

田中鎮中正自辦市地重劃區重劃報告書

壹、重劃區名稱：田中鎮中正自辦市地重劃區。

貳、重劃範圍面積及參加重劃人數：

一、重劃區面積：5.3673 公頃。

二、參與重劃人數：96 人(包含公有土地所有權人 2 人、私有土地所有權人 94 人。

參、重劃經過：

一、重劃發起及成立籌備會

由重劃區內土地所有權人陳○○等 7 人依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 8 條規定，向彰化縣政府提出申請，並經彰化縣政府 94 年 06 月 15 日府地價字第 0940111128 號函成立在案。

二、核定擬辦重劃範圍

本重劃區範圍業經彰化縣政府 95 年 12 月 12 日府地價字第 0950242928 號函核定重劃區範圍；重劃範圍以田中都市計劃(原「文高」學校用地變更為住宅區)細部計畫案範圍為範圍。

三、徵求土地所有權人同意

本重劃區徵求同意重劃情形，如下表所示：

| 私有土地所有權人人數 | | | | | 私有土地面積 | | | | |
|------------|--------|--------|---------|--------|-------------|----------|--------|----------|--------|
| 總人數 | 申請(同意) | | 未申請(同意) | | 總面積 (公頃) | 申請(同意) | | 未申請(同意) | |
| | 情形 | | 情形 | | | 面積(公頃) | | 面積(公頃) | |
| | 人數 | 比率 | 人數 | 比率 | | 面積 | 比率 | 面積 | 比率 |
| 94 | 68 | 72.34% | 26 | 27.66% | 4.409073 | 3.254094 | 73.80% | 1.154979 | 26.20% |

四、重劃計畫書之擬定與申請核定

本重劃區以 97 年 01 月 18 日中正自籌字第 0970118016 號函檢送擬定之重劃計畫書，其後配合都市計畫細部計畫之公告實施，業經彰化縣政府 97 年 07 月 04 日府地價字第 0970137266 號函核定，並於 97 年 08 月 14 日召開本重劃區第一次會員大會追認通過本重劃區計畫書。

五、成立重劃會

本重劃區依法於 97 年 08 月 14 日召開第 1 次會員大會及第 1 次理事會，於會中選出理事為陳○○、許○○、莊○○○、葉○○、鄭○○、石○○、許○○等 7 人及候補理事張○○1 人；監事為陳○○1 人及候補監

事蘇○○1人；於第1次理事會，由理事互選推舉陳○○為理事長。本重劃區依彰化縣政府97年09月15日府地價字第0970191446號函於97年09月26日召開第2次會員大會，以修正本重劃會部分章程。依彰化縣政府97年10月16日府地價字第0970215378號函同意備查本重劃會章程、第1次會員大會紀錄、第1次理事會紀錄及第2次會員大會紀錄等，成立重劃會。

六、重劃前後地價查估

本重劃區重劃前後地價評議依市地重劃實施辦法第20條規定，查估重劃前後地價經查估後重劃前地價係參考98年度公告土地現值為評定之依據，重劃前地價分別為8,000元/㎡、8,600元/㎡、9,300元/㎡、10,600元/㎡、12,000元/㎡、13,400元/㎡、15,700元/㎡、18,100元/㎡、23,000元/㎡、27,000元/㎡、30,000元/㎡、33,000元/㎡等12個區段，評定之重劃前平均地價為9,938元/㎡。重劃後所擬定之區段地價係為參酌臨近住宅區及地勢、經濟、人口、都市計畫、已開發地價趨勢等各項發展因素及該重劃區開發費用等，評定重劃後分11個區段地價分別為8,600元/㎡、9,000元/㎡、9,500元/㎡、10,000元/㎡、11,000元/㎡、12,000元/㎡、13,500元/㎡、16,000元/㎡、20,000元/㎡、27,000元/㎡、34,000元/㎡，評定之重劃後平均地價為11,882元/㎡，重劃前後地價評議於98年09月04日第4次理事會議通過，並經彰化縣地價及標準地價評議委員會98年第2次會議評議通過。

七、計算負擔及分配設計

於本重劃區100年09月07日第6次理事會提案通過本區計算負擔總計表，會議紀錄經彰化縣政府100年09月28日府地價字第1000314212號函同意備查，其後於本重劃區第7次理事會議審議通過土地分配結果，經彰化縣政府100年12月27日府地價字第1000409282號函同意備查，而本重劃區重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，並依市地重劃實施辦法第31條調整分配，土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配積標準二分之一而不能分配土地，或已達重劃區最小分配面積而未分配土地時，依市地重劃實施辦法第53條辦理補償，本重劃區重劃後共辦理登記土地109筆，包含抵費地19筆；重劃後分配土地者66人、重劃後未分配土地領取差額地價補償者28人。

八、土地改良物拆遷補償及工程施工

本重劃區於 98 年 03 月 05 日第 2 次理事會及 98 年 07 月 14 日第 3 次理事會提案通過土地改良物拆遷補償標準之查定及審議，再依法辦理土地改良物清冊及拆遷日期之公告，自 98 年 09 月 15 日起至 98 年 10 月 15 日止計 30 日。

本重劃區重劃工程預算書，經彰化縣政府 98 年 07 月 07 日府地價字第 0980158969 號函核備在案，本重劃區施作管線有電力、電信、自來水、等管線單位，其相關費用分別依據通知單據辦理繳費，並檢附繳費單據於計算負擔總計表，經本重劃區第 6 次理事會審議通過，並由彰化縣政府 100 年 09 月 28 日府地價字第 1000314212 號函備查。

九、重劃分配結果公告及異議之處理

本重劃區之土地分配成果經第 7 次理事會審議通過，並經彰化縣政府 100 年 12 月 27 日府地價字第 1000409282 號函備查，本重劃會於 101 年 01 月 05 日起至 101 年 02 月 15 日止辦理公告。於土地分配結果公告期間提出異議調整之土地所有權人為：洪○○、馬○○、莊○○○、張○○、張○○、許○○、吳○○、簡○○等 8 人，經本重劃會陸續協調並調整土地分配位置後，皆協調完成，協調結果情形如下：

1. 洪○○分配調整概述：

(1)原分配中山段 1453 地號，面積 182.02 m²，調整後分配面積 368.02 m²；原中山段 1454 地號抵費地，面積 570.00 m²，調整後面積為 384.00 m²。

(2)原分配中山段 1465 地號，面積 736.43 m²，調整後分配面積 561.62 m²；新增中山段 1465-1 地號，面積 174.81 m²為抵費地。

2. 馬○○、莊○○○、張○○、張○○、許○○、吳○○、簡○○等 7 人及其他共有人共計 14 人分配調整概述：

(1)許○○調整後分配中山段 1424 地號(面積 254.82 m²)、中山段 1427 地號(面積 254.82 m²)。

(2)莊○○○調整後分配中山段 1425 地號(面積 178.49 m²)、中山段 1425-1 地號(面積 331.15 m²)。

(3)楊○○調整後分配中山段 1426 地號(面積 331.35 m²)、中山段 1426-1 地號(面積 178.29 m²)。

(4)魏○○調整後分配中山段 1431 地號(面積 372.60 m²)、中山段 1431-1 地號(面積 137.04 m²)。

- (5)許○○調整後分配中山段 1432 地號(面積 254.82 m²)。
- (6)林○○調整後分配中山段 1432-1 地號(面積 254.82 m²)。
- (7)張○○調整後分配中山段 1435-1 地號(面積 254.82 m²)。
- (8)簡○○調整後分配中山段 1436 地號(面積 137.06 m²)，持分 1/2，持分面積 68.53 m²，分配中山段 1436-1 地號(面積 372.58 m²)，持分 1/2，持分面積 186.29 m²；總計面積 254.82 m²。
- (9)吳○○調整後分配中山段 1436 地號(面積 137.06 m²)，持分 1/2，持分面積 68.53 m²，分配中山段 1436-1 地號(面積 372.58 m²)，持分 1/2，持分面積 186.29 m²；總計面積 254.82 m²。
- (10)馬○○調整後分配中山段 1478 地號(面積 337.22 m²)、中山段 1479 地號(面積 297.40 m²)、中山段 1491 地號(面積 302.38 m²)、中山段 1492 地號(面積 337.11 m²)。
- (11)陳○○調整後分配中山段 1496 地號(面積 509.64 m²)。
- (12)張○○調整後分配中山段 1497 地號(面積 469.88 m²)。
- (13)陳○○原分配中山段 1424、1427 地號，各持分 25/2200，調整後同意不分配，改領差額地價。
- (14)陳○○原分配中山段 1424、1427 地號，各持分 25/2200，調整後同意不分配，改領差額地價。

上述土地分配調整經本重劃會第 8 次理事會追認通過，並經彰化縣政府 101 年 05 月 24 日府地價字第 1010140712 號函備查。

其後，因未具名民眾因誤解法令而質疑並陳情田中鎮代表會有關田中鎮有土地損失，致使田中鎮公所欲將原土地分配於重劃後中山段 1501 及 1503 地號之土地交換於中山段 1454 地號位置，但田中鎮公所針對分配位置及差額地價之協議並無同意，故本重劃會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 34 條規定及本重劃會章程第 20 條之規定，通知田中鎮公所訴請司法機關裁判；經田中鎮公所提出訴訟，由司法機關(臺灣彰化地方法院)判決(105 年度訴字第 222 號)，確認田中鎮公所之重劃土地分配決議無效事件，於法均屬無據，予以駁回，業於 106 年 11 月 10 日判決確定。

十、地籍整理及地價換算

本重劃區依內政部 94 年 05 月 27 日台內地字第 0940069301 號函辦理本重劃區地籍測量實施計畫。

本重劃區重劃前地籍為中山段 881、881-1、881-2、881-3、938、938-1、

939、939-1、939-2、940、940-1、940-2、941、941-1、941-2、942、942-1、942-2、942-3、942-4、942-5、943、943-1、943-2、943-3、943-4、944、944-1、944-2、945、945-1、945-2、945-3、945-4、945-5、945-6、945-7、945-8、946、946-1、946-2、946-3、946-4、946-5、946-6、946-7、946-8、946-9、946-10、946-11、947、947-1、948、948-1、950-1、950-2、950-3、955、955-1、957、957-1、957-2、957-3、972、972-1、972-2、972-3、972-4、973、974、974-1、975、975-1、975-2、975-3、976、976-1、976-2、976-3、980、980-1、980-2、980-3、981、981-1、981-2、981-3、981-4、981-5、981-6、982、982-1、982-2、983、983-1、983-2、983-3、984、984-1、984-2、984-3、984-4、984-5、985、985-1、985-2、985-3、985-4、985-5、985-6、985-7、985-8、985-9、985-10、986、986-1、986-2、986-3、986-4、986-5、986-6、986-7、987、988、998、998-1、999、1008、1009、1014、1015、1015-1、1015-2、1026、1027、1027-1、1027-2、1027-3、1027-4、1027-5、1027-6、1027-7、1030、1030-1、1030-2、1030-3、1030-4、1030-5、1031、1031-1、1031-2、1031-3、1031-4、1031-5、1031-6、1031-7、1031-8、1031-9、1031-10、1031-11、1031-12、1031-13、1031-14、1032、1032-1、1033、1033-1、1033-2、1034、1034-1、1034-2、1034-3、1034-4、1034-5、1034-6、1035、1035-1、1035-2、1035-3、1035-4、1035-5、1036、1036-1、1036-2、1037、1037-1、1037-2、1038、1039、1040、1040-1、1040-2、1040-3、1047、1047-1、1047-2、1047-3、1047-4 地號等 198 筆土地，及中正段 1153、1154、1155、1155-1、1155-2、1155-3、1155-4、1156、1156-1、1156-2、1156-3、1157、1157-1、1157-2、1157-3、1157-4、1158、1158-1、1158-2、1158-3、1158-4 地號等 21 筆土地，全區重劃前合計 219 筆土地。

此兩段均為數值化地籍重測區，故無設置新段名，本重劃區內中山段及中正段之原重劃前土地，於重劃後併入為中山段。

依彰化縣田中地政事務所 100 年 10 月 07 日中地二字第 1000005819 號函指示，重劃後地段為中山段，由 1410 地號起編。

本重劃區重劃後地籍為中山段 1410，1411，1412，1413，1414，1415，1416，1417，1418，1419，1420，1421，1422，1423，1424，1425，1425-1，1426，1426-1，1427，1428，1429，1430，1431，1431-1，1432，1432-1，1433，1434，1435，1435-1，1436，1436-1，1437，1438，1439，1440，

1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1465-1, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511 地號等土地，全區重劃後合計 109 筆土地。本重劃區重劃分配結果期滿確定後，依彰化縣田中地政事務所 101 年 07 月 26 日中地二字第 1010003525 號函辦理地籍確定測量之檢測成果，於 104 年 06 月 12 日及 107 年 03 月 12 日辦理土地登記完成。

十一、交接及清償與申請核發費用證明書

本重劃會以 104 年 07 月 07 日中正自重字第 207 號函申請核發負擔費用證明書，彰化縣政府以 104 年 07 月 14 日府地開字第 1040232625 號核發之。本重劃會於 104 年 07 月 15 日中正自重字第 208 號函通知各土地所有權人於 104 年 07 月 23 日重劃區現場辦理土地交接事宜。

十二、財務結算

本重劃會於 107 年 03 月 31 日第 11 次理事、監事聯席會審議通過「田中鎮中正自辦市地重劃區財務結算收支明細表」。

抵費地為中山段 1413, 1414, 1417, 1419, 1420, 1423, 1428, 1435, 1442, 1447, 1454, 1463, 1465-1, 1470, 1471, 1480, 1490, 1499, 1506, 計 19 筆，合計面積 9401.74 m²。

| 重劃事業收入 | | | 重劃事業支出 | | |
|-----------|-------------|----|-------------|-------------|---------------------------------|
| 項目 | 金額(元) | 備考 | 項目 | 金額(元) | 備考 |
| 一、差額地價收入 | 5,577,113 | | 一、差額地價補償費 | 23,429,178 | |
| 二、抵費地出售收入 | 102,682,655 | | 二、重劃工程費 | 82,604,800 | |
| 三、未出售抵費地 | 23,665,290 | | 三、電力、電信、自來水 | 5,622,305 | |
| | | | 四、地上物補償費 | 8,030,313 | |
| | | | 五、重劃作業費 | 3,950,000 | |
| | | | 六、貸款利息 | 8,677,962 | 貸款利息依重劃計畫書內貸款利率4.33%×2年×項目(二-五) |
| 小計 | 131,925,058 | | 小計 | 132,314,558 | |
| 盈餘(虧損) | | | | (389,500) | |

肆、重劃負擔：(依計算負擔總計表)

一、公共設施用地負擔比率：27.75%

$$\frac{14,216.90}{53672.97-1914.12-534.82} \times 100\% = 27.75\%$$

二、費用負擔比率：17.73%

$$\frac{107,930,476}{11882 \times (53672.97-1914.12-534.82)} \times 100\% = 17.73\%$$

三、重劃總平均負擔比率：45.48%

伍、重劃工程：

本重劃區重劃工程項目計有街廓整地、綠地(兼供溝渠使用)工程、廣場兼停車場用地工程、道路工程(包含路燈及排水)及管線工程(包含電力、電信、自來水)等。

本重劃區辦理工程規劃設計，其工程規劃設計書、圖及其預算，經彰化縣政府核轉各該公共設施主管機關審理後，於98年07月07日以府地價字第098015968號函核定。

工程施工完成後，經本重劃區理事於100年11月04日辦理工程初驗通過後，邀集各該公共設施主管機關派員會同驗收，依彰化縣政府101年06月04日府地劃字第1010153487號函會驗(複驗)完畢，後續由田中鎮公所接管，公共設施依規定逕交田中鎮公所接管養護並繳交工程保固金。

陸、重劃效益：

一、公共設施完善：

本重劃區辦理完成區內公共設施(如綠地、廣場兼停車場、道路、側溝、電力、電信、自來水)均將隨同設施完竣。本重劃區完成後，開闢完成之綠地(兼供溝渠使用)面積為0.0832公頃、廣場兼停車場用地面積為0.1300公頃、道路面積為1.4000公頃，合計面積共1.6132公頃。

二、減輕政府財力負擔：

本重劃區辦理重劃後將可無償取得公共設施用地約1.6132公頃，可節省政府徵購公共設施用地費用約2億2332萬元及建設經費約9832萬元，總計約3億2164萬元。

三、消除畸零地：

重劃後土地地形方正完整，立可建築使用，公共設施完整，提高土地利用及增值，從而促進地方的發展與繁榮，本重劃自完成後可供之建築面積為 3.7007 公頃，可疏解舊有市區土地過度開發之負荷，亦對改善民眾居住環境品質有實質之幫助。

四、廣建財源、充裕地方財政：

重劃完成後由於公共設施的完竣，土地方正完整，必當刺激土地的建築使用，從而建立政府永久的稅源如：地價稅、房屋稅、契稅及土地增值稅…等，以充裕地方的財政，加速地方建設。

五、改善生活環境，提高生活品質，建立完整、優美、舒適的住宅社區。

柒、地籍整理情形

本重劃區重劃前為中山段、中正段之部分土地，重劃前地籍凌亂宗地多呈長條不規則形狀，若坵塊再分割，將造成地籍零碎。重劃會於辦理重劃作業時先蒐集重劃前地籍圖、依土地登記簿記載摘錄地號，建立土地所有權人及他項權利等資料，勘查本重劃區範圍後，依都市計畫樁位指示圖辦理本區內、外地籍逕為分割測量；以數值法測量管理區內土地，讓重劃後區內地形、地界畸零不整之土地，依法得重新調整地形、地界，使每筆土地坵形方正均為面臨道路之可建築用地，增加土地利用價值及改善鄰近地區生活品質，且以利地籍之管理。本重劃區段別採用台灣地區大地基準 (TWD97)，重劃後採用中山段，保留其原段名。

捌、抵費地出售、經費及收支情形

本重劃區重劃後共 19 處抵費地，於本重劃區第 9 次理事會辦理中山段 1413 地號等 16 筆抵費地出售之相關事宜，經彰化縣政府 104 年 07 月 30 日府地開字第 1040256495 號函備查；又另於第 11 次理事會辦理本重劃區財務結算事宜，並同時出售重劃區內中山段 1442 地號等後 3 筆抵費地。

依本重劃會章程，本重劃區所需重劃費用由理事會負責籌措支付，並自負盈虧，經理事會決議出售之抵費地，優先償還出資之人；故本重劃區第 9 次及第 11 次理事、監事聯席會決議通過之本重劃區開發盈虧由理事會及出資者自負之。

本重劃區重劃事業支出 132,314,558 元，重劃事業收入 131,925,058 元，其財務虧損 389,500 元，該虧損之金額，不轉嫁予土地所有權人，由理事會籌資者負擔。

玖、異議情形及處理經過：

土地分配公告期間，本重劃區土地分配異議之土地所有權人計有洪○○、馬○○、莊○○○、張○○、張○○、許○○、吳○○、簡○○等共計 8 人，經陸續協調後，與其周邊或共有人併同辦理調整分配，協調結果於 101 年 04 月 20 日由本重劃區第 8 次理事會追認，會議紀錄經彰化縣政府 101 年 05 月 24 日府地價字第 1010140712 號函備查；其後，本重劃會依土地分配公告結果及土地分配協調結果，辦理土地登記。

另有不瞭解法令且未具名民眾陳情有關田中鎮有財產損失之疑義，致使本重劃區辦理土地登記之時程受到延遲，又使田中鎮民代表會責請田中鎮公所與本重劃會於非土地分配公告期間，進行土地分配異議協調；本重劃會基於尊重公所維護鎮產職權，辦理協調卻未得結果，經田中鎮公所訴請司法機關裁判，依臺灣彰化地方法院民事判決 105 年度訴字第 222 號判決結果，田中鎮公所之主張於法無據，予以駁回；本重劃會依法將原土地分配公告結果，辦理土地登記。

拾、檢討：

本重劃區為附帶條件的整體開發區，於執行重劃相關作業時，因原地已有駕駛訓練場地以及田中鎮清潔隊等地上物使用中，對重劃產生較大阻力；另於辦理重劃分配時，因不明瞭法令之民眾陳情，田中鎮有土地原使用為行水、道路之抵充，以及重劃後區內體育場所用地之優先指配，似有損公產，致使本重劃區為釐清公有土地辦理重劃之程序及適法性，重新檢視各項作業，延遲土地登記之辦理時程；又田中鎮公所為保障其財產之最大利益，進而對本重劃區土地分配訴請司法機關裁判，雖受到法院駁回其主張，仍使少部分土地延遲登記，延後償還重劃費用予出資者。

本重劃區內大多數土地所有權人是支持與合作，並無面臨太大問題，但從土地分配公告至重劃後土地登記、土地點交歷時三年多，其中包含土地分配協調、調整等，與原重劃計畫書所規劃時程雖有所差距，但也在本重劃區合理、合法及完整的重劃作業中，完成重劃。

重劃期間承蒙彰化縣政府、田中鎮公所及田中地政事務所等各級單位賜予指導協助，及區內各土地所有權人配合，始得本重劃區能順利完成各項重劃業務、重劃工程驗收與接管、土地登記及重劃總費用證明書之核發等，重劃圓滿完成，謹此致最高之謝意。