

彰化縣市地重劃委員會 108 年第 2 次會議紀錄

- 壹、時間：民國 108 年 7 月 29 日(星期一)下午 14 時 30 分。
- 貳、地點：本府三樓簡報室。
- 參、主席：王主任委員惠美(賴委員振溝代理) 紀錄：鄭傑中
- 肆、出席委員：(略)
- 伍、出席單位及人員：(詳會議簽到簿)
- 陸、提案討論：

第二案(提案單位:彰化縣政府地政處【土地開發科】)

案由：北斗鎮螺青自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃案，提請審議。

說明：

一、重劃區概述：

北斗鎮螺青自辦市地重劃區係位於「擬定北斗都市計畫(原部分「文小六」學校用地變更為住宅區)範圍內，包含北斗鎮螺青段 367 地號等土地。

二、重劃作業概述：

1. 106 年 11 月 16 日核定成立籌備會(附件 1)。
2. 107 年 2 月 13 日核定成立重劃會(附件 2)。
3. 107 年 7 月 6 日核定重劃範圍(附件 3)。
4. 107 年 8 月 12 日召開第 2 次會員大會審議通過重劃計畫書草案，會議紀錄業經本府 107 年 8 月 17 日備查在案(附件 4)。
5. 107 年 11 月 12 日重劃會申請核准實施市地重劃(附件 5)。
6. 107 年 12 月 13 日檢送聽證會意見彙整單，請土地所有權人查填並回復(附件 6)。

7. 108年3月7日通知並公告於108年3月26日召開聽證會(附件7)。

8. 108年4月11日有3位理事以存證信函聲明解除理事職務。

9. 108年5月19日召開第3次會員大會補選3位理事，會議紀錄業經本府108年6月11日備查在案(附件8)。

三、聽證會陳述內容彙整：

申請核准實施市地重劃案聽證會，業於108年3月26日舉辦完畢並作成紀錄(附件9)，所有權人100人，利害關係人3人，共32人出席，11人發言，發言內容摘要詳【彙整表1】。

四、本重劃案初步審議意見：

1. 本案核定重劃範圍為都市計畫規定之整體開發區，區內共計土地所有權人100人，私有土地所有權人98人，私有土地面積2.646293公頃，其中私有土地所有權人同意人數佔54.08%(53人)、同意面積佔53.48%(1.415151公頃)(附件10)，私有土地人數及面積均過半數，符合法定程序。
2. 重劃計畫書草案重劃會業已依據相關規定召開會員大會議決；另區內土地所有權人於聽證會中陳述之意見，業經重劃會相關單位人員答覆說明。依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定，應以合議制方式審議並斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。

擬處意見：重劃計畫書草案所載經查符合獎勵自辦市地重劃辦法等相關規定，聽證會中土地所有權人陳述之意見，後續請重劃會對於相關之重劃作業疑議積極與土地所有權人溝通及說明，以利重劃作業進行，本案提請本縣市地重劃委員會討論決定。

決議：照案通過，核准實施市地重劃。

【彙整表 1】

編號	發言人	意見內容	意見回覆	重劃委員會決議
1	蘇○○	<p>1.應該要先成立籌備會，再成立重劃會，再聘請規劃公司來開會，但現在是理事長幾個人去請規劃公司來開會後就要我們追認。</p> <p>2.依平均地權條例，負擔比例就是 45%，地主可以取回 55%，但現在我們分回不到 55%。</p> <p>3.有些人持有同一塊土地，在同一天登記、分割，面積也都只有 2.09 平方公尺，這就是人頭。</p> <p>4.這份重劃計畫書草案含未附印鑑證明，為什麼沒有印鑑證明的也算是同意，所以我們要求縣府要公布同意的資料。</p> <p>5.依實價登錄，還沒重劃就已經 1 坪 5 萬等等，但我們抵費地 1 坪才 4 萬多，抵費地價格低，我們土地就分得少了。</p>	<p><u>重劃會</u>：</p> <p>1.重劃負擔比率，依平均地權條例規定雖然是以 45%為限，但是區內私有土地所有權人同意人數及面積超過一半不在此限。</p> <p>2.針對人頭的疑慮，獎勵辦法的規定，就是為了要避免這種情形，本案就適法性檢討，符合相關規定。</p> <p><u>彰化縣政府地政處</u>：</p> <p>身分的確認是有印鑑證明或者是現場確認他的身分，由本府承辦員本人去核對過他的身分證。</p>	<p>1.未便採納。</p> <p>2.本區重劃作業迄今均依規定程序辦理。</p> <p>3.所陳意見內容係屬核定實施市地重劃後之業務，請重劃會依規定辦理。</p>

2	曾○○	重劃前土地荒廢，重劃後土地方正易於規劃，且可以增值，希望加速重劃。	<p><u>主持人：</u></p> <p>謝謝我想曾先生，因為他是贊成重劃，應該就沒有必要回答了。</p>	採納。
3	<p>財政部 國有財產署</p> <p>傅武郎 (代理發言)</p> <p>北斗鎮 螺青段 532-0、 539-0、 539-1、 540-0、 540-1、 556-0、 556-1 地號</p>	<p>1.有關重劃負擔費用、重劃比例、重劃同意人數等，國產署不會參與重劃投票表決。</p> <p>2.都市計畫規定螺青國小要保留2公頃，公設負擔相對其它區而言多了6.06%，建議重劃會再精算，儘量符合平均地權條例共同負擔以不超過45%為上限的規定。</p> <p>3.國有土地將來分配可達最小建築面積時，以不找補的方式辦理。</p>	<p><u>重劃會：</u></p> <p>費用是依規定預估，其中工程費用是依彰化縣政府地政處的內規；拆遷補償費是依現況地上物全拆預估，但如果現況地上物將來可以保留的就不會拆，實際費用要等真正分配的時候才會確定，目前負擔就是最上限。</p> <p><u>彰化縣政府地政處：</u></p> <p>本區重劃作業費及工程費是符合規定的，重劃計畫書經核定後，就會確定費用負擔上限，不得再增加。</p>	<p>1.採納。</p> <p>2.所陳意見內容係屬核定實施市地重劃後之業務，請重劃會參採國有財產署意見並依規定辦理。</p>
4	<p>林○○ (未出席)</p> <p>陳○○</p>	我的土地位於學校的角地，現況有一些舊的地上物，未來能否原地重建，目前這塊地土地公告現值1坪7萬多，	<p><u>重劃會：</u></p> <p>1.重劃開始要做查估補償</p>	<p>1.未便採納。</p> <p>2.所陳土地係位於學校用地</p>

	(代理發言)	<p>如果調去後面土地，1坪變3萬多，不能原地重建的話會怎麼賠償。</p>	<p>時，只要有地上物就會被列入，所以補償費陸續還會有增減。</p> <p>2.地號 523 位於學校用地內，依規定不得分配於公共設施用地，要調整分配。</p> <p>3.重劃前後地價要請專業的不動產估價師估價後，再送到彰化縣地價評議委員會評定。重劃前地價相對較高的土地參與分配於重劃後地價相對較低的土地時，取回的土地也相對較多。</p>	<p>內，相關意見內容係屬核定實施市地重劃後之業務，請重劃會依規定辦理。</p>
5	蘇○○	<p>1.工程費用預估是 5400 萬，未來報帳時如果還是照預估金額就會太高。</p> <p>2.本人在此聲明辭去北斗鎮螺青自辦市地重劃區重劃會理事。</p>	<p><u>重劃會</u>：</p> <p>本區是按照彰化縣政府地政處的標準預估工程費用。</p> <p><u>主持人</u>：</p> <p>剛剛有說辭理事，重劃會要再去跟他</p>	<p>1.採納。</p> <p>2.所陳意見內容係屬核定實施市地重劃後之業務，請重劃會依規定辦理。</p>

			協調溝通，這樣以後才會順利。。	
6	林○○	<ol style="list-style-type: none"> 1.會員大會已經投票決議通過，希望各位長官能讓這個案依法順利通過，盡早完成重劃。 2.斗中路686巷沒在重劃範圍內，是否能請政府與公所共同努力一併開通道路。 	<p><u>主持人</u>：</p> <p>你贊成重劃對吧，路的部分公所看能不能支持看看，或是看以後要怎麼好好妥善的把這工作做好，公所應該會盡量配合。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.採納。 2.所陳重劃範圍外道路開闢乙事，請重劃會協助洽北斗鎮公所研議。
7	<p>周○○ (未出席)</p> <p>蘇○○ (代理發言)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.目前重劃計畫書草案的重劃後地價估太低，重劃後地價應該要翻2倍。 2.重劃後可分回比例太少，對我們地主太不公平了。 3.寫了委託書後怎麼變成每次都委託，雖然有印鑑有簽名，但為了公正是不是應該求證一下。 	<p><u>重劃會</u>：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.重劃計畫書草案的重劃後地價是參考鄰近剛完成的重劃區，本區的重劃後地價未來會依地價評議委員會的評定結果。 2.其他重劃區公設比例大多是在30%左右。本區的學校用地要多付出6%的公設比例，另本區依都委會決議，校地中要加蓋公園，工程費不可能不增 	<ol style="list-style-type: none"> 1.採納。 2.所陳意見內容係屬核定實施市地重劃後之業務，請重劃會依規定辦理。

			<p>加。</p> <p>3.委託書應該是指成立大會或會員大會代理出席的委任書。倘若是重劃同意書，出具印鑑證明，或是由地政處長官親認，一定要本人並核對身分證，沒有代理的問題。</p> <p><u>彰化縣政府地政處：</u></p> <p>依照獎勵辦法規定，重劃同意書身分確認，有三種方式：(1)一年內核發的印鑑證明、(2)公證或認證、(3)主管機關確認身分。</p>	
8	蘇○○	<p>感覺說重劃，不是種單純的事情，阿我是一個農夫(種田人)，這個理事我算是要退出。</p>	<p><u>主持人：</u></p> <p>既然理事有這個意見，重劃會要再去跟他協調溝通，這樣以後才會順利。</p>	<p>1.採納。</p> <p>2.請重劃會依規定辦理。</p>
9	蘇○○ (未出席) 陳○○	<p>我代表蘇○○發言，他今天沒空出席，他要辭掉理事的資格，我希望這回的重劃可以</p>	<p><u>主持人：</u></p> <p>今天的聽證會就是一個</p>	<p>1.採納。</p> <p>2.請重劃會依</p>

	(代理發言)	公平公正公開的完成。	大家意見交換的平台，大家把理念給重劃會了解，有錄影、有錄音，公正來處理。 既然理事有這個意見，重劃會要跟他協調溝通，以後才會順利。	規定辦理。
10	林○○	依今年初的新聞稿，南投縣政府辦理公共設施通盤檢討，解編如學校等公共設施用地，採市地重劃開發時，擬爭取給地主多一些比例。現在少子化也沒有學校用地需求，希望彰化縣政府長官可以考慮一下，參考南投縣政府解編學校用地還地於民，讓地主分回土地多一些。	<u>彰化縣政府建設處</u> ： 我們目前有在辦整個全彰化縣的公共設施通盤檢討，針對還沒有徵收的市場、學校、停車場、公園…等分階段做檢討。	1.未便採納。 2.本區業經106年6月29日彰化縣都市計畫委員會第238次會議審竣在案。
11	白○○	1.其他土地重劃區是，地主分55%，政府徵收45%，我們這塊土地是政府徵收55%，地主才分到45%。他一直說文小六的土地要兩甲，是因為內政部教育局規定的，10年內國小的土地沒有超過兩甲，就是命令國小要解除要廢除，所以他們現在一直要趕快把這兩甲地弄到手，所以那時候我就一直反對，等到10年後，文小六就是要廢除，因為它土地不到兩甲。 2.現在有4位理事要退出，雖然有4位反對，但還有5位	<u>重劃會</u> ： 剛剛有提到理事會的爭議，理事長還是會好好溝通，依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第14條規定，理事會應有理事3/4以上出席，出席理事的2/3同意，所以不是過半就可以。	1.未便採納。 2.本區重劃作業迄今均依規定程序辦理。 3.請重劃會依規定辦理。

		理事，這樣根本無法反對， 這是黑箱作業。		
--	--	-------------------------	--	--

柒、臨時提案

捌、散會(下午 4 時 30 分)