

彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃案 聽證會紀錄

壹、時間：113 年 02 月 22 日(星期四) 下午 2 時

貳、地點：彰化縣和美地政事務所 3 樓會議室

參、主持人：陳副處長麗梅

紀錄：李乙慧

肆、出席人員：詳如簽到簿

伍、會議紀錄

一、主持人引言說明

司儀：

彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃聽證會，請主持人，待會會請主持人引言說明，本次聽證會主持人是由彰化縣政府地政處陳副處長麗梅擔任，現在將會議交給主持人。

主持人：

各位與會的土地所有權人、利害關係人還有我們的各機關代表，跟我們重劃會的代表，大家午安，我是彰化縣政府地政處副處長陳麗梅，今天大家在這裡最主要是因為我們彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃會跟縣府申請核准實施市地重劃，依照土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定跟行政程序法有關聽證的程序，我們必須要召開聽證會議，在聽證會開始之前，介紹一下今天的與會相關單位，包含了地政處、交通處跟和美鎮公所還有和美地政事務所，重劃會這邊也有代表參加，今天聽證會主要的內容，大概分成三部分，第一部分就是業務單位的說明，待會我們業務單位會向大家說明聽證會的議程跟相關注意事項，第二部分是重劃會的報告，主要是針對這個重劃區的意旨和重劃計畫書的內容，向各位詳細的說明。第三部分是陳述意見，相關的作業流程，發言的順序有二種。第一種就是會前有繳交發言單，依照登記順序發言，每人發言 3 分鐘。第二種是現場登記發問，就是經過主持人同意以後，再發言，每個人發言也是 3 分鐘，以一次為限。以上的發言，待會就是用即問即答，就是發言完以後就由相關單位針對發言內容即時回應，所以今天的聽證會程序會全程錄音錄影，會後會將紀錄公布在本府地政處網頁上。依職權，我現在宣布我們彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃區重劃計畫書

草案聽證會的會議正式開始。

二、業務單位報告

司儀：

請業務單位報告，時間約 10 分鐘。

彰化縣政府地政處：

主持人還有各位大家好，接下來由我這邊來報告有關聽證會的流程及注意事項，這個部分我們會針對法令依據，還有辦理方式、議程、流程，還有會議紀錄，這三大部分來跟大家做一個說明。

依據司法院大法官第 739 號的解釋函，還有獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條裡面的規定，主管機關受理申請核准實施市地重劃後，要以公開的方式，通知土地所有權人還有利害關係人來舉辦聽證會，聽證會辦理的方式，是採事先登記發言制，如現場登記發言者，須經主持人同意，針對當天無法出席，但是有提供書面意見的，在聽證的程序中會安排來做一個書面的宣讀，並列入到紀錄裡面。聽證全程錄影錄音，聽證會後完成聽證會的紀錄，如果說沒辦法在當場馬上完成，主持人會指定日期及場所，供陳述人跟發問人閱覽並簽章。如果說陳述人跟發問人拒絕簽名或是蓋章，或是沒有在這個期限指定的日期跟場所去閱覽者，會在紀錄裡記明事由。

整個聽證的流程，從報告到主持人結語的部分，重點在業務報告、還有重劃會報告、還有陳述意見跟發問人這一塊。那依序來跟大家說明一下，業務單位報告完畢後，會請重劃會針對我們重劃計畫書的草案，來做一個說明。那發言的部分，依據登記的順序來做發言，每 1 個人是 3 分鐘，以 1 次為限。回應的部分也是一樣 3 分鐘，以 1 次為限。如果司儀這邊唱名 3 次未到的話，我們視同過號，過號的話就必須要等到已登記的所有報告完畢後，再請你報告。請大家要掌握時間跟發言的重點。剩 1 分鐘的時候，我們同仁就會按兩聲短鈴，時間屆滿的時候，我們會按一聲長鈴。必須要停止發言還自行繼續發言的時候，那這個部分，我們不會紀錄到紀錄裡面去。如果有偏離主題或是說有無關這個發言的話，主持人可以制止發言。

如果說當天沒有出席但有提供書面意見的話，會有一個程序來做宣讀。那接下來是當事人及利害關係人還有其他出席的人有發問的部分，再來就是相關人答詢，最後發言內容的確認以及主持人結語，就是聽證整個流程。紀錄的部分，發言內容我們會指定日期跟時間、地點來供確認，聽證的逐字紀錄我們也會公布在我們地政處的網頁網站上面。

所有聽證的意見跟紀錄，將來會送到市地重劃委員會來做審議，採納或不採納的理由，做成准駁的一個決定。聽證會後，再提出來的意見，不納入聽證會的紀錄，但是我們會僅提供給我們市地重劃委員會審議的時候來做一個參酌。這是以上主辦機關業務單位這邊的一個報告。

主持人：

謝謝業務單位的報告，進行下一個議程。

三、重劃會報告

司儀：

請重劃會報告，時間約 10 分鐘。

忠信重劃會：

主持人、各位長官以及各位地主大家好，我是重劃會的幹事，我姓魏，名菽靚，這是我們重劃會的理事長，黃呈秋理事長。今天由我為大家報告忠信自辦市地重劃會申請核准市地重劃案，重劃內容有分為十點，以下為大家說明。

一、重劃範圍

重劃範圍位於竹營段 742 地號等 17 筆土地，四至為東臨 16 米計畫道路德美路，西臨廣場用地孝昌路、南臨 10 米計畫道路忠信路，北臨廣場用地孝昌路，全區計畫面積為 2,503 平方公尺。登記面積異動為 2,450 平方公尺。因國有財產署在去年有向地所來申請地籍分割，在實際檢測後發現與登記面積有所差異，又超出容許的範圍，因此他們來更正登記面積，原本區內 3 筆地號登記面積為 231 平方公尺，經分割後，再實地檢測更正為 178 平方公尺。因此我們重劃區的總面積更正為 2,450 平方公尺。

二、法令依據

都市計畫是依彰化縣實施公告「變更和美都市計畫第四次通盤檢討」，案經內政部都市計畫委員會第 920 次跟 953 次會議審議通過。決議的內容是以市場用地變更為商業區，附帶條件為至少劃設 25% 公共設施，依都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則來辦理，內政部都市計畫委員會審議通過後紀錄文到 3 年內，來審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先擬定市地重劃計畫書，送由主管機關審核後通過，再檢具變更的都市計畫書圖，報由內政部核定後實施。

然後細部計畫是經 109 年彰化縣都市計畫委員會第 252 次會議審議通過。開發的期程經重劃會向彰化縣政府申請展延，經內政部都市計畫委員會第 1024 次審議通過，延長開發期程為 6 年。重劃的依據是依平均地權條例第 58 條以及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定申請實施市地重劃。

三、重劃區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數

本重劃區公有土地為國有財產署，經實地檢測後更正異動為 178 平方公尺，佔全區的 7.27%，私有土地所有權人共計 38 人，面積為 2,272 平方公尺，佔全區的 92.73%。全區總人數為 39 人，面積異動為 2,450 平方公尺。

四、土地所有權人同意重劃情形

私有者同意重劃人數共計 22 人，佔私有者總數 57.89%，私有者同意重劃面積共計 1,885.20 平方公尺，佔全區私有所有權人總面積比例為 82.98%，符合平均地權條例第 58 條以及市地重劃辦法第 23 條規定，私有土地所有權人人數及面積過半數以上同意。

五、重劃區土地現況

本重劃區的土地現況，目前有 2 間汽車修配廠及 1 間藥局和土地公，其餘為有平面的停車場用地和短期的農林作物以及荒地。後續等到核定實施市地重劃後，會委託專業的不動產估價師來進行查估，並依市地重劃實施辦法第 38 條以及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 31 條來進行公告查估，並且補償，補償的標準是依彰化縣公共工程拆遷建築改良物補償自治條例以及彰化縣辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準來辦理。

六、預估公共設施用地

本重劃區公共設施用地為停車場用地，面積預估為 626 平方公尺，可以抵充的面積是經去年與國有財產署抵充會勘後認定為 32 平方公尺，因此我們的公共設施用地的平均負擔比率計算為 24.57%。

七、預估費用負擔

費用負擔我們又包含了工程費用、重劃費用和貸款利息三大費用加總，工程費用包含整地及停車場開闢、排水及照明工程、假設及雜項工程和公用設備等管線工程，大概預估為 1,025 萬多，但後續依重劃會檢送工程規劃書圖以及工程預算

書送由主管機關核定後的金額為主，以及公用設備管線工程也依事業單位所開立的憑證為主。至於重劃費用之拆遷補償費，目前預估為 1,051 萬多，後續也會依實際查估後，送由主管機關備查後金額為主，重劃業務費用預估為 223 萬元，合計為 1,274 萬多元，貸款利息是依五大銀行平均基準利率來計算 3 年的利息為 213 萬多元，三大費用加總起來為 2,512 萬 5,060 元。重劃費用的平均負擔(此處口誤，應為重劃後地價)目前預估為每平方公尺 42,300 元，經費用負擔公式比率計算為 24.56%。

八、 因此我們土地所有權人平均重劃負擔比率為 49.13%。我們從會員大會開完以後，後續因為國有財產署的土地登記面積異動以及會同影響到重劃區的總面積，還有我們的抵充地的認定，因此重劃會有擬定一個重劃計畫書前後異動表，檢送給彰化縣政府，並由彰化縣政府在今年 1 月 11 號寄發給全體土地所有權人周知。

九、 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

本重劃區內有一個合法建物，為竹營段 742 地號，也就是德美路上的汽車修配廠有個部份的合法面積，經重劃會與建物土地所有權人有了解以後，後續會以拆除後領取拆遷補償費，報由理事會決議後執行。

十、 預定的工作進度

我們目前重劃會已經完成的工作進度，111 年 3 月核定籌備會，之後在 111 年 9 月核定重劃會，在 111 年 10 月一直到去年 7 月，我們完成了核定重劃範圍，現在正在辦理核定實施市地重劃，在去年的 7 月我們召開理事會，9 月召開會員大會，10 月縣府核定了我們會員大會的會議紀錄，今天是我們的聽證會。因此我們全區的工作進度預計為 3 年半，預計在 114 年 10 月能重劃會解散。但後續仍依實際狀況來調整。

以上，簡報完畢。感謝。

主持人：

謝謝重劃會的簡報，在這邊跟大家說明一下，剛重劃會所報告的內容，最主要也是這個重劃區以後將來要辦理市地重劃的主要依據。重劃的計畫書草案也有經過會員大會通過，重劃會這邊再檢具重劃計畫書的草案來向我們縣府申辦要實施市地重劃。但是要先講的一件事，就是目前這本重劃計畫書是草案不是定案，要經過今天聽證會的程序以後，聽

取各方的意見，我們會再提交彰化縣市地重劃委員會以合議制的方式審議，才會有最後准駁的決定。因此這個聽證會最主要是要聽取大家的意見，做為以後我們要提交給市地重劃委員會審查的重要參考，所以如果大家有什麼意見的話，待會就請盡量提出來。好那我們接下來進行下一個議程。

四、出席者陳述意見或發問

司儀：

接下來議程為出席者陳述意見或發問，在聽證會前已繳交發言單申請陳述意見的地主，共有 2 位，請依唱名順序發言。

第一位為國有財產署，第二位為鄭○明。每人 3 分鐘，並以 1 次為限。

主持人：

好，那我們現在請第一位的發言人，是我們的國有財產署，傅先生。

國有財產署：

主席好、各位長官、各位機關代表、規劃單位、重劃會還有與會各位，大家好，國有財產署就只有 2 個意見，我已經有書面資料，再秀一下那個重劃負擔、重劃總負擔。費用總負擔、全部，對 49.13%，計畫書草案是 48.74%，現在變 49.13%，已經超過平均地權條例，這個部分，我書面有講了，那還是建議下修。第 2 點就是，我稍微大概講一下，重劃後分配土地，國有土地就是以分配於地形方正、臨接利於建築管理使用，不要有減損土地的情形發生，還有不辦理找補地價方式辦理分配，謝謝。

主持人：

針對國有財產署代表的發言，那我們請重劃會這邊回應。

重劃會：

感謝國有財產署長官的意見，我們重劃會的回應是，雖然我們的重劃的範圍(此處口誤，應為重劃平均負擔比率)已達法定規定 45% 以上，但我們仍然符合市地重劃辦法第 23 條規定，我們私有土地所有權人人數及面積都有過半數以上。

然後至於土地分配的問題，我們也有依市地重劃辦法第 31 條規定，後續會以原地原位次分配來辦理。感謝。

重劃會監事補充說明：

我以代表重劃會的幹事之一，來答覆，國有財產署要求的，我認為

合理。你們一定都希望說負擔比率可以降低，所以這個部份因為我們只是一個草案，類似這個一個預算制度。那未來工程款項到底是多少？還是要經過工程規劃設計送彰化縣政府核准以後的數額為準。我相信我們彰化縣政府相關技術單位都會秉持公正的原則來處理，那至於那個拆遷補償費也是如此，拆遷補償費以實際查估後，到底地主有沒有領，是以實領的數額做為根據，所以最後負擔總計表還會做一個結算，所以到最後這個部分，我相信我們在大家共同努力之下應該可以。

那第 2 點國有財產署所提到的配地的原則，本來我們就應該要做是可以立即可建築之用地，這個部分我們是應該是必須做到的。所以第 2 點是絕對沒問題。那第 1 點的部分後續我們會斟酌處理。

主持人：

好，針對這部分國有財產署，還有沒有什麼相關意見。

國有財產署：

再補充一下，雖然法條規定說，經過地主半數的面積超過以上同意，可是吼，因為法條沒有載明說國有財產署的建議意見，所以說，這是比較沒有公平的地方。所以法條有明列是 45%，所以再看你們的計畫書裡面的費用負擔是比其他的重劃區還要貴的，那你再回你的簡報，你以後將來的配置，你並沒有花掉太多的其他工程，你是廣兼停嗎？是不是？

重劃會：

停車場用地。

國有財產署：

另，停車場阿，所以說也不是花很多，將來花費很多的重劃相關設施跟基礎設施在那邊，所以這一部分就，為了不要浪費太多時間，這個部分就你們再精算之後再下修。另外分配我已經有相關的書面資料了，大家就照那書面資料的文字的意思去做，不要有其他的以後到後面分配我們有不同意見的時候，到時後要請重劃會排除後，再辦理點交事宜。就這樣子，謝謝。

主持人：

好，第 1 位發言的陳述已經回應完畢，接下來，請第 2 位登記的發言人是鄭○明女士。

鄭○明：

主席，與會的長官跟各位工作同仁，還有各個地主大家好，我這邊 2 點，有疑問的。就是重劃的經費負擔是否過高？然後第 2 個是，重劃

之後取回的土地面積，是不是也有一點點少，略少了一點，請承辦的單位、主管還有機關協助釐清一下，然後如果能夠公正、公平地執行重劃，我們真的是非常的感謝各位，大家辛苦了，謝謝。

主持人：

好，謝謝，這個議題是不是跟剛剛的是相似的，但是還是要請重劃會這邊先行回應，那在這裡先說明一下，因為今天聽證會大家的意見包含重劃會回應給你們的，我們還是會到時候整理成會議紀錄，那每一項、每一個發言的資料都會提供給我們縣的市地重劃委員會的委員去審議。所以這部分，現在先請重劃會回應。

重劃會監事：

感謝主持人，感謝鄭小姐及劉先生(劉小姐的丈夫)的支持，因為大概基本上 80 幾%的地主都希望說快速來進行重劃的程序，那至於說...這個負擔高的部分，我們大概主要還是建築物的部分為主，那工程的部分，這個部分有一定的設計模式，未來這個審查單位要求公共設施設置質量越高，那費用就會高，設置質量就正常，那當然費用就會稍微低一點。我相信，重點還是在拆補的部份，那我們這個部分在預算定的部份，我們是大概常理在做，因為這個案子非常小，只有那個 8 分地(此處口誤)，2(千)5 多(平方公尺)，所以它重劃程序還是走的滿長的，我們看整個案子，從都市計畫到現在，已經進行了 13、4 年的時間，我們還走到這地步。那 2 分多地，它平均起來一公頃單價就會相當的高，那我們現在大概都希望說趕快給他進行，那未來負擔總計表，前面這個重劃計畫書是一個預算，未來負擔總計表是一個結算，結算法令規定的很清楚，那個工程款項、重劃行政費用這個是以核定數額為準，那行政費用是我們縣政府有行政裁量權，最後定多少，大概就依照這個來做一個結算。那工程費用，我講的也是一個核定數額，拆遷補償費依領據嘛，領了多少錢是多少。所以最後的負擔總計表，假設最後降下來了，那降下來百分之 20、百分之 30，降下來以後，分配的計算，負擔就是要以降低的數額為主，不是以重劃計畫書來做根據，所以假設未來費用比這個重劃計畫書還低的時候，就不需要再開會員大會，來做一個修正重劃計畫書。假設說我們現在訂的太高...阿!訂得太低，未來稍微只要增加一點點，未來都必須再召開修改重劃計畫書，甚至也一樣要像今天召開公聽會聽證會聽取地主意見，又要送市重會來審查，那個一個流程，又跑出來又可能再增加 1 年的時間。所以我們在預算訂定的時候，站在重劃會稍微會約略寬裕一點，那執行的最後結果，我們希望負擔總計表是低於重劃計畫書的數額，才免再召開相關的複雜程序，所以我相信，我們縣政府，今天你看看一個這麼小的案子，我們縣政府也派這麼隆重的陣仗，也邀請了各單位來參加，一切的一切都希望本於監督的立場，然後如何為地主

的權益做考量，很多意見，包括今天公聽會(此處口誤，應為聽證會)的法令，從那個大法官會議解釋到修改相關的重劃辦法，在在都是把那個細節都定的很嚴謹。然後除了我們會員大會必須經過法律規定二分之一以上人數、面積同意之外，還要召開公聽會(此處口誤，應為聽證會)，針對沒有同意的地主或者有意見的地主，他們的意見，我們相當注重，然後針對每一位地主提出的意見，我們會做必要的一個答覆，所以我相信這個部份，我在這裡做這樣簡略的補充，大概最後審核以後我們希望最後負擔是會低的，如果是高於重劃計劃書，那未來程序又要多耗費很多時間，以上說明，謝謝。

主持人：

好，針對鄭小姐的提問，我們也請主辦單位這邊業務科科長這邊回應。

業務單位：

好，就我們地政處主辦主管機關的立場，當我們也可以說，站在民眾的立場上面，盡量來做一個把關，當然有一些像作業費，我們也都會去參照其他的過去所辦理的一些經驗去做一個把關，將來是以最後核定的金額為準，不能高於那個金額，這個部分在這邊也跟大家做一個補充說明。

主持人：

好，那剛剛進行的是會議前就有登記發言的，那只有 2 位，已經全部完成發言，現在進行下一個議程。

五、宣讀未出席者之書面意見

司儀：

現在議程為宣讀未出席者之書面意見，共有 2 位，第 1 位是土地所有權人林○凱，他的意見內容是無意見。第 2 位是土地所有權人洪○容，他的意見內容是無意見。

以上是所有未出席者書面意見。

主持人：

好，因為未出席者的書面意見都是無意見，所以我們這裡也就無須再回應。那我們現在進行下一個議程。

六、當事人、利害關係人及其他出席人發問(需經主持人同意)

司儀：

接下來為當事人、利害關係人及其他出席人員發問，現場如有欲

發問者，可以在此時舉手登記排序，在此提醒發言民眾，發言前需經主持人同意，發言時請先報一下姓名、地號，謝謝。請問主持人，是否開始受理登記。

主持人：

好，那我們現在開始，請問現場有沒有要發言？如果要發言的，請舉手。那目前現場沒有人舉手要發言，所以我們現在進行下一個議程。

七、相關人答詢

司儀：

接下來進行相關人員答詢。因為到申請日期為止，均無人提出申請。

主持人：

因為無人提出申請，所以我們現在就進行下一個議程。

八、發言內容之確認

司儀：

接下來議程為發言內容確認。

主持人：

好，我們本次聽證會出席陳述意見的有 2 位，現場發問是沒有，那請問一下，大家針對今天的發言內容有沒有要修正的。就是有 2 位的出席陳述意見，未出席的書面意見是 2 位，大家針對發言內容都有沒有異動，沒有異動？好，那如果都沒有異動的話，我們就進入下一個議程。

司儀：

今日的聽證已經告一段落，請主持人作聽證結語，謝謝。

九、主持人結語

主持人：

好，今天的聽證會紀錄會用逐字稿的方式會去呈現，那請問一下業務單位，針對聽證會的會議紀錄的確認時間、地點，是不是請業務單位說明一下。

業務單位：

業務單位這邊報告，原則上我們訂在 3 月 6 號到 13 號，就是上班時間，在我們地政處土地開發科這邊來受理有關發言紀錄之閱覽跟簽章，但是因為今天人數比較少，那我們就是由承辦人員也約定時間，送到地政事務所這一邊也好或是說在哪個地方，讓大家做一個閱覽跟簽章。那國有財產署的部分，我們就是約個時間就這樣子。

國有財產署：

我再跟承辦人員約時間。

業務單位：

那這樣子就不需要，因為我們今天人數比較少，所以就不需要說一定要訂一個什麼樣的時間到哪邊去受理，原則上我們就是在這段期間裡面，那我們就是說跟我們承辦人員來連繫，或是說我們承辦人員跟發言人這邊來連繫，來做一個確認這樣子。

主持人：

好，那今天聽證會的會議紀錄，我們就像剛剛所報告的會提送給本縣市地重劃委員會以合議制的方式審議，審酌全部聽證的結果，說明採納或不採納的理由，做成准駁的決定。

非常感謝大家撥空來參加今天的聽證會，彰化縣和美鎮忠信自辦市地重劃區的所有土地所有權人有 39 人，利害關係人 7 人，聽證會出席人數 6 人，發言人數 2 人，聽證會會議紀錄後續將供本縣市地重劃委員會審議重劃計畫書時參考，本次聽證會結束，謝謝各位的參加。

陸、散會(下午 2 時 45 分)。