

彰化縣員林市安義自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃案 聽證會紀錄

壹、時間：114年1月16日(星期四) 下午2時30分

貳、地點：彰化縣地方稅務局員林分局3樓禮堂

參、主持人：蔡處長和昌

紀錄：蔡云容

肆、出席人員：詳如簽到簿

伍、會議紀錄

司儀：

彰化縣員林市安義自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃聽證會，現在開始請主持人引言說明，那介紹一下我們這次聽證會的主持人是由彰化縣政府地政處的蔡處長和昌來擔任，那我們現在請主持人引言，謝謝。

主持人：

不好意思今天天氣比較冷，我們原則上都坐著談，好不好？我台語、國語交叉著說，應該大家都聽得懂。今天是一個聽證會，聽證會當然程序會較嚴謹，當然聽證會最主要聽我們自辦重劃區，這個安義自辦重劃區各相關利害關係人的意見，那當然這有發起自辦重劃的代表在這裡，會給大家回應相關問題，當然也有相關的機關，包括我們未來在地員林市公所的代表等下也會出席，我們整個市地重劃前置作業就是都市計畫的部分，我們建設處也有派人參加，所以今天感謝大家在這麼冷的天氣來這裡，來參加這個聽證會。那我首先來介紹一下，我們今天所主辦的單位是地政處的土地開發科有春木科長在現場，還有我們相關的承辦人員在我右手邊。建設處有白小姐來出席代表，關心都市計畫的部分等下會幫你們做適當的回應，公所的出席還沒到，待會兒我們會等他，進行中會等他。我們重劃會代表有安義自辦重劃會理事長胡○社先生，相關的你來介紹一下嗎，不然坐在那裡大家也不認識。

理事長：

大家都有認識。

主持人：

你們都有認識，好，大家都認識沒問題嗎，好，大家點頭，這個介紹的程序就先，員林公所是嗎，謝謝。

我們今天辦這場聽證會的法律依據是司法院的解釋文，106 年修正我們的獎勵自辦重劃辦法，辦法裡面第 27 條規定要擴大參與，要聽取大家的意見，程序是很重要的，所以我們今天很慎重來進行這個會議。這個會議的進行方式有分好幾個階段，第一個階段就是我們業務單位確定會把相關的議程程序作說明，第二個部分，自辦重劃會必須要把你們的理念和過程向大家報告，第三部分的時候就是我們要聽取我們利害關係人的相關意見，我們就照這三個部分來進行。當然發言有兩種，上面有說我們今天發言必須要先辦理登記發言順序，每一個發言的時候，我們大家登記現在是有幾位？，兩位，原則上每個人 3 分鐘，確定如果發言之後，也還有時間會開放現場登記發言的部分，不管如何都是 3 分鐘。發言後，我們要請重劃會必須要來說明，針對我們提出發言的意見做個回應說明，必須要今天的程序，所以今天的程序，我們全程也會辦理錄音錄影，是不是？都會，都會，所以這個部分我們就先報告到這樣，大家有意見嗎？不然我們就繼續進行下一個程序。

司儀：

請業務單位報告，時間 10 分鐘。

業務單位：

主持人，還有我們各土地所有權人及關係人，還有我們各與會機關，還有我們重劃會的代表們，大家午安大家好！那首先，由我來針對我們聽證的流程，還有我們這個注意事項來做簡單的一個報告。那首先我們介紹法令依據的部分，那剛才主持人也有提到，就是我們依據司法院大法官 739 號的一個解釋，還有我們獎勵土地所有權人辦理自辦市地重劃第 27 條裡面規定，餉就是說，受理申請這個核准實施市地重劃的時候，那必須要檢送重劃計畫書草案，那通知土地所有權人及利害關係人舉辦聽證會，那同時，我們這邊也會斟酌，全部的這個利害關係人這個意見這個，包含這個紀錄，然後說明採納及不採納的理由，然後做成核定。

那我們聽證會辦理的方式，第一個是事先登記發言制，那未於期間內登記，那現場登記發言必須要經過主持人同意。那如果是針對當天無法出席，但是有提供書面資料的，這個部分我們會在聽證的程序當中安排宣讀書面的意見，那並列入紀錄。那再來就是聽證會我們全程錄音錄影，那會後我們會完成聽證的一個紀錄。

那這個是整個我們聽證會的這個議程的部分，從報到到主持人結語

的部分。那中間有兩個，一個重要的部分就是我們報告的部分，就是業務單位報告還有重劃會的報告，那第二個部分就是我們出席這個陳述意見或發問，還有我們宣讀未出席者這個書面意見這兩個部分，那這個時間我們會依我們就是發言人數的一個長短，然後來做一個調整。那從報到一直到剛才主持人引言，那目前是業務單位報告的一個階段，那後續我們會由重劃會針對重劃計畫書的草案來做一個說明，那我們這個發言的順序是依登記發言的順序，那陳述的意見每人 3 分鐘，那以 1 次為限，那回應也是一樣。那我們再等一下會唱名，唱名 3 次未到視同過號，那過號的部分，我們會在後續來做一個安排。那我們這邊也會有一個響鈴的一個提醒，就是如果發言時間只剩下 1 分鐘的時候，我們會有兩短鈴，那如果屆滿的時候，我們會有一長鈴，那如果超過時間的部分沒有停止，那我們這個紀錄，發言的這個紀錄不予列入這個紀錄裡面。那我們請就是說，大家是以聽證的爭議為範疇，也就是依重劃計畫書裡面的內容為主。那後續我們會針對，就是說今天沒有辦法出席，但是他有提供書面意見的部分，我們會在會中安排宣讀他的書面意見，並將這個意見列入我們聽證會的紀錄。那後續是當事人、利害關係人及其他出席人員的發問，還有相關人員答詢的這個部分。那最後我們會針對發言的內容做一個確認，然後後續由主持人來做結語，整個聽證會就這樣整個終結。那整個聽證會的會議紀錄的部分的話，我們會指定日期、時間，還有地點供發言者來做一個確認，那聽證的逐字紀錄也會公布在我們地政處的一個網站。那聽證會中，這個意見我們會納入我們聽證會的紀錄，並送我們委員會來審議，並斟酌全部聽證的結果，然後說明採納不採納的理由，做成這個准駁的一個決定。那聽證會後面，如果你事後，這個也就是說你在聽證會後才提出意見的這個部分，我們就不納入我們的紀錄，但是我們還是會提供我們這個委員會審議的時候來做一個參酌，那以上就是業務單位這邊簡單的一個報告。

司儀：

現在請重劃會進行報告，時間 10 分鐘。

重劃會：

主持人、各位長官、各位地主大家午安，那我這邊是天誠開發顧問公司，我姓莊，是受我們安義重劃會這邊委託來說明有關我們重劃計畫書草案的一個內容。那今天說明的內容主要是針對重劃計畫書裡面應備的 12 項內容來做說明，那主要就是針對範圍、法令依據辦理的原因，還有土地參與重劃的一個同意比例，還有相關的一個公設負擔，還有後續的財務計畫、預定工作期程來說明。

那這邊就跟各位地主先說明一下，我們這個案子辦理的一個歷程，工作歷程。那主要就是說，我們這個案子從 110 年開始來辦理，陸續成立了籌備會、重劃會等等，那現在好不容易現在走到這個聽證會的一個程序，那後續我們也在 112 年 11 月 25 號召開了這個第二次的會員大會，來審議我們重劃計畫書草案的內容，那各位地主也都有看過我們這個重劃計畫書一個內容，那在 113 年 5 月我們就開始陸續來徵求地主的一個同意，那後續縣府這邊也在 113 年 9 月開始徵詢各位地主還有利害關係人的一個意見，那今天我們才召開這個聽證會。

那首先說明一下，我們這個重劃區的一個地區位置及範圍，我們這個重劃區位在這個員林都市計畫區西南側的這個市場用地跟停車場用地，這個位置，在西南側這個部分，那他在 79 年的公設通檢裡面有要求擬定細部計畫，可以將這個市場用地跟停車場用地變更為住宅區，那但是要以一個合理的事業及財務計畫來辦理開發。那細部的這個重劃區的一個範圍，他就是東邊在臨莒光路，那北邊臨莒光路 161 巷，那南邊就是臨這個惠安街旁的一個商業區的一個建成區，那西邊的話，就是臨這個住宅區，以這個部分，這個地籍，這個為界，那整個基地範圍大概占了 0.9 公頃左右。那這個重劃區裡面，他現在的一個土地使用現況，周邊區內主要就是一些零星的一些雜草地，那主要都是一些比較廢棄老舊的一個建築物，中間還有一個停車場來做使用。那周邊的一個公設道路開闢，向北邊這邊莒光路 161 巷這邊就是也開闢不完整，那整個周邊也沒有一個比較適合的一個公共設施，那所以我們整個重劃區算是需要一個，做一個開發的必要，那所以才來進行這一個重劃案。

那我們辦理這個重劃主要的一個法令依據就是依平均地權條例第 58 條，還有獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條，以及市地重劃實施辦法第 14 條。那在都市計畫的部分，主要就是在主要計畫的部分，就是依 79 年公告發布實施的變更員林都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討。那在細部計畫的部分，我們這個重劃區的細部計畫在 109 年 12 月 11 號有經過彰化縣都市計畫委員會第 255 次的會議審定通過我們這個細部計畫重劃案。那再來就是說，後續我們這個重劃範圍也在 112 年的 5 月 19 號，經 112 年度彰化縣市地重劃委員會第 1 次會議第 1 案審議同意照案通過我們這個重劃範圍，那我們後續就是依這個核定公告的範圍來辦理後續重劃的相關事宜。

那這個重劃區，主要來辦理重劃的一些原因還有預期效益，跟各位地主做說明。主要就是說，他在都市計畫裡面就是規定，這一個地區，他未來就是一個指定整體開發地區，就是要整區一起來辦理開發才可以，後續才可以來建築使用，沒辦法單獨個別來開發使用。那他在原本的都市計畫，79 年的一個公設通檢都市計畫裡面，在北邊是原市場用地，那

南邊是停車場用地，那整併成我們這整塊 0.9 公頃的一個範圍，那後續也經過彰化縣的一個都市計畫委員會第 255 次的會議審定通過，那他都委會的決議規定就是說，依平均地權條例相關規定，先行擬定市地重劃計畫書送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具本案的細部計畫書、圖報由縣府逕予核定後實施。那第二點，於會議紀錄文到 3 年內來核定重劃計畫書。那另外，辦理重劃的一個重劃意旨的部分，主要第一點就是說，現況區內的建築物老舊，那使用率極低，那大部分都荒廢，妨礙整個都市的一個景觀。那另外區內就是現有的公共設施道路、水溝排水這些都缺乏，那另外就是周邊的一個臨路狀況也不佳，那所以另外一點就是說，區內的一個土地產權地籍有部分共有凌亂的部分，沒辦法來單獨開發，所以主要是因為這些因素來辦理。

那預期辦理這個重劃預期的效益，主要第一點就是能夠提供區內完善的公共設施、改善生活環境、提升生活品質，那也可以減輕政府徵收土地的一個開發負擔。那另外就是消除我們重劃區內一個畸零地的狀況，讓所有的土地都可以來方正的來使用，那另外一點就是充裕地方的一個財政稅收。

那我們這個重劃區裡面，主要的一個地主的一個組成，就是有兩個公有的一個土地，其中一個是中華民國，另外一個是員林市，那大部分都是私有的土地，大概佔了 94.81%。那整個地主的私有地的地主人數大概 42 位，戶 42 位。那其中剛剛有提到公有地的部分，主要就是在莒光路旁邊，這裡有黃色的這個部分，這裡有一些是當時的一些抵稅地，那還有北側這一小塊，這裡也有一個那個國產署，那主要的一個公有地就是分布在這個，這個區域排水溝這邊，這個藍色的部分，主要分布在這個地方，那他現況就是已經作溝渠使用中。

那再來就是我們這個重劃案在去年 5 月開始陸續簽地主，那後來我們經過這幾個月這樣簽署下來之後，我們目前同意的人數有達到 23 人，占了重劃區的 56.1%，那另外同意的面積達到 6904.72 平方公尺，占了整個私有地面積的 80.91%，占高達 8 成左右的一個面積，這是我們目前取得的一個同意比例狀況。

那再來就是說，這個重劃區裡面，他有關既有的公有道路、溝渠、河川及未登記地面積的部分，這邊跟各位說明一下，就是說，現階段在我們重劃區裡面，有中華民國國產署跟員林市公所的 1 個公有土地，大概占 467.47 平方公尺，那我們現在重劃會這邊，主要就是依據平均地權條例第 60 條第 1 項，還有平均地權條例施行細則第 82 條第 1 款規定，將區內重劃前國有財產署管理的公有土地三義段 952-8 地號，還有惠安段 103-13 地號，他現況是公有地，那現況也作道路或側溝使用，尤其是西側，這個地方是做區域排水使用，所以我們就是依平均地權條例規定

認定為抵充地，那預估可以抵充的面積大概 365.20 平方公尺，那這個部份剛好在之前也經過國產署這邊，也請地政事務所來辦理可以抵充地的一個分割，也把地籍都分割出來，分割出 952-8 地號，還有 103-3 地號都割出來這個部分，那所以我們現在就是依據平均地權條例來認列抵充地。

那再來，我們這個重劃區裡面，預估公共設施用地負擔及比例的部分，在我們這個紅色的框框，虛線框框裡面的這個重劃範圍裡面，我們主要規劃的第二種的住宅區，他占了整個面積的大概 70%，那另外公共設施用地的部分就是西南側的零售市場用地紅色的這一塊，那另外還有區內的這個 8 米道路，那還有西側園道用地，那園道用地主要就是除了區域排水供水溝使用以外，另外就是做一些景觀植栽的部分，那整個公設的部分達到 29.25%。

那再來就是比較重要的部分，就是說，我們這個重劃區裡面，他預估的公共設施用地負擔比率，就是剛剛提到的部分，那有關這個公共設施負擔比例裡面，主要還是回到整個這個 79 年這個員林都市計畫第一期公共設施通盤檢討裡面，原本我們這個重劃區裡面，他就是北邊有占了大概 0.18 公頃的市場用地，那南邊有大概 0.71 公頃的停車場用地，那在這樣的一個比例之下，那我們依據彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則的規定，他有規定說需另行擬定細部計畫地區變更後的分區，變更為住宅區，他容積率小於 200% 的市場用地應提供公共設施回饋比例為 20%，那其餘公共設施用地應提供公設回饋比例是 30%，所以在這樣的法令規定之下，我們這一個重劃區，未來他市場用地就是要提供 20% 的一個公設，那南邊的比較大的停車場用地的部分就是要提供回饋大概公共設施比例 30%，就是各位地主未來在看自己的要負擔或分配土地的部分，主要就是依據這一個原則，就是市場用地，就是負擔 20% 的公設，那停車場用地就是負擔 30% 的一個公設，那後續我們有去算出整個全區的一個，平均的一個公設負擔比例。那剛剛有提到，就是我們這區內就是提供零售市場用地，還有道路用地，還有園道用地兼供水溝使用，這樣整體提供出來是 2633.42 平方公尺，占整個面積大概 29.25%，那另外如果來檢討公共設施用地平均的一個負擔比率的時候，那我們就是先扣掉抵充地的部分之後，那算出來是 26.26%，那這個 26.26% 也是符合現行的一個獎勵重劃辦法第 22 條須大於 20%，20% 的一個規定。

那再來就是說，剛剛提到的是供公共設施負擔比例，那接下來就是重劃的一個費用負擔比例的部分，那我們這個重劃區裡面，除了剛剛提到的這些公共設施，道路、園道、市場用地，這些工程費以外，另外就是重劃作業費，那在公共設施工程費的部分，相關的一些道路、排水溝、擋土牆等工程加起來大概是 25,980,000，那電力、電信、自來水、瓦斯這些管線單位大概是 4,590,000，那重劃作業費用的話，大概是 1,800,000。

那地上物拆遷補償費的話，目前是先初步估計，那未來等走到拆遷補償的程序的時，會再請估價師每一戶每一塊土地去做一個詳細的查估，那目前因為我們這一區上面的建築物比較多，那初步估計是 47,000,000 元。那整個這樣，那再加上貸款的一個利息大概 5,000,000，整個加起來，相關的一個費用大概是 84,430,000 左右，是我們辦理這個重劃案未來需要花費的相關的一個總金額。

那剛剛提到這樣，這個 84,000,000 的部分，那我們依法令規定的一個公式來算，整個地主的一個平均負擔比例，有關費用的部分，算出來就是 16.74%，這是一個平均值。那反應到整個地主，每個人要負擔的一個公設比例加費用比例加起來就是，公設是 26.26%，那費用負擔是 16.74%，那加起來整個地主的一個平均重劃負擔比率就是 43%。那要這個，這個部分要跟各位地主再補充說明的就是說，這個 43% 他是一個平均值，不是說單一地主就是 43，他是整個全區，依照我們剛剛說的市場用地負擔 20%，那停車場用地負擔 30% 之後算出來的一個平均值，那各位地主未來在進行土地分配的階段，我們也會，都會依照那個市場用地跟停車場用地的一個比例來做一個實際的土地分配，那這邊只是個平均值的概念。

那再來，第十點就是有關區內合法建物或既成社區負擔減輕原則的部分，那目前我們這個重劃區裡面沒有既成的一個社區，那雖然有比較多的建築物，但大部分都是廢棄頹化的一個老舊建築物，那所以現階段目前沒有擬定一個減輕重劃負擔的原則。那如果後續有訂定合法建物的重劃負擔減輕原則的時，到時候會再看我們這整個重劃案的一個財務收支情形，那後續再由理事會，或提報會員大會來做一個辦理。

那整個財務計畫的部分，剛剛有提到，整個花費大概是 84,400,000 元，那後續就是由籌措的部分，就是由重劃會、理事會這邊自行向銀行或民間貸款來籌措支應，或是委由理事會授權其指定的法人或第三人出資來代墊。那地主端這邊償還的部分，就是由土地所有權人以未建築的土地折價抵付重劃負擔之抵費地出售款或繳納差額地價來償還，那財務的部分就是經過這樣的一個估算之後，那我們的收支上可達到一個平衡。

那最後就是我們預定的一個重劃工作進度，目前綠，看到綠色的部分就是我們已經完成的一些作業，那現在粉紅色的部分就是說，我們現在正在進行聽證會，就是有關重劃計畫書草案的一個聽證會。那後續還會經過市地重劃委員會，縣府這邊會請專家學者來幫忙審議我們這個重劃計畫書，那等審議通過之後，後續才會發布實施我們這個重劃計畫的內容，那後續就會進到相關的工程設計、土地分配、拆遷補償的一個階段，那當然我們也是希望可以儘早完成，那目前是安排土地分配的部分，大概在 114 年的 9 月到 10 月，這個階段看能不能來進行到這個土地分配

的階段。那以上就是重劃會這邊來說明，有關我們這個重劃計畫書草案的相關的內容，謝謝。

司儀：

接下來是出席者陳述意見或發問，那在聽證會之前有登記要陳述意見的地主有兩位，然後請依唱名的順序發言，然後一號是傅○郎，他是代表財政部。

主持人：

等一下，等一下。剛剛我們重劃會對各位的簡報是在重劃計畫書草案，重點是草案裡面的內容，那草案必須在經過我們委員會的審議，定案之後才是定稿嘛。那所以今天在草案在送審議委員會審議之前，這個階段來辦理這個公聽會(此處口誤，應為聽證會)來聽取權利相關利害，利害相關權利人的一個想法，那對於整個重劃計畫書草案剛剛有做一個完整的報告了。待會各位發言的時候，盡量就這個方向來表示意見，那因為你們的意見，我們會納到提到審議委員會去一併參酌辦理，好不好？那接下來就按照程序進行。

司儀：

等下一號，發言的是傅○郎，然後他是代表財政部國有財產署，然後他希望我們這邊來代他宣讀他的發言，他是持反對意見。

國有財產署：

那個我講一下，主席、業務單位、重劃會、規劃公司、建設處，這個部分，那個我陳述的內容，那請那個業務單位幫我們宣讀一下，謝謝。

司儀：

他是持反對意見，然後他的爭議標的是參與重劃分配，不列入抵充。陳述意見內容是，惟按本署 113 年 6 月 4 日台財產署接字第 11330002211 號函示，自辦市地重劃案範圍內，本署經管國有土地，倘有屬平均地權條例第 60 條第 1 項規定應予抵充情形，本署不同意參與該自辦市地重劃案，該函並已副知各直轄市、縣市政府在案；基此，請將該原屬抵充國有土地列入參加分配土地，如本署未獲列入參加土地分配等情，則反對參與該自辦市地重劃案。重劃分配:請重劃會於分配設計時，依市地重劃實施辦法第 31 條規定略以:「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為準…」，請以整地後可直接建築使用之素地，不得分配於路沖、地上物、地下水溝、擋土牆、嫌惡設施旁及有相關電力、電信等公共設施及不利國有土地使用情形或減損該國有土地利用價值情形之土地，並請依該規定集中辦理國有土地分配及不找補差額地價之方式辦理。

國有財產署：

主席，另外我們對計畫書草案第 7 頁、第 8 頁，他已經在可抵充的所有土地這部分，那個三義段 952-8 地號及惠安段 103-13 地號這個 2 筆地號，因為我們沒有同意，也不會跟他抵充地會勘，所以說在我們這個聽證會發言單裡面已經載了。所以說，另外那個規劃公司，林先生，我們在縣政府建設處開其他的個案變更的細部計畫都已經有說明了，因為在我們、我們國產署 113 年 6 月 14 號，我們署裡面下達函釋之後，國產署就是依照這個函釋去辦理，這個部分，修法的部分，已經建議內政部趕快盡量去修，現在我們是遵照這個函釋去辦理，報告完畢，謝謝。

主持人：

好，那國產署代表除了請業務單位代為宣讀文字稿以外，也做了口頭的補充報告，那按照我們今天會議的進程序，就是即問即答嘛，那我們請重劃會來做一個回應。

重劃會：

跟各位做簡單做一個說明，我們這一個案子的抵充地的部分，剛剛誠如剛剛國產署長官這邊提到的，就是我們現在有抵充的部分，就是三義段 952-8 地號跟惠安段 103-13 地號，那主要這個部分是大概占 0.7 而已，這個是在道路側溝的部分，那另外這個 103-13 的部分，它原本是 103 地號，那就是一開始我們也是有去辦理抵充地的會勘認定，那去辦理了之後，後續國產署這邊就是依，實際上依平均地權條例第 60 條有現況有作道路溝渠的部分來做一個抵充認定的地籍分割，那所以後續國產署這邊才請地政事務所割出來，將 103 地號割成 103-13 地號。那當然當時，以當時的一個法律狀況就是說，這些地方是可以來做一個抵充的，那只是說剛好事後，後續國產署這邊也有去請示中央，請他們函釋，那他也有一些回應，當然那個回應目前是還沒有正式修法通過，他已經也隔了應該有半年到一年之久了，都還沒有修法通過，所以我們重劃會現在能做的，就是依法來辦理。那依法來辦理，當然就是先依相關平均地權條例施行細則抵充認定的部分，我們先針對這兩筆已經有，有會勘的部分，那面積割出來是 3，整個是 364.50，我們就是先針對這樣的一個面積來做重劃計畫書裡面有關抵充地的一個認列。那當然我們這個抵充認定也不是說這個就是圖利了我們重劃會，因為它現況這裡，其實現況就確實是一個很大條的一個區域排水溝，我們就是抵充為公設，那當然我們現在也只能夠先這樣做，不然也會影響到整個地主的一個權益，那後續就是看是不是到市地重劃委員會審查的時候，是不是由委員來准駁來認定這個部分，那以上說明。

國有財產署：

主席我再說明一下，那個顧問公司，本處沒有，並沒有跟你辦理抵充地的現勘認定，沒有，也沒有作成紀錄，所以我們這一區一直都沒有同意，所以你不要誤解了啊。自從這個函釋下達之後，所有的個案變更的細部計畫，我們都請在建設處開會的時候，我們都請在細部計畫，就載明依計畫書及財務分析的裡面，所以說請那個顧問公司不要誤解，不要誤導大家，這個部分是有如函文有根據的啊，也沒有做抵充地會勘，也沒有要跟你做抵充地認定的會勘，就是這麼簡單。

重劃會：

以後都是 0 就對了？

國有財產署：

對，跟那個農田水利會一樣，農田水利會他是一開始在爭取，後來也修法過了，謝謝。

主持人：

那個我們也尊重國產署的意見表達，那這個地方也涉及到法律的適用問題，那是不是業務單位可以做一個說明？

業務單位：

好，業務單位這邊報告，說實在的這個部分，當然我們也有接到國產署的這個公文啦。但是說實在的，法還沒修的情況之下，我們公務人員還是要依法行政，這個部分，這個我們的立場是這樣子啦。我們也沒有辦法去改變這個，這個法，因為平均地權條例第 60 條，他還沒有修正，雖然國有財產署有在中央開會的時候，也有提出建議，那也有行文給他們各地方的那個那個分處。但是我們這邊的，我們還是剛才講的，我們還是必須要依法行政，在還沒有修法之前，這是我們的立場，以上。

國有財產署：

科長，我補充說明一下，我們沒有跟他抵充地認定會勘，也沒有同意他抵充地的認定啊。

重劃會：

最後核不下來那個。

國有財產署：

本處沒有跟他跟他跟他同意，也沒有跟他認定，也沒有啊。不是像那個和美那一案，我們有跟他那個抵充地會勘，他在函釋下達前，一個前一個後，這個完全沒有，所以科長，你誤解了。

重劃會：

我這邊可以補充說明一下嗎？我們這個案子其實我們有送抵充地的一個認定，來請國產署來會勘，那國產署的承辦人員有一位，可能是你同事，會勘科的，他有來現場。他有來現場，我們都還有現場來認定。

國有財產署：

本處沒有跟你抵充地會勘啦。

重劃會：

對，有，啊他就是我們有發文去，那他也…

國有財產署：

你那個是重劃範圍會勘。

重劃會：

不是不是。

國有財產署：

當時是重劃範圍認定，我們沒有跟你抵充地會勘啦。

重劃會：

對啦我我我就說我們有…

國有財產署：

這個不用爭啦。

重劃會：

對啦我就說那時候的狀況啦…

國有財產署：

你沒有做成決議，也沒有做成抵充地會勘紀錄，完全沒有，這個不用再爭啦。

重劃會：

好啦，我就說…

國有財產署：

行政機關不會跟你爭這個。

重劃會：

好啦。

主持人：

這個，這個以文字會勘紀錄為主，好不好？沒關係啦，這個一路上走來，大家就是取得一個共識決嘛，那我們這個地方，國產署有他這樣的一個立場表達，那我們最後還是會跟上級機關來做一個請示嘛。在這個部會之間的協議過程當中，我們不知道他會做什麼一個決定，那當然他的是有他的適法適用性，所以今天與會的、參與的各個出席的相關利害關係人應該可以瞭解到這一塊還是一個未定的定數，文字今天講的可能他抵充了，規劃抵充 364.5 吧，是不是平方公尺嘛。那現在這麼假設，這個一路走來，這可以抵充的話，就可以減輕各位的負擔嘛。那要是這個地方，國產署他，他最後的解釋，這個地方國有土地還是要維護，維護國有土地的權益的話，那他做其他的解釋的話，搞不好這個數據又不見了，這個數據不見當然就會增加各位的負擔嘛。所以這個是沒有確定的，大家都還在討論的過程當中，那大家都可以充分表達意見，本來公聽(此處口誤，應為聽證)就是這樣啊，大家都說了，但是不用不用不用不用弄到最後，好不好，好不好，只要釐清就好吧？那最後送到我們這邊一定是要有所謂的公文書才是最主要的，最主要的，以上說明。

業務單位：

那另外的部分就是說，如果這個部分有異動的部分，那將來還是要再走理事會，還有就是會員大會的部分，那個部分也還必須要再走一遍，所以這個任何計畫書裡面有變動的部分，它那個程序還是要再走。

主持人：

這樣大家了解吧，我們把程序說清楚，大家就我們就依法定的程序來，大家來走，這樣一個，一步一步的往前走，我們希望也樂觀其成，但是程序正義一定要、要讓大家充分的了解，那有變化的點，我們現在可以知道的，我們可以提供相關資訊做參考，那要是以後法令改變的話，那我們就按照新的法律改變的方式去做，好不好，那每一個時間點在哪裡、走到哪裡，該怎麼處理就怎麼處理，好不好？那接下來。

司儀：

請 2 號蔡○珍小姐發言。

蔡○珍：

大家好，我是地主從高雄市來、高雄來的，那我想了解一下，比如說不同意都更土地，土地要如何分配？這是我的第一點。第二點的話是，比如說權利和義務是如何劃分這樣子？這樣子。

主持人：

等一下，我們的 2 號發言的代表有提到兩個點，一個點是不同意都更，但是我們今天講的是重劃，不是都更先釐清一下，回到整個，整個主要是重劃。那不同意重劃的話，土地如何分配，第一個嘛是不是？那第二個部分是權利義務所指的是哪一個部分的權利義務？

蔡○珍：

是給土地，是不是？

主持人：

沒關係，待會我們所理解的就第二個是權利義務嘛。

蔡○珍：

嘿，對對對。

主持人：

那我們請重劃會來幫你，勸幫你回應，那不清楚我們再，再互動好不好？可不可以？

蔡○珍：

可以。

主持人：

可以，好，就請你先坐那裡一下沒關係。

重劃會：

我這邊來，我這邊來回應一下，第一點就是說不同意的部分，那土地如何來分配，原則上，我們今天這個是市地重劃，不是都市更新，是市地重劃。那市地重劃的話，後續他法令的機制就是說，只要這個重劃區有過半的人數跟面積的一個同意，就可以繼續來辦理這個相關重劃的一個程序，那當然走到後面的土地分配的階段的時候，那當然就是一樣，他也是會再召開地主的一個會員大會，那我們會秀出各個地主土地如何來分配的一個圖面，讓各位地主來看，到時候這個土地要怎麼來分配，那當然也是要看這個蔡地主這邊，你的原有的一個土地面積比例狀況，看是不是有符合一個都市計畫建築基地最小的一個面積規定，如果假設你依這樣的一個比例負擔之後，你的可以分配回去的面積沒有達到最小的一個畸零地的規定的話，那可能我們重劃會這邊就會想說，那是不是讓你領現金補償回去就沒有配地，那當然如果你想要配地的話，或許就可以提出你的意見，那我們看是不是有增配的可能，看哪個地方可以來配，這是有關你第一點的問題。那第二點的部分，我不太了解你所謂的權利義務是指哪一方面的權利義務，可以再說明。

蔡○珍：

如果不參加那個重劃的話，對不對？我們比如說需不需要再額外的付一些什麼費用啊，或是什麼的這樣子。

重劃會：

那就我補充說明一下，就是我們這個重劃區裡面所有的地主來參加這個重劃案，原則上你不用再，如果你沒有譬如說像剛剛提到的要增購土地或增配土地等等的，你就是來拿你的土地來參加這個重劃，你不用再拿任何一毛錢出來了，那就是所有的費用負擔，就是由我們重劃會這邊來、來籌措、來辦理，那你就負擔你的土地，看是我們%數這邊是幾%，那以這個比例來負擔。不管你是同意或不同意，就是如果這個案子有繼續往後走的話，就是照這樣的一個負擔比例來負擔，這就是、就是每一個地主的一個權利義務，沒有分同意或不同意這樣，以上。

蔡○珍：

所以同意的話，跟不同意都一樣，就對了？都一樣？

重劃會：

對，都一樣。

主持人：

這樣子我再請業務單位說明法律的相關規定，因為這個地方提到，我剛才、有先幫你強調，今天是市地重劃，所以他是過半之後就可以申請辦理，那沒有同意的部分，我們會按照相關法律規定去做你，做土地分配。那土地分配有很多原則，包括你有沒有達到最小分配面積，還有你的位置的關係，所以後來他們分配完之後，必須再做一個公告，那有相關比較細節的部分，我請業務單位幫你說明。重劃是一個整體開發利益啦，那所以有一些相關規定要說明好不好？

業務單位：

好，業務單位這邊補充一下，就是剛才重劃會這邊也說明了啦，那當然就是說，我們基本上，他就是原街廓原位的部分去做一個分配的部分，當然你必須要去扣掉你的一些負擔的部分，然後你第一個，你面積夠不夠，那你面積如果剛才提到的就是能夠符合最小的一個建築面積的情況之下，那你可以配地，那你如果不足的情況之下，那當然你也可以領錢的部分，這個部分，當然錢的部分就是會由估價師去估定那個那個重劃後的那個地價，以那個地價為基準來做一個補償這樣子，那這個部分當然這個屬於比較後階段的部分啦。那後階段的部分，如果需要再一個精算一點的部分，那我想說我們地政處跟這個規劃公司這邊可以來就是說，比較可能概念的部分的一個一個一個一個計算，然後來

讓你就是說比較能夠符合你的一個需求的一個部分這樣子。就是當然那個東西是要等到，因為像我們剛剛講到的那個，最後那個包含比例的部分，必須要等到那個負擔費用，那個證明的部分整個都出來了，之後才能夠完整啦。那只是說，因為你目前的面積，我們現在不曉得說，你目前所持有的面積是多少，那多少的部分將來扣掉，如果以這個分配比例的部分，就是依這個負擔比例部分，負擔比例的部分然後去折算的部分，他可能會是多少，這個部分可能我們必須要再詳細來，來做一個一個一個估算，這樣子。

主持人：

可以吧，我們就先回應到這裡啦。那當然重劃會，也請重劃會盡量的再跟蔡小姐這邊地主來做一個溝通，讓他能夠充分了解重劃的，他所關心未來議題的走向。那我們今天公聽會(此處口誤，應為聽證會)，他既然有提出的話，也要請你們多加努力去說明，好不好？

重劃會：

好。

主持人：

我們就請多幫忙。那接下來，有登記的部分是兩位、兩位嘛。那兩位的意見，大概我們都會把它納入我們的紀錄，紀錄來一併承辦，那其他的部分有沒有現場要發問的？有沒有？我們再爭取一下有沒有？可以思考一下，要是大家都沒有其他意見，就表示今天的簡報內容都瞭解了，重劃的內容、重劃計畫書的草案也都了解了，那我們會把各位這個都有錄影存證的喔，你要表達，你不表達，那是不是可以把鏡頭轉到他們的角度，他們都了解，跟我們點個頭。所以我們在這個，這個方式對我也沒有意義啊，好不好？有人舉手是表示都了解，還是怎麼樣？還是要發表？

地主：

沒有，都了解。

主持人：

你們那個錄影存證一下，我跟你說我是很公開透明。你們，我再徵詢一下，確認一下，大家都了解。那今天等於這個階段要發表，出席者意見的部分都已經告一個階段了吧。那我們再確認一下，請業務單位宣讀一下，有哪些人勳，那你的意見我們會做一個紀錄，好不好？再把他宣讀一下。

業務單位：

然後現在是宣讀未出席者的書面意見，那我們在 113 年 9 月 27 號，有檢送意見彙整單給土地所有權人及利害關係人，然後總共有 28 位回傳意見。另外在 12 月 12 號發開會通知的時候，有 1 位也有繳交他的書面意見，所以總共收到 29 位。那其中 29 位中有 1 位剛剛已經陳述意見了，然後就不重複宣讀他的意見，然後另外有出席的，可是剛剛沒有登記要陳述意見的，那我這邊也幫他宣讀一下。

第 1 個是黃○洋，他對重劃案立場是不同意，他的意見是，三代在此居住 60 幾年，不想遷移，所以不同意重劃。

下一位天○建設有限公司，同意重劃，意見是參加自辦市地重劃能消除複雜共有土地。重劃後，土地方正臨路，促進土地有效利用，提高土地價值，帶動地方繁榮，所以我願意參加。

下一位胡○社，同意重劃，意見第一點，本次土地重劃為解決現況，該地區老舊房屋更新、排水設施老舊問題，此計畫將有效提升當地生活環境與基礎設施。第二點，本案已努力 6 到 7 年時間，期間深受各位地主的支持與信任，望縣府、各級長官多多關照及協助，感激不盡。

下一位何○宗，他同意重劃，沒有寫意見。

下一位何○英，同意重劃，意見為參加自辦市地重劃能消除複雜共有，重劃後土地方正臨路，促進土地有效利用，提高土地價值，帶動地方繁榮，所以我願意參加。

下一位余○嬌，同意重劃，意見為已了解重劃，希望儘快完成。

下一位林○峻，同意重劃，意見為已了解重劃案。

下一位邱○淳，同意重劃，意見為本人已清楚重劃規定，且同意重劃案後續推動，以使土地有效利用，促進地方繁榮發展，請儘速辦理。

下一位許○圖，同意重劃，意見為請儘速完成重劃，以利生活及交通機能且增進地方發展。

下一位鄭○滿，同意重劃，意見為支持重劃，期望儘快完成重劃。

下一位張○珍，同意重劃，意見為支持重劃，希望儘快完成重劃。

下一位林○廷，同意重劃，意見為已了解重劃，希望儘快完成。

下一位員林市公所，同意重劃，沒有寫意見。

下一位張○晟，同意重劃，意見為本人支持快速辦理重劃。

下一位張○花，同意重劃，意見為我同意重劃。

下一位陳○輝，同意重劃，意見為請速完成重劃，以利地方發展。

下一位陳○泉，同意重劃，意見為希望儘快完成重劃，土地儘快發還利用。

下一位陳○全，同意重劃，意見為希望儘快完成重劃。

下一位游○熏，同意重劃，意見為希望儘快完成重劃，土地儘快發還利用。

下一位黃○盛，同意重劃，意見為促進土地有效利用，提高土地價值，帶動地方繁榮，請儘速完成重劃。

下一位黃○盛，同意重劃，意見為請儘速辦理重劃事宜。

下一位楊○桂，同意重劃，意見為已了解重劃，希望儘快完成。

下一位楊○俊，同意重劃，意見為重劃案請快速，增進地方發展。

下一位葉○英，同意重劃，意見為已了解重劃，希望儘快完成。

下一位賴○忠，同意重劃，意見為本人已清楚重劃規定，且同意重劃。

下一位賴○杰，沒有勾是否同意，可是他的意見是支持重劃土地儘快發還利用。

下一位游○樟，他是代理人的，然後他是支持重劃的。

下一位賴○安，他是無意見。以上。

主持人：

謝謝業務單位把有意見、有書面意見回應的做了一個宣讀。那我們今天整個議程進入了一個尾聲了啦，那總共有兩位發言嘛，我們再確認一下，有兩位，那重劃會也有回應，那其他剛剛我也徵詢過了，與會的參與人員有沒有對於重劃計畫書草案有修正意見，大家也表示，今天跟各位簡報的內容都是同意的、同意的，那我們再一再的確認，這樣的一個意向齣。

好，那這個原則大家都有共同的認定之後，那接下來我請教一下業務單位，我們整個會議紀錄會做一個處理吧，會做一個處理，那接下來我們預定會處理的方向、時間，還有讓各位委員、各位土地所有權人再去知悉的一個進程，做一個說明。

業務單位：

業務單位這邊報告齣，那這個整個一個聽證會的紀錄的部分，我們原則上會訂在今年的2月10號起，到2月14號，就是上班日的部分。你有兩個管道啦，一個就是說我們會訂在這個期間，那你可以到我們地政處的土開科這一邊來做一個閱覽，這個就是你，就是我們是會受理就是紀錄的閱覽，還有就是簽章的一個問題這個的部分，那我們也就是方便大家的一個情況，我們會在2月10號下午的1點30分到4點30分，會在我們稅務局的員林分局，就在樓下的1樓服務櫃台，這個地方也會來受理，就是說有發言的部分，針對這個會議紀錄的一個閱覽跟簽章的這個部分。

主持人：

那我們的那個紀錄是每個人都可以來，過來看？

業務單位：

因為到時候我們會公佈在那個網頁上面，我們地政處的。就是有發言的會先確認他的發言，確認發言然後沒問題之後就會公告在網路上。

主持人：

那就是有發言的要特別讓他們知道哪個時間、地點嘛，你們確認一下，我們那個會議紀錄是不是跟你有發言的內容是相符的，好不好？好，那今天喔，那總共出席的，我們總共所有權人有 44 位，44 位，應該沒有錯，我們就要說有 44 位啦。那出席的人數有 20 位，那發言的人數有兩位，一再確認這個重要的關鍵數據。那至於剛剛所報告的那個，我們會把紀錄做一個公開閱覽的程序，就請各位確實在那個時間內跟我們確認一下，好不好？

國有財產署：

不好意思那個主席、各位，浪費大家，各位地主大家好，臨時動議喔，那個計畫書我還是請天誠顧問公司，依照本處的意見去修改重劃計畫書草案第 7、8 頁，去除國有抵充地部分，臨時動議，謝謝。

主持人：

這也不用提臨時動議，你就直接加入你的意見嘛。你這樣子，好不好？因為這個地方供聽證會做一個臨時動議也怪怪的齣，因為你是利害關係人嘛，你是當事人嘛，是不是？因為你有發言的權利啊，那你在這裡面就待會就把它再加進去嘛，好不好？

你這段加進去，我們會貼出來嘛。那因為進來之後，我們還要進到委員會審議嘛，大家都知道進去委員會嘛，那這樣會比較周延啦，你做一個臨時動議，我還要再去處理，我也不知道怎麼處理才能夠讓大家更平衡，所以你就直接提意見好不好？待會你的意見，就把你這是剛剛所提的、所講的再補充進來，我們也接受吧？重劃會應該也要接受吧，他會寫，我們就要回應嘛，好不好？

重劃會：

會啊會啊，我們會依國產署的意見，我們會把它列入我們計畫書裡面修正的參考。那當然誠如剛剛主管機關提到的，現行的法令還沒有修正啦，所以原則上我們這邊還是會先依據現行的法令來列相關的一個比例，那當然也會把你的意見列進來。那我們也要跟國產署這邊抱歉一下，我們不是要跟你這邊來做爭論，主要就是說，因為這會影響到所有地主的權益，所以我們還是…

對啊對啊，所以我們還是需要把他，幫各位地主爭取啦。就是大

概是這樣子，好，謝謝。

主持人：

好吧，感謝大家今天撥冗參加，真的天氣有冷一點，回家的路上，大家一路小心，祝福大家新春愉快，謝謝。

陸、散會(下午 3 時 40 分)。