

臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區

重劃計畫書草案聽證會議紀錄

(含發言、簡報資料及書面意見)

臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃計畫書草案

聽證會議紀錄

- 一、 案由：臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。
- 二、 主持人：東海大學法律系 游教授豐文
- 三、 聽證日期：107年6月30日上午9時
- 四、 聽證地點：臺中市潭子區公所(地址：臺中市潭子區中山路二段239號)。
- 五、 出席單位及人員：詳附件一
- 六、 聽證爭點及會場規定：詳附件二
- 七、 文書證據：詳附件三
- 八、 會議實況：

(一) 開場：

司儀：各位嘉賓早安，臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃計畫書草案聽證會會議開始，今天我們邀請東海大學法律系教授溫豐文老師擔任本場的聽證主持人，接下來我們將會議交給主持人。

(二) 主持人說明：

主持人溫豐文教授：臺中市地政局的各位長官，還有重劃會的代表陳重熙理事長、萬總經理，以及與會的各位地主大家早安。我是任教於東海大學法律系，名字叫溫豐文，在法律系擔任的課程主要是民法物權及土地法，在請主管機關報告及重劃會報告前，有幾件事情想要跟各位說明：

首先向各位介紹的與會的來賓，第一位是地政局劉副局長，第二位是蔡主任秘書，第三位是朱專門委員，第四位是重劃科的余科長，再來就是廖專員，還有陳股長，還有都發局的張聰偉先生，因為有涉及到都市計畫的部分，就需要他來跟大家說明。

第二個我要向各位說明的就是我們舉辦聽證會的法律依據，這次舉辦聽證會是依據去年剛修法通過的獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條第2項規定，依據該條文規定，直轄市或縣市主管機關應以合議制方式審議市地重劃申請案，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納以及不採納理由，作成准駁之決定。這個規定是依據大法官會議739號解釋而來，主要理由是因為重劃會依照平均地權條例58條的規定，只要私有土地所有權人二分之一以上，而且私有土地面積超過重劃地區總面積二分之一以上的同意就可以申請辦理重劃，但是有的地主不同意，希望能夠聽取他們的意見而舉行聽證會，這樣才合乎正當行政程序，這是法令依據。

第二點要向各位說明的是，我們辦理重劃的背景，向各位做一個說明。我們這個重劃區的範圍內，原來是屬於都市計畫裡面的文教區，但是在103年的時候，市政府教育局認為本文教區經評估結果後，沒有設置學校、社教館、體育場館等需求，因而無保留的必要。因為不需要保留，所以這個文教區就改成了整體開發區。為了提高土地有效利用，健全都市發展，因而這個

地區裡面的土地所有權人只要過半數，就組成重劃會來辦理這一次的土地重劃。剛才已經向各位報告過了，重劃區只要所有權人二分之一以上而且私有土地面積超過重劃地區私有土地總面積二分之一以上，就可以辦理。經我查到資料的結果，本重劃區一共有 93 位地主，也就是所有權人，其中 65 人同意，占所有權人的 70.65%，也就是超過半數；而且私有土地面積大概有 4.25 公頃的地主同意，它達到了私有土地總面積的 83.73%，所以合乎平均地權條例的規定，因而進行這個重劃，而開了這一次的聽證會。

第三點向各位說明的，因為重劃涉及到私人土地權利，有一些地主當然會不高興，所以等一下發言的話，可以盡量發言，但是也請尊重別人的發言，你們發言以後，我們都會詳實地記錄，詳實地記錄以後公告等等。先做上面的說明，謝謝各位。

司儀：謝謝主持人，現在進行的議程由主辦機關報告，由重劃科余俊政科長進行簡報，謝謝。

(三) 主管機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

重劃科余俊政科長：好，我們僑忠重劃區的地主大家早安、大家好，我是地政局重劃科的科長余俊政，我今天先來跟大家介紹一下我們今天辦理聽證的流程跟注意事項。

剛剛溫教授已經有提到了，去年內政部重新修正獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法 27 條明文規定在核定重劃計畫書的同時我們也要辦理聽證的會議。為了執行這個行政程序，所以在禮拜六的早上請大家來這邊，我們要聽聽看大家對這個重劃區辦理重劃的一些意見，我們會把這些意見全部記錄，之後我們會提到臺中市市地重劃委員會供委員審議。

聽證的辦理方式，市政府在 6 月 15 日有發文給大家，然後請大家如果要登記發言，在 6 月 27 號以前來提出，我們這個聽證的會議是事先登記發言，目前統計的資料是有四位，四位地主他們有提出陳述意見，今天沒有出席的，如果有提供書面意見我們等一下也會逐一來宣讀，也會請重劃會這邊來回應。聽證全程是錄音錄影，預計 7 月 9 號我們就會把這個聽證的記錄完整地公告在網路上，之後核定的時候也會寄給大家。

今天的議程最主要是有幾個比較重要的，我們會進行地主的陳述意見，之後會由我們重劃會來回應，或由相關機關來回應大家的意見，之後會有發問的時間，發問的話，主持人如果同意就可以發問，如果還沒有報到登記發言的，要去我們報到區登記，等一下會逐一唱名，請大家來做發言。

我等一下講完之後，會請重劃會針對這一區的重劃區的計畫書進行簡單的簡報。所以大家可以等一下聽聽看整個簡報的流程，有陳述意見的人，因為你們的陳述意見是三分鐘，所以重要的要記得要在時間內來完成，也會請重劃會做回應。大會已經有排定發言順序了，如果有還沒有到現場的地主，我們會先讓下一個次序先發言，就是由下一位來發言，之後等到全部的發言次序的人都發言後，如果有在我們會議結束前來到現場，我們會再讓他發言。不論是發言或者是發問，我們統一會在剩下一分鐘的時候按兩聲短鈴，時間屆滿的時候會按一長鈴，時間到就請大家停止發言。時間到了發言我們是不會放到記錄裡面去的，發言的部分，就以聽證爭點為範疇，最主要的爭點就是重劃計畫書，所以大家可以針對重劃計畫書的內容提出一些意見。

之後我們會由主持人來宣布這個聽證的整個結果，所有發言的人我們會將你們所有發言的文字跟意見記錄在會議紀錄上面，如果我們今天會場沒有辦法完成的話，我們會指定一個日期到地政局，讓你們來看你們發言的記錄，我們有沒有把你們的意見寫錯，意見有沒有把完整地陳述

出來，然後由你們簽名蓋章之後，我們這個會議紀錄才會發，好。這就是今天整個聽證的流程的注意事項，等一下我們請重劃會再做簡報。

司儀：謝謝科長的簡報，接著由重劃會進行簡報，由輔佐人萬昆明先生進行簡報，謝謝。

(四) 重劃會簡報

輔佐人萬昆明先生：我是輔佐人萬昆明先生，主持人、各位長官、貴賓及地主大家好，現在開始報告台中市潭子區僑忠自辦市地重劃區的重劃計畫書草案。

這次的簡報首先說明都市計畫的沿革跟範圍，第二個是所有權人同意辦理重劃的情形，第三是重劃負擔比例，第四是財務計畫，然後是預定的重劃作業進度。

都市計畫的沿革部分，本重劃區所屬的都市計畫是內政部於 105 年 1 月 26 日第 868 次及內政部第 890 次的會議通過之「變更這個潭子都市計畫第四次通盤檢討案」。其都市計畫規定以市地重劃的方式辦理，然後依平均地權條例的規定，先行擬具重劃計畫書，經主管機關核定通過後，再變更主要計畫發布細部計畫。按內政部都市計畫委員會紀錄規定三年內要擬具市地重劃計畫書，如沒在三年內審核通過的話，就要報經主管機關延長開發期限，否則就會恢復為原公共設施用地及文教區。

而重劃範圍東側到中山路這邊，然後西邊到農業區，南側到勝華工業區，北側到住宅區的部分，重劃區總面積大約 43559.30 平方公尺。目前重劃區現況，原則上大部分現況都是果樹、雜木林或者是現況空地的使用，只有在臨中山路這邊有房屋，區內還有一些既成房屋使用。

目前土地所有權人同意辦理重劃情形，區內私有土地所有權人有 92 個，取得同意重劃的人數是 65 位，占私有人數之 70.6%；私有土地的面積為 4.258558 公頃，同意面積約 3.56 公頃，占私有面積之 83.73%，所以同意的人數及面積都有過半，符合平均地權條例第 58 條第 3 項規定。在本重劃區裡面，只有一個地主的面積是 31.03 平方公尺，在籌備會成立後取得，所以這部份的面積及人數，不計入同意比例的計算。

再來本重劃區的公共設施的負擔說明，本重劃區規劃有公園用地（兼供滯洪池使用）、園道及道路，公共設施的合計面積約 1.524531 公頃，計算後公共設施的平均負擔比例是 34.61%。

預估重劃費用的比例說明，費用負擔包括工程費、重劃費用跟貸款利息，工程費的部分就是施作道路、路燈、交通號誌，然後整地、污雨水、公園用地滯洪池及一些管道等等，這些工程費用大概約一億四千五百多萬，再來是公用事業管線部份，預計要施設自來水、電力、電信跟天然氣等等，預估費用約三千七百多萬，所以工程費包括基礎工程跟管線的部分，加起來總共約一億八千多萬。而重劃費用部分有拆遷補償費跟重劃作業費，重劃費用合計約 4,100 多萬，貸款利息部分計算後約兩千多萬，所以全部重劃區費用加起來是兩億四千五百多萬，全區費用負擔的比例約 15.39%。公共設施用地比例加上費用負擔比例全部合計約 50%。

財務計畫的部分，由理事會負責籌措支付資金，其償還的方式於重劃完成後，地主如有未建築的土地，則土地折價抵付為抵費地，如無未建築的土地，則以繳交差額地價方式來償還。現金流量部分，預計重劃作業需三年半，從 106 年開始辦理重劃，到 109 年 6 月預計重劃作業完成，開始辦理抵費地出售償還重劃費用。

本重劃區預計重劃進度大概約三年六個月，從 106 年 1 月發起成立籌備會開始，到 109 年 6 月

重劃完成，並解散重劃會。現階段作業係申請重劃計畫書審議，依進度表第八點辦理陳述意見及召開聽證會，俟後按第十點核定重劃計畫書，辦理重劃計畫書公告。才開始辦理工程規劃設計、評定重劃前後地價、工程施工及土地分配作業等等。重劃計畫書草案簡報到此，謝謝大家。

司儀：謝謝重劃會的簡報。

(五) 當事人及利害關係人陳述意見

司儀：接著進行的議程是當事人、利害關係人陳述意見及發問，申請陳述意見的有四位民眾，請1號江○○玉小姐，委託江○統先生進行陳述意見。請江○統先生到我們舞台的左手邊，第二位陳○明先生請準備，謝謝。

江○○玉(受託人江○統)：各位大家好，我是代表我媽媽啦，我媽媽今年已經89歲了，我是希望說這個重劃的事情能夠盡快解決，不然時間拉那麼長，對大家也沒有什麼好處。這塊地從好久以前我就已經取得，就是從學校用地一直到變成文教區，好不容易今天已經走到這個階段來，我希望能夠盡快把這個工作把它完成，不然我看我們家可能大概還面臨一些其它的問題，比如說像繼承的事情，都很難處理，謝謝。

經江○○玉(受託人江○統)現場簽名確認陳述意見內容如下：重劃程序已經進行多時，請問何時完成？為何需要這麼長的時間，可否加速進行。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，剛才的發言就是說希望盡快完成重劃，但要到109年的6月才完成，它有一個時程進度，就依照時程盡速完成，好，我們第二位。

司儀：第二位是陳○明、鍾○基、游○枝、張○祥、楊○○鳳等人推派陳○明先生代表陳述意見。

陳○明先生：我就直接發言了，還是跟你們先問候一下，主持人、理事長，還有土地所有權人大家早安。我今天謹代表我們興華一路土地持有人163地號、166、167、170、171五戶我在這邊代表陳述發言，並有三點聲明。第一個我們在那邊住了40年，你們106年就重劃，從你們第一次開代表大會籌備會，現任的理事長第一句話跟我們講，恭喜你們，天上掉下的禮物，對我是一個夢魘，我就知道從那一天開始，事情就來了，現在已經一年多了，從去年三月到現在六月已經差不多一年兩個月了，那你們今天開這個會，聽證會是不是一個過水，是不是一個過場，是不是來護航，我告訴你們，今天你們是一個考試的一個期中考，是不是期中考？還是你們在過海峽中線的時候，當過兵都知道啦，護航艦，這個一直過了海峽的中線，你們就可以撤離了。

經陳○明、鍾○基、游○枝、張○祥、楊○○鳳(推派代表人陳○明)現場簽名確認陳述意見內容如下：

1. 誓死捍衛權利，不參加重劃（不買、不賣、不參加分配）。
2. 持有地號171、170、167、166、163逾40年供社區道路使用，保留原地。
3. 官商勾結圖利財團，敬請園道重新規劃或轉彎。

主持人溫豐文教授：陳先生，請針對你的訴求，就是重劃計畫書還有重劃相關內容的訴求來說

明好嗎？

陳○明先生：因為我也請你們把那個大表調出來，我們重劃範圍現在把它亮出來，我們比一下就知道了，讓大家有一個公道，對，那個大表把它輸出，我比一下，三分鐘時間很有限。各位，我們在那邊地，我們讓人家走了 40 年，你們現在是重劃那一條是什麼路，評評理，大家來一個公道。來來來，我們五戶住在這邊啦，這一條路我們住了 40 年，我們路也讓人家走了 40 年，後面的路是走我的路，前面鄰居來這邊都是走我的路，我用了 40 年，我在繳稅，那你這邊是什麼路？這邊是不是有偏過去？有沒有歪斜？我跟你講，我這邊就是告訴這個，你們大家評評理，有沒有公道，有沒有公平正義？它那個路會轉彎，你為什麼不拉直，為什麼要把我們的五戶地，給你們財團放大了多少利益，你們自己心知肚明，對不對？另外三點聲明，我們就是不讓。

三點聲明，這個第一點，我們不買不賣，不參加重劃，我們的權益我們自己要捍衛，第二個這個道路我們願意照樣讓大家使用，我們免費讓大家使用一輩子，到我為止，第三個要不然就是你們重新修正，沒有一個法律說不可以不改的。

主持人溫豐文教授：好，謝謝發言，先請重劃會說明，等一下再請都發局說明，因為涉及到都市計畫的問題，好，重劃會你先說明一下。

重劃會：關於陳述人講道路問題，重劃區範圍是按照變更潭子都市計畫（第四次通盤檢討）案中原文教區及綠地變更為附帶條件住宅區。關於地主意見部份，因為陳○明先生等 5 人重劃前都是個別持有、面積小，按照市地重劃實施辦法第 53 條規定，如果重劃後的面積未達最小分配面積的二分之一，是以重劃前的面積乘以重劃後評議地價發放現金補償。但如果陳○明等 5 人協議好，可以申請合併分配，謝謝。

都發局：都發局這邊說明就是這個範圍，就是剛剛提的那個路的折角問題，就是原本計畫的範圍就是這樣，所以它這次重劃是依照原來文教區的範圍去做一個調整，以上說明。

主持人溫豐文教授：好，這樣理解了嗎？陳先生，因為這本來是文教區的範圍，這區是整體開發區，所以市地重劃就把你們的土地劃在範圍裡面。重劃會跟都發局的說明，請你理解一下，而重劃會也有說明，你領現金補償也可以，另外，你們幾個人合併起來，只要達到最小分配面積，請求分配土地成為共有也可以，重劃範圍是依都市計畫畫的，原先的都市計畫變更，已經公佈，公開展覽，都市計畫變更，要公開展覽 30 天，在公開覽 30 天內你們要陳述意見，現在經內政部核定下來，已經定案，重劃是按照都市計畫的整體開發區來辦理，以後重劃完成，你們要領錢，還是分土地，變成共有，請跟重劃會接洽好嗎？我們謝謝，因為一人只能發言三分鐘，我們還要進行下一個程序，你有話的話等別人發言完了以後，再過來好嗎？好，我們請第三位。

宣讀書面意見

司儀：接著進行的是宣讀書面意見，有兩位民眾申請書面意見的宣讀，第一位是林○漢先生，他的陳述意見是正中山路旁的配地成數應該提高，請政府徵收本人舊忠段地號 208 及 209 土地，以上。

司儀宣讀之林○漢先生書面意見，經林○漢現場簽名確認陳述意見。

主持人溫豐文教授：好，針對這個，重劃會有什麼說明沒有？

重劃會：該土地所有權人重劃前面積很小，所以重劃後未達最小分配面積的二分之一，按照相關辦法只能按重劃前的面積乘以重劃後評議地價領取差額地價的補償，當然他也可以跟其它土地所有權人共同申請合併分配，謝謝。

主持人溫豐文教授：當事人有到嗎？當事人有到，你說明一下，你認為怎麼樣？有聽清楚嗎？。

林○漢：中山路拓寬就少了一半多的土地，921 大地震之後，全省重測，又少了一坪多，現在又重劃又少了，一前少一次，乾脆政府就徵收了，看政府怎麼處理，不然我原本 60 幾坪的地，減到剩 27 坪多，全省重測又少了 3 坪多，剩 24 坪多，現在又要少 3 坪，我一個好好的點，一次減一點，那過不了多久就減光了，乾脆政府收回去處理。

主持人溫豐文教授：這是重劃區不可能再用徵收方法，還是要你可以配地吧，不能配啊，你面積多少。

重劃會：地主在重劃區內土地約 3 坪多，其區外土地有 24 坪多。

主持人溫豐文教授：你想辦法與其它地主像剛剛陳先生，陳○明先生，雖然一塊一塊不夠，幾個人，我是建議要重劃，可能會用現金地價補償給你們，你們合起來分一塊，讓這塊土地共有，這是市地重劃實施辦法的規定，大家要領錢就領，不然就用這個辦法處理只有這樣子而已，好嗎？重劃會你要不要回應一下？沒有，好，謝謝。你的意見我們會列入記錄，我們請重劃會做斟酌好嗎？謝謝。我們請下一位。

司儀：下一位是楊○螺女士，申請書面意見，她的陳述意見是 106 年 6 月召開會員大會審議重劃範圍到市府 107 年 3 月重劃核定範圍，已經超過半年，應加速重劃進度，以上。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，重劃會要說明嗎？

重劃會：重劃進度的部分會盡快加速辦理，同時也會跟相關陳情所有權人來協調，讓工程順利進行，盡量縮短重劃作業的時間，謝謝。

主持人溫豐文教授：謝謝，預定是 109 年 6 月要完成，盡量快一點，因為土地所有權人將土地交給你，也是希望盡快能夠分配土地給他們啦，這個我們也請重劃會參考，好，大概登記要那個陳述意見的只有這四位吧，好，下一個程序好嗎？

(六) 詢問證人、鑑定人及相關人員(無申請人)

司儀：接著議程是詢問證人、鑑定人或相關人員，因為到截至申請為止都沒有申請，所以這個階段跳過。接著進行的是當事人利害關係人及其它列席人員發問的議程。

(七) 當事人、利害關係及其他出列席人員發問(無申請人)。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，我們剛才四位就是有事先跟我們地政局登記陳述意見的，現在

呢，就是沒有登記要發言，請在場的土地所有權人或利害關係人陳述意見，有沒有？好，剛才講過的四位，登記發言人，還有什麼意見，可以再發言，請吧。

陳○明：我們經過了幾次會議，你們有公告，那今天你們的這個聽證會，我就講嘛，這個事情從頭到尾，你剛剛講了啦，我們這個 45 坪，我說我這個利益，那個你們當初重劃，你們就要設在我們人民這一邊，你要站在我們私有地土地這一邊，你要替我們著想，並不是說把你，想你們自己的利益能不能放大倍數，對吧？那現在事後聽證會不能講了，我已經公告完了，我們已經定案了，那開什麼會，那你們就是，我們理事長禮拜一，機器整個開進去啊，對吧，圍起來，你的地要徵收，錢領不領，我說你給我一百多萬，你說你們土地五戶，自己的土地，自己家裡面，分土地要互殺，，東南西北聚集在一起，雖然說鄰居啦，你把 9 坪合在一起，，那不是給自己找麻煩，拿石頭砸自己的腳，像小孩吵架，小孩殺小孩，殺到我們這裡的，是你們惹的禍。

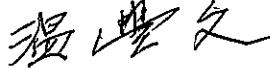
主持人溫豐文教授：謝謝，這不是針對重劃計畫書啦，還有沒有要發言的？，我們等個五分鐘吧，因為還有時間嘛，看看有沒有其他意見，各位想想看，你計算一下時間我們等個五分鐘，沒有我們就進入下一個程序。

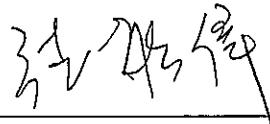
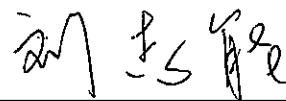
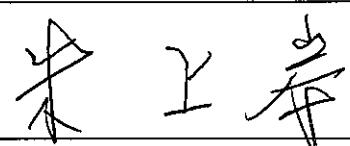
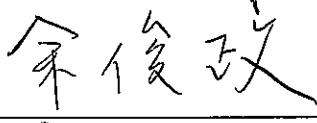
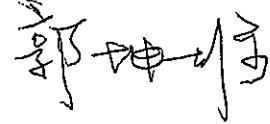
重劃科余俊政科長：我再說明一下，剛剛在一開始的時候，我有做一個簡報，會議紀錄的部分 7 月 9 號會公佈在我們的網路上，我們會等到這一個案子送到市地重劃委員會去審理之後，如核准他們辦理重劃，或者是不核准的時候，我們才會連同市地重劃委員會的會議紀錄、聽證會議紀錄的紙本，一起寄給大家，但是你們在 7 月 9 號就可以在網站上先看到這一份聽證會議的會議紀錄了。

(八) 主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

主持人溫豐文教授：好，謝謝，各位的在場的土地所有權人跟利害關係人，有沒有意見？我們再徵求一下有沒有意見要發表的，我們是聽取意見，然後送給重劃會去斟酌。然後，還會進行剛才科長講過，要經過臺中市政府的市地重劃委員會審議，才會核定，如果沒有意見的話，我大概剛才講過有幾點向各位做報告，因為現場發言的人所陳述內容，已經當場由我們承辦人員向各位確認，大概已經確認了；所以這個聽證記錄，預定在 107 年 7 月 9 號在市政府地政局的網站公告，7 月 9 號你們可以上去看，其中有一個人只是書面陳述，他沒有確認，因為沒有到場確認，我們就以他的書面意見作為公告的內容，這是第一點。第二點就是本次聽證會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法 27 條規定，還要經過臺中市政府的市地重劃委員會，以合議制的方式審議通過，而且會依據審議的結果繼續辦理重劃的相關作業，向各位說明這兩點。最後，如果沒有其他意見的話，我們聽證就到此結束，謝謝各位參加這個會議，我們就到這個地方會議結束，謝謝。**司儀**：謝謝大家的參與，謝謝。

臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃計畫書草案聽證會簽到簿

- 一、時間：107 年 06 月 30 日（星期六）上午 9 點整
- 二、地點：潭子區公所(台中市潭子區中山路二段 239 號)
- 三、主持人：溫教授豐文 
- 四、出席土地所有權人及利害關係人：詳如簽到簿
- 五、列席人員(臺中市政府)：

單位	職稱	簽名	備註
臺中市政府 建設局			
臺中市政府 交通局			
臺中市政府 水利局			
臺中市政府 都市發展局			
臺中市政府 法制局			
臺中市政府地政局			
臺中市政府地政局			
臺中市政府地政局			
臺中市政府地政局			
臺中市政府地政局			

臺中市潭子區僑忠自辦市地重劃區重劃計畫書草案聽證會陳述意見簽到簿

陳述意見出席者

編號	姓名	簽名處
1	江○○玉（委託人：江 統）	江 統
2	陳○明	陳 明
3		
4		
5		
6		
7		
8		

提供書面陳述意見者

1	林○漢	林 漢
2	楊○螺	楊 螺
3		
4		
5		
6		
7		
8		

