

PDF Eraser Free

中華民國 106 年 4 月

臺中市太平區慧眾自辦市地重劃區
重劃報告書

臺中市太平區慧眾自辦市地重劃區重劃會



壹、重劃地區面積及參與重劃之人數 1

貳、重劃經過 1

參、重劃負擔 5

肆、重劃工程 5

伍、重劃效益 7

陸、地籍整理情形 8

柒、抵費地處理經費收支情形 9

附件目錄

附件 1-1	公文-歷次勘選重劃範圍資料.....	10
附件 1-2	公文-核定重劃範圍.....	14
附件 2-1	公文-核定重劃計畫書.....	16
附件 2-2	公文-公告重劃計畫書.....	17
附件 2-3	公文-核備重劃會.....	18
附件 3-1	公文-申請公告禁限建等事項.....	19
附件 3-2	公文-請相關單位張貼禁限建公告.....	21
附件 3-3	公文-解除公告禁限建等事項.....	22
附件 3-4	公文-請相關單位張貼解除禁限建公告.....	23
附件 4-1	公文-備查第四次理監事會會議紀錄.....	24
附件 4-2	公文-備查第八次理監事會會議紀錄.....	25
附件 5-1	公文-備查第六次理監事會會議紀錄.....	26
附件 5-2	公文-檢送第六次理監事會會議紀錄.....	27
附件 5-3	公文-備查重劃前後地價.....	28
附件 6-1	公文-備查第十次理監事會會議紀錄.....	29
附件 6-2	公文-土地分配公告.....	31
附件 7-1	公文-土地分配異議協調會會議紀錄.....	32
附件 7-2	公文-財產署同意依土地分配協調會調整分配位置.....	33
附件 7-3	公文-備查第十二次理監事會會議紀錄.....	34
附件 8-1	公文-檢送地籍檢測及登記相關資料.....	35
附件 8-2	公文-囑託太平地政事務所辦理登記.....	36
附件 9	公文-核定計算負擔總計表.....	38
附件 10-1	公文-檢送工程預算書圖.....	39
附件 10-2	公文-重劃工程預算書圖聯合審查會會議紀錄.....	40
附件 10-3	公文-檢送工程預算書圖(第一次修正).....	41
附件 10-4	公文-依意見修正工程預算書圖.....	42
附件 10-5	公文-同意備查工程預算書圖(第二次修正).....	44
附件 10-6	公文-檢送工程預算書圖(第二次修正)核定本.....	45
附件 10-7	公文-檢送工程預算書圖(第二次修正)核定本.....	46
附件 10-8	公文-同意備查工程預算書圖(數量修正).....	47
附件 11-1	公文-排水審查審議委員會會議記錄.....	48
附件 11-2	公文-審查同意排水計畫書.....	49
附件 12-1	公文-重劃工程驗收及點交接管.....	51
附件 12-2	公文-辦理後續接管維護事宜.....	52
附件 13-1	公文-核定地籍測量實施計畫書.....	54
附件 13-2	公文-段界調整及新段命名會議記錄.....	55

PDF Eraser Free

附件 13-3	公文-段界調整及新地段命名之作業原則.....	56
附件 13-4	公文-內政部同意備查新段命名.....	57
附件 13-5	公文-檢送地籍檢測及登記相關資料.....	58
附件 13-6	公文-囑託太平地政事務所辦理登記.....	59
附件 13-7	公文-請地政局核發負擔總費用證明書.....	61
附件 13-8	公文-檢發土地負擔總費用證明書.....	62
附件 13-9	公文-檢送負擔總費用證明書正本.....	63
附件 14	公文-歷次理監事會議記錄檢送及備查.....	64

臺中市太平區慧眾自辦市地重劃區重劃報告書

壹、重劃地區面積及參與重劃之人數

一、土地總面積：2.882314 公頃

二、位置：本重劃區位於臺中市太平區，範圍包括永成段部分土地，其四至為：

東：以太平區永成段 505、508-1、436-2 等地號之東側地界為邊界，以永成段 427、424 地號計畫道路中心線為邊界。

西：以太平區永成段 732、733 地號延伸至永成段 728、725、726、529、528、527、523-3、526、540 地號計畫道路中心線為邊界。

南：以太平區永成段 540 地號計畫道路中心線延伸至永成段 522-1、521-1、424 地號之南側地界邊界。

北：以太平區永成段 505、734、733、732、731 地號計畫道路為邊界。

三、土地所有權人：共 42 人

(一)公有：2 人

(二)私有：40 人

貳、重劃經過

一、都市計畫：

依「太平鄉太平中平東平鄉街計畫案」係於 69 年 10 月 14 日府建都字第 160058 號，及「變更太平(中平地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」係於 80 年 12 月 12 日府工都字第 243839 號公告發布實施，辦理之。

二、重劃範圍勘選：

(一) 本區土地使用分區為住宅區，周邊公共設施尚未開闢，區內土地使用狀況，長期僅作農業、閒置空地及墓地使用，其經濟效益極低，且區內土地地籍零亂，妨礙地方建設發展且公共設施缺乏，影響居民生活環境品質。

(二) 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 20 條規定，辦理勘選範圍，本會業於 99 年 5 月 3 日太平慧眾自籌字第 100503 號函、同年 5 月 13 日太平慧眾自

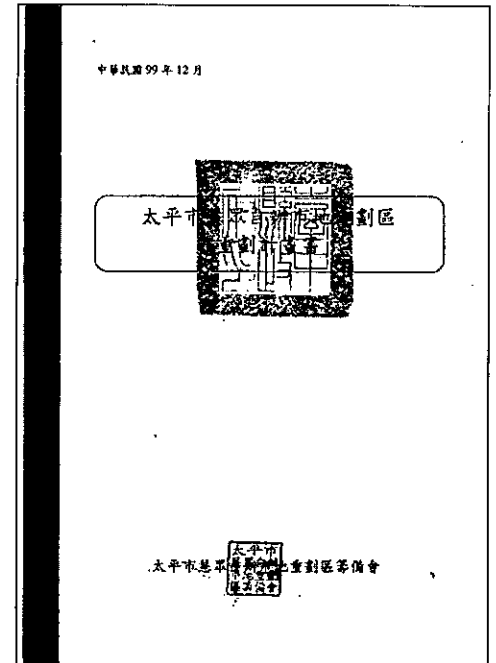


籌字第 100513 號函、同年 5 月 31 日太平慧眾自籌字第 100531 號函及同年 7 月 20 日太平慧眾自籌字第 100720 號函(詳如附件 1-1)辦理勘選與修正重劃範圍,並業於 99 年 6 月 10 日臺中縣政府邀集各單位辦理實地會勘,業於 99 年 10 月 25 日府地劃字第 0990335710 號函核定本重劃區範圍(詳如附件 1-2)。

- (三) 公有土地抵充:重劃區內公有土地共 2 人,分別為中華民國及臺中市所有,於 99 年 11 月 1 日邀集財政部國有財產署、臺中市政府及太平區公所等單位至重劃區現場辦理會勘完竣,其抵充面積為 899.58 平方公尺。

三、重劃計畫書之擬訂、報核、公告:

- (一) 本區重劃計畫書業經臺中縣政府於 99 年 12 月 21 日府地劃字第 0990404849 號函核准辦理(詳如附件 2-1)。
- (二) 並於 99 年 12 月 24 日至 100 年 1 月 25 日公告重劃計畫書 30 日期滿在案(詳如附件 2-2),期間未有人異議。
- (三) 本會業於 100 年 1 月 27 日舉行第一次會員大會並成立「臺中市太平區慧眾自辦市地重劃區重劃會」,其相關資料業於臺中市政府地政局 100 年 2 月 1 日中市地劃一字第 1000003226 號函核備(詳如附件 2-3)。



四、禁限建等事項:

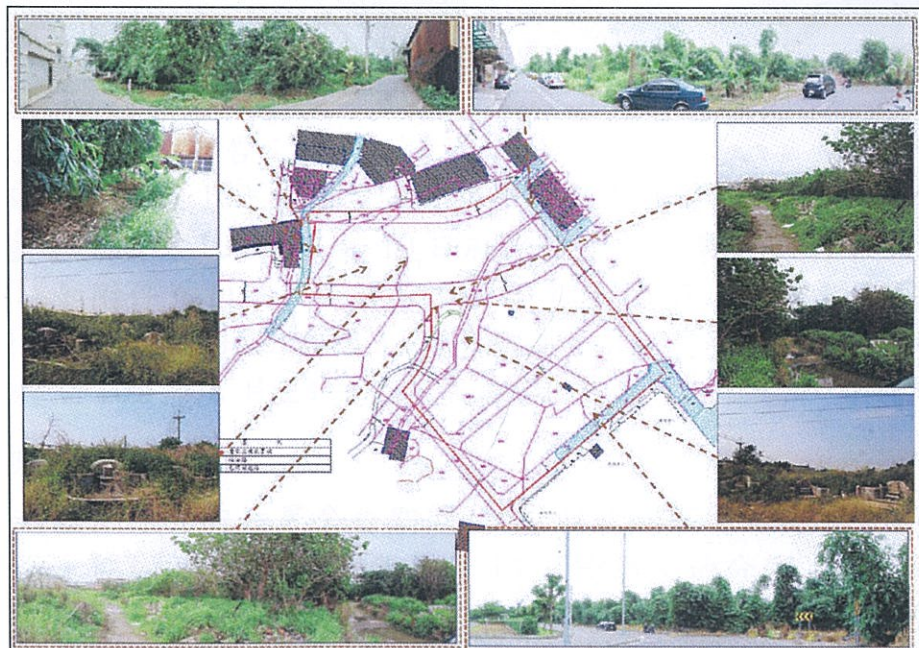
- (一) 本區經 100 年 1 月 27 日第一次理監事會會議通過於 100 年 4 月 1 日起至 101 年 10 月 31 日止公告禁止及限制事項,為期一年六個月。但因考量地政局行政程序時程適當調整,並於 100 年 6 月 1 日第四次理監事會會議通過重新調整為 100 年 7 月 11 日起至 102 年 1 月 10 日止公告禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項,同年臺中市政府業於 100 年 6 月 23 日府授地劃一字第 1000117676 號函報內政部公告禁限建等事項(詳如附件 3-1)。
- (二) 內政部業於 100 年 6 月 28 日內授中辦地字第 1000044974 號函同意本重劃區公告禁止移轉及限制事項,並經臺中市政府 100 年 7 月 1 日府授地劃一字第 10001232021 號函由太平區公所及其他相關單位公告在案(詳如附件 3-2)。
- (三) 因本重劃區重劃前後地價尚未進行且臺中市地價及標準地價評議委員會評議會時間及重劃工程開工至竣工時間皆尚未確認,基於上

述原因為使之分配公告前土地所有權處於確定狀態並減少日後分配公告時區內土地所有權人異議，為此，本區經 100 年 11 月 16 日第七次理監事會會議通過需先解除本重劃區禁止土地移轉及禁建等事項，同年臺中市政府業於 11 月 30 日府授地劃一字第 1000233121 號函報內政部解除公告禁限建事項(詳如附件 3-3)。

- (四) 內政部業於 100 年 12 月 6 日內授中辦地字第 1000050237 號函同意本重劃區公告解除禁止移轉及限制事項，並經臺中市政府 100 年 12 月 8 日府授地劃一字第 1000239529 號函由太平區公所及其他相關單位公告在案(詳如附件 3-4)。

五、地上物查估、公告、補償與提存：

- (一) 本會業於 100 年 4 月 1 日辦理墳墓拆遷查估完竣及業於 101 年 6 月 28 日辦理農林作物查估完竣。
- (二) 本區墳墓拆遷補償費於 100 年 6 月 1 日第四次理監事會議通過，其會議紀錄並業經臺中市政府地政局 100 年 6 月 14 日中市地劃字第 1000018416 號函備查在案(詳如附件 4-1)，公告期間自 100 年 7 月 20 日至 100 年 10 月 21 日止，公告 30 日，並於同年 8 月 18 日至 9 月 18 日辦理發放墳墓拆遷補償費。
- (三) 本區農林作物拆遷補償於 101 年 10 月 16 日第八次理監事會議通過，其會議紀錄並業經臺中市政府 101 年 10 月 25 日府授地劃一字第 1010189705 號函備查在案(詳如附件 4-2)，公告期間自 101 年 11 月 5 日至 101 年 12 月 6 日止，公告 30 日，並於同年 12 月 1 日至 12 月 31 日辦理發放農林作物補償費。

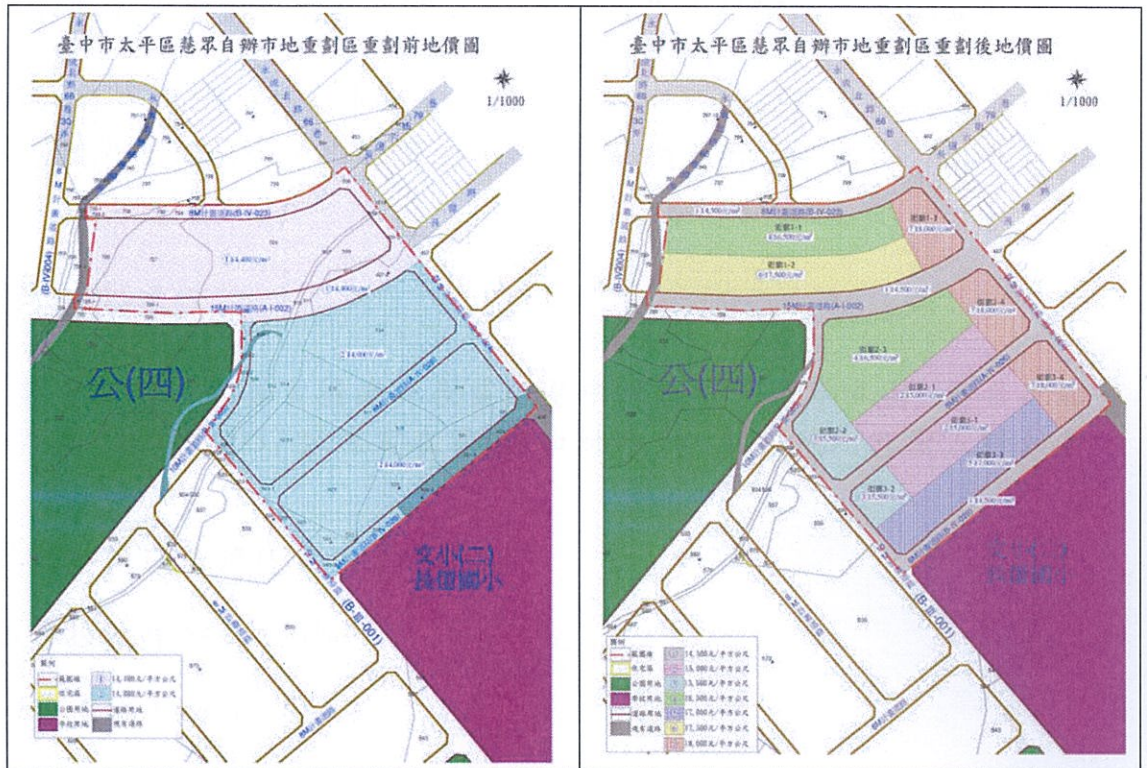


六、重劃前後地價之評定：

- (一) 本區重劃前後地價於 100 年 9 月 19 日第六次理監事會議通過，其

會議紀錄並業經臺中市政府地政局 100 年 10 月 11 日中市地劃字第 1000033138 號函備查在案(詳如附件 5-1)，本會業於 100 年 10 月 6 日太平慧眾自重字第 100100601 號函文送請臺中市政府地政局審核(詳如附件 5-2)。

- (二) 本重劃區重劃前後地價於 100 年 12 月 14 日提臺中市地價暨標準地價評議委員會 100 年第 3 次會議評議通過，並業經臺中市政府於 100 年 12 月 29 日以府授地價一字第 1000251262 號函備查在案(詳如附件 5-3)。



七、重劃土地分配結果之公告：

土地分配成果經 102 年 6 月 3 日第十次理監事會議通過，其會議紀錄並業經臺中市政府 102 年 7 月 10 日府授地劃一字第 1020124132 號函備查在案(詳如附件 6-1)，本會業於 102 年 7 月 15 日太平慧眾自重字第 102071501 號函通知土地所有權人(詳如附件 6-2)，其公告期間自 102 年 7 月 22 日起至 102 年 8 月 23 日止，為期 30 日。

八、異議情形及處理經過：

- (一) 本重劃區土地分配結果公告期間，計有財政部國有財產署中區分署異議案 1 件，本會業於 102 年 8 月 14 日辦理土地分配異議協調會，並於 102 年 8 月 16 日太平慧眾自重字第 102081601 號函檢送土地分配異議協調會會議紀錄(詳如附件 7-1)，此會議紀錄業經財政部國有財產署中區分署於 102 年 8 月 22 日以台財產中勘字第 10200140620 號函結果：「同意土地分配異議協調會議結論調整分

配位置」(詳如附件 7-2)

- (二) 本重劃區業有李汝成等三人申請放棄分配改領現金補償，本會經 102 年 8 月 27 日第十二次理監事會會議通過並業經臺中市政府 102 年 9 月 2 日府授地劃一字第 1020162998 號函備查在案(詳如附件 7-3)。

九、地籍檢測及土地登記

本會 102 年 9 月 11 日以太平慧眾自重字第 102091101 號函(詳如附件 8-1)函請臺中市政府地政局函轉本重劃區地籍檢測及土地登記相關資料，臺中市政府於 102 年 9 月 13 日以府授地劃一字第 1020173823 號函(詳如附件 8-2)囑託臺中市太平地政事務所於地籍測量檢測後辦理土地權利變更登記及後續之地價登記作業，該所業於 102 年 10 月 16 日辦竣。

參、重劃負擔

本重劃會之全區計算負擔總計表業經臺中市政府 102 年 4 月 16 日以府授地劃一字第 1020061957 號核定在案(詳如附件 9)，其土地所有權人計扣負擔如下：

- 一、 公共設施用地負擔比率為 23.84%。
- 二、 費用負擔比率為 21.16%。
- 三、 平均負擔比率為 45.00%。

肆、重劃工程

一、 工程預算書圖

- (一) 本重劃區工程預算書圖，委由陳華建築師事務所負責規劃、設計、監造，本會於 100 年 3 月 21 日太平慧眾自重字第 100032101 號函送請核定(詳如附件 10-1)，臺中市政府建設局 100 年 4 月 15 日召開重劃工程聯合審查會，經臺中市政府建設局 100 年 4 月 22 日中市建土字第 1000031497 號函檢送會議記錄辦理修正(詳如附件 10-2)。
- (二) 本會於 100 年 5 月 19 日太平慧眾自重字第 100051901 號函文送請核定重劃工程預算書圖(第一次修正)(詳如附件 10-3)，臺中市政府建設局 100 年 6 月 13 日中市建土字第 1000048656 號函檢送尚須修正意見(詳如附件 10-4)。
- (三) 本會於 100 年 7 月 27 日太平慧眾自重字第 100072701 號函文送請

核定重劃工程預算書圖(第二次修正)，臺中市政府建設局 100 年 8 月 15 日中市建土字第 1000071092 號函文同意備查(詳如附件 10-5)。並於 100 年 8 月 29 日太平慧眾自重字第 100082901 號函文(詳如附件 10-6)送請核辦重劃工程預算書圖(第二次修正)核定本，臺中市政府地政局 100 年 10 月 27 日中市地劃一字第 1000035261 號函(詳如附件 10-7)檢還核定本並附建設局審查符合規定之公文影本。

- (四) 有關工程管線位置及施工方式協調會本會業於 100 年 5 月 3 日及 100 年 6 月 13 日召開。
- (五) 本會因配合水利局審查在案之排水計畫書，辦理工程數量變更，業於臺中市政府建設局 102 年 1 月 28 日中市建土字第 1020008781 號函同意備查(詳如附件 10-8)。

二、 排水計畫書

- (一) 本重劃區於 100 年 3 月 21 日送排水計畫書至建設局水資源管理科審查，臺中市政府建設局 100 年 4 月 18 日函文本案依審查意見修正。本案業於 100 年 4 月 28 日送排水計畫書(第一次修正)至建設局水資源管理科審查。
- (二) 臺中市政府水利局籌備處於 100 年 5 月 31 日成立，訂 100 年 6 月 14 日召開排水審查審議委員會：簽證技師資格不符。(本案以土木技師簽證)
- (三) 本會於 100 年 7 月 5 日送排水計畫書(第二次修正)至臺中市政府水利局籌備處審查，臺中市政府水利局籌備處訂 100 年 10 月 13 日召開排水聯合審查會：本案保留，請重劃會洽下游協商排水路或取得水路同意書後再行辦理。
- (四) 本案已於 100 年 11 月 21 日前取得水路同意書。
- (五) 臺中市政府水利局 101 年 1 月 1 日成立，本案 101 年 5 月 16 日送排水計畫書(第三次修正)至臺中市政府水利局審查，臺中市政府水利局訂 101 年 6 月 12 日召開排水計畫書審查審議委員會：未通過。
- (六) 本案中華民國 101 年 8 月 7 日送排水計畫書(第四次修正)審查，臺中市政府水利局訂 101 年 10 月 2 日召開排水計畫書審查審議委員會，依臺中市政府水利局 101 年 10 月 12 日中市水規字第 1010033742 號函排水計畫書(第四次修正)會議記錄辦理(詳如附件 11-1)。本重劃區於 101 年 10 月 15 日修正後送府審核，臺中市政府水利局業於 101 年 10 月 26 日中市水規字第 1010035708 號函審查同意本重劃區排水計畫書(詳如附件 11-2)。

三、 本重劃工程於 102 年 1 月 9 日開工，102 年 8 月 5 日由施作廠商提報竣

一、經臺中市政府地政局 102 年 8 月 28 日中市地劃一字第 1020032791 號函(詳如附件 12-1)訂定 102 年 9 月 6 日上午十時辦理驗收及點交接管等工作,並於臺中市政府 102 年 10 月 16 日府授地劃一字第 1020197697 號函驗收接管完畢(詳如附件 12-2)。請臺中市太平區公所即日起依本府建設局 100 年 3 月 1 日中市建土字第 1000014380 號函示辦理後續接管維護事宜。本會業於 102 年 11 月 1 日電匯繳納工程保固金新臺幣 634,190 元整。

四、本重劃區之工程計有土木工程、電力線路工程、電信埋管工程、自來水管線工程、天然氣裝置工程。



伍、重劃效益

一、本重劃區總面積約 2.882314 公頃,於重劃完成後將可提供住宅區約

2.126738 公頃。

- 二、區內約可容納 469 人計畫人口，政府可無償取得公共設施用地約 0.755576 公頃。本重劃區之開發，政府不僅可節省用地徵收及開闢經費之財政支出約新臺幣 1 億 2750 萬元以上之開發經費，並於重劃完成後可增加大量的財稅收入(如房屋稅、地價稅、土地增值稅及契稅等)與地政規費，亦可縮短本區至少三年以上之開發期程。
(註：計畫人口係依細部計畫每公頃 220 人之居住密度計算；政府徵購公共設施用地費用係依當期公告土地現值之平均值加四成計算。)
- 三、消除畸零地：重劃後土地地形方整，立即可建築使用，提高土地利用與增值。
- 四、加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地利用價值。
- 五、響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

陸、地籍整理情形

- 一、重劃前地段：臺中市太平區永成段。
- 二、地籍測量實施計畫書報核：於 100 年 2 月 23 日擬定地籍測量實施計畫書，業於 100 年 3 月 15 日報內政部，依臺中市政府地政局 100 年 4 月 7 日中市地測一字第 1000009060 號函(詳如附件 13-1)，本會地籍測量實施計畫書經內政部原則同意。
- 三、新地段命名與報核：經臺中市政府地政局 102 年 7 月 31 日中市地測一字第 1020029477 號函(詳如附件 13-2)邀集相關單位共同研商，依會議決議辦理，重劃後新段名為「永億段」，並依據內政部 94 年 10 月 7 日台內地字第 0940070707 號函釋(詳如附件 13-3)與內政部 92 年 5 月 22 日台內中地字第 0920082565 號函之規定續辦增修土地段名代碼，依臺中市政府地政局 102 年 8 月 19 日中市地測一字第 1020032245 號函(詳如附件 13-4)，重劃後新地段業經內政部同意備查。
- 四、查封登記、他項權利、375 耕地及其他出租土地之清理：重劃後分配土地者，本會業於 102 年 9 月 9 日邀集相關權利人協調結果，其中兩位協調成立辦理塗銷租約登記，其餘不成立者，依規定辦理轉載；其中有關申請放棄分配改領現金補償乙案，由於土地所有權人與承租人尚有官司進行訴訟中，本會業將應得之現金補償提存之。
- 五、重劃土地之權利變更登記：本會 102 年 9 月 11 日以太平慧眾自重字第 102091101 號函(詳如附件 13-5)函請臺中市政府地政局函轉本重劃區地籍檢測及土地登記相關資料，臺中市政府於 102 年 9 月 13 日以府授地

劃一字第1020173823號函(詳如附件13-6)囑託太平地政事務所於地籍測量檢測後辦理土地權利變更登記及後續之地價登記作業，該所業於102年10月16日辦竣。

- 六、核發重劃負擔總費用證明書：本會於102年12月4日太平慧眾自重字第102120401號函(詳如附件13-7)檢送重劃負擔總費用證明書請臺中市政府地政局核發並核轉稅務單位，臺中市政府地政局業於102年12月4日以中市地劃一字第1020048883號函(詳如附件13-8)送負擔總費用證明書由本會交予土地所有權人，並副本抄送臺中市政府地方稅務局大屯分局，請該處於冊列土地第一次移轉時依法扣減漲價總數額後計徵土地增值稅，本會業於102年12月5日太平慧眾自重字第102120501號函文發重劃負擔總費用證明書正本予土地所有權人並請妥善保管(詳如附件13-9)。
- 七、重劃土地點交：本重劃區於辦理地籍測量及權利變更登記後，業於102年10月21日辦理全區點交。
- 八、未達分配者現金補償、差額地價之繳交與領取：
 - (一) 未達分配者現金補償：共計12筆，業以定期通知領取，並領取完畢。
 - (二) 差額地價：
 1. 領取：應領取者共計1筆，業以定期通知領取，並領取完畢。
 2. 繳納：應繳納共計21筆，業以定期通知繳納，並繳納完畢。
 - (三) 放棄分配改領現金補償：共計1筆，因土地所有權人與其出租人間尚有法律爭議，本會依法送臺灣臺中地方法院提存所提存完竣。

柒、抵費地處理經費收支情形

- 一、抵費地處理：計0.435457公頃，9筆抵費地。經第十三次理監事會議102年11月4日會議通過，抵費地出售後所得價款將優先補還辦理重劃之相關所需費用。
- 二、經費收支情形：
 - (一) 事業收入：為新臺幣105,548,015元整，其中包含抵費地出售收入(共計9筆)、差額地價收入。
 - (二) 事業支出：為新臺幣107,148,112元整，包含重劃工程費用、地上物補償費用、重劃業務費用、貸款利息、應領差額地價費用。
 - (三) 虧損款：為新臺幣1,600,097元整。