

臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區重劃計畫書草案聽證會

會議記錄

- 一、案由：臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區重劃計畫書草案
- 二、主持人：私立東海大學法律系 溫豐文教授
- 三、聽證日期：108年2月23日上午9時
- 四、聽證地點：臺中市豐原區公所
(地址:臺中市豐原區市政路 2 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：附件三
- 八、會議實況

(開場)

司儀：各位先生各位女士早安，那我們現在開始進行的是臺中市豐原區大湳自辦市地重劃區重劃計畫書草案的聽證會，那我們首先邀請的是本府的地政局朱副局長致詞，並為我們介紹各機關的出席代表，另外本場的聽證主持人是由東海大學法律系的溫豐文老師擔任，那我們先請朱副局長介紹，謝謝。

地政局朱上岸副局長：好，謝謝我們主持人，各位豐原大湳自辦重劃區裡內的各位土地所有權人先生女士大家早。

那我們今天地政局以這個我們司法官大法官解釋 739 解釋，所以這個程序上依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法裡面的規定，所以要辦理重劃計畫書要辦聽證會，所以今天特別邀請各位在座的土地所有權人，然後我們聽證會的主持人我們邀請到東海大學法律系的教授溫豐文教授來給我們主持，那我們今天出席的人員包含我們地政局的同仁以及還有相關的局處。

那首先是我副局長朱上岸，各位包涵，然後接下來重劃科我們余俊政科長，重劃科的陳芸宏股長，還有我們本局工程科的郭科長，我們市府的各局處相關的局處，交通局的林技士，那其他建設局、都發局、法制局、水利局未列席那沒關係，在我們聽證會如果有牽涉到他們業務，我們會在這邊一併來說明，如果有確實要他們，我們再來。然後還有我們重劃區大湳自辦重劃區的理事長謝佳儒先生，今天這個聽證會程序就交給我們主持人溫教授來主持，謝謝各位。

(二)主持人說明

主持人溫豐文教授：朱副局長，還有地政局的各位長官，重劃會的理事長，各位大湳市地重劃區的土地所有權人大家早安，我是剛才介紹的任教於東海大學法律

PDF Eraser Free

系，名字叫做溫豐文，我擔任的課程是民法物權，土地法不動產這方面的法律，今天非常榮幸受邀，來位各位服務，擔任主持人，在正式進入各位陳述意見以前大概有幾個問題要先各位說明的，第一個我們舉辦聽證會的法律依據，是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條第 2 項規定，該條文是這樣規定的，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，斟酌全部聽證的結果說明採納、不採納的理由，做成准駁的決定，那麼這個條文是剛才副局長講過的是依據大法官會議的 739 號解釋，為什麼要舉行聽證？因為依照平均地權條例 58 條規定，市地重劃自辦的話，只要重劃區內土地所有權人半數以上，而且它的所有面積超過重劃地區私有土地總面積半數以上同意，就可以申請辦理市地重劃，但是總是會有人不同意，因為有人不同意，所以政府機關就要舉辦聽證會，聽聽不同意的人的意見，就其所提意見要不要採納，然後再做准駁的決定，這是舉辦聽證會的法律依據。

第二點要先說明的是它的背景，就是大湳市地重劃區重劃的背景，本重劃區的總面積一共有 4.3 多公頃，其中私有土地總面積有 3.9 公頃，公有土地面積有 0.4 公頃，土地所有人的人數有 146 人，其中私有土地所有權人人數是 144 人，公有土地所有權人人數是 2 人，不過，在計算私有土地所有人人數的時候，因為其中有 10 個人，他的持分面積非常的小，因為持分面積過小，不符獎勵土地所有權人辦理市地重劃第 26 條的規定，所以不以計入、列入計算同意人數，至於公有土地有中華民國，它的管理機管是國有財產署，另外有澎湖縣的望安鄉的土地，它是公設地，就是澎湖縣的望安鄉來我們這邊也有土地，有國有財產署的，有望安鄉的公有土地，再者，本重劃區私有土地所有權人同意重劃的比例是，同意的人數是有 72 人比例佔全部人數的百分之 53.73，已過半數，私有土地面積同意重劃者是 2.3 公頃所佔比例是私有土地面積百分之 60.71，換句話說，它都是符合平均地權條例 58 條的規定，就是人數過半，所有面積過半，所以就進行了市地重劃，以上報告的是本重劃區辦理重劃的背景。

第三個來參加聽證會有的是來會爭取自己的權益，我們可以理解，但是我希望土地所有權人在發言的時候能夠做理性的發言跟重劃會或者是跟主管機關做理性的溝通，大概這三點先跟各位做報告，那麼我們在進行上，首先要請陳芸宏股長來先報告聽證的流程跟注意事項，第二個程序，請重劃會做簡報，在做簡報這程序，第三個程序，我們就請各位發言，就是有意見的，可以盡量發言，但是我剛才向各位說明希望能夠做理性的發言，然後請重劃會能夠做回應，好，以上我們接著。

司儀：謝謝主持人那我們現在進行的簡報，議程是主辦機關的那個報告，那我們請重劃科陳芸宏股長進行簡報，謝謝。

(三)主管機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

重劃科陳芸宏股長：各位大滿的重劃區的地主大家早安大家好，我是地政局重劃科股長陳芸宏，接下來由我跟大家報告一下我們聽證的流程及注意事項。

剛剛主持人溫教授已經有跟大家稍微講過，就是其實我們的法令依據就兩個，第一個就是因為大法官在 105 年 7 月 29 日的時候有解釋，要核定自辦市地重劃的重劃計畫書的時候的程序應該要公開，讓利害關係人都能到場來陳述意見，然後你們等一下如果有陳述意見的，有發言的人，我們都會製作紀錄，我們現在都是全程錄音錄影，如果你們發言完，主持人也會請重劃會或相關機關來做回應，那我們都會逐字把你們的發言跟回應紀錄來做完整的紀錄，之後會將記錄提送到市地重劃委員會，讓委員來審酌到底採不採納這些意見，經過大法官釋憲後，內政部在 106 年 7 月就是獎辦 27 條有明確規定要舉辦聽證這件事情。

跟大家報告第一個我們這個聽證的流程，第一個我們是事先登記發言的制度，我們地政局在 1 月 30 號就有寄公文給各位，如果有對這個重劃計畫書內容要發言的人在 2 月 18 日之前要將登記發言單送回來給我們，我們就會讓你們在現場依序來發言，但是如果沒在規定時間中登記的，在我們的規則來講是不得於現場登記發言，可是這也不用擔心，我們之後還有一個現場發問的程序，如果你們現場要發問，經主持人同意後可以發問。

那第二個，我們會宣讀今天有登記要來陳述意見但是沒有出席者的書面意見，統計到 2 月 18 日，總共有 17 位，17 位地主登記要陳述意見，其中有 11 位表示要來現場發言，另外有 6 位是提供書面意見不出席，但是不出席的這 6 位我們會請司儀來宣讀他的書面意見，宣讀完主持人也會請重劃會或是相關的單位來做回應，所說的都會列入紀錄。

那第三個就是我們全程都會錄音錄影，按程序聽證會後在今天就會做成聽證紀錄，但是如果我們今天沒有當場把聽證會議紀錄製作完成的話，可以由主持人來指定日期還有場所，請有發言的人來指定場所確定發言內容，這個我們有跟主持人報告，其實就是下禮拜三 2 月 28 日的時候，2 月 27 日，抱歉，2 月 27 日的時候會請有發言的人到地政局來確認你們發言內容有沒有錯誤，基本上我們其實有錄音錄影，我們會根據錄音的內容逐字稿製作你的發言紀錄，你們如果確認之後簽名完我們就會把會議紀錄做確定，然後我們預計在 3 月 5 號就是 228 連假後那個禮拜二會把所有的聽證紀錄公告在我們地政局的網站，那這個就是聽證會議的流程。

接下來我跟各位報告注意事項，等一下會由重劃會簡報，簡報完就是開始進行陳

PDF Eraser Free

述意見然後宣讀未出席者的書面意見，然後再接下來就是詢問證人鑑定人或相關人員，那目前我印象這次是還沒有人提出申請證人鑑定人，那接下來就是會有發問的時間，最後會有一個結語，那報到程序就是這樣，就是發言代表今天要發言的或申請輔佐人的，那等一下發言的人員，我們地政局按收到發言的申請順序，已經排定順序，等一下就會依序請要發言的地主到發言台來發言。

我是報告聽證流程注意事項，等一下重劃會簡報重劃計畫書的內容，那這個地方就是剛剛講的發言順序，就是要依我們登記的發言順序會依序來發言。特別提醒大家就是說，等一下要來發言的，我們在陳述意見的時間呢，是3分鐘，3分鐘，後面等一下會進行發問程序，如果有人現場要發問的話，經過我們主持人同意，那可以來發問，發問的時間跟剛剛有登記陳述意見的時間不太一樣，是2分鐘，那如果你發問完，那我們主持人有請重劃會或是相關機關來回答以後你可以回應，回應的時間則是3分鐘為限。

有關時間問題我稍後會再講一下，時間可以多久大家會記不起來，等一下我們會用按鈴的方式提醒大家。那如果今天，也提醒大家，如果說各位發言代表要來發言之前，第一句話先記得講我是某某某，我們製作記錄時才會聽得到說你是誰這樣，等一下會每一次依序叫三位，請三位要發言的來我們發言台後面，然後第一位講後面兩位準備，如果有登記要發言，但是還沒有到現場的，在會議結束前有到我們會場來的，會等已經發言完畢的人之後接續發言，會依序讓那些有登記到發言但後面才來的來依序發言。

好重點在這邊，不管你是陳述意見要發問或只是你要回應，剛剛有講其實都分別有3分鐘、2分鐘不管，若你講話的時間剩1分鐘的時候，我們會按兩個短鈴提醒。這個就是提醒，聽到你就記得時間只剩1分鐘，那如果時間到了的時候，我們按一聲的長鈴，這樣就是代表說你的發言時間已經到了。所以說等一下，不管你是陳述意見或發問的地主，你要記得要把想講的內容先想一下，盡量在3分鐘我們鈴聲響之前把他完整表達出來，因為如果你過了3分鐘，我們就會不列入聽證的記錄了，這點要請大家記得。

那還有提醒各位，就是發言的內容，因為這一次我們舉辦的是重劃計畫書的聽證，所以你的發言的爭點就是針對重劃計畫書的內容來做發言陳述或是問題陳述。最後聽證的程序就是假設完成之後，會有主持人宣布今天的聽證程序是否終結，那會議紀錄的簽認這個部分。原先聽證紀錄其實按照規定，也可以在當場做出來讓你們發言人確認，但今天的話我們剛剛有講，會在2月27下禮拜三，我們會依據逐字稿內容做好會議紀錄，請有發言的人來我們地政局確認你的發言內容然後簽章。今天聽證會只要有講話或回應，都會在3月5號公佈在地政局的網站。以上就是這次聽證的程序跟一些注意事項，謝謝。

司儀：謝謝陳芸宏股長的簡報，那接下來進行的簡報是重劃會的簡報，那我是不是首先請謝 儒理事長先致詞，再由葉曜明先生代表簡報，謝謝。

重劃會謝○○理事長：朱副座、溫教授、余科長、陳股長及各位長官先進們及大家地主先進大家好，很感謝台中市政府積極籌辦這本重劃會的那個聽證會，本人代表這個重劃會，然後揹負了許多地主的期望，能夠把這個事情趕快順利的把有效率的完成，然後在本重劃會能夠做的範圍內，我們都會竭盡所能去做並全力與台中市政府做全力配合，讓這個重劃會能夠順利進行完成，然後祝那個本會圓滿成功，謝謝。

重劃會輔佐人葉○○：各位地主大家好，我是那個輔佐人葉 銘。主持人、各位長官貴賓及地主大家好，那我現在開始報告臺中市豐原區大湳自辦重劃區的重劃計畫書草案。

那我們這次，我們這次簡報的內容可以分為五點，首先是那個重劃計畫，都市計畫的沿革及重劃的範圍，第二是土地所有權人同意辦理重劃的情形，第三是負擔比例的概述，第四是財務計畫，第五是預定重劃進度。第一個是我們重劃那個都市計畫沿革是都市計畫發布日期文號是台中縣政府 76 年 3 月 21 號 76 府建字第 41172 號公告發布豐原都市計畫，南田里附近、豐州、大湳地區細部計畫，並自發布日開始實施。第二，依據平均地權條例第 58 條第 2 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 26 條規定辦理。

我們重劃範圍那個東邊是以 30 米 4-3 計畫道路，不含該道路，那目前道路叫做豐科路，及慈興段 44、105、106-1 地號的地籍線為界。那西邊是以慈興段 68、69、70、71、72、73、74、75 地號的土地地籍線及 8 米的未編號的那個計畫道路中線為界，南部南邊是以慈興段的 267 地號為主要的地籍線及 12 米 11-6 計畫道路的中線為界，北區是以 12 米 11-4 計畫道路的包含在該計畫道路為界。

那我們重劃區的現況，目前我們重劃區總面積是 43380.28 平方公尺。目前的重劃區現況原則大部分是住宅、工廠、農田及少部分的空地。那目前土地所有權人同意辦理重劃情形是區內土地私有土地所有權人 134 人，我們取得同意重劃的人數是 72 人，佔私有人數的 53.72%，私有土地所有權人面積為 3.936287 公頃，同意面積 2.389746 公頃，占私有面積是 60.71%，所以重劃的人數及面積都已經過半，符合平均地權條例第 58 條第 3 項規定。

那在本重劃區裡面，只有 10 個地主是在重劃區重劃會成立前一年以內取得，而且它的面積低於 49 平方公尺，所以這個部分的面積跟人數都不紀錄同意的比例

PDF Eraser Free

的面積。

再來我們重劃區的公共設施負擔說明的部分，我們重劃區的有兩項公共設施，一個是公園兼滯留滯洪池使用及道路、公共設施和的面積合計為 1.440120 公頃，計算後公共設施負債比例為 30.88。

那預估重劃費用的比例說明的話，重劃費用負擔包含重劃費重劃作業費及貸款利息，工程費的部分就主要是施作道路、路燈、交通號誌以及整地汙雨水及公園用地的滯洪池及一些管線等等，這些工程費用大概大約是 1 億 1,181 萬。再來公用事業管線部分的話，預計要設置自來水、電力、電信及天然氣等等，預估工程費是 2,181 萬，所以工程費是包含基礎工程及管線工程部分，加起來一共是 1 億 3,362 萬。

而重劃費用是包含拆遷補償費及重劃作業費。補償費大約是 1 億 87 萬，重劃作業費合計為 716 萬。貸款利息部分，計算後大約是 1,467 萬，所以全部的重劃費用加總起來，大約是 2 億 5,631。那全部的重劃費用負擔比例大約是 15.24%。那全公共設施用地比例，加上費用負擔比例，全部加起來是 46.12%。這是我們那個重劃區的大概的現那個財務計畫的現金流量，總計經費是 2 億 5,631 萬。

那在財務剛才財務計畫部分的話，是會從那個，那個負責的來籌措，然後那個起償還方式是以重劃完成後地主未建築土地來，來由土地折價抵付為抵費地，如建築之土地的話則以繳交差額地價方式來償還。那現金流量的部分的話，將依據我們重劃完成的時間大約會 4 年半，那我們這籌備會是 103 年開始辦理重劃的，所以預計在民國 110 年 12 月，預計完成重劃完成，開始出售抵費地償還重劃費用。

那我們會努力的縮短時程。那我剛才我們提到預定重劃的重劃進度大約到 110 年 12 月，那這個重劃這個重劃預定的工作進度表是到從 103 年 4 月起至 110 年的 7 月，那這個工程的項目可以預訂工程進度，我會是重劃的實際情形進行，進行調整。那我們預計是希望加速重劃的過程，然後讓大家早點拿到權狀拿回去可以興建建築，那以上簡報完畢。

司儀：謝謝重劃會的簡報，那接下議程是進行當事人、利害關係人陳述意見及發問。那我們地政局說到十一個民眾登記發言，剛剛簡報介紹，那我們一次請三個民眾到我們登記發言區這邊等待，1 號是吳○○先生、2 號是葉○○先生、3 號是邱○○女士，請問這三位有在現場嗎？1 號是吳○○先生、2 號是葉○○先生、3 號是邱○○女士請到我們等候發言等待區。那 4 號、5 號、6 號分別是周○○先生、廖○○先生跟周○○先生也請到台前準備，謝謝。

PDF Eraser Free

主持人溫豐文教授：我們先請第一位發言好嗎？

(五)當事人及利害關係人陳述意見

司儀：不好意思剛剛宣讀到六個名字的民眾，請問有在現場嗎？那請到我們前面準備，謝謝喔。那我們首先請吳強發先生進行發言一號。謝謝。謝謝你。請先宣讀自己的名字謝謝。謝謝你。

黃○○先生：各位土地所有權人大家好，我是吳○○先生的代理人黃○○黃律師，然後主持人溫教授，然後副座朱副座跟各位科長各局處的同仁大家好。

我們今天就是我只是謹代表吳先生來做一些啊，就是對本次重劃的一些意見發問，跟就是陳述意見跟發問，就是這件重劃其實因為據我們了解，多數的土地所有權人應該不是反對重劃，只是覺得說，就重劃計畫書草案的內容來看，理監事裡面的就理事長或者是其餘的一些理監事他們的土地持份其實真的是有點少，因為持分比例 49 平方米好像沒有超過 15 坪，可是你一個沒有超過 15 坪的所有權人，可以決定幾百坪的土地所有權人，他以後的土地。會讓人家擔心質疑說，你是不是真的是為土地所有權人的利益在做這個規劃，我想這是大部分土地所有權人，他沒有，沒有機會、沒有，可能沒有適當的時機去表達他這部分的意見。

然後另外還有就是說，就這一次的土地重劃的那個地籍圖套繪的來看，其實他已經本身有許多的規畫道路存在，計畫道路存在，那如果說本身依據之前的豐原區都市計畫的規劃範圍的話，他本身如果公辦的應該是說公辦的立場，他已經規劃了計畫道路存在，那我們其實不太確定不太曉得說為什麼還要自辦重劃，因為就部分的所有權人來講，我土地假設是 100 坪，我鄰了 12 米路，可是重劃之後，我也是鄰了 12 米路可是我的土地面積卻少了一半，合理性在哪裡？對他們來講，可能會這個部分可能會比較有問題。

那另外我們就提問的部分，我簡單簡述一下，就是這一次的重劃會草案。其實它跟去年提出的重劃會草案來講，工程費用多了 1,300 多萬，我不太理解的是說，為什麼都是預估的數字，前後一年只差一年，可是工程費用可以差了 1,300 多萬，然後拆遷補償費的部分去少了 7,600 多萬，也就是說，對於拆遷的地主來講，他本身的權益是拿的比較少。問題是為什麼工程費用當然就是這個部分一定是建設公司或者是營造公司的部分，可是他們預估的數字，可以差到可以差到 1,300 多萬的話，意思是說，其實裡面預估的數字怎麼讓人家質，怎麼讓人家相信說他的可能是正確？

主持人溫豐文教授：謝謝發言，大概有三個問題，第一個問題是理監事的持有面

PDF Eraser Free

積不多，好像是 49 平方公尺。結果要決定大多數人的土地的重劃，是否妥當？

第二個問題就計畫道路已經有預定了，為什麼不辦公辦？市地重劃要自辦，等一下請說明。

第三個問題，工程費用去年跟今年多出了 1,300 萬，但是拆遷補償會是少了 7,000 多萬。這個理由何在？這三點請說明一下。

重劃會輔佐人葉○○：重劃會在這邊報告一下，第一個是說理監事他的面積的大小都符合相關法令規定，這是第一點。

第二個理監事的面積多寡並不是說少數人來決定多數人的權益，以市地重獎勵自辦重劃要點規定的設計，就是說所有的重大的決策都要經由會員大會，會員大會人數面積過半數同意通過了以後，送交主管機關去審議，甚至於像說今天的這個重劃計畫書還要再提交臺中市市地重劃委員會去審議，所以這整個過程在獎勵自辦的這邊設計的非常的完整，並不是小地主去決定多數人的權益，這是第一點，第二點是說計畫道路的部分都已經劃設好了，那這一區是指定市定重劃區，不論是公辦或自辦，都是要用市地重劃方式的來開闢取得。

第三點是剛剛也提到說工程費用增加，補償費減少的部分跟各位報告一下，就是在那個會員大會開完以後，我們把重劃計畫書送到市政府去審議過程中。那市政府的審查也非常的嚴謹，我們也非常的認真的來檢視這個重劃計畫書的合理性。當然因為這重劃計畫書是一個預估數，所以我們對於這個數字上面做一些合理上面的一些調整，所以重劃剛哪個剛剛有提到有一些數字上面的那個微幅調整。不影響到各位地主的權益，反而比我們從會員大會通過的地主分回 50% 的比例，大家分回的比例更提高分配到 50 幾%，這反而是增加提高地主的權益，而不是降低地主的權益。以上報告完畢。

主持人溫豐文教授：謝謝。我們再請第二位。請第二位發言吧。

司儀：接著請周 鐘先生代表發言謝謝。

周○○先生：教授。局長及各位先進，各位地主，大家好。我是地主，我要陳述是說，自從我記得我國中一年級二年級的時候，我伯伯就跟我說這塊地以後要重劃，到今天我已經年過半百，56 歲了。會造成什麼問題，因為當初假設我們舊家地我們能重建，還是說蓋農舍，我們就不用在外面買地、買房。買來的房子是 16 坪，然後拖 20 年貸款工作，到今天還沒重劃，還造成了我兒子我又生了兩個兒子，一個跟我住。

主持人溫豐文教授：先跟你說明一下好嗎。你應針對這個重劃計畫書提出意見，因為你只有3分鐘，不要說其他的，你的背景我們可以了解，就重劃計畫書有什麼問題，請你提出看法，好嗎？

周○○先生：話說回來，我就沒什麼，因為大家都有大家的利潤，大家都有大家的利益，我是覺得說，一個地方要發展，就是要重劃，沒有你說都是在旁邊在路邊，我為什麼要參加重劃，我的地減少，但是你有想過嗎？你沒重劃你也還是農地，你重劃後才會變建地，這樣才會增值，這樣才會造成地方上繁榮，有時候說，有些人說尖的跟笨的走一樣長，他想說本來路沒規劃，大家都要重劃，現在路規劃了，就不要重劃，是不是在這總情形之下，有時候，像我剛剛說一輩子自己有地沒辦法蓋，然後不重劃，之後到其他地方買。我的報告就到此為止，謝謝。

主持人溫豐文教授：好謝謝，重劃會有沒有回應的，要不要回應一下。

重劃會輔佐人葉○○：跟那個，跟大家報告一下後，因為我們這一區從籌備會103年成立，那成立完了以後，我們很快的取得所有權人同意，剛好遇到那個是大法官會議解釋，解釋希望說要去修正獎勵土地所有權人辦法的一些部分規定，所以我們大概就是在等這個時間。後面又配合修正重劃計畫書，那個重劃市地重劃手冊。然後重劃計畫書格式也跟著變更，所以我們大概有幾年時間在那地方轉，空轉。所以說延宕的一些時間，那未來的部分我們會加快重劃的腳步，然後希望早點讓大家能夠早點拿到權狀，回去建築使用。

主持人溫豐文教授：謝謝。我們請第三位。

司儀：接著請廖 祥先生準備發言，那周 銘先生、朱 清先生跟朱 雄先生請到台前準備

廖○○先生：大家好，我是保留地地主廖 祥，我是贊成這個要趕快重劃，這40年來已經等很久了，現在這些地主原來地主大概一半以上都過世了。未來還要等40年？所以說再等政府來做這件事緩不濟急，因為台灣全省都是自辦的，我是說這個重劃完後有什麼好處，對我本人最大的好處就是說，公共設施保留40年了，別再保留40年，看能不能在最短的時間以內重劃，解決我這個保留地的問題。經過這個重劃計畫書裡面我看，裡面農地能變建地，公共設施很完善，管線地下化，有公園有兒童樂園，高低也能拉平，這樣環境美化整齊，耳目一新，這土地一定增值的。

所以我會贊成說要趕快完成這個重劃。第二是稅賦上的減免，我們土地有的四十

PDF Eraser Free

年有的 50 年都沒變更，現在買賣要課增值稅，如果經過重劃，就能減免第一次轉移的土地增值稅，跟重劃後有兩年是減半徵收，這就是稅部分能減少很多，再接下來是說，扣掉 46.12% 的重劃負擔，分回來的土地是 53.88，我覺得這很合理，而且比我預期 50% 還要高，所以我舉雙手贊成重劃。謝謝各位。

主持人溫豐文教授：好謝謝。這位土地所有權人贊成市地重劃，只是他有一個要求，希望盡速完成，但是我看到這個時程表好像 110 年底，今年是 108 年初，所以大概在兩、三年內應該會完成，這個大概不用回應。我們請第四位吧。

司儀：那我們接著請第四位先生是朱永清先生進行發言謝謝，那請朱 雄、廖源、王 涵以及林 傑到台前準備謝謝。

朱○○先生：主持人、副局長、以及各位長官，在座的土地所有權人大家好。本人的土地位於剛好位在豐科路旁，想請問如果重劃以後土地的分配是我在那個原土地上？還有第二點是重劃土地之後的分配比例要佔多少？謝謝。

主持人溫豐文教授：好謝謝。有沒有幫忙發言？來說明一下。

重劃會輔佐人葉○○：重劃會報告第一個是說，土地分配的位置，按照重劃實施辦法第 31 條規定是按照原有的位次來辦理分配，這是第一點。那第二個是我第二個是說，我們重劃分擔的分配的比例，最後還是以臺中市政府核定的那個我們的負擔總計表後核定的分配比例辦理分配，但是那個數字是一個平均數，最後還是要根據市地重劃實施辦法去計算每筆土地的分配比例。所以說大概是每筆土地，他將來未來分配的位置在哪一條道路上面或哪個位置上面是略有所差異，所以每一個人分配率會有所有稍為有不同，以上報告完畢。

主持人溫豐文教授：原則按照原位次分配，比例約是 53%，但這是平均值，可能每個人都有一點不同。好謝謝我們看第五位。

司儀：司儀再這邊確認一下。請問朱 雄先生、廖 源先生跟王 涵女士要發言嗎？請問，朱 雄先生有在現場嗎？請問廖 源先生有在現場嗎？廖 源先生請問有在現場嗎？那王 涵女士有在現場嗎？那請問有發，是要改書面嗎？那第五位我們請林 傑先生發言謝謝。

林○○先生：各位長官，還有這個主持人，還有各位地主大家好。我是林 傑，今天看了這個重劃計畫書裡面，當然它的期程從 103 年才開始，不過從今天開始到 108 年 2 月，那我只希望說，這個的速度上面能夠加快，不要拖到 110 年，剛剛那個重劃會有報告大概 110 年 7 月左右，那是不是可以在速度上面能夠在快點，

PDF Eraser Free

因為我們希望這個土地上面能夠趕快，因為這裡只有辦理大概是土建的部分，那我這個大原則希望的速度加快，讓我們的權狀能夠早點取得，謝謝。

主持人溫豐文教授：好謝謝。時程一定要把握好嗎？謝謝。再來第六位吧。

司儀：那我想再確認一次之前有登記要出席要發言的葉 中先生有在現場嗎？葉 中先生。那第二位是邱 萍女士有在現場嗎？這是有登記要發言的邱 萍女士有在現場嗎？沒有的話，那我們是不是主持人因為剛好現在現場有三位有書面意見有登記要出席要發表意見我們是不是改就是書面宣讀，書面宣讀然後請重劃會在回應。

主持人溫豐文教授：到場的地主陳述意見完以後，我們再徵詢一次有沒有在場地主還未表示意見的，沒有，我們接著宣讀書面意見好嗎？

司儀：那其他的因為剛剛我確認過朱 雄跟廖 源先生跟王 涵女士是有到場，但他們沒有意見。所以全部出席的登記發言的 11 個人已經重複確認過了，那現在有三位是改書面的方式，那是你是在這邊。

主持人溫豐文教授：我們在確認一下這 3 個人有沒有到場，沒有我們宣讀書面意見。

司儀：好，那我在做最後一次確認，請問葉 中先生有到場嗎？沒有。那請問邱 萍女士有到場嗎？沒有，那請問周 銘先生剛剛有表示要改書面意見，對嘛？對。好。

主持人溫豐文教授：我們就進入書面意見的宣讀。

司儀：那我現在就這三位的書面意見，我先進行宣讀。那首先是葉 中先生，他的陳述意見摘要，主要是重劃區要開發就必須開發，不可因為少數人的阻撓就停止不作沒有進度，這樣國家會進步嗎？以上。

主持人溫豐文教授：好謝謝。這個大概不必做回應，就是說儘速開發盡速完成。再來。第二個。

司儀：接著進行的是邱 萍女士的陳述意見摘要，這次的重劃計畫書是經過我們大部分會員投票通過的，希望大家要尊重我們會員的意見，我們這次的障礙比別人多，又有少部分的人串聯反對時間拖得比別人久，我們大家本來就是挺重劃會的，但是拖了太久的時間，我們地主只是希望早一天拿到權狀，讓我們趕快回家

PDF Eraser Free

可以蓋房子住，去年我們隔壁的娶媳婦想要自己蓋一間房子都沒有辦法，希望長官能夠有同理心，協助重劃區早日完成以上。

主持人溫豐文教授：好謝謝。也是督促重劃會儘速進行完成重劃工作，我們看第三個。

司儀：接著進行的是周 銘先生的陳述意見摘要。他的意見是因我擁有之土地已經禁建四十年未能開發，希望經藉此重劃能夠興建住宅及開發利用。以上。

主持人溫豐文教授：好謝謝。還是要盡速完成這個大概也不必回應吧。我們再看書面意見，沒有到場書面意見。

(六)宣讀未出席者之書面意見

司儀：接著進行的議程是宣讀未出席者之書面意見。那司儀逐一宣讀一號是廖○○女士陳述意見摘要，廖○○女士，他的意見是這個地區已經指定重劃區三十幾年了，為什麼現在才要來辦重劃？這是政府的失職，我是希望說這個重劃這次真的要重劃，不然時間拖得越久，對大家越不利，每隔幾年就人死都看不到希望，好不容易走到這個階段，就要認真盡速去完成，拖得越久，事情越複雜。以上。

主持人溫豐文教授：好謝謝。重劃會有沒有回應？要不要宣讀？

司儀：還是我們進行三個，連續三個，我們在請重劃會在一起回應。第二個未出席的是廖○○，廖○○先生，他的陳述意見是盡快處理，以免耽誤權利跟時間，以上。

第三個是魏○○先生，他的陳述意見是我認為必須重劃，因為重劃可以一保障安全。東湳里除三豐路及新開闢的豐科路是大車道以外，巷弄巷弄狹窄。三豐路東側有些地區人口稠密狹小的出路巷道，一遇到消防救護情形，不僅救護救災不易，甚至於因為巷弄得彎曲複雜，救護車、消防車經常找不到出路口救災。

第二點提升生活品質，豐原的公園綠地大多在大圓環路以內，而東湳里三豐路易塞車，空氣品質不佳，此時重劃公園綠地是大家所期盼的。第三，抑制空汙美化市容，36 米的圓環往后的豐科路通車後，兩旁設置的自行車道，但沿途的綠意及美化都市市容，仍有待加強，以上。

主持人溫豐文教授：有沒有回應。整體回應一下。

PDF Eraser Free

重劃會輔佐人葉銘：剛才這幾位地主意見，都是希望加速重劃的進度，那跟各位報告一下說，我們未來重劃的那個進度裡面會比較拖延時間的就是排水計畫及工程預算書的審查，這個部分的話，那個主管機關會花比較多心思去審查我們的排水計畫跟工程預算書，那審完審竣了以後，後面施工我們就很快了，以上報告完畢。

主持人溫豐文教授：好謝謝。

司儀：那接著進行的是第四位未出席民眾的意見，第四位是**王詹○○**，他的陳述意見是希望本重劃區盡快完成，以免耽誤土地所有權的時間跟權益。

那我繼續宣讀第五位未出席的**朱○○先生**的意見。那他本次提出的從陳述意見內容總共有八點，因主管機關提出的資料嚴重欠缺，以下我詳述，其實現場簡單說明也反應不過來，請求書面往返來釐清爭點，故所提出的內容，不管是陳述意見內容或發問內容，都請求主管機關書面詳細答覆，並請允許對答覆有不明瞭的部分准再詢問溝通，詳細弄清楚讓重劃計畫書的核定能在事前的充分權衡有利跟不利，都注意，能達到釋字 739 號解釋，括弧如附件一追求的目的。

壹、主管機關關於此次的聽證會，所提供的資料嚴重欠缺，無法得知重劃計畫書草案的完整內容，無法提出適當的主張或維護權益，不符釋字第 739 號解釋要求之正當程序。程序請求補正，

說明一、釋字第 739 號解釋要求之正當程序，其目的是要求主管機關應將計畫相關的資訊，對重劃範圍內申請人以外之土地所有權人分別為送達，使當事人能主張或維護權利。

說明二、主管機關關於此重劃會通知函所提供的重劃計畫書草案才只有 10 頁，資料嚴重不足，無法主張或維護權利，例如 1、公共設施用地 14,401.2 平方公尺。重劃計畫書草案第 5 頁需要設置在哪些公共設施，設置的位置，完全看不出來。

2、重劃後的平均地價每平方公尺 40,100 元，重劃計畫書的草案第 6 頁，這是怎麼計算出來的，隨便亂寫就是計畫嗎？

3、重劃作業費 716 萬元，括弧重劃計畫書草案第 6 頁數字怎麼來的？細目眾多每項細目賺多少？為什麼會有旅運費？

4、貸款利息還特別在未來以實際的借貸利率為準。那將來實際利率會不會變成 20%，為什麼不申請低利貸款？

PDF Eraser Free

說明三、如果主管機關在聽證會上的說明，他正常人無法立即了解，也不符合釋字 739 號解釋要求之分別為送達使當事人能提出適當主張或維護權利。

說明四、申請人前積極索取重劃計畫書草案附件，歷經市府地政局 107 年府授地劃一字第 1070020417、1070118719 號函；107 年中市地劃一字第 1070008122、1070017918 號函相續受理，方得取得。

說明五、前重劃計畫書草案及附件，共計 181 頁，前曾發現許多缺失，茲，重劃計畫書草案以大幅度修改，前曾發現的許多缺失無法繼續提出，故請主管機關遵守正當行政程序，達成釋字 739 的解釋目的，提供充足資料，使當事人能夠提出適當主張或維護權力。

說明六、基於行政行為明確性原則及聽證會的目的性，就此因重劃影響民眾大重大權益的部分，行政機關有義務提供充足資料，才能建立民眾的信任與安心。

貳、關於地質敏感地區，沒有敘明其地質敏感的特徵，沒有維護計畫，沒有告知土地使用的限制，將來恐造成環境破壞及衝突，請求補正。

說明一、重劃計畫書草案只有在第 1 頁的最末行起，用 5 個字提到出本重劃區屬地質敏感區，但沒有敘明其地質敏感的特徵，沒有維護計畫，沒有敘明其使用限制，將來無可避免造成不當使用及環境破壞。

說明二、基於行政行為明確原則及聽證會的目的性，就此因重劃將影響民眾重大的權益部分，行政機關有義務說明，才能建立民眾的信任與安心。

參、主管機關寄來的重劃計畫書草案，與重劃會寄來的重劃計畫書草案內容大不相同，是否涉及偽造、變造，請敘明其來龍去脈，使當事人能提出適當的主張或維護權益。

說明一、重劃會曾於 106 年 12 月 27 日寄來的重劃計畫書草案，(附件 2)。

說明二、第二點重劃主管機關 108 年 1 月 30 日為辦理本次的聽證會，亦寄附一份。

說明三、兩份之間有許多的差異性例如：

1、重劃會寄來的重劃地價重劃後平均地價為每平方公尺 45,650 元。(重劃會寄來的重劃計畫書草案第 8 頁);主管機關寄來的其重劃後平均地價為每平方公尺 40,100 元。(重劃計畫書草案第 6 頁)

PDF Eraser Free

2、重劃會寄來的分十五點，第十五點更列舉十五個附件，主管機關寄來的分十三點，沒有列舉附件，但是重複草案看得出來，有附件只是隱匿而已，第四點兩份重劃計畫書草案明顯有不同，造成前曾發現的許多缺失，無法繼續提出是否涉及偽造、變造，請敘明其來龍去脈時，當事人能提出適當主張或維護權利。

說明四、兩份重劃計畫書草案明顯不同，造成前曾發現的許多缺失無法繼續提出，是否涉及偽造變造!請敘明其來龍去脈，使當事人能提出適當主張或維護權利。

主持人溫豐文教授：現在才只到第三點而已，很多了。就這三點。重劃會先回復一下好嗎？

重劃會輔佐人葉○○：書面的意見蠻多的，第一個是我們提供的重劃計畫書草案都是有相關的法令的規定。

那第二就是說他的講到重劃作業費用的部分的話，重劃作業費的項目非常多，當然辦理重劃絕對不是室內作業，一定有時說出差開會的機會，所有編列旅運費。

那第三個是那個，他有提到說貸款那個地質敏感區話我們這區是屬於地下水補注的地質敏感區。

那第四個地價的部分的話，就是說，我們辦理重劃計畫書，這個階段是屬於前期階段，所以所有重劃計畫書裡面的數字都是一個預估值，那我們在進行在那個跟主管機關在討論過程中，會做若干的修正。

最後重劃計畫書是以後面重劃計畫書公告的時候的公告版為準。那至於重劃後地價的部分的話，就是有一個困難點，就是我們現在是預估值，那預估值的話，在重劃是屬於前期的作業，但是按照重劃程序來說，重劃前後地價的訂定，是在重劃作業的流程是最后期的部分，到時候我們要等到開工前，我們重劃開工前，要委託專業的那個土地估價師，要寫一個估價的重劃前後估價報告，提交給主管機關，交由台中市地價評議委員會去審議，所以那個才是真正的重劃前後地價。

那所以我們現在的重劃前重劃後的地價地價，還是一個預估值。這個預估值的話是，也是經過我們估價師他原則推算的一個預估數字，然後這個是比較屬於合理的部分，那幾項簡單報告。

主持人溫豐文教授：好那我們接下來。

司儀：繼續宣讀朱○○先生的意見。

肆、是重劃後平均地價每平方公尺 40,100 元括弧重劃計畫書草案第 6 頁，這是怎麼計算出來的？請詳細說明使當事人能提出適當主張或維護權利。

說明一、申請人於 107 年 6 月 19 日、107 年 1 月 20 日、107 年 2 月 21 日、107 年 5 月 7 日、107 年 5 月 24 日、107 年 7 月 10 日、107 年 7 月 30 日，多次向主管機關索取完整的重劃計畫書草案(諒達)。

說明二、當時就是發現寄來的資料的鄰近土地交易價格參考物件資料，與草案所稱的重劃後地價每平方公尺 45,650 元之間，是毫無關聯性。甚至用學校用地、計畫道路用地、農業區用地，這些始用性質迥異之土地來估算重劃區的重劃後平均地價。(詳 107 年 6 月 19 日號申請人之說明第四點、第二、三項，諒主管機關資料尚存)

說明三、該部分主管機關到目前到今天都沒有回覆說明。

說明四、茲重劃計畫書草案被更正，修附件被抽除了。重劃後，平均地價變為每平方公尺 40,100 元，數據憑空創造，難道是為了讓申請人 107 年 6 月 29 日申請書的資料核對不起來增加當事人能提出適當主張或維護權力的困難為目的？

說明五、故請說明重劃後平均地價每平方公尺 40,100 元，是怎麼計算出來的？並請允許解釋說明的合理性，使當事人能提出適當主張或維護權利。

伍、為何不申請低利貸款，低利貸款之利息為多少？

說明一、自辦重劃得像政府指定之銀行或實施平均地權基金申請低利貸款。(平均地權條例第 58 條第 1 項第 1 款、獎勵辦法第 46 條)。

說明二、計畫書以五大銀行基準利率估算，括弧計算重劃計畫書草案第 7 頁。顯非低利貸款，為何本重劃不申請低利貸款，低利貸款之利息多少？

說明三、基於行政行為明確原則及聽證會的目的性，就此因重劃將影響民眾重大權益的部分，請主管機關說明，以建立民眾的信任與安心。

陸、重劃後所分回的土地都直接可以申請建築嗎？會不會有被建築套匯、法定空地、不臨路必須退縮等等情形？

說明：基於行政行為明確性原則及聽證會的目的性，就此因重劃將影響民眾重大權益的部分，請主管機關說明，以建議民眾的信任與安心。

柒、目前市地重劃前後地價查估作業依據 104 年內授中辦地字第 1041308429 號函(附件 3)辦理。其中所謂其目的在於兼顧土地所有權人分配之公平性、合理補償合理性及開發之財務可行性，請詳請詳細說明開發之財務可行性是什麼意思？依照不動產估價技術規則辦理與開發之財務可行性之間到底有什麼衝突，考量開發之財務可行性會將不動產估價技術規則辦理之估價結果，上調或下調或其他情況，請詳細說明舉例，能以大湳重劃區說明最佳。

說明一、前揭函示摧毀原來的估價方式，申請人曾詢問主管機關，主辦機關雖以 107 年 6 月 22 日府授地價一字第 1070134722 函覆，但內容顧左右而言而，顧左右而言他。只須說明另查辦理市地重劃需擬具市地重劃計畫書，所答覆內容與地價之查估作業一點點關係也沒有。

說明二、基於行政行為明確性原則及聽證會的目的性，就此因重劃將影響民眾重大權益的部分，請主管機關說明以避免民眾擔心這條函釋成為掌權者可以肆意妄為的法律依據。

說明三、若能以大湳重劃區為例說明最能獲得民眾信任。

捌、豐科路的增值與重劃的增值有沒有分開計算？

說明一、政府徵收土地開闢豐科路，比能造成臨路的土地增值。

說明二、目前的估價作業豐科路造成的增值與市地重劃造成的增值有沒有分開計算。

說明三、基於行政行為的明確原則及聽證會的目的性，就此因重劃將影響民眾重大權益的部分，請主管機關說明以建立民眾的信任與安心，以上。

主持人溫豐文教授：好謝謝。那麼第四點到第八點。請重劃會說明一下，回應一下好嗎？

重劃會輔佐人葉○○：重劃會報告。第一個他那個朱先生他意思就針對這個利率的部分的話，跟各位報告一下說，那個重劃計畫書所根據的那個五大銀行的銀行的平均利率，是內政部的規定是這樣子算的，不是我這個重劃區規所定的，就是全國不論是公辦或自辦都是五大銀行的平均利率去計算，這是第一點。

第二點他講是說低利貸款的部分的話。他說向台中市主管機關的平均地權基金去借的去借錢這個部分的話，目前台中市沒有還沒有自辦重劃區向台中市平均地權基金借錢的案例，目前沒有這個案例。

第三個是他有提到是說那個分回土地能不能都臨路建築使用，我們重劃的目的就是重劃後的每筆土地都會直接臨路，可以直接建築使用。

那第四個他有提到說，內政部，內政部在 106 年左右，106 年有函文，有解釋，有一個函文全國各縣市的一個函文裡面它有提到說，那個重劃前後的地價要兼顧到開發財務開發之財務可行性，因為這個公文是內政部函覆給各縣市的，所以這個地方不適合由我們來解釋。

那最後的部分的話，她有提到是說那個豐科路跟豐科路增值跟重劃的增值，不可以分開計算，我想要剛才有提到是說我們那個到後段土地估價師送重劃前後地價送給主管機關轉呈到臺中市地價評議委員會去審議的時候，我相信相關的委員會委員會去做詳細的評估，這個不是我們能夠答詢的範圍，以上報告完畢。

主持人溫豐文教授：好謝謝。還有書面意見再宣讀一下。

司儀：接著進行的是第六位申請書面意見，劉○○先生的書面意見。一，本都市計畫為民國 76 年 3 月 21 號，臺中縣政府所發布，距今 108 年已經有 30 幾年了，人生有幾個 30 年呢？二，前本都市計畫自民國 104 年 4 月成立的籌備會，在毫無進度的情形下以虛度 4 年，三，本於地方繁榮且為市民造福在所有權人的渴望新政府能以監督與輔導的立場加緊腳步，好讓本都市計畫重劃早日美好的完成。四，最後希望以最好的設計規劃與最好的施工落實在本案上，以上。

主持人溫豐文教授：有沒有回應？

重劃會輔佐人葉○○：那個關於劉先生他這個部分的話，那個我們會還是一樣會加快的腳步，因為我們後面大概只有工程預算書跟排水計畫的審查會比較久的時間，那後面我們能夠掌握的期程，我們會盡量加快腳步，讓重劃早日完成。

主持人溫豐文教授：好謝謝，再來。

司儀：接著進行的是第七位財政部國有財產署中區分署的書面意見。書面意見是按貴府檢附之重劃計畫書草案，該計畫書第 10 點的重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則第 2 項載明重劃後得辦理原位置分配既成社區負擔減輕之

PDF Eraser Free

原則須考量的重劃區實際的情形及受益比例，且所減輕支付重劃負擔不得加重其他土地所有權人的負擔。為與第 4 項既成社區重劃後原位置分配產生市地重劃實施辦法第 52 條規定，重劃後實際分配土地面積多於應分配面積之差額地價，若需予以減免者召開會員大會審議似有抵觸，又差額地價若僅既成社區會員得以減免，是有違公平合理原則及影響其他會員的權益，以上。

主持人溫豐文教授：對於國產署的意見有沒有回應？

重劃會輔佐人葉○○：重劃會報告，第一個那個我們那個重劃那個國產署中區分署他所提到的說第 2 項原有記載原有建物及既成社區的原位次分配的話會產生第四項說，市地重劃實施辦法第 52 條的實際分配面積多於應分配面積之差額地價情形，這兩個地方並沒有抵觸的地方，這是第一點。

那第二個話就是說，重劃區原有，重劃區內原有合法建物及既成社區減輕原則是內政部訂頒市地重劃手冊，手冊明訂的重劃計畫書草案應表明的事項，那內政部既然訂定這個手冊及有考量說考量到公平合理的原則，而且不會影響到其他地主的權益，請大家放心。

(七)詢問證人、鑑定人或相關人員(無申請人)

主持人溫豐文教授：還有嗎？

司儀：接著原定的那個議程是詢問證人，鑑定及相關人員，截至目前都沒有申請。那我們是不是進行下一個議程？

主持人溫豐文教授：好。

(八)當事人、利害關係人及其他出席人員發問

司儀：那下一個議程是當事人、利害關係人及其他出席，出席人員可以發問，但需要經主持人同意。

主持人溫豐文教授：好。請在座的出席的土地所有權人，就開放給各位發問，一個人 2 分鐘發問時間，只有 2 分鐘不是 3 分鐘。看看有什麼要提出來。有沒有？因為後面先，來後面這位小姐先來。

司儀：不好意思請發問之前宣讀自己的名字謝謝。

PDF Eraser Free

陸○○：你好我是陸○○，就是我們的住宅它是原本就是一個合法的建地，那為什麼不知道我們要列入重劃，所以就是因為我們這個社區有大概 20 幾個住戶，所以想知道說就是大家辛辛苦苦建立的一個家庭重劃後我們的權利要在哪邊？就是請給我們說明一下。

主持人溫豐文教授：好謝謝。重劃會來說明一下。

重劃會輔佐人葉○○：重劃會報告，第一個說，這個重劃區的範圍是都市計畫所規定的。所以您的那個您的那個 272 巷的那個 6 弄的部分的範圍。被劃進來，也是都市計畫劃進來的，不是我們去劃的，跟您報告，這是第一點。所以說您要修那個希望說不要這樣重劃區範圍的話，是需要經過都市計畫變更程序，這是第一點，都市計畫要求劃進來就是就是這樣子，那要劃出去的話，要經都市計畫同意變更劃出去，這是第一個原則。

那第二個是說，我們給各位的重劃計畫書裡面你有看到是說我們並沒有編列這 20 戶的那個補償費，那就代表說我們目前沒有對這 20 戶的那個既成社區有拆除的計畫，以上報告完畢。

主持人溫豐文教授：好謝謝。原則上會原狀是不是？會原狀存在，因為它劃入本重劃區。在都市計畫擬定或變更的時候，你們就應該提出意見，它要公開展覽 30 天，那時候就要陳述意見，向都市計畫單位都發局陳述意見，你沒有陳述的話就劃入範圍，就變成重劃區。

陳○：我叫陳○，我們是沒學習，看不懂你這公文通知單，我們從頭至尾就是不同意重劃，能不能把我們除外，我們是合法的社區，請問台灣現在是民主國家或者是共產國家，法律有規定我們一定要配合你們嗎？

主持人溫豐文教授：好謝謝，說明一下

重劃會葉曜銘：你這個既成社區 20 戶跟你報告一下，這個通知是臺中市政府通知，這是那個我相信是那個法定的格式，內容是沒有問題的，如果說您不了解的地方，歡迎打電話到臺中市政府地政局向相關人員去詢問說這文字上哪些地方看不懂，這是第一點，那第二個是說，我剛剛有提到說，劃進來重劃區是都市計畫規定劃進來的，如果你說要例外，就要經過都市計畫變更把它劃出去，這不是我們能決定的，以上報告。

陳○：我請問你一下，你們現在打算怎麼處理？房子沒有要拆？然後呢？

PDF Eraser Free

重劃會葉○○：我剛剛跟您報告，我們對你們 20 戶的社區，沒編列補償費，簡單說就是原地保留，沒有拆除的打算，這樣子。

陳○：那我們的路地呢？我們的路地是跟對面一人一半。

重劃會葉○○：我們是按照原有的狀況去配回去，路地的部分原本是怎樣就是怎樣，我們不會去干涉你們的事情。

陳○：就是別動到我們就最好了。

重劃會葉○○：我們就沒有要動到你們。

陳○：哦。

朱上岸主席：原位置給你保留，社區會保留。

陳○：對阿，因為我們是辛辛苦苦才賺取一間房子，現在大家都老了，都已經進入老年時期，要再拚不知道有沒有辦法？

主持人溫豐文教授：好，原則上會保留。

朱上岸主席：會保留，不會拆遷。

陳○：路也別把我們劃分掉。

主持人溫豐文教授：請吧。

黃○○：我是黃○○第二次發言，就是我補充一下剛剛國產署有提到問題跟這位住戶他的問題其實是一樣，就是原位置保留的話，那如果是照按重劃後案原位置分配。

主持人溫豐文教授：原位次，不是原位置，是原位次。

黃○○：對，那然後會變成說，可是她需要負擔 46% 的部分，就是等於是說他本來的面積如果是 30 坪，他之後房子不拆，他的地也是 30 坪，那是不是他要負擔 46% 的費用，要另外提出來，我覺得這個才是重點，而不是跟他講說，那個我們不會拆、位置不會變、然後怎樣，過來他要補錢嗎？我覺得這個才是重點，因為你這個沒有講清楚的話，大家都不知道，大家都只聽到好的嗎？問題是你分配，

PDF Eraser Free

如果是做的公平的話，大家我覺得很多人立場是一樣，他不是反對重劃，只是你要做的公開、透明、公平，讓大家知道說這個程序之後會怎麼樣，而不是弄了一些數字看起來，因為你數字寫得很漂亮，可是後面又講說這個是預估值，誰知道這狀況是怎麼樣，我也不知道後面會怎樣是，我覺得這個部分可能要請葉理事再明確的回答一下。

主持人溫豐文教授：原位次，就負擔，重劃負擔要不要負。

余俊政科長：要說明清楚，你們重劃計畫書有講說要提會員大會，預計什麼打算要跟人家講清楚。

重劃會葉○○：那我跟各位報告一下，那個我們重劃計畫書裡面有提到說原位次保留部分的話，那當然是說，因為那是屬於那個對我們重劃區，是一個重大的決策，那還是我們會，我們會那個經由理事會提案，交由會員大會去表決，去通過一個比較適合大家的方案，那目前就是還沒有到達這個階段，你說要具體說保證說一定要怎麼樣，我想說那個可能不是說在這個階段就能夠把，因為畢竟那些東西是要經過會員大會去表決決議的東西。

主持人溫豐文教授：現在好像還沒定案的樣子，究竟怎麼處理還沒有定案，來請吧，這位先生。

林○○：我林○○，你說社區要會員大會，可是大家社區大家都不同意，要怎麼經過會員大會？對阿，剛剛葉先生說，社區和社區要有一個合理的協調，要有一個合理的協調，他們都認為我們都是房子，你跟我們說不用錢，結果現在要錢，你跟我們說不會拆，你說保留，可是你要給我們一個擔保，對不對，我們才能確定說你們不會去做這些事情，不然你們空口說白話的話，我們在外面聽到的私辦重劃也很多，可是有問題的也很多，當然我們相信你們絕對不會有問題，可是你要給我們一個擔保，你不給我們一個擔保，那我們怎麼去信任你，你如果拆下去了或換老闆了，那我們這些該怎麼辦？我們這些還是就重來，還是要重跑，一樣意思，謝謝。

主持人溫豐文教授：謝謝，有回應嗎？

重劃會葉○○：重劃會跟您報告一下是說，其實我們跟這個 20 戶的既成社區，我們有開過好幾次的協調會，那除了第一次有遇到地主有出席，聽到地主大概類似的抱怨以外，我們後面開了好幾次的協調會，包含在附近的那個活動中心也好，那個村里辦公室那邊拿去開，我們一再的去通知，挨家挨戶去拜託大家出席，

PDF Eraser Free

我們很想要去聽地主大家的想法，但是很抱歉，我們後面開了好多次，沒有人出席，完全沒有任何人出席，但是我們挨家挨戶去拜託，拜託大家出席說，我們很希望聽您的意見說，您的想法是怎麼樣，你有意見，我們回來才能夠想一些因應的解決方案，很可惜我們開了好多次，也發通知好多次，真的我們協調會都沒有人出席，我們想解決問題，可是沒有人來，我們不曉得問題點在哪裡，有討論才有解決方案的構想跟方案出來，我們都保持不互動的話，我想這個都有困難。

主持人溫豐文教授：後面有人先舉手，後面的先起來發言，比你們先，後面那位。

呂○○：我的名字是呂○○，然後根據剛剛那個葉理事講的說明會的部分，我有幾個疑問啦，因為你要說開了很多次，可是根據我自己的部分，我收到通知大概就是兩次，大概兩次還是三次，第一次是，一次是成立大會，然後後面就是開說明會，然後再來就是簡單的那個草案的部分，然後你說你開了很多次，但是其他次我們完全沒有收到通知，我不曉得說你這個部分，到底說怎麼出來的？還是說你只通知部分的地主要來村里長那邊開會還是怎麼樣？這個我不知道，因為我沒有收到通知，就我有印象部分我只有收到三次通知，然後還有就是跟根據，那個我自己的疑問的問題就是，既然你要重劃了，可是你的草案部分很多部分我們是不清楚不明白，我簡單的說明一下我們家的地，我有中那個公園地，然後也有種路地，那我必須要提撥公設部分，是說你是已經把這個部分已經先切割完之後，然後才來提撥那個公設的那 40 幾%的部分，還是說，你那 40 幾%已經包含了那個路地跟公園地這個部分？

主持人溫豐文教授：好，謝謝，回應一下。

重劃會葉○○：重劃會報告一下，呂先生你的部分，第一個我們通知的確是 20 戶的既成社區為第一優先，我剛才講說通知好幾次是針對那 20 戶的住戶做通知，這個都是有案可稽的，我們通知了好幾次，那第二就是說，你說分配的部分的話跟您報告一下，重劃的分配是按照您在重劃區所有的土地的面積一起去計算負擔的，不管您的土地是位於住宅區、位於公園、位於道路，都是按照您全部的權狀面積，這法律上面就是規定很清楚來辦理分配的，所以你剛才講說，你不用擔心你的土地位於公園或道路，就會權利會跟別人不一樣或受損，請你放心，你的權利跟大家是公平一致的，這個請你放心。

主持人溫豐文教授：謝謝。

吳○○：我叫吳○○，我也是 20 戶住戶裡面的，其實我們的訴求都很簡單，只是不拆房子，然後不用補償，就是照我們原本的生活這樣子而已。

PDF Eraser Free

主持人溫豐文教授：不拆房子，目前好像是大概沒問題，但是後面的有沒有負擔？

吳○○：對，因為我們已經在這個社區住那麼久了，參加重劃了以後，本身我們就是建地，假如 30 坪剩 15 坪的話，我們住的好好的，要在再拿錢出來買我們的 15 坪出來嗎？對不對？

主持人溫豐文教授：好，謝謝，我們打算到 11 點，還有沒有什麼人？請吧，這位小姐。

陳○○：我代陳張○○發言，那你說過你有開第一次的協調會，但你說我們後面的兩次、三次，甚至是你說得好幾次，我們都沒有參與，那我們第一次的時候已經提出我們的意見，那就算後面的那幾次我們一樣就是第一次我們的意見，我們的想法，那為什麼說前面第一次意見你們沒有去解決？沒有去處理？我們後半段也沒有接收到你們所說的好幾次的一些通知，那再來就是你說，我們這 20 戶的住戶，我們 20 戶的住戶都不會拆，前面的用地也都不會也都不會去動到，那有書面上面的通知說，保障說我們權益不會受損嗎？那再來就是我們的東西，我們都沒有動到，那麼為什麼我們還要再去用那些 46%嗎？的一些負擔呢？謝謝。

主持人溫豐文教授：謝謝，請說明我們重劃會。

重劃會葉○○：重劃會報告，獎勵土地所有權人自辦要點的規定就是講說對於重劃區裡面的重大的決策，都要提會員大會來表決，那包含說剛才國有財產局有提到說對這種減免，他認為說以國有財產局的立場認為是不公平的，所以說，不管是怎麼樣，大家都可以表達意見，這個意見提交給會員大會，由會員多數去表決，而不是所有個別的地主去個別去看，我相信這樣子是比較符合市地重劃的精神，這樣子跟你報告一下，那第二個是說我們到後面開會，因為我們前面寄公文通知，你們都沒有來，到後面我們是挨家挨戶去拜託你們來，最後面是說，只要有你們兩、三戶願意來，我們也願意開，我們就個別的來問，我們真的進行的很多次，有去敲你們大門敲到說被你們趕出來怎麼樣，各種狀況都很多，但我想也不方便在這裡講這些，但是我們希望是說，我們希望是圓滿的來解決 20 戶既成社區，那所有的重大決策還是要提交會員大會去表決，不是我個人能夠說了算，就是比較符合法律的精神，謝謝。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，來請吧。

江○○：本人叫江○○，我請問一下那個葉先生，你口口聲聲說 20 戶這邊的話，你曾經就是說通知來開會，但是問題現在我們先不要講說你有沒有通知，我有沒有收到，反正你以後你針對這個以上我們 20 住戶的意見，您有承諾會開會員大

PDF Eraser Free

會，請問你今年會開嗎？你什麼時候會寄通知書？我相信如果你寄出來我收到的話，我會邀集 20 位全面出席，那這樣是不是把問題一次解決？這樣可不可以？請你說明一下。

主持人溫豐文教授：請回應吧。

重劃會葉曜銘：這位張先生，對不起，是江先生，我們前面卻實寄書面通知寄了幾次了，到後面的話是口頭拜託，那江先生您今天在這裡在這個公眾場合說，只要我們寄通知，您就願意把 20 戶帶出來，那我跟你報告一下，我前面也聽過有其他地主同樣也是這樣講，她說，你們要去開會來協調，我聽到至少五、六次以上，但是我們開會就是真的沒有人來，做這樣的承諾的地主不在少數。

江○○：那就是今年沒辦法再通知嗎？

重劃會葉曜銘：我們一步一步按照重劃的程序慢慢的來處理，那該怎麼做了，因為重劃程序滿冗長的，後面還有很長的路要走，我們一步一步的來解決問題，您的意見非常寶貴，我們也願意聆聽、接納這樣子，謝謝妳。

主持人溫豐文教授：是不是還有其他？後面先舉手

李○○：葉理事，你好，我是李○○，是剛好在后科路旁邊，剛好臨路段，因為后科路之前就是有徵收，整條路是徵收的嘛，對面跟我們那塊地剛好是一邊地對面又一塊地，可是在重劃區裡面，我們三個堂兄弟，每個人都只有持分 12 坪，依照你們現在的重劃規劃是說，54%跟 46%，我們每個人只有 5 坪，可是卻是臨路，請問一下，這個要該怎麼處理？你們規劃是怎麼規劃？補償是怎麼補償？

再來就是說，這 5 坪以後老實講，依照現行的建築法規，根本都不能動，也不能做什麼，這個我們該怎麼辦？我們已經被政府徵收 100、200 坪了，現在這些地，我們也不知道該怎麼去處理這一塊地，你們有什麼相對的對對應方式，你們也沒有提出來，再來就是剛剛第一位那個律師在講，你們相對的補償方式，是依照土地的公告現值或者評估的單價下去補償，可是我記得我們那一塊道路補償，就像你講的，靠近后科路跟你們私辦的道路地價補償是不一樣的，那一條路剛剛好在正旁邊，旁邊有一條路過去的話，這樣子的話，你們地價補償計算方式是什麼？我也想知道，麻煩葉理事給一個答覆。

主持人溫豐文教授：好謝謝，請回應一下。

重劃會葉○○：根據那個土地分配的部分，根據是市地重劃實施辦法第 31 條，

PDF Eraser Free

你的分配面積有達到最小分配面積的話，我們就要幫你辦理分配，那如果你未達最小分配面積的話，我們就必須要以街廓較淺或地價較低的地區辦理分配，那如果還是沒有辦法辦理分配的話，如果有超過最小面積二分之一的話，要申請與他人合併，那如果沒有申請合併的，或者是說真的很小沒有辦法辦理分配的話，按照市地重劃實施辦法的規定，是按照重劃後的地價乘以你重劃前的面積領差額地價，這是法令都明文規定，所以您的想法，法律都規定的清清楚楚，可以確保您的權益，謝謝。

主持人溫豐文教授：好謝謝。

陳張○○代言人：我是陳張○○的代言人，我想請問一下說，既然我們沒有動到的話，為什麼我們還要付 46% 的負擔，還要請你們說，如果不會去動到的話，請你們用書面給我們擔保，謝謝。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，請說明一下好嗎？

重劃會葉○○：跟您報告一下，因為你的範圍，我剛剛一直跟各位報告一下說，你們劃進來重劃區的範圍是都市計畫劃進來的，我們目前採取的方式是沒有編列補償費，所以我們以不拆為原則，那至於說後面的那個重劃減免的部分的話，因為這涉及到重大事項，法令上面就是要提會員大會去表決，我剛有提到說，不是我們這邊跟你做什麼任何的保證，一切都是由那個會員大會所做成的決議，那個保證是比什麼都還要大，跟您報告，簡單報告。

主持人溫豐文教授：因為後面先舉手，請吧。

周○○：你好，我地主周○○，我聽了很久了，就是問題現在可能不能解決就是這 20 戶嘛，能不能說重劃這個單位，能夠薦請市政府方面把這個二十戶剔除在外，不要把它列入這個重劃，這樣是不是事情來解決的可能性比較大這樣。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，這可能涉及都市計畫吧，都發局都市計劃科，因為都市計畫老早就擬定了，它每 5 年要通盤檢討一次做變更，在通盤檢討作變更的時候，你們 20 戶不願意納入重劃區，你們就要陳述意見，就在那個時間點就要陳述意見，沒有陳述意見的話它就劃入了，你們就要一起辦理市地重劃，問題在那個地方，現在有沒有辦法把它剔除，可能還要再思考一下，另外還有一個問題，我曉得還有所謂的個案變更，如遇重大災害或配合政府的重大建設等等才可以個案變更，但這是市地重劃，為了不劃入重劃區然後要去個案變更，可能在法

PDF Eraser Free

令上頗有問題，有一點麻煩，我大概先這樣向各位說明，至於你們納入原來不動，但是納入重劃的話可能就有重劃負擔，而這個重劃負擔是多少？現在就離開主持人的地位以我教書的立場來向各位說明一下，其實這個重劃區劃好了以後，你們原位次分配也沒有錯，但是這重劃區裡面的公共設施，道路、公園都已經出來了，就你們這個社區來說也可以利用這個道路、公園，對你們也是有好處，所以在這種情形之下，負擔一點重劃費用，在道理上也可以說得通，但是要負擔多少，這個剛才重劃會已經說過了，它可能要擬出計畫開會員大會，在會員大會你們可以表達意見，甚至可以去影響其他人的，我大概以我離開主持人的地位，以我教土地法的立場向各位做說明，還有什麼問題沒有？請吧

吳○○：我叫吳○○，謝謝教授，很謝謝各位局處的官員今天過來，看的到這塊地最大的癥結就是這重劃新村的週邊的這些人，還有願意趕快重劃的這些農地的地主是不是有可能，我建議政府 40 年了，你如果再不動作，盧秀燕剛上任，實在話，這個又會是一個變數，有沒有機會有可能回到我們臺中市自己來主導，你拖 40 年了，你為什麼要讓一個，不要說沒有經過，他有法定的程序，但是我們看到瑕疵，你如果要這樣犯這個點，我只有一個意見，我鄭重的建議，台中市政府拿回去自己重辦，你本來就畫好的東西，你再來用你自己的都發局的法規解套這 20 戶還有機會，你要靠他們，我們沒有信心，我的意見陳述完畢。

主持人溫豐文教授：希望 20 戶能夠解套啦，重劃會有什麼反應沒有？

重劃會葉○○：報告那個剛才那麼多地主的意見，我們會彙整起來，將來有機會的話，我們會向主管機關來反應，包含說，大家有提到那個 20 戶的問題、都市計畫問題，或是其他問題，我們如果有機會的話，我會適當的會向主管機關來反應，謝謝。

主持人溫豐文教授：請重劃會還是跟這 20 戶再加強溝通，一定要加強溝通，要不然進行會有一點問題，然後擬定幾個方案看看，他們會接受的，然後報會員大會去做決定，再報主管機關核定，可能好一點，好嗎？

黃○○：我在 272 巷，地段是慈興段 52、55 號，我代表黃張 雪發言，我們這個大會的主持人，這個葉先生，因為我們這個重劃是要美化整個社區，是算一個很好的構想，但是為什麼政府不要自己辦？我們對這個自辦重劃沒信心，因為公共設施我們不會放心，另外第二點就是說，我在 52、55 號的地號都是建地，我 500 多坪為什麼要去掉一半變成 200 多坪，這個說重劃後變成 1 平方公尺 40,100 元，這沒符合我們的要求，在分的這個%數，因為農地分的和建地分的都同一比率，這樣是失去公平，所以說我們不願意給自辦重劃，我們想要給政府來舉辦重劃，我請問這個葉先生，你為什麼只想要重劃？你是獲得多大利益？抱歉，我說這

PDF Eraser Free

個可能對你比較刺激一點，但是，不跟你點一下，你好像都不會覺悟，你一次兩次也去過我家，一個高雄孩子和小姐也去我那，你說我現在 12 米道路，你要把我分到哪裡去，你說分你最喜歡的地方，沒關係讓我又自由選，所以說那邊道路多寬?也 12 米，在那邊 12 米，我現在也 12 米，我建地為什麼我要少一角，你要嗎?你要同理心嘛，對不對?

主持人溫豐文教授：好，謝謝，因為時間到了，謝謝，但是說原本就是建地，有沒有辦法回應?回應一下。

重劃會葉○○：跟各位報告一下，重劃區一個範圍劃定，是不管理面你是建地、農地、公園、公共設施、道路都一起來重劃，大家都有一個公平的條件來辦理分配，這是第一點。

黃○○：那你就別把我們劃進去嘛。

重劃會葉曜銘：第二點我剛才就一直強調，是都市計畫把你們劃進去的，不是我們要把你們劃進去的，這是第二點，第三點就是你剛才有講到，農地和建地是同樣一個分配比例的問題，我剛才有報告說，我們剛才說的分配率是一個平均的分配比率，到時候，每一塊土地的位置和價值性不同，所以每一塊土地的分配率會略有差異，農地和建地的分配比率也絕對不一樣，第四個就是說地價的部分，我們是依照臺中市地價委員會通過的重劃前後地價來辦理，是不是能符合你的要求，我們是不了解，但是我們是依照地價委員會通過的重劃前後地價來辦理分配，以上報告。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，因為快要 11 點了，開放最後三位，我們就進行最後一個程序，好嗎?我們再請三位發言，好嗎?來，請吧，這位先生，請報告大名。

呂○○：我剛剛已經發言過了，我名字是呂○○，我想請問一下，就是其實我有個疑問，就是說，我們所謂的會員數就是我們的地主，我們的會員數你們是怎麼去計算的?然後如果假設說今天我們已經聽證會完了之後，關於我有土地買賣，有所謂的比如說可能親人過世，他有繼承的問題，是不是會員數就會變更，因為目前會員數我印象中是 144 位，那如果說之後有所謂的繼承問題，比如像如果說裡面有兄弟有 3 個，原本地主只有 1 個，可是後來地主變成 3 個的時候，會員數是不是也會有所改變，因為這個會關係到我們所謂的投票問題，然後如果說沒有可能就是 144 個，然後他們就不會變，那你是以什麼時候、什麼時間點，開始下去計算這會員數，有沒有法律規定說什麼時間點之後，你們有買賣、有繼承行為是不算在內的，是不是有這個可能，因為這個有可能會有我們其他會員權益上面

PDF Eraser Free

的受損問題，所以我想請問一下這個問題。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，可以理解請回應一下。

重劃會葉 銘：跟各位報告一下好，我們會員數隨時在變，因為所有權一直在異動，所以我們每一次召開會員大會的時候，在寄通知的前兩天，我們會調全區的謄本，重新造會員名冊，通知開會這樣子，所以每一次會員數是不斷的在變動，不是說之前的怎麼樣，我們一直在變動，所以每一次開會員大會，我們就調一次謄本，那謄本跟會員的名冊，我們都造冊連同會議記錄送到市政府去審查，市政府也審查這個部分，跟您報告。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，再來兩位，我們再兩位，有沒有？

呂○○：關於這個部分，我覺得我沒有完整的聽到我想要希望你回覆的的問題點，因為就在於說，你說那個人數不斷的在變更，可是目前我們收到的資料，像我們最後一次收到這份資料，它會員數上面就是144個，然後我們上一次，第一次那個重劃會成立的時候，收到的會員數依舊是144個，那這個中間會員數完全都沒有改變嗎？為什麼你會重新一樣，這一份再送一次，因為就像你講的你都有造冊，會員數既然有改變，為什麼我收到資料是沒有改變的，這個是不是中間有他其中的瑕疵跟疑問？

主持人溫豐文教授：好，謝謝，說明一下。

重劃會葉 銘回答報告：我跟你報告一下說，我們每一次開會寄發通知的前兩天，大約是前兩天，我們會到豐原地政事務所去調全區的謄本重新造冊，所以每次都是新的，然後都是新的地主，就像說剛才陸小姐，在一開始的會議，剛才有一位發言的陸小姐，在一開始會議的時候是沒有出現的，她是後面才出現的，最近這一、兩年才出現的，我們開最早開會的時候是沒有，但是妳後面這一、兩年你買賣這個房子以後就有了對不對？所以說我們的資料是隨時在異動的，我是以妳做例子，是說只要一異動，我們就會。

陸○○：可是你們說你們挨家挨戶的去請人家參與，我從來沒有收到，沒有被邀請過，你懂我意思嗎？

重劃會葉曜銘：我們的確是有挨家挨戶去問過，因為你們那條巷子我們走的太熟了，那我們發生的狀況之下，我們白天也走過，晚上來走過，走了滿多次的，那這是事實啊，那我們沒有碰到，那妳要這樣子講，我們也很困擾，我們的確是走太多次了，因為那個巷子我相信是只有一條巷子20戶，那跟呂先生報告，就是

PDF Eraser Free

說，我們每一次開會都會調土地登記簿謄本，那謄本是正本，地政事務所發給我們的資料，我們就隨著會議記錄寄送到地政局，所以那個東西我們就一起寄送過去了，每一次都是最新的資料，以上報告。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，我們最後一位，好嗎？還是你嗎？

呂 峰：關於這個部分，就像剛剛這位小姐，她剛剛搬進來，然後可能剛剛有買賣行為，他之前完全不知道有這個重劃的部分，然後我是比較疑惑說，如果說像這種情況，那是不是真的有所謂行政上面的瑕疵，是不是有沒有辦法規範說，就是你的地主的會員裡面，就是從你如果要訂的話，是不是看是從什麼時候開始訂阿？後面的如果說有再變更的話，那他是不是就不在會員之內，或是說你們有其他的配套措施去處理這個問題，因為如果說後續又有買賣行為的話，那他們後面進來的完全就不知道這件事情，可能你們沒有再通知到，或是說你們沒有再去拜訪他們，是不是就漏掉他們的權益，等到他們必須要面對這個重劃的時候，都來不及了，然後今天是她在社區裡面，我們是在社區外面的，我們不在社區裡面的，如果說今天有所謂的買賣行為，我進來了，然後等到我發現了，怪手都已經開到我家門口了，要把我拆除了，那我都來不及了，那這個部份怎麼辦，是不是我權益上面就會有所謂的損失。

主持人溫豐文教授：好，謝謝，已經答覆，我請主管機關來說明一下？

主席朱上岸副局長：我們大湳自辦重劃區的會員，是以重劃區裡面的土地所有權人為準，就是地政事務所登記的土地所有權人，那個部分為準，所以他通知當然就是以登記簿的所載的土地所有權人為準，但是這個重劃期間有一個公告禁止移轉，所以在還沒辦公告禁止移轉之前，當然這個土地所有權人買賣，這個還是會有變動，這個是我們目前計畫書所報的，當然就還會變動，但是當重劃會把這個公告禁止移轉報到我們市府，然後我們還是要報到內政部，內政部核准以後就要公告禁止移轉一年六個月，這個就是有充裕時間讓重劃會掌握，因為公告禁止移轉公告以後，買賣就沒辦法動了，所以人數、會員數就會固定，那固定之後就通知了，這樣應該就比較好，這個部分就會員數的變動的部分，我照法規向您說明，謝謝。

呂○○：不好意思我可以請問一下嗎？那像今天這樣子，你們公告期限還沒到，可是他後來有買賣行為，可是他現在已經通過所謂的重劃人數了，那是不是他們的投票的權利是不是就喪失了？因為他後來才進來的，那這部分權益是不是有問題。

主席朱上岸副局長：有關還沒公告禁止移轉之前，他有開會員大會或是其他的決

PDF Eraser Free

議事項的部分，當然就是以當時的登記簿土地所有權人為主，然後他們報過來，我們地政局這邊，以主管機關立場我們就會審酌，是不是確實是屬於土地所有權人，那土地所有權人的投票的人數及其所有的面積要符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃的規定，那這個提案我們才會准予備查，這個部分我們主管機關責無旁貸來處理。

(九)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，大概 11 點已經到了，我們當場的意見溝通，我們就到這裡結束。我們進入下一個程序，什麼程序？

司儀：那我們最後一個議程是請主持人進行最後的結語，謝謝。

主持人溫豐文教授：好，謝謝各位的踴躍發言，其實藉這個平台，重劃會跟土地所有權人做意見的充分溝通，我們希望重劃會對剛才的發言，還有書面意見，能夠採納的、還有不能夠採納的，能夠具體的說明理由，為什麼不採納？或能夠採納。

另外剛才所發言的 20 戶社區的意見，究竟怎麼處理，可能還要進行加強溝通，然後在計畫書擬定處理方法，完了以後再報會員大會，最後報主管機關核定。非常謝謝各位在百忙之中，來參加這次的會議，我們這次會議的發言紀錄，都會把它記錄下來，預定在 2 月 27 日，請各位到我們地政局 6 樓，去審閱你們的發言紀錄，如果紀錄有錯的話你們可以去修改，預定 3 月 5 日會把這個公聽會的紀錄上網公告，非常謝謝各位的參加，今天的聽證會就到這個地方，謝謝各位，謝謝。