

臺南市外塹(四)
自辦市地重劃區
申請核准實施市地重劃
聽證會議紀錄
(含發言、簡報)

臺南市外塭(四)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃聽證會議紀錄

- 一、案由：臺南市外塭(四)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
- 二、主持人：徐中強教授、鄭明安教授、鄭嘉慧律師
- 三、聽證日期：108年5月17日
- 四、聽證地點：臺南市安南區塭南區活動中心
(地址：臺南市安南區安昌街130號)
- 五、出席單位及人員：詳附件一
- 六、聽證程序簡報、聽證爭點、會場注意事項及當日宣告事項：詳附件二
- 七、重劃會簡報：詳附件三
- 八、文字證據：詳附件四
- 九、會議紀錄：

(一)主持人說明案由、聽證意旨、法令依據

徐中強教授：今天是外塭自辦重劃區的聽證會，首先非常感謝各位鄉親來參加，今天因為是申請自辦重劃，按照法律的規定必須辦聽證會，再送重劃委員會來做審議，所以今天大家的意見很重要，會作為審議的重要的參考，那在開始之前，先簡單介紹我們今天三位主持人。我本人是崑山科技大學兼任的教授，我姓徐叫徐中強，另外鄭明安鄭老師，也是崑山科技大學兼任的教授，以及鄭嘉慧鄭律師，非常歡迎兩位協同主持人，那我們就按照程序來進行。那待會有登記發言的，我們就按照順序來請大家表達對這個自辦重劃的意見，謝謝。

司儀：現在請地政局市地重劃科方科長，給進行簡報。

(二)主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

(詳附件二內容，並強調108年6月3日提供發言人確認會議紀錄之處所增加臺南市安南區塭南里活動中心)

(三)重劃會說明重劃計畫要旨

(詳附件三內容)

(四)當事人及利害關係人陳述意見

司儀：那我們現在進行當事人及利害關係人陳述意見，我們請登記登記發言順序的第一位編號1蘇先生上台發言，那請上台發言的時候，順便報一下自己的姓名，謝謝。

編號1蘇○俊：

我叫蘇○俊，我們為什麼會反對重劃？原因就是1.重劃會裡面有

一塊地4平方公尺，就有7個人持分，這個就是有用人頭的嫌疑，所以我們反對重劃。第2點，我們要請政府開放禁建，因為開放禁建，我們就不用重劃了，因為這一塊土地，早在40年前就已經有都市計畫了，政府給我們空等了40年，禁建沒有開放，接下來，再來一個重劃案、重劃會，他們的目的是怎麼樣？我們心裡大家有數。所以為了這件事情，每一個地主、每一個反對的人，跟重劃會已經抗爭很久的事情了，每一次開會，就是為了這件事情在抗議，因為都市計畫40年前就已經計畫好的東西，為什麼現在要辦重劃？都市計畫你就開放，我們這些人、有地的人、在住宅區的，全部都可以蓋房子，我按照建築法規，我去申請建築執照就可以了，為什麼你給我辦重劃，我們變成土地可以分到百分之53而已？我們100坪只剩53坪，哪有這種道理？

當時這些人要買土地的時候，就已經知道住宅區要用住宅區的價錢來買，這塊路地，就沒有人要買，誰要買路地？再笨也要買住宅區，住宅區的土地會比較值錢嘛，路地就是比較沒錢嘛，重劃會就是看到這點，這有利可圖，所以他們才要來辦這個重劃會。今天，這塊地如果是整片都是農業區，都還沒有都市計畫，今天你們開始辦重劃，大家就沒有價錢相差的問題，所以今天這個重劃案，是最不恰當的，因為有價錢相差很多，尤其我們這個安和路一坪是20-30萬，我們這邊的意見，最重要的就是，要求政府給我們開放禁建，我們這個要求並不過分。都市計畫法第81條就是規定禁建超過兩年就要開放，今天我們禁建40年，沒開放，台南市政府就已經有違法的問題了，不能夠這樣子做，你跟重劃會有怎樣沒怎樣，我不方便講，早在40年前，我們這些買土地的人早就知道說，這邊我們就是買到住宅區，要比較貴跟別人買，我們就是都知道了。

我的結論，這個案，准還是不准，是我們市政府地政局的權力，所以說，這個利益非常的大，所以最大的利益者，竟然是台南市政府，他可以得到3.71公頃的土地，他的價值15億6千多萬，再來就是重劃會，在那個表裡面寫說他是0，那是參考而已，有可能嗎？沒賺錢怎麼可能有人要做，他一定有賺錢，所以說，希望市政府禁建開放，這區所有在座的地主，你如果是在住宅區的人，全部都輸，全部都沒有得到任何的好處，得到好處的人是什麼人？市政府、在路地、公共設施用地的上面的人，才有得到好處，剩下都沒有得到好處，我跟大家報告這點重要的事情，謝謝。

司儀：那我們請下一位編號發言順序2的方先生，方先生是委託葉小姐，那我們請葉小姐。

徐中強教授：因為方先生跟登記第3號吳小姐還有7.8.11號，總共有

5 個，有委託葉小姐來表達，所以時間就合計，我們給你 15 分鐘，謝謝。

編號 2 葉○利：

大家好，我想今天大家都非常關心這個重劃，我接觸的許多朋友，他們其實是不同意重劃，那不同意重劃當然有很多原因，包含說這個土地已經被政府徵收過兩次了，那對於這些地主來說，如果再重劃下去，他們的土地會殘破不堪、面積太小，他們的建物到底合不合法？這個對人民的財產權影響是非常大的，這是第 1 點我要說明，為什麼會反對重劃，我想很大的原因是在這邊。那第 2 點，這個重劃會到底合不合法？這邊有非常大的問題，問題在哪裡，就是說，我們有發現、我們有發現像安南區外塹段 619 之 2 地號，他只有 4 平方公尺，等於說他是 1 坪多，但是他在 106 年 8 月 25 日贈與給 7 個人，7 個人共有 1 坪多的土地，這樣是不是有人頭、有灌水的嫌疑？這是很大的問題喔，在台中市，我記得是興農集團，他們有因為這種人頭灌水的問題，有刑事責任，已經有判罪了，我們這個重劃區、重劃會，是不是有同樣有人頭有灌水，是不是要請地政局去徹查。灌水有兩個情形，一種就是用買的，每個人買的面積都是很小小，他以後沒有辦法分配到土地，他以後可能只能補錢回來而已，他補的錢可能比他買的錢更少，那有人這麼笨的嗎？應該是沒有，那這是什麼目的？就是要灌人頭嘛。第 2 種就是像剛剛說的，我們其實有發現有很多筆土地，都有用這種我們認為是不正當的方式去灌水，那這樣的情形，他這個人頭就不算了，那人頭不算會產生什麼問題？就是說這個重劃會第一次的會員大會，有成立嗎？決議就是無效嘛，對重劃負擔 47% 這個部分，他的人數很接近喔，131 比 140 嘛，其實差不到 10 個人而已，這些人頭如果沒有算，有可能就不會過了喔，所以我認為這個問題非常重要，這是涉及到說到底這個重劃會現在到底在法律上有真正成立沒有？

我想有的人有去參加那個第一次的會議，那個會議好像也沒看到多少人，我聽說是沒有很多人，會議桌上也沒有叫人去拿委託書還是投票，所以那時候的票到底是怎麼來的？整個委託書還有投票是不是都有問題？因為我有聽說有地主來參加的時候，也沒有叫他去投票，也沒有叫他去拿投票書，所以這是很大的問題，再來就是說，第 2，一般法律規定，重劃的負擔是要在 45% 以下，不能讓地主負擔太大，但是我們這個重劃計畫書，他的重劃負擔是 47%，等於說那是高標，那我請問地主為什麼要同意這個高標？但是 141 比 130 票，不好意思，剛剛更正一下，差 11 票，其實這個票數是很接近的，我相信正常的地主，他不會去同意這件事情嘛，我負擔那麼多，我如果說我是原本就是這個土地所有權人，我不是後來才買的，我不可能去同意還要負擔 47% 重劃負擔，我想

這是很不合理、不合邏輯的事情，所以這個部分，我也請求我們地政局要去給他確認這些同意的地主這141票，到底有沒有問題？以上是涉及這個重劃會有沒有成立，還有這個47%負擔有沒有通過？我想這是對大家影響最大的部分，那大家也是希望說，地政局真的可以好好去調查，如果有人頭也希望可以把他們移送，有刑事的責任。

那接下來就是說，如果說這個重劃有成立，那這個重劃書的內容有沒有問題？我現在提出幾點，第1，重劃計畫書的第9點預估費用，我們認為他把不屬於那個平均地權條例第60條第1項列舉的10項公共設施，把他放進去，而且我們認為他有浮報編列預算的情形，包括說回填植栽土79萬還有嘉南農田水利會經營安定分線施作工程684萬等，項目跟費用，他不是屬於平均地權條例60條第1項那10種公共設施的範圍，我們認為這邊不應該放到重劃負擔去，那另外這個重劃區，應該就是10公尺以上的計畫道路，應該只是鄰里的道路性質，不用去興建共同管線，所以我們認為電力管線工程1272萬還有電信管線工程626萬還有自來水管線工程848萬，這個項目跟費用也應該剔除，而且這邊管線工程的施工方式是怎麼樣？費用明細怎麼樣？是否符合該條所規定的分擔原則，都沒有看到重劃計畫書裡面有說明，那我要再講的一點就是重劃計畫書的第11點，有一個叫作重劃區內原有合法建物或既成社區的重劃負擔減輕之原則，他這個原則，主要是希望去減輕重劃區的所有權人對重劃的反彈，因為我們重劃之後土地面積要減少嘛，那我們可能要維持我們現有的建物繼續存在，我們還必須花錢去買土地，那對於我們在這邊使用好幾十年那麼久的人來說，就對我們很不公平嘛，我們有可能無法負擔這些費用，我們被迫可能要賣掉土地，這樣對我們來說是很不合理嘛，所以其實我們的法律有給我們保障，就是說他有一個要減輕我們的重劃負擔這樣的原則，這個有相關的判決，就是說受益者負擔，因為我們本來就是在這邊，而且我想我剛剛代理發言的地主，他們都在大路邊，他們也不需要重劃，因為重劃是你這邊如果是沒路嘛，那我們這邊已經都有了，都已經開發好了，我們其實不需要重劃，他們不用重劃就可以了，所以這個部分，我們的重劃計畫書沒有去考慮到這邊，尤其是這邊的地主，剛剛第1位的發言人也有說過這個地方的地主，有經過兩次的徵收，所以他們的房子、土地都一直減少，那你如果再去給他們重劃，再負擔47%，他剩下53%，那這間房子是要怎樣？我們在這邊住、在這邊做生意這麼久了，有可能不能繼續，有可能太過小塊，我們必須要被迫搬遷，所以這個部分，我們認為重劃負擔減輕的這個部分沒有去把他寫在這個重劃計畫書裡面，他們的重劃計畫書裡面的第11點，他只有說合法建物所有權人以原位置保留不計扣重劃負擔為原則嘛，但是他對這個既成社區他沒有任何的減輕，可是我們不管說是不是合法建物，我們這個社區就是已經在那邊好幾十年了，那這個部份，

完全沒有說減輕的問題，所以這個重劃計畫書是不合法的。

那我想這些地主為什麼其實會很憤恨不平，就是因為他們已經在這邊很久了，那經過一頭牛剝了兩層皮之後，又要再被剝一層皮，那原來安身立命的房子可能不見了，我們的土地也大大的被減少了，他們要被遷移原來的地方，可是我們看到這個重劃會，他的整個程序還有重劃計畫書的內容，有這麼多的問題，所以我們希望說我們的地政局還有我們的主持人可以替我們這些地主好好的把關，謝謝。

徐中強教授：好，感謝代理的葉小姐，但是我在這邊要先說明一下，我們今天是要來辦聽證會，所以說我不能替大家做甚麼決定，我們只是把大家的意見記錄起來，我們到時候還是提起到那個市地重劃委員會在討論的時候，作為參考，好，非常感謝大家的意見表達，再來，我們下一位。

司儀：再來是編號3吳○月吳小姐，也是委託葉小姐，剛剛已經陳述意見過了。再來是編號4李謝○雀小姐，有在現場嗎？我們如果唱名三次沒有到的話，我們就採過號處理，李謝○雀有來嗎？再一次，李謝○雀有來嗎？沒有，那我們接著編號登記發言5號的李○燕小姐，李○燕小姐有來嗎？李○燕小姐有到現場嗎？第三次，李○燕小姐有到現場嗎？那我們也是採過號處理。接著我們是編號6號，登記發言順序6號的邱○海邱先生，邱先生有到現場了嗎？邱先生有到現場了嗎？再一次，邱先生已經到現場了嗎？那如果沒有的話，那邱先生我們也是採過號處理。接著是登記發言登記次序7號的曾劉○香，剛剛也是委任葉小姐已經陳述意見過了。接著是登記發言順序編號8的曾○興先生也是已經委任葉小姐陳述意見過了。接著是登記發言順序9號的林○煥先生，林○煥先生，林○煥先生在嗎？那我們也是採過號處理，那接著是編號登記發言順序10號林○義先生，林○義先生已經現場了嗎？林○義先生有到現場了嗎？林○義先生還沒到，那我們也是採過號處理。接著是發言登記順序11號的邱○益先生剛剛也是委任葉小姐，剛剛已經陳述意見過了。接著是登記發言順序12號謝○水先生上台發言，我們請謝先生，那麻煩地主在上台發言的時候先報自己的姓名，謝謝。

編號12號謝○水先生：

我先自我介紹，我是州北段1259地號的地主，第一點，安和路店、路面，剛剛1號已經有詳細講，不用重複，重點反對再次重劃，這個是有理由的，這個數年前，印象中是蘇南成當市長那個時候，有徵收，本來幾坪徵收去，現在剩下沒幾坪，這樣變成說這次安和路再重劃，變成一隻牛剝兩層皮，這樣我們就不服，所以我們反對，因為市政府那時

候安和路要拓寬，有把我們徵收很多坪去，我知道很多坪，這個面積就已經很少了，現在是市政府不開放禁建而已，像剛剛1號說的，早就要開放了，這是現在市政府可能是沒錢，現在委託這些重劃公司來處理，再來，現在剛才那位小姐說，這個公司在是不是有人頭的灌水這個決議，我們這些地主不服，應當是無效，所以我們在此邀請市政府地政局有關的單位，是不是可以重新出面來調查，看有屬實沒有，同意人、不同意人是否屬實，因為這在數年前台中有重劃就是都灌水，結果人家台中市政府有責任，有要調查，是否這牽涉到這個刑事責任，這我們地主的觀念，我是在這裡邀請市政府地政局有關的單位，是否可以重新調查不要用人頭來灌水，這讓我們這些地主很不合，以上我簡單幾句就好。

司儀：接著我們請登記發言順序13號的書華企業股份有限公司，代表人吳○貴先生，請吳先生上台。

編號13號吳○貴先生：

這個重劃的組織，有不合法的地方，這個灌水的問題、那個619-2地號1坪多7個所有權人太誇張，再來，重劃區的重劃負擔47%比咱們一般負擔高一點，這個也不合理，重劃計畫書的第9條應該負擔的費用也是由重劃區來負擔，這說來也是不合理，這個剛剛我們那位小姐有說到，第4點就是說，這個重劃的負擔沒有減輕，就變成所有的地主負擔變重，我覺得這是地政單位有關人員要盡量處理的地方，再來重點就是說，我們書華，本來我們在這裡已經四、五十年了，民國五十九年就在這裡了，那個安和路的路面拓寬，差不多有經過兩次，徵收有賠償沒錯，不過至少就土地減少了，我們也是有合法的建照，今天再說回來，我們也是住在安和路的路面，我們又怎麼需要去參加你們重劃，沒必要嘛，何況公司也要繼續在那經營，如果說重劃讓你們通過後，那我就不用做了，我就要賣地來買土地再來重建廠房，也不划算，你們重劃內容就有瑕疵在那裡，你們要做就要慎重調查好，不然到時做了才發現一些糾紛，最重要是說，我們還要繼續在這裡經營、在這裡生存，我們就不參加你們重劃，感謝，謝謝各位。

司儀：下一位我們請登記編號14號發言的林○彬先生，林○彬先生有到現場嗎？林○彬先生，林○彬先生到現場了嗎？那如果沒有的話，我們還是採過號處理，接下來是登記發言順序15號的許○銘先生，許○銘先生到現場了嗎？許○銘先生到現場了嗎？許○銘先生有到現場了嗎？那如果沒有的話，我們也是採過號處理。那接著是登記發言順序16號的吳○娥小姐，吳○娥小姐到現場了嗎？吳○娥小姐，吳○娥小姐到現場了嗎？那如果沒有的話，我們也是採過號處理喔，那我們接著請登

記發言順序 17 號的張○騰先生，請到發言台，那也請張先生上台發言的時候，先呈報自己的姓名，謝謝！

編號 17 號張○騰先生：

各位大家好！我姓張，我叫張○騰，在這邊我陳述我自己的一些意見，本人屬於中洲寮擴大住宅區，因為咱們目前這個地方是屬於限禁建地區，所以咱們現在要解除限禁建，咱們就是變成要用重劃的方式來解除，才有辦法變成可以建築、可以使用，目前如果沒有經過重劃沒辦法處理禁建的問題，咱們中洲寮目前你看看現在的周邊，有很多也是依土地重劃來解除這個限禁建的問題，像咱們看這裡就近的地方就好，已經有很多土地重劃都已經好了，人家都有在蓋房子，也是做建地，也在處理，所以這是對咱們大家是一個見仁見智的問題，所以說，以我個人的意見，我會說我是支持土地重劃，用重劃方式來解除這個地區的問題，謝謝。

司儀：接著我們請登記發言順序 18 號的張謝○修先生，張謝○修先生有要發言嗎？張謝○修先生，張謝○修先生有要發言嗎？那我們接著…也是採過號處理，接著編號登記發言順序 19 號的張○倫小姐，我們請張小姐上台發言，敬請發言的時候先呈報自己的姓名，謝謝。

編號 19 號張○倫小姐：

大家好，我叫張○倫，我支持土地重劃，希望能夠儘早分配土地，這樣一來我分配到的土地，使用價值會比較高，希望重劃會儘速推用重劃工程，早日完工，分配土地給地主，謝謝大家。

司儀：接著是登記發言順序 20 號的張○紋小姐，剛剛張○紋小姐已經有委託編號發言順序 17 號的張先生代為發言。接著我們請登記發言順序 21 號的張○文小姐，張○文小姐委任吳○霽小姐代為發言，請吳小姐上台發言。

編號 21 號吳○霽小姐：

主持人、各位，大家午安，我是吳小姐，我是代表地主張○文小姐發言，我贊成土地重劃，認為此重劃案拖延已久，希望能夠加速土地重劃後續處理程序，讓土地重劃能夠早日完成施工，讓地主能夠早日分配到土地，以免影響到地主的土地權益，謝謝。

司儀：接著我們請登記發言順序 22 號的吳○宏先生，不好意思，黃○宏先生，黃先生委任吳○盾先生，那請吳先生上台發言，謝謝。

編號 22 號吳○盾先生：

主持人好、各位長官、各位鄉親，大家早安，大家好，我是受黃○宏先生來委託，今天來宣讀這個他的委託書給大家了解，謝謝，我主張推動土地重劃，希望重劃能夠加速處理咱們各種重劃程序，儘速來施工，快完成土地重劃，讓有關的土地地主能夠早日分配到咱們自己所有的土地，也能夠讓咱們社區未來的發展，能夠更加進步、更加繁榮，謝謝。

司儀：接著我們請登記發言順序編號 23 號的張○芳先生，那張先生他委任林○山先生代為發言，請林先生上台發言，謝謝。

編號 23 號林○山先生：

各位長官好，大家好，我叫做林○山，我本人同意土地重劃，請重劃會快點辦好重劃手續，本重劃會已經延遲多年了，有影響相關人的權益，請市府協助，請重劃會快點將土地重劃完成，將土地分配各地主，以上，謝謝。

主持人：好，謝謝，以上是登記發言的，都有完成發言了，再來我們是不是就書面意見的部份先跟大家宣讀一下，還是要…過號的部份先處理呢？好，這樣子好了，我來跟大家說明一下，因為有的人好像在現場有登記，不知道是不是先離開了，但是咱們再一次機會給他們，我們再重新照剛才過號的部份，重新再唱號一次，如果不再上台發言的話，我們就視為他放棄了。

司儀：剛剛有唱名到，然後沒有來到現場，那我們再唱名一次，李謝○雀有到現場嗎？李謝○雀沒有嗎？那李○燕小姐有到現場了嗎？邱○海先生有到現場了嗎？林○煥先生你有簽到但是不發言？有要發言嗎？那…林○義先生到現場了嗎？林○彬先生有到現場了嗎？許○銘先生到現場了嗎？吳○娥小姐有到現場了嗎？

徐中強教授：你剛才說有簽到的是哪位先生？

司儀：林○煥先生。

徐中強教授：林先生有到現場嗎？有沒有要起來發言？還有哪位有簽到的？另外一位張○紋小姐，也委託張○騰先生一起發言了。

(五) 代為宣讀未出席者書面意見及回應

徐中強教授：那這樣過號的部份都處理完了，針對有提書面意見的部份來跟大家宣佈一下，大家用較公平的態度來處理，剛才雖然說有些人有登記發言但是沒來，他們之前就有提出書面意見，那我們這次一起把書面意見來向大家宣佈一下，包括原本有登記說要提出書面意見的部分，來請主辦單位來向大家宣佈一下。

司儀：現在宣讀的部份是有登記要陳述意見但是沒有來的地主，第一位是陳謝○雀，她的陳述意見內容為本人原有土地為多少平方公尺，在蘇南成市長及許添財市長時開始被徵收分割完畢，對本人造成很大的損失，目前只剩下 74.70 平方公尺，賴以居住生活，如欲參加重劃將變成沒有房屋可使用，因此拒絕參加重劃。

司儀：接著代為宣讀，有登記發言順序的李○燕小姐，她的陳述意見內容為本人原有土地為平方公尺，在蘇南成市長及許添財市長時，開路被徵收分割完畢，對本人造成很大的損失，目前只剩下 42 平方公尺賴以居住生活，如參加重劃，將造成沒有房屋使用，因此拒絕參加重劃。

司儀：接著代為宣讀有登記發言順序的邱○海先生，他的陳述意見內容為座落本地號，蘇南成市長時，72 年列為住宅區分割已完成，到許添財市長，道路徵收拓寬，已對本人造成很大損失，剩無幾坪，賴為居住，如參加重劃將變成沒有房屋可以使用，因此拒絕參加重劃。

司儀：接著代為宣讀有登記陳述意見的地主，陳(林)○煥先生，他的陳述意見內容為本人原有土地為 117 平方公尺，在蘇南成市長 72 年編入住宅區有分割及許添財市長時，開路被徵收，已對本人造成很大損失，目前只剩下 98 平方公尺，賴以居住生活，如參加重劃，將變成沒有房屋可以使用，因此拒絕參加重劃。

司儀：接著代為宣讀，已登記發言的地主林○義先生，他的陳述意見內

容為本人原有土地為 60 平方公尺，在蘇南成市長及許添財市長時開路被徵收，已對本人造成很大損失，目前只剩下 47 平方公尺，賴以居住生活，如參加重劃，將變成沒有房屋可以使用，因此拒絕參加重劃。

司儀：接著是有登記發言地主林○彬先生，他的陳述意見內容為本人原有土地為 45 平方公尺，在蘇南成市長及許添財市長時，開路被徵收，已對本人造成很大損失，目前只剩下 20 平方公尺賴以居住生活，如參加重劃，將變成沒有土地可以使用，因此拒絕參加重劃。

司儀：接著是有登記發言陳述意見的地主許○銘，他的陳述意見內容為本人原有土地為平方公尺，在蘇南成市長及許添財市長時開路被徵收，已對本人造成很大損失，目前只剩下 129 平方公尺賴以居住生活，如參加重劃，將造成沒有房屋可以使用，因此拒絕參加重劃。

司儀：接著代為宣讀有登記發言順序 16 號的地主吳○娥小姐，她的陳述意見內容為本人原有土地為 55 平方公尺，在 91 年時，開路被徵收，已縮減只剩 43 平方公尺，對我造成很大的損失，如再參加重劃將變成沒有房屋可以使用，且本人經濟無法再負擔任何的費用，因此拒絕參加重劃。

司儀：以上 23 位，有來發言及沒有來發言，也都已經代為宣讀完畢。接下來的議程我們是代為宣讀未出席者的書面意見及回應，沒有出席但他有提供書面意見的有 4 位，有登記出席但不發言的地主有 2 位，所以我現在代為宣讀他們的書面意見。

司儀：第一位是邱○憲先生，他的聽證意見是本人位於重劃區內外塹段 544 地號，已領有建築物合法證明（詳附件所示），但是都市計畫規定本地區需以重劃方式開發，本人願配合都市計畫規定辦理，但本人土地已領有建築物合法證明，所以需不計扣重劃負擔且重劃後需以 100% 土地按原位置原面積發還本人，如簡報上面所示。

司儀：那有不出席，僅書面意見已經宣讀完畢。

司儀：接著我宣讀不出席但提供書面意見的王○祥先生，他的陳述意見內容為我同意土地重劃，希望重劃會能趕快完成重劃程序，工程快點施工讓我們地主能夠早日分配到土地，這是第 2 位地主王○祥先生的書面意見。

司儀：接著我代為宣讀地主王(楊) ○陞先生，他的書面意見為我同意土地重劃，這個重劃案已經拖太久了，希望重劃委員會加快速度，趕快完成重劃，不要讓我們的權益受損。

司儀：接著我代為宣讀不出席，但有提供書面意見的地主張○倩小姐，她的書面意見為依據臺南市政府執行獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的規定，請地政局應以大部分土地所有權人同意者為主，請盡速同意本重劃推展，以維護大部分同意者權益。

司儀：接著我代為宣讀有出席但是不發言，我們一併宣讀他的書面意見，所有權人為臺灣嘉南農田水利會，他們的書面意見內容為一、本案重劃區範圍涉及本會安定分線，請主辦單位辦理改道及替代設施，並維持水路灌溉功能，另設計圖函送本會檢討無虞後始得施工。第二、本案重劃區內涉及本會臺南市安南區外塭段 298 地號等 39 筆，請比照私有土地分配比率分配可建築用地予本會。

司儀：接著我代為宣讀有出席但是他不發言，我們一併代為宣讀他的書面意見的地主黃○保先生，他的陳述意見內容為本案重劃案台南市外塭(四)重劃區，都市計畫 10 米道路設計規劃使用上有瑕疵，不符合實用性，浪費損害市民土地財產，瑕疵缺點 1：道路無法向西邊延伸，無法保留 10 米道路直線開闢再往後方直線道路通行延伸使用彈性空間，瑕疵缺點 2：10 米道路使用距離過短，可用的距離約只有短短 50 米的

距離就直通水提防，無法繼續直線道路往後方延伸，道路使用價值性低，不如就不要規劃這條 10 米道路，就利用原先既有道路 5-6 米路使用即可，或建議往南移，煩請市府應檢討外塭（四）重劃區都市計畫，不要亂規劃不實用無價值 10 米道路，損害市民土地財產，草率讓重劃工程進行，市府設計上有瑕疵錯誤，應勇於檢討改進，應該重新規劃出有效率可延伸使用 10 米道路，設計符合道路利用價值性完成後，再來辦理重劃工程，不要浪費市民土地財產才符合民意。

司儀：以上代為宣讀的 6 位地主皆已經宣讀完畢。

徐中強教授：他最後還有一點很重要的，他建議本區是以公辦的方式來辦理重劃。現在書面的部分都為大家宣讀完畢，那開始對大家的問題來做一人一個回應，首先針對都市計畫，剛才有很多位地主，很多都對都市計畫的部分有所質疑，甚至剛才這個最後書面的意見還對都市計畫有些建議的檢討，那我們就請都發局的代表來為大家做說明回應。

（六）詢問及答覆

都發局代表：

首先我來說明一下，這個地區的都市計畫為什麼是規定要用市地重劃的方式辦理，首先外塭地區在民國 72 年 10 月 6 號的這個變更臺南市主要計畫通盤檢討案裡面，它是從農漁區變成為那個住宅區，在這個時候，主要計畫就有規定要以市地重劃的方式來辦理，在 72 年就已經這樣規定了，到民國 89 年，它來擬定這個地方的那個細部計畫的那個時候，外塭地區屬於那個第四期發展區，所以它這個地區的細部計畫，其實它有包括中洲寮、還有三塊厝、五塊寮還有新吉地區，在擬定細部計畫的時候，裡面也有分有重劃地區和沒辦重劃的地區，這個部分非常的重要。

因為它這個部分，當初就是把這個地方有一些零星聚落的那種地方，把它劃成不是重劃的地區，它的建蔽率、容積率和有辦重劃的建蔽率跟容積率是不一樣的，譬如說你的基地那個 100 坪，它的建蔽率是 60%，它的地坪只能夠蓋 60 坪，它的容積率規定 180%，它的意思就是說你的建坪可以蓋到 180 坪，那現在我先來說明一下，因為就是說沒有辦重劃的地區，它的建蔽率只有 50%，容積率是 120%，那這個地區如果是辦市地重劃的地區，它的建蔽率是 60%，容積率是 180%，另外我們在 98 年

3月31號，辦這個地區細部計畫第一次通盤檢討的時候，還有一次辦理重劃的容積獎勵，等於說這個地區若可以一次辦理重劃的話，它的容積率可以提升到240%，就是說你100坪，它的建坪可以蓋到240坪，可是因為這個地方辦完太過慢，我們臺南市政府在103年發布那個都市計畫法臺南市施行細則的時候，依據內政部的那個政策，把容積率的上限降為法定容積的1.2倍，所以這個地方一次重劃可以蓋的容積率是216%，也就是說你100坪可以蓋210坪，就算你沒辦重劃，只能夠蓋120坪而已。

另外，有地主說它這個地方有禁建，其實這個部分，我們早期的都市計畫是有來規定說這個地方要辦市地重劃後才可以核發建照，但是最後大法官解釋和那個內政部的那個函釋，因為這個是違反憲法保障人民的那個權利，所以它這個部分，都市計畫裡面規定說要完成市地重劃才能夠核發建照的這些規定已經去除了，只是說，這個地方若要開發要用市地重劃的那個方式下去開發，所以其實根本沒公告說這個地方是禁建地區，所以說都市計畫法第81條所規定禁限建…

徐中強教授：

抱歉，我們是不是可以針對問題來回答就好，我把你說的內容跟大家整理一下，民國72年的時候，這裡變更的時候，它規定要用重劃的方式來開發這個地區，在都市計畫裡面，它不是叫做禁建，它是叫做整體開發地區要用市地重劃開發公共設施後，才可以開放建築，但是對大家來說，就是禁建，意義是一樣，但只是說名詞比較不一樣，我先跟大家說明一下，第二點就是說，剛剛有解釋都市計畫的問題，就是說細部計畫是後面才核定，現在為了比較公平，所以說有辦重劃的地方，讓你可以蓋比較高，你的樓層數可以蓋比較高，沒辦重劃的部分，雖然說開放自由，但它把它那個可以蓋的樓層數降低，所以說在都市計畫上有做一些調整，讓它比較公平，因為大家要去負擔公共設施啦，他剛剛說的內容大概就是這樣，那接下來，針對那個大家都有講到，一坪土地灌七個人頭和針對地主同意比例，是不是有過半？覺得有些質疑，這點我請地政局和重劃會來做一個回應。

地政局代表(市地重劃科)：

針對小面積移轉多人這個部分，其實獎勵所有權人辦理市地重劃辦法有規定，在籌備會成立的前一年和重劃會申請核准實施市地重劃這段時間，如果土地有做買賣，它的土地面積沒有達到都市計畫最小建築基地面積或是說都市計畫如果沒有規定這個最小基地面積的話，就適用到各縣市政府畸零地使用規則，如果它面積不到這邊的時候，是不計入同意跟不同意人數的比例，是會把它剔除，所以如果小面積移轉的人比較

多，那它的同意比例是會被扣除的。

那剛才說到重劃負擔有，工程費負擔跟平均地權條例 60 條規定有一些疑慮，其實在平均地權條例施行細則 82 條跟 82 條之 1，其實它就已經很明確的有規定到說工程費指的是哪一些，那電力、電信、自來水管線的費用，在 82 條之 1 這邊也都有寫得很清楚，那至於這個費用來源，我們待會請重劃會這邊，再跟大家做一個解釋跟說明，那我們今天辦完整個聽證之後，因為這個計畫書在民國 105 年的時候已經有先審過一次了，但是在 105 年審過，所以因為時間也過的比較久一點，所以我們這次聽證會完了之後，我們重劃計畫書還會再審一遍，審完之後，我們才會送市地重劃委員會，所以在審查過程當中，各位今天講的意見，我們都會納入在整個審查的時候，會去多加注意，地政局以上報告。

徐中強教授：合法建物的處理原則，請重劃會來做一個說明。

重劃會代表：

重劃會針對兩個部分，費用的部分還有合法建物還有既成社區的部分，這個兩個部分來做一個說明，第一個是費用的部分，在平均地權施行細則裡面有規定那些費用，我們目前的費用剛才跟各位土地所有權人初步報告這是我們預估的費用，當然實際的費用包括到水利會改道的費用，是不是要納入後續的一個共同負擔的費用，就是我們會把它設計完成後，如果是沒有在那個十項共同負擔的部分，這個部分我們當然會剔除。

另外因為在重劃負擔費用負擔部分，就是指的是我們整個重劃區內所有、應該花費的費用，然後各部分的費用當然包括工程費的部分，係依照我們開發工程科審核通過的費用為準，然後另外地上物拆遷補償費的部分，我們也是委由不動產估價師查估完之後，提理事會之後，再由我們主管機關備查，備查完之後再公告，包括各項的地上物補償費，然後針對那個合法建物的部分，剛才重劃會這邊，已經有提出說…如果土地所有權人可以提出那個合法建物的一個證明，重劃會這邊承諾在不影響公共工程施工、妨礙土地分配線的情況下，我們會以它的原位置、原面積來做一個保留，至於其他的地區，因為都市計畫還有一個特別規定，就是說針對中洲寮的部分，它有一個 6 米的最小分配面積的限制，因為安和路兩側的小地主，面寬都不足 6 米，重劃完成之後，不可能分配畸零地，所以在開說明會的時候，也有跟地主承諾過，就是說依照現況只要不影響到公共工程還有土地分配的情況下，我們會採原位置做一個保留，可是又不能影響到都市計畫 6 米寬的最小的限制的部分，所以這部分會建議採說用一個合併分配的方式，等重劃完成之後，土地所有權人再依照他們自己的權利去做一個分割，開座談會的時候有跟各位地主做

過這樣的承諾，至於說減輕負擔原則，當然這部分除了合法建物，既成社區的部分，這些小地主他的面積大概都介於2、30坪，所以真正的原因是，不管再怎麼減輕的原則下，它都是一個畸零地，當然後續重劃會會針對這些小地主的部分，也就是說要不要拆他們的建築物，還是合併的部分，如果我們這個重劃會獲准市政府實施的話，我們後續也會持續跟這些小地主做一個持續的溝通，原則上重劃會這邊承諾，就是說針對那個地主的部分，就是原有建物的部分，我們會是採以不要拆，就是原位置分配，至於增配、分配比率的問題，我們後續會再跟地主做一個協商，謝謝。

(七) 主持人宣布終結聽證

徐中強教授：

好，我想今天大家都有充分發表意見，包括今天沒有出席還是說到現場沒有要發言的部分，我們都有就書面意見來對大家說明，你們提出的意見，在市政府繼續做審查還是要送入委員會裡面做決議的時候，都會給委員做重要的參考，我們也相信地政局、主辦單位跟重劃會，會盡最大的努力來替大家處理大家所遇到的問題與困難，今天的程序就算完成了，感謝大家來參加我們今天的會議，到這邊結束，散會，謝謝。

十、會議實況：

(詳附件五)

備註：

1. 聽證會議紀錄經3位主持人、陳述意見民眾14人、臺南市外塭(四)自辦市地重劃會確認無誤。
2. 編號1陳述意見人就聽證紀錄提出修正意見，認應於「市政府、在路地、公共設施用地的上面的人…」1節，加入「重劃會」，惟經查明現場錄音、錄影及與主持人確認後，認無修正之必要。