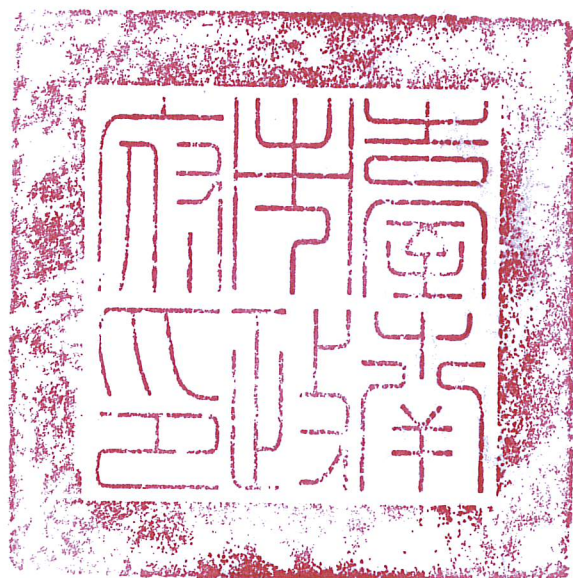
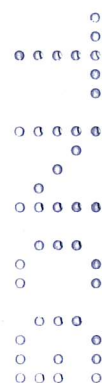


臺南市第九期仁德市地重劃區

重劃計畫書



擬定機關：臺南市政府

中華民國 110 年 03 月

臺南市第九期仁德市地重劃區
重劃計畫書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 110 年 03 月

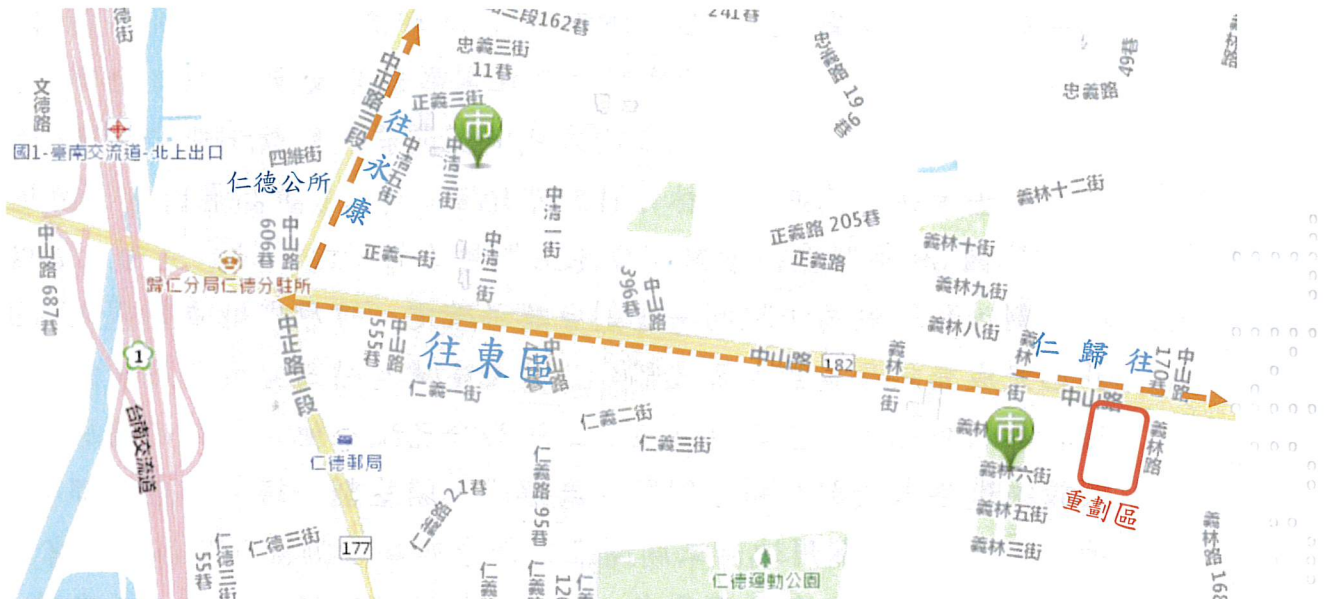
目 次

一、市地重劃地區及範圍	1
二、法令依據	1
三、辦理重劃原因及預期效益	2
四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數	4
五、土地所有權人同意重劃情形	4
六、原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	4
七、土地總面積	5
八、預估公共設施用地負擔	5
九、預估費用負擔	6
十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計	7
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	7
十二、財務計畫	7
十三、預定重劃工作進度表	8
十四、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖	8
十五、附件	9

臺南市第九期仁德市地重劃區重劃計畫書

一、市地重劃地區及範圍

本案座落於仁德都市計畫區仁德段土地，其範圍以仁德段 94、94-32、94-33、94-34、97-8、97-26、97-27、97-30、97-32、104-1、104-6、104-7 等 12 筆地號土地地籍線為重劃範圍邊界，面積約為 9892 平方公尺。



重劃區位置圖

二、法令依據

- 1、依據平均地權條例第 56 條第 2 項及市地重劃實施辦法第 14 條。
- 2、臺南市政府 110 年 3 月 3 日府都規字第 1100178777A 號公告發布實施「變更仁德都市計畫（部分第二種住宅區、『機 3』機關用地及道路用地為第二種住宅區（附）、綠地用地（附）、道路用地（附）案」（附件一）。
- 3、本重劃區經臺南市政府環境保護局 109 年 2 月 15 日環綜字第 1090012790 號函查告：免實施環境影響評估，檢附公文影本 1 份（附件二）。
- 4、本重劃區經臺南市政府水利局 109 年 2 月 11 日南市水保字第 1090202248 號函查告：經查非屬公告在案之山坡地範圍，免擬具水土保持計畫，檢附公文影本 1 份（附件三）。
- 5、本重劃區經臺南市政府農業局 109 年 2 月 11 日南市農森字第 1090194546 號函查告：無列管珍貴樹木，檢附公文影本 1 份（附件四）。
- 6、本重劃區經查詢「臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」重劃範圍內現無指定或登錄在案之文化資產，檢附查調清冊 1 份（附件五）。

- 7、本重劃區經查詢經濟部中央地質調查所「地質敏感區查詢系統」非位屬目前已公告之地質敏感區內，檢附「各（縣）市已公告地質敏感區之行政區列表」1份（附件六）。

三、辦理重劃原因及預期效益

1、都市計畫沿革：

民國84年12月8日發布實施之「擬定仁德都市計畫(二號道路南、北側原農業區變更為住宅區)細部計畫」，即依「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」中變6案變更為住宅區部分及變7案之全部範圍予以擬定細部計畫，並採市地重劃方式辦理開發。經改制前臺南縣政府備查由「臺南縣仁德鄉鍾厝林仔自辦市地重劃會」(簡稱重劃會)辦理。

民國89年間重劃會對部分地主提起給付訴訟，請求交付土地以實施重劃，嗣經最高法院判決重劃會敗訴確定。惟原市地重劃範圍內土地多已完成登記及接管，且大部分公共設施業已開闢完成，然涉訟土地仍存在無法登記取得重劃後土地、土地部分已配予他人難以回復原狀、公共設施道路未全部開闢等問題。為解決上開重劃爭議，經查毗鄰爭議土地之「機3」機關用地尚未開闢且大部分亦為涉訟權利關係人所有，又相關需地機關業已無使用需求，遂併同機關用地解編變更，與爭議土地一併辦理市地重劃，以兼顧財務平衡及權利關係人權益，爰辦理都市計畫變更。

2、重劃區辦理原因及特殊情形：

為妥適處理改制前臺南縣仁德鄉鍾厝林仔自辦市地重劃區涉訟爭議，維護土地所有權人權益，前經監察院以101年7月10日院台內字第1011930748號函交辦研擬補救措施，經臺南市政府101年8月17日以府地劃字第1010600804號函擬具補救方案陳報內政部，並經內政部以101年8月27日內授中辦地字第1016004385號函轉陳監察院(附件七)。

重劃區重劃範圍配合都市計畫變更，臺南市政府109年8月20日以府地劃字第1090585188A號公告部分廢止改制前臺南縣政府85年6月26日八十五府地重字第108657號函核定「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝、林仔自辦市地重劃區重劃計畫書圖」及其重劃範圍(仁德段94、94-33、94-34、97-27、97-30及104-7等六筆地號土地)(附件八)。

3、公共設施取得與關建數量：

本重劃區內計畫劃設公共設施用地(如下表所示)有綠地用地約 600 平方公尺、道路用地 2,200 平方公尺。故本案重劃區公共設施用地以所有權人共同負擔方式取得合計 2,800 平方公尺。

項目	面積(m ²)	佔重劃區比率(%)
綠地	600	6.06
道路用地	2,200	22.24
共同負擔取得	2,800	28.30

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

4、提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

(1) 提供可建築用地面積

本重劃區除公共設施用地外，均為住宅區，其面積約計 7,092 平方公尺。

(2) 容納人數

本重劃區之土地使用分區劃設為住宅區，參考「變更仁德都市計畫(部分第二種住宅區、「機3」機關用地及道路用地為第二種住宅區(附)、綠地用地(附)、道路用地(附))案」本計畫區位於仁義里，以仁義里人口密度 4,398 人/平方公里，推估本案重劃區約可增加容納 44 人。

(3) 預估土地增值幅度

依內政部實價登錄鄰近重劃前土地市場交易行情，並參考本重劃區範圍土地目前公告土地現值，大部分之土地為每平方公尺 30,961~37,400 元。又毗鄰義林段土地為每平方公尺 29,900~34,909 元，仁德段部分為每平方公尺 28,001~30,000 元，評估本重劃區範圍土地於重劃前合理地價約在 30,000~37,000 元/平方公尺，平均單價約 31,339 元/平方公尺；而未來經市地重劃重新調整地籍後，依據鄰近其他已經開發完成之土地買賣交易，預估重劃後平均地價約 40,000 元/平方公尺，預估土地增值幅度約 1.28 倍。

5、重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

整體而言現況除沿街面已有部分臨時性使用外，其餘大多為雜放林木，未有效使用。未來重劃後不僅取得公共設施用地並可改善鄰近住宅區之生活環境及提升生活機能。

6、檢附重劃區土地使用現況圖 1 份（附件九）。

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

1. 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表。

項目	土地所有權人數	面積(m ²)
公有	1	9
私有	23	9,883
總計	24	9,892

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

2. 重劃區公有土地產權及使用情形如下表，公有土地分布示意圖（附件十一）。

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	使用情形
1	臺南市	臺南市政府工務局	1	9	道路
小計			1	9	

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

五、土地所有權人同意重劃情形

1、重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 42.73%，未超過 45%，無需按平均地權條例第 60 條第 3 項規定徵得重劃區內私有土地所有權人半數以上且所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。

2、座談會辦理情形：

本府於 109 年 1 月 13 日召開重劃區土地所有權人座談會，計七位地主(約 21%)到場，會中土地所有權人並未陳述意見且座談會會議紀錄全部送達土地所有權人，檢附座談會會議紀錄及送達統計表 1 份(附件十)。

六、原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記土地，面積共計 9 平方公尺，依平均地權條例第 60 條第 1 項規定抵充共同負擔之公共設施用地，詳抵充之公有土地分布示意圖(附件十一)。

本府於 109 年 3 月 31 日辦理公有土地抵充情形會勘，抵充之面積如下表，並檢附會議決議及同意抵充之紀錄(附件十二)。

所有權人	管理機關	同意抵充面積(m ²)	同意抵充筆數
臺南市	臺南市政府工務局	9	1
合計		9	1

註：實際面積以地政事務所測量面積為準

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積 9 平方公尺、私有土地面積約計 9883 平方公尺、合計約 9892 平方公尺。實際面積以重劃區範圍邊界測定面積為準。

臺南市第九期仁德市地重劃區土地清冊			
	地 號	面 積	權 屬
仁 德 段	94	5,593	私有
	94-33	11	私有
	94-34	213	私有
	97-27	4	私有
	97-30	80	私有
	104-7	2,191	私有
	94-32	512	私有
	97-8	18	私有
	97-26	187	私有
	104-1	158	私有
	104-6	916	私有
	97-32	9	公有

八、預估公共設施用地負擔

1、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

公共設施項目	面積(m ²)
綠地	600
道路用地	2,200
合計	2,800

註：實際面積以地政事務所實地分割測量面積為準

2、土地所有權人負擔公共設施用地面積＝共同負擔之公共設施用地及面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積。

$$=2,800(\text{m}^2)-9(\text{m}^2)=2,791(\text{m}^2)$$

3、公共設施用地平均負擔比率：

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

$$= \frac{2,800(\text{m}^2)-9(\text{m}^2)}{9,892(\text{m}^2)-9(\text{m}^2)} \times 100\% = 28.24\%$$

九、預估費用負擔

1、開發費用：

土地所有權人費用負擔項目包括工程費、重劃費及貸款利息，開發費用估算如下。

項	目	金額 (萬元)
工程費用	整地工程	200
	公共設施及管線工程	1,710
	雜項工程及其他費用	220
	小計	2,130
重劃費用	補償費	2,470
	重劃作業費	230
	小計	2,700
貸款利息		130
合計		4,960

註：貸款利息3年，參照臺南市政府110年二年期借款之承作利率0.9%計算，並依預計支出年期及金額，分年估算。

2、費用負擔平均負擔比率：

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

$$= \frac{2,130 \text{ 萬元} + 2,700 \text{ 萬元} + 130 \text{ 萬元}}{4.0 \text{ 萬元}/\text{m}^2 \times (9,892 \text{ m}^2 - 9 \text{ m}^2)} \times 100\%$$

$$= 12.54\%$$

- 3、本重劃區貸款利息係參照臺南市政府 110 年二年期借款之承作利率，3 年貸款利率估算，未來以實際借貸利率為準。
- 4、本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 40,000 元，係參考內政部不動產交易實價查詢服務網本重劃區鄰近土地交易價格，檢附鄰近土地實價查詢參考圖表 1 份(含交易日期、價格及位置圖)(附件十三)。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 28.24\% + 12.54\% = 40.78\% \end{aligned}$$

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本案重劃區內無合法建物或既成社區，即無適用重劃負擔減輕原則。

十二、財務計畫

- 1、重劃負擔總費用：約新台幣 4,960 萬元。
- 2、財務籌措方式：

由臺南市政府編列平均地權重劃基金預算支應。
- 3、償還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
- 4、現金流量分析：

項目		合計	110 年	111 年	112 年
重劃負擔總費用	工程費	2,130	2,000	130	0
	重劃費用	2,700	2,570	120	10
	小計	4,830	4,570	250	10
	貸款利息	130	42	44	44
	小計	4,960	4,612	294	54
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	-	0	0	0
	小計	4,960	0	0	0
當期淨值		0	(4,612)	(294)	(54)

註：1. 金額以萬元計。

2. 當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

5、重劃區預估取得抵費地面積約 1,240 平方公尺，預估重劃後平均地價每平方公尺 40,000 元，經試算後預估土地處分收入約 4,960 萬元，預估收支平衡，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

自民國 108 年 6 月至民國 112 年 6 月止-重劃區預定重劃工作進度表(附件十四)。

十四、重劃範圍都市計畫地籍套繪圖 (附件十五)。

十五、附件

附件一：都市計畫公告發布實施

附件二：免環境影響評估

附件三：免水土保持計畫

附件四：無列管珍貴樹木

附件五：未涉及有形文化資產

附件六：非已公告地質敏感區

附件七：監察院及內政部公文

附件八：臺南市政府 109 年 8 月 20 日府地劃字第 1090585188A

號公告

附件九：重劃區土地使用現況圖

附件十：座談會會議紀錄及送達統計表

附件十一：公有土地分布示意圖

附件十二：公有土地抵充會勘紀錄

附件十三：鄰近土地實價查詢參考圖表

附件十四：預定重劃工作進度表

附件十五：重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

附件一 都市計畫公告發布實施

檔 號：

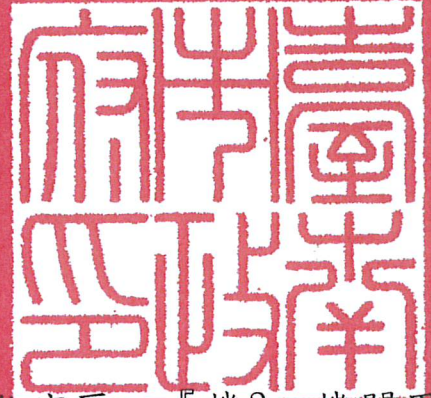
保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年3月3日

發文字號：府都規字第1100178777A號

附件：計畫圖(比例尺三千分之一)及計畫書各1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（部分第二種住宅區、『機3』機關用地及道路用地為第二種住宅區（附）、綠地用地（附）、道路用地（附））」案自110年3月5日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部110年2月22日內授營中字第1100801894號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年3月5日零時起生效。
- 二、公告地點：本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及本市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

附件二 免環境影響評估

臺南市政府環境保護局 函

地址：70155臺南市東區中華東路2段133
巷72號

承辦人：宋竹宜

電話：06-2686751轉327

傳真：06-3353546

電子信箱：chui0206@mail.tnepb.gov.
tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國109年2月15日

發文字號：環綜字第1090012790號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局函詢「臺南市仁德市地重劃區」應否實施環境影
響評估一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局109年2月7日南市地劃字第1090188303號函。
- 二、依據行政院環境保護署103年6月11日環署綜字第
1030046846號函（略以）：「開發行為應否實施環境影響
評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發
內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及
範圍認定標準」（以下簡稱認定標準），及本署依環境影
響評估法第5條第1項第11款公告規定認定。市地重劃非屬
認定標準規範之開發行為，惟其區內之各開發行為，應依
上開規定認定應否實施環境影響評估，...。」。
- 三、依據旨揭來函資料，本案為「臺南市仁德市地重劃區」重
劃開發作業，坐落於臺南市仁德區，依上述函釋內容，市
地重劃非屬認定標準規範之開發行為，免實施環境影響評

估；惟日後區內進行各開發行為需認定應否實施環境影響評估者，請依「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」格式填寫，並請目的事業主管機關一併檢附「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」，由目的事業主管機關確認後轉送本環局審認。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局綜合規劃科



附件三 免水土保持計畫

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

檔 號：
保存年限：

臺南市政府水利局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：蔡佩雅
電話：06-6373350
傳真：06-6359943
電子信箱：peiya@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國109年2月11日
發文字號：南市水保字第1090202248號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為辦理「臺南市仁德市地重劃區」重劃開發作業，函詢重劃區是否應擬具水土保持計畫乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局109年2月10日南市地劃字第1090194336號函。
- 二、旨揭重劃區坐落本市仁德區，全區皆非位屬公告之山坡地及特定水土保持區範圍內，免依水土保持法規定辦理水土保持計畫送核。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局水土保持工程科



附件四 無列管珍貴樹木

檔 號：
保存年限：

臺南市政府農業局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：王致翔
電話：6354986
傳真：6334348
電子信箱：famk1985@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國109年2月11日
發文字號：南市農森字第1090194546號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函詢「臺南市仁德市地重劃區」是否有無本市列管之珍貴樹木案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局109年2月7日南市地劃字第1090188698號函。
- 二、本案經查仁德區仁德段104-7地號範圍內無本市列管之珍貴樹木，詳情可至本局愛樹一生一世網站 (<http://oldtree.tainan.gov.tw/>) 查詢。
- 三、倘該重劃區內有樹木符合臺南市珍貴樹木保護自治條例第3條規定之情形者，請貴局逕向本局通報。

正本：臺南市政府地政局

副本：本局森林及自然保育科



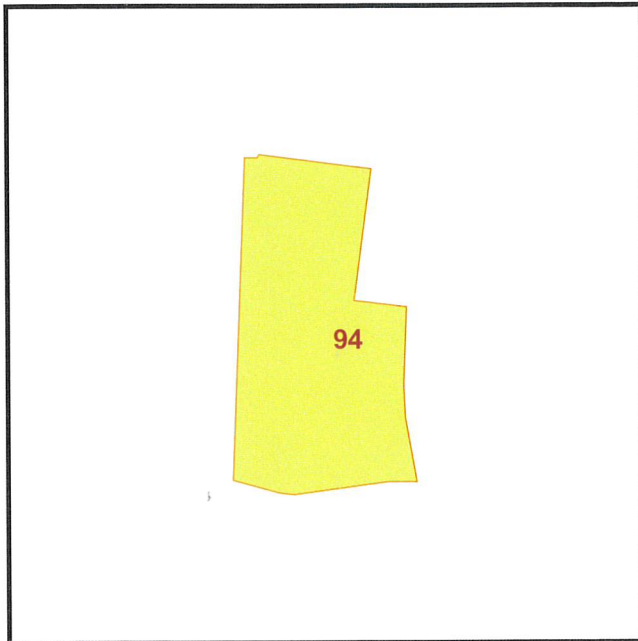
附件五 未涉及有形文化資產



案件編號：TN20200207121225456

查詢時間：109年2月7日 12:12:25（本筆地號查詢有效期間至109年10月4日為止，詳見下方備註說明事項）

查詢地號：仁德區仁德段94地號



說明：

- 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
- 請留意《文化資產保存法》相關規定：
 1. 《文化資產保存法》第33條：「營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理」
 2. 《文化資產保存法》第57條第2項前段規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。」
- 若您將於案地策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第58條第2項執行原則」辦理。

備註：

- 一、本查詢結果地籍資料使用臺南市政府地政局108年01月提供之地籍圖電子檔調整組合而成。
- 二、本查詢結果所載查詢範圍位置之正確性，應由查詢者自行舉證。如地籍位置有疑義，應以本市地政事務所核發之謄本為準
- 三、本查詢結果為臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢系統線上製發。

四、本系統查詢每筆地號收取新臺幣70元之規費。

五、本筆地號查詢結果有效期間自查詢日起240日曆天以內有效，逾期者失效，如有需要者請重新查詢及付費。

六、每次付費，依該付費方式之發卡銀行或金融機構之不同收取手續費（依各發卡銀行或金融機構規定）：

- 金融帳戶轉帳/晶片金融卡每筆交易手續費金額為15元。
- 信用卡繳費手續費依各發卡銀行而定，我的E政府發卡機構手續費一覽表：<https://www.gsp.gov.tw/school/rate.htm>

供公務使用

臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢結果

地號	地號狀況	涉及文化資產	位於遺址	鄰近遺址	位於其他文化資產	鄰近其他文化資產
仁德區仁德段94		未涉及				
仁德區仁德段104-7		未涉及				
仁德區仁德段97-26		未涉及				
仁德區仁德段104-6		未涉及				
仁德區仁德段94-32		未涉及				
仁德區仁德段104-1		未涉及				
仁德區仁德段97-8		未涉及				
仁德區仁德段94-33		未涉及				
仁德區仁德段97-32		未涉及				
仁德區仁德段94-34		未涉及				
仁德區仁德段97-27		未涉及				
仁德區仁德段97-30		未涉及				

附件六 非已公告地質敏感區

親愛的使用者，您好：

在您進入本系統查詢之前，可先確認土地是否位在下表所列之行政區：

- 一、如不在下表所列行政區（例如臺北市松山區），則該筆土地非位屬目前已公告之地質敏感區內。
- 二、如在下表所列行政區（例如臺北市北投區），可由下方進入系統查詢。

各縣(市)已公告地質敏感區之行政區列表

107年12月25日更新

序號	縣(市)	行政區(數量)	涉及之地質敏感區種類
1	基隆市	暖暖區、中山區、中正區、仁愛區、信義區、安樂區及七堵區(7)	地質遺跡 山崩與地滑
2	臺北市	北投區、士林區、內湖區、中山區、南港區、信義區、大安區及文山區(8)	山崩與地滑
3	新北市	平溪區、貢寮區、瑞芳區、中和區、新莊區、新店區、土城區、樹林區、汐止區、鶯歌區、三峽區、淡水區、五股區、泰山區、林口區、深坑區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、八里區、雙溪區、金山區、萬里區、烏來區及板橋區(26)	地質遺跡 山崩與地滑 地下水補注
4	桃園市	蘆竹區、龜山區、桃園區、楊梅區、平鎮區、龍潭區、大溪區、復興區(8)	山崩與地滑
5	新竹市	東區、北區及香山區(3)	活動斷層 山崩與地滑
6	新竹縣	芎林鄉、竹北市、竹東鎮、寶山鄉、湖口鄉、新埔鎮、關西鎮、峨眉鄉、北埔鄉、橫山鄉、五峰鄉及尖石鄉(12)	活動斷層 山崩與地滑
7	苗栗縣	卓蘭鎮、後龍鎮、頭份市、南庄鄉、大湖鄉、苑裡鎮、苗栗市、通霄鎮、造橋鄉、頭屋鄉、泰安鄉、竹南鎮、三灣鄉、公館鄉、西湖鄉、三義鄉、銅鑼鄉及獅潭鄉。(18)	活動斷層 地質遺跡 山崩與地滑
8	臺中市	和平區、后里區、石岡區、豐原區、東勢區、潭子區、新社區、太平區、大里區、霧峰區、北屯區、南屯區、清水區、沙鹿區、大甲區、烏日區、神岡區、大肚區、龍井區、外埔區、大安區、大雅區、西屯區、東區、西區、南區、北區及中區(28)	活動斷層 山崩與地滑 地下水補注
9	南投縣	南投市、埔里鎮、草屯鎮、竹山鎮、集集鎮、名間鄉、鹿谷鄉、中寮鄉、魚池鄉、國姓鄉、水里鄉、信義鄉及仁愛鄉(13)	活動斷層 山崩與地滑 地下水補注 地質遺跡
10	彰化縣	田中鎮、北斗鎮、溪州鄉、田尾鄉、二水鄉、彰化市、芬園鄉、花壇鄉、大村鄉、員林市及社頭鄉(11)	地下水補注 山崩與地滑
11	雲林縣	西螺鎮、莿桐鄉、林內鄉、斗六市及古坑鄉(5)	地下水補注 活動斷層 山崩與地滑

12	嘉義縣	大林鎮、民雄鄉、水上鄉、中埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉、番路鄉、大埔鄉及阿里山鄉(9)	山崩與地滑 地質遺跡 活動斷層 地下水補注
13	嘉義市	東區及西區(2)	山崩與地滑 地下水補注
14	臺南市	白河區、柳營區、東山區、六甲區、官田區、大內區、新化區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區、關廟區、龍崎區、新市區、善化區及麻豆區(17)	山崩與地滑 活動斷層 地下水補注
15	高雄市	桃源區、那瑪夏區、甲仙區、杉林區、六龜區、茂林區、內門區、美濃區、阿蓮區、田寮區、旗山區、燕巢區、大社區、仁武區、鳥松區、楠梓區、左營區、鼓山區、岡山區及大樹區(20)	地下水補注 活動斷層 山崩與地滑 地質遺跡
16	屏東縣	屏東市、九如鄉、內埔鄉、里港鄉、佳冬鄉、枋寮鄉、長治鄉、春日鄉、潮州鎮、泰武鄉、高樹鄉、新埤鄉、萬巒鄉、瑪家鄉、麟洛鄉、鹽埔鄉、琉球鄉、恆春鎮、車城鄉、三地門鄉、來義鄉、枋山鄉、霧臺鄉、滿州鄉、獅子鄉及牡丹鄉(26)	地下水補注 地質遺跡 山崩與地滑
17	宜蘭縣	員山鄉、三星鄉、冬山鄉、大同鄉、頭城鎮、礁溪鄉、蘇澳鎮及南澳鄉(8)	地下水補注 地質遺跡 山崩與地滑
18	花蓮縣	玉里鎮、富里鄉、秀林鄉、新城鄉、吉安鄉、壽豐鄉、萬榮鄉、鳳林鎮、光復鄉、豐濱鄉、瑞穗鄉、卓溪鄉及花蓮市。(13)	活動斷層 山崩與地滑 地質遺跡
19	臺東縣	池上鄉、關山鎮、鹿野鄉、臺東市、成功鎮、大武鄉、太麻里鄉、達仁鄉、金峰鄉、長濱鄉、東河鄉、海端鄉、卑南鄉及延平鄉(14)	活動斷層 山崩與地滑 地質遺跡
20	福建省 連江縣	尚無	尚無
21	金門縣	尚無	尚無
22	澎湖縣	馬公市及七美鄉(2)	地質遺跡

下載本說明

進入系統

附件七 監察院及內政部公文

檔 號：
保存年限：

監察院 函

地址：100 臺北市忠孝東路一段2號
傳真：23584265

受文者：內政部

發文日期：中華民國101年7月10日

發文字號：院台內字第1011930748號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(10119307480-0-0.doc、10119307480-0-1.doc、10119307480-0-2.pdf)

主旨：據徐松林君等續訴：改制前台南縣仁德區鍾厝林仔自辦市地重劃辦理不當等情，案經臺南市政府查復到院，檢附審核意見，並影附該府復函、徐君陳情書暨本案法院判決書等相關資料，請研擬有無補救措施見復。

說明：依101年7月5日本院內政及少數民族委員會第4屆第62次會議決議辦理。

正本：內政部

副本：行政院研究發展考核委員會、徐松林君、本院綜合規劃室、內政及少數民族委員

會 2011.07.10
交 11:00 章

101. 7. 11



總收文(中)



1016036730



1010250817

第1頁，共1頁

電子公文

審 核 意 見

陳訴人主張：台南縣仁德鄉仁德段鍾厝林仔自辦市地重劃區重劃會於85年12月21日向台南地方法院對渠等請求交付土地供辦市地重劃之民事訴訟告訴，經91年9月27日最高法院九十一年度台上字第一九五八號、98年10月29日最高法院九十八年度台上字第二00八號判決確定，駁回上訴，其理由：重劃會經二次補行召開合併後第一次會員大會，因出席會員大會會員未達法定人數所組成重劃會自不合法，不具備起訴要件，故會員大會所為通過章程、選舉理監事、執行各項重劃業務、決議事項，均屬無效，更無所謂土地分配公告、土地分配測量登記確定可言等情。

本案因涉陳訴人權益，並奉馬委員以工於地方巡察時指示：函請臺南市政府說明處理情函復本院，經影附陳訴書函請該府依法說明後。經核如下：

- (一)按獎勵自辦市地重劃辦法第十條規定，重劃會召開會員大會審議章程及互選代表組成理監事成立重劃會後，應將章程、會員、理監事名冊及大會紀錄送主管機關核備。另該獎勵辦法第三十二條規定：「重劃區土地分配完畢後，理事會應即檢附左列圖冊提經會員大會通過後，公告公開閱覽三十日，並通知土地所有權人。土地所有權人得於前項公告期間內提出異議，理事會應予協調處理，並將處理結果送會員大會追認；協調不成，異議人得於一定期限內訴請司法機關裁判。」故主管機關前台南縣政府對自辦重劃會所送之會員大會紀錄，係採書面審查。如出席人數已達相關規定之人數，即應以備查，至於會員

是否確實出席或有無委託他人出席、有無偽造同意書、委託書等事實爭議，自非該府應負調查或判斷之責。

(二)本案因台南縣仁德鄉仁德段鍾厝林仔自辦市地重劃區重劃會於85年12月21日向台南地方法院對陳訴人等請求交付土地供辦市地重劃，其民事訴訟遭最高法院民事判決「上訴駁回」，判決理由並載明，本自辦重劃會所為土地分配不生土地分配已公告確定之效力之各項事實及法律依據。故陳訴人據以向本院指陳該重劃區進行之土地分配、重劃工程、地籍整理、抵費地讓售等重劃程序為無效等情。依台南市政府查復，本案重劃工程各項程序，係於前開二次確定判決前即已完成，而陳訴人等對於各程序階段，並未即時訴請司法機關撤銷，甚或認為重劃會及重劃會理事長所進行重劃業務損害其財產權，亦未主張民事損害賠償。

(三)再查本案係於八十六年三月十六日辦理重劃分配結果公告，陳訴人徐松林等13人共有土地仁德段94、94-34地號土地，面積合計5,806平方公尺，重劃後土地分配於義林段1、16、20、33、34等5筆地號土地，面積3,545.25平方公尺，公告期間自86年3月16日起至86年4月15日止。陳訴人等雖於86年4月1日曾以台南小北郵局第72、74存證信向前該府提出異議，惟並未具體指明分配違誤之處，而重劃會僅於86年4月15日及86年11月14日函復並未協調處理，陳訴人等亦未依據「獎勵辦法」第三十二條規定訴請司法機關裁判，故土地分配於86年4月15日公告確定。由於陳訴人等對一再強烈反對重劃，故渠等所有重劃後分配之5筆土地及公共設

施用地 1 筆土地暫緩辦理登記外，另有其他土地所有權人重劃後分配之 4 筆土地，因重疊於陳訴人等重劃前地籍內，致未辦理登記者。

(四)再依台南市政府查復，民事訴訟法第四百條規定：

「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。…」，以及 73 年台上字第 3292 號判例：「民事訴訟法第四百條第一項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的始可發生。若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第二項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力。」且判決拘束力僅及於當事人兩造，非陳訴人即得依此判決要求行政機關回復原狀或請求行政機關賠償損害等情。本件尚難以法院上開二次判決之結果，認定改制前台南縣政府於 86 年間函囑歸仁地政事務所辦理分配結果地籍測量及土地登記作業，涉有違失等情。

(五)、惟基於自辦市地重劃過程中，各縣市政府受理民眾申請自辦重劃過程，其所扮演之審核及督導角色，確有諸多待檢討改進之空間。為陳訴人權益計，擬抄簽註意見(二、三)、台南市政府來文、陳訴人續訴書、本案法院判決書等相關資料，送請主管機關內政部研擬有無補救措施見復並同時副知陳訴人。

內政部 函

地址：台北市徐州路5號

傳真：23976876

承辦人：紀文

電話：04-22502231

電子郵件：gw@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國101年8月27日

發文字號：內授中辦地字第1016004385號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：有關據徐松林先生等續訴改制前台南縣仁德鄉鍾厝林仔自辦市地重劃辦理不當等情乙案，復如說明，請 鑒察。
(101內查30748)

說明：

一、依據本部中部辦公室案陳臺南市政府101年8月17日府地劃字第1010600804號函辦理並復大院101年7月10日院台內字第1011930748號函。

二、查依臺南市政府上開函說明，因本案涉訟，暫緩辦理重劃後土地登記之地號計有義林段1、2、3、16、17、21、22、23、24、33等10筆土地，除徐松林先生等17人重劃前共有之土地，因扣抵重劃負擔，經重劃分配登記予其他土地所有權人所有外，尚有張哲榮先生及蘇世清等8人重劃前土地已施作為道路用地，無法登記取得重劃後土地。因本案自辦市地重劃區重劃會理、監事多年事已高，無能為力，重劃會委託辦理之重劃公司又因財務窘困解散，即便土地所有權人循司法救濟，亦難以回復原狀，彌平損失。該府鑑於重劃後土地多已移轉第三人所有且多已興建地上物，考量藉由公辦市地重劃有解決問題，惟因涉辦理規模及財務負擔等問題，故擬採將機(3

臺南市政府

101/08/30



1010729965



) 用地變更為住宅區及公共設施用地，並以公辦市地重劃方式辦理之補救措施，本部樂觀其成，並將適時協助。

三、另為加強管理與監督自辦市地重劃業務，以維土地所有權人之權益，本部於101年2月4日內授中辦地字第1016650151號令修正「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」部分條文有案，其修正重點分述如下：

- (一) 增加重劃業務之透明度部分，增訂理事會會議紀錄於送請直轄市或縣(市)主管機關備查後，應於會址公告並通知相關土地所有權人，俾其了解重劃作業執行情形及進度。自辦市地重劃區重劃前、後地價查估，應委託不動產估價師查估，以保障地主權益。
- (二) 保障土地所有權人權益方面，則明定擔任理事、監事者，個人所有重劃前土地面積應達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積。另籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積或土地分配後重劃區最小分配面積二分之一者，其人數、面積不列入計算，同時籌備會應以檢附土地所有權人印鑑證明等方式以確保參加重劃同意書之真實性。
- (三) 加強政府監督部分，規定重劃會須經主管機關核定後，始得成立；重劃會未完成拆遷補償費、差額地價之發放或經法院判決確定應給付之費用尚未給付時，直轄市或縣(市)主管機關得酌定保留部分抵費地，暫緩出售，如重劃會怠於給付相關費用時，直轄市或縣(市)主管機關得代為辦理公開標售抵費地，並以所得價款代執行之。

四、檢送臺南市政府首揭號函及其附件影本各1份。

正本：監察院
副本：臺南市政府
抄件：

發

行

總

檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：陳雅子
電話：2991111-8462
電子信箱：land04@msl.tainan.gov.tw



受文者：內政部中部辦公室-黎明

發文日期：中華民國101年8月17日
發文字號：府地劃字第1010600804號
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「為協助解決改制前「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝、林仔自辦市地重劃區」暫緩辦理重劃後土地登記事宜，擬「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）—（機關用地變更為住宅區及公共設施用地）」（0600804A00_ATTCH1.docx）

主旨：有關徐松林先生陳情本市改制前「台南縣仁德鄉鍾厝林仔自辦市地重劃區」，本府考量公共利益並兼顧土地所有權人權利，建議依循公辦市地重劃方式解決，請（鑒核）。

說明：

- 一、依據 鈞部101年7月13日內授中辦地字第1016036730號函辦理。
- 二、改制前臺南縣政府85年6月21日核定「台南縣仁德鄉鍾厝、林仔自辦市地重劃籌備會」；85年6月26日核定重劃計畫書；85年10月16日八十五府地重字第179629號函備查85年8月4日成立之「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝、林仔自辦市地重劃區重劃會」。重劃工程施工期間，因陳情人徐松林先生等拒絕工程施工，重劃會遂訴請交付仁德段94、94-33、94-34地號等三筆土地，歷經最高法院98年度台上字第2008號判決重劃會敗訴確定。因本案涉訟，暫緩辦理重劃後土地登記之地號計有義林段 1、2、3、16、17、21、22、



101. 8. 20



23、24、33等10筆土地，除徐松林先生等17人重劃前共有之土地，因扣抵重劃負擔，經重劃分配登記他土地所有權人所有外，尚有張哲榮先生及蘇世清等8人重劃前土地已施作為道路用地，無法登記取得重劃後土地等。本案自辦市地重劃區重劃會理、監事多年事已高，無能為力，重劃會委託辦理之重劃公司又因財務窘困解散，即便土地所有權人循司法救濟，亦難以回復原狀，彌平損失。

三、本案徐松林先生數次陳情回復原狀或損害賠償，鑑於重劃後土地多已移轉第三人所有且多已興建地上物，考量公共利益，宜採公辦市地重劃方式接續完成都市計畫規定之整體開發區。檢送「為協助解決改制前「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝、林仔自辦市地重劃區」暫緩辦理重劃後土地登記事宜，擬「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）—（機關用地變更為住宅區及公共設施用地）」補救措施1份，請鈞部惠予指導。

正本：內政部中部辦公室-黎明

副本：本府地政局

2012-08-12
發12換38章

為協助解決改制前「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝、林仔自辦市地重劃區」暫緩辦理重劃後土地登記事宜擬「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）—（機關用地變更為住宅區及公共設施用地）」

一、都市計畫緣起：

（一）民國81年5月7日發布實施「變更仁德都市計畫（第一次通盤檢討）」將二號道路（中山路）南側「變更農業區（9.22公頃）為住宅區、變更農業區（0.18公頃）為變電所用地、變更農業區（0.638公頃）為鐵路用地」；二號道路（中山路）北側「變更農業區（6.13公頃）為住宅區」並備註「除變更農業區為變電所用地及鐵路用地部分外，其餘全部變更為住宅區附帶條件：應另行擬訂細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築」。其中變電所用地0.18公頃經費來源列載由電力公司編列預算取得。

9.22

0.18

0.638

6.13

0.18

（二）民國99年7月16日發布實施「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）（第一階段）」將變電所用地0.18公頃變更為機關用地（機3）供警政單位或社區、鄰里活動中心使用，用地以徵購方式取得。

二、變更原因

（一）民國84年12月8日發布實施「擬定仁德都市計畫（二號道路南、北側原農業區變更為住宅區）細部計畫書」主辦單位為重劃委員會，亦即由土地所有權人自辦市地重劃。原臺南縣政府85年6月21日核定「台南縣仁德鄉鍾厝、林仔自辦市地重劃籌備會」；85年6月26日核定重劃計畫書；85年10月16日八十五府地重字第179629號函備查85年8月4日成立之「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝、林仔自辦市地重劃區重劃會」。

（二）「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝、林仔自辦市地重劃區重劃會」

86年4月15日重劃後土地分配成果公告期滿；86年7月

11日重劃區工程除涉訴訟（義林段23地號—暫緩登記）約726平方公尺未辦理施工外，其餘工程均已竣工；86年8月18日辦理土地登記。

(三) 85年重劃會對徐松林先生等13人提起給付訴訟請求交付仁德段94、94-33、94-34地號等三筆土地案由最高法院91年度台上字第1985號判決敗訴確定；重劃會於92年4月20日補正重新召開第一次會員大會並對徐松林先生等13人再提起給付訴訟，請求交付仁德段94地號土地726平方公尺實施重劃工程，又經最高法院98年度台上字第2008號判決重劃會敗訴確定。

(四) 因本案涉訟，暫緩辦理重劃後土地登記之地號計有義林段1、2、3、16、17、21、22、23、24、33等10筆土地。其中23地號土地為道路用地，總面積1814.33平方公尺，本府尚未登記取得土地所有權，且依法院判決理由，均認定重劃會未合法成立，致前開暫緩登記土地無法續辦登記，衍生下列問題：

1. 張哲榮先生及蘇世清等8人重劃前土地已施作為道路用地，卻無法登記取得重劃後土地。
2. 徐松林先生等17人重劃前共有土地，因訴訟未交付之土地，部分經重劃分配予其他土地所有權人。

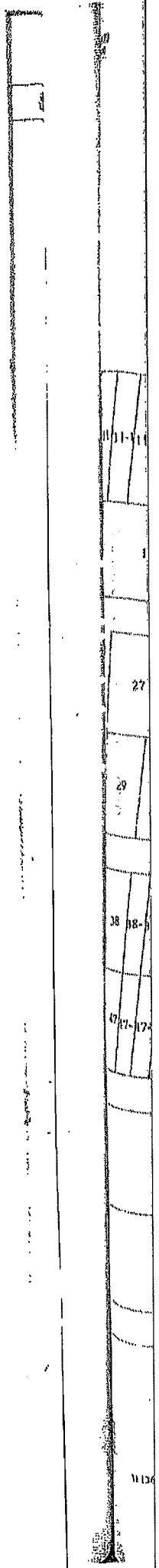
本案自辦市地重劃區重劃會理、監事多年事已高，無能為力，重劃會委託辦理之重劃公司又因財務窘困解散，即便土地所有權人循司法救濟，亦難以回復原狀，彌平損失。

三、法令依據

都市計畫法第二十七條第一項第四款。

四、補救措施

評估藉由公辦市地重劃協助前開私有土地所有權人取得土地權利並解決衍生地籍問題。又公辦市地重劃亦應兼顧財務負擔，本府須取得抵費地標售平衡重劃費用，遂建議將機(3)用地變更為住宅區及公共設施用地，並以公辦市地重劃方式取得。另民國84年12月8日發布實施「擬定仁德都市計畫(二號道路南、北側原農業區變更為住宅區)細部計畫書」表九事業及財務計畫表刪除主辦單位欄位。



附件八 臺南市政府 109 年 8 月 20 日公告

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年8月20日
發文字號：府地劃字第1090585188A號
附件：



主旨：公告部分廢止改制前臺南縣政府85年6月26日八十五府地重字第108657號函核定「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝、林仔自辦市地重劃區重劃計畫書圖」及其重劃範圍（仁德段94、94-33、94-34、97-27、97-30及104-7等六筆地號土地），並自即日起生效。

依據：行政程序法第123條第4款規定。

公告事項：

- 一、查民國85年8月4日成立之「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝林仔自辦市地重劃區重劃會」及民國92年6月24日再次成立之「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝林仔自辦市地重劃區重劃會」業經最高法院九十一年度台上字第1958號判決及最高法院九十八年度台上字第2008號確定判決理由釋明重劃會未合法成立。
- 二、本府為維護仁德段94、94-33、94-34、97-27、97-30及104-7等六筆地號土地所有權人權益，並兼顧重劃登記之土地效力，依內政部都市計畫委員會審定「變更仁德都市計畫（部分第二種住宅區、「機3」機關用地及道路用地為第二種住宅區（附）、綠地用地（附）、道路用地（附））案」部分廢止改制前臺南縣政府85年6月26日八十五府地重字第108657號函核定「台南縣仁德鄉仁德段鍾厝、林仔自辦市地



重劃區重劃計畫書圖」及其重劃範圍（仁德段94、94-33、94-34、97-27、97-30及104-7等六筆地號土地）。

三、土地所有權人及利害關係人對本處分如有不服者，得於公告之日起30日內繕具訴願書提起訴願。

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行



附件九 重劃區土地使用現況圖

臺南市第九期仁德市地重劃區土地使用現況圖

一-2-24M 計畫道路南側 (中山路)



一-6-25M 計畫道路西側 (義林路)



③-5-8M 計畫道路東側 (義林七街)



③-6-8M 計畫道路北側 (義林六街)



附件十 座談會會議紀錄及送達統計表

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：陳雅子

電話：2991111-8462

電子信箱：brooke@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局〈局長室、陳主任秘書顯道、開發工程科、市地重劃科〉

發文日期：中華民國109年1月16日

發文字號：府地劃字第1090118218號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送「臺南市仁德市地重劃座談會會議紀錄」1份，請查照。

說明：依據市地重劃實施辦法第14條規定暨本府108年12月30日府地劃字第1081513873號函辦理。

正本：土地所有權人、臺南市仁德區公所、臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府地政局〈局長室、陳主任秘書顯道、開發工程科、市地重劃科〉

臺南市政府

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

臺南市仁德市地重劃 座談會會議紀錄

- 一. 時間：109年1月13日（星期一）上午9時30分
- 二. 地點：臺南市政府永華市政中心3樓南側會議室
- 三. 主席：臺南市政府地政局陳主任秘書顯道
- 四. 出席單位及人員：詳如簽到簿
- 五. 簡報：略
- 六. 說明事項：

紀錄：陳雅子

依據市地重劃實施辦法第14條規定，重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並載明本案重劃範圍內有關事項，告知土地所有權人，為此，本府特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，並擬訂市地重劃計畫書陳報內政部核定，待重劃計畫書核准公告後，再依法舉辦市地重劃說明會。

七. 所有權人陳述意見：無

八. 會議結論：

- (一) 未來本案有關重劃相關作業進度及資訊公開，將於本府地政局網站公告供土地所有權人了解。後續進行重劃作業，本府會本於撙節開支的原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人費用負擔。
- (二) 本次座談會後，若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需個別協助，歡迎來電或親自至臺南市政府地政局詢問。

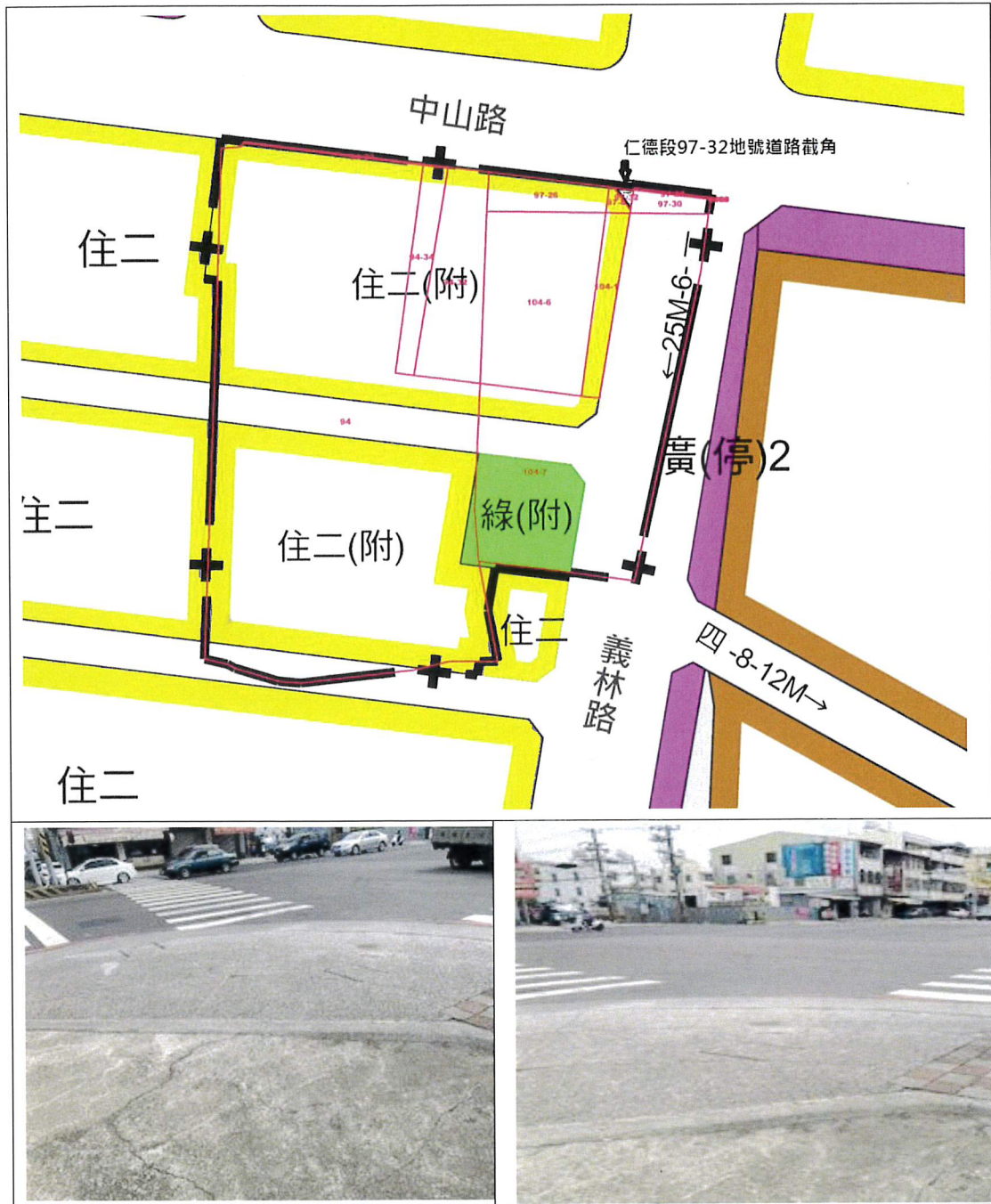
九. 散會：上午11時00分

臺南市仁德市地重劃區座談會會議紀錄送達統計表

戶號	土地所有權人	親簽	代收	無回執V
1	徐0邦		V	V
2	徐0君		V	V
3	徐0敏		V	
4	徐0弘	V		V
5	徐0林	V		
6	徐0吉	V		
7	徐0禮	V		
8	徐0財	V		
9	陳0珍		V	
10	徐0恩		V	
11	徐0德	V		
12	徐0儀		V	
13	徐0善		V	
14	徐0正	V		
15	蘇0清		V	
16	蘇0隆		V	
17	蘇0碩		V	
18	蘇0淳		V	
19	蘇0玲	V		
20	蘇0翰		V	
21	蘇0修		V	
22	蘇0晶		V	
23	張0榮		V	

附件十一 公有土地分布示意圖

臺南市第九期仁德市地重劃區公有土地分布示意圖



附件十二 公有土地抵充會勘紀錄

副本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

708201

臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：陳雅子

電話：2991111-8462

電子信箱：brooke@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國109年3月31日

發文字號：南市地劃字第1090419527號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送「臺南市仁德市地重劃區可抵充公有土地會勘」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局109年3月26日南市地劃字第1090395354號函續辦。

正本：臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府地政局

臺南市政府地政局

本案依分層負責規定授權主管科長決行

臺南市仁德市地重劃區可抵充公有土地會勘紀錄

壹、時間：109年3月31日（星期二）上午9時30分

貳、地點：臺南市仁德區中山路與義林路口

參、主持人：地政局市地重劃科洪專員智仁 紀錄：陳雅子

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、會勘結論：

仁德區仁德段97-32地號，面積9平方公尺，現況為道路，依據平均地權條例第60條規定，全部辦理抵充。

臺南市仁德市地重劃區公有土地抵充清冊

地段	地號	登記日期	登記原因	土地所有權人	持分比例	管理機關	總面積 (平方公尺)	抵充與否	抵充面積
仁德	97-82	101.03.05	徵收	臺南市	全	臺南市政府 工務局	0	是	0

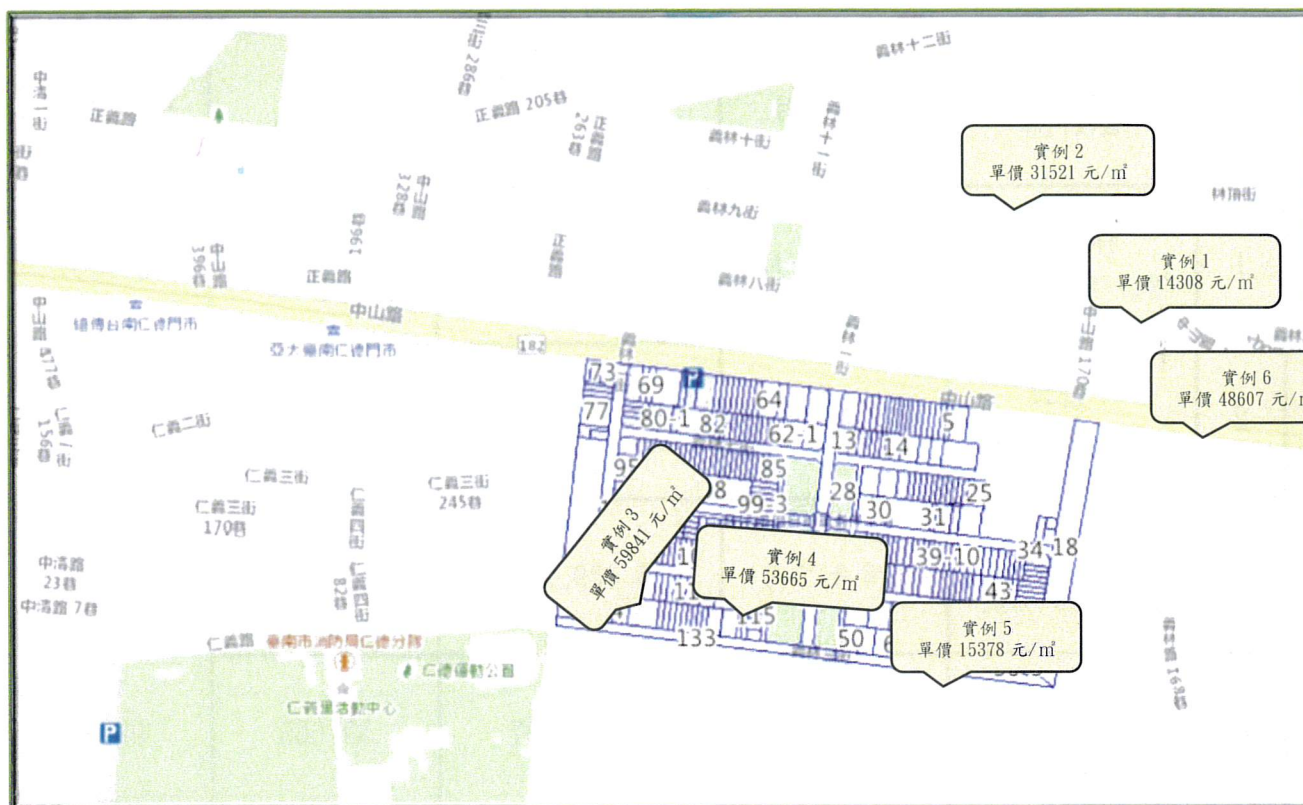
附件十三 鄰近土地實價查詢參考圖表

臺南市第九期仁德市地重劃區

106年1月~107年9月 - 內政部實價查詢服務網資料(含交易日期、價格及位置圖)

實例 編號	區段位置或 區段門牌	交易年月	總價(元)	單價 (元/M ²)	總面積(M ²)
1	林仔段 841~870 地號	107年4月	5,316,423	14,308	371.57
2	中清段 241~270 地號	106年11月	25,519,716	31,521	809.61
3	義林段 121~150 地號	106年2月	6,429,915	59,841	107.45
4	義林段 091~120 地號	106年1月	5,330,007	53,665	99.32
5	新工段 1~30 地號	109年1月	1,030,018	15,378	66.98
6	林仔段 1051~1080 地號	107年11月	2,669,983	48,607	54.93

臺南市仁德市地重劃區實價查詢分佈示意圖



交易實例 1

內政部
不動產交易實價查詢服務網

交易資料

第 801-1000 頁 頁次 ▲ 1.. 14 15 16 17.. 20 ▼ 排序: 總價 ▲ ▾ ▼

區域查詢 地價查詢 不動產買賣 不動產租賃

*縣市區域 臺南市 仁德區

*種類 房地交易價格 土地交易價格 *交易期間 106 年 1 月 ~ 109 年 2 月

區段位置或區段門牌	交易年月	坪數 (建)	單價 (元/坪)	特種權 (坪)	型態	層數	樓別/樓高
951 -中正段331~360地號	107/4	30	0.9	32.21	住	0	
952 -土庫段661~690地號	107/4	417	7.1	59.03	住	0	
953 -勝利段991~1020地號	107/4	110	5.8	19.12	住	0	
954 -德南段1171~1200地號	107/4	658	1	643.8	住	0	
955 -德南段1141~1170地號	107/4	658	1	643.8	住	0	
956 -二仁段1~30地號	107/4	400	0.8	506.2	住	0	
957 -林仔段841~870地號	107/4	532	4.6	114.33	住	0	
958 -太子段361~390地號	107/4	18	14.5	1.31	住	0	
959 -二仁段931~960地號	107/4	405	10.6	38.37	住	0	
960 -車頭段121~150地號	107/4	5		0.51	住	0	

交易標的: 土地 交易筆積數: 土地 1筆 建坪 0項/戶 單位 0個
 交易年月: 107年4月 土地區段位置: 林仔段841~870地號
 交易總價: 5,320,000 元
 交易單價約: 46,532 (元/坪)
 土地移轉總坪積: 114.33 坪

經度 120 26461, 緯度 22 97096

交易實例 2

內政部 不動產交易實價查詢服務網

區域查詢 地籍查詢 不動產買賣 不動產租賃

縣市區域 臺南市 仁德區

種類 房地交易價格 土地交易價格 交易期間 106 年 1 月 ~ 109 年 2 月

交易資料

第 1201-1400 筆 頁次 1 2 3 4 20 排序: 總價 總價/坪 坪數 樓層 樓別

區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	坪數 (坪)	型態	層數	樓別
1221 - 後豐段1021-1050地號	106/11	2,138	12.7	168.71	住	0	
1222 - 二空段121-150地號	106/11	567	6.9	81.04	住	0	
1223 - 中清段241-270地號	106/11	2,552	10.2	249.11	住	0	
1224 - 勝利段721-750地號	106/11	4,376	11.4	382.2	住	0	
1225 - 勝利段721-750地號	106/11	611	2.9	212.16	住	0	
1226 - 神農段391-420地號	106/11	6,973	9.8	711.6	住	0	
1227 - 華強段1-30地號	106/11	3,931	1.5	2,621.6	住	0	
1228 - 大子段1201-1230地號	106/11	2,980	22	135.46	住	0	
1229 - 大子段1201-1230地號	106/11	538	12.5	43.02	住	0	
1230 - 後豐段301-330地號	106/11	593	13.1	45.22	住	0	

交易標的: 土地 交易筆數: 土地 3筆 建地 0棟(戶) 單位 0座
 交易年月: 106年11月 土地區段位置: 中清段241-270地號
 交易總價: 25,523,500 元
 交易單價均: 102,460 (元/坪)
 土地修繕重置價: 249.11 坪
 經度 120.26416, 緯度 22.97147

交易實例 3

內政部 不動產交易實價查詢服務網

區域查詢 地籍查詢 不動產買賣 不動產租賃

縣市區域 臺南市 仁德區

種類 房地交易價格 土地交易價格 交易期間 106 年 1 月 ~ 109 年 2 月

交易資料

第 1401-1600 筆 頁次 1 11 16 17 18 19 20 排序: 總價 總價/坪 坪數 樓層 樓別

區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	坪數 (坪)	型態	層數	樓別
1571 - 中洲段61-90地號	106/2	747	1.2	605.0	住	0	
1572 - 如豐段181-210地號	106/2	1,190	3.4	351.1	住	0	
1573 - 如豐段181-210地號	106/2	105	2.3	45.26	住	0	
1574 - 三甲子段121-150地號	106/2	140	0.5	268.92	住	0	
1575 - 土庫段61-90地號	106/2	19	14.6	1.36	住	0	
1576 - 長興段1-30地號	106/2	16	4.4	3.65	住	0	
1577 - 大新段661-690地號	106/2	1,013	10	101.36	住	0	
1578 - 義林段121-150地號	106/2	643	19	33.86	住	0	
1579 - 德南段751-780地號	106/2	64	4.5	14.33	住	0	
1580 - 土庫段61-90地號	106/2	1,792	11.7	153.15	住	0	

交易標的: 土地 交易筆數: 土地 1筆 建地 0棟(戶) 單位 0座
 交易年月: 106年2月 土地區段位置: 義林段121-150地號
 交易總價: 6,434,000 元
 交易單價均: 189,990 (元/坪)
 土地修繕重置價: 33.86 坪
 經度 120.26085, 緯度 22.97147

交易實例 4

內政部 不動產交易實價查詢服務網

區域查詢 地籍查詢 不動產買賣 不動產租賃

縣市區域 臺南市 仁德區

種類 房地交易價格 土地交易價格 交易期間 106 年 1 月 ~ 109 年 2 月

交易資料

第 1601-1618 筆 頁次 1 2 排序: 總價 總價/坪 坪數 樓層 樓別

區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	坪數 (坪)	型態	層數	樓別
1601 - 如意段751-780地號	106/1	2,300	2.8	821.9	住	0	
1602 - 大宅段871-900地號	106/1	600	1.3	463.4	住	0	
1603 - 漸中段61-90地號	106/1	852	16.7	51.09	住	0	
1604 - 保生段241-270地號	106/1	375	6.2	60.90	住	0	
1605 - 保生段811-840地號	106/1	145	6.2	23.23	住	0	
1606 - 義林段91-120地號	106/1	533	17.4	30.56	住	0	
1607 - 長興段781-810地號	106/1	5	0.86	5.81	住	0	
1608 - 二王段571-600地號	106/1	24	3.4	6.96	住	0	
1609 - 長興段931-960地號	106/1	210	9.9	21.24	住	0	
1610 - 中清段841-870地號	106/1	660	3.7	176.37	住	0	

交易標的: 土地 交易筆數: 土地 1筆 建地 0棟(戶) 單位 0座
 交易年月: 106年1月 土地區段位置: 義林段91-120地號
 交易總價: 5,330,000 元
 交易單價均: 174,420 (元/坪)
 土地修繕重置價: 30.56 坪
 經度 120.26242, 緯度 22.97147

交易實例 5

內政部 不動產交易實價查詢服務網

區域查詢 地籍查詢 不動產買賣 不動產租賃

縣市區域 臺南市 仁德區

種類 房地交易價格 土地交易價格 交易期間 106 年 1 月 - 109 年 2 月

交易資料

第 1-200 頁 頁次 ▲ 1 2 3 4 5 .. 20 ▼ 排序: 總價 ▼ ▲

區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	坪數 (坪)	型態	屋齡	樓層
31 - 忠義段1-30地號	109/1	1,300	1.8	743.3	住	0	0
32 - 二行段1261-1290地號	109/1	549	7.5	73.22	住	0	0
33 - 新工段1-30地號	109/1	103	5	20.61	住	0	0
34 - 康強段991-1020地號	109/1	14	1.2	12.07	住	0	0
35 - 文賢段601-630地號	109/1	9	0.8	11.87	住	0	0
36 - 康強段1051-1080地號	109/1	36	0.8	43.24	住	0	0
37 - 萬壽段181-210地號	109/1	50	13	3.85	住	0	0
38 - 萬壽段331-360地號	109/1	141	3.8	36.68	住	0	0
39 - 中區段1081-1110地號	108/12	364	3.5	104.49	住	0	0
40 - 中區段1081-1110地號	108/12	262	3.3	78.65	住	0	0

交易標的: 土地 交易筆數: 土地 1筆 建物 0棟(戶) 車位 0個
 交易年月: 109年1月 土地區段位置: 新工段1-30地號
 交易總價: 1,030,000 元
 交易單價約: 49,983 (元/坪)
 土地移轉坪數: 20.61 坪 經度 120.26193, 緯度 22

交易明細 歷史移轉明細

交易實例 6

內政部 不動產交易實價查詢服務網

區域查詢 地籍查詢 不動產買賣 不動產租賃

縣市區域 臺南市 仁德區

種類 房地交易價格 土地交易價格 交易期間 106 年 1 月 - 109 年 2 月

交易資料

第 401-600 頁 頁次 ▲ 1 .. 17 18 19 20 ▼ 排序: 總價 ▼ ▲

區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	坪數 (坪)	型態	屋齡	樓層
591 - 興安段151-180地號	107/11	537	7.1	76.01	住	0	0
592 - 勝利段511-540地號	107/11	9,892	16	618.3	住	0	0
593 - 林仔段1051-1080地號	107/11	267	15.8	16.90	住	0	0
594 - 德海段451-480地號	107/11	217	1.4	155.83	住	0	0
595 - 港海段481-510地號	107/11	6,915	12.5	553.3	住	0	0
596 - 甘密段571-600地號	107/11	700	1.8	395.6	住	0	0
597 - 興安段331-360地號	107/11	348	15.9	21.93	住	0	0
598 - 大宅段121-150地號	107/11	3	0.37	0	住	0	0
599 - 長興段1-30地號	107/11	30	12	2.53	住	0	0
600 - 大新段451-480地號	107/11	47	15	3.15	住	0	0

交易標的: 土地 交易筆數: 土地 1筆 建物 0棟(戶) 車位 0個
 交易年月: 107年11月 土地區段位置: 林仔段1051-1080地號
 交易總價: 2,672,740 元
 交易單價約: 158,116 (元/坪)
 土地移轉坪數: 16.90 坪 經度 120.26707, 緯度 22

交易明細 歷史移轉明細

附件十四 預定重劃工作進度表

預定重劃工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 108年06月至108年10月
二、舉辦市地重劃座談會	自 109年01月至109年02月
三、研訂市地重劃計畫書報核	自 109年03月至109年08月
四、公告重劃計畫書	自 110年03月至110年04月
五、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 110年03月至110年04月
六、籌編經費	自 107年06月至112年06月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 110年04月至111年03月
八、現況調查及測量	自 108年05月至111年11月
九、工程規劃設計	自 109年06月至110年03月
十、查定重劃前後地價	自 110年08月至110年10月
十一、查估及公告、通知發放拆遷補償費	自 110年03月至110年05月
十二、工程施工	自 110年04月至111年03月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 110年11月至111年03月
十四、分配草案說明會	自 111年04月至111年05月
十五、分配結果公告及異議處理	自 111年06月至111年09月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 111年10月至111年11月
十七、工程驗收、土地交接及清償	自 111年03月至111年12月
十八、財務結算	自 112年01月至112年04月
十九、成果報告	自 112年05月至112年06月

附件十五 重劃範圍都市計畫地籍套繪圖

臺南市第九期仁德市地重劃區都市計畫地籍套繪圖

N
一千分之一



圖例

 	住二	第二種住宅區
 	住三	第三種住宅區
 	工	工業區
 	綠(附)	綠地用地(附)
 	廣	廣場用地
 	廣(停)	廣場用地(兼供停車場使用)
 		鐵路用地
 		道路用地
 		市地重劃範圍線