

臺南市長安(二)
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)

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃聽證會議紀錄

壹、案由：臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案

貳、主持人：徐中強 教授、呂宗盈 教授、鄭嘉慧 律師

參、聽證日期：109年4月10日

肆、聽證地點：臺南市安南區淵中里活動中心

(臺南市安南區安中路三段381號)

伍、出席單位及人員：詳附件一

陸、聽證程序簡報、會議議程、會場注意事項及防疫宣導：詳附件二

柒、重劃會簡報：詳附件三

捌、文字證據：詳附件四

玖、會議紀錄：

司儀宣布開會：

各位嘉賓大家好，臺南市安南區長安(二)自辦市地重劃區聽證會議，會議開始。

今天的會議是由長安(二)自辦市地重劃區重劃會，因申請實施市地重劃，臺南市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及行政程序法等相關規定，指定專家學者，由崑山科技大學房地產開發與管理系助理教授徐中強先生擔任會議主持人，及屏東大學不動產經營學系副教授呂宗盈先生，及臺南市律師公會理事鄭嘉慧律師擔任襄助主持人，接下來我們就把會議交給主持人。

一、主持人說明案由、聽證意旨、法令依據

主持人 徐中強教授：

各位大家早，我是那個崑山大學的助理教授徐中強，今天很榮幸的擔

任這次的聽證會的主持人，這是長安(二)自辦重劃的聽證會，那聽證會的主要的目的，就是要聽取大家對於重劃的一些意見，所以今天按照聽證會的規定，待會我們會請承辦單位說明一下今天聽證會應該要注意的事項，也請各位確實遵守，今天聽證會是大家發表意見的權利，所以請各位要依照規定，把自己要表達的意見表達出來，這個聽證會在這邊有幾點要跟各位報告，聽證會第一個就是，這邊只是聽取大家的意見，沒有辦法做任何的決定，但是如果各位對重劃的相關問題或者是法令的規定有什麼疑問的話，今天有列席的市政府各單位還有那個重劃會的代表，我會請他們來做回應，但是在這邊的話是沒辦法做任何的討論跟決定，今天各位所做的任何的發言都會忠實地記錄下來，然後，待會承辦單位也會講，就是到時候我們會把完整的會議紀錄在市政府做公告跟公開閱覽，各位可以去查閱會議紀錄，如果有意見也可以提出來，那另外呢，就是今天所有的會議進行會全程的錄影、錄音，這個也會作為我們送到重劃委員會討論重劃計畫書的一個重要的參考根據，所以今天你們的發言很重要也是你們的權利，我們今天就不浪費時間，我們就開始把時間讓給各位來暢所欲言，我們請承辦單位來說明一下發言的順序時間跟其它應該要注意的事項，好謝謝。

二、主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

地政局 陳鴻緒科長：

三位主持人還有長安(二)的各位地主大家早安，我是臺南市政府地政局市地重劃科的科長，我姓陳，我先簡要的跟各位報告今天聽證進行的程序跟各位待會發言的一些規則，那首先要跟各位報告一下就是因為疫情的關係，所以我們座位大概分得比較開，然後也有分場內跟場外，各位進來都有一個座位號碼牌，因為我們要落實會議的實名制，所以各位在自己的座位坐好之後就盡量不要再去移動位置，那謝謝各位的配合。

(簡報詳附件二內容；並強調請發言人於4月24日到市政府永華辦公室地政局市地重劃科確認發言內容跟簽名)。

司儀：

謝謝市地重劃科陳鴻緒科長的報告，接下來我們請長安(二)自辦市地重劃區重劃會的代表，向各位鄉親說明重劃計畫的那個要旨，謝謝。

三、重劃會說明重劃計畫要旨

重劃會 張岳文理事長：

主持人、市府各位長官及各位土地所有權人大家好，我是重劃會理事長張岳文，那感謝市府在這次這個疫情這麼緊張的狀況還是願意來召開這次的聽證會，讓我們這個重劃的這個程序能夠持續地走下去，那接下來就由我們重劃會這邊的主辦陳麗玲陳小姐來跟大家做一個簡單的說明，謝謝。

重劃會 陳小姐：

（簡報詳附件三內容）

主持人 徐中強教授：

很感謝重劃會的說明，不過我替市政府必需要說明一點，我們今天是依照法令規定辦理自辦重劃的聽證會，有關於重劃會他跟你們地主私底下的承諾事項，今天不能夠列入我們這邊的一個討論的內容，至於說重劃會怎樣子的跟地主做任何的協議對你們比較有利的一些措施，這是你們私底下的協議行為，今天我們不會列入在這邊的一個討論跟提問事項，在這邊需要先跟各位說明清楚，好那我們再進行下一個程序。 ✓

四、當事人及利害關係人陳述意見

司儀：

謝謝重劃會的報告，接下來是當事人及利害關係人陳述意見的時間，本次聽證會議至申請時間109年3月20日止，本府總共收到4位民眾登記要現場陳述意見及發問。

那我們現在請登記發言順序1號杜如小姐上台發言，發言時間3分鐘，請。

編號1杜如：

大家好，我只有兩個問題，第一個，我本人從未跟市政府做切結，為什麼土地謄本上有切結的標記？

還有第二個，我有兩個法條請提出來跟各位做參考，行政程序法第6條，跟私法自治原則的第247-1條。我要說的重點是說，沒有簽同意書的合法建成戶，可以比照有簽同意書的建成戶不用繳差額地價，由重劃會來保障負擔，不要有差別待遇，以示公平，謝謝。 ✓

主持人 徐中強教授：

杜小姐你還有時間，還要再做補充嗎？

編號1杜如：

不用了。

主持人 徐中強教授：

那等一下那個相關的法令的規定，我等一下會請相關單位跟重劃會來跟你回應。

司儀：

接下來我們請登記發言順序2號蕭敏小姐上台發言，蕭敏小姐現場委託蕭明先生，我們請蕭先生上台發言，謝謝。

編號2蕭敏(委託人：蕭明)：

主席、各位長官、各位地主大家好！我是蕭明，代替我大姊來的。

一個重點就是長安段的原始土地，他這個原始的土地，是原始的土地分割出來的，在民國78年3月有向市政府切結申請建照，切結的內容大約是說60%為建築基地，40%抵押權給市政府。當初就是這塊土地要蓋時，今天要講的重點是說當初申請實際申請建照的土地面積及範圍，長安段這塊地號並沒有參與到申請建照，當初要蓋時這塊土地沒參與申請建照，是申請建照面積範圍外的土地，是一塊沒有建築的空地就是了，當初等於是沒申請建照，沒參與啦，這樣相對也就沒有在切結書內60%為建築基地還是說40%抵押權之問題。但是重劃會寄給我大姊是說這塊土地不能分配土地。我要說的重點就是說這塊土地民國78年根本沒有參與到申請建照，因為你如果說有申請建照，說不分配土地還講得過去，問題是說這個土地根本就沒有申請建照，從頭到尾都是一塊空地，等於是說當初申請建照空出來的土地，為何重劃會說這樣，當初沒蓋到的部分，沒申請建照沒蓋到的部分，竟然不能分配土地，這是覺得很奇怪的事情，要跟各位長官請示請教，請教這個問題，以上。✓

主持人 徐中強教授：

時間還有，還有要補充嗎？

編號2蕭敏(委託人：蕭明)：

還要再說一個重點，是說可以重劃會對這些建成戶的地主，我可以呼籲要公平待遇。有簽同意書的人跟沒簽同意書的人，都可以公平對待，針對這個差額地價的問題，不要說這是個私事，因為這是大家一個公正的事情，既然是公正的事情，重劃會大家公開講啊，156戶你們這些差額地價

你們可以完全來承擔，不可以有這個差別對待，這是一個重點。 ✓

主持人 徐中強教授：

你的意見跟前面杜小姐差不多？

編號2蕭 敏(委託人：蕭 明)：

雷同，這我大姐也是有房子，我也是在幫他爭取。

主持人 徐中強教授：

你現在說的空地部分是你個人的名字嗎？

編號2蕭 敏(委託人：蕭 明)：

不是，是我大姐的。

主持人 徐中強教授：

一樣是你大姐的。

編號2蕭 敏(委託人：蕭 明)：

因為這塊沒有參加到申請建照，申請建照面積以外的土地就是了，你們可以查看看。

主持人 徐中強教授：

好，我等一下請相關單位跟你回應。

編號2蕭 敏(委託人：蕭 明)：

還有這個差額地價的問題，感謝主席。

主持人 徐中強教授：

好，謝謝，下一位。

司儀：

接下來我們請亞 有限公司負責人：蔡 品小姐上台發言，蔡 品小姐現場有到了嗎？唱名一次。蔡 品小姐現場已經到達了嗎？唱名兩次。蔡 品小姐現場到了嗎？依照規定已經唱名三次了，那我們採過號處理，等到全部登記發言順序的人都發言完之後我們再請他上台發言。現在我們請登記發言順序編號4號林 暘先生，有到了，那請林先生上台發言，謝謝。 ✓

編號4林 暘：

主席各位長官各位鄉親大家好，我是外地人，那在你們的地頭不熟，如果講錯話的地方，不要找我麻煩。我現在在講的話，大部分是以整體大家的利益為出發點，不像前面兩位以個人的利益為出發點。今天你們所聽到的就是說，我的地才分多少，你只關心這點而已，如果說在更闊面來講，你就應該要負擔，還是不應該負擔，都要你們這些沒蓋到房子在那邊荒廢的地的人來負擔，這是我們大家共同關心的，不是人家蓋房蓋好住的漂亮的人的事情，因為他們都同意出來啦，因為他們把捐出來的是他們的巷仔路地，他們巷仔路地捐出來時當時都市計畫還沒有成立的時候還是空地，但是再來因為他欠政府這些地，所以他把這些地市政府用他的行政力量通通改做公共設施，你們知道的廣場，是為什麼叫做廣場，你抓一隻狗去那走路，或者騎車駛車你去駛那條廣場用地，去駛看看，要怎麼嚕回來，你都給他嚕看看，如果嚕得好，我都没意見。當時我們現在的話，回頭來講的話就是我們在重劃的時候，都有很多人有出同意書。我知道統計結果就是支持的人都是有蓋到房子的，沒支持的都是還沒有蓋到房子的，有的就是說重劃費用都比別的地方還要高，我不要參加的人這樣啦。這個重劃計畫出來後，你有同意還是不同意，不知道要怎麼補救我不知道啦，因為你們大家都拍手拿蛋糕拿回去了，我是不同意的人，這是在講，所以說今天公聽會不是政見發表會，你們大家就是看有沒有合乎法令規定(叮)，再來就是說咱大家公平性有沒有夠，他剛剛說他要保障他沒有錯，你們各位先生那些荒廢的地有沒有要保障，因為我們今天這樣講就是說，這個費用大家來出，但是已經古早30年前我阿公阿祖有房子的這些都不用負擔，然後你們這些沒蓋房子的來負擔，這樣你們要嗎？因為一樣都是鄉親嘛，大家忍耐一下，出十萬、二十萬沒關係，這樣你們默默，你們同意，我沒意見，因為我的地很小。

阿第二點就是說這個公平性跟都市計畫的東西，是不是能夠讓我去台上用圖來跟你們講，這樣可能你們就會比較知道，還是不方便，這樣我就退席。可以讓我去台上用他們的，秀都市計畫圖給我看。

主持人 徐中強教授：

林先生，我那個光筆給你，你時間有限。

編號4林 暘：

你們要讓我講話嗎？你們如果不要讓我講話我就講這樣就好，因為我其實地很少，你們比較大，如果你們要讓我講，我講這樣。

主持人 徐中強教授：

林先生，讓你講，但是你時間要掌握一下。

編號4林 暘：

那我們第一個來，第一個來講的話鎮安段，這裡有個巷仔路地，那個地剛好是在鎮安重劃區的前面啦，那塊地要讓大家來負擔，你們要給他負擔嗎？這個巷仔路。

第二就是廣場，這裡的地是長安(一)自辦市地重劃的地，你們要用長安(二)來替他出錢替他出地，你們願意還是不願意？

第三就是說這裡有建成區，這裡的房子都沒參加，說是古早的房子，古蹟唷，他們說這裡要做個私設巷道要改成那個通道給他們走啦！這個通道是合理還是不合理？然後再來講的話就是長溪路三段，這個學校，這國小學校還沒蓋，但是這條路，這裡有一條巷仔路，應該是新寮重劃區，那我們現在的話，這個長安段 的地主，他有提出抗議，為什麼這個路是要咱來負擔，這個重劃區跟那個重劃區共同來負擔。

主持人 徐中強教授：

林先生，你的時間到了，我再給你一分鐘，你講重點就好了。

編號4林 暘：

你們同意我講的話，我就講，還有一點而已。

主持人 徐中強教授：

再給你一分鐘，你講重點就好，如果你講比較詳細的講不完，你再用書面再提出來，謝謝。

編號4林 暘：

書面都講了，你們沒看你們不知道，這個教會在這裡，這個部落，是一個舊部落，但是這條長溪路一共一千七百多平方公尺，他參與分配的結果，我們還要幫他鋪柏油，這個既成道路的柏油是市政府要維護，跟那個咱現在這個重劃會重劃大會進去做的時候，我們還要重鋪柏油，然後這些地，一千七百平方公尺，他可以拿一半回去，可以拿八百五十平方公尺的建地出來，這八百五十平方公尺的建地是你們這些要蓋房子的人來共同來負擔，人家蓋完房子的建成的都不用負擔，所以共同負擔49%其實可能40%就可以做了，你來看估價費用從3億變成7億，所以給大家做參考，是不是這樣，

我講的報告完畢。

主持人 徐中強教授：

林先生，那個你剛剛講完的內容，你如果有方便你其他部分再用書面提出來。你說的都市計畫調整的東西，我等一下請相關單位給你答覆一下。好，這樣，感謝你。來再來。

司儀：

那我再次，亞 有限公司負責人：蔡 品小姐，現場到了嗎？亞 有限公司負責人：蔡 品小姐，有到了嗎？唱名兩次了，那我再唱名一次，亞 有限公司負責人：蔡 品，已經到達現場了嗎？那已經唱名三次囉！那他提供的書面意見，那我們等下一併代為宣讀。

五、代為宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

接下來，接下來我們的議程是代為宣讀未出席者的書面意見，本次聽證會議有4位未出席民眾提供書面意見。

司儀：

第一位是謝 秀小姐，他書面意見陳述的內容為：

1. 因本案之土地所有權人平均重劃負擔比率高達49.94%，相當於50%，也就是參與本案之地主將損失一半土地所有權非常不合理，政府施作公共工程用地取得，本應依其必要性及需求性並經以實質土地徵收方式進行才是合理；個人認為自辦重劃取得公共用地已違反土地正義及侵害不同意地主權利。
2. 參照108.05.17外塭重劃聽證會議紀錄臺南市都發局回覆：都市計畫法關於禁建或限建問題，因大法官解釋及內政部函釋有違反人民權利，都市計畫規定要完成市地重劃才能核發建照得規定已經取消。因此未參與重劃的地主並無限建的問題，所以不參與自辦重劃基本上是憲法保障人民(地主)的權利。
3. 全國土地自辦重劃之爭議案件層出不窮，政府有責於保護人民生命財產安全依法行政，而非透過都市計畫法取得屬於人民的土地資產，針對以上原因，故個人拒絕本案重劃。

司儀：

再來是宣讀，第二位蕭明先生，他所提供的書面意見，他所提供的書面意見內容為：

1. 「早期以預付共同負擔發照建築」之問題，如有問題也是市政府造成之問題，而非合法建築地主來造成問題的，今重劃之差額地價問題，也需由市政府來處置問題、解決問題，非由合法建築地主來承擔問題。
2. 如果已住20餘年合法房屋，有完善道路及公共設施之社區，今要納入重劃範圍，豈不是推翻先前市政府核發建造之合法正當性嗎？「保留地不得參與重劃分配、而建築基地要補足差額地價」豈不是一頭牛要剝兩層皮嗎？而重劃會對於沒簽同意書之合法建築地主，一律依法令規定，計算重劃負擔，分配土地，試問此“法令規定”之法源及正當性何在？
3. 處理辦法：由重劃會向市政府切結同意”比照”有簽重劃同意書之合法建築之地主，不用繳差額地價，由重劃會負擔，保障全部合法建築地主的權益，無雙重標準以示公平。
4. 總而言之市政府對於差額地價問題，要有承擔「早期預付發照建築」，解決「問題」之責任，而重劃會對於全部合法建築之地主要有公平同等待遇之保障，免為日後有差額地價之糾葛。

並檢附當初的承諾書，相關證據一份。

司儀：

第三是由黃通先生，他所提出的書面意見，他陳述意見的內容為：關於公共設施用地平均負擔比率原先招攬時為35%，而現計畫書草案為30.49%，相差約為4.5%，開發公司是否能將差額部分讓利於地主，或大家斟酌討論差額分配。僅此陳述，感謝。並檢附重劃計畫書草案第六頁證據一份。

司儀：

第四位為台，台股份有限公司，他所提出的書面意見為：

1. 平均重劃負擔比率過高

查本重劃計畫書草案所載，平均重劃負擔比率達49.94%，有所偏

高，其中費用負擔比率更高達19.45%，似有過高，經與本公司同屬安南區之重劃案例比較發現下列工程費用項目有偏高情形：

(1)雨水及污水下水道工程費

鄰近重劃案例新寮(三)、福國(三)，其雨水及污水下水道工程費用單價分別為520元/m²、580元/m²，本案則高達878元/m²，似有高估。

(2)公共設備管線配合工程費

鄰近重劃案例新寮(三)、福國(三)，其公共設備管線(電力、電信、自來水)費用單價分別為189元/m²、225元/m²，本案則高達277元/m²，亦有所偏高。

(3)環境保護、勞安及雜項工程費

本重劃計畫書草案提及，因個案基地情形特殊，致環境費用相對較高，請就特殊之情形補充說明。

(4)平均重劃負擔比率應降低至45%以下，方屬合理之負擔範圍。

2. 重劃後分回土地，地面高程應與毗鄰之路面高程平齊

為利重劃後土地開發，分回土地之地面高程，應與毗鄰之路面高程平齊。

綜上，建請貴會重新檢視重劃計畫書草案內容，以維重劃區內土地所有權人之權益。

司儀：

那因為亞 股份有限公司他現場本來有登記要發言，但是他現場沒有來，那他的書面意見我們也一併代為宣讀，他所陳述的意見內容為：

依本區重劃案章程第14條，本區由首昌土地開發股份有限公司籌措墊支重劃開發總費用並自負盈虧。經查，該土地開發公司商工登記公示資本總額為1200萬元(1200萬只夠買一間安南區的透天厝)，能扛得起動輒數億元工程款的重劃區開發案嗎？恐怕無法讓人信賴，地主能放心交給他們嗎？屆時會不會先行盜賣抵費地？會不會把地主的土地先抵押給金主(需負擔

高額的民間利息)？會不會抵償工程款(浮報或灌水工程款)？屆時如該公司周轉不靈，會不會像有些重劃區案到現在地主都沒有辦法分配到土地，到現在擱置了很多年，地主權益應如何確保？

並檢附經濟部商工登記公示資料查詢一份證據。

司儀：

在以上代為宣讀的程序都已經完成了，那麼我們最後的議程就是請主持人詢問有沒有最後的陳述意見及下結語。

主持人 徐中強教授：

還要詢答，那個我在這邊還是重複先跟各位地主跟鄉親報告一下，我們聽證會只是讓各位發揮，就是發表意見，對重劃內容對計畫書的意見，那有關於各位剛才所提的問題，我們待會會請重劃會跟相關單位來跟各位做回應，那但是在這邊我想先問一下兩位共同主持人有沒有對剛才的意見有沒有什麼要發表的。沒有。好，謝謝。

六、詢問及答覆

主持人 徐中強教授：

好那接下來我們就針對剛才大家所提的，包括口頭報告的跟書面宣讀的，我們可能有一些問題要跟各位來做一個回應，那首先我先請那個市政府都發局這邊，針對這次細部計畫做調整以後，他的一個來龍去脈跟剛才發問所質疑的問題來做個回應，是不是請都發局代表回應一下。

都發局：

臺南市都發局這邊，針就是針對長安(一)，長安(二)就是在我們新寮市地重劃單元一這個部分，先做一下來龍去脈的說明，我們這個細部計畫的重劃的重劃單元一，它事實上是在我們103年，我們那次在都市計畫辦理通盤檢討的時候，把新寮這個細部計畫區裡面，剩餘還沒有辦重劃的土地把他劃為單元一，然後那個同時我們就是針對你裡面一些合法建物啦，然後還有一些公共設施那個不足的那個部分，我們做了一些調整，以利後續如果要辦市地重劃，能夠順利辦下去，那個103年這次的通盤檢討也是像剛剛那個就是林先生他所提提到的長溪路，長老教會那個土地這案，當時也是臺南市都市計畫委員會參採陳情人的建議，然後也是把他納入到長安(二)的重劃範圍，而且這案也已經核定發布實施了，長安(二)重劃會他們是依據我們103年發布實施的都市計畫裡面單元一的部分去辦理重劃，

那因為他們在辦理的過程中經過清查後發現裡面有一些預付捐贈的土地，所以他們才再依據都市計畫法第24條提出辦理那個都市計畫變更，那這案也經過我們臺南市都市計畫委員會兩次審議，已經就是審議通過了，因為我們就是依據那個內政部他們103年的一個函示，也就是這案要等他們的重劃計畫書經地政主管機關審查通過之後，我們都市計畫才會核定發布實施，剛剛有提到就是說裡面關於裡面劃的這些公共設施，比如說廣場用地這…就是…這些也是重劃會他們依據都市計畫法第24條所提出來的那個變更案，也是經過我們都市計畫委員會審議通過的，以上。

主持人 徐中強教授：

好謝謝！再來是不是請重劃會針對剛才他們提了很多有關於重劃進行的一些相關的規定跟問題是不是做個回應。

重劃會 陳小姐：

有關於這個，還是建成區，那私權的部分剛主持人有指示，私權部分我們不列入討論，但是在於公共的部分公權力的部分我這邊再補充，就是這個預付負擔土地，他當時沒有捐贈的土地是依當年的公告現值，由臺南市政府設定抵押權，那為什麼後來有這個抵押權的爭議是因為從民國78年到現在重劃還沒有辦理，所以它沒有辦法產生重劃費用，也就是它這個抵押權當時設定的擔保債權是不存在的，所以才有這個抵押權有人說什麼追溯期過期，其實原因是因為它的擔保債權不存在所以有這個爭議。但是呢，今天在我們開始正式辦理重劃的時候，預付捐贈的土地，就是當時如果當時辦重劃，它當成重劃負擔也就沒事了，可是今天因為78年到現在都過30年去了，所以我們目前不是增加建築物土地所有權人的負擔，而是把以前該負擔的當成這次你參加長安(二)的重劃負擔。這個部分我還是要再次說明，就是把以前沒做完的，以前做一半的，有做1/3的，也許不足的，這個部分我們把它落實而已，就是這樣子。目前有關於建成區的部分，那都市計畫剛剛長官有報告清楚了，謝謝。

主持人 徐中強教授：

有關於重劃費用的那個部分要不要說明一下，還有就是我先替重劃會先回應一下，有關於私權的那個部分，還是拜託重劃會，本於這個誠意，還是繼續跟地主再行溝通，因為他們剛剛，尤其前面兩位都有提到有關於建成區，甚至有設定抵押的那個部分，有些有建築有些沒有建築，有建築跟沒有建築，還有就是有跟你們簽的同意書，跟沒有簽同意書的那個部分，希望能夠用同樣的標準去做一些處理，但是這個不在我們今天的討論範圍

內，這個就不用再回應了，那就拜託重劃會尊重他們的意見再跟他們繼續協商。那有關於重劃費用比例過高，還有就是一些相關的規定之類的再回應一下。

重劃會 陳小姐：

關於重劃負擔的這個部分，剛剛跟各位報告因為目前我們其實是屬於預估階段，那實際開發的時候，我們的工程費用經過我們工程單位的審核，相關的工程審查單位，比如說我們的地上物補償費要經過估價師的查補啊這些狀況來做一個確定，所以實際上我們的費用負擔的這一部分，我們的計畫書上面也有去敘明，我把這個數字給大家看一下，請大家看一下這個螢幕上的數字，目前我們的公共設施用地，剛剛有提到都市計畫規定35%，阿為什麼現在變成30.5%，是因為我們裡面有公有抵充地去減低，所以要捐的土地減少了，但是要施工的範圍，整個整體開發的範圍並沒有減少，那另外有關於我們基地分散的這一塊，一般重劃區如果是完整的重劃區，他整個工程的界面會比較少，可是我們這區土地很零散，大家剛剛看到我們的重劃分七個地段1009筆土地，那所以它的工程界面相對的會比較多，也是要做相關的環境維護這些東西，地區友善這些費用會比較高，但是實際上還是要以我們市政府相關單位，工程的審查、補償費的審查、相關的這個地價評議委員會的評定，這些來確定之後會依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第33條規定去以我們核定的計算負擔總計表的負擔為準，所以目前依照市地重劃實施辦法第14條，各位看到的這個重劃計畫書草案它是預估性質，因為目前我們的工程技師、土木技師、水利技師、估價師，這些相關的專業人員都還沒有辦法進場，因為我們還沒有被核准實施市地重劃，所以請各位目前看到這個概估的部分是由規劃團隊跟重劃會這邊依照相關的這個算是經驗值，還有我們目前有去參考幾個可以看到的給大家看一下，我們目前最近去年辦理驗收的溪東(一)重劃，它的工程因為我知道像剛剛台■公司有提到幾個我們比較不熟悉的案例，我們以目前已經完成的這個部分來看，我們初估的這個工程費用每公頃大概是3293萬元，但是在去年，去年2月19號有一個新訂的出流管制計畫，以前是排水計畫，那現在新訂了這個出流管制包括滯洪設施，因為大家知道全國很多淹水的問題，所以這些費用將來都還是要依照實際審核的費用來處理，那另外有關於提到個別的單價部分呢，我們也是提供實際的數字來給大家看一下，因為也有一些物價指數調整的這個問題，目前我們以剛完成驗收，就是107年11月開始驗收，在去年完成驗收的這個案例來看，他的這個排水工程的部分是每平方公尺969元，那我們長安(二)的部分是878元，剛剛有宣讀這個數字，那我們除了這個之外還要提我們剛剛講到的滯洪相關設施出

流管制辦法的部分，那再來有關於公用設備，包括自來水、電力、電信、瓦斯這個部分，溪東(一)的費用已經驗收完了，他們的部分是每平方公尺347元，那剛剛陳述意見人提的是我們是每平方公尺277元，所以相關費用也不是以我們這個費用為準，還是要依審查的，那有關於公用設備呢，將來是由自來水公司、台電公司他們自己去設計施工，重劃會是負責繳費的，所以都要有相關的憑證收據為準，這個部分先報告。那另外剛剛有提到出資人開發公司的這個資本額的這個問題，我們請我們出資人代表來跟大家做報告。

重劃會 黃先生：

主持人、各位長官、各位地主大家好，地主鄉親大家好，我姓黃，我是首昌公司的開發代表，我想針對今天大家綜合的一些問題，我做一個比較綜合性的補充報告。

第一個就是有關建成區的問題，建成區這個問題，其實用比較簡單的語言來講，就是說其實買建成區的房子的地主，其實在20幾年前都是善意的第三人，可能建設公司把這個預付抵費地已經捐出來或者是設定抵押給市政府，他們買的是那個房子，你們買的是那個房子，所以呢，今天其實雖然說你們已經享受了這個建成區的房子已經那麼多年了，可是其實你們的負擔早就已經負擔出來了，那今天剛剛講的那個所謂的差額地價，當然這個私底下我們再去協商，我們也應該會給各位一個滿意的答案，但是，就是說其實這個建成區的問題，在我們這個開發案來講，以我們開發商、開發單位的角度來看，其實應該是相對比較單純的問題，所以請大家不用擔心，你們的房子100%應該是都會留下來的，那問題就是差額地價的問題我們再一起跟各位再做一個仔細的協商，所以這個部分請大家不用擔心，因為我們剛剛重劃會講了很多很深入的法令的問題或者是你應該怎麼樣怎麼樣權利義務這些，其實我覺得不用講那麼複雜，簡單的一句話，其實建成區反而是最單純的，這個請大家放心。

那第二個有關於首昌的資本額的問題，沒有錯我們的登記資本額是1200萬，但是各位知道我們這個重劃案從開始到現在已經多少年了，這個其實如果大家瞭解重劃的一個過程的話應該很清楚，任何一個重劃案真正動用到資金的部分，其實是在拆遷補償跟工程施工，在最後這個階段，那其實我們即將進入這個階段，那我們其實是不希望說有心人刻意用這種方式去讓大家覺得擔心將來我們辦不下去，其實我們這些股東的背後的資金，甚至還有上市上櫃的公司，所以請大家就財務的部分可以放心，我們如果重劃計畫書如果我們這個聽證會結束，重劃計畫書經過市政府的重劃委員

會核定通過之後，我們即刻就會開始辦理增資，而且會去查估、做地上物的拆遷補償，然後還有後續相關的工程的經費，所以這個財務的部分請大家不必擔心，我們不可能在一開始登記這個公司的時候就把多少億的資金全部放在那裡凍結個幾年通通不會去動它，這是不可能的事情，我想就我個人來講也不可能做這樣的事，所以這個部分請大家能夠理解。

那第三個部分就是有關剛剛台 所提到的一些工程的部分，其實工程的部分其實滿單純的，因為如果就重劃計畫書來看，那當然是比較粗略的，可是各位不要忘了我們一開始在幾次的說明會還有這個會員大會都有跟大家說明過，其實我們這種自辦重劃，大家不要以為說我們重劃會可以為所欲為，其實市政府才是真正的監督、輔導跟核准的單位，我們任何一個東西都要經過市政府的核定，包括剛剛那個林先生講我們這個細部計畫為什麼會是這樣，其實並不是像他講的那樣，原來建成區捐出來的地都拿去做他們的巷子，其實如果你仔細去看，真正做巷子的只有一、兩條，而且那個巷子是必需要做的，為什麼一定要做？就是保障你建成區的進出阿，那原來建成區的巷子，你原來已經取得建照了，可是你那個是私設巷道，你將來要改建要重建，你怎麼改建？那如果把它劃成公共設施你才有辦法去改建，變成市政府的公共設施，你才能指定建築線，所以這些事情其實是正面的，絕對不是負面的，而且其實很多這個原來建成區捐贈出來的預付這個抵費地的部分，其實大部分都劃做附近的鄰里性的公共設施，沒有這些你怎麼提升將來的生活品質，但是這個東西非常重要，而且它的內容絕對不是我們想要怎麼樣就怎麼樣，這些經過我們臺南市都市計畫委員會那麼多的專家學者去看的東西、去審查的東西，它怎麼可能讓我們去圖利某些人呢？所以這些東西希望大家能夠理解，而且剛剛林先生有提到好像我們建成區的人都支持，其他沒有蓋房子的、農地的都不支持，其實剛好顛倒，我們在剛開始簽同意書的時候，建成區好像沒有幾個吧？沒有幾個人同意的，因為他一開始他認為我就是蓋好了我幹嘛去簽你的同意書，所以這個反而是顛倒了，不是這樣子，反而是那些沒有蓋房子的地主，他才著急，他才同意，因為他始終沒有辦法去蓋他的房子、沒有辦法去開發他的土地，所以這些事實其實並不是這個樣子，希望大家能夠理解，那我以上做這些補充報告，謝謝大家。

主持人 徐中強教授：

謝謝，謝謝重劃會的說明，那最後我們再把時間留給那個地政局，因為地政局相關的法令規定他們這邊有比較清楚的說明，那我們請地政局這邊來說明。

謝謝主持人，首先還是要跟各位地主報告一下今天的聽證會只是我們審查重劃會所送重劃計畫書的一環工作，所以包含各位地主講的預付捐贈的問題、還有負擔是不是太高這等等問題，我一樣會核實的回應給委員，讓委員瞭解，地主有這些意見，是不是重劃會這邊可以來做一下處理還是回應，所以今天的目的還是在這裡。

那接下來我還是就法規的部分跟各位說明一下剛剛我把它收納成兩種問題，一個還是預付捐贈，這其實有一段的歷史，從民國70幾年開始，也許各位鄉親都還比我清楚，其實，這很簡單，我覺得大家口語上都有一些誤解，就是說，這不能配地，你就會覺得說，重劃區不能配地你就會覺得這不合理，但是你其實換一個角度來看，你70幾年80幾年就蓋房子了，你把40%拿出來先捐給市府，當然那些樣態很多，現在在辦重劃，其實那不叫不配地，應該是配在你的建築用地裡面，只是拿你的當初捐的空地，因為規定就是用未建築土地來折價抵付，你就是拿那些地來配在你的建地這樣而已，所以基本上最單純的就是說，當初設定請建照的如果到現在都沒有移轉，你捐出來的空地是你的，建築用地也是你的，其實這就不叫不配地，而是配在建築用地裡，那其實是這樣子跟重劃的精神是相吻合的，也不影響各位的權益，也跟當時切結請建照的時候設定的事項相吻合，那今天包含兩位陳述人，其實比較大在可能都是後來跟人買房子的，可能過了2、30年，有的當初設定的人，有的是把空地賣掉有的是把房子賣掉，所以變成擁有建物或是擁有空地的人，會跟當時切結的人不同，那這方面其實就是要去釐清是不是善意第三人，如果你當初就知道有這個切結事項你還要買，當然你就要去履行這個切結義務，但是我想在建物的部分，重劃會跟理事長這邊剛剛都有說明，這部分他們會再來跟你們協調處理，這是第一個預付捐贈的部分。

第二個是負擔，我們重劃有兩種負擔，第一個是公共設施，剛剛重劃會也有報告到，大約35%，然後他們先預設抵充後降到30%點多，第二個大家比較爭議的大概就是費用，費用19%點多，那一樣因為重劃計畫書包含公辦在重劃計畫書階段都是預估，重劃會實際上他有幾個事情會影響到大家後來實際配地所要負擔的，包含他們工程的設計書圖送來之後，我們會再聯審，包含單價是不是合理、實際發包數多少等等，那實際支出的費用是多少，你地上物補償費分出去多少？這些我們要看你領的清冊才會給你們列入負擔，包含以後他們會送重劃前後地價過來，這部分也是會經過審查委員會的審查，這部分都會影響到實際上分配時會做負擔總計表的總

表，那時的總表一定會跟現在的不同，因為裡面的過程，各項數據會越來越精確，那這些都是我們市府要去審核把關的，所以這部分我也講過今天不是要跟各位說明是就這樣通過了，各位的意見，包含台糖的書面意見，費用負擔等等，這些都還是會到委員會去做一個審酌，那就以上兩點跟各位做補充。

主持人 徐中強教授：

好那還有沒有其他單位要做補充的？如果沒有的話那個我在這邊也回應一點，就是剛才有些地主有提到這個負擔比例的問題，那負擔比例這個剛才科長已經有跟各位說明過了，重劃的部分分成用地負擔跟費用負擔兩種，那大家對於這個費用負擔好像有點偏高，不過剛才科長有回應了就是實際上市政府這邊還會再把關，這個應該要支的費用、應該要核的費用，到時候市政府這邊會核實的來做把關，所以請各位放心。那另外就是用地負擔這個部分，我也補充剛才是市政府都發局因為我昨天有詳細看過資料，在都市計畫的變更過程當中，其實用地的比例並沒有增加反而是有點略降，所以這個部分的話都委會有在調整都市計畫其實有考慮到地主的權益，所以各位也不用太擔心，並沒有因為剛才林先生所擔心的其它的用地加入共同負擔以後，增加各位的負擔，不是增加，有經過調整過，所以用地負擔的比率其實還是大概平均來說差不多，還是維持在30%，剛剛重劃會有報告過，所以這個部分也再補充來跟各位做一個說明。 ✓

七、主持人宣布終結聽證

主持人 徐中強教授：

好那如果其他單位沒有要回應了的話，那我們今天就很感謝各位來，因為聽證會主要就是讓大家發表對這個重劃計畫書的意見，所有的意見我們會全部忠實的記錄下來後，然後會送到市地重劃委員會裡面，再請市政府的這個市地重劃委員會在討論計畫書內容的時候尊重各位的意見來做一個重要的參考，那如果沒有其它的意見了的話，我們今天的聽證會的程序就到此終結，感謝各位的蒞臨，希望這個重劃能夠順利的推動，謝謝。 ✓

拾、散會(上午10點45分)。

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃聽證會議紀錄 (逐字稿)

壹、案由：臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案

貳、主持人：徐中強 教授、呂宗盈 教授、鄭嘉慧 律師

參、聽證日期：109年4月10日

肆、聽證地點：臺南市安南區淵中里活動中心

(臺南市安南區安中路三段381號)

伍、出席單位及人員：詳附件一

陸、聽證程序簡報、會議議程、會場注意事項及防疫宣導：詳附件二

柒、重劃會簡報：詳附件三

捌、文字證據：詳附件四

玖、會議紀錄：

司儀宣布開會：

各位嘉賓大家好，臺南市安南區長安(二)自辦市地重劃區聽證會議，會議開始。

今天的會議是由長安(二)自辦市地重劃區重劃會，因申請實施市地重劃，臺南市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及行政程序法等相關規定，指定專家學者，由崑山科技大學房地產開發與管理系助理教授徐中強先生擔任會議主持人，及屏東大學不動產經營學系副教授呂宗盈先生，及臺南市律師公會理事鄭嘉慧律師擔任襄助主持人，接下來我們就把會議交給主持人。

一、主持人說明案由、聽證意旨、法令依據

主持人 徐中強教授：

各位大家早喔，我是那個崑山大學的那個助理教授徐中強，那今天很榮幸的擔任這次的聽證會的主持人，那這個是長安(二)自辦重劃的聽證會，那聽證會的主要的目的，就是要聽取大家對於重劃的一些意見，所以今天按照聽證會的規定，待會我們會請那個承辦單位說明一下今天聽證會應該要注意的事項，那也請各位確實遵守，那今天聽證會是大家發表意見的權利，所以請各位要…就是照規定，好好的把自己要表達的意見表達出來，那這個聽證會在這邊有幾點要跟各位報告的就是，聽證會第一個就是，這邊只是聽取大家的意見，這邊沒有辦法做任何的決定，但是如果各位對重劃的相關問題或者是法令的規定有什麼疑問或者那個的話，今天有列席的市政府各單位還有那個重劃會的代表，我會請他們來做回應，但是在這邊的話是沒辦法做任何的討論跟決定，那今天我們所…聽證會所做的任何的發言都會忠實地記錄下來，然後，待會那個承辦單位也會講，就是到時候我們會把完整的會議紀錄在市政府做公告跟公開閱覽，各位可以去查閱會議紀錄，如果有意見也可以提出來，那另外呢，就是今天所有的會議進行會全程的錄影、錄音，那這個也會作為我們送到重劃委員會討論重劃計畫書的一個重要的參考根據，所以今天你們的發言很重要也是你們的權利，那我們今天就不浪費時間，我們就開始把時間讓給各位來暢所欲言，那這個我們請承辦單位來說明一下發言的順序時間跟其它應該要注意的事項，好謝謝。

二、主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

地政局 陳鴻緒科長：

三位主持人還有長安(二)的各位地主大家早安，我是臺南市政府地政局市地重劃科的科長，我姓陳，那接下來就由我先簡要的跟各位報告今天聽證進行的程序跟各位待會發言的一些規則，那首先要跟各位報告一下就是因為疫情的關係，所以我們座位大概分得比較開，然後也有分場內跟場外，那各位進來都有一個座位號碼牌，因為我們要落實到會議的一個實名制，所以各位在自己的座位坐好之後就盡量不要再去移動位置，那謝謝各位的配合。

那首先，剛剛已經有報告過，我們這次的聽證是依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法，是因為自辦長安(二)的重劃會，要申請要核定重劃計畫書，那市府依規定收到這個申請之後，就必須先來舉辦聽證會，那如同主持人講的，聽證會只是審查的一個環節，那各位今天發表的意見，我們還會再送到市地重劃委員會，來斟酌做一個討論跟參考。

那我們今天的時間大概會先由我來做一個注意事項的一個說明，接下來會由重劃會來說明重劃書的一個計畫內容，那接下來就是輪到有登記發言的土地所有權人依序來發言，那有申請但是今天沒有到場的，我們會有工作人員代為宣讀，那接下來就是還會針對各位的一個發言內容，由主持人來指定相對應的機關來做一個回答，那最後再由主持人來做一個會議的總結。

那待會會依照我們簽到還有登記的順序依序叫名，那如果有登記發言的土地所有權人到發言區來發言，那每人大概是以3分鐘1次為限作為原則，那如果說唱名3次都沒有到，就視同過號，那再其他有到現場的陳述人陳述完之後才可以再補行發言，那我們在剩1分鐘的時候會有一個短鈴的提示…(叮)…那時間滿的時候會有兩個短鈴…(叮叮)…那就請各位停止發言，那如果超過的話後續的發言就不會再列入紀錄，那這次的聽證會全程會有錄影跟錄音，那聽證的執行過程大概以國語、臺語為主，那如果有其它的方言或是外國語，都可能需要自備一些翻譯，那其它的注意事項就如同開會通知的附件，那這次的紀錄我們待會有現場發言的話就麻煩發言完之後在旁邊再稍等一下，我們同仁會有文字稿列印出來之後請你確認來簽名，那另外在4月24號，在我們永華的辦公室地政局市地重劃科，也會有這些今天的文字稿來給各位來做一個確認跟簽名，那如果不簽名的話，大概我們會再敘明理由，就可能未到場簽名之類的，那這些資料一樣會送到市地重劃委員會，那這個紀錄…那這個紀錄理論上依照法規是重劃計畫書核定之後會併同寄給地主，那所以我們大概會先在紀錄做完之後就先公開在我們地政局網頁，那這個紀錄的用途，一個就是要當市地重劃委員會他在審議重劃計畫書時候的一個參考，那如果現場沒有登記發言但是可以提書面的意見，我們後面也有同仁在那邊，如果有其它書面意見也可以寫，但是這個書面意見不會列入今天的紀錄，但是也會在市地重劃委員會要審議重劃計畫書的時候，我們會一併把這些紀錄…這些書面意見彙整給委員會來做一個參考，那今天舉行完聽證之後，一樣就是把重劃計畫書送到市地重劃委員會來做一個審酌，那如果有同意來實施的話，我們就是會把計畫書、聽證會議的紀錄、還有市地重劃委員會的紀錄這些寄給地主並且在我們的網頁公開公告，那如果不同意的話，我們就會敘明理由來駁回或補正，那大概今天就是以上一個會議簡要的進行流程。

司儀：

謝謝市地重劃科陳鴻緒科長的報告，接下來我們請長安(二)自辦市地重劃區重劃會的代表，向各位鄉親說明重劃計畫的那個要旨，謝謝。

三、重劃會說明重劃計畫要旨

重劃會 張岳文理事長：

主持人、市府各位長官及各位土地所有權人大家好，我是重劃會理事長張岳文，那感謝市府在這次這個疫情這麼緊張的狀況還是願意來召開這次的聽證會，讓我們這個重劃的這個程序能夠持續地走下去，那接下來就由我們重劃會這邊的主辦陳麗玲陳小姐來跟大家做一個簡單的說明，謝謝。

重劃會 陳小姐：

3位主持人、科長、各位鄉親大家早，我是陳麗玲，我們這個長安(二)重劃區的位置是在這個我們台江大道…抱歉3位主持人跟科長我們轉個向，我們是在這個台江大道跟國道八號聯絡道這個安吉路，這個路口的交會處，整個細部計畫區的範圍比重劃區的範圍還要大，細部計畫區的範圍包括東北邊這個新寮、溪心寮、總頭寮還有十三佃，還有一小部分的農漁區變更成住宅區的部分，那單元一的部分就是新寮地區附帶條件要辦理整體開發但是還沒有開發的地區，所以我們的範圍比較四散，分成8個地區，那這個單元一裡面，經過去年的這個第82次臺南市都委會的決議，分成A、B兩區，那B區就是溪心寮，溪心段的這個單獨大概1公頃的部分是B區，我們今天聽證的這個範圍，就是單元一的A區，是新寮地區整體開發區除了B區以外的範圍，都是我們長安(二)的這個範圍，那接下來跟各位報告我們整個進度，我們籌備會其實成立得滿早的，在民國100年的時候，可是後來陸續一直到民國106年7月之間，都在辦理都市計畫的通盤檢討跟變更，所以重劃就沒有往下走，一直到106年因為當時有一個大法官739號的這個解釋函，需要獎勵辦法…獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法，為了保障各位土地所有權人的權益，所以做了一個修法，那修法之後，我們就依照這個新的獎勵辦法，在106年9月，在都市計畫也變更確定之後，開始召開座談會，那陸續的話就比較順利，我們召開這個成立大會在11月的時候，隔年1月我們市政府很快的就成立了這個我們長安(二)的重劃會，正式成立重劃會。後續各位鄉親也都陸續有參加我們一共辦了兩次的會員大會，第一次會員大會是審議重劃範圍，那市政府也經過重劃委員會第108年度第一次的審議通過之後，在5月17號的時候核定了我們的重劃範圍，那這個是以剛剛看到的全部的單元一的部分來核定範圍，那第二次就是各位我們去年6月29號審議我們大家這次收到的重劃計畫書草案，我們經過討論、投票表決，審議通過之後，我們這次送進來，我們依A區的部分來實施重劃，然後辦理今天的聽證。那接下來的程序剛剛科長跟主持人都有報告過，我們今天聽證之後會先送市地重劃委員會，那市地重劃委員會審

議之後，我們重劃計畫書還不能公告喔，要先送都市計畫這邊把細部計畫核定公告之後，我們重劃計畫書才能跟著核定公告，後面的程序是這樣。

接下來跟各位報告我們這個案的基本資料，到今年109年2月18號為止，我們重劃區的土地所有權人一共有740位，那裡面包括734位的這個私有土地所有權人，有6位的公有土地管理者，那另外這次聽證，在這個所有權人以外，還有相關利害關係人，包括他項權利人、合法建物所有權人這些相關的，那我們重劃區的總範圍、總面積大概是16.7公頃左右，私有地的部分是15.5公頃左右，那我接下來用圖的部分跟大家說明重劃區的地籍範圍，右邊這張圖，大家看到的，綠色的部分是長安段，就是我們這一區，一共7個地段，1009筆土地，那長安段占大多數，那接下來從北到南就是藍色這個公親段，一點點公學段，還有鎮安段，這裡鎮安段，那南側這個海佃段跟怡中段，都是少部分道路沒有徵收的部分，所以總共的這個土地一共七個地段，1009筆，然後是16.69公頃。那這是我們這次的這個完整的長安(二)，不是整個全部的都市計畫，長安(二)的都市計畫套繪大概是現在這個樣子。

那本次的這個聽證的內容主要是重劃計畫書的草案，我們有提過會員大會審議，經過投票表決之後，現在送到市政府來做審查，那我們擬定的內容是依照市地重劃實施辦法第14條規定第3項規定的，除了我們重劃區的這個相關基本資料之外，最重要的就是要預估重劃負擔，那重劃負擔有兩個，一個是要捐出去的公共設施用地，一個是開發費用的費用負擔，這兩個部分是我們整個重劃計畫書最重要的一個預估的數字，那後續相關的就是一些進度跟套繪圖的部分，那因為我們已經有在會員大會審議討論跟表決，所以今天我這邊就是先摘錄我們預估的重劃負擔部分，左邊這邊是我們都市計畫細部計畫關於我們A區的…這裡A區的公共設施負擔比例，那右邊這邊，這裡面機關用地是在平均地權條例第60條規定的十項…就道路、公園、學校…這些以外的，不屬於重劃負擔的部分，所以這個機關用地我們沒有列入共同負擔，那其它負擔扣除公有抵充地之後大概30.5%，然後費用負擔的部分大概19.45%，所以整個土地所有權人的平均負擔…平均喔，不是每個人都一樣，然後這個預估值，將來還是要依我們市政府…包括市地重劃委員會核定確定的這個數值為準，目前就是預估，將來應該負擔會比它低，不會比它更高。那我們長安(二)這一區，應該說我們臺南安南地區，跟其它一般包括全省的重劃區有一個特殊的情形，在這邊特別做報告，就是都市計畫有一個特殊規定，我們這一區在民國78年左右開始陸陸續續，因為規定要辦理重劃，可是大家當時可能不想等，所以當時的市政府…就臺南市市政府有一個預付共同負擔捐贈公共設施用地的這個

方案，一共有9個社區就先核准了這個建照來處理，可是依照我們臺南市都委會第74次的這個解除整體開發原則來看，這9個範圍都應該要納入重劃範圍，等一下用圖說跟大家報告，那同時在都市計畫的我們這個細部計畫區的通盤檢討裡面，也有關於建成區的這個處理原則，建成區就是說…已捐40%的保留地可以去成全你建築這個60%的基地，所以當時應該捐可是目前還維持私有地的，這個部分的保留地，它就不得參與重劃分配，這是通盤檢討的這個處理原則，那建築基地就是已經合法房子…那個房屋所在地，就是視我們日後的…就是現在…長安(二)的重劃負擔比例的規定，就是依目前實際，因為當時是預付，現在才是真正落實，去補足這個差額地價，那我們來看一下相關區位，各位看到的，大部分其實都在新寮地區，一共有9批建築，有156棟合法建物，在78年到82年之間最多，只有這個建照2的這個綠綠的部分，這一批是93年，其它大概都是在78到82年之間，那我剛剛有提到，地主會覺得「我房子都蓋好了那我為什麼要重劃？」那我這邊跟各位報告，有關於這個部分我們都委會…臺南市都委會對於整個安南區有關於整體開發地區，它可不可以不要參加重劃，就是剔除的這個部分，有一個很明確的規定，有兩個時間點，我們臺南市的這個擴大都市計畫主要計畫…主要計畫大家知道齣，主要計畫在68年10月23號擬定的，所以如果你是68年10月23號之前蓋的，你就不用參加重劃，不管你那時房子是合法或不合法，只要是68年10月23號之前蓋的，你就不用參加重劃；那第二個就是，68年10月之後，有了細部計畫，我們的細部計畫是在75年4月25號核定，剛剛看到的，我們的細部計畫，所以你是在68年到75年之間你蓋的房子，也可以不用參加重劃，除了這個以外的，都必須要參加我們這次的重劃，這是第一個要不要參加的部分，在都市計畫有很明確的規定。再來就是都市計畫通盤檢討的規定，我們在103年10月都市計畫有辦理一次通盤檢討，那當時對於這個建成區的處理原則，我們就是屬於這個細部計畫發布…75年之後…75年4月25號之後預付負擔的這些土地，當時預付負擔有不同的情形，有設定抵押權的、有真的捐給臺南市政府的、那也有預告登記的…有不同不同的情形，那這些就應該納入重劃，用剛剛我們重劃計畫書規定的那個方式來參加重劃，有關於這個爭議，其實在法律上的見解，也請教我們的律師顧問，是這樣子的，我們如果依照行政程序法第93條的規定，當時核發建照的…預付負擔核發建照的政府的這個行為，它其實是一個附負擔的行政處分，就是條件式的，用切結我要捐地去成就你的合法建築的合法性，就是政府發這個照給你，但是你要先同意或者是真的去捐了40%的保留地，這個是共存的，所以合法建物從民國78年到現在，大家其實還沒有重劃就先享受了重劃的成果，對吧？別人還沒蓋房子，你先蓋起來，你已經住30年了，所以目前不是要增加大家的重劃負擔，而

是去落實它，當時應捐沒捐的，現在把它落實，所以所謂的這個保留地不配地的這件事，應該是說，這個保留地就是這個合法建物的重劃負擔，不是不配地，它就是加入這個合法建物裡面去把它落實當時這個行政處分，是這個樣子。可能因為這麼多年來大家市面上、市場上大家一直傳來傳去，鄉親也可能有一些誤解，沒有要增加大家的負擔，就是當初應該捐沒捐的現在落實而已。再來看我們這個案，我們自己單元一，在105年的時候，就我們現任的營建署長召開的，這個我們是府內的跨局處的會議裡面也特別針對這個部分，我們在幾次的都市計畫變更裡面，已經把保留地都劃成公共設施用地，你當時應該捐嘛，現在就是公共設施用地，所以將來就直接變成臺南市的公有土地，它就不會再參加分配。以上這個部分我們臺南市自己安南區有這樣的一個案例，捐贈土地…它就是合法建物的重劃負擔，其實很單純，蓋的房子有效、合法，那合法的房子就要有重劃負擔，它才能夠合法，所以在重劃會這邊，今天我們的出資人代表、我們的理事長都在這裡，我們除了…剛剛是政府的規定，但是法外不外人情，所以我們的這個重劃會這邊，希望可以去吸收已經合法建築基地的部分，你可以100%的去保留分配，就是你有蓋房子的部分，你100%留下來，不會去動到你的房地…現在合法建物的部分，但是基本上大家要同意配合，出資者願意幫你去付這個…這個錢不是不用付喔，是代付，因為法定的差額地價是平均地權條例60條之1的規定，你只要有增配土地就一定要繳差額地價，那這個差額地價是由出資者來吸收，他去幫你代墊付了這個錢，所以這個部分…如果說有人願意要幫你負擔這個重劃負擔，你還說我不跟你配合，我想這個在人情道理上應該是不太合理啦，不要說合法，是比較不合乎我們社會的這個規範。那另外就是有關於保留地爭議的這個部分，我們目前保留地有幾個狀況，有辦了繼承的、也有夫妻贈與的、先生過戶給太太或太太過戶給女兒兒子的、甚至有父子買賣的，當然也有一些法拍的，那這些情形…只要經過法律程序的判決確定確實是屬於善意第三人的話，重劃會就應該要分配土地給這些所謂善意第三人的保留地，但如果你現在有房子，你同時也是保留地的所有權人，那這個就沒有什麼爭議的，是權利與義務，享受權利就應該去負擔相當的義務，那以上是重劃會的報告說明，謝謝。

主持人 徐中強教授：

很感謝重劃會的說明，不過我替市政府必需要說明一點，那個我們今天是依照法令規定辦理的重劃…自辦重劃的聽證會，但是在這邊的話，有關於重劃會他跟你們地主私底下的承諾事項，今天不能夠列入我們這邊的一個討論的內容，至於說重劃會怎樣子的跟地主做任何的協議對你們比較有利的一些措施，這是你們私底下的協議行為，那個今天我們不會列入在

這邊的一個討論跟提問事項，在這邊需要先跟各位說明清楚，好那我們再進行下一個程序。

四、當事人及利害關係人陳述意見

司儀：

謝謝重劃會的報告，接下來是當事人及利害關係人陳述意見的時間，本次聽證會議至申請時間109年3月20日止，本府總共收到4位民眾登記要現場陳述意見及發問。

那我們現在請登記發言順序1號杜如小姐上台發言，發言時間3分鐘，請。

編號1杜如：

大家好，我只有兩個問題，我說…第一個，我本人從未跟市政府做切結，為什麼土地謄本上有切結的標記？

還有第二個，我有兩個法條請提出來跟各位做參考，行政程序法第6條，跟私法自治原則的第247-1條。我要說的重點是說，沒有簽同意書的合法建成戶，可以比照有簽同意書的建成戶不用繳差額地價，由重劃會來保障負擔，不要有差別待遇，以示公平，謝謝。

主持人 徐中強教授：

杜小姐你還有時間，還要再做補充嗎？

編號1杜如：

不用了。

主持人 徐中強教授：

不用了齁，那等一下那個相關的法令的規定，我等一下會請相關單位跟重劃會來跟你回應。再來下一個。

司儀：

接下來我們請登記發言順序2號蕭敏小姐上台發言，蕭敏小姐現場委託蕭明先生，我們請蕭先生上台發言，謝謝。

編號2蕭敏(委託人：蕭明)：

主席、各位長官、各位地主大家好！我是蕭明，代替我大姊來的。

一個重點就是長安段 的原始土地，他這個原始的土地， 是原始的土地分割出來的嘛，在民國78年3月有向市政府切結申請建照，切結的內容大約是說60%為建築基地，40%為…40%…百分之四十抵押權給市政府。當初就是要蓋時…就是這塊土地要蓋時，今天要講的重點是說當初申請實際啦…當初實際申請建照的土地面積及範圍，長安段這塊 地號並沒有參與到申請建照，當初要蓋時這塊土地沒參與申請建照，是申請建照面積範圍外的土地，是一塊沒有建築的空地就是了，當初等於是沒申請建照，沒參與啦，這樣相對也就沒有在切結書內60%為建築基地還是說40%抵押權之問題。但是重劃會寄給我大姊的角度是說這塊土地不能分配土地。我要說的重點就是說這塊土地民國78年根本沒有參與到申請建照，因為你如果說有申請建照，說不分配土地還講得過去，問題是說這個土地根本就沒有申請建照，從頭到尾都是一塊空地，等於是說當初申請建照空出來的土地(叮)，為何重劃會說這樣，當初沒蓋到的部分，沒申請建照沒蓋到的部分，竟然不能分配土地，這是覺得很奇怪的事情，要跟各位長官請示請教，請教這個問題，以上。

主持人 徐中強教授：

時間還有，還有要補充嗎？

編號2蕭 敏(委託人：蕭 明)：

要說ㄟ，也要再說一個重點，第二，是說可以重劃會對這些…就是建成戶的地主，我可以呼籲ㄟ公平ㄟ。有簽同意書的人跟沒簽同意書的人，都可以公平對待，針對這個差額地價的問題，不要說這是個私事，因為這是大家一個公正的事情，既然是公正的事情，重劃會大家公開講啊，156戶你們這些差額地價你們可以完全來承擔啊(叮叮)，不可以有這個差別對待，這是一個重點。

主持人 徐中強教授：

好…好，所以你的意見跟前面杜小姐差不多啦？

編號2蕭 敏(委託人：蕭 明)：

嘿…雷同，這我大姐也是有房子啊，我也是在幫他爭取啊，因為他當初…

主持人 徐中強教授：

你現在說的空地部分是你個人的名字嗎？

編號2蕭 敏(委託人：蕭 明)：

不是，一樣是我大姐的。

主持人 徐中強教授：

哦哦一樣是你大姐的。

編號2蕭 敏(委託人：蕭 明)：

因為這塊沒有參加到申請建照，申請建照面積以外的土地就是了，你們可以查看看。

主持人 徐中強教授：

好，我等一下請相關單位跟你回應。

編號2蕭 敏(委託人：蕭 明)：

還有這個差額地價的問題，感謝主席。

主持人 徐中強教授：

好，謝謝，下一位。

司儀：

接下來我們請亞 有限公司負責人：蔡 品小姐上台發言，蔡 品小姐現場有到了嗎？唱名一次喔。蔡 品小姐現場已經到達了嗎？唱名兩次喔。蔡 品小姐現場到了嗎？依照規定已經唱名三次了喔，那我們採過號處理，等到全部登記發言順序的人都發言完之後我們再請他上台發言。現在我們請登記發言順序編號4號林 暘先生，有到了，那請林先生上台發言，謝謝。

編號4林 暘：

喂，主席各位長官各位鄉親大家好，我是外地人啦，那在你們的地頭不熟，如果講錯話的地方，不要找我麻煩。我現在在講的話，大部分是以整體大家的利益為出發點，不像前面兩位以個人的利益為出發點。今天你們所聽到的就是說，阿我的地才分多少，你只關心這點而已，阿如果說在更闊面來講，你就應該要負擔，還是不應該負擔，都要你們這些沒蓋到房子阿在那邊荒廢的地的人來負擔，這是我們大家共同關心的，不是人家蓋房蓋好住的漂亮的人的事情，因為他們都同意出來啦，因為他們把捐出來的東西…是他們的巷仔路地，他們巷仔路地捐出來時…當時都市計畫還沒有成立的時候還是空地，但是再來因為他欠政府這些地，所以他把這些

地…市政府用他的行政力量通通改做公共設施，阿你們知道的廣場，是為什麼叫做廣場，你抓一隻狗去那走路，或者騎車駛車你去駛那條廣場用地，去駛看看，要怎麼嚕回來，你都給他嚕看看，阿如果嚕得好，我都沒意見。當時我們現在的話，回頭來講的話就是我們在重劃的時候，都有很多人有出同意書。我知道統計結果就是支持的人都是有蓋到房子的，沒支持的都是還沒有蓋到房子的，有的就是說重劃費用都比別的地方還要高，我不要參加的人這樣啦。今天這個都市計畫出來…阿不對，這個重劃計畫出來後，你有同意還是不同意，不知道要怎麼補救我不知道啦，因為你們大家都拍手拿蛋糕拿回去了，阿我是不同意的人，阿這是在講，所以說今天公聽會不是政見發表會，阿你們大家就是看有沒有合乎法令規定(叮)，再來就是說咱大家公平性有沒有夠，他剛剛說他要保障他沒有錯，阿你們各位先生那些荒廢的地有沒有要保障，因為我們今天這樣講就是說，這個費用大家來出，但是已經古早30年前我阿公阿祖有房子的這些都不用負擔，然後你們這些沒蓋房子的來負擔，這樣你們要嗎？因為一樣都是鄉親嘛，大家忍耐一下，出十萬、二十萬沒關係，這樣你們默默，你們同意，我沒意見，因為我的地很小。

阿第二點就是說這個公平性跟都市計畫的東西，是不是能夠讓我去台上用圖來跟你們講，這樣可能你們就會比較知道，還是不方便，這樣我就退席。可以讓我去台上用他們的，秀都市計畫圖給我看…

主持人 徐中強教授：

林先生，你…我一支…那個…你們有沒有帶光筆？我那個光筆給你，阿你在那用…按的齣，阿你時間有限齣。

編號4林 暘：

你們要讓我講話嗎？你們如果不要讓我講話我就講這樣就好，因為這我…因為我是小…外地人，我其實地很少，阿你們比較大，阿如果你們要讓我講，我講這樣。

主持人 徐中強教授：

林先生，讓你講，但是你時間要掌握一下。

編號4林 暘：

那我們第一個來，第一個來講的話鎮安段齣(叮叮)，這裡有個巷仔路地，那個地剛好是在鎮安重劃區的前面啦，阿那塊地要讓大家來負擔，你們要給他負擔嗎？這個巷仔路，這個巷仔路。

阿第二就是這個…這個…這個廣場啦，阿這廣場啦，這裡的地是長安(一)自辦市地重劃的地，阿你們，你們要用長安(二)來替他出錢替他出地，你們願意還是不願意？

阿第三就是說他這裡有建成區，這裡的房子都沒參加，說是古早的房子，古蹟唷，他們說這裡要做個私設巷道要改成那個通道給他們走啦！阿這個通道是合理還是不合理？然後再來講的話就是長溪路三段，這個學校，這國小學校還沒蓋，但是這條路，這裡有一條巷仔路，左邊是那個…應該是那個…那個重劃區(叮叮)，應該是新寮重劃區，那我們現在的話，這個長安 的樣子，他有提出抗議啦，為什麼這個路是要咱來負擔…是咱來負擔，不是大家，這個重劃區跟那個重劃區共同來負擔，那再來…

主持人 徐中強教授：

林先生，你的時間到了齣，我再給你一分鐘，阿你講重點就好了。

編號4林昌暘：

你們同意我講的話，我就講，還有一點而已。

主持人 徐中強教授：

再給你一分鐘，阿你講重點就好，阿如果你講比較詳細的講不完，你再用書面再提出來，謝謝。

編號4林昌暘：

書面都講了，你們沒看你們不知道，阿這個教會在這，這個部落，是一個舊部落，但是這條長溪路一共一千七百多平方公尺，他參與分配的結果，我們還要幫他鋪柏油，這個既成道路的柏油是市政府要維護，阿跟那個咱現在這個重劃會重劃大會進去做的時候，我們還要重鋪柏油，然後這些地，一千七百平方公尺，他可以拿一半回去，可以拿八百五十平方公尺的建地出來，這八百五十平方公尺的建地是你們這些要蓋房子的人來共同來負擔，人家蓋完房子的建成的都不用負擔，所以共同負擔49%其實可能40%就可以做了，阿你來看估價費用從3億變成7億，你們大家都拍手同意，大家都去吃蛋糕，我沒吃到。阿所以給大家做參考，是不是這樣(叮叮)，我講的報告完畢。

主持人 徐中強教授：

林先生，那個你剛剛講完的內容，你如果有方便你其他部分再用書面

提出來。…等一下你說的都市計畫調整的東西，我等一下請相關單位給你答覆一下。好，這樣，感謝你。來再來。

司儀：

那我再次，亞 有限公司負責人：蔡 品小姐，現場到了嗎？
亞 有限公司負責人：蔡 品小姐，有到了嗎？唱名兩次了，那
我再唱名一次，亞 有限公司負責人：蔡 品，已經到達現場了
嗎？那已經唱名三次囉！那他提供的書面意見，那我們等下一併代為宣
讀。

五、代為宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

接下來，接下來我們的議程是代為宣讀未出席者的書面意見，本次聽證會議有4位未出席民眾提供書面意見。

司儀：

第一位是謝 秀小姐，他書面意見陳述的內容為…

1. 因本案之土地所有權人平均重劃負擔比率高達49.94%，相當於50%，也就是參與本案之地主將損失一半土地所有權非常不合理，政府施作公共工程用地取得，本應依其必要性及需求性並經以實質土地徵收方式進行才是合理；個人認為自辦重劃取得公共用地已違反土地正義及侵害不同意地主權利。
2. 參照108.05.17外塭重劃聽證會議紀錄臺南市都發局回覆：都市計畫法關於禁建或限建問題，因大法官解釋及內政部函釋有違反人民權利，都市計畫規定要完成市地重劃才能核發建照得規定已經取消。因此未參與重劃的地主並無限建的問題，所以不參與自辦重劃基本上是憲法保障人民(地主)的權利。
3. 全國土地自辦重劃之爭議案件層出不窮，政府有責於保護人民生命財產安全依法行政，而非透過都市計畫法取得屬於人民的土地資產，針對以上原因，故個人拒絕本案重劃。

司儀：

再來是宣讀，第二位蕭 明先生，他所提供的書面意見，他所提供的書面意見內容為…

1. 「早期以預付共同負擔發照建築」之問題，如有問題也是市政府造成之問題，而非合法建築地主來造成問題的，今重劃之差額地價問題，也需由市政府來處置問題、解決問題，非由合法建築地主來承擔問題。
2. 如果已住20餘年合法房屋，有完善道路及公共設施之社區，今要納入重劃範圍，豈不是推翻先前市政府核發建造之合法正當性嗎？「保留地不得參與重劃分配、而建築基地要補足差額地價」豈不是一頭牛要剝兩層皮嗎？而重劃會對於沒簽同意書之合法建築地主，一律依法令規定，計算重劃負擔，分配土地，試問此“法令規定”之法源及正當性何在？
3. 處理辦法：由重劃會向市政府切結同意”比照”有簽重劃同意書之合法建築之地主，不用繳差額地價，由重劃會負擔，保障全部合法建築地主的權益，無雙重標準以示公平。
4. 總而言之市政府對於差額地價問題，要有承擔「早期預付發照建築」，解決「問題」之責任，而重劃會對於全部合法建築之地主要有公平同等待遇之保障，免為日後有差額地價之糾葛。

並檢附當初的承諾書，相關證據一份。

司儀：

第三是由黃通先生，他所提出的書面意見，他陳述意見的內容為…關於公共設施用地平均負擔比率原先招攬時為35%，而現計畫書草案為30.49%，相差約為4.5%，開發公司是否能將差額部分讓利於地主，或大家斟酌討論差額分配。僅此陳述，感謝。並檢附重劃計畫書草案第六頁證據一份。

司儀：

第四位為台，台股份有限公司，他所提出的書面意見為…

1. 平均重劃負擔比率過高

查本重劃計畫書草案所載，平均重劃負擔比率達49.94%，有所偏高，其中費用負擔比率更高達19.45%，似有過高，經與本公司同屬安南區之重劃案例比較發現下列工程費用項目有偏高情形：

(1) 雨水及污水下水道工程費

鄰近重劃案例新寮(三)、福國(三)，其雨水及污水下水道工程費用單價分別為520元/m²、580元/m²，本案則高達878元/m²，似有高估。

(2)公共設備管線配合工程費

鄰近重劃案例新寮(三)、福國(三)，其公共設備管線(電力、電信、自來水)費用單價分別為189元/m²、225元/m²，本案則高達277元/m²，亦有所偏高。

(3)環境保護、勞安及雜項工程費

本重劃計畫書草案提及，因個案基地情形特殊，致環境費用相對較高，請就特殊之情形補充說明。

(4)平均重劃負擔比率應降低至45%以下，方屬合理之負擔範圍。

2. 重劃後分回土地，地面高程應與毗鄰之路面高程平齊

為利重劃後土地開發，分回土地之地面高程，應與毗鄰之路面高程平齊。

綜上，建請貴會重新檢視重劃計畫書草案內容，以維重劃區內土地所有權人之權益。

司儀：

那因為亞 股份有限公司他現場本來有登記要發言，但是他現場沒有來，那他的書面意見我們也一併代為宣讀，他所陳述的意見內容為…

依本區重劃案章程第14條，本區由首昌土地開發股份有限公司籌措墊支重劃開發總費用並自負盈虧。經查，該土地開發公司商工登記公示資本總額為1200萬元(1200萬只夠買一間安南區的透天厝)，能扛得起動輒數億元工程款的重劃區開發案嗎？恐怕無法讓人信賴，地主能放心交給他們嗎？屆時會不會先行盜賣抵費地？會不會把地主的土地先抵押給金主(需負擔高額的民間利息)？會不會抵償工程款(浮報或灌水工程款)？屆時如該公司周轉不靈，會不會像有些重劃區案到現在地主都沒有辦法分配到土地，到現在擱置了很多年，地主權益應如何確保？

並檢附經濟部商工登記公示資料查詢一份證據。

司儀：

在以上代為宣讀的程序都已經完成了，那麼我們最後的議程就是請主持人詢問有沒有最後的陳述意見及下結語。

主持人 徐中強教授：

還要詢答，那個我在這邊還是重複先跟各位地主跟鄉親報告一下，我們聽證會只是讓各位發揮，就是發表意見，對重劃內容對計畫書的意見，那有關於各位剛才所提的問題，我們待會會請重劃會跟相關單位來跟各位做回應，那但是在這邊我想先問一下兩位共同主持人有沒有對剛才的意見有沒有什麼要發表的。沒有。沒有。好，謝謝。

六、詢問及答覆

主持人 徐中強教授：

好那接下來我們就針對剛才大家所提的，包括口頭報告的跟書面宣讀的，我們可能有一些問題要跟各位來做一個回應，那首先我先請那個市政府都發局這邊，針對這次細部計畫做調整以後，他的一個來龍去脈跟剛才發問所質疑的問題來做個回應，是不是請都發局代表回應一下。

都發局：

喂喂，臺南市那個…都發局這邊，那個針就是針對長安(一)，長安(二)就是在我們那個新寮市地重劃單元一這個部分，先做一下來龍去脈的說明，那我們…我們這…我們這個細部計畫的重劃的重劃單元一，它事實上是在我們103年，我們那次在都市計畫辦理通盤檢討的時候，把這個新寮…這個細部計畫區裡面，剩餘還沒有辦重劃的土地把他劃為…劃為單元一，然後那個同時我們就是針對你裡面一些合法建物啦，然後還有一些公共設施那個不足的那個部分，我們做了…做了一些…做了一些那個調整，以利就是說後續如果要辦市地重劃，能夠順利去…去…去…辦下去，那那個103年…103年這次的通盤檢討也是經經…像剛剛那個就是林先生他所提…他所提到的那個長溪路，長老…長老教會那個土地這案，他當…他那個當時也是臺南市都市計畫委員會參採那個陳情人的建議，然後也是把他納…那個納入到長安(二)的重劃範圍，而且這案也已經核定發布…發布實施了，那…那個就是長安(二)重劃會他們是依據我們103年發布實施的都市計畫裡面單元一的部分去辦理重劃，那因為他們在辦理的過程中因為遭遇…有遇到說裡面…經過清查後發現裡面有一些預付捐贈的土地，所以他們才再依據都市計畫法第24條提出辦理那個都市計畫變更，那這案也經

過我們臺南市都市計畫委員會兩次審議，已經就是審議通過了，那因…那因為我們就是依據那個內政部他們103年的一個函示，也就是這案要等他們的重劃計畫書經地政主管機關審…就是審查通…那個通過之後，我們都市計畫才會核定發布實施，那…那像剛…剛那個剛剛有提到就是說裡面關於裡面劃的這…劃的這些公共設施，比如說廣場用地這…就是…這些也是重劃會他們依據都市計畫法第24條所提出來的那個變更案，也是經過我們都市計畫委員會審議通過的，以上。

主持人 徐中強教授：

好謝謝噢！那…那個再來的話是不是請那個重劃會針對剛才他們提了很多有關於重劃進行的一些相關的規定跟問題是不是做個回應。

重劃會 陳小姐：

有關於這個，還是建成區啦，那私權的部分剛主持人有指示，私權部分我們不列入討論，但是在於公共的部分公權力的部分我這邊再補充，就是這個預付負擔土地，他當時沒有捐贈的土地是依當年的公告現值，由臺南市政府設定抵押權，那為什麼後來有這個抵押權的爭議是因為從民國78年到現在重劃還沒有辦理，所以它沒有辦法產生重劃費用，也就是它這個抵押權當時設定的擔保債權是不存在的，所以才有這個抵押權有人說什麼追溯期過期阿，其實原因是因為它的擔保債權不存在所以有這個爭議。但是呢，今天在我們開始正式辦理重劃的時候，預付捐贈的土地，就是當時…如果當時辦重劃，它當成重劃負擔也就沒事了，可是今天因為78年到現在都過30年去了，所以我們目前不是增加建築物土地所有權人的負擔，而是把以前該負擔的當成這次你參加長安(二)的重劃負擔。這個部分我還是要再次說明，就是把以前沒做完的，以前做一半的，有做1/3的，也許不足的，這個部分我們把它落實而已，就是這樣子。目前有關於建成區的部分，那都市計畫剛剛長官有報告清楚了，謝謝。

主持人 徐中強教授：

有關於重劃費用的那個部分要不要說明一下，還有就是那個…另外…另外就是他們剛才…我…我…我先…我先那個…替重劃會先回應一下，有關於私權的那個部分，還是拜託重劃會，本於這個誠意啦，還是繼續跟地主再行溝通，因為他們剛剛，尤其前面兩位都有提到有關於建成區，甚至有設定抵押的那個部分，有些有建築有些沒有建築，有建築跟沒有建築，還有就是…有簽…有跟你們簽的同意書，跟沒有簽同意書的那個部分，希望能夠用同樣的標準去做一些處理啦，但是這個不在我們今天的討論範

園內，這個就不用再回應了，那就拜託重劃會尊重他們的意見再跟他們繼續協商啦。那有關於重劃費用跟那個比例過高，還有就是一些相關的規定之類的再回應一下。

重劃會 陳小姐：

關於重劃負擔的這個部分，剛剛跟各位報告因為目前我們其實是屬於預估階段，那實際開發的時候呢，會以當時的…比如說我們的工程費用經過我們工程單位的審核，相關的這個…工程審查單位，比如說我們的地上物補償費要經過估價師的查補啊這些狀況來做一個確定，所以實際上我們的費用負擔的這一部分，將來都還是…我們的計畫書上面也有去敘明，我把這個數字給大家看一下(拍謝…好)，請大家看一下這個螢幕上的數字，目前我們的公共設施用地，剛剛有提到都市計畫規定35%，阿為什麼現在變成30.5%，是因為我們裡面有公有抵充地去減低，所以要捐的土地減少了，但是要施工的範圍，整個整體開發的範圍並沒有減少，那另外有關於我們基地分散的這一塊，一般重劃區如果是完整的重劃區，他整個工程的界面會比較少，可是我們這區土地很零散，大家剛剛看到我們的重劃分七個地段1009筆土地，那所以它的工程界面相對的會比較多，也是要做相關的環境維護這些東西，地區友善這些費用會比較高，但是實際上還是要以我們市政府相關單位，工程的審查、補償費的審查、相關的這個地價評議委員會的評定，這些來確定之後會依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第33條規定去以我們核定的計算負擔總計表的負擔為準，所以目前依照市地重劃實施辦法第14條，各位看到的這個草案…重劃計畫書草案它是預估性質，因為目前我們的工程技師啊、土木技師、水利技師、估價師，這些相關的專業人員都還沒有辦法進場，因為我們還沒有被核准實施市地重劃，所以請各位目前看到這個概估的部分是由規劃團隊跟重劃會這邊依照相關的這個…算是經驗值，還有我們目前有去參考幾個可以看到的…給大家看一下，我們目前…最近去年辦理驗收的…我們的溪東(一)重劃，它的工程…因為我知道像剛剛台 公司有提到幾個…我們比較不熟悉的案例，我們以目前已經完成的這個部分來看，我們初估的這個工程費用每公頃大概是3293萬元，但是在去年，去年2月19號有一個新訂的出流管制計畫，以前是排水計畫，那現在新訂了這個出流管制包括滯洪設施，因為大家知道全國很多淹水的問題嘛，所以這些費用將來都還是要依照實際審核的費用來處理，那另外有關於提到個別的單價部分呢，我們也是提供實際的數字來給大家看一下，因為也有一些物價指數調整的這個問題啦，目前我們以剛完成驗收，就是107年11月開始驗收，在去年完成驗收的這個案例來看，他的這個排水工程的部分是每平方公尺969元，那我們長安(二)的部

分是878元，剛剛有宣讀這個數字，那我們除了這個之外還要提我們剛剛講到的滯洪相關設施出流管制辦法的部分，那再來有關於公用設備，包括自來水、電力、電信、瓦斯這個部分，溪東(一)的費用已經驗收完了，他們的部分是每平方公尺347元，那剛剛陳述意見人提的是我們是每平方公尺277元，所以相關費用也不是以這個…以我們這個費用為準，還是要依審查的，那有關於公用設備呢，將來是由自來水公司、台電公司他們自己去設計施工，重劃會是負責繳費的，所以都要有相關的憑證收據為準，這個部分先報告。那另外剛剛有提到出資人開發公司的這個資本額的這個問題，我們請我們出資人代表來跟大家做報告。

重劃會 黃先生：

主持人、各位長官、各位地主大家好，地主鄉親大家好，我姓黃，我是首昌公司的開發代表，我想針對今天大家綜合的一些問題，我做一個比較綜合性的補充報告。

第一個就是有關建成區的問題，建成區這個問題，其實用比較簡單的語言來講，就是說…其實買建成區的房子的地主，其實在20幾年前都是善意的第三人，可能建設公司把這個預付抵費地已經捐出來或者是設定抵押給市政府，他們買的是那個房子，你們買的是那個房子，所以呢，今天其實雖然說你們已經享受了這個建成區的房子已經那麼多年了，可是其實你們的負擔早就已經負擔出來了，那今天剛剛講的那個所謂的差額地價，當然這個私底下我們再去協商，我們也應該會給各位一個滿意的答案，但是，就是說…其實這個建成區的問題，在我們這個開發案來講，以我們開發商、開發單位的角度來看，其實應該是相對比較單純的問題，所以請大家不用擔心，你們的房子100%應該是都會留下來的，那問題就是差額地價的問題我們再一起跟各位再做一個仔細的協商，所以這個部分請大家不用擔心，因為我們剛剛重劃會講了很多很深入的法令的問題或者是你應該怎麼樣怎麼樣權利義務這些，其實我覺得不用講那麼複雜，簡單的一句話，其實建成區反而是最單純的，這個請大家放心。

那第二個有關於這個…首昌的資本額的問題，沒有錯我們的登記資本額是1200萬，但是各位知道我們這個重劃案從開始到現在已經多少年了，這個其實…如果大家瞭解重劃的一個過程的話應該很清楚，任何一個重劃案真正動用到資金的部分，其實是在拆遷補償跟工程施工，在最後這個階段，那其實我們即將進入這個階段，那我們其實是不希望說有心人刻意用這種方式去讓大家覺得擔心將來我們辦不下去，其實我們這些股東的背後的資金，甚至還有上市上櫃的公司，所以請大家就財務的部分可以放心，

我們如果重劃計畫書…如果我們這個聽證會結束，重劃計畫書經過市政府的重劃委員會核定通過之後，我們即刻就會開始辦理增資，而且會去查估、做地上物的拆遷補償，然後還有後續相關的工程的經費，所以這個財務的部分請大家不必擔心，我們不可能在一開始登記這個公司的時候就把多少億的資金全部放在那裡凍結個幾年通通不會去動它，這是不可能的事情，我想這個…就我個人來講也不可能做這樣的事，所以這個部分請大家能夠理解。

那第三個部分就是有關剛剛台 所提到的一些工程的部分，其實工程的部分其實滿單純的，因為重劃計畫書…如果就重劃計畫書來看，那當然是比較粗略的，可是各位不要忘了我們一開始在幾次的說明會還有這個會員大會都有跟大家說明過，其實我們這種自辦重劃，大家不要以為說我們重劃會可以為所欲為，其實市政府才是真正的監督、輔導跟核准的單位，我們任何一個東西都要經過市政府的核定，包括剛剛那個林先生講我們這個細部計畫為什麼會是這樣，其實並不是像他講的那樣，原來建成區捐出來的地都拿去做他們的巷子，其實如果你仔細去看，真正做巷子的只有一、兩條，而且那個巷子是必需要做的，為什麼一定要做？就是保障你建成區的進出阿，那原來建成區的巷子，你原來已經取得建照了，可是你那個是私設巷道，你將來要改建要重建，你怎麼改建？那如果把它劃成公共設施你才有辦法去改建，變成市政府的公共設施，你才能指定建築線，所以這些事情其實是正面的，絕對不是負面的，而且其實很多這個原來建成區捐贈出來的…預付這個抵費地的部分，其實大部分都劃做附近的鄰里性的公共設施，沒有這些你怎麼提升將來的生活品質，但是這個東西非常重要，而且它的內容絕對不是我們想要怎麼樣就怎麼樣，這些經過我們臺南市都市計畫委員會那麼多的專家學者去看的東西、去審查的東西，它怎麼可能讓我們去圖利某一些人呢？所以這些東西希望大家能夠理解，而且剛剛林先生有提到好像我們建成區的人都支持，其他沒有蓋房子的、農地的都不支持，其實剛好顛倒，我們在剛開始簽同意書的時候，建成區好像沒有幾個吧？沒有幾個人同意的，因為他一開始他認為我就是蓋好了我幹嘛去簽你的同意書，所以這個反而是顛倒了，不是這樣子，反而是那些沒有蓋房子的地主，他才著急，他才同意，因為他始終沒有辦法去蓋他的房子、沒有辦法去開發他的土地，所以這些事實其實並不是這個樣子，希望大家能夠理解，那我以上做這些補充報告，謝謝大家。

主持人 徐中強教授：

謝謝，謝謝重劃會的說明，那最後我們再把時間留給那個地政局，因

為地政局的話…他相關的法令規定他們這邊有比較清楚的說明，那我們請地政局這邊來說明。

地政局 陳鴻緒科長：

謝謝主持人，首先還是要跟各位地主報告一下今天的聽證會只是我們審查重劃會所送重劃計畫書的一環工作，所以包含各位地主講的預付捐贈的問題、還有負擔是不是太高這等等問題，我一樣會核實的回應給委員，讓委員去瞭解說，地主有這些意見，是不是重劃會這邊可以來做一下處理還是回應，所以今天的目的還是在這裡。

那接下來我還是就法規的部分跟各位說明一下剛剛的…我把它收納成兩種問題，一個還是預付捐贈，這其實有一段的历史，從民國70幾年開始，也許各位鄉親都還比我清楚，其實，這很簡單，我覺得大家口語上都有一些誤解，就是說，這不能配地，你就會覺得說，重劃區不能配地你就會覺得這不合理，但是你其實換一個角度來看，你70幾年80幾年就蓋房子了，你把40%拿出來先捐給市府，當然那些樣態很多，現在在辦重劃，其實那不叫不配地，應該是配在你的建築用地裡面，只是拿你的…當初捐的空地，因為規定就是用未建築土地來折價抵付，你就是拿那些地來配在你的建地這樣而已，所以基本上最單純的就是說，當初設定請建照的如果到現在都沒有移轉，你捐出來的空地是你的，建築用地也是你的，其實這就不叫不配地，而是配在建築用地裡，那其實是這樣子的一個…它其實跟重劃的精神是相吻合的，也不影響各位的權益，也跟當時切結請建照的時候設定的事項相吻合，那今天包含兩位陳述人，其實比較大在…可能都是後來跟人買房子的，可能過了2、30年，有的當初設定的人，有的是把空地賣掉有的是把房子賣掉，所以變成擁有建物或是擁有空地的人，會跟當時切結的人不同，那這方面其實就是要去釐清是不是善意第三人，如果你當初就知道有這個切結事項你還要買，當然你就要去履行這個切結義務，但是我想在建物的部分，重劃會跟理事長這邊剛剛都有說明，這部分他們會再來跟你們協調處理，這是第一個預付捐贈的部分。

第二個是負擔，我們重劃有兩種負擔，第一個是用地…公共設施，剛剛重劃會也有報告到，大約35%，然後他們先預設抵充後降到30%點多，第二個大家比較爭議的大概就是費用，費用19%點多，那一樣因為重劃計畫書包含公辦…在重劃計畫書階段都是那個預估，那重劃會實際上他有幾個事情會影響到大家後來實際配地所要負擔的，包含他們工程的設計書圖送來之後，我們會再聯審，包含單價是不是合理、實際發包數多少等等，那實際支出的費用是多少，你地上物補償費分出去多少？這些我們要看到你

領的清冊才會給你們列入負擔，包含以後他們會送重劃前後地價過來，這部分也是會經過審查委員會的審查，這部分都會去影響到實際上分配時會做一個叫作負擔總計表的總表，那時的總表一定會跟現在的不同，因為裡面的過程，各項數據會越來越精確，那這些都是我們市府要去審核把關的，所以這部分…那當然我也講過今天不是要跟各位說明是就這樣通過了，各位回來的意見，包含台糖的書面意見，說什麼費用負擔等等，這些都還是會到委員會去做一個審酌，那就以上兩點跟各位做補充。

主持人 徐中強教授：

好那還有沒有其他單位要做補充的？如果沒有的話那個我在這邊也回應一點，就是剛才有些…這個…就是有些地主有提到這個負擔比例的問題，那負擔比例這個剛才那個科長已經有跟各位說明過了，那重劃的部分分成用地負擔跟費用負擔兩種，那大家對於這個費用負擔好像有點偏高，不過剛才科長有回應了…就是實際上市政府這邊還會再把關，這個應該要支的費用、應該要核的費用，到時候市政府這邊會核實的來做把關，所以這個請各位放心。那另外就是用地負擔這個部分，我也補充剛才是市政府都發局…因為我昨天有詳細看過資料，在都市計畫的變更過程當中，其實用地的那個比例並沒有增加反而是有點略降，所以這個部分的話其實是對各位…雖然都委會有在調整都市計畫其實有考慮到地主的權益，所以各位也不用太擔心，並沒有因為那個其它的…剛才林先生所擔心的其它的用地加入共同負擔以後，增加各位的負擔，不是增加，有經過調整過，所以用地負擔的比率其實還是大概平均來說差不多，還是維持在30%，剛剛重劃會有報告過，所以這個部分也再補充來跟各位做一個說明。

七、主持人宣布終結聽證

主持人 徐中強教授：

好那如果其他單位沒有要回應了的話，那我們今天就很感謝各位來，因為聽證會主要就是讓大家發表對這個重劃計畫書的意見，那所有的意見我們會全部忠實的記錄下來後，然後會送到重劃計畫書…那個市地重劃委員會裡面，再請市政府的這個市地重劃委員會在討論計畫書內容的時候尊重各位的意見再來做一個重要的參考，那如果沒有其它的意見了的話，我們今天的聽證會的程序就到此終結，感謝各位的蒞臨，希望這個重劃能夠順利的推動，謝謝。

拾、散會(上午10點45分)。

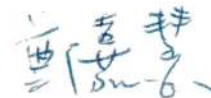
臺南市長安(二)自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃聽證會簽到簿

地點：台南市安南區淵中里活動中心

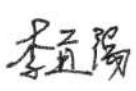
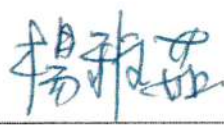
時間：109 年 4 月 10 日(星期五)

主持人：徐教授中強 

襄助主持人：呂教授宗盈 

鄭律師嘉慧 

列席機關：

列席機關	簽名	
臺南市政府 都市發展局		
臺南市政府 工務局		
臺南市政府 水利局	請假	
臺南市政府 交通局	請假	
臺南市政府 環境保護局	請假	
臺南市政府 地政局	開發工程科	

臺南市政府 地政局	市地重劃科	陳昭雄 謝建朝 方偉任 謝志偉 李智忠 薛喻隆 蔡孟哲 王英資 吳慧禎 黃怡靜 李任璋 劉佳玟 張昭美 吳宇翔 徐如春 藍晨浩 戴志安 王智弘 蔡亞庭 楊亦靜 黃正弘
----------------------	--------------	--

列席單位：

列席單位	簽名
臺南市長安(二)自辦 市地重劃區重劃會	張岳文 黃昭明 陳昭雄

協助機關

協助機關	簽名
臺南市警察局第三分局	李國孝 周自來 黃偉華 郭瑞晉 高世寬 李光榮 郭柏銘 高瑞雲 曾仕庭 吳政樑 施奕任 李明賢

臺南市長安(二)自辦市地重劃區
申請核准實施市地重劃聽證會議
申請陳述意見人簽到表

地點：台南市安南區淵中里活動中心

時間：108年4月10日(星期五)

[illegible]

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
聽證會議 簽到簿

旁聽席 A 區

109 年 4 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分

座位 編號	簽到	土地所 有權人	利害 關係人	聯絡電話
1	鄭	✓		
2	鄭 胡	✓		
3	鄭 田		⊗	
5	徐 川	✓		
8	蔡 荳	✗		
63	賴 祥			
68	鄭 德	✓		
9	黃 裕			
12	陳 璋	✓		
15	鄭 龍	✓		

12 年 1 月

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
聽證會議 簽到簿

旁聽席 A 區

109 年 4 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分

座位 編號	簽到	土地所 有權人	利害 關係人	聯絡電話
7	蔡 瑞 祥		☒	
62	黃 瑞 芳			
10	林 瑞 芳			
11	鄭 瑞 芳	✓		
14	吳 瑞 芳	✓		
16	鄭 瑞 芳	✓		
17	王 瑞 芳	✓		
22	黃 瑞 芳	✓		
25	吳 瑞 芳			
24	吳 瑞 芳	✓		

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
聽證會議 簽到簿

旁聽席 A 區

109 年 4 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分

座位 編號	簽到	土地所有權人	利害關係人	聯絡電話
13 15	吳 明 忠	✓		
18	周 菊 菊	✓		
19	陳 道 通		✓	
20	邱 敏 敏	✓		
27	鄭 富 安			
29	鄭 傑 傑	✓		
30	鄭 國 坤			
31	王 貴 貴			
33	黃 樹 樹	✓		
35	陳 國 威	✓		

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
聽證會議 簽到簿

旁聽席 A 區

109 年 4 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分

座位 編號	簽到	土地所 有權人	利害 關係人	聯絡電話
28	林 雲 空			
32	李 永 蘭	✓		
34	王 永 和	✓		
36	蔡 永 和		⊗	
38	楊 永 和	✓		
41	蕭 永 成	✓		
42	簡 永 和	✓		
44	吳 永 和	✓		
45	呂 永 和	✓		
46	劉 永 和			

4

109 年 4 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分

[illegible]

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
聽證會議 簽到簿

旁聽席 A 區

109 年 4 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分

[illegible]

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
聽證會議 簽到簿

旁聽席 A 區

109 年 4 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分

[illegible]

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
聽證會議 簽到簿

旁聽席 B 區

109 年 4 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分

座位 編號	簽到	土地所有 權人	利害 關係人	聯絡電話
1	陳宗	✓		2771
6	王翠			
7	楊翰			
8	王昆	✓		
9	杜智	✓		
10	財稅局 王慶甲			
11	陳良	✓		

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案
聽證會議 簽到簿

旁聽席 C 區

109 年 4 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分

座位 編號	簽到	土地所有權人	利害關係人	聯絡電話
35	向 智 日	高 紅		
8	鄭 建 平			
10	蔡 雲 龍			
31	鄭 建 平			
6	蔡 雲 龍	蔡 雲 龍		

100

101

102

103

聽證報告

報告機關：臺南市政府地政局

109年4月10日

簡報大綱

壹、聽證必要性

貳、聽證議程

參、會議注意事項

肆、會議紀錄

伍、核准實施市地重劃與否

壹、聽證必要性

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條

直轄市或縣(市)主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知利害關係人舉辦聽證

貳、聽證議程

聽證議程

議程時間

當事人及利害關係人陳述意見及發問

響鈴提醒說明

議程時間

項次	預計時間		議程
1	09 : 00-09 : 30	30分鐘	報到(核對身分證件或委任書)
2	09 : 30-09 : 40	10分鐘	主持人說明案由、聽證意旨、法令依據
3	09 : 40-09 : 50	10分鐘	主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項
4	09 : 50-10 : 00	10分鐘	重劃會說明重劃計畫要旨
5	10 : 00-11 : 00	60分鐘	當事人及利害關係人陳述意見
6	11 : 00-11 : 30	30分鐘	代為宣讀未出席者書面意見及回應
7	11 : 30-12 : 00	30分鐘	詢問及答覆
8	12 : 00	-	主持人宣布終結聽證

※上述議程，主持人認有必要時得予調整、順延或終結

當事人及利害關係人陳述意見及發問

發言順序

- 依陳述意見類別，排定登記發言順序

陳述意見時間

- 每人3分鐘並以1次為限

過號處理方式

- 倘唱名3次未到場，則視為過號，於其他人陳述意見後才可補行發言

響鈴提醒說明

剩1分鐘

• 響1短鈴

時間屆滿

• 響2短鈴

超過時間停止發言，如未自行停止，該發言不予紀錄

參、會議注意事項

- ▶ 本次聽證會議將全程錄影、錄音。
- ▶ 聽證會議以國語為主，使用其他語言者，請自備翻譯人員。
- ▶ 其他會議注意事項，詳如開會通知附件。

肆、會議紀錄

會議紀錄

會議紀錄完成後之作為

聽證會議紀錄之使用

會議紀錄完成後之作為

會議紀錄

完成後

- 於109年4月24日在臺南市政府地政局市地重劃科供陳述或發言者閱覽，並請其簽名或蓋章

行政程序法

第64條

- 上開相關人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。

會議紀錄

公告

- 公開於臺南市政府網站及本府地政局網站。

會議紀錄之使用

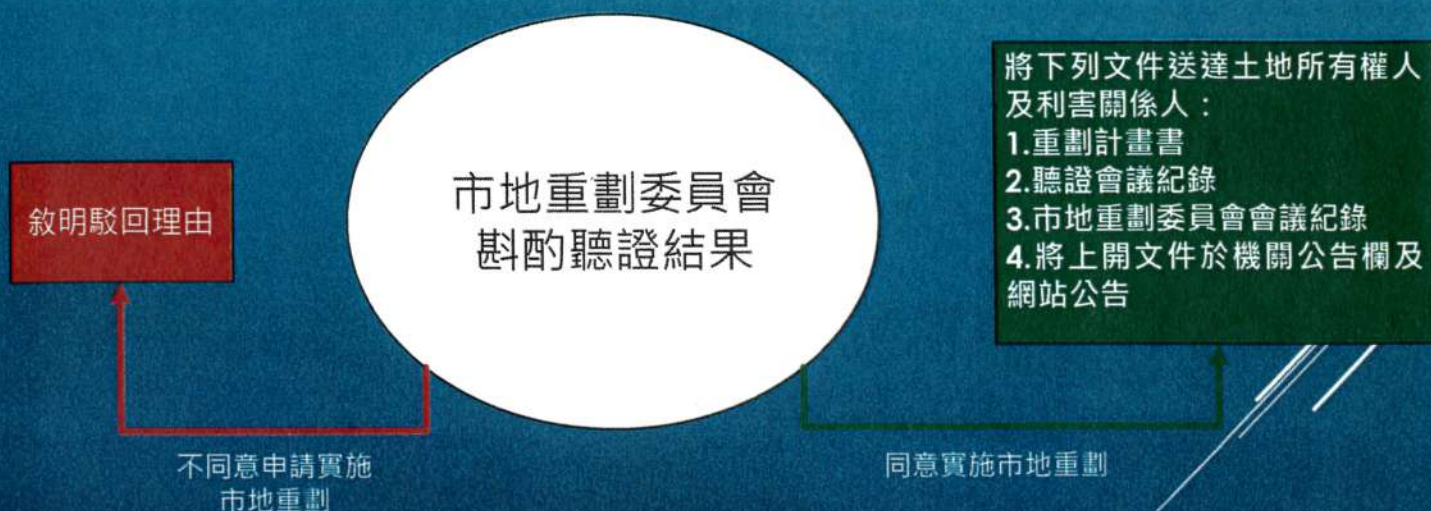
聽證會議紀錄之用途

- 將供市地重劃委員會審議重劃計畫書參酌

未登記發言或現場提出書面陳述意見

- 如主持人允許臨時發言或現場提書面陳述意見，將不納入聽證會議紀錄，惟仍供市地重劃委員會參酌

伍、核准實施市地重劃



簡報結束

臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案

聽證會議會議議程表

時間	會議內容	備註
09:00~09:30	報到	核對身分證件 或委任書
09:30~09:40	主持人說明案由、聽證意旨、法令依據。	
09:40~09:50	主管機關報告發言順序、時間及其他應 注意事項。	
09:50~10:00	重劃會說明重劃計畫要旨	
10:00~11:00	當事人及利害關係人陳述意見	
11:00~11:30	代為宣讀未出席者書面意見及回應	由主席或指定 人員為之
11:30~12:00	詢問及答覆	
12:10	主持人宣布終結聽證	
備註：上述議程，主持人認有必要時得予調整、順延或終結		

聽證會議注意事項

一、聽證陳述之規定事項

- (一) 當事人及利害關係人欲陳述意見或發問，以完成申請者為限。
- (二) 未提出申請或未完成申請者，如欲陳述意見，僅得於聽證會後以書面陳述意見；會後提出意見者，將不納入聽證紀錄，惟仍供市地重劃委員會參酌。
- (三) 當事人及利害關係人欲陳述意見或發問採一次上台且統問統答方式辦理。
- (四) 當事人及利害關係人陳述意見、發問時間每人以 3 分鐘，次數以 1 次為限，超過時間部分不列入紀錄。
- (五) 前項之陳述意見、發問，主持人得視情況予以同意得展延 1 次，3 分鐘為限。
- (六) 多人委任一人時，每 3 分鐘，唱名下位委託人後，始得繼續開始陳述。
- (七) 倘唱名 3 次未到場，則視為過號，於其他人陳述意見後，才可補行發言。
- (八) 一人委任多人（至多 3 人）時，各受任人皆得代委託人陳述。
- (九) 複委任人（原受委任人再委任）需原委託人同意，未完全者不列紀錄。
- (十) 聽證會議以國語為主，使用其他語言者，應自備翻譯人員。

二、聽證程序進行時，應遵守項目

- (一) 禁止攜帶旗幟、標語、吸菸或飲食，並將行動電話關閉或調整為靜音。
- (二) 對於發言者之意見陳述，應避免鼓掌或鼓譟。
- (三) 他人發言時不得干擾或提出質疑。
- (四) 發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
- (五) 新聞媒體記者得於記者席列席聽證，並得於指定區域錄音、錄影或照相。但應於聽證開始前完成器材架設，聽證程序進行中，不得從事採訪。

三、聽證紀錄：

依據行政程序法第 64 條規定，聽證紀錄製作完成後，於 109 年 4 月 24 日上午 9 時至下午 5 時，於台南市政府地政局市地重劃科(台南市安平區永華路二段 6 號 9 樓)提供閱覽，並請陳述或發問人簽名或蓋章，陳述或發問人拒絕簽名，蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記明其事由。



新冠肺炎疫情日益嚴峻，基於市民健康與安全考量。
本次聽證會議將控管入場人數，室內以 100 人為限。



※ 已登記發言者優先進場。

※ 入場請全程佩戴口罩；未佩戴者婉拒入場。

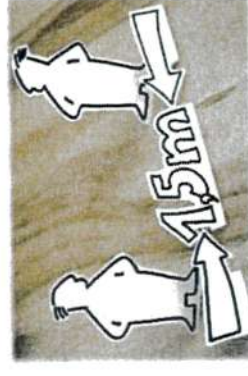


※ 採單一出入口管制進出並量測體溫。

※ 額溫「37.5 度」以上者婉拒入場。

※ 有呼吸道咳嗽症狀者，請盡速就醫及在家休息。

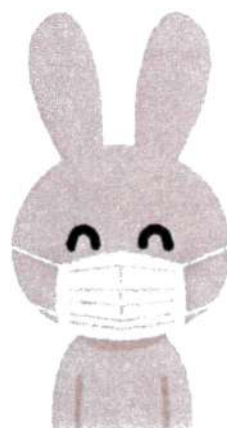
※ 請保持防疫社交距離：室內 1.5 公尺、室外 1 公尺。



出席人數超過 100 人時，安排至戶外旁聽席，

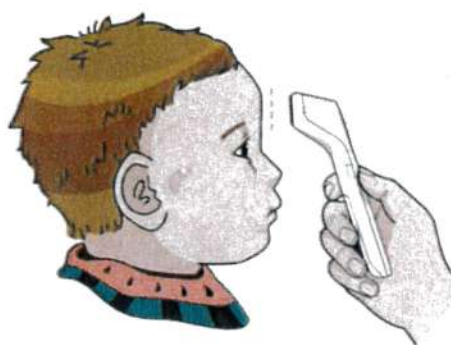
透過螢幕直播同步參與會議，感謝您的配合！

佩戴口罩



量測體溫

(超過 37.5 度不得進場)



消毒雙手



獲得入場貼紙



臺南市長安(二)自辦市地重劃區 申請核准實施市地重劃案聽證會議

時間：109年4月10日(星期五)上午9時30分

地點：臺南市安南區淵中里活動中心

重劃會報告

理事長：張岳文

報告人：陳麗玲

重劃區概述

- **細部計畫**：新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區變更為住宅區部分
- **單元一**：新寮地區
整體開發區之
未開發地區
- 108.08.27臺南市都市計畫委員會第82次會議市地重劃單元一劃分為A、B二區
- 長安(二)為**單元一-A區**



辦理進度

- 100.11.15 准予成立：
臺南市長安(二)自辦市地重劃區籌備會
- 至106.07.07期間 辦理都市計畫通盤檢討及變更
- 106.09.23 舉辦座談會(依106.07.27修訂獎勵辦法)
- 106.11.26 召開**成立大會**，審議重劃會章程草案、選任重劃會理事及監事，成立重劃會
- 107.01.23 核定成立：
臺南市長安(二)自辦市地重劃區重劃會

- 107.06.23 第1次會員大會，審議擬辦重劃範圍
- 108.03.25 臺南市市地重劃委員會108年度第1次會議審議通過擬辦重劃範圍
- 108.05.17 核定重劃範圍(依單元一)
- 108.06.29 第2次會員大會，審議重劃計畫書草案
- 108.08.27 臺南市都市計畫委員會第82次會議審議，市地重劃單元一劃分為A、B二區
- 108.09.26 申請核准實施市地重劃及變更重劃範圍
- 109.04.10 舉辦聽證

臺南市長安(二) 自辦市地重劃流程



本案基本資料

◆重劃範圍土地所有權人：740 人

私有土地所有權734人、公有土地管理者6人
已知利害關係人54人

◆重劃範圍總面積：166,870.69 平方公尺

私有土地面積 154,927.89平方公尺

公有土地面積 11,942.80平方公尺

◆重劃範圍地籍圖：詳附圖(共七個地段)

長安(二)重劃範圍 地籍示意圖

七個地段：1009筆土地

長安段

公親段

公學段

鎮安段

原西段

原佃段

怡中段

總面積為16.69公頃



長安(二)重劃範圍 都市計畫地籍套繪圖



重劃計畫書擬定依據

- 市地重劃實施辦法**第14條第3項**，重劃計畫書應記載下列事項：
 - 一、重劃地區及其範圍。
 - 二、法律依據。
 - 三、辦理重劃原因及預期效益。
 - 四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積。

六、土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。

七、預估**公共設施用地**負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。

八、預估**費用**負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計。

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。

十一、財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

十二、預定重劃工作進度表。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

預估重劃負擔

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	11.10	66.55
公共設施	機關	0.16
	公兒	1.34
	廣場	0.28
	停車場	0.11
	綠地	0.06
	道路	3.63
	小計	5.58
合計	16.68	100.00

• 機關用地依平均地權條例第60條規定，未列為共同負擔。

• 預估公共設施用地平均負擔：
30.49%

• 預估費用平均負擔：
19.45%

• 土地所有權人平均重劃負擔：
49.94%

► 都市計畫特殊規定

- 本重劃區範圍內土地於重劃前以「**預付共同負擔**捐贈公共設施用地」方式核准先行建築者共九案，**依臺南市都市計畫委員會第74次會議**訂定之「**臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則**」，前開核准**先行建築案內土地應維持納入重劃範圍**。
- 依「變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案計畫書」之**建成區處理原則**，上開核准先行建築案內土地應按「**保留地**部分**不得參與重劃分配**」及「**建築基地**部分需視日後實際重劃負擔比例**補足差額地價**」等切結條件，參與重劃。



預付負擔分布位置
A~D區塊



合法建物
國有地
抵押權-臺南市
捐地-市有地
私有地

編號	發布實施日期及文號	計畫名稱	備註
1	68年10月23日 南市工都字第53210號	變更暨擴大臺南市主要計畫案	主要計畫變更內容
2	72年10月5日 南市工都字第69232號	變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案	
1	75年04月25日 南市工都字第49231號	擬定臺南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三個)細部計畫案	屬新寮、溪心寮、總頭寮、十三個地區細部計畫範圍內
2	84年03月21日 南市工都字第67977號	變更臺南市安南區(新寮、溪心寮、總頭寮、十三個)細部計畫(土地使用管制要點通盤檢討)案	

臺南市都市計畫委員會 第 74 次會議紀錄

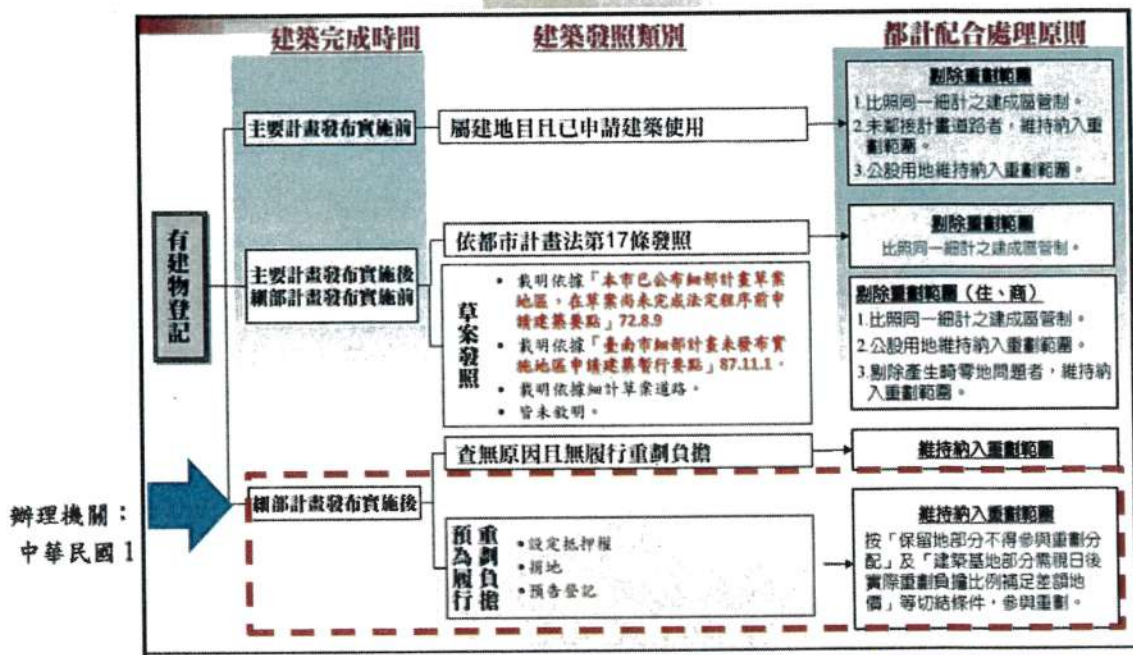
中華民國 107 年 9 月 25 日

臺南市安南區都市計畫解除整體開發處理原則

- 一、為辦理臺南市安南區都市計畫解除整體開發檢討作業，統一規範解除條件、解除範圍及調整建築強度等事項，特訂定本原則。
 - 二、安南區都市計畫整體開發區內得檢討解除整體開發之土地如下：
 - (一) 民國 68 年 10 月 23 日發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫案」前，其地上建物有建物登記或建築執照或提出合法建物證明文件者。
 - (二) 民國 68 年 10 月 23 日發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫案」後，該地區擬定細部計畫發布實施前，其地上建物有建物登記或建築執照者。
- 前項得檢討解除整體開發之土地如有以下情形者，仍應維持整體開發：
- (一) 檢討後維持或新設必要之公共設施用地者。
 - (二) 未鄰接計畫道路者。
 - (三) 解除後產生時空地問題者。
 - (四) 原有建物已滅失者。
- 三、解除整體開發範圍依合法建物建築完成日期所在地號整筆土地為原則，但臺南市都市計畫委員會得對於建物佔土地面積比例過小及其他特殊情形另為決議。
 - 四、合法建物所在土地解除整體開發後，導致周邊土地不易分配土地或單獨建築使用者，得一併解除整體開發。
 - 五、解除整體開發後之土地，其使用分區類別(建築強度)按以下原則調整：
 - (一) 同一細部計畫住宅區建築強度區分整體開發區及建成區者，比照建成區。
 - (二) 前款外屬原聚落住宅區周邊農漁區變更為住宅區者，比照原聚落住宅區。
 - (三) 前兩款住宅區土地解除整體開發後，聯聯土地不易配地或單獨建築使用而一併解除整體開發者，分別適用前兩款原則。
 - (四) 非屬前述各款情形變更為住宅區者一律變更為「住一」住宅區。
 - (五) 現行計畫工業區、商業區等其他分區解除重劃者，依個別案件特性檢討。

變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案計畫書

建成區處理原則



法律見解

- 依行政程序法第93條規定，政府對於預付重劃負擔申請案核發建築執照係附負擔之行政處分，其切結書仍具效力(與合法建築共存)，切結承諾之義務(負擔)仍須履行。
- 本案市地重劃正式辦理時，預付捐贈土地應抵付為該建築基地之重劃負擔，不另行分配土地。落實當時核發建照行政處分，實踐土地公平正義。

討論「變更安南區細部計畫（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區變更為住宅區部分）（配合單元一自辦市地重劃）案」會議

簽到表

一、開會時間：民國 105 年 12 月 12 日(星期一)下午 4 時 30 分

二、開會地點：本府永華市政中心 9 樓本局會議室

三、主 持 人：吳局長欣修 吳欣修

四、出席單位：

出席單位	簽到
地政局	尤三新 吳宇銘
工務局	陳昆雄
長安（二）自辦市地重劃區籌備會	黃新志
本局秘書室	張顯德
本局綜合企劃及審議科	林智偉

討論「變更安南區細部計畫（新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區變更為住宅區部分）（配合單元一自辦市地重劃）」案
會議紀錄

一、會議時間：民國 105 年 12 月 12 日(星期一)下午 4 時 30 分

二、會議地點：本府永華市政中心 9 樓本局會議室

三、會議主持：吳局長欣修

四、出席單位：如簽到簿

記錄：林智偉

五、會議結論：

(一) 地政局提及有關重劃前預為負擔抵押土地申請建照案件，遭法院裁決債權不存在而塗銷抵押權之判例，依重劃籌備會代表律師表示，切結書仍具效力：

1. 切結書承諾三項義務：(1) 保留 40% 土地設定抵押權，用以未來抵繳重劃費；(2) 不獲分配（其保留 40% 土地於重劃時不分配土地）(3) 抵繳不足時之作為（例如補差額等）。然因尚未辦理重劃，無重劃費產生，故裁判確認擔保之債權不存在並塗銷抵押權登記。
2. 承上，(1) 及 (3) 項之義務因債權不存在而原設定抵押權亦不成立，但 (2) 項之義務仍可執行。故於辦理重劃時，切結之土地應參與重劃，但不得參與分配土地。

(二) 本案依前述推論建議將建照註記保留之土地調整為公共設施用地後，應於重劃時直接移轉為公有，不得再參與分配土地。

(三) 有關保留土地已移轉第三者之疑義，則因切結書之效力係針對核發建照（行政處分）而非針對人，屬於行政法學上附負擔之行政處分，核發建照時即附有保留該 40% 土地抵繳未來重劃費之負擔，建議籌備會釐清繼承受與原地主之關係，辨明是否為善意第三者，以利後續執行。

(四) 建照註記保留之土地被納入鎮安（一）自辦市地重劃區參與重劃分配者，已與原核發建照所附之負擔規定不符，請地政局查明釐清該部分土地納入鎮安（一）屬公共設施用地者不參與分配，屬住宅區者補繳差額地價予本區重劃會之可行性。

(五) 有關土地使用配置，請維持公共設施用地之完整性，避免影響設施服務機能。

六、散會

▶ 預付重劃負擔土地(保留地)：本市案例

土地登記第二類冊本（地號全部）

安南區海東段 0373-0001地號

列印時間：民國105年07月26日09時33分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印

謄本種類碼：VE326PQ3WA，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

安南地政事務所 主任 陳聖智

安南電謄字第051912號

資料管轄機關：臺南市安南地政事務所

謄本核發機關：臺南市安南地政事務所

土地標示部

登記日期：民國093年07月20日

登記原因：逕為分割

地目：養

等則：--

面積：*****272.51平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國105年01月公告土地現值：***17,581元/平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項

分割自：373地號

（一般註記事項）依據中華民國97年7月14日南市地劃字第09714512360號函辦理，本捐贈土地於辦理市地重劃時用以抵付申請建築安南區海東段373-2地號土地之重劃負擔，並均應一律參加並計入同意比例。

▶ 重劃會承諾事項

- 已預付共同負擔捐贈公共設施用地之**建築基地**，**且出具**土地所有權人**同意書者**，重劃後按其「**建築基地**」之原位置、原面積辦理保留分配，其土地不足之重劃負擔，概由本區出資者吸收，免再繳納差額地價。
- 依規定不得參與重劃分配之**保留地**，其土地所有權人**如經法律程序判決確定**屬於善意第三人者，重劃會應依司法機關裁判內容辦理土地分配。

感謝聆聽



**臺南市長安(二)自辦市地重劃區
當事人及利害關係人參與聽證出席委託書**

立委任書人_____不克出席臺南市政府訂於 109 年 4 月 10 日上午 9 時 30 分假_____，召開之「臺南市長安(二)自辦市地重劃區申請核准實施市地重劃案聽證會議」，特委任_____代為出席，其發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤，如有不實，願負一切法律責任。

此致

臺南市政府

委任人：(簽名或蓋章)
統一編號：聯絡電話：
聯絡地址：

受任人：(簽名或蓋章)
統一編號：聯絡電話：
聯絡地址：

委任人身份證影本正面黏貼處	受任人身份證影本正面黏貼處

1. 應檢附委任人及受委任人國民身分證正反面影本及「與正本相符」字樣及簽章。與會時請受任人攜帶身分證明文件正本以供查核。
2. 如有委任情形，請填妥本委任書，並將正本以親送或郵遞方式送達至台南市政府(本府地政局市地重劃科代收)(708 台南市安平區永華路二段 6 號 9 樓)。

台南市長安(二)自辦市地重劃區聽證陳述意見及證據提示申請書

為利本次會議安排及進行，發言採預約登記制，如欲提示證據、出席陳述意見或發問者(請於 109 年 3 月 20 日前送達，以郵戳為憑)，請填寫本申請書，以親送、傳真或郵寄之方式送達台南市政府(地政局市地重劃科代收)，聽證當日不受理登記發言。相關意見將於聽證當日，經主持人同意後由重劃會進行回應。

寄送地址：708 台南市安平區永華路二段 6 號 9 樓(地政局市地重劃科收)

傳真號碼：06-2982786

聯絡人：06-2991111#8403 吳宗翰

爭議標的

- ☐重劃需求與效應 ☐公共設施負擔及費用合理性 ☐預計工作進度之規劃
☐財務計畫可行性 ☐其他_____

是否出席及登記陳述意見或發問

- ☐出席(含委任代理人)並登記__(1. 陳述意見 2. 發問 3. 以上皆需)
☐不出席，僅提供書面意見
☐出席但不發言，僅提供書面意見

陳述意見內容(不敷使用時，請自行於背後空白處書寫)

發問內容(不敷使用時，請自行於背後空白處書寫)

發問對象：

發問內容：

提出證據(含電子檔)

1. _____ (後如附件○)
2. _____ (後如附件○)
3. _____ (後如附件○)

申請人： (簽名或蓋章)

身分證字號： 聯絡電話：

通訊地址：

