臺南市學甲區大灣農村社區土地重劃聽證紀錄

一、 聽證日期：113 年 10 月 19 日（星期六）上午 9 時 30 分

二、 聽證地點：學甲大灣清濟宮大灣社區活動中心

三、 出席人員：如簽名冊

四、 主持人：國立高雄大學法律學系張教授鈺光

五、 主持人報告：

各位土地所有權人、利害關係人、議員服務處代表及工作人員大家好，我們今天要召開的是臺南市學甲區大灣農村社區土地重劃案的聽證會議，我是高雄大學法律系的張鈺光。今天很榮幸能夠來參加聽證，辦理聽證的主要目的是讓後續機關在作成相關決定時能有所依據，今天要來聽大家對於這個案件來表示意見。本案聽證辦理的法律依據是農村社區土地重劃條例第 6 條及行政程序法 55 條規定。接下來請另一位主持人地政局的吳專委發言。

張教授、各位鄉親大家早安大家好，接下來介紹與會貴賓，學甲區公所林主秘、蔡秋蘭議員的黃特助、方一峰議員的陳主任、謝舒凡議員的李助理、蔡蘇秋金議員的周助理、陳昆和議員的周主任、陳亭妃立委的李秘書。農村社區土地重劃是由下而上，今天有辦法辦理到這個階段也是因為有議員跟區公所的協助，還有更新協進會的楊理事長的幫助。本次聽證會有先公告，自 9 月 25 日到 10 月 9 日，有申請陳述意見的土地所有權人都坐在前面，等下會有時間讓他們陳述意見。接下來介紹與會的機關，農地重劃科科長楊銘仁、都市發展局的蔡宜哲科長，另外介紹水利局的李科長，本局開發工程科也有出席。另外本案規劃設計東昇工程顧問有限公司張副總也有到場。今天聽證會後會根據大家的意見修正重劃計畫書參考，並辦理最後一次意願調查，如果意願過半會進入重劃階段，後續會涉及土地分配，今天的會議很重要，因為聽證會跟一般說明會、公聽會不同，可登記申請發言陳述意見，會議後會根據大家的意見修正重劃計畫書參考，若意願調查通過預計明年會報內政部審查，之後會正式進行重劃工程。很

感謝更新協進會的楊理事長，很多決議需要經過更新協進會討論，因為他們的努力本案才能進到最後的階段。我也希望今日聽證會後大家能把訊息告訴沒有出席會議的親戚朋友，希望能爭取更多意願支持，一同促進地方發展。接下來我們請業務單位就今天聽證會流程及相關規則先做報告。

六、 聽證程序說明：略

七、 業務單位說明：略

八、 土地所有權人陳述意見及業務單位答詢摘要：(按發言順序)

（一） 發言順序：1

1. 發言人：陳○熊

2. 陳述或發問要旨：

（1） 第一個問題是，我的土地是產權清楚而且面臨道路的乙種建地，參與重劃之後可以拿回多少？依簡報說明考慮到是建地，建地分配率由 81%變成 95%%，意思是說如果 100 平方公尺土地可拿回 95 平方公尺，是否正確？

（2） 我的土地產權清楚、面臨道路、隨時可建築，在申請建築執照是否有什麼限制？能否申請建築執照？

（3） 我的土地是緊鄰道路產權清楚之建地，重劃後受益差很多，是否有差別費率？

（4） 禁限建管制公告多久時間？

3. 業務單位答詢：

（1） 本案重劃計畫書有提到，平均負擔建地約為 19%，非建地約為 50%，按照農村社區土地重劃條例第 11 條規定，按受益比例原則計算重劃負擔，考量建地受益較低，所以適當減輕負擔，在財務可行情況下分算，將負擔減輕 5 成 8 後平均分配率約為 91.5%左右，也就是平均負擔約為 8.5%。

（2） 按農村社區土地重劃條例第 8 條規定，在進入重劃階段時會辦理禁限建公告，也就是禁限建期間（一年六個月）是無法申請

建築執照的，若是重劃前申請建築，則需依相關程序向建築管理單位申請，建築管理單位會依權責審查，並且不能牴觸本案重劃計畫內容及非都市土地開發許可內容。建築時若牴觸到公共設施將造成需要拆遷，所以建築管理單位審查時會特別依循目前非都市土地開發許可內容及未來重劃計畫內容做綜合審查。

（3） 本案是農村社區土地重劃，不是徵收，依農村社區土地重劃條例規定是計扣重劃負擔，而不是計徵工程受益費。重劃負擔是按受益比例原則計算，依農村社區土地重劃條例第 10 條規定，要評定重劃前後地價，地價會按個別土地情形（例如臨路與否等條件）價格不一樣，評估後的地價會作為將來計扣負擔的依據，剛剛簡報講的負擔比率是一個平均值，在平均值附近還是會有個別差別率。

（4） 按農村社區土地重劃條例第 8 條規定，禁限建公告期間，不得超過一年六個月，也就是對外公告開始起算一年六個月。

（二） 發言順序：2

1. 發言人：蘇○惠（楊○永代理）
2. 陳述或發問要旨：

（1） 聽證會是否是必經法定程序，請張教授說明。

（2） 這條道路最後可以規劃為 6 米是由我參與協商。一開始先期規劃時規劃 6 米道路都是只拆單邊建物，沒經過協調，所以被拆到房子的人反對，結果原規劃公司竟將現有 3 米巷道，變更規劃成 2 米

（3） 反對規劃不當的所有權人，迫於無奈，只好向地政局、內政部等機關陳情。並洽詢地政局長，經親自協調，責成重劃科重新檢討不當作業程序。部分農地所有權人，得以剔除納入重劃。

（4） 在先期規劃階段辦理意願調查時，竟有協進委員脅迫在社區關

懷中心的年長所有權人，若不簽署同意書參加，就要停止辦理關懷中心午餐業務，因此讓多數長者心中生畏。 另由前前清濟宮主任委員，同意讓反對重劃所有權人，在廟前張貼反對文宣海報，在深夜卻被人撕毀！因此向總統府，行政院，監察院，法務部，內政部，市議會，市政府等陳情，此並經臺南市調查站約談相關人員，有案可察。

（5） 以前重劃委員會是否有開放所有權人旁聽，是不是可以讓土地所有權人旁聽更新協進會會議？是否讓土地所有權人可以自由登記旁聽？

3. 業務單位答詢：

（1） 本聽證會是法定程序，目前本案程序要進入第三階段重劃階段，所以依法規要舉行今天的聽證，今天讓大家來陳述意見是希望將大家的意見納入作為修正重劃計畫書的參考。

（2） 陳述人提到以前先期規劃到目前開發許可階段的歷程，主辦單位在此說明，本重劃案依「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」、「農村社區土地重劃規劃原則」及「非都市土地開發審議作業規範」等規定，於先期規劃作業及非都市土地開發許可作業期間歷經舉行多次說明會廣納入相關陳情意見調整修正，並經農村重劃更新協進會及邀集相關專家學者審議後，報經內政部區委會詳實審查後已完成通過土地開發許可作業。

（3） 本重劃區經內政部區委會審定各項用地配置，目前區內規劃的道路寬度達 5~9 米，無 2 或 3 米寬道路情形。

（4） 本農村社區土地重劃秉持由下而上的精神，並依循農村社區土地重劃條例及其施行細則辦理，以地方民眾意願作為重劃推動重要基礎，調查意願同意書皆應須檢附身分證明文件佐證，不可違法造假，尤其本次重劃聽證會後，將另行以正式公文通知辦理意願調查並要附上相關身分證明文件，且調查結果如果同

意人數及其面積比例達法定過半門檻，才有機會進入到下一個階段。今天開完聽證會，聽證會紀錄我們會依法公布，完成公告程序之後，我們會召開更新協進會確認重劃內容，再進行通知調查意願，意願調查結果假設有過半，才可向內政部申請核准重劃計畫，相關意願調查結果我們也都會詳細載明在未來公告的重劃計畫書內容中。

（5） 本案依農村社區土地重劃條例及其施行細則規定推動各階段作業，未來要進行土地分配，在這兩個法規都有詳載計算方式，地價評定內容也都有明文規定，政府機關進行下一個土地分配階段，需依上開條例及細則來進行後續的土地分配。

（6） 未來召開更新協進會時，雖然不是協進會委員身分者，協進會討論議題有涉及相關地主或是利害關係人都可以來參加，並請事先告知主辦機關於布置會議場所時，特別設置旁聽位置，讓在地所有權人有機會參與旁聽。

（三） 發言順序：3

1. 發言人：楊○博
2. 陳述或發問要旨：

（1） 我的老宅自古早就有，以前要到古井取水到老家的水缸，如果可以的話，請保留我目前居住及使用空間的古宅土地，分配面積不足我可以去購買。

（2） 大灣這裡七十年、百年沒遇到水災，不希望重劃後防洪水利做的不理想，希望之後防洪水利可以做好。

（3） 景觀部分，社區除了清濟宮前百年老樹，無其他特色，希望之後其他景觀設計可以做好，讓百年老村展現新氣象。

3. 業務單位答詢：

（1） 依農村社區土地重劃條例第 18 條規定，我們會按照原位次來分配，若土地上有合法建物者，會按原有房子位置來配地，重劃

前你有多筆土地為共有，達到最小分配面積，按照該條例第 18 條規定可以申請個別分配，若是土地太小，但有分散多筆土地，可申請合併分配，按照該條例第 18 條相關分配原則來分配，透過共有土地所有權人協調過半同意拆單爭取個別分配，讓產權單純化，這也是我們重劃的目的之一。另外實際分配面積大於應分配面積，依據該條例第 16 條規定有差額地價找補機制辦理，也就是若有多分配要按這機制繳差額地價，但是反之若少分配者，要補給予差額地價，以上分配規定有一個重點，達到最小分配面積標準者，將按照重劃分配規定及法定程序來執行配地。

（2） 都市發展局回應：本案於 113 年 10 月 9 日內政部通過開發許可，整體規劃在內政部已經有經過討論。農村社區土地重劃最重要的是要改善既有農村的生活環境，不管是配置公共設施、道路拓寬、截彎取直及健全防災功能，整個環境的改善及景觀的提升相信主辦機關都有改善處理。也建議可以參觀有辦理過重劃的社區，生活環境是煥然一新的。

（3） 水利局回應：目前大灣社區地勢相對較高，排水系統順暢，較無淹水情形。目前規劃內容水利局也有參與，必要之排水路及滯洪設施都有納入設計，經過相關的水利計算，必要之排水都有一併納入，日後開發完成倘有淹水問題水利局也會持續關心來改善。

（四） 發言順序：4

1. 發言人：王○茂
2. 陳述或發問要旨：

（1） 重劃沒有全部社區參加是否有缺陷，1 鄰只有三分之一有參加、三分之二沒參加，理論上應該要完整規劃。廟裡的土地也要參加重劃，還有很多區外土地是農地、中山堂土地。如果要做綠

地、關懷中心也比較有空間，以後關懷中心的地就是現在的中山堂，應該要撥給社區去開會，不然這樣以後要到新的活動中心開會不方便。

（2） 因設有大灣里公共設施(滯洪池、活動中心)，應全里獲多數里民參與。

（3） 參與土地重劃戶數太少，多數不參與重劃難以服眾。

（4） 設計費用？工程款費用？參與者支付費用？不參與者需支付嗎？

（5） 公共設施規畫區域範圍，使用者？使用者不需參與嗎？

（6） 社區重劃經過多年，更換多次廠商，還有許多人不拆不參與，導致社區重劃規劃不夠完整，無公信力，沒有達到社區改造的目的。

3. 業務單位答詢：

（1） 本案重劃範圍是依據「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」並經內政部及更新協進會審議決議，另經內政部區域計畫委員會全部通盤檢討審視後所定下的重劃範圍。重劃範圍內進行相關的公共設施開闢、工程施工及土地交換分合是以區內的土地進行，中山堂是位於區外，重劃區內以地方需求也有配置社區多功能活動中心用地便利未來社區各項交流使用。

（2） 本案設置滯洪池是為了接納本重劃區內將來增加的逕流量，削減洪峰流量降低區內土地淹水之虞，另設置社區多功能活動中心用地，提供各項社交服務交流空間增進社區凝聚力，不僅於此，區內的土地亦可透過重劃交換分合整理地籍，提升土地使用效率及價值，且享有土地稅減免相關優惠措施，故依農村社區土地重劃條例第 11 條規定，由重劃內地主按其受益比例共同負擔是公平合理的。

（3） 本案重劃工程設計費約 544 萬餘元係全部由政府負擔；另重劃

工程費初估約 1 億 4,720 萬元，依「農村社區土地重劃條例」第 11 條及「辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」第 2 點規定，99%由政府分擔，由區內土地所有權人只要共同負擔 1%。本案公共設施用地依「農村社區土地重劃條例」第 11 條第 2 項規定除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等 4 項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。經初步計算重劃內建地與非建地共同負擔比例，建地平均約 8.5%、非建地平均約 50%，且續將續提農村社區更新協進會審議。

（4） 公共設施為供公眾使用，沒有限特定使用對象，且重劃後土地所有權人受益部分非僅限公共設施之服務，還包括重劃交換分合整理地籍，減少產權複雜問題，增加土地使用效益、土地稅減免及促進土地價值提升等，故由參加重劃土地所有權人按其受益比例共同負擔是公平合理的。

（5） 本案為完善重劃區內生活環境機能，達到社區永續健全發展，規劃了必要且合理的公共設施，且重劃範圍及完整的配置內容係歷經多次地主說明會討論，邀請相關專家委員討論及由本案農村社區協進會審議，再報請內政部區委會各項完整審查通過後才獲核定開發許可，開發許可及未來重劃計畫書公告完成後將作為推動本案的依循與方針。

（五） 發言順序：5

1. 發言人：王○○蓮
2. 陳述或發問要旨：

（1） 道路寬度規劃為幾米？

（2） 我家的面前道路已經是 6.7-6.8 公尺，為什麼還要開闢到 7 公尺且單邊拆除，如果要開闢要兩邊都拆除，如果單邊拆除，我不同意。

3. 業務單位答詢：

（1）按「非都市土地開發審議作業規範第十三編農村再生計畫實施地區之農村社區土地重劃專編」第 8 點規定基地內既有社區道路應配合農村紋理，順應農村社區發展現況予以設置，於考量安全、災害防救需要需適度拓寬時，應以最小拆遷為原則。依上開規定，現況路寬 6.83 米左右，道路規劃適度拓寬為 7 米，未來並將以最少拆遷原則進行工程設計及施作事宜。

（2）本計畫依循上述現行法令，在接續的工程規劃設計階段，進行道路中心線定線與道路線型設計時，除了以最小損失及拆遷原則外，應考量農村風貌保留原則，避免不必要之拆遷，輔以工程設計手法兼顧交通安全，酌予適度調整路型與拆遷範圍，並應依直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法規定，送請農村社區更新協進會研議辦理有關工程之規劃設計及施工協調事項。也就是說，我們儘量維護農村風貌，依最小拆遷概念原則下，以工程設計方法盡量避免拆除。

（六）發言順序：6

1. 發言人：楊◯財

2. 陳述或發問要旨：

（1）我的土地都是共有，而且持分面積很小，如果合併後分配回來的是否為剛剛聽到的建地的分配率是 91.5%？

（2）我的土地有多筆分散持有土地，包括小面積道路用地，是否也可共同分配？

（3）工程費用政府幫土地所有權人負擔 99%，個別所有權人如何負擔？是不是以土地面積去負擔？

（4）如果土地分配前，需要辦理土地買賣異動、移轉是否可行？土地分配後，也可以進行買賣異動、移轉？

3. 業務單位答詢：

（1） 本案經初步計算重劃內建地共同負擔比例平均約 8.5%，也就是分配率平均約為 91.5%。

（2） 土地若是有多筆面積小且分散在區內各處的情形，若有達到最小分配面積門檻，即可集中分配。在重劃區內不管原本是道路用地，還是建地，重劃整體就是透過交換分合一起來分配，不是道路就不處理，因為本案不是徵收，若是徵收可能道路用地政府就會徵收起來，本案是重劃，重劃會將參與交換分合土地一起分配。

（3） 重劃負擔主要的工程費用，費用中 99%政府負擔；1%是地主共同負擔，初估工程費 1 億 4 千多萬，其中 1%將近 140 多萬是所有地主共同負擔的部分，依據農村社區土地重劃條例施行細則第 11 條，重劃共同負擔項目為「公共設施用地負擔」及「重劃費用負擔(包括工程費 1%、拆遷補償費及貸款利息等)」。實際分配計算將依上開細則第 19 條公式計算重劃後各筆土地面積，並於土地分配結果公告前，將依上開細則第 20 條先行舉辦公聽會向土地所有權人說明分配草案。

（4） 重劃階段會有 8 個月期間禁止移轉，禁止移轉公告之前未禁止買賣移轉。私有土地之間的買賣係涉私權問題，應依土地買賣相關規定辦理。我們為了重劃分配交換分合，依農村社區土地重劃條例規定，會有將近 8 個月的期間禁止移轉，這期間土地不能進行買賣，俟土地分配結果公告完成後，禁止移轉結束後，你們拿回重劃土地後，可再進行買賣移轉。

（七） 發言順序：7

1. 發言人：楊◯惠
2. 陳述或發問要旨：社區的土地都是祖先留下來的，可以爭取到社區重劃解決共有問題，應該要珍惜好好地做，尤其經過 3 米道路都改成 6 米，符合建築線申請標準，另外新開闢的道路，持分土地的人

經過交換分合可以分配到獨立產權的土地。期待大家珍惜、團結一心、不計較，讓重劃趕快進行才是社區的福氣。

3. 業務單位答詢：感謝鄉親一路支持推動本土地重劃案，若意願順利過半同意，將依規儘速完成重劃作業。

九、 代為宣讀書面意見及回應

（一） 書面意見1

1. 申請人：施○寶
2. 陳述或發問要旨：同意土地重劃，希望儘快完成重劃。
3. 業務單位答詢：感謝鄉親支持本土地重劃案，若意願順利過半同意，將依規儘速完成重劃。

（二） 書面意見2

1. 申請人：莊○懋
2. 陳述或發問要旨：沒意見，同意重劃。
3. 業務單位答詢：感謝鄉親支持本土地重劃案，若意願順利過半同意，將依規儘速完成重劃。

（三） 書面意見3

1. 申請人：陳○百
2. 陳述或發問要旨：

（1） 本人在此重劃區內有一筆土地地號，大灣段587號，此筆土地面鄰7米路邊建地，又是獨立產權，重劃後零受益還要負擔工程費，面積又減損，對我權益受損，所以不同意參加此次重劃。

（2） 負擔工程費部分，是否有所區別？產權獨立與產權不清要有區別，如果沒有區別，我的權益受損，此筆土地就不同意參加。

3. 業務單位答詢：本案以農村重劃土地重劃除了增添必要的公共設施，提升生活環境品質外，亦可透過土地交換分合整理地籍，提升土地利用價值，每筆土地皆會受益，並依農村社區土地重劃條例第

11 條規定，按受益比例原則計扣重劃負擔，並依據該條例第 10 條規定，應於辦理重劃時調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準，故將來每筆重劃分配計扣負擔比率有所差異。

十、 結語：

（一）感謝各位鄉親、地主及利害關係人對本案的關心，今日大灣農村社區土地重劃聽證會議圓滿完成，後續聽證紀錄依據行政程序法第 64 條規定，於 113 年 11 月 1 日上午 9 時至下午 5 時，於臺南市政府地政局農地重劃科提供閱覽。並請今日有申請陳述意見人或發問人來確認內容後簽名或蓋章。

（二）後續程序會將今天大家所提供的意見納入修正重劃計畫書之參考，再次感謝大家對本案的關心跟全程的參與，謝謝。

十一、 散會：上午 11 時 30 分。

臺南市學甲區大灣農村社區土地重劃案聽證會議簽到簿

會議地點：學甲大灣清濟宮大灣社區活動中心

會議時間：113 年 10 月 19 日(星期六)上午 09 時 30 分

主持人： 張鈺光　吳相忠

主　持	簽　名
主持人 張教授鈺光	張鈺光

列席機關：

列席機關	簽　名
內政部 地政司	請假
內政部土地 重劃工程處	代
列席機關	**簽　名**
臺南市政府 地政局	孫　芸
臺南市政府 都市發展局	莊　黃
臺南市政府 工務局	請假
臺南市政府 水利局	李　蔡
臺南市政府 交通局	請假

列席機關	簽　名
臺南市學甲區公所	
大灣里里辦公處	
大灣社區發展協會	

列席機關	簽　名	
臺南市政府地政局	開發工程科	
	農地重劃科	

列席單位：

列席單位	簽　名
東昇工程顧問有限公司	

與會單位	簽　名
市議員李一峰服務處	主任陳瑋豪
市議員蔡秋蘭	特助黃福得
市議員謝舒凡服務處	助理李嘉欣
蔡蘇秋金議員	助理周惠瑛
陳昆和議員服務處	主任周正乙