

# 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。

(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，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號杜蕙如小姐上台發言，發言時間3分鐘，請。

編號1杜蕙如：

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杜蕙如：

不用了。

主持人 徐中強教授：

不用了齣，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號蕭淑敏小姐上台發言，蕭淑敏小姐現場委託蕭志明先生，我們請蕭先生上台發言，謝謝。

編號2蕭淑敏(委託人：蕭志明)：

主席、各位長官、各位地主大家好！我是蕭志明，代替我大姊來的。

一個重點就是長安段133-1的原始土地，他這個原始的土地，133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133-1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蕭淑敏(委託人：蕭志明)：

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蕭淑敏(委託人：蕭志明)：

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蕭淑敏(委託人：蕭志明)：

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蕭淑敏(委託人：蕭志明)：

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蕭淑敏(委託人：蕭志明)：

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：

接下來我們請亞匯行動支付有限公司負責人：蔡慧品小姐上台發言，蔡慧品小姐現場有到了嗎？唱名一次喔。蔡慧品小姐現場已經到達了嗎？唱名兩次喔。蔡慧品小姐現場到了嗎？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號林昌暘先生，有到了，那請林先生上台發言，謝謝。

編號4林昌暘：

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林昌暘：

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林昌暘：

那我們第一個來，第一個來講的話鎮安段齣(叮叮)，這裡有個巷子路地，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？這個巷子路，這個巷子路。

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，古蹟齣，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，這裡有一條巷子路，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968之…968之6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，亞匯行動支付有限公司負責人：蔡慧品小姐，現場到了嗎？亞匯行動支付有限公司負責人：蔡慧品小姐，有到了嗎？唱名兩次了，那我再唱名一次，亞匯行動支付有限公司負責人：蔡慧品，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：

第一位是謝德秀小姐，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，第二位蕭志明先生，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：

第三是由黃能通先生，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：

第四位為台糖，台灣糖業股份有限公司，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/m<sup>2</sup>、580元/m<sup>2</sup>，本案則高達878元/m<sup>2</sup>，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/m<sup>2</sup>、225元/m<sup>2</sup>，本案則高達277元/m<sup>2</sup>，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：

那因為亞匯行動支付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餉，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餉，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，還是建成區啦餉，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糖公司有提到幾個…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糖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)。