

地政處



陳情書

花蓮縣政府交付列管案件	
列管字號	AA 109-119
交辦日期	109.10.05
限辦日期	109.10.26
政分、存查核可，請影印送行研處； 發文請副知行研處（註明列管字號）； 親民案件副本請再增列縣長室。	

縣長明鑒，請惠予督導（住一）開發案相關程序之公平、公開及合法之進行。

陳情行

我們知道開發案須在互信的基礎下才能順利推動，但是目前重劃會（即開發公司）違反誠信原則，在諸多疑慮未能釐清下，強行表決通過開發草案，危害地主權益至巨，不得不懇請縣長主持公道，期維護社會公平正義之價值。

開發程序不合理及有疑慮的地方如下：

- (1) 政府當初規劃的公設負擔為 29.58%，現已降至 22.44%，減少的 7.14% 為何沒有回饋給地主，負擔總比率仍高達 39%？
- (2) 對於公共設施道路部分之面積，政府歷次所提出之資料與開發公司草案主張之面積均有出入，希望政府能提供精確數據以昭公信。
- (3) 開發公司於 106 年 4 月 7 日發文所載之重劃經費為 13 億 7005 萬元，為何本次草案卻暴增至 22 億 0649 萬元，增幅高達 61%，公司並未說明原因，實屬不合理。
- (4) 費用負擔比率所引用之重劃後地價，每平方公尺 3 萬 3000 元（即每坪約 10 萬 9000 元），明顯低估，因此所估算出來之費用負擔，將造成地主被經費負擔與地價低估扒兩層皮。
- (5) 授權理事會辦理事項，逾越重劃會章程規定，嚴重影響地主權益，對地主之財產權危害甚大，應予禁止。
- (6) 公司增設合法建物通行巷道 485.48 平方公尺，無謂



增加全體地主負擔，令人疑惑的是該巷道緊鄰之住戶係在開發許可制時所新建之房屋，其巷道之增設理應自行處理，為何由我們共同開發之地主來負擔？

綜上六項疑問，經會員大會向公司反應，均未獲合理答復，遂懇請縣府依職權查明。

請問：依獎勵重劃辦法第 49 條及市地重劃實施辦法第 24 條等相關條文之規定，本開發案之道路、下水道等公共設施，是否符合法令所稱得向政府申請相關工程費用之補助；另開發區內所有公共設施，均為開發區內之住民所共享，建成區也在開發區塊內，建成區之地主們所繳納之 28%回饋金，可否挹注公共設施開發建設之費用？以減輕地主們之負擔。

最後我們要強調的是（1）我們無意影響開發時程之進行。（2）我們也樂見開發公司能得到合理的利潤。但是我們更在意的是公平、合理的分配比率。

陳情人：如連署人名單

中 華 民 國 一 〇 九 年 十 月 五 日

花蓮縣政府 函

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：張文慶
電話：038226486
電子信箱：cwc3355@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國109年11月13日
發文字號：府地劃字第1090196707號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：台端等人陳情有關本縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區辦理整體開發，土地所有權人共同負擔及重劃前後地價、工程補助等存有疑慮，並對重劃區外之建成區繳納28%代金是否可挹注為重劃區公共設施開發使用一節，詳如說明，復請查照。

說明：

- 一、復台端等人109年10月5日申請書（本府收件1090196707號）。
- 二、依市地重劃實施辦法第21條規定，市地重劃區土地所有權人應共同負擔之項目如下：
 - （一）公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。
 - （二）費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。
- 三、旨案陳情對自辦市地重劃相關費用負擔、重劃前後地價評定方式及重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，除其用地應由重劃區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔外，其工程費用得由政府視實際情況編列預算補助，或由政府

視實際情況配合施工，以減輕重劃區土地所有權人共同負擔等等存有疑慮，前於本109年8月1日召開本縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區第三次會員大會時，自辦市地重劃區重劃會業已回覆說明載於會議紀錄並於109年9月3日以吉安自劃字第1090009112號函檢送在案。

四、另有關重劃區外之建成區繳納28%代金是否可挹注為重劃區公共設施開發使用，查本府都市計畫單位於105年12月6日以府建計字第1050224281A號公告發布實施之都市計畫書內容所載，「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」分為住一-1、住一-2、住一-3及住一-4等4種土地使用分區，4種土地使用分區即有4種不同附帶條件及變更後之使用管制規定，其中，住一-3土地之附帶條件為辦理市地重劃，且查並無以住一-4土地繳納之土地等值代金挹注住一-3土地於市地重劃時公共設施工程經費，以降低該區土地負擔，倘對於都市計畫內容有其他建議事項，請依都市計畫法相關規定程序於該都市計畫辦理下一次通盤檢討時，再行向本縣吉安鄉公所提出建議意見。

五、副本抄送花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會，請逕洽陳情人了解說明，檢附陳情書影本供憑辦理。

正本：蔡 君等27人

副本：花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會、本府建設處、本府行政暨研考處(列管AA109-119)、本府地政處

縣長 徐榛蔚

本案依分層負責規定授權主管處長決行