

		蓮縣(甚至其他各縣市)不論公辦或自辦市地重劃,對於重劃區內之土地扣除抵費地後其餘土地,亦皆已依各宗土地地價數額比例,原位置分配與原土地所有權人方式處理,此乃法律精神及慣例之所為。 (2)按市地重劃與區段徵收最大之相異處即在於:前者於扣除抵費地後,剩餘土地皆依各宗土地原位置分配與原土地所有權人,讓參與重劃者對於未來分配之土地位置有可確認其價值。而後者僅得依徵收機關之規劃分配予抵價地。此即所以造成市地重劃高度優於區段徵收更受人民接受之原由。 (3)再按:參與市地重劃之土地所有權人,皆不希望其所有土地遭劃定為公共設施用地。因為遭劃定之土地必減損其價值,而遭劃定為公共設施用地後剩餘土地,並無平均地權條例60條之一第一項但書之情形者,若又無法	(2)採納。 本案都市計畫規定採自辦市地重劃辦理。 (3)採納。 市地重劃之公共設施由土地所有權人共同負擔,重劃配回可建築用地。	(2)本案採自辦市地重劃辦理開發,其土地分配設計依據「市地重劃實施辦法」規定辦理。 (3)重劃區土地無論是建築用地或公設地均依照「市地重劃實施辦法」規定辦理土地分配設計,保障土地所有權人之法定權益。
--	--	---	--	---

花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區聽證會陳述意見綜理表

編號	陳述人	陳述意見內容	委員會決議	自辦重劃會說明/辦理情形
1	行政院農委會 農田水利署 代理人:花蓮管 理處處長 張○瑋 承辦: 蕭○淵	本處陳述本署經營花蓮縣吉安鄉慈惠段523、523-1、523-3、523-4地號等5筆國有土地參加市地重劃,扣除重劃負擔後應配回土地不得少於61%。	採納。 依市地重劃實施辦法第21條規定辦理。	1. 重劃會在評定地價及計算負擔總計表經縣政府核定後,將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。 2. 原重劃計畫書草案所載負擔39%,為土地所有權人「平均」重劃負擔比率。
2	吳○蘭 陳○嘉 陳○欣	案由: 請重劃單位確實依照(平均地權條例第60條之1)的規定及市地重劃的慣例,將重劃區內之土地扣除抵費地後,(其餘土地仍應依各宗土地地價數額比例,原位置分配與原土地所有權人)。 說明: (1)平均地權條例乃市地重劃之母法;按平均地權條例第60條之1規定:應分配土地之一部或全部,除因(未達最小分配面積標準,不能分配者得以現金補償之外),其餘重劃區內之土地扣除抵費地後其餘土地仍應依各宗土地地價數額比例,原位置分配與原土地所有權人。再回顧花	(1)採納。 依市地重劃實施辦法第31條規定辦理。	(1)重劃會在評定地價及計算負擔總計表經縣政府核定後,將依據「市地重劃實施辦法第31條」之規定辦理土地分配設計。

		758 號土地在未遭劃為八米道路及十五米道路前，原有面積為 2584.35 平方公尺，今其中有 882.53 遭劃分為八米道路及十五米道路。或許重劃單位誤以為不足應為抵費地 39%之面積，但本人尚有亦遭劃為民治路拓寬部分，慈惠段 1099-1 有 264.67 之面積、慈惠段 1101-1 有 175.34 平方公尺、慈惠段 1105-1 有 54.78 平方公尺，以上總計面積做為 39%之抵費地綽綽有餘，特此說明並再次請求重劃單位依法依慣例將前述剩餘之 758 及 758-2 二筆土地依原位置分配與原土地所有權人。	依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。	依據「市地重劃實施辦法第 31 條」規定辦理。
3	宋○傑	首先提出程序問題：會員大會決議的草案與本次討論的草案有部分內容不同，現在討論的草案未經大會討論及決議，有無法律效力？又是否涉及偽造會員大會決議？請縣府明察。 本人受自救會成員委託，就本開發案所舉辦的聽證會，共同提出以下的建言與質疑：我們		重劃計畫書草案經第三次會員大會決議通過，並經花蓮縣政府 109 年 10 月 15 日府地劃字第 1090203308 號函補正，爰內容略有不同。

		依各宗土地原位置分配與原土地所有權人，不但極端不公平亦將衍生訴訟等抗爭糾紛，更有礙本自辦市地重劃之進行。 (4)本人所有之慈惠段 758 號土地，因遭劃為八米道路（慈惠段 758-3 號）及十五米道路（慈惠段 758-1、758-4、758-5、758-6、758-7），故原本面寬 25.91 米之土地被從中間剖開分剩兩側各為 10.09 米（慈惠段 758）及 7.85 米（慈惠段 758-2）（敬請參閱附件一：地籍圖）。前述本人所有之慈惠段 758 號土地，因遭此開腸剖肚之刑已使市場行情價值大打折扣，而剩餘之二筆同地段土地所再遭異地分配，不僅對本人極端不公平更有違法之舉，因而本人強烈懇求重劃單位依法依慣例（市地重劃實施辦法第 31 條）將前述剩餘之 758 及 758-2 二筆土地依原位置與原土地所有權人。 (5)本人所有之慈惠段	(4)採納。 依市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。	(4)重劃土地分配設計依據「市地重劃實施辦法第 31 條」規定辦理。
			(5)採納。	(5)重劃土地分配設計

		(1)開發區道路設計並未依都市發展的方向規劃，仍沿用工業區時代的規格設計，道路規劃不足，致使街廓太大，對將來開發後土地利用與價值提升都有很大的負面影響，區塊土地縱深動輒百米，對開發後的房屋建築規劃都是很大的難題，即使地主們有意私設巷道，卻容易受到出口方地主的不配合，也往往造成死巷的結果，原本美意的開發案，卻遺留無限的問題與後患，不利土地利用與價值提昇，建議能重新做細部規劃，增加道路密度，即使分配比率因而減少，對土地總價值的提升，必能超過目前的規劃結果。 (2)本區的建蔽率60%、容積率200%，這樣的規劃將造成房屋只能蓋至三樓加屋突，這樣的樓層面積扼殺了這塊土地的開發價值，土地未能充分利用，對一塊精華區的土地利用，非常浪費，對都市的發	(1)不採納。 公共設施之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。 (2)不採納。 建蔽率之管制依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。	(1)公共設施用地規劃為都市計畫之規定，非屬市地重劃之辦理內容。 (2)建蔽率及容積率為都市計畫之規定，非屬市地重劃之辦理內容。
--	--	---	--	--

		相信開發區內所有的地主，都非常期待開發案能早日動工並盡快完成開發，這塊土地的開發大家期待已久，包括我們自救會成員也不例外，但我們卻發現開發草案隱藏了一些嚴重且不合理的问题：開發公司（即重劃會）以讓利3%為名，用較高的分配比率，誘使不知情又急於開發的地主，簽給公司同意書兼委託書，造成過半地主同意重劃案，並以多數強勢表決重劃計畫書草案之情形，地主們又各自忙於工作，無暇仔細分析比對從過去到現在主辦方所提供的各項資料，然而魔鬼總是藏在細節裡，開發草案隱藏了諸多不合理的地方；加上縣府主管機關又公事繁忙，無力替地主們把關，未能事先發現草案不合理的部分而退回大會改正；今天我們自救會願意出來替全體地主發掘問題，爭取本應屬於地主的合法權益，希望鄉親能給我們支持與鼓勵。 首先我們要向主管機關提出陳情與建議是，我們發現開發案的規劃與設計有許多不合時宜的地方：		
--	--	---	--	--

		有土地抵充公共設施後，目前資料顯示占比為 22.44%，希望這些數據都能有詳細的資料公佈，政府既然要求地主提供地作為公共設施用地，地主理應有權知道公共設施用地的內容與明細。 (5)開發區內涵蓋了數條既成道路，如自立路、自強路、和平路等，該等道路已使用多年，建設完善，無需重建，理應排除在開發區範圍內，這樣不但能減輕地主道路負擔，也能減少工程費用支出。 (6)應開發區民意的要求，縣府減輕了地主的負擔，廢除了一些公共設施及規劃道路，本意是要降低公共設施比率，但卻又另外新增了數條道路，道理令人不解，試問有無數據比較增減之間到底減少地主負擔比率多少？又為何會新增那幾條路？被取消原規劃道路旁的主地又情何以堪。 (7)建成區所繳給縣府的 28%回饋金，係	(5)採納。 自立路、自強路、和平路非屬重劃範圍，惟相關銜接性之工程應一併配合辦理。 (6)不採納。 公共設施之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。 (7)不採納。 有關 28% 回饋金	劃計畫書草案第 9、10 頁。 (5)重劃公共工程之開闢有其一致性、聯貫性，其相關工程應一併施作，以維護全體土地所有權人之權益。 (6)公共設施用地規劃為都市計畫之規定，非屬市地重劃之辦理內容。 (7)28% 回饋金非屬本案市地重劃之業務。
--	--	--	--	--

		展尤為不利，建議主管機關能將容積率提高至 300%以上，較為恰當。〔火車站附近建蔽率有 80%、容積率有 380% 供參考〕 (3)綠園道的設計，非常令人詬病，嚴重妨礙交通順暢，試想 15 米的路寬中間做一條 5 米寬的安全島，兩邊車道各剩 5 米，路邊再停車輛，所剩車道（約 3.5 米）僅夠一輛車通行，如遇到緊急事故消防救護車等要如何順利通行，加上每天的垃圾車經過，車後不就大排長龍，值得深思，建議恢復部分綠地，廢除綠園道之規劃。 (4)公共設施用地面積，縣府公展資料計算單位為公頃，容易造成累計的誤差，希望縣府能提供數據明細，以昭公信。我們知道公共設施用地面積，政府最初規劃時占比為 29.58%，經過多次變更設計後，概略面積 11.32 公頃，其占開發面積的比率已降低 26.32%，再加上公	(3)不採納。 公共設施之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。 (4)採納。 重劃負擔由土地所有權人以未建築土地折價抵付，請重劃會說明公共設施降低後為何還維持 39% 負擔。	(3)綠園道劃設為都市計畫之規定，非屬市地重劃之辦理內容。 (4)原重劃計畫書草案所載土地所有權人平均重劃負擔比率 39%，乃依市地重劃實施辦法之規定，為「公共設施用地平均負擔比率」和「費用平均負擔比率」之合計。 公有土地抵充已列入公共設施用地平均負擔比率計算，公設比隨之降低，惟費用平均負擔比率增加。其計算式詳見重
--	--	---	---	--

	也就降為 26.32%，又因公有土地抵充公共設施用地比率 3.88%，因這些公共設施比率再降至 22.44%，總共減少了 7.14%，地主負擔比率卻完全沒有調降，公司依然以 39%負擔為條件，與地主簽定同意書，根本沒有回饋給地主，縣府減輕地主負擔的美意，蕩然無存，這消失的部分請縣府依職權查明清楚，給地主一個交代，不要為德不卒。		設比隨之降低，惟費用平均負擔比率增加。其計算式詳見重劃計畫書草案第 9、10 頁。
(2)開發公司 106 年 4 月 7 日函，載明重劃費用為 13 億 7005 萬，才三年光景就暴增了 8 億 3644 萬元，高達 22 億 649 萬元，增幅高達 61%，折算地主重劃費用負擔比率增 3.88%，剛好與公有地抵充公共設施比率 3.88%相符，公司取得抵費地總面積 66,854 平方公尺（約 20,234.5 坪），再乘以重劃後預估地價每平方公尺 33,000 元，收益總值 22 億 649 萬元，剛好又與重劃費用	(2)採納。 重劃負擔由土地所有權人未建築土地抵付，重劃會應說明負擔內容。	(2)重劃籌備會於 106 年 4 月 7 日函文所列之重劃總費用 137,005 萬元，為參照花蓮縣政府 105 年 12 月 6 日公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案書-第 85 頁事業及財務計畫表所載。該表註記『本表開發經費於 <u>實際執行重劃作業時</u> ，按「獎勵土地所有權人辦理自辦重劃辦法」或「市地重劃實施辦法」，規定之核定金額為準』。故所列 137,005 萬元僅為參考性質，重劃計畫書	

	因沒有空地提供政府做道路、公共設施及工程費使用，所以被要求繳納代金即「回饋金」，縣府有責任提撥該筆金額，挹注本開發區公共設施之建設費用、瓦斯等多項設施都在施作範圍內，縣府既然收取了建成區的回饋金，若不同意補助本區公共設施部分費用，而將全部工程費用轉嫁給開發區內全體地主負擔，是非常不合理的，所以縣府若能補助公共設施費用，不但正當合理，亦能減輕地主開發負擔，不然縣府也應詳細說明不補助的理由，及該筆經費的用途。 針對開發草案的疑慮有以下幾點： (1)39%開發成本，是政府設定地主的負擔上限，當時規劃的公共設施比率29.58%，公司當時就是在這樣的條件下，邀地主們簽同意書(102年時)，經過通盤檢討後(105年公展資料)，減少了一些設施，公共設施比率	係屬都市計畫單位權責。 (1)採納。 負擔的設算係由重劃會辦理，請重劃會詳細說明。	(1)原重劃計畫書草案所載土地所有權人平均重劃負擔比率39%，乃依市地重劃實施辦法之規定，為「公共設施用地平均負擔比率」和「費用平均負擔比率」之合計。 公有土地抵充已列入公共設施用地平均負擔比率計算，公
--	--	---	--

		(3)開發公司自行增設一條 485.48 平方公尺所謂合法建物通行巷道，該地點是開發許可制自辦開發完成之區塊，道路應由該區塊開發時自行規劃解決，現在怎麼會要未開發地主替他們負擔土地及開發費用，這樣是沒有道理的，也讓人懷疑當初開發許可是如何通過的。 (4)開發後土地價值估算非常重要，他會連鎖影響到各項開發成本所需的比率，即地主割讓土地的比率，單價成本是固定的估價結果是變動的，若地價估的高地主負擔比率就低，地價做的低地主負擔比率就會高，所以土地的鑑價與評估，若未經有公信力的估價單位，三家以上，及合乎科學的計算方式演算，其所估算出來的數據結果，均難以服眾。鑑價基本原則應採用開發成本法，即開發後之出售價格至少要能涵蓋土地成本與利息、開發成本與利	(3)不採納。 依市地重劃實施辦法第 28 條規定，重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道。 (4)採納。 重劃負擔由土地所有權人以未建築土地折價抵付，重劃會應說明負擔內容。	(3)和平路一段 18 巷之既成道路於本案都市計畫劃設為住宅區，為避免重劃後造成區外臨地合法建物(和平路一段 18 巷 2 號~16 號等 6 棟)無出入通行道路之窘境，本會依據 108 年 4 月 11 日花蓮縣 108 年度第一次市地重劃委員會會議編號第 31 案之決議辦理增設巷道。 (4)重劃地價之查估理應遵照重劃有關法令及不動產估價技術規則之規定辦理，經查並無委由三家不動產估價師事務所辦理地價查估之規定，且全國各縣市公辦及自辦市地重劃亦無此案例。重劃地價依不動產估價技術規則第 2 條定義屬特定價格，非市場交易之正常價格。其估價之方式及程序，參照內政部 105 年 2 月 16 日內授中辦地字第 1051301565 號函示，係「重劃會委由不動產估價師辦理查估作業，其估價方法及估價條件之擇定，則由估價師視重
--	--	--	--	---

		吻合，這一連串的巧合，令人難以相信公司的估價方式與結果。	所列之各項費用應由重劃理事會依有關重劃法令規定編列。 重劃計畫書草案所列之重劃費用 223,003 萬元，為重劃會委由土木技師、不動產估價師、各管線事業單位及經核定之出流計畫書規劃提報所編列。所列費用負擔總額較 106 年之金額增加 8 億餘元，其增加項額說明如下： 1、工程費增加約 7 億元，含農田水利改造工程、污水下水道工程、滯洪池工程、出流計畫書規劃提報所列工程、運動設施工程、民生管線配合款及工程管理維護費等。 2、地上物補償增加約 0.5 億元。(經不動產估價師現場初估) 3、貸款利息增加約 1 億元。 惟重劃所需實際費用依將來重劃理事會提報經花蓮縣政府核定及經不動產估價師會合地上物所有權人現場查估並公告為準。
--	--	-------------------------------------	---

		算方式，並採用前份鑑價報告的平均地價 51,254 元來計算，也提升 11%，開發後地價將達每平方公尺 56,903 元。明顯互相矛盾的兩份鑑價報告，算出來的結果卻相同，真是太神奇了，請問我們要相信那份鑑價報告？用那份採樣數據及計算公式？簡單的說地價估的低，地主負擔較重，付出較多的土地，地價做的高，地主負擔較輕，付出較少的土地，請各位地主鄉親一定要重視這問題。退一步講，草案提出的估價結果，開發前平均地價以公告地價每平方公尺 27,000 元為參數【強烈要求應該以未開土地實價登錄之平均地價為參數，方為合理，也才能真正反應開發前地價，以免估算開發後地價之增值幅度灌水，並造成開發後地價低估之情形】。開發草案估算出來的開發後平均地價每平方公尺為 33,000 元，增值幅度為 22%		
--	--	--	--	--

		息、管銷費用及公共設施之攤派金額四大部分。(節錄縣府提供草案之鑑價報告要旨)。目前手中的開發草案有兩種不同的版本，其不同的地方在土地鑑價報告，最大的差異在數據的平均地價，請大家仔細比對，經過大會決議通過那份草案的鑑價報告，所用的實價登錄數據與採樣，雖然用偏低價格的樣本，其平均地價每平方公尺有 51,264 元，尚能接受；但不知其用什麼樣的公式計算，算出來的開發後地價為每平方公尺 33,000 元，約打了 65 折，這種估價令質疑；縣府提供未經大會決議之草案的鑑價報告，使用完全不同的實價登錄數據樣本，其平均地價只有每平方公尺 29,731 元，並用了一個很複雜的計算方式，計算出來的開發後地價，依然是每平方公尺 33,000 元，巧合的令人質疑，卻提升了約 11%。若引用後份鑑價書的計		劃個案，依不動產估價技術規則之規定辦理」。 本案重劃地價之查估，經委由不動產估價師依據上開之規定辦理，其估價方法及估價條件，詳見重劃計畫書草案附件 36。 惟實際之重劃前後之評定地價，以重劃理事會提報經花蓮縣政府地價評議委員會評定為準。
--	--	--	--	---

		作，開發案才能順利進行並圓滿完成。		
4	郭○緣	花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區聽證陳述意見書 (1)陳述意見內容部分： 為確保市地重劃區內原土地權人之權益，請市地重劃主辦單位確能依照平均地權條例第 60 條之 1 第 1 項之規定：重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。 (2)發問內容部分： 按當事人於聽證時，得陳述意見、提出證據，經主持人同意後並得對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問(行政程序法第 61 參照)。又聽證主持人應本中立公正之立場，主持聽證。主持人於聽證時，得許可當事人及其他到場人之發問或發言。(行政程序法第 62 條第 1 項第 5 款參照)再按當事人認為主持人於聽證程序進行	(1)採納。 依據市地重劃實施辦法第 21 條規定辦理。 (2)不採納。 依聽證程序辦理。	(1)重劃會在評定地價及計算負擔總計表經縣政府核定後，將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。 (2)依聽證程序辦理。

		〈實際上增幅高估，有美化數字的效果〉我們知道地主的平均負擔一直是 39%，因此地主反而虧損了 17%，這有無違背鑑價之開發成本原則。 結論： 我們自救會成員跟每個地主一樣，都渴望儘快開發土地，我們也同意開發商能獲取合理的利潤，但我們所提出的問題與意見都是理性且有所本的，我們沒有要妨礙開發案的進行，我們只是替所有地主找出開發過程中任何可疑及不合理的地方，維護全體地主應有權益，我們要求在開發過程中每各細節都要公開透明，我們不允許以多數暴力表決的方式，通過不合理的決議；所以我們要問公共設施減少的及公有地抵充多出來的 7.14% 何處了？又增加的 61% 開發費用從何產生？這些都必需給予地主一個合理解釋與交代開發公司應改變目前做法與態度，用開誠布公、平等互惠的方式與地主們做良性的溝通，排除地主心中的疑慮，建立互信，雙方能在融洽的氛圍下合		
--	--	--	--	--

		說明： 1. 旨揭房屋係陳情人之女陳○如所有，而坐落基地之一為同段 670 之 1 地號，係為 15m 計畫道路，為陳情人所有（詳附件：土地謄本）合先敘明。 2. 因旨揭合法建物，係於民國 68 年建照完成，而該計畫道路始於民國 81 年 7 月 9 日始為逕為分割，換言之，先有合法建築物後才規劃計畫道路，也因此造成陳情人建物騎樓部分逾越該計畫道路，且該計畫道路為吉安住一住宅市地重劃範圍內之土地，倘未來市地重劃施工須拆除系爭騎樓，勢必造成房屋結構受損，故煩請貴府准如主旨所請，待將來陳情人拆除重建時必會無條件自行拆除退縮，也不會向貴府申請任何拆遷補償。 三、檢附： 1、土地登記謄本二份 2、建物謄本一份 3、地籍圖一份 4、身分證影本各一份		
--	--	---	--	--

		中所為之處置違法或不當者，得即時聲明異議。主持人認為異議有理由者，應即撤銷原處置，認為無理申請者，應即駁回異議。（同法第 63 條參照）本件聽證會舉辦目的在聽取重劃區內全體土地所有權人寶貴意見，彙整為最有利於重劃區內所有土地權人之重劃計畫，倘不許當事人對重劃要旨或相關單位不公或營私事項而為發問或質疑，僅許主辦單位信口雌黃，顯與聽證本旨相悖，故本件聽證會主辦單位於開會通知中明載聽證中禁止出席當事人發問，有違法之虞。		
5	黃○鳳	主旨： 建請貴府於吉安住一住宅區自辦市地重劃區，未來施工時暫勿將陳情人之女陳○如所有坐落位於吉安鄉自強路 452 號合法建物（坐落基地為吉安鄉慈惠段 670、670 之 1 地號）之騎樓部分拆除，待未來建築物所有權人擬拆除重建時，再予退縮，以維建物所有權人之權益。	不採納。 重劃區內妨礙工程施工及分配時依法應予以拆除。	1. 慈惠段 670 地號為住一-4 之土地。 2. 慈惠段 670-1 地號為重劃區內綠園道之道路截角土地，應施作道路工程，其妨礙工程施工之地上物，依法應行拆除。

9	張○芬	1. 本重劃案進度緩慢, 請有關單位, 能排除困難, 加速作業(進行), 以維護申請人之權益。 2. 假如有少數人因個人意見不同致有礙業務進行者, 也請上述單位(機關)能儘量協調溝通, 但也不能因少數人反對意見而影響多數地主之權益, 盼能加速重劃進度。	採納。 請重劃會依規定儘速辦理。	遵照辦理。 重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。
10	黃○祐	1. 本重劃開發案, 已延宕很久, 請花蓮縣政府及本重劃會能加速進行, 以減輕申請人財務壓力。 2. 如有少數地主因其個人意見不同, 致有礙重劃進行時, 亦請上述二單位盡力與協調溝通, 但如不能接受, 也請依法辦理勿因少數個反對意見而影響多數地主之權益。	採納。 請重劃會依規定儘速辦理。	遵照辦理。 重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。
11	黃○庭	1. 本重劃業務, 已延宕很久, 財務壓力很重, 請花蓮縣政府及本重劃會, 能加速進行, 以免引起民怨。 2. 聽說有少數地主因	採納。 請重劃會依規定儘速辦理。	遵照辦理。 重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。

6	黃○芳	1. 本開發案已延宕多時, 請花蓮縣政府及本重劃會能加速進行, 以維申請人之權益。 2. 請上述兩單位儘量協調少數反對意見之地主, 以利重劃業務順利	採納。 請重劃會依規定儘速辦理。	遵照辦理。 重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。
7	李○英	敬請縣府加速辦理, 簡化流程、幫助地主早日重劃完成, 謝謝。	採納。 請重劃會依規定儘速辦理。	遵照辦理。 重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。
8	王○治	縣府及吉安鄉美意, 將土地依法轉為住宅區, 依民國 74 年將私人土地劃為輕工業地在市中心, 如今已過 35 年, 為何公家有意規劃, 人民遵從就可以, 為何該私人產地公司自辦市地重劃?難道自己土地沒有自己處理權, 這違反憲法規定, 建請政府劃定, 百姓遵從, 將土地權回歸本人處理。	不採納。 本案都市計畫規定採自辦市地重劃辦理。	依花蓮縣政府 105 年 12 月 6 日公告實施「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」規定, 本計畫區應以自辦市地重劃方式辦理開發。 本重劃作業均依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之規定辦理。 依其辦法第 14 條第 3 項規定「理事會執行重劃業務時, 得視實際需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理」。

16	蔡○玲	因為規劃已經有一段時間,希望縣府可以加速審理。	採納。 請重劃會依規定儘速辦理。	遵照辦理。 重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。
17	鄭○娟	一、草案公共設施道路用地備註之485.48平方米(和平路一段18巷),該路段已逾20年供公眾通行,既成道路有其他法源之適用。 二、重劃總平均負擔比率39%,公共設施當中「道路」如何劃設?公園綠地劃在何處?迄今只見比率,未見藍圖(位置草圖)規劃。 三、依釋字第739號及憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定,旨在確保個人依財產之存續狀態	一、不採納。 依市地重劃實施辦法第28條規定,重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者,得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下,增設或加寬為八公尺以下巷道。 二、採納。 請重劃會提供相關資料。 三、不採納。 本區開發方式都市計畫規定採自辦市地重劃方式開發。開發範圍之劃定依都市計	一、和平路一段18巷之既成道路於本案都市計畫劃設為住宅區,為避免重劃後造成區外臨地合法建物(和平路一段18巷2號-16號等6棟)無出入通行道路之窘境,本會依據108年4月11日花蓮縣108年度第一次市地重劃委員會會議編號第31案之決議辦理增設巷道。 二、遵照辦理。 本重劃區各公共設施用地之規劃位置均依據花蓮縣政府107年8月16日公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案」規定辦理。請詳見本會第三次會員大會之重劃計畫書(草案)附件5(都市計畫地籍套繪圖)。 三、依據市地重劃實施辦法第7條第2項之規定,都市計畫指定整體開發之地區,其以市地重劃方式開發者,應以

		其個人意見與重劃會相左,請貴單位(含縣政府)盡量與之溝通,協調,但仍一意孤行,請依法辦理切勿因少數個人反對意見,而礙重劃業務進行,致影響多數地主權益。		
12	余○達	委請縣府各位長官及執事者,能儘速協助本自辦市地重劃區案能通過,以利地主規劃土地使用,並加速地區建設發展。	採納。 請重劃會依規定儘速辦理。	遵照辦理。 重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。
13	劉○賢	因為此重劃案,辦理期間長達7、8年,致使整個重劃案延宕多時,期盼主管機關能體恤多數地主的權益與20多年的等待,幫助依法成立的重劃會,早日完成重劃,謝謝。	採納。 請重劃會依規定儘速辦理。	遵照辦理。 重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。
14	游○壽	本人位於慈惠段398、398-1、403、403-1、403-2、404、404-1、431、431-1等土地現持份1/2,重劃後希望重劃會能將土地變更為單獨持有。	採納。 依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理。	分別共有土地之所有權人得依市地重劃實施辦法第31條第1項第4款規定申請分配為單獨所有。
15	張○毓	進度還可以加快嗎?	採納。 請重劃會依規定儘速辦理。	遵照辦理。 重劃會將依據法定程序積極辦理本重劃作業。

		三、依釋字第 739 號及憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。申請人唯恐無力負擔公共設施負擔及費用，在此聽證會議，謝絕參與吉安鄉住一住宅自辦市地重劃。聲請將慈惠段 1069 地號、1069-1 地號，退出此次重劃範圍。	三、不採納。 本區開發方式都市計畫規定採自辦市地重劃方式開發。開發範圍之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。	請詳見本會第三次會員大會之重劃計畫書(草案)附件 5(都市計畫地籍套繪圖。 三、依據市地重劃實施辦法第 7 條第 2 項之規定，都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍。 本重劃範圍業經第二次會員大會審議通過，並經花蓮縣政府市地重劃委員會審議及花蓮縣政府核定並公告之。本案慈惠段 1069 及 1069-1 地號等二筆土地為都市計畫整體開發地區之土地，依法應納入重劃範圍辦理重劃。
19	陳○吟	1、本人位於吉安鄉慈惠段 0673 號的土地，一面臨已開闢完成的自強路，三面臨街已蓋好的合法建物，位在建物密集區內沒有參與重劃的必要。 2、本人土地在民國 61 年 12 月 12 日即有合法建物，附上建	不採納。 開發範圍之劃定依都市計畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。	1. 本案建物 83 年滅失。 2. 依據市地重劃實施辦法第 7 條第 2 項之規定，都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍。

		行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。申請人唯恐無力負擔公共設施負擔及費用，在此聽證會議，謝絕參與吉安鄉住一住宅自辦市地重劃。聲請將慈惠段 1069、1069-1 兩筆地號，退出此次重劃範圍。	畫內容辦理，市地重劃無變更都市計畫權責。	都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍。 本重劃範圍業經第二次會員大會審議通過，並經花蓮縣政府市地重劃委員會審議及花蓮縣政府核定並公告之。本案慈惠段 1069 及 1069-1 地號等二筆土地為都市計畫整體開發地區之土地，依法應納入重劃範圍辦理重劃。
18	鄭○如	一、草案公共設施道路用地備註之 485.48 平方米(和平路一段 18 巷)，該路段已逾 20 年供公眾通行，既成道路有其他法源之適用。 二、重劃總平均負擔比率 39%，公共設施當中「道路」如何劃設？公園綠地劃在何處？迄今只見比率，未見藍圖(位置草圖)規劃。	一、不採納。 依市地重劃實施辦法第 28 條規定，重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道。 二、採納。請重劃會提供相關資料。	一、和平路一段 18 巷之既成道路於本案都市計畫劃設為住宅區，為避免重劃後造成區外臨地合法建物(和平路一段 18 巷 2 號~16 號等 6 棟)無出入通行道路之窘境，本會依據 108 年 4 月 11 日花蓮縣 108 年度第一次市地重劃委員會會議編號第 31 案之決議，辦理增設巷道。 二、遵照辦理。 本重劃區各公共設施用地之規劃位置均依據花蓮縣政府 107 年 8 月 16 日公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案」規定辦理。

21	未具名	前 面 和 平 路 401(401-1)、401-2 土地面積約本人土地六分之一小面積，本人請求照市地重劃原則原位置分配(不要利益輸送)將本人土地往後面挪移造成本人損失，土地分配原位置分配原則。	採納。 依據市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。	重劃會將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。
22	康○木	本人康○木所有坐落於吉安鄉慈勝段 484 地號，面積 127.76m ² ，目前花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)重劃區內縣府規劃重劃中，因所有地點面寬約 4.8 公尺，長約 26 公尺若依重劃內容分割後面寬不足，無法建築使用，請縣府基於照護縣民基礎下，於分割後原地價購，以利完整規劃使用，不致於閒置，俟經所有人規劃後，亦可美化市容觀瞻。	採納。 依據市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。請重劃會向陳述人詳細說明。	遵照辦理。 重劃會依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。

		築物的改良登記簿，地籍建物謄本，房屋稅籍資料，航照圖，吉安鄉公所說明原有房屋為合法房子。 3、本人的土地位於建成區，是已規劃完成且已合法使用的建地，且於民國 105 年 3 月下旬收到民國 105 年 3 月 24 日縣府建計字第 1050054465 號通知建成區地主的公文，且一直繳納與相鄰建成區土地相同公告地價的地價稅至今。將本人土地納入素地參與重劃，實屬不合理，且損及本人的權益。		
20	陳○妃 邱○雄	陳述人陳○妃，邱○雄兩人所有座落土地慈惠段 866,866-1,878 地號，如依據地籍圖所示，兩面均接臨道路截角位置(三角窗地)，參與重劃，依市地重劃實施辦法第 31 條規定應按照原土地位置分配重劃後土地，陳述人希望能依法辦理，不得損害陳述人之權益。	採納。 依據市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理。	重劃會在評定地價及計算負擔總計表經縣政府核定後，將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。

	路一段127巷轉角這塊空地,92年規定超過150m²均劃為重劃區,為何目前是建成區。 5.北昌村自強路456號至476號後面空地超過150m²為何列入建成區,村民發問。 6.勝安村沒重劃地區,容積200而重劃區有負擔容積也200不合理,應提高至300才對。 7.5條綠園道應廢安全島建築時預拌車及PUMP車進入就無法通行。 補充說明: 1.請廢除(住一)內五條綠園道的安全島、因2~5米的安全島、15米計畫道路的兩旁,實際剩5~6.5米寬像農路、如兩旁有停車後,垃圾車、物流車、貨車、大形車輛經過有困難,尤其爾後空地要建築時、預拌水泥車、PUMP車進入灌漿時,延伸角伸出後、其它車輛勢必無法經過,如逆向通行、發生車輛或者被開罰單誰要負責,建議廢安全島後,改道路兩旁置植草磚,種韓國草。 2.同樣住宅區,沒重劃	市地重劃委員會審議及花蓮縣政府核定、公告之。 2.和平路一段18巷之既成道路於本案都市計畫劃設為住宅區,為避免重劃後造成區外臨地合法建物(和平路一段18巷2號~16號等6棟)無出入通行道路之窘境,依據108年4月11日花蓮縣108年度第一次市地重劃委員會會議編號第31案之決議,辦理增設巷道。 3.綠園道之工程設計依將來公共工程細部設計書圖經工程目的事業主管核定為準。
--	---	---

23	林○珍	本人林○珍和夫婿蔡○皇持有土地(見附件地號)參與重劃,希望市地重劃單位能忠實依據《市地重劃實施辦法》第31條規定:…應按照原土地位置優先分配重劃後土地:並依《平均地權條例》第60條之一第一項之規定:「重劃區內之土地扣除折價抵付共同負擔之土地後,其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配還與土地所有權人,不得損害陳訴人本有之土地權益。」原則,我們夫妻現持有地已然方整連接,請勿肆意分割損害。	採納。 依據市地重劃實施辦法第31條規定辦理。請重劃會向陳述人詳細說明。	遵照辦理。 重劃會將依據「市地重劃實施辦法」之規定辦理土地分配設計。
24	黃○科	1.北昌一街15巷16號18號36號合法建築物有完稅證明為何重劃區。 2.92年訂開發許可制時規定43區塊、要各區塊100%土地及所有權人均同意為何北昌村和平路一段18巷這一個區塊可以另外准開發這條道路又列入這次負擔。 3.慈勝段449地號原為重劃區90年以後均無建物,為何目前為建成區(建築中村民質問。 4.建國路一段與建國	不採納。 開發範圍之劃定及內容依都市計畫內容辦理,市地重劃無變更都市計畫權責。	1.依據市地重劃實施辦法第7條第2項之規定,都市計畫指定整體開發之地區,其以市地重劃方式開發者,應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍。 爰重劃會依據花蓮縣政府107年8月16日公告實施「變更吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)訂正案」規定之整體開發地區為重劃地區範圍。 本重劃範圍業經第二次會員大會審議通過,並經花蓮縣政府

花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區

申請核准實施市地重劃案聽證會議紀錄

壹、案由：花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）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、劉燕湖建築師（襄助）、羅吉秀理事長（襄助）

參、聽證日期：110年1月5日（星期二）下午2時30分

肆、聽證地點：花蓮市國軍英雄館B1千禧廳（花蓮市花崗街56號）

伍、出席單位及人員：詳附件一

陸、主管機關簡報：詳附件二

柒、重劃會簡報：詳附件三

捌、文書證據：詳附件四

玖、會議紀錄：

主持人徐中強教授：

各位鄉親、各位地主朋友，我是今天的主持人徐中強教授。

因為我們有很多地主朋友現在還在外面辦登記，所以我們稍微等一下，好不好？等他們全部到齊了以後，我們再開始，先跟各位報告一下，謝謝。

司儀宣布開會

司儀：

各位嘉賓大家好，花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區聽證會議，會議開始。

今天的會議是由花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會，因申請實施市地重劃。花蓮縣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，指定專家學者擔任會議的主持人，我們邀請成功大學都市計畫學系教授徐教授中強擔任今天會議的主持人，以及劉燕湖建築師事務所負責人劉建築師燕湖，還有花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會理事長兼上和不動產負責人羅

		負擔者、容積200%，(住一)有重劃負擔39%容積也200%，顯然不合理、請調高容積300%以上。 3. 附圖一為現行重劃圖，居民陳情或疑問、請參閱讀(圖一)內容1、2、3、4、5說明、圖二、圖三、圖四、為縣政府105年計畫公告圖證據。 4. 請1月20日公告後並用公文答覆，謝謝！		
25	吳○女	重劃區地主負擔農田水利會排水設施費用高達1億多元非常不合理，由於重劃區內現有農地非常少，且圳路都是土渠，也無灌溉排水在使用，不可因為市地重劃而硬將設施排水溝加諸在地主，增加莫名之負擔，因為上游之排水都已排入中央路兩側之排水溝。	採納。 重劃負擔由土地所有權人以未建築土地折價抵付，重劃會應說明負擔內容。	原水利圳路改道工程工程費用概估的基準，是以現有流經本重劃區的圳路下流尚有灌溉需求，以專用灌溉水路的工程項目來概估工程費用。 惟經與農水署會勘後，本重劃區的圳路下游沒有灌溉需求，只須處理灌溉水路的尾水，所以便在「出流管制計畫」中一併納入分析。將各水路分線尾水收集，直接由排水系統中排放，便不須另設置專用灌溉水路，減少專用水路的工程項目，工程費用大幅降低。

就聽證會的程序跟注意事項來作說明。

簡報大綱大概分了5項。

聽證會的必要性，就是依照我們獎辦的27條規定辦理。

聽證會的程序，待會會有議程的時間，跟當事人跟利害關係人陳述意見及發問、響鈴的提醒說明。

我們聽證會的議程，剛剛因為人數報到，所以已經有點拖到時間，是從2點到5點10分。上述議程，主持人認為有必要的時候，可以做一些調整、順延或終結。

當事人及利害關係人陳述意見及發問，陳述意見的類別按照我們登記的順序發言。每個人是3分鐘一次，然後倘唱名3次未到場的話，則視為過號，於其他人陳述意見，才可以補行發言。

然後，陳述意見及發問、回應時間，來，剩1分鐘的時候（兩短響鈴），然後屆滿時間（一長鈴）。超過時間停止發言，如果未自行停止的話，發言不予記錄。

本次的聽證會議全程錄影、錄音，聽證會議以國語為主，使用其他語言的話，請自備翻譯人員。其他會議注意事項，詳如開會通知附件。

聽證的紀錄，我們會送到市地重劃委員會請委員參酌。

剛剛主持人有講過，我們會在110年1月20號在我們縣府提供陳述意見閱覽，然後簽名跟蓋章。依照行政程序法的64條規定，如果拒絕簽名及未指定日期到場的話，將記明其事由，公開在我們縣府的網站。

聽證會的結果，同意的話，就是送到市地重劃委員會；如果不同意的話，就會駁回。

簡報說明結束。

三、重劃會說明重劃計畫要旨 司儀：

謝謝重劃科劉宏邦科長的報告。

接下來，我們請花蓮縣第1期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會的代表，向各位鄉親說明重劃計畫摘要。我們請重劃會代表上臺說明，謝謝。

主持人徐中強教授：

稍微等一下。

跟有登記發言陳述意見的代表先說明一下，因為我們的逐字稿可能今天沒有辦法完整，所以待會為了讓大家的發言有一個忠實的記錄，我們待會會有一些摘要。如果各位看了認同跟自己所發言的內容

理事長吉秀，以上擔任我們的襄助主持人。

另外，介紹出席單位代表，花蓮縣政府建設處都市計畫科李子先小姐，以及我們的吳俊勳先生。

接下來，我們就把會議交給主持人，謝謝。

一、主持人說明案由、聽證意旨、法令依據

主持人徐中強教授：

非常感謝各位地主朋友跟各位鄉親來參加今天的聽證會，我先簡單說明一下聽證會舉辦的意旨跟進行的大致內容。

聽證會的舉辦是依照內政部頒訂的獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條來辦理，為了蒐集大家對重劃計畫書的意見，所以特別舉辦了這個聽證會。所以，今天主要是聽取大家對於這個重劃內容的意見，至於說今天在這邊的話，沒有辦法做任何的討論跟決定，先要請大家理解。

所以，待會大家請儘量把自己對於重劃內容的一個意見表達出來。也不要太緊張，就是說我們會全程錄影、錄音，然後會把它按照重劃辦法的規定，把它記錄成逐字稿，已經有公告了，1月20號的上午9點到下午2點會在重劃科那邊公告，大家可以自由去閱覽，如果對逐字稿有任何意見的話，也可以提出來。

今天因為聽證會它的程序有相當的規定，待會會請主辦科再來跟大家說明相關的規定。在這邊的話，我再一次強調，希望大家理性的發言，今天會把大家的訴求全部記錄下來，然後提到市地重劃委員會裡面，作為他們審議重劃計畫書主要的參考，也請各位能夠把自己心裡面所希望對重劃的一些意見表達出來。

在這邊的話，我還要特別跟大家拜託的就是說，別人在發言的時候請尊重，就是儘量不要在下面大聲講話，或者是把手機打開。另外要拜託大家的就是說，儘量在控制的規定時間裡面把自己的意見表達出來。

接著，我們就是進行下一個程序。是不是請司儀說明一下？

二、主管機關報告發言順序、時間及其他應注意事項

司儀：

謝謝主持人。

接下來的議程是主管機關報告，請主辦機關花蓮縣政府地政處，我們請重劃科劉宏邦科長進行簡報，謝謝。

地政處重劃科劉宏邦科長：

主席、兩位市地重劃委員，建設處、吉安鄉公所跟花蓮市公所的與會單位，跟各位鄉親，大家好。業務單位在這邊做一個簡單的報告，

我們依據平均地權條例的規定，我們這次徵求同意的一個數字，人數跟面積如下，同意的人數為 363，占計入同意人數計算部分比例為 59.61%，同意面積的部分為 27 萬 8776.65 平方公尺，占計入同意面積的部分為 72.85%。此部分的話，符合平均地權條例部分的一個規定，就是人、地過半。

座談會辦理情形，這部分請各位自行參閱重劃計畫書的第 6 頁。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充土地面積，總數為 2 萬 2074.66 平方公尺。

重劃總面積合計為 42 萬 5784.97 平方公尺。

八、預估公共設施用地負擔：

本重劃區的公共設施用地的部分總共有 5 項，我們直接來看這一個都市計畫圖的部分。5 項的部分有除了道路、綠園道，以及綠地兼人行步道使用，還有公園，跟廣場兼停車場等 5 項，總面積的部分為 11 萬 2687.1 平方公尺。

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積為 9 萬 612.44 平方公尺。

公共設施用地平均負擔比率為 22.44%。

九、預估費用的負擔：

在本重劃的一個依法編列的部分，總共有三大部分，工程費總額的部分合計為 13 億 3,194 萬，重劃費總額合計 6 億 6,669 萬，利息的部分為 2 億 786 萬，合計為 22 億 649 萬。

費用平均負擔比率的部分為 16.56%。

(三) 本重劃區貸款利息係依據中央銀行上網登錄之五大銀行平均基準利率來估算，未來的話，實際依貸款的利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價為每平方公尺 3 萬 3,000 元，這部分實際的話，要以花蓮縣地價及標準地價評議委員會評定通過為準。

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概算，這部分的話，就如剛才所講的這個部分，合計為 39%。

十一、重劃區內原有合法建物及其既成社區負擔減輕原則，這部分的話，我想請各位自行參閱重劃計畫書第 9 頁的部分。

第十二，財務計畫：

(一) 重劃負擔總費用為新臺幣 22 億 649 萬。

(二) 財源籌措方式，由部分土地所有權人、重劃理事會或理事長向銀行或民間貸款籌措支應。

(三) 償還計畫，由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出

相符的話，麻煩大家簽個字，認同一下，然後再離開，謝謝。

請開始。

重劃會孫國城先生：

重劃會就有關重劃計畫要旨做以下的報告。

一、重劃地區及範圍：

本重劃區坐落於吉安鄉，依花蓮縣變更吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）的訂正案是整體開發範圍，作為我們的一個重劃範圍，包括林森段、慈勝段、慈惠段等地段。

東邊的話，以都市計畫 1-5 綠園道以及 2-7 計畫道路為界；南邊以中原路一段為界；西邊以中央路三段為界；北邊以建國路一段為界。

有關這個裡面範圍的都市計畫住一之三的整體開發地區為我們重劃範圍，也就是著上顏色黃色區塊的部分，總面積的部分為 42.58 公頃。

二、法律依據：

第（一）個項目基本法令，一直到第（十五）的一個部分，公有地出租，這部分請各位自行參閱重劃計畫書草案的第 1 頁到第 3 頁。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一) 都市計畫沿革：

本都市計畫區原來為民國 63 年發布「吉安都市計畫」乙種工業區，到 86 年都市計畫（第三次通盤檢討）發布時，將本計畫區以附帶條件方式，由工業區變更為住一住宅區，93 年再依這個附帶條件完成擬定吉安都市計畫（住一住宅區）的細部計畫案。

一直到 105 年公告實施「變更吉安都市計畫（住一住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）」劃定為整體開發地區，並規定應以自辦市地重劃辦理開發。107 年在公告實施其訂正案，修正應辦理市地重劃整體開發地區的一個範圍。

接下來，第（二）個部分辦理重劃原因，直到重劃區航照圖的部分，這部分請各位自行參照我們重劃計畫書的第 4 頁到第 5 頁。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數：

本重劃區公有土地管理機關有 4 人，私有的部分為 610 人（在各位的計畫書上面打的這個「618」為誤植的部分，請修正），合計總數為 614。公有土地的面積為 4 萬 3098.91 平方公尺，私有的部分為 38 萬 2686.06 平方公尺，合計為 42 萬 5784.97 平方公尺。

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下表，這部分請各位自行參閱。

土地所有權人申請重劃情形：

重劃會就以上報告，謝謝。

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議程，本次聽證會議至申請時間 109 年 12 月 30 日止，本府共收到 20 位民眾登記現場陳述意見及發問。

登記發言順序 1 號吳寶蘭、2 號陳又嘉、3 號陳雅欣，現場出席發言的代理，我們請示主持人。

主持人徐中強教授：

前面有三位是同一個案件，你們推派代表好了，是不是？那就請你。

我們的規定是要上臺來發言，但是我想有些人不是很適應，所以你可以選擇在位子上發言，或者是到臺上來發言。後面的發言者也是一樣，由你自己決定。你要上來嗎？還是？

編號 1 吳寶蘭、編號 2 陳又嘉、編號 3 陳雅欣（代表人）：

沒關係，我在位子，謝謝。

主持人徐中強教授：

麥克風請遞給她。

後面也是一樣，你也可以選擇上臺發言，也可以選擇站在位子上發言。

編號 1 吳寶蘭、編號 2 陳又嘉、編號 3 陳雅欣（代表人）：

大家好，我是地主陳雅欣，代表地主吳寶蘭、地主陳又嘉，共同持有土地地號慈惠段 758、758-1、2、3、4、5、6、7，總計面積 2584.35 平方公尺。我們的訴求已經在 109 年 12 月 24 日詳細的書面送達縣政府，現在我就簡短再說明我們的意見訴求。

今天主要的陳述意見重點要求，就是我們的土地在參與自辦市地重劃後，分配回來的位置。我們原本的土地是在和平路旁，三面都臨接道路截角位置，也就是所謂的三角窗土地，參與重劃，希望重劃委員、重劃會、開發公司在審議分配位置的時候，可以依照市地重劃實施辦法第 31 條規定，按照原本的土地位置和平路三角窗的土地，分配重劃後的土地也是所謂和平路三角窗土地。

再者，和平路是已經開闢完成的道路，所以只要臨和平路面上的原地主，應該是要免除特別負擔的，這一點我好像在所謂的重劃計畫書裡完全沒有看到他們提到這個東西。

然後，我們也希望可以尊重地主的意願，依法分配，不要損害地

價價款或繳納差額地價償還。

（四）現金流量分析，此部分的話，請各位參照重劃計畫書第 10 頁。

（五）本重劃預估取得抵費地面積為 6 萬 6854 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 3 萬 3,000 元，經試算後，預估土地處分收入約 22 億 649 萬，財務尚屬可行。

第十三，預定重劃工作進度表的這部分，目前我們進行到第 8 個項目的部分，就是「研訂自辦市地重劃計畫書」這個部分，我們計劃公告的話，就是在今年的 3 月份、4 月份這個階段。剩下我們重劃的部分，還有一些大項目必須要進行，包括工程設計、工程施工的部分、查估及發放地上物拆遷補償費，以及查估重劃前後的地價，還有各位地主比較關心有關土地分配設計及計算負擔的這個部分。到後面財務結算、重劃會解散整個預計的時程，是預計到 114 年 6 月份整個重劃完成。

另外，這邊我想說利用一點時間也跟地主特別做一下報告，剛剛我們在重劃計畫書有報告幾個項目、金額的一個部分，包括工程費總額的部分、包括重劃費總額裡面是包含地上物查估還有地上物補償費的部分，以及地價查估重劃後地價的部分，我們在本計畫書所寫的一個部分都是預估值。

以工程費來說，我們後面會有整個包括技師做完工程設計，詳細的預算書會送給理事會來審議，完了之後會送到我們花蓮縣政府，這部分供主管機關來審查，所以我們最後的金額是以這樣的一個工程主管機關審議過的金額為主。

地上物查估的部分，我們在計畫書上面暫時所編列的部分為 5 億 8,000 萬，這個部分的話，也是先經過初步估價師約略用現況還有一些相關的航測圖上面所預估出來的，實際上的金額，重劃會這邊會用掛號的方式通知每個地主，約定擇日到現場逐一、逐一來清點相關地上物。究竟裡面植栽的部分、果樹的部分是 10 棵還是 11 棵，裡面我們必須要拆除建物的部分是一棟、半棟還是多少一個範圍，會逐一來審查，所以有關地上物補償的部分，還是以將來查估之後公告的為準，這個部分先跟各位作報告。

另外，地價的部分，將來重劃會會把相關的資料提送到花蓮縣政府地政處，由地政處提報給地價評議委員會評定後為準，所以目前有關這幾個項目都還只是一個暫訂的、約略的數值，我們真正確定的數字就是以將來各個主管機關所審查通過為準，計畫書上面是一個約略。

也因此造成陳情人之女建築物的騎樓以及騎樓上的建物部分逾越了該計畫道路，而且該計畫道路為吉安住一住宅區市地重劃範圍內的土地，如果未來市地重劃施工必須拆除系爭騎樓及騎樓上建物，勢必造成房屋結構受損，故煩請貴府或貴重劃會准如主旨所請，等待將來陳情人拆除重建時，必會無條件自行拆除、自行退縮，也不會向貴府申請任何的拆遷補償。

以上。

主持人徐中強教授：

陳述意見我們還有時間，你要不要再作補充？黃女士。

編號4 黃麗鳳（代理人：黃玉芳）：

剛剛忘了補充，她的裝潢費用所費不貲，所以如果部分拆除的話，對她來講是一種損害。我們也怕說未來在補償，補償標準可能不足以她的裝潢費用。

以上，謝謝。

主持人徐中強教授：

好，謝謝。

我也再補充一下，跟各位說明一下，就是剛才你們提的意見、問題，有涉及到法律或者是重劃計畫書的規定內容的話，我待會會請相關單位幫你們做個回覆，但是今天是沒有辦法在這邊做任何的討論跟決定，我們還是要提到重劃委員會，然後再來做後續的一些討論。

非常謝謝你的陳述意見。

再來，下一個。

司儀：

現在請登記發言順序5號宋貴傑出席發言，宋貴傑先生代理6號洪貞、7號吳明高及8號王梅蘭。

主持人徐中強教授：

稍微等一下。

宋先生，你是代表幾位？有代理幾位？

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7號吳明高、8號王梅蘭、編號9 林俊正：

因為我需要的時間比較多，所以我就找了幾位委託。

主持人徐中強教授：

對，你有代理幾位？

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7號吳明高、8號王梅蘭、編號9 林俊正：

我記不太清楚了。

主的權益，也希望縣政府能夠體諒我們小老百姓，珍惜一輩子打拚的心血，幫我們嚴格把關，保障百姓的生命財產，謝謝。

主持人徐中強教授：

因為還有時間，你們另外兩位有沒有要作補充的？

編號1 吳寶蘭、編號2 陳又嘉、編號3 陳雅欣（代表人）：

因為我們是同一筆土地，共有都一樣。

主持人徐中強教授：

對，我知道，我是說因為還有時間，這是尊重你們的權利。

編號1 吳寶蘭、編號2 陳又嘉、編號3 陳雅欣（代表人）：

沒有關係，就這樣子。

主持人徐中強教授：

可以了？

編號1 吳寶蘭、編號2 陳又嘉、編號3 陳雅欣（代表人）：

謝謝、謝謝。

主持人徐中強教授：

好，謝謝你。

再來，我們進行下一位。

司儀：

現在請登記發言順序4號黃麗鳳出席發言，由黃玉芳代理，請開始發言，謝謝。

編號4 黃麗鳳（代理人：黃玉芳）：

主席、我們縣府的各級長官、各位長官，以及在座的各位好朋友，大家午安，大家好！我是我們吉安住一住宅區市地重劃範圍內的土地所有權人的代理人，土地所有權人是黃麗鳳，我是代理人黃玉芳代為陳述意見。

除了之前書面有送到我們縣政府之外，我再補充一下。請貴府在吉安住一住宅區自辦市地重劃區未來施工時候，暫勿將陳情人之女陳美如所有坐落位於吉安鄉自強路452號合法建築物（坐落基地為吉安鄉慈惠段670、670-1地號）之騎樓及其騎樓上面的建築物部分延期拆除，等待未來建物所有權人拆除重建時，再予自行退縮，以維護建物所有權人之權益。

我說明一下，旨揭房屋係陳情人之女陳美如所有，而坐落基地之一為同段670-1地號，本筆地號係為15米計畫道路，為陳情人所有。

第二，因為旨揭合法房屋係在民國68年建造完成，而該新的計畫道路在民國81年7月9號才逕為分割，也就是說，在這個時候才劃設為計畫道路。換言之，先有合法建築物以後，才規劃計畫道路，

主持人徐中強教授：

可不可以先聽我講完？

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

OK。

主持人徐中強教授：

行政程序法是規定行政的程序，然後行政程序法授權在各主管的目的事業主管法律裡面再去訂明詳細的規則。這個舉行自辦重劃聽證作業是由內政部所頒訂的聽證作業要點，縣政府也是按照內政部所頒訂的規定去公告。

這樣子啦，我就是要幫你做一個處理，你先聽我講完。如果說今天我們公告出去是你一個人之外，你還可以另外多代理3個人，所以總共是12分鐘，不知道這樣夠不夠？

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

那我要請問，我唸不完的部分，是不是你要幫我唸完？

主持人徐中強教授：

你可以提書面，到時候我還是請他們記錄下來，好不好？

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

我書面已經提出來了。

但是，我今天不能夠接受的就是我們的聽證會等同於法庭上的言詞辯論會，要讓大家暢所欲言，甚至於超過時間的話，要延後……

主持人徐中強教授：

所以我們才讓你們先登記。

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

為什麼我們母法都這樣規定了，你們的規定會比母法還大？

主持人徐中強教授：

宋先生，這個不是只有花蓮縣政府這樣做，內政部頒訂的規定是全國所有的縣市政府都要遵守。

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

但是母法裡面是規定要暢所欲言。

主持人徐中強教授：

這個不是我們規定的，我只能跟你講說……所以我現在要幫你做

主持人徐中強教授：

4位，是不是？

司儀：

這裡登記的是4位。

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

不過，我想要先講一下程序問題。這些規定是在哪一個法條規定的？只能講3分鐘。還有一個，為什麼要登記才能講話，到了現場不能講話？這好像違反了一些規定，不曉得你們的規定在哪裡？

主持人徐中強教授：

宋先生，你先聽我講，我先做個處理。

因為要尊重前面發言人他們平等的權利，我們公告出去的是一個人可以再代理另外三個人。我不知道你登記了幾位？

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

所以我就要瞭解這些規定是在哪一個法條裡面。

主持人徐中強教授：

你先聽我講完，好嗎？

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

我絕對遵守法條！如果法條沒有規定，我就公民不服從。

主持人徐中強教授：

法條有規定的是授權主辦單位去做另行的規定。

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

哪一個法條？

主持人徐中強教授：

就是重劃辦法，我剛剛有講了，重劃辦法第12條。

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

重劃辦法比較大，還是行政程序法比較大？

主持人徐中強教授：

行政程序法是規定行政程序。

編號5 宋貴傑（代表人）、編號6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號9 林俊正：

有沒有專門規定聽證會的內容？

主持人徐中強教授：

那先給你 12 分鐘，如果不夠的話，我們再來作處理，可以嗎？
編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

你有權利准我發言完……

主持人徐中強教授：

不是、不是，我們要先……
編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

你是主席，你有權利耶！行政程序法裡面有規定到。

主持人徐中強教授：

對啊，所以我先准你 12 分鐘，你不夠的話……因為老實講，宋先生……

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

我這一份在你手上也有，你大概也可以估得出來我需要多久的時間，為什麼你現在一定要這樣切成兩半，說等你講不夠了，我再來准你講？

主持人徐中強教授：

你的發言是準備照唸嗎？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

對！我就是照唸。

主持人徐中強教授：

好啦，你先唸唸看，好不好？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

我如果不照唸的話……

主持人徐中強教授：

如果你唸不夠的話，時間不夠，我們再來作處理。

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

要不然你幫我唸好了。

主持人徐中強教授：

好不好？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號

個處理，你先聽我講完，好不好？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

你問我，我才回答的，我沒有搶你的話。

主持人徐中強教授：

對，我知道，所以現在先讓我講完，可以嗎？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

可以。

主持人徐中強教授：

所以我現在做個處理，我不管你代理幾個人，如果說待會你們同意在你們的時間裡面全部都給他來作陳述的話，這個規定我就是當作說你們全部授權給他，你們是混合發言，這樣的話，對前面其他有登記的才比較公平，這樣可以嗎？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

我可以最後一個講！讓他們先講完。

主持人徐中強教授：

什麼？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

我可以讓他們先講完。

主持人徐中強教授：

不是啦，我現在是在處理你這邊所代理的，好不好？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

嗯。

主持人徐中強教授：

他總共代理幾位？

司儀：

他代理 3 位。

主持人徐中強教授：

代理 3 位？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

就說 3 個啦，那我只能 12 分鐘，連我自己。

號 9 林俊正：

好，那這樣子我下臺。

主持人徐中強教授：

那你就不要提出意見嗎？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

她幫我唸完、她幫我唸完。

主持人徐中強教授：

因為你還有代理其他的人。

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

他們也同意啊！他們都已經委託我了。

主持人徐中強教授：

你們都同意嗎？（同意）

對，我是說書面宣讀就好了，是不是？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

對。

主持人徐中強教授：

好，那你請下來。

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

那幫我唸完。

主持人徐中強教授：

好。

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

你有沒有一份？沒有，我這一份可以借你。

主持人徐中強教授：

有嗎？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

我如果裡面有一些廢話或是偏離主題的話，你糾正我沒有問題。

主持人徐中強教授：

不會啦，我們書面宣讀……

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編

號 9 林俊正：

沒有關係，我可以下臺，你幫我唸完。

主持人徐中強教授：

那我就請司儀再幫你唸，好不好？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

可以。

主持人徐中強教授：

可以嗎？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

甚至於我現在就可以交給她幫我唸。

民眾先生：

浪費我們的時間啦！這個先生你這樣……

民眾女士：

先講啦！先講啦！

主持人徐中強教授：

沒關係，我先給你 12 分鐘。

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

是他浪費我時間。

主持人徐中強教授：

沒有，大家稍安毋躁，我們先給他 12 分鐘。

如果唸不完，我請司儀再幫你代唸，可以嗎？

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

我現在全部讓司儀代唸好了。

主持人徐中強教授：

不是，你要先決定你到底要不要發言。

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

我現在決定讓司儀幫我整篇代唸完畢。可不可以？你主席有裁奪權。

主持人徐中強教授：

當然可以啊，但是問題是……

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編

體地主發覺問題，爭取本應屬於地主的合法權益，希望鄉親能給我們支持與鼓勵。

首先，我們要向主管機關提出陳情與建議是，我們發現開發案的規劃與設計有許多不合時宜的地方：

(一)開發區道路設計並未依都市計畫發展的方向來規劃，仍沿用工業區時代的規格設計，道路規劃不足，致使街廓太大，對將來開發後土地利用與價值提升都有很大的負面影響。區塊土地縱深動輒百米，對開發後的房屋建築規劃都是很大的難題，即使地主們有意私設巷道，卻容易受到出口方地主的不配合，也往往造成死巷的結果。原本美意的開發案，卻遺留無限的問題與後患，不利土地利用與價值提升，建議能重新做細部規劃，增加道路密度，即使分配比率因而減少，對土地總價值的提升，必能超過目前的規劃結果。

(二)本區的建蔽率 60%、容積率 200%，這樣的規劃將造成房屋只能蓋至 3 樓加屋突，這樣的樓層面積扼殺了這塊土地的開發價值，土地未能充分利用，對一塊精華區的土地利用非常浪費，對都市的發展尤為不利，建議主管機關能將容積率提高至 300% 以上，較為恰當。火車站附近建蔽率有 80%、容積率有 380%，供參考。

(三)綠園道的設計，非常令人詬病，嚴重妨礙交通順暢。試想 15 米的路寬中間做一條 5 米寬的安全島，兩邊車道各剩 5 米，路邊再停車輛，所剩車道約 3.5 米，僅夠一輛車通行，如遇到緊急事故，消防、救護車等要如何順利通行？加上每天的垃圾車經過，車後不就大排長龍？值得深思。建議恢復部分綠地，廢除綠園道之規劃。

(四)公設用地面積，縣府公展資料計算單位為公頃，容易造成累計的誤差，希望縣府能提供數據明細，以昭公信。我們知道公共設施用地面積政府最初規劃時，占比為 29.58%，經過多次變更設計後，概略面積為 11.32 公頃，其占開發面積的比率已降低至 26.32%，再加上公有土地抵充公共設施後，目前資料顯示占比為 22.44%，希望這些數據都能有詳細的資料公布，政府既然要求地主提供土地作為公設用地，地主理應有權知道公設用地的內容與明細。

(五)開發區內涵蓋了數條既成道路，如自立路、自強路、和平路等，該等道路已使用多年，建設完善，無需重建，理應排除在開發區範圍內，這樣不但能減輕地主道路負擔，也能減少工程費用支出。

(六)應開發區民意的要求，縣府減輕了地主的負擔，廢除了一些公設及規劃道路，本意是要降低公設比率，但卻又另外新增了數條道路，道理令人不解。試問有無數據比較增減之間到底減少地主負擔比率多少？又為何會新增那幾條路？被取消原規劃道路旁的地主又

號 9 林俊正：

但是我在裡面全部都是有所本的，難道不能夠暢所欲言嗎？

主持人徐中強教授：

不是，書面宣讀就是全部照你寫的。

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

聽證會的意義就是要讓大家發言。

主持人徐中強教授：

我沒有說不讓你發言啊，我只是說大家都是照規定的時間嘛，因為大家權利是一樣。

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

好啦，你幫我唸，謝謝你。

主持人徐中強教授：

經過宋先生的請求，我們就是全部用書面來宣讀。

來，請司儀唸，謝謝。

司儀：

接下來，我們進行宣讀提供書面意見，首先是編號 5 號宋貴傑先生的陳述意見。

編號 5 宋貴傑（代表人）、編號 6 洪貞、7 號吳明高、8 號王梅蘭、編號 9 林俊正：

首先提出程序問題，會員大會決議的草案與本次討論的草案有部分內容不同，現在討論的草案未經大會討論及決議，有無法律效力？又是否涉及偽造會員大會決議？請縣府明察。

本人受自救會成員委託，就本開發案所舉辦的聽證會，共同提出以下的建言與質疑。我們相信開發區內所有的地主都非常期待開發案能早日動工並儘快完成開發，這塊土地的開發大家期待已久，包括我們自救會成員也不例外，但我們卻發現開發草案隱藏了一些嚴重且不合理的问题。

開發公司，即重劃會，以讓利 3% 為名，用較高的分配比率，誘使不知情又急於開發的地主簽給公司同意書兼委託書，造成過半地主同意重劃案，並以多數強勢表決重劃計畫書草案之情形。地主們又各自忙於工作，無暇仔細分析、比對從過去到現在主辦方所提供的各項資料，然而魔鬼總是藏在細節裡，開發草案隱藏了諸多不合理的地方，加上縣府主管機關又公事繁忙，無力替地主們把關，未能事先發現草案不合理的部分而退回大會改正。今天我們自救會願意出來替全

單位 3 家以上，以及合乎科學的計算公式來演算，其所估算出來的數據結果，均難以服眾。

鑑價基本原則應採用開發成本法，即開發後之出售價格至少要能夠涵蓋土地成本與利息、管銷費用及公共設施之攤派金額等四大部分。（節錄縣府提供草案之鑑價報告要旨）

目前手中的開發草案有兩種不同的版本，其不同的地方在土地鑑價報告，最大的差異在數據的平均地價，請大家仔細比對。經過大會決議通過那份草案的鑑價報告，所用的實價登錄數據與採樣，雖然用偏低價格的樣本，其平均地價每平方公尺有 5 萬 1,264 元，尚能接受，但不知其用什麼樣的公式計算，算出來的開發後地價為每平方公尺 3 萬 3,000 元，約打了 65 折？這種估價令人質疑。另外，縣府提供未經大會決議之草案鑑價報告，使用完全不同的實價登錄數據樣本，其平均地價只有每平方公尺 2 萬 9,731 元，用了一個很複雜的計算公式，計算出來的開發後地價，依然也是每平方公尺 3 萬 3,000 元，巧合的令人質疑，卻提升了約 11%。

如果引用後份鑑價書的計算公式，並採用前份鑑價報告的平均地價 5 萬 1,254 元來計算，也提升 11%，開發後地價將達每平方公尺 5 萬 6,903 元。明顯互相矛盾的兩份鑑價報告，算出來的結果卻相同，真是太神奇了！請問我們要相信哪份鑑價報告？用哪份採樣數據及計算公式？簡單地說，地價估的低，地主負擔較重，付出較多的土地，地價估的高，地主負擔較輕，付出較少的土地，請各位地主鄉親一定要重視這問題。

退一步講，草案提出的估價結果，開發前平均地價以公告地價每平方公尺 2 萬 7,000 元為參數，強烈要求應該以未開發土地實價登錄之平均地價為參數方為合理，也才能真正反映開發前地價，以免估算開發後地價之增值幅度灌水，並造成開發後地價低估之情形。

開發草案估算出來的開發後平均地價，每平方公尺為 3 萬 3,000 元，增值幅度為 22%，實際上增幅是高估的，有美化數字的效果。我們知道地主的平均負擔一直是 39%，因此地主反而虧損了 17%，這有無違背鑑價之開發成本原則？

結論：

我們自救會成員跟每個地主一樣，都渴望儘快開發土地，我們也同意開發商能獲取合理的利潤，但我們所提出的問題與意見都是理性且有所本的，我們沒有要妨礙開發案的進行，我們只是替所有地主找出開發過程中任何可疑及不合理的地方，維護全體地主應有權益。我們要求在開發過程中，每個細節都要公開透明，我們不允許以多數暴

情何以堪。

（七）建成區所繳給縣府的 28% 回饋金，係因沒有空地提供政府做道路、公設及工程費使用，所以被要求繳納代金，即回饋金。縣府有責任提撥該筆金額，挹注本開發區公共設施之建設費用，因為建成區前的道路、下水道、水、電、瓦斯等多項設施都在施作範圍內，如果縣府收取了建成區的回饋金，不同意補助本區公共設施部分費用，而將全部工程費用轉嫁給開發區內全體地主負擔，是非常不合理的。所以，縣府若能補助公共設施費用，不但正當合理，亦能減輕地主開發負擔，不然縣府也應詳細說明不補助的理由，及該筆經費的用途。

針對開發草案的疑慮有以下幾點：

（一）39% 開發成本，是政府設定地主的負擔上限，當時規劃的公共設施比率為 29.58%，公司當時就是在這樣的條件下，邀地主們簽同意書，在民國 102 年。經過通盤檢討後，於 105 年公展資料中，減少了一些設施，公共設施比率也就降為 26.32%，又因公有土地抵充公共設施用地比率 3.88%，因此公共設施比率再降至 22.44%。總共減少了 7.14%，地主的負擔比率完全沒有調降，公司依然以 39% 負擔為條件，與地主簽訂同意書，根本沒有回饋給地主，縣府減輕地主負擔的美意，蕩然無存，這消失的部分請縣府依職權查明清楚，給地主一個交代，不要為德不卒。

（二）開發公司 106 年 4 月 7 日函，載明重劃費用為 13 億 7,005 萬元，才 3 年的光景就暴增了 8 億 3,644 萬元，高達 22 億 649 萬元，增幅高達 61%，折算地主重劃費用負擔比率增加 3.88%，剛好與公有地抵充公共設施比率 3.88% 相符，公司取得抵費地總面積達 6 萬 6854 平方公尺，大約 2 萬 234.5 坪，再乘以重劃後預估地價每平方公尺 3 萬 3,000 元，收益總值 22 億 649 萬元，剛好又與重劃費用吻合，這一連串的巧合令人難以相信公司的估價方式與結果。

（三）開發公司自行增設一條 485.48 平方公尺所謂合法建物通行巷道，該地點是開發許可制，自辦開發完成之區塊，道路應由該區塊開發時自行規劃解決，現在怎麼會要求未開發地主替他們負擔土地及開發費用？這樣是沒有道理的，也讓人懷疑當初開發許可是如何通過的。

（四）開發後土地價值估算非常重要，會影響到各項開發成本所需的比率，即地主割讓土地的比率，單價成本是固定的，估價結果是變動的。如果地價估的高，地主負擔比率就低，地價估的低，地主負擔比率就會高，所以土地的鑑價及評估如果沒有未經有公信力的估價

對。

主持人徐中強教授：

我剛剛有特別問說，你們有沒有再陳述意見，但是你好像那個時候並沒有說要。你提的問題，我這樣子處理，好不好？等我們聽證的程序結束以後，我請相關單位再留下來，你再詳細跟他們請教，好不好？

編號 9 林俊正：

好、好、好。

主持人徐中強教授：

不要耽誤大家的時間，可以嗎？

編號 9 林俊正：

好。

主持人徐中強教授：

非常謝謝你。

編號 9 林俊正：

謝謝。

主持人徐中強教授：

你剛剛講的公辦重劃跟自辦重劃那個部分，我待會請重劃科再簡單跟你說明，好不好？

好，我們先把書面的意見宣讀完，謝謝。

五、代為宣讀未出席者書面意見及回應

司儀：

有關出席但不發言並提供書面意見及未出席者之書面意見議程，接下來是宣讀編號 1 號郭碧緣。

編號 1 郭碧緣：

陳述意見為花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區聽證陳述意見書。

一、陳述意見內容部分：

為確保市地重劃區內原土地權人之權益，請市地重劃主辦單位確能依照平均地權條例第 60 條之 1 第 1 項之規定：重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。

二、發問內容部分：

按當事人於聽證時，得陳述意見、提出證據，經主持人同意後並得對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其他代理人發問，依據行政程序法第 61 條。又聽證主持人應本中立公正之立場，主持

力表決的方式，通過不合理的決議，所以我們要問公共設施減少的，以及公有地抵充多出來的 7.14% 何處去了？又增加的 61% 開發費用從何產生？這些都必須給予地主一個合理解釋與交代。

開發公司應改變目前的做法與態度，用開誠布公、平等互惠的方式，與地主們做良性的溝通，排除地主心中的疑慮，建立互信。雙方能在融洽的氣氛下合作，開發案才能順利進行，並且圓滿完成。

主持人徐中強教授：

宋先生確實很認真，提了很多蠻專業的問題。

我要請教一下原來代理的 4 位代表，有沒有要再上來作陳述的？（沒有）你們的意見都跟宋先生類似？（都一樣）

你們有提的書面部分，我們就列入紀錄，就不再宣讀了，好不好？大概訴求都跟宋先生類似。

我待會會針對你剛剛所提的一些質疑的部分，請相關單位、重劃會來做一個回應，好不好？

這樣子的話，我們今天發言的部分就到這邊結束了。再來的話，就是書面意見的……有要再補充的，是不是？

編號 9 林俊正：

我要請問主席，我們這一次是自辦重劃，對不對？

主持人徐中強教授：

對。

編號 9 林俊正：

這個原則是不是跟政府辦理一樣的條件？

主持人徐中強教授：

喔！你是說如果民間自辦重劃跟政府公辦重劃會有什麼差別，是不是？

編號 9 林俊正：

對、對。

主持人徐中強教授：

是有點不太一樣的地方，不過這個待會我請主辦單位再來回應你，好不好？

編號 9 林俊正：

從自己的地來分配，對不對？我們在宜蘭就是這樣。

主持人徐中強教授：

這位先生，這樣子喔，因為我們這個聽證會還是有它的程序跟規定，你雖然有登記發言，不過你剛才是不是有委託宋先生了？

編號 9 林俊正：

一、本重劃案進度緩慢，請有關單位能排除困難，加速進行，以維護申請人之權益。

二、假如有少數人因個人意見不同致有礙業務進行者，也請上述單位、機關能儘量協調溝通，但也不能因少數人反對意見而影響多數地主之權益，盼能加速重劃進度。

編號 7 陳述人黃培祐：

陳述意見：

一、本重劃案開發案已延宕很久，請花蓮縣政府及本重劃會能加速進行，以減輕申請人財務壓力。

二、如有少數地主因其個人意見不同致有礙重劃進行時，亦請上述兩單位盡力與協調溝通，但如不能接受，也請依法辦理，勿因少數反對意見而影響多數地主之權益。

編號 8 陳述人黃子庭：

陳述意見：

一、本重劃業務已延宕很久，財務壓力很重，請花蓮縣政府及本重劃會能加速進行，以免引起民怨。

二、聽說有少數地主因其個人意見與重劃會相左，請貴單位含縣政府儘量與之溝通、協調，但如仍一意孤行，請依法辦理，切勿因少數個人反對意見而礙重劃業務進行，致影響多數地主權益。

編號 9 陳述人余俊達：

陳述意見：

委請縣府各位長官及執事者，能儘速協助本自辦市地重劃區案能通過，以利地主規劃土地使用，並加速地區建設發展。

編號 10 陳述人劉敏賢：

陳述意見：

因為此重劃案辦理期間長達 7、8 年，致使整個重劃案延宕多時，期盼主管機關能體查多數地主的權益與 20 多年的等待，幫助依法成立重劃會早日完成重劃，謝謝。

編號 11 陳述人游萬壽：

陳述意見：

本人位於慈惠段 398、398-1、403、403-1、403-2、404、404-1、431、431-1 等土地現持分 1/2，重劃後，希望重劃會能將土地變更為單獨持有。

編號 12 陳述人張涵毓：

陳述意見：

進度還可以加快嗎？

聽證。主持人於聽證時，得許可當事人及其他到場人之發問或發言，依照行政程序法第 62 條第 1 項第 5 款。再按當事人認為主持人於聽證程序進行中所為之處置違法或不當者，得即時聲明異議。主持人認為異議有理由者，應即撤銷原處置；認為無理申論者，應即駁回異議。

本件聽證會舉辦目的在聽取重劃區內全體土地所有權人寶貴意見，彙整為最有利於重劃區內所有土地權利人之重劃計畫，倘不許當事人對重劃要旨或相關單位不公或營私事項而為發問或質疑，僅許主辦單位信口雌黃，顯與聽證本旨相悖，故本件聽證會主辦單位於開會通知中明載聽證中禁止出席當事人發問，有違法之虞。

主持人徐中強教授：

接著唸下一位。

司儀：

編號 2 陳述人李淑英：

陳述意見：

敬請縣府加速辦理、簡化流程，幫助地主早日重劃完成，謝謝。

編號 3 陳述人黃玉芳：

陳述意見：

一、本開發案已延宕多時，請花蓮縣政府及本重劃會能加速進行，以維護申請人之權益。

二、請上述兩單位儘量協調少數反對意見之地主，以利重劃業務順利進行。

編號 4 陳述人申請人行政院農委會農田水利署，代理人花蓮管理處處長張麒璋，承辦人蕭寶淵：

陳述意見：

本處陳述本署經管花蓮縣吉安鄉慈惠段 523、523-1、523-3、523-4 地號等 5 筆國有土地參加市地重劃，扣除重劃負擔後，應配回土地不得少於 61%。

編號 5 陳述人王順治：

陳述意見：

縣府及吉安鄉美意，將土地依法轉為住宅區，依民國 74 年將私人土地劃為輕工業地在市中心，如今已過 35 年，為何公家有意規劃，人民遵從就可以？為何該私人產地公司自辦市地重劃？難道自己土地沒有自己處理權？這違反憲法規定。建請政府劃定，百姓遵從，將土地權回歸本人處理。

編號 6 陳述人張秀芬：

陳述意見：

劃的進行當中，有關於保障個人權益跟土地、跟建物的處理有一些疑問，然後也有一些請求。針對這個部分的話，我想逐一請相關單位來做個回應。

首先，我想還是請重劃科先來說明好了。剛才有提到的，大概就是公辦重劃跟自辦重劃的差異，還有就是土地分配的原則，以及合法建物保存的一個方式，還有一個是持分土地怎麼樣子改成單獨擁有，這個部分的話，請重劃科說明一下，謝謝。

地政處重劃科劉宏邦科長：

各位鄉親，下午午安。

不好意思！重劃的部分，我先從剛剛老大哥那邊先講起，就是我們自辦重劃跟公辦重劃。其實公辦重劃的程序是市地重劃計畫書擬訂之後報到內政部，內政部跟我們一樣會開一個市地重劃委員會，針對我們市地重劃計畫書裡面所有的內容，就包含重劃後的地價、重劃後的負擔，會逐案去做裡面內容的一個審酌。因為自辦是由土地所有權人發起，管理機關就是將來這個市地重劃計畫書的草案它會送到我花蓮縣政府來審議。所以，這兩個差異就是說，公辦的話，主管機關在內政部，自辦的話，是在我們花蓮縣政府，這個差異在這邊。

因為我們有釋字 739 的一個大法官會議解釋，為了要保障土地所有權人權利，所以當初修了很多法，讓各位的權益受到保障。但是就是因為修法之後，反而造成自辦重劃的進度會嚴重延宕，所以這可能跟各位不好意思。剛剛有幾位有意見的反映，就是說希望我們快一點，但是法定程序沒有完成之前，我們要快也沒有辦法快，所以要跟各位講清楚。

另外就是說，如果你的土地是持分的，不管公辦或自辦，在計畫書公告之後，其實自辦重劃會，或公辦的話，是我們花蓮縣政府，會提供一個申請書，就是說如果你的持分面積可以達到最小分配面積，你就可以來申請單獨所有，這個沒有問題。這個其實就是為了讓各位的產籍能夠單一化、單純化，不會那麼多人在持分。

另外就是說，因為我們現在的重劃會我剛剛有看時間，其實如果他計畫書報是今年 1 月到 3 月的話，時程上都已經延宕了，包含重劃的計畫書要報到我這邊來。今天辦完聽證會，其實後面就是要將重劃會的市地重劃計畫書我們會全部審酌一遍，包含各位提出的意見全部會把它列出來，然後我們會提供給我們市地重劃委員做一個參考。市地重劃委員當然就是包含我們花蓮縣政府的主管，跟在座的兩位專家學者，來幫各位做一個審議。

不是我們重劃科來主導這個東西，其實就是重劃會的委員在審各

編號 13 陳述人蔡宜玲：

陳述意見：

因為規劃已經有一段時間，希望縣府可以加速審理。

編號 14 陳述人鄭可娟、編號 15 陳述人鄭幼如：

陳述意見：

一、草案公共設施道路用地備註之 485.48 平方米（和平路一段 18 巷），該路段已逾 20 年供公眾通行，既成道路有其他法源可適用。

二、重劃總平均負擔比率 39%，公共設施當中「道路」如何劃設？公園綠地劃在何處？迄今只見比率，未見藍圖（位置草圖）規劃。

三、依釋字第 739 號及憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。申請人唯恐無力負擔公共設施負擔及費用，在此聽證會議，謝絕參與吉安鄉（住一住宅）自辦市地重劃，申請將慈惠段 1069、1069-1 兩筆地號退出此次重劃範圍。

編號 16 陳述人陳美吟：

陳述意見：

1、本人位於吉安鄉慈惠段 673 號的土地，一面臨已開闢完成的自強路，三面臨街已蓋好的合法建物，位在建物密集區內，沒有參與重劃的必要。

2、本人土地在民國 61 年 12 月 12 日即有合法建物，附上建築物的改良登記簿、地籍建物謄本、房屋稅籍資料、航照圖、吉安鄉公所所說明原有的房屋為合法房子。

3、本人的土地位於建成區，是已規劃完成且已合法使用的建地，且於民國 105 年 3 月下旬收到民國 105 年 3 月 24 日縣府建計字第 1050054465 號通知建成區地主的公文，且一直繳納與相鄰建成區土地相同公告地價的地價稅至今，將本人的土地納入素地參與重劃，實屬不合理，且損及本人的權益。

編號 17 陳述人陳麗妃、邱正雄：

陳述意見：

陳述人陳麗妃、邱正雄兩人所有坐落土地慈惠段 866、866-1、878 地號，如依據地籍圖所示，兩面均接臨道路截角位置（三角窗地），參與重劃，依市地重劃實施辦法第 31 條規定，應按照原本土地位置分配重劃後土地，陳述人希望能依法辦理，不得損害陳述人之權益。

六、詢問及答覆

主持人徐中強教授：

看起來大家都是蠻關心的，倒不是說反對重劃的進行，而是對重

編號 5 宋貴傑

解釋一下你們怎麼選出來的人選。

地政處重劃科劉宏邦科長：

那個部分，我事後提供給你資料，好不好？因為我不是地價科的人員。好不好？這個東西，其實我們……

編號 5 宋貴傑：

書面寄給我好了。

地政處重劃科劉宏邦科長：

沒有關係，會後都可以提供，這個都是公開的東西。

編號 5 宋貴傑：

因為我們不信任。

地政處重劃科劉宏邦科長：

讓我講完，因為時間上，後面還有其他單位要說明。

另外就是說，依照我們市地重劃實施辦法 31 條的規定，我們有原位次、原位置的一個分配原則，其實將來重劃會在分配的部分，它會做一個草案的說明，將來各位在草案分配過程當中，除了原位置、原位次調整之後，如果大家在某些地方有一些不滿意，但重劃會他們只要在各位地主的同意之下，稍微做一些調整，那是沒有關係。但是我跟各位講，重劃前、後的地價，其實就有包含宗地的位置在哪裡，這個位置在和平路旁邊，它的地價可能是 3,000，可能在小巷子裡面，它的地價是 2,000，你們中間會有地價的差異，所以不是說負擔 39%，我今天在哪一個地方都是 39%，不是！你要看你的位置，跟你分配在哪一個位置，好的地段當然有好的地價，就是要去看實際上你分配的位置，各個條件不一樣，所以我們沒有辦法在這個地方先幫你們做一個說明，一定是要看到你們分配出來的部分，我才能夠跟大家做一個大概的分析。

另外就是重劃會他們分配的結果你們有不滿意的話，請各位可以提出異議，這個東西沒有其他的問題，就是公告期間可以提出異議。如果它不處理，或者是說我們處理的你覺得不滿意的情況之下，當然可以提訴訟。

以上。

主持人徐中強教授：

謝謝科長的說明，我想剛才大致有跟大家說明了相關的規定。

接下來的話，有關於涉及到都市計畫的部分，有一些小問題是不是請都計科的代表補充說明一下？主要是針對既成道路跟公共設施，還有就是為什麼有一些合法建物在都市計畫變更以後有面臨到牯

位的市地重劃計畫書，包含你的地價、包含你將來分配的問題。地價的部分，我們還有一個關卡就是說，除了我們在市地重劃委員會會審之外，我們還會送到我們地價評議委員會，委員裡面也有估價師，相對他們會做一個把關動作，不會說因為重劃會送什麼東西進來他們就不審，其實他們還會審。包含我們地價評議會裡面，其實還有一位花蓮縣的議員，它是委員制，不是我們重劃科自己去審你們的地價，所以可能這個部分大家可以放心。

至於說……

編號 5 宋貴傑

（舉手）

地政處重劃科劉宏邦科長：

等一下，我先講完。

重劃分配的……

編號 5 宋貴傑：

我要先打斷你剛才那樣的話，你說我們會相信你們評審的結果，大家都認為那是橡皮圖章，怎麼會相信呢？

聽證會就是可以詰辯，所以我要馬上打斷你的話，我是合法的。地政處重劃科劉宏邦科長：

地價評議委員會，其實它是委員制。委員的部分，都可以去查，其實這個東西都是公開的。

這個地價是不是合理，重劃前跟重劃後的地價送到地價評議委員會之後，包含我們公辦的一樣，不是我計畫書過了之後，我的地價就是這個地價，不是這樣子。重劃後，我們會送到地價評議委員會，由我們縣府地政處的地價科把它提案到我們地價評議委員會，由地價評議會的委員來審視你的重劃後地價是不是合理。這個東西其實就是說跳脫、避免我們球員兼裁判，然後來做重劃後的一個地價。

編號 5 宋貴傑：

評議委員可不可以我們選，不要你們縣政府選？

地政處重劃科劉宏邦科長：

這個評議委員會是內政部定的，它有一個規定，不是我們自己選的。包含我們市地重劃會也是市地重劃委員會組織的一個要點，它不是說我自己去選，它一定是由機關裡面的首長去做一些……

編號 5 宋貴傑：

解釋一下你們怎麼選的。

地政處重劃科劉宏邦科長：

就是……

算到我們重劃完了、整個執行完了以後，我們的工程書圖設計目前還沒送，因為我們計畫書這個部分還沒有正式核定。核定完了之後，我們會正式委請工程顧問公司針對工程部分的設計，會設計完送請我們的主管機關去做一個實質的審查，審查出來以後的這個工程費用才是確定的。

再來，地上物補償的部分也是一樣，我們現在計畫書上面所編列的這個補償部分也是一個概估的，就是說有委請估價師做一個初步的概估。在我們重劃計畫書核定了以後，我們也會正式委請估價師，然後正式針對各位的地上物來做一個查估，這個查估出來的結果，我們會按照我們花蓮縣政府公共工程補償標準的一個補償辦法裡面來做一個補償。這個造冊出來以後，我們也會請主管機關針對這個做一個實質審查，它審查完了以後，我們會做一個正式的公告，公告出來這個才是正確的一個費用。

針對地價的部分也是一樣，就是說等我們工程開工了以後，我們會正式地委請不動產估價師，依據我們不動產估價的技術規則裡面，他會去一個取樣，然後再針對我們地價的這個部分，他會針對它的成熟度還有各方面去做一個比較正確的估算，這個估算出來以後，也是要送將來我們縣政府的一個地價評議委員會裡面去做一個最後的定案。這個定案，整個費用都已經確定了以後，才會知道說我們地主正確分回的比例是多少。

但是跟各位保證，分回的比例一定不會超過 39%，因為我們計畫書總是要有一個上限，萬一真的這個裡面有超過，就是說各位的負擔比率超過 39%，如果依照獎辦的規定，可能我們要開會員大會來針對這個增加的部分做一個追認。這個部分，重劃會這邊會儘量把它壓在我們的重劃計畫書裡面，所以各位一直認為說，現在重劃計畫書的這個編列有所謂的偏高或是所謂的不合理，其實這個都是有依據的，不是說一個數字隨便就丟出來，這邊跟各位做一個報告。

等到這一些都確定了以後，我們會做土地分配的一個計算。土地分配的一個計算，每一宗土地它的條件會不一樣，剛剛科長也有講，你如果說重劃前是在比較高的地價，你分配到比較低的地價，那當然你的分配率可能就會比較高。

剛剛這位小姐講的，因為她是在和平路上，和平路上的話，你所謂的不是特別負擔，是所謂的正街負擔，可能是沒有所謂的正街負擔，這個到時候我們會按照土地分配的一個設計標準，原地原位置作分配，我們會按照這個標準來作分配。除非各位土地是在公共設施上面，我所謂的可能在廣場上面，或是在停車場上面，或是在道路上，

觸道路要被拆除的問題，這些是不是在都委會裡面有詳細討論過了？是不是簡單說明一下？謝謝。

建設處都市計畫科吳俊勳先生：

我想這個吉安都市計畫裡面，大概是有分成建國路、和平路，自立、自強還有中原路，這幾條是主要計畫道路，其他才是細部計畫道路。主要計畫道路在之前都已經有徵收拆遷補償，至於面臨細部計畫道路，細部計畫區域範圍內，不是說因為你面臨主要計畫道路就能夠排除掉，這個在之前我們最少辦 5 場次以上的座談會和說明會，也都跟大家詳細說明了。

主持人徐中強教授：

好，謝謝你。

再來的話，大部分的規定，尤其宋先生剛才提了很多很專業的問題，我想可能還是重劃會後續的處理上要做一個重要的參考跟修正，但是可以先處理、先回應的原則，是不是請你們簡單說明一下？重劃會這邊。

重劃會謝順發先生：

主持人，針對重劃會這邊有需要回應的部分，是哪一個部分？

主持人徐中強教授：

主要是有 3 個主要的部分，第一個是剛才第一組的陳情，就是針對土地的問題。

編號 1 陳雅欣：

土地位置點，還有我們是面臨和平路上，因為和平路是已經開闢完成的道路，是不是會免特別負擔？這個東西在計畫書裡完全沒有提到。其實整個 43 公頃裡面，不只有和平路是已經開闢完成的道路。

主持人徐中強教授：

一次講完，好不好？還有後來宋先生提了很多，包括土地估價的問題他有所質疑，然後費用負擔的計算，還有一些他認為重劃計畫書裡面寫的比較不合理的地方，你是不是也簡單回應一下？

最重要的就是後面有一個書面陳情的部分，他是針對目前是共同持分的土地，將來是不是可以改為單獨持有的？就是重劃後分配回來的土地。

重劃會謝順發先生：

好，這三個部分重劃會這邊來做個回答。

第一個部分就是說，我們土地分配計算的這個部分，因為我們現在是在計畫書的一個階段，這個計畫書重劃會這邊上次在會員大會那邊也做了一個報告，就這個是說我們大概是一個預算的概念，這個預

我相信科長有承諾了，到時候會提供這個。

地政處重劃科劉宏邦科長：

有，我有查到了啦！這個講一下。

主持人徐中強教授：

好。

地政處重劃科劉宏邦科長：

手上有手機的話，麻煩「地價及標準地價評議委員會組織規程」這個可以查一下，這不是我們花蓮縣政府，這是內政部定的，所以這個委員會我們各縣市政府都要依照內政部的規定來辦，以上說明。

主持人徐中強教授：

好，謝謝。

而且府外專家學者的委員會超過一半，所以這個不是說重劃或者是地價科說了怎麼樣就怎麼樣，你不用太擔心。

編號5宋貴傑：

不過，我插一個嘴，這是信任問題，不是規定問題。

主持人徐中強教授：

我知道。

編號5宋貴傑：

我再請教一個，那個草案如果有變更，需不需要再經過我們大會通過？

主持人徐中強教授：

剛才重劃會有說明過了，如果說是有超過原來你們核定的那個重劃總負擔比例的話，就是說有損及你們權益，一定要回到大會。至於說如果是對你們更有利的話，那就要看重劃會到時候它怎麼處理。

編號5宋貴傑：

因為你那個草案不是原始草案要經過大會表決通過？

主持人徐中強教授：

你們現在草案已經經過大會。

編號5宋貴傑：

如果說退回去修改的話，還要不要經過大會再重新來審議？

主持人徐中強教授：

原則上我希望這樣，但是法律上的話，它有它的規定。

編號5宋貴傑：

法律是怎麼規定的？我就請教你。

主持人徐中強教授：

法律規定我今天沒有辦法跟你講那麼詳細，還是你會後是不是問

當然這一個部分可能就沒有辦法所謂的原地分配。

至於分配的這個部分，等將來我們的費用都確定了以後，我們會開一個草案來針對土地分配的部分做一個說明，就是說分配的標準是怎樣，所以各位地主也請放心，現在的這個階段不要去煩惱說我的土地怎樣。我們會按照原地原分配的一個原則，然後負擔的部分我們會按照到時候我們有一個所謂的機制表，算出來的標準是怎麼樣，這個到時候都會給各位看。

剛剛宋先生有講的，針對裡面的編列，為什麼13億會變成22億多？這個我剛剛也報告過了，我們計畫書草案上面所編列的，其實都是有委請顧問公司或是不動產估價師他們，依據他們的專業去做一個編列。這個編列今天也聽取各位寶貴的一個意見，這個部分到時候等會議紀錄出來以後，我們重劃會這一邊，就是說理事會這一邊，也會來做一個審視，也會聽從我們的主管機關它的意見，看怎麼樣，有需要作修正，我們會做一個修正。

至於剛剛的第三個，就是共有人的這個部分，就是說如果是有人，剛剛科長也講了一個原則，這個部分將來在做土地分配之前，你們如果有需要的人，可以向重劃會這邊來做一個申請，只要你們共有人同意分割開來，單獨所有，我們就會按照相關的法律來做一個辦理。

以上說明，謝謝。

主持人徐中強教授：

好，謝謝。

我想今天進行到這邊，還是要回到剛開始跟各位說明的就是說，今天是讓大家陳述意見。其實今天陳述的意見，包括宋先生，還有前面幾位的意見，很關鍵的，我們會逐字把它記錄下來，到時候都會提到重劃委員會裡面去作討論，所以大家先不要太擔心。

今天大家看到的都只是草案，還沒有經過重劃委員會審議之前，那個都是不確定的東西，所以你們提出更專業的意見，我相信對重劃委員會將來在審議的時候，今天剛好有兩位委員都有來參與，他們一定會審慎地按照各位的意見去審視重劃計畫書裡面的內容。今天開這個聽證會的用意就是在這裡，所以大家放心，我相信他們會公正、公開地去審議這個案子。

同時，剛才宋先生你們所提到的地價問題，我站在第三者，我不是花蓮的委員，我也沒有參與這一方面的工作，我要替重劃科那邊來說，除了重劃委員會以外，地價評議委員都是公正人士，都是專業人士來擔任，這是內政部有規定的，委員聘任的標準跟條件都有限定。

我們今天審了這個未經大會通過的一個決議案……

主持人徐中強教授：

我剛剛一開始就有跟各位說明過了……

編號 5 宋貴傑：

這樣不是很奇怪？

主持人徐中強教授：

聽證會只是蒐集大家的意見，今天沒有辦法在這邊做實質的討論，可以嗎？

編號 5 宋貴傑：

那你們之後會答覆我們囉？

主持人徐中強教授：

所以我請他們留了下來，再跟你繼續討論，這樣可以嗎？

編號 5 宋貴傑：

可以。

七、主持人宣布終結聽證

主持人徐中強教授：

非常謝謝各位的合作，今天我們的聽證程序就到此告終結。有關於後續逐字稿的這個紀錄，剛剛已經有宣布過了，1 月 20 號會在重劃科公告，也歡迎大家來這邊審閱。

我就宣布今天的聽證程序到此終結，非常謝謝各位的參與，謝謝。

拾、散會（下午 4 點 3 分）

拾壹、相關資料：

一、不出席，僅提供書面意見

二、出席但不發言，僅提供書面意見

拾貳、附件：

附件一：出席單位及人員名冊

附件二：主管機關簡報

附件三：重劃會簡報

附件四：文書證據

附註：聽證會議紀錄業經主持人、發言民眾、花蓮縣第 1 期（吉安鄉住一住宅）自辦市地重劃區重劃會簽認無誤。

一下重劃科？好不好？

編號 5 宋貴傑：

因為我剛才開頭的問題就是說，內容已經被抽換，但是沒有經過大會決議的內容。我有這樣問這個問題，先答覆這個。

地政處重劃科劉宏邦科長：

主席，不好意思！主管單位這邊先問一下。

你現在說的重劃會抽換的那個，是不是能夠講細一點？因為一本書很多。待會重劃會其實可以私底下就跟你們直接來對談，因為我們為了宋先生，我們 1 月 11 號還開了 1 場。因為本來接下來重劃科這邊要報告，是要針對市地重劃計畫書的草案我們要作審查，要報給市地重劃委員會，可是我今天要開這個委員會，我必須要去蒐集相關的，包含我們內部早上的時間跟昨天都在討論宋先生提的有些數字的問題，其實我有準備，可是這個東西講下去可能會花很多時間。

主持人徐中強教授：

宋先生，要先請你理解，我們今天辦的是聽證會，聽證會是廣納各位的意見，你所要的這些答案跟討論的內容，可能都是後來到市地重劃委員會裡面要討論之前或者是重劃科的先期預審作業裡面才會去處理到的，所以今天是不是讓我們先把聽證會的程序完成了以後，我會後拜託重劃會跟重劃科再跟你做後續的討論？這樣可以嗎？

編號 5 宋貴傑：

這是在大會提出的程序問題，那應該是可以馬上答覆，或者是……

主持人徐中強教授：

如果要馬上答覆會耽誤大家的時間。

編號 5 宋貴傑：

這就是一個法律有沒有規定而已，有那麼困難嗎？

主持人徐中強教授：

不是，法律有規定的話，也是他要詳細跟你說明，我相信不是說……

編號 5 宋貴傑：

你們是專業人士，連這個法律的規定都搞不清楚，還來開什麼會？

主持人徐中強教授：

我們今天是辦聽證會，好不好？

編號 5 宋貴傑：

對，聽證會有一個程序。

件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回」，故將重劃計畫書草案、相關圖冊、陳述意見書及聽證會議紀錄等相關文件送市地重劃委員會審議自辦重劃會申請核准實施市地重劃案。

決議：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定，本府業於 110 年 1 月 5 日召開本案重劃計畫書草案聽證會，並由本委員會斟酌全部聽證之結果，作成准駁之決定，請重劃會依聽證會陳述意見採納情形表(附件 1)進行確認並修訂重劃計畫書草案。
- 二、請重劃會於重劃計畫書草案第 4 頁都市計畫沿革項下補敘 93 年至現在都市計畫書內有關事業及財務計畫變動的歷程及原因，以正視聽。
- 三、重劃計畫書草案第 5 頁所載預估之重劃後平均地價為每平方公尺 3 萬 5,000 元，低於重劃區內建成區與區外鄰近地區交易行情，且以此預估地價相乘重劃後配回土地面積以推估重劃後土地價值，其價值反而比重劃前低，似有不合理之處，理論上重劃後應更有價值。雖重劃後地價為預估價格且須依規送請地價評議委員會評定，仍請重劃會於本階段提高為合理價格，以維護區內民眾的權益。另查計畫書草案附件 32 所列之實價登錄標的，標的編號 2 為園道用地，標的編號 5~7 為畸零地或有合併使用效益，估價時不宜採用，應剔除以上標的，依其他案例計算重劃後平均地價每平方公尺 53,390 元(每坪 176,496 元)，與現行交易行情較為接近，請重劃會參考。
- 四、重劃計畫書草案第 9 頁預估費用負擔一節，費用負擔總額較 106 年估算之金額增加 8 億餘元，請說明增加之原因，其中工程費總額 13 億餘元，工程項目較為簡略且金額偏高，請重劃會補充並請提供明

110 年度花蓮縣市地重劃委員會第一次會議紀錄(節錄)

壹、時間：110 年 4 月 19 日(星期一)上午 9 時 30 分

貳、地點：本府小簡報室

參、主持人：顏副主任委員新章

紀錄：黃柏崴

肆、出席單位及人員：如後附簽到表。

伍、討論議題及決議：

提案三：本縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。

說明：

- 一、依據平均地權條例第 58 條第 3 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
- 二、本案自辦市地重劃會於 109 年 8 月 1 日第三次會員大會審議通過重劃計畫書草案，會議紀錄業經本府同意備查。
- 三、本案自辦市地重劃會以 109 年 9 月 15 日申請核准實施市地重劃，經本府 109 年 10 月 15 日函請補正，重劃會續於 109 年 11 月 3 日函送修正後之重劃計畫書草案及相關圖冊向本府申請核准實施市地重劃。
- 四、按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條第 1 項規定：「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之利害關係人舉辦聽證…」，故本府於 110 年 1 月 5 日召開聽證會，其會議紀錄於 110 年 1 月 20 日供陳述意見者閱覽並簽認，並於 110 年 1 月 25 日連同簡報公開於本府地政處網站。
- 五、按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條第 2 項規定：「直轄市或縣(市)主管機關應以合議制方式審議第二十五條第一項申請案

111 年度花蓮縣市地重劃委員會第一次會議紀錄(節錄)

壹、時間：111 年 4 月 7 日(星期四)上午 10 時 00 分

貳、地點：本府第五會議室

參、主持人：顏副主任委員新章

紀錄：汪冠穎

肆、出席單位及人員：如后附簽到表。

伍、討論議題及決議：

提案三：本縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。

說明：

- 一、依據平均地權條例第 58 條第 3 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
- 二、本案自辦市地重劃會於 109 年 8 月 1 日第三次會員大會審議重劃計畫書草案議案，決議通過重劃計畫書草案，會議紀錄業經本府 109 年 8 月 25 日府地劃字第 1090156733 號函同意備查。
- 三、自辦市地重劃會以 109 年 9 月 15 日吉安自劃字第 1090009113 號函申請核准實施市地重劃，經本府 109 年 10 月 15 日以府地劃字第 1090203608 號函請補正，該會於 109 年 11 月 3 日吉安自劃字第 1090011117 號函送補正資料，本府於 110 年 4 月 19 日召開 110 年度花蓮縣市地重劃委員會第一次會議，並請該會依委員意見補正，該會再於 110 年 10 月 15 日吉安自劃字第 1100010128 號函申請核准實施市地重劃，為加速市地重劃委員會審議重劃計畫書，本府於 110 年 11 月 15 日以府地劃字第 1100208414 號函請各委員先行書面審查，並於 111 年 1 月 25 日以府地劃字第 1110019584 號函請該會補正，該會又於 111 年 2 月 23 日吉安自劃字第 1110002131 號函送修正後重劃計畫書草案、相關圖冊及重劃計畫書審查意見回復表向本府申請核准實施市地重劃。

細或估算方式。

五、本重劃區未扣除公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充為共同負擔之公共設施用地時，重劃總平均負擔比率為 39%。後因 2.2074 公頃公有土地抵充為共同負擔之公共設施用地，公共設施用地平均負擔比率遂由 26.32%降低為 22.44%(減少 3.88%)，總平均負擔比率理應隨之降低約 3%，惟重劃計畫書草案所載之總平均負擔比率為 38.06%，何以降低幅度未達 1%，請重劃會補充說明。

六、本重劃區內民眾殷切期盼本案加速進行，請重劃會儘速檢討並補正重劃計畫書內容，再報府申請核准實施市地重劃。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：下午 12 時 40 分。

依行政程序法第 93 條規定保留行政處分之廢止權，重劃會所支出相關費用不予補償(助)，重劃會不得異議。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：下午 12 時 30 分。

四、按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條第 1 項規定：「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之利害關係人舉辦聽證...」，故本府於 110 年 1 月 5 日召開聽證會。其會議紀錄於 110 年 1 月 20 日供陳述意見(含發問及回應)者閱覽並簽認，並於 110 年 1 月 25 日連同簡報公開於本府地政處網站。

五、按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條第 2 項規定：「直轄市或縣(市)主管機關應以合議制方式審議第二十五條第一項申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄送達重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回」，故擬將案附重劃計畫書草案、相關圖冊、陳述意見書及聽證會議紀錄等相關文件送市地重劃委員會審議自辦重劃會申請核准實施市地重劃案。

決議：

一、本案原則通過，惟仍請重劃會修正下列事項，並將修正後之重劃計畫書草案、相關圖冊、陳述意見書及聽證會議紀錄報府確認後，由本府依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定辦理後續核定事宜：

(一)請重劃會將原重劃計畫書草案所載之重劃後地價由每平方公尺新台幣 3 萬 7,410 元，調整為每平方公尺新台幣 4 萬 1,000 元併同修正土地所有權人重劃負擔比例(變更理由如后附)，以維護土地所有權人權益。

(二)請重劃會補充道路寬度示意圖、人員組織配置表、重劃作業費等相關資料。

二、本案倘重劃會未能依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等重劃相關規定辦理市地重劃相關業務，致重劃作業期程延宕，花蓮縣政府

元/m²(181,818 元/坪)，已符區域內之可立即建築土地之市場交易現況。另因重劃案件尚需考量重劃進行之期程、時間的機會成本與不動產市場風險等，重劃價格特性的綜合評估後，以重劃後之平均地價 37,410 元/m²再次送提本縣市地重劃委員會評議，以符重劃計畫書核備之程序。雖本次提送之價格皆高於前次審議價格，且以此價格基礎於試算本重劃區，未來無論土地所有權人重劃後土地之合理分配與實行重劃之財務自償性等皆可使本重劃區在符合地主權益、落實都市計畫原意與本區因無法完整開發利用下公共設施不足之現象獲得改善，及促成區域整體未來性的發展成效等，但在本縣市地重劃委員會委員們共同討論後，在考慮本重劃案完成後，可為吉安鄉之公共設施與交通連結性提供更好的服務，並為兼顧參與重劃的土地所有權人權益於重劃後可分配回更多的土地，經本縣市地重劃委員會逕行決議，本重劃區重劃後之平均地價為 41,000 元/m²作為重劃計畫書之核定地價，並督促重劃會須積極進行本案之各項工程，儘早完成本重劃案，讓等待多年的土地所有權人與區域鄉親共享重劃成果。

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區

重劃前後地價說明

- 一、本計畫區原於民國 63 年發布之「吉安都市計畫」係屬於乙種工業區，由於鄰近花蓮市區發展迅速，漸形成花蓮市之衛星城鎮，至民國 86 年吉安都市計畫(第三次通盤檢討)發布時，始將本計畫區以附帶條件方式，由工業區變更為住一住宅區，惟歷經多年的波折，始於民國 93 年才依附帶條件規定完成「擬定吉安都市計畫(住一住宅區)細部計畫案」，至今本計畫區已逾辦理通盤檢討時限。另外，本計畫區細部計畫發布實施後，區內 43 塊開發單元陸續提出申請開發，然卻因附帶條件之規定、開發負擔之比例、開發單元內民意難以統合等因素，遲至今日經審議通過之開發計畫面積仍未達 10%，同時也產生捐贈之公共設施面積過小，並且大多零星分布，無法滿足公共設施設置之預期效果，與增進區域繁榮應提供的服務效能。
- 二、本案經由區內土地所有權人發起意見整合後，已有 59.61%土地所有權人且其所有土地面積 72.85%者之同意，故於 106 年 4 月 5 日成立花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃籌備會，並於 109 年 8 月 1 日經重劃會之會員大會決議通過之重劃後平均地價為每平方公尺 3 萬 3000 元，後為因應少數土地所有權人意見，於提送本縣市地重劃委員會審議時，將其提高至每平方公尺 3 萬 5000 元，惟經委員會委員於會中表示，依區內案例計算，於重劃後平均地價應有每平方公尺 53,390 元(每坪 176,496 元)，方與現行交易行情較為接近，請重劃會參考等語。
- 三、今 111 年 4 月 7 日由重劃會依本縣市地重劃委員會之意見，委託不動產估價師就本重劃區之都市計畫與區域不動產市場交易情況，依不動產估價技術規則之規定，先行評估本重劃區實行後土地分配之合理重劃後地價，依其按不動產估價技術規則之比較法與土地開發分析法評估後之預估市場正常價格為 55,000