

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區開發案聽證會議紀錄

壹、案由：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。

貳、主持人：逢甲大學土地管理學系 張梅英 教授 記錄：林冠宏

參、地點：雲林縣古坑鄉公所 3 樓大禮堂

肆、時間：107 年 8 月 31 日星期五 上午 9 時 30 分

伍、出席人員及出(列)席機關：如後附簽到簿

陸、聽證會議過程：

司儀：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區聽證會開始。

(一) 主持人說明

主持人：各位鄉親大家早，今天很高興能為縣政府主持聽證會議，我在逢甲大學教書已 35 年。今天主持聽證會議主要跟大家報告，在過去舉行說明會、公聽會就結束，現在大法官 739 號解釋，希望重劃程序完整，所以舉辦聽證會議，所以大家感覺參加跟其他會議不一樣。這固定程序是過去所沒有的，在聽證會議前會收到一份資料，如果有意見於 8 月 20 前提出，提出後整理，等一下有意見提出的請發言，聽證的意思跟其他公開說明會有點不同，是支持、反對、有具體資料提供，就要討論正面反面的意見是什麼？爭議點在哪？作為縣政府准不准案的依據，以上報告。

正式宣布聽證開始，先請業務單位重劃科(實為土地開發科)科長報告。

(二) 業務單位報告

土地開發科：先跟大家簡單說明聽證簡要程序及注意事項，接下來整個重劃區詳細重劃內容請重劃會解釋。

針對聽證部分是從大法官 739 號解釋之後，因為之前相關程序只通知地主，在大法官 739 號解釋之後，除地主外在聽證會也會通知土地所有權人及利害關係人陳述意見，所以召開這次聽證會議，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（以下簡稱獎辦）第 27 條規定通知地主舉辦聽證會議陳述意見並把陳述意見內容送到委員會，請委員評議。

今天的議程原則上分成業務單位報告完之後重劃會說明，接下來請登記陳述意見的地主或利害關係人陳述意見之後，請重劃會說明；再接下來宣讀未出席書面意見，如果現場有未登記者要發言，剛剛跟主持人討論的結果是可以請他們作一個發言紀錄，接下來就是結語。

聽證議程陳述意見原則上以 5 分鐘為限，如果沒有來原則上會請承辦人員來協助說明他的意見，其他出席人員發問以 3 分鐘為限，提醒響鈴剩一分鐘時 2 短鈴，時間到 1 長鈴，時間到之後發言紀錄就不列入紀錄，原則上請發言人就是要掌握發言時間。

這次聽證會相關注意事項原則上有發公文給地主參閱，這裡做簡要提醒，第一個就是今天聽證會採全程錄音錄影的方式，完成之後會將這些資訊公開在雲林縣政府網站，大家可以到現場去看；今天的會議紀錄待會等會議結束之後，會跟主持人確認，主持人指定的時間場所將陳述人員的陳述意見提供出來給大家去確認，看這部分跟現場講有沒有出入，如果沒有原則上知會簽名的動作。今天的會議紀錄意見原則上把它納入未來市地重劃委員會給委員供參考，聽證紀錄部分剛才老師有講 8 月 20 號前有拿出來陳述意見會納入今天會議紀錄，待會有現場民眾就是他們沒在 8 月 20 號之前提出意見，但現在想要發言的，我們不會列入聽證紀錄，但是我們會把你們的意見未來放到委員會供委員參考，這個部分提出來跟各位說明。

程序部分今天開完聽證會之後，我們會送到市地重劃委員會去審議，如果委員會同意，就會將整個相關書圖檢附重劃計畫書相關會議紀錄跟文件公告在網站，也會寄到所有地主跟權利人手上。

所以在重劃之前您們想要看的話，就是上縣府公告網站去看相關的資訊，如果沒有的話會有駁回的理由去做公告及通知，以上就是業務單位的報告。

(三)重劃會報告

重劃會：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區開發案聽證會議簡報，報告人雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會。

本重劃會這次報告大綱來自於重劃計畫書的草案，這個草案部分我們大概原則上在這次簡報濃縮為十大項，緊接著進入第一大項。

一、辦理本區市地重劃暨都市計畫變更歷程簡述：

這個案子是座落在古坑鄉新生路跟特九號道路 3.57 公頃的舊有的都市計畫，接著都市計畫在民國 74 年 5 月，由古坑都市計畫第一次通盤檢討公告發布實施。這個計畫因為公設比例在主要計畫已經超過 50%，所以在開發的部分土地所有權人比較沒有什麼的意願，所以這個案子延宕了 30 幾年都沒進入實質的開發。緊接著我們在 100 年 12 月 26 日，由古坑鄉公所協助地主舉辦第一次都市計畫整體規著作業說明會並且徵詢土地所有權人開發意願之後，我們開始進行都市計畫與市地重劃並行的開發作業。

從我們 101 年 4 月 20 日開始成立自辦市地重劃籌備會之後，我們歷經了非常漫長的路程。我們在 105 年 11 月 29 日經過內政部都市計畫委員會第 899 次就把這個案子審定下來，然後依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的法令程序，106 年 1 月 20 日召開座談會、106 年 3 月 10 日召開第一次會員大會由雲林縣政府核准成立重劃會而且也成立理事會，選舉出理事跟監事通過章程、106 年 6 月 16 日召開第二次會員大會審議通過重劃區的擬辦範圍，緊接

著在公展過程裡面由內政部都市計畫委員會第 911 次再次審定都市計畫書圖，然後擬辦範圍業經雲林縣政府 107 年 1 月 12 日核定在案，今年度 4 月 30 日召開第三次會員大會，在會議中審議通過這本重劃計畫書草案，也就是這聽證會的重點。

二、重劃地區及其範圍：

這是我們的整體重劃區紅色部分，東邊的部分以原都市計畫未開闢 4 米人行步道，原 4 米步道包含進來一併開發為界，西邊以新生路，這邊也有一條 4 米人行步道一併開發為界，南邊以都市計畫 5 米計畫道路，現況是農田水利會的防汛道路不含道路為界，北邊以最近開闢完成的特九號道路為界。

重劃範圍細部計畫面積是 3.57 公頃，在重劃區的土地登記謄本總面積是 3.5859 公頃，擬辦重劃範圍業經雲林縣政府 107 年 1 月 12 號核定在案。

三、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數：

公有土地人數有 3 人，面積 0.1147 公頃，私有土地人數有 80 人，面積 3.4712 公頃，總計 83 人，面積 3.5859 公頃，其中 80 人部分有一人因為他持有面積未達到獎辦所規定的同意或不同意比例，所以實際上可以計入有效同意人數部分為 79 人。

四、土地面積土地所有權人申請（同意）重劃情形：

重劃區重劃計畫書草案送審之前，我們徵得同意面積跟同意人數部分，私有土地所有權人數 79 人，徵得同意人數 62 人，同意比例為 78.48%，在私所有所有權人面積部分，總面積 3.4683 公頃，同意面積為 3.1020 公頃，我們同意面積達到 89.44%。

五、重劃地區原公有道路、溝渠抵充地土地面積：

按照獎辦還有市地重劃實施辦法、平均地權條例所規定公地公用的原則，我們在 106 年 8 月 7 日由本會辦理重劃範圍內公有土地進行會勘，會勘結果，由財政部國有財產署函文同意現況實際做道路溝渠的使用範圍合計有 148 平方公尺。這部分我們可以依照平均地權條例來規定抵充共同負擔公共設施用地，也就是可以降低全區所有權人公共設施比例。

六、預估公共設施用地負擔：

公共設施在內政部都市計畫委員會第 911 次會議審議通過，都市計畫範圍裡面公共設施配置如下，公園用地 0.39 公頃，按規定可做多目標使用，鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.03 公頃，就是在右下角接近斗六大圳水門這一塊，溝渠用地兼道路使用 0.01 公頃，就是我們看到藍色這三塊部分，它是給水利溝渠專用溝渠使用，全區裡面的道路用地佔 0.71 公頃，合計 1.14 公頃，公共設施用地平均負擔比例部分，負擔比例依照市地重劃實施辦法第十四條附件

一的計算式。導入如下，全區總面積 3.5859 公頃、公共設施面積 1.14 公頃扣掉 148 平方公尺可抵充面積，公共設施用地平均負擔比例為 31.51%。

七、預估費用負擔：

按照市地重劃實施辦法規定預估費用負擔部分，重劃區所有權人應負擔三種費用：工程費用、重劃費用及貸款利息。工程費用依照重劃計畫書概估包含整地道路工程還有整個都市計畫的公共設施，公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、溝渠用地兼道路使用工程，大概是 9,770,786 元；整地道路工程（含拆除排水路燈）大概是 26,527,252 元；電力、電信、自來水一級管線，概估為電力 1,606,500 元、電信為 249,900 元、自來水工程為 3,213,000 元，工程費用部分總計 41,367,438 元。因重劃計畫書為概估性質，實際上應該依獎辦第 33 條工程總預算必須經雲林縣政府專案審核之後以及審核數據為準。重劃費用部分，地上物拆遷補償費為 4,470,000 元、重劃業務費為 6,499,500 元。地上物拆遷補償費部分按照『雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例』、『雲林縣辦理土地徵收農林作物及水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準』來查估，這部分以專案委託歐亞不動產估價事務所，在 1 月左右會同所有地上物所有權人跟土地所有權人已會勘查估完畢。計 52,336,938 元，至於貸款利息以內政部函規定 107 年 4 月中央銀行公佈五大銀行平均基準利率 2.63%，貸款 2 年估算，貸款利息約為 2,752,923 元。總計費用為 55,089,861 元，大致上每公頃平均開發造價約為 15,431,000 元，將數據導入費用負擔比例，同樣依照十四條規定的計算式，工程費用、重劃費用、貸款利息總共是 55,089,861 元，預估重劃後平均地價大概 9,800 元，試算下來費用平均負擔比例為 15.74%。

八、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

公共設施負擔比率 31.51%+費用負擔比例 15.74%，所以土地所有權人平均負擔比例為 47.25%，也就是說土地所有權人平均分回比例大概是 100-47.25，就是 52.75%。

九、財務計畫：

資金總需求為 55,089,861 元，財源籌措部分依照獎辦規定申請平均地權基金或委託開發事業單位來做，本區重劃所需工程費用、重劃費用及貸款利息由重劃會依據第一次會員大會通過的章程第 26、27 條規定委託開發事業單位宏懋開發股有限公司先行向金融機構融資墊付，至於本區所有費用償還計畫由重劃區內土地所有權人依其土地受益比例，以未建築土地按重劃後地價折價抵付（即抵費地）；如無未建築土地者，繳納差額地價。抵費地出售部分，重劃完成後由重劃會依據本會章程第 27 條暨第 26 條授權理事會與委託單位宏

懋開發股份有限公司簽訂辦理市地重劃委託契約書第9條之規定，將重劃後抵費地以『雲林縣標準地價評議委員會』評定重劃後地價移轉予該公司，抵付工程費用、重劃費用及貸款利息等費用及報酬。

十、預定重劃工作進度表：

從101年4月1日開始發起成立籌備會截至目前為止，前面5項白色部分已經完成，後面13項還沒完成。重劃計畫書報核完之後，預估今年10月到12月工程規劃設計完成預算編列送審，同年12月底將查估及發放土地改良物或拆遷補償費用，土地負擔計算及分配設計預估明年3月1日到4月30日，重劃工程施工及驗收預估明年1月1日開工到6月30日完成，申請地籍檢測及土地登記(包含換發權狀)預估明年7月1日到8月31日完成，最後財務結算跟重劃會解散。希望明年12月31日全部完成，以上開發案聽證會議報告結束。

(四)出席者陳述意見

主持人：謝謝重劃會報告，說明注意事項，先登記陳述意見者必須到前面發言台陳述意見，時間以5分鐘為限，時間剩一分鐘提醒一下會按2短鈴，時間到會按1長鈴；如果未登記者也願意發表意見，雖然不像聽證有正反意見陳述，這個部分可以給3分鐘，一樣剩一分鐘會按2短鈴，時間到會按1長鈴，先請黃先生陳述意見。

黃○男：大家早，我是黃○男，我的陳述意見是目前土地所有權人出席人數有過半嗎？這個會議有效嗎？

土地開發科
科長：今天開的是聽證會，出席人數有無過半跟今天會議沒關係，今天會議主要把地主聲音紀錄，後續開委員會時將紀錄送進委員會參考。

黃○男：跟這沒關係？

土地開發科
科長：對。

黃○男：古坑新生自辦市地重劃區開發主體是不是土地所有權人，大家聯合成立做開發主體。如果主辦目前送縣政府這些沒經過大家的同意，也沒有開會，也沒有通知，完全都沒有。這種的結果你們要同意嗎？所以我提出抗議，完全沒有書面通知，以少數人組成都市計畫的重劃，太沒有民主了，請長官紀錄。你們選舉的會長、里監事是怎麼選舉的怎樣產生的？我也是地主之一，我的面積佔10分之1，我通通不知道，這樣就成立了，這樣就要接受我們祖先留下的土地，這個是民主嗎？不要一小撮人為了私人利益這樣亂搞，所以古坑新生自辦市地重劃區重劃會，我請會長，會長是誰我也不知道，撤銷重新組

成大家共同意見來共同完成。

主持人：謝謝黃先生，他跟我收到的陳述意見不太一樣，我們先說一下，我剛剛有跟大家報告，聽證會這是新的，不是以前的說明會、會員大會，所以剛剛黃先說的第一點，你說你有 10 分之 1 的土地所有權，這個你就要寫清楚喔！黃先生主張他有 10 分之 1 的土地所有權是嗎？你有土地佔重劃土地總面積的 10 分之 1 約略，因為今天不是在講會員大會通不通過，假設黃先生有 10 分之 1 的土地所有權，結果沒有通知他，這個就有瑕疵。所以縣政府開會時就必須看第一點：所有權狀是不是這樣寫，因為我不知道黃先生的名字，上面的名字是誰？是不是有權利沒有通知到或是你認為的權利是什麼權利？第二點：你質疑說反對重劃但是可以商量，但預定的程序沒有通知到，就是剛剛第一點，若是應該通知沒通知當然有瑕疵，若是不該通知及還未到通知時間，這就另當別論。所以這個紀錄要寫清楚，因為今天是聽證會不是會員大會，所以剛剛科長也有說明，因為這不是開會員大會要讓大家知道，因為書面意見黃先生有提出所以要先說明。今天另外一個程序就是要宣布沒出席有提出書面意見，但此程序沒有人登記，所以這個程序先通過，接下來針對黃先生提出意見，我們請縣政府或重劃會說明，接下進行程序第六點相關人員答詢，請重劃會報告說明為何沒通知他？會員大會程序如何進行？是不是有跟你一樣未通知，今天才知道。

(五)宣讀未出席者書面意見(本案無未出席者書面意見)

(六)相關人員答詢

重劃會：有關這個部分黃○男先生認為我們重劃會有很大的黑箱作業，不過沒關係，不管是黑箱、白箱都不要緊，我們今天把黃○男先生的訴求：你是不是所有權人？我們大家說清楚講明白，讓黃○男先生了解。

你的陳述意見我大概給你濃縮成二大項：

一、有關重劃會未通知陳述意見人黃○男先生參加會員大會的問題？

二、有關陳述意見人黃○男先生，對重劃與本人權利(抵押權)間的問題？

我們看第一點，陳述意見的部分，麻煩黃先生你看一下，我們辦理重劃都要按照重劃法律「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」，依據獎辦第 3 條：重劃會，係以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員。所以只要是會員我們一定都通知，我相信今天來的所有在座土地所有權人、會員我們都有通知、親自拜訪，包含所有三次會員大會都已雙掛號通知，他們都有出席，若沒出席者也都有委託。

我們再看第二條的法令，在獎辦第 7 條規定：舉辦自辦市地重劃座談會、召開重劃會成立大會、會員大會、徵求土地所有權人同意、公告重劃計畫書及

重劃分配結果，應通知全體土地所有權人。所以這兩點總括起來就是：只要是土地所有權人就是會員，而只要不是土地所有權人就不是會員，只要不是會員，我們重劃會也沒有法律依據通知參加開會！我們說白一點，黃先生，假如你今天開了一間股票上市公司，你要開股東大會，你是不是要通知股東？因為股東行使股東權利就像會員行使會員權利、選舉，是不是？那如果不是股東，你會通知他嗎？應該不會。

那黃○男先生到底是不是會員？我們來看民國 107 年 1 月 11 日土地登記謄本這個地方土地所有權人、土地所有權部是黃○○梅，黃○男先生你在哪個地方呢？你在這個地方，它叫做土地他項權利部，你是抵押權權利人，也就是你是黃○○梅的債權人；那你的權利在哪邊？你的權利在這邊，你有擔保債權 200 萬元的二分之一，另一位應該是你的兄弟黃○男，所以你的權利是「抵押權」不是土地所有權。

那你在 8 月 20 日之前你有陳述意見，你說你是土地所有權人，你占有權利十分之一，你沒有接到通知，那我在 8 月 27 日特別從網路載下最新土地登記謄本，我們看一下這個地方按照登記次序，登記原因還是民國 68 年 3 月，所以這個地方、這個部分它還是沒有變動，土地所有權人還是黃○○梅，那你的權利部分還是在這個地方，還是在他項權利部；所以截至現在為止你還是抵押權權利人，你並非土地所有權人；所有重劃會從以前到現在，我們並沒有違法沒通知你，因為我們無權可以通知你來參加會員大會。

那你說黃○○梅我們去找過她嗎？我們有沒有忽視她的權利？這個地方是黃○○梅住的地方，台中市○○路○○號三樓這間，我們去的時候才知道她在民國八十年就過世了，目前這間房子也不知道轉手了幾次，我們不知道她人在哪裡？也不了解她的繼承人在哪裡？我們也很希望知道她的繼承人在哪裡，希望她們來繼承並行使重劃權利；但我們沒有任何方向可以找到人，重劃會也不能做違法的事，不能請徵信社進行徵信，所以我們依法該做的、該通知的、該公告的、該登報的我們都有做。

那黃先生你會接受通知，你為什麼會接受通知？因為獎辦第 20 條有規定，你是已知之利害關係人，什麼叫已知之利害關係人？指重劃範圍土地登記簿所載土地他項權利人、包含囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人，這個土地他項權利人就是法令規定已知之利害關係人。

那黃先生你會接受重劃會什麼樣的通知？第一項，你已經接受通知的，就是在 107 年 1 月或 12 月的時候，我們在核定重劃範圍，你有陳述意見，我們在獎辦第 20 條由重劃會向主管機關申請核定重劃範圍，主管機關受理申請後檢

送所有範圍內的書圖，通知全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見；所以在那個時候我們才開始認識黃○男先生的陳述意見！在獎辦第 27 條：主管機關受理申請核實施市地重劃後，檢送重劃計畫書草案，通知全體土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，也是黃○男先生接受這次通知；我們在重劃過程，總是會通知到你，在這兩個地方而已。

有關陳述意見黃○男先生對本人權利，你現在說的權利我們已經確定清楚了，不是土地所有權，是抵押權！那抵押權你的權利是不是得到保障？還是重劃過程受到損失？我們看一下：

在獎辦第 38 條規定，自辦市地重劃區重劃前已設定他項權利或辦竣限制登記之土地，於重劃後分配土地者，也就是黃○○梅的土地占百分之 7.3，她一定要分配土地，在分配土地時重劃會辦理土地變更登記前邀集權利人協調，那時候我們會寄通知給黃○○梅女士及黃○男先生，你們兩人可以坐下來協調，當然黃○○梅在 81 年 3 月已經過世，所以有繼承人來繼承的話，我相信就你們兩人之間的債權可以坐下來好好解決，如果不能解決要如何處理？我們看同條下一項，

除了你們的協調結果該權利消滅以外，如果協調不成呢？我們列冊送請縣（市）主管機關併同重劃前後土地分配圖冊，轉送土地登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地；也就是黃○○梅參加重劃以後的土地，新的土地登記簿上面也會有黃○男先生及黃○男先生的原登記抵押權，不會因為重劃而消滅。

還有黃○男先生，這塊土地我有調出這區土地 107 年的實價登錄，古坑鄉西華段住宅區土地每坪約 5 萬元，你一直跟重劃會的幹事說你重劃後權益會受損，若是你的抵押權萬一這些土地賣不到你的債權金額怎麼辦？我們看一下，黃○○梅參加重劃兩筆土地計 2,671.5 平方公尺，預估重劃後可分配土地面積約 1,409.2 平方公尺，按照 107 年實價登錄算起來，1,409.2 平方公尺 \times 0.3025 變換成坪數，以 5 萬元/坪折算，它的市場價價值約 21,314,000 元；所以你的 200 萬元債權包含所積欠的利息，一定可以清償，這是沒有問題的，以上。

我相信，我們在做重劃的過程中，我們了解一件事情，我們常常遇到這種沒有繼承的土地，但當完成重劃後，它的遠方親戚全部都會跑出來繼承！所以這塊土地重劃以後一定會有人會出來繼承，你可以放心，你的權利可以得到確保。

土地開發科
科長：剛才重劃會報告黃○男先生是否有了解？你的權利是他項權利，重劃後土地登記時會先協調，若協調不成，你的他項權利會轉載到新的重劃後土地，原本

你的 2 百萬權利價值會保留，所以不用緊張你的權利會不見；另外陳述意見書提到自辦過程及重劃會舉辦重劃過程通知地主跟他項權利人會送縣府審查，審查後確定沒問題會發文備查，並公布於重劃會會址及於縣政府網站公告，所以程序都有經過縣政府審認。所以程序上我們認為沒有任何問題，這個部分是在你陳述意見書上，所以跟你說明；另外陳述意見書提到需不需要成立新的重劃會及公平性，在你的陳述意見有寫，這部分跟你報告，因為這個新生自辦市地重劃區重劃會一開始辦理重劃業務到現在全部依照法令規定辦理，所以你要縣政府撤銷並成立新的重劃會再來辦，這不符合法令依據，這部分跟你說明一下。

(七)出席者發問

司儀：出席者發問

(八)主持人結語

主持人：下一個程序就是土地所有權人及利害關係人，只要有出席，如果針對剛剛縣政府的報告，還有重劃會的報告，有任何要發問的都可以提出來，發問的時間是三分鐘，時間剩一分鐘二個短鈴，然後時間到一個長鈴。所以我問一下有沒有要發問的？如果沒有的話，我們就直接進行到做一些結論，跟大家報告，一般民眾對很多法令不是很瞭解，所以當然會一些疑問，然後對於舉辦過程也一定不是很瞭解，所以需要有人幫忙解說。我想縣政府有很多信箱都是公開的，有任何問題也歡迎大家提問，目前本案土地所有權人如同剛剛重劃會報告的有 83 人，目前知道的利害關係人，除了黃先生以外，應該還有利害關係人有 7 個人；跟大家報告原來都市計畫的公共設施在中間，所以按照原來 74 年的都市計畫公共設施是 51.36%，經過縣府城鄉發展處都市計畫科、地政處、重劃會、理事會的協助，在 106 年內政部都委會第 911 次通過的方案，已經讓 51.36% 的公共設施降成 31.93%，更重要的是，因為法規也規定這個範圍如果有國有財產署管的土地，就是公有土地要優先拿來抵充，所以有 148 平方公尺土地抵充，負擔又少了 0.48%，又下降了一些。我們也期許重劃會還有大家努力協助未來工程各項費用可以在下降，這樣可能對大家更有好處，這是大家可以一起來做的。今天聽證會目前出席聽證會議土地所有權人計 12 人，利害關係人計 1 人，再跟大家報告剛剛科長有說，因為今天不是開會員大會，不會有過不過半數的問題，聽證就是看你有沒有覺得哪理有些疑點要釐清，像黃先生這樣來釐清他懷疑我們有沒有黑箱作業。今天有錄影不敢亂說，有錄影有證據就要呈現出來，當然也解決很多疑惑，特別是現在有很多人不是很瞭解就有疑問需要釐清，所以聽證的相關紀錄包含黃先生提出的書面意見，還有科長、重劃會收集的資料都要當成聽證紀錄來證明。所以

這些紀錄我會看一下文稿，然後配合錄影的結果，最後再修正文字，可能有些虛字紀錄不會出現，所以紀錄會稍微修正一下，然後公告在縣府官方網站，我們的資料也有，這是一定要公告的。所以聽證我宣布結束。如果有人還有意見請司儀宣布。

司 儀：未於公告期限 107 年 8 月 20 日前提出登記者，想要發問或陳述意見者，雖然不列入聽證會會議紀錄，但仍會彙整後供市地重劃委員會參酌，以下開放土地所有權人及利害關係人發問或陳述意見。

土地開發科
科 長：今天錄音、錄影、會議紀錄會送老師審認之後，原則上會在 9 月 10 日禮拜一將會議紀錄放在地政處，請黃先生來看。

主持人：我補充一下，你要黃先生去看網路，不如服務好一點，送一份給他看，可以嗎？今天的聽證我就宣布到這裡結束，然後我預祝因為按照時程明年會完工，我希望我也有機會來看看大家完工後的結果，謝謝大家。

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區

聽證報告

報告機關：雲林縣政府地政處
中華民國107年08月31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



壹、聽證必要性

- 依司法院釋字第739號解釋意旨，主管機關應以合議制方式審議擬辦重劃範圍及重劃計畫書，並於核定前給予土地所有權人已知利害關係人陳述意見之機會，**及舉行公開聽證**。
- 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定：「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利害關係人**舉辦聽證…。**」



貳、聽證議程

項次	預訂時間	預計時間	議程
1	09:15~09:30	15分鐘	報到（含身分查核）
2	09:30~09:40	10分鐘	主持人說明
3	09:40~09:50	10分鐘	業務單位報告
4	09:50~10:00	10分鐘	重劃會報告
5	10:00~10:30	30分鐘	出席者陳述意見
6	10:30~10:50	20分鐘	宣讀未出席者書面意見
7	10:50~11:10	20分鐘	相關人員答詢
8	11:10~11:20	10分鐘	出席者發問
9	11:20~11:30	10分鐘	發言內容之確認
10	11:30~11:40	10分鐘	主持人結語



備註：上述議程，主持人認為有必要時得予調整、順延或終結

貳、聽證議程

當事人及利害關係人陳述意見

Step 1 發言順序：依登記發言順序

Step 2 陳述意見時間/提出證據：
每人5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。

貳、聽證議程

當事人、利害關係人及其他出席人員發問

Step 1 發言條件：需先經主持人同意

Step 2 發問時間：每人3分鐘，並以2次為限

Step 3 回應時間：每人5分鐘，並以2次為限



貳、聽證議程

響鈴提醒說明

陳述意見、發問或回應時間：

- ▶ 剩1分鐘響時：兩短鈴
- ▶ 時間屆滿：一長鈴
- ▶ 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

- 一、有關會議注意事項，詳如開會通知附件。
- 二、本次聽證會採全程錄影、錄音，聽證紀錄完成後公開於雲林縣政府地政處網站(<http://www4.yunlin.gov.tw/land/>)供公開閱覽，並由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出列席人員有陳述意見（含發問及回應）者閱覽，並請其簽名或蓋章。發言代表及其他出列席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。
- 三、本次聽證以國語為主，使用他國語言者，應自備翻譯人員。



肆、會議紀錄

► 聽證會議紀錄：

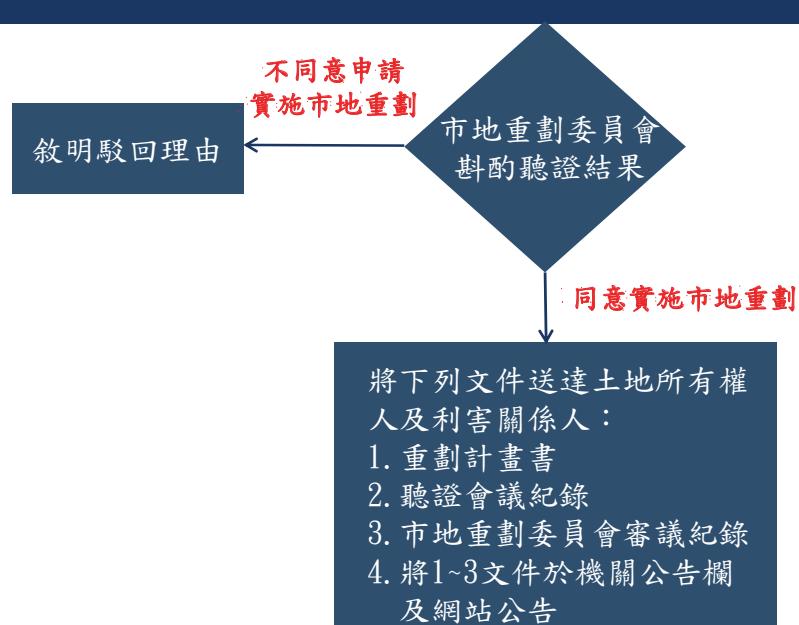
聽證會議紀錄將供本縣市地重劃委員會參酌

► 公告期限(107年8月20日)後提出意見之處理：

公告期限後提出意見者(包含聽證會議當天未登記者之發言)，不納入聽證會議紀錄，彙整後供市地重劃委員會參酌。



伍、核准實施市地重劃



雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區 開發案聽證會議 簡報

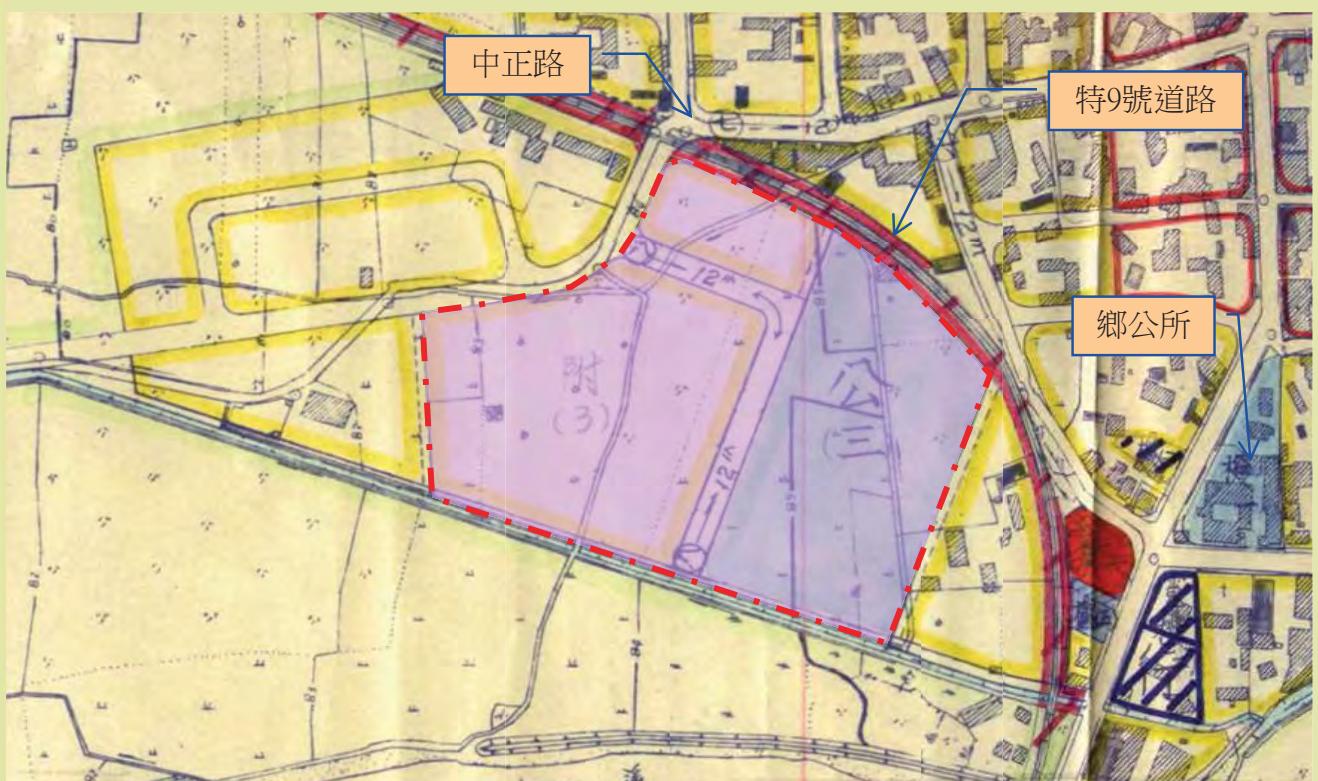
雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會 報告

107 年 8 月 31 日

重劃計畫書草案 報告大綱

- 一、辦理本區市地重劃暨都市計畫變更歷程簡述
- 二、重劃地區及其範圍
- 三、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數
- 四、土地所有權人申請（同意）重劃情形
- 五、重劃地區原公有道路、溝渠抵充地土地面積
- 六、預估公共設施用地負擔
- 七、預估費用負擔
- 八、土地所有權人平均重劃負擔比率概計
- 九、財務計畫
- 十、預定重劃工作進度表

一、辦理本區市地重劃暨都市計畫 變更歷程簡述



原公三變更為住宅區及附近地區位置示意圖
(民國74年5月古坑都市計畫辦理第一次通盤檢討公告發布)

100年12月26日古坑鄉公所協助舉辦都市計畫整體規劃作業說明會，並徵詢土地所有權人開發意願。



重劃區都市計畫變更前、後成果對照：

原計畫



變更後成果



公共設施比例 51.36%

公共設施比例 31.93%

自辦市地重劃法定程序工作項目	完成日期
核准成立古坑鄉新生自辦市地重劃區籌備會	101年4月20日
內政部都市計畫委員會第889次大會審定都計畫圖	105年11月29日
召開重劃區座談會	106年1月20日
召開第一次會員大會，雲林縣政府核准成立重劃會	106年3月10日
召開第二次會員大會，審議通過擬辦重劃範圍	106年6月16日
內政部都市計畫委員會第911次大會審定都計畫圖	106年11月7日
實施擬辦重劃範圍，業經雲林縣政府核定在案	107年1月12日
召開第三次會員大會，審議通過重劃計畫書草案	107年4月30日

二、重劃地區及其範圍

迄特9號道路(不含特9號道路)為界



至新生路(不含新生路)
及原都市計畫未闢闢4m
人行步道(含)為界

西

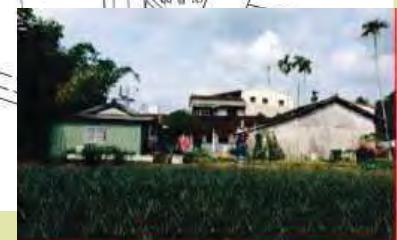
北

起5m計畫道路(不含5m
計畫道路)為界

南

東

自原都市計畫未闢闢4m
人行步道(含)為界



擬辦重劃範圍



本重劃區實施擬辦重劃範圍業經雲林縣政府107年1月12日府地發字第1072700459A號函核定在案。

三、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數

項目	土地所有權人	面積(公頃)	備註
公有土地	3人	0.1147 公頃	
私有土地	80人	3.4712 公頃	實際有效同意總人數為79人
未登記地		0 公頃	
總計	83人	3.5859 公頃	

四、土地面積土地所有權人申請 (同意) 重劃情形

私有土地所有權人 人數				私有土地所有權人 面積				
總人數	同意人數		未同意人數	總面積	同意面積		未同意面積	
	人數	%	人數		面積(公頃)	%	面積(公頃)	%
79	62	78.48	17	21.52	3.4683	3.1020	89.44	0.3663
公有土地面積：0.1147公頃					可抵充之公有土地面積：0.0148公頃			

五、重劃地區原公有道路、溝渠抵充地土地面積

副本

財政部國有財產署中區分署雲林辦事處 函

重劃地點：雲林縣古坑鄉西華路73號
劃後面積：黃綠標 05 550524100

雲林縣古坑鄉中山路107號

受文者：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重

劃委員會

啟文日期：中華民國106年10月12日

啟文電話：台銀臺中郵一平第1061200540號

送財：看屋件

寄至雲林縣古坑鄉新生里公所

附件：土地清冊、使用範圍說明書各1份

主旨：有關雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會申請
核定期割範圍內，本署經營雲林縣古坑鄉西華段
1018-1等8筆國有土地，是否得依法辦理抵充乙案。

本處同意抵充現況作道路、水溝使用範圍。面積148

平方公里。請查照。

說明：

一、依據貴府106年9月4日府地發二字第1062713508號函
續辦。

二、依平均地權條例第60條暨同法施行細則第82條規定
為此。依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供
公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、廟宇公園、
廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售
市場等十項用地，除以原有公有道路、溝渠、河川
及未登記土地等四項土地批充外，其不足土地及工
程費用，重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所
有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內
未建築土地折價抵付。上開原有公有道路、溝渠、指
重劃計畫書核定時，實際做道路、溝渠之公有土地。

三、本署該會申請核定期割範圍內（本署經營雲林縣古
坑鄉西華段1018-1、1021、1023、1029-1）。

1029-2~1028地號6筆國有土地，面積合計1,004平
方公尺，經本處106年9月26日派員會同貴府，該會
人員現場實際勘查結果，現況土地現況作道路、水
溝使用面積148平方公里（詳土地清冊、使用範圍
圖）。符合上開規定。本處同意現況作道路、水溝
使用面積辦理抵充。

正本：雲林縣政府
副本：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃委員會

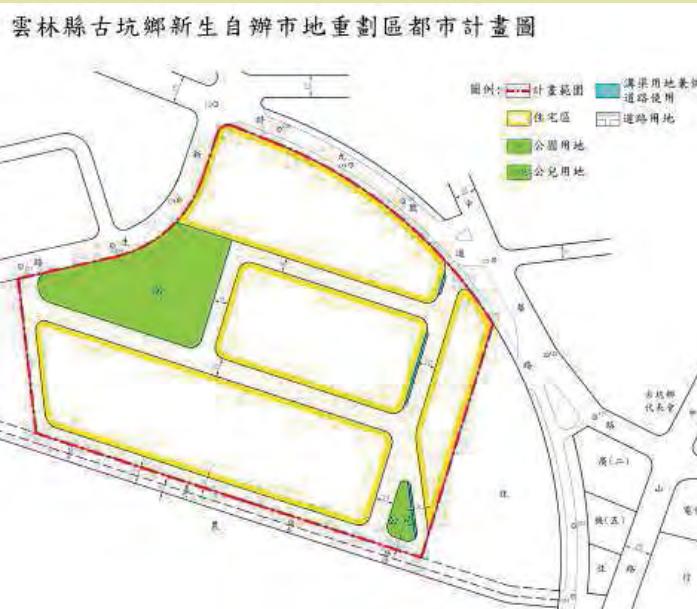
主任張鈞軒

1、106年8月7日本會辦理重劃範圍內公有土地會勘。

2、財政部國有財產署函文同意現況實際做道路溝渠之使用範圍
計148平方公里，得依平均地權條例第60條規定辦理抵充為共
同負擔之公共設施用地。

六、預估公共設施用地負擔

預估公共設施用地負擔：



項目	面積 (公頃)
公園用地	0.39 公頃
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.03 公頃
溝渠用地兼供道路使用	0.01 公頃
道路用地	0.71 公頃
合計	1.14 公頃

106年11月7日內政部都市計畫委員會第911次會議審議通過成果。

公共設施用地平均負擔比率 =

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

$$\frac{1.1400 - 0.0148}{3.5859 - 0.0148} \times 100\% = \frac{1.1252}{3.5711} \times 100\%$$
$$= 31.51\%$$

預估公共設施用地平均負擔比率，依據市地重劃實施辦法第14條附件一之計算式。

七、預估費用負擔

項目		金額(元)	說 明
工程費用	整地、道路工程(含拆除、排水路燈)	26,527,252	1.包含規劃設計、施工、購土、工程設計監造費、工程管理費用、稅賦保險及空氣汙染防制費。 2.本項費用係屬預估，工程費用金額仍應以工程預算書送請主管機關核定之數額為準。（獎勵辦法第33條）
	公園、鄰里公園兼兒童遊樂場廣場、溝渠用地兼供道路使用等相關工程	9,770,786	
	電力工程	1,606,500	本項費用係屬預估，土地分配計算負擔時將依據管線事業機構出具發票或繳費收據所載之費用為準。（內政部107年2月8日內授中辦地字第1071301538號函）
	電信工程	249,900	
	自來水工程	3,213,000	
重劃費用	地上物補償費	4,470,000	補償依據『雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例』、『雲林縣辦理土地徵收農林作物及水產養殖植物、畜禽補償遷移費查估基準』數額計算；實際數額應以重劃會查定後送請主管機關核備之金額為準。（獎勵辦法第33條）
	重劃業務費	6,499,500	本項費用包含重劃區都市計畫變更、測量、鑑界、釘樁、登記、重劃會人事庶務及相關業務費用等。
小 計		52,336,938	
貸款利息		2,752,923	以107年中央銀行公佈五大銀行平均基準利率2.63%，貸款2年估算。
合 計		55,089,861	

費用平均負擔比率 =

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$\frac{55,089,861}{9800\text{元}/\text{m}^2 \times (35859 - 148)} \times 100\% = \frac{55,089,861}{349,967,800} \times 100\%$$

$$= 15.74\%$$

預估費用平均負擔比率，依據市地重劃實施辦法第14條附件一之計算式。

八、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

土地所有權人負擔比率 =

公共設施用地平均負擔比率 31.51% + 費用負擔比率 15.74%
= 47.25 %

九、財務計畫

一、資金需求總額（總費用）共計：**55,089,861元**

二、財源籌措方式：

本重劃區所需之工程費用、重劃費用及貸款利息，由重劃會依據本會章程第26、27條規定，委託開發事業單位**宏懋開發股份有限公司**先行向金融機構融資墊付。

三、償還計畫：

由重劃區內土地所有權人依其土地受益比例，以未建築土地按重劃後地價折價抵付（即抵費地）；如無未建築土地者，繳納差額地價。

四、抵費地出售計畫：

重劃完成後，由重劃會依據本會章程第27條，暨第26條授權理事會與委託單位宏懋開發股份有限公司簽訂辦理市地重劃委託契約書第9條之規定，將重劃後抵費地以『雲林縣標準地價評議委員會』評定重劃後地價移轉予該公司，抵付工程費用、重劃費用及貸款利息等費用及報酬。

十、預定重劃工作進度表

預定重劃工作進度表：自民國101年4月1日起 至民國108年12月31日止

工作項目	預定工作進度
1.發起成立籌備會（已完成）	自101年4月1日至101年4月30日
2.召開座談會（已完成）	自106年1月1日至106年1月31日
3.召開第1次會員大會、成立重劃會（已完成）	自106年2月1日至106年5月31日
4.召開第2次會員大會、重劃範圍申請核定（已完成）	自106年6月1日至107年1月31日
5.徵求土地所有權人同意、召開第3次會員大會（已完成）	自107年2月1日至107年4月30日
6.重劃計畫書報核	自107年5月1日至107年7月31日
7.都市計畫發佈實施、重劃計畫書公告	自107年8月1日至107年9月30日
8.公告禁止移轉等事項	自107年10月1日至107年11月30日
9.工程規劃設計、預算編列核	自107年10月1日至107年12月31日
10.查估及發放土地改良物或拆遷補償	自107年12月15日至107年12月31日
11.重劃前後地價擬定及評議	自108年1月1日至108年2月28日
12.土地負擔計算及分配設計	自108年3月1日至108年4月30日
13.分配結果公告及異議之處理	自108年5月1日至108年6月30日
14.重劃區工程施工及驗收、接管	自108年1月1日至108年6月30日
15.申請地籍檢測及土地登記	自108年7月1日至108年8月31日
16.交接土地及核發費用負擔證明書	自108年9月1日至108年10月31日
17.財政結算	自108年11月1日至108年11月30日
18.重劃會解散	自108年12月1日至108年12月31日

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區 開發案聽證會議 報告結束

**重劃會彙整並回覆黃■男先生陳述
意見：**

**一、有關重劃會未通知陳述意見人黃■男
先生參加會員大會之疑義？**

**二、有關陳述意見人黃■男先生，對重劃
與本人權利(抵押權)間之疑義？**

**一、有關重劃會未通知陳述意見人黃■男
先生參加會員大會之疑義？**

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第3條節錄：

...前項重劃會，係以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員。

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條節錄：

舉辦自辦市地重劃座談會、召開重劃會成立大會、會員大會、徵求土地所有權人同意、公告重劃計畫書及重劃分配結果，應通知全體土地所有權人。

審究陳述意見人黃□男先生，是否為會員？

土地登記第三類謄本(地號全部)
古坑鄉西華段1020-0000地號

列印時間：民國107年01月11日08時46分
謄本係利害關係人安懋開發股份有限公司申請
斗六地政事務所 單位：田吉祥

斗六總字第000869號
資料管理機關：雲林縣斗六地政事務所
謄本核發機關：雲林縣斗六地政事務所

登記日期：民國069年05月16日
面積：**2,640.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)

民國107年01月 公告土地現值：****5,600元/平方公尺
其他登記事項：重測前-古坑段古坑小段3 7 3 6地號

1001 登記次序：0001 登記日期：民國068年03月19日
原內發生日期：民國068年03月01日
所有權人：黃□男
住 址：台中市
權利範圍：全部*****1分之1***** 標狀字號：069 字第016779號
當期申報地價：107年01月 ****1,040.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
065年10月 *****250.0元/平方公尺
契約項權利範圍：全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序：0001-001 0001-002
他項權利事項：(空白)

(0001)登記次序：0001-001
收件年期：民國074年
登記日期：民國074年08月20日
權利人：黃*男
統一編號：P101*****
住 址：臺北市
擔保額比例：*****1分之1*****
擔保債權總金額：新台幣*2,000,000元正
清償日期：民國094年08月12日
利息(率)：依照契約約定
遲延利息(率)：依照契約約定
違約金：依照契約約定
權利標的：所有權
標的登記次序：0001
設定權利範圍：全部*****1分之1*****
證明書字號：090豐斗字第002732號
共同擔保地號：西華段1020-0000 1085-0000 1085-0001
1086-0000 1087-0002

107年1月11日土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

古坑鄉西華段 1020-0000 地號

列印時間：民國107年08月27日08時13分

頁次：1



本謄本係網路申辦之電子謄本，由宏懋開發股份有限公司自行列印。
謄本種類碼：D9&JQFRSD，可至<http://ep-land.mai.gov.tw>查驗本謄本之正確性。
斗六地政事務所主任 田吉祥
斗六地政事務所第073134號
資料管儲機關：雲林縣斗六地政事務所 謄本核發機關：雲林縣斗六地政事務所

***** 土地標示圖 *****

登記日期：民國069年05月16日 登記原因：地籍圖重測
面 積：***2,640.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國107年01月 告上地現值：***5,600元/平方公尺
地上建物建號：(空白)

其他登記事項：量測前：古坑段古坑小段373-B地號

***** 土地所有權謄本 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：共有物分割
登記日期：民國068年03月19日
原因發生日期：民國068年03月19日

所有權人：黃**

統一編號：P200*****1

住 址：台中市

權利範圍：(空白)

權狀字號：069子第016779號

當期自報地價：107年01月 ***1,040.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

066年10月 ***250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部

相關他項權登記次序：0001-001 0301-002

其他登記事項：(空白)

***** 土地他項權謄本 *****

(0001) 登記次序：0001-001 權利種類：抵押權
收件年期：民國074年 登記日期：民國074年08月20日
權利人：黃**

統一編號：2101*****0

住 址：臺北市

債權額比例：***2分之1

擔保資本總金額：新台幣 ***2,000,000元正

存續期間：自074年08月12日至094年08月11日

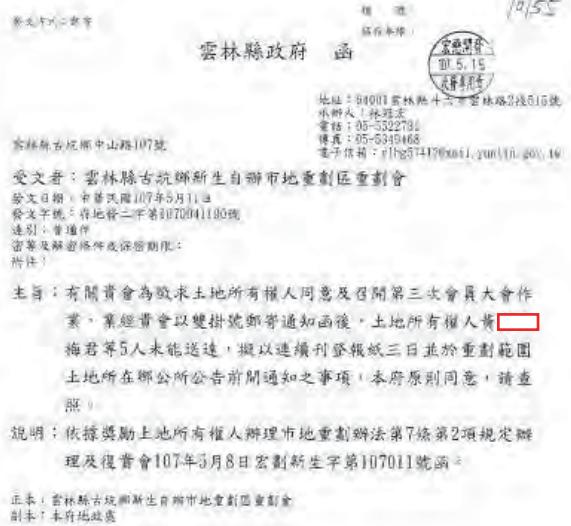
清償日期：民國094年08月12日

利息(率)：依借款約定

107年8月27日土地登記謄本

黃**男先生仍是抵押權權利人。
並非土地所有權人。





縣長 李進勇



依據『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』第20條規定：

...所稱已知之利害關係人，指重劃範圍土地登記簿所載土地他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人。

依據『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』規定，應通知已知之利害關係人：

第20條：重劃會向主管機關申請核定重劃範圍，主管機關受理申請後檢送相關書圖，通知全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見。（雲林縣政府107年1月12日准予核定在案）

第27條：主管機關受理申請核實施市地重劃後，檢送重劃計畫書草案，通知全體土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證。

二、有關陳述意見人黃□先生，對重劃與本人權利(抵押權)間之疑義？

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 38 條節錄：

自辦市地重劃區重劃前已設定他項權利或辦理限制登記之土地，於重劃後分配土地者，重劃會應於辦理土地變更登記前邀集權利人協調。

除協調結果該權利消滅者外，應列冊送請直轄市或縣（市）主管機關併同重劃前後土地分配圖冊，轉送登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。

土地所有權人與抵押
權權利人協調不成



黃梅參加重劃土地(西華段1020、1085)計2671.5平方公尺
預估重劃後可分配土地面積： $2671.5 \times 52.75\% = 1409.2$ 平方公尺

※以106年實價登錄西華段住宅區 5萬元/坪設算：

市價潛在估值： $1409.2 \times 0.3025 \times 5$ 萬元/坪 = 21,314,000元

捌、陳述意見（含發問及回應）者發言內容確認：

姓名或單位	簽名	備註
登記陳述意見及發問者： 黃□男 先生		
雲林縣古坑鄉新生自辦市地 重劃區重劃會	