

雲林縣政府市地重劃及區段徵收委員會

114 年度第 2 次會議紀錄

- 一、開會時間：中華民國 114 年 10 月 7 日（星期二）上午 9 時 30 分
- 二、開會地點：本府第二辦公大樓 3 樓會議室(五)
- 三、主持人：葉委員永星代理人羅副處長萬錦

（依據雲林縣政府市地重劃及區段徵收委員會設置要點第 4 點規定，本會議由主任委員召集，並為會議主席，主任委員不能出席時，由主任委員指定委員一名擔任主席，或由出席委員互推一人擔任主席，本次會議主席謝主任委員淑亞因公不克出席，由出席委員互推主席由葉委員永星代理人羅副處長萬錦擔任主席。）

- 四、參加單位及人員：詳如簽到簿 記錄：林政宏
- 五、討論議題：

提案一：本縣斗南鎮聖德自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃範圍，提請審議。

提案說明：

1. 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 20 條規定：「1. 重劃會於擬辦重劃範圍經會員大會審議通過後，應備具申請書並檢附下列圖冊向直轄市或縣（市）主管機關申請核定重劃範圍。2. 直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請後，應檢送擬辦重劃範圍都市計畫地籍套繪圖，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見。3. 直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議第一項申請案件。經審議符合規定者，應核定重劃範圍，核定處分書應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；不予核定重劃範圍者，應敘明理由駁回…。」。
2. 有關「雲林縣斗南鎮聖德自辦市地重劃區」重劃範圍業經 114 年 8 月 11 日斗南鎮聖德自辦市地重劃區第一次會員大會審議通過，經本府 114 年 8 月 20 日備查會議紀錄完竣，重劃會於 114 年 8 月 22 日向本府申請核定本案重劃範圍，先予敘明。
3. 本府 114 年 9 月 12 日邀集農業部農田水利署、本縣斗南鎮公所、開發單位及本府相關單位人員辦理實地勘察，本案收集陳述意見

書總計 73 份，同意開發 51 份、不同意開發 22 份。

委員意見：

- 業 務 單 位：1. 本案擬辦重劃範圍係經 114 年 8 月 11 日斗南鎮聖德自辦市地重劃區第一次會員大會審議通過，嗣經業務單位及相關單位會勘初步認為尚符合相關規定，並於 8 月 28 日發函至本區土地所有權人及相關利害關係人陳述意見，本案陳述意見書共蒐集 73 份，同意開發 51 份、不同意開發 22 份，本案尚有訴願案刻正由內政部訴願審議委員會審議中、雲林地方檢察署審理中、雲林地方法院來函調閱相關資料刻正審理中。
2. 本案前身係為大業自辦市地重劃會(以下稱大業重劃會)，並向監察院承諾後續辦理情形會向本委員會報告前次辦理情形供參，大業重劃會經本府 111 年第 3 次市地重劃委員會上表明實際取得 70%同意比例並列入該次會議紀錄，經監察院 4 次函詢本案辦理情形、監察委員實際巡查會勘及本府秘書長率領業務單位至監察院報告，後經雲林地方法院 112 年 5 月 8 日判決；「一、重劃會章程第九條第一、二項之決議無效。二、授權理事會辦理事項決議無效。三、選任理事及監事、候補理事及監事決議無效。四、擬辦重劃範圍提案所為之決議無效。」，經本府認為四項決議無效情節重大且無法補正，經本府 113 年 10 月 29 日解散大業重劃會。
3. 本案經內政部都市計畫委員會 1030 次會議紀錄敘明：「請於雲林縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於本會 106 年 2 月 14 日第 894 次會議通過紀錄文到 9 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，不得再藉任何理由提會審議延長上開開發期程。惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」。

- 委員 1：1. 本次審查是自辦市地重劃核定重劃範圍，檢附土地清冊是否有遺漏，因地號 460、460-2、460-3 不管是依土地地號或者

姓名順序是找不到的，請問重劃範圍之依據是哪幾筆土地？

委員 2：1. 本案重劃範圍照圖說看起來是依據內政部都市計畫委員會通過的範圍，但按照本次會議資料提供的範圍四至與第一次會員大會審議通過的範圍四至文字敘述方面不一致，當然希望通過版本文字敘述應該一致。

2. 本次審議係依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 20 條規定，按法條敘明應出具申請書並檢附相關圖冊及相關清單向主管機關申請核定重劃範圍，但本次並未看到相關的申請書與法條所要求的條件不一致。

業務單位：1. 本次會議簡報係依據都市計畫細部計畫所載文字，目前確實與自辦市地重劃會員大會通過版本不一致，不一致部份重劃範圍會勘時有邀請都市計畫及相關單位至現場，如未到場亦有提供相關審查意見，會勘紀錄於各位委員的席上，據都市計畫及相關業務單位審查意見，雖文字上不一致但開發範圍上原則是一致的，這部分確實重劃會當初在會員大會報告時就應該詳實說明並取得雙方共識，才不致現在這麼多人在爭執，這個部分是不是由重劃會說明。

2. 本府刻正辦理關於自辦市地重劃申請相關自治條例，依據往例是依公文來函當申請書，待法條完善後會訂定相關的申請書辦理。

斗南鎮聖德重劃會：1. 不好意思委員，這幾筆土地清冊頁數疏漏了，本案重劃範圍內共有 167 筆土地。

2. 會員大會通過的範圍是用地籍套繪圖，並用更詳細地號敘述表達，所以文字才會與內政部通過的版本有所不同，例如都市計畫是寫東以鄰接國道一號高速公路(大業路 152 巷)，我們經套圖是不含大業路 152 巷，就更精確的寫不含大業路 152 巷來敘述；都市計畫是寫西以既有農路溝渠為界，我們更詳細的套繪就是 607-2 地號在面，所以就更精確的寫出地號；北側的部分也是將包含的 441 地號寫進去。

林委員長造代理人

周科長太郎：1. 以都市計畫的角度來看，當初通過版本是以巷弄並未詳細至

地號，自辦市地重劃會如通過更詳細的範圍敘述，原則上我們會表示尊重。

業務單位：1. 本案陳述意見總共有 73 份，同意開發共有 51 份，文字敘述相同的歸納成 1 案，共計有 17 案，同意開發的大致訴求：「希望原位置分配」、「不應少數人的無理由反對，踐踏多數人的權益」、「本案開發辦理期限 115 年 2 月 14 日，希望縣府加速開發」、「反對納入區段徵收」、「希望重劃會承諾不拆除張氏宗祠」；不同意開發總計 22 份，大致訴求：「針對重劃公司的不信任，合法性、程序及沒有公開透明的質疑，希望別讓這樣的開發商開發」、「針對重劃範圍文字敘述提出質疑」、「希望宗祠能原地保留，但開發商未提出方案及後續辦理方法」、「希望針對宗祠能剔除開發範圍外」、「針對重劃會只掌握部分大地主後就不完整的溝通且涉及欺騙的部分」、「針對成立大會、會員大會寄發文件及會議記錄常常疏漏，重劃會會址並未公告張貼會議紀錄之情形」。

人民陳情：

陳情人 1：1. 本人同意開發，如果沒開發就不會進步，該補償的部分就要補償，地上物的部分希望能原位置分配，沒經過重劃土地放在那邊 50 年也是浪費，希望可以好好利用土地。

陳情人 2：1. 民國 66 年就納入乙種工業區但一直未開發，小東工業區開發成功讓大家開始有重劃的概念，因目前土地上在禁建中導致土地的價值低且買賣土地繳交增值稅是以乙種工業區導致無法負荷，因開發範圍外有縣府準備辦理的區段徵收開發區，區段徵收無法像市地重劃原位置分配讓地主相當的緊張，我也是開發商之一我有將本案的開發利潤給各個共同開發的地主，目前同意的面積有達到 70%，張氏宗祠的部分開發公司有承諾不會購買 79 地號的土地及地上物原位置分配不會拆除。

陳情人 3：1. 這個開發案在地應該推動了 10 幾年，前一個重劃會有訴訟是因為有 1 坪或 2 坪很小的土地，後續就撤銷了，原以為後續會秉公開發但實際上是沒有的，目前針對重劃會成立的章

程、重劃範圍的部分有提起訴訟當中，也向內政部提起訴願目前正在辦理中，如果未來訴願或訴訟成立今天開的會議會不會是審議一個不確定的狀況。

2. 這個重劃會我對他的印象是 5 年前家中親人過世時有出現發名片，但我認為開發應該是跟鄉親公開說明，而不是透過各種管道或者這種場合下做個宣傳，時至今日又有親人過世這開發商又來騷擾，這個開發案有民意代表在關心並在現場協調，因為我有提起訴訟且公開反對所以特別來與我溝通，那些未公開反對的地主並未去溝通，這樣讓我認為並未整區地主公平公正公開的拿著同一個分回比例，另外在前一個重劃會開發商有 40 個小面積地主，訴訟後自行撤掉這些小面積地主，法律規定同意的人數、面積過半就可以開發，但實際上是開發商靠著大地主面積有 60%，之後人數以籌備會的人數加上這些小地主剛好過半，目前重劃會開發商在籌備會成立後利用大地主土地分割、贈與最小分配面積給親人增加同意人數比例，據說也向宗祠部分小地主以收買的方式來增加同意人數。
3. 張氏宗祠當初土地所有權是屬於公祠公產，但是因為現行法令繼承規定，現在變成有很多的零碎的地主(約 50 幾個)，但其實當時地主都只是借名而已，但從頭到尾開發公司都沒有跟宗祠(理事長)去討論過，他們是直接找這些地主去談，這個宗祠是張氏宗親的信仰中心，有 300 年的歷史文化，所以宗親們希望能做保留，但可能開發公司也有他的利益考量，但他並沒有重視宗祠保留這一塊，只是說我會幫你們留，但是並沒有說怎麼留，土地問題也沒有講清楚，等於其實只是畫了 1 個餅，這邊提供有當地張氏宗親至少有 50 個人以上的連署書，及當時在民國 83 年這時候宗親所立下的合約書，就是說雖然這個土地是借名登記，但是仍然歸屬於宗祠全權去處理，另提供桃園市政府最近通過的 1 個宗祠資料，由政府出面去調解這個問題，就是設定 1 個宗祠的保留區，這個部分也希望縣府出面處理，讓開發公司有跡可循。

4. 以上其實在在都證明開發公司從頭到尾就只希望它的開發利益能得到伸張，並沒有重視地方鄉親的所有故事，所以連開發過程都很草率，連成立大會都開了 3 次才成立。

陳情人 4：1. 我一開始訴求希望能排除在開發範圍外：

一，因為我的地面臨的 2 個道路，它的地價相對是比較高的，若重劃很直接的說就是我的利益損失了。

二，如果是為了我們小東里的地方發展，OK，我們可以參加，但是我同時要提出一點，都市計畫原先綠地規劃是一整塊的，在這一塊，現在缺掉了，縣府在第 3 次通盤檢討的都市計畫書說明這個公園預定地不理想，沒有服務到整個社區居民，屬於狹長型，僅具有隔離綠帶功能，而在 110 年縣府的都市計畫委員會第 224 會議裡，我有提出陳情，縣府長官告訴我說這個是隔離綠帶，必須要有，所以他就拒絕了我的陳情，但是我後來卻發現，為什麼同一區別塊綠地卻可以取消，而我卻被拒絕？此處都市計畫規劃是否有雙重標準情形存在？是不是因那位地主有不錯的背景關係，所以他可以？

所以我的訴求是，我認為我的地沒必要參與重劃，如果縣府不同意，硬要納入，那我質疑都市計畫規劃上沒有一定標準，而且不是只有損及我個人權益，還有周邊被規畫為綠地的地主，而且綠地規劃在這使用效益太低。

2. 我也是宗祠的地主之一，宗祠是歷史建築物，它有人文歷史，勢必需要保留，而開發公司當然不敢否認這一點，也說不會拆，但卻沒說要怎麼保留，因為其中涉及有產權問題，所以開發公司避談。

3. 本次審查的重劃範圍與會員大會決議的範圍是不一樣的，這個問題是我們在收到開會通知書後才發現的，所以沒有列在我的陳情內容裡，但我認為各位委員必須要重視這一點，必須保留時間討論這 1 部分，不可跳過這議題。

陳情人 5：1. 我們的土地面臨大業路，且在民國 66 年興建高速公路時就已經被徵收過 1 次，依據重劃目的，徵收後我們的土地方整並

非畸零地，那我們為什麼還要參與市地重劃？這樣我們不是一塊地被扒二層皮嗎？如果是你們的土地，你們願意嗎？我相信你們也不願意，而既然我們已被徵收過 1 次，為什麼我們負擔比例跟區內其他土地一樣？且區內開發需要綠地與我們無關，為什麼我們要幫忙負擔？

2. 因為這區是自辦市地重劃，開發公司就只有跟我們講發還比例 50%，而交流道另一側公辦市地重劃案(斗南小東市地重劃案)，不只有提到發還比例項目，還增加土地建蔽率、容積率，為什麼自辦市地重劃就只有提到發還比例，而且我們是徵收過 1 次土地的人，為什麼我們也是只提到發還比例，不能換另 1 方式提高我們的容積率、建蔽率嗎？這樣很不合理！
3. 為什麼會有同意人數比率？是因為自辦市地重劃的獎勵辦法提到「重劃範圍內有 2 筆以上之土地可以合併整合」，而大業路旁同意重劃的人通常在區內都還有 2、3 筆土地，他們想整合在這邊，當然他們就會同意，但這樣對我們是不公平的，我的訴求就是，只要土地不是畸零地且面臨大業路，基本上就不納入重劃！為什麼重劃區同意比率能過半？因為在聖德前身(大業)時期，開發公司他們虛灌人頭，他們把自己的土地切割成小面積土地，後來因為我們提告，他們把這些小面積土地全部買回，而現在聖德時期同意比率就沒有辦法過半，所以他們就鼓吹同意重劃的地主再將土地分割(或贈與或買賣)給兒子(或家屬)，同意人數比例原本只有 48%，籌備會在 114 年 1 月成立，他們集中 2、3 月時分割，就為了要成立重劃會！我有調地籍資料可以證明。

陳情人 6:1. 我們張氏宗祠在 83 年就成立了，宗祠內有 1 差不多 300 年歷史的大墓，就是我們張氏宗祠本來的公墓坑，在五房裡面由北房在服祀，後來為集中清明祭拜，就有了現在的張氏宗祠。我們的訴求是希望宗祠部分能剔除於重劃範圍外，因為這個宗祠具有歷史，但開發公司並未承諾是否保留，也未說明如何保留，而且都市計畫也未劃定為「專用地」，無法確認是否能保

留，且提出 2 方案把原有出路口從臨大業路改為新闢 8 米道路出路，要臨大業路須以差額地價買回，這塊土地大部分地主為公司共有，這樣誰要出資，這不合理。

陳情人 7：1. 這部分牽涉到我人身安全，需要在這會議中提出，有人藉由縣府名義請我去張氏宗祠現場會勘，於 9 月 2 日下午 2 時 37 分重劃會理事林先生打電話給我，79 地號有部分地主是日據時期已死亡的未辦繼承，其中一位我有去辦理繼承，我還未到地政事務所辦理登記，他們已經得知繼承會再延伸出 10 位人數，所以我別去妨礙本案開發，藉由這個會議說明該場會勘無法確定其名義，並且懷疑是否縣府有實質派員會勘，我的主張宗祠是傳承的地方，希望往後可以做聯合祭祀公業，要規劃重劃但這部分的功能希望能保留，雖然我不是大地主，無從反對，但是還是希望即使要開發，也應該考量宗祠的歷史意義，但縣府的規劃有點否決了宗祠的法律地位，希望能規劃 1 將來能夠成為小東張氏祖廟的預定用地，讓宗祠能延續下去，算是 1 個幾百年的古蹟(古房)，這一定要保存。

陳情人 8：1. 每次開會的時候，即使會議流程非常混亂，縣府單位仍會主導讓開發公司先走流程，就如同網紅只是做擺拍一樣，但我想強調的是，台灣是 1 個民主法治國家，而不是走流程的國家！

陳情人 9：1. 對本案重劃範圍，我們主張開發一定要合理、合法，大家可以看一下(都市計畫書)四至範圍，東是以國道 1 號高速公路大業路 152 巷，西是以既有的農路為界，南是以縣道 158 為界，北是以大業路的 152 巷 5 弄為界，再請參酌本案會員大會章程所通過的範圍，東是以大業路(不含大業路)，西是小東路 607 號(不含這一塊)，南是以大業路(不含大業路)，北是以 441 號為界，如果程序有瑕疵或不合乎規定的話，應該被駁回，況且本案已有地主提出異議，在法院裡面這可能是有瑕疵的！而既然都市計畫書已敘明範圍，我們是否應合乎

這個規定？我們希望本開發案合乎程序，並完全合法，但(重劃會)這些地方(四至範圍標示)都未合乎規定，且與章程及第1次會員大會通過的審定範圍不一致，所以我主張這(範圍核定)是無效的！我們建議重新召開會員大會修正章程，及重新召開會員大會來修正範圍。

業務單位與重劃會回復：

業務單位：1.地政處：有關本案重劃範圍四至之文字敘述部分，業務單位簡報是依據都市計畫細部計畫書所載文字，而重劃會提案跟會員大會通過之四至範圍文字與都市計畫不完全相符，而本案辦理重劃範圍會勘時有請都市計畫單位到場確認，而在重劃會召開會員大會時，亦有請都市計畫單位列席，故雖文字計載確實存在差異，但實際範圍原則上應是一致的，這個部份也想要就教都市計畫單位，目前的市地重劃開發範圍是否與都市計畫規劃原意相符？

2.城鄉發展處：都市計畫主要計畫及細部計畫書所載之開發範圍文字會比較籠統的，目前的市地重劃開發範圍剛剛經過討論，應該是與都市計畫規劃原意相符，而後續市地重劃辦理過程會在辦理逕為分割，所以文字上尊重重劃會會員大會的決議。

斗南鎮聖德重劃會：1.本案重劃範圍內共計 167 筆土地，會員大會通過的範圍是用地籍套繪圖，且用更詳細地號敘述表達，所以文字與都市計畫書記載有所差異。

與會委員討論後

詢問重劃會事項：

1.關於重劃範圍四至文字敘述，請重劃會按照會員大會通過文字敘述辦理。

2.關於本案人數、面積比例可以達到多少？

3.關於張氏宗祠重劃會要怎麼處理？

斗南鎮聖德重劃會：1.遵照辦理。

2.本案人數比例目前 53%，面積可達到 70%，目前積極爭取其他地主同意，最終人數同意比例可達 65%。

3. 有關張氏宗祠部分，重劃會規劃有 2 方案，第 1 個分配方案就是原位置保留，面向新開闢的 12 米路，重劃會也承諾如果本案開發成功的話，重劃會願意幫他們設計及整頓周邊工程，第 2 個方案他們(張氏宗祠)說要面臨大業路，也是地上物原位置保留，但是不足部分(約 200 坪)要由土地的所有權人購買，目前經詢問意願，他們並不想再拿錢出來買這一塊，後續重劃會會再進行溝通。

決議：

1. 經審查本案重劃範圍核與內政部及本縣都市計畫委員會審定之都市計畫主細計範圍相符，且相關單位審查後無違反相關規定，故本案重劃範圍原則同意核定。
2. 因本案重劃範圍內仍有土地所有權人陳情及反對意見，請重劃會務必加強溝通協調，避免造成糾紛致延宕後續重劃期程。

六、 臨時動議：

七、 散會(上午 12 時 30 分)