

## 雲林縣斗南鎮小東市地重劃區 土地所有權人座談會 會議紀錄

一. 時間：107 年 5 月 8 日（星期二）下午 14 時 30 分

二. 地點：雲林縣斗南鎮公所三樓禮堂

三. 主席：葉科長夏伯

記錄：（興利 莊姝嫻）

四. 出席單位及人員：詳如簽到表

五. 簡報：略

六. 說明事項：

依據市地重劃實施辦法第 14 條規定，重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，以書面載明重劃有關事項，並以雙掛號函件通知土地所有權人，為此，本府特於今日召開座談會，聽取土地所有權人意見，並將於座談會後擬訂市地重劃計畫書陳報內政部核定，待重劃計畫書核准公告後，再依法舉辦說明會。

七. 所有權人、民眾及地方人士陳述意見及答覆說明：

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
1	謝雪芬	<p>一、市地重劃延平路上已經是被徵收過一次而且本來就是熱鬧地區，不該要求繳納代金達到 30%，應該再降一些。</p> <p>二、小東工業區都是小地主，不夠大的土地如何成為工業區。是否可以一併變更地目，更有效帶動地方繁榮。</p>	<p>一、關於延平路邊曾被徵收一次的部分，該次係為道路擴寬徵收，而本次則為市地重劃而非徵收，延平路周遭亦不在重劃範圍，故不會有需拆遷之情事。而繳納代金的部分，當代金區之地主欲擴建廠房、申請建照時，才需依照公告現值的三成進行代金繳納。</p> <p>二、因本案都市計畫並無最小開發面積的相關規定，故本區未來分配時將依據雲林縣畸零地使用自治條例第 3 條之規定辦理；因此未來在分配重劃後土地時，將依據該條例計算出每個街廓最小開發面積後，一併與各位土地所有權人說明。</p>
2	張浚宏	<p>一、縣府應訂定開發時程，以促進地方發展。</p> <p>二、降低延平路旁的繳納代金，30%太高。</p>	<p>一、本案都市計畫之主要計畫內政部都委會已於 5/1 通過，細部計畫尚待本縣都委會審定；目前本案預訂目標，望年底或明年初儘速動工，後續相關作業期程請參考本會議簡報第 12 頁。</p> <p>二、有關再發展區之開發規範非屬本案重劃範</p>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
			圍，非重劃機關權責。
3	陳聖宗	<p>一、南側仍有土地，是否可納入重劃範圍？</p> <p>二、土地流失，請問如何處理？</p> <p>三、本人土地原與農會土地連在一塊，多年前將北側土地售予農會後，南側靠河川的土地卻因為大水沖走界標，要去登記時遭說是河川地不得登記。多年來在那筆地上也繳了不少稅金，約一分地面積，位於 221-4 地號旁邊，希望可申請為私有土地。</p>	<p>一、南側為農業區，依照內政部規定，現行農業區變更為工業區開發需採區段徵收，而辦理區段徵收前需先進行公益性及必要性分析，該分析將導致整體時間拉長；加之以區段徵收開發會使土地所有權人可得到的土地比例降低，未必符合整體區域利益，故暫緩開發。</p> <p>二、如該土地屬河川浮覆地，請所有權人依申請水道河川浮覆地復權案件申請程序辦理，概要說明如后：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地法第 12 條規定，私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權；行政院訂頒關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則第 3 點規定：水道浮覆地原屬私有者，除已由政府徵收補償或給價收購（包括日據時期給價）者外，於土地回復原狀時，不論係天然或人為之原因，均應准由原所有權人依土地法第 12 條第 2 項規定申請回復其所有權。回復請求權時間以水道區域線公告後起算。</li> <li>2. 內政部為明確規範已辦滅失登記之土地如何認定回復原狀範圍、認定機關及其申辦程序，業以 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函釋：有關已辦滅失登記之土地已回復原狀者之認定，屬水道河川浮覆地之回復者，其回復範圍之認定，不論係天然或人為之原因，指河川區域土地因河川變遷或因施設河防建造物，經公告劃出河川區域（水道）治理計畫用地範圍線外之回復事實狀態；另內政部 86 年 7 月 1 日台 86 內地字第 8606197 號函規定，回復所有權之主張為請求權，應受民法第 125 條時效之拘束，於土地浮覆回復原狀時，所有權即回復行使，請求權時效進行。</li> <li>3. 故有關申請復權程序，原所有權人或其繼承人應於該滅失土地劃出河川區域之日起 15 年內，逕向地政機關申請辦理復權，該地政機關受理申請後，將通知水利機關會同協助查明申請位置公告劃出河川區域範圍之劃出時</li> </ol>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
			間。
4	陳耀文	<p>一、使用分區「殯」是什麼，是否會做火葬場使用？</p> <p>二、在區內開立新光小吃部，未來開發將會影響我的居住及生計問題，請問該如何解決，有何措施？</p>	<p>一、「殯」為殯葬專用區，係為現基督教長老教會十字墓園之現址。依照本案細部計畫土管要點之規定，該殯葬專用區於原規畫容納數量範圍內，得繼續存放使用，但並不得增加高度、擴大面積或設置火葬(化)設施，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於120%。</p> <p>二、關於新光小吃部建築改良物的部分，將請估價師依照該建物情形依本縣自治條例進行查估後給予補償；營業損失的部分也將依照近三年營利事業所得稅結算申報書或最近一期營業稅據予以補償。至於設備搬遷、安置等項目也將請估價師依相關規定估價後給予相關補償。</p> <p>三、至於重劃後之配地，因該土地已劃為公共設施，將依法以調整分配方式辦理。</p>
5	李文生	希望縣府盡快開工。	本案都市計畫之主要計畫內政部都委會已於5/1通過，細部計畫尚待本縣都委會審定；目前本案預訂目標，望年底或明年初儘速動工。
6	張秋鎮	<p>一、共有部分多少面積可以拆分？</p> <p>二、水井部分是否有補償？</p>	<p>一、因本案都市計畫並無最小開發面積的相關規定，故本區未來分配時將依據雲林縣畸零地使用自治條例第3條之規定辦理；因此未來在分配重劃後土地時，將依據該條例計算出每個街廓最小開發面積後，一併與各位土地所有權人說明。</p> <p>二、水井部分將依「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」辦理查估補償。</p>
7	盧坤相	<p>一、小地主如何分配？座落公設用地上之土地如何分配？</p> <p>二、建議不要規劃工業區，改規劃特定住宅區。</p>	<p>一、因本案都市計畫並無最小開發面積的相關規定，故本區未來分配時將依據雲林縣畸零地使用自治條例第3條之規定辦理；因此未來在分配重劃後土地時，將依據該條例計算出每個街廓最小開發面積後，一併與各位土地所有權人說明。</p> <p>二、土地若不足最小分配面積，可以選擇與他人合併分配。另若土地坐落於公園用地上，因該土地已劃為公共設施，將依法以調整分配方式辦理。</p> <p>三、關於使用分區劃分的部分，斗南現在的問題是</p>

編號	土地所有權人	陳述意見內容	答覆說明
			因為工作機會缺乏導致人口不斷的外遷，因此在住宅的需求上並不強勁。故唯有吸引廠商進駐斗南，增加基礎產業人口並創造就業機會，才能夠培養非基礎產業人口並提升人口的遷入，進而使斗南人口增加帶動住宅需求，再造地方繁榮。

#### 八. 會議結論：

- (一) 市地重劃之目的主要在於促進都市整體建設發展及提高土地價值，不僅政府可加速公共設施之建設外，土地所有權人亦可透過地籍之重新整理，獲得方整且立即可建築之土地，且提高其利用價值，帶動地方發展。市地重劃其中很重要的功能，即是對原來產權複雜之共有土地，各共有人可藉辦理重劃之機會，協調分配為個別所有，可節省土地辦理共有物分割之費用，並促進共有土地之利用。
- (二) 感謝各位土地所有權人支持及關心本案進行，未來本案有關重劃相關作業進度及資訊將公開給予土地所有權人了解，並歡迎共同監督。後續作業上，本府會以擲節為原則，節省開發費用，以期降低本案土地所有權人的費用負擔。
- (三) 座談會後若土地所有權人對重劃作業有疑問，亦或需要個別協助，歡迎來電至雲林縣政府地政處詢問。

#### 九. 散會：下午 16 時 30 分