

桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃 區開發案聽證會議紀錄

(含發言及簡報資料)

桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區開發案

聽證會議紀錄

- 一、案由：桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區重劃會申請修正重劃計畫書
- 二、主持人：文化大學環境設計學院 楊松齡院長
- 三、聽證日期及地點：113年5月13日下午1時30分假桃園市平鎮區山子頂市民活動中心（地址：桃園市平鎮區麻園街2號）
- 四、出席單位及人員：詳附件一
- 五、聽證爭點及會場規定：詳附件二
- 六、文書證據：詳附件三
- 七、會議實況： 紀錄：陳以晴

（一）開場：

司儀：平鎮區山峰自辦市地重劃區開發案聽證會議，會議開始，今日會議為平鎮區山峰自辦市地重劃區重劃會申請修正重劃計畫書，桃園市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條、第27條之1舉辦聽證，並依行政程序法第57條規定簽准由文化大學環境設計學院楊松齡院長擔任會議主持人，並由桃園市政府地政局黃建華副局長擔任襄助主持人，與會機關代表有地政局重劃科邱蓁蓮科長、都市發展局王尚儀股長、謝岳凌技士，另特別請到桃園市不動產估價師公會詹益華估價師列席協助參與，同時重劃會理事長黃清河也親自到場。今日的聽證會議將依排定議程進行，議程時間以實際為準，接下來將會議交給主持人。

（二）主持人說明：

主持人：在座的各位登記發言的女士、先生，大家好。今天還有現場很多關心這次重劃會相關的事宜、相關的同仁，還有我們在座的各位主辦機關、地政局的副局長，還有相關同仁，大家好。那辦這一場聽證會我想大家都很清楚，最主要目的就是我們依照相關的辦法，按照程序要辦理一個聽證會，聽證的目的主要是要讓各位相關的權利人能夠在辦理重劃時，對其關心的議題能夠表達意見，所以這一次我們在3月27日，主辦單位已經有發函諭知我們這次要辦這個聽證會，也希望大家在4月23日之前能夠把想要發言的、登記發言的，告知主辦機關。主辦機關在23日截止，已經有收到45封登記發言的相關資料，總共有18位鄉親們想要在現場發言，另外有23位是用書面的方式。所以今天我們就按照程序，先由18位登記發言的鄉親們先發言，那書面的部分我們就代為宣讀。今天的聽證會我想大家都知道是一個意見交換的重要場合，所以大家可以心平氣和的把你想要說的、想要講的把它講出來，今天不是大家在辯論比賽，而是經過這樣法定的聽證程序，讓你們的聲音、讓你們的想法透過這次聽證會紀錄，將來按照法律規定交給市府市地重劃會，做最後決定的一個依據。所以現行的規範我想大家都很清楚，那我們

就按照行政程序法的規定，開始來辦理聽證。請司儀繼續。

(三)主辦機關報告（聽證程序、發言時間及注意事項）

司儀：好，接下來我們請主辦單位針對今日聽證程序、必要性及進行方式等聽證相關事項，先向各位民眾簡報。

主辦機關（地政局重劃科黃○翔專員）：各位與會的貴賓大家好。那接下來由主辦單位向大家介紹我們今天聽證的流程。在簡報大綱的部分，這邊請各位參考，第1個我們會先說明法令的依據及辦理歷程，接下來是聽證議程，再來是聽證會議紀錄注意事項。

那首先在法令依據及辦理歷程的部分，本案的法令依據是依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條之1的規定，直轄市或縣市政府主管機關受理重劃會申請核准重劃計畫書修正草案後，應檢送重劃計畫書修正草案，通知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，通知應於受理陳述意見截止日15日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於15日。直轄市或縣市主管機關應以合議制方式來審議申請案件，並斟酌前項陳述意見作成准駁之決定。經審議有舉行聽證之必要者，應以公開方式舉行聽證。本案的辦理歷程是因為平鎮區山峰自辦市地重劃區的重劃計畫書前由重劃會於103年8月13日召開第1次會員大會審議通過迄今，重劃會預估公共設施用地負擔及費用負擔都有修正，經重劃會核算重劃平均總負擔增加，重劃會於112年5月12日召開第3次會員大會審議修正重劃計畫書草案，並於112年9月7日檢送重劃計畫書修正草案予本府，本府爰於112年10月17日依上開獎勵辦法第27條之1的規定公開徵求陳述意見，在10月30日至11月14日辦理公告，並於113年1月31日提送本府市地重劃會審議決議，考量陳述意見眾多，且土地所有權人負擔增加，經市地重劃會決議應給予重劃會、當事人、利害關係人提出證據及進行辯證的機會，爰公開舉行聽證。本案經本府於113年3月21日公告辦理聽證，受理申請陳述意見期間為4月1日到4月23日，並檢送議程、聽證注意事項、聽證爭點、申請書及重劃計畫書草案給大家參考，本府於113年5月3日公告輔佐人名單、陳述意見及提示證據，且訂於今日5月13日公開舉行聽證會議，目前主辦單位整理聽證爭點主要包含公共設施負擔及費用負擔的合理性、財務計畫的可行性、重劃工作期程規劃等相關爭點。

接下來是聽證議程的部分，目前是在議程的項次3，由主辦機關報告，後續將會由重劃會說明重劃計畫書的修正要旨，再由當事人及利害關係人陳述意見或發問，接下來是宣讀未出席的書面意見，最後則是主持人結語和宣布散會。這邊要報告的是，在當事人及利害關係人陳述意見含發問時間及提出證據的部分，是按照公告的發言順序來辦理，每個人有2分鐘，並以1次為限。以上的時間都會在剩餘1分鐘的時候以2次短鈴來提醒，時間屆滿會以1長鈴提示，這時候請你停止發言，否則不予紀錄。如果有過號的處理方式為，倘唱名3次未到場，則視為過號，將安排於到場發言號次發言完畢後，過2個號次後再予發言。那接下來是聽證會議紀錄的部分，會在今天結束

前，由主持人指定日期和場所，供今日發言的代表及其他出席人員閱覽簽名，聽證會後再提供給桃園市政府市地重劃會審議參酌。如果是未在期間內陳述意見或聽證會後才提供意見的話，雖不列入聽證紀錄，但我們仍將提交市府市地重劃會做審議參考。以上就是今日的聽證簡報，謝謝各位。

主持人：謝謝主辦機關把今天聽證會的法令依據、來龍去脈向大家做說明。今天我們的聽證會全程錄音、錄影，所以各位如果對這次重劃會市地重劃有意見的話，可以講出你們的爭議點、或是你們想要追求的，或想要的看法跟意見。為了讓整個秩序能夠按照我們既定的行程，讓大家都有公平的發言機會，希望大家在發言的時候能夠遵照主辦機關報告內容，以兩分鐘為原則，如果還有意見的話，也歡迎用書面方式再補充，這樣的話，我們今天的議程才有辦法順利執行。那接下來我們就請司儀再宣布下一個程序。

(四)重劃會說明重劃計畫要旨

司儀：接下來請平鎮區山峰自辦市地重劃區重劃會輔佐人蕭○蔚先生向各位民眾說明重劃計畫修正要旨。

重劃會代表（輔佐人蕭○蔚）：各位與會的地主、各位所有權人大家好。重劃會這邊簡單的針對本次修正重劃後的計畫書草案來做說明，基本上會先按照整個重劃計畫書的章節跟各位做報告。這邊簡報可以看到的是，先依照整個重劃區的流程，包含我們的重劃地區範圍、法令依據，以及辦理重劃的原因和預期效應，全區的面積、土地所有權人數、抵充土地面積等等的章節，來跟各位做說明。

本重劃區可以分為北邊是南勢地區，各位可以看到我們有把重劃區套繪現況做呈現。這邊看到的是南勢地區，範圍包含山子頂段、東豐段、新生段、福林段等 1,839 筆土地，總面積大概是 88 公頃左右，都市計畫面積是 87.569 公頃。這邊看到的是整個都市計畫的範圍圖，這邊特別提出說明，因為有土地所有權人在這一次聽證會的意見陳述上提到金城街的部分是位在重劃區範圍。這邊可以看到現況圖，其實金城街是位在重劃範圍以外。南邊主要就是山子頂地區，整個街廓其實是有一個相當完整的呈現。這個是都市計畫的套繪圖。

再來就是法令依據，法令依據的部分，因為這一次的修正重劃計畫書草案，已經在去年的 5 月經由會員大會決議通過在案，所以這一次是依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條之 1 辦理聽證程序。至於都市計畫的部分，則是依照改制前桃園縣政府 90 年 3 月 20 日公告發布實施的變更平鎮山子頂地區都市計畫第 1 次通盤檢討案所劃定的後期發展區尚未辦理重劃地區為範圍，採跨區整體開發的方式辦理重劃，也就是說這區是都市計畫劃定辦理重劃的地區，而不是有一些土地所有權人所說，為什麼我的土地會被納入重劃區，我們這區不是自選範圍，不是我們地主自己劃一個範圍，然後我們決定來辦理重劃(臺語)，而是都市計畫規定重劃地區的範圍大概是這樣子。

再來辦理重劃的原因和預期效益，我們有提供住宅區約 48 公頃、商業區 2.4 公頃，政府無償取得公設約 36 公頃，所以節省政府徵收及施作公設用地費用大概是 140 億元左右。

再來就是針對整個重劃區的面積、土地所有權人數。全區分別有私有跟公有，私有地主所有權人有 1,368 位，私有面積和公有面積再請各位參閱簡報。

再來抵充的面積，因為當初 103 年核定重劃計畫書時，就抵充地做現勘，現勘面積只有 675 平方米，其後我們在 106 年間開始，陸續在 110 年跟 111 年重新和國產署以及其他相關主管機關重新會勘，為土地所有權人爭取到 15,272 公頃的抵充面積，這部分就是要降低土地所有權人的公設負擔比例。可以看到國產署抵充的公文，和其他跟主管機關會勘的公文都有揭露在修正重劃計畫書草案，這邊可以請土地所有權人翻閱和參酌。

再來預估公設用地負擔的部分，原重劃計畫書所載 35.614 公頃，修正後是 36.246 公頃。修正的原因主要是依照桃園市政府 109 年公告修正平鎮山子頂都市計畫後期發展區，山峰自辦市地重劃區都市計畫樁位 97 座標系統轉換樁位成果簿記載。所以土地所有權人負擔公設之用地面積，原重劃計畫書負擔公設用地面積是 33.73 公頃，現在修正後是 33.206 公頃，經換算後，比例從原本的 39.38% 微幅調整到 39.41%。這一張表格主要是數字的調整所呈現負擔比例變化，因為都市計畫與實際測量面積的差異，依照市地重劃實施辦法第 29 條規定，增加 0.632 公頃，換算後就是增加 0.75%，登記總面積大於實際面積，經換算後，多了 0.265 公頃，比例上是微幅上調 0.32%。

關於抵充面積，在 106 年到 110 年間與國產署重新會勘，最終的抵充面積是達到 1.53 公頃，所以平均公設負擔比例下修減少 1.03%。

再來就是各位土地所有權人最關切的費用負擔部分。費用負擔的部分這一張表格是總表，針對我們原本重劃計畫書的預估數額和修正後的數額，我們有做對照呈現。差別的部分在備註欄有做相關詳細的說明，這部分可以請土地所有權人先參閱，後面會再做說明。

首先針對地上物拆遷補償部分，當初重劃計畫書 103 年的時候預估費用是 2.3 億元，修正後提高到 4.1 億元。為什麼會提高到 4.1 億元，因為我們光 3 次、3 次地上物拆遷補償費公告的金額就已經是 5.42 億元。後來實際去計算，就已發放的、還有將來可能會發放的，大概是 5.07 億元。因為現況有一些土地所有權人主張原位置保留，以及議員的陳情案，既成建物區也認為要保留，所以經換算後，目前預估是 4.1 億元。但是這個金額也僅是預估數額，因為之後審核負擔總計表，也就是說在做配地公告之前，要先提交全區的負擔總計表給市府審核，上面認列的金額我們會以實際發放的領據為主。目前預估的費用是 4.1 億元。

再來就是利息的部份，利息的部分依照原重劃計畫書，103 年通過的重劃計畫書所載利息計列。因為利率近年來有上調，所以就配合做更新。

至於重劃作業費的部分，這區 88 公頃目前預估是 7,800 萬元，換算下來每公頃的平均單價是 89 萬元。這邊可以看到，如果對照這兩年來，包含中壢泰豐自辦市地重劃區以及平鎮長安物流自辦市地重劃區，以他們每公頃平均單價來看，本區的重劃作業費平均單價是相對低的。

再來就是工程的部分。工程的費用從原本的 11 億元提高到 32 億元，將近 33 億元。這邊要特別說明的是因為全區區域面積大，再加上有一些相關法令的修正，包含送交工程預算書圖審查之前，全區需做出流管制計畫，也就是排水計畫。排水的設備，包含防災滯洪池，因為要因應極端氣候，再加上全區工法，我們全區的污水是採潛盾式的推進，在工法上、或者是在相關的設備上因原物料上漲相關的費用增加。所以這樣換算之後，我們預估的費用從原重劃計畫書的 10.63% 調整到 16.72%。

至於重劃後平均地價的部分，去年 5 月修正重劃計畫書，擬評的平均重劃地價是 29,039 元，之後在 112 年 9 月，桃園市政府地價評議委員會審議，正式通過的數額是每平方米 29,311 元。經換算我們比率是上修到 16.72% 平均重劃負擔比率從原本的 50.01% 調整到 56.13%，調整幅度是 6.12%。

再來就是重劃區原有建物跟既成社區減輕負擔原則。(時間到響鈴關閉麥克風，停止紀錄)

主持人：好，因為這牽涉到大家的利益，再給您兩分鐘報告完畢。因為這是大家比較關心，有關重劃比例變動，所以多兩分鐘。

重劃會代表 (輔佐人蕭○蔚)：主要費用負擔和公共設施負擔部分剛剛已經有跟各位土地所有權人做說明，然後重劃的一些相關規定，包含重劃區內原有合法建物跟既成社區的負擔減輕原則，因為既成社區座落的收益比例依照本會章程第 8 條規定，後續會提交本會理監事做決定，然後再據以執行。

財務計畫方面，依照重劃會相關章程規定處理，最終試算後財務尚屬可行。預定重劃的工作進度，本日的聽證如期圓滿完成之後，後續會提交桃園市政府市地重劃會做審議，預計今年辦理禁止土地移轉、分割和設定負擔的公告、計算負擔以及分配的設計，還有召開配地公告的會員大會，也預期在 114 年、115 年可以辦理土地的交接和清償，以及整個財務的結算，以上，謝謝。

主持人：謝謝重劃會的補充說明。因為特別牽涉到大家的權益，所以多兩分鐘，把重劃費用增加的理由講清楚。接下來我們就進行申請意見表達的程序，因為我們現場都有錄音、錄影，所以等一下依序發表意見的人可以把你們要表達的意見說明清楚，因為都有錄音、錄影不用急著講得太快，讓大家聽不清楚。那我們就請司儀繼續進行下一個階段。

(五) 當事人及利害關係人陳述意見

司儀：下一個程序是民眾陳述意見時間，本次聽證會議公告期間有 18 位民眾登記陳述意見，採統問統答方式辦理，本府業於 113 年 5 月 3 日公告發言次序，以下將逐一唱名，請登記發言人依次序上臺發言，再次提醒請大家

尊重會議進行規則。那我們請第 1 位登記陳述意見人巫○明先生上臺發言。

主持人：巫先生請，兩分鐘，請你掌握一下，謝謝。

次序 1 陳述意見人巫○明：主持人，有關這個都市計畫的開發人，關於天津街 58 巷雙號後面使用的區分道路，依據都市計畫寬度僅 4 米，不足雙向通行，比目前天津街 58 巷內路寬還要窄，日後大興街開通，天津街 58 巷可能大多為巷內住戶通行。目前剛完成的社會住宅旁，行人步道也僅有 2.2 米寬，民俗公園完成不久的行人步道也僅 1.8 米至 2.2 米寬不等，希望相關單位體恤百姓的不便，這是我們的意見。

主持人：謝謝。重劃會現場先回應一下。

司儀：我們請重劃會就巫○明先生發言意見予以回應。

重劃會代表（輔佐人蕭○蔚）：向土地所有權人做說明，因為整區的工程書圖設計是依照都市計畫規劃設計，土地所有權人有向議員或者相關的民意代表陳情，希望爭取土地所有權人權利。市府也有指導，希望這區塊能配合做都市計畫書圖的訂正，或者變更，本會目前正委請專業的都市計畫技師，針對天津街提案做都市計畫的變更，以上。

司儀：接著第 2 位陳述意見人目前還沒到場。第 3 位陳述意見人陳○樑先生登記時沒有委託，但今日申請委託沈○峰先生上臺發言，請示主席是否准予辦理。

主持人：可以，就請沈○峰先生代為發言。

司儀：好的，那我們就接著請第 3 位陳述意見人陳○樑先生的受任人沈○峰先生上臺發言。

次序 3 陳述意見人陳○樑受任人沈○峰：市府官員、各位地主大家好，由於發言時間很簡短，我就很快地切入重點並且表達我的不滿，我也是地主。首先，我們大會去年 5 月就已經結束了，如果本次的聽證會是有必要執行的，那為什麼要拖到 12 個月後。這樣子是不是代表我們整個重劃的流程要一直又一直拖下去。我相信一個法治的國家、民主的社會，一定就是以大多數人的意見為意見，不可能百分之百完全去滿足所有人，那個是不可能的。那譬如說，我在上個月就收到一個莊姓男子藉由我們本次的聽證會議，連署了少數的地主、極少數的地主，並且他收取費用，以特定比例的土地做為承辦的費用，那他的目的就是要來反駁我們去年大會通過的那個重劃計畫書。那他這樣子是不是讓我們整個重劃的流程又要一直延宕下去。又要延宕到哪時候我不知道。因為他說要恢復到以前我們的那個分配比例，所以這一點待會不可以煩請市府官員解釋一下現在到底是什麼狀況。要拖多久。因為我們的重劃從民國 93 年就開始了，大家算一下，現在已經超過 20 個年頭了，我們有多少個 20 年可以這樣子繼續一直等待下去。很多老地主我相信已經等不到我們重劃的開花結果，已經都往生了，最近那個山福路跟東豐路部分道路的拓寬，相信大家馬上就感受到重劃的便利性。

主持人：這部分先請重劃會來說明一下。

重劃會代表（輔佐人何○陞）：大家好，我是重劃會的那個何律師。關於這一件莊姓男子的事情，就是，我們也有就是收到檢舉，就是說地主的檢舉，好像很多人都有收到，就是包括他信裡面。首先，這位莊姓男子他並不是本區的會員，也不是地主，然後他裡面寫到舉凡對本會已經提出訴訟的人數達120人以上，這都是不實的事實，因為我是經辦訴訟，我是重劃會就是委任經辦訴訟的代理律師，我經手的訴訟可能沒有到10件，而且通常是就是一些拆除、排除的部分比較多啦，那至於這種刑事告訴部分其實是沒有幾件啦。那再來就是，據我們了解，就我們去調查了解，這位莊姓男子他為什麼可以取得區內所有權人的個人資料。因為他曾經擔任過重劃會籌備會的業務人員，所以我們認為這部分他除了涉及妨礙信用以及誹謗之外，他也涉及了個人資料法第41條的濫用個人資料，那我們已經在月初向桃園地檢署提出告訴了，以上。

司儀：第4位陳述意見人未到場。我們接著請第5位陳述意見人黃○東先生上臺發言。那黃○東先生今日申請由黃○聰先生擔任輔佐人，請示主席是否准予辦理。

主持人：好，我們尊重，請輔佐人黃○聰先生來協助發言。

次序5 陳述意見人黃○東輔佐人黃○聰：主持人，各位大家好。對於這個重劃案，我們本身是做工廠的，我們的土地是做為工廠用途，所以我已經異議了大概有10來次了，也有10年的時間。重劃會這邊也是有一點誠意，有跟我們提了一些方案，但是沒有實際具體方案。所以我要再次地重申，我們這個土地是做為工廠，重劃會不是我們的股東，他沒有權利使用所謂的多數暴力來強迫我們就範，因為我們土地、個人財產是受到國家憲法的保障，我們要再次的表達，如果重劃會沒有辦法原廠原地保留，沒有辦法提出一個雙方都能夠接受、雙贏的方案，就請重劃會把我們排除，我們不參加重劃。以上，謝謝。

主持人：重劃會就剛剛黃先生輔佐人的說明來回應一下。

重劃會代表（輔佐人蕭○蔚）：黃大哥好，重劃會這邊回覆，因為依照都市計畫劃定範圍辦理整區重劃，所以既然是在重劃範圍裡，就是按照重劃的規定辦理，所以您提的原地保留方案，重劃會也正在開會研擬相關的具體方案，之後會再向黃先生、黃大哥做回覆，謝謝。

司儀：接著是第6位陳述意見人黃○彬先生。黃○彬先生今天申請由黃○聰先生擔任受託人。

次序6 陳述意見人黃○彬受託人黃○聰：意見相同，不用發言。

司儀：那我們接著請第7位陳述意見人黃○惠小姐上臺發言。

次序7 陳述意見人黃○惠：重劃會好，桃園市政府人員好。我是住在平南國中那邊，因為我的房子和平南國中是背對背，這一次重劃會要在我家後面開

關一條 4 米道路，但是那一條 4 米道路並沒有比我家前面的 58 巷寬，現在大興街也已經開通，開通到天津街了。所以我認為在 58 巷後面和平南國中之間再開闢 4 米道路，已經沒有意義，而且勞民傷財，不然就是我們和平南國中大家分攤開闢，不能只有我們拆房子，因為我們 58 巷後面還有一條水利會的水溝，以前是做為農業灌溉的水溝，那條水溝可以給你們開闢步道，所以我希望不要因為那條 4 米道路而拆了我們這個 40 幾年的房子，被你們一拆，我們的住宅結構都不安全了，謝謝。

主持人：那我們請重劃會來回應黃小姐的發言。

重劃會代表(輔佐人蕭○蔚)：黃小姐好。重劃是按照都市計畫劃定的結果、都市計畫道路，按照劃定計畫執行，所以相關的一些補償措施，或者是對您造成的損害，重劃規定，如需補償應給予補償。誠如對剛剛另一位大哥所述，針對都市計畫調整的部分，重劃會其實已經有研擬一些方案，但仍須依照市府最終都市計畫審議的結果，才決定會不會做調整，目前現況都市計畫是這樣規定，我們就是照這樣辦理。以上，謝謝。

司儀：接著請第 8 位陳述意見人黃○翔先生上臺發言。

次序 8 陳述意見人黃○翔：主持人、行政官員，還有各位先生、各位女士好。桃園平鎮山峰重劃會收到桃園縣府 94 年重劃計畫書的備查案，這個當下重劃會都沒有提出申請覆議，對重劃的規定也沒有提出異議和重審，甚至沒有放棄開發，那事後他又在 112 年 5 月份申請重劃計畫書草案，這顯然不合乎正當性，也是不合法，好，這是第 1 點。第 2 點就是說，接到這個重劃案以後，去施工、去開發，並且一直延宕，到了 110 年 4 月 15 日才開始動工，預計在 112 年 10 月完工，這是有告示牌，在重劃會也有呈現。所以是說，這一種延遲的施工、延遲的完工，造成地主的權益受損，也造成我們政府的市政建設延宕，這我要表明清楚。但第 3 點，最後是講說，就是重劃這次增加金額實在是超過太多太多，超過調整比例 2.64 倍，從 15 億元增加到 41 億元，重劃費用也從 2,100 萬元增加到 7,800 多萬元，再再顯示他這個依據是沒有依據的，實在令人難以苟同。這個，這一點最後我想說。(時間到響鈴關閉麥克風，停止紀錄)

主持人：好，請重劃會針對黃先生的意見答覆一下。

重劃會代表(輔佐人蕭○蔚)：黃先生好，重劃會這邊答覆一下。針對整個重劃程序，因為大法官釋字第 739 號解釋之後，有相當程度的修正，所以獎勵土地所有權人辦理重劃程序的相關規定也相對的繁瑣。就譬如說去年，剛剛也有土地所有權人提到，從去年召開會員大會到今天的聽證，其實已經過了一年，這一些程序是為了兼顧少數土地所有權人或反對意見，也願意傾聽你們的聲音，讓你們來發表意見。重劃會立場和全區土地所有權人的立場都一樣，一方面希望整個重劃程序能很順利、很平順的進行，可是因為少數土地所有權人可能有他們自己的權利考量，重劃會這邊自始至終辦理重劃都不會放棄任何一個土地所有權人，其實我一再強調這個。所以為什麼說即便是反對重劃的土地所有權人，重劃會還是花很多時間跟很多功夫，指派我們的

開發人員再去溝通，程序的部分其實大家都一樣，都在同一條船上，大家一起面對、一起經歷，所以相對的有一些困難我們也一起解決。至於工程部分，在執行整個工區的嚴謹度，我們專業團隊的努力非常非常地值得肯定，包含市府的相關查核，因為現在程序的監督管理機制，該報備的都有報備，請黃大哥這邊多多體諒跟支持。重劃部分我認為還是要擇善固執，因為我覺得該做的還是要去做。當然我們也願意傾聽你的聲音。以上，謝謝。

司儀：接著請第 9 位陳述意見人劉○熙先生及輔佐人賴○儒小姐偕同上臺發言。

次序 9 陳述意見人劉○熙：主持人，各位大家好，我是北區南勢的地主。首先我想要說明的是，我們其實不會反對開發，且贊成對社會地方有益的發展，先父在世時，曾經簽下同意書，那時候負擔只有 49%，這件事情就是證明。接下來，父親在 105 年去世之後，情況每況愈下，重組後的重劃會要以負擔 55% 這個比例重新簽立同意書，去年會員大會更通過平均負擔比例 56.51%，更大的負擔，似乎能以簡單多數決定他人的財產。剛剛也有發言人說過，這件事情感覺上像違憲，極不合理，那對於我們最不公平的是，我們在南勢的土地是規劃在公共設施用地，那將來要分配的話，當地分配土地不夠，就需要分配到 3、4 公里外的山子頂地區，那到時候如何管理。管理的時間和成本對我們而言都是一個大問題。以上兩大問題還請專家學者能夠主持公道，集思廣益妥適處理。另外就是，跨區一次辦理這件事情是很專業的事，市府早就應該發現，跨區辦理會將南勢的土地分配到別的地區，這件事情怎麼會沒有發現呢。也會造成我們後續管理不便的問題，那北區南勢重劃有荒謬的歷史，那。(時間到響鈴關閉麥克風，停止紀錄)

主持人：那重劃會針對剛剛劉先生提出的問題來回應一下。

重劃會代表 (輔佐人蕭○蔚)：重劃會這邊簡單就劉大哥的問題說明一下。整區重劃費用負擔的增加是這一次重劃計畫書修正各位土地所有權人最有疑慮的地方，其實這一次重劃費用會增加這麼多，除了當初核定重劃計畫書時隔已久，會修正其實都是因為市府，或者是拆遷補償、實地查估和公告金額，工程費用當然市府也有核定，實際上法令規定由土地所有權人負擔就是需要土地所有權人負擔，不然你整個重劃就是沒辦法做(臺語)，這是我一直強調說，今天不是重劃會片面可以決定調整負擔或增加，我們就可以增加，今天會做修正，有依據的部分也都有揭露在簡報上，甚至是重劃計畫書草案給各位土地所有權人知悉。至於配地的部分，如果位在公共設施用地，依法應該調配就是會調配，這部分牽扯到個案配地的情形，我們之後再向土地所有權人做詳細的說明，以上。

司儀：接著第 10 位陳述意見人蕭○馨小姐未到場。我們接著請第 11 位陳述意見人顏○金先生的受任人劉○萍小姐上臺發言。

次序 11 陳述意見人顏○金受任人劉○萍：大家好。等一下我不想聽你們重劃會發言，動不動就是依據，因為你們重劃會完全沒考慮到我們地主跟屋主的想法，我們就是因為補償金談不攏，我們家第 1 次並沒有被規劃在重劃區

裡，不曉得過了多久，突然我們這一排5戶人家被納入重劃區，聽說後面是馬路，但是我們家被規劃範圍是2間廚房，因為我有2間房子，2間廚房，開發商是說，可以不拆我們的房子，但是要給開發商一些增值的費用，那如果我們要拆房子，開發商也只能補助我60幾萬元，可是我去評估是100多萬元，現在物價什麼都貴，你開發的金額根本就談不攏，怎麼會有第2步的動作。那既然說房子可以不拆，為什麼你不繞過我們5戶硬要把我們規劃進去，我覺得莫名其妙，這就是我的疑慮。再來第2點就是，開發商說我們如果不繳這些增值的費用或買回，用公告地價買回，我的房子會被註記，我以後不能進行買賣，如果要進行買賣，我這一筆錢必須要給他，我的兒子才可以繼承或者買賣，那我覺得這也是不合理，地是我家的，房子是我蓋的，我不拆，你補償金不夠，我不買，那你這是在有點欺負我們嗎。欺負我不懂嗎。因為我去問過代書，他說我可以不拆房子，是否是真的可以不拆房子。我想問市政府人員，因為我現在已經不相信開發商說的話，以上就是我的疑慮。

主持人：我們請重劃會回應一下劉小姐的意見。

次序 11 陳述意見人顏○金受任人劉○萍：我不想聽他講，動不動就依據，依據什麼。對不對。

主持人：我們還是聽他講。

次序 11 陳述意見人顏○金受任人劉○萍：我不想聽你講那些依據，你賠償金給我談攏比較重要。

主持人：我們還是維持我們的秩序啦。按照規定還是要讓重劃會回應一下。

重劃會代表（輔佐人林○民）：感謝。因為這位女士土地的座落是在我們重劃區的比鄰位置，因為建築物有部分納入重劃範圍，依照越界是要拆除的，那因為我們考量建物已經蓋好，希望能夠保留建物的完整性，根據現況測量，希望可以朝向購置些許的土地讓建物不用拆除，所以才有所謂必須增買土地的情況。那當然選擇增購土地、不拆除房子，或者選擇依法規拆除房子、領取補償費，這個抉擇權在於土地所有權人，也是重劃會和土地所有權人雙方必須溝通的事項。當事人今天提出的意見，以重劃會的立場，拆房子對重劃會沒有意義，拆房子不是拆了可以搬走、可以使用，重劃會如何解決問題，是把現況產生的、既有的爭議事件，利用重劃協助圓滿處理，是不是聽證會後，這位女士可以的話，重劃會請內部的業務人員跟妳約個時間，到重劃會去協議、協調一下，看能不能做一個最完整、完美的解決，謝謝。

司儀：那接著第12位陳述意見人羅○圳先生，今日表示欲委託羅○輝先生上臺發言，請示主席是否准予辦理。

主持人：好，我們就尊重當事人意見。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：就是先把時間調回8分鐘。

主持人：抱歉，我們還是按照規定來。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：沒有、沒有，按照規定，我們現在就是。

主持人：每個人都兩分鐘而已。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：沒有。我們、他有讓出來了，他讓出來了。那副局長你有沒有聽懂啊。

司儀：羅先生，我們依次。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：調好了，8 分鐘、8 分鐘。

主持人：抱歉，我們這位先生，就是羅先生，每個人都是兩分鐘。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：我連續 8 分鐘，我連續 8 分鐘。

主持人：你聽我講完嘛。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：我連續，不用聽你講，你聽我講，8 分鐘。

主持人：我是主席，抱歉，要尊重我一下。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：我是會員。

主持人：對，也是一樣。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：我是會員。

主持人：也是一樣，我要維持今天秩序，要不然的話，我就請。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：秩序、秩序我都按照你的時間。

主持人：對。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：他時間讓給我了。

主持人：因為你這樣的話，你要聽我講啊，我是主席所以你要聽我講啊，如果不聽我講話每個人都可以自由發言啦，所以抱歉你要先聽我講。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：你就是改我 8 分鐘、就是 8 分鐘。

主持人：因為前面每個人都兩分鐘，所以你看你接受幾位委託。一樣，如果

你接受兩位委託就 4 分鐘。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：那為什麼答覆的人，答覆的時候是兩分鐘，回答的時候 3 分鐘。是怎麼來的。

主持人：回答，基本上要講清楚。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：回答為什麼要這樣子。

主持人：抱歉。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：他們講都沒一個有講完的。

主持人：請你遵守秩序一下好不好。請你遵守秩序，因為向來前面兩個人，每一個人兩分鐘。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：我後面，我後面只有剩一個而已，不要囉唆。

主持人：每一個人兩分鐘，那我要看你接受幾個委託嘛，如果接受 1 個委託就兩分鐘，接受兩個委託就 4 分鐘。接受 3 個委託就 6 分鐘。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：對、對，好，okok 好。

主持人：所以因此要這樣的話對前面才公平嘛。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：對、我後面剩一個。

主持人：要不然前面的人會說欸我不公平啊。為什麼前面的人我都給他兩分鐘，為什麼你一個人給 8 分鐘。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：其他前面 10 幾個人都沒有講完，我都聽得很清楚，沒有講完。開始了沒有。

主持人：沒有講完。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：開始了沒有。

主持人：還沒開始。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：好、好。

主持人：問題是你，你接受了幾個人委託，我們要先確定清楚嘛。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：有啊，確定了啊。

司儀：好，那。

主持人：他受幾位，他接受幾個委託。

司儀：好，那我這邊，總共有 3 位委託羅○輝先生上臺發言，那羅○輝自己本人也有登記 1 個登記次序。

主持人：好，那這樣的話總共 4 個人 8 分鐘嘛。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：對。

主持人：所以，所以基本上如果你要接受這 3 位委託還有你自己本人的話，那我這邊按照前面每一個人兩分鐘你就 8 分鐘，好不好。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：對對。

主持人：按理來講 8 分鐘，你要把話講清楚，不是說，欸我要上臺 8 分鐘，那我對前面每個人講兩分鐘我怎麼交代。你要把話講清楚啊，對不對。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：是你們的安排錯誤，不是我們，我們這邊是會員。

主持人：不是安排錯誤。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：好了。

主持人：因為公平性，每個人都兩分鐘嘛。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：好好好、好。

主持人：那你，我剛有講清楚嗎。那你接受一個委託就再加兩分鐘，那你現在接受 3 個委託，加你自己 1 個人兩分鐘。所以話要講清楚，免得後面的人或前面的人誤會說，我為什麼給你羅先生 8 分鐘，前面只給兩分鐘。所以話要講清楚，好不好。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：好。

主持人：好，所以現在開始計時。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：大家會員好。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見

人羅○輝：我今天要跟你們講，這個問題是在 93 年的 6 月 10 號成立籌備會，還有那個 8 月 13 號的。

司儀：稍微暫停，那個不好意思。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：時間暫停、時間暫停重新來。我今天。

主持人：好。抱歉，你要對我們講。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：我要對會員，我告訴會員，這個不關你的事，我講大家都有聽到，我主要是對會員。

主持人：還有你發言程序上我看。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：時間重來、時間重來。我跟你說。

司儀：發言程序上，我這邊再重複。

主持人：來重複一下、再講一下。發言程序。

襄助主持人（黃○華副局長）：好，那個，我是襄助主持人副局長黃○華。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：你副局長我知道，你不用講了。

襄助主持人（黃○華副局長）：我現在先確認一下，剛剛羅先生，因為我們總共有 18 位的民眾登記發言，那羅先生是獲得了哪幾個號次的委託。以及他本人是哪一個號次。業務單位說明。

司儀：好，他受任的是登記次序第 12 號羅○圳先生，那第 13 位的羅○深先生，及第 14 位是他自己本人羅○輝先生，那還有第 17 位的羅○娥小姐。

主持人：所以第 15、第 16 不是嘛，所以這樣的話我們按照次序來，就是因為你後面還有第 15 位的莊先生也要報告，所以你等於是前面 3 位是你代理，那你、加上這樣，到第 17 位也是你代理，所以中間還夾雜兩位。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：反正羅家的都是我代理，7 個人啦，不要跟我講這麼多了啦。

主持人：沒有，我們還是要按次序來，因為這個還是要照安排次序。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：你講完了沒有。換我、講完了沒有。

主持人：還沒。還沒計你的時沒關係，所以你只能，第 1 次你只能發表 6 分鐘，然後接下來按照次序給第 15 位和第 16 位發言之後，你再繼續發言好不好。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：不好，不好、不好，我連續。

主持人：好，那重劃會針對羅先生的回答就給 9 分鐘，好，請羅先生開始，6 分鐘計時。

次序 12 至 13 陳述意見人羅○圳、羅○深受任人羅○輝及次序 14 陳述意見人羅○輝：各位會員大家好，我們這個重劃會呢，是在 93 年的 10 月 6 號成立籌備會，還有那個 103 年的 6 月 11 號，17 號成立那個重劃、重劃計畫書成立已經既定了，然後勒，在 103 年 8 月 13 號開會員大會，大家應該有一個印象，對不對。那重劃會已經都成立了。還有勒，就是說，103 年的 11 月 12 號核准重劃會成立，大家都很清楚，還有開始勒，就是說 104、103 年的時候是昇詠在做的，做了後來勒，昇詠把那抵費地拿去賣掉，然後再換給晟煬，這個理事長在這邊也會很清楚，108 年的、104 年的時候換成晟煬，然後就是 107 年 1 月 27 號，跟我們大家會員承諾說盈虧自負，不管我們賠多少錢（臺語），都是由我重劃會成立，那個負擔，不用你們，我們會員負擔，為什麼今天會變成這樣。啊還有勒，110 年的 12 月 21 號，鄭文燦發一個文給我，寫得很清楚，這個重劃計畫書呢，是經過政府機關專業人才審查合格，然後勒，就是開始施工，講這樣，絕對不能再為會員大家再提出要改變計畫，改變前的加碼不能再增加，增加我們的趴數，增加的最少。大家都給重劃會騙了，縣政府的鄭文燦，我這裡有公文，要的話跟我拿沒有關係。12 月的 21 號，他說，重劃會騙我們說在簽准，那個縣長，那個鄭文燦的時候，他說不低於 50，我們的、我們拿回來的土地不能低於 50，這個、這個上面都有書冊，大家要的話可以跟我拿，我都給、給你們，還有呢，就是說我們今天這個呢，這個重劃會呢，這個是政府獎勵的，所以呢，獎勵的時候說，這個成本都是由那個，那為什麼今天、今天政府會把那個，在編預算進去幫重劃會開發編了 3、4 千萬，這是什麼道理。第 1 點就是說，污水處理，你把他編預算進去，那個、那個就不對。你、你去，政府編預算去幫重劃會做，這個才幾千萬裡在，在裡面。還有第 2 點就是說，那個南勢的金城路跟那個中庸路 45 巷的時候，那路口，為什麼今天你開工了以前都沒有去做，開工以後呢，你就說平鎮區公所轉交給別人去做。那你今天的面積跟現在事實都是不符，所以你們現在要檢討。所以公共設施呢，本來是多少，現在少了、少了 0.5 公頃，那個土地都跑去哪裡。為什麼今天要叫會員大家來出錢幫他們在這，他們買、把那個 3,000 多坪的那個抵費地拿去賣掉，去買房子，買了 3 輛進、那個進口車，還說買了 4、5 間房子，啊你今天說沒有錢，你的錢跑去哪裡。自己摸摸良心啦重劃會，對不對。這樣我都有憑有據，所以你當個副市長，我每次去找你，你都唧唧嘖嘖的，我今天這樣講你聽得懂嗎。他們把抵費地拿去、拿去買車、買進口車，買房子買 5 間，你還要怎麼樣。還今天說你們大家不夠幫我出錢，那你們當時，你們大家幫我出就好了，不要幫他們出。所以這個抵費地呢，大家要清楚，最少不低於 50，還有公共設施。第 1 點公共設施，朱立倫在的時候，90、94 年的時候他就講，抵充地有 40、48 筆，48 筆土地跑去哪裡。你們大家講好，這邊有公文。還有污水處理為什麼政府要編預算進去。這邊有公文。還有呢再講一句，山峰重劃

區的這裡邊，土地公的土地跑去哪裡。你跟我講，山子頂段 100、131 號地段，土地跑去哪裡。我出生以前，80 年前都是土地公的名字，到你今天重劃會的時候變成誰的名字。到底對還不對。你自己好好檢討。等下有時間我講更多給你聽，這樣趴數不能再減少。所以大家要記得，今天簽約的時候是跟昇詠簽，所以這個簽約都不算。現在是晟煬，晟煬在接，所以法律上簽約是跟政府是無關的，所以你們要聽我的意思，要求他 50 趴以上，不要說給他減到 43，大家好不好。有問題來找我、有問題來找我，這個我今天講的都是真實、確實，有公文，等下要的話你們來找我，我會一把資料都給你，你懂嗎。像現在在講的金城街那邊啊，你公共設施沒有做，你偷偷的把預告登記，像剛才那個小姐講的，你把預告登記就不對了啦，以後他的房子不能買賣了，我跟你講，這我都知道的，你把他們搞得不跟人談、不跟人講，就用預告登記，世界上哪有這種東西啊。(時間到響鈴關閉麥克風，停止紀錄)

主持人：好，我們發言結束，來我們按照、重劃會來回應一下。回應一下羅先生的意見。

重劃會代表 (輔佐人蕭○蔚)：羅大哥午安。因為你現在情緒有一點上揚，所以針對你的意見，我就盡量用比較平鋪直述的方式跟你做說明。哈囉，羅大哥。我這邊針對法令的規定，我會先簡單跟您做個說明 (臺語)。

主持人：重劃會你還是要說明。

重劃會代表 (輔佐人蕭○蔚)：因為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條第 3 項有規定，計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息、各該工程主管機關核定之工程費用，以及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。這一條法令規定的立法精神，是使用者付費和受益者負擔，也就是說自辦市地重劃是土地所有權人按照受益比例，提供等值的土地共同負擔重劃成本。而重劃負擔成本計算，是以公共設施用地負擔和法定自辦費用負擔，就是剛剛簡報提到，包含工程費用、重劃費用，重劃費用就是包含地上物拆遷補償費、重劃作業費，以及貸款利息為基礎。除此之外呢，只要在辦理重劃過程中所產生的實際費用支出，也就是包含行政規費，尤其桃園市有自辦市地重劃的審查收費標準，這部分的行政規費以及管理維護費，桃園市有自辦市地重劃區的管理維護自治條例，還有包含地上物拆遷補償數額異議，或者是拒不拆遷，或者是之後對重劃土地分配結果有異議的事件，所產生的司法裁判費用，或者是假執行擔保金，或者是律師的委任費，以及包含現在服務接待中心的興建，還有重劃會網站的架設、管理費，及執行整個重劃案件需要的專案人員，包含律師、測量技師，土木技師、水保技師、都市計畫技師、不動產估價師等等，這些簽證或雇用委任報酬，還有這一次聽證或者是第 1 次召開會員大會的郵資、文件、印刷費等等，這些都沒辦法認列，這些都是必須要由章程所規定的開發公司自己承擔費用的支出。所以這方面再向土地所有權人說明，重劃會章程所載盈虧自負，或者是不得增加土地所有權人的負擔主要

的原理跟精神是在這邊。再來，羅大哥有提到說，預算編列的問題，就是工程書圖的審查，我請土木技師跟各位做說明。

重劃會代表（輔佐人林○欽）：主席、各位土地所有權人，就這個案子的工程造價部分，這邊做一個簡單的說明。事實上各位可以看到相關的數據很清楚，是103年的時候有遞交概略預算，那最後提高到30億元是在109年。向各位報告在106年已經規定相關的法令，成立出流管制計畫書，所以在這個計畫過程裡，各位也可以在現場看到相當多的滯洪池用地和公共設施鑄造工程，這個部分的費用都是當時沒有提列的相關費用，但是這些滯洪池用地和公共設施鑄造工程都是為了未來長期居住的安全，由國家所定，桃園市政府要求我們必須要據實辦理相關的工程設計並列工程的施作。那另外污水處理的部分也是一樣，在後期的部分是配合桃園市政府的污水處理廠對於所有的管線設施有整體實施計畫重新立列。在這樣情況，因為山子頂地區是污水的末端，因重力流情形使後續在施作的時候，整個管線埋設的深度需要比較深，沒有辦法用直接平挖的方式處理。而且各位也知道在這幾個項目、施工過程工程費用都是有明顯增加，不過這一切都是完全依據國家相關的法令來施作。包含目前營建署關於道路結構設施工程的相關規定，必須要有無障礙設施，我們也都依據最新的法律，在園區開發列入相關的程序。但是所有工程的合理經費，在市政府109年的審核是通過33億元，而事實上到現在113年，這4年重劃會也面臨很多工料雙漲的情況，重劃會也和施工單位很努力的試圖用109年核定的工程造價來完成所有的施工內容和維持施工品質。很多資料土地所有權人都可以輾轉了解，當時的混凝土編列2,600元其實以現在只是成本而已，現在市場行情沒有3,000元，是拿不到210型號的混凝土。重劃會也很努力的希望與施工廠商就所有的成本，依據109年審定相關工程成本來完成所有的工作。那現場所有的設施，包含公園裡面一些具體的建物，現在陸陸續續都已經完成，也歡迎各位到現場幫忙監督，重劃會還是會用同樣的施工品質來完成所有工作。重劃會所有的承諾，其實都已經包含在這一部份我們會吸收，以上大概簡單說明。

司儀：那請第15位陳述意見人羅○鎮先生的受任人莊○凱先生上臺發言。

次序15 陳述意見人羅○鎮受任人莊○凱：聽的到嗎。那個其實大家都聽完了重劃會一直陳述，其實都一直都沒有答案對不對。好，我簡單講。就目前為止只要漲價的部分重劃會都講得清清楚楚啦，但是帳目的部分從來到現在所有的人講完之後，沒有一個人清楚。第1個，我現在講兩件事情就好，因為我只有1分半鐘。重劃會我想請教一下，你們光是舊的細部計畫書有28,155坪的抵費地啊，你們更新之後要43,200坪的抵費地，各位地主記好這個數字啊。那你們現在說要漲價到總經費到，48至73頁說要漲到41億多，也沒有問題啊，你們能不能報告一下為何不夠呢。好，請重那個、請重劃會說明一下。第2個部分呢，所有的抵費地的買賣人，108年，曾小姐這些有判決書，我、我也有提供做證明、佐證。那現在重劃會對抵費地承認的程度，你們、你們能報告一下，順便給這些人一個交代呢。對不對，帳目要清楚嘛，你漲價我們、我們地主也講好不讓，不是不讓你漲，但是要有依據、

要有道理啊，不是嗎。好再來，現在所有的帳目的部分都是統帳，寫一個數字就要大家認，你們能認嗎。就細部計畫，是連管線路用幾米，管線路用多長，用什麼規格都清清楚楚喔，請重劃會報告一下。好，說完。

主持人：來，重劃會針對剛剛莊先生的意見，回應一下。

重劃會代表（輔佐人何○陞）：跟主席、還有莊先生，還有各位地主報告一下，那個莊先生有提在那個陳述意見裡面他說到 108 年的判決，那我有去把它全文找出來看，他在附件裡面，他放的是裁剪過的，總共是 3 頁。那我去網路上司法院的公開系統，大家都可以查，不是律師才可以查，大家都可以查。那他的字號是 108 年度聲判字第 38 號。那我先說明一下這個裁定怎麼來的，這個裁定就是你去地檢署，你認為說這個建商可能有違法，那我去地檢署找檢察官提告，然後提告不起訴處分後，那不服嘛，你不服後再議，那高檢署檢察官認為說，這裡、這個建商應該也沒問題。好，那你還不服嘛，希望敗部救濟，那我去向法院申請交付審判的裁定，那這個裁定的結果也是駁回的，那但是這個駁回的結果並沒有在莊先生他提出的這個 3 頁裁剪後的文件上面。那再來這個裁定，108 年度聲判字第 38 號的裁定，就我受任重劃會當律師一年多以來，這些人我是沒看過啦，對啊，那在裁定書裡面也沒有講到與重劃會受委辦單位晟煬公司有任何的文據。那再來就是這個附件裡面，那就我對這句話，就是莊先生他的理解是，我、我認為法院的、法院的意思是說，你有這個質疑，你質疑了這個土地所有權人辦理重劃辦法第 43 條，你質疑重劃會違反這個辦法，對不對。但是我認為沒有。這是法、這不是我講的，這是法官寫在裁定書，公開文件裡面看到的。那再來就是莊先生他質疑說、法院質疑說，建設公司像這些資金應該要集中重劃會的帳戶管理辦理。其實我認為法、我認為法官在這裡，也是有點草率的去書寫啦，首先是法條名稱的問題，那法官在原文裡是寫到土地所有權人辦理市地重劃辦法第 43 條，但是這條文不是這樣子啦。那再來這個第 43 條裡面也沒有寫到資金應該要集中管理這件事情，以上。

司儀：第 16 位陳述意見人未到場，接著請第 17 位陳述意見人羅○娥小姐的受任人羅○輝先生上臺發言。

次序 17 陳述意見人羅○娥受任人羅○輝：我再補充一下，就是說我們這個工程是 107 年 8 月要完工，他現在沒有完工，到今年 12 月要完工沒有完工，那後面我會賣財產請律師來跟他撤銷這個案子好不好。好，就是這樣而已。其他我沒有什麼意見，很簡單，就是今年 12 月他一定要完工，沒有完工是違法。沒有了。107 年我們讓過他了啦。我們現在、今年的 12 月不能讓過他啦，好不好。

主持人：好。來，重劃會回應一下。

重劃會代表（輔佐人蕭○蔚）：重劃會這邊報告，工程進度都按照相關進度在辦理規劃執行，每個月按照市府的規定提報月進度表向市府報告、備查，以上。

司儀：第 18 位陳述意見人未到場，以上是 13 位登記發言民眾陳述意見，重劃會也完成回應。再重新唱名 5 位未到場的登記陳述意見人，請問登記次序第 2 位的陳○鴻先生及受任人紀○豐先生是否在現場。登記次序第 4 位的陳○嘉先生及受任人邱○榮先生是否有在現場。登記次序第 10 位的蕭○馨小姐及受任人陳○志先生是否有在現場。登記次序第 16 位羅○聲先生是否有在現場。登記次序第 18 位羅○源先生是否有在現場。請示主席這 5 位有登記發言未到場的陳述意見人，是否由業務單位於書面意見宣讀完畢後再宣讀 5 位意見。

主持人：好，因為按照程序申請現場發言有 5 位民眾沒有到現場發言，按照程序先書面表達意見回應之後，再針對這 5 位申請現場發言予以回應。因為書面的意見有 23 位，所以按照程序及規定宣讀。各位如果還有其他意見的話，也歡迎用書面的方式，交給承辦單位，承辦單位會把各位書面的意見交給市政府的市地重劃會做為判斷依據，以上我們按照程序進行。

(六)宣讀書面意見（實際內容以所提供書面意見為主，詳如附件三）

司儀：下一個程序，宣讀書面意見。本次聽證會議公告期間計有 23 位登記不出席及出席不發言之書面意見，由本府宣讀意見要旨，完整的書面意見將會併陳列入本府市地重劃會審議，宣讀完畢後請重劃會統一答覆。

第 1 位至第 4 位分別為范○蘭、陳○芬、陳○尉、陳○英，均提出以下意見，本重劃案預估費用暴增為 25.63 億元，地主配回比率驟減至 6.12%，就貸款利息部分增加 2.2 億元，晟煬公司是否考慮透過增資充實自有資金，以節省利息費用。重劃會強調由晟煬公司自負盈虧，縱有虧損，概與所有會員無關，沒有理由轉嫁給地主，故無提高負擔比率至 56.13% 之必要，如今調降地主配回比率至 43.87%，顯違反當初簽訂契約內容，懇請桃園市政府審慎監督，嚴正要求重劃會及晟煬公司徹底執行地主應配回比率為 49.99%，並訂出合理的重劃負擔比率。

第 5 位的張○榮，提出本案以不合理公告地價強行徵收建地，且以規劃道路為由，強行重劃拆除原有住宅，侵害人民財產權、居住權，原地段早已存在社區數十年之久，若要建設發展也應為都更案，相關單位卻以重劃取代都更，懇請張市長為弱勢百姓伸張正義。

第 6 位至第 10 位分別為劉○○燕、羅○桃、羅○滿、羅○瓊、羅○圓，均提出本重劃案核定重劃前後土地分配比率為 49.9%，而今擬降低至 43.9%，違反核定配地比，嚴重損害重劃區內土地所有權人權益，請鈞府依法行政且要求重劃會遵守原核定計畫書內容，並以原地原配方式進行分配重劃後地點。

第 11 位蕭○如，提出公共設施負擔比例達 39.41%，其中學校用地占 12.91%，明顯與少子化廢校趨勢不符，又近三年桃園新興重劃區土地漲幅甚鉅，然重劃會認定地價僅 29,311 元是否顯著低估。

第 12 位顏○明，陳述意見內容為拆遷救濟金過低。

第 13 位羅○光及第 14 位羅○成，提出未經徵得本人同意而將本人共有土地納入重劃範圍，如今重劃會擬降地主配地比至 43.9%，違反鈞府核定配地比，嚴重損害重劃區內土地所有人權益，其理由為重劃作業費因工資及物價調漲配合修正，但據悉重劃費用經重劃會委由晟煬公司出資辦理並自負盈虧，縱有因費用增加而虧損，概與土地所有權人無關，不應加負擔比率。另羅守成，亦提出合法建物比例分配，應可適用重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則。

第 15 位羅○沐及第 16 位羅○仔，分別提出區內大量土方流向，重劃會是否有如實向相關單位申報，主管機關有無明確掌握其數量，維護地主權益。召開第 3 次會員大會時委託出席人數達 786 人，且僅憑委託書正本及受託人身分證明文件即可入場參與，明顯違反程序正義，無法判斷委託人真意，請問桃園市政府審查標準何在，並懇請撤銷該案備查，以維護地主權益，且晟煬公司已承諾自負盈虧，章程第 16 條亦有載明，請市府維持原核定重劃計畫書比例。

第 17 位羅○炫提出，草案增加土地所有權人負擔比率至 56.13%，增加土地所有權人負擔費用，顯屬不合理，且重劃會表示由晟煬公司出資辦理並自負盈虧。而財務計畫之可行性，請政府審酌晟煬公司是否確有資力辦理本案重劃相關費用，並提出財務報表及財務狀況。重劃工作期程規劃部分，請提出晟煬公司及睿駿營造有限公司訂立之工程契約，由貴府查明工程契約約定期程是否與目前重劃會工程實際期程相符。

第 18 位羅○基提出，其為重劃區籌備會發起人之一，簽約時契約內容配地比為 45%，為何土地分配時未說明商業區比例不到 30%。

第 19 位羅○裕提出，原核定重劃負擔比率已較平均地權條例第 60 條第 3 項規定高 5.01%，若再將比率提高至 56.51%，嚴重違反前開條例立法意旨，致土地所有權人負擔過苛。修正後重劃費用是否必要金額是否合理，請主管機關詳為審查。雖該修正重劃計畫書由會員大會通過，但實到人數占同意人數僅 6%，委託人數達 53%，重劃會就該會員大會程序有未善盡其責之處，又修正重劃計畫書之重劃後平均地價是否有低估情事，而嚴重影響費用分擔比率，請貴府審慎考量。重劃會數年前與個別所有權人洽商簽訂土地配回 45%，當時認此舉違反計畫書核定配回 50%，故未同意，重劃會 113 年 4 月竟表示僅針對未簽約者適用修正後負擔比率 56.13%，企圖令尚未簽約者儘速簽約，重劃會曲解章程規定，任意調整費用負擔比率，造成不公平不合理情事，若未簽約者均與開發公司簽訂調整固定分配比率為 45%，則本次將負擔比率修正為 56.13%有何實質意義。此舉將使重劃費用增加由未簽約人之土地所有權人分擔，懲罰未與開發公司簽約之人，再者，第 3 次會員大會於修正平均負擔比率案時，該等不適用修正後比率之會員，就對己有利，卻不利其他會員之議案應與迴避，即應排除該等人員之表決權，方為適當。請維持原核定重劃負擔比率或酌減、裁減修正比率至合理範圍。

第 20 位至第 22 位分別為羅○堯、羅○凱、羅○誠共同提出陳述意見如下，

因重劃各項費用暴增，使重劃總負擔比例提高至 56.13%，重劃會、土地所有權人及開發商都應共同遵守重劃區重劃會章程，增加負擔應由晟煬公司負責，而非轉嫁給重劃區內地主，故重劃總負擔比例不宜再增加。

第 23 位羅○華表示，未徵得同意即將土地所有權人土地納入重劃範圍，如需重劃會以原核定重劃土地分配比例 49.9%，原地原配方式辦理，且原房屋為 1996 年即民國 85 年舊地重建，是合法建物。

司儀：以上為 23 位書面意見陳述重點摘錄。

主持人：好，以上有 23 位書面陳述意見。按照程序，請重劃會在 10 分鐘之內回應。

重劃會代表(輔佐人蕭○蔚)：本重劃區是依據改制前桃園縣政府 90 年 3 月 20 日府城鄉字第 35547 號函公告實施，變更平鎮山子頂地區都市計畫第 1 次通盤檢討案，所劃定的後期發展區尚未辦理重劃地區為範圍，是都市計畫指定的整體開發區。經查平均地權條例第 60 條第 3 項本文規定，依第 1 項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區 45% 為限。同條項但書規定，但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。亦即重劃負擔如果超過 45%，則須取得區內私有土地所有權人過半人數及過半總面積同意，而第 3 次會員大會審議重劃計畫書修正案，業經本區土地所有權人比例達 56.44%，且其等土地所有總面積共 67.776%，過半數決議通過在案。

本修正重劃計畫書草案之公共設施用地負擔比例增加分析如下，主要是都市計畫公共設施面積增加 0.63 公頃，登記總面積大於實際測量面積，以及公有土地面積增加。費用負擔數額增加分析如下，本重劃工程書圖及預算業經桃園市政府 109 年 12 月 29 日以府地重字第 1090337319 號函核定之工程項目及預算金額，我們在符合公共工程造價標準之前提，綜合考量因素如下，包含施工難度高、周邊介面整合複雜以及勞動成本提高、工程項目增加、工程原物料上漲、原預估數額過久不符實際等，以及因應基本工資及物價調漲配合修正之。次查獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條第 3 項規定，前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各該工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。此乃使用者付費、受益者負擔之立法意旨，以及自辦市地重劃是土地所有人按其收益比例提供等值土地共同負擔重劃成本，而重劃負擔成本計算是以公共設施用地負擔及法定 4 大費用負擔，含工程費用、重劃費含地上物拆遷補償費及重劃作業費、貸款利息為基礎。除此以外，有因辦理重劃所生之實際費用支出總額，諸如行政規費、管理維護費、因地上物拆遷補償數額有異議或拒不拆遷或重劃分配結果異議事件，致生之司法裁判費用、假執行擔保費、律師委任費、土地所有權人接待暨服務中心興建、重劃會網站架設暨管理費、執行重劃業務必

要專業人員包含測量技師、水利水保技師、土木技師、建築師、都市計畫技師以及不動產估價師等等之雇用委任報酬、法定通知程序之郵資費、文件印刷費等費用，以本工程預算書送請桃園市政府核定辦理重劃範圍內之業務及工程為準，有關本章程第 16 條第 4 項規定即同旨趣，而非逕自擴張解釋，片面解讀，致生違反上開法令規定，此乃章程規定使用之界線。本重劃區的重劃前後地價評議，依法委由不動產估價師查估及簽注意見後，檢附相關表冊，提報桃園市地價評議委員會評定且不動產估價師就重劃前的地價，會先調查土地的位置、交通、地勢、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估算重劃前各宗土地地價。重劃後地價則是參考各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區以及重劃後預期發展情形，再輔以比較法與土地開發分析法，據以推算評議當時預估開發完，成熟的合理平均價格，再以折現率求得該特定價格。依照內政部 111 年 10 月 7 日台內地字第 1110046050 號函釋，按平均地權條例施行細則第 81 條規定，重劃前後地價是作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配以及變通補償之標準，爰於辦理重劃前後地價查估時，是以反映各宗土地參與重劃及相對的受益程度，以及負擔比率公平合理與重劃區財務平衡為估價條件，因其非屬市場正常交易條件，且具有不確定性，故其價格種類皆為特定價格。尤其過高、不合理的重劃地價評定結果，將會導致重劃完成後，區內土地所有權人移轉處分土地時會產生鉅額土地增值稅負，反而會增加財產上的不利益。而本區的重劃前後地價依法業經桃園市政府地價評議委員會決議通過在案。

再來配地的部分，市地重劃實施辦法第 31 條有規定，重劃後土地分配的位置，是以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原路街線者為準，其調整分配如下，四、分別共有，共有人是依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積為標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾 3 分之 2 之同意，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，我們得依第 2 款規定辦理或仍分配為共有。同法第 35 條第 4 項但書規定，但分別共有之土地依第 31 條第 1 項第 4 款規定調整分配為單獨所有者，如共有人有人提出異議，得不予調處，仍分配為共有。陳述人等區內所有土地為共同共有，且都座落於公共設施用地上，調整後分配位置應以無妨礙其他原位次土地所有權人之權益為原則。所以本會擬於計算負擔總計表核定後，盡速邀集陳述人協商確認重劃後的土地分配位置，以上。

主持人：好，謝謝重劃會回應。按照程序，有登記發言的其中 5 位，就是登記第 2 號、第 4 號、第 10 號、第 16 號和第 18 號，這 5 位登記發言人是否到場了。剛剛已經有宣讀過，但是這 5 位還沒到場，那現在不知是否已到場。如果沒到場的話，按照程序請主辦單位就這 5 位申請到場發言的陳述意見人宣讀意見。宣讀完畢請重劃會就這 5 位申請發言，但是沒到現場的陳述意見人的意見來做回應。我們請司儀宣讀。

司儀：好，首先是第 2 位陳述意見人陳○鴻先生受任人及紀○豐先生未到場，由本府代為宣讀意見重點摘錄。重劃會章程第 16 條第 4 項，重劃會盈

虧自負，為何又提高費用負擔比率。此次提高地主費用負擔比例歸責於物價上漲，非常不合理，導致地主權益受損，請說明。

那第 4 位陳○嘉先生受任人邱○榮先生未到場，由本府代為宣讀意見重點摘錄。重劃會章程第 16 條第 4 項。陳○嘉先生內容同第 2 位陳○鴻先生，盈虧自負，為何又提高費用負擔比率。此次提高地主費用負擔比率歸責於物價上漲，非常不合理，導致地主權益受損，請查明。

再來是第 10 位陳述意見人蕭○馨小姐受任人陳○志先生未到場，由本府代為宣讀意見重點摘錄。天津街 58 巷雙號後面 4 米人行步道是不是平南國中的圍牆也一併退縮。如果只拆除住戶這邊，顯然形成步道不足 4 米。既然行人步道可大可小，為什麼不能依現在 58 巷雙號住宅後面的空地和水利會現有的溝渠約有 2.5 米等來施作，而要拆住戶的房子。勞民傷財造成大家的不便。(以上宣讀之陳述意見，非蕭○馨小姐遞交之陳述意見內容，詳請參閱後方司儀補充敘明意見摘要)

再來是第 16 位登記陳述意見人羅○聲未到場，由本府代為宣讀書面意見重點摘錄。自辦市地重劃是政府獎勵民間投資的公益性事業，山峰自辦市地重劃區，重劃會及晟煬公司開發商帳目應先透明，行政單位是否能依憲法第 15 條規定人民財產權應予保障。執行帳目清查，保障人民權益公開透明。

再來是第 18 位羅○源先生未到場，由本府代為宣讀書面意見。本人為桃園市平鎮區土地之共有人，查桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃會未徵得本人同意而將土地納入重劃範圍。查本重劃案前經鈞府核定重劃比例為 49.9%，惟事後重劃會一再企圖變更上開地主配地比率，降低至 45%，而今降低至 43.9%，不但違反鈞府所核定的配地比，也嚴重損害重劃區內土地所有權人的權益，本人堅決反對，並請鈞府依法行政處理。重劃會地上物補助本來 9 萬元又變成 3,000 元，這數字如何計算，請鈞府查明。當初重劃會保證盈虧自負。

那更正一下次序第 10 位蕭○馨的陳述意見，陳述意見內容為，公共設施費用攤提比例太高，因物價上漲也不至於如此高昂，請自辦的重劃會及市地重劃會的委員們重新計算合理的價格。

主持人：好，謝謝主辦單位就 5 位申請現場發表意見的相關權利人，因為宣讀，也報告過，5 位還是沒有到場，我們按照程序由主管機關來代為宣讀。現在宣讀完畢，那按照程序，請重劃會就 5 位申請陳述意見民眾的意見來做回應。

重劃會代表（輔佐人蕭○蔚）：5 位未到場地主的陳述意見大部分聚焦在費用的增加，比例上升，這些的沿革在簡報還有其他土地所有權人的意見，重劃會都有做說明，各位也可以再翻閱重劃計畫書，當初在製作重劃計畫書修正草案的時候，在備註欄對於這一些費用的形成或者依據，重劃會都有文件和公文的揭露，這部分再請各位參閱。至於盈虧自負的部分，剛剛也有針對這個部分有特別跟各位做說明，回歸到法令的相關規定，也就是說除了 4 大

費用之外，不能額外再去由土地所有權人負擔。至於其他個案涉及到地上物拆遷補償或者是配地的部分，我們聽證會後會研擬具體的方案，再向陳述人做說明，以上。

(七)主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

主持人:好，謝謝重劃會的答覆，現在我們進行的這個階段已經告一個段落。那剛剛也跟大家宣告過，現場雖然沒有登記發言，沒有書面意見，但是今天參加的鄉親們，如果有意見想要表達的話，可以向主管機關來拿取陳述意見單，然後把你想要發表的意見用書面的方式撰寫完畢後交給主管機關，那主管機關會把你們的書面意見一併拿到市府的市地重劃會來做審議參考。今天感謝各位都按照次序發言完畢，同時按照行政程序法第64條規定，責成主辦機關在5月30日早上8點到下午5點，必須把今天所有發言的會議紀錄，用逐字稿的方式，在市政府的地政局重劃科辦公室，讓今天參與或是今天未及來參與的鄉親們，可以來閱覽。各位鄉親們如果對今天的發言想要再看逐字稿的話，可以在5月30日當天，到我們市政府的地政局來看逐字稿。那同樣再提醒各位，如果大家還有意見的話，也請大家用書面的方式，書寫完畢之後交給主管機關，我們會一併把它納入我們市政府所召集市地重劃會開會的審議當中一併作為審議參考。好，那在座的各位都已經按照程序發言完畢，我宣布今天的會議到此結束，我們司儀看接下來還有什麼要發表的。如果沒有的話，那今天的聽證會就到此結束，謝謝各位參與。謝謝各位，謝謝。

(八)相關資料

- 1、主辦機關簡報資料
- 2、重劃會簡報資料
- 3、未出席者書面意見
- 4、出席者書面意見

八、附件：

附件一：出席人員名冊

附件二：聽證爭點

附件三：文書證據