

桃園市中壢區普義自辦市地重劃 區開發案聽證會議紀錄

(含發言及簡報資料)

桃園市中壢區普義自辦市地重劃區開發案

聽證會議紀錄

- 一、案由：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。
- 二、主持人：臺北大學不動產與城鄉環境學系 詹士樑教授
- 三、聽證日期及地點：112年4月25日下午2時假桃園市中壢區社福館5樓演藝廳
(地址:桃園市中壢區元化路159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：

(一)開場：

司儀：桃園市中壢區普義自辦市地重劃區開發案聽證會議開始，今日會議係中壢區普義自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃，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條舉辦聽證，並依行政程序法第57條規定，由臺北大學不動產與城鄉環境學系詹士樑教授擔任會議主持人，會議將依議程進行，議程時間以實際為準；接下來我們將會議交給主持人。

(二)主持人說明：

主持人：好，謝謝！各位女士先生，還有主辦單位與會單位代表大家好！接下來要進行的是桃園市中壢區普義自辦市地重劃區聽證會議。我們今天辦理這個聽證會議，最主要目的是因為中壢區普義自辦重劃區重劃會依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的規定申請核准市地重劃，為了讓重劃區裡面的土地所有權人及相關的利害關係人，有機會可以充分了解重劃的內容及相互溝通，並且有這個機會可以充分表達對於相關爭點的意見，所以我們來召開今天的聽證會。

桃園市政府依照行政程序法第57條來簽准我本人來擔任主持人，今天很榮幸，也很高興，有這個機會來為大家服務。同時也邀請了幾位相關的專家以及熟悉相關法律代表一起出席，協助今天的會議。接下來我就依續跟大家介紹一下，來協助我們今天開會的與會代表，首先跟大家介紹的是桃園市地政局劉瑞德專門委員，在我的右手邊，第二位地政局重劃科的邱蓁蓮科長，在右手邊第二位，我的左手邊是桃園市不動產估價師公會的樂中文估價師，在左手邊，另外牽涉到一些有關都市計畫的部分，所以我們邀請桃園市政府都市發展局，在左手邊第二位，來協助今天聽證會議的進行。這次聽證會辦理作業，主辦單位是在112年3月22日將開會通知寄給大家，同時也請大家在112年4月12日之前就聽證爭點提出相關意見，在這個期限之內，市政府這邊總共接到7件所有權人或利害關係人提出爭點異議。我們會接續在主

辦單位的議程安排下來討論這些問題，今天的聽證會過程全程錄音跟錄影，為了工作人員記錄方便及確保內容正確性，提醒大家後續在會議進行的時候，發言請先說明你的姓名，接下來再完整說明有關意見的內容。我們今天最主要的目的是讓大家能夠了解重劃計畫的內容，相互溝通，能夠把意見充分的表達出來，所以我在這邊謝謝大家，在會議過程當中儘量避免比較情緒性的發言，讓今天的會議比較平順有效率的進行，再補充一個說明，就是我們今天的聽證結果，將會依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條送到桃園市政府市地重劃會來做後續審議參酌，以上是我對今天聽證會的一些說明，接下來，我就宣布今天聽證會正式開始，請司儀這邊接續下一個議程，謝謝。

(三)主管機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

司儀：接下來我們請主辦單位針對今日的程序以及進行的方式進行簡報，那就請我們的主辦單位這邊進行報告，謝謝。

主管機關：各位與會的貴賓，大家好，那接下來由主辦單位來跟各位介紹一下我們今天聽證的流程，簡報大綱的部分，這邊請各位參考，第一個我們會說明一下是聽證的必要性，再來是會議的注意事項，再來是會議紀錄應該注意的部分，再來是核准實施市地重劃的部份。那本次是按照我們司法院釋字 739 號的意旨，還有我們獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的規定來舉辦聽證，提供陳述意見的機會，目前是在議程項次 3 由主辦機關來報告，那這邊會報告聽證程序、各位的發言時間跟注意的事項，後續將會由重劃會來說明重劃計畫的要旨，再由當事人及利害關係人陳述意見或發問，再來是宣讀未出席的書面意見，最後則是主持人會詢問有無最後陳述、結語跟宣佈散會。

那在當事人及利害關係人陳述意見的部分，每個人是有 2 分鐘。並以 1 次為限。在發問的部分，每個人都先需要經過主人的同意，發問的時間是 2 分鐘，以 2 次為限，回應的時間每人是 3 分鐘，也是以 2 次為限。那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，這時候請你停止發言否則不予紀錄。在會議注意事項的部分，也請各位參閱一下開會通知的附件，我們這次聽證會議採全程錄影、錄音。聽證紀錄也在會在今天結束前，由主持人來指定日期跟場所，然後供今日發言的代表及其他出席人員去閱覽簽名，紀錄完成後將公開於市府及本局的網站。那請各位發言的時候以國語為主，那使用其他的語言，請自備翻譯人員，再來是聽證會議紀錄，會後會提供給我們桃園市政府市地重劃會來參酌。如果是會後才提出意見的話，將不列入聽證紀錄，僅請提交市地重劃會做參考審酌。那本次的申請案如果經過桃園市政府的市地重劃會審議通過之後，會將相關的文件包含重劃計畫書、聽證會議紀錄及市重會的會議紀錄送達土地所有權人及利害關係人，而且我們會在機關網站上面來公告，那如果審議沒有通過，我們會敘明理由駁回。

以上就是今日的聽證簡報，謝謝各位。

主持人：好，謝謝主辦單位的說明，那我們依續進行後面的程序之前，我們這邊先請教一下大家對於剛剛說明的聽證程序一些相關的規定，有沒有不清楚的地方，需要主辦單位再做一些補充說明。好，如果沒有的話，我們接下來就按照剛剛主辦單位所做的程序來進行。那請司儀繼續下一個階段，謝謝。

(四)重劃會說明重劃計畫要旨

司儀：接下來我們請中壢區普義自辦市地重劃區重劃會為各位進行簡報重劃的意旨。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：主席、各位長官、各位委員、各位會員、各位來賓，大家好。今天重劃會為各位報告桃園市中壢區普義自辦市地重劃區的重劃計畫書草案。那簡報大綱的部分，有分為第1重劃地區及範圍、第2辦理重劃的原因跟預期效益、第3所有權人同意辦理重劃情形、第4重劃負擔比率概計、第5財務計畫、第6預定重劃作業進度。

首先是報告這個重劃地區及範圍，這個東側的部分以河川區左側邊界為界，就是以圖示這邊，然後西側就是普義路右側為界，然後南就是8M-3計畫道路北側為界，北就是工商綜合區這邊，所以圖示來講就是這個紅色虛線範圍，是我們這個重劃範圍，總面積約7.560817公頃。

那辦理重劃的原因跟效益，本重劃區是桃園市都市計畫委員會在108年跟第35次跟第64次審定擬定中壢平鎮都市擴大計畫原工二十三部分的細部計畫的A區是我們重劃區，然後重劃區是在泰豐輪胎廠址的旁邊，是要以市地重劃的方式來開發，然後重劃區的現況，就是這個紅色虛線的部分，其中在這邊的部分是既成建物比較多，還有在公園這邊有一些、還有在8M-3、6M道路這邊現況房屋會稍微比較多一點。然後目前來講，土地所有權人辦理重劃的情形，因為有15個人面積很小的部分，不算在同意重劃的比例。那目前來講，私有所有權總人數是761人，那目前同意重劃的申請情形是474人，占62.29%，私有土地面積是7.05914公頃，那目前申請的部分是4.394831公頃，占62.26%，所以目前來講都有符合人數、面積過半的相關規定；那公有土地面積0.489845公頃，可抵充部份是0.184123公頃，這部份都已符合平均地權條例第58條相關規定。

那重劃負擔比例的部分，也就是公共設施負擔的部分，我們這個重劃區內有劃設道路、停車場、公園用地跟綠地，然後整個加起來公共設施面積是2.918620公頃，扣除這個抵充的面積的話，他整個公共設施的平均負擔比例是37.07%。然後緊接著介紹是我們預估費用的負擔比率，那目前來講這個費用分成3個部分，第1個是工程費，第2個是重劃費用，第3貸款利息的部份。那工程費的部分有整地工程、道路工程、雨水工程、污水工程、綠地工程跟停車場工程、路燈、寬頻、交通工程跟雜項工程，還有一些間接工程、管線工程，那管線工程就是有電力、電信、自來水及瓦斯的部份，然後這整個工程費總共的費用是3億1,800多萬。那第2個重劃費用部份，有地上物拆遷補償費跟重劃業務費，然後這2個費用加起是1億2,700多萬，再加上貸款利息是4,900多萬，所以整個3大費用加起來是4億9,500多萬，然後這個4億9,500多萬，除以這個重劃後預估的一個地價跟這個重劃區總

面積減抵充的面積，算出來之後是他的費用負擔比率是 7.93%，所以整個土地所有權人平均負擔比率就是公共設施負擔比例跟費用負擔加起總共是 45%，這是目前重劃區的一個概算。然後負擔減輕原則這個部分，原則上就是你只要是合法的部分，而且要不妨害重劃工程施工跟重劃土地分配的這個部分，就是有辦法原地保留這個部份，到時候這個減輕原則部份，我們會提送理事會審議之後，來辦理重劃負擔減輕原則。

目前財務計畫，就剛才有跟各位報告，就是這整個費用的部分是 4 億 9,500 多萬部分是由理事會來負責籌措支付，然後這個償還計畫以重劃完成後未建築土地折價抵付出售或是繳納差額地價部分來償還，那這個部分就有這個現金流，就從這個 110 到 114 年，然後這邊有這個工程費的部分，那因為目前來講 110 年跟 111 年都沒有這個工程費，到 112 年就今年的部分，如果在重劃計畫書完成之後，我們會辦理這個地上物拆遷的一個補償，之後到 113 年，如果順利的話，正式工程進行，他的這個工程的費用就會比較高，然後因為這個重劃費用的部分，他都會就會持續在這個進行，然後一些貸款利息的部分，到了 114 年之後，預估就是收取差額地價或是出售抵費地之後才會有這個盈餘，這是大概整個一個財務計畫的一個現金流的部份。然後目前預計的這個重劃作業進度大概有 5 年 4 個月，從 109 年 2 月到 114 年 7 月為止，那這邊整個細項部份就從發起籌備會一直到財務結算，到整個解散重劃會為止，那目前來講會員大會已經審議通過，目前在第 7 項核准實施市地重劃，就是要辦理聽證這個部份。

這是目前我們重劃的作業進度，簡報到此，謝謝各位。

主持人：好，謝謝。重劃會輔佐人萬○明先生，這一個簡報說明，那針對剛剛的說明，我想先請教一下大家對說明的內容有沒有需要再進一步做補充，或者是詢問？好，暫時如果沒有的話，我們就繼續進到下一個階段，那請司儀，謝謝。

陳述意見人洪江○儀(代理人洪○琳)：那個主席，我有一個問題，那工作進度表。

主持人：對不起，能不能先麻煩你把那個姓名先提供，我們做紀錄會比較方便，然後有沒有麥克風？那我們發言是 2 分鐘為限，謝謝。

陳述意見人洪江○儀(代理人洪○琳)：預定工作進度表附件 16 我們可以看到，現在目前他是進行到第 7，但是就這個流程，有沒有看到 13 查估及發放土地改良物及拆遷補償，這個是針對建物的部分，接下來是施工，那到 16 有一個分配結果公告及異議之處理，我覺得這個程序是不對的，把我房子拆了，土地分配在哪邊還不知道，有異議再提出來，我向誰去申訴？我們的地籍圖現在測繪應該是很準確，是不是拆我房子之前，在講補償之前，我發回來土地在哪邊是可以很明確的給我們知道，這個是不是在施工過程之後就沒有任何爭議，為什麼要到房子拆了施工之後才衍生爭議呢？這個程序是不對的，好，以上。

主持人：這個意見，在意見陳述這個部份會請重劃會來說明，除了這個之外，

如果針對剛剛的報告內容還有其他不清楚需要再補充的，我們在這個階段確認一下，如果後面已經被討論到的話，我們在下一個階段，會來做比較詳細的說明，好謝謝。那不曉得對於剛剛的簡報的內容還有沒有其他需要再做補充的？好，如果沒有的話，司儀請下一個階段，謝謝。

(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，採一問一答方式辦理，本次聽證會議計 6 位民眾登記陳述意見以及發問。

主持人：我這邊說明一下，剛剛在主辦單位簡報的部份，已經有做發言跟一些規定說明，這邊再補充提醒一下，每一位在上台發言的時間是 2 分鐘，剩下 1 分鐘的時候會響 2 聲短鈴來提醒，然後時間發言結束的時候會有 1 聲長鈴來提醒，那聽到長鈴就麻煩停止發言，那發言結束之後會由重劃會回應，回應之後，再繼續下一位登記發言的民眾上台發言，好，那我們繼續往下走，謝謝。

好，第一位登記發言是黃○枝？好像是有代理人是不是？請問是代理人歐○雲女士。

陳述意見人黃○枝(代理人歐○雲)：詹教授，還有在座的各位貴賓，大家好。我是歐○雲代理黃○枝所有人，他的土地是在普義路、普義段 974 地號，他上面有建物建號為普義段 2409 建號，他的面積是 248 平方公尺。我的建物在普義路上，在所有普義路上所有門牌號碼的都沒有列入這次的重劃會、重劃範圍。那你們會說，陳述意見的時候，為什麼你沒有提出來？我跟你講說，就像這一次，這一次我得到那個什麼通知要來參加這個聽證會，結果，也把吳○格的信函也沒有寄到。所以，那一次是因為我們不知道有這種計畫，我們沒有接到通知書，所以才沒有去陳述。我就希望說我的土地在普義路上是完整的，他的土地是完整、完全的，有需要重劃嗎？把我的土地劃入重劃範圍內是不是有違重劃的原意？然後憲法保障人民有財產、生命與居住的權益。希望詹教授您是這方面的權威，還有在座的你們所受的教育，請你們好好的深思，謝謝。

主持人：好，謝謝您的意見陳述，我們是不是請重劃會這邊，針對意見的內容來做回應，謝謝。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：主席、各位長官大家好，我想這個重劃範圍是依照擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫（原部分工二十三工業區變更為住宅區）的部分，因為這個範圍是按都市計畫委員會第 35 次會議紀錄來辦理，關於這個確實在普義路，他是一個合法建物，所以這個部分按照市地重劃實施辦法規定第 31 條第 5 項規定，他如果說沒有妨礙工程施工或土地分配的部分，我們確實是可以把他保留，因為他是合法建物的部份，我們確實會請這個理事會來審議合法建物減輕這個一個原則。我們一定是會幫他保留，至於這個減輕負擔原則，我們到時候會來擬定，會跟地主好好來溝通，看這個部份，要怎麼來適度減輕他重劃的負擔，然後我想說，因為他本來分區是工業區，因為已經變成住宅區，所以確實還是有土地上增值的一個效果，這部

分雖然他是合法建物，那我們還是會考量他的狀況去做一個適度的減輕，謝謝。

主持人：好，謝謝重劃會的說明。那這個意見陳述的內容跟都市計畫有關，所以我們還是請都發局來做一個補充說明。

都市發展局代表：是，大家好，那我這邊說明一下，有關這個擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(工二十三工業區變更為住宅區)，他目前劃為第一種住宅區的劃設原則，在當初經過審議通過的內容是現況屬於密集的合法建築地區，且作為住宅使用的部分，這個部分是有把他劃成第一種住宅區，不納入市地重劃範圍，那其餘的部分目前就都有納入市地重劃的範圍，以上跟大家報告。

主持人：好，謝謝林股長的說明，這邊跟林股長致歉，因為會前接到的一個與會代表人員不一樣，所以我以為是原來的那一位。剛剛說明回答的是都發局的林股長，謝謝他的說明。好，那我們是不是先依照登記順序來進行意見的表達，到最後如果需要意見的發問，再來表達，好。第2位登記發言的是邱○霖，那不知道是不是有在現場，來請發言謝謝。

陳述意見人邱○霖：今天的陳述意見就是說，我們在888、889地號，這個地方就沿著鐵路邊，他本來就有道路，所以在這個裡面來講，我們可以不列入重劃，但是被列入重劃進來，那這個部分很清楚的我在陳述意見裡面，講得很清楚。那我因為時間只有1分鐘，這樣我可能沒有辦法一把這個講清楚，陳述意見因為相關單位一定會看到，那到時候再來回覆這問題。只是告訴你說，你的屋子把我拆掉，假設我配合，你屋子沒有拆掉，我分了50%的土地回來，我連建的機會都沒，就建的機會。我住在哪裡？我怎麼住？那這個講說有補償。那如果我一塊住的屋子，住得好好的，今天被你重劃，整個來把我拆掉，然後最後這個補助的部份叫補助，應該要叫賠償，不是叫補助，因為根本建不起來，還有一個我很感謝那個重劃會的那個陳理事長，他說我這個屋子可以盡量來保留。好，那這個如果有一些拆的會有一些補償，那假設可以保留，就證明說我這個地方不列入重劃也OK的，這很清楚。

既然可以保留嘛，那建成四跟建成五，他們的建比我們早和比我們晚都保留了，保留會有既成區，為什麼我這個個體戶來講，弱勢族群變要列入重劃區？

主持人：好，這次登記發言的時間到了，我們先停止發言，然後請重劃會針對剛剛的意見表述的內容來做一些回應。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：這個部分，就是因為這個重劃範圍是依照擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(工二十三工業區變成住宅區)的範圍來做重劃範圍，邱先生這個建物的部分，確實也是合法建物部分，我們也有考量過，其實還是可以在損害他屋子最少的情形下去做保留，那當然這個部分我們有持續跟邱先生在溝通，然後我們也是盡量朝著保留方向，合法建物的減輕原則，把他這個原地、原位次來分配，我們還是會持續跟邱先生再來做溝通，謝謝。

主持人：好，謝謝重劃會的說明，因為邱先生在書面提案單裡面，另外還有2個提案跟剛剛的說明的是相似的。那我不曉得邱先生有沒有要針對剛剛沒講完的部份來做意見陳述，下位登記是邱○源先生，所以原則是應該登記的本人說明。

陳述意見人邱○霖第1次提問：還有就是說，我剛剛講我們這個重劃的部分，這個區域、小區塊，他重劃是一個很神聖的一個計畫，但竟然是6米道路而且還是死巷，而且還是跟原有道路的6米道路的死巷是一樣的，而且現在重劃以後還把這個部分移到889、888地號上弄3米進來，逼著一定要拆屋，但是，我在這裡面講，這個始作俑者不是他們，重劃會是執行單位，是都發局造成早期在這規劃的時候，那個願景在哪裡？40年後願景要更大，反而還是那麼小，還是那麼小氣，而且更嚴重，謝謝。

主持人：好，謝謝，那這裡面也是牽涉到都計的內容，那是不是請林股長這邊來幫忙補充說明，謝謝。

都市發展局代表：邱先生，還有各位貴賓，我再繼續說明一下都市計畫的部分，那我先補充說明一下，其實這一個區域，他是早在民國84年的時候，他的主要計畫就已經經過內政部同意是由工業區變更成住宅區。那當時他是規定要另行擬定細部計畫，然後以市地重劃的方式來做開發，所以後續在民國95年的時候，市府就來辦理這一個細部計畫的擬定，那當然過程中方案經過多次的討論，那剛剛邱先生提到的這邊6米的這個計畫道路，其實一開始是沒有的，那後來在審議的過程中，當時重劃的單位也有建議我們說考量配地的關係，因為這邊會有基地過深的問題，所以後來為了配地的關係，我們在這邊劃了一個6米的計畫道路，並且依照建築技術規則的規定，劃設的一個囊底巷以利這邊的車輛迴轉使用，另外剛剛邱先生有提到說，道路的部分可能會涉及到建物的部分，這個部分可能我們還要再跟重劃會確認一下實際涉及邱先生建物的一個情況，那我們後續再視這個涉及建物的情況看怎麼樣來協助處理，以上說明。

主持人：好，謝謝，林股長的說明。那不曉得邱先生還沒有需要在再2次的提問。

陳述意見人邱○霖第2次提問：我是想說6米道路如果可以通，萬一有安全問題，就像我們之前泰豐燒起來，我們所有救火車都到不了，6米道路救火車你們感覺可以到？假設救火車先到後來的雲梯車根本在外面救不到來，這個是怎麼解釋？當然要通阿，安全的問題，這是可以考量，我有寫在裡面。

主持人：好，謝謝，那第3位登記發言是邱○源先生，有在現場嗎？好，所以這1件跟前1件邱先生是一樣。好，剛剛因為中間分了幾次的發言，那我先請重劃會這邊針對剛剛邱先生的整個發言，在做一個完整的說明可以嗎？二跟三部份。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：剛才有提到這個6米計畫道路這個部分，因為這個部分可能是當時都發局有他的考量，那當然規劃一條6米的囊底路，是

為了要讓這個土地分配的部分，這個部分我們目前也只能根據都市計畫的計畫道路，來做土地的試分配，跟地主來溝通協調，就是在既有都市計畫規定下我們儘量能夠不拆房子就不拆房子，來保留這個房子，至於這個重劃負擔的部分，也會視這個狀況來做一個減輕負擔原則。

主持人：好，謝謝重劃會的說明，那第 4 位登記發言劉○鈺，是不是要發言？

陳述意見人劉○鈺：詹教授，大家好。我想要請問，我是在他隔壁，建地是 889 地號，他的土地、房子可以保留，我的房子也是跟 55 巷(住一)連在一起的，我們房子建得比剛才那小姐講的 84 年更早。為什麼 55 弄他們的房子都可以住一，那我跟他相連的卻要去拆掉？而且我們都有現成的馬路，現成的店也都建成了 30 幾年了，跟他中原豪景、中原至尊也同一期建的，為什麼他們都住一，那個 55 巷就住一，我們的就是住二，要來拆我們的房子，讓我覺得不合道理，所謂獎勵投資，我看不到獎勵投資，只有看到拆我房子沒收我的土地一半，就是等於說逼我走路，跟去搶土地一樣，我覺得這樣很不合理，根本看不到獎勵，只有侵占，像劃地為他的一樣，我認為不公平，謝謝。

主持人：好，謝謝你的意見陳述，重劃會這邊是不是要做個說明，謝謝。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：因為劉先生這個部份跟剛剛邱先生的部份是在隔壁，劉先生這個部份我們有做過試分配，實際上他是可以不拆房子狀況下去保留土地的分配，那因為目前已經劃進來這個重劃的範圍，因為是住二的，雖然要做一些負擔，可是他比剔除的住一部分有比較高的一個容積、建蔽的管制，因為既然是劃在重劃範圍內，我們重劃會可以的話，會按地主意願，他要保留我們就保留，是合法建物的部份我們做一個土地分配的減輕原則。

陳述意見人劉○鈺第 1 次提問：：我想請問一下你，你說的建蔽率，我當初建的建蔽率是一百坪可以建 70%。現在你說可以提高到 50%。我 70%還有提高 50%，有什麼好加的，再加上你把我弄去一半 100 坪剩下 50 坪，就 50 坪也不夠，當初的法律是我的建蔽率 70%，根本看不到獎勵只有跟拿走我土地而已，對不對？你哪來的獎勵。

主持人：請問發言者還有其他問題嗎？好，有關這個住一、住二的部分跟都市計畫有關，我們來請林股長這邊來幫忙說明一下。

都市發展局代表：好，劉先生、還有各位與會貴賓，我再說明一下，這一個部分，那其實剛剛誠如前面幾件，也都是針對這個問題劃設為第一種住宅區的一個原則，有一些爭議，那因為當初剛剛有提到說他的主要計畫是 84 年從工業區變更成住宅區，所以他劃設的原則，還是以現況所密集合法的建築地區，而且是作為住宅使用的部分，當初才是劃設為第一種住宅區，以上報告。

主持人：好，謝謝林股長的說明，不曉得您是不是還需要第 2 次的提問。

陳述意見人劉○鈺第2次提問：我當初就是建工廠用地，當初那也是工廠用地，現在你給我劃成住宅區，反而我工廠也開不成，又跑進幼獅去搞廠房，現在那個也是做廠房用，你們去把我用成住宅區沒有關係，稅金要增加沒關係，我也照繳啊，我每年也是有繳稅金啊，但是你們現在弄了一個公文就要沒收我一半土地、拆我的房子，根本就不合理，小姐，如果說拆你的房子沒收你的土地，你願意嗎？對不對，你們不能動不動就公文，像那先生講的什麼公文，那如果回到清朝圈地的來霸占土地去，對不對？不要動不動傷害的是我們，不是傷害到你，當初是工業用地，我也是買工業用地，我有照常繳稅啊。那政府為了住宅區可以有住宅區的稅金，我們也是每年照繳稅金，也不是說不繳稅。那你現在一個重劃就要拿走我一半土地，要拆我房子？這講那有得過，今天換做你的土地給人家占去一半，房子要拆掉，你作何感想。

主持人：好，謝謝劉先生發言，請重劃會針對提問的內容再做補充說明。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：這個因為重劃負擔雖然是45%、分配55%，當然我們會考量他主要建物的一個狀況，比如說他是在這個合法建物的部分，我們不一定只有分55%，如果他主要建物的部分，比如說像他講的如果當時是建蔽率70%，當然會考量以主建物不拆的狀況下去把他劃進來，那至於這個差額地價部份，因為我們有減輕原則，所以我們最主要就是他不一定就我們只有分55%，我們可能會視主建物的狀況分配，然後讓他這個繳的差額地價減到最低，減輕他的負擔。

主持人：那個重劃會再確認一下這件是否有要拆除，還是不要拆除。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：這件我們現在溝通的部分是保留，是以保留減輕原則來處理。

主持人：好，謝謝，那下一位發言之前，我在提醒一下，剛有提到今天主要的目的是把意見表達能夠的清楚，好那所以在發言的過程裡面，就請盡量不要用不要情緒性的針對某些特定的人來做一些這個語言上的表達，接下來登記發言的是第5位賴○龍，那剛剛在報到的時候，他改變成用書面的方式，用書面的方式。所以，等一下我們會把這1位民眾的發言到下一個階段宣讀書面意見的部分，再來宣讀。那最後1位是洪江○儀，那剛剛是在報告的時候，表達意見是這位是不是？好，那是不是就麻煩在發言台這邊，將意見做清楚的表述，謝謝。

陳述意見人洪江○儀(代理人洪○琳)：我在這裡代理我的媽媽洪江○儀就土地所有權人提出意見，做的一些說明，剛才我第1個提到在這個工作進度表上面，那個程序是有問題的，是不是這個部分可以先確認？重劃後劃回的土地在哪邊？第2剛才那個進度表裡面提到說有爭議，那請問一下，如果發生爭議的時候，政府單位由誰來監督？這是第2個；第3發回的土地是55%，那我的土地可以發回18.8坪，在之前開會有講過是18.8坪回來土地，如果夠不夠蓋成建物的話，可以向重劃會購買土地，那我們在後面有一個地價推估報告，每平方公尺84,000元，這個是經過估價師所推估出來的價格，那以後我們購回的價格是不是以這個做標準？應該不是到時候跟重劃會雙方

喊價吧？以上。

主持人：好，謝謝您的發言及意見陳述，接下來請重劃會針對意見的內容，來做一些回應。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：重劃前後地價，目前來講一定都要由估價師來評價，那我們重劃後的地價推估方式是有3個方法，第1個是依照這個鄰近地區的買賣實例去參考買賣實例，去把他給紀錄起來，第2個是依照買賣實例去作價格推估，第3才是做成熟修正後的重劃地價推估，那這個成熟率的部分，有一個折現率及第2成熟率修正的計算，第3才是預估重劃後土地交易價格。

按照重劃後評議地價其實是作為土地所有權人重劃負擔的公平性跟財務平衡跟補償合理性的條件，提供作為我們重劃區的計算重劃負擔土地交換分配跟變通補償的一個標準，那實際上這個價格是用在重劃後評議地價來使用，他並不是市場的一個正常交易價格，不適用其他的用途，所以目前來講，這個重劃後地價是預估的地價，之後正確的估價還是要送不動產估價委員會，評定重劃後地價來作為交換分配及變通補償的依據，謝謝。

主持人：好，謝謝重劃會的說明，這裡面意見內容有關作業進度的部分、有關估價的部份，我們是不是請重劃科這邊來說明一下，謝謝。

地政局代表：好，主席、各位與會的來賓以及重劃會這邊。地政局針對洪江○儀女士這邊提出的意見，我們做一個補充，首先重劃後土地的分配是依照我們市地重劃實施辦法第31條的規定來辦理，以重劃前的一個原有的土地相關的位次，分配在你所面臨的一個路街線為準，這是法定的部分，但如果說今天你的土地，假設是被劃為道路或者是公園的話，那他也必須要依照規定來做一個調整分配，最後重劃的分配草案程序上要由理事會這邊依照規定來研擬，研擬之後是交由會員大會來做一個審議，那另外建物拆遷的部分，是依照市地重劃實施辦法第38條規定，需要拆遷的建物是以妨礙重劃工程以及妨礙土地分配為限，基本上，後續假設真的面臨到查估補償的部分，也是依照市府訂定的一個標準去由估價師進行查估。

那重劃會在計畫書公告以後，他才能辦理相關的實質重劃作業，比如查估的作業前，必須依照規定完成查估法令的宣導作業後，報由市府同意，才能進行正式的查估作業，另外講到洪江○儀女士提出來，目前重劃會提送的一個預訂的重劃進度表的部分，在項目13的部分，剛剛已解釋，重劃計畫書公告後將相關查估宣導的作業報由市府核定，才能正式進行查估，這個是表定預訂的工作進度，那在工程的施工的部分，一樣是在重劃計畫書核定公告以後，進行設計書圖的審查，由我們市府各目的事業主管機關審查同意後，才能夠報准開工執行，這2個作業是同步在進行的，那另外分配結果公告以及異議的部分，是依表定預估部分，項目13、14、16，16一定是最後，但13、14的部分同步進行，都是有必須要完成的一個程序部分。

補充再說明一下，我們市地重劃實施辦法裡面的規定，工程施工必須在我們計畫書公告以後，然後完成相關的查估補償跟領取，其中包含存入保管專戶，才能進到你的土地作相關的施工作業，以上補充。

主持人：好，謝謝邱科長的補充，那是不是樂估價師針對估價部份來做一些說明。

桃園市不動產估價師公會代表：好，各位好，我是桃園不動產估價師公會的與會代表，跟本案最後的那個承辦估價師非同一人，這1件我看後面附的報告是由鼎盛不動產估價師所評價的，就是剛才那先生也提到說84,800元，這個數字其實確定還要送到桃園市不動產地價評議委員會去做評議，他後面的報告書只有簡單的附了幾頁重劃後的價格，那我要提醒重劃會就是說我剛剛有檢視了你那個重劃價格。你好像是選定一個基準街廓編號4去評估這個84,800元，那我剛剛看你的費用分配是把這個84,800元視為全區的均價，這2個應該是不等，除非說你們把全區當作一個比準地。我們通常不會把全區這麼大，去當一個比準地，而且你們有寫到說你們選定的是4號街廓，那這個部分再跟承辦估價師做一個商榷，然後我必須說明的是個剛剛重劃會有提到說這個重劃後價格，它的運用是重劃專用的，他不是一個正常價格，不是你到外面去探求說那個重劃區真正有重劃的價格是多少？他不是，他只是為了一個重劃計畫的財務平衡、分配、找補所制定的一個價格，那針對於不參與的話，我們估價師還會再附一個正常價，那個正常價格才是不參與的人去找補用的價格，那當然你要在裡面做分配的話，就不適用任何正常價格，是用重劃的價格，那這個價格原則上我剛剛有提到說，等他們結束以後送地評會去評的時候，那委員會同意出一個價格，但是那個不是市場價格，這個先補充說明，謝謝。

主持人：好，謝謝估價師的說明，這個部份可以提供給重劃會及發言者參考。

陳述意見人洪江○儀(代理人洪○琳)：剛才估價師有講到84,800元不是全區街廓的統一價格，對不對？

桃園市不動產估價師公會代表：我們一起釐清一下，從那個附件15的第4頁，有提到本案重劃後的比準街廓選定，第3行選定編號4為比準街廓，然後後面他跑出一個11萬5,000多元，最後折現完後為84,800元。我認為因為其實報告書應該有上百頁，這邊只有附5、6頁，我看不出來他這個84,800元是不是全區的均價，我只是說我看不出來，所以我剛剛有請重劃會委託的那個估價公司要去做一個陳明、確認的動作。

陳述意見人洪江○儀(代理人洪○琳)第1次提問：這個有涉及到剛才我講的，我的土地分配回來的的位置，在什麼位置？是跟這個價格是有關係的，沒辦法在拆房子之前把土地重劃回來的的位置給我知道嗎？另外第1個問題沒有回答我，當我們和重劃會有爭執的時候，各位長官、政府、桃園市政府，我是桃園市民，重劃會從何而來？我不知道，我收名片是臺中市臺灣強發展機構，他是臺中來的一個的公司，我是桃園市的市民，當我有爭議的時候，政府誰來保障我的權益，這是我的第1個問題還沒有人來回答我，麻煩主席。

主持人：好，是不是請重劃會這邊先針對提問意見的第1個問題回應。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：針對意見的第1個問題剛剛沒報告清楚，我想

我們自辦重劃部份，確實這個表列是說先拆遷之後再分配，只是實務上我們一定是會跟地主說你的拆遷補償費多少錢、之後要分配的土地在哪裡，這個都要先講好後，我們才有辦法去進行你的地上物拆遷，這個部分請地主放心，因為我們這個自辦重劃其實也沒有強制力，所以我們以溝通協調為主，所以屆時一定會把你的補償費跟分配位置都講好後，才進行地上物的拆遷，謝謝。

主持人：那個等一下，我們先把這一位民眾提問先回答完之後，後面最後一階段有最後的意見陳述，我們再來進行，請科長這邊是不是補充說明一下。

地政局代表：補充一下，就是說重劃會從何而來的這一部分？基本上，這個普義自辦他是由民眾符合獎辦的規定3/10的人數跟面積來申請籌備會，後面召開會員的成立大會，成立重劃會據以執行核定範圍，之後才是現在重劃計畫書草案的報核，相關的過程部分，他們必須召開會員大會的部分，至於說，您說拿到那個名片的部分，我想這個部分，等一下重劃會這邊還是說明一下，是不是你們的委託辦理的代辦公司，他可能是在臺中執業或者是怎麼樣的。另外，針對重劃後地價的部分，原則上我們重劃的前後地價，在後面的程序要進入到市府的地價評議委員會做評定的動作，那如果之後你實際分配的數額多於應分配的數額的話，那差額地價的部分自然是依照法定規定，用重劃後的地價，請您來做一個繳納，這部分市地重劃辦法都有規定，所以可以請民眾來放心。重劃會這邊是不是針對你們的委辦公司跟民眾包含現場的一些其他關心的人士，再做一個說明。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：這個部份先補充一下，因為我們公司也不是第一次在桃園做，之前我們在蘆竹這邊已經有完成十幾公頃，我們公司可能只有工程部分會委託專業的部分，估價也是委託，程序的部分因為我們公司全省都有在做，我們在當地有設1個辦事處，所以你有什麼問題都可以到我們這個中壢重劃區旁邊的辦事處來溝通協調，這個部分因為我們全省也做很多案件，超過100公頃以上，所以這個部分有什麼問題，隨時來跟我反映需要溝通協調部分，我們公司都會隨時來處理，謝謝。

主持人：好，謝謝說明，那不曉得您是不是還需要有第2次的發言提問呢？

陳述意見人洪江○儀(代理人洪○琳)第2次提問：我剛才第1個問題，就是不管開會、重劃會開會，還是現在這個公聽會，我相信都是跑行政流程，這個行政流程跑過之後，市政府核准他之後，把我們這些老百姓的房子跟土地交給他之後，政府誰保障我們來監督他們，這個問題還沒回答我，麻煩一下？

地政局代表：地政局這邊再補充說明，我們今天辦理聽證，確實是屬於獎勵辦法規定的法定程序，基本上登記發言、重劃會的回應及機關代表部分，我們都會如實的作聽證紀錄，稍後主持人這邊也會訂1個公開閱覽的時間，彙整以後，會送到市府的市地重劃會裡面合議制去作審議，那針對您的爭點跟重劃會的回應，由各委員合議制的審議後才會有後續，倘若今天正式核准實施市地重劃後，我這邊可以先跟您這邊做一個說明，後面如果針對你的查估數額或者是相關爭議，如果產生沒辦法由理事會做協調的情形，那依照獎辦

的規定理事會可以將這個案子報由市府的合議制委員會做一個調處的動作，所以不會說市府後面就會置之不理，這個請您可以放心，以上。

主持人：好，謝謝科長在整個程序上面補充說明。剛剛第 1 位黃○枝女士，我本來是要把所有的發言出來之後，再來做評論，所以剛剛沒有詢問你是不是有需要繼續提問的意見，我現在回過頭來，請問一下第 1 位黃○枝女士是不是有要提問。

陳述意見人黃○枝(代理人歐○雲)第 1 次提問：市府辦理這個重劃會、重劃的法令制定計畫，或者是重劃後的獲利者，其實最大的獲利者是外來的土地開發商，土地所有權人吳金格還有黃桂枝一個是 84 歲，一個是 70 歲了。我們的土地 64 年就買了，然後這些老人家一看到這個，哇！一下子要繳 45% 的那個公共設施的工程費，我的土地在普義路上，還需要重劃，他不是公共設施的範圍內，他在工業區，他的生活機能都非常的充足，不需要重劃，請貴會的人，各位前賢、各位先進，你們思考一下重劃的原因是什麼？我的土地非常完整 248 平方公尺，位在普義路上，我的土地不是零碎、不是畸零地，只因為當初我沒有收到審議會那個通知，說要陳述意見要在這個期間內，所以今天要走得那麼辛苦，84 歲的老人家你要繳交他繳 45% 的公共工程費用，這簡直是政府跟開發商來掠奪百姓的財產。

主持人：好，謝謝你的意見陳述，那是不是重劃會這邊針對意見陳述來回覆說明一下。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：這個部分，實際上不會叫你負擔到 45%，沒這麼嚴重，那當然你這部分是在普義路的合法建物，那我們到時候會訂一個減輕原則，這個部分在訂定之前，我們會請開發業者跟地主來溝通，大家先商量一個可以接受的部分，我們再按照溝通的部分，看怎樣的原則，就是讓你們在這個適度可以接受的範圍內保留，因為我們是自辦部分，如果真的差額地價你差一點的話，大家都可以協調，分期或怎麼樣的方式來支付，重劃會這邊都很有誠心跟你地主這樣來溝通協調。

主持人：好，謝謝重劃會，那我們是先讓科長這邊做一些補充說明之後，再來進行第 2 次的提問，好，謝謝。

地政局代表：目前重劃會這邊提送地重劃計畫書草案，他的內容裡面確實有載明，針對重劃區內原有的建物跟既成社區減輕原則的昭示，這個部分現在沒有辦法針對個案具體說明，是因為程序必須要由理事會，經過他們的章程去做處理，但是他已經在計畫書裡面有揭示會做這樣的一個處置。再者，我們公辦市地重劃，假設合法建物的部分，也有針對個案的部分去做減輕負擔機制，提送到市府的市地重劃會做一個審議，另外就是跟各位說明一下，目前重劃會有成立一個網站，那相關的資訊包含了他的委外廠商，還有歷次他的開會紀錄，包含業務執行的概況，他其實都會置放在這個網站上，各位有時候如果沒有辦法去參加會議，或者是想要額外了解，都可以來這個網站上做一個查詢，或者是跟市府這邊做一個反應，市府會以主管機關的部分去監督重劃會執行相關的重劃業務，以上。

主持人：好，謝謝科長說明，那剛才歐女士這邊是不是需要有第 2 次的提問。

陳述意見人黃○枝(代理人歐○雲)第 2 次提問：剛才萬先生有講重劃會他們沒有強制性，我只非常卑微的去要求憲法給我的居住、財產、生命的保障，其他的就由他們去處理，我不參加，我的土地在重劃的邊緣，他不影響公共設施，我的土地生活機能非常的完整，剛才萬先生有講，重劃會沒有強制性，我不參加，我只求憲法給我應有的保障，謝謝。

主持人：好，謝謝您意見的陳述，重劃會有沒有要補充回應。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：這個強制性，我是說拆除是沒有強制性，可是一旦都市計畫劃在我們重劃範圍內，這個部分恐怕就必須參加，那參加的部分，我剛才講過重劃會這邊會從優來處理個案狀況，請所有權人這邊不用擔心，會後我們會請開發人員馬上跟大家來溝通協調，大家都可以接受，重點是絕對不會拆你的房子，我們會原地保留讓以最輕鬆、最能夠接受的方式，大家來溝通協調，謝謝。

主持人：好，謝謝重劃會的說明。這個階段，登記發言的所有權人剛剛都經過意見表述以及 2 次的提問，所以按照議程的安排，這個階段進行到這，目前要結束。那如果還有其他的意見要做表述的話，我們在最後的階段，還會來徵求大家意見表述的機會，因為後面還有議程要進行，那另外有書面意見要宣讀，所以這個階段，到這個地方告一段落，那接下來是不是請司儀繼續下一個階段，謝謝。

(六)宣讀書面意見(實際內容以所提供書面意見為主，詳附件)

司儀：下一個程序我們進行宣讀未出席以及出席不發言的書面意見，那本次聽證有 1 位民眾未到場，總計有 2 位民眾提出書面意見，我們依續宣讀陳述意見。

(第 1 位賴○龍君書面撤回陳述意見書)

第 2 位陳述意見是吳○格，陳述意見內容的部分，第 1 重劃原意係將區內畸零不整之土地，再以重新整理交換分合供建築使用，再分配給原地主，陳述人所有共各持分 1/2 之普義段 974 地號面積 284 平方公尺之土地，非畸零細碎不整之土地，其基地上有普義段 2409 建號，建物門牌普義路 82 號、普義段 2409 之建物為豐來晶企業貿易有限公司所有，一切設施完善，且自民國 80 年 1 月營業至今。2、獎勵土地所有人辦理之市地重劃辦法，其法律位階屬行政命令的辦法，根據中央法規標準法涉及憲法明文規定涉及人民權利義務的事項應由法律訂定而非命令。重劃非既定的國家建設，把不願意參加重劃且是不須重劃的地主土地(普義段 974 地號土地)劃出範圍之外，是憲法賦予每一個合法土地擁有者的權利。3、貴府是自辦市地重劃的法令制定者、計劃核定者、也是重劃後的獲利者，外來啃食重劃利益的開發商更是最後、最大的贏家。懇請貴府深思重劃的原意及憲法賦予人民的權利義務。保障不願參加重劃者的基本人權、財產權及生命權。陳述人所有普義段 974 地號土地非畸零、細碎不整的土地，不在重劃的公共設施上且位於重劃邊緣。懇請

貴府基於重劃之原意及憲法所保障合法土地擁有者的權利，將普義段 974 地號剔除出重劃範圍。以上為宣讀意見。

主持人：好，我們是請重劃會就 2 位所有權人的書面意見，做完整的回覆，謝謝。

重劃會代表(輔佐人萬○明)：第 1 個有關賴先生拆遷補償的說明，因為按照目前相關的規定，我們要依照桃園市興辦公共工程建築改良物補償這個標準來查估，及桃園市工廠跟商業補償救濟金跟營業損失補償查估基準，跟農作物的跟機械改良的標準，這個部分因為法令就是應依照這個，所以目前來講只要是自治條例要補償部分，我們就補償，至於他講的這個額外損失部分，我想重劃會的部分也會參酌狀況，在於法律之外，在情的這個部分，再來跟賴先生來加強溝通。不過這部分，重劃會還是必需要遵守相關法令依據來辦理，沒辦法自行來報他講的這個費用。那至於這個法律之外，這個情的部分，才是未來加強溝通來減少他的損失。那至於吳○格部分，他就是在普義路部份的合法建物，再次強調，因為他這個在普義路上的合法建物，然後這個建築物，整個形狀各方面也都非常完整，既然是在我們重劃區內，那我們重劃會就有義務，來保留來減輕他的負擔，避免糾紛，那重劃會儘量來溝通協調，謝謝。

主持人：好，謝謝，重劃會的說明。這個議程的階段是書面意見宣讀跟回覆，那請司儀再下一個階段繼續，謝謝。

(七)主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

司儀：最後請主持人詢問有無最後陳述及結語？

主持人：好，這個階段的進行，在會議通知上面有提到，最後如果有意見陳述的話，填寫意見單，那我這邊徵求一下，作業單位這邊有沒有事先登記的發言民眾，先詢問一下，現場沒有的話，那我們就開放給現場民眾來做最後的意見陳述，有沒有現場的所有權人、利害關係人要做最後陳述，一樣是 2 分鐘的時間。

今日共有劉○鈺君、黃○枝君(代理人歐○雲君)、洪江○儀君(代理人洪○琳君)、邱○霖君等 4 人現場陳述意見，不納入聽證會議紀錄。

主持人：我一樣再重複，我們今天大家表述意見的內容，我們會正式作成聽證會議的紀錄，那剛剛大家表述的想法也都非常的清楚，後續這 1 份聽證會的紀錄，我們會進到桃園市的市地重劃會做後續審議的參酌，不過我這邊再補充說明 1 件事情，就是我們今天的聽證會在前面的登記發言階段，以及書面意見陳述，這個部分的內容會正式作為會議紀錄的方式紀錄下來。那最後這個階段意見的表述，跟提問的一些內容，我們主要是透過書面意見的方式來紀錄下來，提供給後續市地重劃會審議的參酌，跟大家補充說明一下今天整個聽證會結果的紀錄的方式，我接下來就針對我們今天這個聽證會來做最後的結語，中壢區普義自辦市地

重劃區重劃會依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法向桃園市政府申請核准實施市地重劃，所以我們舉辦今天這個聽證會議，今天的聽證會議按照主辦單位的議程安排來完成這個程序，今天聽證會的會議紀錄公開閱覽的事宜，依照行政程序法第 64 條規定，那請市政府地政局將會議紀錄以逐字稿的方式來做紀錄，在 5 月 10 日星期三上午 8 點到下午 5 點，放置在桃園市政府前棟 3 樓地政局重劃科辦公室提供大家的審閱，這個最後的結語，就是請地政局按照剛剛的時間跟地點，提供聽證會議的紀錄讓大家審閱。今天的聽證會我們就進行到這邊，我在這邊把宣布會議散會，謝謝。

(七)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