

桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區開發案

聽證紀錄

- 一、案由：桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會申請核准實施
- 二、主持人：國立政治大學地政學系兼社會科學學院副院長 白仁德教授
- 三、出席人員：詳附件一
- 四、聽證日期及場所：107年9月17日假桃園市龜山區公所三樓大禮堂
- 五、聽證爭點：詳附件二
- 六、文書證據：詳附件三
- 七、會議實況：

(一) 開場：

司儀(陳逸儒)：各位民眾，大家早安，今天的會議即將開始，桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定申請核准實施市地重劃，聽證主辦機關桃園市政府依行政程序法第57條規定，由桃園市政府鄭市長指定專家學者擔任，今天的會議主持人是任職於國立政治大學地政學系白仁德教授，接下來我們將會議交給主持人。

(二) 主持人說明：

主持人：好，各位與會的民眾、各位與會的單位代表大家早安。今天的聽證會就由我來跟各位服務，個人任職於政治大學地政系，那現在也兼政治大學社會科學學院的副院長。今天非常榮幸接受市長指派來擔任今天這一個聽證會，我想各位都有收到通知，桃園市龜山區長庚自辦市地重劃會，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定，申請核准實施市地重劃，故我們今天的會議就是長庚的市地重劃。先介紹一下與會主要的成員，首先介紹我們的預備主持人，是主持人的備位，在我的左手邊，國立屏東大學不動產經營學系賴碧瑩賴老師，照這個順序來，龜山地政事務所測量課盧景懋盧課長，不動產估價師趙基榮趙估價師，桃園市地政局主任秘書黃建華，還有都發局的同仁還沒入座，等一下我們開始程序時應該會出現，大概介紹一下我們主要的協助人員，還有地政局很多的同仁在協助。在未開始之前，先依我主持人的職權，拜託一下各位請遵守議事的規則，原則上主要就是發言的內容以聽證的爭點為範疇，儘量不要有意氣用事、人身攻擊這樣的言語，這個是公民道德的展現，請大家遵守，第二件事情是我們聽證會全程錄音錄影包括我們局裡面的同仁，大家有看到我們波麗士大人在現場，全程錄音錄影，所有陳述的意見跟發言都會留下紀錄，那也請各位在發言之前，請報上你的姓名，以便我們落下紀錄，我宣佈這個會議正式開始。在還沒有開始讓各位同仁發言之前，今天主要的目的就是為了這個聽證會，為了讓我們所有的土地所有權人、所有利害關係人知道我們聽證會這個

重劃的所有內容，我希望今天主要達成幾個目的，第一個所有土地所有權人都能充分了解內容，第二個可以讓各個利害關係人都能夠充分溝通，就各位聽取的意見，我們召開這樣子的會議，故我們是依照行政程序法第57條，本人來主持這樣的會議，在座的剛剛介紹的幾位協助人員都是對於這些地政、市地重劃相當熟稔專業，我們皆秉持公平、公正的立場來進行，也希望後續讓民眾的權益能得到保障，主辦機關在今年的8月15日已經將所有的資料寄給土地所有權人和已知的利害關係人，所以在期限內，主辦機關並沒有收到任何有關聽證爭點或聽證程序的異議書，故我們今天開會通知的程序，是有效的進行，剛剛提到我們全程會錄音錄影，而我們所有發言的內容，都會以逐字稿的方式來呈現，為了後續的正確跟方便性，剛剛提到，我們希望大家能報上姓名，在每一次會議的發言過程當中，不要有這個離開爭點的發言，不要有情緒性，不然我們這個逐字稿會記到很多圈圈叉叉，特別是如果各位有講到不該講的話，可能不會像錄音機那樣消音，等一下會由我們這個主辦機關、重劃會先做一個簡介，那請大家遵守會場秩序，原則上我們今天是有登記發言的依序發言，有書面意見的，我們會再做出陳述，如果來不及的，會在後面將所有各位的意見交給重劃會，我們不會特別在這裡做宣讀，以上的程序跟注意事項跟大家說明，那也希望大家今天能夠愉快順利地參加我們這個聽證會，我先做這樣的說明，再請司儀進行下一個議程，謝謝。

司儀:接下來我們請主辦機關，針對今天議程及進行方式等聽證相關事項先為各位民眾做一個簡單的報告。

主辦機關(劉得成):各位鄉親朋友，大家早，今天由本人代表桃園市政府就今日聽證的議程，幫各位做一個簡單的簡報說明，首先簡報大綱主要分成五大項，分別為一、聽證的必要性，二、聽證的議程，三、會議注意事項，四、會議紀錄，以及最後一項，是否核准實施市地重劃，在聽證的必要性部分，為何我們要辦理聽證呢?其實是依據司法院釋字第739號解釋以及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十七條規定，這裡的主要意旨是，主管機關在核准實施市地重劃前，要讓區內的土地所有權人以及利害關係人，能夠充分表達意見，所以我們也在今年8月14號的時候發文寄給各位與會的大眾，希望你們能夠來參加聽證，充分表達意見，以保障你們的權益以及落實正當的法律程序，今日聽證的議程，目前是由主辦機關進行簡報的說明，說明後會接由重劃會來進行重劃計畫的要旨簡報，接著會由當事人以及利害關係人進行陳述意見以及發問，再由司儀宣讀未出席者的書面意見，最後再由主持人詢問有無最後陳述意見，以及進行結語，最後宣佈散會，這邊需要提醒各位，今日聽證的議程是採預約登記制，也就是說，您必須在今年8月31號以前，將您想要陳述的意見提供給本府知悉，向本府提出申請，也就是說不論是您親自要陳述意見或發言，或者你有委託代理人，或者你有申請輔佐人，都必須在今年8月31號以前，向本府提出申請，才可以今日發言，如果您未在期限內提出申請，今日就無法進行發言或陳述

意見，不過如果您仍有寶貴的意見需要發表沒有關係，我們歡迎您在會後留下書面資料，提供給我們的服務檯，我們亦將您寶貴的資料，一併送交我們市地重劃會，提供給委員做參考，在當事人以及利害關係人陳述意見或發文的流程部分，我們是在今年8月14號的時候，寄送通知單，裡面有規定在8月31號前完成預約登記，我們將以收件的順序安排今日發言的順序，如果要陳述意見，每人是三分鐘，並以一次為限，如果你有發問的需求，須先經由主持人的同意後，才可以發言，這邊要提醒各位，今日的發問以及回應，都是採統問統答的方式，也就是先由主持人同意後，始得進行發言，發問的時間是三分鐘，發問結束後再由主持人指定人員回應問題，回應的時間也是三分鐘，在回應後，如果您仍覺得有疑問想要發問，必須再經由主持人同意後，進行最後一次的發問，時間一樣是三分鐘，結束後再由主持人指定回應人員回答問題，回應時間一樣是三分鐘，另外有關過號的處理方式，如果唱名三次，仍未到場，我們就視為過號，這時候要等到其他的陳述意見人員陳述完之後，您才能如期發言，有關響鈴的提醒，在不不論是今日的陳述意見或發問，或者是回應問題，都是三分鐘，在剩下一分鐘時，我們會以兩聲短鈴來做提醒，如果時間屆滿是以一長鈴做提醒，時間超過之後，應該自行停止發言，如果你未自行停止發言的話，該發言不予記錄於會議紀錄之中，本次聽證的會議注意事項，已詳細載明在8月14號通知函，今日我們也將注意事項張貼於會場四周，各位可以進行參考，再提醒各位，今日的聽證議程全程採錄音錄影的方式，在會後的聽證紀錄，我們會在桃園市政府以及桃園市政府地政局的網站公告，做公開閱覽，如果您今日有發問、陳述意見或者是回應問題，請您配合在主持人所指定的日期、場所去確認會議紀錄，是否與您在今日的發言相符，如果相符，請您簽名或者是蓋章，如果您未在期日進行公開閱覽或者是拒絕簽名者，我們一樣會記明事由，然後提供給市地重劃會委員供參考，今日的聽證語言，主要是以國語為主，如果您使用他國語言者，請自備翻譯人員，有關本次聽證紀錄，在會後我們將會整理，提供給本府的市地重劃會供委員做參酌，有關會後提出的意見，將不納入聽證紀錄，不過仍然會提供給市地重劃會委員供參考，最後，是否核准實施市地重劃，我們會把聽證紀錄送交市地重劃會委員供參，最後審酌聽證的結果，如果同意實施市地重劃者，本府將會把重劃計畫書、聽證會議紀錄，以及市地重劃會會議紀錄，送達給土地所有權人以及利害關係人，並且在本府的公告欄張貼以及上網公告，如果不同意申請實施市地重劃者，我們會敘明駁回的理由，以上是今日的簡報，謝謝各位的聆聽。

主持人:好，謝謝主辦單位，對於會議整個進行方式的說明，不曉得在座與會的各位鄉親有沒有意見要表達？

民眾：:請問可不可以用台語？

主持人:我們今天是規定用國語，在座有沒有聽不懂國語的？有聽嘸台語？

主持人：好，全程以國語，但是必要的時候輔助用台語解釋。請司儀接續下一個議程。

(三) 重劃會說明重劃要旨

司儀：接下來我們請重劃會代表，向各位民眾說明重劃計畫要旨，同時請發言編號一號黃○錦先生、編號二號陳○麗女士及輔佐人蔡○正先生至左前方發言等待區就座準備。

主持人：好，請重劃會這邊做一個簡報，謝謝。

重劃會代表(輔佐人陳○林)：各位長官，各位相關土地所有權人，本人是長庚自辦市地重劃區的簡報代表，敝姓陳。我們現在就簡報大綱裡面有的內容五點，都市計畫的沿革跟重劃範圍、土地所有權人同意的情形、我們平均重劃負擔比率概計、財務計畫，再來是預定重劃進度，來跟各位土地所有權人說明。第一個，都市計畫的沿革跟重劃範圍，我們本來範圍是98年12月7日發布的林口特定區第三次通盤檢討，內政部都委會第678及第700次會議的審議通過部分，我們是保留案件一變更機關用地為第三種住宅區的決議事項辦理。我們之前93年的時候有函詢憲兵司令部，就是軍方的機關用地這一塊已經不會再做使用。所以內政部都委會就同意附帶條件來變更，變更的內容是要整合土地所有權人意見、擬定細部計畫、規劃35%以上公共設施，優先以自辦市地重劃來開發，依內政部擬定的細部計畫來變更主要計畫。都市計畫在102年內政部有102年3月26日的第800次會議跟102年8月27日的第810次會議通過。之後在桃園市的部分是主、細計的發布實施是在104年的8月17日跟18日。再來是重劃範圍，重劃範圍是坐落在桃園市龜山區長庚醫院林口分院的西北側，範圍包括公西段14-1地號等53筆土地，面積為60,107平方公尺。範圍四至如下：東以文化二路為界、西以文化三路為界、南以文化二路18巷為界、北以復興街為界，就是紅色框框的部分。重劃區辦理的原因：重劃的目標就是要創造生活環境的空間、創造以人為本的開發、建構良好的購物環境，因為我們是在林口特定區的附近，所以之後要吸引人潮，帶動地方的經濟發展。再來是公共設施用地跟可建築用地的規劃配置情形，我們規劃目的現在是規劃成機關用地變更成第三種住宅區，然後規劃總面積是3.9067公頃，估計畫面積65%，另外公共設施的部分就是35%，有公園、綠地、道路用地。本重劃區公、私有土地的人數跟面積，公有5人、私有160人，總計165人，面積公有23,142.49，私有36,964.51，合計60,107平方公尺。然後就土地所有權人同意重劃說明，本重劃區土地所有權人平均負擔比例為50.11%，超過45%的要經過半數之私有地主及所有權人的面積同意，才符合平均地權條例第60條第3項但書規定。我們現在私有的部分是156人，同意100人，目前還未同意的是56人，總面積36,959.55平方公尺，同意的部分是27,667.28平方公尺，同意的部分是74.86%，另外面積有4個人跟大概約五平方公尺是未計入的部分，公有土地的面積是23,142.49平方公尺，可抵充的公有土地面積是1,120.58平方

公尺。三、平均重劃負擔比例概計，預估的公共設施用地負擔依照公式來計算，公式上面分子是公共設施總面積減抵充面積減原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積，下面分母是除以重劃區總面積減原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積。算出來的公共設施平均負擔比例是33.76%。本區預估費用負擔，工程費部分是1.8億、地上物拆遷補償大約是3.4到3.5億左右、重劃業務費用1,799萬，加計五大銀行平均利率2.63%利息，這一區合計是5.8395億，費用平均負擔比率按公式計算，上面是工程費用加重劃總費用加貸款利息，除以分母是重劃後平均地價乘重劃後重劃區總面積減重劃前公有道路、溝渠、河川、未登記地面積，所以試算出來是16.35%，兩者合計是土地所有權人平均負擔50.11%。另外重劃區原有的合法建物或既成社區減輕原則的部分，我們這邊目前大概有七處預估面積10,550平方公尺，之後的會員大會或理事會會決議做一個減輕負擔的動作，如果確定有保留的部分的時候。第四是財務計畫，預估在從106年的8月開始，會預計到113年的8月，所以大概是在五年的時間平均去分攤工程、重劃費用、貸款利息等。本重劃區的總共費用是5.83億，是重劃會自行籌措，償還計畫是區內的所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售及繳納差額地價償還。現金流量分析據本重劃區辦理進度、重劃負擔費用、各項收入，預估本重劃區各年度現金流量就是以左邊這個表。重劃區預估取得的抵費地是9,827.49平方公尺，預估重劃後地價是每平方公尺60,551元，試算後約5.9億多，大概盈餘一千多萬，財務是可行的。再來是第五點預定重劃工作進度，前面幾個就是我們籌備會在申請範圍、研擬章程、重劃大會成立之後選定理監事，現在就是進行到第五點，研擬重劃計畫書的草案跟申請核定及公告，之後就是我們現況調查、地籍測量實施計畫的部分，再來是公告土地禁止移轉，再來進行到工程規劃設計、重劃前後地價查估，查估及發放土地改良物或墳墓拆遷的補償費。之後進行到工程施工地價評議，再來土地分配的試算，土地分配結果公告之後會一一處理的部分，地籍整理，然後換狀後權利變更登記，之後有工程來驗收、相關單位來接管，之後會交接土地給各土地所有權人，然後及清償的部分。之後會申請核發費用證明書，之後是可以抵稅的部分，之後重劃會進行財務的結算，配合環評的作業期程，之後撰寫成果報告及報請解散重劃會。所以這個時程大概從106年8月到9月的部分，一直進行到113年的8月，簡報完畢，謝謝。

主持人：好，謝謝重劃會的說明。請司儀進行下一個程序，進行利害關係人的陳述意見。

(四) 當事人及利害關係人陳述意見或發問

司儀：當事人及利害關係人陳述意見或發問，接下來是民眾陳述意見或發問的時間，現在請編號一號的黃○錦先生上台發言，編號二號陳○麗女士及輔佐人蔡○正先生、及編號三號的林○君(代理人黃○蓮)女士請準備。

編號一號意見陳述(黃○錦)：最主要今天想請教主辦單位的就是說，我們這一塊地為什麼無法申請為商業用地或高密度的住宅區？因為我看時程表裡面在最後會為沒有參加的地主陳述意見，所以有些事情我不在這邊多加贅述。我們這一塊地其實在龜山區這個林口重劃區另外一邊大概是林口市，我們這一邊是屬於龜山，是屬於桃園市的，現在已經升格為桃園市，以前是桃園縣。很多規劃都是在桃園縣，我們在桃園縣的時候規劃的，且很久以前規劃的，就在所謂的住三，我不知道我們為什麼這一塊地一定要用住三去開發，像A7這麼偏遠的地區都已經是高樓大廈林立，林口這邊也是高樓大廈林立，這個文化三路、文化二路狀帶的地方，不是真的商業區或高密度的住宅區。為什麼我們這一塊一定要用住三來開發？這個主辦單位或我們的區公所或是市政府有沒有關注到這一點？我們龜山這一邊長期以來很多年了，都沒有再有什麼建設，草地荒蕪一片，這一個區我們政府機關也任他荒蕪，林口那一邊已經規劃這麼好了，什麼東西都很有次序了，招商招這麼多進來，已經41層樓都在蓋了，五星級的酒店就在隔壁，那我們這一個市政府、區公所都沒有在關注我們林口屬於龜山這邊地方的發展，位於兩個捷運、兩個交流道，這是在台灣絕無僅有的地段，你看所有的重劃區，現在所有新的全省的重劃區，在捷運旁邊的有誰在住三的？我們不希望說大家看政府跟區公所方便行事、有人開發就好，不關我的事，你們去搞就好了，絕對不要有這個心態，我們有機會把我們林口、龜山這一區做一個國際化的、做一個龜山的門戶、市政府的門戶，不要輕易地就把他浪費掉了，等一下還會有完整的陳述…(發言時間結束)

主持人：好，謝謝黃先生的發言，依照程序先請重劃會做回應，一樣是三分鐘。

重劃會代表(輔佐人陳○林)：本區的都市計畫是依照98年的特定區下去執行，這個部分是因為都市計畫委員或都市計畫因為會考量到周邊的部分，那我們西側、南側都是住宅區，所以當初市政府在送或者陳情意見，當然很多人都去陳情說要改成商業區，但是因為都市計畫通常都考量周邊的鄰區是哪一種都市計畫區而去變更，所以都市計畫委員不管是市委會或者是內政部的小組，應該是考量到西側跟南側是住宅區，所以才用住宅區去變更，謝謝。

主持人：好，接下來接續下一位發言。

司儀：請編號二號的陳○麗女士及輔佐人蔡○正先生上台發言，請編號三號的黃○蓮女士請準備。

編號二號意見陳述(輔佐人蔡○正)：我是15地號地主，我是編號二號陳○麗的先生。請問一下永利開發跟那個九萬開發是什麼關係？他不能到了第一次會議、第二次會議，籌備會、成立會都是永利出來，到了第二次的時候變成九萬，那我們的合約是有算嗎？這個我從第一次會議、第二次會議提出這個東西，都沒有人給我合理的答覆，所以剛才主辦單位講的、主持人講的都沒有意見，其實很多意見，是不是請主辦單位調他們第一次流會、第二次的成立大會的籌備會、

第三次的成立之後的重劃會的錄影錄音，有沒有正確一樣？他們都不給發表，都直接表決。這個幾十、幾百億的開發案竟然就用合議制表決通過了，這個可以陳述嗎？這個是不是不合理？但是我今天講的，永利跟九萬是什麼關係？有牽扯到現在的理事會有沒有合法性。如果他們陳述的是合理的話，我認為要拿出證據出來，這個是烏魯木齊，但是一個問題我很簡單一件事情來講，是不是說每一次開會的官員都不用現場維持聽證的會議，還是說表決的會議？都沒有，為什麼有這種幾百億的開發案你們市政府都不用派人嗎？我們不知道官員是誰？我們要表達意見，沒有。主席只有很簡單就用表決的。那我問你了，永利從頭開始的陳○平，聯絡人都是他，蓋關防籌備會主任、代表是楊○己，再來是理事長，現在詹理事長也是他的關防，小章也是他本人，這個部分沒有成立嗎？那我們的權益在哪裡？我贊成請他們等一下幫我回答說他們的關係是怎樣？如果再跟我講說他們沒有關係的話，我今天公布證據說理事會有沒有合法，就這麼簡單而已。

主持人：好，謝謝發言人，依照程序請重劃會做個回應。

重劃會代表(輔佐人蕭○蔚)：主持人、地政局各位長官大家好，我是重劃會的輔佐人，敝姓蕭。這邊回應這位地主的意見，我想不管是九萬或者是永利都好，重劃公司要來執行整個重劃的業務，他必須要有章程的依據來執行。我們這一區的重劃會章程是在今年的二月份通過，章程裡面明文載明，由九萬公司來負責執行整個重劃的事務，我這邊也替地政局回應一下，其實在大法官釋字627還沒通過之前，整個自辦市地重劃的業務，他的程序不會是這麼嚴謹。一直到大法官釋字通過之後，我想除了市府這邊他會提高他的行政監督的強度外，我們本身重劃會不管是集會或是表決，都有他更嚴謹的程序，也就是說除了我們本身會議的表決需要一定的門檻之外，市府在這邊的監督也是更為謹慎，我想除了具有民主正當性之外，行政監督也是有他一定的權力存在。其實整個重劃事務的執行，我們都是依照重劃計畫書及重劃會章程來去憑辦，假使說地主不管是有發言的、與會的，如果對於我們這一區的開發，他有一些意見，我們都歡迎你來到我們的會址，我們直接跟你們做一個對話，以上。

主持人：你是第二號發言人嗎？

輔佐人蔡○正：他現在一樣沒有針對會議來回答這個問題。

主持人：請經過同意好不好？請問第2號登記發言的是你嗎？你可以就剛才的回應有一個意見陳述。

輔佐人蔡○正：現在這個三分鐘叫我們從103年這個問題到現在，我們表達不完，現在我提的案子，他避重就輕沒有談這個。第一次成立流會、第二次成立的話是51%點幾的所有權人有沒有包括我的15地號裡面的所有權人，我的少數的所有權人15號的？先幫我回答一下好不好，我要知道我現在查不到嘛。我上次開會

完我打到地政局去，地政局避重就輕談這個問題，還有我這一次開會，竟然重劃會裡面李○照，已經跟政風室講了，恐嚇我今天不能出席，不能談永利跟九萬的問題。我們提出問題到市政府的時候，他們事後打給我說要撤案，這個合理嗎？你們市政府、地政局跟他們有什麼瓜葛嗎？到現在我們都沒有辦法陳述這個，剛好今天聽證會三分鐘給我談，103年到現在已經幾年了？三分鐘可以談完嗎？我這邊有九萬的合約，至少有三本，他們的負責人換了三個人，現在換了永利，那我問你這個有沒有誠信？我這個都有證據。現在負責人又換了一個宋先生，之前是詹先生，也是現在理事長，是不是裁判兼球員？你們地政局有沒有看？你們要給他通過的東西有沒有看？可以裁判兼球員嗎？九萬裡面的成員跟理事會成員都是一樣，不能三等親的，上面寫的第二次會議還寫說，為了避免利益瓜葛，現在不是更利益瓜葛了嗎？你們給他通過？這個案子應該給他撤掉吧？如果要證據我這邊有，星期五那一天開會，你們還打電話去申請警察，你們有權利申請，但不能說我是黑道。我算什麼是黑道？我是所有權人，我也跟政風室講了要求處理，你們市政府跟地政局可以配合他們嗎？那我問你好了，他沒有針對我的問題回答這個問題，永利跟九萬是什麼關係？這牽扯到了他們理事會有沒有合法性，我講得很清楚了，要拿出證據可以，我現在就拿給你，還是調錄影帶看好了？我那一天出國，有委託人，沒有投票，你們竟然可以通過？51%有沒有包含我的，請地政局回答。

主持人：謝謝，時間到。是不是重劃會要再回應 一樣3分鐘

輔佐人蔡○正：我這邊有證據。

主持人：我們這邊都會列入。

重劃會代表(輔佐人江○欽)：針對這個問題我稍微做一下說明，因為今天是重劃會的聽證會，其實他是屬於公法行為，我想公法和私法要分清楚。就像我們都更案，也有公法行為和私法行為，因為有時候都更的實施者會跟地主之間簽訂私人契約，那叫做私契行為，但是當都更行為在進行時，是高程的公法行為，這時候他們是分開的，這種情況下今天我們重劃會也是一樣，重劃會可能會有私底下的私契行為，可是那個部分若有糾紛的話，是要循私法途徑，不是在公法行為上解決。因為我們處理過很多重劃會或都更行為，只要涉及私法行為，政府部門主管機關是不予理會的，他們會說這個部分是私契，可以到民事機關、法院另外提出訴訟，但不是在今天聽證會可以提出的。且剛才主持人也特別講，今天聽證會的範圍只限於有爭議的系爭的爭點，但剛才地主所提出的這個問題，其實是涉及到永利公司與九萬公司的私契行為，所以這個部分不宜在這邊回答，如果這位地主有什麼意見，我們歡迎他到重劃會來、敞開大門好好為他說明。

輔佐人蔡○正：他也沒有針對…，那我證據拿出來。

主持人：我們按照程序來。

主持人：我們按照程序來。

輔佐人蔡○正：講那個法律有什麼用。法律我跟你講，法律在這邊嘛。

主持人：請地政局做個回應。

主辦機關(邱慕蓮)：各位鄉親大家好，針對陳述意見二的民眾所說的地政局職權的部分先在這邊跟大家做說明，基本上這一區是屬於自辦市地重劃，由地主來發起成立，依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法來做事務的推展，不管在開會員大會或是理事會的時候，我們地政局也就是重劃主管機關，都會派人列席，相關會議紀錄送交給地政局，我們也會依規定進行審查、審核。審查、審核的部分會針對地主的身分、委託權及相關投票限制，甚至是相關寄達的方式，我們會依規定進行審核，這位民眾所提的部分，我們也同意會後針對他的個案，再進行調案為他說明，以上是地政局的回應，謝謝。

主持人：謝謝地政局的說明，進行下一個程序。

司儀：請編號三號黃○蓮女士上台發言。(唱名三次未到)

主持人：好，編號三號的黃女士是不是沒有出席？請問主辦單位他有沒有書面意見？

司儀：有。

主持人：還是我們就把他的書面意見做宣讀？原則上也是三分鐘為限。

(五) 宣讀未出席者之書面意見

司儀：今日登記陳述意見共有三位，除一位未到場外，其餘登記民眾皆已發言完畢。宣讀未出席書面意見。本次聽證含原登記未出席者及原本提供書面意見者計2位。未出席者書面意見1。不同意開發此地為住三，此地欲申請自辦重劃區，應是最有條件成為商業區的地段或是高密度住宅區，這一塊地位於機場捷運A8到A9的中間並有兩個高速公路的出口匝道，位於公園與大湖旁並鄰近長庚醫院商圈與全台最大的三井outlet購物廣場，這是在台灣絕無僅有的好地段，當緊鄰隔壁的林口區已高樓大廈林立，甚至已有蓋到41層的大樓，我們龜山區這邊卻計畫把它規劃為住三重劃區，住三原則是只能蓋三層半，雖有一點容積率獎勵，但也是非常有限。我們不明白為什麼這個地區不能把它直接規劃成商業區或高密度住宅區，同屬林口特定區，林口區那一邊現已高樓大廈林立，龜山這邊多年來都沒有任何進步。桃園現在已升格為直轄市，並與新北市屬於同一層級，我們不明白為什麼我們龜山區就必須矮林口區一截，我們為什麼像要做次等公民一樣？現在地方與中央已同屬同一個執政黨，我們市政府也應比新北市更有能力要求中央重視地方發展才是。相信只要我們市政府或區公所自己重視地方發展並有所規劃，屬於同一政黨的中央、政府或住都局都應該重視

並聽取地方意見。文化二路和文化三路中間這一條狀帶從林口到龜山一直以來都是規劃成商業區或者高密度住宅區，連附近最新建的長庚新宿舍大樓都可蓋到19樓，鄰近小面積的惠友建設所興建的集合住宅也蓋到10樓，現在所申請的這一個重劃區面積很大、位置也很好，我們市政府和龜山區公所有機會打造此一重劃區成為一個能和相鄰的林口區相匹配的龜山區，並成為一個屬於桃園市龜山區的商業區地標，我想大家都不願意看到將來如搭機場捷運，看林口區那一邊是一片高樓大廈，像是富人區，但龜山區這邊卻是一片矮房，像是貧民窟。且綜觀全台灣捷運旁的重劃區，不是被規劃商業區或高密度住宅區，有哪些地區是在重劃成住三的？我們龜山區是要做白天鵝還是醜小鴨，這是關鍵的一刻，希望市長與區公所能考慮到這個正在申請的重劃區地理位置非常好、交通非常便利，能夠重新規劃它為商業區或高密度住宅區，相信這是我們不同意開發此地為住三的所有地主共同願望。

司儀：未出席書面意見二。抵費地估價偏低，不同意土地戶願集資買回，每平方公尺60,551元，重劃後預估地價顯然偏低，若出售恐有圖利他人或自肥或圖利以此價格購地的建商之嫌，故應調高為114,650元每平方公尺，若抵費地依然為60,551元/平方公尺，我們不同意戶會成立自救會，集資來購買抵費地，因為這是同意戶他們的重劃會估價，我們無法接受。此開發土地約60戶的人頭戶，持有土地小於1坪，為何地政機關會放任人頭戶來做整個重劃，是否有內情或瀆職？請還給真實的地主戶一個公道。(附件)有選舉權只有98戶，抵費地估價偏低，幾年前287號土地買賣為每坪19萬，賣了200坪，為何在重劃後的地價亦為19萬多，土地只剩一半？價格卻一樣？建議三千多坪的抵費地由四分之一未同意的地主買回，這樣才合乎公平原則，因為估價是由同意戶估出的，太賤價我們不同意戶無法接受，只好集資買回抵費地。285土地目前是284土地建築物的停車場，理應納為既成社區之中，重劃負擔比例太高，高於政府的比例，不合理。第一項，本案市地計畫草案內容及第15、16、17頁所謂本重劃區重劃後預估地價每平方公尺60,551元，顯然估價偏低，以此價格作為出售本案抵費地價格，恐有圖利他人或自肥或有圖利以此價格購買抵費地廠商之嫌，故應調高為每平方公尺114,650元，其理由如下：一、從本案市地重劃書草案附件15，重劃後地價概估所謂本案重劃平均地價為每平方公尺33,588元，經估算重劃後平均地價每平方公尺60,551元，上漲率約為1.8倍實為合理，其考量因素如下：平均地價則為每平方公尺44,450元，本重劃區鄰近土地交易價格如下，地價區間為每平方公尺4.3萬及附件15本重劃區鄰近地區土地交易價格及公告現值調查表，經申請人比對，本重劃區鄰近土地交易價格及公告現值調整表與內政部地政司實價登錄資訊，初步已發現該表取樣之編號9、14、16、17土地交易價格及公告現值，是公共設施用地交易實價登錄之交易價格，並且是交易價格較低…(發言時間結束)

主持人：好，謝謝。因為登記發言人的內容很多，那我想這個也會納入後續的參考依據，這裡主要有幾個包括前面已經有詢問過土地使用分區、都市計畫的問題以及交易價格，還有剛才提到私權、負擔比例過高，以及參與重劃土地的成員。大概這幾個提出來的問題先請重劃會做一個說明，一樣是三分鐘。

重劃會代表(輔佐人陳○林)：各位長官、各位土地所有權人，關於地價的部分我們都是參考周邊鄰近的公告現值，成交價格級距高跟低的部分取其中來計算出重劃後地價，所以地價目前暫定的部分是這樣訂出來。面積過小的部分是法令有規定土地所有權人只要在籌備會成立前一年取得土地，不管面積多小，都是會納入，那當然是實際謄本上的土地所有權人去寄發這些東西，像相關他取得土地面積過小的原因我們也沒辦法去了解，所以當然我們就是用謄本上面積當作依據去寄發，另外我們區內是有四個不計入的部分是因為取得面積過小、取得時間點是在籌備會成立前一年之後才取得，故不計入，以上。

主持人：好，謝謝說明，那我們今天有三位登記發言、兩位出席、一位未發言，還有一位是提供書面意見不克前來，剛剛都已經宣讀了。另外今日提供的書面意見依照我們聽證程序，這些相關意見會納入後續的處理，但今天就不宣讀、討論。今天提出來的，另外提出來的，在公告期限之後提出來的，就今天的討論不曉得相關與會人員有沒有需要提供？

編號二號(輔佐人蔡○正)：我可以補充嗎？

主持人：好，你剛才的意見大概一致了，那給你一分鐘。

編號二號(輔佐人蔡○正)：我補充一點我沒有講到的。

編號二號(輔佐人蔡○正)：我請問一下，如果今天我們沒有跟九萬或永利簽合約的話，我們土地會分多少？合理嗎？有跟他簽合約就55%，我們現在講出來的開發費用太高了，高於內政部規定的10%，現在16%多，公共設施還降低，本來35%降到33%，多了1%多，還是被他們拿去了？合理嗎？有跟他們簽合約，第二次有通過一條法案，修正組織章程裡面有一條法案，但是一個問題，有跟他簽合約的話是不是就分55%，沒有簽合約就是49%，包括國防部、公家機關是不是49%而已，那你們公家機關、國防部都沒有聲音嗎？這個會圖利他們，這個東西要講清楚，不能國防部站在公家就不發聲，我們三十幾%沒簽的就是四十九點幾%就對了？平均地權是這樣分的嗎…(發言時間結束)

主持人：好，謝謝蔡先生。我想今天登記發言跟提供書面意見應該大概充分表達，聽證會就如同剛才蔡先生的爭議，沒辦法在這裡馬上回答你所有的問題、也沒辦法說對於各項事項的准駁有一定的依據，但我們今天的主要目的就是充分溝通、意見瞭解，剛才幾位登記發言人我們大概都知道，我們會納入正式的紀錄。那市政府這邊在9月26號早上9點到下午5點中午不休息，在桃園市政府三樓前棟地政局重劃科辦公室，依照行政程序法的第64條，會把今天所有各項聽

證發言、討論內容，不管是登記發言的民眾或重劃會的回應，我們在這裡都會做一併處理，公開閱覽，那這當然會列入我們後續進一步對重劃計畫的討論、審議需要的內容。剛才有聽到幾個主要的爭點，包括都市計畫土地使用分區的設定、價格、參與比例、私權未來權益分配這些事情，在今天聽證會上就一併納入後續整個重劃計畫的審核依據。依照會議程序在充分表達意見及必要的回覆後，我再重申一次，在9月26號桃園市政府三樓前棟地政局重劃科辦公室會所有聽證紀錄公開的閱覽，這是今天處理聽證會最後的一個收斂，當然也會納入後續審議的依據。若今日各單位無進一步的回應跟說明，特別強調，剛才宣布聽證會有發問、回應的相關機關、相關重劃會代表、民眾，務必依照說明內容於指定日期、地點簽名或蓋章，若拒絕簽名、蓋章或未在指定日期場所審閱者，聽證紀錄應註明事由，若對聽證會紀錄記載有異議者就在現場提出，亦會經相關單位或主持人認為異議有理由者予以更正、補充，無理由的就註明異議內容。補充一點，聽證會後所提的任何意見均不會納入聽證紀錄，宣讀一下，惟日後該意見會隨著聽證紀錄依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條的規定，連同其他相關資料送交桃園市政府市地重劃會合議審議，審議的結果會辦理後續的程序。今天聽證沒有參與的相關意見，你也可以提供，但我們就不納入聽證會紀錄裡面，但相關意見還是可成為後續市地重劃計畫當中審議的參考，今天聽證會議就到此告一段落。

編號一號(黃○錦)：時程表的結束時間是12點40，現在才11點，只有兩個人發言，沒有問過大家有沒有意見，剛才他們回答的我們有沒有意見要補充。

主持人：剛才在大家發言後我有請教，原則上我們發言程序是有一定的規定並採登記制，當然我們表定的時間是一個預留，當然也有可能超過12點，到時候如果登記的人多 也不能叫我說12點就停掉。

編號一號(黃○錦)：但最後一項是主持人詢問有無最後陳述？

主持人：剛才我已經有詢問過，那你現在是否有除了剛才你的發言以外的其他意見，給你一分鐘的時間，跟剛才不一樣的。

編號一號(黃○錦)：剛才重劃會基本上都沒有針對事情來做解釋，為什麼這一區要把他開發成住三？參考周邊？林口那一邊都不參考，地價也是參考周邊，不知道為什麼不參考林口那邊？開發案參考98年重劃案，現在已經107年了，所以整個都不合時宜了，我認為應該重新檢討這塊地的使用。

主持人：好，謝謝。意見基本上跟剛才重複，我再強調聽證會不要變成辯論會，希望大家在這裡不要有情緒性的發言，但是相關的意見陳述在公開閱覽紀錄確認後，會納入後續審議正式去處理，今天聽證沒有個別的准駁、討論結果 這些意見在之後都會成為正式處理的依據，不是像以前都市計畫的公聽會 每一個大家所發言的內容都會是一個爭點，後續會正式處理，會納入在計畫裡面處理的

所提出來的意見會必要做處理，因為聽證程序有一定的規定，依行政程序法，我不可能現在開放說來喔！都來討論一下，像在選舉炒米粉，先這樣做補充說明，謝謝各位鄉親今天的參加，先把會議宣告一個結論，(編號二號舉手申請發言)，再給你1分鐘。

編號二號(陳○麗)：剛剛針對蔡先生所提的九萬公司跟永利公司的關係，跟我的合約是不是存在，這個牽扯到我全部的權利，另外要請地政提供比例說明也還沒有，到時候希望九萬公司和地政局都給我一份書面的。另外就是55%如果增加的時候是不是說不得低於55%，如果超過增加的盈餘是不是平均發還給我們所有的地主？我這樣講有清楚嗎？

主持人：好，謝謝。我想這個要求很明確，也請重劃會納入考量，看起來跟前面的意見相似、要回應的相似，我們會有正式的公開閱覽，包括你剛才的發言納入紀錄，相關的單位也要做回應。那如果沒有再進一步的意見，我們今天的會議就到這邊，在這邊宣布會議結束散會，謝謝。

(六) 相關資料

1. 主辦機關準備資料
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

附註：聽證紀錄業經主持人、發言民眾陳○麗、蔡○正、龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會(理事長：詹鴻政)簽認無誤，發言民眾黃○錦未到場簽認。