

桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區開發案聽證

聽證意見綜理表

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
1	重劃需求與效益	林○君	<p>每平方公尺 60,551 元，重劃後預估地價顯然偏低。若抵費地依然為每平方公尺 60,551 元，我們不同意戶，會成立自救會來集資購買抵費地，因為這是同意戶他們的重劃會估價，我們無法接受。</p>	<p>本案重劃前平均地價為 33,588 元/平方公尺，經估算重劃後平均地價為 60,551 元/平方公尺，上漲率約為 1.8 倍，實屬合理，其推估方式如下：</p> <p>一、本案鄰近地區買賣實例：</p> <p>本重劃區完竣後之可供建築土地使用分區為第三種住宅區，故本案以住宅區進行分析。本計畫書蒐集買賣實例係先以本重劃區為中心，直徑 2.5 公里範圍內住宅區土地為基礎，自民國 106 年 01 月至今為蒐集期間，發現其鄰近地區交易多屬持分交易、二親等間買賣、親友員工或其他特殊關係間之交易，依不動產估價技術規則第 23 條之規定，該交易價格無法有效掌握及量化調整時不予採用，故擴大範圍蒐集並將面積過小及價格異常極端之偏高與</p>	<p>1. 依市地重劃實施辦法第 21 條規定，土地所有權人應共同負擔之重劃負擔比率為公共設施比率及費用負擔比率，依本案重劃計畫書(草案)第 16 頁所載，本重劃區重劃總平均負擔比率為 $33.76\%+16.35\%=50.11\%$。</p> <p>2. 本案重劃前後之地價應依市地重劃辦法第 20 條規定辦理查估，並提交地價評議委員會評定之，有關計畫書(草案)內重劃後預估土地價值，請重劃會說明。</p>	<p>有部分土地所有權人主張重劃後地價偏低、重劃負擔過高疑義，請重劃會釐清修正。</p>

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
				<p>過低者排除，篩選具市場性之買賣實例 15 個，並從中選取與勘估標的條件相近且具代表性 3 個買賣實例進行比較分析。</p> <p>二、價格推估：</p> <p>經蒐集 106 年 01 月至 108 年 04 月之間重劃區所在地附近性質相近住宅區實際成交價格，成交價格約介於 5 萬元/m²~15 萬元/m²，並挑選出 3 個較符合本區重劃後區位條件之案例 9~11 作為比較標的，採買賣實例比較法進行評估；經期日、區域及個別因素調整試算後，預估合理價格為 77,283 元/m²。</p> <p>三、成熟度修正後價格推估</p> <p>開發區自開發完成至形成與買賣實例相同之居住環境，尚需經歷一段時間，方稱得上為一成熟且能居住之地區，又區域內鮮少與其相似情形之交易案例，因此，成熟發展地</p>		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
				<p>區土地之正常價格，尚需作區域環境差異成熟度修正，求得合理之開發後地價。折現率之決定係採不動產估價技術規則第 43 條之規定，選用風險溢酬法。</p> <p>(一) 折現率</p> <p>採風險溢酬法評估，評估期間為開發完成後之土地標售階段，考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。因此，折現率以銀行定存利率與政府公債利率為基礎，並就開發完成後流通性、風險性、增值性及管理</p>		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
				<p>上之難易程度等因素加以比較推定為 5%。</p> <p>(二) 成熟度修正率計算</p> <p>本案考量區域內不動產發展之各項因素，預計本開發區開發完成後需經約 5 年時間始可與買賣實例區域環境成熟度相比較，故本案以 5 年為折現期間基礎。</p> <p>成熟度修正率 = $1 / (1 + 5\%)^5 = 78.35\%$</p> <p>(三) 預估開發後土地市場交易價格</p> <p>透過環境發展成熟度修正，將比準街廓之地價由發展成熟區域地價修正為開發完成初期之土地價格，預估開發後土地市場交易價格為 60,551 元/m²。(77,283 X 78.35%=60,551)。</p>		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
2	財務計畫可行性	林○君	<p>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，為何再重劃後的地價亦為 19 萬多，土地只剩一半，價格卻一樣，建議 3000 多坪的抵費地由 1/4 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。</p>	<p>抵費地估價偏低乙節，按獎勵辦法第 42 條第 2 項規定：「前項抵費地出售方式、對象、價款及盈餘款之處理應由理事會訂定並提報會員大會通過後辦理之。所得價款應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息。」經查，重劃計畫書所載公共設施用地係依據細部計畫明訂，其負擔自是固定而明確；惟重劃計畫書所載四大費用(含工程費用、拆遷補償費用、重劃費用及貸款利息)，於重劃計畫書訂定及審議階段並無法明確計算，隨著重劃事務的展辦，自會與實際自辦市地重劃所支出的全部成本有所差距。從而就實質發生的重劃費用及抵費地處分(含出售方式、對象、價款)，重劃會自須依上開獎勵辦法第 42 條規定，依會員大會決議程序辦理之。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關重劃後預估土地價值，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(以下簡稱獎勵辦法)第 30 條規定：「重劃前後地價，應於重劃範圍公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送理事會提經會員大會通過後，送請直轄市或縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之」。 2. 經查 287 地號土地屬於本案區內之土地(係 100 年 8 月買賣取得)，查內政部 101 年 8 月實施開辦實價登錄系統提供之資料，重劃前 107 	<p>有部分土地所有權人主張重劃後地價偏低、重劃負擔過高疑義，請重劃會釐清修正。</p>

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
					<p>年 9 月間該地價區段僅區內 285 地號有交易情形(價格約 17 萬/坪)，關於其重劃前、後地價之估算合理性及參考標的，請重劃會加強說明。</p>	
3-1	公共設施負擔及費用負擔合理性	林○君	285 土地目前是 284 土地建築物的停車場，理應納入既成社區之中，(附件證 27~31)。	<p>經查，本案重劃計畫書十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則：</p> <p>(1)原有既成社區重劃後得辦理原位置分配者約 7 處，總建物樓地板面積預估 10,550 平方公尺，詳如附件十六。(2)本案將於會員大會成立後，視重劃區內原有既成社區實際情形提送會員大會或理事會決議從優辦理。按重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則，係按實際情形及重劃受益比例辦理重劃費用負擔減輕，惟重劃區公共設施及費用負擔係由區內全體土地所有權人共同平均負擔之，即既成建物土地所有權人減輕費用負擔比例同時亦會加劇其他土地所有權人負擔比例，從</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查 285 地號土地位屬於已開闢之 30 米道路文化二路旁，其上建築物，倘經重劃會認定係屬合法建物，自可依相關規定辦理。 2. 按市地重劃實施辦法第 14 條第 3 項第 10 款規定，重劃計畫書應記載重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則，惟該項減輕之重劃負擔，不得因此增加其他土地所有權人 	<p>不採納。</p> <p>理由：</p> <p>同意業務單位說明及重劃會補充說明，惟請重劃會依市地重劃實施辦法第 14 條第 3 項規定辦理：「……依第十款減輕之重劃負擔，不得因此增加其他土地所有權人</p>

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
				<p>而為免影響其他土地所有權人之權益，重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則宜從嚴解釋，限於既成建物而不含停車場等附屬設施。</p> <p>補充： 按 284 地號土地現況為普利食品五金大賣場，為鐵皮、棚架構造建築物；另毗鄰同段 285 地號土地，除有一貨櫃檯攤外，部分供停車使用，其餘則多為雜草。至本案減輕標準，即其合法建物使用證明文件所載之面積減免其分配成果公告當時總負擔之成數，究屬為何，仍須俟提送會員大會或理事會決議後，續以從優辦理之。</p>	<p>之負擔。爰以有關重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕一節，應無重劃會所陳加劇其他土地所有權人負擔比例之情。</p> <p>3. 請重劃會加強說明本案建物概況及其後續研擬辦理方案。</p>	<p>之負擔」。</p>
3-2	公共設施負擔及費用負擔合理性	林○君	重劃負擔比率太高，高於政府的比例，不合理。	一、重劃負擔比率太高，高於政府的比例乙節，按平均地權條例第60條第3項規定：「依第一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總面積百分之四十五為限。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	1. 依市地重劃實施辦法第21條規定，土地所有權人應共同負擔之重劃負擔比率為公共設施比率及費用負擔比率，依本案重劃計畫書(草案)第16頁所載，本重劃區重	重劃計畫書(草案)內所載之土地所有權人平均重劃負擔比例高於自擬都市計畫內財務計畫所載比例，

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
				<p>過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限」。查本案重劃總平均負擔比率為50.11%，業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，故無陳述人陳稱有高於政府的比例情事存在；尤其本案公共設施用地平均負擔比率已達33.76%，從而亦無重劃負擔比率太高情形。</p> <p>二、另查本區重劃計畫書(草案)附件十四、十四之一~四(P. 40~42以下)內預估之工程費用，係依據行政院公共工程委員會於107年2月23日公布修正之公共建設工程經費估算編列手冊，按本區應辦重劃工程項目，載明施作規格、單價及數量，並將「雨水工程」項目，諸如：雨水箱涵、滯洪池、排水溝、管涵、集水井等之尺寸、單價、數量及</p>	<p>劃總平均負擔比率為33.76%+16.35%=50.11%。</p> <p>2. 本案重劃前後之地價應依市地重劃實施辦法第20條規定辦理查估，並提交地價評議委員會評定之，有關計畫書(草案)內重劃後預估土地價值，請重劃會說明。</p> <p>3. 依土地權利關係人自擬之林口特定區(部分機關用地【機十二】為第三種住宅區、公園用地、綠地及道路用地)細部計畫書陸、財務計畫書所載，重劃負擔比率為35%+10%=45%，復依重劃計畫書(草案)第16頁所載，重劃負擔</p>	<p>請重劃會釐清修正。</p>

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
				<p>「水土保持設施工程」項目，諸如：滯洪池、排水溝、管涵等之尺寸、數量及「假設工程費用」等逐一列明。</p> <p>三、又參後附「107、108年度桃園市自辦市地重劃區重劃工程費用估算資料比較表(取自各區重劃計畫書)」，本區重劃工程各費用(主體工程項目)或高或低於表列其他重劃區，就費用估算均價(萬元/公頃)而言，亦非絕對最高值；尤其本區尚有軍方林上營區營建廢棄物拆除及清運費，初步估算金額已達2,400萬元，即便不考量個案狀況，本區重劃工程費用估算仍無過高之情形。</p> <p>四、至本區重劃計畫書(草案)內預估地上物拆遷補償費用，係經本會派員實地現勘並繕製查估位置對照圖後，逐一按應行拆遷之土地改良物</p>	<p>比率 33.76%+16.35%=50.11% ，就此部分請重劃會說明差異原因。</p>	

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
				<p>材質、面積、樓層，依「桃園市興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」建築物價格評點標準表查列(詳參重劃計畫書(草案)附件十四之七、八(P. 46~48))。</p> <p>五、綜上，本區之費用負擔實無高估情形。</p>		
4-1	其他 (非聽證爭點)	黃○錦	<p>此塊欲申請私辦重劃區應是最有要條件成為商業區或高級住宅區的地段，這一塊地位於機場捷運A8和A9站的中間並有2個高速公路的出口開道，位於公園與大湖旁，並臨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</p>	<p>一、本案為部分原機關用地【機十二】變更為第三種住宅區，係依內政部都委會第678次及第700次會議之決議事項，有關陳述人建議本區劃設中心商業區之內容乙節，不符上開會議決議事項，且缺乏個案變更為商業區之法令依據，又本基地毗臨仍有部分住宅區應納入整體考量。詳內政部都委會第800次會議【附錄】本會專案小組初步建議意見(二)。</p> <p>二、又考量本案位處林口特定區核心區域，為延續特定區中心商業軸帶之</p>	<p>依本案都市計畫細部計畫書所載，本案用地原為機關用地(機十二)，因早期為軍方用地，惟現已不作軍事使用，故於民國98年12月7日發布實施之變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討內政部都委會第678及第700次會議審議)，由機關用地變更為第三種住宅區。</p>	<p>非聽證爭點。 土地使用分區係依都市計畫內容辦理，與聽證議題無涉。</p>

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>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成”住三”重劃區，”住三”原則是只能蓋 3 層半(雖然有容積率獎勵，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。</p>	<p>使用型態，鼓勵大規模基地開發型塑特定區之門戶意象，本案細部計畫土地使用分區管制要點特增訂，本案最小開發規模達 2000 平方公尺以上之建築基地，其地上第 1、2 層及地下 1 層供作商業使用者容積率為 280%；且依 106 年 4 月 13 日新北市政府發布實施之變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)書第十二章獎勵措施第六一、六二規定，為鼓勵整體開發及加速開發時程設有容積獎勵規定：基地規模達 3000~5000 平方公尺，獎勵容積/基準容積上限為 5%；5000 平方公尺以上，獎勵容積/基準容積上限為 10%；5000 平方公尺以上且屬全街廓開發者，獎勵容積/基準容積上限為 15%。準此，本區開發強度(條件)實與商業區並無二致。</p>		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
4-2	其他 (非聽證爭點)	陳○麗	永利市地重劃股份有限公司與本人所簽契約是否有效？永利公司與九萬開發公司是什麼關係？是否承受永利公司對本人之全部義務？	自辦市地重劃踐履聽證會程序，係屬於公法行為；至於重劃會章程授權委託辦理重劃業務的開發公司如與地主之間有簽訂私人契約，則應歸屬私法(契)行為，二者不可混為一談，而不屬本案聽證會待解決事項之範疇。又會員大會是自辦市地重劃最高意思決定機關，而經會員大會審議通過之章程，則是辦理市地重劃的最高唯一指導原則。從而，重劃會執行重劃事務除依循市地重劃相關法令及重劃會章程、重劃計畫書規定事項辦理外，亦受相當強度之行政監督，即相關重劃事務應待自辦市地重劃主管機關加以審查，並做成決定(核定)後，始完成法定效力。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條第 3 項規定，理事會執行重劃業務時，得視實際需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理。 2. 本案重劃會章程授權委託開發公司辦理重劃業務，係屬私法(契)行為，與重劃業務無涉，惟仍請重劃會妥善向民眾說明。 3. 另嗣後陳述人再於 107 年 9 月 26 日就第一次會員大會紀錄提出疑義，案經函請重劃會就疑義之部分說明釐清，並請重劃會妥善與陳述人溝通協調，嗣重劃會 	非聽證爭點。 理事會雇用專業人員辦理重劃業務屬私法(契)行為，與聽證議題無涉。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
					<p>於 107 年 12 月 20 日召開第三次理監事會議，會議紀錄敘明已與陳述人溝通協調完畢，本府爰再次函詢陳述人就相關會議紀錄有無疑義，陳述人並未提出具體意見。</p>	
4-3	其他 (非聽證爭點)	黃○錦	<p>此高達 60,000 平方公尺面積的開發案，請市府重新評估原住三的規劃，如何與林口高樓林立的國際市容相匹配，並打造屬於桃園龜山國際迎賓地標並與林口區整合作為機場捷運國際接軌的一方，甚至進一步成為桃園龜山區城鎮改造的典範(請參考背面同附上</p>	<p>一、 本案為部分原機關用地【機十二】變更為第三種住宅區，係依內政部都委會第 678 次及第 700 次會議之決議事項，有關陳述人建議本區劃設中心商業區之內容乙節，不符上開會議決議事項，且缺乏個案變更為商業區之法令依據，又本基地毗臨仍有部分住宅區應納入整體考量。詳內政部都委會第 800 次會議【附錄】本會專案小組初步建議意見(二)。</p> <p>二、 又考量本案位處林口特定區核心區</p>	同 4-1。	<p>非聽證爭點。 土地使用分區係依都市計畫內容辦理，與聽證議題無涉。</p>

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>的三頁說明陳述)此自辦重劃區於民國 98 年變更為林口特定區計畫第三種住宅區迄今，今日環顧四周此一林口特定區，在林口一方現已高樓大廈林立，而我們龜山這邊多年來都一直沒有任何進步，不但現仍維持著民國 98 年的第三種住宅區的決定，身為龜山人我們希望的市政府能重新審視思考規劃此一高達 60000 平方公尺的土地使用，此塊欲申請私辦重劃區應是最有要條件成為商業區或高級住宅區的地段，這一塊地位於機場捷</p>	<p>域，為延續特定區中心商業軸帶之使用型態，鼓勵大規模基地開發型塑特定區之門戶意象，本案細部計畫土地使用分區管制要點特增訂，本案最小開發規模達 2000 平方公尺以上之建築基地，其地上第 1、2 層及地下 1 層供作商業使用者容積率為 280%；且依 106 年 4 月 13 日新北市政府發布實施之變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)書第十二章獎勵措施六一、六二規定，為鼓勵整體開發及加速開發時程設有容積獎勵規定：基地規模達 3000~5000 平方公尺，獎勵容積/基準容積上限為 5%；5000 平方公尺以上，獎勵容積/基準容積上限為 10%；5000 平方公尺以上且屬全街廓開發者，獎勵容積/基準容積上限為 15%。準此，本區開發強度</p>		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
			<p>運A8和A9站的中間並有2個高速公路的出口閘道，位於公園與大湖旁，並臨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成”住三”重劃區，”住三”原則是只能蓋3層半(雖然有容積率獎勵，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。</p>	<p>(條件)實與商業區並無二致。</p>		

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會決議
4-4	其他 (非聽證爭點)	林○君	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 A)有選舉權只有 98 戶。	有關人頭戶乙節,經查獎勵辦法第 13 條第 4 項規定:「會員大會對於前項各款事項之決議,應有全體會員二分之一以上,及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。但會員有下列情形之一者,其人數及所有土地面積不列入計算:二、自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地,除繼承取得者外,其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積;都市計畫未規定者,應達該直轄市或縣(市)畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。」從而,本案籌備會核准成立之日(99 年 11 月 11 日)起前一年至重劃計畫書報核之日前取得土地所有權,除繼承取得者外,其持有面積合計未達本區最小建築基地面積者,經計算後人數與面積分別為 4 人與 4.96 平方公尺(詳見重劃計畫書第 12 頁),該部分不計入同意或不同意人數與	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依獎勵辦法第 13 條第 4 項規定,自籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地,除繼承取得者外,其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積,不列入會員大會決議之計算。 2. 本案籌備會係 99 年 11 月 11 日核准成立,截至 107 年 7 月 9 日止,本區私有土地所有權人計有 160 人,66 人持有土地面積未達最小建築面積,其中 15 人於 98 年 3 月以前即因買賣、贈與等取得,47 人則因繼承取得產權,餘 4 人係 	非聽證爭點。 為確保土地所有權人權益,重劃會後續會員大會表決人數仍請依獎勵辦法第 13 條第 4 項規定計算。

編號	聽證爭點	陳述人	陳述意見	重劃會回應	業務單位說明	市地重劃會 決議
				面積比例。準此，於現行法令限制下，本案絕無可能利用虛灌人頭方式，藉機取得過半同意的假象來辦理重劃。	於籌備會成立後因贈與取得，爰依上開規定，扣除不列入計算之 4 人，本案可計入同意人數為 156 人，並無違誤。	