

桃園市福元自辦市地重劃區 開發案聽證會議紀錄

(含發言、簡報資料及書面意見)

桃園市福元自辦市地重劃區開發案

聽證會議紀錄

- 一、案由：桃園市福元自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃。
- 二、主持人：國立臺北大學不動產與城鄉環境學系詹士樑教授
- 三、出席人員：詳附件一
- 四、聽證之期日及場所：107年12月17日假桃園市桃園區三元忠義社區活動中心（地址：桃園市桃園區三元街289號2樓）。
- 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：桃園市福元自辦市地重劃區開發案聽證會議，會議開始，今天的會議係福元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，由國立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，會議議程已張貼至醒目處，請參閱，議程時間以實際為準，接下來我們把時間交給主持人。

(二)主持人說明：

主持人：好，各位登記發言的女士先生還有到場關心福元自辦市地重劃計畫內容的與會民眾，以及主辦單位代表大家午安大家好，那我是台北大學詹士樑，今天很高興有這個機會來為大家服務，主持今天的聽證會議，今天聽證會議最主要是剛剛司儀有宣佈，是因為桃園市福元自辦市地重劃的重劃會依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃第25條申請核准實施市地重劃，為了要讓重劃區裡面土地所有權人以及相關的利害關係人有機會可以比較清楚的了解重劃內容，那彼此之間互相來溝通一些意見以及對於爭點如果有意見的話可以充分表達，所以我們今天辦了這一個聽證會議，那主辦單位也簽准依照行政程序法第57條簽准由我來幫大家服務，那當然聽證會不會我自己一個人服務就夠了，還有相關的學者、專家一起來進行這個聽證會議，那接下來就先把今天為大家服務的幾位工作人員一一向大家做介紹，首先跟大家介紹的是預備主持人賴碧瑩賴教授，賴教授是屏東大學不動產經營學系教授，她在中央政府或地方政府長期參與一些有關審議、會議的委員，所以她在程序上面以及在專業這部分可以給我們協助，接下來我就依序從座位的順序唸過來，第二位在我左手邊的是陳俊宏陳估價師，如果大家對於有關於地價或估價有問題，他可以協助我們來做一些說明，在我右手邊的是主辦單位，地政局黃建華黃主任秘書，他帶領地政局的同仁在事前做了很多的準備，那今天在會場也都有同仁來為我們服務，同時最辛苦地是會議結束之後還要幫我們做會議紀錄逐字稿，所以這部分麻煩他們很多，那接下來就先把後續在進行的一些提醒跟大家做說明，主辦單位在107年11月15號已經將開會通知寄給大家，相信大家有收到了，那在這個期限之內並沒有收所有權人或利害關係人對於今日聽證的爭議、爭點或者是會議程序上面有任何的異議，所以原則上我們就按照這個主辦單位所規劃的程序，來進行我們今天的聽證會，那聽證會的過程我們會完整的錄音及錄影，那後續為了讓工作人員比較方便去紀錄大家的發言，以及確保它的正確性，所以我提醒大家，大家等一下在會中發言的時候，麻煩先說您的姓名，接著

再說明對於有關重劃內容的意見，同時也提醒大家我們今天最主要的目的是了解內容、互相溝通，請大家在發言的過程中盡量針對爭點的部分去陳述您的意見，也避免在會場上面對任何人做較情緒性或針對性的人身攻擊，我們讓這個會議能夠很平順地、很有效率地來進行，這個是在會前先給大家的提醒，那就依據會議主席的授權，現在就正式宣布桃園市福元自辦市地重劃開發案聽證會議正式開始，請司儀接續下一個議程，謝謝。

司儀：接下來我們請主辦單位針對今天程序及進行方式等聽證相關事項，先位各位民眾做一個簡短的報告。

(三)主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

機關代表(劉得成):各位鄉親朋友、各位鄉親長輩大家好(台語)，今天由本人代表桃園市政府向各位進行聽證的簡報說明，簡報的大綱分為五大項，分別為：1. 聽證的必要性、2. 聽證的議程、3. 會議注意事項、4. 會議紀錄以及最後的核准實施市地重劃，有關聽證的必要性我們為什麼要舉辦聽證呢？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27條規定，內容是主要告訴各位我們市政府在核准實施市地重劃以前，要傾聽各位地主以及已知利害關係人的意見，所以我在今年11月15號的時候寄發聽證的開會通知單給各位，邀請各位參加今日的聽證會議，有關聽證議程的部分，目前已經進行到主辦單位進行聽證簡報說明，接著我們會邀請重劃會說明重劃計畫要旨，再來是由當事人及利害關係人陳述意見或者是發問，這邊需要提醒各位我們在11月15號的時候寄發開會通知單，內容已向各位詳述，如果您今日要申請輔佐人或代理人或者要上台發言或者要陳述意見的話，務必在今年12月10號以前向本府提出申請，如果未在期間內提出申請，很抱歉今日就沒辦法上台發言或著陳述意見，不過如果您仍有寶貴意見需要發表，沒有關係您可以將您的意見提供給我們會場上的工作人員，我們雖然沒有辦法列為今日的聽證的會議紀錄，不過依然我們會送交桃園市政府的市地重劃會供委員做參考，再來會由司儀宣讀未出席者的意見，最後再由主持人詢問有無最後陳述意見的機會、進行結語以及宣布散會，在當事人以及利害關係人陳述意見或發問，我們是依據我們收件的時間安排您今日發言的順序，在發問之前須先經由主持人的同意，同意之後才可以進行發言，陳述意見或是發言，每人每次是3分鐘，在您發言完之後我們主持人會指定回應人員回答您的問題，回應問題也是每人每次3分鐘，在發問完之後如果您還有意見要發問，可以經由主持人同意，再行發問，也是每人每次3分鐘，如果唱名3次未發言者我們就會視為過號，這時候就必須等到其他人發言完之後才能夠在補行發言，本次聽證不論是陳述意見、發言或者回應時間都是3分鐘，在剩下1分鐘的時候我們將會以2聲短鈴進行提醒，時間屆滿的時候會以1長鈴進行提醒，超過時間的話其實應該要自行停止發言，如果未自行停止發言，該發言不予計入聽證紀錄，有關本次的會議注意事項市政府已經在11月15號的時候連同聽證的會議開會通知單以及一併送達給各位，現場也有將會議注意事項張貼在四周，各位可以參閱，本次的聽證會將全程全程採錄音、錄影的方式，聽證的會議紀錄會在我們桃園市政府以及桃園市政府地政局的網站公告，供民眾閱覽，這邊需要提醒各位，如果您今日有發言、陳述意見或者是回應問題的，請您務必在配合主持人指定的時間跟場所，就聽證的會議紀錄於以今日的發言或陳述意見內容是否相符，並且簽名或蓋章，如果您未在指定的時間、日期、場所確認您的發言內容，或者拒絕簽名蓋章者，我們依然會記明事由供給市地重劃會進行審酌參考。本次聽證發言應該以國語為主，如果你使用他國語言，請自備翻譯人員。本次的聽證會議紀錄，最後會提供給市地重劃會進行審酌，最後，在會後結束的意見地處理，很抱歉，未能列入聽證的會議紀錄，不過您放心我們依然會將您的意見提供給市地重劃會進行參酌，最後是否核准實施市地重劃；市地重劃會會審酌今日的聽證的結果來判斷，如果同意實施市地重劃市政府將會把重劃計畫書、聽證的

會議紀錄、市地重劃會會議紀錄，會送達給土地所有權人以及利害關係人，並且張貼在機關公告欄以及網站，如果經審酌的結果不同意核准實施市地重劃，市政府也會敘明理由，駁回重劃會的申請，以上是今日的聽證簡報，謝謝各位。

主持人：好，謝謝主辦單位的說明，請教一下大家對於主辦單位的聽證程序說明有沒有不清楚或者覺得有意見要表達，如果沒有的話今天的聽證程序就按照主辦單位說明的程序來進行，接下來請司儀進行下一個階段。

(四)重劃會說明重劃計畫要旨

司儀：接下來我們請福元自辦市地重劃會代表向各位民眾說明重劃計畫要旨。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)：主持人、各位長官大家好，我是重劃會委託的規劃單位，也是這次聽證會的輔佐人楊○承，底下針對有關這次聽證的簡報內容大綱及對於重劃區的想法作一個說明，要說明的內容包括重劃計畫書各位拿到的那裡面重要的資料，重劃計畫的源起是基於基地是在南崁都市計畫的東南角，其目前本身就是住宅區，在都市計畫的規定裡面並無要求辦重劃，但由於我們的產權非常的複雜，現況土地、建築物非常老舊，經查過裡面的土地所有權，單筆土地平均約有 62 人，亦有到 85 人的持分結果，前幾個月人又有一位土地所有權人繼承又增加了 10 幾個，所以該單筆土地有 93 人的持分，在這土地產權複雜的情況之下，雖然住宅區，但因為像這條 8 米路未開闢，這條路也是，所以很多裡面的土地都沒有辦法面對著馬路來申請建築，在這樣產權複雜情況下，很多人都無法申請建築，甚至建商想要買這個土地都會卻步，不敢買這個土地來做貸款和投資，然而目前旁邊的發展已經相當的活躍，很多房子大樓都蓋起來了，所以才會希望活化這塊土地的利用以及避免產生環境的惡化跟產生治安的死角，所以才提出這次的自辦重劃，該重劃從 102 年時就已經跟市政府申請核准籌備會，然後在 105 年時針對重劃範圍核定，中間隔了將近 3 年多，就是因為重劃範圍到底要不要涵蓋了這條路，到底要不要涵蓋這部分，當時為了這個範圍的核定耽擱了 3 年左右的時間，然後我們在 105 年的時候辦理重劃座談會徵求土地所有權人辦理重劃的意願，後來經過一段時間，同意的比例、面積跟人數已經過半，我們才將重劃計畫書提到市政府來申請自辦重劃，在提這個重劃之前也有跟各位召開了第一次的會員大會，是在 107 年 1 月，而在 2 月的時候有審查重劃計畫書，在 6 月的時候也核准了，那像我們今天是辦公聽會，後續的部分還要經過市地重劃委員會，經市政府的委員會來審核我們這重劃計畫書及最後確認的話，這個才叫核定重劃計畫書，然後面才會辦理土地的查估、配地、土地分配異議之出爐、工程設計、工程施工等等，到最後才土地點交，然後才辦理完成抵費地的處理，才解散重劃會，所以前面部分文書程序已經進行一半了，後面還很多、更重要的工作要做，我們這個地方是桃園市火車站，桃園最熱鬧的地方，我們就在這虎頭山旁邊的山下的一個基地，這是我們開發的基地，換句話說他面臨桃園的鬧區，還是蠻靠近的，中間隔一個南崁溪，那放大都市計畫圖來看，這個都是屬於住宅區，這邊有綠帶、這邊有一個兒童遊樂場，這個兒童遊樂場也是我們的範圍，我們的範圍是這紅色虛線涵蓋的部分，這邊是三元街，這就是計畫道路 8 米的路還沒有開闢，這條是福元街，福元街這樣一直過來，這條路目前大概只有 4 到 5 米左右的寬度，也是以前一直到現在持續在使用的，那這條路是還沒開闢的計畫道路，也是 8 米，這是民富三街，這是福元街，新開闢的福元街的部分，我們的總面積是 2.01 公頃，包括我們住宅區的部分是 1.4 公頃左右；佔百分之 71.39%，那麼公共設施部分包括：兒童遊樂場用地、綠地、道路用地以及這個部分是道路用地，還有為了讓福元街能夠打通，所以這一個雖然是住宅區，市政府還是希望我們把這個福元街繼續留下來，到時候會開闢 6 米路的福元街，在這住宅區上面，這部分一旦開闢為道路用地，增設道路用地還是一樣要捐給政府，這叫公共設施用地，佔百分之 28.61%，這部分要捐出去的，那這一次我們從土地所

有權人同意的情形，我們的土地所有權人已經增加到 221 人，那麼按照相關地政的自辦重劃法規認為這 221 人的計算裡面，我們扣掉一些土地所有權人是近一年，就是說在重劃會，籌備會核准成立的那一天就是 102 年的 1 月 11 日起前一年一直到現在，扣除繼承的部分以及面積太小的部分，不計入面積計算之外，不計入同意跟不同意的人數，這部分總共有 45 位，面積是 1,285 m²，這些是不能計算的，雖然他是土地所有權人，但他是不能計算同意與不同意，所以按照法規的規定，總共有 221 人土地所有權人但是能計入同意的部分或不同意的部分，只有 176 人，所以 176 當分母，去看同意的部分是佔 92 人，所以 52.27%，目前同意的部分 52.27%，那就它的面積而言 1.3958 公頃，所以計算的總面積當分母來算了話，那同意的部分是 8,872 m²，所以同意面積是佔 63.44%，所以過半，從人數跟面積來看都過半，這個範圍內的公共設施剛剛有講，公共設施比例佔 28.61% 全部都要捐給政府，因為有些部分是屬於公有土地可以抵充公共設施，所以經過計算公共設施用地的平均負擔比例，按照這樣公式來計算的話，就是總共是 22.94%，總面積比例是 28 點多，因為可以抵充一部分，所以變成 22.94%，這是我們公設比例，另外就是預估費用的部分，我們將來重劃工程費都要大家來共同分擔，工程費的部分按照市政府的相關的計算跟單價包括：道路、污水、公共設施到路燈等等，還有滯洪池的規定等等，這些我們計算加總要 6,895 萬，這是工程費，那麼重劃費用包括：地上物拆遷補償費，這個部分是最大，1 億 2 千 096 萬，還有一些重劃的業務費是 2 千多萬，所以重劃費用的部分是 1 億 4,485 萬，那再加上這一部分將來要做工程的部分還有拆遷補償要做貸款的部分，按照規定是用 2.63% 的年利率來做計算，4 年所以要 2 千多萬，所以這 3 樣，1、2、3 加起來就 2 億 3,629 萬，這部分就是我們重劃目前核定初步核算出來的重劃費用，這重劃費用將來要用抵費地去換算出來，總共計算出來是 17.06%，就是費用負擔，這部分是用預估重劃之後土地價格 24.5 萬一坪來做計算的，那這 24.5 萬我們是參考內政部的不動產土地交易網站的部分，實價登錄來做評估，因為這個地方產權比較複雜，所以地價平均下來會比較低一點，重劃的負擔總負擔，是公設負擔 22.94%，再加上費用負擔 17.06%，所以是百分之 40% 這一次的重劃負擔，那將來這 2 億 3 千多萬是重劃費用我們會在 105 年到 106、107 到 110 年左右預估要有這些支出的部分，這各年支出情形，這個到最後還有收入部分是等到抵費地，還有差額地價的繳交之後才会有，重劃會才会有收入，到時候會有一個計算的結果是它收支相抵的一個狀況，那我們預定的重劃工作進度前面的確是因為在重劃範圍上面花很多的時間討論，所以耽擱了很多時間，那從 101 年到 106 年我們按辦理重劃會的成立以及重劃會員大會的選舉、監事等等，這一段時間也剛好碰到內政部的修法，所以在修法當中也耽擱了一些時間，而現在修法確定我們就完全按照新的法律來做重劃的程序，那麼 107 年就是召開會員大會審議重劃會重劃計畫書以及申請實施市地重劃，以及召開聽證會等等，108 年、109 年等等未來 3 年就是按照這些程序，主要是工程設計、配地等等工作內容，以上是有關於這次重劃計畫書內容的概況，敬請各位指教。

主持人：好，謝謝重劃會輔佐人楊○承揚先生對於這個計畫的過程及內容作說明，那我們再進到下一個階段討論之前，想要請教大家對於剛剛楊先生的計畫說明內容有沒有想要先做一些簡單的請教或內容上面需要再整清的地方，有嗎？好，如果沒有的話請司儀進行到下一個程序，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，本次聽證共有 3 位民眾登記陳述意見或發問。

主持人：好，市政府這邊是 12 月 10 號之前可以登記，在我們今天聽證會議上面發言，那目前我們有 3 位登記發言，分別是 1 號陳○建陳先生，2 號陳○俊先生，3 號是陳○成先生，那我們看了一下登記發言的內容，2 號跟 3 號今天沒有辦法出席，都是委託陳○建陳先生代表發言，且

書面意見的內容也都相同，所以對於意見說明的部分，因為時間比較多，登記發言的人比較少，所以原則上陳○建陳先生代表發言，第1個3分鐘如果可以把意見完整陳述的話那我們就結束，但如果沒有辦法完成的話，後面第2個跟第3個3分鐘可以讓陳先生來代表另外2位書面意見來做發言，但是原則上以最多9分鐘來說明自己的意見，所以接下來請司儀進行下一個程序，依序來發表意見。

(六)當事人、利害關係人及其他出席人員發問

司儀：請編號1號陳○建陳先生上台發言。

陳○建發問：主席、各位長官以及各位鄉親大家好，我叫陳○建，我第1次發言，我們針對福元重劃案有幾點看法，第1點就是不能祖先要留給子孫的這個最後一塊土地讓外來人士予索予求，將不相干的土地一再的加入，讓原持有地主增加開發成本，計畫書中預估土地開發後增值1.23倍，那土地損失40%，何來增值？第2點，刻意壓低、刻意低估本重劃案的土地價格，以目前土地價格每坪成交價約在20餘萬，待數年後，重劃完成，怎麼可能土地價位還是在重劃會所預估的4年後還是25萬，我們就以毗鄰土地價格來講的話，最近成交的已經有30餘差不多萬35萬左右，但是呈報在市府財報中已達收支平衡，他是報4年後25萬，這種行為實在是真的很可恥，欺瞞公堂，理應重審重劃會，順應民心。第3點，就該重劃會成員可議，依目前該重劃案中有百分之47.73%不同意這個案子，為什麼呢？均為繼承取得的原地主，有怨無處可申，其利益何在？權益何在？重劃中不應該有理、監事席嗎？那未簽署者權益何在？應該要合乎比例，第4點，據悉該重劃會均以拐騙方式，騙取重劃同意書，例如：騙地主如您簽下同意書可讓您優先選擇重劃後分配地，又因分配比例不同實難服眾，就其此法實難以接受，有失公平，再因重劃會內部另涉偽照文書訴訟中，像這樣的重劃會我們怎麼可以把這個案件託付給他們這樣子來辦理呢？那第5點，本案土地多數均為數代繼承而來，本案中未達最小面積多達有45個人的權益受損，建議詢問原地主是否與其他地主合併再行分配，目前人數我資料是228人，同意的有92個人，未同意的有136個人，但是它扣除了45個人，那我想請問公有土地就有7個人，他有同意書嗎？那土地面積比例同意的已經有63點多超過半數了，那公有土地有涵蓋在內嗎？

主持人：陳先生是不是充分把你的對於爭點的意見完全表達了？

陳○建：我大概前題都先講好了。

主持人：剛剛陳先生包括自己還有代表另外2位登記發言的意見進行了第一次說明，那對於意見內容有一些關於重劃內容、重劃過程以及最後是針對同意比例的部分有一些意見的說明，那這個部分我們請重劃會輔佐人楊先生來做一些回應，謝謝。

主持人：對不起，我剛剛忘記提醒原則上也是3分鐘為限。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答：3分鐘喔，但是問題很多也。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答：主席、各位長官、各位土地所有權人大家好，針對剛剛那個部分，剛剛才看到，所以可能一下子要回應，未必能充分回應，假如有不足的部分待會再補充，剛剛有提到不相干土地加入，這個範圍各位可以看到為什麼會歪七扭八的，就是說像這一塊一開始要把它納入的，但是因為它是屬於國防部，退輔會後來等等，經過協調之後才到這樣的一個範圍，那包括不相干的土地納入，是指哪裡我也不曉得，那市政府也是有一個考量，希望這個地方開關能在這次重劃能把8米路開關出來，因為政府不會去徵收這8米路，另外旁邊有一個兒童遊樂場，假如能夠一併來開關的話，透過重劃來取得，因為這有一部分很多土地是屬於公有土地，兒童遊樂場的部分，所以說透過這次重劃一併把它開關，將來對這個土地價格可以增值的機會，所以市政府當時在委員會裡面也是考量這部分，所以範圍就這樣確定下來，這個範圍確定也是經過市委會的同意，剛剛談到增值的部分，增值怎麼那麼少，目前各位知道，我

們裡面產權非常複雜，從我們現在來看實價登錄狀況，大概是從 13.5 萬 1 坪到大概 25.5 萬，而 25.5 萬有現在的一個行情價值。但是為什麼，將來我們重劃之後會 24 到 25 萬，這價值是不是有點矛盾呢？我們後來有了解到這個問題，因為 25.5 萬其實是當時買賣是有含地上物，將來這個地上物拆遷補償呢？將來地上物拆遷補償是由新買的地主可以接受政府大概 1 坪 5 萬塊的一個補償費，所以把這 5 萬塊含進去了；換句話說 25.5 萬實際上土地價值是 20.5 萬而已，所以從實價登錄看會被誤導，事實上是沒有這麼高，再加上這個土地還有 13 萬 1 坪，表示什麼？在這個地方產權這麼多，8、90 人持分的情況下一般人不會去買，有些人會買是因為這個土地買下來之後來參加重劃，他是期待、預期會重劃的可能性，預期這個地方會重劃，所以會有人以比市場行情高一點的價格來買這個土地，而還有一些是因為信託的關係。

主持人：因為 3 分鐘時間已經到了，我想徵求大家，為了讓重劃會可以比較清楚的把剛剛陳先生的一些意見，做清楚的說明，是不是再給重劃會楊先生 3 分鐘對意見做一些詳細說明，大家有沒有其他意見，那再給楊先生 3 分鐘。

重劃會代表(輔佐人:楊○承)回答:因此我們在這種產權複雜的情況下,坦白講不太會有人去買,等於說它的供需求市場的價值是很低的,所以我們評估平均的結果是將來重劃完畢後會一坪 24 到 25 萬,假如產權單純我相信會有更好的價值。產權單純的話(我是用平均),因為有一單筆土地,就有 93 個人持分,很多都是 60 幾個、80 幾個,所以說一坪,用現況來看 16.5 萬來做平均,重劃完畢之後會有 24.5 萬,會增值 1.48 倍左右。另外到第 7 頁,剛剛講到重劃的人數,因為我們是受限於法令的限制,雖然有 221 個土地所有權人,但是真正能計入同意跟不同意部分是 176 個,是扣掉一些小面積的,他的土地交易的時間是在很後面,面積又很小,那是不能計算進去的。除非是繼承才可以,所以這一個部分的計算,才變成這樣的人數和面積的計算,我們算好之後經過市政府多次審核通過,因此才提送這次聽證會來討論,而這部分應該是沒有疑慮才對。坦白講我們目前也還在持續簽同意書,還有再增加一些同意的人數,但是市政府說我們送件時間到此為止,就以這時間來計算,後面部分就不再列入。嚴格來講,我們已經簽到 58% 左右,這是人數的部分,而面積這樣子看就有 63%。再說公有土地將來是要配合重劃,是不需要他們簽同意書的,公有土地按照法令規定要配合重劃來辦,以上是有關的說明。

主持人：謝謝重劃會輔佐人楊先生對於陳先生陳述意見的說明，這個階段登記發言只有 3 位所有權人登記發言，陳○建陳先生也代理另外兩位說明了他們意見的內容，重劃會這裡也做了一些回應，這個階段就到此結束，請司儀進行下一個階段。

(七)宣讀未出席者之書面意見

司儀：下一個程序，我們進行宣讀未出席者書面意見，本次聽證無未出席民眾提出書面意見。

主持人：因為書面意見並沒有民眾提供，所以我們就不需要做代宣讀，接下來請司儀進行下一個階段。

(八)主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

司儀：最後議程是請主持人詢問有無最後陳述及結語。

主持人：最後這個階段是，前面 2 個階段意見陳述跟書面意見的部分之後，今天因為登記發言人數比較少，時間上是比較充裕的，陳先生剛剛有提到想再補充說明，我們是不是再利用 3 分鐘的時間來說明一下，謝謝。

陳○建發問：陳○建第 2 次發言，我針對這個不應擴大範圍，不相干的土地做一個說明，無疆社區、福元街 83 巷、88 巷以西以及兒 13 還有福元街土地公那裡的土地，是不需要把它規劃在這個重劃案裡面。因為重劃案越大，我們所要負擔的公共比例也會相對增加，那可能會造成我們原有地主的開發成本越高；第 2 點他刻意壓低地價的部分，1 坪大約 10 萬，而取得的抵費地有 964.4

坪，1坪差10萬，對964坪來講的話，他們所取得的抵費地到時候來賣，說4年後來賣至少都有30幾萬，他的費用取得是3億多，報給市政府的是2億多，剛好攤平？他說他的數學是怎麼算的，我是不曉得，既然土地要重劃就是要有效益，效益沒有出來，我們為什麼要重劃呢？而且我們歷代所繼承下來的土地，還有土地的地主（因為它是單1個），根本不需要加入重劃，為什麼要加入重劃？不需要！範圍畫那麼大幹嘛？不需要！我們是覺得不需要！所以就在我們這個專業知識不足之下，變成我們都沒有辦法去申訴，也不懂怎麼去處理，就讓懂得法律的人去鑽這些洞，而對我們這些地主予取予求，這樣子我覺得非常不合理，他們的程序看起來都是合法，但是合理嗎？我覺得是相當不合理！要不然怎麼有那麼多人不同意，這是我必須要再表達的地方，我們就以小檜溪的重劃會來講的話，他們的增值就將近2倍，Double的，他們在重劃前1坪土地20萬左右，他們是農地，我們是住宅區建地，但是重劃好了呢？他們1坪價值就有80多萬，他們都取得了，也是5成多，這樣子的話…（時間已到）。

主持人：謝謝陳先生的第2次發言，重劃會這邊對於陳先生第2次發言有關於範圍的部分，剛剛說範圍不確定的部分，先前有稍微提了一下，現在有較明確說明他所指的不相關的土地有哪些，另外是針對地價的部分，不曉得重劃會這邊要再補充說明的部分？

重劃會代表（輔佐人：楊○承）回答：再幫我投影到第6頁，剛剛講到的範圍一個是無疆，另外一個是講這邊（兒13），關於兒13這個部份，我剛剛講過了，就這個而言有很多土地是公有地，所以納進來一起重劃，全部來開發，我想對大家都有利，所以才會有這樣的範圍。而無疆這個部分也在上一次我們的會員大會（針對無疆的部分）有做討論，到底要不要把無疆剔除？因為我們當時有做優缺點分析，將來我們重劃，因為無疆已經新蓋好，在我們申請重劃期間，他們把房子蓋起來，原先我們申請重劃時候範圍裡面的無疆都還沒有蓋，後來蓋好之後，我們將來一定是原地原配，就算不要參加重劃，但是它位在重劃範圍內（我們是不會拆它的），而它的產權持分我們都不會影響，原地原配。我們希望有一個機會，因為這塊地是由3筆土地整合後再一起去申請建築，而這3筆土地是細細的三角形，面對馬路這邊是比較大的，它是等於三角形，類似這個形狀；換句話說將來重劃之後，就現在而言，其本身的地籍不完整，也不是很方整，我們希望透過重劃來跟無疆協調，配地的時候希望能夠方整的分回去，那麼將來也會讓我們周邊重劃的土地能夠方整一些，就是你跟我之間來做方整的分割合併，在不影響權益的情況下。而這樣的一個調整是會對大家有利，再說經過重劃之後，無疆社區將來要買賣，房子買賣也有一些優惠（2年的優惠），所以在那一次的會員大會是有跟大家做這個專題的說明，後來經過表決結果是沒有剔除，是不剔除這個部分。再來有關估價的部分，剛剛提到為什麼小檜溪1坪到80萬？每一塊土地要看它的區位跟它的交通狀況，小檜溪那邊馬路寬，而且土地也方整，公共設施非常健全，公園也很多，而我們這塊不是，我們這塊三元街經常堵車，前面這邊常堵車，所以它的價格一直拉不起來，而且後山這邊還有墳墓，所以它的價格拉不起來，我想這是不爭的事實。當然我們這塊土地（面臨三元街的土地），將來分配回去價格會比較好，而面對這邊靠這裡的，它的價格會比較差，所以我是認為將來查估的結果，會請土地估價師來查估，確定這個價格，以上說明。

主持人：謝謝重劃會的說明。陳先生對於重劃會的說明，是不是有除了目前看到的爭點意見之外的意見？

陳○建：他們答覆我是不滿意的，但是我想要陳述的大概是這些。

主持人：好，的確我們一開始有跟大家說明，聽證會議的主要目的，並不是要產生答案，最主要的目的是要讓這些土地所有權人的相關權益、利害關係人，了解計畫的內容。如果有一些爭點意見，充分的表達，在這會裡讓重劃會能夠對他們的計畫多做些說明，使大家能夠了解。而且今天我們所發言的內容及說明，事實上都會整理成會議紀錄，會進到下一個階段，在市政府裡進行

審議，我想再徵求一下會場裡，有沒有相關的土地所有權人以及利害關係人，對於剛剛討論的一些內容需要重劃會再來說明，如果沒有的話是不是再進行下一個階段。會議進行到這個地方要告一段落，現在來針對我們今天這個聽證會做最後的結語。桃園市福元自辦市地重劃的重劃會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法與市地重劃實施辦法第 25 條，向桃園市政府申請核准實施市地重劃，而舉辦今天的聽證會議，聽證會議過程裡的書面意見中，陳○建陳先生除了本身之外，也代表其他 2 位提供書面意見的民眾做了一些意見轉達，而重劃會也有一些說明，我按照主持人的職權現在指定市政府地政局將在 12 月 24 號(下禮拜一)早上 8 點鐘到下午 5 點鐘，中午不休息，會把今天的會議紀錄逐字稿以及紀錄，放在桃園市政府 3 樓的前棟地政局重劃科辦公室，讓大家都來審閱。這是依照行政程序法第 64 條規定。今天的聽證會所辦理的公開閱覽事宜，特別是今天有提供意見說明的民眾，請大家一定要到指定的地點看看會議的內容，這裡面如果確認的話請您簽名，若有拒絕簽名、蓋章或未在指定日期進行閱覽的民眾，這個聽證紀錄我們會再做註明它的事由。另外大家如果發現今天陳述意見或說明的內容跟會議紀錄有出入的話，那也希望直接向地政局來表達，如果這個錯誤的部分是有理由的話，會進行更正，如果沒有明確的理由的話，會進行註記，而今天這個聽證會議就到這邊結束。有沒有其他需要再進行的程序，如果沒有的話，因為今天時間比較充裕，聽證會議正式作紀錄，事實上有它的程序及要件。除了剛剛我們進行的過程所表達的意見內容說明，我們正式作為聽證會議的紀錄之外(現在會議結束了)，也剛好重劃會輔佐人或者重劃會的人也都在這裡，難得大家有機會到這個地方來了解我們這個重劃計畫的內容如果大家還有其他意見或者想法要跟重劃會來溝通的話，我們可以利用這個機會來做意見交換，但是後面的意見交換內容，我們不會列入聽證的正式紀錄。不過這個紀錄，我們會一併的拿到後續市政府地政局再審議時(審重劃計畫內容的時候)做為參考，難得大家撥空到這個地方來參加這個聽證會，表示大家對這個重劃計畫內容非常關心。所以接下的時間，我們來看看現場有沒有相關的土地所有權人或利害關係人，要向重劃會做些請教或者是溝通的。這不是聽證的正式會議紀錄，只是說難得到這個地方，大家有機會可以做面對面溝通，這事實上是對後續重劃進行是有幫助的。不曉得在場的鄉親，現在不是正式的會議，所以我們可以輕鬆一點，國語、台語都可以，大家可以輕鬆一點，大家都可以來跟重劃會來請教，剛剛比較正式，各位鄉親，看起來是沒有，那這樣子我就來宣布今天這個聽證會到這裡結束，謝謝大家的參與，祝福各位及市政府地政局辛苦的工作同仁做的準備還有服務，謝謝!

(十)相關資料

1. 主辦機關簡報資料
2. 重劃會簡報資料
3. 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：聽證會議紀錄業經主持人、發言民眾、桃園市福元自辦市地重劃區重劃會(理事長：張永湘)簽認無誤。

