

宜蘭縣政府辦理「蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區

重劃計畫書(草案)」聽證會會議紀錄

- 壹、時間：109年8月15日(星期六)上午9時30分
- 貳、地點：宜蘭縣立文化國中(宜蘭縣蘇澳鎮新馬路2號)
- 參、主持人：吳榮發 紀錄：薛如雲
- 肆、出席土地所有權人及已知利害關係人，詳如簽到簿
出、列席單位及人員：詳如簽到簿
- 伍、案由：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會申請核准
實施市地重劃，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃
辦法第27條、行政程序法第55條規定，舉辦聽證。
- 陸、聽證過程：

司儀：本次聽證會開始，歡迎各位長官與貴賓蒞臨本次聽證會，本次聽證會正式開始，現在我們將時間交給本次聽證會的主持人吳榮發先生，謝謝。

主持人：謝謝司儀，大家好，我是今天聽證會的主持人，所以我就以聽證會主持人的身分宣佈今天我們蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃的聽證會正式開始，當然因為我本身曾是也是宜蘭縣政府的員工，也是一樣縣政府外聘的，所以我代表宜蘭縣政府感謝今天各位鄉親蒞臨的參與，當然今天在座的大概據我的認知歐進義主席也蒞臨，剛剛林騰煌林議員有來，他還有另外的行程所以他先走，感謝今天鄉親跟歐主席的蒞臨，當然現在還在疫情期間，所以大會這邊承辦單位一開始就有請大家能夠戴口罩，因為我們還是要戴口罩，只是說戴口罩講話不方便，對各位比較抱歉，再來就是說在疫情期間因為這個場地比較老舊，所以它雖然沒有冷氣，不過主辦單位也準備了大概有蠻多的小型冷氣跟電風扇，希望大家能夠有耐心地待在今天我們整個聽證會的程序，今天大概蘇澳鎮的陳代表也有來，感謝陳代表的蒞臨，再來是因為整個聽證還沒有正式開始之前，我想我先自我介紹，本人姓吳，名榮發，大概我整個職場生涯大部分都在公務機關，我前3年在臺灣省政府，

後面的大概整個通通在宜蘭縣政府，宜蘭縣政府我曾經擔任過區段徵收科的科長，也就是現在這個業務主辦科土地開發科科長，也就是許科長目前的這個位置，擔任科長之後我也到羅東地政事務所擔任主任，後來 97 年的時候我被調回到宜蘭縣政府當副處長，也擔任過代理處長，在 103 年正式退休，各位可能會問說既然退休了為什麼會來擔任這樣的聽證會主席？因為按照行政程序法 57 條的規定，就是說聽證會的主持人是要由機關首長，也就是宜蘭縣的大家長林縣長來指派，可能基於我剛剛所介紹的我有過往這樣的歷練，所以林縣長特別指派我來擔任這邊聽證會的主席，當然聽證會的主席行政程序法有賦予他的一些責任存在，這個責任大概就是今天整個會議進行過程當中，我必須要看情況做兩件事情，情況有發生我才會做，也就是說如果今天如果有阻礙整個聽證程序進行的時候，我大概會制止各位的一些發言，再來是如果情節比較重大，講難聽點就是鬧場之類的，這個我會請大家離席，因為這是聽證會行政程序法賦予我的責任，但是我在想在座的各位包含我們兩位代表應該都不至於這樣，因為畢竟整個今天自辦市地重劃會走到今天這樣的聽證程序，已經經過了層層的說明，包含重劃會之前所召開過的說明會，除了說明會他們也成立大會，也正式的會員大會，會員大會會審重劃範圍跟重劃計畫書，才會很嚴謹的提出正式市地重劃計畫書的時候，宜蘭縣政府才正式的舉辦今天這樣的一個聽證會，各位或許會問說聽證會為什麼那麼麻煩？也就是說要召開這樣嚴謹的聽證會，因為這個是法律所賦予的，在 105 年司法院釋字第 739 號解釋函令，他有特別要求就是說曾經有別的縣市他的土地被納入市地重劃範圍結果他不知道，所以大法官認為說自辦市地重劃的程序應該要更嚴謹，這個更嚴謹就是說要有一個合議制的審查，所謂合議制的審查就是說未來的市地重劃計畫書不是說交給宜蘭縣政府的主辦科或者是主辦的地政處審查就好，他有一個合議制的單位，這個合議制的單位就是宜蘭縣的市地重劃委員會，他會做一個合議制的審查，再來大法官的意思就是說要給民眾充分表達你們的意見，所以釋字第 739 號解釋函令主要的精神就是說自辦市地重劃要決定民間自辦的時候要做這樣的動作，也因為這樣，所以獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條特別有規定就是說當宜蘭縣政府…，應該講說直轄縣市政府收到市地重劃計畫民間申辦自辦

市地重劃計畫書的時候，他們要做的事第一個要辦聽證會，這個辦聽證會是要邀請土地所有權人跟已知利害關係人，再來就是要做合議制的審查，這個我剛已經講過了，所以從這個獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條跟相關的行政程序法也有一些規定，也就是說通知的對象只能通知土地所有權人跟已知利害關係人，今天有歐代表跟陳代表蒞臨，當然我們也歡迎，只是如果不是土地所有權人的話，等一下要發言是不能發言，因為這是行政程序法我剛剛所說的獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條它所賦予的規定，所以等一下歐主席跟陳代表如果要發言，不好意思，我職責所在是不能讓你們發言的，這個是那個獎辦的規定，當然宜蘭縣政府為了因應這樣的一個民間申請自辦市地重劃他也訂了一個辦法，就是宜蘭縣土地所有權人申請自辦市地重劃審查作業要點，這個作業要點第 9 點它訂得更嚴謹，所謂更嚴謹就是說除了聽證之外，各機關還要做一個聯合的會審，這個各機關就是今天除了我跟重劃會之外，在座的兩側的單位要做聯合會審，好了之後才會提交到宜蘭縣市地重劃委員會去做決定，到底民間申請這樣的自辦市地重劃的計畫書要不要給予准駁，這是他的一些規定，這是我在開始之前要跟大家講的一些法令，接下來我們今天有一些機關的蒞臨，我先大概做一個介紹，第一個是回到主辦單位給我的這個資料，第一個是宜蘭縣議會的林騰煌林議員，剛剛因為行程關係所以走開了，再來就是歐進義歐主席，再來陳映蓉陳代表，這個是我們地方的民意機關，再來是個別機關的部分，在我右邊的是我們建設處的李庚陽李先生，再來是水資處的連有權連先生，我這邊的是宜蘭縣政府地政處的副處長陳美華，再來是土地開發科的許科長，再來是重劃會的理事長陸理事長，等一下大概各位有意見大概會請在座兩邊的機關代表做一個回應，再來各位或許會問說我們今天召開這樣的一個聽證會到底重點是在哪裡？我跟各位報告，重點大概只有做兩件事情，第一個事情就是說我們要審定市地重劃計畫書，所以市地重劃計畫書等一下重劃會要做整個的它的內容與要旨、精神到底在哪裡，然後報告給各位聽，第二個重點就是說你要拜聽各位土地所有權人跟已知利害關係人的一些意見，這些意見宜蘭縣政府之前已經公文給各位了，你們有兩個時間點可以做發言，第一個時間點是 8 月 3 日的時候你們要提出書面意見，第二個就是說剛剛報到的

是在我右邊那邊，當然你們去登記你要發言就可以，所以今天可以發言的就是這兩種人，再來就是因為你們有發言，剛剛我也有提到行政程序法也賦予我這樣的一個職責就是說你們的意見我會請重劃會、地政處、建設處、水利資源處做一個回應，其實這個就是我們今天聽證會主要的重點，至於聽證會要達到怎樣的目的是，其實重要的目的就是要蒐集各位土地所有權人跟已知利害關係人相關的意見，因為你們的意見才是未來市地重劃委員會決定的主要參考的一個依據，雖然法律不是說很強制，但是一定要參考你們的意見，所以我剛一直提到蒐集，所以形式上它是一個蒐集的聽證，並不是說審判式的聽證，所謂審判式的聽證這個定義是我自己定的，因為等一下或許有一些土地所有權人會說主席我剛所講的要請在座的我左右這兩個單位一定要納入參考，一定要做成以後執行的一個依據，這個很抱歉，因為這些行政程序法並沒有賦予這樣有的權利，相關的法律沒有，除非法律有另外訂定，當然從其規定，因為我看過相關法令大概就是沒有，所以各位的意見我們要蒐集起來，但是蒐集起來的並不是說只單純蒐集，我們會很嚴謹的做成聽證紀錄給宜蘭縣政府成立的一個市地重劃委員會，那個有內聘外聘，外聘有兩位專家學者他們會針對你們的意見會去看，當然各位的意見在聯合初審的時候相關的單位，宜蘭縣政府相關單位他們也會做很嚴謹的把關或是審查，所以並不是說今天的聽證會開完就要決定，不是，最後有一個把關的單位市地重劃委員，並不是由宜蘭縣政府地政處幫各位去決定，是一個很嚴謹的委員會，這個委員會也不是宜蘭縣政府內部機關，也有外部的一些委員，所以上午大概針對今天的聽證大概我自我介紹大概整個聽證法律依據，我們的重點跟所要達到的目的，大概花了接近10分鐘的時間來跟各位說明，下面就進入我們今天主要程序，看一下今天的議程，各位看這個議程，我們現在已經走到主持人說明跟聽證會議開始，再來是主管機關的報告，報告聽證的程序、發言時間跟注意事項，今天我們也特別邀請這個業務的主辦科許進星許科長來跟各位報告。

許科長：各位鄉親大家好，我是宜蘭縣政府地政處土地開發科科長我姓許，大概主辦重劃業務是我們這科的，所以後面我會就今天的整個宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區的重劃計畫書的草案的聽證會議做一個簡單的簡報，簡報大綱的部分會就聽證的必

要程序，還有聽證會議的程序，還有聽證會議注意事項還有聽證會的紀錄，最後是核准實施市地重劃的部分做為報告，聽證會的必要性剛才大概主持人也有講，在司法院釋字第 739 號解釋函令意旨裡面，主管機關應該以合議制的方式去審議擬辦重劃範圍及重劃計畫書，並於核定之前要給予土地所有權人及已知的利害關係人大概有陳述的機會及舉行公開的聽證，第二個是依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條的規定，直轄市或縣市政府主管機關受理後申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫草案，通知土地所有權人及已知的利害關係人舉辦聽證，再來我會就今天的聽證會議的議程做說明，剛才大概主席也有報告過，現在已經走到主管機關的報告，在第四項的部分接續會由重劃會去說明我們計畫書的內容跟要旨，第五個部分會請當事人及利害關係人陳述意見，第六個部分會宣讀未出席者的書面意見，第七個會徵詢證人、鑑定人及相關人員，第八大概是當事人、利害關係人發問其他出列席人員的回應，第九個部分就是主持人在整個聽證完畢之後會宣布聽證的終結，我們今天聽證會議的議程，當事人及已知利害關係人陳述意見，剛才主持人大概有講，就是開會前在我們 8 月 3 日提出出席陳述意見者，還有剛才在會議開始前現場登記陳述意見的部分，發言的順序我們大概會按照我們登記的順序發言，陳述意見的時間提出證據我們是 3 分鐘，並以 1 次為限，發言時間 2 分鐘會按 2 短鈴，3 分鐘時間到的時候會按 1 個長鈴停止發言，過號的處理方式唱名 3 次未到場視為過號，於其他人陳述意見後才可補行發言，另外當事人還有利害關係人發問及其他出列席人員的一個回應，發言順序也是須先經主持人的同意，發問時間一樣是每人 3 分鐘，並以 1 次為限，回應的時間每人也是 3 分鐘並以 1 次為限，發言時間 2 分鐘按 2 短鈴，3 分鐘時會按 1 長鈴停止發言，超過時間應停止發言，如果未停止的話，後續的發言不會列入本次會議紀錄，惟該書面意見仍然會提交本縣市地重劃委員會去做審議，所以這裡第 3 點會大概就這次聽證會議的注意事項做一個說明，本次的聽證是由當事人及利害關係人或其代理人，大概以下簡稱發言代表，於會議進行中陳述意見、提出證據及發問，重劃會的代表、證人、鑑定人或相關人，以下稱其他出列席人員，經主持人同意得發言或發問，非符合上開資格不得發言，二、聽證報到時，出席陳述意見者及其他出列席人員

應出示身分證明文件正本，大概供主辦單位做一個核對，三、開會前依限事先書面提出陳述意見者，發言時間以3分鐘並以1次為限，稱為第一次發言，於現場表示有發言意願者，應於會議開始前現場登記，列入第二次的發言，發言時間以3分鐘並以1次為限，依限事先提出或現場登記陳述意見者及其他出列席人員，發問及該回應的時間以3分鐘並以1次為限，倘發問後欲再發問或再回應時，得經聽證主持人的同意後再發問或再回應1次，各以3分鐘為限，五、陳述意見、發問或回應的時間剩1分鐘按2短鈴，時間屆滿時會按1長鈴，超過時間應停止發言，如未停止，後續的發言不列入本次會議紀錄，惟仍可依本注意事項第六點辦理，六、開會前未依限事先提出及現場登記發言者，會議開始後原則禁止發言，應改以書面提出，並不列入本次的會議紀錄，惟該書面的意見仍會提交本縣的市地重劃委員會做審議，七、出席陳述意見者或其他出列席人員發言或發問的內容應以聽證的爭點為範疇，不得為人身攻擊。若有偏題或是與主題無關的發言，主持人可立即制止或限制發言。八、出席陳述意見者、其他出列席人員或參與會議人員有違反法令或本注意事項或妨礙正式聽證程序之發言或行為，或經主持人的指示停止發言而仍持續發言，致整個程序延滯者，主持人得請其立即離開會場。九、如果發生不可抗力的因素或人為因素影響整個議事的進行，主持人得中止聽證會程序。十、本次聽證會議採全程錄影、錄音，聽證紀錄完成後會公開於本府縣政府的地政處網站供公開閱覽，等一下由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出列席人員有陳述意見者閱覽，並請其簽名或蓋章，發言代表及其他出列席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，會記明其事由。十一、新聞媒體記者得於記者席旁聽，並於指定區域錄音、錄影或照相，聽證會議開始前或結束後得從事採訪，惟於會議開始前10分鐘內完成器材的架設，還有聽證程序進行中不得從事採訪。十二、聽證會議程序進行中，出席者應遵守下列的規定，第一個是禁止吸菸、嚼檳榔或飲食，並將行動電話關閉或靜音，二、他人發言時不得干擾或提出質疑。三、禁止將標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品，攜入會場及會議所在的辦公聽舍區域，四、不得大聲喧嘩、鼓譟、擅自前往非指定的活動區域。十三、本次的聽證以國語為主，使用其他國的語言應自備翻譯人員，十四、本注意事項內容

得依需要隨時做更動增刪，第四是聽證會議的紀錄，聽證會議紀錄採全程的錄音、錄影，聽證紀錄完成後會公開於縣政府地政處的網站供公開閱覽，並由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出席人員有陳述意見者閱覽，並請其簽名或蓋章，發言代表及其他出席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由，聽證會議的紀錄會併同相關文件提請本縣就是宜蘭縣政府市地重劃委員會做審議，再來就是會後提出意見的處理，會後提出意見者，將不列入聽證會議的紀錄，惟仍提交本縣市地重劃委員會做審議，第五是申請核准實施市地重劃，我們大概今天目前是舉行聽證的會議，剛主持人大概有說明，後續聽證完了之後蒐集我們大家的意見之後會再舉行一個聯合初審的會議，之後會將所有的資料提請本縣市地重劃委員會去做審議，之後會簽報縣長做核示，如果不予核准的時候會敘明駁回理由，另外核准的話大概縣府這邊會將重劃計畫書還有聽證會議紀錄還有宜蘭縣市地重劃委員會會議紀錄，這個部分會送區內的土地所有權人及利害關係人，並公告在宜蘭縣政府地政處的網站上做公告的動作，我的簡報到此。

主持人：謝謝許科長針對我們今天整個聽證的程序注意事項等等做一個說明，我想等一下再針對許科長剛報告的部分，舉幾個較重要也就是給各位的公文裡頭有一個聽證會議注意事項，大概抓幾個重點再跟各位做一個說明，今天能夠發言大概就一開始就有講只有兩種人，土地所有權人跟已知利害關係人，這是一個，再來就是說可以發言原則上發言我們有兩輪的程序，第一輪的程序是在8月3日有提出來，目前書面資料看起來有8個人有提出來，這8個人大概也表示說等一下要當場發言，有的是說請司儀這邊代為朗讀，這個是在做第一輪的時候我們會做一個發言，當然發言好了之後大概會請兩側相關的單位做一個回應，這是第一輪，第二輪就是說剛剛進來在右手邊有登錄要發言，目前我的手上資料有3個人，第一個是蘇澳鎮公所，第二個是賴○賢賴先生，第三個是林○燎林先生，這個是納入第二輪發言，也就是說第一輪發言完了之後再來就第二輪，第二輪發言好了之後我一樣會請縣府的相關單位跟重劃會，看你們內容屬性到底是哪一個單位應該要說明的，我會請他們做說明，這是第二個重點，第三個是整個紀錄原則上8月3日提出來跟剛剛現場登記的那3個人提出來的

意見，通通會納入聽證紀錄，各位或許會問說如果說我8月3日沒有提出來，我剛剛進來也沒有，那我想要說那怎麼辦？那沒關係，你可以到右手邊那邊去拿空白的表單填你們的意見，這個意見只是說不會納入聽證紀錄，但是縣政府會做另外的紀錄，一樣會呈給市地重劃委員會在審議市地重劃計畫書的這個參酌，所以各位的權益也可以保障，各位或許會問說我講國語比較不會表達怎麼辦？沒關係，宜蘭縣政府在籃球框下邊有設一個諮詢處，那邊你可以一對一的跟他們做詢問，那兩位小姐是宜蘭縣辦理市地重劃相關相當有經驗，所以你們可以去問他們，兩位小姐在那邊跟大家揮揮手，總共是那兩位，那兩位可以為大家做專業的回答，再來是聽證紀錄的展示，因為各位的所言也就是我們會做成聽證紀錄，但是聽證紀錄的內容是不是如你們所說？就如縣政府所講的這個部分，我等一下大概會訂一個時間，請宜蘭縣政府在網站跟縣政府的土地開發科做一個聽證紀錄的公開閱覽，麻煩各位有發言的可以到網站或者是土地開發科，你們可以做一個簽名確認，當然如果說不確認，縣政府也會記明事由，這個大概是整個聽證紀錄的部分，整個程序我還是再強調一遍，因為這個畢竟是一個會議，請各位如果手機還沒關靜音的部分請把手機關為靜音，也不要影響到別人的發言，最後剛剛許科長也有提到說原則上我們是以國語發言，但是依我的習慣其實像公開場合像今天的聽證會或我過往主持的相關會議，其實講台語我們的距離會比較拉近，所以等一下各位如果說講國語講不流利要講台語也沒關係，只是說我們紀錄人員會比較辛苦一點，那沒關係，所以我還是允許各位用台語發言，只是說能夠用國語就盡量用國語發言，這樣子聽證紀錄的人會比較好記錄，當然一些年輕人要叫他聽台語就很困難，還要台語再轉成國語這是有困難度，所以等一下不得已講台語是可以的，所以盡量能夠講國語就講國語，以上大概針對許科長所講的一些聽證程序跟應該要注意的事項大概就誠如我剛剛抓幾個重點跟各位說明，接下來我們大概就是要進入今天主要的重點之一，就是請重劃會大概要報告今天重劃計畫書的內容跟要旨，請重劃會陸理事長來跟我們講，等一下你大概自我介紹一下，我們就請重劃會針對整個重劃計畫書的內容要旨做一個說明。

司儀：請蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會的代表李○源先生上台說明。

李○源先生：主席、各位長官，各位土地所有權人大家好，我是慶安重劃會辦理市地重劃的華友全公司代表，針對今天我們這個重劃區的要旨跟內容做一個簡要的說明，宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區重劃會報告，本重劃區四東南至馬賽路西側境界線為界；東北至台二線南側境界線為界；西北至新城溪堤防東側境界線為界；西南至國道五號與工業區北側境界線為界。依都市計畫細部計畫劃設的範圍這個全區總共有 85.8755 公頃，當然從細部計畫區裡面扣除經徵收的學校用地跟一個廣停，另外還有劃設第一種住宅區的部分有 9 區，還有新增得小面積的有 7 區，總共是 16 個區域，扣除以後全區的重劃範圍是 78.8599 公頃，全區經過我們跟主管機關查詢，我們重劃區裡面一、無須實施環境影響評估；二、不用辦理水土保持計畫；三、本重劃區內沒有列管的珍貴樹木；四、本重劃區內的範圍並未涉及文化資產保存法內所指之古蹟保存區、考古遺址、歷史建築、聚落保存區或文化的景觀；五、本重劃區並非相關環境敏感的地區。第二我們跟各位報告的是有關本重劃區公私有土地面積跟同意的情形，本重劃區公有設施的面積我們依照 108 年 12 月 18 日的地籍資料，公有土地計有 7 個單位，面積是 41,613 平方公尺，私有面積的土地人數是 836 人，面積是 746,986 平方公尺，合計是總人數是 843 人，面積就是剛報告的 78.8599 公頃，現在跟各位報告的私有土地所有權人的同意情形，同意的情形是截至 109 年 2 月 14 日止，我們區內的私有地同意的人數有 506 人，佔同意的比例是 60.74%，同意的面積是 474,326 平方公尺，同意的比例是 63.50%，接下來是由本重劃區負擔的部分，有關本重劃區公共設施負擔的部分，重劃區的公共設施依照都市計畫劃設的公共設施有公園用地，它佔的面積是 70,995 平方公尺，公園兼兒童遊樂場是 5,225 平方公尺，廣場兼停車場用地是 9,408 平方公尺，園道的部分是 40,747 平方公尺，溝渠用地有 16,561 平方公尺，人行步道是 668 平方公尺，道路用地有 126,559 平方公尺，合計公共設施有 270,163 平方公尺，這個面積佔我們全區重劃的比例是 34.2%，接下來跟各位報告有關重劃區內原有的公有道路、溝渠河川應抵充的面積，經過跟主管機關現場會勘確定的部分，有中華民國財政部國有財產署應抵充的有 894 平方公尺，中華民國交通部公路總局應抵充的部分有 1,993.13 平方公尺，中華民國宜蘭縣政府應抵充的有 75.26 平方

公尺，宜蘭縣政府蘇澳鎮公所應抵充的部分有 15,685.09 平方公尺，另外蘇澳鎮公所應抵充的部分有 17,981.14 平方公尺，合計總共應抵充的部分有 36,569.18 平方公尺，3 有關宜蘭農田水利會水利灌溉溝渠指配不計扣負擔的面積有 16,561 平方公尺，第 4 有關土地所有權人負擔公共設施用地的面積，就是剛剛提到的總共 270,163 平方公尺減掉應抵充的部分 36,598 平方公尺減掉不計扣負擔 16,561 平方公尺，除以我們全區的面積應計扣負擔的面積比例是 29.51%，第 6 本重劃區預估重劃後的平均地價係參考內政部不動產交易實價查詢服務網，本重劃區鄰近土地交易價格，預估為每平方公尺為重劃後是 19,619 元，第 7 本重劃區貸款的利息係依據中央銀行上網登載「五大銀行平均基準利率」年息百分率 2.63% 計算，未來以實際借貸利率為準，8 預估開發的費用，本重劃區整個開發的費用工程費用的部分預估是 17 億 7,086 萬元，另外重劃費用包括地上物拆遷補償費及重劃作業費，合計是 19,950 萬元，貸款的利息是 26,009 萬元，合計是 22 億 3045 萬元，9 預估開發費用平均負擔的比率，經整個開發的總費用 22 億 3045 萬元除以重劃後的地價及重劃後應負擔的面積所得的平均費用負擔是 15.46%，所以土地所有權人平均負擔比例概計是公共設施用地平均負擔比例 29.51% 加上費用平均負擔的比率 15.46%，合計是 44.97%，這個負擔的比例實際的負擔要依主管機關，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條核定負擔總計表為準，四、開發費用償還計畫，是由我們區內土地所有權人依平均地權條例第 60 條第 1 項之規定，以其重劃區內未建築土地折價抵付或繳納差額地價償還。五、預定重劃工作進度，本重劃區的工作進度是自民國 107 年的 10 月開始到 114 年 6 月辦理結算解散重劃會為止，目前我們已經進行到重劃計畫書第 8 項的重劃計畫書核定跟公告，及第 9 項的測量調查及地價的估算，以上報告，各位土地所有權人若有需要再了解的部分，我們希望可以透過重劃會的工作人員來進行詳細的說明，重劃會報告完畢。

主持人：謝謝重劃會的李先生說明，我想剛剛重劃會代表的說明其實跟各位比較有關係的是負擔，我看書面資料裡面是 44.97%，公設的負擔是 29.51%，當然有扣除一些抵充後，這個都在法定規定 45% 以內，這是符合法令的規定。當然有些民眾待會陳述希望降一些，土地所有權人的同意數人是 64.74%，面積是 63.5%，與其

他縣市比較比例還是高，依據整個完成期程，依據重劃計畫書第12頁的表定期程是114年6月，於今天8月15日還有將近5年的期間，各位或許會問為什麼要花這麼長時間辦理自辦市地重劃？我看書面資料全區面積有78.86公頃，除了今天聽證會好了之後市地重劃計畫書好了核定公告要一個月，一個月好了看民眾有沒有意見，再來好了之後還要做補償費的查估，會通知區內土地所有權人包括建物包括農林作物，查估好了之後理事會要做確認，確認好才會送給宜蘭縣政府做一個類似初審，好了才會正式公告，公告的過程當中或許土地所有權人對於你的地上物跟建物認為補償不足，就可以向重劃會提出異議，處理就是說由理事會做處理，理事會如果沒辦法處理還會報到宜蘭縣的市地重劃委員會做處理，市地重劃委員會也沒辦法處理，就會到法院提存，才算是補償費的完竣，好了之後還要做工程設計審查，要報給宜蘭縣政府，宜蘭縣政府由主管機關應該是建設處做主管機關會做審查，聯合會審審查之後，審查好了之後才能正式做開工，開工好之後這兩個要件要達成，補償費完竣、工程設計完竣宜蘭縣政府才會准許施工，所以這個過程還是冗長，施工好了之後大家最關心還是土地分配，剛才重劃會代表也有說明，整個重劃計畫書訂定好才会有土地分配的動作，整個期程算蠻冗長，按照表定的期程重劃計畫書的核定要在109年4月，現在慢了將近半年，請重劃會這邊未來如果宜蘭縣政府有核定，後續整個作業程序要趕辦，才能符合民眾的期待，重劃會代表剛剛就重劃計畫的要旨我抓了幾個重點跟民眾比較關心的部分我做一些簡單的說明，接下來按照表定的期程今天第一輪大概就是在8月3日有提出書面意見有8個，等一下請司儀按照登記的順序請陳述人做說明，後續要陳述意見依序做準備。

司儀：謝謝主持人的報告，接下來進行當事人及利害關係人陳述意見。我們本次聽證會議公告申請期限109年8月3日止，宜蘭縣政府收到當事人及利害關係人登記申請發言者共有4位，第一位是賴○蒜先生，第二位是劉○貴先生，第三位是賴王○良女士，第四位是臺灣宜蘭農田水利會。等一下請第一位賴○蒜先生發言，劉○貴先生請準備。

賴○蒜：主席、各位地主，大家好，我代表我的爸爸賴○蒜有五點意見要陳述，不參加重劃的理由，有五點，第一點我是蘇澳慶

安段市地重劃的最大受害者，本人土地跟房屋位於大同路 334 號，重劃計畫圖內將大同路最北端 50 公尺處更改路線向西遷移，未來大同路將不再與濱海公路連接，造成本人的土地及房屋無法緊鄰大同路，大門前又會變別人的土地，地政處如何處理？第二點本人土地地號慶安段 636、637、638、639、641 地號在都市計畫之前本來就已經是建地，並不是現在的農地變建地，我們在 45 年前就是建地，本處也繳地價稅 181,000 元，40 年來繳了約 80 萬元地價稅，如今重劃會要我攤出 45% 土地，我認為不公平，本人不接受，根據各大媒體報導大部分都市計畫或農地重劃內的建地都只需負擔 1% 至 5% 的工程費用，我的證據在這裡，自由時報有刊登，冬山丸山計畫、員山的阿蘭城計畫、礁溪的林美計畫裡面的建物都只收 1%，我有證據，請問我的建地地政處就本案對我的土地的立場如何？第三點大同路最北端向西移不再與濱海公路連接，大同路將由主要道路變成次要道路，那附近地價勢必影響巨大，有無賠償計畫？因為本人是改路以後最大受害者，因為沒有臨路，房屋的買賣地段、地段、地段，地段取決於價格，所以我們損失慘重，第四點我的建地位於馬賽的交通地段，被限建了 45 年，使用價值降低，本人房屋 100 公尺處已有 2 棟在改建，2 棟在興建，同樣都是建地為什麼別人可以蓋房子？我的土地要被規劃在重劃內，然後限建限制我 45 年？

司儀：好，三分鐘時間已到。謝謝賴先生的陳述。

主持人：謝謝賴先生的陳述，賴先生主要的意見有提到要哪些單位回答？我跟你報告，我會先過濾一下，你的意見有權責單位一定會跟你答覆，不是說一定要哪單位給你回覆，我先做說明，你的意見我大概彙整一下都市計畫有牽涉到建設處的部分，第一個大同路系統的改道希望維持現狀，第二個書面資料剛有提到，被限建了 45 年，再來是希望你的建地房屋能剔除在重劃範圍外，這跟建設處有關係，等一下請建設處回答，跟重劃會有關係的主要是牽涉到土地分配跟負擔，主要內容是大同路改道變成別人的土地，你的土地沒辦法面臨緊鄰大同路要怎麼處理？這牽扯到未來土地分配的問題，這個等一下請重劃會回答。再來大同路改道有沒有賠償計畫或其他作為你書面意見，等一下請重劃會做回答，你的書面資料沒有說到這一點。再來是負擔，你提到的是農村社區土地，是非都市土地的開發這是都是土地開發，您也提到農村

開發建地負擔比較少，希望這一區段建地你們繳了相關的地價稅，希望能減少負擔，希望不要有 45% 負擔的問題，也請重劃會回答，再來希望跟建設處一樣建地剔除在外，重劃會有沒有這樣的方式做排除？也請重劃會做說明，地政處有關的是負擔相關的法令，你提到 45%，但相關獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及平均地權條例有規定，這部分我請許科長做說明，賴先生剛剛的意見我整整後大概牽涉建設處、重劃會及地政處，我等一下請他們分別作回答。接下來請劉○貴先生發言。

司儀：請 2 號劉○貴先生發言，時間三分鐘，謝謝。

劉○貴：各位長官、各位先進，大家好，我是劉○貴。1. 具體事實：我的土地位於慶安段 248 地號，104 年 3 月 2 日向財政部國有財產署北區分署承購登記，以高於標售底價約 2%，每平方公尺 7909.3 元承購，有該機構出售國有土地產權移轉證明書，與不動產買賣成交案件實際資訊申報書(如附件)等資料。

2. 理由：國有財產法第 58 條「國有財產計價方式，經國有財產估價委員會議訂，由財政部報請行政院核定之。…」，依國有財產計價方式之法規內容摘要：國有財產估價之標準，應參考市價查估，所稱市價，係指市場正常交易價格，依本計價方式查估之國有財產價格，得為標售底價」，該筆土地標售底價為每平方公尺 7,750 元。

3. 爭議標的：

(1) 該筆買賣實例價格，是否屬市場正常交易價格無明顯偏高或偏低之正常買賣。

(2) 查估慶安段 248 地號重劃前宗地單價，應採用將買賣實例，列入調查資料因素中，是否符合市地重劃實施辦法第 20 條法規。

發問內容：

一、慶安段 248 地號重劃前宗地單價查估調查表。

1. 依地價調查估計規則第 4 條「地價調查應以買賣實例為主…。」應採用將買賣時地列入調查地價資料因素中，是否適法。

2. 調查買賣實例時，得採用財政部國有財產署，出售國有土地產權移轉證明書之資料，是否符合地價調查估計規則第 6 條法規，發問對向宜蘭縣政府地政處。

二、擬辦重劃範圍土地清冊，記載當期公告現值、當期申報地價、原規定地價或前次移轉現值，(發問對象：重劃會)

1. 分別對重劃前宗地單價有無影響?影響為何?
2. 分別對土地受益比例有無影響?影響為何?
3. 分別對重劃前後宗地地價上漲率有無影響?影響為何? (發問對象:重劃會)

三、我的土地 28 地號，今天早上 7 點去看現場有施工挖掘情形，請縣府派員了解。提出證據一財政部國有財產署出售國有土地產權轉證明書影本及不動產買賣成交案件實際資訊申報書，陳述完畢，謝謝。

主持人：謝謝劉先生，劉先生剛剛念得蠻快的，這些書面資料我擔任聽證會主持人本身背景的關係，我對內容看得很詳細，開會之前我都有看過，劉先生的內容通通牽涉到重劃會，所以重劃會等一下要回答的，第一有向國有財產署 104 年標售的土地是不是正常土地交易價格，據你所知回答就可以，我的看法這也算是一種，請重劃會做回答，第二個有提到市地重劃辦法，也就是說國有財產署的交易價格是不是屬於市地重劃辦法這樣的規定，可不可以做為訂定重劃前地價的參考，這個劉先生講蠻多都是蠻專業的，再來他的意見是地價調查估計規則第 4 條跟第 6 條，地價調查估計規則是在說明估價的方式，估價師在做的，再來重劃後地價的影響因素，這通通牽涉到地價，等一下請重劃會做說明，我聽劉先生有提到剛過來的時候有看到有在施工的情形，這一部份其他人大概也有說，等一下請重劃會針對這一部分做說明，現在還沒有到那個階段為什麼有施工狀態？大概劉先生的部分通通牽涉重劃會，請重劃會等一下預為準備做統一回答。再來請下一位陳述意見。

司儀：下一位賴王○良女士請發言，時間三分鐘，謝謝。

賴王○良：主席、各位長官，大家好，我是代我媽媽跟爸爸發言，我們陳述內容。一、本人所屬的土地不同意納入重劃案，因為本人的土地已雙面臨路，有自來水管線經過、有電力及排水系統，公共設施已完備，不需要參加重劃，也不需要跟其他人分擔公共設施費用，本人的土地位於重劃區的邊緣，就算我們不參加對整個重劃毫無影響，如果重劃區要開一條小路從本人土地經過，請用徵收的方式辦理即可；二、請將本人土地剔除於重劃範圍內，並解除限建：人民有納稅的義務，但政府收了人民的稅金，不是應該用來造橋、鋪路嗎？如果沒錢就應該讓人民自由發展，怎麼會用

「限建」的方式逼迫人民妥協，最後人民只好用「自辦重劃」來解套？不參加，建地就永遠不能蓋，然後又要每年繳交高額地價稅，或是選擇農用，可是已經是建地了竟然要我們選擇農用，所以對於沒水、沒電、沒路的地方，重劃的確是一種解套的方式，但是對於公共設施已完成的地方，就不應該強迫參加，就算要自辦重劃，也應該是需要的人去重劃，不應該強迫不需要的人參加，幫忙做不樂之捐；第三點，政府若硬要本人參加重劃，請將本人及土地共有人之土地劃為保留區，依市地重劃實施辦法規定，由參加重劃土地所有權人依「土地受益比例」來計算負擔比例，本人的土地位於往來蘇澳港與龍德工業區之重要路線上，如果本重劃順利通過，重劃好之後，本人之土地反而成為重劃區邊緣，商店、學校、人口都轉到重劃的中心，所以重劃對本人之土地只有壞處沒有好處，受益程度為負數。因此，本人土地不應和無水、無路的地方一樣負擔45%，也不能為了一條方便市區要出來的路，要我們負擔45%；第四、目前重劃內既有的舊房子和房子所在地，大部分已劃為保留區，唯獨本人及土地共有人的土地，前幾年因先生年紀大了，將部分土地贈與兒子，結果重劃會只追認兒子的部分為保留區，正確應該是將當年整塊土地都列為保留區才是。還有本人先生與其兄弟共有的舊有房屋及土地，也是有舊有房屋的建地，結果因政府限建將近30年，以致房屋年久失修，現在又被重劃會當做沒看見，也沒列入保留區，顯然與周邊地主的待遇完全不同，很難令人心服口服。那發問內容是不是以上，謝謝。

主持人：賴王○良小姐，你沒有講的部分我等一下幫你做整整，之後再請相關單位做回答，你的意見牽涉到都市計畫的部分大概有幾點，第一個是土地已經面臨雙面路，公共設施已相當完備包含電力、電信等等，希望剔除在重劃範圍外，以其它方式比如以徵收的方式，並希望解除限建，這是有關於建設處第一個問題，第二個問題是希望將你的土地跟其他共有土地剔除在不參加重劃，縱然參加重劃也要納為保留區的意思，也牽涉到建設處當初都市計畫規劃過程的原意，等一下請建設處針對這二點做說明。再來重劃會的部分有牽涉到費用跟總費用負擔的問題，有提到總負擔45%不符合比例原則，按照你書面意見的內容精神摘要應該是這個意思，再來有提到費用明顯高估為何編列300萬元的司法裁判費？剛剛沒有說但書面資料有提到，這一部分也請重劃會做說明，

再來工地跟剛剛劉○貴先生講的一樣，他說有在施工，賴王○良女士所講的是工地為什麼被鐵條圍起來，可不可以要求國賠跟給付租金的問題，再來希望跟不參加重劃一樣可以納為保留區，簡單來說，重劃牽涉到的問題有4個，建設處有2個。再來地政處的部分，你在發問內容有提到聽證效率的問題，整個重劃範圍都已經定了為什麼還要召開今天的聽證？到底它的效力性是怎樣，這個請地政處做說明，再來負擔的部分，平均地權條例第58條，重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。請地政處就法律面能充分的說明，所以簡單講賴王○良小姐講的牽涉到重劃會、建設處、地政處，意思大概是這些，等一下請這三個單位做回應。接下來請下一位臺灣宜蘭農田水利會請發言。

臺灣宜蘭農田水利會：主席、各位與會貴賓，大家好，宜蘭農田水利會發言，本會有三點意見陳述，第一點本會考慮重劃區外下游的灌溉需求，一開始本會的訴求是馬賽大排留設3公尺以及學校用地南側的灌溉溝渠1公尺，但是重劃會為達到重劃區內的韌性城市以及水岸景觀的需求，卻留設馬賽大排11公尺以及學校南側灌溉溝渠用地6公尺，這個已經跟當初本會的訴求有很大一段的距離，並且重劃會在馬賽大排為達到水岸景觀，他採用的是生態工法以及兩側護岸種植綠帶設施，並且指配為本會管理，這嚴重影響到本會重劃後的分配以及委管問題，本會堅決反對，並且重申本會的訴求，請留設馬賽大排灌溉溝渠用地3公尺以及學校南側灌溉溝渠用地1公尺。第二點本會為維護灌溉水質，所以依照農田水利會灌溉排水管理要點第21條規定，本會不同意重劃區內的市區或者其他排水介流到轄管的灌溉溝渠，第三點重劃區內本會轄管的水利構造物，在未經申請或者協調本會取得同意之前，不得擅自建造、改造或拆除，以上三點意見報告，謝謝。

主持人：謝謝水利會的代表，以上整個書面意見通通有說，針對水利會也牽涉到建設處，當初在都市計畫擬定的時候，大概舉了跟建設處有關的3點意見，第一個馬賽大排，你的意思就是全數指配為水利會所有這樣的問題，再來你提到馬賽大排用地寬你們希望留設3公尺的問題，第三個就是整個排水系統流到水利會所轄管的馬賽大排這樣的問題，所以牽涉到都市計畫的部分，請建

設處等一下針對這三個問題做說明，再來水資處的部分，因為牽涉到你整個排水系統流到水利會馬賽大排的問題，其實牽涉到工程設計，因為重劃會送過來的重劃工程設計書圖預算書的時候，他會請建設處邀請相關單位做聯合會審，所以水資處這邊會針對整個排水系統流到水利會管轄的馬賽大排的問題會做把關，等一下也會做說明，除了這個之外，當然也牽涉到以後開挖有一個土地管制計畫要排到馬賽大排的問題，這個水利會等一下如果水資處了解這個問題也可以做說明，這是牽涉到水資處的部分，牽涉到重劃會的部分，就是這裡的水利構造物沒有經水利會的同意不得擅自建造、改造或拆除，這個牽涉到以後工程設計的時候可能重劃會要做考量，當然如果是公設用地這個就沒辦法，因為公設用地本來就是要做，只是你希望能經過你們的同意，這個我們尊重你的意見，這個部分等一下請重劃會針對這個做說明，以上四個陳述意見的部分都陳述完了，接下來還有四位沒有要發言但是請司儀針對他們的內容逐一朗讀給大家聽。

司儀：宣讀未出席者的書面意見共有四位，第一位賴○澤先生，維持現狀就好，不同意任何重劃案。第二位林○子女士，不會參加任何重劃。第三位李○杰先生，1. 重劃計畫書(草案)表6，工程費已包含設計規劃費用，請註明清楚；2. 請重劃會說明全國最近類似重劃案例(3例以上)(已完成結算)單位重劃面積所需工程費及重劃費用，與本案作比較，並載於計畫書中。四、案涉本局經管宜蘭縣蘇澳鎮慶安段343、1115、1115-1、1119、1122、1122-1及1122-2地號等7筆臺北市有持分土地，宗地面積合計為556.50平方公尺，本市持分皆為1/2，本市持分面積合計為278.25平方公尺，分別係94及98年間因民眾抵繳稅款取得之不動產。

有關旨揭聽證會議本局不克派員出席，惟本案本局前業以108年12月13日北市財管字第1083008353號函復宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會同意參與重劃，並請該會依內政部81年7月10日台(81)內地字第8185020號函釋規定：「市地重劃區內公、私分別共有之公有持分土地為抵繳稅款取得者，不得辦理抵充或優先指配。」辦理。以上是四位書面意見，謝謝。

主持人：總共書面朗讀的有四個人，我大概釐整他們的意見，賴○澤跟林○子是說不參加重劃，請重劃會做說明，也請地政處就法令面協助做說明，李○杰先生提到的大概都是重劃費用負擔的

內容，工程會是不是包含設計規劃費用的問題，如果是包含應該請重劃會相關的書面，應該是市地重劃計畫書要做說明，這是第一個，第二個是說不要負擔這樣就這樣，希望舉三個例子做比較說明，這是李○杰先生主要這兩個意見，請重劃會做說明，再來是台北市政府財政局的抵稅地問題，民眾欠稅以他的土地來抵稅，按照內政部 81 年規定不能做抵充及優先指配的問題，也請重劃會做說明，以上共朗讀四位陳述意見的部分，及其他四位當場陳述意見的部分牽涉到各單位的部分，針對你們的意見有請各單位做準備，首先重劃會內容比較多，我給你們排在比較後面一點，先請建設處針對牽涉到都市計畫的部分做說明。

建設處：各位鄉親大家好，我是建設處都市計畫科代表，跟各位鄉親做個說明，有關賴○蒜先生陳情的部分，您的陳情在宜蘭縣都市計畫委員會 107 年 6 月 15 日第 201 次會議時就已經審議通過，會議紀錄可以都在官網上看，針對您的幾個意見我還是做個簡單的說明，一個是合法房屋的部分，如果您提得出您的房屋是合法證明可以提出證明，但在都市計畫委員會之前，除了有建號的兩筆有證明之外，其他是沒有的，另外是改道的部分，在 101 年的都市計畫就已經說這邊是改道的，並不是這次的都市計畫或是重劃的過程中去改道的，是在 101 年發布實施已經改道了，這要先跟您說明清楚，另外限建的部分，要跟各位鄉親說明，這邊並沒有限制建築，限制建築是有法令依據，是需要公告且要行政院核定，而且只有 2 年的期效，所以這邊並沒有發生限建的問題，之前沒有建築是因為民國 64 年新馬地區發表都市計畫之後，這個地方是需要擬定細部計畫，但並沒有擬定，在 82 年第一次通盤檢討的時候，這邊說要擬定細部計畫採市地重劃方式辦理，但是並沒有擬定細部計畫，所以都沒有辦理，一直到 100 年有個個案變更採開發許可，那時候為了馬賽這邊包含細部計畫地區還有下游地區的安全，有個 R 幹排的施設，等一下請水資處做說明，必須把公共設施跟先期道路都要做出來，但是當初取得土地所有權人同意書時並沒有取得 100% 同意，依照計畫書規定要取得這些同意書之後，開發面積是 1 公頃就可以開發建築，因為沒有取得同意書才會一直沒有建築，所以並不是我們限制開發建築，因為公共設施沒有開發出來、沒有鄰路，您就算申請建照也是無法申請建築，因為沒有臨路。另外針對賴王○良女士的陳情內容，解除

禁限建剛就一起說明了，排除重劃在我們的計畫書裡面也有排除市地重劃的原則，包含合法房屋、不影響市地重劃公共工程、不在公共設施上面及符合合法房屋的相關條件，我們這次都市計畫審議通過的方案裡有把排除原則都放在上面，也有包含新增7件排除重劃的地方，賴王○良女士並沒有在範圍內。另外，主要道路跟次要道路的部分，幫我打到細部計畫書的圖，現況的省道這樣下來，只有這段是改道的，這邊也是15米，15米在都市計畫也是主要道路，不是次要道路，這要澄清一下，最後水利會11米跟6米寬在都市計畫審議也有討論過，溝渠在這，未來這邊都是綠園道在馬路中心，都市計畫審議過程有考量到機具的維護管理會在馬路會造成危險，所以才會規劃11米跟6米，另外水利會在都市計畫過程中都有討論過，在此不再贅述，以上，謝謝。

主持人：接下來請水資處針對你們權責的部份說明。

水資處：主持人、各位鄉親及水利會先進，這邊水資處負責的是因為新馬都市計畫涉及大型的開發計畫，水利法有規定要辦出流管制計畫，目的是在開發之後會產生逕流量，出流管制計畫在規定10年重建期間出流管制的設施能夠負荷10年暴雨期在這個區域不會造成淹水的情形，目前看圖來講，因為馬賽大排的西側跟東側，公所已經有施設雨水下水道的部分，西側未來會由重劃會施作R幹線，西側未來會由R幹線排出，東側會銜接既有的T幹線由這邊流出，馬賽大排由上游的區域經過，大致上是這樣子，以上。

主持人：謝謝水資處代表連先生，接下來請地政處說明。

地政處：各位鄉親大家好，針對賴○蒜的部分，針對重劃負擔做說明，依照平均地權條例第60條規定，依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。目前重劃計畫書草案所載的重劃總負擔是44.97%，未來土地分配還會涉及到重劃前後地價查估，依據市地重劃實施辦法第20條，重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：一、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交

通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。二、重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。未來重劃前後的地價其實在重劃會的部分要調查每筆土地的位置還有交通，還有使用狀況，剛才土地所有權人提及他的土地原來是建地，未來要納到重劃前後地價的考量做為後續整個土地分配的依據，另外針對賴王○良的部分，有關聽證會的召開，這在會中有報告，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定，直轄市或縣（市）主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證。直轄市或縣（市）主管機關應以合議制方式審議核准實施市地重劃案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。所以本次聽證會議土地所有權人跟利害關係人的陳述意見會依照獎勵辦法的規定提交到宜蘭縣市地重劃委員會做為准駁核准實施本自辦市地重劃案件的參考，另外有講到聽證應該在核定前召開，這邊大概說明，這市地重劃案只核定了範圍，自辦重劃尚未核准實施，按照平均地權條例第 58 條規定，重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。這是目前現行法規的規定，縣政府要受到上開法令的規範，目前大概整個市地重劃的部分中央也在研擬要去訂定提高整個重劃的位階，訂定市地重劃條例，未來整個重劃的比例可能也會再去做調整，大概以上三點說明。

主持人：謝謝許科長，接下來重劃會問題比較多，你們逐一做說明，說清楚一點，讓民眾更了解你們未來要執行的相關內容。

重劃會代表陸理事長：謝謝主席，重劃會針對賴○澤先生的意見，重劃會回應，1. 依 107 年「變更蘇澳（新馬地區）新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討）案」規定，本細部計畫區應以市地重劃方式整體開發。2. 市地重劃係將畸零細碎、不合經濟使用之土地予以重新整理、交換分合，使各宗土地形狀方正可供建築使用之地塊，並興建各項公共設施後，重新分配予原土地所有權人。重劃後將使區內土地產生增值之潛力，與利用之

價值，俾利於所有土地所有權人之土地綜合性土地改良事業。3. 重劃對全區土地所有權人（包括台端）都是有利的，本會將持續秉持誠意派員與台端溝通協調，冀以消除台端對參加重劃之疑義。另外我們針對林○子女士的意見，重劃會回應，1. 依107年「變更蘇澳（新馬地區）新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討）案」規定，本細部計畫區應以市地重劃方式整體開發。2. 市地重劃係將畸零細碎、不合經濟使用之土地予以重新整理、交換分合，使各宗土地形狀方整可供建築使用之地塊，並興建各項公共設施後，重新分配予原土地所有權人。重劃後將使區內土地產生增值之潛力，與利用之價值，俾利於所有土地所有權人之土地綜合性土地改良事業。3. 重劃對全區土地所有權人（包括台端）都是有利的，本會將持續秉持誠意派員與台端溝通協調，冀以消除台端對參加重劃之疑義。

第三個針對賴○蒜先生的問題重劃會提出說明，1. 依107年「變更蘇澳（新馬地區）新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討）案」規定，本細部計畫區應以市地重劃實施方式整體開發。2. 道路系統變更係考量道路安全衝擊，且重劃後土地分配原則仍依市地重劃實施辦法第31條規定，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，分配位置均面臨道路，並無變成別人土地情形。3. 原合法建物部分已於都市計畫檢討劃設為(住一)，未劃設部份仍應依都市計畫納入重劃整體開發範圍。4. 重劃後分配比例，係按重劃區內之土地扣除平均地權條例第60條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人，平均地權條例第60條之1第1項定有明文。有關重劃負擔及分配面積之計算，市地重劃實施辦法第29條定有明文。5. 本會係依重劃相關法令辦理本區之重劃並依法維護台端之權益。

第四點針對劉○貴先生的意見，重劃會回應，1. 重劃前後地價係按市地重劃實施辦法第20條之規定，調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，並提經地價評議委員會評定之。關於本重劃區重劃前後地價評估，本會已經由理事會通過委由利眾不動產估價師事務所辦理，重劃會已提供全區土地清冊供估價師進行查估，估價師完成估價後，將依法送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價

評議委員會評議並以其評議結果為準。2. 重劃計畫書所載之重劃後地價 19,619 元/m²為暫估金額，與劉先生取得價格 7,909 元/m²相比較，於重劃後約有 2.5 倍的漲幅，應符重劃後效益。

第五點我們針對李○杰先生的意見，重劃會答覆，1. 重劃計畫書所列各項費用均為暫估，各公共設施開闢所需經費，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 32 條之規定，須委由合格之工程技師對規劃、設計、監造予以簽證後，送請工程主管機關依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查後，始納入重劃負擔計算。2. 各縣市或各地區重劃案所依據都市計畫劃設之公共設施項目比例及現況均不相同，須依上述規定由工程主管機關依各重劃區之實際情形予以審查，無法做比較。

接下來針對賴王○良女士重劃會的答覆，1. 依 107 年「變更蘇澳（新馬地區）新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討）案」規定，本細部計畫區應以市地重劃方式整體開發。2. 本重劃會經 108 年 5 月 8 日府第開字第 1080037945 號核定重劃會在案。3. 重劃區範圍大，周邊界並無阻隔，區內曾被不肖人士任意傾倒垃圾、廢棄物造成環境髒亂，委辦廠商為維護區內安全及環境整潔，故先予圍設作為防範，並不影響所有權人使用及進出。4. 按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法，係依平均地權條例第 58 條授權訂定之法令，而依平均地權條例第 58 條規定，為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，中央主管機關得訂定辦法，獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之，參照 75 年 6 月 29 日修正之立法理由，亦敘明乃為促使地盡其利，達成地利共享，並健全都市發展而訂立。5. 至於重劃作業費用需以主管機關所核定之金額為準。6. 本會係依重劃相關法令辦理本區之重劃並依法維護台端之權益。

第七點我們針對台北市政府財政局的意見，經查台北市政府財政局經管所列土地並未列入抵充或優先指配，其經管土地將依市地重劃相關法令規定辦理重劃後土地分配事宜。

第八點我們針對臺灣宜蘭農田水利會的意見，重劃會的回應，1. 本重劃區依 107 年「變更蘇澳（新馬地區）新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討）案」計畫書規定辦理規劃設計。2. 有關區域排水，本會已委請水利技師依 106 年「蘇澳鎮雨水下水道系統(新馬地區)重新檢討規劃」，針對本重劃區進行出

流管制規劃設計，並經社團法人台灣省水利技師公會審查通過，宜蘭縣政府核定在案，本區內採灌排分離設計。3. 針對水利構造物設施建造、改造或拆除事宜，本會將積極與臺灣宜蘭農田水利會溝通協調後辦理。

主持人：謝謝重劃會陸理事長，剛剛理事長所講的是大原則大方向的法律面，實務面重劃會還有沒有要做補充？

重劃會：對於個案我們所說的實務面，希望所有地主應該於會後我們在本重劃區內已經蓋有一個辦公室來接待所有的地主，也歡迎所有的地主抽空到我們新的辦公室，我們會請專業人員一一依法跟各位做說明，因為如果統一說明的話我相信有很多地主應該也沒辦法聽得很詳細，會後都歡迎你們到重劃區內，我們從馬賽路就可以看到藍色鐵皮屋的辦公室，歡迎各位到辦公室那邊我們會一一說明。

主持人：其實剛剛各位的意見除了在聽證會做成會議記錄外，當然在市委會也會請相關單位做說明，到了市委會，市委會委員還是請他們再做更詳細的說明，剛剛賴○澤跟林○子有不參加重劃的意見有請地政處協助做說明，這部分再請許科長補充說明。

地政處：針對賴○澤跟林○子的部分，剛才重劃會也有講了，變更蘇澳（新馬地區）新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討）案」大概已經經過審議通過，107年6月15日經本縣都市計畫委員會201次審議通過，主要計畫於107年10月2日經內政部都市計畫委員會第931次會議審決通過。在細部計畫書第六章第六節事業及財務計畫，一、事業計畫(一)開發方式明定本細部計畫區採自辦市地重劃方式辦理開發，並依平均地權及其相關法令規定辦理開發相關事宜。所以本都市計畫範圍內除已徵收之公共設施及第一種住宅區外，其餘應以市地重劃方式整體開發，在審定都市計畫書裡面明載，區裡面土地所有權人依照都市計畫及平均地權條例相關規定申請自辦市地重劃，縣政府於108年5月8日核准成立「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會」辦理重劃業務，以上補充說明。

主持人：接下來我們要進入下一個議程，剛剛報告的時候有三位土地所有權人有登記要發言，其中一位是蘇澳鎮公所所以相關權利人登記發言。

主持人：我的意思是還有第二輪要發言，第二輪是剛剛進來報到

有三位土地所有權人要發言，發言好了之後再看時間允許如果還有意見，我看時間再允許你們做發言，程序上不能一直停在這個階段，這是我聽證會主持人該做的職責，請司儀就有登記發言的部分依序請他們發言。

司儀：現在進行的程序為現場登記發言者發言，共有三位，請第一位蘇澳鎮公所代表林小姐發言。

蘇澳鎮公所：主席及各位鄉親，大家好，蘇澳鎮公所在這邊發言，未來重劃完成後新馬地區將會進駐更多人口，為了使區域更發展，公所立場希望整個區域的公共設施能夠完善，但重劃後的公共設施太過零散，不利規劃如展演場、圖書館等公共設施，希望劃設大面積的公共設施，以上。

主持人：謝謝蘇澳鎮公所代表，這個部分有牽涉到重劃會跟建設處，第一個公設分配太過零散，請建設處做回答，第二個公所希望未來做展演廳跟圖書館，希望有大面積可以允許興建展演廳跟圖書館，請建設處回答，接下來請重劃會回答因為公設的確比較零散，未來是不是允許這樣的場地？如果目前公設不允許，有沒有朝細部計畫再變更的可能？這是重劃會要去思考的，因為這在核定範圍的時候蘇澳鎮公所也有提出來，請重劃會做說明，這是蘇澳鎮公所的意見。接下來請第二位。

司儀：請第二位賴○賢先生上台發言，時間三分鐘，謝謝。

賴○賢先生：吳主席、縣府官員、還有在座地主鄉親及工作人員，大家好，剛才我們有聽到重劃會代表發言人所提到的，重劃案的地區不需要做環保，也不是敏感地區，請問一下臨工業區只有短短100公尺難道不需要做環保跟評估嗎？現有的高雄、雲林、彰化很多的這些附近工業區的社區住民都在抗議，而且要移村了，我們竟然還要在邊緣的工業區旁邊設立重劃區，真的是可議，所有的這些執政者為被統治者制定的這些法律就是遊戲規則，都是以他們有利，其實最大損失是我們在座的鄉親跟地主，我們希望既然現在執政者有意跟這些廠商來開發這裡，你們一定要秉持公義、公正、公開的原則，傾聽當地老百姓受虧損的心聲，把我們的損失減到最低，不然的話這個世界是有神的，是有審判的，我們從社會很多的經驗來看，不管是很多的檢察官、法官、政府官員招到一些天災人禍，甚至他們的良心也被控告，按這個定律，人都有一死，死後皆有審判，不要禍延及到子孫或當地居民，所有開發

案應該傾聽當地老百姓的心聲，而且為什麼建蔽率有 120%、90%，而且剔除區只有 60%，這根本是不公不義，還有很多建地跟農地的徵收跟繳 45%，希望政府所收到的這些不能變賣，應該要做在當地的公共設施，以及建商所得到的利益，你當得利益你拿去，不當得的利益要歸還給地主，不能完全 45%通通拿走，這是不公不義不法，我們希望造成三贏，政府、建商、地主，既然這個爛攤子拖了 40 幾年要處理，要秉公處理讓大家都滿意。

主持人：謝謝賴先生，賴先生的問題我釐整一下，第一個不需要做環評的問題，剛剛重劃會有說明不用做環評，這個他們應該是有本，請重劃會說明過程中為什麼不需要做環評，第二個虧損的問題，為什麼要負擔 45%這麼重的問題？也請重劃會說明，接下來民眾的心聲你們要能聽進去，剛剛陸理事長有提到這邊有設一個服務處，也就是服務鄉親，在還沒有進入正式辦理重劃的過程，有任何心聲請重劃會透過這個機制做服務，當然陸理事長等一下說明的時候可不可以順便說明你們的位置在哪裡？可以讓鄉親知道在哪個地點？鄉親如果要去的時候可以到那個地方，有電話也可以留下來，民眾要去找不到地方可以問，第三個牽涉到建設處，容積率建蔽率的問題，這個地區的容積率建蔽率賴先生意思是過少，希望再提高，以上三個問題請重劃會，一個問題請建設處做說明，接下來再請下一位林○燦先生。

林○燦先生：主席及各位地主，今天我來參加這個聽證會，我講台語我國語不會講，作記錄的人就委屈一點，我剛才聽總共八位反應都是講到他的權益問題，我在這邊拜託相關單位，上次開會說到開發不一定只能說 3 分鐘，每個人說話的時間不一定會多不一定會少，請各位多包涵。上次開會也有人說到不滿，今天最要緊的會，竟然聽證沒有 150 位，我覺得莫名其妙，今天聽證會是關係到所有的人權益，以前縣政府是來做指導單位列席的，今天是縣政府召開的，竟然出席的人數是這樣。我認為今天大家都很高興我也贊成，剛才有七、八個都是站在不滿的立場，我們主辦單位縣政府，主辦單位要更加注意這個問題，為什麼會有不滿？有人說稅金繳納得怎樣，也有人說竟然縣府從民國 64 年都市計畫到現在都禁建，如果不是完全禁建，其他為什麼排 23 位？那邊有建築有不能建築？從民國 82 年提報一細部計畫，不好意思，我剛才有講到，如果你們有同意我就先不要講。我希望相關單位

注意我說的話，我們新城溪溪床搬過來差不多有 16 萬立方公頃砂石，未來這塊地如果可以利用搬過來，第一不會造成污染，採用當地土石，降低砂石載運費，減少空氣汙染及載運行車事故，第二開發的成本降低，地主可以多分地，以上是我報告，希望開發單位可以開發未來可以讓我們住的地方，謝謝。

主持人：謝謝林先生，林先生的書面意見寫兩點，第一個是整個成本希望能夠降低，這個部分請重劃會做說明，再來他希望利用當地的土石降低砂石載運費，減少空氣汙染及載運行車事故，我的理解這一般工程的概念是區內土方的平衡，林先生希望從新城溪這邊運進來，又牽涉到其他單位，可以給重劃會做參考，重劃會這樣的土石需要在外面購買的土石量要進來重劃區的部分，能不能採用林先生的建議從新城溪的土石，當然土石能不能做混凝土使用這還要考量，能不能做級配，畢竟新城溪的土石硬度是不是足夠？這要經過檢驗才會知道，林先生的意見是希望利用新城溪的土方能運進來，這個部分請重劃會做考量，接下來民眾心聲要考量，誠如賴先生的意見是一樣的，再來種植的問題，畢竟種植要在什麼樣的階段民眾就不要種植，這個重劃會要考量，我的理解是已經在做的要叫他不作不可能，重劃會在施工點的查估要確實，查估的時候重劃會也會通知每個土地所有權人，這個會產生怎樣的情況？土地所有權人的土地不能說在那邊但誰種的不知道，在通知土地所有權人的時候也希望土地所有權人能轉為通知實際種植的人，這個農作物實際上是誰在種植的就補償給誰，林先生希望種植在適當的時間範圍內讓民眾允許繼續種植，查估的時候這是我的意見，查估能夠真正通知實際種植的土地所有權人，林先生四個意見通通牽涉到重劃會的部分，第一開發成本降低，第二土石的問題，第三民眾心聲，第四種植的問題，以上大概三個土地所有權人有發表的意見，牽涉到重劃會跟建設處，大部分是重劃會，建設處只有一點，是希望規劃展演廳跟圖書館的問題。先請建設處李先生說明。

建設處：各位鄉親大家好，建設處第二次發言。有關蘇澳鎮公所部分，蘇澳鎮公所從一開始的公開展覽，到審議小組、大會蘇澳鎮公所都有出席，因為鎮長的輪替，原本的鎮長並沒有提出異議，現在已審議通過，是否再變更都市計畫不是建設處做決定，這個部分重劃會可以再考慮，另補充說明現在有個已徵收的學校用地、

廣停用地，這些都可以申請做多目標使用，如果有需要可以做申請，土地管理機關未來點交後是可以再做討論。接下來有關賴先生的部分，一開始審議就有討論過，保留區保留原本的權益，但因為開發之後的開發成本上升，受益者一定會有一定負擔比例，第三種、第四種住宅區容積率都是120%，整區的平均容積率就是120%，並沒有改變這個事實，如果要提高是要繳交一定的代金，所以並不是有些120%、有些150%的狀況，本案的都市計畫法定程序都有完整的資料存檔，如果對法定程序有疑慮可以再跟我們洽詢，另外還有一個地方要澄清，在工業區旁邊的這件事情，龍德工業區跟利澤工業區都是非都市土地，這個地區在64年發布實施的時候就是住宅區，縣府並沒有因為變更把它變成住宅區，這要先澄清，這個都市計畫尚未發布實施，要核准實施市地重劃通過之後才可以發布實施，以上說明。

重劃會代表陸理事長：謝謝主席，針對蘇澳鎮公所林小姐的發問，我來做這個說明，根據我們重劃區有規劃20米的R幹排綠園帶，還有我們在高速公路以西有規劃綠園道阻隔，還有這邊有規劃兩處的滯洪池，針對這邊的公共設施還有包括剛剛我們鎮公所所述的，我們都有規劃廣停，這邊還有宜蘭縣政府已徵收的學校用地，這些土地都可以做為多目標使用，如果根據蘇澳鎮公所提要增設大面積的公共設施的話，那勢必我們地主的分配土地會更少，連50%都達不到，目前土地所有權人負擔45%大家都叫得要死，如果我們鎮公所執意要去變更的話，我相信地主這一個方面我看鎮公所要好好思考這些民意，另外鎮公所可以參考我們劃設的廣停面積都超過數百坪了，你要蓋展演場、圖書館，我相信立體式的去蓋應該綽綽有餘，而不要再去增加全區所有地主的負擔，另外我們根據剛剛賴先生的發言，重劃區法令規定很清楚，所有公共設施的用地是全區所有地主按照受益比例捐出來的，去做所有的道路、公園還有馬賽大排，這些包括污水、雨水、共同管溝，共同管溝包含電力、電信、自來水、瓦斯，都要施作在道路下方，這些費用法令明文規定由全區土地所有權人來負擔，所以賴先生你不要誤會，這不是政府拿走也不是重劃會拿走，我本身也是地主，我只是代表所有地主選出來的理事長來代表你們來執行重劃業務，所有重劃業務都採公開的方式去做，另外針對賴先生所講的我們要不要做水保或是做環評？本會經宜蘭縣政府108年9月17日府

地開字第 1080156170 號函回復無需辦理環境評估跟水土保持計畫，也歡迎上網到重劃會網站查詢公文，根據林○燎先生的意見，本重劃會非常積極跟宜蘭縣政府來協調，希望新城溪的土石能夠供應給本重劃會做填土的回填物，因為牽涉宜蘭縣政府很廣很多單位，宜蘭縣政府還在斟酌，我們也會積極的去向我們宜蘭縣政府來做爭取，但是這個應該事涉到砂石土石的買賣，宜蘭縣政府應該有很多考量，但本重劃會一定會積極爭取，再來建蔽率容積率的問題，根據我們蘇澳地區慶安段自辦市地重劃，這個重劃區在本重劃區依 107 年「變更蘇澳（新馬地區）新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫（第一次通盤檢討）案」的規定，我也一直很困擾我們所有全區的地主你們的權益應該是在建蔽率跟容積率而不是整體的開發，這一點本會成立以來也積極代表地主協調向縣政府陳情，我認為應該是比照我們旁邊社區的建蔽率跟容積率，這一點我相信我們重劃會開始施工之後我們會協助地主來跟宜蘭縣政府相關單位來做陳情，當初我們第一次通盤檢討的時候大家並沒有很積極去爭取，這個已經定案的東西現在要爭取真的很困難，這一點以上跟我們所有地主答覆，謝謝。

主持人：謝謝陸理事長，時間跟我們表定時間一致，不過剛剛賴○蒜先生，我是這樣看法，你如果等一下說的內容跟你剛剛講過的內容是相當的，希望你就不要再發言了，沒有回答沒關係，你的紀錄的重點我剛剛大概也說給你聽了，這一部分紀錄會做，等市委會在做審查的時候也會做，好的，那我給你一分鐘，請節省時間。

賴○蒜先生：我是賴○蒜代表，我剛第一次發言的時候有問到冬山的丸山計畫，員山的阿蘭城計畫，以及礁溪鄉林美計畫，他們的農地變建地收 50%，原有的建地收 1%，你們剛剛沒有回答我，我們現在就本案要收建地的幾%，第二點剛剛建設處的代表回答我說我的房子、我的土地沒有限建，那表示我現在的房子可以蓋，建設處你可以馬上承諾嗎？就這兩點。

主持人：你的意思其實剛剛有說了，只是你認為說明得不夠詳細，我就請兩個單位再說明一次，如果說明得不夠詳細，聽證紀錄我們會紀錄起來，相關單位的說明不是只有今天的說明而已，在市委會也是他們要再做說明，所以我講今天是蒐集式的聽證不是審判式的聽證，賴先生希望他們要回答，他們據他們所知盡量去回

答，他們已經知道內容了，正式市委會時要做更詳細說明，不只是你們的質疑，市委會委員也有這樣的質疑，針對你講的是農村社區土地重劃，跟市地重劃是不一樣的，也牽扯到負擔，農村社區重劃的規定是最少要有40%農地，建地跟農地不一樣，你講的是非都市土地，現在這是都市土地，開發的相關法令不同，你有這樣的心聲，希望減輕負擔的部分，等一下重劃會再做一個說明，說明好大概就到這邊，再來還有限建的問題，剛剛建設處有說，限建報行政院只能核准2年，我再請他們做說明，先請兩個單位再做詳細說明，好了之後我再斟酌時間。

建設處：限建的部分當初並沒有發布限建禁令的公告，如果有的話可以提供資料佐證做參考，我們目前是沒有查到限建的證明，如果你是想問現在可不可以建築？都市計畫有現行的規定，這邊應該是第一種住宅區，第一種住宅區有第一種住宅區的開發方式，採開發許可制，開發主體是宜蘭縣政府必須負責R幹管及公共設施的開闢，是要取得同意權，公共設施興闢完成之後你就可以興建，並沒有限制建築，這要說明清楚，以上，謝謝。

主持人：你提出佐證，依法提出申請，這是你的權利，我們為了要維持會議的順暢，你的發言就到這邊，重劃會還有要就負擔的問題再做詳細說明。

重劃會：我跟賴先生做答覆，根據我們蒐集到的資料，桃園福元重劃區費用負擔比例是17.06%，另外高雄烏松鄉華美重劃區費用負擔比例是18.41%，再來台南安西重劃區的費用負擔比例是14.70%，台南舉喜重劃區費用負擔比例是13.31%，這都有高低，我們這個重劃區的費用負擔不超過15%，所以跟各位來做說明讓你們做比較。

主持人：我想時間也差不多了，劉竹貴先生你的意見有沒有重複的？我再給你一分鐘。

劉○貴：我是劉○貴，我依聽證程序提出聲明異議，土地價格是否偏低只有主席認為是正當價格，重劃會跟縣府其他單位沒有表示，第二我認為既然是正常買賣價格是否符合20條法規？相關縣府單位也沒有人回答是或不是，我發問的內容地價調查估計規則第4條是否適法，答案只有是或不是，第二個發問內容第二小項是否符合地價調查估計規則第6條法規，答案也只有是或不是，重劃會跟縣府相關單位也沒有人回答，因為資料是8月3日之前

提供的，已經有相當的時間去查詢相關法規，重劃會只要遵照法規，我們地主是絕對支持的，但針對法規有問題提出疑問時，答案就是可以或不可以、是或不是，重劃會或縣府機關也沒有明確回答，我希望可以做裁示，針對發問內容二重劃前宗地單價、土地受益比例、重劃前後宗地地價上漲率，對所有地主應該都有知的權利，我提出這點是重劃清冊，重劃會這個清冊是幾年度的資料？待會請回覆，我可以明確告訴你這不是撈 109 年的資料，請重劃會說明，第三個問題這是我今天早上臨時加的，我到現場看有挖坑，我也有拍照，還沒到派出所備案，目前工地有用混凝土做一些工程，我也不知道誰做的，希望主管機關能夠排時間去了解，因為已經有混凝土實際工程。

主持人：你的意思我大概了解，我釐清三點請重劃會說明，第一個你一直要說重劃會 YES OR NO，我在開會一開始就有講，這是蒐集式的聽證，縱然他答得不清楚，市委會委員也會問，你的意見會紀錄起來，市委會的委員也會問你們怎麼處理，這個問題國產局 104 年 3 月 2 日標示的問題可不可作為重劃前的地價參考依據，據我所知那個辦法有規定時間性，這個沒關係這牽涉到專業，等一下請重劃會做說明，這個買賣案例未來可不可以做為未來價格比較高低的適用，第二個清冊我是不清楚，清冊不是最新的是不是這樣？請重劃會說明，所謂清冊是指土地所有權人還是怎麼樣？這個一定是最新的，如果不是最新的，請你舉證出來給宜蘭縣政府或重劃會，不然這樣就沒有完成送達程序，這會很麻煩，第三個現場他認為確實有施工，他也拍照起來，重劃會要去了解，如果等一下沒辦法回答，可能今天你還沒有去看不知道，不過你至少會後要去了解，你在市委會也要做說明，等一下就你所了解的做說明，有三個，清冊、施工跟 104 年國產署標示的地價可不可以做為 20 條規定重劃前比價標的的適用。

重劃會：劉○貴先生因為昨天我們的地價估價師有跟我聯絡，說你有電話去詢問他，針對你從國有財產局標售的土地跟法院標售的土地的價格是不列入他們估價師所估價的，這有明文規定，他也清楚告訴你了，因為我們有專業人士，你也請問過他了，今天怎麼還在談這個問題？對不起，我先答覆這部分。

主持人：你的意見我們已經知道了，不用再講了。

重劃會：沒關係，我跟劉先生作報告，因為我們重劃會像這種專

業的問題，我們一定請專業的人士，而且有證照的地價師去做估價，然後去做比較，而且要送宜蘭縣地價評定委員會的專家、學者做審定，你今天來爭議這個東西，目前程序還沒有走到那個地步，等到走到那個地步的時候，公告出來的東西你都可以查核審驗，這個跟劉先生作報告，謝謝。

主持人：謝謝，我想這樣子，劉先生你坐下來，你的意見我也充分了解，我也請紀錄人員就照他說的如實紀錄起來，未來請地政處呈給市委會做一個參酌，剛重劃會所提的，我一開始還以為像國產署標售，結果有些是向法院標售，法院標售是不是適用，當然法律有它的規定，你聽我說完，你如果還有意見沒關係，轉為書面意見，書面意見我們還是會給市委會參酌，你剛講的請紀錄一併紀錄會請市委會做參酌，按照我們表定的期程，回應的部分要在12點10分結束，接下來按照期程來做下一個議程，下一個議程是主持人結語宣布聽證會結束。我剛剛聆聽各位意見後，我大概做四點的結語，請宜蘭縣政府按照行政程序法第64條規定，將今天的聽證紀錄在8月28日就是下下周五公佈在宜蘭縣政府地政處網站跟土地開發科，給今天有陳述意見的公開閱覽，當然沒有陳述意見的也可以去看，我只是說這個聽證紀錄要作確認，8月28日下下周五到宜蘭縣政府土地開發科做確認，在網站看過也請打電話給土地開發科說這樣是可以的，讓他們確認。第二個請宜蘭縣政府將聽證紀錄依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定，將紀錄提供給宜蘭縣政府市地重劃委員會做核議審查參酌，除了這個之外，如果沒有辦法在8月3日跟剛剛進來登記的時候，你們想要表達意見的，這些意見部分請宜蘭縣政府一併做成另外的紀錄，也一併呈給宜蘭縣市地重劃委員審議的時候會參考，第三個請宜蘭縣政府跟重劃會這邊，就土地所有權人跟已知利害關係人，剛剛這些陳述的意見跟看法，在你們執行市地重劃的時候納入考量，我為什麼這樣說，因為今天開這個聽證會不是聽聽就好，我們希望縣政府跟重劃會對你們的意見能夠慎重考量，在你們執行每個階段市地重劃的過程中能夠做考量，第四點因為這區總共面積有78.86公頃，毗鄰蘇澳工業區，就是我們這個基地的那個方向，過了一個新城溪就是龍德工業區跟利澤工業區，當然這一區未來如果能夠併同開發，對這一區是有很大的幫助，開發完之後會有土地買賣，同時會有一些人員進

駐，這些人員進駐，當然包含剛講那麼多工業區，工業區有很多外地來的人員，他們希望在外地落根，上班交通方便，在這樣的條件下，如果這一區能夠依照重劃會表定110年6月如期完工的話，我想對於整個重劃區是有蠻大的幫助，我也是宜蘭人，我想也有機會完工之後，我會找時間過來看整個完工的成果，對於整個不管土地所有權人，不管周遭的這些新馬地區的鄰近地區的人，還有對宜蘭縣政府也好，都有很大的幫助，可以說是剛剛土地所有權人賴先生所講的希望營造三贏，其實市地重劃就是要營造三贏，這個工程現在有所延宕了半年，重劃會接下來如果市委會核定後，希望去趕辦，雖然有些民眾沒有列席，但他們的心聲可能也希望趕快完成，以上我就四點結語，今天時間關係也到了，今天聽證就到這邊結束，感謝大家的參與，祝大家閤家平安、身體健康，今天聽證到此結束，謝謝。

柒、散會：中午12時40分。

備註：本聽證會紀錄業於109年8月28日公布在宜蘭縣政府地政處網站跟土地開發科，公布當日並無任何陳述人到府確認紀錄內容。