

## 冬山鄉丸山農村社區土地重劃案聽證紀錄

- 一、聽證日期：107年4月1日10時
- 二、聽證地點：冬山鄉丸山社區活動中心
- 三、出席人員：如簽名冊
- 四、主持人：賴副處長逸夫 記錄：李珮甄
- 五、主持人說明聽證程序：略
- 六、業務單位報告：略
- 七、土地所有權人陳述意見及業務單位答詢摘要：（按發言順序）

### （一）發言順序：1

1. 發言人：何搵財先生

2. 陳述或發問要旨：

- （1）丸山社區重劃交通動線未考慮實際使用情形，現有設計道路無法負荷現在及未來需求，既然要重劃，就要能考量交通流量和安全性，建議能依第一次設計路線主要幹線有河岸，為最安全及最短路線和所有用路人經濟成本最低。
- （2）滯洪池1及公園1因位於交通流量最大的位置且位於丸山遺址入山口，停車及使用量將為最多，若將面積縮減，配置抵費地，易造成交通問題及安全性問題，實與重劃為改進社區之生活品質相違背，建議勿留抵費地於此區。
- （3）協進會開會應對外開放，並對社區民眾盡通知義務，以求最大公眾參與，另對抵費地拍賣後經費使用亦應嚴格控管，並協助協進會能對外營運收取費用，以求資金能達自給自足。
- （4）網站公佈丸山社區重劃抵費地預計拍賣後可收取1.6億元，請問地政處假設基礎，預計抵費地面積多少，每坪預估多少元，其他重劃案比較，請提供數據以供參考。
- （5）為何阿蘭城重劃後公告現值低於丸山社區重劃，拆遷

面積遠大於丸山社區重劃，工程費用亦要自行負擔而丸山社區由政府負擔，其參與重劃之農建地負擔比率遠低於丸山社區重劃，請問原因為何。

3. 業務單位答詢：

- (1) 丸山社區內原有道路狹窄，重劃後劃設6米道路5條，8米以上道路有3條，且使原本未臨路之建地有出入道路可供通行。而重劃主要目的為促進土地合理利用，並以保留既有社區紋理及減少拆遷補償為原則，故道路寬度過大將增加拆遷補償費用，增加土地所有權人負擔，於本重劃案規劃內容係符合前揭原則。
- (2) 經第三次、第四次更新協進會及地方說明會等，與會人士反應區內滯洪池及公園面積太多，考量降低土地所有權人參與重劃之用地負擔，在符合相關法令規定下，調整滯洪池1、滯洪池2面積及原有5處公園變更為公園或廣場使用等，並於第五次更新協進會提案討論決議通過。又重劃區內之滯洪池不是為治理新舊寮溪之排水問題，係調節重劃區開發後之降雨逕流，因重劃前區內有許多農地，重劃後變更為建地將減少地表水入滲程度，故依照非都市土地開發審議作業規範，以100年發生一次暴雨強度之計算標準及分散於本區地勢較低處設置滯洪池設施。
- (3) 依直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法，協進會任務包括範圍選定、規劃及施工協調、拆遷補償標準擬議、重劃前後地價擬議、抵費地標售處理擬議事項、重劃爭議案件調解、有關社區土地重劃之推動、協調、管理維護及宣導事項。又其組成委員包括鄉（鎮）長、民政課、農業課及建設課長、農會代表、農田水利會代表及村里長，尚包括重劃區土地所有權人代表十人等。有關協進會委員名冊及會議紀錄是公開開放，土地所有權人均可向公所提出閱覽申請。土地所有權人有相關意見及提案，均可與前揭地方人士討

論或協請提案會議討論。另土地所有權人於協進會召開時得列席聆聽。重劃後抵費地標售所得款項，依農村社區土地重劃條例第29條規定，扣除抵付重劃負擔費用，餘款留供農村社區之建設費用，不得用於社區建設以外事項。重劃後抵費地標售盈餘款由本府成立專戶代管，未來公共設施維護、改善費用，由公所提出需求後本府評估補助辦理。

- (4) 何先生指出「低碳永續家園資料網」網站中丸山社區願景規劃資訊，其中提及財務來源有「丸山遺址文化園區」預估總經費為2.6億元，及本重劃案政府補助工程經費按每公頃1050萬元計算約有1億元，台端認為2.6億元扣除1億元後，「抵費地標售價款」應剩餘1.6億元，惟丸山遺址文化園區範圍主要以丸山山上原聖嘉民療養院院區為範圍，經規劃設計所需經費係辦理包含土地徵收、建物整修及園區開闢等項目，目前由本府文化局爭取預算推動辦理，與丸山農村社區土地重劃計畫範圍並未重疊，屬不同計畫項目且經費來源亦不相同，不應混為一談。又依農村社區土地重劃條例第10條，重劃前後地價提經地價評議委員會評定後，作為計算重劃公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。實際重劃後地價需經過地價評議委員會按當年度土地行情評議後確定，暫無法確定實際標售價款為何，且抵費地面積為重劃後建地面積扣除應分配面積，按重劃負擔比例先予估算，確實之抵費地面積仍以最後土地分配結果為主，故本府尚無法精確知道未來抵費地標售價款數據。
- (5) 各重劃區之重劃負擔，因公共設施用地比例、既有建地與農地比例及土地價格等重劃區特性而有不同。影響最大的主要仍是區內的農建地面積比例，阿蘭城區農建比為2.08：1，丸山區為1.08：1。

(二) 發言順序：2

1. 發言人：簡平寬先生（簡慧瑩代表陳述）

2. 陳述或發問要旨：

(1) 建議同意書繳交縣府後公開，以示公正。

(2) 以下3類建地持有人如何負擔、徵收及賠償（如何割地分配或出錢？若無法出錢或割地，依法怎麼處理？）A 未蓋建物的建地。B建物蓋滿建地。C建物蓋超過持有的建地。

(3) 此案，宜蘭縣政府會徵收土地嗎？

(4) 河岸道路不可做主線道。寬度由6米變8米的宜34主線道，請說明原因。提案丸山更新協進會討論。

(5) 建議丸山更新協進會會員幫村民爭取拆遷補償費由政府負擔，不要由重劃案的地主負擔。或者負擔降至最低？

(6) 臨路建地地價高，未臨路建地地價低，土地負擔應有所分別，有無合理方案？

(7) 許多設施設置並不是土地所有權人使用，是全村使用，應將全村負擔才合理。

3. 業務單位答詢：

(1) 因同意書包含個人資料，政府依法有義務作好保密，循應有行政程序辦理，僅於重劃意願調查後，依重劃意願調查結果將同意比例載明於重劃計畫書內。

(2) 重劃負擔以預備聽證之建地1~5%，農地45~50%為原則。計算時以土地所有權人於區內持有土地權利範圍之面積計算，並依農村社區土地重劃條例第16條規定，以土地登記簿所載面積為準，扣除提供負擔之土地後，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，實際分配面積多於或少於應分配之面積者，應繳納或發給差額地價。故地上建物面積如果超過應分配面積，則應繳納差額地價。

(3) 本案係透過土地重劃方式辦理，並非徵收。

- (4) 按開發計畫書所載道路佈設原則，係為減少過境性交通進入本社區，並提升聯外道路系統之可及性，故配合既有道路系統及重劃後街廓佈設，整合區內道路。經106年第四次及第五次更新協進會，會中討論決議，區內河岸道路係為改善過境性交通，引導車流自社區西北側道路經過，避免過境車輛經過本社區，故其寬度變更為8米道路。經農村社區土地重劃後，現有使用河岸道路（水防道路）將變更重劃道路（一般道路），解決既有面臨水防道路之建地興建建物指定建築線等出入問題。目前未規劃以河岸道路為宜34線。
- (5) 依農村社區土地重劃條例施行細則第11條規定：「重劃費用負擔：指工程費扣除由政府分擔之部分、拆遷補償費及貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例，依評定重劃後地價折價抵付之負擔」。可知重劃工程費用由政府補助辦理，其它如拆遷補償費係計入重劃負擔由土地所有權人依受益比例負擔。本重劃規劃係以最小拆遷為原則，減少土地所有權人重劃負擔，本重劃案規劃配合公共設施辦理地上主體建築物拆遷約6處，其餘多為附屬建物如圍牆之拆遷。
- (6) 重劃負擔以預備聽證之建地1~5%，農地45~50%為原則。臨路建地及未臨路建地負擔比例經需提案更新協進會討論決議。
- (7) 重劃係為取得公共設施用地之一種開發方式，而公共設施既名為公共設施意即供公眾使用，而非特定使用對象，且公園、滯洪池或活動中心等用地上之設施，未來將由公所維護管理，維管費用得由重劃後抵費地標售剩餘款專戶支應。而重劃後土地所有權人所受益部分，非僅限於公共設施之使用，尚包括如土地坵塊調整、土地稅減免、土地使用效益及土地價值之提升等等，故重劃負擔由參與重劃之土地所有

權人共同負擔是公平合理的。

(三) 發言順序：3

1. 發言人：張永全先生
2. 陳述或發問要旨：綠2以上的山坡地（私人建地）有爭議。重劃圖上的地號1450-9、1450-10的土地與綠2土地有重疊。須再一次與土地持有人一同勘查，謝謝。
3. 業務單位答詢：本府已於107年1月12日現場會勘會同提案人，確認1450-9及1450-10地號土地為丸山農村社區土地重劃範圍內，其地界線即為重劃範圍線兩者一致，重劃後自地界線內劃設2米作為綠帶2。

(四) 發言順序：4

1. 發言人：簡炳聯先生
2. 陳述或發問要旨：
  - (1) 丸山村重劃區內居民「大部份是貧民」。經濟能力有限，工程受益費之負擔勿超過建地面積之1%，因為原來可建房屋之「建地」無什麼受益。
  - (2) 重劃區內之「建」地目土地「圖簿」之面積不符，是從「日據時代」就錯誤（如附圖）。簿之面積大於圖5%以上。所有權人均按簿之面積繳稅120年以上，請查明處理。
  - (3) 重劃區內拓寬之道路用地盡量使用公有水利地以節省補償費之支出。
  - (4) 丸山橋之改建，橋面不要升高，路面不要升高，以保留舊街面之完整，因已升高數次。又歷年之洪水，均不溢過現有之橋面。
3. 業務單位答詢：
  - (1) 重劃負擔以預備聽證之建地1~5%，農地45~50%為原則。有關負擔比例減輕需提案更新協進會討論決議。
  - (2) 如簡先生覺得有土地圖、簿面積不符情形，應向地政事務所申請土地複丈確認，超過法定公差者須辦理更正。又重劃負擔及土地分配面積之計算均以土地登記簿之

面積為準作為計算。

- (3) 依農村社區土地重劃條例，重劃範圍內原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地面積，係作為抵充必要之公共設施用地，其面積不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。
- (4) 丸山橋之改建係屬本府辦理「舊寮溪排水（橋樑）改善工程」內之工程項目，係考量因應極端氣候，採10年洪水頻率規劃設計，依目前設計橋面將升高約40公分，簡先生建議將請本府工務處納入評估檢討，而後續重劃道路工程將配合橋面、既有道路與房舍出入等考量規劃。

(五) 發言順序：5

1. 發言人：林長豐先生
2. 陳述或發問要旨：我是地主的兒子，在106年12月2日預備聽證時，我曾提出建議請業務單位精算出建地及非建地的重劃負擔比例，剛剛也有地主提出建地有臨路及未臨路的區別，那農地一樣也有，我是支持重劃一定要進行，但是請業務單位必須精算出公平的重劃負擔。我有三點建議：第一點是汙水處理廠未來維護，其維護費用相當高，應由政府負擔而非由社區來維護，應列入會議紀錄，由公所或縣府認養，這樣才合理。第二點是既有建地的建蔽率、容積率是60%，180%，原本非建築用地變更為建築用地的土地卻是建蔽率、容積率降低調整為50%、120%，甚至興建時候必須退縮1.5M，這根本是獨厚建地。又因建蔽率及容積率不同時，地價如何訂定？再來是有關重劃負擔，請問重劃工程費已經由政府負擔，為何重劃負擔還要到45%，礁溪的市地重劃區的工程費沒有政府補助工程費的部分，重劃負擔也是45%左右，請地政處必須精算合理重的重劃負擔。
3. 業務單位答詢：感謝林先生支持重劃，幾點疑義回應如下：

- (1) 重劃後抵費地標售所得款項，依農村社區土地重劃條例第29條規定，扣除抵付重劃負擔費用，餘款留供農村社區之建設費用，不得用於社區建設以外事項。重劃後抵費地標售盈餘款由本府成立專戶代管，未來公共設施維護、改善費用，由公所提出需求後本府評估補助辦理。本重劃區內汙水處理廠之設置，是符合法令規定在計畫人口需求下，為處理重劃區住宅排放至專用下水道之生活廢汙水，而非包含處理區外的汙水，汙水處理完畢後排放至區外，以減少對於區外造成環境影響，又林先生所憂慮未來汙水處理廠的維護管理問題，公所已同意接管負擔維護管理責任，而其管理費用可由抵費地標售剩餘款支應。
- (2) 參加重劃之非建築用地（如農地）因重劃變更為建築用地者，其土地價格提升，受益比例較既有建地為高，故重劃負擔亦相對為高。又考量維持鄉村區農村風貌，以有別於其他鄉村區或都市地區土地，因重劃變更為建築用地者，未來興建住宅時之建蔽率及容積率予以限縮，建蔽率50%、容積率120%，與本縣已辦竣之三星鄉大隱農村社區及辦理中之員山鄉阿蘭城社區皆為一致。
- (3) 參與重劃之土地所有權人人數眾多，故成立社區更新協進會以協助推動重劃工作，其任務包括有關重劃事項之擬議。重劃負擔之計算，在目前這個階段只能作初步概算，主要是因為目前尚無法確認每一筆土地未來土地分配時的情形，有些所有權人的應分配土地面積可能未達標準，不能分配土地，也可能共有人要拆單或好幾個人將持有土地面積申請合併分配為一筆，且未來因公共設施必須拆遷地上物或農作物的補償費、重劃後土地地價未經地價評議委員會評議及標售價款取決於市場機制…等因素，故目

前財務可行性評估無法實際掌握精確數目，將再予詳細評估後提案協進會會議討論，惟原則上仍以建築用地負擔建地1~5%，農地（非建地）負擔45~50%。

（六）發言順序：6

1. 發言人：張東田先生
2. 陳述或發問要旨：劃定公共設施未徵求地主意見。
  - （1）我們支持重劃案，並感謝相關單位及人員認真推動。
  - （2）我們也不反對公共設施。地號545號旁邊有舊冬山河截彎取直閒置公地可以優先使用。就不要用私有土地。
3. 業務單位答詢：謝謝張先生肯定。首先本重劃案自102年辦理先期規劃以來，經多次地方說明會及協進會建議討論有關公共設施劃設，係徵求地方意見辦理規劃。而545地號土地，重劃後變更為公園用地，該筆土地面積將扣除重劃負擔後予以重新就近調配，經調配後土地位置、形狀將改變，且面臨道路，土地分配草案於完成後將召開公聽會。545地號土地旁的公有水利用地，已同樣納入廣場、公園及滯洪池設施規劃。

（七）發言順序：7

1. 發言人：邱素梅女士
2. 陳述或發問要旨：地上權問題。
  - （1）現有共有土地，有不定期限地上權，重劃後該地上權如何處置？（會塗銷嗎？）
  - （2）若無法塗銷，共有土地拆單後，該地上權是否也併隨土地移轉？
3. 業務單位答詢：地上權應先確認其設定目的為何及其設定期限，而依農村社區土地重劃條例第24條規定，若因重劃而導致地上權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅，地上權人得向土地所有權人請求相當之補償。其中如有私權爭執的部分，仍應循法律程序予以解決，於重劃期間本

府可以協助進行地上權協調及釐清。

(八) 發言順序：8

1. 發言人：江正茂先生

2. 陳述或發問要旨：前次移轉現值問題。

(1) 建議下次開會可以提出前次會議決議的情形說明。

(2) 我想請問前次預備聽證會議所提的問題，主要是農地移轉的前次移轉現值，原有田地重劃後變更為建地，重劃後土地第一次移轉時，雖有減徵40%土地增值稅，但仍以重劃前的田地前次移轉現值為基準計算，而前次移轉可能是民國5、60年，時間久遠且田地地價偏低，建議重劃後土地買賣之前次移轉現值以重劃當時建地地價為準計算。大約計算過可以差異到50萬元左右，又重劃後第一次移轉減徵40%的比例，可否予以調整到更高。或是建議縣府可以整理並通知有關土地所有權人，或者設立窗口協助辦理土地移轉，或者直接從地價直接訂定以重劃當時的價格為準。

3. 業務單位答詢：因重劃意願調查尚未開始，同意比例尚未確定，實際重劃計畫未能確定是否執行，建議於重劃意願同意比例過半後，且於重劃計畫書圖核定前，通知區內農地土地所有權人，告知土地移轉時土地增值稅前次移轉計算基準，讓土地所有權人去各自評估是否辦理移轉。

(九) 發言順序：9

1. 發言人：陳惠英女士

2. 陳述或發問要旨：現有權狀內有河川地、路地是同等合算面積或有扣除路地河川地。

3. 業務單位答詢：河川地及路地的部分比照非建地負擔。本計畫案建議非建地重劃負擔為45~50%。

(十) 發言順序：10

1. 發言人：黃億達先生

2. 陳述或發問要旨：

- (1) 退縮帶1.5公尺是否影響現有圍牆的拆除。
- (2) 同意比例未達二分之一，二分之一是如何計算？是否需出席投票，又是否以出席人數之二分之一做計算？另意願調查是否有明確截止日期？請貴單位說明清楚，以免讓我們覺得好像今日未出席的話就會發生什麼很可怕的事情。

3. 業務單位答詢：

- (1) 有關退縮帶1.5公尺是指未來重劃區內的土地要興建住宅或是現有住宅要重新改建，就必須按照開發計畫書所訂定的土地使用管制要點來執行退縮建築。而現有住家圍牆，如果位於重劃規劃的公共設施(道路、廣場或公園)用地內，則須配合拆除，屆時將會同土地所有權人或相關權利人辦理拆遷補償查估作業。
- (2) 本次會議為聽證會，係就重劃議題予以討論，讓土地所有權人有機會陳述意見，也讓其他土地所有權人有機會了解重劃計畫內容，聽證通知公文告知土地所有權人未能出席由本府逕行審議，係指逕行依聽證規則舉辦聽證會議，如土地所有權人未能到場出席，也可委託授權他人代為陳述或提供書面意見。
- (3) 重劃意願調查如果同意比例過半數，才有後續提報重劃計畫書圖送內政部核定的程序，同意比例過半數的計算，是指私有土地所有權人同意人數及其持有土地面積超過全區私有土地面積的半數，本區目前私有土地所有權人人數約225人，同意人數需至少113人，而全區私有土地面積約8.92公頃，同意人數持有土地面積則須至少4.46公頃始符合法定門檻。而法令並無明訂有關意願調查之期間，但為利後續作業推動，本府未來於意願調查通知公文上仍暫訂一個日期，例如6月30日，希望土地所有權人無論是否同意參與重劃，皆能即時於該日期前表達意見，倘

意願比例未達半數，本府將派員到社區訪查。

(十一) 發言順序：11

1. 發言人：江燦錡先生
2. 陳述或發問要旨：維持社區特色、保持文物、樹木及現有地貌。
  - (1) 舊寮溪環繞預定規劃之社區，期望特別重視其特色加予規劃施設。實用兼顧觀光及育樂。原有既有老樹希望可以保留。
  - (2) 長期無地上物之地上權，如何才能塗銷，請內政部蒞場長官惠賜說明並惠予處理。(提敘之案例有50年以上無地上物為例)。
  - (3) 丸山橋日後若改建請不升高橋面高度，以維原有地貌。
3. 業務單位答詢：
  - (1) 河川整治及橋樑改建的部分，已由本府工務處水利科委託設計，且工程已發包並正在進行，河川整治及河岸規劃，相信有其專業考量。所提樹種的部分，如果是老樹有歷史性價值的，本府將會盡量予以保留。而本重劃規劃已在河岸旁邊留設綠地或水利用地，以供給民眾步行及休憩空間。
  - (2) 地上權應先確認其設定目的為何及其設定期限，而依農村社區土地重劃條例第24條規定，若因重劃而導致地上權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅，地上權人得向土地所有權人請求相當之補償。其中如有私權爭執的部分，仍應循法律程序予以解決，於重劃期間本府可以協助進行地上權協調及釐清。

(十二) 發言順序：12

1. 發言人：游書崇先生
2. 陳述或發問要旨：
  - (1) 感謝政府推動本重劃案，希望這個工作能夠順利完成

，政府辦理這個計畫是個德政，而不是放著社區不管。

(2) 請教有關邱女士及江先生提到地上權的問題，地上權有設定年限，如果年限已經到了 是否可以塗銷？本社區有許多土地有設定地上權的情形，可能導致讓地主不能將共有土地拆單。地上權之存續時間還在，但其存續可能有缺陷，例如租金未能繳納的情形等等，應該如何處理？是否可以透過重劃來解決處理？

3. 業務單位答詢：地上權應先確認其設定目的為何及其設定期限，而依農村社區土地重劃條例第24條規定，若因重劃而導致地上權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅，地上權人得向土地所有權人請求相當之補償。其中如有私權爭執的部分，仍應循法律程序予以解決，於重劃期間本府可以協助進行地上權協調及釐清。

(十三) 發言順序：13

1. 發言人：張茂榮先生

2. 陳述或發問要旨：

(1) 公文寄發貴單位不夠認真與尊重的作為，造成收不到信與開會前才收到信的亂象，此種瑕疵應該迅速改進不再發生。聽證會的解說不夠細，沒有顧及到所有權人有學識與生活經歷的深淺不同，這種重大影響得與喪權益的聽證會，政府單位不該如此輕率。

(2) 承上：一個社區重劃受益應該是該地區的所有權人，而就本案來看，該區所有權人未受利之得，已然要負擔本案所訂之40%以上的金額或抵價土地，這種開發案的遊戲，首先結果政府土地只會越來越多，人民私有土地就越來越少，再以300坪土地為假設，本案政府訂下的精算，地主需負擔43%，也就是政府拿走129坪的土地，而地主卻只剩得171坪的土地。再以現行公告地價9750元/坪為算\*300坪其價值為292萬5千元，再以扣除抵費地負擔後之土地171坪再乘以未來公告地價假設\*4成來算其後所得則=13650 元/坪，那所得的總價

金為233萬4千150元。也就是說丸山在土地沒有重劃與重劃後所可預見的土地喪失129坪，金額則為喪失59萬8百50元。因此地主所得沒有重劃前的價值大，那丸山的地主們是重劃換心酸嗎？還沒說未來要地主們自管重劃後，所必需支出的龐大費用負擔，那這樣的重劃的價值立點是什麼，是政商合謀未來工程利益？還是吸乾人民養家錢，以解政府長期以來後無錢罔境呢？

- (3) 此案中的道路用地需以高達47%的土地作為抵價負擔，這符合公平正義的支撐點是什麼？就道路的所有權人長期來，已供全村乃至全羅東鎮及外來遊客無償使用，且重劃案一但通過政府補償地主所受利益也只一次，不若建地與農地可以再生經濟效益，所以道路用地不是受補償應該更大而且應該全數，不能受抵價負擔之約束，這才符合邏輯性與情理公平性。而不是現在看到，只求齊頭式的無作為的放任道路用地所有權人的損失。
- (4) 聽證會上一再強調政府無法做精算，需大家蓋上同意書後開始實施時才能精算，假設如此，那當大家蓋上同意書後，當精算出來，如果各地主的喪大與得時，所有權人可有撤回同意書效率的權力嗎？如果沒有那政府此舉不是只是相似選舉時的在騙選票嗎？所以不是此案該但書，當精算後落差超過常理基本落差時，所有權人得撤銷同意書賦予之效力。
- (5) 基於政府任何政策都應當保障人民財產最大益，吾人建議公用部份應徵收全面補償，且公用部分未來管理應納入政府公家體系管理，而私人部份負擔的抵價土地與金額也應該最小化。
- (6) 綜上期盼貴組織能以極作為，極細膩的態度，認真收集真正表面看不到的公平正義，而不是如幾次下來連寄封公文都可以凌亂不管權益人是否有無收到公文書就召開聽證會，那人民如何能安心靜心且相

信的坐下來與政府溝通最大可能呢？

3. 業務單位答詢：

- (1) 本次聽證會訂於4月1日召開，本府於20日前已寄送公文，並以土地登記簿上土地所有權人及相關權利人之地址作為寄送依據，但可能土地所有權人實際上有其他通訊地址或與登記簿上所載地址不一致等因素，導致送達延誤等問題，如果有類似情形，可以電話告知本府承辦人員，或於簽到時留下其他聯絡地址或方式，以利後續作業上有關通知。很抱歉造成土地所有權人之不便，但仍請各土地所有權人有寄送通知上的問題一定要向本府承辦人員反應。
- (2) 農村社區土地重劃主要目的是為了改善既有農村的生活環境，佈設基礎公共設施，而非只是參與重劃的土地於重劃前後的土地價值上的差異。既有農村社區聚落的建地無出路，建築物狹窄凌亂、生活廢汙水隨意排放，以及長久以來土地產權混亂等等問題，都期望透過農村社區土地重劃來予以協助解決，以丸山社區內的丸山路來說，其道路現況部分已使用私有土地，現階段政府徵收財政上仍有困難，且土地也不能作其他使用，經由重劃能將該部分土地併同納入重劃參加土地交換分合，且於變更為建地，可以解決地主長期提供公眾使用之問題，也讓道路之現況使用與管理能夠合一。
- (3) 目前重劃負擔以建地及非建地作為區別，以土地價值而言，非建地土地於重劃後變更為建地，其受益比例相對較高，因此重劃負擔也應較高。台端所提及長期供作道路使用之土地不應比照其他非建地負擔，可另案提請更新協進會討論，惟依照農村社區土地重劃條例第11條規定，非建築土地至少仍應負擔40%。
- (4) 重劃負擔比例主要影響的是抵費地面積，而如前述

重劃後抵費地的標售剩餘款係留供社區之建設費用，故倘抵費地面積如果留設太少，則影響未來社區建設或維護管理費用。在目前這個階段只能作初步概算，主要是因為目前尚無法確認每一筆土地未來土地分配時的情形，有些所有權人的應分配土地面積可能未達標準，不能分配土地，也可能共有人要拆單或好幾個人將持有土地面積申請合併分配為一筆，且未來因公共設施必須拆遷地上物或農作物的補償費、重劃後土地地價未經地價評議委員會評議及標售價款取決於市場機制…等因素，故目前財務可行性評估無法實際掌握精確數目。在後續辦理重劃意願調查時，將以重劃負擔原則來徵求意願，而在重劃負擔原則下如果同意比例超過半數才繼續推動重劃建設，各土地所有權人可就目前所訂定之重劃負擔原則表示同意與否。

- (5) 張先生建議公用部分應徵收全面補償，並納入政府公家體系管理，即非以重劃方式辦理，將可能無法解決目前土地共有權屬複雜之問題。
- (6) 通知召開重要會議公文，本府係以送達證書(雙掛號)方式寄送，藉由送達證書回執可以掌握土地所有權人收受通知之情形，部分未送達或無法送達的情形，將再予核對戶籍地址或其他異動情形。未來於辦理重劃意願調查時，除以送達證書方式再予寄送外，必要時將進行實地訪查，向所有權人當面說明及調查意願。

(十四) 發言順序：14

1. 發言人：簡慧瑩女士
2. 陳述或發問要旨：

- (1) 請問協進會委員如何產生？若我們地方人士有熱心想參與協進會的話是否可行？
- (2) 請問汙水處理廠未來維護管理的部分，汙水處理廠

的維護費用恐怕社區是沒辦法負擔的，而且政府不是已經在推動在做下水道了嗎？為什麼我們社區還必須再做汙水處理廠？公共設施劃設是有其目的，但是後續管理真的很有問題，像我們社區內有一個涼亭，剛完成時看起來很不錯，但是久了也是有青苔，而且沒有好好管理變成有些民眾在涼亭喝酒等不好的事情發生。又如果以後標售剩餘款用完了，且公所未能盡到維護管理責任時怎麼辦？

(3) 剛剛有提及重劃負擔將依是否臨路來做區別，想請問我家的土地是否有臨路？

(4) 重劃完成後，日後環境維護等等，是否有人監督？包含專戶之運用是否同樣有人監督？

### 3. 業務單位答詢：

(1) 依直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法，協進會任務包括範圍選定、規劃及施工協調、拆遷補償標準擬議、重劃前後地價擬議、抵費地標售處理擬議事項、重劃爭議案件調解、有關社區土地重劃之推動、協調、管理維護及宣導事項。又其組成委員包括鄉（鎮）長、民政課、農業課及建設課長、農會代表、農田水利會代表及村里長，尚包括重劃區土地所有權人代表十人及地方公正人士一至二人等，其中土地所有權人代表產生方式，並無法定，目前丸山社區土地所有權人代表係由公所推派產生，如有人員變動，公所會將變動後名冊送交本府，由本府確認各委員是否符合資格後備查。

(2) 目前有接管施作汙水下水道的地區主要以都市計畫區為主，丸山社區屬非都市土地，要等到下水道施作且完成接管，其時程無法掌握，但丸山社區一經重劃，建築用地開發、人口進駐，住戶汙水勢必一定要作處理，本府依照法令就應該要設汙水處理廠，其後續管理維護責任由公所及社區承擔，公所亦可

委託專業廠商來處理，而為監督公所及有效維護管理社區內的各項公共設施，社區可以成立管理委員會，訂定管理辦法或有關使用者付費辦法等等，目前本縣唯一完成農村社區土地重劃之地區在三星鄉大隱農村社區，該社區也將成立管理委員會來共同維護公共設施及和訂定公共設施使用辦法等。

- (3) 重劃負擔是否以臨路與否作為區別及臨路之認定原則，將再提案協進會予以討論，且土地是否屬於臨路須個案認定，尚無法本次聽證中向簡小姐說明。
- (4) 本社區於重劃後有關公共設施，如道路、公園或廣場等，交由冬山鄉公所維護管理，且本社區於環境影響評估審查時，已承諾未來將辦理環境監測，監測開發行為及社區營運階段是否有產生環境問題等等。重劃抵費地標售後剩餘款專戶，未來將比照本縣其他重劃區由本府代為管理，而運用上由公所提出需求經本府審查後予以補助辦理。

#### 八、結辯：

- (一) 業務單位於聽證會後，針對發言人之意見予以回復，且擇期於社區內辦理聽證紀錄公開閱覽，請發言人確認意見內容後，於縣府地政處網頁公開。
- (二) 縣府於聽證會後，辦理土地所有權人重劃意願調查，如同意人數及其所有土地面積超過半數後，將修正重劃計畫書圖報請內政部核定，核定後於冬山鄉公所及適當處所辦理公告30天，期滿後實施。公告期間，土地所有權人得提出異議，主管機關應予調處。

#### 九、散會：13時00分。