

冬山鄉丸山農村社區土地重劃案預備聽證會議紀錄

時間：中華民國106年12月2日（星期六）上午10時0分

地點：冬山鄉丸山社區活動中心

主持人：黃處長志良

記錄：李珮甄

出席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

壹、報告及討論提案：預備聽證簡報（如附件1）

案由一：議定聽證程序，如下表。

次序	程序	時間
1	土地所有權人報到及入座	9：30~10：00
2	主持人說明聽證會程序	10：00~10：10
3	業務單位報告重劃計畫書、圖內容及要旨	10：10~10：30
4	土地所有權人按發言順序及時間分配陳述意見及業務單位答詢	10：30~11：30
5	結辯	11：30~12：00

案由二：訂定聽證會場規則：如附件2。

貳、單位及人員意見：出席人員發言摘要如附錄。

參、會議結論：

一、重劃負擔比例將提案社區更新協進會討論。

二、本次預備聽證土地所有權人陳述意見納入正式聽證一併回應或說明。

三、本次預備聽證業務單位簡報及相關紀錄資料於會後寄送土地所

有權人及相關權利人等，並置於宜蘭縣政府地政處網頁供參。

肆、散會：上午12時0分。

附錄

發言紀要：

一、陳○英：

請問重劃負擔中利息費用是如何而來？如何計算？

二、張○在：

負擔部分是否可請縣府先行試算讓大家瞭解，比方以土地100坪來計算應負擔多少費用？請業務單位先行試算讓土地所有權人瞭解，才知道是否負擔得起？以免日後同意參加重劃後，卻因負擔不起有後悔的情形。但丸山社區不比都市地區土地，重劃後土地價值上漲幅度有限，重劃後抵費地標售款是否足夠抵充相關費用也必須慎重考量。

三、林○豐：

（一）我是田地的所有權人，礁溪市地重劃原本重劃負擔訂為45%，但經過縣府精算後，現在改為43.5%，地主分配回去的土地有56.5%，而那是土地所有權人必須負擔重劃工程費的計算結果，但丸山農村社區土地重劃工程費是由政府負擔，為什麼還需要負擔到45%？請問公平正義在哪？又以丸山

村的田地和建地，1坪地價差異多少？如果以本重劃案建地負擔只有1%，田地部分負擔50%，則差異50倍之多，若以建地5%，差異也有10倍之多，是否有精算？且丸山這邊的建地有如此行情嗎？難道提協進會委員討論之後就可以不須精算直接定案？這樣合理嗎？

（二）抵費地標售價款我們也不知道到底賣了多少錢？是否錢都讓政府賺走？

（三）不管用市價或公告地價去調查、去精算重劃負擔都沒關係，但請務必精算清楚。我是田地地主也不能影響丸山村的發展，我的要求是田地負擔45%為原則。至於建地部分考量保留等情形，如果都不需要負擔也沒關係。

四、簡○寬（女兒代理）：

（一）我們到底負擔多少？就我知道，按照送內政部的開發計畫書資料，建地負擔是3%，就是假設建地1坪5萬元，建地面積有100坪就是要負擔3坪，費用就是15萬元，重劃後土地面積就變成97坪。

（二）共有土地如果共有人很多，重劃後要拆單變更為單獨所有，需要蓋很多印章，如果其中有人不同意，也是沒辦法分割出來，縣府也不保證一定可以協助分割。縣府意思是說可以幫

忙分割，但是沒有告訴你如果沒有分割出來之後會怎麼樣？
所以如果一開始同意辦理重劃，到最後卻不一定可以將共有
土地分割，這時後悔就來不及了。

（三）我們負擔3%是把土地換給縣府，縣府去向內政部要補助，以
後我們的土地變成縣政府的，是這個意思？

（四）共有土地在土地分配時，如果大家都想要臨路，那時候怎麼
處理，如何有公平性？

（五）剛剛提到規劃構想，要在社區設立停車場，我們這邊難道真
的有這個需要，停車位不夠嗎？還有淹水的情形，有嗎？我
覺得沒有這個現象。還有要做排水溝，政府不是要幫我們做
汙水處理了嗎？為什麼我們還要拿錢出來做排水溝，我們大
家不是郭台銘，重劃也許是很好沒錯，但是我們應該考量是
否有力量負擔得起。公共設施多，公園綠地多，那些草坪也
是要人去整理，我們有辦法去整理嗎？

（六）我有寫檢舉函給內政部營建署，應該近日營建署也會將公文
轉給縣府，主要是在開發計畫書中之先期規劃意願書，其調
查期間很長，而且其中有同一個土地所有權人簽了兩張意願
書，一張是同意一張是不同意的，我去問過當事人，他說他
簽的是不同意的，同意的那張不是他的簽名，麻煩縣府做個

答覆，這可能涉及偽造文書的問題。另外意願調查期間太長了，從101年開始調查，因為未超過半數，一直調查到102年8月期間，突然多出了30幾張同意書，才讓同意比例過半。像現正推動中的阿蘭城，雖然意願通過了，但是似乎有人同意之後也後悔了，聽證紀錄資料也提到，意願調查時，是有人去廟裡或到家拜訪去催票，我想請問意願調查是否有一定期間限制？還是說會一直收到意願過半為止？

五、江○茂：

- (一) 我是在地土生土長的，我很關心地方發展，有這個機會由縣府來推動地方發展，是很難得的，以後可能沒有了，而這個機會是因為九山上的聖母醫院，以後會成為博物館，而配合做了整體規劃，對社區以後發展是有幫助的，如果沒有做這個規劃，在未來博物館成立後，會對社區生活造成影響，可能導致混亂的現象。舉例來說，有些巷道因人為因素沒有拓寬，在現在卻形成交通瓶頸等...，以前也許很好，但對以後不見得是好的。
- (二) 這次資料看到的土地使用規劃與前次說明會的有所變動，希望有變動的資料可以給我們，這樣我們才知道變動在哪裡。
- (三) 請問重劃後新增的建地面積約2.9公頃，其中應該包括抵費地

面積，請縣府說明抵費地面積要留多少？因為抵費地面積如果多的話，當然重劃負擔也會多，標售價款也會多，希望可以說明按目前重劃負擔比例計算之抵費地面積有多少。

（四）原有田地重劃後變更為建地，重劃後土地移轉時，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計算，但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。否則以我的田地來說，在重劃前就必須要做移轉，才能免於稅賦，否則重劃後變更為建地，地價上漲，而前次移轉現值以民國5、60年時的田地地價來做計算，要繳納的土地增值稅會很多。建議縣府研擬行政規則，去規定重劃後土地移轉時，以重劃後當時地價為準計算前次移轉現值，或是重劃後土地第一次買賣移轉所繳納土地增值稅減徵40%部分，可以提高為50%或更高。如果法令上的限制沒辦法突破，建議區內田地地主，在重劃前就先把田地辦理移轉。請縣府多加考量。

六、江○錡：

（一）對地方發展，我想我們的鄉親都很支持，我們應該有一致的看法而不是對立的，以最好的發展應是大家希望的，也希望

協進會會議也讓大家意見能夠表達。

(二) 拜託縣府、議員或代表大家能夠積極的推動本計畫，重劃負擔

比例如果經協進會會議決議後，有好消息可以讓我們知道。

(三) 土地使用規劃配置圖是否可以提供大張的圖，將公共設施面

積及比例標明清楚讓大家瞭解。

七、何○財：

抵費地標售後多出來的錢會留下來給社區使用，若抵費地面

積保留太多，將影響土地所有權人權益，抵費地面積是否應

該有所限制。

八、江○鴻：

(一) 希望大家能夠支持丸山社區土地重劃，我在社區居住了近50

年，一直以來社區都沒有什麼變化，現在有這樣的機會，為

了丸山社區的發展，希望大家支持把握。

(二) 重劃負擔比例在後續社區更新協進會召開時，將與村長及委

員們極力為大家爭取最適當的負擔比例。