

臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區  
重劃計畫書（草案）聽證會議紀錄

---

（含發言及簡報資料）

# 臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區 重劃計畫書（草案）聽證會議紀錄

- 一、案由：臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃
- 二、主持人：國立政治大學地政學系白仁德教授、正啓法律事務所洪志麟律師
- 三、聽證日期：114年7月26日（星期六）下午2時整
- 四、聽證地點：臺北市北投區稻香區民活動中心第一教室（臺北市北投區稻香路81號6樓之2）
- 五、出席人員名冊：詳附件一
- 六、聽證爭點：詳附件二
- 七、文書證據：詳附件三
- 八、會議實況：

## （一）開場：

**司儀：**各位土地所有權人然後還有利害關係人大家好，那因為現在時間已經是下午兩點整，那我們今天的聽證會議就正式開始。首先先跟在場的各位說一聲不好意思，就是因為今天的會議剛好跟罷免訂在同一天，那因為我們這個聽證會議的日期是在罷免之前就已經確定好了，所以我們這邊就還是一樣照常開會，那相信大家已經利用其他時間先完成你們投票的權利，那還是在這邊跟大家說一聲不好意思這樣子。本次的會議是臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定，向我們臺北市政府申請核准實施市地重劃，那臺北市政府就依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條的規定舉行這個聽證會議，並且依照行政程序法的第57條由我們政治大學地政學系的白仁德教授來擔任聽證主持人，由正啓法律事務所的洪志麟律師來擔任襄助主持人，那接下來就把會議交給主持人。

## （二）主持人說明（案由、介紹出席人員、聽證宣導）：

**主持人：**好，謝謝司儀喔！各位女士各位先生大家午安，接下來我們今天要進行的是剛司儀有宣布，臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃計畫書草案的聽證會議。那今天這個聽證會議主要就是我們在北投區復興崗自辦市地重劃區，依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的這個申請，來核准實施這個市地重劃，那為了讓我們這個重劃區所有的土地所有權人跟利害關係人能夠有機會充分了解重劃的內容，也表達相關這個爭議的論點，所以我們召開今天這個聽證會議。那誠如剛司儀報告，今天在場除了我之外也有我們這個洪律師，洪志麟洪律師跟相關單位一起出席協助今天的會議。那我大概依序跟大家介紹一下今天開會的代表，是由我們開發總隊的秘書，好，還有我們的王專員（代理科長）、地價科的陳股長，還有我們開發科的王股長，謝謝。那我們在重劃區裡面有牽涉到一些都市計畫跟公共設施新闢的問題，所以我們今天也邀請到都發局的鄧副工程司，那也邀請到我們工務局公園處的王股長，那在今天聽證會議裡面，如果有相關的意見也可以來做協助，那我們重劃會的理事長洪理事長也在現場，那所以大概我們對於重劃有關的人員都在現場。

那這次的聽證會議基本上是臺北市政府在 114 年，今年的 6 月 3 日已寄開會通知通知大家，所以剛剛司儀講到不好意思，今天雖然是大家都要投票罷免，但這個日期是在之前就決定了，那剛好撞期也沒有辦法。那也有請大家在 6 月 23 日之前提出相關的意見，那在這個期間當中呢，市府這邊收到三件的陳述意見書，那接下來我們會對這些意見在議程裡面進行討論。那今天的這個聽證會議，全程錄音錄影，那為了工作人員記錄方便跟確保內容的正確性，請大家在後面會議進行的時候，如果要發言的話，那就請先說你的姓名，再來完整的陳述您有關意見的內容，那我們今天聽證會議的結果，將會依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法的第 27 條，送到臺北市的區段徵收及市地重劃委員會來進行後續的審議參酌。那我想我今天就正式宣布，現在我們的聽證會議正式開始。

### (三)主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)：

**司儀：**那接下來我們就請主辦機關這邊先報告一下，聽證的程序、爭點以及相關的注意事項。

**主辦機關代表(王宜婷代理科長)：**大家午安，我們現在開發總隊這邊先簡單的跟大家說明一下我們今天整個聽證會議的流程，然後還有相關的注意事項。我們今天這個聽證會議呢，主要是依照獎辦 27 條規定，我們在受理重劃會向我們申請核准實施市地重劃之後，我們就檢送計畫書的草案，通知各位土地所有權人還有已知的利害關係人來舉辦聽證。那我們參依司法院大法官的解釋，這個聽證必須要以一個公開的方式來舉辦。那我們今天的聽證會議有幾個主要的重點，我們今天的聽證會議是一個登記發言制，就是我們在之前發給各位的那個公文裡面，都有跟大家說我們會在一定的期限內，請你們可以以書面來提出你們的意見，那我們也可以在聽證會議開始前，在現場登記發言，那如果聽證會議開始之後，如果您還有其他的意見的話，你們也可以改以其它書面的方式來向我們提出，那我們不能併到那個聽證紀錄，可是我們會把你們這個書面意見一起彙整，然後連同聽證紀錄交由區委會一起做參考。然後第二個就是宣讀書面意見，就是你們可能有一些是當天沒有辦法出席或是你們曾經有交過出席意見但是你們沒有說要發言的，我們等一下也會就是宣讀您的書面意見，然後就是在會上做回復。然後第三個就是我們這個聽證是全程錄音錄影，我們之後會訂在 8 月的時候，再請陳述意見者可以到我們總隊重劃科那邊做閱覽跟簽名、確認的動作。好，那這是今天會議的議程，主要的流程就是剛剛由主持人說明今天整個聽證的主題跟方向，之後由我們這邊主辦機關為大家說明一下聽證的程序，那稍待重劃會這邊會介紹一下整個計畫書草案的內容，那接下來的時間會交由大家就是有陳述意見者，就是你們有事先登記的，可以做一個陳述意見的動作，然後我們接下來也會針對沒有要發言可是有書面陳述給我們的，我們會做宣讀跟回復的一個程序，對，那最後呢，如果您還有其他的意見，針對我們剛剛回應的部分有需要發問的，那最後還有一個發問的程序，對，這是今天主要的流程。好，那我們今天這個聽證會議最重要的爭點，就是各位對於這個重劃計畫書的草案有沒有其他的疑義，針對這個草案的內容就是整個聽證的重點，裡面有些細節的內容，比如說像公設的負擔或者是它有沒有辦理重劃必

要性等等，這就是今天我們開這場會議最重要的重點在這邊。那前面講到我們聽證的說明，由我們這邊主辦機關報告之後呢，等一下會由重劃會那邊介紹一下整個計畫書草案的內容。

那接下來陳述意見的部分呢，我們今天是採登記發言制，那如果您有登記的話，我們那個順序會依照您們登記的順序依序發言，那這邊的重點要跟大家提醒一下，如果您有要陳述意見的話一個人是3分鐘，那我們回應的部分也是3分鐘，對，那我們會有響鈴的部分為大家示範一下，如果您就是時間只剩下1分鐘的話，我們會按2個短鈴，對，那時間如果屆滿了，我們會按1個長鈴，對，那如果聽到1個長鈴的這個聲音響起之後，我們就要停止發言了。好，那我們是以唱名的方式，就是司儀這邊會公開確認發言者的姓名以便我們做聽證紀錄，那他一次會唱名3位，那如果唱名3次沒有到，我們就會視為過號，那如果您過號的話就是我們會等前面登記已經發言完的之後，再依序安排您上台發言。好，那最後一個就是剛剛有提到如果最後您還有對於重劃會或是我們相關機關的回復有意見想要發問的，已經過主持人的同意是可以發問的，那發問的這個部分呢，陳述意見的時間就是一個人2分鐘，那回應的時間也是3分鐘，對，那時間限制就如同剛剛介紹的那個短鈴跟長鈴的部分是一樣的。

好，那有幾個簡單的注意事項提醒一下大家，就是大家在發言前呢，請先表明一下您的身份，那如果是私法人或是機關的話，就是請另外加註一下您的單位跟職稱，以便我們做聽證紀錄。那內容呢就是要以聽證的爭點為範疇，不得做人身攻擊，如果有違反法令或是妨礙聽證程序行為的話，我們可能就要請您離場。對，那我們這場的語言主要是國語，如果有其他語言需要的話可能需要自備一下翻譯人員。好，那我們主持人最後會問大家還有沒有最後的陳述意見跟做一個結語。那我們這整個聽證會議除了全程錄音錄影之外呢，我們預定是在8月11號跟12號禮拜一、禮拜二，兩天的早上九點到下午五點會在我們開發總隊重劃科這邊公開閱覽，然後讓有陳述意見者可以確認之後簽名，對，那如果您就是拒絕簽名或是您那天剛好有事沒有辦法簽名也沒有關係，我們會記明那個事由，一起送到區委會審議。好，那上面主要是這次今天會議的流程跟注意事項，以上報告謝謝。

**主持人：**好，謝謝我們主辦單位科長的說明，那我們程序就接著進行。那先請教一下大家對於剛剛科長說明的這個程序進行有沒有不清楚的地方？好，那如果沒有不清楚的地方，我們是不是接下來按照剛才主辦單位所做的程序說明來進行，好不好。

#### **(四)重劃會簡報(摘要說明重劃計畫書草案)：**

**司儀：**那接下來我們就請重劃會這邊來報告一下重劃計畫書草案的內容。

**重劃會代表(洪○育理事長)：**那這邊的話由重劃會報告。那目前的話，我們簡報大綱就是我們重劃計畫書裡面內容的摘要，那裡面包含我們的重劃地區範圍、法律依據、預期效益、公私有土地面積、所有權人總數，還有道路、溝渠的未登記土地面積，公共設施用地負擔還有費用負擔及所有權人平均的負擔比率的概計，還有重劃區內原有合法建物的減輕原則還有我們的財務計畫，還有地籍套繪圖，最後是工程進度表，那這是我們主要的內容。那目前我們這地區的話，就像目前圖上所看到的，東至

重三路、西至新興路、南至原中國電影製片廠的舊址，就下面紅色區塊的那一塊，然後北至新興路 78 巷。那法律依據的話，我們是依據平均地權條例第 58 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。那我們本重劃區裡面，無須辦理環境影響評估，也無須擬具水土保持計畫及未有公告文化資產及暫定古蹟，原有一處新興路 110 號是有列冊追蹤但現在已經解除了，那本範圍內也沒有珍貴樹木被列管。那這是我們都市計畫的沿革，本案於民國 59 年公告陽明山管理局主要計畫設定為文教區，那經過一段時間的變更之後，現在就變成要以市地重劃方式辦理整體的開發。那本區的總面積是 1.0131 公頃，就大約 1 公頃，經由市地重劃開發後可提供建築用地，約 0.7095 公頃，約可以增加 400 人口之遷入。那主要是因為這個地方已經有差不多 30 年整沒有開發過，那整理完之後這邊的地籍會變的完整方正，而且可以有一個公共設施是可以讓各單位無償取得，也可以讓這邊的市容、使用方式來做提升、來做利用。

那目前這是我們現在的土地現況，南側的話總共有 28 戶的既成社區，總共是 2,225 平方公尺，那北側的話，有一棟舊的三合院，就是新興路 110 號，那目前在做停車場使用，然後東側的話現在就是國防部政治作戰局的土地，那之後會做公園開闢。這是我們目前本重劃區裡面土地所有權人總數，私有的話約有 101 人，公有約 4 人，那總計為 105 人，總面積為 10,131 平方公尺。那我們本案的公家單位總共有四個，一個是國防部政治作戰局，然後財政部國有財產署，然後工務局新建工程處及公園路燈工程管理處。那目前他們這四個公家單位的土地大部分都是做公園，不然就是做道路供公共通行，或是做空地使用。那這是目前本重劃區裡面的同意情形，那我們裡面總人數扣掉公有的人數的話總共是 97 人，那同意人數約為 53 人，約 54.64%，同意面積的話，約 4,546.44 平方公尺，約 56.76%，這些都是有符合法規的過百分之五十的門檻跟條件，那這次也有經過土地所有權人簽名蓋章送給主管機關審核通過後的比較。那目前本重劃區裡面的未登記土地、河川、溝渠、道路，就是我們所說抵充土地，第一個就是國防部政治作戰局 105 平方公尺，國有財產署 34 平方公尺，工務局 233 平方公尺，總共 372 平方公尺，那這些面積都是有匯集各單位來現場會勘之後，雙方有取得共識所得到的結論。那我們這區的話總面積就是剛剛所講的 10,131 平方公尺，公有土地約 1,938.04 平方公尺，私有的話約 8,192.96 平方公尺，抵充土地的話是 372 平方公尺。那這是我們目前這個案子所需要做的公共設施的總面積，道路的話約 1,286 平方公尺，公園的話約 1,750 平方公尺，那總計是 3,036 平方公尺，那扣掉抵充的話就是剩下 2,664 平方公尺。那預估公共設施用地負擔的話，因為我們的抵充是要再扣掉公共設施裡面的面積，那原本的總負擔扣掉之後會剩下 27.30%，但還是高過法定規定的百分之 20，這在法律上是沒有問題的。

幫我們看到原本既成社區北側那條 6 米道路，我們打算拓寬成 8 米，那到時候我們就是把公園變少一點，然後把那條道路現況做保留。那這是我們預估的費用負擔，那目前的話，費用負擔工程費用就是我們委託合格營造廠做估算，這些數額到時候會以相關的單位來做正式的審查核准為主，那目前就是我們概估出來的數額，那包含我們裡面有地上物補償費及重劃作業費，還有貸款利息，那我們的貸款利息現在是以五大

銀行的基準利率下去做換算而得成的，這些東西到時候還是會以各單位的主管機關做審核核准為主。那目前我們平均的負擔比例的話，約為 22.96%，那我們的貸款利息的話，也是抓現在五大銀行的平均基準利率 3.169%，那我們重劃後地價的話，是以目前的房價附近的實價登錄來做推估而成的，就是約 155,306 元，但到時候這些還是會經由地價評議委員會審核通過，然後才會發佈實施的。那目前我們土地所有權人平均負擔概率是 50.26%，公共設施是佔 27.3%，那費用負擔佔 22.96%，總負擔就是 50.26%。那裡面有一個我們有提到既成建物的減輕原則，就是因為目前那合法既成社區是於民國 60 年 11 月 14 日竣工，面積約我剛剛講的 2,225 平方公尺。那為符合法令規定，因為重劃對這些合法既成建物其實沒有太大的效益，我們還是得是做一部分的減輕，那到時候還是會以會員大會、理事會通過為主，那實際結果我們還是會開會討論。這是我們目前的財務計畫，那我們是從 111 年核准成立籌備會，然後到現在，我們預計 117 年結束。那這只是一個暫定的工期，但是我們能盡快完成的話，我們會盡快完成。這只是我們認為合理的財務計畫。那這是我們目前的地籍套繪圖，包含下面的既成建物、既成社區的保留，然後包含 6 米拓寬成 8 米的計畫道路，還有我們之後要做的公園。那這是我們目前的預計進度表，我們預計是在 117 年重劃會解散，那這個東西因為之前有牽涉到疫情，還有前理事長過世有造成期程的一些延宕，但是目前的話我們還是希望能在 117 年前能夠做結案，當然這些對我們計畫書裡面的內容是不會有影響的，那以上就是重劃會的簡報。

**(五)當事人及利害關係人陳述意見、提出證據及發問/主持人詢問證人、鑑定人或相關人員：**

**司儀：**謝謝重劃會的報告，接下來下一個程序是當事人及利害關係人陳述意見、提出證據及發問，那因為會前我們這邊沒有收到任何土地所有權人或是利害關係人登記要現場陳述意見、提出證據以及發問的，所以想詢問是否就先進到下一個議程？下一個議程就是主辦機關宣讀書面陳述意見。

**主持人：**好。

**(六)主辦機關宣讀書面陳述意見：**

**司儀：**那接下來的程序，我們就進行宣讀未出席以及出席不發言的書面意見，本次申請書面陳述意見的總共是三件，以下將會依序的宣讀。

第一個是財政部國有財產署的意見：

查本分署前業以 113 年 11 月 13 日台財產北接字第 11330023150 號函告臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會，重劃案因有國有土地應予抵充情事，按本署 113 年 6 月 4 日台財產署接字第 11330002211 號函示，本分署不同意參與本件自辦市地重劃案。嗣並以 113 年 12 月 24 日台財產北接字第 11300417810 號函將上情副知土地開發總隊在案。爰重劃案應將本署經管土地列為不同意參與該自辦市地重劃案，並納入本次聽證紀錄中。

**主持人：**好，謝謝宣讀，那我們請重劃會做回應。

**重劃會代表（洪○育理事長）：**那重劃會這邊回復，重劃會這邊遵照辦理。那本次也是會把國有財產署聽證意見納入我們本次的會議紀錄，但我們還是會依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法裡面的相關規定做辦理，那重劃會以上回復。

**主持人：**好，謝謝回應。

**司儀：**接下來是第二位的陳述意見的內容。

第二位是余○穎的意見：

那第一個問題，我原有土地位於重劃區邊緣，請問換地時是否可以盡量保留於原位置附近？

問題二，請問 625 號地號重劃後的新配置地號為何？面積是否會大幅縮減？扣除的比例是多少？

問題三，重劃後若分配至角地，是否會有較高容積或建築潛力？

問題四，如換地結果為形狀不規則的小塊土地，是否可以與鄰地協議合併？重劃會是否協助整合？

問題五，請問本重劃案的詳細分配原則與計價方式會何時公布？可否提供初步估價表？

問題六，請問可事先得知初步配置草案，讓地主有表意與調整空間？

問題七，重劃完成後的土地如不自建，是否可以自行出售或與建商合建？是否有條件限制？

問題八，本重劃案是否將影響地價稅及房屋稅？何時開始適用新的稅基？

問題九，本重劃案預估土地改良物拆遷補償費未含 610 至 633 地號？請說明此區域是否拆遷整地？何時？

以上發問內容，請列入會議紀錄。

**主持人：**好，請重劃會回應。

**重劃會代表（洪○育理事長）：**那這邊重劃會回復，因為余小姐的問題稍微多，我就逐一回復。那針對第一個問題的話，就是因為貴土地所有權人持有土地位於桃源段一小段 625 地號，門牌的話，是北投區新興路 115 號。那我們本案的話，針對本案既成社區的處理方式是採原地原位置分回並保留原有建物為辦理原則做辦理。那第二個問題的話，就是 625 地號位於完成後編訂之新地號，須待土地分配結果公告始得確定，並因貴土地所有權人土地採原地原位置保留，故面積及位置原則上並不會有任何改變及縮減，我們也不會拆你們的房子，就原地原位置做保留，那本案既成社區我們都是採同樣的方式做辦理。那第三個問題，因為本案住宅區為第三種住宅區，容積率為 45%，建蔽率為 225%，就是我們俗稱的住三，那重劃完成後仍為第三種住宅區，故沒有提高容積之情形。那至於角地是否有建築潛力的話，需待重劃完成後由到時候來開發的公司來做基地的檢討，才会有比較明確之結論，那我們就不在這邊做更多的討論。然後第四個的話，第四個問題因本案既成社區處理方式採原地原位置分回，並保留原有建物為原則，故無需與其他土地辦理合併分配，若有異議的話請於重劃分配結果公告確定完成前，向本會提出，會有一個月的時間讓所有權人提出分配的異議跟他的想法，都可以跟我們重劃會做申請，那本會將視實際情況予以協助，並於符合相關

法令規定下辦理，就我們一切都是要以法規為主。

那第五個問題，就本案土地分配原則，會依照市地重劃實施辦法第 31 條規定辦理，實際分配比例仍依後續工程費、拆遷補償費等相關費用及重劃前後地價審議完成後才始得確定。那第六個，我們土地分配規劃是否可以先行提供草案，可以讓地主有協調空間？因為重劃分配草案需要牽涉上述工程費、拆遷補償費等相關費用及重劃後地價審議完成後，重新計算負擔才始得確定，才能辦理土地分配草案之模擬，那土地分配草案也會召開會員大會邀集全體土地所有權人討論及表決。重劃後土地如不進行自建，是否可自行出售給建商合建？有無條件限制？那依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 40 條規定，本會應以書面通知土地所有權人到場來進行土地的交接、做土地的點交，辦理完成後，土地所有權人有意出售或建商合建，那本會是沒有權力干涉，因為財產其實是土地所有權人自己的，如果各位要買賣的話都是自由的，惟貴土地所有權人的所有土地為第三種住宅區，最小建築面積為 128 平方公尺，如後續要建築利用應符合相關的建管法規來做辦理。

那第八項的話，所有權人所提的稅賦問題，第一個有關地價稅裡面土地稅減免規則第 11 條有寫說重劃辦理期間地價稅全免，但是有註明不能為原來之使用而無收益者，自重劃完成日後地價稅減半徵收兩年，那是自重劃完成之日起起算。那第二個是土地增值稅，那於土地稅法施行細則 51 條及土地稅法 39 之 1 條裡面，載明參加重劃提供之費用負擔，得於土地重劃後第一次移轉時，自土地漲價總數額中扣除，然後再減徵百分之四十的土地增值稅，但這僅限一次的使用。最後本案 610 至 633 地號為既成社區，那本會採原地原位置保留，故未於拆遷補償費中提列而增加土地所有權人之費用負擔，因為我們的數額都是依法合理的提列，我們並不會因為要增列負擔而去把沒有要拆的東西提列進去，這是違反法令的，我們還是以法規為主，那這邊是重劃會以上的回復。

**主持人：**好，謝謝回復，來我們繼續。

**司儀：**

那第三個是中〇〇〇〇會的意見。

參酌近年包括桃園市中壢區、台南市永康區、新竹縣新豐鄉及桃園市平鎮區等各地自辦市地重劃計畫書之作業費用，本案業務費用編列顯著偏高，為恪守公共利益並確保全體土地所有權人之合法權益，懇請相關主管機關務必嚴格把關與審核，針對此項業務費用編列之合理性、透明度及妥適性進行深入查核。本案業務費用預算顯著高於近年自辦市地重劃案之案例。請問貴總隊將如何進一步監督業務費用的實際支出，以確保預算不超支並符合核定原則？並請詳細說明各細項費用是如何核定其合理性。

以上為宣讀意見。

**主持人：**好，來請重劃會說明。

**重劃會代表（洪〇育理事長）：**那重劃會這邊的話會針對三個部分進行回復，第一個關於貴會所提出的四個個案，經本會經查，首先因為各個地區的物價指數有明顯的不同，而且其中關於新竹縣新豐鄉光星自辦市地重劃案作業費用為 104 年 12 月核定，

已與本案相差近 10 年，那本會先予敘明。那第二個就是因為依內政部 93 年 7 月 20 號內授中辦字第 0930725517 號函的函釋所載的內容，其辦理本重劃區必要之業務費，如人事、旅運、文具、設備、租金等相關費用，因各重劃區屬性之差異及所在區域物價不同，無法訂定單一標準一體適用。且本案辦理期間因皆逢新冠疫情、前理事長病故且有牽涉細部計畫變更，那辦理時間及複雜度會相較一般的重劃區更加複雜跟冗長，故費用負擔編列相應之費用及時間，為確保本案能夠順利推動，亦為本會首要考慮之要素，所以我們認為目前的費用都是有提列的必要跟其合理性。接下來因為本案計畫書草案包含費用負擔數額、工程費等相關的內容，也已於今年的 114 年 1 月 16 日第二次會員大會第一案經區內半數土地所有權人的面積及人數同意，故各項編列數額有相對之合理性及存在之必要，綜上所述，那希貴會能諒解，以上。

主持人：好，謝謝說明。

(七)當事人、利害關係人及其他出席人員發問(經徵得主持人同意後得發問)：

司儀：那下一個議程，就是當事人、利害關係人及其他出席人員發問，那今日所有登記或是書面意見、提出證據以及發問都已經結束了，那就是請主持人詢問一下是否還有民眾要針對剛剛重劃會報告的內容以及相關單位有提出的一些問題來發問。

主持人：好，那謝謝司儀說明，就剛才我們重劃會所簡報的內容跟對於三個書面意見的回復，各位與會的女士先生、各位權利關係人有沒有什麼要就教、垂詢的？

發問人王○○惠(王○塗之配偶)：可不可以請問一下。

主持人：好，來。

發問人王○○惠(王○塗之配偶)：剛剛有說，就是我們的那個房子不動嗎？

重劃會代表(洪○育理事長)：是。

主持人：請說明一下你的姓名。

發問人王○○惠(王○塗之配偶)：我是在新興路 127 巷 13 號，我要問一下你剛剛說那個地價稅，有人在問，兩年內地價稅都不動。

重劃會代表(洪○育理事長)：是沒錯。

發問人王○○惠(王○塗之配偶)：那是以後如果我們自己跟人家都更什麼，那個五年內那個稅金也不會幫我們，是不是？

重劃會代表(洪○育理事長)：就是依重劃完成之後，就是我們兩年內減半徵收了。

發問人王○○惠(王○塗之配偶)：兩年內會減半。

重劃會代表(洪○育理事長)：對沒錯，不管你沒有要都更還是要做什麼，就是它是針對土地，並沒有針對你其他開發方式。

發問人王○○惠(王○塗之配偶)：就只有土地，土地稅減半，兩年內減半？

重劃會代表(洪○育理事長)：對，減半徵收兩年。

發問人王○○惠(王○塗之配偶)：減半徵收兩年，那我們一些你們的公設比例，我們就不用再負擔一些費用？

重劃會代表(洪○育理事長)：是沒錯。

發問人王○○惠(王○塗之配偶)：那以後我們跟人家都更什麼的，還有你爸爸不是

當初說有一張什麼證明的，幾年內我們那個稅金可以減少？

重劃會代表（洪○育理事長）：是沒錯。

發問人王○○惠（王○塗之配偶）：確定齣，好，那這樣就好，謝謝。

主持人：好，謝謝。那請問在場還有需要發問的嗎？好，請來，這邊麥克風。

發問人陳○誠（陳○美之代理人）：請問一下，我是新興路 111 號，我姓陳。那我想請問一下，我們那邊劃為機關保留地，那機關保留地為什麼還有地價稅跟房屋稅？第二個機關保留地是不是你當初劃為機關保留地，是不是應該禁止人家買賣，為什麼還可以讓人家買賣自由的又把那個權狀改為另外一個人的名字呢？我希望那個都發局把這個意思解釋清楚一下，你從 60 幾年這 28 戶建好以後，執照就發出來以後，為什麼會變回機關保留地？

主持人：好，謝謝，這在我們重劃範圍內……。

重劃會代表（洪○育理事長）：這個的話，要麻煩都發局做回應，因為陳先生主要問的算是都市計畫裡面的內容，那就麻煩請鄧副工程司幫忙回復。

臺北市政府都市發展局（鄧雅今聘用副工程司）：因為我們的重劃範圍內，目前其實是沒有機關保留地的。

發問人陳○誠（陳○美之代理人）：可是當初，說機關保留地不能變更也不能改變，從那個民國 79 年，我買完了以後，臺北市都更局就叫我們去臺北市政府開會開過了，那就說你們那邊是機關保留地，那為什麼會蓋為機關保留地，還要給人家自由買賣呢？還要繳地價稅跟那個房屋稅，這個就很不合理啊！

臺北市政府都市發展局（鄧雅今聘用副工程司）：這個部分是我們的重劃範圍，其實是 70 年左右當時還是機關用地，那在 81 年的時候，其實就是，因為政戰學校原本是這個機關用地是要供政戰學校使用的，那 81 年的時候因為政戰學校就有表示說這方面沒有必須使用的需求，所以在 81 年的時候就透過當時的通盤檢討，把我們這個計畫範圍從機關用地變成第三種住宅區跟公園用地，並規定它要用重劃的方式開發。那如果你還是機關用地的身份的話，公保地在稅務的方面的話應該是有一些減免的，只是後來因為它規定要市地重劃，並且給它住宅區跟公園用地的身份，所以它就是已經解除這個機關用地的限制，那在重劃完成之後……。

發問人陳○誠（陳○美之代理人）：你在民國 70 年的已經蓋有機關保留地，為什麼還要讓人家可以買賣呢？

臺北市政府都市發展局（鄧雅今聘用副工程司）：因為後來已經變成住宅區了，只要我們這個重劃案完成之……。

發問人陳○誠（陳○美之代理人）：可是你是說 81 年才那個解放解除機關用地，我 79 年買的時候為什麼那個時候我可以自由買賣？

臺北市政府都市發展局（鄧雅今聘用副工程司）：其實到現在機關用地，也就是公共設施保留地的部分也沒有限制買賣。

主持人：好啦，謝謝喔。這個跟現在重劃不直接相關，如果您有要另外垂詢的話，可以詢問都發局，你也可以書面另外來跟都發局確認這件事情，好嗎？好，那請問還有

沒有進一步要問問題的？好，那如果沒有的話，是不是我們司儀這邊。

司儀：好，就請主持人這邊做聽證的結語。

**(八)主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布聽證終結：**

主持人：好，那謝謝各位、各單位的出席，還有各位利害關係人的出席。那我們今天的聽證大概就有三個主要的這個書面意見，那現場剛才有一位女士跟一位先生做一些問題的請教，但不直接跟我們重劃案內容有相關。那我想我們今天相關的書面意見跟答復，乃至於各位的發問，我們都會列入紀錄，那8月11跟12會有一個書面閱覽的時間，大家可以到市政府去閱覽、去看。好，那最後這個案子整個會送到我們區委會裡面去做討論，那是否准駁，當然這個就是跟各位未來這個地區的發展會有直接的關係，大概做這樣的結論，那各項的討論事項我們會在後續的這個區委會裡面去做決定，那是不是我們今天的會議到這邊告一個段落，謝謝。

**(九)相關資料：**

1. 主管機關簡報資料
2. 重劃會簡報資料
3. 書面陳述意見

**九、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

# 聽證會議流程及注意事項說明

簡報單位：臺北市政府地政局土地開發總隊

日期：114年7月26日

# 辦理法源依據-市地重劃

- 司法院大法官第739號解釋

(中華民國105年7月29日院台大二字第1050019721號)

主管機關核准實施重劃計畫之程序，應以**公開方式舉辦聽證**，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核准之市地重劃計畫，分別送達重劃範圍內各土地所有權人及他項權利人.....

- 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條第1項

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**，通知應於聽證期日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。



# 聽證會議準備作業

- 登記發言制：

未於通知期限內以書面提出申請者，得於主持人宣布聽證會議開始前於現場登記發言。聽證會議開始後，若仍有意見者應改以其他書面方式提出，恕不納入本次聽證紀錄，惟本府將彙整該書面意見後併同聽證紀錄提交本市區段徵收及市地重劃委員會審議參考。

- 宣讀書面意見：

針對當天無法出席、出席不發言，但聽證會議開始前提供書面意見者，於聽證程序中安排宣讀其書面意見，並將其列入聽證紀錄。

- 聽證全程錄音錄影、聽證後完成聽證紀錄：

聽證會議紀錄指定於114年8月11、12日(星期一、二)上午9點至下午5點在臺北市政府地政局土地開發總隊市地重劃科公開閱覽，並同步公開於臺北市政府地政局土地開發總隊網站，請陳述意見、提出證據及發問者至現場閱覽並簽名或簽章。拒絕簽名、簽章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。

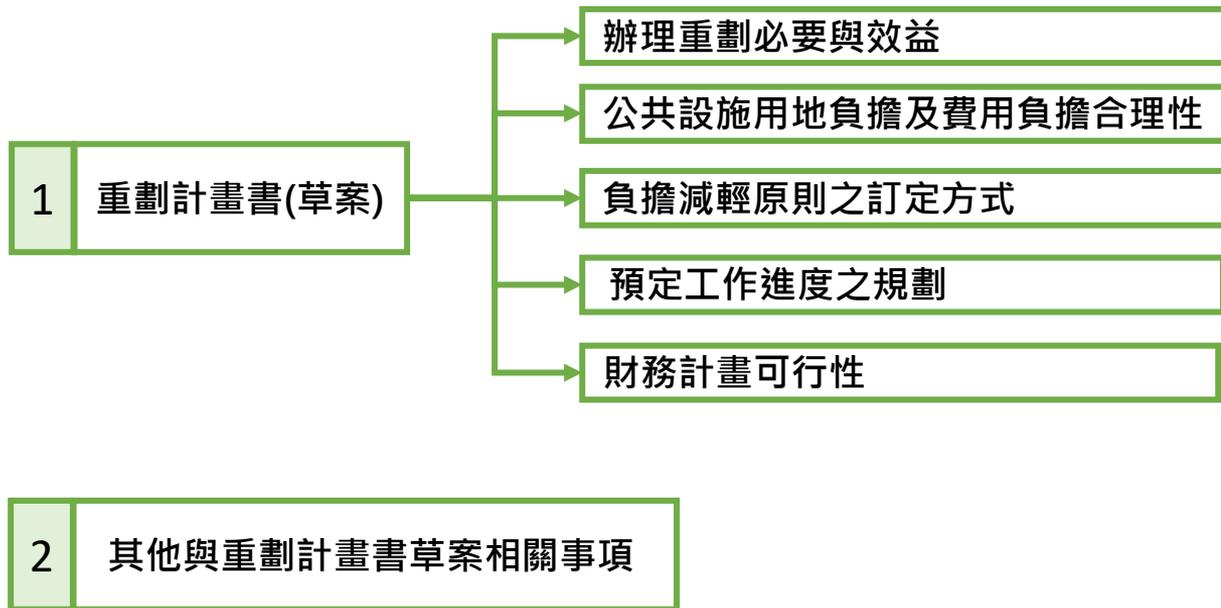
# 聽證會議進行方式(1/8)

## ● 聽證會議議程

項次	議程時間	預計時間	議程
1	13:30-14:00	30分鐘	報到(含身分查核及現場發言登記)
2	14:00-14:05	5分鐘	主持人說明(案由、介紹出席人員、聽證宣導)
3	14:05-14:10	5分鐘	主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)
4	14:10-14:25	15分鐘	重劃會簡報(摘要說明重劃計畫書草案)
5	14:25-15:25	60分鐘	1.當事人及利害關係人陳述意見、提出證據及發問 2.主持人詢問證人、鑑定人或相關人員
6	15:25-15:40	15分鐘	主辦機關宣讀書面陳述意見
7	15:40-16:10	30分鐘	當事人、利害關係人及其他出席人員發問 (經徵得主持人同意後得發問)
8	16:10-16:20	10分鐘	主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布聽證終結

# 聽證會議進行方式(2/8)

## ● 聽證爭點



# 聽證會議進行方式(3/8)

## ● 聽證說明

14:05-14:25  
聽證說明

14:25-16:10  
陳述意見及發問

16:10-16:20  
結語及散會

① 主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

② 重劃會簡報(摘要說明重劃計畫書草案)

# 聽證會議進行方式(4/8)

## ● 陳述意見、提出證據及發問

14:05-14:25  
聽證說明



發言順序：依登記發言順序

14:25-16:10  
陳述意見及發問



陳述意見/ 提出證據時間：  
每人3分鐘，並以1次為限

16:10-16:20  
結語及散會



回應時間：  
每人3分鐘

 時間剩1分鐘時，按2短鈴；時間屆滿時，按1長鈴，停止發言，如未自行停止，該發言不予記錄。

# 聽證會議進行方式(5/8)

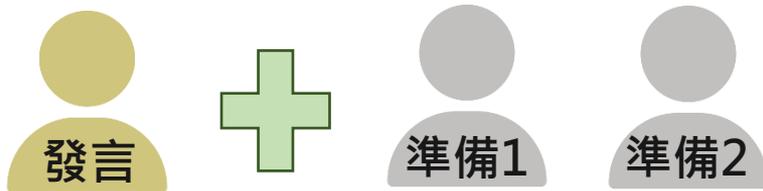
14:05-14:25  
聽證說明

14:25-16:10  
陳述意見及發問

16:10-16:20  
結語及散會

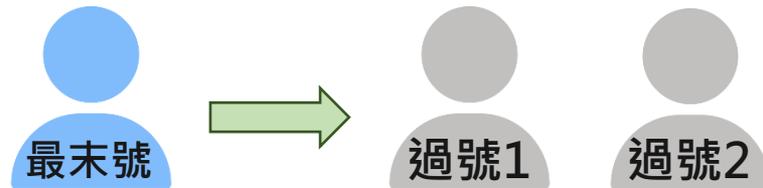
## ● 唱名方式

公開確認發言者姓名，以便記錄，司儀每次**唱名3人**，經司儀**唱名3次未到**者，視為**過號**，由下一次序上台發言。



## ● 過號處理原則

過號者則於預約及現場登記者**全部發言完畢**後再依序發言。



# 聽證會議進行方式(6/8)

## ● 發問(需經主持人同意)

14:05-14:25  
聽證說明



發言條件：需經主持人同意

14:25-16:10  
陳述意見及發問



陳述意見/ 提出證據時間：  
每人2分鐘，並以2次為限

16:10-16:20  
結語及散會



回應時間：  
每人3分鐘

 時間剩1分鐘時，按2短鈴；時間屆滿時，按1長鈴，停止發言，如未自行停止，該發言不予記錄。

# 聽證會議進行方式(7/8)

14:05-14:25  
聽證說明

14:25-16:10  
陳述意見及發問

16:10-16:20  
結語及散會

## ● 注意事項

- ① 發言前應先表明**單位、姓名、職稱**等，俾利聽證會議進行錄音及記錄。
- ② 內容應以**聽證爭點**為範疇，不得為人身攻擊，若有偏題或與主題無關之發言，主持人可立即制止或限制發言。
- ③ 有違反法令、聽證注意事項或妨礙聽證程序之發言或行為，或經主持人指示停止發言而持續發言，致程序延滯者，主持人得請其立即離開會場。
- ④ 如因發生不可抗力之因素或人為因素影響聽證進行之情況，主持人得中止聽證程序。
- ⑤ 本次聽證以**國語**為主，使用他國語言者，應自備翻譯人員。

# 會議會議進行方式(8/8)

14:05-14:25  
會議說明

14:25-16:10  
陳述意見及發問

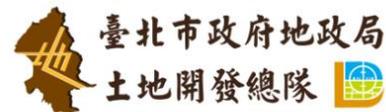
16:10-16:20  
結語及散會

## ● 主持人詢問有無最後陳述、結語

聽證紀錄簽認及公布方式：

本次聽證採全程錄影、錄音，聽證紀錄指定於**114年8月11、12日(星期一、二)上午9點至下午5點**在臺北市府地政局土地開發總隊市地重劃科公開閱覽，並同步公開於臺北市府地政局土地開發總隊網站(<https://lda.land.gov.taipei/>)，請陳述意見、提出證據及發問者至現場閱覽並簽名或簽章。拒絕簽名、簽章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。

# 簡報完畢



Land Development Agency  
Department of Land, Taipei City Government

# 臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區 重劃計畫書草案聽證會

簡報單位:臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會  
中華民國:114年07月26日

# 簡報大綱

- 重劃地區及範圍
- 法律依據
- 辦理重劃原因及預期效益
- 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數
- 土地所有權人同意重劃情形
- 重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積
- 土地總面積
- 預估公共設施用地負擔
- 預估費用負擔
- 土地所有權人平均重劃負擔比率概計
- 重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則
- 財務計畫
- 本重劃區都市計畫暨地籍套繪圖
- 預定重劃工作進度表

## 一、重劃地區及範圍



- **重劃地區及範圍:**本重劃區鄰近國防大學政戰學院、捷運復興崗站及中國電影製片廠，位於臺北市北投區新興路78巷以南之第三種住宅區、公園用地，及重三路以南部分公園用地、道路用地，總面積約1.01公頃，其範圍四至如圖：
- **東至:**重三路(桃源段一小段543等地號土地)。
- **西至:**新興路(桃源段一小段600、633等地號土地)。
- **南至:**原中國電影製片廠(桃源段一小段644、647等地號土地)。
- **北至:**新興路78巷(桃源段一小段599、561等地號土地)。

## 二、法令依據

- 依據平均地權條例第58條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第25條規定辦理。
- 本都市計畫係屬81年修訂北投至桃源國中以東中央北路以北地區細部計畫(第二次通盤檢討)及擬定保護區變更為住宅區(住10)細部計畫案，變更為第三種住宅區及公園用地，並規定以市地重劃辦理及整體規劃後開發。
- 本重劃會經臺北市政府110年12月07日府地發字第1100096696號函核准成立重劃會。
- ◎ 本重劃區 無需辦理環境影響評估  
(臺北市政府環境保護局111年03月08日北市環綜字第1113021037號函)
- ◎ 本重劃區非屬劃定公告之山坡地範圍及地質敏感區，無需擬具水土保持計畫  
(臺北市政府工務局大地工程處111年01月04日北市工地審字第1103003625號函)
- ◎ 本重劃區範圍內 未有公告之文化資產及暫定古蹟  
(臺北市政府文化局111年03月04日北市文化文資字第1113001497號函)
- ◎ 唯有一處列冊追蹤建物(新興路110號)，業於111年08月03日經現場會勘後，解除列冊追蹤
- ◎ 本重劃區範圍內 未有列管之珍貴樹木  
(臺北市政府文化局113年01月24日北市文化資源字第1133000704號函)

### 三、辦理重劃原因及預期效益

#### (一)都市計畫沿革：

本案於民國59年公告之陽明山管理局轄管主要計畫案設為文教區，至民國66年擬定北投至關渡山區細部計畫暨配合修訂主要計畫案，變更為機關用地。民國70年變更臺北市士林區、北投區都市計畫公共設施用地(通盤檢討)案中，本計畫範圍仍屬機關用地，至民國81年修訂北投至桃源國中以東中央北路以北地區細部計畫(第二次通盤檢討)及擬定保護區變更為住宅區(住10)細部計畫案，變更為第三種住宅區及公園用地，並規定以市地重劃辦理及整體規劃後開發。

於民國97年臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案，本計畫範圍內為配合「國軍老舊眷村改建計畫」改建基地「政校後勤區」變更案，新劃設10公尺計畫道路之完整性，故變更部分公園用地為道路用地，以銜接中央北路及新興路。

#### (二)重劃區辦理原因：

本區為都市計畫規定為整體開發區，惟已30年未辦理開發，範圍現況有多數建築老舊，已有閒置頹圯之情況，並有部分為農作及停車場使用。因此，本重劃區土地所有權人欲藉以市地重劃方式辦理開發，提高土地利用價值，改善環境及建築使用。

## 三、辦理重劃原因及預期效益

### (三)預期效益：

本重劃區總面積1.0131 公頃，經由市地重劃方式開發後，可提供建築用地0.7095公頃，預計可增加約400人之人口遷入，並取得道路及公園用地0.3036公頃，重劃完成後可增加政府財政稅收，節省政府徵收費用，亦可提昇鄰近地區生活環境品質及縮短地區發展年期及釐整並消除畸零不整地形，增進區內土地所有權人土地利用效益與土地價值、改善地區街道景觀，並提升該地區經濟繁榮。另公園用地及道路等公設用地等工程開闢，增進民眾通行便利及安全並兼具休憩使用，也解決長久以來本區因遲未開發而致發展受限問題，亦可配合鄰近北投影視音園區及稻香合署大樓之落成啟用，改善居住環境。

### 三、辦理重劃原因及預期效益

## 土地使用現況

東西向：新興路穿越計畫基地  
南北向：中央北路二段350巷計畫道路穿越計畫基地  
現況多為2層樓連棟透天住宅，其餘為閒置之磚造農舍、鐵皮加蓋建築物，以及水池、雜林，及停車場。



## 四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數

(一)本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數如下表：

項目	土地所有權人	面積(平方公尺)	備註
私有	101人	8,192.96	
公有	4人	1,938.04	
未登記土地	0	0	
總計	105人	10,131	

備註：實際面積以本開發區範圍邊界分割後之實測面積為準。

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下：

土地所有權人	管理機關	筆數	面積	目前使用情形
中華民國	國防部 政治作戰局	12筆	1,337平方公尺	綠地及部分作為道路使用
中華民國	財政部 國有財產署	11筆	296.7平方公尺	部分為種植作物及 部分為道路
中華民國	臺北市政府 工務局新建 工程處	6筆	280平方公尺	部分作為道路供公 共通行
中華民國	臺北市政府 工務局公園 路燈管理處	1筆	24.34平方公尺	種植作物

## 五、土地所有權人同意重劃情形

(一)本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為50.26%，超過45%，經徵得過半數之私有土地所有權人人數及面積同意，同意人數及面積如下表，符合平均地權條例第60條第3項但書規定。

私有土地所有權人人數					私有土地所有權人面積				
總人數	同意人數		未同意人數		總面積 (平方公尺)	同意面積(平方公尺)		未同意面積 (平方公尺)	
	人數	%	人數	%		面積	%	面積	%
97	53	54.64	44	45.36	8,009.46	4,546.44	56.76	3,463.02	43.24
公有土地面積：1,938.04平方公尺					可抵充之公有土地面積：372平方公尺				
備註：									
1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條第3項規定，自籌備會核准成立之日起前一年（即109年5月1日起）至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人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者，其人數及所有土地面積不列入計算									
2. 本重劃區內地主所有土地面積自109年5月1日以後非因繼承取得而未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者共5人，持有面積共183.5平方公尺，不予列入計算。									

(二)座談會辦理情形：

本重劃區於110年07月31日臺北市北投區稻香里辦公室室外之戶外場地召開重劃區座談會，計有20位土地所有權人到場，土地所有權人並於本次座談會中，針對分回比例、位置及重劃會成立門檻做出提問，籌備會也於會議中對於重劃後的進程及暫估負擔做完整之說明。

## 六、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

管理機關	土地所有權人	抵充面積 原位置原面積分配
國防部政治作戰局	中華民國	105平方公尺
財政部國有財產署	中華民國	34平方公尺
臺北市政府工務局新建工程處	中華民國	233平方公尺
合計		372平方公尺

## 七、土地總面積

- 本重劃區總面積:10,131平方公尺
- 本重劃區範圍內之公有土地面積:1,938.04平方公尺
- 本重劃區範圍內之私有土地面積:8,192.96平方公尺
- 本重劃區範圍內之抵充土地面積:372平方公尺

## 八、預估公共設施用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地及面積：

項目	面積(平方公尺)
道路用地	1,286
公園用地	1,750
合計	3,036

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積:2,664平方公尺

土地所有權人負擔公共設施用地面積

=共同負擔之公共設施用地面積-原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

=3,036-372(重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積)

=2,664平方公尺

## 八、預估公共設施用地負擔

### (三)公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積  
3,036－372(平方公尺)

＝  
10,131－372(平方公尺) \*100%

＝ 27.30%

**27.30% > 20%**  
符合獎勵土地所有權人辦理  
市地重劃辦法第22條規定

(四)本重劃區內無重劃前政府已取得之共同負擔公共設施用地。

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第22條規定：  
擬辦重劃範圍依平均地權條例第六十條規定應提供  
之公共設施用地扣除抵充地後騰餘面積，應達20%  
以上。



## 九、預估費用負擔

### (一) 預估工程費用、重劃費用及貸款利息之總額

項次	項 目		單位	數量	金額(元)	說明	備註
工程費	1	整地工程	式	1	19,998,594		各分項可按實際情形調整並互相勻支。
	2	道路及路燈工程	式	1	24,001,381	本工程經費列入共管機關核定金額及事業機構核定繳納金額為準。詳如附件10重劃工程費用總表。	
	3	公園工程	式	1	13,125,000		
	4	拆遷工程	式	1	45,215,500		
	5	雨水下水道工程	式	1	4,731,177		
	6	污水下水道工程	式	1	7,051,176		
	7	外線補助費	式	1	900,000		
	8	管線配合工程款	式	1	18,742,350	本項費用以事業機關核定繳納金額為準。	
	9	雜項工程	式	1	4,130,282		
	10	其他費用(規劃設計及工程管理費等)	式	1	33,456,053	設計監造、勞工安全衛生設備費、工程品質管理作業費、包商管理及利潤、營造綜合保險費、包商稅捐、工程罰款預算、其他工程等。	
	11	空氣污染防治費	式	1	342,000		
小計					171,693,513		
重劃費用	1.	地上物拆遷補償費	式	1	23,217,801	由理事會審議，附件11	
	2.	重劃作業費	式	1	120,453,400	詳如附件12重劃作業費概算表。	
	小計					143,671,201	
一、二項合計					315,364,714		
貸款利息			3.169%×7年		32,612,600	年利率為貸款期間7年(以五大銀行年月日平均基準利率為準)(附件13)	
重劃費用總計					347,977,314		

## 九、預估費用負擔

(二)費用平均負擔比率：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$
$$= \frac{347,977,314}{155,306/\text{m}^2 \times (10,131\text{m}^2 - 372\text{m}^2)} \times 100\%$$
$$= 22.96\%$$

(三)本重劃區貸款利率係依據113年04月中央銀行所提供之五大銀行平均基準利率估算，估算值為3.169%。

(四)本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺155,306元，係依「臺北市地政找房+」參酌本案鄰近房地交易價格所計算。

## 十、土地所有權人平均負擔比率概計：50.26%

- 公共設施用地平均負擔比率:27.30%
- 預估費用平均負擔比率:22.96%
- 土地所有權人平均負擔比率:50.26%

## 十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

本案合法既成社區為於重劃範圍南側，經查於民國60年11月14日竣工，面積約2,225平方公尺，為符合市地重劃實施辦法第14條規定，故以減(免)重劃作業費為重劃負擔減輕原則，惟實際減免數額由理事長與土地所有權人協議結果為主，且以不增加重劃區內其他土地所有權人負擔原則為考量，並提送理事會審議通過後方可實施。

## 十二、財務計畫

- 重劃負擔總費用:新台幣約347,977,314元整。
- 財源籌措方式:本重劃區重劃總費用，由理事長負責籌措支應。
- 償還計畫:由重劃區內全體土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地或繳納差額地價償還，並由理事長自付盈虧。
- 現金流量分析:依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表。

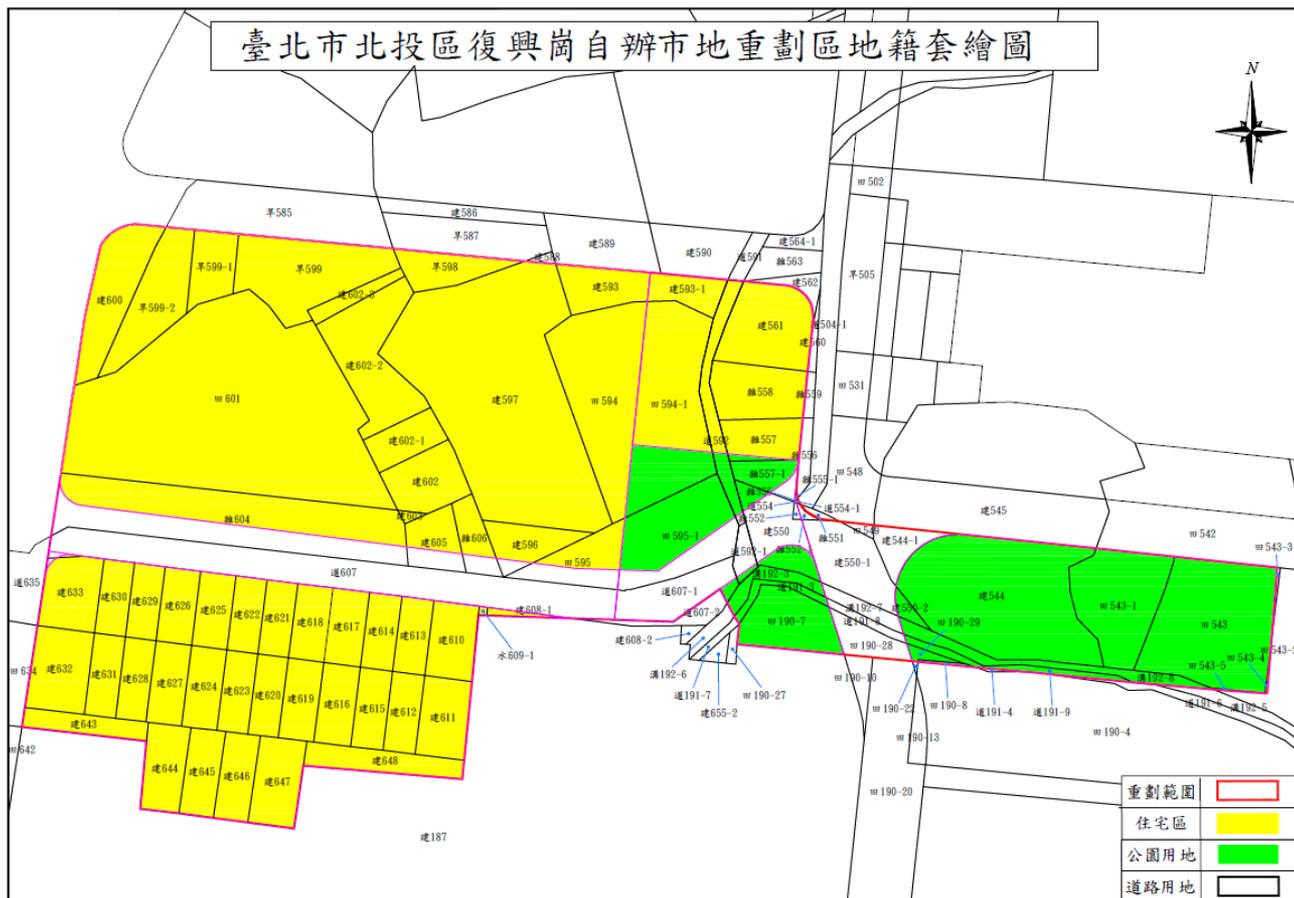
項目		合計 (萬元)	111年	112年	113年	114年	115年	116年	117年
重劃負擔總費用	工程費	17,169.35	0	0	0	8,584.68	5,150.81	3,433.86	0
	重劃費用	14,367.12	300	500	4,402.46	3,571.91	2,678.93	1,785.95	1,127.87
	小計	<u>31,536.47</u>	300	500	4,402.46	12,156.59	7,829.74	5,219.81	1,127.87
	貸款利息	3,261.26	9.51	25.35	164.87	550.11	798.23	963.65	749.54
	合計	<u>34,797.73</u>	309.51	525.35	4,567.33	12,706.70	8,627.97	6,183.46	1,877.41
收入	收取差額地價或出售抵費地價款	34,804.07	0	0	0	0	0	0	34,804.07
	小計	34,804.07	0	0	0	0	0	0	34,804.07
當期淨值合計		6.34	(309.51)	(525.35)	(4,567.33)	(12,706.70)	(8,627.97)	(6,183.46)	32,926.66

註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示

\*利息計算方式：

$(300 \times 6.75 + 500 \times 5.75 + 4,402.46 \times 4.75 + 12,156.59 \times 3.75 + 7,829.74 \times 2.75 + 5,219.81 \times 1.75 + 1,127.87 \times 0.75) \times 3.169\% = 3,261.26$ 萬元  
 本重劃區預估取得抵費地面積約 2,241平方公尺，重劃後預估抵費地售出價格為每平方公尺155,306元，經試算後預估土地處分收入約 34,804.07萬元，財務尚屬可行。

# 十三、本重劃區都市計畫暨地籍套繪圖



備註:本案都市計畫於第811次都市計畫委員會審議通過。

# 十四、預定工作進度表

## ○ 工作進度表

重劃進度預計  
3年內完成

本表工作項目  
及預定進度時  
間，可視重劃  
實際狀況調整

項 目	預定工作進度
1. 發起成立籌備會	110年04月
2. 舉辦座談會	110年07月
3. 核准成立重劃會	110年12月
4. 核定重劃範圍	111年10 月
5. 徵求地主同意及研擬重劃計畫書草案	111年10月~113年11月
6. 申請核定及公告重劃計畫書	113年11月~114年07月
7. 工程規劃設計	114年07月~114年09月
8. 現況調查及測量	114年07月~114年09月
9. 籌編經費及公告禁止移轉、分割及建築改良物之新建 增建、改建或重建等事項	114年09月~116年04月
10. 查估及公告通知發放土地改良物拆遷補償費	114年09月~114年12月
11. 工程施工	114年11月~116年02月
12. 查估重劃前後地價	115年01月~ 115年06月
13. 土地分配設計及計算分擔	115年07月~115年12月
14. 分配結果公告及異議之處理	116年01月~116年06月
15. 申請地籍整理及權利變更登記	116年07月~116年12月
16. 交接及清償	117年01月~117年06月
17. 財務結算	117年07月
18. 撰寫重劃報告	117年08月
19. 重劃會解散	117年09月

**簡報結束**

**敬請指教。**

**謝謝！**

# 臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃計畫書（草案）聽證會議 土地所有權人及已知利害關係人書面陳述意見彙整

114.07 製

編號	土地所有權人或利害關係人	陳述意見內容
1	財政部 國有財產署	<p>查本分署前業以 113 年 11 月 13 日台財產北接字第 11330023150 號函告臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會，重劃案因有國有土地應予抵充情事，按本署 113 年 6 月 4 日台財產署接字第 11330002211 號函示，本分署不同意參與本件自辦市地重劃案。嗣並以 113 年 12 月 24 日台財產北接字第 11300417810 號函將上情副知土地開發總隊在案。爰重劃案應將本署經管土地改列為不同意參與該自辦市地重劃案，並納入本次聽證紀錄中。</p>
2	余○穎	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 我原有土地位於重劃區邊緣，請問換地時是否可以盡量保留於原位置附近?(重劃會或相關單位)</li> <li>2. 請問625號地號重劃後的新配置地號為何?面積是否會大幅縮減?扣除的比例是多少?(重劃會或相關單位)</li> <li>3. 重劃後若分配到角地，是否會有較高容積或建築潛力?(地政局或相關單位)</li> <li>4. 如換地結果為形狀不規則的小塊土地，是否可以與鄰地協議合併?重劃會是否協助整合?(重劃會或相關單位)</li> <li>5. 請問本重劃案的詳細分配原則與計價方式會何時公布?可否提供初步估價表?(重劃會或相關單位)</li> <li>6. 是否可事先得知初步配置草案，讓地主有表意與調整空間?(重劃會或相關單位)</li> <li>7. 重劃完成後的土地如不自建，是否可以自行出售或與建商合建?是否有限制條件?(地政局或相關單位)</li> <li>8. 本重劃案是否將影響地價稅與房屋稅?何時開始適用新的稅基?(地政局或相關單位)</li> <li>9. 本重劃案預估土地改良物拆遷補償費，未含610至633地號?請說明，此區域是否拆遷整地?何時?(重劃會或相關單位)</li> </ol> <p>以上發問內容，請列入會議紀錄。</p>
3	中○○○○會	<p>經參酌近年包括桃園市中壢區、台南市永康區、新竹縣新豐鄉及桃園市平鎮區等各地自辦市地重劃計畫書之作業費用，本案業務費用編列顯著偏高，為恪守公共利益並確保全體土地所有權人之合法權益，懇請相關主管機關務必嚴格把關與審核，針對此項業務費用編列之合理性、透明度及妥適性進行深入查核。本案業務費用預算顯著偏高於近年自辦市地重劃案之案例。請問貴總隊將如何進一步監督業務費用的實際支出，以確保預算不超支並符合核定原則?並請詳細說明各細項費用是如何核定其合理性。</p> <p>(提出文書證據如附件三)</p>

## 出席人員名冊

身分	姓名
主持人	白仁德教授
襄助主持人	洪志麟律師
臺北市政府都市發展局	鄧雅今聘用副工程司
臺北市政府工務局公園路燈工程管理處	王周克剛股長
臺北市政府工務局新建工程處	(請假)
臺北市政府地政局	王佳于股長、陳振惟股長
臺北市政府地政局土地開發總隊	黃勤豪秘書、王宜婷代理科長
臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會	洪○育理事長
土地所有權人及已知利害關係人	洪○國(委任洪○鳳、洪○芳)、洪○順、中○○○○會(委任何○儒)、任○○業股份有限公司(委任簡○宏)、林○富、邱○久、曾○勝、簡○木、陳○騰(委任吳○盈)、林○稻、王○塗、陳○美(委任陳○誠)、林○芳(委任黃○芬)、林○珊(委任黃○芬)、徐○丹、余○穎、潘○豪、丁○珍、張○○桂、張○文(委任葉○雪)

## 聽證爭點

編號	聽證爭點
1	重劃計畫書草案(辦理重劃必要與效益、公共設施用地負擔及費用負擔合理性、負擔減輕原則之訂定方式、預定工作進度之規劃、財務計畫可行性等)
2	其他與重劃計畫書草案相關事項

桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區  
重劃計畫書

桃園市中壢區泰豐自辦市地重劃區重劃會

中華民國 111 年 10 月

四、重劃業務費

項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
一、人事費					1年以13.5個月計算
(一)技術員	人月	41	50,000	2,025,000	技術員1人，期程為3年
(二)技工	人月	41	40,000	1,620,000	技工1人，期程為3年
(三)勞健保費	人月	36	5,586	201,096	含技術員及技工保費
人事費小計				3,846,096	
二、業務費					
(一)郵電費	月	36	5,000	180,000	
(二)文具/紙張/印刷費	月	36	5,000	180,000	
(三)加班費/誤餐費	人月	36	5,000	180,000	
(四)房租及管理費	月	36	30,000	1,080,000	
(五)水電費	月	36	15,000	540,000	
(四)正射影像拍攝	式	1	100,000	100,000	
(五)網路資訊平台架設	式	1	100,000	100,000	
(六)地上物查估報告費	公頃	8.8618	50,000	443,090	含估價師簽證費用
(七)地價查估費	公頃	8.8618	200,000	1,772,360	含估價師簽證費用
(八)地籍資料規費	式	1	31,016	31,016	以3500元/公頃計算
業務費小計				4,606,466	
三、旅運費	月	36	20,000	720,000	
四、設備費	式	1	300,000	300,000	含各項辦公必要設備
五、測量費					
(一)現況測量	公頃	8.8618	20,000	177,236	
(二)控制測量	公頃	8.8618	15,000	132,927	
(三)範圍鑑界	筆	12	4,000	48,000	
(四)重劃分配規劃設計費	公頃	8.8618	100,000	886,180	
(五)重劃後地籍測量	筆	20	4,000	80,000	
(六)宗地界樁埋設	支	60	200	12,000	每筆宗地以3支界樁計算
測量費小計				1,336,343	
重劃業務費合計(一~五)				10,808,905	

臺南市永康區富強自辦市地重劃區

重劃計畫書(草案)



民國 112 年 11 月

附件七、重劃作業費編列表

項目	數量	單價	單位	總價(千元)
一、人事費用				
(一)技術員*1	36	45,000	月	1,620
(二)助理*1	36	30,000	月	1,080
二、雜支				
(一)郵電費	36	5,000	月	180
(二)文具、紙張、印刷	36	8,000	月	288
(三)加班、誤餐費	36	8,000	月	288
(四)房租費用	36	8,000	月	288
(五)水電費	36	4,500	月	162
三、測量定樁費用				
(一)地形測量及樁位檢測				
1.範圍鑑界	4	2,000	筆	8
2.重劃後各宗地測量控制點及放樣	1	200,000	式	200
(二)重劃區中心樁範圍界樁測量埋設	4	4,000	筆	16
四、地上物查估作業費	0.16	6,500	公頃	1.04
五、重劃前後地價查估作業費	0.16	5,500	公頃	0.88
合計				4,131.92

113年4月

新竹縣新豐鄉光星自辦市地重劃區  
重劃計畫書(修正草案)

新竹縣新豐鄉光星自辦市地重劃區重劃會編製

(附件一)

新竹縣新豐鄉光星自辦市地重劃區重劃作業費編列標準表

項目	單位	單價 (元)	計算公式	備註
一、人事費				預計3年完成
1.技術員	月	50,000	$50,000 \times 39 \times 2 = 3,900,000$	每年以13個月計算
2.技工	月	40,000	$40,000 \times 39 \times 2 = 3,120,000$	每年以13個月計算
二、業務費				
1.郵電費	月	4,000	$4,000 \times 36 \times 1 = 144,000$	
2.文具紙張印刷	月	2,000	$2,000 \times 36 \times 1 = 72,000$	
3.加班誤餐費	月	2,000	$2,000 \times 36 \times 1 = 72,000$	
4.房租費	月	15,000	$15,000 \times 36 \times 1 = 540,000$	
5.水電費	月	4,000	$4,000 \times 36 \times 1 = 144,000$	
6.地政規費	式	100,000		100,000
7.其他	式	82,413		82,413
三、地籍測量				
1.邊界分割	筆	400	$400 \times 20 \times 9.98 = 79,840$	每公頃以20筆計
2.範圍鑑界	筆	4,000	$4,000 \times 10 \times 9.98 = 399,200$	每公頃以10筆計
3.重劃後確定測量	式	400,000		400,000
4.重劃後各宗地測量	筆	4,000	$4,000 \times 40 \times 9.98 = 1,596,800$	每公頃以40筆計
5.各宗界樁埋設	筆	2,000	$2,000 \times 40 \times 9.98 = 798,400$	每公頃以40筆計
6.重劃區中心樁範圍 界樁測量埋設	支	8,000	$8,000 \times 20 \times 9.98 = 1,596,800$	每公頃以20支樁計
四、現況測量	式	350,000		350,000
五、重劃前後地價及地上 物查估	式	2,350,000		2,350,000
六、旅運費	月	4,000	$4,000 \times 1 \times 36.00 = 144,000$	
合計				15,889,453
辦理面積在五公頃以下者，人事費每年以聘用技術員及技工一人為限，如超過五公頃以上，每增加一公頃增加20%。				

P.S.依據台灣省地政處中華民國78年1月9日七八地二字第一〇二九號函辦理。

桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區  
修正後重劃計畫書



桃園市平鎮區山峰自辦市地重劃區重劃會  
中華民國 1 1 3 年 8 月 製 作

附件十二、修正後重劃作業費用明細概估表

項目	單位	數量	單價(萬元)	複價(萬元)	備註
一、人事費					
1.技術人員費用	月	390	50,000	19,500,000	五人，一年十三個月計，共六年
2.行政助理費用	月	624	32,000	19,968,000	八人，一年十三個月計，共六年
二、業務費					
1.郵電費	月	72	15,000	1,080,000	
2.房租及管理費	月	72	50,000	3,600,000	
3.水電費	月	72	20,000	1,440,000	
4.文具紙張印刷	月	72	10,000	720,000	
5.網路資訊平台架設	月	72	2,000	144,000	
6.地政規費	月	72	10,000	720,000	
三、專案費用					
1.地上物查估作業(含簽證)	式	1	7,500,000	7,500,000	
2.重劃前後地價查估作業(含簽證)	式	1	3,500,000	3,500,000	
3.地形、地籍測量相關作業					
(1)先行控制及地形測量	式	1	1,500,000	1,500,000	
(2)施工前計計畫範圍樁及道路中心樁測釘、埋設	式	1	4,328,000	4,328,000	
(3)施工後控制點加密及街廓邊線線檢測作業	式	1	3,000,000	3,000,000	
(4)施工後界址樁測設及部計樁覆植作業	式	1	1,500,000	1,500,000	
(5)既成建物區滴水線登拆除線量測	式	1	1,500,000	1,500,000	
4.重劃分配規劃設計	式	1	8,000,000	8,000,000	
合計				78,000,000	