

## 糾 正 案 文

壹、被糾正機關：臺中市政府。

貳、案由：臺中市政府對於臺中市黎明自辦市地重劃區重劃會所查定之土地改良物或墳墓拆遷補償數額，未建立審查機制；復未核實審查該重劃會所送之工程預算書，肇致該重劃會虛增拆遷補償費及公共設施工程費用高達新臺幣12億餘元，損害重劃區內土地所有權人權益，迨臺灣臺中地方檢察署民國108年3月提起公訴迄今，該府仍未飭令改正，亦無檢討因應作為，均有怠失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

本案經函請臺中市政府查復說明，並請臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）提供該署偵辦臺中市黎明自辦市地重劃區重劃會（下稱黎明重劃會）與富○土地開發股份有限公司（下稱富○公司）人員涉嫌背信案件全卷到院，嗣於民國（下同）109年6月29日、109年7月1日分別約請臺中市政府，以及內政部地政司、金融監督管理委員會等業務相關人員到院詢問。經調查發現，臺中市政府涉有違失，應予糾正促其注意改善。茲臚列事實與理由如下：

一、臺中市政府對於黎明重劃會所查定之土地改良物或墳墓拆遷補償數額，未建立審查機制，毫無監督作為，肇致黎明重劃會虛增拆遷補償費，該府一無所悉，影響區內土地所有權人權益，顯有怠失。

（一）按平均地權條例第56條第1項規定：「各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市

地重劃……」第58條規定：「(第1項)為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。……(第2項)前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。(第3項)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。」

(二)復按行為時(95年6月22日修正發布，非現行條文，下同)獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵重劃辦法)第2條規定：「土地所有權人自行辦理市地重劃(以下簡稱自辦市地重劃)，依本辦法之規定。本辦法未規定者，準用市地重劃實施辦法之規定。」第31條第1項規定：「重劃範圍應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依重劃範圍所在直轄市或縣(市)土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理。」

(三)查臺中市黎明自辦市地重劃區(下稱黎明重劃區，其位於臺中市都市計畫整體開發地區單元二)係由廖姓土地所有權人等7人於95年3月1日檢具相關文件向臺中市政府申請成立籌備會，經臺中市政府95年3月3日府地劃字第0950039385號函核准成立臺中市黎明自辦市地重劃區籌備會(下稱黎明重劃籌備會)，並以97年1月29日府地劃字第0970014702號函核定重劃計畫書。嗣經黎明重劃籌備會以97年1月31日黎明籌字第0970002號公告公告重劃計畫書(公告期間自97年1月31日起至97年2月29日止)，復於97年3月12日召開第1次會員大會，審議黎明重劃會章程、追認重劃計畫書，選任理、監事，組成

理、監事會，並報經臺中市政府97年4月8日府地劃字第0970081905號函核定黎明重劃區第1次會員大會紀錄、第1次理事會紀錄、重劃會章程、會員與理監事名冊後，黎明重劃會經臺中市政府核准成立，據以推動辦理各項自辦市地重劃業務。<sup>1</sup>

(四)經查黎明重劃會為兼顧重劃工程施工進度與土地所有權人搬遷需求，因此分期辦理土地改良物或墳墓（又或統稱地上物）拆遷補償。第1期補償清冊經97年7月4日第3次理、監事會查定並議決（章程第8條第3項授權理事會辦理）<sup>2</sup>，以97年7月16日黎明劃字第0970034號公告。嗣因第1期土地改良物補償情形需予更正，爰經97年10月1日第4次理、監事會（案由一）決議修正第1期土地改良物補償數額查定成果。至於第2期之土地改良物補償數額亦經第4次理、監事會（案由三）決議修正通過。黎明重劃會嗣以97年10月9日黎明劃字第0970084號公告修正後之第1期土地改良物補償清冊，以及第2期補償清冊（含土地改良物補償清冊、墳墓遷移補償清冊、營業損失補償【助】清冊、動力機具、生產原料或生產設備遷移清冊），公告日期間自97年10月23日起至97年11月22日止。

(五)惟據臺中地檢署偵查發現，黎明重劃區重劃計畫書

---

<sup>1</sup> 按行為時獎勵重劃辦法第11條第4項前段規定：「重劃會於第1次會員大會選定理事、監事後成立。」該項規定嗣於101年2月4日修正為：「籌備會於召開第1次會員大會選定理事、監事，並將章程、會員與理事、監事名冊、第1次會員大會紀錄及理事會紀錄，送請直轄市或縣（市）主管機關核定後，成立重劃會。」考量黎明重劃區之章程、會員與理事、監事名冊、第1次會員大會及理事會紀錄等，係經黎明重劃籌備會以其名義送請臺中市政府核定，且臺中市政府亦於該府網站（[https://www.land.taichung.gov.tw/content/?parent\\_id=10641&type\\_id=10641](https://www.land.taichung.gov.tw/content/?parent_id=10641&type_id=10641)）自承：「臺中市政府97年4月8日府地劃字第0970081905號函同意成立重劃會」，因此本調查報告乃稱黎明重劃會係經臺中市政府核准成立。

<sup>2</sup> 依行為時獎勵重劃辦法第13條第4項規定，有關該條第2項所定會員大會之權責，其中第9款「本辦法規定應提會員大會審議之事項」，得經會員大會決議授權由理事會辦理。黎明重劃會即於章程第8條第3項規定，將會員大會審議地上物查估補償數額之職權，授權理事會辦理。

預估地上物拆遷補償費為新臺幣(下同)26億9,833萬631元，經黎明重劃會與富○公司相關人員實際查估發現地上物拆遷補償費僅需約17億元，其等為維持重劃計畫書所載地主應負擔比率約48%，先是虛增第1期農林、建物補償費8,594萬1,507元，再重複請領已由他人請領之土地改良物補償費，不實發放第2期拆遷補償費1億4,522萬3,074元，合計虛增拆遷補償費2億3,116萬4,581元(85,941,507+145,223,074=231,164,581)，致生損害於黎明重劃會之會員，而提起公訴。

(六)基於上情，本院爰詢問臺中市政府對於黎明重劃會所報送地上物拆遷補償數額之審核作為。然據臺中市政府復稱略以：自辦市地重劃區所組成之重劃會，進行土地重劃之各項事項時，係依自治精神辦理；重劃區內土地改良物或墳墓之拆遷補償相關事宜，係本於會員大會之決議為之，非受政府委託行使公權力；黎明重劃區地上物補償費查定及發放，係經其理事會查定並議決(章程第8條第3項授權理事會辦理)，該府依獎勵重劃辦法第17條規定備查會議紀錄後，黎明重劃會即依獎勵重劃辦法第2條準用市地重劃實施辦法第38條規定，進行公告、通知閱覽及補償費發放；如對補償費數額有異議或拒不拆遷，由理事會協調，如協調不成應訴請司法機關裁判；補償費查定及發放均屬自辦市地重劃私法自治範疇，獎勵重劃辦法第14條及第31條均無該府應審核地上物補償數額之依據云云。從上述查復內容，足見臺中市政府對於黎明重劃會所查定之土地改良物或墳墓拆遷補償數額，並無任何審查或監督作為。

(七)惟查市地重劃係依照都市計畫規劃內容，將一定區

域內，畸零細碎不整之土地，按原有位次交換分合為形狀方整的各宗土地後，重新分配予原土地所有權人的行政措施。經重劃後，各宗土地直接臨路，可供建築使用；同時由於重劃區內的公共設施如道路、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、零售市場等公共設施用地，都由土地所有權人依照受益比例共同負擔，所以是一種「受益者付費」的開發方式。<sup>3</sup>市地重劃除由各級主管機關辦理外，雖亦可由土地所有權人自行組織重劃會辦理，然其本質上為都市計畫之一環，用以促進都市整體建設發展，不僅協助政府加速建設公共設施外，土地所有權人亦可透過地籍之交換分合，獲得方整立可建築之土地，並可平衡因都市計畫規劃使用分區（如有住宅區、商業區、公共設施用地等），所產生之權益不公平，因此仍屬國家或地方自治團體之公共事務（論者有謂，自辦市地重劃為私人取代政府執行者的地位，以私人人力及資金完成市地重劃，輔助公辦市地重劃之不足，進而實現都市計畫目標，乃公私協力的具體實現<sup>4</sup>），參照司法院釋字第709號解釋理由書之意旨<sup>5</sup>，縱使基於事實上需要及引入民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理，國家或自治團體仍須以公權力為必要之監督

---

<sup>3</sup> 參見內政部地政司全球資訊網，<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/71>，瀏覽日期：109年8月6日。

<sup>4</sup> 楊文蘭著「自辦市地重劃之法律定性及相關問題探討」，收錄於『軍法專刊』第62卷第4期（105年8月，第56頁至第73頁）；方瑞蓉著『自辦市地重劃制度之研究』，中興大學法律學系碩士在職專班學位論文（107年）；最高法院106年度台上字第182號民事判決。

<sup>5</sup> 司法院釋字第709號解釋主要係就都市更新條例中，有關自辦都市更新相關規定合憲爭議問題所為之解釋。本案雖係攸關自辦市地重劃之爭議，然考量自辦市地重劃與自辦都市更新均為都市計畫之一環，都是現行法律允許民間辦理之開發方式，且嗣後司法院大法官會議亦以釋字第709號解釋為藍本，審查自辦市地重劃相關規定，並作出釋字第739號解釋，宣告獎勵重劃辦法部分規定違憲，因此相關法令見解應可援引比照。

及審查決定；林大法官錫堯於協同理由書中，進一步將其稱為國家之擔保責任，認為縱以法律規定得委託民間團體或個人辦理或人民在一定條件下得申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須負終局責任，公權力仍應為必要之介入及監督。由於自辦市地重劃之發動與實施，攸關重劃區內之公共事務與公共利益，地方主管機關若以自辦市地重劃事涉私法自治為由，或將自辦市地重劃事務一律視為私法事件，而將公權力置身事外，毫無監督或審查作為，殊難謂允當。

- (八)再查平均地權條例第60條第1項規定：「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10項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等4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。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。」
- (九)行為時平均地權條例施行細則第82條規定：「本條例第60條之用詞涵義如左：……三、工程費用，指道路、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計費、施工費、整地費、材料費及工程管理費。四、重劃費用包括土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。」
- (十)另外市地重劃實施辦法第21條第1項規定：「土地所有權人依本條例第60條規定，應共同負擔之項目如下：一、公共設施用地負擔……。二、費用負擔：

指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。」申言之，土地所有權人參與市地重劃，應依平均地權條例第60條規定共同負擔公共設施用地負擔與費用負擔。而其中之費用負擔，為工程費用、土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費、重劃業務費、貸款利息等各項費用之總和，由參加市地重劃之土地所有權人依其土地受益比例，按重劃後地價折價抵付之。因此，倘重劃會高估（甚至是虛增、浮編）地上物拆遷補償數額，勢將增加重劃負擔，意謂土地所有權人須折價抵付之土地就越多；若是低估則又減損土地所有權人應得之補償，影響其財產權益。是故不論高估或低估均所不宜，主管機關若無審查或監督作為，將無從落實補償數額應與當地補償規定相符之法令意旨。

(十一)另查，部分直轄市或縣（市）政府為受理重劃會檢送地上物查估補償書件報請備查需要，業循法制程序因地制宜訂定相關審核或抽檢機制。例如：

- 1、「新北市政府受理自辦市地重劃作業要點」第8點第2項規定：「補償數額經查定後，重劃會應將補償清冊等相關書件送交本府，並由本府依新北市各自辦市地重劃區地上物補償數額審核操作原則……辦理完成抽檢作業後，由重劃會依平均地權條例第62條之1規定公告並通知所有權人或墓主辦理拆遷。」
- 2、「桃園市政府受理自辦市地重劃作業要點」第15點第1項及第4項分別規定：「重劃區內妨礙重劃土地分配或工程施工應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由重劃會之理事會依照本市各項查估補償標準查定或委由合法

不動產估價業者查估及簽注意見，並提交會員大會決議後辦理。」、「本府應於重劃會檢送地上物查估補償清冊報請備查時，按總查估件數百分之五予以書面抽查，且總抽查件數不得少於十件。」

3、「新竹市政府受理自辦市地重劃作業要點」第8點第2項規定：「補償數額經查定後，重劃會應將補償清冊等相關書件送交本府，並由本府依新竹市自辦市地重劃區地上物查估補償審核表……審核，由重劃會依平均地權條例第62條之1規定公告並通知所有權人或墓主辦理拆遷。」

4、「臺東縣政府受理自辦市地重劃作業要點」第9點第1項後段規定：「補償數額經查定後，重劃會應將補償清冊等相關書件送交本府，並由本府依『臺東縣各自辦市地重劃區地上物補償數額審核操作原則』……辦理完成抽檢作業後，由重劃會依平均地權條例第62條之1規定公告並通知所有權人及墓主辦理拆遷。」

因此，臺中市政府所稱，重劃會依私法自治精神辦理市地重劃各項事務，以及獎勵重劃辦法並未明文規範該府審核依據等情，殊難作為主管機關毋庸審查之辯詞。

(十二)綜上所述，臺中市政府對於黎明重劃會所查定之土地改良物或墳墓拆遷補償數額，未建立審查機制，毫無監督作為，肇致黎明重劃會虛增拆遷補償費2億餘元，該府一無所悉，影響區內土地所有權人權益，顯有怠失。

二、臺中市政府未核實審查黎明重劃會所送之工程預算書，肇致黎明重劃會虛增公共設施工程費用，影響區內土地所有權人權益，顯有怠失；又所屬機關對於自

辦市地重劃地區之公共設施工程預算審查分工權責存有歧見，卻漠視爭議，輕忽工程預算審查工作，核有嚴重疏失。

- (一)按行為時獎勵重劃辦法第32條規定：「(第1項)自辦市地重劃地區之公共設施工程，理事會應依有關規定規劃、設計及監造，並委由合格之相關工程技師簽證；其設計書圖及工程預算，並應於計算負擔總計表報核前，送請各該工程主管機關核定，始得發包施工。施工前應提報經簽證之監造執行計畫，送請各該工程主管機關備查。(第2項)各該工程主管機關為前項核定时，應依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查。……」參照內政部77年10月19日台(77)內地字第643228號函釋意旨，上述規定所稱之「工程主管機關」，指直轄市及縣市政府，其內部權責分工情形，得由直轄市及縣市政府自行決定負責單位。<sup>6</sup>至於工程主管機關審核時，應參酌各該地區公共設施工程費用標準審定，其目的係為避免重劃會虛列工程金額，造成投機(參見獎勵重劃辦法77年6月15日修正發布第36條之修法說明)。
- (二)查黎明重劃區公共設施工程之工程設計書圖及工程預算前經臺中市政府各該工程主管機關分別以97年8月29日府建土字第0970206715號函及97年10月13日中交規字第0970018238號函復同意備查；監造執行計畫並經該府97年11月20日府地劃字第0970280709號函同意備查。

---

<sup>6</sup>按內政部77年10月19日台(77)內地字第643228號函釋：「關於獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第31條及第36條所稱『各該工程主管機關』係指何單位乙案，本部同意貴處意見，該辦法第31條所稱，應指各該工程管理維護機關而言；第36條所稱，則指直轄市及縣市政府，惟其內部權責分工情形，得由直轄市及縣市政府自行決定負責單位。」該函釋指涉之獎勵重劃辦法係於77年6月15日修正發布，其第31條、第36條，嗣經多次檢討修正並調整條次，對照行為時(95年6月22日修正發布)獎勵重劃辦法之條次即為第36條、第32條。

- (三)嗣後，重劃工程因故辦理變更設計，變更後之工程設計書、圖及工程預算書，經臺中市政府交通局100年5月6日中市交規字第1000010666號函、臺中市政府建設局100年6月16日中市建土字第1000048806號函復地政局同意備查，再由臺中市政府地政局分別以100年5月9日中市地劃一字第1000014044號函（交通工程部分）、100年6月21日中市地劃一字第1000019291號函（不含交通工程部分）將各該工程主管機關原則同意備查之審查結果，函復黎明重劃會。
- (四)又，上述臺中市政府地政局100年5月9日中市地劃一字第1000014044號函及100年6月21日中市地劃一字第1000019291號函等2函之審查意見原為「備查」，嗣於102年間，地政局函請交通局及建設局更正審查意見後，地政局依據其等復函，再分別以臺中市政府102年8月20日府授地劃一字第1020154453號函及102年8月26日府授地劃一字第1020156639號函更正審查意見為「核定」。
- (五)承上所述，黎明重劃會將重劃區公共設施工程之工程設計書圖及工程預算報請臺中市政府審查後，即於97年12月5日開工，並於102年1月7日完竣各公共設施工程驗收點交接管。惟據臺中地檢署偵查發現，黎明重劃區重劃計畫書預估公共設施工程費（不含電力、電信、自來水、瓦斯等四大管線費）為21億3,872萬元，經建築師事務所細部設計與預算編列後，發現公共設施工程所需費用少於重劃計畫書所預估之金額，黎明重劃會與富○公司相關人員為維持重劃計畫書所載地主應負擔比率約48%，以調高工項、土方之單價、數量等方式，將公共設施工程費用（不含四大管線費用）預算調整至33億

330萬9,319元，然富○公司與施工廠商所簽訂工程合約書金額僅22億5,779萬311元，其等虛增公共設施工程費用（不含四大管線費用）之金額達10億4,551萬9,008元（33億330萬9,319元-22億5,779萬311元=10億4,551萬9,008元），致生損害於黎明重劃會之會員，而提起公訴。

(六)對此，臺中市政府則辯稱：該府審查黎明重劃會所送變更工程設計書圖，各工程主管機關均有就內容及編列金額等提出具體修正內容，並於確認修正內容無誤後，始以「同意備查」函復，地政局鑑於審查過程各工程主管機關均已就書圖內容實際審酌，故予以尊重；後因其他自辦市地重劃區之工程預算書圖核定行政處分字樣產生爭議，故地政局於102年間函請各工程主管機關更正審查意見為「核定」，其實質審查內容未受備查或核定之字面影響云云。

(七)惟查該府地政局100年9月23日簽請核定黎明重劃區計畫負擔總計表時，曾簽會建設局並經該局加註會辦意見略以：「1.依本府權責分工，辦理本市市地重劃整體規劃之主管機關為本府地政局，本案本局僅就該重劃區內道路工程之設計標準是否符合『公路路線設計規範』、『公路排水設計規範』等相關道路設計規範協助審查……2.有關本案工程費用是否妥適乙節，茲因本區內道路工程非由本局辦理設計發包，本局非屬本工程主管機關，況且工程費用核定事涉整體重劃負擔之計算及土地交換分合設計標準亦非本局主管業務。3.本案工程費用及計算分擔總計表，請本府地政局本權責酌處。」又臺中地檢署偵辦黎明重劃會與富○公司人員涉嫌背信案件時，曾請臺中市政府當時參與公共設施工程預

算書圖審查之相關人員證述稱，其等審查重點為設計圖說有無符合道路設計規範，並未審查預算書內的預算及數量。臺中地檢署起訴書即載明：「……黎明重劃會並於97年5月8日以黎明劃字第0970013號函，將公共設施工程設計書、圖及工程預算書送請臺中市政府地政處核定……嗣經（改制前）臺中市政府地政處函轉工程主管機關即（改制前）臺中市政府建設處、交通處審核，因建設處、交通處之承辦人未依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第32條第2項『各該工程主管機關為前項核定時，應依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查』之規定審查工程預算書內之單價及數量，且因未審查預算書之單價及數量，臺中市政府建設處以97年8月29日府建土字第0970206715號函『同意備查』、臺中市政府交通處以97年10月13日中交規字第0970018238號函為『備查』而未予『核定』……」、「……於98年12月間起，單元二公共設施工程陸續因保留黎明溝之排水系統變更、配合都市計畫變更等原因需辦理變更設計……，黎明重劃會於100年3月24日以黎明劃字第1000131號函將變更之工程設計書、圖及工程預算書送臺中市政府地政局核定，經臺中市政府地政局函轉工程主管機關即臺中市政府建設局、交通局審核，因建設局、交通局之承辦人未依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第32條第2項規定核實審查預算書內之單價及數量，而分別以100年6月16日中市建土字第1000048806號函『原則同意備查』、100年5月6日中市交規字第1000010666號函『同意備查』……」。

(八) 基此，臺中市政府各該工程主管機關未依獎勵重劃辦法第32條第2項規定核實審查黎明重劃會報送之

工程預算書，昭然明甚，且涉因未審查預算書之單價及數量，故而函復「備查」，未予「核定」，有藉以規避行政責任之嫌。地政局為獎勵重劃辦法之地方主管機關，對於自辦市地重劃各項法令規定理應知之甚詳，建設局與交通局或因不熟悉法令規定，或欲規避行政責任，而以「備查」字樣函復地政局，地政局收受公文後，無視其等審查意見並非「核定」，未及時釐清更正，照本函轉予黎明重劃會，遲至102年間始因其他自辦市地重劃區產生之爭議，而進行更正，難辭怠失之咎。

(九)再從上述建設局會簽意見來看，臺中市政府所屬權責機關間對於工程主管機關之認定，以及工程費用審查權責，顯然存有歧見，地政局彙整簽辦時，卻漠視管轄爭議，輕忽工程預算審查工作，內部分工與橫向聯繫機制，形同虛設。

(十)綜上所述，臺中市政府未核實審查黎明重劃會所送之工程預算書，肇致黎明重劃會虛增公共設施工程費用，影響區內土地所有權人權益，顯有怠失；又所屬機關對於自辦市地重劃地區之公共設施工程預算審查分工權責存有歧見，卻漠視爭議，輕忽工程預算審查工作，核有嚴重疏失。

三、黎明重劃會虛增重劃費用將近12億餘元，占臺中市政府核定費用負擔總額比率達18.29%，勢然影響計算負擔總計表與重劃土地分配之正確性。臺中市政府未嚴予督促黎明重劃會依法行事，應負監督不力之咎，迨臺中地檢署108年3月提起公訴迄今，該府仍未飭令改正，亦無檢討因應作為，洵有怠失。

(一)按行為時獎勵重劃辦法第33條規定：「(第1項)重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施

辦法規定辦理。(第2項)重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣(市)主管機關核定。(第3項)前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。」是以，自辦市地重劃地區為辦理重劃土地分配作業，重劃會應先將計算負擔總計表送請直轄市或縣(市)主管機關核定，經直轄市或縣(市)主管機關審定各項費用數額與重劃負擔後，由重劃會依市地重劃實施辦法相關規定辦理土地重劃分配設計，並續辦重劃分配公告、異議處理、地籍測量及土地登記作業(行為時獎勵重劃辦法第34條及第35條參照)。

(二)查臺中市政府前以100年10月5日府授地劃一字第1000186468號函「備查」黎明重劃會函送之計算負擔總計表，嗣經黎明重劃會第24次理、監事會議(案由一)審議通過土地分配結果(章程第8條授權理事會審議<sup>7</sup>)，黎明重劃會再以100年11月3日黎明劃字第1000301號公告公開閱覽計算負擔總計表，以及相關土地分配圖說清冊，公告期間自100年11月16日起至100年12月16日止。土地分配結果公告期滿後，黎明重劃會嗣以101年4月27日黎明劃字第1010318號函檢具相關圖冊，函請臺中市政府依獎

---

<sup>7</sup> 依行為時獎勵重劃辦法第13條第2項第5款，以及同條第4項規定，有關會員大會「重劃分配結果之認可」之權責，得經會員大會決議授權由理事會辦理。黎明重劃會即於章程第8條第3項，將該會會員大會權責中有關「重劃分配結果之認可」之職權，授權理事會辦理。

勵重劃辦法第35條規定轉請地政事務所辦理土地權利變更登記，經臺中市政府101年5月31日府授地劃一字第1010089175號函請中興地政事務所辦理權利變更登記。嗣依異議處理進度陸續辦理土地登記。

- (三)依行為時獎勵重劃辦法第33條規定，臺中市政府受理黎明重劃會送請審查之計算負擔總計表，該府應於審查無誤後，作成「核定」之決定，俾完成其法定效力。惟臺中市政府卻係以100年10月5日府授地劃一字第1000186468號函復「准予備查」。臺中市政府雖稱，該府係依據獎勵重劃辦法第33條第2項所定工程費用、土地改良物或墳墓之拆遷補償費、重劃費用及貸款利息進行核對。審查結果，公共設施負擔比率為33.61%；費用負擔比率為13.77%，合計平均負擔比率47.38%，未超過該區重劃計畫書負擔（50%）上限，故以該函准予備查，嗣後發現文字誤植，業以該府104年1月22日府授地劃一字第1040014452號函更正審核意見為「同意核定」云云。然查臺中市政府地政局係於100年9月間，以「簽稿併陳」方式，說明計算負擔總計表審查經過，並研析審核決定，將簽稿合併陳請核判。該簽不僅於主旨敘明係「為核定本市黎明自辦市地重劃區計算負擔總計表，謹簽請鑒核」，其說明亦均以「核定」字樣撰擬內文，甚至擬辦意見更載明：「擬依修正後平均負擔47.38%核定計算負擔總計表」，顯見地政局對於相關法令規定知之甚詳，惟該局卻於同時併陳之函稿公文，以「備查」字樣函復黎明重劃會。該局將簽稿合併陳請核判，對內之簽文以「核定」撰擬，對外之函文卻以「備查」判發，且逾時3年始辦理更正，所辯「文字誤植」顯係諉卸之詞，要

非可採，難辭企圖規避行政責任之嫌，先予敘明。

- (四)復按市地重劃實施辦法第29條第1項規定：「重劃負擔及分配面積之計算，以土地登記總簿所載之面積為準，其計算順序及公式如附件2。」據該附件規定之「重劃負擔及分配面積之計算順序及公式」，各宗土地重劃後應分配之面積，依下列公式計算：  
「 $G=[a(1-A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2](1-C)$ 」<sup>8</sup>；其中符號「C」為費用負擔係數，其計算公式為：

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{公共設施用地負擔總面積})}$$
。再

按土地稅法第31條第1項規定：「土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，為漲價總數額：……。二、土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用……。」揆諸上述規定，直轄市或縣（市）主管機關所核定之工程費用與地上物拆遷補償費用，不僅涉及重劃負擔之計算，攸關各宗土地重劃後應分配之面積，而且重劃區土地於重劃後第1次移轉時，土地所有權人可檢附重劃負擔總費用證明書，將原負擔之重劃費用在計算土地漲價總數額時先予以扣除。是以重劃費用與重劃負擔，不僅影響重劃土地分配，更攸關土地增值稅之減免與核課，影響土地所有權人權益甚鉅。

- (五)臺中地檢署經偵查發現黎明重劃會與富○公司相關人員有虛增地上物拆遷補償費及公共設施工程費

<sup>8</sup> 該公式計算繁複，僅將符號意涵簡要摘述如下：G表示各宗土地重劃後應分配之面積。a表示參加重劃土地重劃前原有之宗地面積。A表示宗地地價上漲率。B表示一般負擔係數。W表示分配土地寬度。R<sub>w</sub>表示街角地側面道路負擔百分率。F表示街角第1筆土地面臨側面道路之長度。S表示宗地面臨正街之實際分配寬度。L<sub>1</sub>表示側面道路負擔尺度。L<sub>2</sub>表示正面道路負擔尺度。C表示費用負擔係數。

用等情，業已提起公訴，並於108年3月發布新聞稿。黎明重劃會虛增重劃費用高達12億7,668萬3,589元（地上物拆遷補償費虛增231,164,581元，加上工程費用虛增1,045,519,008元，兩者合計虛增1,276,683,589元），占臺中市政府核定費用負擔總額（69億8,164萬6,557元）比率達18.29%（ $1,276,683,589/6,981,646,557 \approx 18.29\%$ ），意即黎明重劃會報核之重劃費用中，有將近五分之一為其虛列經費，於法不合，且勢然影響計算負擔總計表與重劃土地分配之正確性。臺中市政府未嚴予督促黎明重劃會依法行事外，應予「核定」之處分，更率以「備查」字樣函復重劃會，企圖蒙混規避審查權責，已讓外界衍生縱容包庇，甚至瀆職圖利等不良觀感，自應負監督不力之咎，迨臺中地檢署108年3月提起公訴迄今，該府仍未飭令改正，亦無檢討因應作為，洵有怠失。臺中市政府允應督促黎明重劃會迅即查明釐正，以維土地所有權人財產權益。

據上論結，臺中市政府對於黎明重劃會所查定之土地改良物或墳墓拆遷補償數額，未建立審查機制；復未核實審查黎明重劃會所送之工程預算書，肇致黎明重劃會虛增拆遷補償費及公共設施工程費用高達12億餘元，不僅影響計算負擔總計表與重劃土地分配之正確性，更損害重劃區內土地所有權人權益。臺中市政府未嚴予督促黎明重劃會依法行事，應負監督不力之咎，迨臺中地檢署108年3月提起公訴迄今，該府仍未飭令改正，亦無檢討因應作為，均有怠失，爰依監察法第24條規定提案糾正，移送行政院督飭確實檢討改善見復。

提案委員：王幼玲、高涌誠

中 華 民 國 1 0 9 年 1 0 月 日