

## 調查報告

壹、案由：據訴，財團法人天主教會臺中教區所屬南屯天主堂坐落臺中市南屯區永定段○○○地號等9筆土地，遭臺中市政府強行參與市地重劃，且該府似有偏袒重劃會違法主導重劃程序之嫌，嚴重損及權益，涉有違失等情乙案。

貳、調查意見：

有關據訴，財團法人天主教會臺中教區（下稱臺中教會）所屬南屯天主堂坐落臺中市南屯區永定段○○○地號等9筆土地，遭臺中市政府強行參與市地重劃，且該府似有偏袒重劃會違法主導重劃程序之嫌，嚴重損及權益，涉有違失等情乙案，經本院函請臺中市政府說明，嗣於民國（下同）101年7月30日至實地與臺中教會座談及履勘，並至臺中市政府地政局聽取簡報，再於101年10月16日請臺中市政府副市長蕭○○率同所屬地政局局長曾○○等相關人員，以及內政部地政司業務主管率同相關人員到院接受委員詢問，業已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、臺中市政府依相關重劃法令規定，以都市計畫整體開發地區單元三之計畫範圍，核定永春自辦市地重劃區之擬辦重劃範圍，尚難認有所違誤。

（一）按行為時獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱獎勵重劃辦法）（95年6月22日）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3條規定略以：「（第1項）自辦市地重劃，應組織重劃會

，設立時應冠以市地重劃區名稱，並於重劃區當地鄉（鎮、市、區）設置會址。（第2項）前項重劃會，係以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員。…」、第6條規定略以：「自辦市地重劃之主要程序如左：一、重劃之發起及成立籌備會。二、申請核定擬辦重劃範圍。三、徵求土地所有權人同意。四、重劃計畫書之擬定、申請核定及公告，並通知土地所有權人。五、成立重劃會。…」

(二)查臺中教會所屬南屯天主堂重劃前坐落土地為臺中市南屯區永定段○○○地號等9筆土地，合計面積4,350平方公尺，位屬臺中市政府93年6月15日府工都字第0930091598號公告「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區）案」之整體開發地區第三單元範圍內。上開主要計畫之計畫內容略以：考量後期發展區土地部分範圍面積過大，為提高市地重劃之可行性，將原後期發展區劃分為十四處分區開發單元範圍，並將「後期發展區」修正為「整體開發地區」；解除後期發展區開發限制後之整體開發地區，應依該計畫整體開發地區發展優先次序原則，次第擬定細部計畫，以市地重劃方式整體開發，並優先由土地所有權人依獎勵重劃辦法自行辦理。又該計畫整體開發地區發展優先次序原則略以：優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，經各該開發單元範圍內私有土地所有權人二分之一以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積二分之一之同意者，得向臺中市政府申請由該府代為擬定細部計畫，以自辦市地重劃方式開發。

(三)復查上開整體開發地區第三單元之土地所有權人

黃○○等 8 人為促進永春地區土地合理有效使用，加速其都市繁榮發展、促進地方建設，發起成立永春自辦市地重劃區籌備會，並以 93 年 10 月 22 日申請函函請臺中市政府准予備查，嗣經臺中市政府以 93 年 11 月 11 日府地劃字第 0930184097 號函復同意辦理。

- (四) 該地區嗣依主要計畫內容之指導，由土地所有權人彙整開發意願，向臺中市政府申請代為擬定細部計畫，並經臺中市政府 95 年 9 月 18 日府都計字第 0950186311 號公告「擬定臺中市都市計畫（整體開發地區單元三）細部計畫案」。
- (五) 永春自辦市地重劃區籌備會嗣以 95 年 11 月 13 日永字第 09501101 號函請臺中市政府核定重劃區範圍及重劃區名稱，經臺中市政府以 95 年 11 月 21 日府地劃字第 0950245619 號函核定其重劃範圍以都市計畫整體開發地區單元三之範圍為範圍，並核定重劃區名稱為「永春自辦市地重劃區」。
- (六) 該籌備會嗣經徵得區內私有土地所有權人人數及所有面積半數以上同意參加重劃，檢附重劃計畫書、圖等相關資料以 95 年 12 月 6 日永字第 09501201 號函請臺中市政府核准辦理市地重劃，並核定重劃計畫書，經臺中市政府以 96 年 1 月 5 日府地劃字第 0960002865 號函核定重劃計畫書，准予辦理市地重劃。
- (七) 按市地重劃實施辦法第 7 條第 2 項規定略以：「都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得分區辦理市地重劃；…」、第 9 條規定略以：「選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更

程序後，再行辦理重劃。…」是以，臺中市政府依都市計畫主要計畫及細部計畫之規範，以都市計畫整體開發地區單元三之計畫範圍為永春自辦市地重劃區之擬辦重劃範圍，依上開重劃法令規定，尚難認有所違誤。

- (八)又查上開重劃區自原細部計畫發布實施後，於重劃工程施工及土地分配作業辦理期間，部分土地所有權人及地方居民提出宗教建築、建物及老樹保留等需求，並有部分施工樁位測定與現況產生偏差等問題，爰辦理細部計畫個案變更。臺中教會所屬南屯天主堂曾於上開變更細部計畫公開展覽(99年9月14日至99年10月13日)期間，提出劃設宗教專用區並剔除於重劃範圍外之要求，惟經當時臺中市都市計畫委員會審議認為，該細部計畫係配合臺中市整體開發地區單元三範圍內重劃作業需求辦理變更細部計畫作業，有關陳情建議宗教專用區之劃設，因涉及主要計畫變更，爰決議俟完成市地重劃配地作業後，再由陳情人依其土地所有權範圍，納入主要計畫通盤檢討或另依法定程序自行提出個案變更申請。該細部計畫變更案，嗣經臺中市政府以99年11月11日府都計字第0990326652號公告「變更臺中市都市計畫(整體開發地區單元三)細部計畫(配合市地重劃個案變更)」，併予敘明。

- 二、臺中市政府核定永春自辦市地重劃區重劃計畫書，計算土地所有權人同意參加重劃之人數時，業已扣除區內持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者之人數；又該重劃區第2次會員大會未排除籌備會成立後，取得持有土地面積合計未達都市計畫最小建築面積二分之一者，參加會

員大會之權利，依行為時相關法令規定及法令不溯及既往原則，亦難認有何違誤之處。

- (一)按行為時獎勵重劃辦法(95年6月22日)第25條第2項規定：「土地所有權人同意參加重劃者，應於前項書面簽名或簽章，其未表示意見者，視為不同意。但籌備會核准成立之日後取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。」
- (二)據訴，臺中市政府核定永春自辦市地重劃區辦理重劃時，未扣除行為時獎勵重劃辦法第25條第2項，無同意權之所有權人，計110人；同意人數雖為535人，惟同意書部分重複，實際只有531人，另有1人，出具同意書後，於核定前，已將所有權移轉他人等情：查永春自辦市地重劃區重劃計畫書記載，該地區土地所有權人總數依95年10月20日土地登記簿資料，公有土地所有權人數2人、私有土地所有權人數838人，合計840人，惟計算同意重劃人數時，其私有土地同意人數僅為425人(535-425=110)，總人數728人(838-728=110)，顯見永春自辦市地重劃區籌備會送請臺中市政府核定重劃計畫書時，業已扣除持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者之人數，陳訴人認為上開同意人數未扣除行為時獎勵重劃辦法第25條第2項，無同意權之所有權人乙節，容有誤解。又即便扣除陳訴人認為同意書重複及核定前已移轉之人數，其同意參加重劃人數比例亦超過50%。
- (三)又據訴，有12人，於籌備會成立前半年取得所有權且面積不足70平方公尺，於臺中市政府核定重

劃後，旋於 96 年 2 月間移轉他人，有虛偽買賣嫌疑乙節，因非本院職權行使範圍，若有需要，宜請逕循司法途徑謀求救濟。

- (四)另據訴，永春自辦市地重劃區第 2 次會員大會出席人數未扣除其所有土地面積小於都市計畫最小建築面積二分之一之人數乙節，按內政部曾針對該項疑義，以 96 年 4 月 30 日內授中辦地字第 0960724912 號函釋略以：「…三、同條項但書規定不計入比例計算者，於召開第一次會員大會時，是否列入計算出席人數及決議事項之同意、不同意人數面積比例乙節，基於自辦市地重劃係由土地所有權人組織設立，並以區內全體土地所有權人為會員，盡負擔公共設施用地及重劃費用等義務，享受土地分配及參與會員大會等權利，於籌備會成立後取得小面積者仍屬土地所有權人，不應排除其參加會員大會之權利，且若不列入會員大會同意比例之計算，有增加本辦法第 13 條所無之規定，限制人民權利之虞，故該條項但書規定，僅限於規範重劃計畫書報核時，同意或不同意人數、面積比例之計算。」嗣後，內政部雖於 101 年 2 月 4 日修正發布獎勵重劃辦法第 13 條第 2 項略以：「會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。但有下列情形之一者，其人數、面積不列入計算：…二、籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積或土地分配後重劃區最小分配面積二分之一。…」惟查永春自辦市地重劃區第 2 次會員大會係於 96 年 6 月 27 日召開，並於該次會議通過重劃

計畫書追認、重劃會章程及理、監事選舉辦法，並選出理、監事。是以，臺中市政府依行為當時之獎勵重劃辦法（95年6月22日）第25條第2項規定及內政部96年4月30日內授中辦地字第0960724912號函釋，作為審核該重劃區第2次會員大會會議紀錄之準據，而未將該重劃區籌備會成立後，取得持有土地面積合計未達都市計畫最小建築面積二分之一者，排除其參加會員大會之權利，基於法令不溯及既往原則，亦難認有何違誤之處。

三、觀諸近年來獎勵重劃辦法之修正，內政部試圖建立地方主管機關審核之準據，以杜絕自辦市地重劃虛增人頭之弊端。為有效防杜有心人士之規避，內政部允應持續加強檢討因應，並督促地方主管機關落實審核機關之職責，積極主動查處，以維土地所有權人權益。

（一）按平均地權條例第58條規定略以：「（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。」依上開規定，內政部爰訂定獎勵重劃辦法作為重劃會組織、職權、重劃業務執行，以及主管機關審核之準據。

（二）獎勵重劃辦法自68年9月10日內政部訂定發布後，歷經多次修正，嗣因自辦市地重劃屢屢傳出，籌備會為使區內同意重劃之私有土地所有權人人數，超過法定標準（即半數以上），有以不實之小面

積移轉共有或土地分割方式，取得並增加土地所有權之名義人，涉嫌大量虛增人頭，並偽造同意書，企圖以不當手段攫取重劃運作之主導權，實質上獲取自身之利益。內政部為杜絕自辦市地重劃之弊端，建立合法、合理及誠信之良好機制，並加強管理與監督，以維土地所有權人之權益，經參酌各縣市政府所提意見後，於 95 年 6 月 22 日修正發布獎勵重劃辦法第 25 條第 2 項但書規定：「但籌備會核准成立之日後取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。」惟當時未將籌備會成立前，移轉取得小面積之土地，排除計算，亦未限制小面積移轉取得土地者，參與會員大會之權利，仍列入會員大會決議事項同意比例之計算。

(三)內政部嗣於 101 年 2 月 4 日修正發布該辦法第 25 條第 2 項但書規定：「但籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意人數、面積比例。」及第 13 條第 3 項規定：「會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。但有下列情形之一者，其人數、面積不列入計算：…二、籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積或土地分配後重劃區最小分配面積二分之一。」

(四)查本院 93 年間完成之「政府機關於獎勵土地所有

權人辦理市地重劃制度所扮演角色之專案調查研究報告」曾指出：「現行獎勵辦法對政府有關自辦市地重劃之監督與審核設計，於重劃會成立之前，採輔導鼓勵立場，惟重劃會成立之後，將之視為私權行為，採消極介入立場。…惟本案諮詢學者專家及重劃公司代表結果，咸認為自辦重劃執行法源係由政府所賦與，例如重劃計畫書之核定、公告分配、異議處理等，均為政府公權行為，宜由政府主動介入處理，以資解決。公權力適度的介入，對維持重劃品質暨保障地主權益，核屬必要。」

- (五)觀諸近年來獎勵重劃辦法之修正，內政部試圖建立地方主管機關審核之準據，並增加不實重劃業者虛偽造假之難度，以杜絕自辦市地重劃虛增人頭之弊端。然而法令規範之密度與難度或有不足，若劃地自限，徒賴形式審查，尚難有效防杜有心人士之規避。為維土地所有權人權益，並弭平社會爭議，內政部允應持續加強檢討因應，並督促地方主管機關落實審核機關之職責，積極主動查處。

#### 四、臺中市政府核准永春自辦市地重劃區籌備會申請實施市地重劃時，未確實審核土地所有權人意見分析表及其處理經過情形，忽視不同意參加市地重劃者之意見，讓法令規定形同具文，徒具形式，確有疏失。

- (一)按行為時獎勵重劃辦法(95年6月22日)第25條第2項規定略以：「土地所有權人同意參加重劃者，應於前項書面簽名或簽章，其未表示意見者，視為不同意。…」、第26條第1項規定：「籌備會應檢附下列書、表、圖冊，向該管直轄市或縣(市)主管機關申請核准實施市地重劃：一、申請書。二、重劃計畫書。三、重劃區土地清冊。四、土地

所有權人同意書。五、土地所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理經過情形。六、其他有關資料。」

- (二)依上開規定，永春自辦市地重劃區籌備會為實施市地重劃，應檢附相關書、表、圖冊向縣（市）主管機關申請核准實施，其中包含土地所有權人意見分析表，該分析表並應包括同意、不同意之意見及其處理經過情形。惟查該籌備會當時檢送之意見分析表，其中有關臺中教會意見及處理經過情形之欄位俱為空白，無任何說明資料。據臺中市政府表示，該府審查重點在於私有土地所有權人人數及面積同意之比例，至於未同意之土地所有權人後續處理，籌備會自應繼續不斷拜訪、溝通協商，以爭取支持，始能化阻力為助力，以利後續重劃工作推動等語。
- (三)按平均地權條例第 58 條規定，由土地所有權人自行組織重劃會經主管機關核准後實施之市地重劃，乃國家為促進土地利用，擴大市地重劃，獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理市地重劃而設，與公辦市地重劃在實質意義上均為主管機關准否重劃之行政處分，旨在實現憲法平均地權之政策，促進土地利用效益，加速取得公共設施保留地（參照司法院大法官釋字第 232 號解釋）。惟土地所有權人自行辦理市地重劃，祇須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，並經主管機關核准即可實施，對於土地所有權人財產權益影響深遠，縣（市）主管機關於核准實施自辦市地重劃時，自不可不慎重。
- (四)內政部為使區內土地所有權人瞭解重劃訊息，前以

91年4月1日台內中地字第0910084058號函示：「核定自辦市地重劃計畫書前，應責成籌備會提供已將計畫內容以書面徵求區內各土地所有權人意見之資料，使區內土地所有權人瞭解重劃訊息。」嗣於95年6月22日修正行為時獎勵重劃辦法第7條第1、2項及第25條第1項規定略以：「（一）自辦市地重劃區徵求土地所有權人同意…等事項，其通知方式應以書面雙掛號函或由專人送達簽收。（二）前項徵求土地所有權人同意，應向全體土地所有權人為之。」、「重劃範圍經核定後，籌備會應舉辦座談會說明重劃意旨，並以書面載明下列事項，徵求擬辦重劃地區內土地所有權人之意見。」觀之上開法令規定，徵求重劃區內全體土地所有權人意見，使其澈底瞭解重劃訊息之重要性，可見一斑。

- (五)惟臺中市政府核准永春自辦市地重劃區籌備會申請實施市地重劃時，僅以土地所有權人同意人數及面積比例達法定要件，即予以核准，無視土地所有權人意見分析表中，臺中教會等不同意參加市地重劃者之意見及其處理經過情形俱為空白，顯見臺中市政府未確實審核土地所有權人意見分析表及其處理經過情形，忽視不同意參加市地重劃者之意見，讓法令規定形同具文，徒具形式，確有疏失。

**五、臺中市政府評定永春自辦市地重劃區重劃前後地價時，未考量臺中教會重劃前持有土地現況及重劃受益情形，而為妥適處理，難謂允當。**

- (一)按行為時獎勵重劃辦法（95年6月22日）第2、30條分別規定：「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。」  
、「重劃前後地價，應於辦理重劃土地分配設計前，由重劃會經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」次按市地重劃實施辦法第 20 條規定：「重劃前、後之地價應依左列規定查估後，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。」又查內政部 95 年 3 月 1 日台內地字第 0950017125 號函示略以：「自辦市地重劃重劃會辦理市地重劃，有重劃前、後地價查估之實際需求時，應委託不動產估價師查估，以確保土地所有權人之權益與公平。」

(二)查臺中教會重劃前所有土地為南屯區永定段○○○地號等 9 筆土地，合計面積 4,350 平方公尺。重劃前地價則為每平方公尺 10,200 元、10,600 元及 23,000 元不等。重劃後分配為南屯區永春段 66 地號（1,164.44 平方公尺）及 82 地號（1,175.31 平方公尺）地號，合計 2,339.75 平方公尺，重劃後地價分別為每平方公尺 29,200 元及 27,800 元。如以重劃前後土地面積計算，臺中教會參與重劃，土地分回比例約為 53.79%。又上開重劃前後地價係經永春自辦市地重劃區重劃會委託不動產估價師查估後，提 99 年 12 月 14 日臺中市地價及標準地價評議委員會 99 年第 1 次會議審議通過。

(三)據臺中市政府表示，臺中教會重劃前土地面臨永春

路並向南（裡地）延伸成不規則形狀，屬「建」地目，都市計畫規劃為住宅區，實例調查時其土地與鄰地農業使用之土地皆為住宅區，買賣價格無明顯差異，其公告現值與周邊土地相同，重劃前之評定地價，並無不公及違反相關規定等語。

(四)按市地重劃係基於「受益者付費」原則，由重劃區內土地所有權人共同提供公共設施用地，負擔重劃作業與工程費用，將區內土地予以重新規劃整理，使每宗坵塊成為方整臨路且立即可供建築使用之土地。參照平均地權條例施行細則第 81 條規定，重劃前後地價係作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變更補償之標準；在實務上，亦係透過重劃前後地價之相對性，計算地價增漲程度，反應土地所有權人持有土地參加重劃之受益比例，使重劃受益負擔合理化。

(五)查臺中教會重劃前所有土地原屬農業區建地目土地，長期作為所屬南屯天主堂及附設幼稚園使用，加上面臨已開闢之永春路，即便都市計畫嗣後未由農業區變更為住宅區並採市地重劃方式辦理開發，依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定，似仍得繼續原來之使用。因此，臺中教會土地與周遭未臨道路、非建地目之原農業區土地，兩者參加市地重劃之受益程度，尚難謂一致。惟臺中教會土地重劃前地價查估結果，竟與周遭未臨道路、非建地目之原農業區土地相當，又該自辦市地重劃區重劃計畫書亦未將臺中教會土地列入重劃負擔減輕之列，是以，據訴，臺中教會參與自辦重劃後未蒙其利、反受其害乙節，尚非屬無據。臺中市政府評定永春自辦市地重劃區重劃前後地價時，未考量臺中教會重劃前持有土地現況及重劃受益情形，而為妥

適處理，難謂允當。

- (六)臺中市政府雖辯稱臺中教會土地之公告土地現值與周邊土地相同云云，惟查公告土地現值之作用，主要係作為政府課徵土地增值稅之依據，與重劃前後地價係作為計算重劃負擔、土地交換分配及變更補償之標準，有所不同；且公告土地現值之形成，政府囿於人力，係採用大量估價之區段估價方式，與重劃前地價係分別估計重劃前各宗土地地價，兩者於價格形成方式，以及對於價格精確度之要求，亦有所不同，因此，參依市地重劃實施辦法第 20 條規定，公告土地現值僅係查估重劃前地價之參考，倘逕以公告土地現值作為重劃前地價，而未確實反應原土地所有權人參與市地重劃之受益比例，自有失公允。

六、臺中教會土地已同意不變更為宗教專用區，其異議之土地分配比例及差額地價繳交情形，係屬後續私權協調事項，臺中市政府允宜持續積極介入，並基於重劃區開發公平性、保護社會公益服務，以及重劃受益負擔之合理性，對於臺中教會及所屬南屯天主堂之訴求，提供必要說明與協助。

- (一)查臺中教會前於 101 年 7 月 17 日拜會內政部部長，研商劃設宗教專用區、不列入重劃範圍及差額地價等事項，經指示另擇期邀集臺中市政府、永春自辦市地重劃區重劃會及臺中教會三方面協商解決。內政部爰於 101 年 8 月 14 日邀集三方研商結論：「本案經協商重劃會同意依原分配面積（66 及 82 地號）外及將毗鄰之抵費地（65 地號），面積 879.68 平方公尺增配予教會，不變更為宗教專用區，另為考量區內土地所有權人之公平性，差額地價

部分則由重劃會發動企業以捐獻方式處理。上開重劃會之提議，教會是否接受，請教會呈報財團法人天主教會臺中教區蘇主教決定，並將最後確認之結果告之本部。」

(二)臺中教會嗣以 101 年 9 月 18 日主耀字第 101082 號函復略以：「…就會議結論中重劃會提議部分，經本教區召開會議研商後，對於不變更為宗教專用區乙節，為不耽誤重劃完成，擬表同意；惟針對重劃會提議之分配比例部分，因涉及南屯天主堂須拆除之房舍除配合永春路擴寬需拆除之教室外，仍涉其他房舍及活動空間，咸認尚難同意。」

(三)目前臺中教會雖表示不同意 101 年 8 月 14 日之研商結論，惟依該次結論試算，協調後臺中教會土地分回比例約為 74.01% ( $(2339.75+879.68) / 4350 \div 74.01\%$ )，尚難謂臺中市政府未協助處理。按臺中教會既已同意不變更為宗教專用區，其異議之土地分配比例及差額地價繳交情形，係屬後續私權協調事項，臺中市政府允宜持續積極介入，並基於重劃區開發公平性、保護社會公益服務，以及重劃受益負擔之合理性，對於臺中教會及所屬南屯天主堂之訴求，提供必要說明與協助。

七、臺中市政府核定永春自辦市地重劃區重劃計畫書時，對於土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用，審核不實，難謂允當；至於臺中教會不服臺中市政府核定公共設施預算書、圖第一次變更設計及核定計算負擔總計表，因已另案提起行政救濟，允宜靜候處理。

(一)按自辦市地重劃區重劃計畫書係經該管直轄市或縣(市)主管機關核定後，嗣經籌備會辦理公告，

並召開會員大會審議，爰具有其法定規範之效力。除法律另有規定外，重劃計畫決定後，自辦市地重劃區重劃會即應按照計畫內容進行重劃程序，據以執行重劃業務。

- (二)查臺中市政府 95 年間核定永春自辦市地重劃區重劃計畫書中所載之工程費用為 7.8 億元（含公共設施工程費用 6.2 億元、管線工程費用 1.6 億元），合計開發總費用（含重劃費用、工程費用及貸款利息）約 17.71 億元。
- (三)上開公共設施工程嗣經臺中市政府 96 年核定預算約為 7.25 億元，嗣經變更設計約為 8.7 億元。惟於 100 年核定計算負擔總計表時，工程費用除列公共設施工程費用 8.7 億元外，尚加計管線工程費用約 1.97 億元，致合計工程費用約為 10.67 億元，開發總費用（含重劃費用、工程費用及貸款利息）則約為 19.38 億元。
- (四)據臺中市政府表示，上開工程費用增加部分，主要包括 97 年初國際原物料飆漲、配合區內電力公司之高壓電纜（南屯地區用電幹線）無法遷移增列倒虹吸工程（雨水排水箱涵）、細部計畫個案變更調整工程設計內容、補正編列規劃設計監造費、依臺中市道路管線工程統一挖補作業自治條例計列聯合挖補費，以及地上物雜項拆除工程等項。臺中市政府進一步表示，重劃計畫書所列開發費用係屬預估，重劃會提報之計算負擔總計表，較重劃計畫書所載土地所有權人平均重劃負擔比率 50% 為低，符合內政部 83 年 4 月 8 日（83）內地字第 8304302 號函示規定，在不影響重劃品質及重劃區土地所有權人之權益下，如增減之費用毋須調高重劃負擔時，得免修正重劃計畫書等語。

- (五)惟查永春自辦市地重劃區之工程費用自重劃計畫書預估之7.8億元，至計算負擔總計表調整為10.67億元，計增加2.87億元，增加幅度達36.79%，顯見臺中市政府核定永春自辦市地重劃區重劃計畫書時，對於土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用，審核不實，難謂允當。
- (六)至於臺中教會對於臺中市政府核定公共設施預算書、圖第一次變更設計及核定計算負擔總計表，因已另案提起行政救濟，刻正審理中，允宜靜候處理。

調查委員：尹祚芊

馬以工