

壹、案由：據訴，雲林縣政府辦理「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）」案，涉及附帶條件以市地重劃方式開發等情案。

## 貳、調查意見：

本案緣於陳訴人向本院訴稱：雲林縣斗南鎮大業自辦市地重劃案（下稱系爭重劃案），位於斗南交流道西北側乙種工業區。雲林縣政府未能善盡職責嚴格把關，掩護該縣斗南鎮大業自辦市地重劃區籌備會（下稱系爭籌備會）及該縣斗南鎮大業自辦市地重劃區重劃會（下稱系爭重劃會）成員之間利用小面積土地買賣的方式虛灌人頭，以達過半人數，再藉人數優勢，強行表決同意成立籌備會，重劃會及各項議案，侵害其他真正在地地主的財產權益；系爭重劃會於重劃計畫書草案內容虛灌開發費用，並浮報該重劃會成立至第3次會員大會期間重劃費用達新臺幣（下同）521萬元，平均每次會議費用達100萬元以上；依內政部都市計畫委員會（下稱都委會）民國（下同）108年12月24日第960次會議決議，系爭重劃案應於112年2月14日前完成重劃計畫書審核通過，否則即須撤銷此案，回復維持原土地分區或公共設施用地。該案之重劃計畫書在期限前並未完成審核通過，惟雲林縣政府以不實的開發進度為理由，再度向內政部都委會申請審議延長開發期限，讓系爭重劃會得以繼續開發等情。

案經本院於113年2月22日前往現地履勘，聽取雲林縣政府簡報及詢問相關單位主管人員，嗣於同年12月9日詢問雲林縣政府、內政部國土管理署、內政部地政司等相關機關（單位）主管及承辦人員，業經調查竣事。茲臚列調查意見如下：

- 一、系爭重劃案之都市計畫原為農業區，雲林縣政府以高速公路施工堆積砂石無法恢復農用為由，於74年公告實施變更為汽車修護專用區等非農業使用，並規定以市地重劃方式辦理。嗣92年間又由汽車修護專用區變更為乙種工業區，至108年又變更整體開發範圍及部

分土地使用計畫配置，且經內政部都委會第1030次會議同意辦理市地重劃期限展延至115年2月14日，其都市計畫迭經變更迄今已40餘年仍未開發使用。內政部及雲林縣政府對於未開發之工業用地一再同意展延並修正其內容，致使都市計畫之規劃與審議失去應有之功能，應予檢討改進。

- (一)按都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言（都市計畫法第3條）。故都市計畫的終極目標在於改善居民實質生活環境，而其基本理念即在如何制定一套有效的原則和方法，以提高都市資源的經濟效益與合理使用、改善土地使用模式、建設公共設施，使都市依據理想的發展過程，達成一個適於居住、工作、遊憩的安全愉悅的生活環境<sup>1</sup>。因而，都市計畫應依據現在及既往情況，並預計25年內之發展情形訂定之（都市計畫法第5條）。
- (二)復按市地重劃係指市地重劃是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，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。而重劃範圍內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園等公共設施及工程費用，則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業<sup>2</sup>。是以，市地重劃與都市計畫不僅具有相互緊

---

<sup>1</sup> 都市計畫專業用語之解說及彙編，營建雜誌社，90年7月再版，第156頁。

<sup>2</sup> 內政部地政司網站，地政問答291.市地重劃意義。

密扣合之關係，都市計畫更是市地重劃之上位指導計畫，都市計畫影響層面比市地重劃更為廣泛。實務上，都市計畫往往是以附帶條件方式，指定以市地重劃方式辦理整體開發。

- (三) 據內政部及雲林縣政府提供資料，系爭重劃案之重劃範圍，於64年5月1日都市計畫（主要計畫）發布實施時為農業區。嗣雲林縣政府於74年4月3日公告發布實施「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（第一次通盤檢討）案」載明（變更編號第13案），因該範圍於高速公路施工時即堆積砂石，其土地目前已無法恢復農業使用，為提高土地利用價值故予以變更。由農業區變更為汽車修護專用區、公園用地及道路用地，變更範圍以市地重劃方式辦理。
- (四) 嗣雲林縣政府於92年8月25日公告發布實施「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」載明（變更編號第9案），因系爭重劃案之重劃範圍內側作為汽車修護場，區位不當，故地主多無開發意願，現況已有數家工廠營運，且地主多已達成共識，同意變更為乙種工業區，並以市地重劃方式開發，為避免該地閒置，造成民眾損失，爰由汽車修護專用區、道路用地、公園用地變更為乙種工業區、道路用地、綠地用地及污水處理場用地，並附帶條件應由地主自辦市地重劃整體開發，且無償提供公共設施用地。
- (五) 嗣雲林縣政府依101年1月5日召開「高速公路斗南交流道附近特定區計畫乙種工業區計畫道路調整」協調會議紀錄檢送之土地所有權人意見書，多數不同意擴大整體開發範圍或贊成排除整體開發範圍、維持農業區使用，又就水污染防治法及原行政院環境保護署（112年8月22日改制為環境部）函釋等相關

規定，檢討是否仍須設置污水處理場用地，爰辦理108年「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」，於103年9月25日函附計畫書、圖報請內政部核定。該案內變更編號3，考量系爭重劃案之重劃範圍內土地使用、交通運輸、公共設施、重劃可行性及地主意願等因素，變更整體開發範圍及部分土地使用計畫配置，並調整附帶條件規定內容。調整後土地使用分區為乙種工業區、道路用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並附帶條件應以市地重劃整體開發，無償提供公共設施用地。

(六)上開「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）案」，迭經內政部都委會多次審議通過，並由雲林縣政府分三階段辦理作業發布實施。雲林縣政府依該計畫內容及其附帶條件規定擬定系爭重劃案之細部計畫作業，送經110年8月4日雲林縣都委會第225次會議審議通過。故系爭重劃範圍之主要計畫部分，於都市計畫第四次通盤檢討時，調整土地使用分區為「乙種工業區」、「道路用地」、「鄰里公園兼兒童遊樂場用地」，仍延續原計畫指定以市地重劃方式開發，經內政部都委會審議通過；細部計畫部分，亦經雲林縣都委會審議通過，惟均尚未公告發布實施。此外，系爭重劃案之開發期限，經112年3月28日內政部都委會第1030次會議決議，應於106年2月14日該部都委會第894次會議通過紀錄文到9年內（即115年2月14日）完成「審定細部計畫」及「市地重劃審核通過」。

(七)綜上，系爭重劃案之都市計畫原為農業區，雲林縣政府以高速公路施工堆積砂石無法恢復農用為由，於74年公告實施變更為汽車修護專用區等非農業使用，並規定以市地重劃方式辦理。嗣92年間又由汽

車修護專用區變更為乙種工業區，至108年又變更整體開發範圍及部分土地使用計畫配置，且經內政部都委會第1030次會議同意辦理市地重劃期限展延至115年2月14日，其都市計畫迭經變更迄今已40餘年仍未開發使用。內政部及雲林縣政府對於未開發之工業用地一再同意展延並修正其內容，致使都市計畫之規劃與審議失去應有之功能，應予檢討改進。

二、系爭重劃會之成立大會部分決議業經臺灣雲林地方法院（下稱雲林地院）判決無效，且重劃會亦經雲林縣政府解散，距內政部核定辦理期限僅剩1年多，仍否於期限內核定市地重劃計畫書，顯有疑義；且雲林縣政府已於斗南交流道東南側以公辦市地重劃方式開發面積約45餘公頃工業區之案例。系爭重劃區地主既有爭議，該府自應參酌內政部都委會之決議，考量本開發案之必要性，在兼顧土地所有權人權益的前提下，妥為研議採公辦市地重劃方式開發的可行性；另有陳情人向內政部都委會陳訴系爭重劃範圍應併入北側產業園區區段徵收案內整體規劃一節，該府允應一併納入考量。

（一）按「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」、「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：一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。三、都市土地開發新社區者。四、經中央主管機關指定限期辦理者。」、「市地重劃由中央、直轄市或縣（市）主管機關辦理。」都市計畫法第

48條、平均地權條例第56條、市地重劃實施辦法第2條第1項分別定有明文。故市地重劃為政府機關主導作為獲取公共設施保留地或為建設特定地區之一種開發方式。

(二)又按平均地權條例第58條第1項規定，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。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3條亦規定，自辦市地重劃，應組織重劃會，並以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員。揆諸前揭規定，為擴大辦理市地重劃，固得由土地所有權人自行組織重劃會辦理之，然而綜觀土地法、平均地權條例、或都市計畫法，並無優先實施自辦市地重劃之法源依據。尤以市地重劃具有重大公共利益之性質，除應維護土地所有權人之利益外，其餘之利益應由大眾所共享。質言之，都市計畫指定應以市地重劃方式開發之地區，重劃主管機關應視個案實際狀況予以決定採公辦或自辦方式辦理，以促進土地合理之利用，並謀取公益與私益間之均衡。

(三)據雲林縣政府及內政部提供資料，系爭重劃案擬辦重劃範圍之都市計畫經105年5月31日內政部都委會第875次會議審議通過，其附帶條件（略以）：「1.應以市地重劃整體開發，並無償提供公共設施用地。2.請雲林縣政府於完成內政部都委會審定後，依平均地權條例規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請雲林縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」

3.內都委審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更恢復為原來使用分區。」嗣雲林縣政府報請內政部同意延長市地重劃開發期程3年，經108年12月24日內政部都委會第960次會議決議同意辦理。

(四)嗣系爭重劃範圍之細部計畫經110年8月4日雲林縣縣都委會第225次會議審議通過，111年1月26日雲林縣政府核准成立系爭重劃會，同年10月4日核定系爭重劃範圍，爰該府再報經112年3月28日內政部都委會第1030次會議決議(略以):「一、……原則同意依照辦理。二、……本會第875次及第894次會議決議以市地重劃方式開發部分，修正為『請於雲林縣都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施;如無法於本會106年2月14日第894次會議通過紀錄文到9年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，不得再藉任何理由提會審議延長上開開發期程。惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。』。」

(五)依上開內政部都委會第1030次會議決議，雲林縣政府應於106年2月14日內政部都委會第894次會議通過紀錄文到9年內(即115年2月14日)完成「審定細部計畫」及「市地重劃審核通過」，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，否則仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，不得再藉任何理由提會審議延長上開開發期程。惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。惟據雲林縣政府表示，系爭重劃區內部分土地



所有權人針對系爭重劃會之成立大會及會員大會之決議事項提起民事訴訟，經雲林地院民事判決（112年5月8日111年度訴字第425號）結果：確認重劃會成立大會之提案「重劃會章程決議案」關於重劃會章程第9條第1項、第2項決議無效、確認重劃會成立大會之提案「授權理事會辦理事項」決議無效、確認重劃會成立大會之提案「選任理事及監事、候補理事及候補監事」決議無效、確認重劃會第2次會員大會之提案「審議擬辦重劃範圍」決議不成立。

(六)系爭重劃會於上開雲林地院判決後，即主動於112年5月30日函請求雲林縣政府撤銷重劃會，重新依獎勵重劃辦法辦理重劃事宜。雲林縣政府依據法院判決結果，考量其情節重大且無法補正，爰依獎勵重劃辦法第18條規定，於113年10月29日解散系爭重劃會，併同撤銷該府核定重劃範圍之處分。系爭重劃案之辦理期限，雖經內政部都委會第1030次會議決議，延展至115年2月14日，惟系爭重劃會之相關重要決議均經雲林地院判決無效或不成立，且重劃會亦經解散，距上述辦理期限僅剩1年多，系爭重劃案仍否於期限內重新完成相關程序並將市地重劃計畫書送請該府核定，顯有疑義。

(七)此外，內政部都委會第1030次會議審議系爭重劃案之都市計畫時，有陳情人列席該次會議，陳訴應維持原計畫並納入北側產業園區以區段徵收方式辦理，因事涉產業園區規劃作業部分，係屬雲林縣政府權責，爰決議轉請該府錄案妥處。詢據雲林縣政府表示，上開產業園區區段徵收案業已於112年11月30日起辦理都市計畫公開展覽30日，並舉行2場說明會及1場農業專用區劃設說明會，雲林縣都委會亦已召開3次專案小組會議，該府後續將參酌民眾陳情意

見及各機關修正建議，修正都市計畫書、圖提送該縣都委會審議後，再報請內政部都委會審定，再由該府地政處辦理區段徵收實質開發作業。

(八)再者，雲林縣政府辦理「擬定高速公路斗南交流道附近特定區計畫(整體開發範圍(附四))案」，位於高速公路斗南交流道東南側，計畫範圍土地使用分區包括：乙種工業區、產業專用區、加油站專用區、宗教專用區(面積32.3632公頃、占計畫範圍70.84%)，公共設施用地包含：公園、園道、綠地、溝渠及道路等公共設施用地(面積計13.32公頃、占計畫範圍29.16%)，面積合計45.6832公頃。本計畫市地重劃整體開發作業係由雲林縣政府採公辦市地重劃方式辦理開發，主要計畫經該府報請內政部都委會第875、921次會議審議通過，該府並於108年7月5日發布實施細部計畫。本計畫市地重劃計畫書業經內政部108年7月23日核定在案，嗣經該府於111年12月12日完成重劃作業，於113年3月22日辦理土地權利變更登記(囑託登記)在案。

(九)綜上，系爭重劃會之成立大會部分決議業經雲林地院判決無效，且重劃會亦經雲林縣政府解散，距內政部核定辦理期限僅剩1年多，仍否於期限內核定市地重劃計畫書，顯有疑義；且雲林縣政府已於斗南交流道東南側以公辦市地重劃方式開發面積約45餘公頃工業區之案例。系爭重劃區地主既有爭議，該府自應參酌內政部都委會之決議，考量本開發案之必要性，在兼顧土地所有權人權益的前提下，妥為研議採公辦市地重劃方式開發的可行性；另有陳情人向內政部都委會陳訴系爭重劃範圍應併入北側產業園區區段徵收案內整體規劃一節，該府允應一併納入考量。

三、雲林縣政府核准成立系爭重劃會過程，未就該重劃會成立大會及會員大會相關程序違反獎勵重劃辦法之處要求其改正，嗣遭雲林地院判決該次會議相關決議違反該辦法而無效，該府因重劃會成立之要件不符，且情節重大無法補正，乃於113年10月29日解散系爭重劃會，併同撤銷核定重劃範圍之處分，致使系爭重劃案如有繼續開發之必要，須重新依據上開辦法辦理重劃會成立等相關事宜，延宕開發期程將近3年，該府就系爭重劃會之成立，未能善盡實質審查之義務，難謂允當；另系爭重劃會部分所有權人持有土地面積僅占重劃範圍總面積之0.11%，而人數卻占總人數之24.46%，顯不合理，且有虛灌人頭之虞，雲林縣政府允應嚴加審查重劃會之會員資格，以防止有心人士藉人數之優勢操控重劃業務。

(一)按獎勵重劃辦法第8條第1項、第9條第1項以及第11條規定，自辦市地重劃，應由擬辦重劃範圍土地所有權人發起成立籌備會，並由發起人檢附擬辦重劃範圍圖及其於該範圍土地所有權狀影本，向直轄市或縣（市）主管機關申請核准成立籌備會，而籌備會之主要任務為籌組成立重劃會，研擬重劃會章程草案，召開重劃會成立大會。依程序籌備會應於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣（市）主管機關列席召開重劃會成立大會，審議重劃會章程草案，並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務。且籌備會於召開重劃會成立大會選任理事及監事後，應檢附重劃會章程草案、會員與理事、監事名冊、重劃會成立大會及理事會紀錄送請直轄市或縣（市）主管機關核准成立重劃會。

- (二)復按獎勵重劃辦法第3條規定，重劃會會員大會具有通過或修改章程、選任或解任理事、監事、追認或修正重劃計畫書、認可重劃分配結果等權責，為參與重劃土地所有權人之意思機關及最高權力機關。同辦法第18條規定，籌備會、重劃會如有違反法令、擅自變更經直轄市或縣（市）主管機關核定之重劃計畫書或廢弛重劃業務者，直轄市或縣（市）主管機關應予警告或撤銷其決議。情節重大者，得命其整理，必要時得解散之。據此，主管機關對於籌備會、重劃會之成立，具有核准之權限，且執行重劃業務過程，授予主管機關對於重劃會得為警告、撤銷決議、命其整理、要求解散等處分權限，故主管機關對於籌備會、重劃會執行重劃業務過程，須以公權力為必要之監督及審查決定。
- (三)再按獎勵重劃辦法第13條第4項規定，會員大會對於各項權責事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。但會員有該項第2款「自籌備會核准成立之日前1年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其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；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積」之情形者，其人數及所有土地面積不列入計算。
- (四)又按「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」、「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依倫理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」行政程序法第36條及第43條分別定有明文。依上開

法律規定，行政機關作成行政處分時，本應依職權調查事實，並以調查所得之證據，依經驗及論理法則綜合判斷。獎勵重劃辦法為達自辦市地重劃之立法目的，既對人民課以諸多義務，乃至限制權利，是以有關要求人民依法申請所應檢附之文件，主管機關自負有實質審查之義務。

(五)且按私人自辦市地重劃案件，屢見重劃會之會員大會召開時，部分投機者以小面積移轉為多人共有方式藉人數之優勢掌控或阻擾會員大會決議之事項，並操控重劃業務之進行。故自辦市地重劃無論是組成籌備會或重劃會，其同意之土地所有權人與所有土地面積多寡之計算方式，攸關重劃案之成敗甚鉅，尤以實務上自辦重劃區因虛灌人頭滋生糾紛，影響土地所有權人權益之情形，時有所聞。重劃主管機關本於監督及管理之權責，應防範及遏止投機者藉小面積移轉多數人共有，以人數優勢掌控或阻擾重劃業務之進行，以達到司法院釋字第739號解釋所揭櫫之符合憲法要求之正當行政程序，保障人民財產權與居住自由之意旨。

(六)據雲林縣政府表示，該府依據獎勵重劃辦法規定受理系爭重劃相關重劃作業核定事宜，於109年8月18日核准系爭籌備會成立。該籌備會於110年9月23日發函通知土地所有權人及雲林縣政府於同年10月30日召開成立大會，惟因投票同意票數未過二分之一，該次成立大會無效。嗣該籌備會於同年12月19日再次召開第2次成立大會，該次成立大會討論有關提案一「重劃會章程」、提案二「授權理事會辦理事項」、提案三「選任理事及監事、候補理事及候補監事」等事項，經作成決議後由該籌備會於同年12月27日檢附重劃會章程草案、會員與理事、監事名冊、重

劃會成立大會及理事會紀錄送請雲林縣政府核准成立重劃會，全案經該府審查成立重劃會投票人數、面積已超過二分之一，重劃會章程條文完備，故該府於111年1月26日核准系爭重劃會成立。

(七)惟系爭重劃區內部分土地所有權人針對系爭重劃會成立大會及會員大會提案所為之決議提起民事訴訟，經雲林地院民事判決（112年5月8日111年度訴字第425號）結果：確認重劃會成立大會之提案「重劃會章程決議案」關於重劃會章程第9條第1項、第2項決議無效；確認重劃會成立大會之提案「授權理事會辦理事項」決議無效；確認重劃會成立大會之提案「選任理事及監事、候補理事及候補監事」決議無效；確認第2次會員大會就審議「擬辦重劃範圍」提案所為之決議不成立。判決理由略以：

- 1、提案一有關「重劃會章程」第9條第1項、第2項「本會設理事7人，後補理事1人，為無給職，由本會會員互選並以記名投票方式為之，依得票數較高者依序當選之。理事會設理事長1人，由理事互選之。理事長綜理本會會務，對外為本會代表人，理事長出缺時，由理事互選遞補之。本會設監事1人，後補監事1人，為無給職，由本會會員互選並以記名投票方式為之，依得票數較高者依序當選之。」之規定，並未以全體會員二分之一以上及其於重劃範圍所有土地面積超過該範圍土地總面積二分之一同意之限制比率為必要，顯然違反獎勵重劃辦法第11條第7項、第13條第4項之強制規定，該成立大會通過提案一之決議，關於重劃會章程第9條第1項、第2項規定部分，類推適用民法第56條第2項之規定，應屬無效。

- 2、提案二決議部分，係於成立大會時將權責事項決議授權由理事會辦理，而權責事項雖為獎勵重劃辦法第13條第5項所定得決議授權予理事會辦理之事項，惟該條文係明定得經「會員大會」決議授權由理事會辦理，自應認為由會員大會決議授權始為適法。成立大會與會員大會雖均為意思決定機關，但究不相同，於法無明文下，不得認成立大會即得僭越行使會員大會之職權。成立大會決議將會員大會始得決議授權之系爭權責事項，決議授權予理事會辦理，該決議為違法而無效。
  - 3、提案三所決議之理事及監事、候補理事及候補監事選任辦法，並未以全體會員二分之一以上及其於重劃範圍所有土地面積超過該範圍土地總面積二分之一同意之限制比率為必要，違反獎勵重劃辦法第11條第7項、第13條第4項之強制規定，類推適用民法第56條第2項之規定，該決議應屬無效。
  - 4、成立大會並未合法選出理事及監事，即無合法組成之理事會，則於111年3月26日經未合法組成之理事會所召開之第2次會員大會，即屬由無召集權人召集，形式上亦為不備成立要件之會議，是審議「擬辦重劃範圍」提案縱經重劃會章程或法令所定之同意人數及土地面積比率之決議通過，所為之決議亦應不成立。
- (八)由上可知，系爭籌備會召開第2次成立大會後，依獎勵重劃辦法第11條第4項規定將會議紀錄等相關資料送請雲林縣政府核准成立重劃會，案經該府於111年1月26日核准在案。惟嗣後部分土地所有權人提起民事訴訟，並經雲林地院判決系爭重劃會章程、選任理事及監事、候補理事及候補監事等決議，均違反獎勵重劃辦法相關規定而無效，擬辦重劃範圍亦

不成立。該府稱「籌備會……檢附重劃會章程草案、會員與理事、監事名冊、重劃會成立大會及理事會紀錄送請……核准成立重劃會，全案經……審查成立重劃會投票人數、面積已超過二分之一，重劃會章程條文完備」云云，顯與事實不符。

(九)而系爭重劃會因成立大會提案遭部分土地所有權人提起民事訴訟，並經雲林地院民事判決認定無效或不成立，乃於112年5月30日以籌備會名義發函請求雲林縣政府准予撤銷系爭重劃會，擇期再開重劃會成立大會。惟上開訴訟對造人多次向該府表示該案部分爭議事項已上訴臺灣高等法院臺南分院(112年度上字第169號)審理中，請求該府暫緩解散系爭重劃會，以免訴訟主體消失，無法釐清「虛灌人頭」爭議。惟因法院遲至113年8月仍未作出確定判決，系爭重劃會亦無法續行辦理重劃業務，雲林縣政府考量本案距都市計畫所訂開發期限(115年2月14日)僅剩1年多，為維護重劃區內土地所有權人之權益，遂於113年8月16日通知區內土地所有權人召開「重劃辦理情形說明會」，會中充分與土地所有權人說明系爭重劃案辦理情形及法院訴訟情形，作成該府將解散系爭重劃會之決議，並於113年10月29日解散系爭重劃會。

(十)又依雲林縣政府提供資料，該府109年8月18日核准系爭籌備會成立時，重劃範圍內土地所有權人總計175人，至111年12月24日召開系爭重劃會第3次會員大會時，土地所有權人總計184人。惟該府113年10月29日解散系爭重劃會，併同撤銷核定重劃範圍之處分後，系爭籌備會於113年11月1日向該府重新申請籌備會資料，土地所有權人已縮減為146人；尤以該重劃範圍內某一筆地號土地所有權之人數，由原



先45人（112年8月10日查閱土地登記謄本資料）縮減為4人（113年12月20日調閱土地登記謄本資料）；而該筆土地面積僅84平方公尺，原先45人均於同一天取得產權，該等所有權人雖符合獎勵重劃辦法第13條第4項第2款「人數及所有土地面積得列入計算」之規定，惟該筆土地面積僅占重劃範圍總面積7.8058公頃之0.11%，而所有權人數卻占總人數184人之24.46%，遠超過面積之占比，顯不合理，且有虛灌人頭之虞。

（十一）綜上，雲林縣政府核准成立系爭重劃會過程，未就該重劃會成立大會及會員大會相關程序違反獎勵重劃辦法之處要求其改正，嗣遭雲林地院判決該次會議相關決議違反上開辦法而無效，該府因重劃會成立之要件不符，且情節重大無法補正，乃於113年10月29日解散系爭重劃會，併同撤銷核定重劃範圍之處分。致使系爭重劃案如有繼續開發之必要，須重新依據上開辦法辦理重劃會成立等相關事宜，延宕開發期程將近3年（自111年1月26日核准成立系爭重劃會至113年10月29日解散），該府就系爭重劃會之成立，未能善盡實質審查之義務，難謂允當；另系爭重劃會部分所有權人持有土地面積僅占重劃範圍總面積之0.11%，而人數卻占總人數之24.46%，顯不合理，且有虛灌人頭之虞，雲林縣政府允應嚴加審查重劃會之會員資格，以防止有心人士藉人數之優勢操控重劃業務。

參、處理辦法：

- 一、調查意見，函請雲林縣政府檢討改進見復。
- 二、調查意見一，函請內政部檢討改進見復。
- 三、調查意見，函復陳訴人。
- 四、調查報告之案由、調查意見（不含附表、附圖）及處理辦法，上網公布。

調查委員：施錦芳、高涌誠、紀惠容

案名：雲林斗南交流道附近特定區市地重劃案。

關鍵字：雲林斗南交流道附近特定區、市地重劃、籌備會、重劃會、虛灌人頭。