

南投縣政府辦理「變更南投縣草屯鎮新厝都市更新事業計畫暨  
權利變換計畫案【第一次變更】」聽證紀錄

壹、聽證期日：民國 109 年 4 月 7 日(星期二)下午 2 點

聽證場所：草屯鎮公所 5 樓國際會議廳(南投縣草屯鎮草鞋墩一街 8 號)

貳、主持人：李處長正偉  (簽名) 紀錄：孫麗玲  (簽名)

參、主席說明案由及會場規定：略

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、業務單位案情報告：略

陸、聽證過程：如後所附

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對  
該異議之處理：無

捌、主持人結語：

今日會議到此結束，今日聽證內容將提送南投縣都市更新及爭議處理審議會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續核定作業。謝謝各位今天的參與。

玖、散會：下午 4 點整

南投縣政府辦理「變更南投縣草屯鎮新厝都市更新事業計畫暨權利變換計畫案【第一次變更】」發言登記單及彙整

發言次序	發言人	身分	備註
1	簡 賓	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	109年4月13日至4月17日未到本府建設處都計科確認紀錄內容
2	簡 戌	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	109年4月7日聽證會當場確認紀錄
3	簡 川、闕 琪 (簡 川代表發言)	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	109年4月13日至4月17日未到本府建設處都計科確認紀錄內容
4	簡 典	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	109年4月13日至4月17日未到本府建設處都計科確認紀錄內容
5	簡 常	<input type="checkbox"/> 當事人 <input checked="" type="checkbox"/> 利害關係人	109年4月13日至4月17日未到本府建設處都計科確認紀錄內容
6	吳 榮	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
7	林 麗	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
8	簡	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
9	簡	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
10	胡 芬	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
11	簡 君	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
12	簡 琴	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
13	簡 源	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
14	蔡 美	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
15	簡 瑜	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
16	簡 良	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
17	蔡 宗	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
18	黃 堂	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	由作業單位代為宣讀書面意見
19	李 吟、簡 顯、顏 儀	<input checked="" type="checkbox"/> 當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人	陳述人於聽證會後提供意見書，由規劃單位書面回覆

發言次序： 1一、發言人： 簡 賓二、書面意見：  已檢附  未檢附

三、陳述或發問要旨：

1. 反對此土地如何變更，和第幾次的變更，需全部撤除。
2. 同意共有人土地持分割，配給個人後，才處理使用免於損害土地共有人之權益。
3. 此共有持分土地，現正由南投地方法院正在辦理土地分割，分配之中就可以了。
4. 都市更新計畫變來變去，可以維持原有規劃不要集合住宅嗎？
5. 由更新會代為公開抽籤而選配集合住宅部份是否可更換為透天單元？

四、受詢人： 尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理

五、答覆要旨：

1. 本案符合都市更新相關送件資格，目前依程序進行中。
2. 有關南投地方法院審理之土地強制分割案與本案並無關聯。
3. 前次核定全案規劃為透天住宅，本次變更為了提高都更效益，規劃了一棟集合住宅，其餘大部分維持透天住宅。
4. 補充說明：陳述人聽證意見書上填寫之建物門牌非本更新單元之合法建築物，屬土地改良物，已於前次計畫核定發放補償金且現況已拆除。

六、受詢人： 新厝都市更新會/李榮琪總幹事

七、答覆要旨：

1. 因陳述人於前次核定計畫中選配透天住宅，本次變更陳述人辦理權利變換意願調查期間皆無表示意見，故更新會依據陳述人應分配之權利價值代為公開抽籤，抽籤結果為集合住宅更新單元，若陳述人欲選配其他單元仍可與更新會協調調整。
2. 有關土地強制分割案係屬另外訴訟的部分，強制分割後還是要回到都市更新程序辦理，且土地強制分割案也與本案無關聯。



八、受詢人： 大將作聯合建築師事務所/林明郎副總

九、答覆要旨：

本次變更僅將原有小部分透天住宅變更為集合住宅，其餘大部分保有透天住宅設計，大部份是維持原核定計畫規劃為透天住宅方式。

發言人簽章：

受詢人簽章：

發言次序： 2一、發言人： 簡 戌二、書面意見：  已檢附  未檢附

三、陳述或發問要旨：

1. 新屋段 1164 地號北方原有公共大排水溝(支流)流入虎山大溝均請縣府都市計畫科勘查後轉知隔段如圖住戶，希望縣府可以妥善處理水溝問題。
2. 現況水溝未來是作為公共設施?
3. 本人所持有 1164 地號持分土地 66.96(約 20 坪)持分地不參與現金補償請從現有房屋屋後相連以維護建物完整。

四、受詢人： 南投縣政府建設處/李正偉處長

五、答覆要旨：

請更新規劃單位儘量依原溝渠斷面作現況保留，不要做大改變調整，以維持原來排水功能。

六、受詢人： 大將作聯合建築師事務所/林明朗副總

七、答覆要旨：

水溝部份盡量配合原有現況及排水量。


八、受詢人： 尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理

九、答覆要旨：

1. 水溝部份目前依現況保留。
2. 依都市更新條例相關規定辦理權利變換作業，該陳述人更新後應分配之價值未達最小更新單元價值，以更新前權利價值計算發放現金補償，目前本案規劃對陳述人所有之房屋並無相關整建維護之處理，若陳述人有意保留該建物坐落之土地，並配合更新會辦理都市更新推動，更新會可協助將該建物之土地規劃為維護區，若陳述人有意購買維護區之土地，可於計畫完成後與更新會另做協調。

發言人簽章：

受詢人簽章：

發言次序： <u>    3    </u>	
一、發言人： <u>    簡 川、闕 琪(簡 川代為發言)    </u>	
二、書面意見： <input checked="" type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附	
三、陳述或發問要旨： 1. 有關本人所有草屯鎮虎山路 578、590 號建物及土地要保留現狀不願意參與都更案亦不願意出售。 2. 本人所有之建物虎山路 578、590 地號為合法建物已多次陳情。	
四、受詢人： <u>    新厝都市更新會/李榮琪總幹事    </u>	
五、答覆要旨： 1. 由於陳述人所有之土地為共有土地，非屬獨立地號，目前本案皆依都市更新相關法令符合送件資格進行都市更新程序辦理，陳述人已多次提出此意見，更新會也都有做說明。 2. 有關陳述人所提稅籍證明並不能代表該建築物為合法建築物，陳述人提供之稅籍資料經本會現場勘查房屋構造明顯不符，無法認定為合法建築物，這個部分也已經多次以書面答覆給陳述人。	
發言人簽章：	受詢人簽章： 

發言次序： 4

一、發言人： 簡 典

二、書面意見：  已檢附  未檢附

三、陳述或發問要旨：

1. 反對此土地如何變更，和第幾次的變更，需全部撤除。
2. 同意共有人土地持分割，配給個人後，才處理使用免於損害土地共有人之權益。
3. 此共有持分土地，現正由南投地方法院正在辦理土地分割，分配之中就可以了。

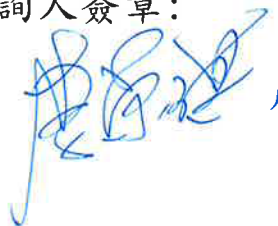
四、受詢人： 新厝都市更新會/李榮琪總幹事

五、答覆要旨：

1. 目前本案皆符合都市更新相關送件資格，取得大多數人的同意進行都市更新之推動，並非少數人決議。
2. 有關土地強制分割的部分剛剛已經有說過，以上報告。

發言人簽章：

受詢人簽章：



發言次序： 5

一、發言人： 簡常

二、書面意見：已檢附 未檢附

三、陳述或發問要旨：

新厝都更案目前在最高法院訴訟中，希望縣府慎重考慮。

四、受詢人：新厝都市更新會/李榮琪總幹事

五、答覆要旨：

剛陳述人所述最高行政法院訴訟案係指本案第一期建照因故遭撤銷，目前係屬最高行政法院審理中，並未審結，且與本次聽證會要旨不符，以上報告。

發言人簽章：

受詢人簽章：





發言次序：6一、發言人：吳榮二、書面意見：已檢附未檢附

三、陳述或發問要旨：

本人居住之房屋部分坐落於新屋段 1164 地號，本人所持有之新屋段 1164 地號持分土地不參與權利變換之現金補償，請求從屋後相連之維護區與更新會進行找補分回。

四、受詢人：尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理

五、答覆要旨：

有關陳述人所居住之房屋坐落於新屋段 1164 地號的部份，本案已規劃為維護區，並不會對現況建物作拆除等處理，因新屋段 1164 地號目前仍為共有持分之土地，若分配給特定所有權人有失公允，故仍依都市更新條例相關規定辦理權利變換作業，該陳述人更新後應分配之價值未達最小更新單元價值，以更新前權利價值計算發放現金補償，若陳述人有意購買維護區之土地，可於計畫完成後與更新會另做協調。


發言人簽章：


未出席，由業務單位代為宣讀意見書


受詢人簽章：

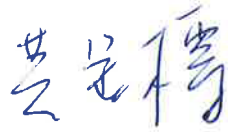




發言次序： <u>7</u>	
一、發言人： <u>林麗</u>	
二、書面意見： <input checked="" type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附	
三、陳述或發問要旨： 1. 本人不同意都市更新。 2. 之前已在南投地方法院聲表以支持通凱代書事務所所推動之強制土地分割案。	
四、受詢人： <u>尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理</u>	
五、答覆要旨： 1. 本案符合都市更新相關送件資格，目前依程序進行中。 2. 有關南投地方法院審理之土地強制分割案與本案並無關聯。	
發言人簽章：  未出席，由業務單位代為宣讀意見書	受詢人簽章：  

發言次序： <u>8</u>	
一、發言人： <u>簡</u>	
二、書面意見： <input checked="" type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附	
三、陳述或發問要旨： 1. 反對此土地如何變更，和第幾次的變更，需全部撤除。 2. 同意共有人土地持分割，配給個人後，才處理使用免於損害土地共有人之權益。 3. 此共有持分土地，現正由南投地方法院正在辦理土地分割，分配之中就可以了。	
四、受詢人： <u>尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理</u>	
五、答覆要旨： 1. 本案符合都市更新相關送件資格，目前依程序進行中。 2. 有關南投地方法院審理之土地強制分割案與本案並無關聯。 3. 補充說明：陳述人聽證意見書上填寫之建物門牌非本更新單元之合法建築物，屬土地改良物，已於前次計畫核定發放補償金且現況已拆除。	
發言人簽章：  未出席，由業務單位代為宣讀意見書	受詢人簽章：  

發言次序： <u>9</u>	
一、發言人： <u>簡</u>	
二、書面意見： <input checked="" type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附	
三、陳述或發問要旨： 1. 反對此土地如何變更，和第幾次的變更，需全部撤除。 2. 同意共有人土地持分割，配給個人後，才處理使用免於損害土地共有人之權益。 3. 此共有持分土地，現正由南投地方法院正在辦理土地分割，分配之中就可以了。	
四、受詢人： <u>尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理</u>	
五、答覆要旨： 1. 本案符合都市更新相關送件資格，目前依程序進行中。 2. 有關南投地方法院審理之土地強制分割案與本案並無關聯。 3. 補充說明：經更新會電詢簡現（現居北部），主張未曾提出本件意見書，亦從未授權他人提出或代刻印章用印。聽證意見書之簽名經更新會與簡現確認後非屬本人之簽名。	
發言人簽章：  未出席，由業務單位代為宣讀意見書	受詢人簽章：  

發言次序： <u>10</u>	
一、發言人： <u>胡 芬</u>	
二、書面意見： <input checked="" type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附	
三、陳述或發問要旨： 1. 反對此土地如何變更，和第幾次的變更，需全部撤除。 2. 同意共有人土地持分割，配給個人後，才處理使用免於損害土地共有人之權益。 3. 此共有持分土地，現正由南投地方法院正在辦理土地分割，分配之中就可以了。	
四、受詢人： <u>尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理</u>	
五、答覆要旨： 1. 本案符合都市更新相關送件資格，目前依程序進行中。 2. 有關南投地方法院審理之土地強制分割案與本案並無關聯。 3. 補充說明：陳述人聽證意見書上填寫之建物門牌非本更新單元之合法建築物，屬土地改良物，已於前次計畫核定發放補償金且現況已拆除。	
發言人簽章：  未出席，由業務單位代為宣讀意見書	受詢人簽章：  

發言次序： 11

一、發言人： 簡君

二、書面意見：已檢附未檢附

三、陳述或發問要旨：  
不參與重建。

四、受詢人：尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理

五、答覆要旨：

1. 本案符合都市更新相關送件資格，目前依程序進行中。
2. 陳述人屬本案建物所有權人(虎山路 586 號)，該建物規劃為整建區，未來除以現有建築物面積依法定空地劃設基地範圍，並配合權利變換作地籍整理外，亦參與分配房地。

發言人簽章：

未出席，由業務單位代為宣讀意見書

受詢人簽章：

黃金標

發言次序： 12

一、發言人： 簡 琴

二、書面意見：已檢附未檢附

三、陳述或發問要旨：

1. 撤銷更新會。
2. 支持通凱代書事務所推動之強制土地分割案。

四、受詢人：尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理

五、答覆要旨：

1. 更新會之解散係依據「都市更新會設立管理及解散辦法」所規定。
2. 有關南投地方法院審理之土地強制分割案與本案並無關聯。

發言人簽章：

未出席，由業務單位代為宣讀意見書

受詢人簽章：

黃金標

發言次序： 13一、發言人： 簡原二、書面意見：  已檢附  未檢附

三、陳述或發問要旨：

第一：草屯新厝都更案，其本質是財團及若干人背後的龐大利益；都更後，接著是大多是貧苦鄉民惡夢的開始，需負擔銀行龐大的貸款利息，其下場將是一場災難與一無所有

第二：草屯新厝都更案，其建照業經提起訴訟。

由台中高等行政法院判決撤銷，大多數鄉民呼籲縣府主管機關，本於職權解散不被鄉民所期待的草屯新厝都更會以利另一土地分割案之推動。定盼！

四、受詢人： 尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理

五、答覆要旨：

1. 建照因故遭撤銷訴訟案，目前繫屬最高行政法院審理中，並未審結；且該事件亦與本案無關。

2. 更新會之解散係依據「都市更新會設立管理及解散辦法」所規定。

3. 有關南投地方法院審理之土地強制分割案與本案並無關聯。


發言人簽章：

未出席，由業務單位代為宣讀意見書

受詢人簽章：





發言次序： <u>14</u>	
一、發言人： <u>蔡美</u>	
二、書面意見： <input checked="" type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附	
三、陳述或發問要旨： 本人要參加土地分割不要都更重劃。	
四、受詢人： <u>尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理</u>	
五、答覆要旨： 本案符合都市更新相關送件資格，目前依程序進行中。	
發言人簽章：  未出席，由業務單位代為宣讀意見書	受詢人簽章：  

發言次序： 15

一、發言人： 簡 瑜

二、書面意見：已檢附未檢附

三、陳述或發問要旨：  
本人要參加土地分割不要都更重劃。

四、受詢人：尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理


五、答覆要旨：  
本案符合都市更新相關送件資格，目前依程序進行中。

發言人簽章：

未出席，由業務單位代為宣讀意見書

受詢人簽章：



發言次序： <u>16</u>	
一、發言人： <u>簡良</u>	
二、書面意見： <input checked="" type="checkbox"/> 已檢附 <input type="checkbox"/> 未檢附	
三、陳述或發問要旨： 本人要參加土地分割不要都更重劃。	
四、受詢人： <u>尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理</u>	
五、答覆要旨： 本案符合都市更新相關送件資格，目前依程序進行中。	
發言人簽章：  未出席，由業務單位代為宣讀意見書	受詢人簽章：  

發言次序： 17

一、發言人： 蔡宗

二、書面意見：  已檢附  未檢附

三、陳述或發問要旨：  
本人要參加土地分割不要都更重劃。

四、受詢人： 尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理

五、答覆要旨：  
本案符合都市更新相關送件資格，目前依程序進行中。

發言人簽章：

未出席，由業務單位代為宣讀意見書

受詢人簽章：



發言次序： 18一、發言人： 黃堂二、書面意見：  已檢附  未檢附

三、陳述或發問要旨：

1. 新屋段 117 地號是私人土地，地籍完整，所有權全部，土地臨虎山路。
2. 又臨地新屋段 117 地號業已興建完成領有 102 投府建管始字第 06 號使照在案。
3. 建議事項：本人即將規劃興建三戶或四戶住宅，請准予解除本土地不參與新厝都市更新會計畫。

四、受詢人： 尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理

五、答覆要旨：

1. 本案更新範圍已於 94 年核定在案。
2. 陳述人之請求因需取得會員一定之同意比例，本案目前規劃已取得會員同意比例之門檻，為避免案件程序延宕故本會建議依目前規劃方案推動進行，後續會將陳述人之意見提請委員會審酌，本會依委員會決議配合調整。

六、受詢人： 南投縣政府建設處都市計畫科/張美紅科長

七、答覆要旨：

請更新會重新檢討該筆地號劃出更新單元的可能性及考量部份分配素地之需要，後續納入委員會說明。

後續請更新會加強與地主之間溝通。

八、受詢人： 南投縣政府建設處/李正偉處長

九、答覆要旨：

因更新範圍檢討變更必須重提更新會會員大會同意之後，而且會員大會同意變更後照程序依規應需重新檢討召開公聽會及聽證會，故不建議重新送變更更新範圍以免影響工進，但為保護陳述人權益及兼顧更新會權益，建議重新檢討相關法令，以該地號納入更新範圍但單獨檢討之空地比、建蔽率及容積率等，並確依規檢討納入權利變換計畫方式辦理。

發言人簽章：

由業務單位代為宣讀意見書

受詢人簽章：

黃金標

張美紅

李正偉

發言次序： 19一、發言人： 李 玲、簡 穎、顏 儀二、書面意見：  已檢附  未檢附

三、陳述或發問要旨：

本土地臨虎山路產權完整計 116 坪持有人李 玲、簡 穎、顏 儀將自行規劃興建，請准予解除納入新厝都市更新範圍以利使用。

四、受詢人： 尚鴻開發顧問有限公司/黃金標總經理

五、答覆要旨：

1. 本案更新範圍已於 94 年核定在案。
2. 陳述人之請求因需取得會員一定之同意比例，本案目前規劃已取得會員同意比例之門檻，為避免案件程序延宕故本會建議依目前規劃方案推動進行，後續會將陳述人之意見提請委員會審酌，本會依委員會決議配合調整。

發言人簽章：

陳述人於聽證會後提供意見書，由規劃單位書面回覆。

受詢人簽章：

