

# 臺灣 921 災後以地易地政策之回顧

## PART I 東勢王朝一期社區

謝志誠

國立臺灣大學生物產業機電工程學系教授

財團法人九二一震災重建基金會<sup>1</sup>執行長

位於東勢鎮東勢小段 479 地號之東勢王朝一期社區於九二一大地震中倒塌，死傷慘重（28 人死亡、3 人重傷），於臺中縣政府九二一災後重建推動委員會為擬定東勢鎮重建綱要計畫而辦理問卷調查時，即表明採取「以地易地」重建之意願（2000 年 4 月 12 日八九東鎮建字第 07560 號），並擇定東勢鎮東勢段東勢小段 913 地號國有土地為「以地易地」之標的。東勢王朝一期社區「以地易地」重建經臺中縣九二一重建推動委員會第一屆第六次委員會議審議通過，列入 2000 年 8 月 15 日八九府建城字第 223379 號函公布實施之「臺中縣東勢鎮九二一震災重建綱要計畫」。

之後因屬意之東勢段東勢小段 913 地號國民住宅用地已有其他用途，經與地方政府協調後，東勢鎮公所於 2001 年 4 月 2 日同意提供鎮公所所有之停車場用地作為「以地易地」之標的。再經東勢鎮民代表會同意後，東勢鎮公所將「變更東勢都市計畫（部分商業區為停車場用地、『停一』停車場用地為商業區）（配合東勢王朝一期九二一震災災後重建）」計畫書、圖資料暨土地相關資料提報臺中縣政府層轉內政部，經 2002 年 3 月 19 日、2002 年 7 月 30 日兩次內政部、臺中縣及大里市都市計畫委員會聯席會（簡稱「三級都市計畫委員會聯席會」）審議通過。由於東勢王朝一期社區與鎮有停車場用地之土地交換並無價差找補之問題，因此「以地易地」之土地交換與登記得於在都市計畫變更審議通過後，於 2002 年 9 月 21 日完成，是九二一災後最先完成「以地易地」土地交換程序之社區，也是中央政府及縣政府費心最少之社區。

遺憾的是，「以地易地」過程除有「停一」停車場用地原土地所有權人及鄰近學校、地方人士提出異議外，監察院於 2004 年 5 月 5 日以「2002 年間台中縣東勢鎮公所以停車場用地與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換，竟未依『九二一震災重建暫行條例』第三十六條第三項規定，參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估，而逕以災前最近一期公告土地現值，作為停車場用地之交換價值；又內政部召開三級都市計畫委員會聯席會議審議變更部分停車場用地為商業區案，對其變更面積

<sup>1</sup> 財團法人九二一震災重建基金會成立於 1999 年 10 月 13 日，已於 2008 年 7 月 1 日起解散。

未詳加審議，且對於人民陳情意見，亦未敘明不採納之理由等節，均有疏失及不當。」為由，對內政部、台中縣政府及台中縣東勢鎮公所提出糾正（附錄）。

東勢王朝一期社區在完成土地交換後，隨即循都市更新程序辦理重建，於 2003 年 11 月 17 日動工、2006 年 6 月 5 日完工。重建後，社區更名為「文新帝國」，並積極與社區鄰里溝通，化解「以地易地」過程之不愉快。

## 1. 確認「以地易地」標的

東勢王朝一期社區原屬意之東勢鎮東勢段東勢小段 913 地號國民住宅用地，因營建署已將之納入九二一新社區開發計畫，無法同意作為王朝一期社區「以地易地」之標的（2001 年 1 月 17 日營建署九十營署土字第 917519 號函、2001 年 1 月 3 日九二一重建會（八九）重建住字第 12175 號函、2000 年 12 月 20 日東勢鎮王朝一期管理委員會王朝一管字第 001220 號函），改依據 2001 年 3 月 7 日臺中縣政府辦理之「東勢鎮王朝一期重建輔導座談會」決議，向東勢鎮公所提出申請與東勢鎮都市計畫「停一」一鎮有停車場用地（東勢段上新小段四一等地號）「以地易地」（2001 年 3 月 22 日王朝一管字第 001220 號函），經東勢鎮公所 2001 年 4 月 2 日函復同意配合（九〇東鎮建字第 5853 號函）。

## 2. 釐清「以地易地」疑義

由於東勢鎮公所同意配合「以地易地」之標的一鎮有停車場用地（東勢段上新小段四一等地號）係於 1992 年間徵收而得，並於 1996 年完成開闢使用。擬以該停車場用地與王朝一期社區土地（東勢小段 479 地號）「以地易地」，涉及是否有使用方式與原徵收目的不符或須先行辦理撤銷徵收再辦理「以地易地」等法令疑義。經九二一重建會 2001 年 4 月 6 日（九十）重建住字第 60336 號及內政部地政司 2001 年 5 月 2 日九十地（四）發字第 9001346 號函復，引用行政院 1967 年 5 月 2 日台（五十六）內字第 3263 號函釋，按「土地法」第二百九十條規定，關於原土地所有權人得照原徵收價額收回其土地者，係以徵收私有土地後，不依核准計畫使用或於徵收完畢後一年內不實行使用為要件。如徵收之土地已依原核准計畫所定之使用期限內使用，則法定要件已具備，縱使對該土地另有使用或處分，均屬土地所有權之行使範疇，無原土地所有權人得照原徵收價格回收其土地或須先行辦理撤銷徵收再辦理之問題。至於變更後之用地建築容積率，是否依受災建築物原容積率部分，經查現有法令有關「合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力事變而遭受損害，經縣（市）政府認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於一定期限內提出申請，依原建蔽率、原容

積率或原樓地板面積重建」之規定係為災後原地重建（「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十九條），如擬於「以地易地」後接受災建築物原容積率重建，應於辦理都市計畫變更時敘明，再據以辦理。

### 3. 報請鎮代表會同意

東勢王朝一期社區申請與東勢鎮「停一」一鎮有停車場用地（東勢段上新小段 41 等地號）「以地易地」，經東勢鎮公所提東勢鎮鎮民代表會第十六屆第八次（2001 年度第 3 次）臨時會議決議：「請公所依『九二一重建暫行條例』辦理，其牽涉都市計畫部分，請公所依相關法令辦理。」

### 4. 辦理都市計畫變更

變更東勢都市計畫係為配合東勢王朝一期社區「以地易地」重建，將東勢王朝一期社區坐落之商業區土地（東勢段東勢小段 479 地號）1,004 平方公尺，變更停車場用地，並將東勢王朝一期社區「以地易地」重建交換之「停一」一鎮有停車場用地（東勢段上新小段 41 等地號）1,435 平方公尺，變更為商業用地。如表 A-1。

表 A-1 變更範圍土地清冊及變更內容

編號	土地標示	面積 平方公尺	所有權人	原計畫 使用分區	新計畫 使用分區
1	東勢段東勢小段 479 地號	1,004.00	62 人	商業區	停車場用地
2	東勢段上新小段 41 地號	1,399.00	東勢鎮公所	停車場用地	商業區（特）
3	東勢段東勢小段 500-4 地號	36.00	東勢鎮公所	停車場用地	商業區（特）

資料來源：東勢鎮公所

#### 4.1 第一次公開展覽與聯席審議

「變更東勢都市計畫（部分商業區為停車場用地、『停一』停車場用地為商業區）（配合東勢王朝一期九二一震災災後重建）」計畫書、圖資料暨土地相關資料，由東勢鎮公所於 2001 年 10 月 12 日提報臺中縣政府（九〇東鎮建字第 20576 號函），經臺中縣政府公告自 2001 年 11 月 5 日起至 2001 年 11 月 20 日止公開展覽 15 日（2001 年 10 月 25 日九十府建城字第 304402 號函），並於 2001 年 11 月 15 日舉辦公開說明會後；由台中縣政府以 2001 年 12 月 27 日九十府建城字第 370668 號函暨 2002 年 3 月 12 日

府建城字第 09106556300 號函檢送公開展覽書、圖等資料，經內政部於 2002 年 3 月 19 日召開三級都市計畫委員會聯席會審議，同意依下列原則通過，並退請修正計畫書、圖及重新辦理公開展覽，公開展覽期間如無人民或團體提出異議，則報由內政部逕予核定，否則應再提會討論：

1. 將案名修正為「變更東勢都市計畫（部分商業區為停車場用地、部分「停一」停車場用地為商業區（特））（配合東勢王朝一期九二一震災災後重建）案」。
2. 有關變更商業區（面積 0.1004 公頃）為停車場用地及變更停車場用地（面積 0.1435 公頃）為商業區（特）部分，其產權移轉之約定應經公證或認證，並納入計畫書內作為執行之依據。
3. 為避免影響變更後剩餘停車場用地之整體利用，故將變更停車場用地（面積 0.1435 公頃）為商業區（特）部分，於「停一」停車場用地南側緊臨東西向計畫道路邊界線重新劃設，請縣政府妥為修正變更計畫圖。
4. 本案變更停車場用地為商業區（特）部分，其建蔽率不得大於百分之八十，容積額度則請縣政府以東勢王朝一期九二一震災災民所有合法建築物樓地板面積總數為準予以換算，並納入計畫書作為執行之依據。
5. 商業區（特）內建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
6. 為綠美化環境，商業區（特）之建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮部分得計入法定空地，但應植栽綠化，且不得設置圍牆。
7. 為維護都市環境景觀，商業區（特）之建築基地於申請建築時，其臨接「停一」停車場用地部分應至少退縮 2 公尺建築；退縮部分得計入法定空地，但應植栽綠化。
8. 商業區（特）之建築基地內法定空地應留設二分之一以上妥為綠美化（得鋪設植草磚）。
9. 停車場用地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築；退縮部分得計入法定空地，但應妥為植栽綠美化。

#### 4.2 第二次公開展覽與聯席審議

依據 2002 年 3 月 19 日召開之三級都市計畫委員會聯席會決議，台中縣政府自 2002 年 5 月 14 日起至 2002 年 5 月 29 日止重新辦理公開展覽（2002 年 5 月 9 日府建

城字第 09112055701 號函)，並於 2002 年 5 月 24 日舉辦公開說明會，然後於 2002 年 7 月 24 日函送公開展覽書、圖暨人民或團體陳情意見等（府建城字第 09119398900 號）。因公開展覽期間，仍有提出異議者，依 2002 年 3 月 19 日召開之三級都市計畫委員會聯席會決議，由內政部於 2002 年 7 月 30 日再召開三級都市計畫委員會聯席會審議。經決議：重新公開展覽所提陳情意見，除變更地點臨水圳旁恐地質鬆軟，應先行鑽探及興建建物高度過高，影響生活及東勢國小陳情意見等外，其餘陳情意見大致與第一次公開展覽相仿，．．．」故維持內政部、台中縣暨東勢鎮都市計畫委員會 2002 年 3 月 19 日聯席會議決議，並退請依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。第一次及重新公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表，如表 A-2、表 A-3。

表A-2 第一次公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳 情 理 由	建 議 事 項
一	<p>一、當初鎮公所徵收「停一」時，曾承諾不做其他用途。</p> <p>二、鎮公所在心理重建之項獨鍾「王朝一期」有利益輸送與偏袒之嫌。</p> <p>三、「停一」週邊有多處機關用地，方便民眾洽公停車，「王朝一期」雖規劃停車場但僅供大樓用戶使用，交通紊亂預期可見。</p> <p>四、原「王朝一期」土地地基深陷，闢為停車場，工程艱鉅，且有安全問題。</p>	<p>一、「停一」週邊有甚多縣府空曠土地，建議以 BOT 方式作整體規劃。</p> <p>二、若「停一」執意改商業區，依法原土地所有權人得買回原被徵收之土地。</p>
二	<p>一、依土地法第二百十九條第一項第二款未依核准徵收「原定」興辦事業使用者，原地主照徵收價回收其土地。</p> <p>二、鎮公所徵收之初協議，若有不當使用願退還地於民。</p> <p>三、「停一」用地方圓一百公尺有各機關及學校，停車位已有嚴重不足，豈可減少。</p>	<p>現「停一」對面大片公有地可解決王朝一期用地問題。</p>
三	<p>「停一」週邊機關用地甚多，已不敷使</p>	<p>應另找未開發之公有地交換，以特案方</p>

	用，不可輕言縮小及更改。	式處理。
四	「停一」於八年前鎮公所徵收，有少部分未依「停一」面積開發，現今公變更為商業區有漠視前所有權人及現仍保留所有人之土地地役權。	停車場開發為商業區時，應考慮原土地地主之權益。
五	八十年間徵收為停車場用地，今若為配合東勢王朝一期以地易地變更為商業區，應依法歸還原地主，否則無法對原地主之權益交代。	可利用「停一」對面之公有地來配合東勢王朝一期之以地易地。
六	「停一」停車場係鄰近東勢國小等機關洽公方便停車之地，且可舉辦活動，不可因少數人利益，輕易變更為商業區。	停車場已不足，反對「停一」停車場變更。
七	一、政府配合東勢王朝一期 921 震災以王朝土地與「停一」以地易地變更為都市計畫，違反土地法第二百十九條第一項第二款。 二、「停一」變更商業區與原徵收原意有異，圖利王朝。	堅持「停一」不變更，以利各機關、學校及市區內民眾使用，若變更為商業區，應依法歸還地主。

資料來源：內政部營建署（全文照錄）

表 A-3 重新公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳 情 理 由	建 議 事 項
一	<p>一、陳情人為「停一」徵收前之原地主，亦曾申請改為住宅區，但遭否決，如今確主動變更為商業區，嚴重損及原地主之權益。</p> <p>二、王朝一期住戶在外有置產，搬回居住意願不高且不多。</p> <p>三、本案通過後將使失去停車場用地之完整性。</p> <p>四、三民街水圳旁地質鬆軟，未事先鑽探，不適於建高樓。</p> <p>五、原「王朝一期」土地地基深陷，闢為停車場，勞師動眾，且尚有安全</p>	<p>一、應將「停一」附近屬於台中縣政府之公有土地釋出，做為王朝一期居民真正有需要的人來使用。</p> <p>二、原王朝一期之建地若「停一」執意改商業區，依法原土地所有權人得買回原被徵收之土地。</p> <p>三、營建署將於中正路旁興闢國宅供受災民居住，無須在此重建。</p>

	問題。	
二	<p>一、現有「停一」用地位於鎮公所等單位附近，如通過本案將影響洽公民眾停車權益。</p> <p>二、三民街水圳旁地質鬆軟，不適用於建高樓。</p> <p>三、「停一」原地主堅決反對，全體里民一致反對。</p> <p>四、東勢國小如遇大型活動將面臨停車困難之窘境。</p>	<p>一、舊火車站附近之公有地。</p> <p>二、原地重建。</p> <p>三、鎮公所旁縣府員工宿舍用地。</p>
三	<p>一、「停一」附近有東勢國小等機關使用，上下班時已不敷使用，現怎可輕言縮小。</p> <p>二、「停一」為市區內舉辦小型活動之最佳場所。</p>	<p>一、「停一」若要更改，原被強制徵收戶應有權以原價優先購回。</p> <p>二、應另找未開發之公有地交換，以特案方式處理本案。</p>
四	<p>一、「停一」停車場係鄰近東勢國小等機關，是方便各單位及鎮民洽公停車與舉行慶典活動的地點。</p> <p>二、王朝災戶回住意願不高，本案有少數人藉機謀取暴利之嫌疑。</p> <p>三、本案變更地點與王朝一期原址區位相類似，均在水圳旁，未經鑽探輕易興建，難保歷史重演。</p> <p>四、本地興建大樓將妨害鄰近居民心理健康，影響寧靜生活，且會複雜環境。</p> <p>五、對原地主不公平，有違當初征收目的原意。</p>	<p>一、停車場已飽和，不應再劃出土地建大樓。</p> <p>二、宜另覓較適合地點分為兩座七層大樓興建，讓住戶住得安心，心理心靈得於安逸，兩全其美。</p>
五	<p>一、「停一」用地已飽和使用，如再縮減將影響洽公民眾停車權益。</p> <p>二、將停車場變更為商業大樓，違背原征收用途，一旦通過變更，原地主將提請國賠。</p> <p>三、原王朝一期深陷地下參層，不宜作</p>	<p>王朝一期應原地重建或可利用「停一」對面之公有地來配合東勢王朝一期之以地易地。</p>

	停車場使用。 四、當初地主以及低價金額被徵收，心有不甘。	
六	經召開校務會議表決結果：六人贊成，三十三人反對，無意見者六十五人。	

資料來源：內政部營建署（全文照錄）

### 4.3 核定與發布實施

修正後之「變更東勢都市計畫（部分商業區為停車場用地、部分「停一」停車場用地為商業區（特））（配合東勢王朝一期九二一震災災後重建）案」經內政部 2002 年 9 月 13 日台內中營字第 0910086400 號函核定，由台中縣政府以 2002 年 9 月 20 日府建城字第 09125955803 號函公告發布實施。

### 5. 土地交換價值及面積檢討

依據「變更東勢都市計畫（部分商業區為停車場用地、部分「停一」停車場用地為商業區（特））（配合東勢王朝一期九二一震災災後重建）」書所載，東勢王朝一期社區與東勢鎮「停一」一鎮有停車場用地土地交換價值、面積及價差找補之計算如下：

1. 東勢王朝一期社區土地價值：
  - 1999 年土地公告現值：每平方公尺 42,894 元。
  - 土地面積：1,004 平方公尺。
  - 土地總價值：4,306 萬 5,576 元。
2. 「停一」停車場用地土地價值：
  - 1999 年土地公告現值：每平方公尺 30,000 元。
  - 土地面積：1,435 平方公尺。
  - 土地總價值：4,305 萬。
3. 價差找補：無價差、無找補。

### 6. 土地交換與登記完成

東勢鎮公所於 2002 年 8 月 16 日與東勢王朝一期社區原土地所有權人訂定「土地互易交換契約」，再於 2002 年 9 月 21 日辦妥交換土地所有權登記；亦即東勢段東勢小段 479 地號土地（面積 1,004 平方公尺）被變更為停車場用地後，登記為東勢鎮公所

所有；東勢段東勢小段 500 之 4 地號（面積 36 平方公尺）及東勢段上新小段 41 地號（面積 1,399 平方公尺）兩筆土地被變更為商業區，登記為徐○○等 63 人持分共有。

至此，「以地易地」之土地交換程序終告圓滿完成。

## 附錄 糾正案文（全文照錄）

被糾正機關：內政部、台中縣政府、台中縣東勢鎮公所。

案 由：九十一年間台中縣東勢鎮公所以停車場用地與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換，竟未依九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項規定，參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估，而逕以災前最近一期公告土地現值，作為停車場用地之交換價值；又內政部召開三級都市計畫委員會聯席會議審議變更部分停車場用地為商業區案，對其變更面積未詳加審議，且對於人民陳情意見，亦未敘明不採納之理由等節，均有疏失及不當。爰依法提案糾正。

### 事實與理由：

#### 事實

本案緣於民國（下同）八十八年間坐落台中縣東勢鎮東勢段東勢小段四七九地號土地（原為都市計畫商業區）上之東勢王朝一期大樓因九二一集集大地震倒塌，人員死傷慘重，倒塌建築物經全部剷平後，經台中縣重建推動委員會第一屆第六次會議審議通過將該社區之重建列入台中縣政府公布實施之「台中縣東勢鎮九二一震災重建綱要計畫」之重建方案之一。九十年三月間該大樓管理委員會函請台中縣東勢鎮公所以前揭四七九地號基地與東勢都市計畫內「停一」-鎮有停車場用地（東勢段上新小段四一等地號）辦理交換。案經該公所提經東勢鎮鎮民代表會第十六屆第八次（九十年度第三次）臨時會議決：「請公所依九二一重建暫行條例辦理，其牽涉都市計畫部分，請公所依相關法令辦理。」並報經台中縣政府以九十一年九月十二日府財產字第○九一二五二四三六○○號函復：俟完成都市計畫變更程序後，同意依九二一震災重建暫行條例暨相關規定辦理交換。東勢鎮公所乃擬具變更部分東勢都市計畫草案，報經內政部召集各相關都市計畫委員會聯席審議，並經該部九十一年九月十三日台內中營字第○九一○○八六四○○號函核定後，再經台中縣政府以九十一年九月二十日府建城字第○九一二五九五五八○三號公告發布實施。而東勢鎮公所則於九十一年八月十六日與東勢王朝一期大樓基地區分所有權人訂定土地交換契約，九十一年九月二十一日雙方辦竣交換土地所有權登記；亦即東勢段東勢小段四七九地號土地（面積一○○四平方公尺）被變更為停車場用地後，隨即被登記為東勢鎮所有，而東勢段東勢小段五○○之四地號（面積三六平方公尺）及東勢段上新小段四一地號（面積一三九九平方公尺）兩筆土地被變更為商業區後，隨即被登記為徐彩鴻等六十三人持分共有在案。惟陳訴

人葉生祥君（渠父及祖父各為被徵收「停一」用地原所有權人之一）陳訴到院略以：東勢鎮公所以徵收取得之停車場用地與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換作業涉有違法、失職及圖利他人之嫌等語。案經本院約請相關機關主管人員檢具有關佐證資料到院說明後，調查竣事。

### 理由

九十一年間台中縣東勢鎮公所以停車場用地與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換，未依九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項規定，參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估，而逕以災前最近一期公告土地現值，作為停車場用地之交換價值，確有疏失：

查九二一震災重建暫行條例第三十六條規定：「災區原已建築使用之私有建築用地經變更為非建築用地，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，得申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換，政府應協助完成。．．．第一項交換應以價值相當為原則，其價值依災前最近一期公告土地現值計算。但供交換之國有土地係經專案變更為可供建築用地者，其價值應由財政部國有財產局參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估。．．．第一項交換作業辦法，由財政部擬訂，報請行政院核定。各級地方政府所管之直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用土地，得準用前項辦法。」為落實執行上開規定，財政部並訂頒九二一地震災區國私有土地交換作業辦法。有關九十一年間台中縣東勢鎮公所以徵收取得並闢作停車場使用之土地與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換之價值計算，依東勢鎮公所主管人員到院說明略以：東勢王朝一期大樓基地八十八年度公告現值為每平方公尺新台幣（下同）四二、八九四元，土地面積為一、〇〇四平方公尺，土地總價值為四三、〇六五、五七六元。而停一-停車場基地總面積為三、八〇〇平方公尺，八十八年度公告現值為每平方公尺三〇、〇〇〇元，計算可交換等值面積為一、四三五平方公尺，剩餘仍做停車場用地部分為二、三六四．五二平方公尺。經計算檢討交換土地總值相當，並無價差，無需找補等語。財政部國有財產局主管人員則到院說明略以：依地方制度法規定，直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）土地之經營及處分，係屬各級地方政府之自治事項，而重建暫行條例第三十六條第六項僅規定直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用土地得準用九二一地震災區國私有土地交換作業辦法，所謂準用，係指就某一事項所為規定，於性質不相牴觸之範圍內，適用於其他事項之謂，東勢鎮公所因無類似國有財產估價之機制及程序作業，是以各級地方政府辦理公、私有土地交換，應參酌其組織職掌及上述交換作業辦法規定辦理等語。另內政部地政司主管人員到院說明略以：現行中央相關法律並未對地方所有土地與私有土地交換有特別限制，故如地方對其所有土地與私有土地交換有特別規定時，自應從其規定。然而東勢鎮公所並未制定「鎮有財產管理自治條例」，而係比照「台中縣縣有財產管理自治條例」規定辦理等語。

查「台中縣縣有財產管理自治條例」雖未就該縣有土地與私有土地交換作業程序加以規定，惟前揭鎮有停車場用地，原非建築用地，既經專案變更為商業區，依前揭九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項規定，東勢鎮公所所以之與東勢王朝一期大樓基地交換，即應參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估，始為正辦，然而該公所竟逕以災前最近一期公告土地現值作為停車場用地之交換價值，致兩基地間係以一比一·四之比例作為交換價值，因而東勢王朝一期大樓基地區分所有權人交換取得之持分土地面積較原來者為大；導致本案陳訴人質疑東勢鎮公所辦理上開公私有土地交換違反前揭九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項規定交換應以價值相當為原則乙節，非無理由。

綜上，台中縣東勢鎮公所辦理前揭交換土地價值之查估作業，確有疏失。

九十一年間內政部召開三級都市計畫委員會聯席會議審議變更部分東勢都市計畫「停一」-停車場用地為商業區案，對其變更面積未詳加審議，且對於人民陳情意見，並未敘明不採納之理由，洵有欠當：

查東勢鎮公所辦理變更本案都市計畫之主要目的係為使鎮有土地得以交換私有土地，其擬定變更都市計畫書內亦列有「以地易地土地面積暨價值檢討」專章內容，並詳列以地易地之計價方式及確定面積之運算過程，故九十一年間內政部召開兩次三級都市計畫委員會聯席會議審議該變更計畫案時，自當詳細審查公私有土地交換計價方式及變更土地面積，然而據該部營建署主管人員到院坦稱：有關土地交換部分僅由台中縣政府列席人員於聯席會議中將處理情形提出報告供審議之參考，並未進行實質審查。

又據內政部營建署主管人員到院說明，該部前以八十四年三月二十七日台（八四）內營字第八四〇二三六八號函示：「為利都市計畫案擬定過程，更具有公信力，主管機關對於類似維持原規劃案之決議事由，應於都市計畫委員會會議紀錄內載明，以昭公信。」前台灣省都市計畫委員會亦曾以八十七年六月二十六日台省都字第三一二六號通函省轄各縣（市）政府以：「各縣（市）都市計畫委員會對於公開展覽內容及鄉鎮市都市計畫委員會決議有所修正時，應詳細敘明理由。」惟查九十一年間前揭變更都市計畫草案公開展覽期間，即有張添元、張錦鈿、張雙隆等人以：彼等原為上開「停一」停車場用地所有權人，上開土地既經徵收及闢作停車場使用，東勢鎮公所竟予變更都市計畫並以之與私有土地交換，已構成土地法第二百十九條第一項第二款所稱「未依核准徵收原定興辦事業使用者」，顯有圖利東勢王朝一期大樓基地所有權人之嫌為由，提出異議，並主張買回被徵收土地。案經該部召開三級都市計畫委員會聯席會議兩次審議並未採納上開人民意見，但對於上揭人民陳情意見，並未敘明不採納之理由，洵有欠當。

綜上所述，爰依監察法第二十四條提案糾正，送請行政院轉飭所屬確實檢討並依法妥處見復。