

台湾 921 灾后以地易地政策之回顾

PART I 东势王朝一期小区

谢志诚

国立台湾大学生物产业机电工程学系教授

财团法人九二一震灾重建基金会¹执行长

位于东势镇东势小段 479 地号之东势王朝一期小区于九二一大地震中倒塌，死伤惨重（28 人死亡、3 人重伤），于台中县政府九二一灾后重建推动委员会为拟定东势镇重建纲要计划而办理问卷调查时，即表明采取「以地易地」重建之意愿（2000 年 4 月 12 日八九东镇建字第 07560 号），并择定东势镇东势段东势小段 913 地号国有土地为「以地易地」之标的。东势王朝一期小区「以地易地」重建经台中县九二一重建推动委员会第一届第六次委员会议审议通过，列入 2000 年 8 月 15 日八九府建城字第 223379 号函公布实施之「台中县东势镇九二一震灾重建纲要计划」。

之后因属意之东势段东势小段 913 地号国民住宅用地已有其它用途，经与地方政府协调后，东势镇公所于 2001 年 4 月 2 日同意提供镇公所所有之停车场用地作为「以地易地」之标的。再经东势镇民代表会同意后，东势镇公所将「变更东势都市计划（部分商业区为停车场用地、『停一』停车场用地为商业区）（配合东势王朝一期九二一震灾灾后重建）」计划书、图数据暨土地相关数据提报台中县政府层转内政部，经 2002 年 3 月 19 日、2002 年 7 月 30 日两次内政部、台中县及大里市都市计划委员会联席会（简称「三级都市计划委员会联席会」）审议通过。由于东势王朝一期小区与镇有停车场用地之土地交换并无价差找补之问题，因此「以地易地」之土地交换与登记得于在都市计划变更审议通过后，于 2002 年 9 月 21 日完成，是九二一灾后最先完成「以地易地」土地交换程序之小区，也是中央政府及县政府费心最少之小区。

遗憾的是，「以地易地」过程除有「停一」停车场用地原土地所有权人及邻近学校、地方人士提出异议外，监察院于 2004 年 5 月 5 日以「2002 年间台中县东势镇公所以停车场用地与东势王朝一期大楼私有基地办理交换，竟未依『九二一震灾重建暂行条例』第三十六条第三项规定，参酌邻近可供建筑用地灾前最近一期公告土地现值办理查估，而径以灾前最近一期公告土地现值，作为停车场用地之交换价值；又内政部召开三级都市计划委员会联席会议审议变更部分停车场用地为商业区案，对其变更面积

¹ 财团法人九二一震灾重建基金会成立于 1999 年 10 月 13 日，已于 2008 年 7 月 1 日起解散。

未详加审议，且对于人民陈情意见，亦未叙明不采纳之理由等节，均有疏失及不当。」为由，对内政部、台中县政府及台中县东势镇公所提出纠正（附录）。

东势王朝一期小区在完成土地交换后，随即循都市更新程序办理重建，于 2003 年 11 月 17 日动工、2006 年 6 月 5 日完工。重建后，小区更名为「文新帝国」，并积极与小区邻里沟通，化解「以地易地」过程之不愉快。

1. 确认「以地易地」标的

东势王朝一期小区原属意之东势镇东势段东势小段 913 地号国民住宅用地，因营建署已将之纳入九二一新小区开发计划，无法同意作为王朝一期小区「以地易地」之标的（2001 年 1 月 17 日营建署九十营署土字第 917519 号函、2001 年 1 月 3 日九二一重建会（八九）重建住字第 12175 号函、2000 年 12 月 20 日东势镇王朝一期管理委员会王朝一管字第 001220 号函），改依据 2001 年 3 月 7 日台中县政府办理之「东势镇王朝一期重建辅导座谈会」决议，向东势镇公所提出申请与东势镇都市计划「停一」一镇有停车场用地（东势段上新小段四一等地号）「以地易地」（2001 年 3 月 22 日王朝一管字第 001220 号函），经东势镇公所 2001 年 4 月 2 日函复同意配合（九〇东镇建字第 5853 号函）。

2. 厘清「以地易地」疑义

由于东势镇公所同意配合「以地易地」之标的一镇有停车场用地（东势段上新小段四一等地号）系于 1992 年间征收而得，并于 1996 年完成开辟使用。拟以该停车场用地与王朝一期小区土地（东势小段 479 地号）「以地易地」，涉及是否有使用方式与原征收目的不符或须先行办理撤销征收再办理「以地易地」等法令疑义。经九二一重建会 2001 年 4 月 6 日（九十）重建住字第 60336 号及内政部地政司 2001 年 5 月 2 日九十地（四）发字第 9001346 号函复，引用行政院 1967 年 5 月 2 日台（五十六）内字第 3263 号函释，按「土地法」第二百九十条规定，关于原土地所有权人得照原征收价额收回其土地者，系以征收私有土地后，不依核准计划使用或于征收完毕后一年内不实行使用为要件。如征收之土地已依原核准计划所定之使用期限内使用，则法定要件已具备，纵使对该土地另有使用或处分，均属土地所有权之行使范畴，无原土地所有权人得照原征收价格回收其土地或须先行办理撤销征收再办理之问题。至于变更后之用地建筑容积率，是否依受灾建筑物原容积率部分，经查现有法令有关「合法建筑物因地震、风灾、水灾、爆炸或其它不可抗力事变而遭受损害，经县（市）政府认定为危险或有安全之虞者，土地权利关系人得于一定期限内提出申请，依原建蔽率、原容

积率或原楼地板面积重建」之规定系为灾后原地重建（「都市计划法台湾省施行细则」第三十九条），如拟于「以地易地」后接受灾建筑物原容积率重建，应于办理都市计划变更时叙明，再据以办理。

3. 报请镇代表会同意

东势王朝一期小区申请与东势镇「停一」一镇有停车场用地（东势段上新小段 41 等地号）「以地易地」，经东势镇公所提东势镇镇民代表会第十六届第八次（2001 年度第 3 次）临时会议决议：「请公所依『九二一重建暂行条例』办理，其牵涉都市计划部分，请公所依相关法令办理。」

4. 办理都市计划变更

变更东势都市计划系为配合东势王朝一期小区「以地易地」重建，将东势王朝一期小区坐落之商业区土地（东势段东势小段 479 地号）1,004 平方公尺，变更停车场用地，并将东势王朝一期小区「以地易地」重建交换之「停一」一镇有停车场用地（东势段上新小段 41 等地号）1,435 平方公尺，变更为商业用地。如表 A-1。

表 A-1 变更范围土地清册及变更内容

编号	土地标示	面积 平方公尺	所有权人	原计划 使用分区	新计划 使用分区
1	东势段东势小段 479 地号	1,004.00	62 人	商业区	停车场用地
2	东势段上新小段 41 地号	1,399.00	东势镇公所	停车场用地	商业区（特）
3	东势段东势小段 500-4 地号	36.00	东势镇公所	停车场用地	商业区（特）

资料来源：东势镇公所

4.1 第一次公开展览与联席审议

「变更东势都市计划（部分商业区为停车场用地、『停一』停车场用地为商业区）（配合东势王朝一期九二一震灾灾后重建）」计划书、图数据暨土地相关数据，由东势镇公所于 2001 年 10 月 12 日提报台中县政府（九〇东镇建字第 20576 号函），经台中县政府公告自 2001 年 11 月 5 日起至 2001 年 11 月 20 日止公开展览 15 日（2001 年 10 月 25 日九十府建城字第 304402 号函），并于 2001 年 11 月 15 日举办公开说明会后；由台中县政府以 2001 年 12 月 27 日九十府建城字第 370668 号函暨 2002 年 3 月 12 日

府建城字第 09106556300 号函检送公开展览书、图等资料，经内政部于 2002 年 3 月 19 日召开三级都市计划委员会联席会审议，同意依下列原则通过，并退请修正计划书、图及重新办理公开展览，公开展览期间如无人民或团体提出异议，则报由内政部径予核定，否则应再提会讨论：

1. 将案名修正为「变更东势都市计划（部分商业区为停车场用地、部分「停一」停车场用地为商业区（特））（配合东势王朝一期九二一震灾灾后重建）案」。
2. 有关变更商业区（面积 0.1004 公顷）为停车场用地及变更停车场用地（面积 0.1435 公顷）为商业区（特）部分，其产权移转之约定应经公证或认证，并纳入计划书内作为执行之依据。
3. 为避免影响变更后剩余停车场用地之整体利用，故将变更停车场用地（面积 0.1435 公顷）为商业区（特）部分，于「停一」停车场用地南侧紧临东西向计划道路边界线重新划设，请县政府妥为修正变更计划图。
4. 本案变更停车场用地为商业区（特）部分，其建蔽率不得大于百分之八十，容积率则请县政府以东势王朝一期九二一震灾灾民所有合法建筑物楼地板面积总数为准予以换算，并纳入计划书作为执行之依据。
5. 商业区（特）内建筑基地申请建筑时，其建筑楼地板面积在 250 平方公尺以下者，应留设一部停车空间，如超过 250 平方公尺者，超过部分每 150 平方公尺及其零数应增设一部停车空间。
6. 为绿美化环境，商业区（特）之建筑基地于申请建筑时，应自道路境界线至少退缩五公尺建筑（如属角地且两面道路宽度不一时，应以较宽道路为退缩面，两面道路宽度相同者，择一退缩）；退缩部分得计入法定空地，但应植栽绿化，且不得设置围墙。
7. 为维护都市环境景观，商业区（特）之建筑基地于申请建筑时，其临接「停一」停车场用地部分应至少退缩 2 公尺建筑；退缩部分得计入法定空地，但应植栽绿化。
8. 商业区（特）之建筑基地内法定空地应留设二分之一以上妥为绿美化（得铺设植草砖）。
9. 停车场用地申请建筑时，应自道路境界线至少退缩 5 公尺建筑；退缩部分得计入法定空地，但应妥为植栽绿美化。

4.2 第二次公开展览与联席审议

依据 2002 年 3 月 19 日召开之三级都市计划委员会联席会决议，台中县政府自 2002 年 5 月 14 日起至 2002 年 5 月 29 日止重新办理公开展览（2002 年 5 月 9 日府建

城字第 09112055701 号函)，并于 2002 年 5 月 24 日举办公开说明会，然后于 2002 年 7 月 24 日函送开展览书、图暨人民或团体陈情意见等（府建城字第 09119398900 号）。因开展览期间，仍有提出异议者，依 2002 年 3 月 19 日召开之三级都市计划委员会联席会决议，由内政部于 2002 年 7 月 30 日再召开三级都市计划委员会联席会审议。经决议：重新开展览所提陈情意见，除变更地点临水圳旁恐地质松软，应先行钻探及兴建建物高度过高，影响生活及东势国小陈情意见等外，其余陈情意见大致与第一次开展览相仿，…」故维持内政部、台中县暨东势镇都市计划委员会 2002 年 3 月 19 日联席会议决议，并退请依照修正计划书、图后，报由内政部径予核定，免再提会讨论。第一次及重新开展览期间人民或团体陈情意见综理表，如表 A-2、表 A-3。

表A-2 第一次开展览期间人民或团体陈情意见综理表

编号	陈 情 理 由	建 议 事 项
一	<p>一、当初镇公所征收「停一」时，曾承诺不做其它用途。</p> <p>二、镇公所在心理重建之项独锤「王朝一期」有利益输送与偏袒之嫌。</p> <p>三、「停一」外围有多处机关用地，方便民众洽公停车，「王朝一期」虽规划停车场但仅供大楼用户使用，交通紊乱预期可见。</p> <p>四、原「王朝一期」土地地基深陷，辟为停车场，工程艰巨，且有安全问题。</p>	<p>一、「停一」外围有甚多县府空旷土地，建议以 BOT 方式作整体规划。</p> <p>二、若「停一」执意改商业区，依法原土地所有权人得买回原被征收之土地。</p>
二	<p>一、依土地法第二百十九条第一项第二款未依核准征收「原定」兴办事业使用者，原地主照征收价回收其土地。</p> <p>二、镇公所征收之初协议，若有不当使用愿退还地于民。</p> <p>三、「停一」用地方圆一百公尺有各机关及学校，停车位已有严重不足，岂可减少。</p>	<p>现「停一」对面大片公有地可解决王朝一期用地问题。</p>
三	<p>「停一」外围机关用地甚多，已不敷使用，不可轻言缩小及更改。</p>	<p>应另找未开发之公有地交换，以特案方式处理。</p>

四	「停一」于八年前镇公所征收，有少部分未依「停一」面积开发，现今公变更为商业区有漠视前所有权人及现仍保留所有人之土地地役权。	停车场开发为商业区时，应考虑原土地地主之权益。
五	八十年间征收为停车场用地，今若为配合东势王朝一期以地易地变更为商业区，应依法归还原地主，否则无法对原地主之权益交代。	可利用「停一」对面之公有地来配合东势王朝一期之以地易地。
六	「停一」停车场系邻近东势国小等机关洽公方便停车之地，且可举办活动，不可因少数人利益，轻易变更为商业区。	停车场已不足，反对「停一」停车场变更。
七	一、政府配合东势王朝一期 921 震灾以王朝土地与「停一」以地易地变更都市计划，违反土地法第二百十九条第一项第二款。 二、「停一」变更商业区与原征收原意有异，图利王朝。	坚持「停一」不变更，以利各机关、学校及市区内民众使用，若变更为商业区，应依法归还地主。

资料来源：内政部营建署（全文照录）

表 A-3 重新公开展览期间人民或团体陈情意见综理表

编号	陈 情 理 由	建 议 事 项
一	<p>一、陈情人于「停一」征收前之原地主，亦曾申请改为住宅区，但遭否决，如今确主动变更为商业区，严重损及原地主之权益。</p> <p>二、王朝一期住户在外有置产，搬回居住意愿不高且不多。</p> <p>三、本案通过后将使失去停车场用地之完整性。</p> <p>四、三民街水圳旁地质松软，未事先钻探，不适于建高楼。</p> <p>五、原「王朝一期」土地地基深陷，辟为停车场，劳师动众，且尚有安全问题。</p>	<p>一、应将「停一」附近属于台中县政府之公有土地释出，做为王朝一期居民真正有需要的人来使用。</p> <p>二、原王朝一期之建地若「停一」执意改商业区，依法原土地所有权人得买回原被征收之土地。</p> <p>三、营建署将于中正路旁兴辟国宅供受灾民居住，无须在此重建。</p>

二	<p>一、现有「停一」用地位于镇公所等单位附近，如通过本案将影响洽公民众停车权益。</p> <p>二、三民街水圳旁地质松软，不适于建高楼。</p> <p>三、「停一」原地主坚决反对，全体里民一致反对。</p> <p>四、东势国小如遇大型活动将面临停车困难之窘境。</p>	<p>一、旧火车站附近之公有地。</p> <p>二、原地重建。</p> <p>三、镇公所旁县府员工宿舍用地。</p>
三	<p>一、「停一」附近有东势国小等机关使用，上下班时已不敷使用，现怎可轻言缩小。</p> <p>二、「停一」为市区内举办小型活动之最佳场所。</p>	<p>一、「停一」若要更改，原被强制征收户应有权以原价优先购回。</p> <p>二、应另找未开发之公有地交换，以特案方式处理本案。</p>
四	<p>一、「停一」停车场系邻近东势国小等机关，是方便各单位及镇民洽公停车与举行庆典活动的地点。</p> <p>二、王朝灾户回住意愿不高，本案有少数人借机谋取暴利之嫌疑。</p> <p>三、本案变更地点与王朝一期原址区位相类似，均在水圳旁，未经钻探轻易兴建，难保历史重演。</p> <p>四、本地兴建大楼将妨害邻近居民心理健康，影响宁静生活，且会复杂环境。</p> <p>五、对原地主不公平，有违当初征收目的原意。</p>	<p>一、停车场已饱和，不应再划出土地建大楼。</p> <p>二、宜另觅较适合地点分为两座七层大楼兴建，让住户住得安心，心理心灵得于安逸，两全其美。</p>
五	<p>一、「停一」用地已饱和使用，如再缩减将影响洽公民众停车权益。</p> <p>二、将停车场变更为商业大楼，违背原征收用途，一旦通过变更，原地主将提请国赔。</p> <p>三、原王朝一期深陷地下参层，不宜作停车场使用。</p>	<p>王朝一期应原地重建或可利用「停一」对面之公有地来配合东势王朝一期之以地易地。</p>

	四、当初地主以及低价金额被征收，心有不甘。	
六	经召开校务会议表决结果：六人赞成，三十三人反对，无意见者六十五人。	

资料来源：内政部营建署（全文照录）

4.3 核定与发布实施

修正后之「变更东势都市计划（部分商业区为停车场用地、部分「停一」停车场用地为商业区（特））（配合东势王朝一期九二一震灾灾后重建）案」经内政部 2002 年 9 月 13 日台内中营字第 0910086400 号函核定，由台中县政府以 2002 年 9 月 20 日府建城字第 09125955803 号函公告发布实施。

5. 土地交换价值及面积检讨

依据「变更东势都市计划（部分商业区为停车场用地、部分「停一」停车场用地为商业区（特））（配合东势王朝一期九二一震灾灾后重建）」书所载，东势王朝一期小区与东势镇「停一」一镇有停车场用地土地交换价值、面积及价差找补之计算如下：

1. 东势王朝一期小区土地价值：
 - 1999 年土地公告现值：每平方公尺 42,894 元。
 - 土地面积：1,004 平方公尺。
 - 土地总价值：4,306 万 5,576 元。
2. 「停一」停车场用地土地价值：
 - 1999 年土地公告现值：每平方公尺 30,000 元。
 - 土地面积：1,435 平方公尺。
 - 土地总价值：4,305 万。
3. 价差找补：无价差、无找补。

6. 土地交换与登记完成

东势镇公所于 2002 年 8 月 16 日与东势王朝一期小区原土地所有权人订定「土地互易交换契约」，再于 2002 年 9 月 21 日办妥交换土地所有权登记；亦即东势段东势小段 479 地号土地（面积 1,004 平方公尺）被变更为停车场用地后，登记为东势镇公所所有；东势段东势小段 500 之 4 地号（面积 36 平方公尺）及东势段上新小段 41 地号

（面积 1,399 平方公尺）两笔土地被变更为商业区，登记为徐○○等 63 人持分共有。

至此，「以地易地」之土地交换程序终告圆满完成。

附录 纠正案文（全文照录）

被纠正机关：内政部、台中县政府、台中县东势镇公所。

案由：九十一年间台中县东势镇公所以停车场用地与东势王朝一期大楼私有基地办理交换，竟未依九二一震灾重建暂行条例第三十六条第三项规定，参酌邻近可供建筑用地灾前最近一期公告土地现值办理查估，而径以灾前最近一期公告土地现值，作为停车场用地之交换价值；又内政部召开三级都市计划委员会联席会议审议变更部分停车场用地为商业区案，对其变更面积未详加审议，且对于人民陈情意见，亦未叙明不采纳之理由等节，均有疏失及不当。爰依法提案纠正。

事实与理由：

事实

本案缘于民国（下同）八十八年间坐落台中县东势镇东势段东势小段四七九地号土地（原为都市计划商业区）上之东势王朝一期大楼因九二一集集大地震倒塌，人员死伤惨重，倒塌建筑物经全部铲平后，经台中县重建推动委员会第一届第六次会议审议通过将该小区之重建列入台中县政府公布实施之「台中县东势镇九二一震灾重建纲要计划」之重建方案之一。九十年三月间该大楼管理委员会函请台中县东势镇公所以前揭四七九地号基地与东势都市计划内「停一」-镇有停车场用地（东势段上新小段四一等地号）办理交换。案经该公所提经东势镇镇民代表会第十六届第八次（九十年度第三次）临时会议决：「请公所依九二一重建暂行条例办理，其牵涉都市计划部分，请公所依相关法令办理。」并报经台中县政府以九十一年九月十二日府财产字第○九一二五二四三六○○号函复：俟完成都市计划变更程序后，同意依九二一震灾重建暂行条例暨相关规定办理交换。东势镇公所乃拟具变更部分东势都市计划草案，报经内政部召集各相关都市计划委员会联席审议，并经该部九十一年九月十三日台内中营字第○九一○○八六四○○号函核定后，再经台中县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○三号公告发布实施。而东势镇公所则于九十一年八月十六日与东势王朝一期大楼基地区分所有权人订定土地交换契约，九十一年九月二十一日双方办竣交换土地所有权登记；亦即东势段东势小段四七九地号土地（面积一○○四平方公尺）被变更为停车场用地后，随即被登记为东势镇所有，而东势段东势小段五○○之四地号（面积三六平方公尺）及东势段上新小段四一地号（面积一三九九平方公尺）两笔土地被变更为商业区后，随即被登记为徐彩鸿等六十三人持分共有在案。惟陈诉人叶生祥君（渠父及祖父各为被征收「停一」用地原所有权人之一）陈诉到院略以：东

势镇公所以征收取得之停车场用地与东势王朝一期大楼私有基地办理交换作业涉有违法、失职及图利他人之嫌等语。案经本院约请相关机关主管人员检具有关左证资料到院说明后，调查竣事。

理由

九十一年间台中县东势镇公所以停车场用地与东势王朝一期大楼私有基地办理交换，未依九二一震灾重建暂行条例第三十六条第三项规定，参酌邻近可供建筑用地灾前最近一期公告土地现值办理查估，而径以灾前最近一期公告土地现值，作为停车场用地之交换价值，确有疏失：

查九二一震灾重建暂行条例第三十六条规定：「灾区原已建筑使用之私有建筑用地经变更为非建筑用地，且灾后未获配国民住宅或其它政府所兴建之住宅者，得申请与邻近国有非公用建筑用地办理交换，政府应协助完成。•第一项交换应以价值相当为原则，其价值依灾前最近一期公告土地现值计算。但供交换之国有土地系经项目变更为可供建筑用地者，其价值应由财政部国有财产局参酌邻近可供建筑用地灾前最近一期公告土地现值办理查估。•第一项交换作业办法，由财政部拟订，报请行政院核定。各级地方政府所管之直辖市有、县（市）有、乡（镇、市）有非公用土地，得准用前项办法。」为落实执行上开规定，财政部并订颁九二一地震灾区国私有土地交换作业办法。有关九十一年间台中县东势镇公所以征收取得并辟作停车场使用之土地与东势王朝一期大楼私有基地办理交换之价值计算，依东势镇公所主管人员到院说明略以：东势王朝一期大楼基地八十八年度公告现值为每平方公尺新台币（下同）四二、八九四元，土地面积为一、〇〇四平方公尺，土地总价值为四三、〇六五、五七六元。而前一停车场基地总面积为三、八〇〇平方公尺，八十八年度公告现值为每平方公尺三〇、〇〇〇元，计算可交换等值面积为一、四三五平方公尺，剩余仍做停车场用地部分为二、三六四·五二平方公尺。经计算检讨交换土地总值相当，并无价差，无需找补等语。财政部国有财产局主管人员则到院说明略以：依地方制度法规定，直辖市、县（市）、乡（镇、市）土地之经营及处分，系属各级地方政府之自治事项，而重建暂行条例第三十六条第六项仅规定直辖市有、县（市）有、乡（镇、市）有非公用土地得准用九二一地震灾区国私有土地交换作业办法，所谓准用，系指就某一事项所为规定，于性质不相抵触之范围内，适用于其它事项之谓，东势镇公所因无类似国有财产估价之机制及程序作业，是以各级地方政府办公、私有土地交换，应参酌其组织职掌及上述交换作业办法规定办理等语。另内政部地政司主管人员到院说明略以：现行中央相关法律并未对地方所有土地与私有土地交换有特别限制，故如地方对其所有土地与私有土地交换有特别规定时，自应从其规定。然而东势镇公所并未制定「镇有财产管理自治条例」，而系比照「台中县县有财产管理自治条例」规定办理等语。

查「台中县县有财产管理自治条例」虽未就该县有土地与私有土地交换作业程序加以规定，惟前揭镇有停车场用地，原非建筑用地，既经项目变更为商业区，依前揭九二

一震灾重建暂行条例第三十六条第三项规定，东势镇公所以之与东势王朝一期大楼基地交换，即应参酌邻近可供建筑用地灾前最近一期公告土地现值办理查估，始为正办，然而该公所竟径以灾前最近一期公告土地现值作为停车场用地之交换价值，致两基地间系以一比一·四之比例作为交换价值，因而东势王朝一期大楼基地地区分所有权人交换取得之持分土地面积较原来者为大；导致本案陈诉人质疑东势镇公所办理上开公私土地交换违反前揭九二一震灾重建暂行条例第三十六条第三项规定交换应以价值相当为原则乙节，非无理由。

综上，台中县东势镇公所办理前揭交换土地价值之查估作业，确有疏失。

九十一年间内政部召开三级都市计划委员会联席会议审议变更部分东势都市计划「停一」-停车场用地为商业区案，对其变更面积未详加审议，且对于人民陈情意见，并未叙明不采纳之理由，洵有欠当：

查东势镇公所办理变更本案都市计划之主要目的系为使镇有土地得以交换私有土地，其拟定变更都市计划书内亦列有「以地易地土地面积暨价值检讨」专章内容，并详列以地易地之计价方式及确定面积之运算过程，故九十一年间内政部召开两次三级都市计划委员会联席会议审议该变更计划案时，自当详细审查公私有土地交换计价方式及变更土地面积，然而据该部营建署主管人员到院坦称：有关土地交换部分仅由台中县政府列席人员于联席会议中将处理情形提出报告供审议之参考，并未进行实质审查。

又据内政部营建署主管人员到院说明，该部前以八十四年三月二十七日台（八四）内营字第八四〇二三六八号函示：「为利都市计划案拟定过程，更具有公信力，主管机关对于类似维持原规划案之决议事由，应于都市计划委员会会议纪录内载明，以昭公信。」前台湾省都市计划委员会亦曾以八十七年六月二十六日台省都字第三一二六号通函省辖各县（市）政府以：「各县（市）都市计划委员会对于公开展览内容及乡镇市都市计划委员会决议有所修正时，应详细叙明理由。」惟查九十一年间前揭变更都市计划草案公开展览期间，即有张添元、张锦钿、张双隆等人以：彼等原为上开「停一」停车场用地所有权人，上开土地既经征收及辟作停车场使用，东势镇公所竟予变更都市计划并以之与私有土地交换，已构成土地法第二百十九条第一项第二款所称「未依核准征收原定兴办事业使用者」，显有图利东势王朝一期大楼基地所有权人之嫌为由，提出异议，并主张买回被征收土地。案经该部召开三级都市计划委员会联席会议两次审议并未采纳上开人民意见，但对于上揭人民陈情意见，并未叙明不采纳之理由，洵有欠当。

综上所述，爰依监察法第二十四条提案纠正，送请行政院转饬所属确实检讨并依法妥处见复。