



副本

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會 函

會 址：花蓮縣吉安鄉中華路二段 248 號
聯絡地址：花蓮縣花蓮市軒轅路 12-1 號 2 樓
聯絡電話：(03)832-9901
傳 真：(03)832-6731

重劃科

受文者：花蓮縣政府地政處

發文日期：中華民國 109 年 9 月 3 日

發文字號：吉安自劃字第 1090009112 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文



主旨：檢送本重劃區第三次會員大會會議紀錄，該會議記錄並於本會會址公告，請 查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定辦理。
- 二、旨揭會議紀錄業經花蓮縣政府 109 年 8 月 25 日府地劃字第 1090156733 號函准予備查。
- 三、檢附本重劃區第三次會員大會會議紀錄一份。

正本：全體會員

副本：花蓮縣政府地政處

理事長鍾嘉村

文
本

花府

109/09/04



1090174805

花蓮縣第 1 期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區 第三次會員大會會議紀錄

一、日期：民國 109 年 8 月 1 日（星期六）

時間：上午 10：00

二、地點：花蓮國軍英雄館(花蓮縣花蓮市花崗街 56 號 B1-千禧廳)

三、出席人員：會員(含委任)共 437 人

四、主席：鍾理事長 嘉村

記錄：邱欣萍

五、主席致詞：(略)

六、會務報告：

(一)107 年 11 月 17 日：本會召開第二次會員大會。

(二)107 年 12 月 17 日：本會召開重劃公共工程細部設計第一次研商會議。

(三)108 年 01 月 07 日：花蓮縣政府辦理公告本會申請擬辦重劃範圍，自 108 年 1 月 15 日起計 15 日。

(四)108 年 01 月 16 日：花蓮縣政府召集相關局處及公所辦理本會申請擬辦重劃範圍實地會勘。

(五)108 年 03 月 15 日：本會召開重劃測量研商會議。

(六)108 年 04 月 11 日：花蓮縣政府市地重劃委員會召開擬辦重劃範圍審議會。

(七)108 年 04 月 29 日：花蓮縣政府核定重劃範圍。

(八)108 年 05 月 14 日：本會報請花蓮縣政府審核出流管制計畫書。

(九)108 年 07 月 31 日：花蓮縣政府召開出流管制計畫書第 1 次審查會。

(十)108 年 08 月 01 日：本會召開民生三大管線協調會議。

(十一)108 年 9 月 3 日：本會召開污水下水道工程設計研討會議。

- (十二)108 年 11 月 28 日：本會召開重劃公共工程細部設計第 2 次研商會議。
- (十三)109 年 01 月 07 月：花蓮縣政府召開農田水利灌溉尾水現勘。
- (十四)109 年 03 月 20 日：花蓮縣政府召開出流管制計畫書第 2 次審查會。
- (十五)109 年 04 月 17 日：本會函詢徵求土地所有權人同意重劃。
- (十六)109 年 05 月 29 日：花蓮縣政府召開出流管制計畫書第 3 次審查會。
- (十七)109 年 05 月 29 日：本會召開第四次理事會。
- (十八)109 年 08 月 01 日：本會召開第三次會員大會。

七、議案討論：

議 案：審議重劃計畫書草案

說 明：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 及 14 條規定辦理，由理事會研擬重劃計畫書草案，提交本次大會審議。
- 二、重劃計畫書草案係依據市地重劃實施辦法第 14 條第 2 項及內政部 104 年 12 月 24 日內授中辦地字第 1041311147 號函附「市地重劃計畫書製作說明」規定編製。
- 三、重劃計畫書草案之研擬經第四次理事會議決議通過，其紀錄業經花蓮縣政府 109 年 6 月 4 日府地劃字第 1090103453 號函備查在案。
- 四、重劃計畫書草案經會員大會決議通過後，其內容經花蓮縣政府指示需辦理修正者，以不增加土地所有權人平均重劃負擔比率之原則，責成理事長依其指示辦理修正。

五、檢附重劃計畫書草案(本手冊三)。

辦 法：

一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條第 4 項規定，本案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以上之同意。

二、本案採記名投票方式，提請大會議決。

討 論：

(一)發言人：宋貴傑 (編號 101)

1、依我所算出重劃後地主土地分配率應為 67%，含公有地抵充。

2、依平均地權條例第 68 條(口誤；正確為市地重劃實施辦法第 28 條)規定，重劃區內原規劃街廓無法符合分配需要時，得增設或加寬八米以下之巷道。希望把我們的土地規劃得更細膩、更好利用，分配比例可能會更少一點，但土地價值會增加。

3、依市地重劃實施辦法第 24 條規定，重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，其土地由地主共同負擔外，工程費用得由政府視實際情況，編列預算補助，或由政府視情況配合施工。

政府除有平均地權基金外，我們的建成區繳了 28%的回饋金，都是可以爭取補助公共施設之費用，也可以降低地主的負擔。

4、重劃前後地價，重劃前 27,000 元/m²，重

劃後是 33,000 元/m²，增幅 22%偏低，但我們的重劃負擔是 39%，反而損失 17%。

本來規劃的費用只用 13 億多，現在卻增日到 22 億多，不到 5 年的時間增幅 61%。

5、估價僅委託一家並無公信力，按照我的印象跟我們的需要，應該要請三家鑑價公司估價，再請委員會作審核。

大會答覆：1、本次大會審議重劃計畫書草案及其相關費用，僅為預算性質。將來執行重劃業務如有結餘，依法仍回歸於每位地主享有，或增設重劃區內公共設施。而且執行時每筆費用均有單據或函文證明用途及額度。

本次大會通過後，縣政府將辦理聽證會，再次聽取大家的意見，並召開市地重劃委員會審查重劃計畫書。

2、本重劃完全依照都市計畫規定之公共設施開闢施工，除依花蓮縣政府重劃範圍審查會議結論增設一處合法建物通行巷道外，無增設其他巷道。

3、24 條所規定的為區域性道路、下水道等公設，其性質不同重劃區內道路、下水道，依法本重劃之工程費用一律由區內全體土地所有權人共同負擔。

28%建成區之回饋金，一樣無法源依據得爭取用於重劃之工程。

4、重劃後評定地價 33,000 元/m²，為全區之平均值，非全區單一為 33,000 元/m²。

而重劃前後評定地價則以提送花蓮縣地價及標準地價評議委員會會議。

所以重劃後評定地價非直接由重劃負擔比率反推。

重劃總費用為本會依現況需要編列，工程費及地上物補償費由土木技師及估價師依工程需要及現況所初估，實際費用依主管機關核定為準。

5、估價僅委託一家為法所允許，且地價經估價師查估後，尚需提送地價及標準地價評議委員會會議評議。

(一)發言人：吳明高 (編號 65)

重劃法(市地重劃實施辦法)第 24 條規定，公設土地由地主來負擔，但工程費可以向政府申請來施工，成本便可降低許多。及 28%建成區也可以爭取，因為他們都用不到，而我們重劃開發成功後，他們也可以享受得到。所以我們的成本便可降低許多，可以說我們的工程費都不用錢，都由政府出及 28%。

大會答覆：24 條所規定的為區域性道路、下水道等公設，其性質不同重劃區內道路、下水道，依法本重劃之工程費用一律由區內全體土地所有權人共同負擔。

28%建成區之回饋金，一樣無法源依據得爭取用於重劃之工程。

(三)發言人：張萬朝 (編號 273)

現在表決的話，那今天出席人數及佔總土地比例，應該也要告知大家，讓大家紀錄一下。

大會答覆：剛才會議開始之初，曾向大家報告今日會議報到人數及其面積，而會後會將今天出席地

主的簽到簿提送到主管機關審查。

大會再次報告目前親自及委託出席的人數為 438 人，佔全區會員總人數 70.3%，其面積為 334,777 m²，佔全區總面積 78.63%。

【釐正大會報告出席人數及其面積】

本次大會前二日(109 年 7 月 30 日)重劃區內有一筆土地因買賣登記而權屬異動(減少 4 人；增加 3 人)，爰本項數據修正如下：

目前親自及委託出席的人數為 437 人，佔全區會員總人數 70.26%，其面積為 334,824.56 m²，佔全區總面積 78.64%。

(四)發言人：台灣糖業股份有限公司 (編號 501)

針對本次大會審議重劃計畫書草案，本公司擬提出問題如下：

- 1、本公司參與重劃後是否可能分配土地：
依據「花蓮縣畸零地使用規則」第三條第一項第一款規定，本公司土地面臨 20 米建國路一段，基地面積須為 64 m²(即最小寬度 4 米*最小深度 16 米)以上方得作為建築；另依「市地重劃實施辦法」第 53 條規定，重劃後分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。基上，本公司參加本案土地面積 34.69 m²，扣除重劃負擔費用後應不足最小建築面積標準 1/2(32 m²)，故依規定似僅能領取現金補償。惟本案重劃計劃書草案未明定最小分配面積，是否尚有可能分配土地？

- 2、本計劃預估工程費用之合理性：

經查鄰近都市計畫案（以變更東華大學特定區優先發展區為例）之重劃費用概估每公頃 1500 萬，本案重劃工程費用預估達每公頃 3128 萬，似有過高之嫌？

另查本案重劃計畫書草案預估工程費用之「水利會圳路渠道改道工程費」項目，是否屬於「平均地權條例實施細則」第 82 條第 1 項第 3 款工程費用所稱「溝渠」？

以上所列二問題，敬請重劃會依相關法令惠予說明。

大會答覆：1、本會依自辦重劃法定程序，將在重劃地價評定後，辦理重劃結果分配設計。所以目前尚無法確認最小分配面積為何。爰台糖公司重劃後是配地或採現金補償，則以重劃分配結果公告期滿確定為準。

2、每一重劃區工程項目及施工內容各有所異，重劃計畫書所列工程費，為技師初估所列，實際金額以送經各工程主管機關核定之數額為準。(獎辦第 33 條III)
另，農田水利圳路渠道為水利會要求本會予以改道，故其相關工程費用納入本重劃工程編列。

(五)發言人：甘瑞珍 (編號 30)

重劃計畫書內之道路用地所列增設合法建物通行巷道 485.48 m²，所指之位置？

大會答覆：其位置坐落在慈惠段 771 地號。在本重劃範圍申請審核時，由市地重劃委員會所要求，為免合法建物因重劃而無成通行之道路。

決 議：

一、本重劃區議案列入計算表決會員總人數為 621 人，其計算表決土地總面積為 403,704.89 平方公尺。

二、本案提請大會表決結果：

同意人數為 383 人，佔列入計算總人數 61.58%。

其同意之土地面積為 286,632.30 平方公尺，佔列入計算土地總面積 71.00%。

【釐正大會報告同意人數及其面積】

本次大會前二日(109 年 7 月 30 日)重劃區內有一筆土地因買賣登記而權屬異動(減少 4 人；增加 3 人)，爰本項數據修正如下：

同意人數為 382 人，佔列入計算總人數 61.51%。

其同意之土地面積為 286,679.10 平方公尺，佔列入計算土地總面積 71.01%。

三、本案照案通過。

八、臨時動議與意見交流：

(一)發言人：宋貴傑 (編號 101)

1、我們質疑理監事認為無發揮其功能。

2、授權理監事的事項是獎勵重劃辦法第 13 條，全體會員的基本權利怎麼可以授權理監事決議，已經破壞我們的財產權，財產權是屬於憲法保障。

3、有地主簽立契約書，這屬於法律上的重大瑕疵。

大會答覆：1、理監事的組成是由全體會員於第一次會員大會以記名投票選舉產生，達全體會員 1/2 以上，及其面積逾重劃區總面積 1/2 同意，完全符合規定。

2、為免經常大費周張勞駕各位地主出席大會，所以獎辦第 13 條規定會員大會的 14 項權責

中，有 7 項得經大會決議授權由理事會辦理，而本會於第二次會員大會以記名投票決議通過授權。

3、本案重劃平均總負擔為 39%，此為一平均值，各別實際負擔比例以市地重劃實施辦法規定計算，會因土地位置而有差異。但此部分權益並不受重劃會與其他地主簽立契約而影響，而簽立此契約其法無明文禁止，其約定當然成效且合法。

(二)發言人：蔡德信 (編號 536)

如果對分配土地的結果，地主認為不合理提出異議，是由誰來審議？

大會答覆：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 34 條第 2 項規定，地主對分配結果有異議得於分配公告期間內提出異議，由理事會協調處理。協調不成時，地主可以向法院訴請裁判。

(三)發言人：陳育沁 (編號 345)

我本是住宅用地又把我的地開 60%變路，把地畫的亂七八糟，整個過程中 16 米面寬被犧牲掉，過程中是受害，又被告知我被簽同意書，非經過我本人同意，所以我非常有疑慮 52%過半的表決我需要本會提供每次雙掛號記錄簽收單，提供已證明有明確送達。

大會答覆：會後提供陳小姐雙掛號簽收證明文件。

(備註：會後經陳小姐了解並告知，其同意書為母親所簽立)

(四)發言人：陳富昇 (編號 373)

希望重劃時程加速勿託那麼多年，時間就是金錢。

大會答覆：好，理事會依法定程序加速辦理本重劃。

(五)發言人：林彥霖 (編號 635)

這個市地重劃區很難得劃設一塊 1.45 公頃大面積的公園用地，也規劃了五條很長的綠園道路，計畫書裡也編了闢建公園將近 3,600 萬元以及其他應該算是充裕的建設經費。

希望主辦單位發包時能撥出適當的規劃設計經費，讓重劃區的綠化建設相對優良有特色，讓未來這個位在未來花蓮市中心區域的街景跟環境能夠因為今天這次的市地重劃脫胎換骨得到很大的進步及改善。

大會答覆：理事會將委託專業技師進行工程設計，參酌地方意見，並以花蓮縣政府各工程機關核定之圖說按圖施工，理事會必盡監造之責，力求本重劃公共工程之品質優良。

九、散 會： 11 時 40 分