

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第三次理事會
會議紀錄

- 壹、會議時間：中華民國 108 年 10 月 23 日(星期三)下午 2 點
貳、會議地點：宜蘭縣羅東鎮中山路二段 143 號
參、出席人員：詳如簽到簿
肆、列席人員：詳如簽到簿
伍、主席：特采聯開發有限公司指派代表陸紀康
 記錄：黃惠純
陸、主席報告：本會設理事 7 人，出席理事 7 人，另有候補理事 2 名列席，符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條規定，本席宣佈會議正式開始。

柒、議案討論：

報告事項一：本重劃區重劃業務進度

說明：

一、本重劃區重劃業務進度如下：

- (一) 於 108 年 3 月 1 日召開重劃會成立大會審議通過重劃會章程草案並選定理事及監事，並經宜蘭縣政府 108 年 5 月 8 日府地開字第 1080037945 號函核准，名稱訂名為「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會」。
- (二) 於 108 年 8 月 3 日召開第一次會員大會審議通過擬辦重劃範圍案，並經宜蘭縣政府 108 年 8 月 27 日府地開字第 1080134182 號函備查第一次會員大會紀錄。
- (三) 於 108 年 9 月 4 日以慶安重字第 1080901 號依法向宜蘭縣政府申請核定重劃範圍。

二、理事若有意見，請提會討論。

主席發言：有關重劃區的進度，大家可以到重劃會或者是縣府的網站查詢目前的重劃程序及進度。

案由一：本重劃區重劃業務之委託，提請決議案

說明：

- 一、本重劃區重劃各項業務之執行，依據本會章程第十二條第一項之規定，委由華友全市地重劃有限公司或該公司指定之人辦理；並授權理事會以重劃會名義與該公司或該公司指定之人簽訂業務委辦契約在案。
- 二、華友全市地重劃有限公司承攬重劃業務費用總額以宜蘭縣政府核定之重劃計畫書所列計之重劃作業費用金額扣除應(已)由重劃會自行負擔重劃作業之餘額。本會應給付之重劃作業費，若未能依契約所定付款條件如期支付時，擬依各筆重劃作業費應支付之期日及金額開始計息，其利率以宜蘭縣政府核定之重劃計畫書所載之貸款利率為準，至各期費用付清之日止。
- 三、本案業務委辦契約既經會員大會決議授權理事會與華友全市地重劃有限公司簽訂在案，基於理事長對外代表本會，故其契約書內容擬再授權理事長代表本會簽訂「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃區重劃業務委辦契約書」，如前揭契約書有不足或未規範之處，授權理事長代表本會與華友全市地重劃有限公司修訂或增補前揭契約書之內容。

辦法：

- 一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第14條之規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之。
- 二、本案提請理事會議決。

主席特采聯公司發言：因主席對於本決議事件有利害關係，進行討論及表決時應予迴避，決議時不計入該案件之出席人數。由出席的理事推舉張晉誠理事代理主持。

代理主席張晉誠發言：本案章程有明定委由華友全市地重劃有限公司辦理重劃業務，今提理事會決議授權由理事長代表重劃會簽約。



決議：因特采聯開發有限公司對於本次會議決議事件有利害關係，進行討論及表決時應予迴避，決議時不計入該案件之出席人數。經出席理事進行表決，同意理事人數為六人，不同意人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案依說明三照案通過。



案由二：本重劃區開發總費用籌措墊支案

說明：

- 一、按，「本重劃區開發總費用由承泰市地重劃股份有限公司、光毅股份有限公司、特采聯開發有限公司、高昌鴻開發有限公司、華友聯建設有限公司、華友全建設有限公司、聯鋒開發有限公司、京運開發有限公司、泓慶開發有限公司、展僑開發有限公司及高銓開發有限公司或上述公司所指定之人出資墊支，並就盈虧自負其責，與全體土地所有權人無涉；並授權理事會以重劃會名義與上述公司或公司指定之人簽訂契約。」「本重劃區全部抵費地，授權由理事會按評定重劃後地價出售予承泰市地重劃股份有限公司、光毅股份有限公司、特采聯開發有限公司、高昌鴻開發有限公司、華友聯建設有限公司、華友全建設有限公司、聯鋒開發有限公司、京運開發有限公司、泓慶開發有限公司、展僑開發有限公司及高銓開發有限公司或上述公司所指定之人。」分別為本會章程第十二條第二項及第四項所明定。
- 二、上述出資人自行籌措資金，並與本會簽訂金錢借貸契約，按主管機關核定重劃計畫書所載之利率計算利息，以出資人實際匯入本會帳戶之日或直接代墊之日起算實際借款金額及借貸期間應支付的利息。
- 三、本案開發費用出資墊支既經會員大會決議授權理事會與各出資人簽定契約在案，基於理事長對外代表本會，故其契約書內容擬再授權理事長代表本會簽訂，如前揭契約書有不足或未規範之處，授權理事長代表本會與各出資人修訂或增補前揭契約書之內容。

辦法：

- 一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 14 條之規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之。
- 二、本案提請理事會議決。

主席發言：因主席及部分理事對於本決議事件有利害關係，故就每一公司分別進行表決，有利害關係的理事進行討論及表決時應予迴避，且決議時不計入出席人數。

決議：經出席理事就每一公司分別進行表決，同意及不同意理事人數臚列如下表，均符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。

公司名稱	同意 理事(人)	不同意 理事(人)	公司名稱	同意 理事(人)	不同意 理事(人)
承泰市地重劃(股)公司	6 人	0	聯鋒開發有限公司	7 人	0
光毅股份有限公司	6 人	0	京運開發有限公司	5 人	0
特采聯開發有限公司	6 人	0	泓慶開發有限公司	5 人	0
高昌鴻開發有限公司	6 人	0	展僑開發有限公司	7 人	0
華友聯建設有限公司	7 人	0	高銓開發有限公司	7 人	0
華友全建設有限公司	7 人	0			

案由三：本重劃區公共設施工程規劃、設計及發包施工決議案

說明：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條、第 32 條及本會章程第 10 條之規定辦理。
- 二、依獎勵辦法第 32 條所定，理事會應按主管機關核准重劃計畫書所列工程項目(不含區內自來水、電力、電訊等相關管線設施工程)及頒訂工程規劃設計相關規定，進行重劃範圍公共設施工程

之規劃、設計及發包施工，其設計書圖及工程預算均應送請各該工程主管機關核定後始得發包施工，施工期間工程進度達30%及75%時應向主管機關申請查核。

- 三、考量主管機關對於重劃工程採嚴謹審核程序，為節省界面問題處理之人力與時間，降低管理工作負荷，經遴選專業廠商永達營造股份有限公司，該廠商曾經承攬多件重劃區重劃工程，其對於重劃工程經歷豐富，擬提案將重劃範圍公共設施工程依主管機關核定之數額以「統包」方式(包含規劃設計、工程施工及保固)方式辦理發包予永達營造股份有限公司。
- 四、本會應給付之工程費，若未能依契約所定付款條件如期支付時，擬依各筆工程費應支付之期日及金額開始計息，其利率以宜蘭縣政府核定之重劃計畫書所載之貸款利率為準，至各期費用付清之日止。
- 五、本案授權理事長代表本會與該公司簽訂相關契約，如前揭契約書有不足或未規範之處，授權理事長代表本會與永達營造股份有限公司修訂或增補前揭契約書之內容。

辦法：

- 一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項之規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上之同意。
- 二、提請理事會議決。

賴輝達先生發言：議案說明有提到永達營造股份有限公司有豐富的重劃工程實績，請主席陳述一下該廠商相關的業績。

主席發言：永達公司長期承攬甚多重劃案的公共設施工程，各位可以到華友聯公司網站中，點選重劃業績陳列的重劃案，在高雄、台南等地大多數是委由該公司承攬施作的。

本案雖以統包辦理，但有關工程的規劃設計必須都要有工程技師的簽證，然後送交宜蘭縣政府審查通過，重劃會之後會

另行發包監造，且在施工期間依法達一定施工進度(30%及75%)就要向主管機關申請查核，主管機關也會成立查核小組，必要時會聘請專家學者一起來查核工程。

決議：經全體出席理事進行表決，同意理事人數為7人，不同意理事人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。

案由四：本重劃區候補監事補選案

說明：

- 一、依據本會章程第八條及第九條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條規定辦理。
- 二、本會監事會依章程規定應設監事二人、候補監事一人，惟因候補監事歐長榕出售本重劃區土地所有權而喪失會員資格，故依本會章程規定應補選候補監事一人。
- 三、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條第3項第2款之規定，監事之選任為會員大會之權責，本案依法擬提請理事會審議通過後，擇期召開會員大會補選候補監事一人，以利重劃業務之運作與推展。

辦法：

- 一、本案提請理事會決議通過後，依說明三辦理。
- 二、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項之規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上之同意。
- 三、提請理事會議決。

決議：經全體出席理事進行表決，同意理事人數為7人，不同意理事人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。



捌、理事提問及回復意見：(均摘要意旨)

賴輝達先生提問

(一)沒有與重劃公司簽署私契的地主，如何計算他的重劃後分配比率？

主席回復：沒有簽約的地主，是以宜蘭縣政府日後核定本重劃區的重劃負擔(包含公共設施用地負擔及費用負擔)依法計算每一塊土地須扣除多少負擔後再來計算土地面積；有簽約的地主就依據契約約定的分配比率辦理，地主分配率如果不足，重劃公司也要自掏腰包補足給地主。

另外重劃負擔是由全區地主共同來負擔，不會另外排除有簽約或沒有簽約的地主就不用負擔。

(二)地主與重劃公司簽的私契會不會違反獎勵辦法等相關規定？

主席回復：地主與重劃公司簽的私權契約，主管機關不會去審核契約內容，契約內容在不影響其他參與重劃之土地所有權人權益的情況下，當事人都要遵守契約約定。

(三)地主是否可以用現金向重劃會購買被扣除重劃負擔部分的土地？

主席回復：重劃負擔包含公共設施用地負擔及費用負擔，舉例來說地主重劃前有 100 坪土地，會有大約 30 坪的土地抵扣當公共設施用地，這些興建公共設施用地在重劃完成後是由宜蘭縣政府取得，地主豈能買這些被劃設為公共設施用地的土地，如果每位地主都用現金向重劃會購買被扣除重劃負擔部分的土地，這些公共設施用地從何而來。

主管機關(宜蘭縣政府地政處)：今日與會主要是與各位理事意見交流，因本重劃區範圍大且會員人數眾

多，目前重劃作業程序較為嚴謹，所以審查時間較長，如果有任何意見，可以書面或電話向縣府或重劃會洽詢。



玖、臨時動議：無

壹拾、散會：下午 3 點 20 分

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會

第三次理事會議簽到簿

開會時間：中華民國一〇八年十月二十三日 下午二時

開會地點：宜蘭縣羅東鎮中山路二段 143 號

項次	職稱	姓名	簽名欄
1	理事長	特采聯開發有限公司	張●●
2	理事	高昌鴻開發有限公司	吳●●
3	理事	泓慶開發有限公司	陳●●
4	理事	呂●●波	呂●●波
5	理事	張●●誠	張●●誠
6	理事	林●●雄	林●●雄
7	理事	賴●●豪	賴●●豪
8			
9			
10			

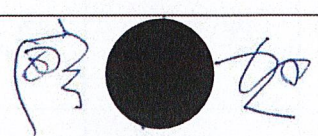
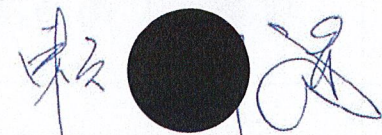
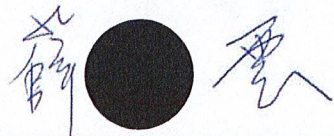
宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會

第三次理事會議簽到簿

開會時間：中華民國一〇八年十月二十三日 下午二時

開會地點：宜蘭縣羅東鎮中山路二段 143 號

列席者：

項次	職稱	姓名	簽名欄
1	候補理事	廖●旭	
2	候補理事	賴●達	
3	候補理事	陸●文	
4			
5			
6			
7			
8			