

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第三次會員大會 會議紀錄

會議時間：中華民國 110 年 4 月 10 日(星期六)下午 2 時

會議地點：本會會址(宜蘭縣蘇澳鎮新榮路 133 巷 15 之 1 號)

出席人員：(詳如簽到簿暨委託書)。

列席人員：趙培宏律師

主席：理事長特采聯開發有限公司指派代表人陸紀康

記錄：黃惠純

壹、會議開始

本重劃範圍土地所有權人總人數 806 人，總面積為 788,599.88 平方公尺。依據大會統計出席人數及面積截至下午 2 時 10 分，出席人數(含委託代理出席)計有 574 人，佔總人數 71.22%；出席面積計有 553,287.52 平方公尺，佔土地總面積 70.16%。人數及面積比例均已超過總人數及總面積 1/2 以上，主席宣布第三次會員大會會議開始。

備註：經會員陸續報到並重新檢核委託書，部分出席會員缺委託書或委託書簽署內容錯誤，故將其視為未出席方式統計。故統計實際出席人數(含委託代理出席)計有 571 人，佔總人數 70.84%；出席面積計有 554,099.98 平方公尺，佔土地總面積 70.26%。

貳、會議說明

本重劃範圍土地所有權人總人數 806 人，總面積為 788,599.88 平方公尺。依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 4 項但書規定，會員有下列情形之一者，其人數及所有土地面積不列入計算：

一、重劃前政府已取得之公共設施用地，且依規定原位置及原面積分配或依法應抵充之土地。則

(一) 蘇澳鎮(管理者：宜蘭縣蘇澳鎮公所)經管土地中面積 17,981.44 平方公尺，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條規定按原位置原面積分配，依法計算人數，面積不列入計算。

(二) 中華民國(管理者：財政部國有財產署)經管土地中面積 894.26 平方公尺；中華民國(管理者：交通部公路總局)經管土地中面積 1,933.13 平方公尺；中華民國(管理者：宜蘭縣政府)經管土地中面積 75.26 平方公尺；宜蘭縣(管理者：宜蘭縣蘇澳鎮公所)經管土地中面積 15,685.09 平方公尺，合計 18,587.74 平方公尺，經會同公有管理機關與主管機關實地會勘確認後，依平均地權條例第 60 條第 1 項、同條例施行細則第 82 條第 2 項第 1 款規定辦理抵

充為區內共同負擔之公共設施用地。

- (三)「臺灣宜蘭農田水利會」自 109 年 10 月 1 日起改制為公務機關，所有權人登記為中華民國（管理者：行政院農業委員會農田水利署），其經管土地中面積 16,561 平方公尺，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條規定按原位置原面積分配，依法計算人數，面積不列入計算。

以上，公共設施用地依法不列入計算人數 2 人（除中華民國-管理者：交通部公路總局及中華民國-管理者：宜蘭縣政府外，其餘公有土地管理機關係土地部分抵充，依法仍計算人數），不列入計算面積合計 53,130.18 平方公尺。

- 二、自籌備會核准成立之日（即民國 107 年 11 月 8 日）前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達 49 平方公尺（含）以上〔即宜蘭縣畸零地使用規則規定建築基地（正面路寬超過七公尺至十五公尺）之住宅區最小寬度 3.5 公尺及最小深度 14 公尺相乘之面積〕，則土地所有權人邱銘洲、邱銘源及高靜蕙等 3 人係於籌備會核准成立之日（107/11/8）前一年內，經贈與及買賣方式取得土地所有權，且其土地面積未達 49 平方公尺，依法不列入計算人數 3 人，不列入計算面積 67.58 平方公尺。

綜上，本次會員大會之議案表決可計入之人數及面積為：

可計入之人數共 801 人（806 人-2 人-3 人=801 人）；

可計入之面積共 735,402.12 平方公尺（788,599.88 平方公尺-53,130.18 平方公尺-67.58 平方公尺=735,402.12 平方公尺）。

參、議案討論

案由一、宜蘭縣市地重劃委員會審定之重劃計畫書草案，提請會員大會確認案

說明：

- 一、本重劃區重劃計畫書草案經第二次會員大會審議通過後，依法向宜蘭縣政府申請核准實施市地重劃，宜蘭縣政府受理後已依法舉行聽證會議、聯合初審會議並由宜蘭縣政府提送市地重劃委員會審議。
- 二、在審議重劃計畫書過程中，委員對於重劃計畫書草案內容有提部分建議修正事項，並經本會第 6 次理事會之決議通過，在不提高土地所有權人之負擔情形下，授權理事長依據審查委員所提意見調整及修正重劃計畫書草案後，提送市地重劃委員會審查。
- 三、現業經宜蘭縣市地重劃委員會 110 年第 1 次會議審定本重劃區重劃計畫書

草案，為確保土地所有權人權益，將宜蘭縣市地重劃委員會審定之重劃計畫書內容(附件1)，提請會員大會確認之。

辦法：以記名投票表決方式提請大會議決，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之同意行之。

主席說明：(均摘要意旨)

剛才司儀就本案簡報說明重劃計畫書草案修正內容，都是根據市委會委員審查意見要求修正，在場各位地主對於本案如有任何問題都可以提出看法。

會員發言及主席回復說明：(均摘要意旨)

(一) 何明宗 君：關於本案所提重劃計畫書草案修正內容中第十一項重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則，現在改為減輕重劃費用負擔 50%，減輕之重劃費用負擔不增加其他土地所有權人之負擔。但是所謂羊毛出在羊身上，有些人的重劃費用減少，為什麼不會增加在其他土地所有權人身上？那這些重劃費用支出的錢從何而來？

主席回復：(均摘要意旨)

原則上，如果符合本項原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕原則，減輕的重劃費用由開發公司負責。

(二) 賴學賢 君：關於有人發言提出減輕重劃費用負擔 50%的部分，我覺得那是在玩文字遊戲，寫是獎勵，但是其實是要大家繳 50%的負擔，重劃會本來是說大家負擔 45%，為何少數幾位委員就有辦法決定其他的土地要繳 50%負擔？至於我爸爸的土地本來就是屬於建地，建地舉例像桃園飛機場或是台南火車站的徵收，只要是建地都是一坪換一坪，我們本來就是屬於位在三叉路，兩邊面臨道路，本來就可以蓋房子的情形下，卻把我們限建約 40 年，影響我們三代，從我父親、我及我孩子都沒有辦法開發我們的土地，這些損失如何計算？現在又要我們負擔 50%實在不合理，我們被停止建設這些資金我們就損失很多，現在又藉著重劃的開發案要我們負擔 50%，我覺得不合理，我們本來的權利就已經受損，現在少數 7 個人就要決定這麼多人的土地，要我們繳 50%的負擔，我覺得這不合理，我們抗議不同意。

主席回復：(均摘要意旨)

我們現行是辦理市地重劃，而非都市計畫規劃，賴先生所提的這些內容在都市計畫階段已經一再地向各單位提出陳情，但是都市計畫委員僅是同意將合法建物剔除重劃範圍。但這些剔除區的地主所受到的損失卻遠比參加市地重劃更大，因為原本的建蔽、容積率 60%、180%，降低為住一的建蔽、容積率 60%、90%，只能蓋 1 樓半，想要增加容積還要去跟縣政府買容積。參加重劃是土地所有權人的福氣，參加重劃可以抵稅、移轉的稅金可以減輕，請賴先生可以向有關單位詢問這些資訊。目前是市地重劃委員會審議重劃計畫書草案階段，委員要求就區內原有合法建物要訂有減輕負擔之處理原則，賴先生也可以在土地分配結果公告期間提出異議，透過司法機關裁判來確認重劃會計扣賴先生的重劃負擔部分是否合理，重劃會在現行階段對於賴先生所提陳情只能先行作以上的回覆。

決議：(以表決單之表決數為準)

- 一、本會之議案表決計算，可計入之人數共 801 人；可計入之面積共 735,402.12 平方公尺。
- 二、本案經會員以記名投票表決，表決結果如下：
同意人數為 559 人，佔可計入之人數 69.79% (即 $559/806 \times 100\% = 69.79\%$)；
同意面積為 539,466.15 平方公尺，佔可計入之面積 73.36% (即 $539,466.15/735,402.12 \times 100\% = 73.36\%$)。
- 三、本案同意之會員人數及其所有土地面積，均已符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，本案照案通過。

備註：本議案經主席在會員大會當場宣布統計結果為同意人數為 563 人，佔可計入之人數 70.29%；同意面積為 531,657.02 平方公尺，佔可計入之面積 72.29%，嗣後重新檢算表決單發現同意人數及同意面積有誤繕情況，實際結果應以表決單的表決數為準。
上述修正後結果，不影響決議已有超過總人數及總面積 1/2 以上同意之情形。

案由二、修改重劃會章程案

說明：

- 一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，修改重劃會章程屬會員大會之權責；另按，本會章程第 17 條規定，本章程之訂定提經會員大會決議通過，並報請宜蘭縣政府核定後實行之，修改時亦同。

- 二、本會章程第2條規定，本會會址原設於「宜蘭縣蘇澳鎮馬賽路403號」，因應區內會員人數眾多，重劃業務需求量大增長，現有會址辦公空間不敷使用，擬將會址改設於「宜蘭縣蘇澳鎮新榮路133巷15之1號」，以利推展重劃業務。本會原另設公文聯絡地址為「宜蘭縣羅東鎮中山路二段143號」，因該址租期已屆滿未續租，故刪除本項規定，詳如章程修改對照表(附件2)。

辦法：以記名投票表決方式提請大會議決，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之同意行之。

決議：(以表決單之表決數為準)

- 一、本會之議案表決計算，可計入之人數共801人；可計入之面積共735,402.12平方公尺。
- 二、本案經會員以記名投票表決，表決結果如下：
- 同意人數為556人，佔可計入之人數69.41% (即 $556/806 \times 100\% = 69.41\%$)；
- 同意面積為537,983.73平方公尺，佔可計入之面積73.16% (即 $537,983.73/735,402.12 \times 100\% = 73.16\%$)。
- 三、本案同意之會員人數及其所有土地面積，均已符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條規定，本案照案通過。

備註：本議案經主席在會員大會當場宣布統計結果為同意人數為575人，佔可計入之人數71.79%；同意面積為552,969.85平方公尺，佔可計入之面積75.19%，嗣後重新檢算表決單發現同意人數及同意面積有誤繕情況，實際結果應以表決單的表決數為準。

上述修正後結果，不影響決議已有超過總人數及總面積1/2以上同意之情形。

主席說明：(均摘要意旨)

本來會址是向他人承租，目前所在會址是公司承購土地後自建工務所，日後地主對於重劃方面有任何想要向重劃會溝通協調或提出建議或者是對於施工部分有疑義時，都可以來會址反映，目前會址包括業務人員、工程規劃及施工人員都在此辦公。

本案是依法令規定將章程內容中對於會址及聯絡處所辦理修正，因此本案須提會員大會來審議表決。

肆、會員發言及回復意見：(均摘要意旨)

(一) 劉竹貴 君：對於剛才案由一附工作進度表中第九項在 109 年 1 月至 109 年 12 月辦理地價查估，請問這階段是否已經確實完成？還是這只是預定的目標日期？

主席回復：目前重劃會向市委會所提的重劃前及重劃後的地價是預估值，正式地價查估依法令規定必須在公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前，委託不動產估價師查估後送請主管機關提交地價評議委員會評定。

(二) 郭溪河 君：我請教的是，我的土地部分被劃設為滯洪池，重劃會辦理重劃後土地分配時，是會邀請地主協商參與？還是重劃會自己分配後才會通知地主？

主席回復：目前重劃前後地價尚未評定，而且依法令規定辦理重劃土地分配前，須將計算負擔總計表送主管機關核定，所以目前還無法跟各位地主協商土地分配的事情。重劃法令也規定重劃後土地分配位置，原則是以重劃前原來土地原位次分配在原街廓面臨原有路街線為原則。等地價評定後要進行重劃土地預分配時，重劃會將邀請地主協商並說明有關重劃後土地分配的法令，讓地主了解，並非地主所說的由重劃會自行隨意分配。

伍、臨時動議：無

陸、散會(下午 2 點 50 分)