

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會成立大會 會議紀錄

會議時間：中華民國 108 年 3 月 2 日(星期六)上午 11 時

會議地點：宜蘭龍園會館(宜蘭縣羅東鎮中山路二段 48 號)

出席人員：土地所有權人親自出席計 193 人，會員委託他人代理出席人數計 398 人(詳如簽到簿暨委託書)。

列席人員：趙培宏律師

主席：籌備會代表人高昌鴻開發有限公司陸紀康總經理

記錄：黃惠純

壹、會議開始

本擬辦重劃範圍土地所有權人總人數 854 人，總面積為 788,612.56 平方公尺。

依據大會統計出席人數及面積截至 11 時，出席人數(含委託代理出席)計有 437 人，佔總人數 51.17%；出席面積計有 485,031.25 平方公尺，佔土地總面積 61.50%。人數及面積比例均已超過總人數及總面積 1/2 以上，主席宣布會議開始。

備註：經會員陸續報到後，統計實際出席人數(含委託代理出席)計有 591 人，佔總人數 69.20%；出席面積計有 566,041.24 平方公尺，佔土地總面積 71.78%。

會議說明：蘇澳鎮公所經管土地中面積 18022.4 平方公尺，屬重劃前政府已取得之公共設施用地，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，依據同法第 13 條之規定，此部分面積不列入計算。另有土地所有權人邱銘洲、邱銘源等 2 人係經贈與取得土地所有權，其土地面積未達 49 m²且取得日期於籌備會核准成立之日(107/11/8)前一年內，依據同法第 13 條之規定，此人數及面積不列入計算。
本重劃會成立大會之議案表決計算，可計入之人數共 852 人；可計入之面積共 770,539.51 平方公尺。

貳、貴賓介紹

今天很感謝林棋山縣議員、蘇澳鎮民代表陳映蓉女士、新城里張義隆里長、永榮里賴錦昌里長蒞臨大會，期望各位能協助地主，給予重劃會指導並監督重劃會，讓重劃進展可以順利進行。

參、主席致詞(摘要意旨)

非常感謝各位地主百忙之中撥空參加今日成立大會，也向各位說明因現行

重劃法令規定，重劃會成立後，預計 3 個月後還要再召開會員大會，會議資料依法送請宜蘭縣政府審查通過後，還須公告並通知土地所有權人。

現在召開會員大會的次數多，希望地主給予支持及幫忙，踴躍親自參加大會，如地主無法出席會議，也懇請同意書面委託出席，讓大會可以順利召開。

公司在中、南部地區完成很多重劃，面積約有兩百多公頃，公司網站都可以查詢，希望大家有空也到中、南部地區參觀這些完成重劃、建設開發地區。

公司秉持誠心誠意服務態度，關於本區地主重劃後分配比率部分，站在一人對眾人的立場上，分配比率都會相同，不會有個人差異，希望大家能顧全大局，讓重劃進度能夠順利推展，儘速讓這塊土地完成開發利用。

肆、 貴賓致詞(摘要意旨)

林棋山縣議員：

很榮幸參與今天的成立大會，本案內政部都市計畫已經通過，重劃會今天就是要來依據相關法令來選任重劃會的理、監事，以後土地分配或重劃階段執行的項目，這些都是關係到在座各位地主的權益，所以各位地主應該選出自己信任的人擔任理、監事，來維護各位地主的權益。也感謝陳金德縣長對本重劃區的支持，讓本案的都市計畫能夠順利通過，我也很關心各位地主的權益，會站在地主的立場協助與開發單位及公部門進行溝通協調。希望各位地主能踴躍出席參與大會，來了解重劃執行進度，以確保自身權益。以上，希望今日大會可以圓滿成功，重劃順利完成，祝福大家成功，感謝各位。

伍、 議案討論

案由一、 審議本區重劃會章程草案

說明：

- 一、 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 10 條、第 11 條及第 13 條之規定辦理。
- 二、 籌備會已依法完成研擬重劃會章程草案(如開會通知附件)，提經本次大會決議通過並呈報宜蘭縣政府，並同意依宜蘭縣政府要求修改及核准的內容，作為本區重劃業務執行準則。

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。

宣讀重劃會章程草案

會員發言及回復說明：(均摘要意旨)

單上，同意該候選人擔任理事或監事時，於該候選人之勾選欄處打「✓」，每張選舉票最多勾選理事 7 人、監事 2 人，超過者或全張未打「✓」者都算廢票，依統計結果由得票數較高者依序當選，票數相同時以抽籤決定之。

- 四、選出理事、候補理事、監事、候補監事之名單後，由會員以記名投票表決方式行使同意權，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。

主席報告：

今天選舉理事候選人提名 12 名、監事候選人提名 5 人，經投票後依理、監事候選人得票數多寡為序，由得票數第一至第七名之理事候選人當選理事，第八至第十名理事候選人為候補理事；由得票數第一至第二名監事候選人當選監事，第三名監事候選人為候補監事。徵詢現場會員無其他意見並開始進行提名。

決議：(以表決單決數為準)

- 一、經會員提名，理事候選人提名編號依序為：

	被提名人	面積(m ²)
候選人 01	高昌鴻開發有限公司	11102.04
候選人 02	泓慶開發有限公司	164.98
候選人 03	賴尚豪	716.53
候選人 04	特采聯開發有限公司	2176.22
候選人 05	張晉誠	140.35
候選人 06	呂水波	141.09
候選人 07	廖彥旭	62.72
候選人 08	林正雄	244.8
候選人 09	賴輝達	1296.17
候選人 10	林翰	1475.03
候選人 11	陸炤文	181.12
候選人 12	林栢燎	741.42

經出席會員以不記名方式進行投票，票選結果統計：

	被提名人	面積(m ²)	得票數	結果
候選人 01	高昌鴻開發有限公司	11102.04	499	當選
候選人 02	泓慶開發有限公司	164.98	473	當選
候選人 03	賴尚豪	716.53	345	當選
候選人 04	特采聯開發有限公司	2176.22	477	當選
候選人 05	張晉誠	140.35	392	當選
候選人 06	呂水波	141.09	406	當選
候選人 07	廖彥旭	62.72	243	候補 1
候選人 08	林正雄	244.8	382	當選
候選人 09	賴輝達	1296.17	144	候補 2
候選人 10	林翰	1475.03	54	-
候選人 11	陸炤文	181.12	133	候補 3
候選人 12	林栢燦	741.42	72	-

補充說明：在成立大會當場宣布各理事候選人得票數的統計結果，會後實際清點選票後，發現候選人得票數計算有誤繕情況，實際應以選票統計結果為準，更正各候選人之得票數，更正結果並不影響七席理事及三位候補理事當選情形。

二、經會員提名，監事候選人提名編號依序為：

	被提名人	面積(m ²)
候選人 01	陳建良	103.31
候選人 02	黃姿璇	348.96
候選人 03	游錦城	472.39
候選人 04	歐長榕	2175.88
候選人 05	朱光輝	818.57

(一) 賴輝達 君：

今日審議的章程是日後理事會執行的依據，對於章程內容我個人有幾點的看法，請詳如我準備的對照表內容。

建議修改第六條會員大會之權責及決議程序、第十四條土地分配及異議處理原則之條文內容，此會員大會權責事項授權理事會辦理事項多，理事會權利太大。

宜蘭縣議會 107 年 6 月 28 日通過宜蘭縣自辦市地重劃地區管理維護建設自治條例，建議增訂第十六條重劃區管理維護建設費之條文。請主席裁決以上修正意見是否進行覆議、討論以及表決。

主席回復：

剛才賴老師所建議的，只要法令有規定的事項，重劃會就應依照法令規定辦理，章程內容如有未規定到部分，還是要依照相關法令規定辦理。

法令規定可以授權理事會辦理的事項，希望各位可以同意授權，否則誠如剛提到審議決算，重劃後土地登記完成換發新權狀大家賣掉土地，屆時還要再通知地主召開會員大會，出席人數及面積要過半真的會難如登天。

議決內容還是依照原章程草案內容進行表決。

(二) 廖彥旭 君：

現行重劃辦法在 2 年前大法官釋憲修正法規後，法規內容比公辦重劃還要嚴謹，大家不用擔心，本次審議章程內容通過後，還要送縣政府審查內容，不是在這邊或開發單位說了算。

宜蘭縣議會通過管理維護建設費的自治條例，在土地權利變更登記前就要繳交，章程內容雖沒有規定，但只要屬法令規定，我們就要遵守。

(三) 游錦城 君：

理、監事名額是否可以增加？因本區範圍人數有八百多人，理、監事名額只有 7 位及 2 位，比例太少。

理、監事的產生應該由現場、在座現有的地主來選任，應不包括委託代理出席的，委託書應該代表開會而不是代表參選。

主席回復：

今天未出席的地主是不能選舉或被選舉理、監事，但是法令有規定地主不能親自出席時，可以書面委託他人代理出席，由代理人行使會員權利，代理人當然可以表決投票。

理事及監事選任後也是要有會員人數及總面積超過半數以上之同意才可以擔任。

(四) 王秋吉 君：

法令有規定理、監事出席理、監事會議是不容他人委託代理出席的，但是理事不一定對於重劃方面有專業的背景，是不是章程內容可以刪

除不得委託代理出席的字眼？

剛才主席提到3個月開一次會員大會，是不是可以縮短二個月或者一個月開一次？這樣可以縮短重劃期程。

主席回復：

現行獎勵重劃辦法規定必須是地主才能擔任重劃會理、監事，且獎勵重劃辦法第16條有明確規定，理、監事會議必須由理、監事親自出席，法令規定是無法違背的。

(五) 未具名先生：

剛才賴老師針對章程有一些修正意見，主席也對此做說明解釋，但是我覺得大家都不是法律專家，今天有律師在現場，也有錄音錄影，是否請律師表示專業意見？

趙培宏律師回復：

賴老師建議修改第14條理事會經研擬重劃分配結果草案後，增加檢具相關圖冊1.計算負擔總計表、2.重劃前後土地分配清冊、3.重劃後土地分配圖、4.重劃前地籍圖、5.重劃前後地號圖、6.重劃前後地價圖等，這些內容就是獎勵重劃辦法第34條有明文規定，這些法律有明文規定，無須在章程再明文規定之，因為法律既然有明確規定，重劃會就必須依法辦理。

相同道理，賴老師提到增加第17條宜蘭縣議會通過的宜蘭縣自辦市地重劃地區管理維護建設自治條例部分，現行法律有規定就按現行法律規定辦理，日後法律有修改時，就按照修改後的法律規定辦理。

(六) 朱光輝 君：

章程草案第12條有提到重劃各項業務之執行由華友全市地重劃有限公司，重劃的開發總費用由高昌鴻開發有限公司等公司出資，我查詢後發現高昌鴻開發有限公司的資本額是1,000萬元，那本重劃區開發費用預計是20~27億，我想請問其他公司的資本額大概多少？如何用這樣有限的金額去推這樣的計畫？既然華友聯開發公司是上市公司，是不是章程內容改由華友聯開發公司出面執行重劃？這樣對地主更有保障也更放心。因為很多建案都會出現一個問題，地主是一批人，建商又是另外一批人，萬一興建過程中蓋不下去，結果就變成爛尾樓，建商蓋不下去，地主也沒有辦法使用自己的土地，也找不到人繼續接手，請教如何確保這80公頃內地主的權益？

主席回復：

華友聯開發公司是一間上市公司，主管機關監督上市公司的營業項目經營是很嚴謹，華友聯開發公司是建設公司，營業項目是住宅建築，並沒有市地重劃方面的項目。

各位地主出具同意書，同意由開發公司代辦重劃業務，土地所有權狀都在每個人自己手上，直到重劃完成換發土地權狀，開發公司都不會

向各位地主拿權狀，公司對於資金方面絕對是有把握才會進行本重劃案。

在重劃過程中，如果理、監事有延誤重劃業務，會員可以依法令規定連署請求或自行召開會員大會來撤換這些理、監事，主管機關宜蘭縣政府都會依法站在督導的立場監督重劃會執行重劃事務。

(七) 林義雄 君：

章程草案第 6 條文內容有提到路寬有 7 米及 15 米，住宅面寬還有 3.5 米，請問你們公司自己的土地都在哪裡？為何你們可以在 15 米路寬，我卻在 3.5 米路寬？

主席回復：

重劃分配原則就是重劃前土地原街廓原位次分配，本重劃範圍最小建築基地面積，是依據宜蘭縣畸零地使用規則規定必須要有 49 平方公尺以上，所以地主重劃土地計扣重劃負擔後的面積要有 49 平方公尺才能配地，不足此面積就無法建築。

(八) 張敏昌 君：

為顧及重劃會員的權益，我覺得建請擔任理、監事的人員不能任職於開發商，避免有立場偏頗疑慮。

主席回復：

重劃工程雖然委託水保技師或土木技師來規劃設計，但也要有人來執行這些規劃設計的內容，而開發公司就有其對於重劃工程施工等方面專業的人員。公司確保地主的權益就是重劃後分配比率為 55%，如果一直提出增加對重劃會或對理、監事限制，本重劃區可能要進行十年才能完成吧。

(九) 賴輝達 君(第二次)：

剛有地主提到委託華友全市地重劃有限公司，這間公司是今年 1 月才成立的，我也有查到華友聯市地重劃股份有限公司，是不是本重劃區由華友聯市地重劃股份有限公司來承辦，不要由新成立的公司來承辦本重劃？

主席回復：

本重劃區由華友全市地重劃有限公司承辦重劃業務，主要有是有稅務方面的考量，希望各位地主不用去考量是由哪一間公司來承辦本重劃案。修正後的獎勵重劃辦法規定是非常嚴謹的，每一階段執行的重劃事務，甚至是每一份主管機關核准的函文都會公告在縣府網站，還有每一次會員大會及理事會議紀錄也都會公告並通知土地所有權人。

主席報告：

拜託各位地主能同意支持第一案章程草案內容，本章程草案內容送主管機關審查後如內容有須修正，就授權同意依照宜蘭縣政府要求修正及核准的內容為準，不另再召開會審議。現進行第一案由表決。

決議：(以表決單決數為準)

- 一、本重劃會成立大會之議案表決計算，可計入之人數共 852 人；可計入之面積共 770,539.51 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 570 人，佔可計入之人數 66.90%(即 $570/852*100%=66.90\%$)；
同意面積為 525,302.32 平方公尺，佔可計入之面積 68.17%(即 $525,302.32/770,539.51*100%=68.17\%$)。
- 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。

補充說明：本議案在會議當場宣布統計結果為同意人數為 559 人，佔可計入之人數 65.46%；同意面積為 516,986.61 平方公尺，佔可計入之面積 67.09%，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決數為準。
修正後結果，不影響決議有超過總人數及總面積 1/2 以上同意之情形。

案由二、選任本區重劃會理事及監事案

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 11 條及第 13 條之規定辦理。
- 二、依前案本區重劃會章程第 8 條之規定，本會理事會設理事七人、候補理事三人，並由理事互選一人為理事長；本會監事會設監事二人、候補監事一人。
- 三、理事經選任後，隨即召開第一次理事會，並由理事互選一人為理事長，擔任本會代表人。

辦法：

- 一、應選資格：
擬辦重劃範圍無規定最小建築基地面積，理事及監事個人於擬辦重劃範圍重劃前所有土地面積合計應達 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〕。
- 二、提名方式：
由現場出席之會員自薦或推薦候選人方式提名，提名之候選人不得同時擔任理事及監事候選人。
- 三、投票方式：
由出席會員採不記名連記法投票方式選任，會員在選舉票候選人名

經出席會員以不記名方式進行投票，票選結果統計：

	被提名人	面積(m ²)	得票數	結果
候選人 01	陳建良	103.31	455	當選
候選人 02	黃姿璇	348.96	432	當選
候選人 03	游錦城	472.39	71	-
候選人 04	歐長榕	2175.88	93	候補
候選人 05	朱光輝	818.57	56	-

補充說明：在成立大會當場宣布各監事候選人得票數的統計結果，會後實際清點選票後，發現候選人得票數計算有誤繕情況，實際應以選票統計結果為準，更正各候選人之得票數，更正結果並不影響二席監事及一位候補監事當選情形。

三、主席報告：

現在會員選出理事、候補理事、監事、候補監事後，請各位會員進行記名投票表決行使同意權，本案同意之會員人數及其所有土地面積都要超過半數。

四、本案經會員以記名投票方式行使同意權之表決結果如下：

- (一) 本重劃會成立大會之議案表決計算，可計入之人數共 852 人；可計入之面積共 770,539.51 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 565 人，佔可計入之人數 66.31%(即 $565/852*100\%=66.31\%$)；
同意面積為 514,642.37 平方公尺，佔可計入之面積 66.79%(即 $514,642.37/770,539.51*100\%=66.79\%$)。

五、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：本議案在會議當場宣布統計結果為同意人數為 557 人，佔可計入之人數 65.22%；同意面積為 495,253.56 平方公尺，佔可計入之面積 64.27%，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決數為準。

修正後結果，不影響決議有超過總人數及總面積 1/2 以上同意之情形。

陸、會員書面提問及主席回復

(一) 何石秀美 君：

請問貴公司針對此開發案銀行貸款款項，是否有經銀行信託且專款專用？

主席回復：(摘要意旨)

這些出資公司如果向銀行借錢，一定是拿他們自己名下在其他地區的建地抵押給銀行作為擔保，來因應辦理重劃的資金。

柒、臨時動議：無

捌、散會(下午 1 點半)