

副本

發文方式：紙本遞送

PDF Eraser Free

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓

承辦人：陳信坤

電話：(04)2217-0682

傳真：(04)2220-3085

電子信箱：m67221@taichung.gov.tw

40343

臺中市西區三民路1段158號6樓

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國102年2月8日

發文字號：府授地劃一字第1020023211號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴會所報臺中市神岡區大夫第自辦市地重劃區重劃會章程、會員與理事、監事名冊、第一次會員大會紀錄及理事會紀錄准予核定，請 查照。

說明：

- 一、復貴會102年1月31日大夫第自籌字第1020131001號函。
- 二、旨揭第一次會員大會紀錄及理事會紀錄，請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條規定，於會址公告及通知相關土地所有權人。

正本：臺中市神岡區大夫第自辦市地重劃區籌備會

副本：臺中市政府地政局

胡志強 休養
副市長蕭家淇代行

本案依分層負責規定授權主管局長決行

臺中市神岡區大夫第自辦市地重劃區重劃會章程

- 第一條：本章程依據中華民國 101 年 2 月 4 日內授中辦地字第 1016650151 號令修正發布「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 10 條規定訂定之。
- 第二條：本自辦市地重劃區依本章程規定辦理。本章程未規定者，依市地重劃有關法令規定辦理。
- 第三條：本重劃會定名為「臺中市神岡區大夫第自辦市地重劃區重劃會」（以下簡稱為本會）。會址設於：「臺中市神岡區中山路 614 巷 69 弄 25 號」。
- 第四條：本重劃區實施範圍係以「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」規定辦理，並報經臺中市政府 100 年 6 月 1 日府授地劃一字第 1000100148 號函核定，面積約 1.72 公頃(依土地登記簿所載為準)。其範圍四至如下：
東至：以神岡區民權一街(不含)為界。
西至：以神岡區中山路 614 巷(含)為界。
南至：以神岡區中山路(不含)為界。
北至：以神岡區文化路(含)為界。
- 第五條：本會係以本自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員。但土地分配結果公告期滿後，以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載之土地所有權人為會員。
- 第六條：會員大會之召開條件與程序如下：
一、由理事會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定之作業程序或視重劃作業之需要召開之。
二、經全體會員十分之一以上，且其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上連署，以書面記明提議事項及理由，請求理事會召開。但經會員大會決議之提案，於一年內不得作為連署請求召開會員大會之提議事項或理由。
三、會員大會之召開，重劃會應於開會七日前將開會時間、地點通知各會員。會員大會召開均由理事長擔任會議主席，理事長無法親自出席時，得由理事長指派或由理事互推一人擔任。
四、會員大會開會時，會員應親自出席，如不能親自出席時，得以書面委託他人代理。

PDF Eraser Free

- 五、會員如為政府機關或法人者，由代表人或指派代表行使之。
- 六、會員大會決議事項應作成會議記錄，並應於會後函送臺中市政府核定。

第七條：會員之權利與義務：

- 一、選舉或被選舉為理事、監事之權利。
- 二、本會會員對重劃業務有提案及參與表決之權利。
- 三、本會會員應遵守本會章程及市地重劃有關法令規定暨會員大會決議事項之義務。
- 四、所有土地參加重劃應依法負擔公共設施用地及重劃費用之義務。

第八條：本會會員大會之權責如下：

- 一、通過與修改章程。
- 二、選任與解任理事、監事。
- 三、監督理事、監事職務之執行。
- 四、追認或修正重劃計畫書。
- 五、重劃分配結果之認可。
- 六、抵費地之處分。
- 七、預算及決算之審議。
- 八、理事會、監事會提請審議事項。
- 九、「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定應提會員大會審議之事項。
- 十、其他重大事項。

會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意行之。但有下列情形之一者，其人數、面積不列入計算：

1. 重劃前政府已取得之公共設施用地且依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定原位置原面積分配及依法應抵充之土地。
2. 中華民國100年1月25日本自辦市地重劃區籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達本自辦市地重劃區最小建築基地面積或土地分配後本自辦市地重劃區最小分配面積二分之一。
3. 受託人接受委託人數超過本自辦市地重劃區內私有土地所有權人人數十分之一。

第一項之權責，除第一款至第四款及第八款外，其餘各款會員大會授權由理事會辦理。

第九條：本會設理事7人，候補理事1人，均為無給職，由會員就有行為能力及重劃前土地面積達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積者選任之，任期至本重劃會解散終止。理事因故出缺，由候補理事依序遞補，並報請臺中市政府備查。

第十條：各理事依法行使本章程第八條第三項、第十二條及獎勵土地所有人辦理市地重劃辦法有關規定之職權時，如有違背法令或藉故拖延不配合，致損及本會會員及投資開發者之權益時，應負損害賠償責任。

第十一條：理事會設理事長一人，由全體理事互選之，並為理事會之會議主席及對外代表本會。理事長因故無法親自出席，得由理事互推一人為之。

第十二條：理事會之職權如下：

- 一、 召開會員大會並執行其決議。
- 二、 執行章程訂定之事項及章程變更之提議。
- 三、 代為申請貸款。
- 四、 土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。
- 五、 工程設計、發包、監造、驗收、移管及其他工程契約之履約事項。
- 六、 異議之協調處理。
- 七、 撰寫重劃報告。
- 八、 會員大會授權執行事項。
- 九、 其他重劃業務應辦事項。

理事會對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上同意行之。

理事會執行重劃業務時，得視實際需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理，並將相關人員名冊送請直轄市或縣(市)主管機關備查。

第十三條：本會設監事1人，候補監事1人，均為無給職，由會員就有行為能力及重劃前土地面積達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積者選任之，任期至本重劃會解散終止。監事因故出缺，由候補監事依序遞補，並報請臺中市政府備查。

第十四條：監事會之職權如下：

- 一、 監察理事會執行會員大會之決議案。
- 二、 監察理事會執行重劃業務。

- 三、 審核經費收支。
- 四、 監察財務及財產。
- 五、 其他依權責應監察之事項。

監事會對於前項各款事項之決議，應有監事四分之三以上之出席，出席監事三分之二以上之同意行之。

重劃會不設監事會時，第一項各款所列事項，由監事一人行之。

第十五條：有下列情事之一者，不得擔任本會之理、監事：

- 一、 曾犯內亂、外患罪，經判決確定。
- 二、 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾兩年者。
- 三、 曾服公務虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾兩年者。
- 四、 受破產之宣告，尚未復權者。
- 五、 有重大喪失債信之情事尚未了結，或了結後尚未逾兩年者。
- 六、 限制行為能力者。

第十六條：本會理事、監事有下列事項之一者，喪失理、監事資格，應予解職，其缺額由候補理、監事依序遞補之，並同時向臺中市政府報備。

- 一、 喪失會員資格者。
- 二、 因故辭職，經理事會或監事會決議通過者。
- 三、 任職期間有前條所列情事發生者。
- 四、 連續二次無故缺席，視同辭職。

第十七條：本會理事、監事應親自出席理事、監事會議，不得委託他人代理。但理事、監事為政府機關或法人者，得由代表人或指派代表行使之。

第十八條：本重劃區重劃各項業務之執行及開發總費用之籌措墊支委由家 土地開發股份有限公司或該公司指定之人士辦理。

區內土地所有權人應以其未建築土地折抵支付公共設施用地及開發總費用。如無未建築土地，改以現金繳納差額地價。

本重劃區全數抵費地授權由理事會移轉予家 土地開發股份有限公司或該公司指定之人士，作為償還所墊支之開發總費用。

本重劃區開發盈虧由家 土地開發股份有限公司自負之，不得藉故要求其他費用。

第十九條：本重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依照「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理。

前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃土地分配或工程施工者為限。土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，得由理事會協調；協調不成時，由理事會報請臺中市政府予以調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請管轄之司法機關裁判，逾期不訴請管轄之司法機關裁判者，理事會應依調處結果辦理。但妨礙公共設施工程施工之地上物，於調處後仍拒不拆遷者，理事會得將前項補償數額依法提存後，送請臺中市政府依平均地權條例第六十二條之一第一項規定代為拆遷。

自辦市地重劃進行中，重劃區內土地所有權人阻撓重劃施工者，得由理事會協調；協調不成時，訴請司法機關處理。

第二十條：本重劃區土地分配結果應公告三十日，土地所有權人對於分配結果得於公告期間內以書面提出異議；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。

前項異議，由理事會協調處理，如協調不成時，異議人應於理事會會議協調記錄送達後十五日內，訴請司法機關裁判並同時通知本會，逾期或未訴請司法機關裁判者，依公告分配結果確定之。

前二項確定之分配結果，由理事會送請主管機關辦理重劃後土地確定測量及土地登記。

第二十一條：重劃區於抵費地全數出售後，應先辦理結算，送監事會審議後，報請臺中市政府備查，並報請解散重劃會。



第二十二條：會員大會及理事會召開時，應函請臺中市政府派員列席指導，其會議記錄應送請臺中市政府備查，並於會址公告及通知相關土地所有權人。

第二十三條：本重劃區之開發若有爭議而涉訟者，應以臺灣臺中地方法院為管轄法院。

第二十四條：本重劃會章程於會員大會審議通過並報請臺中市政府核定後生效，修改時亦同。

臺中市神岡區大夫第自辦市地重劃區 理事、監事名冊

| 編號 | 職稱 | 姓名 | 住址 | 重劃區內土地面積 |
|----|------|------|-----------|-----------------------|
| 1 | 理事長 | 洪 鵬 | 臺中市南屯區三和里 | 61.51m ² |
| 2 | 理事 | 吳 鎔 | 臺中市神岡區社口里 | 1044.75m ² |
| 3 | 理事 | 吳 成 | 臺中市神岡區社口里 | 82.81m ² |
| 4 | 理事 | 林 | 臺中市神岡區社南里 | 154.34m ² |
| 5 | 理事 | 林 栢 | 臺中縣神岡鄉社口村 | 176.86m ² |
| 6 | 理事 | 張林 釵 | 臺中市豐原區富春里 | 126.01m ² |
| 7 | 理事 | 林 偉 | 臺中市豐原區豐圳里 | 199.96m ² |
| | 候補理事 | 林 忠 | 臺中市神岡區社口里 | 219.58m ² |
| 編號 | 職稱 | 姓名 | 住址 | 重劃區內土地面積 |
| 1 | 監事 | 施 源 | 臺中縣神岡鄉社口村 | 208.46m ² |
| | 候補監事 | 林 子 | 新北市樹林區和平里 | 138.97m ² |

*上列理事、監事個人所有重劃前土地面積已達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積(49m²)。

臺中市神岡區大夫第自辦市地重劃區 第一次會員大會 會議記錄

- 一、 時間：中華民國 101 年 12 月 23 日(星期日)上午 10:00
- 二、 地點：臺中市神岡區社南里民族路 32-2 號 2 樓(萬興宮後方會議大樓)
- 三、 出席：本重劃區土地所有權人，可計入會員共 216 人，可計入面積共 16,175.054 平方公尺。本次大會會員出席人數計 127 人，出席人數比率為 58.8%；出席會員持有土地面積計 11,601.208 平方公尺，出席面積比率為 71.70%。(詳如簽到簿)

大會開始

主席：洪 鵬先生(籌備會發起人之一)

記錄：范 鈴

四、 主席報告：

為保障所有土地所有權人之權利與義務，本會員大會將全程錄音、錄影。

本重劃區範圍北以七街、東以民權一街為界；南以中山路、西以中山路 614 巷為界。是依據民國 89 年 5 月 25 日 89 府建城字第 141387 號函公告之「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」規定辦理。主要目的是為了地方建設發展，讓原本共有、不方整、無法有效利用的土地，在重劃後都能有效利用，讓每塊土地皆能成為方整建地。本案能順利進行，首先要感謝各位會員熱心參與推動，也要恭喜各位，本區會有地下化的電力設施、排水設施及管線設施，未來將會是神岡區的重劃示範區，今幸得各位會員的熱心參與，始能於今天順利召開會員大會，首先表示萬分感謝與歡欣。

首先向各位會員介紹一下本計畫案之始末(略)，本重劃區能有此成果，誠屬不易，今後還望各位多多鼓勵，以期重劃工作進行順利，早日完成。

本次大會討論事項不僅事關各位會員權益，還對地方繁榮與發展，均是大利多；希望大家多關心、多配合，期望大家都能接受與滿意。

五、 討論內容：

第一案：

案由：「臺中市神岡區大夫第自辦市地重劃區重劃計畫書」提請追認。

說明：

- (一)本重劃計畫書經市政府核定後，已發函通知各土地所有權人閱覽，並公告 30 日，於公告期間並無異議，故提請會員大會追認。
- (二)依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第九條、第十一條及本章程第八條第四款規定辦理。
- (三)本計畫書業經臺中市政府 101 年 10 月 26 日府授地劃一字第 1010187247 號函核定；並自 101 年 11 月 02 日起至 101 年 12 月 03 日止，公告 30 日在案，期滿召開本次會員大會。

辦法：於會員大會時，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意後，依計畫書內容實施。

決議：同意人數 118 人，佔總人數比例 54.63%；面積 10,284.56 平方公尺，佔重劃區總面積比例 63.58% 超過規定門檻，本案照案通過。



第二案：

案由：「臺中市神岡區大夫第自辦市地重劃區重劃會章程」，提請討論。

說明：

- (一)本章程於會議中逐條宣讀討論，一次表決之。
- (二)籌備會依『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』相關規定，擬訂重劃會章程，提請會員大會討論。

辦法：於會員大會時，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意後，依章程內容實施。

決議：同意人數 118 人，佔總人數比例 54.63%；面積 10,284.56 平方公尺，佔重劃區總面積比例 63.58%，超過規定門檻，本案照案通過。

本案討論過程中，有地主提問，問題及回覆如下：

PDF Eraser Free

提問 1(林 宜)_僅說成立重劃會，未說明內容；是否會把區內房子全拆？該如何處理請說明。

回答：重劃辦理之內容皆載明於重劃計畫書內；重劃並不是把區內所有建物全數拆除，相反地，區內大多數建物都得以合法保留，建物之拆除或不拆皆有法令規定之。例如中山路旁之建物，若可成為合法建地者，皆可原地保留。

提問 2(林 津)_如果分配到土地有地上物如何處置？

回答：重劃完成後保證分配到的土地是無地上物，除非該宗土地及其地上物之所有權人同意原建物保留，辦理重劃的目的就是要讓土地得以合法並得到最佳之利用率。現有很多情況是土地是你的，而地上建物被使用、租賃，造成很多紛爭，故重劃便可以一起解決這些問題。



提問 3(藍 蒼)_章程第七條第四項提及，所有土地參加重劃應依法負擔公共設施用地及重劃費用之義務。有的要拆房子還要負擔重劃費用請問這樣合理嗎？

回答：公共設施用地所有土地所有權人皆應負擔，故土地所有權人配回之土地不可能為 100%，這是非常合理，亦有法令規定之，至於負擔之比例皆於重劃計畫書內載明之。剛剛提到拆遷的部份皆依法令，「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」查估補償之。故負擔公共設施用地及拆遷應視為兩件事，第一件事是參加重劃應該要負擔，第二件就是需要拆除的部份

就依照拆遷補償條例辦理。

提問 4(林 宜)_請問有哪些公共設施？

回答：本區之公共設施為區內之四條未開闢道路，其餘皆無。

六、依本重劃區理事、監事選舉辦法選舉理事、監事

說明：

- (一)依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條暨本重劃會章程規定辦理。
- (二)本重劃區擬設理事 7 名，候補理事 1 名；監事 1 名，候補監事 1 名。
- (三)理事、監事候選人個人所有重劃前土地面積需達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積。
- (四)理事選任後，再由理事互選一人為理事長。

辦法：

- (一)於會員大會由出席會員選代表產生，理事、監事候選人名單於現場提名之。
- (二)建議名單如下：

理事：吳 鑽、吳 成、林 、林 栢、張林 釵、
林 偉、洪 鵬。(計 7 人)
監 事：施 源。(計 1 人)

決議：除原有人選外另提候補理事林 忠及候補監事林 子兩人。現場提名表決，無異議通過。

理事選舉表決結果：同意人數 116 人，佔總人數比例 53.7%；面積 10,087.64 平方公尺，佔重劃區總面積比例 62.37%，超過規定門檻，本案照案通過。理事名單如下：

理 事：吳 鑽、吳 成、林 、林 栢、張林 釵、林 偉、洪
鵬。(計 7 人)

候補理事：林 忠。

監事選舉表決結果：同意人數 117 人，佔總人數比例 54.17%；面積 9,978.61 平方公尺，佔重劃區總面積比例 61.69%，超過規定門檻，本案照案通過。監事名單如下：

監事：施源。(計 1 人)

候補監事：林子。

七、臨時動議：

- 1、即日起至 102 年 3 月 31 日止，未與重劃會訂定契約者，按公辦程序辦理重劃分配事宜。
- 2、會員大會同意授權理事會聘請若干名熱心公益之地方人士，做為重劃會無給職顧問，並聘請律師做為法律顧問。
- 3、本重劃區內之違章建築物，會員大會同意授權由理事會報備主管機關，請求儘速協助執行拆除業務，以利工程之進行。

現場舉手表決：同意人數 117 人，佔總人數比例 54.17%；面積 10,049.03 平方公尺，佔重劃區總面積比例 62.13%，超過規定門檻，臨時動議表決通過。



八、散會

臺中市神岡區大夫第自辦市地重劃區
第一次理事會 會議記錄

- 一、 會議時間：中華民國 101 年 12 月 23 日(星期日)上午 11:30
- 二、 會議地點：臺中市神岡區社南里民族路 32-2 號 2 樓
(萬興宮後方會議大樓)
- 三、 出席人員：如簽到簿
- 四、 主 席：洪 鵬 記錄：范 鈴
- 五、 主席報告出席人數宣佈開會：本理事會共有理事七人，實際出席七人，已達四分之三以上之出席，會議正式開始。
- 六、 討論事項：
案由：請推選本會理事長以推動重劃區業務。
說明：依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十一條暨本重劃會章程第十一條規定辦理。
辦法：請理事互選一人，擔任本會理事長，負責推動重劃業務。
決議：由全部理事一致同意推舉洪 鵬先生擔任本會理事長。
- 七、 臨時動議：無。
- 八、 散會