

台中市豐原區博愛自辦市地重劃區第四次會員大會 會議內容紀錄

時間：102年07月28日（星期日）上午十點

地點：台中市豐原區中興路117號（豐光羊肉爐餐廳）

主席：蔡 鋌 會議司儀：楊 道 記 錄：張 榮

宣布開會(報告出席人數及面積)。

總面積	10723.08 平方公尺	本次清理因台灣鐵路局徵收部份土地 237-10 237-11 237-12
商業區	6960.66 平方公尺	235-5 254-3 255-3\ 徐 味因原 等 8 筆合併
道路	2337.12 平方公尺	造成原面積短少 0.38 平方公尺 原全區面積 10723.46
公園	446.39 平方公尺	現為 10723.08 台鐵依法原地原分配之
停車場	978.57 平方公尺	
抵充地	3098.69 平方公尺	

應計入土地總面積	7543.65 平方公尺	
應計入總人數	23 人	
親自出席土地面積	5115.10 平方公尺	
委託出席土地面積	244.02 平方公尺	
親自出席人數	12 人	
委託出席人數	4 人	
總計本次出席面積人數比例		
出席土地總面積	5359.12 平方公尺	70.77%
出席總人數	16 人	69.57%

- 2、感謝大家踴躍出席使本次會員大會能圓滿召開，本會將努力辦理各項重劃業務，使本重劃區之土地能夠早日利用開發建築。
- 3、本次會員大會共討論議題，詳如各位會員手上提案討論單之議題，依據獎勵辦法第 11 條之規定，各項議題之決議，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，若各會員對於議題內容有疑義者，可隨時發問討論，謝謝各會員之配合。

主席宣佈會議開始

一、報告重劃業務及工程延宕問題及解決方案

- 1、經查本重劃區係依都市計畫變並以附帶條件市地重劃方式無償提供公共設施用地完成後，才始得整體開發之。
- 2、本區重劃區自 88 年 1 月 8 日成立籌備會後，即刻展辦各項重劃相關事宜，本會業於 88 年 11 月 16 日辦理申請廢(水)道證明過程中，縣府於 89 年 3 月即核准辦理本重劃區內河道改道，故本重劃區內河道已屬廢棄河道是以原台中縣政府核准在案，本會並辦妥廢棄河道證明後即送本案重劃工程預算書圖審核且原台中縣政府於 89 年 6 月 21 日核准在案。
- 3、本會辦理地上物拆遷時另與台中豐原區農會間補償及分配問題雙方送請司法機關裁判訴訟，雙方於 91 年纏訟直至 98 年 8 月雙方才經法院達成協議和解，。此因素導致辦理開工延宕。後因鄰近居民抗議並阻擾且又在民意代表要求下再次辦理原八寶圳河道改道本重劃區內河道市府已屬廢河道，請相關單位會勘認定之。經相關單位會勘後已認定完成廢溝程序。
- 4、又本會進行區內重劃工程施作時，遭臨近居民於陳情縣政府、監察院及台中豐原區議員陳 龍、翁 春、謝 忠、何 純、高 讚、里長等民意代表，在次要求本會依民眾之訴求重新委請水利技師簽證並出據排水報告書送請相關單位及監察院查實報告書真偽，本會業經監察機關查實確無淹水之慮且回文在案。
- 5、目前本區重劃工程將於會後即積極繼續展辦，期於明年完成區內各項重劃工程施作及土地分配等事宜，期間亦請各會會員配合各項重劃作業之進行。

二、提案討論

提案一：修改章程。

說明：本章程內容許多條款目前已不符合現行法令，故提大會修正之。

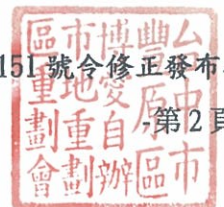
辦法：

- 一、廢止本重劃區第一次及第三次會員大會審議及修正後之章程內容。
- 二、審議本會配合新法規修正後新編修之章程內容，修改後章程如下：

臺中市豐原區博愛自辦市地重劃區重劃會章程

第一條：(法令依據)

本自辦市地重劃區章程係依內政部 101 年 2 月 4 日內授中辦地字第 1016650151 號令修正發布之



「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定訂定（以下簡稱本辦法），本章程未規定者，依市地重劃有關法令規定辦理。

第二條：(重劃會名稱及會址)

本重劃會定名為「臺中市豐原區博愛自辦市地重劃會」，會址設於臺中市豐原區圓環北路2段32號2樓。

第三條：(重劃範圍)

本重劃區，係依據原台中縣政府八十八年八月十日八八府地劃字第二三一四八九號函核定之範圍為準，

其四至為：

東：至南陽路四八八巷為界。

西：接縱貫鐵路。

南：至南陽路北側。

北：為南陽路四八八巷與縱貫鐵路交叉點。

前項範圍如需變更應經會員大會決議後，送請台中市政府核定。

第四條：(會員之資格)

本重劃會係以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土地所有權人為會員。

第五條：(會員之權利及義務)

- 一、 選舉或被選舉為理、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。

第六條：(會員大會召開之條件及程序)

- 一、 召開會員大會由理事會依「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。
- 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紀錄，並送請台中市政府核定。

第七條：(會員大會之權責)

- 一、 訂定、修改及變更章程。
- 二、 選任與解任理、監事。



- 三、監督理、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、本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。但有下列情形之一者，其人數、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原面積分配或依法應抵充之土地。
- (二)、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該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積或土地分配後重劃區最小分配面積二分之一。

第一項之權責，除第一款至第四款及第八款外，其餘各款及依法公告禁止或限制土地移轉、分割或設定負擔及建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項及其起迄日期、重劃前後地價審議、地上物查估補償數額、土地分配結果公告期間異議案件之協調處理結果追認、參與重劃土地之受益程度認定、抵費地盈餘款之處理及如因配合重劃需要變更都市計畫等事項，均授權理事會辦理。

第八條：（理事、監事之名額及選任、責任）

本會依本章程設理事會及監事，負責推行重劃業務。設置名額為理事七人，監事一人，候選理監事各一人，均為無給職，理事、監事個人所有重劃前土地面積應達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積（本重劃區為 60 平方公尺）以上者選任之，任期至本重劃會解散時終止。理事、監事因故出缺，由候選理監事依序遞補，並報請臺中市政府備查。

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。監事則不另設監事會。

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。

第九條：（理事、監事之解任）

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

- 一、喪失會員資格者。
- 二、因故辭職經理事會決議通過者。
- 三、連續二次無故缺席者，視同辭職。

第十條：（理事會之權責）

理事會之權責如下：

- 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、施工、監工、驗收及移管。
- 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親自出席，出席理事三分之二以上同意行之。

理事會執行重劃業務時，均得視實際需要雇用各種專業人員及委託各專業公司。

第十一條：(監事之權責)

監事之權責如下：

- 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、其他依權責應監察事項。

監事執行前項業務應親自辦理，不得委託他人代理。

第十二條：(出資方式及財務收支程序)

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宏 工程顧問有限公司或該公司指定之人士辦理；並授權理事會與該公司或該公司指定之人士簽訂委辦合約書。區內土地所有權人應以其未建築土地折價抵付公共設施用地及抵付開發總費用。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按本區開發成本出售或抵付予宏 工程顧問有限公司或該公司指定之人士。

本重劃區盈虧由宏 工程顧問有限公司或該公司指定之人士自負之，不得藉故要求其他費用。

第十三條：(拆遷土地改良物之補償)

本重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，其補償數額依照臺中市政府所定土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定，如有異議時，由理事會協調處理；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，應於三十日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判者，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，理事會得將補償數額依法提存後，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三十一條第二項但書規定報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。

第十四條：(土地分配異議處理原則)



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紀錄送達後十五日內，訴請司法機關裁判並同時通知本會，逾期未異議或未訴請司法機關裁判者，依原公告結果辦理分配。

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。

第十五條：(重劃會之解散)

重劃區於辦竣土地交接、地籍整理及債務清償完畢後，理事會應辦理財務結算，送監事審議後，送請臺中市政府備查後公告，並報請解散重劃會。

第十六條：(章程之訂定及修改施行日期)

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。

以下空白

PS:告知會員大會授權理事會事項：

第七條：(會員大會之權責)

1. 訂定、修改及變更章程。
2. 選任與解任理、監事。
3. 監督理、監事職務之執行。
4. 追認或修正重劃計畫書。
5. 重劃分配結果之認可。
6. 抵費地之處分。
7. 預算及決算之審議。
8. 理事會、監事會提請審議事項。
9. 依法應提會員大會審議之事項。
10. 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。但有下列情形之一者，其人數、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原面積分配或依法應抵充之土地。
- (二)、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該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積或土地分配後重劃區最小分配面積二分之一。

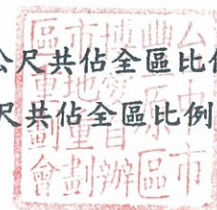
第一項之權責，除第一款至第四款及第八款外，其餘各款及依法公告禁止或限制土地移轉、分割或設定負擔及建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項及其起迄日期、重劃前後地價審議、地上物查估補償數額、土地分配結果公告期間異議案件之協調處理結果追認、參與重劃土地之受益程度認定、抵費地盈餘款之處理及如因配合重劃需要變更都市計畫等事項，均授權理事會辦理。

決議：

照案通過本會新編修後章程內容，並審慎充分讓會員了解會員大會授權理事會事項內容。

出席贊成人數：共 16 人佔全區比例 69.57%；面積 5359.12 平方公尺共佔全區比例 70.77 %

出席反對人數：共 0 人佔全區比例 0 %；面積 16 平方公尺共佔全區比例 69.57 %



提 案 二：重新選任理、監事

說 明：

- 一、本重劃會自 88 年成立迄今，已逾十餘年，區內大多數地主皆要求儘速完成相關重劃作業，惟礙於部分理事已離開本重劃區之開發團隊，無法出席理事會及繼續協助辦理本重劃區之相關重劃作業，致相關工程施工及土地分配等作業無法繼續展辦；另區內主要地主(如台中市豐原區農會、林俊等)亦表示本重劃區開會時，理事長及多數理事亦未出席，無法有效協助重劃業務之推動，為使本區重劃作業能順利進行，擬依修正後之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定，重新選任較熱心、積極、公正之所有權人擔任理、監事，來繼續展辦重劃作業。
- 二、本會依本章程設理事會及監事，負責推行重劃業務。設置名額為理事七人，監事一人，候選理監事各一人，均為無給職，理事、監事個人所有重劃前土地面積應達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積(本重劃區為 60 平方公尺)以上者選任之，任期至本重劃會解散時終止。理事、監事因故出缺，由候選理監事依序遞補，並報請臺中市政府備查。

辦 法：

全體出席會員共同提名及投票，經全體出席人員推薦候選人投票結果如下：

理事名單：

姓 名	得票數	得票面積	排名	備註
林 俊	14	5178.72 平方公尺	5	正選
蔡 鈺	15	5157.12 平方公尺	3	正選
台中市豐原區農會	15	5157.12 平方公尺	1	正選
台灣省台中農田水利會	14	5106.12 平方公尺	4	正選
李 宏	15	5159.12 平方公尺	2	正選
林 鳳	14	5086.12 平方公尺	6	正選
陳 和	13	5002.12 平方公尺	7	正選
林 貞	12	5027.50 平方公尺	8	候補

監事名單：

監事候選人	得票數	得票面積	備 註
林 村	15	5221.123 平方公尺	正 選



決議：

經全體出席人員推選投票結果決議通過(詳如附件)

出席贊成人數：共 16 人佔全區比例 69.57%；面積 5359.12 平方公尺共佔全區比例 70.77 %

出席反對人數：共 0 人佔全區比例 0 %；面積 16 平方公尺共佔全區比例 69.57 %

四、臨時動議

會員：台中市豐原區農會

提議事由：

- 1、為何本重劃區召開說明會或協調會，重劃會理事長均未出席，理事長未出席亦未委託其他理事代理出席？
- 2、請說明上次說明會會議紀錄為何與本會出席發言不一致？
- 3、本重劃區未來如何處理目前重劃進度拖延及是否定期開會報告？
- 4、本次召開會議是否合法及主管單位市府參與開會？
- 5、請重劃會確實修正及訂正章程本會員提修正之內容及理事會召開應不只有雙掛號通知需加上電話通知。

說明：

- 1、本重劃會自 88 年成立迄今，已逾十餘年，礙於部分理事已離開本重劃區之開發團隊，致無法出席理事會及繼續協助辦理本重劃區之相關重劃作業，本次會議之主要目的即是修正章程與重新選任理、監事，期能有效解決此一問題。
- 2、有關上次會議紀錄與貴會出席人員發言不一致乙節，經查係作業人員疏忽所致，日後將要求同仁務必依實填載。
- 3、有關農會疑問目前重劃延宕之問題，本會於本次會員大會前段報告已敘明，且本次新選任之理事長蔡 鋌先生於會後，將親自拜訪相關主管機關及尋求解決方案。
- 4、本會未來將定期於三至六個月間，以書面或召開座談會方式，由理事長向各會員報告重劃進度。
- 5、本次出席人數及面積皆已達法定規定並無違法，且邀請主管機關派員到場與會。
- 6、感謝農會查核本章程內容有錯誤及詞字不符之部份，本會即依各會員意見之修正並確實檢核後送請主管機關核定及並副知各會員。

辦法：



如說明辦理並請新任理事長加速辦理進度及完成重劃；本臨時動議內容依當場會員提議並討論，決議以舉手表決。

決議：

全體會員無異議通過

會員：王 林

提議事由：

- 1、有關本重劃區細部計畫內之四米人行步道可否拓寬變更為六至八米道路以利通行。
- 2、請重劃會注意本區排水問題，避免產生淹水情事。

說明：

- 1、本重劃區主要計畫及細部計畫所訂之公設配置及道路寬度皆由政府訂定之，本會只能依據都市計畫發佈內容執行故針對會員所提之問題非本會所能任意變更。且目前依建築法規定臨四米道路建築時，雙側指定建築線之建築基地應各退縮 1.5 米建築；且本案細部計畫內容已明確規範未來申請開發建築時本區臨四米人行步道應退縮四米並開放作永久性空地。
- 2、目前本會已依會員及鄰近居民要求函文台中市政府建議將四米「人行步道」變更為四米「巷道」在案，將於會後派員至台中市政府都市發展局了解作業進度。
- 3、另有關排水問題，將依審定修正後之工程預算書、圖施作，以確保工程品質。

辦法：

如說明辦理並請新任理事長加速辦理進度及完成重劃；本臨時動議內容依當場會員提議並討論，決議以舉手表決。

決議：

全體會員無異議通過

陳 和

提議事由：

本重劃區面積不大是否一定要重劃；且本次會議內容是否要馬上決議？

說明：

本區為工業區變更商業區且都市計畫規定附帶條件依市地重劃方式整



體開發並於完成後使得建築之，是以，區內土地一定要參加重劃作業，本會亦將依重劃相關規定辦理分配事宜，確保區內土地所有權人權益；另本次會議決議內容亦將依規定報請主管機關審查，請各會員放心。

辦 法：

如說明辦理；本臨時動議內容依當場會員提議並討論，決議以舉手表決。

決 議：

全體會員無異議通過

徐 味

提議事由：

本重劃區四米道路下有許多管線及鄰近住戶排水設施請重劃會確實查實並於工程施工時妥善處理。

說 明：

本會將於復工後將會員所提之問題確實查對並依工程相關規定處理之。

辦 法：

如說明辦理；本臨時動議內容依當場會員提議並討論，決議以舉手表決。

決 議：

全體會員無異議通過



臺中市豐原區博愛自辦市地重劃區重劃會 函

通訊地址：臺中市豐原區圓環北路2段32號2樓
電 話：04-25261736

受文者：臺中市政府地政局

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國102年08月31日

發文字號：(102)博愛字第010號

主 旨：公告「臺中市豐原區博愛自辦市地重劃區」第四次會員大會及理事會
會議紀錄。

說 明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條暨臺中市政府102年8月22日府授地劃一字第1020157354號函辦理。
- 二、公告期間：自102年09月05日起開始公告。
- 三、公告文張貼地點：臺中市豐原區博愛自辦市地重劃區重劃會會址。
閱覽地點：本會會址。(臺中市豐原區圓環北路2段32號2樓)
閱覽時間：於上述公告時間每日上午10時至下午4時(星期六、日及例假日休息)。
- 四、會議記錄存放在上述閱覽地點，供土地所有權人閱覽。

正 本：重劃區內各土地所有權人

副 本：臺中市政府地政局

理事長蔡 錠