

桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：黃晨鳳
電話：03-3322101#5306
傳真：03-3368506
電子信箱：10077861@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國113年3月21日

發文字號：府地重字第1130077366號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會檢送第13次理監事會議紀錄一案，准予備查，復請查照。

說明：

- 一、復貴會113年3月12日富林自重字第353號函。
- 二、請貴會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(下稱獎勵辦法)第17條規定將旨揭會議紀錄於會址公告並通知相關土地所有權人。另為利重劃資訊公開透明，請於貴會網站公告旨揭會議紀錄。
- 三、本案重劃區重劃前、後地價擬評相關資料請依獎勵辦法第30條規定送交本府地價及標準地價評議委員會辦理地價評定事宜。
- 四、另查獎勵辦法第13條及第14條有關會員大會及理事會權責已於106年7月27日修正發布，請貴會依前揭規定檢視修正章程內容，並召開會員大會續辦章程修改事宜。

正本：桃園市觀音區富林（第四單元）自辦市地重劃區重劃會

副本：

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

桃園市觀音區富林(第四單元)自辦市地重劃區重劃會 第十二次理、監事會議紀錄

一、開會時間：中華民國 113 年 3 月 1 日（星期五）上午 10 時 30 分

二、開會地點：桃園市觀音區二聖路 152 號

三、出席人員：詳如簽到簿

四、列席人員：桃園市政府

五、主 席：陳清茂

記錄：顏廷諭

六、主席宣布開會：

本重劃會理事7人，出席7人；監事1人，出席1人，符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第14條及本會章程第13條規定，本席宣布會議開始。

七、報告事項：

報告事項(一)：本重劃案工程進度說明。

說明：

1、本案重劃工程已於112年3月開工至今，整體施工進度已達近30%。

2、過去一年施工重點項目為污水管、雜項、排水、整地、大地等工程類型。目前區內多數道路直線路段已完成側溝工程，待截角段完工後將辦理街廓施工檢測作業，以確保符合地籍整理精度，維護土地所有權人分配權益。

3、後續針對本案毗鄰之現況道路(十全路)周邊施工作業，施工承商已於2月提送交通維持計畫予市府主管機關審查。待市府核准該計畫後，即展開該路段進行相關維生管線施作。

八、提案討論：

(一) 案由一：提請 審議本重劃區重劃前後地價案。

1、說明：

(1) 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第30條、桃園市政府受理自辦市地重劃作業要點第16點規定及本重劃會章程第9條第3項規定授權理事會審議辦理。

(2) 本案重劃工程已於112年3月市府核准開工至今，為於辦理重劃結果分

配設計前完成重劃前、後地價查估，特委請理德不動產估價師聯合事務所進行評估。該事務所曾辦理鄰近公辦重劃案(草漯第一區及第三區)之重劃前後地價查估作業，對於草漯地區地價趨勢熟悉度甚高，定能公平、客觀且專業查估本案重劃前後地價。

- (3) 不動產估價師依照市地重劃實施辦法第20條之規定辦理重劃前後地價查估。
- (4) 本區擬評重劃前平均土地單價為14,762元/平方公尺(約4.88萬元/坪)、擬評重劃後可分配之建築用地平均土地單價為35,121元/平方公尺(約11.61萬元/坪)，詳如「不動產估價報告書」(理估字第1120105-1號函)。

2、決議：

- (1) 經理、監事會議審議結果，照案通過(議案表決情形，請詳閱附件)。
- (2) 附帶說明暨決議事項：

本次理、監事會議審議重劃前、後地價案之權責，係依據106年7月27日修法前獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(以下簡稱獎辦)第13條第2項第9款規定：「本辦法規定應提會員大會審議之事項。」暨同條第4項規定：「第2項之權責，除第1款至第4款及第8款外，得經會員大會決議授權由理事會辦理」，所訂定之本會章程第9條第1項第9款暨同條第3項規定辦理。

申言之，106年7月27日修法前獎辦第13條第2項第9款規定，即包含現行獎辦第13條第2項第6款規定：審議禁止或限制事項；第7款規定：審議拆遷補償數額；**第9款規定：審議重劃前後地價**；第10款規定：認可重劃分配結果(詳參修正理由)。易言之，106年7月27日修法前獎辦第13條第2項第9款暨同條第4項規定，係以「概括授權」方式明訂，迨至106年7月27日修法後始以「列舉授權」方式呈現，則本次理、監事會議依據本會章程第9條第1項第9款暨同條第3項規定，審議重劃前、後地價案之權責，應屬合法無虞。

又重劃前、後地價查估須經由不動產估價師查估，其查估乃依據不動產估價技術規則、市地重劃實施辦法及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第十一號公報-市地重劃前後地估價指引辦理。高度涉及

不動產估價專業，非屬一般經驗法則所可供評論與判斷其價格合理性，僅能經由專家學者及機關代表以合議方式進行實質審查。

故重劃前、後地價草案經由理、監事會議審查後，仍需提交縣市地價評議委員會暨標準地價評議委員會進行實質審議。最終依該委員會審議結果，始可做為土地分配負擔計算及權利變換補償之依據。

臨時提案：無

八、散會：上午 11 時 20 分。