

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：劉得成
電話：03-3322101#5307
傳真：03-3368506
電子信箱：126060@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府地政局重劃科

發文日期：中華民國107年6月11日
發文字號：府地重字第1070142230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2次會員大會會議紀錄及重劃土地分配成果一案，准予備查，復請查照。

說明：

- 一、復貴會107年5月17日107桃檜字第103號函及5月18日107桃檜字第106號函。
- 二、經查土地所有權人核有異動情形，請於寄送會議紀錄函中敘明重劃區總人數及出席人數比例異動情形，並請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條、第34條規定辦理公告及通知土地所有權人等相關事宜。
- 三、查周于湘、林宜立、翁枝財、翁阿昭等4人之開會通知單寄送地址經貴會澄明係依土地所有權人提供之地址寄送，另李查某、邱有福、許氏允、翁金玉等4人係依前次戶籍查詢結果寄送通知，為避免戶籍地址異動而影響土地所有權人權益，本府將協助發函各相關戶政事務查詢現址，請貴會將上揭8人依據戶籍地址寄送會議紀錄。
- 四、另本府係依內政部89年12月5日台（89）內中地字第8972065號函辦理土地分配成果審查事宜，請貴會續依市地重劃實施辦法第31條規定辦理土地分配相關事宜。

正本：桃園市桃園區小檜溪暨埔子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

檔號：
保存年限：

桃園市桃園區小檜溪暨埔子自辦市地重劃區重劃會函

受文者：桃園市政府地政局(重劃科)

發文日期：中華民國 107 年 5 月 17 日
發文字號：107 桃檜字第 103 號
附件：、小檜溪第二次會員大會會議記錄乙式乙份
、土地所有權人名冊及投票彙整統計清冊
、會員大會辦理情形一覽表
、第二次會員大會報到清冊
五、提案投票單
六、委託書及授權書正本共 1047 份
七、開會通知回執聯共 1339 張
八、小檜溪第二次會員大會磁性檔光碟乙式乙份
(含文件掃描檔、照片、錄影音檔)

地址：330 桃園市經國路 11 號 2 樓
電話：(03)358-7706
聯絡人：林旻燕、呂玉卿
電子信箱：www.3587706.com.tw

主旨：本會業於 107 年 05 月 03 日召開桃園市桃園區小檜溪暨埔子自辦市地重劃區第二次會員大會，茲依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17、34 條規定辦理，檢送會議紀錄及相關文件如附件，敬請 備查。

正本：桃園市政府地政局(重劃科)
副本：

桃園市桃園區小檜溪暨埔子自辦市地重劃區重劃會



裝

訂

線

第一頁



桃園市桃園區小檜溪暨埔子自辦市地重劃區
第二次會員大會會議記錄

會議時間	107年5月3日下午1時40分至4時00分		
會議地點	尊爵大飯店三樓國際廳 (地址：桃園縣桃園市莊敬路一段300號)		
出席人員	詳報到清冊		
主席	吳寶田 理事長	紀錄	高煒翔
<p>議程</p> <p>壹、主席宣布開會</p> <p>貳、確認會議議程</p> <p>參、主席報告</p> <p>肆、提案與表決</p> <p style="padding-left: 40px;">提案一、認可理事會提送之重劃分配結果草案</p> <p style="padding-left: 40px;">提案二、授權理事會辦理追認重劃分配結果異議之協調處理結果案</p> <p>伍、主席宣布散會</p>			

壹、主席宣布開會

桃園市桃園區小檜溪暨埔子自辦市地重劃區重劃會第二次會員大會，重劃區總人數為 1447 人，本次會員大會實到人數為 1107 人，實到人數比率為 76.5%，已達過半；重劃區總面積為 392,563.5 m²，實到面積為 353,039.33 m²，實到面積比率為 89.93%，已達過半。
會員大會開始

貳、確認會議議程

經詢現場出席人數均無異議，確認會議議程。

參、主席報告

各位地主鄉親，大家好！

歡迎各位地主參加第二次會員大會

感謝 主管機關 上級指導單位 桃園市政府地政局重劃科 -劉得成、劉益正
法律顧問繆聰大律師、重劃顧問公司高總經理蒞臨

依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 34 條規定，會場備齊

- (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
- (7)領取差額地價及現金補償清冊

請大家參閱。

肆、提案與表決

提案一：認可理事會提送之重劃分配結果草案

依據：「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 34 條規定辦理。

說明：

一、為辦理本區重劃土地分配作業，茲依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(以下簡稱獎辦)第 34 條規定研擬重劃分配結果草案後，提請本會員大會審議，茲就土地分配內容分述如後：

- (一)有關本案重劃前後地價，本理事會業依獎辦第 30 條規定委託不動產估價師辦理查估並提經本理事會第 15 次會議同意後，案呈 106 年 12 月 20 日桃園市政府地價及標準地價評議委員會 106 年第 9 次會議修正後通過，復經桃園市政府 107 年 1 月 5 日府地重字第 1070004360 號函核准在案，修正後成果亦經本理事會第 16 次會議追認後確定之。
- (二)本案重劃費用負擔內容應依據桃園市政府核定之工程費用、本理事會審議通過之土地改良物拆遷補償費及重劃計畫書所載重劃作業費、貸款利率等等為本案重劃費用負擔；有關公共設施用地負擔面積，係依據本會 106 年 12 月 20 日 106 桃檜字第 225 號函送桃園市政府之「修訂桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫案」都市計畫樁位變更成果計算各用地負擔面積；另 2-1 號道路(民光東路未開闢部分)與 2-3 等二條計畫道路經辦竣撤銷(廢止)徵收程序，原土地所有權人依規定申請發還其原有土地面積數額後，應將予以調整公共設施用地平均負擔比率；為符合原重劃計畫書之平均負擔比率 43.91%(土地所有權人平均配回比率為 56.09%)，有關土地所有權人應負擔之重劃總費用調降為 2,956,000,000 元，超出金額悉由出資人自行籌措支應。

(三)本重劃區最小分配面積，依「修訂桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)細部計畫案」土地使用管制要點暨市地重劃實施辦法第 30 條規定：「重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之，但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積」。依據本區都市計畫土地使用管制要點及各街廓分配規劃情形，據以訂定本區重劃後最小分配面積為 135 m²(編號 R17 街廓)。

(四)本重劃區土地分配原則，依市地重劃實施辦法第 31 條規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，並依據該條各款情形辦理調整或合併分配相關作業。

(五)本自辦市地重劃區係依土地所有權人、持分比率、他項權利設定狀態等不同歸戶條件整理情況(詳閱重劃前後土地分配清冊)，其中重劃後因面積過小、且未於期限內申請合併分配，依據市地重劃實施辦法第 53 條規定，將於重劃分配結果公告確定之次日起 60 日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。

二、本重劃土地分配草案將檢具下列圖冊，經本會員大會表決通過後，辦理公告公開閱覽三十日，並通知土地所有權人

(一)計算負擔總計表。

(二)重劃前後土地分配清冊。

(三)重劃後土地分配圖。

(四)重劃前地籍圖。

(五)重劃前後地號圖。

(六)重劃前後地價圖。

提請會員大會表決。

決議：

一、重劃區總人數為 1447 人，扣除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人數為 657 人，可計入同意或不同意之人數為 790 人；重劃區總面積為 392,563.5 m²，扣除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面積為 5,530 m²，以及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為 2205.39 m²後，可計入同意或不同意之土地面積為 384,828.11 m²。

二、經與會出席會員討論後，辦理提案一投票表決，表決結果如下：

(一) 會員同意情形

同意人數為 596 人，同意人數比率為 75.44%；同意面積為 307,002.93 m²，同意面積比率為 79.78%。

(二) 會員不同意情形

圈選不同意、未報到領取選票、未投票、廢票、經查對證件不符者均視為不同意，故不同意人數為 21 人，不同意人數比率為 2.66%；不同意面積為 35,541.04 m²，不同意面積比率為 9.24%。

(三) 未投票情形

未投票人數為 173 人，未投票人數比率為 21.9%；未投票面積為 42,284.14 m²，未投票面積比率為 10.98%。

三、本案依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，提案一表決結果已達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，故照案通過。

補充說明：會後清點票數後發現

(1) 同意人數增加土地所有權人楊呂麵共 1 人，同意人數為 597 人，同意人數比率為 75.57%；同意面積為 308,006.93 m²，同意面積比率為 80.03%。

(2) 不同意人數增加土地所有權人歐吳雅惠共 1 人，不同意人數為 22 人，不同意人數比率為 2.78%；不同意面積為 35,840.24 m²，不同意面積比率為 9.31%。

提案二：授權理事會辦理追認重劃分配結果異議之協調處理結果案

依據：「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條辦理。

說 明：

一、本重劃會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，理事會、監事會之權責，第 11 款追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果，得經會員大會決議授權由理事會辦理。

二、提請會員大會表決。

決 議：

一、重劃區總人數為 1447 人，扣除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人數為 657 人，可計入同意或不同意之人數為 790 人；重劃區總面積為 392,563.5 m²，扣除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面積為 5,530 m²，以及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為 2205.39 m² 後，可計入同意或不同意之土地面積為 384,828.11 m²。

二、經與會出席會員討論後，辦理提案二投票表決，表決結果如下：

(一)會員同意情形

同意人數為 592 人，同意人數比率為 74.94%；同意面積為 305,166.08 m²，同意面積比率為 79.3 %。

(二)會員不同意情形

圈選不同意、未報到領取選票、未投票、廢票、經查對證件不符者均視為不同意，故不同意人數為 21 人，不同意人數比率為 2.65%；不同意面積為 9,174.49 m²，不同意面積比率為 2.38 %。

(三) 未投票情形

未投票人數為 177 人，未投票人數比率為 22.41%；未投票面積為 70,487.54，未投票面積比率為 18.32%。

三、本案依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，提案二表決結果已達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，故照案通過。

補充說明：會後清點票數後發現同意人數增加土地所有權人賴騰槐共 1 人，同意人數為 593 人，同意人數比率為 75.06%；同意面積為 305,323.3 m²，同意面積比率為 79.34%。

伍、主席宣布散會

再次感謝各位貴賓、會員給予本會的指導與支持，讓今天的會員大會順利圓滿結束。敬祝各位貴賓會員、身體健康、萬事如意。

散會

會議當日會員意見陳述與重劃會回應內容彙整

一、會員編號 2130 號吳文嘉等 5 人之代理人陳鄭權律師：

問：(一)依照「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條，未達本案最小分配面積 70 m²就不能參加表決，這是違背憲法規定人民的財產應該給予保障，這條的規定是說，有人要故意加進來，可是我們是祖傳的土地，已經三代了，不是故意去買土地買小面積的。

(二)我們的土地不是面積過小，而是因為政府開馬路的政策，被徵收，被逕為分割，所以跟上述獎辦第 13 條是不一樣的，我們希望我們重劃會主席能夠了解。

(三)我們現在面積雖然是比較小，但我們要求未來如果分配是要價購回去的，這個價購的價格應該要比照之前桃園縣政府在民國 98 年的時候，開馬路民生路價購的公告現值的 1.89 倍，現在你通知要你就賣了，才 1.11 倍而已，差太多了；要求說要合併，你自己去找其他的地主合併，但又不給我們資料，我們跟重劃會、理事會一再的異議，每次回的公文都是固定的格式，根本就不理我們，我想這個憲法規定很清楚，不是多數表決就能剝奪一些人土地的權利，希望大會能夠重視，我們對這一點特別表示異議。總結來說，不給表決權，用強制低價的手段要來買我們的土地是不對的，如果要合併，也應該說我們申請了，你安排那些不願意賣土地的一起合併，這樣才能保障到我們講的，弱小的、弱勢的權利，我們不希望因為這個案子又上法院去了，這樣對大家也不好，所以我們今天特別來拜託我們董事長。

答：(一)有關土地分配的部分，要來跟各位地主說明，因為這個是有法律的規定的，因為面積不足以來作分配的情況下的處理方式，當然有一個方式就是合併，雖然區內有多少小地主重劃會是知道的，但因為有個資法的關係，重劃會不能隨便的把這些小地主的面積、住址、電話提供給你，如果有機會的話，或是過去的別的案子的經驗，可以由重劃會

協助安排這些小地主來開個會，協調合併，就算公部門也是有這樣的機制的，將這些不想領錢的小地主集中透過協調合併的方式，提供一個平台讓大家互相認識，當然也會有小地主不願意跟人合併，認為自己的面積太小，未來跟人合併後土地不好處理也是有的，當然這都是後面的事了。

(二)另外法律也有規定，假設達不到縣市政府畸零地管制規定的最小建築面積或是都市計劃細部計畫所規定的最小分配面積的話，是用重劃前的面積乘以重劃後的所在位置經桃園市政府標準地價評議委員會評定的地價，來作為補償的依據。

(三)會後，我們會參考陳律師所言，向理事會建議，看是不是能提供一個媒合的平台，讓小地主們有機會認識。能不能順利談成我們不保證，因為這涉及其他小地主他們個人的想法。對於小地主的保障，就法律規定來講就是上述這兩個方式，就算是公部門來辦也一樣的，一個就是合併，另一個就是用重劃前的面積乘以重劃後的位置地價，來領補償金。至於用公告現值 1.8 倍這樣的時代已經過去了，無論是重劃或是區段徵收，在領取現金補償的計算部分都有明文規定，絕不是說重劃會用賤價購買地主的土地，以上，向各位地主說明。

補充說明：經查陳鄭權律師受託於吳文嘉、吳玟瑾、吳玟憲、吳秉陽、吳威融 5 人，依 100.4.28 因贈與取得土地。依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條：「
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。但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：其中第 2 項規定，自籌備會核准成立之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，應達該直轄市或縣(市)畸零地使用

規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。」依上述獎辦第 13 條規定，吳文嘉等 5 人所持有之土地面積未達本案最小建築基地面積亦非為繼承取得，故無表決權。

二、會員編號 997 號黃三權先生：

問：首先，我要在這邊呼應陳律師及重劃公司高總經理所講的，小小的地主當然不可以洩漏個資給我們，但是我們這邊要強力呼籲公司，小地主不願意合併時再賣給公司，大家說這樣對不對。另外我要強調的是要照顧小地主的權益，不能像剛剛總經理所講，我們有機會來整合，而是一定要來辦這個合併會，大家說對不對。沒有錯，照公務機關來說，的確有個資法的問題，但我們有很多小小地主根本沒有管道去取得資料如何合併，所以我呼應剛陳律師所講的。我是台北市宇達(音)法律事務所的執行長，我只有這一點意見，這點如果沒有先釐清，我建議不要先投票。

答：關於會員編號 997 號黃三權先生的意見與建議，吳理事長已指示重劃會於會後針對小地主協調合併作研討與處理。

謹按：(一)現場發言者編號 997 地主為黃三權並未簽名報到(如簽到簿)，黃三權係全權委託畢忠平出席(委託暨授權書如附件)，發言者並非受託人畢忠平，亦非黃三權本人。特此註明如上。

(二)黃三權重劃前土地有小檜溪段 156-18、156-19、156-20、156-46 四筆土地，面積為 353 平方公尺，重劃後配地於春日路邊，為三民段 156 地號，與楊聰貴、趙幼麵三人共有持分，面積為 548.12 平方公尺。

三、會員編號 2296 楊鈞宏先生：

問：我想要做個釐清，我記得這個會第一條就是要認可理事會提送之重劃分配結果草案，不知道大家有沒有收到附件，就是獎辦 34 條這六項，相信大家都會有拿到重劃後大概分配到 R 幾街廓、多少面積的這張圖，我想請教一下，這是面積不是一條線，可是您寬也沒寫，長也沒寫，這叫我怎麼表決呢？假設這地主分配到的土地面積是 2000 m²，面寬 50 m²，縱深 40 m²，後

來變成面寬 40 m²，縱深 50 m²，面積還是 2000 m²呀，您不覺得這個需要在書面上表示嗎？在這樣的情況下，我不知道我提案是要投同意還是不同意，

答：這個部分，重劃會已經有單獨跟您說明過，這屬於個人的問題，可以請您到諮詢區，我們有專人為您服務。另外您所在的街廓所分配的位置是最好的。此外有關提案表決部份，重劃會不會干涉會員的投票，每個會員都能依自己的意志來選擇同意或是不同意，同時依法公告期間所有的地主皆能提出異議，這是法律所賦予重劃地主的權利，如果您對配地有不滿意的地方，請於法定公告 30 日內提出。

四、會員編號 1771 號莊育明先生：

問：這個重劃案是很好，但我們原先 1 佰多坪被政府徵收剩 35 坪，馬路就占了 20 坪，依地價來看，馬路 32 萬，而住宅區 40 萬，我同樣一塊地卻被區分成兩種價錢，這是不合理。

答：主席現場指示請諮詢區的工作同仁向莊先生說明他個人配地相關問題。

補充說明：莊先生會後有至諮詢區詢問。

五、會員編號 997 號黃三權先生：

問：依據獎辦第 30 條規定，重劃前後地價查估應送理事會提經會員大會同意後，再送請桃園市標準地價評議委員會評定。那我們這個案好像只經理事會通過追認，後面會員大會的部分怎麼沒有了，這樣是否有程序不完善的情形，請主席說明。另外依規定開第二次會員大會時應即檢具 34 條六項事項，應於通知召開會員大會時充份提供相關資訊，這樣會員的權益才不會受損。

答：這個問題，其實在第一次會員大會時，地價估價部分就已經授權理事會來處理了，所以這個地價查估部分就沒在第二次會員大會提出表決。另依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 34 條規定，應即檢具下列圖冊提經會員大會通過，公告公開閱覽三十日，並通知土地所有權人。所以在今天會員大會後，後續還會辦理公告三十日的動作，謝謝。

謹按：(一)現場發言者編號 997 地主為黃三權並未簽名報到(如簽到簿)，黃三權係全權委託畢忠平出席(委託暨授權書如附件)，發言者並非受託人畢忠平，亦非黃三權本人。特此註明如上。

(二)黃三權重劃前土地有小檜溪段 156-18、156-19、156-20、156-46 四筆土地，面積為 353 平方公尺，重劃後配地於春日路邊，為三民段 156 地號，與楊聰貴、趙幼麵三人共有持分，面積為 548.12 平方公尺。