

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：黃柏鋁
電話：03-3322101#5306
傳真：03-3368506
電子信箱：10045825@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市福元自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國113年8月29日

發文字號：府地重字第1130242594號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關貴會檢送第5次會員大會會議紀錄申請備查一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會113年8月12日福元自重字第11308121號函。
- 二、旨揭第5次會員大會會議紀錄，經審查符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條及第14條等規定，准予備查；惟所送會議紀錄所載同意面積計算有誤，請於會議紀錄加註本府審查結果(如附件)後續依前開辦法第17條規定於會址公告會議紀錄及通知相關土地所有權人，並副知本府。

正本：桃園市福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

紙本郵寄：桃園市福元自辦市地重劃區重劃會

紙本遞送：本府地政局重劃科

會議紀錄補註事項如下：

1. 依桃園市政府 113 年 8 月 29 日府地重字第 1130242594 號函說明二辦理，本次重劃會第 5 次會員大會會議紀錄修正如下：

議案討論結果：

議案選舉理事及候補監事案：

理事

- (一) 涂景仁 113 人(66%)，10,774.80 平方公尺(61.62%)。
- (二) 涂政璋 113 人(66%)，11,118.92 平方公尺(63.58%)。
- (三) 涂福來 115 人(67%)，11,204.01 平方公尺(64.07%)。
- (四) 黃正園 53 人(31%)，3,458.14 平方公尺(19.78%)。

候補監事

李傳炎 62 人(36%)，4335.27 平方公尺(24.79%)。

※以上出席人數、面積比例及提案表決結果修正後仍已達法定標準，不影響審議結果。

正 本
發文方式：親送

檔 號：
保存年限：

桃園市福元自辦市地重劃區重劃會 函

33001

桃園市桃園區縣府路1號

地 址：330 桃園市桃園區大業路一段10號1樓
聯 絡 人：李莉莉
聯 絡 電 話：03-2750103

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國 113 年 8 月 12 日

發文字號：福元自重字第 11308121 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本重劃會召開第五次會員大會會議紀錄及相關證明文件檔案光碟乙份，敬請准予備查，如說明，請查照。

說明：依本重劃會 113 年 6 月 21 日福元自重字第 11306211 號函續辦。

正本：桃園市政府

副本：本重劃會(不含附件)

理事長 張永湘



桃園市福元自辦市地重劃區第五次會員大會會議紀錄



- 壹、開會時間：113年7月31日(星期三)上午10:00
貳、開會地點：桃園區三元忠義社區活動中心(桃園區三元街289號2樓)
參、出席人員：詳後簽到簿
肆、主席：理事長 張永湘 記錄：羅文志
伍、主席宣布開會：(重劃會理事長張永湘先生報告)

本重劃區總人數為216人，目前出席人數為131人，出席人數比例為60.6%；本重劃區土地總面積為20,179.80m²，計算前開出席人數所占之面積為12,250.36m²，出席人數之面積占重劃區土地總面積比例為60.7%，人數及面積都已達全部的二分之一以上，符合本次會議之法令規定，宣布會議正式開始。

註：本重劃區總人數為216人，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第4項但書規定，應扣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，包括桃園市桃園區公所經營之土地計1人(本重劃區應抵充面積合計1,254.57m²，重劃前政府已取得之公共設施用地面積合計229.71m²)、及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或土地分配後重劃區最小分配面積之人數計43人(面積合計1,202.14m²)，以上共扣除44人及該44人之面積，不列入計算，故本提案可計入同意或不同意之人數為172人，可計入同意或不同意之土地面積為17,493.38m²。

陸、提案討論：

提案：補選本重劃會理事及候補監事。

(一)依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第11條、第13條及本重劃會理事、監事選舉辦法之規定辦理。

(二)說明：

1. 依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第11條規定，理事會應由理事7人以上組成之，監事名額不得超過理事名額三分之一，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(本重劃區最小建築基地面積為 $3.5 \times 14 = 49\text{m}^2$)。
2. 依本重劃會章程及理事、監事選舉辦法，理事會設理事7人，候補理事3人，得票數最高之前7名當選為理事，第8、9、10名當選候補理事。監事設1人，候補監事設1人，得票數最高者當選為監事，次高者當選候補監事。
3. 原理事包括張永湘、李傳合、卓添壽、李汪根、李洋宗、鍾淑貞、黃淑勤等7位，其中張永湘為理事長；原監事為黃志明。目前李汪根、李洋宗及黃淑勤等3位理事及黃志明監事已將土地出售或信託他人，已不具備會員身分，應予解任理事或監事資格。又鍾淑貞理事提出聲明辭任理事一職並已備查，陳亦笙原為候補理事，優先遞補為理事，林永鴻原為候補監事，優先遞補為監事。故須再補選3位理事，以符本重劃會章程理監事人數規定。
4. 為配合現有理事缺額及未來不時之需，本次大會建議公開改選出理事3名、候補理事2名，候補監事1名。目前至重劃會登記補選理事之會員包括涂景仁、涂政璋、涂福來、黃正園、陳建霖、陳玉珠等6人，登記補選候補監事之會員為李傳炎1人。前述候選人經重劃會審查後，均符合前述理監事應有面積限制規定。
5. 參照本重劃會第一次會員大會通過之「理事、監事選舉辦法」之規定，選舉理事部分，得票數最高之前3名當選為理事；第4、5名之候選人當選候補理事1、2；選舉監事部分，得票數最高者

當選為候補監事1。惟因得票數相同致無法決定前述序位時，以抽籤決定之。

6. 依桃園市政府提示，補選理監事按獎勵辦法第13條規定，選任理事監事之決議應有全體會員2分之1以上，及其重劃範圍所有土地面積超過重劃區總面積2分之1以上之同意始可通過(參臺灣高等法院臺中分院109年度上字第502號民事判決)。

7. 提請各位會員投票選舉。

(三)決議：

補選理事選舉結果：涂景仁、涂政璋、涂福來投票人數及面積均過半，當選為理事；黃正園、陳建霖、陳玉珠投票人數及面積均未過半，未當選。候補監事選舉結果：李傳炎投票人數及面積均未過半，未當選。

1. 理事選舉結果如下：

編號	姓名	票數	人數比例	面積(m ²)	面積比例	當選情形
1	涂景仁	114	66.3%	10,776.61	61.6%	當選理事
2	涂政璋	114	66.3%	11,120.73	63.6%	當選理事
3	涂福來	116	67.4%	11,205.82	64.1%	當選理事
4	黃正園	54	31.4%	3,459.95	19.8%	未當選
5	陳建霖	26	15.1%	3,369.96	19.3%	未當選
6	陳玉珠	26	15.1%	3,369.96	19.3%	未當選

2. 監事選舉結果如下：

編號	姓名	票數	人數比例	面積(m ²)	面積比例	當選情形
1	李傳炎	63	36.6%	4,337.08	24.8%	未當選

(四)監票人：潘垂煌先生、王敏先生。

註：經選票及簽到簿出席狀況覆核後，有兩票及部分雙重委託之地主並無完整完成簽到程序，故應將其未完整簽到之人數及其面積扣除計算，其投票數據結果與會中現場宣布之數據結果不同，但與其最終選舉當選情形結果並無不同。

柒、報告事項：

一、市地重劃土地分配及調配說明。

依據市地重劃實施辦法第 31 條規定，摘述如下：

- (一)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。(原位次分配)
- (二)同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。(分散於不同街廓)
- (三)同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。(未達最小分配標準之處理)
- (四)同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。(同一街廓分配線兩側)
- (五)分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾 $2/3$ 之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。(簡稱拆單分配)
- (六)重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。(原位置保留分配或原地原配)
- (七)重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。

(八)重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地支配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

(九)重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。

二、第四次會員大會通知作業程序疑義。

(一)質疑重劃會未確實依規定辦理通知及登報作業

1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第7條規定略以：「……會員大會之通知，應載明會議事由，並於會議召開期日三十日前為之……。」及「……所列應通知事項未能送達者，準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣(市)主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於重劃範圍土地所在鄉(鎮、市、區)公所公告之。」

2. 第四次會員大會開會通知作業流程

(1)113年2月5日：以書面雙掛號郵寄或親送簽收單方式通知各土地所有權人或信託受託者。

(2)113年2月26日：通知書遇有無法寄達者，函文市政府協助查詢無法寄達土地所有權人地址。

(3)113年3月8日：召開第四次會員大會。

(4)113年3月11日、5月20日：依分批查址結果，第二次以雙掛號郵寄未送達之土地所有權人。

(5)113年6月25日：第二次寄送通知書仍無法寄達者，函請桃園市政府同意本會連續刊登當地報紙三日。

(6)113年7月8-10日：登報於聯合報桃竹苗版，敘明有關第四次會員大會決議、未收到通知書之土地所有權人姓名及地址，並將公文公告於本會會址。

(7)113年7月11日：登報內容函文桃園區公所協助張貼公告。

(8)113年7月16日：刊登3日之報紙及張貼公告等佐證資料函文桃園市政府備查，完成第四次會員大會之通知程序。

(二)部分重劃區內土地所有權人反映未接獲開會通知

經查部分地主未收到第四次會員大會通知書之原因有下：

1. 本會寄送會員大會通知書之地址係依據土地登記謄本登載之土地所有權人住址，或依前次會員大會送達通知書之地址。(未必與土地所有權人現有住址相同)
2. 因福元街道路拓寬工程，部分土地所有權人搬遷，並未通知本重劃會，導致未收到開會通知書。

三、工程進度說明

本重劃工程已於4月竣工，刻正辦理初驗，優先就兒13及福元街部分加速完成驗收，以因應民眾儘速開放使用訴求。

四、重劃前後地價評定方式說明

本案重劃前後地價評定方式是依據民國111年10月7日台內地字第1110046050號函釋，按平均地權條例施行細則第81條規定辦理，重劃前後地價係作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。所以辦理重劃前後地價查估，主要係以反映各宗土地參與重劃其相對的受益程度及以負擔比率公平合理與重劃區財務平衡為估價條件，因其非屬市場正常交易條件，且具不確定性，故其價格種類皆為特定價格，並提經桃園市地價及標準地價評議委員會112年第4次會議審議通過在案，以作為重劃負擔總計表及土地試分配作業之計算基礎。

捌、散會：上午11時50分。