

南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區 第一次會員大會會議記錄

- 一、會議時間：中華民國 105 年 3 月 20 日上午 9 時
- 二、會議地點：南投市中興新村中正路 152-7 號(南投市營北里辦公室)
- 三、出席人員：如簽到簿
- 四、上級指導人員：未出席
- 五、主席：簡振榮

因籌備會代表人簡弘俊先生未親自出席會議，經出席會員推選出簡振榮先生擔任本次會員大會主席。

主席報告出席人數宣佈開會：

本重劃區會員人數共計 44 人，重劃區土地總面積 6357.36 m^2 。本次會議親自出席人數計 15 人，委託出席人數計 11 人，合計出席人數共 26 人，出席會員持有土地面積為 4581.32 m^2 ，會員出席人數及其持有土地面積均已超過重劃區總人數及面積二分之一，會議正式開始。【因施仁傑、施仁寬等兩人係於籌備會核准成立之日(103 年 7 月 9 日)前一年內(102 年 7 月 15 日)以贈與方式取得，且持有土地面積合計未達都市計畫規定最小建築基地面積 50.64 m^2 ，依法不列入表決人數及面積計算，其餘參加表決之人數共計 42 人，表決面積共計 6352.22 m^2 。另於討論事項前，會員簡黃雪及曾焜輝親自出席完成簽到，因此本次會議出席人數共計 28 人，出席會員持有土地面積為 4882.11 m^2 。】

- 六、主席致詞：本重劃區原都市計畫區內之綠(十六)綠地，經 79 年都市計畫通盤檢討變更為住宅區，並附帶條件需完成擬定細部計畫並依法完成法定程序始得發照建築。因基地無聯外道路，且辦理程序相當專業並非

地主可以處理，因此閒置了二十幾年均無法開發；俟經內政部都委會決議綠地可結合週邊土地一併擬定細部計畫以市地重劃方式整體開發後，經駿緯開發有限公司協助，先由 7 位地主組成籌備會來推動開發作業，並向地主說明徵求同意，兩年來已陸續完成擬定細部計畫及申請核定重劃計畫書作業，實屬不易；本次召開會員大會成立重劃會後即可依都市計畫附帶條件之規定，開始進行各項重劃作業，期盼在全體地主同心協力及開發公司努力之下能順利完成。

七、來賓致詞：無

八、討論事項：

案由一：請追認「南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區重劃計畫書」。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 11 條及 13 條規定辦理。
- 二、本重劃區重劃計畫書業經南投縣政府以 104 年 12 月 28 日府地劃字第 1040258208 號函核定，並經本籌備會自 105 年 1 月 15 日起至 105 年 2 月 14 日止公告在案。
- 三、檢附縣府核定公文影本及重劃計畫書（如附件一）。

辦法：本重劃計畫書經會員大會追認通過後，交由重劃會據以執行重劃業務。

會員發言意見：

林慧珍：本次公告重劃計畫書，本人收到公告通知時已是公告日期最後一天，通知書寄發太慢，且資料不齊全，致本人不了解計畫內容，因此不同意重劃。

主席說明：相關土地所有權人均希望儘早完成開發，使土地能發揮效益，有關重劃計劃內容大多數地主都已經明瞭，如不同意重劃者，可於表決時表示不同意。

駿緯開發有限公司補充說明：本次重劃計畫書之公告通知書，均於公告前（元月 12 日）即以雙掛號寄發給土地所有權人；惟林慧珍部份因登記簿謄本所載住址並非其實際住所致無人領取退回；籌備會曾以電話與林女士聯絡，惟林女士拒絕提供聯絡住址，嗣後籌備會函請南投縣政府協助查詢林女士戶籍地址後，再以雙掛號函兩次寄發通知後（第一次投遞以原址查無其人退回）於 2 月 14 日送達，並無林女士所稱太慢寄發通知之情形。另林女士收到前述公告通知後，有來函表示對計畫書內容均不同意，籌備會亦已於 2 月 19 日函覆說明公告通知書之寄發經過情形，並隨函檢附重劃計畫（含附件完整影本）及都市計畫通盤檢討計畫書節錄本供參。

決 議：經出席會員表決結果，同意總人數為 27 人，佔全區可表決總人數 42 人之 64.29%，超過半數；同意總面積 4685.17 m^2 ，佔全區可表決土地總面積 6352.22 m^2 之 73.76%，超過半數。另不同意人數有 1 人，其持有土地面積為 196.94 m^2 。因同意人數及其持有土地面積均已超過半數，本案表決通過，依辦法辦理。

案由二：擬定「南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區重劃會章程」草案，請審議。

說 明：

一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 11 條及 13 條規定辦理。

二、本重劃區重劃會章程草案詳如附件二。

辦 法：本會章程經會員大會審議通過，於報經南投縣政府核定後，交由重劃會據以執行重劃業務。

會員發言意見：

林慧珍：1. 因大會手冊資料才剛拿到，可能地主短時間內無法詳細了解同意，是否讓地主充分了解後再另外擇期

討論確定。

2. 章程內容是否應逐條討論，未逐條討論不能同意章程內容。

主席說明：1. 本重劃會章程（草案），已於會前併同開會通知寄發給全體地主審閱，已有足夠的時間讓大家了解章程內容。

2. 民主社會採多數決，是否同意通過章程內容仍應以表決結果為依據，不應因個別會員意見，而影響多數會員之權益。請工作人員逐條宣讀章程內容，如會員有意見可提出討論。

決議：本會章程經逐章逐條宣讀後進行表決，經出席會員表決結果，同意總人數為 27 人，佔全區可表決總人數 42 人之 64.29%，超過半數；同意總面積 4685.17 m²，佔全區可表決土地總面積 6352.22 m²之 73.76%，超過半數。另不同意人數有 1 人，其持有土地面積為 196.94 m²。因同意人數及其持有土地面積均已超過半數，本案表決通過，依辦法辦理。

案由三：擬定「南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區共有土地以抽籤方式確定個別分配位置辦法」（草案），請審議。

說明：

一、依據本重劃會章程第 19 條規定辦理。

二、按市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 4 款規定：「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超過半數之同意或其應有部分合計逾三分二之同意者，得分配為單獨所有；……」，是以實務上凡共有土地，土地所有權人依上開規定申請分配為單獨所有時，應由各共有人自行協議分配位次後，再將協議成立之分配位次圖，作為辦理土地分配作業之依據。查本重劃區內共有土地共有 10 筆，共有人間並

無個別分管位置之協議，而且每筆共有土地共有人數頗多不易協調處理；為避免共有人對重劃後分配為單獨所有之分配位置各有所主張造成困擾，特訂定本重劃區共有土地申請分配為單獨所有抽籤配地辦法，凡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三分之二之同意，申請重劃會以抽籤方式來確定重劃後各共有人分配土地位次者，重劃會應依據抽籤結果來辦理土地分配作業，以利重劃作業之順利推動。

三、又市地重劃實施辦法第 35 條第 4 項規定：「…。但分別共有之土地依第 31 條第 1 項第 4 款規定調整分配為單獨所有者，共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。」是以本重劃區強制規定各共有人如同意依本辦法完成抽籤後，嗣後因抽籤結果而反悔，仍不得以異議方式來推翻原來同意以抽籤方式決定分配位次之承諾，避免因抽籤後反悔或回復原共有狀態而衍生之爭議。

四、重劃前位於公共設施用地之光興段 688、693-12 地號等 2 筆單獨所有土地，因無法原位置分配，依市地重劃實施辦法規定，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整。為辦理重劃土地分配之需要，同意該土地所有權人亦得比照分別共有人，申請依本辦法規定以抽籤方式決定土地分配位置。

五、檢附「南投縣南投市光興特區自辦市地重劃區共有土地以抽籤方式確定個別分配位置辦法」（草案）（上開作業辦法詳如附件三）。

辦法：經會員大會審議通過後，作為本重劃區共有土地及重劃前位於公共設施用地之土地，以抽籤方式確定重劃後土地分配位置之抽籤作業依據。

會員發言意見：

林慧珍：1. 開會通知所附抽籤辦法草案不完全，並無圖示 A、B、C、D、E 分配街廓的位置，與大會手冊內容也有不同，請出席會員慎重考慮是否應進行表決。

2. 依抽籤辦法草案規定，如果通知未能送達，僅登報及張貼公所通知，是否會影響該會員之權益。
3. 針對今天未出席會員大會之地主如何處理，會不會影響其合法權利。
4. 抽籤辦法所列最小分配面積依據為何，又如抽籤分配到角地的會員還要退縮建築是否會影響地主權益。
5. 土地分配如有增配或減配情形時會產生差額地價，其金額是如何訂定，是依公告現值計算嗎？

主席說明：本重劃區大部份的土地都是共有土地，共有人數眾多，沒有辦法按原位置分配土地的原則來辦理土地分配，因此訂了抽籤分配土地辦法來處理土地分配；而抽籤分配辦法草案亦併同開會通知寄給全體會員，讓大家了解內容；依所訂抽籤辦法規定，會員不論有無出席抽籤其權利及機會均相同，不會因為未出席而受到損害；當然會員如果有更好的土地分配方法也可提出討論，表決時不一定要同意通過抽籤辦法。

駿緯開發有限公司補充說明：

1. 為幫助會員了解抽籤辦法之內容，解除會員疑慮，於大會手冊中除抽籤辦法草案外（附件三），另再附上調整分配之圖示說明（附件四）。而有關分配街廓之編號，街廓抽籤順序、方向等，會由重劃會於抽籤前先行確定，並以示意圖明確標示公告周知。
2. 抽籤辦法所列最小分配面積，係依據本重劃區細部計畫案土地使用分區管制要點及南投縣畸零地使用自治條例之規定（詳大會手冊附件三附錄）劃定，另住宅區退縮建築係細部計畫土地使用分區管制要點之規定，因此角地部份需要訂定最小分配面積，以免分配於該位置之會員未來難以建築使用。
3. 有關土地分配因增、減配土地而產生之差額地價計價方式，係按南投縣政府地價評議委員會評定之重

劃後地價來計算，並非由重劃會訂定或按公告現值來計算。

決議：抽籤辦法經逐條宣讀後進行表決，經出席會員表決結果，同意總人數為 27 人，佔全區可表決總人數 42 人之 64.29%，超過半數；同意總面積 4685.17 m²，佔全區可表決土地總面積 6352.22 m²之 73.76%，超過半數。另不同意人數有 1 人，其持有土地面積為 196.94 m²。因同意人數及其持有土地面積均已超過半數，本案表決通過，依辦法辦理。

九、臨時動議：無

十、自由發言：無

十一、選舉理事、監事：

經說明本會理事、監事選舉辦法後，由出席會員投票，投票後開票：

(一) 監票人：黃連成

(二) 唱票人：洪素梅

(三) 計票人：余兆明

(四) 理事選舉開票結果，有效票計 27 張、廢票 1 票，會員得票數如下：

1. 陳忠人 1 票、黃賴速 20 票、曾坤柳 2 票、黃連成 21 票、廖貴華 1 票、曾錦煌 15 票、簡世杰 2 票、簡弘俊 22 票、簡振榮 23 票、簡志森 1 票、簡恭聖 5 票、林慧珍 1 票、曾文錦 21 票、曾鳳姿 1 票、中華民國 1 票、陳登桂 21 票、簡弘信 2 票、曾有村 8 票、蔡之庭 18 票、曾麗華 21 票。

2. 依開票結果：由黃賴速、黃連成、曾錦煌、簡弘俊、簡振榮、曾文錦、陳登桂、蔡之庭、曾麗華等 9 人當選擔任本會理事，曾有村為候補理事。

(五) 監事選舉開票結果，有效票計 26 張、廢票 2 票，會員得票數如下：

1. 曾坤柳 2 票、曾錦煌 1 票、簡弘俊 1 票、簡志森 17 票、簡恭聖 4 票、陳登貴 1 票。

2. 依開票結果：由簡志森當選擔任本會監事、簡恭聖為候補監事。

十二、散會：上午 11 時 20 分。