

臺南市第 149 期善化區北子店自辦市地重劃區 重劃會會員大會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 114 年 6 月 11 日上午 9 時 30 分

貳、會議地點：臺南市善化區牛庄活動中心

參、出席人員：詳如會員名冊簽到簿

肆、主席報告：全體會員報到出席，會議開始，請鄭先生(本案重劃行政作業委託代辦公司銓新開發顧問有限公司)繼續主持會議。
(9:50)

伍、提案一說明：追認重劃計畫書。

一、重劃計畫書草案經 111 年 2 月 21 日會員大會審議通過，報主管機關准予實施市地重劃。

二、所報重劃計畫書經 111 年 10 月台南巿市地重劃委員會第 3 次會議同意核准本案市地重劃計畫書。

三、載入已發布實施都市計畫案件文號。

四、修正後重劃計畫書平均負擔比例低於 111 年 2 月 21 日通過內容。

五、檢附追認重劃會重劃計畫書。

六、簡報內容：略。

善化區北子
店自辦市地重劃會

陸、會議發言紀錄：

- 鄭先生說明：今天會員大會主要有一個提案是要追認重劃計畫書。本區重劃計畫書草案當初於 111 年 2 月 21 日經過會員大會審議通過，後面經過巿政府市地重劃委員會 111 年 10 月第三次市地重劃委員會同意核准重劃計畫書，接著都市計畫發布實施。今天追認重劃計畫書內容在地主負擔比例有略低於當初會員大會通過的版本，因為本案之前有法律訴訟的部分，所以根據判決的結果，針對重劃計畫書有修改的部分提請會員大會追認。其中主要修改的地方第一個就是有關都市計畫的部分依照當初重劃計畫書草案內容，等都市計畫發布實施後將文號載入。第二個部分是有關重劃費用的部分在審議過程中配合機關建議意見而有

所修改內容與相關對應附件。再來就是在審議過程配合重劃後地價也有做調整。所以本區的預估平均重劃負擔比率由當初 111 年 2 月 21 日會員大會通過重劃計畫書草案內容的 49.48%，經過台南市市地重劃委員會修正過後調降為 49.19%。另外因應重劃費用的修改配套調整財務計畫內容。本次追認重劃計畫書有隨開會通知寄給地主，主要修改的內容已於前面有報告，最主要要跟地主報告的部分是這一版追認的重劃計畫書負擔比例是低於當初會員大會通過的版本。今天提案一就是要追認重劃計畫書(善化北子店自劃字第 112050501A 函公告版本)，採記名投票。

- 地主蔡先生委託律師潘律師發言(地主蔡先生有出席，潘律師未出具委託書)：前面報告當初經過會員大會開會跟後來市府核定的版本稍微有不一樣，麻煩於螢幕秀出側溝預估費用的部分我們想要就個部分做意見表示。如鄭先生所述，今天開會員大會主要是因為當初重劃計畫書有經過各位開過一次會，差不多是在 111 年 7 月之前，7 月之後市府有舉辦聽證會，後來核定的版本跟一開始通過的草案內容是有不一樣，後來林 0 州先生有提告重劃流程有問題，法院也認為確實市府公告版本與會員大通內容不同，他們才會請鄭先生這邊作流程補正。我這邊來主要是幫蔡先生與蘇小姐說明針對重劃計畫書不同意的看法，其中不同意的看法有一點很重要的是在於說，我們去比較一開始開會通過的版本與市府公告的版本，發現主要的差異是預算的部分，最明顯的差異是側溝。側溝主要是在兩間有疏導的功能，一開始會員大會通過的版本側溝單價是 7,000 元，總價額約 700 多萬，當初通過的內容是如果單價是 7,000 元，那我們可以接受，所以通過了這個版本。只是後來送到市政府之後，側溝單價金額拉高為 12,800 元，總價增加近一倍，原本工程預算 700 多萬變成 1,400 多萬，這邊我們當事人的看法是說當初為什麼預算金額會提高，在訴訟過程中有請工務局表示，工務局是說當初基於建議性質，實際上也不了解側溝高度與寬度，他們也不了解實際設計圖，只是單純推估

根據他們的想法將單價提高為 12,800 元，所以可以知道預算的拉高是基於工務局比較沒有依據的建議，所以我們當事人覺得既然是建議性質，而且實際上善化這邊淹水的情形也沒有像其他如安南區那麼嚴重的話是不是有必較在這個階段就把金額拉高一倍，所以我們覺得不應該在這個階段就把側溝的金額拉高，這是我們要跟你們分享也讓你們可以思考一下說是不是有必要在現在把工程預算拉高，因為工程預算拉高對你們影響是什麼，因為工程預算拉高對你們重劃後分回的比例有影響會下降。再來我們是建議說後續視情況來調整，而不是現在就來把金額拉高。我們其實也是希望說重劃是對大家都好，地區的開發對大家來講是好事，我們是希望說所有的預算跟金額是要花在刀口上，不應該依照一個沒有根據的建議就把金額拉高，這樣會有損到大家的權益。

- 地主林先生受委託人蘇小姐發言：今天如果要追認的話，是不是重劃區附近的交易案例一併更新。
- 地主蔡先生委託律師潘律師發言（地主蔡先生有出席，潘律師未出具委託書）：另外核定版的附件四有關胡麻的單價是算錯的，你們預估的單價是 96.8 元，經過我們核算應該是 9.68 元，可能需要修正，因為當然這個只是預估，實際上也是依照估價師查估認定，但是附件四內容有錯誤在這邊一併讓你們知道。
- 鄭先生回應：重劃計畫書是預算性質，實際工程費用照相關法令規定是以工程主管機關通過的工程費為主。重劃計畫書內容有關胡麻的補償是預估，這部分重劃計畫書也有寫，也是以實際現場查估的內容為主。另外有關地價的部分在先前程序也有提過，最後實際重劃的負擔，還是要以經過地價評議委員會評議過的重劃前、後地價，還有相關審定的工程費用再加上實際核發的地上物拆遷補償費用來計算重劃總負擔。
- 地主林先生受委託人蘇小姐發言：既然是依照後續的內容，為什麼側溝的部分單價不用 7,000 元的版本。

- 地主蔡先生委託律師潘律師發言（地主蔡先生有出席，潘律師未出具委託書）：蘇小姐的意思是說既然是預算的話，為什麼現階段側溝的預算由 700 萬拉為 1,400 萬。
- 鄭先生回應：您一直提到單價，事實上經過市府審議過的版本總負擔是降低的，我們也是希望遵照市政府當初審議個過程，去追認這個內容。
- 地主蔡先生委託律師潘律師發言（地主蔡先生有出席，潘律師未出具委託書）：我們不同意這個重劃計畫書的想法是說，預算是高的，所以我們不同意。至於各位同意不同意，對於預算的看法是怎樣由大家去投票決定。
- 地主蘇先生：側溝費用提高了，為什麼總負擔降低了？
- 鄭先生回應：因為市政府在審議的過程中有關重劃後地價的部分有調高，所以重劃總費用由 79,903,697 元改為 89,361,347 元，但是重劃後地價由 23,200 元改為 26,500 元，因此總負擔由 49.48%將低為 49.19%。
- 地主蔡先生委託律師潘律師發言（地主蔡先生有出席，潘律師未出具委託書）：我們對於法規沒有意見，只是今天地價會拉高跟側溝蓋不蓋沒有關係，是跟整個善化區的發展有關係，也就是說今天如果善化區土地的價格沒有拉高，維持原樣，那就會因為側溝單價的拉高導致每個土地所有權人用地負擔的比例增高，我們的意思是這樣。所以地價不是我們這邊要討論的部分，我們想要討論的是說每一個預算該花的我們花，要多花的原因是什麼？這是我們的訴求，側溝為什麼要增加？
- 鄭先生回應：實際發生的費用，工程費以主管機關核定內容為主，補償費也是以實際查估內容為主，進而重劃實際負擔以地價評議委員會評定的重劃前、後地價來計算。
- 地主蔡先生委託律師潘律師發言（地主蔡先生有出席，潘律師未出具委託書）：剛剛鄭先生有提到說預算經過市府那邊去做評估，我想要了解市府評估的依據是什麼，是我們重劃會提供的資

料嗎，還是市府自己覺得你們側溝要蓋 1,400 萬還是 700 萬，還是說我們這邊會拿出資料說服市府說我們的側溝就是要蓋 1,400 萬不是蓋 700 萬，是市府看我們的資料還是市府自己說側溝要蓋 1,400 萬，到底決定權是？

- 地主吳先生：關於工程費的部分其實是跟公辦重劃一樣有規範，矩形溝有大小、規格，側溝單價由 7,000 元改為 12,800 元是市府建議性質。7,000 元可能是 40*40 的尺寸，可能需要做到 12,800 元 60*80 的調整，不是我們說了算。
- 地主蔡先生委託律師潘律師發言（地主蔡先生有出席，潘律師未出具委託書）：針對側溝單價部分林先生提行政訴訟的時候有請工務局作證，工務局沒有根據設計圖，是單純建議性質，建議依據在哪裡？
- 地主吳先生：圖面的審查還程序還沒到，包含水理計算、出流管制是後面才做，重劃計畫書是前置作業。

柒、提案討論

議案一：追認重劃計畫書(善化北子店自劃字第 112050501A 函公告版本)

辦法：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三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。
- 二、本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：經投票表決，本案照案通過。投票統計如下：

項目	票數	票數比例(%)	面積(平方公尺)	面積比例(%)
同意	13	87.50%	13,829	56.26%
不同意	2	12.50%	9,733	39.60%
廢票	1	6.25%	1,018	4.14%
合計	16	100.00%	24,580	100.00%

說明：因農業部農田水利署未出具投票授權書，該票以廢票計算之

散會：上午 10:20。

會議照片



臺南市第149期善化區北子
店自辦市地重劃區重劃會



臺南市第149期
店自辦市地重劃區重劃會