



臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區 重劃會章程(草案)

第一章 總 則

第一條：本重劃會章程依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第10條規定訂定之。

第二條：本自辦市地重劃區依本章程規定辦理。本章程未規定者，依市地重劃有關法令規定辦理。

第三條：本自辦市地重劃會定名為「臺南市永康區鹽東自辦市地重劃區重劃會」(以下簡稱為本會)。

會址設於：臺南市永康區三民街46之10號。

重劃會會址需變更時，授權由理事會重新選定新會址，並函文通知全體會員。

第四條：本擬辦重劃區坐落於臺南市永康區鹽東段及鹽中段，範圍以變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案，附帶規定辦理市地重劃範圍為範圍，面積約2.6845公頃，其範圍四周界址如下：

東：以十二公尺新中街西側地界為邊界。

西：以十公尺新行街4巷東側地界為邊界。

北：以八公尺新行街4巷30弄南側地界為邊界。

南：以十二公尺中正路北側地界為邊界。

第二章 會 員

第五條：本會係以本自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員。但土地分配結果公告期滿後，以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載之土地所有權人為會員。

第六條：會員之權利與義務：

一、選舉或被選舉為理事、監事之權利。

二、本會會員對重劃業務有提案及參與表決之權利。

三、本會會員應遵守本會章程及市地重劃有關法令規定暨會員大會議決事項之義務。

四、所有土地參加重劃應依法負擔公共設施用地及重劃費用之義務。

第三章 會員大會

第七條：籌備會應於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請臺南市政府列席召開重劃會成立大會，審議重劃會章程草案，並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務。

籌備會於召開重劃會成立大會選任理事及監事後，應檢附重劃會章程草案、會員與理事、監事名冊、重劃會成立大會及理事會紀錄，送請臺南市政府核准後，成立重劃會。

第八條：會員大會召開之條件與程序如下：

- ✓一、由重劃會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定之作業程序或視重劃作業之需要召開之。
- ✓二、經全體會員十分之一以上，且其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上連署，以書面記明提議事項及理由，請求理事會召開。
- ✓三、前項請求提出後十五日內，理事會不為召開之通知時，會員得報經臺南市政府許可自行召開。但經會員大會決議之提案，於一年內不得作為連署請求召開會員大會之提議事項或理由。
- ✓四、會員大會之召開，重劃會應於開會 30 日前將開會時間、地點及事由以書面雙掛號函通知各會員或由專人送達簽收，並函請臺南市政府派員列席。
- 五、會員大會召開均由理事長擔任會議主席，理事長無法親自出席時，得由理事長指派或由理事互推一人擔任。
- 六、會員大會開會時，會員應親自出席，如不能親自出席時，得以書面委託他人代理；但一個受託人不得接受超過本區私有土地所有權人十分之一委託。
- 七、會員如為政府機關或法人者，由代表人或指派代表行使之。
- 八、會員大會決議事項應作成會議紀錄，並應於會後送請臺南市政府備查，並於會址公告 30 日及通知相關土地所有權人。

第九條：會員大會開會時，會員應親自出席，如會員不能親自出席會員大會者，得以書面委託他人代理出席。但重劃範圍私有土地所有權人少於十人時，受託人僅得接受一人委託。

重劃範圍未辦理繼承登記之土地，經法院指定遺產管理人者，得由遺產管理人代為出席會員大會；國有、直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有或其他法人所有之土地，由公有土地管理機關、該法人代表人或其指派代表出席會員大會。

第十條：本會會員大會之職權如下：

- ✓一、修改重劃會章程。
- ✓二、選任、解任理事及監事。
- ✓三、監督理事及監事職務之執行。
- ✓四、審議擬辦重劃範圍。
- ✓五、審議重劃計畫書草案。
- ✓六、審議禁止或限制事項。
- ✓七、審議拆遷補償數額。
- ✓八、審議預算及決算。
- ✓九、審議重劃前後地價。
- ✓十、認可重劃分配結果。
- ✓十一、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。
- ✓十二、審議抵費地之處分。
- ✓十三、審議理事會及監事會提請審議事項。
- ✓十四、審議其他事項。

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，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意行之。但有下列情形之一者，其人數、面積不列入計算：

- （一）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。
- （二）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，應達該本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。

(三) 受託人接受委託人數超過區內私有土地所有權人人數十分之一。

第一項之權責，除第一款至第五款、第十款及第十三款外，其餘各款及依法公告禁止、限制及起迄日期等事項、計算負擔總計表、都市計畫變更、預算及財務決算、重劃前後地價審議、地上物查估補償數額、土地分配結果公告期間異議案件之協調處理結果追認、參與重劃土地之受益程度認定及抵費地之處分等事項，授權由理事會辦理。

第四章 理事會、監事會

第十一條：本會設理事七人，候補理事四人，均為無給職，由會員就有行為能力及重劃前土地面積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，應達該本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以上者選任之，任期至本重劃會解散終止。理事因故出缺，由候補理事依序遞補，並報請臺南市政府備查。

第十二條：各理事依法行使本章程第十條第三項、第十四條及獎勵土地所有人辦理市地重劃辦法有關規定之職權時，如有違背法令或藉故拖延不配合，致損及本會會員及投資開發者之權益時，應負損害賠償責任。

第十三條：理事會設理事長一人，由全體理事互選之，並為理事會之會議主席及對外代表本會。

第十四條：理事會之職權如下：

- ✓一、選任或解任理事長。
- ✓二、召開會員大會並執行其決議。
- ✓三、研擬重劃範圍。
- ✓四、研擬重劃計畫書草案。
- ✓五、代為申請貸款。
- ✓六、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。
- ✓七、工程設計、發包、施工、監造、驗收、移管及其他工程契約之履約事項。
- ✓八、研擬重劃分配結果草案。

✓ 九、異議之協調處理。

✓ 十、撰寫重劃報告。

✓ 十一、其他重劃業務應辦事項。

理事會對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三(六人)以上之親自出席，出席理事三分之二以上同意行之。

理事會執行重劃業務時，得視實際需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理，並將相關人員名冊送請臺南市政府備查。

本區重劃業務委託丞創顧問股份有限公司辦理。

第十五條：本會設監事一人，候補監事一人，均為無給職，由會員就有行為能力者及重劃前土地面積合計達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積以上者；都市計畫未規定者，應達該本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以上者選任之，任期至本重劃會解散終止。監事因故出缺，由候補監事依序遞補，並報請臺南市政府備查。

第十六條：監事會之職權如下：

- ✓ 一、監察理事會執行會員大會決議案。
- ✓ 二、監察理事會執行重劃業務。
- ✓ 三、審核經費收支。
- ✓ 四、監察財務及財產。
- ✓ 五、其他依權責應監察之事項。

監事會對於前項各款事項之決議，應有監事四分之三以上之親自出席，出席監事三分之二以上同意行之。

重劃會不設監事會時，第一項各款所列事項，由監事一人行之。

第十七條：有下列情事之一者，不得擔任本會之理事、監事：

- 一、重劃前土地面積合計未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積以上者；都市計畫未規定者，未達該本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。
- 二、曾犯內亂、外患罪，經判決確定。
- 三、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾兩年者。

四、曾服公務虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾兩年者。

五、受破產之宣告，尚未復權者。

六、無行為能力或限制行為能力者。

第十八條：本會理事、監事有下列事項之一者，喪失理事、監事資格，應予解職，其缺額由候補理事、監事依序遞補之，並同時向臺南市政府報備。

一、於本區土地分配成果公告期滿前喪失會員資格者。

二、向理事會或監事會提出辭職書者。

三、違反法令或死亡。

四、經會員大會解任。

五、連續二次無故缺席者，視同辭職。

第十九條：本區由沈俊成籌措墊支重劃開發總費用並自負盈虧。由重劃會與沈俊成簽訂抵費地買賣預售契約書，將本區全部抵費地按重劃後評定地價出售予沈俊成，抵付其出資之重劃開發總費用；倘沈俊成因故無法籌措墊支重劃開發總費用，會員得依第八條第二項規定，召開會員大會撤換並決定後續出資者之人選並概括承受沈俊成之責任。

區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔，如無未建築土地者，改以現金繳納差額地價。

第五章 重劃業務

第二十條：本重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，其補償數額依照臺南市舉辦公共工程拆遷補償自治條例、臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法及臺南市農作改良物徵收補償費查估基準、臺南市土地徵收農作改良物及水產養殖物遷移費查估基準規定查定，並提交會員大會決議後辦理。

前項如有異議或拒不拆遷時，由理事會協調處理；協調不成時由理事會報請臺南市政府以合議制方式予以調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判，且拒不拆遷者，重劃會得訴請司法機關裁判。

自辦市地重劃進行中，重劃範圍土地所有權人阻撓重劃施工者，應由理事會協調；協調不成時，重劃會得訴請司法機關裁判。

第二十一條：本重劃區土地分配結果應公告 30 日，土地所有權人對於分配結果得於公告期間內以書面提出異議；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。

前項異議，由理事會協調處理，如協調不成時，異議人應於理事會會議協調紀錄送達後 15 日內，訴請司法機關裁判並同時通知本會，逾期或未訴請司法機關裁判者，依公告分配結果確定之。

前二項重劃分配結果公告期滿確定後，重劃會應即辦理實地理設界樁，並檢附相關圖冊，申請臺南市政府辦理地籍測量及土地登記。

第二十二條：重劃區於本區抵費地全數出售前，理事會應先辦理結算，結算內容報請臺南市政府備查後，於永康區公所、轄區內里辦公處及本會會址公告 30 日。

本會應於完成財務結算後，檢附重劃報告書，送請臺南市政府備查，並報請解散。

第二十三條：會員大會召開時，應於 30 日前函請臺南市政府派員列席指導，理事會、監事會召開時，應於 15 日前函請臺南市政府派員列席指導，其會議紀錄應於會後送請臺南市政府備查。並於會址公告 30 日及通知相關土地所有權人。

第二十四條：本重劃會章程於大會審議通過並報請臺南市政府核定後生效，修改時亦同。

市府及部分會員針對本區重劃會章程建議部分內容修改
(第十一與十九條)，附上本案章程修改之條文內容及標記
 顏色供參。



原文	修正內容	備註
<p>第十一條</p> <p>本會設理事七人，候補理事<u>三</u>人，均為無給職，由會員就有行為能力及重劃前土地面積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，應達該本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以上者選任之，任期至本重劃會解散終止。理事因故出缺，由候補理事依序遞補，並報請臺南市政府備查。</p>	<p>第十一條</p> <p>本會設理事七人，候補理事<u>四</u>人，均為無給職，由會員就有行為能力及重劃前土地面積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，應達該本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以上者選任之，任期至本重劃會解散終止。理事因故出缺，由候補理事依序遞補，並報請臺南市政府備查。</p>	
<p>第十九條</p> <p>本重劃區各項重劃業務之執行及開發總費用之籌措支付委由沈俊成或其指定之第三人辦理。</p> <p>區內土地所有權人應以其未建築土地折價抵付開發總費用。</p> <p>本重劃區全數抵費地由理事長按本區開發總費用出售予沈俊成或其指定之第三人，以抵付沈俊成或其指定之第三人代本區支付之重劃開發總費用。</p>	<p>第十九條</p> <p><u>本區由沈俊成籌措墊支重劃開發總費用並自負盈虧。由重劃會與沈俊成簽訂抵費地買賣預售契約書，將本區全部抵費地按重劃後評定地價出售予沈俊成，抵付其出資之重劃開發總費用；倘沈俊成因故無法籌措墊支重劃開發總費用，會員得依第八條第二項規定，召開會員大會撤換並決定後續出資者之人選並概括承受沈俊成之責任。</u></p> <p><u>區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付重劃負擔，如無未建築土地者，改以現金繳納差額地價。</u></p>	