

臺南市山上區樹王自辦市地重劃區

重劃會成立大會

會議記錄

臺南市山上區樹王自辦市地重劃區籌備會

中華民國 111 年 3 月



# 臺南市山上區樹王自辦市地重劃區 重劃會成立大會會議紀錄

會議時間：民國 111 年 2 月 26 日(六)

上午 9 時 30 時

會議地點：臺南市山上區明和里活動中心

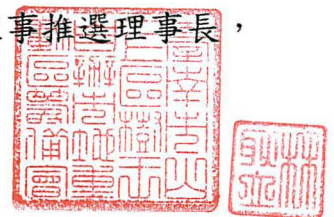
(臺南市山上區明和里 98 號)

出席人員：詳如簽到簿

## 壹、 主席報告：

各位地主大家好，感謝大家今日參與本次重劃會成立大會(以下簡稱大會)，本重劃區會員人數總共為 159 人，總面積約 27,911.13 平方公尺(詳如佐證一)，本次出席人數(含委託出席)為 109 位(佔總人數 68.55%)，其面積為 26200.05 平方公尺(佔總面積 93.87%)(詳如佐證二)均超過本重劃區人數及面積二分之一，本次會議正式開始。

今日大會主要就 1. 審議重劃會章程草案 2. 理、監事選舉 3. 授權理事會辦理事項等三項議案進行表決，其中理、監事選舉，由籌備會擬定選舉辦法經本大會提案審議通過後，作為選舉理、監事作業依據，於本次大會由會員採記名投票，依票數高低選任理事 7 名、候補理事 2 名及監事 1 名、候補監事 1 名，並於大會後召開理事會由理事推選理事長，推動重劃業務。



## 貳、 提案表決

針對 1. 審議重劃會章程草案 2. 理、監事選舉 3. 重劃會成立大會授權理事會辦理事項等三項議案，製作會議資料並於簡報說明後，辦理記名表決，三項提案表決結果均相同，同意人數 105 人，佔總人數比例 66.04%，同意面積為 25,964.39 平方公尺，佔全區總面積比例 93.03%(詳如佐證四)，三項表決結果均符合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法定同意標準，各議案於本次大會全數照案通過，提案內容如下：

### 提案一：審議重劃會章程草案(如附件一)

說明：依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 11 條規定辦理。

辦法：

- 一、本案提請本次大會決議通過後，併同會員與理事、監事名冊、重劃會成立大會及理事會紀錄送請主管機關核准成立重劃會。
- 二、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條第四項規定，本案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：
  - (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

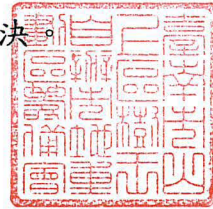




未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計劃位規定者，應達該直轄市或(縣)市畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。

(三) 受託人接受委託人數逾重劃範圍私有土地所有權人人數十分之一。

三、本案採記名投票，提請大會議決。

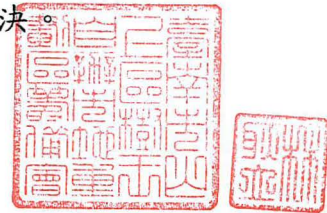


## 提案二：投票表決理、監事選舉辦法(如附件二)

說明：依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 11 條規定辦理。

辦法：

- 一、本案提交本次大會決議通過後，併同會員名冊、理事及監事名冊、重劃會成立大會會議紀錄、第一次理事會會議紀錄等送請主管機關核定。
- 二、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條第四項規定，本案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：
  - (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，應達該直轄市或(縣)市畸零地使用自治法規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逾重劃範圍私有土地所有權人人數十分之一。
- 三、本案採記名投票方式，提請大會議決。



### 提案三：審議重劃會成立大會授權理事會辦理事項(如附件三)

說明：依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 11 條規定辦理。

辦法：

- 一、本案提交本次大會決議通過後，併同會員名冊、理事及監事名冊、重劃會成立大會會議紀錄、第一次理事會會議紀錄等送請主管機關核定。
- 二、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條第四項規定，本案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：
  - (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，應達該直轄市或(縣)市畸零地使用自治法規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逾重劃範圍私有土地所有權人人數十分之一。
- 三、本案採記名投票方式，提請大會議



## 參、理、監事選舉

一、 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 11 條及臺南市畸零地使用規則規定，理事、監事個人所有重劃前面積應達本重劃區建築基地最小寬度(3.5 m)及最小深度(14m)相乘之面積為 49 m<sup>2</sup>，共有 10 位土地所有權人申請參選理事、2 位土地所有權人申請參選監事，會員投票結果如下表列(詳如佐證五)。

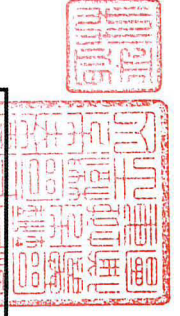
		理事開票統計										監事開票統計	
編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	
重劃持分面積(m <sup>2</sup> )	407.29	312.52	222.66	4224.17	4224.17	55.89	180.70	74.47	1013.32	236.64	49.32	49.31	
候選人姓名	鄒志誠	傅俊元	裕豪開發建設有限公司	葉連成	葉連德	廖嘉瑋	郭瑞賓	吳懋仁	林耿立	廖堅志	蔣安仁	蕭惠芳	
票數統計(票)	10	11	9	0	13	14	11	11	12	16	94	13	
備註	候補 1 理事	理事 當選	候補 2 理事		理事 當選	理事 當選	理事 當選	理事 當選	理事 當選	理事 當選	監事 當選	候補 監事	





二、 理監事名冊如下表

職務	所有權人	地段	地號	重劃範圍內持分面積(m <sup>2</sup> )	地址
理事長	廖堅志	媽祖段	282	236.64	台南市 [REDACTED]
		樹王段	998、999、1003-1、1004-1、1012、1013、1016		
理事	廖嘉璋	樹王段	1039	55.89	臺南市 [REDACTED]
理事	葉連德	大新段	547	4224.17	臺南市 [REDACTED]
		樹王段	1029、1029-1、1029-2、1032、1032-1、1032-2、1036、1039、1039-1、1039-2、1039-3、1040、1040-1		
		大新段	546		
理事	林耿立	大新段	546	1013.32	臺南市 [REDACTED]
理事	吳懋仁	媽祖段	286、294、344、345	74.47	臺南市 [REDACTED]
理事	郭瑞賓	樹王段	1038-1、1038-2、1038-3	180.70	臺南市 [REDACTED]
理事	傅俊元	樹王段	983-1、984-1、985、987、987-1	312.52	臺南市 [REDACTED]
候補 1	鄒志誠	大新段	535	407.29	臺南市 [REDACTED]



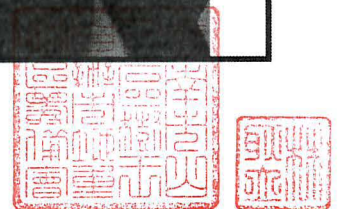
理事		樹王段	997、997-1、997-2、1011、1014、1017、1018、1019、1019-1、1019-2、1021、1021-1、1022		
候補 2 理事	裕豪開發建設有限公司	媽祖段	280、281	222.66	臺南市
監事	蔣安仁	明南段	444	49.32	高雄市
候補監事	蕭惠芳	明南段	444	49.31	台北市





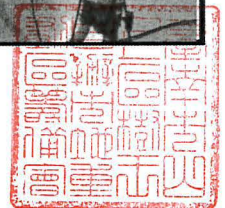
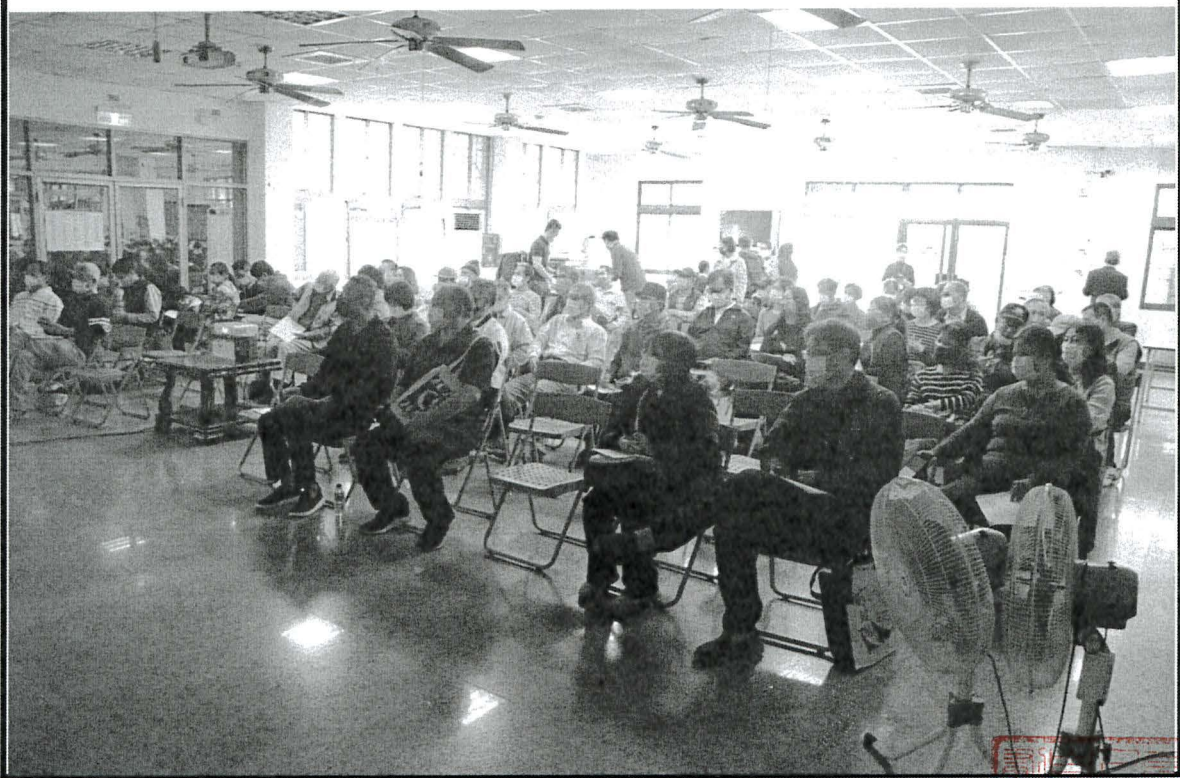
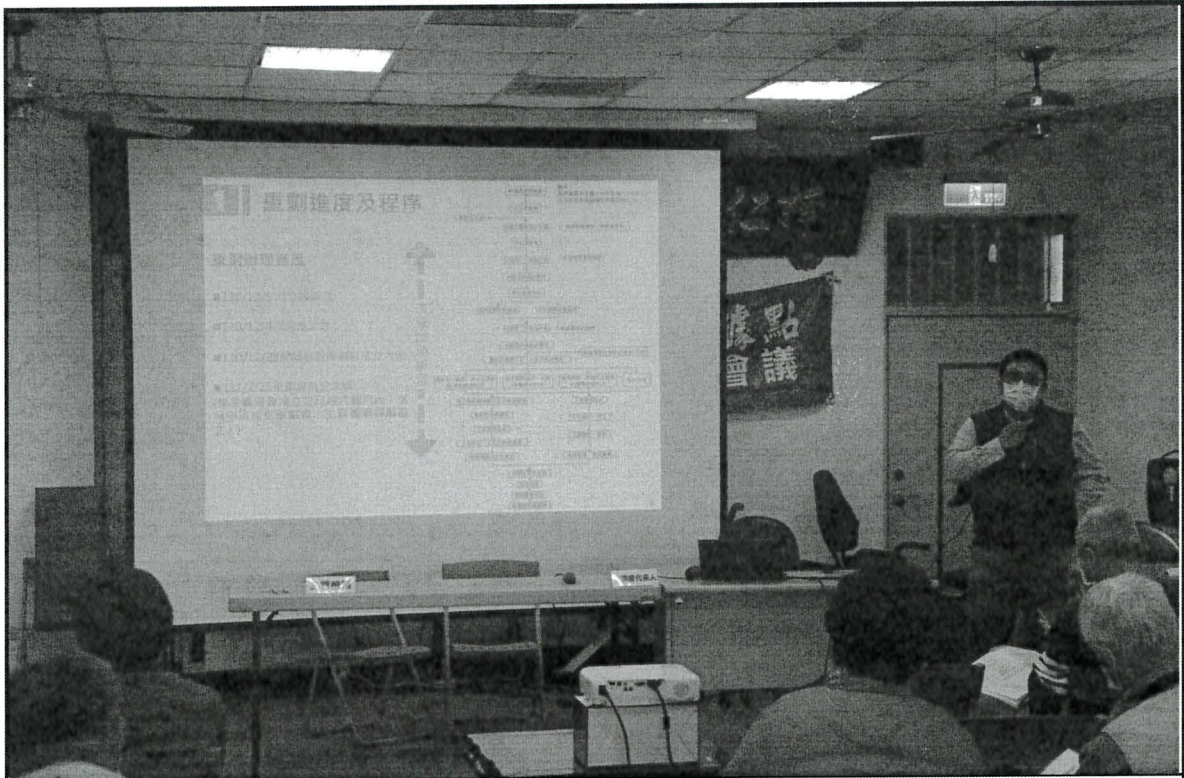
## 肆、 開會照片記錄

### 重劃會成立大會開會照片-報到情形



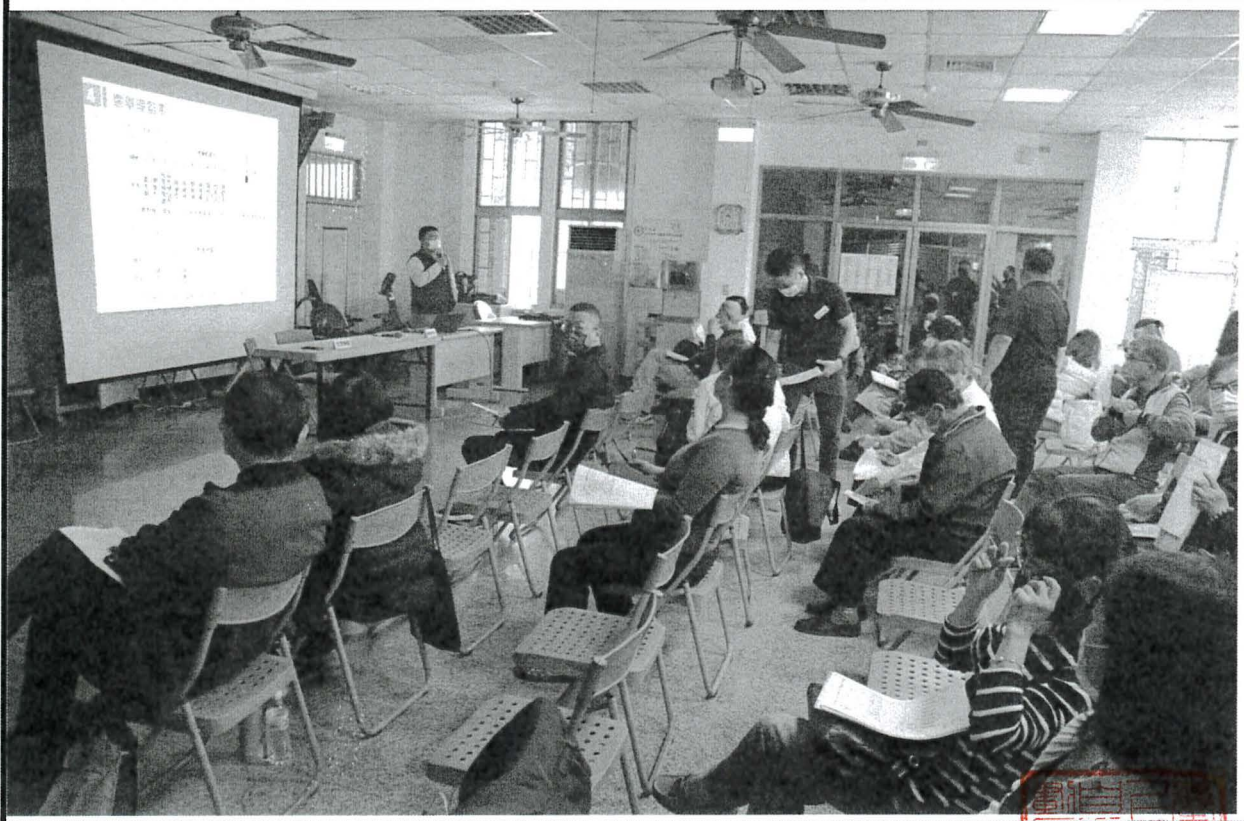


# 重劃會成立大會開會照片-提案說明





重劃會成立大會開會照片-提案表決、選舉理、監事





臺南市山上區樹王自辦市地重劃區  
重劃會章程(草案)

中華民國 111 年 2 月





# 臺南市山上區樹王自辦市地重劃區 重劃會章程(草案)

## 第一章 重劃會名稱及會址

第一條：本重劃會定名為「臺南市山上區樹王自辦市地重劃區重劃會」，以下簡稱本會。

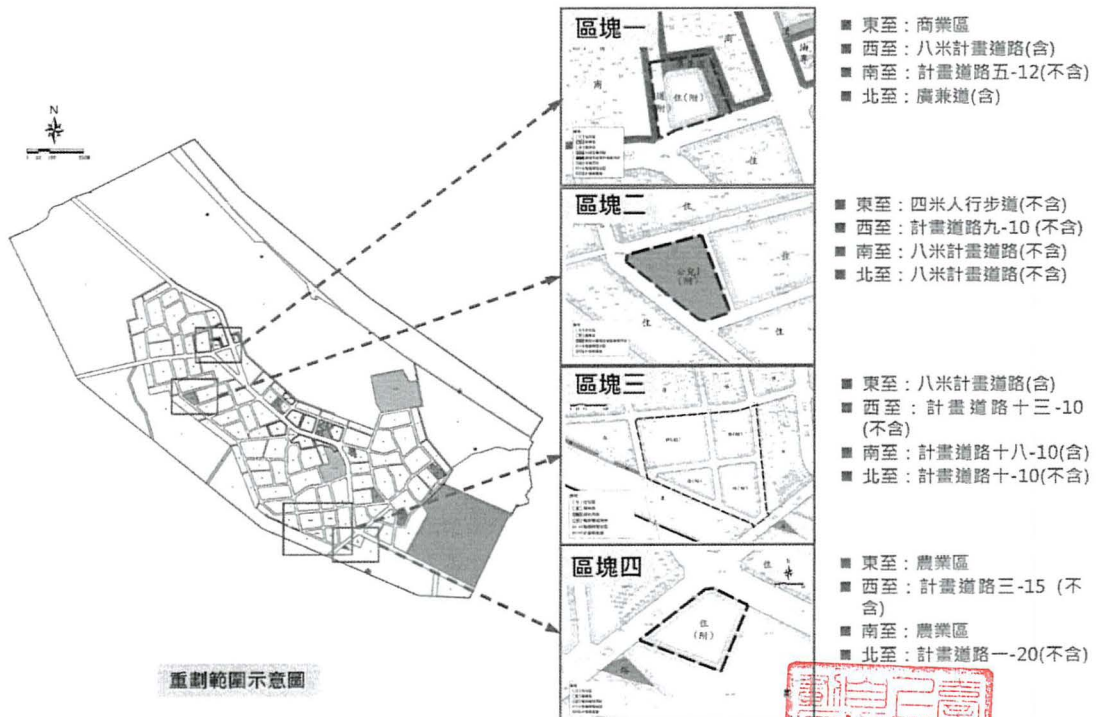
本會會址設於：臺南市山上區南洲里南洲102號

往後本會會址若因作業上的需要，須異動會址所在地，均由理事會審議通過後即先逕行辦理遷址作業，其異動後之會址須設置於臺南市山上區，需通知重劃區內全體土地所有權人及市府主管機關，待日後召開會員大會時再一併提案追認之。

## 第二章 重劃範圍

第二條：本重劃區屬於「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)」案，規定以市地重劃辦理開發，面積約2.79公頃。

係經依內政部都市計畫委員會109年10月27日第979次會議紀錄規定劃設之整體開發區。重劃範圍如附圖所示。



### 第三章 會員大會召開之條件、程序及權責

第三條：本會重劃會成立大會由本自辦市地重劃籌備會召集之，其後各次會員大會由理事會召集之，並得視實際需要，得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。

前項請求提出後十五日內，理事會不為召開之通知時，會員得報經主管機關許可自行召開。

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。

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以書面掛號為之。會員住所異動應以書面通知送達重劃會，以供重劃會各項通知之依據。

第四條：會員不能親自出席會員大會者，得以書面委託他人代理。同一受託人得同時受數人委託。但受託人接受委託人數不得超過重劃範圍私有土地所有權人人數十分之一。

重劃範圍未辦理繼承登記土地，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。

會員大會之權責如下：

- 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。



各項會員大會之權責事項，除獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定不得授權理事會辦理者，其餘事項均由會員大會授權理事會辦理。

會員大會對於會員大會各款權責事項之決議，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：

- 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重劃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。
- 三、受託人接受委託人數逾重劃範圍私有土地所有權人人數十分之一。

第五條：為使重劃作業順利進行且更有效率，除依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第五項規定不得授權理事會辦理事項外，茲將下列事項授權由理事會辦理：

- 一、審議禁止或限制事項。
- 二、審議拆遷補償數額。
- 三、審議預算及決算。
- 四、審議重劃前後地價。
- 五、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。
- 六、審議抵費地之處分。
- 七、審議其他事項。

#### 第四章 會員之權利及義務

第六條：本自辦市地重劃區內全體土地所有權人為本會會員。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土地所有權人為會員。

第七條：本會會員享有下列權利：

- 一、會員大會參與議案表決之權利。
- 二、選舉權與被選舉權。
- 三、參加市地重劃依法得享受之權利。

本會會員應負下列義務：

- 一、交付土地辦理市地重劃，供重劃會辦理重劃測量、鑽探、工程施作、地上物查估及其他重劃所需之現地作業。





- 二、配合本會推動自辦市地重劃業務，所有參加重劃之土地應依法抵付重劃區各項公共設施用地及重劃費用負擔之義務。
- 三、依都市計畫法、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法、市地重劃實施辦法、平均地權條例及其他相關規定之法律上應負之義務。

## 第五章 理事、監事之名額、選任及解任

第八條：本會理事、監事個人所有重劃前土地面積應達重劃區都市計畫規定最小建築基地面積。都市計畫未規定者，應達臺南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。

本會理事、監事之選舉，應擬定理事、監事選舉辦法提交會員大會審議通過後據以辦理。

本會設理事 7 人，候補理事 2 人，由本會會員互選，並依得票數高低順序當選之。理事會設理事長 1 人，由理事互選之。理事長綜理本會會務，對外為本會代表人，理事長出缺時，由理事互選遞補之。理事出缺時，由候補理事依序遞補之，如經遞補後仍有不足理事名額之情形，得由其餘理事召開理事會提請會員大會選任之。

本會設監事 1 人，候補監事 1 人，由本會會員互選之，並依得票數高低順序當選之。

理事、監事均為無給職，得參照〈中央政府各機關學校出席費及稿費支給要點〉發給出席津貼，理事、監事應親自出席理事、監事會議，不得委託他人代理。

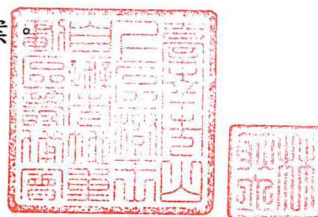
本會現任理事、監事有下列情事之一時，喪失理事、監事資格。：

- 一、喪失會員資格或死亡。
- 二、理事、監事其個人所有重劃前土地面積未達本重劃區規定之最小建築基地面積。
- 三、違反法令或阻撓重劃業務經法院判決者。

## 第六章 理事會及監事會之權責

第九條：理事會之權責如下：

- 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、執行會員大會授權事項。
- 十二、其他重劃業務應辦事項。

前項各款事項之決議，應有現任理事人數四分之三以上出席，且出席理事人數三分之二以上之同意行之。

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。

第十條：監事之權責如下：

- 一、監察理事會有無執行會員大會之決議案。
- 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出席，出席監事人數三分之二以上之同意行之。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。

第十一條： 因應新型冠狀病毒肺炎疫情，因政府宣布控管聚會人數，致理、監事會無法召開時，得以視訊方式召開理、監事會，理、監事開會通知文書，應載明以視訊召開會議及視訊連結方式，供理、監事出席視訊會議，並附上簽到簿及提案表決等簽署文件紙本，各議案依議程視訊討論審議後，相關簽到及提案表決文件，由理、監事署名後傳真或拍照(掃描)回傳本會，併入會議紀錄報請市府主管機關備查開會紀錄後，公告會員周知審議情形。

## 第七章 出資方式、財務收支程序及財務公開方式

第十二條：本重劃區所需開發費用，由理事會籌措支應；其籌措及償還方式得依下列方式辦理：

經費籌措：

- 一、由理事長或理事尋求出資者後召開理事會決議。



二、經理事會決議向金融機構申請貸款。

三、其他合於法令規定之資金籌措方式。

償還方式：

一、由收取繳納之差額地價及抵費地按核定重劃後地價計算抵付，登記移轉予出資者。

二、其他合於法令規定方式。

本會財務收支程序授權由理事長核可後始得為之。財務結算書編列後由理事會審議，經監事核可後，檢附重劃報告，送請主管機關備查，並報請解散。

本重劃區經費收支情形之財務結算應於抵費地全數出售前辦理，並報請臺南市政府備查後公告之。

前項公告應張貼於本重劃會會址及重劃區所在地臺南市山上區公所，並通知相關所有權人。

## 第八章 章程之訂定及修改

第十三條：本章程之訂定由本重劃區重劃籌備會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及相關法令規定研擬草案，於重劃會成立大會審議通過後，報請臺南市政府核准重劃會成立後實施之。

修改本章程時，由理事會及理事會委請之相關專業人員依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法及相關法令規定研擬修正草案，經理事會決議後，應提送會員大會審議通過，並報請臺南市政府備查，本章程未訂事宜，悉依市地重劃相關法令之規定辦理。

## 第九章 訴請司法機關裁判之期限及逾期不訴請裁判之處理

第十四條：應行拆遷之土地改良物或墳墓，所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，須於地上物公告期間內以書面載明姓名、聯絡電話、聯絡地址、異議事項並檢附身分證件影本向本會提出異議書，本會於收到通知後，理事會應辦理協調，其協調依下列規定辦理：

一、以書面雙掛號通知異議當事人，訂期與異議人進行協調。

二、應由理事長、理事長委派之理事或由理事會委任之專業人士與異議當事人進行協調，協調成立者，將協調結果送交理事會追認審議，依其協調結果辦理。

三、協調不成立時，將異議案提交理事會追認審議後，報請臺南市政府以合議制方式調處；不服調處結果者，應於 30 日內訴請司法機關裁判(如發生訴訟應以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院)，逾期未訴請





判者，且拒不拆遷者，重劃會得訴請司法機關裁判。

協調不成立之認定：

- 一、協調通知以書面掛號交寄異議當事人異議書所載地址，異議當事人拒收或逾期招領者。
- 二、協調通知以書面掛號交寄異議當事人異議書所載地址，書面通知已送達異議當事人卻無故不出席協調者。
- 三、異議當事人異議書所載地址虛偽不實，致協調通知無法送達者。
- 四、異議當事人出席協調會拒絕簽到者。
- 五、異議當事人於協調會中無法達成共識者。

本會寄送之相關文書如有拒收、搬遷、查無此人等情形，均以寄件日加計兩日視為已送達之日期。

第十五條：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三十四條第二項訂定本條文，土地分配結果公告期間，本會會員如有異議，應以書面載明姓名、聯絡電話、聯絡地址、異議事項並檢附身分證影本向本重劃會提出異議書，理事會應辦理協調，其協調依下列規定辦理：

- 一、以書面掛號交寄通知異議當事人，訂期進行協調。
- 二、由理事長、理事長委派之理事或由理事會委任之專業人士協調，協調成立將協調結果送交理事會確認，依其協調結果辦理。
- 三、協調不成立時，將異議案提交理事會追認審議後，不服調處結果者，應於 20 日內訴請司法機關裁判(如發生訴訟應以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院)，以異議當事人提供本會之地址作為送達地址，如有變更應主動通知本會。本會寄送之相關文書如有拒收、搬遷、查無此人等情形，均以寄件日加計兩日視為已送達之日期，逾期未訴請司法機關裁判者，逕依理事會決議內容辦理土地分配檢測登記。

協調不成立之情況：

- 一、協調通知以書面掛號交寄異議當事人異議書所載地址，異議當事人拒收或逾期招領者。
- 二、協調通知以書面掛號交寄異議當事人異議書所載地址，書面通知已送達異議當事人卻無故不出席協調者。
- 三、異議當事人異議書所載地址虛偽不實，致協調通知無法送達者。
- 四、異議當事人出席協調會拒絕簽到者。
- 五、異議當事人於協調會中無法達成共識者。

第十六條：本重劃區於執行重劃業務時，如發生與重劃業務相關之訴訟，以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。



## 臺南市山上區樹王自辦市地重劃區 理、監事選舉辦法

### 一、理、監事候選人資格：

依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 11 條規定，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；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。本區依照臺南市畸零地使用規則規定，本重劃區建築基地最小寬度(3.5 m)及最小深度(14m)相乘之面積為 49 m<sup>2</sup>。

### 二、土地所有權人投票效力：

依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 4 項但書規定辦理。

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，應達該直轄市或(縣)市畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。本籌備會於 110 年 10 月 5 號成立，依上述規定 109 年 10 月 5 號以前取得者面積不受限制，109 年 10 月 5 號以後取得者除繼承者外，重劃區內面積合計小於 49 m<sup>2</sup>不列入計算。
- (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。

三、本會選舉理事 7 人，候補理事 2 人；監事 1 人，候補監事 1 人。

四、理事投票方式：



土地所有權人，於理事選票中可勾選1人，勾選超過1人以廢票計算，其勾選之候選人全部不列入計算，以得票數總計最高之前7名為理事當選人，第8、9名為候補理事當選人。

五、 監事投票方式：

土地所有權人，於監事選票中可勾選1人，勾選超過1人以廢票計算，其勾選之候選人全部不列入計算，以其勾選之候選人計算票數，以得票數總計最高者為監事當選人，第二名為候補監事當選人。



## 重劃會成立大會授權理事會辦理事項

為使重劃作業順利進行且更有效率，除依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第五項規定不得授權理事會辦理之事項外，茲將下列事項授權由理事會辦理：

- 一、審議禁止或限制事項。
- 二、審議拆遷補償數額。
- 三、審議預算及決算。
- 四、審議重劃前後地價。
- 五、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。
- 六、審議抵費地之處分。
- 七、審議其他事項。

並將本提案授權事項納入章程條文。

