

# 台南縣永康市自一期自辦市地重劃區

## 重劃會章程

### 第一條 本章程依據

本章程依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十條規定訂定之。

### 第二條 實施市地重劃依據

本自辦市地重劃地區，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 重劃會名稱及會址

一、本自辦市地重劃區重劃會訂名為「台南縣永康市自一期自辦市地重劃區重劃會」(依台南縣政府主管機關核定為準，本章程不做修改)，以下簡稱本會。

二、本會會址設於台南縣永康市永忠路 11 巷 8 號；郵遞區號：71089。

### 第四條 重劃區範圍及核准文號

一、本自辦市地重劃地區坐落台南縣永康市，範圍包括大灣段之部分土地。

二、自辦市地重劃區重劃範圍四至如下：(不含主 3 號-15M 永華路)

東至都市計劃道路幹 2 號-30M (永大路) 分區界為界。

西至都市計劃樁位圖 R305、R306、CR151 點界線分區界為界。

南至都市計劃道路主 3 號-15M (公園路) 分區界及 CR151、CR152 點界線分區界為界。

北至都市計劃道路主 2 號-20M、主 9 號-12M (文化路) 分區界為界。

三、土地總面積：約 19.4362 公頃。(依土地登記簿所載)

四、本自辦市地重劃地區實施市地重劃範圍，業經 台南縣政府於中華民國 96 年 2 月 6 日府地開字第 0960030240 號函核定本案市地重劃區範圍在案，市地重劃區訂名為「臺南縣永康市自一期自辦市地重劃區」。

## 第五條 會員資格與面積計算

一、本會會員以參加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土地所有權人為會員。

二、辦理本市地重劃計算重劃人數及面積時，以土地登記簿記載者為準；其為共同共有土地部分，應以其同意超額負擔或參加重劃之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分土地面積所得之面積為其同意面積；其為祭祀公業或未辦理繼承登記土地部分，經其派下員或合法繼承人提出該祭祀公業派下全員證明文件或全體合法繼承人戶籍資料者，比照共同共有土地計算方式辦理。但未提出上開證明文件或戶籍資料者，以土地登記簿上登記名義人為單位計算之。

## 第六條 重劃計畫書公告及通知

一、本自辦市地重劃地區重劃計畫書，經 台南縣政府於中華民國 97 年 2 月 29 日府地開字第 0970038640 號函核定；並依法業於中華民國 97 年 3 月 7 日起至中華民國 97 年 4 月 6 日止公告，共計三十日。

二、本重劃計畫書公告期滿日起二個月內，由籌備會通知土地所有權人並召開第一次會員大會，即訂期於中華民國 97 年 4 月 13 日星期日上午九點三十分，開會地點：永康市西灣里社區活動中心處所；永康市永華路 201 巷 12 號，審議重劃會章程、重劃計畫書，並互選代表組成理事會、監事會，分別負責執行業務。

## 第七條 會員大會召開之條件、程序

### 一、會員大會召開之條件

(一)、由理事會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定之作業程序，或視重劃業務之需要召開。

(二)、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。

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

### 二、會員大會之程序

(一)、會員大會之召開，重劃會應於開會前十五日內，將開會時間、地點通知各會員。

(二)、會員大會之召開均由 理事長擔任會議主席，但 理事長無法親自出席時，得由 理事長指派，並檢附指派書，或由會員推舉。

(三)、會員大會決議事項，應於會後由 理事長具名函送 台南縣政府備查。

## 第八條 會員之權利與義務

### 一、會員之權利

- (一)、出席會員大會審議重劃有關業務，及選舉或被選舉為理、監事之權利。
- (二)、本會會員對重劃業務有提案之權利。

### 二、會員之義務

- (一)、本會會員應遵守本重劃會章程，及市地重劃有關法令規定暨會員大會決議事項之義務。
- (二)、會員所有土地參加市地重劃，應依法共同負擔公共設施用地及重劃費用之義務。

## 第九條 會員大會之權責

### 一、會員大會之權責如下：

- (一)、通過或修改章程。
- (二)、選任或解任理事、監事。
- (三)、監督理事、監事職務之執行。
- (四)、追認或修正重劃計畫書。
- (五)、重劃分配結果之認可。
- (六)、抵費地之處分。
- (七)、預算及決算之審議。
- (八)、理事會、監事會提請審議事項。
- (九)、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定，應提會員大會審議之事項。
- (十)、其他重大事項。

二、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。但重劃前已協議

價購或徵收取得之公共設施用地並按本辦法規定原位置原面積分配及依法應抵充之土地，其人數、面積不列入計算。

三、第一項所列第五、六、七、九、十項等職權之權責，及土地改良物或墳墓拆遷補償數額、重劃前後地價評議、土地分配結果追認、土地分配結果公告期間會員提異議之協調處理結果追認、會員參與市地重劃土地之受益程度認定及抵費地盈虧款之處理等事項，授權由理事會代為執行。

四、公告禁止或限制下列事項及起迄日期，均授權理事會代為執行：

一、土地移轉、分割或設定負擔。

二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

### 第十條 會員大會舉辦出席資格

會員大會舉辦時，會員如不能親自出席者，得以書面委託他人代理；其為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行使之；其為政府機關或法人者，由代表人或指派代表行使之。

### 第十一條 理事之名額、選任

一、本重劃會設理事七人，候補理事一人，均為無給職，由會員就有行為能力者選任之，任期至本重劃會解散終止。

二、理事人員因故出缺，由候補理事遞補，並應向台南縣政府報備。

三、理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二分之一。

### 第十二條 理事之解任及責任

一、土地分配結果公告期滿之日前，將其所有位於重劃地區內土地全部移轉登記者，應即解任之。

二、因故辭職，經本會會員大會決議通過者，應即解任之。

三、重劃會理事應親自出席理事會議，不得委託他人代理；理事於召開重劃業務理事會議時，無故出缺達三次者，得解任之。

四、理事如有違反法令、擅自變更經台南縣主管機關核定之重劃計畫書，應即解任之。

五、理事依法行使本重劃會章程第十四條規定，及依獎勵土地所有權人辦

理市地重劃辦法有關規定之職權時，如有廢弛重劃業務者，致損及各會員、投資開發者、工程承包商者之權益受損，或傷及權益第三者等，應負損害賠償與負完全責任，並解任之。



### 第十三條 理事長選任與職責

- 一、理事會設理事長一人，由全體理事互選之。
- 二、理事長應依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法有關規定之職權、本重劃會章程及會員大會之決議等事項，執行本重劃地區各項業務。
- 三、為理事會會議之主席。
- 四、對外代表本會，含重劃業務異議處理、訴請裁判之處理與重劃業務有關事宜。

### 第十四條 理事會之權責

- 一、理事會之權責如下：
  - (一)、依本重劃會章程，召開會員大會並執行其決議。
  - (二)、負責籌措重劃經費，與代為申請貸款。
  - (三)、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。
  - (四)、工程設計、發包、施工、監造、驗收及移管。
  - (五)、異議之協調處理。
  - (六)、撰寫重劃報告。
  - (七)、執行會員大會授權事項。
  - (八)、其他重劃業務應辦事項。
- 二、理事會對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三以上之親自出席，出席理事三分之二以上同意行之。
- 三、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。

## 第十五條 監事之名額、選任

一、本重劃會不設監事會，由監事一人行之，候補監事一人，均為無給職，由會員就有行為能力者選任之，任期至本重劃會解散終止。

二、監事人員因故出缺，由候補理事遞補，並應向 台南縣政府報備。

三、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二分之一。

## 第十六條 監事之解任及責任

一、土地分配結果公告期滿之日前，將其所有位於重劃地區內土地全部移轉登記者，應即解任之。

二、因故辭職，經本會會員大會決議通過者，應即解任之。

三、重劃會監事應親自出席理監事會議，不得委託他人代理；監事於召開重劃業務理監事會議時，無故出缺達三次者，應即解任之。

四、監事如有違反法令、擅自變更經 台南縣主管機關核定之重劃計畫書，應即解任之。

五、監事依法行使本重劃會章程第十七條規定，及依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法有關規定之職權時，如有廢弛重劃業務者，致損及各會員、投資開發者、工程承包商者之權益受損，或傷及善意第三者等，應負損害賠償與負完全責任，應即解任之。

## 第十七條 監事之權責

一、監事之權責如下：

(一)、監察理事會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)、執行監察會員大會授權事項。

(六)、其他依權責應監察事項。

二、本會不設監事會，第一項各款所列事項，由監事一人

第十八條 會員大會及理事會召開時邀約主管機關派員列席其  
會員大會及理事會召開時，應於召開會議前函請 台南縣政府派員列席其  
會議紀錄應於會後，盡速送請 台南縣政府備查。

第十九條 應行拆遷之土地改良物或墳墓

一、應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃土地分配或工程施工者為限。  
二、土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，得由理事會協調；協調不成時，由理事會報請 台南縣政府予以調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判者，理事會應依調處結果之補償數額，辦理依法提存之。  
三、妨礙公共設施工程施工之地上物與土地分配之地上物，於調處後仍拒不拆遷者，理事會得將補償數額依法提存後，送請 台南縣政府依平均地權條例第六十二條之一第一項規定代為拆遷。

四、本自辦市地重劃進行中，重劃地區內土地所有權人阻撓重劃施工者，得由理事會協調；協調不成時，訴請司法機關處理。

第二十條 重劃土地分配、期限及逾期不訴請裁判之處理

一、重劃會於辦理重劃土地分配結果完畢後，應將分配結果公告三十日，並通知土地所有權人。

二、土地所有權人對於重劃土地分配結果，得於公告期間內向 重劃會以書面提出異議，並副知 台南縣政府為之；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。

三、土地所有權人於重劃土地分配結果公告期間內提出異議者，理事會應予協調處理；協調不成時，由理事會報請 台南縣政府予以調處；不服調處結果者，異議人應於協調日完後，隔日起十日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判者，本會依原重劃土地分配結果，逕送 台南縣政府主管機關辦理重劃後土地地籍確定測量及土地登記。

四、重劃分配結果公告期滿確定後，重劃會應即辦理實地埋設界樁，並檢附有關圖冊，申請 台南縣主管機關辦理地籍測量及土地登記。

## 第二十一條 交接土地

本自辦市地重劃地區辦竣土地登記後，重劃會應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場交接土地，並限期辦理遷讓或接管。逾期不遷讓者，經理事會通過後訴請司法機關裁判。

## 第二十二條 繳納差額地價逾期

自辦市地重劃區內土地，其應繳納差額地價逾期未繳清者，得由重劃會訴請法院裁判，並得依保全程序聲請司法機關限制其土地移轉登記。

## 第二十三條 解散重劃會

本自辦市地重劃地區於辦竣地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日，與完成財務結算後，檢附重劃報告及結算書，送監事審議通過後，送請 台南縣主管機關備查後公告，並報請解散重劃會。

## 第二十四條 出資方式及財務收支程序

### 一、出資方式與支出動向：

#### (一)、營業成本支出動向：

重劃行政管銷費用(含法院、其他行政業務費)、重劃人事管銷費用、重劃技術業務費用、地上物查估拆遷補償費、重劃工程類別、重劃公共事業機構管線工程費、其他類別(細部計劃修改變更與人事管銷費用、廢道技術業務費、廢道技術業務費、灌溉排水圳路改道管線工程費用)、工程代金等。

#### (二)、資本營業成本總額：依各主管機關核定金額為準。

#### (三)、重劃業務總成本費用出資方式：

1、由區內地主 鄭竣庭先生全額負責籌措支付。

2、本自辦市地重劃地區於開發事前籌措已支出費用，與籌備會開發期間所有已支出費用，業已由 鄭竣庭先生支付，各會員於開發事前即同意、及陸續地訂立契約委託授權(已達全區人數與面積各二分之一以上)，由區內土地所有權人 鄭竣庭先生負責籌措支付(包含已辦理細部計劃修改變更與人事管銷費用)。



(四)、重劃盈餘分派比例或標準：

盈餘分派比例或標準，由 鄭竣庭先生依各年度實際支付成本，加百分之十作為年度盈餘標準。

(五)、重劃虧損分派比例或標準：

虧損分派比例或標準，由 鄭竣庭先生自負之，不得求償。

(六)、本公司所在地：台南縣永康市永忠路 11 巷 8 號；郵遞區號 71089

(七)、解散事由者，其事由：

依法完工後，經 台南縣政府主管機關核備解散重劃會時，即解散之。

## 二、財務收支程序：

(一)、本會財務收入程序：

由理事會依重劃地區內土地所有權人，以未建築土地折價抵付之抵費地出售款，及繳納差額地價款等收入，會同監事審議，全數交付 鄭竣庭先生償還。

(二)、本會財務支出程序：

由理事會依重劃業務應支出各項費用，會同監事審議，請 鄭竣庭先生支付。

## 三、償還計畫：

由理事會依重劃地區內土地所有權人，以未建築土地折價抵付之抵費地出售款，及繳納差額地價款等收入，會同監事審議，全數交付 鄭竣庭先生償還，不足額由 鄭竣庭先生自負之。

## 第二十五條 章程之訂定及修改

本重劃會章程如有未盡事宜者，除依現行獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法有關係文規定辦理外，其修改應經會員大會審議。