

桃園市福元自辦市地重劃區

第二次會員大會會議紀錄

壹、開會時間：107年3月7日(星期三)上午10時

貳、開會地點：桃園市桃園區三元街289號2樓

(桃園區三元忠義社區活動中心)

參、主持人：張永湘

肆、出席單位及土地所有權人：詳簽到簿

記錄：李耀光

伍、主席宣布開會：(重劃會理事長張永湘先生報告)

本重劃區總人數為209人，目前出席人數為107人，出席人數比例為51.2%；本重劃區土地總面積為20,179.26m²，計算前開出席人數所占之面積為11,995.35m²，出席人數之面積占重劃區土地總面積比例為59.4%，人數及面積都已達全部的二分之一以上，符合本次會議之法令規定，宣布會議正式開始。

陸、主席致詞：

- 一、本重劃區於106年10月6日順利召開第一次會員大會，會議紀錄送桃園市政府備查在案，並已於107年1月24日正式核准成立本重劃會。
- 二、本次會議內容包括審議重劃範圍剔除無疆社區及審議重劃計畫書。
- 三、以下開始我們的討論提案。

柒、提案討論

一、提案一：審議重劃範圍剔除無疆社區

(一)依據桃園市政府107年1月8日府地重字第1070001440號函及本會107年1月11日福元自籌字第014號函辦理。

(二)說明：

1. 本重劃區重劃範圍依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第5條自辦市地重劃範圍不得小於一個街廓之規定而劃定，並業經市政府105年8月18日府地重字第1050205497號函核定重劃範圍在案。
2. 桃園市政府107年1月8日函文本重劃籌備會表示擬辦重劃區範圍內三元段556地號之無疆社區，土地所有權人多次陳情表示不

願意參與重劃，並要求自範圍內剔除。無疆社區於105年7月辦理建物第一次登記，土地所有權人每人持有面積多約為31.38平方公尺，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條規定，其所有土地面積未達本重劃範圍之最小建築基地面積(49平方公尺)，故不計入重劃同意及不同意人數、面積比例計算。為確保其權益，桃園市政府請本會提出具體處理方案，故提請本次會員大會討論。

3. 保留無疆社區於本重劃範圍內之優點包括重劃範圍核定之程序不必重來，並可透過重劃程序，將三元段556地號範圍依原面積重新分割、合併，使土地方整，有利雙方日後土地利用及社區開放空間規劃與管理。而缺點包括因社區代表之意見而影響重劃程序，甚至耽擱重劃作業時間；增加每次重劃信件掛號通知之作業、時間與費用；增加每次會員大會開會人數出席門檻等。故如決議仍然將無疆社區納入重劃範圍，日後重劃會宜向無疆社區管委會或所有住戶承諾並立切結書，言明雖納入重劃範圍，但絕不影響每位住戶之權益，並以原地、原面積配回。如重劃範圍剔除無疆社區，其優缺點則與前述顛倒。其中重劃範圍核定之程序應須重來，依實務作業約需增加10個月以上之時間。另對無疆社區住戶而言，納入重劃範圍，享有重劃後土地第一次移轉可減繳40%增值稅及重劃期間免徵地價稅，重劃完成後二年內地價稅減半徵收之優惠。
4. 本重劃區總人數為209人，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，應扣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，包括國軍退除役官兵輔導委員會、桃園市政府養護工程處及桃園市桃園區公所經營之土地計3人(本重劃區應抵充面積合計1,254.61 m²，重劃前政府已取得之公共設施用地面積合計2,331.87 m²)、及扣除籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積或土地分配後重劃區最小分配面

積之人數計46人(面積合計1,312.91m²)，以上共扣除49人及該49人之面積，不列入計算，故本提案可計入同意或不同意之人數為160人，可計入同意或不同意之土地面積為15,279.87m²。

5. 主席宣布開會時出席人數為107人，其出席面積為11,995.35m²，本提案投票表決統計時，其出席人數增加為109人，出席人數比率為52.2%；其出席面積增加為12,422.64m²，出席面積比率為61.6%。

6. 以上為有關本提案之說明，提請會員大會表決。

(三)決議：

1. 經出席會員討論後，舉行投票表決結果如下：

(1)會員同意情形

同意人數為0人，同意人數比例為0%；同意面積為0m²，

同意面積比例為0%。

(2)會員不同意情形

投票勾選不同意89人。

2. 依開票結果，本案同意人數及面積均未達全體可計入同意或不同意之會員人數及其面積二分之一以上之同意，故本案未通過。

(四)監票人：潘垂煌先生、徐武宏先生。

二、提案二：審議重劃計畫書

(一)依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條規定辦理。

(二)說明：

1. 本重劃會依據內政部地政司網站公告之市地重劃計畫書製作說明研擬本重劃計畫書及依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第3項，依會員大會之權責審議重劃計畫書。

2. 國軍退除役官兵輔導委員會代表表示該會經管之三元段554地號土地目前尚未釐清是否符合平均地權條例第60條規定屬原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項應抵充土地，故重劃計畫書內應不得納入抵充。事實上，本會並未將旨揭地號納入抵充計算公設負擔，而係依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法

第24條規定免納入重劃共同負擔，而為按原位置原面積分配辦理。

3. 以上為有關本提案之說明，提請會員大會表決。

(三) 決議：

1. 經與會出席會員討論後，舉行投票表決結果如下：

(1) 會員同意情形

同意人數為92人，同意人數比例為57.5%；同意面積為9,241.16m²，同意面積比例為60.5%。

(2) 會員不同意情形

投票勾選不同意1人。

2. 依開票結果，本案同意人數及面積均已達全體可計入同意或不同意之會員人數及其面積二分之一以上之同意，故照案通過。

(四) 監票人：潘垂煌先生、王敏先生。

玖、臨時提案：

無。

拾、散會：下午11時30分。

補充說明：

一、有關退輔會土地抵充疑義說明

有關退輔會代表表示該會經管之三元段 554 地號土地尚未釐清是否符合平均地權條例第 60 條規定屬原公有道路等四項應抵充土地，故重劃計畫書內應不得納入抵充。補充說明如下：

本會原依獎勵辦法第 24 條規定免納入重劃共同負擔，而為按原位置(道路用地)原面積分配辦理。後經查內政部 103 年 5 月 5 日內授中辦地字第 1036650959 號函解釋「重劃前政府已取得者」之適用範圍，係指「重劃前業經各公共設施主管機關依都市計畫規劃內容，以協議價購、徵收、有償撥用、容積移轉或公私有土地交換等方式取得者」。因此旨揭地號土地亦無法按原位置原面積分配，而應配回可建築土地。重劃計畫書(草案)內所載之抵充土地面積，原並未將旨揭地號納入抵充計算公設負擔，均係本會已取得國有土地管理單位之抵充公文，故仍不影響原計畫書(草案)負擔計算之結果。

二、有關土地所有權人權利範圍異動說明

經查本重劃區至會員大會開會當日止之地籍資料，會員土地權利範圍仍有異動之情形，故本重劃區總人數仍維持為 209 人，其他相關出席及各提案表決之情形更新修正如下：

(一)出席情形

出席人數為 109 人，出席人數比率為 52.2%(與原出席人數及比例相同)；其出席面積 12,394.86 m²，出席面積比率為 61.4%(原為 12,422.64 m²，61.6%)。

(二)表決計入同意或不同意之會員人數及其面積計算

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，本次提案可計入同意或不同意之人數為 162 人，其土地面積為 15,625.99 m²(原為 160 人，原面積為 15,279.87 m²)。

另出席本次會議可計入同意或不同意之會員人數為 96 人，出席人數佔可計入同意或不同意之會員人數比例為 59.3%，其面積為 11,065.70 m²，佔可計入同意或不同意之會員面積比例為 70.8%。

註：本次會員大會針對退輔會經管土地原係依獎勵辦法第 13 條第 4 項之規定，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者，其人數及所有土地面積應不列入計算；

因此，當時並未將國軍退除役官兵輔導委員會納入提案表決之同意或不同意計算。惟經查前揭內政部解釋函規定，國軍退除役官兵輔導委員會應改納入計算。

(三)提案一表決結果

同意人數為 0 人，同意人數比率為 0%(與原同意人數及比例相同)；會員不同意情形包括勾選不同意及未出席者，其中投票勾選不同意 89 人，其比例為 54.9%；勾選不同意面積為 9,074.84 m²，其比例為 58.1%。而未出席者有 73 人，其人數比例為 45.1%；未出席面積為 6,551.16 m²，其面積比例為 41.9%。

(四)提案二表決結果

同意人數為 92 人，同意人數比率為 56.8%(同意人數相同，其比例原為 57.5%)，同意面積為 9,213.39 m²，同意面積比率為 59%(原為 9,241.16 m²，60.5%)。會員不同意情形包括勾選不同意及未出席者，其中投票勾選不同意 1 人，其比例為 0.6%；勾選不同意面積為 103.85 m²，其比例為 0.7%。而未出席者有 69 人，其人數比例為 42.6%；未出席面積為 6,308.75 m²，其面積比例為 40.4%。

以上異動情形之出席與同意表決結果仍已達全體可計入同意或不同意之會員人數及其面積二分之一以上，不影響會議審議之結果。