

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會 函

會址：台東市民航路 905 號
電話：(089) 336608 傳真：(089) 353080
連絡人：莊麒麟 0905366089

受文者：本重劃會

速別：

發文日期：中華民國 108 年 8 月 22 日

發文字號：康樂自劃字第 1080071 號

附件：如主旨

主旨：檢送台東縣台東市康樂自辦市地重劃區 108 年 7 月 25 日第四次會員大會會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定及台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會章程第 8 條第 6 項規定辦理。
- 二、本案第四次會員大會會議記錄前於 108 年 8 月 1 日函報台東縣政府備查中。
- 三、本重劃計劃書草案業於 108 年 8 月 21 日報請台東縣政府申請核准實施市地重劃。
- 四、本重劃會第四次會員大會會議記錄於 108 年 8 月 22 日康樂自劃字第 1080070 號於會址公告 7 天。

正本：全體土地所有權人

副本：台東縣政府地政處、本重劃會

理事長 王松山

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會 函

會址：台東市民航路 905 號
電話：(089) 336608 傳真：(089) 353080
連絡人：莊麒麟 0905366089

受文者：台東縣政府地政處

速別：

發文日期：中華民國 108 年 8 月 22 日

發文字號：康樂自劃字第 1080071 號

附件：如主旨

主旨：檢送台東縣台東市康樂自辦市地重劃區 108 年 7 月 25 日第四次會員大會會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定及台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會章程第 8 條第 6 項規定辦理。
- 二、本案第四次會員大會會議記錄前於 108 年 8 月 1 日函報台東縣政府備查中。
- 三、本重劃計劃書草案業於 108 年 8 月 21 日報請台東縣政府申請核准實施市地重劃。
- 四、本重劃會第四次會員大會會議記錄於 108 年 8 月 22 日康樂自劃字第 1080070 號於會址公告 7 天。

正本：全體土地所有權人

副本：台東縣政府地政處、本重劃會



理事長 王松山

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會 公告



會址：台東市民航路 905 號
電話：(089) 336608 傳真：(089) 353080
連絡人：莊麒麟 0905366089

發文日期：中華民國 108 年 8 月 22 日

發文字號：康樂自劃字第 1080070 號

附件：如主旨

主旨：公告台東縣台東市康樂自辦市地重劃區第四次會員大會會議紀錄。

依據：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定及台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會章程第 8 條第 6 項規定辦理。

公告事項：

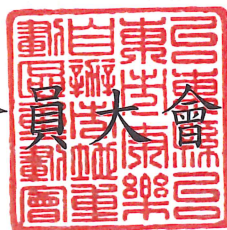
- 一、公告期間：自 108 年 8 月 22 日 108 年 8 月 28 止，共計 7 天。
- 二、公告地點：本會會址（台東市民航路 905 號）。
- 三、閱覽地點：同上
- 四、閱覽時間：於上述公告時間內每日上午 8 時至下午 5 時。

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會

台東縣台東市 康樂自辦市地重劃



第四次會員大會會議紀錄



報到時間：108 年 7 月 25 日(星期四)上午 9:30~10:00

報到地點：台東市娜路灣大酒店(二樓卑南廳)

(地址：台東市連航路 66 號)

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區

第四次會員大會會議紀錄

報到時間：108 年 7 月 25 日(星期四)上午 9:30~10:00

報到地點：台東市娜路灣大酒店(二樓卑南廳)

(地址：台東市連航路 66 號)

目 錄

第四次會員大會議程表

壹、會議記錄 -----	4
貳、宣導地上物查估補償程序及法令 -----	17
參、會員報到統計表 -----	23
肆、提案1、2電腦表決情行統計表 -----	25
伍、地主發言條 -----	27

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區

第四次會員大會議程

項次	項目	時間	備註
一	大會報到	9:30~10:00	
二	主席報告	10:00~10:10	
三	列席長官 介紹及致詞	10:10~10:15	
四	推舉監票員	10:15~10:20	
五	議案審議及投票 表決與開票	10:20~11:00	含：勾選說明及 投開票時間
六	報到票卡及提案 票卡封存	11:00~11:10	
七	臨時動議	11:10~11:15	
八	宣導地上物查估 補償程序及法令	11:15~12:00	
九	散會	12:30	

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區第四次會員大會紀錄

壹、會議時間：中華民國 108 年 7 月 25 日(星期四)上午 10 時

貳、會議地點：台東市娜路灣大酒店(二樓卑南廳)

參、列席人員：詳如簽到簿影本(詳附件)

肆、出席人員：詳如第四次會員大會會員報到清冊影本

伍、主席：王松山

紀錄：周聖銓

陸、主席報告：

- 一、本重劃區土地總面積約為 79.72 公頃，土地所有權人共 394 人，本次大會親自出席 54 人，委託出席 236 人，合計 290 人，出席率 73.6%，親自出席會員土地面積計 7.7273373 公頃，委託出席會員土地面積計 61.8675078 公頃，合計 69.5948451 公頃，佔總全區面積 87.95%，故出席本次會員大會之人數及其所有面積均超過全區二分之一以上宣佈會議開始。(詳如附件會員報到統計表)
- 二、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第四項第二款規定，本重劃區都市計劃規定最小建築面積為 36 平方公尺，區內土地所有權人面積未達 36 平方公尺之土地所有權人共計 7 人、面積共計 122.88 平方公尺，其議案決議票選不計入，經扣除未符合條件後，本重劃區之議案票選計算可計人數 387 人($394-7=387$)、可計面積 791609.36 平方公尺(791732.26 平方公尺 -122.88 平方公尺 $=791609.36$ 平方公尺)。
- 三、本次會議(案由一)係因臺東縣政府 107 年 11 月 29 日府建都字第 1070252063B 號函公告「變更臺東鐵路局新站附近地區(康樂車站地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，並自 107 年 11 月 30 日(星期五)起實施。查本會章程內容第 4 條重劃區範圍與該都市計劃變更後重劃區範圍不同故應予修正重劃區範圍；又因計畫道路編號明細表增加一條 4 公尺寬之計畫道路，依據臺東縣畸零地使用規則最小建築面積應為 36 平方公尺查第 10、14、16 原章程內容為四十九平方公尺部分均應予修正；另章程內容第 19、24 條因實務執行上有困難，亦應一併修正，上述修正案前經 107 年 12 月 21 日第一次理監事會審議決議通過並經台東縣政府 107 年 12 月 27 日備查在案。(案由二)係因本重劃區重劃範圍經台東縣政府核定且私有土地所有權人同意面積比率及同意人數比率均已過半，依規定草擬重劃計

劃書草案經 108 年 6 月 17 日第二次理監事會審議通過，該會議紀錄亦經台東縣政府 108 年 6 月 28 日備查在案。

四、本重劃區徵詢私有土地所有權人同意人數至目前為止約為 265 人(全區私有土地總人數為 383 人)，同意比率經統計約為 69.19%，私有土地所有權人同意面積至目前為止約為 36.139372 公頃(全區私有土地總面積為 56.503242 公頃)，私有土地所有權人同意比率經統計約為 63.96%，均已超過法定比率，符合平均地權條例第 58 條之規定，本次會員大會審議通過後將依規定函報台東縣政府申請准予實施市地重劃。

五、重劃區計劃書草案送請台東縣政府核定後，應隨即辦理地上物補償費查估、發放，以俾利重劃區工程施工順利推展，為讓區內土地所有權人了解拆遷補償之程序及法令依據，本重劃會於本次會議請愷豐不動產聯合事務所葉純榮估價師向各位報告，以維各位權益。

六、本次會議資料前於 108 年 7 月 12 日掛號寄送給各位會員先行了解，如有問題可填寫發言條提供您的想法。

七、本自辦重劃區俟本次會員大會後將積極展開各項作業，請各位會員能給予支持與配合，俾利重劃工作順利推展，早日完成重劃業務。

柒、介紹列席長官及長官致詞並推舉監票人員：

主席報告：今天的會議很高興台東縣政府地政處能派重劃科長侯昱光列席本次會議，請侯科長致詞並給予指導。

侯科長致詞：主席各位女士先生很高興能參加今天的會議，地政處重劃科是自辦市地重劃之主管機關，對於自辦市地重劃我們一向樂觀其成，最後敬祝本次會議圓滿順利，謝謝各位。

推舉監票人員：經出席會員推舉林榮堂(會員編號 098)、陸春添(陸登進會員編號 248 之受託人)二人為監票人員。

捌、討論提案：

案由(一)修改台東縣台東市康樂自辦市地重劃區章程第 4、10、14、16、19、24 條部份內容，提請審議案。

說明：

第 4 條條文修正前後對照內容如下：

擬修正後條文	原現行條文	說明														
1、四周界址說明： 東：以①-1→20M 都市計畫道路(含其道路)與民用航空站用地界。 西：以鐵路用地及③-12→10M、③-1215M、④-8→20 都市計畫道路(含其道路)與農業用地界。 北：以㊟-6→30M 都市計畫道路(含其道路)與民用航空站用地為界。 南：以農業用地及㊟-6→30M 都市計畫道路(含其道路)與山西路二段 510 及 400 巷都市計畫道路都市計畫樁(中心樁)為界，其重劃範圍總面積約為 79.72 公頃。(實際面積以地政機關依公告實施之都市計畫樁位成果實地測量面積為準)。 2、剔除都市計畫規定辦理市地重劃範圍部分說明如下： (1)、機 17、機 18、機 20 等為機關用地非屬都市計畫規定重劃範圍，故其面積不包含內。 (2)、配合台東縣政府重大施政計畫「幸福住宅」之興建約 7.79 公頃公有土地剔除於市地重劃範圍，私有土地仍應原計畫納入市重劃範圍。 細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容詳細表如下：	本擬辦重劃區坐落於台東縣台東市豐田段、德安段等地，範圍以「都市計畫主要計畫第三次通盤檢討重劃範圍為範圍」，附帶規定應辦理市地重劃範圍為重劃範圍，其重劃範圍總面積約為 87.15 公頃四周界址如下： 東：以①-1→20M 都市計畫道路(含其道路)與民用航空站用地為界。 西：以鐵路用地及④-5→10M、③-12→10M、③-12→15M、④-8→20M 都市計畫道路(含其道路)與農業用地為界。 北：以鐵路用地及④-10→20M、㊟-6→30M 都市計畫道路(含其道路)與民用航空站用地為界。 南：以農業用地及㊟-6→30M 都市計畫道路(含其道路)與山西路二段 510、400 巷(不含其道路)為界。(機 17、機 18、機 20 因非屬都市計畫規定重劃範圍，故其面積不包含在	本重劃區 107 年 11 月 27 日第三次會員大會審議通過重劃範圍應與變更臺東鐵路新站附近地區(康樂車站地區)細部計畫(第二次通盤檢討) 107 年 11 月 30 日發布實施之重劃範圍相同，應依規定修正條文內容。														
<table><tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>五</td><td>康樂車站前、「機二十七」機關用地(東區城訓中心)西側</td><td>以市地重劃方式開發(約 7.79 公頃)住宅區(約 4.81 公頃)「康(六)」廣場用地(約 0.88 公頃)「康得(十二)」廣場(停)用地(約 0.72 公頃)道路用地(約 1.58 公頃)</td><td>剔除於市地重劃範圍(約 7.79 公頃)住宅區(約 4.81 公頃)「康(六)」廣場用地(約 0.88 公頃)「康得(十二)」廣場(停)用地(約 0.72 公頃)道路用地(約 1.58 公頃)</td><td>配合本縣重大施政計畫「幸福住宅」之興建。</td><td>本次通盤檢討剔除於市地重劃範圍之土地，於辦理市地重劃開發時，經清查，若其中有土地，仍應依原計畫規定納入市地重劃範圍，並依市地重劃相關規定辦理。</td></tr></table>	編號	位置	變更內容		變更理由	備註	原計畫	新計畫	五	康樂車站前、「機二十七」機關用地(東區城訓中心)西側	以市地重劃方式開發(約 7.79 公頃)住宅區(約 4.81 公頃)「康(六)」廣場用地(約 0.88 公頃)「康得(十二)」廣場(停)用地(約 0.72 公頃)道路用地(約 1.58 公頃)	剔除於市地重劃範圍(約 7.79 公頃)住宅區(約 4.81 公頃)「康(六)」廣場用地(約 0.88 公頃)「康得(十二)」廣場(停)用地(約 0.72 公頃)道路用地(約 1.58 公頃)	配合本縣重大施政計畫「幸福住宅」之興建。	本次通盤檢討剔除於市地重劃範圍之土地，於辦理市地重劃開發時，經清查，若其中有土地，仍應依原計畫規定納入市地重劃範圍，並依市地重劃相關規定辦理。		
編號			位置	變更內容			變更理由	備註								
	原計畫	新計畫														
五	康樂車站前、「機二十七」機關用地(東區城訓中心)西側	以市地重劃方式開發(約 7.79 公頃)住宅區(約 4.81 公頃)「康(六)」廣場用地(約 0.88 公頃)「康得(十二)」廣場(停)用地(約 0.72 公頃)道路用地(約 1.58 公頃)	剔除於市地重劃範圍(約 7.79 公頃)住宅區(約 4.81 公頃)「康(六)」廣場用地(約 0.88 公頃)「康得(十二)」廣場(停)用地(約 0.72 公頃)道路用地(約 1.58 公頃)	配合本縣重大施政計畫「幸福住宅」之興建。	本次通盤檢討剔除於市地重劃範圍之土地，於辦理市地重劃開發時，經清查，若其中有土地，仍應依原計畫規定納入市地重劃範圍，並依市地重劃相關規定辦理。											

	內)。 (實際面積以地政機關依公告實施之都市計畫樁位成果實地測量面積為準)。	
--	---	--

第 10 條條文修正前後對照內容如下：

建議修正條文	原現行條文	說明
本會設理事十三人，候補理事二人，均為無給職，由會員就有行為能力及重劃前土地面積合計達 <u>三十六平方公尺</u> （含）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，並報請台東縣政府備查。	本會設理事十三人，候補理事二人，均為無給職，由會員就有行為能力及重劃前土地面積合計達四十九平方公尺（含）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，並報請台東縣政府備查。	依據臺東縣畸零地使用規則及變更臺東鐵路新站附近地區（康樂車站地區）細部計畫（第二次通盤檢討）計畫道路編號明細表最小道路寬度 4M（107 年 11 月 30 日發布實施）。

第 14 條條文修正前後對照內容如下：

建議修正條文	原現行條文	說明
本會設監事三人，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 <u>三十六平方公尺</u> （含）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，並報請台東縣政府備查。	本會設監事三人，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四十九平方公尺（含）以上者選任之，任期至本重劃會解散終止。監事	依據臺東縣畸零地使用規則及變更臺東鐵路新站附近地區（康樂車站地區）細部計畫（第二次通盤檢討）計畫道路編號明細

	因故出缺，由候補監事依序遞補，並報請台東縣政府備查。	表最小道路寬度 4M(107 年 11 月 30 日發布實施)。
--	----------------------------	----------------------------------

第 16 條條文修正前後對照內容如下：

建議修正條文	原現行條文	說明
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<u>三十六平方公尺</u>。 二、曾犯內亂、外患罪，經判決確定。 三、曾犯詐欺、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。	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四十九平方公尺。 二、曾犯內亂、外患罪，經判決確定。 三、曾犯詐欺、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。	依據臺東縣畸零地使用規則及變更臺東鐵路新站附近地區(康樂車站地區)細部計畫(第二次通盤檢討)計畫道路編號明細表最小道路寬度 4M (107 年 11 月 30 日發布實施)。

第 19 條條文修正前後對照內容如下：

建議修正條文	原現行條文	說明
本重劃區各項重劃業務之執行及開發總費用之籌措委由玖鼎開發有限公司及該公司指定<u>相關業務人士</u>辦理，並授權理事會與玖鼎開發有限公司或該公司指定之人士簽訂各項委辦合約書。 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。如無未建築土地，改以現金繳納差額地價。 本重劃區全數抵費地授權由理事會按本區總開發成本價出售予玖鼎開發有限公司或該公司指定之<u>人士</u>。 本重劃區因故無法完成重劃或重劃完成後之盈虧，應由玖鼎開發有限公司及該公司指定之人士自負之，不得要求返還已墊付之費用或藉故要求其他費用。	本重劃區各項重劃業務之執行及開發總費用之籌措委由玖鼎開發有限公司及該公司指定之投資者辦理，並授權理事會與玖鼎開發有限公司簽訂各項委辦合約書。 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。如無未建築土地，改以現金繳納差額地價。 本重劃區全數抵費地授權由理事會按本區總開發成本價出售予玖鼎開發有限公司或該公司指定之投資者。 本重劃區因故無法完成重劃或重劃完成後之盈虧，應由得玖鼎開發有限公司及該公司指定之投資者自負之，不得要求返還已墊付之	依據本自辦重劃區 107 年 12 月 21 日第一次理監事聯席會會議：決議辦理。

	費用或藉故要求其他費用。	
--	--------------	--

第 24 條條文修正前後對照內容如下：

建議修正條文	原現行條文	說明
本重劃會章程於會員大會審議通過並報請台東縣政府 <u>備查</u> 後生效，修改時亦同。	本重劃會章程於會員大會審議通過並報請台東縣政府核定後生效，修改時亦同。	依據台東縣政府 107 年 2 月 22 日府地重字第 1070035783 號函辦理。

辦法：修正後章程請審議通過後，報台東縣政府備查後生效。

議案討論：

一、會員編號 028 台灣糖業股份有限公司發言條內容第一點(詳發言條)：有關會員大會之權責涉及土地所有權人權益部分，本公司不同意授權。

主席報告：請總幹事說明。

總幹事報告：按會員大會權責依法可以授權之部分，業已載明本重劃會章程內，並經會員大會審議通過自應依章程規定辦理。

二、會員編號 275 施茶發言條內容第一點(詳發言條)：第二次通盤檢討後為何計畫道路編號明細表最小道路寬度為 4M?原最小道路不是 10M 嗎?

主席報告：本重劃會第一次理監事聯席會議紀錄報請台東縣政府備查時，台東縣政府地政處重劃科人員提醒本重劃會都市計畫細部計畫變更後規劃有 4M 寬之道路一條，今天侯科長在場請侯科長說明。

地政處侯科長說明：本重劃區都市計畫細部計畫變更後變更內容確有 4M 寬道路一條，原來最小面積 49 平方公尺調整為 36 平方公尺符合規定。

三、主席報告：除發言條外會場人員無人發言，我們就進行票卡投票程序。

四、主席報告：本案經會員投票表決結果如下

同意人數 276 人 (71.31%)、同意面積 683964.511 m² (86.46%)。

(依據本提案電腦表決情形統計表計算)

決議：表決結果修正後章程符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第十三條之規定審議通過，報請台東縣政府備查後生效。

案由(二)研擬重劃計畫書草案，提請審議案。

說明：

一：依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條第 1 項第 4 款規定辦理，及 108 年 6 月 17 日第二次理監事會會議：決議辦理。

二：本重劃區範圍業經台東縣政府 108 年 5 月 2 日府地重字第 1080091014 號函核定在案。

三：重劃計劃書草案係依據台東縣政府 105 年 1 月 6 日 府地重字第 1050001922 號函轉內政部市地重劃計畫書製作說明及審查表(內政部 104 年 12 月 24 日內授中辦地字第 1041311147 號函)逐項撰寫研擬。

四：檢附重劃計劃書草案乙份。(第二次理監事會審議通過後資料)
辦法：請審議通過後，向台東縣政府申請核定重劃計劃書。

主席補充報告：資料應修正部份、漏繕部份和誤植部分報告如下

1. 應修正部份：

(1)因區內私有土地所有權人過戶異動減少 1 人，故計劃書草案內容
第四大項表格內私有土地所有權人數 384 人應修正為 383 人，總人數 395 人應修正為 394 人；在未辦理公告禁止移轉之前類似情形無法避免。

重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數：修正前後對照內容如下：

項 目	土地所有權人數 (修正前)	土地所有權人數 (修正後)	面積 (m ²)	備註
公 有	11	11	226699.84	1. 財政部國有財產署 2. 交通部台鐵管理局 3. 國防部軍備局 4. 經濟部水利署 5. 內政部警政署警察電訊所 6. 台東縣政府 7. 台東市公所 8. 台北市政府財政局 9. 新北市政府財政局 10. 新竹縣關西鎮公所 11. 國立台灣史前文化博物館
私 有	384	383	565032.42	
合 計	395	394	791732.26	

(2)區內徵詢私有土地所有權人同意人數至目前為止為 265 人(全區可計人數為 376 人)同意比率為 70.48%，私有土地同意面積為 36.139372

公頃(全區可計面積 56.490954 公頃))同意比率為 63.97%，重劃計畫書草案第五大項表格內容同意辦理重劃情形依上述說明修正，同時修正未申請(同意)情形如下：

私有土地未申請人數:111 人 比率約為:29.52%。

私有土地未申請面積:20.360168 公頃 比率約為:36.03%。

修正後

私有土地人數					私有土地面積				
總人數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積(公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人數	比率(%)	人數	比率(%)		面積	比率(%)	面積	比率(%)
376	265	70.48%	111	29.52%	56.490954	36.139372	63.97	20.351582	36.03%
公有土地面積：22.669984 公頃					依法可抵充公有土地面積約 2.4 公頃				

修正前

私有土地人數					私有土地面積				
總人數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積(公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人數	比率(%)	人數	比率(%)		面積	比率(%)	面積	比率(%)
377	219	58.09%	158	41.91%	56.490954	32.354031	57.27	24.3136923	42.73%
公有土地面積：22.669984 公頃					依法可抵充公有土地面積約 2.4 公頃				

2. 計畫書草案漏繕部份：第十項內容土地所有權人平均重劃負擔比率漏繕 50%(繕入後內容為：土地所有權人平均重劃負擔比率 50%)。

修正後內容：土地所有權人平均重劃負擔比率 50%=公共設施用地負擔比率 35.30%+費用負擔比率 14.7%。

修正前內容：土地所有權人平均重劃負擔比率=公共設施用地負擔比率 35.30%+費用負擔比率 14.7%。

3. 計畫書草案附件漏繕部份：

(1) 草案附件 20 概估表內項目三之(二)重劃作業費之後面漏繕前後地價：

修正後內容如下：委託不動產估價師查估重劃前後地價。

修正前內容如下：委託不動產估價師查估重劃。

(2) 計畫書草案附件 20 項目(十)後面漏繕司法裁判：

修正後內容如下：協調領取地上物拆除補償費及司法裁判。

修正前內容如下：協調領取地上物拆除補償費。

4. 誤植部分如下：備註一前面分項係誤植應修正為各項：

修正後內容：各項經費可按實際情形調整並互相勻支。

修正前內容：分項經費可按實際情形調整並互相勻支。

議案討論：

一、總幹事以地主身分發言內容：

- 1、本重劃計畫書審議案，前經前籌備會 104 年 9 月 18 日以康樂自籌字第 1040018 號函申請核定有案，惟申請時本區都市計畫主要計畫雖通盤檢討中，但台東縣政府都市計畫委員會審議結果；都市計畫內容沒有變更。於送內政部都市計畫委員會審議期間該會第 3 次專案小組 104 年 11 月 26 日決議內容變更，縣府 104 年 11 月 16 日以府地重字第 1040226601 號函核復略以：「本區範圍內公四業經內政部都市計畫委員會專案小組同意變更在案」，而駁回重劃計畫書之核定。依上開台東縣政府 104 年 11 月 16 日函復內容，內政部都市計畫委員會第 3 次專案小組會議尚未召開，明顯公文書有登載不實及偽造之嫌。另涉及都市計畫通盤檢討中內容有變更者，重劃範圍依內政部 89 年 7 月 20 日修正獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 19 條規定不予核定，但內容沒有變更者仍可核定(見內政部 101 年 9 月 25 日編印「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法條文及歷次條文修正對照表第 88 頁之修正意旨說明欄」，況本區重劃範圍前經台東縣政府 104 年 4 月 8 日府地重字第 1040056267 號函核定有案，至重劃計畫申請核定時涉及都市計畫通盤檢討應否核定？現行法令並無禁止規定，況本會 104 年 9 月 18 日申請重劃計畫核定，依行為時都市計畫內容並無變更。縱重劃計畫核定後都市計畫內容變更應依內政部 106 年 7 月 27 日修正獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條第 3 項規定，重劃計畫併同重劃範圍修正申請核定。故，台東縣政府未依法行政至為明確。

2、至聽聞部分地主反映本重劃計畫內重劃作業費部分項目費用偏高，以本重劃總面積高達 79.72 公頃，大概每坪多負擔不到 1 元即可填補你們認為偏高部分，但對地主負擔比例完全不會變動，不影響權益。故建請本議案表決時務必投同意票，以免調整後再重新召開會員大會，則大家權益受損更大，謝謝大家。

二、會員編號 028 台灣糖業股份有限公司發言條內容第二點(詳發言條):

本重劃區總平均負擔比率高達 50%，逾越平均地權條例第 60 條之規定，建請調降負擔比率。

主席報告:請總幹事說明。

總幹事報告:按平均地權條例第 60 條第 3 項規定意旨為; 重劃區內 10 項公共設施用地扣除依法抵充土地後及重劃工程費、重劃費用與貸款利息之負擔，合計不超過全區總面積 45% 為限。但經重劃區私有土地所有人人數半數以上同意及其所有面積佔全區私有總面積同意者不在此限。合先陳明。

本區係依平均地權條例第 58 條規定辦理地區，並與私有地主簽訂委託開發合約書有案，並徵得區私有土地所有人人數半數以上同意及其所有面積佔全區私有總面積同意，重劃計劃內有詳實記載，至土地所有權人平均重劃負擔比率經核實估列計算結果為 50%，依法並無不合。

三、會員編號 275 施茶發言條內容第二點(詳發言條):北、高及台南皆已為解編計畫，為何此重劃公設項目及面積還須編列這麼多，是否為圖利以後建設公司之用。

主席報告:請總幹事說明。

總幹事報告:按都市計畫規定以市地重劃開發地區，其應提供公共設用地比例，大概已確定，如再經都市計畫通盤檢討擴大或縮小重劃範圍，都市計畫機關或各級都市計畫委員會均會考量避免參與重劃土地之權益受損或獲利，而儘量接近原用地負擔比例。又市地重劃係依據都市計細部計畫內容辦理，重劃會無權置喙或關心都市計畫規劃問題。

四、主席報告:除發言條外會場人員無人發言，我們就進行票卡投票程序。

五、主席報告:本案經會員投票表決結果如下

同意人數 277 人 (71.57%)、同意面積 498982.621 m² (63.08%)。

(依據本提案電腦表決情形統計表計算)

決議：表決結果修正後計畫書符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第十三條之規定審議通過，報請台東縣政府備查並申請核定實施市地重劃。

玖、報到票卡及提案等票卡封存：

由監票人員林榮堂、陸春添二人於電腦開票處共同封存。

拾、臨時動議：無。

拾壹、宣導地上物查估補償程序及法令(詳附資料)。

拾貳、主席宣佈：散會(時間中午 12:30)。

台東縣康樂自辦市地重劃區 地上物拆遷補償程序及法令宣導

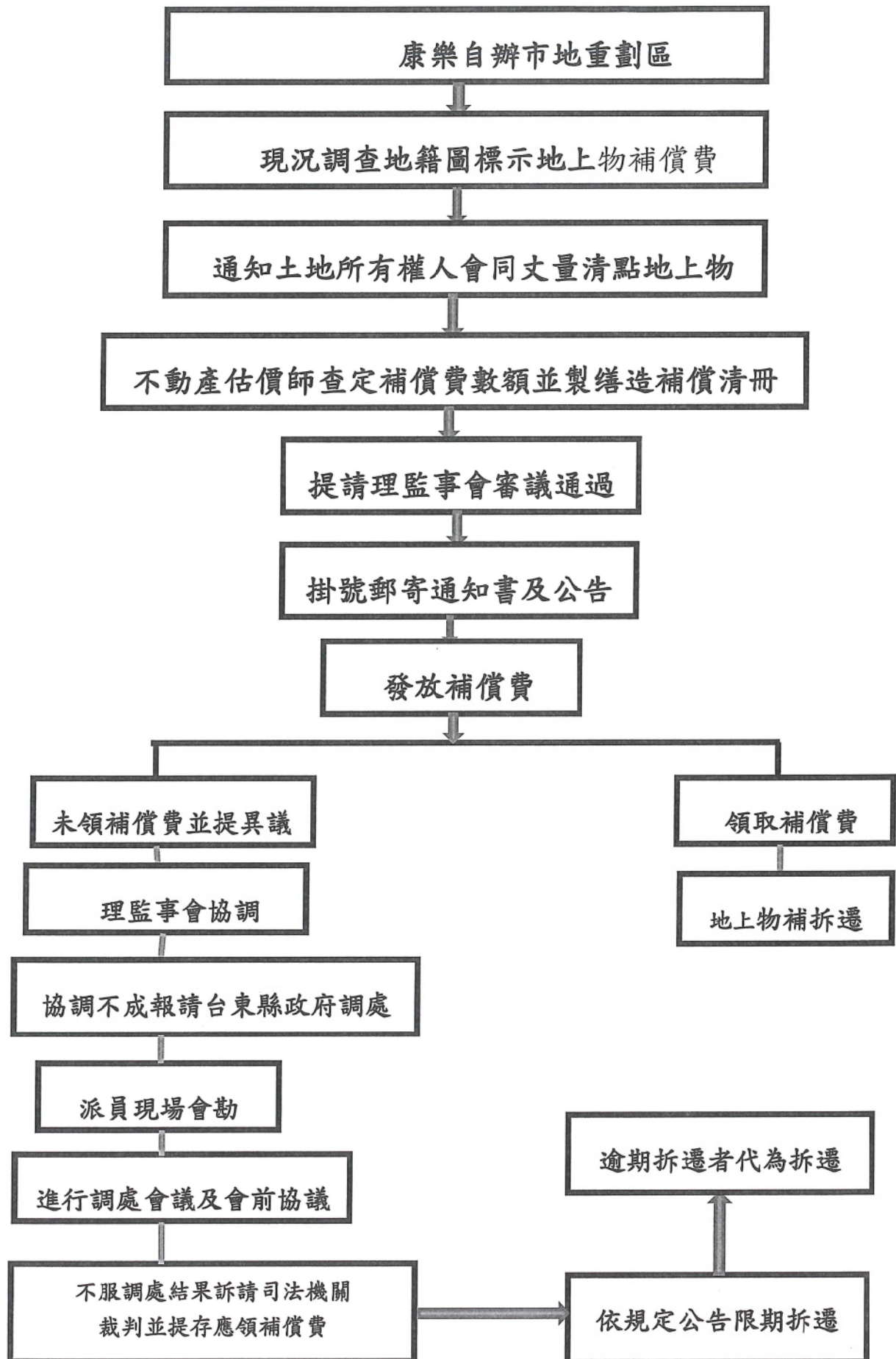
目錄

- 一、自辦市地重劃區地上物補償拆遷流程
- 二、Q&A 問題宣導
- 三、法令依據：

愷豐不動產估價師聯合事務所

主講人 葉純榮(不動產估價師)

台東縣康樂自辦市地重劃區地上物拆遷補償程序及法令宣導
自辦市地重劃區地上物補償拆遷流程表



Q&A 問題宣導

Q1. 重劃區內應行拆遷之地上物的定義？

A:

凡重劃區內之建築物、農作物或墳墓等地上物，有妨礙重劃工程施工、土地分配及坐落於共同負擔之公共設施用地內之地上物為應行拆遷之地上物。

Q2. 重劃區內之地上物一定要拆除嗎？

A:

屬於合法之地上物（依法申請建築或於實施建築管理前已興建完成），且已臨路通行無虞，亦非屬應行拆遷之地上物範疇，得免辦理拆除。惟分配後之土地面積大於應分配面積者，應繳納差額地價

Q3. 重劃區地上物補償數額標準為何？

A:

地上物拆遷補償數額，由重劃會委託民間專業不動產估價師查估，建築改良物按臺東縣政府拆除合法房屋之查估及補償標準實施辦法查估補償；農林作物及漁業，是依照臺東縣辦理徵收土地農林作物、魚類及畜類補償遷移費查估基準辦理查估補償。查估成果交由會員大會決議，亦得按章程規定授權理事會決議。

Q4. 如何得知補償費的數額？

A:

地上物查估成果經會員大會決議(或授權理事會決議)後，報經台東縣政府備查，重劃會會辦理公告並通知各地上物權利人知悉。

Q5. 對於補償數額有異議時，該如何處理？

A:

對於補償數額有異議時，由理事會協調；協調不成時，由理事會報請直轄市或縣（市）主管機關以合議制方式調處亦可於調處前協議。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。

Q6. 除了地上物有補償外，營利事業因重劃而中斷，有無補償？

A:

合法營業用建物，因拆遷而致營業停止或營業規模縮小之損失，依土地及土地改良物徵收營業損失補償基準辦理。

A:如何領取補償費？

Q7. (一)私有土地改良物所有權人請攜帶本人國民身分證、印鑑章、印鑑證明、戶籍謄本及建築改良物所有權狀等在通知期限內親自領取。所有權人因故無法領取者，得委託他人代領，除檢附上開證件外應加附委託書及受託人之印鑑證明、印鑑章、身分證及戶籍謄本。

(二)所有權人於重劃期間死亡時，應由合法繼承人檢具繼承系統表及被繼承人死亡時戶籍謄本、繼承人全部戶籍謄本等繼承證明文件，連同前項國民身分證等資料提出申請。

(三)法人請攜帶法人及其法定代理人資格證明、印鑑證明、印鑑章、本人國民身分證及建築改良物所有權狀等，在通知期限內親自領取。負責人因故無法親自領

取者，得委託他人代領，除檢附上開證件外應加附委託書及受託人之印鑑證明、印鑑章、身分證及戶籍謄本。

A：已提存之補償費，其所有權人如何領取？

Q8. 由提存物受取人攜帶法院寄發之提存通知書、國民身分證、印章及建築物所有權狀等向法院提存所領取。

A：已設定抵押之建築物，所有權人如何申領？

Q9. 建築物所有權人應檢具抵押權人清償證明文件或抵押權人同意領取之文件，在公告期間內以書面向政府提出申請。

A：重劃範圍內應行拆遷之地上改良物及墳墓如何處理？

Q10. 應重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償金額，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告三十日，並通知其所有權人或墓主；其為無主墳墓者，得以公告代通知。所有權人或墓主應於規定期限內拆遷，如不於規定期限內自行拆除或遷葬者，依據平均地權條例第 62.1 條 規定辦理（重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。

A：原私有土地改良物所有權人，其合法繼承人如何領取補償費？

Q11. 所有權人於重劃期間死亡時，應由合法繼承人檢具繼承系統表及被繼承人死亡時戶籍謄本、繼承人全部戶籍謄本等繼承證明文件，連同國民身分證、印鑑章、印鑑證明、戶籍謄本及建築改良物所有權狀等在通知期限內親自領取；合法繼承人因故無法領取者，得委託他人代領，除檢附上開證件外應加附委託書及受託人之印鑑證明、印鑑章、身分證及戶籍謄本。

A：法人如何領取地上物拆遷補償費？

Q12. 法人請攜帶法人及其法定代理人資格證明、印鑑證明、印鑑章、本人國民身分證及建築改良物所有權狀等，在通知期限內親自領取；負責人因故無法親自領取者，得委託他人代領，除檢附上開證件外應加附委託書及受託人之印鑑證明、印鑑章、身分證及戶籍謄本。

二、法令依據：

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法

第 7 條

舉辦自辦市地重劃座談會、召開重劃會成立大會、會員大會、徵求土地所有權人同意、公告重劃計畫書及重劃分配結果，應通知全體土地所有權人；公告土地改良物或墳墓拆遷補償，應通知土地改良物所有權人或墓主。各項通知應以書面掛號交寄並取得回執或由專人送達簽收。

前項所列應通知事項未能送達者，準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣(市)主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於重劃範圍土地所在鄉(鎮、市、區)公所公告之。

第一項舉辦座談會、召開重劃會成立大會及會員大會之通知，應載明會議事由，並於會議召開期日三十日前為之；公告重劃計畫書、土地改良物或墳墓拆遷補償及重劃分配結果之通知，應載明公告事由、時間及地點，並於公告首日為之。

第 13 條

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。

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。

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。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。

第三項之權責，除第一款至第五款、第十款及第十三款外，得經會員大會決議授權由理事會辦理。

第 31 條

重劃範圍應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依重劃範圍所在直轄市或縣(市)土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理。

前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃分配結果或工程施工者為限。

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，應由理事會協調；協調不成時，由理事會報請直轄市或縣(市)主管機關以合議制方式調處；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。

平均地權條例

第 62.1 條

重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。

前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣（市）政府查定之。但違反依第五十九條規定公告禁止或限制事項者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回。

**台東縣台東市康樂自辦市地重劃區第四次會員大會
會員報到統計表**

全體會員人數	394 人
出席人數	290 人
未出席人數	104 人
出席率	73.6 %
(1)親自出席	54 人
(2)委託出席	236 人

全體會員土地面積總合	791148.264
出席會員土地面積總合	695948.451
(1)親自出席會員土地面積總合	77273.373
親自出席會員土地面積比率	9.76 %
(2)委託出席會員土地面積總合	618675.078
委託出席會員土地面積比率	78.19 %

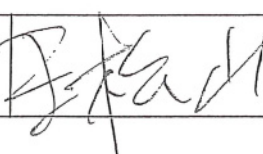
(單位:平方公尺)

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區第四次會員大會
提案1電腦表決情形統計表

全體會員人數:387

全體會員土地面積:791025.384

		已投票數		
		同意	反對	無效票
人數	人數	276	1	0
	比率	71.31 %	0.25 %	0.00 %
面積	面積數(m ²)	683964.511	100.000	0
	比率	86.46 %	0.01 %	0.00 %

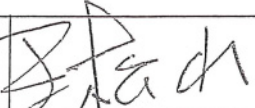
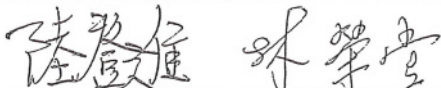
主席 確認簽名		監票員 確認簽名	
------------	---	-------------	--

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區第四次會員大會
提案2電腦表決情形統計表

全體會員人數:387

全體會員土地面積:791025.384

		已投票數		
		同意	反對	無效票
人數	人數	277	1	1
	比率	71.57 %	0.25 %	0.25 %
面積	面積數(m ²)	498982.621	192113.370	74.000
	比率	63.08 %	24.28 %	0.00 %

主席 確認簽名		監票員 確認簽名	
------------	---	-------------	--

發 言 條

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區			
第四次 會員大會會議			
會員編號	姓 名	地 段	地 號
028	台灣糖業股份有限公司	豐田段 德安段	1503 號等 60 筆 646 號等 30 筆
發 言 要 旨			
一、有關會員大會之權責涉及土地所有權人權益部分，本公司不同意授權。 二、本重劃區總平均負擔比率高達 50%，逾越平均地權條例第 60 條之規定，建請調降負擔比率。			
說明	會員如有發言時，惠請能於報到時先行於發言條內填具發言要旨、會員姓名、編號及土地地段、地號後，交由會場報到處工作人員。		

發 言 條

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區

第四次 會員大會會議

會員編號	姓名	地段	地號
275	施榮		

發 言 要 旨

一、第二次通盤檢討後為何計畫道路編號明細表最小道路寬度為4M? 原最小道路不足10M嗎?

二、北、高及白南畝已為解編計畫，為何公設項目及面積需編列這麼多，
此重劃還

是否為以後建設公司之用?
圖利

說明

會員如有發言時，惠請能於報到時先行於發言條內填具發言要旨、會員姓名、編號及土地地段、地號後，交由會場報到處工作人員。

第四次會員大會會議紀錄

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會

會 址：台東市民航路 905 號

電 話：089-336608

傳 真：089-353080

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會 函

會址：台東市民航路 905 號
電話：(089) 336608 傳真：(089) 353080
連絡人：莊麒麟 0905366089

受文者：經濟部水利署第八河川局

速別：

發文日期：中華民國 108 年 8 月 22 日

發文字號：康樂自劃字第 1080071 號

附件：如主旨

主旨：檢送台東縣台東市康樂自辦市地重劃區 108 年 7 月 25 日第四次會員大會會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定及台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會章程第 8 條第 6 項規定辦理。
- 二、本案第四次會員大會會議記錄前於 108 年 8 月 1 日函報台東縣政府備查中。
- 三、本重劃計劃書草案業於 108 年 8 月 21 日報請台東縣政府申請核准實施市地重劃。
- 四、本重劃會第四次會員大會會議記錄於 108 年 8 月 22 日康樂自劃字第 1080070 號於會址公告 7 天。

正本：全體土地所有權人

副本：台東縣政府地政處、本重劃會

理事長 王松山



台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會 函

會址：台東市民航路 905 號

電話：(089) 336608 傳真：(089) 353080

連絡人：莊麒麟 0905366089

受文者：財政部國有財產署

速別：

發文日期：中華民國 108 年 8 月 22 日

發文字號：康樂自劃字第 1080071 號

附件：如主旨

主旨：檢送台東縣台東市康樂自辦市地重劃區 108 年 7 月 25 日第四次會員大會會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定及台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會章程第 8 條第 6 項規定辦理。
- 二、本案第四次會員大會會議記錄前於 108 年 8 月 1 日函報台東縣政府備查中。
- 三、本重劃計劃書草案業於 108 年 8 月 21 日報請台東縣政府申請核准實施市地重劃。
- 四、本重劃會第四次會員大會會議記錄於 108 年 8 月 22 日康樂自劃字第 1080070 號於會址公告 7 天。

正本：全體土地所有權人

副本：台東縣政府地政處、本重劃會

理事長 王松山



台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會 函

會址：台東市民航路 905 號
電話：(089) 336608 傳真：(089) 353080
連絡人：莊麒麟 0905366089

受文者：台東縣政府

速別：

發文日期：中華民國 108 年 8 月 22 日

發文字號：康樂自劃字第 1080071 號

附件：如主旨

主旨：檢送台東縣台東市康樂自辦市地重劃區 108 年 7 月 25 日第四次會員大會會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定及台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會章程第 8 條第 6 項規定辦理。
- 二、本案第四次會員大會會議記錄前於 108 年 8 月 1 日函報台東縣政府備查中。
- 三、本重劃計劃書草案業於 108 年 8 月 21 日報請台東縣政府申請核准實施市地重劃。
- 四、本重劃會第四次會員大會會議記錄於 108 年 8 月 22 日康樂自劃字第 1080070 號於會址公告 7 天。

正本：全體土地所有權人

副本：台東縣政府地政處、本重劃會



理事長 王松山

台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會 函

會址：台東市民航路 905 號
電話：(089) 336608 傳真：(089) 353080
連絡人：莊麒麟 0905366089

受文者：台東市公所

速別：

發文日期：中華民國 108 年 8 月 22 日

發文字號：康樂自劃字第 1080071 號

附件：如主旨

主旨：檢送台東縣台東市康樂自辦市地重劃區 108 年 7 月 25 日第四次會員大會會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定及台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會章程第 8 條第 6 項規定辦理。
- 二、本案第四次會員大會會議記錄前於 108 年 8 月 1 日函報台東縣政府備查中。
- 三、本重劃計劃書草案業於 108 年 8 月 21 日報請台東縣政府申請核准實施市地重劃。
- 四、本重劃會第四次會員大會會議記錄於 108 年 8 月 22 日康樂自劃字第 1080070 號於會址公告 7 天。

正本：全體土地所有權人

副本：台東縣政府地政處、本重劃會

理事長 王松山



台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會 函

會址：台東市民航路 905 號

電話：(089) 336608 傳真：(089) 353080

連絡人：莊麒麟 0905366089

受文者：交通部民用航空局

速別：

發文日期：中華民國 108 年 8 月 22 日

發文字號：康樂自劃字第 1080071 號

附件：如主旨

主旨：檢送台東縣台東市康樂自辦市地重劃區 108 年 7 月 25 日第四次會員大會會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定及台東縣台東市康樂自辦市地重劃區重劃會章程第 8 條第 6 項規定辦理。
- 二、本案第四次會員大會會議記錄前於 108 年 8 月 1 日函報台東縣政府備查中。
- 三、本重劃計劃書草案業於 108 年 8 月 21 日報請台東縣政府申請核准實施市地重劃。
- 四、本重劃會第四次會員大會會議記錄於 108 年 8 月 22 日康樂自劃字第 1080070 號於會址公告 7 天。

正本：全體土地所有權人

副本：台東縣政府地政處、本重劃會



理事長 王松山