

雲林縣斗南鎮聖德自辦市地重劃區 重劃會成立大會會議紀錄

會議時間：民國 114 年 6 月 7 日（星期六）下午 14:00

會議地點：文安國小「灶腳」

與會人員：詳如簽到簿

紀錄：郭純圍

壹、主席報告

張燕章（籌備會發起代表人）：本人向各位地主問安，今天召開聖德重劃區成立大會，感謝各位地主出席與會，共同對於小東里未來的發展努力，希望今日會議順利，因年紀大，並任黃櫻花小姐為本次成立大會主席。

主席黃櫻花報告：本重劃區會員人數總共 160 人，總面積共約 77,006.75 m²，依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，會員大會舉辦時會員如不能親自出席者，得以委託書委託他人代理出席。本次會議現場出席會員人數有 104 人（含親自出席 27 人及委任出席 77 人），佔全區總會員人數 65%，其面積共 60,553.475 平方公尺，佔全區總面積 78.63%。本次會議並無獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第四項規定無法計算會員大會議案人數及面積之情形。

主席宣布會開始。

貳、土地所有權人提問及回覆

雲林縣政府地政處邱科長：

最近最高法院民事大法庭對於確認自辦市地重劃會不成立等事項有裁定，內文對於獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 3 項第 2 款選任理事、監事決議所定之同意之比例，明定不得以會員大會決議之章程或另訂理監事選舉辦法而降低。另倘有以規避同意人數比例之目的而通謀虛移轉土地所有權者，受移轉登記人之人數及所有土地面積不列入選任決議計算。雲林縣政府作為監督單位將依循該裁定內容辦理，為地主把關，內文中也提到重劃會之成立若不符合憲法要求之實質正當性，縱主管機關已為核定，民事法院仍得對重劃會是否合法成立之私法行為審判，不受該核定之拘束。

張秀芳代表人：林珊霓

1. 委託人沒有附身分證，可否撤回？
2. 籌備會是有時間與張氏宗親協調溝通的，但我們目前仍沒有達成協議，希望保留張氏宗祠所有土地，不同意先進行投票程序，籌備會必須先與

張氏宗親達成協議。

3. 籌備會本次通知沒附章程，反對繼續往前進行。

籌備會：

1. 依據法令通知，獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第一項之規定通知。
2. 5. 30 籌備會代表人及本案開發商發，有兩項聲明，不拆除宗祠及購買土地。
3. 114. 3. 29 成立大會通知函已每一位附上章程，114. 6. 7 成立大會章程與 3. 29 章程均一樣，又簡報逐條逐字念完。完成章程表達程序。

邱科長致詞：

1. 有關委託人是否應檢附身分證，各縣市實務作法不一，因本案召開會議之主體為籌備會，請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 1 項規定辦理。
2. 本府立場已多次說明，有關自辦市地重劃案件，因涉及區內土地所有權人財產權利，希望是在多數地主同意開發之情形下辦理，本案前次召開重劃會成立大會因故未能成立，縣府已請籌備會務必與包含張氏宗祠在內之權利人積極溝通，這部分要請籌備會說明溝通情形。

張晉嘉：

張氏宗祠土地分配草圖？爭取宗祠分配權益。

張明顯：

1. 53 人宗祠地主，有無保留宗祠。30 幾%捐出來應該有分配方案。
2. 宗祠卡哪邊，縣府把關。

籌備會：

1. 依據平均地權條例規定負擔。
2. 宗祠原位置保留

張族民：

本人是贊成開發的，並沒有故意阻撓，籌備會雖然有協調，但沒有提出張

氏宗祠具體方案，卻向縣府人員表示都已經溝通好了，這樣的業者沒有辦法讓我們安心，所以我希望其他地主不要一味相信籌備會。

張宗舜：

重劃區早期聚落稱雙連堀，多為張氏宗親土地，本人不希望開發。

籌備會對於張氏宗親之承諾：

張氏宗祠的地上物將全數保留，不會在地號 79 買任何一坪土地，且近期內通知張氏宗親召開協調會提出重劃土地分配方案。

張薪冠：今天若無法成立，是否納入區段徵收？

縣府城鄉發展處周科長：

1. 張氏宗親土地依據現行都市計畫為整體開發區，必須以市地重劃方式辦理，無法在目前階段切割出來。
2. 張氏宗親內部也必須整合各自意見，欲開發及欲保留宗祠的各有多少人數及面積，以利與開發商間之協調。
3. 本案若於 115 年 2 月 14 日無法完成重劃計畫書公告，都市計畫將回復成原使用分區，未來開發方式不一定，將視未來地主之陳情意見及都委會委員意見，開發方式為公辦或自辦市地重劃、區段徵收都是有可能的。
4. 建議先進行投票，後續還有許多程序及聽證會要召開，相信籌備會後續會積極與張氏宗親溝通，不然後續程序也無法順利進行，張氏宗親的各成員可以對於籌備會提出之議案表達不同意，但對於欲開發之土地所有權人意見也必需尊重。

邱科長：

1. 有關張氏宗祠保留案，請籌備會務必與地主溝通，縣府不宜介入私權，但希望籌備會提出具體方案，儘速與土地所有權人進行協調。
2. 縣府立場必須保持中立，本案有反對開發者，也有積極爭取開發者，重劃會成立大會主辦單位為籌備會，對象為全體土地所有權人，後續請秉持透明公開的方式辦理自辦市地重劃，縣府亦將負責監督。

參、提案說明（詳後附簡報資料）及表決結果：

提案一：重劃會章程決議案

說明：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第九條規定由籌備會依同法第十條規定擬定章程，並按同辦法第十三條規定，提交本次大會決議通過。
- 二、檢附重劃會章程草案（如附件一）。

辦法：

- 一、提請審議通過「雲林縣斗南鎮聖德自辦市地重劃區重劃會」章程。
- 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以上之同意。
- 三、本案採記名投票方式，提請大會議決。

決議：

本案經送請大會表決結果，同意人數為 86 人，佔全體會員 53.75%，其同意總面積為 46,664.37 平方公尺，佔全區總面積 60.60%，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，本案照案通過。

提案二：訂定理事候選人及監事候選人選舉辦法

說明：

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十一條規定，理事及監事個人於擬辦重劃範圍所有土地面積應達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積。本重劃區所屬細部計畫未規定最小建築基地面積，故依照雲林縣畸零地使用規則標準計算，本重劃區最小建築基地面積為 112 平方公尺。

辦法：

- 一、擬由土地所有權人推選 10 名理事候選人及 3 名監事候選人。
- 二、理事候選人推選方式：
 - （一）依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 4 項規定符合投票資格之土地所有權人於理事候選人選票採記名方式勾選最多 10 名理事候選人，每一張理事候選人選票最多只能勾選 10 名理事候選人。若勾選超過 10 名理事候選人、塗改及無法辨識，則該張理事候選人選票以廢票論，不計入統計。
 - （二）勾選理事候選人選票後進行統計，以得票數最高的前 10 名會

員為本重劃區理事候選人。

三、監事候選人推選方式：

- (一) 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第 4 項規定符合投票資格之土地所有權人於監事候選人選票採記名方式勾選最多 3 名監事候選人，每一張監事候選人選票最多只能勾選 3 名監事候選人。若勾選超過 3 名監事候選人、塗改及無法辨識，則該張監事候選人選票以廢票論，不計入統計。
- (二) 勾選監事候選人選票後進行統計，以得票數最高的前 3 名會員為本重劃區監事候選人。

四、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以上之同意。

決議：

本案經送請大會表決結果，同意人數為 86 人，佔全體會員 53.75%，其同意總面積為 46,664.37 平方公尺，佔全區總面積 60.60%，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，本案照案通過。

依據理事候選人及監事候選人選舉辦法，經投票結果，理事候選人選票得票數集中於七名候選人、監事候選人選票得票數集中於一名候選人，名單如下：

理事候選人

號碼	1	2	3	4	5	6	7
候選人	李秋梅	林壽昌	張清水	張智晴	張燕章	張薪冠	黃櫻花
得票數	86	86	86	86	86	86	86

監事候選人

號碼	1
候選人	林育聖
得票數	86

肆、選任理事及監事

- 一、依提案二選出之理事候選人及監事候選人逐一投票，依得票數高低順序依序選出七名理事及一名監事，若得票數相同，則以面積

較大者當選之，若兩者皆相同，則以抽籤決定之。

二、每位當選人都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。

理事投票結果：

號碼	理事候選人1號	理事候選人2號	理事候選人3號	理事候選人4號	理事候選人5號	理事候選人6號	理事候選人7號
候選人	李秋梅	林壽昌	張清水	張智晴	張燕章	張薪冠	黃櫻花
同意人數(人)	86	86	86	86	86	86	86
同意人數比例(%)	53.75%	53.75%	53.75%	53.75%	53.75%	53.75%	53.75%
同意面積(m ²)	46,664.37	46,664.37	46,664.37	46,664.37	46,664.37	46,664.37	46,664.37
同意面積比例(%)	60.60%	60.60%	60.60%	60.60%	60.60%	60.60%	60.60%
結果	當選						

監事投票結果：

號碼	監事候選人1號
候選人	林育聖
同意人數(人)	86
同意人數比例(%)	53.75%
同意面積(m ²)	46,664.37
同意面積比例(%)	60.60%
結果	當選

散會：民國114年6月7日(星期六)下午18時20分