

雲林縣斗南鎮聖德自辦市地重劃區第二次會員大會會議紀錄

會議時間：民國 114 年 12 月 13 日（星期六）下午 14 時

會議地點：小東社區活動中心

出席人員：詳如簽到簿

紀錄：林怡君

壹、主席報告：

張智晴（理事長）：

本重劃區會員人數總共 155 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 100 人（含親自出席 19 人及委任出席 81 人），佔全區總會員人數 64.52%，其面積共 56,720.064 平方公尺，佔全區總面積 73.66%。

本會扣除依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 1 人，面積 2,730 m²，其可參與議案表決之會員人數為 154 人，其面積為 74,276.75 m²。

今天召開第二次會員大會感謝長官蒞臨指導，希望本案市地重劃能順利進行，土地儘快解除禁建，主席宣布會開始。

貳、長官致詞

跟各位地主重申縣府並沒有偏袒同意方或不同意方，請各位不要再有無中生有之言論，而且這塊土地不是非市地重劃就是區段徵收，都是依據都市計畫內容及程序來執行，縣府這邊主要是讓大家知道自己的權利與義務，自己來做選擇，投票決定自己土地的未來。

今天第二次會員大會是要審議重劃計畫書草案，縣府這邊也有要求重劃會在寄開會通知時就必需將重劃計畫書草案內容一併寄給土地所有權人，讓地主可以有充分時間可以閱讀，重劃計畫書裡記載重劃區應該負擔的項目及比例，等一下重劃會將逐一說明，地主有任何疑問就現場提出向重劃會詢問。

參、提案說明（詳後附簡報資料）及表決結果：

提案：審議重劃計畫書草案。

說 明：

一、本重劃區重劃計畫書草案業經第 3 次理事會決議通過。

二、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十三條規定，提交本次大會審議重劃計畫書草案。

三、檢附重劃計畫書草案（如附件）。

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」重劃計畫書草案。
- 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、重劃計畫書草案經會員大會決議通過後，呈報雲林縣政府核定，重劃計畫書內容以主管機關審查結果為主。
- 四、本案採記名投票方式，提請大會議決。

決 議：

重劃計畫書草案修改以下兩部分：(詳附件所示)

- (1)第九項表3費用概估表工程費用與重劃費用不互相勻支。
- (2)第十二項財務計畫第2項財源籌措方式：所需費用依重劃會章程所載。

依上述修改後重劃計畫書草案經送請大會表決結果，同意人數為95人，佔全體會員61.69%，其同意總面積為53167.471平方公尺，佔全區總面積71.58%，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，依說明三辦理。

肆、 詢問與答覆：

以下開放時間讓土地所有權針對重劃計畫書草案內容提問：

一、張銘顯：

- (一)重劃計畫書內的法令依據第2點依雲林縣政府108年7月1日府城都一字第1083605350B號公告「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」，該案是依縣府於101年1月5日召開「高速公路斗南交流道附近特定區計畫乙種工業區計畫道路調整」協談會之會議記錄協調會紀錄所辦理，所以我認為應該將次協調會紀錄列於重劃計畫書草案中。
- (二)在之前大業自辦市地重劃時期，櫻花公司與鄭董公司互為競爭對手，如今兩方要合作，相信是為了促成整個重劃進行及增加地主福利，之前鄭董公司有位鍾先生提出平均分配比例58%，所以這次提出之重劃計畫書地主平均發還比例應該要在58%以上。
- (三)重劃計畫書內所載的貸款利息，依重劃會剛剛報告是因為有投資者需要貸款，難道投資者都沒有自有資金，要全數貸款，而且要由地主負擔，請重劃會說明如何概算？

重劃會說明：兩間公司的合作是為了重劃案件可以順利進行，地主平均分配比例的部分等一下由鄭董來說明，有關貸款利息的估算是依照工程費及作業費款項支付期程，以目前五大銀行平均利率計算。

二、張晉嘉：

向重劃會請教有關重劃費用，111 年大業自辦市地重劃提出跟現在 114 年聖德自辦重劃提出的內容有什麼改變嗎？為什麼總費用提高那麼多？整地工程、道路工程等等各項費用都有調整，請重劃會逐一說明。

重劃會說明：這次提出的重劃計畫書草案有關工程部分增加一項排水系統，所有重劃計畫書草案內的工程費用都有委請專業的土木技師估算，後續相關工程設計書圖及預算將依縣府審查通過之工程費為準。

三、張學一（代為張東榮）：

- (一) 重劃會所稱工程發費用是經過土木技師初估的，那當初 111 年 12 月提出的工程費是 19,500 萬元，這次 114 年 11 月提出的工程費是 31,950 萬元，一樣是土木技師估算的，請問這是怎麼估的，這些費用不是只有同意重劃的人要負擔的，連不同意重劃的人也要負擔，所以請重劃會說明。
- (二) 抵費地的賣價是依重劃後平均價格 28,000 元/ m^2 估算，在重劃計畫書附表四中重劃會是列舉近三年實價登錄中選最便宜的那一筆作為重劃後平均價格，大家認為合理嗎？請重劃會說明。

重劃會說明：

- (一) 兩個時期所提的工程費用不一致，是因為這次提出的工程項目增加了排水系統，且時空背景不同，原物料價格這兩年也漲價許多所導致，重劃會目前是委由土木技師估算，但最後實際工程費用金額會依雲林縣政府審定為主。
- (二) 有關重劃後平均價格，是委請不動產估價師評估的數據，它所代表的不是市價，是特殊價格，為反應重劃成本的數字。

縣府邱科長補充說明：

- (一) 會前我有提醒請重劃會一定要將各項工程款項內容資料準備好，向各位地主說明，顯然重劃會要再多作準備。這邊我跟各位補充說明一下，重劃費用包含工程費用、行政作業費用，有關工程費用確實重劃會要將工程規劃設計書圖及預算書圖製作完成後送到縣府審查，縣府會負責把關，但要請重劃會注意重劃計畫書草案的表 3 費用概估表工程費用細項可以互相勻支，但不得與重劃費用勻支。
- (二) 重劃前後地價是特殊價格，要依不動產估價師公會全國聯合會第十一號公報指引估算，由重劃會提經理事會決議委請估價師製作重劃前後地價報告書，送經縣府地價評議委員會評定，以縣府核定為準。

四、余珊樺：

本重劃區章程內有寫到出資人為櫻花土地開發有限公司，那這案未來要更改出資人的話，需依法召開會員大會審議修改通過，不能僅由理事會開會決議通過。

重劃會說明：章程的修改屬於會員大會的權責，所以請各位地主放心，未來若兩間公司的合作方案確定，會再召開會員大會修正重劃會章程。

縣府邱科長補充說明：章程的修改是經會員大會審議通過報縣府同意，不能透過理事會修改，但重劃計畫書的修改也是需要會員大會審議通過，還要再走聽證會及市地重劃委員會合議制審議。大家可以討論是否重劃計畫書草案第十二項第2點財源籌措方式改成“所需費用依重劃會章程所載”，這樣若後續需修改出資人，就不需要章程及重劃計畫書都要修改。

以上，有關重劃計畫書草案，在本次會議擬修改以下兩部分，再進行本次提案之表決。(修改內容展示於簡報上供在場土地所有權人確認)

- (一) 第九項表3費用概估表工程費用與重劃費用不互相勻支。
- (二) 第十二項財務計畫第2項財源籌措方式：所需費用依重劃會章程所載。

最後有請鄭董對於本案發表談話：

鄭董：關於本重劃案以下幾點聲明：

- (一) 至115年2月15日後若確定開發，將作為實際出資者或接手開發案，目前就先協助重劃會流程順利進行。
- (二) 宗祠是否拆除，由宗祠會員自行決定，投資方這邊會提出回饋計畫，但希望可摒除己見共同開發。
- (三) 面臨大業路現有地主，本公司秉持公平合理態度，希望共同協商開發。

縣府邱科長結語：

今天投票結果不管怎麼樣，縣府這邊重申立場這個案件要進行的話，下次召開聽證會及後續市地重劃委員會的審議過程，一定要大部分的人都支持，希望縣府加速辦理才行，所以請重劃會一定要盡全力去溝通，包含宗祠問題要解決，大業路面地主的問題也要解決，縣府在部分的項目確實會把關，但私權部分就無法為地主作主張。

伍、散會：民國114年12月13日（星期六）下午16時30分