檔　　號:
保存年限:

雲林縣政府　函

地址：64001雲林縣斗六市雲林路2段515號
承辦人：林冠宏
電話：05-5522731
傳真：05-5349468
電子信箱：ylhg57412@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國108年5月15日
發文字號：府地發二字第1080050161號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴會函送「雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區」第五次理事會會議紀錄，本府同意備查，復請查照。

說明：

一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第17條規定辦理及復貴會108年5月10日宏劃新生字第108027號函。

二、為維護區內全體土地所有權人權益，請貴會依法將會議紀錄於會址公告及通知相關土地所有權人。

正本：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會
副本：本府地政處 電子公文交換章 2019/05/15 14:12:27

雲林縣政府　108/05/15
1082707686

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會　函

會　址：雲林縣古坑鄉中山路 107 號
聯絡人：許群昇、林敬傑
電　話：(05)5824211，5573818
傳　真：(05)5570160

受文者：雲林縣政府

發文日期：中華民國 108 年 05 月 10 日
發文字號：宏劃新生字第 108027 號
速　　別：普通件
附　　件：

雲林縣政府
1080050161

雲林縣政府 總收文 108.5.10 收文章

主　旨：檢送「雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區」第五次理事會會議紀錄乙份，惠請 鈞府備查，請 查照。

說　明：依據『獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法』第17條規定辦理。

正　本：雲林縣政府、黃理事長 全寶等 7 人
副　本：宏懋開發股份有限公司

理事長 黃全寶

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區第五次理事會 會議紀錄

一、時　　間：中華民國108年5月10日上午10時整

二、地　　點：古坑鄉新生自辦市地重劃會
（雲林縣古坑鄉中山路107號）

三、出席理事：詳如簽到簿

四、列席機關：雲林縣政府未派員出席

五、主持人：黃理事長 全寶　　記錄：林敬傑

六、工作報告：略

七、討論及議決提案：詳如提案表。

八、臨時動議：無。

九、散會：上午11時10分。

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區 第五次理事會簽到簿

時間：民國 108 年 05 月 10 日(星期五) 上午 10 時整

地點：古坑鄉新生自辦市地重劃會（古坑鄉中山路 107 號）

出席理事：

職稱	簽名處	備註
理 事 長	黃全寶	
理　　事	鄭勝昭	
理　　事	高鄭麗華	
理　　事	黃忠吳	
理　　事	林等	
理　　事	黃仁德	
理　　事	林明星	

列席主管機關：

姓名	簽名處
雲林縣政府	

古坑鄉新生自辦市地重劃區第五次理事會 提案表			
案　號	第一案	提案者	雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會
案　由	為審議本重劃區重劃前、後地價。		
說　明	1、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條、暨重劃會章程第 18、29 條規定辦理。 2、本重劃區重劃前後地價業已委託歐亞不動產估價師聯合事務所查估完竣在案（檢附本重劃區「重劃前後地價估價報告書」摘要乙份供參考）。		
辦　法	重劃前後地價經「雲林縣地價及標準地價評議委員會」評定通過後，將編造計算負擔總計表送請主管機關核定，續行重劃負擔之計算及重劃土地分配設計。		
討　論 議　決	照案通過，依據本會章程第 29 條規定授權理事會審議，免再提會員大會；並依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定送請雲林縣政府提交地價評議委員會評定。		

正本

歐亞不動產估價師聯合事務所
估價報告書

檔案編號 File Number	：EAI2019040002
委託單位 Consignor	：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會
勘估標的 The subject property	：雲林縣古坑鄉西華段942地號等73筆土地
估價金額 Total Value	：**1.重劃前地價總額為新台幣213,722,366元** **2.重劃後地價總額為新台幣306,908,500元**
價格日期 Date of value opinion	：重劃前:民國108年2月25日 重劃後:民國108年10月1日

高雄市苓雅區中正一路265號3樓

電　　話：0800-589-920

歐亞官網：www.euroasia.com.tw

不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：EAI2019040002。

二、委託人：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會。

三、基本資料：

(一)勘估標的：雲林縣古坑鄉西華段942地號等73筆土地。

(二)土地面積：35,859.13平方公尺(10,847.39坪)。

(三)不動產所有權人：多數為自然人所有、少部分為臺灣雲林農田水利會所有及公有土地(詳見附件-土地清冊)。

(四)土地使用分區及使用編定：住宅區、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、溝渠用地兼供道路使用、道路用地。

(五)勘估標的使用現況：多數為農耕使用；少部份為閒置中、另有1層簡易房舍與畜禽舍坐落。

(六)產品型態：土地。

四、估價前提：

(一)估價目的：市地重劃前、後地價之評估。

(二)價格種類：正常價格。

(三)估價條件：

1.本報告書內容僅為標的重劃前、後地價之用，主要表述重劃前、後地價之功用及查估方法。

2.依「市地重劃實施辦法」及「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」有關重劃前、後地價查估規定事項如下：

五、公告土地現值計算之土地增值稅：

考量評估種類及估價僅係做為重劃前、後計算公共設施用地負擔、重劃費用負擔、土地交換分配及依法繳領差額地價為目的，故不予評估土地增值稅。

六、評估價值結論：

勘估標的係坐落於雲林縣古坑鄉西華段942地號等73筆土地之不動產，本報告基於估價目的為市地重劃前、後地價之評估價值認定之參考，價格種類為正常價格，重劃前為民國108年2月25日、重劃後為民國108年10月1日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，重劃後土地採用比較法及土地開發分析法；重劃前土地以成本法-預期開發法進行評估，最終價格決定如下。

(一)重劃後地價：

區段	面積	評估單價	總價
	(平方公尺)	(元/平方公尺)	(元)
1	4,425.00	11,000	48,675,000
2	2,160.00	9,300	20,088,000
3	5,598.00	9,300	52,061,400
4	2,272.00	9,300	21,129,600
5	9,949.00	9,300	92,525,700
小計	24,404.00	-	234,479,700
平均單價(元/平方公尺)		9,608	
公園用地	3,865.00	6,400	24,736,000
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	311.00	6,400	1,990,400
溝渠用地兼供道路使用	95.00	6,400	608,000
道路用地	7,046.00	6,400	45,094,400
總計	35,721.00	-	306,908,500
平均單價(含公共設施)(元/平方公尺)		8,592	

(1)市地重劃實施辦法第二十條

重劃前、後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：

A.重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

B.重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

(2)獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三十條

重劃前後地價，應於重劃範圍公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送理事會提經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

依上述法令規定，自辦市地重劃之精神，仍係著重於合理的、公平的計算公共設施用地負擔、重劃費用負擔、土地交換分配及依法繳領差額地價之標準等事項。

3.本次評估係做為標的重劃前、後地價說明之用，僅考量重劃區內各區段土地之位置及個別因素為前提下進行評估。

(四)價格日期：重劃前：民國108年2月25日。

重劃後：民國108年10月1日

(五)勘察日期：民國108年5月6日。

(二)重劃前地價：

區段	面積 (平方公尺)	評估單價 (元/平方公尺)	總價(元)
1	3,573.29	7,600	27,157,004
2	2,817.86	6,600	18,597,876
3	29,467.98	5,700	167,967,486
小計	35,859.13	-	213,722,366
平均單價(元/平方公尺)		5,960	

以上評估結果僅適用於勘估標的於市地重劃前、後地價之評估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者應詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

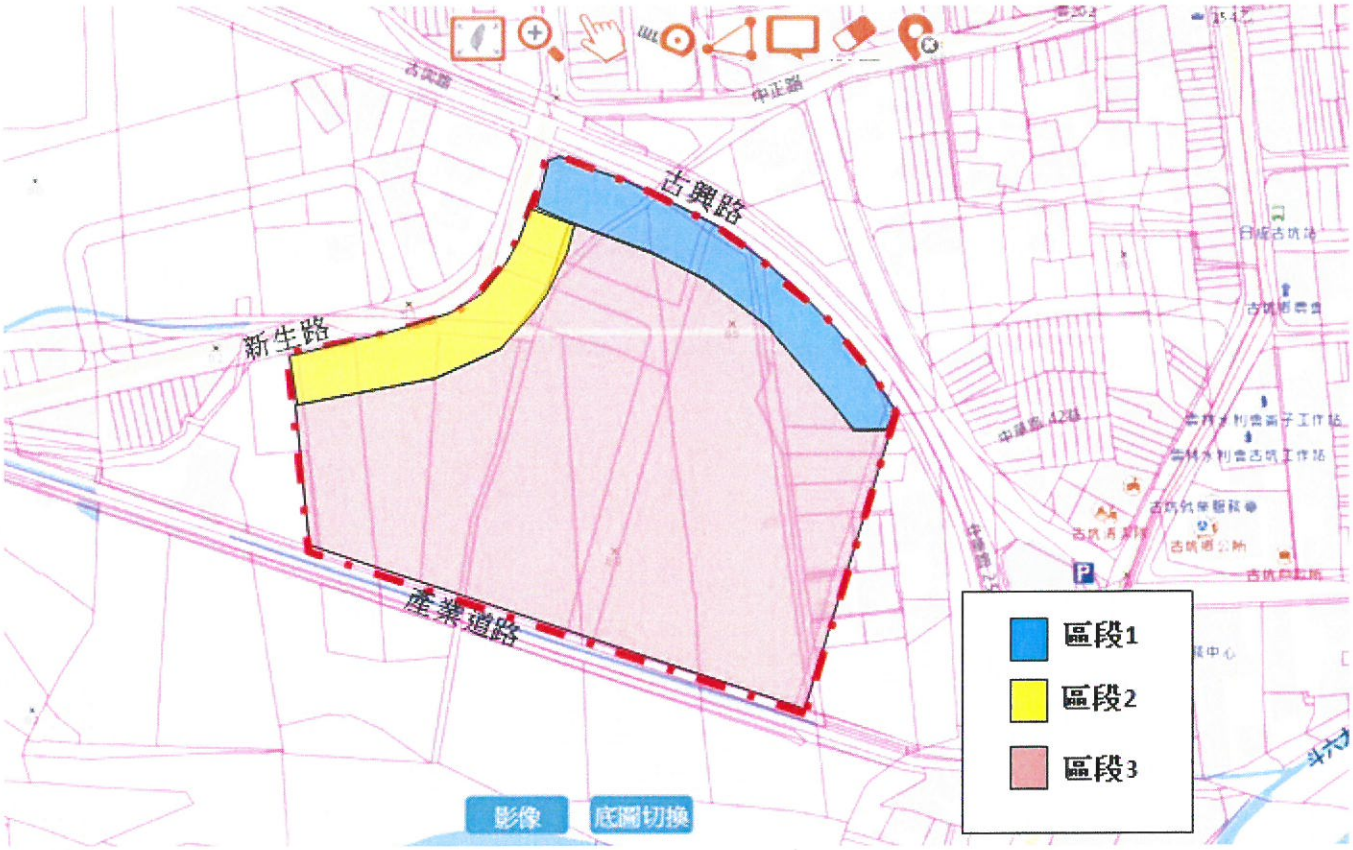
不動產估價師：黃克彥 (簽名)

不動產估價師開業證書字號：(104)高市估字第000103號

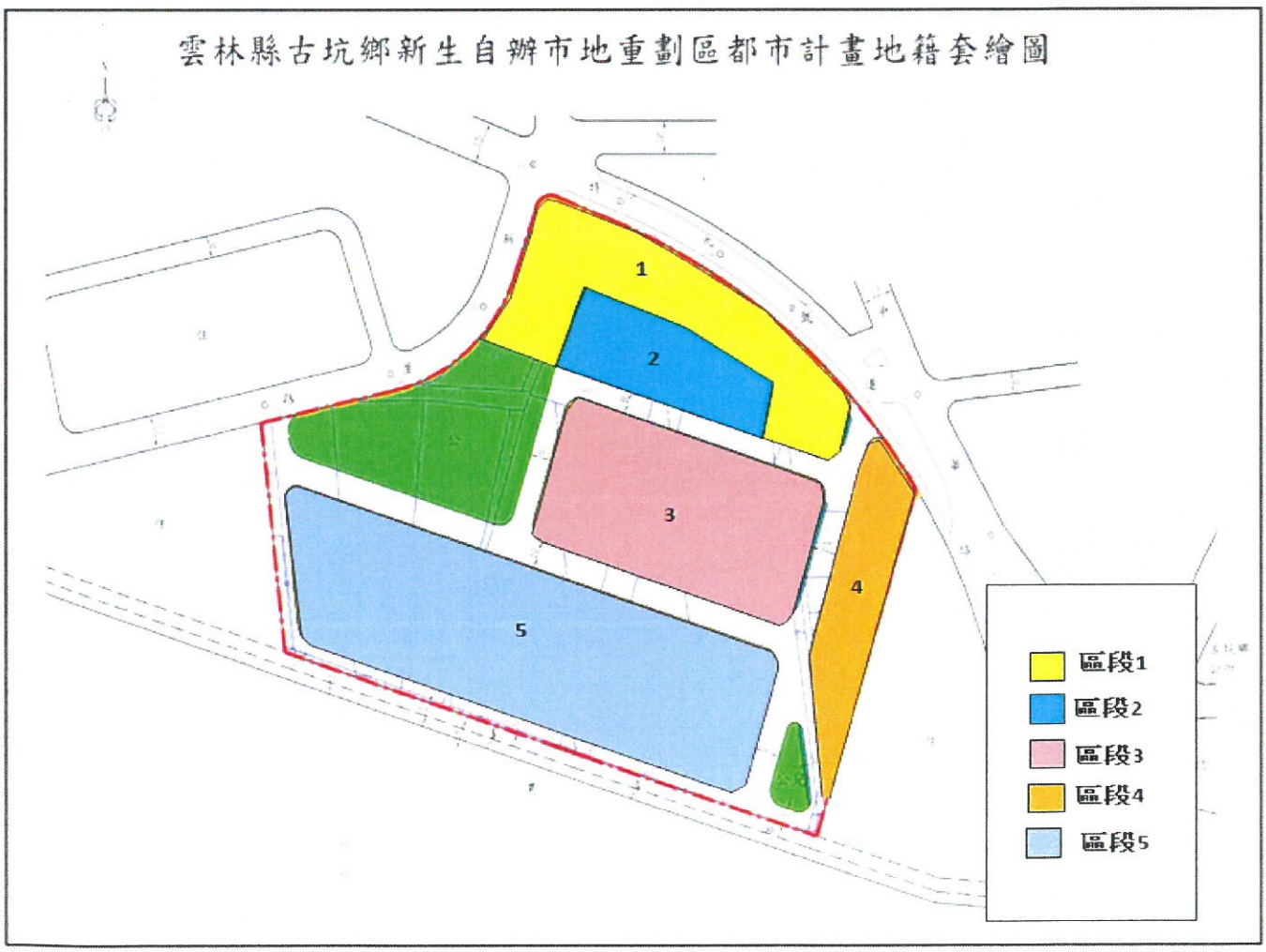
不動產估價師公會會員證書：(108)高市估師證字第103號

不動產估價師助理：謝政翰

重劃前道路條件、區段劃分示意圖



重劃後區段劃分示意圖



古坑鄉新生自辦市地重劃區第五次理事會 提案表			
案　號	第二案	提案者	雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會
案　由	為本重劃區公共設施工程設計預算，主管機關核定之數額增加費用 4,167,000 元，研議不增加重劃負擔之調整對策。		
說　明	1、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 33 條暨「辦理市地重劃委託契約書」第 9 條規定辦理。 2、本重劃區公共設施工程設計圖說及預算業經雲林縣政府 108 年 4 月 9 日府地發二字第 1082704160 號函核定在案；惟原工程書圖及預算經由雲林縣政府 108 年 1 月 31 日重劃工程審查會議審議後修正為新台幣 36,937,000 元（不包含區內電力、電信、自來水等公用管線工程），與第四次理事會審議通過送請主管機關核定之工程費用 32,770,000 元比較，共增加工程費用 4,167,000 元。		
辦　法	1、依據本會與委辦單位宏懋開發公司簽訂之「辦理市地重劃委託契約書」第 9 條之精神，本重劃區所需之一切費用除由宏懋開發公司自行籌措支付外，且不得以其他理由或名義要求本會追加支應。 2、上開工程費用因審議修正增加 4,167,000 元之部分，依委託契約書規定建請委辦單位宏懋開發公司自負盈虧責任，不增加土地所有權人之負擔。		
討　論 議　決	1、照案通過。 2、本案因審議修正致增加工程費用 4,167,000 元之部分，委辦單位宏懋開發公司同意自負盈虧，不增加土地所有權人負擔，其超出負擔比率之費用將認列於財務結算中。 3、參照內政部 101 年 04 月 20 日內授中辦地字第 1016001682 號函釋意旨，在未超過重劃計畫書所核定之重劃負擔比率，且不影響重劃區土地所有權人權益下，免再修正重劃計畫書。		

雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區辦理市地重劃委託契約書

立委託書人：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會（簡稱甲方）

受　託　人：宏懋開發股份有限公司（簡稱乙方）

第一條：訂立本重劃區委託契約書之依據

本委託契約書依據甲方章程第二十五條、二十六條、第二十七條規定續予訂立本「雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區（以下稱本重劃區）辦理市地重劃委託契約書」。

第二條：辦理重劃之依據

乙方應遵照「平均地權條例」、「市地重劃實施辦法」、「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」及都市計畫法等相關規定，執行本重劃區自辦市地重劃業務暨本重劃區重劃會議決事項。

第三條：財務經費

本重劃區由乙方負責提供重劃技術（含先期變更都市計畫）、行政作業等勞務行動，並先行籌措經費支應工程費用、重劃費用（含地上物或農林作物補償費）及貸款利息；重劃後甲方應將抵費地全部移轉乙方作為報酬。

第四條：重劃範圍

本自辦市地重劃範圍座落「變更古坑都市計畫(第三次通盤檢討)案原公園用地（公三）及附近地區案」住宅區範圍全部。

第五條：委託辦理事項

本重劃區業務範圍悉依據主管機關雲林縣政府核定之「重劃計畫書」及重劃工程設計預算書圖辦理；並溯自本重劃區申請籌辦、變更都市計畫及樁位測定公告、成立重劃會、徵求同意重劃、及至本重劃區依據市地重劃實施辦法 3-1 條規定完成重劃各項工作，解散重劃會等相關業務。

第六條：因都市計畫變更之終止條款

本案都市計畫變更最終之審定結果，若雙方認為未達預期之成果而不能接受時，得經由雙方協議變更契約條件或停止市地重劃業務之進行，並終止委託契約關係。

第七條：重劃工程項目與施作

重劃工程項目依據變更後之細部計畫內容辦理本重劃區道路工程、公園、公園兼兒童遊樂場、人行步道、溝渠及地下公用管線（自來水、電力、電信）等配合工程，有關工程施工水準及品質標準悉依主管機關核定或管線事業機關設計圖說為準，據以發包施作、監造，至主管機關驗收合格、接管養護。

第八條：重劃土地分配

本重劃區各土地所有權人重劃後土地分配比例、位置悉依據市地重劃實施辦法第 30、31 條及重劃相關法條規定負擔計算辦理，唯土地所有權人已各別與乙方另達成協定簽定契約者，從其契約之約定辦理。

第九條：乙方報酬

辦理本重劃區業務所需之一切費用（含籌辦階段及都市計畫變更）均由乙方籌措支付，乙方不得以其他理由或名義要求甲方配合籌措或追加支應；重劃後甲方應將重劃後抵費地以『雲林縣標準地價評議委員會』評定重劃後地價移轉予乙方，抵付乙方費用及報酬，如有盈虧雙方均不得請求退補。

第十條：重劃異議之處理

乙方進行各項業務如遇困難或阻礙時，甲方應全力配合協調或運作組織或依法定程序儘速排除之，以確保重劃業務之推展進行。

第十一條：業務期限

本重劃業務所涉範圍極廣，時程確實難以掌握，故本案業務期限以重劃工程預算書圖經主管機關核定並報請准予開工之日起三百六十個工作天為完

成期限；但因公部門或甲方程序延誤而不可規責乙方者，或因需經甲方配合協調事件、訴請司法裁判事件，致重劃程序延誤時，工期應順延之。乙方於重劃工程動工日二個月前應告知甲方，如有因為土地利用需要延期動工時，甲方得協調乙方配合之，唯最長不超過六個月。

第十二條：前條所稱「完成期限」係以重劃土地完成分配公告確定並辦理權利變更登記完竣日。

第十三條：本委託契約書不因甲方之組織或代表人變動而影響效力。

第十四條：本契約如有未盡事宜雙方本誠信原則協調解決。

第十五條：本契約乙式叁份雙方各執乙份，另乙份依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第14條第三項規定送請主管機關備查。

立委託書人：

甲方：雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會

理事長（代表人）：

古坑鄉中山路107號

乙方：宏懋開發股份有限公司

負責人：王文淵

統一編號：23827192　TEL：05-5573818

斗六市石榴路317號

中　華　民　國　106　年　5　月　23　日

古坑鄉新生自辦市地重劃區第五次理事會 提案表			
案　號	第三案	提案者	雲林縣古坑鄉新生自辦市地重劃區重劃會
案　由	為本重劃區土地改良物拆遷補償費辦理更正公告追認案。		
說　明	1、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 31 條規定，及雲林縣政府 107 年 1 月 1 日實施「雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準」辦理。 2、本重劃區土地改良物拆遷補償 107 年 1 月 23 日委託歐亞不動產估價師聯合事務所查估完竣，並經第三次理事會查定補償費為 4,124,749 元；惟本次部份估定單價因法令公告與實施時點差異致查估單位補償金額誤載，雲林縣政府 108 年 4 月 15 日府地發二字第 1080030716 號函通知應予配合更正及公告。 3、更正後拆遷補償費為 4,444,024 元，與原查定結果增加費用 319,275 元。		
辦　法	1、本會業已依據更正後金額通知受補償人發放完畢。 2、更正後之拆遷補償費尚未超過重劃計畫書預估地上物拆遷補償費 4,470,000 元(第一期 4,124,749 元＋第二期 345,251 元)。		
討　論 議　決	照案通過。		