

正本

檔 號：

保存年限：

## 新竹市政府 函

300  
新竹市北區中福路17號

地址：30051新竹市中正路120號  
承辦人：劉志力  
電話：03-5216121轉327  
傳真：03-5229880  
電子信箱：01799@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國105年5月5日  
發文字號：府地劃字第1050074659號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：無

主旨：有關貴會所送新竹市北區富美自辦市地重劃區第一次會員大會及理事會會議紀錄、簽到簿、會員、理事、監事名冊及重劃會章程等資料乙案，准予核定，請查照。

說明：

- 一、復貴會105年4月26日富美自籌字第105042601號函。
- 二、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第18條規定，籌備會、重劃會如有違反法令、擅自變更經直轄市或縣(市)主管機關核定之重劃計畫書或廢弛重劃業務者，直轄市或縣(市)主管機關應予警告或撤銷其決議。情節重大者，得命其整理，必要時得解散之。請貴會確依上開規定審慎積極推動重劃業務，務使本重劃區工作早日順利圓滿完成。
- 三、請依上開辦法第14條第3項規定，有雇用各種專業人員或委託法人、學術團體時，請將名冊送至本府備查。
- 四、本次召開之第一次會員大會及理事會會議紀錄請確實送達各會員知照。

正本：新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會  
副本：本府地政處

**市長林智堅**  
本案依分層負責規定授權主管處長決行

檔 號：

保存年限：

## 新竹市北區富美自辦市地重劃區



地 址：新竹市中福路17號

電 話：(03)5365596

聯絡人：黃若綺

300 新竹市北區中正路120號

受文者：新竹市政府（地政處）

發文日期：中華民國105年04月26日

發文字號：富美自籌字第105042601號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二（另送）

裝 主旨：檢送本會「新竹市北區富美自辦市地重劃區」會員大會會議記錄，如說明，請查照。

說明：

一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第11條規定辦理。

二、隨函檢附：

1. 第一次會員大會會議紀錄。
2. 重劃會章程。
3. 理監事名冊。
4. 會員大會照片。
5. 理監事會議記錄。
6. 簽到簿、委任書及移轉後土地謄本。

正本：新竹市政府（地政處）

副本：本籌備會

訂

線

地政處

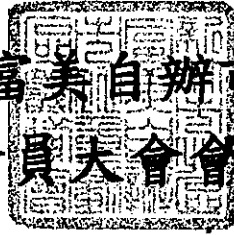
105/04/28 14:20



1050072239

有附件

# 新竹市北區富美自辦市地重劃區 第一次會員大會會議記錄



一、會議時間：105年4月9日(星期六)上午10時00分。

二、會議地點：新竹市北區南寮里5鄰東大路三段708巷6號(富美宮活動中心)。

三、出席人員：本會所有會員(重劃區內土地所有權人)，另如簽到簿。

重劃區所有土地所有權人數於重劃計畫書核准公告時為113人；惟於核准公告至本會員大會召開期間，有土地所有權人彭才郎君繼承移轉至彭欽進、彭鈺李及彭鈺真等3人，另有陳庭博君繼承移轉至張俐娟，故重劃區總人數修正為115人；重劃區總面積於重劃計畫書核准公告時為55,673.39m<sup>2</sup>。

經統計會員大會出席人數為83人，出席人數比率為總人數之72.17%；出席人數所有土地面積為37,711.43 m<sup>2</sup>，出席人數所有土地面積比率為總面積之67.74%。因土地所有權人陳偉程所有土地依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條規定於會員大會各項決議不列入其人數及面積計算，故出席人數修正為82人，出席人數比率為總人數之71.30%；出席人數所有土地面積修正為37,711.08m<sup>2</sup>，出席人數所有土地面積比率為總面積之67.74%。

四、會議程序：

(一) 會員簽到/出席人數、面積統計。

(二) 籌備會報告出席人數宣布開會。

(三) 主席致詞/主管機關代表致詞(略)。

(四) 會員大會討論議題：

**提案一：追認重劃計畫書，提請大會追認。**

依據：依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第11條、第13條規定辦理。

說明：本重劃區重劃計畫書前經新竹市政府104年12月30日府

地劃字第 1040190262 號函准予實施，籌備會並自 105 年 02 月 19 日起至 105 年 03 月 20 日止公告重劃計畫書 30 日完竣。

**決議：**出席會員全體無異議通過，經統計結果依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條規定，已達全體會員二分之一以上(71.30%)，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上(67.74%)之同意，故照案通過。

**提案二：通過本重劃會章程(草案)，提請大會議決。**

**依據：**依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 9 條、第 10 條、第 11 條及第 13 條規定辦理。

**說明：**籌備會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 10 條規定擬定重劃會章程，提請大會議決。

**討論一：**有關前項議題重劃計畫書中，關於(一)第玖項、預估費用負擔內工程費用、拆遷補償費以及貸款利息的年期部分，是否可說明估算方式，並請說明實際費用何時可確認?(二)有關第壹拾項、土地所有權人平均重劃負擔比率概計為 39.59%是否即表示未來土地所有權人可分回土地比例為 60.41%?(三)重劃作業所需時間是否如計畫書內所列之期程冗長?(四)有關土地所有權人未來應分配土地區位是否應於本次會議或於計畫書內敘明?

**回覆一：**關於第玖項、預估費用負擔內工程費用、拆遷補償費以及貸款利息的年期部分，未來均依主管機關實際核算金額為主，其中工程費用單價及拆遷補償應計算單價均會依新竹市政府頒佈之標準單價計算之，另有關貸款年期部分亦會依實際重劃作業期程有所異動。

有關第壹拾項、土地所有權人平均重劃負擔比率概計為 39.59%僅表示為土地所有權人預估之平均負擔，惟未來實際之負擔比率仍須依實際核准之費用負擔數額及經估價師查估並由地價評議委員會評議之重劃前後地價，計算各土地所有權人之個別負擔比率並扣除負擔後，方為土地所有權人實際可分回土地比例。

重劃作業所需時間端視重劃區內土地所有權人配合

意願，如重劃區內土地所有權人均同意參與並協助推動重劃作業，則重劃作業期程當可配合加速作業流程，減少地主負擔並提早完成土地交接作業。

因會員大會討論議題不涉土地分配作業，目前重劃作業流程亦尚未進行至該作業階段，且土地分配涉及各地主個別區位條件無法做統一說明討論；另重劃計畫書依規定僅載明重劃區內之各項預估負擔及財務可行性評估等相關重劃作業內容，非為土地所有權人之個別負擔，故於本次會員大會不討論此議案亦不列入重劃計畫書內。

**討論二：**有關前述各項回覆內容何時可確認並公告周知土地所有權人？是否會再開會說明之？

**回覆二：**關於前項說明各項費用部分未來均會依主管機關核准數額估算，重劃會並會於後續辦理土地分配作業時，辦理分配公告並召開會員大會統一說明並由大會追認之。

**決議：**出席會員全體無異議通過，經統計結果依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條規定，已達全體會員二分之一以上(71.30%)，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上(67.74%)之同意，故照案通過。

**提案三：選任本重劃會理事。**

**依據：**依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 11 條及第 13 條規定辦理。

**說明一：**依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 11 條及本會章程第 9 條規定，理事會應由理事七人以上組成之，並由理事互選一人為理事長；本會選任理事 8 人、候補理事 1 人。

**說明二：**至籌備會規定於 105 年 3 月 31 日前截止報名理監事報名時間內，總計提出理事候選登記共計 12 人，依候選編號順序分別為 (1) 李慧敏、(2) 彭洵滢、(3) 彭木霖、(4) 彭勝智、(5) 吳永松、(6) 杜淑貞、(7) 彭垂樑、(8) 彭寶琴、(9) 彭火生、(10) 彭炎木、(11) 彭壽夫、(12) 彭欽進。

**說明三：**依本會章程規定選任理事 8 人、候補理事 1 人，由會員於

候選人上方勾選位置以『√』方式勾選，一人僅可勾選一位，如有複選者以廢票計；最高票數前8人當選理事，第9高票者為候補理事，惟因得票數相同致無法決定前述序位時，以抽籤決定之。

討論：土地所有權人彭火生君表示，因監事報名參選人員僅一人，幾乎為保證當選，而該君於登記參選截止日前亦有表達參選意願，惟無法確認想參選理事或監事，希望可於會上由理事候選人變更為監事候選人。

回覆：經確認籌備會資料確認該土地所有權人確有表達參選意願，故籌備會同意該君要求變更其參選事項，於理事候選部分依候選編號修正順序分別為(1)李慧敏、(2)彭洵溢、(3)彭木霖、(4)彭勝智、(5)吳永松、(6)杜淑貞、(7)彭垂樑、(8)彭寶琴、(10)彭炎木、(11)彭壽夫、(12)彭欽進等11人。

決議：經出席會員投票選舉結果如下表示：

編號	1	2	3	4	5	6
姓名	李慧敏	彭洵溢	彭木霖	彭勝智	吳永松	杜淑貞
票數	14	3	9	1	6	7
編號	7	8	9	10	11	12
姓名	彭垂樑	彭寶琴	彭火生	彭炎木	彭壽夫	彭欽進
票數	7	8	棄選	6	7	9

經統計出席會員共計78位地主投票，因土地所有權人陳偉程所有土地依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第13條規定於會員大會各項決議不列入其人數及面積計算，故改計為77位，並修正杜淑貞投票數為7票。

投票結果決議由李慧敏、彭木霖、吳永松、杜淑貞、彭垂樑、彭寶琴、彭炎木、彭壽夫、彭欽進等9人選任理事，其中吳永松及彭炎木因得票數相同，經現場抽籤確認由彭炎木擔任理事，吳永松擔任候補理事。

**提案四：選任本重劃會監事。**

依據：依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第11條及第13條規定辦理。

說明一：依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 11 條及本會章程第 9 條規定，監事名額不得超過理事名額三分之一；本會選任監事 1 人、候補監事 1 人。

說明二：至籌備會規定於 105 年 3 月 31 日前截止報名理監事報名時間內，總計提出監事候選登記共計 1 人，依候選編號順序為 (1) 林仁政。

說明三：依本會章程規定選任監事 8 人、候補監事 1 人，由會員於候選人上方勾選位置以『√』方式勾選，一人僅可勾選一位，如有複選者以廢票計；最高票數前 1 人當選監事，第 2 高票者為候補監事，惟因得票數相同致無法決定前述序位時，以抽籤決定之。

討論：土地所有權人彭火生君表示，因監事報名參選人員僅一人，幾乎為保證當選，而該君於登記參選截止日前亦有表達參選意願，惟無法確認想參選理事或監事，希望可於會上由理事候選人變更為監事候選人。

回覆：經確認籌備會資料確認該土地所有權人確有表達參選意願，故籌備會同意該君要求變更其參選事項，並由欲投給彭火生君之會員於選票上加註該候選人名字後於候選人上方勾選位置以『√』方式勾選之。

決議：經出席會員投票選舉結果如下表示：

編號	1	2				
姓名	林仁政	彭火生				
票數	51	24				

經統計出席會員共計 79 位地主投票(另有廢票 3 張)，因土地所有權人陳偉程所有土地依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 13 條規定於會員大會各項決議不列入其人數及面積計算，故改計為 78 位，並修正林仁政投票數為 51 票。

投票結果決議由林仁政選任監事，彭火生擔任候補監事。

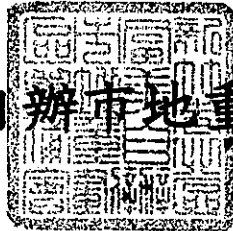
(五) 臨時動議：無。

(六) 宣布散會(上午 11 時 45 分)。

# 重劃會章程



# 新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會章程



## 第一章 總則

第一條：本章程依據發布之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」(以下簡稱本辦法)第 10 條規定訂定之。

本重劃區土地重劃業務執行推動均依本章程規定辦理，本章程未訂定者，悉依其他市地重劃有關法令規定辦理。

第二條：本重劃會定名為「新竹市北區富美自辦市地重劃區重劃會」(以下簡稱本會)。

本會會址設於：新竹市中福路 17 號。

如會址有變更，先報請新竹市政府同意備查後再通知本會全體會員，免再召開會員大會。

第三條：本會重劃區範圍：

本重劃區座落於新竹市北區竹港段之部分土地，其範圍四至如下(實際範圍依新竹市政府 103.04.23 府地劃字第 1030099135 號函准予核定重劃範圍為準)：

東至：富美路道路中心線為界。

南至：東大路為界。

西至：西濱公路竹港大橋為界。

北至：竹港段 550-3 地號土地南側邊界為界。

第四條：本章程所稱重劃會係由區內公、私有土地所有權人選任之理事會及監事為實際執行、監察重劃各項業務所組成。重劃會於第一次會員大會選定理事、監事後成立。重劃會成立後，應將章程、會員與理事、監事名冊、第一次會員大會及理事會議紀錄，送請新竹市政府主管機關備查。

## 第二章 會員大會

第五條：本會會員以本重劃區內全體土地所有權人為會員，但土地分配結果公告期滿後，以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載土地所有權人為會員。籌備會於重劃計畫書公告期滿後，訂期通知全體土地所有權人召開第一次會員大會，追認重劃計畫書、審議重劃會章程，並互選理事、監事組成理事會、

監事，分別負責執行各項重劃業務。

第六條：會員大會召開之條件及程序：

- 一、重劃會成立後，由理事會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定之作業程序或視重劃業務之需要召開之。
- 二、經全體會員十分之一以上，及其所有土地面積合計達重劃區總面積十分之一以上之連署，以書面記明提議事項及理由，請求理事會召開。
- 三、前項請求提出後十五日內，理事會不為召開之通知時，得經全體會員過半數之連署，報經主管機關許可後自行召開。  
經會員大會決議之提案，於一年內不得作為連署請求召開會員大會之提議事項或理由。
- 四、會員大會召開均由理事長擔任會議主席，理事長無法親自出席會議時，得由理事長指派一位理事擔任。
- 五、會員大會召開時，應函請主管機關派員列席，會議紀錄並應送請備查。

第七條：會員之權利及義務：

- 一、本會會員均有出席或委託出席會員大會審議重劃有關業務及選舉理事、監事之權利。
- 二、本會會員均享有「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」及其他土地重劃相關法令規定之優惠。
- 三、本會會員個人所有位於本重劃區內土地面積應達本重劃區規定最小建築基地面積二分之一(含)以上者，始得享有被選舉為理事、監事之權利。
- 四、本會會員均應遵守本會章程、市地重劃相關法令之規定暨會員大會決議事項，並配合重劃會推動辦理重劃業務，及依法負擔本重劃區內各項公共設施用地、重劃費用等重劃負擔之義務。

第八條：會員大會之權責如下：

- 一、通過或修改章程。
- 二、選任或解任理事、監事。
- 三、監督理事、監事職務之執行。
- 四、追認或修正重劃計畫書。
- 五、重劃分配結果之認可。
- 六、抵費地之處分。
- 七、預算及決算之審議。
- 八、理事會、監事提請審議事項。
- 九、本辦法規定應提請會員大會審議事項。

十、其他重大事項。

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，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意行之。但有下列情形之一者，其人數、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、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二分之一。

三、受託人接受委託人數超過區內私有土地所有權人人數十分之一。

第一項之權責，除第一款至第四款及第八款外，其餘款項及土地改良物或墳墓拆遷補償數額、重劃前後地價評議、公告禁止及限制等事項及起訖日期、土地分配結果公告期間會員異議之協調結果追認、抵費地之出售款、處理方式及其盈餘款之處理及重劃區結算等事項授權理事會辦理。

### 第三章 理事會、監事

第九條：理事、監事之名額、選任、解任：

一、本會設理事 8 人、候補理事 1 人、監事 1 人、候補監事 1 人均為無給職，由會員於會員大會選任之，任期至本重劃會解散時終止。

二、理事、監事如有不能勝任或違背職務之行為時，由候補理、監事依序遞補。

第十條：本會設理事長一人，由全體理事互選之，並依相關規定及本會章程、會員大會之決議事項，執行本重劃區之各項重劃業務，並為理事會會議之主席及對外代表本會。

第十一條：理事會之權責如下：

一、依本章程之規定召開會員大會並執行其決議。

二、重劃經費之籌措及代為申請貸款。

三、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。

四、工程設計、發包、施工、監工、驗收、移管及其他工程契約之履約事項。

五、異議之協調處理。

六、撰寫重劃報告。

七、執行會員大會授權事項。

八、其他重劃業務應辦事項。

本會理事應親自出席理事會，不得委託他人代理出席理事會，對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三以上之親自出席，出席理事三分之二以上之同意行之，會議紀錄於會後送請主管機關備查。

理事會執行重劃業務時，得視實際需要雇用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理。

理事會召開時應函請主管機關派員列席，會議紀錄並應送請備查。

第十二條：理事會召開之條件及程序：

一、屬理事會之權責審議事項。

二、理事認定為重大事項提議，經全體理事過半連署申請召開之。

三、經會員大會會議授權理事會處理事項，由理事會排定日期議程召開之。

四、得由理事長視重劃作業需要召開之。

第十三條：監事之權責如下：

一、監察理事會執行會員大會之決議案。

二、監察理事會執行重劃業務。

三、審核經費收支。

四、監察財務及財產。

五、其他依權責應監察事項。

第十四條：重劃會理事、監事如有下列事項之一者，喪失理、事監事資格並應予解職，其缺額由候補理事、監事依序遞補，並向主管機關備查；如候補人員名額不足，則缺額人員得先由理事會暫時指派重劃區內符合資格之土地所有權人擔任之，俟會員大會召開後重新選任。

一、喪失會員資格。

二、因重大傷病無法自行表達意願並不克出席理事會議達三次者。

三、阻撓本會重劃作業進行者。

第十五條：出資方式及財務收支程序：

一、本重劃區開發總費用籌措之墊支及抵費地出售，委由彭燦蓮、彭蔡月桂、李慧敏及杜淑貞等出資關係人預先出資墊付，並由抵費地及所收之差額地價抵付之，其盈虧由出資人自行負責。區內土地所有權人應以重劃區內未建築土地折價抵付(抵費地)，如無未建築土地者，改以現金繳納。

二、本會財務收支程序由監事審議。

三、本重劃區於辦竣交接土地及債務清償完畢後，理事會應辦理結算。撰寫報告書及結算書經監事審議通過，送請主管機關備查後公告，並解散重劃會。

#### 第四章 附則

第十六條：本重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，其所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷及土地所有權人阻撓施工或地上物所有權人拒領補償費時，由理事會協調處理，協調不成，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第三十一條規定辦理。

第十七條：本重劃區土地分配結果公告期間土地所有權人未提異議或逾期提出異議者，依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第三十四條規定辦理。至於提出異議者，理事會應予協調處理，如協調不成時，異議人得於協調會會議紀錄送達日起三十日內訴請司法機關裁判並應同時通知本會，逾期未訴請司法機關裁判者，視為同意重劃區原公告土地分配結果，其分配結果於公告期滿時確定。

第十八條：本章程提經會員大會決議通過並報請主管機關備查後施行之，修改時亦同。

(以上本會章程共四章十八條文)