

彰化縣埔心鄉文中自辦市地重劃區 第三次會員大會會議紀錄

時間：中華民國 109 年 3 月 3 日上午 10 點 00 分

地點：彰化縣埔心鄉立圖書館一樓廣場（彰化縣埔心鄉員鹿路二段328號）

主席：林欣霓

出席人員：詳如簽到簿

記錄：林筱涵

一、主席致詞：(理事長林欣霓)

感謝大家踴躍出席使本次會議能圓滿召開，也感謝縣府主管機關派員督導參與本次會議，因應武漢肺炎本次會議由原本三樓會議室改到一樓廣場，並於參加會議前量測體溫、手部消毒及發放口罩，造成各位地主不便，請大家多見諒，重劃區擬辦範圍內原土地所有權人為102人，區內地主3人土地移轉，故重劃區擬辦範圍內土地所有權人共計99人，擬辦範圍騰本總面積10,583平方公尺，本次會議出席會員(含委託)人數69人，出席人數比例為69.70%，出席會員(含委託)所有面積6,216.86平方公尺，佔重劃區總面積比例58.74%，已達法定開會人數，宣布彰化縣埔心鄉文中自辦市地重劃區第三次會員大會會議開始，期望今天議案可以順利完成審議，謝謝。

二、縣府督導人員(詹德三先生)致詞

大家好我是縣府主辦詹德三，有關代理出席之審視，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，其人數及所有土地面積不列入計算。經當場清查本次會議簽到簿，尚符合上開規定，今天主要審議議題等一下會由重劃會詳細說明，謝謝大家。

三、討論議案

本次會員大會共討論2個議題，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條之規定，自籌備會核准成立之日前一年起取得所有權之重劃範圍土地（除繼承外），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經查共20人，面積36.70平方公尺，其人數及面積不列入計算。埔心國中經管土地，面積337.70平方公尺為道路使用，依同法第22條為抵充土地，其面積不列入計算，故本次議案表決總人數為79人及總面積10,208.61平方公尺。各項議題之決議，應有全體會員二分之一以上，及其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。

議案 1：將部份會員大會職權授權由理事會依權責辦理

辦理依據：

1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第六款至第九款、第

十一款、第十二款、第十四款授權理事會依權責辦理。

2. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 29 條、第 30 條、第 31 條、第 34 條及第 42 條規定辦理。

3. 依本章程第 6 條規定辦理。

說明：自辦地市重劃之作業相當繁瑣，考量實際會務運作之需要有效進行，應擬將會員大會決議委由理事會依權責辦理。

辦法：依說明辦理，提請審議。

發言：

縣府詹德三：認可重劃分配結果沒有授權由理事會辦理，那未來重劃分配這個程序如何進行是否跟各位地主做個說明？

主席回覆：有關重劃分配結果會由理事會「研擬重劃分配結果草案」後提到會員大會做議案審議，若審議通過相關資料還要公告公開閱覽三十日，若地主對於分配結果還有意見，可於公告期間提出異議，所以不是理事會就可以決定，最後還是要提到會員大會做審議。有關分配問題，在分配前還是會跟各位地主做說明，以減少各位地主之疑慮。

決議：本案經表決結果，同意提案人數 52 人(65.82%)，同意面積 6,216.35 平方公尺(60.89%)，同意已達法定人數及面積，照案通過。

議案 2：研訂重劃期間土地之禁止移轉或限制事項

辦理依據：依平均地權條例第 59 條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 29 條規定辦理。

說明：

1. 禁止或限制事項如下：

(1) 土地移轉、分割或設定負擔。

(2) 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

2. 禁止期間：依規定以 1 年 6 個月為限。

辦法：經表決通過後，送請彰化縣政府辦理前列禁止事項之公告作業，公告禁止時間配合本區重劃作業預定進度之時程，禁止期間為民國 109 年 5 月 1 日起(依內政部核定時間為準)1 年 6 個月，提請審議。

發言：

縣府詹德三：禁限建最長一年六個月，這次就一次一年六個月嗎？

主席回覆：本次禁限建時間一次提出一年六個月，希望在這個一年六個月內可以完成本案重劃程序。

張時彰：有沒有包括被法院查封之類的禁止？

主席回覆：法院查封的部分屬於限制登記，所以即使我們禁限建，法院查封還是可以直接囑託登記，所以不影響。

徐逢志：像我們這個案子也拖很久了，按照計劃來講的話，去年年底就要土地分配了，但目前好像延遲很多，是不是可以希望縣府幫我們把程序加

快一點。

縣府詹德三：這個沒有問題，第一個一定要照規定做，像這個今天開會員大會這是必要程序，昨天公告完重劃計畫書30天那也是一定要做的，如果是29天就不行，所以一定要按規定來辦理，那至於重劃會若送案件進來，我們縣府一定會盡速辦理的。

決議：本案經表決結果，同意提案人數52人(65.82%)，同意面積6,216.35平方公尺(60.89%)，同意已達法定人數及面積，照案通過。

四、臨時動議(問題討論)：

縣府詹德三：我再來幫大家提問一下，再辦重劃這個階段，大家的地價稅有什麼優惠嗎？

主席回覆：有關地價稅減免問題，那重劃期間的地價稅免徵，重劃完成後還會減半徵收兩年。

張時彰：土地增值稅計算起始點是否不一樣的？很多年土地沒異動重劃後要賣增值稅就會繳納很多，沒有優惠嗎？

主席回覆：增值稅的起始點還是按照我們重劃前原本的起始點計算，重劃完成後，地主會拿到市地重劃負擔總費用證明書，這就是你們所負擔的公共設施負擔及費用負擔折算一個金額，讓地主未來可以抵繳增值稅的土地漲價總數額，以降低增值稅，倘抵繳完後還有增值稅，依相關規定重劃後第一次移轉，土地增值稅減徵百分之四十，所以參加重劃還是有稅務的優惠。

張時彰：那張證明書有沒有期限限制？

主席回覆：沒有期限限制，僅限於參與重劃之土地使用。

徐伯毅：像我們上一代，像我們之前繼承十年，就是以這十年的去計算嗎？也是用減徵百分之四十嗎？

主席回覆：倘繼承時，前次移轉年月即被繼承人死亡時的年月，前次移轉現值以被繼承人死亡時之公告現值為準，所以計算增值稅就會從繼承人死亡開始計算，參與重劃之地主全部都適用重劃後第一次移轉，土地增值稅減徵百分之四十規定。

張時彰：在重劃的部分，大部分共有沒辦法湊成一個建築單位的面積，那你在湊的時候，原則是什麼？位置呢？

主席回覆：如果你重劃前土地是共有的話，大家都沒有辦法單獨分配，我們就會以原本的共有為分配，至於分配位置依法規規定以原位次為分配原則。

張時彰：開會能不能盡量在禮拜六，因為還要請假很麻煩。

縣府詹德三：可能再開會員大會也只剩沒幾次，也可以選在假日、晚上、甚至國定假日也可以，縣府這邊都可以配合開會。

主席回覆：因為會員大會會議要有一定人數和面積才能開會，所以時間上會依

大多數地主意見決定開會時間，那如果未來可以安排在六日我們會安排在六日，但還是要依照大多數地主的意願還有重劃進行的程序上來考慮。

五、散會：中華民國 109 年 3 月 3 日上午 10 點 50 分。