

彰化縣埔心鄉文中自辦市地重劃區 第四次會員大會會議紀錄

時間：中華民國 109 年 11 月 23 日上午 9 點 30 分

地點：財團法人彰化縣武聖宮1樓會議室(彰化縣埔心鄉東門村武聖路491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，重劃區範圍內土地所有權人為79人，騰本總面積10,581.84平方公尺，本次會議出席會員(含委託)人數52人，出席人數比例為65.82%，出席會員(含委託)所有面積9,569.16平方公尺，佔重劃區總面積比例90.43%，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四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。

依市地重劃實施辦法第31條第1項第2款：「同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。」本區土地所有權人重劃後土地尚有上述情形，請重劃會依上開規定辦理。

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

本次會員大會討論1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19人，面積36.72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平方公尺現況道路為抵充地，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60人及總面積10,207.43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：認可重劃分配結果

辦理依據：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條及第 34 條規定辦理。

說明：理事會經研擬重劃分配結果草案後，應即檢具下列圖冊提經會員大會通過，公告公開閱覽三十日，並通知土地所有權人：

- 一、計算負擔總計表
- 二、重劃前後土地分配清冊
- 三、重劃後土地分配圖
- 四、重劃前地籍圖
- 五、重劃前後地號圖
- 六、重劃前後地價圖

土地所有權人得於前項公告期間內對重劃分配結果提出異議，理事會應予協調處理，並將協調處理結果送會員大會追認；協調不成時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關裁判。

理事會依前項規定協調處理結果，有下列情形之一者，可免提會員大會追認：

- 一、協調不行
- 二、異議人同意依原重劃分配結果辦理分配
- 三、異議人及重劃範圍其他相關土地所有權人均同意調整重劃分配結果而未涉及抵費地調整。

本重劃區重劃後土地分配之位置，不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。

辦法：本重劃區分配結果相關資料詳如附件，提請大會審議。

發言：

吳敏春：剛剛縣府官員提出分配面積過小即現金補償，如何判定面積是否過小？如果面積分配不到 15 坪是怎麼處理呢？是拿回土地還是拿回現金？

縣府詹德三：請重劃會說明一下面臨 8 米計畫道路的最小寬度、深度是幾米？

主席回覆：所謂面積過小的部分，就是未達彰化縣畸零地使用自治條例規定，本重劃區計畫道路為 8 米，故重劃後土地分配面寬不得小於 3.5 公尺，深度不得小於 14 公尺，吳先生因你重劃前是與其他地主共有土地，所以重劃後一樣會以共有方式配回土地給你們；若沒有和別人共有且面積未達畸零地的使用規定的話，就是領取現金補償。

縣府詹德三：提到重劃前後地價的問題，是不是跟地主說明一下重劃前後地價的用途及上漲率大概是多少？

主席回覆：市地重劃前後地價是作為計算市地重劃之公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及繳納差額地價之參考。由估價師參酌公告現值、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等條件去估算重劃前後地價，後經由彰化縣地價評議委員會審議通過，本重劃區上漲幅度超過四成以上，以上說明。

縣府詹德三：今天投票結果如果沒有過半的話，分配草案即會重做；若過半了，就會依照程序公告，有問題的地主可以於公告期間再提出異議，

正本給重劃會，副本給縣府。

主席回覆：在這裡我再補充報告，今天不論是投同意或不同意票，於公告期間若還是覺得有問題想再表達意見，一樣可以在公告期間提出異議，正本給重劃會，副本給縣府。

決議：本案經表決結果，同意提案人數34人(56.67%)，同意面積9,410.29平方公尺(92.19%)，同意已達法定人數及面積，照案通過。

四、臨時動議(問題討論)：

主席：針對近期地主對於重劃區公設及遊具使用問題，我這邊做個說明，重劃區工程目前已經初驗完成，之後會安排正驗，會請縣府、公所和各單位驗收，驗收完成後會將公共設施給公所接管，等公所接管以後重劃區就可以開放使用了。雖然現在已經初驗完畢，但我們還是要等正驗及接管完畢才可以去使用，目前已經函文給縣府，請他們趕快排定時間辦理正驗，待驗收及接管完成會再通知各位地主。

徐伯毅：想請問增值稅是有一個計算公式還是隨著買賣變動呢？

主席回覆：增值稅是有計算公式的，目前我們增值稅都是依照公告現值去做申報計算，因為今天已經是11月底了，今年依程序重劃後土地是來不及登記，依程序公告完還會請地政事務所來檢核地籍，檢核完沒有問題，重劃後土地才會登記，所以大家取得重劃後登記時間大概是明年，而公告現值是每年1月1日才會發布，增值稅計算的起始點還是按照我們重劃前原本的起始點計算。

其實重劃完成後，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(也就是打六折)，若持有時間沒有很長且前次移轉現值沒有很低的話，大部分的重劃後土地應該是可以不用再繳增值稅的，但仍需經過計算和申報為準。

張時彰：那用不完的扣抵可以退稅嗎？

主席回覆：抵繳證明是僅限於參與重劃之土地使用，用不完無法退稅。

縣府詹德三：重劃區範圍沿著埔心國中的路還不能走嗎？

主席回覆：目前沿著國中旁的道路因平常大車會經過，公所要求此路段完工後先行開放。

五、散會：中華民國109年11月23日上午10點20分。