

桃園市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區

第二次理、監事會議紀錄

壹、開會時間：107年11月28日(星期三)上午10時

貳、開會地點：桃園市蘆竹區中興五街236號

參、出席人員：詳後簽到簿

肆、主席：理事長 許

記錄：楊

伍、主席宣布開會：

本重劃會理事7人，出席7人，符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第14條及本會章程第13條規定，本席宣布會議開始。

陸、提案討論：

提案(一)：追認重劃會及理事長印鑑卡。

說明：為確立本會與相關單位依法行使一切有關重劃業務之權利，由重劃會製作本會及理事長印鑑卡樣式(如附件1(略))，請各位理、監事追認。

決議：經表決全體理事無異議通過。

提案(二)：決議本重劃會雇用人員及委託專業人員廠商。

說明：

1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第14條規定：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，並將相關人員名冊送請主管機關備查。
2. 依桃園市政府106年5月9日府地重字第1060104235號函示辦理。(准予成立重劃會，另理事會執行重劃業務時，……，請依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第14條第3項規定，將相關人員名冊送本府備查。)
3. 依107年6月27日核定重劃計畫書附件15載列，本重劃區雇用技術人員1人、行政人員5人。
4. 目前需要雇用人員及委託專業人員相關名冊(詳如附件2(略))，提請理事會決議。

決議：經表決全體理事同意，照案通過。以上名冊如有異動，授權理事長

更換，並報府核備。

提案(三)：本重劃區辦理公告禁止土地移轉、分割或設定負擔及建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形，提請審議。

說明：

1. 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第29條及平均地權條例第59條規定辦理。
2. 本會擬訂於108年2月20日辦理土地改良物拆遷補償數額查定作業，依說明1規定自108年2月18日至108年4月17日止計2個月，向桃市政府申請公告禁止或限制提案所載事項。
3. 本會辦理土地改良物拆補償數額查定作業，委託 不動產估價師事務所負責查估作業。

決議：考量春節假期恐影響禁止或限制事項申請之公文程序，將公告禁止事項之時間調整為自108年3月18日至108年5月17日止計2個月，修正內容經表決全體理事修正通過。

提案(四)：本重劃區地上物查估作業流程及各補償項目運用基準，提請審議。

說明：

1. 依據105年3月14日發布桃市政府受理自辦市地重劃作業要點辦理。
2. 上開要點第15點第2項規定，重劃會於重劃區執行地上物查估作業前，應辦理地上物查估作業相關法令宣導，並報桃園市政府備查後始得執行查估作業。
3. 有關本重劃區地上物查估作業流程及各補償項目運用基準，依附件3所示，提經理事審議通過及報請桃園市政府備查後，通知寄發各土地所有權人及請轉告地上改良物所有權人，及公告本重劃會網站，視為相關法令之宣導。再由本會依排定時程，通知各土地所有權人及相關權利人辦理查估。

決議：經表決全體理事無異議通過。

提案(五)：本重劃區一般事務授權理事長依法辦理，提請審議。

說明：

1. 依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條，規定會員大會之權責共14款，各款事項之決議，應有全體會員人數及面積過半之同意行之。並規定其中7款，得經會員大會決議授權由理事會辦理。
2. 依上同法第14條，規定理事會之權責共11款，各款事項之決議，應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上同意行之。
3. 為重劃業務有效執行，如無前二點各款之規定，屬一般事務授權理事長依法辦理。

決議：經市政府代表建議一般事務授權項目以正面表列方式確立後，提請下次理、監事會議討論。故表決結果全體理事不同意本提案。

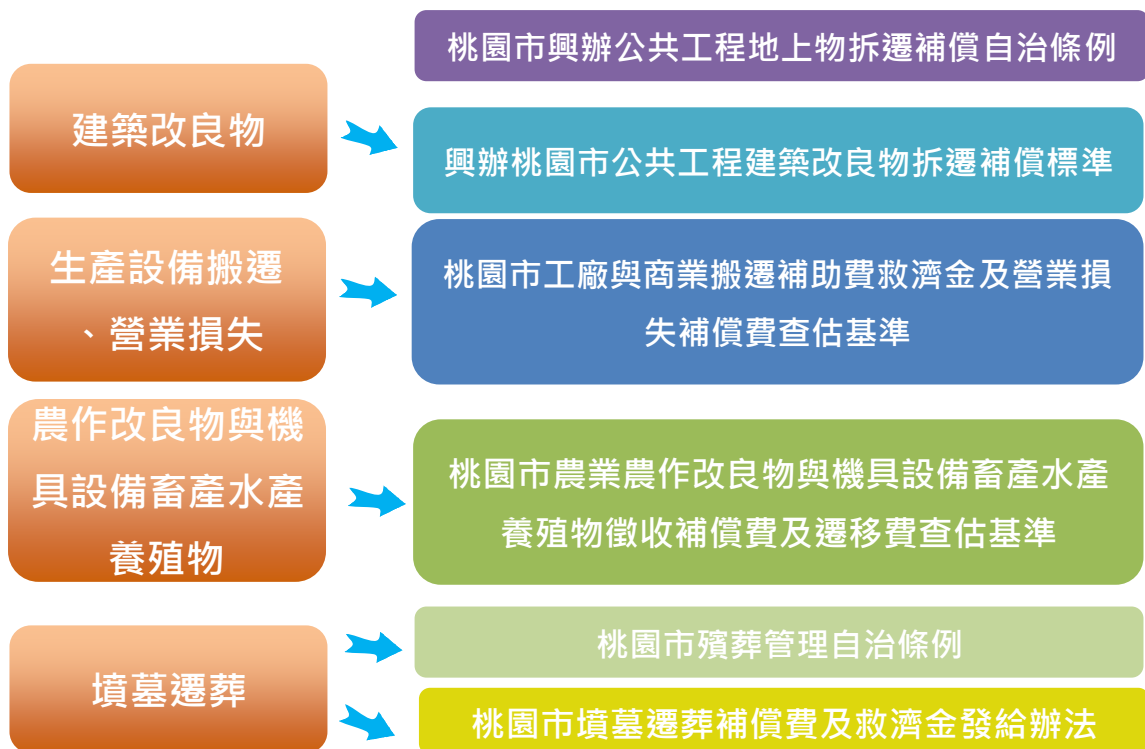
柒、臨時動議：無

捌、散會：上午10時55分

附件 3：桃園市觀音區廣福(第五單元)自辦市地重劃區地上物查估作業流程

為辦理市地重劃，依據平均地權條例第六十二條第一項之規定重劃範圍內凡妨礙工程施工或土地分配之土地改良物或墳墓均應辦理拆遷補償；包含建築物、機械搬遷、營業損失、水井查估、墳墓、農林作物、畜禽遷移等查估作業，並依據桃園市政府所頒布各項查估基準計算各項補償費，其內容詳如下列說明：

一、各補償項目運用基準說明：



(一)建築改良物及雜項物：

合法建築物之補償費、人口搬遷補助費、自動拆遷獎勵金、其他建築物之救濟金、自動拆遷獎勵金

(二)工廠生產設備拆遷及營業損失：

工廠、商業設備搬遷補助費

工廠、商業營業損失補償費

(三)農作改良物與機具設備畜產、水產養殖物：

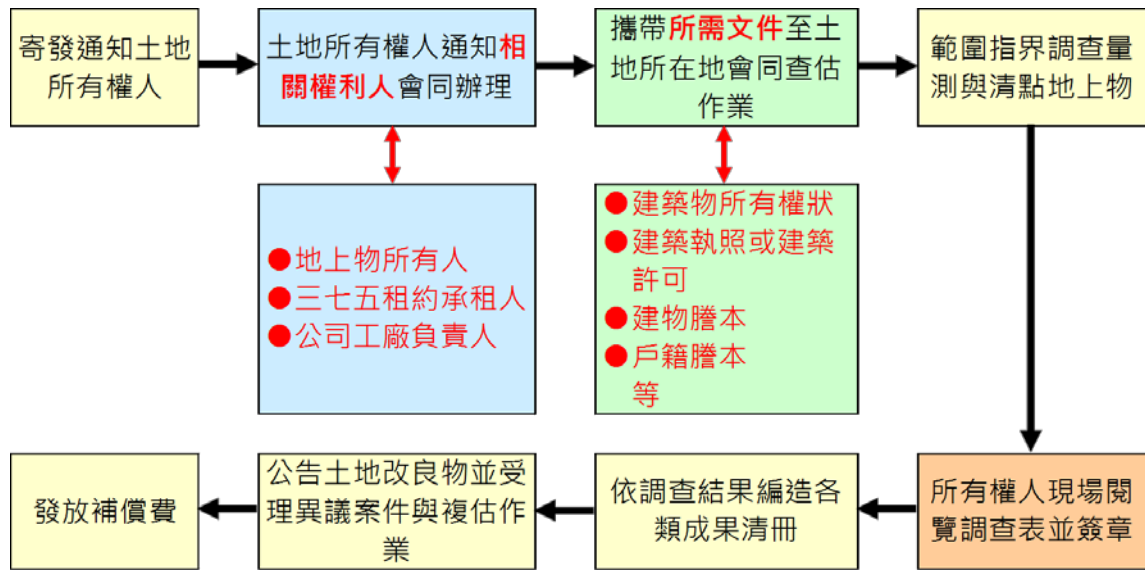
農作改良物與農業機具設備畜產、水產養殖物補償費及遷移費。

(四)墳墓遷葬：

墳墓遷葬補償費、救濟金

(五)前次目各類補償基準如機關在簽訂契約後有修正者，應依修正後之標準查定。

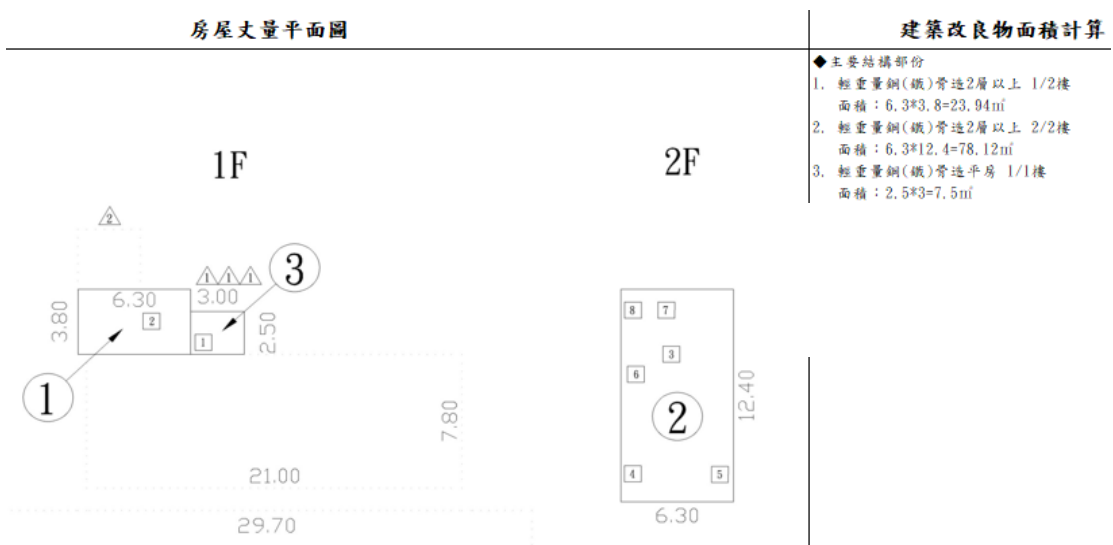
(六)受領對象造冊依「土地徵收條例」、內政部訂頒「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」等規定辦理。



二、作業流程及說明：

(一)建築改良物作業流程

1. 依不同主體構造分別實地丈量尺寸及繪圖標示。



2. 建物之有關證明文件：實施都市計畫以前建造之房屋依「房屋稅籍證明書」內記載資料核計，實施都市計畫以後建造之房屋依「使用執照或房屋所有權狀」內記載資料核計，如無法提出證明文件之建物依無法提出合法證明文件方式辦理核計。

3. 建物所有權人姓名、住址、附屬設施、基地地號、現住人口、自用或租賃關係均需詳加調查清楚，避免產生補償對象錯誤。

4. 各用水標的深水井需請業主提供「水權狀」以為計價之依據，該計算單價已包括抽水設備遷移費在內，有關深水井之深度，如無法實地丈量者，業主需提供「切結書」，以明確法律責任。
5. 有關工廠之「生產設施」及「營業損失」補助費，必需具備相關證明文件符合始得辦理。上述相關證明文件即：工廠登記證、營利事業登記證或營業稅完稅證明，其證件記載內容，需核對現場(址)是否符合，以為補助標準依據。

(二)農林作物部分：

1. 至查估現場前，先行判斷是否為正常種植，判斷原則如可先從人之觀察、或種植的花卉和苗木和當地常態作物不同。
2. 若耕作人非土地所有權人時，須釐清其關係，或依照提供之相關證件(委託書、共有人同意書、375 租約、土地承租契約等)判斷補償對象，若無法提出相關證明或所有權人未到場，一律依內政部訂頒「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」辦理。
3. 果樹、茶樹、觀賞花木類需逐棵清點，必要時以噴漆或貼標示牌做記號，並針對年生、胸徑、高度等判斷作物等級，留意其單位面積種植數量是否超過各該種類單位面積栽培限量者，其超過部分不予補償。如遇有特殊栽植時，宜請當事人立切結書註明種植年月、種類、高度等，以利日後查證。針對補償標準內無規定之樹種，比照相同類科，並參考桃園市政府內先前之習慣或內規辦理。

(三)水產與畜禽類部分：

1. 水產需先行判斷其養殖方法(粗放、半粗放、集約、半集約)，再至魚市場訪批發價，遷移補償率則以從優補償。
2. 畜禽類應注意各種畜禽之說明，並注意其有無達到基本頭數。

(四)墳墓部分：

1. 核對地籍圖及空照圖等相關圖資確認墳墓範圍與周邊狀況。
2. 選定清除墳墓雜草方式，可選用適合之除草劑，再配合人工清除雜草。
3. 按區域範圍逐門清查墳墓、編號並登載墓碑上資訊以利後續查址工作，由重劃會豎立告示牌說明遷移之目的，讓後續清掃墳墓之家屬可與需地單位聯絡後續補償事宜。
4. 若有無主墳與空墳已遷葬之情事亦詳加備註以便後續釐清。