

高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會

第六十二次理事會會議紀錄

會議時間：中華民國 112 年 10 月 13 日（星期五）下午 4 時 30 分

會議地點：高雄市鳳山區文龍路 85 號 12 樓

出席人員：詳如簽到簿

主 席：陸紀康

記 錄：胡乃云

壹、會議開始：

主席：本會理事呂碧瑞君由於出售本重劃區土地所有權而喪失理事資格，為避免影響本理事會之正常運作，自本次理事會起由候補理事張延坤君按本會章程規定遞補之。

本會第六十二次理事會應出席理事人數為七人，實際出席人數為六人，理事會出席人數已達法定開會標準，本人依法宣布開會。

貳、議案討論

案由一、撤銷本會 110 年 10 月 15 日第 59 次理事會案由八「本重劃區於重劃後增配土地面積，應按評定重劃後地價繳納差額地價案」之議案，提請審議。

說明：

- 一、因考量本重劃區重劃後增配土地，應繳納之差額地價業於 106 年 7 月 10 日第 44 次理事會通過(案由一)，該理事會議紀錄經高雄市政府 106 年 8 月 16 日以高市府地發字第 10671003300 號函同意備查，並經本會 106 年 10 月 2 日第 11 次會員大會（案由二）審議通過，且該次會員大會會議紀錄併同重劃分配結果圖、冊業經高雄市政府 106 年 11 月 27 日高市府地發字第 10671552100 號函備查在案。

二、為避免重覆提案，擬撤銷本會 110 年 10 月 15 日第 59 次理事會案由八之議案

辦法：

一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 14 條第 2 項規定，本案應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上之同意。

二、提請理事會議決。

討論意見：

理事長發言：本議案係指依市地重劃實施辦法第 31 條規定，按分配面積已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得增配至最小分配面積。即依法按評定重劃後地價繳納差額地價，不需提請會員大會決議通過。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案照案通過。

案由二、撤銷本會 110 年 10 月 15 日第 59 次理事會案由一「有關永達營造股份有限公司（永達公司）請求給付都市計畫三米避車道變更人行道工程追加款項新臺幣 331 萬 9,558 元之利息差額(年利率 8.33%-年利率 5%計算之利息差額)案」之議案，提請審議。

說明：110 年 10 月 15 日第 59 次理事會案由一「有關永達公司請求給付都市計畫三米避車道變更人行道工程追加款項 331 萬 9,558 元之利息差額（年利率 8.33%-年利率 5%計算之利息差額）案」，經與永達公司協調後，永達公司同意按第 13 次會員大會案由十二審議通過給付都市計畫三米避車道變更人行道工程追加款項 331 萬 9,558 元及自 104 年 6 月 1 日起至清償日止按法定年利率 5%計算之利息，故擬撤銷本會 110 年 10 月

15 日第 59 次理事會案由一之議案。

辦法：

- 一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項之規定，本案應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上之同意。
- 二、提請理事會議決。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案照案通過。

案由三、修正本會 111 年 8 月 12 日第 61 次理事會案由二之議案，提請審議。

說明：

- 一、111 年 8 月 12 日第 61 次理事會案由二「有關同意給付本重劃區土地維護管理費用予永達公司，並以剩餘抵費地公開標售所得價款償付修正案」，原審議通過維護管理期間為 100 年 1 月起至 110 年 10 月止，共計 130 個月，每月維護管理費用 16 萬（含營業稅），土地維護管理費用總金額為 2,080 萬元。經與永達公司協調後同意按 111 年 8 月 12 日第 61 次理事會案由二台糖公司發言辦理，永達公司請求維護管理費用將依公共設施及商業區接管時間分算後計收。其計算方式如附件 1，經計算後，其維管金額為 1592 萬 1,197 元。維護管理費用提經審議通過後一次結算、付清。
- 二、本案擬同意修正給付土地維護管理費用 1592 萬 1,197 元予永達公司，並以剩餘抵費地公開標售所得價款償付之。

辦法：

- 一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項之規定，本案應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二

以上之同意。

二、提請理事會議決。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案照案通過。

案由四、撤銷本會 110 年 10 月 15 日第 59 次理事會案由十之議案，提請審議。

說明：110 年 10 月 15 日第 59 次理事會案由十「有關本重劃區抵費地之出售價款，經完成財務結算後，將盈餘之半數留供作為增添本重劃區公共設施後續建設、管理、維護之費用案」。因理事會與會員大會未明確規範盈餘款運用原則，故擬撤銷此議案。

辦法：

一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 14 條第 2 項規定，本案應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上之同意。

二、提請理事會議決。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案照案通過。

案由五、撤銷本會 109 年 11 月 9 日第 55 次理事會臨時動議五及 110 年 12 月 2 日第 60 次理事會案由三之議案，提請審議。

說明：109 年 11 月 9 日第 55 次理事會臨時動議五「這次理事會案由五、六、七、八、九及十有關重劃會應付費用款項要提會員大會表決，如果會員大會決議未通過，建議授權理事會與債權人協商，以仲裁方式快速有效的解決紛爭，不至於因訴訟，需經過一、二、三審，甚至發回更審，耗費四、五年以上的時間」及 110

年12月2日第60次理事會案由三「本次(第六十次)理事會議案，倘經會員大會決議未通過，同意授權理事長與債權人協商，並以司法裁判方式解決紛爭案，提請審議」，目前本會與債權人之爭議皆已協商完成，原議案已無實益，故擬撤銷此議案。

辦法：

- 一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項之規定，本案應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上之同意。
- 二、提請理事會議決。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案照案通過。

案由六、撤銷本會109年11月9日第55次理事會臨時動議二之議案，提請審議。

說明：109年11月9日第55次理事會臨時動議二「建議提請會員大會審議，將已經由會員大會審議通過的事由，授權理事會依據會員大會審議通過的內容及法定程序據以執行辦理，日後執行重劃作業須變更已通過會員大會的決議內容時，也必須重新提案送會員大會變更之」，因本會即將辦理財務結算並解散重劃會，原議案已無實益，故擬撤銷此議案。

辦法：

- 一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項之規定，本案應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上之同意。
- 二、提請理事會議決。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案照案通過。

案由七、撤銷本會 109 年 11 月 9 日第 55 次理事會臨時動議三之議案，提請審議。

說明：109 年 11 月 9 日第 55 次理事會臨時動議三「提請會員大會審議，日後重劃會如有任何新增應付的款項，建議授權提經理事會決議，且必須由全數理事同意通過後才能給付，如有任何理事反對給付者，則以提交仲裁方式解決紛爭案」，因本會即將辦理財務結算，原議案已無實益，故擬撤銷此議案。

辦法：

- 一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項之規定，本案應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上之同意。
- 二、提請理事會議決。

討論意見：

理事長發言：本議案應釐清職權屬於會員大會或是理事會，並提到該相應之會議中議決。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案照案通過。

案由八、撤銷本會 109 年 11 月 9 日第 55 次理事會臨時動議四之議案，提請審議。

說明：109 年 11 月 9 日第 55 次理事會臨時動議四「提會員大會決議的議案很多，建議就提送會員大會的全部議案進行討論後，會員就各議案一起進行表決，也就是對全部議案予以同意或者是全部反對案」，因本會即將辦理財務結算並解散重劃會，原議案已無實益，故擬撤銷此議案。

辦法：

- 一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項之

規定，本案應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上之同意。

二、提請理事會議決。

討論意見：

理事長發言：本議案應釐清職權屬於會員大會或是理事會，並提到該相應之會議中議決。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案照案通過。

案由九、本重劃區財務結算審議案。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條及第 45 條規定辦理。
- 二、本重劃區已辦竣地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項重劃工作，理事會依法應就本重劃區之帳務辦理結算。財務結算收支表詳如附件 2，經理事會、監事會（擇日召開）審議通過，提請會員大會通過後，報請高雄市政府備查，並授權理事長辦理公告，且於公告完竣後二週內辦理盈餘分配。
- 三、因利息收入會隨著時間之經過而增加，本次財務結算之利息收入計算至 112 年 7 月 31 日，未來若利息收入增加，擬提請會員大會授權理事會修正財務結算中利息收入金額。

辦法：

一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項之規定，本案應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上之同意。

二、提請理事會議決。

討論意見：

台糖公司發言：請監事確實審核經費收支，以利今年 12 月底前提
請會員大會審議。

理事長發言：監事會擇日召開。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數
為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案照
案通過。

案由十、召開本會第 15 次會員大會乙案。

說明：

- 一、依據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 7 條規定辦理。
- 二、本會前於 111 年 12 月 2 日召開第 14 次會員大會，但因當日出
席人數不足，未達法定開會標準而流會。
- 三、為免重劃工作的延宕及影響財務結算，待此次理事會會議紀錄
經主管機關備查後，將授權理事長擇日召開第 15 次會員大會，
以利辦理重劃後續作業。

辦法：

- 一、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項之
規定，本案應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二
以上之同意。
- 二、提請理事會議決。

討論意見：

台糖公司發言：請重劃會戮力與會員溝通協調出席或出具委託書，
以利今年底前召開會員大會。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數
為○人，符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案照
案通過。

散會：下午 5 時 30 分

國泰自辦市地重劃區土地維護管理費用分算表

一、依公共設施及商業區接管時間分算每月維管費用

項目	面積 (m ²)	維管費用 (元/月)	備註
全區	171,155.00	160,000	
103.5.29接管公園用地 16,581.01m ²	154,573.99	158,500	接管當月費用 (160000*28/31*171155/171155)+(160000*3/31*154573.99/171155)
全區扣除公園用地	154,573.99	144,500	扣除公園面積後每月費用 160000*154573.99/171155
103.6.4接管道路用地 21,885.48m ²	132,688.51	126,087	接管當月費用 (144500*3/30*154573.99/154573.99)+(144500*27/30*132688.51/154573.99)
全區扣除公園、道路 用地	132,688.51	124,041	扣除公園、道路面積後每月費用 160000*132688.51/171155
再扣除104.4.1接管停 車場用地20,638.49m ²	112,050.02	104,747	扣除公園、道路及停車場面積後每月費用 160000*(112050.02/171155)
110.3.2交接商業區 7585.45m ²	104,464.57	97,885	交接當月費用 (104747*1/31*112050.02/112050.02)+(104747*30/31*104464.57/112050.02)
全區扣除公設及已點 交商業區	104,464.57	97,656	扣除公設及已點交商業區後每月費用 160000*104464.57/171155)
110.3.19交接台糖商業 區5226.66m ²	99,237.91	92,457	交接當月費用 (97656*17/31*104464.57/104464.57)+(97656*13/31*99237.91/104464.57)
全區扣除公設及已點 交商業區	99,237.91	92,770	扣除公設及已點交商業區後每月費用 160000*(99237.91/171155)
110.4.15交接商業區 393.93m ²	98,843.98	92,574	交接當月費用 (92770*14/30*99237.91/99237.91)+(92770*16/30*98843.98/99237.91)
全區扣除公設及已點 交商業區	98,843.98	92,402	扣除公設及已點交商業區後每月費用 160000*(98843.98/171155)
110.6.11交接商業區 747.20m ²	98,096.78	91,936	交接當月費用 (92402*10/30*98843.98/98843.98)+(92402*20/30*98096.78/98843.98)
全區扣除公設及已點 交商業區	98,096.78	91,703	扣除公設及已點交商業區後每月費用 160000*(98096.78/171155)

國泰自辦市地重劃區土地維護管理費用分算表

項目	面積 (m ²)	維管費用 (元/月)	備註
110.7.20交接商業區 12515.63m ²	85,581.15	87,174	交接當月費用 (91703*19/31*98096.78/98096.78)+(91703*12/31*85581.15/98096.78)
未點交3筆標售及1筆 折抵抵費地、台糖公 司未點交5筆	85,581.15	80,003	未點交抵費地及台糖未點交土地每月費用 160000*(85581.15/171155)
110.8.23交接3筆抵費 地	81,784.87	78,973	交接當月費用 (80003*22/31*85581.15/85581.15)+(80003*9/31*81784.87/85581.15)
台糖公司未點交5筆及 1筆抵費地	81,784.87	76,455	未點交抵費地及台糖未點交土地每月費用 160000*(81784.87/171155)
110.10.18台糖公司點 交5筆商業區	146.65	41,989	交接當月費用 (76455*17/31*81784.87/81784.87)+(76455*14/31*146.65/81784.87)
1筆抵費地(44地號)	146.65	137	剩餘44地號每月費用 160000*(146.65/171155)

國泰自辦市地重劃區土地維護管理費用分算表

二、100年1月起暫計至112年12月之維管費用明細

項目	起始日	終止日	維管費用 (元/月)	合計
全區	100/1/1	103/4/30	160,000	6,400,000
扣除公園用地當月	103/5/1	103/5/31	158,500	158,500
再扣除道路用定當月	103/6/1	103/6/30	126,087	126,087
全區扣除公園及道路 用地	103/7/1	104/3/31	124,041	1,116,369
全區扣除全部公設	104/4/1	110/2/28	104,747	7,437,037
扣除110.3.2點交商業 區當月	110/3/1	110/3/1	97,885	3,158
全除扣除全部公設及 已點交商業區	110/3/2	110/3/18	97,656	53,553
扣除110.3.19點交商業 區當月	110/3/19	110/3/31	92,457	38,772
全除扣除全部公設及 已點交商業區	110/4/1	110/4/14	92,770	43,293
扣除110.4.15點交商業 區當月	110/4/15	110/4/30	92,574	49,373
全除扣除全部公設及 已點交商業區	110/5/1	110/6/10	92,402	123,203
扣除110.6.11點交商業 區當月	110/6/11	110/6/30	91,936	61,291
全除扣除全部公設及 已點交商業區	110/7/1	110/7/19	91,703	56,205
扣除110.7.20點交商業 區當月	110/7/20	110/7/31	87,174	33,745
未點交3筆標售及1筆 折抵抵費地、台糖公 司未點交5筆商業區	110/8/1	110/8/22	80,003	56,776
扣除110.8.23點交3筆 標售抵費地當月	110/8/23	110/8/31	78,973	22,928
台糖公司未點交5筆商 業區及1筆抵費地	110/9/1	110/10/17	76,455	118,382
扣除110.10.18點交台 糖5筆商業區當月	110/10/18	110/10/31	41,989	18,963
1筆抵費地(44地號)	110/11/1	112/12/31	137	3,562
合計				15,921,197

高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區財務結算收支表(至112.07.31)

※此表為討論用版本

重劃項目	重劃事項	業收		重劃項目	重劃事項	業支		出備	考
		金額(元)	備考			金額(元)	備考		
一、差額地價收入	不足一宗	11,070,920		一、重劃工程費	土木工程費用	270,000,000			
	角地增配	5,748,640			公共管線費	10,320,583			
二、出售抵費地	已抵付負債	1,545,058,114		二、重劃業務費	監造設計費	3,980,000			
	尚未抵付負債	18,103,991			零星工程費	14,000			
	標售抵費地	1,610,560,297			路燈費用	181,358			
	利息收入	6,341,450			自來水費	15,839			
三、收入	圖說費收入	6,000		三、地上物補償費	重劃作業費	41,880,000			
	存出保證金利息收入	84			其他費用	92,122,899			
						287,930,484			
				四、貸款利息	利息費用	502,446,835			
					違約金	561,956,761			
				五、差額地價補償費		3,655,424			
					六、所得稅費用	633,027			
小計		3,196,889,496				1,775,137,210			
盈餘(虧損)		1,421,752,286							

註：本預計財務結算收支表係採估計基礎編製，實際財務結算收支表可能與本預計財務結算收支表有所差異。