

高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會

第六十一次理事會會議紀錄

會議時間：中華民國 111 年 8 月 12 日（星期五）下午 1 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：本會理事鄭騰輝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黃姿璇君按本會章程規定遞補之。

本會第六十一次理事會應出席理事人數為七人，實際出席人數為七人，理事會出席人數已達法定開會標準，本人依法宣布開會。

貳、報告事項

報告事項一：本重劃區財務狀況

說明：

- 一、本重劃區重劃費用委任勤業眾信聯合會計師事務所負責辦理帳務查核。其主辦會計師定期（半年）查核財務執行結果。
- 二、民國（下同）110 年下半年（110 年 7 月 1 日至同年 12 月 31 日）之財務報告（附件 1），經主辦會計師依審計準則公報第三十四號「財務資訊協議程序之執行」進行，就資產、負債及損益科目作查核。本次查核銀行存款、在建工程、負債、損益事項等相關收入與支出，經逐一核對、查（詢）證，均相符，詳細情形如會計師執行報告之附件一、二、三、四等並副知債權人。
- 三、理事若有意見，請提會討論。

討論意見：

- 台糖公司發言：1.請依財務報告所列差額地價收入，確實收取應繳差額地價，以維護全體會員權益。
- 2.請監事確實審核經費收支，後續財務結算請依章程第八條規定，由理事會編造並送經監事會審核後，提請會員大會審議。

報告事項二：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、第 45 條暨本會章程第八條規定辦理。
- 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。但因應付款項及應收差額地價等爭議事項尚未解決，故目前無法辦理財務結算。
- 三、理事若有意見，請提會討論。

討論意見：

- 台糖公司發言：1.請依本公司 111 年 6 月 23 日高資字第 1110006578 號辦理，就爭議事項再洽債權人或會員協調，協調不成則儘速提司法機關裁判。
- 2.請按「高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區抵費地折抵重劃會債務金額後剩餘抵費地公開標售及處理辦法」第 11 條規定，先行分配給付土地所有權人應共享之利益，以維全體會員權益。至尚未繳納差額地價之 10 位會員，暫緩分配給付。

理事長發言：跟各位理事報告，所有財務分配需經會員大會通過，並將台糖公司意見列入會議記錄。

參、議案討論

案由一、有關華泰段 15 及 17 地號等 5 筆（後 4 筆已合併分割為 11 及 11-1 地號 2 筆）土地點交後辦理埋填物開挖、清運工程，追加施工安全圍籬費用案，提請審議。

說明：

- 一、依台灣糖業股份有限公司高雄區處 111 年 6 月 23 日高資字第 1110006792 號函辦理。
- 二、華泰段上揭地號土地之埋填物開挖、清運工程，業經台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）發包，施工費用計新台幣（以下同）614 萬 4,663 元整，施工期間經環保機關要求需依規定架設施工安全圍籬，故先予停工後，台糖公司另案發包追加施工安全圍籬工程，該費用計 74 萬元，另二項工程台糖公司高雄區處自辦費用分別為 2 萬 3,647 元及 704 元，此項工程費用總計為 690 萬 9,014 元（附件 2），並以剩餘抵費地公開標售所得價款償付之。
- 三、本案經決議通過後授權理事長擇定會員大會開會時間及地點，提送會員大會追認。

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，同意理事人數為七人，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，本案照案通過提請會員大會審議。

案由二、有關同意給付本重劃區土地維護管理費用予永達營造股份有限公司（下稱永達公司），並以剩餘抵費地公開標售所得價

款償付修正案，提請審議。

說明：

- 一、原經 110 年 10 月 15 日第五十九次理事會通過之案由三，永達公司請求先行給付截至民國 110 年 6 月 30 日止維護管理費用新台幣 2,016 萬元（含營業稅）及支付法定遲延利息 5%。
- 二、本會已於民國 110 年 11 月 1 日發文給永達公司終止本重劃區維護管理工作，經本會與永達公司協調後，永達公司同意不請求法定遲延利息。故修正維護管理期間為 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 萬元（含營業稅），並修正土地維護管理費用總金額為 2,080 萬元。維護管理費用提經會員大會審議通過後，於重劃完成後一次給付結清。
- 三、本案擬同意修正給付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之，提請審議。

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：
- 1.請依公共設施及商業區接管時間分算維管費用後計收。
 - 2.請依本公司 111 年 6 月 23 日高資字第 1110006578 號辦理，依土地維護管理契約書第 16 條再洽永達營造公司協調，協調不成則提司法機關裁判。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，不同意人數為一人，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、有關陸紀康先生與本重劃區會員所簽訂同意重劃契約書及其增補協議書之權利義務由本會或本會指定之人概括承受案，提請審議。

說明：

- 一、陸紀康先生 111 年 5 月 23 日來函請本會函復是否同意概括承受其與本重劃區會員所簽訂同意重劃契約書及其增補協議書（以下合稱該契約）之權利義務（附件 3）。
- 二、本會經函詢律師意見表示，陸紀康先生與本會會員簽訂的契約，僅對陸紀康先生及該會員有效，不及於其他人。本會指定之人如欲享有及負擔該契約內陸紀康先生的權利及義務，必須經陸紀康先生、本會會員及本會指定之人三方同意，始生效力（如附件 4）。
- 三、基於維護會員權益，本會擬同意並指定第三人概括承受陸紀康先生與本重劃區會員所簽訂契約之權利義務，本案提請本次理事會決議通過後，授權理事長擇定會員大會開會時間及地點，提送會員大會審議。

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：請依本公司 111 年 8 月 4 日高資字第 1110007955 號函釐清疑義後再提理事會審議。

呂水波理事發言：本案是理事長和地主私下所簽的契約，應由理事長自行處理。

理事長發言：本案將發文給陸紀康先生，由陸紀康先生自行處理。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為○人，不同意人數為七人，不符合出席理事三分之二以上同意之法定標準，本案

不通過。

案由四、撤銷本會第五十九次理事會議紀錄案由四之決議，提請審議。

說明：原 110 年 10 月 15 日第五十九次理事會議紀錄之案由四「有關永達營造股份有限公司、華友聯市地重劃股份有限公司、陸炤廷先生請求給付借貸利息及借貸違約金案」因已與債權人協商，債權人不再請求給付借貸利息及借貸違約金，故先予撤銷第五十九次理事會議紀錄之案由四之決議。

- 一、依本會 110 年 9 月 1 日國泰重字第 1100904 號函轉債權人永達營造股份有限公司、華友聯市地重劃股份有限公司及陸炤廷君存證信函，截至 110 年 6 月 30 日止，債權人要求本會支付款項總計為 4 億 257 萬 4,576 元。
- 二、再依本次理事會案由三，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，故本會應付款項尚無法確定，致辦理財務結算期程未定。
- 三、考量本重劃區抵費地標售價款計 16 億 1,056 萬 297 元，為使重劃區會員早日共享抵費地標售利益，提案先行提撥 10 億元並按「高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區抵費地折抵重劃會債務金額後剩餘抵費地公開標售及處理辦法」第 11 條規定辦理分配。

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，同意理事人數為七人，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 2 時 30 分

高雄市鳳山區國泰自辦
市地重劃區重劃會

協議程序會計師執行報告

民國110年12月31日

會計師執行報告

高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會 公鑒：

高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會民國 110 年 12 月 31 日之資產及負債科目，及民國 110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日綜合損益科目業經本會計師依協議程序執行完竣。該等協議程序係由高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會作最後決定，因此本會計師對該等協議程序是否足夠不表示意見。本次工作係依照審計準則公報第 34 號「財務資訊協議程序之執行」進行，其目的係為協助高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會評估財務狀況及損益情形，茲將執行協議程序列於附件一，執行結果彙總於附件二。

由於本會計師並非依照一般公認審計準則查核，因此本會計師不對高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會之任何財務報表或本報告所包含之資料表示審計意見。倘本會計師執行額外程序或依照一般公認審計準則查核，則可能會發現其他應行報告之事實。

本報告僅供高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會作為第一段所述目的之用，不可作為其他用途或分送其他人士。本報告僅與前述特定項目有關，因此不得擴大解釋為與任何高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會之財務報表整體有關。非經本會計師書面同意，不得將本報告及其附件發放給第三者或由其使用或引述。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 劉 裕 祥



中 華 民 國 111 年 3 月 17 日

高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會
將執行之協議程序彙總

一、銀行存款

- (一) 取得所有銀行帳戶及其存摺、對帳單。
- (二) 核對 110 年 12 月 31 日銀行存款明細表與存摺、對帳單是否相符。
- (三) 針對 110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日之對帳單或存摺每筆收入、支出均檢查與原始憑證是否相符。

二、應收帳款

- (一) 取得 110 年 12 月 31 日應收帳款明細表。
- (二) 核對每筆應收帳款與原始憑證是否相符。

三、應收建造合約款

- (一) 取得 110 年 12 月 31 日應收建造合約款明細表。
- (二) 針對 110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日之每筆支出檢查與原始憑證是否相符。
- (三) 針對 110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日之每筆支出檢查是否符合請購及採購作業流程。

四、待移轉抵費地

- (一) 取得 110 年 12 月 31 日待移轉抵費地明細表。
- (二) 針對餘額明細檢查與原始憑證是否相符。

五、本期所得稅資產

- (一) 取得 110 年 12 月 31 日預付所得稅明細表。
- (二) 核對每筆預付所得稅與存摺是否相符。

六、負債

- (一) 取得 110 年 12 月 31 日負債明細表。
- (二) 向所有債權人發函詢證或檢查期後付款金額與原始憑證，確認金額是否與帳載相符。
- (三) 檢視回函，確認有無其他或有事項。

七、綜合損益事項

瞭解 110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日之所有收入、支出性質，並檢查是否與原始憑證相符。

高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會

協議程序執行結果彙總

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

(除另註明者外)

高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會 110 年 12 月 31 日之資產及負債科目(附件三)及 110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日綜合損益科目(附件四)，經本會計師執行協議程序後，謹依資產、負債及綜合損益科目順序列述執行結果如下：

一、銀行存款

(一) 經取得 110 年 12 月 31 日銀行存款明細表及帳戶餘額，各帳戶餘額經與存摺或銀行對帳單核對相符。

(二) 取得 110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日之存摺或對帳單記錄之每筆收入及支出，經檢查附有相關原始憑證且金額核對相符。

二、應收帳款

係依市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃規定，應向參與重劃地主收取之土地分配差額地價，經檢查附有會員大會會議紀錄及重劃前後土地分配清冊，且金額核對相符。

三、應收建造合約款

110 年 12 月 31 日內容如下：

	帳 列 金 額	說 明
違約金	\$ 561,956,761	(一)
利息費用	502,446,835	(二)
地上物補償費	287,930,484	(三)
土木工程費用	270,000,000	(四)
重劃作業費	41,880,000	(五)
公共管線費	10,320,583	(六)
監造設計費	3,980,000	(七)
支付地主差額地價	3,655,424	(八)
零星工程費	14,000	(九)
路燈費用	181,358	(十)

(接次頁)

(承前頁)

	帳 列 金 額	說 明
自來水費	\$ 15,839	(十一)
其他費用	<u>89,617,285</u>	(十二)
	1,771,998,569	
減：完工轉列成本	<u>1,771,998,569</u>	(十三)
	<u>\$ -</u>	

- (一) 違約金係向他人借款逾債權人催告期限而未清償所產生，按月利率 1.5% 計算，110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日之支出，經檢查附有違約金計算明細及借款合同，且金額核對相符。前述部分款項經與債權人協議，於高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會依仲裁判斷之金額，以抵費地每坪單價新台幣 40.81 萬元作為債權人購買抵費地之價格時，債權人同意利息及違約金等所有費用結算最多至 107 年 10 月 31 日止，經檢查附有仲裁同意書。
- (二) 利息費用係向他人借款及積欠應付款項所產生，按年利率 5% 及 8.33% 計算，110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日之支出，經檢查附有利息計算明細、借款合同、仲裁判斷書、理事會會議紀錄及統一發票，且金額核對相符。前述部分款項經與債權人協議，於高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會依仲裁判斷之金額，以抵費地每坪單價新台幣 40.81 萬元作為債權人購買抵費地之價格時，債權人同意利息及違約金等所有費用結算最多至 107 年 10 月 31 日止，經檢查附有仲裁同意書。
- (三) 地上物補償費係重劃會支付予受損權益人之補償金。110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日並無變動，金額經與 110 年 6 月 30 日金額核對相符。
- (四) 土木工程皆經公開招標程序辦理，並與得標廠商簽訂合約。110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日並無變動，金額經與 110 年 6 月 30 日金額核對相符。

- (五) 重劃作業費係與華友聯市地重劃股份有限公司（華友聯市地重劃）簽訂承攬合約，委由其執行相關重劃作業，110年7月1日至12月31日之支出，經檢查附有統一發票，且金額核對相符。
- (六) 公共管線費係包括申請公園用水工程費用、收回配管工程結餘款而沖減費用及路燈線路費等，110年7月1日至12月31日並無變動，金額經與110年6月30日金額核對相符。
- (七) 監造設計費係依公開招標程序辦理，與得標廠商鴻威國際工程顧問公司簽訂合約，委由其負責土木工程之設計及監造，110年7月1日至12月31日並無變動，金額經與110年6月30日金額核對相符。
- (八) 支付地主差額地價係重劃土地後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，改以發給現金補償，110年7月1日至12月31日並無變動，金額經與110年6月30日金額核對相符。
- (九) 零星工程費係拆除建築物損失及鄰地建築物補償修復之工程支出，110年7月1日至12月31日並無變動，金額經與110年6月30日金額核對相符。
- (十) 路燈費用係支付道路路燈之電費，110年7月1日至12月31日並無變動，金額經與110年6月30日金額核對相符。
- (十一) 自來水費係支付公園等之水費，110年7月1日至12月31日並無變動，金額經與110年6月30日金額核對相符。
- (十二) 其他費用包括仲裁費、工程追加款、維護管理費、委託辦理標售底價估價費、會計師公費、律師勞務費及零星雜費等支出，110年7月1日至12月31日之支出，經檢查附有統一發票、收據及標售同意書，且金額核對相符。
- (十三) 係重劃完成將相關工程投入支出轉列成本。

四、待移轉抵費地

係尚未移轉予債權人之抵費地，經檢查附有會員大會會議紀錄及抵費地清冊，且金額核對相符。

五、本期所得稅資產

經檢視帳載紀錄，110年7月1日至12月31日並無交易發生，且期末並無餘額。

六、負債

經取得110年12月31日負債內容如下：

	帳 列 金 額	說 明
其他借款	\$18,103,991	(一)
應付違約金	190,248	(一)
應付利息	5,004,101	(一)
應付帳款	24,988,000	(二)
應付票據	56,835	(三)
代收款項—代扣稅款	4,215	(四)
	<u>\$48,347,390</u>	

(一) 經向債權人發函詢證，檢視回函結果均與帳載金額核對相符。

(二) 係應付重劃作業費、工程追加款、維護管理費及仲裁費之款項，經向債權人發函詢證，檢視回函結果皆與帳載金額核對相符。

(三) 係應付律師服務費，經檢查附有收據及支票存根，且金額核對相符。

(四) 係依法扣繳之所得稅額，經檢查附有收據，且金額核對相符。

七、綜合損益事項

(一) 收 入

	帳 列 金 額	說 明
抵費地收入	\$3,173,722,402	1.
土地分配差額地價收入	49,908,458	2.
利息收入	278,680	3.
	<u>\$3,223,909,540</u>	

1. 係本期標售抵費地之款項 1,610,560,297 元（經檢查附有會員大會紀錄、抵費地出售清冊及銀行存摺，且金額核對相符）及重劃會以抵費地抵付部分負債金額 1,563,162,105 元（包含借款、應付違約金及應付利息，經檢查附有會員大會會議紀錄、抵費地交接清冊及計算明細）。

2. 參閱二、應收帳款說明。

3. 係銀行存款利息收入，經與銀行存摺核對相符。

(二) 支 出

	帳 列 金 額	說 明
重劃成本	\$1,771,998,569	1.
所得稅費用	27,868	2.
	<u>\$1,772,026,437</u>	

1. 參閱三、應收建造合約款項下(十三)說明。

2. 係利息收入扣繳稅款，經檢查附有收據及銀行存摺，且金額核對相符。

附件三

高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會

資產負債明細

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

資	產		
	銀行存款		\$1,432,236,952
	應收帳款		49,908,458
	待移轉抵費地		<u>18,103,991</u>
資產總計			<u>\$1,500,249,401</u>
負	債		
	其他借款—永達營造公司	\$	18,103,991
	應付票據		56,835
	應付帳款		24,988,000
	應付利息		
	華友聯市地重劃公司	\$	3,822,415
	永達營造公司		1,166,861
	陸 焯 廷		<u>14,825</u>
	應付違約金—華友聯市地重劃公司		190,248
	代收款項		<u>4,215</u>
負債總計		\$	<u>48,347,390</u>

附件四

高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會

綜合損益明細

民國 110 年 7 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

收 入	
抵費地收入	\$3,173,722,402
土地分配差額地價收入	49,908,458
利息收入	278,680
支 出	
重劃成本	1,771,998,569
所得稅費用	27,868
本期淨利	<u>\$1,451,883,103</u>

台灣糖業股份有限公司高雄區處 函

地址：825010高雄市橋頭區糖廠路24號
聯絡人：洪柏歆
電話：(07)611-9299 分機273
電子郵件：a05867@taisugar.com.tw
傳真：(07)611-9753

830009

高雄市鳳山區文龍路85號12樓

受文者：高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃
區重劃會(雙掛號)

發文日期：中華民國111年6月23日

發文字號：高資字第1110006792號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：本區處自行辦理高雄市鳳山區華泰段5、11、14、15及17
地號土地（後4筆已合併分割為11及11-1地號2筆）地下廢
棄物清運案之工程費用總計690萬9,014元，請查照。

說明：

- 一、依本區處111年3月1日高資字第1110002249號函續辦。
- 二、旨揭工程分別為「國泰重劃區華泰段5、11、11-1號地等3
筆土地廢棄物破碎及清理作業工程」及因應環保單位要
求，另案招標之「國泰重劃區華泰段新設施工圍籬工
程」，工程費用總計690萬9,014元，明細分述如下（詳附
件1）：
 - (一)地下廢棄物清運工程結算金額614萬4,663元（含稅），
新設施工圍籬工程結算金額含稅為74萬元（含稅），二
項工程結算金額總計688萬4,663元（含稅），已先行分
別支付承攬廠商，詳如附件2發票影本。
 - (二)二項工程本區處自辦費用經決算分別為2萬3,647元及704
元，詳如附件3營繕工程決算明細表。
- 三、請擇期召開理事會決議通過後支付。



正本：高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會(雙掛號)
副本：

經理 洪天財

裝

訂

線



台糖公司高雄區處自行辦理華泰段5、11、14、15及17地號土地地下廢棄物
清運案工程結算明細表

	國泰重劃區華泰段 5、11、11-1號地等 3筆土地廢棄物破碎 及清理作業工程	國泰重劃區華泰段 新設施工圍籬工程	備註
1. 直接工程費	5,852,060	704,762	
2. 營業稅	292,603	35,238	
小計	6,144,663	740,000	
3. 自辦費用	23,647	704	含空汙費、印花稅、工 程雜費等費用
計	6,168,310	740,704	
總計		6,909,014	

買受人：**臺灣糖業股份有限公司高雄區處**
 統一編號：**99732750** 中華民國111年5月19日
 地址：**臺南市 安平區 港街 段 巷 弄 號 樓 室**

品名	數量	單位	金額
稅別	稅率	稅額	合計
稅別	稅率	稅額	合計
稅別	稅率	稅額	合計

品名	數量	單位	金額	備註
國泰車庫區車位	一式		704762	
段新設施二國進				
工程				營業人蓋用統一發票專用章
額 合			704762	
稅 別	稅 率	稅 額	35238	
計			740000	



第三聯 收執聯
 營業人應於規定期限內，將此聯送交稅務機關，以憑核對。如有遺失，應即向稅務機關報失。如有冒領，應即向稅務機關舉報。如有其他事項，應即向稅務機關洽詢。

台灣糖業股份有限公司 5-11 營繕工程決算明細表

項次		工程項目	規範說明	單位	單價	預算(底價)		決算結果		增減金額		備註
						數量	本項總價	數量	單價	本項總價	增加	
壹	發包部分											
一	工程費			式	8,906,000	1.0	8,906,000	1.0	5,489,735	5,489,735	-3,416,265	
二	工程保險費			式	26,718	1.0	26,718	1.0	16,469	16,469	-10,249	依契約比例調整
三	職業安全衛生管理費			式	26,718	1.0	26,718	1.0	16,469	16,469	-10,249	依契約比例調整
四	品質管理作業費			式	89,060	1.0	89,060	1.0	54,900	54,900	-34,160	依契約比例調整
五	包商管理費及利潤			式	445,300	1.0	445,300	1.0	274,487	274,487	-170,813	依契約比例調整
	發包合計						9,493,796		5,852,060	5,852,060	-3,641,736	
貳	自辦部分											
一	印花稅			式		1.0	0	1.0	5,852	5,852	5,852	
二	空汙費			式		1.0	0	1.0	16,545	16,545	16,545	
三	工程雜費			式		1.0	0	1.0	1,250	1,250	1,250	
	總計(壹+貳)						9,493,796		5,875,707	5,875,707	-3,641,736	

經辦	工程課 III. 5. 25	會計部門	會計課 III. 5. 27	單位副主管	副經理 III. 5. 30	單位主管	總經理 III. 5. 30
----	-------------------	------	-------------------	-------	-------------------	------	-------------------

1320

填寫說明
 1. 本表由主辦部門製作。2. 預算估列係指原編列預算，若有變更時則為變更預算。3. 決算結果金額含結算金額扣除營業稅+自辦部分費用。自辦部分費用包含其他為辦工程費用、主辦機關供給材料費、工程管理費、規劃設計監造費及有關撤銷費用，並經會計單位審核後，彙編工程決算，依決算程序辦理決算。

第 1 頁，共 1 頁

台灣糖業股份有限公司
5-11 營繕工程決算明細表

工程名稱：國泰重劃區華泰段新設施工圍籬工程		案號及契約號 110-7200-06		編製日期：111年5月6日											
項次	工程項目	規範說明	單位	單價	原預算(底價)			決算結果			增減金額		備註		
					數量	本項總價	數量	單價	本項總價	增加	減少				
壹	發包部分														
一	工程費		式	694,400	1.0	694,400	1.0	658,779	658,779			-35,621			
二	勞工安全衛生管理費		式	2,083	1.0	2,083	1.0	1,976	1,976			-107	約0.3%		
三	品管費		式	6,932	1.0	6,932	1.0	6,588	6,588			-344	約1%		
四	包商管理費及利潤		式	34,720	1.0	34,720	1.0	32,940	32,940			-1,780	約5%		
五	工程保險費		式	2,083	1.0	2,083	1.0	1,976	1,976			-107	約0.3%		
六	空污費		式	2,639	1.0	2,639	1.0	2,503	2,503			-136	約0.38%		
	發包合計					742,857			704,762						
貳	自辦部分														
一	印花稅		式	742	1.0	742	1.0	704	704			-38			
	總計(壹+貳)					743,599			705,466			-38,133			

經辦 工程師 1145

部門主管 工程師 1945

會計課 會計課長 111.5.09

會計課 會計課長 111.5.09

會計部門

單位副主管 會計課長 111.5.10

單位主管 經理 111.5.10

填寫說明
 1. 本表由主辦部門製作。
 2. 預算估列係指原編列預算，若有變更時則為變更預算。
 3. 決算結果金額含結算金額扣除營業稅+自辦部分費用。自辦部分費用包含其他另辦工程費用、工機關供材料費、工程管理費、規劃設計監造費及有關雜銷費用，並經會計單位審核後，彙編工程決算，依決算程序辦理決算。

函

受文者：高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會

日期：中華民國 111 年 5 月 23 日

主旨：有關本人與高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區（下稱國泰重劃區）內私有土地所有權人簽署重劃同意契約書之相關權利及義務移轉事宜詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本人與重劃區內土地所有權人（辛王燕丹、欣雄天然氣股份有限公司、黃如甘、黃秀灼、義統實業有限公司、林克聰、鄭騰輝、陳香、周瑞豐、沈武雄等共 10 位地主）簽署同意重劃契約書及增補協議書(下稱契約書)，今擬將契約書所列權利及義務由貴會概括承受，惠請貴會函復是否同意概括承受。
- 二、另因契約書內容涉及個資考量，敬請貴會指派律師查閱契約書內容並表示意見。

陸紀康



法學法律事務所 函

地址：100019 台北市仁愛路1段6號12樓
聯絡電話：(02) 2356-8109
傳真電話：(02) 2396-1505

受文者：如正、副本

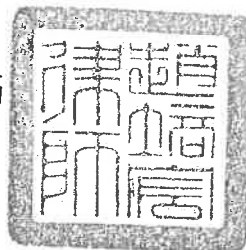
發文日期：中華民國 111 年 5 月 30 日
發文字號：(111) 宏律字第 259001 號
附件：法律意見書

主旨：就貴會所詢，陸紀康先生與貴會會員所簽訂同意重劃契約書及其增補協議書之權利義務得否由貴會或貴會指定之人概括承受之疑義，提出法律意見書，復請查照。

說明：依貴會 111 年 5 月 26 日國泰重字第 1110501 號函辦理。

正本：高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會
副本：陸紀康先生

趙培宏律師



法 學 法 律 事 務 所

台北市仁愛路 1 段 6 號 12 樓

電話：(02)2356-8109

傳真：(02)2396-1505

Email: jurilaw@ms74.hinet.net

法律意見書

關於陸紀康先生與高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區會員所簽訂同意重劃契約書及其增補協議書（以下簡稱該契約）的權利義務，得否基於「契約承擔」的規定，由「高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區重劃會」（以下簡稱國泰重劃會）或其指定之人概括承受等疑義，謹提供法律意見如下：

一、事實緣由及法律問題：

查，陸紀康先生前以個人名義與高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區會員分別簽訂該契約，該契約的條款約定，國泰重劃會成立後，陸紀康先生的權利義務均由國泰重劃會或其指定之人繼續享有及負擔等語。則，該契約的權利義務可否由國泰重劃會或其指定之人概括承受，滋生疑義。

二、本件法律問題涉及的相關法律規定及實務見解：

（一）關於「契約承擔」的定義及效力：

1. 民法第 300 條、第 301 條規定：「第三人與債權人訂立契約承擔債務人之債務者，其債務於契約成立時，移轉於該第三人。」「第三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效力。」
2. 按當事人之一方將其因契約所生的權利及義務，概括的讓與第三人承受，係屬「契約承擔」，與單純的債權讓與，尚有不同。一經他造承認，對他造即生效力（最高法院 96 年度台上字第 80 號判決意旨參照）。
3. 次按，當事人間約定一方將其因契約所生的權利及義

務，概括的讓與他方承受，乃約定的「契約承擔」，倘經契約相對人的同意，即對其生效，亦有最高法院 107 年度台上字第 80 號判決意旨可資參照。

4. 「契約承擔」乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生的概括承受，而將由契約關係所發生的債權、債務及其他附隨的權利、義務關係一併移轉，此與債務承擔人僅承擔原債務人的債務，在性質上並不相同。契約的承擔，除依法律規定者外，其依約定者，應由契約的雙方當事人及承受人三方均同意始可。如由讓與人與承受人成立契約承擔的契約，非經原契約他方當事人的承認，對他方當事人不生效力，為最高法院 97 年度台上字第 1864 號判決、90 年度台上字第 1428 號判決意旨所明定。
5. 因此，契約承擔必須由契約雙方當事人及承受人三方均同意，始能對三方發生效力。

(二) 關於國泰重劃會得否概括承受該契約的權利義務：

1. 國泰重劃會性質上為非法人團體：

- (1) 平均地權條例第 58 條規定：「為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如左：一、給予低利之重劃貸款。二、免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。三、優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。四、免徵或減徵地價稅與田賦。五、其他有助於市地重劃之推行事項。」、「前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。」、「重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。」
- (2) 「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」（以下簡稱「獎勵重劃辦法」）第 1 條、第 3 條分別規定：

「本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第 58 條第 2 項規定訂定之。」、「自辦市地重劃，應組織重劃會，設立時應冠以市地重劃區名稱，並於重劃區當地鄉（鎮、市、區）設置會址。」、「前項重劃會，係以自辦市地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。」

- (3) 按，參加市地重劃的土地所有權人依平均地權條例第 58 條第 2 項授權訂定的獎勵重劃辦法，自行組成自辦市地重劃區重劃會，本於私法自治原則，進行土地重劃分配。重劃會旨在執行重劃業務，完成重劃計畫，未為社團法人登記，其性質僅屬非法人團體，固無實體上權利能力，然囿於社會生活由重劃會名義為交易或法律行為者所在多有，依民事訟法第 40 條第 3 項規定：非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，修正前獎勵重劃辦法亦於第 31 條第 2 項中段規定：重劃會不服調處結果者，應於 30 日內訴請司法機關裁判等語，令重劃會得以自己名義起訴，於重劃業務相關之民事紛爭有訴訟實施權。又重劃區之土地所有權人組成重劃會，土地所有權人與重劃會有集體私法契約關係，而重劃會成立後，須處理測量、調查及地價查估，計算負擔及分配設計，土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工，公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議處理等事務，此觀同辦法第 6 條第 6 至 9 款規定即明，則土地所有權人同意重劃會於執行重劃業務之範圍，提起訴訟行使土地所有權人之實體上權利，請求土地改良物所有權人拆遷，俾得迅速確定並實現私權，排除重劃作業障礙，完成重劃計畫（最高法院 109 年度台上字第 1673 號判決意旨參照）。

2. 非法人團體雖有當事人能力，但無權利能力：

按，民事訴訟法第 40 條第 3 項固規定「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」，並可據此規定，認非法人團體於民事訴訟得為確定私權請求之人或為其相對人。惟此乃程序法對非法人團體認其有形式上的當事人能力，尚不能因之而謂非法人團體有實體上的權利能力（最高法院 67 年度台上字第 865 號判例意旨參照）。

3. 因此，非法人團體並無實體上的權利能力，無法享受權利及負擔義務。

三、結論：

- (一) 依前所述，該契約約定，國泰重劃會成立後，陸紀康先生與國泰重劃會會員簽訂該契約，將陸紀康先生依該契約所產生的權利及義務均由國泰重劃會或其指定之人繼續享有及負擔，性質上係屬陸紀康先生與該會員間關於契約承擔的約定，對於陸紀康先生及該會員固生效力，但未經國泰重劃會承認，對於國泰重劃會不生效力。該承認因涉及國泰重劃會會員權益，須經國泰重劃會會員大會決議同意或會員大會決議授權理事會辦理，始得為之，此觀修正前「獎勵重劃辦法」第 11 條第 3、4 項規定（現行「獎勵重劃辦法」第 13 條第 4、5 項規定）、國泰重劃會章程第 4 條第 4 項、第 5 項規定及國泰重劃會第二次會員大會決議自明。
- (二) 因我國現行民法對於民事主體採二元論，僅承認自然人及法人具有權利能力，得享受權利、負擔義務。至於「由多數人所組成，有一定的組織、名稱及目的，且有一定的事務所或營業所為其活動中心，並有獨立的財產，而設有代表人或管理人對外代表團體，並以團體名義為法律行為」之非法人團體，尚無權利能力。準此，該契約係由陸紀康先生與部分會員所締結的私法契約，並非當然即屬國泰重劃會與會員間的契約，且國泰重劃會性質上屬非法人團體，其於執行重劃業務的範圍內，固有訴訟實施權而具有形式上的當事人能力，但無實體上的權利能力。是以，國

泰重劃會縱經會員大會決議同意或經會員大會決議授權理事會事後承認，其尚不得以契約承擔的方式概括承受該契約的權利及義務。

(三) 因此，

1. 國泰重劃會係非法人團體，在執行重劃業務的範圍內，有當事人能力，得為訴訟中的原告或被告，但並沒有實體上的權利能力，也就是國泰重劃會不能享有或承擔實體上的權利及義務。
2. 陸紀康先生與國泰重劃會會員簽訂的契約，僅對陸紀康先生及該會員有效，不及於其他人。國泰重劃會指定之人如欲享有及負擔該契約內陸紀康先生的權利及義務，必須經陸紀康先生、重劃會會員及國泰重劃會指定之人三方均同意，始生效力。

四、 以上意見，謹供卓參。

趙培宏律師
邱任晟律師
111年5月30日

