

## 曾信直公派下員代表第 3 次會議

時間	2019 年 7 月 11 日 (星期六) 上午 10:00 ~13:30 (便當午餐)
地點	桃園市大溪區缺仔祖厝議室 (大溪大鶯路 449 巷 8 之一號, 0935-937-342, 曾繁求宅)
出席	110 曾文賢、 210 曾世豪、 220 曾慶吉、曾慶堂、曾祥義 230 曾吉田 (請假)、曾繁智、曾曾隆 (請假)、曾祥光 240 曾繁松、曾春龍、曾金助 250 曾慶助、曾繁求 410 曾祥來 (請假) 420 曾慶炘 (請假)、曾繁柙 (請假)、曾奎人 510 曾濬騰、 520 曾祥器、520 曾祥毅 610 曾慶榮
主席	管理人代表 510 曾繁藤

## 討 論 議 題：集思廣義

一、財務報告：		210 曾祥義
二、羅東建地出售方案：		510 曾繁藤
(2.1)	仲介：廖德全	
(2.2)	台灣房屋仲介：林緯哲	
(2.3)	大慶房屋仲介：廖鈺承	
(2.4)	如何定價？	
	如何委託？	
	增值稅？	
	仲介費？	
三、建商關心的排水問題：		520 曾祥器
(3.1)	農田水利會的公有化，納入公務機關	
	農田水利法 2020/7/2 三讀通過，	
(3.2)	非農田排水，應檢附計畫書，向主管機關申請許可。	

## 耕地三七五減租終止租約協議書

立協議書人祭祀公業曾信直公法定代理人曾繁藤（出租人）以下簡稱甲方；

佃農曾寶光（承租人）以下簡稱乙方。茲經雙方協調同意終止租約條件如下：

- 一、甲方座落宜蘭縣羅東鎮羅群段 1195、1115、1111-3、1252-1 等四筆農地出租乙方之父，原承租人於民國 80 年間死亡係由乙方以繼承續約在案。
- 二、甲方依 970316 管理委員會決議：「體恤乙方父子辛勞固守祖業，又係派下宗親情誼，同意將羅東鎮羅群段 1252-1 農地，面積 359.37 坪，產權移轉登記乙方，做為終止耕地三七五減租租約之所有一切補償」。
- 三、乙方應放棄同段 1112 地號建地、農舍之使用權及任何補償要求、歸還甲方。  
（地上物農舍甲方同意無條件繼續由乙方居住。惟甲方如有需要乙方應無條件歸還）終止租約補償後，乙方之兄弟姐妹如有爭議，應自行負責處理與甲方無關。
- 四、上開產權之移轉登記費用，由甲、乙雙方共同分擔之。
- 五、本協議書自簽訂日起生效，今後甲、乙雙方恪謹遵守，不得假借任何理由提出異議，並放棄法律之一切抗辯權。
- 六、本協議書一式兩份甲、乙雙方各執乙份為憑。

甲方

祭祀公業曾信直公 法定代理人：曾繁藤 2008.4.19

乙方

佃農承租人：曾寶光

見證人：

吳世銘 吳金城代 曾吉田 曾慶田  
吳世馨 曾慶助 曾炳坤 曾聖助

附註：

- 一、補償乙方農地移轉協議內分：曾寶光持分 50/100、曾靖雯持分 10/100、吳世馨持分 17.5/100、吳世銘持分 10/100、吳金城 12.5/100 無異議。
- 二、乙方之地上建物為吳世馨名義，應同時移轉甲方所有。

中 華 民 國 九 十 七 年 四 月 十 九 日

四、現住戶曾寶光的搬遷問題：		250 曾慶助
(4.1)	佃農三七五租約，2008 年 4 月 19 日解除。	
	《耕地三七五減租終止租約協議書》： ➤ 乙方應同意放棄同段 1112 地號建地，農舍之使用權及任何補償要求，歸還甲方。 ➤ (地上物農舍甲方同意無條件繼續由乙方居住，惟甲方如有需要乙方應無條件歸還)。	
(4.2)	曾寶光申稱的口頭承諾	
(4.3)	資材室？	
四、其他相關事項：		

地段圖

土地坐落	宜蘭縣羅東鎮十六份新段	
地 號	657	比例尺： 1 / 500
土地所有權狀	同 前 頁	
登記日期字號	同 前 頁	
印發機關	宜蘭縣羅東地政事務所	
印發日期	中 華 民 國 103 年 5 月 20 日	



註：(1) 地段圖係土地所有權狀之附件，於申請土地所有權轉移、分割、合併、增減或消滅登記時，應依土地法第75條規定，隨同土地所有權狀一併檢附，以便換發，所需工本費按地籍圖謄本收費標準，由所有權人於申請登記時繳納。

(2) 土地界址圖件係參考地籍圖以測量界址結果為準。

祭祀公業法人曾信直公  
羅東鎮十六份新段地號建地及田地列表

地號	地目	等則	面積	
650	建	73	768.00 M <sup>2</sup>	建 232.3 坪
657	田	07	355.44 M <sup>2</sup>	107.5 坪
659	田	07	487.02 M <sup>2</sup>	147.3
676 (原田 1195)	田	07	原 (2,196 M <sup>2</sup> )	664.2
952 (相距約 400 公尺)	田	--	78.16 M <sup>2</sup>	23.6
			計田 3,116.62 M <sup>2</sup>	計田 942.6 坪
651	水利溝			

1. 我方為「祭祀公業法人宜蘭縣曾信直公」。
2. 擁有之建地及田地如上表
3. 地號 650 係為建地，約 230 坪，門牌碼為羅東鎮羅莊街 217 巷 2 號，上有建物一棟。
4. 地號 657、659、676 (原田 1195)、952 係為田地，共約 940 坪，目前無特定使用。
5. 管理人：曾繁藤 0938-109-978

宜蘭縣羅東地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國068年07月15日

發狀日期：中華民國103年05月13日

權狀字號：103羅地字第009409號

所有權人：曾信直公  
統一編號：31473708

管理 者：曾繁藤  
統一編號：H100387859

土地標示：

坐 落：羅東鎮十六份新段

地 號：0657-0000

地 目：田

等 則：07

面 積：\*\*\*\*355.44平方公尺

權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*



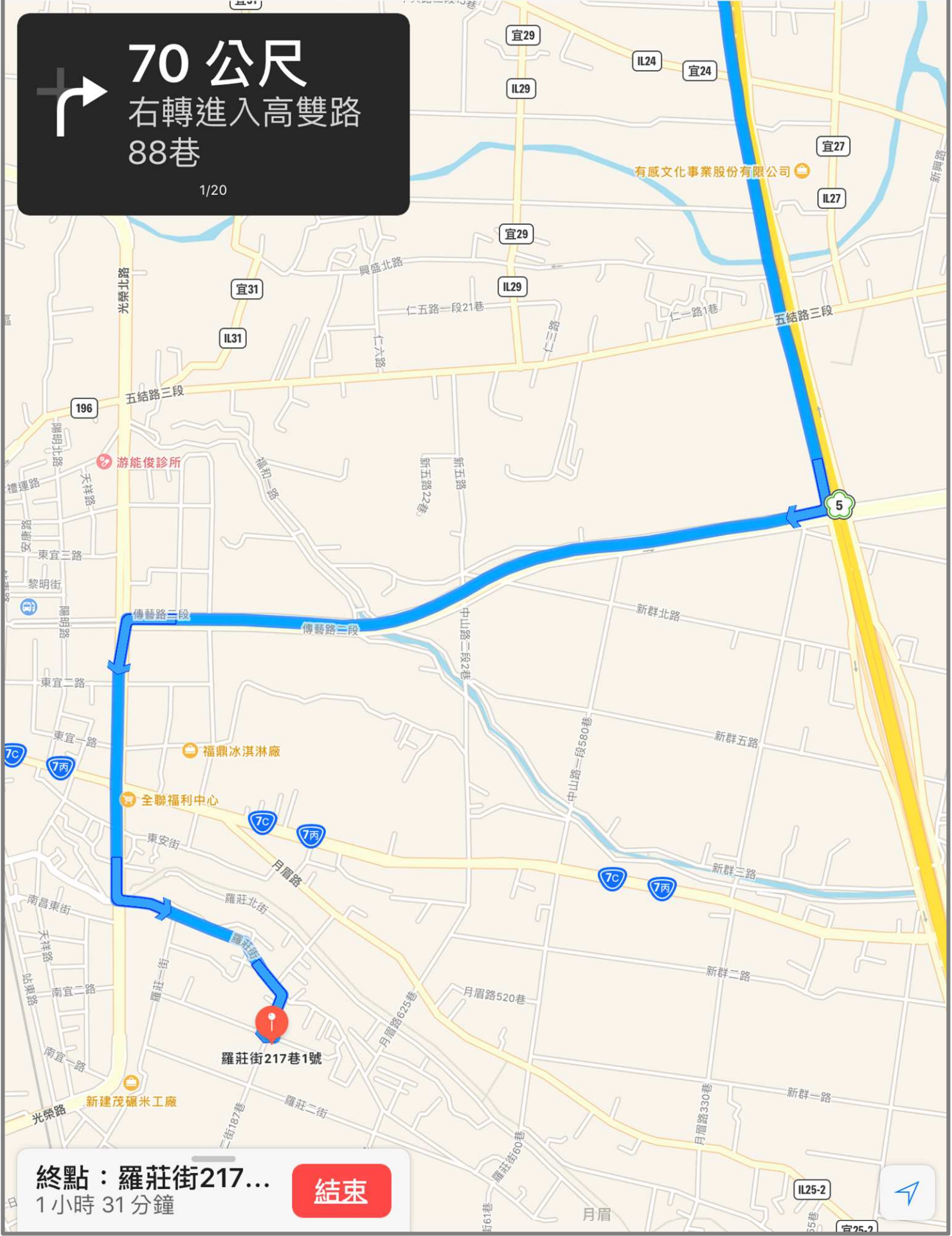
以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。  
本地籍資料管轄機關為宜蘭縣羅東地政事務所。

主任 楊福洋

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

102044957

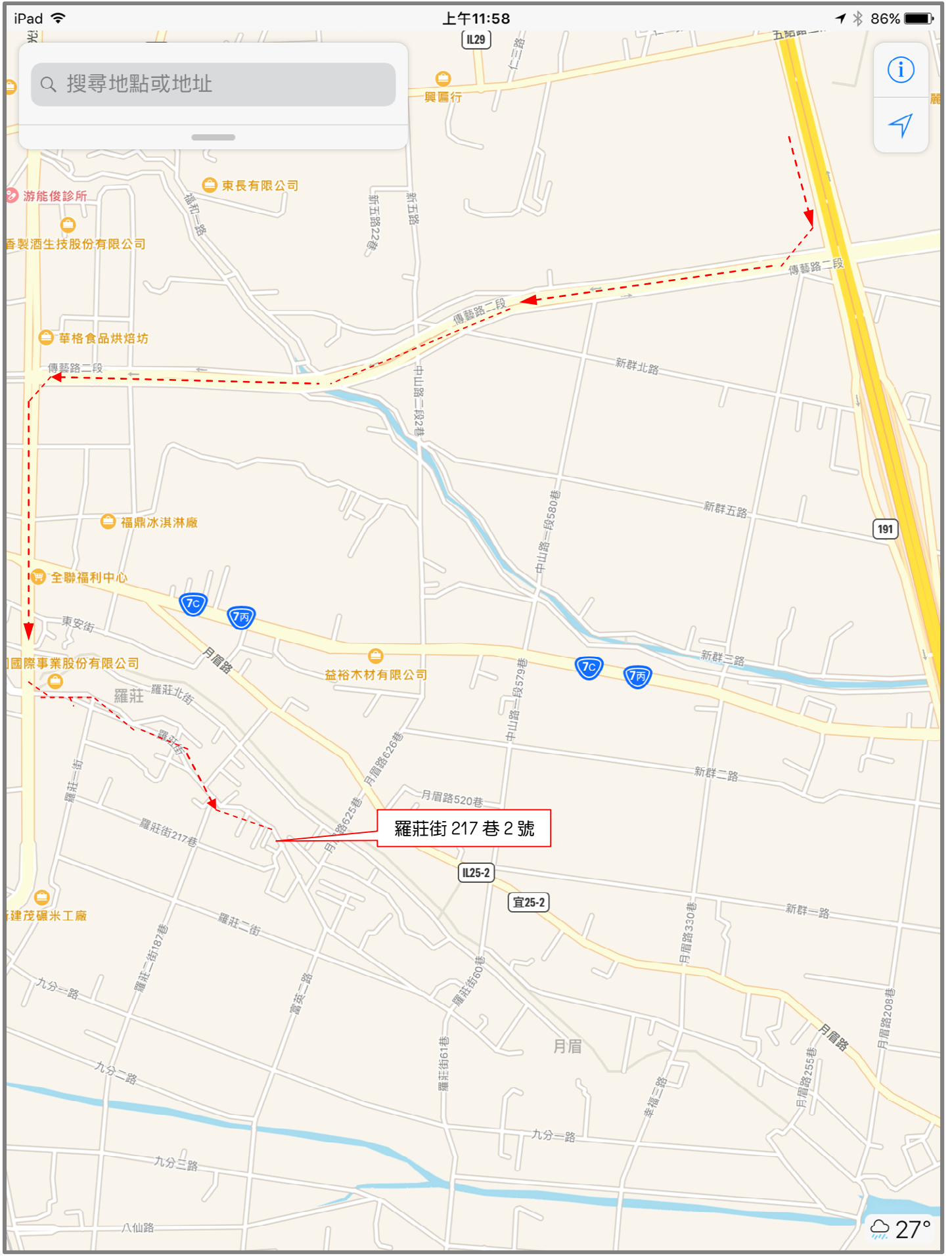
**70 公尺**  
 右轉進入高雙路  
 88巷  
 1/20



**終點：羅莊街217...**  
 1小時 31分鐘

**結束**







1. 羅東建地出售方案

(A) 訂定建地出售的底價、委託時間間隔與斡旋的條件。

(B) 委託仲介公司的形式：

(a) 單家仲介公司專賣：事權較統一。

(b) 多家仲介公司聯賣：更多管道接觸潛在的買家。

(C) 土地出售的文件準備-依照祭祀公業法辦理。

2. 建商關注的搭排事宜：立法院已於 2020 年 7 月 4 日三讀通過《農田水利法》，農田水利會自 2020 年 10 月 1 日起改制為公務機關。屆時申請搭排將回歸宜蘭縣政府主管的常態，建商可依 101 年 10 月 16 日宜蘭縣政府建管字 1010163312 號文與 101 年 11 月 21 日府建管字 1010184275 號文規範的設計要旨，提出相關的搭排計畫申請。

3. 現住戶曾寶光的搬遷問題

都市計畫內的農地增值潛力很大，如果規畫長遠經營的模式，例如農業耕作或停車場營運等方案，可以耐心等待上漲的時機。興建合法農舍與建資材室，可以增加現有農地的價值。如果在地的寶光可以參與看管，購買原 375 減租的農地不僅成就完璧歸趙的美事，亦可擴大現有農地規模掌握未來增值的機會，為多贏方案。

(A) 建合法農舍-農舍起造人須有農民身分，祭祀公業法人無法興建。

(B) 建資材室：由祭祀公業出資興建，委由寶光管理。(依照祭祀公業法辦理)

(a) 在現有的農地興建。

(b) 購買寶光兄弟共有 375 減租農地約 350 坪：建議以全額價金買回寶光兄弟 50%的土地以及半價買回寶光 50%的土地，興建資材室。

(C) 租屋：作業方式與出資的可行性尚待評估。