



市地重劃法令與實務

內政部地政司 姬世明

講授大綱

- 概述
- 實施方式
- 辦理主體
- 重劃範圍之選定
- 重劃負擔計算方式
- 重劃土地分配設計
- 重劃後土地處分

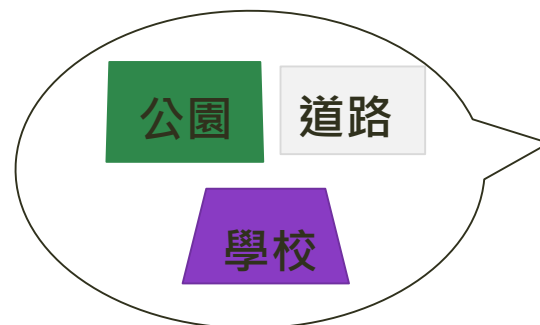




市地重劃精神

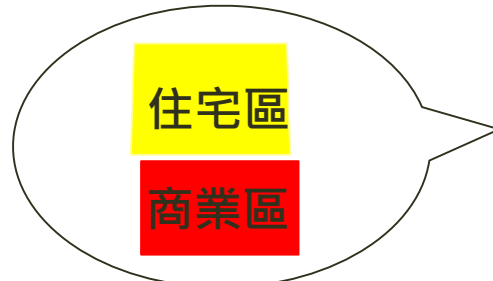
將一定區域內各宗畸零、狹小，使用分散之土地，加以整體規劃，透過土地交換分合方式，並由土地所有權人按其受益比例共同負擔公共設施用地及開發費用，以未建築土地折價抵付，剩餘土地配回土地所有權人。

公共設施用地
約35%~40%



政府取得

土地所有權人領回
土地約50%~55%



土地所有權人
領回

抵付重劃費用
約5%~10%



由政府代為處分
以償還相關費用



市地重劃效益

社會整體面

促進都市健全發展

節省政府支出

健全地籍管理

符合受益者付費之
公平原則

土地所有權人

消除因規劃所產生之
不公平現象

提高土地利用價值

提升生活品質

享受減輕賦稅優惠

市地重劃主要法令依據：

平均地權條例及其施行細則。

市地重劃實施辦法。

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。



市地重劃之適用地區：

符合平均地權條例第56條規定之地區。

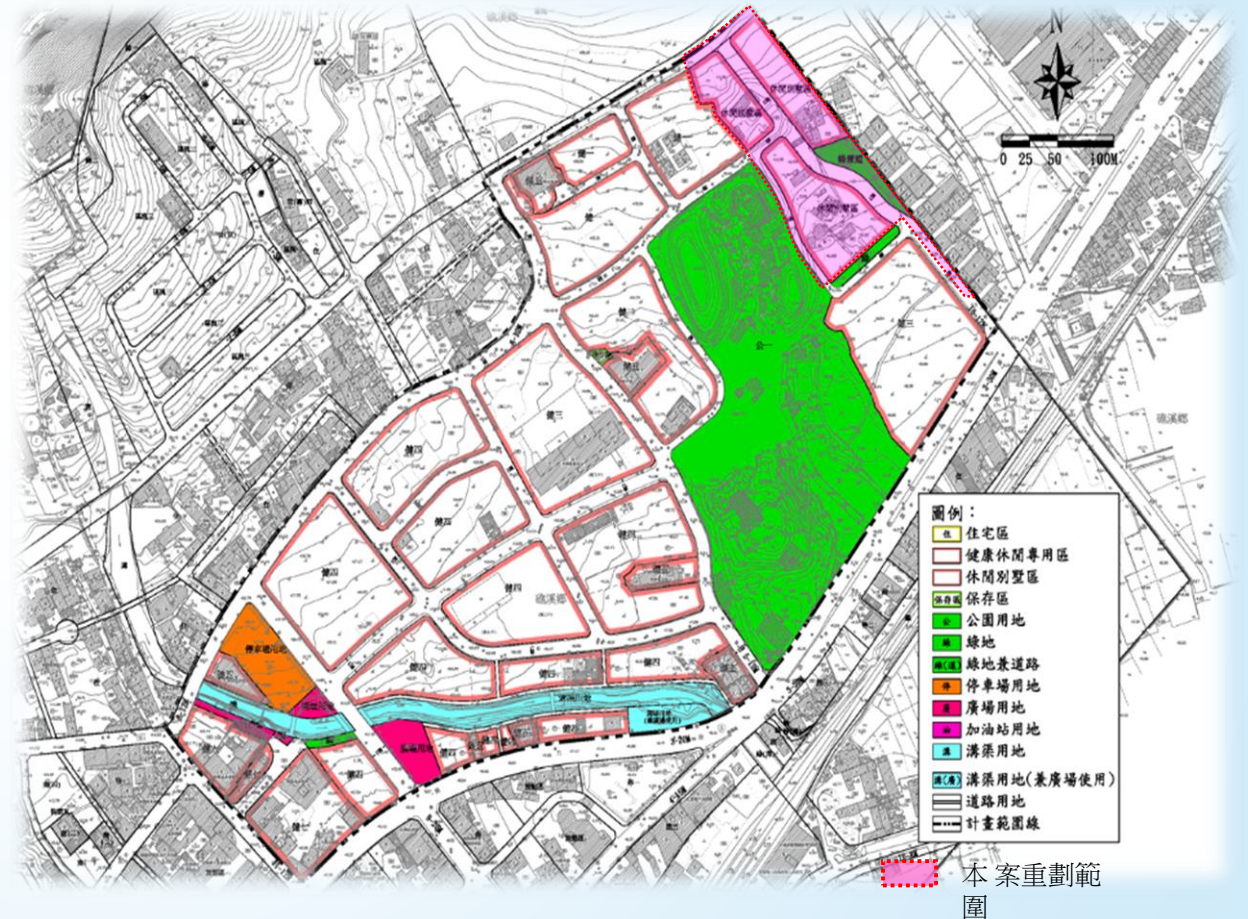
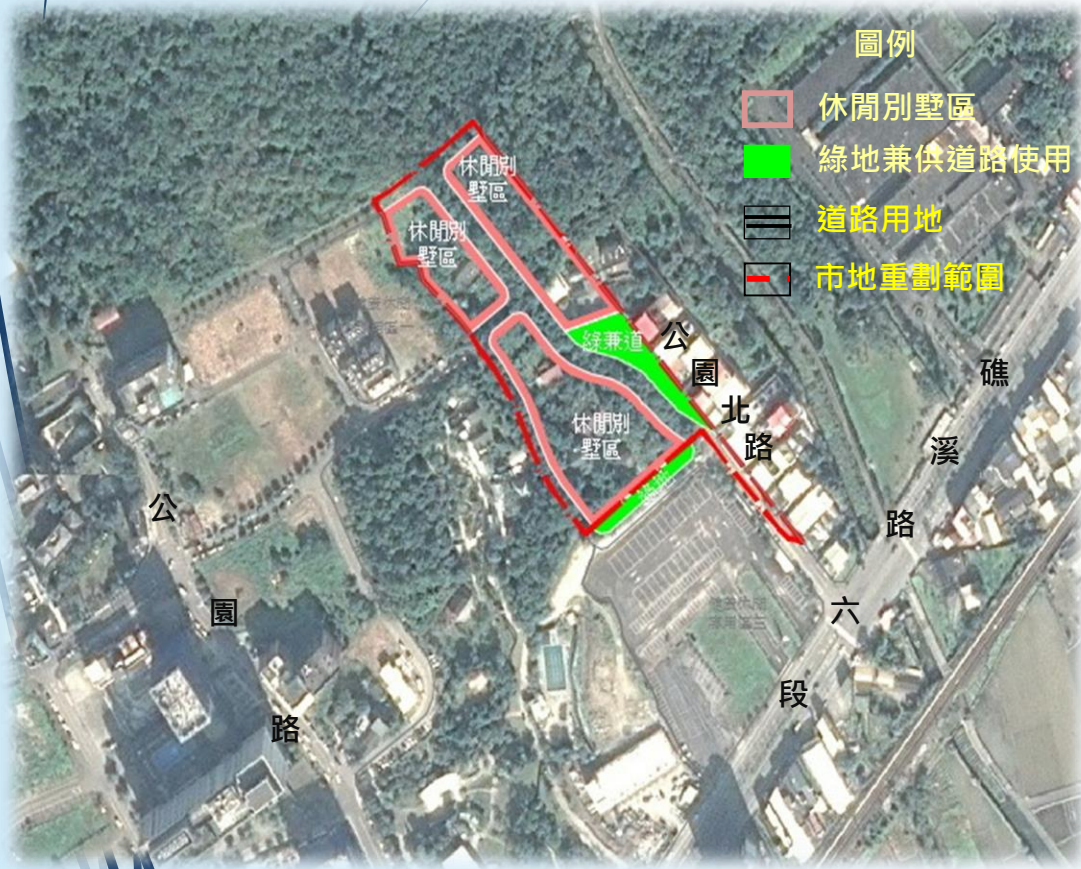
81年之前發布都市計畫附帶整體開發地區。

都市計畫工業區檢討變更地區。

依都市計畫公共設施保留地通盤檢討後地區。

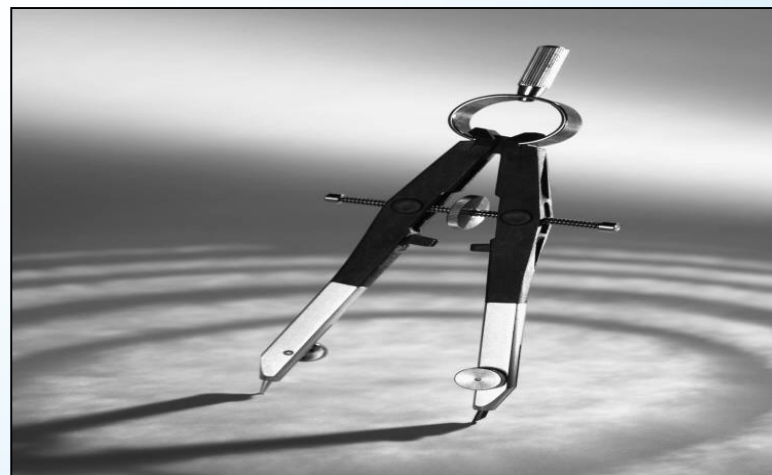
應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，或主要計畫具有都市計畫法第22條第1項規定之內容者。

本案市地重劃範圍之土地坐落於宜蘭縣礁溪鄉，主要涵蓋部分為**玉石段**，面積約為**1.898公頃**。



市地重劃與都市計畫配合

- 選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。
- 但選定重劃之地區，其主要計畫具有都市計畫法第二十二條第一項規定之內容(細部計畫應表明之事項)者，得先依主要計畫辦理重劃，以配合擬定細部計畫。



市地重劃預審作業

變更主
要計畫
草案



擬具細
部計畫



擬具市地
重劃計畫
書草案報
核



正式核定實施：
主要計畫
細部計畫
市地重劃計畫

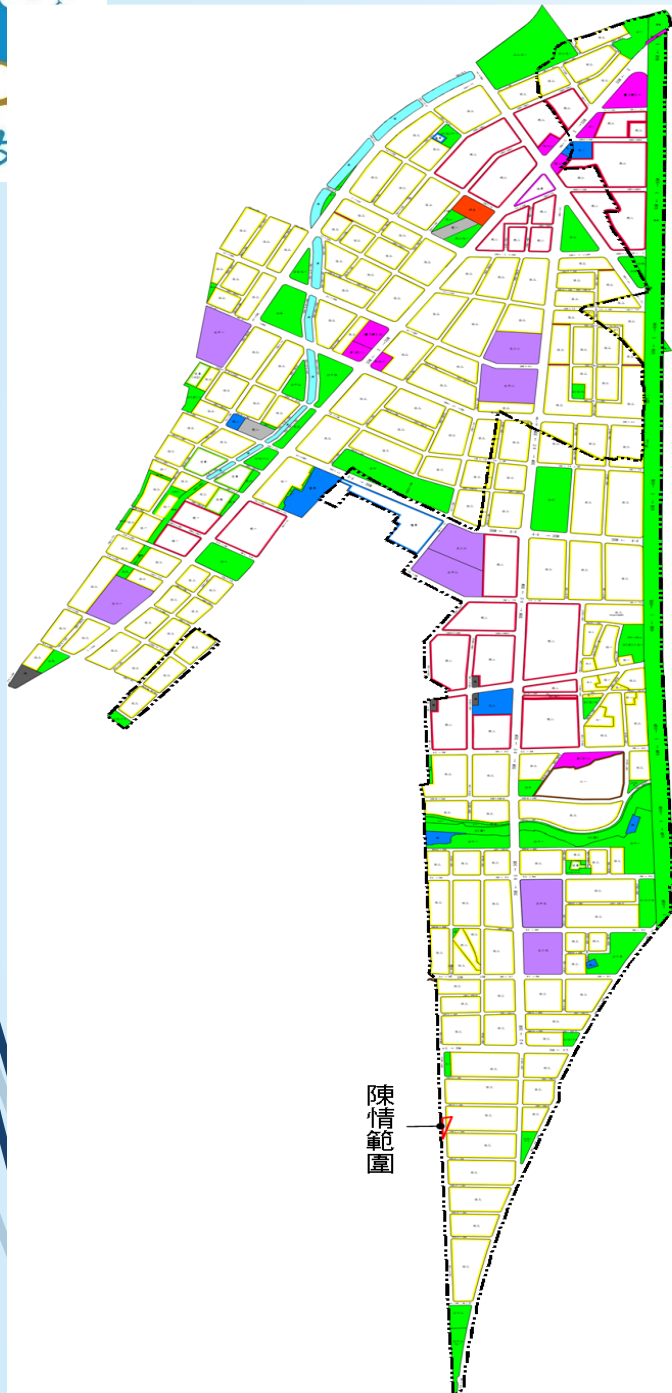




都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則

內政部103年10月17日內授營都字第1030812157號函

修正內容	原內容
<p>一、請於 0 0 0 都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；。 。 。 。 。 。 。</p>	<p>一、請 0 0 0 政府於 0 0 0 都委會審定細部計畫後，依平均地權條例第56條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；。 。 。 。 。 。 。</p>



塭仔圳地區市地重劃開發計畫,位於新莊、泰山地區,面積達400餘公頃



市地重劃之實施

```
graph TD; A[市地重劃之實施] --- B[政府主動選定地區辦理]; A --- C[地主申請辦理]; A --- D[地主自行辦理];
```

政府主動
選定地區
辦理

地主申請
辦理

地主自行
辦理

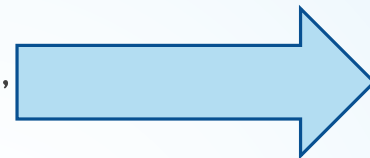


市地重劃作業程序 (公辦)

- 重劃地區之選定
- 重劃計畫書之擬定、核定及公告通知
- 測量、調查及地價查估
- 土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工
- 計算負擔及分配設計
- 地籍整理
- 交接及清償
- 土地稅優惠
- 財務結算

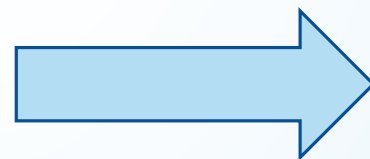


▶ 平均地權條例第56條規定，各級主管機關得選定地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃，或依同條例第57條規定適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管縣市政府核准後優先實施市地重劃，此即所謂公辦市地重劃。

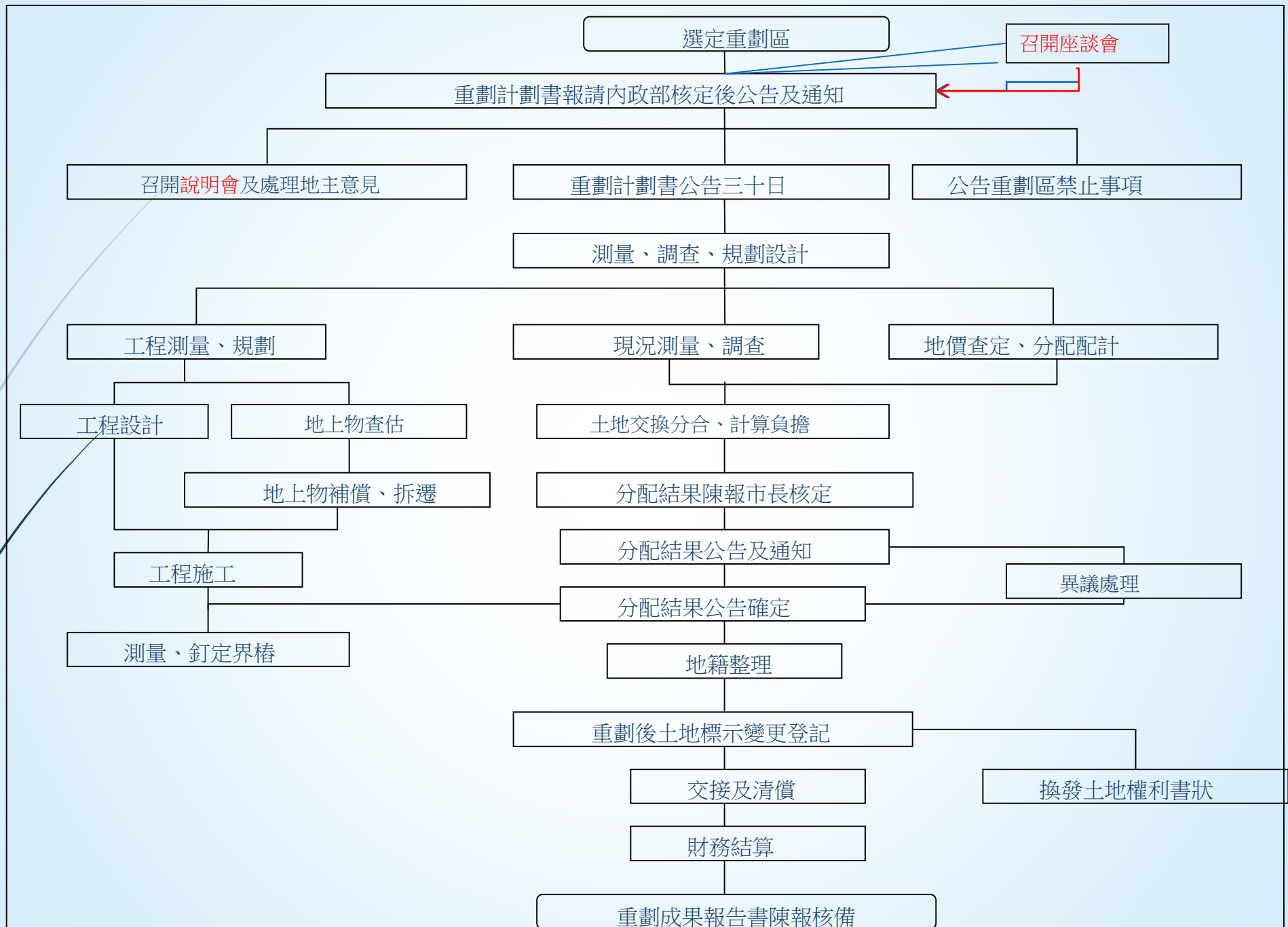


屬行政處分，如有異議得提起訴願、行政訴訟

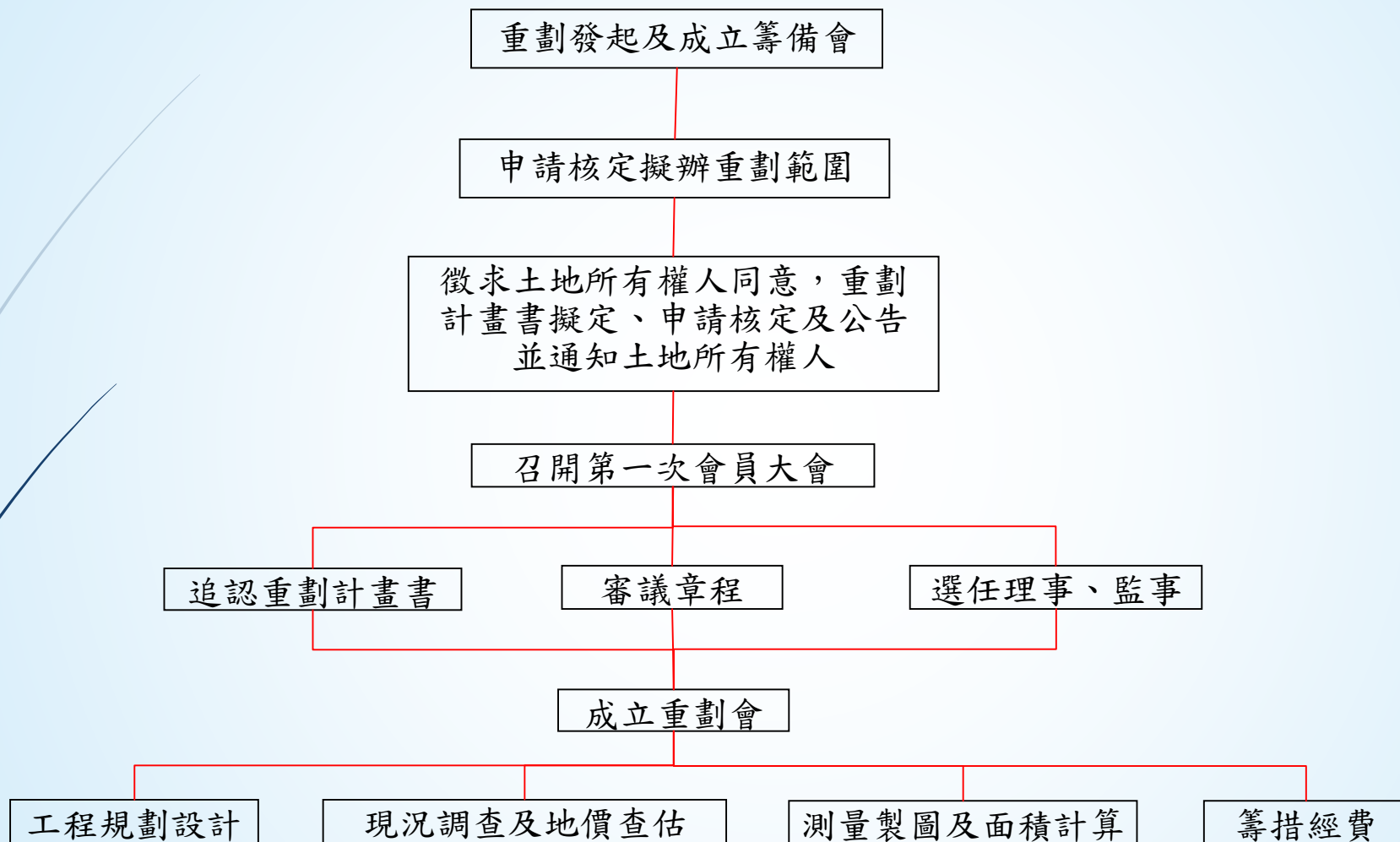
▶ 另依同條例第58條規定，由土地所有權人自行組織重劃會，於私有土地人數、面積半數以上之同意及報經主管機關之核准後自行辦理市地重劃，即為自辦市地重劃。



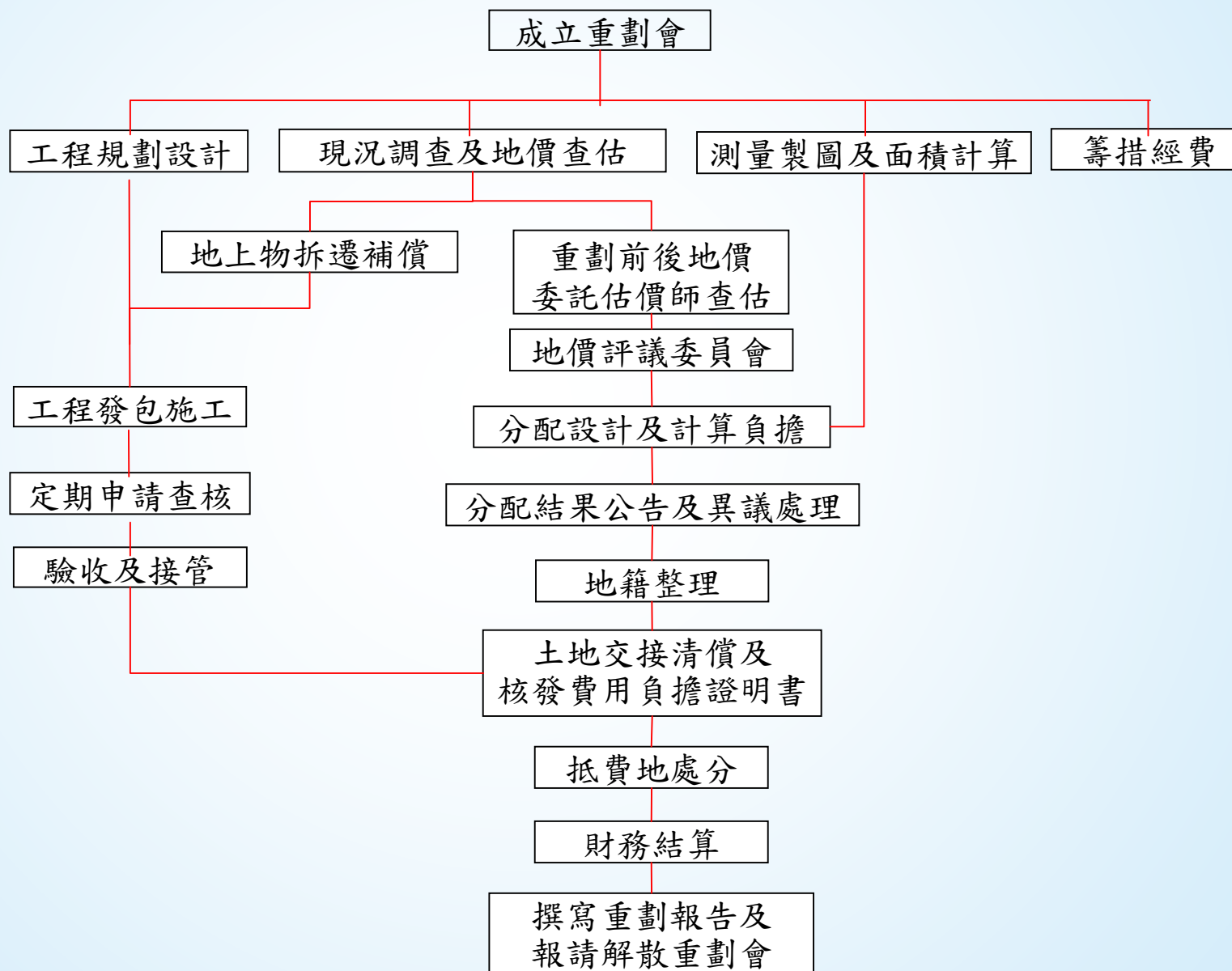
屬私法性質，爭議應由重劃會與土地所有權人循民事訴訟程序解決



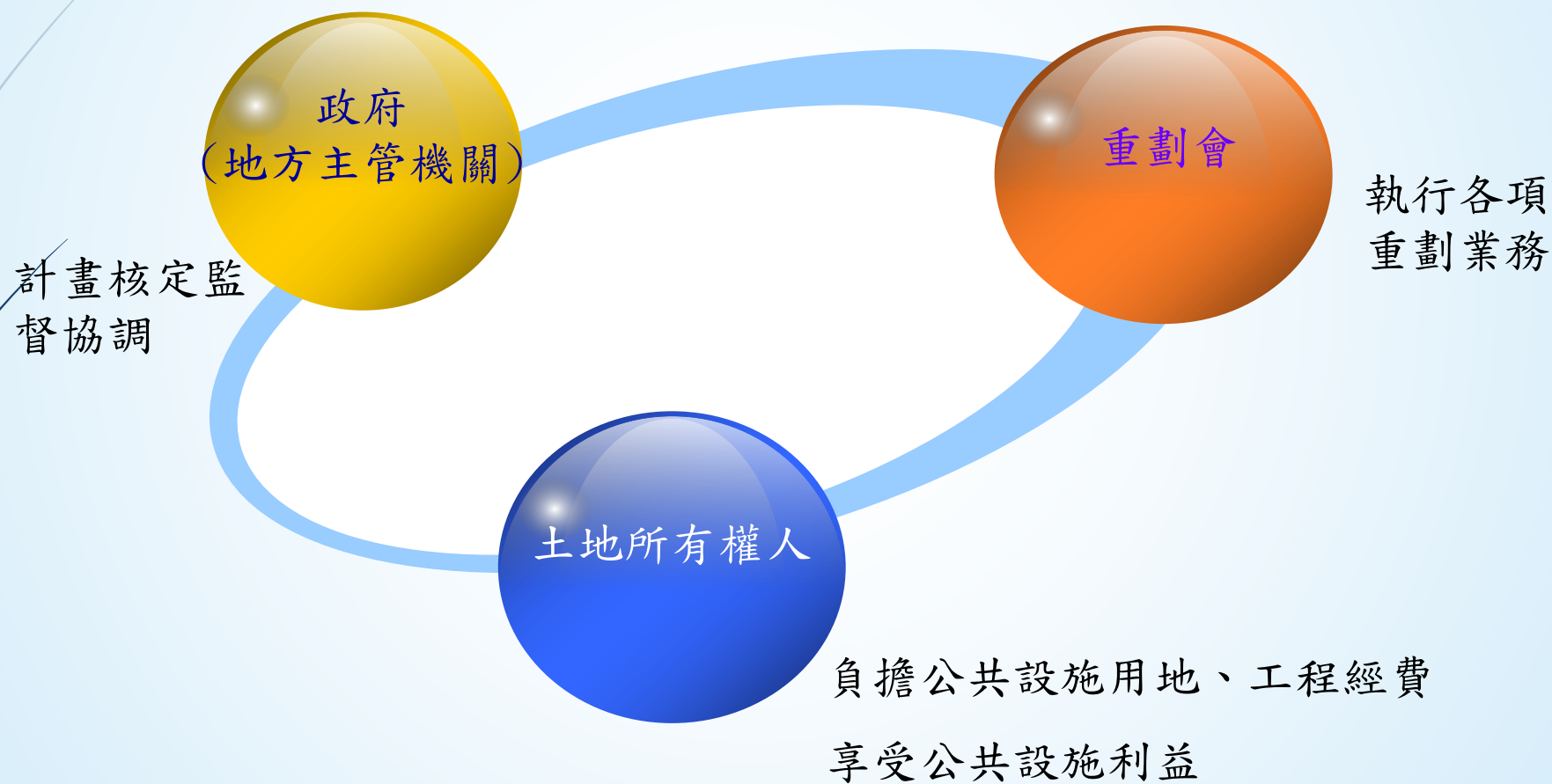
自辦市地重劃作業流程



自辦市地重劃作業流程



自辦市地重劃主管機關與重劃會及土地所有權人關聯



公辦與自辦市地重劃程序之比較

		公辦	自辦
相同之處		測量、調查、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、地籍整理、辦理交接及清償、財務結算、撰寫成果報告	
相異之處	籌備階段	無	先由土地所有權人發起成立籌備會，申請核定重劃範圍、徵求地主同意、擬定重劃計畫書報核及召開第一次會員大會。
	重劃範圍選定	由主管機關勘定	重劃範圍由籌備會選定後，向直轄市或縣市主管機關申請核定
	重劃計畫書核定	由上級機關核定	由籌備會擬定後，向直轄市或縣市主管機關申請核定
	重劃前後地價查估	主管機關查估並提送地價評議委員會評定	重劃會委託不動產估價師查估後，送理事會經會員大會通過後，提送地價評議委員會評定
	土地分配異議之處理	由主管機關調處，調處不成報上級機關裁決。不服裁決，依法提起訴願及行政訴訟	由理事會協調處理，協調不成時，依章程所定期限訴請司法機關裁判。
	未繳納差額地價之處理	移送行政執行	由重劃會訴請法院裁判，並得依保全程序聲請司法機關限制其土地移轉登記
	逾期末領取補償費及差額地價之處理	存入主管機關於國庫設立之保管專戶	提存法院
	抵費地之處理	標售、標租或設定地上權	抵費地之出售，應於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意。抵費地出售方式、對象、價款及盈餘款之處理，應

自辦重劃權利救濟途徑

獎辦法條	項目	處理方式
第31條	地上物拆遷補償爭議	理事會協調 政府調處 司法機關裁判
第34條	土地分配結果異議	理事會協調 司法機關裁判
第40條	土地拒不遷讓接管	司法機關裁判
第41條	逾期未繳差額地價	司法機關裁判



辦理機關(組織)

- ➡ 市地重劃由中央、直轄市或縣(市)主管機關辦理。
- ➡ 主管機關為協調推動市地重劃，應遴聘(派)專家學者、重劃區所在地鄉(鎮、市)長及相關機關代表，以合議制方式辦理之。



建議下列事項以合議制方式辦理為宜：

公辦市地重劃事項：

重劃負擔及重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕標準。

重劃區內公共設施用地調配原則。

重劃區內公共設施用地調配原則。

自辦市地重劃事項

擬辦重劃範圍之核定。

重劃計畫書之核定

地價評議委員會評定前之重劃前後地價擬評價格

計算負擔總計表之核定

土地改良物或墳墓補償數額異議或拒不拆遷案件之調處

其他經主管機關認為與土地所有權人有關之事項

行政處分機關之認定疑義

▶ 縣市政府所報案件該部仍為是否符合相關法令或公平原則之審查，是內政部裁決具有確定分配結果之效果，應屬行政處分。

▶ 依平均地權條例第56條及市地重劃實施辦法第2條第1項規定，有權限辦理市地重劃者，乃各級主管機關，而非專屬於內政部，直轄市或縣市主管機關辦理者，須報經內政部核准，此乃上級對下級機關之行政監督，而非由內政部自為市地重劃，再交由直轄市或縣市主管機關執行，核與土地徵收條例辦理土地徵收，係由需用土地人向中央主管機關內政部提出徵收「申請」尚有不同，內政部核定重劃計畫書及土地分配異議案件之裁決，僅為書面審核，各應辦事項均屬直轄市或縣市主管機關之權責（處分）。（最高行政法院95年度判字第1509號判決參照）

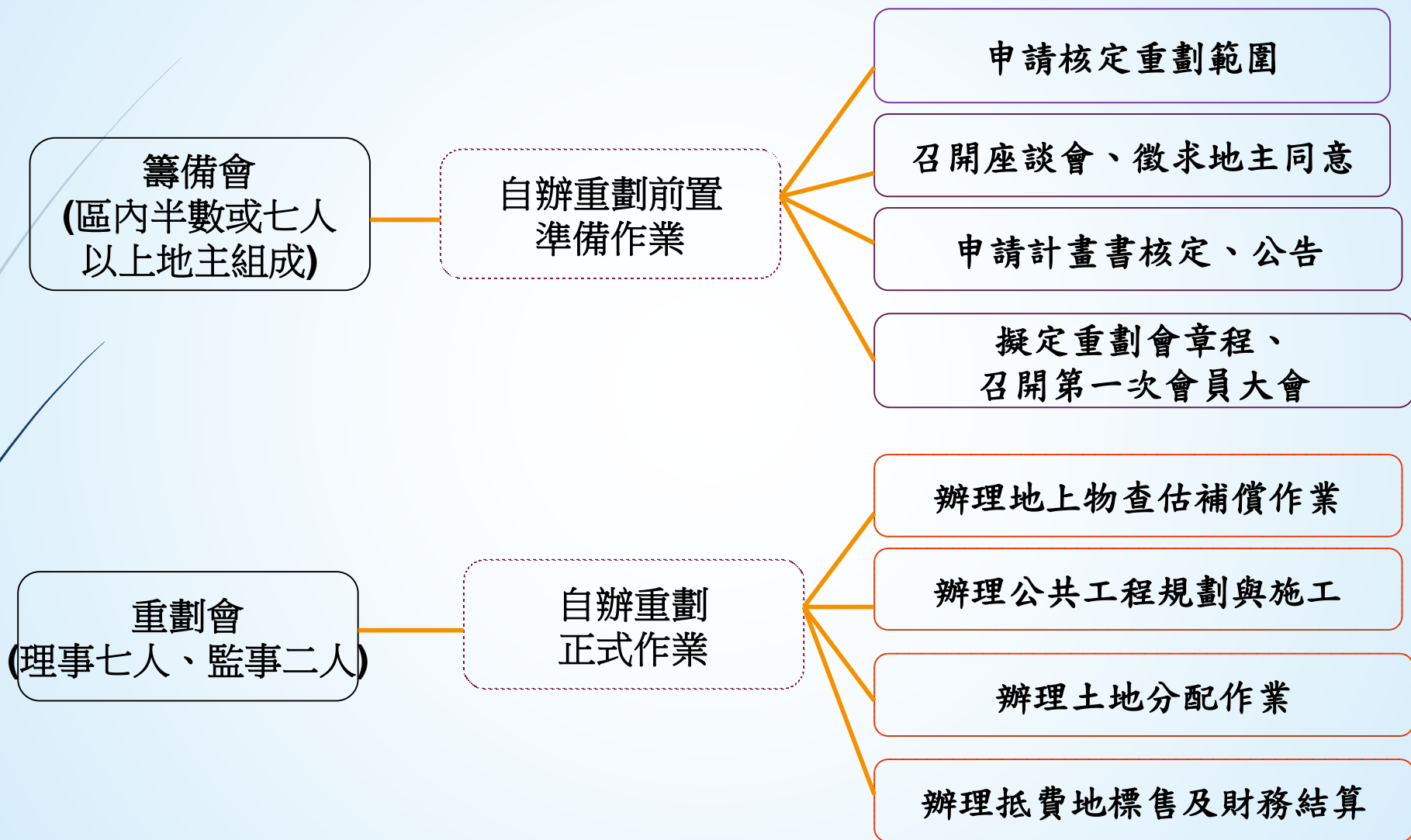
最高行政法院104.09.08第1次庭長法官聯席會議

縣政府辦理市地重劃為地方自治事項，於辦理重劃分配完畢後，將分配結果公告，土地所有權人對分配結果不服，依平均地權條例第60條之2第2項、第3項及市地重劃實施辦法第35條第3項、第4項規定，向縣政府提出異議，經縣政府查處結果，土地所有權人仍有異議，復經縣政府調處不成，由縣政府擬具處理意見，報經內政部裁決維持縣政府所擬處理意見，此裁決程序，為上級機關之監督程序。故土地所有權人不服市地重劃分配結果時，應以市地重劃分配處分機關縣政府為被告提起行政訴訟。

自辦市地重劃組織

- ▶ 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。
- ▶ 自辦市地重劃應由土地所有權人過半數或七人以上發起成立籌備會。
- ▶ 自辦市地重劃，應組織重劃會，設立時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。

自辦重劃籌備會、重劃會任務



會員大會及理事會之權責

會員大會權責

- 1.通過或修改章程。
- 2.選任或解任理事、監事。
- 3.監督理事、監事職務之執行。
- 4.追認或修正重劃計畫書。
- 5.重劃分配結果之認可。
- 6.抵費地之處分。(出售)
- 7.預算及決算之審議。
- 8.理事會、監事會提請審議事項。
- 9.本辦法規定應提會員大會審議之事項。
(公告禁止事項,重劃前後地價查估,地上物拆遷補償數額,重劃分配結果..)
- 10.其他重大事項。

理事會權責

- 1.召開會員大會並執行其決議。
- 2.代為申請貸款。
- 3.土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。
- 4.工程設計、發包、施工、監造、驗收及移管。
- 5.異議之協調處理。
- 6.撰寫重劃報告。
- 7.其他重劃業務應辦事項。

會員大會權責除第一款至第四款及第八款外，得經會員大會決議授權由理事會辦理。

自辦重劃性質

- 市地重劃屬行政程序法之公權力委託乙節，查法務部90年7月11日(90)法律字第024438號函釋：「所謂『權限委託』係指涉及公權力行使之權限移轉，如不涉及公權力行使之權限移轉，則不屬之」；93年1月7日法律字第0920053926號函釋規定：「按行政程序法第16第1項規定『行政機關得依法規將其權限之一部分，委託民間團體或個人辦理。』其所謂『權限委託』係指涉及公權力行使之權限移轉，適用範圍僅限於行政機關之行政權限之公權力行使」；暨96年12月14日法令字第0960700882號令釋規定：「行政程序法第15條及第16條規定之權限委任、委託，係指涉及對外行使公權力之權限移轉，其得為委任、委託之法規依據包括憲法、法律、法規命令、自治條例、依法律或自治條例授權訂定之自治規則、依法律或法規命令授權訂定之委辦規則，並應就委任、委託事項具體明確規定，不宜以概括規定為之，亦不得為權限之全部委任或委託。」**自辦市地重劃係依據平均地權條例第58條及本部訂定「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之規定，由土地所有權人自行組織重劃會辦理，土地所有權人間之權利義務發生爭議，係循司法途徑救濟，屬私權爭議事項之範疇，不涉及公權力行使之權限移轉。故自辦市地重劃依據上開法務部函釋規定及自辦市地重劃之性質、行為事實判斷，應非屬行政程序法第16條第1項規定之行政權限委託事項。**

自辦重劃性質

- 又按自辦市地重劃，係自辦市地重劃區全體土地所有權人為會員，依將勵辦法之規定，以自治方式自行組織重劃會，設立會員大會、理事會、監事會，辦理區內土地之重劃。就其促進土地有效利用、健全都市發展而言，固攸關公益，惟區內多數之土地所有權人所以同意重劃，乃因其得以親自參與，且因自辦市地重劃，而使其所有之土地得以提高地利及效用，私人之總體財產價值增加，是該辦法乃公、私益兼具之法規。又自辦市地重劃原則上重劃區內私有土地過半數之所有權人以集體同向之意思表示所形成，有一集體契約之性質在內。因此自辦市地重劃會之產生，乃屬眾人私法自治之結果，其與重劃區內土地所有權人間並無上下隸屬或服從的關係存在。至重劃會員對於重劃區內土地之分配若有異議，依九十五年六月二十二日修正之將勵辦法第三十四條第二項定，得訴請司法機關裁判，顯見重劃會所為行為之效力，與實施公權力行為之效力並不相同，重劃會與其會員間並無上下隸屬或服從關係，其彼此間財產上權利義務之私權關係，並非基於公權力課以人民給付義務或公法上原因發生財產之給付，是自辦市地重劃會之組織、重劃土地分配、差額地價補償及重劃費用之負擔等爭執，應循民事訴訟程序救濟。

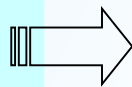
自辦市地重劃之重劃會分析

- 查自辦市地重劃區重劃會，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第3條規定，係以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員所組成，其性質為非法人團體。其理、監事及理事長之選舉無人民團體選舉罷免辦法規定之適用。若其章程應記載未違反法令之強行或禁止規定，自應依其章程規定辦理。（內政部80年3月14日台內地字第907647號函）
- 行政訴訟法第22條：「自然人、法人、中央及地方機關、非法人之團體，有當事人能力。」
- 最高行政法院94年度裁字第637號裁定要旨謂：「非法人團體係指由多數人所組成，有一定之組織、名稱及目的，且有一定之事務所或營業所為其活動中心，並有獨立之財產，而設有代表人或管理人對外代表團體及為法律行為者始屬之。抗告人既無獨立之財產，及得以團體名義對外為法律行為，自非屬非法人團體。」
- 本部104年4月1日內授中辦地字第1026650618號函略以，土地所有權人組成重劃會辦理市地重劃應具有公益性質；自辦重劃會係由全體土地所有權人為會員所組成，並於重劃作業完成後解散，屬臨時性組織，為非法人團體。

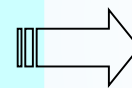
自辦市地重劃常見問題

重劃會業務

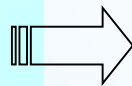
徵求同意



異議協調



公共工程



會員大會

問題

未確實徵求(通知)擬辦重劃地區內土地所有權人之意見、將土地以細分小面積移轉或移轉為多人共有之方式，操控同意人數

地上物拆遷補償或土地分配異議，理事會與地主不易達成協議，多循司法途徑解決

施作廠商係由重劃會自行遴選，且工程使用材質及施工品質良莠不齊

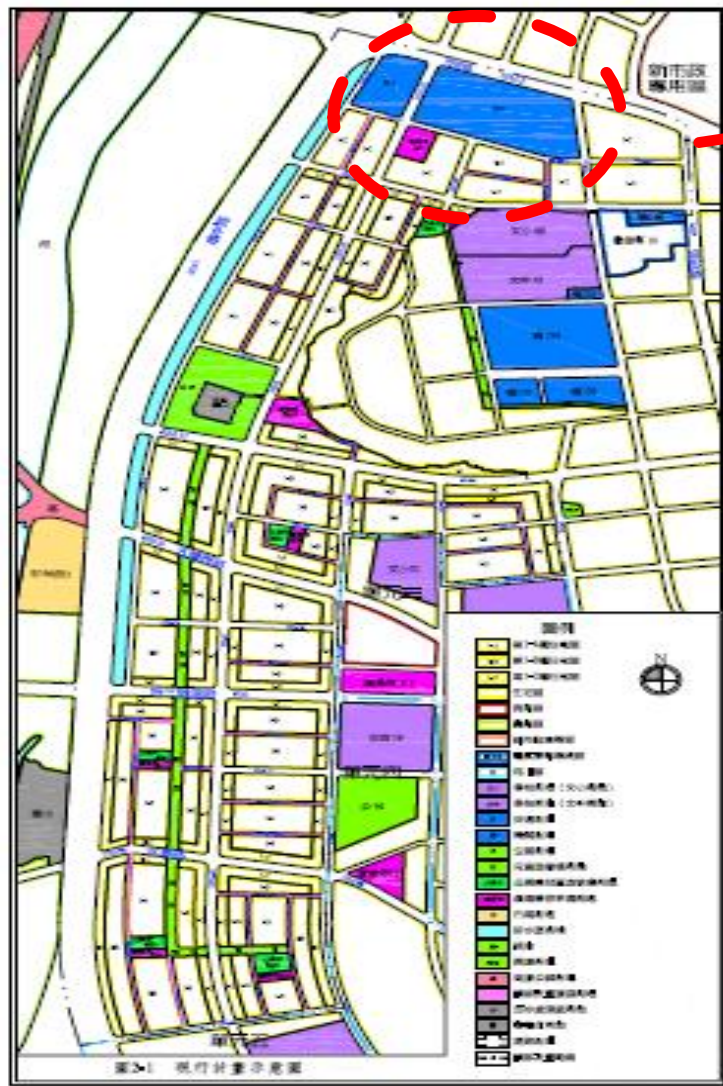
會員大會權責多授權理事會處理，地主無法實質參與



台中自辦重劃強制拆屋 自救會抗議



參、係爭個案-交通用地6



細部計畫圖



主要計畫:

93年6月變更台中市都市計畫主要計畫 (不包括大坑風景區) (第三次通盤檢討) (有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)

計畫內容:

交通用地(交6) (8.2379公頃)

除可規劃大型交通轉運站，以集納過境車流，其附屬事業得作零售業、餐飲業、金融保險業及購物中心等使用，容積率為500%；另依細部計畫書敘明，得依「促進民間參與公共建設法」規定獎勵民間參與，或以一般徵收方式開發。

細部計畫:

- 1、96年11月14日台中市都市計畫 (整體開發地區單元二) 細部計畫。
- 2、99年8月12日台中市都市計畫 (整體開發地區單元二) 細部計畫(配合市地重劃個案變更)。

101.2.4 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法修正重點

加強政府 監督責任

- 規定重劃會須經主管機關核定後，始得成立；重劃會應辦事項未完成時，直轄市或縣(市)主管機關得酌定保留部分抵費地，暫緩出售，並得代為處理抵費地，並以所得價款代執行之。

增加重劃 業務透明度

增訂理事會會議紀錄應送請直轄市或縣(市)主管機關備查，並於會址公告並通知相關土地所有權人。自辦市地重劃區重劃前、後地價查估，應委託不動產估價師查估。

保障土地 所有權人 之權益

- × 增訂土地所有權人持有土地面積及時間之限制，同時籌備會應以檢附土地所有權人印鑑證明及限制會員大會委託代理之人數。以遏止虛灌人數之情形及確保參加重劃之真實性。



自辦市地重劃區重劃會理事會授權理事長執行重劃業務疑義

105.03.16內授中辦地字第1051301777號函

按自辦市地重劃應依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」(以下簡稱本辦法)規定組織成立重劃會，並互選代表組成理事會負責執行重劃業務。另依本辦法第14條第2項規定，理事會依其權責執行業務時，應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之，**並無得授權由理事長1人決定之規定，理事會自應依規善盡責任推動重劃業務。**

■ 避免小面積移轉為多人共有方式掌控或阻擾會員大會

會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意

人數、面積不列入計算情形

重劃前政府已取得之公共設施用地且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。

籌備會核准成立之日前一年起至重劃完成前取得土地所有權，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積或土地分配後重劃區最小分配面積二分之一。(13)

受託人接受委託人數超過區內私有土地所有權人人數十分之一。

市地重劃制度改進方向(四)

提高自辦重劃同意門檻

37

私有土地所有
權人數及面積
二分之一同意

為提高土地所有權
人共識，降低市地
重劃業務推動阻力，
參考都市更新條例
將同意重劃比例由
相對多數改為絕對
多數

提高所有權人數
及土地面積3/4同
意。



研擬自辦市地重劃工程查核注意事項

問題：

1. 依獎勵辦法第32條第3項僅規定工程施工期間，理事會應定期申請各該工程主管機關查核，造成地方政府僅被動辦理查核，且未就查核方式詳予規定，無法有效落實查核作業。
2. 工程查核多由重劃主管機關辦理，因無工程背景人員參與，無法落實監督重劃工程品質。

解決方式：

1. 研擬各直轄市、縣(市)政府自辦市地重劃工程查核注意事項，明定定期工程查核次數、查核小組成員組成及查核結果管考方式。
2. 於查核注意事項增訂不定期查核方式，讓地方政府得主動辦理工程查核，並針對檢舉或陳情案件頻繁之重劃區加強查核，以杜絕非法情事。



中期改進措施 - 督促並協助地方政府落實工程查核

- ▶ **問題：**因自辦重劃業務之審查、監督屬地方政府權責，本部以往採尊重地方自治之方式，未就地方政府監督自辦重劃之業務特別予以管考。
- ▶ **解決方式：**
 1. 督促地方政府成立工程查核小組，辦理自辦重劃公共工程查核業務。
 2. 不定期抽查地方政府辦理自辦重劃公共工程查核情形，其查核績效並列入本部每年地政業務執行績效督導考評管考。
 3. 依各地方政府陳報辦理工程查核結果，彙整常見辜成查核缺失，供其他地方政府參考。

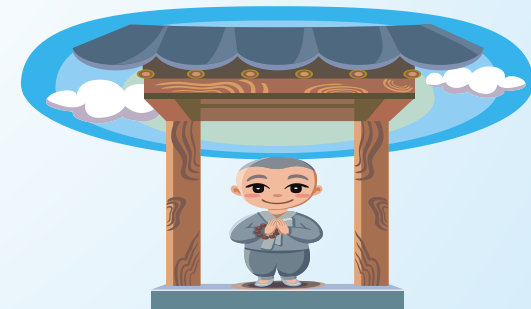
範圍之選定及邊界劃定原則

- ▶ 重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依左列原則劃定：（市地重劃實施辦法第7條）
- ▶ 明顯之地形、地物。
- ▶ 依街廓分配線。
- ▶ 計畫道路中心線。路寬八公尺以下，或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。
- ▶ 都市計畫指定整體開發之地區，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫劃定之開發分區辦理市地重劃。其經依第八條評估實施市地重劃確有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。



勘選重劃地區之評估事項 (市8)

- 都市計畫
- 土地所有權人意願
- 地區發展潛力
- 人口成長情形與建地需求量
- 地區現況
- 重劃後地價預期增漲幅度
- 財務計畫
- 其他特殊事項



自辦重劃不予核准之情形

重劃範圍小於一個街廓。但因都市計畫需要，報經直轄市或縣（市）主管機關核定者，不在此限。

非屬都市計畫指定整體開發地區，經選定市地重劃範圍內之公有土地管理機關已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定者。但剔除該部分公有土地後，重劃範圍仍屬完整者，不在此限。

經政府擬定開發計畫或有重大建設者。

重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區且涉及重劃範圍內之都市計畫變更者。

經政府指定以區段徵收方式開發者。

調整範圍及負擔 (獎 2 2)

▶ 應提供之公共設施用地，經直轄市或縣(市)主管機關計算結果，扣除原公有道路、溝渠、河川用地及未登記地抵充部分後賸餘面積，未達全區土地扣除上開抵充土地後之面積百分之十五者

直轄市或縣(市)主管機關應通知籌備會重新調整擬辦重劃範圍

依前項規定處理結果，應共同負擔之公共設施用地仍未達百分之十五者，得增設巷道

1. 提供區內其他非共同負擔之公共設施用地。

2. 經徵得直轄市或縣(市)都市計畫主管機關之同意，增加劃設巷道以外之公共設施用地。

須經重劃區全體土地所有權人同意列為共同負擔或由部分土地所有權人同意自行負擔

依都市計畫規定應以整體開發或以市地重劃方式開發地區，不論一次開發或分期分區開發

提供共同負擔公共設施用地比例

>
=

該地區尚未開發部分都市計畫規劃屬本條例第六十條第一項規定十項公共設施用地全部合計，扣除依法抵充土地後賸餘面積

尚未開發地區土地扣除抵充土地後之面積



自辦重劃區公有土地之權利義務

- ▶ 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。
- ▶ 籌備會徵求土地所有權人同意，應向全體土地所有權人(含公有)為之。
- ▶ 直轄市或縣(市)主管機關核定範圍內之公有土地，應一律參加重劃，並由直轄市或縣(市)主管機關於核定同時列冊通知公有土地管理機關。
(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第23條)
- ▶ 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。
- ▶ 會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意，但重劃前政府已取得之公共設施用地且依規定積存，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意，但重劃前政府已取得之公共設施用地且依規定積存，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意，但重劃前政府已取得之公共設施用地且依規定積存。
(獎勵13)

重劃負擔之計算

■ 受益者負擔 - 土地所有權人

■ 受益比例

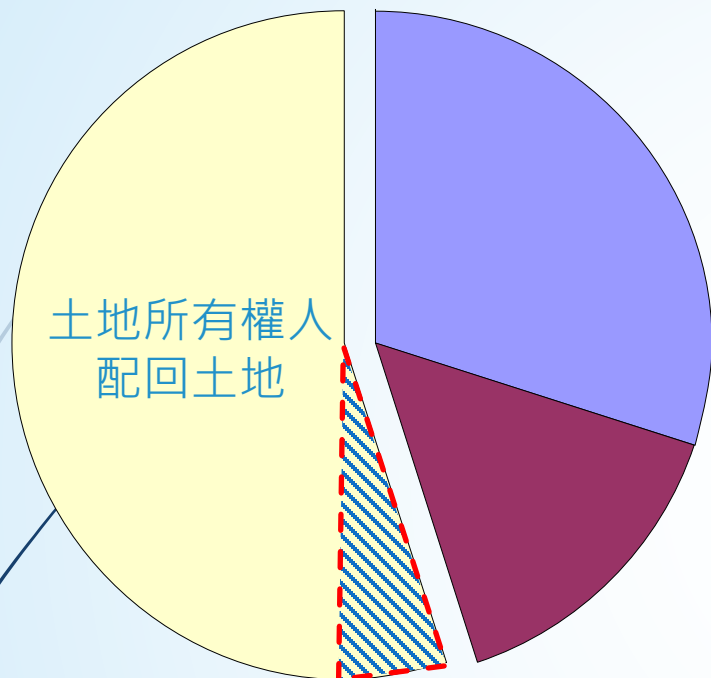
- 地價上漲率▶ 評定重劃前後地價
- 區位▶ 街角地、臨公共設施用地
- 面臨道路寬度▶ 臨街地特別負擔



重劃計畫書應注意事項：

- 一、重劃地區及其範圍之完整性、是否符合都市計畫規定(都市計畫檢討變更之理由、開發主體、審議過程)
- 二、法律依據敘明符合平均地權條例第56條款項之規定
- 三、辦理重劃原因及預期效益(地籍整理、整體效益…公益性、必要性… …)
- 四、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則應考量公平性、合理性，減輕之重劃負擔，不得因此增加其他土地所有權人之負擔
- 五、財務計畫：平均地權基金狀況、財務是否可行、重劃後地價估計佐證資料等
- 六、土地所有權人之意見及處理方法。(超額負擔者，重劃計畫書應記載土地所有權人同意辦理情形)

市地重劃負擔



道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場及零售市場等10項公共設施用地

工程費用、重劃費用及貸款利息

合計負擔
不超過
45%

非10項公共設施用地

列入
共同負擔

• 經徵得全體土地所有權人同意

不列入
共同負擔

• 以公有土地優先指配
• 以抵費地指配或由用地範圍內土地所有權人按比例分配

公共設施用地負擔

◆共同負擔之公共設施用地種類 → 受益者負擔

- (1) 道路 (2) 溝渠 (3) 兒童遊樂場 (4) 鄰里公園 (5) 廣場
(6) 綠地 (7) 國民小學 (8) 國民中學 (9) 停車場 (10) 零售市場

不包括

- ✘重劃前業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種用地。
- ✘重劃前業經各公共設施主管機關依都市計畫規劃內容，以協議價購、徵收、有償撥用、容積移轉或公私有土地交換等方式取得者

◆可抵充之公有土地 → 公地公用

重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地。 抵稅地不得辦理抵充

認定
標準

- 重劃計畫書核定時，現況實際使用及已廢置尚未完成廢置程序。
- 屬事實認定問題，由主管機關參照相關權利人提出之資料，本於權責自行審認

公共設施用地負擔

● 一般負擔

公共設施用地負擔 - 道路兩側臨街地特別負擔，所餘之負擔。

● 臨街地特別負擔

重劃後分配於道路兩側之臨街地，對其面臨之道路用地，按路寬比例所計算之負擔。

(1) 正街負擔

(2) 側街負擔

4米~8米 > 超過4米部分，負擔二分之一

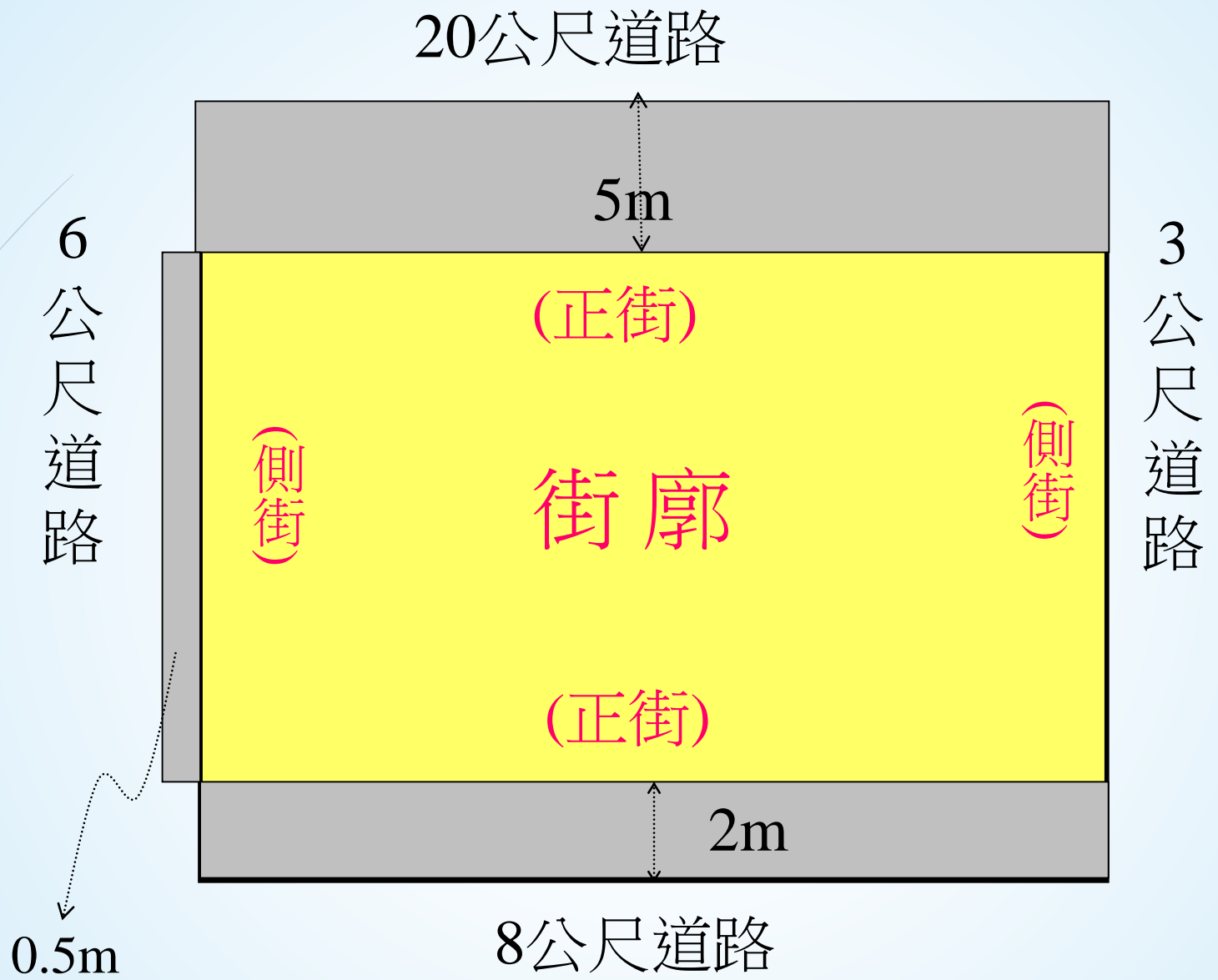
8米~20米 > 負擔四分之一

20米以上 > 負擔五公尺

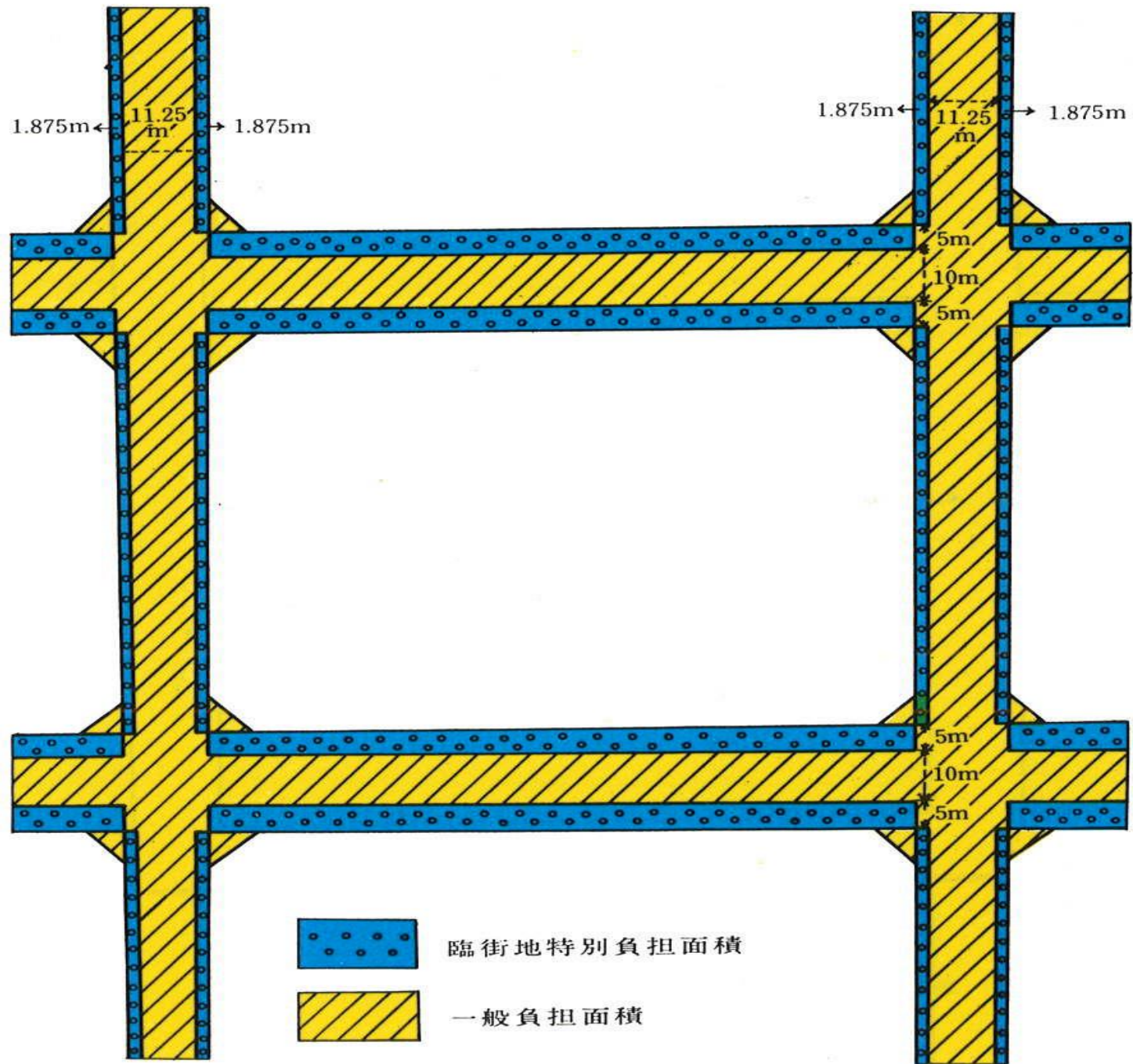
(×) 未列入共同負擔公設用地

(×) 面臨路寬4米以下道路

(×) 已開闢公有道路



臨街地特別負擔說明圖



費用負擔

參加重劃土地所有權人其
土地受益比例，按評定重
劃後地價折價抵付之負擔

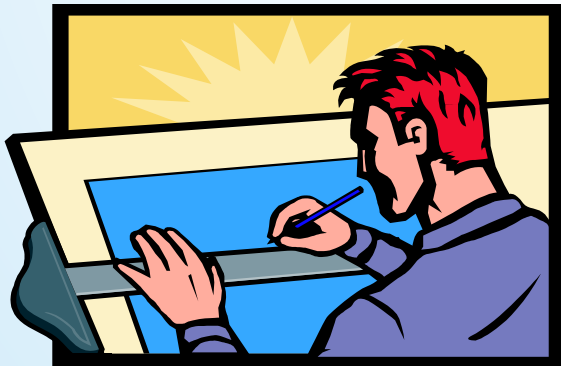
工程費用

重劃費用

貸款利息

工程費用：指道路、路燈、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防治費。

重劃費用：土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。



負擔方式

區內土地所有權人
按**受益比例**共同負擔

原則

未建築土地折價抵付

例外

現金繳納

重劃前、後之地價查估

- ▶ 重劃前、後之地價應提請地價評議委員會評定之。作為計算之標準。
- ▶ 重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、重買地價、賣地實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地。
- ▶ 重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、重劃後各公共設施、土地線價或區段及重劃後預期發展情形，估

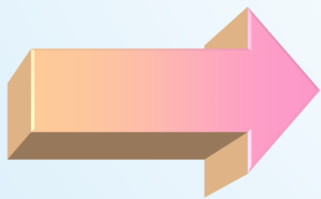


客觀公正

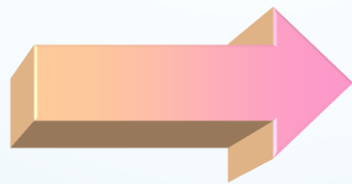
■ 自辦重劃地價查估

- ▶ 重劃前後地價，應於辦理重劃土地分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送理事會提經會員大會通過後，送請直轄市或縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之(30)

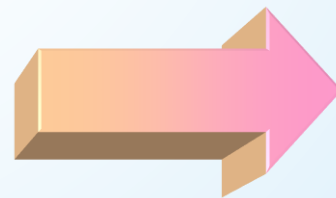
重劃會



估價師



會員大會



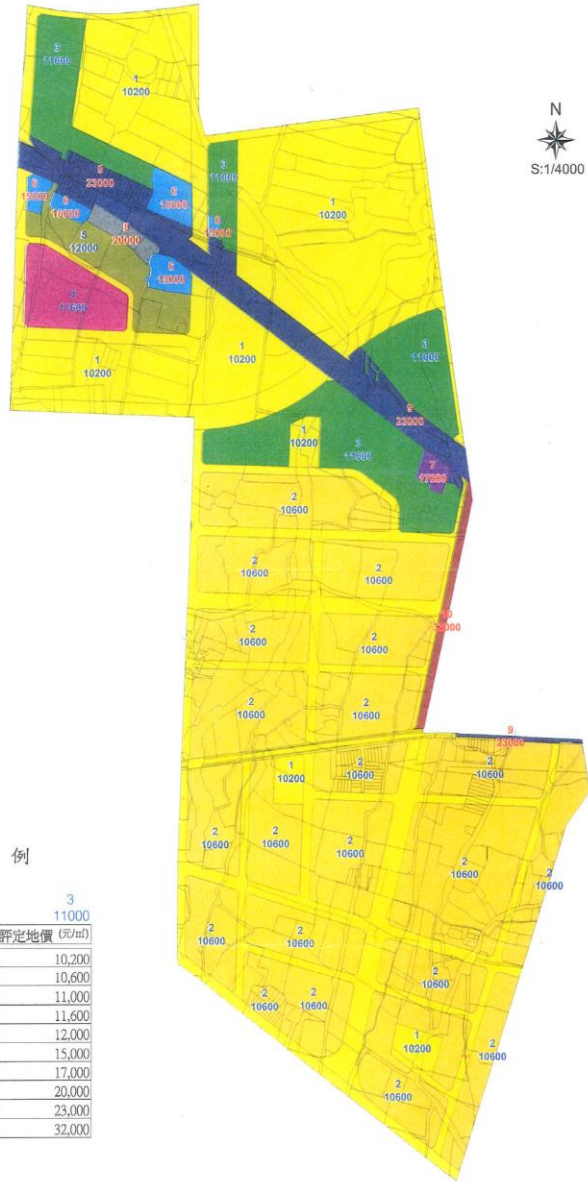
地價評議

有關市地重劃前、後地價之查估作業

105.2.16 內授中辦地字第1051301565號

有關重劃前、後地價之查估作業疑義，前經本部104年10月6日內授中辦地字第1041308429號函復臺中市政府略以：「查市地重劃係由土地所有權人按其受益程度共同負擔重劃區內之公共設施用地及興建費用，首重公平合理。在此前提下，重劃前後地價之查估結果，除應平衡重劃負擔，並應反映正常交易價格。重劃前地價除應接近重劃前市價外，並應反映各宗土地之差異情形，把握宗地間公平性前提下查估個別宗地價格；重劃後地價則預估開發後情形及地價可能上漲幅度，估計路線價格或區段價格，以計算負擔比率。其目的在於兼顧土地所有權人分配之公平性、補償合理性，及開發之財務可行性，有其特殊之目的，與一般單純之估價作業尚有差異，故重劃前後地價之查估，除依不動產估價技術規則規定辦理外，仍須兼顧市地重劃作業之原則，以免造成窒礙難行之情形」。

準此，重劃前地價查估，在於反映重劃前各宗土地價值，以重劃計畫書公告日作為價格日期，尚屬適切；至於重劃後地價之查估，著重反映重劃後設施完善等對於該區土地所帶來之效益，該效益發生時點原則上會落於重劃計畫書所載工作進度表內預定土地分配結果公告之日至土地點交日，故應就各重劃案自行評估該期間內之最適時點作為價格日期。至於委由不動產估價師辦理查估作業，其估價方法及估價條件之擇定，則由估價師視重劃個案，依不動產估價技術規則之規定辦理。





共同負擔土地超過重劃區總面積百分之四十五時，依下列方式處理

經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，將負擔超過百分之四十五部分，列為共同負擔。

未能依上開規定辦理時，應將後順位之公共設施用地依序，即依零售市場、停車場、國民中學、國民小學．．之順序，由公有土地、抵費地優先指配或按該用地範圍內土地所有權人所有面積比例分配之。



預估重劃負擔比率之計算式

▶ 公共設施用地平均負擔比率＝

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

▶ 費用平均負擔比率＝

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

$$\text{重劃總平均負擔比率} = \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$



實際演練

- 狀況：
- 重劃區總面積：10,100m²
- 重劃前原公有道路溝渠河川及未登記地：100 m²
- 重劃區公共設施：2,800 m²
- 工程費用總額＋重劃費用總額＋貸款利息總額
=12,000,000元
- 重劃前平均地價：5,000元/m²
- 重劃後平均地價：10,000元/m²
- 演練：
- 請依上開重劃區狀況計算：
- 1. 公共設施用地平均負擔比率。
- 2. 費用平均負擔比率。
- 3. 重劃總平均負擔比率。



重劃負擔及分配面積之計算順序及公式

重劃負擔及分配面積之計算，以土地登記總簿所載之面積為準。重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入共同負擔。

- 重劃區臨街地特別負擔總面積
- 重劃區一般負擔總面積
- 重劃區一般負擔係數
- 重劃區費用負擔係數
- 重劃前後宗地地價上漲率
- 各宗土地應分配面積

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] (1 - C)$$

- **G**：各宗土地重劃後應分配之面積
- **a**：參加重劃土地重劃前原有之宗地面積；
如重劃後非以原有街廓分配時應先計算
預計分配街廓之重劃前宗地面積 (**a'**)

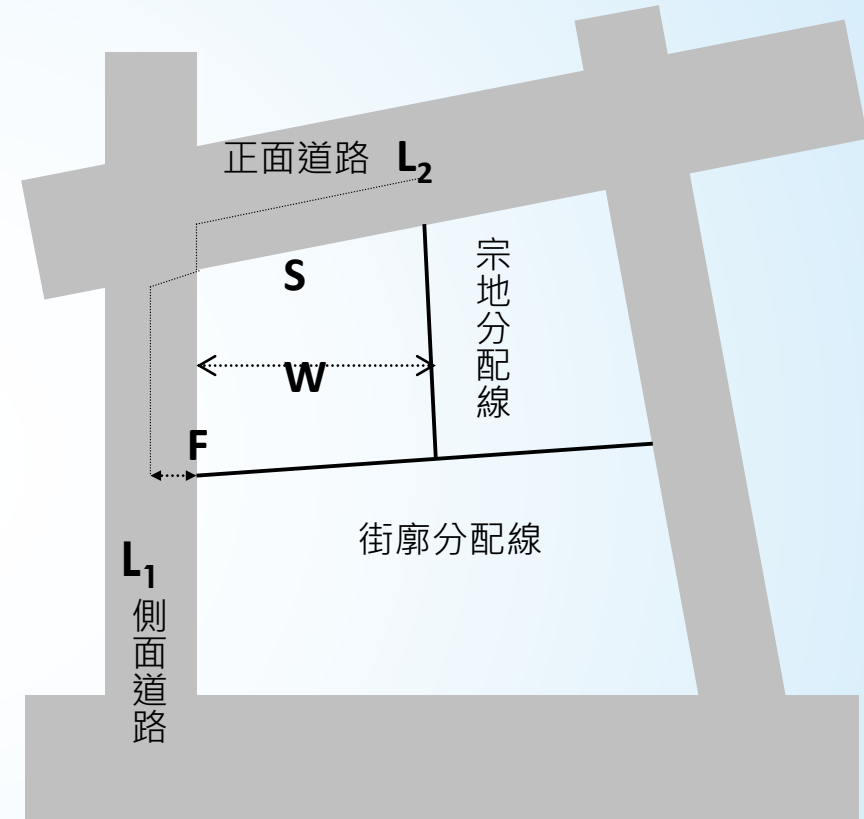
$$a' = \frac{a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}}{\text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}}$$

- **A**：宗地地價上漲率

重劃後非以原有街廓分配時：

$$\text{宗地上漲率 } A' = \frac{\text{重劃後宗地單價}}{\text{預配位置重劃前宗地單價}}$$

- **B**：一般負擔係數
- **W**：分配土地寬度(宗地側街臨街線實際長度之
中點向宗地分配線作垂直線所量其間之距離)
- **R_w**：街角地側面道路負擔百分率，即重劃後分
配土地寬度為W公尺時，所應分攤之側面
道路負擔百分比



- **F**：表示街角第一筆土地面臨側面道路之長度
- **S**：表示宗地面臨正街之實際分配寬度
- **L₁**：表示側面道路負擔尺度
- **L₂**：表示正面道路負擔尺度

➡ 1. 重劃區臨街地特別負擔總面積

$$= (\text{正面道路負擔總面積} + \text{側面道路負擔總面積}) \times (1-C)$$

正面道路負擔總面積 = (正面道路長度 * 正面道路負擔標準) 之總和

側面道路負擔總面積 = (側面道路長度 * 側面道路負擔標準) 之總和

2. 重劃區一般負擔總面積 = 公共設施用地負擔總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積 - 臨街地特別負擔總面積

- ✘ W 表示分配土地寬度（宗地側街臨街線實際長度之中點向宗地分配線作垂直線所量其間之距離）
- ✘ Rw 表示街角地側面道路負擔百分率，即重劃後分配於土地寬度為 W 公尺時，所應分攤之側面道路負擔百分比。其計算表如下：

W (公尺)	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Rw (%)	17.4	24.4	31.3	37.8	44.0	50.0	55.7	61.1	66.3

W (公尺)	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Rw (%)	71.1	75.7	80.0	84.0	87.8	91.3	94.4	97.4	100

▶ 一般負擔係數

$$B = \frac{\text{一般負擔總面積} \times \text{重劃前平均地價}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

◆ 費用負擔係數

$$C = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{公共設施用地負擔總面積})}$$

➡ 重劃前後宗地地價上漲率

$$A = \frac{\text{重劃後宗地單價}}{\text{重劃前宗地單價}}$$

* 重劃前後地價影響：宗地地價上漲率（A），公共設施用地一般負擔係數（B）及費用負擔係數（C）



○○縣○○市○○市地重劃區計算負擔面積總計表

重劃前情形	一.	重劃區土地面積		0.229927	公頃	重劃後情形	九.	評定之重劃後平均地價及總地價	總價：	\$46,530,350.0000	元
		1、私有土地面積		0.213183	公頃			十.	重劃後可分配土地面積	每平方公尺地價：	\$27,456.7175
		2、公有土地面積		0.016744	公頃		計算負擔		十一.	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：	
		3、未登記土地面積		0	公頃			十二.		公共設施用地一般負擔係數：	
		4、實測誤差面積		0	公頃				十三.	費用負擔係數：	
	二.	原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積		0.014121	公頃	計算式：	=			$\frac{(463.38 \times 20026.9629)}{27456.7175 \times (2299.27 - 141.21)}$	
		1、已登記土地面積		0.014121	公頃		十三.	計算式：		$\frac{7934500}{27456.7175 \times [2299.27 - (141.21 + 463.38)]}$	
	2、未登記土地面積		0	公頃	備註	平均負擔比率：		34.8629 %			
	三.	重劃區土地所有權人人數		41		人	1、公共設施用地負擔：	=		21.4721 %	
		1、私有：		39	人	2、費用負擔：		=		13.3908 %	
	2、公有：		2	人	六.		1、臨街地特別負擔×(1-C)		0	公頃	
	四.	私有土地所有權人		人數：		22	人	56.41 %			
		申請辦理重劃情形		面積：	0.125148	公頃	佔 58.70 %				
	五.	評定之重劃前平均地價及總地價		總地價：	\$46,047,395.0000	元	七.	公共設施用地負擔總地價：		\$9,280,094.0686	元
				每平方公尺地價：	\$20,026.9629	元		八.	費用負擔總額：		\$7,934,500.0000
各項負擔情形	公共設施用地扣除原公有道路溝渠河川及未登記土地等抵充土地後共同負擔總面積		0.046338	公頃	備註	1、公共設施用地負擔比率：			$\frac{463.38}{2158.06} \times 100\%$		
	六.	2、一般負擔：		0.046338		公頃	2、費用負擔比率：		$\frac{7934500}{59253243.77} \times 100\%$		
		公共設施用地負擔總地價：		\$9,280,094.0686	元	備註		=		$\frac{7934500}{59253243.77} \times 100\%$	
	費用負擔總額：		\$7,934,500.0000	元							

縣市長：

地政科(局)長：

股(課)長：

主辦人：



資料卡號		○○縣○○市○○自辦市地重劃區土地分配計算表									
分配清冊頁	1										

所有權人姓名		王大同				計算分配有關資料							
重劃前	土地標示	段	大同	大同	大同	Σa	$\Sigma a' = \Sigma (ax \frac{\text{原位置重劃前地價}}{\text{預配位置重劃前原地平均單價}})$				$\Sigma a'$		
		小段											
		地號	423-01	719-00	720-00	149.07		18500/18500				149.07	
		地目	建	建	建	重劃後宗地地價		A (A') =	重劃後宗地地價				
		登記面積(m ²)	122.53	291.86	32.83				(預配位置)重劃前地價				
		取配面積(m ²)	40.84	97.29	10.94	25000		25000/18500=1.351351					
重劃後	土地標示	共有申請	持分比例	1/3	1/3	B	C	S	W	F	L2	L1	
		單獨分配	持分面積(m ²)	40.84	97.29								10.94
		法定空地面積(m ²)					0.156617	0.170523	6.49	6.63	15.02	0	0
		當期公告現值(元/m ²)	22667	18000	18000		0.829477	53.59%					
		評定之重劃前單價(元/m ²)	18500	18500	18500								
評定之重劃後單價(元/m ²)	25000				$G = [a(1 - A \times B) - RW \times F \times L1 - S \times L2](1 - C)$				=	97.48			
	重劃費用負擔總額(元)	1109240											
	重劃後應分配權利面積(m ²)	97.48											
重劃後	土地標示	段	大同			實配面積(m ²)		99.89	分配率		$(G/a) = 65.39\%$		
		小段				預計繳納(領取)差額地價		\$60,250					
		地號	1053			重劃費用負擔：(1) $G \times$		C (1-C)	(2) $a - G - (1)$				
		面積(m ²)	99.89										
重劃後	土地分區使用別	住宅區				抵費地負擔			公共設施用地共同負擔			合計	
		預計應繳納差額地價(元)	60250			(1)面積(m ²)	重劃後單價(元/m ²)	負擔額	(2)面積(m ²)	共同負擔公共設施用地平均公告現值	負擔額		
		預計應領取差額地價(元)											
		$G = [a(1 - A \times B) - RW \times F \times L1 - S \times L2](1 - C)$				20.04	25000	501000	31.55	19278.6	608240	1109240	

複算：

初算：

共一冊

第 頁 / 共 頁

重劃土地分配設計

依原有土地位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準

▶ 逐宗分配

合法建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者

按原有位置分配

重劃前政府已取得之公共設施用地，不屬抵充用地者
重劃前供公共通行之既成巷道兼具法定空地性質者

按原位置、原面積分配

調整分配

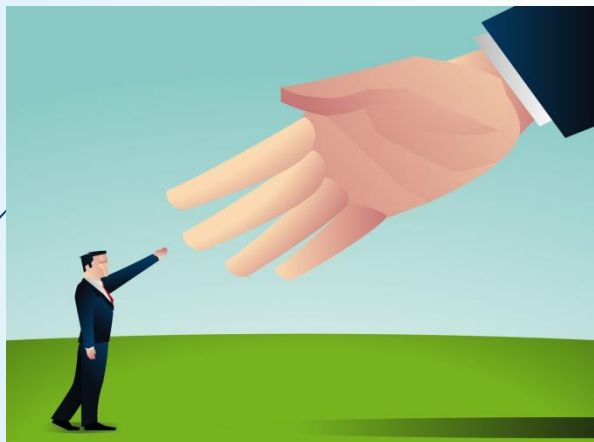
位於共同負擔公共設施用地

非共同負擔公共設施用地以抵費地、
公有土地指配者

土地未達最小分配面積
(合併分配於地價較低、深度較淺街廓，領取現金補償)

調整分配方法

同一宗土地跨占分配線二側



向面積較大之一側合併分配之

其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者應於分配線二側個別分配之

其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小積標準者

所有土地應
分配之面
積，合併後
仍未達最小
分配面積二
分之一者

申請與他土
地所有權人
合併分配者
外，應以現
金補償

所有土地應
分配之面
積，合併後
仍已達最小
分配面積二
分之一者

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

調整分配方法

分別共有土地共有人依該
宗應有部分計算之應分配
面積已達原街廓原路街線
最小分配面積標準

得分配為單獨所有



經共有人過半數及
其應有部分合計過
半數之同意或其應
有部分合計逾三分
之二之同意者



調整分配方法

重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。

重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。

重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地支配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。



分配上之特殊規定

重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。

主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建社會住宅之需要，得經協調後調整相關土地位次。

重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合公有道路、溝渠、河川等用地，依規定辦理抵充；其餘不屬前開用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充。



分配上之特殊規定

重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。

主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建社會住宅之需要，得經協調後調整相關土地位次。

公有土地指配順序：
本直轄市、縣(市)有土地
本鄉(鎮)有土地
國有土地
他直轄市、縣(市)有土地
他鄉(鎮)有土地

未列為共同負擔 公共設施用地之指配

公有土地優先指配

該公有土地管理機關依公有土地處分(撥用)之程序辦理

得以抵費地指配之

需地機關應配合重劃進度編列預算，按主管機關所定底價價購。
但依法得民營之公用事業用地，得辦理公開標售。

按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之

- 前項公有土地不足指配於未列為共同負擔之公共設施用地時，其指配順序如下：

依本條例施行細則第八十三條規定負擔順序未列入共同負擔之公共設施用地。

機關用地

其他公共設施用地

指配之公有土地包含已出租之土地，但不包含下列土地：

重劃計畫書核定前業經協議價購或徵收取得者

重劃計畫書核定前，已有具體利用或處分計畫且報經權責機關核定或有償撥用者

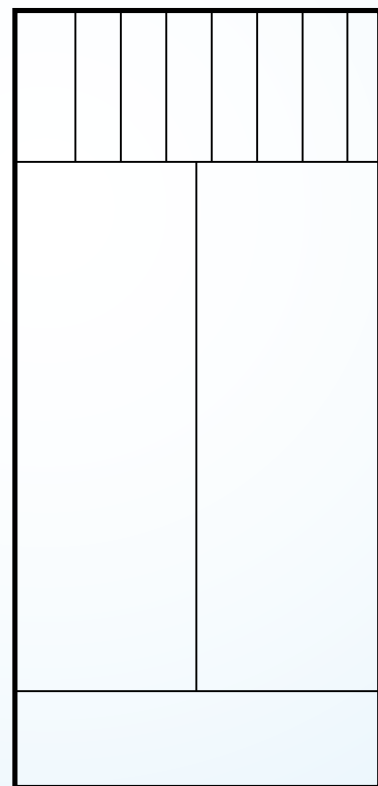
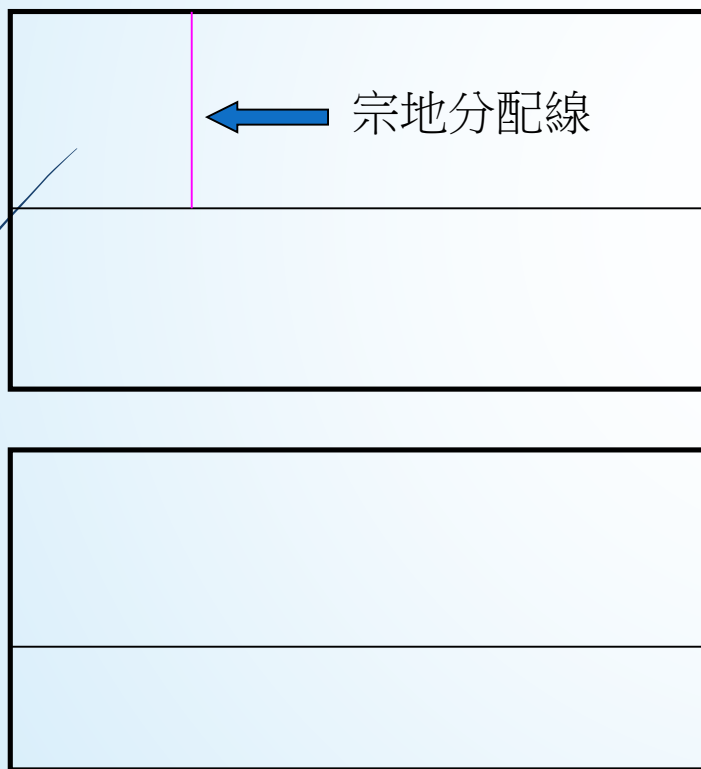
重劃計畫書核定前，社會住宅主管機關以住宅基金購置或已報奉核定列管為社會住宅用地有案者

非屬都市計畫公共設施用地之學產地

公私共有抵稅地

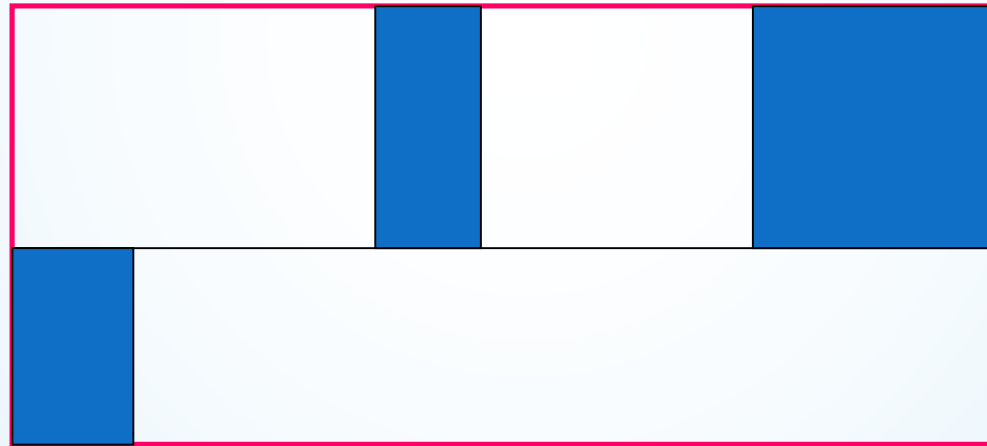
➡ 1.分配線：

街廓分配線



決定街廓分配線後，各街廓正面路街及側面路街已可確定，全區臨接地特別負擔亦可據以求得。

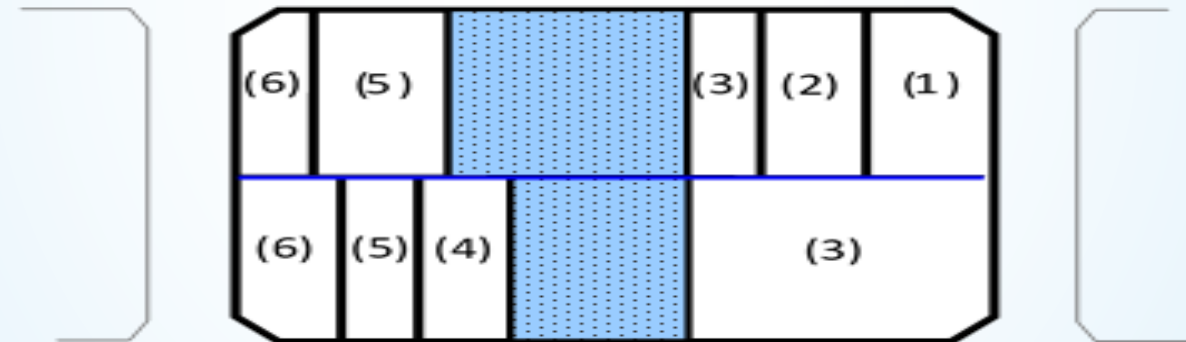
- 2. 重劃後土地之最小分配面積標準：
- 重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。



重劃前

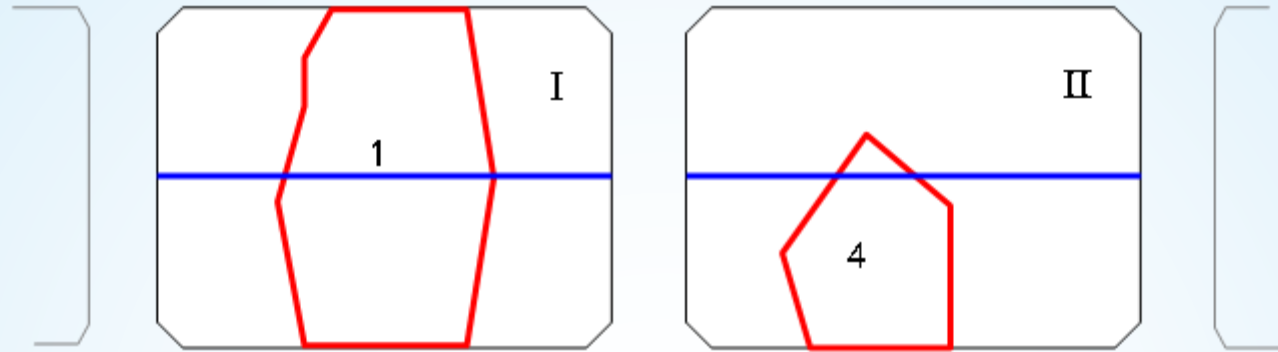


重劃後

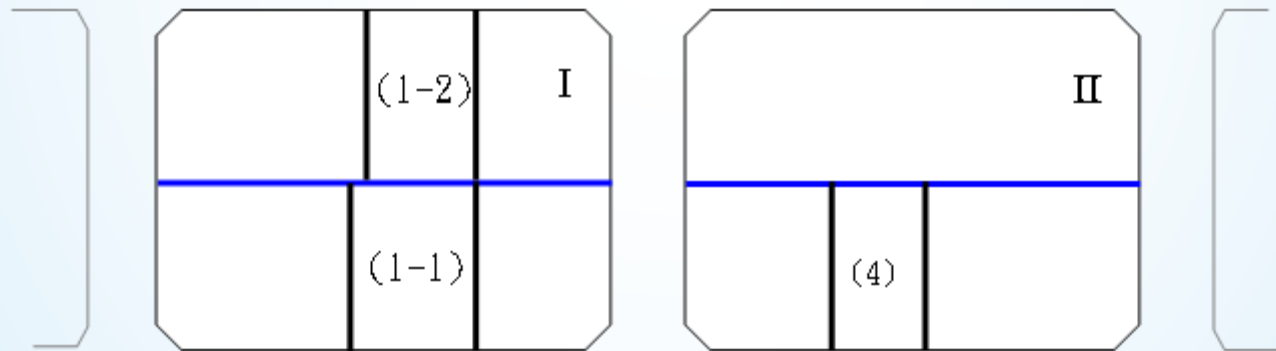


- 圖例
- (red) : 重劃前地籍
 - (blue) : 街廓分配
 - 1 : 重劃前位置
 - (black) : 重劃後地籍
 - [shaded blue] : 抵費地
 - (1) : 重劃後分配位

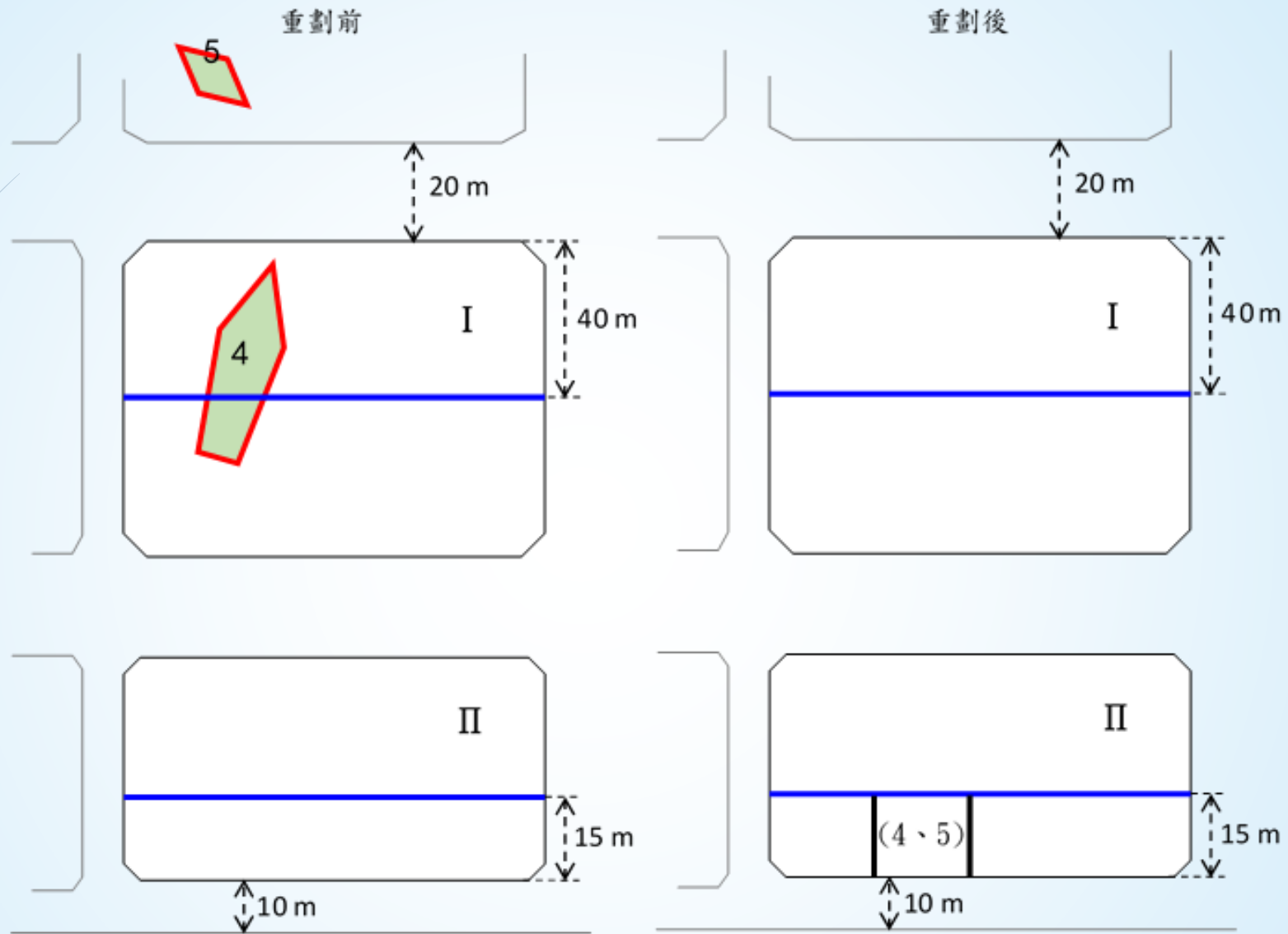
重劃前



重劃後

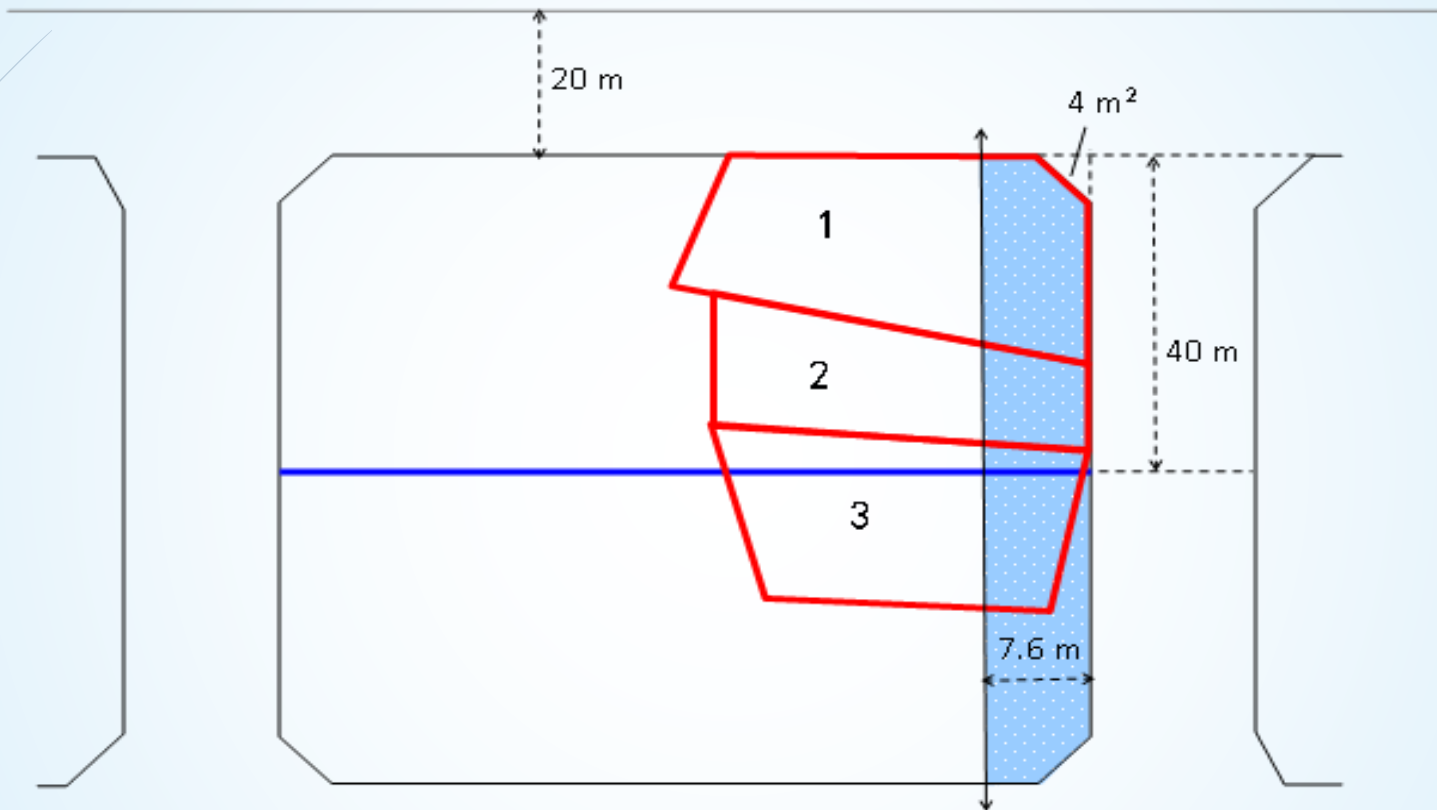


- 圖例
- (red) : 重劃前地籍
 - (blue) : 街廓分配
 - 1 : 重劃前位置
 - (black) : 重劃後地籍
 - I : 街廓編號
 - (1) : 重劃後分配位置

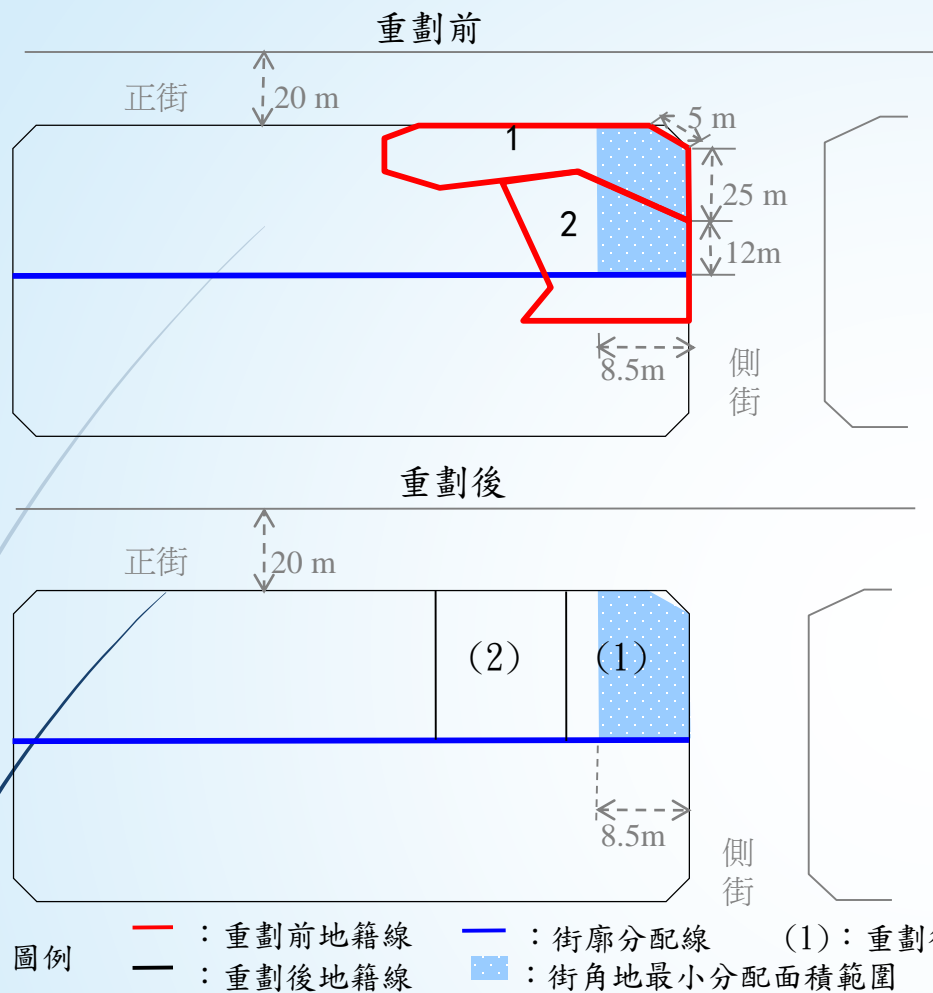


圖例
 — : 重劃前地籍 — : 街廓分配 1 : 重劃前位置
 — : 重劃後地籍 I : 街廓編號 (1) : 重劃後分配位

街角地第1宗土地分配，應以重劃前土地座落於街角最小分配面積範圍內，且該土地計算分配結果能達街角地最小分配面積標準者為限。



- 圖例
- : 重劃前地籍
 - : 街廓分配
 - 1 : 重劃前位置
 - : 街角地最小分配面積範圍



重劃前1地號與2地號街為跨占街角8.5公尺範圍內土地，重劃後分配面積皆達336平方公尺。

1地號：臨正街角線5公尺；臨側街線25公尺；跨占街角地面積100平方公尺。

2地號：臨正街角線0公尺；臨側街線12公尺；跨占街角地面積200平方公尺。

1地號指數

$$=(5/5)*0.4+(25/37)*0.2+100/300*0.4$$

$$=0.67$$

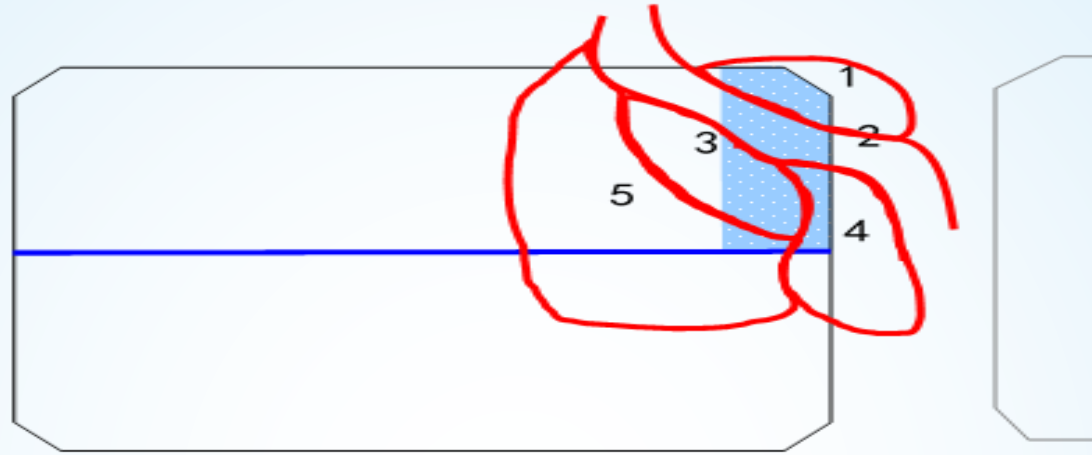
2地號指數

$$=(0/5)*0.4+(12/37)*0.2+200/300*0.4$$

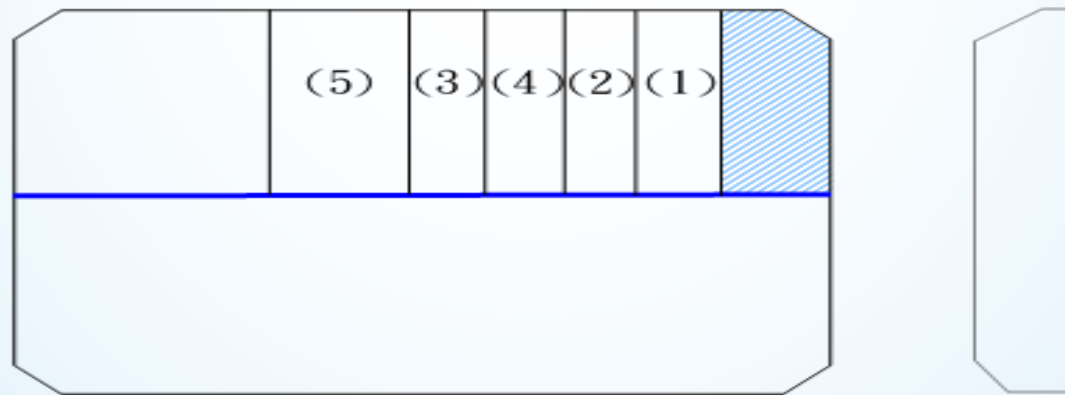
$$=0.33$$

1地號指數大於2地號指數，故以1地號分配於街角地第1宗位置，2地號分配於第2宗。

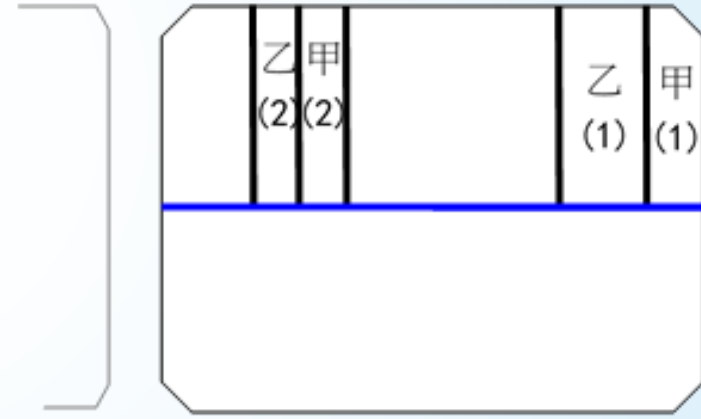
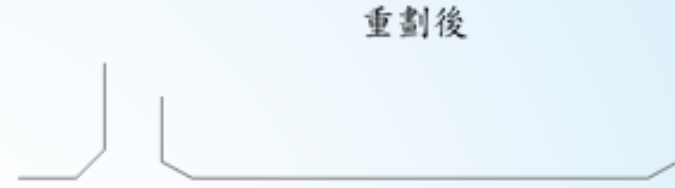
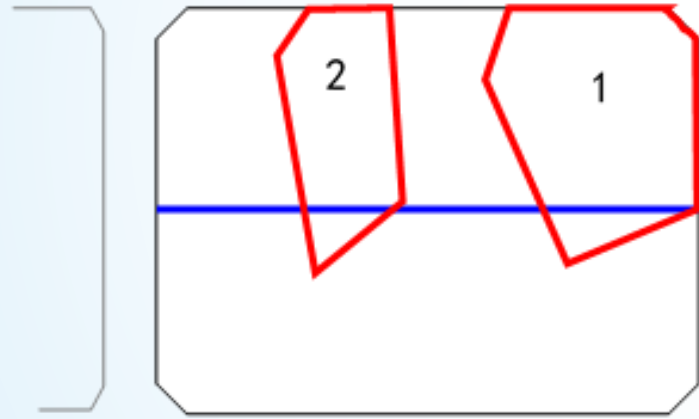
重劃前



重劃後

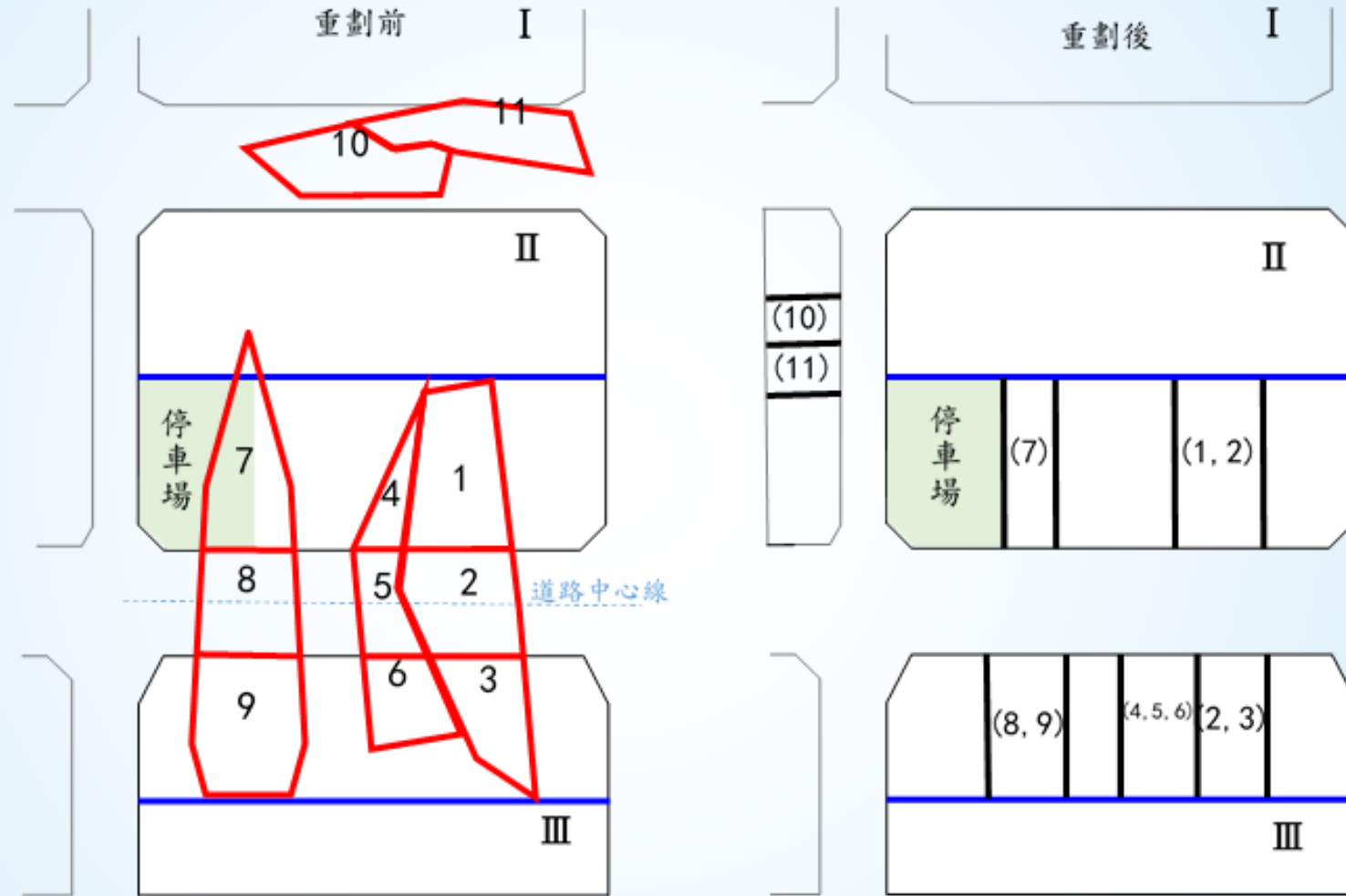


- 圖例
- : 重劃前地籍
 - : 重劃後地籍
 - : 街廓分配
 - : 街角地最小分配面積範圍
 - ▨ : 抵費地
 - (1) : 重劃後分配位置
 - 1 : 重劃前位置



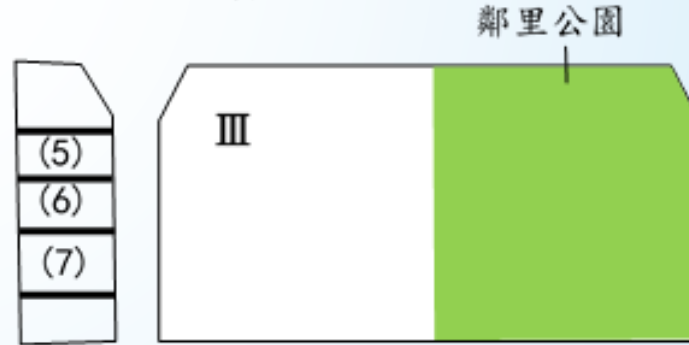
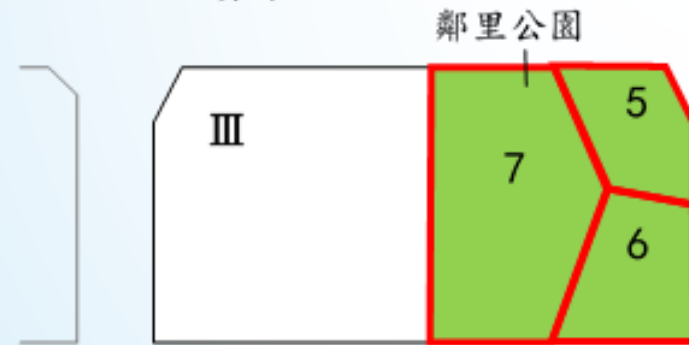
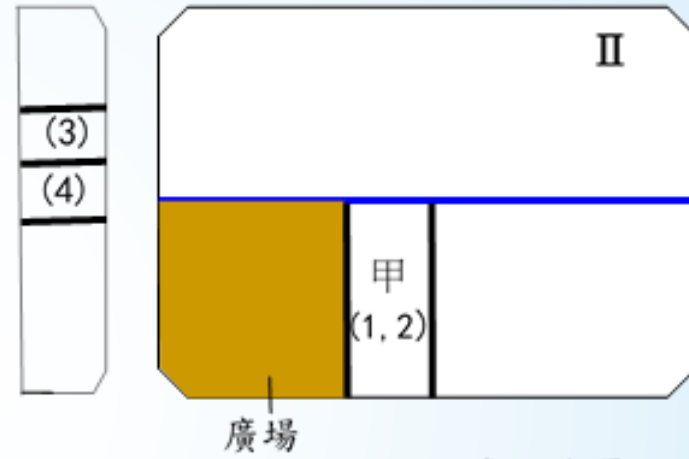
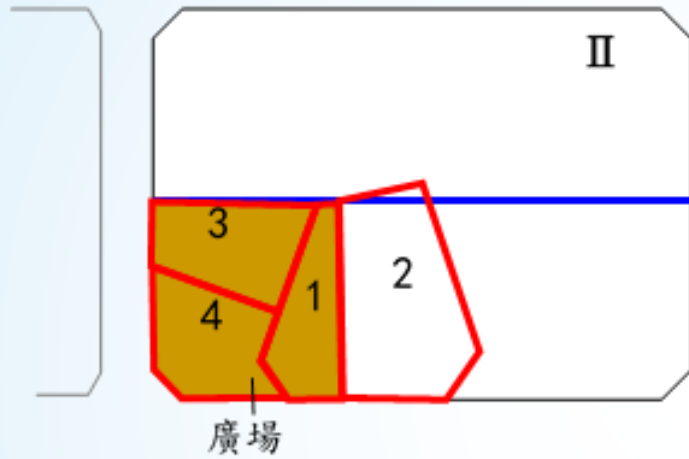
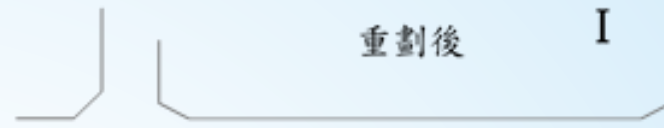
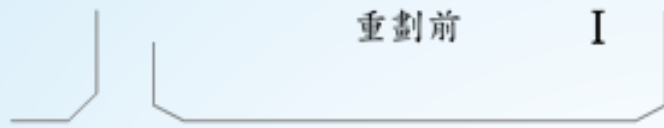
圖例

- (red) : 重劃前地籍
- (black) : 重劃後地籍
- (blue) : 街廓分配
- I : 街廓編號
- 1 : 重劃前位置
- (1) : 重劃後分配位



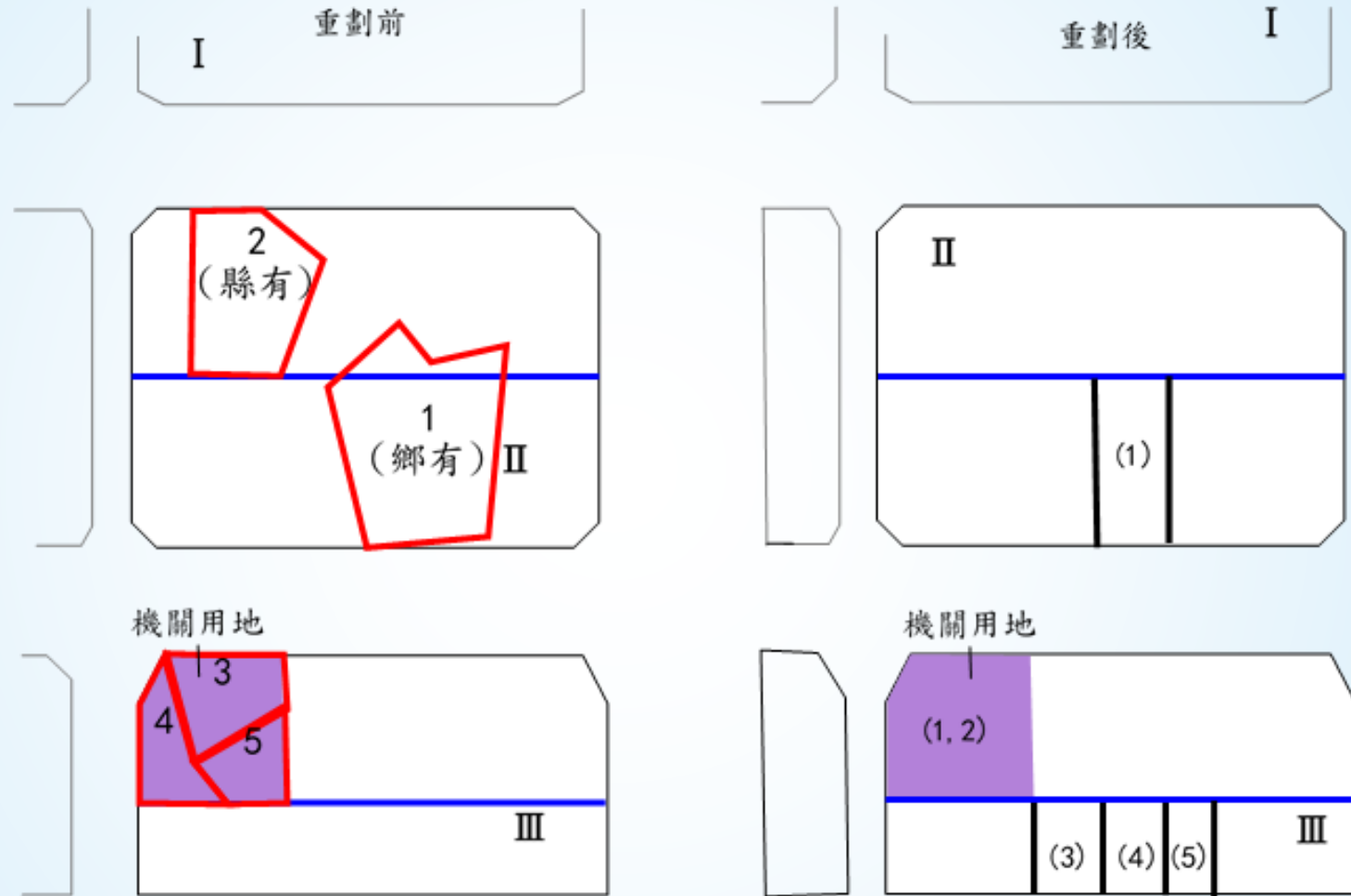
圖例

- (Red line) : 重劃前地籍
- (Blue line) : 街廓分配
- (Black line) : 重劃後地籍
- I : 街廓編號
- 1 : 重劃前位
- (1) : 重劃後分配位



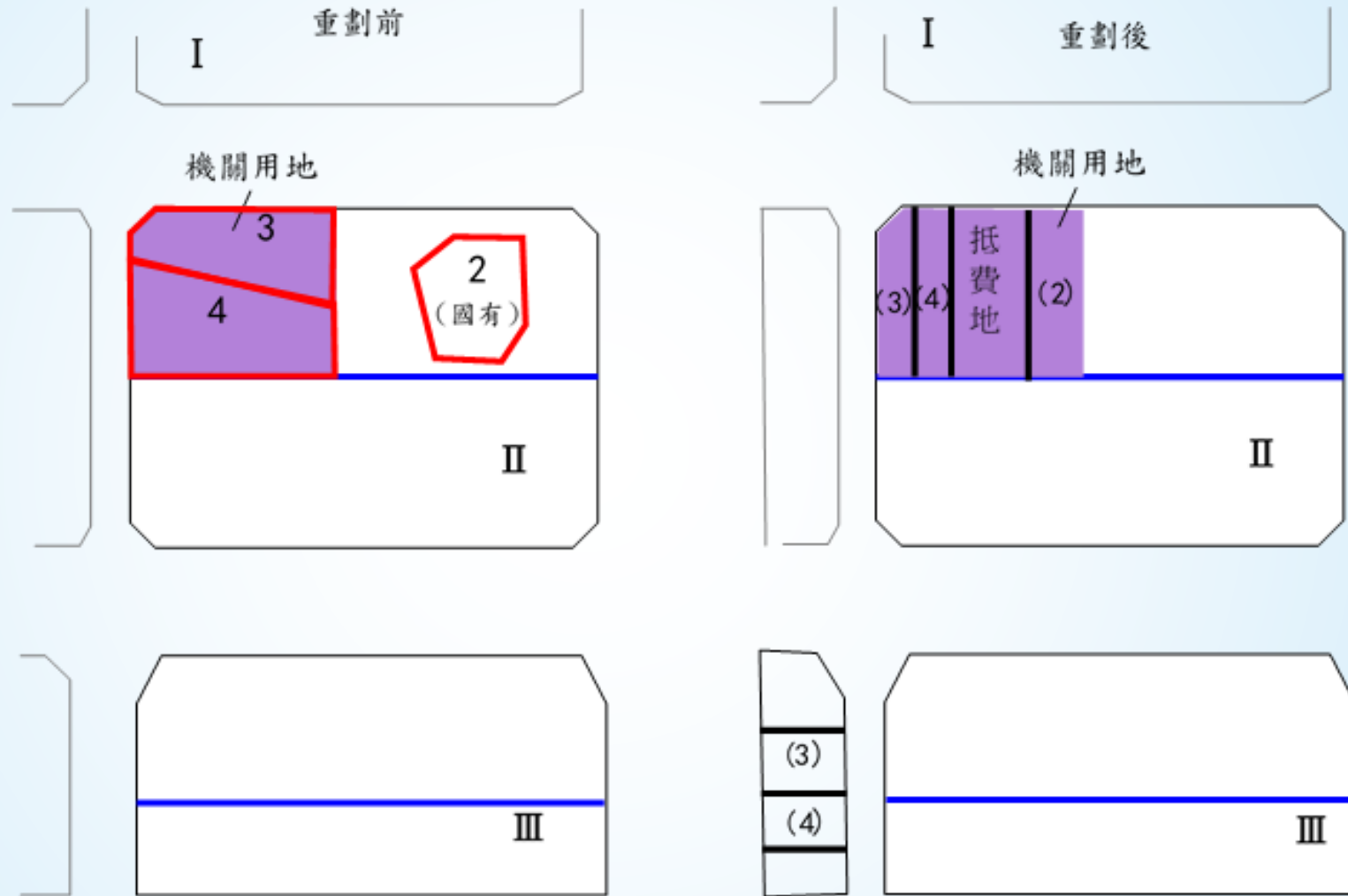
圖例

- (red) : 重劃前地籍
- (blue) : 街廓分配
- 1 : 重劃前位
- (black) : 重劃後地籍
- I : 街廓編號
- (1) : 重劃後分配位



圖例

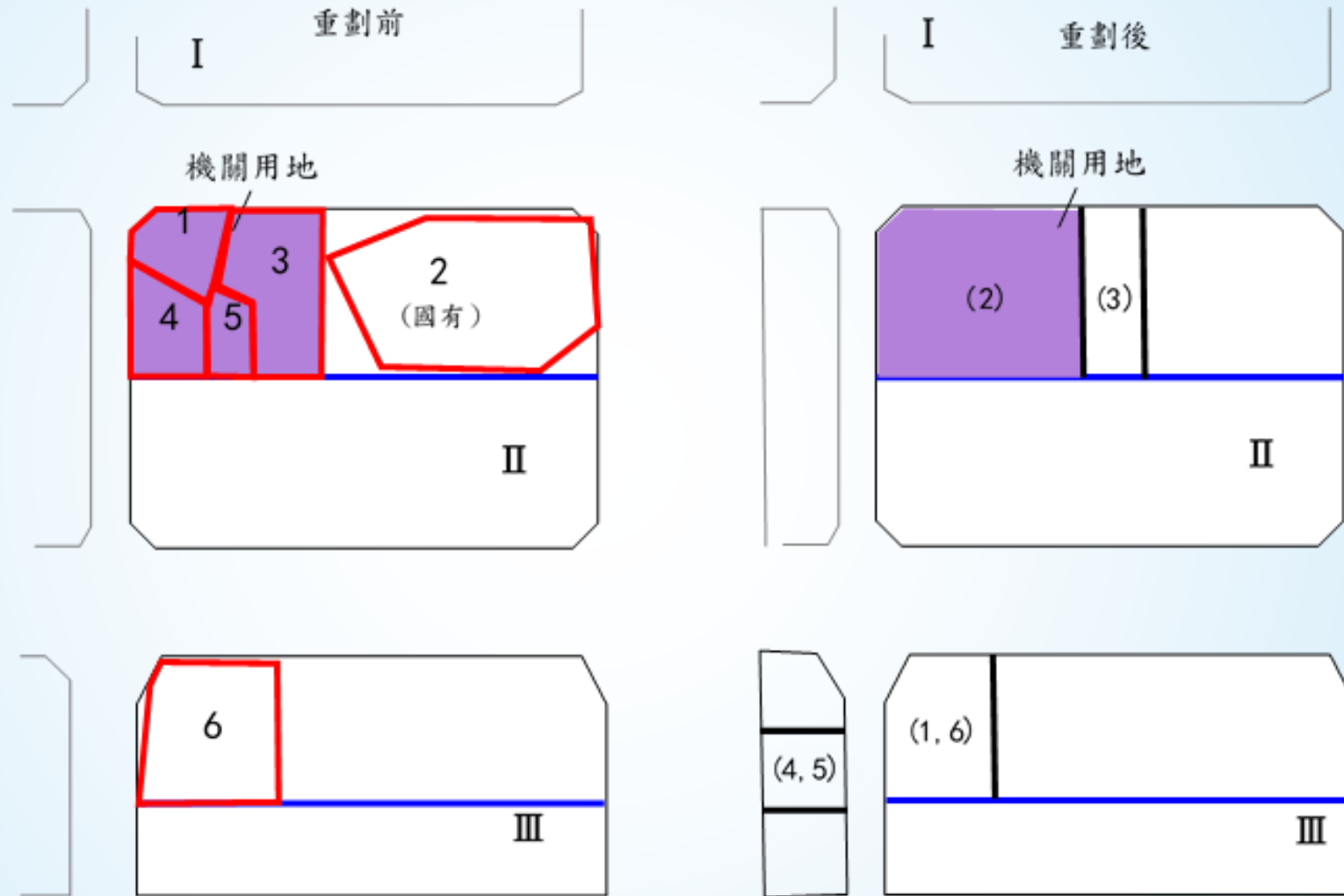
- (紅) : 重劃前地籍
- (藍) : 街廓分配
- 1 : 重劃前位
- (黑) : 重劃後地籍
- I : 街廓編號
- (1) : 重劃後分配位



圖例

— : 重劃前地籍 — : 街廓分配 1 : 重劃前位

— : 重劃後地籍 I : 街廓編號 (1) : 重劃後分配位



圖例

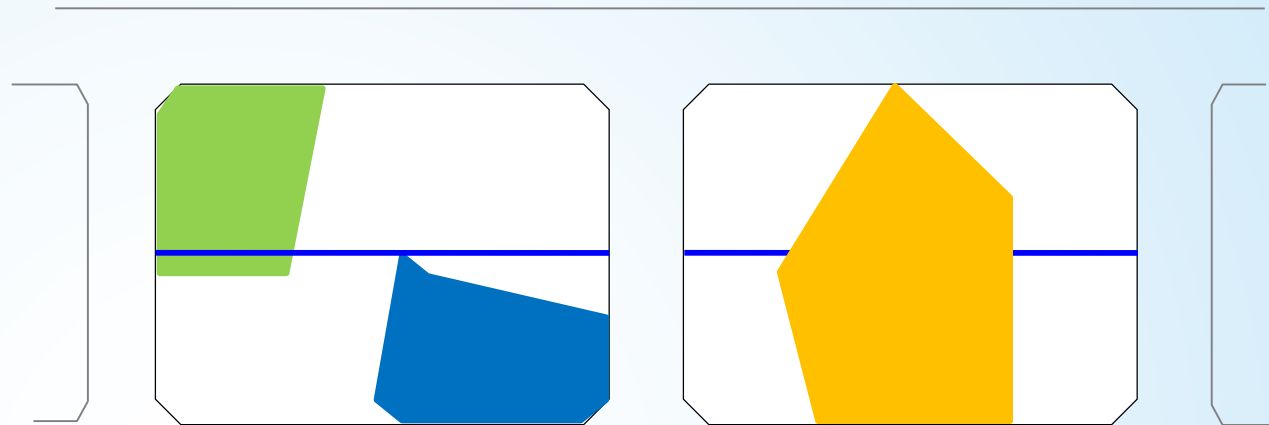
— (red) :	重劃前地籍	— (blue) :	街廓分配	1 :	重劃前位
— (black) :	重劃後地籍	I :	街廓編號	(1) :	重劃後分配位

市地重劃限制

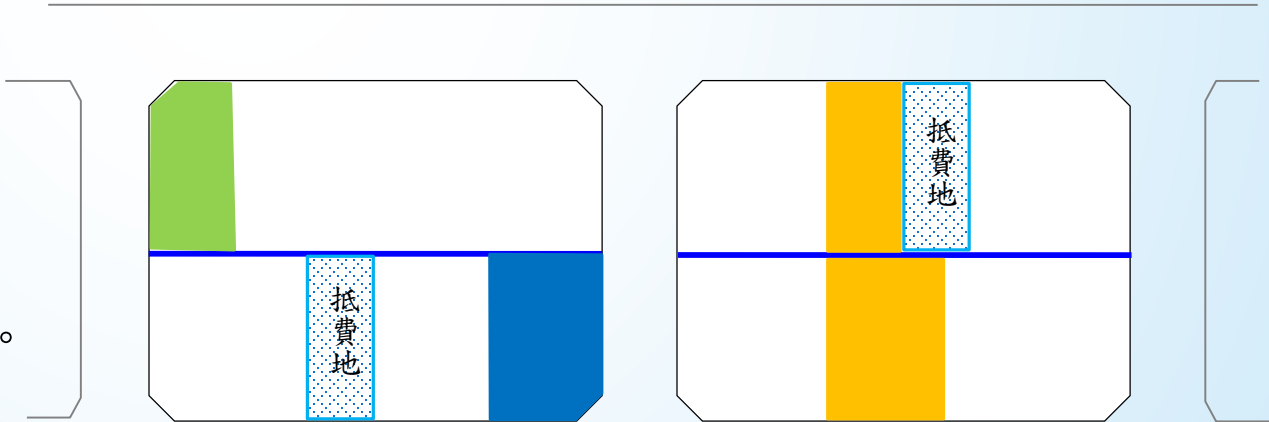
- ▶ 重劃後土地，無法集中分配以提高利用價值。
- ▶ 抵費地亦為零星分配。

重劃前A君所有3筆土地，重劃後按原位次分配成4筆。抵費地零星分配於各街廓內。

重劃前



重劃後



抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地登記為直轄市或縣(市)有管理機關為各該公共設施主管機關

抵費地登記為直轄市或縣(市)有管理機關為直轄市或縣(市)主管機關

重劃後土地接管

由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。管理機關為中央主管機關。

完成地籍測量後，以書面通知土地所有權人及使用人定期到場接管。

差額地價

實際分配之
土地面積多
於應分配之
面積

實際分配之
土地面積少
於應分配之
面積

主管機關應
於重劃土地
接管後三十
日內通知土
地所有權
人

按評定重
劃後地價
限期繳納
差額地價

按評定重劃後
地價發給差額
地價補償

逾期未繳
納，得移
送法院強
制執行。

逾期不領
取者存入
專戶保管



交接及清償

- ▶ 自辦市地重劃區辦竣土地登記後，重劃會應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場交接土地，並限期辦理遷讓或接管。逾期不遷讓者，得經理事會通過後訴請司法機關裁判。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第40條）



差額地價清償

- ▶ 自辦市地重劃區內土地，其應繳納差額地價逾期未繳清者，得由重劃會訴請法院裁判，並得依保全程序聲請司法機關限制其土地移轉登記。
（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第41條）
（民事訴訟法第七編保全程序第522條：債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強制執行者，得聲請假扣押。）

差額地價請求權之探討

■ 屬公法上請求權

■ 行政程序法第131條規定：

▶ 公法上之請求權，於請求權人為行政機關時，除法律另有規定外，因五年間不行使而消滅；於請求權人為人民時，除法律另有規定外，因十年間不行使而消滅。（行政程序法）

▶ 公法上請求權，因時效完成而當然消滅。

▶ 前項時效，因行政機關為實現該權利所作成之行政處分而中斷。

■ 行政執行法第七條規定：

行政執行，自處分、裁定確定之日或其他依法令負有義務經通知限期履行之文書所定期間屆滿之日起，五年內未經執行者，不再執行；其於五年期間屆滿前已開始執行者，仍得繼續執行。但自五年期間屆滿之日起已逾五年尚未執行終結者，不得再執行。



差額地價請求權之探討

民法第125條：

請求權，因十五年不行使而消滅。但法律規定期間較短者，
從其規定。

民法第128條：

消滅時效，自請求權可行使時起算。

民法第129條：

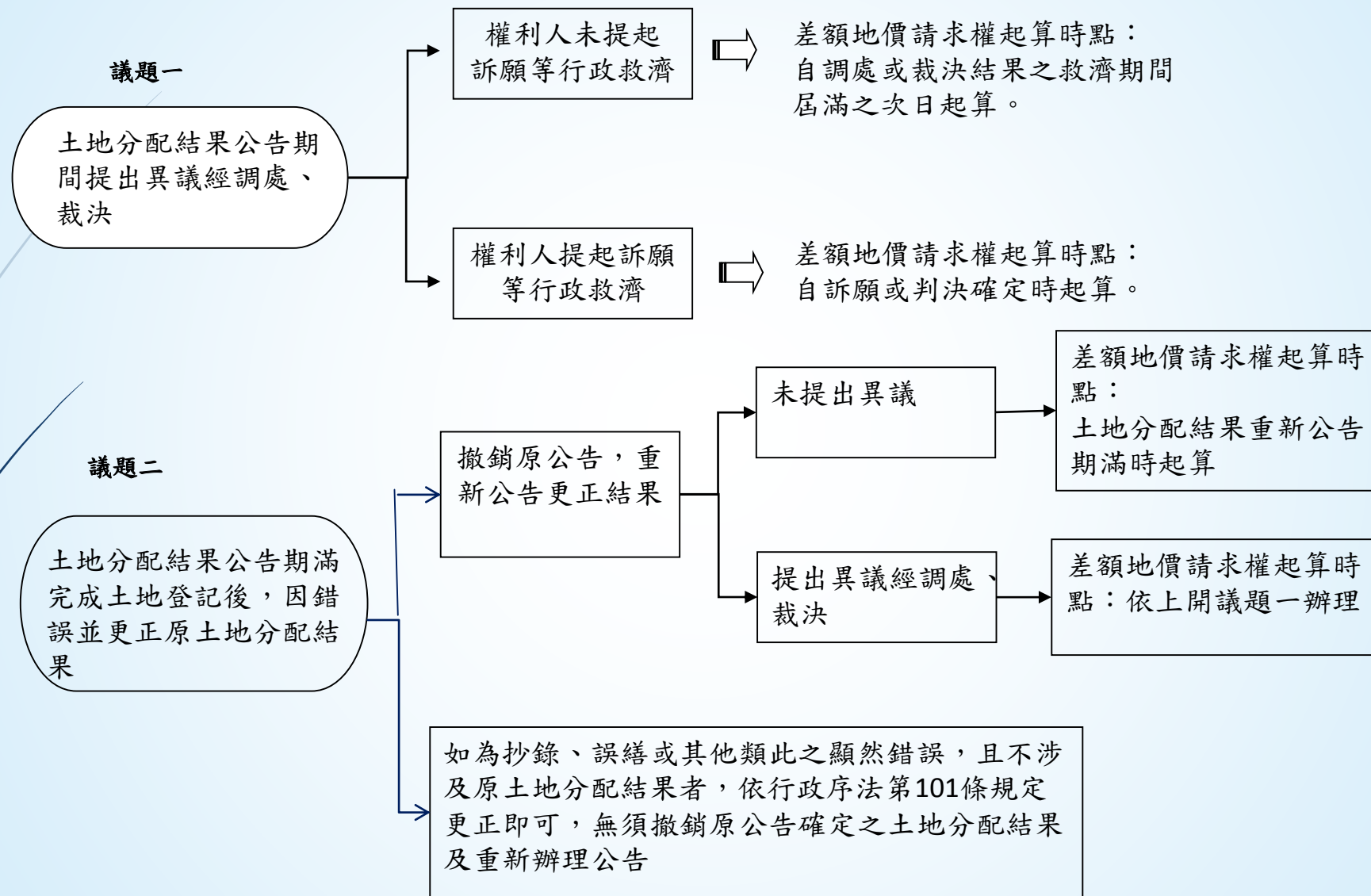
消滅時效，因左列事由而中斷：

請求、承認、起訴

差額地價請求權之探討

- ▶ 行政程序法施行前已發生之公法上請求權，適用民法規定(15年)，自行政程序法施行日(90年1月1日)起，殘餘期間起算較5年為長者，應縮短為5年(94年12月31日)。
- ▶ 差額地價請求權之行使，自公告分配結果確定時起算。(民法128條)
- ▶ 差額地價請求權於公告閱覽期滿時確定，執行期間即開始計算。
- ▶ 主管機關通知土地所有權人繳納或領取差額地價，僅具催繳、催領之性質。
- ▶ 差額地價准予分期繳納，於各期前一個月以函通知繳納，為觀念通知，非行政處分。另土地所有權人繳納分期之款項，似可認為屬一部清償而有承認請求權之情事，其請求權時效因承認而中斷，重行起算5年請求權時效。至於執行期間自處分確定之起算5年，併請注意執行期間之問題。
- ▶ 研修平均地權條例，請求權自接管之日起算十年。
- ▶ 差額地價請求權消滅時效後，禁止移轉註記應否塗銷？

差額地價請求權之探討



現金補償

現金補償

不能分配土地者

土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達最小分配面積標準二分之一

以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償

但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者

以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償

可分配土地而放棄分配土地者

已達最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地

應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償

地價換算

- ▶ 土地所有權人重劃後分配之土地，其原規定地價或前次移轉申報現值，按重劃前各宗土地參與分配之價值比例分別計列；其申報地價仍依其重劃前各宗土地之平均申報地價，按重劃後分配土地總面積計算總價並分算各宗土地之單價。
- ▶ 重劃後重劃區內各宗土地之當期土地現值，按各宗土地所屬地價區段計算公告之。
- ▶ 第一項地價計算，應於重劃土地地籍整理後一個月內完成，據以編造地價冊，並通知各宗土地所有權人及稅捐稽徵機關，作為重劃後土地課徵地價稅及土地增值稅之依據。



- ▶ 市地重劃區內共同負擔之公共設施用地，於重劃後，應以其毗連土地之平均申報地價改算其申報地價。
- ▶ 市地重劃區內之抵費地應以其毗鄰土地之平均申報地價為其申報地價，免辦公告及申報手續。

重劃前某戶平均申報單位地價、重劃後某戶分配土地申報地價總額、重劃後某宗土地申報地價總額及重劃後某宗土地申報單位地價之計算公式

- 一、某戶參加重劃各宗土地重劃前總申報地價 / 某戶參加重劃各宗土地重劃前總面積 = 重劃前某戶平均申報單位地價。
- 二、一式 × 重劃後某戶分配各宗土地總面積 = 重劃後某戶分配土地申報地價總額。
- 三、二式 × (某宗土地評定重劃後總地價 / 某戶分配土地重劃後總評定地價) = 重劃後某宗土地申報地價總額。
- 四、三式 ÷ 該宗土地重劃後面積 = 重劃後某宗土地申報單位地價。



【範例一：無增配】

土地所有權人：AAA

縣（市）

身分證字號：

期市地重劃區重劃後宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表

換算月份：

重劃前土地資料												
區	段	小段	地號	面積	持分	持分面積	取配面積 ^a (1)	重劃前 評定地價(2)	地價換算後面積 ^a (3)	前次移轉 日期及現值	各宗土地 價值比例(5)	同一前次移轉日期、地價 土地之價值比例
左營區	菜公段	四	257-5	391.00	1/1	391.00	391.00	29,000	354.34	59年08月 45.4元	35434 / 97497	
左營區	菜公段	四	259	238.00	1/1	238.00	219.65	32,000	219.65	59年08月 45.4元	21965 / 97497	
左營區	菜公段	四	284	454.00	1/1	454.00	336.84	30,000	315.79	59年08月 45.4元	31579 / 97497	88978 / 97497
左營區	菜公段	四	294-1	94.00	1/1	94.00	94.00	29,000	85.19	62年07月 60.7元	8519 / 97497	8519 / 97497
合計									974.97 (4)		1 / 1	1 / 1

重劃後土地資料											重劃後原地價		
區	段	小段	地號	面積	持分	持分面積	應分配權利面積G	增配面積	重劃後評定地價	土地結果 公告年月	權利比例	前次移轉日期	前次移轉現值
左營區	福文段		3	579.18	1/1	579.18	579.18	0	42,372	95年10月	88978 / 97497	59年08月	45.4元
											8519 / 97497	62年07月	60.7元

(3) = (1) × (2) / 預配位置重劃前地價

(5) = (3) / (4)



【範例二：增配】
土地所有權人：BBB

縣（市） 期市地重劃區重劃後宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表
身分證字號：
換算月份：

重劃前土地資料												
區	段	小段	地號	面積	持分	持分面積	取配面積a	重劃前評定地價	地價換算後面積a'	前次移轉日期及現值	各宗土地價值比例	同一前次移轉日期、地價土地之價值比例(1)
左營區	菜公段	四	49-3	15.00	1/1	15.00	15.00	32,000	15.00	59年08月 45.4元	1500 / 26888	
左營區	菜公段	四	49-6	108.00	1/1	108.00	108.00	29,000	97.88	59年08月 45.4元	9788 / 26888	11288 / 26888
左營區	菜公段	四	258	156.00	1/1	156.00	156.00	32,000	156.00	60年08月 47.8元	15600 / 26888	15600 / 26888
合計									268.88		1 / 1	1 / 1

重劃後土地資料										重劃後原地價			
區	段	小段	地號	面積	持分	持分面積(4)	應分配權利面積G(2)	增配面積(3)	重劃後評定地價	土地結果公告年月	權利比例(5)	前次移轉日期	前次移轉現值
左營區	福文段		1	168.00	1/1	168.00	165.50	2.50	41,135	95年10月	6948 / 16800	59年08月	45.4元
											9602 / 16800	60年08月	47.8元
											250 / 16800	95年10月	41,135元

* 若有增配之情形：

原地價部份，(5) = 【(1) × (2)】 / (4)

增配部份，(5) = 【(1) × (3)】 / (4)

市地重劃負擔總費用證明書之核發

- ✘ 核發對象：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準，但依規定於公告期間提出異議者，以調處或裁決成立之日為準。
- ✘ 負擔總費用之計算：公共用地部分，以土地所有權人實際負擔之土地按重劃土地分配結果公告期滿時之當期公告土地現值計算；工程費用、重劃費用及貸款利息部分，按土地所有權人實際應負擔之數額計算；其以現金繳納者，以實際繳納數額為準。
- ✘ 重劃區內公共設施用地，由土地所有權人無償提供，或部分土地所有權人自願單獨負擔者，其地價應列入該等土地所有權人之重劃負擔。非由土地所有權人負擔之重劃費用，不得計入重劃負擔總費用證明書。

核發費用證明書（自辦）

- ▶ 土地登記辦竣，且重劃區工程經各該工程主管機關接管後，**直轄市或縣(市)主管機關**應通知重劃會依下列規定按宗計算每一土地所有權人重劃負擔總費用數額，列冊送請審核後，發給市地重劃負擔總費用證明書：（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第36條第2項）
- ▶ 1. 公共設施用地，以土地所有權人實際負擔之公共設施用地，按重劃土地分配結果公告期滿時之當期公告土地現值計算。
- ▶ 2. 工程費用、重劃費用及貸款利息，以送經該管直轄市或縣(市)主管機關核定之計算負擔總計表所列費用為準。



市 區 市地重劃區負擔總費用證明書

民國 年 月 日
府地劃字第 號

土 地 標 示							負 擔 總 費 用			備 註		
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (平方公尺)	持分	持分面積 (平方公尺)	本筆負擔總 金額(元)	本筆負擔持分 金額(元)	公告確定日期			
									年		月	日

一、上列土地重劃負擔總費用新台幣 元整

業經依照平均地權條例第六十條規定扣繳完畢特予證明。

二、土地所有權人於重劃後第一次土地所有權移轉時，提出本重劃負擔總費用證明書，申請稅捐稽徵機關依平均地權條例第三十六條、第三十八條暨同條例施行細則第五十四條規定，自土地漲價總數額減去上開重劃總費用後計徵土地增值稅。

上給 土地所有權人：

國民身份證統一編號：

住 址：

土地稅優惠

地價稅及田賦

辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免

辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收二年。

➤ 係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。

土地增值稅

經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。

土地重劃負擔總費用並視為土地所有權人為改良土地已支付之費用，得自土地移轉之漲價總數額中扣除。

財務結算

抵費地之處理

按底價讓售為社會住宅、公共事業或行政院專案核准所需用地

公共事業，以政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或以社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。

應訂定底價辦理公開標售

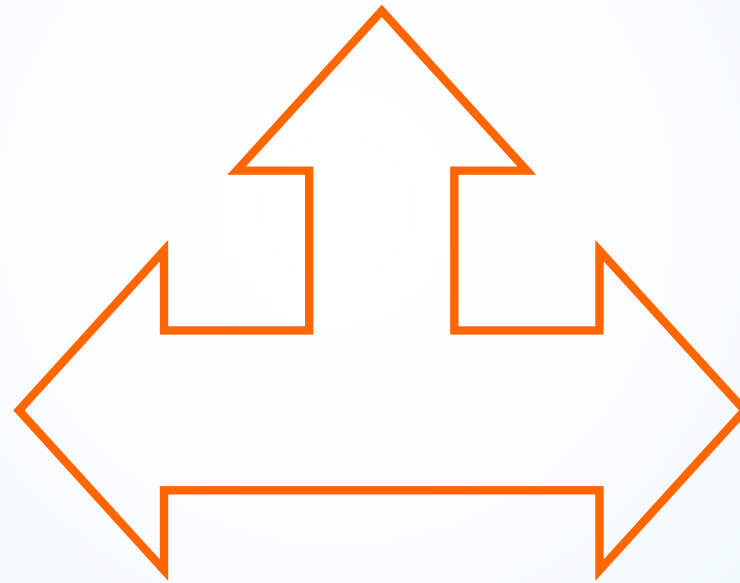
底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價

無人得標時，得在不影響重劃財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權

得於重劃負擔總費用已清償之原則下，辦理公開標租或招標設定地上權

重劃區之帳務，應於重劃完成之日起一年內完成結算公告之。

盈餘半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用。如有不足時，應由實施平均地權基金貼補之。



重劃區之抵費地售出後所得價款應優先抵付重劃負擔總費用

抵費地之處理(自辦)

- ▶ 抵費地在未出售前，以直轄市或縣(市)主管機關為管理機關，於出售後，登記與承受人。(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第39條第2項)
- ▶ 抵費地出售後，應由重劃會造具出售清冊二份，送請該管直轄市或縣(市)主管機關備查，並由直轄市或縣(市)主管機關於備查同時，檢附清冊一份通知該管登記機關作為當事人申請移轉登記時之審查依據。(獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第43條)

- ▶ 自辦市地重劃區內抵費地之出售，應於重劃工程竣工驗收，**並報經主管機關同意後為之**。但重劃工程未竣工驗收係因不可歸責於重劃會之事由，並經主管機關同意者，不在此限。
- ▶ 前項**抵費地出售方式、對象、價款及盈餘款之處理應由理事會訂定並提報會員大會**通過後辦理之。所得價款應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息。（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第42條）

依獎辦第13條規定，
得授權理事會辦理

地上物拆遷補償費、差額地價及現金補償繳領或提存

土地分配異議協調處理或訴請司法機關裁判

經法院判決確定應給付之費用尚未給付者

■ 增訂第42條之1

未完成

直轄市或縣(市)主管機關得酌定保留部分抵費地，暫緩出售

- 代為執行

- 保障民眾權益

- ▶ 重劃會對於前項第一款或第三款事項怠於執行者，直轄市或縣(市)主管機關得比照本條例施行細則第八十四條規定辦理公開標售抵費地，並以所得價款代執行之。(42-1)

完成財務結算

出售最後一筆
抵費地

- ▶ 自辦市地重劃於抵費地全數出售前，理事會應先辦理結算，並報請直轄市或縣市政府備查後公告
 - ▶ 前項公告應張貼於重劃區適當位置、當地鄉(鎮、市、區)公所及村(里)辦公處之公告牌。
- (45)

重劃報告

主管機關應於市地重劃完成結算後六個月內撰寫重劃報告層報中央主管機關備查(公辦)

重劃會應於完成財務結算後，檢附重劃報告，送請直轄市或縣（市）主管機關備查，並報請解散（自辦）



簡報完畢

敬請指教