

自辦市地重劃之法規與實務

地政司

姬世明

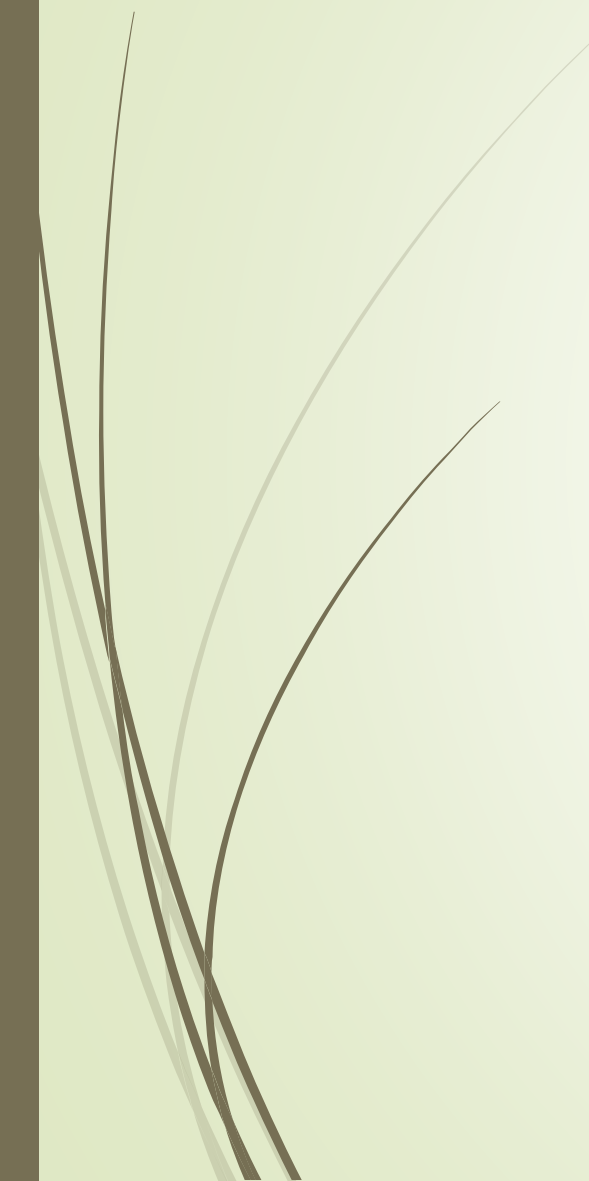


大綱

- ➡ 市地重劃介紹
- ➡ 自辦重劃之發起與組織
- ➡ 重劃負擔計算
- ➡ 土地分配設計
- ➡ 建物拆遷與爭議處理
- ➡ 抵費地處分



1.市地重劃介紹

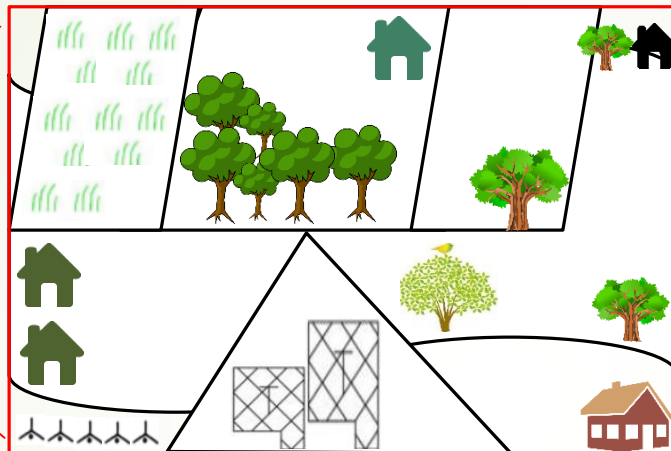
- 意義
 - 法令依據
 - 與區段徵收比較
 - 開發主體
 - 作業程序
- 

市地重劃意義

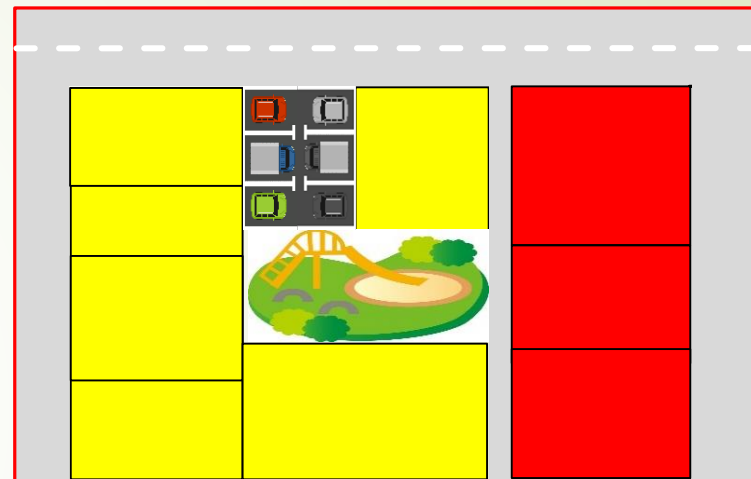
依照都市計畫規劃內容



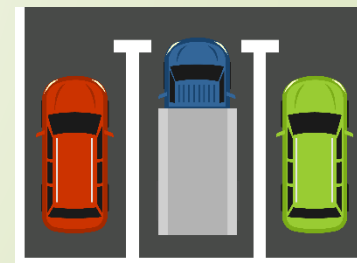
將區域內各宗畸零、
使用分散之土地



透過土地交換分合
重新整理



地主領回形狀方正、即可建築土地



地主負擔公共設施用地及興建費用

市地重劃主要法令依據：

平均地權條例(56~67條)及其施行細則(81~92條)。

市地重劃實施辦法。

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法。

市地重劃辦理地區：

平均地權條例第56條規定

新設都市地區之全部或一部,實施開發建設者	舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者	都市土地開發新社區者	經中央主管機關指定限期辦理者
----------------------	-----------------------------------	------------	----------------

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。

市地重劃與區段徵收之比較

開發方式 項目	市地重劃	區段徵收
法律依據	平均地權條例、市地重劃實施辦法、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法	土地徵收條例、區段徵收實施辦法
辦理地區	都市土地	都市或非都市土地
開發本質	以地籍交換分合方式取得鄰里性公共設施用地，並依受益者付費精神，由地主負擔用地及建設費用	配合政府重大政策或經濟發展需要，全面徵收，重新規劃整理
開發主體	政府或私人	政府
土地取得方式	交換分合	全面徵收
取得之公共設施用地	限於道路、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、零售市場等10項鄰里性公共設施用地	除道路等10項公共設施用地外，尚可取得經主管機關核定之公共建設用地（如大學用地、文教用地、車站用地、機關用地、污水處理廠用地、貨運園區、產業園區等）。
地主分配比例	50%~55%	40%~50%(抵價地), 大部分40%

市地重劃與區段徵收之比較

開發方式 項目	市地重劃	區段徵收
地權關係	原有土地扣除抵費地後，仍分配予土地所有權人， 視為原有土地 。他項權利及租約可轉載於重劃後土地	土地所有權由政府徵收取得，所有權、他項權利及耕地租約予以清理消滅， 開發後重新分配土地予地主
土地分配原則	按重劃前原有土地相關位次分配予原土地所有權人	土地所有權人公開抽籤自由選擇土地，不受原有位次限制
建物處理式	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	範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕應繳納之差額地價
經費負擔	由政府先行籌措，並由土地所有權人按受益比例負擔(抵費地)	由政府先行籌措，再由取得之可建地標售價款抵付
土地之利用	政府可取得部分公共設施用地，但土地不易集中供較佳之利用	政府統籌規劃，可取得國家重大政策所需用地

市地重劃開發主體

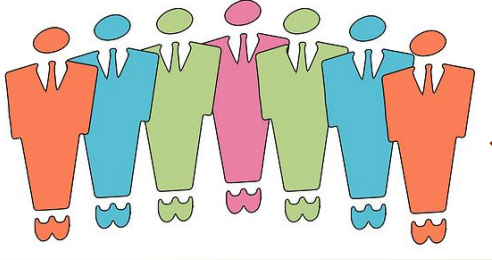
公辦市地重劃

自辦市地重劃



由直轄市/縣(市)政府辦理

由土地所有權人自組重劃會辦理



重劃會



平均地權條例第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。

市地重劃主要作業程序

9

審議機關

公辦重劃

內政部

自辦重劃

管轄直轄市、縣(市)政府

審議

選定重劃範圍

座談會

重劃計畫書報請核定

核定重劃計畫書

重劃計畫書公告及通知

地上物拆遷補償

工程施工

土地分配結果公告及通知

土地分配異議處理

所有權登記及點交土地

財務結算

自辦市地重劃區 必須先成立重劃會

報核前及公告前
均應經會員大會決議通過

自辦重劃之發起

- 性質與作業流程
- 籌備會發起與權責
- 會員大會權責
- 主管機關核准程序
- 虛灌人頭問題探討

獎勵土地所有權人自辦市地重劃制度

► 背景與緣起

- 市地重劃可提高土地利用價值，促進都市發展，亦可解決公共設施保留地問題。為鼓勵民間擴大辦理市地重劃，民國66年「平均地權條例」增訂第58條規定，市地重劃得由土地所有權人自行組織重劃會辦理，並於民國68年發布「獎勵都市土地所有權人辦理重劃辦法」做為實務執行之依據。



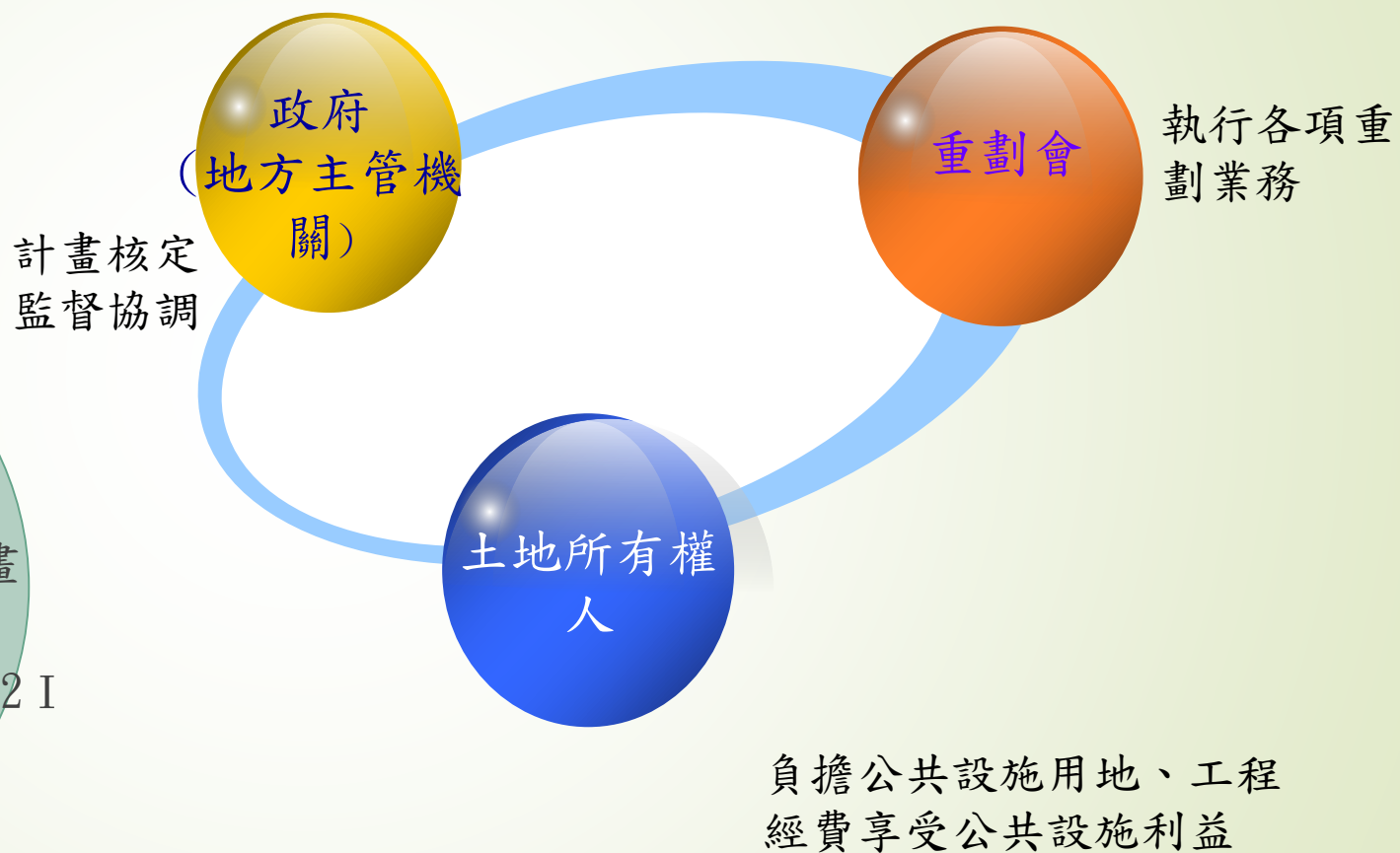
自辦市地重劃

- ▶ 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。（平權58條）
- ▶ 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。

自辦市地重劃主管機關與重劃會及土地所有權人關聯

直轄市或縣市政府應核定事項不得以備查辦理，並以市府名義為之

- 核准籌備會成立。§ 8 I
- 核准成立重劃會。§ 11 IV
- 核定重劃範圍。§ 20 I
- 核准實施市地重劃（核定重劃計畫書）。§ 25 I
- 核定公共設施工程預算書圖。§ 32 I
- 核定計算負擔總計表。§ 33 II



自辦重劃性質

- ▶ 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，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。

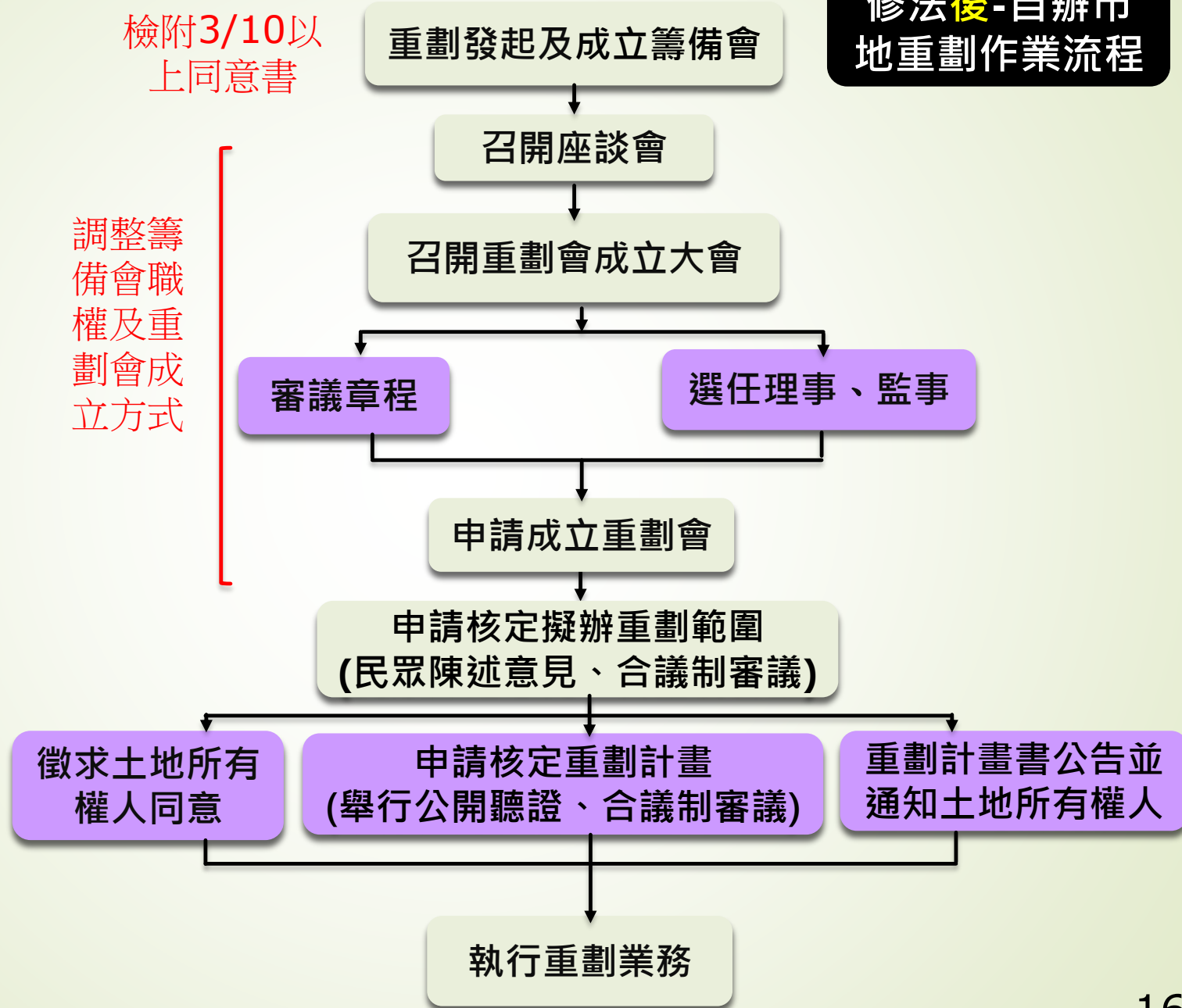


又自辦市地重劃原則上重劃區內私有土地過半數之所有權人以集體同向之意思表示所形成，有一集體契約之性質在內。因此自辦市地重劃會之產生，乃屬眾人私法自治之結果，其與重劃區內土地所有權人間並無上下隸屬或服從的關係存在，其彼此間財產上權利義務之私權關係，並非基於公權力課以人民給付義務或公法上原因發生財產之給付，是自辦市地重劃會之組織、重劃土地分配、差額地價補償及重劃費用之負擔等爭執，應循民事訴訟程序救濟。

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 土地所有權人阻撓施工	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 依保全程序聲請限制移轉 登記

修法後-自辦市地重劃作業流程



檢附3/10以上同意書

調整籌備會職權及重劃會成立方式

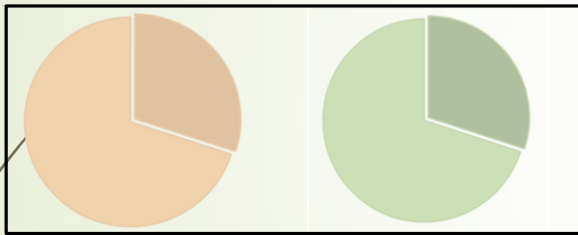
調整為重劃會職務及增加主管機關行政措施

籌備會發起及權責

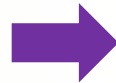
- ▶ 提高籌備會發起人數及所有土地面積限制 符合正當行政程序
§8
- ▶ 限縮籌備會權責 §9、11 符合法律保留原則

擬辦重劃範圍土地所有權人總數為一人者，不得自辦市地重劃

土地所有權人
人數 > 30% + 持有土地面積 > 30%

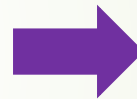


提出申請



主管機關

核准



成立籌備會



通知全體
土地所有權
人

召開重劃會成立大會
(選舉理事、監事及審議章程)



提出申請



主管機關

核准



成立重劃會



不予核准成立籌備會之情形§8

有第8條
第3項5款
情形

1

擬辦重劃範圍小於1個街廓。但都市計畫另有規定範圍者，不在此限。

2

非屬都市計畫指定整體開發地區，公有土地管理機關已有具體利用或處分計畫，且報經核定。(但書另有規定)

3

經政府擬定開發計畫或有重大建設。

4

擬辦重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區，且涉及擬辦重劃範圍都市計畫變更。

5

經政府指定以區段徵收方式開發。

重劃會章程應載明事項：

- 一、重劃會名稱及會址。
- 二、重劃範圍。
- 三、會員大會召開之條件及程序。
- 四、會員之權利及義務。
- 五、理事、監事之名額、選任及解任。
- 六、理事會及監事會之權責。
- 七、出資方式、財務收支程序及財務公開方式。
(出資者不限制須為法人)
- 八、章程之訂定及修改。
- 九、依第三十四條第二項規定訴請司法機關裁判之期限及逾期不訴請裁判之處理。

理事會選任及職權

理事會應由理事七人以上組成，並由理事互選一人為理事長；監事名額不得逾理事名額三分之一。但重劃會會員人數為八人以下時，應由一人為監事，其餘會員均為理事。

理事及監事個人於擬辦重劃範圍所有土地面積應達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。（獎辦11）

理事會之權責如下：（獎辦14）

- 一、選任或解任理事長。
 - 二、召開會員大會並執行其決議。
 - 三、研擬重劃範圍。
 - 四、研擬重劃計畫書草案。
 - 五、代為申請貸款。
 - 六、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。
 - 七、工程設計、發包、施工、監造、驗收、移管及其他工程契約之履約事項。
 - 八、研擬重劃分配結果草案。
 - 九、異議之協調處理。
 - 十、撰寫重劃報告。
 - 十一、其他重劃業務應辦事項。
- 理事會對於前項各款事項之決議，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。
- 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直轄市或縣（市）主管機關備查。

會員大會權責

- 一、修改重劃會章程。
- 二、選任、解任理事及監事。
- 三、監督理事及監事職務之執行。
- 四、審議擬辦重劃範圍。
- 五、審議重劃計畫書草案。
- 六、審議禁止或限制事項。
- 七、審議拆遷補償數額。
- 八、審議預算及決算。
- 九、審議重劃前後地價。
- 十、認可重劃分配結果。
- 十一、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。
- 十二、審議抵費地之處分。
- 十三、審議理事會及監事會提請審議事項。
- 十四、審議其他事項。

會員大會權責除第一款至第五款、第十款及第十三款外，得經會員大會決議授權由理事會辦理。

會員大會權責

▶ 限縮籌備會功能，強化會員大會權責

§13、20、25、34 符合法律保留原則

理事會



- 研擬重劃範圍
- 研擬重劃計畫書
- 研擬重劃分配結果草案



會員大會通過



會員同意

人數 > 1/2 + 所有土地面積 > 1/2

~~不得授權理事會之權責~~

1. 修改重劃會章程

2. 選任、解任理事及監事

3. 監督理事及監事職務執行

4. 審議擬辦重劃範圍

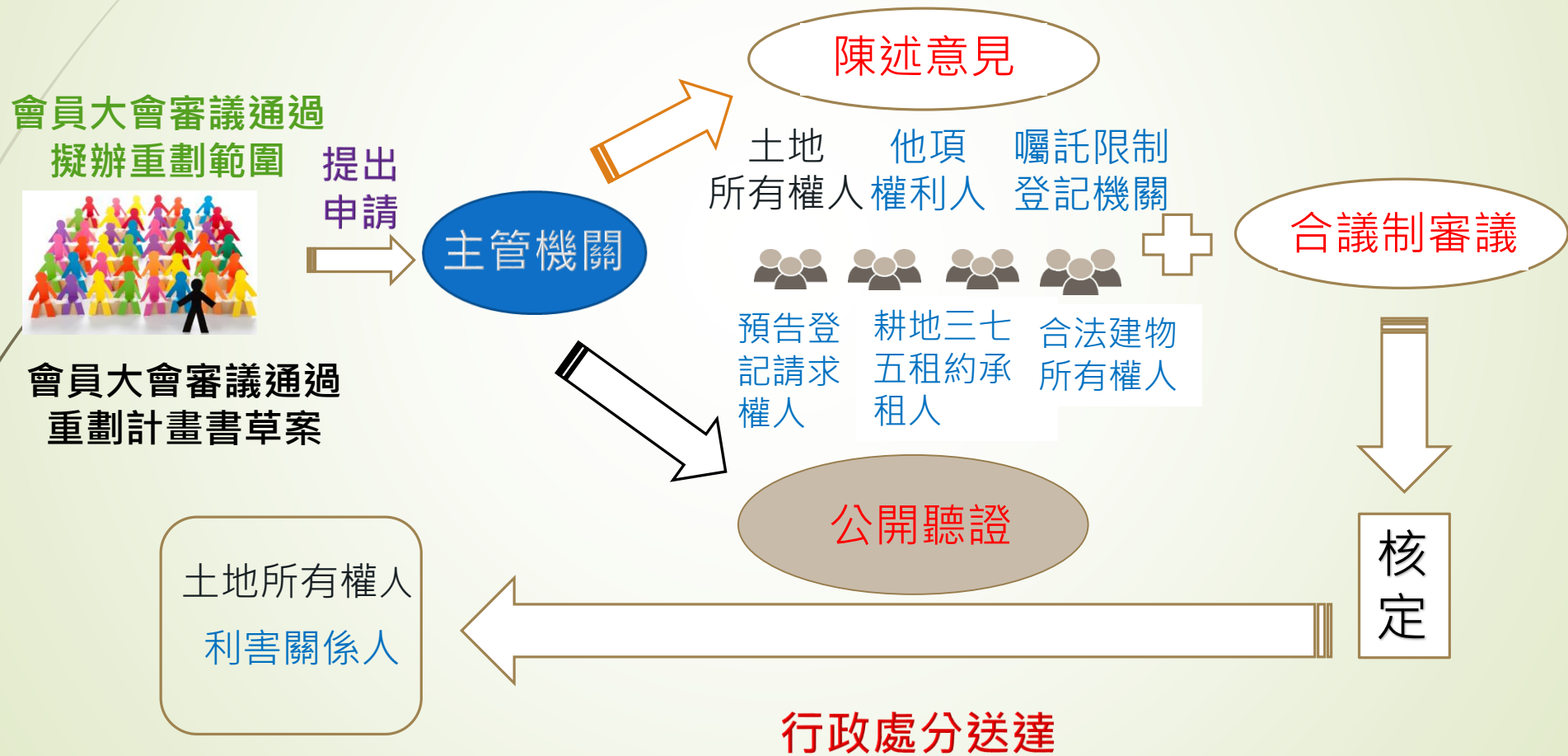
5. 審議重劃計畫書草案

6. 認可重劃分配結果

7. 審議理事會及監事會提請審議事項

主管機關核准實施程序

- ▶ 主管機關核定擬辦重劃範圍作業 §20 **正當行政程序**
- ▶ 主管機關核准實施重劃(重劃計畫書) §27



通知作業

舉辦自辦市地重劃座談會、召開重劃會成立大會、會員大會、徵求土地所有權人同意、公告重劃計畫書及重劃分配結果，應通知全體土地所有權人；公告土地改良物或墳墓拆遷補償，應通知土地改良物所有權人或墓主。**各項通知應以書面掛號交寄**並取得回執或由專人送達簽收。

前項所列應通知事項未能送達者，準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於重劃範圍土地所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。

第一項舉辦座談會、召開重劃會成立大會及會員大會之通知，應載明會議事由，**並於會議召開期日三十日前為之**；公告重劃計畫書、土地改良物或墳墓拆遷補償及重劃分配結果之通知，應載明公告事由、時間及地點，並於公告首日為之。

■ 遏止小面積土地移轉操控人數比例(106.7.27修正)

- 籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達該直轄市、縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者。(26)

人數、面積不列入計算

會員大會對於各款事項之決議，應有全體會員(非出席會員)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

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範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達該直轄市或縣（市）畸零地使用自治法規規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積。(13)

直轄市或縣(市)主管機關核定重劃範圍內之公有土地，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。
(修正前第23條)

配合自辦市地重劃主要程序調整，自辦市地重劃應先成立重劃會，並經會員大會決議後，始得向直轄市或縣(市)主管機關申請核准實施市地重劃，且公有土地屬重劃會會員之一，其於重劃會成立大會及會員大會時，已得知各項重劃資訊，並對會議中各項決議事項，經衡酌公產權益，行使其投票權，應無再限制公有土地一律參加重劃之必要。及主管機關於核定重劃範圍後，應通知全體土地所有權人，已包括公有土地，應無再另行列冊通知之必要，爰刪除本條。

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。

公有土地管理機關得否擔任重劃會理、監事或理事長職務？

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法

第 13 條

會員不能親自出席會員大會者，得以書面委託他人代理出席。但重劃範圍私有土地所有權人少於十人時，受託人僅得接受一人委託。

重劃範圍未辦理繼承登記之土地，經法院指定遺產管理人者，得由遺產管理人代為出席會員大會；**國有、直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有或其他法人所有之土地，由公有土地管理機關、該法人代表人或其指派代表出席會員大會。**

第 16 條

重劃會理事、監事應親自出席理事、監事會議，不得委託他人代理。**但理事、監事為政府機關或法人者，得由代表人或指派代表行使之。**

問題探討：

偽造同意書、虛灌人頭，影響同意比例

將土地細分登記
於人頭虛增土地
所有權人數

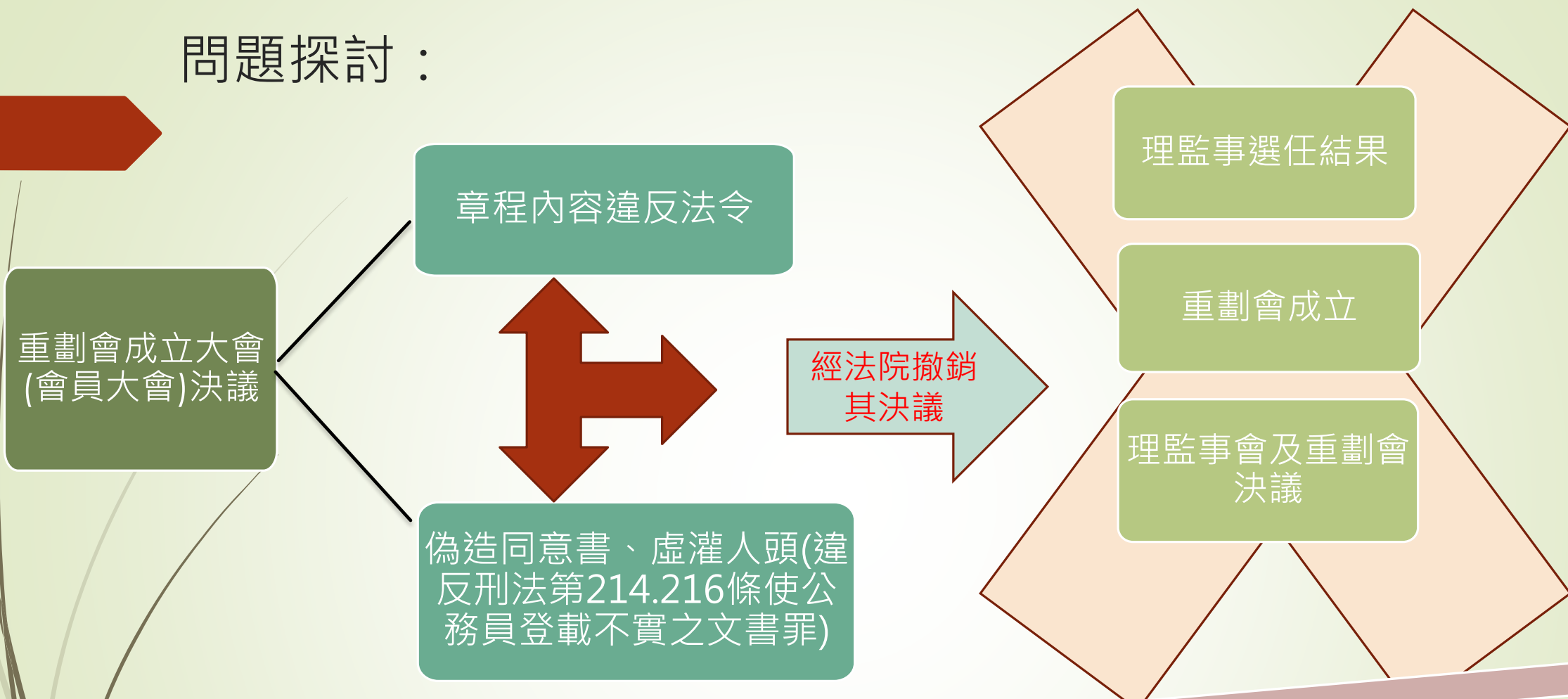
為圖個人重劃利益，罔顧其他私有土地所有權人之權益，共同以不實之抵押權設定或買賣原因，向地政機關辦理抵押權登記與所有權移轉登記，虛增重劃區域內私有土地所有權人數，意圖配合平均地權條例第58條重劃區私有土地所有權人同意面積及人數過半數之規定，有損其他私有土地所有權人之居住自由權及財產權等憲法權利及國家地政登記之正確性。

違反刑法第214.216
條使公務員登載不
實之文書罪

不實買賣登記原因

- ▶ 刻意就某一極小面積地號土地移轉為多數人共有，以達法律規定人數半數以上之要求，顯非以正當程序取得，並致原處分機關為錯誤之審查而作成核准處分，為行政程序法 119 條信賴不值得保護之情形。

問題探討：

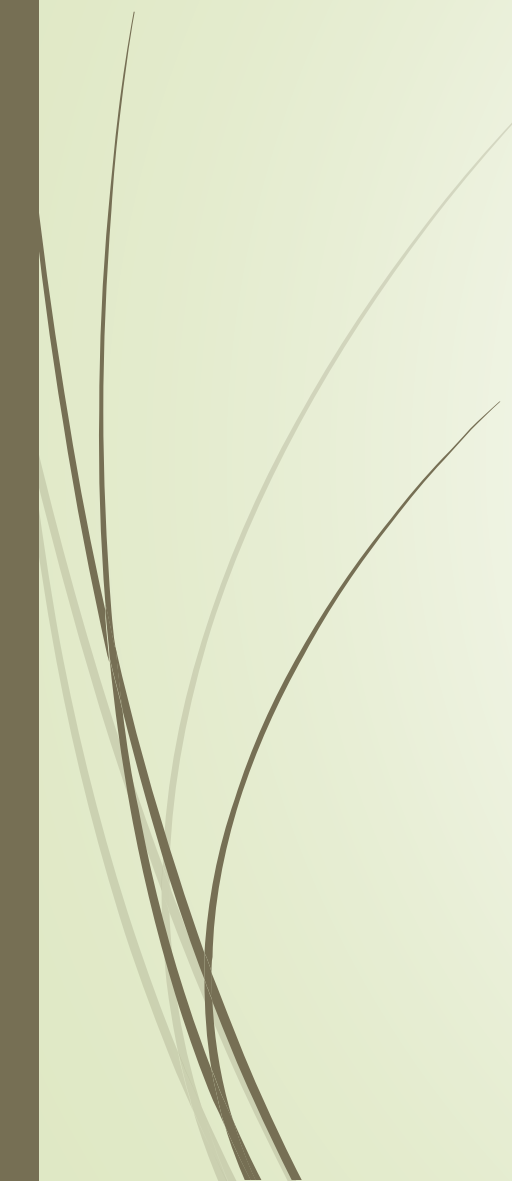


按依平均地權條例第58條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第3條自行組織重劃會而辦理市地重劃，該會員大會係參與重劃土地所有權人之意思機關及最高權力機關，所為之決議性質上可與社團總會之決議同視，倘重劃會員大會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，為重劃區之土地所有權人達地盡其利，促進地方快速發展之目的，重劃會之會員自得類推適用民法第56條第1項規定，於決議三個月內請求法院撤銷其決議。

無效

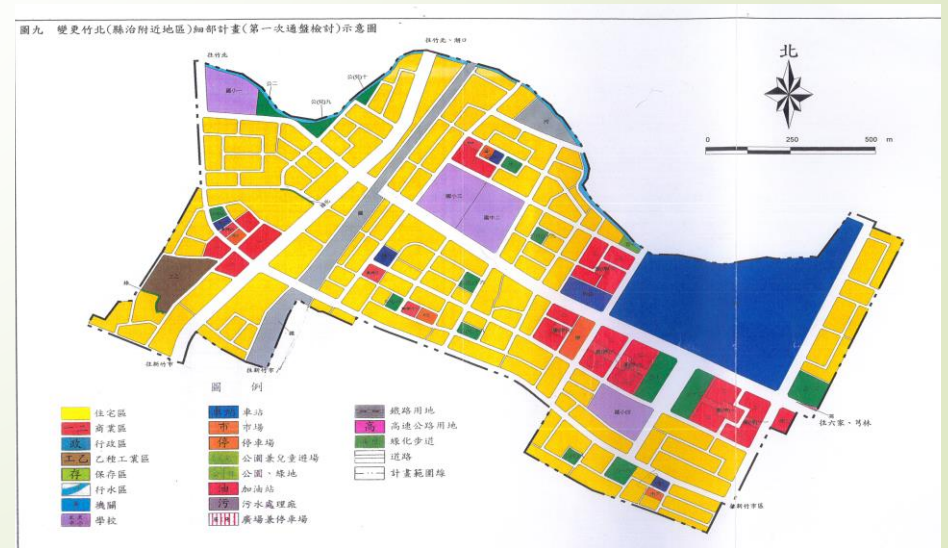
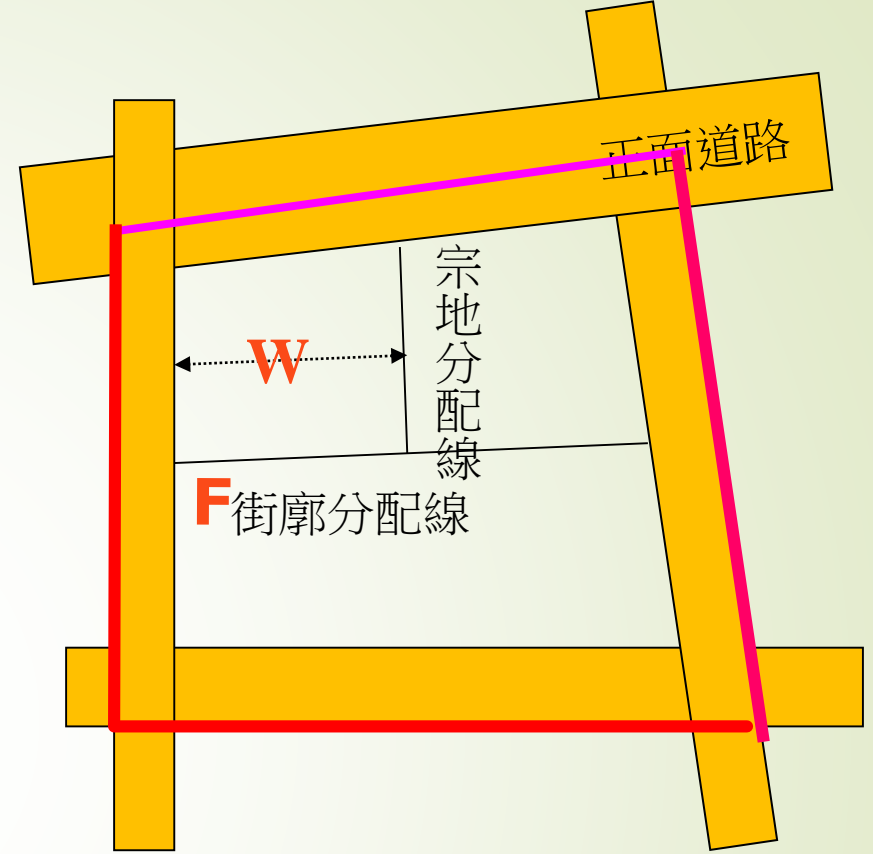


重劃範圍選定及評估

- 選定原則
 - 與都市計畫關連性
 - 評估事項
 - 原有灌溉水圳規劃探討
- 

重劃範圍之選定

- 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（是否已發布實施. 有無指定開發範圍）
- 土地所有權人意願(同意及反對情形)
- 地區發展潛力
- 人口成長情形與建地需求量
- 地區現況（使用現況、建物可否原位置保留、是否減輕重劃負擔）
- 重劃後地價預期增漲幅度
- 財務計畫（預估土地分配比例、抵費地處分、財務可否平衡）
- 特殊事項（教會、寺廟、自然人文景觀、水土保持、
歷史古蹟、遺址、保安林、原住民保留地、**廢棄物**……）



市地重劃作業與都市計畫規定之結合

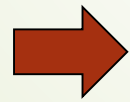
以都市計畫指定整體開發地區為重劃範圍；經評估實施有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。

都市計畫審議過程中，應檢附當地市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。

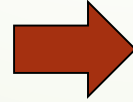
選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。

市地重劃計畫預審作業

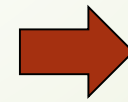
變更主要計畫草案審議通過



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

自辦重劃調整範圍及負擔 (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剩餘面積，未達全區土地扣除上開抵充土地後之面積百分之二十者

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二十者，得增設巷道

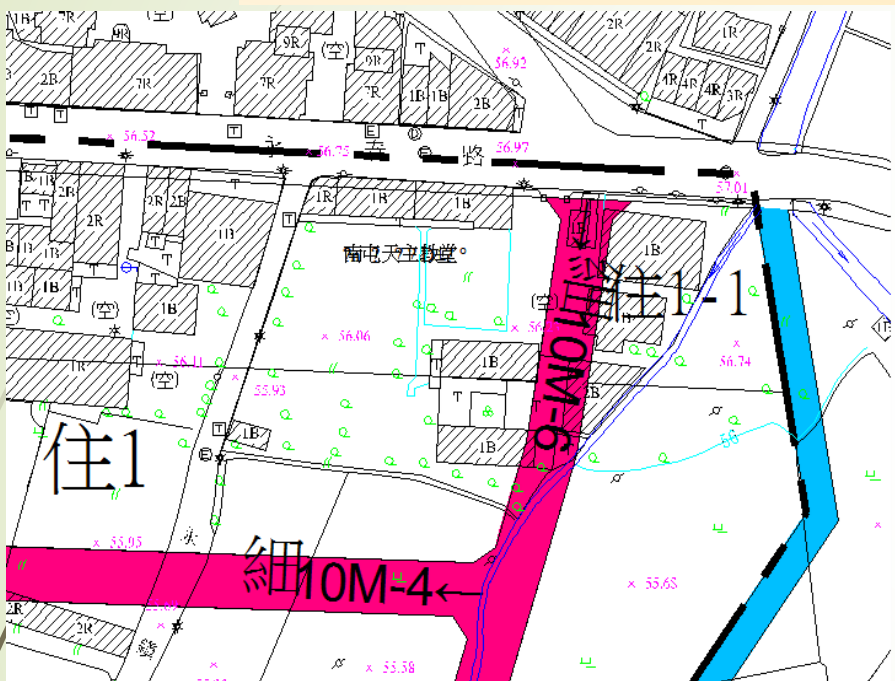
1.提供區內其他非共同負擔之公共設施用地。

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

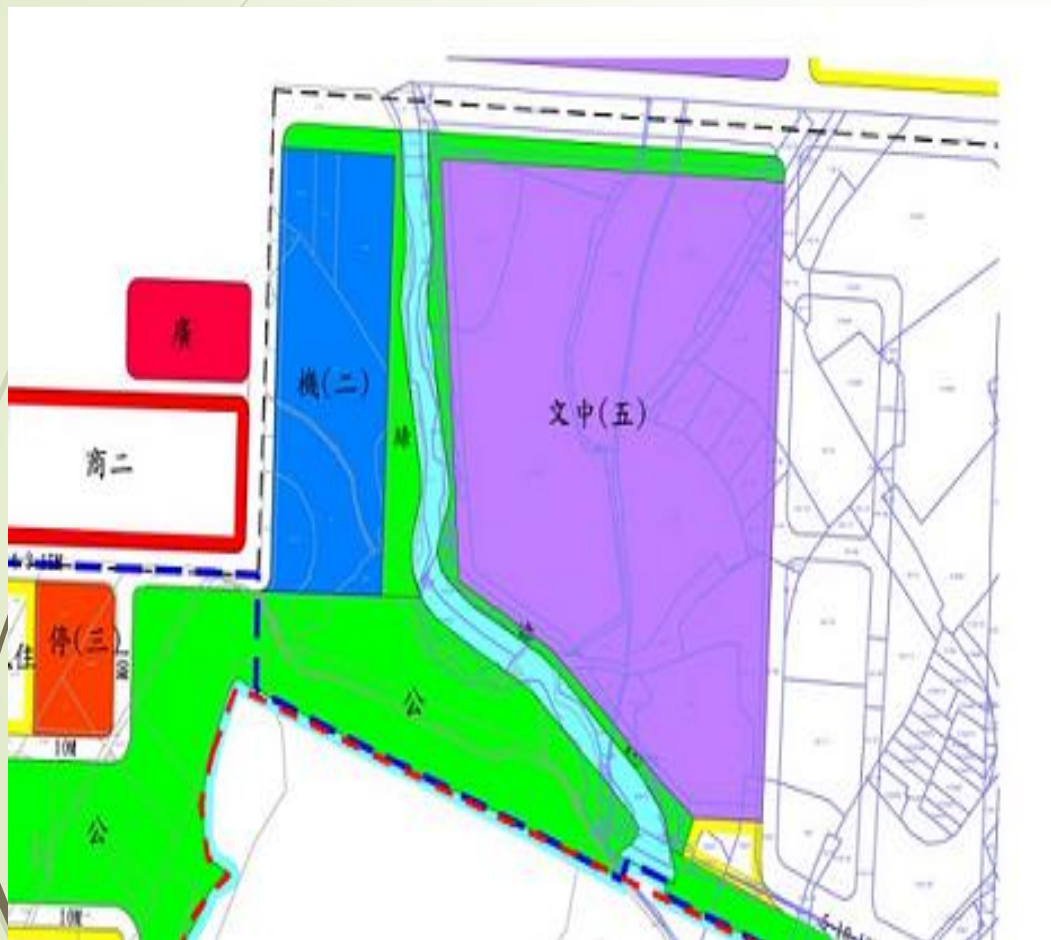
問題探討

- ▶ 特殊建物(宗教、慈善、教育等)都市計畫規劃應考量剔除或劃設專用區原位位置分配。
- ▶ 自辦重劃主管機關應給予地主及相關權利人陳述意見。

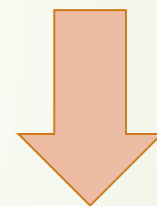


重劃區內原有灌溉水圳規劃方式

宜於都市計畫規劃為灌溉專用區




如劃設為公園、園道或溝渠(市區排水專用渠道)登記為直轄市或縣(市)有，管理機關為直轄市或縣(市)政府



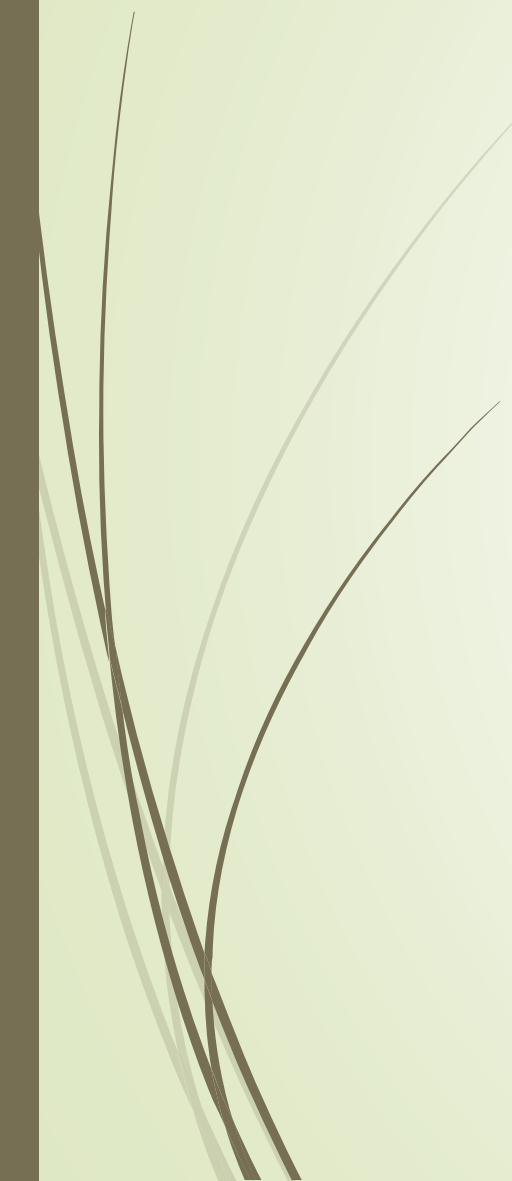
事權不統一，不利管理

核實計算00大排所需寬度、面積，並提供予重劃會，如有需變更都市計畫縮減指配用地寬度者，請重劃會偕同00管理處依據都市計畫相關規定提出變更申請。

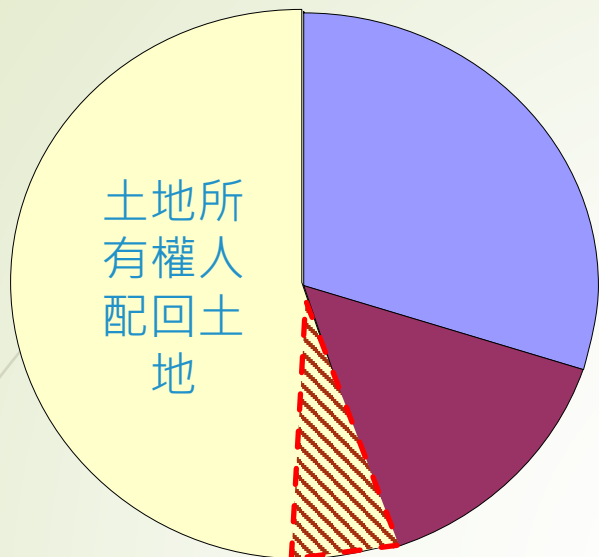




重劃負擔計算

- 共同負擔項目
 - 計算方式
 - 原公有溝渠抵充問題
 - 重劃負擔公平性之探討
- 

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

抵費地

合計負擔
不超過
45%

列入共同負擔

• 經徵得全體土地所有權人同意

非10項公共設施用地

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

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

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

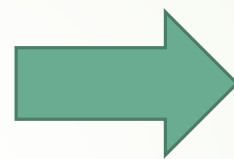
重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地。

認定
標準

- 重劃計畫書核定时，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

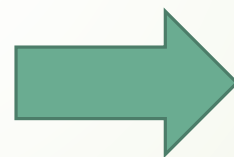
平均地權條例第六十條溝渠定義

- ▶ 平均地權條例施行細則第 82 條:
- ▶ 原公有道路、溝渠、河川等土地：指重劃計畫書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。



原則依法抵充

市地重劃實施辦法第21條:
重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。



列入共同負擔之
公共設施用地

農田水利法第 23 條

- 農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，並納入依前條第一項規定設置之農田水利事業作業基金管理。
- 前項資產移轉予農田水利事業作業基金管理時，免收一切稅捐。
- 為籌措農田水利事業經費，第一項由國家承受資產之使用、收益及處分均以活化收益方式辦理，不受國有財產法第二十八條、第四章及第六章之限制；其活化收益之項目、收費及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。各機關依法撥用者，應辦理有償撥用。
- 第一項資產不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。
- 農田水利會改制後，因地籍整理而發現之原屬農田水利會之土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有，管理機關由主管機關指定所屬機關為之。

自辦重劃負擔之計算

重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施辦法規定辦理。

重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表送請直轄市或縣(市)主管機關核定。

前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。

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

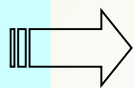
指道路、橋樑、溝渠、地下管道（含提撥**成立共同管道管理及維護經費專戶**之費用）、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、**平面停車場**等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防治費。已核定重劃計畫書所列工程費額度內，將位於公共工程施工範圍內需辦理**遺址搶救**發掘之費用計入

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。

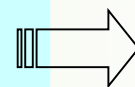
公共設施工程

重劃會業務

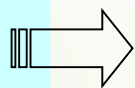
工程規劃設計



工程發包施工



定期申請查核



驗收及接管

委由合格之相關工程技師簽證；其設計書圖及工程預算，並應於計算負擔總計表報核前，送請各該工程主管機關核定，始得發包施工。

施工前應提報經簽證之監造執行計畫，送請各該工程主管機關備查。

各該工程主管機關為前項核定时，應依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查。

訂定各直轄市、縣(市)政府自辦市地重劃工程查核注意事項，明定期工程查核次數、查核小組成員組成及查核結果管考方式。


獎辦§32

- ▶ 理事會於總工程進度達30%及75%應向主管機關申請辦理工程查核
- ▶ 理事會未提出申請時，主管機關應主動辦理查核
- ▶ 主管機關應組成工程查核小組辦理查核

▶ 公共設施工程規劃施工 §33-1

原則

- 公共設施工程，**理事會**應依有關規定規劃、設計、監造及發包施工。
- 工程費用以送經**各工程主管機關核定之數額**為準。



獎辦第32條
、33條

例外

- 自來水、電力、電訊及天然氣等各管線工程，係由**各該事業機構**配合規劃及設計，按重劃工程進度施工。
- 管線工程費用**依各該事業機構出具之發票或繳費收據**所載費用為準。

- 
- 獎辦第33條、第33條之1
 - 市地重劃實施辦法第39條

○○縣○○市○○市地重劃區計算負擔面積總計表

重劃前情形	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	0.169468 公頃	
	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：		0.156617	
	4、實測誤差面積		0 公頃				十三.		計算式：	=
	原公有道路溝渠河川及未登記等土地抵充面積		0.014121 公頃			十三.			費用負擔係數:	0.170523
	1、已登記土地面積		0.014121 公頃				備註		計算式：	=
	2、未登記土地面積		0 公頃			備註		平均負擔比率:	34.8629 %	
	重劃區土地所有權人人數		41 人				備註	1、公共設施用地負擔：	= 21.4721 %	
	1、私有：		39 人			備註		2、費用負擔：	= 13.3908 %	
2、公有：		2 人		備註	1、公共設施用地負擔比率:		= $\frac{463.38}{2158.06} \times 100\%$			
私有土地所有權人		人數：	22 人		56.41 %		備註	2、費用負擔比率:	= $\frac{7934500}{59253243.77} \times 100\%$	
申請辦理重劃情形		面積：	0.125148 公頃	佔 58.70 %		備註				
評定之重劃前平均地價及總地價		總地價：	\$46,047,395.0000 元		備註					
		每平方公尺地價：	\$20,026.9629 元			備註				
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、臨街地特別負擔x(1-C)		0 公頃			備註				
	2、一般負擔：		0.046338 公頃		備註					
	公共設施用地負擔總地價：		\$9,280,094.0686 元			備註				
費用負擔總額：		\$7,934,500.0000 元		備註						

縣市長：

地政科(局)長：

股(課)長：

主辦人：

土地所有權人平均重劃負擔比率概計

公共設施用地共同負擔總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積

公共設施用地負擔比率



費用負擔比率

重劃總費用



平均重劃負擔比率

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

重劃費用負擔項目	項目內容說明
公共工程相關費用	道路、橋樑、溝渠、地下管道、 兒童遊樂場 、鄰里公園、廣場、綠地、 平面停車場 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、地籍整理費及辦理重劃區必要之業務費
貸款利息	依工程費用及重劃費用兩項之總和計算

重劃負擔及分配面積之計算公式

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

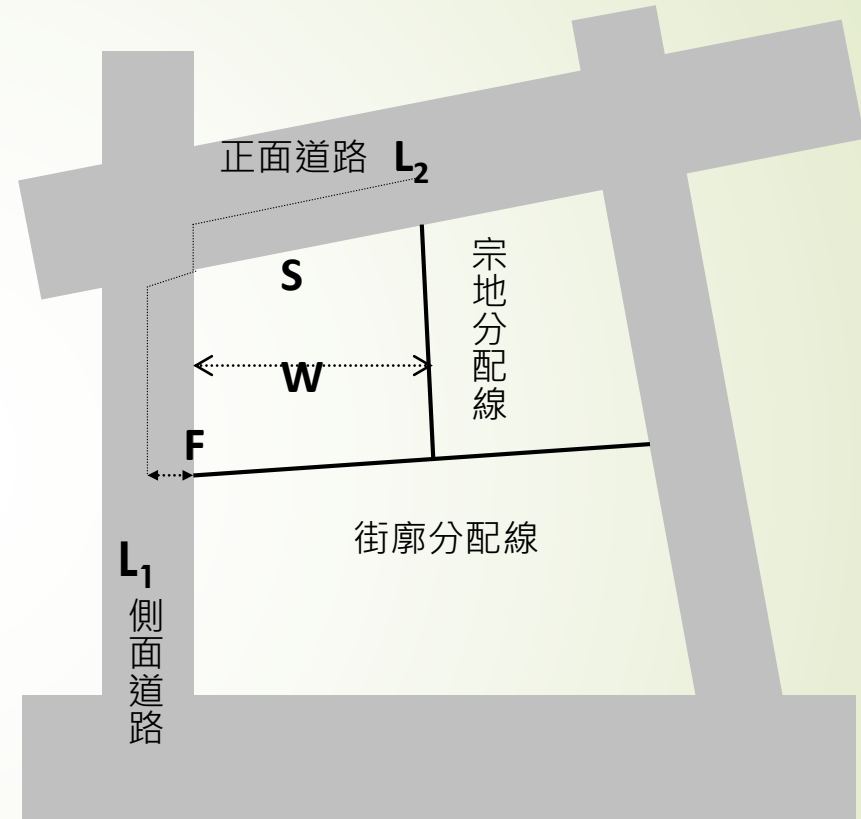
- **G**：各宗土地重劃後應分配之面積
- **a**：參加重劃土地重劃前原有之宗地面積；
如重劃後非以原有街廓分配時應先計算
預計分配街廓之重劃前宗地面積 (**a'**)

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

- **A**：宗地地價上漲率

$$\text{宗地上漲率 } A' = \frac{\text{重劃後非以原有街廓分配時：重劃後宗地單價}}{\text{預配位置重劃前宗地單價}}$$

- **B**：一般負擔係數
- **C**：費用負擔係數
- **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

➤ 一般負擔係數

一般負擔總面積×重劃前平均地價

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

一般負擔總面積：公共設施用地負擔總面積－抵充土地－應原位置、原面積分配土地－臨街地特別負擔總面積

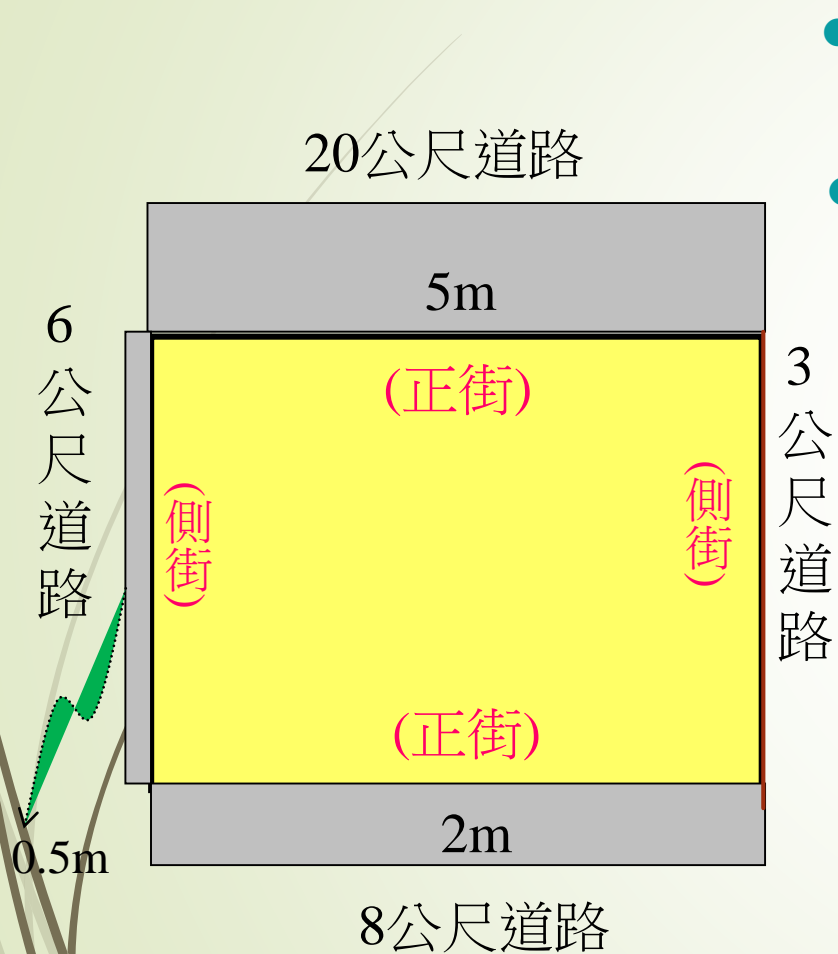
◆ 費用負擔係數

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

重劃後可分配之土地面積

公共設施用地負擔總面積＝共同負擔公共設施用地面積＋原位置原面積配回之公共設施用地＋抵充土地面積

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(正街負擔二分之一)

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

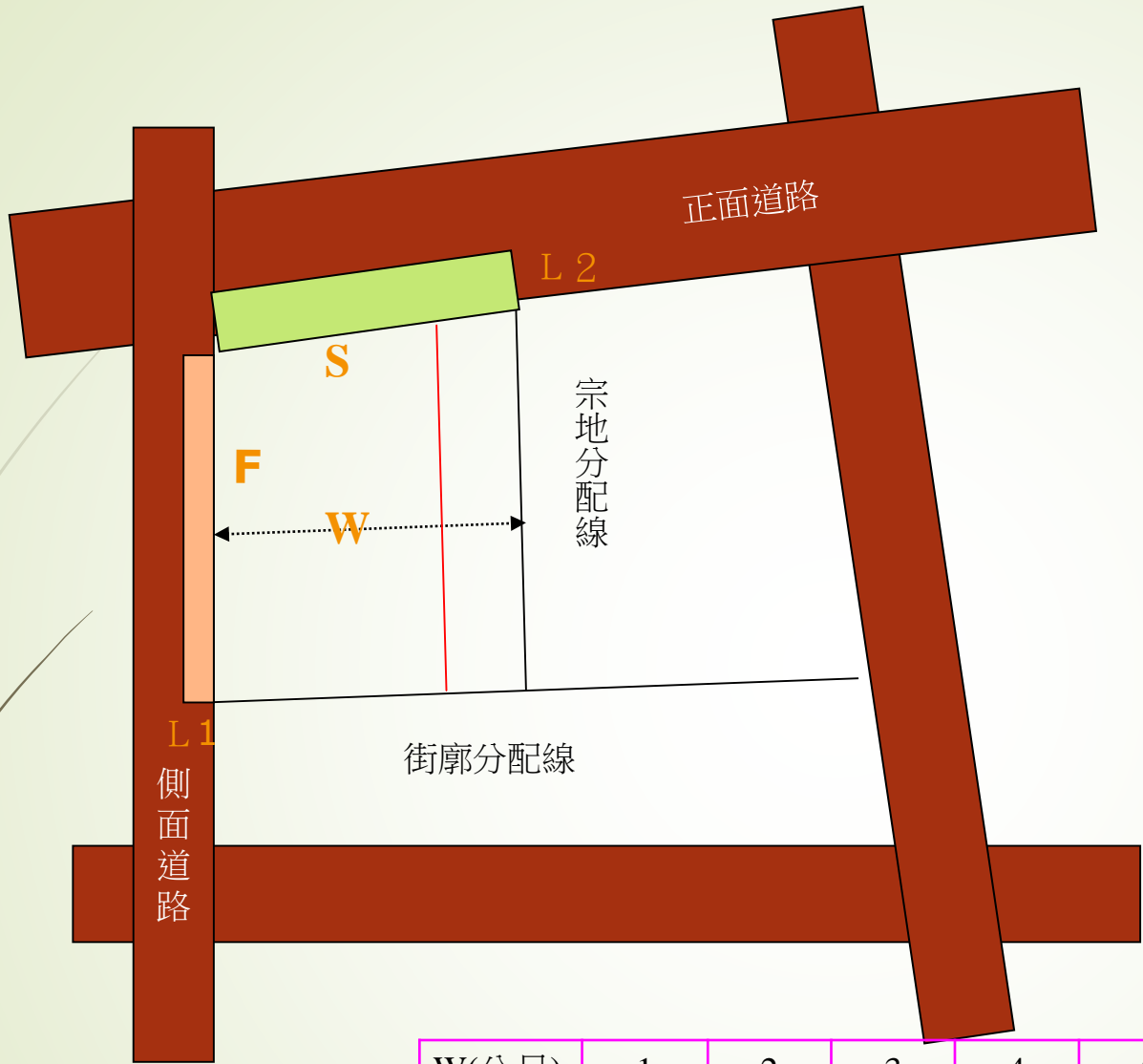
20米以上 > 負擔五公尺

(×) 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

(×) 抵費地

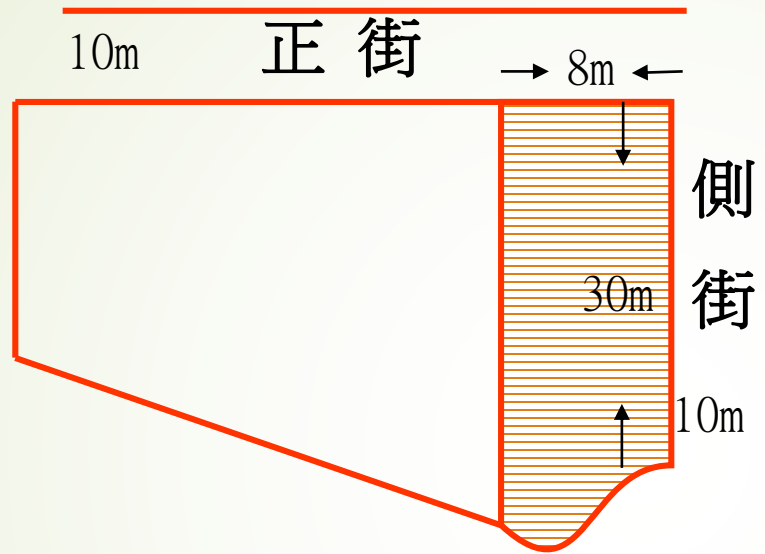


- W: 表示分配土地寬度 (宗地側街臨街線實際長度之中點向宗地分配線作垂直線所量其間之距離)
- Rw: 表示街角地側面道路負擔百分率，即重劃後分配於土地寬度為W公尺時，所應分攤之側面道路負擔百分比。
- F: 表示街角第一筆土地面臨側面道路之長度
- S: 表示宗地面臨正街之實際分配寬度
- L1: 表示側面道路負擔尺度
- L2: 表示正面道路負擔尺度

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

範例演算



$$a : 500\text{m}^2$$

$$A : 37,100 \div 19,000$$

$$B : 0.197528$$

$$C : 0.202950$$

$$G = [a (1 - A \times B) - RW \times F \times L1 - S \times L2] \times (1 - C)$$

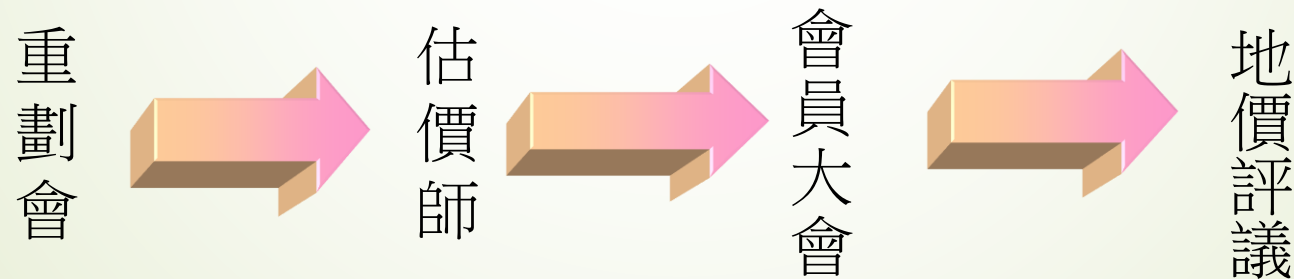
$$\underline{261.64} = [500 \times (1 - 1.3043 \times 0.197528) - 0.6111 \times 30 \times 1.25 - 8 \times 2.5] \times (1 - 0.202950)$$

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)

提請評定重劃前後地價，應於重劃範圍公共設施工程開工後



重劃前後地價查評方式及用途

各宗土地地價

土地位置、地勢、交通、
使用現況、買賣實例、
當期公告現值

重劃
前
地價

重劃前後地價

作為計算重劃負擔
土地交換分配、
及變通補償標準



目的不同

土地位置、地勢、交通、道
路寬度、公共設施、土地使
用分區、重劃後預期發展

重劃
後
地價

路線價/區段價



一般不動產估價

重劃前後地價之作用

重劃計畫書階段

預估費用平均負擔比率

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記地面積)

重劃前後地價之作用

個別計算階段

土地分配

A地價上漲率

B一般負擔係數

C費用負擔係數

各宗土地重劃後應分配之面積
$$G = [a(1 - A \times B) - R w \times F \times L1 - S \times L2] (1 - C)$$

A地價上漲率 =

重劃後宗地單價

重劃前宗地單價

重劃前後地價之作用

負擔總計表階段

B一般負擔係數 =

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

C費用負擔係數 =

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

問題探討

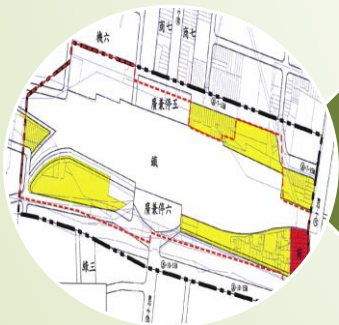
重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則



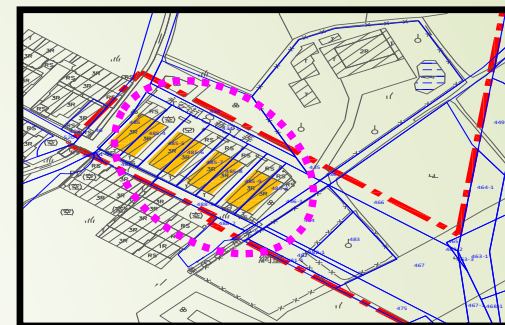
減輕重劃負擔應考量必要性及公平一致性(減輕比率、差額地價)




既成建物按原位置分配，其減輕之重劃負擔部分不得加重區內其他土地所有權人負擔




減輕重劃負擔，應符合平均地權條例第六十條按受益比例負擔之精神，都市計畫仍應依相關規定辦理





土地分配設計

- 分配設計原則
 - 實務作業
 - 抵費地留設與調整分配之探討
 - 原有灌排水圳分配
 - 自辦重劃權益保障
- 

重劃土地分配設計(市重31條)

權益保障

重劃前已有建物



妨礙重劃工程或
土地分配



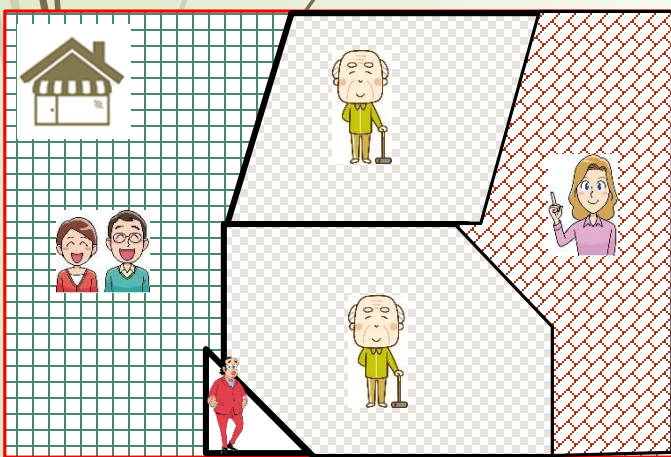
發給補償後拆除

不妨礙重劃工程或
土地分配



重劃後原位置保留

重劃前凌亂不整土地



位於可建築用地

原位次分配



位於公共設施用地

調整至可建築土地分配



土地面積過小

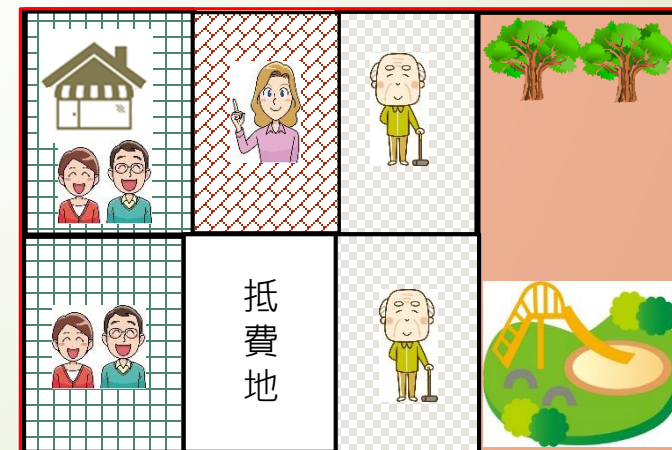
領取現金補償



重劃後

住宅區

公園



建物拆遷

重劃範圍應行拆遷之土地改良物或墳墓，其補償數額，由理事會依重劃範圍所在直轄市或縣（市）土地改良物或墳墓拆遷補償相關規定查定，並提交會員大會決議後辦理。

土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，應由**理事會協調**；協調不成時，由理事會報請直轄市或縣（市）主管機關以**合議制方式調處**；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判；逾期不訴請裁判，且拒不拆遷者，重劃會得訴請**司法機關裁判**。（獎辦31條第2項）

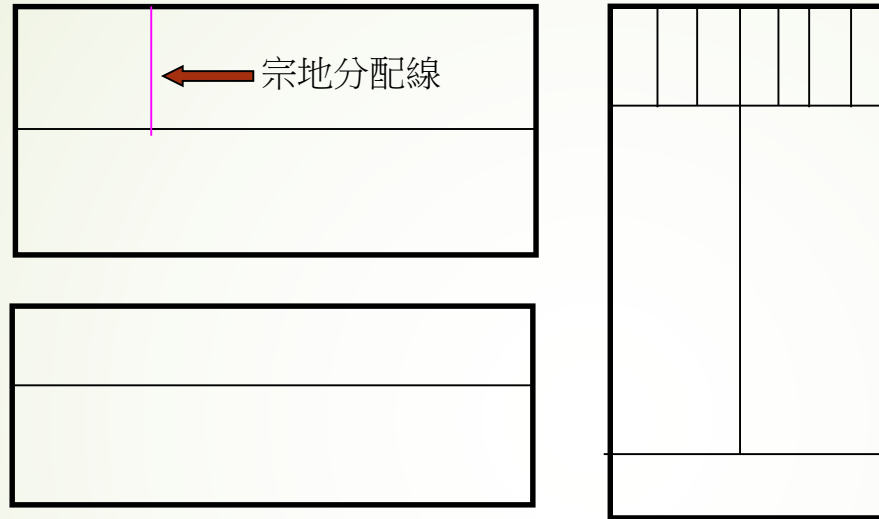
重劃會不得逕行強制拆遷他人地上物

調處程序旨在縮短自辦市地重劃地上物拆遷補償異議處理之時程，並有效解決重劃會與所有權人間之爭議，以疏解訟源。

未限制當事人訴請司法機關裁判，須以主管機關為實體裁處為前提，則於主管機關就爭議事項認應由司法機關裁判，而終結調處程序之情形，自不得將主管機關未為實體裁處之不利益，歸諸當人負擔，就當人訴訟權之實施，為法律所無之限制。（調處不以主管機關為實體裁處為必要）

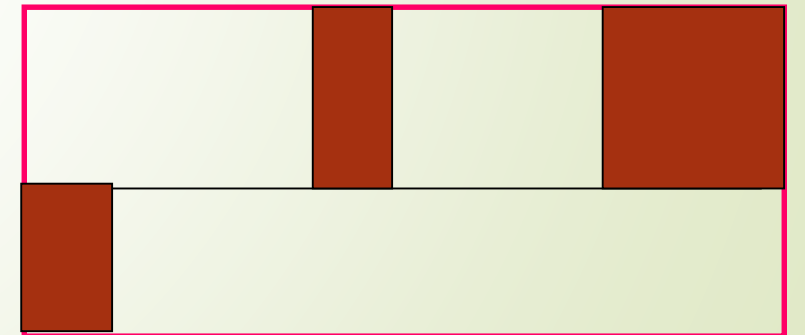
分配實務

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。

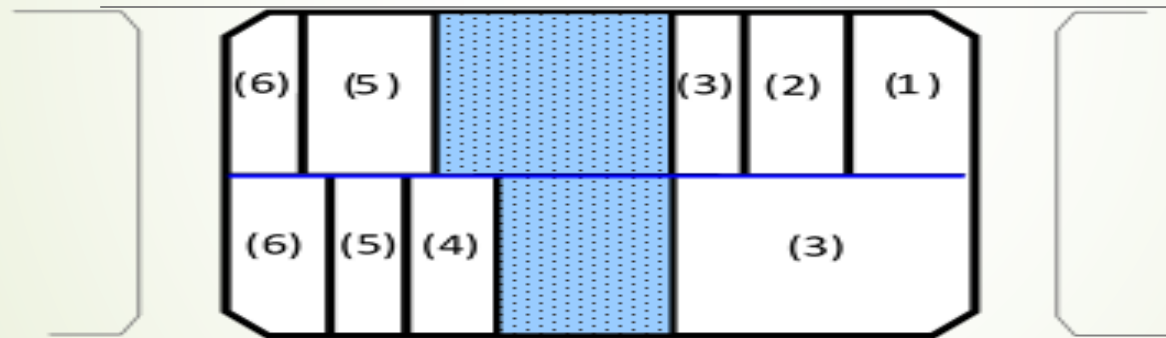


重劃前



以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準

重劃後



圖例

- (red) : 重劃前地籍

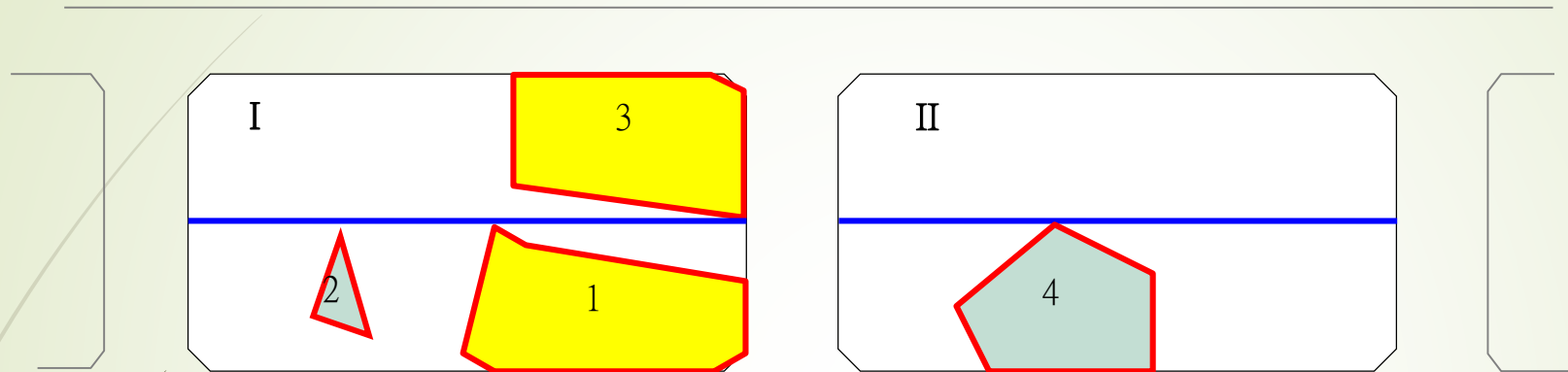
— (black) : 重劃後地籍
- (blue) : 街廓分配

▒ (blue dots) : 抵費地
- 1 : 重劃前位置

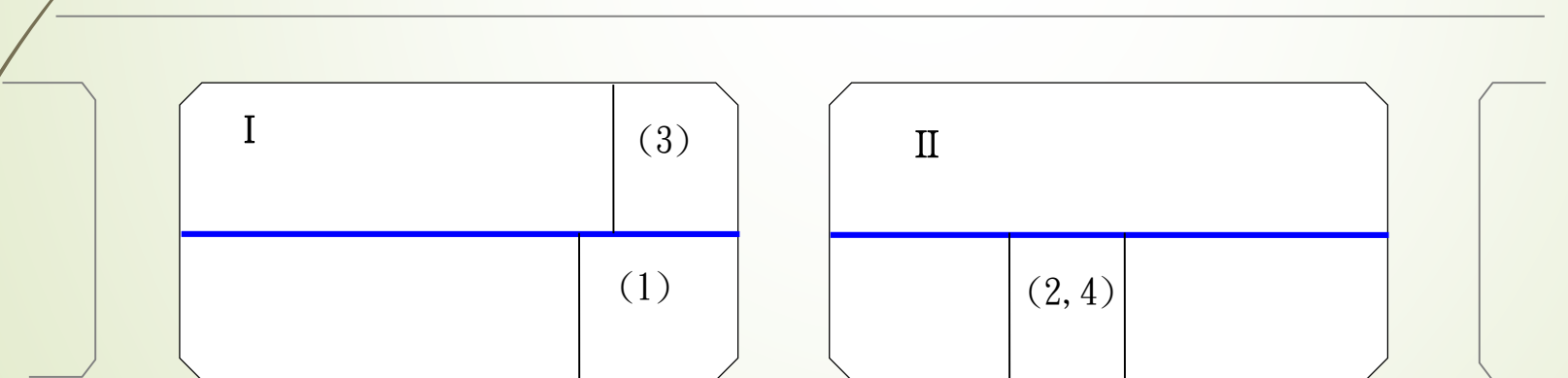
(1) : 重劃後分配位

同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積均已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應逐宗個別分配。其未達原街廓原路街線最小分配面積標準部分，應以應分配之面積較大者集中合併分配

重劃前



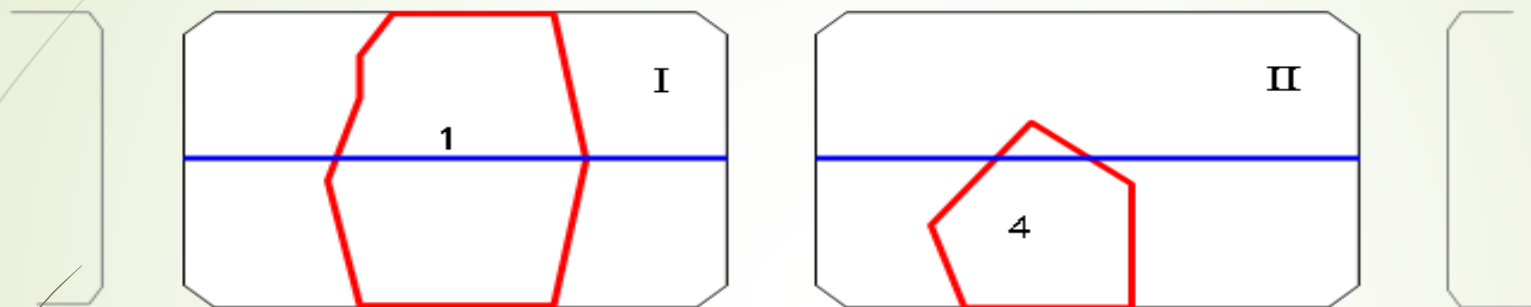
重劃後



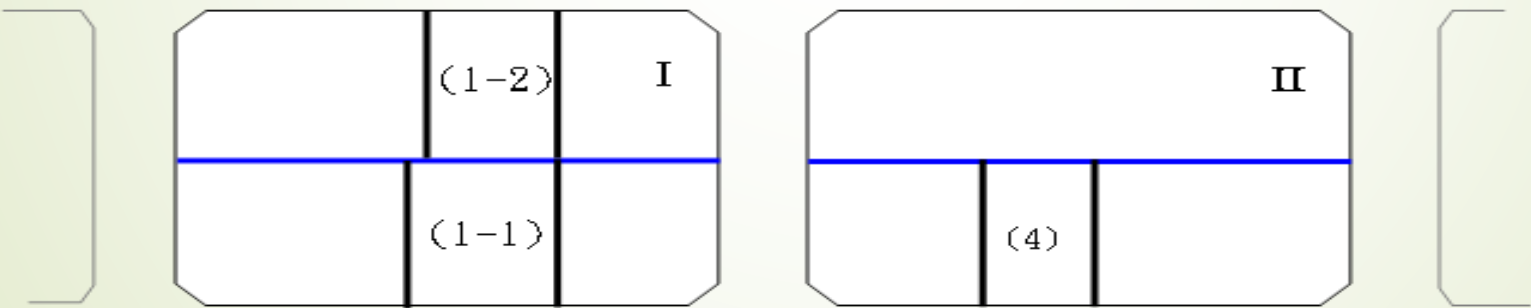
- 圖例
- (red) : 重劃前地籍線
 - (blue) : 街廓分配線
 - 1 : 重劃前位置
 - (black) : 重劃後地籍線
 - I : 街廓編號
 - (1) : 重劃後分配位置

同一宗土地跨占分配線兩側，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，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。

重劃前

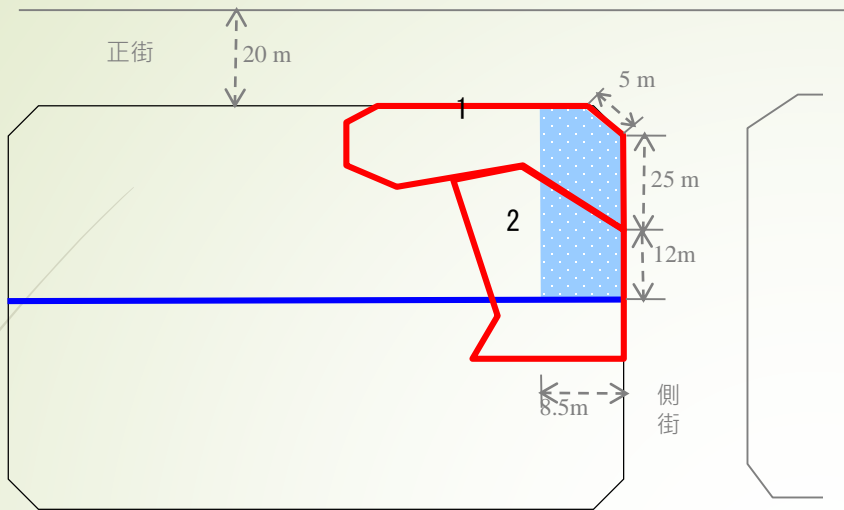


重劃後

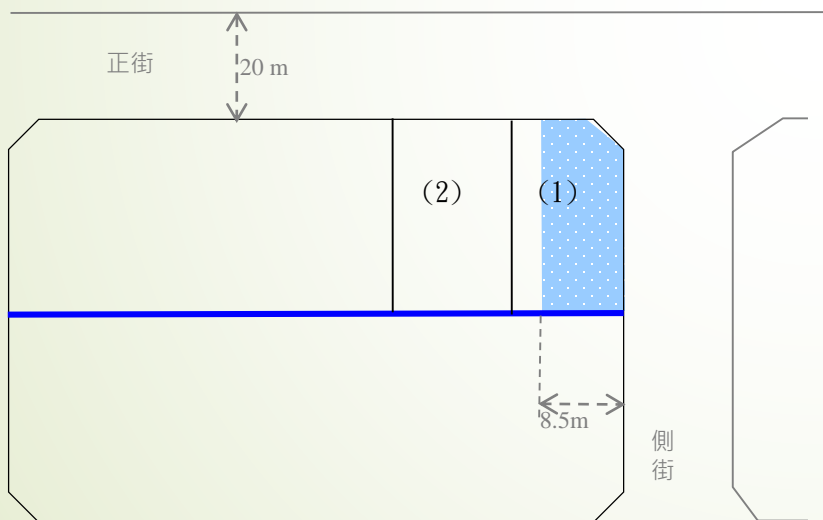


圖例
 — : 重劃前地籍
 — : 重劃後地籍
 — : 街廓分配
 I : 街廓編號
 1 : 重劃前位置
 (1) : 重劃後分配位置

重劃前



重劃後



圖例
 — : 重劃前地籍線
 — : 重劃後地籍線
 — : 街廓分配線
 ■ : 街角地最小分配面積範圍
 (1) : 重劃後分配位置
 1 : 重劃前位置

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。

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

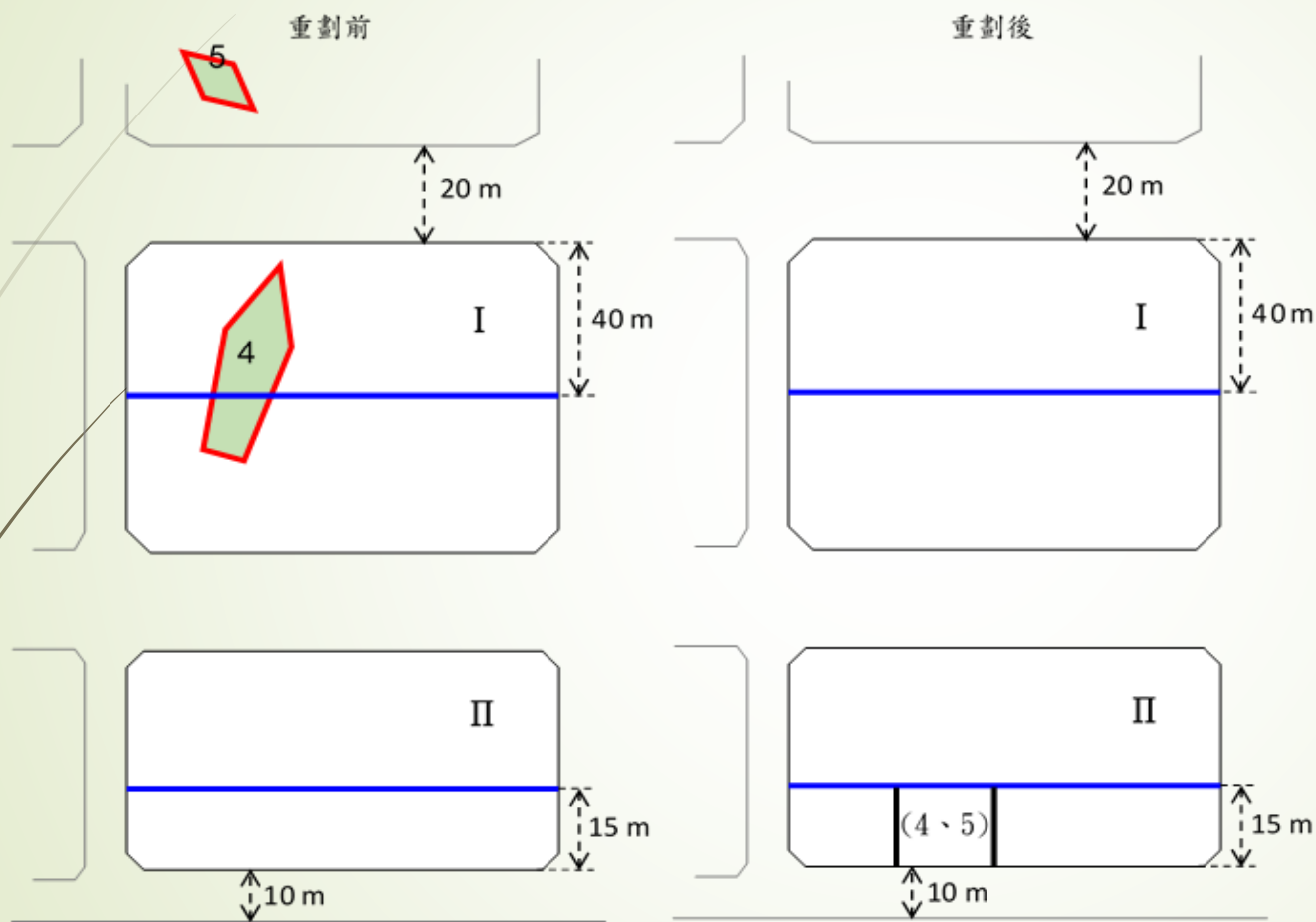
$$= (5/5) * 0.4 + (25/37) * 0.2 + 100/300 * 0.4 = 0.67$$

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。

同一所有權人之數宗土地參與重劃



各宗土地未達最小分配面積，合併已達最小分配面積標準二分之一，得於深度較淺或重劃後地價較低之街廓按最小面積標準分配之。

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

未達最小分配面積標準二分之一

申請與他人合併分配

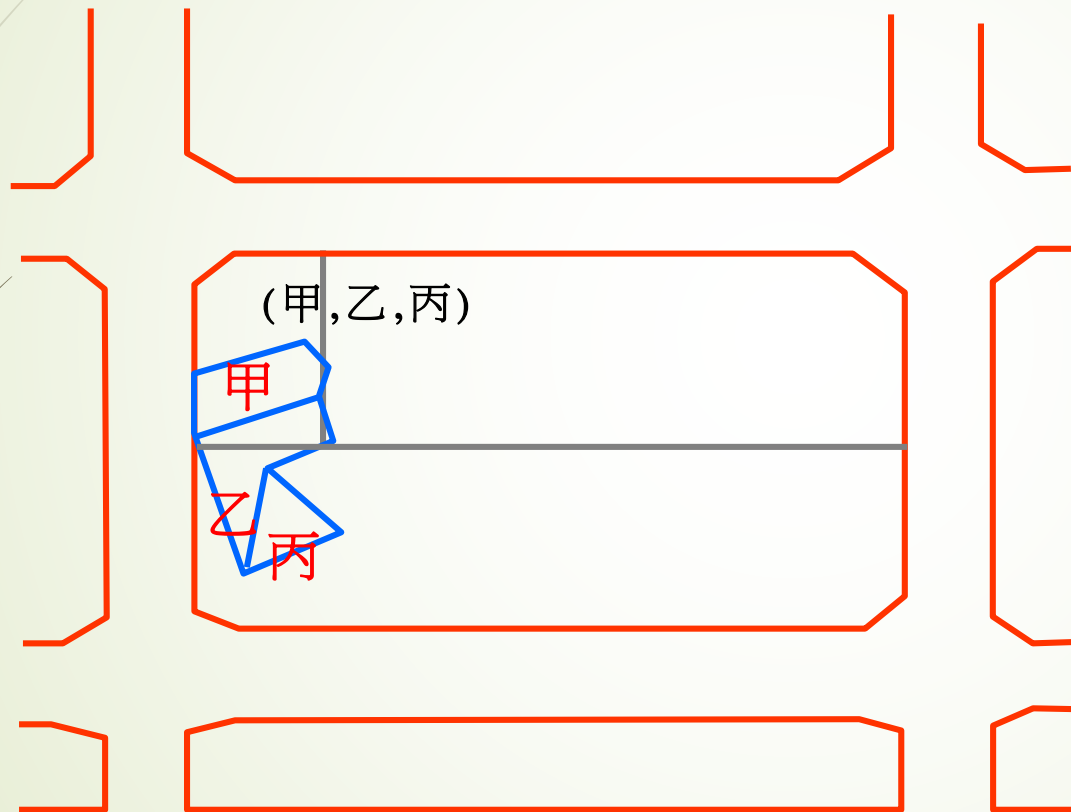
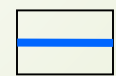
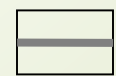


圖 例

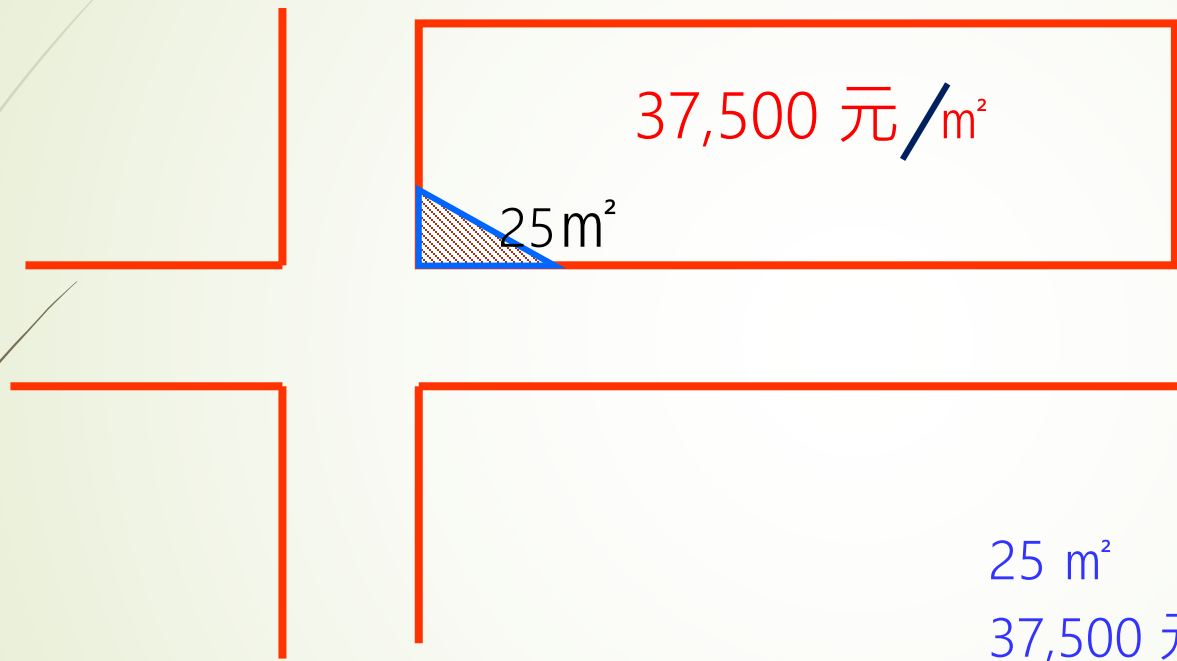
甲 重劃前位置
(甲) 重劃後分配
位置

 重劃前地籍線

 重劃後地籍線

未達最小分配面積標準二分之一

領取現金補償



重劃前面積

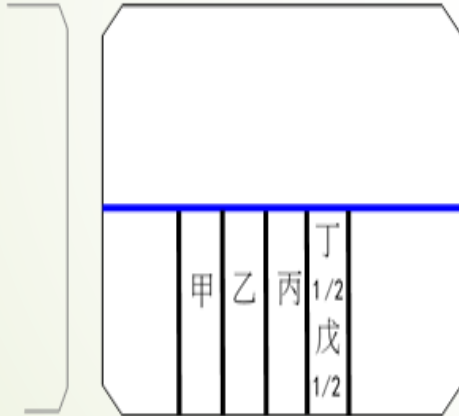
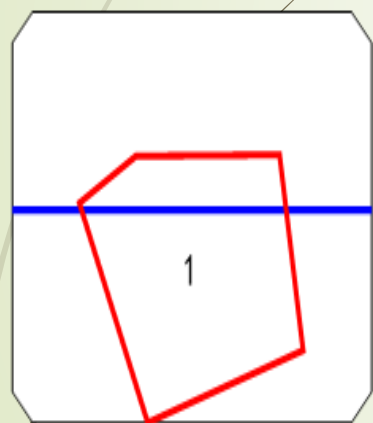
重劃後單價

計算方式： $37,500 \times 25 = 937,500$

共有土地得分配為單獨所有或仍維持共有

重劃前

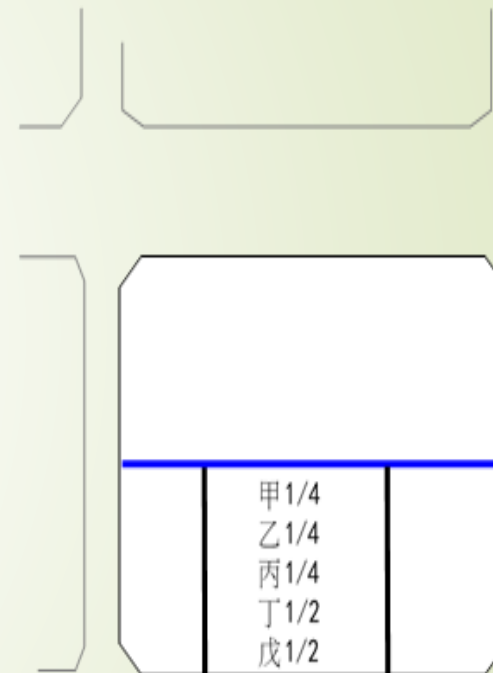
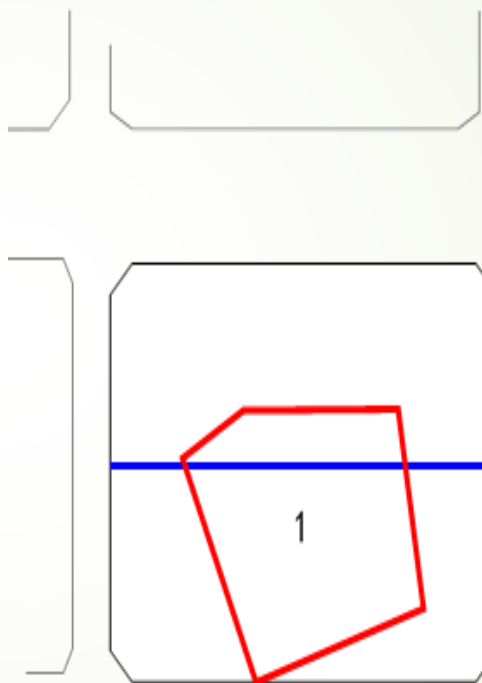
重劃後



持分已達最小分配面積並協調同意分為單獨所有

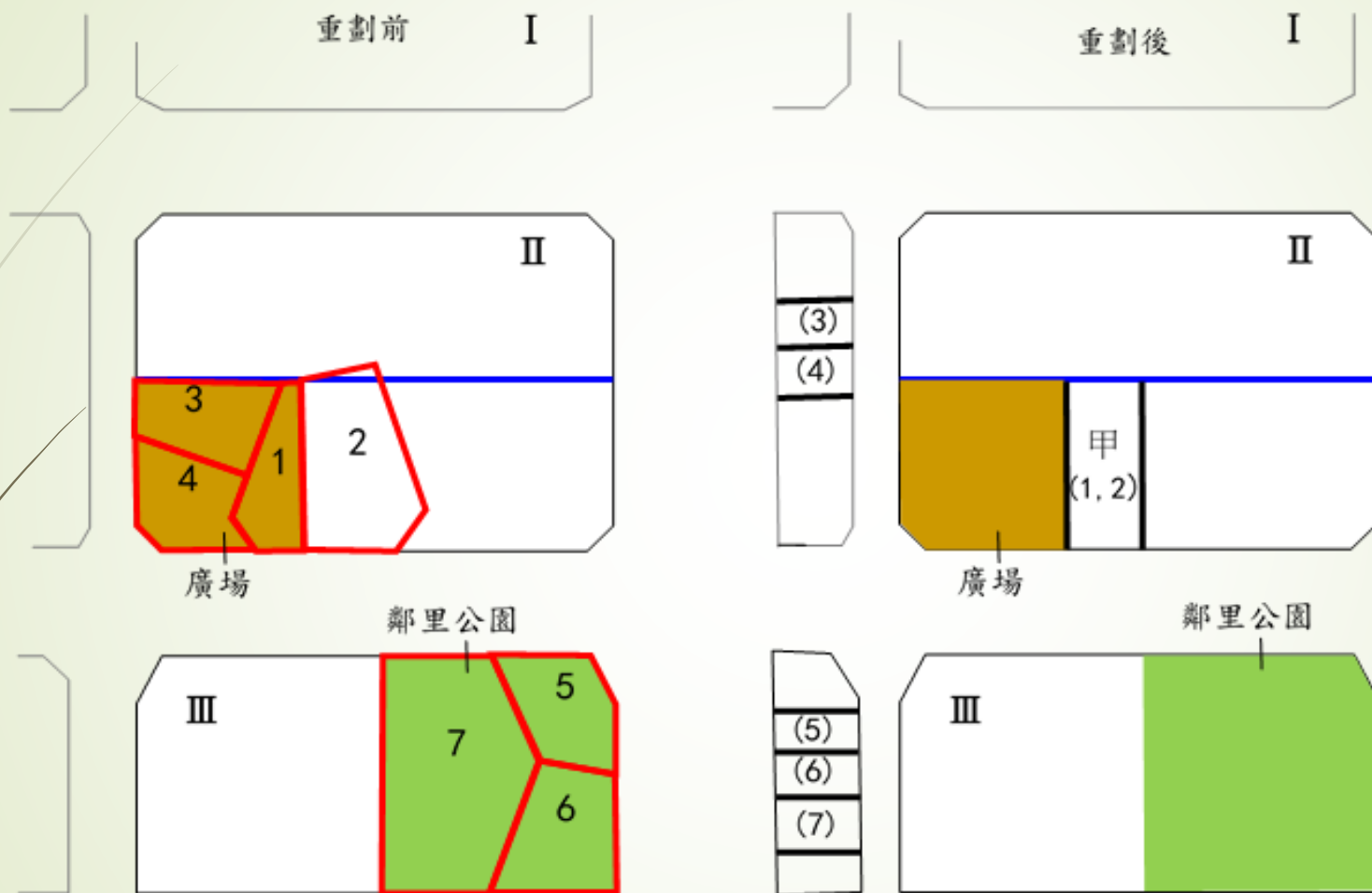
重劃前

重劃後



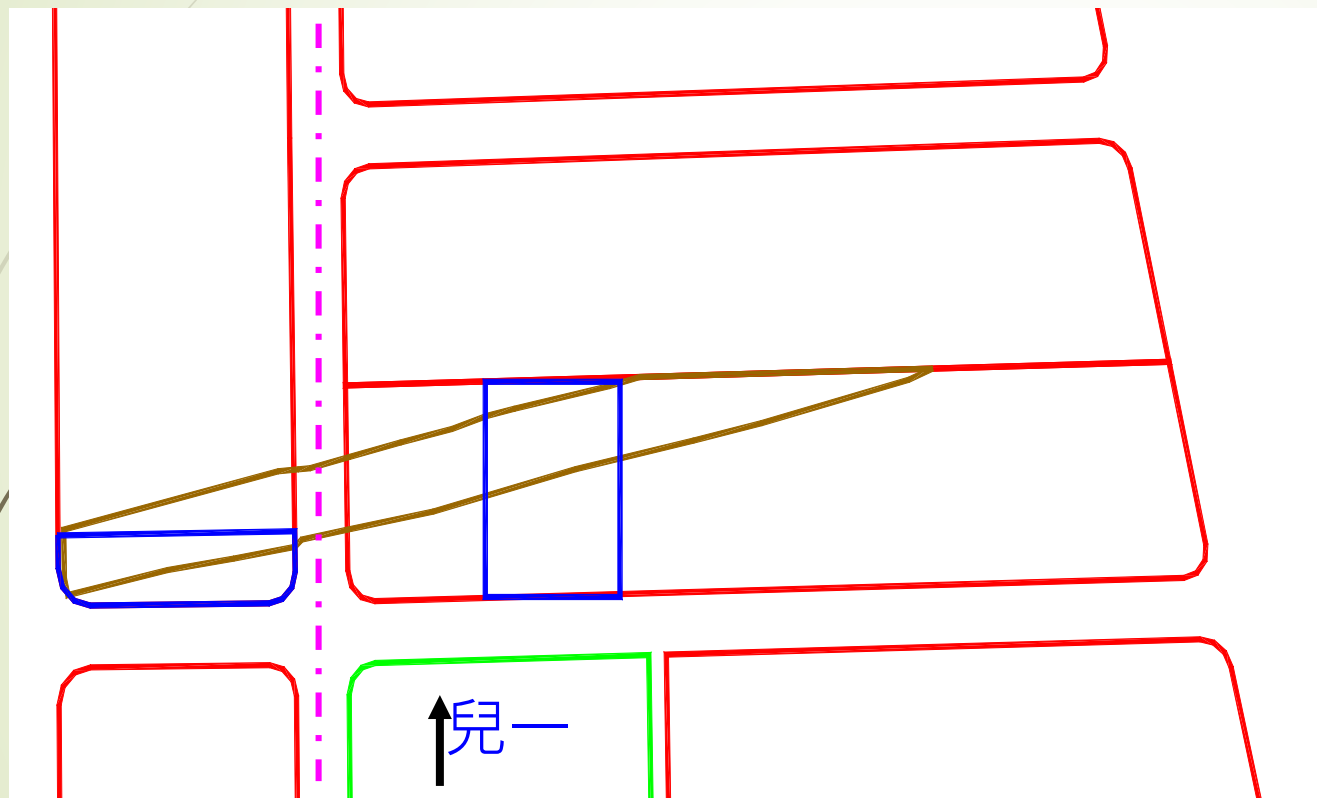
無法達成協調仍分配為共有

共同負擔公共設施用地調配原則




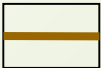
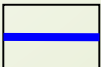
共同負擔公共設施用地調配原則—道路兩側均有土地

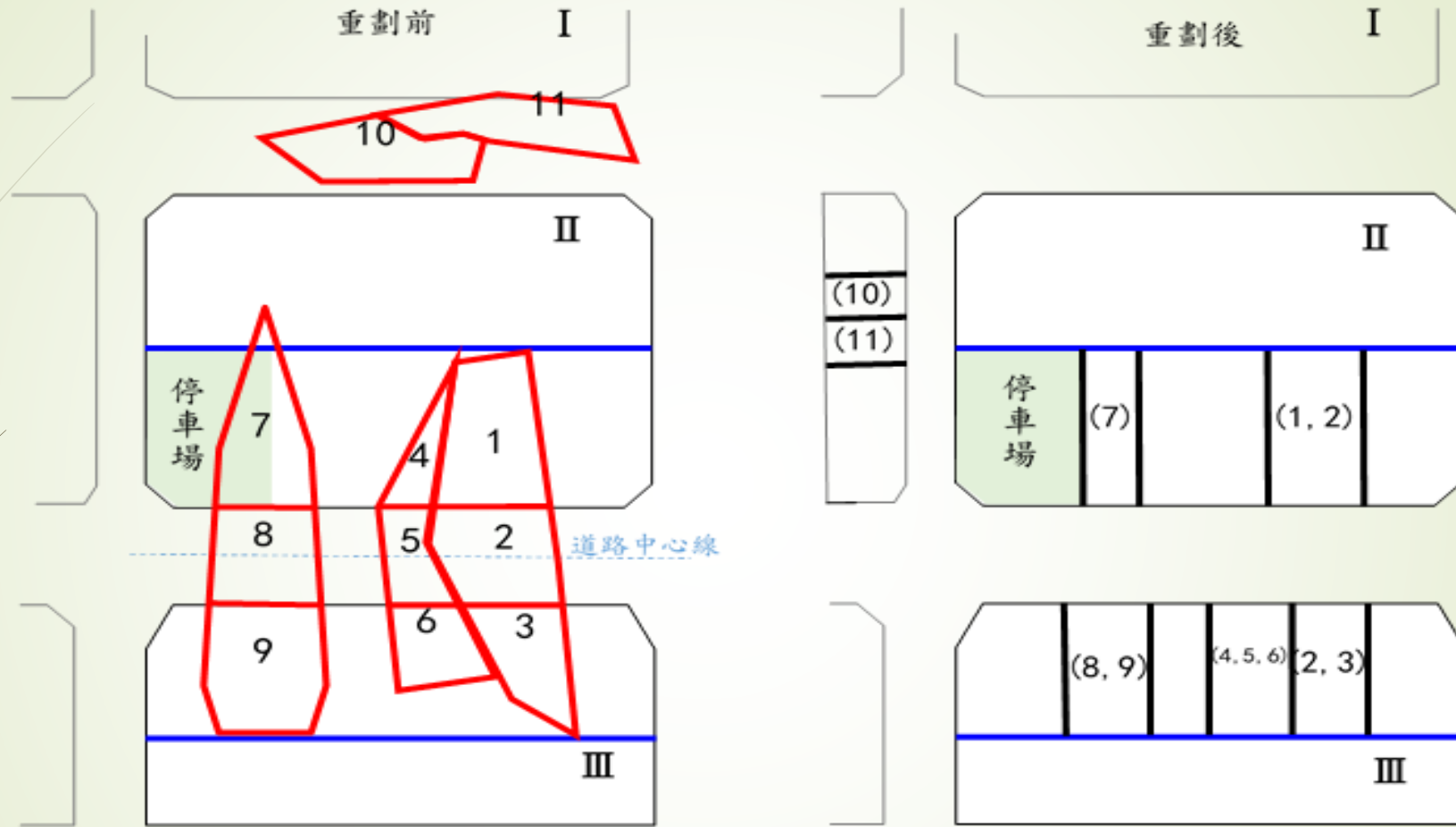
如不影響原位次分配原則



依道路中心線為界，向兩側街廓分配

圖 例

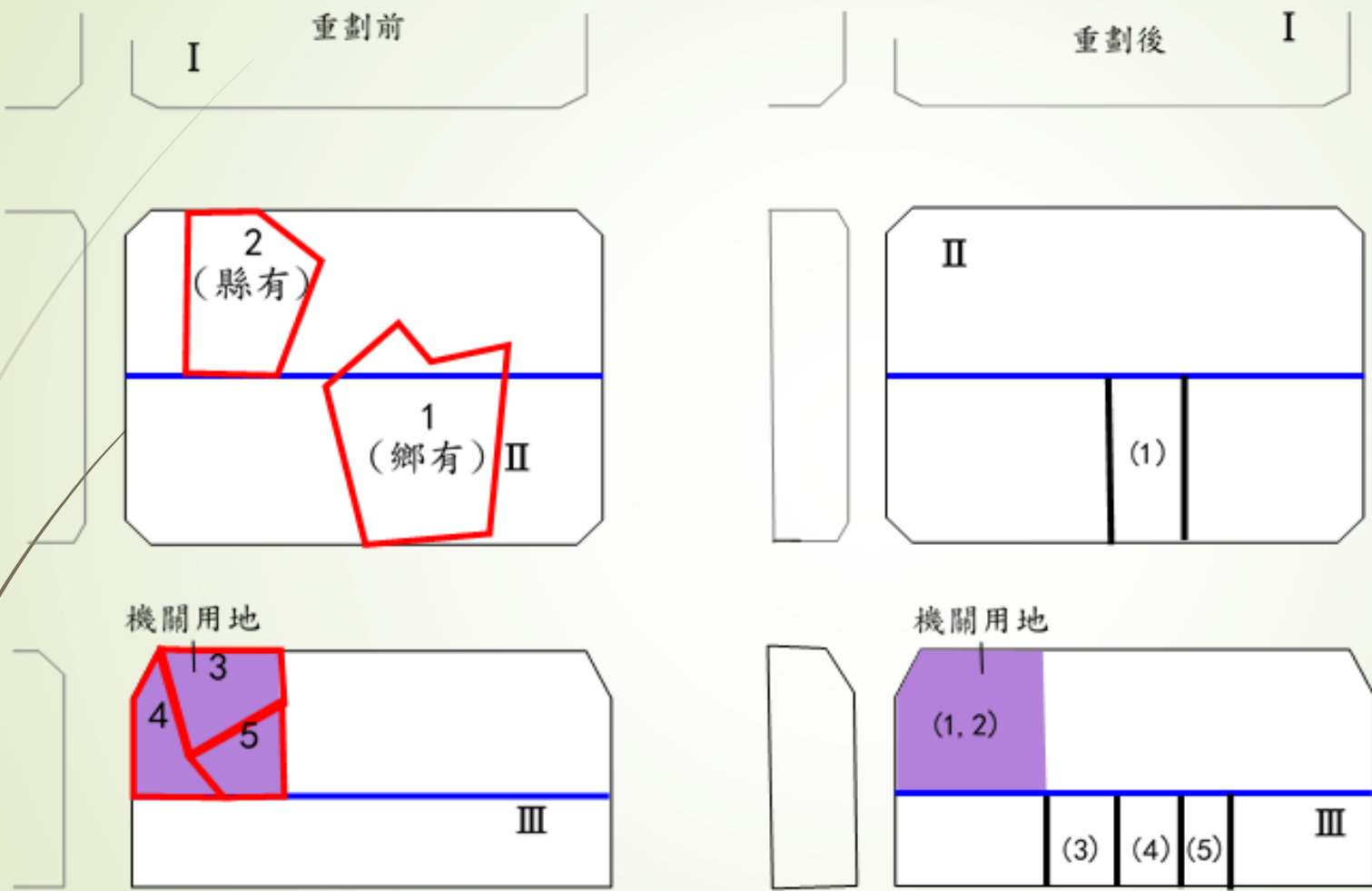
-  街廓線
-  重劃前地籍線
-  重劃後地籍線



圖例

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

非共同負擔公共設施用地調配原則

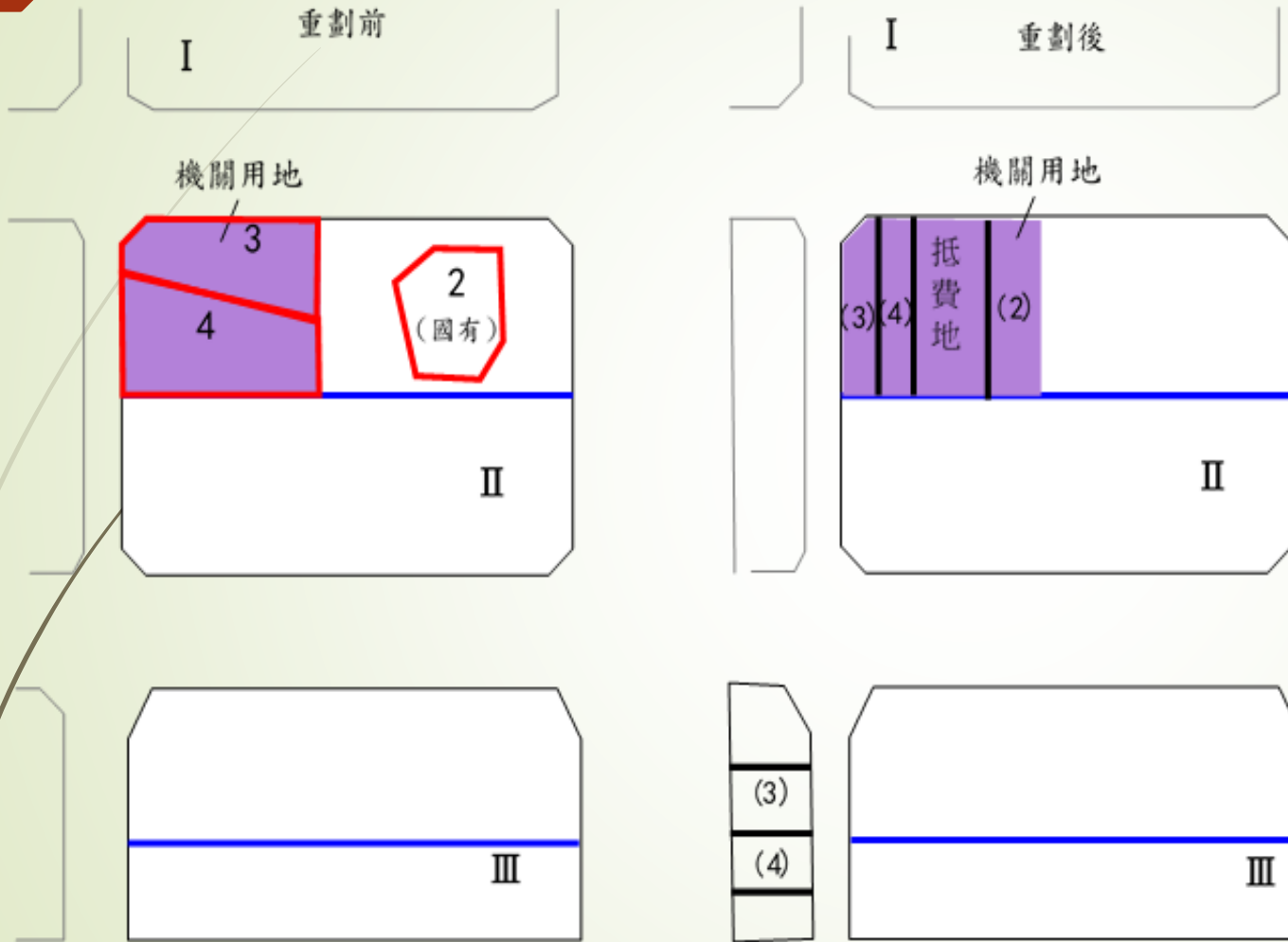


以公有土地優先 指配

(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)

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

非共同負擔公共設施用地調配原則



公有土地不足指配由
抵費地指配或分配回
原地主

圖例

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

問題探討

Q: 抵費地與土地所有權人受分配土地有無先後順序？可否先留設抵費地，剩餘部分再分配所有權人？

Q: 位於共同負擔公共設施用地，主管機關或重劃會任意調整分配於任何街廓？主管機關調整，是否需分配在較靠近共同負擔公共設施用地之街廓，以符合原地分配精神？

問題探討

重劃區內原有灌排水圳如何分配？



內政部73年7月2日台（73）內地字第239866號函

- ▶ 要旨：水利會管有之灌排渠道參加市地重劃辦理分配原則
- ▶ 說明：
 - 一、水利會管有之灌排渠道參加市地重劃，依下列原則辦理分配：
 - （一）農田水利會所有土地於重劃後優先指配於重劃區內新設農田灌排渠道（不包括重劃區內市區排水專用渠道）應以農田水利會重劃前仍供農田灌排渠道之土地為限（包括水、溝地目及重劃前已作灌排渠道使用之其他地目土地不包括已報廢灌排渠道）
因基於重劃後對水利用地並無受益，故此部分土地，不計扣負擔。
 - （二）其他農田水利會參加重劃之土地分配於建地者，仍依一般計算負擔之公式扣負擔。
 - 二、（刪除）
（按：地目等則制度自106年1月1日廢除，並停止辦理地目變更登記）

內政部111年5月10日 台內地字第1110118256號函

- 主旨：有關國有土地之灌排渠道用地參加市地重劃，得否於重劃後優先指配於新劃設之灌排渠道1案，請查照。
- 說明：
- 二、參照本部73年7月2日台內地字第239866號函釋意旨，**貴署經管之灌排渠道用地參加市地重劃時，重劃前仍供農田灌排渠道使用，且重劃後優先指配於重劃區內新設農田灌排渠道（不包括重劃區內市區排水專用渠道）者，得不計扣重劃負擔。**至於財政部國有財產署經管之國有實際作為原農田水利會水利使用之灌排渠道土地，仍由貴署各管理處照舊使用，雖尚未依農田水利法第11條規定完成管理機關變更登記為貴署，惟此類土地於參加市地重劃仍有農田灌溉渠道需求，應得比照前開本部73年函釋意旨，於重劃後優先指配於重劃區內新設農田灌排渠道，並不計扣重劃負擔。

重劃成果公告與異議處理

理事會經研擬重劃分配結果草案後，應即檢具下列圖冊提經會員大會通過，公告公開閱覽三十日，並通知土地所有權人：

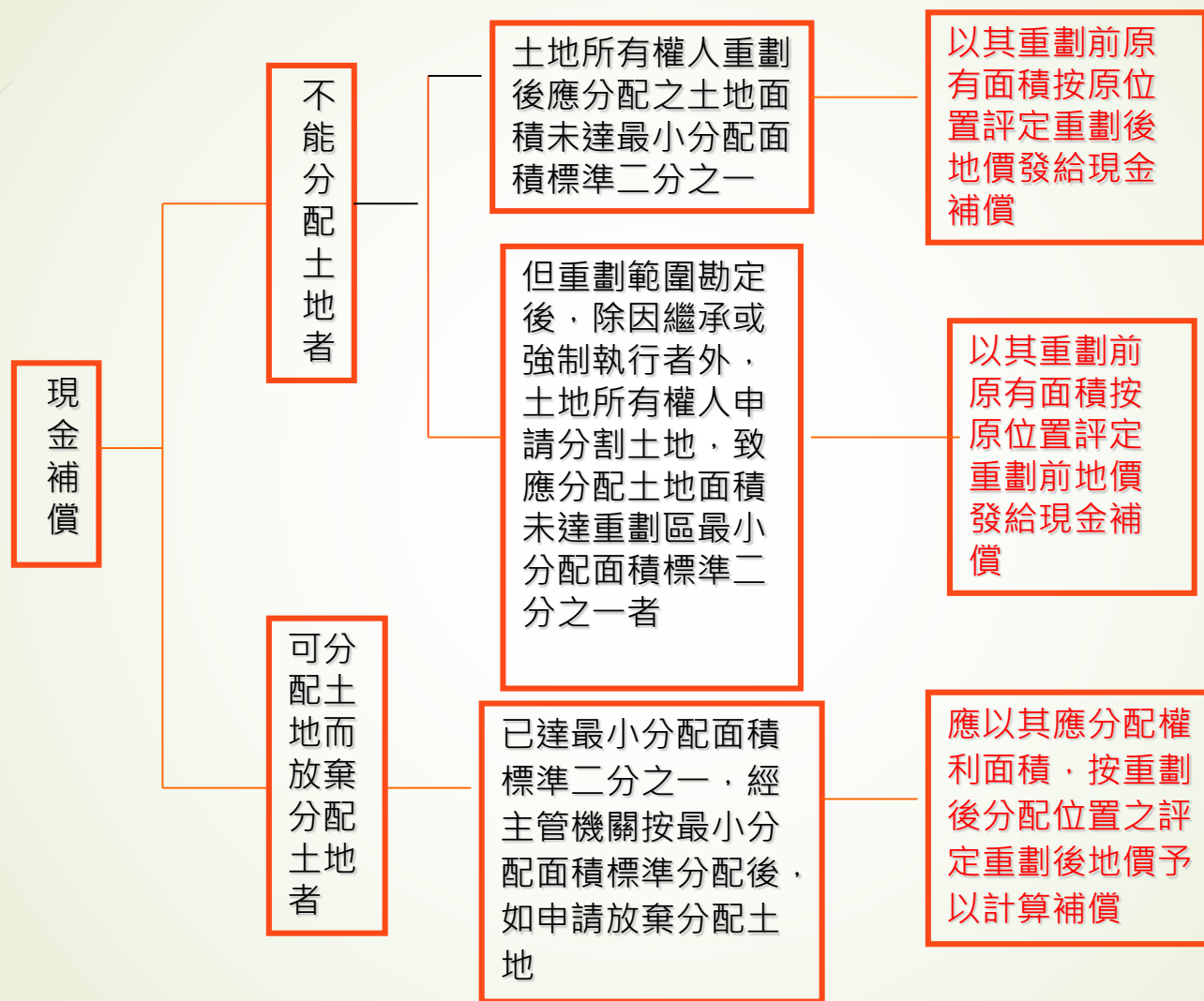
- 一、計算負擔總計表。
- 二、重劃前後土地分配清冊。
- 三、重劃後土地分配圖。
- 四、重劃前地籍圖。
- 五、重劃前後地號圖。
- 六、重劃前後地價圖。

土地所有權人得於前項公告期間內對重劃分配結果提出異議，理事會應予協調處理，並將協調處理結果送會員大會追認；**協調不成時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關裁判。**

理事會依前項規定協調處理結果，有下列情形之一者，可免提會員大會追認：

- 一、協調不成。
- 二、異議人同意依原重劃分配結果辦理分配。
- 三、異議人及重劃範圍其他相關土地所有權人均同意調整重劃分配結果而未涉及抵費地調整。

現金補償(重劃分配結果公告確定之次日起日六十日內發給)



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

逾期末繳
納，得移
送法院強
制執行。

逾期不領取者
依法提存

耕地租約之清理

重劃後分配之土地，經直轄市縣(市)政府認定不能達到原租賃目的者

因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的

重劃後未受分配土地者

直轄市或縣市政府逕為註銷其租約

承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償

應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一

耕地租約之清理(重劃後分配土地)

主管機關（重劃會）應於分配結果公告確定後二個月內邀集租約雙方當事人協調

承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償

協調成立者，應於權利變更登記後通知有關機關逕為辦理終止租約登記

協調不成者，應於權利變更登記後通知有關機關逕為辦理租約標示變更登記

他項權利之清理

主管機關（重劃會）應於
辦理土地權利變更登記前
邀集權利人協調

重劃後分配土地者

協調結果他項權利消滅

列冊送由該管登記機關按
原登記先後轉載於重劃後
分配之土地

重劃後未分配土地者

達成協議，依其協議結果
辦理

協議不成者，應將土地所有
權人應得補償費提存，
並列冊送由該管登記機關
逕為塗銷登記

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。

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）

加強保護自辦市地重劃土地所有權人之權益

內政部業於106年7月27日修正獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法，明定自辦市地重劃區土地分配結果認可應經會員大會決議，不得再授權由理事會辦理。以避免土地分配結果把持於少數人，且修法後土地分配結果經多數土地所有權人認可，亦可減少土地分配公告期間異議之情形。

土地所有權人對於重劃後分配結果，提出異議或訴訟時，直轄市或（縣）市政府得暫緩囑託登記，以維護相關土地所有權人權益，避免發生難以回復之損害（善意第三人信賴登記而聲請所有權移轉登記），暫緩登記之標的，應限縮於涉及異議或訴訟範圍之土地為原則，避免影響其他地主之權益。

直轄市或縣（市）政府，對於個案自辦市地重劃土地分配異議未完成司法裁判前，為保障土地所有權人之權益，得依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第42條之1規定，酌予保留重劃區部分抵費地暫緩出售，以便未來個案判決定讞後，留供重劃會作為調整土地分配之用，或須賠償地主時，得為處分利用。

自辦重劃抵費地之處分

- ▶ 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。（獎辦第39條第2項）
- ▶ 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。
- ▶ 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。（獎辦42條）

依獎辦第13條規定，
得授權理事會辦理

抵費地之處理(自辦)

地上物拆遷補償費、
差額地價及現金補償
繳領或提存

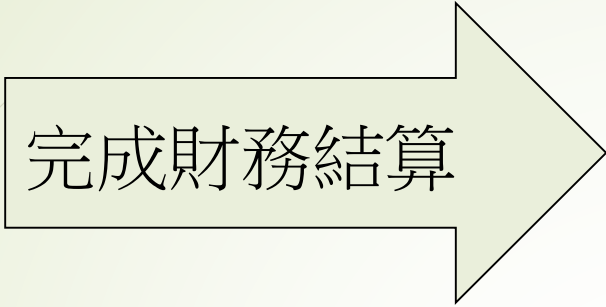
土地分配異議協調處
理或訴請司法機關裁
判

經法院判決確定應給
付之費用尚未給付者

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。(應符合
比例原則)

- 重劃會怠於執行者，直轄市或縣(市)主管機關得比照平均地權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)



簡報結束

敬請指教