

內政部公告「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」部分條文修正草案

2016-12-09

法規名稱：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法

公告日期：中華民國 105 年 12 月 7 日

公告文號：內授中辦地字第 1051308354 號

資料來源：行政院公報 第 22 卷 232 期

預告終止日：中華民國 106 年 2 月 7 日

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法部分條文修正草案總說明

「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」（以下簡稱本辦法）之原名稱爲「獎勵都市土地所有權人辦理重劃辦法」，係內政部於六十八年九月十日依職權訂定，於七十七年六月十五日依據「平均地權條例」第五十八條第二項規定修正爲本辦法現行名稱，並修正全文，復歷經四次修正，作爲民間自行辦理市地重劃之依據。

另百零五年七月二十九日司法院釋字第七三九號解釋，宣告本辦法有關籌備會發要件、申請核定重劃範圍、重劃計畫書核定及公告等程序，違反正當行政程序及法律保留原則；又主管機關審核過程未設置適當組織審議、未將重劃計畫相關資訊予土地所有權人、未讓利害關係人陳述意見及未以公開方式舉辦聽證等，亦不符憲法要求之正當行政程序，應於解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。爲使自辦市地重劃作業符合憲法精神，以維土地所有權人及利害關係人之權益，並考量實務執行需要，擬具本辦法部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、修正自辦市地重劃主要作業程序，土地所有權人應於核准成立重劃會後，方得辦理申請重劃範圍及重劃計畫書核定事項。（修正條文第六條）
- 二、配合自辦市地重劃區籌備會任務及主要程序之調整，增訂籌備會應召開重劃會成立大會，其通知方式應比照會員大會辦理及各項通知應於十五日前寄發，俾使土地所有權人及相關權利人等知悉，以確保其權益。（修正條文第七條）
- 三、修正籌備會發起之人數比率及增訂其持有土地面積比率，均應超過擬辦重劃範圍內十分之三規定，以符合正當行政程序，並明定不予核准成立籌備會之情形。（修正條文第八條）
- 四、修正籌備會之任務，調整爲僅限籌組重劃會之過渡任務，以符合法律保留原則。（修正條文第九條）
- 五、爲使土地所有權人了解重劃範圍及概略重劃負擔，俾利籌備會籌組成立重劃會，增訂籌備會應於召開重劃會成立大會前，舉辦座談會說明重劃意旨，並規定會議通知應載明之事項。（增訂條文第九條之一）
- 六、規定籌備會申請成立重劃會之要件，另爲免籌備會拖延重劃作業，影響土地所有權人權益，仍應限期辦理，以爲管制，並增訂不可歸責於籌備會之事由而遲誤之期間，應予扣除及籌備會得敘明理由申請展期，以利實務執行。（修正條文第十一條）
- 七、規定擬辦重劃範圍及重劃計畫書內容，應經會員大會決議，始得申請核定。並規定本辦法規定應提會員大會審議之事項及擬辦重劃範圍、重劃計畫書草案之審議及重劃分配結果之認可，不得授權理事會辦理。修正會員大會計入同意比率之規定，俾使重劃期間標準一致，並提高計入同意比率之門檻，以遏止虛灌人頭。（修正條文第十三條）

- 八、配合會員大會權責調整，增訂理事會應研擬重劃範圍、市地重劃計畫書草案及土地分配作業等，俾利召開會員大會審議及執行決議。（修正條文第十四條）
- 九、增訂主管機關於核定擬辦重劃範圍前，應給予土地所有權人與已知之利害關係人陳述意見之機會及以合議制方式審議，並於核定後通知土地所有權人及已知之利害關係人，以維護其權益及符合正當行政程序。（修正條文第二十條）
- 十、為提高重劃區之公共設施水準，申請擬辦重劃範圍內應共同負擔之公共設施用地比率下限，酌予提高至百分之二十。（修正條文第二十二條）
- 十一、為確保土地所有權人與已知之利害關係人知悉市地重劃計畫書資訊及陳述意見，增訂主管機關核准實施市地重劃前，應以公開方式舉辦聽證，並以合議制方式審議，核定之處分並應送達土地所有權人及已知之利害關係人，以維護其權益符合正當行政程序。（修正條文第二十七條）
- 十二、重劃前後地價係作為計算重劃負擔、土地交換分配及變通補償之基準，基於公共設施工程開工前，有關工程費及拆遷補償費均已確定，爰規定應於重劃地區之公共設施工程開工後，始得提請評定重劃前後地價。（修正條文第三十條）
- 十三、增訂主管機關應以合議制方式辦理應行拆遷土地改良物或墳墓拆遷補償異議之調處，以保障土地改良物所有權人或墓主權益。另土地改良物所有權人或墳墓之拆遷及補償事宜，涉及自辦市地重劃會與地主間私權爭議，應經司法機關裁判確定後，再行辦理拆遷作業，爰刪除主管機關代為拆遷之但書規定。（修正條文第三十一條）
- 十四、為確保自辦重劃區公共設施工程品質，維護公眾安全，規定應辦理工程查核之時點，並增訂主管機關得主動辦理查核之規定。（修正條文第三十二條）
- 十五、增訂重劃前後地價應於土地分配結果公告時一併公告，以加強資訊公開及透明。（修正條文第三十四條）
- 十六、增訂主管機關為辦理審議擬辦重劃範圍、市地重劃計畫書、公共設施工程設計書圖及工程預算、評定重劃前後地價或公共設施工程查核，得向重劃會收取規費。（增訂條文第五十七條之一）

第 4 條 （刪除）

第 5 條 自辦市地重劃之範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線或都市計畫書另有規定範圍者，不在此限

第 6 條 自辦市地重劃之主要程序如下：

- 一、重劃之發起及成立籌備會。
- 二、勘選擬辦重劃範圍。
- 三、研擬重劃會章程草案。
- 四、召開重劃會成立大會。
- 五、申請核定成立重劃會。
- 六、申請核定擬辦重劃範圍。
- 七、徵求土地所有權人同意。
- 八、重劃計畫書之擬定、申請核定及公告，並通知土地所有權人。
- 九、測量、調查及地價查估。
- 十、土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工。
- 十一、計算負擔及分配設計。
- 十二、公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理。

- 十三、申請地籍整理。
- 十四、辦理交接及清償。
- 十五、財務結算。
- 十六、撰寫重劃報告。
- 十七、報請解散重劃會。

第 7 條 自辦市地重劃區舉辦座談會、徵求土地所有權人同意、公告重劃計畫書、召開重劃會成立大會、會員大會、地上物拆遷補償公告及土地分配結果說明會等事項，其通知方式應於十五日前以書面掛號交寄並取得回執或由專人送達簽收。

前項徵求土地所有權人同意，應向全體土地所有權人爲之。

第一項徵求土地所有權人同意、地上物拆遷補償及土地分配結果通知未能送達者，準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准爲公示送達，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土地所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。

第 8 條 自辦市地重劃應由擬辦重劃範圍內土地所有權人及其所有土地面積均超過十分之三發起，並由發起人檢附範圍圖及發起人所有區內土地所有權狀影本，向直轄市或縣（市）主管機關申請核定成立籌備會；其申請書應載明下列事項：

- 一、擬辦重劃範圍及土地所有權人總數。
- 二、發起人姓名、住址，並檢附國民身分證影本。如發起人爲法人時，應檢具法人登記證明文件及其代表人資格證明文件。
- 三、發起人所有區內土地標示。
- 四、籌備會代表人姓名及聯絡地址。

前項申請有下列各款情形之一者，應不予核准：

- 一、重劃範圍不符合第五條規定者。
- 二、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。
- 三、經政府擬定開發計畫或有重大建設者。
- 四、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。
- 五、經政府指定以區段徵收方式開發者。

自辦市地重劃區土地所有權人總數爲一人者，不得辦理。但祭祀公業所有土地，得以派下員人數及所有土地面積均超過十分之三申請發起。

信託土地於第一項計算人數及面積時，以登記機關信託專簿所載各契約之委託人及面積爲準。

第 9 條 籌備會爲籌組成立重劃會，其任務如下：

- 一、勘選擬辦重劃範圍。
- 二、調查重劃區現況。
- 三、向有關機關申請提供都市計畫及地籍資料與技術指導。
- 四、舉辦座談會說明重劃意旨。
- 五、擬定重劃會章程草案。
- 六、召開重劃會成立大會。

七、其他法令規定應行辦理並經中央主管機關認定應由籌備會辦理者。自辦重劃區經核准成立二個以上籌備會者，直轄市或縣（市）主管機關應於核定成立重劃會時，同時廢止其他籌備會成立之核准。

第 9-1 條 籌備會成立後於召開重劃會成立大會前，應舉辦座談會，並通知擬辦重劃區內全體土地所有權人及函請直轄市或縣（市）主管機關列席。

前項會議通知應載明下列事項：

- 一、擬辦重劃範圍及總面積（附範圍圖）。
- 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
- 三、土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。
- 四、舉辦重劃工程項目。
- 五、預計重劃平均負擔比率。
- 六、重劃經費負擔概算及負擔方式。

第 10 條 重劃會章程應載明下列事項：

- 一、重劃會名稱及會址。
- 二、重劃區範圍。
- 三、會員大會召開之條件、程序。
- 四、會員之權利及義務。
- 五、理事、監事之名額、選任、解任。
- 六、理事會、監事會之權責。
- 七、出資方式及財務收支程序。
- 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。

第 11 條 籌備會應於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍內全體土地所有權人及直轄市或縣（市）主管機關召開重劃會成立大會，審議章程並互選代表組成理事會、監事會，分別負責執行業務。

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

理事、監事個人所有重劃前土地面積應達該重劃區都市計畫規定最小建築基地面積，都市計畫未規定者，依畸零地使用管制規則規定。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、符合面積資格者擔任後，仍不足理事、監事人數。
- 二、符合面積資格者經選任或擔任後，因故不願擔任、違反法令或死亡，經會員大會解任，致不足理事、監事人數。

籌備會於召開重劃會成立大會，選定理事、監事，並檢附章程、會員與理事、監事名冊、成立大會及理事會紀錄送請直轄市或縣（市）主管機關核定後，准予成立重劃會。

籌備會未於成立之日起六個月內報請成立重劃會者，直轄市或縣（市）主管機關得解散之。但不可歸責於籌備會之事由而遲誤之期間，應予扣除。因故未能於期限內報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過二個月；並以二次為限。

重劃會成立大會之審議章程及選舉理事、監事，應依第十三條第一項及第

三項規定辦理。

第 13 條 會員大會舉辦時，會員如不能親自出席者，得以書面委託他人代理。但區內私有土地所有權人少於十人時，受託人僅得接受一人委託；其為未辦理繼承登記土地經法院指定遺產管理人者，得由遺產管理人代為行使之；其為政府機關或法人者，由代表人或指派代表行使之。

會員大會之權責如下：

- 一、修改章程。
- 二、選任或解任理事、監事。
- 三、監督理事、監事職務之執行。
- 四、擬辦重劃範圍之審議。
- 五、重劃計畫書草案之審議。
- 六、禁止或限制事項。
- 七、拆遷補償數額。
- 八、預算及決算之審議。
- 九、重劃前後地價。
- 十、重劃分配結果之認可。
- 十一、土地分配異議處理。
- 十二、抵費地之處分。
- 十三、理事會、監事會提請審議事項。
- 十四、其他事項。

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。但有下列情形之一者，其人數、面積不列入計算：

- 一、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。
 - 二、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。但都市計畫未規定最小建築基地面積時，依畸零地使用規則規定辦理。
 - 三、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。
- 第二項之權責，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。

第 14 條 理事會之權責如下：

- 一、召開會員大會並執行其決議。
- 二、研擬重劃範圍。
- 三、研擬市地重劃計畫書草案。
- 四、代為申請貸款。
- 五、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。
- 六、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。
- 七、研擬土地分配作業草案。
- 八、異議之協調處理。
- 九、撰寫重劃報告。
- 十、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。

第 20 條 重劃會於擬辦重劃範圍經會員大會審議通過後，應備具申請書並檢附下列圖冊向直轄市或縣（市）主管機關申請核定：

- 一、重劃區範圍及位置圖。
- 二、重劃區都市計畫地籍套繪圖。
- 三、重劃區土地清冊並載明土地所有權人及已知之利害關係人。
- 四、公共設施用地負擔項目及其概略面積。

直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請時，應檢送重劃區都市計畫地籍套繪圖，通知擬辦重劃範圍內全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見，並於機關公告欄及網站公告。

直轄市或縣（市）主管機關應以市地重劃實施辦法第二條規定之合議制方式審議。審議符合規定者，應予核准，並送達擬辦重劃區內全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准者，應敘明理由並將原件退回。

本條第一項、第二項、第三項、第二十五條第一項及第二十七條第一項、第二項所稱已知之利害關係人指重劃區內登記簿所載他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人。

第 21 條 （刪除）

第 22 條 申請擬辦重劃範圍內土地所有權人依本條例第六十條第一項規定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二十者，直轄市或縣（市）主管機關應通知重劃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，其不足部分得按下列順序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後，准予辦理市地重劃：

- 一、提供區內其他非共同負擔之公共設施用地。
- 二、經徵得直轄市或縣（市）都市計畫主管機關之同意，增加劃設之公共設施用地。

都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫規定或劃定之開發分區辦理市地重劃。

第 23 條 （刪除）

第 24 條 自辦市地重劃區內重劃前政府已取得之公共設施用地，其用地免納入重劃共同負擔，並按原位置、原面積分配。

第 25 條 重劃計畫書草案經會員大會審議通過後，重劃會應檢附下列書、表、圖冊，向直轄市或縣（市）主管機關申請核准實施市地重劃：

- 一、申請書。
 - 二、重劃計畫書。
 - 三、重劃區土地清冊並載明土地所有權人及已知之利害關係人。
 - 四、土地所有權人同意書。
 - 五、土地所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理經過情形。
 - 六、其他有關資料。
- 前項重劃計畫書內容，應載明市地重劃實施辦法第十四條第二項規定事項。
- 第一項第四款土地所有權人同意書，土地所有權人於直轄市或縣（市）主管機關核准前，得申請撤銷。

第 26 條 前條土地所有權人同意書應載明下列事項：

- 一、重劃區範圍及總面積（附範圍圖）。
- 二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。
- 三、土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。
- 四、舉辦重劃工程項目。
- 五、預計重劃平均負擔比率。
- 六、重劃經費負擔概算及負擔方式。

土地所有權人同意參加重劃者，應於前項書面簽名或蓋章。但籌備會核准成立之日起前一年至重劃計畫書報核之日前取得之土地所有權，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者，不計入同意及不同意人數、面積比例。

前項重劃區都市計畫未規定最小建築基地面積時，依畸零地使用規則規定。

第 26-1 條 重劃會提送之土地所有權人參與自辦市地重劃同意書，並應檢附下列文件之一。但土地所有權人親自到該管直轄市或縣（市）政府確認同意書無誤者，不在此限：

- 一、同意人印鑑證明書。
 - 二、同意書經依公證法及其施行細則等相關規定辦理公證或認證之文件。
- 前項印鑑證明書應以依第二十五條規定申請書件送經直轄市或縣（市）政府收件之日前一年內核發者為限。

第 27 條 直轄市或縣（市）主管機關受理申請核准實施市地重劃時，應檢送市地重劃計畫書及其附件，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，並於機關公告欄及網站公告。

直轄市或縣（市）主管機關應以市地重劃實施辦法第二條規定之合議制方式審議，並斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由，作成核定。符合規定者，應予核准，並連同已核准之市地重劃計畫書及其附件、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍內全體土地所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准者，應敘明理由並將原件退回。

已核定之重劃計畫書修正時，與已核定之擬辦重劃範圍不同者，免再申請

核定擬辦重劃範圍之修正。

重劃會應於重劃計畫書核定後公告三十日，並通知土地所有權人。

第 30 條 重劃前後地價，應於重劃地區之公共設施工程開工後，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。

第 31 條 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依照直轄市或縣（市）政府所定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。

前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃土地分配或工程施工者為限。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）主管機關以市地重劃實施辦法第二條規定之合議制方式予以調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判者，理事會應依調處結果辦理。

自辦市地重劃進行中，重劃區內土地所有權人阻撓重劃施工者，應由理事會協調；協調不成時，訴請司法機關處理。

第 32 條 自辦市地重劃地區之公共設施工程，理事會應依有關規定規劃、設計及監造，並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時，應依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查。

重劃工程施工期間，理事會應督促監造單位及施工廠商依有關施工規範辦理，並應分別於總工程進度達百分之三十及百分之七十五時，向主管機關申請查核。理事會未依規定申請，主管機關於限期催告後，得主動辦理查核。

直轄市或縣（市）主管機關依前項辦理查核時，應邀集各該工程主管機關成立查核小組，辦理查核事宜；必要時，並得聘請專家學者協辦。

第 34 條 重劃區土地分配完畢後，理事會應即檢具下列圖冊提經會員大會通過後，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提出異議，理事會應予協調處理。並將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。

前項土地所有權人之異議，經理事會協調處理結果，有下列情形之一者，可免提會員大會追認：

- 一、協調不成。

二、該土地所有權人同意依原公告結果辦理分配。

三、相關土地所有權人均同意辦理調整分配而未涉及抵費地之調整。

- 第 41 條 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；其應發給差額地價及現金補償逾期未領取者，依法提存。
- 第 50 條 自辦市地重劃期間，由重劃會於重劃計畫書公告確定後三十日內列冊報經主管機關轉送稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。
- 第 56 條 自辦市地重劃區內依市地重劃實施辦法第二十八條規定增設或加寬之巷道，及依第二十二條第二項規定增加劃設之公共設施用地，由重劃會於重劃分配結果公告確定後申請主管機關通知都市計畫擬定機關依法辦理都市計畫細部計畫變更。
- 第 57-1 條 直轄市或縣（市）主管機關為辦理審議擬辦重劃範圍、市地重劃計畫書、公共設施工程設計書圖及工程預算、評定重劃前後地價或查核公共設施工程，得向重劃會收取規費。

資料來源：法源資訊股份有限公司 www.lawbank.com.tw