

檔 號：

保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國104年7月13日
發文字號：內授中辦地字第1041305436號



修正「市地重劃實施辦法」部分條文。
附修正「市地重劃實施辦法」部分條文

部長陳威仁

裝

訂

線

市地重劃實施辦法部分條文修正條文

第二十一條 土地所有權人依本條例第六十條規定，應共同負擔之項目如下：

一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、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、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。

二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

前項第一款所定重劃區內供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；所稱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。

第一項第一款所列舉十項用地，不包括下列用地：

一、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。

二、重劃前政府已取得者。

第一項第二款所稱工程費用，指道路、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收之空氣污染防制費。

第三十一條 重劃後土地分配之位置，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，其調整分配方法如下：

- 一、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已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，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者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。
- 二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、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之。
- 三、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。
- 四、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，且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，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路

街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。

五、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。

六、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。

七、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、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，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分配位次，不受第一項分配方法之限制。

重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第八十二條第一款規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第六十條第一項規定辦理抵充；其餘不屬該條款之用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充。

第三十三條 前條第一項規定指配之公有土地包含已出租之公有土地。但不包括下列土地：

一、重劃計畫書核定前業經協議價購或徵收取得者。

二、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。

三、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。

四、非屬都市計畫公共設施用地之學產地。

第三十四條 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配；如有不足，得以抵費地指配或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，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。但該範圍內私有土地所有權人主張以原位置(次)分配時，不得以抵費地強行指配。

前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，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，其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。但依法得民營之公用事業用地，得依第五十四條規定辦理公開標售。

第五十四條 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售，並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。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。

前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。

第一項標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。

第一項所稱公共事業，指政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。

市地重劃實施辦法部分條文修正總說明

市地重劃實施辦法(以下簡稱本辦法)之原名稱為「都市土地重劃實施辦法」，係內政部於六十八年六月二十二日依職權訂定，於七十七年六月十三日依據平均地權條例第五十六條第四項授權規定，修正為本辦法現行名稱並修正全文，作為辦理市地重劃之依據，歷經十二次修正，最後一次修正施行為一百零二年十二月二十三日。為增進重劃區生活機能、具體明確規範人民權利之內容及範圍、主管機關對於抵費地處分方式得以靈活運用，爰修正本辦法部分條文，其修正要點如下：

- 一、因重劃區內道路工程施作時，路燈為必要之附屬設施，無須再行明列，爰予刪除；另為增進重劃區生活機能及開闢後使重劃區直接受益之考量，將兒童遊樂場及平面停車場之規劃設計等費用納入工程費用範圍。(修正條文第二十一條)
- 二、配合住宅法之施行及國民住宅條例業於一百零四年一月七日公布廢止，另考量住宅法係興辦只租不售之社會住宅，供無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並提撥一定比例予特殊情形或身分者，較國民住宅更具公益性，為利社會住宅政策之推動及提高行政效率，爰修正抵費地得按底價讓售為社會住宅用地；另增列市地重劃抵費地於重劃負擔總費用已清償之原則下，除公開標售外，亦得採公開標租或招標設定地上權方式利用，使主管機關得依個別土地條件、社會經濟情況及基金財務狀況等因素靈活運用，以達最大效用。(修正條文第三十一條、第三十三條、第五十四條)
- 三、為維護重劃區內未列為共同負擔公共設施用地之私有土地所有權人權益，如公有土地不足指配，且原土地所有權人自願放棄其調配之權利並主張分配原位置(次)時，應以尊重其之意願為優先考量，不得以抵費地強行指配。(修正條文第三十四條)

市地重劃實施辦法部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十一條 土地所有權人依本條例第六十條規定，應共同負擔之項目如下：</p> <p>一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、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、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。</p> <p>二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。</p> <p>前項第一款所定重劃區內供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；所稱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。</p> <p>第一項第一款所列舉十項用地，不包括下列用地：</p>	<p>第二十一條 土地所有權人依本條例第六十條規定，應共同負擔之項目如下：</p> <p>一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、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、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。</p> <p>二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。</p> <p>前項第一款所定重劃區內供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；所稱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。</p> <p>第一項第一款所列舉十項用地，不包括下列用地：</p>	<p>因於重劃區內道路工程施作時，路燈、標線、標誌、號誌等均為工程項目必要之附屬設施，無須再予明列為工程費用，爰予刪除；又為增進重劃區生活機能及開闢後使重劃區直接受益之考量，兒童遊樂場及平面停車場之規劃設計等費用亦應納入工程費用範圍，爰修正第四項。</p>

<p>一、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。</p> <p>二、重劃前政府已取得者。</p> <p>第一項第二款所稱工程費用，指道路、橋樑、溝渠、地下管道、<u>兒童遊樂場</u>、鄰里公園、廣場、綠地、<u>平面停車場</u>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<u>收</u>之空氣污染防制費。</p>	<p>一、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。</p> <p>二、重劃前政府已取得者。</p> <p>第一項第二款所稱工程費用，指道路、<u>路燈</u>、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制費。</p>	
<p>第三十一條 重劃後土地分配之位置，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，其調整分配方法如下：</p> <p>一、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已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，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者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。</p>	<p>第三十一條 重劃後土地分配之位置，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，其調整分配方法如下：</p> <p>一、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已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，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者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。</p>	<p>配合住宅法之施行及國民住宅條例業於一百零四年一月七日公布廢止，另考量住宅法興辦只租不售之社會住宅，供無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並提撥一定比例予特殊情形或身分者，較國民住宅更具公益性，為利社會住宅政策之推動及提高行政效率，將第三項之國民住宅修正為社會住宅，以符現況。</p>

二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、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之。

三、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。

四、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，且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，得分配為單獨所有；其應有部分未達

二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、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之。

三、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。

四、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，且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，得分配為單獨所有；其應有部分未達

<p>原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。</p> <p>五、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。</p> <p>六、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。</p> <p>七、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、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。</p> <p>重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，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。</p> <p>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分配位次，不受第一項分配方法之限</p>	<p>原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。</p> <p>五、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。</p> <p>六、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。</p> <p>七、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、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。</p> <p>重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，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。</p> <p>主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建國民住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一項分配方法之限</p>	
--	--	--

<p>制。</p> <p>重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第八十二條第一款規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第六十條第一項規定辦理抵充；其餘不屬該條款之用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充。</p>	<p>制。</p> <p>重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第八十二條第一款規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第六十條第一項規定辦理抵充；其餘不屬該條款之用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充。</p>	
<p>第三十三條 前條第一項規定指配之公有土地包含已出租之公有土地。但不包括下列土地：</p> <p>一、重劃計畫書核定前業經協議價購或徵收取得者。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。</p> <p>四、非屬都市計畫公共設施用地之學產地。</p>	<p>第三十三條 前條第一項規定指配之公有土地包含已出租之公有土地。但不包括左列土地：</p> <p>一、重劃計畫書核定前業經協議價購或徵收取得者。</p> <p>二、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。</p> <p>三、重劃計畫書核定前，國民住宅主管機關以國宅基金購置或已報奉核定列管為國民住宅用地有案者。</p> <p>四、非屬都市計畫公共設施用地之學產地。</p>	<p>一、序文酌作文字修正。</p> <p>二、同第三十一條說明，將第三款之國民住宅、國宅基金及國民住宅用地修正為社會住宅、住宅基金及社會住宅用地，以符現況。</p>
<p>第三十四條 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配；如有不足，得以抵費地指配或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，其分配面積不受原街廓原</p>	<p>第三十四條 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，除依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配外，得以抵費地指配之。同一公共設施用地不能以公有土地或抵費地指配者，應按該公共設施用地範圍內土地所有權人所</p>	<p>一、第一項酌作文字修正。</p> <p>二、第一項前段規定未列為共同負擔之公共設施用地，除以重劃區內之公有土地優先指配外，得以抵費地指配之，旨為維護重劃區內未列為共</p>

<p>路街線最小分配面積之限制。<u>但該範圍內私有土地所有權人主張以原位置(次)分配時，不得以抵費地強行指配。</u></p> <p>前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，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，其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。但依法得民營之公用事業用地，得依第五十四條規定辦理公開標售。</p>	<p>有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。</p> <p>前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，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，其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。但依法得民營之公用事業用地，得依第五十四條規定辦理公開標售。</p>	<p>同負擔之公共設施用地之私有土地所有權人權益，藉由參與重劃調配於可建築土地，俾能共享重劃之效益。惟類此市地重劃區內非共同負擔之公共設施用地，如公有土地不足指配，且原土地所有權人自願放棄其調配之權利並主張分配於原位置(次)時，依內政部一百零二年八月二十七日內授中辦地字第一〇二六六五一五一九號令所示立法意旨，應以尊重其意願為優先考量，不得以抵費地強行指配，爰增列第一項但書規定；又本次修正係為使立法意旨更為明確，於修正前已受理之案件並無影響；另土地所有權人應於土地分配結果公告期滿前主張原位置(次)分配。</p>
<p>第五十四條 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為<u>社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地</u>外，應訂定底價辦理公開標售，並得於重劃負擔總</p>	<p>第五十四條 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售。經公開標售而無人</p>	<p>一、第一項修正如下： (一)同第三十一條說明，將第一項之國民住宅用地修正為社會住宅用地，以符現況。 (二)抵費地係土地所有權人折價抵付</p>

<p><u>費用已清償之原則下，辦理公開標租或招標設定地上權。</u>經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。</p> <p>前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。</p> <p>第一項標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。</p> <p>第一項所稱公共事業，指政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。</p>	<p>得標時，得在不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。</p> <p>前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。</p> <p>第一項標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。</p> <p>第一項所稱公共事業，以政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。</p>	<p>重劃費用之可建築土地，其處分目的係為償還重劃負擔總費用，故於重劃負擔總費用已清償之原則下，將公開標租或招標設定地上權與公開標售併列之多元利用方式，使主管機關得依個別土地條件、社會經濟情況及基金財務狀況等因素靈活運用，以達最大效用。</p> <p>二、第二項、第三項未修正；第四項酌作文字修正。</p>
--	--	---