

臺南市第五期佳里國小
市地重劃區

市地重劃成果報告書

臺南市政府
中華民國 108 年 7 月

目錄

一、重劃地區之名稱.....	1
二、重劃地區面積及參與重劃之人數.....	1
三、重劃經過.....	1
四、重劃負擔.....	3
五、重劃工程.....	5
六、重劃效益.....	5
七、地籍整理情形.....	6
八、抵費地處理經費收支情形.....	7
九、異議情形及處理經過.....	8
十、檢討.....	9
十一、附圖.....	10

一、重劃地區之名稱

臺南市第五期佳里國小市地重劃區市地重劃。

二、重劃地區面積及參與重劃之人數

(一) 本重劃區坐落臺南市佳里區安西里佳里國小南側，範圍包括佳里段土地，範圍四至為：

東側：公園路為界。

西側：安西路為界。

南側：公園路為界。

北側：文化路邊界為界。

(二) 重劃前土地登記謄本登記面積為 0.566400 公頃。

(三) 參與重劃之人數為私有 22 人、公有 2 人，公私有合計 24 人。

表 1 重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人總數表

項目	土地所有權人數	土地筆數	登記面積 (公頃)	備註
私有	22	21	0.542600	
公有	2	4	0.023800	
未登記地	—	—	—	
總計	35	25	0.566400	

三、重劃經過

(一) 都市計畫發布日期及文號：

臺南市政府 104 年 1 月 6 日府都規字第 1031221468A 號函公告「變更佳里都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）」，自 104 年 1 月 8 日發布實施生效，該計畫已具細部計畫實施規劃內容。

(二) 重劃範圍勘選

本區依定「變更佳里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)」，指定整體開發地區為重劃地區範圍。

(三) 重劃計畫書之擬訂、核報、公告

本區重劃計畫書報經內政部於 104 年 2 月 13 日以内授中辦地字第 1041301351 號函核定，本府於 104 年 3 月 3 日以内府地劃字第 1040216474A 號函公告實施，公告期間自 104 年 3 月 9 日至 104 年 4 月 9 日止計 30 日，並於 104 年 3 月 12 日下午 3 時於臺南市佳里地政事務所 3 樓會議室舉行土地所有權人說明會，說明重劃意旨及計畫要點。

(四) 禁止限制事項

為配合工程施工及土地分配作業進行，本案報經內政部於 105 年 11 月 1 日以内授中辦地字第 1051307917 號函核定，本府於 105 年 11 月 3 日以内府地劃字第 1051134128 號函公告禁止或限制區內之土地移轉、分割、設定負擔、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項，期間自 105 年 12 月 1 日至 106 年 6 月 30 日止計 7 個月。

(五) 土地改良物查估、公告、補償

為辦理公共設施用地土地改良物補償及妨礙土地分配土地改良物補償，本府於 104 年 9 月 18 日土地改良物補償清冊公告 30 日期滿，並於 104 年 9 月 25 日辦理土地改良物補償費發放事宜。

(六) 重劃前、後地價評定

本區重劃前、後地價係於 105 年 12 月 20 日臺南市地價及標準地價評議委員會 105 年第 10 次會議評定，重劃前平均地價為 29,015 元／平方公尺，住宅區重劃後平均地價為 36,207 元／平方公尺。

(七) 重劃土地分配結果之公告

本區土地分配前說明會本府於 106 年 4 月 6 日以府地劃字第 1060344774 號開會通知單通知土地所有權人，並於 106 年 4 月 18 日下午 2 時 30 分在台南市佳里地政事務所 4 樓會議室舉行，向土地所有權人說明土地分配情形。土地分配成果於 106 年 8 月 23 日以府地劃字第 1060828390A 號辦理公告，公告期間自 106 年 8 月 31 日起至 106 年 9 月 29 日止計 30 日。

四、重劃負擔

(一) 本重劃區現況為農地使用，可抵充之區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積為 0 公頃。

(二) 公共設施負擔

1. 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：重劃共同負擔之公共設施用地有：廣場兼停車場用地(1)：0.063144 公頃及廣場兼停車場用地(2)：0.104428 公頃，合計面積為 0.167572 公頃。

2. 土地所有權人負擔公共設施用地面積：

$$\begin{aligned} &= \text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{抵充之原公有道路、溝渠、} \\ &\quad \text{河川及未登記地等土地面積} + \text{實測誤差面積} \\ &= 0.167572 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃} + 0.007943 \text{ 公頃} \\ &= 0.175515 \text{ 公頃} \end{aligned}$$

1. 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \\ &= \frac{0.175515 \text{ 公頃}}{0.558457 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃}} = 31.43\% \end{aligned}$$

(三) 重劃費用負擔

1. 工程費用、重劃費用及貸款利息之總額：本區之開發費用計有工程費、重劃作業費、地上物補償費及貸款利息等，開發總費用為 13,060,576 元，以上費用向臺南市實施平均地權基金貸款支應開發，由土地所有權人以未建築土地折價抵付重劃負擔(簡稱抵費地)，並以標售抵費地所得款項償還本市實施平均地權基金。

2. 費用平均負擔比率：

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ &= \frac{13,060,576 \text{ 元}}{36,207 \text{ 元/m}^2 \times (0.558457 \text{ 公頃} - 0 \text{ 公頃})} = 6.46\% \end{aligned}$$

(四) 土地所有權人平均重劃負擔比率

重劃總平均負擔比率=公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率。

1. 公共設施用地平均負擔比率：31.43%。
2. 費用平均負擔比率：6.46%。
3. 重劃總平均負擔比率：37.89%。

五、重劃工程

本區重劃公共工程委請本府佳里區公所辦理工程規劃設計、監造及發包，其工程項目包括填整地工程及廣場兼停車場等，該工程於 105 年 9 月 23 日開工，於 106 年 5 月 17 日完工及 106 年 6 月 20 日工程驗收通過。

六、重劃效益

- (一) 重劃區總面積計 0.558457 公頃，於完成重劃後將可提供面積約 0.390885 公頃住宅區，政府可無償取得之公共設施用地面積 0.167572 公頃，預估可節省約 5,043 萬餘元之公共設施用地徵收費用及 1,288 萬餘元之公共設施開闢費用，並於重劃完成後可增加政府財政稅收（如房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅等）。
- (二) 改善窳陋環境並增加公共設施服務：透過重劃整體開發及地籍整理，營造優質居住環境，進而改善當地公共設施，使本區成為公共設施完備之地區。
- (三) 本案重劃後土地地形方正完整及產權單純化，可消除畸零不整地形，減少土地界址糾紛，促進活化使用，且公共設施完整，提高土地利用及增值，從而促進地方的發展與繁榮。
- (四) 享受減稅之利益：重劃辦理期間地價稅免徵，重劃後土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，減徵百分之四十之土地增值稅，地價稅並可以減半徵收兩年。
- (五) 公平負擔：市地重劃係基於「受益者負擔」之公平原則實施，可避免犧牲公共設施保留地所有人之利益，亦可免除公共設施鄰地所有人之不勞而獲。

七、地籍整理情形

(一) 重劃前地段、重劃後地段命名及報核

本重劃區重劃前為 25 筆土地(私有土地 21 筆土地、公有土地 4 筆土地)，土地地籍切割細碎不整，重劃前有數筆土地未達原街廓原路街線最小分配面積標準(最小分配面寬 4 公尺)，重劃後則按原土地所有權人其他較大土地之應分配之面積較多者集中合併分配為一筆使用，重劃後土地為 11 筆土地(含抵費地 1 筆土地、公共設施用地 2 筆土地)地形方正完整，消除畸零不整地形，減少土地界址糾紛，促進土地所有權人對於土地活化使用。

另本重劃區重劃前為分別共有土地有 7 筆土地，重劃後僅有 3 筆土地為分別共有，產權清楚單純化。

另為區分重劃後土地地籍管理，辦理段界調整命名，重劃前為佳里段，重劃後為公園段。

(二) 他項權利、訂有三七五租約之耕地及其他出租土地清理

本區重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，權利人黃維華君、黃維風君同意按原登記轉載於債務人孫吳環君重劃後分配之公園段 5 地號土地。另本重劃區無三七五減租之耕地及其他出租土地之情事。

(三) 重劃土地權利變更登記

本府於 107 年 1 月 10 日以府地劃字第 1070087284 號函檢送重劃前後土地分配清冊、重劃後土地分配圖、重劃後宗地申報地價換算表、宗地原規定地價或前次移轉申報現值換算表等資料請佳里地政事務所辦理權利變更登記，並於 107 年 1 月 18 日完成地籍測量及登記。

(四) 重劃土地交接

本府於 107 年 2 月 1 日以府地劃字第 1070168624 號函等通知土地所有權人於 107 年 2 月 9 日下午辦理實地交接土地。另區內公共設施用地亦於 107 年 2 月 9 日下午辦理接管事宜。

(五) 未達或已達分配者現金補償、差額地價之繳交及領取

1. 未達分配者現金補償

依「市地重劃實施辦法」第 53 條第 1 項規定，土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公共確定之次日起六十日內，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。

本區重劃後有私有土地 2 筆、財政部國有財產署管理土地 3 筆及臺南市佳里區公所管理土地 1 筆等之應分配土地面積未達最小分配面積標準二分之一，本府地政局於 106 年 11 月 3 日以南市地劃字第 1061153169 號函請土地所有權人於同年 11 月 10 日前領取現金補償金額合計為 1,570 萬 8,100 元。

2. 差額地價之繳交及領取

依「市地重劃實施辦法」第 52 條規定，重劃後實際分配土地面積多於應分配面積者，應就其超過部份按重劃後評定地價繳納差額地價，本區重劃後增配土地 4 筆，應繳納差額地價款合計為 733 萬 9,054 元。

八、抵費地處理經費收支情形

本重劃區完成後計取得 1 筆抵費地(公園段 10 地號)、面積計 481.25 平方公尺，業於 108 年 6 月 26 日辦理公開標售，結果全標售完成，標售總價為 2,820 萬 1,250 元，並於完成登記後通知土地所有權人辦理領取土地所有權狀。

本重劃區重劃事業收入 3,554 萬 4,223 元，總支出 2,738 萬 4,736 元，盈餘 815 萬 9,487 元，本府於 108 年 7 月 4 日以府地劃字第 1080778975A 號函公告，重劃區盈餘依規定半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添區內公共設施建設、管理、維護之費用。

臺南市第五期佳里國小市地重劃區市地重劃區成果報告

公告之財務結算收支明細如下所示：

臺南市第五期佳里國小市地重劃區財務結算收支明細表

重 劃 事 業 收 入			重 劃 事 業 支 出		
項 目	金 額(元)	備 註	項 目	金 額(元)	備 註
1、差額地價收入	7,339,054		1、重劃工程費	8,277,113	
2、全1筆抵費地 (481.25平方公尺)出售 收入	28,201,250	標售單價58,600元/平方 公尺	2、重劃業務費	1,305,708	
3.利息收入	3,919	專戶利息及市庫調借之利息 收入	3、地上物補償費	1,883,376	
4.什項收入	0	標售文件及相關逾期違約金 收入	4、地價補償費	15,708,100	
			5、貸款利息	210,439	
小計	35,544,223		小計	27,384,736	
盈餘(虧損)	8,159,487				
說明	依照平均地權條例施行細則第84條及市地重劃實施辦法第56條規定，本重劃區盈餘款半數作為增添區內公共設施建設、管理、維護之費用及半數撥充實施平均地權基金。				

九、異議情形及處理經過

本重劃區土地分配成果於106年8月31日起至同年9月29日止辦理為期30日成果公告，公告期間有土地所有權人黃君提出土地分配異議案件，案經本府查處後於106年11月2日函覆黃君查處結果，惟異議人黃君續提異議，本府依法提交107年1月5日臺南市市地重劃委員會107年第1次會議調處後，決議「同意依照原土地分配成果辦理」，因異議人提出異議調處不成，爰依規定報請內政部裁決後，內政部於107年4月3日以內授中辦地字第1071302553號函回覆維持原公告結果辦理。黃君於107年5月31日提出解除訴願書，該君重劃後土地分配結果已確定，後續由佳里地政事務所辦理權利變更登記，並於107年6月22日完成權利變更登記及同年7月5日完成土地接管。

十、檢討

市地重劃作為都市土地之開發方式，不僅舒解政府興闢公共設施的財政壓力，同時可以創造該區土地利用價值，土地所有權人獲得開發後利益，都市發展亦有所成長，可謂達到多贏目標。惟在實施市地重劃過程當中，並非都很順遂，仍然會遭遇許多問題，例如土地所有權人意願、重劃前後地價問題，或者分配街廓深度較深等問題，都會直接影響實施市地重劃過程與期程，其中土地所有權人之意願更是扮演著相當重要的角色，甚至影響整個市地重劃開發之成敗，故處理土地所有權人所提意見在整個市地重劃實施過程為一重要關鍵，未來本府將再加強人員之溝通協調教育訓練及相關法令熟捻度，期盼縮短市地重劃作業期程，儘速完成民眾殷切期盼解除限制開發的窘境。

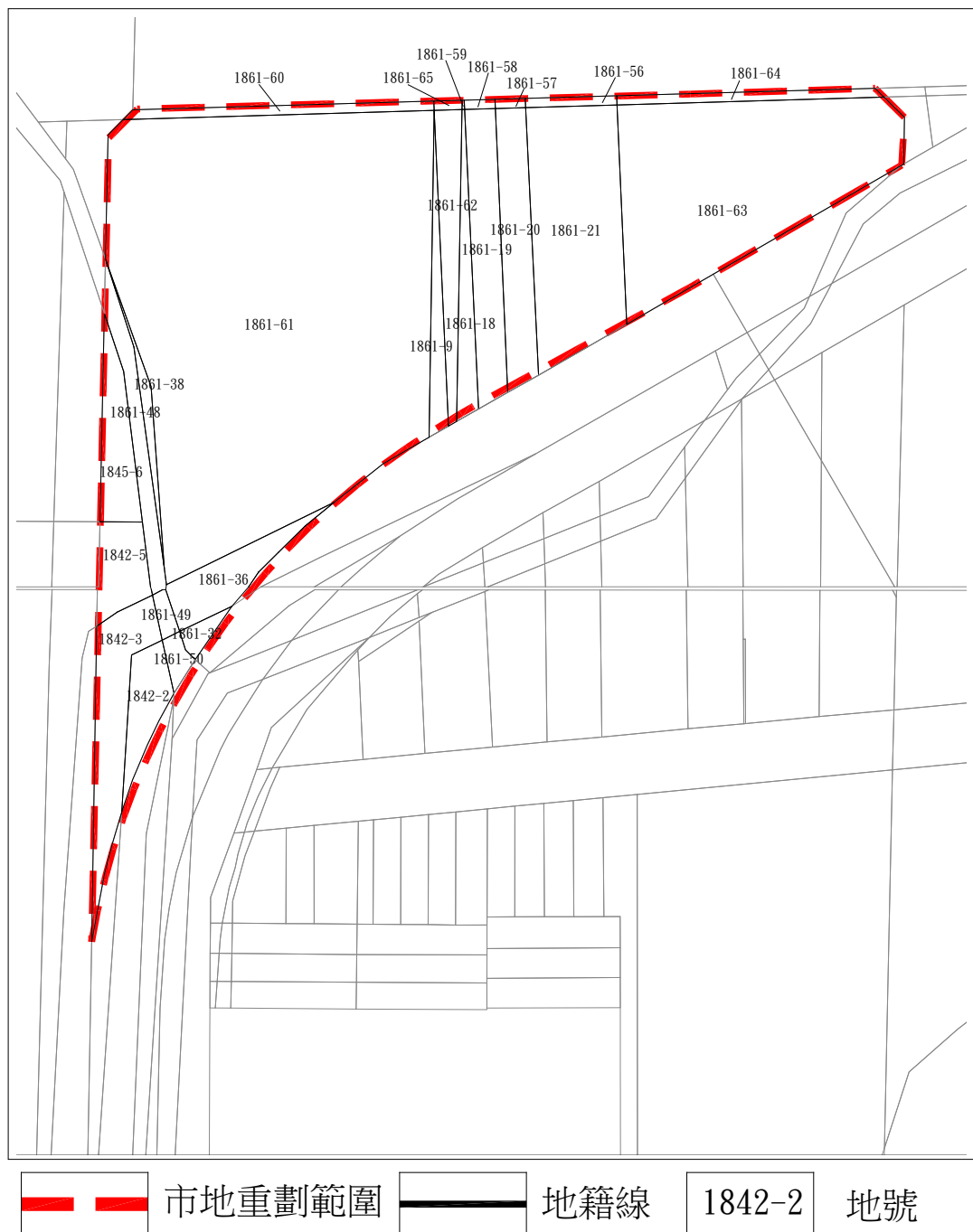
十一、附圖

(一) 重劃區位置圖

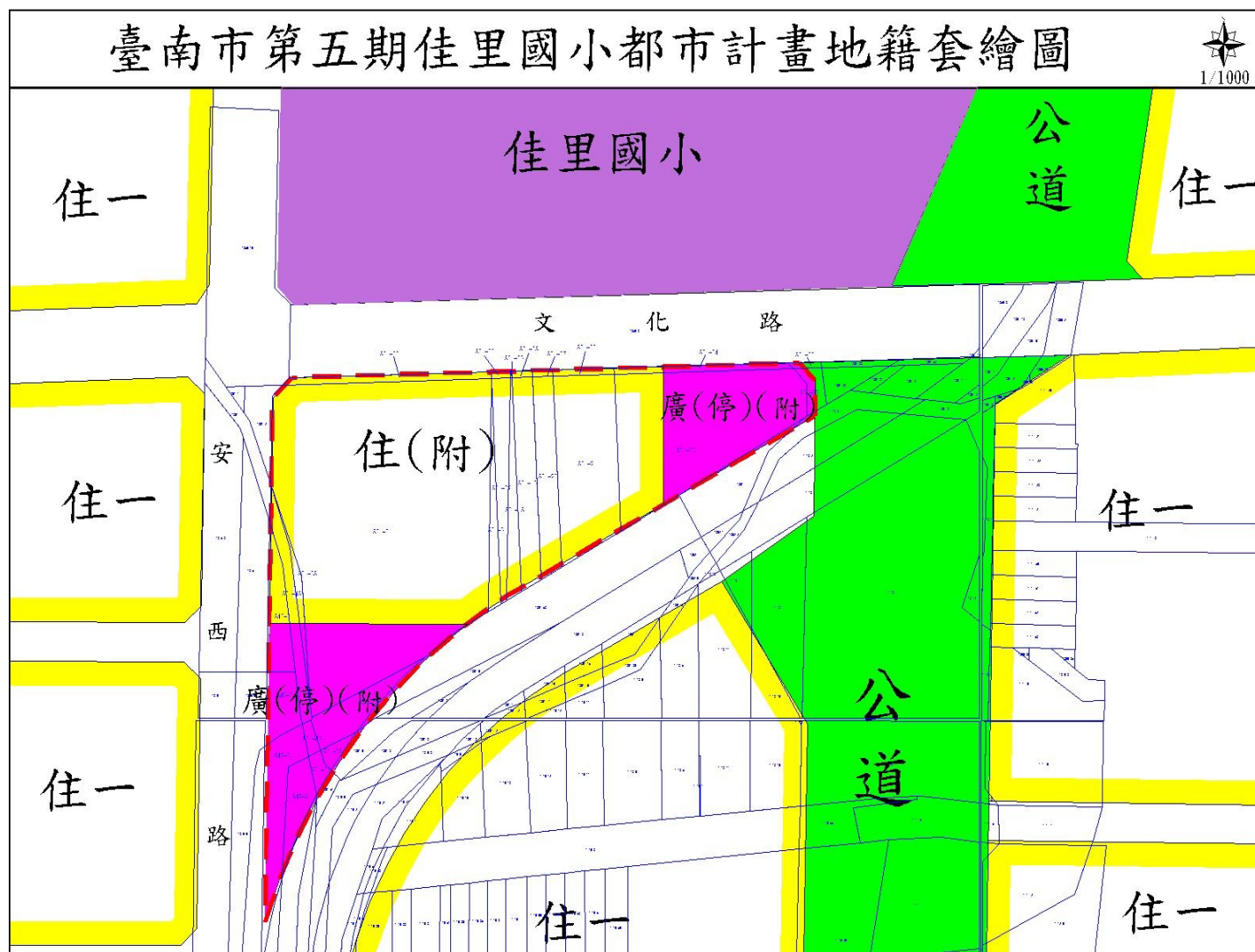


(二) 重劃前地籍圖

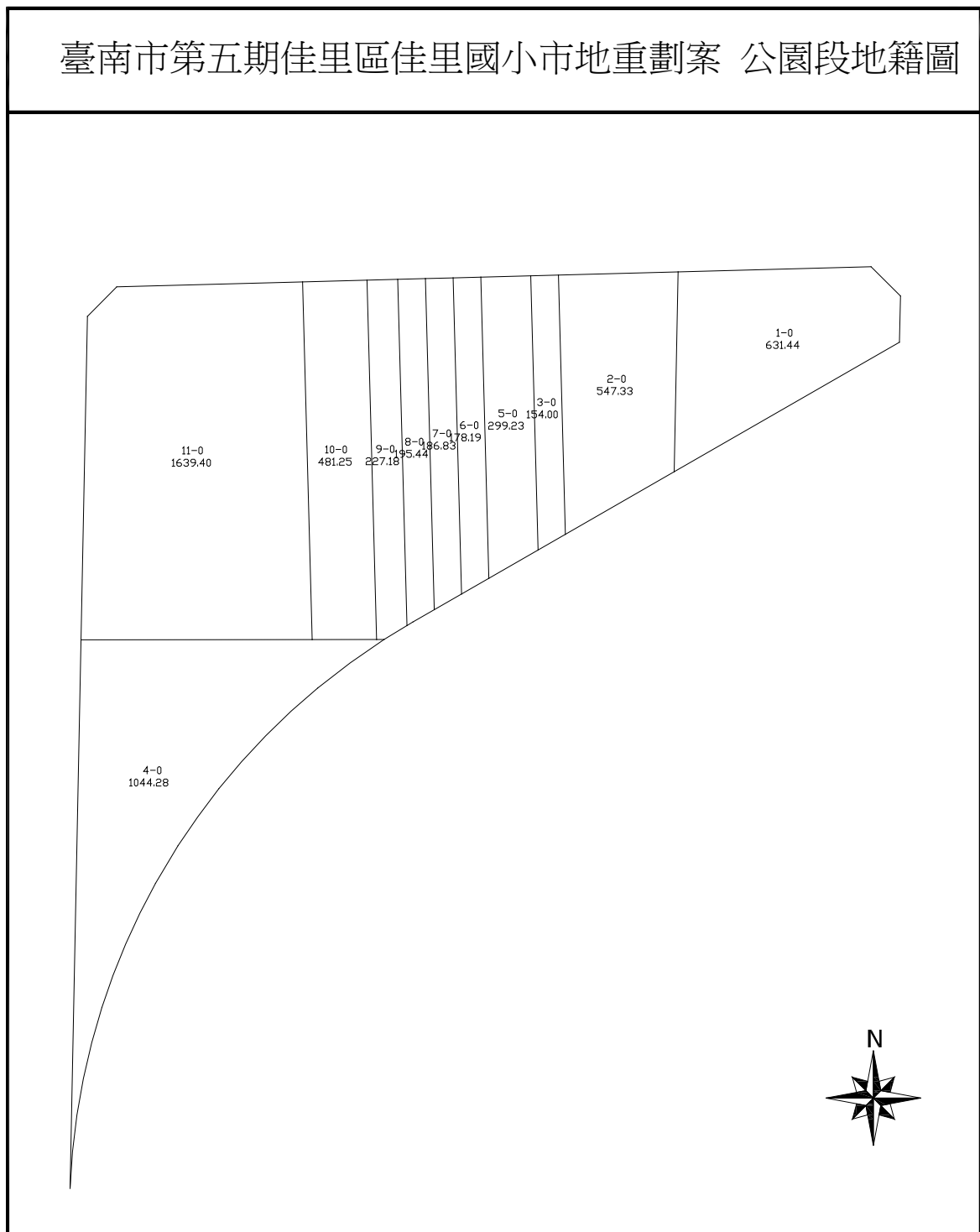
臺南市第五期佳里區佳里國小市地重劃案
重劃前地籍圖



(三) 都市計畫地籍套繪圖



(四) 重劃後地籍圖



(五) 重劃前土地使用照片



(六) 重劃後照片

