

臺北市政府地政局暨所屬機關 105 年度自行研究報告

市地重劃制度改進之探討—

以市地重劃之地價與重劃土地分配關係為例

研究機關：臺北市政府地政局

研究人員：卓美慧

中華民國 105 年 12 月

目錄

第一章 緒論	3
第一節 研究動機.....	4
第二節 研究目的.....	6
第三節 研究方法與研究架構	7
第二章 相關理論與文獻回顧	8
第一節 文獻研究.....	9
第二節 相對主體間價格變動影響	11
第三章 情境推導與分析	13
第一節 重劃後分配土地面積公式	13
第二節 重劃地價調幅變動研析	19
第四章 結論與建議.....	24
第一節 結論	24
第二節 研究建議.....	26
參考文獻	27

第一章 緒論

「市地重劃」係依照都市計畫規劃內容，將都市一定範圍內雜亂無章、畸零細碎不合經濟使用之土地加以規劃整理，興辦各項公共設施，由參與重劃之土地所有權人共同負擔之公共設施用地，以及供抵繳工程費用、重劃事業費用、貸款利息等所需土地(抵費地)的一種都市整體開發方式。

對於因都市計畫所擬定或變更有損及財產權的不利益，像是使用分區如公共設施用地的劃定，市地重劃提供回饋與補償機制，補償私人權益不利益之侵害，對參與重劃的地主而言，重劃後之各宗土地均直接臨路且可建築使用，實現地價上漲利益，對政府而言除無償取得公共設施用地外，並可增加稅收，促進都市健全發展，這些成果達成關鍵性成就要件之一為「重劃前、後地價的查估」作業。重劃前後地價為計算重劃負擔及土地分配設計分配機制之標準，而無論是公辦或自辦，重劃精神在於「公平合理分配」，落實使用者付費、受益者負擔原則，消滅源自土地開發後的不勞利得，雖然法令訂有價格準則，但在合理規範下，仍有調整空間。本研究試圖就學者已發表文章內重劃開發部分之案例，延伸探究重劃地價價格變動調整所產生分配變動影響情形，試圖提出市地重劃制度改進之相關建議。

第一節 研究動機

辦理市地重劃，土地所有權人最關心的問題，就是「可配回多少土地面積」，而配回土地比例與重劃總負擔比率息息相關，也是地主考量是否參與重劃作業的重要指標。市地重劃是一種自償性的整體開發作業，由土地所有權人提供等值土地折價抵付共同負擔區內的公共設施用地以及開發所需費用。首先是實施者與地主間，以全區重劃範圍土地面積扣除公共設施用地後，就剩餘可建築用地相互分配(抵費地與地主配回土地間)，成為影響地主配回土地面積之第一道關卡，第二道關卡則係地主與地主間就前開分配剩餘可建築土地再進行第二次也是終局的分配作業。

平均地權條例第 60 條規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45%為限，除非私有土地所有權人人數及其所有土地面積持分過半同意提高負擔，故費用負擔與用地負擔加總，原則上需在上述範圍內為之，而重劃作業負擔計算係土地交換分合、公共設施用地負擔以及費用負擔之計算基礎，對個別土地所有權人分回土地面積比率多寡之影響重大，其屬「重劃前後地價之評定」最為關鍵影響因素。

重劃精神在於土地所有權人按受益比例提供等值土地共同負擔重劃成本，並依照配地之相關法令規定予以調整分配土地，是一種較符合社會公平「受益者付費」的開發方式。

目前關於重劃作業之學術研究，多為探討市地重劃過程衝突、效益負擔以及相關法律或重劃制度等問題，如邱品方(2006)「市地重劃實施過程中衝突化解之研究」、侯裕元(2009)「我國自辦市地重劃相關問題之研究」等，較少針對重劃前後價格按重劃以及估價相關法規允許之合理區間變化，影響參與重劃者之土地分配及負擔為探究。重劃作業在法理上係以「公平負擔」精神論斷土地分配權益，而公平負擔係經由重劃前後地價查估作業，衡量地主受益程度差異，進而藉由重劃負擔公式計算地主配回面積。一般而論，地主宗地地價上漲率越高，其配回土地面積比例越低。反之，宗地地價上漲率越低者，其配回土地面積比例越高。重劃法令制度雖已行之有年，相關單位依實務經驗調整修正，然有關重劃價格估算，對於重劃土地分配結果影響重大，著實影響土地所有權人權益，卻僅有原則性規範及實務經驗操作取捨，確實有探究之必要。

市地重劃為了體現公平負擔的整體開發精神，以**重劃前後地價查估結果反映地主之受益程度**，作為負擔的計算依據，直接影響重劃業務公平性以及合理性。惟重劃前後地價擬定，其所依據之法令，除了

市地重劃實施辦法第 20 條、平均地權條例施行細則第 81 條以及我國內政部編印市地重劃作業手冊外，有關實務執行細節仍有調整彈性之空間，本研究探究參與重劃土地所有權人間重劃地價調幅與土地配回比例關係，試圖提出市地重劃制度改進之建議。

第二節 研究目的

依前研究動機說明，本研究目的如下：

一、檢視現行重劃法令規定，重劃前後地價調幅變化對於土地分配及負擔之影響，解析重劃價格與土地分配關係。

二、透過模擬案例檢視價格變動情形，分析重劃價格對於土地分配影響，提出精進重劃制度之建議。

本研究試圖檢視參與重劃土地所有權人間重劃地價調幅與土地配回比例關係，希冀能提出市地重劃制度改進之建議。

第三節 研究方法與研究架構

研究方法包括「文獻探究」以及「案例數值模擬分析」，說明如下：

一、 研究方法

（一） 文獻探究

參酌相關文獻分析，探討重劃估價相關理論。

（二） 案例數值模擬分析

透過模擬案例探討重劃地價變動影響重劃土地分配情形。

二、 研究架構

確認研究主軸，研究流程架構如下：

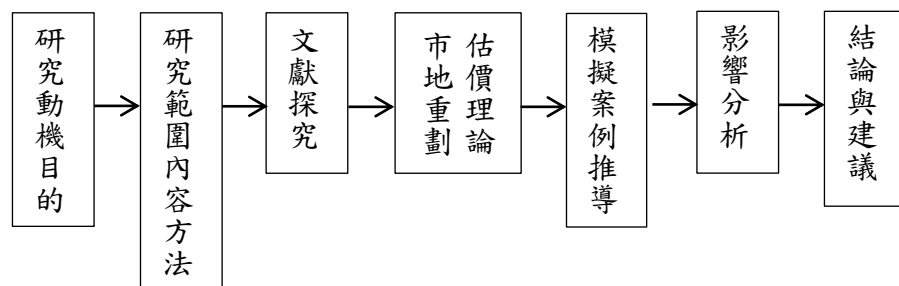


圖 1 研究流程圖

第二章 相關理論與文獻回顧

市地重劃實施辦法第 20 條規定，「重劃前之地價」查估應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價；至「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、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。由此可知，重劃前後地價查估考量影響地價因素不盡相同，最顯著差異在於**重劃前地價**係針對重劃區內各宗土地特色，分別擬定宗地地價；而**重劃後地價**則著重在分析重劃後各街廓之差異，據以比照推定其路線價或區段價。

依市地重劃實施辦法第 21 條及 29 條規定，重劃前後之地價查估乃為土地重劃交換分配及計算負擔之重要依據。重劃前後地價之高低與地主分回土地比率關係，黃文鳳(1998)歸納，當**重劃前地價**固定時，**重劃後地價**越高分回土地的比率越低，反之則越高；當**重劃後地價**固定時，**重劃前地價**越高分回土地的比率越高，反之則越低。按市地重劃實施辦法第 20 條規定，公告土地現值為擬定重劃前地價參考項目之一，可推估當公告土地現值越高，則重劃前評定之地價亦會越高，在假設其他影響地價因素不變之情況下，將導致地主可分配土地比率會較高；反之公告土地現值越低，地主分配土地比率則相對較低。

平均地權條例施行細則第 81 條規定，辦理市地重劃時，應由直轄市或縣(市)主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。由前開法令足見重劃前後地價確實為重劃計算負擔、土地分配設計的重要依據。重劃前後地價評估關係著私有產權權利價值評定，其地價查估是否適當，負擔是否公允，不但影響著抵費地面積多寡，更影響後續配地結果。故重劃前後之地價查估不僅是土地重劃交換分配計算負擔基礎作業，更是重劃成果是否合理公平的關鍵因素。惟前述市地重劃實施辦法第 20 條，僅為地價查估原則性規定，然實務細節仍存有操作空間，以下研析相關文獻。

第一節 文獻研究

重劃前後地價查估按程序完成，需經過地價評議委員會審議生效，目的為建立公正第三人制度，就重劃受益之比率與負擔、犧牲與補償做公平評定；至於應如何評定，應為多少，目前較少資料討論亦欠缺公開相關評定過程資訊。然而重劃前後之地價查估結果為計算重劃區公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配或差額地價補償等措施之重要依據，若地價查估結果若存有瑕疵，將影響重劃結果公平性，以下整理目前重劃估價研究：

一、重劃查估作業評定模式

現行重劃作業地價查估之相關法令規定、重劃作業手冊僅為原則性規範，陳奉瑤(1998)認為重劃查估作業亟需建立一套可依循的評定模式，否則可能產生經驗技術傳承之斷層。地價查估作業方面，侯裕元(2009)認為重劃前後地價查估基準，其估價方法應予以一致。王靚琇(1992)則建議重劃前以區段價法及個別修正方式查估，重劃後地價宜以一般路線價查估，並高於重劃開發成本。李福山(2008)認為重劃前之評定地價是計算重劃後地價上漲率之基礎，直接影響土地所有權人所得分配之土地面積大小，故重劃前之評定地價準確與否至為重要，另外也提出區段地價查估雖然符合法令規定，但可引進土地預期開發法或標準宗地以減少爭議。

二、重劃制度調整

林中森(1985)研究指出，應有條件鼓勵民間重劃公司配合辦理市地重劃，主管機關須提供行政、技術協助與各項獎勵，但如涉及區位選擇、土地所有權人負擔比率者，須經主管機關核准始得辦理，以免公私重劃負擔比率懸殊過大，也避免都市凌亂發展。

邱品方(2006)研究指出，有關現行重劃負擔減輕原則之訂定，迄今仍缺乏通案客觀之標準，易受人為因素之影響，建議健全估價制度以解決重劃前後地價查估問題。

第二節 相對主體間價格變動影響

重劃範圍內土地總面積固定，公共設施土地面積負擔比例依原都市計畫劃設面積亦為固定數額，且公共設施工程費用及重劃作業費用轉換成抵費地之部分會有所不同，進而影響土地所有權人分配土地比例差異。以全區重劃範圍土地面積扣除公共設施用地後，首先是實施者與地主間就剩餘可建築用地相互分配(抵費地與地主配回土地間)，再來就是地主與地主間進行第二次的分配作業。相對主體不同，價格變動影響亦不同。

一、實施者與地主間

實施者(公辦係指地方政府、自辦係指重劃會或地主委託之開發商)投入資金參與整體開發，以重劃完成後之抵費地標售折價抵付三項開發費用(工程費用、重劃費用與貸款利息)。而抵費地面積計算由下列公式一可以瞭解，若要提高抵費地量體，除了將上述三項費用充分羅列外，另一個方式則為低估重劃後平均地價。

$$\text{公式一： 抵費地面積} = \frac{(\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額})}{\text{重劃後平均地價}}$$

依上述估算模式作業，如低估重劃後之平均地價，相對地就會提高全區土地所有權人之費用負擔比率，而降低全區地主分回土地之總面積。

二、地主與地主之間

重劃在法理上之「公平負擔」精神是經由重劃前後地價查估衡量地主受益程度決定土地分配權益，藉由下列重劃負擔公式二估算分回面積。

$$\text{公式二： } G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] (1 - C)$$

即土地所有權人應分配面積(G)=所有權人原宗地面積(a)-[宗地地價上漲率(A) $\times$ 公共設施用地一般負擔面積(B)+臨街地特別負擔面積($R_w \times F \times L_1 + S \times L_2$)+費用負擔折抵面積(C)]。開發範圍內之土地所有權人因重劃前各宗土地個別條件以及重劃後分配街廓差異，致受益程度不同，因而分回土地比例自然不相同。

公式中地價上漲率(A)乘上一般用地負擔係數(B)影響地主重劃負擔比重，而參與重劃地主之一般用地負擔在重劃計算負擔為固定數值，簡而化之，地價上漲率(各宗地重劃後地價除以重劃前地價之比率)影響地主重劃負擔比率，是重劃前後地價如何客觀查估，是重劃土地分配重要課題。估價目的在於反映宗地間的差異性，以及地主間受益程度不同，落實公平負擔精神。

第三章 情境推導與分析

參與市地重劃土地所有權人最為關切的就是自身權益，雖有相關重劃法規頒定以及估價技術規則可供依循，也有地價評議機制保障地價查估公平合理，然而是否能確實保障參與重劃者之土地財產權，本章將藉由公式推導及數值模擬分析探究。

第一節 重劃後分配土地面積公式

重劃作業為整體開發概念，由參與重劃者提供等值土地共同負擔開發所需費用，而實施者則取得重劃完成後之抵費地標售，折價抵付開發費用，詳公式一。

$$\text{公式一：抵費地面積} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}}$$

由公式一，可以了解到實施者若想提高抵費地量體取得，則有兩種方法，一為抵費地面積與開發費用成正比關係，故將工程費用、重劃費用、貸款利息費用充分羅列，可提高抵費地量體。二是由於抵費地面積與重劃後地價成反比，故低估重劃後平均地價亦可提高抵費土地面積。

扣除抵費地面積後，其餘剩餘可建築用地即成為地主間分配土地。由地主以參與重劃土地面積按受益比例扣除費用負擔(公式三)、公共設施用地(公式四)負擔後，分回重劃後土地。

$$\text{公式三：費用平均負擔比率}(C) = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{抵充地面積})}$$

$$\text{公式四：公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{公共設施用地平均負擔總面積}-\text{抵充地面積}}{\text{重劃後總面積}-\text{抵充地面積}}$$

平均地權條例第 60 條規定全區重劃平均負擔比率(如下列公式五)原則不得超過 45%，除非私有土地所有權人人數及其面積持分過半同意提高負擔，因此，前述費用負擔與用地負擔加總，原則上須於該上限範圍內為之，其中費用負擔比率是經「重劃後平均地價」計算而來。全區平均負擔為平均值之概念，對於個別土地所有權人，尚需帶入各宗土地之負擔計算公式，方知個別配回比例為何。

$$\text{公式五：重劃總平均負擔比率} = \text{費用平均負擔比率} + \text{公共設施用地平均負擔比率}$$

而重劃在法理上係本於「公平負擔」之精神來探討土地分配權益，而公平負擔則是經過重劃前後地價查估結果，衡量地主間受益程度差異，最後藉由下列重劃公式二估算重劃後分回土地面積。

$$\text{公式二：} G = [a(1-A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] (1-C)$$

因此所有參與重劃的土地所有權人，因重劃前各宗土地個別因素差異，以及重劃後分配所屬街廓立地條件不同，導致每位所有權人因參與重劃受益程度都不相同，自然產生分回土地比例差異，在前述公式的呈現上，則以地價上漲率「A」及臨街地特別負擔係數「 $-R_w \times F \times L_1 - S \times L_2$ 」反映地主間之負擔差異。

「上漲率」為查估個別宗地重劃前後地價之比值（重劃後宗地單價/重劃前宗地單價），其與一般用地負擔係數相乘之結果($A \times B$)，則反映地主間一般用地負擔比例差異。檢視上開配地公式，上漲率「A」值與一般用地負擔係數「B」值相乘作用後產生變化(如下列公式六)，是如重劃前宗地單價與重劃前平均單價相同或相近、重劃後宗地單價與重劃後平均單價相同或相近，則重劃前後「宗地」與「平均」地價就會形成互有消長之關係。

公式六： $A \times B = \text{上漲率} \times \text{一般用地負擔係數}$

$$\frac{\text{重劃後宗地單價}}{\text{重劃前宗地單價}} \times \frac{\text{一般負擔總面積} \times \text{重劃前平均地價}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{抵充地面積})}$$

在負擔條件相同下，重劃前各宗土地面積扣除各項共同負擔之面積後，由重劃後應分配面積換算重劃後土地總價值應不低於重劃前之地價總值，始可確保參與重劃者之土地財產權，如為原有街廓分配者，在相同的負擔條件下，且不考量正側街負擔的前提下，假設重劃區一般用地負擔係數 $B=0.15$ 、費用負擔係數 $C=0.23$ ，原持有土地面積為 1,000 平方公尺，則地價上漲率與土地配回面積公式為 $G=[1,000(1-A \times 0.15)](1-0.23)$ ，但如倘若分配土地遇有「調整分配」情形(非原有街廓者)，則應以 a' 值(如公式七)作為轉換，計算預計分配的重劃前宗地面積。又由於重劃前各宗土地位置不同，其重劃後臨街地負

擔亦各不相同，故本研究將此項臨街地負擔因素予以排除，以單純化影響變數，避免衍生繁雜之異質性結果，將前開公式五簡化為公式八如下：

$$\text{公式七： } a' = \frac{a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}}{\text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}}$$

$$\text{公式八： } G = [a(1-A \times B)](1-C)$$

則調整分配情況為：

$$G = \left[\frac{a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}}{\text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}} \times (1-A \times B) \right] (1-C)$$

重劃後土地分配位置，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。但如有同一所有權人在重劃區內有數宗土地集中分配、重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或未達最小分配面積標準二分之一而協調合併或調整分配者，其重劃後土地之分配位置，是否按原有土地相關位次分配，端視各宗土地情況而定。惟倘若因分配位置調整，導致重劃後土地總價值不相等，則難謂符合財產權保障原則。

市地重劃實施辦法所定之計算公式，如非以原街廓分配，舉例如下，假設重劃區一般負擔係數假設重劃區一般負擔係數 $B=0.15$ 、費用負擔係數 $C=0.23^1$ ，重劃前宗地土地面積為 1,000 平方公尺，因重劃後未達原街廓最小分配面積標準二分之一而須調整至符合其分配面積標準之街廓，故調整計算 a' 結果如下表 1。

¹ 同一重劃區，其一般負擔係數及費用負擔係數皆相同且固定，各宗土地面積計算差異在於地價上漲率以及正、側街負擔。

表 1 預計分配街廓之重劃前宗地面積計算表
(重劃前面積 $a=1,000 \text{ m}^2$)

街廓名稱	評定各街廓重劃前地價(元)	原位置之重劃前宗地單價/ 預計分配街廓之重劃前宗地 平均單價	轉換後面積 a' (m^2)	備註
R1	20,000	10,000/20,000	500	
R2	15,000	10,000/15,000	666.67	
R ₀	10,000	10,000/10,000	1,000	原街廓
R3	5,000	10,000/5,000	2,000	
R4	2,000	10,000/2,000	5,000	

表 2 依市地重劃實施辦法規定土地分配計算公式算得土地價值表
(援表 1，重劃前面積 $a=1,000 \text{ m}^2$ ， $A=1.5$ ， $B=0.15$ ， $C=0.23$)

街廓名稱	重劃前宗 地面積 (轉換後 面積 a')	評定重 劃前土 地單價	評定重 劃後土 地單價	預配位 置地價 上漲率	重劃後土地 分配面積 (m^2)	重劃後土地 總價值(元)	備註
R1	500	20,000	30,000	1.5	298.375	8,951,250	
R2	666.67	15,000	22,500	1.5	397.835	8,951,287.5	
R ₀	1,000	10,000	15,000	1.5	596.75	8,951,250	原街廓
R3	2,000	5,000	7,500	1.5	1193.5	8,951,250	
R4	5,000	2,000	3,000	1.5	2,983.75	8,951,250	

在相同的負擔條件下，不考量正側街負擔，假設重劃區地價上漲率 $A=1.5$ 、一般負擔係數 $B=0.15$ 、費用負擔係數 $C=0.23$ ，原持有土地面積為 1,000 平方公尺，則地價上漲率與土地配回面積公式為 $G = \left[\frac{a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}}{\text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}} (1 - 1.5 \times 0.15) \right] (1 - 0.23)$ ，則重劃後配回土地總價值均相近或相同，尚符財產權保障原則，惟重劃前宗地面積因各街廓地價差異影響調整分配面積(a')，呈現反向等比例變化，差異倍數越大，面積差異亦越大，即使調整分配情形之上漲率均相同，

重劃後土地分配面積差異比率高達 10 倍，與重劃前平均地價差異倍數相同。以下再加入地價上漲率變化，檢視分配土地面積影響情形。

表 3 依市地重劃實施辦法規定土地分配計算公式算得土地價值表
(援表 1，重劃前面積 $a=1,000\text{ m}^2$ ， $B=0.15$ ， $C=0.23$)

街廓名稱	重劃前宗地面積	評定重劃前土地單價	評定重劃後土地單價	預配位置地價上漲率	重劃後土地分配面積 (m^2)	重劃後土地總價值	備註
R1	500	20,000	25,000	1.25	312.81	7,820,313	-1,130,937
R2	666.67	15,000	22,500	1.50	397.84	8,951,400	+150
R ₀	1,000	10,000	15,000	1.50	596.75	8,951,250	0(原街廓)
R3	2,000	5,000	8,750	1.75	1,135.75	9,937,813	+986,563
R4	5,000	2,000	4,000	2.00	2,695.00	10,780,000	+1,828,750

檢視表 3，當地價上漲率與原街廓分配之地價上漲率差距越大時，其重劃後土地總價值差異數值越顯著，其地價上漲率相同或相近，則重劃後土地總價值亦相近；因該表計算係以各街廓單價與上漲率呈反向變動，故重劃後土地分配面積因加入地價上漲率之計算調整，縮減差異之倍數，反之如各街廓單價與上漲率呈同方向變動，則該差異倍數將增加。表 3 中，最高與最低土地總價值差距達 2,959,687 元，占應分配土地總價值 33%，難謂符合財產權保障原則精神；另分配最多與最少土地總價值差距達 2,382 平方公尺，占應分配土地面積達 399.16%，將近 4 倍，故當重劃前地價差距大且須進行調整分配時調整分配時，重劃前地價直接影響地主參與重劃分配之權值(面積)，容易造成各地主間配地面積落差。下一節將進一步以相關研究檢視地價上漲率影響土地面積配回比例變動情形。

第二節 重劃地價調幅變動研析

市地重劃實施辦法 29 條規定 G 值之計算公式，為各宗土地重劃後，應分配面積之計算結果的法定公式。重劃後之土地面積分配公式，在負擔條件相同下，重劃前各宗地土地面積於扣除各項共同負擔之面積後，公平合理分配予參與重劃的土地所有權人。但公式裡的關鍵變數，受地價查估所具區間特性影響，若對關鍵變數調整某固定比例時，其配回土地面積比例在地主間的再分配結果，可能會對土地所有人權益有所影響。

平均地價上漲率是重劃前後地價比值，以市地重劃後平均地價除以重劃前之平均地價所得數值，此為相對性之概念。如透過重劃前該地區之地價與鄰近已開發地區之地價比較，可概略推估重劃後地價可能增漲之幅度。宗地地價上漲率可視為土地因臨街條件或公共設施可及性佳而受益，由土地所有權人按「受益比例」負擔重劃公共設施及重劃費用。「受益比例」為市地重劃之辦理對於土地所有權人之土地所帶來的貢獻，此種貢獻主要來自於公共設施、重劃工程效用及重劃後配回土地所有權人之土地能直接建築使用之便利性及可利用性。

地價上漲率計算基礎為「重劃前後地價」，重劃後地價反映重劃效益，重劃效益係計算由重劃前至重劃後的產權價值變動情形。若地價上漲率失真，造成分配結果不公，不僅不能真正反映出各宗土地之差

異性，亦會使地主在受益與負擔間失去公平性。以下以「地價上漲率」變動為分析重點，解析分回土地比例情形。

一、市價與公告現值

地價上漲率是重劃後土地單價與重劃前土地單價之比值，市地重劃實施辦法第 20 條，說明重劃前地價應先調查當期公告現值，是公告現值為參考資料之一，莊仲甫(1997)說明若以重劃前市價做為重劃後平均地價，以重劃前公告現值為重劃前地價，而公告土地現值大約為市價的 4 成到 6 成，反推市價約為公告土地現值的 1.6 至 2.5 倍，為平均地價上漲率。

二、獎勵自辦及重劃公式

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 22 條規定，重劃範圍內土地所有權人依規定應提供之公共設施用地，扣除原抵充地後賸餘面積，如未達全區土地扣除上開抵充土地後面積 15%者，應通知調整擬辦重劃範圍。假設在不考慮費用負擔、正側街負擔之情形下，王靚琇(1992)認為個別宗地 A 之地價上漲率不宜超過 3 至 4 倍，其分析一般公共設施用地負擔係數約 0.15，如個別宗地之上漲率超過 4 倍，即表示參與重劃的土地所有權人領回土地面積將不到原來的 4 成。

三、檢視研究模擬個案

周子樂(2014)引用鄭明安(2007)發表之「台灣地區抵價地模式與整體開發之分析」，其中市地重劃部分資料作為個案模擬分析之基礎，

將重劃後平均地價上漲率等比例調整變化，探討對重劃後土地分配面積之影響，即地主間重劃後土地配回率之差異情形。

該研究以重劃後地價查估須遵循不動產估價技術規則評估，比較法規訂有不超過 20% 區間調整，而公辦重劃之查估作業係參照土地調查估計規則辦理。案例則以重劃後基準價格，於 20% 範圍內設定情境，探討其於同比例變化時的影響分析。參照估價技術規則應以原估價之重劃價格為基準，因此有上下各 10% 的合理區間，以均衡對稱方式變動。將調整重劃後平均地價上漲率分為 +10%、+5%、-5%、-10%，分為 4 種情境區間分析，各宗土地以等比例變動平均地價上漲率，檢視各宗土地配回率能否等比例變動。

臨街地特別負擔雖為重劃後個別土地之差異，僅與重劃後土地臨街面寬及所臨道路寬度有關，但與擬配街廓重劃前後地價之基準地價並無相關，故忽略臨街地特別負擔。該研究發現當平均地價上漲率向上調整 10%、5% 時，各地主領回比例均同時較原重劃分配結果為高，係因共同負擔均變少，但平均地價上漲率向下調整 -5%、-10% 時，各地主領回比例卻反較原重劃分配時為低，其原因係共同負擔增加之故。

當對比重劃前地價時，宗地地價上漲率高，地主領回土地比例變動率亦高，因此看來地價上漲率高，宗地地價上漲率亦高，則地主領回土地比例變動率大，反之亦然。

該研究將各地主領回土地比例變動率，以圖形數列方式表示(如圖 2)，說明當平均上漲率按四種情境增、減等比例調整後，其各地主領回土地的變化率之間呈現非線性變化走勢。並結論如有調整地價上漲率之必要，可以調升 5%為首要考量，如考量財務因素，可採取調降 5%策略，以及非線性變動原因為受益負擔程度、原地價上漲率差異。

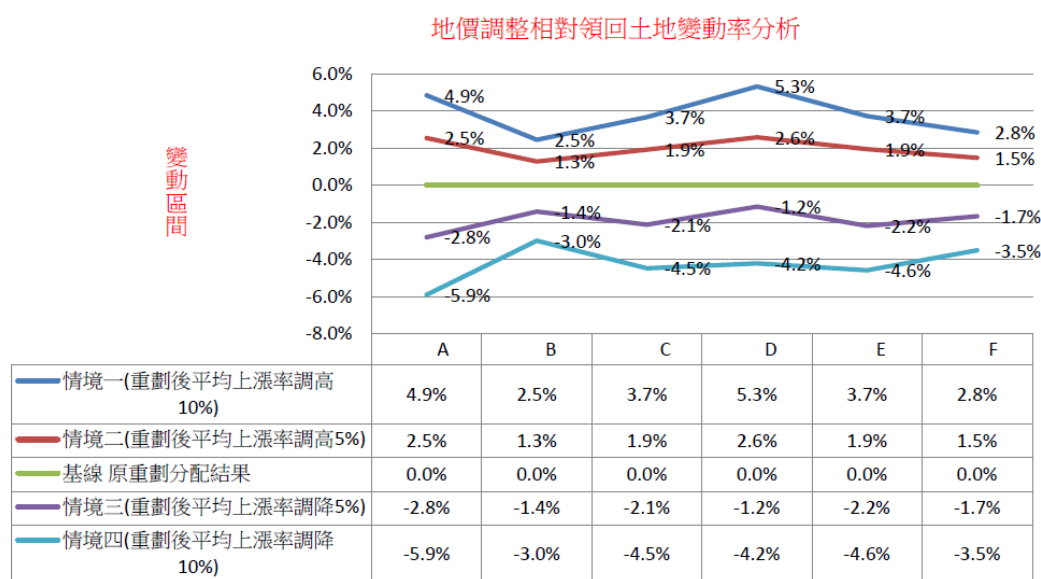


圖 2 模擬情境地主領回土地比例變化走勢圖

四、上開模擬個案之研討

由於土地價值非均等，以致土地價值分配與土地面積分配，互相產生影響，是一種以土地區位與特性決定土地價值及面積的價值分配。該研究模擬重劃後平均上漲率調整之 4 種情境時，土地分配結果卻未同等比例變化。該研究之比較基準為原分配土地配回率，調整變數僅為平均地價上漲率，且為等比例調整，以公式檢視之，原配地結果應

已就受益負擔程度、原地價上漲率之差異處理，且平均地價上漲率等比例調整，故各宗地地價與均價之差異應等比例放大或縮小。

土地負擔比為 $A \times B$ 之雙變數組成的一般公共設施用地平均負擔比率，A 為宗地地價上漲率即土地受益比率，B 為一般負擔係數，而 B 係數在同一重劃案中通常為固定數值，惟當兩變數交叉影響故變化運作時成非線性變化，可再收納出一重要結果，即土地分配結果受地價上漲率影響。地價上漲率與一般用地負擔係數相乘績 ($A \times B$)，反映地主間一般用地負擔比例差異，重劃前後「宗地」與「平均」地價形成相互消長之關係(如公式九)，即各地主間配面積係各宗地土地單價與均價差異程度關係，也就是說地主可分配到的土地面積，最佳狀態就是地主重劃前「宗地」評定單價，高於全區重劃前「平均」單價，而重劃後「宗地」評定單價，低於全區重劃後「平均」單價，藉此降低地價上漲率，減輕 $A \times B$ 相乘績之數值，俾能配回較多之土地面積。

公式九： $A \times B = \text{宗地地價上漲率} \times \text{一般負擔係數}$

$$\frac{\text{重劃後宗地單價} \downarrow}{\text{重劃前宗地單價} \uparrow} * \frac{\text{重劃前平均地價} \downarrow * \text{一般公設負擔總面積}}{\text{重劃後平均地價} \uparrow * (\text{重劃總面積} - \text{抵充地面積})}$$

重劃精神本就以「公平負擔」評價重劃後分配土地面積，而負擔係經重劃前後地價查估衡量地主間受益程度差異，計算地主分回土地面積，其些許差異將影響地主配地權益，故本研究建議應建立公正第三人制度，以合理公平體現受益負擔之重劃精神。

第四章 結論與建議

重劃前後地價查估反映地主受益程度，作為負擔的計算依據。雖有相關重劃法規、估價技術規則，以及地價評議等機制，為保障參與市地重劃土地所有權人之權益，以維地價查估之合理性、重劃結果之公平性，避免參與主體利益有所受損，本研究提出研究結論與市地重劃制度改進建議如下：

第一節 結論

一、調整分配時，重劃前地價直接影響地主參與重劃分配之權值(面積)

重劃分配土地遇有「調整分配」情形(非原有街廓者)，以 a' 值作為轉換，計算預計分配的重劃前宗地面積，地價上漲率則因與一般用地負擔係數乘積效果而稀釋($A \times B$)，但 a' 值卻直接受「重劃前地價」而影響。重劃地價上漲率計算基礎為重劃前後地價查估，重劃後地價為重劃效益之顯現，且由於歷經重劃整體開發，除使用分區類別不同使用強度差異以外，其重劃後之開發效益應為整體且均質，重劃後地價雖有差異但也相去不遠，可以知道影響重劃地價上漲率關鍵落在重劃前地價，而當重劃後地價固定或相近時，重劃前地價越高則分回土地的比率越高，反之則越低，各宗地間之重劃前地價差異大，則地價上漲率差異大則易導致地主對於配回土地面積的敏感議題。

二、等比例調整平均地價上漲率時，地主間配回土地比率應大致成等比例變動，為宗地地價與重劃前後均價相對關係

「宗地地價上漲率」影響地主權益重大，地主之土地面積配回比例結果係各宗地地價與重劃前後均價之相對值關係。

當平均地價上漲率調整，重劃後平均地價底定，抵費地面積亦底定，此時地主可分配土地面積亦已確定，地主間土地分配情形卻非呈現線性分配，歸納原因係地價上漲率與一般用地負擔係數相乘積($A \times B$)，反映地主間一般用地負擔比例差異，重劃前後「宗地」與「平均」地價形成相互消長之關係，即各地主間配面積係各宗地土地單價與均價差異程度關係，影響地主配回土地面積。

重劃負擔係經重劃前後地價查估衡量地主間受益程度差異，評定重劃後分配土地面積，計算地主分回土地面積，其些微差異將影響地主配地權益重大，應合理、準確且公平地評定其中之受益負擔差異。

第二節 研究建議

以下提出精進市地重劃制度之相關建議，以使重劃結果趨近合理公平性。

一、考量各宗地重劃前地價，審慎勘選重劃範圍

為避免地價上漲率差異導致各地主間土地配回面積落差大，於劃定重劃範圍之評估作業時，應考量區內土地重劃前地價差距不宜過大，以避免造成各地主間配地面積落差。

二、建立公正第三人制度，評估各宗地地價上漲率之合理區間

重劃在法理上本就以「公平負擔」精神論斷土地分配權益，而公平負擔是應審慎按地主間受益程度不同而衡量評定。而重劃後地價評定重點關鍵在於重劃後開發效益在各宗土地間的受益情形。故對於重劃地價之查估，建議建立公正第三人制度，將開發效益情形、地主間受益程度差異適當地反映在地價調升(各宗地地價上漲率)，方能讓實施者與地主間、地主與地主間的權益都能獲得保障，貫徹重劃公平負擔精神，合理公正研議勘估地價上漲率之合理區間，可供權責機關、地價評議委員會評議參考。

參考文獻

1. 林中森(1986)，市地重劃對土地利用影響之研究-高雄市之實證分析，國立政治大學地政研究所博士論文。
2. 王靚琇(1992)，市地重劃地價查估之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文。
3. 陳奉瑤(1998)，應用路線價係數法於臺灣地區市地重劃地價查估之研究，中國土地科學第 12 卷第 6 期，頁 18-21。
4. 黃文鳳(1998)，論辦理市地重劃中公告現值與重劃前後地價之關係與影響，臺灣地政第 151 期，頁 12-14。
5. 邱品方(2006)，市地重劃實施過程中衝突化解之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文。
6. 鄭明安(2007)，台灣地區抵價地模式與整體開發之分析，土地問題研究季刊第 6 卷第 2 期，頁 53-65。
7. 李福山(2008)，自辦市地重劃前後地價查估問題之研究-以高雄市小港區孔宅段為例，國立高雄第一科技大學金融營運研究所碩士論文。
8. 侯裕元(2009)，我國自辦市地重劃相關問題之研究，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系研究所碩士論文。
9. 黃昭閔(2013)，剖析市地重劃土地分配問題，全國律師第 17 卷第 12 期，頁 46-53。
10. 周子樂(2014)，地價上漲率對市地重劃土地面積分配影響之探討，崑山科技大學房地產開發與管理研究所碩士論文。