

區段徵收 市地重劃

怎麼



臺北市政府地政局

許雅芝 專員

110年9月15日

透過這堂課，我們準備讓您了解：

區段徵收 市地重劃
基本概念

區段徵收公益性及必要性
在審些什麼？
您可以如何為自己爭取權益

點石成金？
了解開發前後地價，
對您財產權益的影響

市地重劃 原位次分配
如何操作？
您該注意什麼

意義

依循都市發展政策，於一定區域內土地重新整理規劃，配置適當公共設施，引導都市發展，同時改善生活品質。

社會效益

- 公共設施配置適當
- 改善地區環境
- 增加稅收、創造財富

個人效益

- 提高土地利用價值
- 提昇居住環境品質
- 減省土地稅賦



松山二期市地重劃區

臺北市整體開發成果

72處已辦竣及辦理中的整體開發區
面積達**2,237公頃**，
約占臺北市都市發展用地的 **17%**
取得公共設施用地總面積超過 **800公頃**

公辦市地重劃

41處

927.71公頃

區段徵收

16處

895.68公頃

自辦市地重劃

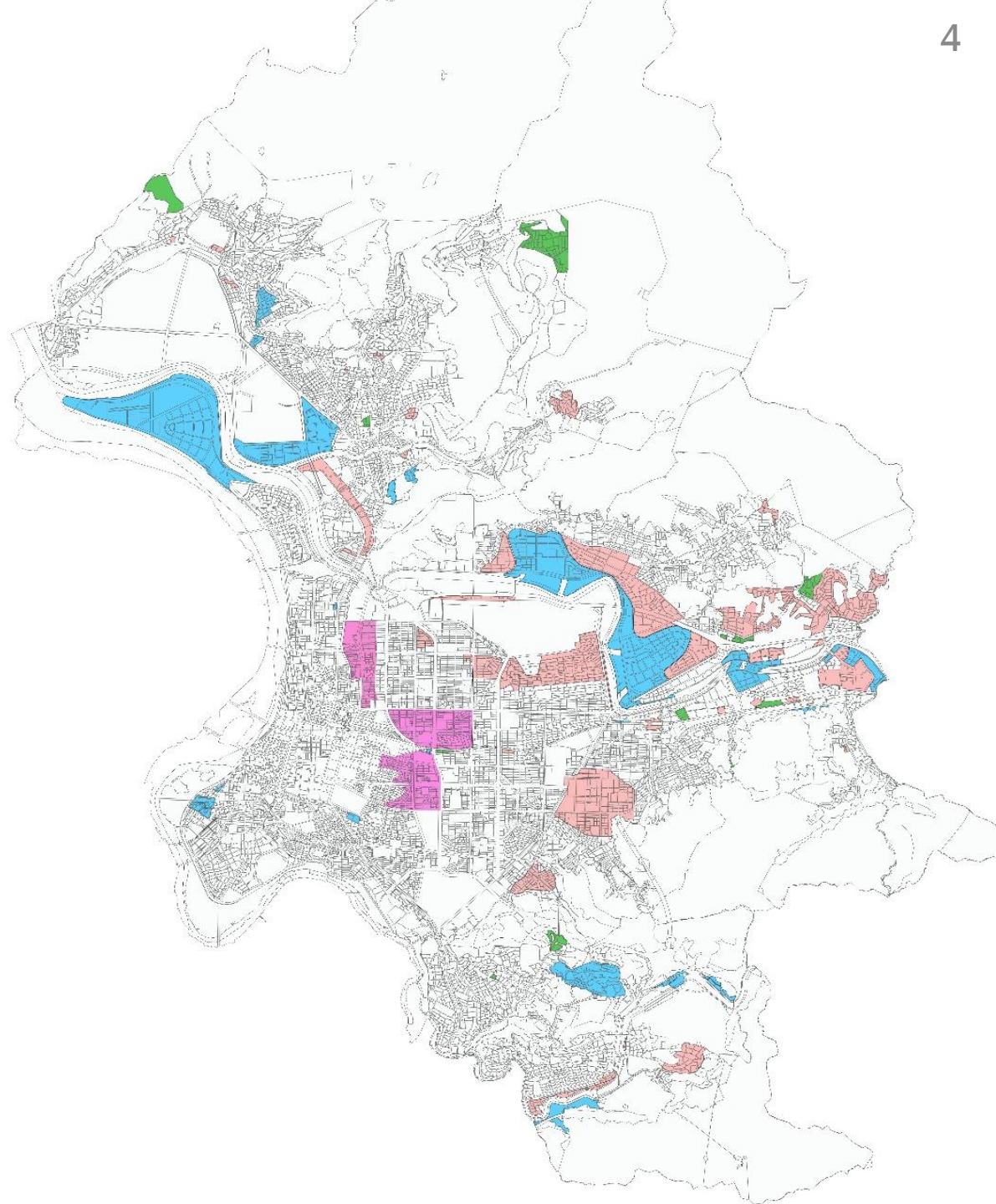
12處

119.96公頃

日據時期重劃

3處

294.22公頃



基本概念

區段徵收

市地重劃

整體開發1.0到4.0

促成臺北市成為具有豐富都市機能的宜居永續城市

永續發展

4.0

納入智慧生態
永續發展保存

2011年迄今

文山一期

南港三期

北投士林科技園區

都市設計

3.0

打造複合使用
土地型態

1981-2010年

松山二期(信義計畫區)

內湖六期(內科園區)

南港一期(經貿園區)

公設興闢

2.0

開闢公共設施
提升居住品質

1969-1981年

松山一期(民生社區)

華江地區區段徵收

地籍整理

1.0

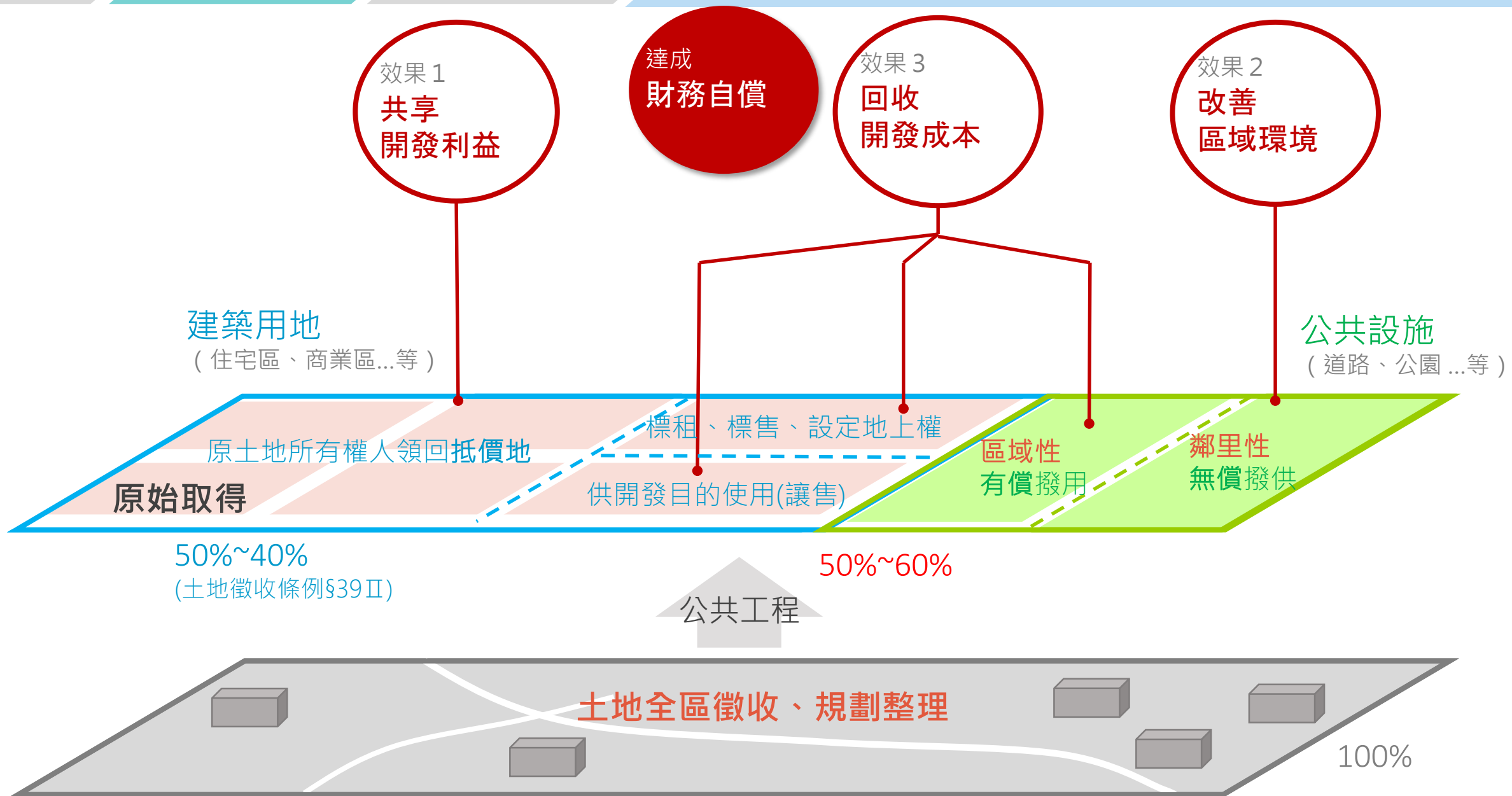
都市環境
整理規劃

日據時期-1968年

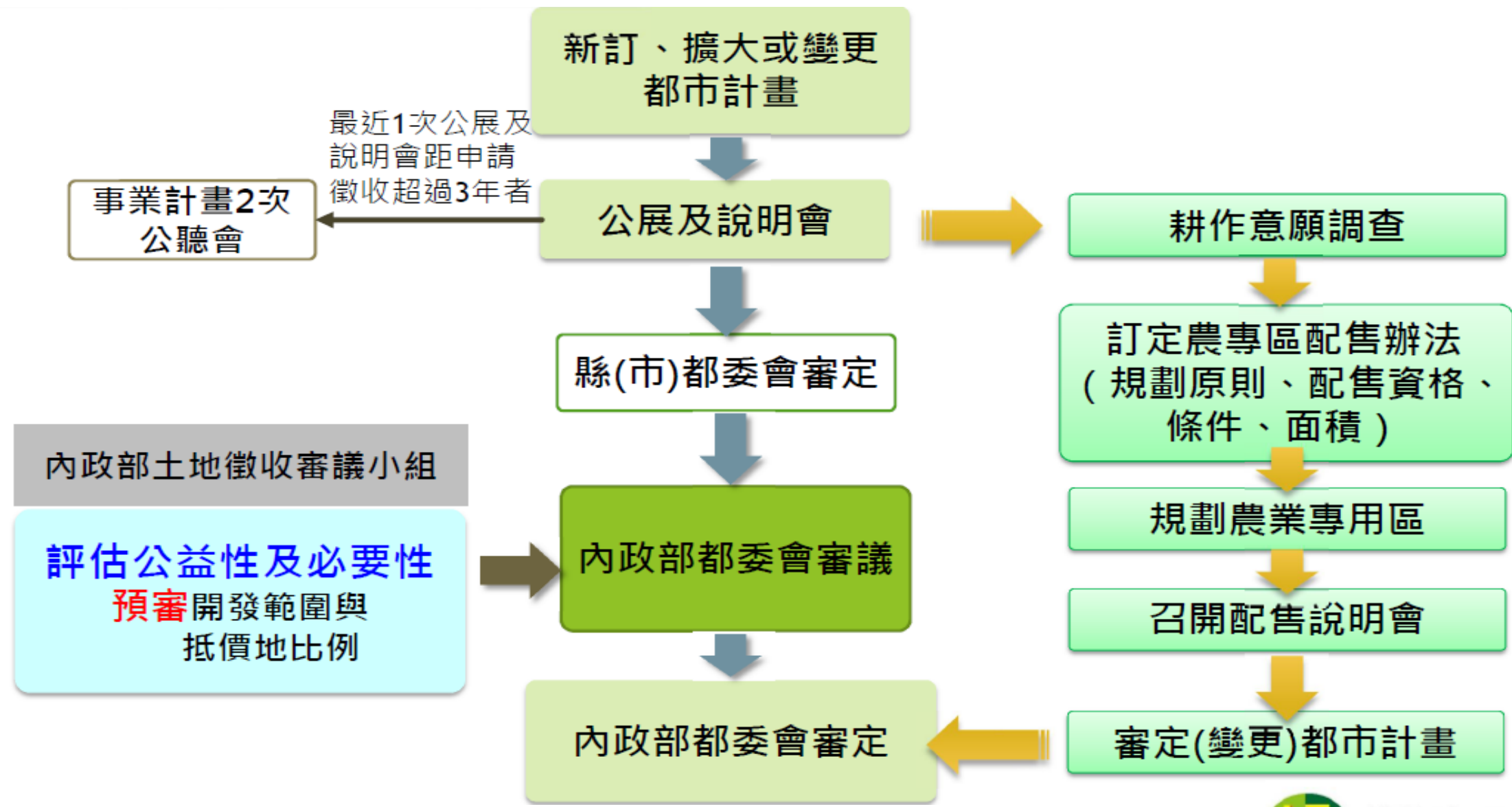
中山北路、中山女中

幸段市地重劃

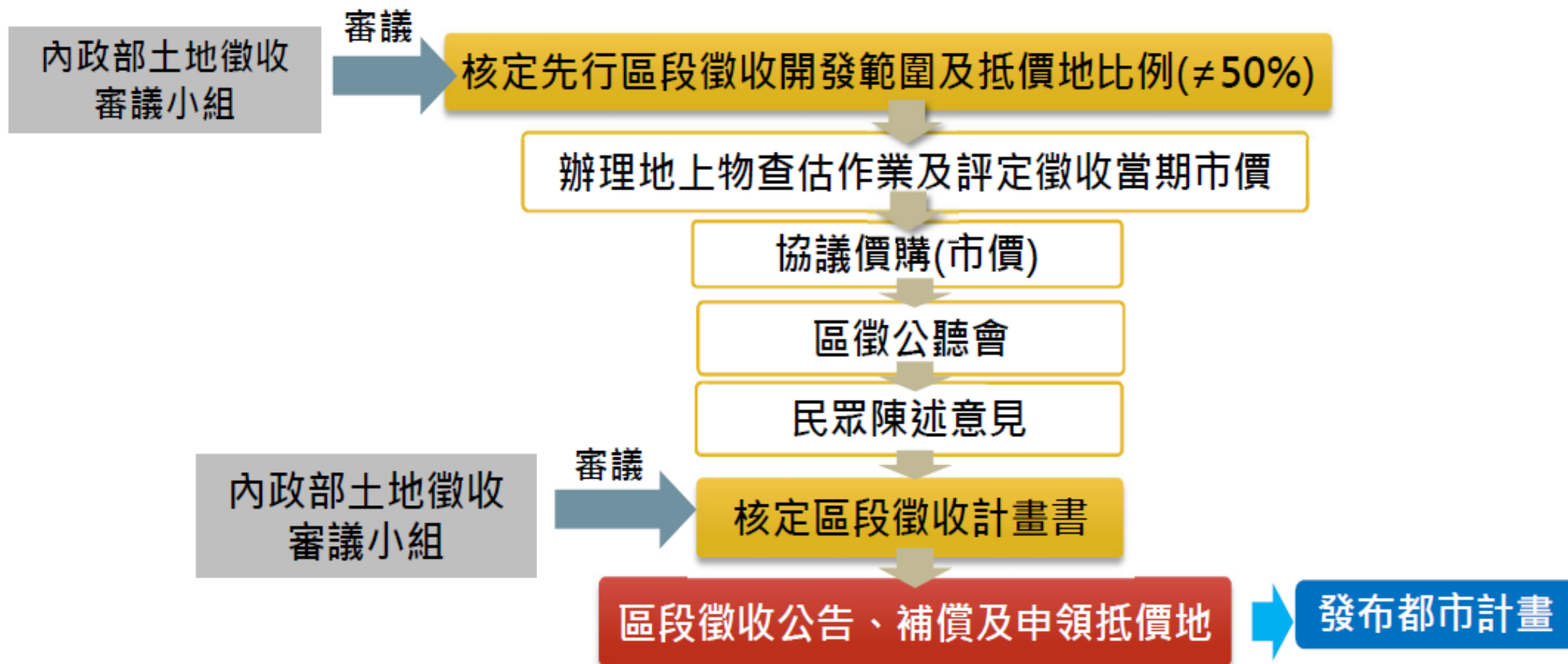




都市計畫審議階段



區段徵收審議及前置作業階段



土地徵收條例

第3條之2

需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析：

1. 社會因素
2. 經濟因素
3. 文化及生態因素
4. 永續發展因素
5. 其他

區段徵收實施辦法

第4條 第2項

需用土地人應於內政部區域計畫委員會或內政部都市計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。

第5條之1

區段徵收公益性及必要性評估報告應記載下列事項：

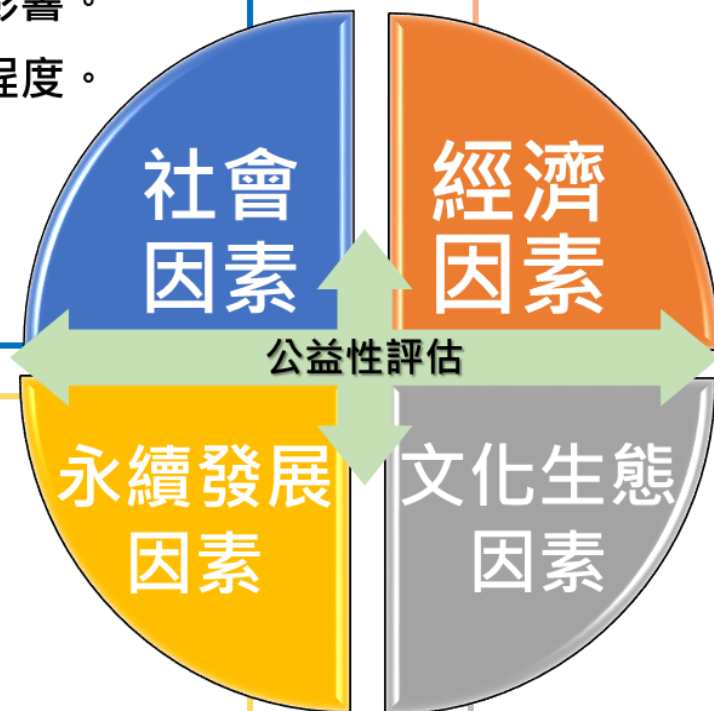
1. 開發目的
2. 法令依據
3. 區段徵收預計範圍及面積
4. 土地權屬及其面積情形
5. 土地使用現況概述
6. 都市計畫或土地使用配置規劃情形
7. 都市計畫召開說明會情形
8. 公益性評估
9. 必要性評估
10. 土地所有權人權益保障情形

- 徵收所影響人口多寡及年齡結構
- 徵收計畫對周圍社會現況之影響。
- 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響。
- 徵收計畫對居民健康風險之影響程度。

- 徵收計畫對稅收影響
- 徵收計畫對糧食安全影響
- 徵收計畫造成增減就業人口
- 徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形
- 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響
- 徵收計畫對土地利用完整性影響

- 國家永續發展政策
- 永續指標
- 國土計畫

- 因徵收計畫導致城鄉自然風貌改變
- 因徵收計畫導致文化古蹟改變
- 因徵收計畫導致生活條件或模式發生改變
- 徵收計畫對該地區生態環境之影響
- 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響





書面意見陳情

協議價購及區段徵收公聽會

區段徵收計畫書審議及核准

地上物查估及協議價購

區段徵收公告及通知

異議處理

土地補償(原則領錢，例外領地)

工程規劃設計

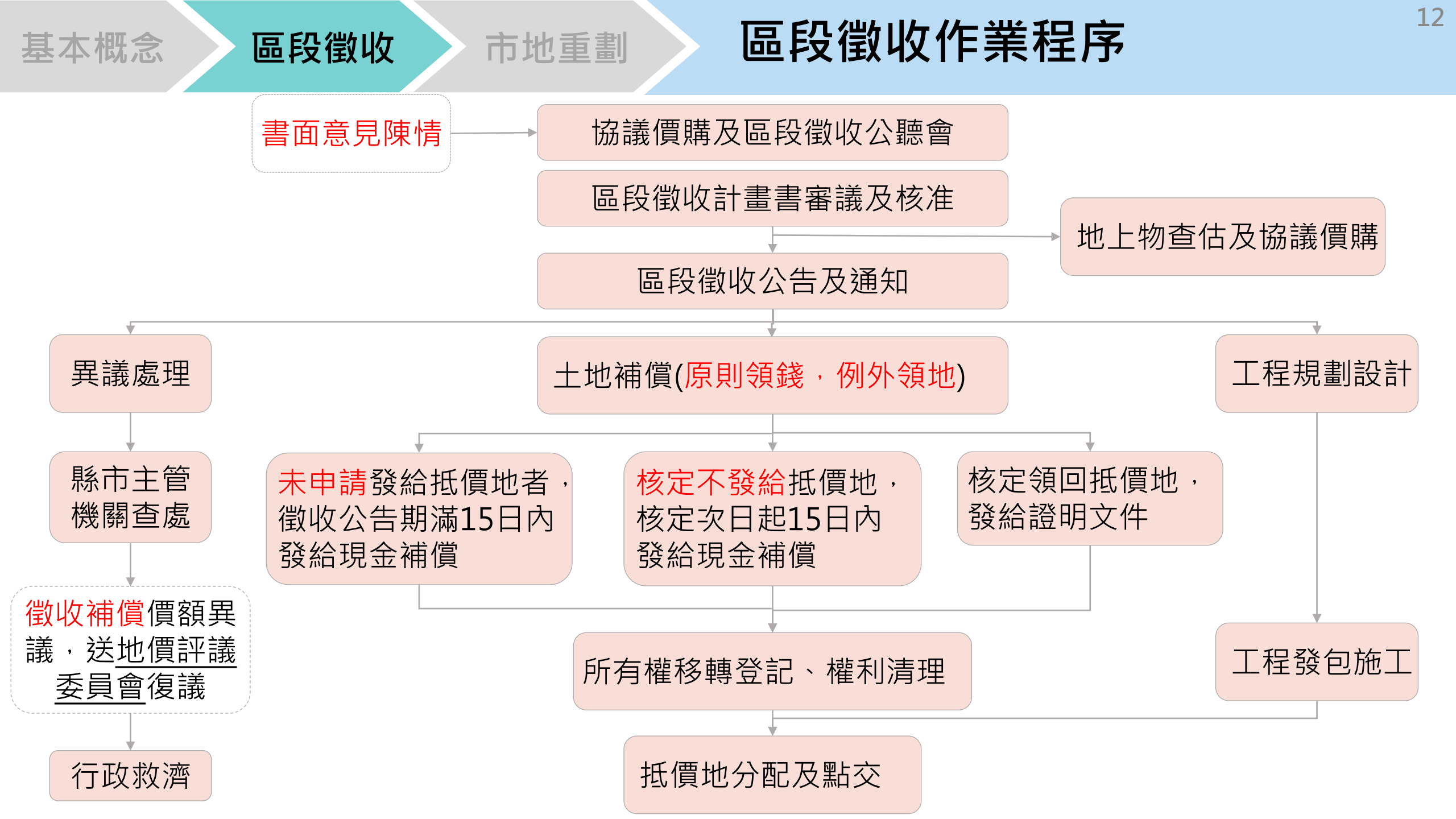
縣市主管
機關查處未申請發給抵價地者，
徵收公告期滿15日內
發給現金補償核定不發給抵價地，
核定次日起15日內
發給現金補償核定領回抵價地，
發給證明文件徵收補償價額異
議，送地價評議
委員會復議

所有權移轉登記、權利清理

工程發包施工

行政救濟

抵價地分配及點交



開發總費用 土徵條例細則§51

- 協議價購地價
- 現金補償地價
- 地上物補償費及遷移費
- 作價之公有土地地價款
- 公共設施建設費用
- 公共設施管理維護費
- 土地整理費用
- 貸款利息

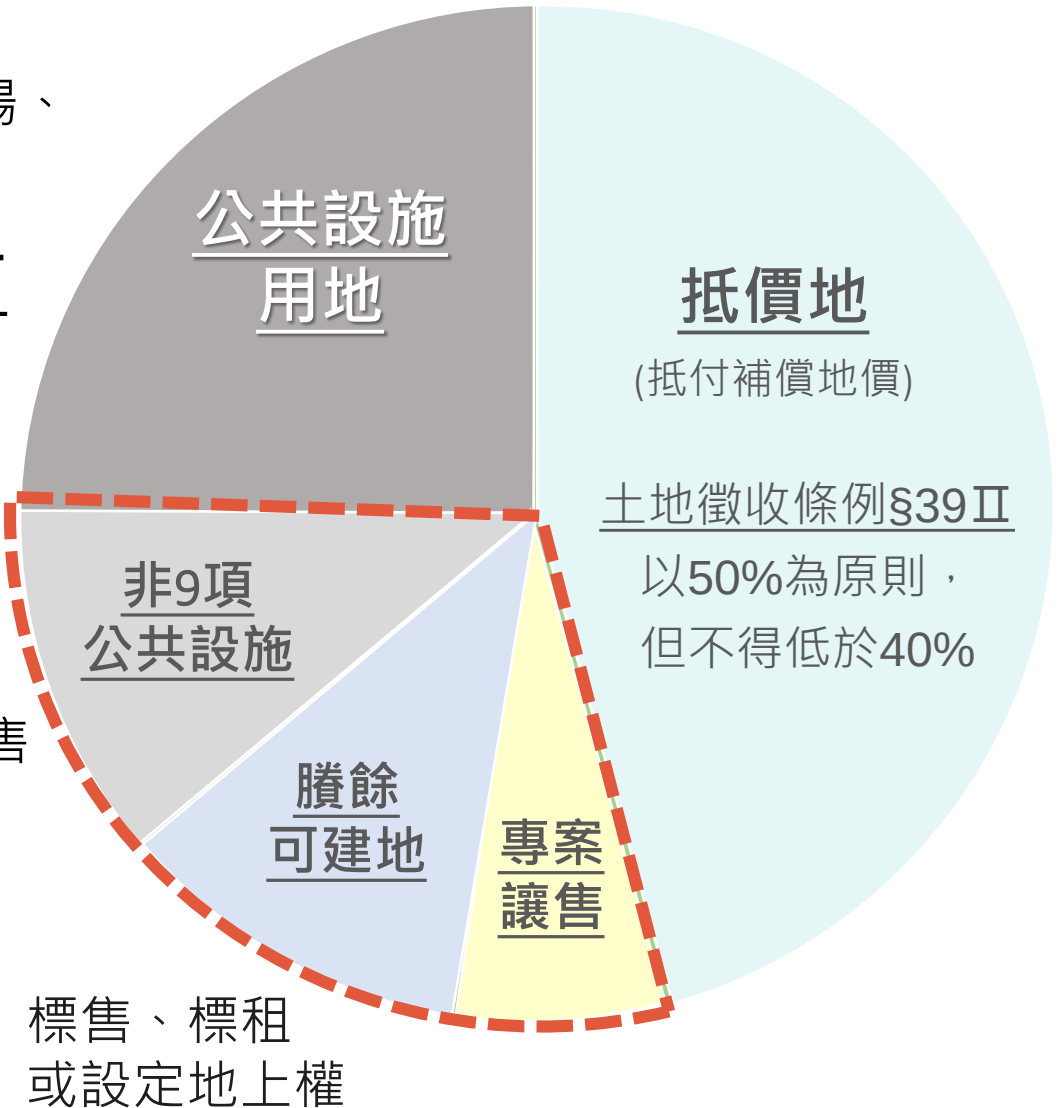
土地徵收條例§44

道路、溝渠、公園、綠地、
兒童遊樂場、廣場、停車場、
體育場及國民學校用地

等9項 無償登記為市有

抵付

管理機關
有償撥用/讓售
予公營事業



資料蒐集、調查

蒐集
資料調查
實例地價區段
劃分查估實例
土地正常單價比準地
查估一般
個別宗地市
價查估公共設施
保留地毗鄰非公共設施
保留地加權平均提交地價評議
委員會評定

- 預定徵收土地基本資料、相關圖籍

- 地價區段圖
- 區段勘查表

- 案例蒐集期間6個月
(得放寬至1年)
- 區域/個別因素調查

- 買賣實例調查估價
(情況確認/建物成本法)
- 比準地選取及查估
(價格日期、區域及個別因素)



- 徵收土地宗地市價估計
- 公共設施保留地地價加權平均計算

- 區段徵收範圍內之公保地，以同屬區段徵收範圍內之非公保地加權平均為原則

價格審議



- 地價區段劃分
- 選取正常價格之交易標的
- 選取具代表性之比準地
- 比準地查估
 - 價格日期調整
 - 區域因素調整
 - 個別因素調整
- 徵收土地市價估計
- 個別因素調整
- 公共設施保留地地價加權平均計算

土地徵收補償市價查估辦法§7

買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

情況調整

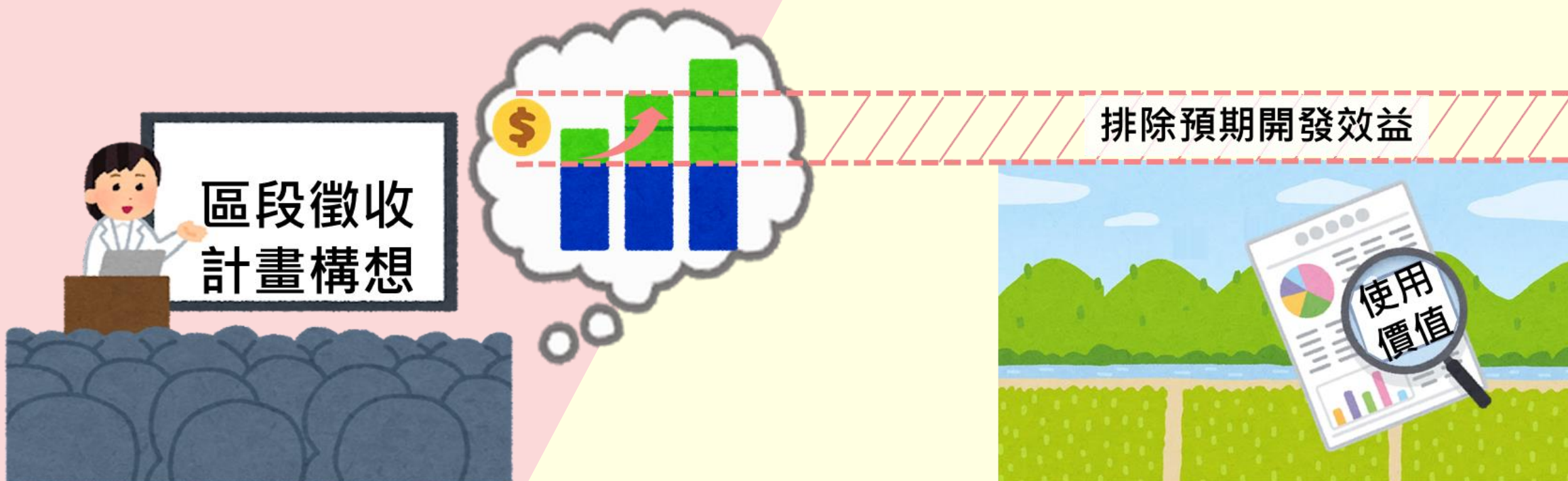
- 急買急賣或急出租急承租
- 期待因素影響之交易
- 受債權債務關係影響之交易
- 親友關係人間之交易
- 畸零地或有合併使用之交易
- 地上物處理有糾紛之交易
- 拍賣
- 公有土地標售、讓售
- 受迷信影響之交易
- 包含公共設施用地之交易
- 人為哄抬之交易
- 與法定用途不符之交易
- 其他特殊交易



交換價值V.S.使用價值

預定整體開發地區市場
成交行情因預期效益**提高**

整體開發地區**尚未實質開發**，
地價調整以反映土地使用現況、
發展趨勢與市場交易情形等因素為主



土地補償方式

區
段
徵
收
土
地

原則：現金補償



例外：申請領回抵價地

他項權利、限制登記及耕地租約之清理

- 自行協議，由本府代為清償；
協議不成者，存入保管專戶。
- 耕地承租人領取補償費1/3 (平均地權條例§11)
- 自行協議，並得由本府代為清償；
未依限完成核定不發給抵價地
- 抵押權或典權得於領回抵價地重新設定
- 耕地承租人領取補償費1/3 (平均地權條例§11)

Step 1. 區段徵收補償市價

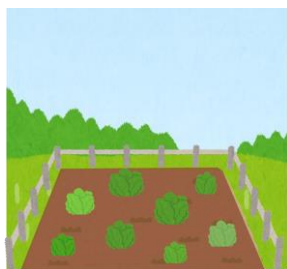
假設A、B原持有土地面積相同，
但使用分區、每坪單價不同：

$$\text{A地面積} \times \text{土地價格} = \text{A補償費}$$

$$50\text{坪} \times 20\text{萬} = 1000\text{萬}$$

$$\text{B地面積} \times \text{土地價格} = \text{B補償費}$$

$$50\text{坪} \times 40\text{萬} = 2000\text{萬}$$



A

20萬/坪



B

40萬/坪

Step 2. 換算權利價值

(1) 假設全區土地徵收補償費總額=10億

$$\text{A補償費佔全區比例} = \frac{1000\text{萬}}{10\text{億}} = 1\%$$

$$\text{B補償費佔全區比例} = \frac{2000\text{萬}}{10\text{億}} = 2\%$$

(2) 規劃供抵價地分配總地價為=20億

$$\text{A權利價值} = 20\text{億} \times 1\% = 2000\text{萬}$$

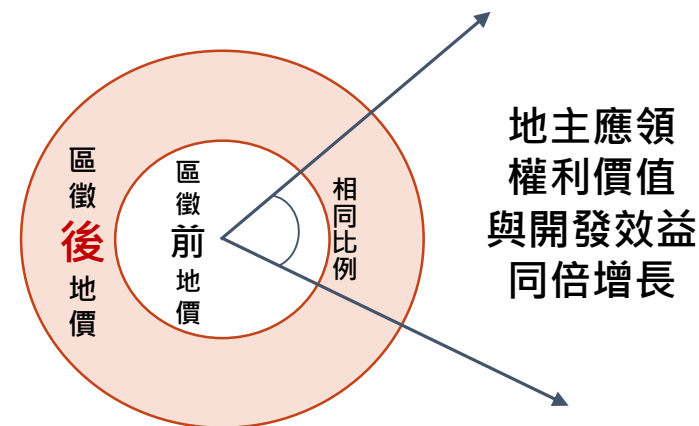
$$\text{B權利價值} = 20\text{億} \times 2\% = 4000\text{萬}$$

Step 3. 抵價地分配面積

假設A、B抵價地選配同一街廓、
使用分區，且每坪單價均相同
(100萬/坪)：

$$\text{A可配回面積} : 2000\text{萬} \div 100\text{萬} = 20\text{坪}$$

$$\text{B可配回面積} : 4000\text{萬} \div 100\text{萬} = 40\text{坪}$$



抵價地分配：公開抽籤，自行選配 (區段徵收實施辦法§28)

訂定抵價地分配
作業要點

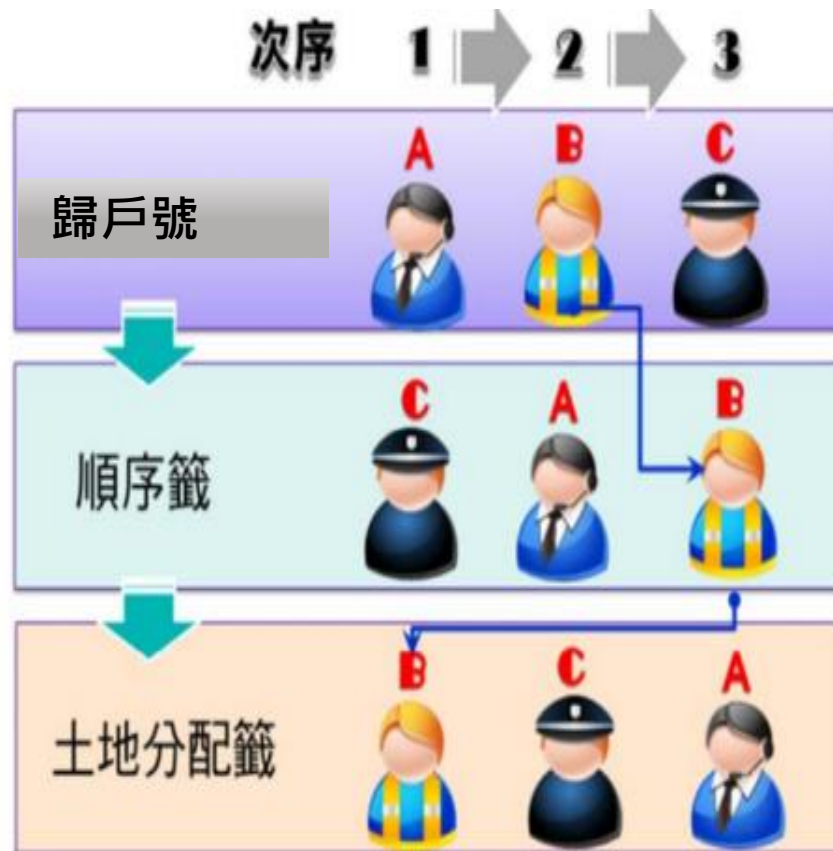
召開說明會

受理合併分配

公開抽籤
(順序籤及配地籤)

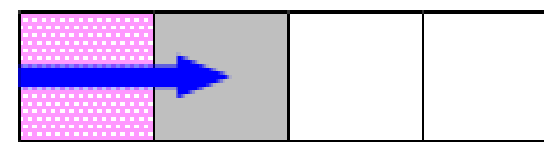
公告配地結果

先抽順序籤 再抽配地籤

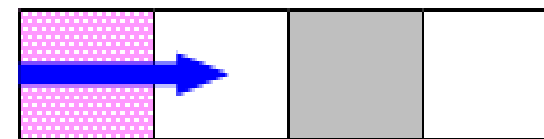


按分配方向 依序選配

分配戶選擇分配區塊土地時，應按該分配區塊之分配方向線依序選定，**不得跳配**。



(正確分配方式)



(錯誤分配方式)



前順位分配之土地



後順位分配之土地

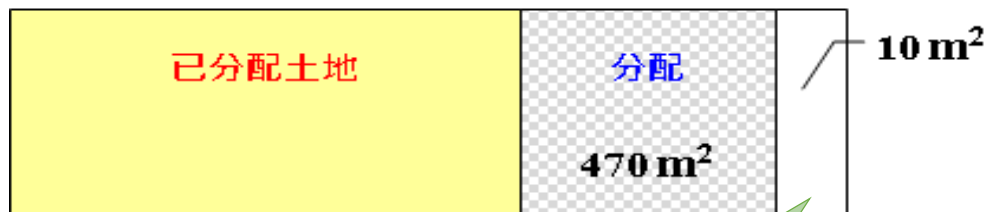
→ 分配方向線

- **可合併**：應分配面積不論是否達到最小分配面積標準，皆可合併分配
- **可增配**：最後一宗土地面積在 $○○m^2$ 以下即可 (於個案抵價地分配作業要點訂定)

*假設剩餘土地面積小於 $30m^2$ 即可增配

*假設最小分配面積標準： $300m^2$

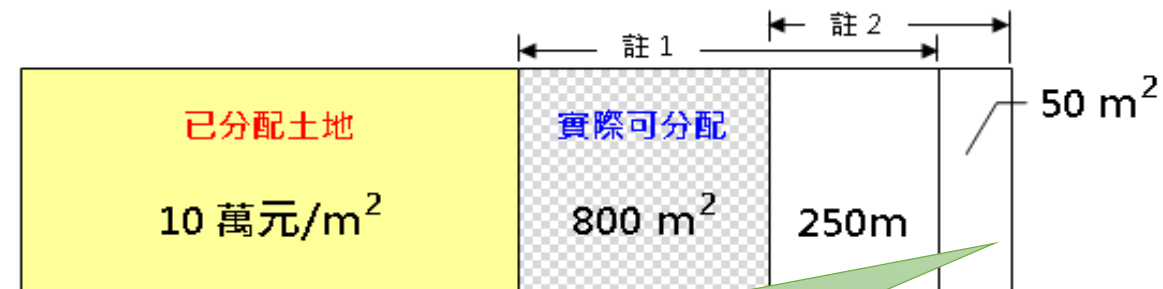
可增配案例



剩餘面積
 $10m^2 < 30m^2$ ，
得選擇增配

繳納差額地價：差額面積 × 區徵後地價

不得增配案例



甲君權利價值可分配 $1050m^2$ ，最後一宗剩 $50m^2 > 30m^2$

選擇1

甲君能分配 $800m^2$ ，剩餘土地改分配於其他區塊

選擇2

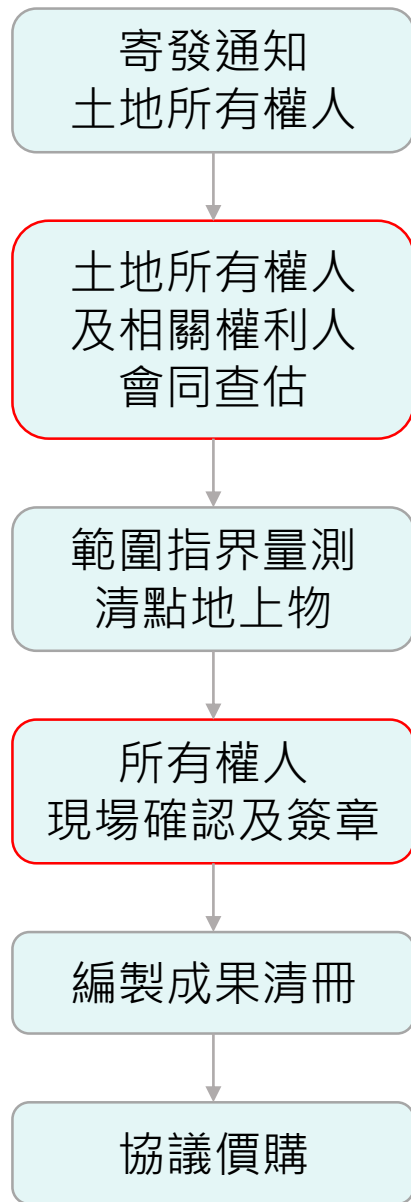
領取差額地價：差額面積 × 區徵後地價

選擇3

全部之權利價值選擇其他可分配之區塊

查估作業流程

地上物補償項目



建築改良物

- 合法建築改良物補償費
- 違章建築處理費



農作改良物

- 臺北市農作改良物徵收補償費查估基準
- 以實地查估為準，超過栽種上限者，不予補償



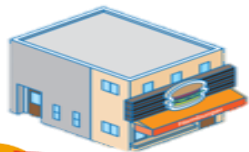
人口遷移費

- 拆遷公告2個月前設有戶籍並有居住事實
- 同一門牌設籍3戶以上，應會同轄區戶政及警察機關進行訪查



公司工廠

- 營業損失補助費：拆遷公告2個月前，領有工廠、公司或商業登記證明、或持有繳納營業稅據正式營業者，依拆除營業面積核發
- 生產設備遷移費



合法建築物

- 完成所有權登記
- 35年10月1日前
- 本市改制編入6行政區，都市計畫發布實施前(約58-59年間)
- 領有使用執照、建造執照或建築許可

補償費/處理費

重建價格*100%

協議價購獎勵金*20%

騰空點交獎勵金

補償費*60%



違章建物

- 設籍或門牌編釘證明
- 原始稅籍之完稅證明
- 自來水費、電費收據
- 航照圖、地形圖
- 其他

舊有違建

52.12.31

重建價格*85%

處理費*60%

既存違建

77.7.31

≤3F ; ≤ 165 m² 重建價格*70%
>3F ; > 165 m² 重建價格*50%

處理費*60%

列管違建

83.12.31

自動搬遷行政救濟金
39萬元

≤3F ; ≤ 165 m²
重建價格*20%

新違章建物



土地徵收條例§34-1

徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。



張金鶚、林秋瑾(1998)
臺北市重大工程拆遷戶安置模式之研究



拆遷安置

居住權



原位置保留分配



中繼住宅



安置街廓



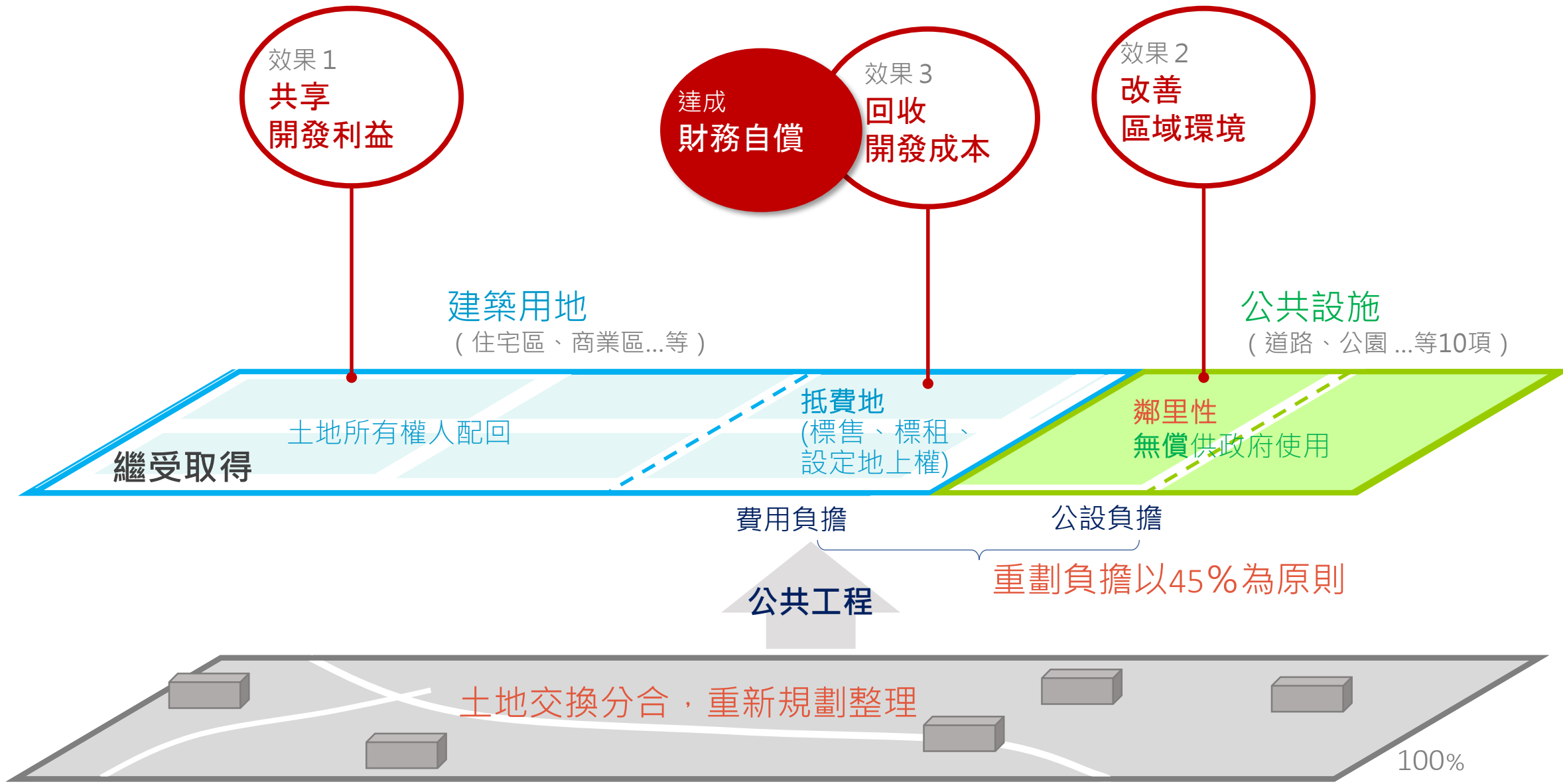
安置住宅

生存權
工作權

工廠安置



就業輔導





105年7月29日 大法官第739號解釋：宣告自辦市地重劃部分作業規定 **違憲**

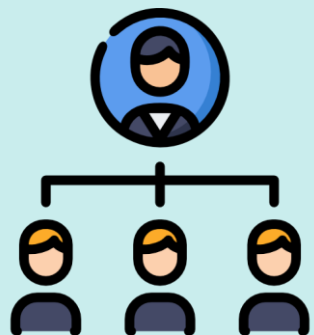
1 違反法律保留原則

平均地權條例第58條第1項

「為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織**重劃會**辦理之。」

平均地權條例第58條第2項

「前項重劃會組織、**職權**、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。」



籌備會行使重劃會職權

- ① 申請核定擬辦重劃範圍
- ② 重劃計畫書申請核定、公告及通知土地所有權人

2 不符憲法要求之正當行政程序



申請核定成立籌備會之要件

- ① 未規定發起人土地面積應占範圍內土地總面積之比率
- ② 未規定發起人人數與範圍內土地所有權人總數之比率

主管機關核定擬辦重劃範圍及實施重劃計畫之程序

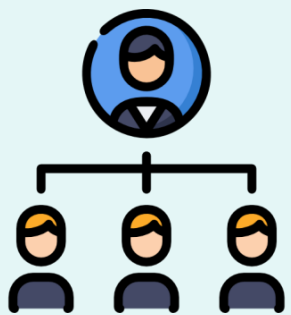
- ① 未設置適當組織為審議
- ② 未以公開方式舉辦聽證，予利害關係人陳述意見之機會
- ③ 未分別送達核定處分於申請人以外之其他土地所有權人





106年7月27日及108年4月9日

內政部 **2次** 修正「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」



限縮籌備會之職權

- ① 籌備會的職權僅限籌組重劃會之過渡任務
- ② 於召開重劃會成立大會前舉辦座談會說明重劃意旨
- ③ 限期申請核准成立重劃會



訂定成立籌備會之比率

- ① 發起人人數逾擬辦重劃範圍土地所有權人總數3/10
- ② 其所有土地面積合計逾範圍土地總面積3/10



訂定主管機關之任務

- ① 以公開方式舉辦聽證
- ② 以合議制方式審議
- ③ 受理申請核准實施市地重劃後應為通知

增訂

保障財產權益 及重劃作業進行

- ① 擬辦重劃範圍、重劃計畫書草案之審議及認可重分配結果，不得授權理事會辦理。
- ② 理事及監事選任或補選時，應以選任或補選當時持有重劃範圍之土地面積認定其資格。
- ③ 就業已核准實施之自辦重劃區，增訂**修正重劃計畫書**之審議、核定程序。



籌備會

重劃會

土地所有權人總數3/10(獎8)

組成

全體土地所有權人(獎3)

- 1) 勘選擬辦重劃範圍
- 2) 調查擬辦重劃範圍現況
- 3) 向有關機關申請提供都市計畫與地籍資料及技術指導
- 4) 舉辦座談會說明重劃意旨
- 5) 研擬重劃會章程草案
- 6) 召開重劃會成立大會(獎9)



任務/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) 審議禁止或限制事項
 - 7) 審議拆遷補償數額
- 8) 審議預算及決算
 - 9) 審議重劃前後地價
 - 10) 認可重劃分配結果
 - 11) 追認理事會對重劃分配結果異議之調處理結果
 - 12) 審議抵費地之處分
 - 13) 審議理事會及監事會提請審議事項(獎13)



同意比例

全體會員1/2以上
土地面積1/2以上(獎13)



重劃發起及
成立籌備會

- ① 人數 > 3/10
- ② 面積 > 3/10(獎8)

勘選
擬辦重劃範圍

研擬
重劃會章程草案

籌備會
舉辦座談會

召開重劃會
成立大會

- ① 審議重劃會章程草案
- ② 互選代表組成理事會及監事會(獎11)

申請核准成立重劃會

- ① 籌備會核准成立之日起 6 個月內申請
- ② 展期期間不得逾2月，並以2次為限(獎11)

申請核定重劃範圍

- ① 以書面掛號交寄並取得回執或由專人送達簽收
- ② 未能送達者，為公示送達，或報經主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於重劃範圍土地所在公所公告(獎7)

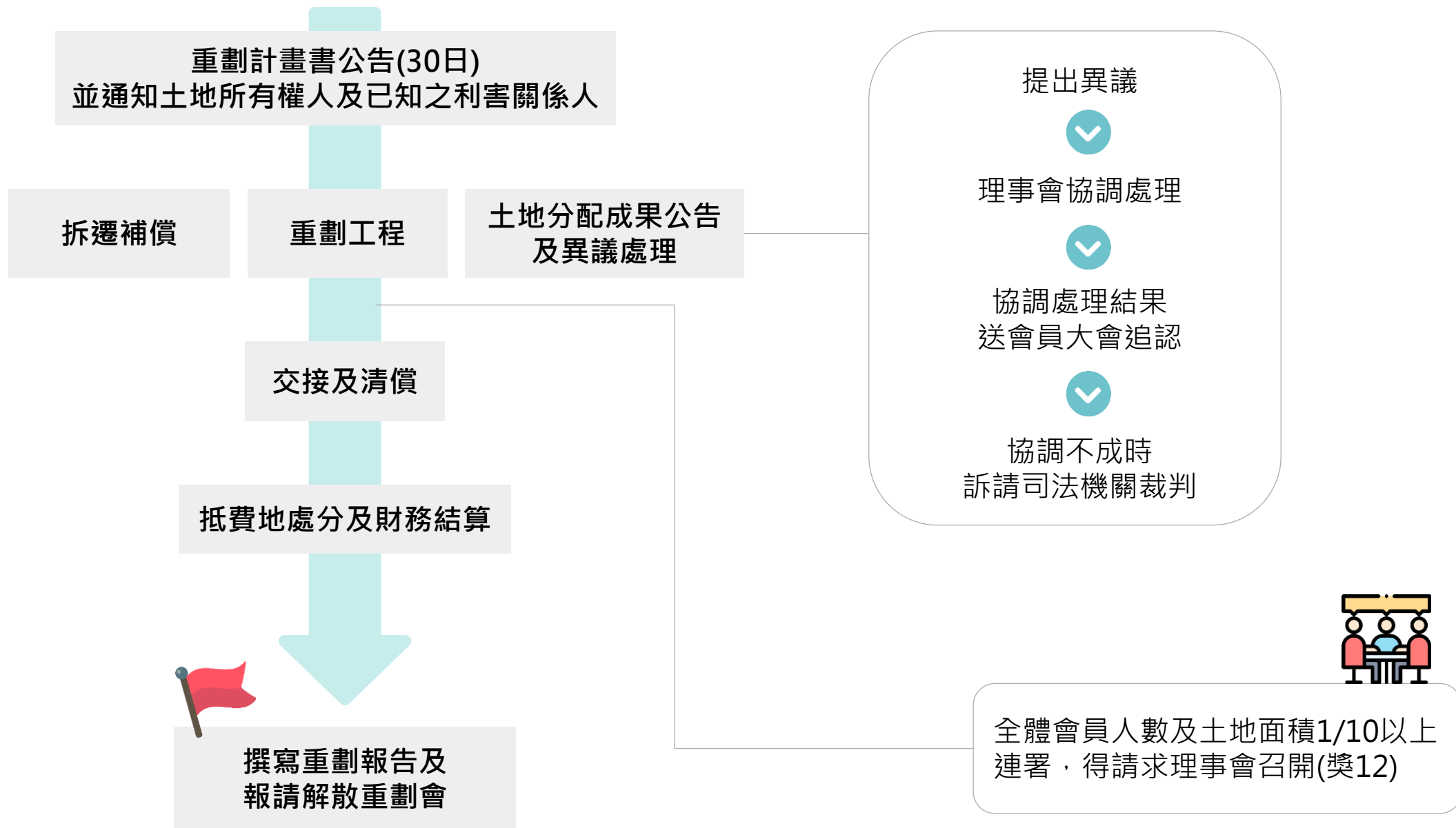
徵求
土地所有權人同意

重劃計畫書草案
申請核定

主管機關
舉辦聽證、合議制審議

- ① 聽證會15日前書面通知土地所有權人及已知之利害關係人
- ② 公開方式舉行聽證
- ③ 合議制方式審議(獎27)





臺北市 自辦市地重劃區

重劃會章程(草案)

第一章 總 則

第一條：本重劃會章程依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第10條規定訂定之。

第二條：本自辦市地重劃區依本章程規定辦理。本章程未規定者，依市地重劃有關法令規定辦理。

第三條：本自辦市地重劃會定名為「臺北市 自辦市地重劃區重劃會」（以下簡稱為本會）。

會址設於：臺北市 號1樓。

第四條：本擬辦重劃區坐落於臺北市 等土地，範圍以「變更臺北市 都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」，附帶規定辦理市地重劃範圍為範圍，面積約 公頃，其範圍四周界址如下：

東：以 地號(基地東側約500公尺處為)為界。

西：以 地號為界。

北：以 地號為界。

南：以 地號為界。

第二章 會 員

第五條：本會係以本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之土地所有權人為會員。

第六條：會員之權利與義務：

一、選舉或被選舉為理事、監事之權利。

二、本會會員對重劃業務有提案及參與表決之權利。

三、本會會員應遵守本會章程及市地重劃有關法令規定暨會員大會決議事項之義務。

四、所有土地參加重劃應依法負擔公共設施用地及重劃費用之義務。

1 重劃會名稱、會址

2 重劃範圍

3 會員大會召開之條件及程序

4 會員之權利及義務

5 理事、監事之名額、選任及解任

6 理事會及監事會之權責

7 出資方式、財務收支程序及財務公開方式

8 章程之訂定及修改

9 配地爭議處理

第三章 會員大會

第七條：籌備會應於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請臺北市政府列席召開重劃會成立大會，審議重劃會章程草案，並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務。

籌備會於召開重劃會成立大會選任理事及監事後，應檢附重劃會章程草案、會員與理事、監事名冊、重劃會成立大會及理事會紀錄，送請臺北市政府核准後，成立重劃會。

第八條：會員大會召開之條件與程序如下：

一、由重劃會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」規定之作業程序或視重劃作業之需要召開之。

二、經全體會員十分之一以上，且其所有土地面積超過重劃區總面積十分之一以上連署，以書面記明提議事項及理由，請求理事會召開。

三、前項請求提出後十五日內，理事會不為召開之通知時，會員得報經臺北市政府許可自行召開。但經會員大會決議之提案，於一年內不得作為連署請求召開會員大會之提議事項或理由。

四、會員大會之召開，重劃會應於開會30日前將開會時間、地點及事由以書面雙掛號函通知各會員或由專人送達簽收，並函請臺北市政府派員列席。

五、會員大會召開均由理事長擔任會議主席，理事長無法親自出席時，得由理事長指派或由理事互推一人擔任。

六、會員大會開會時，會員應親自出席，如不能親自出席時，得以書面委託他人代理；但一個受託人不得接受本區私有土地所有權人十分之一委託。

七、會員如為政府機關或法人者，由代表人或指派代表行使之。

八、會員大會決議事項應作成會議紀錄，並應於會後送請臺北市政府備查，並於會址公告30日及通知相關土地所有權人。

第九條：本會會員大會之職權如下：（節錄）

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。

第四章 理事會、監事會

第十條：本會設理事七人，候補理事二人，均為無給職，由會員就有行為能力及重劃前土地面積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，應達該本市畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積以上者選任之，任期至本重劃會解散終止。理事因故出缺，由候補理事依序遞補，並報請臺北市政府備查。

第十一條：各理事依法行使本章程第九條第三項、第十三條及獎勵土地所有人辦理市地重劃辦法有關規定之職權時，如有違背法令或藉故拖延不配合，致損及本會會員及投資開發者之權益時，應負損害賠償責任。

第十二條：理事會設理事長一人，由全體理事互選之，並為理事會之會議主席及對外代表本會。理事長因故無法親自出席，得由理事互推一人為之。

第十三條：理事會之職權如下：

- 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親自出席，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臺北市政府備查。

1 重劃會名稱、會址

2 重劃範圍

3 會員大會召開之條件及程序

4 會員之權利及義務

5 理事、監事之名額、選任及解任

6 理事會及監事會之權責

7 出資方式、財務收支程序及財務公開方式

8 章程之訂定及修改

9 配地爭議處理

第十四條：本會設監事一人，候補監事一人，均為無給職，由會員就有行為能力及重劃前土地面積合計達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積以上者；都市計畫未規定者，應達該本市畸零地使用規則規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積以上者選任之，任期至本重劃會解散終止。監事因故出缺，由候補監事依序遞補，並報請臺北市政府備查。

第十五條：監事會之職權如下：

- 一、監察理事會執行會員大會決議案。
- 二、監察理事會執行重劃業務。
- 三、審核經費收支。
- 四、監察財務及財產。
- 五、其他依權責應監察之事項。

監事會對於前項各款事項之決議，應有監事四分之三以上之親自出席，出席監事三分之二以上同意行之。

重劃會不設監事會時，第一項各款所列事項，由監事一人行之。

第十八條：本重劃區各項重劃業務之執行及開發總費用之籌措委由葉程股份有限公司及該公司指定之人士辦理，並授權理事會與葉程股份有限公司或該公司指定之人士簽訂各項委辦合約書。

區內土地所有權人應以其未建築土地折價抵付開發總費用。如無未建築土地，改以現金繳納差額地價。

本重劃區全數抵費地授權由理事會按本區總開發成本價出售予葉程股份有限公司或該公司指定之人士。

本重劃區因故無法完成重劃或重劃完成後之盈虧，應由葉程股份有限公司及該公司指定之人士自負之，不得要求返還已墊付之費用或藉故要求其他費用。

第二十三條：本重劃會章程於大會審議通過並報請臺北市政府核定後生效，修改時亦同。

第二十條：本重劃區土地分配結果應公告 30 日，土地所有權人對於分配結果得於公告期間內以書面提出異議；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。前項異議，由理事會協調處理，如協調不成時，異議人應於理事會會議協調紀錄送達後 15 日內，訴請司法機關裁判並同時通知本會，逾期或未訴請司法機關裁判者，依公告分配結果確定之。前二項重劃分配結果公告期滿確定後，重劃會應即辦理實地埋設界樁，並檢附相關圖冊，申請臺北市政府辦理地籍測量及土地登記。

理事會

理事7人以上組成，互選1人為理事長。
會員人數8人以下時，1人為監事，
其餘會員為理事。(獎11)

- 1) 研擬重劃分配結果草案
- 2) 異議之協調處理
- 3) 土地改良物或墳墓拆遷
補償數額之查定
- 4) 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

- 5) 審議禁止或限制事項
- 6) 審議拆遷補償數額
- 7) 審議預算及決算
- 8) 審議重劃前後地價
- 9) 追認理事會對重劃分配結
果異議之協調處理結果
- 10) 審議抵費地之處分
- 11) 審議其他事項

組成

任務/權責

得經會員大會決議
授權由理事會辦理

監事會

監事名額不得逾理事名額1/3。
會員人數8人以下時，1人為監事，
其餘會員為理事。(獎11)

- 1) 監察理事會執行會員大會之決議案
- 2) 監察理事會執行重劃業務
- 3) 審核經費收支
- 4) 監察財務及財產
- 5) 其他依權責應監察事項(獎15)



理事3/4以上之出席
出席理事2/3以上同意(獎14)

同意比例

監事3/4以上之出席
出席監事2/3以上之同意(獎15)



主管機關準備會議所涉
事證或爭點之資料蒐集

爭點

主持人

- ① 發言順序
- 案件當事人
 - 其他利害關係人
 - 證人、鑑定人及其他第三人
(政府機關、學者專家及有關單位)
- ② 相關人員答詢



通知

陳述
意見

作成
紀錄

- ① 行政機關首長或其指定人員為主持人
- ② 主持人應本**中立公正**之立場
- ③ 當事人認為主持人於聽證程序進行中所為處置違法或不當，得**即時異議**
- ④ 主持人認為異議有理由，應即撤銷原處置，認為無理由，應即駁回異議

- ① 聽證會15日前，書面通知**當事人及其他已知之利害關係人**
- ② 於機關公告欄及網站公告

- 1 作成行政處分前舉行
- 2 釐清爭點的工具
- 3 應作成書面紀錄
- 4 主管機關有說明採納與否的義務



平均重劃負擔比例 =

公共設施用地負擔 + 費用負擔

1. 公共設施用地負擔

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

2. 費用負擔

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

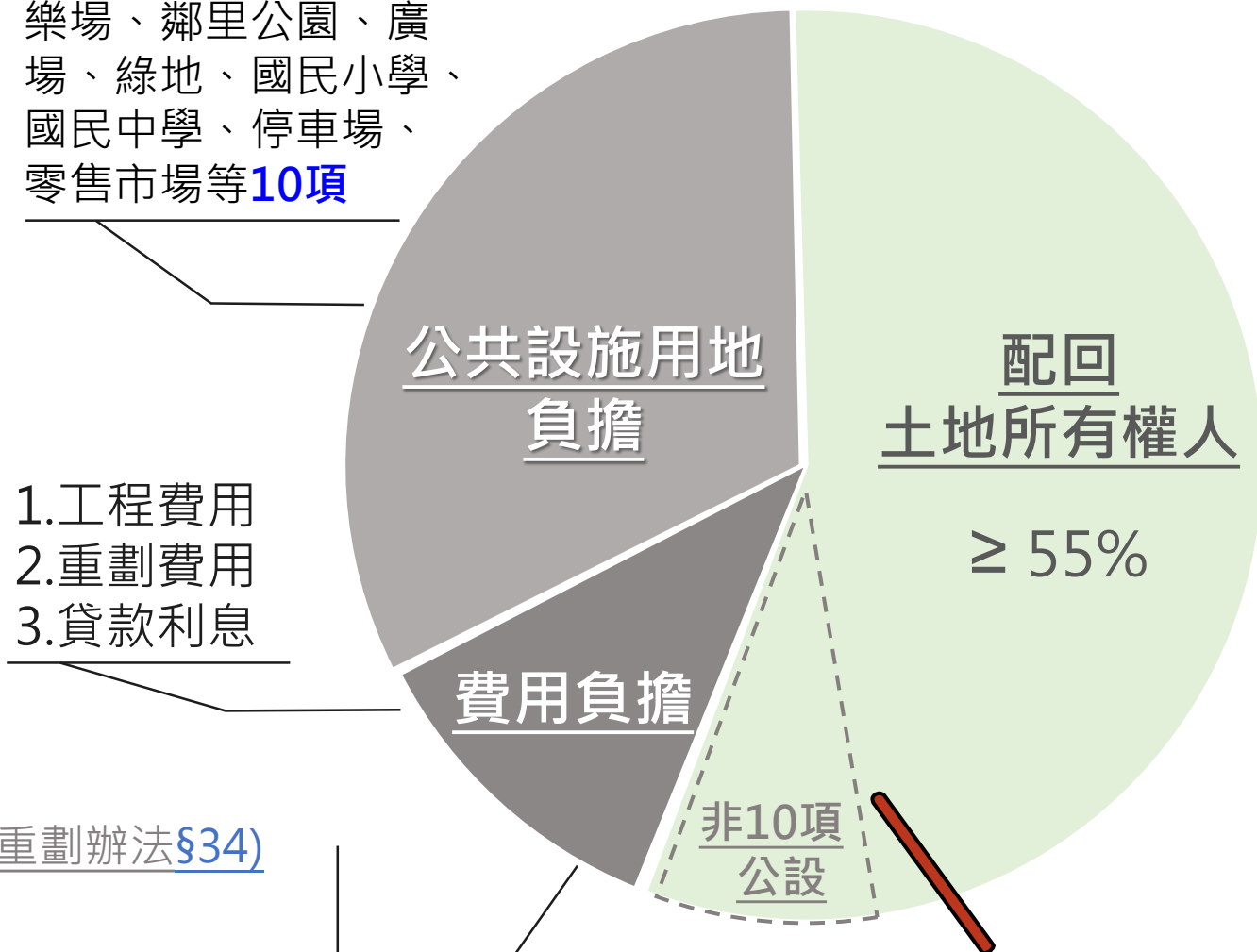
平均地權條例§60

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**

1. 工程費用
2. 重劃費用
3. 貸款利息

非10項公共設施 (市地重劃辦法§34)

1. 以**公有地**指配 或
2. 以**抵費地**指配 或
3. **全體土地所有權人同意**納入**共同負擔**



一般負擔

各宗土地重劃後
應分配面積
(市地重劃辦法§29)

$$G = \left[\underbrace{a(1 - A * B)}_{a - a * A * B} - R_w * F * L1 - S * L2 \right] (1 - C)$$

公共設施用地負擔

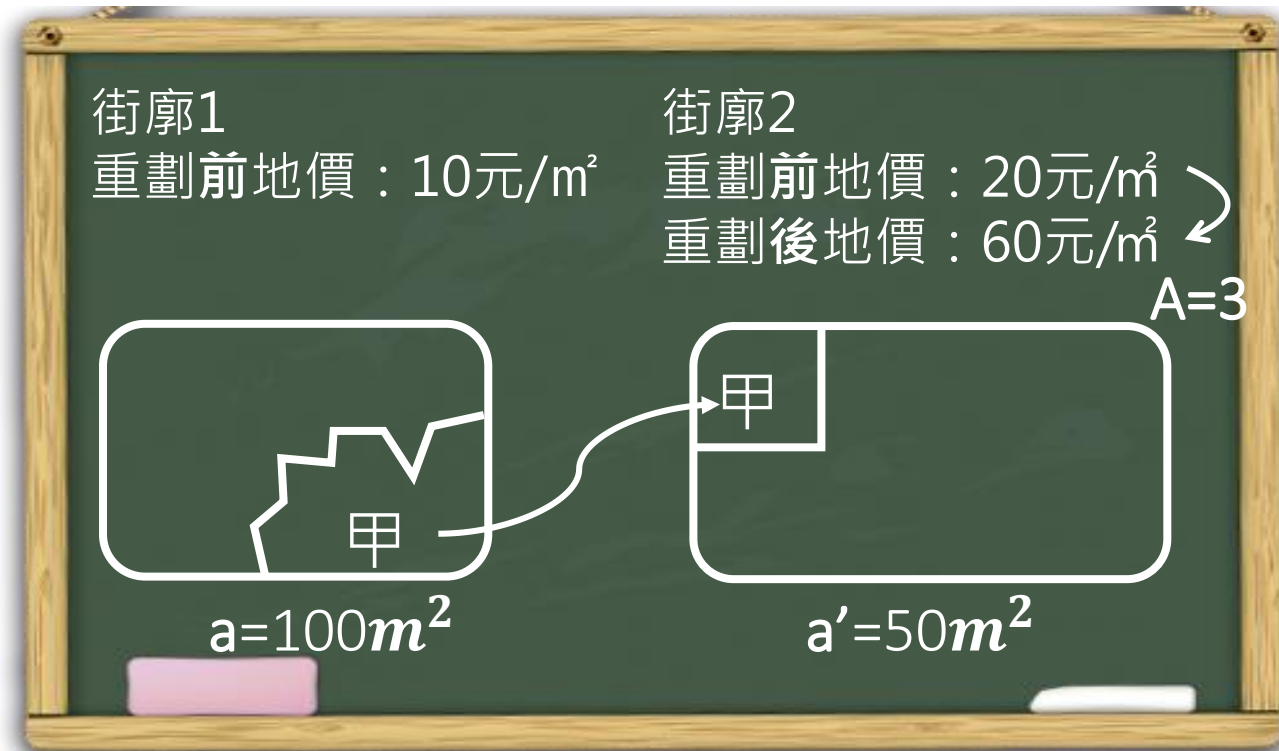
- 一般負擔
- 臨街地特別負擔

a ：重劃前原有宗地面積

a' ：非原街廓分面之重劃前面積調整

A ：宗地地價上漲率 = $\frac{\text{重劃後宗地單價}}{\text{重劃前宗地單價}}$

B ：一般負擔係數 = $\frac{\text{重劃前平均地價} * (\text{公設用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積} - \text{臨街地特別負擔面積})}{\text{重劃後平均地價} * (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$



各宗土地重劃後
應分配面積

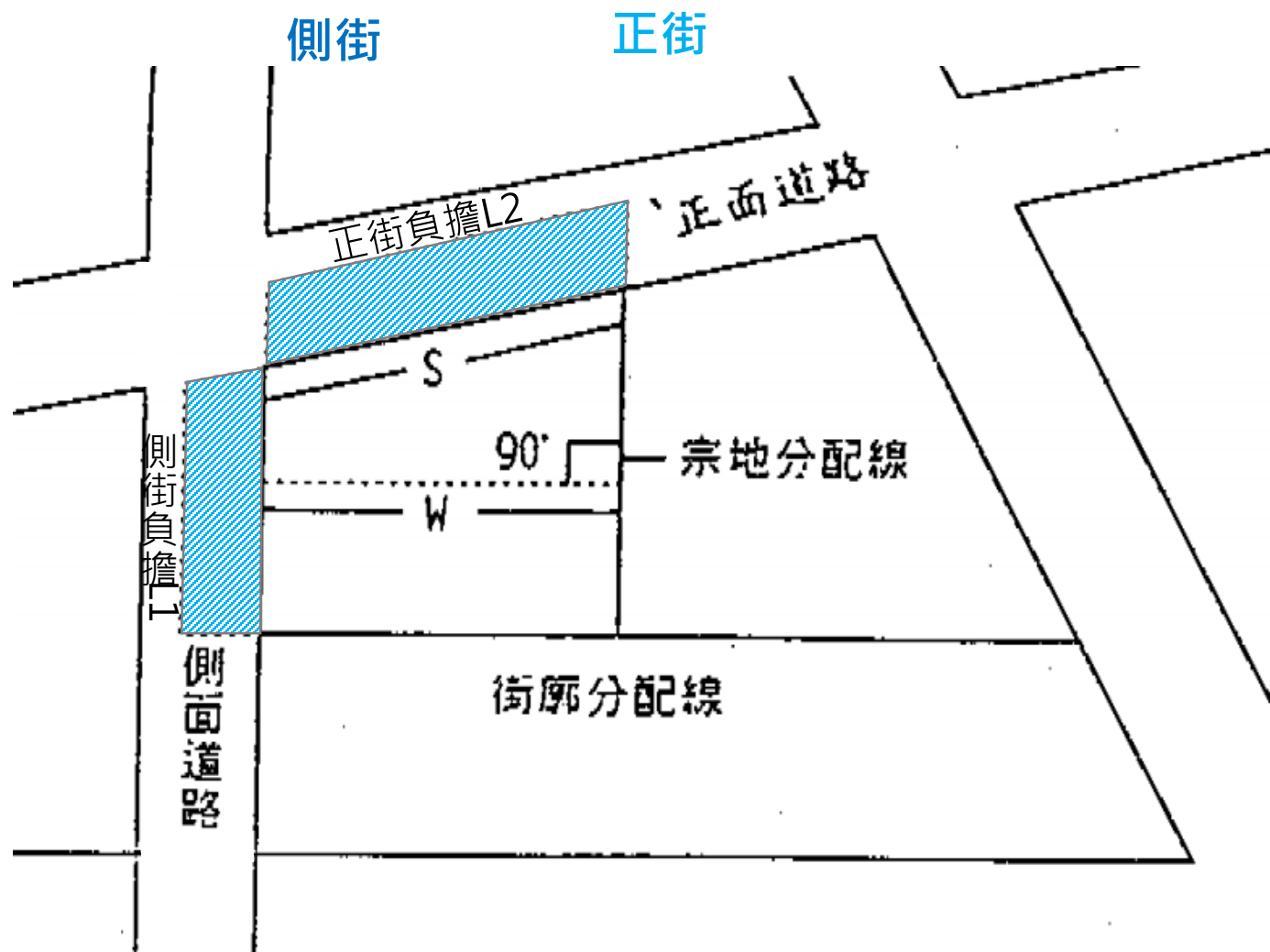
$$G = [a(1 - A * B) - \underbrace{Rw * F * L1}_{\text{側街}} - \underbrace{S * L2}_{\text{正街}}] (1 - C)$$

臨街地特別負擔

公共設施用地負擔

- 一般負擔
- 臨街地特別負擔

路寬 (m)	計算式	正街負擔L2	側街負擔L1 (=正街*1/2)
4		0	0
6	$(6-4) \div 2$	1	0.5
8	$8 \div 4$	2	1
12	$12 \div 4$	3	1.5
20		5	2.5
30		5	2.5

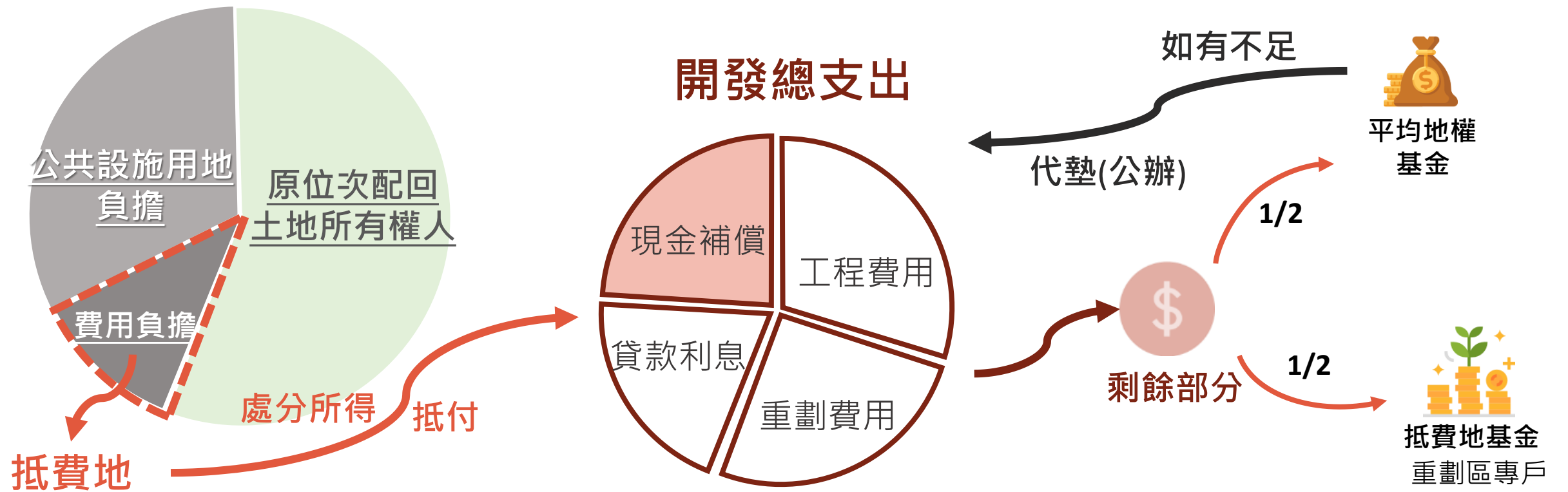


各宗土地重劃後
應分配面積

$$G = [a(1 - A * B) - R_w * F * L1 - S * L2] \boxed{\text{費用負擔} (1 - C)}$$

費用負擔

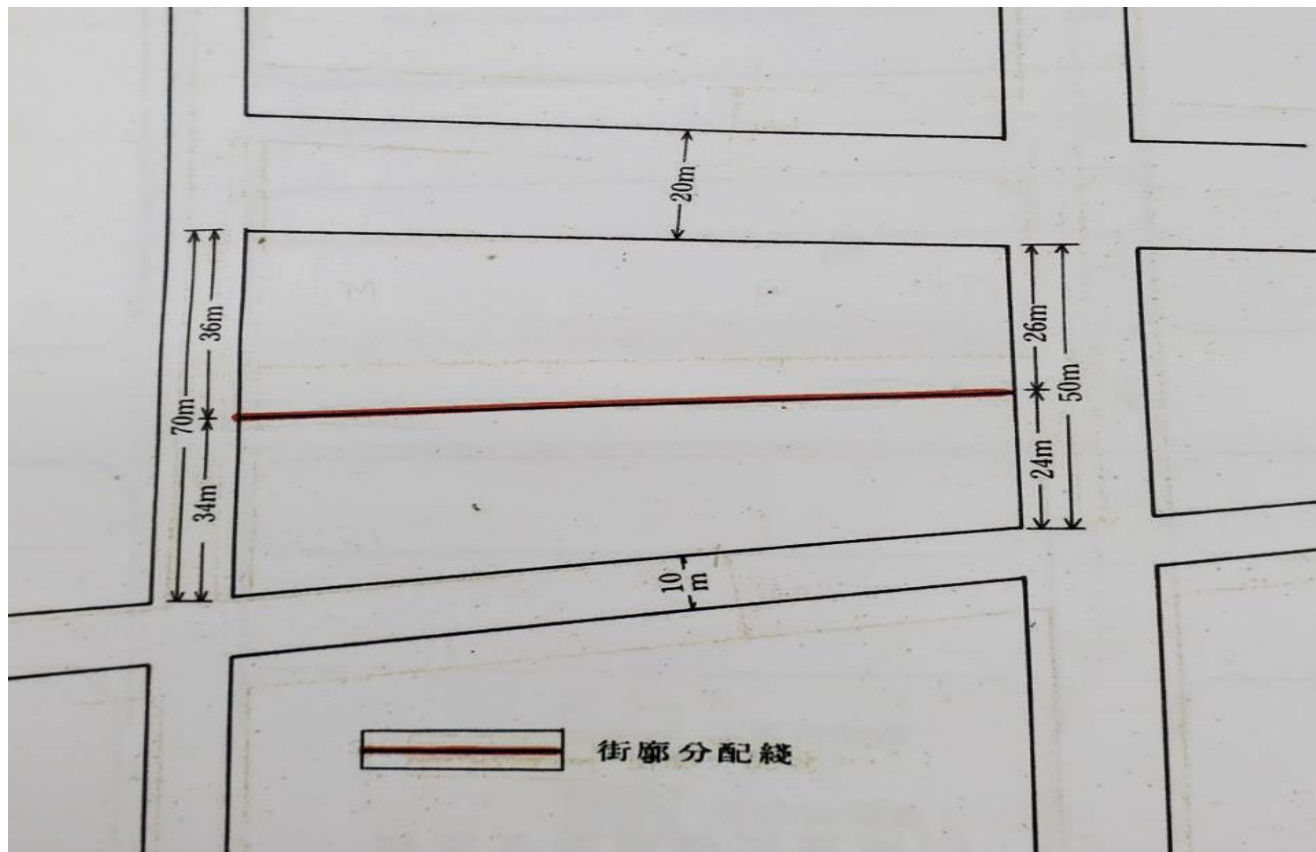
係數C= $\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{公設用地負擔總面積})}$



最小分配面積 (市\$30)

依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定之寬度、深度及面積。

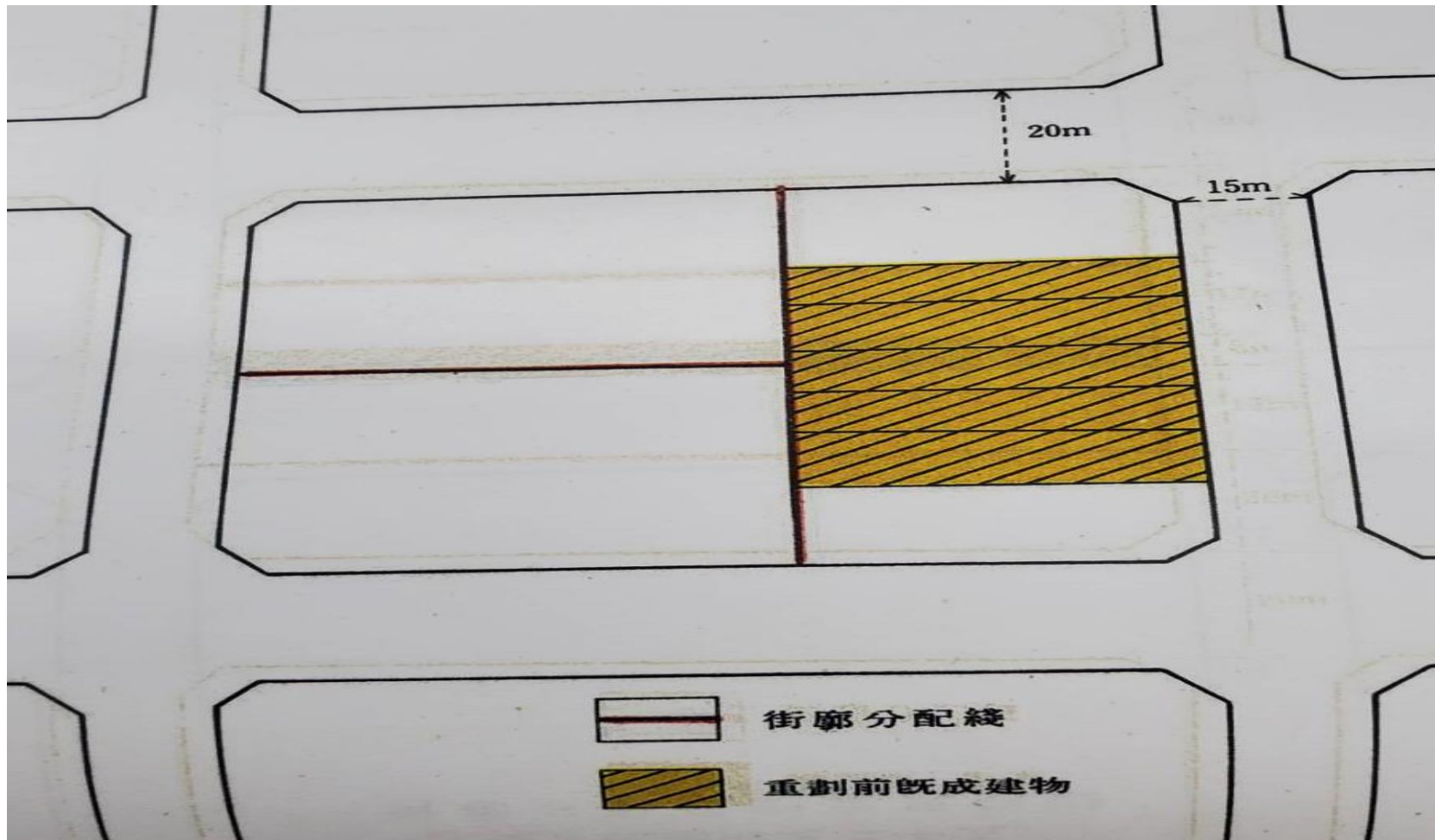


臺北市土地使用分區管制自治條例

住宅區	最小寬度	最小深度	面積
第一種	7.2m	12m	86.4m ²
第二種	6m	12m	72m ²
第三種	4.8m	9.6m	46.08m ²
第四種	3m	8.4m	25.2m ²

1. 原位置分配

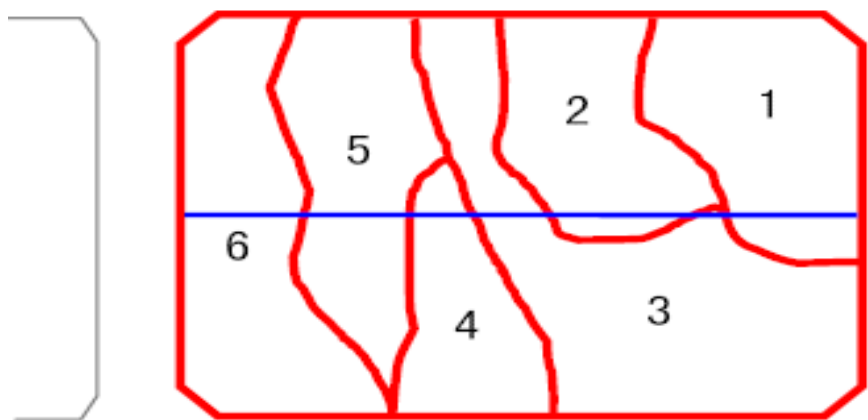
重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程或土地分配



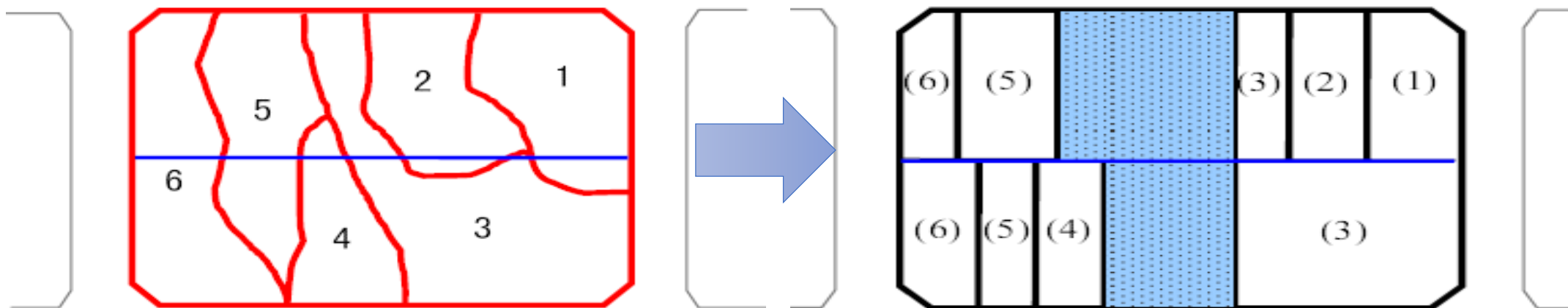
2. 原位次分配

原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線

重劃前



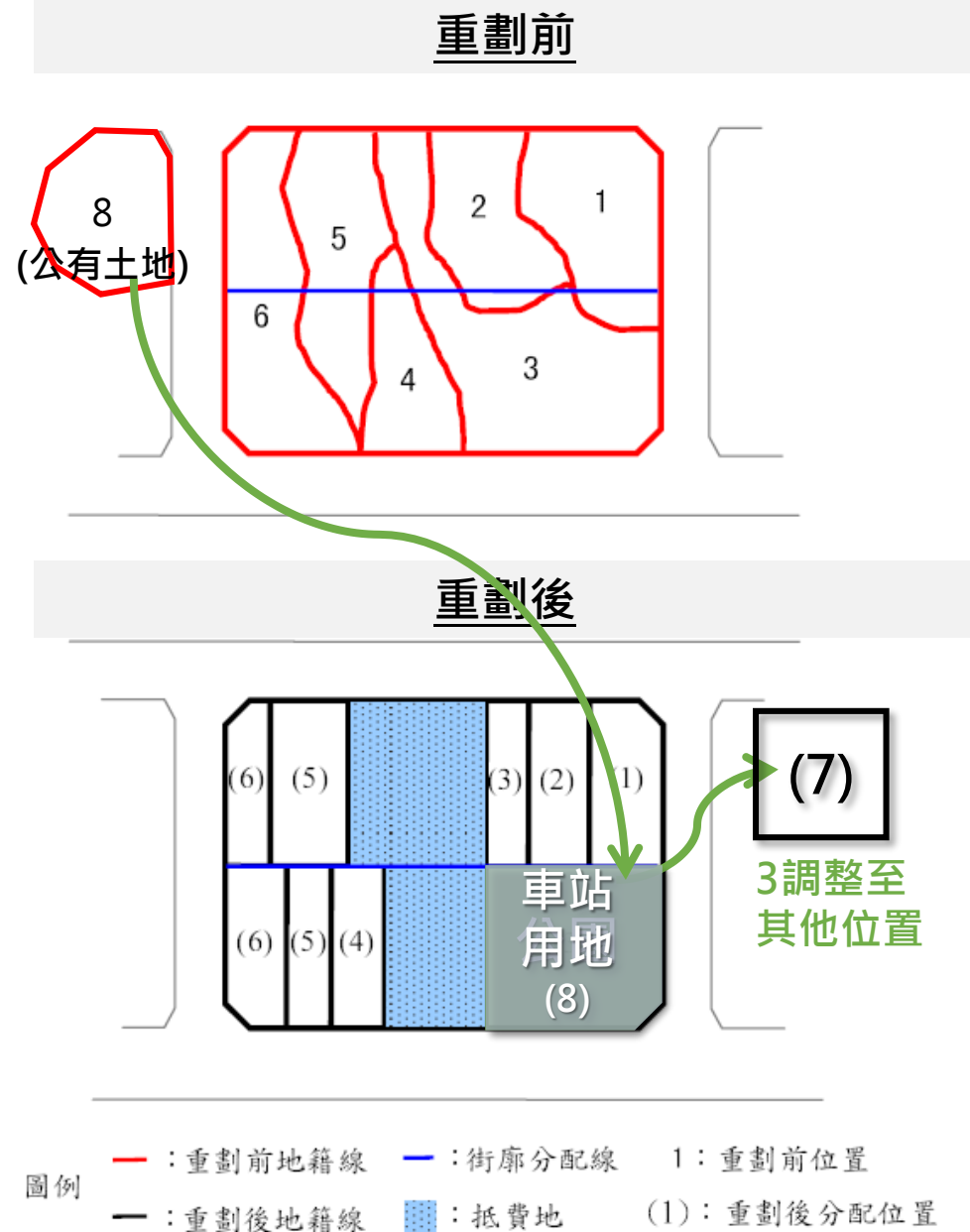
重劃後



- 街角地分配 (臨街面較寬且跨占面積較大者優先)
- 跨占街廓分配線，如各側均達最小分配面積，個別分配
- 跨占街廓分配線，如一側未達最小分配面積，向面積較大一側分配

3. 公設用地調整分配

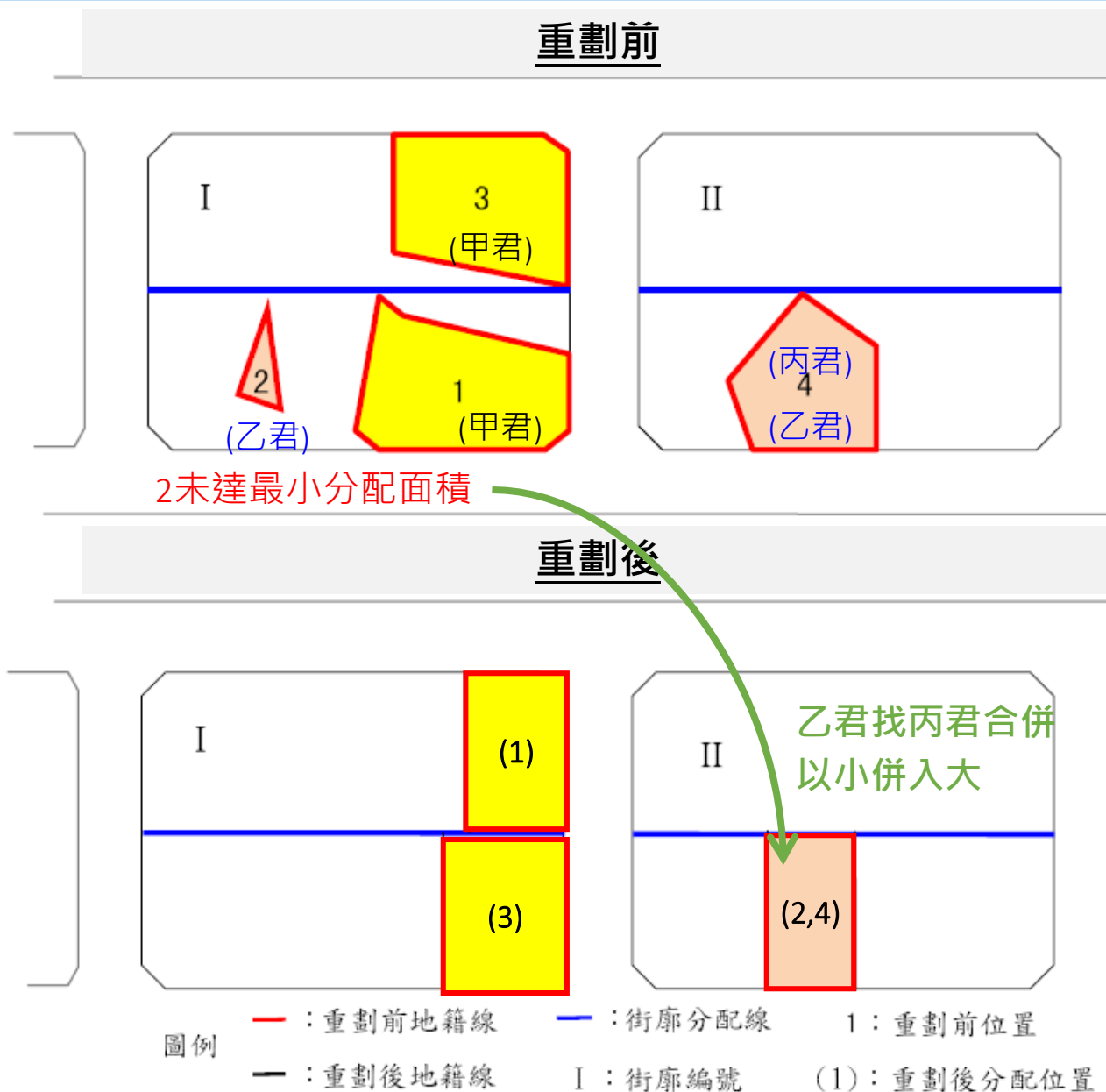
- 原有土地位於**10項**共同負擔之公共設施用地
→調整至他處
- 原有土地位於**非10項**共同負擔之公共設施用地
 - a. 以公有土地優先指配
 - b. 原土地所有權人放棄原位次分配時，以抵費地指配
 - c. 如無法以公有地或抵費地指配時，按原土地所有權人面積比例分配



4. 合併分配

同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地時，應「**逐宗個別分配**」，如未達最小分配面積時：

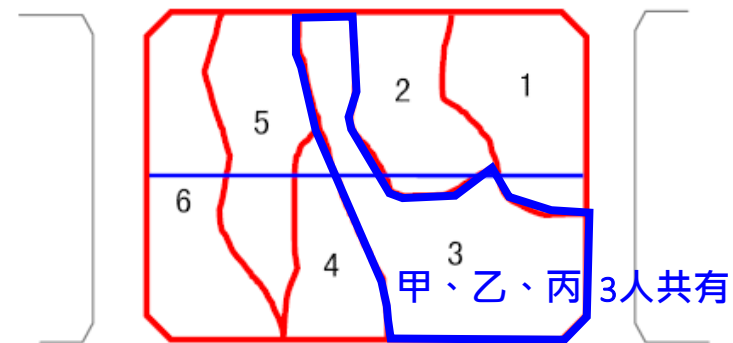
- 重劃區內**有**其他土地：依分配面積較大者，集中合併分配
- 重劃區內**無**其他土地：和其他地主合併或領現金補償



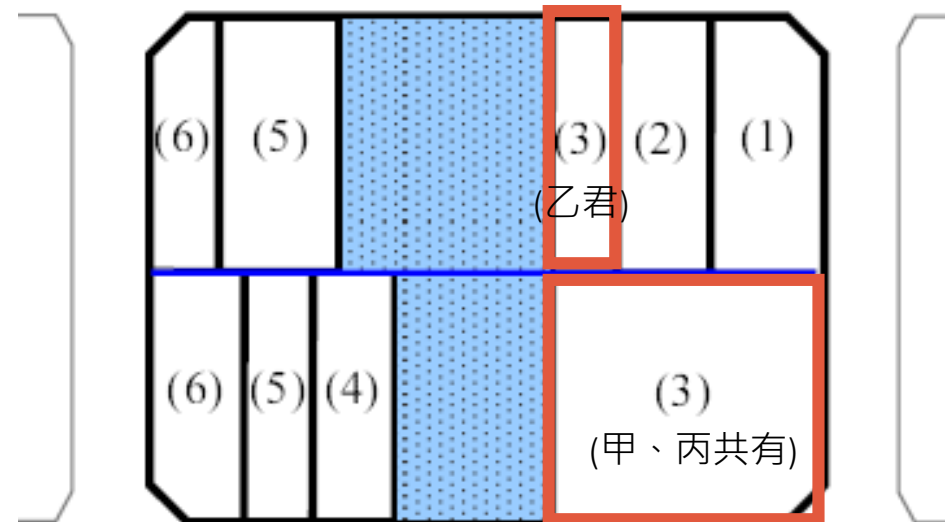
5. 共有關係重整

- 原持分部分須大於最小分配面積
- 共有人及其應有部分過半數同意
或其應有部分合計逾2/3之同意

重劃前



重劃後



6. 現金補償

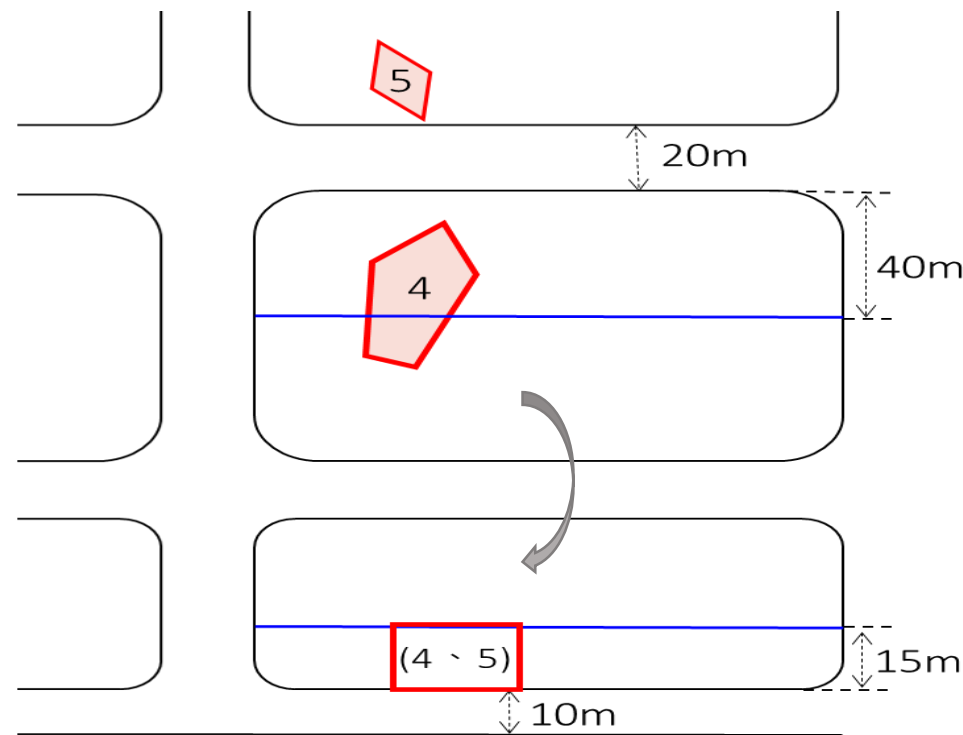
- 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配面積**未達或合併後仍未達**最小分配面積1/2：

發給現金補償

【重劃**前**面積*原位置重劃**後**地價】

➤ 已達最小分配面積1/2：

- a) 增配：於深度較淺、地價較低之街廓，按最小分配面積分配，並補繳差額地價



- b) 土地分配結果公告期間得申請放棄配地，改領現金補償：【重劃**後**面積*重劃**後**地價】

分配土地

可達到原使用目的者

土地權利變更登記前



邀集權利人協調



列冊



送登記機關



按原登記先後**轉載**
於重劃後分配之土地
(用役物權應附位置圖)

不能達到原使用目的者

地上權、農育權、
永佃權、不動產役權
視為消滅



請求相當補償

建物滅失，建物抵押
權或典權視為消滅



請求以分配之土地
設定抵押權或典權

註銷耕地租約



請求1/3公告現值
補償



未受分配土地

發給現金補償者

依協議結果辦理
(相當補償)



協議不成者
提存補償地價



列冊



送登記機關



逕為塗銷登記
並通知權利人

區段徵收與市地重劃 綜合比較

	市地重劃	區段徵收
共同點	<u>具自償性之整體開發</u>	
開發目的	改善地籍，增進土地利用	新市區建設、舊市區更新
實施主體	政府(公辦)、民間(自辦)	政府
領回價值	原則領地，例外領錢	原則領錢，例外領地(抵價地)
土地分配	原位次分配，繼受取得	抽籤依序選配，原始取得
賸餘供利用之土地	抵費地 標售、讓售，得於清償開發總費用之前提， 標租或設定地上權	賸餘可建築土地 標售、標租或設定地上權
負擔或抵價地比例	$\leq 45\%$ (共同負擔比率) 負擔超過45%時，需經土地所有權人及其 土地面積過半數同意	50%~40%(抵價地比率)
安置計畫	法規無明定	有明定



THANK
YOU