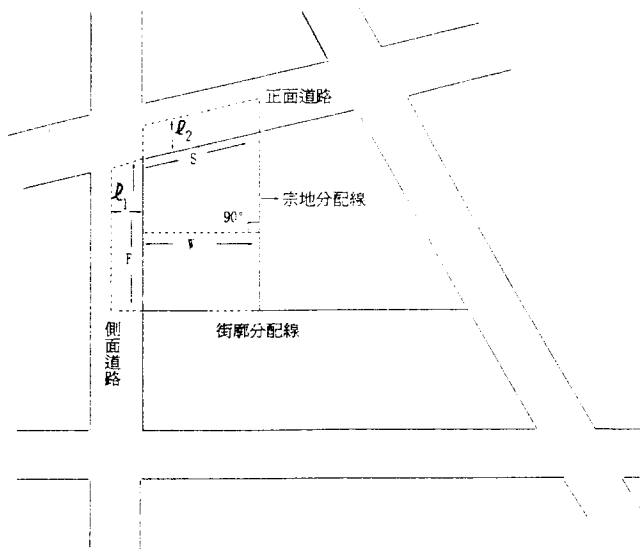




# 附 市地重劃實施辦法歷年修正條文

△民國六十八年六月二十二日

## 第一章 總則

第一條 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第五十六條規定訂定之。

第二條 都市土地（以下簡稱市地）之重劃，由直轄市或縣（市）主管機關辦理。

前項主管機關為協調推動市地重劃，必要時得組設重劃協調委員會。

第三條 本辦法所定之面積，以平方公尺為單位；所定之長度、寬度、深度以公尺為單位，均應計算至小數點以下三位，並將第三位四捨五入。

第四條 辦理重劃之土地，其於實施重劃期間，無法耕作或不能為原來使用而無收益者，由辦理重劃機關列冊送稅捐稽徵機關依照規定核免其田賦或地價稅。

## 第二章 選定重劃地區

第五條 市地重劃之地區，應由辦理重劃機關先行初勘後，報請上級主管機關複勘核定。

前項地區之範圍，應以明顯之地形、地物或計畫道路中心線為界線。

第六條 選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需要變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。

第七條 土地所有權人依本條例第五十七條規定申請優先實施市地重劃時，其申請書內容應載明左列事項：

- 一 擬辦重劃地區及範圍。
- 二 申請辦理重劃之理由。
- 三 參加重劃土地標示、面積及土地所有權人姓名、住址，並簽名蓋章。

## 第四章 代表人姓名、住址。

辦理重劃機關對於前項之申請，應即進行審查，並依第五條規定進行初勘及複勘，其合於都市發展需要者，優先實施市地重劃。但得按重劃工程及設計分配之需要，調整其範圍。

## 第三章 重劃計畫之擬定、核定及公告通知

第八條 重劃地區選定後，辦理重劃機關應擬具市地重劃計畫書報請上級主管機關核定。由省主管機關核定辦理重劃之地區，應於核定同時檢附重劃計畫書報內政部備查。重劃計畫書應記載左列事項：

- 一 重劃地區及其範圍。
- 二 法律依據。

三 辦理重劃之原因及預期效益。

四 重劃地區土地總面積及土地所有權人總數。

五 重劃前原有道路、溝渠、河川等用地面積。

六 預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。

七 預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。

八 財務計畫。

九 超額負擔（四〇％）之處理方法（依本條例第五十七條規定辦理者免列。）

十 預定重劃工作進度。

十一 重劃範圍地籍圖及細部計畫對照圖。

十二 重劃後土地使用分區圖、主要道路及公共設施分布圖。

第九條 重劃計畫書經核定後，辦理重劃機關應依法公告，及通知土地所有權人，並舉行座談會，說明重劃意旨及計畫要點。

土地所有權人於公告期間內表示反對辦理重劃者，應以書面載明理由及其所有土地之座落、面積暨姓名、住址，於簽名蓋章後，提出於該管辦理重劃機關為之。

第十條 辦理重劃機關依本條例第五十六條第三項規定，修訂重劃計畫書，重行報請核定时，對土地所有權人已提出而未採納之意見應說明不能採納之理由。

第十一條 市地重劃計畫書經核定公告實施後，辦理重劃機關得將部分業務，委託中央主管機關認可之公司或學術團體辦理。

前項受委託之公司，以營業項目載有辦理土地重劃業務並設置具有地政、測量專業人員者為限。

第四章 測量、調查及地價查估

第十二條 重劃計畫書經核定公告實施後，辦理重劃機關應即辦理重劃區範圍、公共設施用地及土地使用現況之測量，並調查各宗土地使用現況，編造有關清冊。

第十三條 重劃前、後之地價應依左列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：

一 重劃前之地價應先調查土地位置、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。  
 二 重劃後之地價各街廓土地之位置、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。

#### 第五章 計算負擔及分配設計

第十四條 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左：

一 公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、廣場、里鄰公園及市場用地扣除重劃區內原有道路、溝渠、河川等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比率所算得之負擔。

二 費用負擔：指土地所有權人應以重劃區內未建築土地，按評定重劃後地價折價抵付之工程費用、重劃費用及貸款利息之負擔。

前項第一款所稱道路，包括道路之安全島及綠帶。所稱市場，不包括重劃業經主管機關核准由土地所有人自行興建之市場用地。

第十五條 公共設施用地負擔包括一般負擔及臨街地特別負擔。

一般負擔，係指公共設施用地負擔扣除道路兩側臨接地特別負擔後，所餘之負擔。

臨街地特別負擔，指重劃後分配於道路兩側之臨街地，對其面臨之道路用地按道路寬度比例所計算之負擔。

第十六條 重劃後分配於道路兩側之土地，除應計算一般負擔外，並應依左列規定標準計算臨街地特別負擔：

一 面臨寬度未滿八公尺之道路者，兩側臨街地各負擔路寬之二公尺。

二 面臨寬度八公尺至二十公尺之道路者，兩側臨街地各負擔路街寬度之四分之一。

三 面臨寬度二十公尺以上之道路者，其兩側街地負擔一律各為五公尺。

街角地對其正面道路之臨街地特別負擔，依照前項規定計算，其對側面道路之臨街地特別負擔，依前項規定標準之三分之一計算。

第十七條 重劃負擔及分配面積之計算，以土地登記簿所載之面積為準，其計算順序及公式如左：

一 重劃區臨街地特別負擔總面積

= 正面道路負擔總面積 + 側面道路負擔總面積

正面道路負擔總面積 = (正面道路長度 × 正面道路負擔標準) 之總和

側面道路負擔總面積 = (側面道路長度 × 側面道路負擔標準) 之總和

二 總和

重劃區一般負擔總面積 = 公共設施用地負擔總面積 - 重劃前原有道路、溝渠、河川等土地面積 - 臨街地特別負擔總面積

三 重劃區一般負擔係數 =

一般負擔總面積 ÷ 重劃前平均地價

重劃後平均地價 × 重劃區總面積 - 重劃前原有道路、溝渠、河川等土地總面積

四 重劃區費用負擔係數 =

工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

重劃前平均地價 × (重劃區總面積 - 公共設施用地負擔總面積)

五 重劃前宗地地價上漲率 = 重劃前宗地單價

各宗土地重劃後應分配之面積，依下列公式計算：  
 (1) 當  $\theta_1 + \theta_2 = 180^\circ$  時 (如圖一)，其計算式如下：

$$G = [a(1-A \times B) - R_w \times F \times \ell] \times \frac{F}{L} (1-C)$$

$$W = \frac{[a(1-A \times B) - F \times \ell] (1-C)}{L}$$

(2) 當  $\theta_1 + \theta_2 \neq 180^\circ$  時 (如圖二)，其計算式如下：

$$G = [a(1-A \times B) - R_w \times F \times \ell \times \frac{W \times \ell_2}{(1-C) \sin \theta_1}] (1-C)$$

$$W = \frac{L - \sqrt{L^2 - 2(\cot \theta_1 + \cot \theta_2)[a(1-A \times B) - F \times \ell] (1-C)}}{\cot \theta_1 + \cot \theta_2}$$

符號說明：

G 表示各宗土地重劃後應分配之面積。

a 表示參加重劃土地重劃前原有之宗地面積；如重劃後非以原有街廓分配時應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積（ $a'$ ）。

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

A 表示宗地地價上漲率

B 表示一般負擔係數

R<sub>w</sub> 表示街角地側面道路負擔百分率，即重劃後預計分配於街角交點 $w$ 公尺時，所應分攤之側面道路負擔百分比。

W 表示預計分配土地寬度

F 表示分配土地深度

$\ell_1$  表示側面道路負擔尺度

$\ell_2$  表示正面道路負擔尺度

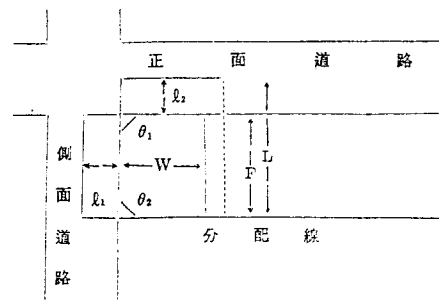
C 表示費用負擔係數

L 表示正面道路負擔尺度線至分配線之長度（ $L = F + \frac{\ell_2}{\sin \theta_1}$ ）

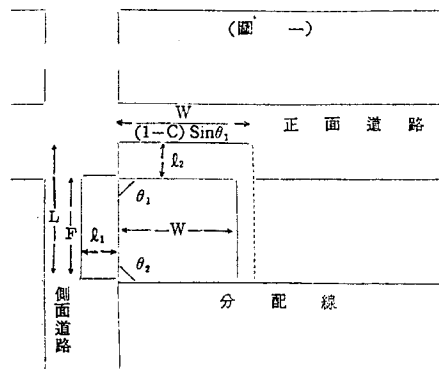
(二)街角地側面道路負擔百分率（R<sub>w</sub>）規定如下：

| 街角交點至分配土地界點之距離<br>(公尺) | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 側面道路負擔累積百分比(%)         | 17.4 | 24.4 | 31.3 | 37.8 | 44.0 | 50.0 | 55.7 | 61.1 | 66.3 |

| 街角交點至分配土地界點之距離<br>(公尺) | 10   | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   | 16   | 17   | 18    |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 側面道路負擔累積百分比(%)         | 71.1 | 75.7 | 80.0 | 84.0 | 87.8 | 91.3 | 94.4 | 97.4 | 100.0 |



(圖 一)



(圖 二)

第十八條 重劃後土地之分配，其最小分配面積標準，由辦理重劃機關視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所規定之寬度、深度及面積。

第十九條 重劃後土地分配之位置，應按重劃前原有土地相關位次分配於原街廓且面臨原路街線為準，其調整分配方法如左：

- 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均已達最小分配面積標準者，應逐宗個別分配；其未達最小分配面積標準部分，應以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，合併後仍未達最小分配面積標準二分之一者，除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，得於深度較淺或重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配之。
  - 三 同一宗土地跨佔分配線兩側者，其每側應分配之面積已達最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配；其不足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，共有人依其應有部分計算之應分配面積已達最小分配面積標準且經全體共有人同意個別分配者，得分配為個別所有；其未達最小分配面積標準者，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及土地分配者，按原有位置分配之。
  - 六 重劃區內之市場用地，在重劃前業經主管機關核准由土地所有人自行興建市場者，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者，其分配位置由辦理重劃機關視土地分配之情況調整之。
- 第二十條 重劃區內之公有土地，依本條例第六十條第二項規定指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，以未建築或已有建築物因實施重劃而須拆除之土地為限。其提供順序如左：
- 一 本市縣（市）有土地。

## 市地重劃實施辦法歷年修正條文

- 二 本鄉（鎮）有土地。
  - 三 本省（市）有土地。
  - 四 國有土地。
  - 五 他省市縣（市）有土地。
  - 六 他鄉（鎮）有土地。
- 前項公有土地不足指配於未列為共同負擔之公共設施用地時，其指配順序如左：
- 一 兒童遊樂場用地。
  - 二 國民學校用地。
  - 三 停車場用地。
  - 四 機關用地。
  - 五 其他公共設施用地。

第二十一條 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，除依前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部分，應按該公共設施用地範圍內之全部土地所有權人所有面積比例分配之，其分配面積不受最小分配面積之限制。

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，按評定重劃後地價收購。

第二十二條 辦理重劃機關於辦竣重劃分配後，應檢附左列圖冊，辦理公告三十日。除通知土地所有權人外，並應於重劃土地所在地鄉、鎮、市、區公所陳列有關圖冊，以供閱覽：

- 一 計算負擔總計表。
  - 二 重劃前後土地分配對照清冊。
  - 三 重劃後土地分配圖。
  - 四 重劃前地籍圖。
  - 五 重劃前後地號對照圖。
- 土地所有權人對於前項重劃公告有異議時，應於公告期間屆滿前向辦理重劃機關以書面提出。其未提出異議部分，於公告期滿時即告確定。
- 第六章 土地改良物拆遷補償及工程施工
- 第二十三條 重劃區內之土地改良物因辦理重劃而必須拆遷或清除者，應給予補償。其補償價額由辦理重劃機關查估並提請地價評議委員會評定

後，於拆遷或清除前，連同補償價額及拆遷期限公告三十日，並通知土地改良物所有權人。

前項補償價額領取或逾期不領取經依法提存後，土地改良物所有權人逾期不拆遷或清除者，辦理重劃機關得依行政執行法規定代執行之。

第二十四條 重劃計畫書經上級主管機關核定後，辦理重劃機關應即依計畫書所列工程項目進行規劃、設計及施工。自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道及其他必要設施，辦理重劃機關應函請各該事業機構配合規劃、設計，並按重劃工程進度施工。其所需經費，依規定應由使用人分擔者，得列為重劃工程費用。

第二十五條 重劃工程之施工，應於重劃計畫書公告確定及其土地改良物補償價額領取或依法提存後為之。重劃工程完竣後，各項公共設施應依有關法令規定交由各該主管機關接管並維護之。

第二十六條 都市發展較緩地區本條例第六十一條第一項規定先辦理重劃土地之交換分台，測定界址及土地之分配、登記及交接工作者，得興建簡易灌溉、排水及道路等工程。其費用得由辦理重劃機關編列預算支應。

## 第七章 地籍整理

第二十七條 土地分配結果公告確定後，辦理重劃機關應依重劃土地分配清冊所載分配面積及重劃後土地分配圖之分配位置，實地埋設界標，經檢查無誤後逕行辦理地籍測量，並繪製地籍原圖。

前項地籍測量後之面積，如與重劃後土地分配清冊之面積不符時，辦理重劃機關應依地籍測量規定厘正之。

第二十八條 重劃土地辦竣地籍測量後，辦理重劃機關應將重劃前後土地分配對照清冊及重劃後土地分配圖送由該管登記機關逕為辦理土地權利變更登記。

重劃後分配之土地，登記機關得經相鄰土地所有權人之申請合併登記為共有。但設有其他權利者，應徵得他項權利人之同意。

前二項登記辦理完竣，該管登記機關應通知土地所有權人於三十日內換領土地權利書狀，並免收登記費及書狀費。

第二十九條 重劃前已辦竣登記之他項權利，辦理重劃機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利關係人進行協調，除協議依本條例第六十四條第一項規定處理者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後及登記

事項，轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率所得之持分為各他項權利範圍。

重劃前土地經辦理查封、假扣押及預告登記者，除準用前項規定外，並應於轉載後，通知管轄法院或預告登記之權利關係人。

第三十條 重劃前訂有耕地三七五租約之土地，辦理重劃機關應於重劃分配結果公告確定後二個月內邀集出租人與承租人進行協調，並將協調結果，列冊函送有關機關逕為辦理終止租約或租約標示變更登記。

第三十一條 重劃區內共同負擔之公共設施用地及抵償地，登記為直轄市或縣（市）有，並分別載明由各該公共設施主管機關管理之。

## 第八章 交接及清償

第三十二條 重劃土地辦竣地籍測量後，辦理重劃機關應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場，實地指界交接土地。

第三十三條 重劃後實際分配之土地面積超過應分配之面積者，辦理重劃機關應於重劃土地交接後一個月內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價，逾期未繳納者，依民事訴訟法督促程序規定，聲請法院以督促程序發支付命令。其實際分配面積小於應分配之面積者，並應於一個月內就其不足部分，按評定重劃地價發給差額地價補償，逾期不領取者，提存法院。土地所有權人參加重劃之土地，因不足最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，應以重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價，發給現金補償。其設有其他權利或出租者，應於發給補償費前，邀集權利關係人進行協調，達成協議者，依協議結果處理；未達成協議者，辦理重劃機關應將補償費提存之。

## 第九章 財務結算

第三十四條 辦理重劃機關對重劃區內之抵償地，於公告確定後，應即訂定底價。並於完成地籍整理後定期辦理公開標售，或按底價出售為國民住宅用地。

前項底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。

第三十五條 辦理重劃機關對每一重劃區之帳務，應於債務清償完畢後六個月內完成結算公告之。

第三十六條 重劃區之抵償地售出後所得價款應優先抵付重劃負擔總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充該管直轄市或縣（市）平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設之費用；如有不足時，應由直轄市

或縣（市）平均地權基金貼補之。

第三十七條 辦理重劃機關於市地重劃完成結算後，應於六個月內編寫重劃報告書檢同有關圖冊層報內政部備查。

#### 第十章 附則

第三十八條 辦理重劃機關因辦理市地重劃業務之需要，得聘雇人員，所需經費在重劃費用項下開支。

第三十九條 本辦法有關書表格式，由省、市政府擬訂，報請內政部備查。

第四十條 本辦法自發布日施行。