

※有關本市內湖區石潭里（都市計畫R7街廓）自辦市地重劃會擬出售 2筆抵費地，向本府申請核備之法規修正適用及都市更新容積獎勵疑義乙案

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會95.08.01.北市法一字第09531891100號函

發文日期：民國95年8月1日

主旨：有關本市內湖區石潭里（都市計畫R7街廓）自辦市地重劃會擬出售該自辦重劃區石潭段三小段○○、○○地號 2筆抵費地，向本府申請核備之法規修正適用及都市更新容積獎勵疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴處95年7月17日北市地授發字第09502463910號函。
- 二、卷查本案係由土地所有權人先行成立重劃會申辦自辦市地重劃業務後，續辦都市更新。該自辦市地重劃業務業已完成權利變更登記，重劃後留設石潭段三小段○○、○○地號 2筆抵費地。重劃會於95年2月間地上物拆遷完竣但重劃工程尚未施作，即向本府申請出售移轉該等抵費地，本府不予准許。今重劃會於地上物拆遷補償費及差額地價與現金補償發放完成後，於95年6月13日再度檢附相關證明文件及抵費地出售清冊2份，向本府申請核備，惟因法令修正致生核備疑義。
- 三、查95年6月22日修法前之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第41條規定：「抵費地出售後，應由重劃會造具出售清冊2份，送請該管直轄市或縣（市）主管機關核備，並由直轄市或縣（市）主管機關於核備同時，檢附清冊1份通知該管登記機關作為當事人申請移轉登記時之審查依據。」按自辦市地重劃區抵費地出售移轉登記之程序，依前揭法條規定，應由重劃會於抵費地出售後，造具出售清冊，送請本府核備即可，惟本府如不予核備，該出售之土地係不得辦理移轉登記。本案重劃會雖於95年2月間報請出售抵費地，惟本府以重劃工程尚未施作為由，不予准許，按係本府對抵費地之出售，本於監督權責，所為之審認，是該條文所稱「核備」，與備查係屬有別。
- 四、至有關內政部營建署就本案所為個別輔導決議之效力乙節：
 - （一）卷查本案都市更新實施者因本府不予核備，遂向內政部營建署申請都市更新事業計畫個別輔導，案經內政部營建署署於95年2月24日召集會議決議：「本市地重劃案係為實施都市更新事業而舉辦……本案都市更新事業實施者及自辦重劃會敘明需儘速將抵費地移轉登記之理由，並完成自行施工工程項目之驗收接管，取得代辦工程主管機關承諾施作且完成繳費之證明文件，以及完成地上物拆遷補償費、差額地價與現金發放之相關證明等，向重劃主管機關申請同意先行出售抵費地及辦理移轉登記，俾速實施都市更新事業。」有關該會議決議本府當予以尊重。
 - （二）是該重劃會於95年3月23日向本府申請核備時，本府以其尚未完全依照內政部營建署會議決議事項辦理完竣，而於95年4月3日核復應行補正之事項，而未予核備。嗣重劃會依內政部營建署前揭會議決議事項，辦竣自行施工之整地、道路、側溝及污水工程，完成驗收接管；路燈工程、電力工程、天然氣工程及自來水工程等亦完成繳費在案；地上物拆遷補償費及差額地價與現金補償亦已完成清償後，於95年6月13日再度向本府申請核備。
 - （三）案經 貴處審核有關證明文件，尚符合內政部營建署前開會議紀錄之決議事項；經查該會議記錄，以本案是否出售抵費地及辦理移轉登記，仍應「向重劃主管機關申請同意」，是本府於不妨礙都市更新事業之情形下，仍得依職權審酌是否核

備。於審酌時，應斟酌行政目的能否達成，並兼顧公益與私益之維護。

五、再查95年 6月22日新修正之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第41條規定：「自辦市地重劃區內土地，其應繳納差額地價逾期未繳清者，得由重劃會訴請法院裁判，並得依保全程序聲請司法機關限制其土地移轉登記。」及第42條第 1項本文規定：「自辦市地重劃區內抵費地之出售，應於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意後為之。」

- (一) 查中央法規標準法第18條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」此為實體從舊程序從新，與從新從輕原則不同，不宜援用。
- (二) 本件上開法令修正，對於當事人似較為不利，依上開中央法規標準法第18條規定從新從優原則，應得適用申請時之修正前之法令。
- (三) 再查本案抵費地併同自辦重劃區內其他私有土地，向本府申辦都市更新事業，其涉及都市更新容積獎勵等疑義，業由本府函請內政部釋示。又本件既係市地重劃在先，都市更新在後，則市地重劃似應優先完成，而毋庸考量將來對於都市更新業務有何影響。蓋市地重劃業務依法完成後，倘因已無更新獎勵之標的，而不符都市更新獎勵之規定，亦係依法行政之當然結果，自無須特別另為不同考量。

備註：本函釋說明五所引「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第41條規定，已文字修正。