

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國105年6月1日印發

院總第285號 委員提案第19250號

案由：本院委員周春米等17人，鑑於市地重劃所涉及土地開發效益驚人，但自辦市地重劃常有為少數利益團體把持的質疑，現行強迫少數土地所有權人參加市地重劃之規定也有檢討空間。爰提出「平均地權條例第五十六條、第五十八條及第五十九條條文修正草案」，以期達到兼顧公益與私益目標。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、政府由於財政困難，對於各項公共設施用地取得及公共設施興闢愈形不易。而實施「市地重劃」，則可透過土地所有權人負擔公共設施的方式來進行整體開發建設，不僅節省政府土地徵購及公共設施興建費用之支出，且原地主可按原位次分配土地，加以區內土地整體開發及公共設施的建全，重劃後將使土地價值上漲，可謂公私都能受益的制度。而「市地重劃」實施方式包括：(1)由主管機關主動辦理；(2)土地所有權人申請主管機關優先辦理；(3)土地所有權人自行組織重劃會辦理。前兩者統稱「公辦市地重劃」，後者則被稱為「自辦市地重劃」。
- 二、依現行規定，「自辦市地重劃」係由政府獎勵土地所有權人以自治方式自行組織重劃會及辦理區內土地之重劃事宜，除需主管機關為核准辦理之行政處分外，嗣後關於土地之交換分合、公共設施之設置及土地之分配等，全由重劃會自治，故「自辦市地重劃」在法律上應屬私法性質。市地重劃所涉及土地開放效益驚人，但「自辦市地重劃」常有為少數利益團體把持的質疑，且現行強迫少數土地所有權人參加市地重劃之規定也有檢討的空間，爰提出「平均地權條例部分條文修正草案」，修正重點如下：
 - (一)目前辦理之市地重劃於重劃地區選定後，重劃計畫書核定前，舉辦座談會，惟為了維護重劃區內利害關係人知悉重劃相關資訊及適時陳述意見之權利與機會，明定重劃計畫書核定前應舉辦公聽會，爰修正第五十六條第二項，並配合增訂第三項有關舉辦公聽會有關公告、會議通知以及會議通知應載明之事項等規定。

立法院第 9 屆第 1 會期第 16 次會議議案關係文書

- (二)現行平均地權條例第五十六條規定，各級主管機關辦理市地重劃時，於重劃計畫書公告期間，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區益總面積半數者，表示反對時，就應予以調處，並參酌反對理由修訂重劃計畫書。基於舉輕以明重原則，民辦市地重劃與的同意比例與公辦市地重劃相同實屬不當，爰修正第五十八條第三項將自辦市地重劃所需之土地面積及人數的同意比例都提高至三分之二。
- (三)關於政府公告禁止或限制事項，應以書面通知土地、建物所有權人或使用人，爰修正第五十九條第二項。

提案人：周春米

連署人：黃國書 顧立雄 劉世芳 劉建國 陳曼麗
羅致政 賴瑞隆 徐國勇 李昆澤 吳思瑤
蔡適應 洪宗熠 呂孫綾 鄭運鵬 陳其邁
李俊偲

平均地權條例第五十六條、第五十八條及第五十九條條文修正草案對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|--|---|---|
| <p>第五十六條 各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：</p> <p>一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。</p> <p>二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。</p> <p>三、都市土地開發新社區者。</p> <p>四、經中央主管機關指定限期辦理者。</p> <p>依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應於擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定前舉辦公聽會，聽取重劃區內土地所有權人意見，並於核定公告滿三十日後實施之。</p> <p><u>前項舉辦公聽會之日期及地點應登報及其他適當方法公告周知，並通知重劃區內土地所有權人，會議通知並應載明下列事項：</u></p> <p><u>一、重劃區範圍及總面積（附範圍圖）。</u></p> <p><u>二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。</u></p> <p><u>三、土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。</u></p> <p><u>四、舉辦重劃工程項目。</u></p> <p><u>五、預計重劃平均負擔比率。</u></p> <p><u>六、重劃經費負擔概算及負擔方式。</u></p> | <p>第五十六條 各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：</p> <p>一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。</p> <p>二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。</p> <p>三、都市土地開發新社區者。</p> <p>四、經中央主管機關指定限期辦理者。</p> <p>依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。</p> <p>在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。</p> <p>市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、目前辦理之市地重劃於重劃地區選定後，重劃計畫書核定前，舉辦座談會，惟為了維護重劃區內利害關係人知悉重劃相關資訊及適時陳述意見之權利與機會，明定重劃計畫書核定前應舉辦公聽會，爰修正第二項，並配合增訂第三項有關舉辦公聽會有關公告、會議通知以及會議通知應載明之事項等規定。</p> <p>二、原第三項、第四項，配合移列第四項、第五項。</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>在第二項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。</p> <p>市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。</p> | | |
| <p>第五十八條 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。其獎勵事項如下：</p> <p>一、給予低利之重劃貸款。</p> <p>二、免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。</p> <p>三、優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。</p> <p>四、免徵或減徵地價稅與田賦。</p> <p>五、其他有助於市地重劃之推行事項。</p> <p>前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施、<u>管理、解散及其他應遵循等事項之辦法</u>，由中央主管機關定之。</p> <p>重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人<u>三分之二</u>以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積<u>三分之二</u>以上</p> | <p>第五十八條 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。其獎勵事項如左：</p> <p>一、給予低利之重劃貸款。</p> <p>二、免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。</p> <p>三、優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。</p> <p>四、免徵或減徵地價稅與田賦。</p> <p>五、其他有助於市地重劃之推行事項。</p> <p>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。</p> <p>重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積<u>半數</u>以上者之同意，並經主管機關核准後實施</p> | <p>一、為促進土地利用，政府得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理市地重劃，卻因無明文規定，致使主管機關無法對重劃會進行管理。爰修正第二項，授權政府針對重劃會訂定管理、解放及其他應遵循等事項之辦理。</p> <p>二、現行平均地權條例第五十六條規定，各級主管機關辦理市地重劃時，於重劃計畫書公告期間，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區益總面積半數者，表示反對時，就應予以調處，並參酌反對理由修訂重劃計畫書。基於舉輕以明重原則，民辦市地重劃與的同意比例與公辦市地重劃相同實屬不當，爰修正第三項將土地面積及人數的同意比例都提高至三分之二。</p> <p>三、為求慎重，民間自行辦理</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>者之同意，並經主管機關核准後實施之。</p> <p><u>重劃會辦理市地重劃經管機關核准前，應舉行公聽會聽取重劃區內土地所有權人意見；公聽會之公告與通知之方式及通知應載明事項準用第五十六條第三項規定。</u></p> <p>一、<u>公有土地面積超過重劃區土地總面積三分之一以上者，應由各級主管機關辦理。</u></p> | <p>之。</p> | <p>之市地重劃，應比照公辦市地重劃辦理公聽會，其公聽會舉行的方式準用第五十六條第三項規定，爰增訂第四項。</p> <p>四、為避免民辦市地重劃時，以少數私有土地吃掉多數公有土地，爰增訂第五項，規劃公有土地面積超過重劃區土地三分之一以上時，應由各級主管機關辦理之。</p> |
| <p>第五十九條 <u>重劃計畫書經公告期滿後，直轄市或縣（市）政府得分別或同時公告禁止或限制下列事項：</u></p> <p>一、土地移轉、分割或設定負擔。</p> <p>二、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。</p> <p>前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。</p> <p>第一項公告禁止或限制事項，應以書面通知土地、建物所有權人或使用人，但無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。</p> <p><u>違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。</u></p> | <p>第五十九條 <u>重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：</u></p> <p>一、土地移轉、分割或設定負擔。</p> <p>二、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。</p> <p>前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。</p> <p>第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。</p> | <p>一、實務上重劃計畫書經公告期間之後，才進行公告禁止或限制事件；另重劃地區依實際需要辦理公告禁止或限制事項，無須再報請上級主管機關書面審核，爰修正第一項文字。</p> <p>二、關於政府公告禁止或限制事項，應以書面通知土地、建物所有權人或使用人，爰修正第二項文字。</p> <p>三、參酌都新更新條例第三十三條第三項規定，新增第三項明訂反規定之處理方式。</p> |

