

# 司法院秘書長 函

地址：10048台北市中正區重慶南路1段  
124號

承辦人：游素真

電話：(02)23618-577轉477

受文者：內政部

發文日期：中華民國102年2月4日

發文字號：秘台大二字第1020003703號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：本院大法官為審理胡天賜先生聲請釋憲案，請就說明二所列事項，提供意見及相關資料於函到20日內惠復，俾供審理之參考，請 查照。

說明：

- 一、依據司法院大法官審理案件法第13條第1項規定辦理。
- 二、旨揭聲請人認平均地權條例第58條第3項、獎勵土地所有人辦理市地重劃辦法第8條及第20條規定有違憲疑義，聲請解釋，有下列事項亟待釐清：
  - (一)自辦市地重劃之目的及其法定要件為何？
  - (二)籌備會劃定重劃範圍之依據、法律程序及其標準為何？
  - (三)主管機關核定市地重劃範圍時，其組織、程序、審查標準為何？各有何法律依據？
  - (四)主管機關就重劃範圍所為之核定，其法律性質及其法律效果為何？
  - (五)重劃範圍內之土地所有人，若不服主管機關就重劃範圍所為之核定，其救濟程序為何？
  - (六)主管機關就實施市地重劃所為之核准，其組織、程序、審查標準及其法律性質為何？對於不同意之意見分析表作何審理處置，有無救濟途徑？



三、如 貴部尚有其他補充意見或資料，亦請不吝提供。

四、檢附前開釋憲聲請書及其相關附件影本供參。

正本：內政部

副本：

郵 寄：內政部

裝

本案依分層負責規定授權秘書長決行

訂

線

正本

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

機關地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：陳銘德

電 話：04-22502249

傳 真：04-22502376

電子信箱：kentmary@land.moi.gov.tw

10048台北市中正區重慶南路1段124號

受文者：司法院秘書長

發文日期：中華民國102年03月25日

發文字號：內授中辦地字第1026650560號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢陳大院大法官為審理胡天賜先生聲請釋憲案說明資料乙份，復請查照。

說明：復貴院秘書長102年2月4日秘台大二字第1020003703號函

正本：司法院秘書長

副本：本部法規委員會、地政司（中）（土地重劃科）

部長李鴻源

大院大法官為審理胡天賜先生聲請釋憲案，請本部就所列事項，提供意見及相關資料乙案，謹說明如次：

一、市地重劃之意義及目的：

市地重劃係依照都市計畫，將畸零細碎，形狀不整之土地，就原有位次予以交換分合，興辦各項公共設施，並由土地所有權人按其土地受益比例共同負擔公共設施用地及其所需興建費用後，將其餘土地配回原土地所有權人建築使用之一種都市土地整體開發方式，為實施平均地權政策之重要一環，並可兼顧都市計畫劃設使用分區及公共設施用地之公平性，為解決都市建設問題的理想手段之一。實施市地重劃，既可促進都市建設發展，節省政府公共設施用地取得及開發工程等經費，土地所有權人亦可因此而獲得土地價值增漲之實益，可謂公私均蒙其利，惟為顧及政府因人力、財力有限，常因此而難以適時配合實施，故於 66 年間修正平均地權條例第 58 條，增訂獎勵民間自辦市地重劃之規定，俾擴大市地重劃之績效。

二、市地重劃與區段徵收之差異：

- (一) 依土地徵收條例第 4 條規定，實施區段徵收是政府基於都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，為政府公權力之行使，故其開發主體僅為政府機關，而土地所有權人應領之地價補償可以依個人意願選擇全部或部分領取現金補償或領回抵價地，故領回抵價地屬徵收補償之一種方式。
- (二) 至市地重劃依平均地權條例第 56 條、57 條及第 58 條規定，除由政府機關辦理外，亦得由土地所有權人自行組織重劃會辦理，另依同條例第 60 條及第 62 條規

定，土地所有權人按其土地受益比例，計扣共同負擔公共設施用地及重劃總費用後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地，是以市地重劃與區段徵收之本質及程序均不相同。

### 三、市地重劃之種類及法定要件：

- (一) 市地重劃係依據「平均地權條例」及其施行細則暨「市地重劃實施辦法」等相關法令規定辦理，如為自辦市地重劃除依上開法令外，另有「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」(以下簡稱獎勵辦法)作為實際執行之依據，並落實都市計畫規定。依主辦單位之不同，市地重劃可分為公辦市地重劃及自辦市地重劃。
- (二) 平均地權條例第 56 條規定，各級主管機關得選定地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃，或依同條例第 57 條規定，適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管縣市政府核准後優先實施市地重劃，此即所謂公辦市地重劃，另依同條例第 58 條規定，由土地所有權人自行組織重劃會，於私有土地人數、面積半數以上之同意及報經主管機關之核准後自行辦理市地重劃，即為自辦市地重劃。

### 四、自辦市地重劃區申請核定範圍之依據、法律程序及其標準：

依市地重劃實施辦法第 7 條第 1 項規定，重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依明顯地形地物、街廓分配線及計畫道路中心線原則劃定範圍；另依獎勵辦法第 5 條、第 21 條及第 22 條規定，自辦重劃範圍尚須符合不得小於一個街廓、擬辦地區範圍不得包括公有土地已有具體利用或處分計畫、政府重大

建設、涉及都市計畫變更及指定以區段徵收開發地區，暨提供之公設用地面積應達全區土地面積 15%等規定。至如為都市計畫指定整體開發之地區，辦理市地重劃時，依同條第 2 項規定，則以其所指定整體開發地區為重劃地區範圍。

五、主管機關核定市地重劃範圍時，其組織、程序、審查標準及法律依據：

- (一)查獎勵辦法第 8 條規定：「自辦市地重劃應由土地所有權人過半數或七人以上發起成立籌備會，並由發起人檢附範圍圖及發起人所有區內土地所有權狀影本，向直轄市或縣(市)主管機關申請核定；其申請書應載明下列事項：一、擬辦重劃範圍及土地所有權人總數。二、發起人姓名、住址，並檢附國民身分證影本。如發起人為法人時，應檢具法人登記證明文件及其代表人資格證明文件。三、發起人所有區內土地標示。四、籌備會代表人姓名及聯絡地址。自辦市地重劃區土地所有權人總數為一人者，不得辦理。但祭祀公業所有土地，得以派下員過半數或七人以上申請發起。」已有都市計畫地區內之土地所有權人，擬依平均地權條例第 58 條規定，申請自辦市地重劃，應先依據上開規定，由擬辦重劃範圍內之土地所有權人，向主管機關申請核准發起成立籌備會後，依獎勵辦法第 9 條規定執行籌備會各項任務。
- (二)查獎勵辦法第 20 條規定，籌備會成立後，應備具申請書並檢附下列圖冊向直轄市或縣(市)主管機關申請核定擬辦重劃範圍：一、重劃區範圍及位置圖。二、重劃區都市計畫地籍套繪圖。三、重劃區土地清冊並載明土地所有權人。四、公共設施用地負擔項目及其概略面積。直轄市或縣(市)主管機關接獲前項申請，應即依獎勵辦法第 5 條、第 21 條及第 22 條及市地重劃實施辦法

第 7 條規定進行審核，並於 30 日內核復。

六、主管機關就重劃範圍所為之核定，其法律性質及其法律效果：

- (一) 依獎勵辦法第 9 條規定，籌備會擬籌辦市地重劃之順序分為申請核定擬辦重劃範圍、舉辦座談會說明重劃意旨、徵求土地所有權人同意及重劃計畫書之擬定、申請核定及公告通知。另查獎勵辦法第 25 條規定，重劃範圍經核定後，籌備會應舉辦座談會，並徵求擬辦重劃地區內土地所有權人同意。故擬辦重劃範圍經主管機關核定後，籌備會方可確認區內土地所有權人人數、面積及概估重劃負擔，俾憑辦理座談會並徵求同意，土地所有權人倘若不同意納入範圍參與重劃或有其他意見時，得於座談會及徵求同意時表達，或依獎勵辦法第 11 條、第 13 條規定，於召開第 1 次會員大會審議及追認重劃計畫書時表示反對之意見。
- (二) 查獎勵辦法第 11 條第 5 項規定，籌備會自報准核定之日起 1 年內未依獎勵辦法第 26 條規定，申請核准實施市地重劃者，直轄市或縣(市)主管機關得解散之。是主管機關核准重劃範圍後，仍屬籌辦重劃階段，籌備會應迅即徵求區內土地所有權人之意願，申請核准實施市地重劃，倘遲未能徵得人數、面積半數之同意，得將籌備會解散。

七、重劃範圍內之土地所有權人，若不服主管機關就重劃範圍所為之核定，其救濟程序：

- (一) 重劃區範圍內之土地所有權人，對於主管機關核定範圍之行政處分，認有違法或不當，認損害其權利或利益時，自得依訴願法及行政訴訟法等規定，提起行政救濟。

(二) 土地所有權人不服主管機關就重劃範圍所為之核定，亦得於座談會及徵求同意時表達，如有私有土地人數、面積半數以上表示反對，即無法報准實施市地重劃，或依獎勵辦法第 11 條、第 13 條規定，於召開第 1 次會員大會審議及追認重劃計畫書時，如有全體會員及其面積二分之一以上表示反對者，亦無法遂行市地重劃業務。

八、主管機關就實施市地重劃所為之核准，其組織、程序、審查標準及其法律性質為何？對於不同意之意見分析表作何處理，有無救濟途徑：

(一) 查平均地權條例第 58 條第 3 項規定：「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半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。」又獎勵辦法第 26 條規定籌備會應檢附申請書、重劃計畫書、重劃區土地清冊及土地所有權人同意書等文件向直轄市或縣(市)主管機關申請核准實施市地重劃，同辦法第 27 條第 1 項並規定直轄市或縣(市)主管機關受理申請時，應即進行審查，符合規定者，應予核准；不合規定者，應敘明不予核准之理由將原件退回。直轄市或縣(市)主管機關於籌備會申請核准實施市地重劃時，即應審查其土地所有權人同意情形是否合乎平均地權條例第 58 條第 3 項之規定，並就籌備會所送土地所有權人同意書、土地所有權人意見分析表及其他有關資料，予以查核其確已將重劃計畫內容以書面徵求範圍內各土地所有權人意見，使其瞭解重劃訊息；暨審查計畫書內容是否符合相關規定。如申請之相關文件符合自辦市地重劃之要件，而予核准實施市地重劃後，籌備會自應依同辦法第 27 條第 2 項及第 11 條規定，將主管機關核定之重

劃計畫書公告 30 日，並於重劃計畫書核定後 2 個月內通知土地所有權人召開第一次會員大會，處理相關自辦市地重劃事宜。

- (二)查獎勵辦法第 26 條規定有關「土地所有權人意見分析表」，係提供主管機關瞭解重劃區內各土地所有權人之意見及籌備會處理經過情形，供作准駁之依據之一。
- (三)自辦市地重劃區內土地所有權人，對重劃計畫書內容有反對意見者，準用市地重劃實施辦法第 16 條規定，於公告期間內以書面向籌備會提出，籌備會接獲書面反對意見時，應將處理情形函復異議人。另市地重劃係依照都市計畫規劃內容辦理，其區內應共同負擔之公共設施用地，由土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，無法任意變更，至自辦市地重劃之工程及重劃費用，則由主管機關依獎勵辦法第 32 條、第 33 條規定審查，故自辦市地重劃區土地所有權人之重劃負擔均依法有據，不因同意或未同意重劃而影響權益。
- (四)另依獎勵辦法第 13 條規定，追認或修正重劃計畫書，為會員大會之權責之一，會員大會對於各事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。是以對重劃計畫書內容有反對意見者，亦得於召開會員大會時提起審議。

#### 九、其他意見：

- (一)查平均地權條例第 58 條原規定：「為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，中央主管機關得訂定辦法，獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之．．．」，並未限制多少比例之私有土地所有權人人數、面積同意，始可辦理，早期曾要求全體同意始可辦理，惟因門檻過高，不易執行；又為促進土地利用並加速公共建設，乃於 75 年間該條例修正發布時，於同條第 2 項

增訂有關重劃會辦理市地重劃時私有土地同意人數、面積比例應達到重劃區私有土地總面積及人數半數以上之規定，以為民間自辦市地重劃之依據。其同意人數、面積比例與同條例第 56 條、第 57 條、第 60 條，有關同意重劃及其負擔之規定，暨土地法第 34 條之 1 有關共有土地之處分、變更及設定他項權利之規定相當並無偏低。惟考量目前實務執行上，時有自辦市地重劃區同意或不同意者，以小面積土地移轉為多人共有，增加人數，操控同意或不同意之人數面積比例，或藉以掌控重劃業務之進行等惡性競爭之情事，本部刻正研修前項規定，擬將現行核准自辦市地重劃同意人數、面積比例由超過二分之一之相對多數，提高為超過三分之二之絕對多數，以增加土地所有權人之共識，並降低同意重劃或反對者採「人數優勢」之方式對抗。

- (二) 市地重劃係落實都市計畫，促進土地利用健全都市建設發展之重要手段，因其「受益者付費」之開發方式，可平衡因都市計畫規劃使用分區（如有住宅區、商業區、公共設施用地等），所產生之「受益不均、犧牲亦不均」之情況，所以市地重劃是都市土地比較公平的土地開發方式，並且不會造成一群特定人因公共建設特別受益，而另一群特定人因公共建設特別犧牲。另區段徵收雖同為都市整體開發之方式，惟係由政府以公權力強制執行，為徵收權之行使，其領回之土地屬抵付補償之性質，與市地重劃之性質全然不同。又市地重劃後土地所有權人配回之土地，皆形狀方整，立即可供建築使用，亦因各項公共設施之建置完備，可獲得土地價值增漲之實益，符合憲法第 15 條保障人民之財產權及同法第 23 條比例原則之要求。市地重劃因涉及人民財產權益，於平均地權條例、市地重

劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法均有詳細規定，作為辦理是項業務之依循，本部亦依據歷來辦理市地重劃之經驗，配合社會變遷，不斷地研修市地重劃相關法規，以有效防止弊端產生，今後亦將加強市地重劃之宣導，以解除土地所有權人之疑慮，繼續推動辦理市地重劃，促進都市健全發展。

- (三) 另本案聲請人認為自辦市地重劃屬行政程序法之公權力委託乙節，查法務部 90 年 7 月 11 日(90)法律字第 024438 號函釋：「所謂『權限委託』係指涉及公權力行使之權限移轉，如不涉及公權力行使之權限移轉，則不屬之」；93 年 1 月 7 日法律字第 0920053926 號函釋規定：「按行政程序法第 16 第 1 項規定『行政機關得依法規將其權限之一部分，委託民間團體或個人辦理。』其所謂『權限委託』係指涉及公權力行使之權限移轉，適用範圍僅限於行政機關之行政權限之公權力行使」，暨 96 年 12 月 14 日法令字第 0960700882 號令釋規定：「行政程序法第 15 條及第 16 條規定之權限委任、委託，係指涉及對外行使公權力之權限移轉，其得為委任、委託之法規依據包括憲法、法律、法規命令、自治條例、依法律或自治條例授權訂定之自治規則、依法律或法規命令授權訂定之委辦規則，並應就委任、委託事項具體明確規定，不宜以概括規定為之，亦不得為權限之全部委任或委託。」自辦市地重劃係依據平均地權條例第 58 條及本部訂頒「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」之規定，由土地所有權人自行組織重劃會辦理，土地所有權人間之權利義務發生爭議，係循司法途徑救濟，屬私權爭議事項之範疇，不涉及公權力行使之權限移轉。故自辦市地重劃依據上開法務部函釋規定及自辦市地重劃之性質、行為事實判斷，應非屬行政程序法第 16 條第 1

項規定之行政權限委託事項。

十、檢附本部編印「市地重劃作業手冊」、「區段徵收作業手冊」各乙冊供參。

抄 本

檔 號：

保存年限：

## 司法院秘書長 函

地址：10048台北市中正區重慶南路1段  
124號

承辦人：游素真

電話：(02)23618-577轉477

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國102年3月4日

發文字號：秘台大二字第1020005757號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

裝 主旨：本院大法官為審理胡天賜先生聲請釋憲案，請就說明二所列  
事項，提供相關資料儘速惠復，俾供審理之參考，請 查照。

說明：

- 一、依據司法院大法官審理案件法第13條第1項規定辦理。
- 二、請檢送「臺中市鑫新平自辦市地重劃區」（現更名為「臺中市中科經貿自辦市地重劃區」），自申請成立籌備會至核准重劃計畫書相關之申請書、文件及 貴市所為准否之函復資料供參。

訂

正本：臺中市政府

副本：

線

電子交換：臺中市政府

本案依分層負責規定授權秘書長決行

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號6樓

承辦人：余俊環

電話：04-22170670

傳真：04-22203085

電子信箱：h5136@taichung.gov.tw

10048

臺北市中正區重慶南路1段124號

受文者：司法院

發文日期：中華民國102年3月11日

發文字號：府授地劃一字第1020038932號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：見主旨

主旨：檢送本市中科經貿自辦市地重劃區自申請成立籌備會至核准重劃計畫書之相關資料影本一份供參，請查照。

說明：依據大院102年3月4日秘台大二字第1020005757號函辦理。

正本：司法院

副本：臺中市政府地政局

張胡志強

本案依分層負責規定授權主管局長決行

適用電子交換：第一類（不加密）

檔 號：95/181-1

保存年限：10年

## 臺中市政府 函（稿）

地址：40301臺中市西區民權路99號  
承辦人：余俊璟  
電話：04-22170559  
傳真：04-22203085  
電子信箱：h5136@tccg.gov.tw

受文者：李 先生 等  
95.11.13

發文日期：中華民國95年11月10日  
發文字號：府地劃字第0950234341號  
速別：速件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

裝

主旨：臺端等擬於本市北屯區陳平段2398地號等土地（都市計畫整體開發地區單元八）自辦市地重劃成立新鑫平自辦市地重劃區籌備會一案，同意辦理，請查照。

說明：復臺端95年11月7日申請書。

訂

正本：李 先生  
副本：廣明自辦市地重劃區籌備會代表人：徐 新平自辦市地重劃區籌備會代表人  
：宋 臺中市政府都市發展局、臺中市中興地政事務所、臺中市中正地政事務所、臺中市政府地政局

本案依分層負責規定授權主管局(室)長主任決行

第二層決行  
承辦單位

決行

線

# 地政局

## 申請書

受文者：台中市政府

主旨：為促進台中市西屯區廣昌段、廣順段、廣明段、下石碑段，北屯區陳平段、同榮段、仁德段等部分地區開發單元八土地合理有效使用，加速其都市繁榮發展，促進地方建設，業由區內土地所有權人 李 君等七人，發起成立台中市 鑫新平 自辦市地重劃區籌備會，敬請准予備查。

說明：

一、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第七條規定辦理。

二、檢附有關圖冊如下：

- (一) 擬辦重劃地區範圍圖參份。
- (二) 發起人身份證影本各壹份。
- (三) 發起人所有區內土地標示。
- (四) 發起人所有區內土地登記謄本計壹份。
- (五) 本自辦市地重劃區土地所有權人計 1700 人。
- (六) 本自辦重劃區籌備會代表人：李

籌備會聯絡處：台中市

籌備會聯絡電話：

發起人：李

住址：

中華民國九十五年十一月七日

## 臺中市政府 函

機關地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：余俊璟

電話：04-22170559

傳真：04-22203085

電子信箱：h5136@tccg.gov.tw

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國95年11月15日

發文字號：府地劃字第0950240068號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：為本府95年11月13日府地劃字第0950234341號函主旨內容  
“新鑫平自辦市地重劃區籌備會”誤繕，請釐正為“鑫新  
平自辦市地重劃區籌備會”，請查照。

說明：依據鑫新平自辦市地重劃區籌備會代表人電話通知辦理。

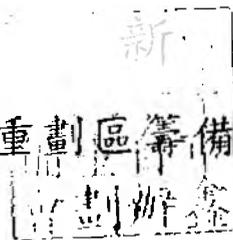
正本：李 先生

副本：廣明自辦市地重劃區籌備會代表人：徐 先生、新平自辦市地重劃區籌備會代表  
人：宋 先生、臺中市政府都市發展局、臺中市中正地政事務所、臺中市興地  
政事務所、臺中市政府地政局

2006/11/15  
10:15:02

# 台中市鑫新平自辦市地重劃區 重劃計畫書

台中市鑫新平自辦市地重劃區籌備會



# 台中市鑫新平自辦市地重劃區重劃計畫書

## 一、重劃地區及範圍

### 一、重劃地區及範圍

(一) 本自辦市地重劃區土地座落於台中市北屯區及西屯區內，範圍包括下石碑段、仁德段、同榮段、陳平段、廣昌段、廣明段、廣順段等 7 個段別內之部份土地，其範圍係以本都市計畫規定應辦理市地重劃之範圍為重劃範圍，其四至範圍如下：

東至：中清路道路境界線西側及市 114 西側為界。

西至：原水湳機場為界。

南至：中平路道路中心線為界。

北至：80 米環中路北側道路境界線為界。

(二) 重劃區總面積約 90.175878 公頃。

二、本重劃區原經台中市政府核定為「台中市鑫新平自辦市地重劃區」，現更名為「台中市中科經貿自辦市地重劃區」。

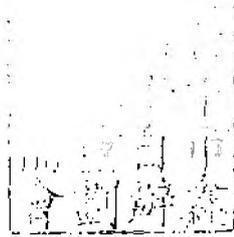
## 二、法令依據

- 一、平均地權條例第 58 條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定辦理。
- 二、本重劃區範圍業經台中市政府 97 年 01 月 22 日府地劃字第 0970016303 號函核定。
- 三、本重劃區都市計畫主要計畫為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案變更內容綜理表第 8 案，業經台中市政府 93 年 6 月 15 日府工都字第 0930091958 號函公告。
- 四、本重劃區都市計畫細部計畫屬「擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫案」，業經台中市政府 97 年 9 月 8 日府都計字第 0970205246 號公告發布實施。

## 三、辦理重劃原因及預期效果：

### 一、辦理重劃原因：

本重劃區係都市計畫規定以市地重劃方式開發並取得公共設施用地之地區；為促進本地區早日開發，提高土地利用價值，遂由重劃區內土地所有權人發起自辦市地重劃，期能縮短本地區開發年期。未來本區完成重劃後將可促進土地開發利用價值，達到建設公共設施、地籍整理、美化市容、增加稅收之目的。



## 二、預期效益

1. 本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 52.002620 公頃。
2. 無償提供區內都市計畫所劃設之公園、綠地、廣場兼停車場、排水道及道路等公共設施用地，面積合計約 38.173258 公頃。節省政府用地徵購經費約 57 億 1,835 萬 4,048 元及工程建設總經費約 34 億 1,009 萬元，計節省約 91 億 2,844 萬 4,048 元。
3. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可供建築使用。
4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

## 三、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數，申請情形：

### 一、公私有土地面積及人數

項 目	土地所有權人數	面積 (公頃)	備 註
公 有	4	28.330182	
私 有	1788	61.845696	符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定
	19	0.067907 *	未符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定
合 計	1792	90.175878	

備註：

1. 表列公私有面積係依土地登記簿所載摘錄統計，實際參加重劃面積應以實際分割測量面積為準。
2. 本重劃區籌備會經台中市政府 95 年 11 月 13 日府地劃字第 0950234341 號函同意辦理，於前揭日期核准後取得者，除繼承取得者外，其持有土地面積未達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意的人數、面積比例。

二、私有土地所有權人同意辦理重劃情形

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積(公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
788	992	55.48%	796	44.52%	61.777789	36.116254	58.46%	25.661535	41.54%
公有土地面積：28.330182 公頃					依法可抵充公有土地面積約 8.894000 公頃				

註：區內土地所有權人於本重劃區籌備會經台中市政府 95 年 11 月 13 日府地劃字第 0950234341 號函核准成立後取得者，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定不計入同意及不同意人數、面積比例。至本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積之二分之一為 70 平方公尺，經統計不計入同意及不同意人數計 19 人，面積計 0.0679077 公頃。

、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積約 8.894000 公頃，依平均地權條例第 60 條暨其施行細則第 82 條規定抵充區內共同負擔之公共設施用地。

、預估公共設施用地負擔：

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

項 目	面 積 (公頃)	備 註
公園用地	7.592994	本表公共設施用地實際面積，以依法釘樁、分割、登記之面積為準。
綠地用地	0.063384	
廣場兼停車場用地	1.105464	
排水道用地	0.675335	
道路用地	28.736081	
合 計	38.173258	

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積＝土地所有權人負擔公共設施用地面積  
 38.173258 公頃－8.894000 公頃＝29.279258 公頃

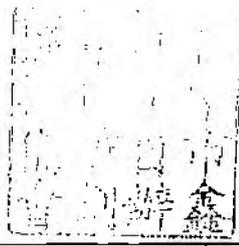
三、公共設施用地平均負擔比例：

$$\text{公共設施用地負擔比率} = \frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}} \times 100\%$$

$$36.02\% = \frac{38.173258 - 8.894000}{90.175878 - 8.894000} \times 100\%$$

、預估費用負擔：

(一) 費用負擔總額概估：



項	目	金額 (元)	備註
工程費	1.整地工程費	198,264,000	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請台中市政府各該公共設施主管機關核定金額為準。
	2.道路工程費(含路燈)	189,252,000	
	3.共同管道工程費	117,156,000	
	4.排水工程費	198,264,000	
	5.污水下水道工程費	162,216,000	
	6.雜項及其他工程(含交通、綠美化公園、廣場兼停車場用地、綠地等公共設施建設費)	216,268,000	
	7.工程管理費(含工程規劃設計費、空污費及監造費)	36,068,000	
	8.管線工程費(包含自來水、電力、電信及天然氣等工程費)	225,300,000	
	小計	1,342,788,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	1,440,160,000	本項費用以理事會查定提交會員大會通過後送請台中市政府備查之金額為準。
	重劃作業費	112,850,000	重劃作業費用明細概估表，如附件一。
	小計	1,553,010,000	
	貸款利息	514,293,726	依五大央行基準利率，以年息4.44%計算，期限4年。
	開發總費用	3,410,091,726	

(二) 預估費用負擔比率

$$\text{費用負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積})} \times 100\%$$

$$13.98\% = \frac{1,342,788,000 + 1,553,010,000 + 514,293,726}{30,000 \text{ 元/m}^2 \times (901,758.78 - 88,940.00)} \times 100\%$$



#### 、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人平均重劃負擔比率=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率

一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：36.02%

二、重劃費用負擔比率：13.98%

三、合計平均重劃負擔比率：50.00%。

#### 、重劃內原有合法建物或既成社區受益程度較低者其重劃土地負擔減輕原則：

重劃區內之原有合法建物或既成社區之土地所有權人，於區內無其他未建築土地及重劃後未達最小分配面積 140 m<sup>2</sup>，且該建物亦不妨礙重劃工程施工或土地分配情形下，其重劃後按原有建物位置、面積分配者，其負擔重劃費用所應繳差額地價之計算為；1.面臨中清路及大鵬路者，按重劃計畫書核定時當年度公告現值計算應繳差額地價之 10%繳納。2. 面臨中清路及大鵬路以外者，按重劃計畫書核定時當年度公告現值計算應繳差額地價之 20%繳納。

#### 、財務計劃：

- 一、資金需求總額約新台幣 3,410,091,726 元。
- 二、貸款計畫：前款所需費用擬由理事會負責籌措支應。
- 三、償還計畫：由土地所有權人以區內未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

#### 壹、預定重劃作業進度：

本重劃區預定工作期間為 4 年，預計從民國 95 年 11 月至民國 99 年 11 月止（詳附件二）。

#### 貳、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖、重劃區範圍圖。（詳附件三）

#### 參、附件：

- 一、重劃作業費用明細概估表。
- 二、重劃區預定工作進度表。
- 三、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖、重劃區範圍圖。

件一、台中市鑫新平自辦市地重劃區重劃作業費用明細概估表

項目	單位	數量	單價	總價	備註
、作業費用					
擬定細部計畫作業費用	公頃	90.10	80,000	7,208,000	
辦理市地重劃作業費用					
請核定重劃範圍	公頃	90.10	75,000	6,757,500	
擬重劃計畫書	公頃	90.10	75,000	6,757,500	
理查估地上物拆遷補償及重劃前後地價	公頃	90.10	240,000	21,624,000	
配設計及計算負擔	公頃	90.10	200,000	18,020,000	
籍整理及地價換算	公頃	90.10	150,000	13,515,000	
接清償及費用證明核發	公頃	90.10	100,000	9,010,000	
務結算及製作重劃報告書	公頃	90.10	100,000	9,010,000	
小計				91,902,000	
、測量費用					
邊界及公共設施用地分割	筆	1,240.00	400	496,000	土地分割規費每筆800元，減半收取
範圍鑑界	筆	1,240.00	2,000	2,480,000	土地鑑界規費每筆4000元，減半收取
重劃後確定測量	區	1.00	900,000	900,000	
重劃後各宗地測量	筆	1,240.00	2,000	2,480,000	土地測量規費每筆4000元，減半收取
各宗地界樁埋設	筆	1,240.00	1,600	1,984,000	土地界樁費每筆600元，埋設工資1000元
中心樁、界樁測釘及復樁	支	1,800.00	3,000	5,400,000	
各街廓及現況委外測量	公頃	90.10	80,000	7,208,000	
小計				20,948,000	
總計				112,850,000	



件二、台中市鑫新平自辦市地重劃區預定工作進度表

工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
、發起成立籌備會	自 95 年 11 月至 95 年 11 月
、範圍申請核定	自 96 年 12 月至 97 年 1 月
、徵求同意	自 95 年 11 月至 97 年 10 月
、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 97 年 09 月至 97 年 11 月
、公告重劃計畫書	自 97 年 12 月至 98 年 1 月
、研擬重劃會章程草案	自 98 年 1 月至 98 年 1 月
、成立重劃會	自 98 年 01 月至 98 年 01 月
、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 97 年 11 月至 98 年 02 月
、現況調查及測量	自 97 年 12 月至 98 年 05 月
、工程規劃設計	自 98 年 02 月至 99 年 01 月
一、查估重劃前後地價	自 98 年 03 月至 98 年 06 月
二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 98 年 03 月至 99 年 01 月
三、土地分配設計及計算負擔	自 98 年 12 月至 99 年 02 月
四、分配結果公告及異議處理	自 99 年 03 月至 99 年 05 月
五、申請地籍整理及土地登記	自 99 年 06 月至 99 年 07 月
六、土地交接及清償	自 99 年 08 月至 99 年 09 月
七、申請核發重劃費用負擔證明書	自 99 年 08 月至 99 年 10 月
八、財物結算	自 99 年 10 月至 99 年 11 月
九、重劃會解散	自 99 年 11 月至 99 年 11 月

註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃實際狀況自行調整研訂。

## 台中市鑫新平自辦市地重劃區籌備會 函

機關地址：台中市西區大業北路 27 號 1 樓

電話：(04) 23282876 傳真：(04) 23283201

受文者：台中市政府

發文日期：中華民國 97 年 12 月 8 日

發文字號：鑫新平字第 042 號

附件：如說明

主旨：本區更正後重劃計畫書，敬請惠予核定。

說明：

- 一、依據本會 97 年 11 月 6 日鑫新平字第 040 號函續辦。
- 二、查本區重劃同意書既經貴府 96 年 3 月 27 日府地劃字第 0960065448 號函核定在案，惟上開日期後，因有區內部份原同意重劃或不同意重劃者之土地辦理產權移轉登記，此新增之土地所有權人，如附印鑑證明書或依法公（認）證者，均已列入本案更正後重劃計畫書內之同意人數及面積中，至無法取得相關證明者，視為不同意。故本案更正後重劃計畫書，其同意重劃人數佔全區私有土地所有權人為 57.21%、同意面積佔全區私有土地總面積 56.53%。符合平均地權條例第 58 條規定，敬請惠予核定。
- 三、檢附更正後重劃計畫書三份、新增土地所有權人同意書正本及異動清冊。

正本：台中市政府

副本：台中市鑫新平自辦市地重劃區籌備會

# 台中市科經貿自辦市地重劃區 重劃計畫書

台中市鑫新平自辦  
區籌備會  
籌備會



25-

# 台中市中科經貿自辦市地重劃區重劃計畫書



## 壹、重劃地區及範圍：

### 一、重劃地區及範圍

(一) 本自辦市地重劃區土地座落於台中市北屯區及西屯區內，範圍包括下石碑段、仁德段、同榮段、陳平段、廣昌段、廣明段、廣順段等 7 個段別內之部份土地，其範圍係以本都市計畫規定應辦理市地重劃之範圍為重劃範圍，其四至範圍如下：

東至：中清路道路境界線西側及市 114 西側為界。

西至：原水湳機場為界。

南至：中平路道路中心線為界。

北至：80 米環中路北側道路境界線為界。

(二) 重劃區總面積約 90.102060 公頃。

二、本重劃區由台中市鑫新平自辦市地重劃區籌備會向台中市政府申請原定名為「台中市鑫新平自辦市地重劃區」，現更名為「台中市中科經貿自辦市地重劃區」。

## 貳、法令依據

- 一、平均地權條例第 58 條暨獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定辦理。
- 二、本重劃區範圍業經台中市政府 97 年 01 月 22 日府地劃字第 0970016303 號函核定。
- 三、本重劃區都市計畫主要計畫為「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」案變更內容綜理表第 8 案，業經台中市政府 93 年 6 月 15 日府工都字第 0930091958 號函公告。
- 四、本重劃區都市計畫細部計畫屬「擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元八）細部計畫案」，業經台中市政府 97 年 9 月 8 日府都計字第 0970205246 號公告發布實施。

## 參、辦理重劃原因及預期效果：

### 一、辦理重劃原因：

本重劃區係都市計畫規定以市地重劃方式開發並取得公共設施用地之地區；為促進本地區早日開發，提高土地利用價值，遂由重劃區內土地所有權人發起自辦市地重劃，期能縮短本地區開發年期。未來本區完成重劃後將可促進土地開發利用價值，達到建設公共設施、地籍整理、美化市容、增加稅收之目的。

## 二、預期效益

1. 本重劃區完成後預計可提供建築用地面積約 51.958802 公頃。
2. 無償提供區內都市計畫所劃設之公園、綠地、廣場兼停車場、排水道及道路等公共設施用地，面積合計約 38.143258 公頃。節省政府用地徵購經費約 57 億 1,835 萬 4,048 元及工程建設總經費約 34 億 0,707 萬元，計節省約 91 億 2,542 萬 4,048 元。
3. 釐整並消除畸零不整地籍，使其立即可供建築使用。
4. 加速地方繁榮，促進都市健全發展，提高土地合理有效使用。
5. 響應政府鼓勵民間參與公共事務之政策。

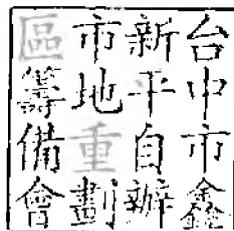
## 肆、重劃區內公私有土地總面積及土地所有權人總數，申請情形：

### 一、公私有土地面積及人數

項 目	土地所有權人數	面積（公頃）	備註
公 有	2	28.330182	台中市(管理機關：台中市政府) 中華民國(管理機關：台中市政府、交通部公路總局、財政部國有財產局、國防部軍備局、國防部總政治作戰局)
私 有	1795	61.697182	符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定
	20	0.074696	未符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定
合 計	1817	90.102060	

備註：

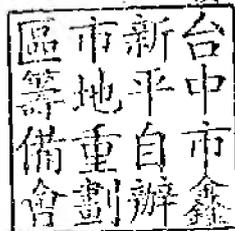
1. 表列公私有面積係依土地登記簿所載摘錄統計，實際參加重劃面積應以實際分割測量面積為準。
2. 本重劃區籌備會經台中市政府 95 年 11 月 13 日府地劃字第 0950234341 號函同意辦理，於前揭日期核准後取得者，除繼承取得者外，其持有土地面積未達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，不計入同意及不同意的人數、面積比例。



二、私有土地所有權人同意辦理重劃情形：

私有土地所有權人人數					私有土地面積				
總數	申請(同意)情形		未申請(同意)情形		總面積 (公頃)	申請(同意)面積(公頃)		未申請(同意)面積(公頃)	
	人數	比率	人數	比率		面積	比率	面積	比率
1795	1027	57.21%	768	42.79%	61.697182	34.874820	56.53%	26.822362	43.47%
公有土地面積：28.330182 公頃					依法可抵充公有土地面積約 8.894000 公頃				

備註：區內土地所有權人於本重劃區籌備會經台中市政府 95 年 11 月 13 日府地劃字第 0950234341 號函核准成立後取得者，除繼承取得者外，其持有土地面積合計未達本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積二分之一者，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定不計入同意及不同意人數、面積比例。至本重劃區都市計畫規定最小建築基地面積之二分之一為 70 平方公尺，經統計不計入同意及不同意人數計 20 人，面積計 0.074696 公頃。



伍、重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記土地面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積約 8.894000 公頃，依平均地權條例第 60 條暨其施行細則第 82 條規定抵充區內共同負擔之公共設施用地。

陸、預估公共設施用地負擔：

一、列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

項目	面積 (公頃)	備註
公園用地	7.592994	本表公共設施用地實際面積，以依法釘樁、分割、登記之面積為準。
綠地用地	0.063384	
廣場兼停車場用地	1.105464	
排水道用地	0.675335	
道路用地	28.706081	
合計	38.143258	

二、土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積＝土地所有權人負擔公共設施用地面積  
 38.143258 公頃－8.894000 公頃＝29.249258 公頃

三、公共設施用地平均負擔比例：

$$\text{公共設施用地負擔比率} = \frac{\text{重劃區共同負擔公共設施用地總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積}} \times 100\%$$

$$36.02\% = \frac{38.143258 - 8.894000}{90.102060 - 8.894000} \times 100\%$$



柒、預估費用負擔：

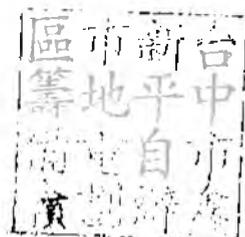
(一) 費用負擔總額概估：

項目		金額 (元)	備註
工程費	1.整地工程費	198,264,000	本項費用以重劃會將本區重劃工程規劃設計書圖及工程預算送請台中市政府各該公共設施主管機關核定金額為準。
	2.道路工程費(含路燈)	189,252,000	
	3.共同管道工程費	117,156,000	
	4.排水工程費	198,264,000	
	5.污水下水道工程費	162,216,000	
	6.雜項及其他工程(含交通、綠美化公園、廣場兼停車場用地、綠地等公共設施建設費)	218,213,000	
	7.工程管理費(含工程規劃設計費、空污費及監造費)	36,068,000	
	8.管線工程費(包含自來水、電力、電信及天然氣等工程費)	225,300,000	
小計		1,344,733,000	
重劃費用	地上物拆遷補償費	1,440,160,000	本項費用以理事會查定提交會員大會通過後送請台中市政府備查之金額為準。
	重劃作業費	108,345,000	重劃作業費用明細概估表，如附件一。
	小計	1,548,505,000	
貸款利息		513,839,069	依五大央行基準利率，以年息 4.44% 計算，期限 4 年。
開發總費用		3,407,077,069	

(二) 預估費用負擔比率

費用負擔比率=  $\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川、及未登記地等抵充面積})} \times 100\%$

$$13.98\% = \frac{1,344,733,000 + 1,548,505,000 + 513,839,069}{30,000 \text{ 元/m}^2 \times (901,020.60 - 88,940.00)} \times 100\%$$



## 捌、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

土地所有權人平均重劃負擔比率=公共設施用地負擔比率+費用負擔比率

- 一、共同負擔之公共設施用地負擔比率：36.02%
- 二、重劃費用負擔比率：13.98%
- 三、合計平均重劃負擔比率：50.00%。

## 玖、重劃內原有合法建物或既成社區受益程度較低者其重劃土地負擔減輕原則：

重劃區內之原有合法建物或既成社區之土地所有權人，於區內無其他未建築土地及重劃後未達最小分配面積 140 m<sup>2</sup>，且該建物亦不妨礙重劃工程施工或土地分配情形下，其重劃後按原有建物位置、面積分配者，其負擔重劃費用所應繳差額地價之計算為；1.面臨中清路及大鵬路者，按重劃計畫書核定時當年度公告現值計算應繳差額地價之 10%繳納。2.面臨中清路及大鵬路以外者，按重劃計畫書核定時當年度公告現值計算應繳差額地價之 20%繳納。

## 拾、財務計劃：

- 一、資金需求總額約新台幣 3,407,077,069 元。
- 二、貸款計畫：前款所需費用擬由理事會負責籌措支應。
- 三、償還計畫：由土地所有權人以區內未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

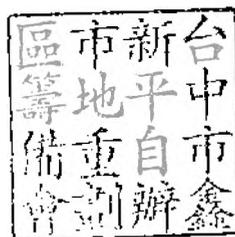
## 拾壹、預定重劃作業進度：

本重劃區預定工作期間為 4 年，預計從民國 95 年 11 月至民國 99 年 11 月止（詳附件二）。

## 拾貳、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖、重劃區範圍圖。（詳附件三）

## 拾參、附件：

- 一、重劃作業費用明細概估表。
- 二、重劃區預定工作進度表。
- 三、重劃區範圍都市計劃地籍套繪圖、重劃區範圍圖。





附件一、台中市中科經貿自辦市地重劃作業費用明細概估表

項目	單位	數量	單價	總價	備註
一、作業費用					
(一)擬定細部計畫作業費用	公頃	90.10	30,000	2,703,000	
(二)辦理市地重劃作業費用					
1.申請核定重劃範圍	公頃	90.10	75,000	6,757,500	
2.研擬重劃計畫書	公頃	90.10	75,000	6,757,500	
3.辦理查估地上物拆遷補償及重劃前後地價	公頃	90.10	240,000	21,624,000	
4.分配設計及計算負擔	公頃	90.10	200,000	18,020,000	
5.地籍整理及地價換算	公頃	90.10	150,000	13,515,000	
6.交接清償及費用證明核發	公頃	90.10	100,000	9,010,000	
7.財務結算及製作重劃報告書	公頃	90.10	100,000	9,010,000	
小計				87,397,000	
二、測量費用					
(一)邊界及公共設施用地分割	筆	1,240.00	400	496,000	土地分割規費每筆800元，減半收取
(二)範圍鑑界	筆	1,240.00	2,000	2,480,000	土地鑑界規費每筆4000元，減半收取
(三)重劃後確定測量	區	1.00	900,000	900,000	
(四)重劃後各宗地測量	筆	1,240.00	2,000	2,480,000	土地測量規費每筆4000元，減半收取
(五)各宗地界樁埋設	筆	1,240.00	1,600	1,984,000	土地界樁費每筆600元，埋設工資1000元
(六)中心樁、界樁測釘及復樁	支	1,800.00	3,000	5,400,000	
(七)各街廓及現況委外測量	公頃	90.10	80,000	7,208,000	
小計				20,948,000	
總計				108,345,000	

附件二、台中市中科經貿自辦市地重劃區預定工作進度表

工作項目	預定工作進度
一、發起成立籌備會	自 95 年 11 月至 95 年 11 月
二、範圍申請核定	自 96 年 12 月至 97 年 1 月
三、徵求同意	自 95 年 11 月至 97 年 10 月
四、研訂自辦市地重劃計畫書報核	自 97 年 09 月至 97 年 11 月
五、公告重劃計畫書	自 97 年 12 月至 98 年 1 月
六、研擬重劃會章程草案	自 98 年 1 月至 98 年 1 月
七、成立重劃會	自 98 年 01 月至 98 年 01 月
八、籌編經費及公告禁止移轉等事項	自 97 年 11 月至 98 年 02 月
九、現況調查及測量	自 97 年 12 月至 98 年 05 月
十、工程規劃設計	自 98 年 02 月至 99 年 01 月
十一、查估重劃前後地價	自 98 年 03 月至 98 年 06 月
十二、查估及發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 98 年 03 月至 99 年 01 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 98 年 12 月至 99 年 02 月
十四、分配結果公告及異議處理	自 99 年 03 月至 99 年 05 月
十五、申請地籍整理及土地登記	自 99 年 06 月至 99 年 07 月
十六、土地交接及清償	自 99 年 08 月至 99 年 09 月
十七、申請核發重劃費用負擔證明書	自 99 年 08 月至 99 年 10 月
十八、財物結算	自 99 年 10 月至 99 年 11 月
十九、重劃會解散	自 99 年 11 月至 99 年 11 月

註：本表工作項目及預定工作進度時間，可視重劃實際狀況自行調整研訂。

# 司法院秘書長 函

地址：10048台北市中正區重慶南路1段  
124號

承辦人：游素真

電話：(02)23618-577轉477

受文者：內政部

發文日期：中華民國102年3月20日

發文字號：秘台大二字第1020007583號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：本院大法官為審理胡天賜先生聲請釋憲案，請就說明二所列事項，提供意見及相關資料於函到20日內惠復，俾供審理之參考，請查照。

說明：

一、依據司法院大法官審理案件法第13條第1項規定辦理。

二、旨揭聲請人認平均地權條例第58條第3項、獎勵土地所有人辦理市地重劃辦法第8條及第20條規定，有違憲疑義聲請解釋，有下列事項尚待釐清：

(一)獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第6條第1款至第4款、第8條、第9條、第11條、第20條有關自辦市地重劃之籌備會，其成立、組織、任務、任務執行之法源依據為何？

(二)主管機關核定籌備會所擬定之重劃範圍，對重劃範圍內人民之權益有何具體影響？如經核定之重劃範圍內容須變更或修正（例如獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條第2項第4款規定），相關程序為何？

(三)獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條規定「自辦市地重劃應由土地所有權人過半數或七人以上發起成立籌備會」之立法目的為何？現行實務操作上面臨的問題及解決方法為何？該項門檻設定有無過低之疑慮？



(四)主管機關就實施市地重劃所為之核准（獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條、第27條規定），對重劃範圍內人民之權益有何具體影響？此階段對於不願參與重劃之土地所有權人有何保障或救濟？

(五)重劃範圍經核定後，同一自辦市地重劃區內之其他土地所有權人可否成立不同籌備會申請擬辦（範圍同一或部分重疊）重劃地區？如同一自辦市地重劃區得成立數個籌備會，主管機關核定重劃計畫書時，如何處理？ 貴部93年4月7日內授中辦地字第0930005154號函是否仍有適用？

(六)都市計畫中建築用地及公共設施之項目、位置及面積，究係於主要計畫階段或細部計畫階段確定？

三、如 貴部尚有其他補充意見或資料，亦請不吝提供。

正本：內政部

副本：

電子交換：內政部

## 內政部 函

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號  
承辦人：陳銘德  
電話：04-22502249  
電子郵件：kentmary@land.moi.gov.tw  
傳真：04-22502376

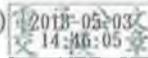
受文者：司法院秘書長

發文日期：中華民國102年05月03日  
發文字號：內授中辦地字第1026650874號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：[http://gdmsweb.moi.gov.tw/COMOI/GD\\_Attach.aspx?Code=464326](http://gdmsweb.moi.gov.tw/COMOI/GD_Attach.aspx?Code=464326)

主旨：關於大院大法官為審理胡天賜先生聲請釋憲案，謹提供本部書面意見資料乙份，復請查照。

說明：復貴秘書長102年3月20日秘台大二字第1020007583號函。

正本：司法院秘書長  
副本：本部法規委員會、營建署、地政司(中)(土地重劃科)



大法官審理胡天賜先生聲請釋憲案，內政部書面意見  
102.04

一、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(以下簡稱獎勵辦法)第6條第1款至第4款、第8條、第9條、第11條、第20條有關自辦市地重劃之籌備會，其成立、組織、任務、任務執行之法源依據為何？

(一) 查平均地權條例第58條第2項規定：「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。」本部爰依據上開規定之授權訂定「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」，作為獎勵土地所有權人辦理市地重劃之依據。

(二) 已實施都市計畫地區之土地所有權人，擬依平均地權條例第58條規定，自行組織重劃會，申請自辦市地重劃，應先依據獎勵辦法第8條規定，由擬辦重劃範圍內一定數量以上之土地所有權人，向主管機關申請核准發起成立籌備會，其目的係為籌組重劃會辦理市地重劃，即依獎勵辦法第9條規定執行各項任務，包括申請核定擬辦重劃範圍、舉辦座談會說明重劃意旨、徵求土地所有權人同意及重劃計畫書之擬定、申請核定及公告通知、擬定重劃會章程草案及召開第一次會員大會等。

二、主管機關核定籌備會所擬定之重劃範圍，對重劃範圍內人民之權益有何具體影響？如經核定之重劃範圍內容須變更或修正，相關程序為何？

(一) 查獎勵辦法第25條規定，重劃範圍經核定後，籌備會應舉辦座談會，並徵求擬辦重劃地區內土地所有權人同意。故擬辦重劃範圍經主管機關核定後，籌備會即得依規定召開座談會，並於徵得區內私有土地所有權人人數及其面積半數以上之同意後，檢附申請書、

重劃計畫書、重劃區土地清冊及土地所有權人同意書等文件向直轄市或縣(市)主管機關申請核准實施市地重劃。倘遲未能徵得人數、面積過半數之同意，直轄市、縣(市)政府得將籌備會解散。是主管機關核准重劃範圍後，僅屬籌辦重劃階段，尚未對該範圍內土地有任何權利義務變更，對人民權益應無影響。

- (二) 自辦市地重劃範圍之變更或修正，如有涉及都市計畫規定內容，應先循都市計畫變更程序辦理，並俟變更後之都市計畫發布實施，方得辦理該範圍調整或修正。此外，重劃計畫書核定前，如重劃範圍有變更或修正之必要，籌備會應再報請主管機關核准調整範圍。倘若計畫書核定、公告並成立重劃會後，擬調整或變更重劃範圍者，則由理事會研提修正重劃計畫書圖草案，經會員大會決議後，併同修正理由報請主管機關核定，並公告及通知土地所有權人。

三、獎勵辦法第 8 條規定「自辦市地重劃應由土地所有權人過半數或七人以上發起成立籌備會」之立法目的為何？現行實務操作上面臨的問題及解決方法為何？該項門檻設定有無過低之疑慮？

- (一) 查獎勵辦法第 8 條規定自辦市地重劃應由土地所有權人過半數或 7 人以上發起成立籌備會，旨在鼓勵由少數地主主動發起向主管機關申請核定後，俾進行各項籌辦重劃先期作業。
- (二) 截至 101 年 12 月底止，全國已完成之自辦市地重劃區計有 566 區，面積 2,514 公頃，個別重劃區面積大小(小於 1 公頃至近百公頃)、人數多寡，均不相同。現行實務上，依上開規定執行尚無問題。
- (三) 茲因成立籌備會，僅屬籌辦重劃階段，若提高核准成立籌備會之門檻，恐影響民間自辦市地重劃之推動

外，亦可能限縮土地所有權人選擇參與維護其個人財產與權益之管道。惟本部未來再研議修正平均地權條例第 58 條時，將再徵詢各界意見，考量是否將發起重籌備會之人數、面積門檻比例提昇至法律位階之可行性。

四、主管機關就實施市地重劃所為之核准，對重劃範圍內人民之權益有何具體影響？此階段對於不願參與重劃之土地所有權人有何保障或救濟？

- (一) 基於都市建設之公共利益，落實執行都市計畫規定內容，暨為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，各級主管機關依平均地權條例第 58 條規定核准實施自辦市地重劃，區內所有土地均應參加重劃，就法制、行政及實務面觀之，係屬具有強制性質之行政處分。
- (二) 市地重劃係依照都市計畫規劃內容辦理，其區內應共同負擔之公共設施用地，由土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，無法任意變更，至自辦市地重劃之工程及重劃費用，則由主管機關依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 32 條、第 33 條規定審查，故自辦市地重劃區土地所有權人之重劃負擔均依法有據，尚不致因同意或未同意重劃而影響權益。另依平均地權條例第 62 條規定，重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地，其重劃前之權利義務關係仍存續。
- (三) 主管機關依據平均地權條例第 58 條及獎勵辦法第 26 條、第 27 條，對於自辦市地重劃所為之准駁，屬行政處分，重劃區內土地所有權人如有不服，自得依法提起行政救濟。另自辦市地重劃區內土地所有權人，對重劃計畫書內容有反對意見者，準用市地重劃實施辦法第 16 條規定，應於公告期間內以書面向籌備會

提出，籌備會接獲書面反對意見時，應將處理情形函復異議人。復依獎勵辦法第 13 條規定，追認或修正重劃計畫書，為會員大會之權責之一，會員大會對於各事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其所有土地面積超過重劃區總面積二分之一以上之同意。是以土地所有權人對重劃計畫書內容有反對意見者，亦得於召開會員大會時提起審議。至土地分配階段，依獎勵辦法第 34 條規定，土地所有權人得於土地分配公告期間內提出異議，理事會應予協調處理，並將處理結果送會員大會追認；協調不成立時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關裁判。

五、重劃範圍經核定後，同一自辦市地重劃區內之其他土地所有權人可否成立不同籌備會申請擬辦(範圍同一或部分重疊)重劃地區？如同一自辦市地重劃區得成立數個籌備會，主管機關核定重劃計畫書時，如何處理？貴部 93 年 4 月 7 日內授中辦地字第 0930005154 號函是否仍有適用？

(一) 查本部 98 年 12 月 24 日內授中辦地字第 0980726182 號函送研商「不同自辦市地重劃區範圍互有重疊應如何審核重劃計畫書」會議紀錄結論略以：「有關個別擬辦重劃範圍互有重疊或不一，嗣後計算同意人數、面積比例，經與會各縣(市)政府表示，目前實務執行尚可克服，至土地所有權人重複出具同意書予多家籌備會乙節，仍請重劃主管機關確認土地所有權人之真意，並限期選擇其中一家籌備會幫其辦理市地重劃，倘其仍表同意多家籌備會或逾期不表示意見者，則暫不予計入同意人數及面積，若因此同意人數及面積未超過半數時，仍請該籌備會繼續徵求同意。」故同一自辦市地重劃區內之其他土地所有權人可成立不同

籌備會，主管機關審核其重劃計畫書時，應依上開函釋規定辦理。至不同籌備會申請擬辦重劃範圍是否應同一或可部分重疊，應依照都市計畫及自辦市地重劃相關規定，就個案實際情況，由主管機關本於權責裁量。倘若都市計畫已明定重劃範圍者，該地區不同籌備會擬辦重劃範圍則應一致。

- (二) 同一自辦市地重劃區有二個以上團體成立籌備會申請主管機關核准，法並無明定禁止或限制，惟依本部 93 年 4 月 7 日內授中辦地字第 0930005154 號函釋規定，主管機關於核准成立籌備會後再核准另一個籌備會時，應同時副知已核准成立之籌備會，並於核定其中一個籌備會之重劃計畫書同時撤銷其他籌備會，該函釋仍有適用。

六、都市計畫中建築用地及公共設施之項目、位置及面積，究係於主要計畫階段或細部計畫階段確定？

- (一) 查都市計畫法第 7 條第 1、2 款規定，依該法第 15 條所定之主要計畫書圖為擬定細部計畫之準則，依該法第 22 條所為之細部計畫作為實施都市計畫之依據。都市計畫主要計畫發布實施後，除依同法第 16 條規定鄉街計畫及特定區計畫得與細部計畫合併擬定者外，應依第 22 條規定擬定細部計畫，並表明土地使用分區管制、道路系統、地區性之公共設施用地等。
- (二) 是以，都市計畫中建築用地及公共設施用地之項目、位置及面積，除依同法第 16 條規定鄉街計畫及特定區計畫得與細部計畫合併擬定者，於主要計畫階段確定外，應於擬定都市計畫細部計畫，劃分不同程度之使用管制、設置地區性公共設施用地後確定。