

## 平均地權條例施行細則第八十二條、第八十四條修正草案總說明

平均地權條例施行細則（以下簡稱本細則）於六十六年四月一日發布施行，自六十八年三月二十二日至一百零三年一月十三日歷經十八次修正施行。為增進重劃區生活機能、主管機關對於抵費地處分方式得靈活運用，爰擬具本細則第八十二條、第八十四條修正草案，其修正要點如下：

- 一、配合市地重劃實施辦法第二十一條第四項規定，有關重劃工程費用增列應徵之空氣污染防治費；另為增進重劃區生活機能及開闢後使重劃區直接受益之考量，增列兒童遊樂場及平面停車場二項工程費用。（修正條文第八十二條）
- 二、配合國民住宅條例業於一百零四年一月七日公布廢止，目前銜接之住宅法係興辦只租不售之社會住宅，供無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並提撥一定比例予特殊情形或身分者，較國民住宅更具公益性，為利社會住宅政策之推動及提高行政效率，爰刪除「國民住宅用地」，並增列「社會住宅用地」；另市地重劃抵費地於開發費用已清償之原則下，除公開標售外，亦得採公開標租或招標設定地上權方式，使主管機關得依個別土地條件、社會經濟情況及基金財務狀況等因素靈活運用，以達最大效用。（修正條文第八十四條）

# 平均地權條例施行細則第八十二條、第八十四條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第八十二條 本條例第六十條之用詞，<u>定義如下</u>：</p> <p>一、原公有道路、溝渠、河川等土地，指重劃計畫書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。</p> <p>二、未登記地，指重劃計畫書核定時，尚未依土地法辦理總登記之土地。</p> <p>三、工程費用，指道路、橋樑、溝渠、地下管道、<u>兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防制費</u>。</p> <p>四、重劃費用，<u>指土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費</u>。</p>	<p>第八十二條 本條例第六十條之用詞涵義如左：</p> <p>一、原公有道路、溝渠、河川等土地，指重劃計畫書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。</p> <p>二、未登記地，指重劃計畫書核定時，尚未依土地法辦理總登記之土地。</p> <p>三、工程費用，指道路、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計費、施工費、整地費、材料費及工程管理費。</p> <p>四、重劃費用包括土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。</p>	<p>一、序文酌作文字修正。</p> <p>二、依空氣污染防制法第十六條及空氣污染防制費收費辦法規定，工程需繳納空氣污染防制費，該項費用係因施工所必需繳納，自應列為工程費用，且市地重劃實施辦法第二十一條第四項已有規定，爰予增列；另為增進重劃區生活機能及開闢後使重劃區直接受益之考量，增列兒童遊樂場及平面停車場二項費用，爰修正第三款。</p> <p>三、為與第一款至第三款體例一致，第四款酌作文字修正。</p>
<p>第八十四條 本條例第六十條第一項所稱以重劃區內未建築土地折價抵付，指以重劃區內未建築土地按評定重劃後地</p>	<p>第八十四條 本條例第六十條第一項所稱以重劃區內未建築土地折價抵付，指以重劃區內未建築土地按評定重劃後地</p>	<p>一、配合國民住宅條例業於一百零四年一月七日公布廢止，目前銜接之住宅法係興辦只租不售之社會住宅，供無自有住</p>

<p>價折價抵付。</p> <p>前項折價抵付之土地（簡稱抵費地），除得按底價讓售為<u>社會住宅用地</u>、<u>公共事業用地</u>或<u>行政院專案核准所需用地</u>外，應訂底價公開標售，並得於開發費用已清償之原則下，<u>辦理公開標租或招標設定地上權</u>。經公開標售而無人得標時，得<u>於</u>不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。</p> <p>前項抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。</p>	<p>價折價抵付。</p> <p>前項折價抵付之土地（簡稱抵費地），除得按底價讓售為<u>國民住宅用地</u>、<u>公共事業用地</u>或<u>行政院專案核准所需用地</u>外，應訂底價公開標售。經公開標售而無人得標時，得在不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。</p> <p>前項抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。</p>	<p>宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並提撥一定比例予特殊情形或身分者，較國民住宅更具公益性，為利社會住宅政策之推動及提高行政效率，爰刪除第二項「國民住宅用地」，並增列「社會住宅用地」。</p> <p>二、抵費地係土地所有權人折價抵付重劃費用之可建築土地，其處分目的係為償還開發費用，故於開發費用已清償之原則下，將公開標租或招標設定地上權與公開標售併列之多元處分方式，使主管機關得依個別土地條件、社會經濟情況及基金財務狀況等因素靈活運用，以達最大效用，爰修正第二項。</p>
--	--	---

# 市地重劃實施辦法第二十一條、第三十四條、第五十四條修正草案總說明

市地重劃實施辦法(以下簡稱本辦法)之原名稱為「都市土地重劃實施辦法」，係內政部於六十八年六月二十二日依職權訂定，於七十七年六月十三日依據平均地權條例第五十六條第四項授權規定，修正為本辦法現行名稱並修正全文，作為辦理市地重劃之依據，歷經十二次修正，最後一次修正施行為一百零二年十二月二十三日。為增進重劃區生活機能、具體明確規範人民權利之內容及範圍、主管機關對於抵費地處分方式得靈活運用，爰擬具本辦法第二十一條、第三十四條、第五十四條修正草案，其修正要點如下：

- 一、因重劃區內道路工程施作時，路燈為必要之附屬設施，無須再行明列，爰予刪除；另為增進重劃區生活機能及開闢後使重劃區直接受益之考量，增列兒童遊樂場及平面停車場二項工程費用。(修正條文第二十一條)
- 二、為維護重劃區內未列為共同負擔公共設施用地之私有土地所有權人權益，如公有土地不足指配，且原土地所有權人自願放棄其調配之權利並主張分配原位置(次)時，應以尊重其之意願為優先考量，不得以抵費地強行指配。(修正條文第三十四條)
- 三、配合國民住宅條例業於一百零四年一月七日公布廢止，目前銜接之住宅法係興辦只租不售之社會住宅，供無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並提撥一定比例予特殊情形或身分者，較國民住宅更具公益性，為利社會住宅政策之推動及提高行政效率，爰刪除「國民住宅用地」，並增列「社會住宅用地」；另市地重劃抵費地於開發費用已清償之原則下，除公開標售外，亦得採公開標租或招標設定地上權方式，使主管機關得依個別土地條件、社會經濟情況及基金財務狀況等因素靈活運用，以達最大效用。(修正條文第五十四條)

## 市地重劃實施辦法第二十一條、第三十四條、第五十四條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十一條 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下：</p> <p>一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、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、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。</p> <p>二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。</p> <p>前項第一款所定重劃區內供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；所稱重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。</p> <p>第一項第一款所列舉十項用地，不包括下列用</p>	<p>第二十一條 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下：</p> <p>一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、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、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。</p> <p>二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。</p> <p>前項第一款所定重劃區內供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；所稱重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。</p> <p>第一項第一款所列舉十項用地，不包括下列用</p>	<p>因於重劃區內道路工程施作時，路燈、標線、標誌、號誌等均為工程項目必要之附屬設施，無須再予明列為工程費用；另為增進重劃區生活機能及開闢後使重劃區直接受益之考量，爰修正第四項，刪除路燈及增列兒童遊樂場與平面停車場二項工程費用。</p>

<p>地：</p> <p>一、重劃前業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種用地。</p> <p>二、重劃前政府已取得者。</p> <p>第一項第二款所稱工程費用，指道路、橋樑、溝渠、地下管道、<u>兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場</u>等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防制費。</p>	<p>地：</p> <p>一、重劃前業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種用地。</p> <p>二、重劃前政府已取得者。</p> <p>第一項第二款所稱工程費用，指道路、<u>路燈</u>、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防制費。</p>	
<p>第三十四條 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配；如有不足，得以抵費地指配<u>或按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。但該範圍內私有土地所有權人主張以原位置(次)分配時，不得以抵費地強行指配。</u></p> <p>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，按主管機關所定底價價購，其底價不得低於各該宗土</p>	<p>第三十四條 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，<u>除</u>依前二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者，應按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。</p> <p>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，按主管機關所定底價價購，其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。但依</p>	<p>一、第一項酌作文字修正。</p> <p>二、第一項前段規定未列為共同負擔之公共設施用地，<u>除</u>以重劃區內之公有土地優先指配外，得以抵費地指配之，旨為維護重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地之私有土地所有權人權益，藉由參與重劃調配於可建築土地，俾能共享重劃之效益。惟類此市地重劃區內非共同負擔之公共設施用地，如公有土地不足指配，且原土地所有權人自願放棄其調</p>

<p>地評定重劃後地價。但依法得民營之公用事業用地，得依第五十四條規定辦理公開標售。</p>	<p>法得民營之公用事業用地，得依第五十四條規定辦理公開標售。</p>	<p>配之權利並主張分配於原位置（次）時，依內政部一百零二年八月二十七日內授中辦地字第一〇二六六五一五一九號令所示立法意旨，應以尊重其意願為優先考量，不得以抵費地強行指配，爰增列第一項但書規定；又本次修正係為使立法意旨更為明確，於修正前已受理之案件並無影響；另土地所有權人應於土地分配結果公告期滿前主張原位置（次）分配。</p>
<p>第五十四條 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為<u>社會住宅用地</u>、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售，並得於開發費用已清償之原則下，辦理公開標租或招標設定地上權。</p> <p>經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。</p> <p>前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在</p>	<p>第五十四條 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為<u>國民住宅用地</u>、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售。經公開標售而無人得標時，得在不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。</p> <p>前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。</p> <p>第一項標租、招標設</p>	<p>一、配合國民住宅條例業於一百零四年一月七日公布廢止，目前銜接之住宅法係興辦只租不售之社會住宅，供無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並提撥一定比例予特殊情形或身分者，較國民住宅更具公益性，為利社會住宅政策之推動及提高行政效率，爰刪除第一項「國民住宅用地」，並增列「社會住宅用地」。</p> <p>二、抵費地係土地所有權人折價抵付重劃費用</p>

<p>此限。</p> <p>第一項標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。</p> <p>第一項所稱公共事業，指政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。</p>	<p>定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。</p> <p>第一項所稱公共事業，以政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。</p>	<p>之可建築土地，其處分目的係為償還開發費用，故於開發費用已清償之原則下，將公開標租或招標設定地上權與公開標售併列之多元處分方式，使主管機關得依個別土地條件、社會經濟情況及基金財務狀況等因素靈活運用，以達最大效用，爰修正第一項。</p> <p>三、第二項、第三項未修正；第四項酌作文字修正。</p>
---	---	--