

雲林縣斗南鎮小東市地重劃 常見問題集錦

壹、一般性問題

問1. 什麼是市地重劃？

答：市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，再按原有位次分配予原土地所有權人。而重劃範圍內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園等公共設施及工程費用，則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。係一種「公私兩蒙其利」且兼具公平性之都市土地開發方式。

問2. 市地重劃的效益？

答：重劃區土地所有權人雖需提供土地負擔，但重劃辦理完成後，區內公共設施完備，土地分配井然有序，不但促進都市健全發展，地價亦隨之上漲。另外重劃辦理期間地價稅免征，完成後地價稅可以減半征收兩年。重劃區土地所有權人提供負擔之土地，主辦機關將發給重劃總費用負擔證明書，於重劃後第一次移轉時，可以抵銷土地漲價總數額後再計徵土地增值稅，並依計算之稅額再減徵百分之四十之土地增值稅。

問3. 市地重劃公告後，其效力為何？是否可開放由地主自辦。

答：一、本區重劃計畫書乃依平均地權條例第 56 條規定，為公辦市地重劃，目前市地重劃計畫書預定於 107 年下半年依法辦理公告，公告滿三十日後即可實施。

二、依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，重劃負擔比率以不超過百分之四十五為限，但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內全部私有土地總面積半數以上同意者，不在此限。本區預定報內政部核定之重劃負擔將依此原則辦理，不超過法定上限，依法無需經私有土地所有權人同意即可執行。

三、市地重劃可分為公辦及自辦等二種方式。公辦市地重劃，於計畫書公告期間內，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，縣府應予以調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請內政部核定，並依其

核定結果公告實施。自辦市地重劃，應由擬辦重劃範圍土地所有權人發起成立籌備會，並應以發起人人數逾擬辦重劃範圍土地所有權人總數十分之三，及其於該範圍所有土地面積合計逾該範圍土地總面積十分之三之同意行之，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；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，並經縣(市)政府核准後實施之。

問4. 市地重劃的地價如何評估？

答：一、依「市地重劃實施辦法」第 20 條規定，市地重劃之地價需分為重劃前地價、重劃後地價分別查估，並提請地價評議委員會評定之。

二、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。

三、重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、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。

土地分配問題

貳、土地分配問題

問5. 重劃後土地如何辦理分配？方法、原則、流程為何？是否會有黑箱作業的情形發生？土地所有權人有無表達意見的機會。

答：一、重劃後之土地分配須依「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。依第 31 條第一項規定，「重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準」，並訂有調整分配方法。

二、分配流程部分，概述如下：(1)需先依公告確定之都市計畫樁位成果計算各街廓邊長、面積；(2)分配設計，依(1)之結果，考慮面臨路寬、街廓深度、開發模模等規劃分配區塊；(3)查估地價，查估重劃前、後地價提請地價評議委員會評議；(4)辦理「計算負擔總計表」；(5)依前開內容辦理土地分配計算。

三、依內政部訂頒之「市地重劃作業手冊」，土地分配完竣後尚未簽報核定前，應邀集重劃區內土地所有權人召開土地分配說明會，展示分配圖說，聽取土地所有權人意見，以作為檢討分配結果之參考。

- 四、依「平均地權條例」第 60 條之 2 及「市地重劃實施辦法」第 35 條規定，辦理重劃分配完畢後，應將分配結果公告三十日，並通知土地所有權人。對於重劃之分配結果，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議，未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。
- 五、除前述二項方式外，土地所有權人於重劃辦理期如有疑義或意見隨時皆可洽縣政府地政處諮詢，或以書面方式提出。
- 六、分配方法、計算公式悉須依「平均地權條例暨其施行細則」與「市地重劃實施辦法」相關規定辦理。另土地所有權人間若有向縣政府申請需協調之相關事宜，如經本府同意協助，亦會於縣政府內召開，不會有私相授受、黑箱作業之情事發生。

問6. 調整分配土地之方法及重劃區內最小分配面積為何？重劃區內建蔽率及容積率如何規定？

答：一、依市地重劃實施辦法第31條規定辦理。重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：

- (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已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第22條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按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，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知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；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。
- (三)同一宗土地跨占分配線二側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線二側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線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，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數

之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第(二)款規定辦理或仍分配為共有。

(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、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。

(六)重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，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或位於非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

二、重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

三、(一)依市地重劃實施辦法第30條規定，重劃後土地之最小分配面積標準，由主管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及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。故本府會依前開規定及都市計畫各街廓深度、面臨道路條件、建築習性等，規劃最小分配面積標準，並於土地分配結果草案說明會時向土地所有權人說明。而依據雲林縣畸零地使用自治條例第3條之規定，丁種建築用地及工業區最小深度須為七公尺最小深度十六公尺；而其他使用分區正面路寬七公尺以下者，最小寬度須為三點五公尺最小深度十二公尺；正面路寬超過七公尺至十五公尺者，最小寬度須為四公尺最小深度十六公尺；正面路寬超過十五公尺至二十五公尺者，最小寬度須為四點五公尺最小深度十七公尺；正面路寬超過二十五公尺者，最小寬度須為四點五公尺最小深度十八公尺。

(二)其重劃後可分配之土地倘已達最小分配面積標準1/2者，可以繳納差額地價方式予以增配至最小分配面積。

四、建蔽容積部份，依照斗南交流道附近特定區畫書主要計畫(第四次通盤檢討)書之土地分區管制要點之規定，乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%；產業專用區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%；加油站專用區之建蔽率不得大於40%，容積

率不得大於80%。

問7. 若無法分配土地時，現金補償如何計算？

答：一、未達最小分配面積標準 1/2 者，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，但因土地所有權人申請分割，致應分配面積未達最小分配面積標準 1/2 者，以其重劃前原有面積，按原位置評定重劃前地價發給現金補償。

二、已達最小分配面積標準 1/2 者，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價發給現金補償。

問8. 假如重劃總平均負擔比率為 45.0%，是否即表示每一位土地所有權人重劃後都可分配回 55.0%的土地面積？

答：一、重劃總平均負擔比率 45.0%，是全區的平均比率，並非表示每一位土地所有權人重劃後都可分配回 55.0%的土地面積。各宗土地重劃後實際分配面積需視其重劃前土地所在位置，依市地重劃實施辦法第 14 條及第 31 規定辦理分配計算。概略說明如后。

二、公共設施用地負擔部分，分為「臨街地特別負擔」與「一般負擔」。「臨街地特別負擔」是依重劃後各宗土地所在位置之正面道路與側面道路寬度，依市地重劃實施辦法第 26 條規定扣計；「一般負擔」則是指公共設施用地負擔總面積 - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積 - 臨街地特別負擔總面積後之面積，重劃分配時以係數方式為之，每一宗土地皆適用相同之係數值。

三、費用負擔部分，將重劃區開發費用、評定重劃後地價、重劃區面積等內容，依市地重劃實施辦法第 14 條規定計算，重劃分配時以係數方式為之，如無重劃負擔減輕時，每一宗土地皆適用相同之係數值。

四、宗地地價上漲率部分，依重劃後宗地位置所在區塊之評定重劃後地價與重劃前土地之評定重劃前地價計算之，需視重劃後實際分配位次才能計算，每一宗土地需各別計算。

問9. 重劃後土地未達分配標準時，依法得申請合併，惟與區內之土地所有權人皆不相識，如何處理？又查封登記之土地如何辦理合併？

答：一、區內未達分配所需最小面積標準二分之一之土地所有權人，**縣政府將**

訂期通知土地所有權人協調合併分配。

- 二、依「市地重劃實施辦法」第 3 條第二項規定，重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利或經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

問10. 重劃後土地未達分配時，經協調後又無法合併者，該如何補償？
如果分配後放棄該筆分配結果又該如何辦理。

- 答：一、依「市地重劃實施辦法」第 31 條第 1 項第 2 款規定，縣政府得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配之或協調合併分配之，如仍無法分配，應以現金補償之。
- 二、另同法第 53 條第 1 項規定，土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。
 - 三、依同法第 53 條第 2 項規定，土地所有權人重劃後應分配面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。

問11. 重劃前為共有土地，重劃後希望分配為單獨所有，需該如何辦理。

- 答：一、依「市地重劃實施辦法」第 31 條第 1 項第 4 款規定，分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第(二)款規定辦理或仍分配為共有。
- 二、依同法第 35 條第 3 項規定，分別共有之土地依第 31 條第 1 項第 4 款規定調整分配為單獨所有者，共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。
 - 三、爰此規定，土地所有權人如要分配為單獨所有，除需達前述人數及面積標準外，應檢附共有人之同意書，以書面方式向縣政府地政處提出申請。同意書內容應包含全體申請人核章及重劃後土地位次。

肆、稅賦與土地處分問題

問12. 重劃後未分配土地而領取現金補償者，其補償費是否需課徵稅賦？

- 答：一、依內政部 68 年 1 月 22 日台（六八）內地字第八二〇七五五號函示，因辦理土地重劃致所有權移轉時，不徵收土地增值稅為土地法第 196 條所明定，故因市地重劃不能依原來面積或地價妥為分配而少配之土地改領差額地價者，並非基於土地所有權人之意思而辦理，不課徵土地增值稅。（簡言之：因面積過小無法分配而領取現金補償者，不課徵土地增值稅）
- 二、另依內政部 83 年 10 月 12 日台（八三）內地字第八三一〇五七號函示，土地所有權人於重劃後，應分配權利面積已達最小分配面積標準，而申請自願放棄分配土地，請求發給現金補償地價之計算標準，應按其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算標準，並應就其實際所領地價計算漲價總數額，課徵土地增值稅。（簡言之：已達分配面積標準卻自行放棄而領取現金補償者，需課徵土地增值稅）

伍、查估問題

問13. 應如何認定房屋為合法建物？

- 答：一、實施建築管理後建造之建物，應附使用執照或建物所有權狀。
- 二、實施建築管理前建造之建物應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：
- (一)曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
 - (二)門牌編釘證明。
 - (三)繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
 - (四)繳納水費憑證。
 - (五)繳納電費憑證。
 - (六)未實施建築管理地區建物完工證明書。
 - (七)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
 - (八)其他足資證明之文件。

前八項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登

記機關會同直轄市、縣(市)政府主管建築、農業、稅務及鄉(鎮、市、區)公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。(土地登記規則第 79 條)。

問14. 建物可否原位置保留?原位置保留的條件為何?原位置保留處理流程?

答：一、依規定範圍內不妨礙都市計畫事業及重劃範圍內之既成建物(限合法建物)基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得申請按原位置保留分配，惟申請保留之建物所有權人，應為經核定領回抵價地者。

二、所謂不妨礙都市計畫，即建物使用情形符合未來土地使用分區管制規定，及建物未坐落於道路、公園、文中小等公共設施用地上，且符合保留之建物面積，以其坐落土地之建蔽率反算，土地保留面積須達都市計畫規定之該街廓最小開發面積等。

三、原位置保留分配之審核作業完成後，依原位置保留分配土地範圍測定其土地改良物，如有部分土地改良物仍須配合工程或配地作業拆除，進行第二次查估程序。

問15. 現場所種植之農作物，是否都可以補償?

答：用地範圍內，農林作物之查估補償以一次為限，於查估後新植或改植者不予任何補償。遇有兼種(間作)情形，先以價格最優之一種果樹或農作物實際栽植總計算其所必需之種植面積後，再以兼種總面積，如有剩餘面積，再依規定計算次等高價農作物之數量核計補償費，其超過部分不予補償。政府機關於辦理徵收土地農林作物查估時，如遇有種植高價值作物時，宜令當事人立切結書，註明種植年月、種植高度，以利日後司法機關偵辦。

問16. 農作改良物補償費及土地改良物費用之核發對象?

答：一、農作改良物補償費之核發對象如下：

(一)訂有耕地三七五租約者，由承租人領取。

(二)非訂有耕地三七五租約者，由實際使用人或耕作人領取。但實際使用人或耕作人非土地所有權人時，應於徵收公告時一併通知土地所有權人。

(三)未能查明實際使用人或耕作人者，由土地所有權人領取。

二、土地改良費用由土地所有權人領取。但土地使用者持憑改良土地費用

證明書及土地所有權人同意文件者，得由土地使用人領取。(土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 9、10 條)

問17. 自動拆除獎勵金領取條件為何？若無法於規定期限內拆除，是否無法領取自動拆除獎勵金？

答：一、拆除戶在主辦單位規定期限內自動拆除完竣經查屬實者，發給自動拆除獎勵金，其計算依合法建築改良物查估補償金額加發五成獎勵金。

自動拆除獎勵金之發放依下列規定：

- (一)拆除戶自動拆除範圍內之地上物拆除至地面平齊，不能再供居住者，得視同拆除完竣。
- (二)自動拆除期限得由主辦單位視實際需要訂定期限，並通知各拆除戶。
- (三)自動拆除獎勵金以一戶計發為原則，若同一門牌戶籍兩戶以上者照一戶計算。

二、若無法配合規定期限搬遷，將無法領取獎勵金。

其他問題

陸、其他

問18. 土地點交時會不會發生分配面積與現地面積不符的情形，又該如何處理？

答：一、依「市地重劃實施辦法」第 42 條第 2 項規定，地籍測量後之面積，如與重劃前後土地分配清冊所載分配面積不符時，主管機關應依地籍測量之結果，釐正該土地分配清冊之面積。經釐正面積差距未達 0.5 平方公尺者，其地價款得免發給或繳納。但土地所有權人請求發給者，應予發給。

二、依上開規定，即土地所有權人實際領回土地時，如土地登記簿登載之面積較分配公告之面積大，且未達 0.5 平方公尺者，本府一律不得要求土地所有權人繳納差額地價。反之，若土地登記簿登載之面積較分配公告之面積小，且未達 0.5 平方公尺者，本府亦不主動發給土地所有權人差額地價，但如土地所有權人認為該差額應予發給，可主動向縣政府申請，且縣政府不得拒絕發給。

問19. 政府往往只提辦理市地重劃的優點，難道市地重劃都沒有缺點？

答：一、重劃後發還的土地面積因扣計負擔之故，面積減少，民眾往往覺得財

產受到剝奪，未受益而先受害，易引起非理性的反應。

二、原居住在區內的民眾在市地重劃辦理期間多數需遷離，生活環境被迫改變，難免會有不適應與不便之處。

三、為減少拆遷補償費用，辦理重劃時往往會將既存的建物密集區剔除，不參與重劃，或以原位置保留分配方式，以降低費用負擔。

四、承上，如以剔除於重劃區方式辦理，都市計畫土地使用分區管制要點中亦配合訂定差別容積，但參與重劃的土地所有權人依舊會感覺不公平，因剔除區的人未來仍然可享受重劃帶來的好處，但卻無任何負擔。

五、重劃前已有之建築物如經會勘，不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，而以原位置保留分配方式辦理，土地所有權人須視重劃後應分配面積，可能尚需依評定之重劃後地價，繳納部分差額地價。本府則會視本案重劃財務及土地受益程度，考量是否訂定差額地價減輕原則(或重劃負擔減輕原則)，並須於報經市地重劃委員會審議後或簽奉首長核可後實施。

六、承上，前述剔除區(保留區)或原位置保留分配者，雖未參與重劃負擔的分攤或可享有差額地價減輕(或重劃負擔減輕原則)之優惠，但施工期間的道路開挖、整地等工程帶來的落塵、噪音皆會造成日常生活些許不便或干擾，亦常引起保留區或原位置保留分配民眾的抱怨。

七、市地重劃後雖區內的公共設施會較以往完善，應可帶動地價上漲，但其實地價受經濟景氣影響甚鉅，若重劃完成時恰逢景氣低迷之際，地價僅能持平甚至不漲反跌，民眾會覺得蒙受的損失更鉅。

問20. 有傳聞本計畫北側虎尾基督教長老教會十字園墓地將設置殯儀館及火葬場，該傳聞是否屬實？

答：依殯葬管理條例規定，該區原規劃範圍內之現已存放者，得依照現況繼續存放，但未來並不得增加高度或擴大面積，故也將不會有興建火葬場及殯儀館之情事，所以該區將設置殯儀館及火葬場之傳聞，並非屬實。