



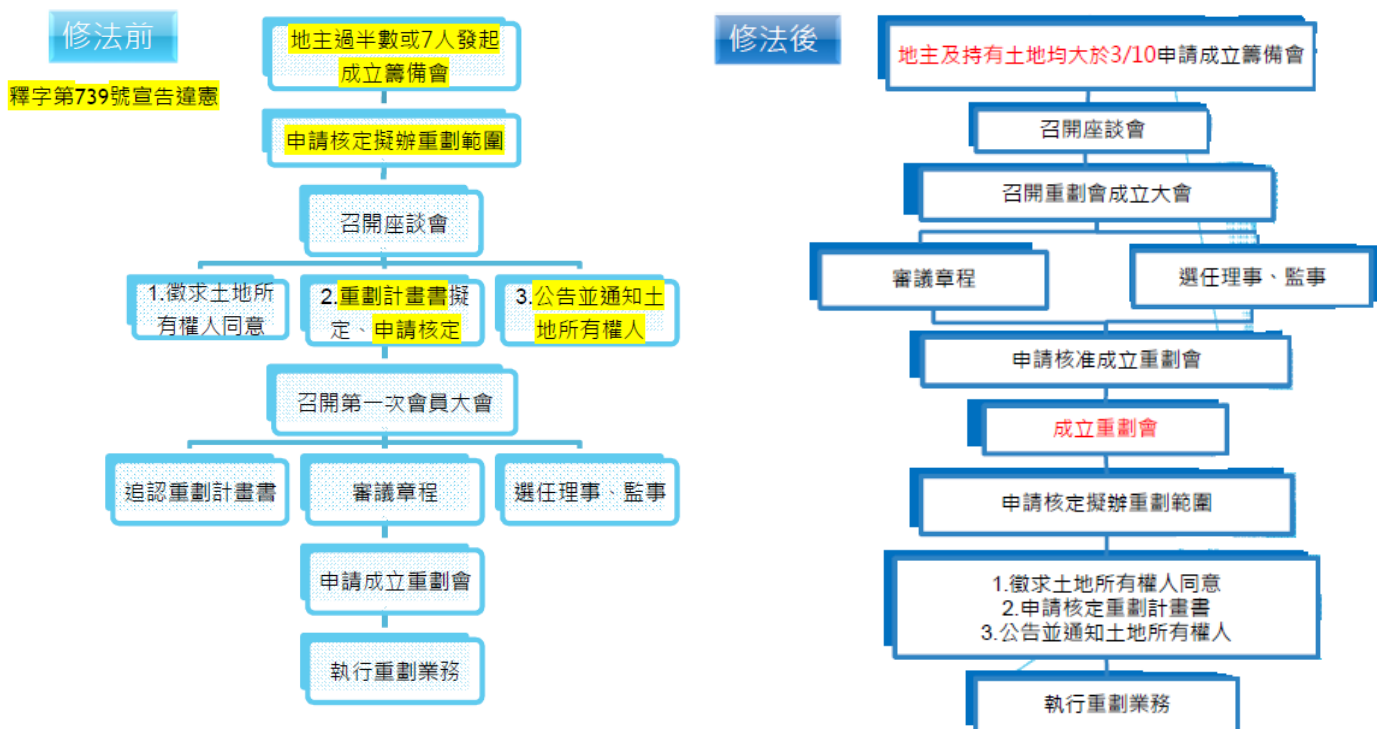
淺談修正後「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」

文/地政處土開科 鄭傑中

市地重劃作為都市土地整體開發的手段之一，藉由重劃將一定區域內，畸零細碎不整之土地，原位次分配並交換分合為形狀方整之土地後，不但直接臨路且立即可供建築使用；此外，藉由重劃也可大大的疏緩政府取得及開闢公共設施的財務壓力；因此以市地重劃進行土地開發，不僅加速都市建設發展，健全土地使用分區管制及提高生活環境品質，於政府與民眾之間可為雙贏的局面。

然而，近幾年由民眾發起之自辦市地重劃衍生許多爭議，因此在 105 年 7 月 29 日司法院釋字第 739 號大法官解釋，宣告獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法(以下簡稱獎辦)部分條文因不符憲法要求之正當行政程序，應於解釋公布之日起一年內檢討修正否則失其效力。因此，內政部於 106 年 7 月 27 日公布修正，爰為淺談修正前後之後續實務作業。

1. 修正前後自辦市地重劃的作業程序流程圖



備註:上開圖表引用內政部 106 年度市地重劃業務講習資料



2. 淺談修正後獎辦之重點內容

以下就辦理市地重劃作業中不同階段主體的任務權責進行說明。

(1) 重劃發起條件修正

原本只要 7 人以上或重劃區內土地所有權人半數以上即可成立籌備會，但並未規範就發起人數與該擬辦重劃範圍內土地所有權人數的比率及其持有土地面積的比例，與憲法所要求的正當程序不符；而修正後限制發起人數及其持有土地面積比例為逾 3/10，其修法目的在於避免少數人(僅 7 人)為了自身利益發起重劃，而迫使多數土地所有權人面臨財產權與居住自由被侵害之危險，以維護憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

(2) 籌備會及重劃會任務

依據獎辦第 9 條，籌備會的任務執掌也被大幅限制，大法官在釋字 739 號解釋令中提到籌備會功能應限於處理籌組重劃會之過渡任務，因而不包括重劃會行使之職權；修正前的條文允許籌備會可向主管機關申請核定重劃範圍及實施市地重劃等實質重劃業務，其與平均地權條例第 58 條規定意旨不符且也超出授權範圍，違反法律保留原則。換句話說，籌備會任務僅負責辦理重劃業務的前置作業，除了勘選擬辦重劃範圍並做現況調查外，也向都計單位申請都市計畫，擬定重劃會章程並召開重劃會成立大會；此外，依據修正後獎辦 9-1 條規定，在召開重劃會成立大會前應先舉辦座談會，邀集重劃範圍內的土地所有權人及主管機關參加，就擬辦重劃範圍及概略面積、公設負擔項目、重劃工程項目及預計平均負擔比率等項目，讓地主與主管機關能充分了解，並化解歧見，故修正後規定應更符合行政程序的作業原則。

當重劃會成立(需於籌備會核准成立後半年成立)後，籌備會的角色亦同時消滅，後續實質辦理重劃之有關業務(如：申請核定重劃範圍、申請實施市地重劃等)均交由重劃會(實際上由理事會辦理)執行。

(3) 主管機關任務

主管機關辦理的業務於條文修正後最大的差異在多加了合議制審議以及聽證程序，其主要出發點基於大法官釋字 739 號解釋中提到，核定擬辦重劃範圍、核准實施市地重劃等行政行為，係以公權力對於自辦市地重劃個案為必要之監督及審查決定，其在性質上屬於行政處分，應以合議制方式(由市地重劃委員會)審議較嚴謹也符合行政程序。

此外，在合議制審議申請核定實施市地重劃(即審議重劃計畫書)前，須



辦理公開聽證作業程序，其嚴謹度等同於法院開庭，目的在於使土地所有權人及利害關係人有陳述意見及論辯的機會，而主管機關須斟酌全部聽證紀錄，由市地重劃委員會審議作成採納與不採納的決議，最後再交由主管機關作成核定。

總而言之，合議制審議讓重劃個案由不同領域的專家學者共同把關，從不同角度及觀點來審查，不僅兼顧了嚴謹性也符合行政程序；而公開舉行聽證，則是讓土地所有權人及利害關係人均有陳述意見及論辯的機會，且藉由嚴謹的聽證作業，規定主管機關必須斟酌全部的聽證紀錄，即不能任意忽略某一所有權人的意見，因此可確保維護所有人的權利並符合憲法要求的行政程序。

(4) 會員大會權責

比較修正前後獎辦第 13 條規定，考量擬辦重劃範圍、審議重劃計畫書草案及認可重劃分配結果，涉及全體土地所有權人權益，不宜授權理事會辦理，因此上述任務在條文修正後，應召開會員大會審議，並應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意才可行之。

3. 結語

總結修正後的獎辦，藉由提高重劃發起的門檻、限縮籌備會的職權、加入聽證程序與合議制審議重劃任務(如核定重劃範圍及重劃計畫書)，而在重劃土地分配階段也規定要召開會員大會審議(不能授權理事會決定)，所增加的門檻與程序均是避免少數人因為自身的利益，而影響大部份人的財產與居住權利。

而在法條修正後，主管機關與重劃會在審核與辦理自辦市地重劃業務或許會因而增加額外行政作業與成本，但相信能減少許多訴訟爭議，並在維護多數人的權益下順利推動整體開發任務。

4. 參考資料

獎勵所有權人辦理市地重劃辦法。

內政部 106 年 7 月 27 日內授中辦地字第 1061305305 號函。

內政部 105 年 12 月 7 日內授中辦地字第 1051309606 號函。

105 年 7 月 29 日大法官解釋字第 739 號。

內政部 106 年度市地重劃業務講習上課資料