



不服自辦市地重劃土地分配結果，土地所有權人如何 尋求救濟

文/地政處 魏瑞文

一、前言

土地所有權人參加自辦市地重劃，於重劃區土地分配後，理事會必須公告公開閱覽 30 日，並通知土地所有權人，土地所有權人發現分配不公或損及權益而不知如何尋求救濟管道，又因公告期滿而確定，徒增司法勝訴之難度，導致權益受損。

二、救濟方法

(一) 分配結果之認可：

重劃分配結果之認可，係會員大會之權責；重劃區土地分配後，理事會應即檢具重劃相關圖冊提經會員大會通過後，始能公告公開閱覽 30 日，為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（以下簡稱同辦法）第 13 條第 2 項第 5 款及第 26 條第 1 項所明定。由於土地所有權人為會員大會之成員，得於理事會提經會員大會通過當時，對重劃分配結果作出認可或不認可之決定。

(二) 公告異議及協調：

土地所有權人得於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，為同辦法第 34 條第 2 項所明定。因此土地所有權人發現分配不公或損及權益，必須於公告期間提出異議，以免造成公告期滿而確定，徒增司法勝訴之難度。



而且異議係由理事會協調處理，如協調成立時，送會員大會追認，土地所有權人係會員大會成員，自可加以追認之。

(三) 司法機關裁判：

人民有訴訟之權，為憲法第 16 條所明定。按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 34 條第 2 項後段規定：「協調不成時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關裁判」。理事會與土地所有權人協調不成時，土地所有權人仍能尋求司法救濟途徑，聲請撤銷分配公告決議，重新分配重劃區土地，以維其權益。

三、結論

依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，折價抵付共同負擔之土地，不超過重劃區總面積 45%，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重劃區私有土地總面積半數以上者之同意者，不在此限；另依市地重劃辦法第 23 條第 2 項規定，重劃區供公共使用之十項用地以外之公共設施用地，非經重劃區全體土地所有權人之同意，不得列為共同負擔。土地所有權人既為會員大會之會員，當重劃階段進入分配公告程序，再發現分配不公或損及權益，顯然於會員大會召開時，未善加運用分配之同意權，及同辦法第 13 條第 2 項第 5 款之認可權，土地所有權人自應承擔相當責任，惟有公告期間提出異議，如異議協調不成時，再訴請司法機關裁判，方為正確救濟之道。