



司法院釋字第 739 號解釋有關自辦市地重劃之議題

文/地政處 詹德三

「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」是藉由廣大的民間力量共同推動市地重劃，以補政府於人力及財政方面之不足，促進都市建設發展、節省公共設施用地取得及工程施工經費。

105 年 7 月 29 日司法院釋字第 739 號解釋，宣告獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法（以下簡稱獎勵辦法）有關籌備會發起、申請重劃範圍及計畫書核定等程序違反正當行政程序及法律保留原則；及主管機關審核過程未讓利害關係人陳述意見亦不符憲法要求之正當行政程序，應於 1 年內檢討修正，逾期失效。相關內容論述如下：

- 一、獎勵辦法規定申請核定成立籌備會之要件，未就發起人於擬辦重劃範圍內所有土地面積之總和應占擬辦重劃範圍內土地總面積比率為規定；於以土地所有權人七人以上為發起人時，復未就該人數與所有擬辦重劃範圍內土地所有權人總數之比率為規定，與憲法要求之正當行政程序不符。
- 二、獎勵辦法規定由籌備會申請核定擬辦重劃範圍，以及由籌備會為重劃計畫書之申請核定及公告，並通知土地所有權人等，應均屬重劃會之職權，卻交由籌備會為之，與平均地權條例規定意旨不符，且超出規定之授權目的與範圍，違反法律保留原則。
- 三、獎勵辦法關於主管機關核定擬辦重劃範圍之程序，未要求主管機關應設置適當組織為審議、於核定前予利害關係人陳述意見之機會，以及分別送達核定處分於重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人。
- 四、獎勵辦法關於主管機關核准實施重劃計畫之程序，未要求主管機關應設置適當組織為審議、將重劃計畫相關資訊分別送達重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人，及以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見





之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核准之市地重劃計畫，分別送達重劃範圍內各土地所有權人及他項權利人等，均不符憲法要求之正當行政程序。

為免被宣告違憲之條文逾期失效，致自辦市地重劃無法延續推動，於獎勵辦法修正施行前自辦市地重劃各階段作業之因應措施，業經內政部 105 年 12 月 7 日內授中辦地字第 1051309606 號令訂定發布，舉其大要如下：

(一) 籌備會發起：

自辦市地重劃應由擬辦重劃範圍內土地所有權人及其所有土地面積均超過十分之三發起成立籌備會。

(二) 成立重劃會：

籌備會應通知區內全體土地所有權人召開第一次會員大會，審議章程及互選代表組成理事會、監事會等，再檢附相關資料送請直轄市或縣(市)主管機關核定准予成立重劃會。直轄市或縣(市)主管機關核定成立重劃會時，應於機關公告欄及網站公告。

(三) 核定重劃範圍：

重劃會成立後，應召開會員大會審議擬辦重劃範圍，向直轄市或縣(市)主管機關申請核定重劃範圍。

直轄市或縣(市)主管機關應檢送重劃區都市計畫地籍套繪圖，通知擬辦重劃範圍內全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見，且於機關公告欄及網站公告，並以合議制方式審議。審議核定符合規定者，應於機關公告欄及網站公告，並將核定處分送達擬辦重劃區內全體土地所有權人及已知之利害關係人。

(四) 核准實施市地重劃：

重劃會應召開會員大會審議重劃計畫書，向直轄市或縣(市)主管機關申請核准實施市地重劃。直轄市或縣(市)主管機關受理後，應檢送市地重劃計





畫書及其附件，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，並於機關公告欄及網站公告。

直轄市或縣(市)主管機關應以合議制方式審議，並斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由，作成核定。核定後，應將核定處分連同已核准之市地重劃計畫書及其附件、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達所有權人及已知之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告。

上開規定係就重劃區尚屬籌備會階段各應有作業的因應措施。目前本縣重劃區尚屬籌備會者計秀水鄉老人文康中心附近地區、員林市鎮興等共6區，本府均依據上開規定通知各籌備會依不同階段程序作業辦理；至獎勵辦法之修訂，日前已由內政部邀集各縣市政府就釋憲意旨共同研商，將於彙整及報核後提出相關修正條文，以符法制，並確保重劃區內土地所有權人權益。

