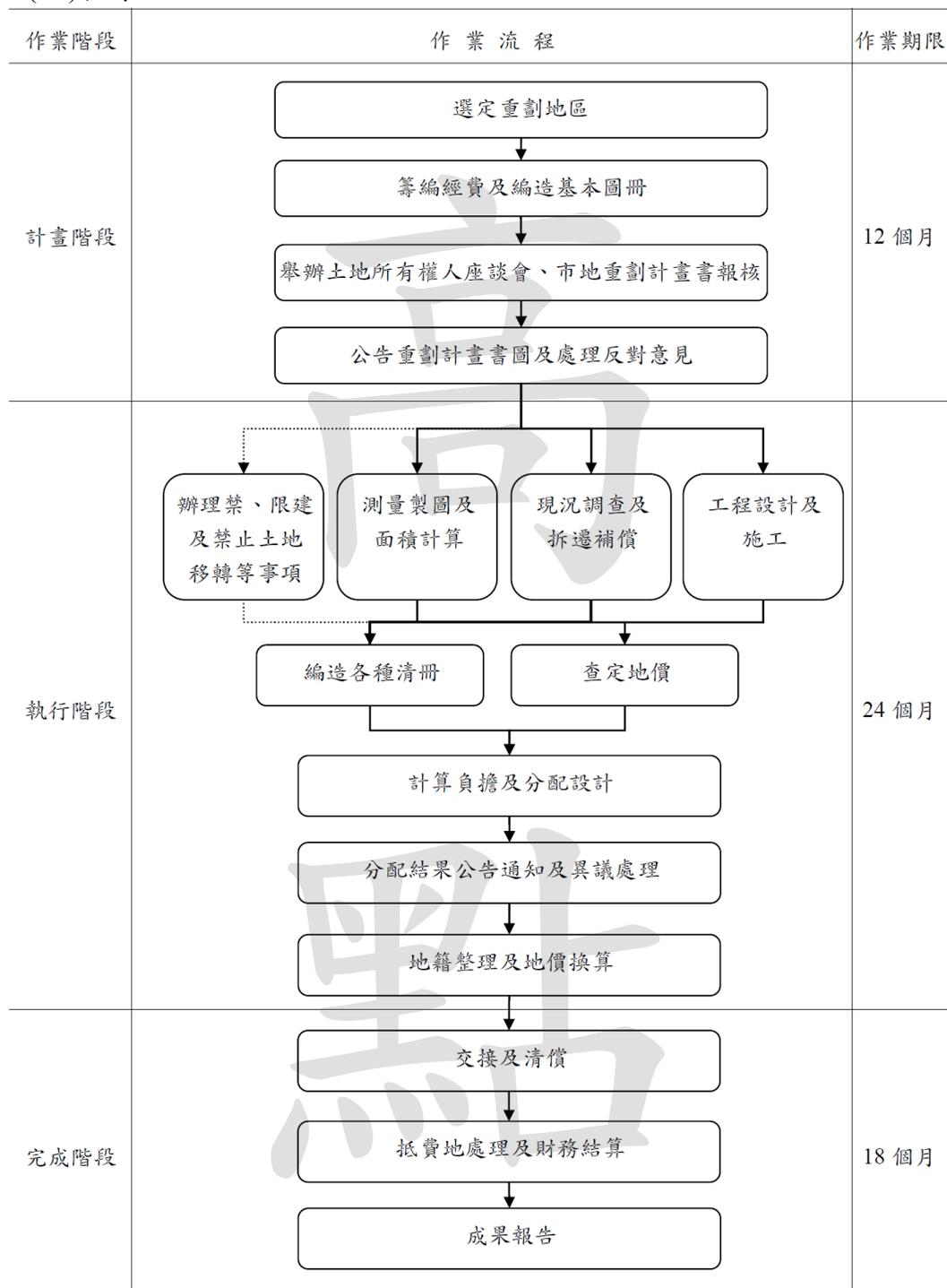


(三)程序



1. 重劃地區之選定與公告禁止事項(平§59)：

(1)重劃地區選定後，直轄市或縣(市)政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：

A.土地移轉、分割或設定負擔。

B.建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

(2)前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。

(3)第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。

★立法意旨：為防止重劃地區選定後，土地所有權人復有移轉、分割土地或增建、改建建築物，而阻礙重劃工作之進行，影響重劃成果之分配。

2. 重劃計畫擬定、核定及公告：

依規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。(平§56)

3. 測量、調查及地價查估：

辦理市地重劃時，應由直轄市或縣(市)主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。(平施§81)

4. 計算負擔及土地分配：

(1)計算負擔(平§60)(市重§21)：

A.項目

(A)公共設施用地負擔：實施市地重劃時，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，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地。

(B)費用負擔：工程費用、重劃費用與貸款利息。

***重劃費用：**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。

B.方式

- (A)原則：由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。(折價抵付之土地＝抵費地)

*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價折價抵付。(平施§84)

*抵費地僅指抵充三項費用負擔部分(有爭議)。

- (B)例外：如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。

C.比例

- (A)原則：折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。(地主領回一半以上)

- (B)例外：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私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

(2)土地分配

A.分配數量

- (A)原則分地：重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人(平§60-1 I前段)。

- (B)例外分錢：但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之(平§60-1 I後段)。

B.分配位置

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。(市重§31)

C.分配土地之性質

- (A)原則：市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地(平§62)。按土地重劃重新分配土地係採交換分合方式或替代原則，使重劃前之原土地所有權存在於新分配土地之上，故屬繼受取得。

- (B)例外：但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之(平§62後段)。

*意指重劃前土地存在與原有性質不可分之行政上或判決上之處分，此負擔消滅而不存續在土地所有權人所分配之重劃後土地。

1. 所稱行政上之處分，如土地所有權人之重劃前土地被劃定為公園，其重劃後所分配之土地並無延續，亦即重劃後所分配之土地並非公園。
2. 所稱判決上之處分，如土地所有權人之重劃前土地被法院判決應供袋地通行，其重劃後所分配之土地並無延續，亦即重劃後所分配之土地並無供袋地通行之義務。

5. 土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工：

- (1) 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期30日內、墳墓限期3個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。(平§62-1 I)
- (2) 前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣（市）政府查定之。但違反依規定公告禁止或限制事項者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回。(平§62-1 II)

6. 公告通知與異議處理

- (1) 公告通知：主管機關於辦理重劃分配完畢後，應將分配結果公告30日，並通知土地所有權人。(平§60-2 I)
- (2) 異議處理：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；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定(平§60-2 II)。
- (3) 前項異議，由主管機關調處之；調處不成，應報請上級主管機關裁決之。(平§60-2 III)

7. 權利清理

I. 能達到原租賃或設定之目的者：

(1) 他項權利之處理

重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、農育權、永佃權、不動