

花蓮縣政府受理土地所有權人自辦市地重劃作業要點

一、花蓮縣政府（以下簡稱本府）為協助土地所有權人自行辦理市地重劃（以下簡稱自辦市地重劃），除依照平均地權條例（以下簡稱平權條例）及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人自行辦理市地重劃辦法（以下簡稱獎勵辦法）等規定辦理外，為加速審核自辦市地重劃，提升行政效能，特訂定本要點。

二、自辦市地重劃區以已發布細部計畫，或雖無細部計畫，但其主要計畫具有細部計畫之實質內容者為限。

三、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，並由發起人檢附擬辦重劃範圍圖及其於該範圍土地所有權狀影本，向本府申請核准成立籌備會；其申請書應載明下列事項：

（一）擬辦重劃範圍及土地所有權人總數，並檢具地號清冊。

（二）發起人姓名、住址，並檢附國民身分證影本。如發起人為法人時，應檢具法人登記證明文件及其代表人資格證明文件。

（三）發起人於擬辦重劃範圍所有土地標示。

（四）籌備會代表人姓名及聯絡地址。

前項發起成立籌備會，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。

四、土地所有權人申請成立籌備會，本府應依花蓮縣政府受理土地所有權人申請成立自辦市地重劃區籌備會審核表（附件一）辦理初審後，再依前點規定審核，有下列各款情形之一者不予核定：

（一）重劃範圍小於一個街廓。但有明顯之天然界線或都市計畫另有規定範圍者，不在此限。

（二）非屬都市計畫指定整體開發地區，擬辦重劃範圍公有土地管理機關已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定。但剔除該部分公有土地後，擬辦重劃範圍仍屬完整者，不在此限。

（三）經政府擬定開發計畫或有重大建設。

（四）擬辦重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區，且涉及擬辦重劃範圍都市計畫變更。

（五）經政府指定以區段徵收方式開發。

擬辦重劃範圍土地所有權人總數為一人者，不得自辦市地重劃。但祭祀公業所有土地，得以派下員人數比例及其所有土地面積比例均逾十分之三之同意申請發起。

擬辦重劃範圍土地經訂定信託契約，得依前項但書規定計算發起人人數比例及其於擬辦重劃範圍土地面積比例之同意申請發起，但以登記機關信託專簿

登載信託契約委託人及土地面積為準。

五、同一擬辦重劃範圍經核准成立二個以上籌備會者，本府應於核准成立重劃會時，同時廢止其他籌備會成立之核准。

六、籌備會或重劃會通知召開重劃會成立大會及會員大會時，應載明開會事由，並依獎勵辦法第十三條規定決議事項，以紙本票選方式決議，以為審核之依據。

理、監事之選(補)任，應以紙本票選方式產生並於通知土地所有權人召開重劃會成立大會及會員大會時，檢附報名表供有意願參加選舉者，向籌備會或重劃會以書面報名參加，亦得於現場報名。

七、籌備會申請核准成立重劃會時，本府應依附件二所定項目審核。

八、會員大會及理事會召開時，應函請本府派員列席，會議紀錄並應送請本府備查，並於會址公告及通知相關土地所有權人。

九、重劃會於擬辦重劃範圍經會員大會審議通過後，應備具申請書並檢附下列圖冊向本府申請核定重劃範圍：

(一) 擬辦重劃範圍及位置圖。

(二) 擬辦重劃範圍都市計畫地籍套繪圖。

(三) 擬辦重劃範圍土地清冊並載明土地所有權人及已知之利害關係人。

(四) 公共設施用地負擔項目及其概略面積。

本府受理前項申請後，應檢送擬辦重劃範圍都市計畫地籍套繪圖，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及已知之利害關係人陳述意見，通知應於受理陳述意見截止日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。

本府應以合議制方式審議第一項申請案件。經審議符合規定者，應核定重劃範圍，核定處分書應送達重劃範圍全體土地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；不予核定重劃範圍者，應敘明理由駁回。

本點第一項第三款、第二項、第三項及獎勵辦法第二十五條第一項第三款、第二十七條、第二十七條之一第一項、第二項及第四項所稱已知之利害關係人，指重劃範圍土地登記簿所載土地他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、耕地三七五租約承租人及合法建物所有權人。

第一項應檢附之圖說，其比例尺以五百或一千分之一為原則；經審查不合規定者，應敘明理由退回其申請或限期補正。

第一項申請，重劃會應填具申請核定重劃範圍初審審核表(附件三)送本府審核。

十、擬辦重劃範圍土地所有權人依平權條例第六十條第一項規定應提供之公共設施用地，經本府計算，扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記地抵充部分後賸餘面積，未達該範圍土地扣除上開抵充土地後之面積百分之二十者，本府應通知重劃會重新調整擬辦重劃範圍。

依前項規定處理結果，應共同負擔之公共設施用地仍未達百分之二十者，其

不足部分得按下列順序經擬辦重劃範圍全體土地所有權人同意列為共同負擔或由部分土地所有權人同意自行負擔後，核定重劃範圍：

一、提供該範圍其他非共同負擔之公共設施用地。

二、經徵得直轄市或縣（市）都市計畫主管機關之同意，增加劃設之公共設施用地。

都市計畫指定整體開發之地區以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃範圍，並得依都市計畫規定或劃定之開發分區辦理市地重劃。

十一、重劃計畫書草案經會員大會審議通過後，重劃會應檢附下列書、表、圖冊，向本府申請核准實施市地重劃：

（一）申請書。

（二）重劃計畫書草案。

（三）重劃範圍土地清冊並載明土地所有權人及已知之利害關係人。

（四）土地所有權人同意書。

（五）土地所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理經過情形。

（六）其他有關資料。

前項第二款重劃計畫書草案，應載明市地重劃實施辦法第十四條第三項規定事項。

第一項第四款土地所有權人同意書應載明下列事項：

一、重劃範圍及總面積（附範圍圖）。

二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。

三、土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。

四、舉辦重劃工程項目。

五、預計重劃平均負擔比率。

六、重劃經費負擔概算及負擔方式。

土地所有權人同意參加重劃者，應於前項同意書簽名或蓋章。

籌備會核准成立之日起前一年至重劃會申請核准實施市地重劃之日前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，土地所有權人所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例；都市計畫未規定者，其所有土地面積未達「花蓮縣畸零地使用規則」規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積者，不計入同意與不同意人數及土地面積比例。

土地所有權人於本府實施市地重劃前，得以書面向本府撤銷其同意書；其應檢附文件，準用獎勵辦法第二十六條之一。

重劃會依第一項第四款規定檢附土地所有權人同意書，並應檢附下列文件之一。但土地所有權人親自到本府確認同意書無誤者，不在此限：

（一）同意人印鑑證明書。（倘有申請目的應與重劃相關文字為限）

(二)同意書經依公證法及其施行細則等相關規定辦理公證或認證之文件。前項第一款印鑑證明書，以本府受理第一項申請案件之日前一年內核發者為限。

十二、重劃會申請核准實施市地重劃時，應填具附件四自主檢查欄位，並備齊相關文件送本府審議。

本府受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知之利害關係人舉辦聽證，通知應於聽證期日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。

本府應以合議制方式審議前點第一項申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作成准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地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；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回。

重劃會應於重劃計畫書核定後公告三十日，並通知土地所有權人及已知之利害關係人。

十三、重劃會依獎勵辦法第二十九條報請本府依平權條例第五十九條規定辦理公告禁止或限制事項時，應經會員大會決議並檢附重劃區範圍圖及地號摘錄簿等各十份與會員大會會議紀錄。

十四、重劃前後地價，應於重劃範圍公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估，查估結果送理事會提經會員大會通過後，檢附會員大會會議紀錄及自主檢查表(附件五)送請本府提交花蓮縣地價及標準地價評議委員會評定之。

地價評議委員會召開時，重劃會及辦理查估之不動產估價師應列席說明。

十五、重劃範圍應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依花蓮縣興辦公共工程用地拆遷物拆遷補償救濟自治條例規定查定，並提交會員大會決議後辦理。

前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃分配結果或工程施工者為限。

土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，應由理事會協調；協調不成時，由理事會依花蓮縣○○自辦市地重劃區地上物查估補償審核表、花蓮縣○○自辦市地重劃區重劃會報請調處應備文件表(附件六、七)報請本府以合議制方式調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判；逾期不訴請裁判，且拒不拆遷者，重劃會得訴請司法機關裁判。自辦市地重劃進行中，重劃範圍土地所有權人阻撓重劃施工者，應由理事會協調；協調不成時，重劃會得訴請司法機關裁判。

十六、各重劃區依市地重劃實施辦法第四十條第一項規定於重劃計畫書公告確定及其土地改良物或墳墓補償金額經領取或依法提存後，應提送上開證明文件

報本府備查，始得辦理重劃工程之施工。但有先行施工必要者，應提送無爭議部分之證明文件報本府備查，始得辦理該部分之施工。

十七、自辦市地重劃範圍公共設施工程，理事會應依有關規定規劃、設計及監造，並委由合格之相關工程技師簽證；其設計書圖及工程預算，並應於計算負擔總計表報核前，送請本府各該工程主管機關（單位）核定，並經本府地政處邀集相關專業技師及各工程主管機關（單位）召開工程書圖審查會核定後始得發包施工（審核表如附件八），前開工程書圖審查會相關費用應由該重劃會負擔。

重劃會應於施工前提報經技師簽證之監造執行計畫書、品質計畫書及施工計畫書等相關資料，送請本府備查。

前項之監造執行計畫書、品質計畫書，應依行政院公共工程委員會訂頒之監造計畫製作綱要及品質計畫製作綱要內容製作。

十八、重劃工程施工期間，理事會應督促監造單位及施工廠商確依已核定之工程預算書圖、施工規範及計畫期程辦理，並按月填報工程進度表送本府備查，本府得不定期查核。

前點第二項施工計畫書應明定於總工程進度各達百分之三十及百分之七十五時，向本府申請實施查核（查核表如附件九）。

重劃會未依前二項規定辦理者，本府得主動辦理查核並依下列規定辦理：

（一）未申請查核或拒絕本府查核者，得予警告。經警告達三次者得命其限期整理。

（二）經查核後，限期未改善完成者，不予驗收接管。

（三）查核結果發現有違反技師法、建築法等規定者，移請各工程主管機關依相關規定辦理。

重劃工程如涉及環境影響評估、水土保持或其他應辦事項者，理事會應完成法定程序後據以施工。

十九、重劃工程施工期間，如經檢舉或陳情工程施作有違法或與規劃設計不符情事，本府得通知重劃會就指定之工程項目進行檢驗、拆驗或鑑定。

前項檢驗、拆驗或鑑定，重劃會如不配合，本府得依獎勵辦法第十八條規定命其限期改善或重新整理，必要時得解散之。

第一項檢驗、拆驗或鑑定及復原費用，由檢舉人或陳情人依本府估算金額預先繳納，經查驗確認有違法或與規劃設計不符情事者，所需費用，由重劃會自行負擔，該預繳費用全額無息退還；如經查驗確認無違法或與規劃設計不符情事者，所需費用由該預繳費用支付，多退少補。

二十、重劃負擔之計算及土地交換分合設計，依市地重劃實施辦法規定辦理。

重劃會於辦理重劃土地分配前，應將計算負擔總計表（附件十）送請本府核定。

前項計算負擔總計表有關工程費用，應以送經各工程主管機關核定之數額為準；土地改良物或墳墓之拆遷補償費，以理事會查定提交會員大會通過之數

額為準；其餘重劃費用，以重劃計畫書所載數額為準；貸款利息，以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。

自辦市地重劃區內自來水、電力、電訊及天然氣等相關管線設施工程，由各該事業機構配合規劃及設計，按重劃工程進度施工，並依各該事業機構出具發票或繳費收據所載費用計入第二項計算負擔總計表有關工程費用項目。

二十一、理事會經研擬重劃分配結果草案後，應即檢具獎勵辦法第三十四條規定之計算負擔總計表等相關圖冊提經會員大會通過，公告公開閱覽三十日，並依規定通知土地所有權人。

土地所有權人得於前項公告期間內對重劃分配結果提出異議，理事會應予協調處理，並將協調處理結果送會員大會追認；協調不成時，異議人得依章程所定期限訴請司法機關裁判。

二十二、重劃分配結果公告期滿確定後，重劃會應即辦理實地埋設界樁，並檢附下列圖冊，申請直轄市或縣（市）主管機關辦理地籍測量及土地登記：

一、重劃前後土地分配清冊。

二、重劃後土地分配圖。

三、重劃前後地號圖。

直轄市或縣（市）主管機關辦竣地籍測量後，對重劃後土地分配面積與地籍測量結果不符部分，應列冊通知重劃會更正土地分配清冊之面積，再行辦理土地登記。

土地登記辦竣，且重劃區工程經各該工程主管機關接管後，本府應通知重劃會依下列規定按宗計算每一土地所有權人重劃負擔總費用數額，列冊送請審核後，發給市地重劃負擔總費用證明書：

一、公共設施用地，以土地所有權人實際負擔之公共設施用地，按重劃土地分配結果公告期滿時之當期公告土地現值計算。

二、工程費用、重劃費用及貸款利息，以送經本府核定之計算負擔總計表所列費用為準。

二十三、自辦市地重劃區重劃前訂有耕地租約之公、私有土地者，重劃會應於重劃土地分配結果公告確定後二個月內邀集租約雙方當事人進行協調，並將協商結果列冊送本府轉請有關機關辦理註銷租約或租約標示變更登記並通知當事人。

重劃前已設定他項權利而於重劃後分配土地者，重劃會應於辦理土地變更登記前邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送本府轉所轄地政事務所辦理權利之轉載。其經辦竣限制登記者亦同。

二十四、共同負擔及抵充之公共設施用地依規定登記為花蓮縣所有，管理機關為各該公共設施主管機關；抵費地在未出售前，以本府為管理機關，於出售後，登記與承受人。

抵費地出售后，應由重劃會造具出售清冊二份，送請本府備查，並由本府於同意備查時，檢附清冊一份通知所轄地政事務所作為當事人申請移轉登記時之審查依據。

二十五、自辦市地重劃區辦竣土地登記後，重劃會應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場交接土地，並限期辦理遷讓或接管（花蓮縣○○自辦市地重劃區公共設施用地接管清冊如附件十一）。逾期不遷讓者，得經理事會通過後訴請司法機關裁判。

二十六、自辦市地重劃區內抵費地之出售，應於地上物拆遷補償費、差額地價及現金補償繳領或提存完竣且於重劃工程竣工驗收並報經本府同意後為之。但重劃工程未竣工驗收係因不可歸責於重劃會之事由，並經本府同意者，不在此限。

前項抵費地出售方式、對象、價款及盈餘款之處理應由理事會訂定並提報會員大會通過後辦理之。所得價款應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息。

二十七、重劃會未完成下列事項前，本府得酌定保留部分抵費地，暫緩出售：

（一）重劃區地上物拆遷補償費、差額地價及現金補償繳領或提存。

（二）土地分配異議協調處理或訴請司法機關裁判。

（三）經法院判決確定應給付之費用尚未給付者。

重劃會對於前項第一款或第三款事項怠於執行者，本府得比照平均地權條例施行細則第八十四條規定辦理公開標售抵費地，並以所得價款代執行之。

二十八、自辦市地重劃區重劃工程完竣，理事會應申請各該工程主管機關（單位）會同驗收合格，並由承包商向工程主管機關（單位）依相關規定繳交保固保證金後，連同工程決算書圖送請各該工程主管機關（單位）接管養護（花蓮縣○○自辦重劃區內公共設施用地、項目驗收及接管單位表如附件十二、花蓮縣○○自辦市地重劃區公共設施工程接管清冊如附件十三）。保固期滿無事故及應辦事項者，該保固保證金無息退還承包商。

二十九、自辦市地重劃於抵費地全數出售前，理事會應先辦理結算，並報請本府備查後公告（附件十四）。

前項公告應張貼於重劃區適當位置、當地鄉（鎮、市）公所及村（里）辦公處之公告牌。

自辦市地重劃區，重劃盈虧均由重劃會自負。

三十、重劃會應於重劃計畫書公告確定之翌日起三十日內，將重劃範圍土地列冊報經本府轉送稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。

自辦市地重劃完成後之土地，由重劃會於重劃完成之日起三十日內列冊報經本府送稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。

三十一、籌備會、重劃會如有違反法令、擅自變更經本府核定之重劃計畫書、無故延宕工程或遲未施工等廢弛重劃業務者，本府應通知限期改善、警告或撤銷其決議，必要時得解散重劃會。

