

內政部公告

中華民國111年6月27日

台內地字第1110263509號

主 旨：預告修正「平均地權條例施行細則」第84條及「市地重劃實施辦法」第54條條文。

依 據：行政程序法第151條第2項及第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：平均地權條例第86條、第56條第4項。
- 三、「平均地權條例施行細則」第84條及「市地重劃實施辦法」第54條修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網（網址<https://www.moi.gov.tw>）。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起20日內陳述意見或洽詢：
 - （一）承辦單位：內政部地政司
 - （二）地址：臺中市南屯區黎明路2段503號3樓
 - （三）電話：04-22502249
 - （四）傳真：04-22502375
 - （五）電子郵件：ylc@land.moi.gov.tw
- 五、本次修法放寬主管機關取得之抵費地，無須先行標售，即得以標租或設定地上權方式處分，係配合健全房市政策，落實居住正義，且抵費地處分純屬主管機關權責，不涉及民眾權益，有其特殊性及急迫性，經內政部審認有縮短預告時間之必要，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第4點第2款規定，預告期間為20日。

部 長 徐國勇

平均地權條例施行細則第八十四條修正草案總說明

平均地權條例施行細則（以下簡稱本細則）於六十六年四月一日發布施行後，歷經十九次修正，最近一次修正為一百零四年六月二十二日。因應重劃後取得抵費地種類多元，為利主管機關得視個別抵費地條件及重劃區情形，靈活運用抵費地，爰擬具本細則第八十四條修正草案，放寬抵費地處分限制，除公開標售外，得逕採標租或招標設定地上權方式處分，以多元化開發利用，擴大重劃效益。

平均地權條例施行細則第八十四條修正草案條文 對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第八十四條 本條例第六十條第一項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。</p> <p>前項折價抵付之土地（簡稱抵費地），除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂底價公開標售、標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。</p> <p>前項抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。</p>	<p>第八十四條 本條例第六十條第一項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。</p> <p>前項折價抵付之土地（簡稱抵費地），除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂底價公開標售，<u>並得於重劃負擔總費用已清償之原則下，辦理公開標租或招標設定地上權</u>。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。</p> <p>前項抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。</p>	<p>按抵費地主要目的係將處分所得用於償還開發成本之用，且其盈餘可供重劃區增添建設、管理、維護之用及挹注平均地權基金用於推動其他開發案件。如取得之抵費地為零星分散之小面積土地，以公開標售方式處分利於清償重劃開發費用，惟對於區位條件較佳或大面積之抵費地，若以標租或設定地上權方式處分，其可獲得之權利金或租金，亦可達成償還重劃總費用及挹注重劃區財務之目的，且政府仍保有土地所有權，可儲備作為未來重劃區發展後，滿足新增公共設施或社會福利用地需求，避免日後土地取得不易之問題，有利於永續經營利用，亦可減少政府標售大面積土地對房地產市場價格波動之影響。故宜由主管機關評估個別抵費地條件及重劃區情形，決定抵費地處分方式，應無需再限制抵費地於重劃負擔總費用已清償原則下，始得辦理標租或招標地上權，爰修正第二項，刪除重劃負擔總費用已清償之原則，將公開標售、標租或招標設定地上權併列抵費地處分方式。</p>

市地重劃實施辦法第五十四條修正草案總說明

市地重劃實施辦法(以下簡稱本辦法)之原名稱為「都市土地重劃實施辦法」，係內政部於六十八年六月二十二日依職權訂定，於七十七年六月十三日依據平均地權條例第五十六條第四項授權規定，修正為本辦法現行名稱並修正全文，作為辦理市地重劃之依據，歷經十三次修正，最後一次修正施行為一百零四年七月十三日。因應重劃後取得抵費地種類多元，為利主管機關得視個別抵費地條件及重劃區情形，靈活運用抵費地，爰擬具本辦法第五十四條修正草案，放寬抵費地處分限制，除公開標售外，得逕採標租或招標設定地上權方式處分，以多元化開發利用，擴大重劃效益。

市地重劃實施辦法第五十四條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五十四條 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售、標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。</p> <p>前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。</p> <p>第一項標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。</p> <p>第一項所稱公共事業，指政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。</p>	<p>第五十四條 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售，<u>並得於重劃負擔總費用已清償之原則下</u>，辦理公開標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。</p> <p>前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。</p> <p>第一項標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。</p> <p>第一項所稱公共事業，指政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。</p>	<p>按抵費地主要目的係將處分所得用於償還開發成本之用，且其盈餘可供重劃區增添建設、管理、維護之用及挹注平均地權基金用於推動其他開發案件。如取得之抵費地為零星分散之小面積土地，以公開標售方式處分較利於清償重劃開發費用易取得或住宅區土地，惟對於區位條件較佳或大面積之抵費地，若以標租或設定地上權方式處分，其可獲得之權利金或租金，亦可達成償還重劃總費用及挹注重劃區財務之目的，且政府仍保有土地所有權，可儲備作為未來重劃區發展後，滿足新增公共設施或社會福利用地需求，避免日後土地取得不易之問題，有利於永續經營利用，亦可減少政府標售大面積土地對房地產市場價格波動之影響。故宜由主管機關評估個別抵費地條件及重劃區情形，決定抵費地處分方式，應無需再限制抵費地於重劃負擔總費用已清償原則下，始得辦理標租或招標地上權，爰修正第二項，刪除重劃負擔總費用已清償之原則，將公開標售、標租或招標設定地上權併列抵費地處分方式。</p>