

農村社區土地重劃條例

中華民國八十九年一月二十六日總統 (89) 華總一義字第 8900021170 號令制定公布全文 35 條；並自公布日起施行

中華民國九十一年十二月十一日總統華總一義字第 09100239570 號令修正公布第 8、9、12、15 條條文

第一章 總 則

- 第 1 條 為辦理農村社區土地重劃，以促進農村社區土地合理利用，改善生活環境，特制定本條例。
本條例未規定者，適用其他法律之規定。
- 第 2 條 本條例所稱主管機關，在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府，在縣 (市) 為縣 (市) 政府。
- 第 3 條 本條例所稱農村社區，指依區域計畫法劃定非都市土地使用分區之鄉村區、農村聚落及原住民聚落。
前項農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，適度擴大其範圍。
- 第 4 條 直轄市或縣 (市) 主管機關辦理農村社區土地重劃，應設置農村社區土地重劃委員會；農村社區得設置農村社區更新協進會，協助辦理農村社區更新及土地重劃之協調推動及成果維護事宜。其組織由內政部會商行政院農業委員會及原住民委員會定之。
農村社區更新協進會得聘請專家、學者參與規劃、諮詢。

第二章 重劃區之選定

- 第 5 條 有下列情形之一者，直轄市或縣 (市) 主管機關得報請中央主管機關核定辦理農村社區土地重劃：
- 一、促進農村社區土地合理利用需要。
 - 二、實施農村社區更新需要。
 - 三、配合區域整體發展需要。
 - 四、配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建需要。
- 依前項第四款辦理之重劃，得由直轄市或縣 (市) 主管機關於災區內、外擇定適當土地併同報核。必要時，亦得由中央主管機關逕行決定辦理。
- 第 6 條 直轄市或縣 (市) 主管機關依前條規定選定重劃區後，先徵詢農村社區更新協進會之意見，辦理規劃，依規劃結果擬訂重劃計畫書、圖，並邀集土地所有權人及有關人士等舉辦聽證會，修正重劃計畫書、圖，經徵得區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地

面積超過區內私有土地總面積半數之同意，報經中央主管機關核定後，於重劃區所在地鄉（鎮、市、區）公所之適當處所公告三十日；公告期滿實施之。

前項公告期間內，重劃區私有土地所有權人提出異議時，主管機關應予調處。

第一項規劃應考量農業發展、古蹟民俗文物維護、自然生態保育及社區整體建設。

第 7 條 農村社區內私有土地符合第五條各款情形之一者，經土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，得由土地所有權人申請該管直轄市或縣（市）主管機關核准後，優先辦理農村社區土地重劃。

第 8 條 直轄市或縣（市）主管機關於農村社區土地重劃計畫書、圖公告時，得同時公告於一定期限內禁止該重劃區內建築改良物之新建、增建、改建及採取土石或變更地形。

前項禁止期間，不得超過一年六個月。

第一項公告禁止事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。

第 9 條 為促進土地利用，擴大辦理農村社區土地重劃，得由土地所有權人自行組成重劃會辦理農村社區土地重劃；有關之籌備作業、重劃會組織、重劃申辦程序、重劃業務、准駁條件、監督管理、獎勵、違反法令之處分及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

前項獎勵事項如下：

一、給予低利之重劃貸款。

二、免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。

三、優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。

四、免徵或減徵地價稅與田賦。

五、其他有助於農村社區土地重劃之推行事項。

重劃會辦理農村社區土地重劃時，應經重劃區內私有土地所有權人合計超過二分之一，且其所有面積合計超過私有土地面積二分之一者之同意，就重劃區全部土地辦理重劃，並經該管直轄市或縣（市）主管機關核准後實施。

第三章 重劃負擔及工程

第 10 條 直轄市或縣（市）主管機關應於辦理重劃時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，作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

第 11 條 辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費及規劃設計費由政府負

擔；工程費由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。

重劃區內規劃之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

前二項土地所有權人之負擔，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。

依前項規定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三十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人過半數，而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。

重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少百分之四十土地，其超過依前項折價抵付共同負擔土地部分，準用第二十九條規定處理。

第 12 條 重劃區內原有道路、池塘、溝渠或其他供公共使用之土地，得因實施重劃予以變更或廢止之。

第 13 條 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣(市)主管機關應予公告，並通知其所有權人或墓主限期三十日內自行拆除或遷葬；逾期不為拆除或遷葬或為無主無法通知者，應代為拆除或遷葬。

前項因重劃而拆除之土地改良物或遷葬之墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣(市)主管機關查定之。但違反第八條公告禁止之事項者，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。

第一項應行拆遷之土地改良物，於拆遷時應注意古蹟、民俗文物之保存。

第四章 土地分配及異議處理

第 14 條 重劃區內之土地，均應參加分配，其土地標示及權利均以開始辦理分配日之前一日土地登記簿上所記載者為準。

第 15 條 直轄市或縣(市)主管機關應自開始辦理分配之日起，一定期限內停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記。但因繼承、強制執行、公用徵收及法院判決之原因所為之登記者，不在此限。

前項停止登記之期間，不得逾八個月。

第一項之停止登記期間、事項及前條之開始辦理分配日，由直轄市或縣(市)主管機關開始辦理分配日之三十日前公告之。

第一項公告，無須徵詢土地、建築改良物所有權人及他項權利人之意見。

第 16 條 重劃區內之土地，扣除依第十一條規定提供負擔之土地後，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。經分配結果，實際分配面積多於或少於應分配之面積者，應繳納或發給差額地價。

前項重劃土地負擔及分配面積之計算，以土地登記簿所載面積為準。

第 17 條 重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入共同負擔。

第 18 條 重劃後土地分配之位置，以按重劃前原有土地相關位次分配為準，其調整分配方法如下：

一、重劃前土地已有建築物，且不妨礙重劃計畫及土地分配者，按其原有位置分配。

二、同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積均已達最小分配面積標準者，應逐宗個別分配；其未達最小分配面積標準者，得以應分配之面積較大者集中合併分配。

三、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達最小分配面積標準二分之一者，得於重劃後深度較淺或地價較低之土地按最小分配面積標準分配之。

四、分別共有土地，經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，且其應有部分計算之應分配面積已達最小分配面積標準者，得分配為單獨所有。但應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

五、重劃前土地位於重劃計畫之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

前項最小分配面積標準，由直轄市或縣(市)主管機關視土地使用情況及分配需要，於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則規定之寬度、深度及面積。

第 19 條 直轄市或縣(市)主管機關於辦理土地分配完畢後，應即將分配結果，於重劃區所在地鄉(鎮、市、區)公所或重劃區之適當處所公告之，並以書面分別通知土地所有權人與他項權利人。

前項公告期間為三十日。

第 20 條 土地所有權人對於重劃區土地之分配結果如有異議，應於公告期間內向該管直轄市或縣(市)主管機關以書面提出；未於公告期間內提出異議者，

其分配結果於公告期滿時確定。

前項異議，該管直轄市或縣(市)主管機關應予查處。其涉及他人權利者，應先發交農村社區更新協進會予以調解，調解不成立者，由該管直轄市或縣(市)主管機關調處。土地所有權人對主管機關之調處如有不服，應當場表示異議。經表示異議之調處案件，主

管機關應於十日內報請上級機關裁決之。

第 21 條 農村社區土地重劃後分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有土地。

第 22 條 重劃區內經重劃分配之土地，該管直轄市或縣(市)主管機關應以書面分別通知原土地所有權人及使用人限期辦理遷讓或接管；逾期不接管者，自期限屆滿之日起，視為已接管。

第五章 權利清理及地籍整理

第 23 條 重劃區內土地原設定之他項權利登記或限制登記，由直轄市或縣(市)主管機關於重劃土地分配確定後，依據分配結果予以協調清理後，逕為轉載或為塗銷登記，並分別通知土地所有權人及其他權利人。

第 24 條 因重劃致地上權、永佃權或地役權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、永佃權人或地役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

土地、建築改良物經設定抵押權或典權，因重劃而不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。但建築改良物非土地所有權人所有者，其建築改良物之抵押權人或典權人得向建築改良物所有權人請求相當之補償。

前二項請求權之行使，應於重劃分配結果確定通知送達之次日起二個月內為之。

第 25 條 實施重劃未受分配之土地上其原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起二個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

第 26 條 適用耕地三七五減租條例之出租公、私有耕地因實施重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣(市)主管機關逕為註銷其租約並通知當事人。

依前項規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償：

一、重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。

二、重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。

因重劃抵充為公共設施用地之原公有道路、溝渠、河川及未登記地而訂有耕地租約者，直轄市或縣(市)主管機關應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

- 第 27 條 重劃區土地分配結果確定後，直轄市或縣 (市) 主管機關應依據分配結果重新編號，列冊送由該管登記機關逕為辦理地籍測量及變更登記，並通知土地所有權人於三十日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費；未於規定期限內換領者，宣告其原土地權利書狀無效。
- 第 28 條 重劃分配之土地，自分配確定之日起，在土地所有權人依第十六條第一項規定應繳納之差額地價未繳清前，不得移轉或設定負擔。
- 第 29 條 依第十一條第四項折價抵付之土地，扣除共同負擔公共設施用地後之土地，應訂定底價公開標售，並得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地。
前項土地公開標售時，經農村社區更新協進會決定，得賦予重劃區內土地所有權人或該重劃核定時已設籍者，有依同樣條件優先購買之權。
第一項土地之標售、讓售，不受土地法第二十五條之限制。
第一項所定底價，不得低於各宗土地評定重劃後地價。
第一項土地之標售、讓售所得價款，除抵付重劃負擔費用外，餘款留供農村社區之建設費用。
- 第 30 條 重劃區內經抵充或列為共同負擔之公共設施用地與依前條及第十一條第五項規定供出售之土地，登記為直轄市或縣 (市) 有。
前項經抵充或列為共同負擔之公共設施用地，以各該公共設施主管機關為管理機關；供出售之土地以各該直轄市或縣 (市) 主管機關為管理機關。

第六章 附 則

- 第 31 條 依第十一條第三項規定改以現金繳納者及第十六條規定應繳納之差額地價，經限期繳納而逾期未繳納者，得移送法院強制執行。
重劃區重劃分配之土地，經依第二十二條規定限期辦理遷讓而逾期不遷讓者亦同。
- 第 32 條 重劃區祖先遺留之共有土地經整體開發建築者，於建築後第一次土地移轉時，得減免土地增值稅，其減免之規定，由財政部會同內政部定之。
- 第 33 條 直轄市或縣 (市) 主管機關對於每一重劃區之財務，應於重劃計畫書所載工程完竣後一年內完成結算並公告之，並應於完成結算後六個月內撰寫重劃成果報告，檢同有關圖冊層報中央主管機關備查。
- 第 34 條 本條例施行細則由中央主管機關定之。
- 第 35 條 本條例自公布日施行。