



九二一地震災區國私有土地交換作業辦法

財政部八十九年九月一日台財管第八九〇〇〇二二五六五號令發布

財政部九十年二月二十一日台財管第〇九〇〇〇〇三六三七號令修正發布

財政部九十二年八月六日台財產管字第〇九二〇〇二二〇六一號令發布修正

第一條 本辦法依九二一震災重建暫行條例（以下簡稱本條例）第三十六條第五項規定訂定之。

第二條 災區原已建築使用之私有建築用地，經變更爲非建築用地，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅者，基地所有權人得申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。

五層以上之公寓大廈因震災毀損致五人以上死亡，其基地原有建築物已拆除，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅者，基地所有權人得依本條例第三十七條規定，準用本辦法申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。

第二條 災區原已建築使用之私有建築用地，經變更爲非建築用地，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，基地所有權人得申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。

公寓大廈因震災毀損致居民死亡，其基地原有建築物已拆除，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，基地所有權人得依本條例第三十七條規定，準用本辦法申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。

第二條 災區原已建築使用之私有建築用地，經變更為非建築用地，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，基地所有權人得申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。

公寓大廈因震災毀損致居民死亡，於震災發生時起四年內，其基地原有建築物已拆除，該建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，基地所有權人得依本條例第三十七條規定，準用本辦法申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。

第三條 本辦法所稱執行機關，為財政部國有財產局所屬分支機構。

第三條 本辦法所稱執行機關，為財政部國有財產局所屬分支機構。執行機關辦理之相關作業，如有必要，得委由直轄市、縣（市）政府協助辦理。

第四條 本辦法用辭定義如下：

- 一、原已建築使用：指災前已建築使用迄今，或原有建築物因震災毀損或拆除者。
- 二、建築用地：指都市計畫範圍內依法可供建築使用之土地及非都市地區之甲、乙、丙、丁種建築用地。
- 三、非建築用地：前款建築用地以外之土地。
- 四、鄰近國有非公用建築用地：指與申請交換之私有土地位於同一直轄市或市內，或同一縣之同一或毗鄰鄉（鎮、市）內，屬未被占用及未出租，且無預定用途之國有非公用建築用地。
- 五、交換：指土地所有權之相互移轉。

第五條 執行機關辦理交換之作業程序如下：

- 一、公告受理申請。
- 二、會勘。



- 三、審查。
- 四、勘選可供交換之國有土地。
- 五、計價。
- 六、造冊通知。
- 七、召開協調會。
- 八、層報財政部國有財產局核定。
- 九、依核定結果辦理土地分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。

第六條 申請人得單獨或合併申請交換，其申請時應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、申請人身分證明文件。
- 三、直轄市、市政府或鄉（鎮、市）公所出具之原有建築物因震災毀損或拆除證明。但災前已建築使用迄今者免附。
- 四、災後未獲配國民住宅之證明。
- 五、土地登記（簿）謄本。
- 六、地籍圖謄本。
- 七、變更前後之土地使用分區或編定使用種類證明。但土地登記（簿）謄本已有記載者免附。
- 八、災前最近一期土地公告現值證明。但土地登記（簿）謄本已有記載者免附。
- 九、其他證明文件。

前項第一款申請書應載明私有土地使用現狀、他項權利設定情形及其處理方式。

私有建築用地僅部分變更為非建築用地者，於申請交換前，應先按使用分區或編定使用種類完成分割登記。

第六條 申請人得單獨或合併申請交換，其申請時應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、申請人身分證明文件。
- 三、直轄市、市政府或鄉（鎮、市）公所出具之原有建築物因震災毀損或拆除證明。但災前已建築使用迄今者免附。
- 四、災後未獲配國民住宅或其他政府所興建住宅之證明。
- 五、土地登記（簿）謄本。
- 六、地籍圖謄本。
- 七、變更前後之土地使用分區或編定使用種類證明。但土地登記（簿）謄本已有記載者免附。
- 八、災前最近一期土地公告現值證明。但土地登記（簿）謄本已有記載者免附。
- 九、其他證明文件。

前項第一款申請書應載明私有土地使用現狀、他項權利設定情形及其處理方式。

依第二條第二項申請者，免附第一項第七款變更後之土地使用分區或編定使用種類證明。

私有建築用地僅部分變更為非建築用地者，於申請交換前，應先按使用分區或編定使用種類完成分割登記。

第七條 申請交換之私有土地，其地上物於申請交換前應予拆除騰空。但地上物所有人願意贈與國有，經財政部國有財產局同意者，不在此限。私有土地及其地上建築改良物設定他項權利者，應於申請



交換前塗銷。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。
私有土地及地上物出租、被占用或有糾紛者，應於申請交換前自行終止租約或排除。

第八條 執行機關受理申請交換案件，應分別辦理收件編號，登記於專簿，並排定期日會同勘查申請交換之私有土地。

第九條 執行機關應逐案審查申請人檢附之文件；有不符規定而其情形可以補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正者，註銷其申請案。

第十條 執行機關審查時，應洽申請交換之私有土地所在之直轄市、縣（市）政府及其他相關機關查證有無或計畫以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建之情形。但執行機關已取得明確資料者，不在此限。

申請交換之私有土地經查有前項規定之情形者，執行機關應註銷其申請案。

第十條 依第二條第二項規定辦理交換之案件，執行機關審查時，應洽申請交換之私有土地所在之直轄市、縣（市）政府及其他相關機關查證有無或計畫以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建之情形。但執行機關已取得明確資料者，不在此限。

申請交換之私有土地經查有前項規定之情形，執行機關應註銷其申請案。

第十一條 執行機關應就經審查符合規定之交換案件，勘選達到建築基地最小面積以上之適當國有非公用建築用地，並予計價後，造具國有土地清冊，通知申請人於三十日內提出交換方案。

前項交換方案，應載明擬申請交換之國有土地標示、權利範圍、位置（附圖說）及國、私有土地價值不等時之處理方式。

第十一條 執行機關應就經審查符合規定之交換案件，勘選達到建築基地最小面積以上之適當國有非公用建築用地，並予計價後，造具國有土地清冊，通知申請人於三十日內提出交換方案。前項交換方案，應載明擬申請交換之國有土地標示、權利範圍、位置附圖說）及國、私有土地價值不等時之處理方式。

第一項勘選之國有非公用建築基地是否達到建築基地最小面積，直轄市或縣（市）政府應配合認定。

第十一條 執行機關應就審查符合規定之交換案件，勘選達到建築基地最小面積以上之適當國有非公用建築用地，並予計價後，造具國有土地清冊，通知申請人於三十日內提出交換方案。但經震災重建主管機關或直轄市、縣（市）政府認定有就特定地區辦理交換之需要者，得免辦理勘選之作業。前項交換方案，應載明擬申請交換之國有土地標示、權利範圍、位置（附圖說）及國、私有土地價值不等時之處理方式。

第一項勘選之國有非公用建築基地是否達到建築基地最小面積，直轄市或縣（市）政府應配合認定。

第十二條 執行機關受理申請人提出之交換方案後，應訂期召開協調會，依下列方式決定交換方案後，層報財政部國有財產局核定。但無需協調之案件，得逕層報財政部國有財產局核定：

- 一、一人申請交換國有土地，該筆國有土地可容納該交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置。
- 二、二人以上申請交換同一筆國有土地，該筆國有土地可容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置；協調不成，以抽籤方式決定之。
- 三、二人以上申請交換同一筆國有土地，該筆土地無法容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換者及交換或分割後交換之位置，協調不成，以抽籤方式決定之。
- 四、申請人無法依所提交換方案決定交換國有土地者，可另選擇清冊內無人申請或申請剩餘之國有土



地，並依前三款方式決定交換方案；如仍無法決定交換方案者，應留待下一批次處理。
依申請人之私有土地價值計算，所得交換之國有土地無法達到建築基地最小面積時，該申請人應與其他申請人合併交換。

執行機關應將第一項之核定結果通知申請人，於十五日內配合辦理交換相關事宜，屆期未配合辦理或申請人拒不接受核定結果者，執行機關應註銷其申請案。

第十二條 執行機關受理申請人提出之交換方案後，應訂期召開協調會，依下列方式決定交換方案後，層報財政部國有財產局核定。但無需協調之案件，得逕層報財政部國有財產局核定：

一、一人申請交換國有土地，該筆國有土地可容納該交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置。

二、二人以上申請交換同一筆國有土地，該筆國有土地可容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置；協調不成，以抽籤方式決定之。

三、二人以上申請交換同一筆國有土地，該筆土地無法容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換者及交換或分割後交換之位置，協調不成，以抽籤方式決定之。

四、申請人無法依所提交換方案決定交換國有土地者，可另選擇清冊內無人申請或申請剩餘之國有土地，並依前三款方式決定交換方案；如仍無法決定交換方案者，應留待下一批次處理。

依申請人之私有土地價值計算，所得交換之國有土地無法達到建築基地最小面積時，該申請人應與其他申請人合併交換。但經震災重建主管機關或直轄市、縣（市）政府認定有就特定地區辦理交換者，不在此限。

執行機關應將第一項之核定結果通知申請人，於十五日內配合辦理交換相關事宜，屆期未配合辦理或申請人拒不接受核定結果者，執行機關應註銷其申請案。

第十三條 本條例第三十六條第三項所稱價值相當，係指辦理交換之私有土地價值達國有土地價值百分之八十至百分之一百二十之間者。其有差額，應相互以現金補足。

私有土地價值高於國有土地價值，因執行機關預算不足，無法於當年度支付差價者，得商得申請人同意，俟編列預算後再行支付，並應加計利息。

第十三條 本條例第三十六條第三項所稱價值相當，係指辦理交換之私有土地價值達國有土地價值百分之八十至百分之一百二十之間者。其有差額，應相互以現金補足。

申請交換之國私有土地，以辦理交換登記時土地登記簿面積為準。

私有土地價值高於國有土地價值，因執行機關預算不足，無法於當年度支付差價者，得商得申請人同意，俟編列預算後再行支付，並應加計利息。

第十三條 本條例第三十六條第三項所稱價值相當，指下列情形之一：

一、辦理交換之私有土地價值達國有土地價值百分之八十至百分之一百二十之間，按公告土地現值相互以現金補足其差額者。

二、依前條第二項但書辦理交換之私有土地價值未達國有土地價值百分之八十，按市價以現金補足其差額者。

申請交換之國私有土地以辦理交換登記時之土地登記簿面積為準。

私有土地價值高於國有土地價值，因執行機關預算不足，無法於當年度支付差價者，得商得申請人同意，俟編列預算後再行支付，並應加計利息。

第十四條 辦理交換所需各項稅費，由雙方依相關法令規定各自負擔。



第十五條 辦理交換所需之各項書表格式，由財政部國有財產局定之。

第十六條 本條例施行期間，執行機關得分批辦理交換作業；已受理交換案件，於本條例施行期滿前未處理結案者，得依本辦法規定繼續處理至結案為止。

第十七條 本辦法自發布日施行。

