



# 以土地重划区段征收开发新小区安置九二一震灾受灾户土地之处理及配置作业办法

内政部九十年一月十九日台九十内营字第 9082231 号令订定

## 第一章 总则

第一条 本办法依九二一震灾重建暂行条例（以下简称本条例）第三十四条之一第六项规定订定。

第二条 开发新小区安置受灾户之对象如下：

- 一、位于断层带、土石流危险区或其它地质脆弱地区之受灾户。
- 二、公寓大厦因震灾毁损并经拆除者，其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者。
- 三、灾区公共建设拆迁户。
- 四、位于无法分割之共有土地、祭祀公业土地、台拓地、头家地、实验林地、公有土地及无自有土地之受灾户。
- 五、其它经直辖市、县（市）政府认定应予安置者。

第三条 直辖市、县（市）政府开发新小区安置受灾户时，应先进行受灾户住宅重建意愿调查，依据前条受灾户希望安置之地点，并参考各乡（镇、市）灾后重建纲要计划或小区重建计划，选定新小区开发区位。

第四条 直辖市、县（市）政府开发新小区安置受灾户时，应按实际需要安置户数、住宅类别、平均每户面积、建蔽率及容积率等，估算安置受灾户所需用地面积，并按安置受灾户用地面积占该开发区可建筑用地之比例，推算各该新小区开发面积。

第五条 开发新小区安置受灾户土地范围之划设，应考虑受灾户意愿、邻近拟安置受灾户现有聚落、开发成本可行性等因素，并以集中划设为原则。

前项安置受灾户土地之范围，应于都市计划或非都市土地开发计划，以及土地重划计划或区段征收计划中表明之。

## 第二章 市地重划土地指配及补偿

第六条 市地重划主管机关拟具市地重划计划书时，应依平均地权条例第六十条及本条例第三十四条之一规定分别计算依平均地权条例规定折价抵付共同负担之土地及非属公营事业机构所有之私有土地提供安置受灾户用地面积与比率，列入计划书，作为分配土地及计算短配土地面积之依据。

第七条 安置受灾户范围内之既成建筑物基地，经重划主管机关会同安置受灾户机关现场勘查认定不妨碍都市计划、重划工程及安置作业者，得按原位置保留分配，并视为重划后分配之土地，不予列为安置受灾户用地。

第八条 计算重划负担及分配面积时，应先依市地重划实施办法第二十九条规定，计算未提供安置受灾户用地时各宗土地之负担及应分配面积，再依重划计划书所载安置受灾户用地面积比率核减计算其实际应分配面积。

第九条 重划前土地位于安置受灾户用地范围内者，其土地分配位置由重划主管机关视土地分配情形按下列原则调整之：

- 一、应选择都市使用分区相同及原临道路宽度相当之街廓调配之，如无相当之街廓或相当之街廓已无调配空间者，得调配于条件较接近之街廓。



二、同一土地所有权人于安置受灾户用地范围内有数笔土地者，得调整集中分配之，免受逐宗分配之限制。

第十条 同一土地所有权人在重划区内全部土地如因扣除提供安置受灾户所需用地，致应分配面积未达重划区最小分配面积标准二分之一者，重划主管机关除通知土地所有权人申请与其它土地所有权人合并分配者外，亦得视土地分配情形按最小分配面积标准配给土地。

第十一条 市地重划范围内之公有土地，除依平均地权条例第六十条规定抵充及优先指配于未列为共同负担之公共设施用地外，余应优先指配为安置受灾户用地。

前项安置受灾户所需用地之指配顺序，准用市地重划实施办法第三十二条第一项有关公共设施用地之指配规定办理。

第十二条 安置受灾户用地，依前条以公有土地指配结果仍有不足者，以公营事业机构所有土地优先指配之；区内有二个以上公营事业机构拥有土地时，其指配顺序，由重划主管机关协调决定之。

第十三条 重划取得或指配之安置受灾户土地，应让售需地机关规划使用。但重划及安置受灾户需地机关为同一机关者，二项工作之财务计划可予合并，免办让售手续。

前项重划取得土地之让售地价，以评定之重划后地价计算。

第十四条 市地重划主管机关因重划取得之安置受灾户土地，比照抵费地依平均地权条例施行细则第八十七条及市地重划实施办法第五十条规定办理土地权利登记。

第十五条 出售重划取得土地之地价收入，除抵付开发成本外，全部拨充九二一震灾小区重建更新基金，不足者由该基金贴补之。市地重划及安置受灾户属同一财务计划者亦同；其属兴建住宅配售受灾户者，应将住宅兴建费用及配售价款并计其盈亏。

### 第三章 农村小区土地重划土地指配及补偿

第十六条 以农村小区土地重划方式开发新小区，重划主管机关于拟具土地重划计划书时，应依农村小区土地重划条例第十一条及本条例第三十四条之一规定分别计算折价抵付共同负担之土地及非属公营事业机构所有之私有土地提供安置受灾户用地面积与比率，列入计划书，作为分配土地及计算短配土地面积之依据。

第十七条 安置受灾户范围内之既成建筑物基地，经重划主管机关会同安置受灾户机关现场勘查认定不妨碍重划工程及安置作业者，得按原位置保留分配，并视为重划后分配之土地，不列入安置受灾户用地。

第十八条 计算重划负担及分配面积时，应先依农村小区土地重划条例第十六条及第十七条规定，计算未提供安置受灾户用地时各宗土地之负担及应分配面积后，再依安置受灾户用地面积比率核算其实际应分配面积。

第十九条 重划前土地位于安置受灾户用地范围内者，其土地分配位置由重划主管机关视土地分配情形依下列原则调整之：

一、应选择原临道路宽度相当之街廓调配之，若无相当之街廓或相当之街廓已无调配空间者，得调配于条件较接近之街廓。

二、同一土地所有权人于安置受灾户用地范围内有数笔土地者，为避免畸零不利整体开发，可调整集中分配之，免受逐宗分配之限制。

第二十条 同一土地所有权人在重划区内全部土地如因扣除提供安置受灾户所需用地，致应分配面积未达重划区最小分配面积标准二分之一者，重划主管机关除通知土地所有权人申请与其它土地所有权人



合并分配者外，亦得视土地分配情形按最小分配面积标准配给土地。

第二十一条 重划范围内之公有及未登记土地，除依农村小区土地重划条例第十一条规定抵充及优先指配于未列为共同负担之公共设施用地外，应优先指配为安置受灾户用地。

第二十二条 安置受灾户用地，依前条以公有及未登记土地指配结果仍有不足者，以公营事业机构所有土地优先指配之；区内有二个以上公营事业机构拥有土地时，其指配顺序，由重划主管机关协调决定之。

第二十三条 重划取得或指配之安置受灾户土地，应让售需地机关规划使用。但重划及安置受灾户需地机关为同一机关者，二项工作之财务计划可予合并，免办让售手续。

前项重划取得土地之让售地价，以评定之重划后地价计算。

第二十四条 农村小区土地重划主管机关因重划取得之安置受灾户土地，比照抵费地依农村小区土地重划条例第三十条规定办理土地权利登记。但由中央主管机关办理者，登记为国有。

第二十五条 出售重划取得土地之地价收入，除抵付开发成本外，拨充九二一震灾小区重建更新基金，不足者由该基金贴补之。农村小区土地重划及安置受灾户属同一财务计划者亦同；其属兴建住宅配售受灾户者，应将住宅兴建费用及配售价款并计其盈亏。

#### 第四章 区段征收土地指配及补偿

第二十六条 区段征收主管机关关于拟订区段征收计划书报请中央区段征收主管机关核准前，应分别依土地征收条例第三十九条及本条例第三十四条之一规定，计算原土地所有权人原可领回抵价地总面积及提供安置受灾户土地后实际领回抵价地总面积，报请上级区段征收主管机关核准后，作为分配土地及计算短配土地面积之依据。

前项原土地所有权人领回抵价地权利价值及面积之计算公式如附件一。

第二十七条 安置受灾户用地范围内之既成建筑物基地，经认定不妨碍都市计划、区段征收工程及安置作业者，区段征收主管机关应于拟定区段征收计划书前，会同安置受灾户机关现场勘查，并协商土地及建筑物所有人决定是否按原位置保留分配；其决定按原位置保留分配者，视为抵价地处理，不予列为安置受灾户用地。

第二十八条 区段征收范围内之公有土地，除依本条例第三十二条无偿拨供开发使用及依土地征收条例第四十三条优先指配为公共设施用地外，余应优先指配为安置受灾户用地；其指配顺序如下：

- 一、本市、县（市）有土地。
- 二、本乡（镇、市）有土地。
- 三、国有土地。
- 四、他直辖市、县（市）有土地。
- 五、他乡（镇、市）有土地。

前项公有土地之指配及领回其它土地者，面积之计算公式如附件二。

第二十九条 安置受灾户用地，依前条以公有土地指配结果仍有不足者，以公营事业机构所有土地优先指配之；区内有二个以上公营事业机构拥有土地时，其指配顺序，由区段征收主管机关协调决定之。

第三十条 因区段征收取得或指配之安置受灾户土地，应让售需地机关规划使用。但区段征收及安置受灾户需地机关为同一机关者，二项工作之财务计划可予合并，免办让售手续。

前项因区段征收取得土地之让售地价，依土地征收条例第四十四条第四项规定估定之。

第三十一条 依本条例第三十四条之一第二项规定补偿原土地所有权人不足应配土地地价，应纳入区段



征收开发总费用。

第三十二条 出售区段征收土地之地价收入，除抵付开发成本外，拨充九二一震灾小区重建更新基金，不足者由该基金贴补之。区段征收及安置受灾户属同一财务计划者亦同；其属兴建住宅配售受灾户者，应将住宅兴建费用及配售价款并计其盈亏。

## 第五章 土地之配售

第三十三条 直辖市、县（市）政府依本办法办理受灾户配售土地或建筑物及其土地应有部分之作业程序如下：

- 一、公告申请受理。
- 二、审查。
- 三、造册。
- 四、配售位置选择。
- 五、计价。
- 六、核定与通知。
- 七、依核定结果办理配售事宜。

前项申请配售土地之受灾户，应以符合下列规定之一者为原则：

- 一、公寓大厦因震灾毁损并拆除者，于其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者。
- 二、灾区原已建筑之私有建筑用地经变更为非建筑用地，无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建，且灾后未获配国民住宅或其它政府所兴建之住宅者。

第一项第一款之公告申请受理，应于开始受理申请十日前刊登当地政府公报或新闻纸三日，并张贴于当地村（里）办公处之公告牌。公告之内容应包括下列事项：

- 一、受理申请之期间。
- 二、受理申请之地区。
- 三、申请方式及受理地点。

第一项第二款之审查，应就其申请书件是否完备进行审查，其不合规定者，应辅导申请人于十五日内补正。

直辖市、县（市）政府依第一项受理申请案件，应分别办理收件编号，登记于专簿。

申请人对于第一项第六款核定结果有异议者，得于接获通知之翌日起十五日内提请复议，以一次为限，逾期不予受理。

第三十四条 申请人得单独或合并申请配售，其申请时应检附下列证明文件：

- 一、申请书。
- 二、申请人身分证明文件。
- 三、直辖市、县（市）政府或乡（镇、市）公所出具之受灾证明。依本条例第三十四条之一第五项以原有建筑基地抵充配售土地或建筑物及其土地应有部分应缴金额者，应出具公寓大厦拆除证明及其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建之证明。
- 四、灾损建筑物之土地及建物登记（簿）誊本。

前项第一款申请书应载明私有土地使用现状、他项权利设定情形及其处理情形。

第一项第四款之文件，当地地政事务所已有建档者，由直辖市、县（市）政府自行查核，申请人免检



附。

第三十五条 直辖市、县（市）政府于依本条例第三十四条之一第四项规定办理分等级让售时，应考虑受灾户灾前原建筑楼地板及土地面积比例、并参酌新小区之地形、地势、交通、区位、人口、价位、土地权属等条件，予以划分等级让售。

第三十六条 安置受灾户土地之位置，应由申请人自行选择。同一位置有二人以上申请配售时，应以公开抽签方式办理。

第三十七条 直辖市、县（市）政府应于配售结果经核定后，通知申请人于一定期限内缴交配售土地或建筑物及其土地应有部分价额；逾期不缴纳者，注销其申请资格。

前项规定之期限不得少于三十日。

第三十八条 公寓大厦因震灾毁损并经拆除者，于其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者，得依本条例第三十四条之一第五项规定，以原有建筑基地抵充配售土地或建筑物及其土地应有部分应缴金额，原有建筑基地及其建筑改良物设定他项权利者，应于申请抵充前办理涂销。但经他项权利人同意于办理移转登记时，同时涂销原设定之他项权利者，不在此限。

原有建筑基地及其建筑物改良物出租、被占用或产权有争议者，应于申请抵充前自行终止租约或排除。

第三十九条 前条以原有建筑基地抵充配售土地或建筑物及其土地应有部分后之应缴金额，为配售土地或建筑物及其土地应有部分开发后评议地价扣除原有建筑基地灾前正常交易价格之差额。

第四十条 依第三十八条规定抵充配售土地或建筑物及其土地应有部分之原有建筑基地，应将其所有权之全部以赠与方式移转登记为直辖市有或县（市）有。

前项因抵充而造成该配售土地或建筑物及其土地应有部分成本无法回填者，直辖市、县（市）政府得将无法回填之部分列入开发成本。

## 第六章 附则

第四十一条 依本办法办理配售土地或建筑物及其土地应有部分所需各项税费，由双方依相关法令规定各自负担。

第四十二条 本办法自发布日施行。