

關鍵詞：土地所有權人（共7篇文章）

生成時間：2025-04-24 19:12:00

市地重劃之辦理方式（舉辦主體），曾榮耀老師

文章編號：913253

發布日期：2025/01/07

其他關鍵詞：市地重劃

文章資訊

- 文章編號：913253
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/01/07
- 關鍵詞：市地重劃、土地所有權人
- 爬取時間：2025-02-02 20:18:03
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913253)

內文

- 一、公辦市地重劃
 - （一）政府主動選定地區辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿30日後實施之。在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。（平 § 56）
 - （二）地主申請優先辦理適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。（平 § 57）

- 二、獎勵地主自辦市地重劃

為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土

地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。
(平 § 58)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

參加市地重劃或區段徵收之地主於開發完成後分回或領回開發範圍內土地之條件(二), 許文昌老師

文章編號: 912242

發布日期: 2024/08/29

其他關鍵詞: 區段徵收, 抵價地

文章資訊

- 文章編號: 912242
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/08/29
- 關鍵詞: 區段徵收、土地所有權人、抵價地
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:12
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912242)

內文

• (二) 區段徵收:

1. 實施區段徵收時, 原土地所有權人不願領取現金補償者, 應於徵收公告期間內, 檢具有關證明文件, 以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣(市)主管機關收受申請後, 應即審查, 並將審查結果, 以書面通知申請人。土地所有權人依規定申請發給抵價地時, 得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請(徵 § 40I II)。
2. 依規定領回面積不足最小建築單位面積者, 應於規定期間內提出申請合併, 未於規定期間內申請者, 該管直轄市或縣(市)主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內, 按原徵收地價補償費發給現金補償(徵 § 44II)。抵價地最小建築單位面積, 由主管機關會商需用土地人依開發目的及實際作業需要劃定之。但最小建築單位面積不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定最小建築基地之寬度、深度及面積(徵施 § 54)。
3. 土地所有權人應領抵價地之權利價值未達直轄市或縣(市)主管機關通知辦理抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者, 應於主管機關規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或申請主管機關協調合併分配。未於規定期間內申請者, 由主管機關按原徵收補償地價發給現金補償(區徵 § 29I)。

4. 土地所有權人合併後應領抵價地權利價值已達當次最小分配面積所需之權利價值，依抽籤順序選擇街廓時已無適合之最小分配面積可供分配者，或合併後應領抵價地權利價值未達當次最小分配面積所需之權利價值者，得於下次配地時依前項規定申請重新合併分配或由主管機關按原徵收補償地價發給現金補償（區徵 § 29II）。

5. 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償（徵 § 41）。

綜上，參加區段徵收之地主於開發完成後領回開發範圍內土地之條件有三：

1. 地主應於徵收公告期間內以書面申請發給抵價地。
2. 地主應領抵價地之權利價值已達或合併後已達抵價地最小分配面積所需之權利價值。
3. 地主之原有土地上如訂有耕地租約、設定他項權利或限制登記，應於限期內自行清理完畢。

•（三）兩者比較：

1. 參加市地重劃之地主所領回之土地無專有名稱，而非稱為「抵費地」。參加區段徵收之地主所領回之土地，稱為「抵價地」。
2. 參加市地重劃之地主無須主動申請分配土地，就可分回土地。參加區段徵收之地主必須主動申請發給抵價地，始可領回土地。
3. 參加市地重劃之地主應分配土地面積已達或合併後已達最小分配面積標準二分之一，就可以分配土地。參加區段徵收之地主應領回抵價地權利價值已達或合併後已達抵價地最小分配面積所需之權利價值，就可以領回抵價地。前者有二分之一，後者無二分之一。
4. 參加市地重劃地主之原有土地上訂有耕地租約、設定他項權利或限制登記，轉載於重劃後地主所分配之土地上，原地主無須清理，就可以分配土地。參加區段徵收地主原有土地訂有耕地租約、設定他項權利或限制登記，原地主應限期自行清理，並提出證明文件，否則不發給抵價地。

【附註】 ①平：平地地權條例。 ②市重：市地重劃實施辦法。
③徵：土地徵收條例。 ④徵施：土地徵收條例施行細則。
⑤區徵：區段徵收實施辦法。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

參加市地重劃或區段徵收之地主於開發完成後分回或領回開發範圍內土地之條件(一), 許文昌老師

文章編號: 912231

發布日期: 2024/08/22

其他關鍵詞: 市地重劃, 區段徵收, 地價

文章資訊

- 文章編號: 912231
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/08/22
- 關鍵詞: 市地重劃、區段徵收、地價、土地所有權人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:14:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912231>)

內文

• (一) 市地重劃:

1. 重劃區內之土地扣除折價抵付共同負擔之土地後, 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。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準, 不能分配土地者, 得以現金補償之(平§ 60-1I)。重劃後土地之最小分配面積標準, 由主管機關視各街廓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及都市計畫所規定之寬度、深度及面積(市重§ 30)。
2. 土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一, 經主管機關按最小分配面積標準分配後, 如申請放棄分配土地而改領現金補償時, 應以其應分配權利面積, 按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償(市重§ 53II)。
3. 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重劃區內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; 其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者, 得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之(市重§ 31I②)。
4. 土地所有權人重劃後應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時, 主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內, 以其重劃

前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償（市重 § 53I）。

綜上，參加市地重劃之地主於開發完成後分回開發範圍內土地之條件只有一個，即「重劃後地主應分配土地面積已達或合併後已達重劃區最小分配面積標準二分之一」。

【附註】

①平：平地地權條例。 ②市重：市地重劃實施辦法。 ③徵：土地徵收條例。
④徵施：土地徵收條例施行細則。 ⑤區徵：區段徵收實施辦法。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

無償供公眾通行道路土地之減免申報義務, 曾榮耀老師

文章編號: 911354

發布日期: 2024/05/14

其他關鍵詞: 公眾通行, 無償, 土地稅

文章資訊

- 文章編號: 911354
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/05/14
- 關鍵詞: 公眾通行、無償、土地稅、土地所有權人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:11:28
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911354>)

內文

根據土地稅法第9條規定:「無償供公眾通行之道路土地,經查明屬實者,在使用期間內,地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分,不予免徵。」

至於其減免程序,根據土地稅減免規則第22條:依規定申請減免地價稅或田賦者,公有土地應由管理機關,私有土地應由所有權人或典權人,造具清冊檢同有關證明文件,向直轄市、縣(市)主管稽徵機關為之。但合於下列規定者,應由稽徵機關依通報資料逕行辦理或由用地機關函請稽徵機關辦理,免由土地所有權人或典權人申請,其中第五款為:「私有無償提供公共巷道用地」,應由工務、建設主管機關或各鄉(鎮、市、區)公所建設單位,列冊送稽徵機關辦理。

然而,根據臺北高等行政法院100年度訴字第1951號判決要旨:「按土地稅減免規則第22條第5款有關私有無償提供公共巷道,免由土地所有權人申請規定之適用,係以稽徵機關經地方建設主管機關通報者為前提;倘係私設巷道或一般既成道路,因無資料可稽,則非由土地所有權人申請,尚乏憑據得以減免。故減徵或免徵地價稅之事由發生,自從土地所有權人提出免徵土地地價稅申請,依土地稅減免規則第24條之規定,應自該申請年度起始有免徵地價稅之適用,並無溯及之效力。」

另臺中高等行政法院100年度訴更一字第42號判決要旨:「未完成都市計畫法定程序區域之私有土地,須土地所有權人已表示願意無償提供使用,稽徵機關始應依工務、建設主管機關或各鄉(鎮、市、區)公所建設單位之列冊通報資料逕行辦理免徵地價稅;如未經土地所有權人表示願意無償提供使用,縱有無償供公共通行之巷道或廣場使用,並不當然生免徵地價稅之優惠效果,稽徵機關仍應經納稅義務人即所

有權人或典權人，造具清冊檢同有關證明文件申請。」

另外，按112年憲法法庭第12號判決：建築基地內之私設通路固屬建造房屋應保留之法定空地，惟該等私設通路如已超過依法應保留之法定空地面積，且已無償供公眾通行使用，此等私設通路之功能，與非供不特定公眾使用之法定空地究有不同。有關機關對於此等情形之私設通路之地價稅核課，允宜考量予以一定程度之減免，以兼顧人民權益與租稅公平。

綜上，私有無償供公眾通行之道路土地，倘若為都市計畫劃設或已屬明確經主管機關管理之公共巷道，則應由地方建設主管機關通報稅捐機關予以減免。至於非屬前列者，如私設道路、既成道路等，因無資料可稽，故無從列冊送稽徵機關，仍應由土地所有權人申請核定再憑減免。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公共設施效益資本化與稅的資本化, 許文昌老師

文章編號: 909027

發布日期: 2023/09/07

其他關鍵詞: 公共設施, 資本化, 重新規定地價

文章資訊

- 文章編號: 909027
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/09/07
- 關鍵詞: 公共設施、資本化、土地所有權人、重新規定地價
- 爬取時間: 2025-02-02 20:03:00
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909027>)

內文

政府在某特定地區興建公共設施（如道路、公園、運動場等），將使該地區地價上漲。因此，政府透過重新規定地價，提高土地所有權人地價稅負擔，增加財稅收入。政府再以此收入進行另一波公共設施建設，形成正向循環。

公共設施建設會提高土地價格，此即「公共設施效益資本化」之效果。課徵地價稅會降低土地價格，此即「稅的資本化」之效果。如果提高土地價格幅度等於降低土地價格幅度，將造成地價平穩。因此，公共設施效益資本化等於稅的資本化，將促使地價穩定發展。

公共設施效益資本化造成土地所有權人受益，稅的資本化造成土地所有權人受損。如果受益程度等於受損程度，符合受益者負擔精神。

關於「地價永以定」與「重新規定地價」之爭，筆者主張重新規定地價。其理由如下：

- （一）重新規定地價可增加國庫收入，使政府有財力進行公共建設。
- （二）重新規定地價可達成公共設施效益資本化等於稅的資本化，符合「使用者付費、受益者負擔」。
- （三）重新規定地價可穩定地價發展，避免地價暴漲。
- （四）重新規定地價可實現地方自治；取之地方，用之於地方。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

市地重劃之公共設施用地負擔, 許文昌老師

文章編號: 908855

發布日期: 2023/08/24

其他關鍵詞: 重劃區, 公共設施

文章資訊

- 文章編號: 908855
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/08/24
- 關鍵詞: 重劃區、土地所有權人、公共設施
- 爬取時間: 2025-02-02 20:02:26
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908855>)

內文

平均地權條例第60條第1項規定:「依本條例規定實施市地重劃時, 重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地, 除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外, 其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息, 由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔, 並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者, 改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者, 得移送法院強制執行。」又, 同法條第3項規定:「依第一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四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且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。」準此, 重劃區土地所有權人負擔之公共設施用地, 限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項, 且折價抵付共同負擔之土地(包括公共設施用地及抵費地)其合計面積不得超過重劃區總面積之45%。

除上開要求之外, 十項公共設施用地尚須符合重劃區土地所有權人所享用者, 始為適法。換言之, 此十種用地須為鄰里性或社區性, 供重劃區土地所有權人享用者為限, 以符合「使用者付費、受益者負擔」之立法意旨。倘此十種用地為區域性或全市性, 主要是供重劃區以外之不特定公眾所享用, 則不得由重劃區土地所有權人負擔。茲以廣場為例:

- （一）廣場如屬於鄰里性或社區性廣場，由重劃區土地所有權人付費，符合受益者負擔精神。
- （二）廣場如屬於區域性或全市性廣場，不得由重劃區土地所有權人付費。

總之，並非平均地權條例第60條第1項規定之十種公共設施用地，即可責由重劃區土地所有權人負擔。實務上，應詳查都市計畫（包括主要計畫書及細部計畫書）分辨其為鄰里性或社區性公共設施，抑或區域性或全市性公共設施，以判斷是否由重劃區土地所有權人負擔。

至於市地重劃實施辦法第24條規定：「重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，除其用地應由重劃區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔外，其工程費用得由政府視實際情況編列預算補助，或由政府視實際情況配合施工。」此一規定，逾越平均地權條例第60條第1項規定之意旨，依法律優越原則，應屬無效。

須特別強調的是，十項公共設施用地之提供及建設，如由跨重劃區之不特定公眾受益，亦連帶促使重劃區土地所有權人受益，則對重劃區土地所有權人而言，應採課徵工程受益費及土地增值稅處理，而非採平均地權條例第60條處理。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地籍圖重測時，土地所有權人「指界」之法律性質，許文昌老師

文章編號：908537

發布日期：2023/07/20

其他關鍵詞：指界

文章資訊

- 文章編號：908537
- 作者：許文昌
- 發布日期：2023/07/20
- 關鍵詞：指界、土地所有權人
- 爬取時間：2025-02-02 20:01:02
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908537>)

內文

「指界」是土地所有權人之權利，也是義務。茲分析如下：

•（一）土地所有權人之權利：「指界」屬於土地所有權人之權利。權利可以行使，亦可以不行使。因此，土地所有權人可以行使指界，亦可以不行使指界。

1. 土地所有權人行使指界：地政機關依土地所有權人之指界結果，進行施測。但因指界而與鄰地所有權人發生界址爭議時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之（土§46-2II、§59II）。

2. 土地所有權人不行使指界：地政機關得依下列順序逕行施測：（1）鄰近界址。（2）現使用人之指界。（3）參照舊地籍圖。（4）地方習慣。（土§46-2I）

•（二）土地所有權人之義務：「指界」屬於土地所有權人之義務。因此，土地所有權人未行使指界，將受到不利之影響。土地法第46條之3第1項及第2項規定：「重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。」準此，土地所有權人未行使指界，不得申請異議複丈。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下