

合併文章：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)

生成時間：2025-04-21 20:25:46

相關關鍵詞：區段徵收，土地所有權人，地價，市地重劃，抵價地

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

關鍵詞：區段徵收，土地所有權人，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

關鍵詞: 市地重劃, 區段徵收, 地價, 土地所有權人

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