

釋字第 739號解釋

正方
張嘉耘、曾立恆、陳宇震



事實概要



繼承取得



訴願駁回

中高行駁回

最高行駁回

「台中市鑫新平自辦市地重劃區」

何謂自辦市地重劃？



- 依據平均地權條例第 58 條之規定
- 於一定要件下得由其主管機關委由人民自行辦理之市地重劃
- 公私協力以輔助「公辦」市地重劃之不足

平均地權條例 第 58 條

「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。其獎勵事項如左：

- 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、其他有助於市地重劃之推行事項。

前項**重劃會**組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。

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，並經主管機關核准後實施之。

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法 第 9 條

籌備會之任務如下：

- 一、調查重劃區現況。
- 二、向有關機關申請提供都市計畫及地籍資料與技術指導。
- 三、申請核定擬辦重劃範圍。
- 四、舉辦座談會說明重劃意旨。
- 五、徵求土地所有權人同意。
- 六、重劃計畫書之擬定、申請核定及公告，並通知土地所有權人。
- 七、擬定重劃會章程草案。
- 八、召開第一次會員大會。
- 九、其他法令規定應行辦理並經中央主管機關認定應由籌備會辦理者。

本釋憲案涉及法律之位階

憲法

§10居住及遷徙自由／§15財產權／§23比例原則

法律

平均地權條例

§ 58 (II)

行政命令

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法 § 8 (I)



❑ 爭點1 重劃籌備會的發起成立門檻

❑ 爭點2 重劃籌備會的職權

❑ 爭點3 其他欠缺的正當行政程序

❑ 爭點4 重劃會的同意比率

爭點1 籌備會的發起成立門檻

爭點1 籌備會的發起成立門檻

憲法

§10居住及遷徙自由／§15財產權

顯有侵害之虞



§23比例原則

＜ 必要性
衡平性

行政命令

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法 § 8(1)

發起門檻

全體所有權人 過半 或 7人以上

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法

第 8 條 第 1 項

自辦市地重劃應由**土地所有權人過半數或七人以上**發起成立籌備會，並由發起人檢附範圍圖及發起人所有區內土地所有權狀影本，向直轄市或縣(市)主管機關申請核定；其申請書應載明下列事項：

爭點2 重劃籌備會的職權

當時自辦市地重劃 之作業流程

只要7個地主就可以成立重劃會的籌備會。



成立籌備會



申請核定重劃範圍



舉辦座談會



徵求地主同意



重劃會成立大會

之後的流程，就由籌備會一下子都跑完。

平均地權條例(母法)

第 58 條 第1、2項

「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。其獎勵事項如左：

- 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、其他有助於市地重劃之推行事項。

前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。

爭點2 重劃籌備會的職權

職權內容

獎勵 重劃 辦法

§ 9 (I) (3, 6)

(3) 申請核定擬辦重劃範圍

(6) 重劃計畫書擬定、申請核定、公告、通知

§ 20 (I)

重劃區範圍、位置圖

§ 26 (I)

申請書

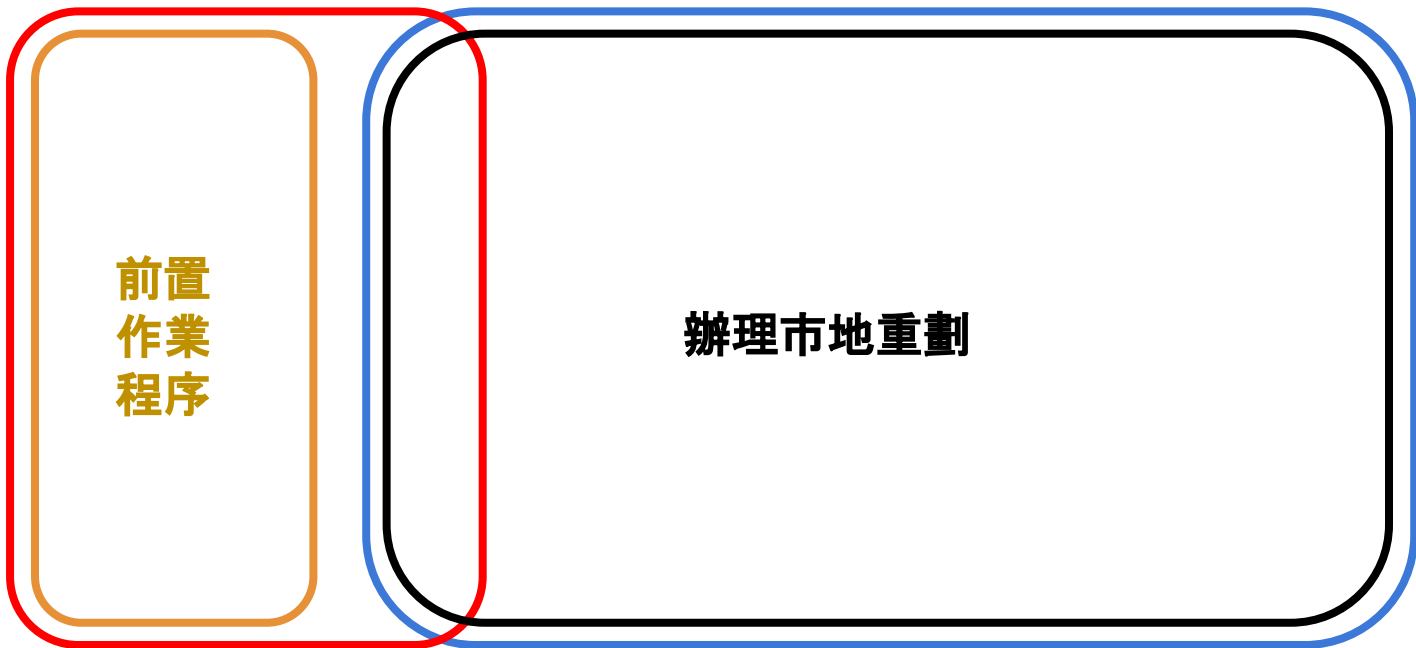
爭點2 重劃籌備會的職權

籌備會

重劃會

前置
作業
程序

辦理市地重劃



爭點2 重劃籌備會的職權

籌備會

前置
作業
程序

重劃會

辦理市地重劃

爭點2 重劃籌備會的職權

職權內容

獎勵 重劃 辦法

§ 9 (I) (3, 6)

§ 20 (I)

§ 26 (I)

(3) 申請核定擬辦重劃範圍

(6) 重劃計畫書擬定、申請核定

重劃區範圍、位置圖

申請書

職權違反
法律保留
原則

X爭點3 缺乏正當行政程序規定，包括：

(一) 關於主管機關核定擬辦重劃範圍

1. 要求主管機關應設置適當組織為審議
2. 核定前予利害關係人陳述意見之機會、分別送達核定處分於重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人。

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法 第6條

自辦市地重劃之主要程序如下：

1. 重劃之發起及成立籌備會。
2. 申請核定擬辦重劃範圍。
3. 徵求土地所有權人同意。
4. 重劃計畫書之擬定、申請核定及公告，並通知土地所有權人。

X爭點3 缺乏正當行政程序規定，包括：

(二)關於主管機關核准實施重劃計畫：

1. 要求主管機關應設置適當組織為審議。
2. 將重劃計畫相關資訊分別送達重劃範圍內申請人以外之其他土地所有權人。
3. 以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定。
4. 連同已核准之市地重劃計畫，分別送達重劃範圍內各土地所有權人及他項權利人。

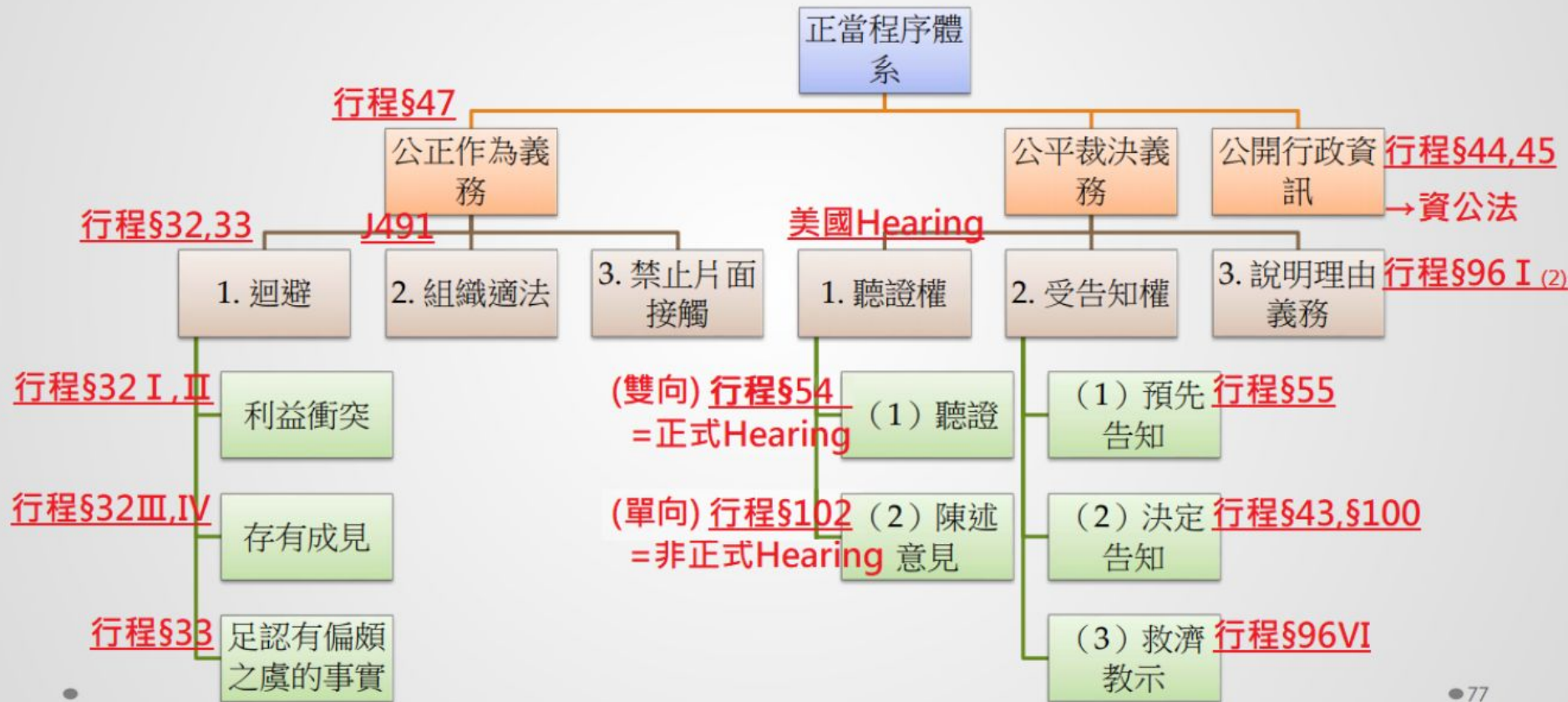
獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 6 條

自辦市地重劃之主要程序如下：

5. 成立重劃會。
6. 測量、調查及地價查估。
7. 計算負擔及分配設計。
8. 土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工。
9. 公告、公開閱覽重劃分配結果及其異議之處理。
10. 申請地籍整理。
11. 辦理交接及清償。
12. 財務結算。
13. 撰寫重劃報告。
14. 報請解散重劃會。

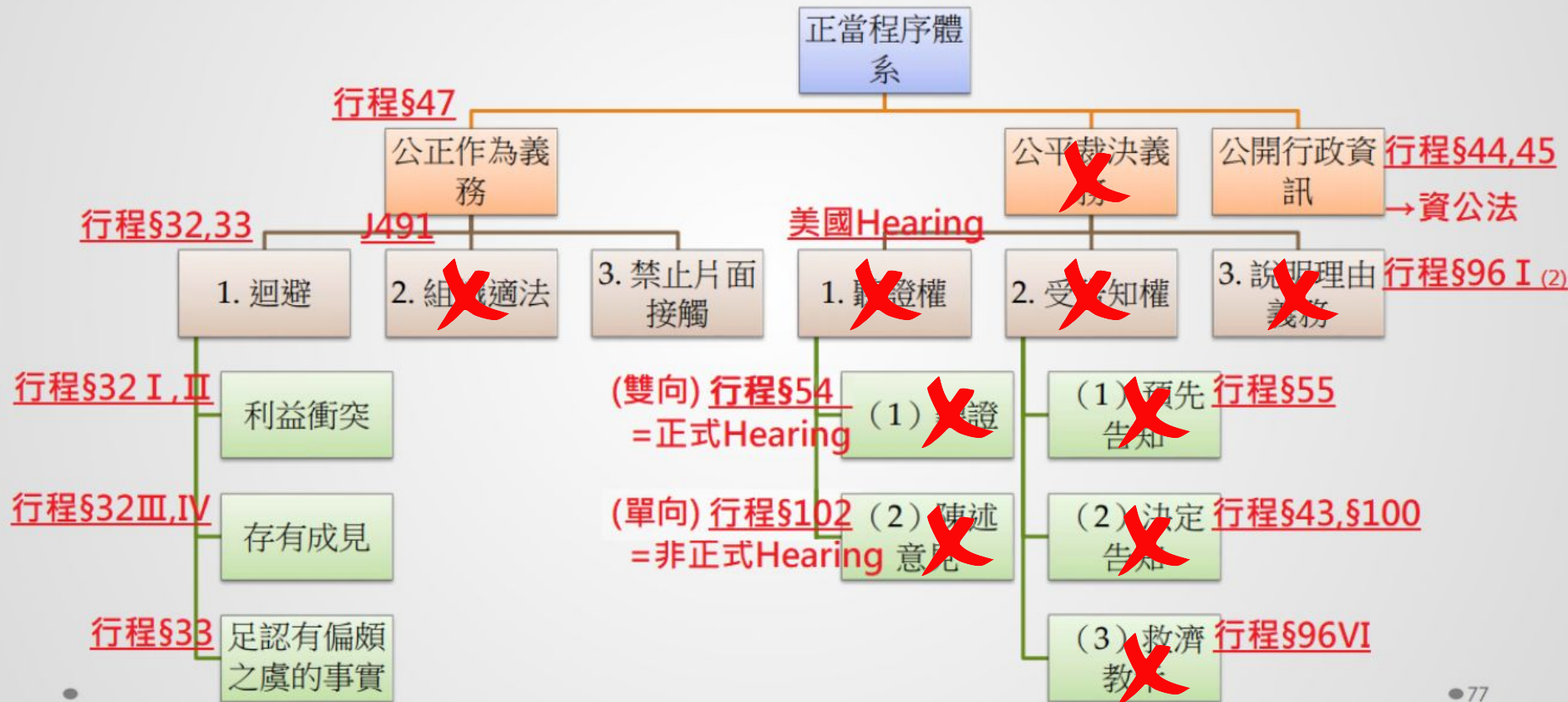
正當法律程序原則

整部行政程序法貫穿此原理



正當法律程序原則

整部行政程序法貫穿此原理



正當行政程序，應包括：

(二)獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 9-1 條

籌備會經核准成立後，召開重劃會成立大會前，應舉辦座談會說明重劃意旨，並通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣(市)主管機關列席。

前項座談會，其舉辦通知應載明下列事項：

1. 擬辦重劃範圍及總面積(附 **範圍**圖)。
2. **公共設施**用地負擔項目及其概略面積。
3. 土地所有權人參加重劃之土地標示及面積。
4. 舉辦重劃工程**項目**。
5. 預計重劃平均**負擔比率**。
6. 重劃經費負擔**概算**及負擔方式

(二) 獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 11 條

籌備會應於舉辦座談會後，通知擬辦重劃範圍全體土地所有權人及函請直轄市或縣(市)主管機關列席召開重劃會成立大會，**審議**重劃會章程草案，並互選代表組成理事會及監事會，分別負責執行業務。

第 27 條

直轄市或縣(市)主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，**通知**土地所有權人及已知之利害關係人**舉辦聽證**，通知應於聽證期日十五日前為之，並於機關公告欄及網站公告，公告期間自通知之日起，不得少於十五日。

.....

爭點4 重劃會的同意比率

平均地權條例第五十八條第三項規定之同意比率，是否合憲？

均權條例第58條第三項：

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。

同意比率依照第3項為：

1. 土地所有權人 **半數以上** and
2. 所有土地面積超過總面積 **半數以上**者之同意

比例原則



- **適當性**
重劃區內的土地權人類似於土地法中的共有人，因全體同意往往取得不易，將導致市區內精華地段之土地價值無法發揮，有予以放寬的必要。
- **必要性及衡平性**
公眾利益 v. 少數土地權人之財產權
- **公眾利益**
我國屬地狹人稠之高度發展國家，對於推行市地重劃等這種透過規劃與權利重分配來創造更高的土地總體效益之制度，有高度需求。
- **少數土地權人之財產權**
透過雙過半數(人數過半，土地面積過半)，以及關閉以大吃小的後門，去加強保障人民財產權。

土地法怎麼寫？

土地法 第34-1條 第1項

共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以**共有人過半數**及其應有部分合計**過半數**之同意行之。

但其應有部分合計**逾三分之二**者，其人數不予計算。

都市更新條例怎麼寫？

都市更新條例 第 22 條 第2項

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有**土地**及私有合法**建築物**所有權人均**超過二分之一**，並其所有**土地總面積**及合法建築物總**樓地板面積**均超過**二分之一**之同意；

Q & A

Thanks!



是否有侵害少數人權利之疑慮？

地方制度法第18條、第19條

規範直轄市及地方政府，皆可以對地政事項做自治條例的修訂。

上限 & 下限

基於保護人民財產權之意旨，中央訂定之制度應為下限，地方得訂**更高**之同意門檻，以保護人民財產以及調和因地制宜的都市規劃政策。

去除違憲權限後 之自辦市地重劃 作業流程

