

新北市政府地政局

地籍業務宣導



簡報人：地籍科股長 陳柏蒔

中華民國 112 年 6 月 19 日



平均地權條例第59條

一、重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：

- ① 土地移轉、分割或設定負擔。
- ② 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

二、前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。

三、第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。



土地登記規則第70條

政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。

但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。



內政部78年5月12日台內地字第705362號函 內政部78年7月12日台內地字第715120號函

- 土地登記規則第70條所謂「停止受理所有權移轉登記案件之申請」，係以收件為準
- 市地重劃區土地經依平均地權條例第五十九條規定公告禁止移轉等事項，縱在公告前已申報移轉現值，其在公告後始申辦移轉登記，仍應受該條之限制

土地登記規則第60條規定：「政府…依其他法律規定公告禁止所有權移轉…之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。…」其所謂「停止受理所有權移轉登記案件之申請」，參酌土地登記規則第45條第1項及第46條有關土地登記程序等規定，係以收件為準。

土地所有權人向稅捐機關申報土地現值所取得之土地增值稅免稅證明，依平均地權條例第47條之2及土地登記規則第32條第1項第5款規定，僅係申請土地登記其他依法令應提出之證明文件而已。於向地政機關申請土地登記前，地政機關既尚未收件，則依上述土地登記程序有關規定觀之，顯尚未進入土地登記程序。（按：原土地登記規則第60條、第45條、第46條、第32條修正後為第70條、第53條、第54條、第34條）



內政部79年12月7日台內地字第849555號函

➤ 土地登記規則70條但書所稱「法院判決」，係指形成判決

(按：形成判決指基於形成之訴之聲明，使法律關係或其他事項發生、變更、消滅之勝訴判決，具形成力。)



內政部96年12月10日內授中辦地字第0960727915號函

- **重劃範圍內之土地，於公告禁止或限制期間，得申辦剩餘財產差額分配登記**



簡報結束
敬請指教



修法五大重點

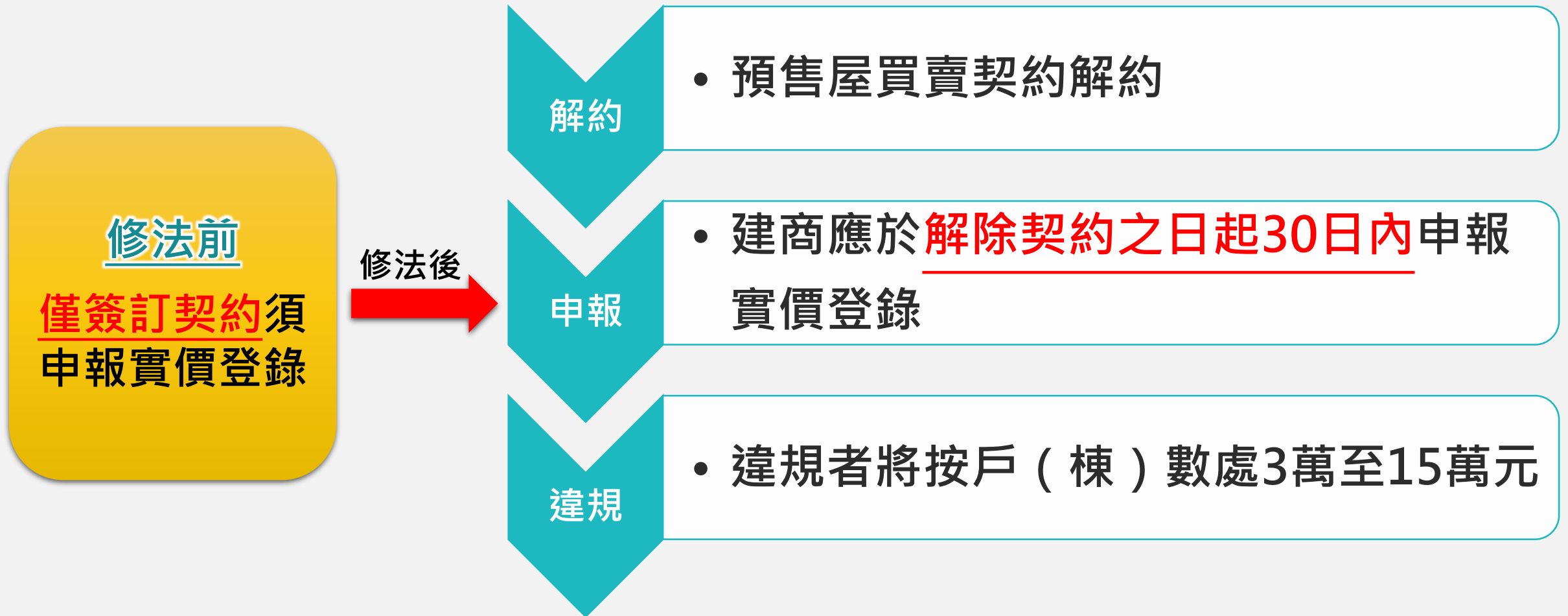
打擊投機炒作
健全市場發展

平均地權條例修法於112/2/8公布(預計7/1實施)

- 1 解約申報登錄(第47-3條)
- 2 限制換約轉售(第47-4條)
- 3 重罰炒作行為(第47-5條)(2/8公布生效，2/10施行)
- 4 建立檢舉獎金制度(第81-4條)
- 5 建立私法人購買住宅許可制(第79-1條)

修法重點1-解約申報登錄

第47-3條第2項



紅單新增納管新成屋

第47-3條第5項

預售屋紅單禁止轉售

- ◆不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利、不利於買受人之事項
- ◆買受人不得轉售與第三人
- ◆違者，按戶(棟)數處罰15-100萬元。



- ◆預售屋、新建成屋納入紅單管制範圍。
- ◆增加銷售預售屋者，不得同意或協助紅單轉售
- ◆違者，維持原違規罰鍰額度
- ◆不得規避、妨礙或拒絕查詢、取閱有關文件，違者處6-30萬元

新建成屋：指尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋，不包括建管前、違章建築或俗稱中古屋者

修法重點2-限制換約轉售(1)

第47-4條

修法前

簽訂契約後
得轉售讓與

修法後

●原則

1. 買方不得讓與或轉售買賣契約與第三人(含自行或委託刊登廣告)
2. 賣方不得同意或協助買方將契約讓與或轉售第三人(含接受委託刊登讓與或轉售廣告)

●罰責

處 50 萬-300 萬元；
廣告未改正
按次處罰

●例外

- 無需申請核准(4種)
- 需經政府核准(6種)

修法重點2-限制換約轉售(2)

第47-4條

無需申請核准情形(4項)

1. 配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之換約 (法律明文排除)
2. 簽約後死亡，繼承人依法繼承之換約 (繼承為法律事實)
3. 私法人合併後，由合併後存續或新設立之法人依法承受 (非屬契約轉讓)
4. 私法人解散清算後，賸餘財產歸屬 (非屬契約轉讓)

修法重點2-限制換約轉售(3)

第47-4條

需申請核准情形(6項)-全國每2年以1戶(棟)為限

- 1.本人因非自願離職且逾6個月未就業
- 2.本人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧
- 3.本人或其家庭成員之設籍居住房屋，因災害毀損而不堪居住，須另行租屋
- 4.本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人死亡或重傷須6個月以上全日照顧
- 5.買受人死亡，繼承人無意保留
- 6.共同買受人間之轉售或讓與

修法重點3-重罰炒作行為

第47-5條

炒作類別	(一)散布不實資訊	(二)通謀虛偽銷售手法	(三)違規銷售行為	(四)連續買入	(五)壟斷轉售牟利
炒作態樣	影響不動產交易價格	營造不動產交易活絡表象	明顯影響市場秩序	明顯影響市場秩序	明顯壟斷轉售牟利
	<ul style="list-style-type: none">• 散布不實成交價格 (開價誤導成交價)• 散布不實市場成交行情 (未定推案之不實預定成交行情)• 散布不實銷售量 (誇大、分期誤導為全部銷售率)	<ul style="list-style-type: none">• 利用人頭/僱工排隊• 利用假客戶付訂金• 簽訂虛假購屋預約單、不動產買賣契約	<ul style="list-style-type: none">• 違規潛銷• 未經授權擅自銷售仲介• 提供協助違法換約預售屋/新建成屋建立換約轉售平台/通路	<ul style="list-style-type: none">• 自行、以他人名義或集結多數人連續買入不動產，且明顯影響市場秩序	<ul style="list-style-type: none">• 自行、以他人名義或集結多數人連續買入或加價轉售不動產，且明顯壟斷轉售牟利

● 有上述違規按交易戶 (棟、筆) 數處罰**100萬至5,000萬元**

修法重點4-建立檢舉獎金制度

第81-4條

適用範圍	檢舉人資料	檢舉人資料
<ul style="list-style-type: none">◆ <u>實價登錄</u>逾期或不實◆ 違反禁止<u>紅單轉售</u>◆ 違反限制<u>換約</u>規定◆ 違反禁止<u>炒作</u>規定	<ul style="list-style-type: none">◆ 檢舉人<u>實名制</u>◆ 須提出違規案件<u>人、事、時、地、物</u>具體事證◆ <u>偽變造</u>事證將<u>移送檢調</u>	<ul style="list-style-type: none">◆ 實收罰鍰30%◆ 每案獎金不超過1,000萬元

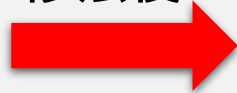
修法重點5-建立私法人購買住宅許可制(1)

第79-1條

修法前

未限制私法人
購買住宅房屋

修法後



- 原則：私法人購買住宅房屋採許可制
(需經許可6項)
- 例外：免經許可(9項)

- 住宅房屋：騰本、使照或建照用途為「住」或「住宅」之成屋、新建成屋及預售屋。
但「住商用」、「住工用」、其他住宅混合用途使用、無主要用途或用途為空白者，不適用。

修法重點5-建立私法人購買住宅許可制(2)

免經許可情形(9項)-受理機關：不動產所在地之登記機關辦理登記

1. 公(國)營事業或受政府捐助之財團法人	2. AMC / 台灣金聯	3. 經紀業買受瑕疵物件
<p><u>國營事業</u>(如台糖) <u>公營事業</u>(如臺北捷運) <u>受政府捐助之財團法人</u> (如財團法人法律扶助基金會)</p>	<p>買受<u>不良債權擔保品</u> <u>政府公開標售之住宅</u></p>	<p>不動產經紀業與買方約定，買回其代理銷售之<u>海砂屋</u>、<u>輻射屋</u>、<u>凶宅</u>三類<u>瑕疵住宅</u></p>
<p>應附文件： 未列於彙整名單者應附主管機關證明其為公(國)營事業或受政府捐助之文件</p>	<p>應附文件： 1. AMC未列於彙整名單者，應附主管機關證明其為金融控股公司或銀行轉投資之資產管理公司之文件 2. 不動產證明文件如投標證明</p>	<p>應附文件： 1. 仲介契約正影(節)本 2. 海砂屋或輻射屋之證明文件</p>

修法重點5-建立私法人購買住宅許可制(3)

免經許可情形(9項)-受理機關：不動產所在地之登記機關辦理登記

4. 法院拍賣	5. 文化資產	6. 優先購買權
參與 <u>法院拍賣</u> 買受住宅	買受 <u>文化資產</u> 保護法之私有古蹟、歷史建築及紀念建築等住宅	依法律規定 <u>優先購買</u> (如土地法 § 34-1 共有人間優先購買)
應附文件： 法院核發之拍定證明書	應附文件： 主管機關依文化資產保存法公告之文件	應附文件： 具優先購買權之證明文件

修法重點5-建立私法人購買住宅許可制(4)

免經許可情形(9項)

7. 都市更新

(計畫整合階段) - 應附劃定公告

◆買受**迅行劃定地區**範圍內住宅

(計畫公展階段) - 應附公展公告及事業計畫

◆計畫範圍內之**所有權人、實施者、出資者**等，買受範圍內住宅

(計畫完成階段) - 應附核准之事業計畫及買回約定契約書

◆**實施者或出資者**與得分配住宅所有權人，**簽訂契約買回住宅**

◆出資者於新制**施行前**簽訂契約(經公證或認證)買回住宅

8. 危老重建

(計畫已核准階段) - 應附核准之重建計畫

◆重建計畫之**起造人、所有權人**，買受計畫範圍內住宅

(計畫完成階段) - 應附核准重建計畫及買回契約書

◆**起造人**與得分配住宅所有權人，**簽訂契約買回住宅**

9. 合建

與土地所有權人**簽訂合建契約**，而買受土地所有權人之住宅

修法重點5-建立私法人購買住宅許可制(5)

需經許可情形(6項)

1. 宿舍使用，但不得超過員工人數

2. 具規模之出租經營使用，持有同一使用執照內 5 戶以上(以成屋為限，且私法人營業項目應含不動產租賃業)

3. 合作社買受住宅，供社員共同使用

4. 建築物使用類組符H-1、H-2之衛生福利機構場所使用(如長照)

5. 合建、實施或參與都更、危老重建(得以單一街廓範圍申請許可，以成屋為限)

6. 其他經內政部公告之用途

● 受理機關：內政部；5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制

簡報結束
敬請指教



新北市

新、泰塭仔圳市地重劃案

土地分配規定

簡報人：重劃科 科長張瑞雲
中華民國 112 年 6 月 19 日

壹

塭仔圳基本資料

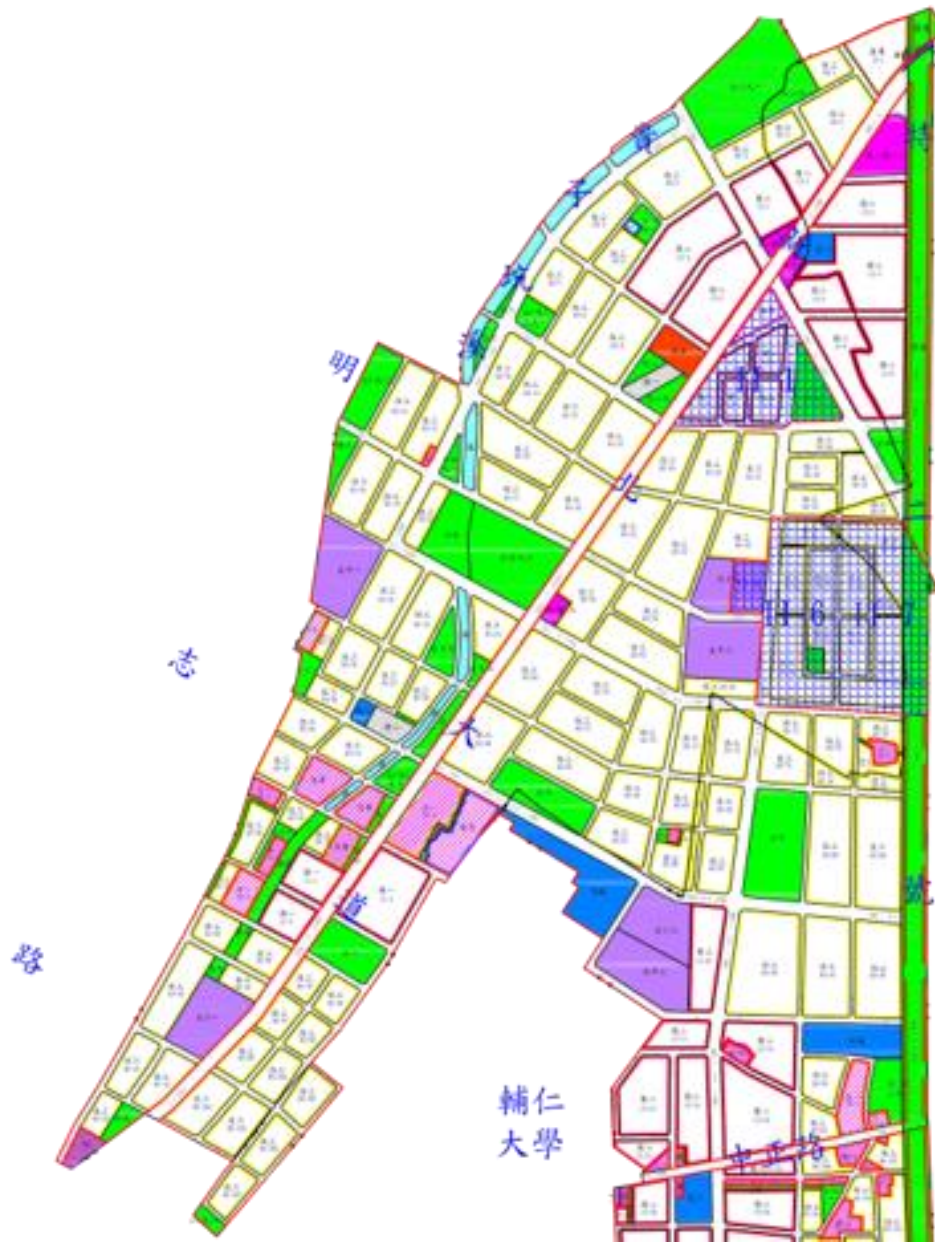
貳

重劃進度

參

土地分配規定

塭仔圳基本資料



塹仔圳第一區 面積及範圍

◆ 面積 276.6 公頃

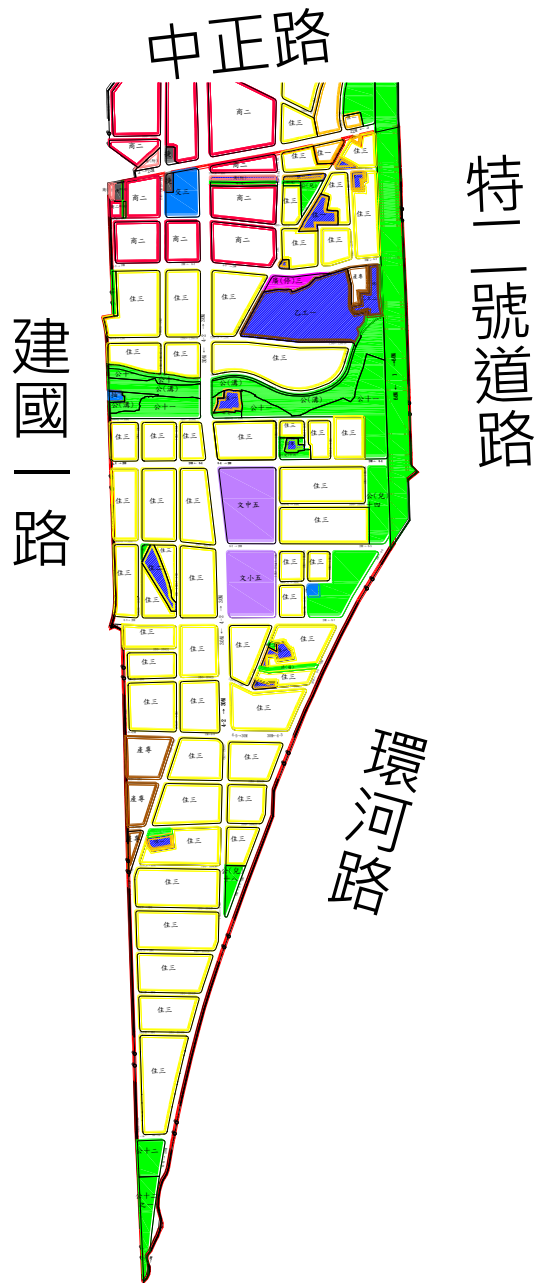
◆ 四至

東：特二號道路

西：泰山區明志路東側

南：輔仁大學及新莊中正路

北：貴子坑溪



塭仔圳第二區 面積及範圍

◆ 面積 120.71 公頃

◆ 四至

東：特二號道路

西：建國一路東側

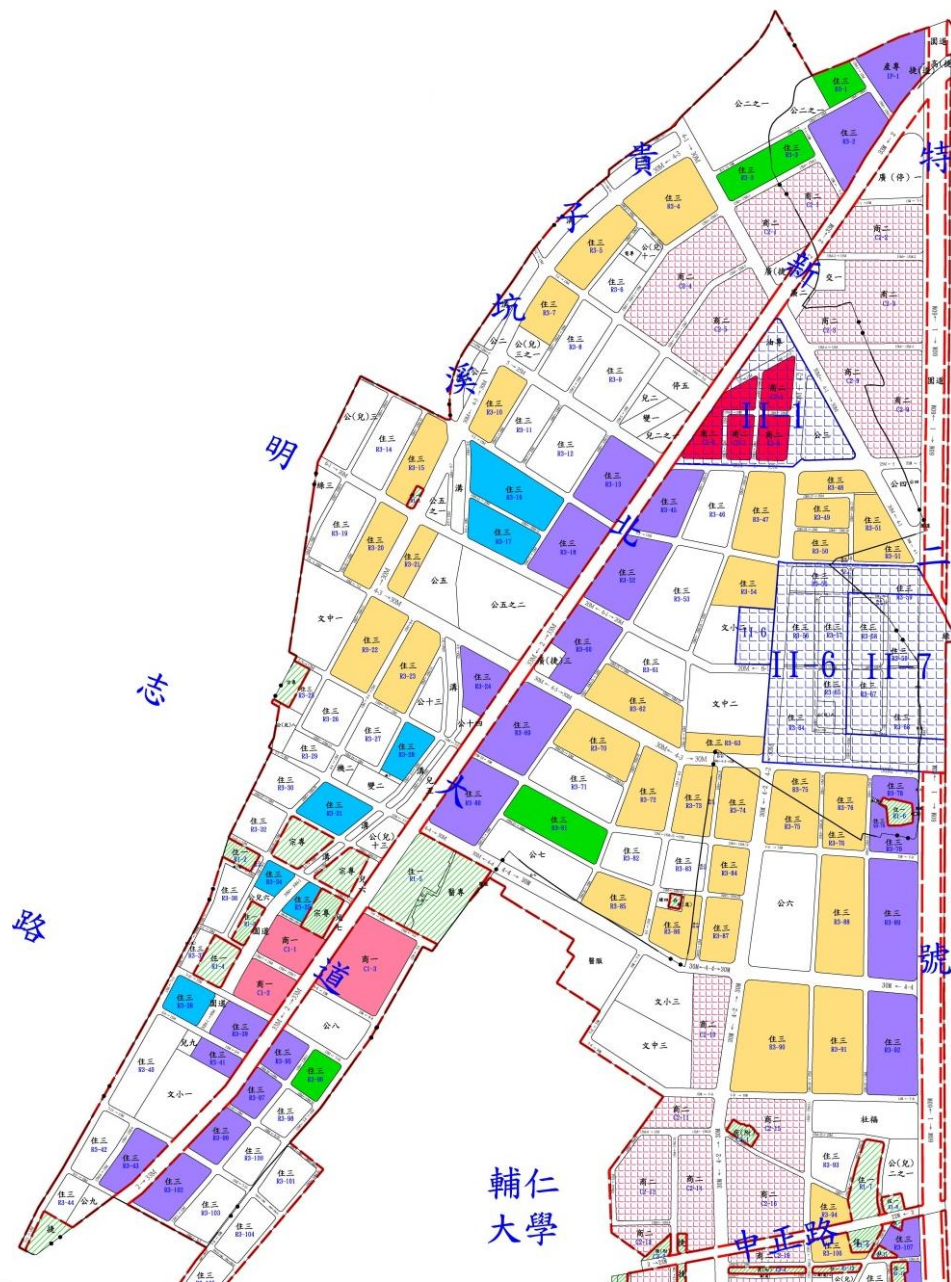
南：公館段713地號西北

北：中正路南側

塭仔圳第一區 重劃後各街廓 最小開發規模示意圖






- 100年12月31日前核准成立重劃會之門戶中心商業區最小基地開發規模(最小3,000m²)(最小約908坪)
- 門戶中心商業區(最小1,500m²)(最小約454坪)
- 多功能商業區(最小1,500m²)(最小約454坪)
- 第一種商業區(最小1,000m²)(最小約303坪)
- 都市親水空間(最小600m²)(最小約182坪)
- 毗鄰大型公園(最小600m²)(最小約182坪)
- 臨主要道路街廓(最小600m²)(最小約182坪)
- 臨主要道路街廓(最小1000m²)(最小約303坪)

都市計畫未規定最小開發規模者，依新北市畸零地使用規則辦理。



塭仔圳第二區 重劃後各街廓 最小開發規模示意圖

圖例

-  多功能商業區(最小1,500m²)
-  都市親水空間(最小600m²)
-  毗鄰大型公園(最小600m²)
-  臨主要道路街廓(最小600m²)
-  臨主要道路街廓(最小1000m²)



重劃進度

工程進度

◆刻正辦理汙水、排水等工程項目

工區	實際進度	預定進度
1-1	25.02%	25.00%
1-2	24.55%	24.54%
2	18.96%	16.72%

施工照片



塭仔圳第一區預定作業期程

項目	預計辦理時間
土地分配原則說明會	112年下半年
土地分配作業	113年
公告禁轉時間	113年5月-114年8月
分配草案說明會	113年下半年
土地分配公告	114年上半年
工程完工	114年下半年
土地點交	115年下半年
抵費地處分	115年下半年

土地分配規定

重劃負擔比率

- ◆ 依市地重劃實施辦法第14條規定計算

$$\begin{aligned}\text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 36.66\% + 8.06\% = 44.72\%\end{aligned}$$

- ◆ 依市地重劃實施辦法第21條應共同負擔項目：
 - 公共設施負擔：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。
 - 費用負擔：工程費用、重劃費用及貸款利息。

重劃負擔比率

- ◆ 土地所有權人重劃總平均負擔比率係依據全區公共設施負擔及重劃費用負擔所計算之**平均數**。
- ◆ 個人應分配面積，因**重劃前後地價高低、街廓深度、分配面寬及臨路條件**(包含正面道路寬度及位於側街18M範圍內)不同，非全區固定比率。

個人應分配
面積



重劃前面積
×
(1-重劃總平均負擔比率)

土地分配面積計算

- ◆各宗土地重劃後應分配面積，依市地重劃實施辦法第29條附件二公式辦理計算

$$G = [a (1 - A \times B) - R_w \times F \times L1 - S \times L2] \times (1 - C)$$

符號說明：

G表示各宗土地重劃後應分配之面積

a表示參加重劃土地重劃前原有之宗地面積；如重劃後非以原有街廓分配時應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積 **a'**

$a' = (a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}) / \text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}$

A表示宗地地價上漲率

B表示一般負擔係數

W表示分配土地寬度 (宗地側街臨街線實際長度中點向宗地分配線做垂直線所量其間之距離)

R_w表示街角地側面道路負擔百分率，即重劃後分配於土地寬度為W公尺時，所應分攤之側面道路負擔百分比(距離側街臨街線18M(含)以內之分配宗地須計算)

F表示街角第一筆土地面臨側面道路之長度

S表示宗地面臨正街之實際分配寬

C表示費用負擔係數

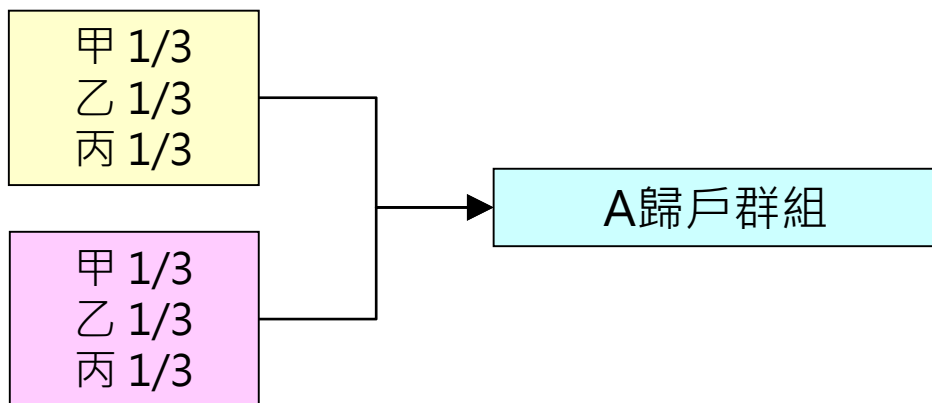
L1表示側面道路負擔尺度

L2表示正面道路負擔尺度

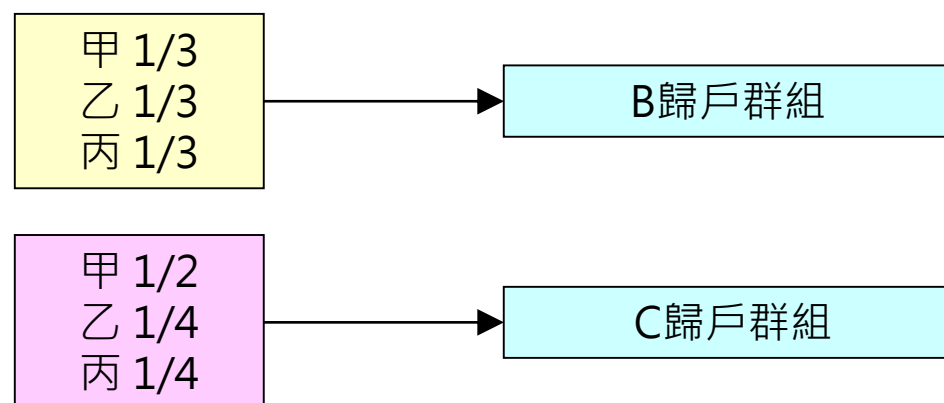
歸戶原則

重劃土地分配之歸戶，以重劃前土地所有權人姓名、身分證字號、人數、權屬狀態、他項權利設定及其他登記(如信託或限制登記)情形相同者，為同一歸戶辦理分配。

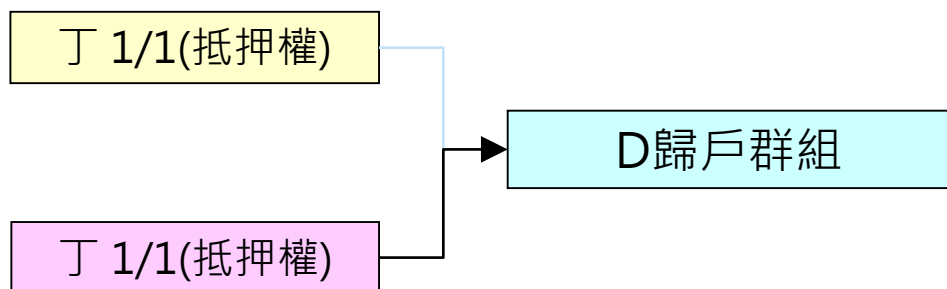
情境一



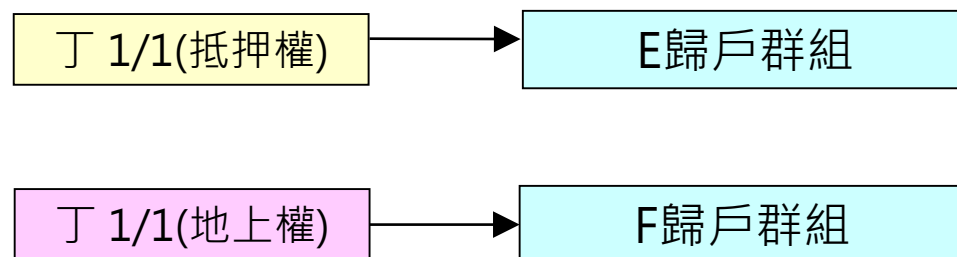
情境二



情境三

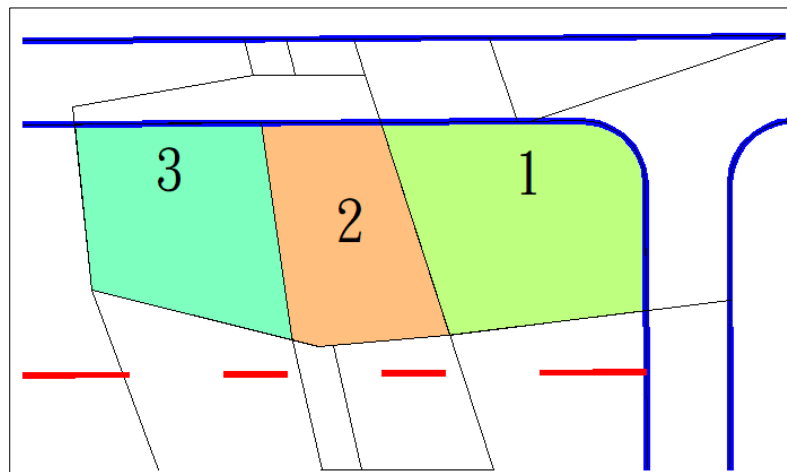


情境四

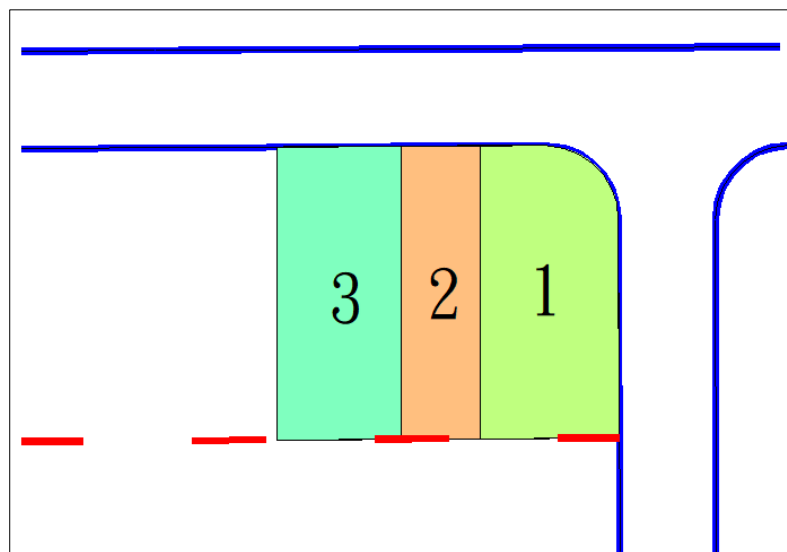


原位次分配

重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。



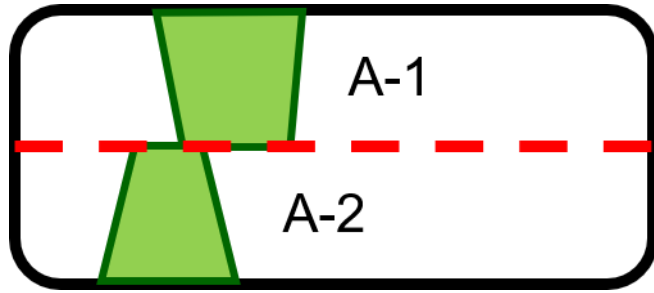
重劃前



重劃後

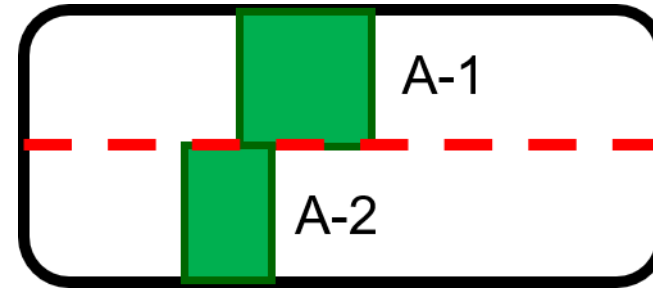
同一土地所有權人有數宗土地

均已達最小分配面積



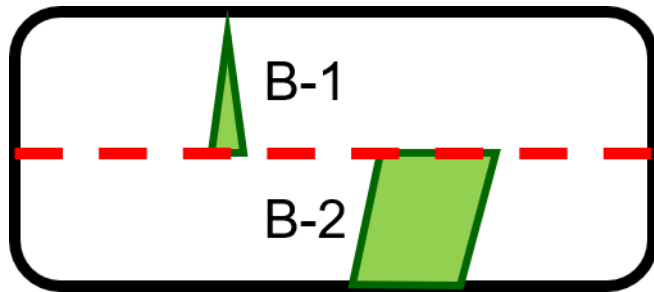
重劃前

逐宗個別分配



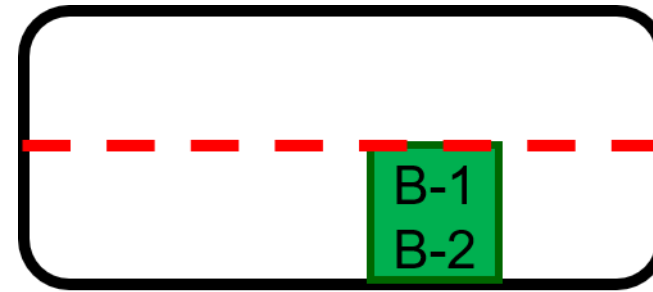
重劃後

未達最小分配面積部分



重劃前

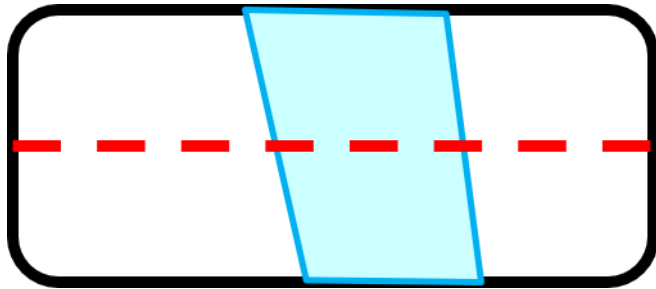
與面積較大者集中合併分配



重劃後

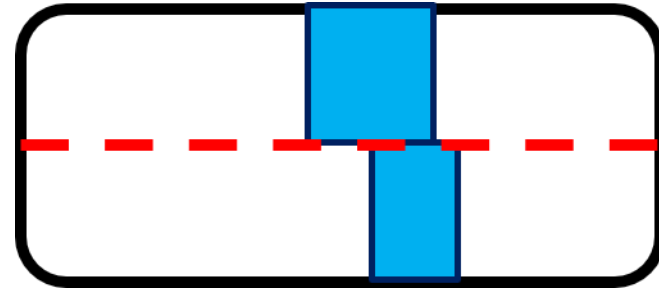
同一宗土地跨分配線二側

同一宗土地跨分配線二側
各側已達最小分配面積



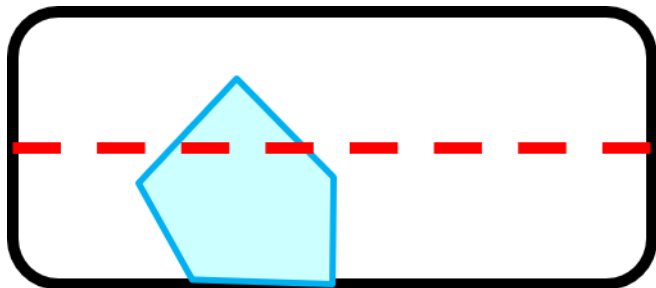
重劃前

於分配線二側個別分配



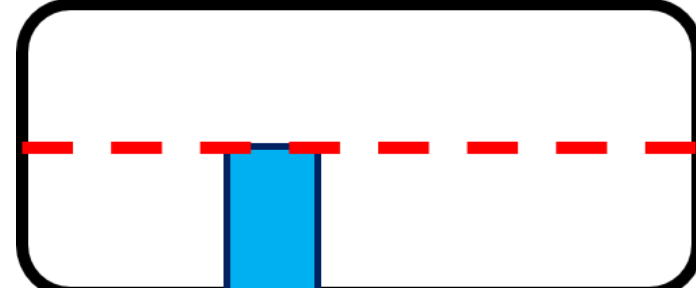
重劃後

一側未達最小分配面積



重劃前

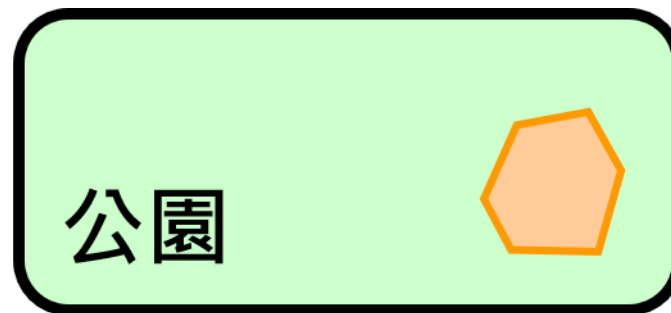
向面積較大之一側合併分配



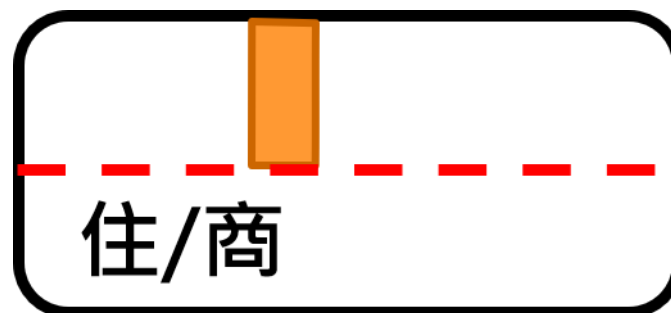
重劃後

重劃前 位於公共設施

重劃前土地位於共同負擔之**公共設施用地**或位於非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地支配者，其分配位置由主管機關**視土地分配情形調整**之。



重劃前



重劃後

未達最小分配面積

已達最小分配
面積1/2

申請與其他土地所有權人
合併分配

於深度較淺、地價較低之
街廓分配

未達最小分配
面積1/2

申請與其他土地所有權人
合併分配

以**現金補償**

土地設定不同他項權利

- ◆重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。

個別分配規定

- ◆分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有。但共有人如提出異議，得不予調處，仍分配為共有。

申請個別分配條件：

- 共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意。
- 應有部分合計逾三分之二之同意。
- 應分配面積達原街廓原路街線最小分配面積標準

現金補償

- ◆ 依據市地重劃實施辦法第53條規定辦理

未受分配（不能分配）

重劃**前**面積 ✖ 原位置重劃後地價

放棄分配（可分配土地但放棄分配）

重劃**後**面積 ✖ 分配位置重劃後地價

塭仔圳土地分配 注意

假消息麥擱來!

今天

聽說有人已經取得內部配地方案了!

13:35

他還跟我說只要同意跟他合建後就可以配在我想要的位子~

13:3

真的嗎! 而且我聽說不賣地給他就會把我的地配到很差的位子。

14:05

我有認識市府的人知道土地分配正確位置。

不實訊息



土地分配規定諮詢
預約網站

- ▶ 正確資訊請找新北市政府地政局。
(新北市板橋區中山路一段161號24樓，上午9:00~下午4:00
電話:2960-3456 分機3487~3494)
- ▶ 塭ㄟ故事館將在6月增設土地分配規定諮詢服務，歡迎民眾預約利用。
- ▶ 民眾切勿聽信坊間流傳訊息，為強化分配作業公正性，地政局亦同步邀請廉政系統參與相關作業。

簡報結束
敬請指教