

6-12 土地政策

5. 市地重劃進行較簡單；都市更新因牽涉原住戶安置問題，進行較複雜。

十一、市地重劃、區段徵收與權利變換三者之比較

種類 項目	市地重劃	區段徵收	權利變換
實施性質	實施土地交換。	實施徵收補償。	實施都市更新。
實施方式	平面分配方式，重新分配土地。	原土地所有權人可以申請發給抵價地，亦可領取現金。	立體分配方式，重新分配建築物及持分土地（即房地）。
實施內容	包括重定土地界址及公共設施建設，不涉及建築物之興建。	包括土地使用性質變更、土地規劃整理及公共設施建設。	除重定土地界址及公共設施建設外，並完成建築物興建，實施內容較複雜。
公共設施 用地負擔	土地所有權人負擔限於道路、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。	道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有，縣（市）有或鄉（鎮、市）有。	土地所有權人負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項。
費用負擔	土地所有權人負擔限於工程費用、重劃費用及貸款利息等三項。	全部費用由需用土地人負擔。	土地所有權人負擔限於工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五項。
負擔上限或 領回下限	土地所有權人負擔上限為百分之四十五。	領回抵價地以百分之五十為原則，不得少於百分之四十。	土地所有權人負擔之上限比例，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之（彈性規定）。
分配位置	原有位次分配。	公開抽籤決定。	自行選擇；同一位置有二人以上申請分配，則採公開抽籤定之。

項目 \ 種類	市地重劃	區段徵收	權利變換
分配方式	重劃後之土地僅分配於原土地所有權人，其他權利關係人不參加分配。	抵價地只發給原土地所有權人，其他權利關係人不參加分配。	權利變換後之土地及建築物分配於原土地所有權人，再於土地所有權人應分配之權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租戶。
權利清理	採現金補償（租賃權、地上權、永佃權、地役權）及轉載存續（抵押權、典權）等二種方式。	採自行清理（耕地租約、地上權、永佃權、地役權）及轉載存續（抵押權、典權）等二種方式。	採分配房地（合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約）、現金補償（租賃權、地役權）及轉載存續（抵押權、典權）等三種方式。

十二、不動產信託

(一)意義：不動產信託，係委託他人管理不動產之制度。申言之，委託人將不動產移轉登記於受託人名下，受託人依信託本旨，以善良管理人之注意，為受益人管理或處分該不動產。

(二)功能：

1. 專家經營管理：不動產所有權人以信託方式委託專家經營，提高經營績效，發揮經營效益。
2. 促進土地利用：採所有權與經營權分開之公司經營模式，委託專家經營，促進土地有效利用。
3. 籌集大量資金：不動產投資信託公司採用共同基金方式發行受益憑證籌集資金，並負責不動產操作及經營管理，投資人得認購受益憑證，繳納信託基金，分享紅利。



經典題型

一、爲何要促進市地利用？爲達到合理、有效的土地利用政策目標，有那些促進市地利用的方法？

【解答】

(一)促進市地利用的原因：都市是一密度較高，人口較多，居民之職業多元化，而以非第一次產業爲主，且有正式的行政組織，以維持較高程度的實質建設及公共服務的人類集居。由以上都市的特徵，會帶來一些如空氣噪音污染、人口密度過高、交通擁擠混亂、土地投機、土地不當利用等問題。因此，如何提高市地資源的經濟效益與合理利用、改善土地使用模式、建設公共設施，使都市達成一個適於居住、工作、遊憩的安全愉悅的生活環境，乃有其重要性。

(二)促進市地利用的方法：

1. 積極方法：

- (1)都市計畫：在都市地區內，對土地使用、交通、公共設施等作合理之規劃，以促進都市整體、系統之發展。
- (2)市地重劃：將市地一定範圍內，雜亂無章、分散細碎之宗地，重新整理、重定地界，使成整齊劃一，適於建築之宗地，以促進市地利用，發揮市地功能。
- (3)區段徵收：有償強制取得一定範圍之私有土地，予以規劃整理後，再出售予需用土地人，以開發新社區及提供公共建設用地。
- (4)舊市區更新：針對舊有建物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全之地區，加以重建、整建或維護，以活潑市地利用，促進都市發展。
- (5)新市鎮建設：在未發展之地區，提供生活與就業環境，引進人口與產業，以供給帶動需求，創造新的市鎮。