

法規名稱：新市鎮開發條例施行細則  
修正日期：民國 88 年 10 月 16 日

## 第一章 總則

### 第 1 條

本細則依新市鎮開發條例（以下簡稱本條例）第三十二條規定訂定之。

## 第二章 新市鎮區位之選定及計畫之擬定

### 第 2 條

新市鎮特定區之勘選原則如下：

- 一、具有足敷新市鎮未來發展所需之土地。
- 二、電力、電信、自來水及瓦斯等公用設備能配合新市鎮未來發展需要充分供應。
- 三、與都會區中心都市之距離適當，並具有良好之聯外交通系統。
- 四、鄰近地區之產業結構能與新市鎮未來發展相配合。
- 五、鄰近地區具有龐大之住宅需求。
- 六、避免重要軍事設施用地或鄰近高敏感國防設施。
- 七、避免鄰近重大污染源。
- 八、避免位於特定水土保持區、水源、水質、水量保護區或重要水庫集水區範圍內。
- 九、避免低窪地、陡坡、易崩場地或其他環境敏感地。
- 十、其他影響新市鎮開發之因素。

### 第 3 條

新市鎮特定區可行性規劃報告內容，應表明下列事項：

- 一、開發目標。
- 二、開發地區範圍。
- 三、開發地區及鄰近地區發展現況。
- 四、整體發展構想。
- 五、開發方式。
- 六、拆遷安置構想。
- 七、開發進度及分期分區發展。
- 八、財務分析。
- 九、人口及產業引進策略。
- 十、配合措施。
- 十一、開發主管機關及責任分工。
- 十二、其他應表明之事項。

### 第 4 條

中央主管機關依本條例第五條第二項規定舉辦公聽會時，應邀請特定區內私有土地所有權人、當地直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、居民及專家、學者參加，並於可行性規劃報告書（圖）公告時，將公聽會之日期及地點刊登當地公報或新聞紙三日，及函囑當地鄉（鎮、市、區）公所張貼於該公所之公告牌。

### 第 5 條

公聽會程序之進行，應公開以言詞為之。

### 第 6 條

- 1 本條例第五條第三項所稱新市鎮計畫範圍內之保護區土地逾二十年未開發使用者，指新市鎮特定區計畫範圍內之保護區土地，自新市鎮特定區計畫發布實施日起逾二十年，未檢討變更爲都市發展用地，進行開發建設者。
- 2 私人或團體申請開發前項保護區土地之許可條件、辦理程序及應備書件等事項，由中央主管機關或其指定直轄市、縣（市）主管機關定之。

### 第三章 土地取得與處理

#### 第 7 條

本條例公布施行前經行政院核定之新市鎮特定區計畫範圍內之私有土地，開發主管機關應於分期分區開發前，依本條例第六條第一項規定辦理協議價購。協議不成時，除原新市鎮特定區計畫或行政院核定之開發方式另有規定者外，得實施區段徵收。

#### 第 8 條

開發主管機關依本條例第七條第一項規定撥用公有土地，應先行告知公有土地主管及管理機關，免徵求其同意。

#### 第 9 條

新市鎮特定區內公有土地管理機關依本條例第七條第二項規定，洽請中央主管機關指定新市鎮開發基金代爲辦理其原有附著於土地之建築物及構造物之遷建者，該公有土地及附著於土地之建築物及構造物之補償價款，由開發主管機關先行撥入新市鎮開發基金代爲辦理，剩餘價款解繳公庫。

#### 第 10 條

新市鎮特定區內之未登記土地，應視其開發主管機關，無償登記爲國有、直轄市有及或縣（市）有，以開發主管機關或其指定機關爲管理機關，並由開發主管機關統籌規劃、開發及處理。

#### 第 11 條

本條例第八條第一項第三款之需地機關或第四款之社會、文化、教育、慈善、救濟團體申請讓售土地時，應檢具使用計畫、預定辦理進度及財務計畫爲之。

#### 第 12 條

- 1 原土地所有權人依本條例第八條第二項規定，申請由開發主管機關統籌興建建築物後分配時，開發主管機關得興建建築物或就拆遷安置原住戶住宅之剩餘住宅予以分配，其作業要點由開發主管機關定之。
- 2 開發主管機關未能依本條例第八條第二項規定統籌興建建築物分配時，應通知原土地所有權人改依同條項規定申請合併或自行出售。

#### 第 13 條

依本條例第八條第三項規定計算原土地所有權人在農地重劃前之土地面積時，其農地重劃相關資料滅失或不全者，除原土地所有權人能提供可資證明文件外，以當地直轄市、縣（市）行政轄區內辦理農地重劃土地所有權人分擔農、水路用地面積比例之平均值爲基準計算之。

#### 第 14 條

- 1 本條例第八條第四項所稱開發總成本，指徵收私有土地之現金補償地價或協議價購地價、有償撥用公有土地地價、公共工程費用、土地整理費用及貸款利息等項之支出總額。
- 2 前項所定公共工程費用，包括道路、橋樑、溝渠、地下管道、公園、綠地、廣場、停車場、兒童遊樂場、體育場及其他經主管機關核定設施之規劃設計費、整地費、施工費、材料費及管理維護費。所定土地整理費用，包括土地改良物或墳墓拆遷補償費、動力及

機械設備或人口搬遷補助費、營業損失補助費、自動拆遷獎勵金、加成補償金、地籍整理費、救濟金及辦理土地整理必要之業務費。

## 第 15 條

開發主管機關依本條例第八條第四項規定估定撥用或讓售地價及標售底價時，得委託當地直轄市、縣（市）政府或估價專業機構預估，作為參考。

## 第 16 條

本條例第九條第二項繳納差額地價、第十七條第二項繳納罰鍰、第三項遷移土地上之設施及第二十一條第二項拆除回復原狀之期限，均以三十日為準。

## 第 17 條

開發主管機關依本條例第十條規定申請免徵地價稅時，應列冊檢同有關證明文件函送當地直轄市、縣（市）主管稽徵機關辦理。免徵原因消滅，恢復課徵時，亦同。

## 第 18 條

本條例第十一條第一項所稱新市鎮特定區計畫範圍內之徵收土地，指新市鎮特定區可行性規劃報告確定應實施區段徵收之土地；所稱於新市鎮範圍核定前已持有，指於新市鎮特定區可行性規劃報告確定之日前已持有；所稱發還抵價地五年內，指囑託該管登記機關完成抵價地所有權登記之日起五年內。

## 第 19 條

本條例第十一條第二項所定亦適用之，指本條例公布施行前經行政院核定開發之新市鎮，於經行政院核定應實施區段徵收或特定區計畫確定應實施區段徵收之日起，至實施區段徵收發還抵價地五年內，應實施區段徵收範圍內之土地，因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，亦適用同條第一項之規定，免徵遺產稅或贈與稅。

## 第 四 章 建設與管制

### 第 20 條

本條例第十二條第一項所定新市鎮整體開發計畫，應表明下列事項：

- 一、開發目標、開發範圍、實施項目及開發年期。
- 二、住宅、商業、工業及其他都市服務設施興建計畫。
- 三、人口及產業引進計畫。
- 四、公共工程建設計畫。
- 五、公共設施經營管理計畫。
- 六、財務計畫。
- 七、實施進度管制計畫。
- 八、其他應表明之事項。

### 第 21 條

本條例第十二條及第二十三條第一項所定其他都市服務設施，指住宅、商業及工業以外之行政、文化、教育、遊憩、醫療保健、交通、環境保護或公用服務等都市生活所必須之服務性設施。

### 第 22 條

新市鎮特定區內、外必要之公用事業及公共設施，各該公用事業及公共設施主管機關未及配合新市鎮開發進度編列預算優先興建者，開發主管機關得徵得各該公用事業及公共設施主管機關同意後，洽請中央主管機關指定新市鎮開發基金先行代墊辦理，再由各該公用事業及公共設施主管機關編列預算歸墊。

## 第 23 條

本條例第十五條及第十六條第四項之規定，開發主管機關應列冊送請該管登記機關於土地登記簿內註記。

## 第 24 條

得標人依本條例第十六條第三項規定申請展期者，應於三個月改善期限屆滿前為之。

## 第 25 條

本條例第十六條第四項所定未完成建設前，指取得建築物使用執照前。

## 第 26 條

本條例第十八條第一項限期建築使用之期限，以二年為準。

## 第 27 條

土地所有權人已依建築法第五十四條第二項規定申請開工展期並經核准，其因而超出本條例第十八條第一項限期建築使用期限者，不予加徵地價稅。但展期後仍逾期不開工或逾期未完工致建造執照作廢者，追溯自其超出限期建築使用期限當年期起至開工建築當年期止，依該規定加徵地價稅。

## 第 28 條

依本條例第十八條第一項規定加徵地價稅之倍數，由開發主管機關會商地政、財政及管轄稽徵機關，視新市鎮發展情形擬訂，層報行政院核定。

## 第 29 條

本條例第十八條第二項所定不可歸責於土地所有權人之事由，包括下列情形：

- 一、遭逢天然重大災害，致無法如期開工或延誤完工時程者。
- 二、遭逢戰爭、或社會、經濟之重大變故，致無法如期開工或延誤完工時程者。
- 三、因配合國家或地方其他重大建設需要，致須延後開工或延長完工時程者。
- 四、因都市設計或建築執照審查延宕，致無法於規定期限內開工者。

## 第五章 人口與產業之引進

### 第 30 條

開發主管機關或管轄稽徵機關處理依本條例規定申請獎勵或租稅減免案件，應自收受案件之次日起三十日內為之。但另有處理期限之規定者，從其規定。

### 第 31 條

開發主管機關對依本條例規定受獎勵之公司或個人為停止或撤銷獎勵之處分前，應通知該公司或個人於通知到達之次日起三十日內，提出書面申辯，逾期未提申辯者，得逕為處分。

### 第 32 條

- 1 開發主管機關或管轄稽徵機關對申請適用本條例獎勵或租稅減免規定之案件，未於法令所定期限內為准否之處分者，自期限屆滿之次日起，申請者得就其請求事件，向其上級機關申請查復處理情形。
- 2 上級機關接獲前項申請案後，應即指示所屬機關限期處理。必要時，得向所屬機關調閱卷宗，並追究所屬機關之遲延責任。
- 3 第一項申請案件欠缺法令規定事項而可以補正者，開發主管機關或管轄稽徵機關應限期通知申請者補正，逾期不為補正者，應為駁回之處分。
- 4 前項可以補正之事項，應就全案一次通知申請者補正。

## 第 33 條

本條例第二十三條第二項有利於新市鎮發展產業之範圍，由中央主管機關會商各有關機關後，報請行政院定之。

## 第 34 條

- 1 本條例第二十五條第一項所定新市鎮特定區內建築物興建完成後，其房屋稅及買賣契稅之減免，指本條例公布施行後新市鎮特定區內興建完成之建築物，於核發使用執照當日起，五年內房屋稅及買賣契稅之減免；其地價稅之減免，指本條例公布施行後新市鎮特定區內興建完成之建築物，於核發使用執照當日所屬之徵收期間起，五年內地價稅之減免。
- 2 本條例第二十五條第二項所定減免買賣契稅以一次為限，係指建築物興建完成後第一次買賣移轉契稅之減免。
- 3 新市鎮特定區主管建築機關核發建築物使用執照時，應註明新市鎮特定區建築物字樣。其稅捐之減免，應由納稅義務人檢具建築物使用執照影本及相關證明文件，向土地或建築物所在地之主管稽徵機關申請。

## 第六章 附則

### 第 35 條

- 1 依本條例第二十六條第一項規定，由開發主管機關編列預算支應之新市鎮開發規劃設計經費項目如下：
  - 一、新市鎮開發可行性規劃報告規劃費用。
  - 二、新市鎮特定區計畫規劃費用。
  - 三、新市鎮整體開發計畫規劃費用。
  - 四、新市鎮聯外道路系統規劃費用。
  - 五、環境影響說明書或環境影響評估報告規劃費用。
  - 六、都市設計費用。
  - 七、公共工程系統規劃費用。
  - 八、其他經開發主管機關核可之規劃設計費用。
- 2 前項各款規劃設計經費，開發主管機關未及編列預算支應時，得洽由中央主管機關指定新市鎮開發基金先行墊支，再由開發主管機關編列預算歸墊。

### 第 36 條

本細則自發布日施行。