

**法規名稱：**新市鎮開發條例

**修正日期：**民國 109 年 01 月 15 日

## **第一章 總則**

### **第 1 條**

- 1 為開發新市鎮，促進區域均衡及都市健全發展，誘導人口及產業活動之合理分布，改善國民居住及生活環境，特制定本條例。
- 2 本條例未規定者，適用其他法律之規定。

### **第 2 條**

本條例之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

### **第 3 條**

本條例所稱新市鎮，係指依本條例劃定一定地區，從事規劃開發建設，具有完整之都市機能，足以成長之新都市。

## **第二章 新市鎮區位之選定及計畫之擬定**

### **第 4 條**

- 1 中央主管機關得視區域及都市發展需要，並參考私人或團體之建議，會同有關機關及當地直轄市、縣（市）政府勘選一定地區內土地，擬具可行性規劃報告，報行政院核定，劃定為新市鎮特定區。
- 2 新市鎮特定區之勘選原則及可行性規劃報告內容，由中央主管機關定之。

### **第 5 條**

- 1 中央主管機關於可行性規劃報告書（圖）核定後，應公告三十日，公告期滿，應即進行或指定直轄市、縣（市）主管機關進行新市鎮之規劃與設計，擬定新市鎮特定區計畫，作為新市鎮開發之依據。
- 2 前項公告期間內應舉辦公聽會，特定區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過特定區私有土地面積半數者，表示反對時，中央主管機關應予調處，並參酌反對理由及公聽會之結論，修訂或廢止可行性規劃報告，重行報核，並依其核定結果辦理之。
- 3 新市鎮計畫範圍內之保護區土地，如逾二十年未開發使用者，主管機關應併同新市鎮開發辦理協議價購、區段徵收，或許可私人或團體申請開發。

## **第三章 土地取得與處理**

### **第 6 條**

- 1 新市鎮特定區核定後，主管機關對於新市鎮特定區內之私有土地，應先與所有權人協議價購，未

能達成協議者，得實施區段徵收，並於區段徵收公告期滿一年內，發布實施新市鎮特定區計畫。

- 2 前項協議價購成立者，免徵其土地增值稅。
- 3 耕地承租人因第一項徵收而領取之補償費，自八十六年五月二十三日本條例公布生效日後尚未核課確定者，不計入所得課稅。撥用公有耕地之承租人準用之。

## 第 7 條

- 1 新市鎮特定區內之公有土地，應一律按公告土地現值撥供主管機關統籌規劃開發。
- 2 前項公有土地管理機關原有附著於土地之建築物及構造物，如需遷建者，得洽由主管機關指定新市鎮開發基金代為辦理，遷建所需費用，由其土地及附著於土地之建築物及構造物之補償價款內支應。

## 第 8 條

- 1 新市鎮特定區內土地經取得並規劃整理後，除以區段徵收方式辦理之抵價地，依規定發交原土地所有權人外，由主管機關依左列方式處理：
  - 一、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、體育場、廣場、停車場、國民學校用地，於新市鎮開發完成後，無償登記為當地直轄市、縣（市）有。
  - 二、前款以外之公共設施用地，有償撥供需地機關使用。
  - 三、國民住宅、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地讓售需地機關。
  - 四、社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利事業、慈善救濟事業或教育事業所需土地，經行政院專案核准，得予讓售或出租。
  - 五、其餘可供建築土地，得予標售、標租、自行興建。
- 2 原土地所有權人依規定領回面積不足最小建築基地面積者，應於規定期間內提出申請合併、自行出售或由主管機關統籌興建建築物後分配之。未於規定期間內申請者，於規定期間屆滿之日起三十日內，按徵收前原土地面積之協議地價發給現金補償。
- 3 前項土地如在農地重劃區內者，應按重劃前之面積計算之。
- 4 依第一項第二款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總成本為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。
- 5 依第一項第五款標租時，其期限不得逾九十九年。
- 6 第一項第五款土地之標售、標租辦法，由中央主管機關定之。

## 第 9 條

- 1 新市鎮特定區內之既成社區建築基地及已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利事業、慈善事業、宗教團體所使用之土地，不妨礙新市鎮特定區計畫及區段徵收計畫，且經規劃為該等建築或設施使用者，於實施區段徵收時，其原建築面積得保留發還原土地所有權人，免令其繳納差額地價，其餘土地應參加區段徵收分配。但建築物法定空地擬保留分配者，應依規定繳納差額地價。
- 2 前項應納之差額地價經限期繳納而逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

## 第 10 條

主管機關取得新市鎮特定區內之土地，於未依第八條第一項規定處理前免徵地價稅。但未依新市鎮特定區計畫書規定之實施進度處理者，於規定期間屆滿之次日起，依法課徵地價稅。

## 第 11 條

- 1 新市鎮特定區計畫範圍內之徵收土地，所有權人於新市鎮範圍核定前已持有，且於核定之日起至依平均地權條例實施區段徵收發還抵價地五年內，因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。
- 2 前項規定於本條例公布施行前，亦適用之。

## 第 四 章 建設與管制

## 第 12 條

- 1 新市鎮特定區計畫發布後，主管機關應擬訂整體開發計畫，依實施進度，分期分區完成公共工程建設，並得視人口及產業引進之情形，興建住宅、商業、工業及其他都市服務設施。
- 2 前項住宅、商業、工業及其他都市服務設施興建完成後，除本條例另有規定外，得辦理標售、標租；其標售、標租及管理辦法，由中央主管機關定之。

## 第 13 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應配合新市鎮開發進度優先興建，並實施管理。

## 第 14 條

- 1 股份有限公司投資於新市鎮之建設，得依左列各款獎勵及協助：
  - 一、按其投資總額百分之二十範圍內抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。
  - 二、必要之施工機器設備得按所得稅法固定資產耐用年數表所載年數，縮短二分之一計算折舊；其縮短後之年數不滿一年者，不予計算。
  - 三、於施工期間免徵地價稅。但未依規定完工者，應補徵之。
  - 四、洽請金融機構就其建設所需資金提供優惠貸款。
  - 五、協助從證券市場籌募資金。
- 2 前項第一款及第三款，於新市鎮土地規劃整理完成當年起第六年至第十年內投資建設者，其優惠額度減半，第十一年起不予優惠。
- 3 前二項獎勵辦法，由中央主管機關會同財政部定之。

## 第 15 條

需地機關或社會、文化、教育、慈善、救濟團體依第八條第一項第三款或第四款價購之土地，如有未依原核准進度使用、違背原核准之使用計畫或擅自移轉者，主管機關應強制買回。未經原核

准讓售機關之核准而擅自轉讓者，其移轉行為不得對抗主管機關之強制買回。

### 第 16 條

- 1 主管機關依第八條標售或標租土地時，投資人應附具投資計畫，經主管機關審查核准，始得參與投標。
- 2 投資人標得土地後，應即依投資計畫規定之進度實施建設。主管機關並應依投資計畫定期或不定期檢查。經檢查發現有未依進度開工或進度落後時，主管機關應通知於三個月內改善。
- 3 得標人接獲通知，有正當理由未能於限期內改善者，應敘明原因，申請展期；展期之期間不得超過三個月。
- 4 得標人未完成建設前，不得以一部或全部轉售、轉租或設定負擔。違反者，其轉售、轉租或設定負擔之契約無效。
- 5 第一項投資計畫之審查準則，由中央主管機關定之。

### 第 17 條

- 1 投資人違反前條第二項至第四項規定者，除依左列各款分別處罰外，並應由主管機關強制收買或終止租約：
  - 一、未依投資計畫進度開工或進度落後，經通知限期改善，逾期仍未改善者，處以該宗土地當期公告地價百分之二以上百分之五以下罰鍰，經再限期於三個月內改善，逾期仍未改善者，得按次連續處罰。
  - 二、擅自轉售、轉租或設定負擔者，處以該宗土地當期公告地價百分之一以上百分之三以下罰鍰。
- 2 前項所定罰鍰經通知限期繳納，逾期仍不繳納者，移送法院強制執行。
- 3 主管機關依第一項規定強制收買時，對於土地上之設施，應限期投資人遷移，未於期限內遷移者，視同放棄。
- 4 前項規定於主管機關依第一項終止租約時，準用之。
- 5 依第十五條及本條第一項之規定強制收買者，其價格不得超出原出售價格。

### 第 18 條

- 1 主管機關為促進新市鎮之發展，得依新市鎮特定區計畫之實施進度，限期建築使用。逾期未建築使用者，按該宗土地應納地價稅基本稅額之五倍至十倍加徵地價稅；經加徵地價稅滿三年，仍未建築使用者，按該宗土地應納地價稅基本稅額之十倍至二十倍加徵地價稅或由主管機關照當期公告土地現值強制收買。
- 2 前項限期建築之土地，其限期建築之期限，不因移轉他人而受影響，對於不可歸責於土地所有權人之事由而遲誤之期間，應予扣除。
- 3 前項不可歸責於土地所有權人之事由，由中央主管機關於施行細則中定之。

### 第 19 條

前二條強制收買之程序及其他相關事項，除本條例另有規定外，準用平均地權條例照價收買之有關規定。

## 第 20 條

- 1 新市鎮特定區內建築基地未達新市鎮特定區計畫規定之最小建築基地面積者，不予核發建築執照。
- 2 共有人於其共有土地建築房屋，適用土地法第三十四條之一有關共有土地處分之規定。

## 第 21 條

- 1 新市鎮特定區計畫發布實施後，實施整體開發前，區內土地及建築物之使用，得由中央主管機關訂定辦法管制之，不受都市計畫法規之限制。
- 2 依前項辦法申請土地及建築物之使用者，經主管機關通知整體開發並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。

## 第 五 章 人口與產業之引進

### 第 22 條

- 1 主管機關為促進人口及產業之引進，得洽請金融機構提供長期優惠貸款，並得於新市鎮開發基金內指撥專款協助融資。
- 2 前項優惠貸款辦法，由中央主管機關定之。

### 第 23 條

- 1 主管機關依第十二條規定興建之住宅，優先租售予在該新市鎮就業之家庭及其他公共建設拆遷戶；商業、工業及其他都市服務設施，優先標租、標售予有利於新市鎮發展之產業。
- 2 前項新市鎮就業家庭優先租購住宅應具備之條件，由中央主管機關定之。有利於新市鎮發展產業之範圍，由行政院視各該新市鎮之發展需要定之。
- 3 第一項優先出售、出租辦法，由中央主管機關定之。

### 第 24 條

- 1 主管機關得劃定地區，就左列各款稅捐減免規定，獎勵有利於新市鎮發展之產業投資經營：
  - 一、於開始營運後按其投資總額百分之二十範圍內抵減當年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。
  - 二、土地所有權人於出售原營業使用土地後，自完成移轉登記之日起，二年內於新市鎮重購營業所需土地時，其所購土地地價，超過出售原營業使用之土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得於開始營運後，向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。但重購之土地自完成移轉登記起五年內再轉讓或改作非獎勵範圍內產業之用途者，應追繳原退還稅款。
- 2 前項第一款之獎勵，以股份有限公司組織者為限。



- 3 第一項稅捐之減免，自劃定地區起第六年至第十年內申請者，其優惠額度減半，第十一年起不予優惠。
- 4 前三項獎勵辦法，由中央主管機關會同財政部、經濟部定之。

## 第 25 條

- 1 新市鎮特定區內之建築物於興建完成後，其房屋稅、地價稅及買賣契稅，第一年免徵，第二年減徵百分之八十，第三年減徵百分之六十，第四年減徵百分之四十，第五年減徵百分之二十，第六年起不予減免。
- 2 前項減免買賣契稅以一次為限。

## 第 六 章 組織與經費

### 第 26 條

- 1 新市鎮開發之規劃設計經費，由主管機關編列預算支應。
- 2 前項以外之土地取得、工程設計施工及經營管理等經費，中央主管機關得設置新市鎮開發基金支應。
- 3 新市鎮開發基金之收支、保管及運用辦法，由中央主管機關定之，其來源如下：
  - 一、主管機關循預算程序之撥入款。
  - 二、本基金孳息收入。
  - 三、應用本基金開發新市鎮之盈餘款。
  - 四、其他有關收入。
- 4 中央主管機關得就對新市鎮開發有顯著效益之相關聯外交通建設，視本基金營運效能及財務狀況，補助其部分或全部建設經費。

### 第 27 條

- 1 主管機關得設立財團法人機構辦理左列新市鎮開發事項：
  - 一、新市鎮可行性規劃報告及新市鎮特定區計畫之研、修訂。
  - 二、建設財源之籌措與運用。
  - 三、土地及地上物之取得與處理。
  - 四、各項公用事業公共設施之興建及管理維護。
  - 五、都市服務設施建設之協調推動。
  - 六、住宅、商店、廠房之興建與租售。
  - 七、土地使用管制與建築管理。
  - 八、主管機關經管財產之管理與收益。
  - 九、獎勵參與投資建設之公告、審查。
  - 十、違反獎勵規定之處理。
  - 十一、新市鎮內加徵地價稅之提報及限期建築使用之執行。

十二、人口與產業引進之協調推動。

十三、申請減免稅捐證明之核發。

- 2 前項財團法人機構之董監事，應有當地地方政府代表、土地所有權人代表或其委託之代理人及學者專家擔任；其組織章程及董監事人選並應經立法院同意。

## **第 28 條**

新市鎮特定區範圍內土地，區段徵收前已設定抵押權，而於實施區段徵收後領回抵價地者，主管機關應於辦理土地囑託登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關，於發還抵價地時，按原登記先後，登載於領回之抵價地。其為合併分配者，抵押權之登載，應以區段徵收前各宗土地之權利價值，計算其權利範圍。

## **第 七 章 附 則**

### **第 29 條**

- 1 主管機關就土地所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條之限制。
- 2 土地或建築改良物依本條例出租者，其租金率不受土地法第九十七條或第一百零五條之限制。

### **第 30 條**

本條例有關獎勵投資建設及人口、產業引進之規定，如其他法律規定較本條例更有利者，適用最有利之法律。

### **第 31 條**

本條例公布施行前經行政院核定開發之新市鎮，適用本條例之規定。

### **第 32 條**

本條例施行細則，由中央主管機關定之。

### **第 33 條**

本條例自公布日施行。