

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站 區段徵收合法建物拆遷安置計畫作 業要點及安置街廓選定說明會

主辦單位： 臺中市政府地政局
中華民國 101 年 12 月 08 日

P.1

簡報大綱

- 壹、安置計畫作業要點
- 貳、安置街廓規劃及選定

P.2



臺中市政府地政局
LAND ADMINISTRATION BUREAU OF
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

壹、安置計畫作業要點

一、安置目的及法令依據：

考量本開發區內合法建物多達359棟，為保障區段徵收範圍被拆除之合法建物所有權人權益，擬具優惠措施如下：

- (一)解除住2-1最小建築面積**500平方公尺**限制。
- (二)安置單元增配土地部分按**成本價**繳納差額地價。
- (三)安置單元深度規劃介於**24~38M**。

本案業於101年7月31日簽奉市長同意規劃安置計畫；隨即擬定「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收合法建物拆遷安置計畫作業要點」，並以本府101年8月22日府授地區一字第1010137615號函發佈實施。

壹、安置計畫作業要點

一、安置目的及法令依據：

比較表(第二之一種住宅區)

比較項目	原位置保留	安置土地單元	抵價地分配
單獨建築	建築物新建、增建、改建時，基地需達500平方公尺以上	解除500平方公尺限制，可單獨請照建築	建築基地需達500平方公尺以上
地價差額	減輕30%	增配土地按成本價繳納	無
地上物補償	保留合法建物不補償	補償費+自拆獎勵金	補償費+自拆獎勵金
建築物形狀	方位不正且未直接面臨道路	方正+直接面臨道路	方正+直接面臨道路
高程排水	地勢低窪者恐有淹水及排水疑慮	無	無

壹、安置計畫作業要點

一、安置目的及法令依據：

安置目的：臺中市政府(以下簡稱本府)為保障區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人權益，特訂定本作業要點。

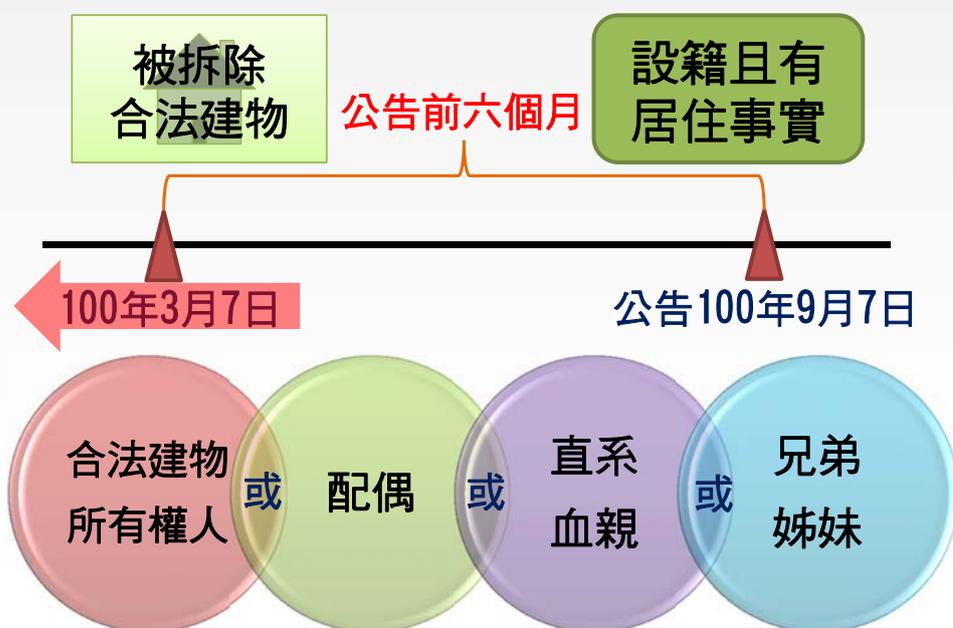
- 1、領有建物權狀、使用執照、建築執照
- 2、都市計畫以外地區建築管理辦法發布前
(提供稅籍、水電證明) **62.12.24**

法令依據：依據「區段徵收實施辦法」第17條規定辦理。

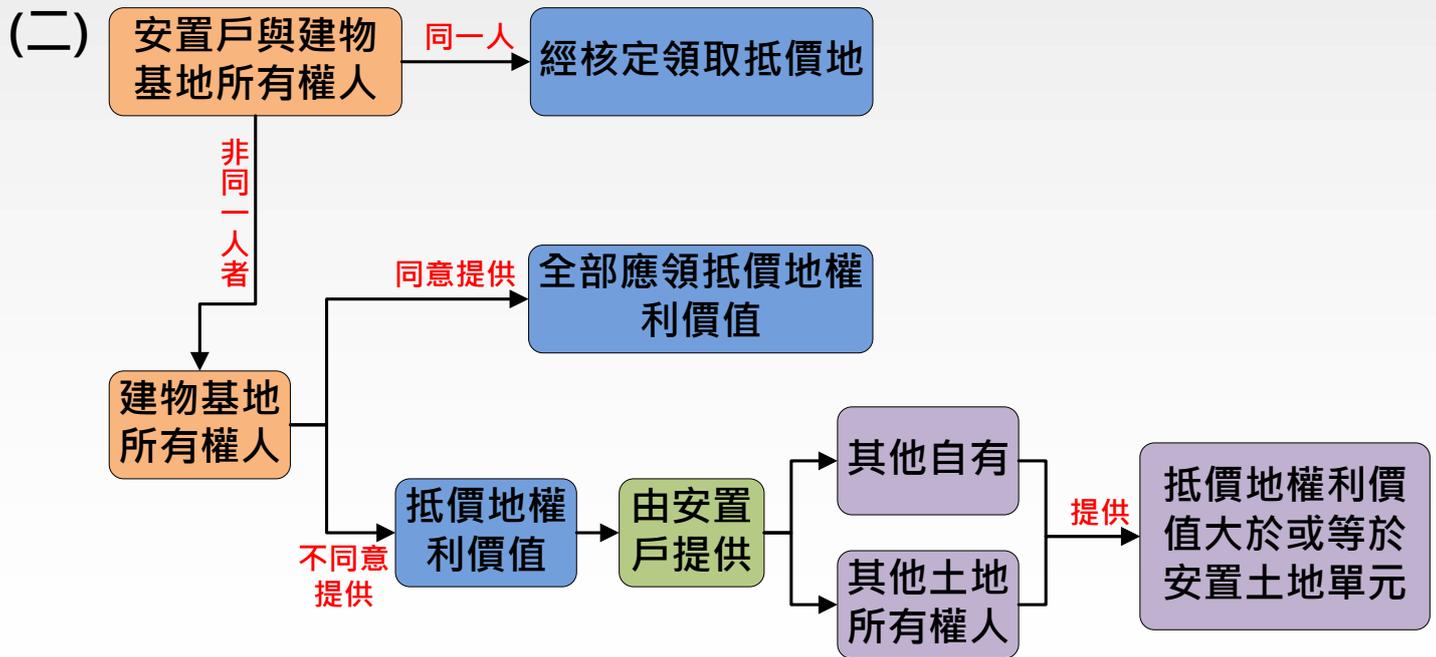
二、安置資格及對象-1：

區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人，符合下列資格者，始得列為安置對象(以下簡稱安置戶)：

(一)



二、安置資格及對象-1：



【範例說明一】

申請人為建物所有權人王小明(假設於徵收範圍內**無**土地)

- 1、申請人王小明需先於徵收範圍內尋找一位土地所有權人莊大同願意提供其經核定可領回抵價地權利價值計扣申請人所選取安置土地所需之權利價值。
- 2、莊大同經核定可領回抵價地權利價值(假設為4百萬元)必需**大於**王小明所選取安置單元之土地所需權利價值(3百萬元)。
- 3、該選取安置單元之土地登記為**莊大同所有**。

二、安置資格及對象-2：

- (三)區段徵收範圍內被拆除之合法建物，每一合法建物為一安置戶資格，每一安置戶以安置**一個**建築單元為限。
- (四)安置戶於區段徵收範圍內有**二棟以上合法建物**，且**非屬共同生活型態**者，建物所有權人或協調對象之應領抵價地權利價值**大於**申請安置單元合計之權利價值時，得在不超過其被拆除之合法建物數量範圍內，配回**數個**建築單元。

【範例說明二】

王小明於徵收範圍內擁有**二棟**合法建物，且建物門牌各為1、2號。王小明於1號建物設籍居住，2號建物則供其父母設籍居住，則王小明依其作業要點第二點第四項規定，得配回**2個**安置單元土地，但王小明或協調對象經核定應領抵價地權利價值（7百萬元）**應大於**申請配回安置單元合計之權利價值（6百萬元）



三、安置土地分配原則-1：

(一) 安置方式：

由本府先選定安置街廓，供安置戶自行興建使用。

(二) 安置街廓選定原則：

- 1、安置街廓以**住宅區**為限。
- 2、考量地域性、安置戶數多寡及其權利價值決定安置街廓數量及位置。

(三) 安置單元規劃原則：就選定之街廓依分配方向劃設，除街角地之安置單元因退縮建築規定須另行規劃外，其餘每一安置單元面寬原則為**五公尺**，但得視臨街寬度、街廓深度及安置戶權利價值酌予調整。

三、安置土地分配原則-2：

(四) 抵價地權利價值計扣方式：

- 1、安置戶應領抵價地權利價值**大於**安置土地權利價值者，於其應領抵價地權利價值內計扣安置土地權利價值，其**剩餘**之權利價值，仍得參與抵價地配地作業。
- 2、安置戶應領抵價地之權利價值**小於**配回安置土地權利價值者，其**不足**部分應繳納差額地價。

(五) 安置戶如不依通知時間選配，視為**放棄**安置資格，但仍得參與抵價地配地作業。

【 範例說明三 】

假設建物所有權人王小明經核定應領取抵價地權利價值為**4百萬元**，其選定之安置單元權利價值為**3百萬元**，故扣除後剩餘之權利價值為“**1百萬**”元，仍可參與抵價地配地作業。



四、安置戶申請安置作業-1：

- (一) 本府通知被拆除之合法建物所有權人於規定期限內提出**書面**申請。
- (二) 本府通知申請安置時，**公文**應敘明事項及準備下列文件：
 - 1、申請書表及應備證明文件。
 - 2、申請期限、地點及相關注意事項。

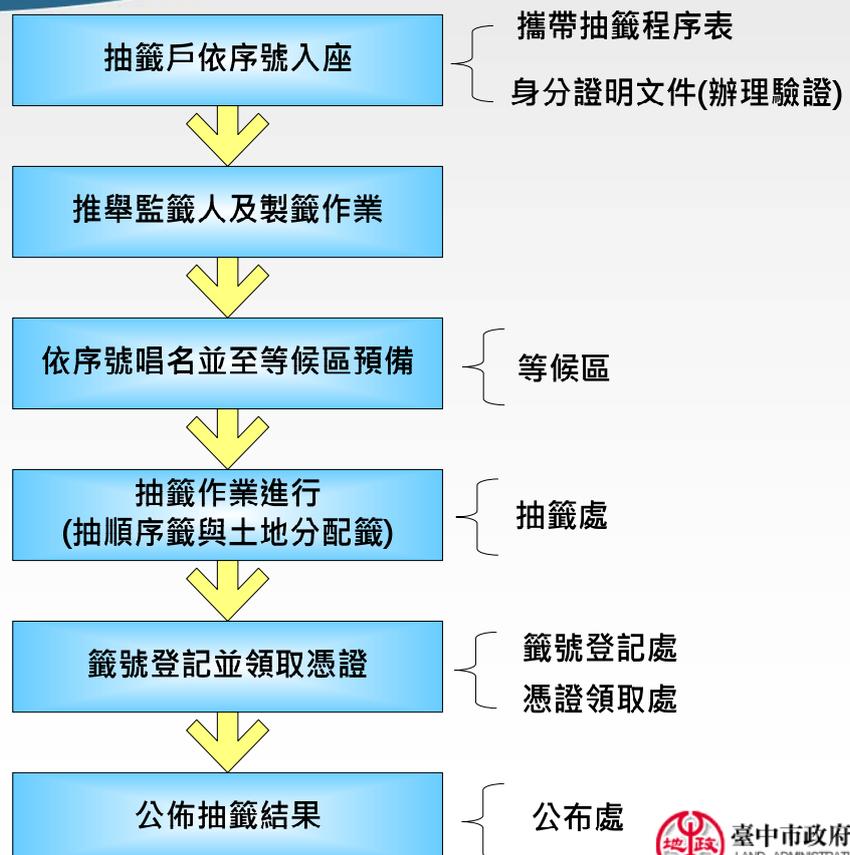


四、安置戶申請安置作業-2：

- (三) 由本府收件**審查**後，如有文件不齊者，應通知其於期限內**補正**，逾期未補正者，視為**放棄**安置。
- (四) 經審查符合資格者，由本府將審查結果以**書面**通知申請人並**訂期**辦理抽籤分配作業。

五、抽籤分配作業-1：

抽籤作業流程圖 (採公開方式)



五、抽籤分配作業-2：

(一) 安置戶抽籤方式規定如下：

- 1、安置戶應依本府通知指定時間、地點親自到場參加抽籤作業。
- 2、安置戶如因故無法親自到場參加抽籤時，應委託代理人（須具有行為能力者）代為抽籤，並備妥代理人身分證明文件、印章及委託人身分證明文件、委託人印鑑章、印鑑證明及委託書，到場參加抽籤作業。
- 3、抽籤作業採公開方式，依本府受理申請安置之收件順序，由安置戶自行抽籤或委託他人代為抽籤，以先抽順序籤（人序籤），再抽土地分配籤（地序籤）方式辦理。

五、抽籤分配作業-3：

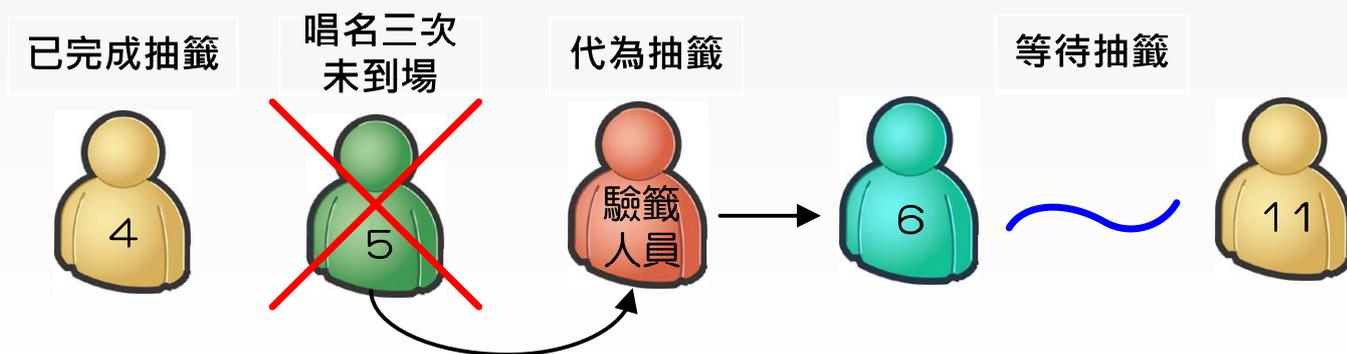
(一) 安置戶抽籤方式規定如下：

- 4、安置戶死亡時得由繼承人推派一人，備妥繼承系統表、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及相關證明文件參加抽籤作業。
- 5、合法建物為二人以上共有者，推派其中一人為代表參加抽籤，代表人應攜帶身分證明文件參加抽籤。代表人因故無法親自到場時，應委託代理人到場參加抽籤(相關規定如2說明)。

五、抽籤分配作業-3：

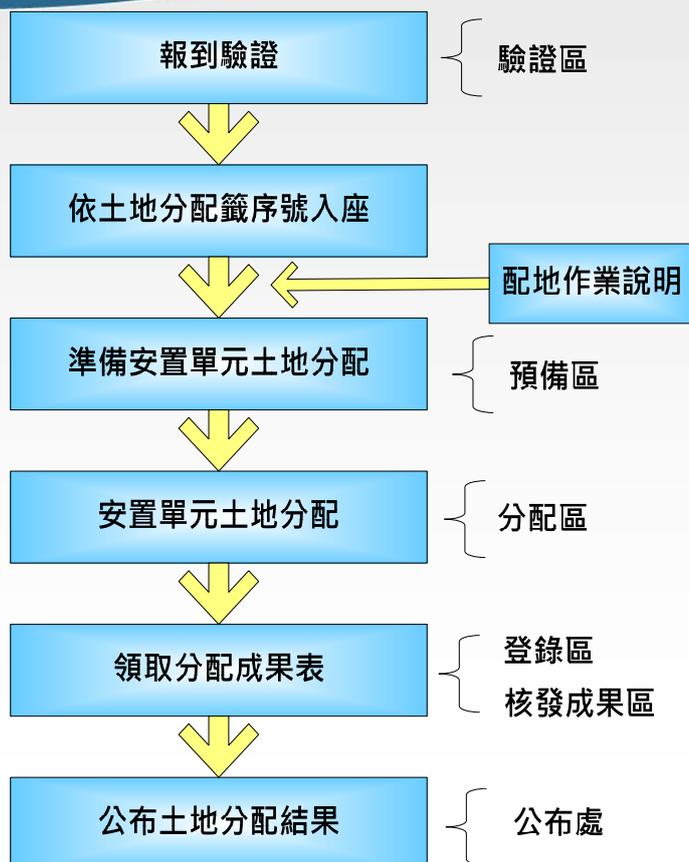
(一) 安置戶抽籤方式規定如下：

6、安置戶經**唱名三次**未到場，亦未委託他人代為抽籤者，由現場推派之**驗籤人員**代為抽籤。



五、抽籤分配作業-4：

安置土地分配 作業流程圖



五、抽籤分配作業-5：

(二) 安置戶選配安置單元規定如下：

- 1、安置戶由本府依**土地分配籤**順序，通知各安置戶分梯次辦理。
- 2、安置戶應依本府通知指定時間、地點**親自**參加選配，如因故無法親自到場參加選配時，應**委託代理人**（須具有行為能力者）代為選配，並備妥代理人身分證明文件、印章、委託人身分證明文件、印鑑章、印鑑證明及委託書，到場參加選配作業。
- 3、安置戶死亡時得由**繼承人推派一人**，備妥繼承系統表、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及相關證明文件參加選配作業。
- 4、本府將規劃之安置街廓及單元依序編號，安置戶得自由選配安置街廓，但應依**街廓配地方向**（於安置街廓以箭頭表示）依序選定安置單元，**不得跳號**。但遇有**路沖**土地時，得跳號依序選擇非路沖土地。

五、抽籤分配作業-5：



五、抽籤分配作業-6：

(二) 安置戶選配安置單元規定如下：

- 5、安置戶經**唱名三次**未到場時，由**次一順序**安置戶選配。於當梯次配地結束前，**遲到**之安置戶可向工作人員報到以補辦理選配作業。但應俟依序選配之安置戶**全部完成選配**後，再按**報到先後順序**選配。
- 6、安置戶**未依**訂定之時間、地點，到場選配安置土地者，得由本府**擇期通知**選配安置土地，但以**一次**為限。如**仍未到場**者，視為**放棄**安置資格，但仍得參與抵價地配地作業。

(三) 安置土地分配作業完竣後，由本府辦理**公告三十日**，並以**書面通知**安置戶。

【範例說明四】

- 1、假設安置戶郭OO已核定應領抵價地權利價值為5,105,734元。
- 2、假設安置戶郭OO欲選擇安置街廓編號6-2之安置單元，且該街廓已有朱OO選配(安置單元編號1)完畢。

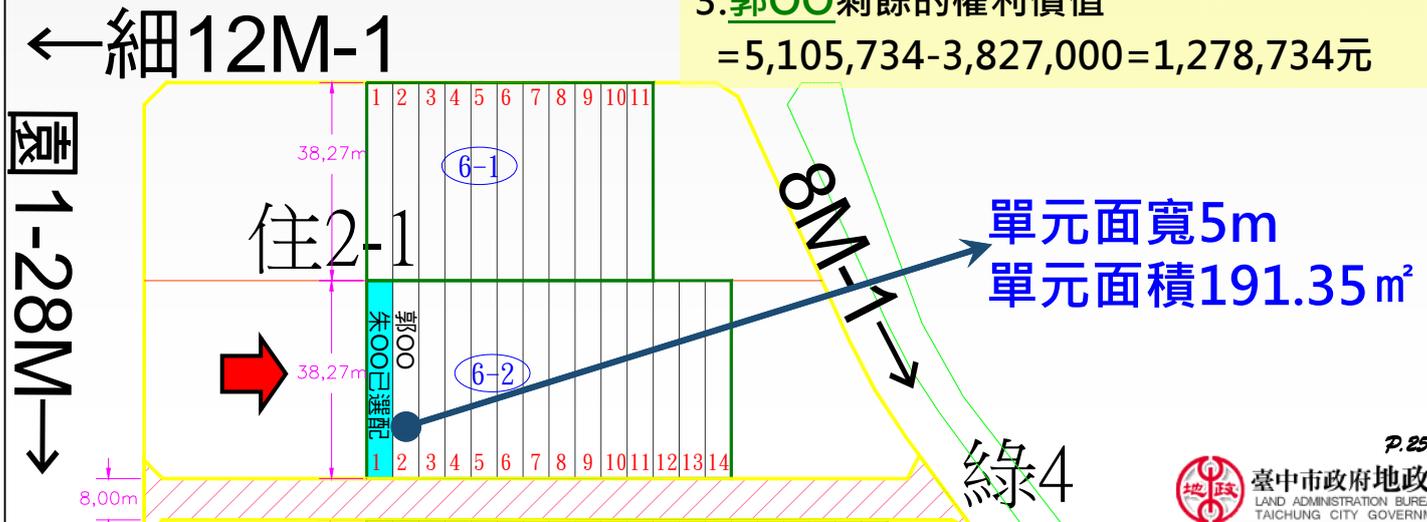
安置街廓編號6-2	最小分配面積 (平方公尺)	評定單位地價 (元/平方公尺)	權利價值(元)
安置單元 (編號1~14)	191.35	20,000	3,827,000

- 3、郭OO必須依安置街廓分配方向(以箭頭表示)依序分配(安置單元編號2)。

【範例說明四】

如該安置街廓之前已有朱OO選配安置單元編號1，則郭OO僅能就該安置街廓已分配部分接續分配安置單元編號2，剩餘之權利價值1,278,734元，仍得參與抵價地配地作業。

1. 郭OO權利價值為5,105,734元
2. 選配安置單元編號2權利價值3,827,000元
3. 郭OO剩餘的權利價值
= 5,105,734 - 3,827,000 = 1,278,734元



【範例說明五】

- 1、安置戶林OO已核定應領抵價地權利價值為2,280,580元。
- 2、安置戶林OO欲選擇安置街廓編號6-2之安置單元，且該街廓已有郭OO選配(安置單元編號2)完畢。

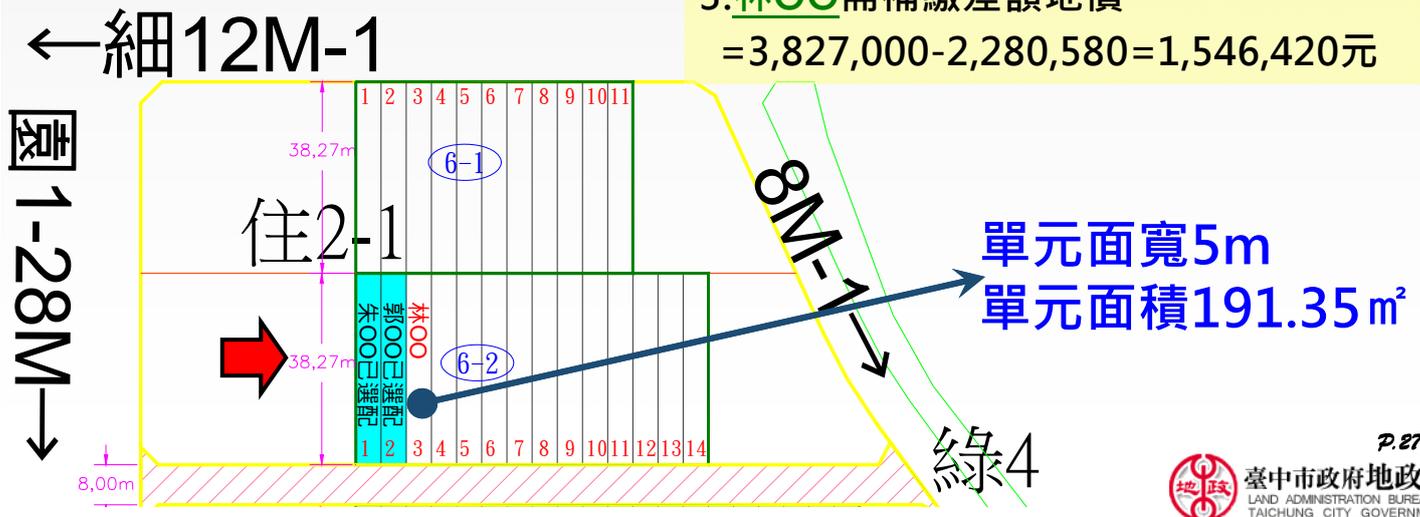
安置街廓編號6-2	最小分配面積 (平方公尺)	評定單位地價 (元/平方公尺)	權利價值(元)
安置單元 (編號1~14)	191.35	20,000	3,827,000

- 3、安置戶林OO必須依安置街廓分配方向(以箭頭表示)依序分配(安置單元編號3)。

【範例說明五】

如該安置街廓之前已有郭〇〇選配安置單元編號2，則林〇〇僅能就該安置街廓已分配部分接續分配安置單元編號3，所需權利價值為3,827,000元，林〇〇需補繳1,546,420元差額地價。

1. 林〇〇權利價值為2,280,580元
2. 選配安置單元編號3權利價值3,827,000元
3. 林〇〇需補繳差額地價
 $=3,827,000-2,280,580=1,546,420$ 元



六、繳納差額地價、產權登記及土地點交-1：

(一) 繳納差額地價：

- 1、安置戶**不須**繳納差額地價者，由本府囑託該管登記機關辦理產權登記。
- 2、安置戶**須**繳納差額地價者，本府視**工程完成情形**訂期**正式函文通知繳納**，逾期未繳納者，於囑託辦理產權登記時，依法加註「未繳清差額地價前，不得辦理所有權移轉或設定負擔」字樣。

六、繳納差額地價、產權登記及土地點交-2：

(二) 產權登記方式：

- 1、土地分配結果公告期滿後，由本府囑託該管登記機關辦理產權登記於**安置戶**；但安置單元土地由他人提供者，產權登記予**提供土地之所有權人**。
- 2、如安置土地之權利價值，部分由其他土地所有權人提供者，本府**依提供之權利價值比例登記共有**。



六、繳納差額地價、產權登記及土地點交-3：

(三) 土地點交：

- 1、安置戶應依本府指定之日期親自到現場或委託代理人到場以**現況點交**土地，並製作點交紀錄。
- 2、安置戶未按指定日期到現場點交，亦未委託代理人到場現況點交者，自指定點交之日起，**視為已點交**並自負保管責任。



貳、安置街廓規劃選定

安置街廓規劃原則：

- 以住宅區為主
- 規劃寬度為5M、深度依街廓形狀規劃
- 考量主要道路退縮問題
- 以臨近現有馬路為優
- 考量街廓形狀深淺情形
- 容納本案合法建物數量

貳、安置街廓規劃選定

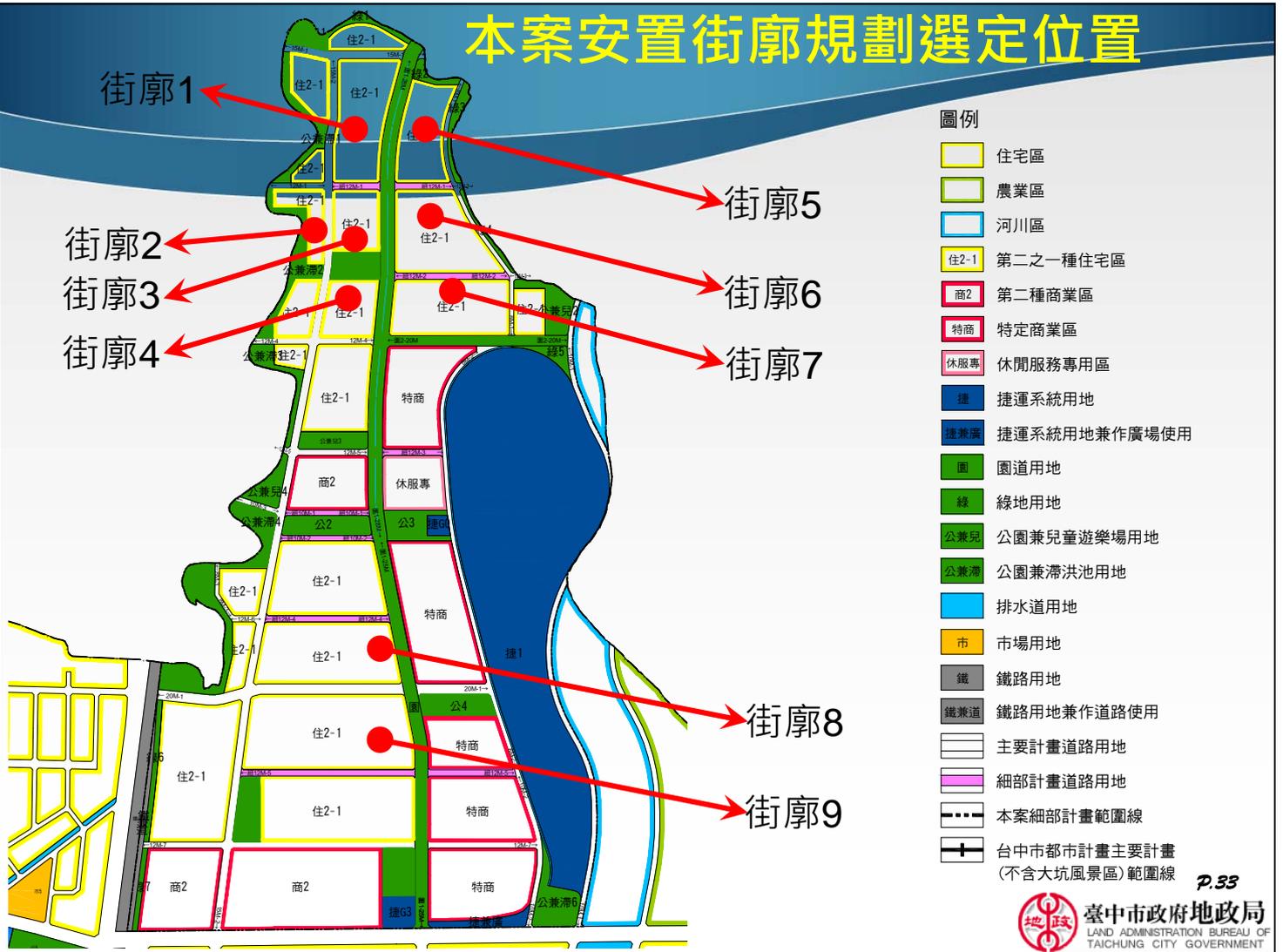
以第二之一種住宅區為主，規劃選定情形如下：

- 1、街廓深度配合本區各街廓形狀規劃介於24~38M左右
- 2、考量主要道路退縮問題
- 3、考量街廓形狀深淺情形
- 4、考量未來地價適中

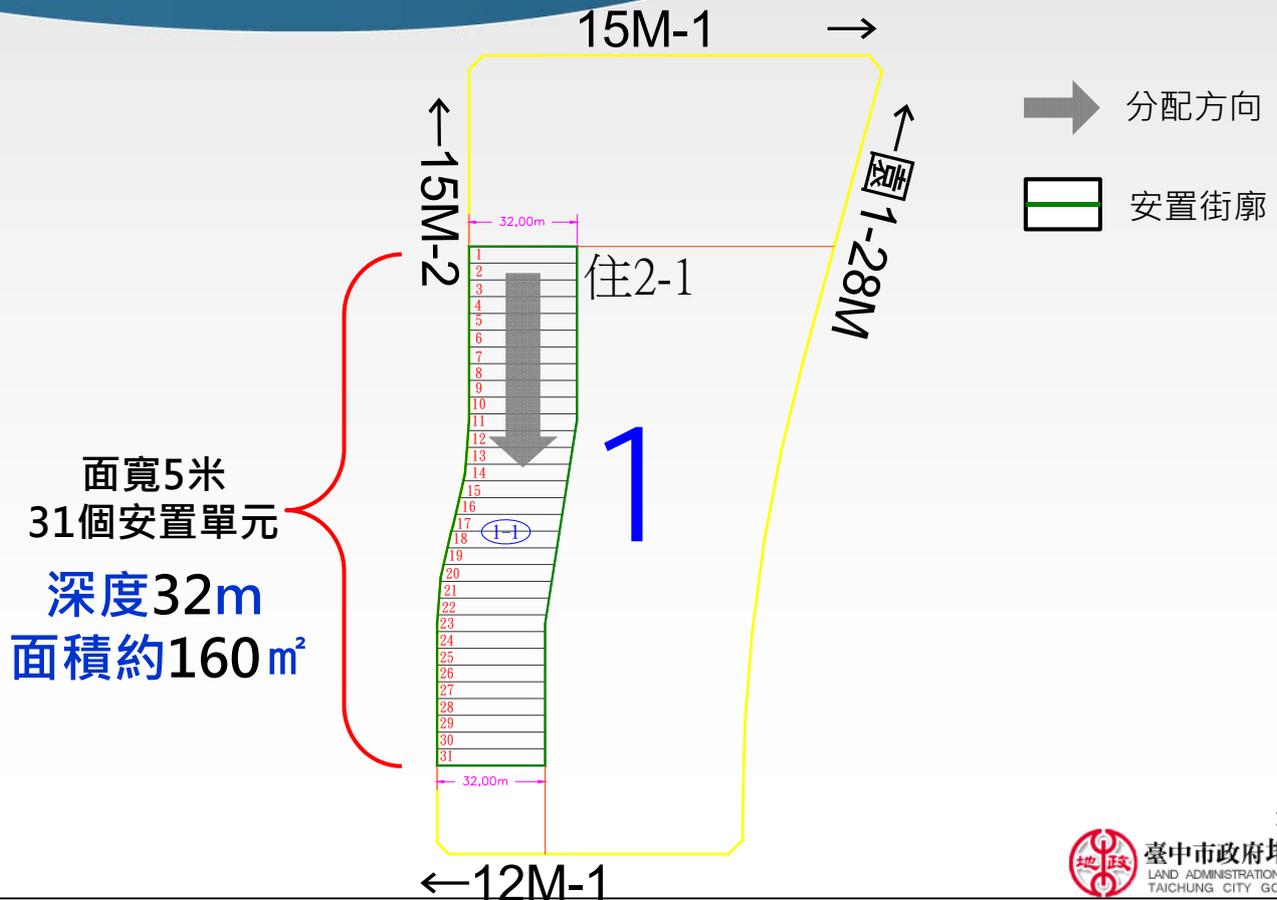
因此選擇9塊街廓，其中有3塊街廓因安置規劃需求增設3條8公尺道路，共規劃20處安置街廓，並解除本區土地使用分區管制及都市設計管制要點第二之一種住宅區最小建築基地面積500平方公尺之限制，規劃安置單元面寬5M，數量共527個

足供本案安置戶選配之用。

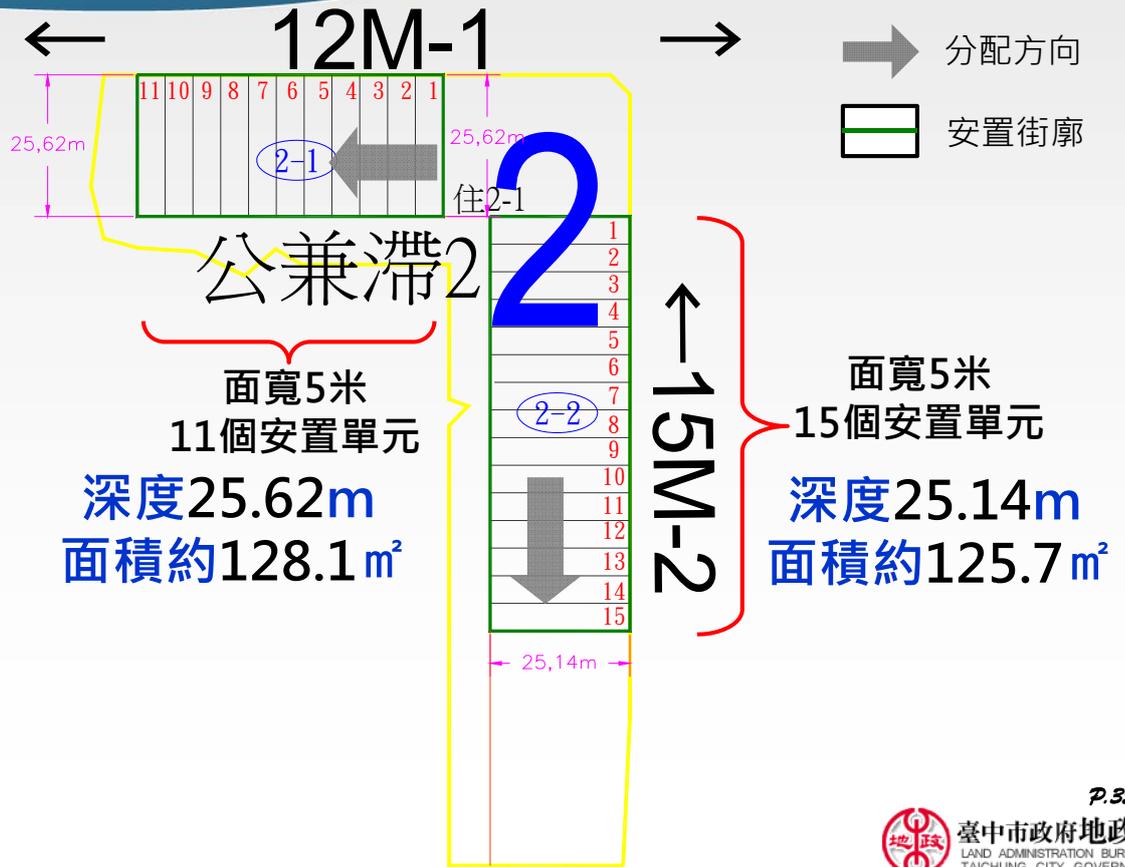
本案安置街廓規劃選定位置



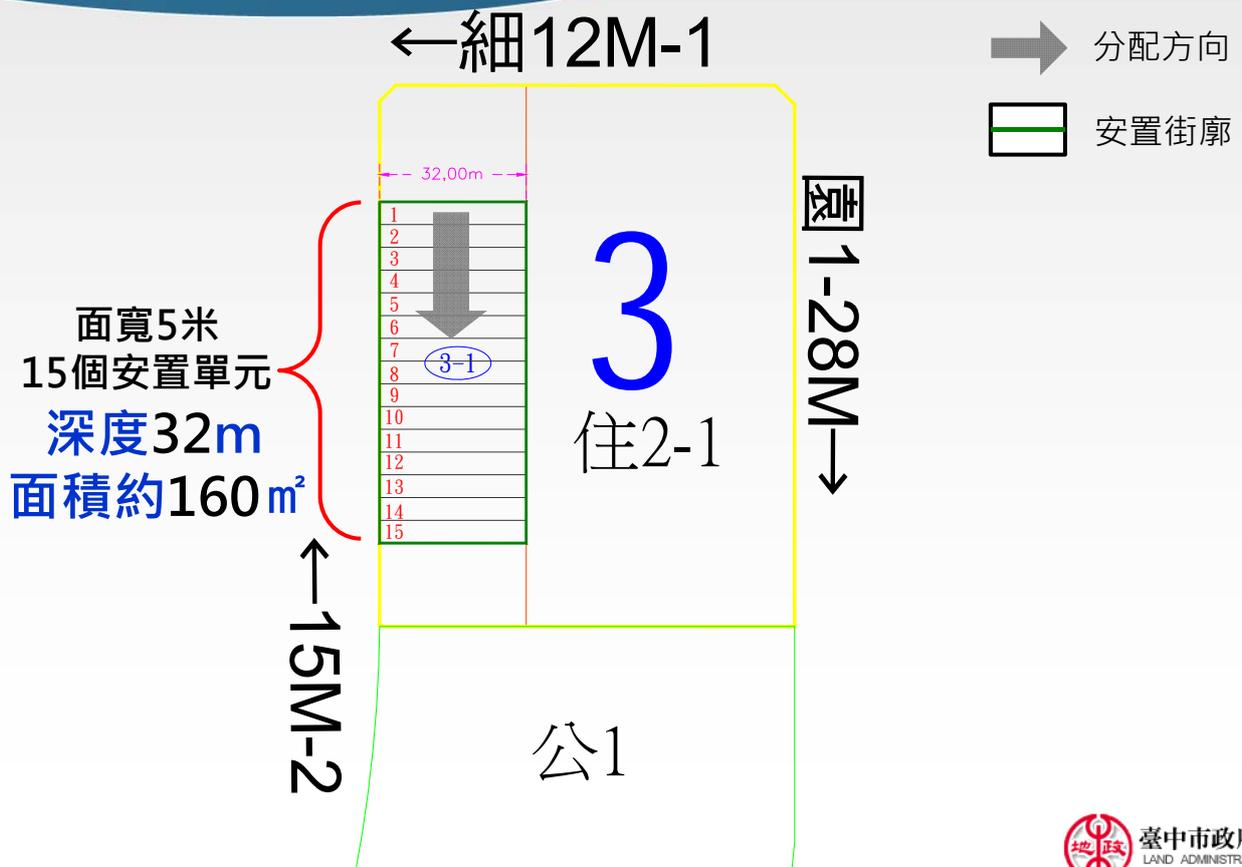
(街廓1)



(街廓2)



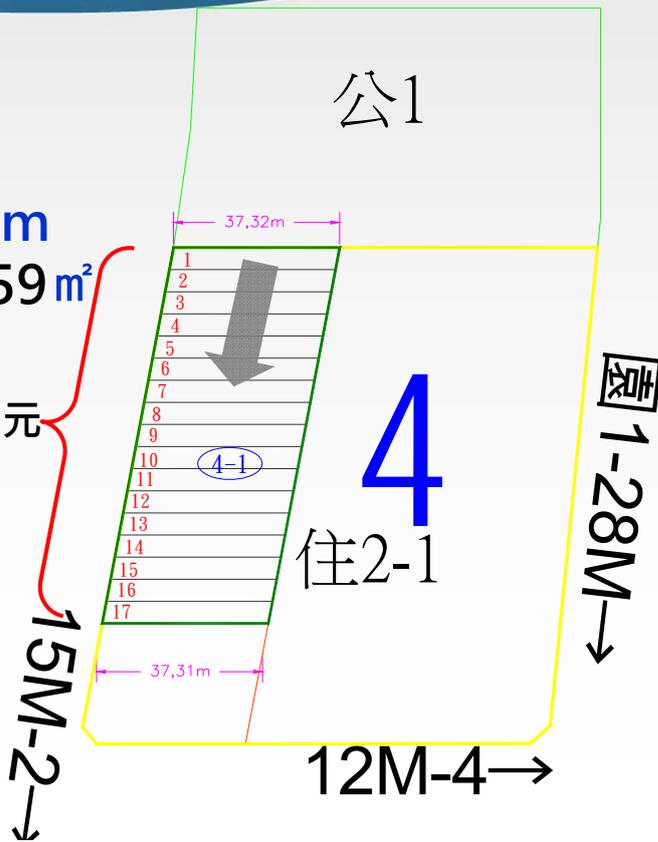
(街廓3)



(街廓4)

深度37.32m
面積約186.59m²

面寬5米
17個安置單元

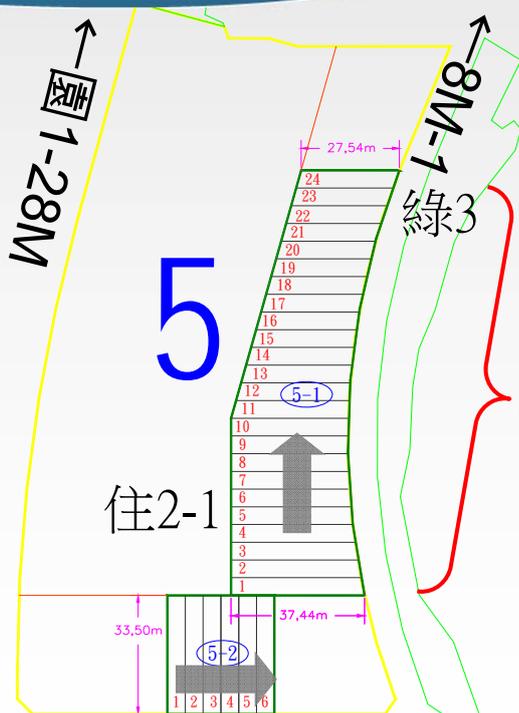


- 分配方向
- 安置街廓

(街廓5)

深度27.54~37.43m
面積約137.7~184.59m²

面寬5米
24個安置單元



- 分配方向
- 安置街廓

細12M-1→
面寬5米
6個安置單元
深度33.50m
面積約167.50m²

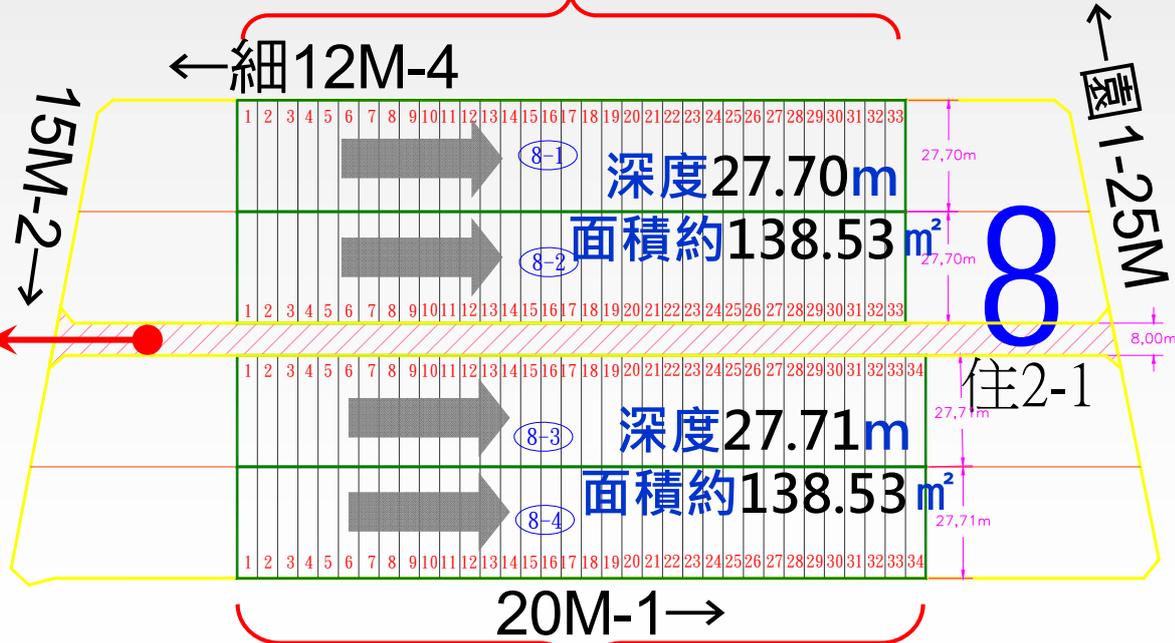
(街廓8)

分配方向

安置街廓

面寬5米
33*2=共66個安置單元

規劃安置街廓所增設八公尺道路



面寬5米
34*2=共68個安置單元

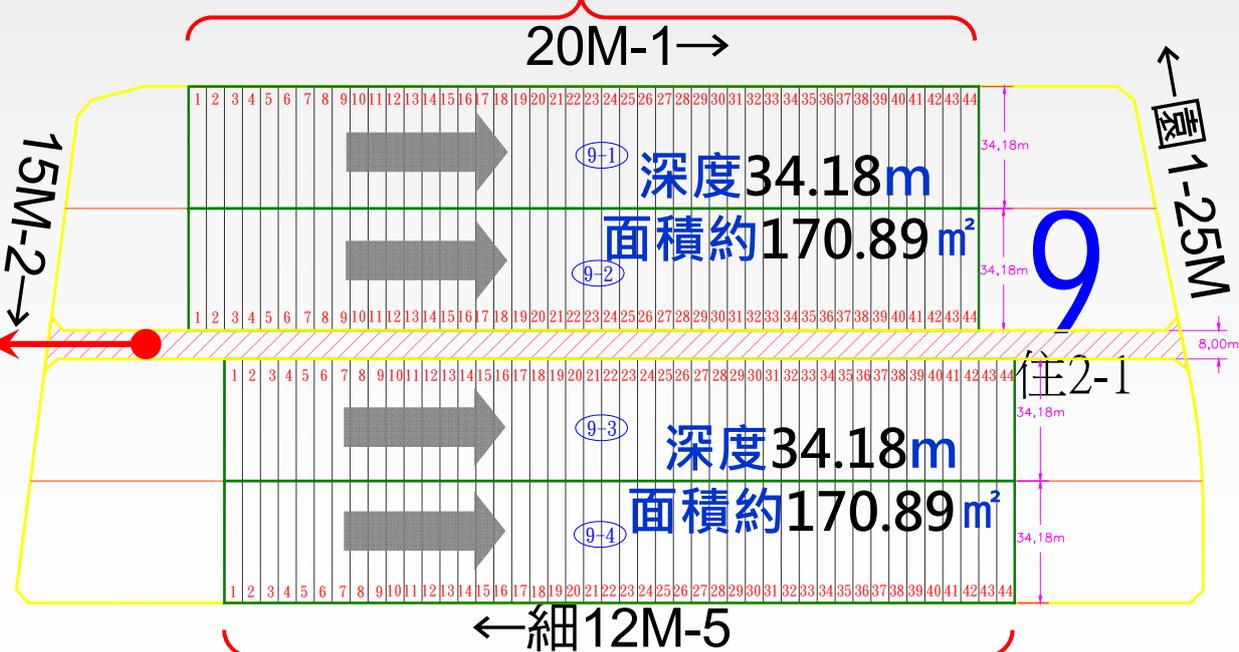
(街廓9)

分配方向

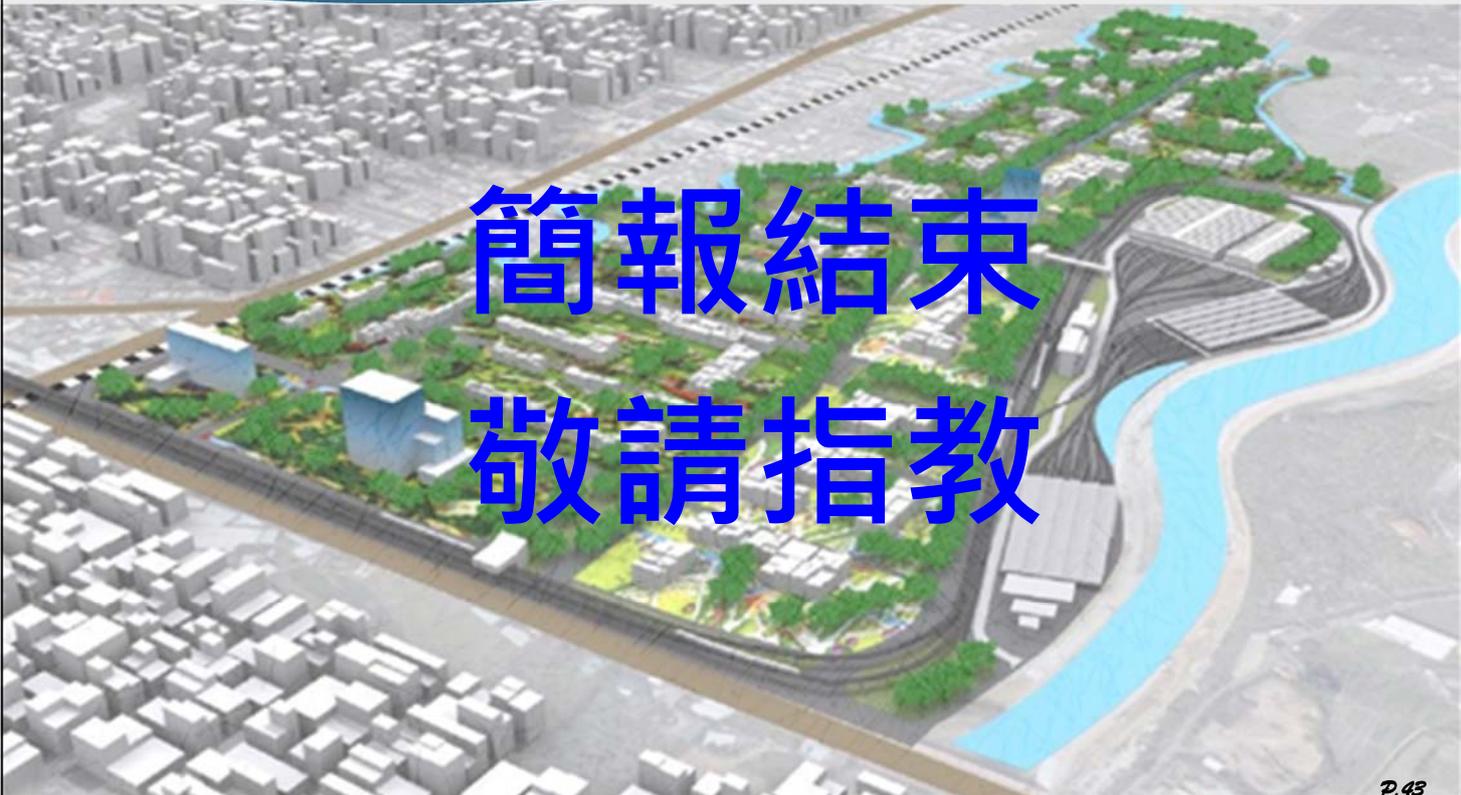
安置街廓

面寬5米
44*2=共88個安置單元

規劃安置街廓所增設八公尺道路



面寬5米
44*2=共88個安置單元



簡報結束 敬請指教

P.43



臺中市政府地政局
LAND ADMINISTRATION BUREAU OF
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

「區段徵收實施辦法」第十七條規定

區段徵收範圍內合法建築改良物需辦理拆遷安置者，由需用土地人會商直轄市或縣(市)主管機關訂定拆遷安置計畫。

P.44



臺中市政府地政局
LAND ADMINISTRATION BUREAU OF
TAICHUNG CITY GOVERNMENT