

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收抵價地分配作業要點

中華民國 104 年 6 月 9 日府授地區一字第 1040130111 號函訂定

一、臺中市政府（以下簡稱本府）為辦理捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案（以下簡稱本區）原土地所有權人領回抵價地抽籤分配作業，特依區段徵收實施辦法第二十六條第二項規定訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

（一）經本府核定發給抵價地之原土地所有權人（以下簡稱原土地所有權人）：指本區區段徵收計畫書公告期間，由土地登記簿所載之土地所有權人申請領回抵價地，並經本府核定准予發給者；或前述土地所有權人死亡，由其繼承人繼承其權利價值，並依土地登記規則第一百十九條及區段徵收實施辦法第二十二條規定提出繼承登記應備文件申請繼承權利，經本府核准更名者。

（二）權利價值：指原土地所有權人經核定領回抵價地之補償地價，由本府依土地徵收條例施行細則第五十條規定之公式計算後所得之數額，以作為原土地所有權人領回抵價地計算基準及差額地價繳納或發給之依據。

（三）各街廓最小分配面積：指依土地徵收條例施行細則第五十四條規定，並參酌臺中市畸零地使用自治條例、變更臺中市都市計畫（配合臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠）細部計畫（配合區段徵收及都市防洪）案（以下簡稱本計畫）土地使用分區管制及都市設計管制要點等相關規定，考量開發目的及各街廓分配作業需要，依各分配街廓之條件差異分別訂定之最小分配面積。

（四）安置街廓之安置單元（以下簡稱安置單元）：指配合拆遷安置計畫劃設之安置街廓，於扣除本府公告確定之安置土地分配結果後，剩餘之安置單元。

（五）整體分配街廓：指因配合合法建物原位置保留與劃設安置街廓位置，致剩餘土地依本計畫土地使用分區管制要點規定，無法劃分二個以上

達最小分配面積，或考量土地整體利用，致需規劃整體分配街廓，且須達該街廓面積所需權利價值方可分配之土地。

(六)最小分配面積所需權利價值：指所有抵價地分配街廓中，各該街廓最小分配面積乘以其區段徵收後評定地價所得最小價額。個人之應領抵價地權利價值小於最小分配面積所需權利價值者，應依土地徵收條例第四十四條規定申請合併。本府並得視規劃情形，建議原土地所有權人申請合併分配之最適權利價值總和，避免因配地順序在較後順位，致無土地可供分配之情況發生。

(七)第一宗或最後一宗最小分配面積所需權利價值：指為符合街角地兩側面臨道路需設置騎樓或退縮建築規定，或為配合合法建物原位置保留位置與部分街廓形勢不整問題，經參酌最小分配面積訂定原則，劃設適當面寬、面積以合於正常使用之街角地或分配街廓。依各街廓配地方向，於其首末分別劃設為第一宗及最後一宗土地，該第一宗及最後一宗土地最小分配面積乘以其區段徵收後評定地價所得之價額為其所需權利價值。

(八)申請合併分配：指經本府核准發給抵價地之原土地所有權人二人以上申請合併分配，並於規定期間內提出相關文件申請經核准者。其合併後權利價值列為一抽籤戶及分配戶，共同參與抵價地分配作業。

三、本區預計抵價地總面積，為徵收私有土地總面積百分之四十三，並以規劃整理後之可建築土地分配之。

四、本區抵價地分配作業，依下列程序辦理：

(一)召開抵價地分配作業說明會。

(二)受理原土地所有權人合併分配之申請。

(三)抵價地抽籤分配作業：

1、公開抽籤（順序籤及土地分配籤）。

2、土地所有權人依土地分配籤順序依序選配土地。

(四)依配定之位置，計算各原土地所有權人領回抵價地面積，繕造分配結果圖冊。

(五)公告抵價地分配結果。

(六)繳納或發給差額地價。

(七)地籍測量、釘樁及交地。

(八)囑託辦理抵價地所有權登記並通知受分配之原土地所有權人。

五、本府通知原土地所有權人召開抵價地分配作業說明會時，應檢送下列資料供原土地所有權人抽籤配地之參考：

(一)本要點。

(二)本計畫土地使用分區管制及都市設計管制要點。

(三)原土地所有權人應領抵價地權利價值計算表。

(四)自行合併分配抵價地申請書。

(五)申請協調合併分配抵價地申請書。

(六)抵價地分配街廓圖說(載明各分配街廓之分配面積、分配方向、區段徵收後評定地價、最小分配面積及其所需權利價值)。

六、原土地所有權人領回抵價地權利價值及面積計算公式如下：

(一)預計抵價地總面積(A)=全區之徵收私有土地總面積×抵價地比例

(二)預計抵價地之總地價(V)=(\sum 規劃供抵價地分配之各分配街廓面積×各該分配街廓評定之單位地價)×(A÷規劃供抵價地分配之總面積)

(三)區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值(V1)=V×【該所有權人申請領回抵價地之補償地價÷全區之徵收土地補償總地價】

(四)各原土地所有權人領回抵價地之面積=V1÷該領回土地之評定單位地價

七、本區內各土地使用分區最小分配面積，依本計畫土地使用分區管制及都市設計管制要點規定辦理：

(一)本區內第二之一種住宅區(註)，係為本計畫區段徵收範圍內合法建物拆遷戶之安置街廓，其最小建築基地面積為一百四十平方公尺；惟基地條件特殊經本府都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

(二)本區內第二之一種住宅區，最小建築基地面積應為五百平方公尺。

(三)本區內第二種商業區，最小建築基地面積應為一千平方公尺。

(四)本區內特定商業區，最小建築基地面積應為一千五百平方公尺。

(五)本區內休閒服務專用區，最小建築基地面積應為二千平方公尺。

(六)依土地徵收條例第四十七條之規定，按原位置保留分配者，得不受上開最小建築基地規模之限制，惟重新申請新建、增建、改建仍應照上

開有關最小建築基地面積及但書之規定辦理。

八、原土地所有權人經本府核定合法建物原位置保留基地或已獲配安置單元者，其應領抵價地之權利價值應扣除該已核定之合法建物原位置保留基地或安置單元之權利價值，並就其剩餘之權利價值參加土地分配作業。

九、申請合併分配應依下列規定辦理：

(一)原土地所有權人應領抵價地權利價值如未達區內最小分配面積所需權利價值時，應於本府規定期限內，自行洽商其他土地所有權人申請合併分配，申請時應檢附自行合併分配抵價地申請書及印鑑證明(親自到場者免附)；無法自行協議合併分配者，得於本府指定期限前檢附協調合併分配抵價地申請書及印鑑證明等文件，向本府申請協調合併。

(二)前款原土地所有權人未於規定期限內申請協調合併、經本府協調後未能達成合併協議者，或未依指定日期到場參加協調合併者，於規定期間屆滿之日起三十日內，由本府依土地徵收條例第四十四條第二項規定，按原徵收地價補償費發給現金補償。

(三)原土地所有權人應領抵價地之權利價值已達最小分配面積所需權利價值者，仍得與其他所有權人申請合併分配。

(四)合併分配後，應按個人權利價值占該合併分配戶總權利價值之比例辦理土地登記。個人應有之權利範圍，以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數；分子之計算如有小數，採四捨五入，由本府調整配賦之，使其總計之權利範圍應等於一。

十、原土地所有權人應領抵價地之權利價值已達最小分配面積所需權利價值者或申請合併分配經審核通過者，皆列為一抽籤戶，各抽籤戶應依本府指定之日期、時間，攜帶應備文件至指定地點參加抽籤及分配土地。

十一、單獨分配者，原土地所有權人應提出下列文件參加抽籤及土地分配作業：

(一)身分證明文件正本(如為法人，由代表人提出法人登記證、負責人資格證明文件與法人大小章)及印章。

(二)因故無法親自參加者，可委託代理人代為辦理抽籤及選配土地作

業，代理人應攜帶身分證明文件、印章、委託書及原土地所有權人(委託人)之身分證明文件、印鑑章及印鑑證明，以供查對。

合併分配者，由全體土地所有權人推派其中一人為代表，提出下列文件參加抽籤及土地分配作業：

- (一)代表人之身分證明文件正本及私章。
- (二)代表人因故無法親自到場者，可委託代理人辦理抽籤及土地分配作業，代理人應攜帶身分證明文件、印章、委託書及原土地所有權人(委託人)之身分證明文件、印鑑章及印鑑證明，以供查對。

十二、原土地所有權人死亡，繼承人尚未向本府申請繼承其權利並經本府核准更名者，應由全體繼承人推派其中一人為代表，提出下列文件參加抽籤及土地分配作業：

- (一)繼承系統表(加蓋各繼承人印鑑章)。
- (二)被繼承人之除戶戶籍謄本。
- (三)各繼承人現戶戶籍謄本及印鑑證明。
- (四)推派代表同意書(加蓋各繼承人印鑑章)。
- (五)代表人之身分證明文件及印章。

全體繼承人未依前項規定提出申請或未能共推其中一人為代表者，其順序籤或土地分配籤均由監籤人員代為抽出，配地作業則由本府逕為分配，繼承人不得異議。

前二項分配之抵價地，於本府抵價地分配成果囑託登記前，繼承人應依區段徵收實施辦法第二十二條第四項規定，檢具繼承應備文件，向本府申請更名發給抵價地。本府得依繼承人之申請，按各繼承人之應繼分或全體繼承人之分割協議更名為分別共有或單獨所有，並辦理囑託登記。

經本府核准更名發給抵價地者，免繳驗遺產稅繳清或免稅等證明文件，但本府應將繼承人姓名、住址、原受領補償金額、案號等資料，通知稅捐稽徵機關核課遺產稅。

十三、抽籤方法及程序如下：

- (一)領回抵價地之分配作業，應由各抽籤戶以公開抽籤及自行選擇分配街廓方式辦理。

(二)各抽籤戶應依本府通知指定之日期、時間、地點，參加抽籤（順序籤及土地分配籤），並由到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員。順序籤及土地分配籤抽籤原則如下，其結果應於現場公布。

1、順序籤：先由各抽籤戶依申領抵價地收件號之前後順序抽出順序籤，以確定各抽籤戶抽土地分配籤之順序。合併分配者以代表人之收件號為準。

2、土地分配籤：由各抽籤戶依順序籤確定之順序抽出土地分配籤，以確定分配土地之順序。

(三)抽籤戶經唱名三次未到場，亦未委託代理人代為抽籤，或未依第十一點、第十二點規定提出應備文件經核准者，即由次序位抽籤戶遞補續行抽籤。遲到抽籤戶於完成報到時已逾其原定抽籤順序者，應於當日出席抽籤戶全部完成抽籤後，再補行抽籤；同時有二人以上逾其原定抽籤順序始完成報到時，依申領抵價地收件號（註：抽順序籤時）或順序籤（註：抽土地分配籤時）之前後順序補行抽籤。截至抽籤作業當日截止時限前均未完成報到者，視為未到場；其順序籤或土地分配籤將於抽籤作業時限截止後，由監籤人員依申領抵價地收件號（註：抽順序籤時）或順序籤（註：抽土地分配籤時）之順序代抽。

(四)各抽籤戶之土地分配籤順序確定後，列為一分配戶，並依第十四點至第十九點規定辦理土地分配。

(五)抽籤戶於會場應保持秩序，並接受工作人員服務引導，如有使用偽造籤票違法作弊等情事，其所抽之籤號予以作廢，該登記之權利價值不列入此次抽籤配地，逕行改至下次配地作業。

十四、第一次土地分配原則及程序如下：

(一)本府得視實際作業需要分梯次辦理土地分配作業，以書面通知各分配戶依本府指定時間、地點，檢附第十一點所列應備文件到場，按土地分配籤順序選擇分配土地。

(二)選配抵價地應按各分配街廓之配地方向線依序選定，先順序之分配戶配定後，後順序選擇同一街廓之分配戶應接續依配地方向線向後分配，不得跳配。

- (三)分配戶選擇分配時，其應領抵價地權利價值小於區內所有未配畢分配街廓之最小分配面積所需權利價值，致無法分配者，應於第一次抵價地分配作業完竣後，於本府書面通知規定期限內，自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或向本府申請協調合併分配，參與第二次抵價地分配作業。但合併不成者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定按原徵收補償地價發給現金補償。
- (四)分配戶得將其應領抵價地之權利價值分開選擇二個以上分配街廓配地，但其應領抵價地之權利價值不得小於其選擇分配街廓最小分配面積所需之權利價值，且其選擇分配後該街廓剩餘土地之面積不得小於最小分配面積或最後一宗土地分配面積。
- (五)土地所有權人分別選擇於二個以上分配街廓配地，其最後一次選擇分配之土地，如非該分配街廓最後一宗土地時，其應領抵價地之權利價值應全部分配完竣。如為分配街廓最後一宗土地時，則應依第十五點規定辦理。
- (六)分配戶選擇分配時，依其應領抵價地權利價值尚有條件符合之土地可供分配者，應立即於可分配街廓中選擇分配。但若因小於選擇分配街廓之第一宗分配面積所需權利價值，致暫時無法分配者，得保留其配地順位，並依第七款規定辦理。
- (七)分配戶依前款規定暫予保留配地順位者，應於有分配街廓可供選擇分配時，立即進行分配，不得繼續保留。如同時有二人以上申請保留分配，則依原配地順序先後辦理分配。如當日所有分配戶分配完畢，保留配地順位者皆無其他分配街廓可供選擇分配時，本府得依分配戶所選擇之分配街廓保留第一宗分配面積後，就剩餘土地依原配地方向及配地順序先後分配予各保留配地順位者，保留之第一宗土地不再列入配地方向順序，僅留供單獨選配。
- (八)分配戶參加土地分配經唱名三次仍未到場或到場放棄選配或未依十一點、十二點規定備妥應備文件者，視為未到場，由次一順序分配戶繼續分配土地。遲到之分配戶到場或補齊應備文件後，應即向本府工作人員辦理報到，應並俟當梯次之其他分配戶全部完成配地後，再按其原土地分配籤順序參加分配。

(九)土地分配作業結束後，仍未到場配地者，得由本府就剩餘條件符合之未分配土地，逕為指配其全部權利價值。如該分配戶所剩餘權利價值不足以分配其他街廓之最小分配面積時，依第三款但書規定辦理。

(十)分配戶選擇分配安置單元時，其應領抵價地之權利價值需達該安置單元面積所需權利價值方可分配。但每一分配戶僅能選配一個安置單元，該分配戶如有剩餘權利價值，應繼續至安置單元以外之其他街廓配地，不適用第十五點調整分配規定。如該分配戶所剩餘權利價值未達非安置街廓之其他街廓最小分配面積所需權利價值時，依第三款規定辦理。

(十一)分配戶選擇整體分配街廓時，其應領抵價地之權利價值需達該街廓面積所需權利價值方可分配。

(十二)分配戶所選擇之抵價地位置經本府審核確定後，當場由工作人員依各分配戶應領抵價地之權利價值，除以所選街廓評定區段徵收後地價，計算其應領抵價地面積（以平方公尺為單位，計算至小數以下二位，第三位四捨五入），並印製相關圖說由分配戶當場確認核章；未核章者其進行之配地作業均屬無效，視為未到場參加配地，依第九款辦理。

十五、分配戶選擇之土地，如為各分配街廓之最後一宗土地，其應領抵價地權利價值不足分配該剩餘土地時，應依下列原則處理：

(一)剩餘土地小於或等於三十平方公尺時，經分配戶同意後予以增配該剩餘土地面積，並由該分配戶依土地徵收條例第四十六條第一項第一款規定按評定區段徵收後地價繳納差額地價。但分配戶不同意增配土地，且按配地方向保留最後一宗最小分配面積土地後，剩餘面積未達該街廓最小分配面積時，則該分配戶須放棄該街廓配地，另外選擇其他街廓配地。

(二)剩餘土地超過三十平方公尺時，則該分配街廓應先按配地方向保留最後一宗最小分配面積土地後，分配戶再就剩餘面積予以分配。但保留最後一宗最小分配面積土地後，剩餘面積未達該街廓最小分配面積時，則該分配戶須放棄該街廓配地，另外選擇其他

街廓配地。

分配戶選擇分配街廓為最後一宗分配土地時，其應領抵價地權利價值大於該分配街廓剩餘土地所需權利價值，如分配後剩餘權利價值不足分配其他街廓之最小分配面積時，該分配戶依下列方式擇一辦理分配：

(一)不分配該街廓土地，另行選擇其他街廓配地。

(二)分配該街廓土地，該分配戶剩餘權利價值部分，依前點第三款規定合併分配參與後次序抵價地分配作業。合併不成者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定按原徵收補償地價發給現金補償。

十六、區內分配土地坐向、使用分區配置、公共設施位置及道路交會路口等，均載明於抵價地分配街廓圖說，供分配戶於選擇分配土地前參考，分配戶並得請求本府協助至現場勘查，分配戶於土地分配後，不得以風水地理或不利土地使用等理由，向本府要求變更土地分配位置。

十七、第一次抵價地分配作業結束後，如分配戶有第十四點、第十五點無法分配土地或有剩餘權利價值者，經重新申請合併分配達可分配之權利價值時，由本府訂期通知就配餘土地辦理抽籤暨分配作業，其分配原則及程序與調整分配原則依第十四點、第十五點規定辦理。但分配戶選配安置單元時，得依分配方向依序分配，直至其權利價值全部分配完竣為止，不受第十四點第十款規定限制。

本府得視分配情形，依前項規定辦理後次序抵價地分配作業。

十八、公告、通知與異議處理規定如下：

(一)抵價地分配完竣後，由本府依區段徵收實施辦法第三十一條規定將土地分配結果清冊、分配結果圖，於本府、中正地政事務所及北屯區公所公告三十日，並通知受分配之土地所有權人。通知時應檢附該土地所有權人之土地分配結果。

(二)土地所有權人對於分配結果有異議者，應依區段徵收實施辦法第三十一條規定，於公告期間內以書面方式向本府提出。未於公告期間內提出者，其分配結果於公告期滿時確定。本府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知異議人。

(三)依土地徵收條例第四十二條規定申請於發給抵價地設定抵押權或典權者，於抵價地分配結果公告時，應同時通知他項權利人。

十九、本府於分配結果公告期滿後，應依分配結果清冊及分配結果圖，實地埋設界標，辦理地籍測量。

地籍測量之面積與抵價地分配結果清冊所載面積不符時，應依地籍測量結果釐正分配結果清冊面積。地籍測量後，應以實際測量之面積核計土地所有權人實際領回抵價地之面積，並依土地徵收條例第四十六條及區段徵收實施辦法第三十四條規定核算差額地價，通知土地所有權人依下列規定繳納或領取：

- (一) 實際領回抵價地之面積超過應領抵價地之面積者，就其超過部分按區段徵收後地價繳納差額地價。
- (二) 實際領回抵價地之面積小於應領抵價地之面積者，就其不足部分按區段徵收後地價發給差額地價。
- (三) 核計差額地價之土地面積增減未達零點五平方公尺者，其地價款得免繳納或發給。但土地所有權人請求發給者，應予發給。
- (四) 土地所有權人應繳納之差額地價，經本府通知限期繳納，屆期仍未繳納者，應就超過應領抵價地面積換算其應有部分，囑託轄管地政事務所於土地登記簿加註「未繳清差額地價前，不得辦理所有權移轉或設定他項權利」字樣，並得依法移送法務部行政執行署強制執行。

辦竣地籍測量後，本府應將分配結果清冊、分配結果圖等資料送交中正地政事務所，囑託辦理所有權登記，並將原地籍資料各部別截止記載。

土地所有權人及抵押權人或典權人依土地徵收條例第四十二條規定申請於發給抵價地設定抵押權或典權者，應於土地分配結果公告期間，將重新設定抵押權或典權之權利範圍、價值、次序及相關申請登記應備文件，併同登記規費送交本府，於本府囑託中正地政事務所辦理所有權登記時，同時辦理抵押權或典權設定登記；土地所有權人及他項權利人未依期限提出相關文件者，本府將先行囑託辦理土地標示部登記，俟相關文件提出後，再辦理所有權及他項權利登記。

囑託辦理土地所有權登記前，如受分配人死亡，其繼承人得依第十二點規定檢具繼承應備相關文件，向本府申請以繼承人名義辦理登記。

其經核准者，由本府逕行釐正囑託登記清冊並通知稅捐稽徵機關。

區段徵收土地登記完竣後，登記機關應通知土地所有權人或他項權利人於三十日內領取土地權利書狀。

二十、辦理地籍測量時，應於現場測釘各宗土地界樁。

土地登記完竣後，本府將視公共工程施工情形，以書面通知土地所有權人定期到場接管。土地所有權人未按指定日期到場接管者，視為已接管，並自指定之日起自負保管責任。

二十一、本要點如有未盡事宜，除依土地徵收條例、土地徵收條例施行細則、區段徵收實施辦法及其他相關法令之規定辦理外，得由本府統一補充說明、解釋之。

二十二、本要點所需書、表及圖說，由本府另定之。