

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案 抵價地抽籤暨配地作業說明會



主辦單位：臺中市政府地政局

中華民國104年6月27日

簡報大綱



- ◆ 壹、重點歸納(北捷抽籤配地懶人包)
- ◆ 貳、作業流程
- ◆ 參、抵價地權利價值計算
- ◆ 肆、分配街廓規劃情形
- ◆ 伍、申請合併相關規定及時間
- ◆ 陸、抽籤作業
- ◆ 柒、土地分配原則
- ◆ 捌、公告通知、土地登記及點交
- ◆ 玖、相關稅法

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）

開會目的



為使各位土地所有權人瞭解領回抵價地的原則與權利價值計算方式，以及熟悉抵價地抽籤分配作業流程，特召開說明會向各位申領抵價地之土地所有權人說明相關事項。

D.1

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）

辦理依據

依據區段徵收實施辦法第26條規定，訂定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，並召開說明會。

辦理宗旨

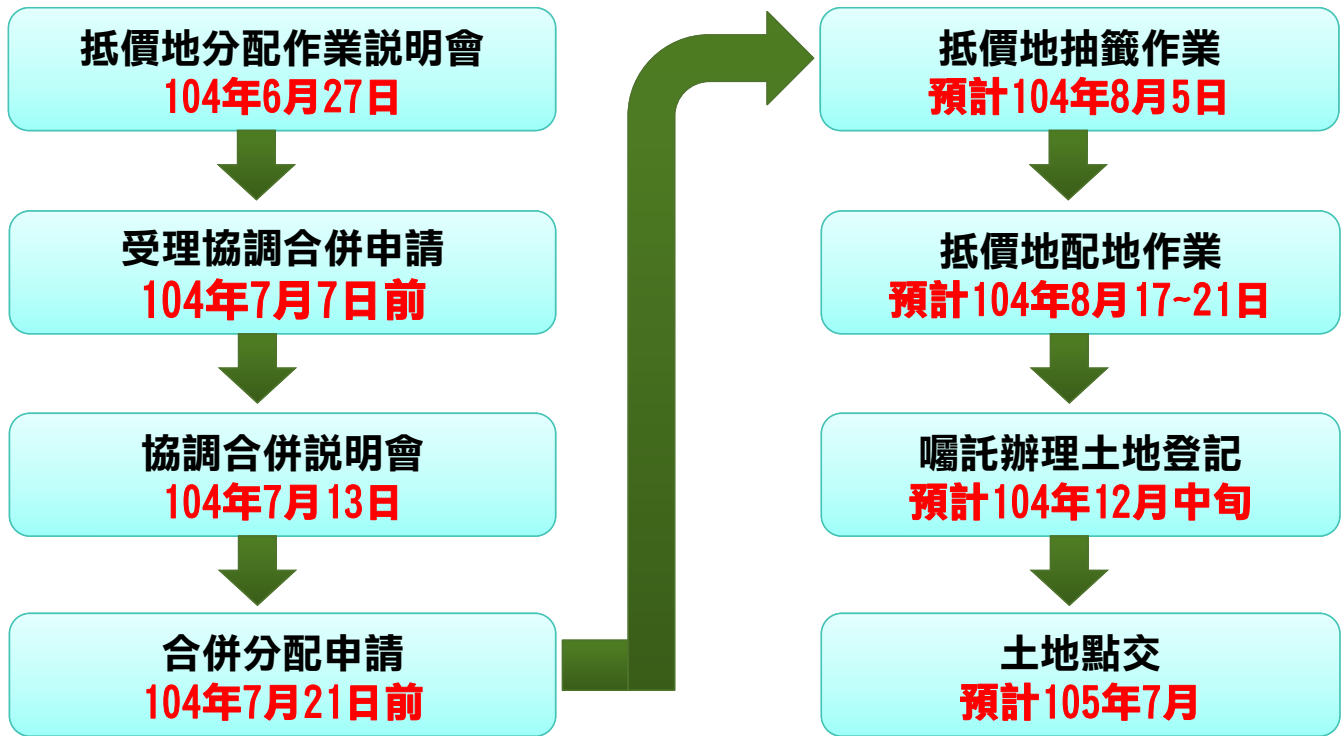
抵價地抽籤分配作業，以公平、公正、公開方式辦理。



D.2

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）

作業時程



D.3

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）



每個人補償地價換算權利價值之比率皆相同

約2.045117倍

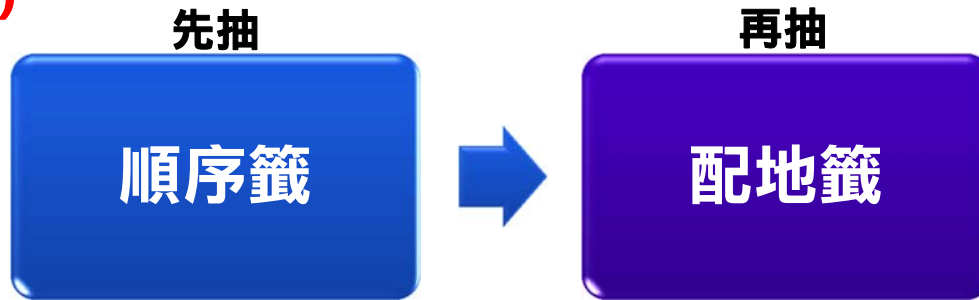


D.4

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）

抽籤程序

兩階段抽籤，決定配地順序。（先順序籤，再土地分配籤）



※抽籤是決定地主選配抵價地順序，不是直接抽土地位置。

D.5

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）

配地原則（一般土地）

- ◆ 以**公開抽籤**及**地主自行選擇分配街廓**方式辦理。
- ◆ 分配戶選擇分配土地時，應按該街廓分配向線依序選配，**不得跳配**。
- ◆ 可分開選配**二個以上街廓**。
- ◆ 除**安置單元**及**最後一宗調配**外，原則上應將權利價值**全部分配完竣**，不可剩餘。
- ◆ 有剩餘權利價值者，應申請**合併後參加第二次分配作業**，無法合併或合併後仍無法分配者，按**原徵收補償地價**發給現金補償。

D.6

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）

注意

配地原則（安置單元）



選擇安置單元分配時，**每一分配戶僅能選配一個安置單元。**

D.7

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）

合併分配抵價地（自行合併）

◆ 時間：

於**104年7月21日前**檢附相關文件
向本府提出申請

◆ 原則：

- 得就權利價值**全部一次合併**予單一戶
- 選擇**部分合併者**，合併後**剩餘權利價值**應符合全區**最小分配面積**所需權利價值



D.8

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）

合併分配抵價地（協調合併）

- ◆ 申請對象：
未達最小權利價值，且無法自行合併者
- ◆ 時間：
104年7月7日前向市府申請協調，104年7月13日參加市府舉行協調合併會議，並於104年7月21日前提出自行合併分配抵價地申請書。
- ◆ 無法合併處理：
逾期未合併完成者，改領徵收現金補償。



D.9

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）

合併分配抵價地（優劣分析）

優點	缺點
<ul style="list-style-type: none">✓ 選配土地時，機會較多✓ 合併後可繼續當鄰居，亦可合建✓ 如以出售為主，合併後可配得土地較大，售出機會較高	需持分共有

- ◆ 土地所有權人應領抵價地權利價值未達最小分配面積所需權利價值且未於規定期間內完成合併者，依規定按原徵收補償地價發給現金補償。
- ◆ 本案北屯機廠專區網頁設有【抵價地權價值合併專區】平台，請多加利用。

D.10

壹、重點歸納（北捷抽籤配地懶人包）

抵價地配回比例情境分析

- 申領抵價地面積總面積為100m²
- 申領抵價地總金額650,000元
- 換算權利價值1,329,326元
- 各分區領回抵價地面積分析如下：

全區建地平均地價

31,699元/m²



地價區段 (規定最小開發規模)	平均地價(元/m ²)	領回面積(m ²)	配回比(%)
第二之一種住宅區 (500m ²)	23,854	55.73	55.73%
特定商業區 (1,500m ²)	41,254	32.22	32.22%
第二種商業區 (1,000m ²)	47,672	27.88	27.88%
休閒服務專用區 (2,000m ²)	49,168	27.04	27.04%

D.11

貳、作業流程



D.12

參、抵價地權利價值計算

依據土地徵收條例施行細則第50條計算，公式如

- (一) 抵價地總面積 (A) : 徵收私有土地總面積之百分之四十三。
- (二) 預計抵價地之總地價 (V) = (∑ 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

上漲率約
2.045117倍

土地所有權人應領抵價地權利價值計算表(範例)

地收件號	000
代表人姓名	張小華
代表人身份證字號或統一編號	B123456789
原土地所有權人申請領回抵價地補償地價(元)	5,000,000
徵收土地補償總地價(元)	13,273,447,749
原土地所有權人申請領回抵價地補償地價占徵收土地補償總地價之百分比	6,490,311,567
原土地所有權人申請領回抵價地補償地價占徵收土地補償總地價之百分比	10,225,586
0. 領回安置土地之權利價值(Y)(元)	0
9. 領回原位置保留之權利價值(Z)(元)	3,500,000
10. 參與抵價地抽籤配地之權利價值(W)(元)	6,725,586

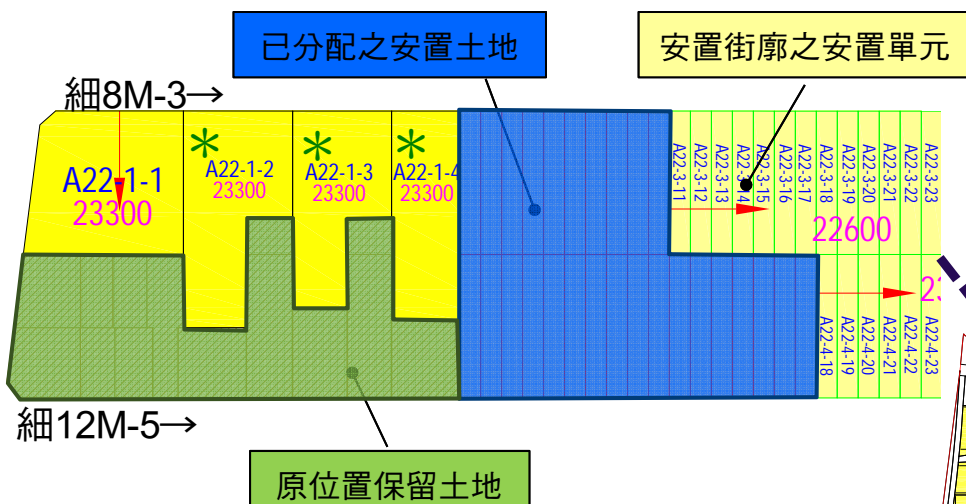
無分配安置土地者金額為"0"
無辦理原位置保留土地者金額為"0"

規劃供抵價地分配之總地價 = 18,244,844,979 元
 (3) 預計抵價地之總地價 (V) = (∑ 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)
 = 18,244,844,979 × (419,135,405 ÷ 576117.12)
 = 13,273,447,749 元
 (4) 各原土地所有權人領回抵價地之權利價值 (P)
 = V × 該土地所有權人申請領回抵價地補償地價 ÷ 徵收土地補償總地價
 (5) 參與抵價地抽籤配地之權利價值 (W) = (P) - (Y) - (Z)
 (6) 各土地所有權人領回抵價地之面積 = W ÷ 選配土地之評定地價
 (7) 如土地所有權人如發現個人資料誤繕之情形，請儘速與本府聯繫。
 聯絡電話：(04)22218558 分機 63636 或 63643

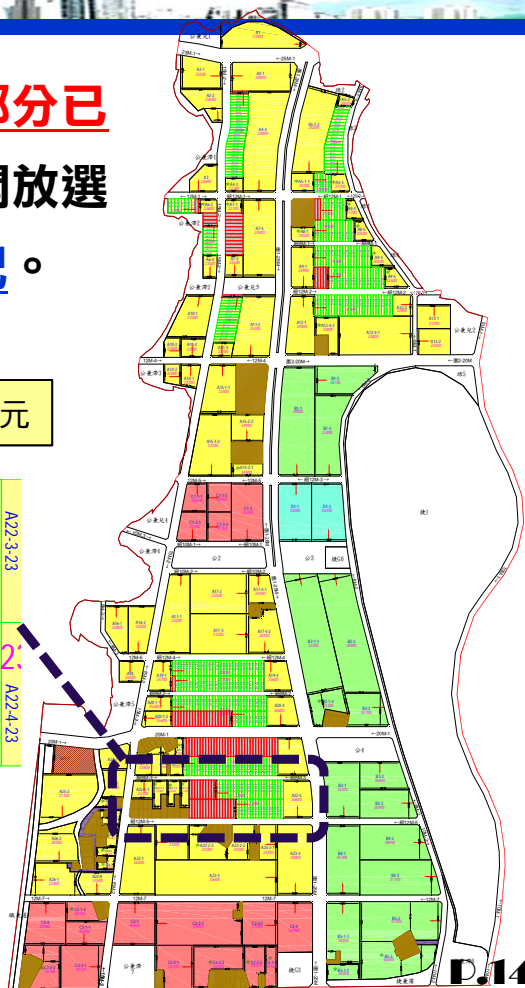
註：各所有權人應領抵價地權利價值詳見附件五應領抵價地權利價值計算表。

肆、分配街廓規劃情形

◆ **經核准合法建物原位置保留之土地、部分已分配之安置土地及古蹟保留區街廓不開放選擇分配外，其餘土地均開放供自由選配。**



(*) 為整體分配街廓



肆、分配街廓規劃情形

分配街廓規劃情形

◆ 最小分配面積及其權利價值：

- ✓ **A5-3-18街廓所需權利價值：3,021,800元**。此街廓為**安置單元**，須按配地方向線依序選配，且僅有一個單元可供分配。**(註：每一分配戶僅能選配一個安置單元)**
- ✓ 建議土地所有權人**合併至權利價值為12,800,000元以上**，較易有其他第二之一種住宅區街廓分配機會可供選擇。
- ✓ 建議各土地所有權人**先行衡量自身權利價值可分配之情況及考慮是否申請合併分配**，避免因權利價值較小而土地分配順序較後順位時，輪其選配土地時，已無符合土地可供分配之情況發生。

D.15

肆、分配街廓規劃情形

權利價值與配地街廓選擇機率分析

◆ 各街廓最小分配面積所需權利價值統計表(1)

最小建築基地面積(m ²)	分區	街廓數量	各街廓所需最小權利價值(元)	合計面積(m ²)	佔全區可分配面積比例	累進比例
不得小於140m ²	第二之一種住宅區 (註)安置街廓	363	3,021,800~430萬	60,576.51	11.49%	11.49%
不得小於500m ²	第二之一種住宅區	19	1,025萬~1,280萬	82,199.69	15.59%	27.08%
介於500m ² ~700m ² 之間	第二之一種住宅區	23	1,176萬~1,783萬	48,122.69	9.13%	36.21%
介於700m ² ~1000m ² 之間	第二之一種住宅區	16	1,700萬~2,310萬	35,699.13	6.77%	42.98%
介於1000m ² ~1400m ² 之間	第二之一種住宅區	21	2,497萬~3,072萬	82,175.40	15.59%	58.57%
介於2085.84m ² ~3000m ² 之間	第二之一種住宅區	2	4,964萬~7,260萬	5085.84	0.96%	59.53%

D.16

肆、分配街廓規劃情形

權利價值與配地街廓選擇機率分析

參與本次說明會

抵價地總人數共720位

◆ 各街廓最小分配面積所需權利價值統計表(2)

最小建築基地面積(m ²)	分區	街廓數量	各街廓所需最小權利價值(元)	合計面積(m ²)	佔全區可分配面積比例	累進比例
不得小於1000 m ²	第二種商業區	13	4,090萬~12,043萬	63,223.68	11.99%	71.52%
介於1744.71 m ² ~5020.94 m ² 之間	第二種商業區	5	9,434萬~27,163萬	14967.74	2.84%	74.36%
不得小於1500 m ²	特定商業區	14	6,120萬~13,125萬	110,924.28	21.04%	95.4%
介於1753.14 m ² ~7002.62 m ² 之間	特定商業區	3	8,818萬~25,349萬	11755.77	2.23%	97.63%
不得小於2000 m ²	休閒服務專用區	2	9,260萬~10,400萬	12,384.92	2.35%	100%

註：參與抵價地分配最小權利價值(安置單元)至少為3,021,800元，符合者共620位。
建議參與抵價地權利價值至少為1,280萬元以上，符合者共313位。

D.17

伍、申請合併相關規定及時間

應領抵價地權利價值

小於最小分配面積所需權利價值：

3,021,800元

應領抵價地權利價值**大於或等於**最小分配面積所需權利價值：3,021,800元



本府協調合併

自行合併



104年7月7日前提出協調合併申請書
詳附件七【填寫範例】

104年6月15-7月21日推派一人為代表
提出合併申請書詳附件六
【填寫範例】

104年7月13日協調合併會議

地點：北屯區-平順、平心、平福
里聯合活動中心3樓(民俗公園對面)

未申請或未完成補正

完成申請並經審查完畢

按原徵收地價補償費
發給現金補償

代表人於104年8月5日
參加抽籤作業

註：合併後之權利價值不得小於最小分配面積所需權利價值

D.18

陸、抽籤作業

※合併分配者以合併所有權人中**代表人收件號**為抽籤號※

- ◆各抽籤戶以**公開抽籤**及**自行選擇分配街廓**方式辦理。
- ◆抽籤作業辦理時，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結果於現場公布**。
- ◆抽籤作業採二階段先後辦理（**先抽順序籤，再抽土地分配籤**）

順序籤

依**抵價地收件號**
順序**抽出順序籤**

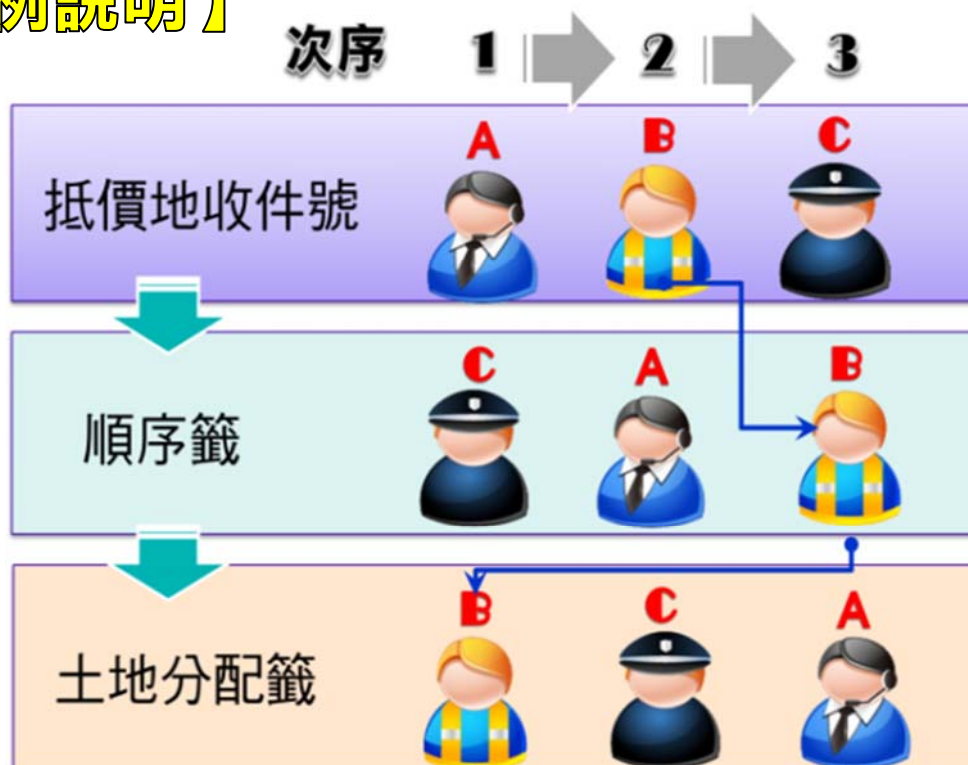
土地分 配籤

依**順序籤順序****抽**
出土地分配籤，
以確定**選擇分配**
抵價地順序

D.19

陸、抽籤作業

【範例說明】



D.20

陸、抽籤作業

- ◆ **抽籤作業未到場者**，其順序籤及土地分配籤，**待抽籤戶全部抽籤完成後**，再由**監籤人員**當眾代為抽出決定。
- ◆ **抽籤作業結束前完成報到驗證者**，由抽籤戶本人**待其他到場抽籤戶全部抽籤完成後依序自行抽籤**。

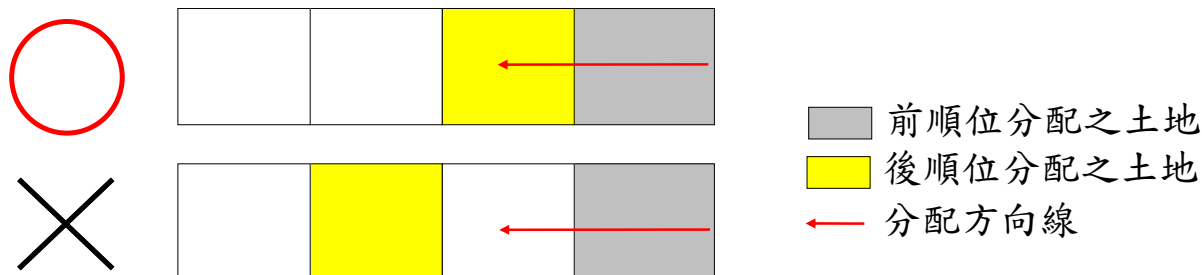
【範例說明】



D.21

柒、土地分配原則

- ◆ 本府將分梯次以書面通知各分配戶**按土地分配籤順序選擇分配土地**。
- ◆ 選配抵價地應**按各分配街廓分配方向線依序選配不得跳配**。



- ◆ **分配戶選擇二個以上街廓配地**，**均不得小於該街廓最小面積所需權值**。

D.22

柒、土地分配原則

- ◆分配戶 **權利價值有符合土地**可分配時，應**立即選擇分配**。
- ◆分配戶 **未到場**，由下一位**分配戶繼續分配**。遲到者於當梯次其他分配戶全部完成配地後，再依原配地籤順序參加分配。
- ◆**第一次土地分配作業結束後**，仍**未到場配地者**，由本府就剩餘條件符合未分配土地，**逕為指配其全部權利價值**。

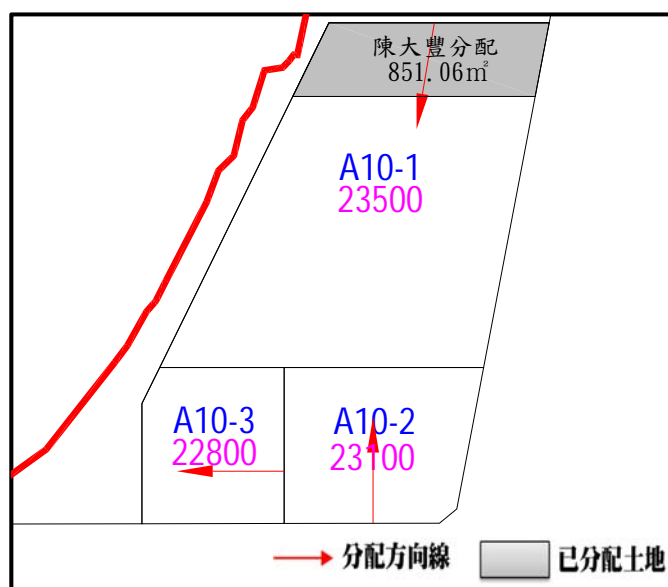
D.23

柒、土地分配原則

【範例一】陳大豐所有之權利價值為20,000,000元，欲分配於A10-1街廓時，其配回面積為何？

街廓名稱	街廓單價 (元/m ²)	第一宗土地 權利價值(元)	最小分配權利 價值(元)	最小分配 面積(m ²)
A10-1	23,500	11,750,000	11,750,000	500.00

說明：陳大豐應就分配方向線分配A10-1街廓土地，分配面積為851.06平方公尺(20,000,000÷23,500)。



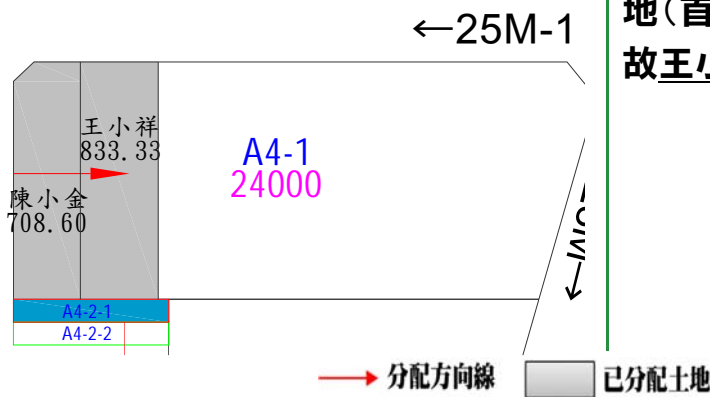
D.24

【範例二】 王小祥所有之權利價值為20,000,000元，欲分配於A4-1街廓時，其配回面積為何？

街廓名稱	街廓單價 (元/m ²)	第一宗土地(首宗) 權利價值(元)	最小分配權利 價值(元)	最小分配 面積(m ²)
A4-1	24,000	17,006,400	12,000,000	500.00

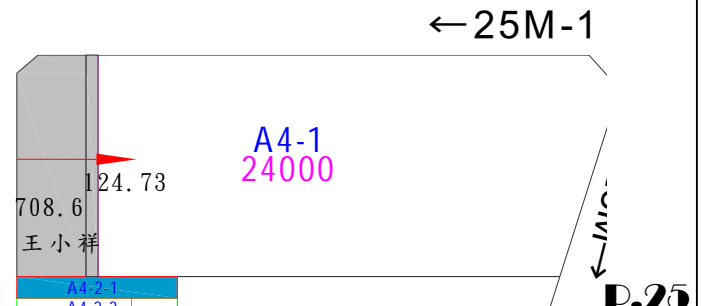
情況1：第一宗土地A4-1已有人選配

王小祥應就分配方向線接續陳小金後分配A4-1街廓，分配面積為833.33平方公尺（20,000,000÷24,000）。



情況2：第一宗土地A4-1無人選配

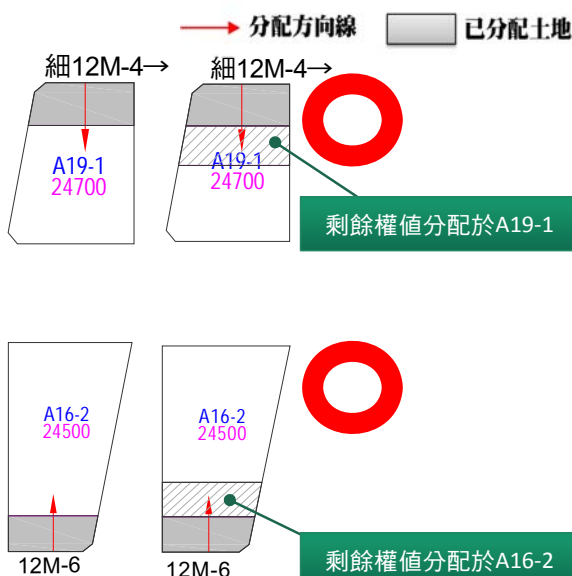
王小祥應依分配方向選配土地，配回於A4-1街廓第一宗土地(首宗)面積達708.6平方公尺後，剩餘權利價值2,993,600元（20,000,000元-17,006,400元）接續分配於A4-1街廓第一宗土地(首宗)後分配，配回面積為124.73平方公尺，故王小祥分配面積共計833.33平方公尺。



柒、土地分配原則

選配兩個以上街廓，均須符合最小分配面積

【範例三】 黃小藍所有之權利價值為38,000,000元，得否分配於A16-2、A19-1、A18三個街角地？



街廓名稱	街廓單價 (元/m ²)	第一宗土地權利價值(元)	最小分配權利價值(元)	最小分配面積(m ²)
A16-2	24,500	12,250,000	12,250,000	500.00
A19-1	24,700	12,670,853	12,350,000	500.00
A18	24,500	15,860,075	12,250,000	500.00

欲分配之土地總值40,780,928元 > 38,000,000元故無法全數選配。如選配A16-2及A19-1後，剩餘之權利價值13,079,147元除得接續分配於A16-2或A19-1街廓至權利價值分配完畢外，亦得至其他權利價值符合之街廓辦理選配，且權利價值需全部分配完竣。

柒、土地分配原則

- ◆ **每一分配戶僅能選配一個安置單元**，且需達該安置單元所需權利價值。**該分配戶剩餘權利價值，應繼續至其他街廓配地(非安置單元)**。
- ◆ **第一次配地作業結束後**，分配戶如有剩餘權利價值，本府將依第一次配地作業程序辦理後次序配地作業。
- ◆ **參與後次序配地作業之分配戶選配安置單元時**，得將權利價值全部分配完竣。



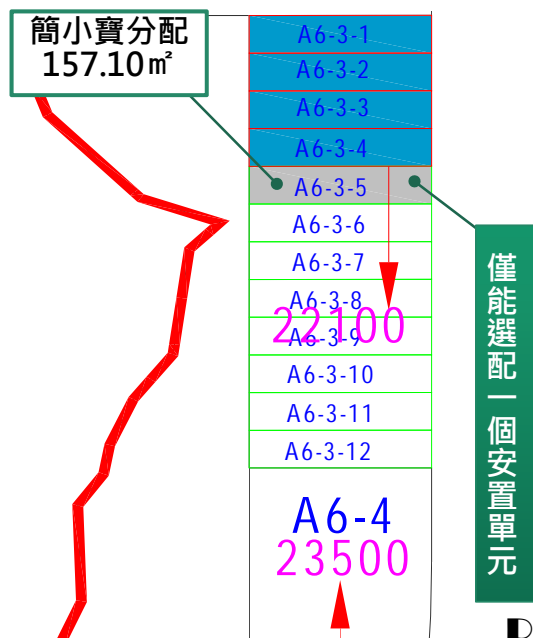
P.27

柒、土地分配原則

【範例四】簡小寶權利價值6,650,000元，如選配A6-3-5安置單元時，應如何辦理分配？

街廓名稱	街廓單價 (元/m ²)	最小分配權利 價值(元)	最小分配面積(m ²)
A6-3-5	22,100	3,471,910	157.10

說明：簡小寶選配後，剩餘之權利價值為3,178,090元，本要點規定**每一分配戶僅能選配一個安置單元**，簡小寶已無法於安置單元以外之其他街廓配地，故僅能於第一次抵價地分配作業完竣後，依本府通知規定期限內，就剩餘之權利價值重新申請合併分配，參與第二次抵價地分配作業，如**合併不成將依規定按原徵收補償地價發給現金補償**。



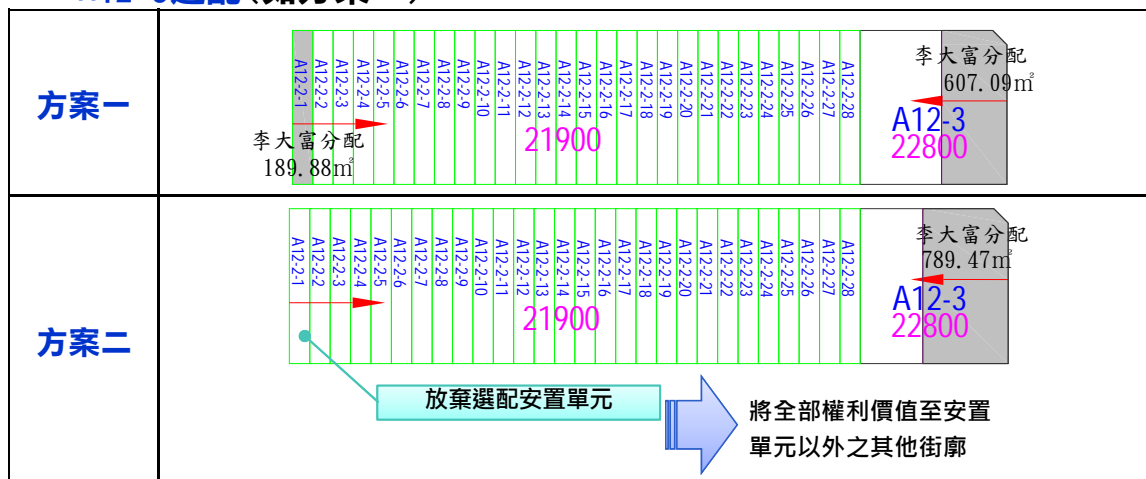
P.28

【範例五】李大富權利價值18,000,000元，如選配A12-2-1安置單元時，應如何辦理分配？

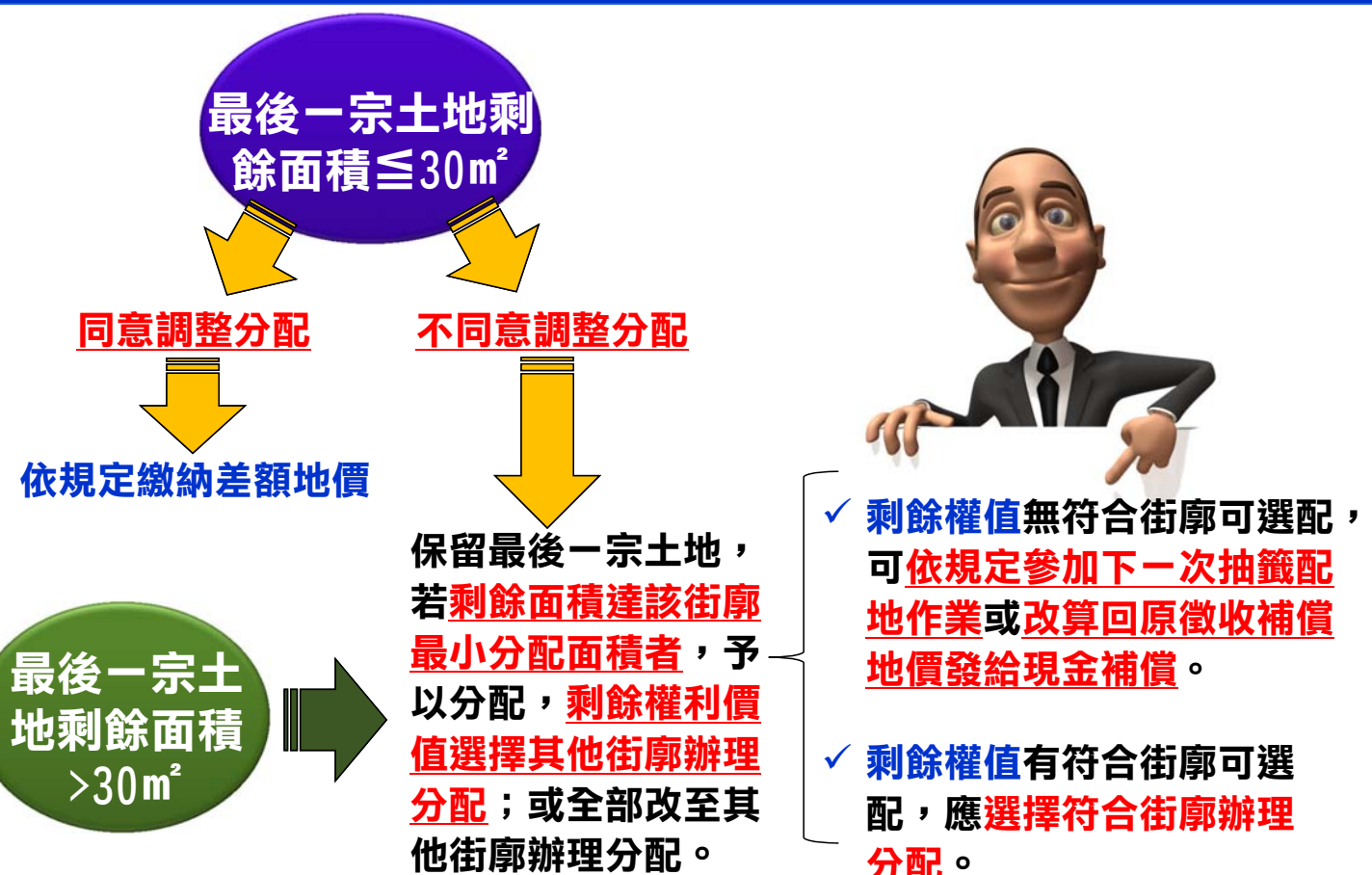
街廓名稱	街廓單價 (元/m ²)	最小分配權利價值(元)	最小分配面積(m ²)
A12-2-1	21,900	4,158,372	189.88
A12-3	22,800	12,602,244(第一宗土地)	552.73(第一宗土地)

說明：李大富選配A12-2-1安置單元後，剩餘之權利價值為13,841,628元，本要點規定每一分配戶僅能選配一個安置單元，李大富可選擇方式：

- (1) 繼續至安置單元以外之其他街廓A12-3選配(如方案一)
- (2) 放棄選配安置單元，將全部權利價值至安置單元以外之其他街廓A12-3選配(如方案二)。

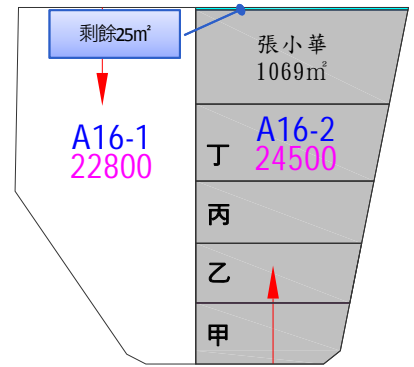


柒、土地分配原則



【範例七】 A16-2街廓剩餘價值為26, 803, 000元，面積為1, 094平方公尺，張小華權利價值26, 190, 500元，得否分配於該街廓？

街廓名稱	街廓單價 (元/m ²)	最後一宗土地 權利價值(元)	最小分配面積(m ²)
A16-2	24, 500	12, 250, 000	500. 00



張小華於分配A16-2街廓後，配得土地面積1, 069平方公尺，剩餘街廓面積25平方公尺 (≤30平方公尺)，符合調整分配規定；**如同意調整分配，並繳納差額地價時**，其配得土地面積1, 094平方公尺，應繳納差額地價612, 500元。

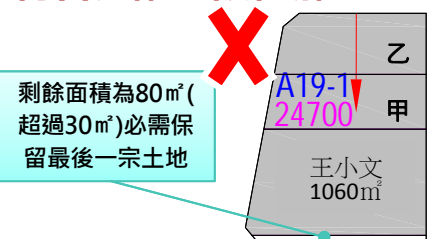
如張小華**不同意調整分配，並繳納差額地價時**，應依下列方式辦理分配：

方案一	方案二

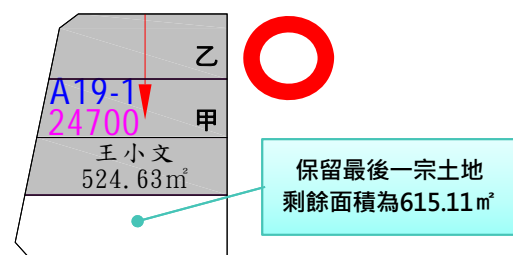
柒、土地分配原則

【範例八】 王小文權利價值26, 182, 000元，如選配A19-1剩餘街廓權利價值為28, 158, 000元，面積為1140平方公尺時，得否分配於該街廓？

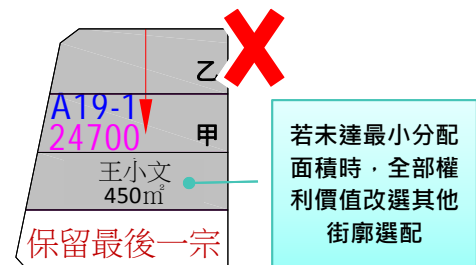
街廓名稱	街廓單價 (元/m ²)	最後一宗土地 權利價值(元)	最小分配權 利價值(元)	最小分配面 積(m ²)
A19-1	24, 700	15, 193, 217	12, 350, 000	500. 00



王小文選配A19-1街廓時，依其權利價值可配回面積1, 060平方公尺，**惟其配回後造成剩餘面積為80平方公尺 (超過30平方公尺)**，故王小文應**保留最後一宗土地之最小分配面積**後再辦理分配，即王小文可選擇方式：



- (1) **必須保留最後一宗土地**面積為615. 11平方公尺，僅能分配524. 63平方公尺 (需達**最小分配面積**)，剩餘權利價值應選配於其他街廓。
- (2) **將全部權利價值改至其他街廓辦理分配**。



捌、公告通知、土地登記及點交

公告通知

- ◆ 抵價地分配完竣後，應將土地分配結果清冊及分配結果圖，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。
- ◆ 土地所有權人對於分配結果有異議者，於公告期間內以書面方式向本府提出。
- ◆ 設定抵押權或典權者，於抵價地分配結果公告時，同時通知他項權利人。



D.33

捌、公告通知、土地登記及點交

地籍測量、差額地價找補



- ◆ 分配結果公告期滿後，依分配結果清冊、分配結果圖於實地埋設界標，辦理地籍測量。
- ◆ 辦理地籍測量後，核計差額地價土地面積增減未達0.5平方公尺者，地價款免繳納或發給。如土地所有權人請求發給，應予發給。
- ◆ 土地所有權人應繳納差額地價，經本府通知限期繳納，屆期仍未繳納者，將於土地登記簿加註「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。

D.34

捌、公告通知、土地登記及點交

土地登記



- ◆ 如有設定抵押權或典權者，於土地分配結果公告期間，將相關申請登記應備文件，併同登記規費送交本府，未依期限提出文件者，待文件提出後再辦理所有權及他項權利登記。
- ◆ 土地所有權登記前，如受分配人死亡，繼承人需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。
- ◆ 土地登記完竣後，將於三十日內通知領取土地權利書狀。

D.35

捌、公告通知、土地登記及點交

土地點交



- ◆ 本案公共工程尚未完工，待工程完工後再點交土地，預計105年7月辦理(依公文方式通知)。
- ◆ 抵價地所有權登記完畢後，依本府通知土地登記名義人按指定日期親自到場接管。若未按指定之時間到場，或未委任代理人到場接管者，視同已接管，應自負保管責任。

D.36

玖、相關稅法

土地增值稅

- ◆ 被徵收土地**免徵土地增值稅**。
- ◆ 領回抵價地**第一次移轉**時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，其**土地值減徵40%**。
(平均地權條例第42條之1第2項但書規定)



地價稅

- ◆ 區段徵收範圍內之土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，**其地價稅全免**。
- ◆ 區段徵收範圍內之土地，辦理完成後，自完成之日起**其地價稅減半徵收2年**。
(土地稅減免規則第17條規定)

D.37

玖、相關稅法

房地合一課稅

- ◆ 房地合一課稅是指**房屋及土地**，以**合併後的實價總額**，**扣除實際取得成本**後，按**實際獲利課徵所得稅**。

課稅範圍 (含日出條款)	課稅稅基	課稅稅率
出售房屋、及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。 105年1月1日起交易下列房屋、土地者： 105年1月1日以後取得 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內。	房地收入-成本-費用-依土地稅法計算之土地漲價總數額	個人 居住者： 持有期1年內：45% 持有期1-2年：35% 持有期2-10年：20% 持有期超過10年：15% 非居住者： 持有期1年內：45% 持有期超過1年：35%
		法人 境內企業：17% 境外企業： 持有期1年內：45% 持有期超過1年：35%

D.38



臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收專區網址
<http://www.asia-survey.com.tw/tcbrt/index.php>

～ 簡報結束，敬請指教～

申請變更住址、電話

為維護臺端自身權益及日後辦理土地登記所需，凡個人之戶籍地址、通訊地址或聯絡電話有變更者，請洽臺中市政府地政局區段徵收科辦理資料更新。

洽詢電話：(04) 22218558分機63636、63643

聯絡住址：臺中市三民路一段158號6樓



土地所有權人 意見陳述及答覆

