

臺中市水湳機場原址北側區段徵收案 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 105 年 2 月 21 日

簡報大綱



- ◆ 壹、重點歸納(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 (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 (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**臺中市水湳機場原址北側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。

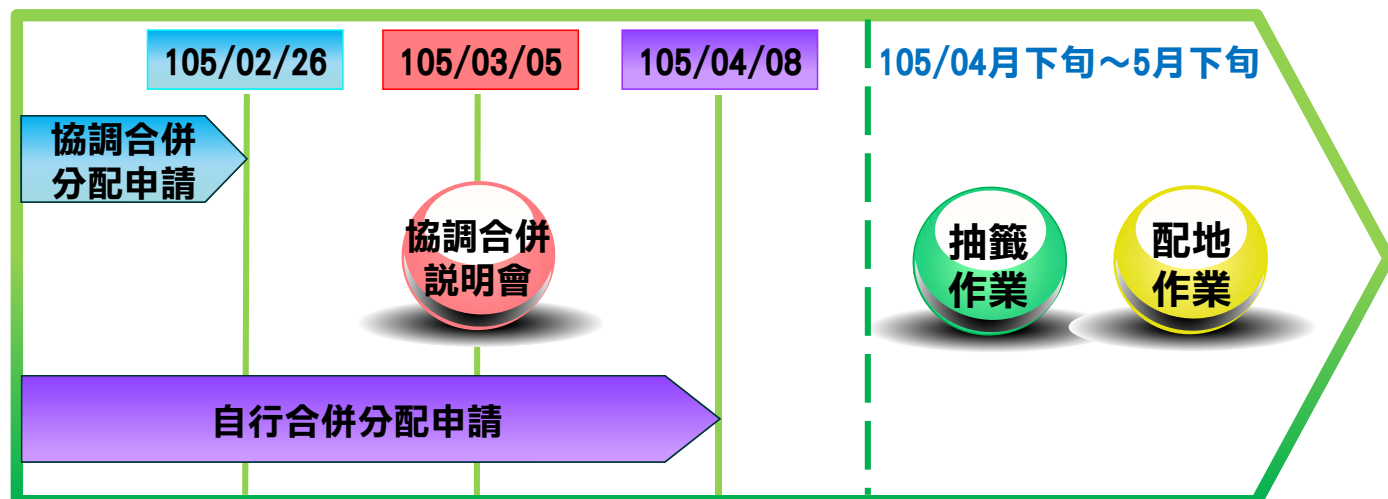


D.2

壹、重點歸納 (抽籤配地懶人包)



作業時程



D.3

壹、重點歸納 (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3.961975倍



D.4

壹、重點歸納 (抽籤配地懶人包)



如何決定…
是否要自己一個人抽籤配地?
還是要跟別人合併抽籤配地?

- 1 建議權利價值達**45,450,000元以上**，則全區可供選擇分配面積比例達**26.77%**。



本區權利價值達**12,779,750元**即可單獨分配，但其選擇少。

2

自行合併
分配抵價地



時間

於**105年4月8日**前檢附相關文件向本府提出申請

原則

1. 權利價值可**全部合併**單一戶
2. 選擇**部分合併**者，合併後**剩餘權利價值**仍應達全區**最小權利價值**

D.5

壹、重點歸納 (抽籤配地懶人包)

3

協調合併
分配抵價地



時間

105年2月26日前提出申請協調，**105年3月5日**參加協調合併會議，並於**105年4月8日**前提出自行合併分配抵價地申請書

申請對象

未達最小權利價值，且**無法自行合併**者

無法合併

逾期**未合併完成**者，改領原徵收補償地價



D.6

壹、重點歸納（抽籤配地懶人包）

合併分配抵價地（優劣分析）

優點	缺點
✓ 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**。
- ◆ 本案水湳機場原址專區網頁設有【**合併專區**】平台，請多加利用。

D.7

壹、重點歸納（抽籤配地懶人包）



抽籤是來抽土地的嗎？



兩階段抽籤，決定選地順序。（先**順序籤**，再**配地籤**）



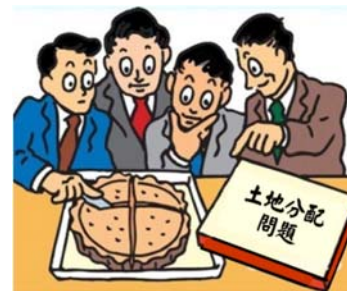
※**配地籤是決定地主選配抵價地順序**，
不是直接抽土地位置。

D.8

壹、重點歸納 (抽籤配地懶人包)



我可以分配多少土地？



- 個人權利價值 ÷ 選擇街廓之評定單價 = 可分配之面積 (m²)
- 可分配之面積 (m²) × 0.3025 = (坪數)



王大田所有之權利價值為25,590,000元，欲分配於第一種生態住宅專用區A11-3街廓(街廓單價85,300元/m²)時，其配回面積為何？

- 25,590,000 ÷ 85,300 = 300 (m²)
- 300 × 0.3025 = 90.75 (坪)



權利價值須達該街廓最小分配面積所需權利價值。若欲選擇該街廓之第一宗土地(首宗)，亦須達該首宗規定之權利價值後，始可分配。

D.9



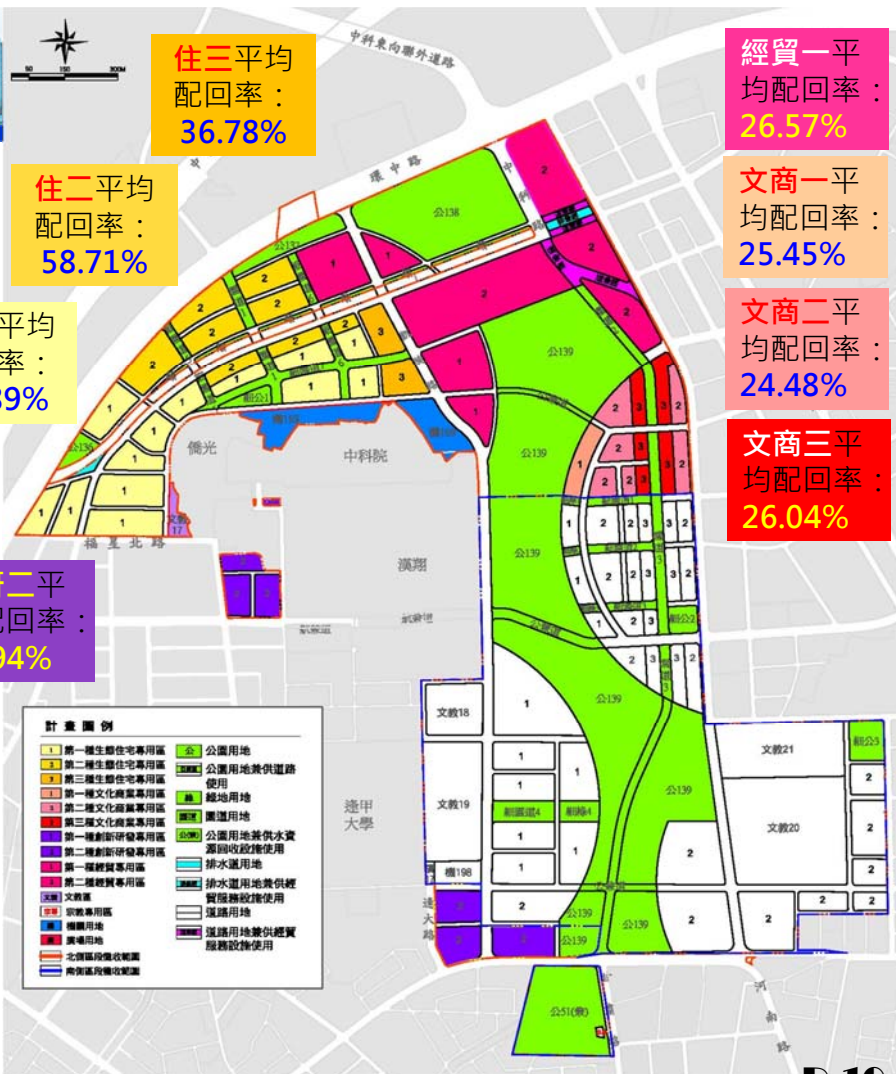
抵價地配回比例 情境分析



本區區段徵收後

平均地價為

139,735 元/m²



D.10

壹、重點歸納 (抽籤配地懶人包)

水湳機場原址專區網站-方式1



水湳機場原址區段徵收

Google 搜尋

好手氣



P.11

壹、重點歸納 (抽籤配地懶人包)

水湳機場原址專區網站-方式2



臺中市政府 網站導覽 | English | 兒童版 | 行動版 | 1999市民一碼通 | 機關通訊錄 | 常見問答 | 會員登入/註冊

臺中 TAICHUNG

公告訊息 | 認識臺中 | 市府介紹 | 市政資訊 | 查詢服務 | 交通資訊 | 生活資訊 | 休閒旅遊 | 便民服務

服務e禮儀 | 熱門服務 | 各類出版品 | 交通局公車資訊 | 道路施工通報 | 最新市鎮訊息 | 性別議題專區 | 政府公開資訊 | 採購專區 | 模範公務人員榮譽榜 | 臺中市公務人員協會 | 遊說專責單位及人員 | 員工e化公務入口網

即時空氣品質

市政會議轉播

1999

臺中市 水湳機場原址區段徵收開發案專區

1 2 3 4 5 6 7 8 12 13

市政新聞 | 機關訊息 | 熱門推薦 | 機關電子

熱門服務

社會福利 | 臺中市公益彩券 | 長期照顧管理中心 | 整合住宅補貼資源實施方案 | 食物銀行

便民服務 | 1999市民一碼通 | 臺中市政府服務中心 | 臺灣大道及黎明市政大樓使用餐區 | (Taichung)免費無線上網 | 市民服務區

便民系統 | 不動產交易實價登錄資訊專區 | 大臺中地理資訊入口網 | 臺中市建築查詢(含開工預告) | 行政暨採購申訴案件線上查詢

交通資訊 | 公車到站時間查詢 | 臺中捷運MRT最新進度 | 捷徑指南查詢

公共建設 | 臺中中央公園新建工程 | 第十四期市地重劃工程 | 工商發展投資 | 臺中軟體園區 | 水湳機場原址區段徵收 | 路平專案

生活資訊 | 空機更新及房屋 | 政府採購網 | 儲蓄流通卡 | 大臺中人力資源網-就業資訊 | 校園延長開放時間

快速連結 | 一般機關網站 | 二級機關網站 | 區公所網站 | 戶政事務所網站 | 地政事務所網站 | 衛生所網站 | 市立幼兒園 | 各縣市政府網站 | 各級學校網站 | 政府相關網站 | 民間團體網站 | 社區大學網站

公共建設

臺中中央公園新建工程

第十四期市地重劃工程

工商發展投資

臺中軟體園區

水湳機場原址區段徵收

路平專案



P.12

壹、重點歸納 (抽籤配地懶人包)

水湳機場原址專區網站-方式3

The screenshot shows the Taichung City Land Administration Bureau website. The main banner features a large green curved structure over a landscape, with the text "開發建設大臺中 廊子地區區段徵收" and "大坑清新". Below the banner, there are several sections: "熱門服務" (Popular Services) with links like "QR Code行動應用資訊", "樣本申請書線上填寫", "樣本核發紀錄查詢", "158空窗資訊網", "地政案件線上查詢", "重點業務介紹", "案件申請通知", "實價登錄申報期間查詢", "公市土地現值與地價查詢", and "土地段籍查詢"; "主題專區" (Thematic Special Zones) with a red box highlighting "水湳機場原址專區" (Waterwan Airport Original Site Special Zone); and "網網相連" (Network Connection) with links to "內政部不動產資訊平台", "外人 eye 臺中", and "市價查詢 補償專區". On the right side, there is a "網站字級" (Website Font Size) section with "小中大" options, a "站內搜尋" (In-site Search) bar, and a "Google搜尋" (Google Search) bar. Below these are links to "政府公開資訊" (Government Public Information), "審議委員會" (Review Committee), and "性別平等" (Gender Equality).



D.13

壹、重點歸納 (抽籤配地懶人包)

水湳機場原址專區網站-方式4



D.14

貳、作業流程



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，公式如下：

- (一) 抵價地總面積 (A) : 徵收私有土地總面積之百分之四十。
- (二) 預計抵價地之總地價 (V) = (Σ 規劃供抵價地分配之各分配街廓面積 $\times$ 各該分配街廓評定之單位地價) $\times$ (A $\div$ 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 $\times$ 【該所有權人申請領回抵價地之補償地價 $\div$ 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 = W $\div$ 選配土地之評定單位地價

附件六、土地所有權人應領抵償地權利價值計算表(範例)

1. 申請抵償地收件號	000
2. 申請人姓名	張小卉
3. 身分證字號或統一編號	B123456789
4. 申請抵償地坐落地址	10, 000, 000
5. 徵收土地補償總地價(元)	41, 206, 818, 923
6. 徵收土地補償總地價(元)	10, 400, 574, 658
7. 領回抵償地之權利價值(V)(元)	39, 619, 752
8. 領回原位置保留之權利價值(Z)(元)	0
9. 參與抵償地抽籤配地之權利價值(W)(元)	39, 619, 752

計算方式說明：(土地徵收條例施行細則第50條附件2)

(1)全區預計抵償地之面積(A)=全區之徵收私有土地總面積÷抵償地比例
=737, 233. 04÷40%

無辦理原位置保留基地者金額為" 0 "

規劃供抵償地分配之總地價=64, 210, 367, 678 元

(3)預計抵償地之總地價(V)=(Σ規劃供抵償地分配之各分配街廓面積×該分配街廓評定之單位地價)×(A÷規劃供抵償地分配之總面積)
=64, 210, 367, 678×(294, 893. 22÷459, 516. 23)
=41, 206, 818, 923 元

(4)各原土地所有權人領回抵償地之權利價值(V1)
=V÷該土地所有權人申請領回抵償地補償地價÷徵收土地補償總地價

(5)參與抵償地抽籤配地之權利價值(W)=(V1)-Z)

(6)各土地所有權人領回抵償地之面積=W÷選配土地之評定地價

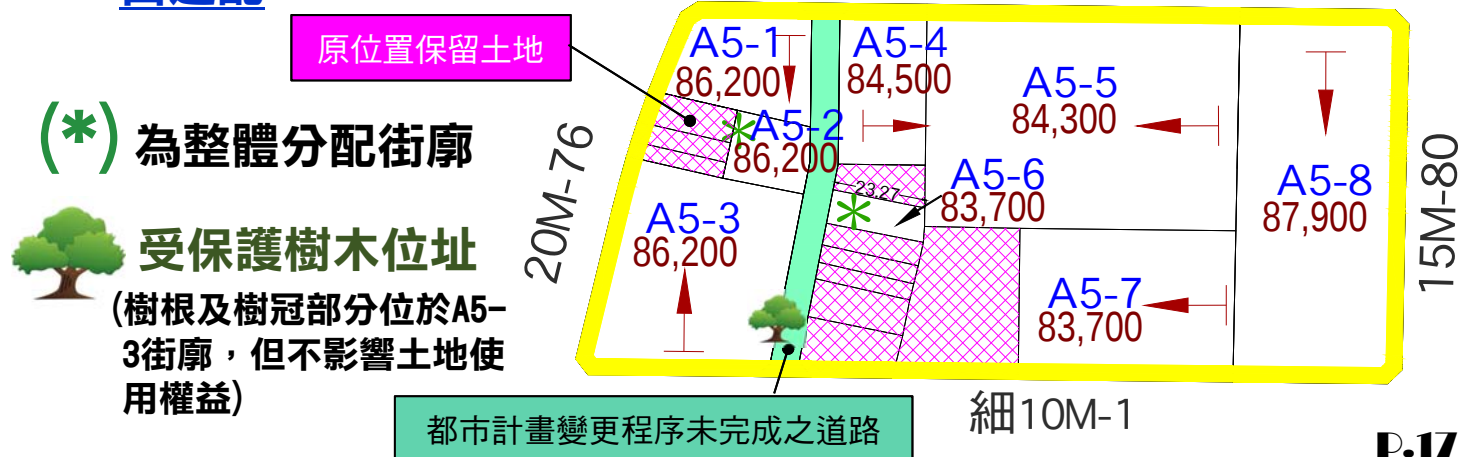
(7)土地所有權人如發現個人資料謬錯之情形，請儘速與本府聯繫。

聯絡電話：(04)22289111 分機 63628 或 63631 或 63633

註：各所有權人應領抵價地權利價值詳見附件六應領抵價地權利價值計算表。

肆、分配街廓規劃情形

- ◆ 經核准既成建物原位置保留之土地、第二種經貿專用區、文教區及都市計畫變更程序未完成之道路不開放選擇分配外，其餘土地均開放供自由選配。



肆、分配街廓規劃情形

最小分配面積及其權利價值

- ◆ 最小A6-5街廓所需權利價值：12,779,750元。此街廓非同深度街廓，且第一種生態住宅區街廓深度小於25公尺之分配街廓少。
- ◆ 建議土地所有權人合併至權利價值為45,450,000元以上，可選擇分配土地機會較多。



請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。

肆、分配街廓規劃情形

權利價值與可供配地面積選擇機率分析

參與配地之權利價值(元)	可供分配之使用分區	可供分配面積(m ²)	可供分配總面積(m ²)	佔全區可分配面積比例(%)
2,600萬元	第一種生態住宅專用區	66,003.09	66,003.09	14.96%
4,100萬元	第一種生態住宅專用區	99,463.92	99,463.92	22.54%
4,545萬元	第一種生態住宅專用區	104,725.60	118,101.33	26.77%
	第二種生態住宅專用區	13,375.73		
5,060萬元	第一種生態住宅專用區	109,641.12	170,239.37	38.59%
	第二種生態住宅專用區	60,598.25		
5,670萬元	第一種生態住宅專用區	112,129.09	178,072.55	40.36%
	第二種生態住宅專用區	61,905.25		
	第二種創新研發專用區	4,038.21		
1億4,800萬元	第一種生態住宅專用區	123,496.68	264,699.02	60%
	第二種生態住宅專用區	76,987.02		
	第三種生態住宅專用區	2,774.29		
	第二種創新研發專用區	61,441.03		

D.19

肆、分配街廓規劃情形

權利價值與可供配地面積選擇機率分析

參與配地之權利價值(元)	可供分配之使用分區	可供分配面積(m ²)	可供分配總面積(m ²)	佔全區可分配面積比例(%)
3億2,415萬元	第一種生態住宅專用區	123,496.68	290,774.18	65.91%
	第二種生態住宅專用區	76,987.02		
	第三種生態住宅專用區	21,879.68		
	第二種創新研發專用區	64,975.03		
	第二種文化商業專用區	3,435.77		
3億2,940萬元	第一種生態住宅專用區	123,496.68	301,625.21	68.36%
	第二種生態住宅專用區	76,987.02		
	第三種生態住宅專用區	21,879.68		
	第二種創新研發專用區	64,975.03		
	第一種文化商業專用區	10,851.03		
	第二種文化商業專用區	3,435.77		
6億6,822萬2,100元	第一種生態住宅專用區	123,496.68	339,179.04	76.88%
	第二種生態住宅專用區	76,987.02		
	第三種生態住宅專用區	21,879.68		
	第二種創新研發專用區	64,975.03		
	第一種文化商業專用區	10,851.03		
	第二種文化商業專用區	37,807.59		
	第三種文化商業專用區	3,182.01		

D.20

肆、分配街廓規劃情形

權利價值與可供配地面積選擇機率分析

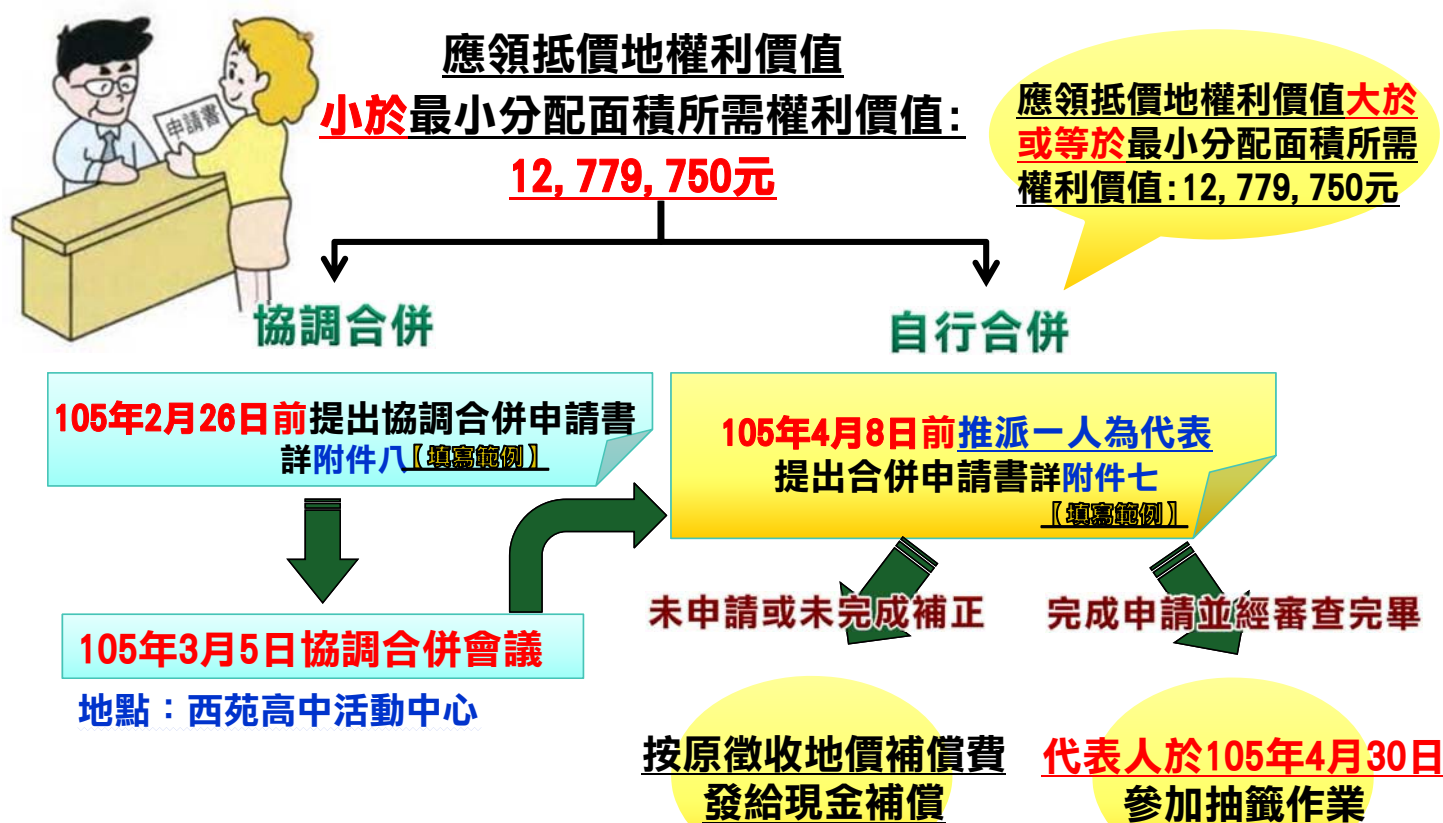
參與本次說明會
抵價地總人數共623位

參與配地之權利價值(元)	可供分配之使用分區	可供分配面積(m ²)	可供分配總面積(m ²)	佔全區可分配面積比例(%)
22億5,672萬250元	第一種生態住宅專用區	123,496.68	378,461.08	85.78%
	第二種生態住宅專用區	76,987.02		
	第三種生態住宅專用區	21,879.68		
	第二種創新研發專用區	64,975.03		
	第一種文化商業專用區	10,851.03		
	第二種文化商業專用區	40,596.52		
	第三種文化商業專用區	29,055.26		
	第一種經貿專用區	10,619.86		

- 註：1. 22億5,672萬250元為第一種經貿專用區(全街廓分配)之最小街廓總權利價值。
2. 參與抵價地分配最小權利價值至少為12,779,750元，符合者共396位。
3. 建議參與抵價地權利價值至少為4,545萬元以上，符合者共223位。

P.21

伍、申請合併相關規定及時間



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

P.22

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※

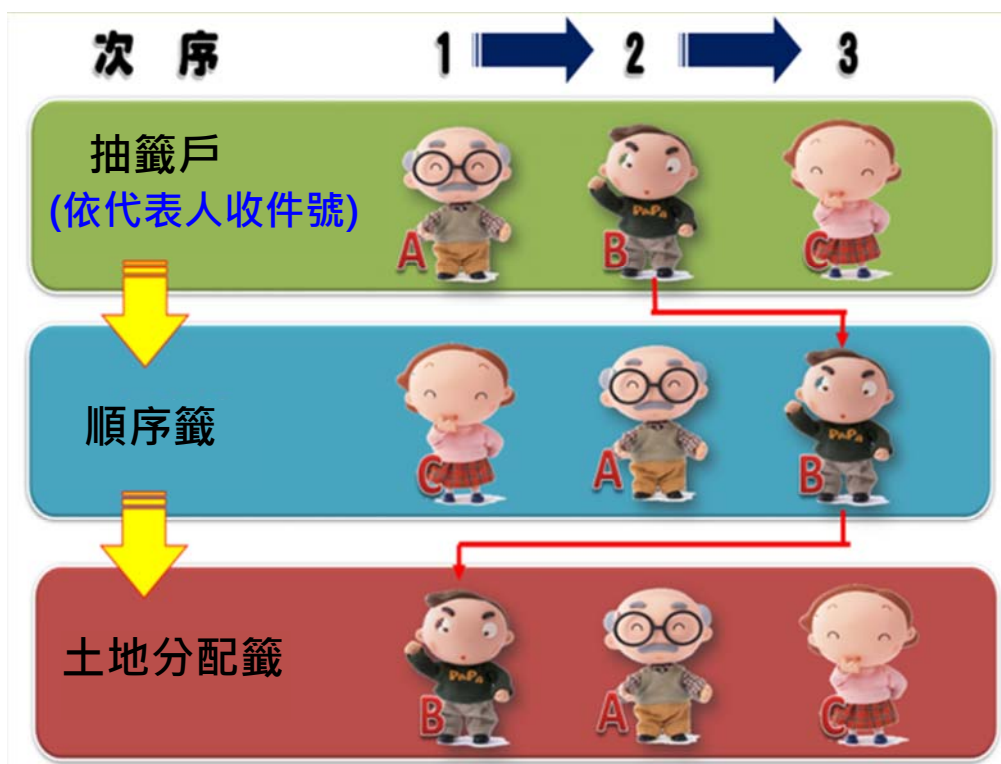
- ◆各抽籤戶以**公開抽籤**及**自行選擇分配街廓**方式辦理。
- ◆抽籤作業辦理時，由**到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員**。**順序籤及土地分配籤抽籤結果於現場公布**。
- ◆抽籤作業採**二階段**抽籤，決定選地順序（先**順序籤**，再**配地籤**）。



D.23

陸、抽籤作業

【範例說明】



D.24

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】



抽順序籤或土地分配籤抽籤作業示意圖

D.25

柒、土地分配原則

- ◆ 本府將分梯次以書面通知各分配戶**按配地籤順序選擇分配土地**。
- ◆ 選配抵價地應**按各街廓分配方向線依序選配**，**除遇路沖外不得跳配**。

配地原則		
例外情況	註：遇有路沖之位置，本府將劃設適當面積之路沖警示區，土地所有權人得自由選擇是否跳配。	

D.26

柒、土地分配原則

- ◆ 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。
- ◆ 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。

P.27

柒、土地分配原則

【範例一】王大田所有之權利價值為25,590,000元，欲分配於第一種生態住宅專用區A11-3街廓時，其配回面積為何？

土地使用分區	街廓名稱	街廓單價(元/㎡)	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(㎡)
第一種生態住宅專用區	A11-3	85,300	22,520,053	22,520,053	264.01

說明：王大田應就分配方向線分配A11-3街廓土地，分配面積為300平方公尺（ $25,590,000 \div 85,300$ ）。



P.28

【範例二】陳大天所有之權利價值為68,180,000元，欲分配於第二種生態住宅專用區A20街廓時，其配回面積為何？

土地使用分區	街廓名稱	街廓單價(元/㎡)	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(㎡)
第二種生態住宅專用區	A20	97,400	63,504,800	48,700,000	500

情況1：第一宗土地已有人選配

陳大天應就分配方向線接續王小金後分配該街廓剩餘之土地，分配面積為700平方公尺

(68,180,000 ÷ 97,400)。

分配方向線 已分配土地



情況2：第一宗土地無人選配

陳大天應依分配方向選配土地，配回於A20街廓第一宗土地(首宗)面積達652平方公尺後，剩餘權利價值4,675,200元(68,180,000元 - 63,504,800元)接續於A20街廓第一宗土地(首宗)後分配，配回面積為48平方公尺。故陳大天分配面積共計700平方公尺。



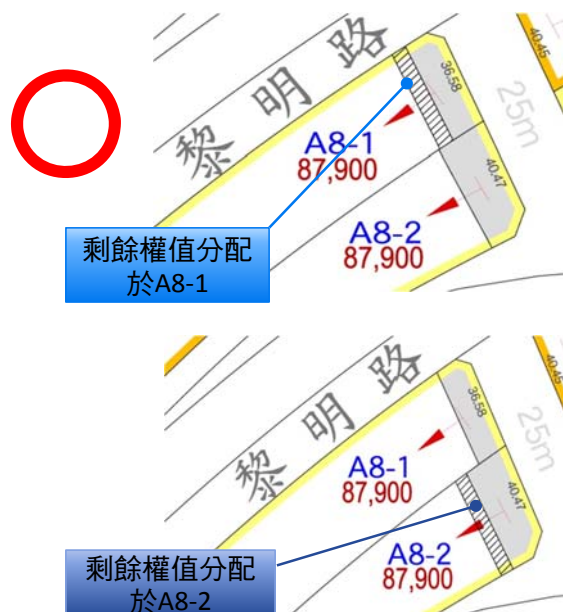
P.29

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】黃小明所有之權利價值為110,000,000元，得否分配於第一種生態住宅專用區A8-1、A8-2、A9-1街廓三個街角地？

分配方向線 已分配土地

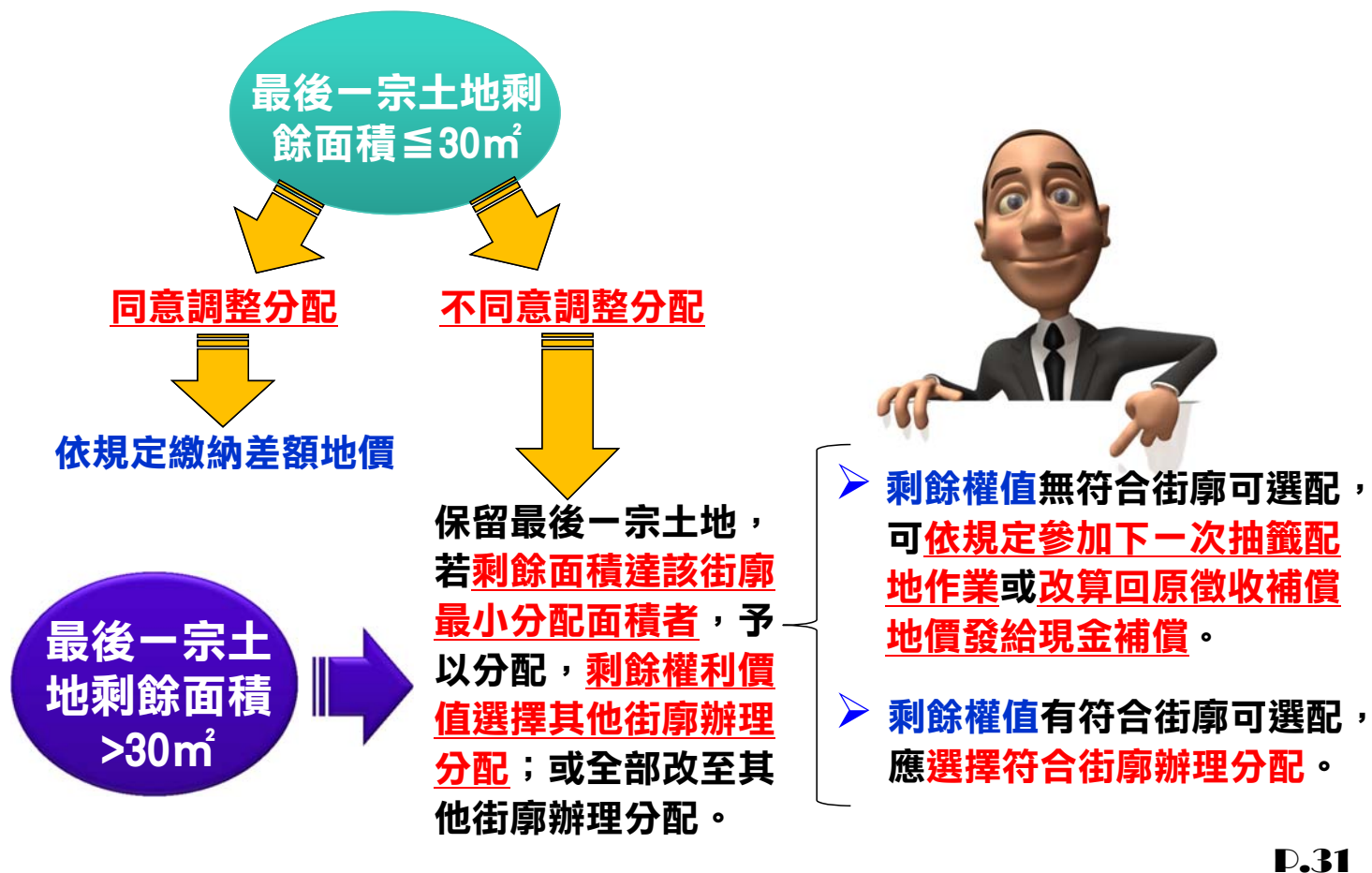


街廓名稱	街廓單價(元/㎡)	第一宗土地權利價值(元)	最小分配權利價值(元)	最小分配面積(㎡)
A8-1	87,900	38,690,943	24,080,205	273.95
A8-2	87,900	54,773,127	25,976,208	295.52
A9-1	88,700	44,806,805	22,036,628	248.44

欲分配之土地總值138,270,875元 > 110,000,000元
故無法全數選配。如選配A8-1及A8-2後，剩餘之權利價值16,535,930元除得接續分配於A8-1或A8-2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。

P.30

柒、土地分配原則



P.31

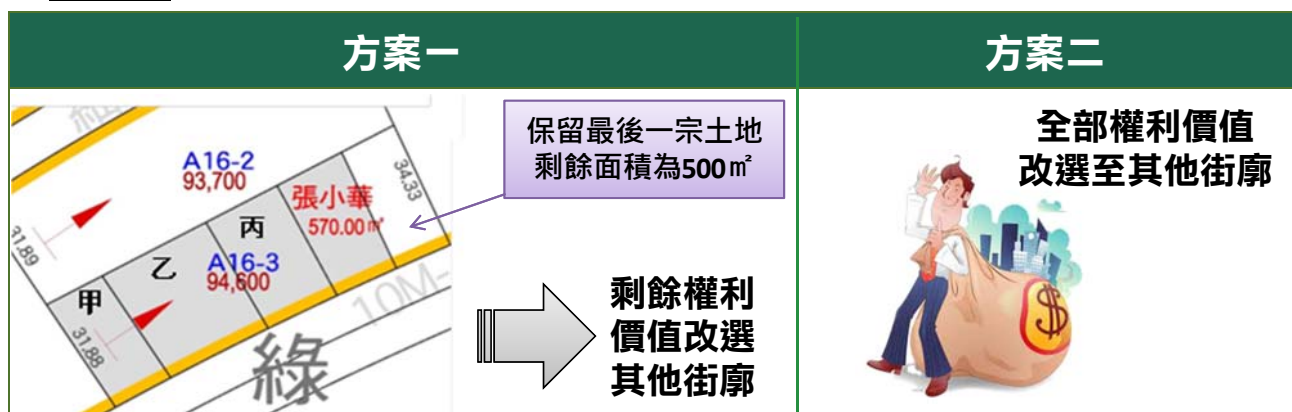
【範例四】第二種生態住宅專用區A16-3街廓剩餘價值為101, 222, 000元，面積為1, 070平方公尺，張小華權利價值99, 330, 000元，得否分配於該街廓？

土地使用分區	街廓名稱	街廓單價(元/ m^2)	最後一宗土地權利價值(元)	最後一宗土地面積(m^2)
第二種生態住宅專用區	A16-3	94,600	47,300,000	500

張小華於分配A16-3街廓後，配得土地面積1, 050平方公尺，剩餘街廓面積20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, 070平方公尺，應繳納差額地價1, 892, 000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：



P.32

柒、土地分配原則

【範例五】王小文權利價值51,180,000元，如選配第一種生態住宅專用區A11-3街廓剩餘權利價值為55,445,000元，面積為650平方公尺時，得否分配於該街廓？

土地使用分區	街廓名稱	街廓單價(元/㎡)	最後一宗土地權利價值(元)	最後一宗土地面積(㎡)
第一種生態住宅專用區	A11-3	85,300	23,789,317	278.89

分配方向線 已分配土地

剩餘面積為50㎡(超過30㎡)必需保留最後一宗土地

王小文選配A11-3街廓時，依其權利價值可配回面積600平方公尺，惟其配回後造成剩餘面積為50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278.89平方公尺，僅能分配371.11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、土地所在地之地政事務所及區公所公告三十日，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。



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.35

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.36

土地點交



- ◆ 本案基礎工程預計於105年6月底前完工辦理，點交日期俟本府依公文方式通知。
- ◆ 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.37

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，其土地增值值減徵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.38

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**。」



◆依房地合一課徵所得稅申報作業要點第四點但書規定：土地取得日之認定，以所取得之土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形者，依其規定辦理：「**因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日**」。

D.39

臺中市水湳機場原址區段徵收專區網址

<http://www.asia-survey.com.tw/tgpc>



～ 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) 22289111分機63633、63628

聯絡住址：臺中市三民路一段158號6樓

