

壹、區段徵收之必要性及目的

機場捷運 A21 站位處中豐北路與環北路（臺 1 線）交叉口，現階段提供本市中壢、平鎮、楊梅、龍潭等地區市區公車轉乘服務。北側緊鄰未來高速公路中豐交流道，後續將配合交流道開闢期程，規劃增設國道客運轉運站，定位為區域（城際）轉運中心。

本案位於中壢平鎮都市擴大修訂計畫北側、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫南側之農業區土地，範圍以天然（河川區、老街溪、新街溪）、人文界線（已開闢高速公路、道路及住宅區）劃設，農業區內土地使用率低，而緊臨之民權路、中豐北路、環北路土地已建築使用，且範圍南側皆為發展成熟之住宅區，住宅密集分布且大樓林立，加上本案鄰近中壢區之中心商業區，依本府都市發展局 107 年 8 月統計資料，人口發展率約已達 110.74%，人口發展已飽和，亟待釋出都市發展儲備用地，紓解都市發展壓力。

機場捷運 A21 站所屬捷運車站用地面積約為 1.52 公頃，未來整體規劃提供捷運及周邊客運旅運服務機能，以滿足轉運發展需求，再配合 A21 車站周邊土地以區段徵收方式整體規劃與變更，規劃公園、廣場及道路等公共設施用地，可滿足捷運旅客所需出入、集散等公共服務需求，冀促進車站周邊土地使用發展並落實土地使用管制，進而活絡地方經濟，可望紓解中壢區都市發展腹地受限、大型公共設施不足之壓力，都市發展得以永續。

另興南國中多年來受殯葬隊伍樂隊噪音干擾，加上附近火場設備簡陋，屍臭味、火化產生的落塵飄進校園，影響教學及就學品質，為改善範圍內居民就學便利性及就學環境，爰透過區段徵收來取得學校用地。

貳、法令依據

依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定：「都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。」得辦理區段徵收，並依同條例第 38 條及其施行細則第 39 條規定舉行本公聽會。

參、區段徵收範圍

本案計畫範圍分跨高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫以及中壢平鎮都市擴大修訂計畫，行政區域隸屬中壢區，土地範圍以民權路、新生路、環北路、中山高速公路旁綠地用地所圍地區及新生路、南園二路、新街溪所圍地區，扣除河川區及第一種住宅區（再發展區）後合計辦理區段徵收面積約 42.32 公頃。



肆、都市計畫規劃及土地使用計畫

本案細部計畫所規劃區段徵收範圍面積為 42.32 公頃，其中可建築土地計 23.02 公頃，佔區段徵收總面積之 54.40%，公共設施用地規劃 19.30 公頃，佔區段徵收總面積之 45.60%，土地使用計畫內容詳表 1 及圖 1。

表 1、土地使用分區配置表

| 項目 | 使用分區 | 計畫面積 (公頃) | 區段徵收範圍內 | | | | | |
|--------|-----------------|--------------|---------------------|-----------|---------------|-----------|------------|-----------|
| | | | 高速公路中壢及內壢交流道特特定區計畫區 | | 中壢平鎮都市擴大修訂計畫區 | | 合計 | |
| | | | 面積 (公頃) | 比例 (%) | 面積 (公頃) | 比例 (%) | 面積 (公頃) | 比例 (%) |
| 可建築土地 | 第一種住宅區 (剔除區) | 4.91 | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | -- | -- |
| | 第二種住宅區 | 8.32 | 1.72 | 11.03% | 6.60 | 24.70% | 8.32 | 19.66% |
| | 第三種住宅區 | 11.42 | 6.14 | 39.36% | 5.28 | 19.76% | 11.42 | 26.98% |
| | 第四種住宅區 | 1.60 | 0.25 | 1.60% | 1.35 | 5.05% | 1.60 | 3.78% |
| | 第五種住宅區(供社會住宅使用) | 0.66 | 0.00 | 0.00% | 0.66 | 2.47% | 0.66 | 1.56% |
| | 商業區 | 0.93 | 0.40 | 2.56% | 0.53 | 1.98% | 0.93 | 2.20% |
| | 宗教專用區 | 0.02 | 0.00 | 0.00% | 0.02 | 0.07% | 0.02 | 0.05% |
| | 加油站專用區 | 0.07 | 0.07 | 0.45% | 0.00 | 0.00% | 0.07 | 0.17% |
| | 河川區(剔除區) | 3.31 | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00% | -- | -- |
| | 小計 | 31.24 | 8.58 | 55.00% | 14.44 | 54.04% | 23.02 | 54.40% |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 0.25 | 0.00 | 0.00% | 0.25 | 0.94% | 0.25 | 0.59% |
| | 學校(文中)用地 | 2.50 | 0.00 | 0.00% | 2.50 | 9.36% | 2.50 | 5.91% |
| | 公園用地 | 7.49 | 4.31 | 27.63% | 3.18 | 11.90% | 7.49 | 17.70% |
| | 兒童遊樂場用地 | 0.36 | 0.00 | 0.00% | 0.36 | 1.35% | 0.36 | 0.85% |
| | 綠地用地 | 1.37 | 0.62 | 3.97% | 0.75 | 2.81% | 1.37 | 3.24% |
| | 綠地用地(兼供道路使用) | 0.07 | 0.01 | 0.06% | 0.06 | 0.22% | 0.07 | 0.17% |
| | 廣場用地 | 0.06 | 0.00 | 0.00% | 0.06 | 0.22% | 0.06 | 0.14% |
| | 道路用地 | 7.20 | 2.08 | 13.33% | 5.12 | 19.16% | 7.20 | 17.01% |
| | 小計 | 19.30 | 7.02 | 45.00% | 12.28 | 45.96% | 19.30 | 45.60% |
| 總計 | 50.54 | 15.60 | 100.00% | 26.72 | 100.00% | 42.32 | 100.00% | |

資料來源：擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫、中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案計畫

註：實際面積應以公告確定之都市計畫樁位實測面積為準。



圖 1、都市計畫細部計畫圖

伍、徵收補償標準

一、地價補償標準

- (一) 區段徵收土地之地價補償費，本府委託不動產估價師針對全區各筆土地依據土地徵收補償市價查估辦法進行查估後，以本市地價及標準地價評議委員會審議通過之結果作為徵收補償依據。
- (二) 公告徵收時，土地所有權人可以選擇全部領取現金補償，或全部申請發給抵價地，或部分申請發給抵價地、部分領取現金補償（土地徵收條例第 40 條第 2 項）。
- (三) 申請改發現金補償或改發給抵價地
 - 1、經核定發給抵價地或已領竣徵收補償地價之土地所有權人，得向直轄市或縣（市）主管機關申請，改按原徵收補償地價發給現金補償或發給抵價地，經直轄市或縣（市）主管機關徵得需用土地人同意後核准。
 - 2、申請改發現金補償或改發給抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起 1 個月內為之，並以一次為限。

二、土地改良物補償標準

- (一) 建築改良物及營業損失與機器設備遷移費部分：依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」、「桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準」及「桃園市工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失補償費查估基準」辦理。
- (二) 農林作物、水產養殖、畜禽類部分：依「桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準」辦理。
- (三) 墳墓部分：依「桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」辦理。

三、權利關係人如係對於徵收補償價額有異議者，得於公告期限屆滿之次日

起 30 日內以書面向本府提出異議，本府接受異議後將予以查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，本府得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

四、現金補償價款發放時間

- (一) 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後 15 日內發給之。(土地徵收條例第 20 條)
- (二) 徵收補償價額經復議，行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應領補償價額差額，應於其結果確定之日起 3 個月內發給之。(土地徵收條例第 22 條第 5 項)

五、土地所有權人受領遲延、拒絕受領或不能受領補償費之處理方式

本府業依土地徵收條例第 26 條規定設立土地徵收補償費保管專戶，於補償費發給期限屆滿次日起 3 個月內將仍未發放之補償費存入上述專戶保管，並通知應受補償人，保管期限為 15 年，逾期未領則歸屬國庫。

六、被徵收土地權利義務之終止

土地徵收條例第 21 條規定：「被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。」另依據土地徵收條例第 40 條第 3 項前段規定：「申請發給抵價地者，對其土地之權利義務，於接到該管直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時終止。」

陸、抵價地發還比例

一、本案抵價地發還比例為 40%

本府依據區段徵收實施辦法第 16 條規定，經考量本區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，並衡酌本案財務計畫評估結果及本案

推動之必要性，將本案預計發還原土地所有權人抵價地總面積訂為徵收私有土地總面積之 40%，業經內政部 108 年 6 月 10 日核定在案。

二、土地所有權人實際領回抵價地比例之計算

本區段徵收發還原土地所有權人之抵價地比例，係指全區平均發還比例；然各所有權人實際領回抵價地比例及面積，將依據其應領權利價值配合所選擇分配之開發後街廓評定地價高低而有所不同；原則上選擇分配之街廓價格越高者，配回之面積相對越少；反之，選擇分配之街廓價格越低者，配回之面積相對越多。

柒、申領抵價地作業程序

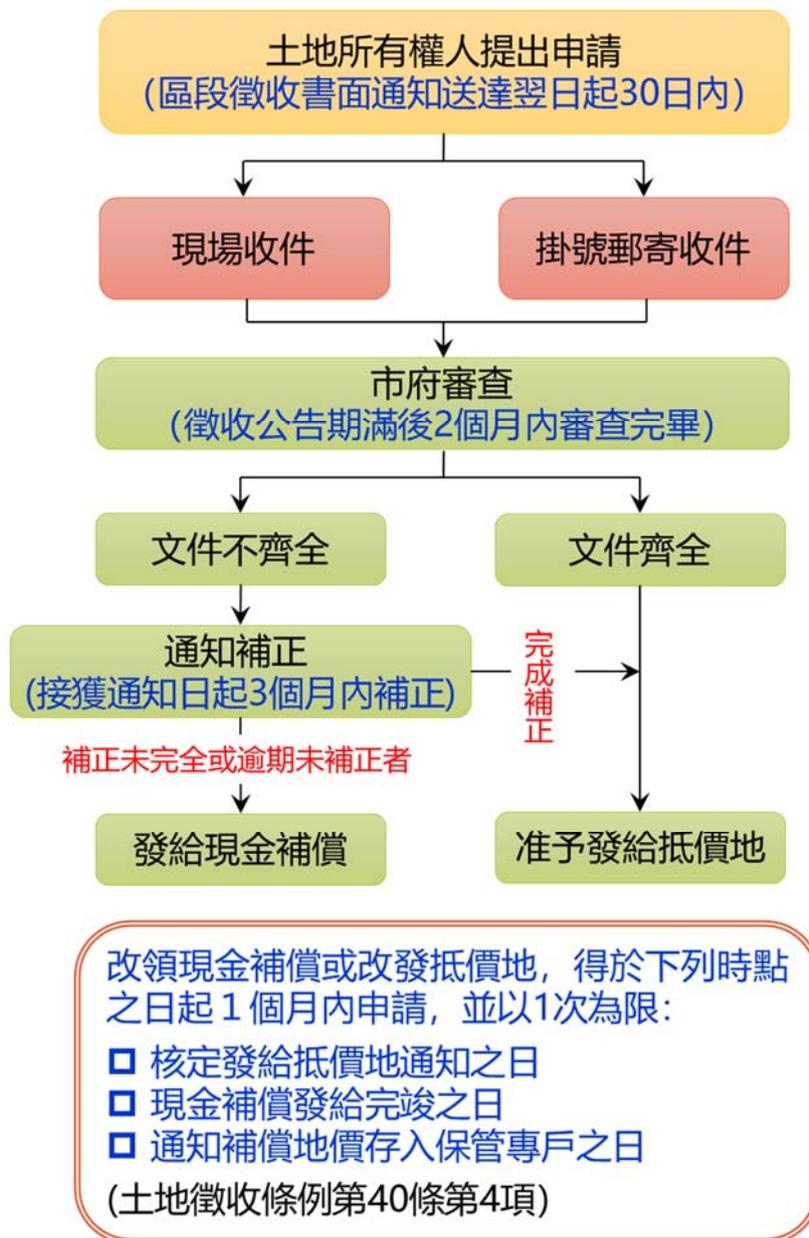
一、申請對象

以區段徵收公告時土地登記簿所記載之土地所有權人為準。

二、申請時間

依據內政部 104 年 12 月 4 日內授中辦字第 1041309677 號令規定，土地所有權人應於區段徵收書面通知送達翌日起 30 日內，向本府提出申請（本案區段徵收公告時間及申請地點將另行通知），經本府審查核准者發給抵價地。土地所有權人未於上述期間提出申領抵價地之申請或申請人檢附文件不齊全或不符，且未依規定補正或補正不完全者，則核定不發給抵價地，由本府於核定之次日起 15 日內發給現金補償。

三、申請流程



四、申請方式

(一) 現場收件

土地所有權人於公告期間內，填妥相關申請文件後向本府地政局區段徵收科設置之收件處所繳交。

（二）郵寄收件

土地所有權人於公告期間內，填妥相關申請文件後以掛號方式郵寄至本府地政局區段徵收科(地址：桃園市桃園區縣府路 1 號 5 樓)。

（三）土地所有權人申領抵價地應附下列文件：

- 1、領回抵價地申請書。
- 2、徵收範圍內土地所有權狀正本。
- 3、申請人國民身分證正（影）本。
- 4、其他應檢附之文件（詳如附錄所示）。

五、審查

本府受理申請時同時發給土地所有權人收據，並於徵收公告期滿後 2 個月內審查完畢。

六、通知補正

土地所有權人應檢附文件不齊全或不符者，本府將通知補正，土地所有權人應於接獲通知書之日起 3 個月內補正完畢。

七、核定通知

- （一）申請案件審查後無誤者，本府將核定發給抵價地並以書面通知土地所有權人。
- （二）申請案件審查後通知補正，倘逾期未補正者或未依照補正事項完成補正者，則核定不發給抵價地，本府於核定之日起 15 日內發給現金補償。

捌、區段徵收土地稅賦減免

一、地價稅

- （一）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。

- (二) 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)

二、土地增值稅

- (一) 依據平均地權條例第 42 條規定，被徵收土地免徵土地增值稅。
- (二) 同條例第 42 條之 1 但書規定，領回抵價地後第一次移轉時，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，其土地增值稅減徵 40%。

玖、耕地三七五租約、他項權利或限制登記之處理

一、領取現金補償者

- (一) 原土地訂有三七五租約

由承租人領取地價補償費三分之一、土地所有權人領取三分之二。

- (二) 設有他項權利

地價補償費應由土地所有權人與他項權利人雙方協議後，由本府依協議結果代為清償；協議不成者，依土地徵收條例第 26 條規定存入專戶保管。

- (三) 限制登記

須檢附原囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分機關之同意文件，始得領取地價或建築改良物補償費。如無法取得前述同意者，依土地徵收條例第 26 條規定存入專戶保管。

二、申領抵價地者

- (一) 訂有三七五租約

原有土地訂有耕地三七五租約，所有權人應於本府所訂期限內自行清理，並提出補償承租人之證明文件。

(二) 設有地上權、不動產役權、永佃權或農育權

應於本府所訂期限內自行清理，並提出補償地上權、不動產役權、永佃權或農育權之證明文件與同意塗銷他項權利之證明文件。

(三) 原有土地設有抵押權或典權

- 1、原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出清償或同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。
- 2、發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。

(四) 限制登記

應於本府所訂期限內自行清理，並提出已塗銷限制登記之土地登記簿謄本或預告登記權利人同意塗銷之證明文件。

(五) 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地三七五租約或設定地上權、不動產役權、永佃權或農育權者，除依土地徵收條例施行細則第 44 條第 1 項第 1 款或第 2 款辦理外，並得請求主管機關邀集承租人或他項權利人協調；其經協調合於下列情形者，得由主管機關就其應領補償地價辦理代扣清償及註銷租約或塗銷他項權利，並由土地所有權人就其賸餘應領補償地價申領抵價地：

- 1、補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由主管機關代為扣繳清償。
- 2、承租人或他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

拾、土地分配

一、土地分配之方式

依據區段徵收實施辦法第 28 條規定：「抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。」

二、其他有關事項

- (一) 土地徵收條例第 44 條第 2 項規定：「...領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起 30 日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。」
- (二) 本府將另訂抵價地抽籤暨配地作業要點及召開抵價地分配作業說明會，向核准領回抵價地之各土地所有權人詳細說明之。

拾壹、安置計畫

一、安置對象

本案安置對象分為以下三大類：

- (一) 第一類-區段徵收範圍內須拆遷之合法建築改良物所有權人：須符合該所有權人或其直系血親、兄弟姐妹，及前開對象之配偶於區段徵收公告前 6 個月設有戶籍且至區段徵收公告仍設籍於該處並有居住事實，並配合本府規定期限自動拆遷完竣者。所稱合法建築改良物係指符合桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第 4 條規定之各款建築改良物，並能提出證明文件者。
- (二) 第二類-區段徵收範圍內須拆遷而無法提出合法證明文件之建築改良物所有權人：須符合該所有權人或其直系血親、兄弟姐妹，及前開對象之配偶於區段徵收公告前 6 個月設有戶籍且至區段徵收公告仍設籍於該處並有居住事實，且其建物符合都市計畫第一次公開展覽(98 年 7 月 2 日)時即已存在之非合法建物，地面層居住面積達 50 平方公尺以上，且非為竹木或鐵皮型態之簡易構造等條件，並配合本府規定期限自動拆遷完竣者。
- (三) 第三類：區段徵收公告一年前設籍於區段徵收範圍之現住戶因居住之建築改良物被拆遷，並為本府列冊之低收入戶、中低收入戶或經本府社會工作人員實地查訪，評估其生活陷入困境之家庭。

二、安置措施

- (一) 合法建築物原位置保留

依土地徵收條例第 47 條規定，在不妨礙都市計畫使用分區及區段徵收計畫下，合法建物所有權人得申請按原位置保留分配，惟其於區段徵收範圍內須經核定領有抵價地。但建物與其坐落基地所有權非屬同一人，建物所有權人自行協調取得其他經核定發給抵價地之所有權人同意，以其應領之抵價地權利價值供安置者，不在此限。

（二）選配安置街廓

符合第一、二類安置對象者，於區段徵收範圍內須經核定發給抵價地，但建物與其坐落基地非屬同一人所有，經申請人取得其他經核定發給抵價地之土地所有權人同意以應領抵價地供其安置者，不在此限。屬第二類安置對象者，應待第一類安置對象均完成安置單元選配後，就剩餘之安置單元依規定辦理選配，至安置單元選配完竣為止。

符合前開規定，但建物已於辦理協議價購期間與本府達成協議價購者，仍保有申請優先選配安置街廓資格。

（三）房租補助費

符合第一類安置對象者，每一建築物得發給一份房租補助費新臺幣 45 萬元；符合第二類安置對象者，每一建築物得發給一份房租補助費新臺幣 30 萬元。

若建築物屬部分拆除，經相關單位會勘後認定不影響居住安全，而無需遷移他處住居者，不予發給。若仍需遷移他處住居者，按其拆遷面積比例調整其發放金額。

（四）特別救濟金

符合第三類安置對象者，加發新臺幣 20 萬元之特別救濟金。

拾貳、合法建物申請原位置保留分配原則

本府依據區段徵收實施辦法第 18 條規定：「...申請按原位置保留分配土地，得會商需用土地人訂定原位置保留分配審核作業規定。」，將於合法建物所有權人申請原位置保留分配時，依據原位置保留分配審查作業要點

辦理相關作業。

合法建物所有權人，如欲申請原位置保留，應於區段徵收公告期間內同時申請領回抵價地，並分配於原建物坐落位置。

拾參、區段徵收預定時程

本案預計於 109 年 6 月辦理區段徵收公告、111 年底工程完工後，接續辦理土地點交作業，惟實際完成時間仍須視內政部土地徵收審議小組審議進度及各項作業之實際執行進度而定。

拾肆、所有權人得行使之權利

- 一、本府將依土地徵收條例第 18 條規定辦理公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。若權利人對於公告事項有異議者，依土地徵收條例第 22 條規定，得於公告期間內以書面方式向本府提出，本府於接受異議後隨即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。
- 二、區段徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，所有權人得於徵收公告之日起 1 年內以書面方式向本府申請一併徵收，逾期不予受理；另於補償費發給完竣前，所有權人得以書面撤回之；又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分應以現金補償之。
- 三、所有權人如對本案區段徵收有意見時，請於 109 年 3 月 31 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，逾期未提出，視為放棄陳述之機會。

拾伍、小結

本案周邊土地目前已發展飽和，透過區段徵收之整體規劃，得釋出可建築土地解決目前土地蛙躍開發及違規使用之情況，另藉由公共設施之規劃配置，可提升整體交通條件及居住環境品質。未來文中用地係供興南國中遷校使用，就學之環境得以改善，對當地及周邊居民亦有正面影響。