

機場捷運A21站地區區段徵收開發案

區段徵收公聽會

主辦單位：桃園市政府地政局

中華民國109年3月18、19日

簡報大綱

壹 區段徵收之必要性及目的

貳 徵收補償標準

參 抵價地比例及抵價地申請程序

肆 地價稅及土地增值稅之減免與扣繳

伍 375租約、他項權利或限制登記之處理

陸 安置計畫

柒 土地分配

捌 其他事項

壹、區段徵收之必要性及目的

解決土地無法合理有效利用之情況

解決地方公共設施不足，提高設施使用便利性

紓解都市發展壓力，因應TOD時代引導都市更新活化

緊鄰殯葬專用區之興南國中有遷校急迫性

壹、區段徵收之必要性及目的【範圍及面積】

範圍四至

▲東起新街溪。

▲西至民權路。

▲南至環北路及中壢平鎮都市擴大都市計畫北側住宅區為界。

▲北起高速公路南側綠地用地及南園二路。



面積： 42.32公頃

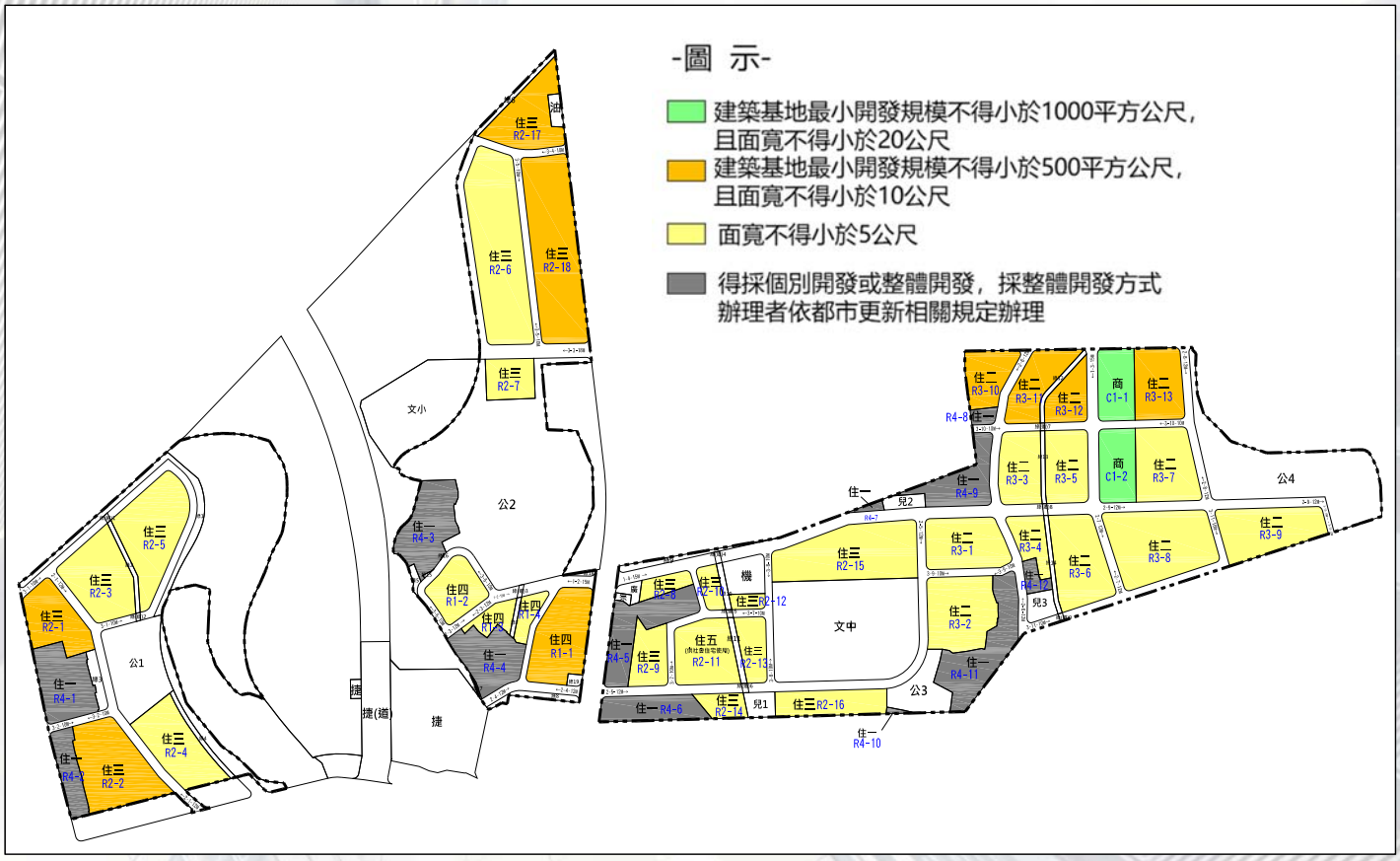
壹、區段徵收之必要性及目的【土地使用計畫及使用強度】

項目	使用分區	計畫面積(公頃)	區段徵收範圍內						土地使用強度	
			高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫		中壢平鎮都市擴大修訂計畫		合計		建蔽率	容積率
			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%	--	--	50%	120%
	第二種住宅區	8.32	1.72	11.03%	6.60	24.70%	8.32	19.66%	50%	160%
	第三種住宅區	11.42	6.14	39.36%	5.28	19.76%	11.42	26.98%	50%	180%
	第四種住宅區	1.60	0.25	1.60%	1.35	5.05%	1.60	3.78%	50%	200%
	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%	50%	300%
	商業區	0.93	0.40	2.56%	0.53	1.98%	0.93	2.20%	80%	350%
	宗教專用區	0.02	0.00	0.00%	0.02	0.07%	0.02	0.05%	40%	80%
	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%	50%	250%
	學校(文中)用地	2.50	0.00	0.00%	2.50	9.36%	2.50	5.91%	50%	150%
	公園用地	7.49	4.31	27.63%	3.18	11.90%	7.49	17.70%	15%	30%
	兒童遊樂場用地	0.36	0.00	0.00%	0.36	1.35%	0.36	0.85%	15%	30%
	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%	--	--

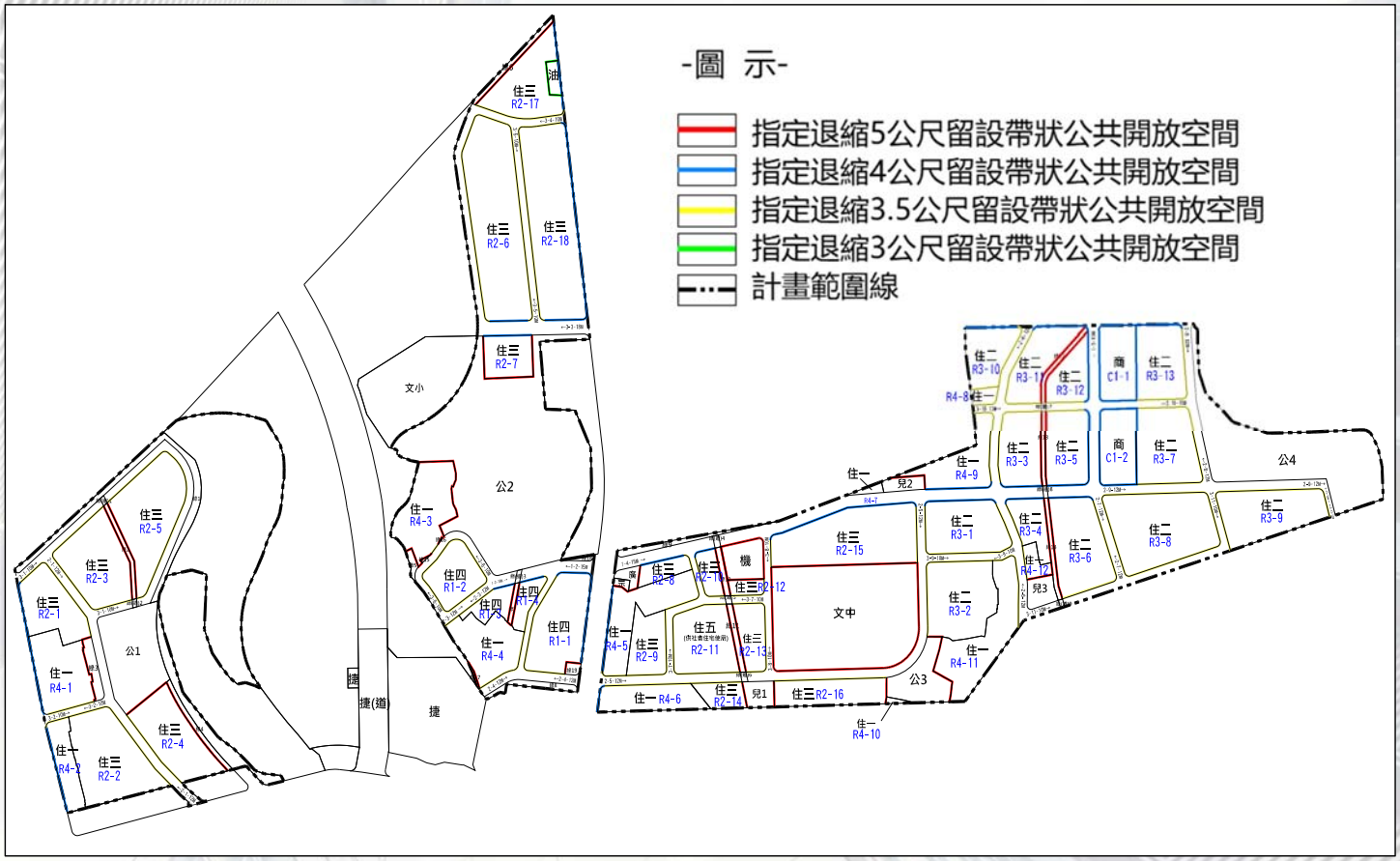
【土地使用計畫圖】



【建築基地最小開發規模示意圖】



【建築基地退縮示意圖】



貳、徵收補償標準【土地】

土地補償標準訂定

✓依土地徵收條例第30條，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償地價

✓本案徵收市價已委託不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定辦理查估，排除人為哄抬或期待因素影響之交易等特殊情形，故成交實例如已受到預期開發效益因素致價格明顯偏高時，不予採納。徵收市價經本市108年第8次地價及標準地價評議委員會審議通過在案。

貳、徵收補償標準【土地】

土地補償方式

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，得申請改發現金補償或改發抵價地，但以一次為限。



貳、徵收補償標準【土地改良物】

土地改良物補償標準



建築改良物及人口遷移

- 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



農作物改良畜產、水產養殖物搬遷

- 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



機械遷移營業損失

- 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



墳墓遷移

- 桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法



水井拆遷

- 桃園市地下水井拆遷補償費及救濟金查估標準

貳、徵收補償標準【土地改良物】

補償發放時點

1	一般情況	徵收公告期滿後15日內發給
2	補償價額經復議、行政救濟結果有變動、補償費經發給完竣嗣經發現原補償價額認定錯誤	於其結果確定之日起3個月內發給
3	受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費	發給補償費之期限屆滿次日起3個月內存入於國庫所立之土地徵收補償費保管專戶，並通知應受補償人，保管期限為15年，逾期未領則歸屬國庫所有

參、抵價地比例及抵價地申請程序

何謂抵價地

- ✓ 對於區段徵收土地應發給之地價補償費，可以向桃園市政府申請以區段徵收後可建築土地折價抵付為抵價地。
- ✓ 本案抵價地比例訂為徵收總面積之40%，業經內政部土地徵收審議小組於108年5月22日第181次會議審議通過。



參、抵價地比例及抵價地申請程序

領回抵價地面積計算

- ✓ 權利價值計算公式【土地徵收條例施行細則第50條】





原土地所有權人領回抵價地之權利價值 ÷ 選配街廓土地單價 = 配回土地面積

依選配街廓土地單價決定配回比例

參、抵價地比例及抵價地申請程序

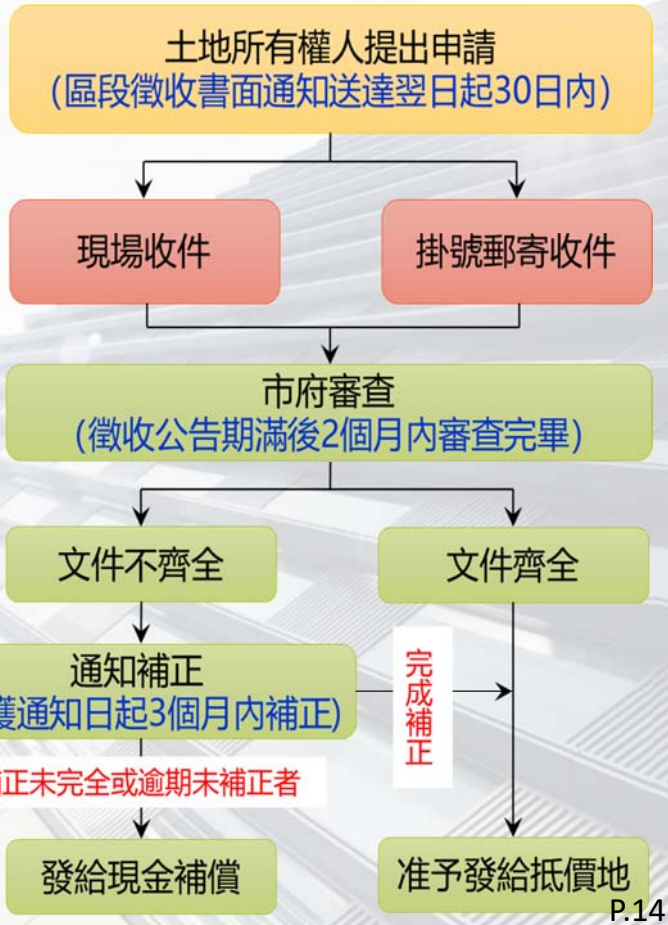
抵價地申請程序

改領現金補償或改發抵價地，於下列時點之日起１個月內申請，並以1次為限：

- 核定發給抵價地通知之日
- 現金補償發給完竣之日
- 通知補償地價存入保管專戶之日

(土地徵收條例第40條第4項)





肆、地價稅及土地增值稅之減免

地價稅

- 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。
- 辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收二年。

土地增值稅

- 被徵收土地免徵土地增值稅。
- 區段徵收原土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵40%。

伍、375租約、他項權利或限制登記之處理

領取現金補償

有375租約者

由承租人領取地價補償費1/3、土地所有權人領取2/3。

有他項權利者

地價補償費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。

有限制登記者

需檢附原囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分機關之同意塗銷文件，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。

伍、375租約、他項權利或限制登記之處理

申領抵價地者

有375租約者

本府所訂期限內自行清理，並提出補償承租人之證明文件。

有地上權、不動產役權、永佃權或農育權者

本府所訂期限內自行清理，並提出補償相關權利人之證明文件與同意塗銷他項權利之證明文件。

有他項權利者

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。

限制登記者

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。

伍、375租約、他項權利或限制登記之處理

申領抵價地者(續)

前述協調有困難者

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之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。

陸、安置計畫

對象及資格

第1類	區段徵收範圍內須拆遷之合法建築改良物所有權人： 合法建築改良物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。
第2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：無法提出合法證明文件之建築改良物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、非為竹木或鐵皮型態之簡易構造等條件。
第3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。

陸、安置計畫

安置措施

原位置保留

合法建物

01

02

選配安置街廊

第一、二類對象

04

03

特別救濟金

第三類對象

房租補助費

第一、二類對象

陸、安置計畫

安置措施

原位置保留

資格認定

- 須為合法建物且不妨礙都市計畫及區段徵收計畫者得申請，並經核定領有抵價地
- 建物與其坐落基地所有權非屬同一人，建物所有權人應自行協調取得抵價地權利價值供安置。

辦理內容

- 由建物基地所有權人及建物所有權人於區段徵收公告期間內檢附申請書及相關證明文件向本府提出申請，土、建不同人者，應共同提出。

陸、安置計畫

安置措施

選配安置街廓

資格認定

- 符合第一類及第二類對象者，且經核定領有抵價地。第二類俟第一類對象選配完畢後接續辦理。
- 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抵價地權利價值供安置。

辦理內容

- 於都市計畫指定街廓(R1-1、R3-1)辦理安置土地分配。



陸、安置計畫

安置措施

房租補助費

資格認定

- 符合第一類及第二類對象者。

辦理內容

- 每一建築物得發給一份房租補助費。
- 第一類對象：45萬元/戶。
- 第二類對象：30萬元/戶。

特別救濟金

資格認定

- 符合三類對象者。

辦理內容

- 發給新臺幣20萬元。

柒、土地分配

分配原則

以公開抽籤、由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則

作業流程



捌、其他事項

預計期程

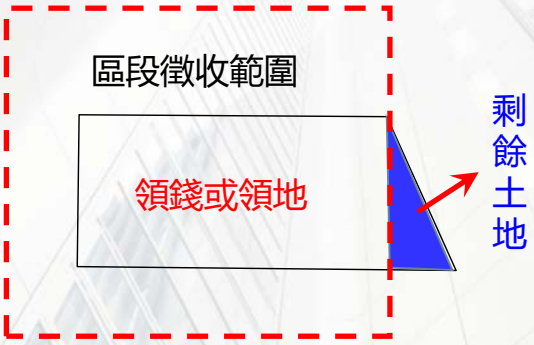
工作內容	預定時間
徵收計畫書報核	109年4月-5月
辦理區段徵收公告(申請領回抵價地)	109年6月
徵收補償費發放	109年7月
建築自動搬遷期限(6個月)	110年1月
工程施工	110年2月~111年11月
工程完工與土地點交	111年12月

捌、其他事項

權益主張

✓ 權利關係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。

✓ 若區段徵收後剩餘土地有面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，可於辦理徵收時提出一併徵收。



申請時間

徵收公告之日起1年內

符合要件

面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。

符合要件

申請一併徵收土地僅限領取現金補償

捌、其他事項

權益主張

✓ 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限述意見，逾期未提出，視為放棄陳述之機會。

專案網頁



http://www.asia-survey.com.tw/tya21

手機掃描
即可連接

聯絡資訊
桃園市政府地政局區段徵收科承辦人：李政諺　先生
聯絡電話：03-3322101分機6659、5309、6657



簡報結束　敬請指教

聯絡資訊

桃園市政府地政局區段徵收科承辦人：李政諺　先生

聯絡電話：03-3322101分機6659、5309、6657