

金門縣金寧鄉 安岐閩專一期區段徵案

區段徵收公聽會說明資料

【請詳閱本說明資料並攜帶與會】



主辦單位： 金門縣政府

中華民國113年7月



【 目錄 】

壹、 區段徵收之必要性及目的	1
貳、 法令依據.....	1
參、 區段徵收範圍.....	2
肆、 都市計畫規劃及土地使用計畫	3
伍、 徵收補償標準.....	5
陸、 抵價地發還比例.....	6
柒、 申領抵價地作業程序.....	6
捌、 區段徵收土地稅賦減免	8
玖、 他項權利或限制登記之處理	9
拾、 土地分配	10
拾壹、 安置計畫.....	10
拾貳、 區段徵收預定時程	12
拾參、 所有權人得行使之權利	12



金門縣金寧鄉安岐閩專一期 區段徵收公聽會說明資料

壹、區段徵收之必要性及目的

本案位於金寧鄉安美村，鄰近金城鎮及金門大學，其開發方式主要依循 85 年「擬定金門特定區主要計畫案」之指導原則，以區段徵收方式辦理開發，現行本案所在之金城鎮及金寧鄉兩行政區人口數占全縣五成以上，然而，依金門縣及本計畫區住宅供需分析結果顯示住宅供給率約在 47%~55% 間，遠低於全國水準，因此希望透過本案進行整體開發，改善土地使用現況，提供住宅用地，以達到地方均衡發展之目標。另依「金門縣住宅年度及中程計畫規劃案」之指導，期望透過本計畫開發，誘導人口的集中，創造多樣化並充滿活力的城市生活，遏制城市無秩序地蔓延，及保護郊區開放空間。

因應本縣整體都市成長需求，解決住宅供給不足問題，規劃取得都市發展用地並配置完善公共設施，提升土地利用價值。營造新社區發展良好基礎環境，以合宜引導地區發展。落實本縣都市計畫規劃及永續觀光幸福宜居島嶼之發展願景，建構閩南建築示範區。

貳、法令依據

- 一、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。
- 二、本案於民國85年1月20日公告實施之「金門特定區計畫」中劃設為住宅區，其後於86年12月6日擬定之「金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫」中，配合國宅使用劃設區內各項使用分區與公共設施用地。後於民國95年11月1日公告實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)」案，將原金寧鄉安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區。
- 三、「變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案」暨「變更金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫(配合第一期區段徵收地區開發)案」於112年5月2日金門縣政府府建都字第11200335621號公告。



參、區段徵收範圍

區段徵收範圍位於金寧鄉安美村，鄰近安岐聚落，本案第一期區段徵收範圍面積為 17.76 公頃。區段徵收範圍四至描述如下(圖 1)：

- 一、東側以農業區及保護區為界。
- 二、南側以保護區為界。
- 三、西側以保護區為界。
- 四、北側以 20 公尺之園林道路用地及金寧國民中小學為界。



圖 1、區段徵收範圍圖



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 17.76 公頃，其中可建築土地計 10.04 公頃，佔區段徵收總面積之 56.53%，公共設施用地規劃 7.72 公頃，佔區段徵收總面積之 43.47%，土地使用計畫內容詳表 1 及圖 2。

表 1、區段徵收範圍土地使用計畫配置表

項 目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	第一種閩南 建築專用區	60%	180%	6.04	34.01
	第二種閩南 建築專用區	60%	240%	4.00	22.52
	小 計	-	-	10.04	56.53
公共設 施用地	公園用地			1.01	5.69
	公園兼供污水 處理廠用地			0.70	3.94
	綠地用地			0.94	5.29
	停車場用地			0.40	2.25
	道路用地	-	-	3.11	17.51
	園林道路用地			1.56	8.78
	小 計	-	-	7.72	43.47
合 計				17.76	100.00

註：實際面積應以公告確定之都市計畫樁位實測面積為準。

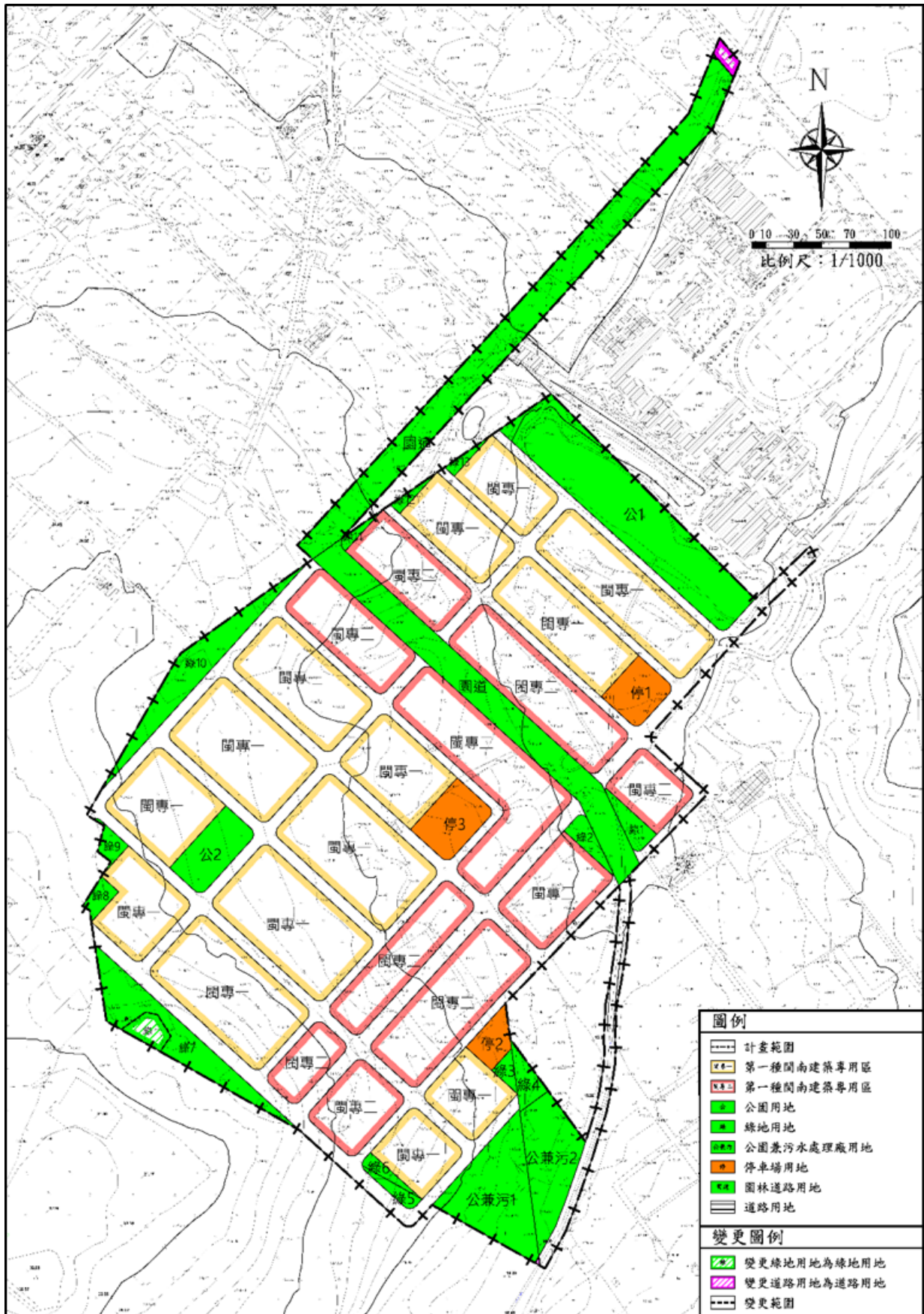


圖 2、區段徵收土地使用計畫圖



伍、徵收補償標準

一、地價補償標準

- (一) 依據土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗臨非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。」故本案徵收土地之地價補償費，將依徵收當期(徵收公告期滿次日起算第 15 日)經地價評議委員會評定之當期市價補償。
- (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)。

二、土地改良物補償標準

依據本府頒布之「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」、「金門縣農作改良物徵收補償費查估基準」、「金門縣水產養殖物及畜產遷移費查估基準表」及「金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準」等相關補償標準計算，並以查估金額作為補償價格。

- ### 三、權利關係人如係對於徵收補償價額有異議者，得於徵收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 46%

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 46%，業經內政部土地徵收審議小組 112 年 9 月審議通過。

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

以區段徵收公告時範圍內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。(土地徵收條例第 41 條及土地徵收條例施行細則第 42 條)

三、申請流程

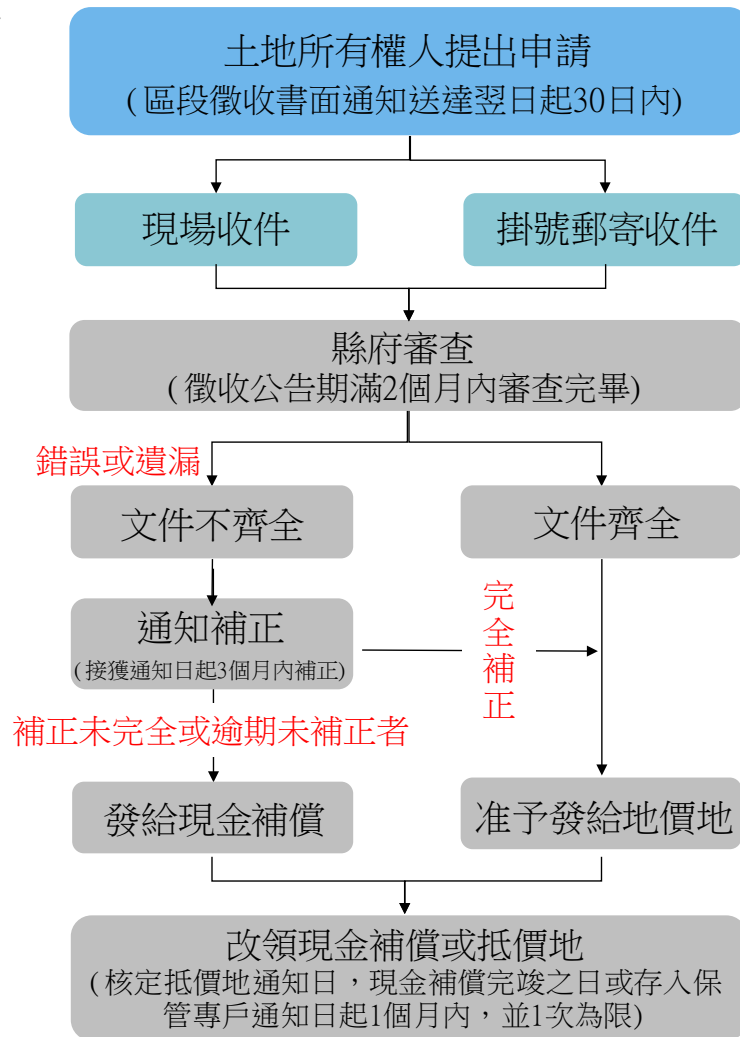


圖 3、抵價地申請流程圖

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縣地政局地權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



寄至本縣地政局地權科(地址:金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號)

(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。

八、申請改發現金補償或改發給抵價地

- (一) 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(土地徵收條例第 40 條第 3 項)。
- (二) 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 1 次為限(土地徵收條例第 40 條第 4 項)。

捌、區段徵收土地稅賦減免

一、地價稅



- (一) 辦理區段徵收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，區段徵收原土地所有權人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、他項權利或限制登記之處理

一、領取現金補償者

(一) 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，由本府依協議結果就地價補償費代為清償；協議不成者，依土地徵收條例第 26 條規定存入專戶保管。

(二) 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) 他項權利

- 1、原有土地上設定地上權、不動產役權、永佃權或農育權者：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、永佃權或農育權人之證明文件與同意塗銷他項權利之證明文件。
- 2、原有土地上設定有抵押權或典權者：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。另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。



(二) 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。

(三) 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定地上權、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或塗銷他項權利，並由土地所有權人就其贖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、他項權利人同意塗銷他項權利。

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、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。」

三、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

金門縣政府(以下簡稱本府)為順利推動「金門縣金寧鄉安岐閩粵一期區段徵收」(以下簡稱本案)，紓解因區段徵收所造成居住權益之衝擊，並落實公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法保障人權之規定，爰依土地徵收條例第三十四條之一及區段徵收實施辦法第十七條規定訂定本計畫。茲將安置計畫內容說明如下：

一、房租補助費



- (一)發放對象及資格：以本區內須全部拆除之合法或其他建築物所有權人為發放對象。二者之建築物皆需設有門牌並具備獨立生活功能，且建築物所有權人或其配偶、直系血親、兄弟姊妹需於區段徵收公告前六個月設籍於該建築物並有居住事實，但若因結婚或出生而設籍者，不受該期限之限制。
- (二)發放標準：合法建築物，每一門牌發給新臺幣三十萬元；其他建築物，每一門牌發給新臺幣十五萬元。門牌之認定，以區段徵收公告前一年於該建築物設有門牌者為限，嗣後門牌有增編者，仍以原門牌認定。房租補助費由建築物所有權人領取，建築物若為共有者，按經全體共有人協議後之申領比例及對象發給之。
- (三)申請與審查：
 - 1.申請房租補助費，應於本府規定期限內以書面方式提出申請，逾期不予受理。
 - 2.申請人應檢附身分證明文件及居住事實切結書。
 - 3.本府收件後應於十五日內完成審查，並將審查結果通知申請人。
 - 4.經審查應補正者，本府應通知申請人於十五日內完成補正。逾期未補正或補正未完全者，應駁回其申請。
- (四)發放時間：於申請人配合本府規定期限自動拆遷完竣後發放，逾期未完成搬遷者或不符合自動拆遷規定者，俟申請人完成搬遷後再予發給。

二、人口搬遷補助費

- (一)安置對象及資格：以本區內設有戶籍之人口為安置對象。住戶人口數以拆遷公告六個月前在該戶設有戶籍為限，但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。
- (二)發放標準：因建築物拆除於限期內自行搬遷者，每戶發給搬遷補助費二萬元，另按人口每人加發五千元，但全戶人口在六人以上者，按六人計算。
- (三)申請與審查：
 - 1.申請人口搬遷補助費者，應於本府規定期限內以書面方式提出申請，逾期不予受理。
 - 2.本府收件後應於十五日內完成審查，並將審查結果通知申請人。
 - 3.經審查應補正者，本府應通知申請人於十五日內完成補正。逾



期未補正或補正未完全者，應駁回其申請。

(四) 發放時間：於申請人配合本府規定期限辦理遷出後發放。

拾貳、區段徵收預定時程

預計 113 年 11 月辦理區段徵收公告，114 年完成徵收補償、建物拆遷及開始工程施作，116 年工程完工後，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。

拾參、所有權人得行使之權利

- 一、後續本案區段徵收計畫書經內政部核准通過後，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。若土地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。
- 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、本案區段徵收作業相關作業，同步刊登於「金門縣金寧鄉安岐閩專一期區段徵收案開發網站」https://www.asia-survey.com.tw/kinmen_angi/，敬請民眾多加利用。



安岐閩專一期區段徵收

專區網站

https://www.asia-survey.com.tw/kinmen_anqi/

申請變更住址、電話

為維護臺端自身權益，凡個人之戶籍地址、通訊地址或聯絡電話有變更者，請速洽金門縣政府地政局（地權科）辦理資料更新。

洽詢電話：(08)2321177轉63263

聯絡地址：893金門縣金寧鄉仁愛新村3號

主辦單位：金門縣政府地政局

受託單位：亞興測量有限公司