

金門縣尚義區段徵收  
抵價地抽籤暨配地作業說明書

金 門 縣 政 府

中 華 民 國 107 年 10 月



**※請詳閱本說明書並攜帶參加土地分配說明會**

\* 為便於原土地所有權人瞭解相關規定：

◎金門縣地政局設有服務窗口（服務人員：李亞寧；電話：082-326663 轉 63263），即日起受理諮詢。

\* 第一次土地分配作業：

◎倘台端應領抵價地權利價值未達分配門檻價值，請台端自行洽商其他土地所有權人合併權利價值。無法自行合併者，請於107年10月30日(含)前親自、委託他人或以掛號郵寄方式向本府（地政局）提出申請協調合併分配。申請協調合併者，本府訂於107年10月31日14時00分假金門縣地政局會議室辦理協調合併分配作業，請自行前往參加，本府將不另行通知。

◎申請自行合併分配抵價地及申請協調合併分配抵價地之受理申請時間，自107年10月22日說明會後起至107年10月30日止，請於上班時間向本府（地政局）提出申請，逾期將無法受理。

\* 為資訊周知，本府於金門縣地政局網站 (<http://land.kinmen.gov.tw>) 之「便民服務 SERVICE」下「土地開發」中的「土地開發專區」，有關尚義區闢設「金門縣尚義區段徵收抵價地分配專區」，公布及適時更新相關資訊，如近期問卷調查結果、本次說明會資料及後續登記分配街廓每日申請情形等資訊，歡迎自行上網瀏覽或下載參閱。



## 目 錄

壹、辦理依據與作業流程 .....	1
貳、應領抵價地權利價值計算 .....	2
參、分配街廓規劃情形 .....	2
肆、分二次辦理土地分配作業說明 .....	5
伍、申請合併分配抵價地說明 .....	5
陸、登記分配街廓說明 .....	6
柒、抽籤作業辦理方式 .....	7
捌、土地分配作業原則 .....	10
玖、拆單登記 .....	15
拾、公告通知、地籍測量及產權登記 .....	17
拾壹、差額地價之繳納與發給 .....	17
拾貳、釘樁及交地 .....	17
拾參、參加抵價地分配相關作業應檢附之文件 .....	17

附件

附件一 金門縣尚義區段徵收抵價地分配作業要點

附件二 金門縣尚義區段徵收抵價地分配街廓位置圖

附件三 金門縣尚義區段徵收抵價地分配街廓邊長尺寸示意圖

附件四 金門縣尚義區段徵收抵價地分配街廓資料一覽表

附件五 土地使用分區及都市設計管制（節錄）

附件六 原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表（範例說明）

## 壹、辦理依據與作業流程

### 一、辦理依據

金門縣政府（以下簡稱「本府」）為辦理金門縣尚義區段徵收（以下簡稱「本區」）抵價地分配作業，依據區段徵收實施辦法第 26 條第 2 項規定，訂定「金門縣尚義區段徵收抵價地分配作業要點」（簡稱「本要點」，詳如附件一），據以辦理抵價地分配作業相關事宜。

### 二、作業流程

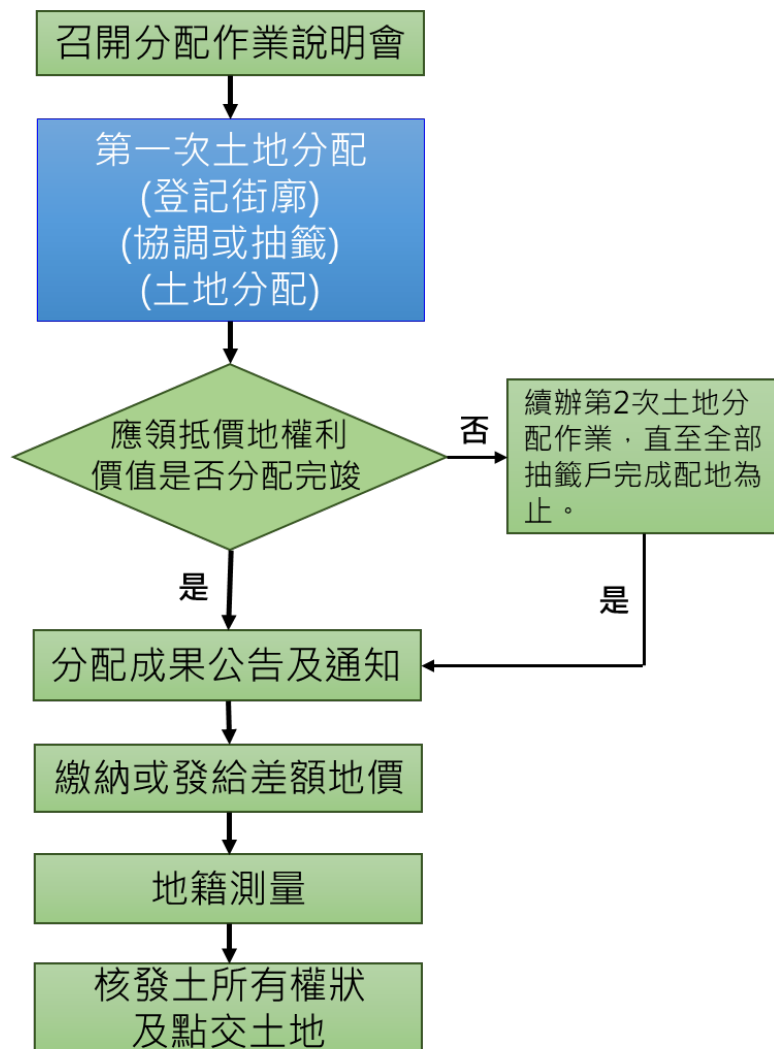


圖 1 金門縣尚義區段徵收抵價地分配流程圖

## 貳、應領抵價地權利價值計算

### 一、計算公式

原土地所有權人應領抵價地之權利價值，依土地徵收條例施行細則第50條規定計算。本區計算公式如下：

- (一) 全區預計抵價地總面積 (A) = 全區之徵收土地面積×抵價地比例。
- (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) 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 = P÷該領回土地之評定單位地價。

二、**個人應領抵價地之權利價值**，請參閱本府公函另附之「原土地所有權人應領抵價地權利價值計算表」第7欄之計算結果。

## 參、分配街廓規劃情形

### 一、分配街廓規劃

本區範圍內近經武路之第五住宅用地之土地，面積合計11,198.63平方公尺(m<sup>2</sup>)，全開放提供原土地所有權人辦理抵價地分配。

前述土地經訪談各地主需求後，**規劃6個分配街廓**，各街廓之位置及地價情形等，詳如附件二「金門縣尚義區段徵收抵價地分配街廓位置圖」及附件三「金門縣尚義區段徵收抵價地分配街廓邊長尺寸示意圖」。

### 二、最小分配面積及其權利價值

最小分配面積及其所需權利價值資料，參見附件四「金門

縣尚義區段徵收抵價地分配街廓資料一覽表」。

(一) 分配街廓最小分配面積：

街廓之最小分配面積，依土地徵收條例施行細則第54條規定，由本府考量本區開發目的、實際作業需要及合理建築使用等因素並依本區都市計畫土地使用分區管制規定劃定之。

編號A分配街廓，最小分配寬度訂為10公尺，並依據該街廓深度計算該分配街廓之最小分配面積。

編號B、C、D、E及F分配街廓，最小分配寬度訂為5公尺，並依據各街廓深度計算該分配街廓之最小分配面積。

本區最小分配建築基地為編號E街廓，最小分配面積為95m<sup>2</sup>。

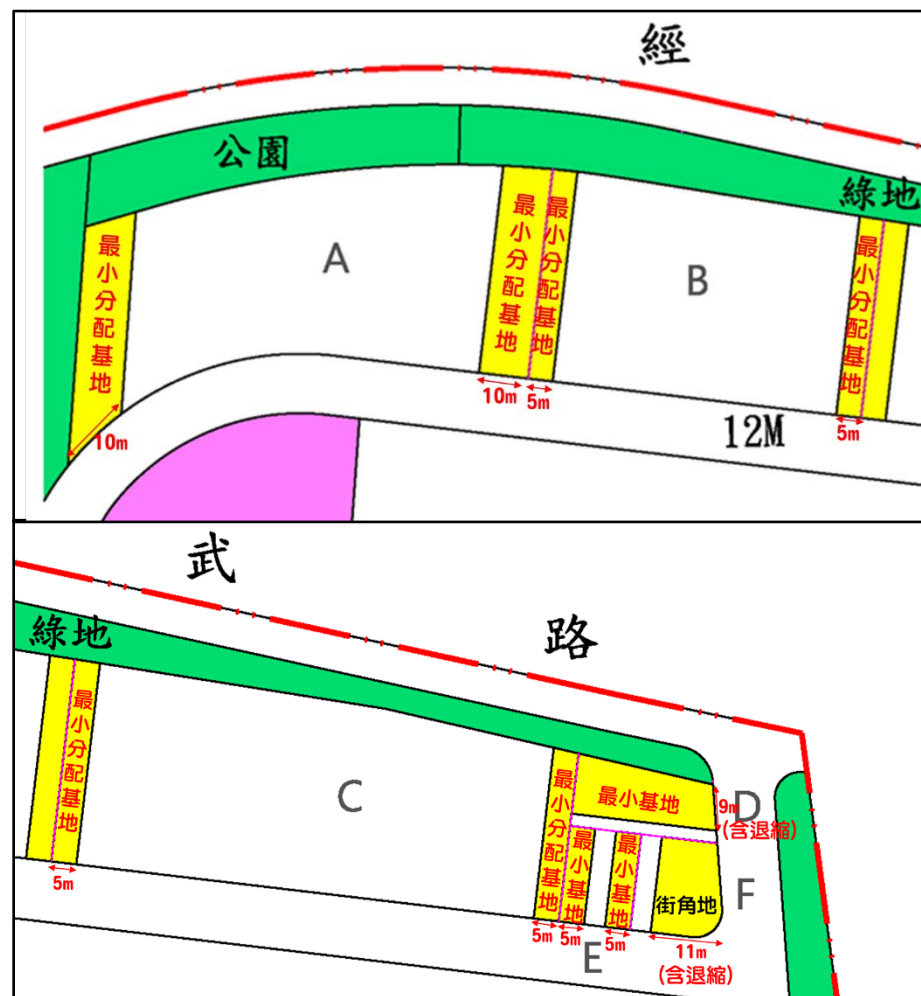


圖 2 分配街廓最小面寬示意圖

## (二) 街角地最小分配面積

為符合土地使用分區管制有關街角地兩側面臨道路退縮建築規定，參酌各分配街廓最小分配面積所定原則及角地形狀條件，依各分配街廓兩側配地方向，於其首分別劃設合於通常利用之適當面寬或足夠面積之土地為街角地最小分配面積。

本區街角地最小分配面積為編號F分配街廓之街角地最小分配面積235m<sup>2</sup>。

## (三) 所需權利價值

各街廓最小分配面積(指各分配街廓最小分配面積、街角地最小分配面積)乘以各街廓區段徵收後評定之單位地價所得之數額即為其所需權利價值。例如：編號E分配街廓之最小分配面積為95m<sup>2</sup>，街廓評定地價為11,000元，其最小分配面積所需之權利價值為1,045,000元(95.00m<sup>2</sup>×11,000元/m<sup>2</sup>=1,045,000元)；另F街角地之最小分配面積為235m<sup>2</sup>，所需之權利價值為2,585,000元(235m<sup>2</sup>×11,000元/m<sup>2</sup>=2,585,000元)。

## (四) 門檻價值

指配地當次各街廓最小分配面積所需權利價值中數額最小者。例如，第一次土地分配，各街廓最小分配面積所需權利價值中數額最小者為E分配街廓，最小分配面積為95m<sup>2</sup>，權利價值1,045,000元，此即門檻價值，若個人之應領抵價地權利價值小於門檻價值者，應與他人申請合併分配抵價地，若未與他人申請合併分配抵價地時，則按原徵收地價補償費發給現金補償。

三、土地分配作業各分配街廓之最小分配面積及其所需權利價值，詳如附件四【金門縣尚義區段徵收抵價地分配街廓資料一覽表】。

## 肆、分二次辦理土地分配作業說明

- 一、第一次土地分配：採「先登記街廓再抽籤分配土地」，由原土地所有權人先向本府申請登記想要選擇分配之街廓，之後本府再按各分配街廓登記情況，逐一排定日期及時間，並通知各抽籤戶，按各街廓辦理抽籤及配地。
- 二、第二次土地分配：係就第一次土地分配後賸餘之土地，由第一次未能完成分配之權利價值辦理分配，分配方式與第一次相同。

## 伍、申請合併分配抵價地說明

### 一、自行申請合併

原土地所有權人之得就其權利價值之全部或部分，於本府規定期間內自行洽商其他原土地所有權人申請合併分配。

以其部分權利價值與他人合併分配者，賸餘留供單獨分配之權利價值應達當次配地之門檻價值，若未達時，則就賸餘權利價值，按原徵收地價補償費發給現金補償。

### 二、申請協調合併

原土地所有權人之權利價值未達當次配地之門檻價值者，應於本府規定期間內自行洽商其他原土地所有權人申請合併分配，其未能自行洽商其他原土地所有權人申請合併分配者，可於本府規定期間內向本府申請辦理協調合併分配。如於規定期間內未申請自行合併分配，亦未向本府申請協調合併分配，或經申請協調合併分配卻未依指定時間到場參加協調合併分配，或經合併後之應領抵價地權利價值，仍未達當次配地所需門檻價值者，按原徵收地價補償費發給現金補償。

### 三、合併分配後個人之權利範圍

合併分配後，除符合拆單登記申請規定外，應按個人參與合併之權利價值佔該合併分配戶總權利價值之比例，採分別共有方式辦理土地登記。個人應有之權利範圍，應以分數表示之，

其分子分母不得為小數，並不得超過六位數；分子之計算如有小數，採四捨五入，必要時由本府調整配賦之，其總計之權利範圍應等於一。

四、第一次土地分配作業之門檻價值為 1,045,000元。原土地所有權人之權利價值小於上述者，應於 107年10月30日下午5時30分 前檢具應備文件（詳如附件八、九），以親自或掛號郵寄或委託他人方式，向本府（地政局）提出申請自行合併分配或協調合併分配。申請協調合併分配者，本府訂於 107年10月31日14時00分 假金門縣地政局會議室辦理協調合併分配作業，屆時請自行前往參加，本府將不另行通知。

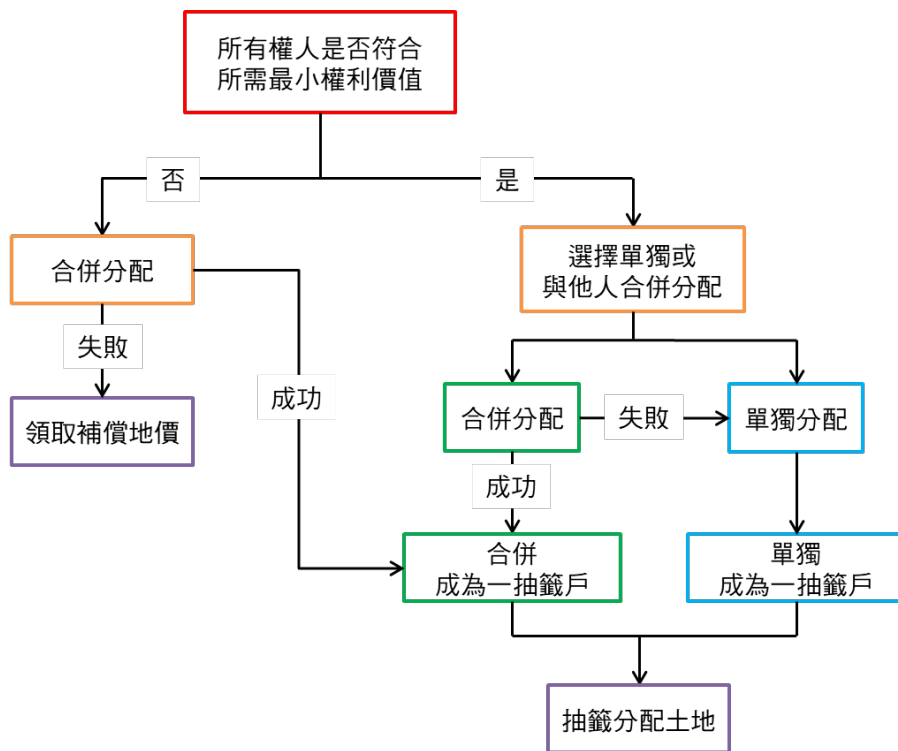


圖 3 合併分配流程示意圖

## 陸、登記分配街廓說明

一、參加第一次土地分配之原土地所有權人，應於107年10月30日下午5時30分前檢附應備文件（詳如附件八），以親自或掛號郵寄或委託他人方式，向本府（地政局）申請登記欲選擇分配之街

廓。未於規定期間申請登記或應備文件不符且未於本府規定期間內完成補正程序者，視為該土地所有權人放棄參與第一次土地分配，逕予參與第二次土地分配作業。經申請合併分配成立者，應辦理街廓登記申請。

- 二、**原土地所有權人得將其權利價值分開選擇2個以上之街廓登記。選擇街廓登記時，其登記之權利價值不得小於所選擇登記街廓之最小分配面積所需權利價值。權利價值未達該街廓最小分配面積所需權利價值者，本府得不予核准該登記。**

例如編號A及B分配街廓之最小分配面積所需權利價值分別為3,947,460元、2,222,000元。原土地所有權人甲先生如果將其應領抵價地權利價值(5,000,000元)分開，選擇登記於編號A街廓權利價值為2,500,000元，登記於編號B街廓權利價值為2,500,000元。則登記於編號A街廓權利價值2,500,000元因未達最小分配面積所需權利價值，本府得不予核准甲之申請。



圖 4 第一次土地分配流程示意圖

- 三、**原土地所有權人於規定期限內申請登記欲選擇分配之街廓後，得於同一規定期限內申請更改已登記選擇分配之街廓，但以一次為限。**

例如甲原本登記於A街廓，想更改變更於B街廓，得於同一規定期限內向本府提出申請，逾期提出申請者，本府得不予核准。

## 柒、抽籤作業辦理方式

### 一、抽籤方法及程序

#### (一) 公開抽籤

各抽籤戶應依本府通知之時間、地點，按各街廓辦理  
**公開抽籤**。

## (二) 採二次抽籤

為使抽籤結果更為公平，採**二次抽籤**決定土地分配籤  
順序，先抽**順序籤**，再抽**土地分配籤**。

1. **順序籤**：依各抽籤戶申請領回抵價地之收件號，排定其抽順序籤之順序。合併分配者，以代表人申請領回抵價地之收件號，為其抽順序籤之依據；因繼承權利而參與配地者，以被繼承人申請領回抵價地之收件號，為其抽順序籤之依據，若繼承人有二名以上時，依長幼順序排定彼此間抽順序籤之先後順序。
2. **土地分配籤**：由各抽籤戶按順序籤之籤號先後順序，依序抽出土地分配籤，以確定各抽籤戶分配土地之先後順序。

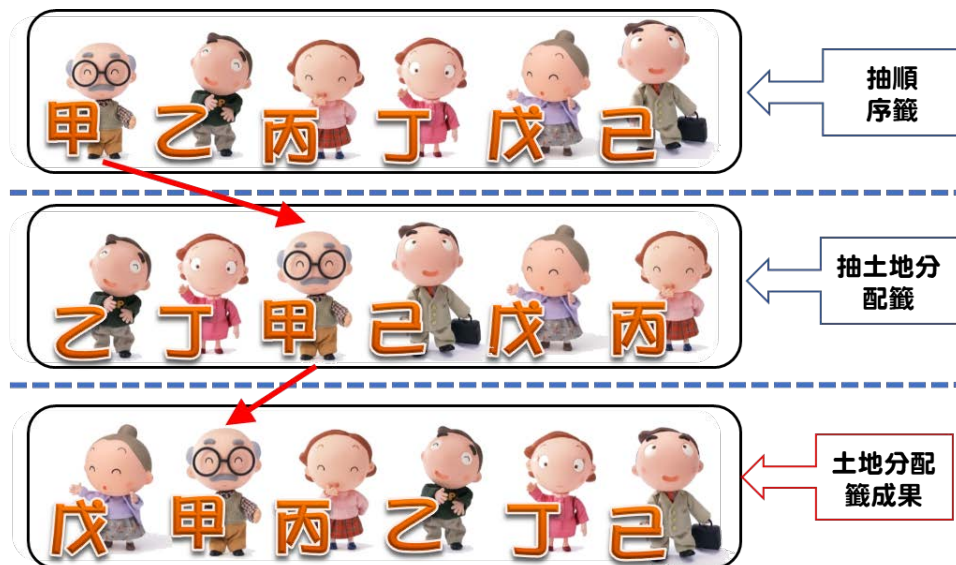


圖 5 抽籤作業流程圖

- (三) 經唱名三次未到場，亦未委託他人代為抽籤者，或未依規定提出應備文件經核准者，視為未到場，由監籤人員於該梯次抽籤結束後，依未到場抽籤戶之抽籤順序當眾代為抽出決定，抽籤戶不得異議。

範例：



說明：假設有甲、乙、丙、丁、戊參與抽籤，抽籤過程中甲未到場，另外丙經唱名三次未到場，至丁抽籤時才完成報到，甲及丙需等當梯次抽籤結束後，按照抽籤順序，甲先由監籤人員當眾代為抽出後，丙再辦理抽籤。

## 二、免辦理抽籤之情形

於辦理抽籤作業時，街廓中若有2名以上抽籤戶登記分配時，其分配順序以抽籤決定之，但抽籤前本府將詢問抽籤戶意見，如能達成協議決定分配之位次時，得依其協議位次依序辦理分配，免予抽籤。

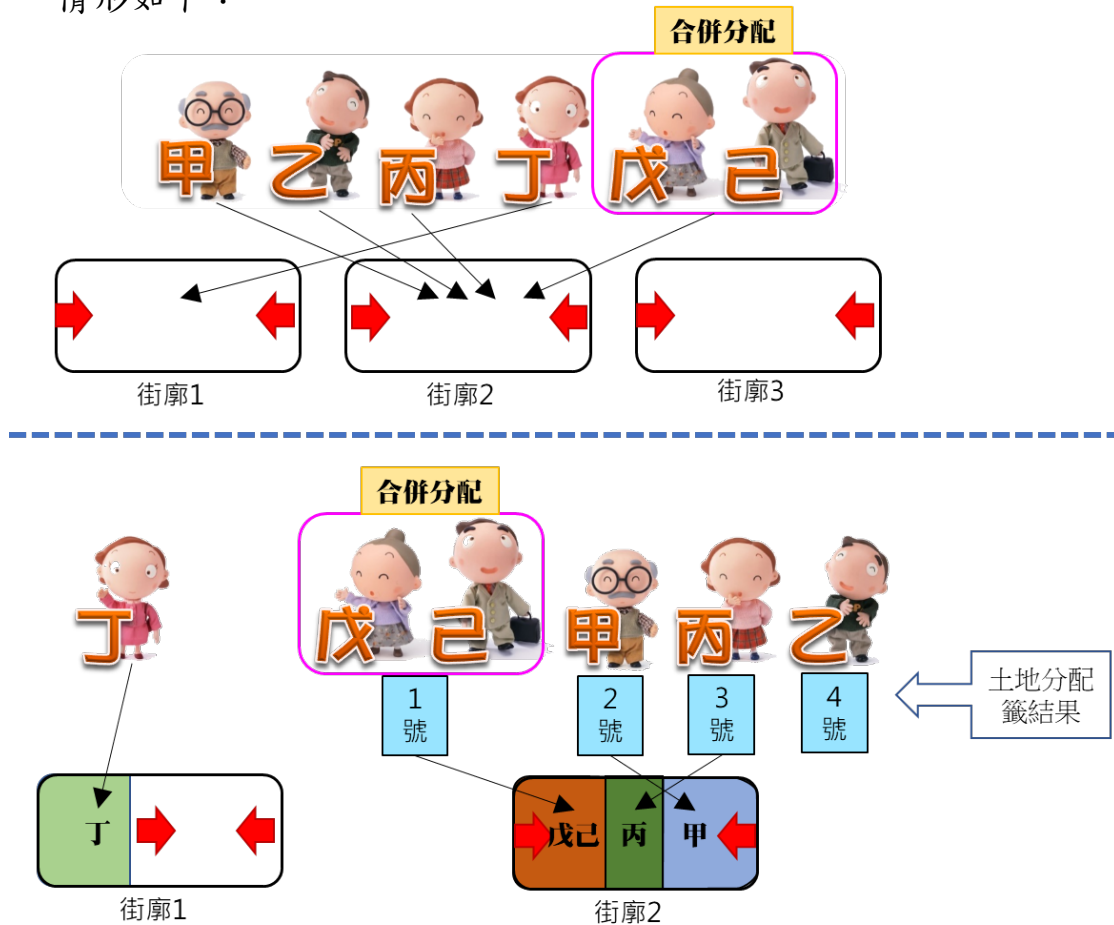
範例：

編號A分配街廓之總面積為3,637.53m<sup>2</sup>，共有甲、乙、丙等3人於該街廓登記分配，經3人全體協議並經本府同意，由甲、乙、丙依序自分配方向開始先後配地，由甲依其登記之權利價值全部配完後（假設配得300m<sup>2</sup>），再由乙接續分配（假設配得400m<sup>2</sup>），最後再由丙完成分配（假設配得500m<sup>2</sup>）。

## 捌、土地分配作業原則

### 一、土地分配方式

假設全區應領回抵價地地主共有甲、乙、丙、丁、戊、己六人，戊跟己二人於登記街廓前，將其個別之權利價值申請合併為一戶分配，並由戊代表參與抽籤配地，六人各別登記土地分配情形如下：



#### 【說明】

1. 由於街廓1僅由丁單獨登記分配，依要點規定，丁即可擇一分配方向（即→），直接選配土地，無須辦理抽籤。
2. 因街廓2有甲、乙、丙及合併分配之戊、己等人登記分配，經抽籤后，按土地分配籤籤號順序，遵循土地分配方向，依序選配。籤號3號之丙配得最後一宗土地，惟其登記分配之權利價值仍有部分未獲得配地，而籤號4號之乙，已無土地可供其分配，故丙、乙二人得就未分配之權利價值參與第二次土地分配。

3. 第一次分配後，街廓 1 尚有分配賸餘之土地及街廓 3 因無人登記分配，均留供第二次土地分配時供選配。

## 二、配地重點須知

### (一) 依分配方向配地，不得跳配

分配戶進行土地分配時，應按街廓分配方向（於抵價地分配街廓位置圖上，以箭頭表示）依序選定，不得跳配。

※範例：

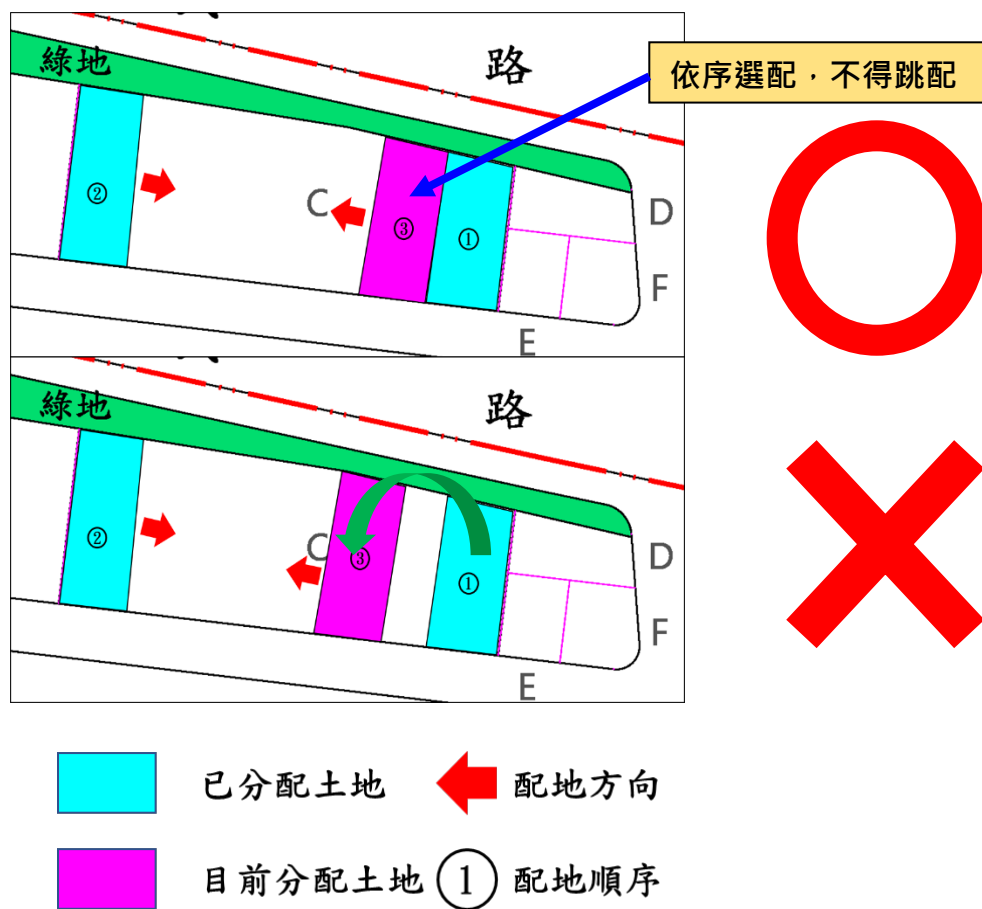


圖 6 配地順序圖

### (二) 權利價值應分配完竣

分配戶於各該街廓登記之應領抵價地權利價值，於配地時，如有合於最小分配面積之土地可供分配時，除調整

分配、該街廓賸餘土地不足分配或暫予保留配地順位者外，應將權利價值分配完畢。

### (三) 未到場之處理

1. 未到場參與土地分配之分配戶，放棄其分配順序之權利，該未到場之分配戶應改參與第二次土地分配作業，由次一順序之分配戶接序分配土地，該分配戶不得提出異議；如該街廓配地作業結束前，未到場之分配戶完成報到，則改以最後一位分配；同時有二名以上遲到分配戶補辦土地分配時，依原分配先後順序補辦分配。
2. 辦理配地作業時，如未到場之抽籤戶為需調整分配情形，則該抽籤戶之權利價值應改參與第二次土地分配作業。

### (四) 保留分配

抽籤戶依土地分配籤順序分配土地時，如其權利價值未達所欲選擇分配方向之街角地最小分配面積所需權利價值時，該抽籤戶得經本府同意後，暫予保留其配地順位，由次一順序抽籤戶繼續配地，並於該方向之街角地配出後，即補行配地。若同時有二名以上抽籤戶應補行配地時，則依原配地先後順序辦理分配；如該街廓登記分配之抽籤戶皆無法配街角地時，本府於保留該街角地面積後，自其後起按分配方向，依序配地予各暫予保留配地順序之抽籤戶；該保留之街角地留於第二次土地分配作業時供分配。未到場參與土地分配之抽籤戶，於本府逕為分配時，準用上述規定。保留配地順位之抽籤戶，於後順序抽籤戶分配後，致賸餘土地未能完全分配時，其未分配之權利價值，應改參加第二次土地分配作業。

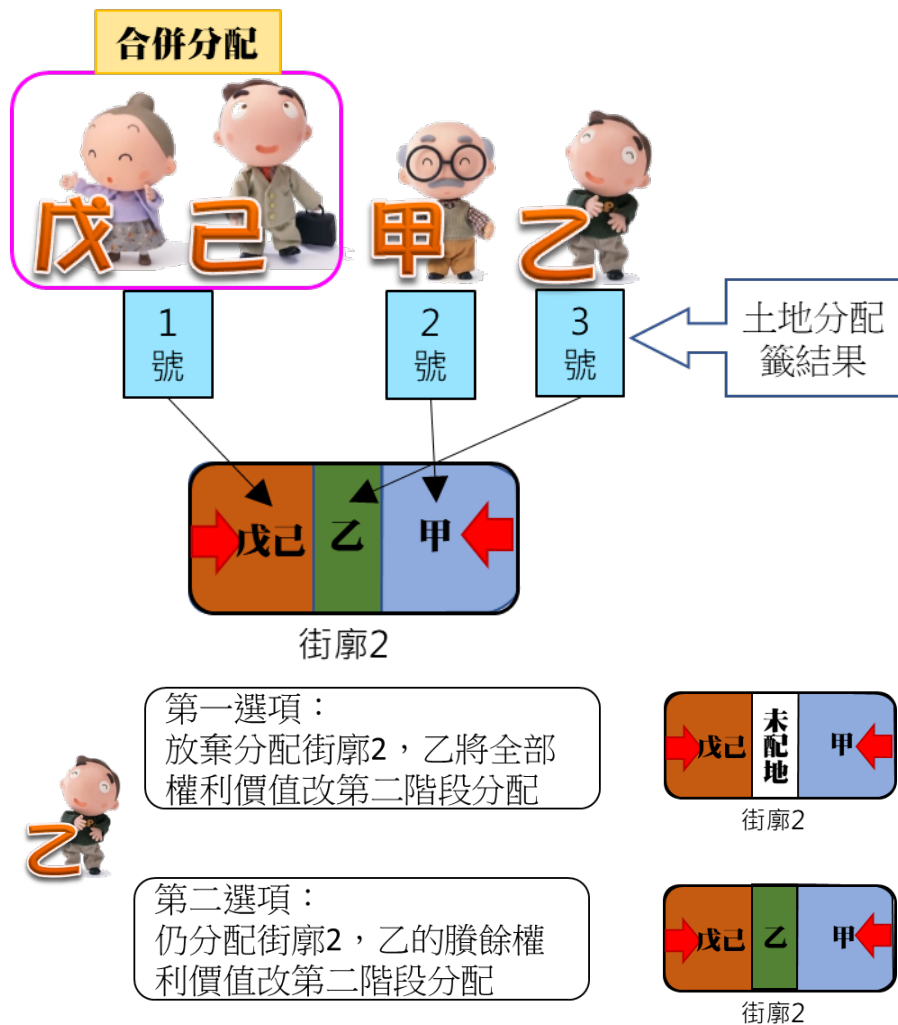
### (五) 賸餘土地不足分配之處理

各街廓之最後一宗土地分配時，如該街廓賸餘土地不足予供分配，抽籤戶可就下列方式擇一辦理：

1. 不分配該街廓土地，改參與第二次土地分配作業。
2. 分配該街廓賸餘全部土地，賸餘未受分配之權利價值，參與第二次土地分配作業。

### ※範例：

說明：因街廓 2 有甲、乙及合併分配之戊、己等人登記分配，經抽籤后，按土地分配籤籤號順序，遵循土地分配方向，依序選配。籤號 3 號之乙配得最後一宗土地，惟其登記分配之權利價值仍有部分未獲得配地，故乙得就未分配之權利價值參與第二次土地分配或放棄分配街廓 2，將全部權利價值改第二次分配。



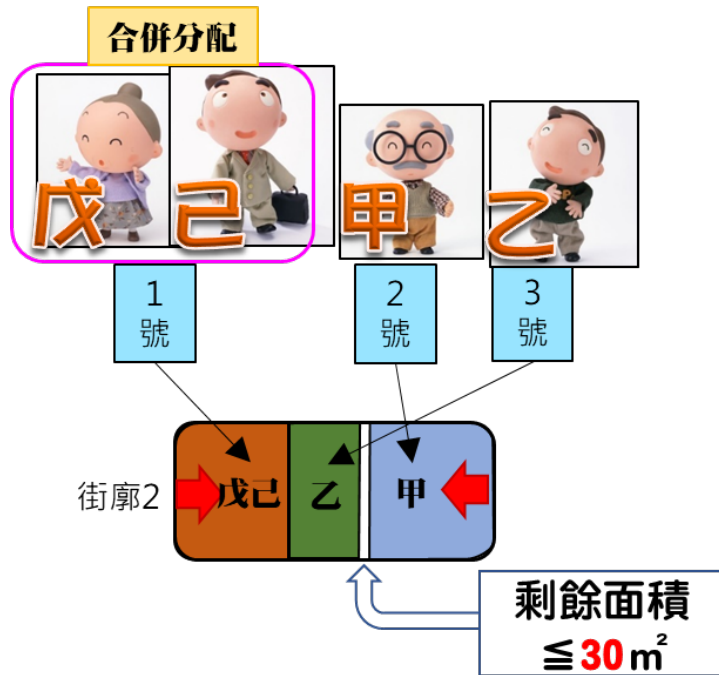
### (六) 調整分配

1. 街廓分配至贖餘土地面積**等於或小於30平方公尺**時，抽籤戶抽籤得就下述方式擇一辦理：

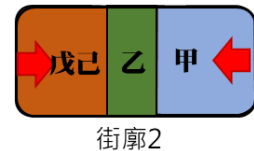
- (1) **一併增配該贖餘土地**，並由其依土地徵收條例第46條規定，按該街廓評定區段徵收後地價**繳納差額地價**。

- (2) 放棄於該街廓配地，改參與第二次土地分配作業。
- (3) 由本府先將贖餘土地面積調整至等於該贖餘土地所需之最小分配面積後，再就其餘面積之全部或部分進行配地；調整後分配之面積如小於該土地最小分配面積時，應放棄於該街廓配地，改參與後次土地分配作業。

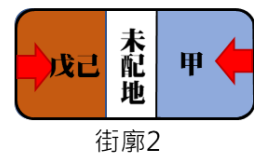
※範例：



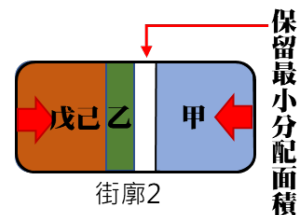
第一選項：  
繳交差額地價，將剩餘面積全部配賦



第二選項：  
放棄分配街廓2，將全部權利價值改第二階段分配



第三選項：  
末宗保留一塊最小分配面積，剩餘面積由乙分配，乙剩餘權利價值改第二階段分配



3. 街廓分配至賸餘土地面積大於 30 平方公尺，而小於該賸餘土地所需之最小分配面積時，該配地之抽籤戶應就前述方式之 (2) 或 (3) 選項，擇一辦理。

### 三、第二次土地分配

#### (一) 第二次土地分配之對象

第一次土地分配作業後，原土地所有權人仍有應領抵價地權利價值尚未分配者。

#### (二) 第二次抽籤程序申請登記分配街廓、抽籤方法及程序、土地分配程序

第二次申請登記分配街廓、抽籤方法及程序、土地分配程序同第一次土地分配程序辦理。

#### (三) 第二次未辦理登記分配街廓、未參加抽籤作業及土地分配

1. 本次土地所有權人如放棄申請登記分配街廓、抽籤作業及土地分配，本府將其權利價值逕為配地，土地所有權人不得提出異議。
2. 如土地所有權人賸餘未分配之權利價值已無符合本次最小可建築單位所需權利價值致無法配得土地，其未分配之權利價值折算回原徵收補償地價發給現金補償。

### 玖、拆單登記

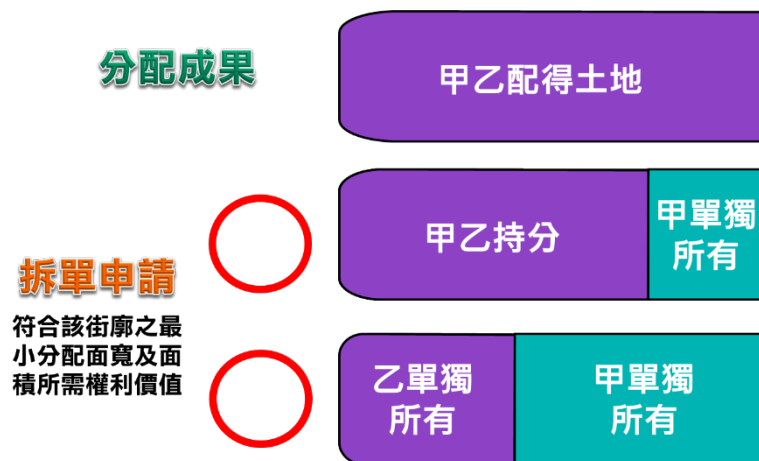
抵價地分配完竣後，合併分配戶或繼承案件之繼承人，符合以下情形，並於本府通知之期限內書面提出拆單登記申請，經本府核准者，得依拆單內容辦理土地登記。

- 一、合併分配戶就已分配之土地，經全體同意細分土地並將原合併配地之權利價值拆單，攤配於細分之土地，其已達各該細分土地所在之最小分配面積所需權利價值者。
- 二、原土地所有權人於申請合併分配截止日後死亡，以繼承人共

有方式配得之土地，經全體繼承人協議細分土地並將繼承之權利價值拆單，攤配於細分之土地，其已達各該細分土地所在之最小分面積所需權利價值者。

※範例：甲乙合併土地分配土地後，申請拆單登記情形如下：

1. 配得一塊土地：



2. 配得 2 塊土地：

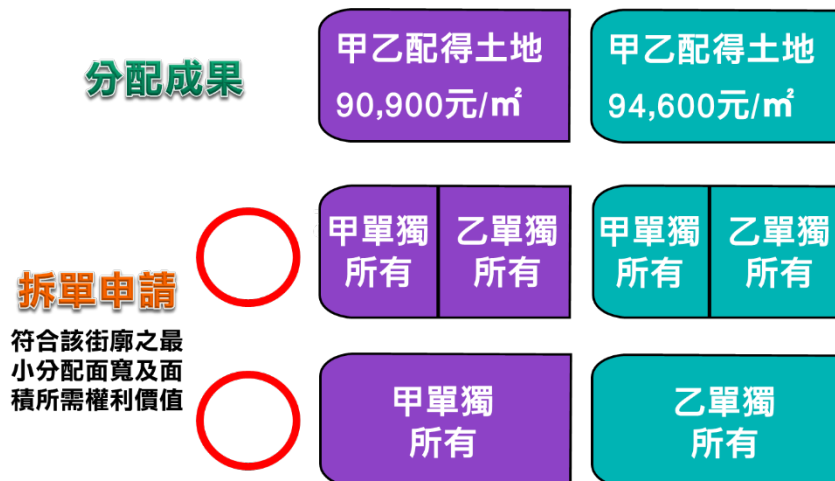


圖 7 拆單登記示意圖

## 拾、公告通知、地籍測量及產權登記

- 一、抵價地分配完畢後，本府將**土地分配結果圖、冊於本府、本縣地政局及金湖鎮公所公告30日**，以供閱覽，並通知受分配之土地所有權人。
- 二、本府將於抵價地分配結果公告期滿後，辦理地籍測量，並於地籍測量完竣後，囑託辦理所有權登記，並通知土地所有權人領取土地所有權狀。

## 拾壹、差額地價之繳納與發給

- 一、**土地所有權人領回抵價地之面積，以辦理地籍測量後土地登記之面積為準**，其實際領回抵價地之面積超過或小於應領回抵價地之面積時，應依土地徵收條例第46條規定，按區段徵收後評定地價繳納或發給差額地價
- 二、土地所有權人應於本府規定期限內繳納差額地價，逾期未繳納者，本府得依規定，移送法院強制執行。

## 拾貳、釘樁及交地

- 一、本府辦理地籍測量時，將於現場測釘各宗土地界樁。
- 二、於抵價地分配結果登記完畢後，本府將通知土地所有權人按指定時間，親自攜帶身分證明文件或委託代理人提出委託書、代理人身分證明文件、私章，到場點交土地。**土地所有權人未按指定時間到場，亦未委託代理人到場點交土地者，自指定交地之日起，視同已完成土地點交**，土地所有權人應自負保管土地責任。

## 拾參、參加抵價地分配相關作業應檢附之文件

自行申請合併分配、申請協調合併分配、申請登記分配街廓、參加抽籤、參加配地、申請拆單登記時，分別應備之文件，詳如附件七至十三。



## 金門縣尚義區段徵收抵價地分配作業要點

### 第一章 總則

一、金門縣政府（以下簡稱本府）為辦理金門縣尚義區段徵收（以下簡稱本區）原土地所有權人領回抵價地分配作業，依據區段徵收實施辦法第二十六條第二項規定訂定本要點。

二、本要點用辭定義如下：

（一）領回抵價地之原土地所有權人（以下簡稱原土地所有權人）

指本區區段徵收公告期間，土地登記簿所載之土地所有權人申請領回抵價地並經本府准予發給者；或因前述土地所有權人死亡，由其繼承人繼受其權利，並依區段徵收實施辦法第二十二條及土地登記規則第一百十九條規定提出應備文件，經本府核准更名發給抵價地者。

（二）權利價值

指原土地所有權人申請領回抵價地之補償地價，經本府依土地徵收條例施行細則第五十條規定之公式計算後所得之數額。本區計算式如下：

1. 全區預計抵價地總面積（A）＝全區之徵收土地面積×抵價地比例。
2. 預計抵價地之總地價（V）＝（ $\Sigma$  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）。
3. 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之補償地價÷全區之徵收土地補償總地價）。
4. 各原土地所有權人領回抵價地之面積＝P÷該領回土地之評定單位地價。

（三）申請合併分配

指二名以上經本府核准發給抵價地之原土地所有權人，經達成共識，於本府規定期間內，將其全部或部分權利價值，提出申請合併為一戶，共同參與抵價地抽籤暨分配作業。

(四) 分配街廓（以下簡稱街廓）

指依土地徵收條例施行細則第五十四條規定，按開發目的及實際作業需要，就區段徵收範圍內住宅區之土地，劃設提供原土地所有權人選配抵價地之區塊。

(五) 各街廓最小分配面積

指依土地徵收條例施行細則第五十四條規定，考量本區開發目的、實際作業需要及合理建築使用，參酌一般建築習慣，按各街廓之條件差異所分別訂定之最小分配單位面積。

(六) 各街廓最小分配面積所需權利價值

指依各該街廓所定之最小分配面積乘以其區段徵收後評定之單位地價後所得之數額。

(七) 門檻價值

指配地當次各街廓最小分配面積所需權利價值中數額最小者。個人之應領抵價地權利價值小於門檻價值者，應依土地徵收條例第四十四條第二項規定與其他原土地所有權人申請合併分配抵價地。

(八) 街角地最小分配面積所需權利價值

指為符合土地使用分區管制有關街角地面臨道路退縮建築規定，參酌各街廓最小分配面積所定原則，依各街廓配地方向，於其首分別劃設合於通常利用之適當面寬或足夠面積之土地為街角地最小分配面積，該最小分配面積乘以其區段徵收後評定地價所得之數額，為其所需權利價值。

(九) 抽籤戶

指個人應領抵價地權利價值或申請合併後之權利價值已達當次分配之門檻價值者，得列為一戶參加抽籤暨配地作業。

(十) 分配戶

指參加抽籤作業並依結果得於參與配地作業之抽籤戶。

(十一) 拆單登記申請

指符合特定條件之合併分配戶或繼承案件之繼承人，得於本府規定期限內對已分配之抵價地，按個人應有部分申請登記為個別所有或部分仍為共有。

三、本開發區預計抵價地總面積，經報奉內政部於 103 年 12 月 22 日內授中辦地字第 1031303825 號函核准抵價地比例為徵收私有土地總面積之百分之四十五，並以規劃整理後之可建築土地分配之。

## 第二章 配地前注意事項

四、本府於通知原土地所有權人召開抵價地分配作業說明會時，應同時檢送下列資料供參考：

(一) 本要點。

(二) 原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表(計算至個位數，以下四捨五入)。

(三) 抵價地分配街廓位置圖表(載明區段徵收後評定地價、各街廓可分配之總面積及總權利價值、最小分配面積及其所需權利價值、分配方向)。

(四) 都市計畫土地使用分區及都市設計管制規定(節錄)。

(五) 合併分配申請書。

(六) 抵價地分配街廓登記申請書。

(七) 拆單登記申請書。

### 五、申請合併分配

(一) 原土地所有權人應領抵價地之權利價值未達本府通知辦理當次抵價地分配之門檻價值者，應於本府規定期間內，自行洽商其他原土地所有權人申請合併分配。未能自行申請合併分配者，

可於本府規定期間內，向本府申請辦理協調合併分配。如於規定期間內，未申請自行合併分配，亦未向本府申請協調合併分配，或經申請協調合併分配卻未依指定時間到場參加協調合併分配，或經合併後之應領抵價地權利價值，仍未達當次配地所需門檻價值者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定，按原徵收地價補償費發給現金補償。

- (二) 原土地所有權人應領抵價地之權利價值已達當次配地之門檻價值者，仍得就其權利價值之全部或部分，於本府規定期間內，洽商其他原土地所有權人申請合併分配。以其部分權利價值與他人合併分配者，賸餘留供單獨分配之權利價值應達當次配地之門檻價值，若未達時，則就賸餘權利價值，按原徵收地價補償費發給現金補償。
- (三) 合併分配後，除符合拆單登記申請規定外，應按個人參與合併之權利價值占該合併分配戶總權利價值之比例，採分別共有方式辦理土地登記。個人應有之權利範圍，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數；分子之計算如有小數，採四捨五入，必要時由本府調整配賦之，其總計之權利範圍應等於一。

六、原土地所有權人死亡者，抵價地分配依下述原則辦理：

- (一) 原土地所有權人如死亡，其繼承人得依區段徵收實施辦法第二十二條，檢具土地登記規則第一百十九條規定之相關繼承文件，向本府申請更名發給抵價地。繼承人申請時，得由全體繼承人推派一人為代表，檢具上述文件以及推派代表同意書、代表人之身分證明文件及私章向本府為之。繼承人亦得申請按其應繼分單獨分配抵價地，但如有部分繼承人按應繼分計算之應領抵價地權利價值未達門檻價值時，本府得不予核准按應繼分單獨分配抵價地之申請。
- (二) 前款申請案件，經本府核准者，將釐正原申請抵價地相關清冊，並將相繼承事由或申請相關資料通知稅捐機關。
- (三) 如繼承申請案件發生於申請合併分配作業截止日之後者，繼承

人僅得依第一款規定向本府申請繼承原有權利價值以共同共有或分別共有方式辦理分配，不得辦理應繼分之單獨分配。

- (四) 繼承人無法依第一款及第三款規定完成申請更名發給抵價地時，仍以原土地所有權人之名義辦理分配，參加土地分配作業時，全體繼承人應推派一人為代表，並提出繼承系統表、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及私章以資證明。如未能推派代表時，本府得就全部分配後賸餘之土地逕為分配，如無法分配抵價地，則按原徵收地價補償費發給現金補償。

### 七、參加抽籤及分配土地時應備文件

- (一) 單獨分配者，原土地所有權人應提出下列文件親自參加：

1. 身分證明文件。
2. 私章。
3. 因故無法親自參加者，可委託代理人代為辦理抽籤及分配土地作業，代理人應攜帶身分證明文件、私章、委託書（加蓋原土地所有權人印鑑章）與原土地所有權人之印鑑證明。

- (二) 合併分配者，由該合併分配之原土地所有權人推派其中一人為代表，提出下列文件參加：

1. 代表人之身分證明文件及私章。
2. 代表人因故無法親自到場者，可委託代理人代為辦理，代理人應出具身分證明文件、私章、委託書（加蓋代表人印鑑章）與代表人之印鑑證明。

- (三) 核准發給抵價地之原土地所有權人如死亡，其繼承人得依第五點規定檢附相關文件，經本府核准後，由全體繼承人推派一人為代表參加抽籤及土地分配作業。

## 第三章 配地作業方法及程序

### 八、抵價地分配依下列程序辦理

- (一) 第一次土地分配：

1. 申請登記分配街廓：

- (1) 原土地所有權人應依本府通知，檢附抵價地分配街廓登記申請書及相關應備文件，於規定期限內，申請登記欲選擇分配之街廓。未於規定期間內申請登記或應備文件不符且未於本府規定期間內完成補正程序者，視為該土地所有權人放棄參與本次土地分配，逕予參與第二次土地分配作業。
- (2) 經申請協調合併分配成立者，應即辦理街廓登記。
- (3) 原土地所有權人得將其應領抵價地之權利價值分開選擇二個以上之街廓登記，選擇街廓登記時，其分開登記之權利價值不得小於所選擇登記街廓之最小分配面積所需權利價值。若權利價值未達該街廓之最小分配面積所需權利價值者，本府得不予核准該登記。
- (4) 原土地所有權人於規定期限內申請登記欲選擇分配之街廓後，得於同一規定期限內申請更改已登記選擇分配之街廓，但以一次為限。

2. 通知抽籤：

- (1) 原土地所有權人登記之權利價值已達該街廓最小分配面積所需之權利價值或合併分配經審核通過者，皆列為一抽籤戶，由本府按各街廓登記情形，分別通知各抽籤戶於指定時間及地點參加抽籤配地作業。
- (2) 同一街廓有二名以上抽籤戶登記分配時，其分配順序以抽籤決定之。但經該街廓全部抽籤戶協議決定分配之位次並經本府同意，得依其協議分配位次辦理分配，免予抽籤。
- (3) 本目之(2)之協議分配位次仍應依該街廓分配方向依序辦理分配，不得跳配，並需符合各宗土地最小分配面積之規定。

3. 抽籤方法及程序：

- (1) 抽籤作業應由各抽籤戶以公開抽籤方式辦理。
- (2) 選擇登記同一街廓之抽籤戶應依本府指定時間及地點參加順序籤及土地分配籤之抽籤作業，並由本府政風人員暨由到場抽籤戶推舉一至二人擔任監籤人員。順序籤及土地分配籤抽籤結果應予公布。
- (3) 順序籤及土地分配籤之抽籤方式如下：
  - A. 順序籤：先由各抽籤戶抽出順序籤，以確定各抽籤戶抽取土地分配籤之順序。抽取順序籤之順序，由本府依各抽籤戶於區段徵收公告時申請領回抵價地之收件號，排定其抽順序籤之先後順序。合併分配者，以代表人申請領回抵價地之收件號為其抽順序籤之依據。
  - B. 土地分配籤：由各抽籤戶依順序籤之籤號先後順序，依序抽取土地分配籤，以確定各抽籤戶分配土地之先後順序。
- (4) 抽籤戶經唱名三次未表明到場，亦未委託他人代為抽籤者，或未依第六點規定提出應備文件經核准者，視為未到場，由監籤人員於該梯次抽籤結束後，依未到場抽籤戶之抽籤順序當眾代為抽出決定，抽籤戶不得異議。上述規定，於第二次土地分配時準用之。
- (5) 抽籤戶於會場應保持秩序，並接受工作人員服務引導，如有使用偽造籤票違法作弊等情事，所抽之籤號將予以作廢，其土地分配籤號逕為當次配地最後一號。上述規定，於第二次土地分配時準用之。

#### 4. 抵價地分配方法及程序：

- (1) 抽籤程序結束後，分配戶依土地分配籤成果先後順序，就其登記於該街廓分配之權利價值，依分配方向（於抵價地分配街廓位置圖上，以箭頭表示），自第一宗土地依序逐宗配地，不得跳配。
- (2) 未到場參與土地分配之分配戶，放棄其分配順序之權利，

該未到場之分配戶應改參與第二次土地分配作業，由次一順序之分配戶接序分配土地，該分配戶不得提出異議；如該街廓配地作業結束前，未到場之分配戶完成報到時，則改以最後一位分配；同時有二名以上遲到分配戶補辦土地分配時，依原分配先後順序補辦分配。

- (3) 分配戶於各該街廓登記之應領抵價地權利價值，於配地時，如有合於最小分配面積之土地可供分配時，除調整分配、該街廓贖餘土地不足分配或暫予保留配地順位者外，應即分配。
- (4) 分配戶依土地分配籤成果順序分配土地時，如其權利價值未達所欲選擇分配方向之街角地最小分配面積所需權利價值時，該分配戶得經本府同意後，暫予保留其配地順位，由次一順序分配戶繼續配地，並於該方向之街角地配出後，即補行配地。若同時有二名以上分配戶應補行配地時，則依原配地先後順序辦理分配；如該街廓登記分配之分配戶皆未配得該街角地時，本府於保留該街角地最小分配面積後，自其後起按分配方向，依序配地予各暫予保留配地順序之分配戶；該保留之街角地留於第二次土地分配作業時供分配。未到場參與土地分配之抽籤戶，於本府逕為分配時，準用上述規定。保留配地順位之分配戶，於後順序分配戶分配後，致贖餘土地未能完全分配時，其未分配之權利價值，應改參加第二次土地分配作業。
- (5) 如街廓贖餘土地小於分配戶應受分配之全部面積，該分配戶得依下列方式擇一辦理分配：
  - A. 不分配該街廓土地，改參與第二次土地分配作業。
  - B. 分配該街廓贖餘全部土地，贖餘未分配之權利價值，參與第二次土地分配作業。
- (6) 分配戶於街廓配得之抵價地位置經審核確定後，應即當場以該街廓評定之單位地價，計算其應領回抵價地之面

積。其權利價值換算應領回抵價地之面積計算至平方公尺以下二位，第三位以下四捨五入。

- (7) 各分配戶按所登記街廓之土地分配籤成果順序辦理配地作業時，需調整分配之分配戶若未到場，則該未到場之分配戶應改參與第二次土地分配作業，賸餘之土地由後順序之分配戶依序辦理分配。
- (8) 抽籤戶於所選擇之街廓未能完成配地者，應俟各街廓抽籤戶第一次土地分配作業完成後，再就其應領抵價地權利價值參與第二次土地分配作業。

5. 調整分配：

- (1) 街廓分配至賸餘土地面積等於或小於三十平方公尺時，抽籤戶得一併增配該賸餘土地，並由其依土地徵收條例第四十六條規定，按該街廓評定區段徵收後地價繳納差額地價。抽籤戶拒絕時，應就下述方式擇一辦理：

A. 放棄於該街廓配地，改參與第二次土地分配作業。

B. 由本府先將賸餘土地面積調整至等於該賸餘土地所需之最小分配面積後，再就其餘面積之全部或部分進行配地；調整後分配之面積如小於該土地最小分配面積時，應放棄於該街廓配地，改參與第二次土地分配作業。

- (2) 街廓分配至賸餘土地面積大於三十平方公尺，而小於該賸餘土地所需之最小分配面積時，該配地之抽籤戶應就前述(1)之A.或B.方式，擇一辦理。

(二) 第二次土地分配：就第一次土地分配後之賸餘土地辦理分配。

1. 第二次土地分配之對象：第一次土地分配作業後，原土地所有權人仍有應領抵價地權利價值尚未配地者。
2. 第二次申請登記分配街廓、抽籤方法及程序、土地分配程序同第一次土地分配程序辦理。

3. 本次土地所有權人如放棄申請登記分配街廓、抽籤作業及土地分配，本府將其權利價值逕為配地，土地所有權人不得提出異議。
4. 如土地所有權人賸餘未分配之權利價值已無符合本次最小可建築單位所需權利價值致無法配得土地，其未分配之權利價值折算回原徵收補償地價發給現金補償。

#### 九、拆單登記申請

抵價地分配完竣後，合併分配戶或繼承案件之繼承人，符合以下情形，並於本府通知之期限內書面提出拆單登記申請，經本府核准者，得依拆單內容辦理土地登記。

- (一) 合併分配戶就已分配之土地，經全體同意細分土地並將原合併配地之權利價值拆單，攤配於細分之土地，其已達各該細分土地所在之最小分配面積所需權利價值。
- (二) 原土地所有權人於申請合併分配截止日後死亡，以繼承人共有方式配得之土地，經全體繼承人協議細分土地並將繼承之權利價值拆單，攤配於細分之土地，其已達各該細分土地所在之最小分面積所需權利價值。

十、依本作業要點規定，按原徵收地價補償費發給現金補償者，除第四點第(一)項規定者外，其餘應俟地籍測量後，再由本府另行通知時間辦理發放。

### 第四章 配地後之處理

#### 十一、公告、通知、地籍測量及產權登記

- (一) 抵價地分配完畢後，本府將土地分配結果圖、冊於本府、本縣地政局及金湖鎮公所公告三十日，以供閱覽，並通知受分配之土地所有權人。
- (二) 本府將於抵價地分配結果公告期滿後，辦理地籍測量，並於地籍測量完竣後，囑託辦理所有權登記，並通知土地所有權人領取土地所有權狀。

- (三) 本府於囑託辦理抵價地所有權登記前，如原土地所有權人死亡者，繼承人得檢具相關繼承文件，向本府（地政局）依法申請以繼承人名義辦理登記，經本府核准者，由本府逕行囑託登記並通知稅捐機關。

## 十二、差額地價之繳納與發給

- (一) 土地所有權人領回抵價地之面積，以辦理地籍測量後土地登記之面積為準，其實際領回抵價地之面積超過或小於應領回抵價地之面積時，應依土地徵收條例第四十六條規定，按區段徵收後評定地價繳納或發給差額地價。
- (二) 土地所有權人應於本府規定期限內繳納差額地價，逾期未繳納者，本府得依土地徵收條例第四十六條規定，移送法院強制執行。未繳納差額地價之抵價地，本府應依土地徵收條例施行細則第五十三條規定，囑託登記機關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，並於差額地價繳清後，立即通知登記機關註銷。

## 十三、釘樁及交地

- (一) 抵價地分配完竣後，本府應依公告分配結果辦理地籍測量，並於現場測釘各宗地界樁。
- (二) 於抵價地分配結果登記完畢後，本府將通知土地所有權人按指定時間，親自攜帶身分證明文件或委託代理人提出委託書、代理人身分證明文件、私章，到場點交土地。土地所有權人未按指定時間到場，亦未委託代理人到場點交土地者，依土地徵收條例第四十條第六項及區段徵收實施辦法第三十八條規定，自指定交地之日起，視同已完成土地點交，土地所有權人應自負保管土地責任，如有遭人占用或傾倒廢棄物等情形者，應由土地所有權人自行處理。

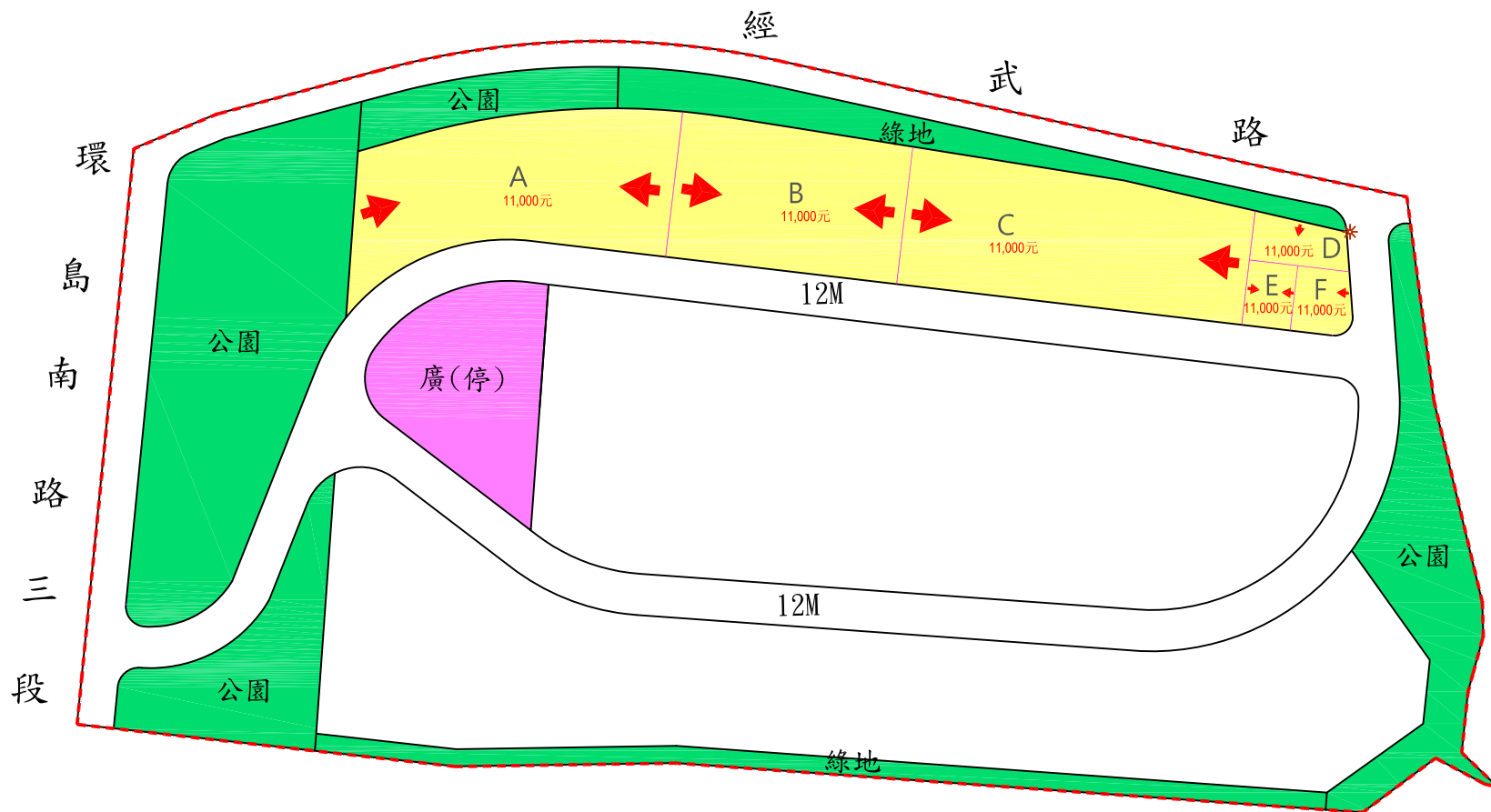
## 第五章 附則

- 十四、本要點如有未盡事宜，除依土地徵收條例、土地徵收條例施行細則、區段徵收實施辦法及其他相關法令規定辦理外，得由本

府統一補充說明、解釋之。

十五、本要點所需書表圖冊由本府另定之。

# 金門縣尚義區段徵收 抵價地分配街廓位置圖



圖例

區段徵收範圍

分配街廓編號

綠地用地

路燈位置

區段徵收後地價  
(單位：元/m<sup>2</sup>)

街廓分配方向

廣場兼停車場用地

街廓分配線

公園用地



0 10 20 M







金門縣尚義區段徵收抵價地分配街廓資料一覽表

分配街廓編號	分配街廓總面積(m <sup>2</sup> )	評定單位地價(元/m <sup>2</sup> )	分配街廓總權利價值(元)	左側或下側最小分配面積(m <sup>2</sup> )	左側或下側分配所需最小權利價值(元)	最小基地分配面積(m <sup>2</sup> )	最小基地分配面積所需權利價值(元)	右側或上側最小分配面積(m <sup>2</sup> )	右側或上側分配所需最小權利價值(元)	備註
A	3,637.53	11,000	40,012,830	441.66	4,858,260	358.86	3,947,460	423.47	4,658,170	
B	2,812.47	11,000	30,937,170	213.00	2,343,000	202	2,222,000	202.00	2,222,000	
C	3,803.72	11,000	41,840,920	201.00	2,211,000	170	1,870,000	170.00	1,870,000	
D	362.72	11,000	3,989,920	—	—	293.00	3,223,000	293.00	3,223,000	
E	269.44	11,000	2,963,840	95.00	1,045,000	95	1,045,000	95	1,045,000	
F	312.75	11,000	3,440,250	—	—	235	2,585,000	235	2,585,000	



---

## 捌、土地及建築使用管制計畫

經本次個案變更後，金湖鎮尚義住宅區細部計畫之土地使用分區管制及都市設計基準分別說明如下。

### 一、土地使用分區管制

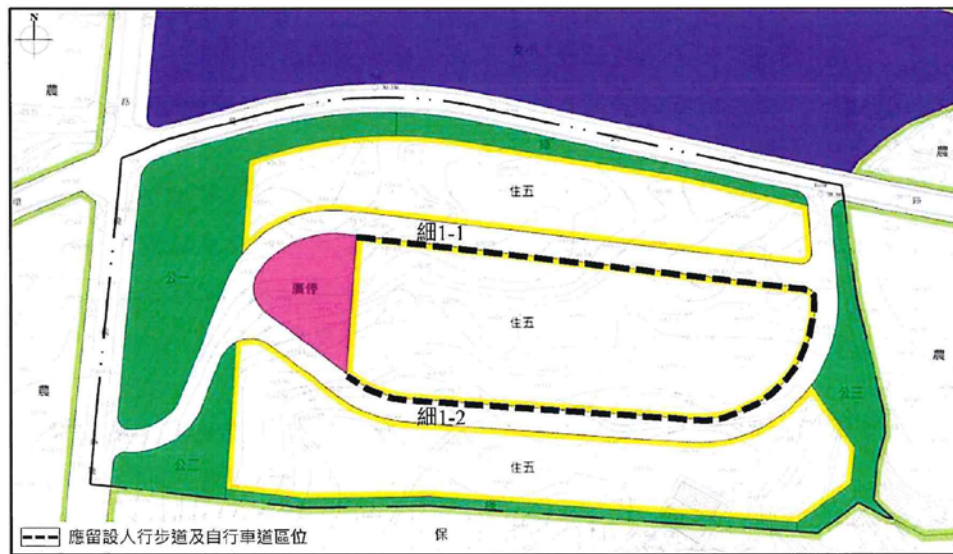
依據都市計畫法第22條，土地使用分區管制為細部計畫內容之一，同法第32條，都市計畫之住宅、商業、工業等使用分區得視實際需要再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。依主要計畫【變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）】土地使用分區管制要點第3條規定，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫針對住宅區再予細分，予以不同之土地使用分區管制強度。

- 第1條 本要點依據都市計畫法第22、32條及主要計畫土地使用分區管制要點第3條規定訂定之。
- 第2條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。
- 第3條 本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定本計畫區之住宅區為第5種住宅區，其建築物及土地使用容許項目依照第3種住宅區之規定。
- 第4條 第5種住宅區（住5）之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於260%，其建築物應自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。  
前項退縮如屬角地者，仍應就面臨計畫道路退縮。
- 第5條 本計畫各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。
- 第6條 公共設施用地新（改）建時應自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。  
前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。
- 第7條 本計畫所劃設綠帶性質之綠地，且已規劃可作為供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。
- 第8條 本計畫區內之建築物基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇」有關開放空間獎勵與增設停車空間獎勵等規定。
- 第9條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

## 二、都市設計基準

本計畫區之都市設計基準應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定。

- 第1條 為落實本計畫區之都市規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提升環境品質，特訂定本都市設計基準。
- 第2條 本計畫區內之建築開發及土地使用，依本基準規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」（以下簡稱都設會）審查通過後，始得開發或發照建築。
- 第3條 為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之住宅區（住5）建物新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮牆面線（含陽台、雨遮外緣），退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：
1. 基地除面臨人行步道側外，凡面臨計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮 6 公尺以上（含 6 公尺）為牆面線（含陽台、雨遮外緣）。
  2. 前款規定所留設空地之帶狀開放空間應作為公共開放空間，並不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物，其中細 1-1 及細 1-2 道路所圍之住宅區應留設人行步道及自行車道（如圖 5-7-1 所示）。



- 
3. 建築基地之地下室外牆應與建築線保持 3 公尺之淨距離，以利地面層植栽生存及透水。
  4. 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，除人行道與自行車道地面採 1:15 以下順坡，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接外，其他部分得順應地形設置。
  5. 為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為宜。
  6. 臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道傢俱，並應提供維護管理措施。
- 第 4 條 為美化本計畫區之整體景觀，屋頂突出物應配合建築物主要量體整體設計，並對之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物等作適當美化並配合建物造型作整體規劃設計，避免造成不良視覺景觀。
- 第 5 條 本計畫區之建築物高度，經整地後不得高於航空管制之限制高度。
- 第 6 條 區內綠建築設計應符合下列規劃原則：
1. 建築物應考量綠建築「日常節能」指標，以符合合格標準為目標。
  2. 用水設備宜採用省水器材，及設置雨、中水回收利用系統。
  3. 為促進公共建築物採用綠建築綜合設計，計畫區內公共建築及公共設施等需用基地申請開發建築，應至少取得 4 項內政部候選綠建築證書合格項目。
- 第 7 條 本計畫區內建築物座向應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置則一座向面臨。
- 建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。
- 第 8 條 本計畫內應配合計畫道路斷面配置及良好景觀，應於建築基地退縮及開放空間建構人行步道及自行車道路線系統，並依下列原則進行人行及自行車道系統路線規劃：
1. 本計畫區計畫道路規範之人行道設施寬度內，除配合人行及自行車道通行需求設置適當鋪面外，其餘範圍應盡量配合周邊開放空間予以綠化，以兼具綠帶功能。
-

2. 本計畫內退縮空間設置之人行步道與道路路權範圍內設置之公共人行道採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟公共人行道之公共設備機能（共同管溝、植栽、路燈、站牌）應予以保留。
3. 本計畫區之自行車道系統得與人行步道（含道路兩側留設之人行步道）整合設置，惟其寬度各不得低於 2.5 公尺（如圖 5-7-2、圖 5-7-3 所示）；標準自行車道剖面及路幅佈置構想係依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」為準，對於各路段自行車道規劃原則如下：
  - (1) 自行車道鋪面宜堅實平順，表面宜平整防滑。
  - (2) 自行車專用車道之鋪面宜與車道、人行道採用不同種類之材質、顏色與之區別。
  - (3) 自行車專用道路、自行車與行人共用道路之線形應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定，自行車專用車道、自行車與行人共用道得配合道路線形設計。
  - (4) 自行車道之設置可為標線、實體分隔或獨立設置，若依實際道路情形有所限制可酌予調整。
  - (5) 經過橋樑、排水構造物與鐵道等銜接處，應維持接縫、鋪面平整與坡度、寬度連續性。

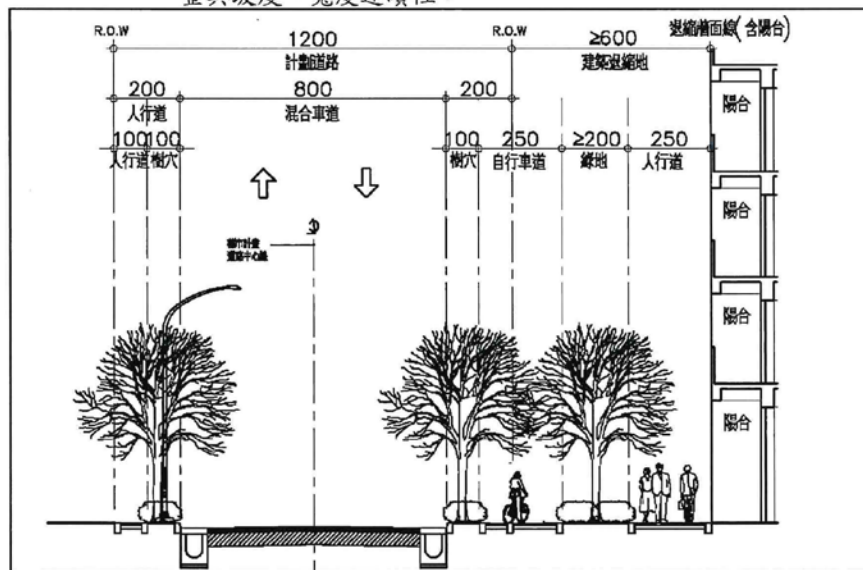


圖 5-7-2 建築基地臨道路退縮空間配置示意圖（一）

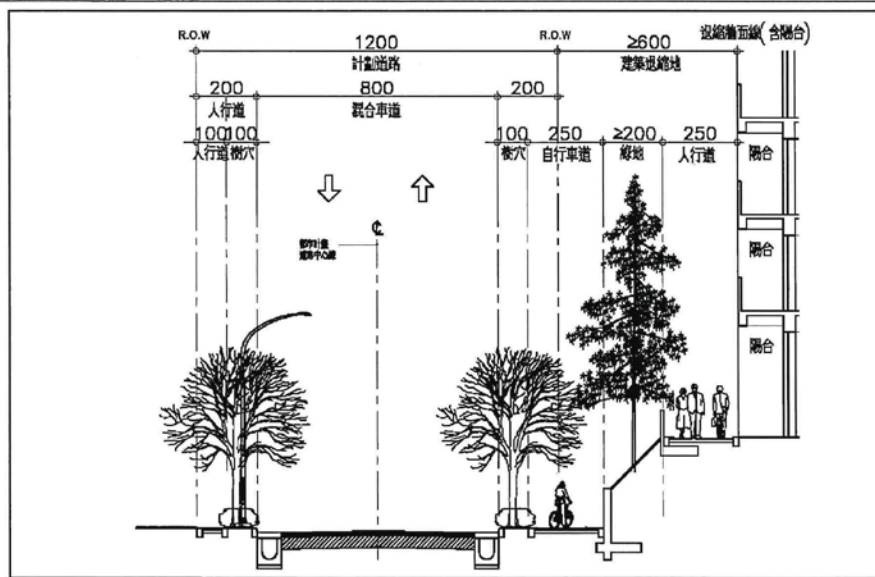


圖 5-7-3 建築基地臨道路退縮空間配置示意圖 (二)

第 9 條 本計畫區之公共開放空間應予以植栽綠化，開放空間之植栽應遵循下列原則：

1. 植栽選種宜採「物種多樣性綠化」的方式配植，避免招致病蟲害。
2. 喬木配置於結構體時，為確保其足夠的生長空間，覆土深度不得小於 1.5 公尺。
3. 植栽宜採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性及增加綠覆面積。
4. 植栽選種及配置設計，應考量使用時之管理及維護計畫。

第 10 條 綠覆率

1. 本計畫住宅區（住 5）之法定空地，其扣除臨道路退縮面積外，綠覆率應達 50% 以上。
2. 公園用地及綠地用地應予以綠化，綠覆率應達其總面積之 80%；廣場兼停車場用地之綠覆率應達其總面積之 60%。
3. 公共開放空間之鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性之材料及工法，以強化基地保水能力。  
前述透水性鋪面設計，其綠覆面積有效係數以 0.5 計算之。
4. 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。

第 11 條 本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都設會認定後作為處理之依據。

第 12 條 本準則自發布日起施行。

## 所有條文

法規名稱：金門縣畸零地使用自治條例（民國 104 年 01 月 16 日 修正）

## 第 1 條

本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第四十六條規定制定之。

## 第 2 條

畸零地及其相鄰土地之使用管理，依本自治條例之規定。

前項所稱畸零地係指本法第三條規定地區內面積狹小或地界曲折之基地。

## 第 3 條

本自治條例所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者：

單位：公尺

基地情形	面臨路寬七公尺以下		面臨路寬超過七公尺至十五公尺		面臨路寬超過十五公尺	
	寬度	深度	寬度	深度	寬度	深度
住宅區	3.00	10.00	3.50	13.00	4.00	16.00
商業區	3.50	11.00	4.00	13.00	4.50	15.00
工業區	7.00	16.00	7.00	16.00	7.00	16.00
風景區	6.00	20.00	6.00	20.00	6.00	20.00
其他使用分區	3.50	12.00	4.00	14.00	4.50	16.00

前項寬度之計算不包括側面應設置之騎樓或無遮簷人行道或依法應退縮之土地。其他使用分區不包括農業區及保護區。

## 第 4 條

本自治條例所稱地界曲折之基地，係指下列情形者：

一、基地界線曲折不齊，該曲折部分無法配置建築物者。

二、基地界線與建築線斜交之角度不滿六十度或超過一百二十度者。

三、基地為三角形者。

#### 第 5 條

本自治條例所稱建築基地之面臨路寬、寬度及深度，其定義如下：

一、面臨路寬係指基地面前道路之寬度。

二、寬度係指最小深度範圍內基地二側境界線間與建築線平行截線長度之最小值。

三、深度係指基地臨接之建築線至後側境界線之垂直距離。基地深度不同者，以其平均深度為深度。但最小邊深度不得小於六公尺。

前項基地之建築線為曲線者，以該曲線與基地兩側境界線交點之連線為準。有截角者其長度以未截角之尺寸為準。

#### 第 6 條

依第三條規定之基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分。減少後之深度不得小於八公尺。如應設置前、後院者，其基地深度減去前、後院深度後，不得小於六公尺；應留設騎樓者，基地深度減去騎樓深度後，不得少於八公尺。

#### 第 7 條

原有建築物拆除新建或戰地政務終止前業經地政機關辦理分割完竣或因都市計畫逕為分割完竣之面積狹小基地，其寬度、深度及面積合於下列規定者，准予建築。

單位：公尺／平方公尺

使用分區	住宅區及商業區	工業區及其他使用分區
基地情形		
面臨路寬七公尺以下	寬度   3.00	3.50
	深度   5.00	12.00
	面積   20.00	

面臨路寬超過七公尺至十五公尺	寬度	3.50	4.00
	深度	6.00	14.00
	面積	35.00	
面臨路寬超過十五公尺	寬度	4.00	4.50
	深度	7.00	16.00
	面積	40.00	

前項騎樓或依法應退縮建築之基地部分不得計入寬度及面積。

### 第 8 條

自然村內之建築基地以臨接之村內現有巷道為面前道路，基地為畸零地時得依下列規定核准建築：

- 一、相鄰土地為畸零地時，經該土地所有權人提出放棄建築之權利切結書後，得申請建築許可。
- 二、留設適當土地供合併者。
- 三、經金門縣自然村開發許可審議委員會審查通過者。

### 第 9 條

面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度或地界曲折之基地非經整理者，不得建築。但經金門縣政府（以下簡稱本府）主管建築機關查勘認為該基地確實無法補足或整理，且無礙建築設計及市容觀瞻，可供建築使用並合於下列情形之一者，得核准其建築：

- 一、鄰接土地為道路、現有巷道、水道、公共設施、古蹟、軍事設施或軍事設施周圍禁建及限建等用者。
- 二、鄰接土地業已建築完成、無法合併或整理或建築使用者。
- 三、因都市計畫街廓之限制或經完成土地重劃者。
- 四、因地形之限制無法合併者。
- 五、地界線整齊、寬度超過規定及深度超過十一公尺者。

前項第二款所稱業已建築完成者，係指現況為三層樓以上或領有使用執照或竣工證明之二層樓建築物或於中華民國五十八年實施建築管理前之合法建築物。

## 第 10 條

(刪除)

## 第 11 條

建築基地面積畸零狹小或地界曲折不合規定者，非與鄰近土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。畸零地所有權人及鄰接土地所有權人於無法達成協議時，得檢附下列書件，向本府申請調處：

- 一、需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
- 二、相關土地地籍圖及現況圖各十份，並表明申請及需合併使用土地最小面積之寬度及深度。
- 三、相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。
- 四、土地之公告現值、市價概估及地上建築物之重建價格概估。
- 五、建築線指定（示）圖。

## 第 12 條

本府為辦理畸零地之申請合併使用，應設畸零地調處委員會，置委員九人，由下列人員組成之，並由本府建設處處長為召集人：

- 一、本府建設處都市計畫科科长、建築管理科科长。
- 二、本縣地政局代表一人。
- 三、本府財政、法制單位代表各一人。
- 四、建築師公會代表二人。
- 五、專家（學者）一人。

前項委員會置幹事一人由本府建設處派兼之。

前二項人員均為無給職。但得依規定支給交通費、出席費或研究費。

## 第 13 條

本府受理調處畸零地合併使用之申請時，應於收到申請書之日起一個月內，以雙掛號通知有關土地所有權人及他項權利人進行調處，調處之程序如下：

- 一、審查申請人所規劃合併使用土地最小面積、寬度及深度，必要時得酌予調整，並以公告現值為調處計價之基準。
- 二、查估合併土地附近之買賣市價作為底價，徵詢參與調處之各權利關係

人意見，並由各土地所有權人，以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。

三、調處時一方無故不到或請求改期兩次者，視為調處不成立。

#### 第 14 條

畸零地經調處二次不成立，基地所有權人或鄰接土地所有權人依本法第四十五條規定就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地，預繳承買價款，申請本府徵收後辦理出售或標售。

前項畸零地徵收出售、標售作業程序，由本府另定之。

#### 第 15 條

應補足或留出合併使用基地之相鄰土地為公有者，土地所有人應取得本府主管建築機關核發之公有畸零地合併使用證明書，並依本法第四十五條等有關規定逕向公產管理機關申購。

前項證明書之核發基準，由本府另定之。

#### 第 16 條

本自治條例自公布日施行。

圖表附件：

金門縣畸零地使用自治條例第十二條條文對照表.doc

金門縣畸零地使用自治條例第十二條-總.doc

附件六 原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表（範例說明）

1. 抵價地收件號	〇〇
2. 原土地所有權人姓名	李〇〇君
3. 申請領回抵價地之補償地價（元）	1,000,000
4. 全區預計抵價地之總面積（A）（m <sup>2</sup> ）	5,288.99
5. 全區預計抵價地之總地價（V）（元）	58,178,890
6. 全區徵收土地補償總地價（元）	41,136,550
<b>7. 領回抵價地之權利價值（P）（元）</b>	<b>1,414,287</b>
<p>計算方式說明：（整理自土地徵收條例施行細則第 50 條附件）</p> <p>1. 全區預計抵價地之總面積（A）＝徵收土地面積×抵價地比例  <math display="block">= 11,753.30 \text{ m}^2 \times 45\%</math></p> <p>2. 全區預計抵價地之總地價（V）＝（<math>\Sigma</math> 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）  <math display="block">= 123,184,930 \times \left[ \frac{(11,753.30 \times 45\%)}{11,198.63} \right] = 58,178,890 \text{ 元}</math></p> <p>3. 各原土地所有權人（<u>李君</u>）領回抵價地之權利價值（P）  <math display="block">= V \times \left( \frac{\text{該土地所有權人申請領回抵價地之補償地價}}{\text{徵收土地補償總地價}} \right)</math>  <math display="block">= 58,178,890 \times \left( \frac{1,000,000}{41,136,550} \right) = 1,414,287 \text{ 元}</math></p> <p>4. 各原土地所有權人（<u>楊君</u>）領回抵價地之面積＝（P）÷選配土地之評定單位地價</p>	
<p>備註：第一階段土地分配所需之最小權利價值為 2,490,000 元，各土地所有權人單獨分配或合併後之權利價值應大於或等於該價值，始得登記分配街廓暨列為抽籤戶參與抽籤及配地作業。</p>	