

協議價購

壹、 前言

桃園縣政府（以下簡稱本府）為辦理桃園縣中路地區區段徵收作業之需要，擬依法令規定先行與區內所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物，為使台端充分瞭解本開發計畫內容及價購等作業程序，爰召開本次協議價購會議，祈請各所有權人能撥冗出席本次會議，並於會中不吝提出寶貴意見。如台端願意以其他方式提供開發所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及實際狀況，竭誠與您協議。

貳、 協議價購之意義

「協議價購」就是需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人就未來徵收標的協議購買之法定行為。

參、 法令依據：

依據土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」

肆、 協議價購土地及土地改良物之範圍及面積：

- 一、 面積詳附歸戶清冊（如附件一）。
- 二、 範圍詳如張貼於會場之範圍圖。

伍、 協議價購之價格標準及作業程序：

一、 協議價購之價格標準：

(一) 私有土地：依各土地所有權人歸戶清冊上所載之市價乘以該筆土地需用面積計算。

(二) 土地改良物及其他遷移費：

1. 建築改良物：按 101 年度該建築改良物之重建價格估定之。

(依桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例估定之)。

2. 營業損失補償費：土地或土地改良物原供合法營業之用，惟因價購而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。

(依桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例估定之)。

3. 人口搬遷補償費：因建築改良物全部徵收、協議價購於拆除期限內自行搬遷騰出者，發給搬遷補償費；惟搬遷之現住人口認定以該徵收計畫公告日起六個月前，在該住所設有戶籍，並仍有居住事實者為限。

(依桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例估定之)。

4. 工廠生產設備之拆遷補償：按各式電力設備、動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者，應發予遷移費。

(依土地徵收遷移費查估基準估定之)。

5. 農作改良物：按各式種植之果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物之徵收補償核算方法估定之。

(依桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖費、畜禽遷移費查估基準估定之。)

6. 水產養殖物：按各式養殖之鹹水、淡水養殖物及其他水產養殖物之徵收遷移補償核算方法估定之。

(依桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖費、畜禽遷移費查估基準估定之。)

7. 畜禽：按各式畜養之家畜類、家禽類及其他畜禽類之徵收遷移補償核算方法估定之。

(依桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖費、畜禽遷移費查估基準估定之。)

8. 墳墓遷移費：土地改良物所有權人要求取回，且依限自行遷移者，或墳墓及其他紀念物必須遷移者，應發予補償費。

(依桃園縣辦理公共工程徵收土地墳墓遷葬費查估標準表估定之。)

二、 協議價購作業程序：

(一) 雙方協商合意及紀錄。

- (二) 簽報核定及議約。
- (三) 雙方簽訂買賣契約。
- (四) 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
- (五) 辦理移轉登記。
- (六) 給付價款。
- (七) 點交。

陸、 相關稅捐

- 一、 依據平均地權條例第 42 條第 3 項規定：「依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅。」
- 二、 如經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，需檢附繳納證明；或由本府於協議價購款項代為清償。
- 三、 土地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、契稅、鑑界費及代書費由本府負擔。

柒、 其他配合事項

- 一、 繼承：土地所有權人死亡者須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
- 二、 土地訂有耕地三七五租約者：該土地所有權人應檢附終止租約證明。
- 三、 土地有出租供土地改良使用者：該土地所有權人需檢附承租人放棄優先購買權證明。
- 四、 訂有他項權利與限制登記者：該土地所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利等登記。
- 五、 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
- 六、 除契稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。
- 七、 辦理契約公證。

捌、 同意書繳交事宜

- 一、 土地所有權人如同意參與協議價購者，需於下列所述期限內提出同意書辦理協議價購作業。
- 二、 同意書（詳附件三）之繳交期限，**請於 101 年 3 月 1 日前**，親臨或掛號郵寄至本府地政局區段徵收科（地址：桃園縣桃園市縣府路一號），逾期未提出者視同放棄參與協議價購。
- 三、 所有權人有意願參與協議價購者，本府將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間及應檢附文件。
- 四、 達成協議價購，簽訂合約時土地所有權人應檢附之文件：
 - (一) 身分證明文件
 - (二) 印鑑章及印鑑證明
 - (三) 土地所有權狀
 - (四) 完稅或免稅證明
 - (五) 其他依土地登記法令必備之文件
- 五、 協議價購款之發放將於本區區段徵收計畫書公告期滿之日起 30 日內完成發放作業；至於發放價購款之時間與地點將由本府另行通知。

玖、 土地及建築改良物權利義務之終止

原土地所有權人於領取協議價購款並會同本府辦妥原所有權移轉登記後，即終止對該土地之一切權利義務。

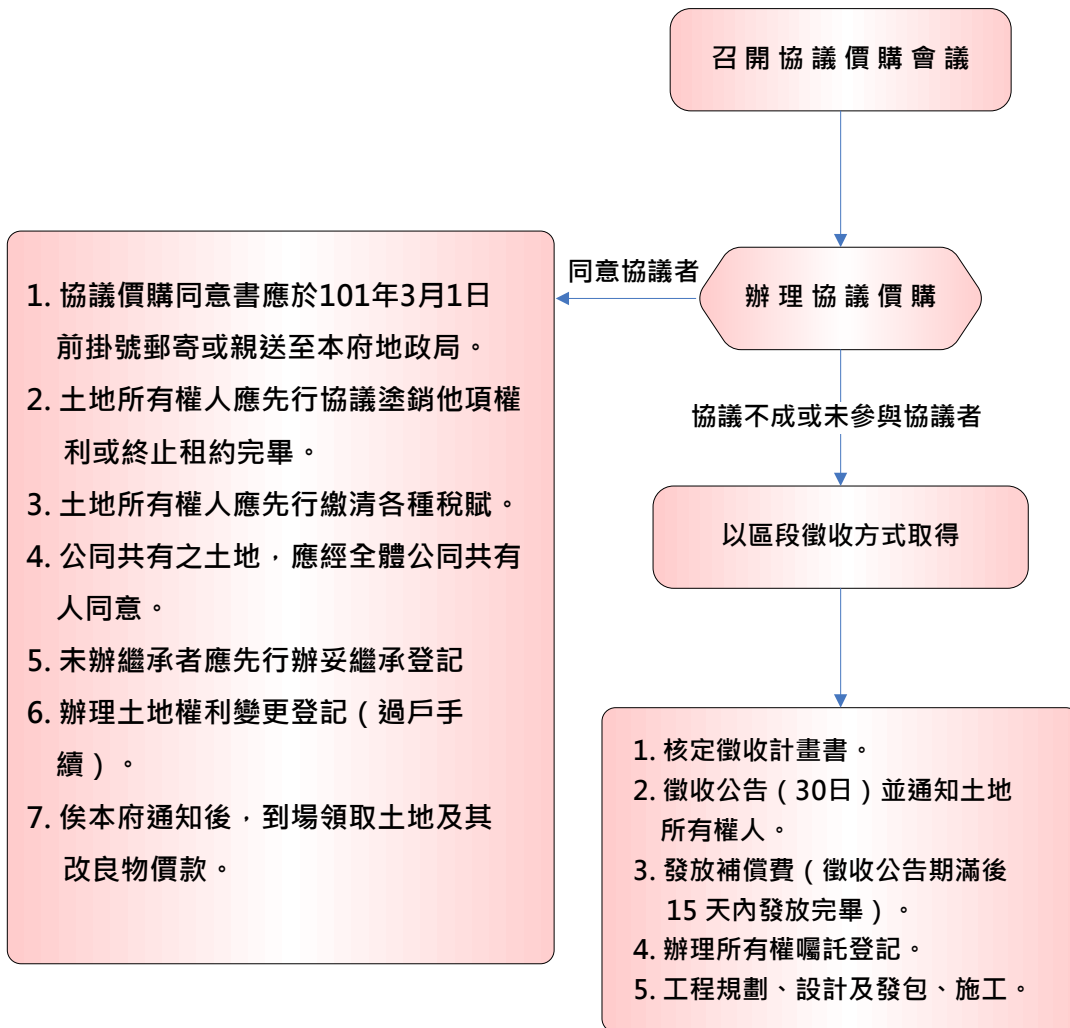
拾、 未達成協議價購之處理

所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議，依土地徵收條例第 11 條規定，始得依本條例申請徵收。因此未能達成協議價購者，將依法辦理區段徵收。

拾壹、所有權人得行使之權利

所有權人如對本府嗣後依法辦理協議價購有意見時，請於 101 年 3 月 1 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（詳附件四），逾期末提出，視為放棄陳述之機會。

拾貳、作業流程說明：



區段徵收公聽會

壹、 區段徵收之必要性及目的

中路地區因分屬「桃園市都市計畫」、「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」、「南崁新市鎮都市計畫」三個都市計畫區之邊陲地帶，故多年來土地未能整體規劃利用，違規使用嚴重，都市景觀雜亂失序。為有效整合土地資源與利用，促進都市有計畫均衡發展，避免農業區散漫及蛙躍式之畸零開發現象，並有效改善橫向聯外道路系統，遂透過本計畫之整體規劃及開發，縫合各都市計畫間發展之空隙，以打造居住、行政、休憩等生活機能完善之新社區。

貳、 都市計畫規劃暨土地使用計畫

本案係依據內政部都市計畫委員會第 757 次會審議通過之「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案」、「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案」、「變更南崁新市鎮都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案」辦理，經劃設適當之土地使用分區及公共設施用地，在扣除(1)已徵收開闢取得之公共設施用地：如大興西路、文中北路、國際路、(2)屬河川區、零星工業區(零工二)部分及(3)合法密集之聚落，劃為再發展區後，預計本案辦理區段徵收面積為 104.03 公頃，其土地使用計畫內容說明如下：

區段徵收土地配置圖



區段徵收土地使用計畫表

項目		細部計畫範圍		剔除區段徵收 面積 (公頃)	區段徵收範圍		備註
		面積 (公頃)	百分比		面積 (公頃)	百分比	
使用 分區	住宅區(再發展區)	10.92	9.02%	10.92	-	0.00%	建蔽率 50%、 容積率 150%
	住宅區	35.28	29.14%	-	35.28	33.91%	建蔽率 50%、 容積率 200%
	第一之一種住宅區	9.09	7.51%	-	9.09	8.74%	建蔽率 50%、 容積率 210%
	第一之二種住宅區	11.75	9.71%	-	11.75	11.29%	建蔽率 50%、 容積率 230%
	零星工業區	1.09	0.90%	1.09	-	0.00%	
	加油站專用區	0.64	0.53%	-	0.64	0.62%	建蔽率 40%、 容積率 80%
	宗教專用區	0.07	0.06%	-	0.07	0.07%	建蔽率 40%、 容積率 80%
	畜產專用區	1.13	0.93%	-	1.13	1.09%	建蔽率 60%、 容積率 120%
	河川區	0.48	0.40%	0.48	-	0.00%	
	小計	70.45	58.19%	12.49	57.96	55.71%	
公共 設施 用地	公園用地	7.54	6.23%	-	7.54	7.25%	
	兒童遊樂場用地	2.02	1.67%	-	2.02	1.94%	
	綠地	1.89	1.56%	-	1.89	1.82%	
	園林道路用地	8.43	6.96%	2.74	5.69	5.47%	
	停車場用地	2.55	2.11%	-	2.55	2.45%	
	文小用地	4.13	3.41%	-	4.13	3.97%	
	文中用地	5.00	4.13%	-	5.00	4.81%	
	溝渠用地	0.005	0.00%	-	0.01	0.00%	
	道路用地	19.05	15.74%	1.81	17.24	16.57%	
	小計	50.62	41.81%	4.54	46.07	44.29%	
合計		121.07	100.00%	17.03	104.03	100.00%	

註：實際辦理區段徵收之範圍面積應依都市計畫完成法定程序並完成地籍分割作業後之面積為準。

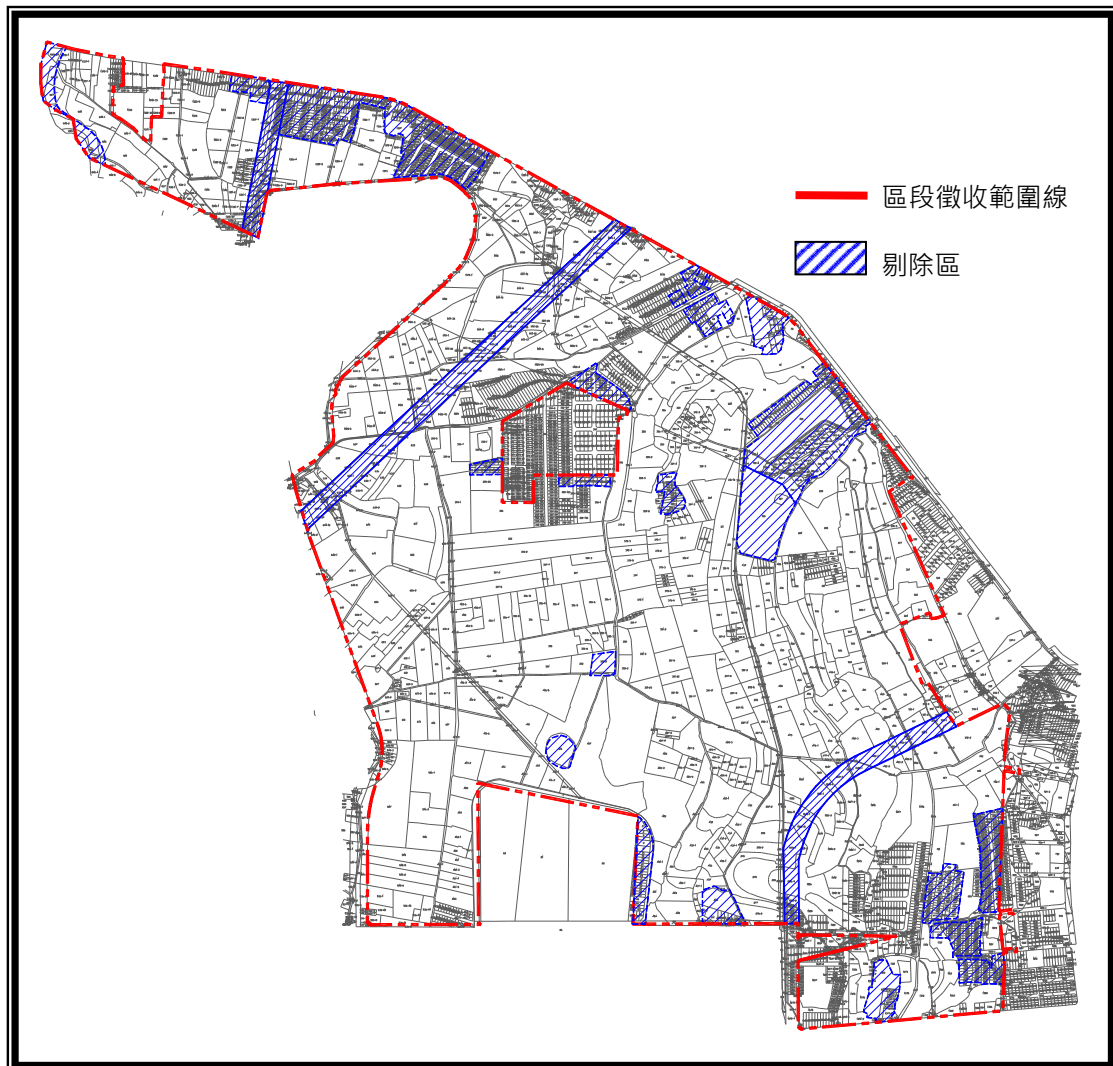
參、 辦理區段徵收法令依據

依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定。

肆、 辦理區段徵收範圍

本案係依「擬定桃園市都市計畫、縱貫公路桃園內壢間都市計畫、南崁新市鎮都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫書」，劃設適當之土地使用分區及公共設施用地，在扣除已取得開闢之道路、河川區、零星工業區(零工二)及住宅區(再發展區)後，本案區段徵收面積為 104.03 公頃。

「桃園縣中路地區區段徵收開發案」區段徵收範圍示意



伍、 徵收補償標準

一、 地價補償標準

區段徵收土地之地價補償費，以 101 年度公告土地現值加四成為計算基準，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，或部分領取現金補償部分申請發給抵價地。

二、 土地改良物補償標準（請參照前述協議價購之土地改良物標準）

(一) 依據下列補償標準計算應領地上物拆遷補償費：

1. 「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」。
2. 「桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖費、畜禽遷移費查估基準」。
3. 「桃園縣辦理公共工程徵收土地墳墓遷葬費查估標準表」。

(二) 土地改良物查估清冊辦理公告時，權利關係人對查估資料有異議者，得於前述公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面提出異議。本府於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

三、 現金補償價款發放時間

依據土地徵收條例第 20 條規定：「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。但有第 22 條第 5 項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。」同條第 22 條第 5 項規定：「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。」

四、 土地所有權人受領遲延、拒絕受領或不能受領之處理方式

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所有。

五、被徵收土地權利義務之中止

土地徵收條例第 21 條規定：「被徵收土地或土地改良物之權利人，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 項前半段規定：「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、抵價地發還比例原則：

依據土地徵收條例第 39 條第 1 項規定：「區段徵收土地時，應依第 30 條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付...」，亦即以現金補償土地所有權人之地價補償費為原則，但土地所有權人亦可於徵收公告期間提出申請領回抵價地，惟為保障土地所有權人權益，於同條第 2 項亦規定領回抵價地比例不得少於 40%。

二、本區核定之抵價地比例

依據區段徵收實施辦法第 16 條規定，經本府考量本區特性、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，衡酌本案財務計畫之結果及本案推動之需要，在能符合區段徵收財務自償特性的前提下，預計本案抵價地發還比例訂為 40%，該比例奉業經內政部 100 年 12 月 22 日內授中辦地字 1000726395 號函同意。

三、各土地所有權人實際領回抵價地比例之計算

本案區段徵收發還土地所有權人之抵價地比例，係指全區平均發還比例；然各所有權人實際發還比例及面積，將依據其應領權利價值配合所

選擇分配之街廓評定地價高低而有所不同；原則上選擇分配之街廓價值越高者，配回之面積相對越少。

柒、 申領抵價地作業程序

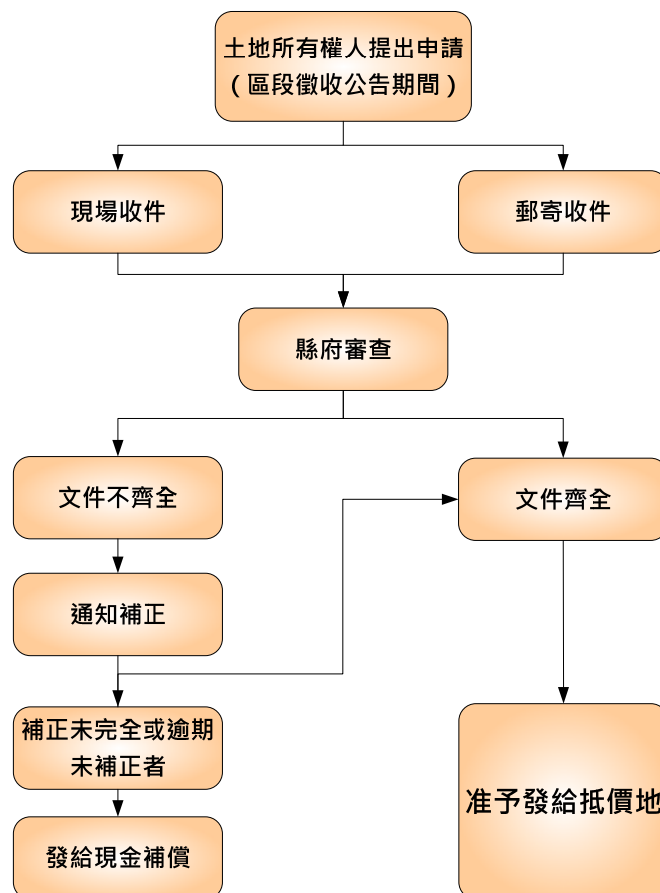
一、 申請對象

以區段徵收公告時其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

土地所有權人於區段徵收公告期間（30 天）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）。土地所有權人未於區段徵收公告期間提出申領抵價地之申請或提出申請之文件經本府審查後通知補正，而補正不完全或屆期不補正者，依土地徵收條例施行細則第 42 條規定，將不予發給抵價地而改發現金（即土地徵收補償費）。

三、 申請流程



附註：依土地徵收條例第 40 條第 4 項規定：「申請改發現金補償或改發抵價地者，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一個月內為之，並以一次為限。」

四、申請方式

(一) 現場收件

土地所有權人於上述公告期間內，填妥相關申請文件後向本府地政局現場設置之服務站繳交。

(二) 郵寄收件

土地所有權人於上述公告時間內，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：桃園市縣府路一號）。

(三) 檢附文件

土地所有權人申領抵價地應檢附下列文件：

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（如下表所示）。

土地所有權人申請抵價地檢附文件一覽表

類別	產權型態	申請人	土地有無設定負擔	應檢附文件	說明
一、 自然人	單獨所有	所有權人	(一)未訂有租約亦未設定他項權利者	1.身分證明：身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本	現住址與權狀所載住址不符時，應檢附原權狀住址及現址之戶籍謄本或足資證明之文件。
				2.土地所有權狀	1.如土地所有權人權狀遺失者，以切結書代替。 2.土地部分徵收者，請土地所有權人持權狀至 桃園地政事務所 辦理加註或換狀事宜。
				3.法定代理人或監護人身分證明文件及同意書	土地所有權人為未成年或禁治產人者檢附。
			(二)訂有耕地三七五租約者	1.與(一)項應檢附文件相同	
				2.補償承租人證明書及承租人身分證明文件	承租人已受領補償費者。
				3.代為扣繳清償耕地三七五租約申請書	土地所有權人申請，由其應領補償地價代為扣繳清償者檢附。
				4.承租人同意代為扣繳清償證明書	土地所有權人申請代為扣繳清償並經承租人同意者。
			(三)設定地上權或不動產役權者	1.與第(一)項應檢附文件相同。	
				2.地上權人(不動產役權人)同意塗銷地上權(不動產役權)證明書及地上權人(不動產役權人)身分證明文件及印鑑證明。	土地所有權人與地上權人(不動產役權人)自行協議補償者檢附。
				3.代為扣繳清償地上權(不動產役權)申請書。	土地所有權人申請，由其應領補償地價代為扣繳清償者檢附。
				4.地上權人(不動產役權人)同意代為扣繳清償證明書	土地所有權人申請代為扣繳清償並經地上權人(不動產役權人)同意者。
			(四)設定抵押權或典權者	1.與第(一)項應檢附文件相同	
				2.抵押權(典權)清償(回贖)證明書或同意塗銷證明書。	1.土地所有權人與抵押權人(典權人)自行協議清償(回贖)或同意塗銷抵押權(典權)者檢附。 2.抵押權如為金融機構，得由該金融機構自訂證明書格式。
				3.原設定抵押權同意塗銷並於領回之抵價地重新設定抵押權申請書及抵押權人身分證明文件及印鑑證明。	土地所有權人與抵押權人雙方同意於抵價地重新設定抵押權檢附。
			(五)設有限制登記者	1.與第(一)項應檢附文件相同	
				2.塗銷證明文件	土地設有查封、假扣押、假處分、破產登記者檢附。
				3.預告登記權利人同意塗銷預告登記證明書及權利人身分證明文件及印鑑證明。	土地設有預告登記者檢附。
				4.稅捐機關囑託塗銷禁止處分登記書函。	土地經稅捐機關等囑託禁止處分登記者檢附。

類別	產權型態	申請人	土地有無設定負擔	應檢附文件	說明	
	分別共有	共有人個別申請	同單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)項	與單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)應檢附文件相同		
	共同共有	公司共有人全體共同申請	同單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)項	與單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)應檢附文件相同		
公司共有人之一申請				與單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)應檢附文件相同	繼承人可按應繼分提出申請。	
一、自然人	未辦竣繼承登記	全體繼承人共同申請	同單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)項	1.被繼承人死亡時之戶籍謄本及繼承人現在之戶籍謄本	由繼承人依民法第 1138 至 1141 條規定自行製作，並應註明「本表係依民法有關規定訂定，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽章。	
				2.繼承系統表		
				3.繼承權拋棄書		1.繼承開始在 74.6.5 以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。 2.繼承開始在 76.6.4 以前者，應檢附繼承權拋棄書，拋棄人並應在拋棄書內簽章，及加附印鑑證明。
				4.繼承人印鑑證明		
				5.遺產分割協議書		未檢附者將以應註明是否按應繼分型態分配土地。
		6.其餘與單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)項應檢附文件相同				
	繼承人個別提出申請	同單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)項	同全體繼承人共同申請應檢附之文件	繼承人可按應繼分提出申請。		
二、法人		代表人或負責人	同單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)項	1.法人登記證及法人設立(變更)登記表抄錄本或負責人資格證明、印鑑證明。 2.其餘與自然人申領抵價地應檢附文件相同		
三、祭祀公業		管理人申請	同單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)項	1.派下員全員證明書、規約、或派下決議。 2.其餘與自然人申請抵價地應檢附文件相同	1.規約或派下決議未有特別約定，管理人需切結其申領抵價地未受規約或派下員決議限制並檢附相關證明文件。 2.如有派下員提出異議，應召開派下員大會，以多數決授權由管理人申領抵價地，並報經民政機關備案，管理人申領抵價地時應檢附相關授權證明文件。	
		派下員全體共同申請	同單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)項	1.派下員全員證明書、規約或派下員同意書。 2.其餘與自然人申請抵價地應檢附文件相同	祭祀公業未選定管理者。	
四、神明會		管理人申請	同單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)項	1.信徒名冊、決議之處分會議記錄、推選書 2.其餘與自然人申請抵價地應檢附文件相同		
五、寺廟		管理人申請	同單獨所有第(一)(二)(三)(四)(五)項	1.寺廟登記、信徒名冊、決議處分之會議記錄 2.其餘與自然人申領抵價地應檢附文件相同		

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，將於地價補償清冊上註記「准予發給抵價地」，並通知土地所有權人。

(二) 申請案件審查後通知補正而逾期未補正者或未依照補正事項完全補正者，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) 同法第 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、 三七五租約或他項權利處理原則

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) 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、 申領抵價地者

(一) 三七五租約

土地所有權人應提出承租人領取地價補償費三分之一證明或雙方同意由本府就其應領之地價補償費代為清償給承租人，土地所有權人就剩餘應領地價補償費申領抵價地。

(二) 他項權利

1. 設定地上權、不動產役權或農育權者：應提出補償地上權、不動產役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. 設定抵押權或典權者：應提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件。
3. 有限制登記者：應提出已為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。

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、 土地分配注意事項

- (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)本區段徵收區內可供土地所有權人自由選擇街廓進行分配之使用分區為住宅區、第一之一種住宅區、第一之二種住宅區，面積為 56.12 公頃。

拾壹、安置計畫

一、合法建物原位置保留

- (一)依據土地徵收條例第 47 條前段規定：區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地得按原位置保留分配。
- (二)合法建物所有權人如欲申請原位置保留，應於規定期限內提出申請，逾期未提出申請者，其建物將予以拆除。
- (三)申請保留建物時，應同時於區段徵收公告期間內申請領回抵價地，並分配於原建物坐落位置，如實際領回抵價地面積大於應領抵價地面積者，應繳納差額地價。

二、安置街廓

為保障合法建物被拆遷戶之居住權益，於區內規劃安置街廓，符合安置資格之拆遷戶可優先選擇於安置街廓內分配土地，讓拆遷戶能優先興建房屋使用。不願選擇於安置街廓內分配土地者，則參加抵價地抽籤配地。

三、房屋租金津貼補助費

為補償區內被拆遷戶因辦理區段徵收所造成無屋可住之情況，除提供人口搬遷及房租補助費外，另提供房屋租金津貼補助費，以舒緩拆遷戶因搬遷造成之影響。

- 四、符合土地徵收條例第 34 條之 1 之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，除提供房屋租金津貼補助費外，若有選配安置街廓致須繳納差額地價者，本府將提供無息分期繳納差額地價等措施。

拾貳、區段徵收時程概述

區段徵收辦理時間，於民國 101 年 2 月舉辦協議價購及區段徵收公聽會，預計於民國 101 年 5 月辦理區段徵收公告、民國 103 年 7 月發放分配成果之土地權狀，並配合工程進度辦理土地點交作業，惟實際完成時間需視各作業實際執行進度而定。

拾參、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依法查明處理，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一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、依土地徵收條例第 43 條之 1 規定，區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用，有意承購農業專用區之土地所有權人可於公聽會辦理之日至會場諮詢區填寫問卷及辦理諮詢，不克前往者，可以電話聯絡（03-3322101 分機 6656 呂先生）或親自前往本府地政局區段徵收科。惟農業專用區規劃原則、申請配售資格、條件、面積、作業程序及其他應遵行事項之辦法，由本府另訂之。

四、所有權人如對本案區段徵收有意見時，請於 101 年 3 月 1 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（詳附件五），逾期未提出，視為放棄陳述之機會。

拾肆、未來展望

本案係為有效整合中路地區土地資源整體利用，消除現況違規使用情形，並縫合桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁新市鎮等三個都市計畫區間之發展空隙，另區內興闢之聯絡道路及各項公共設施，除可便捷橫向交通，俾利區內均衡發展外，亦能提供民眾居住、行政、休憩等生活機能完善之新社區，塑造優良的居住環境與品質。