

台中市捷運文心北屯線機廠及 車站區段徵收說明會簡報

台中市政府
中華民國99年7月



簡報大綱

- 一、法令依據
- 二、徵收補償標準
- 三、抵價地發還比例與申請程序
- 四、耕地租約或他項權利處理原則
- 五、抵價地分配方式及賦稅減免
- 六、區段徵收範圍內合法建物處理原則
- 七、所有權人得行使之權利
- 八、開發效益



一、法令依據

- ◆ 依據土地徵收條例第4條第1項第3款規定。
- ◆ 本都市計畫變更案，業於98年8月11日經內政部都市計畫委員會第712次大會審議通過，並明定先行辦理區段徵收。
- ◆ 本區開發範圍業經內政部98年10月29日內授中辦地字第0980051289號函核定。



二、徵收補償標準

◆地價補償標準：

- 地價補償費：以徵收當期公告土地現值為計算基準。
- 補償方式：
 - 1.選擇全部領取現金
 - 2.選擇全部申請發給抵價地
 - 3.部分領取現金補償，部分申請發給抵價地



二、徵收補償標準

◆ 土地改良物補償標準：

- 建築改良物：依「臺中市公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」、「臺中市辦理公共工程拆遷補助及獎勵金發放作業要點」及相關規定辦理。
- 農林作物等：依「臺中市辦理徵收土地農林作物及水產養殖物、畜禽類 補償遷移費查估基準」及相關規定辦理。
- 墳墓：需依「臺中市殯葬管理自治條例」及相關規定辦理。



二、徵收補償標準

◆ 異議期間：

- 土地改良物查估作業，已於98年11月辦理完畢。
- 想進一步了解查估細目者，請於**7月19日至23日上班時間**，至本府地政處地用科洽詢，現場有遠現不動產估價事務所專人為您解答並接受申請複估。
- 對查估結果有疑義者，應於區段徵收計畫書公告期間（30日內）以書面向本府提出申請。



二、徵收補償標準

◆現金補償費發放時間：

- 徵收補償價額無變動者：公告期滿後15日內發放。
- 徵收補償價額有變動者：於發放金額結果確定之日起三個月內發給之。



三、抵價地發還比例與申請程序

◆ 抵價地發還比例

- 本案領回抵價地比例業經內政部99年4月1日內授中辦地字第0990724109號函同意（土地徵收審議委員會第232次會議審議通過）以徵收總面積百分之43辦理。
- 各土地所有權人實際領回抵價地比例，將依據每位土地所有權人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。

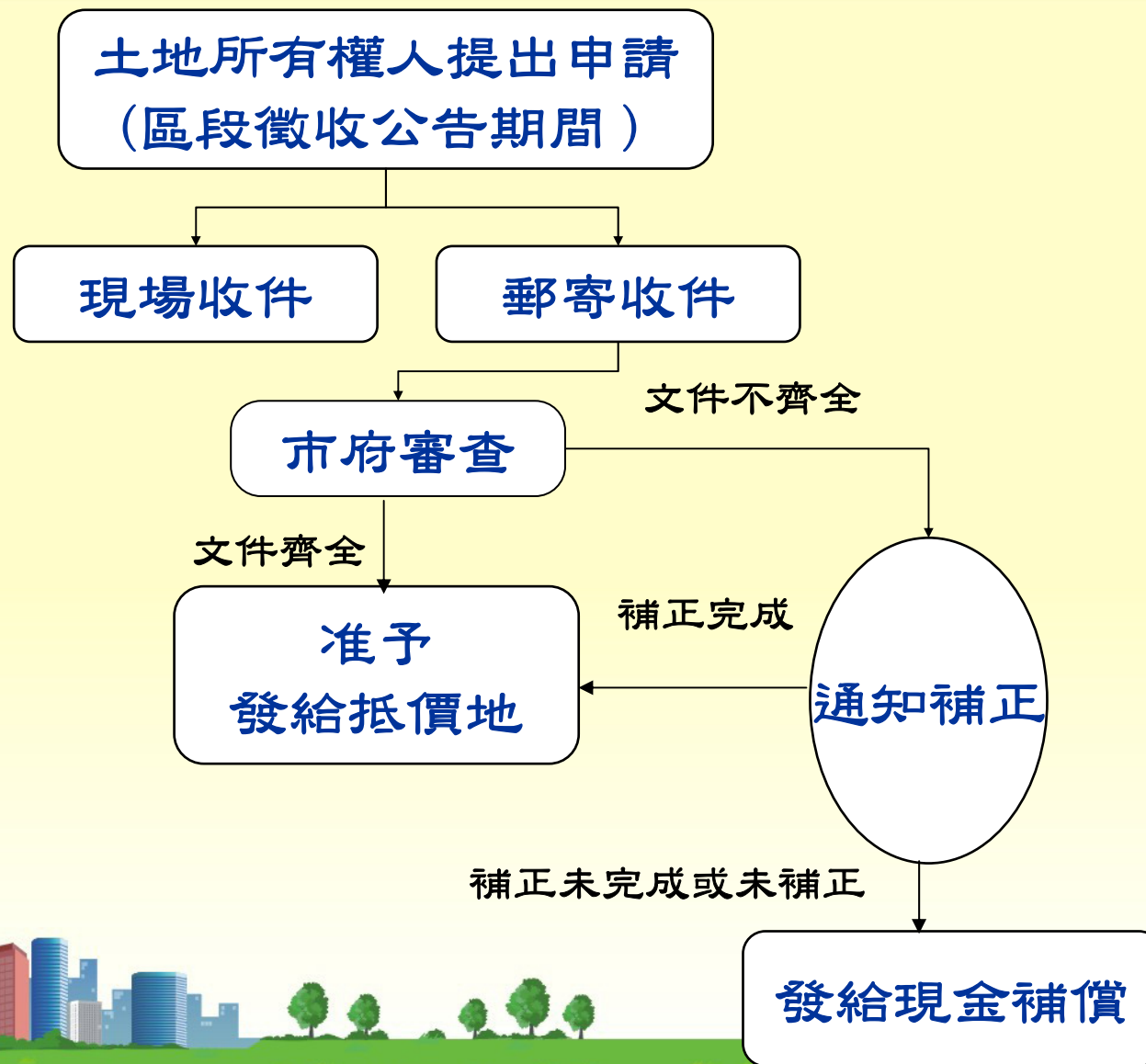


三、抵價地發還比例與申請程序

◆最近3年各縣市抵價地比例報核情形一覽表

縣市	台中市	台南市	彰化縣	新竹縣	桃園縣
開發案名	捷運文心 北屯線機 廠及車站	南台南站 副都心	高速鐵路 彰化車站	芎林	八德
年度	99年	99年	98年	98年	97年
抵價地發還比例	43%	40.45%	41.07%	40%	40%

三、抵價地申請程序



三、抵價地申請程序

◆ 申請對象

一區段徵收公告時，範圍內土地登記簿謄本所記載之土地所有權人。

◆ 申請時間

一區段徵收公告期間（30天內）向本府提出申請。

◆ 申請方式

一現場收件

一郵寄收件：以雙掛號郵寄至本府地政處

一檢附相關文件（請參閱說明書附件三）



三、抵價地申請程序

◆ 審查

一本府受理申請時，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。

◆ 通知補正

一土地所有權人應檢附文件不齊全或不符者，應予補正，各土地所有權人應於接獲通知書之日起3個月內補正完畢。

◆ 核定通知

一申請案件審查無誤者，於清冊上註記「准予發給抵價地」，並通知土地所有權人。

一補正不完全或未補正者，將改以現金方式發放補償。



四、耕地租約或他項權利處理原則

◆領取現金補償者：

- 原土地訂有三七五租約者：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。
- 原土地訂有他項權利者：由土地所有權人與他項權利人雙方自行協議後，由本府依協議結果就地價補償費代為清償；協議不成者，依法令規定存入保管專戶保管。



四、耕地租約或他項權利處理原則

◆ 申領抵價地者：

- 原土地訂有三七五租約者：土地所有權人應於期限內自行清理，並提出補償承租人之證明文件。
- 原土地訂有他項權利者：
 - 提出同意塗銷之證明文件。
 - 土地所有權人及該他項權利人得申請於發給抵價地上重新設定，申請時並應提出同意塗銷證明文件。



四、耕地租約或其他項權利處理原則

◆ 土地有限制登記者

- 應提出已為塗銷限制登記之土地登記簿謄本。
- 預告登記權利人同意塗銷之證明文件。



五、抵價地分配方式及賦稅減免

◆ 抵價地分配方式

- 以公開抽籤為原則，經公開抽籤決定分配順序後，由土地所有權人依抽籤結果，自由選擇分配街廓，進行土地分配作業。



五、抵價地分配方式及賦稅減免

◆賦稅減免：

- 土地所有權人不論選擇領取現金補償，或是申請領取抵價地，都免徵土地增值稅。
- 領取抵價地後第一次移轉時，可減徵土地增值稅40%。
- 區段徵收辦理完成後，自完成之日起可減半徵收地價稅兩年。



六、區段徵收範圍內既成建物之處理原則

- ◆不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得申請按原位置保留分配。
- ◆本府訂定「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審核作業規定」，作為本區範圍內合法建物所有權人申請原位置保留之審核依據。
- ◆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**內提出申請。
- ◆如經核准原位置保留時，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**。



七、所有權人得行使之權利

- ◆若土地權利關係人對公告有異議者，應於公告期間內以書面方式向本府提出。
- ◆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，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。



八、開發效益

- ◆ 本區區位將與捷運系統之北屯舊社站(與台鐵高架化共構)為鄰，並鄰近本市主要幹道松竹路與北屯路，可有效利用捷運交通之發展動能，帶動本區之發展。
- ◆ 配合機廠用地進行整體開發，不僅可以改善本區水患問題，且透過都市計畫合適的規劃，提供公共設施用地，有秩序地開發本區，必能大幅提高本區土地利用價值。



簡報結束 敬請指教



土地所有權人意見陳述及答覆

