

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段 徵收合法建物拆遷安置計畫作業要點及 安置街廓選定說明會資料



主辦單位：臺中市政府地政局
中華民國 101 年 12 月 8 日

目 錄

壹、安置目的及法令依據	1
貳、安置對象及資格	2
參、安置街廓規劃及選定位置	3
肆、範例說明	9
附件一：臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收合法 建物拆遷安置計畫作業要點	12
附件二：合法建物拆遷戶安置申請書	16

壹、安置目的及法令依據

一、安置目的：

考量本開發區內合法建物多達 359 棟，為保障區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人權益，擬具優惠措施如下：

(一)合法建物拆遷戶可優先選擇分配於本府選定之安置街廓重建，且不受現行都市計畫土地使用管制要點有關第二之一種住宅區最小建築面積 500 平方公尺之限制。

(二)安置單元增配土地部分按成本價繳納差額地價，減輕安置戶財務負擔。

(三)安置單元深度規劃介於 24~38M，讓安置戶容易自地自建。

二、法令依據：

依據「區段徵收實施辦法」第 17 條規定辦理。

三、本案辦理情形：

(一)於 101 年 7 月 31 日簽奉市長同意規劃安置計畫。

(二)擬定「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收合法建物拆遷安置計畫作業要點」簽奉市長同意後以本府 101 年 8 月 22 日府授地區一字第 1010137615 號函發佈實施(詳參附件一)。

(三)於 101 年 12 月 8 日邀集區內安置戶召開本次安置計畫說明會。

貳、安置對象及資格

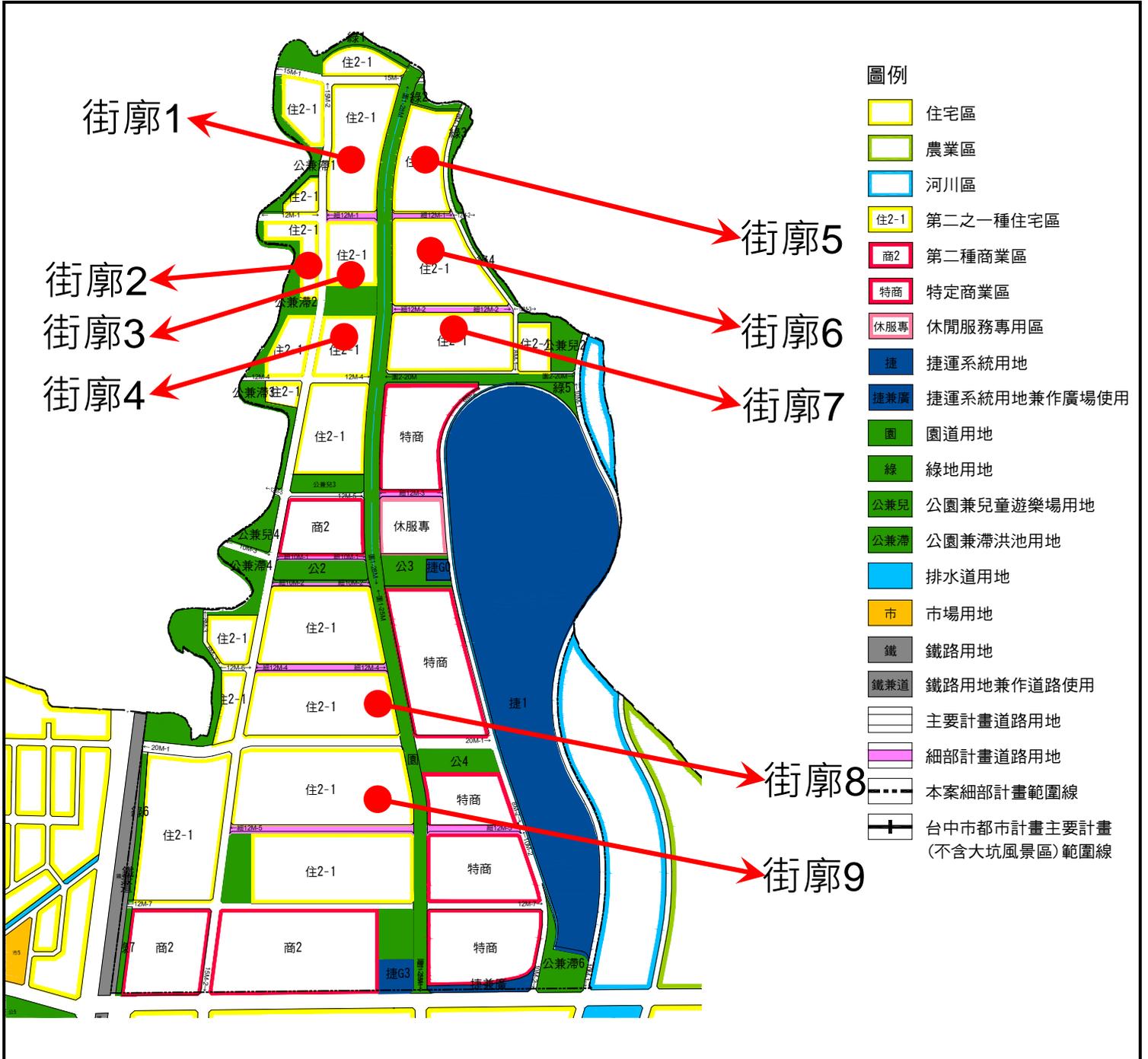
一、安置對象：

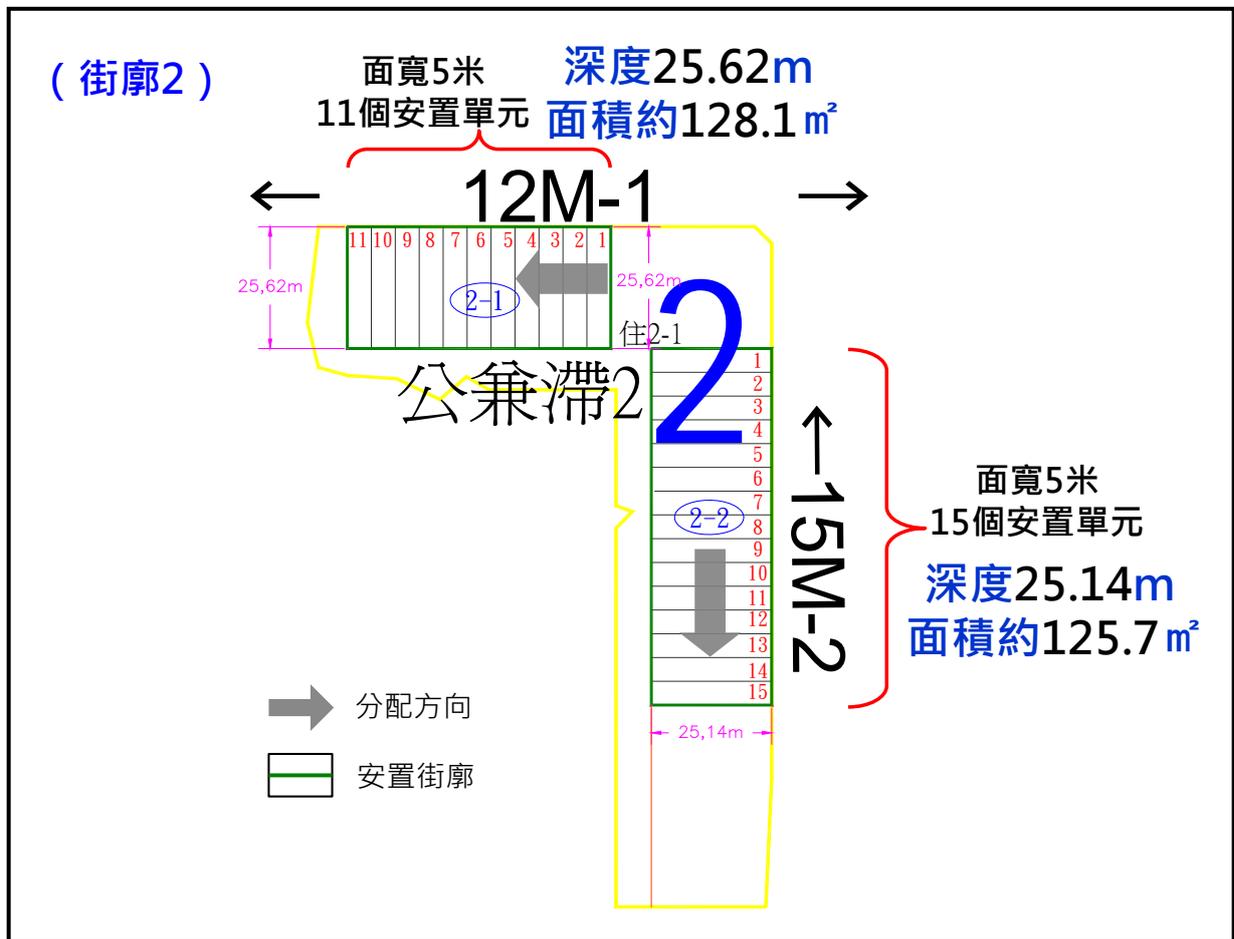
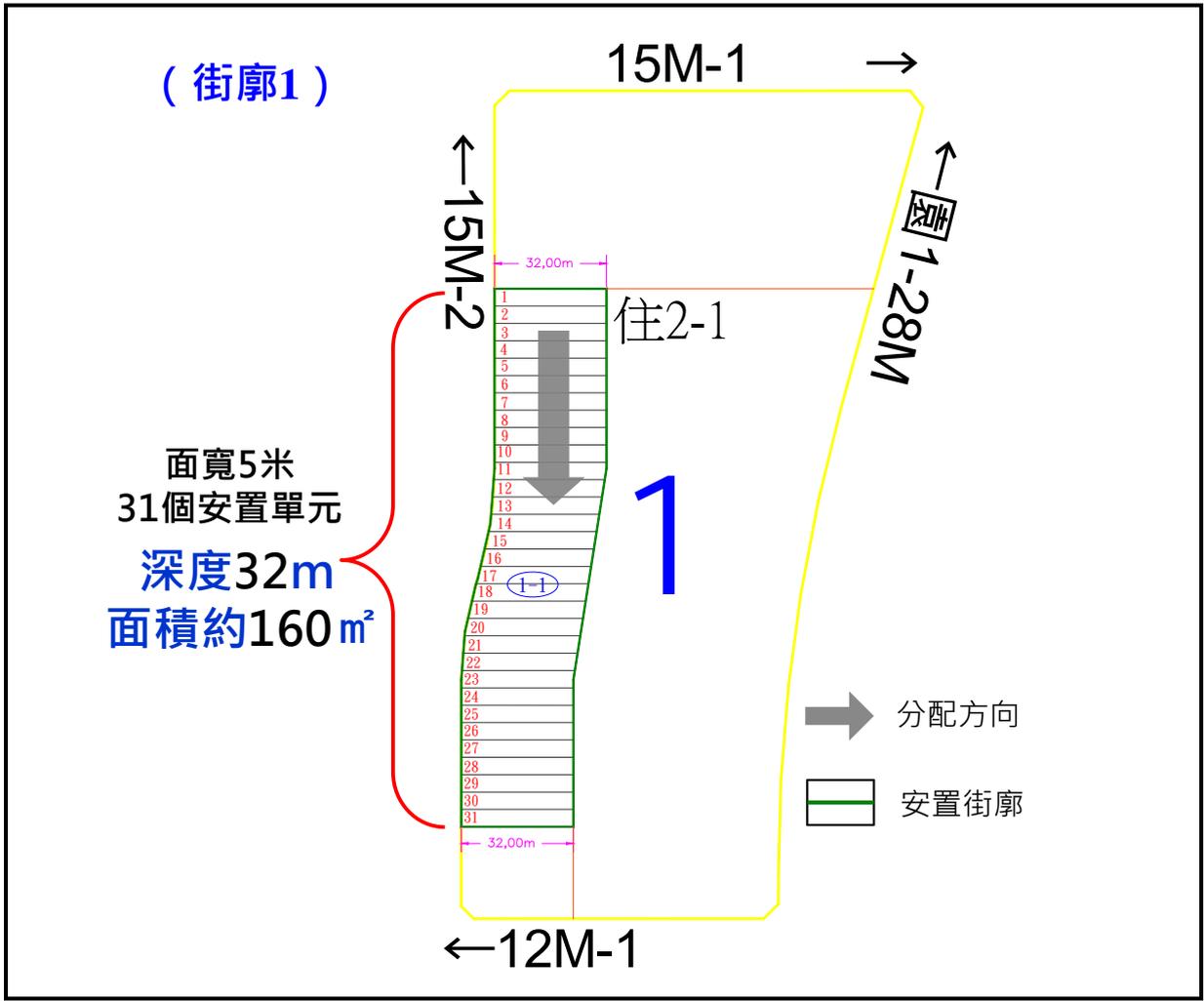
捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人。

二、安置資格限制：

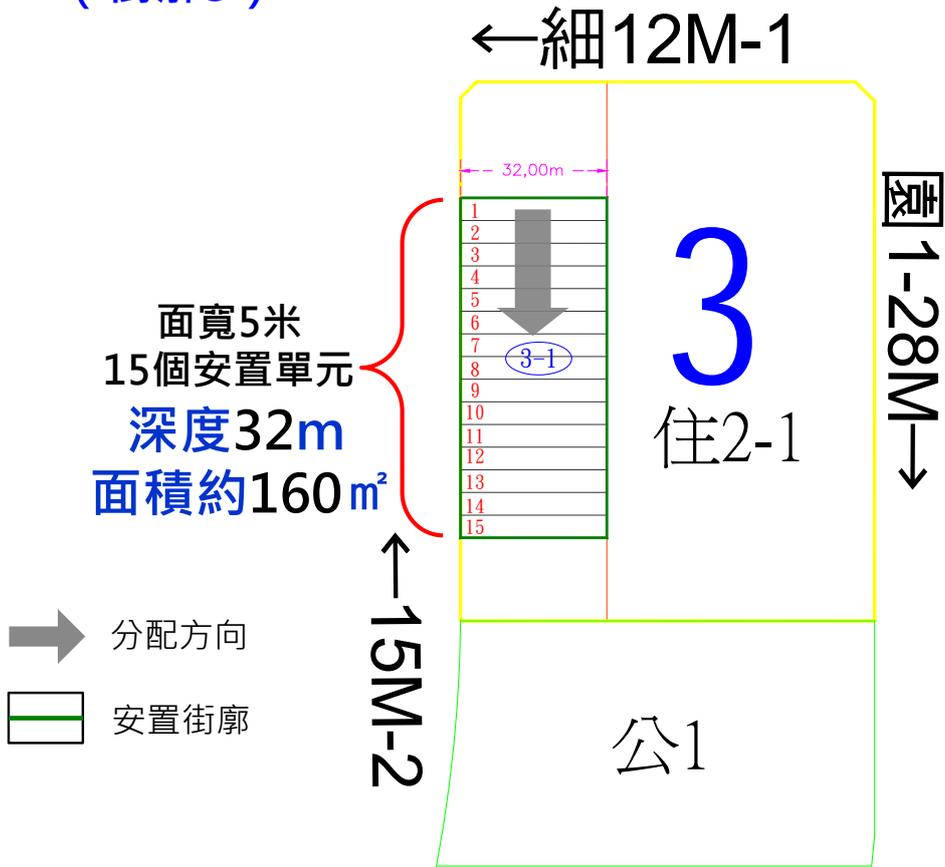
- (一)合法建物所有權人或其配偶、直系血親、兄弟姊妹於區段徵收公告六個月前，已於該合法建物設有戶籍，且至區段徵收公告時，仍設籍於該處，並有居住事實。
- (二)合法建物所有權人於區段徵收範圍內經核定領取抵價地者。但安置戶與建築基地所有權人非屬同一人，應經建築基地所有權人同意以該建築基地之全部應領抵價地權利價值供安置；如該建築基地所有權人不同意提供抵價地權利價值時，得由安置戶提供非原合法建物所在基地之其他自有或其他土地所有權人大於或等於該建築基地之抵價地權利價值供安置。
- (三)每一合法建物，以安置一個建築單元為限。
- (四)安置戶於區段徵收範圍內有二棟以上合法建物，且非屬共同生活型態者，如建物所有權人或協調對象之應領抵價地權利價值大於申請安置單元合計之權利價值時，得在不超過其被拆除之合法建物數量範圍內，配回數個建築單元。

參、安置街廓規劃及選定位置

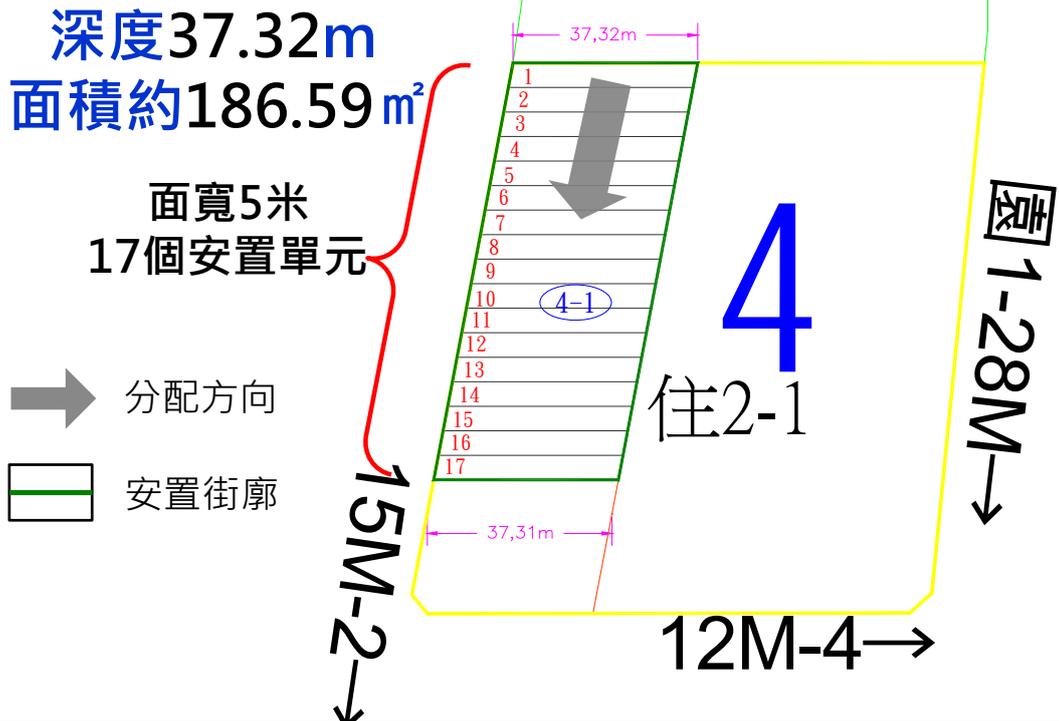




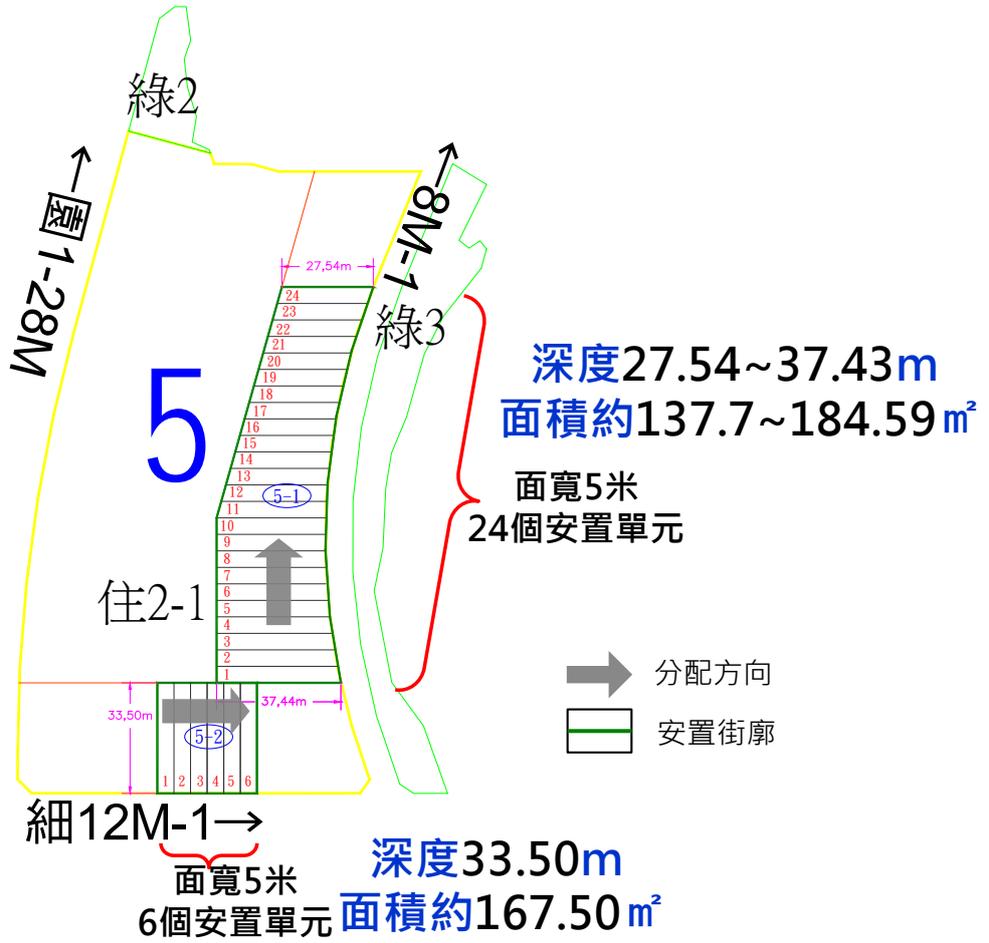
(街廓3)



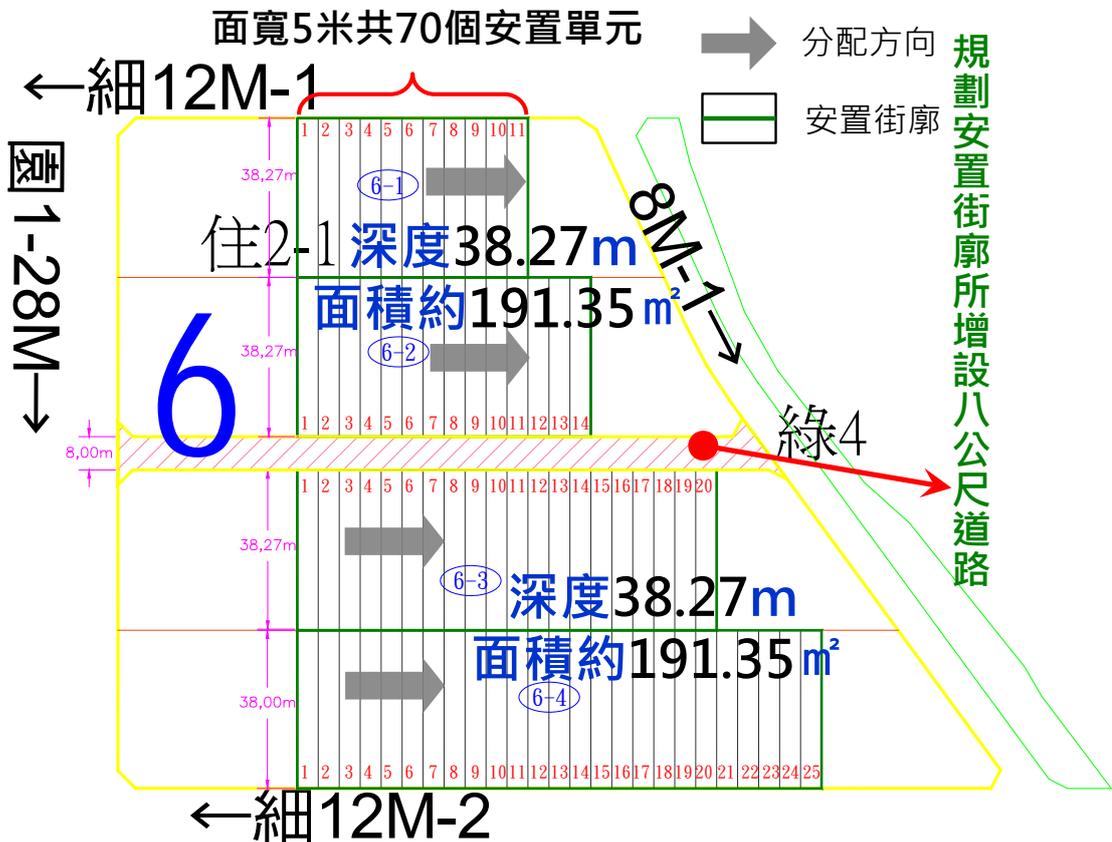
(街廓4)

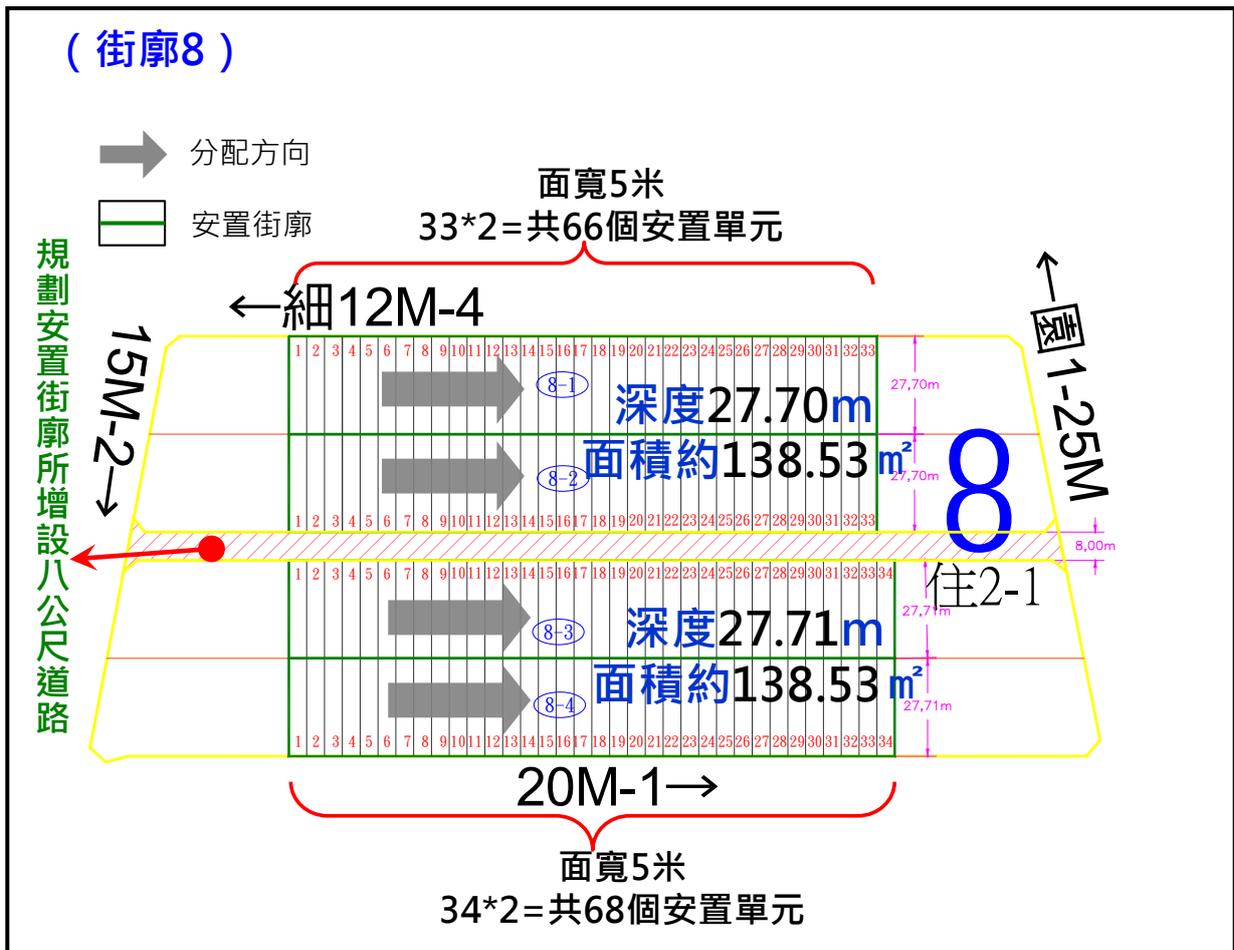
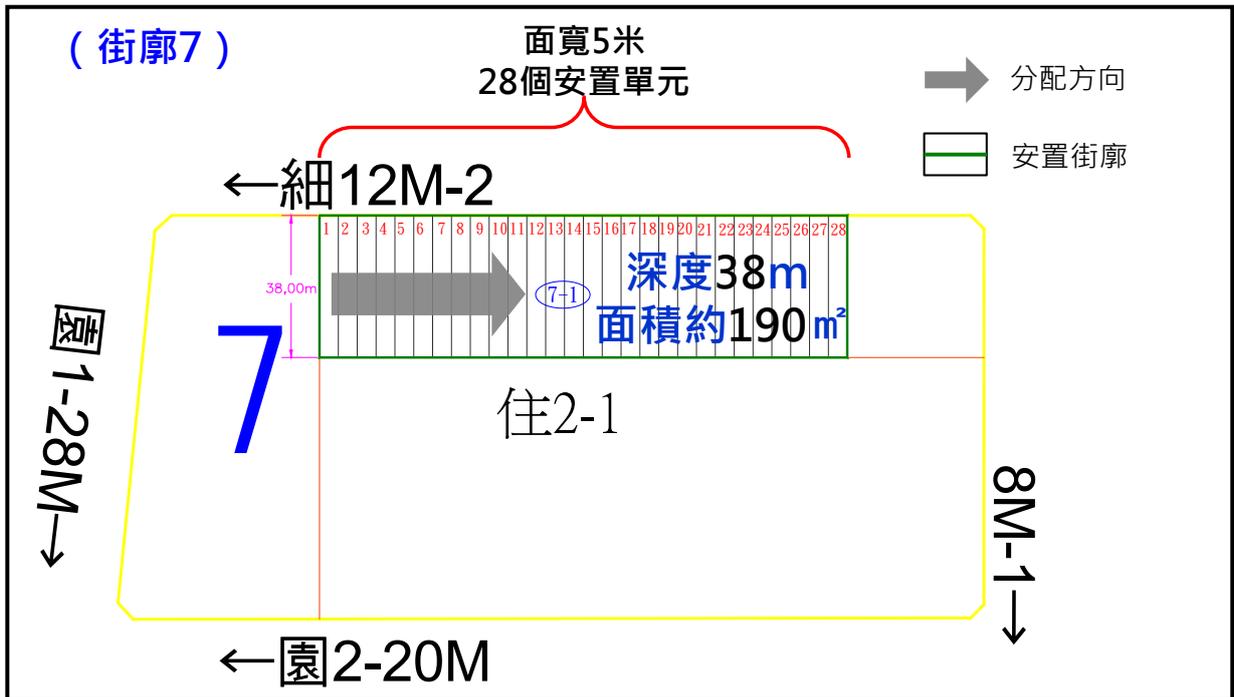


(街廓5)



(街廓6)



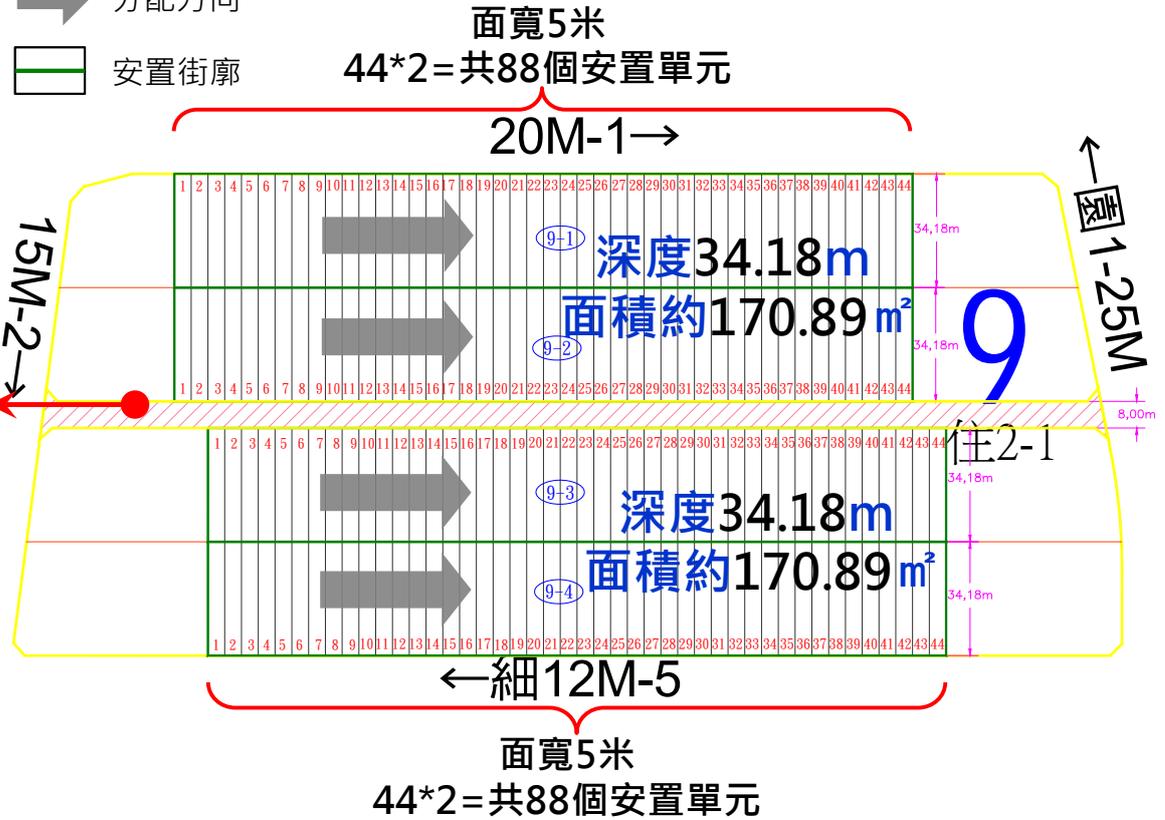


(街廓9)

→ 分配方向

— 安置街廓

規劃安置街廓所增設八公尺道路



肆、範例說明

【範例一】

申請人為建物所有權人王小明，於徵收範圍內無經核定可領回抵價地，是否有安置戶資格？

說明：

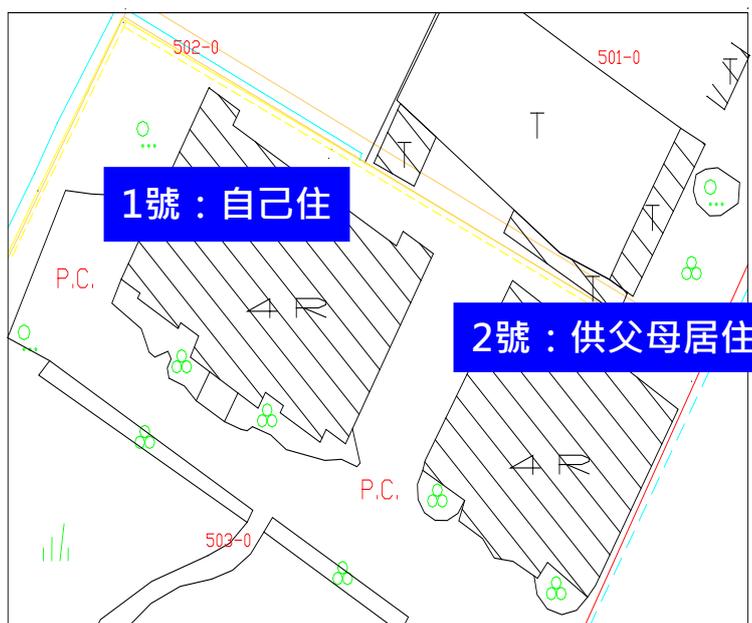
- 1、申請人王小明需先於徵收範圍內尋找一位土地所有權人莊大同願意提供其經核定可領回抵價地權利價值計扣申請人所選取安置土地所需之權利價值。
- 2、莊大同經核定可領回抵價地權利價值（假設為4百萬元）必需大於王小明所選取安置單元之土地所需權利價值（3百萬元）。
- 3、該選取安置單元之土地登記為莊大同所有。

【範例二】

安置戶王小明於徵收範圍內擁有二棟合法且須全部拆除建物，且建物門牌各為1、2號。王小明於1號建物設籍居住，2號建物供其父母設籍居住，是否可以申請配回2個安置土地單元土地？

說明：

安置戶王小明可依作業要點第2點第4項相關規定，得配回2個安置單元土地，但王小明或協調對象經核定應領抵價地權利價值（假設6百萬元）應大於申請配回2個安置單元合計之權利價值（假設5百萬元）。



【範例三】

假設建物所有權人王小明經核定應領取抵價地權利價值為 4 百萬元，欲選擇安置街廓編號之安置土地單元權利價值為 3 百萬元，剩餘之權利價值應如何處理？

說明：

安置戶王小明應領取抵價地權利價值為 4 百萬元扣除選定安置單元之權利價值 3 百萬元後剩餘之權利價值為” 1 百萬” 元，仍可參與抵價地配地作業。

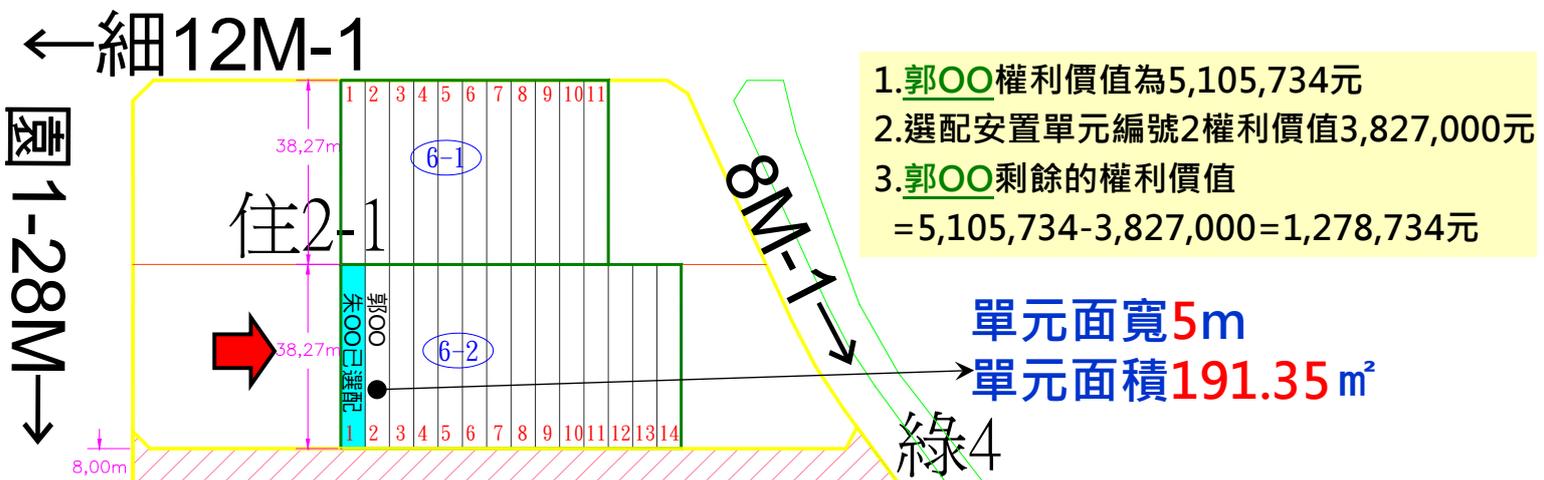
【範例四】

假設安置戶郭○○已核定應領抵價地權利價值為 5,105,734 元，欲選擇安置街廓編號 6-2 之安置單元，而該安置單元編號 1 已有安置戶朱○○選配，應如何選配？

說明：

如該安置街廓編號 6-2 之前已有朱○○選配安置單元編號 1，依作業要點第 5 點第 2 項第 4 款相關規定，安置戶郭○○僅能就該安置街廓已分配部份接續分配安置單元編號 2(權利價值 3,827,000)，而郭○○剩餘之權利價值(1,278,734)，仍可參與全面配地。

安置街廓編號6-2	最小分配面積 (平方公尺)	評定單位地價 (元/平方公尺)	權利價值(元)
安置單元 (編號1~14)	191.35	20,000	3,827,000

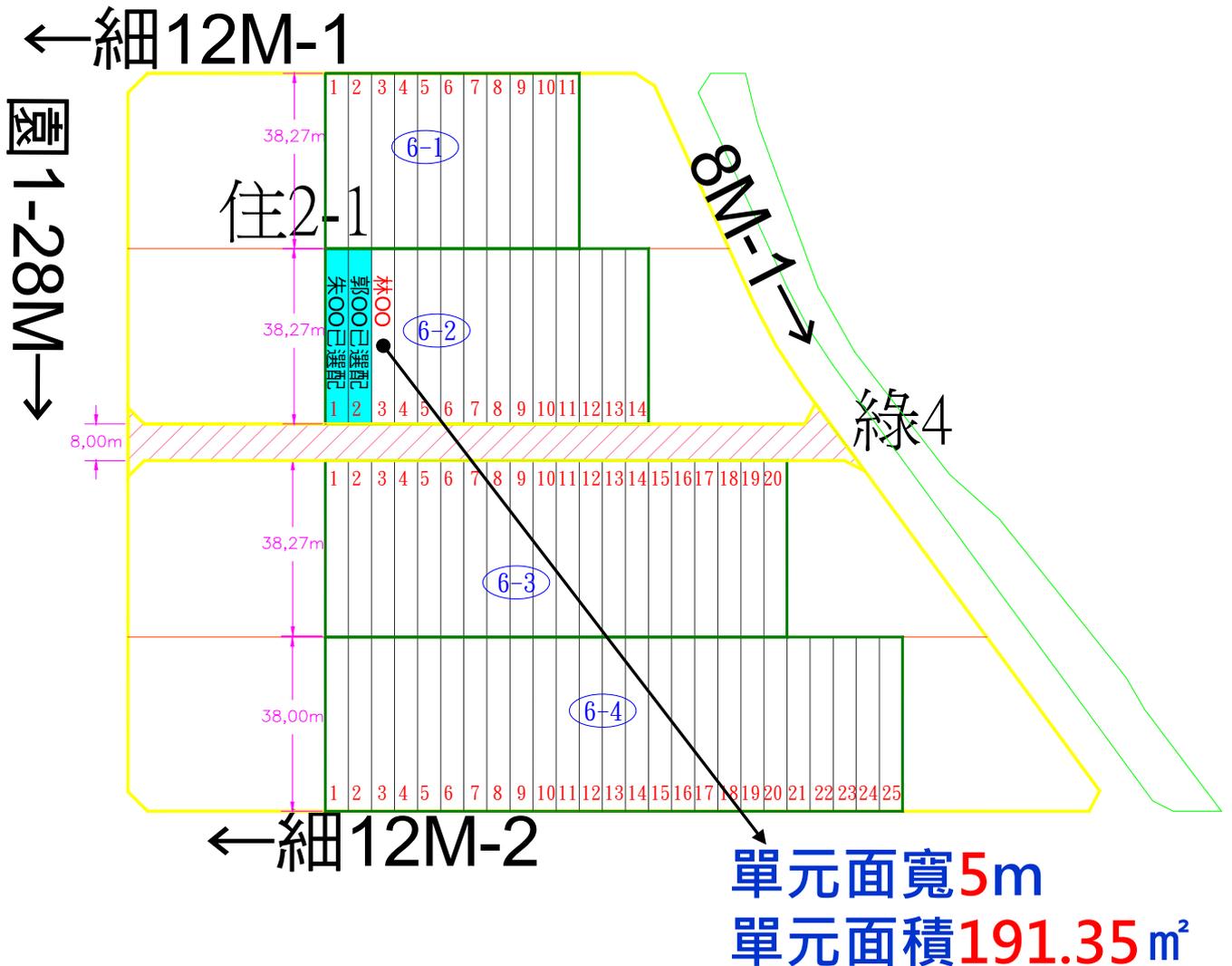


【範例五】

安置戶林○○應領抵價地權利價值為 2,280,580 元，欲選配安置街廓編號 6-2；依配地方向，如安置戶林○○欲選配安置街廓編號 6-2 之安置單元編號 3，所需權利價值為 3,827,000 元，林○○需補繳多少差額地價？

說明：

安置戶林○○其應繳納之差額地價為新台幣 1,546,4200 元
(3,827,000-2,280,580)。



1. 林○○權利價值為2,280,580元
2. 選配安置單元編號3權利價值3,827,000元
3. 林○○需補繳差額地價
= 3,827,000 - 2,280,580 = 1,546,420元

附件一：

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收 合法建物拆遷安置計畫作業要點

中華民國 101 年 8 月 22 日府授地區一字第 1010137615 號函訂定

- 一、臺中市政府（以下簡稱本府）為保障「臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案」區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人權益，特依區段徵收實施辦法第十七條規定，訂定本要點。
- 二、區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人，符合下列規定者，得列為安置對象（以下簡稱安置戶）：
 - （一）合法建物所有權人或其配偶、直系血親、兄弟姊妹於區段徵收公告六個月前，已於該合法建物設有戶籍，且至區段徵收公告時，仍設籍於該處，並有居住事實。
 - （二）合法建物所有權人於區段徵收範圍內經核定領取抵價地者。但安置戶與建築基地所有權人非屬同一人，應經建築基地所有權人同意以該建築基地之全部應領抵價地權利價值供安置；如該建築基地所有權人不同意提供抵價地權利價值時，得由安置戶提供非原合法建物所在基地之其他自有或其他土地所有權人大於或等於該建築基地之抵價地權利價值供安置。
 - （三）每一合法建物，以安置一個建築單元為限。
 - （四）安置戶於區段徵收範圍內有二棟以上合法建物，且非屬共同生活型態者，如建物所有權人或協調對象之應領抵價地權利價值大於申請安置單元合計之權利價值時，得在不超過其被拆除之合法建物數量範圍內，配回數個建築單元。
- 三、辦理安置土地分配之原則如下：
 - （一）安置方式：

由本府先選定安置街廓，供安置戶自行興建使用。
 - （二）安置街廓選定原則：

- 1、安置街廓以住宅區為限。
- 2、考量地域性、安置戶數多寡及其權利價值決定安置街廓數量及位置。

(三) 安置單元規劃原則：

就選定之街廓依分配方向劃設，除街角地之安置單元因退縮建築規定須另行規劃外，其餘每一安置單元面寬原則為五公尺，但得視臨街寬度、街廓深度及安置戶權利價值酌予調整。

(四) 抵價地權利價值計扣方式：

- 1、安置戶應領抵價地權利價值大於安置土地權利價值者，於其應領抵價地權利價值內計扣安置土地權利價值，其剩餘之權利價值，仍得參與抵價地配地作業。
- 2、安置戶應領抵價地之權利價值小於配回安置土地權利價值者，其不足部分應繳納差額地價。

(五) 安置戶如不依通知時間選配，視為放棄安置資格，但仍得參與抵價地配地作業。

四、安置戶申請安置作業如下：

- (一) 本府通知被拆除之合法建物所有權人於規定期限內提出書面申請。
- (二) 通知申請安置時，應敘明事項及準備下列文件：
 - 1、申請書表及應備證明文件。
 - 2、申請期限、地點及相關注意事項。
- (三) 由本府收件審查後，如有文件不齊者，應通知其於期限內補正，逾期未補正者，視為放棄安置。
- (四) 經審查符合資格者，由本府將審查結果以書面通知申請人並訂期辦理抽籤分配作業。

五、抽籤分配作業如下：

- (一) 安置戶抽籤方式規定如下：
 - 1、安置戶應依本府指定通知時間、地點親自到場參加抽籤作業。
 - 2、安置戶如因故無法親自到場參加抽籤時，應委託代理人（須具有行為能力者）代為抽籤，並備妥代理人身分證明文件、印章及委託人

身分證明文件、委託人印鑑章、印鑑證明及委託書，到場參加抽籤作業。

- 3、抽籤作業採公開方式，依本府受理申請安置之收件順序，由安置戶自行抽籤或委託他人代為抽籤，以先抽順序籤（人序籤），再抽土地分配籤（地序籤）方式辦理。
- 4、安置戶死亡時得由繼承人推派一人，備妥繼承系統表、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及相關證明文件參加抽籤作業。
- 5、合法建物為二人以上共有者，推派其中一人為代表參加抽籤，代表人應攜帶身分證明文件參加抽籤。代表人因故無法親自到場參加抽籤時，應委託代理人（須具有行為能力者），並備妥代理人身分證明文件、印章及代表人身分證明文件、印鑑章、印鑑證明及委託書到場參加抽籤作業。
- 6、安置戶經唱名三次未到場，亦未委託代理人或代表人代為抽籤者，視為未到場，由本府指定相關人員當眾代為抽籤，安置戶不得異議。

（二）安置戶選配安置單元規定如下：

- 1、安置戶由本府依土地分配籤順序，通知各安置戶分梯次辦理。
- 2、安置戶應依本府指定通知時間、地點親自參加選配，如因故無法親自到場參加選配時，應委託代理人（須具有行為能力者）代為選配，並備妥代理人身分證明文件、印章、委託人身分證明文件、印鑑章、印鑑證明及委託書，到場參加選配作業。
- 3、安置戶死亡時得由繼承人推派一人，備妥繼承系統表、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及相關證明文件參加選配作業。
- 4、本府將規劃之安置街廓及單元依序編號，安置戶得自由選配安置街廓，但應依街廓配地方向（於安置街廓以箭頭表示）依序選定安置單元，不得跳號。但遇有路沖土地時，得跳號依序選擇非路沖土地。
- 5、安置戶經唱名三次未到場時，由次一順序安置戶選配。於當梯次配地結束前，遲到之安置戶可向工作人員報到以補辦理選配作業。但應俟依序選配之安置戶全部完成選配後，再按報到先後順序選配。
- 6、安置戶未依訂定之時間、地點，到場選配安置土地者，得由本府另

擇期通知選配安置土地，但以一次為限。如仍未到場者，視為放棄安置資格，但仍得參與抵價地配地作業。

(三) 安置土地分配作業完竣後，由本府辦理公告三十日，並以書面通知安置戶。

六、繳納差額地價、產權登記及土地點交：

(一) 繳納差額地價：

- 1、安置戶不須繳納差額地價者，由本府囑託該管登記機關辦理產權登記。
- 2、安置戶須繳納差額地價者，應於本府通知函文送達次日起三十日內繳納差額地價，逾期未繳納者，不予辦理產權登記並視為放棄安置資格，但仍得參與抵價地配地作業。**【擬修正如下：安置戶須繳納差額地價者，本府視工程完成情形訂期正式函文通知繳納，逾期未繳納者，於囑託辦理產權登記時，依法加註「未繳清差額地價前，不得辦理所有權移轉或設定負擔」字樣。】**

(二) 產權登記方式：

- 1、土地分配結果公告期滿後，由本府囑託該管登記機關辦理產權登記於安置戶；但安置單元土地由他人提供者，產權登記予提供土地之所有權人。
- 2、如安置土地之權利價值，部分由其他土地所有權人提供者，本府依提供之權利價值比例登記共有。

(三) 土地點交：

- 1、安置戶應依本府指定之日期親自到現場或委託代理人到場以現況點交土地，並製作點交紀錄。
- 2、安置戶未按指定日期到現場點交，亦未委託代理人到場現況點交者，自指定點交之日起，視為已點交並自負保管責任。

附件二：合法建物拆遷戶安置申請書

收件號：_____

申請人姓名 (建物所有權人)		印鑑章	
身分證字號		聯絡 電話	
聯絡住址			
土地所有權人 姓名		印鑑章	
身分證字號		聯絡 電話	
聯絡住址			
<input type="checkbox"/> 申請人於區段徵收範圍內有抵價地 本人所有合法建物，經納入『臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收範圍內』徵收拆除，茲申請配回安置土地單元，配回土地所需權利價值同意於本人經核定領回抵價地權利價值內扣除，若安置土地權利價值大於應領抵價地之權利價值時，亦同意依相關規定繳納差額地價。		<input type="checkbox"/> 申請人於區段徵收範圍內無抵價地 本人所有合法建物，經納入『臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收範圍內』徵收拆除，茲申請配回安置土地單元，因本人於區段徵收範圍內無抵價地，經協調 _____先生、女士， 同意以其經核定領回抵價地權利價值扣除本人申請安置土地單元所需權利價值。	
<input type="checkbox"/> 申請人於區段徵收範圍內所有合法建物有申請原位置保留，茲申請配回安置土地單元符合資格時，本人同意撤銷所有合法建物原位置保留申請。			

此致

臺中市政府地政局

中華民國 年 月 日

附註：1. 建物所有權人請檢附戶籍謄本及印鑑證明等證明文件。

2. 建物所有權人於區內無抵價地，經協調區內土地所有權人，同意供安置者，請建物所有權人、土地所有權人同時檢附戶籍謄本及印鑑證明。