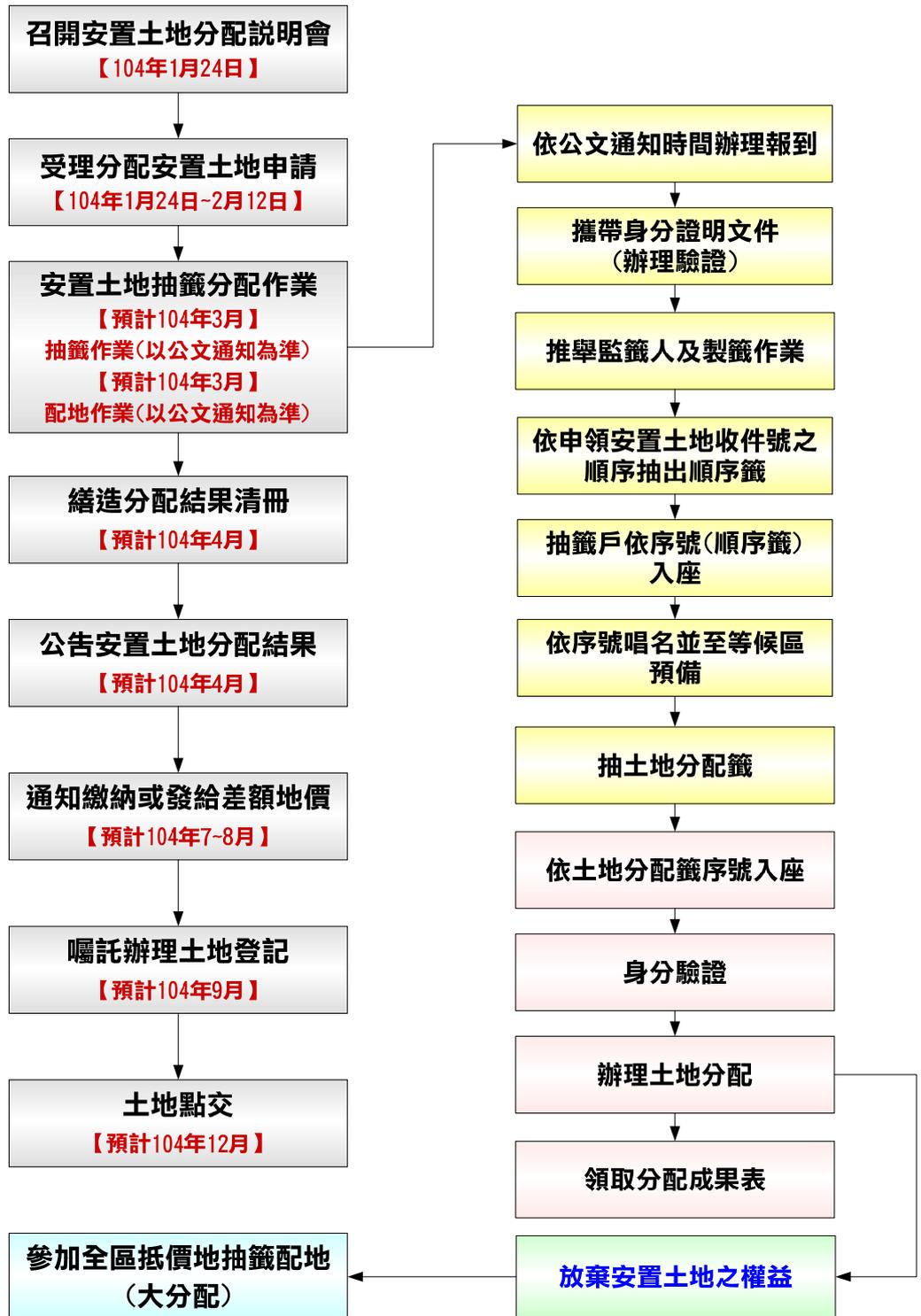


壹、安置土地作業流程

臺中市捷運文心北屯線機廠及車站區段 徵收安置土地抽籤暨配地作業流程



圖示： 安置作業辦理 抽籤作業 配地作業 抵價地抽籤配地作業 配地對象

貳、安置目的及依據

- 一、為保障區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人權益，故依訂定之「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作業要點」（如附件一 P. 16）辦理安置作業。
- 二、依據本府民國 102 年 9 月 14 日發布實施「變更臺中市都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合拆遷安置計畫)案」規定。
- 三、依據本府民國 103 年 4 月 2 日發布實施「變更臺中市都市計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫-捷運機廠)細部計畫(配合區段徵收及都市防洪)案」規定。

參、安置對象及資格

一、安置對象：

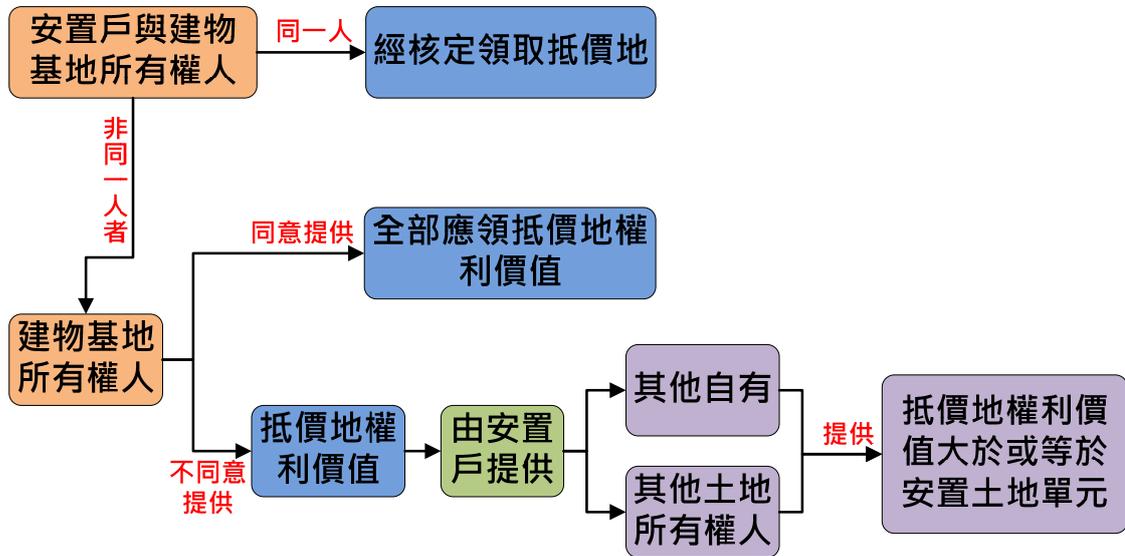
捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收範圍內被拆除之合法建物所有權人。

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，且區段徵收公告時，仍設籍於該處，並有居住事實。但基於事實需要，就未於其所有合法建物上設有戶籍之所有權人，在不影響財務計畫及抵價地分配原則下，經本府認定有居住事實者，得不受設有戶籍之限制。

(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。

前項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，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。另安置戶係二戶以上共用同一建物門牌且區段徵收公告六個月前戶籍已分戶，且非屬共同生活型態者，得分別選配安置單元。

前二項合法建物所有權人居住事實之認定，由本府指定以切結或檢附相關書件方式辦理。

肆、安置土地單元分配原則

一、安置單元規劃原則：

就選定之街廓依分配方向劃設，除街角地因退縮建築規定須另行規劃外(非安置單元)，其餘每一安置單元面寬原則為 5 公尺；本案規劃安置單元寬度介於約 5-6.25 公尺。

二、抵價地權利價值計扣方式：

(一) 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。

(二)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。

三、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、安置街廓之土地使用分區管制及都市設計管制要點(如附件二 P. 21)。

伍、安置土地申請作業

一、由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。(受理申請時間為民國 104 年 1 月 24 日至 104 年 2 月 12 日)

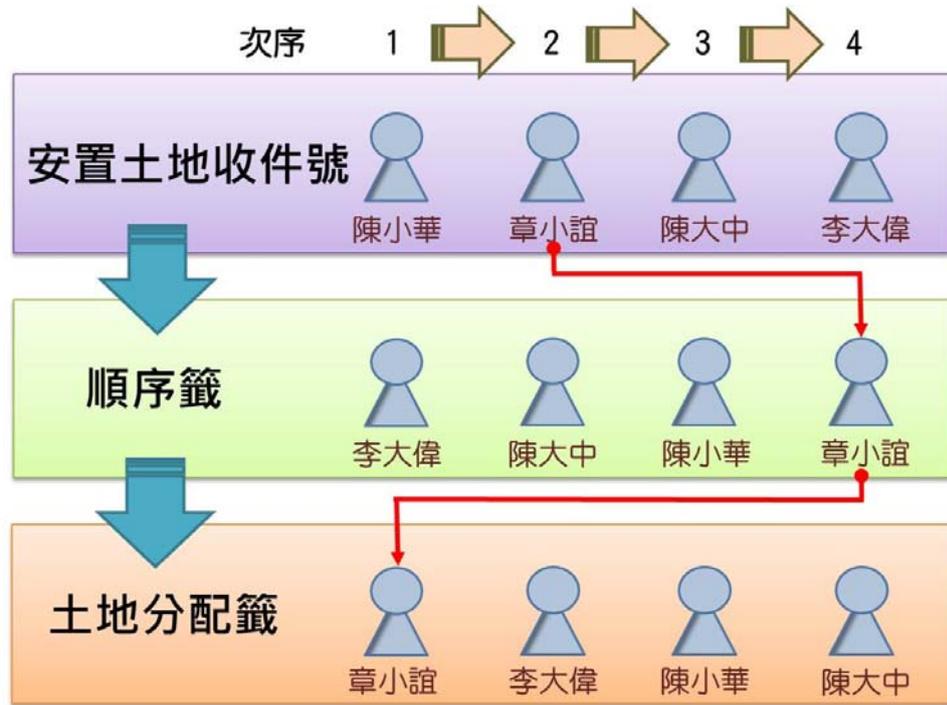
二、經審查符合資格者，由本府將審查結果以書面通知申請人並訂期辦理抽籤分配作業。

三、欲合併抽籤分配者，應於通知申請期間內，檢附申請書、身分證明文件及印鑑證明、推派代表同意書及代表人身分證明文件向本府提出申請。其應領抵價地之權利價值各別計算，參與抽籤分配作業。

陸、抽籤分配方式

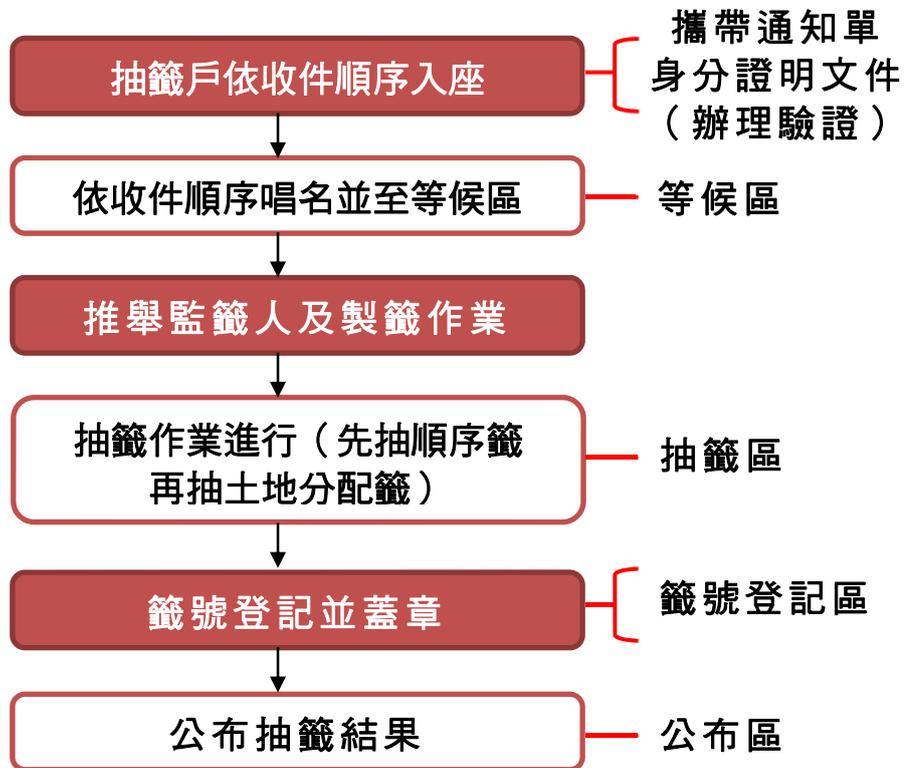
一、安置戶抽籤方式規定如下：

(一)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。



(二)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，由到場抽籤戶推舉之監籤人員當眾代為抽籤，安置戶不得異議。

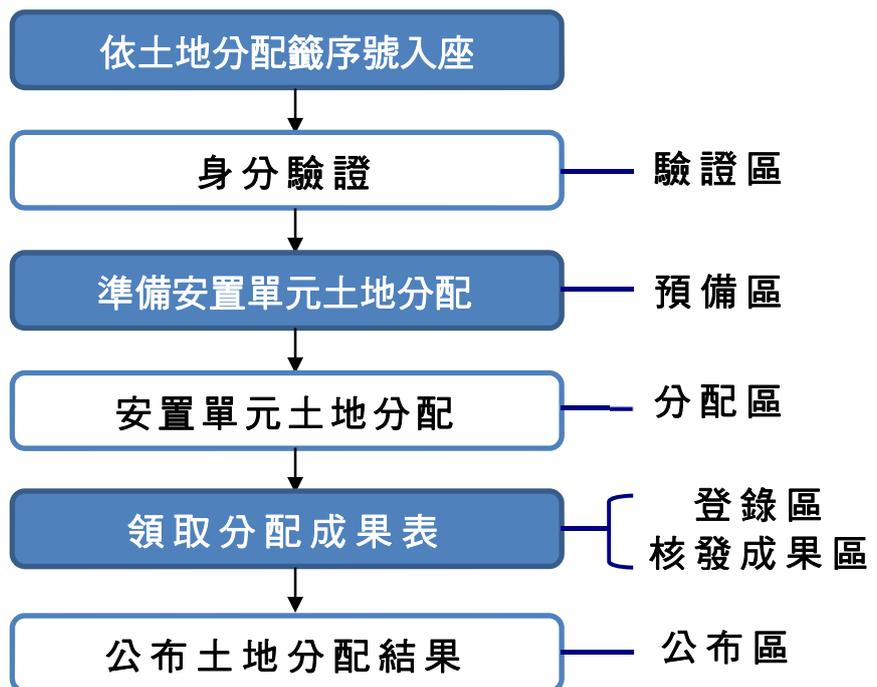
抽籤作業進行流程圖



二、安置戶選配安置單元規定如下：

- (一)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。
- (二)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，並應依街廓配地方向（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。
- (三)安置戶經唱名 3 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補辦選配作業。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。
- (四)安置戶未依訂定時間、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 1 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。

安置土地分配作業進行流程圖



三、安置戶得於選配作業完竣後 10 日內，由安置戶雙方以書面方式向本府申請互換安置單元，逾期不予受理。

四、安置土地分配作業完竣後，由本府辦理公告 30 日，並以書面通知安置戶。

柒、繳納差額地價、產權登記及土地點交

一、繳納差額地價：

(一)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。

(二)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負擔」字樣。

(三)土地所有權人為低收入戶、中低收入戶或因財務困難或其他重大原因，無法於規定期限內一次繳清其選配安置單元應繳納差額地價者，得向本府申請分期無息繳納差額地價。

二、產權登記方式：

(一)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；但安置單元土地權利價值由他人提供者，產權登記予提供土地權利價值之所有權人。

(二)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：

(一)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。

(二)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。

捌、安置街廓及安置單元、位置、單元面積及所需權利價值

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

(一)解除住 2-1 最小建築面積 500 平方公尺限制；規劃每一安置單元，以最小建築基地面積為 140 平方公尺以上。

(二)安置單元增配土地部分按成本價繳納差額地價。

(三)安置單元深度規劃介於約 25~38 公尺。

二、以第二之一種住宅區為主，選定 9 個街廓規劃安置，劃分為九個安置區(A-1)，選定安置區共規劃20個區塊「A區(A4-2)、B區(A6-1、A6-3)、C區(A7-2)、D區(A11-1)、E區(A5-3、A5-4)、F區(A8-2、A8-3、A9-2、A9-3)、G區(A12-2)、H區(A19-2、A19-3、A20-2、A20-3)、I區(A21-3、A21-4、A22-3、A22-4)」，共計有 **472** 個安置土地單元，足供本案安置戶選配。

三、安置街廓規劃之安置單元面積、單價、所需權利價值及位置(如附件三 P. 35、附件四 P. 69)。

四、如欲查詢安置街廓及安置單元相關地理位置、深度及寬度等相關資訊，可至臺中市 158 不動產資訊樂活網(網址:<http://158.taichung.gov.tw/lohas/>)查詢。

玖、應領抵價地之權利價值計算

依據土地徵收條例施行細則第 50 條計算，公式如下：

- 一、抵價地總面積（A）：徵收私有土地總面積之百分之四十三。
- 二、預計抵價地之總地價（V）＝（ Σ 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、區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值（V1）＝V ×
【該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＝V1÷該領回土地之評定單位地價

註：各所有權人應領抵價地權利價值詳見應領抵價地權利價值計算表。

拾、申請時間（含合併抽籤分配申請）

安置土地受理申請時間為【民國 104 年 1 月 24 日至 104 年 2 月 12 日，共計 20 日】，不同建物所有權人擬申請合併抽籤分配於相鄰安置單元，應於本府受理分配安置土地申請期間併同提出申請，逾期不予受理，請建物所有權人多加注意。（如附件五 P. 76、附件六 P. 77、附件七 P. 78）

前項申請，得由本人親自或委託他人至臺中市政府地政局區段徵收科（臺中市西區三民路 1 段 158 號 6 樓）辦理，如不克前來，亦得以郵寄方式辦理（寄至：臺中市西區三民路 1 段 158 號 6 樓臺中市政府地政局區段徵收科收），並檢附所需之相關證明資料供本府審查。

拾壹、審查、補正及駁回申請

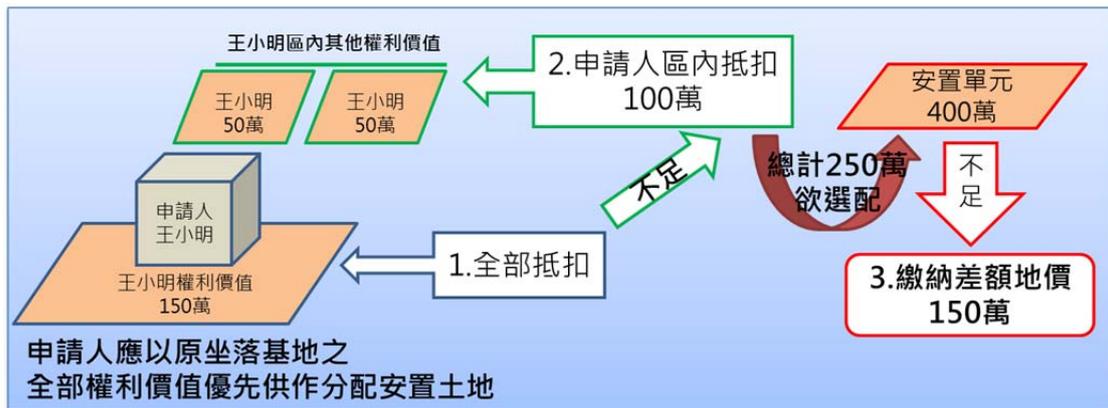
本府於收件後即辦理審查，其審查結果將於受理申請安置期滿後 6 天內(不含國定假日)，以書面通知申請人。審查結果，如須補正者，請申請人於接到書面通知後，儘速於【民國 104 年 3 月 6 日前】親至或掛號郵寄（以郵戳為憑）至臺中市政府地政局區段徵收科辦理補正，本府將於申請人補正後 5 日內(不含國定假日)辦理審查，並將審查結果以書面通知申請人。逾期未補正或仍有不符者，將予以駁回其安置申請。

拾貳、範例說明

範例一、建物與其坐落基地所有權同屬一人

申請人為合法建物所有權人王小明，其現住戶於區段徵收公告 6 個月前設有戶籍且建物全部拆除，並於範圍內領有經核定之抵價地，得否分配安置土地？

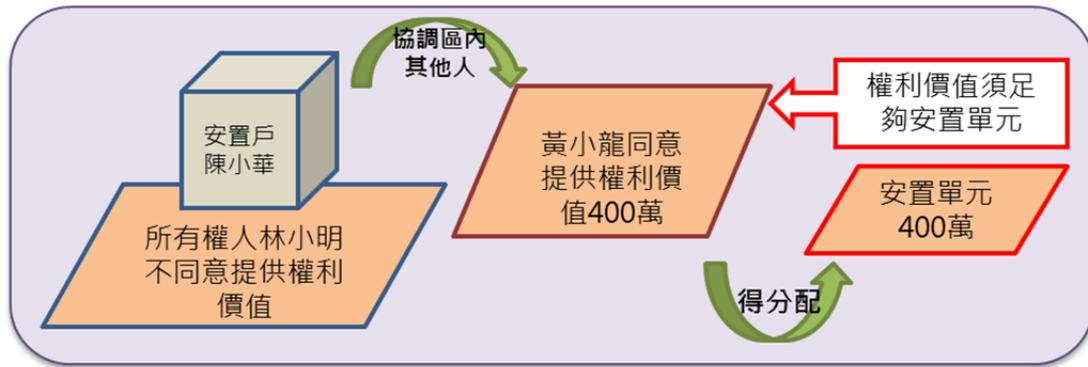
說明：建物所有權人王小明符合安置之對象及資格條件（以下稱安置戶），故得分配安置土地，如安置戶應領抵價地權利價值小於領回安置土地地價者，其不足部分應於本府規定期限內繳納差額地價。



範例二、建物與其坐落基地所有權非屬同一人

安置戶陳小華於徵收範圍內無經核定可領回抵價地，是否仍具安置資格？

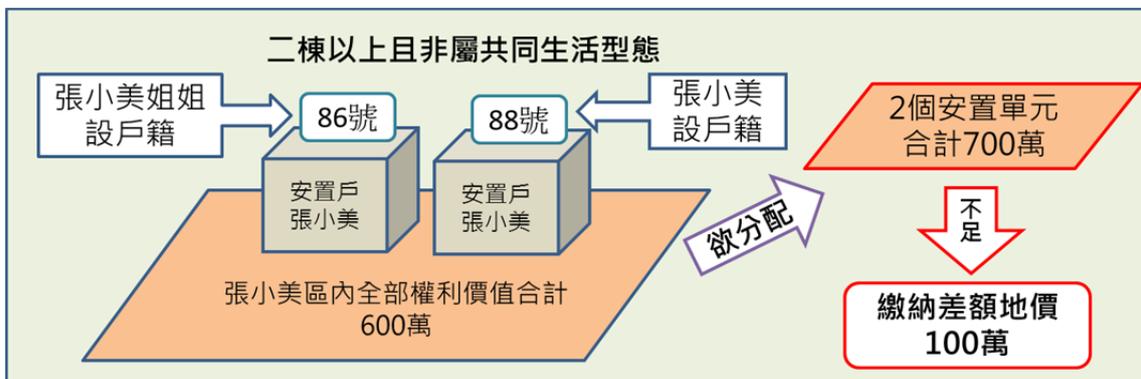
說明：安置戶陳小華如欲申請安置，應自行協調其他領有抵價地之土地所有權人同意以其應領抵價地供安置。惟其協調對象之抵價地權利價值應大於或等於安置單元所需權利價值，不得繳納差額地價。



範例三、安置戶所有合法建物係有二棟以上且非屬共同生活型態

安置戶張小美所有合法建物，有二棟以上且非屬共同生活型態並於區段徵收公告 6 個月前分別設籍，得申請配回幾個安置單元？

說明：張小美二棟以上建築基地所有權人同意全部應領抵價地權利價值供安置時，得在不超過其被拆除之合法建物數量範圍內申請配回 2 個以上安置單元，如安置戶應領抵價地權利價值小於領回安置土地地價者，其不足部分應於本府規定期限內繳納差額地價。

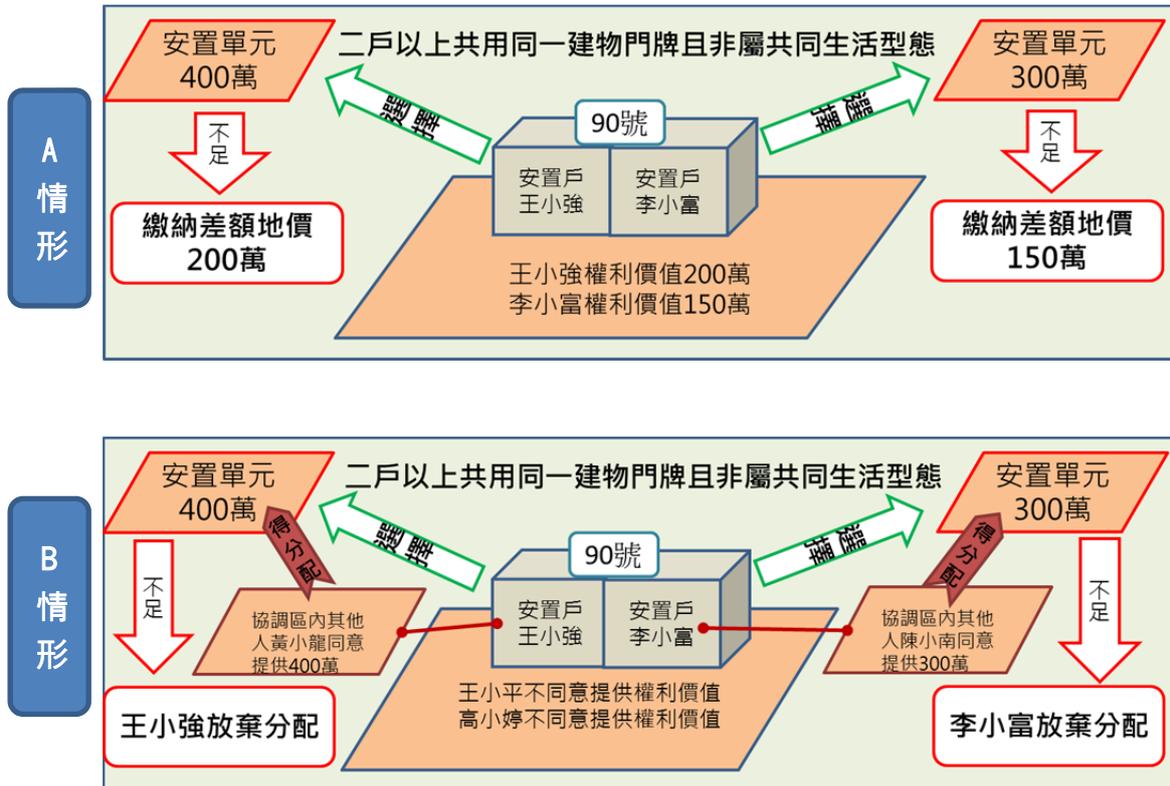


範例四、安置戶所有合法建物係二戶以上共用同一建物門牌

安置戶王小強、李小富係共用同一建物門牌且於區段徵收公告 6 個月前設籍已分戶，得否申請分別選配安置單元？

說明：王小強、李小富在非屬共同生活型態時，可分別選配安置單元共計 2 個單元，如王小強、李小富領回之抵價地權利價值小於

領回安置土地地價者，其不足部分應於本府規定期限內繳納差額地價(A情形)；若無領有抵價地權利價值時，其協調對象之抵價地權利價值應大於或等於安置單元所需權利價值，不得繳納差額地價(B情形)。



範例五、合併申請

安置戶李小平與林小豐於區段徵收前為鄰居，區段徵收後是否仍可維持為鄰居關係？

說明：1、不同建物所有權人擬申請合併於相鄰安置單元，應於本府受理分配安置土地申請期間併同提出申請，逾期不予受理。

2、李小平與林小豐只要於 104 年 1 月 24 日至 104 年 2 月 12 日前備妥安置土地申請書及安置土地合併申請書至指定地

點（臺中市政府地政局區段徵收科）提出申請，經市府審核通過後，即可辦理合併分配。

範例六、依分配方向依序選定安置單元

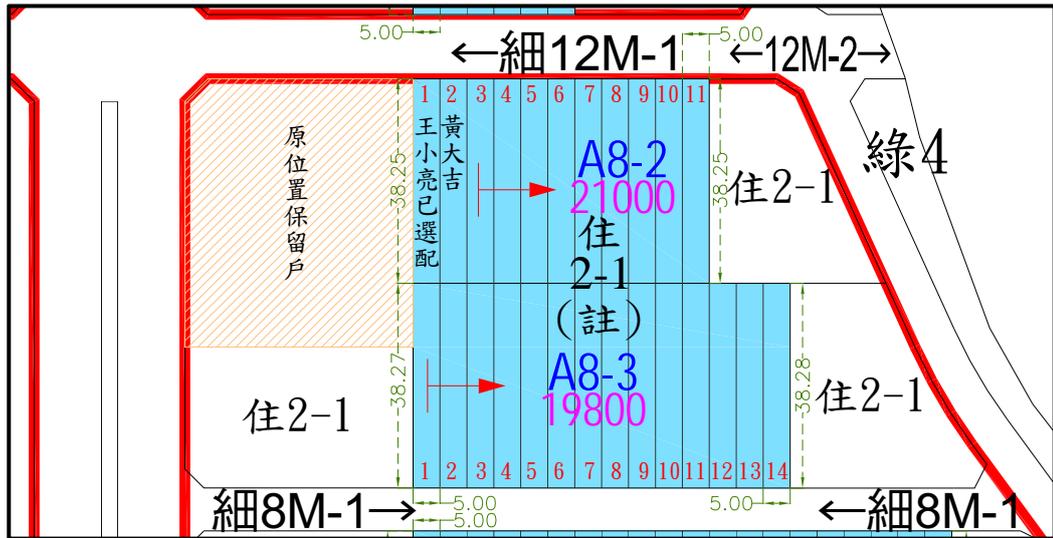
配地時，安置戶得自由選配安置街廓，並應依街廓配地方向線依序選定安置單元，不得跳號。



範例七、剩餘之權利價值得參與抵價地分配

安置戶黃大吉已核定應領抵價地權利價值為 5,000,000 元，欲選擇安置街廓編號 A8-2 之安置土地單元，而該安置土地單元編號 1 已有安置戶王小亮選配。

說明：A8-2 街廓安置單元編號 1 已有王小亮選配，故黃大吉僅能接續安置單元編號 1 後分配至安置單元編號 2，所需權利價值為 4,014,780 元，黃大吉權利價值為 5,000,000 元，故分配完成後尚有剩餘權利價值為 985,220 元，得參加後續抵價地分配作業。



範例八、繳納差額地價之計算

安置戶莊小葳已核定應領抵價地權利價值為 3,600,000 元，欲選擇安置街廓編號 A8-2 之安置土地單元，而該安置土地單元編號 2 已有安置戶黃大吉選配。

說明：A8-2 街廓安置單元編號 2 已有黃大吉選配，故莊小葳僅能接續安置單元編號 2 後分配至安置單元編號 3，所需權利價值為 4,014,780 元，莊小葳權利價值為 3,600,000 元，故分配完成後需補繳 414,780 差額地價。

