

臺中市水湳機場原址南側區段徵收抵價地分配作業

要點修正條文

中華民國 101 年 9 月 26 日府授地區二字第 1010144847 號函訂定

中華民國 104 年 12 月 31 日府授地區二字第 10402886361 號函修正

中華民國 105 年 11 月 25 日府授地區二字第 1050247197 號函修正

- 一、臺中市政府（以下簡稱本府）為辦理水湳機場原址南側區段徵收（以下簡稱本開發區）原土地所有權人領回抵價地分配作業，依區段徵收實施辦法第二十六條第二項規定訂定本要點。
- 二、公有土地管理機關領回土地，依土地徵收條例第四十三條規定及土地徵收條例施行細則第四十八條規定，優先指配土地徵收條例第四十四條第一項第二款以外之公共設施用地後，如有賸餘未分配之權利價值者，於其他土地所有權人抵價地分配作業辦竣後，另以協調或公開抽籤方式分配其他可供建築土地，其土地之指配、分配結果、公告通知與異議處理比照本要點有關抵價地規定辦理。
- 三、本要點用詞定義如下：
 - （一）權利價值：指原土地所有權人經核定領回抵價地之補償地價或公有土地管理機關以領回土地方式撥供開發之地價，經本府依土地徵收條例施行細則第四十六條及第五十條規定之公式分別計算後所得之數額，以作為原土地所有權人領回抵價地及公有土地管理機關領回土地計算基準及差額地價領繳依據。
 - （二）經本府核定發給抵價地之原土地所有權人（以下簡稱原土地所有權人）：指本開發區區段徵收計畫書公告期間，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審定准予發給者；或前述土地所有權人死亡，由其繼承人繼受其權利價值並依土地登記規則第一百一十九條規定提出繼承登記應備文件申請領回抵價地，經本府核准者。
 - （三）各街廓最小分配寬度：為符合變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點（以下簡稱本計畫土管要點）以及臺中市畸零地使用自治條例

等相關最小建築基地規模之規定，在考量本開發區街廓深度後，所訂本開發區各分配街廓面臨道路之最小寬度。

(四)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，並參酌臺中市畸零地使用自治條例、本計畫土管要點等相關規定，考量開發目的及實際作業需要，依各分配街廓之條件差異分別訂定之最小分配面積。

(五)各街廓最小分配面積所需權利價值：指所有抵價地分配街廓中，各該街廓最小分配面積乘以其區段徵收後評定地價所得價額。

(六)整體分配街廓：考量土地整體利用，致需規劃整體分配街廓之土地。

(七)申請合併：係指經本府核准發給抵價地之原土地所有權人二人以上，經雙方達成共識，合併其權利價值為一戶，共同參與抵價地分配作業，並於規定期間內提出申請經核准者。

(八)抽籤戶：指原土地所有權人應領抵價地之權利價值，或申請合併後之權利價值，已達本開發區各分配街廓中最小分配面積之權利價值以上者，始得成為一抽籤戶參加抽籤配地。

(九)第一宗或最後一宗最小分配面積所需權利價值：指為符合街角地兩側面臨道路需設置騎樓或退縮建築規定，或為配合合法建物原位置保留位置與部分街廓形勢不整問題，經參酌最小分配面積訂定原則，劃設適當面寬、面積以合於正常使用之街角地或分配街廓。依各街廓配地方向，於其首末分別劃設為第一宗及最後一宗土地，該第一宗及最後一宗土地最小分配面積乘以其區段徵收後評定地價所得之價額為其所需權利價值。

四、公有土地領回土地權利價值及面積計算公式如下：

(一)區內公有土地領回土地面積(A)=區內以領回土地方式撥供開發之公有土地面積×抵價地比例

(二)領回土地之總地價(V)= Σ 各宗供公有土地領回之土地面積×各該宗土地評定單位地價

(三)區內各公有土地領回土地之權利價值(V1)=V×【該公有土地以領回土地方式撥供開發之公有土地補償地價÷區內領回土地之公有

土地總補償地價】

(四)各公有土地領回土地之面積= $V1 \div$ 該宗土地領回土地之評定單位地價

五、原土地所有權人領回抵價地權利價值及面積計算公式如下：

(一)預計抵價地總面積(A)=全區之徵收私有土地總面積 $\times$ 抵價地比例

(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 $\times$ 各該分配街廓評定之單位地價) $\times$ (A $\div$ 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 $\times$ 【該所有權人申請領回抵價地之補償地價 $\div$ 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 $\div$ 該領回土地之評定單位地價。

六、本開發區預計抵價地總面積，經報奉內政部於九十九年九月十六日內授中辦地字第 0990725448 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，並以規劃整理後之可建築土地分配之。

七、本開發區內各土地使用分區最小分配面積，依本計畫土管要點規定辦理。

八、本開發區第一種創新研發專用區 F1 街廓、第二種創新研發專用區 F9 街廓、文教區及機關用地（詳附圖）不提供分配。

九、依據區段徵收實施辦法第二十六條規定，抵價地分配作業依下列程序辦理：

(一)召開抵價地分配作業說明會。

(二)受理原土地所有權人合併分配之申請。

(三)抵價地抽籤分配作業：

1、公開抽籤（順序籤及土地分配籤）。

2、土地所有權人依土地分配籤抽籤成果依序選配土地。

(四)依配定之位置，計算各原土地所有權人領回抵價地面積，繕造分配結果圖冊。

(五)公告抵價地分配結果。

(六)繳納或發給差額地價。

(七)地籍測量、釘樁及交地。

(八)囑託辦理抵價地所有權登記並通知受分配之原土地所有權人。

十、本府通知原土地所有權人召開抵價地分配作業說明會時，應檢送下列資料供原土地所有權人抽籤配地之參考：

(一)臺中市水湳機場原址南側區段徵收抵價地分配作業要點。

(二)本計畫土管要點。

(三)原土地所有權人應領抵價地權利價值計算表。

(四)自行合併分配抵價地申請書。

(五)請求協調合併分配抵價地申請書。

(六)抵價地分配街廓圖表（載明可分配街廓之分配面積、分配方向、區段徵收後評定地價、最小分配面積及其所需權利價值）。

十一、合併分配申請

(一)原土地所有權人應領抵價地權利價值如小於當次分配所需最小分配面積之權利價值時，應於本府規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配，申請時應檢附自行合併分配抵價地申請書及印鑑證明(親自到場者免附)；無法自行協議合併分配者，可於本府指定日期內檢附請求協調合併分配抵價地申請書及印鑑證明向本府申請協調合併。

(二)前款原土地所有權人未於規定期限內申請協調合併、經本府協調後未能達成合併協議者，或未依指定日期到場參加協調合併者，於規定期間屆滿之日起三十日內，由本府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。

(三)原土地所有權人應領抵價地之權利價值已達所擬選擇分配街廓最小分配面積所需之權利價值者，仍得與其他所有權人申請合併分配。

(四)合併分配後，應按個人權利價值占該合併分配戶總權利價值之比例辦理土地登記。個人應有之權利範圍，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，由本府調整配賦之，使其總計之權利範圍應等於一。

十二、原土地所有權人個人應領抵價地之權利價值已達當次分配所需最小分配面積之權利價值者或申請合併分配經審定者，由本府訂期通知辦理抽籤配地作業。

十三、抽籤及分配土地應備文件

(一)單獨分配者，原土地所有權人應提出下列文件親自參加抽籤及土地分配作業：

- 1、身分證明文件正本（如為法人，由代表人提出法人登記證及負責人資格證明文件）及私章。
- 2、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，代理人應攜帶代理人及委託人身分證明文件、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，由全體土地所有權人推派其中一人為代表，提出下列文件參加抽籤及土地分配作業：

- 1、代表人之身分證明文件正本及私章。
- 2、代表人因故無法親自到場者，可委託代理人辦理抽籤及土地分配作業，代理人應出具代理人及委託人身分證明文件、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。

十四、原土地所有權人死亡，繼承人尚未向本府申請繼承其權利並經本府核准更名者，應由全體繼承人推派其中一人為代表，提出下列文件參加抽籤及土地分配作業：

- (一)繼承系統表（加蓋各繼承人印鑑章）。
- (二)被繼承人之除戶戶籍謄本。
- (三)各繼承人現戶戶籍謄本及印鑑證明。
- (四)推派代表同意書（加蓋各繼承人印鑑章）。
- (五)代表人之身分證明文件及印章。

全體繼承人未依前項規定提出申請或未能共推其中一人為代表者，其順序籤或土地分配籤均由監籤人員代為抽出，配地作業則由本府逕為分配。

前二項分配之抵價地，於本府抵價地分配成果囑託登記前，繼承人應依區段徵收實施辦法第二十二條第四項規定，檢具繼承應備文件，向本府申請更名發給抵價地。本府得依繼承人之申請，按各繼承人之應繼分或全體繼承人之分割協議更名為分別共有或單獨所有，並辦理囑託登記。

經本府核准更名發給抵價地者，免繳驗遺產稅繳清或免稅等證明文件，但本府應將繼承人姓名、住址、原受領補償金額、案號等資料，通知稅捐稽徵機關核課遺產稅。

十五、抽籤方法及程序如下：

(一)抵價地分配，由原土地所有權人以公開抽籤及自行選擇分配街廓方式辦理。

(二)原土地所有權人、代表人或其代理人(以下簡稱抽籤戶)應依本府通知之日期、時間、地點，辦理順序籤(以下簡稱人序籤)及土地分配籤(以下簡稱地序籤)抽籤，並由到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員。人序籤及地序籤抽籤結果由本府當場張貼。

1、人序籤：由抽籤戶依申領抵價地收件號之先後順序抽出人序籤，以確定抽地序籤之順序。合併分配者以代表人之收件號為準。

2、地序籤：由抽籤戶依人序籤之順序抽出地序籤，以確定分配土地之順序。

(三)抽籤戶經唱名三次未到場亦未委託代理人代為抽籤者，或未依第十三點或第十四點規定提出應備文件經核准者，視為未到場，無論是人序籤或地序籤，均應待其他到場抽籤戶全部抽籤完成後，再由監籤人員之一依未到場抽籤戶原抽籤順序當眾代為抽出決定。但前述未到場之抽籤戶如於當梯次抽籤作業結束前完成報到驗證者，得由抽籤戶本人待其他到場抽籤戶全部抽籤完成後依序自行抽籤。

(四)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，其所抽之籤號予以作廢，該登記之權利價值不列入此次抽籤配地，逕行改至下次配地作業。

(五)各抽籤戶之土地分配籤順序確定後，列為一分配戶，並依第十六

點至第十八點規定辦理土地分配。

十六、第一次配地作業規定如下：

- (一)由本府依地序籤順序，通知各抽籤戶分梯次安排定日期、時間及地點攜帶第十三點或第十四點規定文件辦理報到並參加配地。
- (二)選配抵價地應按各分配街廓之配地方向線依序選定，先順序之分配戶配定後，後順序選擇同一街廓之分配戶應接續依配地方向線向後分配，不得跳配；如遇路沖，得經本府預為保留各分配街廓路沖路口之適當面積後，接續分配，該保留分配面積不得低於各該分配街廓之最小分配面積。
- (三)分配戶選擇分配時，其應領抵價地權利價值小於區內所有未配畢分配街廓之最小分配面積所需權利價值，致無法分配者，應於第一次抵價地分配作業完竣後，於本府書面通知規定期限內，自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或向本府申請協調合併分配，參與第二次抵價地分配作業。但合併不成者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定按原徵收補償地價發給現金補償。
- (四)分配戶得將其應領抵價地之權利價值分開選擇二個以上分配街廓配地，但其應領抵價地之權利價值不得小於其選擇分配街廓最小分配面積所需之權利價值，且其選擇分配後該街廓剩餘土地之面積不得小於最小分配面積或最後一宗土地分配面積。
- (五)分配戶分別選擇於二個以上分配街廓配地時，其最後一次選擇分配之土地，如非該分配街廓最後一宗土地時，其應領抵價地之權利價值應全部分配完竣。如為分配街廓最後一宗土地時，則應依第十七點規定辦理。
- (六)分配戶選擇分配時，依其應領抵價地權利價值尚有條件符合之土地可供分配者，應立即於可分配街廓中選擇分配。但如因小於選擇分配街廓之第一宗分配面積所需權利價值，致暫時無法分配者，得保留其配地順位，並依第七款規定辦理。
- (七)分配戶依前款規定暫予保留配地順位者，應於有分配街廓可供選擇分配時，立即進行分配，不得繼續保留。如同時有二人以上申請保留分配，則依原配地順序先後辦理分配。如當日所有分配戶

分配完畢，保留配地順位者皆無其他分配街廓可供選擇分配時，本府得依分配戶所選擇之分配街廓保留第一宗分配面積後，就剩餘土地依原配地方向及配地順序先後分配予各保留配地順位者，保留之第一宗土地不再列入配地方向順序，僅留供單獨選配，並得依第十七點規定辦理。

(八)分配戶參加土地分配經唱名三次仍未在場或到場放棄選配或未依第十三點、第十四點規定備妥應備文件者，視為未到場，由次一順序分配戶繼續土地分配。遲到之分配戶到場或補齊應備文件後，應即向本府工作人員辦理報到，應並俟當梯次之其他分配戶全部完成配地後，再按其原土地分配籤順序參加分配。

(九)分配戶所選擇之抵價地位置經本府審核確定後，當場由工作人員依各分配戶應領抵價地之權利價值，除以所選街廓評定區段徵收後地價，計算其應領抵價地面積（以平方公尺為單位，計算至小數以下二位，第三位四捨五入），並印製相關圖說由分配戶當場確認核章；未核章者其進行之配地作業均屬無效，視為未到場參加配地。

十七、分配戶選擇之土地，如為整體分配街廓、第十六點第二款、第七款保留分配土地，或各分配街廓之最後一宗土地，其應領抵價地權利價值不足分配該剩餘土地時，應依下列原則處理：

(一)賸餘土地小於或等於三十平方公尺時，經分配戶同意後予以增配該賸餘土地面積，並由該分配戶依土地徵收條例第四十六條第一項第一款規定依該增配土地評定單價計算補繳差額地價，但分配戶不同意增配土地，且按配地方向保留最後一宗最小分配面積土地後，賸餘面積未達該街廓最小分配面積時，則該分配戶須放棄該街廓配地，另外選擇其他街廓配地。

(二)賸餘土地超過三十平方公尺時，則該分配街廓應先按配地方向保留最後一宗最小分配面積土地後，分配戶再就賸餘面積予以分配。惟保留最後一宗最小分配面積土地後，賸餘面積未達該街廓最小分配面積時，則該分配戶須放棄該街廓配地，另外選擇其他街廓配地。

分配戶選擇分配街廓為最後一宗分配土地時，其應領抵價地權利價值大於該分配街廓剩餘土地所需權利價值，如分配後剩餘權利價值不足分配其他街廓之最小分配面積時，該分配戶依下列方式擇一辦理分配：

(一)不分配該街廓土地，另行選擇其他街廓配地。

(二)分配該街廓土地，該分配戶賸餘權利價值部分，依前點第三款規定合併分配參與後次序抵價地分配作業。合併不成者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定按原徵收補償地價發給現金補償。

十八、每次抵價地分配完竣後，由本府訂期通知當次配地作業中未到場分配、尚有權利價值或權利價值小於當時賸餘可供分配街廓之最小分配面積所需之權利價值而未能配得抵價地之分配戶，就配餘土地辦理下次配地作業，其作業程序與方式同第一次配地規定。如本區所有配地作業結束後，仍未依本府指定時間地點到場配地者，得由本府就剩餘條件符合之未分配土地，逕為指配其全部權利價值。如該分配戶所剩餘權利價值不足以分配其他街廓之最小分配面積時，依第十六點第三款但書規定辦理。

十九、區內分配土地坐向、使用分區配置、公共設施位置及道路交會路口等，均載明於抵價地分配街廓圖說，供分配戶於選擇分配土地前參考，分配戶並得請求本府協助至現場勘查，分配戶於土地分配後，不得以風水地理或不利土地使用等理由，向本府要求變更土地分配位置。

二十、依本要點規定，按原徵收補償地價發給現金補償者，本府應於抵價地分配結果公告期滿之次日起十五日內發給。

二十一、差額地價之繳納或發給

(一)原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)依據區段徵收實施辦法第三十四條第三項規定，實際領回抵價地與應領回抵價地面積計算差額地價之土地面積增減未達零點五平方公尺者，其地價款得免予繳納或發給。但土地所有權人請求

發給者，應予發給。

- (三)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第二項規定，移送強制執行。且本府應就超過應領抵價地面積換算其應有部分，囑託地政事務所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；本府於差額地價繳清後，立即通知地政事務所辦理註銷；應領取之差額地價，逾期未領取者，依法提存。

二十二、公告、通知、地籍測量及產權登記

- (一)抵價地分配完竣後，本府應將土地分配結果圖冊公告於本府、本府地政局、土地所在地之區公所及地政事務所三十日，並通知受分配之土地所有權人。土地所有權人對分配結果有異議者，應於公告期間內以書面方式向本府提出。未於公告期間內提出者，其分配結果於公告期滿時確定。
- (二)本府應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，囑託轄區之地政事務所辦理所有權登記，並通知土地所有權人領取土地所有權狀。
- (三)抵價地分配結果公告期滿後，本府應將分配結果通知原同意於抵價地重新設定抵押權之他項權利人，並請原土地所有權人及他項權利人於規定期限內，將重新設定之抵押權權利範圍、價值、次序等內容，依相關規定提出抵押權登記證明文件及應繳納之登記規費，送交本府於辦理囑託抵價地所有權登記時，同時辦理抵押權設定登記；原土地所有權人及他項權利人未於規定期限內提出重新設定抵押權內容相關申請登記文件或繳納之登記規費者，本府應俟其提出後，再囑託辦理所有權登記。
- (四)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，向本府依法申請以繼承人名義辦理登記；其經本府核准者，由本府逕行釐正囑託登記清冊並通知稅捐機關。

二十三、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)本府完成抵價地所有權登記後，應視區段徵收公共工程施工情形通知土地所有權人按指定時間，親自攜帶國民身分證、私章及相關文件或委託代理人提出委託書（需加蓋委託人印鑑章）、委託人之印鑑證明及代理人之國民身分證、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，自指定交地之次日起，視同已完成土地點交，土地所有權人應自負保管土地責任。

二十四、本要點所定書、表及圖說，由本府另定之。

附圖

臺中市水湳機場原址南側區段徵收抵價地分配街廓圖



計畫圖例

- | | | |
|------------|----------|--------|
| 第一種文化商業專用區 | 宗教專用區 | 區段徵收範圍 |
| 第二種文化商業專用區 | 街廓區塊編號 | |
| 第三種文化商業專用區 | 整體分配街廓 | |
| 第一種創新研發專用區 | 不提供分配街廓 | |
| 第二種創新研發專用區 | 20M 道路寬度 | |