

# 臺中市水湳機場原址南側區段徵收案 抵價地抽籤暨配地作業說明會

INTELLIGENCE 智慧  
INNOVATION 創新  
LOW CARBON 低碳

主辦單位：臺中市政府地政局  
中華民國105年12月18日





# 簡報大綱



- 壹、重點歸納
- 貳、作業流程
- 參、抵價地權利價值計算
- 肆、分配街廓規劃情形
- 伍、申請合併相關規定及時間
- 陸、抽籤作業
- 柒、土地分配原則
- 捌、公告通知、土地登記及點交
- 玖、相關稅法





## ▲ 辦理依據

依據區段徵收實施辦法第26條規定，訂定**臺中市水湳機場原址南側區段徵收抵價地分配作業要點**，並召開說明會。

## ▲ 辦理宗旨

- ◆ **公平、公正、公開**方式辦理抵價地抽籤分配作業
- ◆ 說明**領回抵價地的原則與權利價值計算方式**
- ◆ 說明抵價地**抽籤分配作業流程及應注意事項**



# 壹、重點歸納

## Q1. 抽籤配地相關作業時程

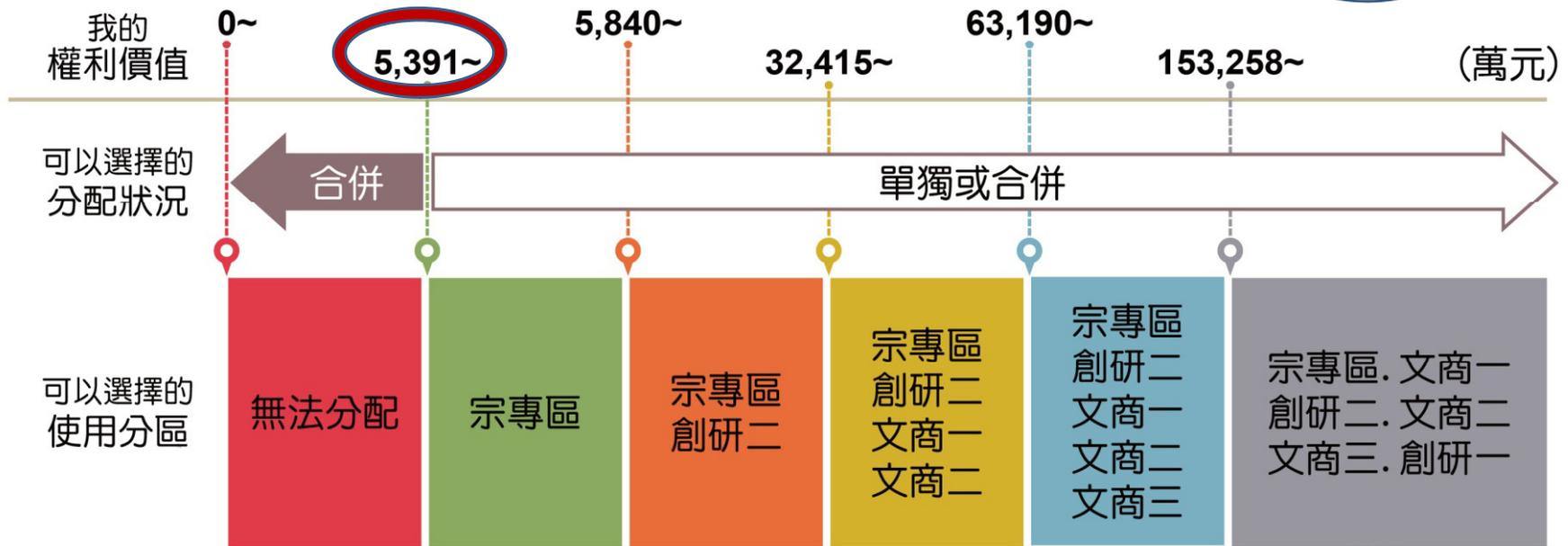




# 壹、重點歸納

## Q2. 我的權利價值.....

自己單獨分配?  
和別人合併分配?



注意

建議權利價值達**8,000萬元**以上，則全區可供選擇分配面積比例達**23.5%**。

- ➡ 本區權利價值達**53,904,915元**即可單獨分配，但僅能選擇**宗教專用區**；
- 權利價值達**58,400,000元**以上，才有分配**第二種創新研發專用區**之機會。

Note.....



## 合併分配抵價地優劣分析



- ◆ 選配土地時，機會較多
- ◆ 合併後繼續當鄰居，亦可合建
- ◆ 如以出售為主，合併後可配得土地較大，售出機會較高



- ◆ 需持分共有



- 土地所有權人應領抵價地之權利價值未達最小分配權利價值，且未於規定期間內完成合併者，依規定按原徵收補償地價發給現金補償。
- 合併分配應妥善將彼此間權利義務約定清楚，避免爭議



## 03. 我找不到人一起合併分配土地……

🔍 → 簡單三法寶，合併免煩惱。

個人資料公開同意書，不用尋尋又覓覓  
提供區內其他地主聯繫與協調之通訊管道



參加市府協調合併說明會，訊息交流最直接  
提供欲合併分配者面對面之溝通聯絡平台



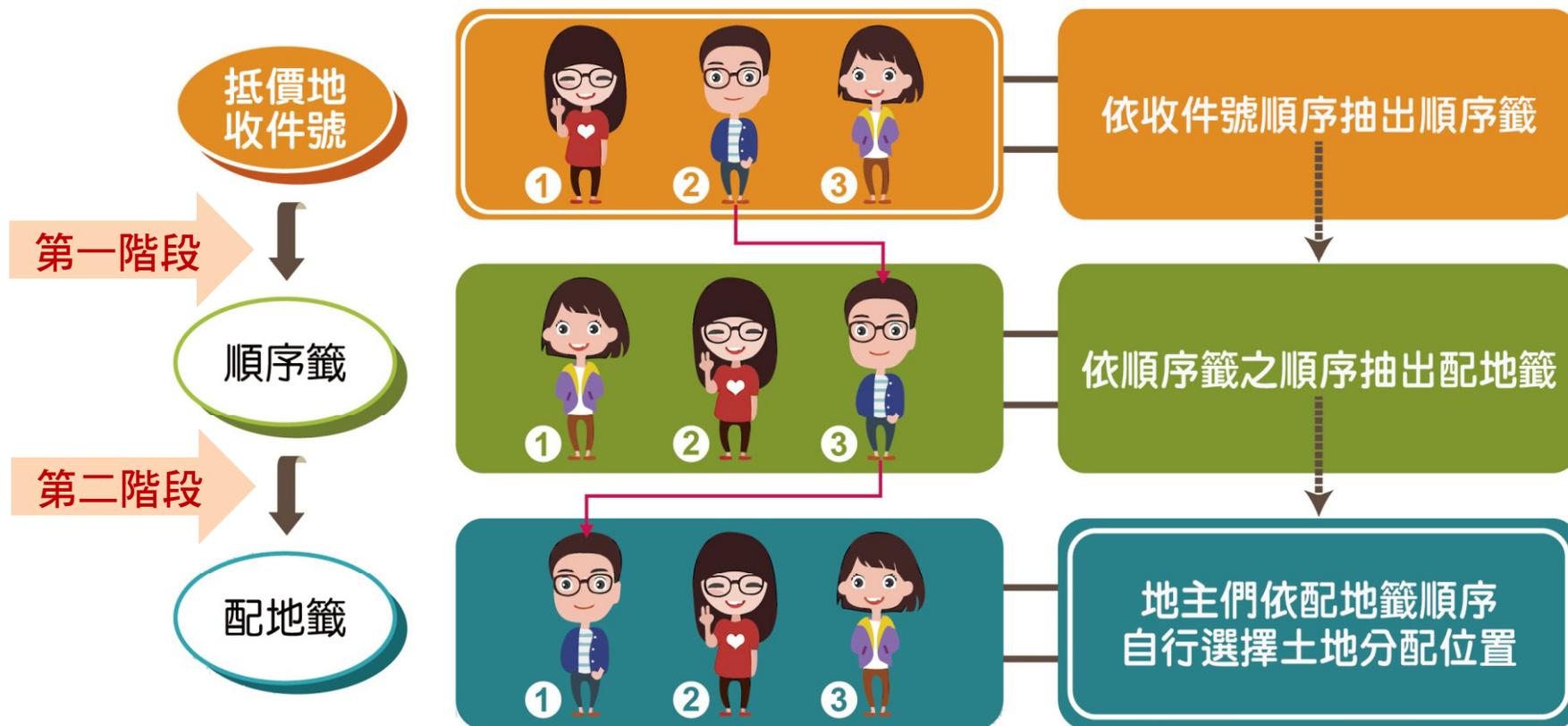
合併專區一指通，資訊查詢最即時  
合併資訊及辦理情形可隨時上網查詢





## Q4. 抽籤是直接抽土地位置嗎？

➔ 兩階段抽籤，決定選地順序(先順序籤，再配地籤)。





## 05. 我可以分配到多少土地？

➔ 個人權利價值 ÷ 選擇街廓之評定單價 = 可分配之面積(m<sup>2</sup>)  
可分配之面積(m<sup>2</sup>) × 0.3025 = (坪數)

【範例】

依土徵條例細則  
第50條換算

徵收地價補償費

權利價值

72,416,000元

÷

評定單價

選擇F15-2  
街廓單價116,800元/m<sup>2</sup>

=

分配面積

620(m<sup>2</sup>)  
620 × 0.3025 = 187.55(坪)

- 不是用補償費直接計算可分配土地面積
- 依土徵條例施行細則第50條換算權利價值
- 權利價值需達欲選擇街廓訂定之門檻才可以分配



## 權利價值上漲率

每個人地價補償費**換算**權利價值**比率**皆相同





## 水湳機場原址區段徵收案專區網站一方式1



水湳機場原址區段徵收專區



Google 搜尋

好手氣





## 水湳機場原址區段徵收案專區網站一方式2

The screenshot displays the official website of the Taichung City Government Land Administration Bureau. The main navigation bar includes links for '市府首頁', '網站導覽', 'English', '常見問答', '回首頁', and '員工專區'. Below this, there are links for '公告訊息', '機關介紹', '網上申辦', '線上查詢', '業務專區', '法令檢索', '溝通圖地', and '下載專區'. The main content area features a large banner for '開發建設大臺中 廬子地區區段徵收' with a scenic view of a bridge and the text '浪漫情人'. A sidebar on the left lists '熱門服務' such as 'QR Code行動應用資訊', '謄本申請書線上填寫', and '土地增價稅試算'. The central content area is titled '臺中市 水湳機場原址區段徵收開發案專區' and includes a list of '最新消息' with dates and titles. A '主題專區' section at the bottom highlights '水湳機場原址專區' with a red box and a hand cursor, along with other categories like '北屯機廠專區', '資料開放平台', '徵收撥用', '土地重測', '外人地權 (外資&陸資)', and '地政快e通'. The footer contains '政府公開資訊' and '審議委員會'.



## 水湳機場原址區段徵收案專區網站一方式3





# 貳、作業流程





# 參、抵價地權利價值計算

依土地徵收條例施行細則第五十條公式計算：

- (一) 預計抵價地總面積(A) = 全區徵收私有土地總面積 × 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 × 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) 各原土地所有權人領回抵價地之權利價值(V<sub>1</sub>) = V × 該所有權人申請領回抵價地之補償地價 ÷ 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 = V<sub>1</sub> ÷ 該宗領回土地之評定單位地價

附件六、土地所有權人應領抵價地權利價值計算表-範例

1. 申領抵價地收件號	000
2. 原土地所有權人(或代理人)姓名	賴小育
3. 原土地所有權人(或代理人)身分證號	B123456789
4. 申請領回抵價地補償地價	10,000,000
5. 預計領回抵價地之權利價值	3,921,534,677
6. 徵收土地補償總地價	1,532,730,480
7. 領回抵價地之權利價值	25,585,285

上漲率  
約2.5585285倍

計算方式說明：(土地所有權人應領抵價地權利價值計算表-範例附件2)

(1) 全區預計抵價地總面積(A) = 全區徵收私有土地總面積 × 抵價地比例  
= 336,441.57 m<sup>2</sup> × 40% = 134,576.63 m<sup>2</sup>

(2) 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 = 52,417,414,244 元

(3) 預計領回抵價地之權利價值(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)  
= 52,417,414,244 × (25,170.40 ÷ 336,441.57)  
= 3,921,534,677 元

(4) 各原土地所有權人領回抵價地之權利價值(V<sub>1</sub>) = V × 該所有權人申請領回抵價地補償地價 ÷ 徵收土地補償總地價  
= 3,921,534,677 × 10,000,000 ÷ 1,532,730,480 = 25,585,285 元

(5) 各土地所有權人領回抵價地之面積 = V<sub>1</sub> ÷ 選配土地之評定地價

(6) 土地所有權人如發現個人資料誤繕之情形，請儘速與本府聯繫。  
聯絡電話：(04)22289111 分機 63628 或 63631 或 63633

註：各所有權人應領抵價地權利價值詳見附件六應領抵價地權利價值計算表。



# 肆、分配街廓規劃情形

除下列土地，均開放自由選配：

- 創研一F1街廓
- 創研二F9街廓
- 文教區
- 機關用地



本區區段徵收後  
平均地價**155,799元/ m<sup>2</sup>**

抵價地平均配回率

文商一

**28.51%**

文商二

**27.06%**

文商三

**28.66%**

創研一

**55.27%**

創研二

**51.09%**



# 肆、分配街廓規劃情形

## ▲ 權利價值與可供配地面積選擇機率

參與配地之權利價值	可供分配之使用分區	可供分配面積(m <sup>2</sup> )	可供分配總面積(m <sup>2</sup> )	佔全區可供分配面積比例
5,390萬4,915元	宗教專用區	661.41	661.41	<b>0.20%</b>
5,840萬元	宗教專用區	661.41	10,472.19	<b>3.11%</b>
	第二種創新研發專用區	9,810.78		
<b>8,000萬元</b>	宗教專用區	661.41	79,077.78	<b>23.50%</b>
	第二種創新研發專用區	78,416.13		
1億元	宗教專用區	661.41	100,599.39	<b>29.90%</b>
	第二種創新研發專用區	99,937.98		
3億2,280萬元	宗教專用區	661.41	124,865.84	<b>37.11%</b>
	第二種創新研發專用區	118,087.89		
	第一種文商專用區	6,116.54		
3億2,415萬元	宗教專用區	661.41	135,197.26	<b>40.18%</b>
	第二種創新研發專用區	118,087.89		
	第一種文商專用區	6,116.54		
	第二種文商專用區	10,331.42		



# 肆、分配街廓規劃情形

## ▲ 權利價值與可供配地面積選擇機率

參與配地之權利價值	可供分配之使用分區	可供分配面積(m <sup>2</sup> )	可供分配總面積(m <sup>2</sup> )	佔全區可供分配面積比例
6億3,189萬6,426元	宗教專用區	661.41	210,085.12	<b>62.44%</b>
	第二種創新研發專用區	123,720.46		
	第一種文商專用區	17,813.21		
	第二種文商專用區	64,940.01		
	第三種文商專用區	2,950.03		
15億3,257萬8,300元	宗教專用區	661.41	250,683.48	<b>74.51%</b>
	第一種創新研發專用區	13,932.53		
	第二種創新研發專用區	123,720.46		
	第一種文商專用區	17,813.21		
	第二種文商專用區	64,940.01		
	第三種文商專用區	29,615.86		
20億2,562萬1,808元	宗教專用區	661.41	336,441.57	<b>100.00%</b>
	第一種創新研發專用區	92,576.80		
	第二種創新研發專用區	123,720.46		
	第一種文商專用區	17,813.21		
	第二種文商專用區	64,940.01		
	第三種文商專用區	36,729.68		



## ▲ 所有權人權利價值分析

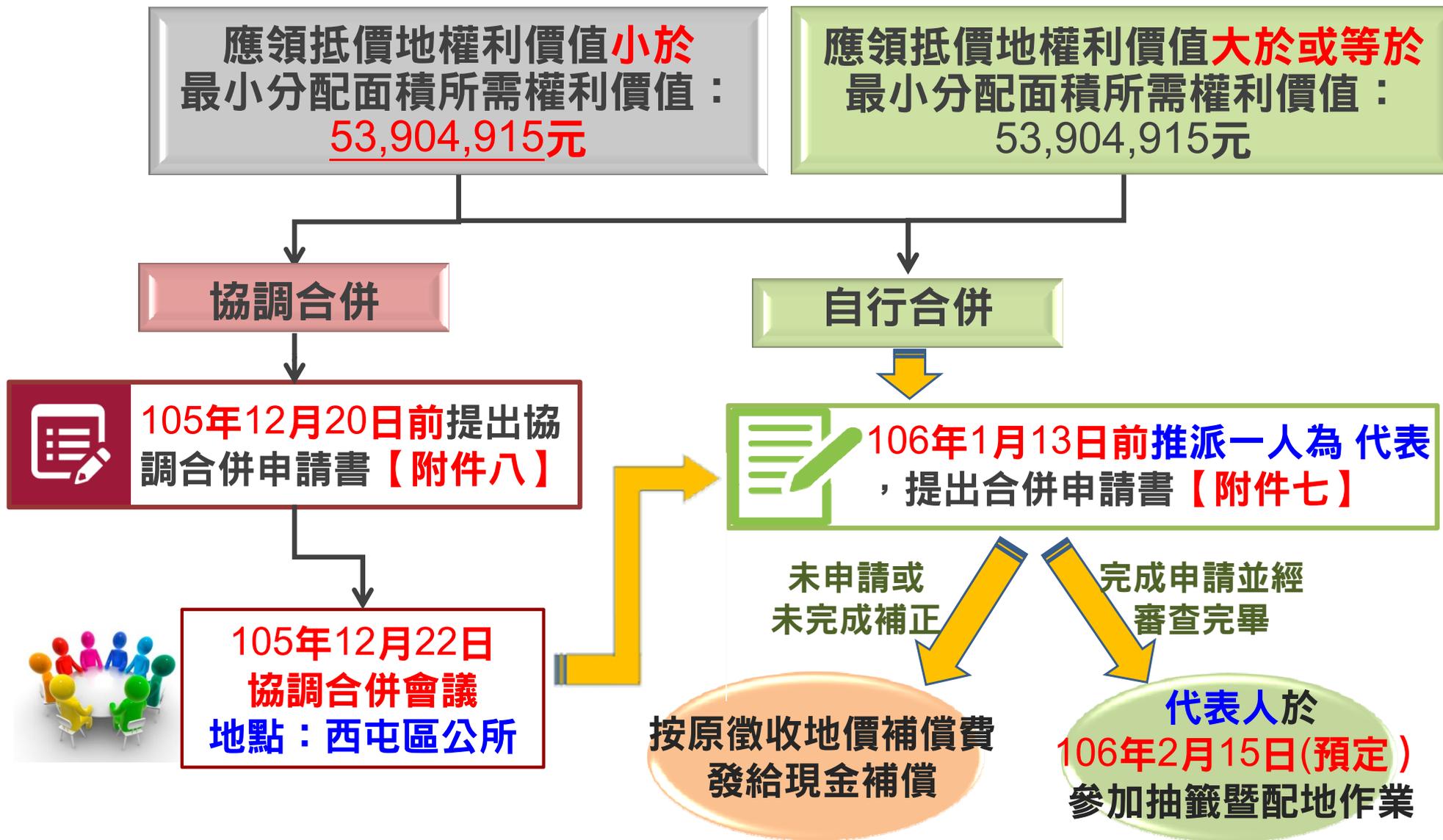
- 參與抵價地分配最小權利價值為53,904,915元，符合者共13位。
- 建議參與抵價地分配權利價值至少為8,000萬元，符合者共9位。



請各土地所有權人先行衡量自身權利價值可分配之情況及考慮是否申請合併分配，避免因權利價值較小而土地分配順序較後順位時，輪其選配土地時，已無符合土地可供分配之情況發生。



# 伍、申請合併相關規定及時間

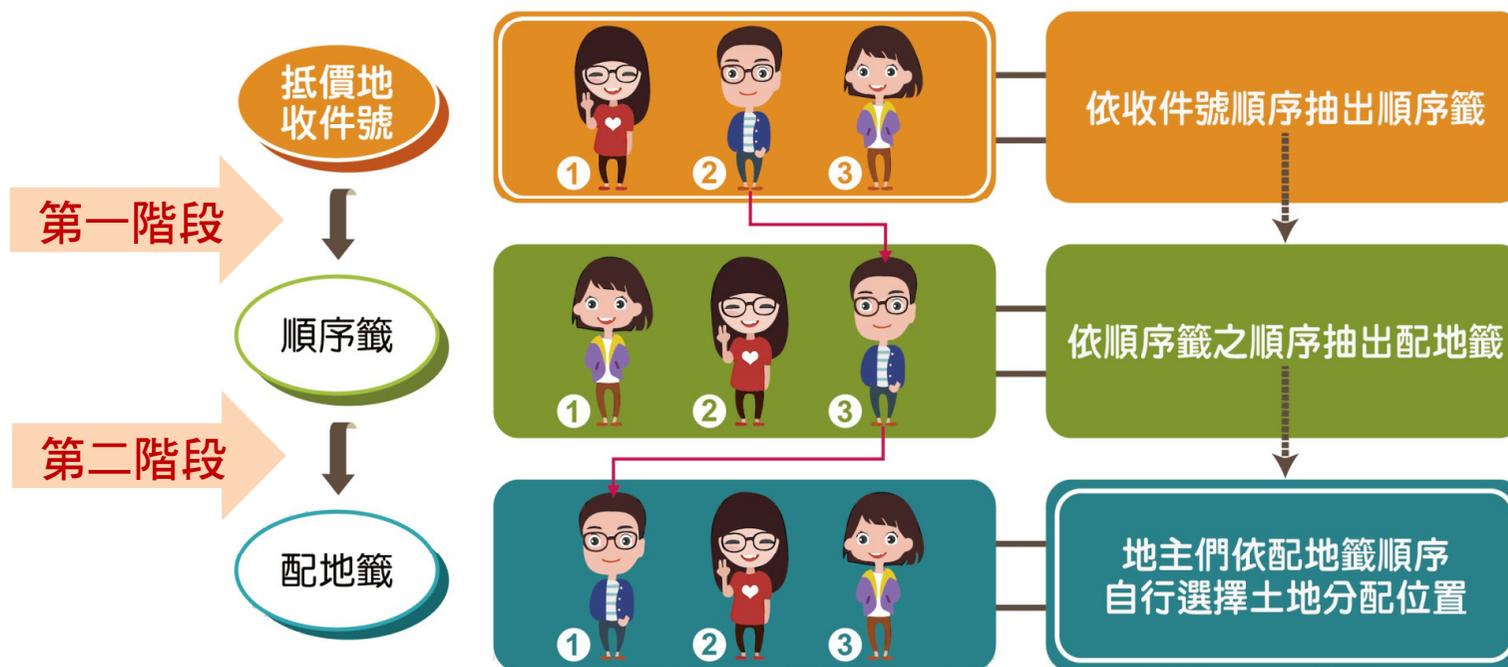


※合併後之權利價值及賸餘留供單獨分配之權利價值不得小於最小分配權利價值※



# 陸、抽籤作業

- 由各抽籤戶以**公開方式採二階段抽籤** **先抽順序籤，再抽配地籤**
- 抽籤作業辦理時，由**到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員**。
- 順序籤及配地籤**抽籤結果於現場公布**。



※合併分配者以合併所有權人中**代表人收件號**為抽籤號※



# 陸、抽籤作業

- ▲ **抽籤作業未到場者**，其順序籤及配地籤，**待到場抽籤戶全部抽籤完成後**，再由**監籤人員**當眾代為抽出決定。
- ▲ **抽籤作業結束前完成報到驗證者**，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**。



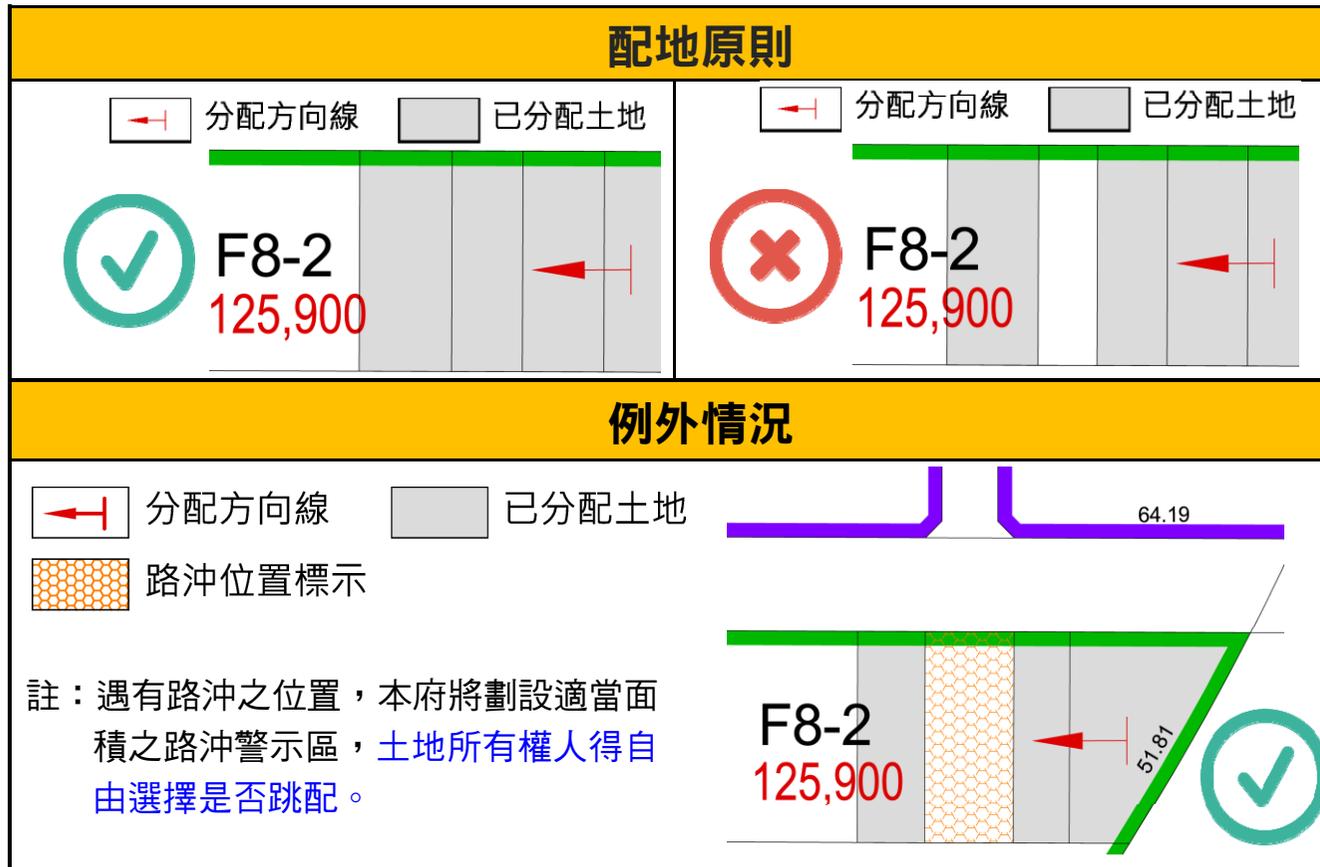
抽順序籤或土地分配籤抽籤作業示意圖

※為維護自身抽籤權益，請務必備齊文件並準時到場※



# 柒、土地分配原則

- ▲ 本府將分梯次以書面通知各分配戶**按配地籤順序選擇分配土地**。
- ▲ 選配抵價地應**按各街廓分配方向線依序選配**，**除遇路沖外不得跳配**。





# 柒、土地分配原則

- ▲分配戶**選擇二個以上**街廓配地，**均不得小於**該街廓**最小面積**所需權值。
- ▲選擇整體分配街廓時，需達該街廓面積所需權利價值。
- ▲分配戶權利價值有**符合**土地可分配時，應**立即**選擇分配。
- ▲分配戶**未到場**，由下一位分配戶繼續分配。**遲到者**於當梯次其他分配戶全部完成配地後，再依原配地籤順序參加分配。
- ▲所有配地作業結束後，仍**未到場**配地者，得由本府就賸餘條件符合之未分配土地，**逕為指配其全部權利價值**。





# 柒、土地分配原則

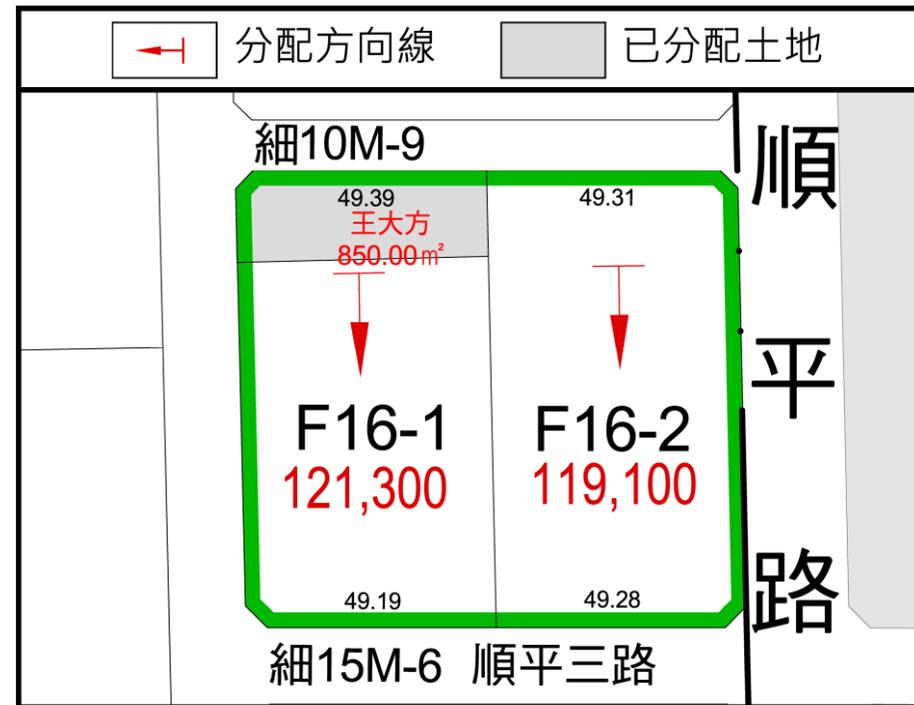
**【範例一】** 王大方所有之權利價值為103,105,000元，欲分配於第二種創新研發專用區F16-1街廓時，其配回面積為何？

土地使用分區	街廓名稱	街廓單價(元/㎡)	第一宗土地(首宗)權利價值(元)	最小分配權利價值(元)	最小分配面積(㎡)
第二種創新研發專用區	F16-1	121,300	91,062,336	60,650,000	500

## 說明

王大方應就分配方向線分配F16-1街廓，分配面積為850 ㎡。

$$103,105,000 \div 121,300 = 850(\text{m}^2)$$





# 柒、土地分配原則

**【範例二】**張大豐所有之權利價值為120,050,000元，欲分配於第二種創新研發專用區F12街廓時，其配回面積為何？

土地使用分區	街廓名稱	街廓單價(元/㎡)	第一宗土地(首宗)權利價值(元)	最小分配權利價值(元)	最小分配面積(㎡)
第二種創新研發專用區	F12	122,500	108,662,400	61,250,000	500

## 情況一：第一宗土地已有人選配

張大豐應依分配方向線接續於已分配土地後分配該街廓騰餘之土地，分配面積為980㎡。

$$120,050,000 \div 122,500 = 980(\text{㎡})$$



## 情況二：第一宗土地無人選配

張大豐應依分配方向選配土地，配回於F12街廓第一宗土地（首宗）面積達887.04㎡後，騰餘權利價值11,387,600元接續於F12街廓第一宗土地（首宗）後分配，配回面積為92.96㎡。故張大豐分配之面積共計980㎡。





# 柒、土地分配原則

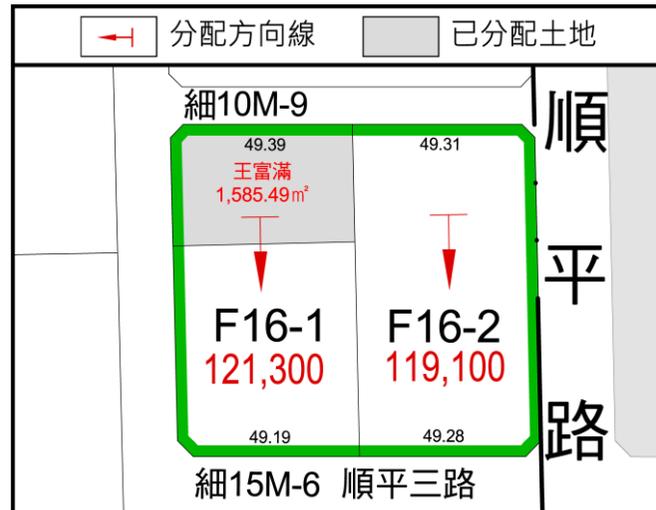
**【範例三】** 王富滿所有之權利價值為192,320,000元，選配方式如下：

土地使用分區	街廓名稱	街廓單價(元/㎡)	第一宗土地(首宗)權利價值(元)	最小分配權利價值(元)	最小分配面積(㎡)
第二種創新研發專用區	F16-1	121,300	91,062,336	60,650,000	500
第二種創新研發專用區	F16-2	119,100	88,379,346	59,550,000	500

情況一：全部權值分配單一分配街廓

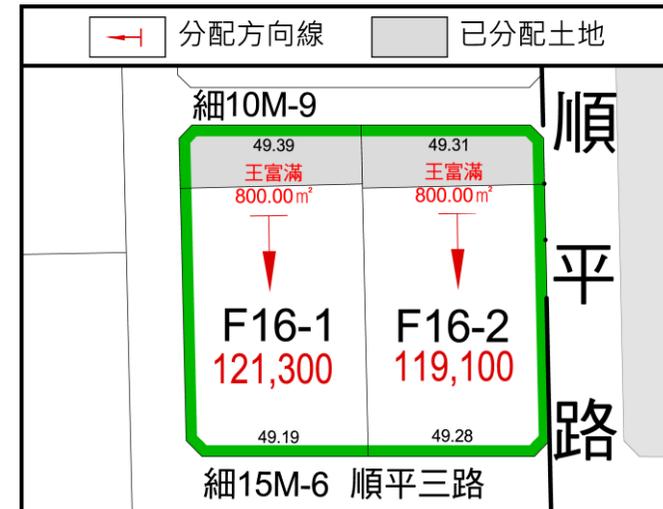
王富滿將其全部權利價值192,320,000元分配於F16-1街廓，則王富滿分配面積1,585.49㎡。

$$192,320,000 \div 121,300 = 1,585.49 \text{ (㎡)}$$



情況二：分開選擇2個以上分配街廓

王富滿先將其部分權利價值97,040,000元分配於F16-1街廓，賸餘權利價值95,280,000元再分配於F16-2街廓，則王富滿於F16-1街廓，領回面積800㎡，於F16-2街廓，領回面積800㎡，合計領回抵價地面積為1,600㎡。





# 柒、土地分配原則

**【範例四】** 林有春所有之權利價值為250,000,000元，得否分配於第二種創新研發專用區F15-1、F15-2、F16-1街廓三個街角地？

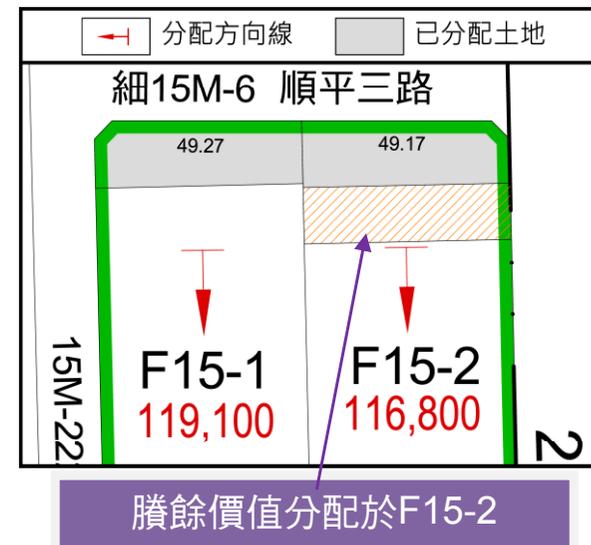
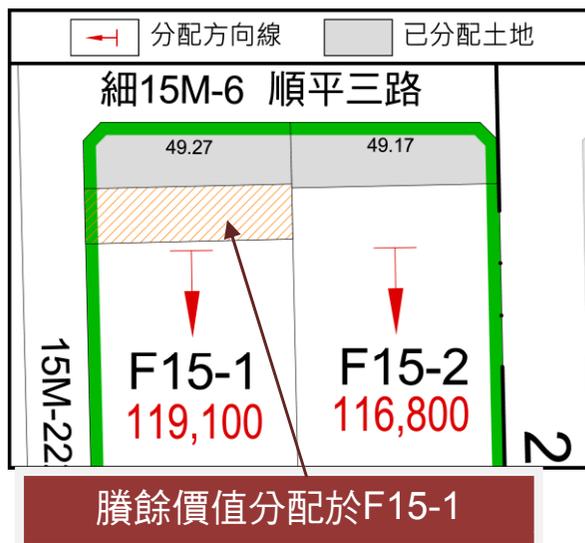
## 說明

欲分配之土地總值大於林有春所有之權利價值，無法全數選配。

265,360,641元 > 250,000,000元

如選配F15-1及F15-2後，**賸餘之權利價值**除得接續分配於F15-1或F15-2街廓至權利價值分配完畢外，亦得至**其他權利價值符合之街廓**辦理選配，且**權利價值需全部分配完竣**。

街廓名稱	街廓單價(元/㎡)	第一宗土地(首宗)權利價值(元)	最小分配權利價值(元)	最小分配面積(㎡)
F15-1	119,100	88,485,345	59,550,000	500
F15-2	116,800	85,812,960	58,400,000	500
F16-1	121,300	91,062,336	60,650,000	500
		265,360,641		





# 柒、土地分配原則

## 最後一宗土地賸餘面積

$\leq 30 \text{ m}^2$

$> 30 \text{ m}^2$

YES

NO

同意調整分配

不同意調整分配



依規定繳納  
差額地價



### 保留最後一宗土地

- ▶ 賸餘面積達該街廓最小分配面積者，予以分配，賸餘權利價值選擇其他街廓辦理分配
- ▶ 全部改至其他街廓辦理分配

- 賸餘權值**無符合街廓可選配**，可依規定參加下一次抽籤配地作業或改算回原徵收補償地價發給現金補償
- 賸餘權值**有符合街廓可選配**，應選擇符合街廓辦理分配

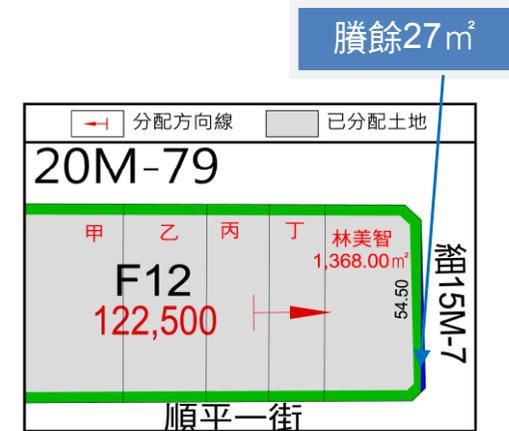


# 柒、土地分配原則

**【範例五】** 第二種創新研發專用區F12街廓賸餘權利價值170,887,500元，面積為1,395 m<sup>2</sup>，林美智權利價值167,580,000元，得否分配於該街廓？

土地使用分區	街廓名稱	街廓單價(元/m <sup>2</sup> )	最後一宗土地(末宗)權利價值(元)	最後一宗土地面積(m <sup>2</sup> )	最小分配面積(m <sup>2</sup> )
第二種創新研發專用區	F12	122,500	106,578,675	870.03	500

林美智於分配F12街廓後，配得土地面積1,368 m<sup>2</sup>，賸餘街廓面積27 m<sup>2</sup> (≤30 m<sup>2</sup>)，符合調整分配規定；如同意調整分配，並繳納差額地價時，其配得土地面積1,395 m<sup>2</sup>，應繳納差額地價3,307,500元。



如林美智不同意調整分配，並繳納差額地價時，應依下列方式辦理分配：

### 方案一

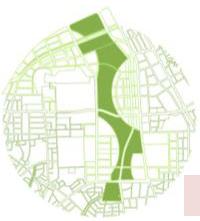
← 分配方向線    已分配土地

20M-79

順平一街

### 方案二

全部權利價值改選至其他街廓



# 柒、土地分配原則

**【範例五】**張長紅權利價值180,300,000元，如選配第二種創新研發專用區F8-1街廓騰餘權利價值192,320,000元，面積為1,600 m<sup>2</sup>時，得否分配於該街廓？

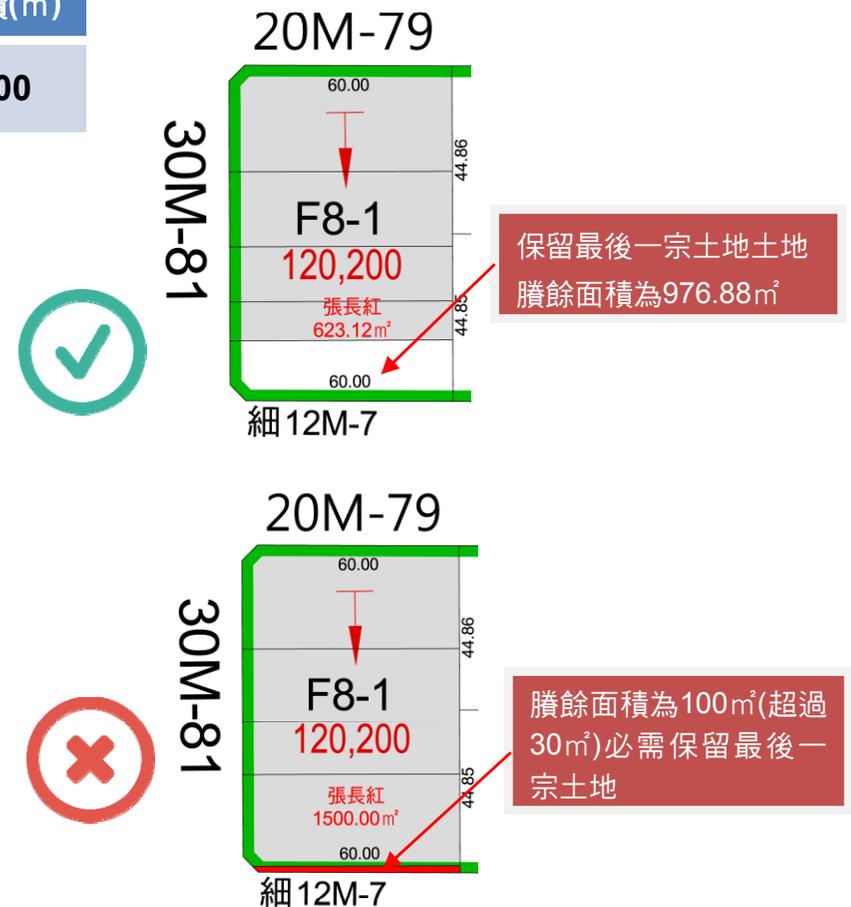
土地使用分區	街廓名稱	街廓單價(元/m <sup>2</sup> )	最後一宗土地(末宗)權利價值(元)	最後一宗土地面積(m <sup>2</sup> )	最小分配面積(m <sup>2</sup> )
第二種創新研發專用區	F8-1	120,200	117,420,976	976.88	500

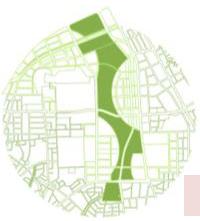
張長紅選配F8-1街廓時，依其權利價值可配回面積1,500 m<sup>2</sup>，惟其配回後造成騰餘面積100 m<sup>2</sup> (> 30 m<sup>2</sup>)，應保留最後一宗土地之最小分配面積後再辦理分配。

故張長紅可選擇方式：

- 必須保留最後一宗土地面積為976.88 m<sup>2</sup>，僅能分配623.12 m<sup>2</sup> (需達最小分配面積)，騰餘權利價值應選配於其他街廓。
- 將全部權利價值改至其他街廓辦理分配。

← 分配方向線    已分配土地





## ▲ 公告通知



- ◆ 抵價地分配完竣後，應將**土地分配結果清冊及分配結果圖**，於本府、土地所在地之地政事務所及區公所**公告三十日**，並通知受分配之土地所有權人。
- ◆ 土地所有權人對於分配結果有異議者，於公告期間內以書面方式向本府提出。
- ◆ 設定抵押權或典權者，於抵價地**分配結果公告時**，同時通知他項權利人。



## 地籍測量、差額地價找補

- ◆ 分配結果公告期滿後，依分配結果清冊、分配結果圖於實地埋設界標，辦理地籍測量。
- ◆ 辦理地籍測量後，核計差額地價土地面積增減未達0.5平方公尺者，地價款免繳納或發給。如土地所有權人請求發給，應予發給。
- ◆ 土地所有權人應繳納差額地價，經本府通知限期繳納，屆期仍未繳納者，將於土地登記簿加註「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。





## ▲ 土地登記

- ◆ 如有**設定抵押權或典權者**，於土地分配結果公告期間，將相關申請登記應備文件，併同登記規費送交本府，未依期限提出文件者，待文件提出後再辦理所有權及他項權利登記。
- ◆ **土地所有權登記前**，如受分配人死亡，繼承人需檢具繼承應備相關文件，向本府申請以繼承人名義辦理登記。
- ◆ 土地登記完竣後，將於**三十日內**通知領取土地權利書狀。





## ▲ 土地點交

- ◆ 抵價地所有權登記完畢後，本府視區段徵收公共工程完工、驗收情形，**通知土地登記名義人按指定日期親自到場接管。**
- ◆ 若**未按指定之時間到場**，或未委任代理人到場接管者，**視同已接管**，應自負保管責任。





## ▲ 土地增值稅

- ◆ 領回抵價地**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**土地增值值減徵40%**。

(平均地權條例第42條之1第2項但書規定)

## ▲ 地價稅

- ◆ 本府於區段徵收完成土地接管後30日內，將範圍內土地列冊並載明土地接管日期為區段徵收完成之日，送請地方稅務局依法徵免地價稅。但工程驗收在土地接管日期之後者，以工程驗收合格日為準。

(區段徵收實施辦法第40條規定)

- ◆ 區段徵收範圍內之土地，**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)



## ▲ 房地合一稅

- ◆ 房地合一課稅是指房屋及土地，以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅。
- ◆ 依房地合一課徵所得稅申報作業要點第四點但書規定：土地取得日之認定，以所取得之土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形者，依其規定辦理：「**因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。**」



# 臺中市水湳機場原址區段徵收專區網址

<http://www.asia-survey.com.tw/tgpc>



## 簡報結束，敬請指教

### 申請變更住址、電話

為維護臺端自身權益及日後辦理土地登記所需，凡個人之戶籍地址、通訊地址或聯絡電話有變更者，請洽臺中市政府地政局區段徵收科辦理資料更新。

洽詢電話：(04) 22289111分機63633、63628

聯絡住址：臺中市三民路一段158號6樓