

臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收範圍內

合法建築物基地申請按原位置保留分配審查作業要點

一、臺南市政府(以下簡稱本府)為辦理臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收(以下簡稱本案)範圍合法建築物基地申請按原位置保留分配土地審核事宜，特依土地徵收條例第 47 條及區段徵收實施辦法第 18 條規定，訂定本要點。

本要點之適用範圍，以本案為限。

二、申請按原位置保留分配土地，應由土地及建築物所有權人於區段徵收公告期間內填具申請書(如附件一)並檢附相關證明文件向本府提出申請，逾期不予受理。

建物基地所有權人與建物所有權人不同者，應共同提出。

三、保留對象及資格：

(一)申請保留之建築改良物(以下簡稱建築物)應符合下列條件之一：

1. 依建築法領有使用執照之建築改良物。
2. 實施建築管理前已建造完成之建築改良物。
3. 完成建物登記之建築改良物。

前項第二款之建築改良物，得依下列證明文件之一，認定是否為合法建築物：

1. 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
2. 門牌編釘證明。
3. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
4. 繳納水費憑證。
5. 繳納電費憑證。
6. 未實施建築管理地區建物完工證明書。

7. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖或政府機關測繪地圖。

8. 其他足資證明之文件。

(二)申請原位置保留之建築物所有權人(以下簡稱申請人)，應為經核定領回抵價地者；或該基地所有權人為核定領回抵價地者，且同意以其應領抵價地，供建物原位置保留。

四、建築物有下列情形之一時，不予保留：

(一)妨礙都市計畫事業：

1.位於公共設施用地範圍內者。

2.使用現況不符合都市計畫規劃之土地使用分區管制規定，且對該使用分區內土地未來開發利用有妨礙之虞者。

3.經審核單位認定有妨害都市景觀之虞或與都市計畫規劃之未來發展目標顯不相當者。

4.其他有具體事實足以認定有妨礙都市計畫事業之虞者。

(二)妨礙區段徵收計畫：

1.有影響區段徵收工程之虞者。

2.依第五點第一項計算之保留面積，未達區段徵收後該街廓土地使用分區管制之最小建築面積者。

3.建築物部分為違章建築，未自行拆除，有妨礙抵價地分配者。

4.建築物須部分拆除或其一側以上建築改良物須拆除，致該建築物有安全之虞者。

5.其他有具體事實足以認定有妨礙區段徵收計畫進行之虞者。

(三)其他特殊情形，經主管機關簽請核准不予保留者。

五、保留面積審核標準：

(一)原位置保留分配土地面積之核定基準，以該既成建築物合法部分投影面積(建築物之滴水線)除以區段徵收後該土地之使用分區建蔽率

計算之，建築物合法部分，不包括位於公共設施用地上須拆除之部分。申請原位置保留之建築物，以原有既成道路、現有巷道出入者，且該既成道路、現有巷道位於所申請按原位置保留分配土地上者，得酌予一併保留。但不得大於前述建築物之投影面積之百分之三百(含依建蔽率合法保留之基地面積)。

(二)保留分配土地礙於建築物現況、街廓分配線之劃設或剩餘可分配土地之留設，得酌予調整原位置分配土地之面積，不受前項但書之限制，惟核定保留建築基地面積應視個案實際狀況，簽請核准予以調整之。

六、申請既成建築物基地按原位置保留分配土地，其保留分配基地係屬分別共有土地者，得由部分共有人單獨申請辦理，其持分面積合計不得小於該建築物合法部分之投影面積。但上述部分共有人其持分面積合計小於該建築物合法部分投影面積者，得由申請人及該基地其他共有人於本案範圍內經核定發給抵價地之權利價值合併分配，如未經其他基地共有人同意者，應駁回其申請。

七、經核准原位置保留分配土地者，其實際分配土地之面積，應以土地分配公告確定之面積為準。

八、原位置保留基地所有權人應領抵價地之權利價值，小於核定保留建築基地面積實際分配所需權利價值時，應繳納差額地價或以本案範圍內其他土地所有權人經核定發給抵價地之權利價值抵付應繳納之差額地價；大於核定保留建築基地面積實際分配所需權利價值時，其剩餘權利價值已達該本案所定最小分配面積所需之權利價值者，應參加抵價地抽籤分配作業；如未達最小分配面積所需權利價值者，得部分或全部於原位置保留土地周邊集中分配，或參加抵價地抽籤分配作業。

九、經核准按原位置保留增配土地之差額地價依下列原則計算：

(一)申請按原位置保留分配經核准者，增配土地位於住宅區者，按區段徵收後評定地價百分之九十計算。

(二)申請按原位置保留分配經核准者，增配土地位於商業區者，按區段

徵收後評定地價百分之九十五計算。

十、應配合事項：

(一)經核定按原位置保留之建築物，應依本府規定期限內完成繳納差額地價，屆期未繳納者得依法移送強制執行，或不予保留。若採撤銷方式辦理時，建築物由建築物所有權人依通知期限自行拆除，房屋租金補助費及搬遷獎勵金不予發給，餘依徵收公告當時之補償標準及內容發給。

(二)經核准按原位置保留分配者，原土地及既成建築物所有權人應全力配合區段徵收作業之進行，除實際造成損失外，對於因工程施作所造成之不便，原則上不予補償。如因原建築物之高程與施工後毗鄰土地或道路高程不一致造成之問題，應由既成建築物所有權人自行負責解決。

(三)申請合法建築物基地按原位置保留分配土地者，在區段徵收期間所生之各項租稅或費用，由原土地及合法建築物所有權人自行負擔，不得要求任何補助。

(四)經核准按原位置保留之建築物，於本府通知辦理抵價地分配作業前申請放棄原位置保留者，由本府斟酌財務及實際作業情形，決定是否同意改發拆遷補償費；如經同意，以建築物公告徵收當時之補償標準發給之，建築物所有權人不得要求領取自動拆遷獎勵金，其應領抵價地仍應依區段徵收實施辦法第二十八條規定，參與公開抽籤分配。

十一、本府應於收件後即依審查表(如附件二)辦理審查，並將審查結果以書面方式通知申請人。

所附證件不全或原申請發給抵價地案件未經本府核准，經通知補正，逾期不補正或補正不完全者，不予原位置保留分配土地。