

壹、辦理依據與作業流程

一、桃園市政府（以下簡稱「本府」）依據「桃園市機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案安置土地抽籤及配地作業要點」（如附件一）召開本說明會並辦理後續作業。

二、作業流程：



貳、安置對象與資格

- 一、本區段徵收範圍內被拆除之建物所有權人，符合下列條件者，得為安置對象（以下簡稱安置對象）：
 - （一）建物經本府認定領有房租補助費、核定領有抵價地之現住戶，且建物全數拆除遷移者。
 - （二）建物經本府認定領有房租補助費、未核定領有抵價地之現住戶，應自行協調區內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。
- 二、本案建物指合法建物或於本案細部計畫第一次公開展覽（中華民國 98 年 7 月 2 日）前已存在且地面層居住面積達 50 平方公尺以上，非為竹木或鐵皮型態等簡易構造之其他建物。
- 三、宗教專用區或基於實際需要應予特別安置者，在不影響財務計畫及抵價地分配原則下，由本府核定後辦理，列入第三階段選配。
- 四、每一設有戶籍之建物以安置一建築單元為原則。
- 五、如有二戶以上設籍之建物，且現住戶分別領有房租補助費者，建物所有權人或其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，准予在不超過受領補助費戶數範圍內，得申請配回二個以上安置單元。

參、應領抵價地權利價值計算

一、計算公式

土地所有權人領回抵價地之權利價值，依土地徵收條例施行細則第 50 條規定計算：

- （一）全區預計抵價地面積（A）＝全區之徵收土地總面積×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) 區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值 $(V_1) = V \times$ 【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 $= V_1 \div$ 該領回土地之評定單位地價

二、個人應領抵價地權利價值請參閱附件二、土地所有權人應領抵價地權利價值計算表(隨文檢附)第 10 欄之計算結果。

附件二、土地所有權人應領抵價地權利價值計算表(範例)

肆、安置街廓選定原則、位置、單元面積及其所需權利價值

一、安置街廓(區塊)選定原則及位置

(一) 依既有建物分布情形、鄰里生活區域及安置需求，並依本案細部計畫規定內容，以建築基地臨計畫道路最小面寬不得小於 5 公尺之 R1-1-5、R2-6-3、R2-12、R3-1-3 及 R3-7-1 住宅區街廓為限。

(二) 宗教專用區(T1)，依都市計畫指定位置劃設。

詳附件三、安置街廓位置及價格示意圖

二、安置單元面積

(一) 街角地：以面積 300 平方公尺為原則。

(二) 除街角地以外，每一安置單元以面寬 5 公尺及面積 100 平方公尺為原則，並視街廓深度酌予調整。

(三) 都市計畫已劃設適當分區者，以所劃設之面積為準。

三、安置單元之權利價值=安置單元土地面積乘以該土地之評定單位地價。

四、各安置街廓分配面積及分配所需權利價值請參閱附件四。

五、安置街廓之土地使用分區管制規定

(一) 建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率	街廓編號
第四種住宅區	50%	200%	R1-1-5
第三種住宅區		180%	R2-6-3、R2-12
第二種住宅區		160%	R3-1-3、R3-7-1
宗教專用區	40%	80%	T1

(二) 建築基地留設退縮建築空間規定

使用分區	安置街廓編號	自道路境界線及臨接公共設施用地臨接處退縮建築尺度
第四種住宅區	R1-1-5A	3.5 公尺及 3.5 公尺
	R1-1-5	3.5 公尺
第三種住宅區	R2-6-3A	3.5 公尺及 4 公尺
	R2-6-3	4 公尺
	R2-6-3B	3.5 公尺及 4 公尺
	R2-12A	3.5 公尺及 3.5 公尺
	R2-12	3.5 公尺
第二種住宅區	R3-1-3A	3.5 公尺及 3.5 公尺
	R3-1-3	3.5 公尺
	R3-1-3B	3.5 公尺及 4 公尺
	R3-7-1A	3.5 公尺及 3.5 公尺
	R3-7-1	3.5 公尺
宗教專用區	T1	無

註 1：街角地應雙面退縮

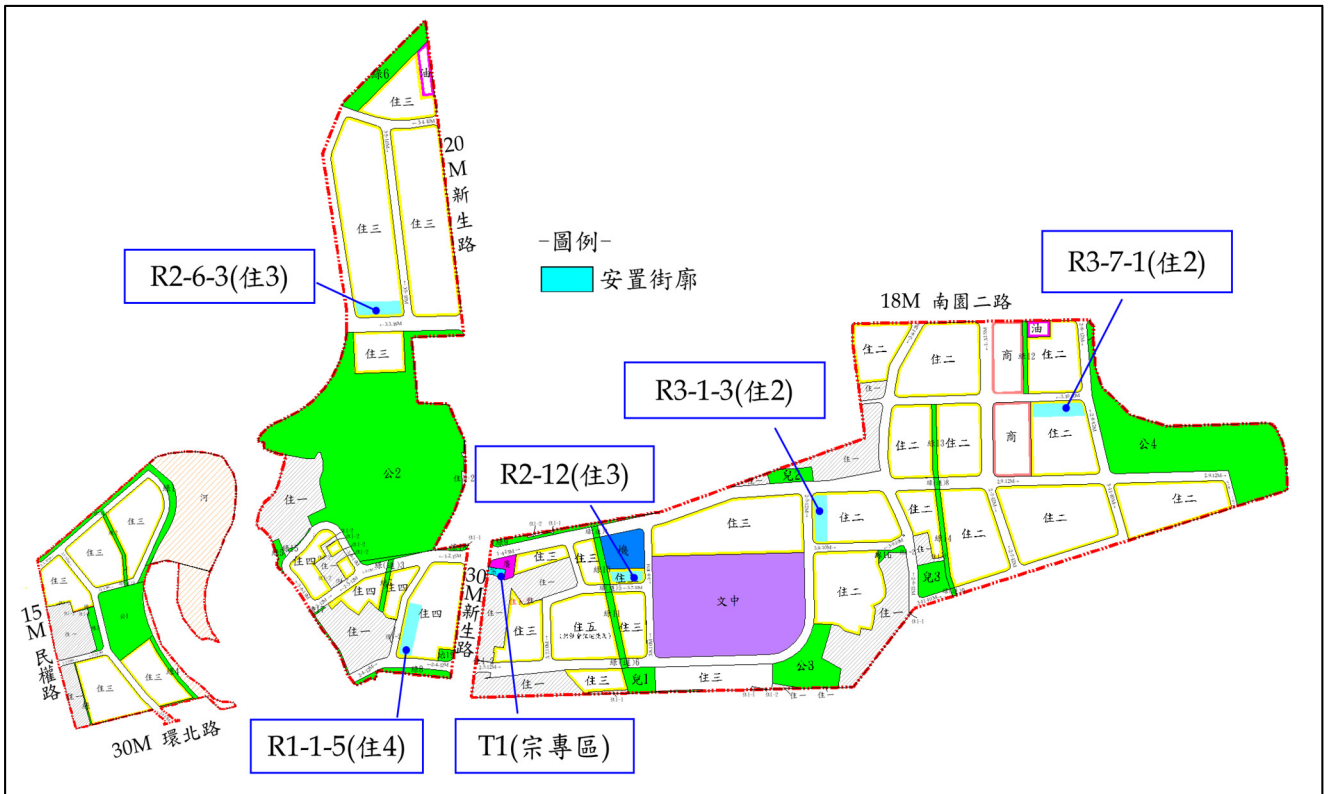
註 2：R2-12 如為末宗土地，臨接綠帶須再退縮 5 公尺

(三) 其他相關之管制規定節錄如 [附件五、土地使用分區管制要點](#)
[\(節錄\)](#)

伍、受理申請安置土地

一、受理分配安置土地申請，採三階段辦理，方式如下：

- (一) 第一階段：安置對象為合法建物所有權人，且其建物基地坐落本市中壢區新生路以東者，優先分配住宅區 R2-12、R3-1-3 及 R3-7-1 街廓；其建物基地坐落於本市中壢區新生路以西者，優先分配住宅區 R1-1-5 及 R2-6-3 街廓。



- (二) 第二階段：安置對象未能於第一階段完成分配者，於第二階段就剩餘安置街廓辦理抽籤及分配作業。

- (三) 第三階段：安置對象為合法建物以外之建物所有權人，於第三階段就第二階段剩餘土地辦理抽籤及分配作業，若無剩餘土地可供分配，則不予安置。

- (四) 宗教專用區 (T1) 則併同第三階段依指定位置分配。

第一階段 分區安置

合法建物

- 新生路西側安置街廓 R2-6-3及R1-1-5
- 新生路東側安置街廓 R2-12、R3-1-3及R3-7-1

第二階段 跨區安置

合法建物

- 就剩餘安置街廓分配

第三階段

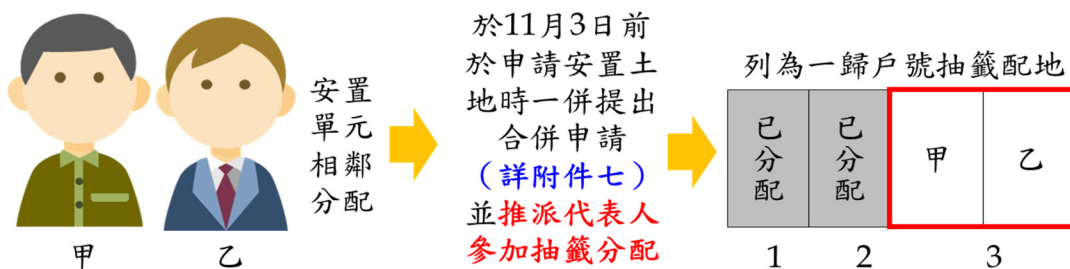
其他建物

- 就第二階段剩餘土地分配
- 無剩餘土地，不予安置
- 都計已配合現況規劃之分區 (宗教專用區)

- 二、符合安置資格之建物所有權人欲申請安置土地者，應於 112 年 11 月 3 日以前備妥安置土地申請書（詳**附件六**）及身分證等相關文件，親自或以掛號郵寄方式向本府（地政局區段徵收科）提出申請，逾期不予受理。
- 三、相關申請文件不齊全者，應於本府通知補正期限內完成補正，逾期未完成補正者，視為放棄申請安置權利。
- 四、經審查後核准安置者，應依本府通知之日期、時間及地點，攜帶必要證明文件到場參加抽籤、配地作業。

陸、申請合併分配

- 一、不同建物所有權人申請合併分配安置單元，應於本府受理分配安置土地申請期間併同提出，並推派一代表人參加抽籤及分配土地作業，逾期不予受理。



- 二、申請合併分配安置單元，並選配街角地者，僅得選配一安置單元。但申請人其中一人應領抵價地權利價值大於或等於該街角地所需權利價值者，不在此限。
- 三、除合法建物所有權人共同申請合併安置單元外，其餘申請合併分配安置單元應於第三階段選配。

柒、參加抽籤及分配土地應備證件

- 一、安置對象經審核准予領回安置土地者(以下簡稱安置戶)，應依本府通知之日期、時間及地點，攜帶本人身分證明文件及私章參加抽籤及配地作業。
- 二、安置戶因故不能親自參加抽籤或配地者，得委託代理人辦理，代理

人應攜帶代理人之身分證明文件、私章、委託書（加蓋委託人之印鑑章）、委託人之身分證明文件及印鑑證明供查對，代理參加抽籤、土地分配作業。

三、安置戶死亡未辦繼承者，應由全體繼承人推派一人為代表，參加抽籤及配地作業，事先提出下列證明文件，經本府審核通過：

- (一) 繼承系統表（加蓋各繼承人印鑑章）。
- (二) 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
- (三) 全體繼承人現戶戶籍謄本及印鑑證明。
- (四) 推派代表同意書。
- (五) 代表人之身分證明文件及私章。
- (六) 其他文件。

全體繼承人無法共推一人為代表時，抽籤作業由監籤人員代為抽出，並由本府逕為分配安置土地。

捌、抽籤方法及程序

一、抽籤作業由到場安置戶推舉二人擔任監籤人員，採公開方式辦理，抽籤結果由本府當場公布之。

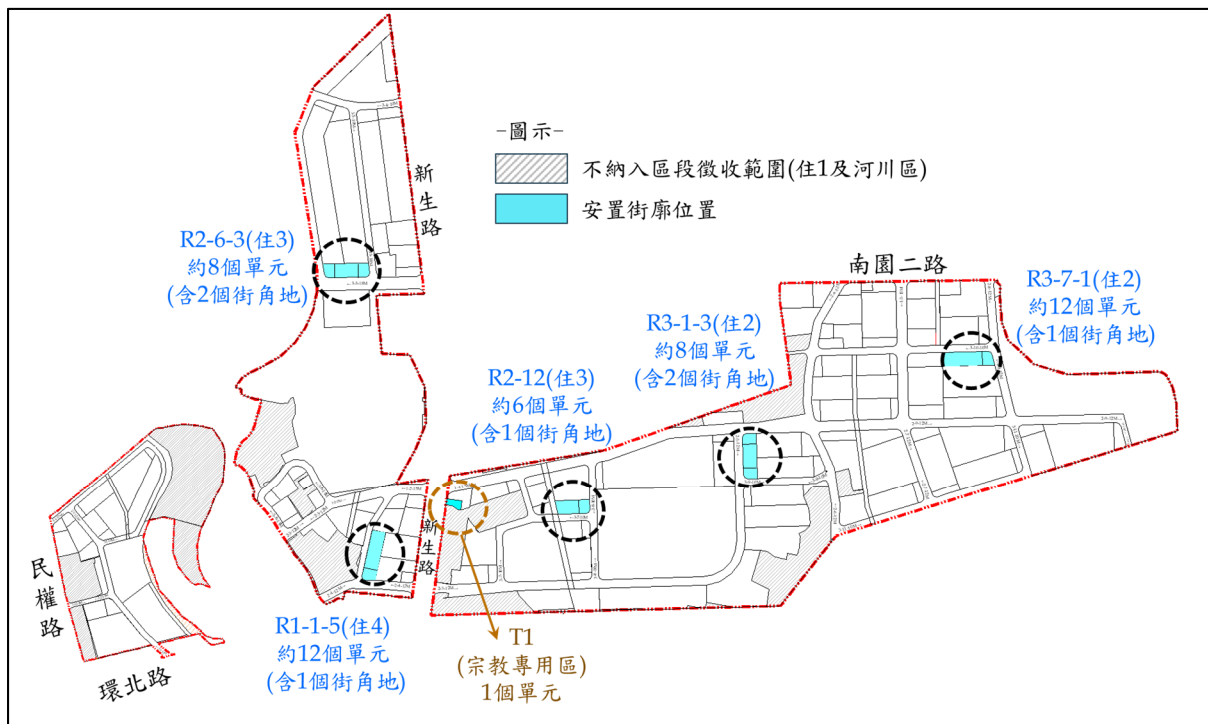
二、抽籤作業採順序籤及土地分配籤二回合辦理：

- (一) 順序籤：依申領安置土地收件號之順序抽出順序籤。
- (二) 土地分配籤：依順序籤之順序抽出土地分配籤，確定分配安置土地之順序。
- (三) 經唱名三次未表明在場者，視為未到場，其順序籤及土地分配籤，由監籤人員之一代為公開抽出。

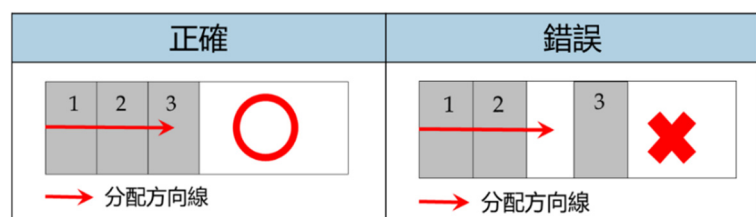
玖、安置土地分配方法與原則

一、安置戶應按規定之三階段作業辦理分配，宗教專用區則併同第三階段依都市計畫指定位置分配。

作業階段	作業對象	申請安置建物原坐落位置	申請分配街廓
第一階段	合法建物所有權人，依所屬安置區辦理抽籤及分配	新生路以西	R2-6-3 (含 R2-6-3A、R2-6-3B) R1-1-5 (含 R1-1-5A)
		新生路以東	R2-12 (含 R2-12A) R3-1-3 (含 R3-1-3A、R3-3-3B) R3-7-1 (含 R3-7-1A)
第二階段	合法建物所有權人未能於第一階段完成分配者	第一階段完成後剩餘之安置街廓土地	
第三階段	合法建物以外之建物所有權人	1、第二階段完成後如無剩餘安置街廓土地，則不予安置。 2、宗教專用區安置依都市計畫指定位置分配。	

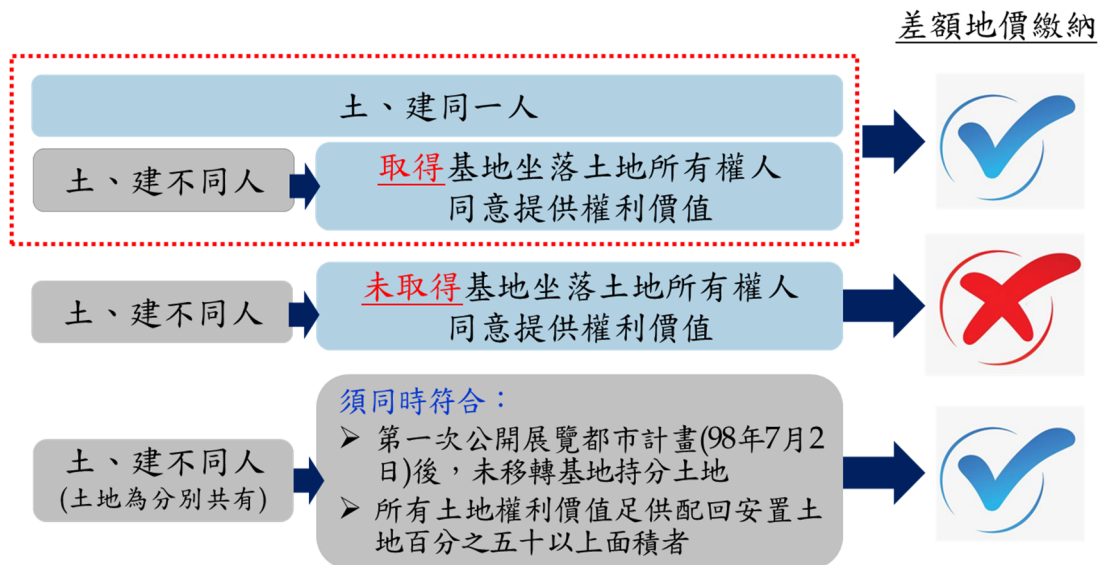


二、配地時，由安置戶自行選擇安置街廓，並依分配方向依序選擇分配，不得跳配。



三、安置戶應以其申請安置之建物原坐落基地之全部權利價值優先供作分配安置土地；安置戶非申請安置之建物原坐落基地土地所有權人時，應取得其同意後，就該建物原坐落基地之全部權利價值供作分配。前開權利價值如有不足，應以安置戶所有之本區段徵收範圍內其他土地權利價值優先扣抵。無其他土地權利價值可供扣抵或扣抵後仍有不足時，應依規定繳納差額地價，安置戶非申請安置之建物原坐落基地土地所有權人時，按安置戶及原坐落基地土地所有權人各提供之權利價值比例繳納差額地價。

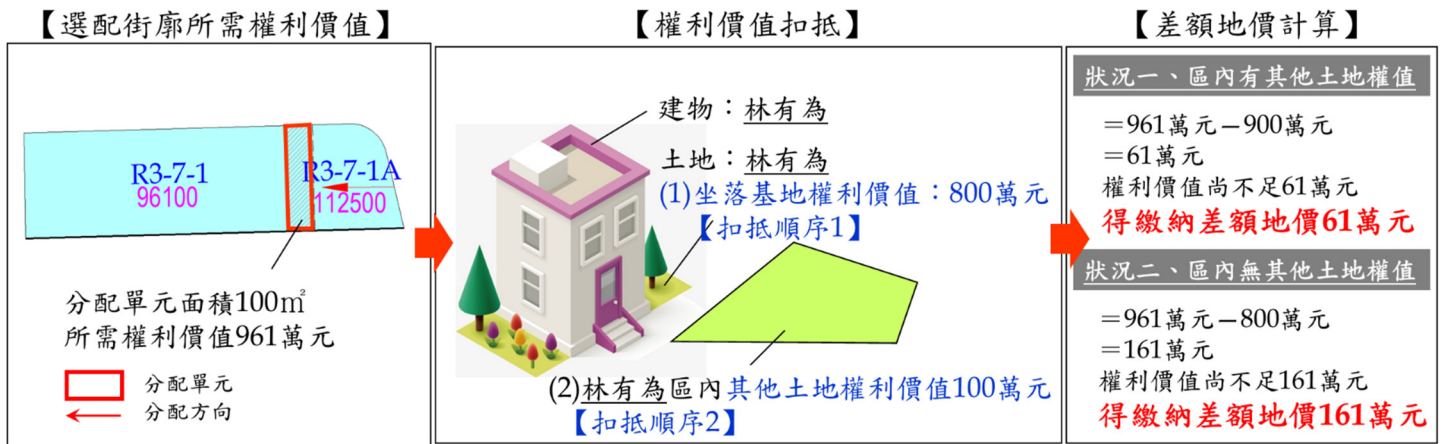
四、安置戶自行協調建物原坐落基地以外之其他領有抵價地之土地所有權人同意以其應領抵價地權利價值足額分配，不得繳納差額地價，並以街角地以外安置單元辦理分配。如原坐落基地屬分別共有，安置戶於中華民國九十八年七月二日第一次公開展覽本案細部計畫後，未移轉基地持分土地，且安置戶於本區段徵收範圍內所有土地權利價值足供配回安置土地百分之五十以上面積者，得依規定繳納差額地價，分配安置土地。



範例一：建物與其坐落基地所有權同屬一人之情形。

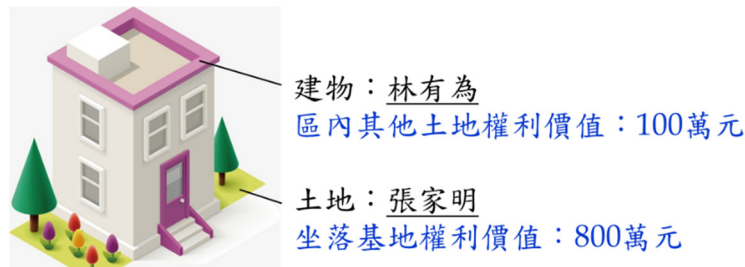
合法建物所有權人林有為，領有房租補助費且建物全數拆除遷移，並於範圍內經核定領有抵價地，符合申請安置土地之資格，故得分配安置土地（以下稱安置戶）。如經選配安置街廓後，有權利價值不足之情況，應如何處理？

說明：安置戶林有為如選配 R3-7-1 街廓，最小分配面積為 100 m²，所需權利價值為 961 萬元，安置戶應以其建物原坐落基地之全部權利價值優先供作分配安置土地，其不足部分，再由安置戶區內其他土地權利價值優先扣抵，無其他土地權利價值可供扣抵或扣抵後仍有不足時，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之情形。

安置戶林有為，其建物坐落基地所有權人為張家明，如張家明在同意提供權利價值或不同意提供權利價值時，於分配安置土地時有何影響？



項目	狀況一、 坐落基地所有權人 同意 提供權值	狀況二、 坐落基地所有權人 不同意 提供權值
R3-7-1分配單元權利價值	961萬元	
權利價值扣抵順序： (1)原建物坐落基地權值 (2)區內其他土地權利價值	張家明權值800萬元 + 林有為權值100萬元	林有為權值100萬元
差額地價	961萬元-900萬元=61萬元 ○ 張家明繳納54萬2,222元 林有為繳納6萬7,778元	961萬元-100萬元=861萬元 ✗ 安置戶須自行協調他人 提供足額權利價值
選配街角地	✗ 須有足額權利價值	✗

範例三：安置戶為建物坐落基地所有權人其中一人，土地為持分情形。

下圖三位安置戶其建物坐落基地為分別共有，其持分之土地取得時間及可配回安置土地面積可否繳納差額地價？

		本案都市計畫第一次公展 98年7月2日		
		民國82年	民國95年	民國97年 民國99年移轉
安置戶		李元元	張佩佩	陳芊芊
選配安置單元面積		100m ²	100m ²	100m ²
得分配面積		40m ²	60m ²	50m ²
符合已達最小分配面積1/2 (50m ²)		✗	✓	✓
差額地價繳納		✗	✓	✗
處理方式		協調他人 取得足額權值	繳納差額地價	協調他人 取得足額權值

情況 1、李元元於 82 年取得基地持分土地，且從民國 98 年 7 月 2 日至公告徵收皆未移轉基地持分，可配回之土地面積為 40 m²，未達安置土地面積之 50% (50 m²)，故不足之土地面積，須協調其他抵價地所有權人同意以其應領抵價地權利價值供安置土地分配，不得繳納差額地價。

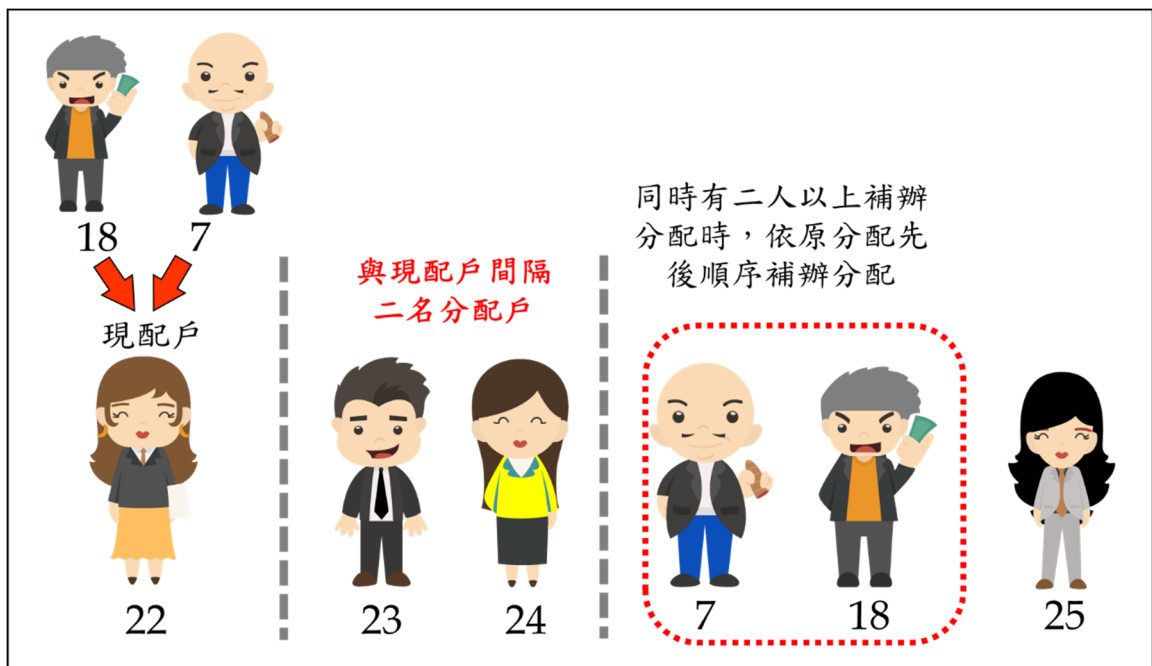
情況 2、張佩佩於民國 95 年取得基地持分土地，且於民國 98 年 7 月 2 日至公告徵收皆未移轉基地持分土地，可配回之土地面積為 60 m²，達安置土地面積之 50% (50 m²)，故不足最小分配安置單元之面積，可繳納差額地價。

情況 3、陳芊芊於民國 97 年取得基地持分土地，但於民國 99 年移轉持分土地給親人，可配回之土地 50 m²，雖達安置土地面積之 50% (50 m²)，因於民國 98 年 7 月 2 日之後移轉基地持分土地，故不足之土地面積，尚須協調其他抵價地所有權人同意以其應領抵價地權利價值供安置土地分配，不得繳納差額地價。

五、安置戶經唱名三次未表明在場者，視為未到場，由次一順序之安置戶接續分配土地。配地作業結束前，經唱名三次未表明在場之安置戶到場時，應即向工作人員辦理報到，並以與現配戶間隔二名之原則補辦土地分配；同時有二人以上補辦土地分配時，依原分配先後順序補辦分配。

【補辦土地分配順序圖解】

22 號分配戶辦理分配時，18 號及 7 號分配戶先後完成資料補正、報到及驗證手續，補辦土地分配之順序如下：



六、安置戶選擇配回街角地者，其應領抵價地之權利價值應大於或等於該街角地所需權利價值，不得繳納差額地價。

七、安置戶選擇分配街廓時，若該街廓第一宗街角地尚未受分配，由本府逕行保留第一宗街角地後，自毗鄰街角地之安置單元分配予該安置戶，剩餘之土地依原分配方向接續辦理分配。

範例四：安置戶選配分配之街廓，第一宗街角地尚未分配時之分配方法。

安置戶曾成功建物基地加計區內所有抵價地權利價值為 800 萬元，欲選配於 R2-6-3A 或 R2-6-3 街廓時，應如何分配？

說明：1、選配 R2-6-3A 單元所需權利價值為 3,819 萬元，曾成功權利價值不足，故不得選配街角地。

2、該街廓第一宗街角地未受分配時，由本府逕行保留第一宗街角地後，曾成功得自毗鄰街角地之安置單元開始分配，其單元所需之權利價值為 1,181 萬元，曾成功所有之權利價值為 800 萬元，故尚須繳納 381 萬元之差額地價。

街廓編號	R2-6-3A	R2-6-3
街廓評定地價(A)	127,300元/m ²	118,100元/m ²
最小分配面積(B)	300m ²	100m ²
最小分配面積權利價值(A×B)	3,819萬元	1,181萬元

—圖例—

- R2-6-3 街廓編號
- 118100 評定地價(元/m²)
- ← 分配方向線

八、安置街廓剩餘土地未能符合最小分配面積標準者，安置戶應選擇其他安置街廓辦理分配。但剩餘土地有相鄰土地得合併並於後續辦理抵價地分配者，不在此限。

九、未於分配作業辦竣前辦理報到者，視為放棄分配安置土地之權益，其應領之權利價值由本府逕予保留，並通知依其原應領權利價值參加抵價地分配作業。

十、安置土地調整分配原則

(一) 安置戶應領權利價值大於安置土地最小分配面積所需權利價值者，得在其權利價值範圍內辦理調整分配。但調整分配後之面積以不超過各該街廓最小分配面積加 20 平方公尺為限。

(二) 本區段徵收範圍內街角地，及自行協調建物原坐落基地以外之其他領有抵價地之土地所有權人提供權利價值供安置者，不得辦理調整分配。

範例五：安置土地辦理調整分配之上限面積計算情形。

安置戶曾理想應領抵價地權利價值為 1,500 萬元，選配 R2-6-3 街廓之最小分配面積為 100 m²，所需權利價值為 1,181 萬元，於此情況下曾理想得辦理增配。按增配面積上限規定，最多可分配 100 m²+20 m²=120 m²，所需權利價值為 1,417.2 萬元 (=120 m²×11.81 萬元/m²)，安置戶曾理想剩餘權利價值 82.8 萬元 (=1,500 萬元-1,417.2 萬元) 則參加全區抵價地分配作業。

街廓編號	R2-6-3A	R2-6-3
街廓評定地價(A)	127,300元/m ²	118,100元/m ²
最小分配面積(B)	300m ²	100m ²
最小分配面積權利價值(A×B)	3,819萬元	1,181萬元

—圖例—


- R2-6-3 街廓編號
- 118100 評定地價(元/m²)
- ← 分配方向線
- 調整分配
- 案例分配位置示意
- 已分配土地

拾、剩餘權利價值之處理與差額地價繳納

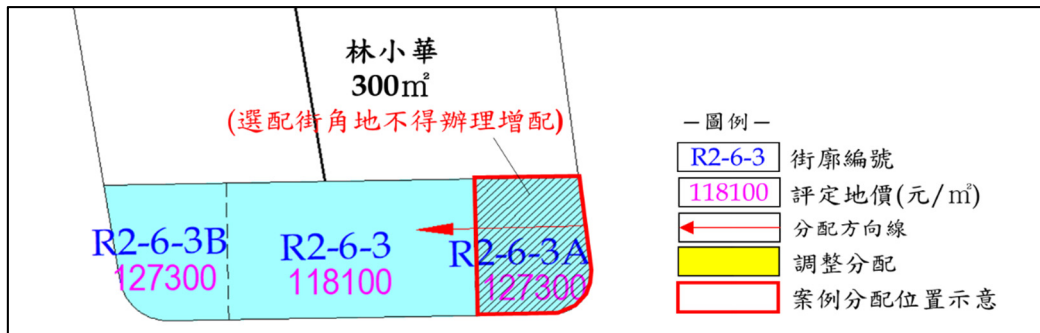
- 安置戶選配安置土地後，尚有剩餘權利價值者，得參加後續全區抵價地配地作業。
- 安置戶之應領抵價地權利價值小於領回之安置土地地價者，其不足部分應於本府規定期限內繳納差額地價。

範例六：分配面積計算、剩餘權利價值處理或差額地價繳納。

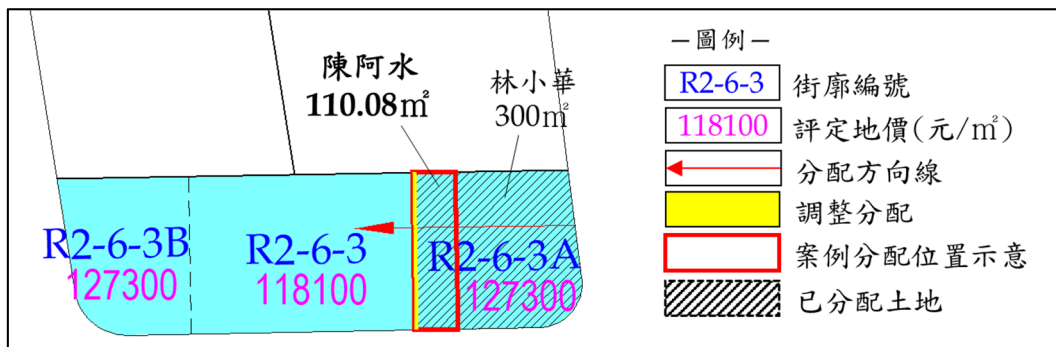
安置戶選配 R2-6-3 街廓，其配地順序為林小華、陳阿水、張如意應領抵價地權利價值各為 4,000 萬元、1,300 萬元及 800 萬元，個別分配情況如下：

安置戶姓名	林小華	陳阿水	張如意	
配地籤號	1	2	3	
權利價值	4,000 萬元	1,300 萬元	800 萬元	
街廓編號	R2-6-3A		R2-6-3	
街廓評定地價(A)	127,300 元/m ²		118,100 元/m ²	
最小分配面積(B)	300m ²		100m ²	
最小分配面積權利價值(A×B)	3,819 萬元		1,181 萬元	

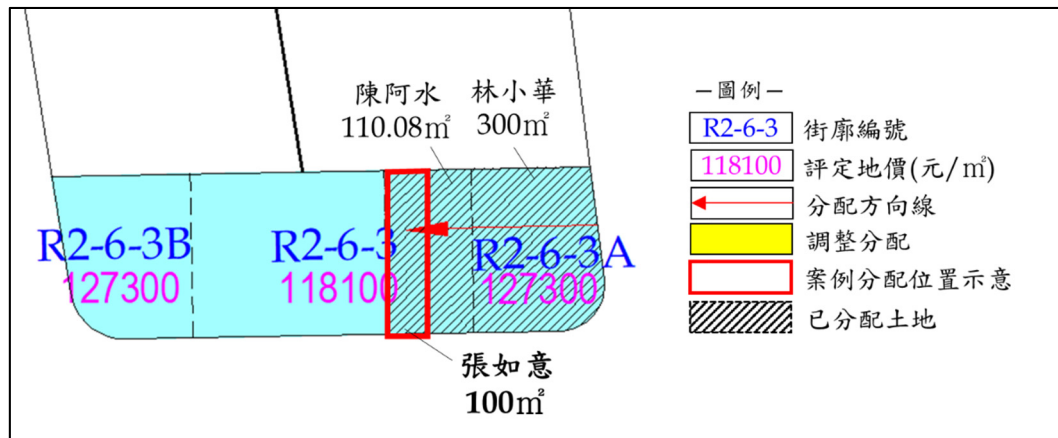
情況 1、安置戶林小華權利價值 4,000 萬元，欲選配街廓編號 R2-6-3，其第一宗土地 R2-6-3A 為街角地，最小分配面積為 300 m²，所需權利價值為 3,819 萬元，林小華得辦理分配，惟街角地無法辦理增配，故其剩餘權利價值應參加後續全區抵價地配地作業。



情況 2、安置戶陳阿水應接續林小華辦理分配，分配於 R2-6-3 街廓，最小分配面積為 100 m²，所需權利價值為 1,181 萬元，陳阿水權利價值得分配面積為 110.08 m² (=1,300 萬元÷11.81 萬元/m²)，未超過調整分配面積上限 100 m²+20 m²=120 m²，故得將權利價值分配完畢。



情況 3、安置戶張如意接續陳阿水辦理分配，張如意權利價值 800 萬元，分配於 R2-6-3 街廓之面積為 67.74 m² (=800 萬元÷11.81 萬元/m²)，尚不足最小分配面積所需權利價值 1,181 萬元，不足之差額地價 381 萬元 (=1,181 萬元-800 萬元) 應於本府規定期限內繳納。



拾壹、公告通知與異議處理

- 一、安置土地分配完畢後，應將土地分配結果清冊及分配結果圖，於本府、本市中壢區公所及中壢地政事務所公告三十日，並依土地徵收條例第四十二條規定，通知土地所有權人及同意於區段徵收後土地設定抵押權或典權之他項權利人。
- 二、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。本府接受異議後應即查明處理，並將查處結果以書面通知異議人。
- 三、依土地徵收條例第四十二條規定申請於發給抵價地設定抵押權或典權者，於上開分配結果公告時，同時通知他項權利人。