

附件一、

桃園市機場捷運 A21 站地區區段徵收安置土地抽籤及配地作業要點

112 年 2 月 10 日府地區字第 府地區字第 1120034067 號令訂定

一、桃園市政府(以下簡稱本府)為保障「機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案」區段徵收(以下簡稱本區段徵收)範圍內建物所有權人權益，紓解因區段徵收造成之居住衝擊，並依區段徵收實施辦法第二十六條第二項及「擬定中壢平鎮主要計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫 A21 車站周邊土地開發計畫)／擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A21 車站周邊土地開發計畫)細部計畫案」(以下簡稱本案細部計畫)規定，特訂定本要點。

二、安置對象及資格：

(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)：

1、於地上物查估時，建物之現住戶經本府認定符合桃園市機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案拆遷地上物補助救濟獎勵原則規定之房租補助費領取條件，且建物全數拆除遷移。

2、於本區段徵收範圍內經核定領有抵價地。但未經核定領有抵價地者，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。

(二)前款所稱建物，指合法建物或於本案細部計畫於中華民國九十八年七月二日第一次公開展覽前已存在且地面層居住面積達五十平方公尺以上，非為竹木或鐵皮型態等簡易構造之其他建物。

(三)除第一款外，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。

符合前項第一款及第二款條件者，每一設有戶籍之建物以安置一建築單元為原則。

安置對象於本區段徵收範圍內所有建物，有二戶以上設籍，且其現住戶分別領有房租補助費者，若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，在不超過受領房租補助費戶數範圍內，得申請配回二個以上安置單元。

三、安置街廓（區塊）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：

- 1、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五公尺之 R1-1、R2-6、R2-12、R3-1 及 R3-7 住宅區街廓為限。
- 2、宗教專用區。

（二）安置單元面積：

- 1、街角地：以面積三百平方公尺為原則。
- 2、除街角地以外，每一安置單元以面寬五公尺及面積一百平方公尺為原則，並視街廓深度酌予調整。
- 3、都市計畫已配合劃設適當分區者，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×該土地之評定單位地價。

四、應領抵價地權利價值及領回土地面積計算，依土地徵收條例施行細則第五十條規定如下：

（一）全區預計抵價地總面積(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) = (∑ 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 (Vi) = 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 = Vi ÷ 該領回土地之評定單位地價。

五、安置土地分配作業，依下列程序辦理：

（一）召開安置土地分配說明會。

（二）抽籤及分配作業依下列三階段辦理：

- 1、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 及 R3-7 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 及 R2-6 街廓。安置對象應於安置土地分配說明會後至分配作業前提出申請，經本府審核確認後統一於第一階段優先辦理抽籤及分配作業。

2、第二階段：前日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。

3、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。

4、宗教專用區則併同第三階段依指定位置分配。

(三)安置土地抽籤分配作業：

1、公開抽籤：順序籤及土地分配籤。

2、依土地分配籤順序選配土地。

(四)繕造分配結果清冊及分配位置圖：依確定分配安置土地之位置，計算各土地所有權人領回安置土地面積，繕造清冊及圖說。

(五)公告安置土地分配結果。

(六)通知繳納或發給差額地價。

(七)囑託辦理土地登記。

(八)土地點交。

六、通知召開安置土地分配說明會時，本府應同時檢送下列資料供安置對象參考：

(一)本要點。

(二)應領抵價地權利價值計算表（無則免附）。

(三)安置街廓位置圖說，並應載明下列事項：

1、土地使用分區及其使用管制規定（節錄）。

2、評定之單位地價。

3、安置單元面積及其所需權利價值。

4、各安置街廓可分配權利價值。

5、各安置街廓分配方向。

(四)申請書表。

安置土地申請期限、受理方式、補正及本府審查期限，應敘明於前項通知書內。

七、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納入第五點第二款第三目所定第三階段選配。

八、參加抽籤及分配土地應備文件：

(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，提出繼承相關證明文件、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及私章參加抽籤及配地作業；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。

九、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：
 - 1、順序籤：依申領安置土地收件號之順序抽出順序籤。
 - 2、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。

十、土地分配方法及程序：

- (一)安置戶應按第五點規定依序參與選配作業，宗教專用區則依指定位置分配。
- (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。

- (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。
- (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。
- (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。

十一、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二十平方公尺為限。
- (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。

十二、剩餘權利價值之處理及差額地價繳納：

- (一)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。
- (二)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。

十三、公告通知及異議處理：

- (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，並通知受分配之土地所有權人。
- (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。

十四、地籍測量、差額地價找補及土地登記：

- (一)本府於分配結果公告期滿後，應依分配結果清冊及分配結果圖於實地埋設界標，供本市中壢地政事務所辦理地籍測量。
- (二)地籍測量後之面積如與分配結果清冊所載面積不符時，本府除依地籍測量結果釐正分配結果清冊面積外，應以實際測量之面積核計實際領回安置土地之面積，並依下列土地徵收條例第四十六條規定核算差額地價，通知土地所有權人繳納或領取：
 - 1、實際領回安置土地面積超過應領之面積者，就其超過部分按區段徵收後評定地價繳納差額。
 - 2、實際領回安置土地面積小於應領之面積者，就其不足部分按區段徵收後評定地價發給差額。
 - 3、前二目之增減面積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。
 - 4、第一目應繳納之差額地價，經本府限期繳納，屆期仍未繳納者，應就超過應領面積換算其應有部分，囑託本市中壢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，並得移送法務部行政執行署強制執行。
- (三)協調其他領有抵價地之土地所有權人提供權利價值供安置者，以該土地所有權人為登記名義人。

(四)辦竣地籍測量後，本府應將分配結果圖及分配結果清冊等資料送交本市中壢地政事務所，囑託辦理所有權登記，並將原地籍資料各部別截止記載。

(五)分配結果公告期滿後，本府應將分配結果通知原同意於區段徵收後土地重新設定抵押權之他項權利人，並請土地所有權人及他項權利人於規定期間內，將重新設定之抵押權權利範圍、價值、次序等相關文件及應繳納之登記規費送交本府，由本府於送辦土地登記時，併同辦理抵押權設定登記；土地所有權人及他項權利人未依期限提出相關文件者，先行囑託辦理土地標示部登記，俟相關文件提出後，再辦理所有權及他項權利登記。

(六)本府於囑託辦理土地所有權登記前，如登記名義人死亡，其繼承人得檢具第八點規定相關繼承文件，向本府申請以繼承人名義辦理登記。

十五、土地登記完竣後，本府應視公共工程施工情形，以書面通知土地所有權人定期到場接管。未到場接管者，視為已接管，並自指定接管之日起自負保管責任，如有遭人占用或傾倒廢棄物等情形，應由土地所有權人自行處理。