



機場捷運A21站地區區段徵收開發案 抵價地抽籤及配地作業說明會

桃園市政府地政局
113年4月16日



簡報大綱

- 壹、辦理依據與作業流程
- 貳、應領抵價地權利價值計算
- 參、分配街廓規劃情形
- 肆、申請合併分配
- 伍、原土地所有權人死亡之處理
- 陸、參加抽籤及分配土地應備文件
- 柒、抽籤方法及程序
- 捌、土地分配方法與原則
- 玖、拆單登記申請
- 拾、公告通知與異議處理
- 拾壹、地籍測量、差額地價找補及土地登記

壹、辦理依據與作業流程

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抵價地抽籤及配地作業要點」，召開本說明會並辦理後續作業。

抵價地土地分配說明會【113年4月16日】

申請抵價地合併分配期間【即日起至113年5月7日】

抵價地合併協調會議
【113年4月23日】

抵價地抽籤作業【預計113年5月22日】
(時間、地點以公文通知)

抵價地配地作業【預計113年5月29日~113年5月31日】
(時間、地點以公文通知)

第2次抵價地合併協調會議及抽籤分配作業
(以公文通知)

如有未獲分配而需辦理
第2次抵價地抽籤分配作業

拆單受理期限 (不另行文通知)

當次土地分配完竣之次日起10日內

公告抵價地分配成果 (以公文通知)

完成囑託登記 (以公文通知)

抵價地點交 (以公文通知)

貳、應領抵價地權利價值計算

■ 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。

■ 公式如下：

(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) =
(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 (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

附件二、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	壠1000號
2. 原土地所有權人(或代表人)姓名	陳小文
3. 原土地所有權人(或代表人)身份證字號或統一編號	H123456789
4. 申請領回抵價地補償地價(元)	10,000,000
5. 預計抵價地面積(A)(m ²)	160,067.90
6. 預計抵價地之總地價(V)(元)	18,506,604,598
7. 徵收土地補償總地價(元)	12,166,376,645
8. 領回抵價地之權利價值(Vi)(元)	15,211,270
9. 領回安置土地之權利價值(Y)(元)	--
10. 領回原位置保留之權利價值(Z)(元)	--
11. 剩餘抵價地權利價值(元)(P)=(Vi-Y-Z)	15,211,270

計算方式說明：(土地徵收條例施行細則第50條附件2)

1. 全區預計抵價地之面積 (A) = 全區之徵收土地總面積 × 抵價地比例
= 400,169.76 × 40%
= 160,067.90m²

2. 規劃供抵價地分配之總面積 = 220,090.80m²
規劃供抵價地分配之總地價 = 25,446,285,053元

3. 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)
= 25,446,285,053 × (160,067.90 ÷ 220,090.80)
= 18,506,604,598

4. 各原土地所有權人領回抵價地之權利價值 (Vi)
= V × 該土地所有權人申請領回抵價地補償地價 ÷ 徵收土地補償總地價
= V × 該土地所有權人申請領回抵價地補償地價 ÷ 12,166,376,645(元)

5. 各土地所有權人領回抵價地之面積 = P ÷ 選配土地之評定地價

6. 如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：(03)3322101分機6657、6658、5309

參、分配街廓規劃情形

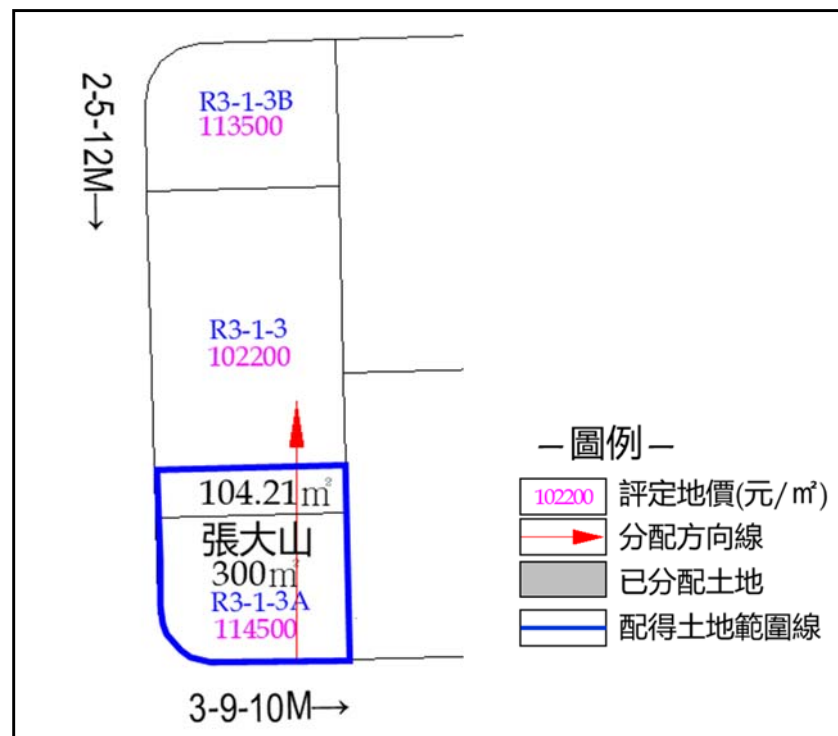
$$\text{配回面積} = \text{權利價值} \div \text{街廓單價}$$

【範例一】張大山權利價值45,000,00萬元，如欲選配R3-1-2街廓，配回面積為何？

街廓編號	街廓面積(m ²)	評定地價(元/m ²)	第一宗土地		最後一宗土地		最小分配土地	
			面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)
R3-1-3A	300.00	114,500	300.00	34,350,000	--	--	300.00	34,350,000
R3-1-3	684.77	102,200	--	--	--	--	100.00	10,220,000
R3-1-3B	300.00	113,500	--	--	300.00	34,050,000	300.00	34,050,000

情況1、如R3-1-3A街廓無人選配：

張大山應依分配方向選配土地，配回R3-1-3A街廓300平方公尺後，剩餘權利價值為10,650,000元（=45,000,000-34,350,000），於R3-1-3街廓接續分配，配回面積為104.21m²（=10,650,000÷102,200），總計分配面積為404.21平方公尺。



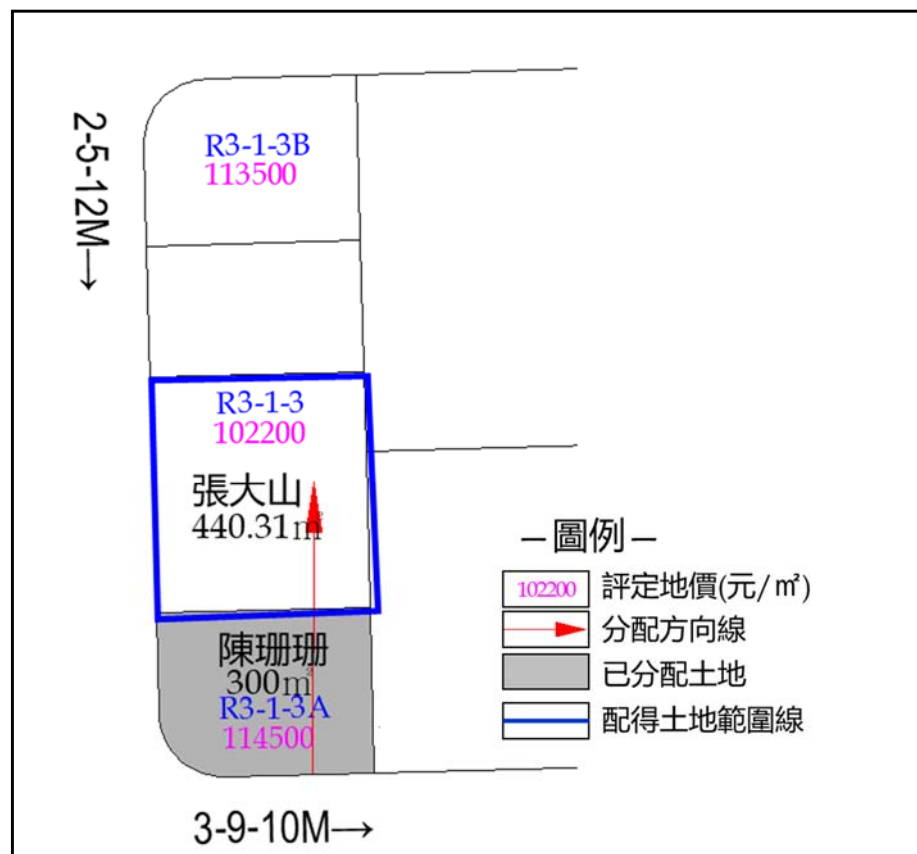
參、分配街廓規劃情形

$$\text{配回面積} = \text{權利價值} \div \text{街廓單價}$$

街廓編號	街廓面積(m ²)	評定地價(元/m ²)	第一宗土地		最後一宗土地		最小分配土地	
			面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)
R3-1-3A	300.00	114,500	300.00	34,350,000	--	--	300.00	34,350,000
R3-1-3	684.77	102,200	--	--	--	--	100.00	10,220,000
R3-1-3B	300.00	113,500	--	--	300.00	34,050,000	300.00	34,050,000

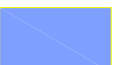
情況2：如3-1-3A街廓已有分配戶選配

張大山應就分配方向線接續分配，不得跳配，分配面積為 440.31 m² (=45,000,000÷102,200)。



參、分配街廓規劃情形

不提供分配或已分配土地

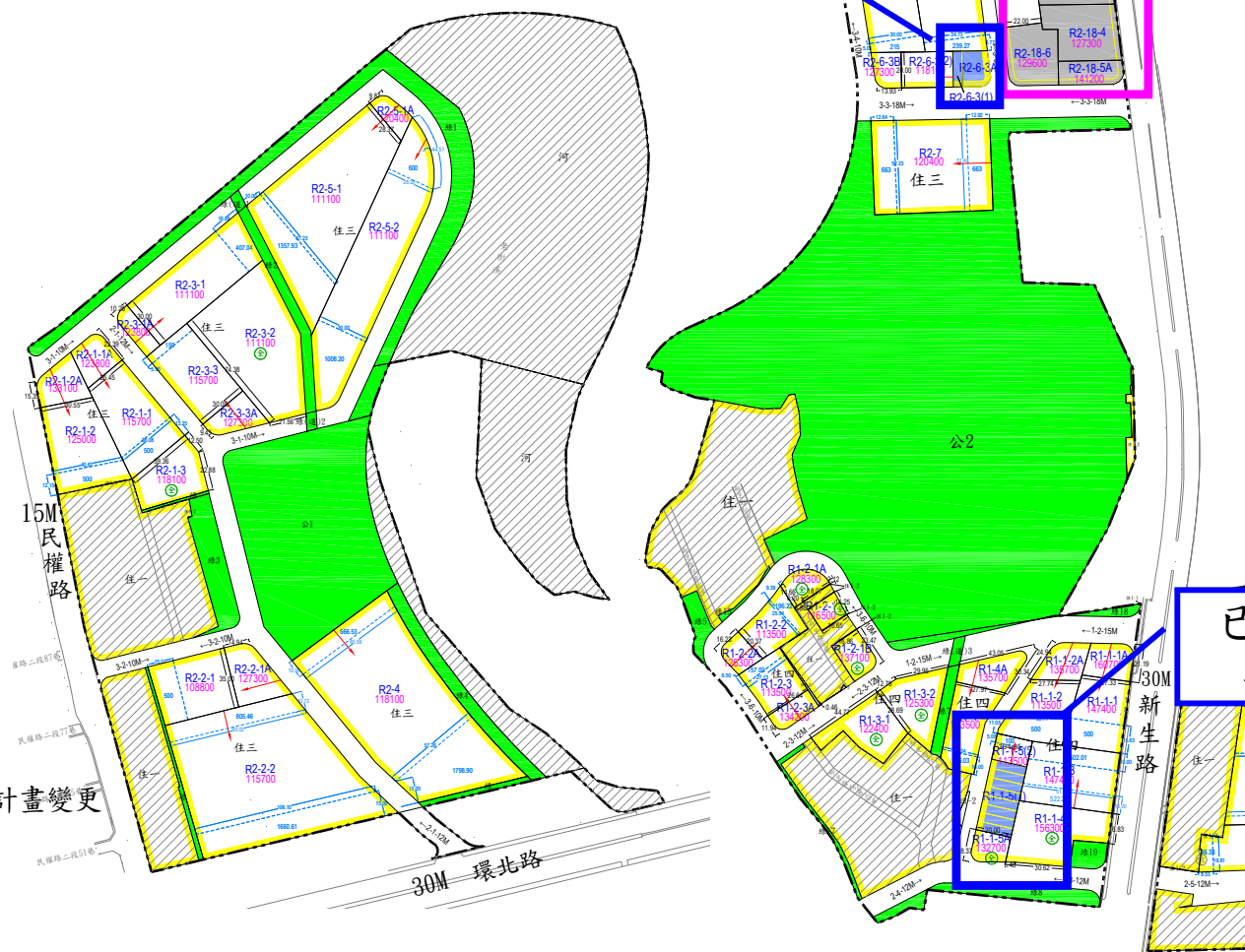
類型	圖示	街廓編號	使用分區
(一) 興建社會住宅之儲備用地		R2-11	住宅區
(二) 經核准合法建物原位置保留土地		R2-18-3、R2-18-4、 R2-18-5A、R2-18-6、 R3-11-3、R3-11-5	住宅區
		G1	加油站專用區
(三) 已分配安置土地		R2-6-3A、R2-6-3-1(1)、 R1-1-5-1(1)	住宅區
		T1	宗教專用區
(四) 都市計畫變更調整尚未確定街廓		R2-17、R3-12-1	住宅區
(五) 全街廓		R1-1-4、R1-1-5A、 R1-2-1A、R1-2-1、 R1-2-1B、R1-3-1、 R1-3-2、R2-1-3、 R2-3-2、R2-18-7、 R3-2-2、R3-2-3、 R3-11-2A、R3-11-4	住宅區

參、分配街廓規劃情形

➤ 規劃示意

—圖例—

-  計畫範圍
-  街廓編號
-  不納入區段徵收範圍(住1及河川區)
-  住宅區
-  商業區
-  加油站專用區
-  宗教專用區
-  規劃不提供抵價地分配
-  分配線規劃
-  評定地價(元/㎡)
-  分配方向線
-  非街角地之第一宗或最後一宗土地
-  路沖土地位置
-  街廓概略深度(單位:公尺)
-  鄰地2樓以上建物逾界建築
-  全街廓分配
-  社會住宅預定地
-  已分配安置土地
-  合法建物原位置保留
-  該分配街廓及計畫道路刻正辦理都市計畫變更(本版本為變更後)



都計變更調整尚未確定街廓

已辦理原位置保留分配

已辦理安置土地分配

已辦理安置
土地分配

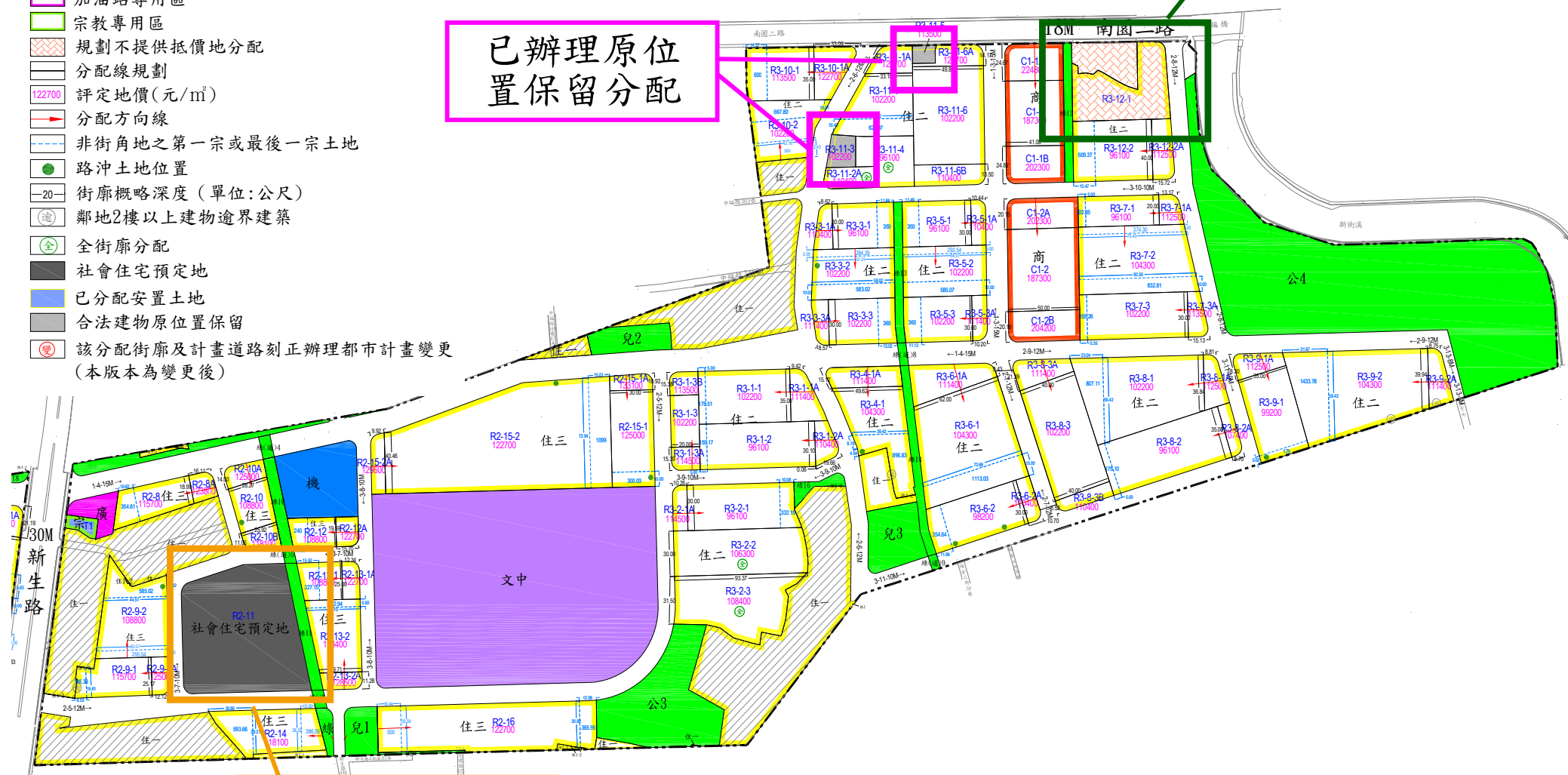
參、分配街廓規劃情形 ➤ 規劃示意

—圖例—

- 計畫範圍
- 街廓編號
- 不納入區段徵收範圍(住1及河川區)
- 住宅區
- 商業區
- 加油站專用區
- 宗教專用區
- 規劃不提供抵價地分配
- 分配線規劃
- 122700 評定地價(元/㎡)
- 分配方向線
- 非街角地之第一宗或最後一宗土地
- 路沖土地位置
- 街廓概略深度(單位:公尺)
- 鄰地2樓以上建物逾界建築
- 全街廓分配
- 社會住宅預定地
- 已分配安置土地
- 合法建物原位置保留
- 該分配街廓及計畫道路刻正辦理都市計畫變更(本版本為變更後)

已辦理原位
置保留分配

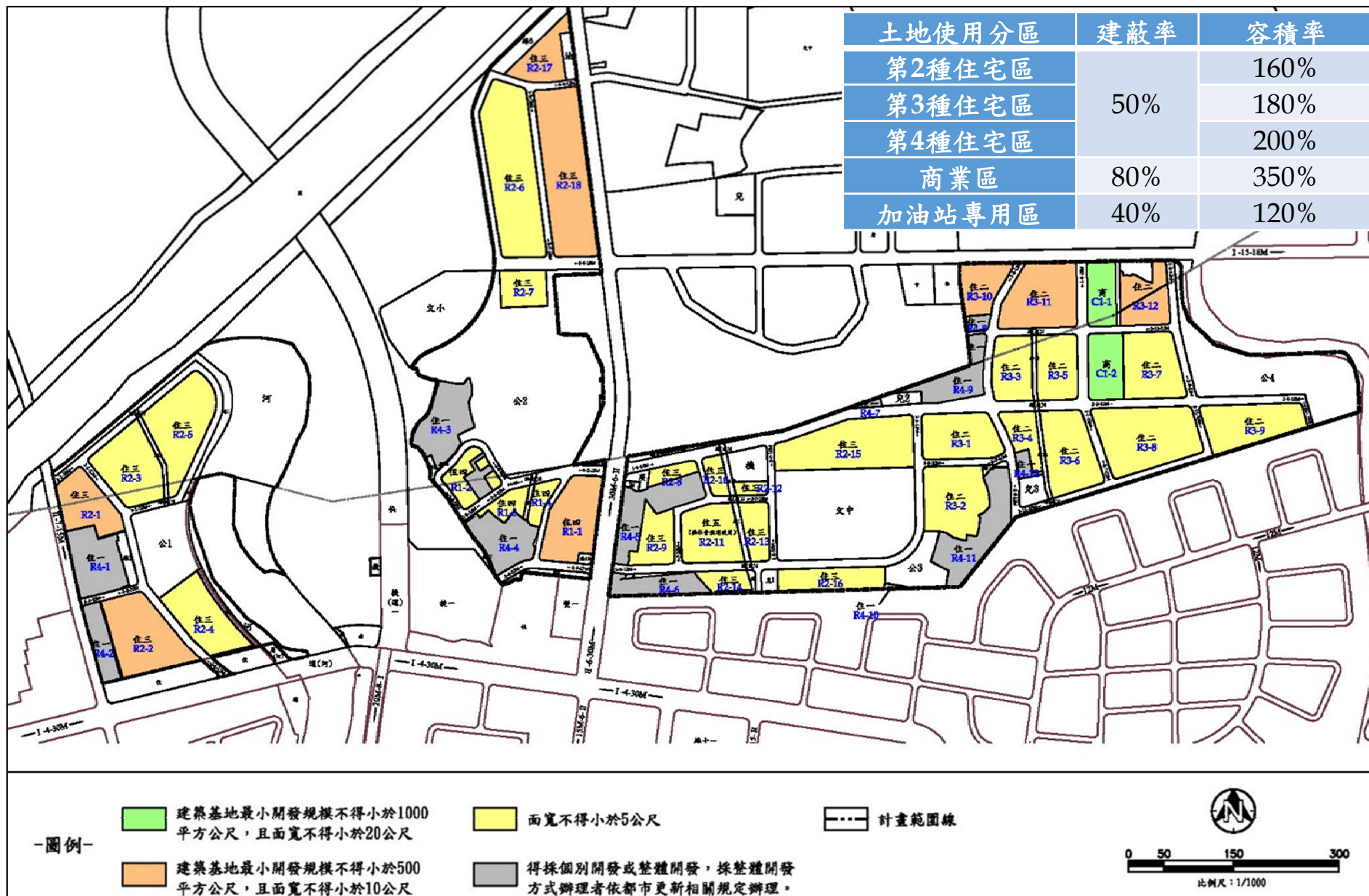
都計變更調整尚未確定街廓



社會住宅用地

參、分配街廓規劃情形

► 土地使用分區管制要點（最小開發規模限制）



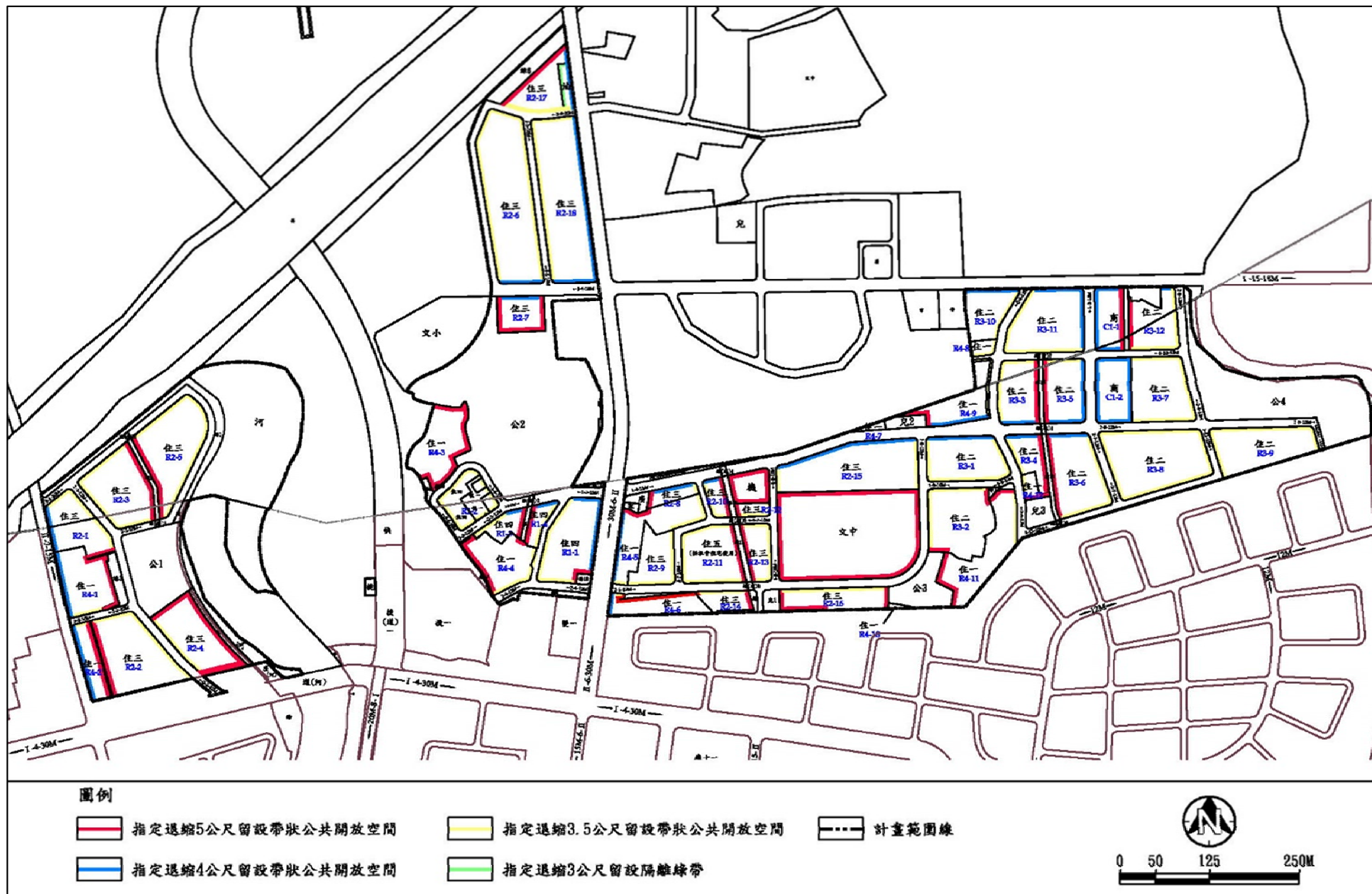
參、分配街廓規劃情形

► 土地使用分區管制要點（退縮建築規定）

- 一、臨接計畫道路未達15公尺者，應自道路境界線至少退縮3.5公尺建築，
臨接計畫道路15公尺以上者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築。
- 二、除宗教專用區外，臨接公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場
用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建
築。
- 三、臨接宗教專用區者，應自建築基地與宗教專用區臨接處至少退縮 5 公
尺建築。
- 四、商業區應自周界至少退縮4公尺建築。
- 五、加油站專用區應自住宅區境界線至少退縮3公尺建築，並設置隔離綠帶。
- 六、其他相關規定詳土地使用分區管制要點內容。

參、分配街廓規劃情形

► 土地使用分區管制要點（退縮建築規定）



參、分配街廓規劃情形

► 都市設計準則（公共開放空間留設）

本案部分街角地涉及廣場開放空間規定，可能影響建築法定空地留設位置，如僅符最小分配土地面積分配，建蔽率可能會偏低，請於選配土地時多加留意。



-圖例-

- 指定退縮5公尺留設帶狀公共開放空間
- 指定退縮4公尺留設帶狀公共開放空間
- 指定退縮3.5公尺留設帶狀公共開放空間

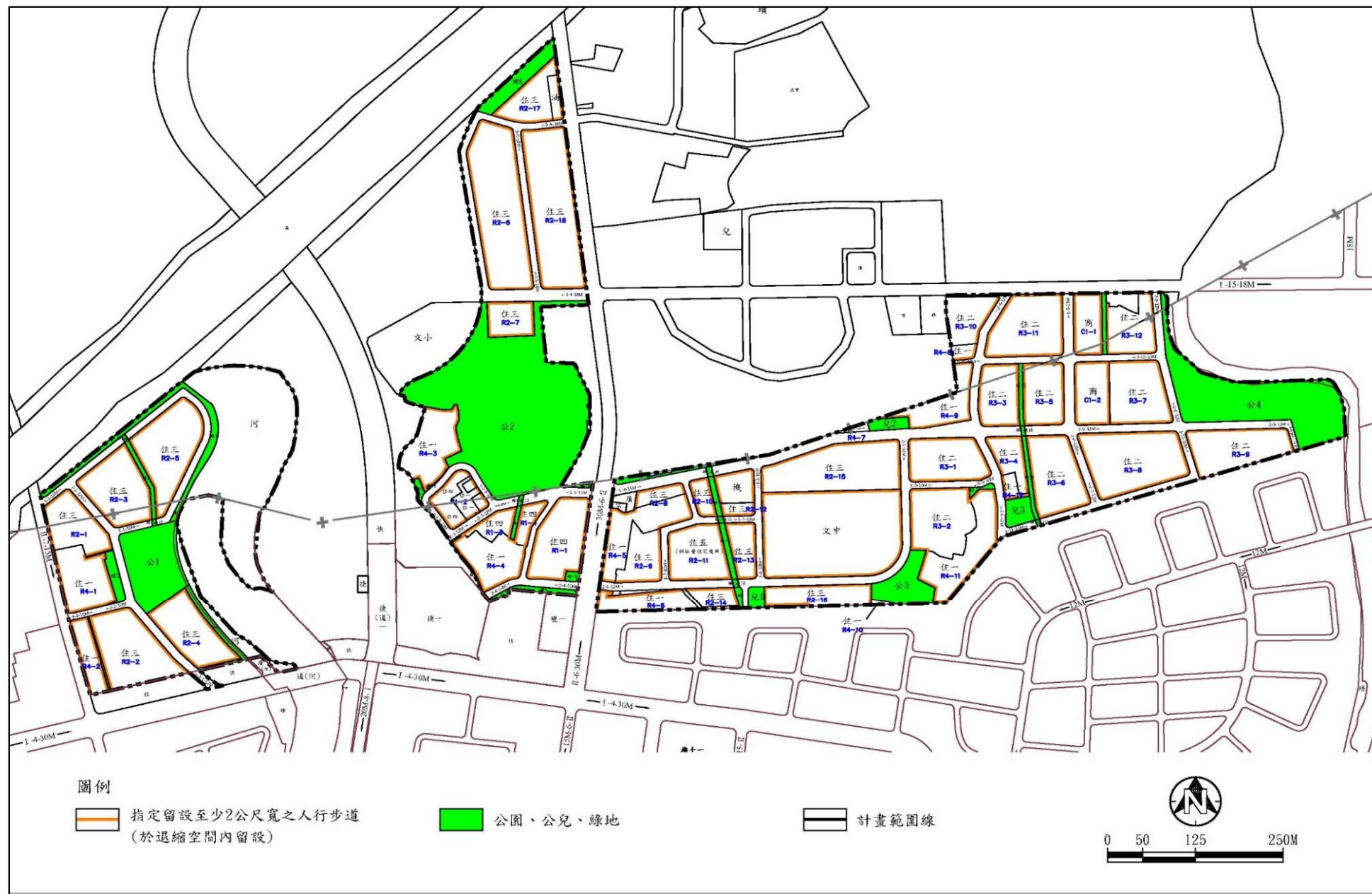
- 指定退縮3公尺留設隔離綠帶
- 100平方公尺以上廣場式開放空間
- 50平方公尺以上廣場式開放空間

- 公園、公兒、綠地
- 計畫範圍線



參、分配街廓規劃情形

► 都市設計準則（人行步道留設）



參、分配街廓規劃情形

► 土地分配用詞定義說明

☞ 第一宗或最後一宗最小分配土地面積所需權利價值

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，及解決部分街廓形勢不整問題，參酌土地使用分區管制要點規定，於分配方向線起點或終點，另行劃設適當面寬、面積以利於使用之土地。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。

所需權利價值＝該街廓第一宗及最後一宗土地最小分配面積×區段徵收後評定地價

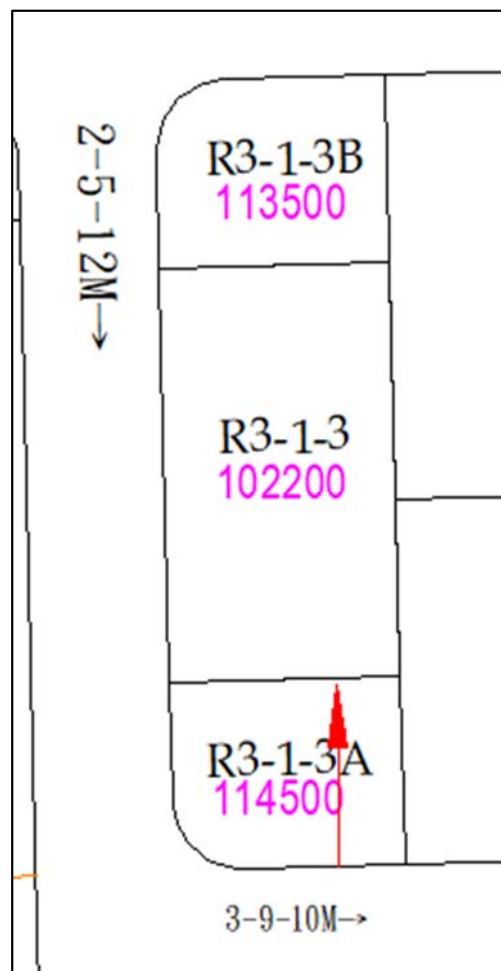
☞ 各街廓最小分配土地面積所需權利價值

指本府依土地徵收條例施行細則第54條規定，考量開發目的、實際作業需要及都市計畫土地使用分區管制要點規定等因素後，依各分配街廓之條件差異分別訂定之最小分配面積。

所需權利價值＝各該街廓最小分配土地面積×區段徵收後評定地價

參、分配街廓規劃情形

➤ 土地分配用詞定義說明



方向線起始
端為**第一宗
土地**

方向線末端
為**最後一宗
土地**

街廓最小分
配面積之土
地，即屬**最
小分配土地**

街廓 編號	街廓 面積(m ²)	評定 地價 (元/m ²)	第一宗土地		最後一宗土地		最小分配土地	
			面積 (m ²)	權利價值 (元)	面積 (m ²)	權利價值 (元)	面積 (m ²)	權利價值 (元)
R3-1-3A	300.00	114,500	300.00	34,350,000	-	-	300.00	34,350,000
R3-1-3	684.77	102,200	-	-	-	-	100.00	10,220,000
R3-1-3B	300.00	113,500	-	-	300.00	34,050,000	300.00	34,050,000

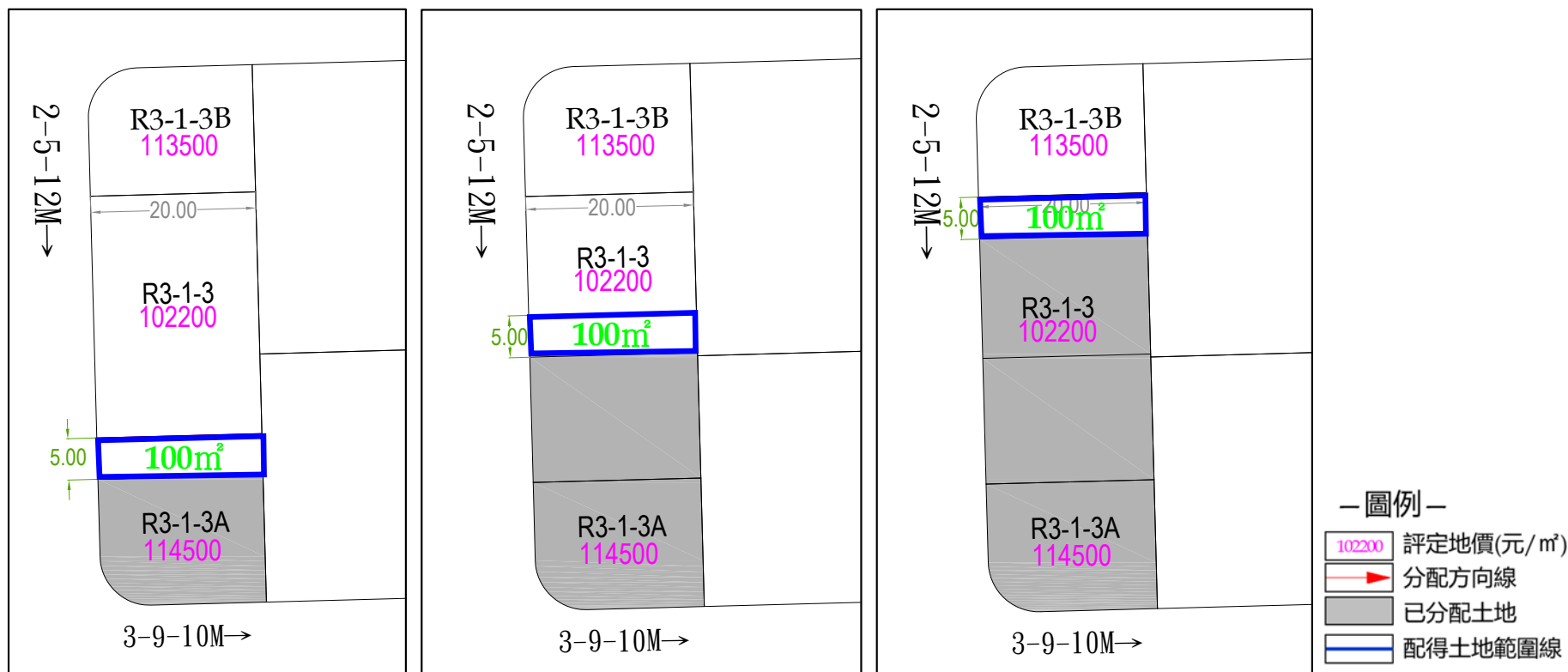
☞ A表示為第一宗土地、B表示為最後一宗土地，全區規劃原則一致。

參、分配街廓規劃情形 ➤ 土地分配用詞定義說明

各街廓最小分配土地面積所需權利價值-1

街廓深度一致時，不論分配於街廓何處，最小分配土地面積皆相同。

街廓編號	街廓面積(m ²)	評定地價(元/m ²)	第一宗土地		最後一宗土地		最小分配土地	
			面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)
R3-1-3A	300.00	114,500	300.00	34,350,000	--	--	300.00	34,350,000
R3-1-3	684.77	102,200	--	--	--	--	100.00	10,220,000
R3-1-3B	300.00	113,500	--	--	300.00	34,050,000	300.00	34,050,000



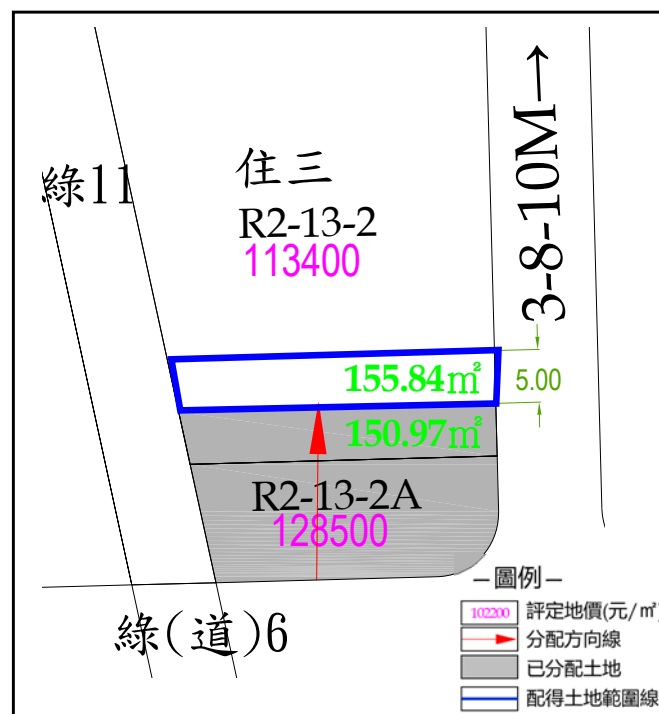
參、分配街廓規劃情形 ➤ 土地分配用詞定義說明

☞ 各街廓最小分配土地面積所需權利價值-2

街廓深度不一致時，土地所需權利價值之數值僅供參考，可否於該街廓分配，以分配後之面寬是否達最低限制標準始能分配。

各街廓一般最小分配土地面積及其所需權值

街廓編號	街廓面積 (m ²)	評定地價 (元/m ²)	第一宗土地		最後一宗土地		最小分配土地		土地使用分區管制
			面積 (m ²)	權利價值 (元)	面積 (m ²)	權利價值 (元)	面積 (m ²)	權利價值 (元)	
R2-13-2A	315.00	128,500	315.00	40,477,500	--	--	315.00	40,477,500	面寬不得小於5公尺
R2-13-2	1,656.36	113,400	--	--	192.94	21,879,396	150.97	17,119,998	面寬不得小於5公尺



【以R2-13-2街廓為例】

最小分配土地面積為150.97m²，為該街廓第1宗土地面積，如為後順位分配者，其分配面寬須符合該街廓最小面寬5M之規定（如左圖所示），此時所需分配面積及權利價值如下：

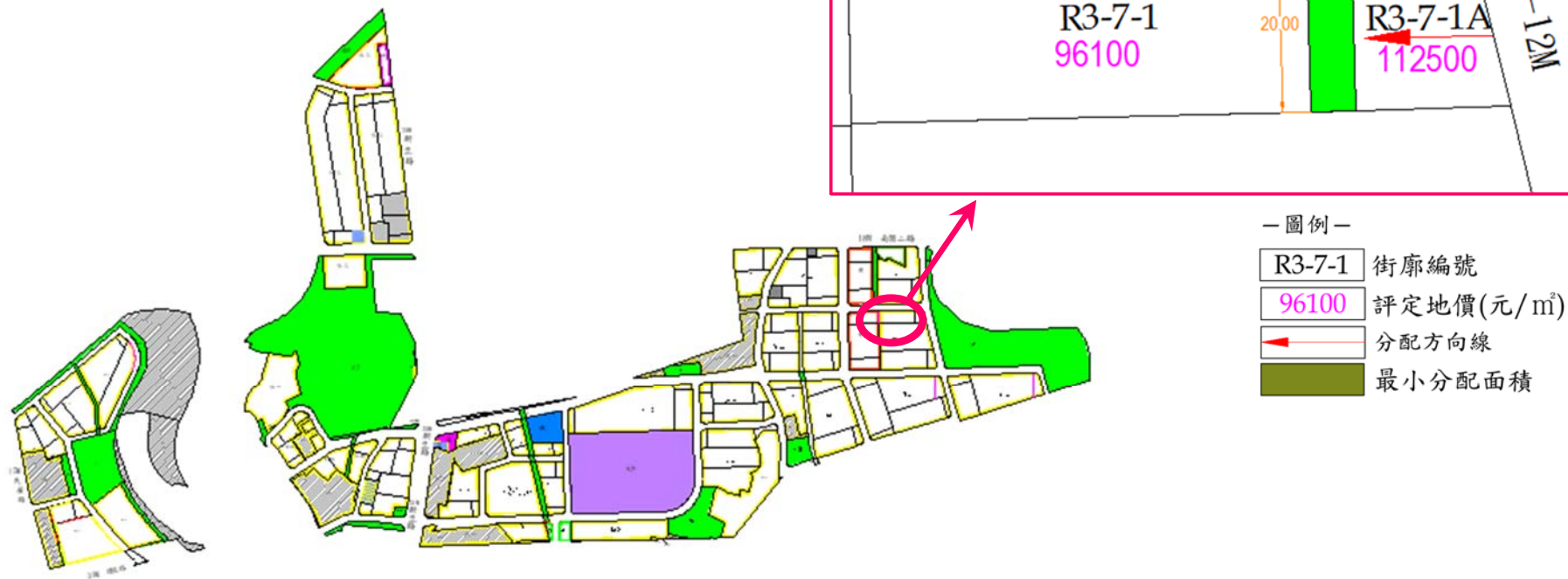
☞ 所分配之土地積為155.84 m²

☞ 所需權利價值 = 155.84m² × 113,400元/m² = 17,672,256元

參、分配街廓規劃情形

► 全區最小分配面積所需權利價值（簡稱門檻價值）

指各街廓最小分配面積所需權利價值中數額最小者。本案全區最小分配面積權利價值位於**R3-7-1街廓**，依土管最小面寬5M、深度20M計算，最小分配面積為 100m^2 ，所需之**權利價值為9,610,000元**，位置如圖所示。



肆、申請合併分配

應領抵價地權利價值
小於門檻價值9,610,000元

應領抵價地權利價值
大於或等於門檻價值9,610,000元

自行洽商

請於申請合併期間（即日起至113年5月7日）推派一人為代表後，向本府提出申請合併分配

合併分配申請書（如附件七）

由本府協調合併

於113年4月23日前親自或以掛號方式向本府提出申請

申請協調合併申請書（如附件八）

- 合併後權值小於9,610,000元
- 未於期限內申請
- 未達成合併協議

按原徵收補償地價發給現金補償

完成申請
並經審查完畢

代表人於
113年5月22日
參加抽籤作業

同意將個人資料
（姓名、聯絡方式、權值等）
由本府造冊提供給其他申請合併者

合併協調會議
113年4月23日
自行前往參加，
不另行發文通知

肆、申請合併分配

• 分配人數及所需權利價值統計表 註：已扣除原位置保留戶及安置土地之人數及所需權利價值

權利價值分布 (萬元)	人數(人)				可分配街廓數量			街廓面積		
	數量	累計 人數	百分比	累計 百分比	數量	累計 可分配	累計 百分比	街廓面積 (m ²)	占街廓 總面積比例	累計 百分比
100以下	13	13	4%	4%	--	--	--	--	--	--
100~200(不含)	18	31	6%	10%	--	--	--	--	--	--
200~300(不含)	8	39	3%	13%	--	--	--	--	--	--
300~400(不含)	6	45	2%	15%	--	--	--	--	--	--
400~500(不含)	10	55	3%	18%	--	--	--	--	--	--
500~600(不含)	4	59	1%	19%	--	--	--	--	--	--
600~700(不含)	5	64	2%	21%	--	--	--	--	--	--
700~800(不含)	6	70	2%	23%	--	--	--	--	--	--
800~961(不含)	8	78	3%	26%	--	--	--	--	--	--
961~1000(不含)	2	80	1%	26%	1	1	1%	1,134.17	0.55%	0.55%
1,000~2,000(不含)	79	159	26%	52%	33	34	26%	73,228.20	35.72%	36.27%
2,000~3,000(不含)	36	195	12%	64%	8	42	33%	26,729.78	13.04%	49.31%
3,000~4,000(不含)	18	213	6%	70%	26	68	53%	25,716.56	12.54%	61.85%
4,000~5,000(不含)	9	222	3%	73%	9	77	60%	4,972.89	2.43%	64.28%
5,000~6,000(不含)	21	243	7%	80%	15	92	71%	20,776.00	10.13%	74.41%
6,000~7,000(不含)	15	258	5%	85%	11	103	80%	11,712.17	5.71%	80.12%
7,000~8,000(不含)	5	263	2%	87%	5	108	84%	4,910.97	2.40%	82.52%
8,000~9,000(不含)	4	267	1%	88%	2	110	85%	1,101.10	0.54%	83.06%
9,000~10,000(不含)	5	272	2%	89%	3	113	88%	9,237.57	4.51%	87.56%
10,000~12,000(不含)	7	279	2%	92%	3	116	90%	2,963.04	1.45%	89.01%
12,000~15,000(不含)	5	284	2%	93%	3	119	92%	3,190.69	1.56%	90.56%
15,000~18,700(不含)	4	288	1%	95%	0	119	92%	--	0.00%	90.56%
18,700~30,000(不含)	5	293	2%	96%	8	127	98%	12,771.04	6.23%	96.79%
30,000~40,000(不含)	5	298	2%	98%	2	129	100%	6,576.66	3.21%	100.00%
40,000以上	6	304	2%	100%	0	129	100%	--	0.00%	100.00%
總計	304	--	100%	--	129	--	--	205,021	--	--

約25%地主(78人)
無法達最小分配
權利價值

約69%地主(210人)
可達分配住宅區
門檻

約6%地主(16人)
達商業區分配
門檻

建議所有權人合併至2,000萬以上之權利價值，至少有34個街廓（占可分配街廓約26%）
可供選配，有較多選擇機會

伍、原土地所有權人死亡之處理

繼承人尚未向本府申請繼承其權利並經本府核准更名

抽籤或配地前檢附文件，
提出更名申請

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

未提出申請或
未能推派一人
為代表

全體繼承人推
派一人為代表

- 抽籤作業：由監籤人員代抽
- 配地作業：經本府通知參加第2次配地作業仍未到場，將由本府逕為分配

由代表人參加抽籤、
配地作業

伍、原土地所有權人死亡之處理

- 繼承人應依區段徵收實施辦法第22條第4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登記為分別共有或單獨所有。
- 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、原受領補償金額及案號等資料，通知稅捐稽徵機關核課遺產稅。
- 原土地所有權人於申請合併分配截止日後死亡者，其繼承人不得申請按其應繼分單獨分配抵價地。

（註：配地完成後，仍得依規定申請拆單）

陸、參加抽籤及分配土地應備文件

依公文通知之日期、時間及地點參加，並備相關資料

項目	單獨分配	合併分配 (推派代表一人)
應備文件	☞ <u>本人親自出席：</u> 1、身分證明文件正本。 2、私章。 ☞ <u>委託他人代理：</u> 1、代理人身分證明文件正本。 2、私章。 3、委託書（加蓋原土地所有權人印鑑章）。 4、委託人身分證明文件影本及印鑑證明。	☞ <u>代表人親自出席：</u> 1、身分證明文件正本。 2、私章。 ☞ <u>委託他人代理：</u> 1、代理人身分證明文件正本。 2、私章。 3、委託書（加蓋代表人印鑑章）。 4、代表人身分證明文件影本及印鑑證明。 5、合併分配核准公文。

柒、抽籤方法及程序

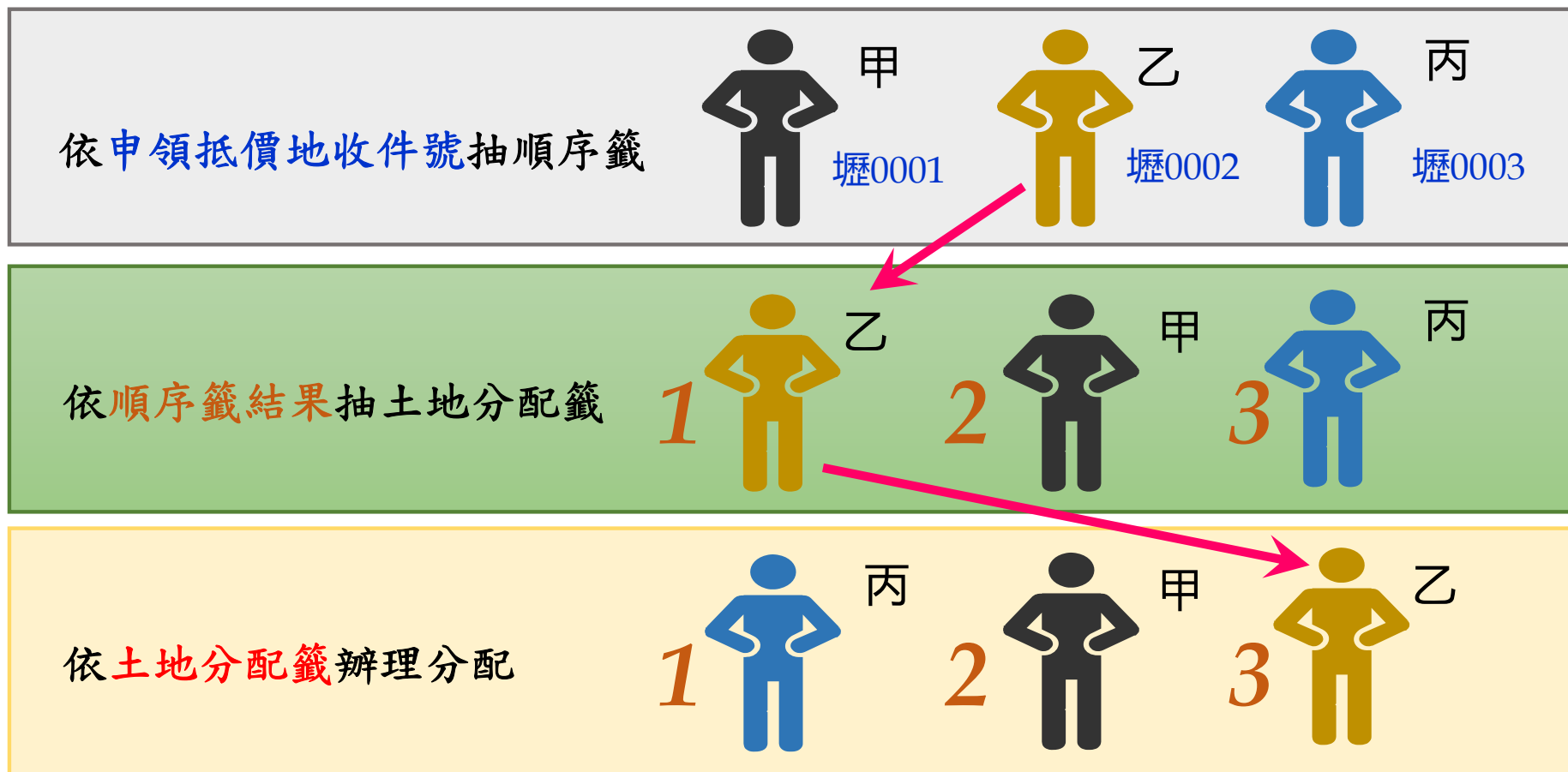
- 各抽籤戶之權利價值已達當次分配之最小權利價值者，由本府以書面方式通知各抽籤戶依指定時間、地點辦理抽籤。
- 抽籤作業由到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員，採公開方式辦理，抽籤結果由本府當場公布之。
- 經唱名三次未表明在場者，視為未到場，其順序籤或土地分配籤，均由監籤人員之一代為公開抽出。

柒、抽籤方法及程序

■ 抽籤作業採順序籤及土地分配籤二階段先後辦理：

(一)順序籤：依**申領抵價地之收件號順序**抽出順序籤。

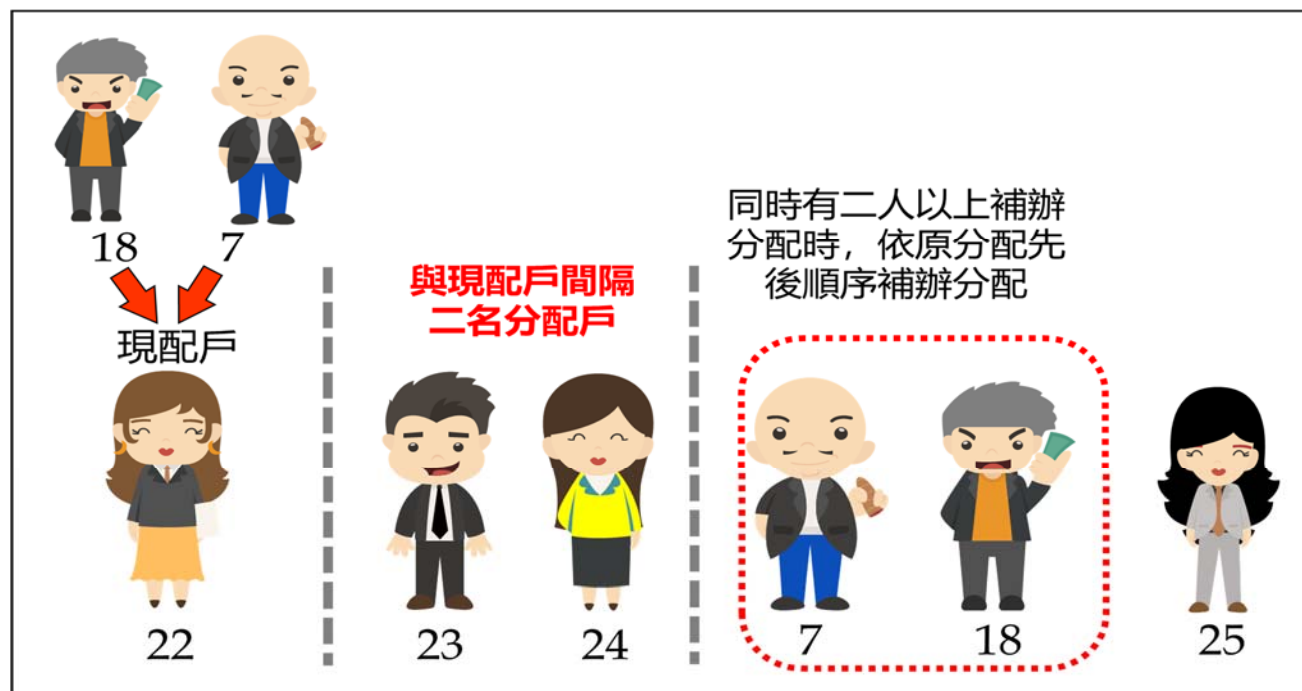
(二)土地分配籤：依順序籤之順序抽出土地分配籤，以確定分配抵價地之順序。



捌、土地分配方法與原則

- 由本府視作業需要區分若干梯次，以書面方式通知各分配戶依指定時間、地點，攜帶本作業要點第八點應備文件到場，依土地分配籤序選擇分配土地。
- 分配戶經**唱名三次未表明在場者，視為未到場**，由次一順序之分配戶接續分配土地。於當次之最後梯次配地作業結束前，未到場之分配戶到場向工作人員辦理報到時，則以「**與現配戶間隔二名分配戶**」之原則補辦土地分配；同時有二名以上遲到分配戶補辦土地分配時，依原分配先後順序補辦分配。

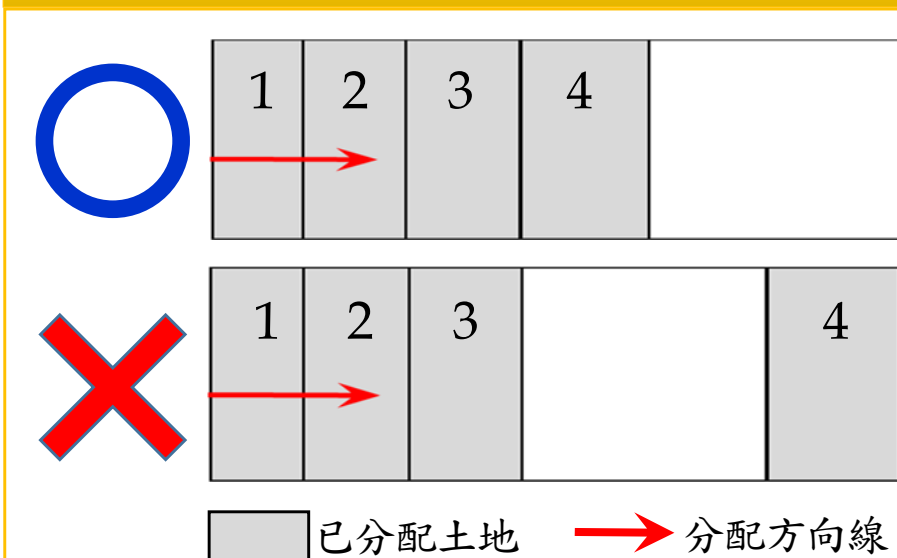
假設18號、7號於22號辦理分配時到場



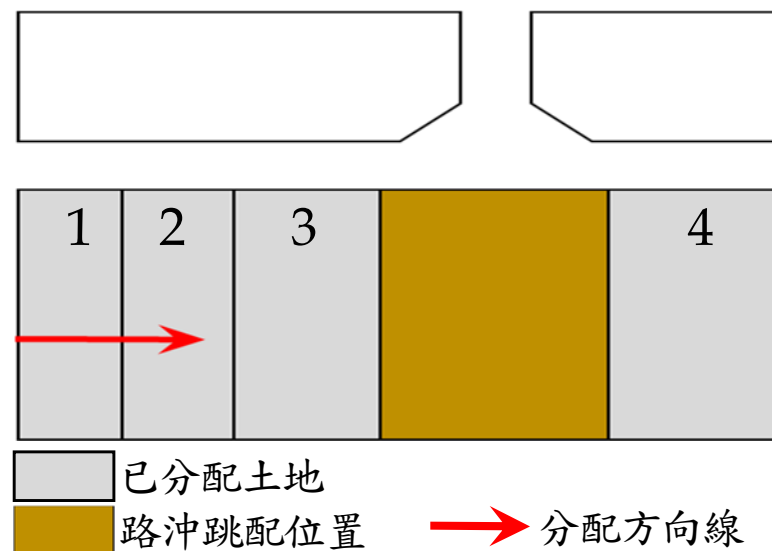
捌、土地分配方法與原則

- 配地時，由分配戶自行選擇分配街廓，並依分配方向依序逐宗分配，不得跳配，分配完成後不得放棄該分配成果。但**遇路沖，得經本府預為保留適當面積後，接續辦理分配**；分配完成後不得放棄該分配成果。

配地原則



特殊情形



- 各**分配戶得將其權利價值選擇二個以上之分配街廓辦理分配**。但其分配之權利價值均不得小於各該街廓之最小分配面積所需權利價值，且經分配後該街廓剩餘未受分配之土地面積，應能符合最小分配面積標準。

捌、土地分配方法與原則

【範例二】陳小明權利價值220,000,000元，得否同時選配於R1-1-1A、R1-1-2A及R1-4A三個街角地

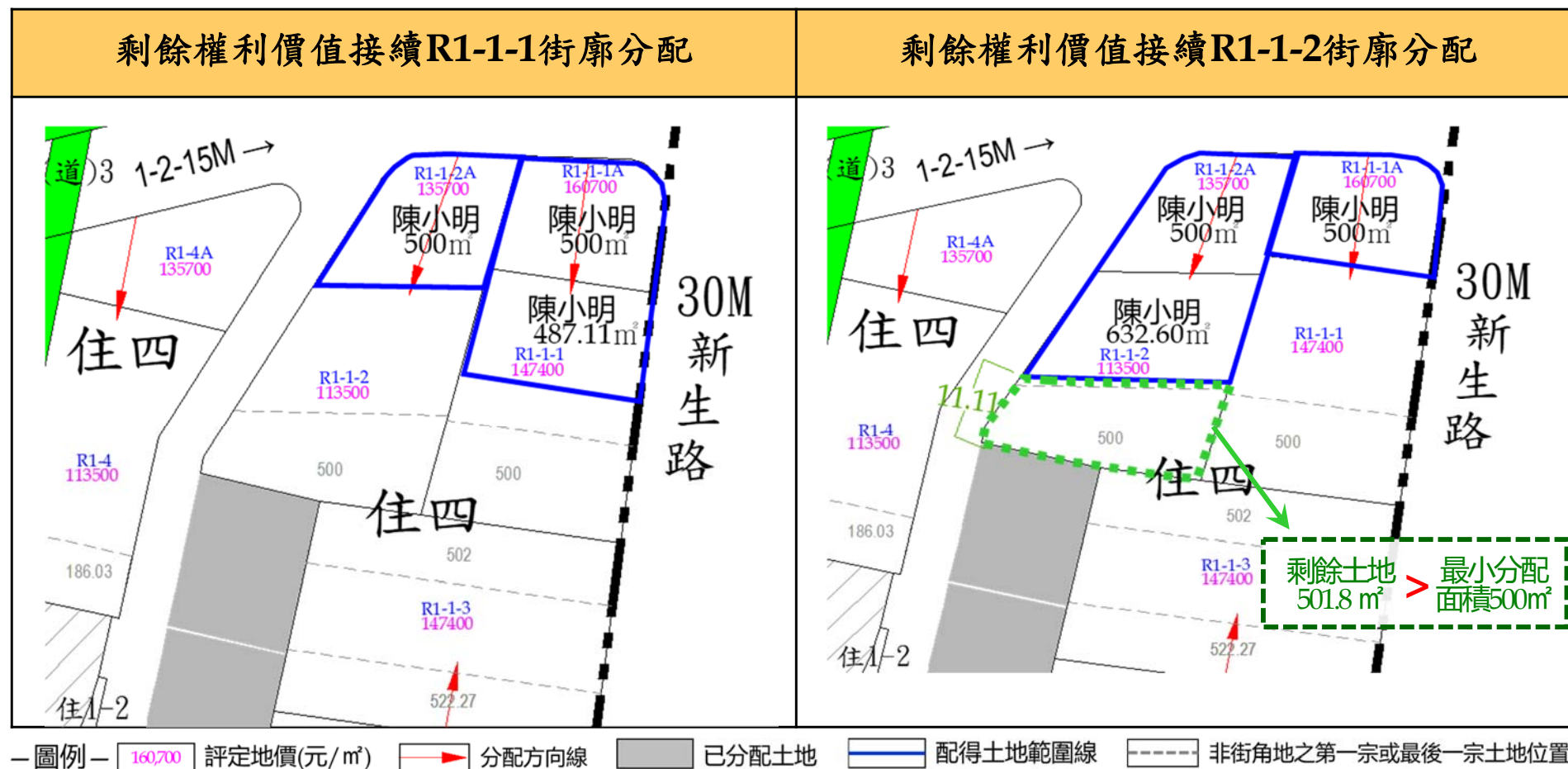
【說明】陳小明欲選配R1-1-1A、R1-1-2A及R1-4A三個街角地，共需權利價值225,931,674元，惟其權利價值220,000,000元尚不足分配，故應放棄其中一個街角地，改選至其他街廓分配。

街廓編號	街廓面積(m ²)	評定地價(元/m ²)	第一宗土地		最後一宗土地		最小分配土地	
			面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)
R1-1-1A	500.00	160,700	500.00	80,350,000	--	--	500.00	80,350,000
R1-1-1	1,219.40	147,400	--	--	500.00	73,700,000	500.00	73,700,000
R1-1-2A	500.00	135,700	500.00	67,850,000	--	--	500.00	67,850,000
R1-1-2	1,134.40	113,500	--	--	500.00	56,750,000	500.00	56,750,000
R1-1-3	1,739.83	147,400	522.27	76,982,598	502.01	73,996,274	502.01	73,996,274
R1-4A	572.82	135,700	572.82	77,731,674	--	--	572.82	77,731,674
R1-4	1,040.12	113,500	--	--	186.03	21,114,405	101.38	11,506,630

捌、土地分配方法與原則

情況一、陳小明選配R1-1-1A、R1-1-2A街廓後，剩餘權值接續分配

剩餘權利價值71,800,000元（ $= 220,000,000 - 80,350,000 - 67,850,000$ ），得接續分配於R1-1-1或R1-1-2街廓至權利價值分配完畢，惟其分配後土地面積應符合最小分配土地面積，分配後剩餘土地面積應符合最後一宗土地分配面積之規定。

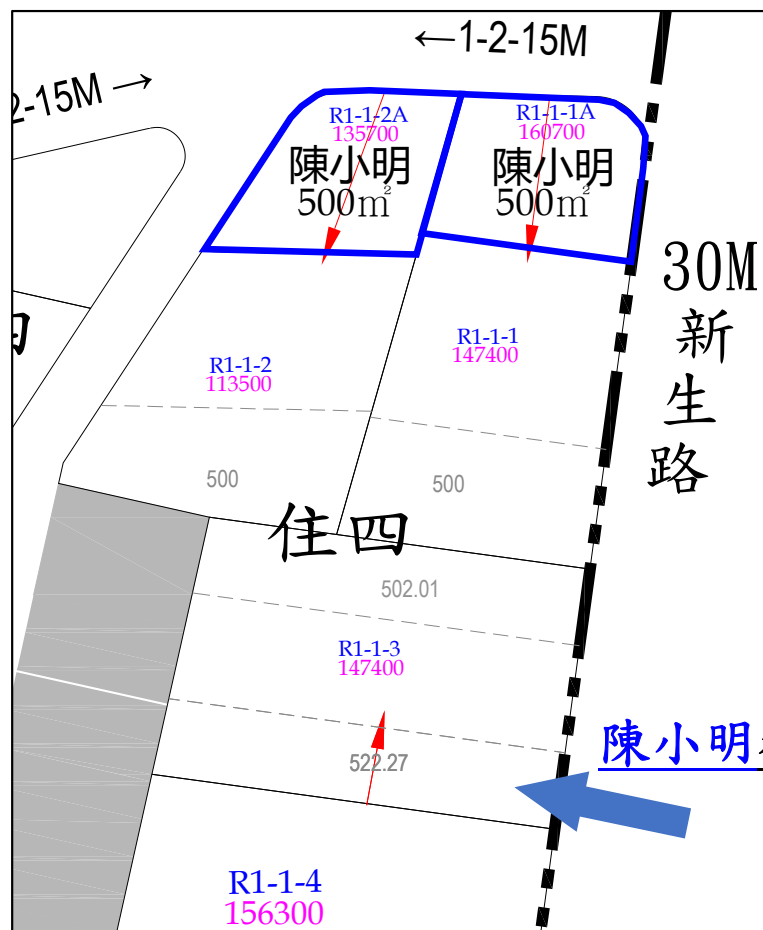


捌、土地分配方法與原則

接續【範例二】

情況二、陳小明未接續R1-1-1A、R1-1-2A街廓分配，選擇R1-1-3街廓分配

街廓編號	街廓面積(m ²)	評定地價(元/m ²)	第一宗土地		最後一宗土地		最小分配土地	
			面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)
R1-1-3	1,739.83	147,400	522.27	76,982,598	502.01	73,996,274	502.01	73,996,274



陳小明
剩餘權值
71,800,000元



選配R1-1-3
街廓



至其他街廓
辦理分配

未達該街廓第一宗土地
權利價值76,982,598元

陳小明欲選配R1-1-3街廓

捌、土地分配方法與原則

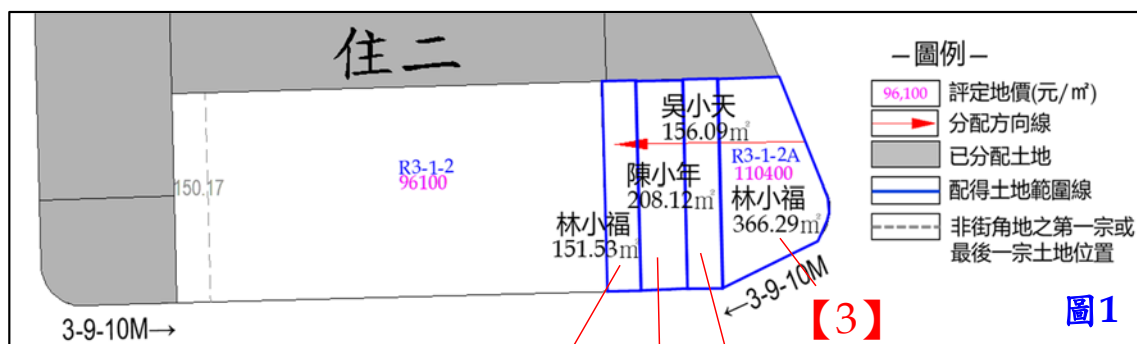
- 配地時，依分配戶之權利價值而言，有條件符合之街廓可供選配者，該分配戶應即辦理分配。
- 分配戶選擇分配土地時，其權利價值如均小於剩餘未受分配街廓中第一宗土地所需權利價值，且依分配方向無第一宗以外土地可供分配時，由本府就其擬選配之街廓保留第一宗土地後，接續按分配方向辦理分配。前開保留之第一宗土地，留供後序位條件符合之分配戶單獨分配，且不適用調整分配之增配規定。

捌、土地分配方法與原則

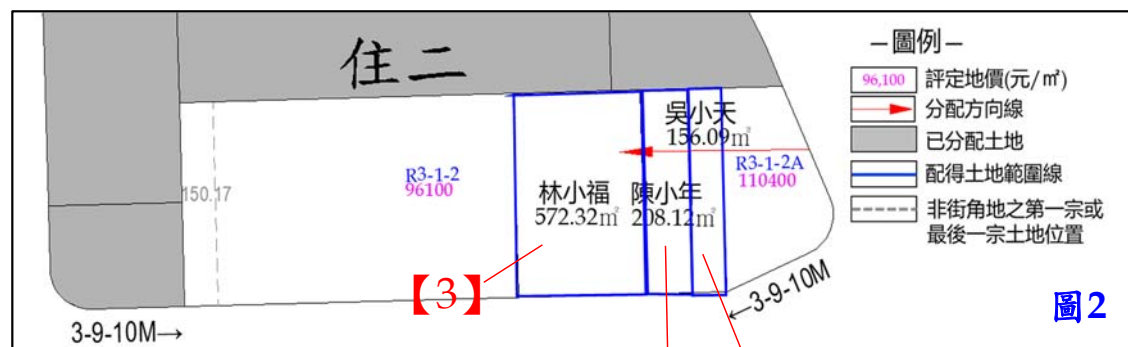
【範例三】 假設當梯次範圍內其他土地已分配完畢，僅有R3-1-2街廓可供選配，土地分配籤順序1~3號分別為吳小天、陳小年及林小福應如何分配？

土地分配籤	權利價值(萬元)
【1】 吳小天	15,000,000
【2】 陳小年	20,000,000
【3】 林小福	55,000,000

街廓編號	街廓面積(m ²)	評定地價(元/m ²)	第一宗土地		最後一宗土地		最小分配土地	
			面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)
R3-1-2A	366.29	110,400	366.29	40,438,416	--	--	366.29	40,438,416
R3-1-2	2,434.79	96,100	--	--	150.17	14,431,337	150.17	14,431,337



【3】【2】【1】



【2】【1】

➤ 因分配戶【1】吳小天及分配戶【2】陳小年所有權利價值皆無法分配於R3-1-2A街廓，故應保留R3-1-2A街廓後，由分配戶【1】吳小天→分配戶【2】陳小年依分配方向線依續選配。

➤ 分配戶【3】林小福權利價值大於R3-1-2A街廓所需權利價值，故得分配於該街廓，並將剩餘權利價值再依分配方向線接續於分配戶【2】陳小年後分配。（如圖1）

➤ 或分配戶【3】林小福將權利價值全數接續分配戶【2】陳小年分配。（如圖2）

捌、土地分配方法與原則

- 分配戶選擇分配土地，全區剩餘未受分配土地已無符合其條件之街廓可供分配時，於下次配地前，依本說明書第肆項規定重新申請合併分配。
- 各分配戶除符合調整分配原外，其權利價值應全部分配完竣。
- 分配戶經選擇分配街廓確定後，應即以該街廓之評定單位地價計算其領回之抵價地面積（以平方公尺為單位，計算至小數以下二位，第三位四捨五入）。
- 土地分配作業結束後，仍未報到配地者，由本府另擇期通知就剩餘未受分配土地辦理第2次抵價地分配作業，仍不參加者，本府應就剩餘條件符合之未分配土地將其全部權利價值逕為分配。



捌、土地分配方法與原則

- 分配戶就剩餘之權利價值選擇於各分配街廓之最後一宗土地辦理分配時，調整分配原則如下：

(一) 分配戶權利價值全部分配完畢後，**最後一宗土地剩餘面積為10平方公尺以下**，且經該分配戶同意時，得一併增配該剩餘土地，並依規定繳納差額地價。

(二) 分配戶不同意增配土地，或剩餘面積超過10平方公尺時，依下列原則處理：

- 由本府保留最後一宗土地後，就剩餘面積已達該街廓最小分配面積標準者予以分配，剩餘之權利價值則選擇其他街廓辦理分配；或全部改至其他街廓辦理分配。
- 就剩餘面積已達最小分配面積標準予以分配後，剩餘之權利價值已無其他條件符合之街廓可供選配時，該剩餘權利價值逕行保留，依規定參與下一次抽籤及配地作業或由本府改算回原徵收補償地價發給現金補償。

同意增配

繳納差額地價

不同意增配【或剩餘面積超過10平方公尺以上】

- ✓ 保留最後一宗土地，剩餘權值改選至其他街廓分配
- ✓ 全部權值改選其他街廓

剩餘權值無法分配

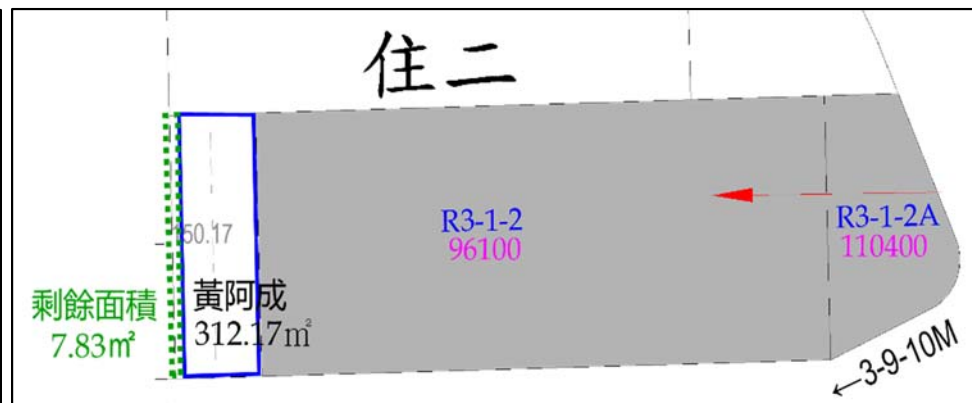
至下一次
配地作業

改領
現金補償

捌、土地分配方法與原則

【範例四】黃阿成權利價值30,000,000元，如欲選配R3-1-2街廓之剩餘未受分配之土地（面積為320m²），可配回312.17m²（=30,000,000÷96,100），街廓剩餘面積為7.83m²（=320-312.17），黃阿成得否分配於該街廓？

街廓編號	街廓面積(m ²)	評定地價(元/m ²)	第一宗土地		最後一宗土地		最小分配土地	
			面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)
R3-1-2	2,434.79	96,100	--	--	150.17	14,431,337	150.17	14,431,337



—圖例— 96,100 評定地價(元/m²) → 分配方向線 已分配土地 配得土地範圍線 非街角地之第一宗或最後一宗土地位置

情況一、分配戶同意增配並繳納差額地價

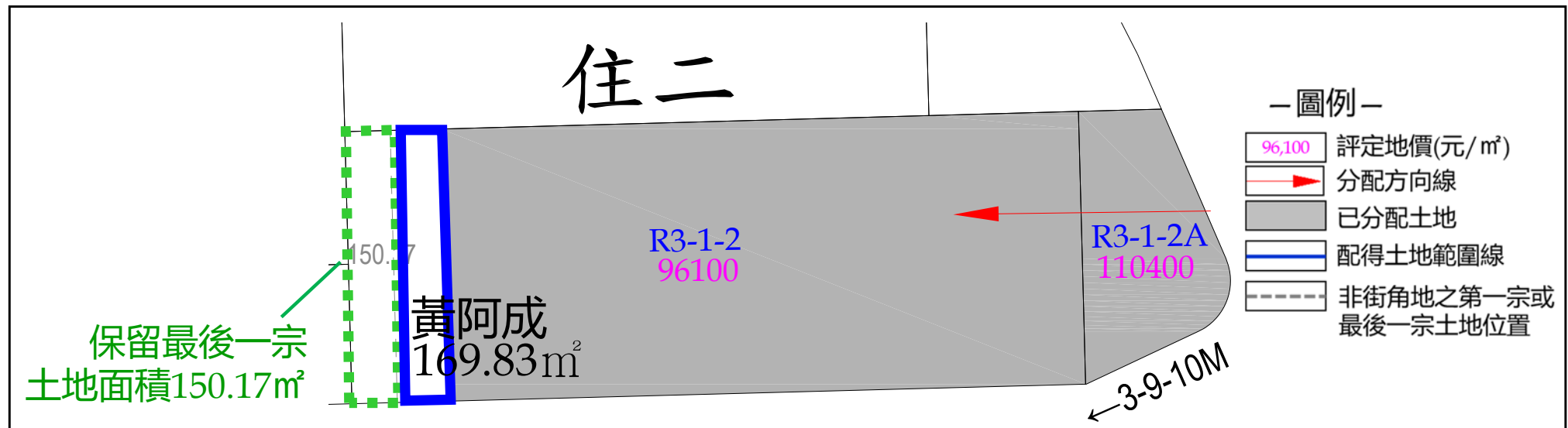
- 最後一宗土地剩餘面積為7.83m²（<10m²），如經分配戶，得辦理增配，並繳納差額地價。
- 黃阿成共配得312.17m²+7.83m²=320m²，所需權利價值為30,752,000元，依規定應繳納差額地價752,000元（=30,752,000-30,000,000）。

捌、土地分配方法與原則

接續【範例四】

情況二、分配戶不同意增配

- (1) 經本府保留最後一宗土地後（ 150.17m^2 ），黃阿成分配面積 169.83m^2 （ $=320-150.17$ ），所需權利價值為 $16,320,663$ 元（ $=169.83 \times 96,100$ ），經分配後剩餘權利價值 $13,679,337$ 元（ $=30,000,000-16,320,663$ ），應至其他街廓辦理分配。

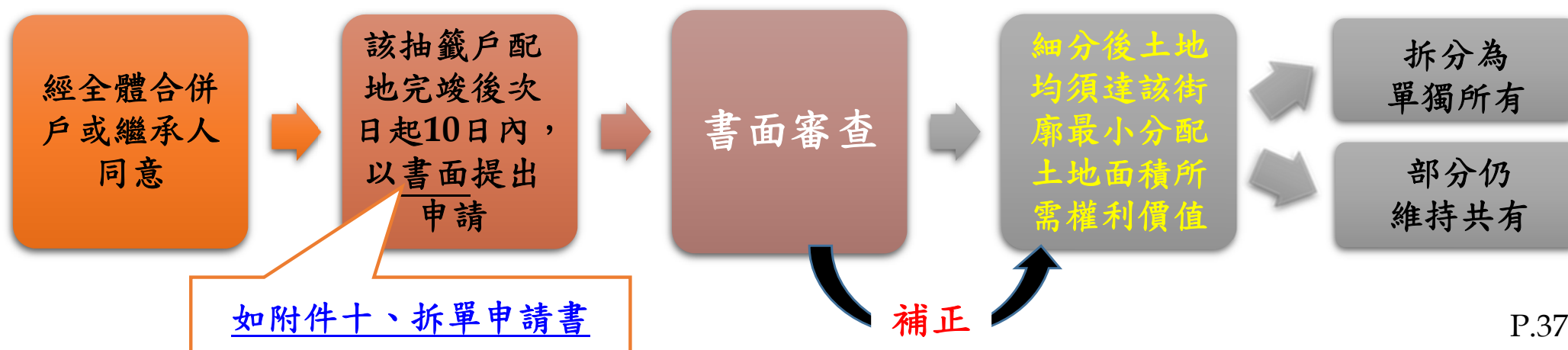


- (2) 或全部權利價值30,000,000元至其他街廓辦理分配。

玖、拆單登記申請

- 合併分配戶或繼承案件，採分別共有或共同共有方式辦理土地登記。
- 經**全體合併戶或繼承人**同意後，備妥拆單登記申請書（詳附件十）及身分證明文件，親自或以掛號郵寄方式向本府申請拆單登記：
 - （一）合併分配戶就已分配之土地，申請按個人原應領權利價值總額或部分共有之權利價值總額拆單後之細分土地，已達各該街廓之最小分配土地面積所需權利價值。
 - （二）原土地所有權人於申請合併分配截止日後死亡，抽籤分配採同一戶號辦理，繼承人申請按其繼承之權利價值或部分繼承人權利價值總額拆單後之細分土地，已達各該街廓之最小分配土地面積所需權利價值。

※※前項申請至遲於該抽籤戶土地分配完竣之次日起10日內為之，逾期不予受理※※



玖、拆單登記申請

【範例五】張小青、張美美權利價值各10,000,000元，林大福權利價值20,000,000元及林大吉權利價值25,000,000元，該4人希望一起分配於R3-1-2街廓，又希望將來土地能夠單獨所有，應如何辦理？

街廓編號	街廓面積(m ²)	評定地價(元/m ²)	第一宗土地		最後一宗土地		最小分配土地	
			面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)	面積(m ²)	權利價值(元)
R3-1-2	2,434.79	96,100	--	--	150.17	14,431,337	150.17	14,431,337

- 張小青、張美美、林大福及林大吉等4人應於申請合併分配期間即日起至113年5月7日備妥附件七、合併分配抵價地申請書及身分證明文件，親自或以掛號郵寄方式向本府地政局區段徵收科（桃園市桃園區縣府路1號5樓）提出申請合併分配。
- 合併後權利價值65,000,000元，於R3-1-2街廓辦理分配後，配得面積676.38 m²（=65,000,000÷96,100）。
- 張小青等4人於土地分配完畢後，即可提出拆單申請（申請截止日為當次土地分配完竣次日起10日內，本府不另行通知），備妥附件十、拆單登記申請書並於申請書內繪製拆單登記位次略圖後向本府提出拆單登記申請。
- 林大福及林大吉於分割後已達該街廓之最小分配土地面積所需權利價值，故得辦理拆單登記為單獨所有；惟張小青、張美美等2人未達該街廓最小分配土地面積，故其土地仍維持共有狀態。

玖、拆單登記申請

接續【範例五】



須符合最小分配土地面積及面寬之規定

拾、公告通知與異議處理

- 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、本市中壢區公所及中壢地政事務所公告30日，並通知受分配戶。
- 受分配戶對於分配結果有異議者，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。本府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知異議人。
- 依土地徵收條例第42條規定申請於發給抵價地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。

拾壹、地籍測量、差額地價找補及土地登記

- 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。
- 分配戶分配街廓第一宗土地及其接續分配土地，以編配單一地號為原則。
- 地籍測量後面積如與分配結果清冊所載面積不符，且增減面積未達0.5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。
- 應繳納之差額地價，經本府通知限期繳納屆期仍未繳納者，本府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，並移送法務部行政執行署強制執行。

簡報結束

★如有問題請洽桃園市政府地政局區段徵收科★

洽詢電話：(03)3322101轉6657、6658、5309

聯絡地址：330206桃園市桃園區縣府路1號

