



大溪行政園區 區段徵收開發案

區段徵收公聽會

主辦單位：桃園市政府
中華民國114年3月27日



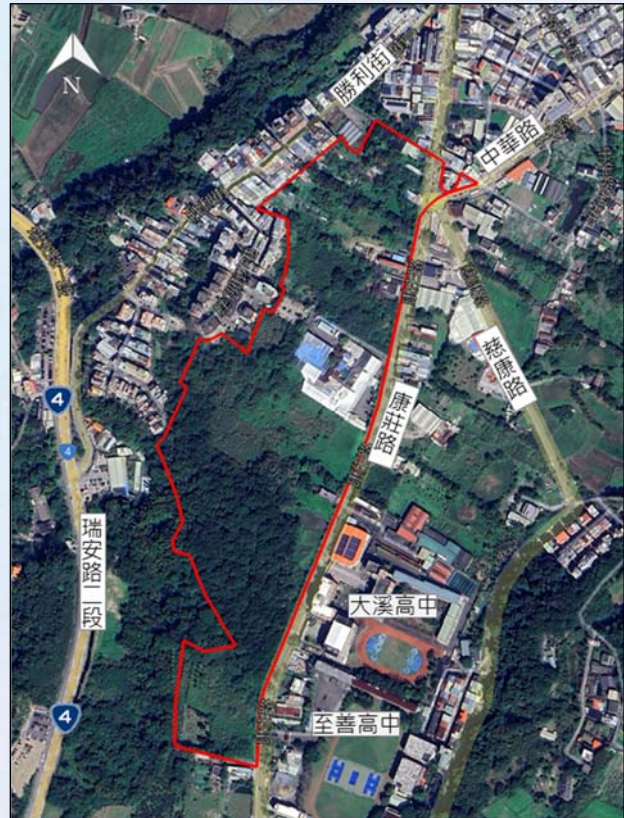
簡報大綱

- 壹、區段徵收之必要性及目的
- 貳、辦理區段徵收法令依據
- 參、區段徵收範圍及土地使用計畫
- 肆、徵收補償標準
- 伍、現金補償價款發放時間
- 陸、抵價地比例
- 柒、抵價地申請程序
- 捌、土地分配方式
- 玖、土地稅賦減免
- 拾、三七五租約、他項權利或限制登記處理
- 拾壹、安置計畫
- 拾貳、所有權人得行使權利
- 拾參、區段徵收預定期程
- 拾肆、其他事項

壹、區段徵收之必要性及目的

必要性及目的

- 因應人口成長、舊市區發展飽和情形，需取得都市發展土地。
- 配合大溪木藝生態博物館園區計畫，妥適保存文化價值建物及空間。
- 透過整體開發興關機關及公共設施用地，解決辦公廳舍空間不敷使用問題，提升都市生活及服務機能。

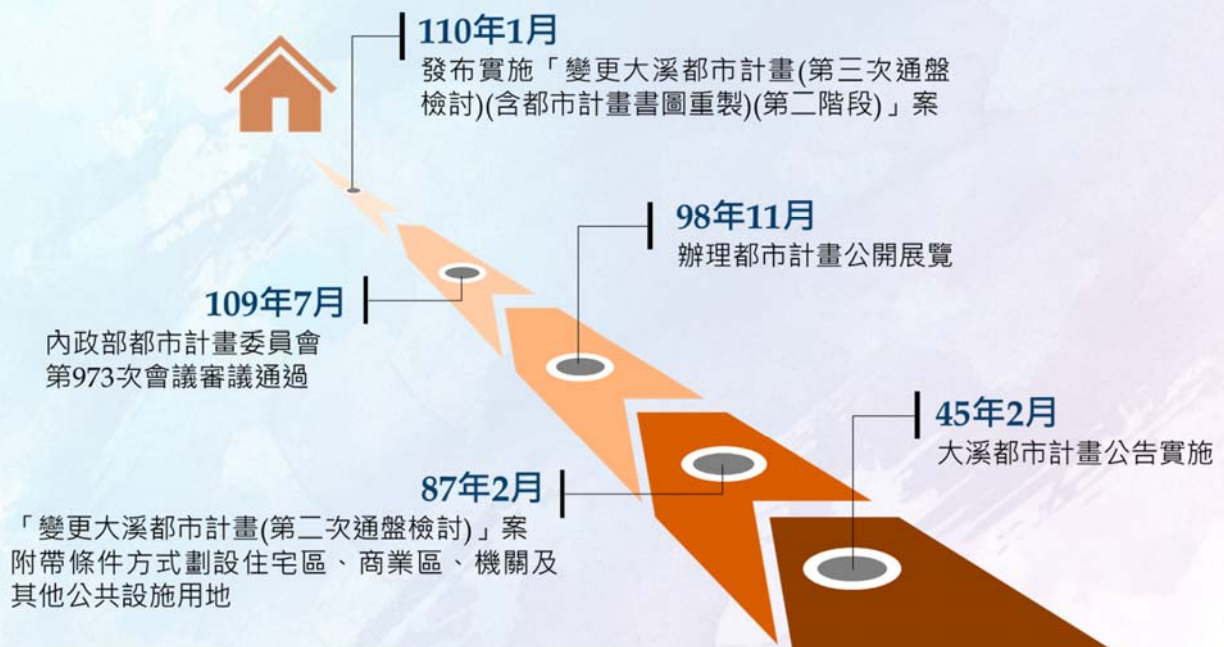


3

貳、辦理區段徵收法令依據



都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區，得為區段徵收。【土地徵收條例第4條第1項第3款】。



4

參、區段徵收範圍及土地使用計畫

都市計畫土地使用計畫示意圖

範圍四至

東 鄰康莊路

西 接住宅區及保護區

南 至都市計畫範圍界

北 至康莊路與中華路口

開發面積約**13.50**公頃

開發範圍及抵價地比例業經內政部111年10月20日台內地字第1110266479號函核定



土地使用分區面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	5.81	43.04%
	商業區(特)	1.70	12.59%
小計		7.51	55.63%
公共設施用地	機關用地(四)	1.18	8.74%
	綠地	0.76	5.63%
	廣場兼停車場	0.60	4.44%
	道路	3.45	25.56%
小計		5.99	44.37%
合計		13.50	100.00%

5

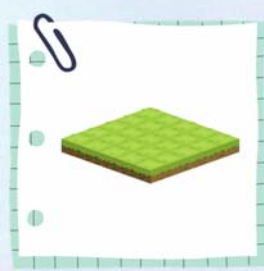
肆、徵收補償標準

地價補償標準:

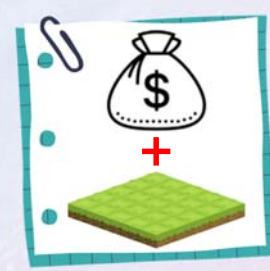
- 依土地徵收條例第30條，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- 徵收市價由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並經113年12月10日「桃園市地價及標準地價評議委員會113年第8次會議」審議通過。



全部領取
現金補償



全部申請發給
抵價地



部分領取現金補償
部分申請發給抵價地

6

肆、徵收補償標準

土地改良物補償標準:



建築改良物、人口遷移及營業損失機器設備遷移費

- 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例
- 桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準
- 桃園市工廠與商業搬遷補助費救濟金及營業損失補償費查估基準



農作改良物、畜產及水產養殖物搬遷

- 桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準



墳墓遷移

- 桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法



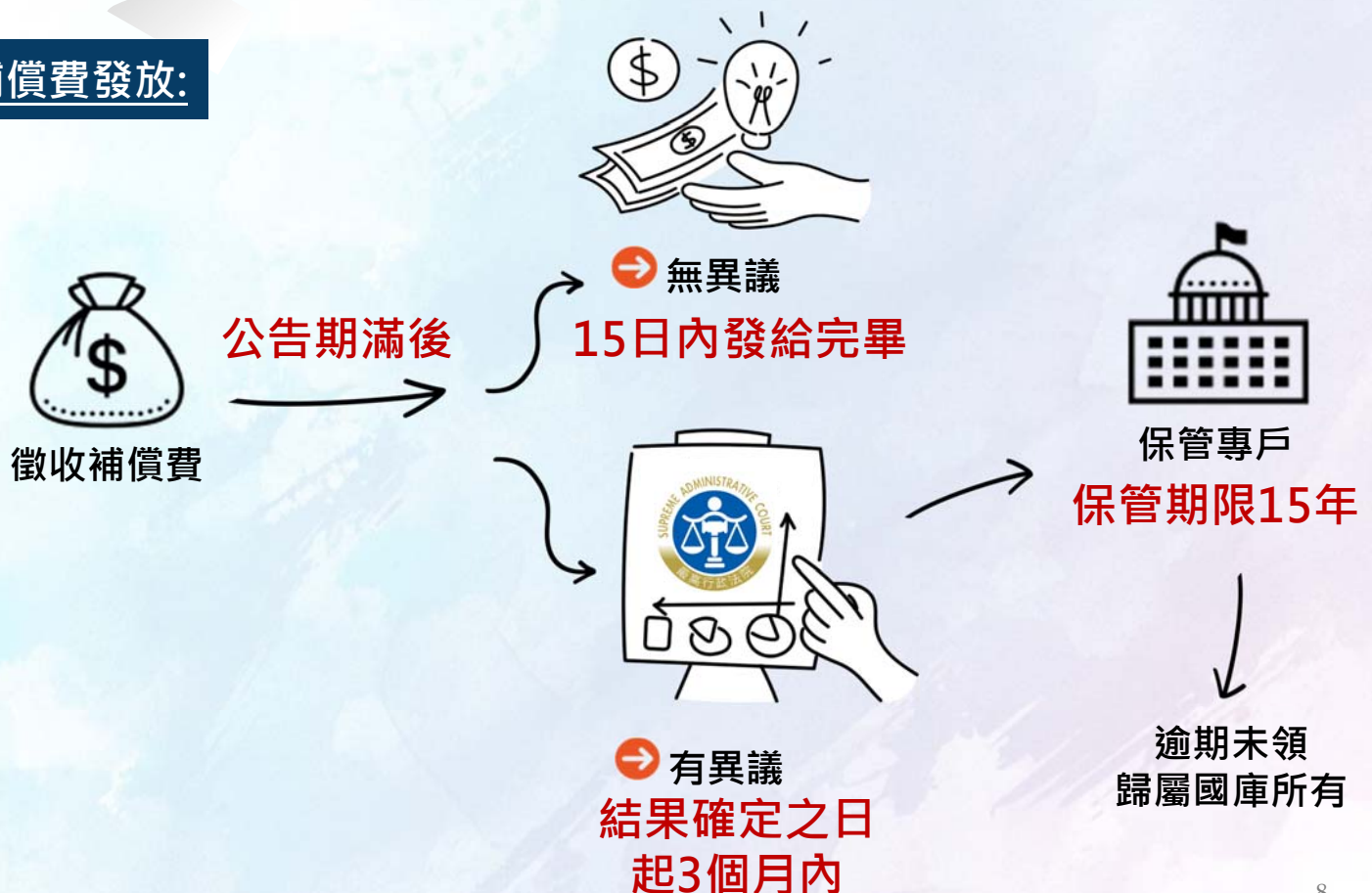
水井拆遷

- 桃園市地下水井拆遷補償費及救濟金查估標準

7

伍、現金補償價款發放時間

補償費發放:

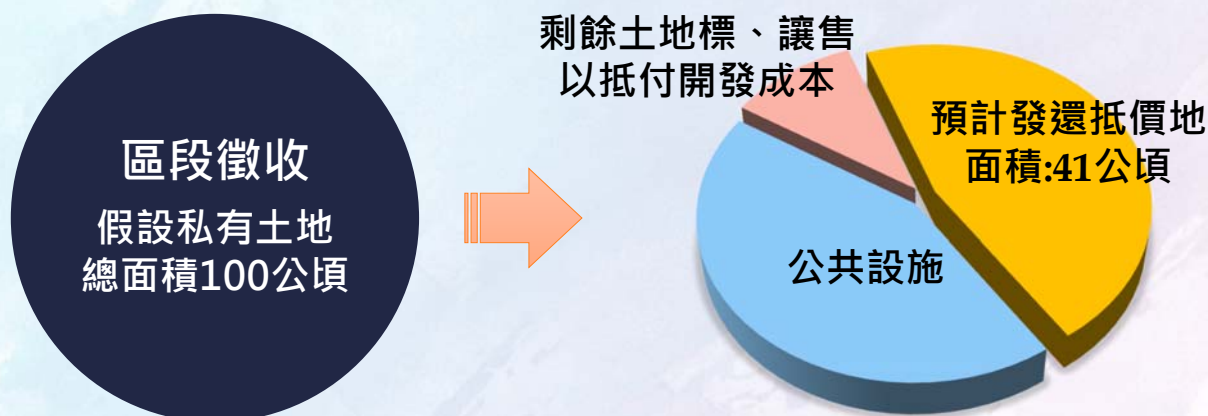


8

▶ 陸、抵價地發還比例

何謂抵價地:

- 申請對象對於區段徵收土地應發給之地價補償費，可以向本府申請以區段徵收後可建築土地折價抵付，該土地謂之抵價地。
- 於111年10月20日經內政部核定，本案預計發還原土地所有權人抵價地總面積為徵收私有土地總面積之41%。

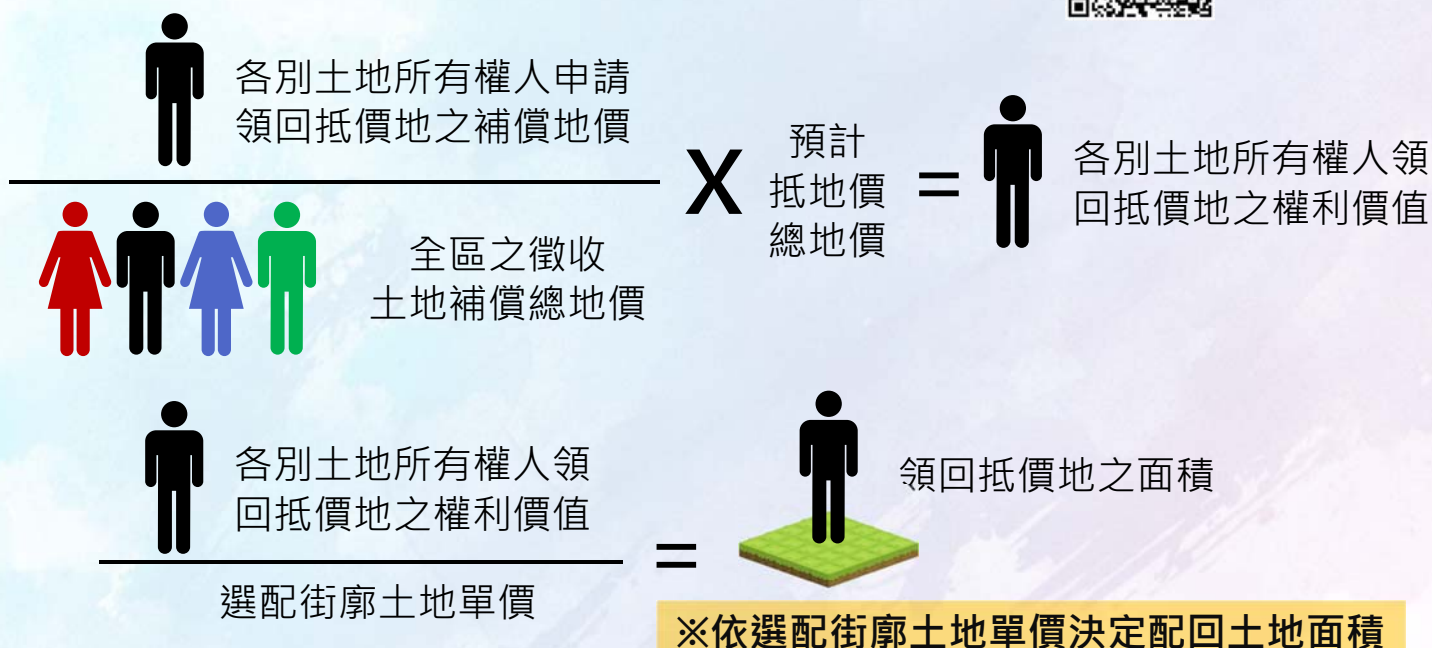


9

▶ 陸、抵價地發還比例

領回抵價地權利價值及面積計算:

⚗ | 依據「土地徵收條例施行細則第50條」規定計算。



10

柒、抵價地申請程序

申請對象

區段徵收公告時土地登記簿所記載之土地所有權人。

申請時間

區段徵收公告書面通知送達翌日起**30日內**提出申請。

補正期限

應檢附文件不齊全或不符者，於接獲通知書之日起**3個月內**補正完畢。

核定不發給抵價地

由本府於核定之次日起**15日內**發給現金補償。



11

捌、土地分配方式

分配原則

土地分配以**公開抽籤**、由土地所有權人**自行選擇分配街廓**為原則。

作業流程



12

玖、土地稅賦減免



地價稅

辦理期間

免徵

- 無法耕作或不能為原來之使用而無收益者。

辦理完成

減半
徵收2年

- 自完成之日起
- 原則：土地接管日期
- 其他：工程驗收合格日



土地增值稅

- 不論選擇領取現金補償或是申領抵價地。

免徵

- 區段徵收原土地所有權人領回抵價地後第一次移轉。

減徵
40%

拾、三七五租約、他項權利或限制登記處理

領取現金補償者：

訂有三七五租約

- 由承租人領取地價補償1/3
- 土地所有權人領取2/3。

1

設有他項權利

☑達成協議

- 本府依協議結果就地價補償費代為清償。

2

限制登記

- 需檢附原囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分機關之同意文件。
- 如無法取得同意文件者，依土地徵收條例第26條規定，存入保管專戶。

3

☒協議不成

- 依土地徵收條例第26條規定，存入保管專戶。

▶ 拾、三七五租約、他項權利或限制登記處理

申領抵價地者:

訂有三七五租約

- 本府所訂期限內自行清理，並提出補償承租人之證明文件。

1

設有地上權、不動產役權、永佃權、農育權

- 本府所訂期限內自行清理，並提出同意塗銷他項權利之證明文件。

2

設有抵押權、典權

☑不重新設定

- 本府所訂期限內自行清理，並提出清償、回贖或同意塗銷之證明文件。

☑重新設定

- 抵價地分配公告期滿後，於本府所訂期限內重新設定。

3

限制登記

- 本府所訂期限內自行清理，並提出已塗銷限制登記之土地登記簿謄本或預告登記權利人同意塗銷之證明文件。

4

15

▶ 拾壹、安置計畫



安置措施

- 不妨礙都市計畫公共設施及區段徵收計畫之合法建物

原位置
保留

1

選配
安置街廓

2

- 符合設籍條件之合法建物及其他建物

- 適用於因拆遷而需暫時遷居區外者

房租
補助費

3

特別救
濟金

4

- 適用於中、低收入戶經濟弱勢者
- 區段徵收公告1年前設籍於區段徵收範圍之現住戶

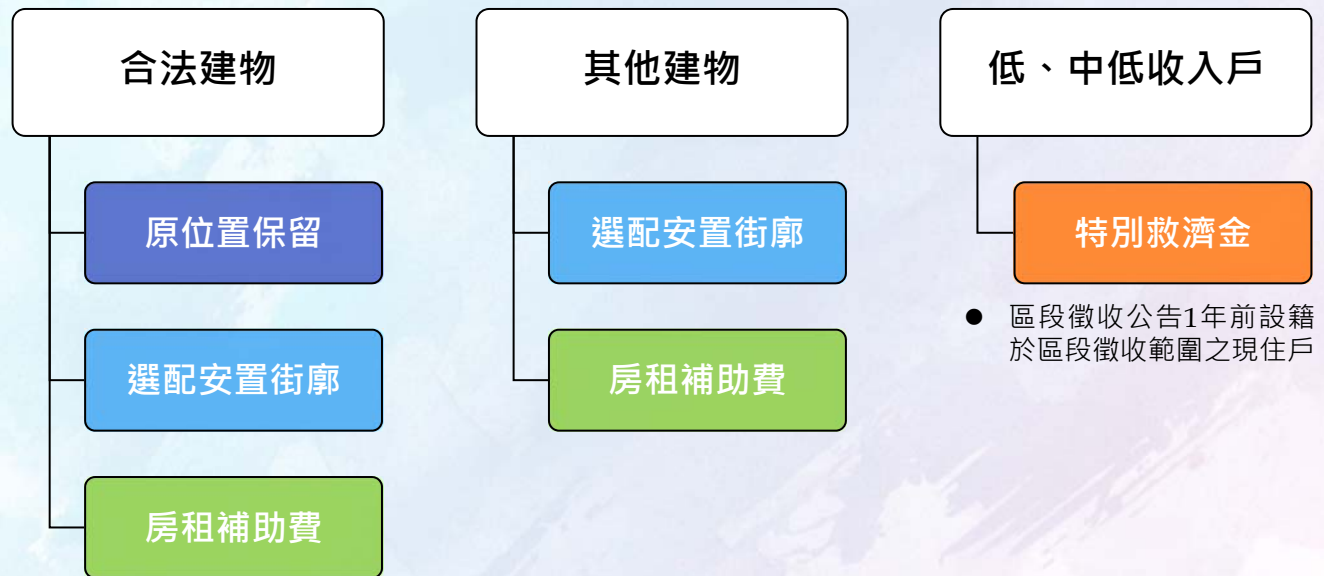
16

▶ 拾壹、安置計畫



安置對象

區段徵收範圍內之**建築改良物所有權人**，且所有權人或其配偶、直系血親、二親等之親屬於**區段徵收公告前6個月設有戶籍**且至區段徵收公告仍設籍於該處並有居住事實。



17

▶ 拾壹、安置計畫



申請案原位置保留分配

不妨礙都市計畫使用分區及區段徵收計畫。【土地徵收條例第47條】

項目	內容
申請時間	區段徵收公告期間
對象及資格	合法建物 所有權人
	申請者須經核定領有抵價地



建物與其坐落基地非屬同一人

應自行協調取得其他經核定發給抵價地之所有權人同意，以供原位置保留分配土地。

18

▶ 拾壹、安置計畫



選配安置街廓

項目	內容	備註
申請時間	本府另以公文通知	
對象及資格	合法建物所有權人	選配安置街廓順序 第一順位
	非合法建物所有權人	選配安置街廓順序 第二順位

- 申請者須經核定領有抵價地



建物與其坐落基地非屬同一人

應自行協調取得其他經核定發給抵價地之所有權人同意，以供原位置保留分配土地。

▶ 拾壹、安置計畫



房租補助費

項目	內容	補助費
對象及資格	配合拆遷之合法建物	58萬元
	配合拆遷之其他建物	40萬元

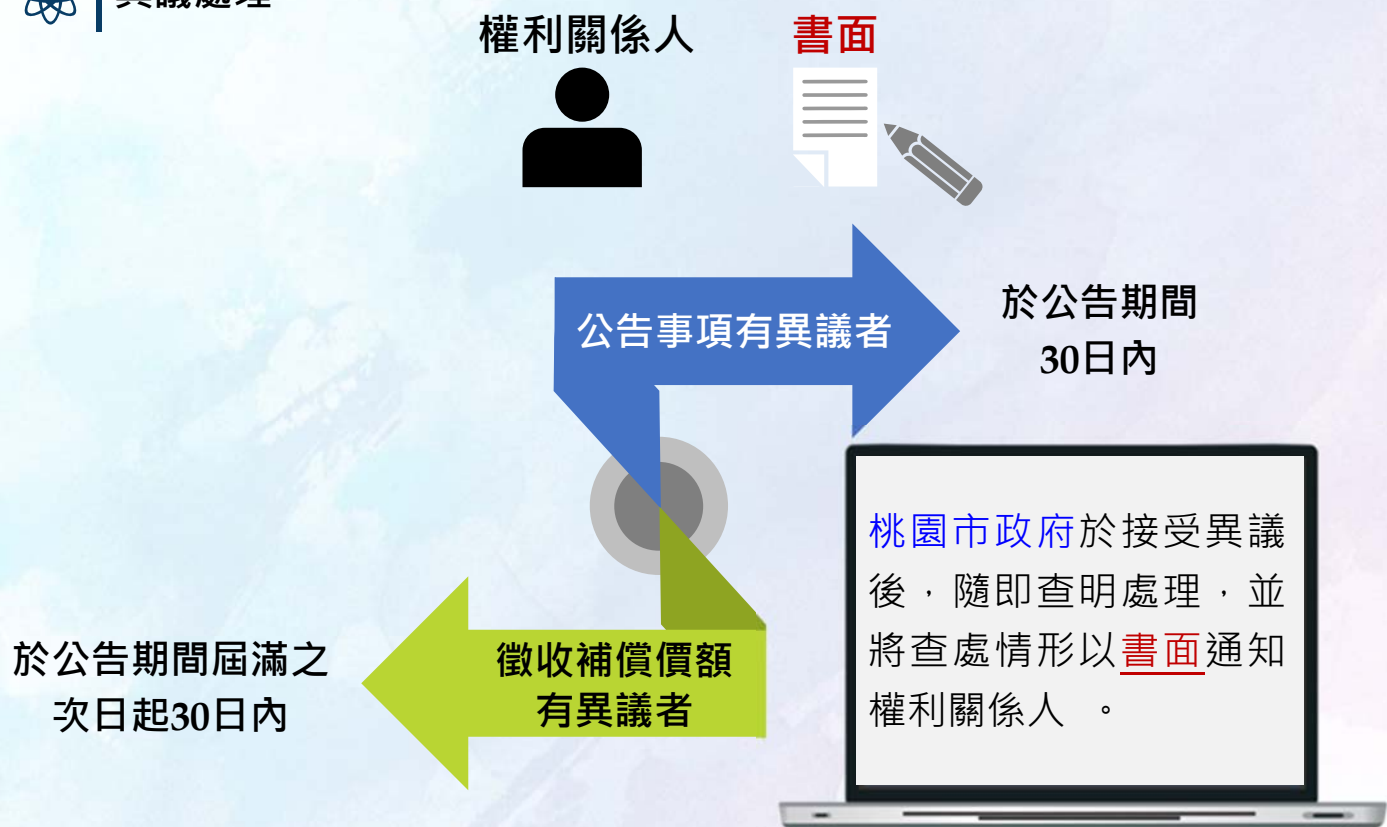


特別救濟金

區段徵收**公告1年前設籍**於區段徵收範圍之現住戶因居住之建築改良物被拆遷，並為本府列冊之低、中低收入戶或經本府社會工作人員實地查訪，評估其生活陷入困境之家庭。發給**20萬元**特別救濟金。

▶ 拾貳、所有權人得行使權利

異議處理

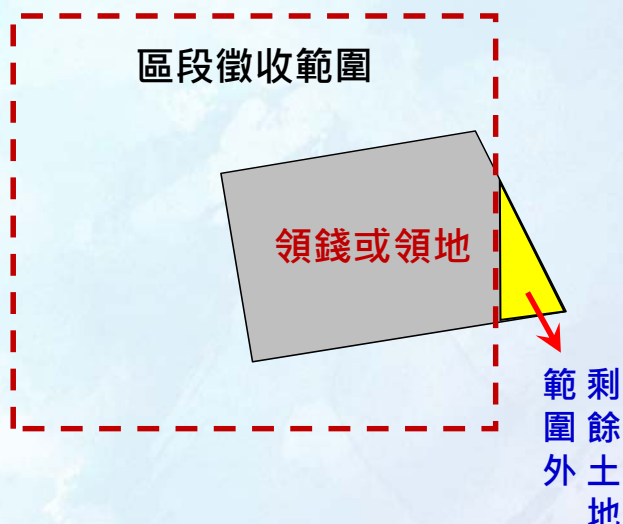


21

▶ 拾貳、所有權人得行使權利

一併徵收

若區段徵收後剩餘土地有面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，所有權人得以書面方式向本府申請一併徵收。



申請時間

徵收公告之日起1年內

符合要件

面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。

地價補償標準

申請一併徵收之土地殘餘部分僅限領取現金補償。

▶ 拾參、區段徵收預定期程



預定時間點

◎預計時程仍應以實際作業之時程為準。



23

▶ 拾肆、其他事項



陳述意見

所有權人如對本案區段徵收有意見時，請於**114年4月7日前**，依據行政程序法第105條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之限述意見，逾期未提出，視為放棄陳述之機會。



專區網站



24



桃園市政府地政局
Department of Land Administration, Taoyuan

土地所有權人 意見陳述及答覆

- 對於說明內容有意見陳述者，請以書面提出意見陳述。
- 會後倘對本案仍有不瞭解之處或相關問題，會場設有諮詢區，歡迎來電詢問或親洽本府地政局區段徵收科，承辦人員將為民眾解決疑惑。

地址：桃園市桃園區縣府路1號5樓區段徵收科

聯絡電話：03-3322101

聯絡人：陳奕暉(分機6658)



大溪行政園區區段徵收開發案

