

雲林縣斗六市人文公園區段徵收抵價地分配作業要點

中華民國 115 年 6 月 10 日府地發一字第 1152715263 號函訂定

一、雲林縣政府（以下簡稱本府）為秉持公平、公正、公開原則辦理雲林縣斗六市人文公園區段徵收（以下簡稱本區）原土地所有權人領回抵價地抽籤及配地作業，特依區段徵收實施辦法第二十六條第二項規定，訂定本要點。

二、本府一百一十二年十一月三日府地發一字第 1122726180A 號公告抵價地比例為徵收私有土地總面積百分之四十五，並以規劃整理後之可建築土地分配之。

三、本要點名詞定義如下：

（一）領回抵價地之原土地所有權人（簡稱原土地所有權人）：指於本區徵收公告期間內申請領回抵價地，並經本府核定發給之原土地所有權人；或原土地所有權人死亡，由其繼承人依區段徵收實施辦法第二十二條及土地登記規則第一百十九條規定提出繼承應備文件申請繼受其權利，經本府核准更名者。

（二）權利價值：指原土地所有權人申請領回抵價地之補償地價，經本府依土地徵收條例施行細則第五十條規定之公式計算後所得之數額，並以之作為原土地所有權人領回抵價地及繳領差額地價之計算基準。其計算公式如下：

1.原土地所有權人領回抵價地權利價值及面積計算公式：

（1）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

（2）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）

（3）區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值（V1）＝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】

（4）各原土地所有權人領回抵價地之面積＝V1÷該領回土地之評定單位地價。

- 2.原土地所有權人已核定建物原位置保留或已配得安置土地者，其應領抵價地權利價值於扣除建物原位置保留或安置土地之權利價值後，就其剩餘之權利價值參加土地分配作業。

(三) 各街廓最小分配寬度：

- 1.為符合都市計畫、都市設計、建築管理以及雲林縣畸零地使用自治條例等相關最小建築基地規模之規定，在考量本開發區街廓深度、當地建築習慣與土地所有權人預計領回抵價地面積後，所訂本開發區分配坵塊面臨道路之最小寬度。
- 2.本開發區內之最小土地分配寬度為五公尺。

(四) 各街廓最小分配面積：指本府依土地徵收條例施行細則第五十四條規定之最小建築單位面積，考量開發目的、實際作業需要、都市計畫土地使用分區管制要點規定及不得小於雲林縣畸零地使用自治條例等因素後，依各分配街廓之條件差異分別訂定之最小分配面積。

(五) 各街廓最小分配面積所需權利價值：指抵價地分配街廓中，各該街廓最小分配面積乘以其區段徵收後評定地價所得最小價額。

(六) 最小分配面積所需權利價值（以下稱門檻價值）：指各街廓最小分配面積所需權利價值中數額最小者。個人之應領抵價地權利價值小於門檻價值者，應依土地徵收條例第四十四條規定申請合併。本府另得視規劃情形，建議原土地所有權人申請合併分配之最適權利價值總和，避免因配地順序在較後順位，致使無土地可供分配之情況發生。

(七) 第一宗或最後一宗最小分配面積所需權利價值：本府為符合街角地兩側面臨道路需設置騎樓或退縮建築規定，或為配合合法建物原位置保留位置與部分街廓形勢不整問題，及解決部分街廓形勢不整問題，參酌都市計畫土地使用分區管制要點規定，劃設適當面寬、面積以合於正常使用之街角地或分配街廓。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，該第一宗及最後一宗土地最小分配面積乘以其區段徵收後地價所得之價額為其所需權利價值。

- (八) 申請合併：指經本府核准發給抵價地之土地所有權人二人以上，經雙方協議達成共識，合併其權利價值為一戶，共同參與抵價地分配作業，並於規定期間內推派代表提出申請且經核准者。
- (九) 抽籤戶、分配戶：指原土地所有權人或其繼承人繼承之權利價值，或申請合併後之權利價值，已達當次分配之門檻價值者，得列為一戶參加抽籤、土地分配作業。
- (十) 整體分配街廓：指因部分街廓形勢不整或配合合法建物原位置保留及都市計畫土地使用分區管制要點之建築退縮及建蔽率規定，致該街廓難以劃分二個以上最小分配面積街廓，故規劃為整體分配，以利土地整體使用。
- (十一) 拆單登記申請：指符合特定條件之合併分配戶或繼承案件，得於本府規定期限內就已分配之抵價地，申請按個人應有部分登記為個別所有或部分仍為共有。

四、抵價地分配作業，依下述程序辦理：

- (一) 召開抵價地分配作業說明會。
- (二) 受理原土地所有權人合併分配之申請。
- (三) 抵價地抽籤分配作業：
 - 1. 公開抽籤（順序籤及土地分配籤）。
 - 2. 土地所有權人依土地分配籤順序選配土地。
- (四) 依配定之位置，計算各土地所有權人領回抵價地面積，繕造分配結果清冊。
- (五) 公告抵價地分配結果。
- (六) 繳納或發給差額地價。
- (七) 囑託辦理土地登記。
- (八) 土地點交。

五、通知原土地所有權人召開抵價地分配作業說明會，應檢送下列文件供原土地所有權人參考使用：

- (一) 本要點全文。
- (二) 原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表。
- (三) 抵價地分配街廓位置圖說資料（載明各分配街廓之分配面積、分

配方向、區段徵收後評定地價，最小分配面積及其所需權利價值、第一宗或最後一宗分配面積及其所需權利價值）。

（四）都市計畫土地使用分區管制要點（節錄）。

（五）自行合併分配抵價地申請書。

（六）申請協調合併分配抵價地申請書。

（七）拆單登記申請書。

六、申請合併分配：

（一）原土地所有權人應領抵價地之權利價值未達當次最小分配面積所需權利價值者，應於本府規定期限內自行洽商或申請本府協調其他土地所有權人申請合併分配，合併後之權利價值不得小於區內最小分配面積所需之權利價值。未於規定期間內申請或經本府協調後仍未能達成合併協議者，或合併後之權利價值仍小於區內最小分配面積所需之權利價值者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定，於規定期間屆滿三十日內，按原徵收補償地價發給現金補償。

（二）原土地所有權人之權利價值已達當次最小分配面積所需之權利價值者，仍得就其權利價值之部分或全部，自行洽商其他原土地所有權人申請合併分配或向本府申請協調合併分配。以其部分權利價值與他人合併分配者，剩餘留供單獨分配之權利價值不得小於當次分配之門檻價值。

（三）合併分配後，除符合拆單登記申請規定外，應按個人權利價值占該合併分配戶總權利價值之比例，採分別共有方式辦理土地登記。個人應有之權利範圍，以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數；分子之計算有小數者，採四捨五入，其總計之權利範圍應等於一，有不等於一者，由本府調整配賦之。

七、原土地所有權人死亡之處理方式：

（一）原土地所有權人死亡未辦竣繼承者，應由全體繼承人推派一人為代表，備妥繼承系統表、各繼承人印鑑證明、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及繼承相關證明文件參加抽籤或配地作業

。但未提出申請或未能推派其中一人為代表者，其順序籤或土地分配籤均由監籤人員代為抽出，配地作業則由本府逕為分配，繼承人不得異議。

(二) 依前款分配之抵價地，繼承人應依區段徵收實施辦法第二十二條第四項規定，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。

(三) 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、案號等資料，通知稅捐稽徵機關核課遺產稅。

(四) 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。

八、抽籤及分配土地應備文件：

(一) 單獨分配者，原土地所有權人應攜帶國民身分證正本及印章親自參加抽籤及土地分配（法人則由其代表人備妥法人登記證及負責人資格證明文件）；因故無法親自參加者，得委託代理人代為出席，並備妥代理人國民身分證正本、印章及委託人國民身分證影本、印鑑章、印鑑證明及委託書（加蓋委託人之印鑑章），到場參加抽籤及土地分配作業。

(二) 合併分配者，應由全體原土地所有權人推派其中一人為代表人，代表人應攜帶國民身分證正本、印章、合併申請同意書親自參加抽籤及土地分配；代表人因故無法親自參加者，得委託代理人代為出席，並備妥代理人國民身分證正本、印章及委託人國民身分證影本、印鑑章、印鑑證明及委託書（加蓋委託人之印鑑章），到場參加抽籤及土地分配作業。

九、抽籤方法及程序：

(一) 領回抵價地之分配作業，應由各抽籤戶以公開抽籤及自行選擇分配街廓方式辦理。

(二) 各抽籤戶應依本府通知指定之日期、時間及地點參加抽籤，抽籤結果由本府當場公布之。

(三) 監籤人員由各階段到場抽籤戶推舉二人擔任。但抽籤戶無意願擔任者，由本府政風人員擔任。

(四) 抽籤作業依順序籤及土地分配籤先後辦理：

1. 順序籤：依申領抵價地收件號之序號抽出順序籤。合併分配者以代表人之收件號為準。

2. 土地分配籤：依順序籤確定之序號抽出土地分配籤，以確定選擇分配土地之順序。

(五) 抽籤戶經唱名三次未到場者，由監籤人員互推一人當眾代為抽籤，抽籤戶不得異議。

十、土地分配方法：

(一) 由本府以書面方式通知各分配戶依指定日期、時間及地點，攜帶第八點規定應備文件到場，依土地分配籤之順序選擇分配土地。

(二) 分配戶經唱名三次未到場者，由次一順序分配戶選配。當梯次分配結束前，過號之分配戶向工作人員辦理報到者，與報到時之現分配戶間隔二名補辦土地分配；有二名以上遲到分配戶於同一分配戶選配完成前補辦報到者，依原分配先後順序補辦分配。當梯次未到場者，得於該次分配作業結束前補辦分配。

(三) 配地時由分配戶自行選擇分配街廓，並應按各分配街廓之配地方向線依序逐宗分配，不得跳配。但住宅區 R5-3、R7-3 街廓遇路沖，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。

(四) 分配戶依其權利價值，得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，應至少符合最小分配面積標準。

(五) 配地時，依分配戶之權利價值，有街廓符合條件可供分配者，該分配戶應即辦理分配。

(六) 分配戶選擇分配土地者，其權利價值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者，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，不適用調整分配之增配規定。

(七) 分配戶選擇整體分配街廓者，其應領抵價地權利價值應達該街廓所需權利價值，方可分配，不適用調整分配。

(八) 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）。

(九) 各分配戶除符合調整分配原則外，其權利價值應全部分配完竣。分配戶選擇分配時，其應領抵價地權利價值或分配後剩餘權利價值小於區內所有未配畢分配街廓之最小分配面積所需權利價值，致無法分配者，應於當次土地分配完竣之次日起十日內，自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或向本府申請協調合併分配，參與第二次抵價地分配作業。合併不成者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定按原徵收補償地價發給現金補償。

(十) 分配戶於土地分配後，不得以風水地理、不利於土地使用或其他理由，向本府要求變更土地分配位置及大小。

(十一) 分配戶於該次土地分配結束仍未報到配地者，由本府擇期通知就剩餘未受分配土地辦理第二次抵價地分配作業，經通知未參加者，本府應以其全部權利價值為基礎，就未分配土地逕為分配；該分配戶所剩餘權利價值未達最小分配面積者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定按原徵收補償地價發給現金補償。

十一、調整分配原則：

(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十平方公尺以下，且經該分配戶同意者，得一併增配該剩餘土地，並依規定繳納差額地價。

(二) 前款剩餘面積為十平方公尺以下，但該分配戶不同意增配土地，或剩餘面積超過十平方公尺者，依下列原則處理：

1. 由本府保留最後一宗土地，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。

- 2.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者，該剩餘權利價值逕行保留，參與下一次抽籤及配地作業，或按原徵收補償地價發給現金補償。
- 3.由本府保留最後一宗土地後，該街廓之剩餘面積未達最小分配面積標準者，該分配戶應選擇其他條件符合之街廓辦理分配。已無符合之街廓可供選配者，依規定參與下一次抽籤及配地作業，或按原徵收補償地價發給現金補償。
- 4.未於規定期限內提出申請或合併不成者，其剩餘權利價值由本府改算回原徵收補償地價，發給現金補償。

十二、公告、通知與異議處理：

- (一) 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、本縣斗六市公所及本縣斗六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受分配之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權利人。
- (二) 受分配之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異議者，其分配結果於公告期滿確定。
- (三) 土地所有權人、抵押權人或典權人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，土地所有權人及該他項權利人應於土地分配結果公告期間，將重新設定抵押權或典權之權利範圍、價值、次序、相關申請登記應備文件及登記規費送交本府。本府囑託本縣斗六地政事務所辦理所有權登記，併同辦理抵押權或典權設定登記；未依期限提出相關文件者，本府得先行囑託辦理土地標示部登記，並於相關文件提出後，再辦理所有權及他項權利登記。

十三、地籍測量之面積與抵價地或管理機關領回土地分配結果清冊所載面積不符者，應依地籍測量結果釐正分配結果清冊面積。地籍測量後，應以實際測量之面積核計土地所有權人實際領回抵價地之面積，並依土地徵收條例第四十六條及區段徵收實施辦法第三十四條規定

核算差額地價，通知土地所有權人依下列規定繳納或領取：

- (一) 實際領回抵價地之面積超過應領抵價地之面積者，就其超過部分按區段徵收後地價，繳納差額地價。
- (二) 實際領回抵價地之面積小於應領抵價地之面積者，就其不足部分按區段徵收後地價發給差額地價。
- (三) 核計差額地價之土地面積增減未達零點五平方公尺者，其地價款得免繳納或發給。但土地所有權人請求發給者，應予發給。
- (四) 土地所有權人應繳納之差額地價，經本府通知限期繳納，屆期仍未繳納者，應就超過應領抵價地面積換算其應有部分，囑託雲林縣斗六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負擔」字樣，並得移送強制執行。

十四、合併分配戶或繼承案件，以分別共有方式辦理土地登記。但繼承案件未辦理繼承登記者，登記為公司共有。

有下列情形之一者，得經全體合併戶或繼承人同意後，於當次土地分配完竣之次日起十日內，以書面向本府申請依拆單內容辦理登記：

- (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人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面積所需權利價值。

十五、抵價地分配完竣後，本府應依公告分配結果辦理地籍測量並於現場測釘各宗地界樁。

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於指定期日到場接管。未到場接管者，視為已接管。

前項土地所有權人自指定接管之日起自負保管責任。接管後，發生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。

十六、本要點未盡事宜，依土地徵收條例及其相關法規辦理，必要時，得

提請本府市地重劃及區段徵收委員會審議。