



# 雲林縣斗六市人文公園區段徵收公聽會 上午場會議流程 (112年7月5日)

時間	會議流程
09:30~10:00	報到
10:00~10:20	主席與貴賓致詞
10:20~10:40	簡報說明
10:40~11:00	意見陳述及回復
11:00開始	現場諮詢服務

# 雲林縣斗六市人文公園區段徵收公聽會 下午場會議流程 (112年7月5日)

時間	會議流程
14:00~14:30	報到
14:30~14:50	主席與貴賓致詞
14:50~15:10	簡報說明
15:10~15:30	意見陳述及回復
15:30開始	現場諮詢服務

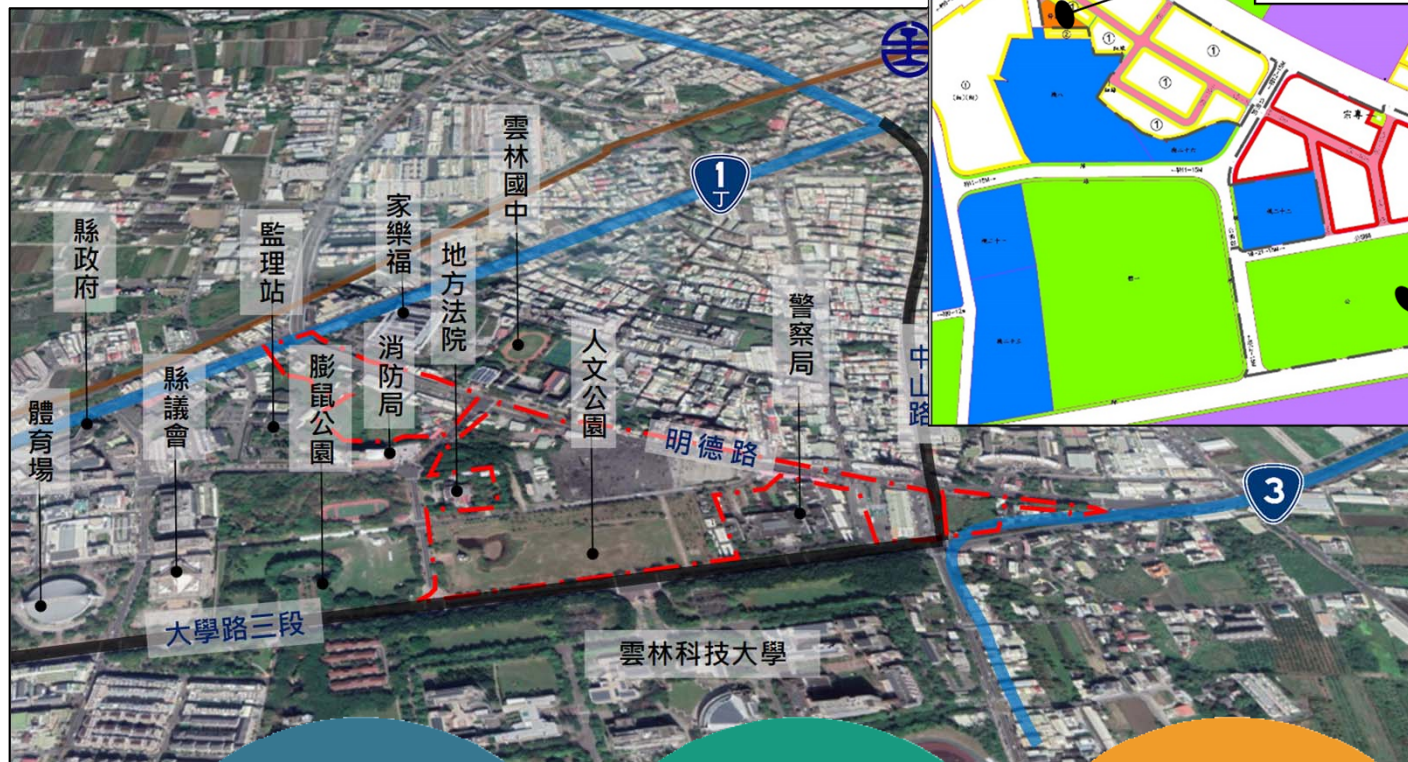
# 簡報大綱

- 一 區段徵收之必要性及目的
- 二 辦理區段徵收法令依據
- 三 區段徵收範圍及土地使用計畫
- 四 徵收補償標準
- 五 現金補償價款發放時間
- 六 抵價地發還比例及抵價地申請程序
- 七 區段徵收土地稅賦減免
- 八 他項權利或限制登記之處理
- 九 土地分配方式
- 十 安置計畫
- 十一 建物基地申請原位置保留分配審核作業規定
- 十二 區段徵收預定期程
- 十三 所有權人得行使之權利



# 一、區段徵收之必要性及目的

## 開發目的



  
規劃住宅區、商業區  
提升土地合理利用

  
因應都市發展  
改善公共設施

  
停車場及大型公園  
兼具蓄洪功能  
提升防災避難能力

  
結合多元都市機能  
， 打造優質都市  
景觀及居住環境

## 二、辦理區段徵收法令依據

### 辦理依據

- 本案「變更斗六(含大潭地區)都市計畫(配合人文特區整體規劃)主要計畫」經內政部都市計畫委員會111年10月25日第1021次會議紀錄:「三、本案經本會審決通過,變更內容與公開展覽不一致者,應另案辦理公開展覽及說明會,公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者,則報由內政部逕予核定,免再提會審議;公開展覽期間公民或團體提出陳情意見,則應再提會討論。」,案經本府城鄉處辦理再次公開展覽期間為111年12月16日至112年1月16日,並於112年1月5日假斗六市公所辦理說明會。
- 本案細部計畫經本縣都市計畫委員會112年5月11日第233次會議審議通過。

### 法令依據

- 土地徵收條例第4條第3項:都市土地之農業區、保護區變更為可建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者,得為區段徵收。

# 三、區段徵收範圍及土地使用計畫

## 區段徵收範圍

→ 區段徵收面積：17.8833公頃

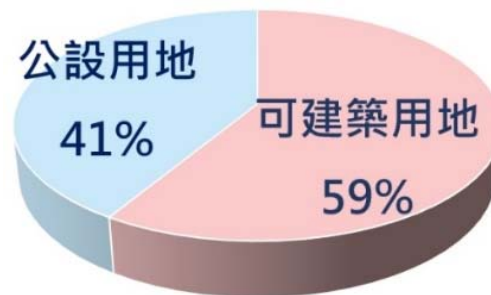
開發範圍及抵價地比例業經內政部土地徵收審議小組111年4月27日第241次會議核定



資料來源：「擬定斗六(含大潭地區)都市計畫(配合人文特區整體規劃)細部計畫書」於112年5月11日雲林縣都市計畫委員會第233次會議審議通過。

## 土地使用計畫

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地使用分區	第一種住宅區	≤60%	5.7997	32.43	
	住宅區	≤50%			200%
	商業區	≤80%	≤350%	4.6587	26.05
	宗教專用區	≤50%	≤200%	0.0331	0.19
小計	-	-	10.4915	58.67	
公共設施用地	公園用地	≤15%	≤45%	3.4849	19.49
	綠地用地	-	-	0.0057	0.03
	停車場用地 【兼供滯洪池使用】	≤15%	≤30%	0.1450	0.81
	道路用地	-	-	3.7562	21.00
	小計	-	-	7.3918	41.33
合計			17.8833	100.00	




# 四、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。
- 本府委託不動產估價師針對全區各筆土地，依據「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並經112年5月4日「雲林縣地價及標準地價評議委員會第112年度第2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  
部分申請發給抵價地

## 四、徵收補償標準(續)

### 土地改良物補償標準



#### 建築改良物

- 「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」

#### 營業損失與機器設備遷移費

- 「內政部土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」
- 「內政部土地徵收遷移費查估基準」

#### 農林作物、水產養殖、畜禽類

- 「雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準」

#### 墳墓

- 「雲林縣墳墓遷葬補償費查估基準」

# 五、現金補償價款發放時間

## 補償價款發放時間

### 1 一般情況

應於公告期滿後15日內發給  
(土地徵收條例第20條)

### 2 補償價額經復議、行政救濟結果有變動、補償費經發給完竣嗣經發現原補償價額認定錯誤

於其結果確定之日起3個月內發給  
(土地徵收條例第22條第5項)

### 3 受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費

發給補償費之期限屆滿次日起3個月內存入於國庫所立之土地徵收補償費保管專戶，並通知應受補償人，保管期限為15年，逾期未領則歸屬國庫所有(土地徵收條例第26條)

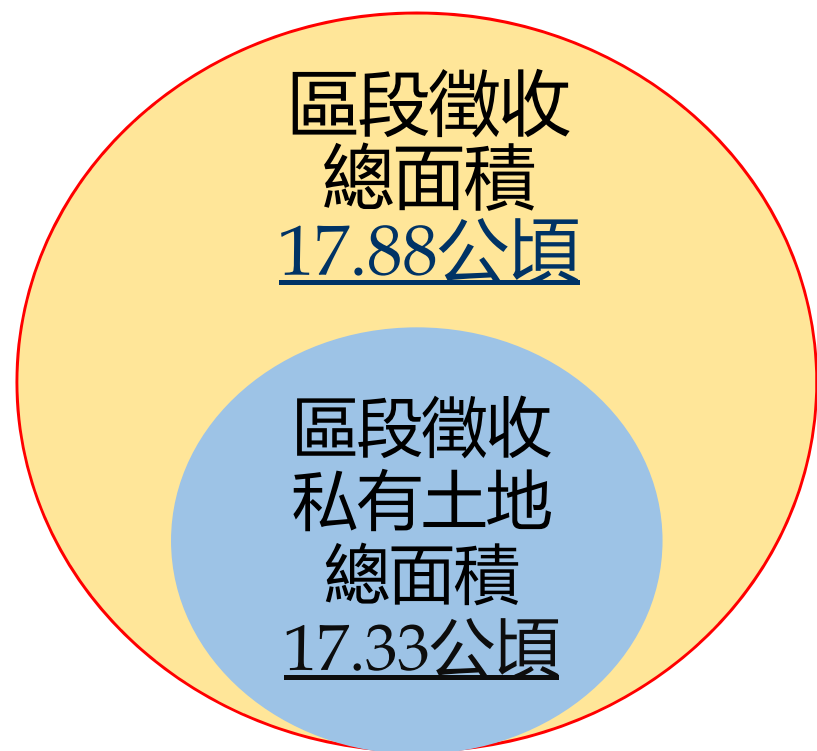
※ 被徵收土地及土地改良物之所有權人對其土地之權利義務，於應受之補償費發給完竣，或接到該管直轄市或縣(市)主管機關核定發給抵價地通知時終止。

# 六、抵價地發還比例及抵價地申請程序

## 何謂抵價地

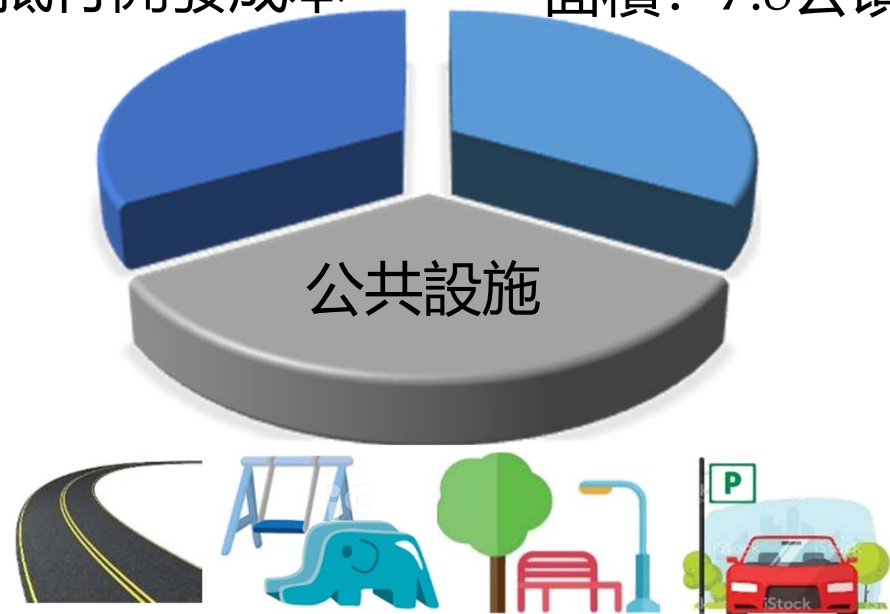
- 區段徵收土地應發給之地價補償費，可以向本府(地政處)申請以區段徵收後可建築土地折價抵付為抵價地。
- 本案抵價地比例訂為徵收總面積之45%，業經內政部土地徵收審議小組於111年4月27日第241次會議審議通過。

### 【說明】



剩餘土地標讓售  
已抵付開發成本

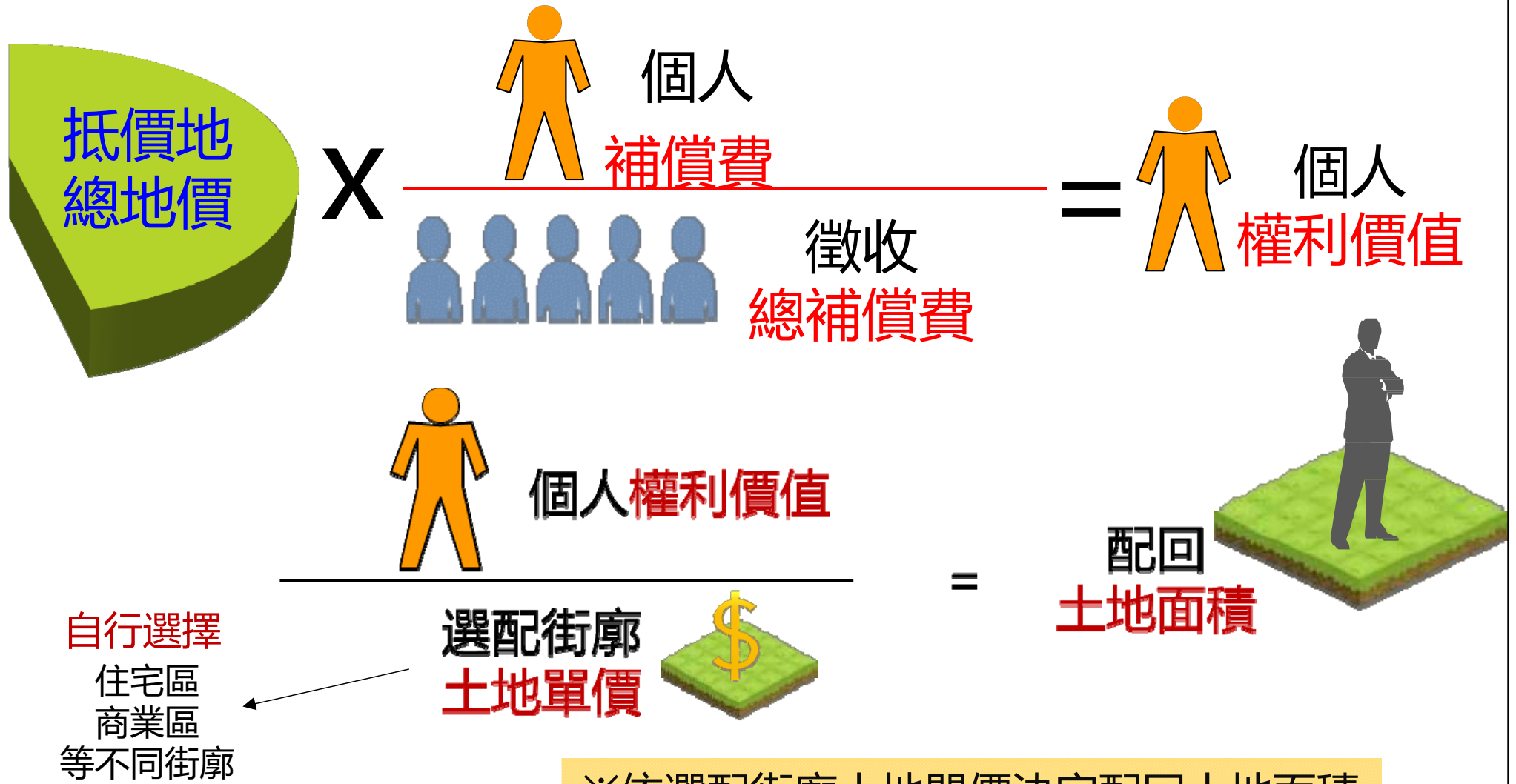
預計發還抵價地  
面積：7.8公頃



# 六、抵價地發還比例及抵價地申請程序(續1)

## 權利價值計算方式說明

【個人領回之抵價地面積為多少？】



※依選配街廓土地單價決定配回土地面積

## 六、抵價地發還比例及抵價地申請程序(續2)

### 權利價值及配回土地面積範例【土地徵收條例施行細則第50條】

#### 範例說明(土地所有權人如何計算自己的**權利價值**及**配回土地面積**)

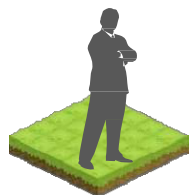
- **假設** 評定之抵價地總地價為 45億元
- **假設** 範圍內私有土地區段徵收補償地價總額為 43億元
- 陳OO 申請領回抵價地之補償地價為 860萬元
- 依前開計算公式，陳OO 應領抵價地之權利價值為：



**個人  
權利價值**

$$45\text{億元} \times \frac{860\text{萬元}}{43\text{億元}} = 900\text{萬元}$$

- **假設** 開發後選配街廓土地單價為 5萬元 / m<sup>2</sup>
- 依前開計算公式，陳OO 應配回土地面積為：



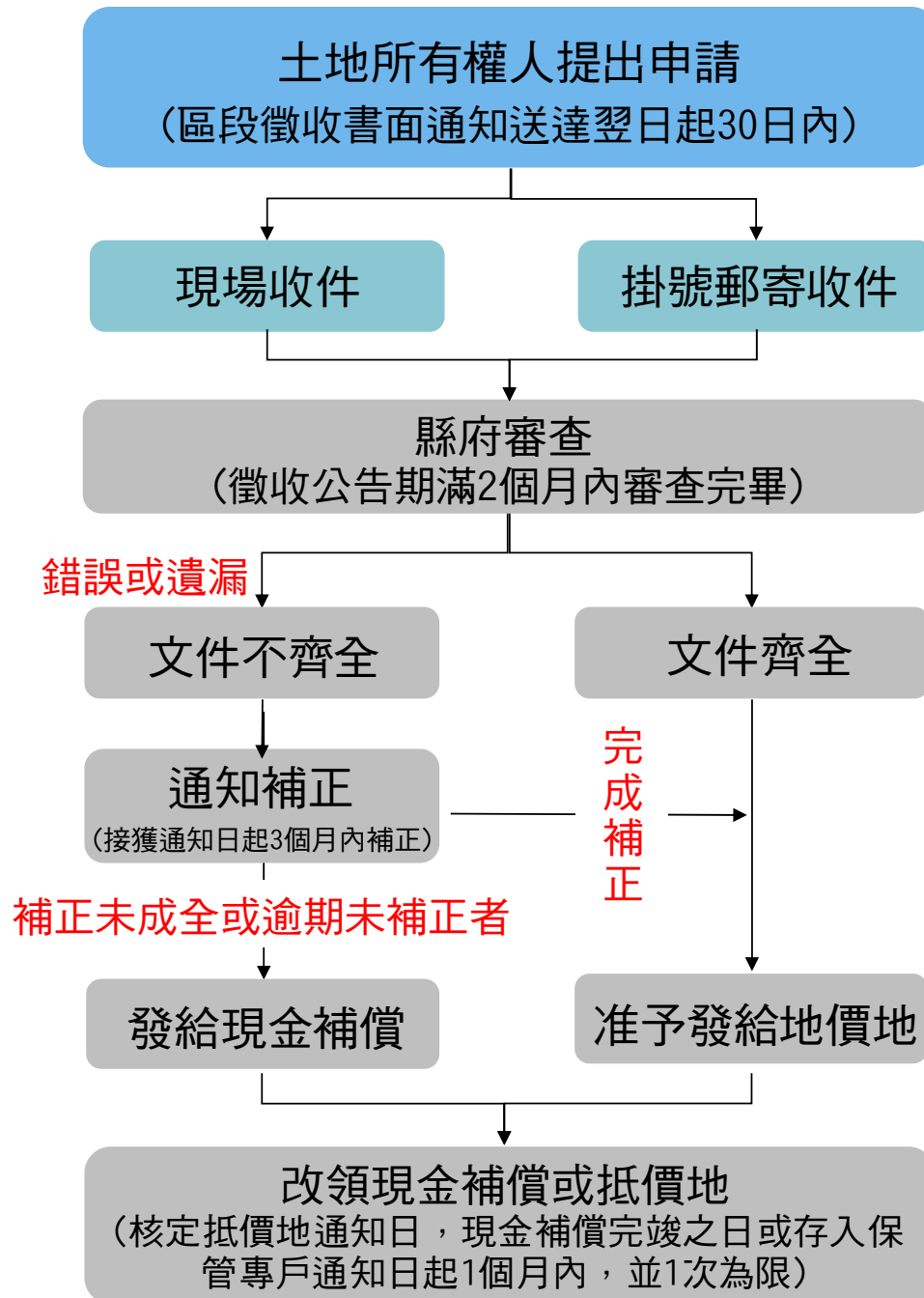
**配回土地  
面積**

$$\frac{900\text{萬元}}{5\text{萬元}/\text{m}^2} = 180\text{ m}^2$$

# 六、抵價地發還比例及抵價地申請程序(續3)

## 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**，得申請領取抵價地。
- 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。
- 應檢附文件不齊全或不符者，土地所有權人應於接獲通知書之日起**3個月內補正完畢**。
- 逾期未補正者或未依照補正事項完成補正者，則核定不發給抵價地，本府於**核定之日起15日內發給現金補償**。
- 改領現金補償或改發抵價地，於下列時點之日起1個月內申請，並以1次為限：
  - ✓ 核定發給抵價地通知之日
  - ✓ 現金補償發給完竣之日
  - ✓ 通知補償地價存入保管專戶之日



# 七、區段徵收土地稅賦減免

## 土地稅賦減免

### 地價稅

- 辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅全免。
- 辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收2年。

### 土地增值稅

- 被徵收土地免徵土地增值稅。
- 區段徵收原土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵40%。



# 八、他項權利或限制登記之處理

## 領取現金補償

設有他項權利者

如：抵押權、最高限額抵押權

地價補償費應由土地所有權人與他項權利人雙方協議後，由本府依協議結果就地價補償費代為清償；協議不成者，依土地徵收條例第26條規定存入專戶保管。

達成協議 ○



縣府就補償費代為清償

協議不成 ✕



存入保管專戶

有限制登記者

檢附原囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分機關之同意塗銷文件，始得領取地價或建築改良物補償費。如無法取得前述同意者，依土地徵收條例第26條規定存入專戶保管。

# 八、他項權利或限制登記之處理(續)

## 申領抵價地者

### 原有土地上設定地上權、不動產役權、永佃權或農育權者

應於本府所訂期限內自行清理，並提出補償相關權利人之證明文件與同意塗銷他項權利之證明文件。

### 原有土地上設定有抵押權或典權者

- ☑ 原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出清償或同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。
- ☑ 發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。

### 有限制登記者

應於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。

# 九、土地分配方式

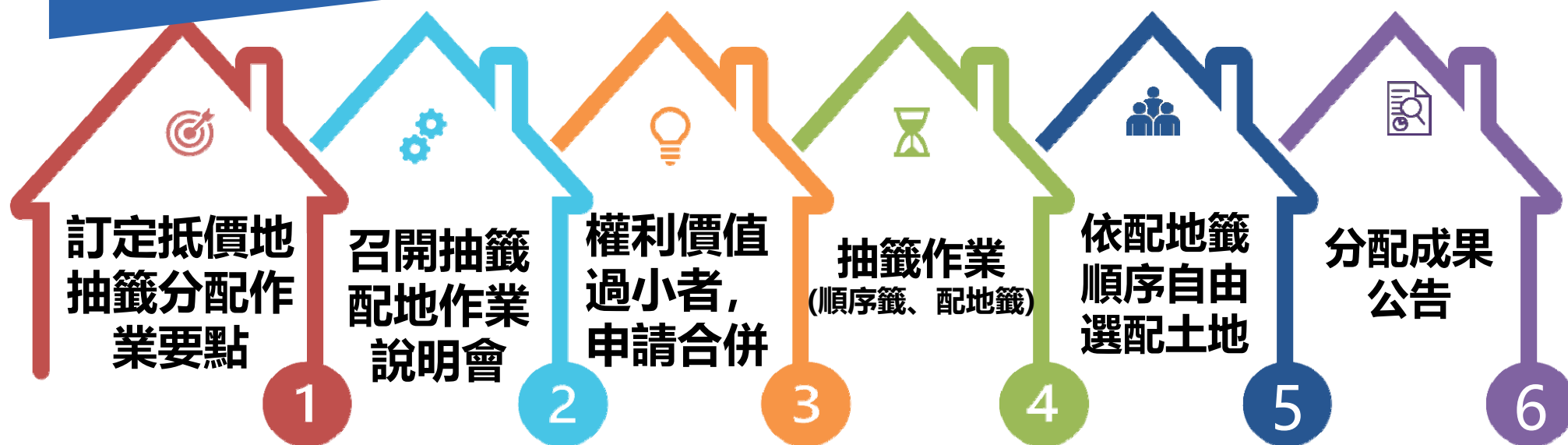
## 分配原則

以公開抽籤、由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。(區段徵收實施辦法第28條)

## 注意事項

領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定時間內提出申請合併。(土地徵收條例第44條第2項)

## 作業流程



另於土地分配階段召開抵價地分配作業說明會，向各土地所有權人詳細說明之

# 十、安置計畫

## 安置措施種類

「雲林縣斗六市人文公園區段徵收安置計畫」  
112年5月25日經本縣區段徵收委員會審議通過

### 1. 選配安置土地



### 2. 房租補助費



### 3. 特別救助金

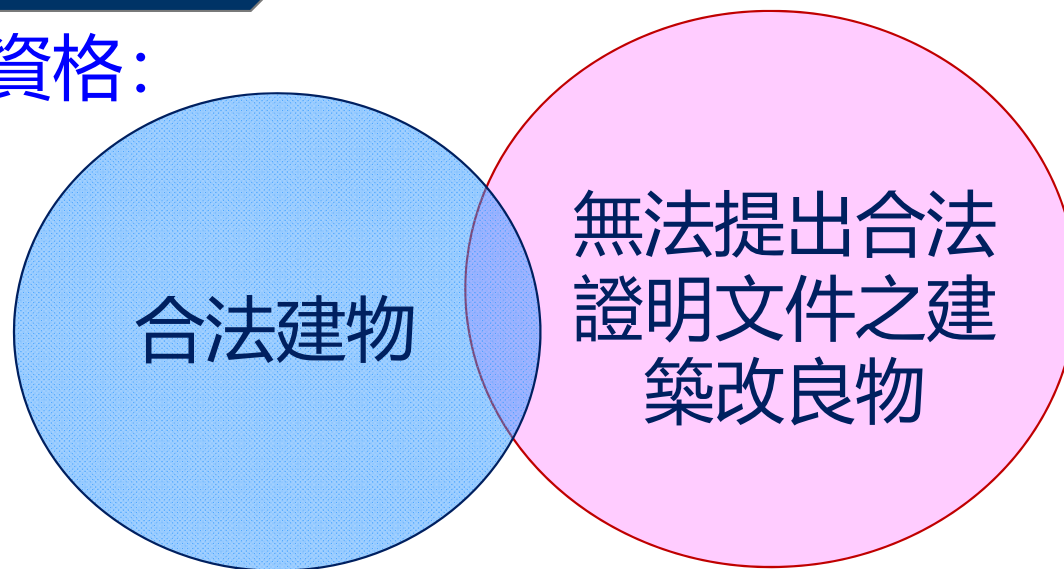


皆須以書面方式向本府申請

# 十、安置計畫(續1)

## 1.選配安置土地

### ☀ 安置對象及資格:



- ☑ 所有權人或其配偶、直系血親、兄弟姊妹於區段徵收公告前6個月設有戶籍至公告日仍設籍於該處
- ☑ 有居住事實
- ☑ 配合本府規定期限拆除完竣

**合法建物**基於事實需要，就未於其所有合法建物上設有戶籍之所有權人，在不影響財務計畫及抵價地分配原則下，經本府認定有居住事實，**得不受設有戶籍之限制**，另應配合本府規定期限拆除完竣者。

# 十、安置計畫(續2)

## 1.選配安置土地(續)

安置戶應領抵價地之權利價值總額全數抵付後，仍小於安置土地所需權利價值時，得以本案範圍內其他土地所有權人經核定發給抵價地之權利價值抵付，加計安置戶應領抵價地權利價值後，應達安置土地所需權利價值百分之七十，剩餘不足部分應於本府規定期限內繳納差額地價。

權利價值不足時

安置戶 (甲) 應領地價地權利價值總額



500萬元

<

安置土地所需權利價值



1000萬元

- 得以其他土地所有權人 (乙) 權利價值抵付 (乙須提供至少200萬元之權利價值)
- 權利價值應達安置土地所需權利價值70% (甲+乙權利價值至少要有700萬元)
- 不足部分，應於期限內繳納差額地價 (不足300萬元之權利價值以現金繳納)

另訂「雲林縣斗六市人文公園區段徵收建築改良物拆遷安置暨抽籤分配作業要點」

# 十、安置計畫(續3)

## 2.房租補助費

### ☀ 安置對象及資格

項目	合法建物	非合法建物
須拆遷	○	○
須設籍期間	區段徵收公告前 至公告日	區段徵收公告前6個月 設有戶籍至公告日
須有居住事實	○	○
房租補助費金額	50萬 (每月2萬, 共25個月)	35萬

### ☀ 發放標準：每一建物發放一份房租補助費

數戶同時設籍		
認定標準	實際獨立生活 (有各自獨立出入口及廁所等設施)	非實際獨立生活者 (無各自獨立出入口及廁所等設施)
發放標準	按實際戶數發給之	1戶
發放對象	由戶長代為領取	各設籍戶戶長會同領取 或推派一代表戶長代為領取 (檢附同意推派代表領取同意書或協議書)

# 十、安置計畫(續4)

## 3.特別救助金

### ☀ 對象及資格

區段徵收範圍內由本府列冊之低收入戶、中低收入戶或情境相同經本府社會處工作人員查訪屬實者為發放對象，須為區段徵收公告一年前設有戶籍並有居住事實之現住戶，因區段徵收致無屋可居住。

### ☀ 發放金額

新臺幣20萬元。

### ☀ 發放時間

公告期滿15日內發給。



# 十一、建物基地申請原位置保留分配審核作業規定

## 原位置保留

區段徵收範圍內既有建物，原則一律拆除，惟按土地徵收條例第47條及區段徵收實施辦法第18條，**區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配。**

### ☀ 對象及資格

- 應為**合法建物**。
- 應由**合法建物所有權人**提出申請。
- **建物為共有者**，應由**全體共有人**提出申請。
- 申請人與建築基地所有權人不同時，應自行協調其他土地所有權人，提供經核定發給抵價地之權利價值，供原位置保留分配土地。
- **權利價值扣抵**：由申請人應領抵價地之權利價值總額全數抵付，**如有不足**，得以本案範圍內其他土地所有權人經核定發給抵價地之權利價值抵付，**加計後應達保留面積之權利價值70%**，剩餘不足部分應於本府規定期限內**繳納差額地價**。

### 原位置保留



合法建物  
可提出申請

# 十一、建物基地申請原位置保留分配審核作業規定(續)

## 原位置保留(續)

### 權利價值不足時

原保戶 (丙) 應領地價地權利價值總額 < 保留土地面積所需權利價值



600萬元



1000萬元

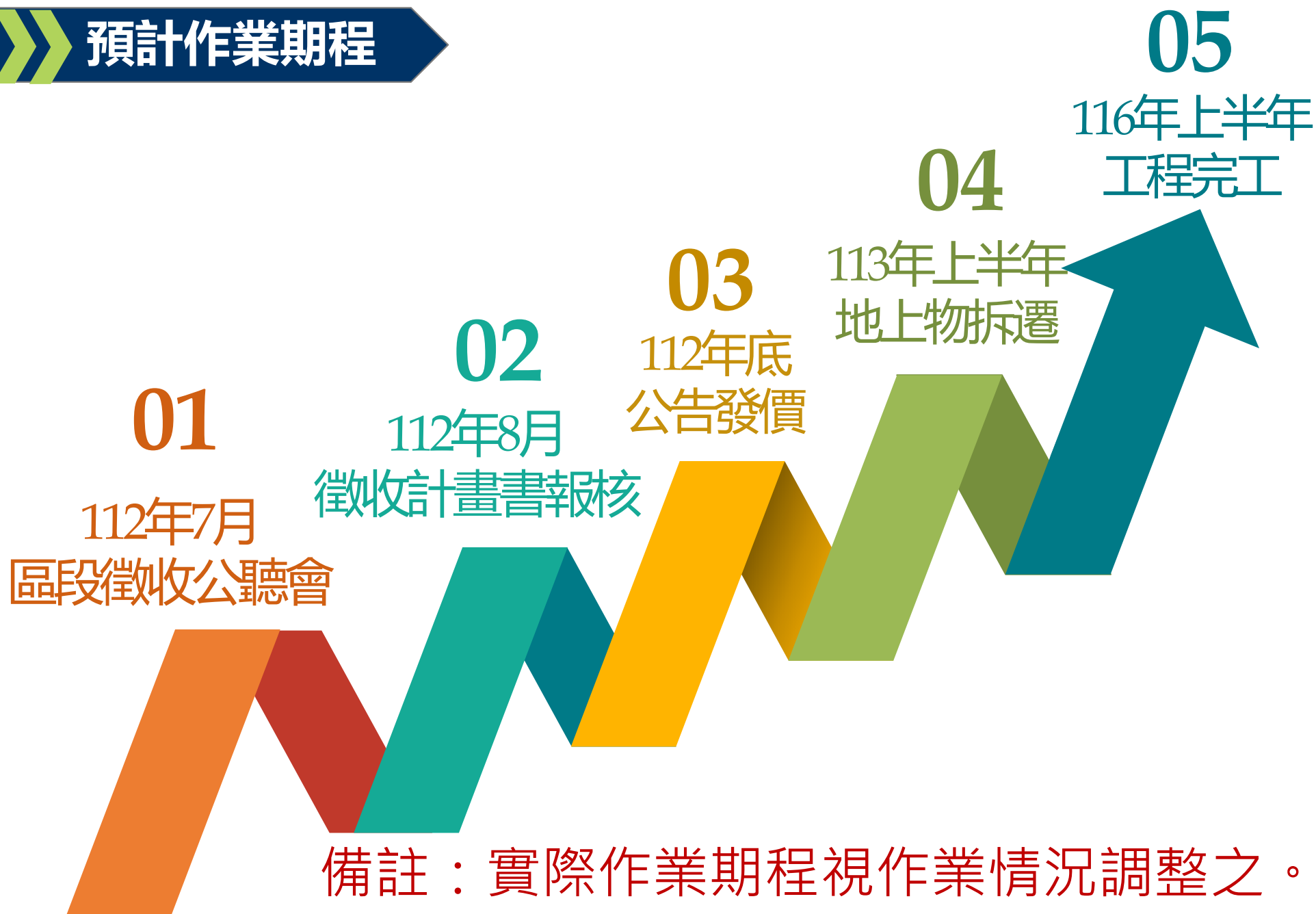
- 得以其他土地所有權人 (丁) 之權利價值抵付 (丁須提供至少100萬元之權利價值)
- 應達保留面積之權利價值 70% (丙 + 丁權利價值至少要有700萬元)
- 不足部分應於本府規定期限內繳納差額地價 (不足之300萬元權利價值以現金繳納)

辦理  
依據

「雲林縣斗六市人文公園區段徵收建物基地申請原位置保留分配審核作業規定」 (於112年5月25日經本縣區段徵收委員會審議通過)

## 十二、區段徵收預定期程

### 預計作業期程



備註：實際作業期程視作業情況調整之。

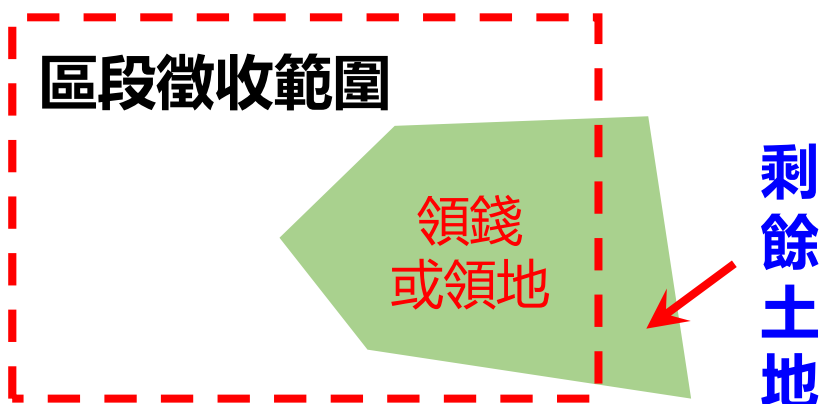
# 十三、所有權人得行使之權利

## 權益主張

權利關係人對於公告事項有異議者，依土地徵收條例第22條規定，得於**公告期間內以書面方式向本府提出**，本府於接受異議後隨即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

## 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。



雲林縣斗六市人文公園  
區段徵收官方Line



雲林縣斗六市人文公園區段  
徵收專區網站

◎ 會後倘對本案仍有不瞭解之處或相關問題，歡迎來電詢問或親洽本府地政處土地開發科(諮詢專線：05-5522742徐小姐)，或電洽顧問公司(亞興測量有限公司04-23012552#63石小姐)

~簡報結束~