

桃園市中壢運動公園區段徵收開發案抵價地抽籤及配地作業要點

111 年 4 月 27 日府地區字第 11101112431 號令訂定

- 一、桃園市政府（以下簡稱本府）為秉持公平、公正、公開原則辦理本市中壢運動公園區段徵收開發案抵價地抽籤及配地作業，依據區段徵收實施辦法第二十六條第二項規定，特訂定本要點。
- 二、本區預計抵價地總面積為徵收土地總面積百分之四十，並以規劃整理後之可建築土地分配之。
- 三、抵價地分配作業依下列程序辦理：
 - (一)召開抵價地分配作業說明會。
 - (二)受理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。
- 四、本要點用詞定義如下：
 - (一)領回抵價地之原土地所有權人：

指於本案區段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，以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 \times 各該分配街廓評定之單位地價) \times (A \div 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 (V_i) = V \times (該所有權人申請領回抵價地之補償地價 \div 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 = V_i \div 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應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) 各街廓最小分配面積：

指本府依土地徵收條例施行細則第五十四條規定，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。

(四) 各街廓最小分配面積所需權利價值：

指抵價地分配街廓之中，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。

(五) 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。

(六) 第一宗或最後一宗最小分配面積所需權利價值：

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，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評定地價所得之價額為其所需權利價值。

(七) 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，經雙方達成共識，於本府規定期間內提出申請合併其權利價值為一戶，共同參與

抵價地抽籤及配地作業。

(八)抽籤戶、分配戶：

指個人之應領抵價地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。

(九)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。

(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，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。

五、本府於通知原土地所有權人召開抵價地分配作業說明會時，應同時檢送下列資料供參考：

(一)本要點。

(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(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)、都市設計準則(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分配之門檻價值者，應於本府規定期間內自行洽商其他原土地所有權人申請合併分配或申請由本府辦理協調合併分配。合併後之權利價值不得小於當次分配之門檻價值。

(二)原土地所有權人之權利價值已達當次分配之門檻價值者，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。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)第一款原土地所有權人未於規定期間內提出申請、未依指定日期到場參加協調合併或經協調後未能達成合併協議者，於規定期間屆滿之日起三十日內，由本府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。

(四)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；分子之計算如有小數，採四捨五入，其總計之權利範圍應等於一，如有不等於一者，由本府調整配賦之。

七、原土地所有權人死亡之處理：

(一)原土地所有權人死亡，繼承人尚未向本府申請繼承其權利並經本府核准更名者，應由全體繼承人推派其中一人為代表，於辦理抽籤或配地作業前提出下列文件申請，經本府核准後始得參加抽籤或配地作業：

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

(二)全體繼承人未依前款規定提出申請或未能推派其中一人為代表者，由本府擇期通知參與第二次抵價地分配作業，屆期仍未能依前款情形辦理者，其順序籤及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。

(三)依前二款分配之抵價地，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。

(四)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。

(五)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、參加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身分證明文件及私章親自參加（法人則由其代表人備妥法人登記證及代表人資格證明文件），因故無法親自參加時，可委託代理人代為抽籤或分配土地，代理人應攜帶身分證明文件、私章、委託書(加蓋原土地所有權人印鑑章)、原土地所有權人之身分證明文件及印鑑證明，以供查對。
- (二)合併分配者，應由全體原土地所有權人共同推舉一人為代表人，並由代表人攜帶本人身分證明文件、私章及本府核定合併分配公文親自參加抽籤及分配土地。因故無法親自參加時，可委託代理人到場代為辦理，代理人應攜帶身分證明文件、私章、委託書(加蓋代表人印鑑章)、代表人身分證明文件、印鑑證明及本府核定合併分配公文，以供查對。

九、抽籤方法及程序：

- (一)各抽籤戶之權利價值已達當次分配之門檻價值者，由本府以書面方式通知各抽籤戶依指定日期、時間及地點辦理抽籤。
- (二)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。
- (三)抽籤作業採順序籤及土地分配籤二階段先後辦理：
 - 1、順序籤：先由各抽籤戶依申請領回抵價地收件號之順序抽出順序籤。
 - 2、土地分配籤：再由各抽籤戶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。
- (四)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，由監籤人員之一代為公開抽出。

十、土地分配方法及程序：

- (一)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日期、時間及地點，並攜帶第八點規定應備文件到場，依土地分配籤序選擇分配土地。
- (二)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。

- (三)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。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。
- (四)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。
- (五)配地時，依分配戶之權利價值，有條件符合之街廓可供分配者，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。
- (七)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，依本府通知按第六點規定重新申請合併分配。
- (八)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。
- (九)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)。
- (十)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二次抵價地分配作業，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。
- (十一)分配戶選擇整體分配街廓時，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。
- (十二)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、土地調整分配原則：

- (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，且經該分配戶同意時，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，惟該分配戶不同意增配土地，或剩餘面積超過十平方公尺時，依下列原則處理：

- 1、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。
- 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。
- 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時，該分配戶應選擇其他條件符合之街廓辦理分配。已無條件符合之街廓可供選配時，依規定參與下一次抽籤及配地作業或申請由本府改算回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、辦竣第一次土地分配後，如有分配戶尚未獲分配土地或尚有剩餘權利價值未改算回原徵收補償地價發給現金補償者，由本府擇期再就剩餘未受分配土地，比照前開相關程序與方法辦理抽籤及配地作業。

十三、拆單登記申請：

合併分配戶或繼承案件，係採分別共有或共同共有方式辦理土地登記。但有下列情形之一者，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，以書面方式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。

十四、公告通知及異議處理：

- (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、本市中壢區公所及本市中壢地政事務所公告三十日，並通知受分配之原土地所有權人。
- (二)原土地所有權人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。
- (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，於抵價地分配結果公告時，同時通知他項權利人。

十五、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，尚應以實際測量面積核計實際領回抵價地之面積，並依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、實際領回抵價地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評定地價繳納差額。
 - 2、實際領回抵價地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、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，並應移送法務部行政執行署強制執行。
- (三)辦竣地籍測量後，本府應將分配結果清冊及分配結果圖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。
- (四)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。

(五)分配結果公告期滿後，本府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或典權之他項權利人，並請原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或典權之權利範圍、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，併同辦理抵押權或典權設定登記；原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，其繼承人得依第七點規定檢具相關繼承文件後，向本府申請以繼承人名義辦理登記。

(七)土地登記完竣後，本市中壢地政事務所應通知原土地所有權人或他項權利人於三十日內領取土地權利書狀。

十六、土地登記完竣後，本府將視公共工程施工情形，以書面通知原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者，應由土地所有權人自行處理。

十七、召開抵價地分配作業說明會所需之相關書表圖冊由本府另定之。