

高雄市政府辦理前鎮區第 205 兵工廠區段徵收案 區段徵收抵價地分配作業要點

中華民國 113 年 5 月 6 日高市府地發字第 11370547900 號函訂定

一、為秉持公平、公正、公開原則，辦理前鎮區第 205 兵工廠區段徵收案(以下簡稱本區段徵收)抵價地抽籤分配作業，並依區段徵收實施辦法第二十六條第二項及第二十八條等規定，訂定本要點。

二、本要點用詞定義如下：

(一)領回抵價地之原土地所有權人(以下簡稱原土地所有權人):指於本區段徵收公告期間內申請領回抵價地，並經本府許可之原土地所有權人。原土地所有權人死亡，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，並經本府核准而更名者，亦視為原土地所有權人。

(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，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。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(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】

4、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

(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(以下簡稱門檻價值):指當次分配

作業中，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，參酌最小分配面積，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評定地價所得之價額為其所需權利價值。

(七)申請合併：指二人以上經本府核准發給抵價地之原土地所有權人達成共識，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：指個人應領抵價地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。

(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。

三、本區段徵收預計抵價地總面積，為徵收土地總面積百分之五十，並以規劃整理後之可建築土地分配之。

四、抵價地抽籤及分配作業，依下列程序辦理：

(一)召開抵價地抽籤及分配作業說明會。

(二)受理原土地所有權人登記選擇分配區及合併分配之申請。

(三)抵價地抽籤及分配作業。

(四)公告抵價地分配結果。

(五)繳納或發給差額地價。

(六)囑託辦理土地登記。

(七)土地點交。

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)建物原位置保留之原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表。

(四)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)。

(五)都市計畫土地使用分區管制要點(節錄)、都市設計準則(節錄)。

(六)自行合併分配抵價地申請書。

(七)申請協調合併分配抵價地申請書。

(八)拆單登記申請書。

六、原土地所有權人已核定建物原位置保留或已配得拆遷安置土地者，其應領抵價地權利價值應於扣除建物原位置保留或拆遷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。

七、合併分配申請：

(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土地所有權人申請合併分配，申請時應檢附申請書；無法自行合併分配者，可於規定期間內申請由本府辦理協調合併分配。

(二) 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，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。

(三) 原土地所有權人之權利價值已達當次分配之門檻價值者，亦得申請合併分配。

(四) 合併後之權利價值不得小於當次分配之門檻價值。

(五) 合併分配抵價地之個人應有權利範圍，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示，原則並不得超過萬位；分子之計算，如有小數，採四捨五入，如總計之權利範圍不等於一時，由本府調整配賦之。

八、原土地所有權人死亡之處理：

(一) 原土地所有權人於領回抵價地前死亡，繼承人未向本府申請申請繼受其權利而更名者，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、加蓋各繼承人印鑑章之推派代表同意書。

5、代表人之身分證明文件及印章

(二) 全體繼承人未依前款規定提出申請或未能共推其中一人為代表者，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，其人序籤及地序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，向本府申請繼承權利，並於更名後發給抵價地。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。但如有部分繼承人按應繼分計算應領抵價地權利價值未達當次分配之門檻價值，本府得不予核准按應繼分單獨分配抵價地之申請。
- (四) 繼承人擬單獨分配抵價地者，應檢具繼承應備文件向本府申請單獨分配抵價地；如有部分繼承人按應繼分計算之應領抵價地權利價值未達當次分配之門檻價值，本府得不予核准按應繼分單獨分配抵價地之申請。
- (五) 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。
- (六) 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。

九、參加抽籤及分配土地之應備文件如下：

(一)單獨分配：

- 1、原土地所有權人應攜帶身分證明文件及印章親自參加；其為法人者，由代表人備妥法人登記證及代表人資格證明文件親自參加。
- 2、前目人員因故無法親自參加時，得委託代理人攜帶下列文件到場辦理：
 - (1) 代理人之身分證明文件及印章。
 - (2) 加蓋原土地所有權人印鑑章之委託書。
 - (3) 原土地所有權人身分證明文件及印鑑證明。如原土地所有權人為法人者，其法人登記證及代表人資格證明文件。

(二)合併分配者：

- 1、全體原土地所有權人全體原土地所有權人應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、印章及本府核定合併分配公文親自參加。
- 2、前目代表人因故無法親自參加時，得委託代理人攜帶下列文件到場辦理：
 - (1) 代理人之身分證明文件及印章。
 - (2) 加蓋代表人印鑑章之委託書。
 - (3) 代表人身分證明文件及印鑑證明。

(4) 本府核定合併分配公文。

十、抽籤方法及程序如下：

- (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；如抽籤戶人數在二人以下時無需推派，監籤人員由政風人員擔任。
- (三) 抽籤作業採人序籤及地序籤二階段先後辦理：
 - 1、人序籤：先由各抽籤戶依其個人或合併分配代表人之歸戶號順序抽出人序籤。
 - 2、地序籤：再由各抽籤戶依人序籤之順序抽出地序籤，以確定分配抵價地之順序。
- (四) 抽籤戶經唱名三次未到場，且未委託代理人代為抽籤者，其人序籤及地序籤應於其他當梯次到場抽籤戶全部抽完籤後，再由監籤人員依未到場抽籤戶原抽籤順序，當眾代為抽出決定之。

十一、土地分配方法及程序如下：

- (一) 由本府視作業需要以書面方式，通知各分配戶依指定日期、時間及地點，並攜帶第九點規定應備文件到場向工作人員辦理報到後，依地序籤選擇分配土地。
- (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。但其於當次之最後梯次配地作業結束前表明在場時，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土地分配。
- (三) 配地時，由分配戶自行選擇分配街廓，同一街廓應依分配方向依序逐宗分配，不得跳配。
- (四) 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，經分配後該街廓剩餘未受分配之土地面積，應符合最小分配面積。
- (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未達該街廓第一宗街角地分配所需權利價值時，則依序由最先達到該街角地面積之後序位分配戶優先遞補分配，原抽定之土地分配順序則依序順延。但當梯次無後序位得遞補分配時，由申請人擬選配之街廓保留第一宗街角地後，接續按分配方向辦理分配。

- (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，依本府視情形通知重新申請與他人合併分配。如放棄下次配地或最後一次配地仍無法達成合併分配之目的時，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。
 - (八) 各分配戶除符合第十二點調整分配原則外，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，本府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)，並當場將分配結果提供分配戶現場確認。
 - (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下一次抵價地分配作業，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) 分配戶於土地分配作業完竣後，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。
- 十二、 分配戶權利價值全部分配完竣後，如造成該分配街廓剩餘土地未達最小分配面積時，應依下列土地調整分配原則辦理：
- (一) 不選配於該街廓，全部權利價值改至其他街廓辦理分配。
 - (二) 由本府保留最後一宗土地後，分配戶選配面積倘已達最小分配面積標準時得選配於該街廓，該分配戶剩餘之權利價值依下列方式辦理：
 - 1、 當次有其他條件符合之街廓可供選配時：於其他街廓辦理分配。
 - 2、 當次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，並依第十三點規定辦理。
 - (三) 由本府保留最後一宗土地後，分配戶選配面積未達最小分配面積標準時不得選配於該街廓，該分配戶全部之權利價值依下列方式辦理：
 - 1、 當次有其他條件符合之街廓可供選配時：於其他街廓辦理分配。
 - 2、 當次已無其他條件符合之街廓可供選配時：依第十三點規定辦理。
- 十三、 分配戶於當次土地分配作業完竣後，尚有權利價值者，得依下列方式辦理：
- (一) 申請將其權利價值由本府改算回原徵收補償地價，並發給現金補償。

(二) 依第七點規定申請合併分配：

- 1、權利價值合併後符合下一次分配門檻者：由本府擇期再就剩餘未受分配土地，比照前開作業程序與方法辦理抽籤及配地作業，並不受第十一點第三項分配方向限制。
- 2、權利價值合併後未達下一次分配門檻者：其權利價值由本府改算回原徵收補償地價，並發給現金補償。

十四、合併分配戶或繼承案件，應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，得經全體合併戶或繼承人同意後，於各該分配戶分配土地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者。
- (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者。

十五、公告通知及異議處理程序如下：

- (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、土地所在地區公所及轄管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。

十六、地籍測量、差額地價找補及土地登記作業如下：

- (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，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，通知原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，其差額地價款得免予繳納或發給。但原土地所有權人請求發給者，應予發給。
- 4、原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，囑託該管登記機關於土地登記簿加註「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該管登記機關，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。
- (五) 本府於囑託辦理土地所有權登記前，如登記名義人死亡，其繼承人得依第八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。
- (六) 土地登記完竣後，該管登記機關應通知原土地所有權人或他項權利人領取土地權利書狀。
- 十七、土地登記完竣後，由本府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。

原土地所有權人經依前項通知而屆時未到場接管者，視為自指定接管之日起已接管並自負保管責任，如有遭人占用或傾倒廢棄物等情形者，應由原土地所有權人自行處理。
- 十八、本要點如有未盡事宜，除依土地徵收條例、土地徵收條例施行細則、區段徵收實施辦法及其他相關法令規定辦理外，由本府統一補充說明、解釋之。
- 十九、召開抵價地分配作業說明會所需之相關書表圖冊，由本府另訂之。