

新北市土城司法園區區段徵收抵價地分配作業要點

一、新北市政府（以下簡稱本府）為秉持公平、公正、公開原則辦理新北市土城司法園區區段徵收案抵價地抽籤暨分配作業，茲依據區段徵收實施辦法第 26 條第 2 項規定訂定本要點。

二、本區預計抵價地總面積，經本府 111 年 11 月 8 日新北府地區字第 11121153892 號公告抵價地比例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述程序辦理：

（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 22 條及土地登記規則第 119 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 50 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、全區預計抵價地面積(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)＝(∑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。

(三)申請合併分配

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經核准者。

(四)最小分配面積

即土地徵收條例施行細則第54條規定之最小建築單位面積，考量開發目的及實際作業需要，不得小於新北市畸零地使用規則及本區都市計畫所規定最小建築基地之寬度、深度及面積。

(五)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地價所得最小價額。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。

(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，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。

五、通知土地所有權人召開抵價地分配作業說明會時，除本要點外，將檢送下列文件供原土地所有權人參考使用：

- (一)土地使用分區管制要點。
- (二)土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表。
- (三)自行合併分配抵價地申請書。
- (四)申請協調合併分配抵價地申請書。
- (五)抵價地分配街廓圖說資料(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)。

六、街廓編號 R5-1 之土地，於辦竣安置土地分配後所剩餘街廓，分配戶以未達 300 平方公尺所需權利價值者為限；街角地則依圖表所示面積為原則辦理分配（如附圖 1）。

七、申請合併分配

- (一)土地所有權人應領抵價地之權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，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或向本府申請協調合併分配，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 44 條第 2 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)土地所有權人之應領抵價地權利價值已達最小分配面積所需之權利價值者，不得向本府申請協調合併分配，但仍得就應

領抵價地權利價值之一部或全部自行洽商其他土地所有權人申請合併分配。但與他人合併後留供單獨分配之剩餘權利價值不得小於區內最小分配面積所需之權利價值。

- (三)合併分配申請書內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。

八、通知抽籤及分配土地

土地所有權人應領抵價地權利價值已達最小分配面積所需之權利價值者或申請合併分配經審核通過者，皆列為一抽籤戶，各抽籤戶應依本府指定之日期、時間，攜帶應備文件至指定地點參加抽籤及分配土地，惟經本府准予合併分配之抽籤戶，於申請合併期限屆滿後，不得申請回復其個人之原應領權利價值單獨選配土地。

九、參加抽籤及分配土地應備文件

- (一)單獨分配者，土地所有權人應攜帶身分證明文件及印章親自參加抽籤（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），因故無法親自參加抽籤時，得委託代理人代為抽籤，代理人應攜帶身分證明文件正本、印章、委託書及原土地所有權人（委託人）之身分證明文件影本、印鑑章、印鑑證明，以供查對。

- (二)合併分配者，應由全體土地所有權人推派其中一人為代表參加抽籤，代表人應攜帶身分證明文件正本、印章、合併申請同意書親自參加抽籤。代表人因故不能參加抽籤者，得委託代理人代為抽籤，代理人應攜帶身分證明文件正本、印章、委託書、合併申請同意書及代表人之身分證明文件影本、印鑑章、印鑑證明，以供查對。

十、原土地所有權人死亡時之處理方式

(一)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，提出下列文件參加抽籤及土地分配作業：

- 1、繼承系統表（加蓋各繼承人印鑑章）。
- 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正本及印章。

(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，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。

(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 22 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、案號等資料，通知稅捐稽徵機關核課遺產稅。

十一、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)各抽籤戶應依通知指定之日期、時間、地點，參加抽籤（順序籤及土地分配籤），並由到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員。順序籤及土地分配籤抽籤結果應於現場公布。

1、順序籤：先由各抽籤戶依申領抵價地收件號之前後順序抽出順序籤，以確定各抽籤戶抽土地分配籤之順序。合併分配者以代表人之收件號為準。

2、土地分配籤：由各抽籤戶依順序籤確定之順序抽出土地分

配籤，以確定選擇分配土地之順序。

(三)抽籤戶經唱名三次未到場，亦未委託代理人代為抽籤，或未依第九點、第十點規定提出應備文件經核准者，即由次序位抽籤戶遞補續行抽籤。遲到抽籤戶於完成報到時已逾其原定抽籤順序者，應於當日出席抽籤戶全部完成抽籤後，再補行抽籤；同時有二人以上逾其原定抽籤順序始完成報到時，依申領抵價地收件號（註：抽順序籤時）或順序籤（註：抽土地分配籤時）之先後順序補行抽籤。截至抽籤作業當日截止時限前均未完成報到者，視為未到場；其順序籤或土地分配籤將於抽籤作業時限截止後由監籤人員依申領抵價地收件號（註：抽順序籤時）或順序籤（註：抽土地分配籤時）之順序代抽，土地所有權人不得異議。

(四)各抽籤戶之土地分配籤順序確定後，各列為一分配戶，並依第十二點至第十三點規定辦理土地分配。

(五)抽籤作業當日出席抽籤戶未達所有抽籤戶人數二分之一或現場秩序難以維持時，本府得宣布停止當日抽籤作業，另訂時間、地點再行辦理，抽籤方法及程序改依下列規定辦理：

- 1、各抽籤戶應依通知指定之時間、地點參加土地分配籤抽籤作業（不另抽順序籤），抽籤結果即為確定各土地所有權人選配土地之順序，抽籤結果會後應於現場公布，全程並由本府地政局政風室指派人員監籤。
- 2、出席抽籤戶按規定時間內完成報到，並經審核無誤後，即依其報到先後依序進行抽籤作業。
- 3、抽籤戶於當日截止時限未完成報到抽籤，亦未委託代理人代為抽籤，或未依第九點、第十點規定提出應備文件經核准者，視為未到場；其土地分配籤將於截止時限後由監籤人員依申領抵價地收件號依序代抽，土地所有權人不得異議。

4、各抽籤戶之土地分配籤順序確定後，各列為一分配戶，並依第十二點至第十三點規定辦理土地分配。

十二、土地分配規則及程序

- (一)本府得視實際作業需要分梯次辦理土地分配作業，於事前以書面通知各分配戶依本府指定時間、地點，檢附第九點、第十點所列應備文件到場，按土地分配籤順序選擇分配土地。
- (二)選配抵價地應按各分配街廓之配地方向線依序選定，先順序之分配戶配定後，後順序選擇同一街廓之分配戶應接續依配地方向線向後分配，不得跳配。
- (三)分配戶選擇分配時，其應領抵價地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，應於第一次抵價地分配作業完竣後十日內，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 44 條第 2 項規定按原徵收補償地價發給現金補償。
- (四)分配戶得將其應領抵價地之權利價值分開選擇二個以上分配街廓配地，但其應領抵價地之權利價值不得小於其選擇分配街廓最小分配面積所需之權利價值，且其選擇分配後該街廓剩餘土地之面積不得小於最小分配面積或最後一宗土地分配面積。
- (五)土地所有權人分別選擇於二個以上分配街廓配地，其最後一次選擇分配之土地，如非該分配街廓最後一宗土地時，其應領抵價地之權利價值應全部分配完竣。如為分配街廓最後一宗土地時，則應依第十三點規定辦理。
- (六)分配戶選擇分配時，其應領抵價地權利價值尚有符合之土地可供分配者，除僅存 R1-1 街廓（鄰未開闢道路部分）時，其餘應立即於可分配街廓中選擇分配。若無符合之土地可供分配，致暫時無法分配者，得保留其配地順位，並依第七款規

定辦理。

(七)分配戶依前款規定暫予保留配地順位者，於有符合之土地可供選擇分配時，應立即進行分配，不得繼續保留。同時有二人以上保留分配，則依其土地分配籤順序先後辦理分配。如當日所有分配戶分配完畢，保留配地順位者皆無其他分配街廓可供選擇分配時，本府得依分配戶所選擇之分配街廓保留第一宗分配面積後，就剩餘土地依原配地方向及配地順序先後分配予各保留配地順位者。保留之第一宗土地不再列入配地方向順序，僅留供單獨選配。另因僅存 R1-1 街廓（鄰未開闢道路部分）可供分配而暫予保留者，亦適用本款規定。

(八)分配戶參加土地分配經唱名三次仍未在場，或未依第九點、第十點規定備妥應備文件者，視為未到場，由次一順序分配戶繼續分配土地。遲到之分配戶到場或補齊應備文件後，應即向本府工作人員辦理報到，並以「與現配戶間隔二名分配戶」之原則補辦土地分配；同時有二人以上補辦土地分配時，依原土地分配籤順序按前開原則補辦分配。

(九)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。

十三、調整分配原則

(一)分配戶選擇之土地，如為各分配街廓之最後一宗土地，其應領抵價地權利價值不足分配該剩餘土地時，應依下列原則處理：

- 1、當剩餘土地未超過十平方公尺時，得一併增配予該分配戶，並由該分配戶依規定按該分配街廓單位地價繳納差額地價。但該分配戶無意願增配土地時，應放棄分配該宗土地，另行選擇其他土地分配。

2、當剩餘土地超過十平方公尺時，該分配街廓應先按配地方向保留最後一宗土地後，再就其剩餘面積予以分配。但該剩餘面積未達該街廓最小分配面積者，分配戶應放棄分配該宗土地，另行選擇其他土地分配。

(二)分配戶選擇之土地，如為各分配街廓之最後一宗土地，分配戶於配定該最後一宗土地後之剩餘權利價值無法於其他街廓分配土地時，應依下列方式之一處理：

- 1、分配戶放棄分配該最後一宗土地，另行選擇其他街廓土地將其權利價值分配完竣。
- 2、分配戶仍分配該最後一宗土地，並就其剩餘權利價值以書面切結同意由本府按原徵收補償地價發給現金補償，絕無異議。

十四、第一次抵價地分配作業結束後，如有前述無法分配土地者，經重新申請合併分配達可分配之權利價值時，由本府擇期另行通知就剩餘未分配土地辦理抽籤暨分配作業，其程序與方法依本要點有關規定辦理。

十五、區內分配土地坐向、使用分區配置、公共設施位置及道路交會路口等，均應載明於抵價地分配街廓圖，供分配戶於選擇分配土地前參考。分配戶於土地分配後不得以風水地理或不利土地使用等理由，向本府要求變更分配位置。

十六、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、分配結果圖，於本府、板橋地政事務所、土城區公所公告三十日，並通知受分配之土地所有權人，通知時應檢附該土地所有權人之土地分配結果。

(二)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 42 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。

十七、地籍整理、差額地價找補與土地登記

- (一)於抵價地分配完竣後，應依分配結果清冊及分配結果圖，實地埋設界標，辦理地籍測量。

- (二)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時，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 46 條及區段徵收實施辦法第 34 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：

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 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，應就超過應領抵價地面積換算其應有部分，囑託轄管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，並得依法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、分配結果圖等資料送交板橋地政事務所，囑託辦理所有權登記，並將原地籍資料各部別截止記載。

- (四)土地所有權人及抵押權人或典權人依土地徵收條例第 42 條

規定申請於發給抵價地設定抵押權或典權者，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、次序及相關申請登記應備文件，併同登記規費送交本府，於本府囑託板橋地政事務所辦理所有權登記時，同時辦理抵押權或典權設定登記；土地所有權人及他項權利人未依期限提出相關文件者，本府將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)囑託辦理土地所有權登記前，如受分配人死亡，其繼承人得依第十點規定檢具繼承應備相關文件，向本府申請以繼承人名義辦理登記。其經核准者，由本府逕行釐正囑託登記清冊並通知稅捐稽徵機關。

(六)區段徵收土地登記完竣後，登記機關應通知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。

十八、 土地點交

(一)辦理地籍測量時，應於現場測釘各宗土地界樁。

(二)區段徵收工程竣工後，本府將以書面通知土地所有權人定期到場接管。土地所有權人未按指定日期到場接管者，視為已接管，並自指定之日起自負保管責任。

十九、 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之規定辦理外，得由本府統一補充說明、解釋之。

二十、 本要點所需之相關書表圖冊由本府另定之。

