

新北市土城司法園區區段徵收安置土地分配作業要點

一、新北市政府(以下簡稱本府)為保障「新北市土城司法園區區段徵收案」區段徵收範圍內被拆遷建築物所有權人之居住權益，緩和其因區段徵收所受之影響，爰依「新北市土城司法園區區段徵收案安置計畫」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、應領抵價地權利價值及領回土地面積計算

依土地徵收條例施行細則第五十條規定辦理。詳如下列：

(一) 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。

(二) 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)。

(三) 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】。

(四) 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。

四、安置對象及申請單元數

(一) 區段徵收範圍內因徵收或同意協議價購被全部拆除之合法建築物或其他建築物且符合房屋補助費補償條件，其所有權人符合下列各項資格之一者，具有申請分配安置土地之資格：

1、合法建築物所有權人或其配偶、直系血親或二親等內旁系親屬應於區段徵收公告或第一次召開協議價購會議六個月前於該合法建築物設有戶籍，且持續設籍至徵收公告或第一次召開協議價購會議當時，並有居住事實者。該合法建築物係屬三合院型式，其設籍之認定亦得以同一三合院內其他門牌認定之。

2、其他建築物所有權人或其配偶、直系血親或二親等內旁系親屬應於區段徵收公告或第一次召開協議價購會議六個月前於該建築物設有戶籍，且持續設籍三年以上至徵收公告或第一次召開協議價購會議當時，並有居住事實者。該建

建築物係屬三合院型式，其設籍之認定亦得以同一三合院內其他門牌認定之。

3、建築物經完成信託登記，委託人符合前二款設籍規定，並有居住事實者。

4、建築物權屬為共有，符合第一款或第二款設籍規定之共有人。

(二) 每一建築物，以申請安置一個建築單元（以下簡稱安置單元）為限。

(三) 建築物所有權人於區段徵收範圍內有二棟（間）以上分別編有門牌或建號之建築物，各自為獨立生活型態，且其設籍及居住事實均符合第一項第一款或第二款規定者，其建築物所有權人或其他同意以其應領抵價地供其安置者之應領抵價地權利價值大於其申請安置單元合計之權利價值時，得在不超過其被拆建築物之數量範圍內，申請配回二個以上安置單元。

(四) 倘建築物所有權人不提出申請分配安置土地，得由建築物所有權人通知其他設籍及居住事實均符合第一項第一款或第二款規定之配偶、直系血親或二親等內旁系親屬依規定提出申請。

五、申請安置戶應具備條件

(一) 申請安置戶於區段徵收範圍內須經本府核定發給抵價地。建築物與其坐落基地非屬同一人所有，申請人應自行協調已核定發給抵價地之土地所有權人，同意以其應領抵價地權利價值供其安置。

(二) 安置戶應以該建築物原坐落基地之全部權利價值供作分配安置土地。原坐落基地應領抵價地權利價值小於安置土地權利價值者，應優先以安置戶所有之區內其他土地權利價值扣抵。安置戶無其他土地權利價值可供扣抵或扣抵後仍有不足時，始得要求就不足部分繳納差額地價。同一基地上有二棟（間）以上建築物時，各建築物原坐落基地應領抵價地權利價值之計算，應以各建築物主體結構之投影面積比例分算之。

(三) 安置戶非以建築物原坐落基地應領抵價地之全部權利價值供作分配安置土地時，其應提供分配之權利價值不得小於安置土地之權利價值。

(四) 安置戶選擇配回街角地者，應以其應領抵價地之權利價值扣抵，不得以繳納+方式補足。

(五) 不符前四項規定者，本府應通知申請人於規定期限內補正。逾

期末補正或補正未完全者，應予駁回。

六、安置土地位置、單元面積及其所需權利價值

- (一) 安置土地位置：街廓 R5-1~R5-7，屆時依實際申請安置土地之數量依順序開放適當之安置街廓(由 R5-1 起至 R5-7 之順序開放)。
- (二) 安置單元面積：每一安置單元，以建築基地面積不小於一百平方公尺，面臨計畫道路之基地寬度五公尺為原則，惟本府得視基地深度酌予調整。另街角地因考量雙面臨路需退縮建築，故街角地面積劃設較大。
- (三) 安置單元所需權利價值：該宗安置單元土地面積乘以其區段徵收後地價所得之價額。

七、安置土地分配作業，依下列程序辦理：

- (一) 召開安置土地分配作業說明會。
- (二) 受理分配安置土地申請。
- (三) 安置土地抽籤分配作業：
 - 1、公開抽籤（順序籤及土地分配籤）。
 - 2、依土地分配籤順序選配土地。
- (四) 依確定分配安置土地之位置，計算各土地所有權人領回安置土地面積，繕造分配結果清冊。
- (五) 公告安置土地分配結果。
- (六) 通知繳納或發給差額地價。
- (七) 囑託辦理土地登記。
- (八) 土地點交。

八、召開安置土地分配作業說明會：

- (一) 本府將訂期通知被拆除建築物之所有權人召開安置土地分配說明會。
- (二) 會議通知將併同檢送下列資料：
 - 1、安置計畫及安置土地分配作業要點。
 - 2、安置街廓位置圖說及土地使用分區管制規定。
 - 3、申請書表。
 - 4、應領抵價地權利價值計算表。
- (三) 安置土地申請期限、受理方式、補正及本府審查期限，應敘明於通知書內。

九、安置土地申請與審查：

- (一) 建築物所有權人申請分配安置土地者，應於本府規定期限內以書面方式提出申請，逾期未申請，視為放棄安置土地分配權利。
- (二) 倘建築物權屬為共有，未於本府規定期限內提出申請之共有人，視為放棄安置土地分配權利。提出申請之共有人有二人以上者，視為共同申請分配安置土地。共同申請人應於本府規定期限內協議推派其中一人代表參加抽籤及土地分配作業，逾期未完成協議並推派代表者，應駁回全體申請人之申請。
- (三) 本府收件審查後應將審查結果通知申請人。經審查應補正者，本府將通知申請人於規定期限內完成補正。逾期未補正或補正未完全者，應駁回其申請。

十、申請合併分配

不同申請人擬申請合併分配於相鄰安置單元，應於本府受理分配安置土地申請期間一併提出申請，逾期不予受理。

十一、參加抽籤及分配土地應備文件

- (一) 單獨分配者，申請安置戶應提出身分證明文件正本及印章參加抽籤及土地分配作業。安置戶本人因故無法親自參加者，得委託代理人辦理，代理人應出具委託書、安置戶本人之身分證明文件、印鑑章及印鑑證明，並出示代理人之身分證明文件正本及印章供現場查對。
- (二) 合併分配或共有人共同申請者，由全體申請人推派其中一人為代表人，代表人應提出身分證明文件正本及印章參加抽籤及土地分配作業。該代表人因故無法親自參加者，得委託代理人參加辦理，代理人應出具委託書、代表人之身分證明文件、印鑑章及印鑑證明，並出示代理人身分證明文件正本及印章供現場查對。
- (三) 安置戶於參加抽籤及安置土地分配作業前死亡，繼承人尚未依區段徵收實施辦法第二十二條向本府申請更名並經本府核准者，應由全體繼承人共推代表一人，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、推派代表之同意書（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。

- (四) 全體繼承人未依前項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。
- (五) 依第三項、第四項分配之安置土地，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。
- (六) 經本府核准更名發給安置土地者，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。

十二、抽籤方法及程序

- (一) 抽籤作業由到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員後，採公開方式辦理，抽籤結果由本府當場公佈之。
- (二) 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：依申請安置土地收件號之順序抽出順序籤。
 - 2、 土地分配籤：依順序籤之序號抽出土地分配籤，以確定選擇分配安置單元之順序。
- (三) 抽籤戶經唱名三次未到場，亦未委託代理人代為抽籤，或未依前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，應俟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，依其申領安置土地收件號（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。截至各階段抽籤作業時限截止前均未完成報到者，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其申領安置土地收件號（註：抽順序籤時）或順序籤（註：抽土地分配籤時）之順序代抽，抽籤戶不得異議。
- (四) 安置土地選配採二階段進行，各階段抽籤戶選配完成後，再由次一階段抽籤戶選配，各階段對象如下：

1、 第一階段

合法建築物所有權人，可優先就安置土地辦理選配。

2、 第二階段

其他建築物所有權人，可參加第二階段安置土地抽籤配地作業，就前一階段尚未分配之安置土地進行選配。

十三、土地分配方法

- (一) 配地時，依土地分配籤順序由分配戶依序選配安置單元，前順位已分配之安置單元，後順位不得重複選配。
- (二) 配地時，應按安置街廓之配地方向線依序選定安置單元，先順序之分配戶配定後，後順序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。該梯次配地作業結束前，未到場之分配戶到場時應即向工作人員辦理報到，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，依原土地分配籤先後順序補辦分配。
- (四) 未依指定梯次參加分配，且未在最後一梯次分配作業結束前辦理報到者，視為放棄分配安置土地之權益，其應領之權利價值應依抵價地抽籤分配作業要點規定參加抽籤及分配抵價地。

十四、賸餘權利價值之處理及差額地價繳納

- (一) 分配戶選配安置土地後尚有賸餘權利價值，其賸餘權利價值應依抵價地分配作業要點規定參加抽籤及分配抵價地。
- (二) 分配戶依第五點第二項規定，得就應領抵價地權利價值小於領回之安置土地地價不足部分繳納差額地價者，其不足部分之差額地價應於本府規定期限內繳納之。
- (三) 共有人共同提出申請者，應按各共有人提供分配之權利價值之比例計算差額地價應繳金額。

十五、公告通知與異議處理

- (一) 安置土地分配完畢後，應將土地分配結果清冊、分配結果圖，於本府、土城區公所及板橋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人及同意於區段徵收後土地設定抵押權之權利人。
- (二) 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。

十六、地籍整理、差額地價找補與土地登記

- (一) 本府於分配結果公告期滿後，應依分配結果清冊、分配結

果圖於實地埋設界標，供該管登記機關辦理地籍整理。

- (二) 地籍測量之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，應以實際測量之面積核計實際領回安置土地之面積，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、實際領回安置土地面積超過應領之面積者，就其超過部分按區段徵收後地價繳納差額。
 - 2、實際領回安置土地面積小於應領之面積者，就其不足部分按區段徵收後地價發給差額。
 - 3、增減面積未達零點五平方公尺者，其差額地價得免予繳納或發給。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，依法並得移送法務部行政執行署強制執行。
- (三) 協調土地所有權人提供權利價值供安置者，應以該土地所有權人為登記名義人；申請合併分配者，以全體安置戶協議之安置單元分配位置登記為各安置戶單獨所有；共有人共同提出申請者，應以各共有人提供分配之權利價值比例登記為共有。
- (四) 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該管登記機關，囑託辦理所有權登記。
- (五) 土地所有權人及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，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或未繳清差額地價者，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。
- (六) 本府於囑託辦理土地所有權登記前，如登記名義人死亡，其繼承人得檢具繼承應備文件後，向本府申請以繼承人名義辦理登記。

(七) 土地登記完竣後，該管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。

十七、土地點交

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。接管後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。

十八、本要點所需之相關書表圖冊由本府另定之。

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規定辦理外，由本府統一補充說明、解釋之。