

區段徵收問與答

一、一般性問題

問	答
Q1：何謂區段徵收？	政府為了新都市開發建設、舊都市更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理。開發完成後，由政府直接支配使用公共設施用地，其餘之可供建築土地，部分供作土地所有權人領回抵價地之用，部分作為開發目地或撥供需地機關使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用。
Q2：辦理區段徵收對民眾有哪些好處？	1. 對區內土地所有權人而言，有提高土地利用價值，減省土地稅賦，提升居住環境品質等好處。 2. 對社會整體層面而言，有加速公共建設、促進地區發展、節省政府財政支出、符合漲價歸公社會公平原則、健全地籍管理等好處。
Q3：區段徵收應公告期間多久？	區段徵收公告期間為三十日。
Q4：何時禁止辦理土地移轉？	按照土地徵收條例的規定，被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決已取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。
Q5：區段徵收土地權利關係人對於區段徵收公告事項有異議時，何時提出申請？	土地權利關係人對公告事項有異議時，應在徵收公告期間內以書面向辦理之直轄市或縣(市)主管機關提出，未提出異議者，視為同意，如在公告期滿後才提出異議者，則不予受理。
Q7：何謂抵價地？	區段徵收範圍內的土地所有權人，對於政府徵收土地應發給的地價補償費，可以向政府申請以徵收後可供建築之土地折算抵付，這種折算抵付地價補償費的土地，就稱為抵價地。
Q8：何種情況所有權人得申請一併徵收？以及申請時機？	1. 得申請一併徵收之情況： (1)徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。 (2)徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。 (3)一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。 2. 申請一併徵收之時機： 所有權人得於徵收公告之日起一年內提出申請，逾期不予受理。
Q9：被徵收土地或土地改良物所有權人對於其土地或土地改良物之權利義務，	領取現金補償地價之土地所有權人及土地改良物所有權人對其土地或土地改良物之權利義務，在應受之補償費發給完畢時終止；申請發給抵價地之土地所有權人，則在接到本府核定發給抵價地通知時終止。

問	答
於何時終止？	
Q10：區段徵收範圍內的房屋將如何處理？	1. 如有妨礙都市計畫及區段徵收計畫，必須一律拆除。 2. 如未妨礙都市計畫，亦未影響區段徵收計畫，可由合法建物所有權人向本府申請原位置保留，但是最後究竟能不能按原位置保留分配，須由本府現勘視實際情形決定。 3. 申請建物保留應於公告期間內提出申請，並應同時於區段徵收公告期間內申請領回抵價地。
Q11：區段徵收土地之稅捐減免為何？	1. 區段徵收土地所有權人不論是領取現金補償地價，或是申請發給抵價地，都免徵土地增值稅。 2. 區段徵收完成後，土地所有權人自接管抵價地之日起，地價稅減半徵收 2 年（工程驗收在土地接管日期之後者，以工程驗收合格日為起算日期）。 3. 土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵百分之 40%。

二、抵價地之申領及補償費之領取問題

問	答
Q1：補償地價以什麼方式發放？如何計算？	1. 地價補償方式： (1) 全部領取現金補償。 (2) 全部申請領回抵價地。 (3) 部分領取抵價地，部分領取現金補償。 2. 計算方式：按照徵收當期之市價補償之。
Q2：何人可以申請發給抵價地？	1. 被徵收土地所有權人（徵收公告之日土地登記簿記載者為準）。 2. 土地所有權人死亡未辦竣繼承登記者，繼承人可按應繼分申請。 3. 不能申請發給抵價地者： (1) 房屋所有權人。 (2) 被徵收土地之他項權利人。 (3) 建築基地承租人及耕地承租人（佃農）等。
Q3：申領抵價地之時間？	1. 於區段徵收公告期間內以書面或郵寄方式向本府地政局提出申請。 2. 已領竣徵收補償地價之土地所有權人，於現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內，得申請改按原徵收補償地價發給抵價地，但以一次為限。
Q4：徵收補償費發放時間？	1. 現金補償地價及相關土地改良物徵收補償費，本府將在徵收公告期滿後 15 日內發給完畢。 2. 土地所有權人申請發給抵價地，經本府核定不發給抵價地者，本府將在核定之次日起 15 日內發給現金補償地價完畢。 3. 應受補償人未在本府通知期限內領取徵收補償費時，本府會將未

問	答
	受領補償費存入專戶保管，並以雙掛號通知應受補償人。 4. 應受補償人自前項通知送達起，超過 15 年未領取，徵收補償費將歸屬國庫。
Q5：抵價地如何分配？	以土地所有權人公開抽籤，並自行選擇分配的街廓為原則，詳細作業規定，須依據本府訂定的抵價地分配作業要點辦理。
Q6：土地上有三七五租約若要申請抵價地該如何處理？	1. 土地所有權人應自行與承租人協調解除租約，並提出補償承租人之證明文件。 2. 申請人亦得請求本府邀集承租人協調，其經協調合於下列情形者，得由本府就其應領之補償地價，辦理代扣清償及註銷租約，並由土地所有權人就其剩餘應領補償地價申領抵價地： (1) 補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由本府代為扣繳清償。 (2) 承租人同意註銷租約。 3. 如耕地承租人受領遲延、拒絕受領或不能受領者，得由土地所有權人依法將不低於應補償承租人地價補償費三分之一之數額提存於法院，並以提存書做為補償證明文件。
Q7：已設定他項權利的土地，土地所有權人如何申領抵價地？	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，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。

三、地上物查估相關問題

問	答																								
Q1：建築改良物徵收補償費、農作改良物徵收補償費及土地徵收遷移費如何查估補償？	本案依照「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」、「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」，辦理地上物補償。																								
Q2：建築改良物補償原則？	<table><tr><th>建物類型</th><th>合法建築物</th><th colspan="3">其他建築物(非合法)</th></tr><tr><th>建造時間</th><td></td><th>81.1.10 前</th><th>81.1.11~88.6.11</th><th>88.6.12 後</th></tr><tr><th>補償費(救濟金)</th><td>100%</td><td>70%</td><td>30%</td><td>0</td></tr><tr><th>自動搬遷獎勵金</th><td>50%</td><td>30%</td><td>10%</td><td>0</td></tr></table>					建物類型	合法建築物	其他建築物(非合法)			建造時間		81.1.10 前	81.1.11~88.6.11	88.6.12 後	補償費(救濟金)	100%	70%	30%	0	自動搬遷獎勵金	50%	30%	10%	0
建物類型	合法建築物	其他建築物(非合法)																							
建造時間		81.1.10 前	81.1.11~88.6.11	88.6.12 後																					
補償費(救濟金)	100%	70%	30%	0																					
自動搬遷獎勵金	50%	30%	10%	0																					
例：A 屋主建物查估金額為 100 萬，設備設施及其他地上物查估金																									

問	答																																							
	額為 10 萬，其建物為 81.1.10 前建造之其他建築物，故其救濟金為〔(100+10)*0.7〕=77 萬，自動搬遷獎勵金為(100*0.7*0.3)=21 萬。																																							
Q3：生產設備搬遷費補償原則？	1. 應拆除之合法建物，其營業項目與現場相符者，得領取生產設備搬遷費。 2. 現址有本市公司登記（商業登記）及完納營業稅單據者，依生產設備搬遷費 80%發給生產設備救濟金。 3. 無本市公司登記（商業登記），僅有設籍本市最近一期完納營業稅單據者，依生產設備搬遷費 50%發給救濟金。																																							
Q4：營業損失補償原則？	1. 公司或營業單位：徵收公告前完成公司或商業登記+持有完納營業稅（or 個人所得稅）單據+持續營業者→依實際拆除營業面積發給營損。 2. 工廠：A. 現址有工廠登記→依近三年營利事業所得稅申報書上營業淨利加記利息淨利之平均數計算營損。B. 僅完成現址公司登記或商業登記→依前條規定發給 80%營損。																																							
Q5：人口遷移費補償原則？	■門牌認定標準：以第一次召開協議價購會議一年前於該建築物設有門牌者為限，其後門牌若有分編、增編者，仍依原門牌辦理。 <table><tr><td>建物類型</td><td>合法建築物</td><td>其他建築物</td></tr><tr><td>拆除面積</td><td>全拆/部分拆除</td><td>全拆/部分拆除</td></tr><tr><td>發給對象</td><td>戶長</td><td>戶長</td></tr><tr><td>設籍時間</td><td>第一次公告徵收之日 6 個月前設籍，且有居住事實者。</td><td>第一次公告徵收之日 6 個月前設籍連續三年以上，且有居住事實者。</td></tr><tr><td>備註</td><td colspan="2">因結婚或出生遷入者，不受前開日期限制</td></tr></table> ■人口遷移費（新臺幣元/每戶） <table><tr><td>人口數</td><td>建築物全拆之人口遷移費</td><td>建築物部分拆除之人口暫行遷移費</td></tr><tr><td>單身</td><td>120,000</td><td>96,000</td></tr><tr><td>二人</td><td>120,000</td><td>96,000</td></tr><tr><td>三人</td><td>160,000</td><td>128,000</td></tr><tr><td>四人</td><td>200,000</td><td>160,000</td></tr><tr><td>五人</td><td>240,000</td><td>192,000</td></tr><tr><td>六人以上</td><td>280,000</td><td>224,000</td></tr><tr><td>備註</td><td colspan="2">本表人口遷移費，包含傢俱遷移費用</td></tr></table> 市內電話遷移費（新臺幣元/每具）：1,000 自來瓦斯遷移費（新臺幣元/每具）：20,000	建物類型	合法建築物	其他建築物	拆除面積	全拆/部分拆除	全拆/部分拆除	發給對象	戶長	戶長	設籍時間	第一次公告徵收之日 6 個月前設籍，且有居住事實者。	第一次公告徵收之日 6 個月前設籍連續三年以上，且有居住事實者。	備註	因結婚或出生遷入者，不受前開日期限制		人口數	建築物全拆之人口遷移費	建築物部分拆除之人口暫行遷移費	單身	120,000	96,000	二人	120,000	96,000	三人	160,000	128,000	四人	200,000	160,000	五人	240,000	192,000	六人以上	280,000	224,000	備註	本表人口遷移費，包含傢俱遷移費用	
建物類型	合法建築物	其他建築物																																						
拆除面積	全拆/部分拆除	全拆/部分拆除																																						
發給對象	戶長	戶長																																						
設籍時間	第一次公告徵收之日 6 個月前設籍，且有居住事實者。	第一次公告徵收之日 6 個月前設籍連續三年以上，且有居住事實者。																																						
備註	因結婚或出生遷入者，不受前開日期限制																																							
人口數	建築物全拆之人口遷移費	建築物部分拆除之人口暫行遷移費																																						
單身	120,000	96,000																																						
二人	120,000	96,000																																						
三人	160,000	128,000																																						
四人	200,000	160,000																																						
五人	240,000	192,000																																						
六人以上	280,000	224,000																																						
備註	本表人口遷移費，包含傢俱遷移費用																																							

問	答															
Q6：房屋補助費補償原則？	■發給標準：每一門牌發給新台幣 90 萬元。 ■門牌認定標準：以第一次召開協議價購會議一年前於該建築物設有門牌者為限，其後門牌若有分編、增編者，仍依原門牌辦理。 <table><tr><td>建物類型</td><td>合法建築物</td><td>其他建築物</td></tr><tr><td>拆除面積</td><td>全拆/部分拆除</td><td>全拆</td></tr><tr><td>發給對象</td><td>所有權人</td><td>所有權人</td></tr><tr><td>設籍時間</td><td>第一次召開協議價購會議 6 個月前設籍，且有居住事實者。</td><td>第一次召開協議價購會議 6 個月前設籍連續三年以上，且有居住事實者。</td></tr><tr><td>房屋補助費</td><td>1. 全拆者為新台幣 90 萬元。 2. 部分拆除者，依拆除面積比例發給。</td><td>全拆者為新台幣 90 萬元。</td></tr></table>	建物類型	合法建築物	其他建築物	拆除面積	全拆/部分拆除	全拆	發給對象	所有權人	所有權人	設籍時間	第一次召開協議價購會議 6 個月前設籍，且有居住事實者。	第一次召開協議價購會議 6 個月前設籍連續三年以上，且有居住事實者。	房屋補助費	1. 全拆者為新台幣 90 萬元。 2. 部分拆除者，依拆除面積比例發給。	全拆者為新台幣 90 萬元。
建物類型	合法建築物	其他建築物														
拆除面積	全拆/部分拆除	全拆														
發給對象	所有權人	所有權人														
設籍時間	第一次召開協議價購會議 6 個月前設籍，且有居住事實者。	第一次召開協議價購會議 6 個月前設籍連續三年以上，且有居住事實者。														
房屋補助費	1. 全拆者為新台幣 90 萬元。 2. 部分拆除者，依拆除面積比例發給。	全拆者為新台幣 90 萬元。														
Q7：自動搬遷獎勵金領取條件為何？若無法於規定期限內搬遷，是否無法領取自動搬遷獎勵金？	1. 搬遷作業，僅需進行斷水斷電、遷出戶口及提供搬遷前後照片，毋須將建物拆除殆盡，即可領取獎勵金。 2. 若無法配合規定期限搬遷，將無法領取獎勵金。															