新北市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案 範圍內合法建物申請原位置保留分配審查作業規定

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理「新北市新莊北側知識產業園區區段徵收案」區段徵收範圍內合法建物申請原位置保留分配審查事宜，特依土地徵收條例第 47 條及區段徵收實施辦法第 18 條規定，訂定本作業規定。

二、申請保留對象及資格

（一）申請原位置保留之建物，應符合「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第四條所定之合法建築物，並以符合下列資格者為限：

1. 依臺灣省政府建水字第 43484 號函發布實施淡水河洪水平原管制辦法，以民國 57 年 5 月 29 日以前即已存在，且無擅自新建、修建、改建或興闢公共設施拆除剩餘建築基地內建築物改建增建行為之舊有建築物。
2. 依建築法領有使用執照者。
3. 民國 54 年 5 月 11 日以前依建築法領有建築執照或建築許可者。但以主要構造及位置，均按核准之工程圖樣施工部分為限。
4. 未實施都市計畫地區於實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前及該辦法未指定應申領建築執照地區於北區區域計畫公告實施前建造者。

（二）前項第一及第四款之合法建築物應具備下列任一證明文件：「一、曾於該建物設籍之戶籍謄本。二、門牌編釘證明。三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。四、自來水接水或電力接電證明。五、未實施建築管理地區建物完工證明書。六、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機

關測繪地圖。

- (三) 申請原位置保留之建物所有權人(以下簡稱申請人)應於區段徵收範圍內有被徵收之土地，且已申請發給抵價地；其於範圍內無被徵收土地者，應自行協調該建物坐落基地之土地所有權人且已申請發給抵價地者，取得同意以其應領抵價地供申請建物原位置保留分配。

三、 建物申請原位置保留案件，應由申請人於區段徵收公告期間內，檢附申請書(如附件1)及相關證明文件向本府提出申請，逾期不予受理。

四、 保留面積計算與範圍劃定

- (一)保留面積之計算，以該建物合法部分面積除以其坐落土地使用分區之建蔽率為原則。但經計算保留面積不足都市計畫所定之最小開發規模時，應以該建物坐落使用分區之最小開發規模為保留面積。
- (二)前項建物合法部分面積，不計入其位於公共設施用地上須拆除部分之面積。
- (三)保留範圍，應由本府審酌建物現況、街廓條件、申請人所取得經核定應領抵價地之權利價值、預估評定區段徵收後地價及申請人意願後調整劃定之。
- (四)保留範圍之兩側基地線，以至少能涵蓋該建物合法部分之最大投影面積為原則；後側基地線，以分配至街廓分配線為原則。
- (五)建物需以既成道路出入連通者，該既成道路得在不妨礙都市計畫及土地分配之前提下准予一併保留，並納入保留面積計算。

五、 申請原位置保留之建物有下列情形之一者，不准予保留：

- (一) 檢附資料不全，經通知補正，申請人逾期未補正或未照補正

事項完全補正；或申請發給抵價地案件未經本府核准者。

- (二) 申請人於區段徵收範圍內無被徵收土地，且未能於本府所定期間內取得該建物坐落基地土地所有權人同意以其經核定應領抵價地供申請建物原位置保留者。
- (三) 申請人經核定應領抵價地之權利價值不足分配保留面積者。但加計其配偶或直系親屬經核定應領抵價地權利價值後已足供分配，且於本府所定期間內出具合併分配同意書者，不在此限。
- (四) 建物使用現況不符合開發後土地使用分區管制規定者。
- (五) 建物位於公共設施用地上須拆除者。
- (六) 建物位於街廓分配線上或保留將妨礙抵價地分配者。
- (七) 建物因部分拆除或其兩側建物拆除，致有影響結構安全之虞，經本府認定須全部拆除者。
- (八) 經本府認定有礙都市景觀或都市計畫發展目標者。
- (九) 經本府認定建物保留與工程規劃設計無法配合，有妨礙施工之虞者。

六、申請原位置保留建物所需應領抵價地之權利價值不足分配保留面積者，其不足部分不得繳納差額地價。應領抵價地之權利價值大於分配保留面積者，不准予原地增配面積，其賸餘權利價值應另行參加抵價地分配。

七、經核准建物原位置保留分配面積，以土地分配線劃定，並經分配成果公告及地籍整理後之登記面積為準。

八、其他應配合事項

- (一) 原位置保留建物坐落土地，其土地改良物之補償費應由改良物所有權人同意延期領取，並於劃定同意保留範圍後，再核實發給。

(二)應領抵價地權利價值不足分配保留面積致不准予保留者，其應發給之土地改良物補償費、人口遷移費及房屋補助費依徵收公告時之補償標準核算發給之；於本府通知期限內自行搬遷者，依規定發給五成之自動搬遷獎勵金。

(三)經核准建物原位置保留分配案，於本府召開抵價地分配作業說明會前申請撤銷，得由本府衡酌財務及實際作業情形核處之。經本府同意撤銷者，其應發給之土地改良物補償費、人口遷移費及房屋補助費依徵收公告時之補償標準核算發給之；於本府通知期限內自行搬遷者，發給五成之自動搬遷獎勵金。

(四)經核准原位置保留之建物，於區段徵收公共工程施工期間所受生活品質不良影響，申請人及其同居人應配合忍受，並自行負責人身安全。

九、本府收件後即依審查表（如附件 2）辦理審查，並將審查結果以書面方式通知申請人。