

附件一 新北市新莊北側知識產業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「新北市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案」區段徵收範圍內被拆遷合法建物所有權人之居住權益，緩和其因區段徵收所受之影響，茲依本市新莊北側知識產業園區區段徵收開發案安置計畫訂定本要點。
- 二、 本區預計抵價地總面積，奉內政部一〇一年八月十五日內授中辦地字第1016651454號函核定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) 預計抵價地總面積(A) = 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) 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)÷該宗領回土地之評定單位地價

四、 安置對象及資格

(一) 合法建築物

- 1、 區段徵收範圍內被全部拆除合法建築物之所有權人，應符合下列條件，始具資格申請優先分配安置土地：
 - (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當時，並有居住事實者。
 - (2) 合法建築物所有權人於區段徵收範圍內須經核定發給抵價地。建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。
- 2、 每一合法建築物，以申請安置一個建築單元（以下簡稱安置單元）為限。
- 3、 合法建築物所有權人於區段徵收範圍內有二棟（戶）以上分別編有門牌或建號之合法建築物，各自為獨立生活型態，且其設籍及居住事實均符合第一款第一目規定者，其建物所有權人或其他同意以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，得在不超過其被拆除合法建築物之數量範圍內，申請配回二個以上單元。

(二) 合法登記寺廟

區段徵收範圍內之寺廟，應符合下列條件，始具資格申請分配安置宗教專用區土地：

- 1、 坐落於宗教專用區且經合法登記之寺廟，符合本案內政部都市計畫委員會決議內容者。
- 2、 申請寺廟應於區段徵收範圍內持有被徵收之土地，且申請發給抵價地；其於範圍內無被徵收土地者，應自行協調區內已申請發給抵價地之其他土地所有權人，取得同意以其應領抵價地供申請分配安置宗教專用區土地。

五、 安置土地位置、單元面積及其所需權利價值

(一) 合法建築物

- 1、 安置街廓位置：以細部計畫規定最小開發規模為建築基地面積不得小於一百平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於五公尺之第二種住宅區（包括 R1-1、R1-4、R3-3 街廓，但不含其街角地）為規劃，提供申請分配為安置土地。
- 2、 安置單元面積：每一安置單元，以建築基地面積不得小於一百平方公尺，且其所臨道路面寬不得小於五公尺為原則，本府得視基地深度酌予調整。
- 3、 安置單元所需權利價值：為保障被拆遷合法建物所有權人之居住權益及減輕負擔，以該宗土地評定單位地價之百分之八十計算其安置單元所需權利價值。

安置單元所需權利價值＝安置單元土地面積×(該宗土地之評定單位地價×80%)

(二) 合法登記寺廟

- 1、 安置宗教專用區位置： H1 街廓。
- 2、 安置宗教專用區面積：以該寺廟坐落之宗教專用區所規劃範圍及總面積（796.0565 平方公尺）為限。
- 3、 安置宗教專用區所需權利價值＝宗教專用區土地面積×該宗土地之評定單位地價。

六、 安置土地分配作業，依下述程序辦理：

(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。

七、 舉辦安置土地分配說明會：

- (一) 本府將定期通知被拆除合法建築物之所有權人召開安置土地分配說明會。
- (二) 通知開會時，同時檢送下列資料：
 - 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。

八、 申請合併分配

不同安置戶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。

九、 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) 合併分配者，由全體安置戶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。

- (五) 依前二款分配之安置土地，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、 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，土地所有權人不得異議。

十一、 土地分配方法與原則

(一) 合法建築物

- 1、 安置戶應以其合法建築物原坐落基地之全部權利價值優先供作分配安置土地。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，應以安置戶所有之區內其他土地權利價值優先扣抵。無其他土地權利價值可供扣抵或扣抵後仍有不足時，不足部分應依規定繳納差額地價。
- 2、 非以合法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，其權利價值不得小於安置土地之權利價值。
- 3、 配地時，依土地分配籤順序由分配戶依序自行選擇安置單元，前順位已分配之安置單元，後順位不得重複選配。
- 4、 配地時，應按各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。

- 5、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。
- 6、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分配作業要點規定參加抽籤及分配抵價地。

(二) 合法登記寺廟

- 1、申請寺廟加計其經協調取得區內其他土地所有權人所有之被徵收土地面積，其區段徵收前面積合計不得小於該寺廟坐落之宗教專用區規劃總面積（796.0565 平方公尺），若小於所坐落宗教專用區總面積者，應於本府規定期限內補足其不足土地面積。逾期未能補足者，本府得否准其申請。
- 2、申請寺廟應以其所有區內全部應領抵價地權利價值優先供作分配宗教專用區土地。申請寺廟所有區內全部應領抵價地權利價值小於安置土地權利價值者，申請寺廟得取得區內其他土地所有權人同意後，以其核定應領抵價地權利價值優先扣抵。經扣抵後如仍有不足時，不足部分應繳納差額地價。
- 3、前目差額地價，按該寺廟所分配宗教專用區評定之區段徵收後單位地價及不足之面積予以計算。

十二、剩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剩餘權利價值，其剩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) 分配戶之應領抵價地權利價值小於領回之安置土地地價者，其不足部分之差額地價應於本府規定期限內繳納之。

十三、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、新莊區公所及新莊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。

十四、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、 前開之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，以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。

(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，於本府囑託新莊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。

(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。

十五、 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。

十六、 本要點所需之相關書表圖冊由本府另定之。