

嘉義市湖子內區段徵收抵價地分配作業要點

中華民國 104 年 10 月 30 日府地劃字第 1041618349 號函訂定

一、嘉義市政府（以下簡稱本府）為秉持公平、公正、公開原則辦理湖子內區段徵收案（以下簡稱本區）抵價地分配作業，依據區段徵收實施辦法第二十六條第二項規定訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

（一）領回抵價地之原土地所有權人：

指本開發區區段徵收計畫書公告期間，土地登記簿所載之土地所有權人申請領回抵價地並經本府核定准予發給者；或前述土地所有權人死亡，由其繼承人繼受其權利價值並依土地登記規則第一百十九條及區段徵收實施辦法第二十二條規定提出繼承登記應備文件申請領回抵價地繼受權利，經本府核准更名者。

（二）權利價值：

指原土地所有權人經核定領回抵價地之補償地價，由本府依土地徵收條例施行細則第五十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計算基準及差額地價繳納或發給之依據。原土地所有權人領回抵價地權利價值及面積計算公式如下：

1. 預計抵價地之總面積(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）各街廓最小分配面積：

指本府依土地徵收條例施行細則第五十四條規定，考量開發目的、實際作業需要及都市計畫土地使用分區管制要點規定等因素後，依

各分配街廓之條件差異分別訂定之最小分配面積。

(四)各街廓最小分配面積所需權利價值：

指所有抵價地分配街廓中，各該街廓最小分配面積乘以其區段徵收後評定地價所得最小價額。

(五)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，或為配合合法建物原位置保留位置與部分街廓形勢不整問題，經參酌最小分配面積訂定原則，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評定地價所得之價額為其所需權利價值。

(六)整體分配街廓：

指因配合合法建物原位置保留，致剩餘土地依本計畫土地使用分區管制要點規定，無法劃分二個以上達最小分配面積；或考量土地整體利用，致需規劃整體分配，且須達該街廓面積所需權利價值方可分配之土地。

(七)門檻價值：

指各街廓最小分配面積所需權利價值中，數額最小者。應領抵價地權利價值小於門檻價值者，應依土地徵收條例第四十四條規定申請合併。

(八)申請合併分配：

指經本府核准發給抵價地之原土地所有權人二人以上申請合併分配，並於規定期間內提出相關文件申請經核准者。其合併後權利價值列為一抽籤戶及分配戶，共同參與抵價地分配作業。

(九)抽籤分配戶：

指個人之應領抵價地權利價值或申請合併後之權利價值已達當次分配之門檻價值者，得列為一戶參加抽籤、土地分配作業。

(十)拆單登記申請：

指符合特定條件之合併分配戶或繼承案件，得於本府規定期限內就已

分配之抵價地，申請按個人應有部分登記為個別所有或部分仍為共有。

三、本區預計抵價地總面積，奉內政部九十四年七月二十一日內授中辦地字第〇九四〇〇四八九〇〇號函核定抵價地比例為徵收土地總面積百分之四十五，並以規劃整理後之可建築土地分配之。

四、本區抵價地分配作業，依下列程序辦理：

(一)召開抵價地分配作業說明會。

(二)受理原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、土地所有權人依土地分配籤順序依序選配土地。

(四)依配定之位置，計算各原土地所有權人領回抵價地面積，繕造分配結果圖冊。

(五)公告抵價地分配結果。

(六)繳納或發給差額地價。

(七)囑託辦理抵價地所有權登記並通知受分配之原土地所有權人。

(八)土地點交。

五、公有土地管理機關領回土地，依土地徵收條例第四十三條規定及土地徵收條例施行細則第四十八條規定，優先指配土地徵收條例第四十四條第一項第二款以外之公共設施用地後，如有賸餘未分配之權利價值者，另以協調或公開抽籤方式分配其他可供建築土地，其土地之指配、分配結果、公告通知與異議處理比照本要點有關抵價地規定辦理。

六、原位置保留：

(一)區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之建築物及土地，有符合下列各款條件之一者，其經核定發給抵價地之土地所有權人，得申請按原位置保留分配土地：

1. 依建築法領有使用執照之建築物。

2. 依法完成建物所有權第一次登記之建築物。

3. 實施建築管理前興建完成之建築物。

4. 已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團

體用地。

前項情形於建築物與基地非屬同一人時，其申請原位置保留分配土地，應由土地所有權人及建物所有權人共同提出申請，並應以該基地所有權人經核定發給抵價地，且以其應領抵價地之權利價值申請原位置保留分配土地者為限。

(二)土地所有權人應領抵價地之權利價值，大於第一項應原位置保留分配土地之權利價值時，不得集中於應原位置保留分配之土地上增加保留分配之面積。經核准原位置保留分配土地者，其實際分配土地面積，以分配結果公告確定之面積為準。經核准原位置保留分配土地者，其核准原位置保留分配土地面積之權利價值，大於應領抵價地之權利價值者，應按評定區段徵收後地價繳納差額地價；其核准原位置保留分配土地面積之權利價值，小於應領抵價地之權利價值者，應於扣除建物原位置保留土地面積之權利價值後，就其剩餘之權利價值參加土地分配作業。

(三)已核准原位置保留分配者，於本府通知辦理抵價地分配作業說明會前，得申請放棄原位置保留分配土地。

(四)原位置保留分配土地後造成之未達最小建築面積土地，由本府視區段徵收實際作業情形決定是否分配給原位置保留戶。其實際分配面積超過應領回抵價地面積時，應依規定按評定區段徵收後之地價繳納差額地價。

七、本府通知原土地所有權人召開抵價地分配作業說明會時，應檢送下列資料供參考：

(一)本要點。

(二)原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表。

(三)抵價地分配街廓位置圖說(載明各分配街廓之分配面積、分配方向、區段徵收後評定地價、可分配權利價值、最小分配面積及其所需權利價值)。

(四)本區都市計畫土地使用分區管制要點。

(五)自行合併分配抵價地申請書。

(六)申請協調合併分配抵價地申請書。

八、申請合併分配應依下列規定辦理：

- (一) 原土地所有權人應領抵價地之權利價值未達當次分配之門檻價值者，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，申請時應檢附自行合併分配抵價地申請書及印鑑證明(親自到場者免付)；無法自行協調合併分配者，得於本府指定期限前檢附協調合併分配抵價地申請書及印鑑證明等文件，向本府申請協調分配合併。合併後之權利價值不得小於當次分配之門檻價值。
- (二) 前款土地所有權人未於規定期間內提出申請、未依指定日期到場參加協調合併或經協調後未能達成合併協議者，於規定期間屆滿之日起三十日內，由本府依土地徵收條例第四十四條第二項規定，按原徵收補償地價發給現金補償。
- (三) 土地所有權人之權利價值已達當次分配之門檻價值者，仍得就其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。以其部分權利價值與他人合併分配者，剩餘留供單獨分配之權利價值不得小於當次分配之門檻價值。
- (四) 合併分配後，除符合拆單登記申請規定外，應按個人權利價值佔該合併分配戶總權利價值之比例，採分別共有方式辦理土地登記。個人應有之權利範圍，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，由本府調整配賦之，使其總計之權利範圍應等於一。

九、參加抽籤及分配土地應備文件：

- (一) 原土地所有權人之應領抵價地權利價值已達門檻價值或申請合併分配經審核通過者，皆列為抽籤戶，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。領回抵價地之分配，以公開抽籤及自行選擇分配街廓方式辦理。
- (二) 單獨分配者，原土地所有權人應攜帶身分證明文件及私章親自參加抽籤(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，可委託代理人代為抽籤，代理人應攜帶本人身分證明文件正本、印章、委託書(蓋原所有權人印鑑章)與原土地所

有權人身分證明文件及印鑑證明，以供查對。

(三)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，代表人應攜帶本人身分證明文件、私章、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，可委託代理人代為抽籤，代理人應攜帶本人身分證明文件、私章、委託書、合併申請同意書、代表人身分證明文件及印鑑證明。

(四)原土地所有權人死亡，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及印章。

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。

前二項分配之抵價地，於本府抵價地分配成果囑託登記前，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為分別共有或單獨所有，並辦理囑託登記。

十、抽籤方法及程序：

(一)各抽籤戶應依本府通知之指定日期、時間、地點參加抽出順序籤及土地分配籤，並由本府組成監籤小組，抽籤結果當場公布。順序籤及土地分配籤抽籤原則如下：

1. 順序籤：先由各抽籤戶依申領抵價地收件號(合併分配者以代表人之收件號)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。
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，以確定各抽籤戶分配土地之順序。

抽籤戶經主辦單位唱名三次未到場，亦未委託代理人代為抽籤，或未依第九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，應與「現抽籤戶間隔二名抽籤戶」之原則補行抽籤；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)之前後順序補行抽籤。截至抽籤作業截止時限前未完成報到者，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，由監籤小組人員之一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)之前後代抽。

(二)抽籤戶於會場應保持秩序，並接受工作人員服務引導。

十一、土地分配方法及程序：

(一)本府得視實際作業需要分梯次辦理土地分配作業，以書面通知各分配戶依本府指定時間、地點，檢附第九點所列應備文件到場，按土地分配籤順序選擇分配土地。

(二)選擇分配土地應按各分配街廓之分配方向依序選定，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分配方向依序逐宗分配，不得跳配。

(三)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。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，則應依第十二點規定辦理。

(四)分配戶選擇分配時，其應領抵價地權利價值小於區內所有尚未分配完畢街廓依第二款分配方法所需最小分配面積權利價值，致無法分配者，應於第一次抵價地分配作業完竣後，於本府書面通知規定期限內，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。但合併不成者，

依土地徵收條例第四十四條第二項規定按原徵收補償地價發給現金補償。

- (五)分配戶參加土地分配經唱名三次仍未到場或到場放棄選配或未依第九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。
 - (六)於當梯次配地作業結束前，未到場之分配戶到場向工作人員辦理報到時，則以「與現配戶間隔二名分配戶」之原則補辦土地分配。同時有二名遲到分配戶補辦土地分配時，依原土地分配籤前後，補辦分配。
 - (七)當梯次土地分配作業結束後，仍未到場配地者，得由本府再行通知至本府分配土地。
 - (八)分配戶所選擇之抵價地位置經本府審核確定後，當場由工作人員依各分配戶應領抵價地之權利價值，除以所選街廓評定區段徵收後地價，計算其應領抵價地面積（以平方公尺為單位，計算至小數以下二位，第三位四捨五入），並印製相關圖說由分配戶當場確認核章；未核章者其進行之配地作業均屬無效，視為未到場參加配地，依第七款辦理。
 - (九)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，均載明於抵價地分配街廓圖說，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，向本府要求變更土地分配位置。
 - (十)第一次抵價地分配作業結束後，如分配戶有無法分配土地或有剩餘權利價值者，經重新申請合併分配達可分配之權利價值時，由本府訂期通知就配餘土地辦理抽籤暨分配作業，其分配原則及程序與調整分配原則仍依第十點、第十一點、第十二點抽籤順序及分配方法辦理。本府得視分配情形，辦理第二次抵價地分配作業。
- 十二、分配戶就剩餘之權利價值選擇於各分配街廓之最後一宗土地辦理分配時，調整分配原則如下：
- (一)剩餘土地小於或等於二十平方公尺時，經分配戶同意後得將該剩餘土地增配予最後一次分配之抽籤戶，並由該抽籤戶依土地徵收

條例第四十六條規定補繳差額地價。但該抽籤戶如不願意補繳差額地價時，則該抽籤戶需放棄該分配土地，另外選擇其他街廓土地分配。

- (二)當剩餘土地大於二十平方公尺時，則該分配街廓應先按配地方向保留最後一宗達最小分配面積土地後，再就所剩土地予以分配。但保留最後一宗最小分配面積土地後，所剩土地未達該街廓最小分配面積者，則該分配戶須放棄該街廓配地另選其他街廓土地分配。
- (三)分配戶選擇分配街廓為最後一宗分配土地時，其應領抵價地權利價值大於該分配街廓剩餘土地所需權利價值，但分配後剩餘權利價值不足分配其他街廓之最小分配面積時，該分配戶依下列方式擇一辦理分配：
 1. 不分配該街廓土地，另行選擇其他街廓配地。
 2. 分配該街廓土地，剩餘權利價值部分，依前點第四款規定合併分配參與後次序抵價地分配作業。合併不成者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定按原徵收補償地價發給現金補償。
- (四)抽籤戶或合併分配戶選擇整體分配街廓時，其應領抵價地之權利價值須達該街廓所需權利價值方可分配，不適用調整分配。

十三、拆單登記申請：

合併分配戶或繼承案件，係採分別共有或共同共有方式辦理土地登記。除有以下情形得經全體合併戶或繼承人同意後，以書面方式向本府提出拆單登記申請：

- (一)合併分配戶就已分配之土地，申請按個人原應領權利價值總額或部分共有人之權利價值總額拆單後之細分土地，已達各該街廓之最小分配面積所需權利價值者。
- (二)原土地所有權人於申請合併分配截止日後死亡，抽籤分配採同一戶號辦理，繼承人申請按其繼承之權利價值或部分繼承人權利價值總額拆單後之細分土地，已達各該街廓之最小分配面積所需權利價值者。

前項申請，至遲應於本府辦竣最後一次土地分配次日起十日內為之，逾期不予受理拆單登記申請。

十四、公告、通知與異議處理規定如下：

- (一)抵價地分配完竣後，由本府依區段徵收實施辦法第三十一條規定將土地分配結果清冊及分配結果圖，於本府、本市東、西區公所及本市地政事務所公告三十日，並通知受分配之土地所有權人。
- (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)依土地徵收條例第四十二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，應同時通知他項權利人。

十五、土地登記

- (一)本府於分配結果公告期滿後，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)地籍測量後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，並應以實際測量面積核計實際領回抵價地之面積，並依土地徵收條例第四十六條及區段徵收實施辦法第三十四條規定核算差額地價，通知土地所有權人繳納或領取：
 1. 實際領回抵價地面積超過應領抵價地之面積者，就其超過部分按評定區段徵收後地價繳納差額地價。
 2. 實際領回抵價地面積小於應領抵價地之面積者，就其不足部分按評定區段徵收後地價發給差額地價。
 3. 前開之增減面積未達零點五平方公尺者，其地價款得免予繳納或發給。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，依法並得移送法務部行政執行署強制執行。

- (三)本府將分配結果清冊、分配結果圖等資料送交嘉義市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)分配結果公告期滿後，本府將分配結果通知原同意於區段徵收後土地重新設定抵押權之他項權利人，並請土地所有權人及他項權利人於規定期間內，將重新設定之抵押權權利範圍、價值、次序等相關文件及應繳納之登記規費送交本府，由本府於送辦土地登記時，併同辦理抵押權設定登記。
- (五)本府於囑託辦理土地所有權登記前，如登記名義人死亡，其繼承人得依第九點規定檢具相關繼承文件後，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)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。

十六、土地點交

土地登記完竣後，本府將視公共工程施工情形，以書面通知土地所有權人定期到場接管。未到場接管者，視為已接管，並自指定接管之日起自負保管責任，如有遭人佔用或傾倒廢棄物等情形者，應由土地所有權人自行處理。

十七、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，視實際狀況本於權責裁量之。

十八、本要點所需之書、表及圖冊，由本府另定之。