

■ 區段徵收問題釋疑

❖ 為何本計畫區要辦理區徵？

Q1：辦理區段徵收什麼好處？

本計畫區因私有比例高，為取得可開發之產業用地，而採行區段徵收之方式。區段徵收是一種自償性開發事業，也是公私互蒙其利，政府與民眾雙贏之措施。辦理區段徵收，就社會整體層面而言，可以促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，節省政府龐大公共設施用地徵收及公共工程建設經費支出；就土地所有權人而言，土地所有權人可享有土地價值增漲，公共設施完善及居家環境品質提昇等多重效益。

Q2：區段徵收整體作業程序為何？

一、準備作業：

- (一) 範圍勘選。
- (二) 土地所有權人意願調查。
- (三) 評估公益性及必要性。
- (四) 召開事業計畫公聽會。
- (五) 事業計畫報請目的事業主管機關許可。
- (六) 辦理變更、新訂或擴大都市計畫作業。
- (七) 範圍邊界分割測量。
- (八) 建築改良物禁止事項之報核及公告。
- (九) 地籍資料整理、調查及繕造清冊。
- (十) 土地徵收補償市價查估資料之提送及評定。
- (十一) 徵收補償費查估及繕造清冊。

二、正式作業：

- (一) 先行區段徵收地區開發範圍報核。
- (二) 抵價地比例報核。
- (三) 召開協議價購會議。
- (四) 召開區段徵收公聽會。
- (五) 區段徵收計畫書之報核、審議及核准。
- (六) 區段徵收公告及通知。
- (七) 異議處理及通知。
- (八) 發給抵價地案件之申請、審查及核定。
- (九) 徵收補償費之發放或存入保管專戶。

- (十) 公有土地及未登記土地之處理。
- (十一) 囑託辦理區段徵收土地所有權移轉登記、公有土地所有權移轉或管理機關變更登記、他項權利塗銷或變更登記、建物滅失或標示變更登記。
- (十二) 工程施工。
- (十三) 辦理抵價地分配及農業專用區配售。
- (十四) 地籍整理。
- (十五) 囑託辦理開發完成後土地所有權登記或管理機關變更登記。
- (十六) 辦理抵押權或典權登記。
- (十七) 土地之處分。
- (十八) 財務結算。
- (十九) 撰寫成果報告。

Q3：區段徵收公告期間多久？在何處公告？

區段徵收公告期間為30日。公告地點為本市主管機關之公告處所及被徵收土地或土地改良物所在地。

Q4：區段徵收範圍內既有建物如何處理？

區段徵收範圍內既有建物如妨礙都市計畫及區段徵收計畫，一律拆除，如未妨礙都市計畫，也未影響區段徵收計畫，原則上可以按原位置保留分配，並由主管機關視實際情形減輕一定比例之應繳納差額地價。

Q5：誰可以申請發給抵價地？

本府辦理區段徵收時，被徵收土地所有權人(以徵收公告之日土地登記簿記載者為準)可以申請發給抵價地；土地所有權人死亡未辦竣繼承登記者，其繼承人亦可按其應繼分申請發給抵價地，其他之他項權利人、建築基地承租人、耕地承租人(佃農)及房屋所有權人等，則無權利申請發給抵價地。

Q6：抵價地分配作業程序為何？抵價地如何分配？

- 一、計算抵價地總面積。
- 二、規劃抵價地分配街廓、分配方向及訂定各街廓最小分配面積。
- 三、劃定區段徵收後地價區段，評定區段徵收後地價。
- 四、計算各分配街廓面積、單位地價及抵價地總地價。
- 五、計算各土地所有權人應領抵價地之權利價值。

- 六、訂定抵價地分配作業要點。
- 七、召開抵價地分配作業說明會。
- 八、受理合併分配之申請。
- 九、訂期通知土地所有權人辦理抵價地分配。
- 十、依配定之位置，計算各土地所有權人領回抵價地面積，繕造分配結果清冊。
- 十一、公告抵價地分配結果。
- 十二、繳納或發給差額地價。
- 十三、囑託辦理抵價地所有權登記並通知受分配之土地所有權人。

原則上由土地所有權人公開抽籤並自行選擇分配街廓，其詳細作業內容須依據本府日後訂定之抵價地分配作業要點辦理。

Q7：得不納入區段徵收範圍為何？

- 一、預定區段徵收範圍內倘經查有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應於可能範圍內避免之。
- 二、既成社區、聚落等建物密集地區，及合法廟宇與公墓用地：例本計畫範圍內使用分區之住宅區、私立學校、宗教專用區等。
- 三、曾經辦過農、市地重劃及其他土地開發或投資改良地區。
- 四、尚未整治之河川或溪流流經時，應先估算整治經費及期程，倘整治經費龐大非區段徵收開發總費用所能負擔，且開發期程無法配合區段徵收作業進度時。
- 五、天然災害高潛勢或具有特殊保存價值(如景觀、歷史、文化等)區域，極容易受到人為不當開發活動之影響，而產生環境負面效應的地區，因資源非常脆弱，需要受到相關治理、保護與關注，以避免後續災害之發生。
- 六、需用土地人勘選區段徵收範圍時，如有發現廢棄物或地下不明掩埋物，應即轉請地方環保機關進行調查、勘測，並依廢棄物清理法規定處理；其無法於實施區段徵收前清理完竣者。

❖ 徵收價格及補償問題

Q1：請問有關所繼承土地因公共建設計畫被政府強制徵收與經由價購徵收，兩者之徵收價款是否相同？

- 一、有關徵收補償與協議價購價款是否相同，查土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由本市主管機關提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。
- 二、各本市主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。前 3 項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」
- 三、另依據土地徵收條例施行細則第 29 條規定，被徵收土地補償金額之計算及發給，土地所在縣市主管機關為之。因此有關實際徵收補償費金額，請檢具土地地段地號等資料並檢具具體案情，逕向本府洽詢。

至協議價購之價額，需用土地人於申請徵收土地前與所有權人協議價購時，應依市價協議辦理之。至實際協議價額為何？為需用土地人所有權責，請逕向本府洽詢。

Q2：土地被徵收時，依土地徵收條例規定，補償費可分為那幾種？

地價補償費、地上物補償費（包含建築改良物及農林作物）、土地改良費用、合法營業損失補償及遷移費。

Q3：本人土地經徵收後，其土地徵收地價補償標準如何？

- 一、被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- 二、市價由本市主管機關提交地價評議委員會評定之。各本市主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

所稱「徵收當期之市價」，指徵收公告期滿次日起算第 15 日之經地價評議委員會評定之當期市價。前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。（土地徵收條例施行細則第 30 條）

Q4：請問地上物補償標準採用何年訂定之標準，有無按物價指數漲跌作為計算依據？地上物應合理賠償。

- 一、本案地上物拆遷補償依據「嘉義市興辦公共工程用地建築改良物拆遷補償救濟自治條例」、「辦理徵收土地農作改良物、水產養殖物及 畜禽補償遷移費查估基準」規定辦理，其中建築改良物拆遷補償，其價格評點計值，按年度營造工程物價總指數檢討調整。
- 二、本案倘事業計畫經目的事業主管機關同意並辦理都市計畫變更作業，將協調各項地上物主管單位派員會同地上物所有權人先期查估地上物補償費並完成造冊，補償費清冊於徵收前將再洽請各項地上物主管單位協助予以檢視後，屆時於公告徵收時將一併通知權利人知悉。

❖ 都市計畫問題

Q1：本人不願參加區段徵收，希望重新規畫聯外道路、公園、污水處理廠，不要經過本人土地。

- 一、為連接周邊土地，聯外道路有其必要性。
- 二、本案後續於規劃及都市計畫審議期間，針對聯外道路、公園、污水處理廠將經供委員審議，經委員會審議後，方案的決定影響最少私人土地之方案. 如重新規劃連外道路有其困難度。
- 三、區段徵收區內土地，不管公私有土地未來皆可參與配地分配發還之土地皆為可建築用地。

Q2：本人抵價地會發還為住宅區或商業區，還是產業專用區？

- 一、本案有規劃之住宅區、商業區及產業區將優先尊重原大家意願。
- 二、抵價地面積因按應領地價補償費金額及領回抵價地位置之地價計算，因此分回之價值與原價值相同，但分回之分區區位需透過抽籤決定。

❖ 抵價地比例問題

Q1：抵價地總面積（或稱為抵價地比例）是多少？

抵價地總面積須由本府考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素決定。依據現行法令規定，抵價地總面積以徵收總面積50%為原則，最低不得少於40%（曾經辦過農地重劃之土地，最低不得少於45%）。

抵價地總面積最低雖為徵收總面積40%，但是每一位土地所有權人實際領回抵價地面積，須按他應領地價補償費金額及領回抵價地位置之地

價計算，計算結果每位土地所有權人實際領回抵價地面積，可能高於他被徵收土地面積40%，也可能低於他被徵收土地面積40%，並不是每一位都剛好是40%。

Q2：本計畫區宜提高抵價地比例。

區段徵收案開發後，除公共設施用地由政府直接支配使用外其餘可建築之土地，部分由原土地所有權人領回抵價地，部分供作開發目的使用或撥供需地機關使用，剩餘土地原則辦理公開標售、租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用，故訂定抵價地比例時，會評估開發後財務是否可以自償，開發案才有其可行性，並依「區段徵收實施辦法」第16條考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素加以評估，各開發案條件及情況不同，需個案評估，法一概而論，皆採相同比例後續本案抵價地比例之訂定報核，評估前述各項因素時，會考量本案公有土地比例，於財務容許的範圍內，訂定抵價地比例。

❖ 安置問題

Q1：本案未來是否有安置計畫

- 一、未來本計畫將視情況可依土地徵收條例第三十四條之一及區段徵收實施辦法第十七條規定，可訂定本案之安置計畫。
- 二、因土地徵收處分影響生存權、財產權及居住權等權益甚鉅，規劃完善多元之區段徵收安置計畫已是必然趨勢。於財務可行前提下，針對本案合法建物拆遷戶、非合法建築物拆遷戶、經濟弱勢者及一、二產業等部分，規劃適當安置措施給予救濟，以落實經濟社會文化權利國際公約所揭示之居住權、生存權等基本權益保障精神。

❖ 其它問題

Q1：請預估本區區段徵收之處分收入、開發總費用、總支出即將撥充實施平均地權基金額度。

本條例施行細則第36條第一項規定，「…計畫書，應載明下列事項，並檢附相關證明文件」：…二十一、財務計畫，包括預估區段徵收開發總費用、預算編列情形及籌措方式及償還開發總費用分析。本府後續辦理本案區段徵收公告時，區段徵

收計畫書將於公告處所公告並供公開閱覽，本案財務計畫，亦將納於區段徵收計畫書中一併公告。

Q2：辦繼承登記土地被徵收，如有部分繼承人拒絕會同或無法會同之情形，其地價補償費應如何領取？

依土地徵收條例第 25 條規定，被徵收之土地，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣共同共有繼承登記者，亦同。

上開規定於本條例施行前尚未領取徵收補償費之土地，亦適用之。

Q3：徵收土地殘餘面積過小問題？

一、依據土地徵收條例第 8 條規定，有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起 1 年內向本市主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

- (一) 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。
- (二) 徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。