

區段徵收簡介

一、什麼是區段徵收？

答：區段徵收就是政府為了新都市建設、舊都市更新或其他建設目的需要，對於一定區域內的土地全部予以徵收，並重新規劃整理。建設完成後，公共設施用地由政府直接支配使用，其餘的可建築土地，部分作為土地所有權人領回抵價地之用，部分做為建設目的或撥供需地機關或讓售公營事業機構使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地收入償還開發總費用的一種整體建設方式。

二、辦理區段徵收有哪些好處？

答：辦理區段徵收，對區內土地所有權人而言，有提高土地利用價值、節省土地稅賦、提升居住環境品質等好處；對社會整體層面而言，則有加速公共建設、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。

三、區段徵收土地地價補償費如何計算？

答：區段徵收土地地價補償費，是以徵收當期之市價來計算。

四、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？

答：各項補償費都是按當地縣（市）政府訂定之「辦理公共工程拆遷土地改良物補償自治條例」相關規定查估補償。

五、區段徵收範圍內的房屋如何處理？

答：區段徵收範圍內的房屋，如果妨礙都市計畫及區段徵收計畫，則必須一律拆除；如果未妨礙都市計畫，也未影響區段徵收計畫，原則上可由房屋所有權人向縣（市）政府申請按原位置保留分配，但是最後究竟能不能按原位置保留分配，須由縣（市）政府視實際情形決定。

六、何種情況所有權人得申請一併徵收？以及申請時機？

答：

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。

七、土地所有權人如何領取地價補償費？

答：土地所有權人對於地價補償費可以選擇全部領取現金補償，或全部申請發給抵價地，也可以選擇部分領取現金補償、部分申請發給抵價地。

八、徵收補償費發放時間為何？

答：現金補償地價及相關土地改良物徵收補償費，主管機關在徵收公告期滿後 15 日內發給完畢；土地所有權人申請發給抵價地，經主管機關核定不發給抵價地者，主管機關應在核定之次日起 15 日內發給現金補償地價完畢。應受補償人未在主管機關通知期限內領取徵收補償費時，主管機關應將未受領補償費存入專戶保管，並以掛號交寄並取得回執或以其他得收取回執之方式通知應受補償人；應受補償人如果從接到通知日起，超過 15 年未領取，他的徵收補償費就歸國庫。

九、什麼是抵價地？

答：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，可以向政府申請已徵收後可建築土地折算抵付，這種折算抵付地價補償費的土地，就稱為抵價地。

十、抵價地總面積（或稱為抵價地比例）是多少？

答：抵價地總面積須由需用人士考量各地區特性、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來決定。依據現行法令規定，抵價地總面積已徵收總面積百分之 50 為原則，最少不得低於百分之 40（曾經辦過農地重劃的土地，最少不得低於百分之 45）。

抵價地最低比例雖然是百分之 40，但是每一位土地所有權人實際領回抵價地面積，必須按他的應領地價補償費金額及領回抵價地位置的地價來計算，最後的計算結果，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的百分之 40，也可能低於他被徵收土地面積的百分之 40，並不是每一位都剛好是百分之 40。

十一、什麼人都可以申請發給抵價地？

答：縣（市）政府辦理區段徵收時，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，他的繼承人也可以按其應繼分申請發給抵價地。房屋所有權人、被徵收土地之他項權利人、建築基地承租人及耕地承租人（佃農）等，都不能申請發給抵價地。

十二、申請發給抵價地之時間為何？

答：土地所有權人如想申請發給抵價地，需在區段徵收書面通知送達之翌日起 30 日內以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出申請。

十三、抵價地如何分配？

答：原則是土地所有權人公開抽籤並自行選擇分配街廓，詳細的作業規定，必須依據縣（市）政府訂定的抵價地分配作業要點辦理。

十四、區段徵收土地，是否課徵土地增值稅？

答：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。

十五、區段徵收完成後，地價稅有無減免優惠？

答：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）。

十六、土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅有無減免優惠？

答：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。

◆ 地政司 區段徵收宣傳影片：

<https://www.youtube.com/watch?v=J1YD7UwM3gc>