

區段徵收作業說明

擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案



107.12.21

高雄市政府地政局

簡報大綱



開發目的

1. 為配合加速高雄新市鎮轉型為科學園區，呼應行政院南部發展科學園區政策，提供腹地以群聚高科、南科關聯產業，形成產業走廊，藉由引進產業帶動高雄整體發展。
2. 本案需用土地人為內政部營建署，委託高雄市政府代辦區段徵收作業。

法令依據

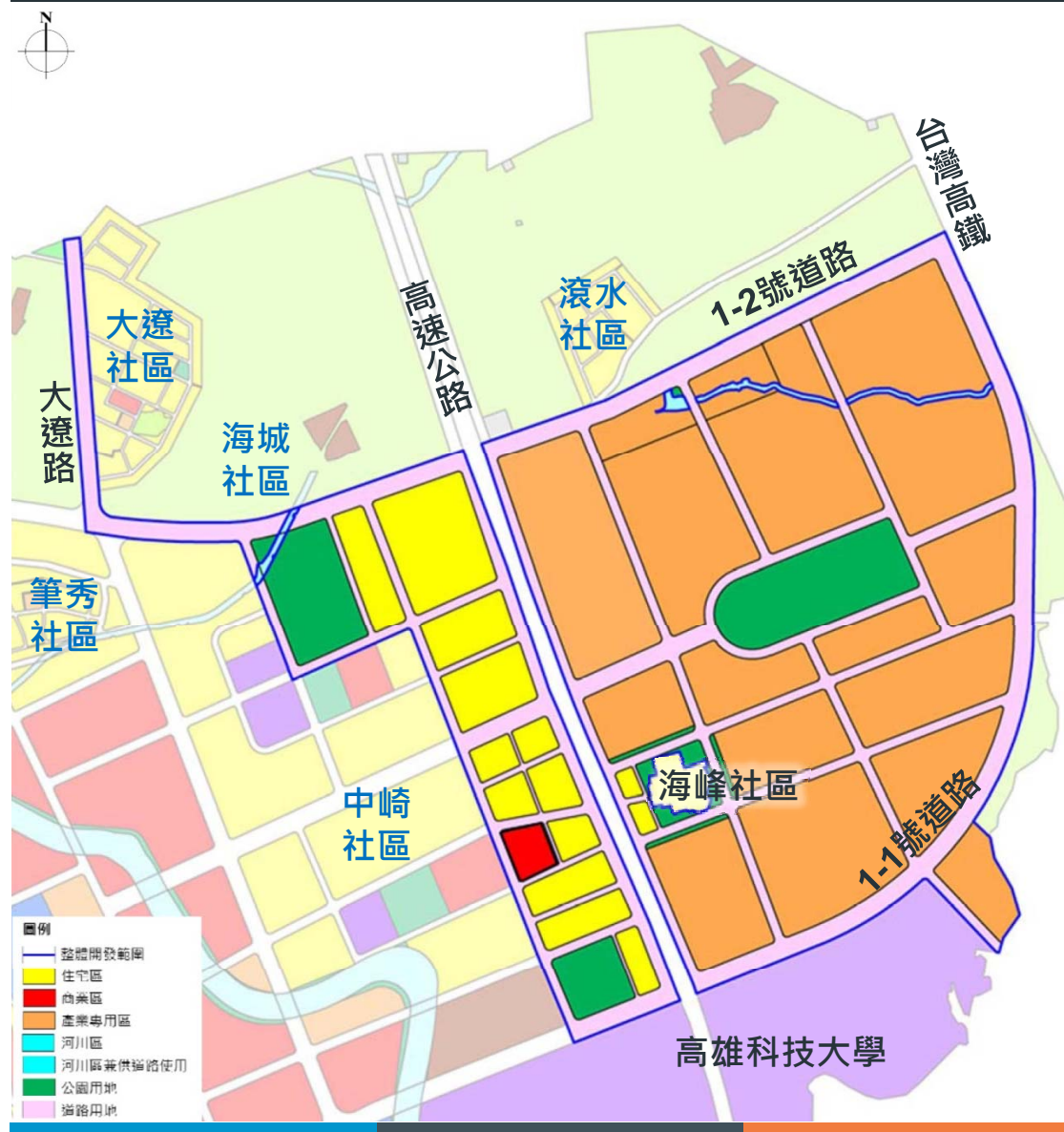
1. 新市鎮開發條例第6條規定

新市鎮特定區核定後，主管機關對於新市鎮特定區內之私有土地，應先與所有權人協議價購，未能達成協議者，得實施區段徵收。

2. 土地徵收條例第4條第1項第1款規定

新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者，得為區段徵收。

區段徵收範圍及面積



以高雄新市鎮後期發展區高速公路東側土地為主，包括1-1號道路以西、1-2號道路以南及高速公路西側部分住宅區、商業區、公園用地等土地，面積約357.78公頃。

事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性

1. 本都市計畫審議通過前，需用土地人(營建署)應向內政部土地徵收審議小組報告區段徵收之公益性及必要性。
2. 需用土地人(營建署)興辦事業徵收土地時，應依社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素、其他應加以評估參考之事項，評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析。
3. 就上開因素初步評估，本案增進公共設施建設，改善市區景觀與環境，提高土地利用與價值，配合設置科學園區，串聯高雄台南科技走廊，並強化附近生活圈服務機能，帶動高雄未來發展，具公益性及必要性。

土地及地上物補償標準

地價補償標準

1. 區段徵收土地之地價補償費，按照徵收當期之市價補償。
2. 土地所有權人可以選擇領取現金補償，或申請發給抵價地，另亦可選擇一部分領取現金及一部分領取抵價地。。

地上物補償標準

1. 建築改良物
 - 「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」
2. 農林作物、水產養殖、畜禽類部分
 - 「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」
 - 「高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準」
3. 墳墓之查估、公告、認領及遷葬等事項由市府民政局依本市殯葬管理自治條例辦理。

預計抵價地比例及申請程序

抵價地比例

1. 抵價地總面積，以徵收總面積百分之**50**為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之**40**。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之**45**。
2. 需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、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。

申領抵價地作業程序

1. 土地所有權人須在區段徵收公告期間，以書面向本府提出申請，經本府審查核准者發給抵價地。
2. 如申請人檢附文件不齊全或不符，且未依規定補正或補正不完全者，則核定不發給抵價地，由本府於核定之日起**15**日內發給現金補償。

抵價地分配方式

1. 抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自由選擇分配街廓為原則。
2. 進行土地分配作業前，市府將專函通知召開抵價地分配作業說明會，解說土地分配相關事項。

建物處理方式及拆遷安置計畫

拆遷與安置

1. 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣（區段徵收公告期滿15日內）或核定發給抵價地後，市府將通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。
2. 徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經市府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。上開規定情形或合法建築改良物需辦理拆遷安置者，由需地機關(營建署)會商市府訂定安置計畫。

合法建物申請原位置保留分配原則

1. 依規定區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建物（限合法建物）基地或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，得申請按原位置保留分配，惟申請保留之建物所有權人，應為經核定領回抵價地者。
2. 至於原位置保留分配之審核作業規定，市府將會商營建署，於區段徵收公告前訂定。

地價稅及土地增值稅之減免及扣繳

1. 區段徵收私有土地，均免徵土地增值稅。
2. 區段徵收原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。
3. 區段徵收區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。辦理完成後，自完成之日起減半徵收2年。

耕地租約之處理

耕地三七五租約

1. 由承租人領取地價補償費三分之一；土地所有權人領取三分之二。
2. 依法應補償耕地三七五租約承租人之地價補償費，由耕地承租人領取；承租人有二人以上時，由承租人會同領取，惟承租人並不得申請領回抵價地。

一般耕地租約

1. 申領抵價地時，被徵收土地訂有耕地租約者，申請人應於規定期限內自行清理完畢，並提出相關證明文件。未依前項規定提出者，將核定不發給抵價地。

他項權利或其他負擔之處理

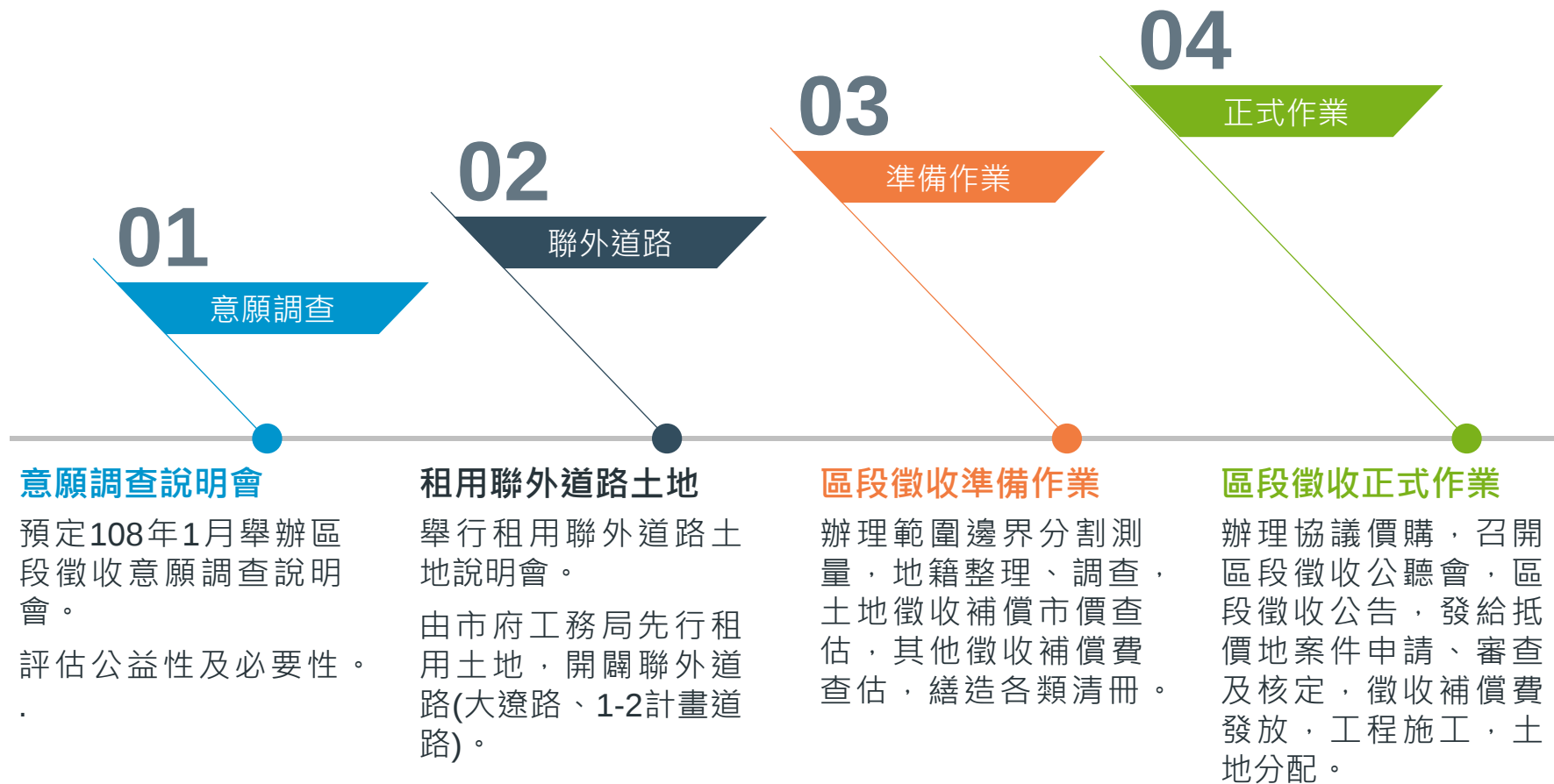
1. 申領抵價地時，被徵收土地設定有**他項權利**或**限制登記**者，申請人應於規定期限內自行清理完畢，並提出相關證明文件。未依前項規定提出者，將核定不發給抵價地。
2. 被徵收之土地設有**抵押權**或**典權**者，土地所有權人及該他項權利人得申請於發給抵價地上重新設定，申請時並應提出同意塗銷證明文件 提出同意塗銷證明文件。重新設定之抵押權或典權之權利範圍、價值、次序等內容，由土地所有權人及他項權利人協議定之，並應於抵價地登記時檢附相關申請登記文件同時辦理登記。

(土地徵收條例第41、42條)

陳述意見之處理

土地所有權人及利害關係人有任何意見，請以書面提出。

預定工作進度





簡報結束
敬請指教

三七五租約土地地價補償費

已訂有耕地三七五租約的土地，地價補償費核發對象為何？

1. 依法應補償耕地三七五租約承租人之地價補償費，由耕地承租人領取；承租人有二人以上時，由承租人會同領取，惟承租人並不得申請領回抵價地。
2. 被徵收之土地上訂有耕地三七五租約及抵押權登記時，地價補償費發給順序，應按其權利訂定或設定之先後為之，並依下列原則處理：
 - ① 先訂有耕地三七五租約，後設定抵押權者，應將地價補償費三分之一，補償耕地承租人。
 - ② 先設定抵押權，後訂立耕地三七五租約者，應依土地徵收條例第36條規定辦理後(即縣市主管機關應通知當事人限期自行協議，再依協議結果代為清償；協議不成，其補償費依第26條規定辦理)，如有餘額，以餘額之三分之一地價為限，補償耕地承租人，如仍有餘額，交付與被徵收之土地所有權人。
3. 前項規定，於設定有農育權(永佃權)耕地，準用之。
4. 原承租人死亡者，由繼承人共同領取。但現耕繼承人如能證明耕地承租權分歸其繼承時，則由現耕繼承人領取。

公益性及必要性評估作業執行單位

1. 委辦機關：內政部營建署
2. 受託機關：高雄市政府地政局
3. 執行單位：

城都國際開發規劃管理顧問有限公司

(興利工程顧問有限公司)

(現代地政資產顧問有限公司)