

高雄市政府受託辦理高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區） 開發案區段徵收安置土地抽籤及配地作業要點

中華民國 111 年 3 月 25 日高市府地發字第 11170396400 號函訂定

- 一、 為保障高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案區段徵收(以下簡稱本區段徵收)範圍內，受拆遷之建物所有權人權益，紓解因區段徵收造成之居住、工廠營運衝擊，依區段徵收實施辦法第二十六條第二項，及本區段徵收計畫書安置計畫章節第四條第一項、第二項、第三項第一款及第四款安置措施等規定，會商內政部營建署，訂定本要點。
- 二、 本區段徵收範圍內需拆遷之建物及工廠經本府查估後，其所有權人已領取拆遷補償費或救濟金，並全部完成拆除遷移者，依下列規定辦理安置作業：
 - (一) 受拆遷建物：
 - 1、 安置對象：合法及非合法建物之所有權人。
 - 2、 安置資格：
 - (1) 合法及非合法建物所有權人或其直系血親、兄弟姐妹、或前開對象之配偶，於區段徵收公告六個月前，設籍於該建物，且於區段徵收公告時仍設籍並實際居住於該建物者。
 - (2) 前開實際居住事實之認定，係指於地上物查估時，經本府認定符合全數領取租金補貼及人口遷移費者。
 - (3) 建物所有權人於區段徵收範圍內經核定領有抵價地者。
 - 3、 安置方式：
 - (1) 每一建物以安置一個單元為原則。
 - (2) 建物所有權人以其應領之抵價地權利價值供安置。
 - (二) 受拆遷工廠：
 - 1、 安置對象：工廠所有權人。
 - 2、 安置資格：於本區段徵收公告日（中華民國一百十年十月四日）前有營業事實，並於查估時符合工廠管理輔導法第三條規定，有固定場所從事物品製造、加工之工廠。
 - 3、 安置方式：
 - (1) 每一工廠以安置一個單元為原則。
 - (2) 工廠所有權人以其應領之抵價地權利價值，或自行協調其他土地所

有權人提供抵價地權利價值供安置。

不符前項規定，但基於實際需要仍有安置之必要者，應於不影響財務計畫及抵價地分配之原則下，由本府會商內政部營建署核定後據以辦理。

三、符合前點所定安置資格者，應於本府通知期限內，自行或會同其他領有抵價地之土地所有權人，共同提出分配安置土地之申請。

工廠所有權人提出前項申請者，應檢具受拆遷工廠隸屬之事業主體負責人或代表人之身分證明文件，及下列各款文件之一，證明申請時工廠有從事製造、加工之事實：

- (一) 稅捐單位申報之年度營利事業所得稅申報書損益及稅額計算表且其申報營業地址與廠址相符。
- (二) 載明臺灣電力股份有限公司用電種類為裝置電力、需量電力或表燈營業用電之電費單據，且其地址應與廠址相符。
- (三) 購買技術所支付之權利金、授權金及技術支援、顧問、生產用機器、設備及其他相關費用證明，且其地址應與廠址相符。
- (四) 工業團體會員登記資料，且其登記地址應與廠址相符。
- (五) 行政或司法機關製作之文書、處分或裁判，其內容足資認定於該廠址內確有從事製造、加工之事實。
- (六) 其他經地方主管機關審認足資證明之文件。

四、安置土地街廓位置、單元面積及其所需權利價值如下：

(一) 安置街廓（區塊）位置如附圖一：

- 1、受拆遷建物：坐落於高速公路東側第一種住宅區。
- 2、受拆遷工廠：坐落於高速公路西南側第三種產業專用區。

(二) 安置單元面積：

- 1、第一種住宅區：一宗安置單元以面寬四點二公尺為原則；街角地側面應退縮六公尺部分不計入最小寬度。
- 2、第三種產業專用區：
 - (1) 安置單元最小分配面積以最小寬度十八點二公尺乘以分配區塊深度計算之；街角地最小寬度三十二點二公尺乘以分配區塊深度計算之。
 - (2) 安置單元分配面積上限以不超過工廠原有建築物主體投影面積除以

建蔽率百分之七十計算之。

(3) 本目之二所定面積小於本目之一所定面積時，則以本目之一所定面積辦理分配。

五、發給抵價地權利價值及領回土地面積之計算方式，依土地徵收條例施行細則第五十條規定辦理：

(一) 全區預計抵價地總面積(A)=全區之徵收土地總面積×抵價地比例

(二) 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)

(三) 區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值(Vi) = 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=Vi÷該領回土地之評定單位地價

六、申請人先依下列梯次分別抽籤後，再按梯次進行分配：

(一) 受拆遷建物：

- 1、合法建物。
- 2、非合法建物。

(二) 受拆遷工廠：

- 1、合法工廠。
- 2、取得設立許可證工廠。
- 3、特定工廠。
- 4、曾領有臨時登記工廠。
- 5、未登記工廠。

前項分配原則，於前梯次分配作業完成後，安置區塊尚有配餘地者，再提供後梯次對象辦理抽籤分配。

七、申請人參加抽籤及分配土地作業應備文件如下：

(一) 申請人經審核准予領回安置土地者，應依本府通知之日期、時間及地點，攜帶本人身分證明文件及私章參加抽籤及配地作業。

(二) 建物所有權人死亡未辦繼承者，應由全體繼承人推派一人為代表，提出繼承相關證明文件、推派代表同意書、代表人之身分證明文件及私章參加抽籤及配地作業，並以每一建物安置一個單元為原則；全體繼承人無法共推一人為代表時，抽籤作業由監籤人員代為抽出，配地作

業由本府逕為分配之。

- (三) 申請人因故不能親自參加抽籤或配地者，得委託代理人辦理。代理人應攜帶本人之身分證明文件、私章、委託書，及委託人之國民身分證影本與印鑑證明供查對，代理參加抽籤、土地分配作業。如全體合併戶或全體繼承人推舉之代表人無法親自出席時，其委託書應經全體合併戶或全體繼承人同意。

八、抽籤方法及程序，依下列規定辦理：

- (一) 抽籤作業採公開方式辦理，由到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員，抽籤結果由本府當場公布之；到場抽籤戶人數在二人以下者無需推舉監籤人員，改由政風人員擔任。
- (二) 抽籤作業採順序籤（人序籤）及土地分配籤（地序籤）二階段先後辦理：
- 1、人序籤：依申請安置土地收件號之順序抽出人序籤。
 - 2、地序籤：依人序籤之順序抽出地序籤，確定分配安置土地之順序。
- (三) 經唱名三次未表明在場者，視為未到場，其人序籤或地序籤，均由監籤人員之一代為公開抽出，該抽籤戶對於抽籤結果不得異議。
- (四) 抽籤戶於會場應保持秩序，並接受工作人員服務引導，如有使用偽造籤票違法作弊等情事，其所抽之籤號予以作廢，地序籤為當次配地最後一號。
- (五) 為免影響他人權益，抽籤結果不得私自交換，並不得放棄。

九、土地分配方法與原則如下：

- (一) 申請人於配地時自行選擇安置區塊，並依分配方向依序選擇分配，不得跳配，並依核定抵價地權利價值多寡，以下列方式辦理安置土地分配：
- 1、受拆遷建物：
 - (1) 權利價值未達一宗安置單元分配面積所需權利價值者，得以下列方式擇一辦理：
 - ① 申請人分配一宗安置單元，不足面積部分得繳納差額地價。
 - ② 申請人得自行協調其他領有抵價地之土地所有權人同意，以其應領抵價地權利價值分配達一宗安置單元。
 - (2) 權利價值大於一宗安置單元分配面積所需權利價值，其剩餘權利價

值得依規定改參加抵價地抽籤分配作業，或申請由本府改算回原徵收補償地價發給現金補償。

2、受拆遷工廠：

- (1) 權利價值小於安置單元最小分配面積所需權利價值二分之一，或未領有抵價地者：
 - ① 申請人得自行協調其他領有抵價地之土地所有權人同意，以其應領抵價地權利價值分配達安置單元最小分配面積。但不得超過安置單元分配面積上限。
 - ② 如協調不成，權利價值小於安置單元最小分配面積所需權利價值二分之一之申請人，得依規定改參加抵價地抽籤分配作業，或申請由本府改算回原徵收補償地價發給現金補償。
 - (2) 權利價值大於或等於安置單元最小分配面積所需權利價值二分之一，但未達安置單元最小分配面積所需權利價值者，得以下列方式擇一辦理：
 - ① 申請人得依規定繳納差額地價。但僅能分配一宗安置單元最小分配面積。
 - ② 申請人得自行協調其他領有抵價地之土地所有權人同意，以其應領抵價地權利價值分配達安置單元最小分配面積。但不得超過安置單元分配面積上限。
 - (3) 權利價值大於或等於安置單元最小分配面積所需權利價值但未達上限者：申請人得自行協調其他領有抵價地之土地所有權人同意，以其應領抵價地權利價值分配至安置單元分配面積上限為止。
 - (4) 權利價值大於安置單元分配面積上限者：申請人就其剩餘權利價值，得依規定改參加抵價地抽籤分配作業，或申請由本府改算回原徵收補償地價發給現金補償。
- (二) 申請人選擇配回街角地者，其應領抵價地之權利價值應大於或等於該街角地所需權利價值，不得繳納差額地價。
- (三) 申請人選擇安置街廓時，未達該街廓第一宗街角地分配所需權利價值時，則依序由最先達到該街角地面積之後序位安置對象優先遞補分配，原抽定之土地分配順序則依序順延。但無後序位得遞補分配時，由申請人擬選配之街廓保留第一宗土地後，接續按分配方向辦理分配。
- (四) 每一安置區塊完成最後一次分配後，不得造成畸零地，倘有此情形，

申請人應選擇其他安置街廓辦理分配。

- (五) 每梯次申請人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。每梯次未到場之申請人到場時，應即向工作人員辦理報到，並以「與當梯次現配戶間隔二名分配戶」之原則補辦土地分配；同時有二人以上辦理報到並補辦土地分配時，依原分配先後順序補辦分配。
- (六) 未依指定梯次參加分配，且未在最後一梯次分配作業辦竣前辦理報到者，視為放棄分配安置土地之權益，其應領之權利價值本府逕予保留，並通知依其原應領權利價值參加抵價地分配作業。

十、 公告通知與異議處理程序如下：

- (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、土地所在地區公所及轄管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或典權之他項權利人。
- (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。

十一、 地籍測量、差額地價找補與土地登記作業如下：

- (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測量。
- (二) 地籍測量後之面積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評定地價繳納差額。
 - 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評定地價發給差額。
 - 3、 前二目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，依法並得移送行政執行處強制執行。

- (三) 協調其他領有抵價地之土地所有權人提供權利價值供安置者，並以該土地所有權人為登記名義人。
- (四) 辦竣地籍測量後，本府應將分配結果圖、冊等資料送交該管登記機關，囑託辦理所有權登記，並將原地籍資料各部別截止記載。
- (五) 分配結果公告期滿後，本府應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；土地所有權人及他項權利人未依期限提出相關文件者，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。

十二、土地登記完竣後，由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。

前項土地所有權人未到場接管者，視為已接管，並自指定接管之日起自負保管責任，如有遭人占用或傾倒廢棄物等情形，應由土地所有權人自行處理。

十三、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規定辦理外，由本府統一補充說明、解釋之。

十四、本要點所需之相關書表圖冊，由本府另定之。