

桃園市桃園航空城機場園區及附近地區第一期特定區區段徵收案 建物基地申請原位置保留分配審查作業要點

中華民國 109 年 11 月 11 日府地航字第 10902896411 號令訂定

- 一、桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理桃園航空城機場園區及附近地區(第一期)特定區區段徵收案範圍內既成建物基地及已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地申請原位置保留分配審查事宜，特依土地徵收條例第四十七條及區段徵收實施辦法第十八條規定，訂定本要點。
- 二、申請原位置保留分配土地之既成建物，應為合法建物，並檢附以下證明文件：
 - （一）實施建築管理後建造之建物，應附使用執照或建物所有權狀。
 - （二）實施建築管理前建造之建物，無使用執照或建物所有權狀者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：
 - 1、曾於該建物設籍之戶籍謄本。
 - 2、門牌編釘證明。
 - 3、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
 - 4、繳納水費、電費憑證。
 - 5、未實施建築管理地區建物完工證明書。
 - 6、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
 - 7、其他足資證明文件。
- 前項第二款之建物與基地非屬同一人所有者，應另附使用基地之證明文件。
- 三、申請原位置保留，須由合法建物所有權人(以下簡稱申請人)提出申請。申請原位置保留之建物所有權人，應為經核定領回抵價地者；倘未經核定領回抵價地，應自行協調其他土地所有權人，提供經核定發給抵價地之權利價值，供原位置保留分配土地。
- 四、申請原位置保留分配土地案件，申請人應於區段徵收公告期間內，填具申請書（如附件一、附件二），並檢附相關證明文件向本府提出申請，逾期不予受理。
- 五、保留分配土地面積之計算與範圍劃定原則如下：
 - （一）保留分配土地面積計算，以該建物合法部分投影面積除以該使用分區建蔽率為原則。但建物合法部分，不包含位於公共設施用地應拆

除部分。

- (二) 同意保留範圍，由本府審查合法建物證明文件、建物坐落、使用狀況、街廓(區塊)條件、預計權利價值、建物所有權人意願及都市計畫規劃原意，並辦理現地會勘後，調整劃定之。同意保留範圍之兩側基地線，以至少能涵蓋該建物合法部分之最大投影範圍為原則；後側基地線，以連接至街廓分配線為原則。
- (三) 依前款劃設之保留範圍，其面積未逾第一款計算面積之百分之一百二十時，應符合第六點所需權利價值規定；其面積逾第一款計算面積之百分之一百二十時，申請人及其他土地所有權人預計應領抵價地權利價值應大於該保留範圍所需權利價值。

六、保留分配土地面積所需權利價值不足之處理方式：

- (一) 申請人與建築基地所有權人相同，其全部應領抵價地權利價值不足保留分配土地面積所需權利價值時，不足部分得以繳納差額地價方式補足。
- (二) 申請人與建築基地所有權人不同，申請人全部應領抵價地權利價值不足保留分配土地面積所需權利價值時，應加計該建築基地其他土地所有權人之該建築基地權利價值，仍不足時，不足部分得以繳納差額地價方式補足。
- (三) 申請人未能依前款取得該建築基地其他土地所有權人於該建築基地應領抵價地權利價值時，應由徵收範圍其他土地所有權人提供保留分配土地面積所需足額權利價值，不得以繳納差額地價方式補足。

七、有下列各款情形之一者，不得核准原位置保留分配土地之申請：

- (一) 所附證明文件不全或原申請發給抵價地案件未經核准，經通知補正，申請人未於期限內補正或經補正後資料仍未完整。
- (二) 使用情形不符合未來土地使用分區管制規定。
- (三) 位於公共設施用地範圍。
- (四) 位於街廓分配線上，有妨礙抵價地分配之情形。
- (五) 依第五點規定劃設保留範圍之面積，未達或未符合都市計畫土地使用分區管制要點規定。但情況特殊，為安置原住戶所需，經本府專案核准者，不在此限。
- (六) 建物部分拆除，或因其相鄰建物拆除，致該建物結構有危害安全之虞，經認定需拆除。
- (七) 經審核認定有妨礙都市計畫事業或區段徵收計畫。
- (八) 不符合前點所列應提供之權利價值。

(九) 建物保留與工程規劃設計無法配合，有妨礙施工之虞。

八、經核准原位置保留分配土地面積，以地籍整理後之登記面積為準。

九、應領抵價地權利價值大於原位置保留分配所需權利價值者，其剩餘之權利價值仍得參加抵價地分配。

十、其他配合事項：

(一) 申請建物原位置保留分配之土地之土地改良物補償費，應由改良物所有權人同意延期於劃定保留範圍後，核實發給之。

(二) 經核准之原位置保留分配土地案件，如於召開抵價地分配作業說明會前申請撤回，得斟酌財務及實際作業情形核處之。其經審查同意者，建物由申請人依通知期限自行拆除，自動拆遷獎勵金按原補償標準五折發給；優先搬遷獎勵金、房租補助費、搬遷補助費依實際拆遷時所訂之獎勵原則發放標準發給，其餘依徵收公告當時之補償基準及內容發給。

(三) 依規定應繳納差額地價，逾期未繳納者，原經核准之原位置保留分配土地案件，本府得予廢止，或於土地完成登記後移送法院強制執行。採廢止方式辦理者，建物由申請人依通知期限自行拆除，優先搬遷獎勵金、房租補助費、搬遷補助費及自動拆遷獎勵金不予發給，其餘依徵收公告當時之補償基準及內容發給。

(四) 經核准原位置保留分配土地者，申請人及其同居人就區段徵收公共工程施工期間所造成之各種不便負有忍受義務，不得向本府要求任何形式補償，並應隨時提高警覺，以維護自身安全。且於區段徵收期間所生之各項租稅或費用，由原土地及建物所有權人自行負擔，不得要求任何補助。

(五) 經核准原位置保留分配土地者，如有建物部分拆除或相鄰建物拆除之情形，應就拆除後賸餘之門面、共同壁、圍牆或其他構造物等自行修復；如於本區段徵收案辦理安置街廓分配作業前，仍未辦理修復者，本府得廢止原核准之原位置保留分配。

十一、本府應於收件後即依審查表（如附件三、附件四）辦理審查，並將審查結果以書面方式通知申請人。