「變更八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫案」暨「擬定八德(大湳地區)都市計畫(配合機關用地(機六)暨周邊土地開發計畫)細部計畫案」

後續區段徵收作業相關說明

108年7月24日

簡 報 大 綱

壹、法令依據

貳、區段徵收程序

參、土地及地上物補償標準

肆、預計抵價地比例及申請程序

伍、抵價地分配方式

陸、建物處理方式及拆遷安置計畫

柒、地價稅及土地增值稅之減免及扣繳

捌、耕地租約、他項權利或其他負擔之處理

玖、耕作意願調查

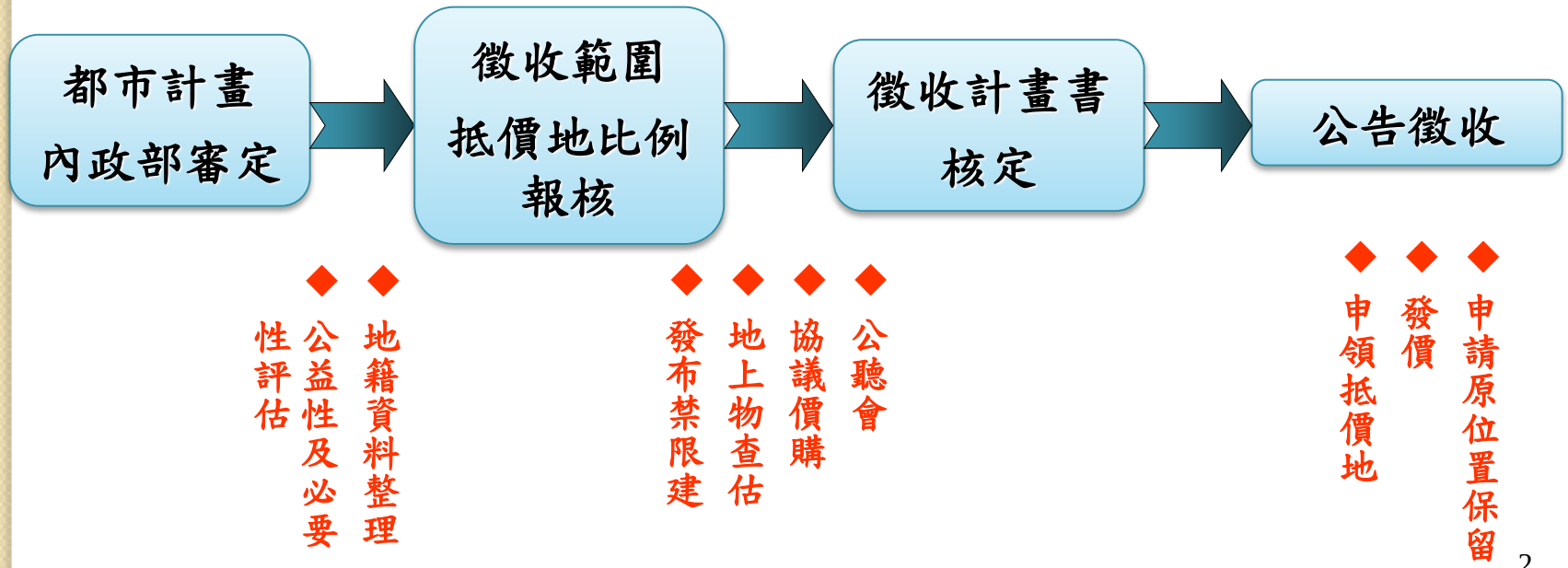
拾、預定工作進度

壹、法令依據

➢都市計畫法第48條。

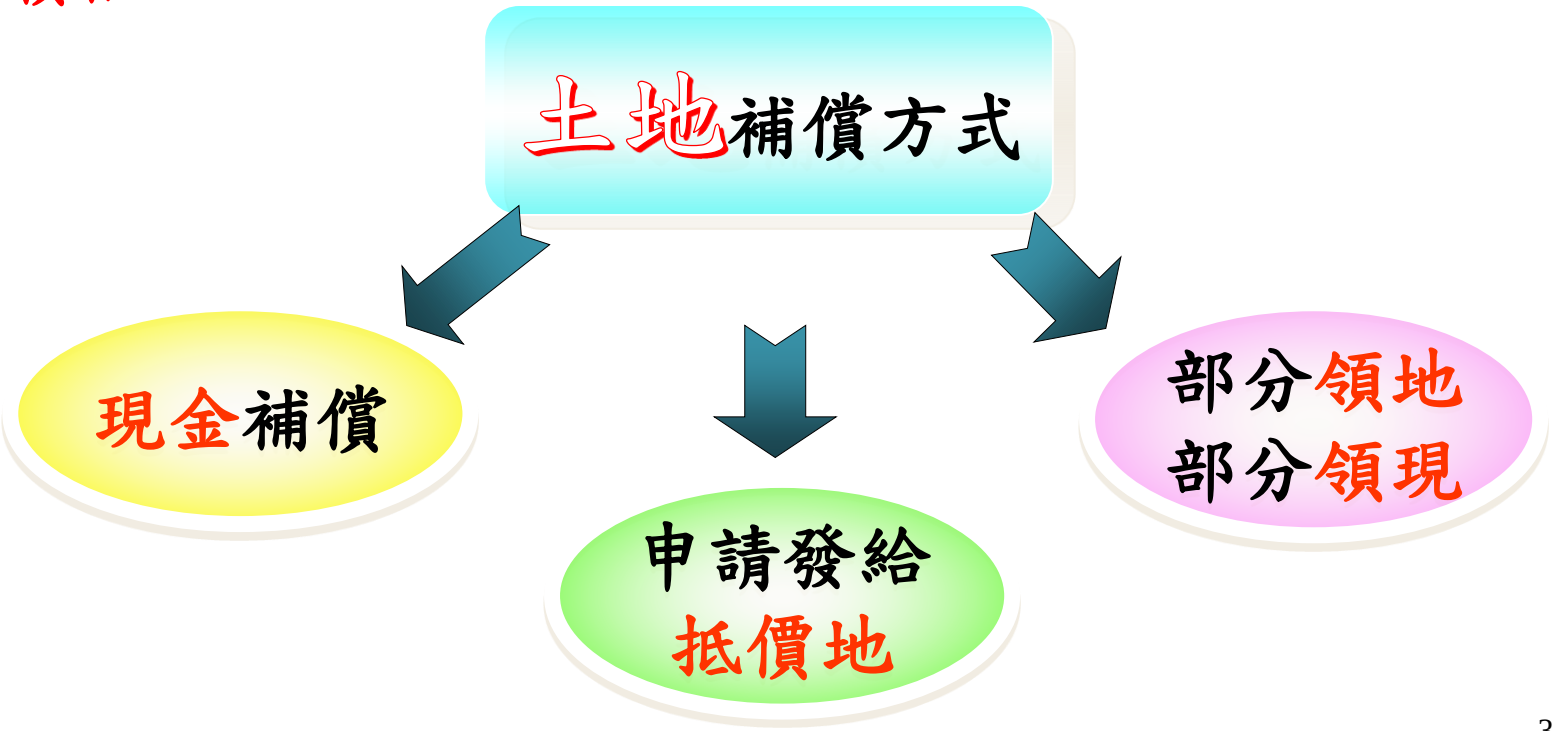
➢依據土地徵收條例第4條第1項第3款規定辦理區段徵收。

貳、區段徵收程序



參、土地及地上物補償標準

土地徵收補償之價格係本府依土地徵收條例第30 條等相關規定委託不動產估價師**辦理市價查估**，且經本市地價及標準地價評議委員會評定通過之**市場正常交易價格**。



參、土地及地上物補償標準

地上物補償項目	對象	補償標準
建築改良物（建物補償及自動拆除獎勵金）	建物所有權人	➢ 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例
農作改良物	農作改良物之所有權人	➢ 桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖物徵收補償費及遷移費查估基準
合法營業損失及工廠設備搬遷補助費	營業損失補償費、設備搬遷費由該營業事業或工廠負責人代表領取	➢ 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例
土地徵收遷移費及遷葬費	1. 人口遷移費：徵收公告6個月前至公告當時仍有設籍且有居住事實者，由戶長代表領取。 2. 墳墓遷葬費：由墳墓管理人領取	➢ 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例 ➢ 桃園市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法

參、土地及地上物補償標準

建物自動拆遷

＝ 建物補償費 ＋ 自動拆遷獎勵金

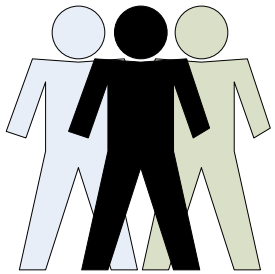
- 徵收範圍內建築物所有權人於**本府規定期限內**自動拆遷完竣且安全無虞並經查明屬實者，除依規定按重建價格估定給付合法建物補償費外(其他建物為合法建物補償金額60%)另發給補償費(其他建物為救濟金)之50%**自動拆遷獎勵金**

自拆標準認定：將屋頂、樓地板及門窗拆遷至不能再供居住，並出具不再居住切結書者，視為自動拆遷完竣。

(107.6.21修正)

肆、預計抵價地比例及申請程序

【抵價地預計發還比例為本案**徵收總面積40%**】



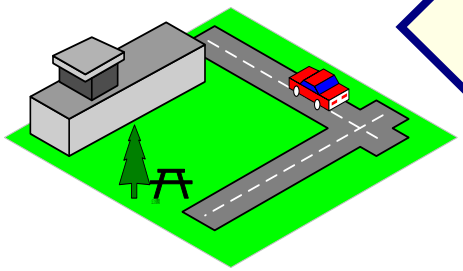
由地主依其
- **權利價值**
- **選配抵價地之地價高低**

決定分配比例

區段徵收
(私有土地總面積)
100公頃

40% → **40公頃**

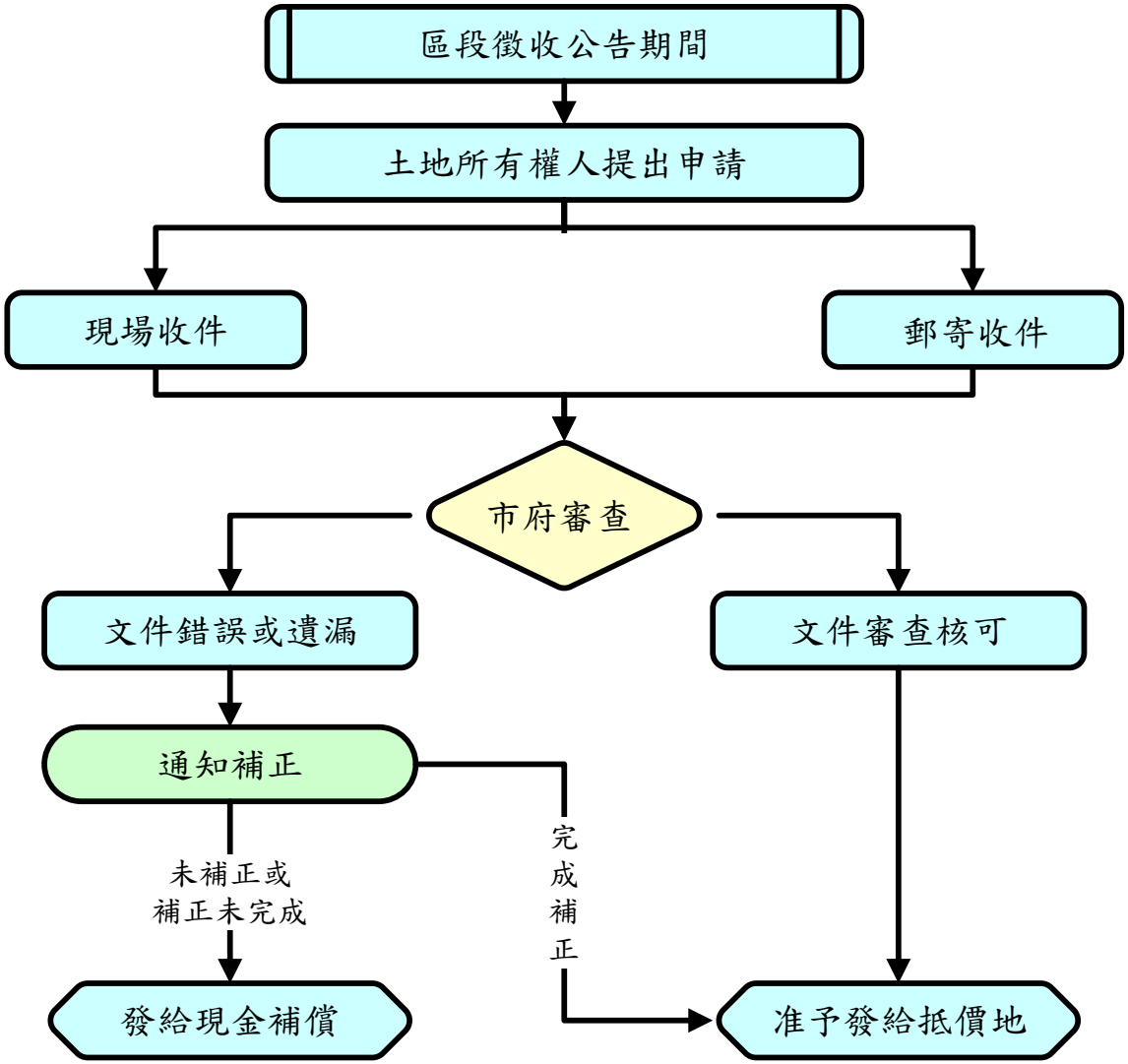
60% → **60公頃**



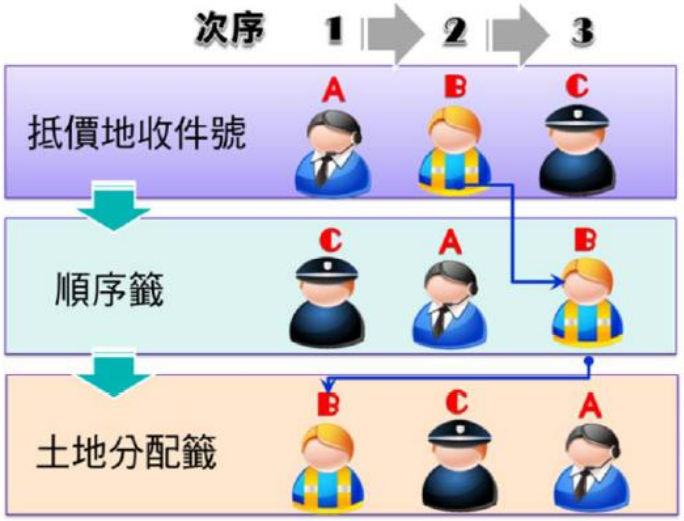
公共設施、標讓售剩餘地抵付開發總費用

伍、預計抵價地比例及申請程序

抵價地申請程序



伍、抵價地分配方式



➢ **抵價地分配原則：**

公開抽籤，**自行選擇**分配街廓。

➢**抵價地分配之方式：**

抽籤作業採**二階段**方式辦理 ，
先抽**順序籤**後，再抽**土地分配籤**。

【順序籤】：依申請抵價地收件號之順序抽出順序籤。

【土地分配籤】：依順序籤之順序抽出土地分配籤，以決定分配戶選配抵價地之先後順序。

陸、建物處理方式及拆遷安置計畫

➢ 建物處理方式：

徵收土地時，其**土地改良物應一併徵收**，故區段徵收範圍內之既成建物，原則上應一併徵收後拆除。

➢ 拆遷安置計畫：

◆ **原位置保留**：區段徵收範圍內**不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫**之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利．．等用地，得按**原位置保留**分配。

◆ **安置街廓**：原有合法建物因不符原位置保留之規定而必須拆除者，本府為顧及**合法建物**所有權人之權益，亦得規劃**安置街廓**供土地所有權人優先選配。

◆ **房租補助**：針對建物因徵收而必須拆除者，本府亦將依徵收開發期程需要，另予發給**房屋租金補助**。

柒、地價稅及土地增值稅之減免及扣繳

➢賦稅之減免：

(一)土地所有權人不論選擇領取現金補償，或是申請領取抵價地，都**免徵土地增值稅**。

(二) 領取抵價地後第一次移轉時，可**減徵土地增值稅40%**。

(三) 區段徵收辦理完成後，自完成之日起可**減半徵收地價稅2年**。

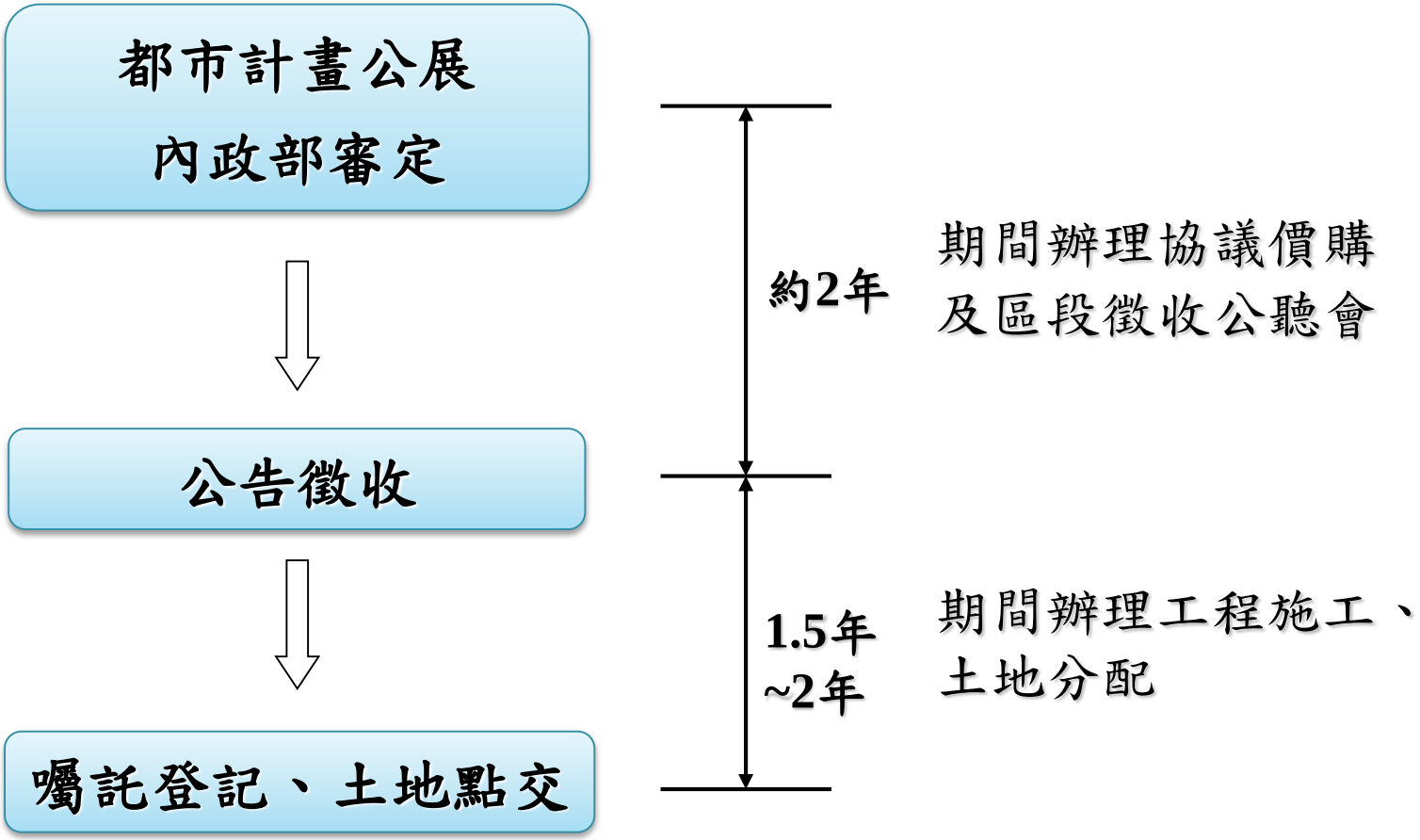
捌、耕地租約、他項權利或其他負擔之處理

- **申領抵價地時**，被徵收土地訂有**耕地租約**或設定有**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。
- 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，**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，並於抵價地登記時，同時登記。

玖、耕作意願調查

- 土地徵收條例第43-1條第1項：「區段徵收範圍內得規劃配設**農業專用區**，供原土地所有權人以其**已領之現金地價**補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。」
- 土地徵收條例施行細則第48-1條第2項：「需用土地人應於**都市計畫規劃時**，調查原土地所有權人於區段徵收後繼續**從事耕作之意願**，作為劃設農業專用區面積及位置之參考。」

拾、預定工作進度


都市計畫公展
內政部審定
公告徵收
囑託登記、土地點交
約2年
期間辦理協議價購及區段徵收公聽會
1.5年~2年
期間辦理工程施工、土地分配

簡 報 結 束