

# 桃園市桃園航空城附近地區第一期特定區區段徵收案

## 安置住宅配售作業要點

中華民國 112 年 6 月 5 日府地航字第 11201504101 號令訂定

- 一、桃園市政府（以下簡稱本府）為保障桃園航空城附近地區第一期特定區區段徵收案區段徵收範圍內（以下簡稱本區段徵收範圍內）被拆遷之建築改良物所有權人權益，特訂定本要點。
- 二、本要點用語定義如下：
  - (一)合法建築改良物：指符合桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第四條規定之建築物及雜項工作物。
  - (二)其他建築改良物：指符合桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第五條規定之建築物，並於中華民國一百零七年三月二十七日前建造，且非竹木或鐵皮型態之簡易構造者。
  - (三)實際獨立生活性質：指依地上物查估成果，經認定同一門牌有二戶以上設籍，且各有獨立出入口、廚房及廁所等設施，並有居住事實者。
  - (四)安置住宅：指本府興建於本特定區計畫指定之第五種住宅區，並於建築物建造執照使用用途載明為住宅類，供安置使用之住宅。
  - (五)補償總額：指於土地及土地改良物區段徵收公告時，公告之土地及建築改良物補償總額。如為達成協議價購者，為協議價購之總金額。
- 三、本區段徵收範圍內因徵收或同意協議價購致須全部拆遷之建築改良物所有權人，符合下列條件之一者，為安置對象：
  - (一)本區段徵收範圍內之建築改良物所有權人或其配偶、直系血親、二親等之親屬於土地改良物區段徵收公告六個月前，於該建築改良物設有戶籍，且至公告時仍設籍於該處，並有居住事實。
  - (二)配合捷運綠線工程經拆除之建築改良物所有權人，建築改良物坐落土地保留參與區段徵收，並與本府簽署土地使用協議書。
  - (三)除前二款規定外，實際仍需予以安置，在不影響財務計畫及安置住宅配售原則下，由本府核定。
- 四、每一建築改良物以配售一戶安置住宅為原則。  
具實際獨立生活性質，經本府認定符合安置資格者，准予在不超過受領人口遷移費戶數範圍，申請配售二戶以上安置住宅。
- 五、每戶安置住宅應配售一汽車停車位。但安置住宅登記面積小於一百二十平方公尺者，不在此限。
- 六、安置住宅配售應由安置對象提出申請，並以安置對象或其指定對象為

登記名義人。

前項指定對象以安置對象之配偶、直系血親、二親等之親屬，於土地改良物區段徵收公告六個月前，於該建築改良物設有戶籍，且至公告時仍設籍於該處，並有居住事實者為限。

登記名義人為數人共同配售一戶者，本府應指定期限通知全體共同配售之登記名義人檢具同意書推派其中一人為代表人進行第九點第二款及第三款之作業；代表人因故不能親自辦理者，應委託代理人辦理。

七、本府依核准配售戶數及管理便利之考量，規劃配售基地與棟別，供安置對象以公開抽籤及自行選擇承購標的辦理。

八、已核定配得安置土地者，不得申請配售安置住宅。

申請分配安置住宅者，不得申請配租安置住宅。

九、安置住宅配售作業，依下列程序辦理：

(一)召開安置住宅配售說明會。

(二)受理安置住宅申請。

(三)抽籤及配售作業。

(四)繕造配售結果清冊。

(五)公告配售結果。

(六)通知簽約。

(七)依規定繳納配售分期價款。

(八)辦理所有權移轉登記。

(九)交屋。

(十)公共設施移交。

十、召開安置住宅配售說明會，於寄發通知時，應同時檢送下列資料：

(一)本要點。

(二)安置住宅位置圖說(含各街廓、各棟位置示意圖、房屋平面配置示意圖及汽車停車位示意圖)。

(三)各戶配售面積、車位編號及價格一覽表(含共有部分之面積及權利範圍、基地之權利範圍)。

(四)推派代表人同意書。

(五)安置住宅合併配售申請書。

(六)其他辦理安置住宅作業相關文件。

十一、受理安置住宅申請規定如下：

(一)安置對象應於本府規定期限內以書面方式提出申請，逾期不予受理。

- (二)安置對象於本府受理安置住宅配售前死亡，未辦竣繼承者，應由全體繼承人推派一人為代表提出申請，並應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印章。
- (三)本府收件後應即辦理審查，並將審查結果以書面方式通知申請人。
- (四)經審查應補正者，本府應通知申請人於期限內完成補正。屆期未補正或補正未完全者，應駁回其申請。
- (五)二戶以上經本府核准配售之申請人，申請合併配售時，應於本府受理配售安置住宅申請期間共同提出申請抽籤及配售，逾期不予受理。合併戶數最多以六戶為限，並應於合併配售申請書載明推派其中一人為代表人進行抽籤及配售作業。

## 十二、安置住宅抽籤及配售作業規定如下：

### (一)參加抽籤及配售住宅應備文件

- 1、經審核准予參與安置住宅抽籤及配售之申請人或其指定之登記名義人為安置戶，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印章，以安置戶名義參加抽籤、配售及簽約，並辦理所有權移轉登記，不得轉讓他人。
- 2、安置戶因故不能親自參加抽籤或配售者，得委託代理人辦理，代理人應攜帶其國民身分證正本、印章、委託書、委託人之身分證明文件及印鑑證明供查對，代理參加抽籤及配售作業。
- 3、安置戶死亡未辦竣繼承者，應由全體繼承人推派一人為代表，參加抽籤及配售作業，並應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印章；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。

### (二)抽籤程序

- 1、抽籤作業由到場安置戶推舉二人擔任監籤人員，採公開方式辦理，各階段抽籤結果於當階段作業結束後當場公布之。
- 2、抽籤作業採順序籤及住宅配售籤二回合先後辦理：
  - (1)順序籤：依申請配售安置住宅收件號之順序抽出順序籤。
  - (2)住宅配售籤：依順序籤之順序由安置戶抽出住宅配售籤，確定配售安置住宅之順序。
- 3、安置戶經唱名三次未表明在場者，視為未到場，其籤由監籤人員之一代為公開抽出。

### (三)安置住宅配售規劃採兩階段進行，第一階段安置戶配售完成後，

再由第二階段安置戶配售，各階段對象如下：

- 1、第一階段：全區合法建築改良物安置戶，優先辦理安置住宅選配。
- 2、第二階段：全區其他建築改良物安置戶就第一階段尚未分配之安置住宅進行選配，至規劃之安置住宅配售完竣為止。
- 3、其他建築改良物安置戶不得於第一階段與合法建築改良物安置戶合併分配。

十三、安置住宅配售程序規定如下：

- (一)配售安置住宅時，安置戶應先辦理報到，並依抽籤次序自行選擇戶別。
- (二)安置戶經唱名三次未表明在場者，由次一順序之安置戶進行選配。
- (三)已過號之安置戶到場後，應即告知現場工作人員完成報到，依當時分配次序間隔二名後選配；同時有二人以上補辦選配時，依住宅配售籤序位較低者優先辦理。
- (四)未於當階段配售作業辦竣前辦理報到者，視為放棄該階段配售安置住宅之權利。
- (五)安置戶選定安置住宅後，應公布之，並將配售結果表交付安置戶收執。

十四、公告通知與異議處理程序規定如下：

- (一)安置住宅配售完畢後，應將配售結果清冊、配售結果圖，於本府、本市大園區公所、蘆竹區公所及蘆竹地政事務所公告三十日。
- (二)安置戶對配售結果有異議者，應於前項規定之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，其配售結果於公告期滿時確定。

十五、簽約及繳款程序規定如下：

- (一)安置住宅配售總價款(下稱配售總價款)含該住宅土地及建物價款之總和。
- (二)本府於配售結果公告期滿後，應通知辦理簽訂買賣契約。未依指定期限完成簽約者，視為放棄配售資格。因故不能親自辦理者，應委任代理人代為辦理。如於簽約前死亡，由其全體繼承人檢附繼承相關文件後，辦理簽約及後續事宜。
- (三)配售總價款分兩期繳款，第一期價款為配售總價款百分之九十五。本府於取得安置住宅使用執照後，通知安置戶檢具辦理所有權移轉登記所需文件並於指定期限內繳納。逾期未繳納者，除經

本府同意外，視為解除買賣契約放棄配售資格。倘需向金融機構辦理抵押貸款者，依第十六點規定辦理。

(四)第二期價款為配售總價款百分之五。驗屋合格後，於本府指定期限內繳納。

(五)簽約過程中衍生費用及稅費由安置戶負擔。

(六)安置戶於繳納第一期價款前提出解除買賣契約，經本府同意者，契約解除。

(七)第一期價款繳納後，安置戶有下列情形之一者，買賣契約解除，如已辦理所有權移轉登記，並應通知安置戶於解除買賣契約十五日內辦理所有權返還移轉登記予本府。

1、驗交屋程序完成前，提出解除買賣契約經本府同意者。

2、經本府通知辦理驗交屋不到者。

3、經本府指定期限繳納第二期價款逾期未繳款，經催告程序逾七日仍未繳款者。

因解除買賣契約及辦理所有權返還移轉登記所衍生相關費用及稅費由安置戶負擔，本府應於扣除配售總價款百分之五、相關費用及稅費後，將已繳納之剩餘價款無息退還安置戶。

十六、安置戶於繳清第一期價款後，本府應會同安置戶向登記機關辦理所有權移轉登記；有需向金融機構貸款者，應連件辦理抵押權設定登記。

十七、安置對象於本區段徵收範圍內所領補償總額在新臺幣五百萬元以下，並符合下列條件之一，配售總價款得予減收：

(一)補償總額逾新臺幣二百萬元，其配售面積在一百三十平方公尺以下者。

(二)補償總額在新臺幣二百萬元以下，其配售面積在一百二十平方公尺以下者。

前項減收之金額以所領補償總額與新臺幣五百萬元之差值乘以百分之五十計算，並由本府負擔。

十八、安置住宅所有權移轉登記完竣後，本府應視安置住宅施工情形，以書面通知安置戶於指定時間到場點交及接管。因故不能親自辦理者，應委任代理人代為辦理。

本府於辦妥交屋手續後，應以書面通知將相關資料交付安置戶，並自指定接管之日起由其自負保管責任。