

臺南市政府辦理南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收抵價地分配作業要點

- 一、為辦理本市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收（以下簡稱本區）原土地所有權人領回抵價地分配作業，並依區段徵收實施辦法第二十六條第二項規定，訂定本要點。
- 二、本要點用詞，定義如下：
 - （一）經本府核定發給抵價地之原土地所有權人（以下簡稱原土地所有權人）：指本區區段徵收計畫書公告期間，由土地登記簿所載之土地所有權人申請領回抵價地，並經本府核定准予發給者；或前述土地所有權人死亡，由其繼承人依區段徵收實施辦法第二十二條及土地登記規則第一百十九條規定申請繼受其權利，經本府核准者。
 - （二）權利價值：指原土地所有權人經核定領回抵價地之補償地價，係本府依土地徵收條例施行細則第五十條規定之公式計算後所得之數額，以作為原土地所有權人領回抵價地計算基準及差額地價繳納或發給之依據。
 - （三）各街廓最小分配面積：指依土地徵收條例施行細則第五十四條規定，及參酌臺南市畸零地使用規則、擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 F 及 G）細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計準則等相關規定，並考量開發目的及各街廓分配作業需要，按各分配街廓之條件差異分別訂定之最小分配面積。
 - （四）整體分配街廓：指因考量土地整體利用，且為達該街廓面積所需權利價值方可分配之土地，致需配合整體分配之街廓。
 - （五）最小分配面積所需權利價值：指所有抵價地分配街廓中，各該街廓最小分配面積乘以其區段徵收後評定地價所得最小價額。
 - （六）第一宗或最後一宗最小分配面積所需權利價值：指為符合街角地兩側面臨道路需設置騎樓或退縮建築規定，或為配合合法建物原位置保留位置與部分街廓形勢不整問題，經參酌最小分配面積訂定原則，劃設適當面寬、面積以合於正常使用之街角地或分配街廓，依各街廓分配方向，於其首末分別劃設為第一宗及最後一宗土地，該第一宗及最後一宗土地最小分配面積乘以其區段徵收後評定地價所得之價額為其所需權利價值。
 - （七）申請合併分配：指經本府核准發給抵價地之原土地所有權人二人以上，於本府規定期間內提出相關文件申請合併分配經核准者。
 - （八）拆單登記申請：指符合特定條件之合併分配戶或繼承案件，得於本府規定期限內就已分配之抵價地，申請按個人應有部分登記為個別所有或部分仍為共有。

三、原土地所有權人領回抵價地權利價值及面積計算公式：

- (一) 全區預計抵價地面積 (A1) = 全區之徵收土地總面積×抵價地比例。
- (二) 農地重劃區預計增加之抵價地面積 (A2) = 農地重劃區之徵收土地面積×增加之抵價地比例。
- (三) 預計抵價地之總面積 (A) = A1+A2。
- (四) 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)。
- (五) 區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值 (V1) = V×【A1÷A】×【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】。
- (六) 位於農地重劃區內各原土地所有權人領回增加抵價地之權利價值 (V2) = V×【A2÷A】×【位於農地重劃區內之該所有權人申請領回抵價地之補償地價÷農地重劃區之徵收土地補償總地價】。
- (七) 申領抵價地之總權利價值 = V1+V2。
- (八) 各原土地所有權人領回抵價地之面積 = (V1+V2) ÷該領回土地之評定單位地價。

四、通知原土地所有權人召開抵價地分配作業說明會時，應同時檢送下列資料，供原土地所有權人申請抽籤分配之參考：

- (一) 本要點。
- (二) 原土地所有權人應領抵價地權利價值計算表 (如附表) 及建物原位置保留之原土地所有權人應領抵價地權利價值計算表 (計算至個位數，以下四捨五入)。
- (三) 都市計畫 (都市設計) 土地使用分區管制要點。
- (四) 抵價地分配街廓位置圖 (含區段徵收後評定單位地價、分配方向等)。
- (五) 各分配街廓第一宗、最後一宗及非街角地 (不含第一宗及最後一宗) 最小分配面積及所需權利價值。
- (六) 自行合併分配申請書。
- (七) 申請協調合併分配抵價地申請書。

五、原土地所有權人經核定建物原位置保留，其應領抵價地權利價值應於扣除建物原位置保留之權利價值後，就其剩餘之權利價值參加土地分配作業。但剩餘之權利價值如未達第一次配地最小分配面積所需權利價值者，本府得就部分或全部於原位置保留土地周邊集中分配，或經其與他人合併後參加抵價地抽籤分配作業。

六、合併分配申請之要件：

- (一) 原土地所有權人應領抵價地之權利價值如小於當次所有分配街廓中最小分配面積所需之權利價值時，應於本府規定期限內自行洽商其他土地所有權人後，繕具申請書，申請合併分配；申請合併之權利價值總額不得小於當次所有分配街廓中最小分配面積所需權利價值。
- (二) 土地所有權人應領抵價地之權利價值已達所擬選擇分配街廓最小分配面積所需之權利價值者，得就其權利價值之一部或全部按前款規定申請合併分配。但剩餘留供單獨分配之權利價值，不得小於當次所有分配街廓中最小分配面積所需權利價值。

前項合併後權利價值列為一抽籤戶及分配戶，共同參與抵價地分配作業。

合併分配申請書所載個人應有權利範圍，應以分數表示之，其分子及分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示，且不得超過六位數；分子如有小數，採四捨五入，其總計之權利範圍應等於一，如有不等於一者，由本府調整配賦之。

本府並得視規劃情形，建議原土地所有權人申請合併分配之最適權利價值總和，避免因配地序位較後者，無土地可供分配。

無法依第一項第一款規定自行合併分配者，可於規定期限內申請本府協調合併。未於規定期間內申請本府協調或經本府協調後仍未達成合併分配或未按規定日期參加協調者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定，按原徵收補償地價發給現金補償。

七、經本府核准申請抵價地之原土地所有權人死亡之處理：

- (一) 繼承人未向本府申請更名或未經核准者，應由全體繼承人推派其中一人為代表人，於辦理抽籤或配地作業前檢具下列文件提出申請，經本府核准後始得參加抽籤或配地作業：
- 1、繼承系統表（加蓋各繼承人印鑑章）。
 - 2、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
 - 3、各繼承人現戶戶籍謄本及一年內核發之印鑑證明正本。
 - 4、推派代表同意書（加蓋各繼承人之印鑑章）。
 - 5、代表人之身分證明文件及私章。
- (二) 繼承人擬單獨分配抵價地者，應檢具繼承相關文件於規定期限內向本府申請按其應繼分單獨分配抵價地；其有部分繼承人按應繼分計算之應領抵價地權利價值未達所有分配街廓中最小分配面積所需權利價值時，本府得不予核准。
- (三) 前二款申請抵價地分配案件，經本府核准者，應釐正原申請抵價地相關清冊，並將相關資料通知稅捐機關。

八、原土地所有權人應領抵價地之權利價值已達第一次配地所有分配街廓中最小分配面積所需權利價值或申請合併分配經核准者，本府應通知並辦理抽籤配地作業。

九、抽籤方法及程序：

(一)抵價地分配：由原土地所有權人以公開抽籤及自行選擇分配街廓方式辦理。

(二) 單獨分配：土地所有權人應攜帶國民身分證、本國駕照、附照片健保卡或本國護照正本（以下簡稱身分證明文件）及私章親自到場參加抽籤（法人則由其代表人備妥法人登記證及負責人資格證明文件）。因故無法親自參加抽籤時，可委託代理人代為抽籤，代理人應攜帶本人身分證明文件、私章、委託書、原土地所有權人之身分證明文件影本及印鑑證明正本，以供查對。

(三) 合併分配：由全體土地所有權人推派其中一人為代表人參加抽籤，代表人抽籤時應攜帶本人身分證明文件、私章親自參加抽籤；代表人因故不能參加抽籤者，可委託代理人代為抽籤，代理人抽籤時應攜帶本人身分證明文件、私章、委託書及代表人身分證明文件影本與印鑑證明正本，以供查對。

(四) 原土地所有權人、代表人或代理人（以下簡稱抽籤戶）應依本府通知之日期、時間及地點，參加順序籤（人序籤）及土地分配籤（地序籤）抽籤。抽籤時由到場之抽籤戶推舉二人擔任監籤人員。順序籤及土地分配籤抽籤結果，由本府當場張貼。

1、人序籤：由抽籤戶依本府造冊順序抽出人序籤，以確定抽地序籤之順序。本府造冊順序應依各抽籤戶申請發給抵價地收件號順序排定之。

2、地序籤：由抽籤戶依人序籤之順序抽出地序籤，以確定分配土地之順序。

(五) 抽籤戶未到場經唱名三次未應答且未委託代理人到場抽籤者，其人序籤及地序籤，由本府指定監籤人員一人代為抽籤。

(六) 抽籤戶於會場應保持秩序，並接受工作人員服務引導，如有使用偽造籤票或其他違法作弊等情事，其所抽之籤號予以作廢，地序籤視為當次配地最後一號。

十、第一次配地作業之方式及程序如下：

(一) 本府依地序籤順序，通知各抽籤戶分梯次依排定日期辦理土地分配。

(二) 抽籤戶應依照通知時間及地點，攜帶第九點第二款及第三款規定文件及印章辦理報到，並親自參加配地。因故無法親自參加配地時，得委託代理人代為辦理。

- (三) 配地時，由抽籤戶自行選擇分配街廓，並按街廓第一宗至最後一宗配地方向（於抵價地分配街廓位置圖上，以箭頭表示）依序選擇，不得跳配。但抽籤戶權利價值小於全部分配街廓中第一宗分配土地最小分配面積所需權利價值，且無非街角地可供選擇分配時，其配地順位暫予保留，由次一順序抽籤戶繼續配地；擬選擇之街廓有非街角地可供選擇分配時，得補行選配。同時有二人以上提出補配者，應依原配地順序辦理分配。當梯次配地之抽籤戶均完成分配後，仍無土地可供選擇分配時，本府應於抽籤戶所選擇之分配街廓保留第一宗分配土地最小分配面積後，將非街角地第一筆土地分配予該抽籤戶，剩餘之土地應依原配地方向辦理配地，保留之第一宗分配土地不再列入配地方向順序，留供單獨選配。
- (四) 抽籤戶選擇分配第一宗土地時，其應領抵價地之權利價值不得小於該街廓第一宗分配土地最小分配面積所需之權利價值。
- (五) 抽籤戶得選擇二個以上之分配街廓配地。但於各街廓攤配之應領抵價地之權利價值均不得小於該分配街廓最小分配面積所需之權利價值。
- (六) 抽籤戶所選擇之抵價地位置經本府審核確定後，當場由工作人員依抽籤戶應領抵價地之權利價值，除以所選街廓評定區段徵收後地價，計算其應領抵價地面積，並由抽籤戶當場確認核章；未核章者本府得認定其參與之配地作業無效。
- (七) 抽籤戶未到場經唱名三次未應答且未委託代理人代為抽籤或未備妥第九點第二款及第三款規定文件者，由次一順序抽籤戶繼續配地。當梯次配地結束前，遲到之抽籤戶可向工作人員報到以補辦分配，但應俟當梯次依序配地之抽籤戶全部完成配地後，再按報到先後順序選擇分配街廓配地。
- (八) 抽籤戶未依本府指定梯次參加配地者，應俟所有梯次配地結束後，再依本府通知時間，按原地序籤順序，就剩餘土地選擇配地。抽籤戶如仍未依通知時間參加配地者，由本府逕為指配。
- (九) 抽籤戶選擇分配街廓，於該街廓剩餘土地不足供分配時，除可依第五款規定選擇二個以上分配街廓配地外，亦可就下列方式擇一辦理：
- 1、改選其他足夠分配之街廓辦理配地。
 - 2、要求該街廓剩餘土地全部分配予該抽籤戶。抽籤戶尚有剩餘未分配之權利價值者，可再選擇其他可供分配之街廓分配，迄至抽籤戶應領抵價地之權利價值全部分配完畢為止。抽籤戶剩餘未分配之權利價值小於當時剩餘可分配街廓之最小分配面積所需權利價值者，可選擇於下次配地作業時，再與其他抽籤戶申請合併分配，或放棄下次配地，由本府將剩餘之權利價值折算成原徵收補償地價發給現金補償。

(十) 抽籤戶依地序籤順序選擇分配街廓時，其全部應領抵價地之權利價值或分配剩餘之權利價值小於當時剩下可分配街廓之最小分配面積所需權利價值者，可選擇於下次配地作業時，再與抽籤戶申請合併分配。抽籤戶放棄參加下次配地或最後一次配地仍無法達成合併分配之目的時，由本府依土地徵收條例第四十四條第二項規定，將剩下未分配之權利價值依原徵收補償地價發給現金補償。

十一、最後一宗土地之調整分配原則：

- (一) 每一分配街廓辦理土地分配至剩餘土地面積在五十平方公尺以下時，本府得將該剩餘土地一併增配予最後分配之抽籤戶，並由該抽籤戶依土地徵收條例第四十六條規定，按該街廓評定區段徵收後地價繳納差額地價。抽籤戶拒絕接受時，應放棄於該街廓配地，另外選擇其他街廓辦理配地。
- (二) 每一分配街廓辦理分配至發生剩餘土地面積大於五十平方公尺，而小於該街廓最後一宗最小分配面積時，本府應先將剩餘土地面積調整至該街廓最後一宗分配土地後，再將其餘面積分配予抽籤戶。但若造成其餘面積小於該街廓最小分配面積或抽籤戶拒絕接受時，視為放棄於該街廓配地，應選擇其他街廓配地。

十二、每次抵價地分配完竣後，由本府訂期通知當次配地作業，尚有剩餘權利價值或權利價值小於當時剩下可分配街廓之最小分配面積所需權利價值而未能配得抵價地之抽籤戶，就配餘土地辦理下次配地作業；其作業程式與方法依第一次配地規定辦理，迄至全部配地完成或依規定發給現金補償完竣為止。

十三、合併抽籤戶或繼承案件，採分別共有或共同共有方式辦理土地登記。但有以下情形之一，於各該抽籤戶分配土地完竣之次日起十日內，全體合併抽籤戶及繼承人以書面向本府提出拆單登記申請者，得依拆單內容辦理登記：

- (一) 合併抽籤戶申請拆單者，應依個人原應領權利價值總額或部分共有人之權利價值總額拆單，且拆單後需達該街廓之最小分配面積所需權利價值。
- (二) 原土地所有權人於申請合併分配截止日後死亡者，其繼承人申請按其繼承之權利價值或部分繼承人權利價值總額拆單，且拆單後需達該街廓之最小分配面積所需權利價值。

十四、抵價地分配完竣後之公告、通知、辦理地籍測量及產權登記之程序：

- (一) 抵價地分配完竣後，本府應將土地分配結果圖冊於本府、本市善化區公所、新市區公所及新化地政事務所公告三十日，並通知受分配之土地所有權人及原同意於抵價地重新設定抵押權之他項權利人。

- (二) 本府應於抵價地分配結果公告期滿後，辦理地籍測量。地籍測量完竣後，應囑託本市新化地政事務所辦理所有權登記，並通知土地所有權人領取土地所有權狀。
- (三) 抵價地分配結果公告期滿後，土地所有權人及原同意於抵價地重新設定抵押權之他項權利人應於本府規定期限內，將重新設定之抵押權權利範圍、價值、次序等內容及應繳納之登記規費送交本府，辦理抵押權設定登記；土地所有權人及他項權利人未於規定期限提出重新設定之抵押權內容或繳納登記規費者，暫不辦理抵價地所有權登記。
- (四) 本府於囑託辦理抵價地所有權登記前，原土地所有權人死亡者，繼承人得檢具相關繼承文件，向本府申請以繼承人名義辦理登記；其經本府核准者，由本府逕行釐正囑託登記清冊並通知稅捐機關。

十五、差額地價之繳納或發給：

- (一) 土地所有權人領回抵價地之面積，以辦理地籍測量後土地登記之面積為準，其實際領回抵價地之面積超過或小於應領回抵價地之面積時，應依土地徵收條例第四十六條規定，按區段徵收評定後地價繳納或發給差額地價。
- (二) 土地所有權人應於本府規定期限內繳納差額地價，逾期未繳納者，本府得依土地徵收條例第四十六條第二項規定，移送法院強制執行。本府應就超過應領抵價地面積換算其應有部分，囑託本市新化地政事務所於土地登記簿加註「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。本府於差額地價繳清後，應立即通知該地政事務所辦理註銷加註；應領取之差額地價，逾期未領取者，依法提存。

十六、釘樁及交地：

- (一) 本府辦理地籍測量時，應於現場測釘各宗地界樁。
- (二) 本府完成所有權登記後，將視區段徵收公共工程施工情形，通知土地所有權人按指定時間，親自攜帶身分證明文件或委託代理人提出委託書、委託人之印鑑證明正本、代理人身分證明文件及私章，到場點交土地。土地所有權人未按指定時間到場，亦未委託代理人到場點交土地者，自指定之日起，視同已完成點交，土地所有權人應自負保管土地責任，如有遭人占用或傾倒廢棄物等情形者，應由土地所有權人自行處理。

十七、本要點所需書表及圖說，由本府地政局另定之。

附表 土地所有權人應領抵價地權利價值計算表

1. 抵價地收件號	
2. 原土地所有權人姓名	
3. 申請領回抵價地補償地價(元)	
4. 農地重劃區申領抵價地補償地價(元)	
5. 全區預計抵價地面積(A1)(m ²)	
6. 農地重劃區預計增加之抵價地面積(A2)(m ²)	
7. 預計抵價地總面積(A)(m ²)	
8. 預計抵價地之總地價(V)(元)	
9. 領回抵價地之權利價值(V1)(元)	
10. 農地重劃區領回抵價地增加之權利價值 (V2)(元)	
11. 申領抵價地之總權利價值(Vi)	
12. 原位置保留分配地價(元)	
13. 剩餘權利價值(元)	