

■ 區段徵收簡介**一、什麼是區段徵收？**

答：區段徵收就是政府基於新都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理。開發完成後，由政府直接支配使用公共設施用地，其餘之可供建築土地，部分供作土地所有權人領回抵價地之用，部分作為開發目的或撥供需地機關使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用。

二、辦理區段徵收有哪些好處？

答：區段徵收是一種自償性開發事業，也是公私互蒙其利，政府與民眾雙贏之措施。辦理區段徵收，就社會整體層面而言，可以促進土地整體開發利用，帶動地方均衡發展，節省政府龐大公共設施用地徵收及公共工程建設經費支出；就土地所有權人而言，土地所有權人可享有土地價值增漲，公共設施完善及居家環境品質提昇等多重效益。

三、區段徵收土地地價補償費如何計算？

答：被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市主管機關提交地價評議委員會評定之。

四、建築改良物徵收補償費、農作改良物徵收補償費及土地徵收遷移費如何查估補償？

答：各項補償費皆按臺南市政府訂定之「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」等相關規定查估補償。

五、區段徵收範圍內既有建物如何處理？

答：區段徵收範圍內的房屋，如果妨礙都市計畫及區段徵收計畫，則必須拆除；如果未妨礙都市計畫，也未影響區段徵收計畫，原則上可由房屋所有權人向直轄市或縣（市）政府申請按原位置保留分配，但是最後究竟能不能按原位置保留分配，須由臺南市政府視實際情形決定。

六、土地所有權人如何領取地價補償費？

答：土地所有權人對於地價補償費可以選擇全部領取現金補償，或全部申請發給抵價地，也可以選擇部分領取現金補償部分申請發給抵價地。

七、徵收補償費發放時間為何？

答：土地所有權人領取現金補償者及土地改良物補償費，臺南市政府應在徵收公告期滿後15日內發給完畢；土地所有權人申請發給抵價地，經臺南市政府核定不發給抵價地者，臺南市政府應在核定之次日起15日內發給現金補償地價完畢。應受補償人自通知送達之日起逾15年未領取之徵收補償費，歸屬國庫。

八、什麼是抵價地？

答：區段徵收範圍內之土地所有權人，對於政府徵收土地應發給之地價補償費，可以向政府申請以徵收後可供建築土地折算抵付，這種折算抵付地價補償費之土地就是抵價地。

九、抵價地總面積（或稱為抵價地比例）是多少？

答：抵價地總面積須由需用土地人考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素決定。依據現行法令規定，抵價地總面積以徵收總面積50%為原則，最低不得少於40%（曾經辦過農地重劃之土地，最低不得少於45%）。

抵價地總面積最低雖為徵收總面積40%，但是每一位土地所有權人實際領回抵價地面積，須按他應領地價補償費金額及領回抵價地位置之地價計算，計算結果每位土地所有權人實際領回抵價地面積，可能高於他被徵收土地面積40%，也可能低於他被徵收土地面積40%，並不是每一位都剛好是40%。

十、什麼人可以申請發給抵價地？

答：臺南市政府辦理區段徵收時，被徵收土地所有權人（以徵收公告之日土地登記簿記載者為準）可以申請發給抵價地；土地所有權人死亡未辦竣繼承登記者，其繼承人亦可按其應繼分申請發給抵價地，其他之他項權利人、建築基地承租人、耕地承租人（佃農）及房屋所有權人等，則無權利申請發給抵價地。

十一、申請發給抵價地之時間為何？

答：土地所有權人如想申請發給抵價地，須在區段徵收公告期間以書面向臺南市政府提出申請。

十二、抵價地如何分配？

答：原則上是由土地所有權人公開抽籤並自行選擇分配街廓，詳細的作業規定，必須依據臺南市政府訂定的抵價地分配作業要點辦理。

十三、區段徵收土地，是否課徵土地增值稅？

答：區段徵收土地所有權人不論是領取現金補償地價，或是申請發給抵價地，都免徵土地增值稅。

十四、區段徵收完成後，地價稅有無減免優惠？

答：區段徵收完成後，土地所有權人自接管抵價地之日起，地價稅減半徵收2年（工程驗收在土地接管日期之後者，以工程驗收合格日為起算日期）。

十五、土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅有無減免優惠？

答：土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵40%。