

# 臺中市豐富專案區段徵收案

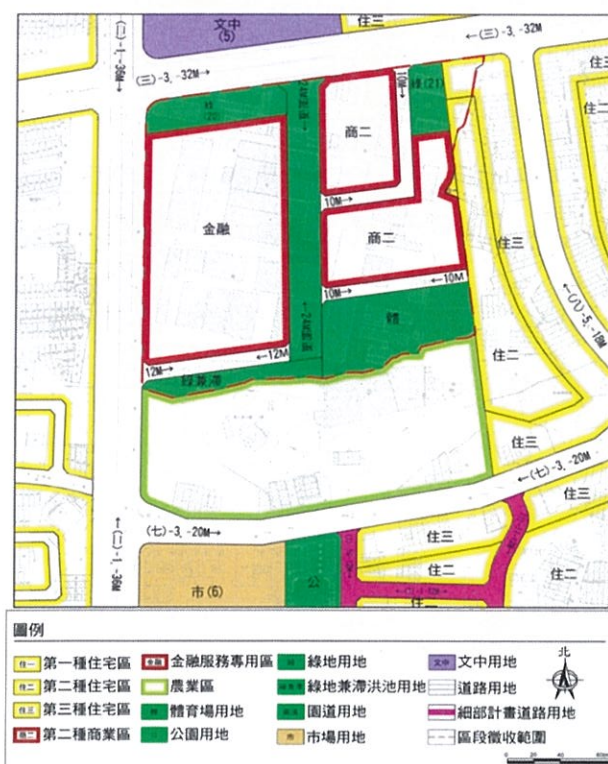
## 區段徵收公聽會資料

### 壹、區段徵收之必要性及目的

本案位於臺中市豐原區豐原大道與中正路交會處，為解決營區封閉且低度使用之狀態，展現計畫區優越之地理及交通位置，規劃公共設施、商業區及金融服務專用區等使用，活化公有土地建構多元都市機能，冀藉由區段徵收方式辦理開發，有助於縣市合併後發展豐原區自身特色及產業，紓解豐原市區發展壓力，發揮原為第二行政中心優勢，強化豐原發展定位，並提供優質運動休閒環境，落實全民運動之推展，同時改善整體生活環境品質，業經臺中市都市計畫委員會 102 年 3 月 29 日第 18 次會議及內政部都市計畫委員會 103 年 10 月 28 日第 838 次會議審議通過，以先行辦理區段徵收方式辦理。

### 貳、都市計畫規劃暨土地使用計畫

依據「變更豐原都市計畫(部分農業區為金融服務專用區、商業區、體育場用地、綠地用地、綠地兼滯洪池用地、園道用地及道路用地)案」規劃作第一種住宅區、第二種住宅區、第二種商業區及金融服務專用區，並於 105 年 12 月 21 日報經內政部核定開發範圍，本區段徵收區範圍合計約 5.51 公頃。



土地使用計畫圖

類別	項目	土地面積 (公頃)	百分比(%)
土地使用分區	第二種住宅區	0.04	0.73
	第三種住宅區	0.07	1.27
	第二種商業區	1.34	24.32
	金融服務專用區	1.96	35.57
	<b>小計</b>	<b>3.41</b>	<b>61.89</b>
公共設施用地	體育場用地	0.58	10.52
	綠地用地	0.41	7.44
	綠地兼滯洪池用地	0.17	3.09
	園道用地	0.53	9.62
	道路用地	0.41	7.44
	<b>小計</b>	<b>2.10</b>	<b>38.11</b>
<b>合計</b>	<b>5.51</b>	<b>100.00</b>	

註：實際面積應以公告確定之都市計畫樁位實測面積

### 參、 辦理區段徵收法令依據

- (一)依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定。
- (二)「變更豐原都市計畫(部分農業區為金融服務專用區、商業區、體育場用地、綠地用地、綠地兼滯洪池用地、園道用地及道路用地)案」，業經臺中市都市計畫委員會 102 年 3 月 29 日第 18 次會議及內政部都市計畫委員會 103 年 10 月 28 日第 838 次會議審議通過。

### 肆、 辦理區段徵收範圍

區段徵收範圍為豐原大道與中正路交叉路口部分之農業區與其東側部分之住宅區，東接現行計畫之住宅區，西臨豐原大道，南以豐原營區南側臺中農田水利會土地為界，北抵中正路，本區合計面積約 5.51 公頃。



### 伍、 徵收補償標準

#### 一、 地價補償標準

區段徵收土地之地價補償費，以本府委託不動產估價師針對全區各筆土地進行區段徵收前評估之市場正常交易價格為計算基準，土地所有權人可以選擇全部領取現金補償，或全部申請發給抵價地，或部分領取現金補償部分申請發給抵價地，徵收土地面積詳見土地歸戶清冊(見附件一)。

#### 二、 土地改良物補償標準

(一) 依據下列補償標準計算應領地上物拆遷補償費：

1. 「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」。
2. 「臺中市辦理公共工程拆遷損失補助及獎勵金發放作業要點」。

3. 「臺中市辦理徵收土地農林作物水產養殖物、畜禽類補償遷移費查估基準」。

(二) 土地改良物徵收公告期間 ( 將另行書面通知公告日期) , 土地改良物所有權人對公告資料有異議者 , 應於前述公告期間 ( 30 日) 內提出書面申請。本府於接受異議後隨即查明處理 , 並將查處情形以書面覆知異議人。

### 三、現金補償價款發放時間

(一) 徵收土地或土地改良物應發給之補償費 , 應於公告期滿後 15 日內發給之。(土地徵收條例第 20 條規定)

(二) 徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣 , 嗣經發現原補償價額認定錯誤者 , 其應補償價額差額 , 應於其結果確定之日起 3 個月內發給之。(土地徵收條例第 22 條第 5 項規定)

### 四、土地所有權人受領遲延、拒絕受領或不能受領之處理方式

本府依土地徵收條例第 26 條規定設立土地徵收補償費保管專戶 , 因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費 , 應於應發給補償費之期限屆滿次日起 3 個月內存入上述專戶保管 , 並通知應受補償人 , 逾 15 年未領取之補償費 , 歸屬國庫。

### 五、被徵收土地權利義務之中止

土地徵收條例第 21 條規定 : 「被徵收土地或土地改良物之所有權人 , 對於其土地或土地改良物之權利義務 , 於應受之補償費發給完竣時終止。」另依據土地徵收條例第 40 條第 3 項前半段規定 : 「申請發給抵價地者 , 對於其土地之權利義務 , 於接到該管直轄市或縣 ( 市 ) 主管機關核定發給抵價地通知時終止。」



## 陸、 抵價地發還比例

### 一、 本區核定之抵價地比例

依據區段徵收實施辦法第 16 條規定，經本府考量本區特性、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，衡酌本案財務計畫之結果及本案推動之需要，在能符合區段徵收財務自償特性的前提下，本案抵價地發還比例訂為 50%，並於 105 年 9 月 13 經臺中市政府區段徵收委員會予以核定。

### 二、 各土地所有權人實際領回抵價地比例之計算

各土地所有權人之實際發還抵價地比例，將依據其應領權利價值配合所選擇分配之街廓評定地價高低而有所不同，原則上選擇分配之街廓價值越高者，配回之面積相對越少。

## 柒、 申領抵價地作業程序

### 一、 申請對象

以區段徵收公告時其範圍內土地登記簿所記載之土地所有權人為準。

### 二、 申請時間

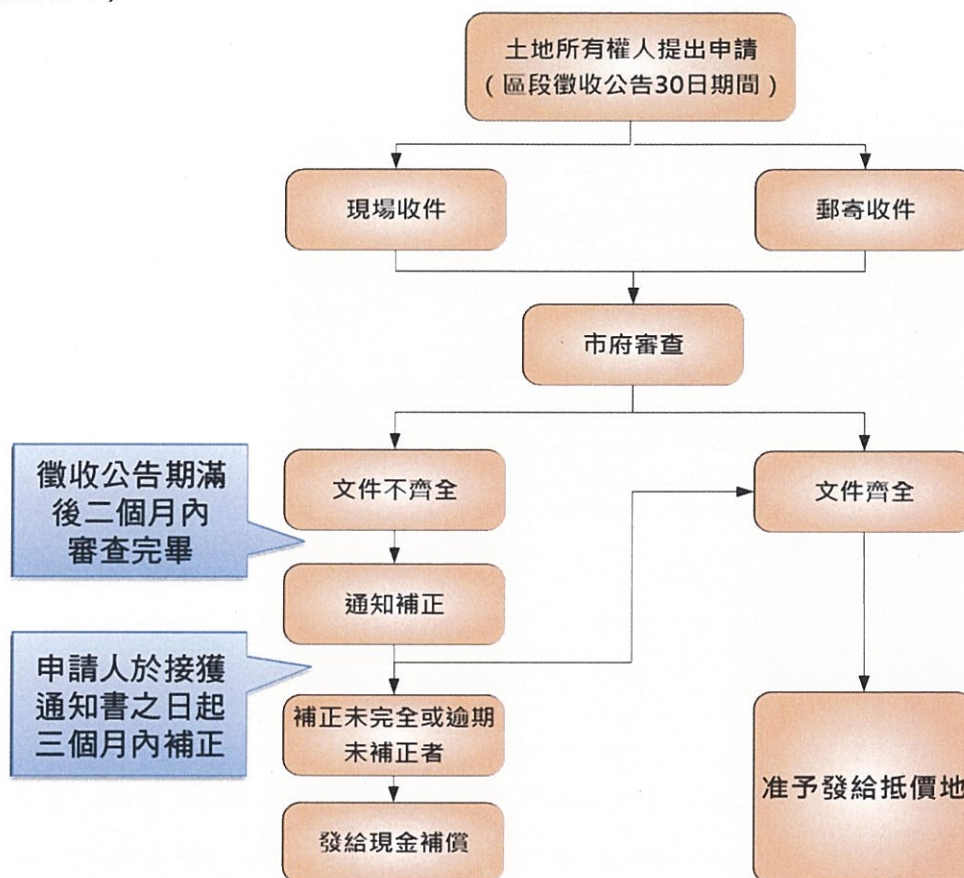
土地所有權人於區段徵收公告期間（30 天）內向本府提出申請（本案區段徵收公告時間及申請地點將另行通知）。

土地徵收條例第 40 條第 3 項規定：「經核定發給抵價地或已領竣徵收補償地價之土地所有權人，得向直轄市或縣（市）主管機關申請，改按原徵收補償地價發給現金補償或發給抵價地，經直轄市或縣（市）主管機關徵得需用土地人同意後核准。」

依土地徵收條例第 40 條第 4 項規定：「申請改發現金補償或改發抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並以一次為限。」

### 三、申請流程

土地所有權人未於區段徵收公告期間提出申領抵價地之申請或提出申請之文件經本府審查後通知補正，而補正不完全或屆期不補正者，依土地徵收條例施行細則第 42 條規定，將不予發給抵價地而改發現金（即土地徵收補償費）。



### 四、申請方式

#### (一) 現場收件

土地所有權人於上述公告期間內，填妥相關申請文件後向本府地政局繳交，本府受理申請後同時發給土地所有權人收據。

#### (二) 郵寄收件

土地所有權人於上述公告時間內，填妥相關申請文件後以掛號方式郵寄至本府地政局區段徵收科（地址：臺中市西區三民路 1 段 158 號 6 樓）。

#### (三) 檢附文件

土地所有權人申領抵價地應檢附下列文件：

1. 領回抵價地申請書及其附件。
2. 徵收範圍內土地所有權狀正本。
3. 申請人國民身分證正(影)本。
4. 其他應檢附之文件(如下表所示)。

土地所有權人申領抵價地檢附文件一覽表

類別	產權型態	申請人	土地有無設定負擔	應檢附文件	說明
一、自然人	單獨所有	所有權人	(一)未訂有耕地三七五租約亦未設定他項權利者	1.身分證、身分證影本、印章(身分證影本得以戶口名簿影本或戶籍謄本正本代替)	1.影本請簽註「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 2.現住址與地價補償費歸戶清冊住址不符時，應檢附原登記住址及現住址之戶籍謄本。但統一編號相同或戶籍謄本能以電子處理達成查詢者，得免檢附。 3.未領有國民身分證者，應檢附下列文件： (1)外國人：護照。 (2)旅外僑民：經僑務委員會核發之華僑身分證明書或其他附具照片之身分證明文件。 (3)大陸地區人民：經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件。 (4)香港、澳門居民：護照或香港、澳門永久居留資格證件。
				2.土地所有權狀	1.土地如經分割尚未換發新權狀者，先向所轄地政事務所換領，或於領款時繳交舊權狀，由直轄市、縣(市)主管機關送還地政事務所作廢，並製作新權狀後，再通知領取。 2.如土地所有權狀遺失者，以切結書代替。
				3.印鑑證明	土地所有權人未親自到場，以郵寄或委託他人申請者檢附最近一年印鑑證明，各項文件用印處並應蓋印鑑章。
				4.法定代理人或監護人身分證明文件、同意書	1.土地所有權人為未成年、受輔助宣告或受監護宣告人者檢附。 2.法定代理人或監護人未親自到場申請者，須另檢附未到場者之印鑑證明。
				5.委託書(授權書)、受託人國民身分證、印章	1.土地所有權人未親自到場者檢附。 2.旅居海外國人授權他人代為申請時，應檢附我駐外單位驗發之授權書。
				6.完稅證明文件	積欠地價稅及有關稅費者檢附。
			(二)訂有耕地三七五租約者	1.與第(一)項應檢附文件相同	
				2.補償承租人證明書、承租人身分證明文件、印鑑證明	1.承租人已受領補償費者檢附。 2.承租人受領遲延、拒絕受領或不能受領者，得由土地所有權人將其應領數額提存法院，並以提存書作為補償證明文件。

類別	產權型態	申請人	土地有無設定負擔	應檢附文件	說明
				3.承租人同意代為扣繳清償證明書	土地所有權人申請本府協調代為扣繳清償並經承租人同意者。
				4.耕地租約書	
一、自然人	單獨所有	所有權人	(三)設定抵押權者	1.與第(一)項應檢附文件相同	
				2.他項權利證明書、抵押權清償證明書或同意塗銷證明書、抵押權人身分證明文件、印鑑證明	1.土地所有權人與抵押權人自行協議清償或同意塗銷抵押權者檢附。 2.抵押權人如為金融機關，得由該金融機構自訂證明書格式。 3.抵押權人死亡或其他原因致本人或其繼承人受領遲延、拒絕受領或不能受領者，得由土地所有權人將其債權全額以抵押權人或其全體繼承人為對象，提存於法院，並以提存書作為證明文件。
				3.原設定抵押權同意塗銷並於領回之抵價地重新設定抵押權申請書	土地所有權人與抵押權人雙方同意於抵價地重新設定抵押權檢附(僅為申領抵價地者須檢附)。
			(四)設有限制登記者	1.與第(一)項應檢附文件相同	
				2.塗銷證明文件	土地設有查封、假扣押、假處分、破產登記者檢附。
				3.預告登記權利人同意塗銷預告登記證明書、權利人身分證明文件、印鑑證明	土地設有預告登記者檢附。
				4.稅捐機關囑託塗銷禁止處分登記書函	土地經稅捐機關等囑託禁止處分登記者檢附。
	分別共有	共有人個別申請	同單獨所有第(一)~(四)項	同單獨所有第(一)~(四)項	



類別	產權型態	申請人	土地有無設定負擔	應檢附文件	說明
	共同共有	共同共有人全體共同申請	同單獨所有第(一)~(四)項	同單獨所有第(一)~(四)項	
		共同共有人之一申請		同單獨所有第(一)~(四)項	與未辦繼承登記應檢附文件相同。
一、自然人	未辦竣繼承登記	全體繼承人共同申請	同單獨所有第(一)~(四)項	1.被繼承人死亡時之戶籍謄本、繼承人現在之戶籍謄本	載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
				2.繼承系統表	切結「本表係依民法有關規定訂定，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽章。
				3.繼承權拋棄書或法院准予備查之證明文件	1.繼承開始之日在 74.6.4 以前者，應檢附繼承權拋棄書，拋棄人並應在拋棄書內簽章，及加附印鑑證明。 2.繼承開始之日在 74.6.5 以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。
				4.繼承人印鑑證明	
				5.遺產分割協議書	未檢附者應註明是否按應繼分型態分配土地。
				6.地價補償費繼承持分分算表	共同共有繼承時，需檢附。
				7.其餘同單獨所有第(一)~(四)項	
		繼承人個別提出申請	同單獨所有第(一)~(四)項	同全體繼承人共同申請應檢附之文件	繼承人可按應繼分提出申請。
二、法人		代表人或負責人	同單獨所有第(一)~(四)項	1. 法人登記證明文件及其代表人之資格證明	法人領款時，須檢附公司登記證明及其代表人資格證件。
				2.公司設立或變更登記表或抄錄本之正本及影本	公司設立或變更登記表或抄錄表之影本應由公司切結「本登記表現仍為有效之資料，如有不實，申請人願負法律上一切責任」。
				3.法人及其代表人印鑑章	
				4.其他文件	參照自然人應備文件檢附。

類別	產權型態	申請人	土地有無設定負擔	應檢附文件	說明
三、祭祀公業		管理人申請	同單獨所有第(一)~(四)項	1.派下員全員證明書規約或派下決議 2.其餘與自然人申領抵價地應檢附文件相同	1.規約或派下決議未有特別規定，管理人需切結其申領抵價地未受規約或派下員決議限制並檢附相關證明文件。 2.如有派下員提出異議，應召開派下員大會，以多數決授權由管理人申領抵價地，並報經民政機關備案，管理人申領抵價地時應檢附相關證明文件。
		派下員全體共同申請	同單獨所有第(一)~(四)項	1.派下員全員證明書規約或派下決議 2.其餘與自然人申領抵價地應檢附文件相同	祭祀公業未選定管理者。
四、神明會及寺廟管理人				1.管理人資格證明文件、規約書或章程、信徒或會員名冊、財產清冊	須經民政機關備案。
				2.信徒或會員同意證明文件	未選定管理人者檢附。

#### 五、審查

本府應於徵收公告期滿後 2 個月內審查完畢。

#### 六、通知補正

土地所有權人應檢附文件不齊全或不符者，本府將通知補正，土地所有權人應於接獲通知書之日起 3 個月內補正完畢。

#### 七、核定通知

(一) 申請案件審查後無誤者，將於地價補償清冊上註記「准予發給抵價地」，並通知土地所有權人。

(二) 申請案件審查後通知補正而逾期未補正者或未依照補正事項完全補正者，則核定不發給抵價地，本府於核定之日起 15 日內發給現金補償。

## 捌、 區段徵收土地稅賦減免

### 一、 地價稅

- (一) 辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅全免。
- (二) 辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收 2 年（土地稅減免規則第 17 條規定）。

### 二、 土地增值稅

- (一) 依據平均地權條例第 42 條規定，被徵收土地免徵土地增值稅。
- (二) 同法第 42 條之 1 但書規定，領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，其土地增值稅減徵 40%。

## 玖、 三七五租約或他項權利處理原則

### 一、 領取現金補償者

#### (一) 原土地訂有三七五租約

由承租人領取地價補償費三分之一、土地所有權人領取三分之二。

#### (二) 他項權利

地價補償費應由土地所有權人與他項權利人雙方協議後，由本府依協議結果就地價補償費代為扣繳清償；協議不成者，依土地徵收條例第 26 條規定存入專戶保管。

### 二、 申領抵價地者

#### (一) 三七五租約

土地所有權人應提出補償承租人之證明文件或雙方協調同意由本府就其應領之地價補償費代為扣繳清償給承租人，土地所有權人就剩餘應領地價補償費申領抵價地。

## (二) 他項權利

1. 設定地上權、不動產役權或農育權者：應提出補償地上權、不動產役權或農育權人之證明文件與同意塗銷他項權利之證明文件。
2. 設定抵押權或典權者：應提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件。土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。

(三) 有限制登記者：應提出已為塗銷限制登記之土地登記簿謄本或預告登記權利人同意塗銷之證明文件。

## 拾、 土地分配

### 一、 土地分配之方式

依據區段徵收實施辦法第 28 條規定：「抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。」

### 二、 土地分配注意事項

(一) 土地徵收條例第 44 條第 2 項規定：「...領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起 30 日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。」

(二) 本區段徵收區內可供分配之使用分區為第二種住宅區、第三種住宅區、第二種商業區。

## 拾壹、 安置計畫

本案範圍內豐原營區經與國防部協調後，本府同意以「代拆代建、先建後拆」方式執行遷建計畫，106 年 1 月 18 日已正式啟用，其餘範圍內之私

有土地現況大部分為農作物及附屬建築物，無實際居住之情形，故本案無原位置保留及安置原住戶之需要。

## 拾貳、區段徵收時程概述

預計於民國 106 年 3 月進行徵收計畫書報核，106 年 6 月辦理徵收公告及通知，工程部分預計 106 年開工，惟實際完成時間需視各作業實際執行進度而定。

## 拾參、所有權人得行使之權利

- 一、本府將依土地徵收條例第 18 條規定辦理公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。若土地權利關係人對於公告事項有異議者，依土地徵收條例第 22 條規定，得於公告期間內以書面方式向本府提出，本府於接受異議後隨即依法查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。
- 二、區段徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，所有權人得於徵收公告之日起 1 年內以書面方式向本府申請一併徵收，逾期不予受理；另於補償費發給完竣前，所有權人得以書面撤回之；又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分應以現金補償之。
- 三、依土地徵收條例第 43 條之 1 規定，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，有意承購農業專用區之土地所有權人可於公聽會辦理之日至會場諮詢區填寫問卷及辦理諮詢，不克前往者，可以電話聯絡（04-22289111 分機 36327）或親自前往本府地政局區段徵收科。惟農業專用區規劃原則、申請配售資格、條件、面積、作業程序及其他應遵行事項之辦法，由本府另訂之。



四、所有權人如對本案區段徵收有意見時，請於 106 年 3 月 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，逾期末提出，視為放棄陳述之機會。

#### 拾肆、 未來展望

目前軍營已完成遷移解決營區封閉且低度利用狀態，可強化豐原地區之都市機能，透過公設開闢及容許使用項目，將提高土地利用價值，結合運動中心新的興建，未來將具備完善生活機能及良好的環境品質，且土地所有權人可選擇參與土地分配共享開發後之榮景。