

# 苗栗縣竹科竹南基地 周邊地區區段徵收

## 第二階段抵價地 抽籤配地說明會

主辦單位： 苗栗縣政府

受託單位： 亞興測量

中華民國 101 年 11 月

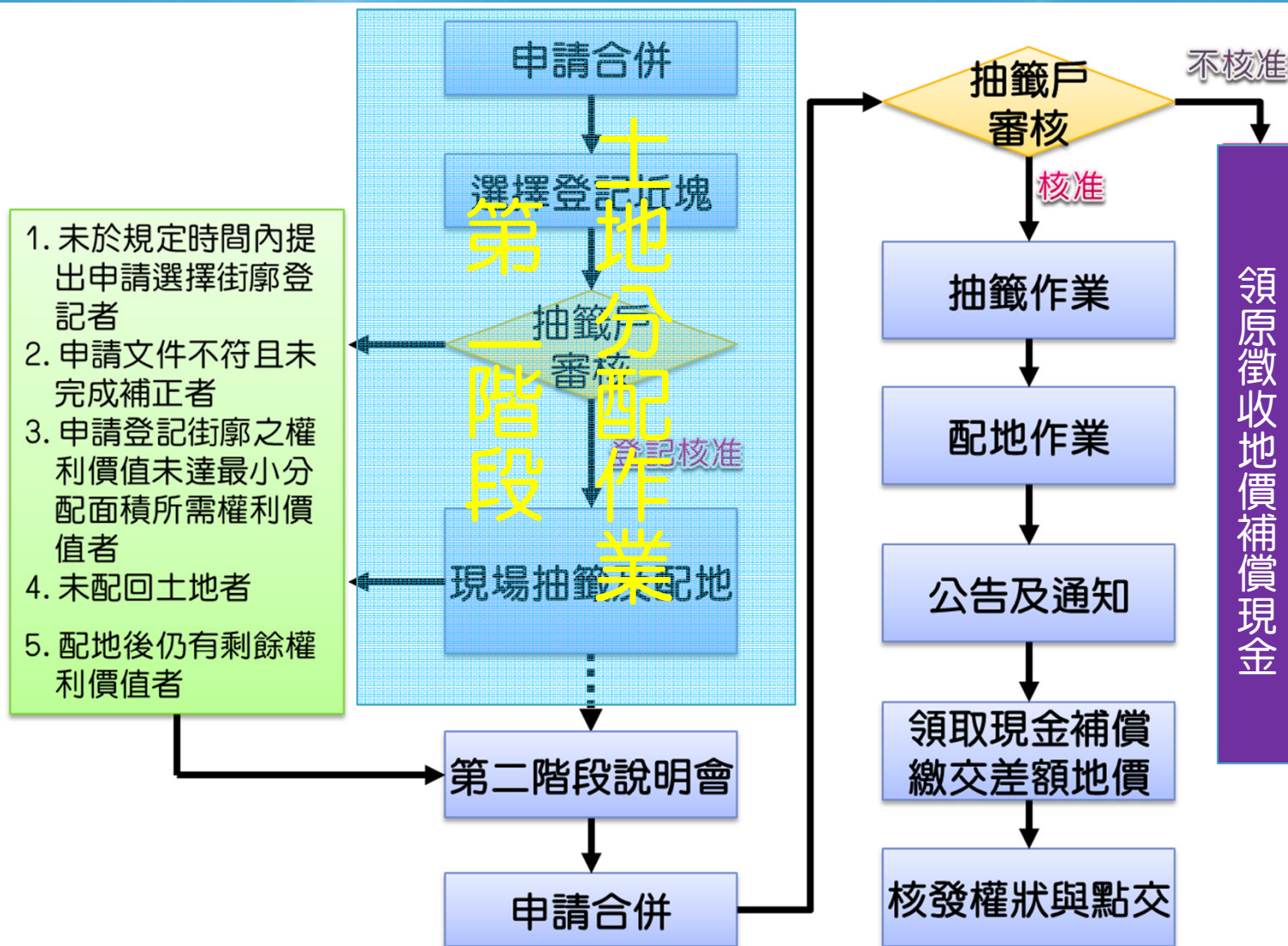


# 簡報大綱

- 壹、各使用分區最小分配面積規定
- 貳、建築退縮深度規定
- 參、街廓單位地價評定
- 肆、權利價值合併作業說明
- 伍、第二階段抽籤配地作業說明
- 陸、差額地價之繳納或發給
- 柒、土地分割申請
- 捌、核發土地所有權狀及點交土地
- 玖、其他應注意事項



# 辦理流程





# 壹、各使用分區最小分配面積規定

- 依據【擬定新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區(不含原新竹科學園區竹南基地)細部計畫(生活區)土地使用分區管制及都市設計管制要點】、苗栗縣竹科竹南基地周邊地區區段徵收抵價地分配作業要點訂定。
- 本案都市計畫應配合農業區專案讓售分配位置個案變更，已於101年6月28日辦理公開展覽，未來將以內政部核定發布實施後作為後續配地作業依據。



# 壹、各使用分區最小分配面積規定

- 本開發區規劃第一種住宅區、商業區及科技商務專用區供申領土地所有權人抽籤分配，園區事業專用區及電力事業用地不提供分配。
- 本案抵價地抽籤分配各街廓最小分配寬度訂為4公尺。
- 商業區之最小分配面積訂為500m<sup>2</sup>。
- 科技商務專用區之最小分配面積訂為1000m<sup>2</sup>。





# 壹、各使用分區最小分配面積規定

- 本階段A3-1、A3-2、A7-1、A12-3、A19-2、C1-6、C1-7街廓為整體分配街廓，所有權人權利價值須達該街廓所需權利價值方可登記。
- 整體分配街廓不適用調整分配。



## 貳、建築退縮深度規定

- 各街廓面臨計畫道路之建築基地需退縮5公尺建築，建築退縮部分不得設置圍牆，且應自道路境界線起留設2公尺人行步道。
- 住宅區及商業區退縮建築如屬角地且兩面計畫道路寬度不一時，應以較寬計畫道路為退縮面，兩面計畫道路寬度相同者，擇一退縮，退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。



## 參、街廓單位地價評定

- 各分配街廓之評定單位地價係依 「苗栗縣地價及標準地價評議委員會101年第1次會議」 通過內容辦理。





## 肆、權利價值合併作業說明

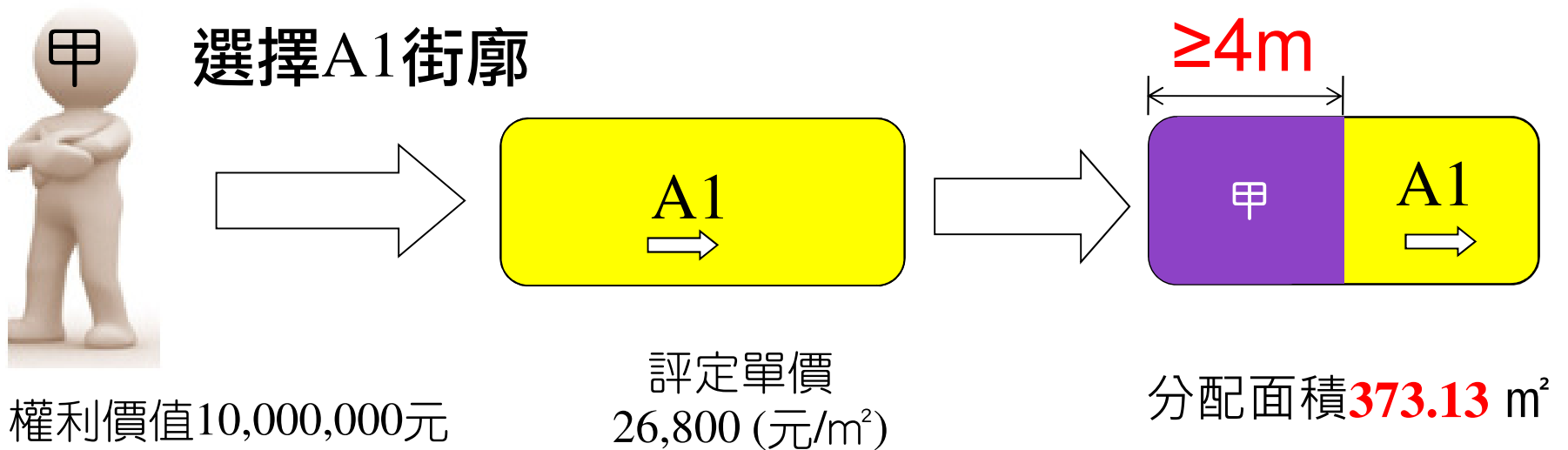
□ 土地所有權人應領抵價地之面積：

$$\text{原土地所有權人應領抵價地之面積} = \frac{\text{原土地所有權人應領抵價地之權利價值}}{\text{該街廓評定之單位地價}}$$



# 肆、權利價值合併作業說明

## 案例說明：



$$\text{計算方式：} \underline{373.13 \text{ m}^2} = \frac{10,000,000}{26,800}$$



## 肆、權利價值合併作業說明

### □ 未達最小分配權利價值之處理

➤ 按規定期限內向苗栗縣政府申請與他人合

併權利價值。(11/7~11/9)

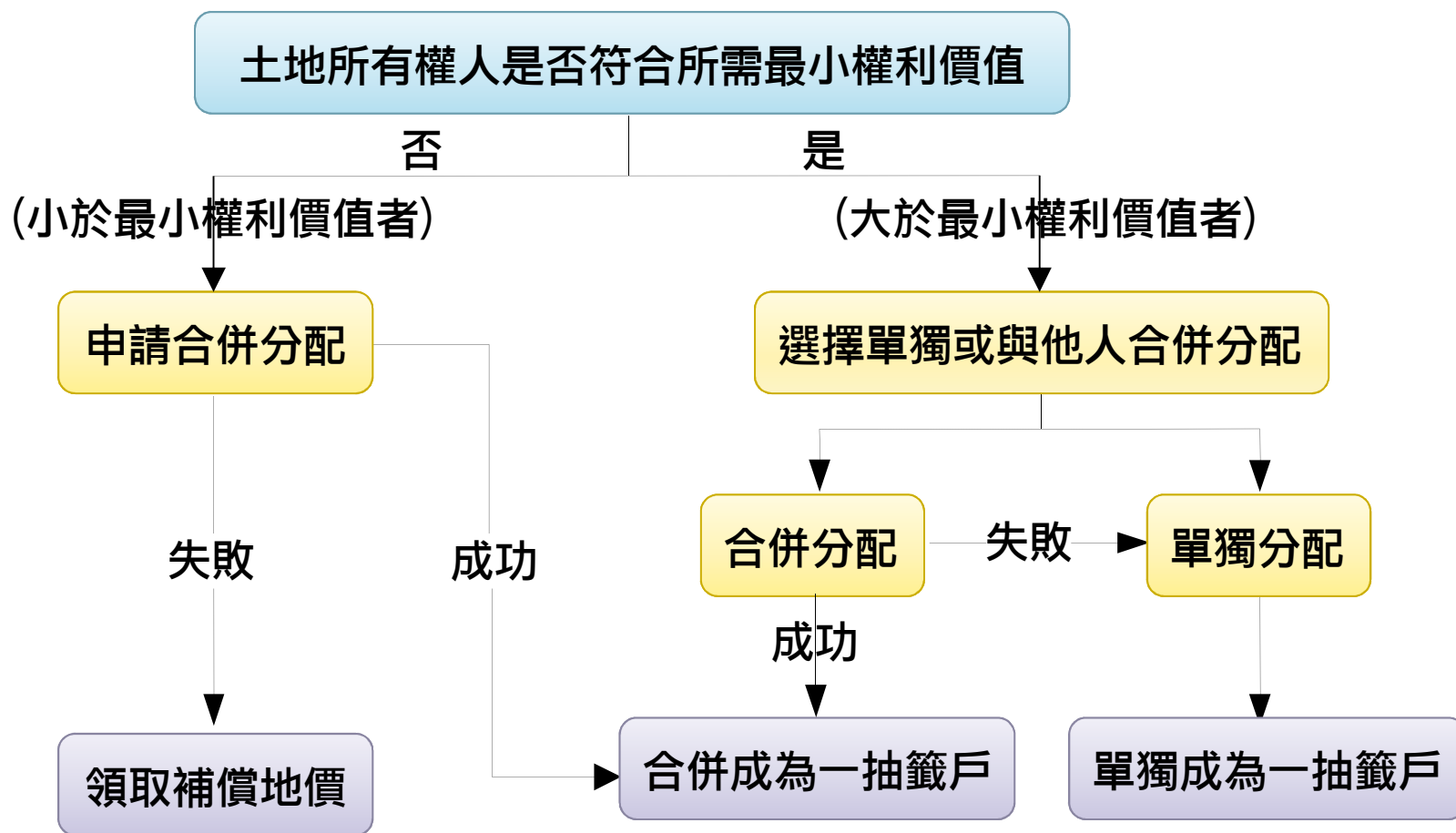
➤ 按原徵收補償地價領取現金補償。

(區段徵收實施辦法第29條)



# 肆、權利價值合併作業說明

## □ 合併分配流程示意圖：

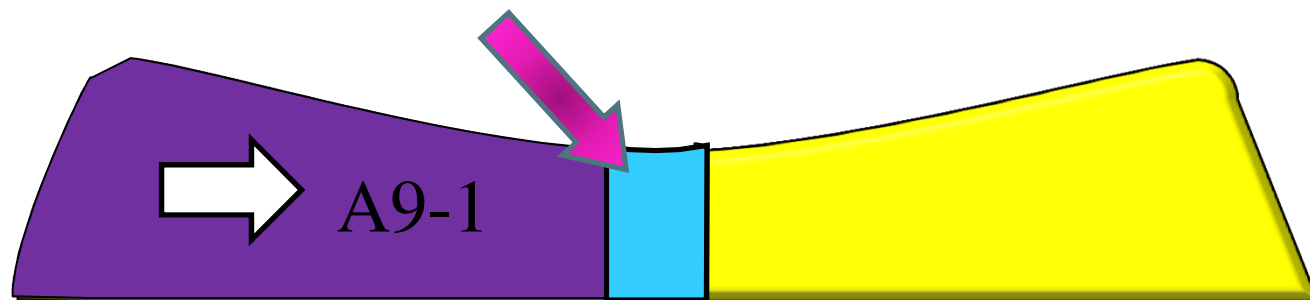




## 肆、權利價值合併作業說明

□ 全區可分配土地最小分配權利價值：

2,044,840元 (A9-1街廓)



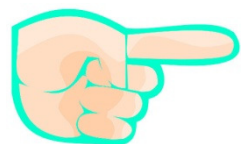
➤ 凡權利價值已達此數額者，即可單獨列為一抽籤戶。



## 肆、權利價值合併作業說明

雖符合最小權利價值資格，但仍有可能配不到土地：

- 符合最小分配面積權利價值之街廓面積有限
- 配地籤順序在前者，方具有優先配地權



建議參與分配權利價值應達4,000,000元，較有可能分配到抵價地。





## 肆、權利價值合併作業說明

- 第一階段已合併權利價值合併戶不得申請分拆原權利價值。
- 第二階段騰餘街廓面積需較大權利價值才可分配。
- 原合併戶持分情形不致複雜。
- 延誤後續抽籤配地時程。



## 肆、權利價值合併作業說明

### □權利價值分布情形

權利價值（元）	抽籤戶（戶）
<b>2,044,800元以下</b>	<b>29</b>
<b>2,044,800~400萬</b>	<b>18</b>
<b>400萬~1,000萬</b>	<b>32</b>
<b>1,000萬~5,000萬</b>	<b>101</b>
<b>5,000萬~1億</b>	<b>12</b>
<b>1億以上</b>	<b>4</b>
<b>合 計</b>	<b>196</b>



# 肆、權利價值合併作業說明

## □ 辦理權利價值合併方式

一、自行合併

二、協調合併





# 肆、權利價值合併作業說明

## 一、自行合併

- 申請方式：於申請時間內檢附相關文件向苗栗縣政府提出申請。
- 已達最小分配面積所需權利價值者，得就權利價值之全部或部分合併。
- 申請合併分配後賸餘之權利價值仍需符合最小分配面積之權利價值。
- 申請期間：101年11月7日至9日。



# 肆、權利價值合併作業說明

## 檢附文件：

### 一、土地所有權人親自辦理：

- 1.合併申請書。
- 2.國民身分證正本(含影本)。
- 3.私章。

### 二、委託他人申請者：

- 1.合併申請書。
- 2.委託書(須加蓋印鑑章)。
- 3.委託人身分證影本、印鑑證明及印鑑章。
- 4.受託人應攜帶國民身分證及私章。

### 三、其他情形請參閱 [「合併分配抵價地申請須知」](#)





# 肆、權利價值合併作業說明

## 二、協調合併

- 對象：無法自行合併者。
- 方式：於規定日期時間至協調會場參與協調合併。
- 時間：101年11月7日上午10時。
- 地點：李科永紀念圖書館3樓。
- 當日未能合併成功者，請於規定日期前自行提出申請。逾期未提出申請者，且未達全區最小分配面積所需權利價值者，則依抵價地抽籤分配作業要點之規定，**按原徵收補償地價發給現金補償**。

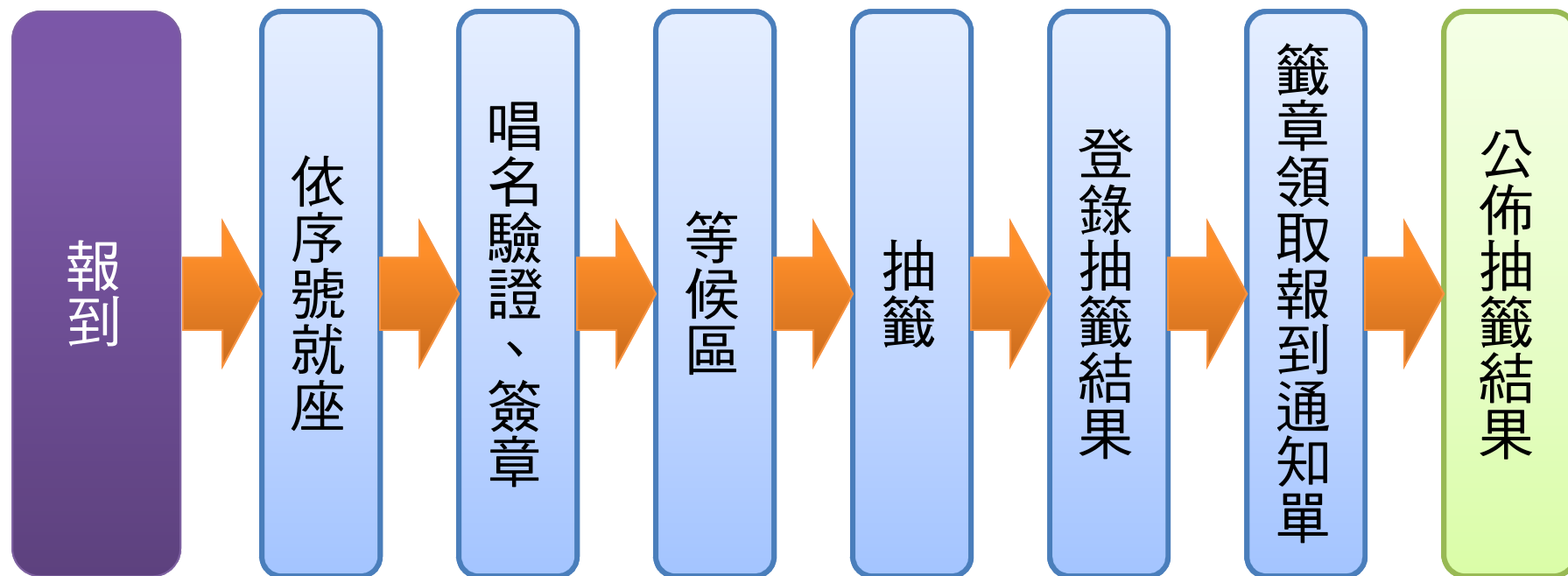




# 伍、第二階段抽籤配地作業說明

## 抽籤作業流程

◎請攜帶報到通知單、資格證明文件





## 伍、第二階段抽籤配地作業說明

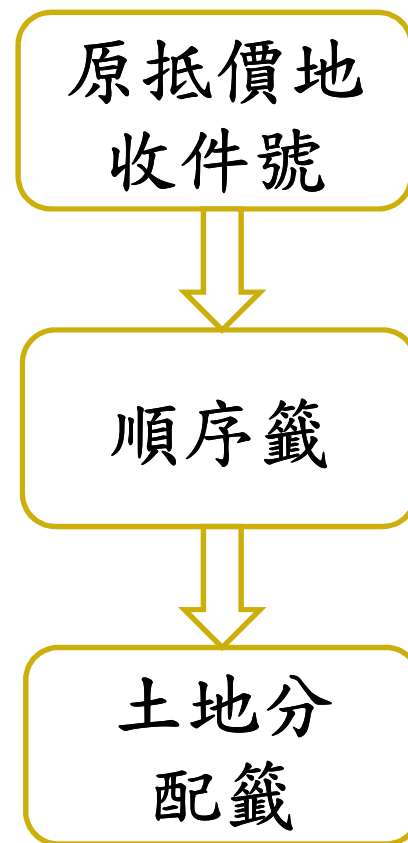
- 目的：決定土地分配順序。
- 原則：
  1. 參與第二階段土地分配作業之抽籤戶全體 以公開方式進行抽籤。
  2. 抽籤順序：先抽順序籤，再抽土地分配籤。
  3. 驗籤人員由抽籤戶自行推舉。



## 伍、第二階段抽籤配地作業說明

### □ 抽籤順序：

- 順序籤：依各抽籤戶於區段徵收公告期間申請領回抵價地之收件號先後依序抽取順序籤，以確定各抽籤戶抽取土地分配籤之順序。
- 土地分配籤：由各抽籤戶依順序籤抽出籤號依序抽取土地分配籤。





## 伍、第二階段抽籤配地作業說明

### □ 抽籤作業

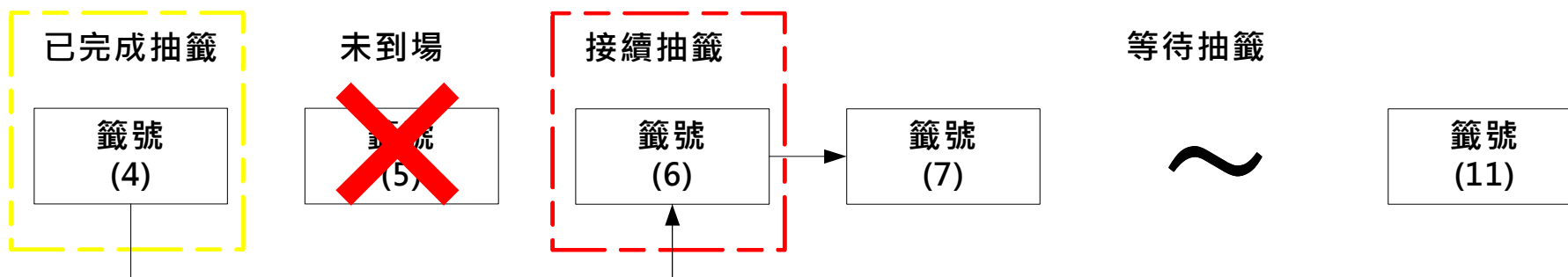
- 各抽籤戶依排定日期與場地報到參與抽籤。
- 經唱名三次未到場，亦未委託代理人代為抽籤者，應等該其他到場抽籤戶全部抽籤完竣後，由驗籤人員代抽。但於抽籤結束前到場並完成報到者，得由本人自行抽籤。



# 伍、第二階段抽籤配地作業說明

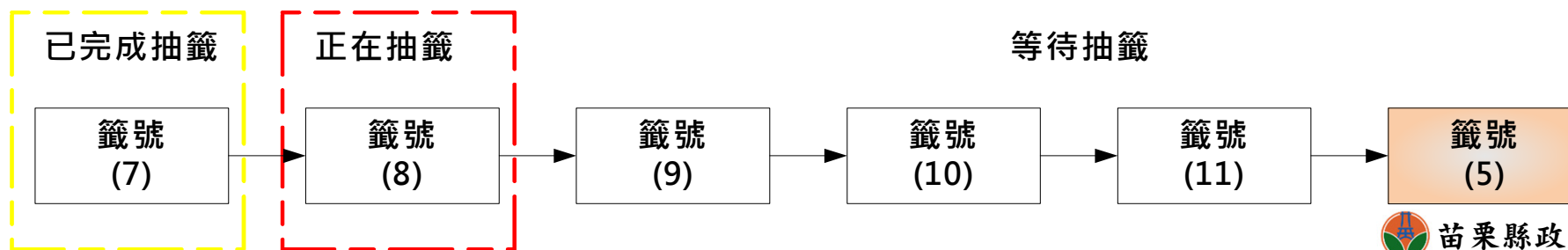
## 抽籤戶未到場或遲到者之處理原則

籤號(5)經唱名三次未到場，亦未委託他人代為抽籤者，由籤號(6)繼續抽籤



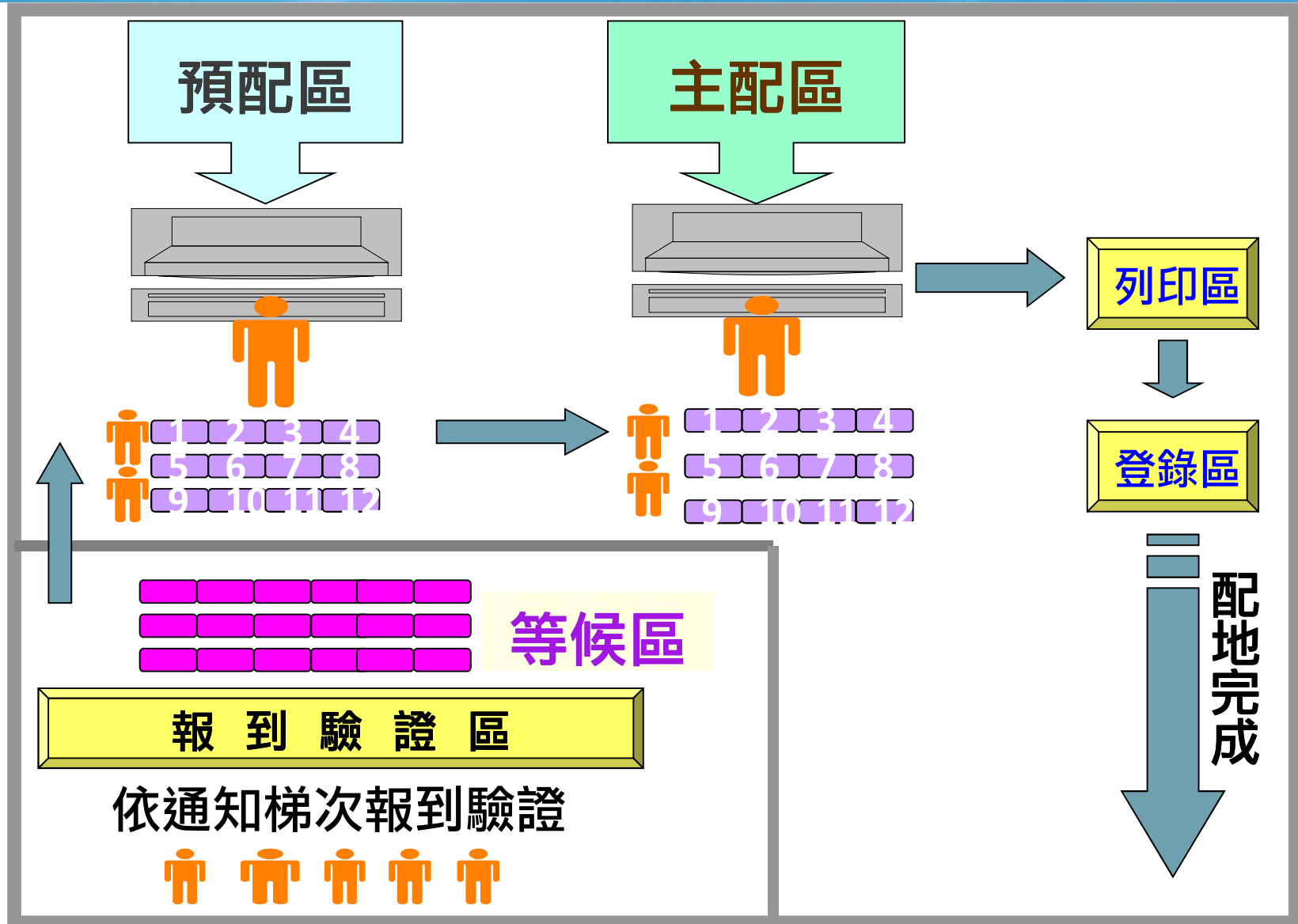
籤號(5)於籤號(8)正在抽籤時到場並完成報到驗證

籤號(5)以「待其他到場抽籤戶全部抽籤完成後依序自行抽籤」之原則，故接續在該街廓最後籤號(11)之後抽籤





# 伍、第二階段抽籤配地作業說明







## 伍、第二階段抽籤配地作業說明

### □配地作業原則

1. 各抽籤戶按土地分配籤順序選擇街廓分配土地，並應按選擇街廓之配地方向線(於抵價地分配街廓位置圖上，以箭頭表示)依序逐宗分配土地，不得跳配。
2. 分配完成後不得放棄該分配成果。



## 伍、第二階段抽籤配地作業說明

### □配地作業原則

1. 經唱名三次仍未到場，亦未委託他人代為配地者，視為未到場，由次一順序抽籤戶繼續分配土地。
2. 未到場之抽籤戶到場後，應俟當梯次其他抽籤戶分配結束後，再按其原土地分配順序參加分配。



## 伍、第二階段抽籤配地作業說明

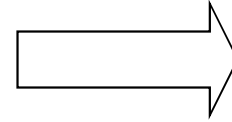
### □配地作業原則

1. 倘該抽籤戶未於當梯次土地分配結束前到場，則應俟全部土地分配梯次結束後至本階段第二次土地分配前，由本府擇期通知該抽籤戶依其原土地分配籤順序就賸餘土地選擇分配。
2. 惟該抽籤戶經通知仍不參加土地分配者，應由本府就賸餘土地逕為指配之，該抽籤戶不得就指配位置提出異議。



# 伍、第二階段抽籤配地作業說明

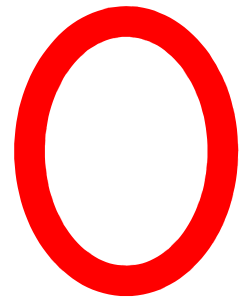
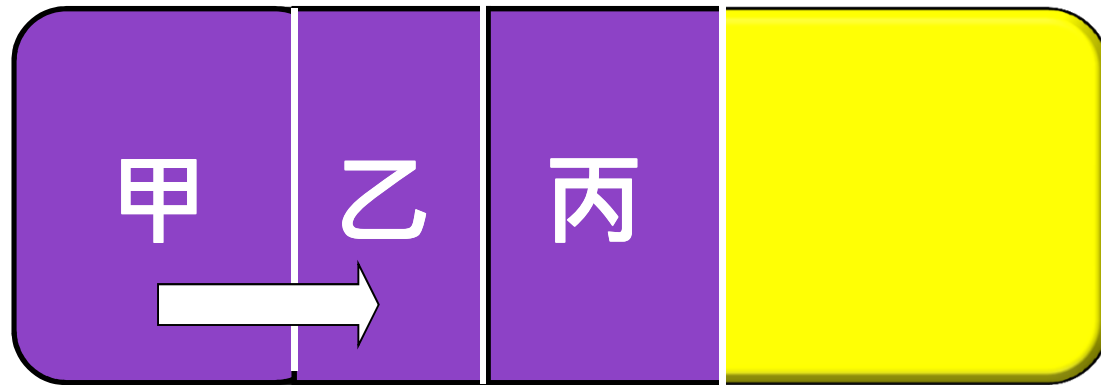
配地案例(一)說明：



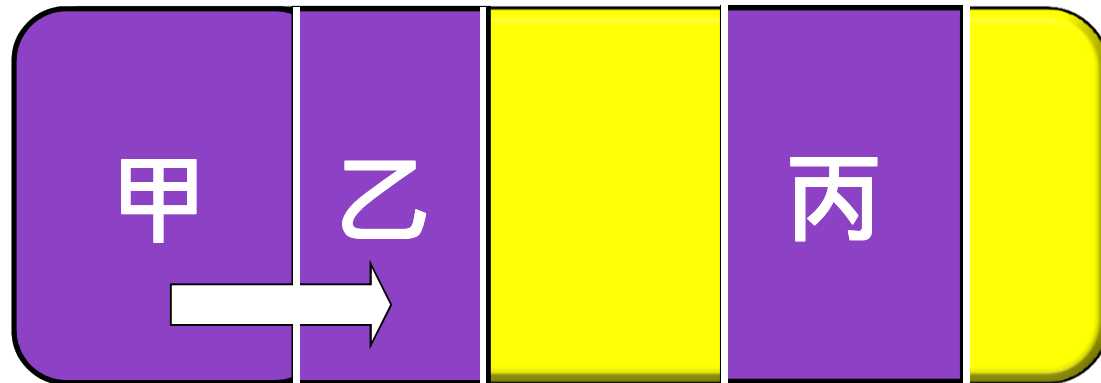
配地方向



土地分配  
籤號1



土地分配  
籤號2

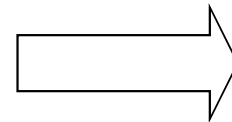


土地分配  
籤號3



# 伍、第二階段抽籤配地作業說明

配地案例(二)說明：



配地方向



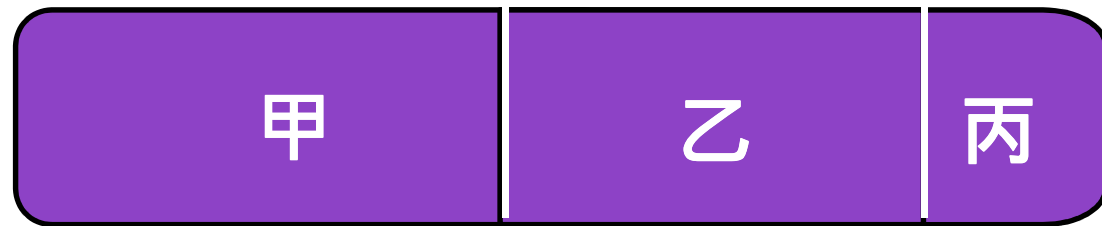
土地分配籤號1  
10,000,000元



土地分配籤號2  
8,000,000元



土地分配籤號3  
6,000,000元  
**賸餘2,000,000元**



10,000,000元

8,000,000元

4,000,000元



- ◎未分配之權利價值應逕行至其他街廓配地。
- ◎若抽籤戶賸餘權利價值不足以分配其他街廓最小面積，其賸餘價值逕納入下一次抽籤配地作業。



## 伍、第二階段抽籤配地作業說明

### □ 保留分配權益

- 時機：各抽籤戶依土地分配籤順序分配土地時，其權利價值未達全區賸餘土地最小分配面積之權利價值時。
- 方式：得經本府同意於該梯次內保留該抽籤戶之分配位序權益。
- 原則：待權利價值得分配至任一街廓時立即辦理土地分配，並不得要求繼續保留其分配位序至次一順位。
- **需留待現場**：如離場視同放棄保留其分配位序之權益。



# 伍、第二階段抽籤配地作業說明

## 案例(二)說明：



土地分配  
籤號1

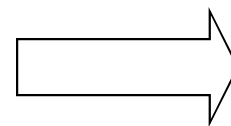


土地分配  
籤號2

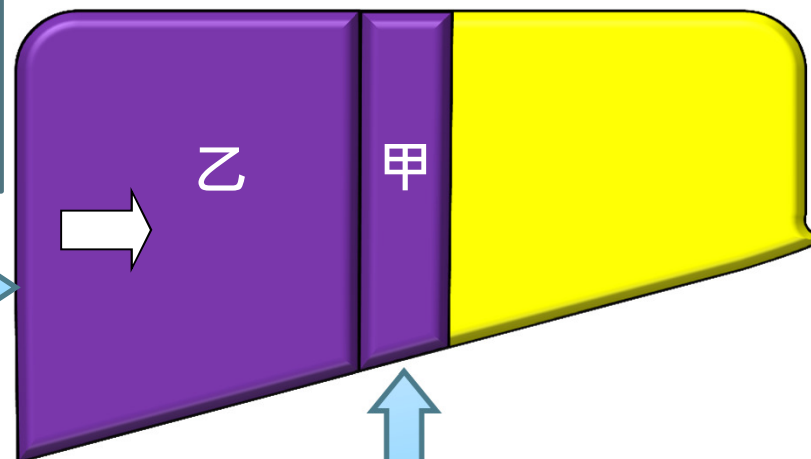


保留分配位序  
土地分配  
籤號1

權利價值未達全區  
任一街廓剩餘土地  
最小分配面積之權  
利價值



配地方向



保留其分配位序權益，待其權利價值得  
分配至任一街廓，立即進行分配



## 伍、第二階段抽籤配地作業說明

- 調整分配：街廓騰餘土地未達最小分配面積處理方式
  1. 分配街廓騰餘土地面積在50 m<sup>2</sup>以下時，同意增配予最後分配之抽籤戶，並繳納差額地價。
  2. 拒絕增配或分配後騰餘土地面積超過50 m<sup>2</sup>時，應保留最後一宗最小分配面積後，就騰餘面積再行分配予該抽籤戶。
  3. 保留最後一宗土地後所騰餘面積小於該街廓最小分配面積時，抽籤戶應另選其他街廓分配。





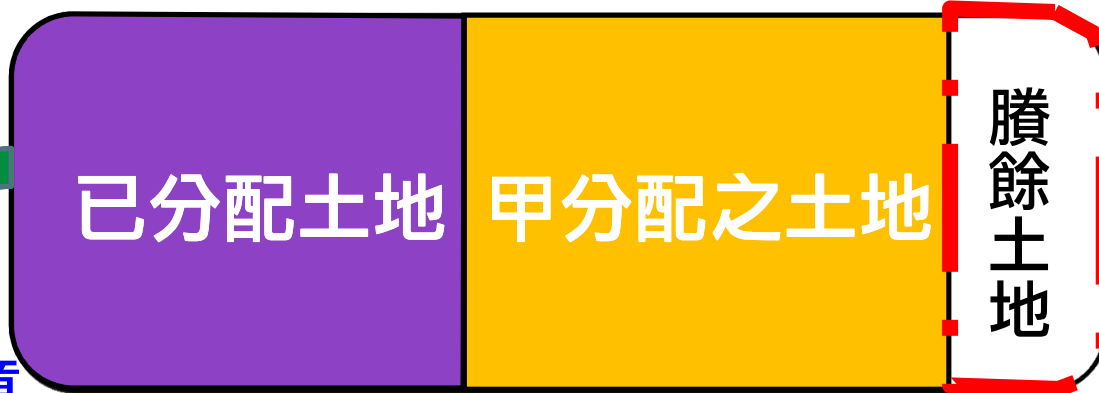
# 伍、第二階段抽籤配地作業說明

案例(一)說明：

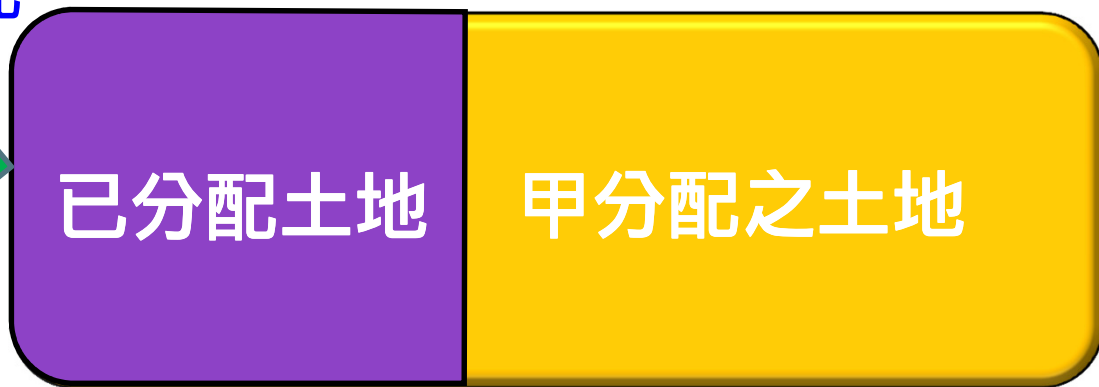
※街廓騰餘面積在50m<sup>2</sup>以內



同意  
增配



$45\text{ m}^2 \leq 50\text{ m}^2$



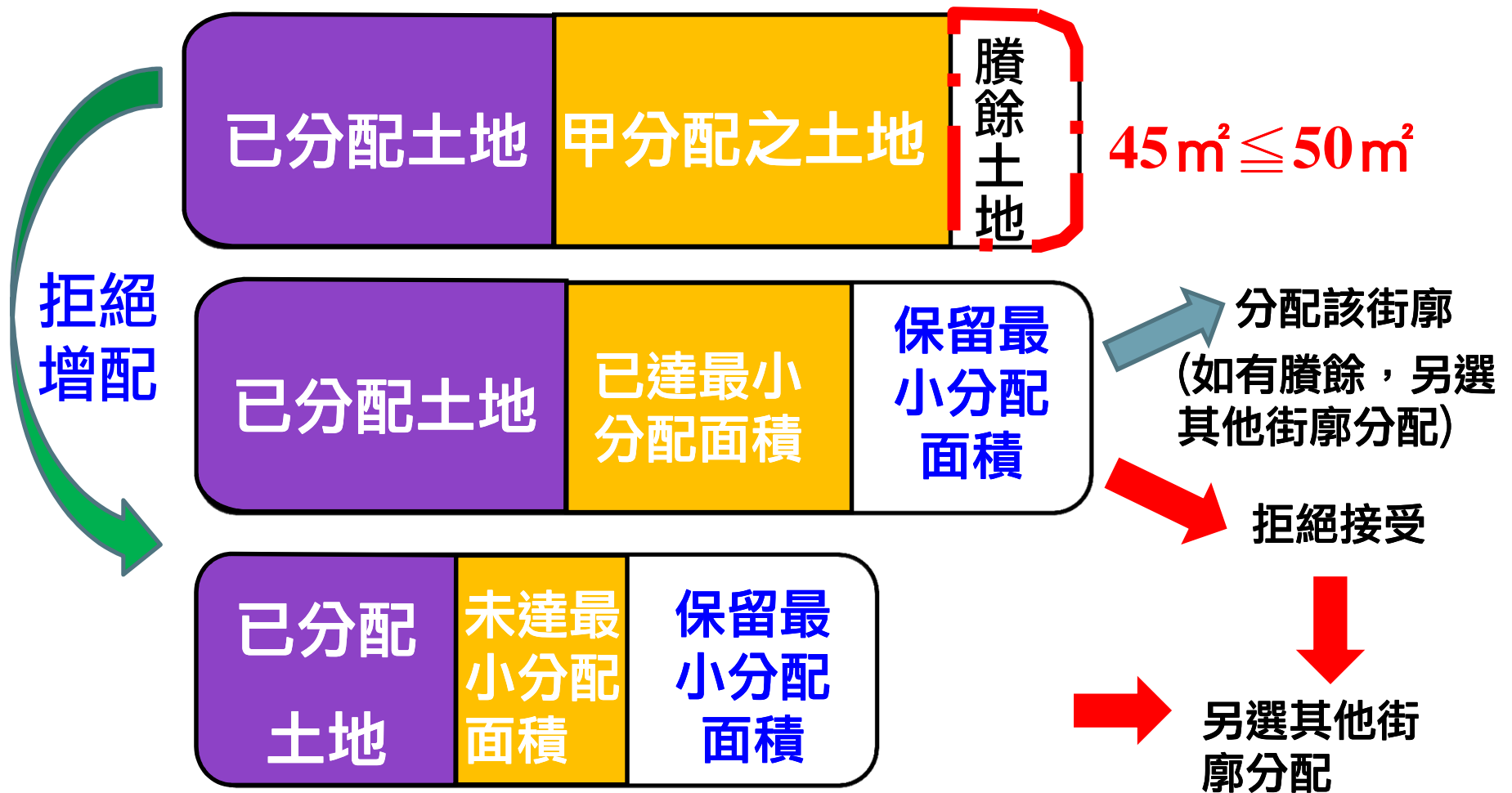
增配45m<sup>2</sup>並  
繳交差額地價



# 伍、第二階段抽籤配地作業說明

案例(二)說明：

※街廓騰餘面積在50m<sup>2</sup>以內

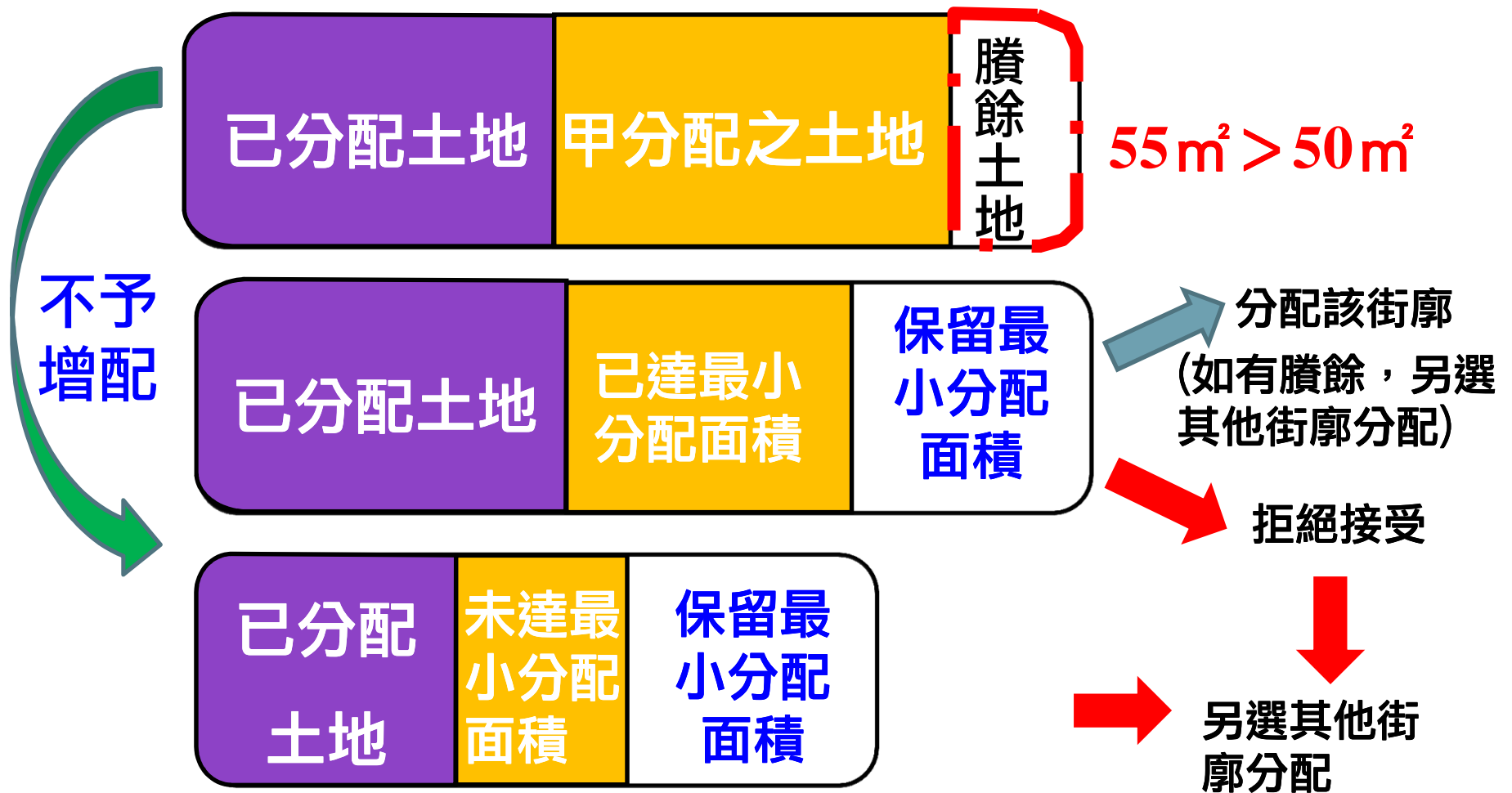




# 伍、第二階段抽籤配地作業說明

案例(三)說明：

※街廓騰餘面積超過50m<sup>2</sup>





## 陸、差額地價之繳納或發給

- 土地所有權人實際領回抵價地之面積超過應領之面積時，應依規定按評定區段徵收後地價繳納差額地價。
- 應繳納之差額地價，經通知限期繳納而屆期仍未繳納者，得移送法院強制執行，且不得辦理所有權移轉或設定他項權利登記
- 應領取之差額地價，逾期未領取者，依法提保管。



# 陸、差額地價之繳納或發給

- 分配之土地，經地籍測量並登記後之面積如與應領之面積不符時，其面積之增減應按區段徵收後評議地價繳納或發給差額地價。經釐正之面積差距在0.5平方公尺以下者，其差額地價得免發給或繳納。但土地所有權人於通知後30日內請求發給者，應予發給。(區段徵收實施辦法第34條)



# 柒、土地分割申請

- 合併分配戶或繼承案件，經全體合併戶或繼承人同意並符合下列情形，於各該分配戶分配土地完竣之次日起10日內以書面方式向本府提出合併分配戶或繼承案件分配後土地分割申請同意後，始可依申請內容辦理分割：
  1. 合併分配戶進行分割申請，應按合併個人權利價值佔該合併分配戶總權利價值計算其個人應有部分，並按其應有部分登記為單獨所有或部分仍維持共有。



# 柒、土地分割申請

2. 合併分配戶就已分配之土地，按個人原應領權利價值總額或部分共有人之權利價值總額分割後之土地，須達各街廓之最小分配面寬及面積所需權利價值者。
3. 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分割後之土地，須達各該街廓之最小分配面寬及面積所需權利價值者。
4. 合併分配戶於不同街廓土地為分割申請，不得辦理權利價值交換。



# 柒、土地分割申請

案例(一)說明：

甲乙配得土地

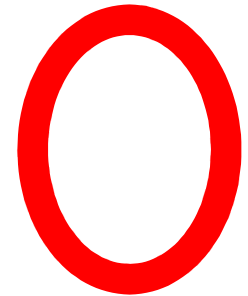
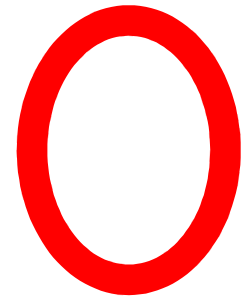
甲乙持分

甲單  
獨所有

符合該街廓之  
最小分配面寬  
及面積所需權  
利價值

乙單獨  
所有

甲單獨  
所有







# 柒、土地分割申請

案例(二)說明：

甲乙配得土地  
10000元/m<sup>2</sup>

甲乙配得土地  
15000元/m<sup>2</sup>

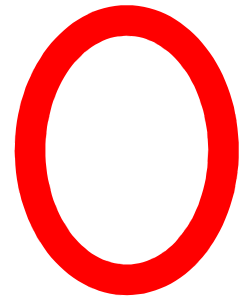
符合該街  
廓之最小  
分配面寬  
及面積所  
需權利價  
值

乙單獨  
所有 甲單獨  
所有

甲單獨  
所有 乙單獨  
所有

乙單獨  
所有

甲單獨  
所有





# 捌、核發土地所有權狀及點交土地

## □ 核發所有權狀

抵價地分配完畢後，將於苗栗縣政府、竹南鎮公所、頭份鎮公所、竹南地政事務所及頭份地政事務所公告30日，以供閱覽，並通知受分配人。俟公告期滿後即囑託竹南地政事務所及頭份地政事務所辦理所有權登記，登記完畢後通知土地所有權人領取土地所有權狀。



# 捌、核發土地所有權狀及點交土地

## □ 點交土地

- 於抵價地分配結果公告期滿並配合工程進度，苗栗縣政府將辦理地籍測量並完成各分配土地測釘界樁，將擇期通知土地所有權人按指定時間，親自攜帶國民身分證、私章及相關文件或委託代理人提出委託書（需加蓋委託人印鑑章）、委託人之印鑑證明、印鑑章及代理人之國民身分證、私章，到場點交土地。
- 未於規定時間內到場或亦未委託代理人到場點交者，自指定交地之次日起，視同已完成交地，土地所有權人應自負保管土地責任。



# 玖、其他應注意事項

## □辦理繼承

- 辦妥繼承手續者，以繼承人名義進行後續抽籤配地作業或改領現金補償。（後續詳述）
- 未辦妥繼承手續者，仍以原土地所有權人名義(即被繼承人)，由本府逕為抽籤、分配抵價地或提存應領之補償地價。



# 玖、其他應注意事項

## □辦理繼承

### ➤ 申請合併截止時間前辦妥手續者

1. 有分割協議者，得分別依各繼承人持分比例計算其個人應領權利價值，單獨參與抽籤配地作業或領取現金補償，但是分割後應領權利價值須達所有分配街廓中最小分配面積之權利價值。
2. 無分割協議者，以繼承人共同(分別)共有方式處理，由全體繼承人推派一代表人參加抽籤配地作業或領取現金補償(未達最小分配所需權利價值)。



# 玖、其他應注意事項

## □ 辦理繼承

### ➤ 申請合併截止時間後辦妥繼承手續者

1. 繼承人以共同共有或分別共有持分方式處理，由全體繼承人推派一代表人，參加抽籤配地作業或領取現金補償(未達最小分配所需權利價值)。
2. 未完成繼承手續者，仍應以被繼承人為對象辦理抵價地分配作業，並由本府代為辦理抽籤與逕為分配或提存應領之補償地價。



# 玖、其他應注意事項

## □ 相關稅法

### ➤ 土地增值稅

領回抵價地第一次移轉時，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，其土地增值稅減徵百分之40%。

### ➤ 地價稅

區段徵收範圍內之土地，辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收2年。



# 玖、其他應注意事項

## □ 住址變更

- 為確保您自身權益，土地所有權人之戶籍住址、通訊住址或電話如有變更，請儘速攜帶國民身分證及印章於現場或苗栗縣政府地政處地權科辦理變更。

洽詢電話：[\(037\)559131](tel:037559131)

地址：[苗栗縣苗栗市府前路1號](#)





# 玖、其他應注意事項

## □ 預計後續作業日期

- 11/7~11/9 合併權利價值。
- 11/27 抽籤作業。
- 11/28~11/30 配地作業。

**正確日期仍以本府公文通知為準**

# 簡報結束

