

# 新北市中和秀朗橋北側區段徵收案

## 抵價地抽籤暨配地作業說明書

請詳閱本說明書並攜帶參加抵價地分配說明會

主辦機關：新北市政府

### 申請變更住址、電話

為維護臺端自身權益及日後辦理土地登記所需，  
凡個人之戶籍地址、通訊地址或聯絡電話有變更者，  
請洽新北市政府地政局區段徵收科辦理資料更新。

洽詢電話：( 02 ) 29603456 分機 3524

聯絡住址：220 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 24 樓



## 目錄

壹、辦理依據及作業流程 .....	1
貳、應領抵價地權利價值計算 .....	2
參、分配街廓規劃情形 .....	2
肆、申請合併分配 .....	4
伍、參加抽籤、配地應準備證件 .....	5
陸、抽籤作業辦理方式 .....	7
柒、土地分配作業原則 .....	8
捌、公告通知與異議處理 .....	11
玖、地籍整理、差額地價找補、土地登記與點交 .....	11
壹拾、範例說明 .....	13

## 附件目錄

- 附件一 新北市中和秀朗橋北側區段徵收抵價地分配作業要點
- 附件二 土地所有權人應領抵價地權利價值計算表(範例說明)
- 附件三 「變更中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點、「變更永和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點
- 附件四 新北市中和秀朗橋北側區段徵收案抵價地街廓一覽表
- 附件五 新北市中和秀朗橋北側區段徵收抵價地街廓規劃圖
- 附件六 自行合併分配抵價地申請書
- 附件七 請求協調合併分配抵價地申請書
- 附件八 個人資料公開同意書
- 附件九 委託書
- 附件十 備忘卡

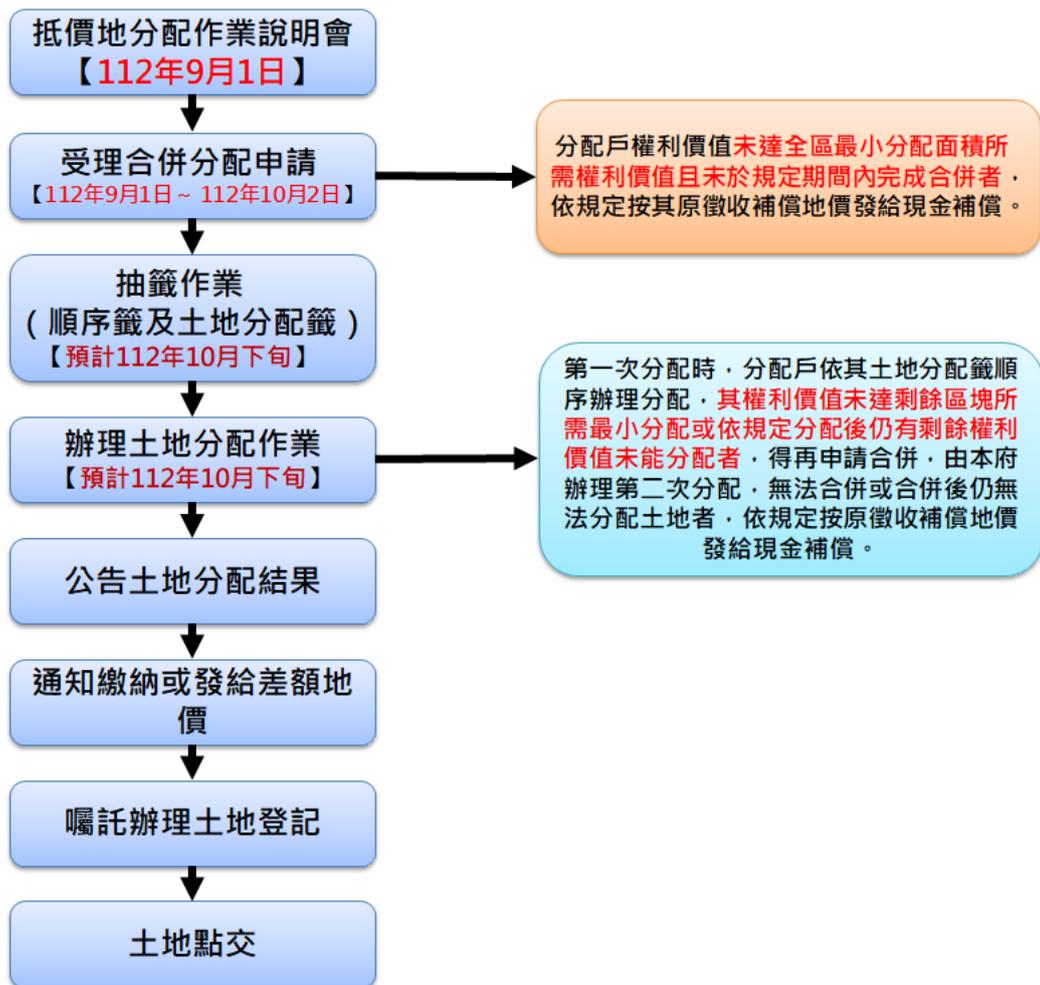
## 壹、辦理依據及作業流程

### 一、辦理依據

新北市政府（以下簡稱本府）為秉持公平、公正、公開原則辦理「新北市中和秀朗橋北側區段徵收案」抵價地抽籤暨分配作業，茲依據區段徵收實施辦法第 26 條第 2 項規定訂定「中和秀朗橋北側區段徵收抵價地分配作業要點」（以下簡稱本要點；詳如附件一）及召開本說明會，並辦理後續作業，本說明書內容均以本府審議通過之作業要點內容、區段徵收後地價及都市計畫土地使用管制規定為準。

### 二、作業流程

抵價地抽籤暨分配作業，依下列程序(如圖一)辦理：



圖一 抵價地分配作業流程圖

## 貳、應領抵價地權利價值計算

依據土地徵收條例施行細則第 50 條計算，公式如下：

- 一、全區預計抵價地面積 ( A ) = 全區之徵收土地總面積×抵價地比例。
- 二、預計抵價地之總地價 ( V ) = (  $\Sigma$  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 )。
- 三、區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值 ( V1 ) = V × 【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】。
- 四、各原土地所有權人領回抵價地之面積 = ( V1 ) ÷ 該領回土地之評定單位地價。

註 1：本區預計抵價地總面積，奉內政部 110 年 6 月 25 日台內地字第 1100263596 號函核定抵價地比例為徵收土地總面積 41%，並以規劃整理後之可建築土地分配之。

註 2：所有權人其應領抵價地權利價值詳見應領抵價地權利價值計算表(附件二)。

## 參、分配街廓規劃情形

### 一、街廓規劃

依土地徵收條例施行細則第 54 條規定，按開發目的及實際作業需要劃定，全區預計供抵價地分配街廓之使用分區皆為住宅區，總計劃設 4 個分配街廓，面積合計約 2.08 公頃。

### 二、土地使用管制規定

區內提供抵價地分配之住宅區容許使用內容、建蔽率、容積率、最小建築基地規模及基地建築退縮等相關規定，請參閱附件三：「變更中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點及「變更永和都市

計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點。

### 三、第一宗、最後一宗及最小分配面積

#### (一) 最小分配面積及其所需要權利價值

最小分配面積係指依土地徵收條例施行細則第 54 條規定，考量開發目的及實際作業需要，依都市計畫土地使用分區管制要點規定及各分配街廓之條件差異所分別訂定之最小建築單位面積，以該最小面積分配面積乘其區段徵收後地價所得之地價，為該街廓最小分配面積所需權利價值。

#### (二) 街角地及固定分配單元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，及解決部分街廓形勢不整問題，本府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第一宗、最後一宗街角地或固定分配單元。該第一宗、最後一宗街角地或固定分配單元最小分配面積乘以區段徵收後地價所得之價額為其所需權利價值。



圖二 第一宗及最後一宗土地規劃示意圖

#### (三) 參與抽籤、配地所需之最小權利價值

本案提供抵價地分配街廓之全區最小分配面積為 **600 m<sup>2</sup>**，所需權利價值為 **1 億 4,790 萬元**。考量前揭最小分配面積係依據本案土地使

用分區管制要點之最小建築基地規模訂定之，本府建議各土地所有權人衡量自身權利價值，避免因自身權利價值較小同時土地分配順序較後順位者，輪其選配土地時，已無符合其權利價值土地可供分配之情況發生。

四、分配街廓位置、面積、地價、最小分配面積及其所需權利價值、街角地及固定分配單元面積及其所需權利價值等資訊，請詳閱本說明書之下列附件：

(一) 新北市中和秀朗橋北側區段徵收案抵價地街廓一覽表(附件四)。

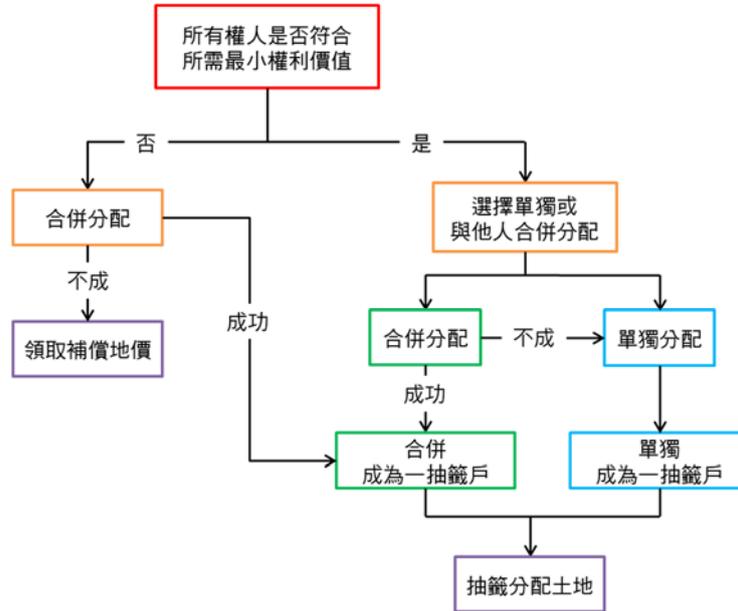
(二) 新北市中和秀朗橋北側區段徵收案抵價地街廓規劃圖(附件五)。

## 肆、申請合併分配

一、土地所有權人應領抵價地之權利價值未達最小分配面積所需權利價值 ( **1 億 4,790 萬元** ) 時，請自行洽商其他土地所有權人填具『自行合併分配抵價地申請書』(如附件六)，於中華民國 112 年 10 月 2 日前提出申請自行合併分配，並推派一人為代表人；未能自行合併分配者，土地所有權人可填具『請求協調合併分配抵價地申請書』(如附件七)，並應於中華民國 112 年 9 月 8 日前申請協調合併分配，前開申請如經本府審查通過，將另以函文通知土地所有權人參與抵價地協調合併分配座談會；凡未於本府規定期間內完成自行合併分配申請、未依指定日期到場參加協調合併或經協調後未達合併之目的者或合併後之權利價值仍小於區內最小分配面積所需之權利價值者，依土地徵收條例第 44 條第 2 項規定，於規定期間屆滿之日起 30 日內，按原徵收土地補償費補償地價發給現金補償。如土地所有權人同意公開個人資料供本區段徵收範圍內申請抵價地之所有權人聯繫協調抵價地合併分配作業，請填寫附件八-個人資料公開同意書，本府將於彙整同意提供者之聯絡資料後，供區內土地所有權人索取使用，俾增加所有權人間之聯繫管道。

二、土地所有權人應領抵價地之權利價值已達區內最小分配面積所需之權利價值 ( **1 億 4,790 萬元** ) 者，不得申請協調合併分配，但仍得就應領抵價地

權利價值之一部或全部自行洽商申請合併分配。但與他人合併後留供單獨分配之賸餘權利價值不得小於區內最小分配面積所需之權利價值。



圖三 申請合併分配流程圖

三、申請合併分配土地，以「分別共有」辦理區段徵收後土地登記，不得要求本府分割土地為單獨所有。個人應有權利範圍，按個人申請合併之權利價值占總合併權利價值之比例以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數；分子之計算如有小數，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。

## 伍、參加抽籤、配地應準備證件

一、單獨分配者，土地所有權人應攜帶身分證明文件正本及印章親自參加抽籤（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，得委託代理人代為抽籤，代理人應攜帶身分證明文件、印章、委託書及原土地所有權人（委託人）之身分證明文件、印鑑章、印鑑證明，以供查對。

二、合併分配者，應由全體土地所有權人推派其中一人為代表參加抽籤，代表人應攜帶身分證明文件正本、印章、合併申請同意書親自參加抽籤。代表人因故不能參加抽籤者，得委託代理人代為抽籤，代理人應攜帶身分證明文件、印章、委託書、合併申請同意書及代表人之身分證明文件、印鑑章、印鑑證明，以供查對。合併分配情況之模擬，請參閱本說明書第 13 頁後附範例 1。

表二 應備文件一覽表

項目	單獨分配		合併分配 (應推派代表1人)	
應備文件	本人親自	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 身分證明文件正本</li> <li>➢ 印章</li> </ul>	代表人親自	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 身分證明文件正本</li> <li>➢ 印章</li> </ul>
	委託他人	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 委託書</li> <li>➢ 委託人(原土地所有權人)身分證明文件</li> <li>➢ 委託人(原土地所有權人)印鑑章及印鑑證明</li> <li>➢ 代理人身分證明文件正本</li> <li>➢ 代理人印章</li> </ul>	委託他人	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 委託書</li> <li>➢ 代表人身分證明文件</li> <li>➢ 代表人印鑑章及印鑑證明</li> <li>➢ 代理人身分證明文件正本</li> <li>➢ 代理人印章</li> </ul>

三、土地所有權人於參加抽籤及土地分配作業前死亡，繼承人尚未向本府申請繼承其權利並經本府核准更名者，應由全體繼承人推派其中一人為代表，提出下列文件參加抽籤及土地分配作業。全體繼承人未依規定提出申請或未能共推其中一人為代表者，其順序籤或土地分配籤均由監籤人員代為抽出，配地作業則由本府逕為分配，繼承人不得異議。

- (一) 繼承系統表 ( 加蓋各繼承人印鑑章 )。
- (二) 被繼承人之除戶戶籍謄本。
- (三) 各繼承人現戶戶籍謄本及印鑑證明。
- (四) 推派代表之同意書 ( 加蓋各繼承人印鑑章 )。
- (五) 代表人之身分證明文件正本及印章。

## 陸、抽籤作業辦理方式

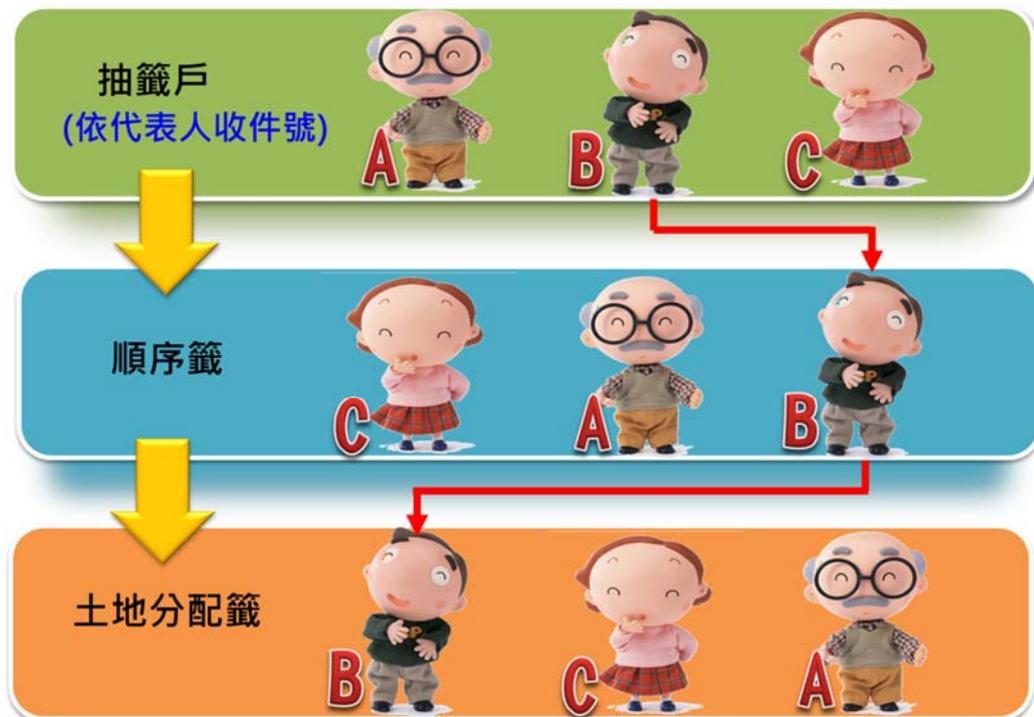
一、抽籤作業由到場抽籤戶推舉二人擔任監籤人員後，採公開方式辦理，抽籤結果由本府當場公佈之。

二、抽籤作業採順序籤及土地分配籤二階段先後辦理：

(一) 順序籤：先由各抽籤戶依申領抵價地收件號之前後順序抽出順序籤，以確定各抽籤戶抽土地分配籤之順序。合併分配者以代表人之收件號為準。

(二) 土地分配籤：由各抽籤戶依順序籤確定之順序抽出土地分配籤，以確定選擇分配抵價地之順序。

※ 抽籤結果係決定各土地所有權人分配土地之順序，並非抽取土地位置，實際分配土地位置，由土地所有權人依其土地分配籤確定之順位，依序自行選配決定之。



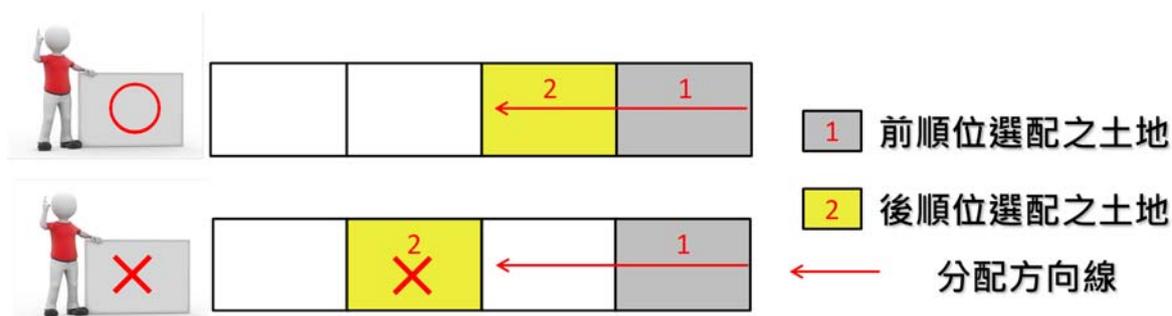
圖四 抵價地抽籤分配作業程序示意圖

(三) 抽籤戶經唱名三次未到場，亦未委託代理人代為抽籤，或未依規定提出應備文件經核准者，即由次序位抽籤戶遞補續行抽籤。遲到抽籤戶於完成報到時已逾其原定抽籤順序者，應於當日出席抽籤戶全部完成抽籤後，再補行抽籤；同時有二人以上逾其原定抽籤順序始完成報到時，依申領抵價地收件號（註：抽順序籤時）或順序籤（註：抽土地分配籤時）之先後順序補行抽籤。截至抽籤作業當日截止時限前均未完成報到者，視為未到場；其順序籤或土地分配籤將於抽籤作業時限截止後由監籤人員依申領抵價地收件號（註：抽順序籤時）或順序籤（註：抽土地分配籤時）之順序代抽，土地所有權人不得異議。

※ 遲到抽籤戶於完成報到時已過號，應於當日出席抽籤戶全部完成抽籤後，再補行抽籤；未到場抽籤戶，則於抽籤作業時限截止後由監籤人員代抽，為維護自身抽籤權益，請土地所有權人務必備齊文件並準時到場辦理抽籤作業。

## 柒、土地分配作業原則

- 一、本府得視實際作業需要分梯次辦理土地分配作業，各土地所有權人於依本府指定時間、地點檢附應備文件到場，按土地分配籤順序選擇分配土地。
- 二、土地所有權人，除本案抵價地分配作業要點另有規定外，原則應將其權利價值分配完竣，並得將其權利價值分開選擇二個以上分配街廓配地。各土地所有權人於各分配街廓實際分配面積，以其權利價值除以該街廓之區段徵收後地價計算之。分配面積之計算，請參閱本說明書第 14 頁後附範例 2。
- 三、選配抵價地應按各分配街廓之配地方向線依序選定，先順序之分配戶配定後，後順序選擇同一街廓之分配戶應接續依配地方向線向後分配，不得跳配。



圖五 依配地方向線順序分配示意圖

四、分配戶選擇分配時，依其應領抵價地權利價值尚有條件符合之土地可供分配者，應立即於可分配街廓中選擇分配。但若因小於選擇分配街廓之第一宗分配面積所需權利價值，致暫時無法分配者，得保留其配地順位。

五、分配戶因上開情況暫予保留配地順位者，應於有分配街廓可供選擇分配時，**立即進行分配**，不得繼續保留。如同時有二人以上申請保留分配，則依原配地順序先後辦理分配。如當日所有分配戶分配完畢，保留配地順位者皆無其他分配街廓可供選擇分配時，本府得依分配戶所選擇之分配街廓保留第一宗分配面積後，就賸餘土地依原配地方向及配地順序先後分配予各保留配地順位者。保留之第一宗土地不再列入配地方向順序，僅留供單獨選配。暫時保留配地順位情況之模擬，請參閱本說明書第 16 頁後附範例 3。

六、本案 A1 及 A2 街廓含括永和及中和行政區域，若分配戶配得土地跨二行政區，將依上述街廓地價分別計算配得面積且分別編列地段號。

#### 七、調整分配原則

(一) 分配戶選擇之土地，如為各分配街廓之最後一宗土地，其應領抵價地權利價值不足分配該賸餘土地時，應依下列原則處理：

- 1、當賸餘土地小於十平方公尺時，得一併增配予該分配戶，並由該分配戶依規定按區段徵收後地價繳納差額地價。但該分配戶無意願增配土地及補繳差額地價時，應放棄分配該宗土地，另行選擇其他土地分配。賸餘土地可繳納差額地價增配之狀況模擬，請參閱本說明書第 17 頁後附範例 4。

2、當賸餘土地超過十平方公尺時，該分配街廓應先按配地方向保留最後一宗土地後，再就其賸餘面積予以分配。但該賸餘面積未達該街廓最小分配面積者，分配戶應放棄分配該宗土地，另行選擇其他土地分配。

(二) 分配戶選擇之土地，如為各分配街廓之最後一宗土地，分配戶於配定該最後一宗土地後之賸餘權利價值無法於其他街廓分配土地時，應依下列方式之一處理(請參閱本說明書第 18 頁後附範例 5)：

- 1、分配戶放棄分配該最後一宗土地，另行選擇其他街廓土地將其權利價值分配完竣。
- 2、分配戶仍分配該最後一宗土地，並就其賸餘權利價值以書面切結同意由本府按原徵收補償地價發給現金補償，絕無異議。

八、分配戶參加土地分配經唱名三次仍未在場，或未依規定備妥應備文件者，視為未到場，由次一順序分配戶繼續分配土地。遲到之分配戶到場或補齊應備文件後，應即向本府工作人員辦理報到，並以「與現配戶間隔二名分配戶」之原則補辦土地分配；同時有二人以上補辦土地分配時，依原土地分配籤先後順序按前開原則補辦分配。

九、土地分配作業結束後，仍未報到配地者，由本府另擇期通知就賸餘未受分配土地辦理第二次抵價地分配作業，仍不參加者，本府應就賸餘條件符合之未分配土地將其全部權利價值逕為分配。

十、分配戶所選擇之抵價地位置經選定後，當場由工作人員依分配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，並由分配戶當場確認核章。其權利價值換算應領回抵價地之面積計算至平方公尺以下二位，第三位以下四捨五入，因尾數四捨五入所產生之差額地價，不予相互找補。

※ 未依指定日期參加分配，且未在分配作業結束前辦理報到者，由本府另擇期通知就賸餘未受分配土地辦理第二次抵價地分配作業，仍不參加者，本府應就賸餘條件符合之未分配土地將其全部權利價值逕為分配。為維護自身分配土地權益，請各土地所有權人務必備齊文件並準時到場辦理配地作業。

## 捌、公告通知與異議處理

- 一、抵價地分配完竣後，應將土地分配結果清冊、分配結果圖，於本府、中和地政事務所、永和區公所及中和區公所公告三十日，並通知受分配之土地所有權人，通知時應檢附該土地所有權人之土地分配結果。
- 二、土地所有權人對於分配結果有異議者，應於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，其分配結果於公告期滿時確定。本府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知異議人。
- 三、依土地徵收條例第 42 條規定申請於發給抵價地設定抵押權或典權者，於抵價地分配結果公告時，同時通知他項權利人。

## 玖、地籍整理、差額地價找補、土地登記與點交

- 一、本府於分配結果公告期滿後，應依分配結果清冊、分配結果圖於實地埋設界標，供該管登記機關辦理地籍整理。
- 二、地籍測量之面積與抵價地或管理機關領回土地分配結果清冊所載面積不符時，應依地籍測量結果釐正分配結果清冊面積。地籍測量後，應以實際測量之面積核計土地所有權人實際領回抵價地之面積，並依土地徵收條例第 46 條及區段徵收實施辦法第 34 條規定核算差額地價，通知土地所有權人依下列規定繳納或領取：
  - (一) 實際領回抵價地之面積超過應領抵價地之面積者，就其超過部分按區段徵收後地價繳納差額地價。
  - (二) 實際領回抵價地之面積小於應領抵價地之面積者，就其不足部分按區段徵收後地價發給差額地價。
  - (三) 核計差額地價之土地面積增減未達零點五平方公尺者，其地價款得免繳納或發給。但土地所有權人請求發給者，應予發給。
  - (四) 土地所有權人應繳納之差額地價，經本府通知限期繳納，屆期仍未繳納者，應就超過應領抵價地面積換算其應有部分，囑託中和地政事務

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，並得依法移送法務部行政執行署強制執行。

- 三、辦竣地籍測量後，本府應將分配結果清冊、分配結果圖等資料送交中和地政事務所囑託辦理所有權登記，並將原地籍資料各部別截止記載。
- 四、土地所有權人及抵押權人或典權人依土地徵收條例第 42 條規定申請於發給抵價地設定抵押權或典權者，應於土地分配結果公告期間，將重新設定抵押權或典權之權利範圍、價值、次序及相關申請登記應備文件，併同登記規費送交本府，於本府囑託中和地政事務所辦理所有權登記時，同時辦理抵押權或典權設定登記；土地所有權人及他項權利人未依期限提出相關文件者，本府將先行囑託辦理土地標示部登記，俟相關文件提出後，再辦理所有權及他項權利登記。
- 五、囑託辦理土地所有權登記前，如受分配人死亡，其繼承人得依規定檢具繼承應備相關文件，向本府申請以繼承人名義辦理登記。其經核准者，由本府逕行釐正囑託登記清冊並通知稅捐稽徵機關。
- 六、區段徵收土地登記完竣後，登記機關應通知土地所有權人或他項權利人於三十日內領取土地權利書狀。
- 七、區段徵收工程竣工後，本府將以書面通知土地所有權人定期到場接管。土地所有權人未按指定日期到場接管者，視為已接管，並自指定之日起自負保管責任，接管後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。

## 壹拾、範例說明 (範例之所有權人權利價值非實際金額)

### 範例 1：合併分配

土地所有權人王小明等 4 人欲申請權利價值合併並推派黃小豪為代表，如下圖所示：



#### 附件六 自行合併分配抵價地申請書

編號		核定	核定合併權利價值計 _____ 元
收件人			

表列申請人 黃小豪 等 4 人，所有新北市中和秀朗橋北側區段徵收案應領抵價地之權利價值，申請合併分配，並公推 黃小豪 先生/女士為代表參加抽籤及選配土地，以該代表人之申領抵價地收件號為代表號參加抽籤作業，如代表人因故未能參加抽籤及分配土地，得由其再行委託他人代為抽籤及選配土地，全體申請人絕無異議，日後如有任何糾紛，由全體申請人自行負責。

此致 新北市政府

中華民國112年 月 日

歸戶號	申請人姓名及簽章	戶籍地址	新北市中和區成功路1號	申請合併之權利價值(元)								
5	黃小豪	通訊住址	<input checked="" type="checkbox"/> 同戶籍	拾億	仟萬	佰萬	拾萬	萬	仟	佰	拾	元
收件號		聯絡電話	0912-345678	5	0	0	0	0	0	0	0	0
32		身分證字號/統一編號	A123456789									
22	王小明	通訊住址	<input checked="" type="checkbox"/> 同戶籍	拾億	仟萬	佰萬	拾萬	萬	仟	佰	拾	元
收件號		聯絡電話	02-23456789	2	0	0	0	0	0	0	0	0
43		身分證字號/統一編號	B123456789									
2	林一哥	通訊住址	<input checked="" type="checkbox"/> 同戶籍	拾億	仟萬	佰萬	拾萬	萬	仟	佰	拾	元
收件號		聯絡電話	02-24567893	1	5	0	0	0	0	0	0	0
6		身分證字號/統一編號	C123456789									
12	甲上銀行 (信託人:陳二妹)	通訊住址	<input type="checkbox"/> 同戶籍 新北市中和區成功路4號(銀行住址)	拾億	仟萬	佰萬	拾萬	萬	仟	佰	拾	元
收件號		聯絡電話	02-23569874	1	7	0	0	0	0	0	0	0
60		身分證字號/統一編號	1234567(受託者統一編號)/D223456789(信託人統一編號)									

合併分配申請人為信託戶時，應明確填列登記名義人(受託人)及信託人姓名及統一編號。

※後續將以黃小豪 32 號為抽籤代表※

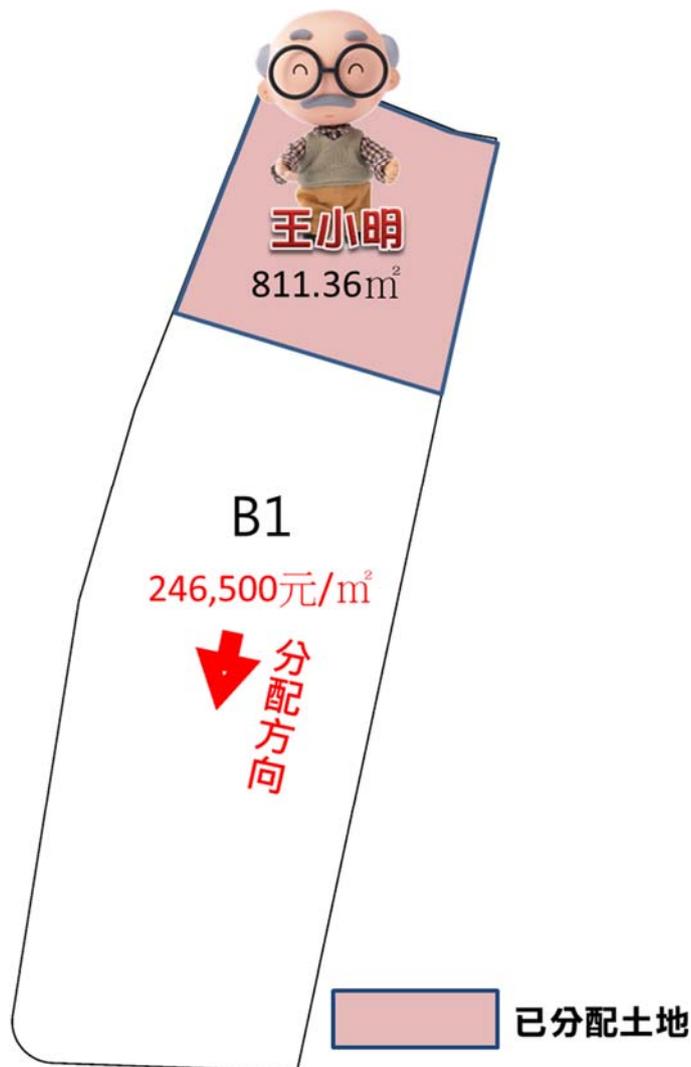
## 範例 2：分配面積之計算

### 情況 1：全部權利價值選擇分配於單一分配街廓

假設：王小明所有之權利價值為 2 億元，選配方式如下：

王小明將其全部權利價值 200,000,000 元分配於 B1 街廓(第一宗最小建築基地規模面積為 800 m<sup>2</sup>及最小分配面積為 600 m<sup>2</sup>，評定區段徵收後地價：246,500 元/m<sup>2</sup>)，則王小明分配抵價地於 B1，領回面積 811.36 m<sup>2</sup>，如下圖所示：

$$\frac{\text{王小明權利價值}}{\text{B1區段徵收後地價}} = \frac{200,000,000}{246,500} = 811.36\text{m}^2$$



情況 2：將其權利價值選擇 A1 分配街廓(包含永、中和區)

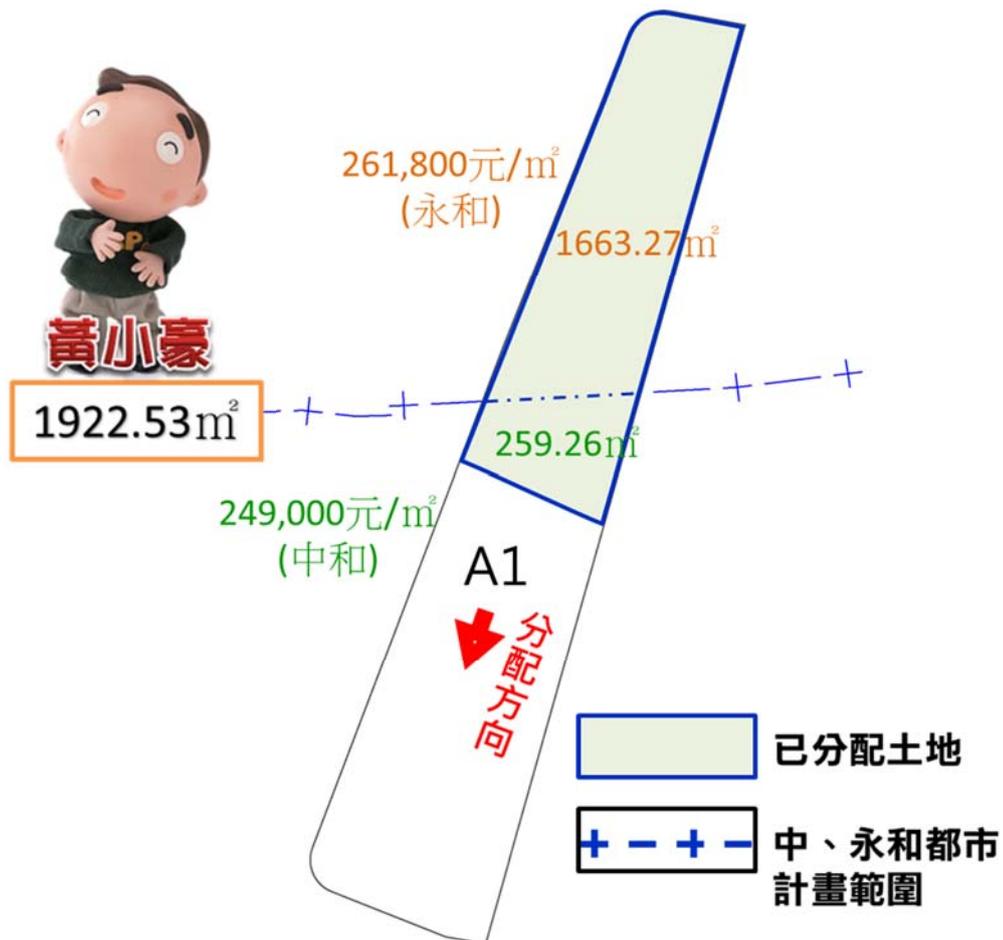
假設：黃小豪所有之權利價值為 5 億元，選配 A1 結果如下：

黃小豪先將其權利價值 500,000,000 元分配於 A1 街廓，配得永和部分 ( 261,800 元/m<sup>2</sup> ) 面積 1,663.27 m<sup>2</sup>，再分配於中和部分 ( 249,000 元/m<sup>2</sup> ) 面積 259.26 m<sup>2</sup>，則黃小豪共可領回面積 1922.53 m<sup>2</sup>，如下圖所示：

$$\text{永和面積} = \frac{\text{黃小豪權利價值}}{\text{A1地價(永和部分)}} = \frac{435,444,086}{261,800} = 1,663.27\text{m}^2$$

$$\text{中和面積} = \frac{\text{黃小豪賸餘權利價值}}{\text{A1地價(中和部分)}} = \frac{500,000,000 - 435,444,086}{249,000} = 259.26\text{m}^2$$

$$\text{合計面積} : 1663.27 + 259.26 = 1922.53\text{m}^2$$



### 範例 3：暫時保留配地順位情況之處置

假設分配戶林一哥（權利價值 1 億 5,000 萬元）、陳二妹（權利價值 1 億 7,000 萬元）、劉三郎（權利價值 3 億元）分別為當日第 1~3 順位之分配戶，並有 B1 及 B2 等分配區塊可供選擇分配，如下圖所示：

一、第 1 順位林一哥選擇分配土地：

林一哥權利價值 1 億 5000 萬元，僅能選擇分配於 B1 區塊最小分配面積，但該街廓第一宗最小分配面積(800 m<sup>2</sup>) 所需權利價值為 1 億 9,720 萬，所以林一哥並無土地可供選擇分配，依配地要點得保留其配地順位。

二、第 2 順位陳二妹選擇分配土地：

陳二妹價值 1 億 7,000 萬元可選配於 B1 或 B2 區塊中最小分配面積，但上述各區塊第一宗土地皆尚未分配，故一樣無土地可供選擇分配，依配地要點保留其配地順位。

三、第 3 順位劉三郎選擇分配土地：

劉三郎權利價值 3 億元，選配於 B2 區塊。

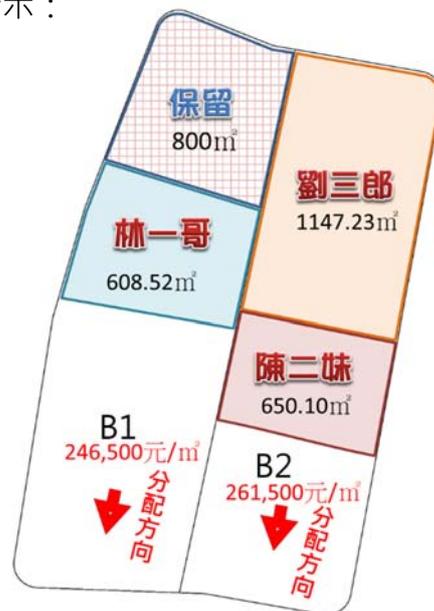
四、此時因 B2 街廓第一宗已分配，但林一哥仍然無土地可分配，繼續保留；陳二妹權利價值符合 B2 最小分配面積所需權利價值，故應即接續分配於 B2，不得繼續保留。

五、林一哥因當日無人選配 B1 第一宗，故保留 B1 第一宗最小分配面積(800 m<sup>2</sup>)後，分配 B1 次一宗土地，第一宗並留供單獨選配，如下圖所示：

#### 分配順位

1	<b>林一哥</b>	1億5,000萬元
2	<b>陳二妹</b>	1億7,000萬元
3	<b>劉三郎</b>	3億元

**保留** 保留土地供單獨選配



**範例 4：賸餘土地可繳納差額地價增配之狀況模擬**

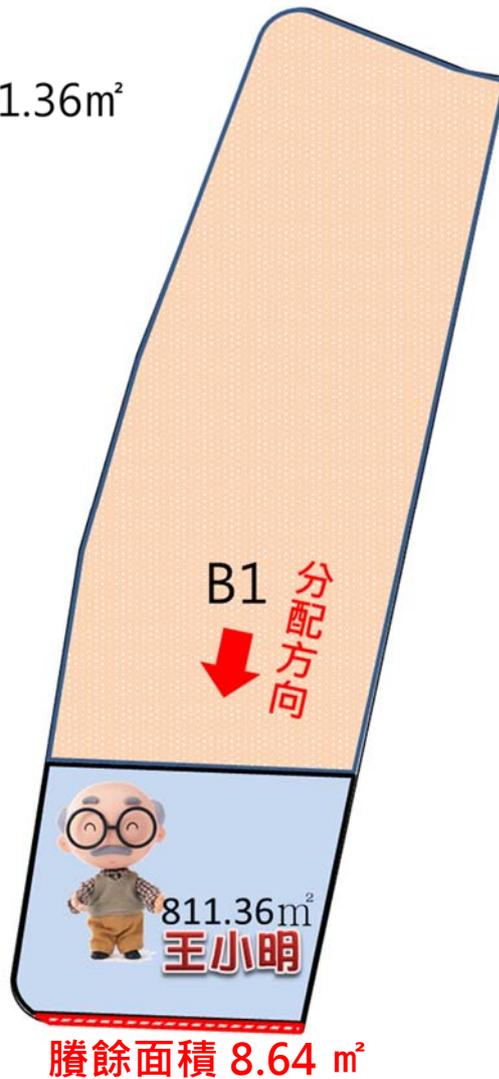
分配街廓最後一宗土地賸餘面積土地小於 10 m<sup>2</sup> 時，得一併增配，並按區段徵收後地價繳納差額地價。賸餘面積大於 10 m<sup>2</sup> 時，不可增配。

假設：王小明所有之權利價值為 2 億元，選配方式如下：

B1 經分配後，賸餘面積 820 m<sup>2</sup>，王小明共可分配 811.36 m<sup>2</sup>，此時 B1 之最後一宗土地僅剩 8.64 m<sup>2</sup>，賸餘面積符合小於 10 m<sup>2</sup> 可增配之規定，故王小明得一併增配賸餘 8.64 m<sup>2</sup> 土地，並依評定地價 246,500 元/m<sup>2</sup> 繳納差額地價，計繳納 2,129,760 元 ( 246,500 元/m<sup>2</sup> X 8.64 m<sup>2</sup> )。如下圖所示：

$$\frac{\text{王小明權利價值}}{\text{B1區段徵收後地價}} = \frac{200,000,000}{246,500} = 811.36\text{m}^2$$

-  已分配土地
-  王小明分配土地
-  賸餘土地 8.64m<sup>2</sup> ≤ 10m<sup>2</sup> 得一併增配

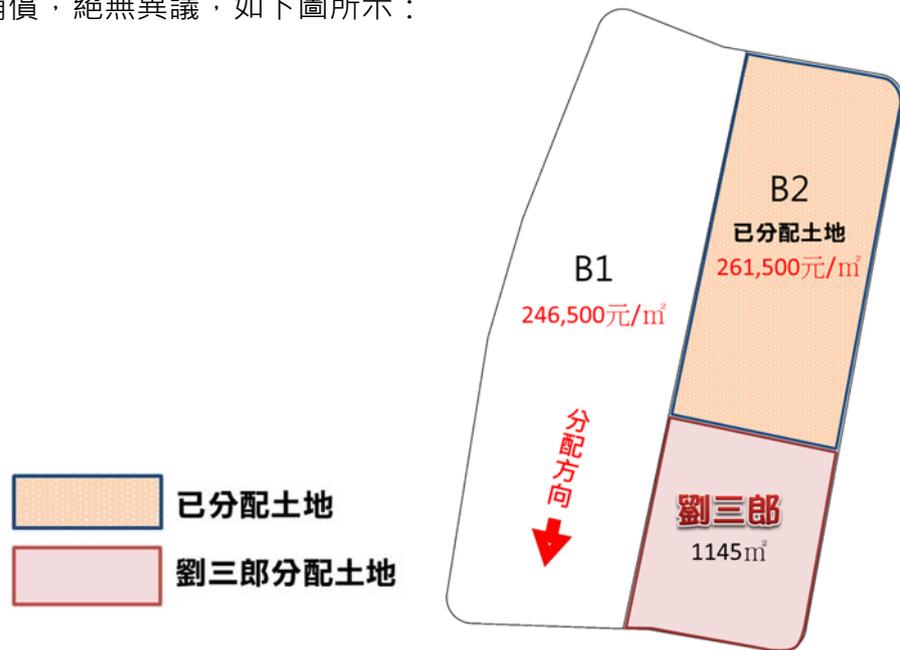


**範例 5：分配戶選擇之土地，如為各分配街廓之最後一宗土地，分配戶於配定該最後一宗土地後之賸餘權利價值無法於其他街廓分配土地時之情形**

假設分配戶劉三郎之權利價值為 3 億元，選配賸餘面積 1145 m<sup>2</sup>之 B2 街廓（最後一宗土地最小分配面積 800 m<sup>2</sup>，評定區段徵收後地價為 261,500 元/m<sup>2</sup>），劉三郎選配後將賸餘 58 萬 2,500 元權利價值。

此時劉三郎可有兩個選擇：

1. 分配戶劉三郎仍分配該最後一宗土地，並就其賸餘權利價值以書面切結同意由本府按原徵收補償地價發給現金補償，絕無異議，如下圖所示：



劉三郎權利價值 - B2 配得面積後賸餘權利價值

$$300,000,000 \text{ 元} - (1145 \text{ m}^2 \times 261,500 \text{ 元/m}^2) = 582,500 \text{ 元}$$

劉三郎賸餘權利價值按原徵收補償地價發給現金

$$582,500 \text{ 元} / 1.0872657597 = 535,748 \text{ 元}$$

2. 分配戶劉三郎放棄分配 B2 該最後一宗土地，另行選擇其他街廓分配。

# 附 件



## 新北市中和秀朗橋北側區段徵收抵價地分配作業要點

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為秉持公平、公正、公開原則辦理中和秀朗橋北側區段徵收抵價地抽籤暨分配作業，茲依據區段徵收實施辦法第26條第2項規定訂定本要點。
- 二、本區預計抵價地總面積，奉內政部一一〇年六月二十五日台內地字第1100263596號函核定抵價地比例為徵收土地總面積百分之四十一，並以規劃整理後之可建築土地分配之。
- 三、抵價地分配作業依下述程序辦理：
  - （一）召開抵價地分配作業說明會。
  - （二）受理土地所有權人合併分配之申請。
  - （三）抵價地抽籤分配作業：
    - 1、公開抽籤（順序籤及土地分配籤）。
    - 2、土地所有權人依序選配土地。
  - （四）依配定之位置，計算各土地所有權人領回抵價地面積，繕造分配結果清冊。
  - （五）公告抵價地分配結果。
  - （六）繳納或發給差額地價。
  - （七）囑託辦理土地登記。
  - （八）土地點交。
- 四、本要點用語定義如下：
  - （一）領回抵價地之原土地所有權人  
指於本案區段徵收公告期間內申請領回抵價地，並經本府核定發給之原土地所有權人；或原土地所有權人死亡，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提出繼承應備文件申請繼受其權利，經本府核准更名者。
  - （二）權利價值  
指土地所有權人申請領回抵價地之補償地價，經本府依土地徵收條例施行細則第四十六條及第五十條規定之公式分別計算後

所得之數額，以作為原土地所有權人領回抵價地及繳領差額地價之計算基準。其計算公式如下：

- 1、全區預計抵價地面積(A) = 全區之徵收土地總面積×抵價地比例。
- 2、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)。
- 3、區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值(V1) = V×【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】。
- 4、各原土地所有權人領回抵價地之面積 = (V1)÷該領回土地之評定單位地價。

### (三)申請合併分配

指經本府核准發給抵價地之土地所有權人二人以上，經雙方協議達成共識，合併其權利價值為一戶，共同參與抵價地分配作業，並於規定期間內推派代表提出申請經核准者。

### (四)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，考量開發目的及實際作業需要，依都市計畫土地使用分區管制要點規定及各分配街廓之條件差異所分別訂定之最小建築單位面積。倘配得土地為跨越 2 種最小開發規模之基地，申請建築時合計基地面積須符合較高之最小開發規模。

### (五)最小分配面積所需權利價值

指抵價地分配街廓中，各該街廓最小分配面積乘以其區段徵收後地價所得最小價額。本府另得視規劃情形，建議原土地所有權人申請合併分配之最適權利價值總和，避免因配地順序在較後順位，致使無土地可供分配之情況發生。

### (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，及解決部分街廓形勢不整問題，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。本府依各街廓配地方向，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地價所得之價額為其所需權利價值。

五、通知土地所有權人召開抵價地分配作業說明會時，除本要點外，將檢送下列文件供原土地所有權人參考使用：

- (一)土地使用分區管制要點。
- (二)土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表。
- (三)自行合併分配抵價地申請書。
- (四)申請協調合併分配抵價地申請書。
- (五)抵價地分配街廓圖說資料（載明各分配街廓之分配面積、分配方向、區段徵收後地價，最小分配面積及其所需權利價值、第一宗或最後一宗分配面積及其所需權利價值）。

六、申請合併分配

- (一)土地所有權人應領抵價地之權利價值未達區內最小分配面積所需之權利價值者，應於本府規定期間內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或向本府申請協調合併分配，合併後之權利價值不得小於區內最小分配面積所需之權利價值。未於規定期間內申請或經本府協調後仍未能達成合併協議者，或合併後之權利價值仍小於區內最小分配面積所需之權利價值者，依土地徵收條例第四十四條第二項規定，於規定期間屆滿三十日內，按原徵收補償地價發給現金補償。
- (二)土地所有權人之應領抵價地權利價值已達最小分配面積所需之權利價值者，不得向本府申請協調合併分配，但仍得就應領抵價地權利價值之一部或全部自行洽商其他土地所有權人申請合併分配。但與他人合併後留供單獨分配之剩餘權利價值不得小

於區內最小分配面積所需之權利價值。

- (三)合併分配申請書內之個人應有權利範圍，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數；分子之計算如有小數，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。

#### 七、通知抽籤及分配土地

土地所有權人應領抵價地權利價值已達最小分配面積所需之權利價值者或申請合併分配經審核通過者，皆列為一抽籤戶，各抽籤戶應依本府指定之日期、時間，攜帶應備文件至指定地點參加抽籤及分配土地，惟經本府准予合併分配之抽籤戶，於申請合併期限屆滿後，不得申請回復其個人之原應領權利價值單獨選配土地。

#### 八、參加抽籤及分配土地應備文件

- (一)單獨分配者，土地所有權人應攜帶身分證明文件正本及印章親自參加抽籤（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，得委託代理人代為抽籤，代理人應攜帶身分證明文件正本、印章、委託書及原土地所有權人（委託人）之身分證明文件正本、印鑑證明，以供查對。
- (二)合併分配者，應由全體土地所有權人推派其中一人為代表參加抽籤，代表人應攜帶身分證明文件正本、印章、合併申請同意書親自參加抽籤。代表人因故不能參加抽籤者，得委託代理人代為抽籤，代理人應攜帶身分證明文件正本、印章、委託書、合併申請同意書及代表人之身分證明文件正本、印鑑章、印鑑證明，以供查對。

#### 九、原土地所有權人死亡時之處理方式

- (一)土地所有權人死亡，繼承人尚未向本府申請繼承其權利並經本府核准更名者，應由全體繼承人推派其中一人為代表，提出下列文件參加抽籤及土地分配作業：

- 1、繼承系統表（加蓋各繼承人印鑑章）。
  - 2、被繼承人之除戶戶籍謄本。
  - 3、各繼承人現戶戶籍謄本及印鑑證明。
  - 4、推派代表同意書（加蓋各繼承人印鑑章）。
  - 5、代表人之身分證明文件正本及印章。
- (二)全體繼承人未依前款規定提出申請或未能共推其中一人為代表者，其順序籤或土地分配籤均由監籤人員代為抽出，配地作業則由本府逕為分配，繼承人不得異議。
- (三)依前二款分配之抵價地，繼承人應依區段徵收實施辦法第二十二條第四項規定，檢具繼承應備文件，向本府申請更名發給抵價地。本府得依繼承人之申請，按各繼承人之應繼分或全體繼承人之分割協議更名登記為分別共有或單獨所有。
- (四)經本府核准更名發給抵價地者，免繳驗遺產稅繳清或免稅等證明文件，但本府應將繼承人姓名、住址、原受領補償金額、案號等資料，通知稅捐稽徵機關核課遺產稅。

#### 十、抽籤方法及程序

- (一)領回抵價地之分配作業，應由各抽籤戶以公開抽籤及自行選擇分配街廓方式辦理。
- (二)各抽籤戶應依通知指定之日期、時間、地點，參加抽籤（順序籤及土地分配籤），並由到場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應於現場公布。
- 1、順序籤：先由各抽籤戶依申領抵價地收件號之前後順序抽出順序籤，以確定各抽籤戶抽土地分配籤之順序。合併分配者以代表人之收件號為準。
  - 2、土地分配籤：由各抽籤戶依順序籤確定之順序抽出土地分配籤，以確定選擇分配土地之順序。
- (三)抽籤戶經唱名三次未到場，亦未委託代理人代為抽籤，或未依第八點、第九點規定提出應備文件經核准者，即由次序位抽籤

戶遞補續行抽籤。遲到抽籤戶於完成報到時已逾其原定抽籤順序者，應於當日出席抽籤戶全部完成抽籤後，再補行抽籤；同時有二人以上逾其原定抽籤順序始完成報到時，依申領抵價地收件號（註：抽順序籤時）或順序籤（註：抽土地分配籤時）之先後順序補行抽籤。截至抽籤作業當日截止時限前均未完成報到者，視為未到場；其順序籤或土地分配籤將於抽籤作業時限截止後由監籤人員依申領抵價地收件號（註：抽順序籤時）或順序籤（註：抽土地分配籤時）之順序代抽，土地所有權人不得異議。

(四)各抽籤戶之土地分配籤順序確定後，各列為一分配戶，並依第十一點至第十二點規定辦理土地分配。

(五)抽籤作業當日出席抽籤戶未達所有抽籤戶人數二分之一或現場秩序難以維持時，本府得宣布停止當日抽籤作業，另訂時間、地點再行辦理，抽籤方法及程序改依下列規定辦理：

1、各抽籤戶應依通知指定之時間、地點參加土地分配籤抽籤作業（不另抽順序籤），抽籤結果即為確定各土地所有權人選配土地之順序，抽籤結果會後應於現場公布，全程並由本府地政局政風室指派人員監籤。

2、出席抽籤戶按規定時間內完成報到，並經審核無誤後，即依其報到先後依序進行抽籤作業。

3、抽籤戶於當日截止時限未完成報到抽籤，亦未委託代理人代為抽籤，或未依第八點、第九點規定提出應備文件經核准者，視為未到場；其土地分配籤將於截止時限後由監籤人員依申領抵價地收件號依序代抽，土地所有權人不得異議。

4、各抽籤戶之土地分配籤順序確定後，各列為一分配戶，並依第十一點至第十二點規定辦理土地分配。

## 十一、土地分配規則及程序

(一)本府得視實際作業需要分梯次辦理土地分配作業，於事前以

書面通知各分配戶依本府指定時間、地點，檢附第八點所列應備文件到場，按土地分配籤順序選擇分配土地。

- (二)選配抵價地應按各分配街廓之配地方向線依序選定，先順序之分配戶配定後，後順序選擇同一街廓之分配戶應接續依配地方向線向後分配，不得跳配。
- (三)分配戶選擇分配時，其應領抵價地權利價值小於區內所有未配畢分配街廓之最小分配面積所需權利價值，致無法分配者，應於第一次抵價地分配作業完竣後十日內，自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或向本府申請協調合併分配，參與第二次抵價地分配作業。合併不成者，依土地徵收條例第 44 條第 2 項規定按原徵收補償地價發給現金補償。
- (四)分配戶得將其應領抵價地之權利價值分開選擇二個以上分配街廓配地，但其應領抵價地之權利價值不得小於其選擇分配街廓最小分配面積所需之權利價值，且其選擇分配後該街廓剩餘土地之面積不得小於最小分配面積或最後一宗土地分配面積。
- (五)土地所有權人分別選擇於二個以上分配街廓配地，其最後一次選擇分配之土地，如非該分配街廓最後一宗土地時，其應領抵價地之權利價值應全部分配完竣。如為分配街廓最後一宗土地時，則應依第十二點規定辦理。
- (六)分配戶選擇分配時，其應領抵價地權利價值尚有符合之土地可供分配者，應立即於可分配街廓中選擇分配。若無符合之土地可供分配，致暫時無法分配者，得保留其配地順位，並依第七款規定辦理。
- (七)分配戶依前款規定暫予保留配地順位者，於有符合之土地可供選擇分配時，應立即進行分配，不得繼續保留。同時有二人以上申請保留分配，則依其土地分配籤順序先後辦理分配。如當日所有分配戶分配完畢，保留配地順位者皆無其他分配街

廓可供選擇分配時，本府得依分配戶所選擇之分配街廓保留第一宗分配面積後，就剩餘土地依原配地方向及配地順序先後分配予各保留配地順位者。保留之第一宗土地不再列入配地方向順序，僅留供單獨選配。

(八)分配戶參加土地分配經唱名三次仍未在場，或未依第八點、第九點規定備妥應備文件者，視為未到場，由次一順序分配戶繼續分配土地。遲到之分配戶到場或補齊應備文件後，應即向本府工作人員辦理報到，並以「與現配戶間隔二名分配戶」之原則補辦土地分配；同時有二人以上補辦土地分配時，依原土地分配籤順序按前開原則補辦分配。

(九)土地分配作業結束後，仍未報到配地者，由本府另擇期通知就剩餘未受分配土地辦理第二次抵價地分配作業，仍不參加者，本府應就剩餘條件符合之未分配土地將其全部權利價值逕為分配。

## 十二、調整分配原則

(一)分配戶選擇之土地，如為各分配街廓之最後一宗土地，其應領抵價地權利價值不足分配該剩餘土地時，應依下列原則處理：

1、當剩餘土地小於十平方公尺時，得一併增配予該分配戶，並由該分配戶依規定按區段徵收後地價繳納差額地價。但該分配戶無意願增配土地及補繳差額地價時，應放棄分配該宗土地，另行選擇其他土地分配。

2、當剩餘土地超過十平方公尺時，該分配街廓應先按配地方向保留最後一宗土地後，再就其剩餘面積予以分配。但該剩餘面積未達該街廓最小分配面積者，分配戶應放棄分配該宗土地，另行選擇其他土地分配。

(二)分配戶選擇之土地，如為各分配街廓之最後一宗土地，分配戶於配定該最後一宗土地後之剩餘權利價值無法於其他街廓分配土地時，應依下列方式之一處理：

1、分配戶放棄分配該最後一宗土地，另行選擇其他街廓土地將其權利價值分配完竣。

2、分配戶仍分配該最後一宗土地，並就其剩餘權利價值以書面切結同意由本府按原徵收補償地價發給現金補償，絕無異議。

十三、第一次抵價地分配作業結束後，如有前述無法分配土地者，經重新申請合併分配達可分配之權利價值時，由本府擇期另行通知就剩餘未分配土地辦理抽籤暨分配作業，其程序與方法依本要點有關規定辦理。

十四、區內分配土地坐向、使用分區配置、公共設施位置及道路交會路口等，均應載明於抵價地分配街廓圖，供分配戶於選擇分配土地前參考。分配戶於土地分配後不得以風水地理或不利土地使用等理由，向本府要求變更分配位置。

十五、公告、通知與異議處理

(一)抵價地分配完竣後，應將土地分配結果清冊、分配結果圖，於本府、中和地政事務所、中和區公所及永和區公所公告三十日，並通知受分配之土地所有權人，通知時應檢附該土地所有權人之土地分配結果。

(二)土地所有權人對於分配結果有異議者，應於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，其分配結果於公告期滿時確定。本府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知異議人。

(三)依土地徵收條例第42條規定申請於發給抵價地設定抵押權或典權者，於抵價地分配結果公告時，同時通知他項權利人。

十六、地籍整理、差額地價找補與土地登記

(一)於抵價地及公有土地管理機關領回土地分配完竣後，應依分配結果清冊及分配結果圖，實地理設界標，辦理地籍測量。

(二)地籍測量之面積與抵價地或管理機關領回土地分配結果清冊

所載面積不符時，應依地籍測量結果釐正分配結果清冊面積。地籍測量後，應以實際測量之面積核計土地所有權人實際領回抵價地之面積，並依土地徵收條例第四十六條及區段徵收實施辦法第三十四條規定核算差額地價，通知土地所有權人依下列規定繳納或領取：

- 1、實際領回抵價地之面積超過應領抵價地之面積者，就其超過部分按區段徵收後地價繳納差額地價。
- 2、實際領回抵價地之面積小於應領抵價地之面積者，就其不足部分按區段徵收後地價發給差額地價。
- 3、核計差額地價之土地面積增減未達零點五平方公尺者，其地價款得免繳納或發給。但土地所有權人請求發給者，應予發給。
- 4、土地所有權人應繳納之差額地價，經本府通知限期繳納，屆期仍未繳納者，應就超過應領抵價地面積換算其應有部分，囑託轄管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，並得依法移送法務部行政執行署強制執行。

(三)辦竣地籍測量後，本府應將分配結果清冊、分配結果圖等資料送交中和地政事務所，囑託辦理所有權登記，並將原地籍資料各部份截止記載。

(四)土地所有權人及抵押權人或典權人依土地徵收條例第四十二條規定申請於發給抵價地設定抵押權或典權者，應於土地分配結果公告期間，將重新設定抵押權或典權之權利範圍、價值、次序及相關申請登記應備文件，併同登記規費送交本府，於本府囑託中和地政事務所辦理所有權登記時，同時辦理抵押權或典權設定登記；土地所有權人及他項權利人未依期限提出相關文件者，本府將先行囑託辦理土地標示部登記，俟相關文件提出後，再辦理所有權及他項權利登記。

(五)囑託辦理土地所有權登記前，如受分配人死亡，其繼承人得依第九點規定檢具繼承應備相關文件，向本府申請以繼承人名義辦理登記。其經核准者，由本府逕行釐正囑託登記清冊並通知稅捐稽徵機關。

(六)區段徵收土地登記完竣後，登記機關應通知土地所有權人或其他項權利人於三十日內領取土地權利書狀。

#### 十七、土地點交

(一)辦理地籍測量時，應於現場測釘各宗土地界樁。

(二)區段徵收工程竣工後，本府將以書面通知土地所有權人定期到場接管。土地所有權人未按指定日期到場接管者，視為已接管，並自指定之日起自負保管責任。

十八、本要點如有未盡事宜，除依土地徵收條例、土地徵收條例施行細則、區段徵收實施辦法及其他相關法令之規定辦理外，得由本府統一補充說明、解釋之。

十九、本要點所需之相關書表圖冊由本府另定之。



## 附件二 原土地所有權人應領抵價地之權利價值計算表

1. 抵價地收件號	99
2. 原土地所有權人(或代表人)姓名	王小明
原土地所有權人(或代表人)身分證字號或統一編號	A123456789
3. 申請領回抵價地之補償地價 ( 元 )	100,000,000
4. 全區預計抵價地之總面積 ( A ) ( m <sup>2</sup> )	10,873.04
5. 全區預計抵價地之總地價 ( V ) ( 元 )	2,793,223,599
6. 全區徵收土地補償總地價 ( 元 )	2,569,609,280
7. 領回抵價地之權利價值 ( P ) ( 元 )	108,702,269
<p>計算方式說明：( 整理自土地徵收條例施行細則第 50 條附件 )</p> <p>1. 全區預計抵價地之總面積 ( A ) = 徵收土地面積 × 抵價地比例  <math>= 26,519.61 \text{ m}^2 \times 41\% = 10,873.04</math></p> <p>2. 全區預計抵價地之總地價 ( V ) = ( <math>\Sigma</math> 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 )  <math>= 5,353,235,800 \times ( 10,873.04 \div 20,838.27 ) = 2,793,223,599 \text{ 元}</math></p> <p>3. 各原土地所有權人領回抵價地之權利價值 ( P )  <math>= V \times ( \text{該土地所有權人申請領回抵價地之補償地價} \div \text{徵收土地補償總地價} )</math>  <math>= 2,793,223,599 \times ( 100,000,000 \div 2,569,609,280 )</math>  <math>= 2,793,223,599 \div 2,569,609,280 \times 100,000,000</math>  <math>= 1.0870226927 \text{ ( 權利價值係數 )} \times 100,000,000</math>  <math>= 108,702,269 \text{ ( 四捨五入 )}</math></p> <p>4. 各原土地所有權人領回抵價地之面積 = ( P ) ÷ 選配土地之評定單位地價</p>	



### 附件三

變更永和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)案

變更中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)案

#### 土地使用分區管制要點

發布日期：中華民國 109 年 12 月 3 日

發文日期：中華民國 109 年 11 月 30 日

發文字號：新北府城審字第 10922802221 號

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 40 條之規定訂定之。
- 二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
- 三、各項土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	依施行細則規定辦理 (50%)	200

- 四、各項使用分區及公共設施用地，應依下表規定指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。

建築基地位置	退縮寬度(公尺)	退縮空間應配合措施
面臨計畫道路部分	5	其面臨道路起應至少留設 2 公尺寬綠化空間，其餘面臨建築物之退縮部分需留設不少於 3 公尺寬之人行步道。

建築基地情況特殊，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，得依其決議辦理，不受前項規定之限制。

五、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條、「建築技術規則」規定辦理外，並應依下列規定辦理，且停車空間不得移作他種用途使用：

(一)住宅區之建築物附屬汽車停車位數量應依下列規定設置：

土地使用別	停車位數量
住宅區	建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 100 平方公尺，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。

(二)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。

(三)機車停車需求空間，應於各建築基地內提供，並按汽車需求數量等量設置，並依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。

六、最小建築基地限制：本計畫區之住宅區最小建築基地規模應依附圖 1 規定辦理



附圖 1 住宅區最小開發規模示意圖

七、本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

(一)本計畫區不得適用設置公共開放空間之建築容積獎勵。

(二)為鼓勵大規模整體發展，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加容積率。

基地規模 (平方公尺)	超過 1,000 平方公尺	超過 2,000 平方公尺	超過 3,000 平方公尺
獎勵容積/基準容積 (%)	5%	10%	20%

註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓

(三)於本都市計畫修正發布實施後，並於發還原地主土地完成點交之日，或政府土地公開標售或專案讓售之日起 1、3、5 年內，提出建築申請，給予基準容積率 15%、10%、5%之獎勵容積。

(四)建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。

(五)建築物取得耐震標章者，給予基準容積 3%之容積獎勵。

(六)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵：

1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。

2.依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：

(1)第一級：給予基準容積 2%之容積獎勵。

(2)第二級：給予基準容積 1%之容積獎勵。

申請前項(四)、(五)、(六)款容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。

建築基地符合第一項各款獎勵條件，得同時適用之，各款獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。

八、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費

(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)×建築基地面積] ×申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價×1.4。

(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積×營建費用單價。

(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。

(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

九、基地綠化種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。

十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

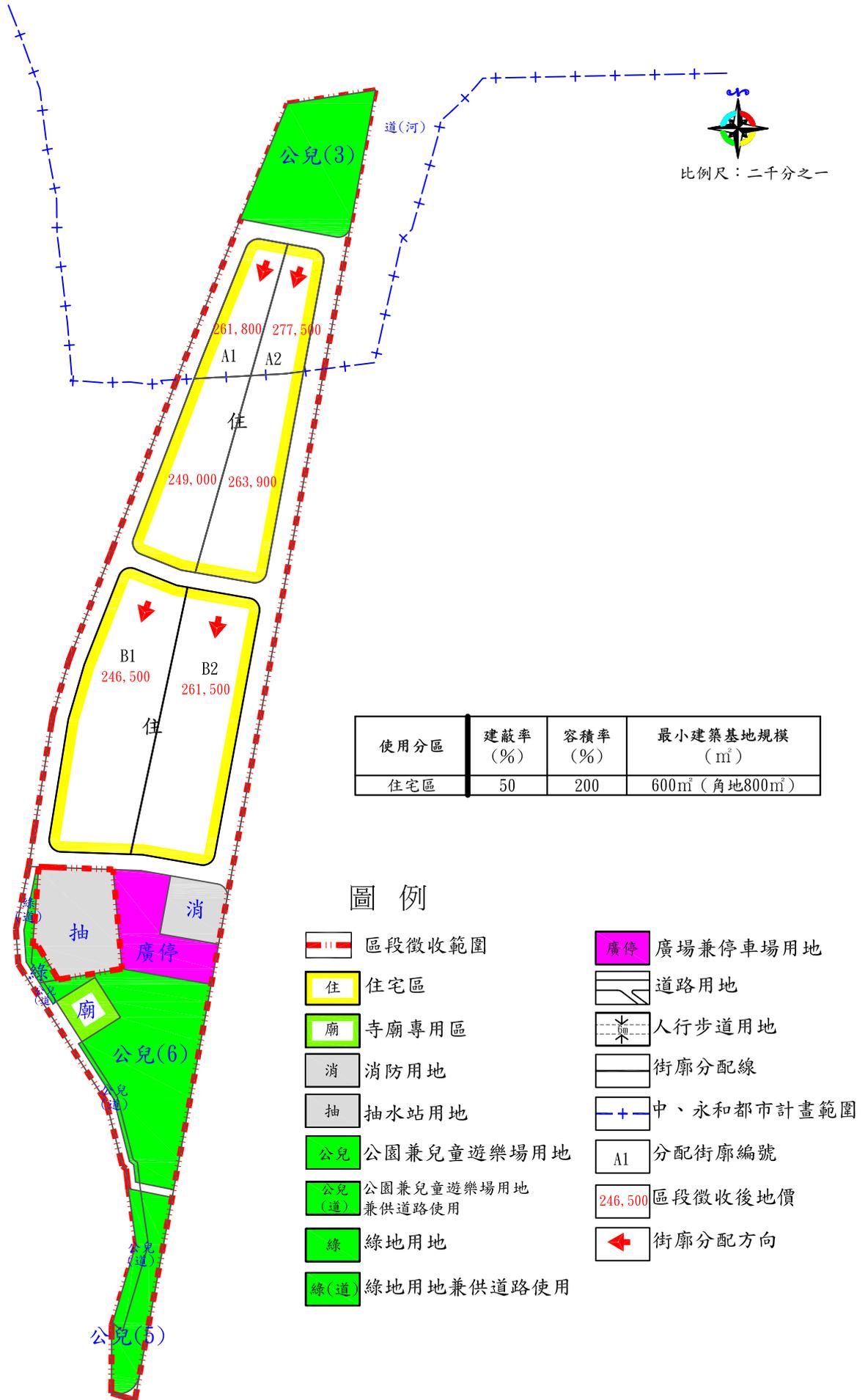
附件四、新北市中和秀朗橋北側區段徵收案抵價地街廓一覽表

分配街廓編號	使用分區	分配街廓總面積(m <sup>2</sup> )	分區面積(m <sup>2</sup> )	各街廓區段徵收後地價(元/m <sup>2</sup> )	各街廓區段徵收後總權利價值(元)	最小分配面積(m <sup>2</sup> )	最小分配面積所需權利價值(元)	街角地				建蔽率	容積率	備註
								第一宗土地		最後一宗土地				
								最小分配面積(m <sup>2</sup> )	最小分配面積所需權利價值(元)	最小分配面積(m <sup>2</sup> )	最小分配面積所需權利價值(元)			
A1	住宅區	4,707.87	1663.27(永和)	261,800	435,444,086	600.00	157,080,000	800.00	209,440,000	800.00	199,200,000	50%	200%	本街廓包含中、永和都市計畫範圍內土地，並分別評定地價，倘配得土地包含中、永和土地，將分別編列地段號。
	住宅區		3044.60(中和)	249,000	758,105,400	600.00	149,400,000							
A2	住宅區	4,693.83	1466.27(永和)	277,500	406,889,925	600.00	166,500,000	800.00	222,000,000	800.00	211,120,000	50%	200%	本街廓包含中、永和都市計畫範圍內土地，並分別評定地價，倘配得土地包含中、永和土地，將分別編列地段號。
	住宅區		3227.56(中和)	263,900	851,753,084	600.00	158,340,000							
B1	住宅區	5,974.65		246,500	1,472,751,225	600.00	147,900,000	800.00	197,200,000	800.00	197,200,000	50%	200%	
B2	住宅區	5,461.92		261,500	1,428,292,080	600.00	156,900,000	800.00	209,200,000	800.00	209,200,000	50%	200%	
小計		20,838.27			5,353,235,800									

註1：分區面積係以中、永和都市計畫分別列示。  
 註2：各分配區塊總面積以地籍整理後之測量面積為準。



# 新北市中和區秀朗橋北側區段徵收開發案 抵價地街廓規劃圖







## 申請須知

### 一、申請方式及應繳證件

- (一)親自申請者：申請人請攜帶身分證明文件正本、印章及本申請書親自向本府地政局（區段徵收科）提出申請。
- (二)委託他人申請者：申請人不克親自申請而委託他人代為申請者，請受託人攜帶身分證明文件正本、印章、委託書（需加蓋委託人印鑑章）、委託人之身分證明文件影本（應切結「本影本與正本相符，如有不符願負法律責任」字樣，並加蓋印鑑章）、印鑑證明（一年內有效，以下同）及本申請書向本府地政局（區段徵收科）提出申請。
- (三)掛號郵寄申請：請申請人填妥本申請書，檢附國民身分證正、反面影本（應切結「本影本與正本相符，如有不符願負法律責任」字樣）並加蓋印鑑章，並檢附印鑑證明，以掛號方式郵寄至「新北市板橋區中山路1段161號24樓 新北市政府地政局（區段徵收科）收」。
- (四)申請人如有下列情形之一者，應繳附證件如下：
  - 1.申請人為未成年人：
    - (1)未成年人及法定代理人之戶籍謄本。
    - (2)法定代理人之身分證明文件正本及印章，如法定代理人未能會同到場，可委託他人代理，受託人應攜帶身分證明文件正本、印章及委託書（需加蓋委託人之印鑑章）及法定代理人之身分證明文件（影本應切結「本影本與正本相符，如有不符願負法律責任」字樣，並加蓋印鑑章）、印鑑證明。
    - (3)相關書件應由法定代理人切結「確為未成年子女利益處分」字樣，並加蓋印章。
  - 2.申請人為受監護宣告之人（禁治產人）：
    - (1)應檢附法院監護宣告裁定書、裁定確定證明書影本及受監護宣告人（禁治產人）戶籍謄本。
    - (2)監護人之國民身分證正本及印章。
    - (3)相關書件應由監護人切結「確為受監護人之利益處分」字樣，並加蓋印章。
  - 3.繼承人：繼承人之身分證明文件與印章、繼承相關證明文件（依據土地登記規則第119條規定辦理）。

### 二、申請書填寫說明

- (一)申請書表格不敷填寫時，請填寫附表作為續頁使用，並於裝訂處加蓋申請人之印章。
- (二)合併分配申請人為信託戶時，應明確填列登記名義人(受託人)及信託人姓名及統一編號。
- (三)各申請人均應檢附國民身分證正、反面影本。
- (四)所繳附之證件影本，均應切結「本影本與正本相符，如有不符願負法律責任」字樣及加蓋印章。

三、經本府審核尚須補正者，應於本府規定期限內完成補正。逾期未補正，或補正未完成者，視同放棄申請合併分配土地之權益。





## 附件七 請求協調合併分配抵價地申請書

- 一、申請人\_\_\_\_\_所有新北市中和秀朗橋北側區段徵收案應領抵價地權利價值不足最小分配面積所需權利價值，因未能自行洽商其他土地所有權人申請合併分配，請 貴府代為協調合併分配至最小分配面積所需之權利價值。
- 二、配合協調合併作業之需要，同意將本人之姓名、聯絡資料及權利價值由本府彙編成冊，提供所有申請協調合併之申請人知悉。

此致

**新北市政府**

身份證字號（統一編號）：\_\_\_\_\_

戶籍住址：\_\_\_\_\_

通訊住址：\_\_\_\_\_

申請合併之權利價值（元）：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

簽章：\_\_\_\_\_



中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

註：請蓋印鑑章並提供印鑑證明及國民身分證影本，以供本府查核身分。

## 申請須知

### 一、申請方式及應繳證件

- (一)親自申請者：申請人請攜帶身分證明文件正本、印章及本申請書親自向本府地政局（區段徵收科）提出申請。
- (二)委託他人申請者：申請人不克親自申請而委託他人代為申請者，請受託人攜帶身分證明文件正本、印章、委託書（需加蓋委託人印鑑章）、委託人之身分證明文件影本（應切結「本影本與正本相符，如有不符願負法律責任」字樣，並加蓋印鑑章）、印鑑證明（一年內有效，以下同）及本申請書向本府地政局（區段徵收科）提出申請。
- (三)掛號郵寄申請：請申請人填妥本申請書，檢附國民身分證正、反面影本（應切結「本影本與正本相符，如有不符願負法律責任」字樣）並加蓋印鑑章，並檢附印鑑證明，以掛號方式郵寄至「新北市板橋區中山路1段161號24樓 新北市政府地政局（區段徵收科）收」。
- (四)申請人如有下列情形之一者，應繳附證件如下：
  - 1.申請人為未成年人：
    - (1)未成年人及法定代理人之戶籍謄本。
    - (2)法定代理人之身分證明文件正本及印章，如法定代理人未能會同到場，可委託他人代理，受託人應攜帶身分證明文件正本、印章及委託書（需加蓋委託人之印鑑章）及法定代理人之身分證明文件（影本應切結「本影本與正本相符，如有不符願負法律責任」字樣，並加蓋印鑑章）、印鑑證明。
    - (3)相關書件應由法定代理人切結「確為未成年子女利益處分」字樣，並加蓋印章。
  - 2.申請人為受監護宣告之人（禁治產人）：
    - (1)應檢附法院監護宣告裁定書、裁定確定證明書影本及受監護宣告人（禁治產人）戶籍謄本。
    - (2)監護人之國民身分證證明文件正本及印章。
    - (3)相關書件應由監護人切結「確為受監護人之利益處分」字樣，並加蓋印章。
  - 3.繼承人：繼承人之身分證明文件與印章、繼承相關證明文件（依據土地登記規則第119條規定辦理）。

### 二、申請書填寫說明

- (一)各申請人均應檢附國民身分證正、反面影本。
- (二)所繳附之證件影本，均應切結「本影本與正本相符，如有不符願負法律責任」字樣及加蓋印章。

### 三、經本府審核尚須補正者，應於本府規定期限內完成補正。逾期未補正，或補正未完成者，視同放棄申請協調合併分配土地之權益。

## 附件八、個人資料公開同意書

本人\_\_\_\_\_同意就新北市中和秀朗橋北側區段徵收案公開下列個人資料供本區段徵收範圍內申請抵價地之所有權人聯繫協調抵價地合併分配作業。

此致

新北市政府

我同意公開下列個人資料之項目：

(未填寫視為不公開)

電話：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

本個人資料公開同意書目的在於提供區內土地所有權人自行協調合併之通訊管道，不作其他用途使用。

土地所有權人簽章：\_\_\_\_\_

(請務必簽章)

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



## 委託書

立委託書人\_\_\_\_\_因故不克親自出席或辦理有關新北市中和秀朗橋北側區段徵收案抵價地之下列事宜，特委託\_\_\_\_\_先生/女士全權代為辦理相關事宜，如有不實，願負一切法律責任。

委託事項：(※屬委託事項者，請於該事項前方空格內加蓋印鑑章※)

1. 合併申請

2. 抽籤作業

3. 土地分配作業

此 致

新北市政府

委託人(申請人)：

(簽章)

統一編號：

電話：

戶籍地址：

手機：

通訊地址：

受託人(代理人)：

(簽章)

統一編號：

電話：

戶籍地址：

手機：

通訊地址：

中華民國            年            月            日

註：須檢附委託人一年內申請之印鑑證明，國民身分證正、反面影本(切結「本影本與正本相符，如有不符願負法律責任」字樣)，並加蓋印鑑章。



## 區段徵收選配抵價地自行填寫備忘卡

(本卡僅供臺端使用，無須繳回)

土地所有權人： \_\_\_\_\_

合併分配代表人： \_\_\_\_\_

<b>土地分配 籤號</b>	<input type="checkbox"/> 自行分配		<input type="checkbox"/> 合併分配	
	權利 價值	元	權利 價值	元

志願序	選配區塊	區段徵收後地價 (元/m <sup>2</sup> )	分配面積 (m <sup>2</sup> )	所需權利價值 (元)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

