

01.辦理區段徵收有哪些好處？

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。

02.辦理區段徵收之法令依據為何？

目前辦理區段徵收之法令依據，主要是土地徵收條例、土地徵收條例施行細則及區段徵收實施辦法，此外，亦可依據促進民間參與公共建設法、獎勵民間參與交通建設條例、都市計畫法、新市鎮開發條例、發展觀光條例、大眾捷運法、都市更新條例等相關法令規定，辦理區段徵收。

03.區段徵收整體作業程序為何？

一、準備作業：

- (一)範圍勘選。
- (二)土地所有權人意願調查。
- (三)評估公益性及必要性。
- (四)召開事業計畫公聽會。
- (五)事業計畫報請目的事業主管機關許可。
- (六)辦理變更、新訂或擴大都市計畫作業。
- (七)範圍邊界分割測量。
- (八)建築改良物禁止事項之報核及公告。
- (九)地籍資料整理、調查及繕造清冊。
- (十)土地徵收補償市價查估資料之提送及評定。
- (十一)徵收補償費查估及繕造清冊。

二、正式作業：

- (一)先行區段徵收地區開發範圍報核。
- (二)抵價地比例報核。
- (三)召開協議價購會議。
- (四)召開區段徵收公聽會。
- (五)區段徵收計畫書之報核、審議及核准。
- (六)區段徵收公告及通知。
- (七)異議處理及通知。
- (八)發給抵價地案件之申請、審查及核定。

- (九)徵收補償費之發放或存入保管專戶。
- (十)公有土地及未登記土地之處理。
- (十一)囑託辦理區段徵收土地所有權移轉登記、公有土地所有權移轉或管理機關變更登記、他項權利塗銷或變更登記、建物滅失或標示變更登記。
- (十二)工程施工。
- (十三)辦理抵價地分配及農業專用區配售。
- (十四)地籍整理。
- (十五)囑託辦理開發完成後土地所有權登記或管理機關變更登記。
- (十六)辦理抵押權或典權登記。
- (十七)土地之處分。
- (十八)財務結算。
- (十九)撰寫成果報告。

04.什麼是抵價地？

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。

05.主管機關在辦理區段徵收前，可否禁止建築改良物之新建等事項？

區段徵收範圍勘定後，主管機關在正式辦理區段徵收前，可以視實際需要報經中央主管機關核定後，分別或同時公告禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項。禁止期間合計不得超過一年六個月。

06.區段徵收公告期間多久？在何處公告？

區段徵收公告期間為三十日。公告地點為該管直轄市或縣（市）主管機關之公告處所及被徵收土地或土地改良物所在地。

07.區段徵收土地權利關係人對於徵收公告事項有異議時，如何處理？

地權利關係人對於徵收公告事項有異議時，應在徵收公告期間內以書面向主管機關提出，主管機關接受異議後應立即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。

土地權利關係人對於徵收補償價額不服查處結果者，應於查處通知送達之日起三十日內，以書面敘明不服查處之事實及理由，送交主管機關作後續處理；主管

機關得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提請行政救濟。

08.區段徵收範圍內既有建物如何處理？

區段徵收範圍內既有建物如妨礙都市計畫及區段徵收計畫，一律拆除，如未妨礙都市計畫，也未影響區段徵收計畫，原則上可以按原位置保留分配，並由主管機關視實際情形減輕一定比例之應繳納差額地價。

09.區段徵收土地地價補償費如何計算？

區段徵收土地地價補償費，是按照徵收當期之市價計算；區段徵收範圍內之公共設施保留地市價徵收補償計算方式，應以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地加權平均計算。

10.區段徵收土地訂有耕地三七五租約，土地所有權人申請發給抵價地應提出何種證明文件？

土地所有權人應提出已按徵收當期市價三分之一補償耕地承租人之證明文件；承租人如受領延遲、拒絕受領或不能受領時，土地所有權人可將補償金額提存於法院，並以提存書作為補償承租人之證明文件。

11.區段徵收土地設定地上權、地役權或永佃權，土地所有權人申請發給抵價地應提出何種證明文件？

土地所有權人應提出同意塗銷前開他項權利之證明文件。

12.區段徵收有限制登記，土地所有權人申請發給抵價地時應提出何種證明文件？

土地所有權人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限制登記之證明文件。

13.區段徵收土地訂有耕地三七五租約或設定地上權、地役權或永佃權，土地所有權人可否申請主管機關協調處理？

訂有耕地三七五租約或設定地上權、地役權或永佃權之土地所有權人申請發給抵價地，除依土地徵收條例施行細則第 44 條規定辦理外，亦可請求主管機關邀集承租人或他項權利人協調。經協調合於下列情形者，由主管機關就其應領之補償地價辦理代扣清償及註銷租約或塗銷他項權利，並由土地所有權人就其賸餘應領

補償地價申領抵價地：

- 一、補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由主管機關代為扣繳清償。
- 二、承租人或他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

14.區段徵收土地設定有抵押權或典權，土地所有權人申請發給抵價地應提出何種證明文件？

土地所有權人應提出抵押權清償或典權回贖之證明文件；土地所有權人及該他項權利人如同意於將來發給之抵價地重新設定抵押權或典權時，則應提出同意塗銷抵押權或典權之證明文件。

15.公有土地管理機關可否領回土地？是否會影響私有土地所有權人權益？

公有土地依規定參加區段徵收時，管理機關可以選擇領回土地，而公有土地管理機關領回土地面積，是另外依規定計算，與抵價地總面積無關，不會影響私有土地所有權人權益。

16.申請區段徵收前需用土地人與土地所有權人達成協議價購之土地，應否課徵土地增值稅？

需用土地人與土地所有權人達成協議價購之土地，免徵土地增值稅。

17.區段徵收土地，應否課徵土地增值稅？

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。

18.區段徵收完成後，地價稅有無減免優惠？

區段徵收完成後，區內土地自土地所有權人接管之日起，地價稅減半徵收二年(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)。

19.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？

土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵百分之四十。

20.區段徵收完成後，剩餘土地如何處理？

區段徵收完成後，主管機關或需用土地人所取得之可供建築土地，屬於公共設施用地者，以有償或無償撥用方式撥供需地機關使用或讓售予公營事業機構使用；

國民住宅用地、安置原住戶土地及經行政院專案核准土地，讓售予需地機關或個人使用；其餘土地一律辦理公開標售、標租或設定地上權。

區段徵收土地之處分收入，優先抵付開發總費用，如有盈餘，除其他法令另有規定外，應全部撥充實施平均地權基金；如有不足，則由實施平均地權基金貼補。

21.區段徵收土地之有償撥用或讓售地價及標售底價如何訂定？

前開各項土地之有償撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，並按土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。

