

區段徵收 Q&A

Q、何種情況所有權人得申請一併徵收？以及申請時機？

(土地徵收條例§88、土地徵收條例施行細則§6)

A、能為相當之使用時，原被徵收土地或建築改良物之所有權人；原所有權人死亡，已辦竣繼承登記者，為登記名義人；未辦竣繼承登記者，為其全體繼承人，於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理。經主管機關會同需用土地人、申請人及其他相關機關實地勘查後，符合規定者，由主管機關轉需用土地人報請中央主管機關核准；不合規定者，由主管機關報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。前項核准一併徵收之土地，土地所有權人僅能領取現金補償地價，不能申請發給抵價地。

Q、區段徵收範圍內農地被徵收後，農民可否繼續辦理農保？（農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點二、三、四）

A、已參加農保，因農地被徵收致土地面積不合加保規定之農會自耕農會員、非會員自耕農及其配偶，得繼續加保，續保期間自農地徵收公告期滿後第十六日起算，至滿三年

止。

Q、區段徵收開發總費用包括那些項目？（土地徵收條例施行細則§51）

A、

(一) 私有土地補償地價及公有土地有償撥用地價、協議價購地價。

(二)無償撥用公有出租耕地補償承租人地價。

(三)道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、管線工程所需之工程費或遷移費、整地費及其他經主管機關核定之公共設施費用。

(四)公共設施管理維護費

(五)土地整理費用。

(六)貸款利息等。

Q、區段徵收範圍內被劃為公共設施用地的土地所有權人，與被劃為住宅區、商業區的土地所有權人，兩者權利有何差別？

A、區段徵收範圍內的私有土地，不論是劃設為何種土地，原土地所有權人得依其地價補償費申請發給抵價地，兩者權利並沒有差別。

Q、徵收機關於選定區段徵收地區後，是否可進入區內勘查或測量？如有損失時如何補償？

A、區段徵收地區選定後，徵收機關於通知土地所有權人或使用者後，得進入區內勘查或測量。其必須遷移或除去該土地上障礙物時，應事先通知其土地所有權人或使用人；其所有權人或使用人因而遭受之損失，應給予適當的補償。補償金額，由雙方協議之。

Q、區段徵收範圍內的既成建物如何處理？（土地徵收條例§47）

A、區段徵收範圍內既有建物如妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫，一律拆除。如未妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，原則上可以按原位置保留分配，並由主管機關視實際情形，減輕其應繳納之差額地價。

Q、什麼是抵價地？（土地徵收條例§39）

A、區段徵收範圍內之土地所有權人，對於徵收土地應發給之地價補償費，可以向直轄市或縣(市)主管機關申請以徵收後可供建築之土地折算抵付，這種折算抵付地價補償費的土地就是抵價地。

Q、區段徵收土地權利關係人對於區段徵收公告事項有異議時，何時提出申請？（土地徵收條例§22）

A、土地權利關係人對公告事項有異議時，應在徵收公告期間內以書面向辦理之直轄市或縣(市)主管機關提出，未提出異議者，視為同意，如在公告期滿後才提出異議者，則不予受理。

Q、區段徵收應公告期間多久？在何處公告？（土地徵收條例§18）

A、區段徵收公告期間為三十日。公告地點為該管縣(市)主管機關門首及被徵收土地或土地改良物所在地之鄉(鎮、市、區)公所門首。

Q、區段徵收的作業流程如何？（區段徵收實施辦法§2）

A、

(一) 勘選區段徵收範圍。

(二)核定抵價地比例。

(三)召開協議價購會議(經開會協議不成即依法辦理區段徵收)。

(四)召開區段徵收說明會。

(五)區段徵收計畫書報請中央主管機關核准。

(六)區段徵收公告、通知土地所有權人並處理異議案件。

(七)受理民眾領回抵價地之申請、審查及核定。

(八)發放徵收補償費或存入保管專戶。

(九)處理公有土地及未登記土地。

(十)囑託辦理土地所有權移轉登記或他項權利塗銷登記等。

(十一)工程規劃、設計及發包、施工。

(十二)辦理抵價地分配。

(十三)地籍整理。

(十四)囑託辦理開發完成後土地所有權移轉登記等。

(十五)通知土地所有權人實地指界並點交土地。

(十六)處分剩餘土地。

(十七)辦理財務結算。

(十八)撰寫成果報告。

Q、何時禁止辦理土地移轉？（土地徵收條例§23）

A、按照土地徵收條例的規定，被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決已取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。

Q、直轄市或縣（市）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？

A、區段徵收範圍勘定後，直轄市或縣（市）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。

Q、辦理區段徵收的法令依據？

A、目前辦理區段徵收的法令依據，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，另外也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、大眾捷運法、都市更新條例……等相關法令規定，辦理區段徵收。

Q 、辦理區段徵收有哪些好處？

A、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，完善的公共設施及居家環境品質提昇等多重效益。

Q、什麼是區段徵收？

A、區段徵收係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，依法將一定區域內之土地全部予以徵收，並重新加以整理規劃開發後，除公共設施用地由政府直接支配使用外，其餘可建築之土地，部分由原土地所有權人領回抵價地，部分供作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，不僅可促進該地區土地利用，並可達到地利共享之目標，為促進都市建設發展有效措施之一。