

金門縣金城鎮第三期區段徵收案

區段徵收公聽會



主辦單位: 金門縣政府

民國111年8月



金門縣金城鎮第三期區段徵收案區段徵收公聽會

項次	會議流程
一	主持人及貴賓致詞
二	簡報說明
三	所有權人意見答詢及現場諮詢服務

簡報大綱

壹

區段徵收之必要性及目的

貳

區段徵收法令依據

參

區段徵收範圍

肆

都市計畫規劃暨土地使用計畫

伍

徵收補償標準

陸

抵價地發還比例

柒

申領抵價地作業程序

捌

區段徵收土地稅賦減免

玖

他項權利或限制登記之處理

拾

土地分配方式

拾壹

安置計畫

拾貳

合法建物申請原位置保留分配原則

拾參

區段徵收預定時程

拾肆

所有權人得行使之權利

壹、區段徵收之必要性及目的

- 為因應金門整體都市成長需求、紓解金城地區現況都市飽和之開發壓力及有利保存舊市區文化資產，都市計畫規劃本區以「**兼具優質生活機能與觀光商業之新市區**」為發展總目標，並以區段徵收方式辦理新市區開發。
- 本案**公益性及必要性評估報告**於106年4月26日內政部土地徵收審議小組第130次會審議通過。

01



提供住宅發展土地，紓解金城地區都市飽和

02



因應實際觀光需求，建構伯玉路觀光產業軸

03



紓解開發壓力，維護文化資產與整體景觀風貌，並兼顧民眾權益

04



建構完整道路路網，強化聯外交通及改善市區道路交通

05



改善縣立金城幼兒園之校園環境品質

貳、辦理區段徵收法令依據

✓ 辦理依據

- 變更金門特定區計畫(配合金城地區細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討))主要計畫業於104年8月28日內政部都市計畫委員會專案小組第3次會議審議，同意先行辦理第三期整體開發地區，並經106年9月19日內政部都市計畫委員會第908次會議審議通過，請本府依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收。
- 變更暨擴大金門特定區(金城地區)細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討)案於107年6月21日本縣都市計畫委員會第85次會議審議通過、109年7月1日第90次會議調增公設用地及容積獎勵規定等。

✓ 法令依據

- 依土地徵收條例第4條第1項第1、3款暨同條第2項。
 - ✓ 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
 - ✓ 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區。
 - ✓ 上開情形之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收。

參、區段徵收範圍

本案區段徵收開發範圍業經111年3月16日內政部土地徵收審議小組第238次會審議通過

一、開發範圍：(如右圖及會場張貼圖示)

- 東以2-1-20M道路(金城新莊7巷)為界。
- 西以沿中興路劃設之計畫道路(5-1-10M)為界，緊鄰金城既有發展區。
- 南倚伯玉路一段道路中心線。
- 北至富康一村及民權路。

二、開發面積：20.13公頃

開發範圍示意圖



註：計畫範圍依「變更暨擴大金門特定區(金城地區)細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討)」規定。

肆、都市計畫規劃暨土地使用計畫

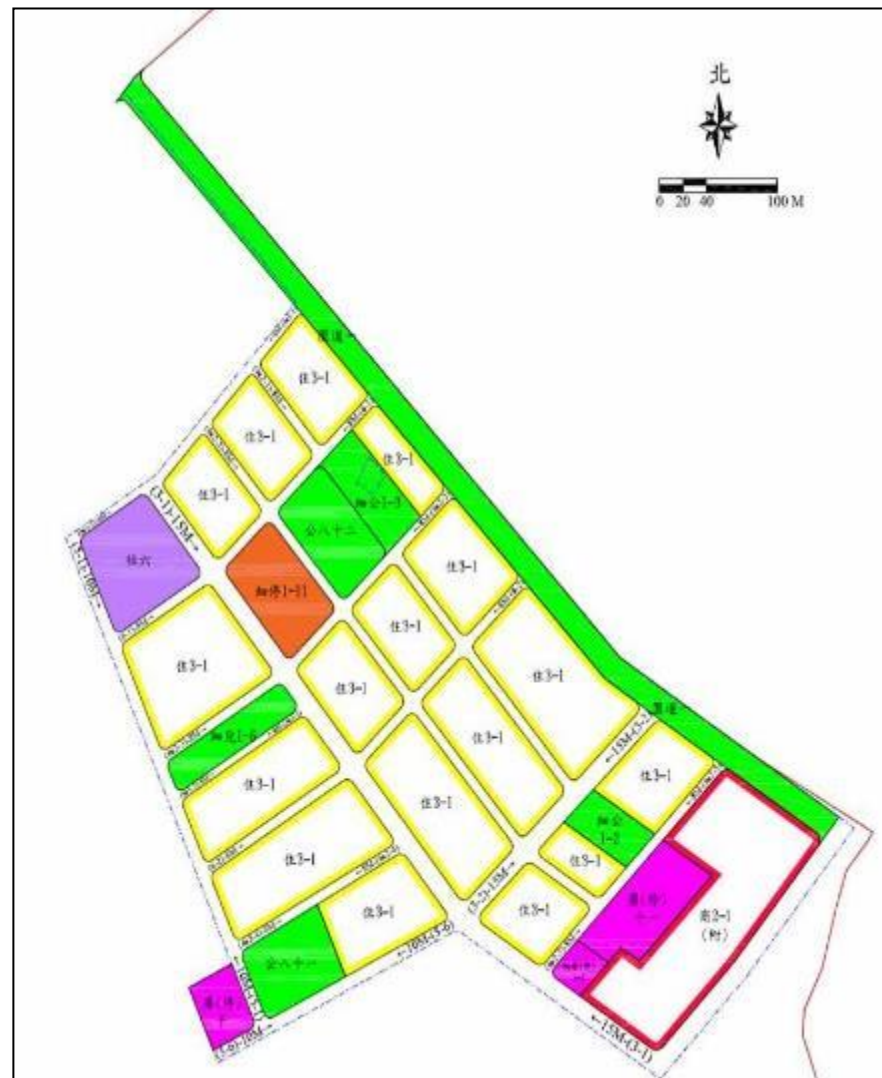
☑ 住宅區、商業區：約**10.93**公頃

☑ 公共設施用地：約**9.20**公頃

公共設施用地比例達**45.70%**

項目		區段徵收範圍	
		面積 (公頃)	百分比 (%)
使用分區	第三之一種住宅區	9.30	46.20
	第二之一種商業區	1.63	8.10
	小計	10.93	54.30
公共設施用地	社教用地	0.58	2.88
	公園用地	1.38	6.86
	兒童遊樂場用地	0.29	1.44
	廣場兼停車場用地	0.77	3.83
	園道用地	1.56	7.75
	道路用地	4.15	20.62
	停車場用地	0.47	2.33
	小計	9.20	45.70
合計		20.13	100.00

土地使用計畫圖



伍、徵收補償標準



地價補償標準



依土地徵收條例第30條，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償地價。



本案徵收市價將由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定查估，並提交本縣地價評議委員會審議。



土地補償方式



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，得申請改發現金補償或改發抵價地，但以一次為限，並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提出申請。

伍、徵收補償標準(續1)

✓ 土地改良物補償標準

-委託專業不動產估價師依據下列法規查定價格



-建築改良物、水井、水利灌溉設施(水池)、人口遷移
✎ 金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例



-農作改良物、畜產遷移
✎ 金門縣農作改良物徵收補償費查估基準、金門縣辦理土地徵收水產養殖物及畜產遷移費查估基準表



-營業損失、生產設備搬遷
✎ 金門縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例第三章(第十五條至第二十五條)



-遷葬補助
✎ 金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準

伍、徵收補償標準(續2)



補償價款發放時間

- ◆ 土地徵收條例第20條規定：「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22條第5項規定：「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**結果確定之日起三個月內發給之。**」
- ◆ 土地徵收條例第26條規定：「徵收補償費因土地所有權人受領遲延、拒絕受領或不能受領，市府應於**補償費發給期限屆滿次日起3個月內**將仍未發放之補償費存入**土地徵收補償費保管專戶**保管，並通知應受補償人。自通知送達發生效力之日起，逾十五年未領取之補償費，歸屬國庫。」

被徵收土地之所有權人對其土地之權利義務，於應受之補償費發給完竣，或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

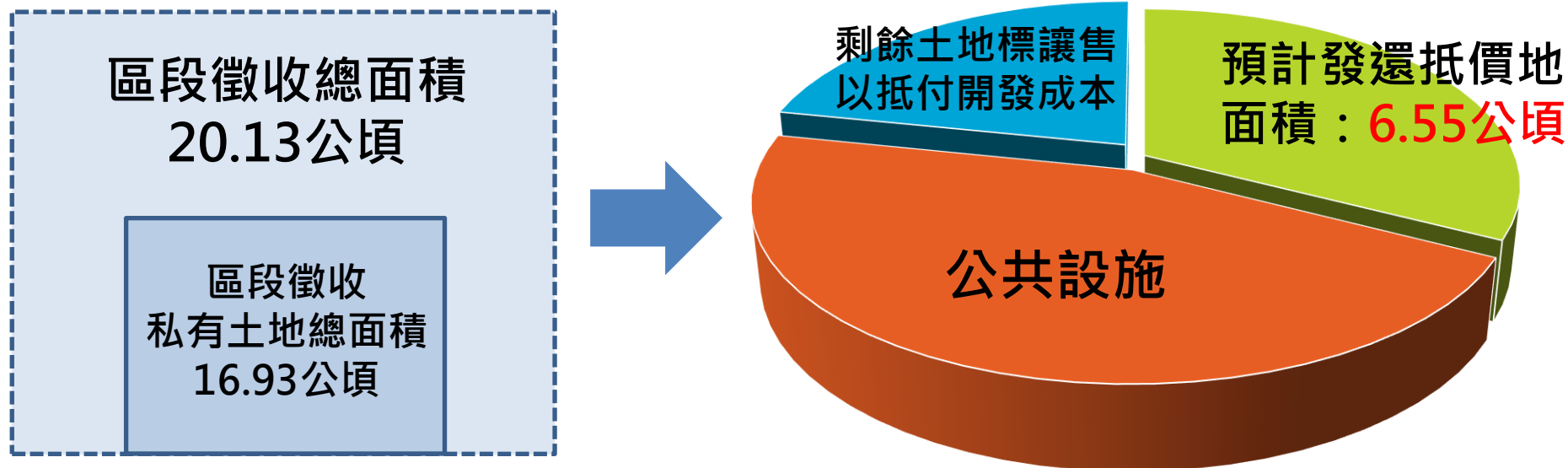
陸、抵價地發還比例

何謂抵價地

- ◆ 對於區段徵收土地應發給之地價補償費，可以向本府(地政局)申請以區段徵收後可建築土地折價抵付為抵價地。

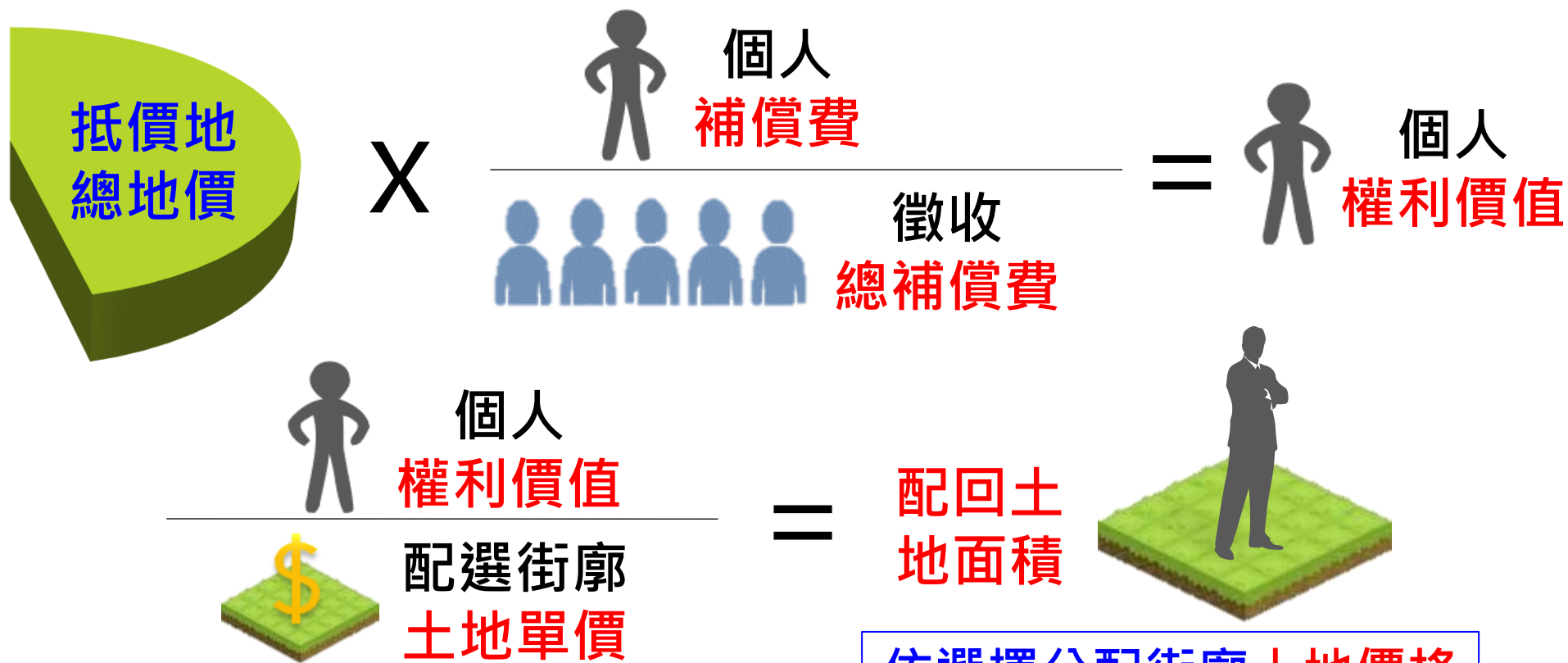
審議通過之抵價地比例

- ◆ 本案抵價地總面積訂為徵收私有土地總面積**44%**，業經111年3月16日內政部土地徵收審議小組第238次會議審議通過



陸、抵價地發還比例(續1)

✓ 個人權利價值及配回土地面積



依選擇分配街廓土地價格
決定配回面積大小

陸、抵價地發還比例(續2)



權利價值及配回土地面積範例【土地徵收條例施行細則第50條】

範例說明(土地所有權人如何計算自己的權利價值及配回土地面積)

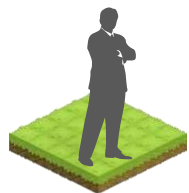
- 假設評定之抵價地總地價為45億0,000萬0,000元
- 假設範圍內私有土地區段徵收補償地價總額為43億0,000萬0,000元
- 徐○○申請領回抵價地之補償地價為860萬0,000元
- 依前開計算公式，徐○○應領抵價地之權利價值為：



**個人
權利價值**

$$45\text{億}0,000\text{萬}0,000\text{元} \times \frac{860\text{萬}0,000\text{元}}{43\text{億}0,000\text{萬}0,000\text{元}} = 900\text{萬}0,000\text{元}$$

- 假設開發後土地地價若為5萬0,000元/m²
- 依前開計算公式，徐○○應配回土地面積為：

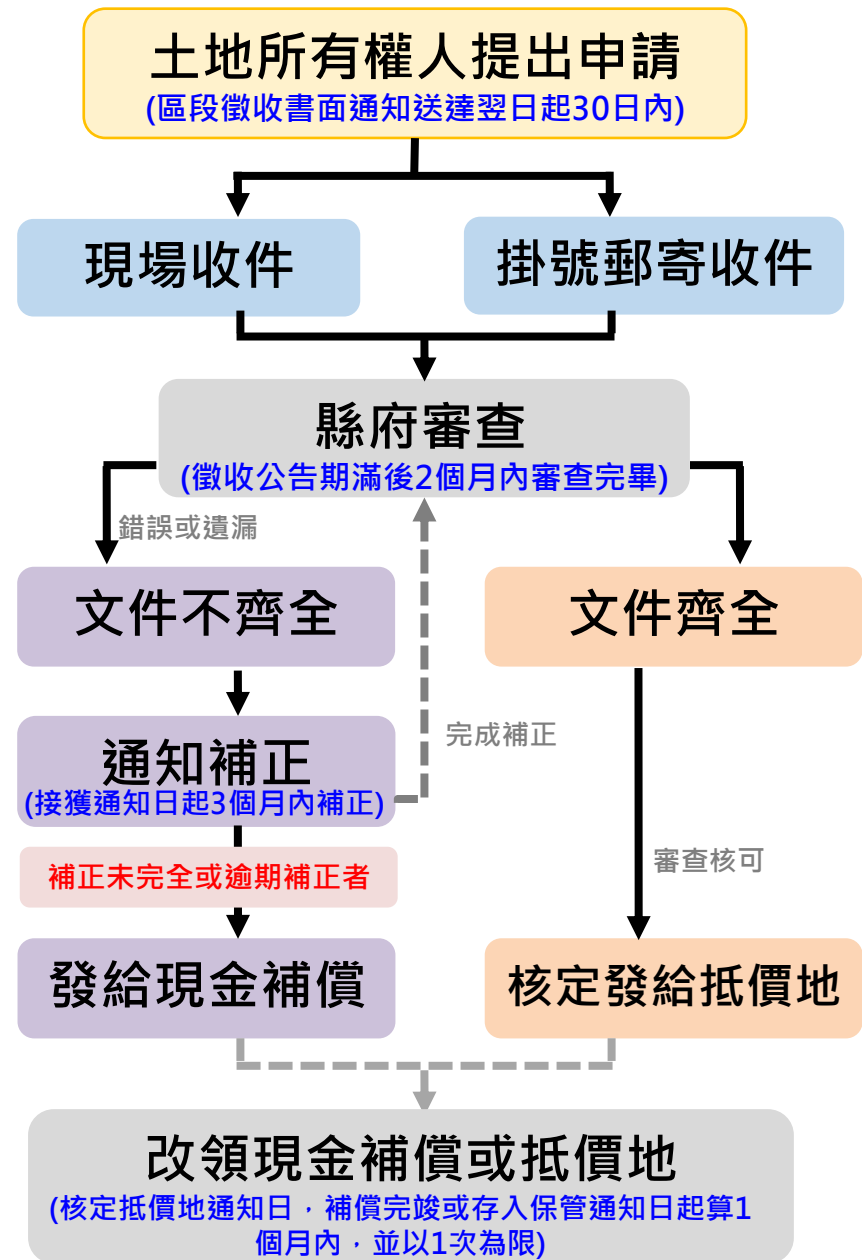


**配回土
地面積**

$$\frac{900\text{萬}0,000\text{元}}{5\text{萬}0,000\text{元}/\text{m}^2} = 180\text{ m}^2$$

柒、申領抵價地作業程序

- 申請對象:區段徵收公告時土地登記簿所記載之土地所有權人，得申請領取抵價地。
- 申請時間:區段徵收公告書面通知送達翌日起30日內，提出申請領取抵價地。
- 審查結果應予補正者，申請人應於接獲補正通知書之日起3個月內補正。未於上述期間提出申領抵價地或申請人檢附文件不齊全或不符，且未依規定補正或補正不完全者，則核定不發給抵價地，由本府於核定之次日起15日內發給現金補償。



捌、區段徵收土地稅賦減免



地價稅

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。

辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收2年。



土地增值稅

被徵收土地免徵土地增值稅。

區段徵收原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40%。

玖、他項權利或限制登記之處理



領取現金補償

➤ 有他項權利者

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

➤ 有限制登記者

需檢附原囑託查封、假扣押、假處分或禁止處分機關之同意文件，始得領取地價或建築改良物補償費。如無法取得前述同意者，依土地徵收條例第26條規定存入專戶保管。

玖、他項權利或限制登記之處理(續1)



申領抵價地者

- 設有地上權、不動產役權、永佃權或農育權者
應於本府所訂期限內自行清理，並提出補償相關權利人之證明文件與同意塗銷他項權利之證明文件。
- 原有土地設有抵押權或典權者
 - ✓ 應於本府所訂期限內自行清理，並提出抵押權或典權清償、回贖或同意塗銷之證明文件。
 - ✓ 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。
 - ✓ 於發給抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。
- 有限制登記者
應於本府所訂期限內自行清理，並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、土地分配方式

分配原則

以公開抽籤、由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。(區段徵收實施辦法第28條)

注意事項

領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定時間內提出申請合併。(土地徵收條例第44條第2項)

作業流程



拾壹、安置計畫



安置措施

優先選配 安置土地

以本區內須全部拆除之合法建築物所有權人為安置對象。其合法建築物需編有門牌或建號並具備獨立生活功能。

房租補 助費

設有門牌及具備獨立生活功能且被全部拆除之合法或其他建物之所有權人，並符合設籍及有居住事實規範。

特別救 助金

為低收入戶、中低收入戶或情境相同者，且其為被拆除合法或其他建物之所有權人，並符合設籍及有居住事實規範，因區段徵收致無屋可居住。

輔導合法 工廠遷移 安置

以本區內因區段徵收而需遷移之合法工廠為安置對象

拾壹、安置計畫(續1)



安置措施

一. 優先選配安置土地

安置資格

- ◆ 合法建物全部被拆除，且其編有門牌或建號並具備獨立生活功能。
- ◆ 合法建築物所有權人須經本府核定發給抵價地，或自行協調其他土地所有權人同意以其應領抵價地供安置。
- ◆ 具備獨立生活功能，係指有獨立之生活空間及設施供生活使用，設施包括獨立之出入口、臥室、廚房及廁所等。

安置單元

- ◆ 每一合法建築物，以分配一個安置單元為限。每單元，於「街角地」以寬8m×深20m、「非街角地」以寬5m×深20m為原則，並得視安置街廓形狀、深度及都市設計管制規定酌予調整。

拾壹、安置計畫(續1)



✓ 安置措施

二. 房租補助費

發放資格

- ◆ 設有門牌並具備獨立生活功能之合法或其他建築物物被全部拆除者。
- ◆ 建築物所有權人或其配偶、直系血親、兄弟姐妹於區段徵收公告前六個月設籍於該建築物並有居住事實。

發放標準

- ◆ 合法建築物，每一門牌發給新台幣30萬元；其他建築物，每一門牌發給新台幣15萬元。

拾壹、安置計畫(續1)



✓ 安置措施

三. 特別救助金

發放對象

- ◆ 為**低收入戶、中低收入戶或情境相同者**，且須為區段徵收公告一年前設有戶籍並有居住事實之現住戶，因區段徵收致無屋可居住。

發放標準

- ◆ 低收入戶或情境相同者，每一門牌發給新台幣**15萬元**；
中低收入戶或情境相同者，每一門牌發給新臺幣**10萬元**。
- ◆ 每門牌以發放一份特別救助金為限，但同一門牌有多戶設籍，且具備獨立生活功能，則按實際戶籍認定之。

拾壹、安置計畫(續1)



安置措施

四.

輔導合法工廠遷移安置

輔導安置對象

- ◆ 以本區內因區段徵收而需遷移之**合法工廠**為安置對象。

輔導安置措施

- ◆ 輔導合法工廠**取得土地使用權利**或**提供土地安置相關資訊**。

拾貳、合法建物申請原位置保留分配原則

- 區段徵收範圍內既有建物，原則一律拆除，惟按土地徵收條例第47條及區段徵收實施辦法第18條，**區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得按原位置保留分配**
- 基於維護合法建物所有權人居住權益，及考量保留面積大小涉及之公平合理性，原位置保留分配之審核原則主要如下：
 1. 申請建物基地原位置保留分配者，應由建物所有權人於區段徵收公告期間內，檢附**申請書及建物合法使用土地權利等**相關證明文件向本府提出申請，建物為共有者，應由**全體共有人**提出申請。
 2. 申請人應為經本府**核定領回抵價地**者；申請人與建築基地所有權人不同時，應自行協調其他土地所有權人，提供經核定發給抵價地之權利價值，供原位置保留分配土地。

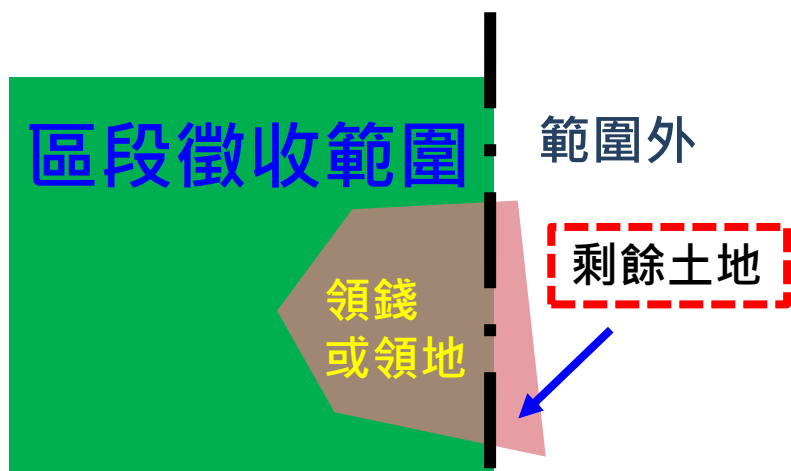
拾參、區段徵收預定時程



備註：實際作業期程視作業情況調整之。

拾肆、所有權人得行使之權利

- 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查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。
- 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。所有權人得以書面方式向本府申請一併徵收。



- ✓ 申請期間: 徵收公告之日起1年內。
- ✓ 符合要件: 面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用。
- ✓ 申請一併徵收之土地殘餘部分 僅限領取現金補償。

拾肆、所有權人得行使之權利(續1)



專案網頁

連結方式:掃描QRCODE
或輸入以下網址
<https://lems.chuanhwa.com.tw/10603W/>



開發背景 | 區徵介紹 | 相關法規 | 下載專區 | 照片集錦 | 網頁導覽 | 回首頁

金城鎮第三期區段徵收案

老城區 新生活

金城鎮第三期區段徵收開發願景圖

最新消息 公告資訊 溝通協調到府說明 本局專網

日期	標題
111年05月26日	金門縣金城鎮第三期區段徵收開發案土地及土地改良物協議價購會議紀錄
111年05月16日	金城鎮第三期區段徵收案開辦協議價購會
111年05月10日	「金門縣金城鎮第三期區段徵收」開發案土地及土地改良物協議價購會議簡報資料
111年05月05日	因應新冠肺炎 (COVID-19) 疫情影響，本府取消「金門縣金城鎮第三期區段徵收」開發案土地及土地改良物協議價購會之臺北會議，而金門遵照常舉辦，詳如說明，請查照。
111年04月26日	「金門縣金城鎮第三期區段徵收」開發案土地及土地改良物協議價購會議
111年03月18日	內政部會議通過金城鎮第三期區段徵收
110年11月14日	金門辦理區段徵收 饒漢內政部長優良獎
110年11月03日	金城鎮第三期區段徵收 今辦地上物遷移說明會
110年10月06日	兩土地開發案經內政部決議送會 歲末年底召開會議
110年06月24日	金門日報全新資訊網 縣府召開車馬費小組會議 加速金城三期及安海段區段徵收案推動

土地資訊查詢

地段：中一段

輸入欲查詢之地號：

地號輸入完整，例：123 或 123-1

查詢

今日瀏覽人數

累計瀏覽人數

本網版權所有：金門縣地政局 金門縣政府地政局地址：892 金門縣金寧鄉仁愛新村3號 (交通位置圖)

網管管理單位：金門縣地政局地權科 聯絡方式:(082)321177

網站製作維護單位：興利工程顧問股份有限公司

- 簡報結束 -

諮詢專線

金門縣地政局 地權科

地址：892 金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號

電話:082-326663 (分機63263 徐小姐)
分機63265 許先生)