

新北市新店十四張(B 單元)區段徵收 公聽會場次時程表

時間：113 年 6 月 27 日 (星期四)

地點：新店區中央市民活動中心 2 樓禮堂

地址：新北市新店區中央 5 街 60 號 2 樓

時程表：

日期	時間	場次
1 1 3 年 6 月 2 7 日 (四)	10:30	第 1 場次
	13:30	第 2 場次
	15:30	第 3 場次

新北市新店十四張(B 單元)

區段徵收案

區段徵收公聽會說明資料

新北市政府

113 年 6 月

目 錄

壹、區段徵收之必要性及目的.....	1
貳、法令依據.....	2
參、區段徵收範圍.....	3
肆、都市計畫規劃及土地使用計畫.....	4
伍、徵收補償標準.....	7
陸、抵價地發還比例.....	8
柒、申領抵價地作業程序.....	9
捌、區段徵收土地稅賦減免.....	12
玖、三七五租約、他項權利或限制登記之處理.....	12
壹拾、土地分配.....	14
壹拾壹、安置計畫.....	15
壹拾貳、區段徵收預定時程.....	25
壹拾參、所有權人得行使之權利.....	25

新北市新店十四張(B 單元)區段徵收公聽會說明資料

壹、區段徵收之必要性及目的

本案係為因應都市發展及人口增長所需，配合大眾運輸導向發展(TOD)規劃住宅區、商業區及抽水站、社會福利設施用地等相關公共設施，另藉由系統性規劃，有效串聯捷運站、中央新村北側開發區周邊之道路系統，提升當地環境品質。區段徵收開發目的說明如下：

一、因應都市發展及人口成長需求，提供所需土地

隨著交通路網改善、捷運新店線、環狀線與安坑輕軌通車、產業投資建設以及臺北市發展接近飽和等因素影響，新店區已成為吸引臺北市及新北市外移人口的重要地區之一，因應未來人口及都市發展需要，亟需規劃適宜之土地，結合周邊交通建設便捷優勢辦理開發，提供所需公共設施，完善地區機能。

二、完善道路系統，引導都市有序發展

本案周邊區域已開闢之主要道路包含新北環河快速道路與中正路，為紓解中正路尖峰車流並提升區域整體交通串聯能力，於案內規劃多條計畫道路；另配合新店中央新村北側開發區整體規劃交通網絡，增加與該區及其連通至捷運站之便捷性，期開發完成後提升地區內、外部道路連通性，紓解舊市區交通壓力及帶動鄰近地區發展。另本案位處捷運環狀線及安坑輕軌交會，配合大眾運輸導向發展(TOD)，將原有農業區進行質的轉變，符合捷運車站周邊發展需求，並提供捷運轉乘所需土地。

三、興建社會住宅以實現居住正義，照扶青年、弱勢族群

近年房價不斷攀升，對社會相對弱勢族群更增居住負擔，本案因應行政院 112 年 12 月 20 日院臺建字第 1125027204 號函「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」及新北市「社會住宅」政

策需要，於區內劃設 1 處社會福利設施用地及 1 處住宅區(供社會住宅使用)，開發完成後將興建社會住宅，達成照顧弱勢、扶助青年、永續經營之政策目標。

四、生態城市規劃打造優質居住環境及完善公共設施

運用大眾運輸、人行優先、公園綠地結合新店溪水岸資源，建構藍綠帶串連之生態城市，區內除社會福利設施用地外，尚規劃學校用地、機關用地、公園用地、公園用地(兼供污水處理廠使用)、變電所用地、停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)、抽水站用地、道路用地、人行步道用地等公共設施，提供優質舒適之休憩開放空間，滿足居民就學及民生需求，此外抽水站亦有助提升區內防洪、排水功能，完善本案及周邊地區生活機能。

本案所屬都市計畫 - 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B 單元)書及擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B 單元)細部計畫書業經 112 年 5 月 16 日內政部都市計畫委員會第 1033 次會議及 112 年 7 月 21 日、113 年 5 月 17 日新北市都市計畫委員會第 154 次、162 次會議審議通過。108 年 10 月 31 日向內政部土地徵收審議小組第 192 次會議報告區段徵收公益性及必要性在案，而開發範圍及抵價地比例業於 113 年 5 月 7 日經內政部核定。

貳、法令依據

依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款及第 2 項規定：「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、商業區者，以及非都市土地實施開發建設者，得為區段徵收。開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第五十二條規定之限制。」，爰依同條例第 38 條及其施行細則第 39 條規定辦理本案公聽會。

參、區段徵收範圍

本區段徵收案範圍以位於中正路、中央路、溪園路及「擬定新店中央新村北側附近地區(配合臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫)細部計畫」案以北所包夾之農業區土地(俗稱十四張農業區)為主，考量實際發展情形，將環狀線捷運機廠、捷運環狀線十四張站及安坑輕軌線十四張站已協議價購取得之捷運系統用地與道路用地、莊敬高職東側文教區個變案及現況為工業使用之建物密集區域劃為工業區(再發展區)等剔除本案區段徵收範圍後，區段徵收面積為 34.0321 公頃。



圖 1 區段徵收範圍示意圖

肆、都市計畫規劃及土地使用計畫

本區段徵收範圍面積共計 34.0321 公頃，土地使用分區為住宅區、商業區、文教區，面積合計 14.6885 公頃；公共設施用地包含變電所用地、機關用地、社會福利設施用地、抽水站用地及其他作九項公共設施用地，面積合計 19.3436 公頃。(土地使用計畫內容詳表 1 及圖 2)

另配合內政部建議意見因應行政院 112 年 12 月 20 日院臺建字第 1125027204 號函「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」及該部「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案(草案)」，本案都市計畫經評估臨路條件、街廓寬深度及區位適宜性後，指定計畫區北側 0.7016 公頃之住宅區供作社會住宅使用，並經 113 年 5 月 17 日新北市都市計畫委員會第 162 次會議審議通過。(詳圖 3)

表 1 區段徵收土地使用計畫表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	10.4825	30.80%
	商業區	3.9926	11.73%
	文教區	0.2134	0.63%
	小計	14.6885	43.16%
公共設施用地	變電所用地	0.5321	1.56%
	機關用地	0.3124	0.92%
	社會福利設施用地	1.0000	2.94%
	學校用地(文中小)	2.5000	7.35%
	公園用地	1.5203	4.47%
	公園用地(兼供污水處理廠使用)	4.5647	13.41%
	停車場用地(兼供轉運站及捷運設施使用)	0.8383	2.46%
	抽水站用地	0.6194	1.82%
	人行步道用地	0.3797	1.12%
	道路用地	7.0767	20.79%
小計	19.3436	56.84%	
總計		34.0321	100.00%

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B 單元)細部計畫書

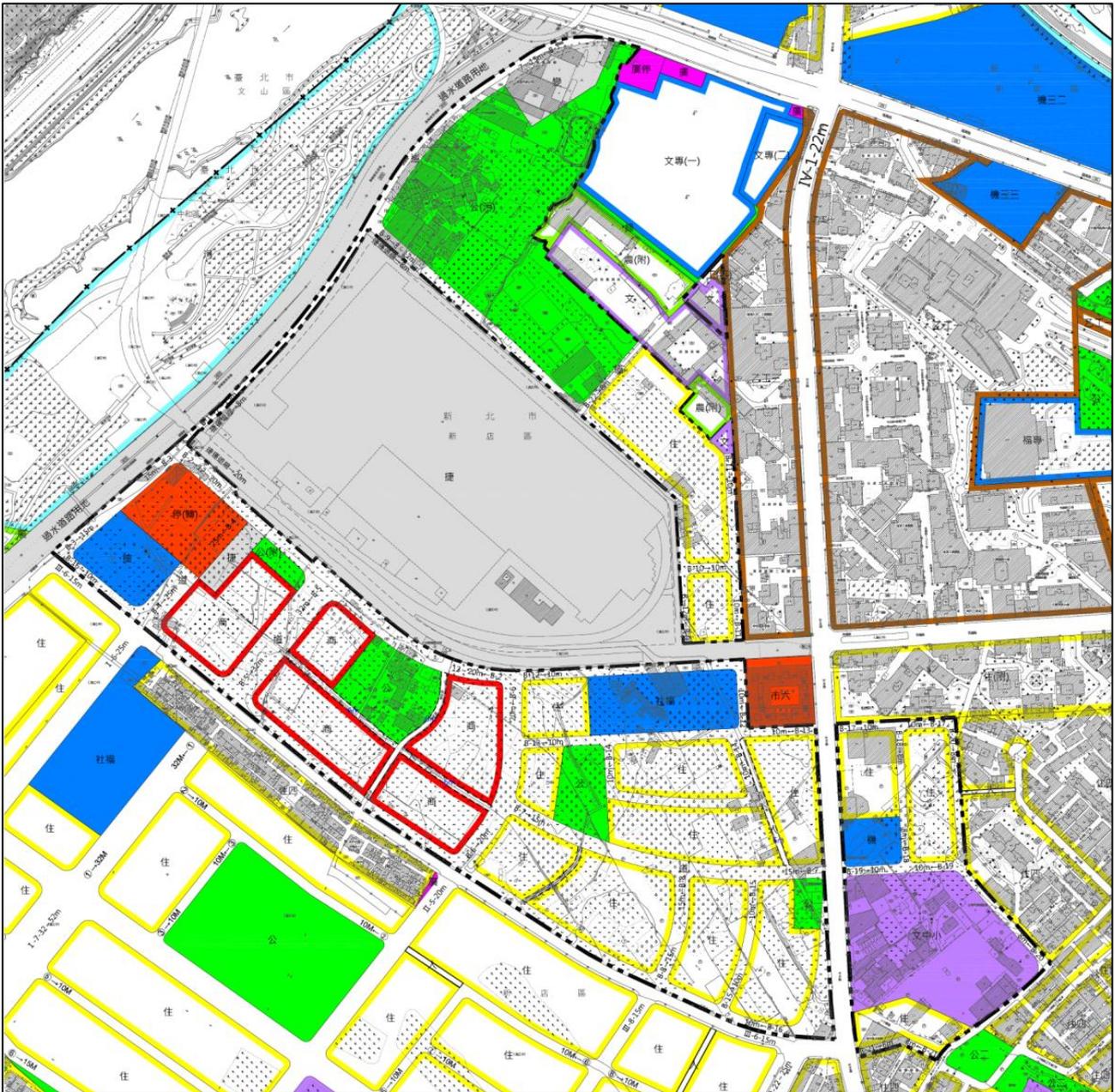


圖 2 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫案示意圖

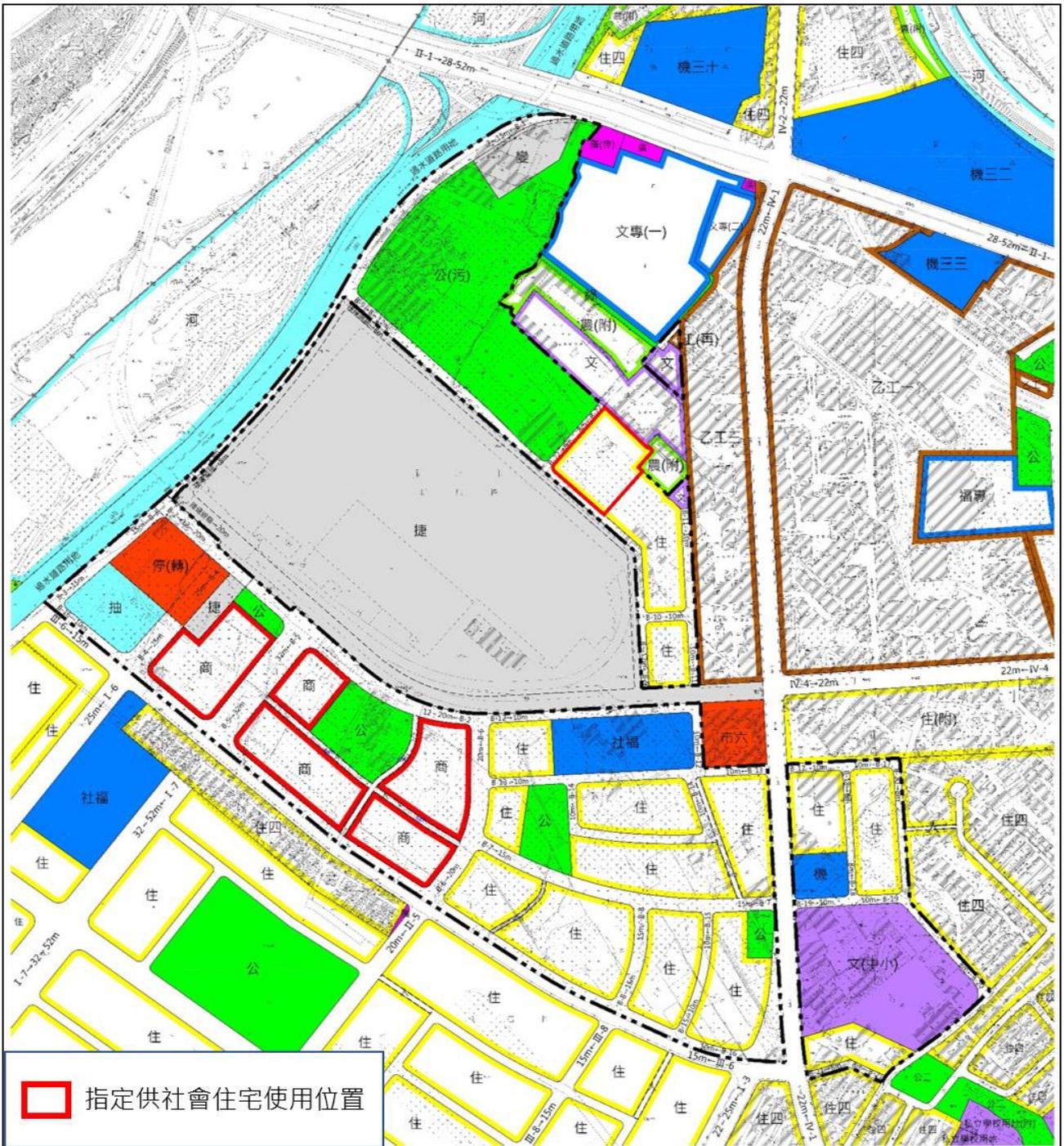


圖 3 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫指定供社會住宅使用位置示意圖

伍、徵收補償標準

一、地價補償標準

(一) 區段徵收土地之地價補償費，由本府委託不動產估價師針對全區各筆土地依據土地徵收補償市價查估辦法進行查估後，提請本市地價及標準地價評議委員會審議通過之結果作為徵收補償依據。

(二) 公告徵收時，土地所有權人可以選擇全部領取現金補償，或全部申請發給抵價地，或部分領取現金補償部分申請發給抵價地。

(三) 申請改發現金補償或改發給抵價地

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，得向本府申請，改按原徵收補償地價發給現金補償或發給抵價地，經本府同意後核准。

申請改發現金補償或改發抵價地者，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 1 個月內為之，並以一次為限。

二、土地改良物補償標準

依據下列補償標準計算應領土地改良物拆遷補償費：

(一) 新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例。

(二) 新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準。

三、權利關係人如對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向本府提出異議，本府於接受異議後將予以查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，本府得提請地價及標準地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

四、現金補償價款發放時間

依據土地徵收條例第 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。但依第 22 條第 5 項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。」；同條例第 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，其應領補償價額差額，應於其結果確定之日起 3 個月內發給之。」

五、土地所有權人受領遲延、拒絕受領或不能受領之處理方式

本府業依土地徵收條例第 26 條規定設立土地徵收補償費保管專戶，於補償費發給期限屆滿次日起 3 個月內仍未發放之補償費存入上述專戶保管，並通知應受補償人，自通知送達發生效力之日起，逾 15 年未領取者歸屬國庫。

六、被徵收土地權利義務之中止

土地徵收條例第 21 條規定：「被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。」另依據同條例第 40 條第 3 項前段規定：「申請發給抵價地者，對其土地之權利義務，於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

一、 本案核定之抵價地比例

依據區段徵收實施辦法第 16 條規定，考量本區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，衡酌本案財務計畫評估之結果及本案推動之必要性，本案發還原土地所有權人抵價地總面積訂為徵收

私有土地總面積之 41%，並經內政部 113 年 5 月 7 日台內地字第 1130262247 號函核定。

二、各土地所有權人實際領回抵價地比例之計算

本區段徵收發還原土地所有權人之抵價地比例，係指全區平均發還比例；然各土地所有權人實際領回抵價地比例及面積，將依據其應領權利價值配合所選擇分配之開發後街廓評定地價高低而有所不同；原則上選擇分配之街廓價格越高者，配回之面積相對越少；反之，選擇分配之街廓價格越低者，配回之面積相對越多。

柒、申領抵價地作業程序

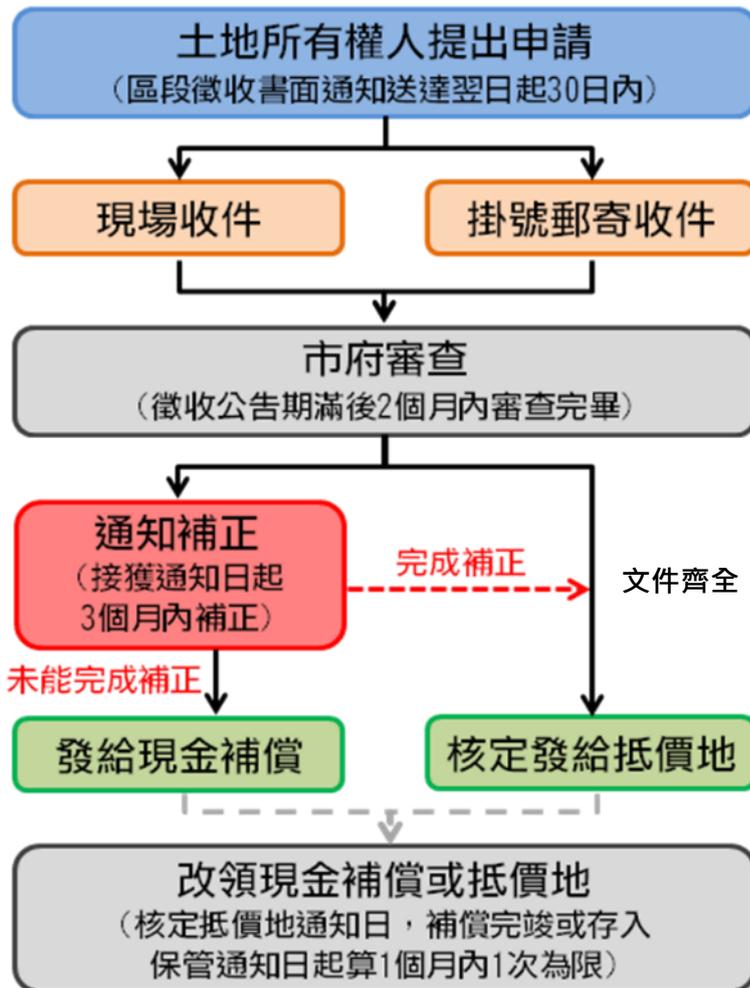
一、申請對象

以區段徵收公告時範圍內土地登記簿所記載之土地所有權人為準。

二、申請時間

依據內政部 104 年 12 月 4 日內授中辦地字第 1041309677 號令規定，土地所有權人應於區段徵收公告期間內(如於徵收公告之日後始收受通知者，則為通知送達翌日起 30 日內)向本府提出申請(本案區段徵收公告時間及申請地點將另行通知)，經本府審查核准者發給抵價地。土地所有權人未於上述期間提出申領抵價地之申請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。

三、申請流程



四、申請方式

(一) 現場收件

土地所有權人於上述公告期間內，填妥相關申請文件後親送至本府地政局區段徵收科(新北市板橋區中山路一段 161 號 24 樓)或該局設置之收件處所。

(二) 郵寄收件

土地所有權人於上述公告時間內，填妥相關申請文件後以掛號方式郵寄至本府地政局區段徵收科(地址同上)。

(三) 檢附文件

土地所有權人申領抵價地應檢附下列文件：

1. 領回抵價地申請書。
2. 徵收範圍內土地所有權狀正本。
3. 申請人國民身分證正(影)本。
4. 其他應檢附之文件 (詳附件 1) 。

五、 審查

本府受理申請時同時發給土地所有權人收據，並於徵收公告期滿後2個月內審查完畢。

六、 通知補正

土地所有權人應檢附文件不齊全或不符者，本府將通知補正，土地所有權人應於接獲通知書之日起3個月內補正完畢。

七、 核定通知

- (一) 申請案件審查後無誤者，本府將核定發給抵價地並以書面通知土地所有權人。
- (二) 申請案件審查後通知補正而逾期未補正者或未依照補正事項完全補正者，則核定不發給抵價地，本府於核定之日起 15 日內發給現金補償。

八、 申請改發現金補償或改發給抵價地

- (一) 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，得向本府申請，改按原徵收補償地價發給現金補償或發給抵價地，經本府同意後核准(土地徵收條例第 40 條第 3 項)。
- (二) 申請改發現金補償或改發抵價地者，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 1 個月內為之，並以一次為限(土地徵收條例第 40 條第 4 項)。

捌、區段徵收土地稅賦減免

一、地價稅

- (一) 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。
- (二) 辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收 2 年。(土地稅減免規則第 17 條規定)

二、土地增值稅

- (一) 依據平均地權條例第 42 條規定，被徵收土地免徵土地增值稅。
- (二) 同法第 42 條之 1 第 2 款但書規定，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、三七五租約、他項權利或限制登記之處理

一、領取現金補償者

(一) 訂有三七五租約

由承租人領取地價補償費三分之一，土地所有權人領取三分之二(平均地權條例第 11 條)。

(二) 設有他項權利

地價或建築改良物補償費應由所有權人與他項權利人雙方協議後，由本府依協議結果就地價或建築改良物補償費代為清償；協議不成者，依土地徵收條例第 26 條規定存入專戶保管。

(三) 限制登記

應於本府所定期限內自行清理，並需檢附已為塗銷限制登記之土地登記謄本或預告登記權利人、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文件者，依土地徵收條例第 26 條規定存入專戶保管。

(四) 未辦繼承登記 / 已辦竣公同共有繼承登記

倘所有權人已死亡尚未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人檢具繼承系統表，按其應繼分領取之；另已辦竣公同共有繼承登記者，亦得檢具辦竣繼承登記之繼承系統表，按其應繼分領取。(土地徵收條例第 25 條)

二、申領抵價地者

(一) 訂有三七五租約

土地所有權人應於本府所訂期限內自行清理，並提出補償承租人之證明文件或雙方協調同意由本府就其應領之地價補償費代為扣繳清償給承租人，土地所有權人就剩餘應領地價補償費申領抵價地。

(二) 設有地上權、不動產役權、永佃權或農育權

應於本府所訂期限內自行清理，並提出補償地上權、不動產役權、永佃權或農育權人之證明文件與同意塗銷他項權利之證明文件。

(三) 設有抵押權或典權

1. 不重新設定者：

應於本府所訂期限內提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件。

2. 重新設定者：

土地所有權人及該他項權利人得於本府所訂期限內申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出清償或同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。

發給抵價地之設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，須由原土地所有權人及他項權利人於囑託登記前協議定之。

(四) 限制登記

應於本府所訂期限內自行清理，並提出已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。

(五) 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地三七五租約或設定地上權、不動產役權、永佃權或農育權者，除依土地徵收條例施行細則第 44 條第 1 項第 1 款或第 2 款辦理外，並得請求主管機關邀集承租人或他項權利人協調；其經協調合於下列情形者，得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：

1. 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。
2. 承租人或他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

(六) 未辦繼承登記 / 已辦竣公同共有繼承登記

倘土地所有權人已死亡尚未辦竣繼承登記，得由其繼承人或遺產清理人按繼承人之應繼分申請發給抵價地；未提出申請發給抵價地者，按其應繼分發給現金補償。

另已辦竣公同共有繼承登記者，亦得檢具辦竣繼承登記之繼承系統表，按其應繼分申領抵價地。(區段徵收實施辦法第 22 條第 1 項)

壹拾、 土地分配

一、 土地分配之方式

依據區段徵收實施辦法第 28 條規定：「抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。」

二、土地分配注意事項

- (一) 依據土地徵收條例第 44 條第 2 項規定：「...領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，於規定期間屆滿之日起 30 日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。」
- (二) 本府將另訂定抵價地抽籤分配作業要點及召開抵價地抽籤分配作業說明會，向核准領回抵價地之各土地所有權人詳細說明之。

壹拾壹、安置計畫(草案)

一、房屋補助費

(一) 發給對象

1. 範圍內因徵收而須全部或部分拆除合法建築物之所有權人。
2. 範圍內因徵收而須全部拆除其他建築物之所有權人。

(二) 應具備條件

1. 前項第 1 款所有權人，以第一次召開協議價購會議六個月前於該建築物設有戶籍，並有居住事實者為限。
2. 前項第 2 款所有權人，以第一次召開協議價購會議前於該建築物設有戶籍連續三年以上，並有居住事實者為限。
3. 建築物所有權人須非公法人。

(三) 發給標準

每一門牌發給新台幣九十萬元房屋補助費。但合法建築物經部分拆除者，依拆除面積比例發給之。

(四) 認定標準

1. 門牌之認定，以第一次召開協議價購會議一年前於該建築物設有門牌者為限，嗣後門牌有增編者，仍以原門牌認定。

2. 但同一門牌有多戶設籍，且各自有獨立出入口、廚房及廁所等設施，具實際獨立生活性質者，按實際戶籍認定之；但建築物型式屬傳統三合院者，各自有獨立廁所不納入實際獨立生活性質之認定要件。

(五) 申請人應附文件

1. 現戶戶籍謄本。
2. 居住事實切結書。

(六) 發給期間

本府於發給地上改良物補償費或救濟金時，同時發給。

二、人口遷移費

(一) 發給對象

1. 範圍內因徵收而須全部或部分拆除之合法建築物，於徵收公告六個月前設有戶籍，並有居住事實之現住戶必須遷移者。
2. 範圍內因徵收而須全部或部分拆除之其他建築物，於徵收公告前設有戶籍連續三年以上，並有居住事實之現住戶必須遷移者。
3. 人口遷移費由戶長代為領取。
4. 現住戶因結婚或出生而設籍者，不受設籍期限之限制。

(二) 發給標準：如表二。

(三) 申請人應附文件

1. 申請人身分證明。
2. 現戶戶籍謄本。
3. 居住事實切結書。

(四) 發給期間

本府於發給地上改良物補償費或救濟金時，同時發給。

表 2 人口遷移費核算標準表

人口遷移費(新臺幣元/每戶)		
人口數	建築物全部拆除之人口遷移費	建築物部分拆除之人口暫行遷移費
單身	120,000	96,000
二人	120,000	96,000
三人	160,000	128,000
四人	200,000	160,000
五人	240,000	192,000
六人以上	280,000	224,000
備註	本表人口遷移費，包含傢俱遷移費用。	

三、特別救助金：

(一) 發給對象

1. 區段徵收範圍內被拆除合法建築物或其他建築物之所有權人為本府列冊之低收入戶，因徵收致無屋可居住者。
2. 區段徵收範圍內被拆除合法建築物或其他建築物之所有權人為本府列冊之中低收入戶，因徵收致無屋可居住者。
3. 徵收公告一年前於區段徵收範圍內設有戶籍且有居住事實之現住戶，並符合具本市身心障礙者生活補助、中低收入老人生活津貼、弱勢兒童少年生活扶助身分者及經本府社會局評估符合強化社會安全網-脆弱家庭服務之對象。

(二) 發給標準

1. 前項第 1 款情形，每戶發給新台幣二十四萬元特別救助金。
2. 前項第 2、3 款情形，每戶發給新台幣十二萬元特別救助金。

(三) 申請應附文件

1. 受領人身分證明文件(戶籍謄本)。
2. 居住事實切結書。

四、範圍內合法建物申請原位置保留分配

(一) 依土地徵收條例第四十七條規定，在不妨礙都市計畫使用分區及區段徵收計畫原則下，合法建築物所有權人得於區段徵收公告期間內申請按原位置保留分配。

(二) 申請保留對象及資格

1. 申請原位置保留之建物，應符合「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第四條規定之合法建築物，並以符合下列資格者為限：

- (1) 依法完成所有權登記之建築物。
- (2) 都市計畫發布實施(四十五年八月三十一日)前建造者。
- (3) 依建築法領有使用執照者。
- (4) 中華民國五十四年五月十一日前，依建築法領有建築執照或建築許可，且其主要構造及位置，均按核准之工程圖樣施工者。

2. 前款第二目之合法建築物，應具備下列任一證明文件：

- (1) 建物謄本
- (2) 戶口遷入證明
- (3) 稅籍證明
- (4) 自來水接水或電力接電證明
- (5) 區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件
- (6) 其他足資證明文件

3. 申請原位置保留之建物所有權人(以下簡稱申請人)應於本案範圍內有被徵收之土地，且已申請發給抵價地；其於範圍內無被徵收土地者，應自行協調建物坐落基地之土地所有權人或其他經核定發給抵價地所有權人，取得同意以其應領抵價地供申請建物原位置保留分配。

(三) 申請期間

建物申請原位置保留案件，應由申請人於區段徵收公告期間內，檢附申請書及相關證明文件向本府提出申請，逾期末申請，視為放棄。

(四) 保留面積計算與範圍劃定

1. 保留面積之計算，以該建物合法部分面積除以其坐落土地使用分區之建蔽率為原則。但經計算保留面積不足都市計畫所定之最小開發規模時，應以該建物坐落使用分區之最小開發規模為保留面積。
2. 依前款原則計算保留面積不足都市計畫所定最小開發規模時，申請人應加計其他經核定應領抵價地權利價值足供分配該建物坐落使用分區之最小開發規模，且於本府所定期間內出具合併分配同意書供其分配者，以該建物坐落使用分區之最小開發規模為保留面積。
3. 前二款建物合法部分面積，不計入其位於公共設施用地上須拆除部分之面積。
4. 保留範圍，應由本府審酌建物現況、街廓條件、申請人所取得經核定應領抵價地之權利價值、預估評定區段徵收後地價及申請人意願後調整劃定之。
5. 保留範圍之兩側基地線，以至少能涵蓋該建物合法部分之最大投影面積為原則；後側基地線，以分配至街廓分配線為原則。
6. 建物需以既成道路出入連通者，該既成道路得在不妨礙都市計畫及土地分配之前提下准予一併保留，並納入保留面積計算。

- (五) 範圍內合法建物申請原位置保留分配審查作業規定及相關書表圖冊，由本府另定之。

五、優先分配安置土地：

(一) 申請對象及資格

區段徵收範圍內應全部拆除之合法或其他建築物之所有權人，應符合下列條件，始具申請優先分配安置土地資格：

1. 合法建築物所有權人或其配偶、直系血親或二親等內旁系親屬應於第一次召開協議價購會議六個月前於該合法建築物設有戶籍，且持續設籍至徵收公告當時，並有居住事實者。
2. 其他建築物所有權人或其配偶、直系血親或二親等內旁系親屬應於第一次召開協議價購會議三年前於該建築物設有戶籍，且持續設籍至徵收公告當時，並有居住事實者。
3. 建築物所有權人於區段徵收範圍內原則須經核定發給抵價地，倘建築物與其坐落基地非屬同一人所有，申請人應自行協調建築物坐落基地之土地所有權人或其他經核定發給抵價地所有權人，同意以其應領抵價地權利價值供其安置。

(二) 安置土地規劃

1. 安置街廓原則係以區內細部計畫規定最小建築基地規模一百五十平方公尺之住宅區(但不含其街角地) 進行規劃，實際區位及容納戶數，由本府通盤考量街廓面積、拆遷安置戶數量及其申請意願後選定之。
2. 安置土地面積，每單元面積以一百五十平方公尺為原則。每一合法或其他建築物，以安置一個單元為限。符合前項優先分配安置土地資格者可申請合併分配一宗安置土地。
3. 建築物所有權人於區段徵收範圍內有二棟(戶) 以上分別編有門牌或建號之合法或其他建築物，各自為獨立生活型態，且其

設籍及居住事實符合前項第(一)或(二)款規定者，其建築物所有權人或其他同意以應領抵價地供其安置者之應領抵價地權利價值大於其申請安置單元合計之權利價值時，得在不超過其被全部拆除建築物數量範圍內，申請配回二個以上單元。

(三) 舉辦安置土地分配作業說明會

1. 合法或其他建築物經拆除後，由本府訂定日期通知其所有權人召開安置土地分配說明會。
2. 通知開會時，應同時檢送下列資料。
 - (1) 本安置計畫及安置土地抽籤分配作業要點。
 - (2) 安置街廓位置圖說及土地使用分區管制規定。
 - (3) 申請書表。
 - (4) 應領抵價地權利價值計算表。
3. 安置土地申請期限、受理方式、補正及本府審查期限，應敘明於通知書內。

(四) 安置土地申請與審查

1. 建築物所有權人申請分配安置土地者，應於本府規定期限內以書面方式提出申請，逾期末申請，視為放棄。
2. 本府收件後應即辦理審查，並將審查結果通知申請人。經審查應補正者，本府應通知申請人於期限內完成補正。逾期末補正或補正未完全者，應駁回其申請。

(五) 安置土地抽籤及分配原則

1. 安置土地分配，以公開抽籤並由受安置戶自行就本府指定街廓選擇分配為原則。其中，以合法建築物申請者優先依籤序分配，如有剩餘始由其他建築物申請者依籤序分配。
2. 申請人應優先以其建築物原坐落基地之全部權利價值供作分配安置土地。

3. 原坐落基地應領抵價地權利價值小於安置土地權利價值者，應以申請人所有之區內其他土地權利價值扣抵。無其他土地權利價值可供扣抵或扣抵後仍有不足時，始得就不足面積部分與區內其他土地所有權人申請合併分配，或依規定繳納差額地價。
4. 非以建築物原坐落基地應領抵價地之全部權利價值供作分配安置土地時，其權利價值不得小於安置土地之權利價值。
5. 應領抵價地權利價值大於安置土地權利價值者，其剩餘權利價值，得參加抵價地分配或按原徵收補償地價發給現金補償。
6. 安置土地之所有權登記，以提供應領抵價地權利價值之所有權人為登記名義人。
7. 依規定應繳納差額地價，逾期未繳納者，原經核准之安置土地案件得予撤銷。

(六) 安置土地抽籤分配作業要點及相關書表圖冊，由本府另定之。

六、優先申租新店中央新村北側青年社會住宅

- (一) 本府特匡列新店中央新村北側青年社會住宅部分戶數作為本案開發期間中繼住宅使用。
- (二) 申請承租人(以下簡稱申請人)應具備下列資格
 1. 年滿十八歲(含)以上或未滿十八歲已結婚並有完全行為能力之中華民國國民，並以公告日為年齡之計算基準日。
 2. 申請人應於本案第一次召開協議價購會議六個月前於區段徵收範圍內設有戶籍，並持續於該戶籍設籍至徵收公告日(如因結婚或出生而設籍者，不受設籍期限之限制)，前開每一戶籍限申請一戶，申請人與其家庭成員分戶設籍者視為一戶，如經查明申請人與其家庭成員申請戶數與本要點規定不符時，由

本府通知各申請人於期限內自行協調，屆期協調不成者駁回全部申請。

3. 申請人或其家庭成員符合住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢身分者，不受前項設籍及設籍期間之限制，惟申請時仍須於本市設有戶籍，或檢具在本市就學、就業佐證資料，並檢附於本區段徵收範圍內有居住事實相關證明文件。
4. 申請人與其家庭成員，於本市、臺北市、基隆市及桃園市均無自有住宅，惟具下列情形之一者視為無自有住宅：
 - (1) 申請人或其家庭成員為受家庭暴力者，且相對人亦為家庭成員之一，該相對人所有之自有住宅不列入認定範圍（申請人已申請保護令且保護令另有裁定者除外）。
 - (2) 申請人或其家庭成員與非屬家庭成員之第三人共有住宅，其應有部分面積未滿四十平方公尺（倘為共同共有者應按潛在應有部分計算面積，下同）且未設戶籍於該處者，視為無自有住宅。
 - (3) 申請人或其家庭成員之自有住宅坐落於本區段徵收範圍內且後續將拆除滅失者，該自有住宅不列入認定範圍。
5. 申請人與其家庭成員依財政部國稅局之最近年度綜合所得稅各類所得(申請日期應為公告日(含)後)，低於本市百分之五十分位點家庭之平均年所得(實際數額另於公告載明)，且年所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準三點五倍者(實際數額另於公告載明)。申請人與其家庭成員受家庭暴力，且相對人亦為家庭成員之一，該相對人之所得不納入本項所得之計算。依民眾提供資料並比對內部系統審查。
6. 前項所稱家庭成員如下：

- (1) 申請人之配偶。
- (2) 申請人於區段徵收公告日，其戶籍內直系血親及姻親。
- (3) 申請人直系尊親屬均死亡或無行為能力，其戶籍內未成年或已成年而仍在學、身心障礙或無謀生能力而需照顧之兄弟姊妹。

7. 住宅資源不得重複限制：

- (1) 家庭成員有申請候補承租國民住宅、社會住宅或合宜住宅等公共住宅之情事，於簽訂租賃契約前，應事先完成放棄候補權利。
- (2) 家庭成員現已承租國民住宅、社會住宅或合宜住宅等公共住宅者，於簽訂租賃契約前，應事先完成退租程序。

(三) 承租之優先順序

1. 優先戶合格申請人。
2. 設籍於區內合法建築物之一般戶合格申請人。
3. 設籍於區內其他建築物之一般戶合格申請人。

(四) 續租規定及租金補助期間

1. 租約以每三年為一期，起算日以租賃契約上所載日期為準；有續租意願者，得於租期屆滿一個月內檢附證明文件以書面向新北市住宅及都市更新中心申請續租，並以一期為限。惟承租人不得於租賃期間或續約時要求更換房型。
2. 中繼住宅申請承租作業要點租金補助二次租期，至多六年；倘承租戶後續仍有承租需求，則依新北市住宅及都市更新中心之社會住宅招租公告及相關流程規定辦理。

(五) 中繼住宅申請承租作業要點及相關書表圖冊，由本府另定之。

※安置計畫、範圍內合法建物申請原位置保留分配審查作業規定及中繼住宅申請承租作業要點規定，以區段徵收計畫書通過內容為主。

壹拾貳、 區段徵收預定期程

本案預計於民國 113 年底辦理區段徵收公告(申請領回抵價地)、民國 115 年辦理抵價地抽籤分配說明會及土地分配作業，後續配合工程進度辦理土地點交作業，惟實際完成時間需視內政部土地徵收審議小組審議進度及各項作業實際執行進度而定。

壹拾參、 所有權人得行使之權利

- 一、本府將依土地徵收條例第 18 條規定辦理公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。若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。
- 二、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，或建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，依土地徵收條例第 8 條規定，所有權人得於徵收公告之日起 1 年內以書面方式向本府申請一併徵收，逾期不予受理；另於補償費發給完竣前，所有權人得以書面撤回之；又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分應以現金補償之。

本區段徵收作業相關資訊，同步刊登於新店十四張(B 單元)區段徵收案網站 <https://www.shisizhang.com.tw/>，敬請民眾多加利用。



附件 1 申請發給抵價地(或領取現金補償)應檢附文件

類別	產權型態	申請人	土地有無設定負擔	應檢附文件	說明
一、自然人	單獨所有	所有權人	(一)未訂有租約亦未設定他項權利者	1. 身分證明：身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本、印章	1. 影本請簽註「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣並蓋章。 2. 原土地權狀未登載所有權人統一編號者，且現住址與權狀所載住址不符時，應檢附原權狀登記住址及現址之戶籍謄本或足資證明之文件(如統一編號相同，或戶籍謄本能以電子處理達成查詢者，得免檢附)。 3. 未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件： (1)外國人：應提出護照或中華民國居留證。 (2)旅外僑民：應提出經僑務委員會核發之華僑身分證證明書及其他附具照片之身分證明文件。 (3)大陸地區人民：應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。 (4)香港、澳門居民：應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。 (5)歸化或回復中華民國國籍者：應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。
				2. 土地所有權狀	1. 如土地所有權人權狀遺失者，以切結書代替。 2. 土地部分徵收者，請土地所有權人持權狀至所轄地政事務所辦理換狀事宜；或於領款時繳交舊權狀，由本府送還地政事務所作廢，並製作新權狀後，再通知領取。
				3. 印鑑證明	土地所有權人未親自到場，以郵寄或委託他人申請者檢附最近一年印鑑證明，各項文件用印處並應蓋印鑑章。
				4. 法定代理人或監護人身分證明文件及同意書	1. 土地所有權人為未成年或受監護或輔助宣告之人者檢附。 2. 法定代理人或監護人未親自到場申請者，須另行檢附未到場者之印鑑證明。
				5. 委託書(授權書)、受託人國民身分證、印章	1. 土地所有權人未親自到場者檢附。 2. 旅居海外國人授權他人代為申請時，應檢附我駐外單位驗發之授權書。
				6. 完稅證明文件	積欠地價稅及有關稅費者檢附。
			(二)訂有耕地三七五租約者	1. 與(一)項應檢附文件相同	
				2. 補償承租人證明書、承租人身分證明文件、印鑑證明	1. 承租人已受領補償費者檢附。 2. 承租人受領遲延、拒絕受領或不能受領者，得由土地所有權人將其應領數額提存法院，並以提存書作為補償證明文件。
				3. 代為扣繳清償耕地三七五租約申請書	土地所有權人申請由本府協調，由其應領補償地價代為扣繳清償者檢附。
				4. 承租人同意代為扣繳清償證明書	土地所有權人申請由本府協調代為扣繳清償並經承租人同意者。
			(三)設定地上權或不動產役權者	1. 與第(一)項應檢附文件相同	
				2. 地上權人(不動產役權人)同意塗銷地上權(不動產役權)證明書及地上權人(不動產役權人)身分證明文件及印鑑證明	土地所有權人與地上權人(不動產役權人)自行協議補償者檢附。
				3. 代為扣繳清償地上權(不動產役權)申請書	土地所有權人申請本府協調，由其應領補償地價代為扣繳清償者檢附。
				4. 地上權人(不動產役權人)同意代為扣繳清償證明書	土地所有權人申請本府協調代為扣繳清償並經地上權人(不動產役權人)同意者。

類別	產權型態	申請人	土地有無設定負擔	應檢附文件	說明
一、 自然人			(四)設定抵押權或典權者	1. 與第(一)項應檢附文件相同	1. 土地所有權人與抵押權人(典權人)自行協議清償(回贖)或同意塗銷抵押權(典權)者檢附。 2. 抵押權如為金融機構，得由該金融機構自訂證明書格式。 3. 抵押權人死亡或其他原因致本人或其繼承人受領遲延、拒絕受領或不能受領者，得由土地所有權人將其債權全額以抵押權人或其全體繼承人為對象，提存於法院，並以提存書作為證明文件。
				2. 他項權利證明書、抵押權(典權)清償(回贖)證明書或同意塗銷證明書、抵押權人身分證明文件、印鑑證明	
			3. 原設定抵押權或典權同意塗銷並於領回之抵價地重新設定抵押權或典權申請書及抵押權人或典權人身分證明文件及印鑑證明	土地所有權人與抵押權人或典權人雙方同意於抵價地重新設定抵押權或典權檢附。	
			(五)設有限制登記者	1. 與第(一)項應檢附文件相同	
				2. 塗銷證明文件	土地設有查封、假扣押、假處分、破產登記者檢附。
				3. 預告登記權利人同意塗銷預告登記證明書及權利人身分證明文件及印鑑證明	土地設有預告登記者檢附。
				4. 稅捐機關囑託塗銷禁止處分登記書函	土地經稅捐機關等囑託禁止處分登記者檢附。
	分別共有	共有人個別申請	同單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)項	與單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)應檢附文件相同	
	共同共有	共同共有人全體共同申請	同單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)項	與單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)應檢附文件相同	
		共同共有人之一申請		與單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)應檢附文件相同	繼承人可按應繼分個別提出申請。
未辦竣繼承登記	全體繼承人共同申請	同單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)項	1. 被繼承人死亡時之戶籍謄本及繼承人現在之戶籍謄本	載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。	
			2. 繼承系統表	由繼承人依民法第 1138 至 1141 條規定自行製作，並應註明「本表係依民法有關規定訂定，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽章。	
			3. 繼承權拋棄書或法院准予備查之證明文件	1. 繼承開始在 74.6.5 以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。 2. 繼承開始在 76.6.4 以前者，應檢附繼承權拋棄書，拋棄人並應在拋棄書內簽章，及加附印鑑證明。	
			4. 繼承人印鑑證明		
			5. 遺產分割協議書	未檢附者，請於繼承系統表上註明是否按應繼分型態分配土地。	
			6. 地價補償費繼承持分算表	共同共有繼承時，需檢附。	
	7. 其餘與單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)項應檢附文件相同				
	繼承人個別提出申請	同單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)項	同全體繼承人共同申請應檢附之文件	繼承人可按應繼分提出申請。	
二、 法人		代表人或負責人	同單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)項	1. 法人登記證及法人設立(變更)登記表抄錄本或負責人資格證明、印鑑證明 2. 其餘與自然人申領抵價地應檢附文件相同	1. 公司設立(變更)登記表或抄錄本之影本應切結「本登記表影本與正本相符且現仍為有效之資料，如有不實，申請人願負法律上一切責任」。 2. 請蓋公司印鑑章。

類別	產權型態	申請人	土地有無設定負擔	應檢附文件	說明
三、祭祀公業		管理人申請	同單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)項	1. 派下員全員證明書、規約、或派下決議 2. 其餘與自然人申請抵價地應檢附文件相同	1. 規約或派下決議未有特別約定，管理人需切結其申領抵價地未受規約或派下員決議限制並檢附相關證明文件。 2. 如有派下員提出異議，應召開派下員大會，以多數決授權由管理人申領抵價地，並報經民政機關備案，管理人申領抵價地時應檢附相關授權證明文件。
		派下員全體共同申請	同單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)項	1. 派下員全員證明書、規約或派下員同意書 2. 其餘與自然人申請抵價地應檢附文件相同	祭祀公業未選定管理者。
四、神明會		管理人申請	同單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)項	1. 信徒名冊、決議之處分會議記錄、推選書 2. 其餘與自然人申請抵價地應檢附文件相同	需經民政機關備案。 未選定管理人者檢附。
五、寺廟		管理人申請	同單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)項	1. 寺廟登記、信徒名冊、決議處分之會議記錄 2. 其餘與自然人申領抵價地應檢附文件相同	

附件 2 新北市新店十四張(B 單元)區段徵收公聽會陳述意見書

所有權人 (簽章)		電話	
地址			
陳 述 意 見			

中華民國

年

月

日