

臺東縣豐榮、豐樂地區(南區)區段徵收範圍內 建築物基地申請原位置保留分配審核作業要點

- 一、臺東縣政府(以下簡稱本府)為辦理豐榮、豐樂地區(南區)區段徵收範圍內既成建築物基地申請按原位置保留分配土地審核事宜，特依區段徵收實施辦法第十八條規定，訂定本要點。
- 二、申請建築物基地原位置保留分配者，應由建築物所有權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，逾期不予受理。
- 三、保留對象及資格如下：
 - (一)申請保留之既成建築物應符合下列條件之一：
 1. 依建築法領有使用執照之建築物。
 2. 實施建築管理前已建造完成之建築物。
 3. 完成建築物登記之建築物。
 - (二)前款第二目之建築物於實施建築管理前興建完成無使用執照者，應提出建築主管機關或建築物所在地之鄉(鎮、市)公所證明文件或有關該建築物下列文件之一：
 1. 建築執照。
 2. 建築物登記證明。
 3. 未實施建築管理地區建築物完工證明書。
 4. 載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。
 5. 完納稅捐證明。
 6. 繳納自來水費或電費證明。
 7. 戶口遷入證明。
 8. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
 - (三)申請原位置保留之建築物所有權人，應為經核定領回抵價地者；或提供保留分配土地所有權人為核定領回抵價地者，且同意以其應領抵價地，供第一款建築物原位置保留。
- 四、有下列情形之一者，不予原位置保留分配土地：
 - (一)所附證件不全或原申請發給抵價地案件未經本府核准，經通知補正，申請人未於期限內補正或經補正後資料仍未完整者。
 - (二)位於公共設施用地範圍者。
 - (三)位於街廓分配線上，有妨礙街廓抵價地分配者。

(四)建築物保留與工程規劃設計無法配合，有妨礙施工之虞者。

(五)依第五點規定劃設保留範圍之面積，未達或未符合都市計畫土地使用分區管制要點規定。但情況特殊，為安置原住戶所需，經本府專案核准，不在此限。

(六)其他有具體事實足以認定妨礙區段徵收進行之虞者。

五、保留分配土地面積之計算與範圍劃定原則如下：

(一)原位置保留分配土地之計算，以該建築物合法部分投影面積(建築物之滴水線)除以區段徵收後該土地之使用分區建蔽率為原則。但建築物合法部分，不包含位於公共設施用地應拆除部分。

(二)同意保留範圍，由本府審查建築物證明文件、建築物坐落、使用狀況、街廓(區塊)條件、預計權利價值、建築物所有權人意願，並辦理現地會勘後，調整劃定之。同意保留範圍之兩側基地線，以至少能涵蓋該建築物合法部分之最大投影範圍為原則；後側基地線，以連接至街廓分配線為原則。

(三)依前款劃設之保留範圍，不得逾第一款計算之保留面積百分之二百五十。其面積未逾第一款計算面積之百分之一百二十時，應符合第六點所需權利價值規定；其面積逾第一款計算面積之百分之一百二十至百分之二百五十時，建築物所有權人及提供保留分配土地所有權人預計應領抵價地權利價值應大於該保留範圍所需權利價值。如有不足，不適用第六點之規定。

六、保留分配土地面積所需權利價值不足之處理方式：

(一)建築物所有權人與建築物基地所有權人相同，其全部應領抵價地權利價值不足保留分配土地面積所需權利價值時，不足部分得以繳納差額地價方式補足。

(二)建築物所有權人與建築物基地所有權人不同，建築物所有權人全部應領抵價地權利價值不足保留分配土地面積所需權利價值時，應加計該建築物基地所有權人之全部應領抵價地權利價值，仍不足時，不足部分得以繳納差額地價方式補足。

(三)未能依前款取得該建築物基地所有權人於該建築物基地應領抵價地權利價值時，應由徵收範圍內其他土地所有權人提供保留分配土地面積所需足額權利價值，不得以繳納差額地價方式補足。

七、應領抵價地權利價值大於分配公告土地所需權利價值者，其賸餘之權利價值仍得參加抵價地分配。

八、經核准原位置保留分配土地者，其實際分配土地之面積，應以土地分配公告確定之面積為準。

九、經核准原位置保留分配之所有權人，應配合事項如下：

(一)建築物所有權人及其同居人就區段徵收公共工程施工期間所造成之各種不便負有忍受義務，不得向本府要求任何形式補償，並應隨時提高警覺，以維護自身安全。

(二)如因原建築物之高程與施工毗鄰土地或道路高程不一致造成之問題，應由建築物所有權人自行解決。

(三)申請建築物基地原位置分配土地者，在區段徵收期間所生之各項租稅或費用，由建築物所有權人自行負擔，不得要求任何補助。

(四)依規定應繳納差額地價，逾期未繳納者，原經核准之原位置保留分配土地案件，本府得予廢止，或於土地完成登記後依法移送強制執行。採廢止方式辦理者，建築物由建築物所有權人依通知期限自行拆除，房租補助費及自動拆除獎助金不予發給，其餘依徵收公告當時之補償基準及內容發給。

十、經核准原位置保留分配之土地，於本府通知辦理抵價地分配作業前，申請撤銷並經本府同意者，建築物依徵收公告當時之補償標準及內容發給補償金。於抵價地分配作業後，申請撤銷並經本府同意者，由本府就配餘土地辦理抵價地分配作業。

建築物所有權人應於規定期限內自行拆除前項撤銷申請原位置保留之建築物，並由本府發給自動拆除獎助金。

十一、本府應於收件後即依審查表（如附件）辦理審查，並將審查結果以書面方式通知建築物所有權人及提供保留分配土地所有權人。。