第伍篇｜興開發

一、您家土地被徵收該怎麼辦？

（一）什麼是徵收？

政府爲興辦公益事業需要，基於國家對土地最高主權，依法定程序，對被徵收之私有土地給予相當補償，強制取得的一種處分行爲。

（二）徵收程序？

分爲需用土地人「興辦事業計畫擬定及用地取得協議階段」、地政機關「土地徵收作業階段」，詳細資訊可於本局網站（業務資訊／地用）「徵收流程」（https://www-ws.gov.taipei/001/Upload/305/relfile/11455/4395/22810371071.pdf）查詢，歡迎上網搜尋。

徵收流程查詢

（三）徵收公告哪裡查？

爲方便民眾查詢臺北市政府各徵收案件資料，於本府網站「徵收查詢專區」（https://www.gov.taipei/News.aspx?n=E21B673148B519DF&sms=A59D7745E0FCEFA5），揭露各工程計畫目的、計畫範圍、計畫進度、核准徵收、公告徵收及後續工程進度（含照片）等資訊，您可以「核准徵收日期」、「公告徵收日期」、「工程進度狀態」、「關鍵字」（搜尋工程名稱、徵收土地地號、用地機關）等查詢，歡迎多加利用。

徵收查詢專區

（四）如何領取徵收補償費？

接到通知領取徵收補償費時，您即可透過下列方式提出申請：

- 親自申請
- 委託他人代辦
- 通信申請服務
- 到院或醫療院所服務
- 跨縣市合作代收申領土地徵收補償費保管款案件

（五）要準備哪些文件？

依自然人、繼承人等申請應準備文件，於本局網站（業務資訊／地用）「申請領取徵收補償費保管款應備文件」(https://land.gov.taipei/cp.aspx?n=E62FF80C83DEF791)，提供查詢服務，歡迎您多加利用。

申請領取徵收補償費保管款應備文件查詢

二、您有沒有天上掉下來的禮物呢？

（一）禮物是什麼？

先人的土地被徵收，留下還沒領取的徵收補償費，該筆補償費是在沒有期待下所多出來的禮物。

（二）該怎麼查？

1 書面查詢

您可以書面敘明土地所有權人姓名、土地坐落地段號向我們提出查詢，我們接獲查詢申請時隨即查明函復。

2 網路查詢

針對徵收補償費存入保管專戶尚未領款之保管款案件，於本局網站（業務資訊／地用）「徵收保管款查詢」(https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?Create=1&n=DA4CD9EC4A684D8E&state=F5D336F102ACBC68&s=5D7CD7B3F52A6267&sms=4CB77C00A8593BE6)提供查詢，只要輸入被徵收土地所有權人姓名或統一編號，即可查到未領金額及預計歸屬國庫日期喔！

徵收保管款查詢

（三）該怎麼領？

可選擇以匯款或領取支票方式親自申辦或委由他人辦理。

（四）該準備哪些文件？

由繼承人檢附繼承系統表及載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及全體繼承人之現在戶籍謄本等相關證明文件。

您可於本局網站「申請領取徵收補償費保管款應備文件」(https://land.gov.taipei/cp.aspx?n=E62FF80C83DEF791) 查詢應備文件，歡迎您多加利用。

三、公有土地在哪裡？如何查？

（一）公有土地在哪裡？

臺北市有一半的面積是公有土地，我們推出「臺北地政雲公地查詢」功能，提供各界查詢臺北市轄區內15萬筆、面積1萬3千公頃的各類公有土地即時資訊，有助於公地資訊公開透明及活化利用。

（二）公有土地怎麼查？

在「臺北地政雲公地查詢」有直接點圖查詢、地號查詢、門牌查詢以及條件篩選四種查詢功能。

「條件篩選」提供使用者依自身需求查找，例如行政區、地段、土地權屬、管理機關、使用分區、登記原因，或是輸入土地面積範圍等條件選取公有土地資料，並可套疊多種圖層，使資訊一目瞭然。

行政區	段小段	地號	面積(平方公尺)	公告現值(元/平方公尺)	公告地價(元/平方公尺)	土地權屬機關	登記原因	管理機關	使用分區	地圖定位
信義區	信仁段二小段	0001-0000	36003.00	590,136	161,723	臺北市有	第一次登記	臺北市政府工務局新建工程處	機關用地(公共設施用地)，	定位
信義區	信仁段二小段	0001-0001	26.00	375,000	102,000	臺北市有	第一次登記	交通部台灣鐵路管理局	機關用地(公共設施用地)，	定位
信義區	信仁段二小段	0001-0002	364.00	375,000	102,000	臺北市有	第一次登記，第一次登記	臺北市政府工務局新建工程處，交通部鐵道局	機關用地(公共設施用地)，	定位
信義區	信仁段二小段	0010-0005	34.00	289,000	78,900	臺北市有	徵收	臺北市政府工務局新建工程處	機關用地(公共設施用地)，	定位
信義區	信仁段二小段	0011-0000	1.00	289,000	78,900	臺北市有	徵收	臺北市政府工務局新建工程處	機關用地(公共設施用地)，	定位
信義區	信仁段二小段	0011-0001	2.00	289,000	78,900	臺北市有	徵收	臺北市政府工務局新建工程處	機關用地(公共設施用地)，	定位
信義區	信仁段二小段	0011-0002	930.00	394,000	108,000	臺北市有	徵收	臺北市政府工務局新建工程處	機關用地(公共設施用地)，	定位
信義區	信仁段二小段	0011-0003	15.00	289,000	78,900	臺北市有	徵收	臺北市政府工務局新建工程處	機關用地(公共設施用地)，	定位
信義區	信仁段二小段	0011-0004	24.00	289,000	78,900	臺北市有	徵收，徵收	臺北市政府工務局新建工程處，交通部鐵道局	機關用地(公共設施用地)，	定位
信義區	信仁段二小段	0011-0005	5.00	289,000	78,900	臺北市有	徵收，徵收	臺北市政府工務局新建工程處，交通部鐵道局	機關用地(公共設施用地)，	定位

註：登記原因查詢結果僅供參考，如經查詢或其他地籍異動欲查詢結果非原始取得原因，需詳細資料請申請人工登記謄本或異動清冊。

四、碰到區段徵收該怎麼辦？

（一）區段徵收的目的與好處是什麼？

政府透過都市計畫規定，對一定區域內之土地重新規劃整理後，由原土地所有權人領回一定比例的可建築土地，有提高土地利用價值、減輕土地稅賦，提升居住環境品質等好處，政府則取得公共設施用地，有促進地區發展、節省政府財政支出、健全地籍管理等好處，是促進都市建設發展有效措施之一！

（二）什麼是抵價地？什麼又是抵價地總面積？

1 抵價地

區段徵收範圍內的土地所有權人，不領地價補償費，改向政府申請領回可供建築土地，領回的土地就是抵價地。

2 抵價地總面積

由需用土地人考量各種因素後，經審議通過決定，以徵收私有土地總面積 50% 爲原則，最低不得少於 40%。

（三）區段徵收之補償有哪些？

土地徵收補償費（不領現金申請發給抵價地；或選擇部分領現金，部分領地），建築改良物、農作改良物徵收補償費、遷移費、營業或設備補助費、遷葬補償費等。

（四）我的土地很小還可以申請領回土地嗎？

土地所有權人應在規定期間內，與其他所有權人洽商申請合併分配或由主管機關協調；未在期限內提出申請時，按原徵收補償地價發給現金補償。

合併後應領抵價地權利價值已達最小分配面積所需之權利價值，但按抽籤順序選擇分配街廓時，已無適合之最小分配面積可供分配，可在下次配地時再申請重新合併或按原徵收補償地價發給現金補償。

（五）區段徵收後我的土地位置在哪裡？

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爲原則，詳細作業內容依各區段徵收地區訂定之抵價地分配作業要點辦理。

（六）區段徵收稅賦減免規定有哪些？

1. 領回抵價地後第一次移轉時可享土地增值稅減徵 40%（以原土地所有權人實際領回抵價地之地價爲原地價，計算漲價總數額）。
2. 領取現金補償或抵價地時，免徵土地增值稅。
3. 區段徵收地區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能爲原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收 2 年。

區段徵收 Q & A

還有其他區段徵收之疑難雜症嗎？您可上本局網站／業務資訊／地政問答查詢資料，或拿起您的行動裝置透過 QR Code 獲得更多答案！

五、碰到市地重劃該怎麼辦？

（一）市地重劃是在劃什麼？我要怎麼知道我該做些什麼？

市地重劃是一種能讓您的土地變得方整、臨路、好利用且公共設施完善的整體開發方式。概念上是依都市計畫內容，規劃整理都市一定範圍內土地，建設各項公共設施，並扣除應由地主負擔的公共設施用地及抵繳費用所需土地（抵費地）後，再依原先土地相關位次配還給地主的一種開發方式。

提醒您 市府辦理區段徵收及市地重劃時，一定會舉辦座談會及說明會等各項會議，讓您知悉程序及各項細節，且各階段作業均會以書面通知地主，因此，請務必保持您地籍資料上住址的正確性，才能即時掌握相關消息喔！

（二）什麼是重劃負擔？

重劃負擔包含公共設施用地負擔及費用負擔兩部分，負擔比例以不超過重劃區總面積 45% 爲原則。

（三）重劃要拆我的房子，有沒有什麼補償？

就市地重劃而言，只有妨礙到重劃土地分配或重劃工程施工的地上改良物或墳墓才需要拆遷。拆遷的補償包含建築或農改良物補償費、遷移費、營業或設備補助費、遷葬補償費等。

（四）我的土地很小可以配到地嗎？或有沒有什麼補償？

1. 重劃區內每個街廓會規定最小分配面積標準，如果重劃後應分配土地面積達到最小分配面積標準，即可配得土地。
2. 如果重劃後應分配的土地面積未達最小分配面積標準者，可以與重劃區內其他地主申請合併分配。
3. 如果重劃後應分配的土地面積與其他地主合併後仍未達最小分配面積標準的 2 分之 1 時，將發給現金補償。

（五）重劃後我的土地會在哪裡？

原則上以重劃前原有土地相關位次爲準。重劃前土地如果位於公共設施用地，則視實際情形調整分配。

（六）市地重劃能夠享有哪些稅賦優惠？

1. 土地增值稅：地主於重劃後第一次移轉時，增值稅可減徵 40%。另外，地主如果因爲未達最小分配面積標準而改領現金補償的話，可免徵土地增值稅。
2. 地價稅：從市地重劃完成之日起，地主即可享有地價稅減半徵收 2 年。並且於重劃辦理期間，皆免徵地價稅喔。

區段徵收與市地重劃之差異一覽表

種類	區段徵收	市地重劃
實施主體	政府機關辦理	❶ 政府機關主動辦理 ❷ 地主申請，政府機關優先辦理 ❸ 地主自組重劃會辦理
實施範圍	可以適用於都市土地及非都市土地	只適用於都市土地
領 / 配回土地比例	地主可以領取地價補償費，或可申請領回土地（抵價地），領回之土地面積最低不得少於徵收私有土地總面積 40%	地主配回土地以重劃區總面積不低於 55% 為原則（公共設施用地負擔及費用負擔比例合計以不超過重劃區總面積 45% 為原則）
土地分配方式	由地主抽籤選擇分配街廓（非原位次分配）	以重劃前原有土地位次分配於原街廓

社子島諮詢說明服務一覽

1

工作站駐點服務

周一～周五 下午2:00~5:00

提供1對1說明、個案諮詢

坤天亭(臺北市士林區延平北路8段96巷15號)

2

電話專線諮詢

◎居民安置：(02)87807056 分機 108、112 、120

◎產業：(02)27288889 分機6561(工廠)、6600(農業)

◎寺廟：(02)27288889 分機 6241

3

預約說明會

15人以上可提前預約，就有專人前往說明唷！

預約專線：(02) 8780-7056 分機 115

預約郵件：gz_11048@mail.taipei.gov.tw

(電子郵件標題請註明「社子島預約說明會」並於信件中留下聯絡方式)

更多資訊，請上明日社子島官方網站及臉書專頁

官方網站：https://shezidao.gov.taipei/

臉書專頁：https://www.facebook.com/Shezidao

官方網站　臉書專頁

廣告