新北市政府區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審查作業要點

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理區段徵收範圍內合法建物基地申請原位置保留分配審查事宜，特依區段徵收實施辦法第十八條規定，訂定本要點。

二、申請原位置保留分配案件，應由申請人於區段徵收公告期間內，以書面檢附相關文件向本府提出申請。

申請原位置保留分配之建物所有權人(以下簡稱申請人)應於區段徵收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、申請人應檢具申請書、建物使用執照或合法房屋證明及經建築師或相關專業技師簽證之原位置保留分配土地計畫書（含電子檔），提送本府核定。

前項原位置保留分配土地計畫書，應載明下列事項：

(一)申請保留建物合法部分之投影面積、位置圖、現況圖（含門牌、用途、建材、樓層數、建築分層面積、附屬建物情況、基地座落地號、合法建物證明等）。

(二)申請保留分配土地之位置、地形、地勢、面積、都市計畫套繪圖。

(三)申請保留分配基地周邊方圓五百公尺聯絡道路幾何配置（如路寬、車道配置及路邊停車管制措施等）與現況照片（含拍攝日期及拍攝視角），並應提出圖示基地周邊道路路網圖（含主、次要道路)及行車、人行動線規劃與停車場出入口位置與用水、用電、排水、安全及高程等問題之處理方式，及區段徵收工程進行之配合方式。

(四)申請保留建物因部分拆除或鄰房拆除之結構安全證明文件及因

區段徵收工程所造成之震動、塵土及基地安全之防護措施。

(五)應自行拆除之建築拆除計畫。

(六)其他經本府認定之相關事項。

四、保留分配土地面積計算與範圍劃定：

(一)保留分配土地面積之計算，以該建物合法部分投影面積除以其坐落土地使用分區之建蔽率為原則。但經計算保留分配土地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分配土地面積。

(二)依前款原則計算保留分配土地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分配土地面積。

(三)第一款建物合法部分投影面積，不計入其位於公共設施用地上必須拆除部分之面積。

(四)保留分配土地範圍，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。

(五)保留分配土地範圍之兩側基地線，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。

(六)建物須以現有出入動線連通者，該出入動線得在不妨礙都市計畫及土地分配之前提下准予一併保留，並納入保留分配土地面積計算。

五、保留分配土地面積所需權利價值不足之處理方式：

(一)申請人與建築基地所有權人相同者，其於區段徵收範圍內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)申請人與建築基地所有權人不同者，申請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，應加計該建築基地之土地所有權人於區段徵收範圍內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。但未能取得權利價值時，應由區段徵收範圍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。

六、申請原位置保留分配有下列情形之一者，不予准許：

(一)檢附資料不全，經通知補正，申請人逾期未補正或未照補正事項完全補正；或申請發給抵價地案件未經本府核准者。

(二)申請人於區段徵收範圍內無被徵收土地，且未能於本府所定期間內取得該建物坐落基地之土地所有權人同意或區內其他土地所有權人提供其經核定應領抵價地供申請原位置保留分配土地面積所需足額權利價值者。

(三)建物使用現況不符合開發後土地使用分區容許使用項目者。

(四)建物位於公共設施用地上須拆除者。

(五)建物位於街廓分配線上或保留將妨礙抵價地分配者。

(六)經本府認定建物保留與工程規劃設計無法配合，有妨礙施工之虞者。

(七)建物部分未依建築拆除計畫自行拆除。

(八)申請建築行為或事業計畫時已簽立切結書承諾配合開發並無條件拆除者。

(九)其他經本府認定有妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫者。

七、申請人應領抵價地之權利價值大於保留分配土地面積者，不得原地增配面積，其賸餘權利價值應另行參加抵價地分配或按原徵收補償地價發給現金補償。

八、經核准原位置保留分配土地面積，以土地分配線劃定，並經分配成果公告及地籍整理後之登記面積為準。

九、其他應配合事項：

(一)原位置保留分配建物坐落土地，其土地改良物補償費應由改良物所有權人同意延期領取，並於劃定同意保留分配土地範圍後，再核實發給。

(二)經核准建物原位置保留分配案，倘申請人欲申請撤回，應於本府核定後二個月內提出申請，並得由本府衡酌財務及實際作業情形核處之。

(三)依土地徵收條例第四十六條及第四十七條規定應繳納差額地價，屆期未繳納者，原經核准之原位置保留分配案件應予廢止。

(四)申請人未依原位置保留分配土地計畫書執行，致妨礙都市計畫事業或區段徵收計畫時，本府得限期改善，屆期不改善者，原經核准之原位置保留分配案件應予廢止。

(五)經本府審查不予准許或原核准經廢止者，申請人應依通知期限自行騰空或拆除原保留建物，其應領之補償費依徵收公告時之補償標準及相關規定核算發給。

(六)經核准原位置保留分配之建物，於區段徵收公共工程施工期間所受生活品質不良影響，申請人及其同居人負有忍受義務，不得向本府要求任何形式補償，並自行負責人身安全。

(七)申請建物基地原位置保留分配土地者，在區段徵收期間所生之各項租稅或費用，由建物所有權人自行負擔。

十、原位置保留分配案件，應由本府地政局會同有關機關進行審查後，提交本市區段徵收委員會審議，並將結果以書面方式通知申請人。