

高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收案
區段徵收公聽會說明資料

需地機關：高雄市政府
中華民國 111 年 4 月

目 錄

壹、	區段徵收之必要性及目的.....	1
貳、	都市計畫規劃及土地使用計畫.....	1
參、	辦理區段徵收法令依據.....	4
肆、	辦理區段徵收範圍.....	4
伍、	徵收補償標準.....	5
陸、	抵價地發還比例.....	7
柒、	申領抵價地作業程序.....	7
捌、	區段徵收土地稅賦減免.....	9
玖、	他項權利或限制登記之處理.....	10
壹拾、	土地分配.....	11
壹拾壹、	安置計畫.....	12
壹拾貳、	區段徵收預定時程.....	13
壹拾參、	所有權人得行使之權利.....	13

高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收案 區段徵收公聽會說明資料

壹、 區段徵收之必要性及目的

本案位於高雄市鹽埕區城中城大樓原址，及前金區七賢國中舊址(東側)，為公共安全優先考量下，重新整頓災後城中城整體空間環境，同時保障原住戶及所有權人之居住權及財產權，透過都市計畫變更土地使用分區以跨區區段徵收方式辦理開發，配合都市整體發展，將城中城原址闢建為鄰里公園，解決舊有建物所帶來之環境與公共安全威脅，增添綠意休憩空間，復甦區域生活機能，成為舊城區再生發展的新起點。原七賢國中舊址則提供作為區段徵收抵價地及社宅基地，並與國家住宅及都市更新中心合作興建社會住宅，優先安置城中城大樓無房屋所有權之原住戶供租住，打造安全安心之居住處所。

貳、 都市計畫規劃及土地使用計畫

本案區段徵收範圍面積共計 1.5080 公頃，土地使用分區為第一種產業專用區及第二種產業專用區，面積 1.2003 公頃，佔計畫區總面積之 79.6%；公共設施用地包含公園用地、廣場用地(兼供道路使用)，面積合計約為 0.3077 公頃，佔計畫區總面積之 20.40%。土地使用計畫內容詳表 1 及圖 1。

表 1 區段徵收土地使用計畫表

項 目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	
使用分區	產業 專用區	產一	0.6164	40.88%
		產二	0.5839	38.72%
	小計		1.2003	79.58%
公共設施	公園用地		0.2756	18.27%
	「廣場用地」(兼供道路使用)		0.0321	2.13%
	小計		0.3077	20.40%
合計		1.5080	100.00%	

圖 1 區段徵收土地使用計畫圖

高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收案



參、 辦理區段徵收法令依據

一、 土地徵收條例第4條第1項第2款

舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。

二、 土地徵收條例第4條第5項

不相連之地區，得依都市計畫或興辦事業計畫書內容、範圍合併辦理區段徵收，並適用前三項之規定。

肆、 辦理區段徵收範圍

高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收案(下稱本案)位於鹽埕區及前金區等2個行政區內，區段徵收面積約為1.5083公頃，區段徵收範圍四至說明如下：

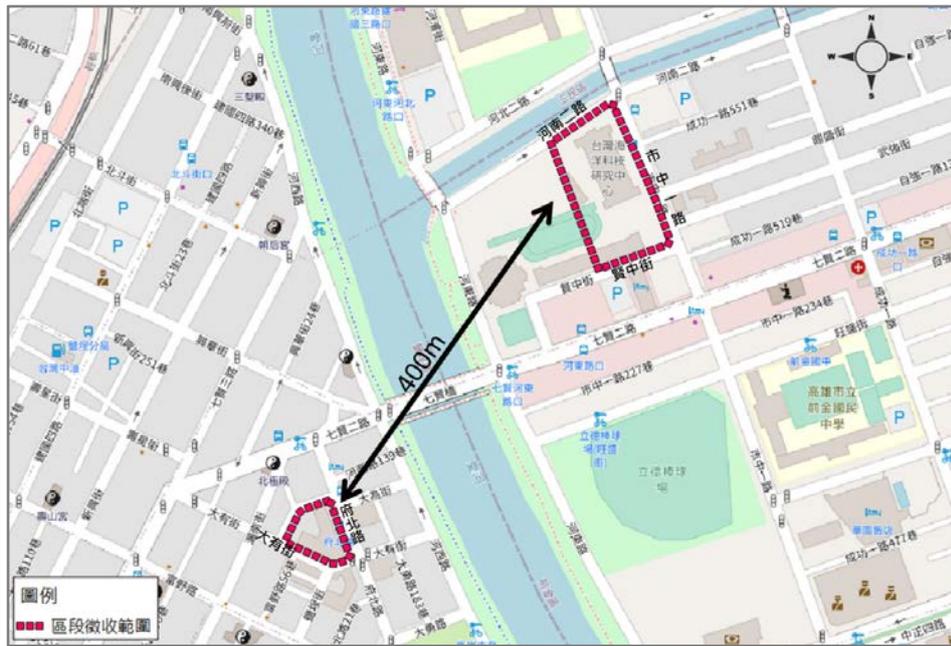
一、 城中城大樓舊址地區

位於高雄市鹽埕區，為城中城大樓舊址所在之第四種商業區街廓，北界、西界為瀨南街270巷，東至府北路，南界為大有街；地籍位置屬於府北段五小段130~143地號等14筆土地，土地面積約0.2756公頃。

二、 七賢國中舊址地區

位於市中一路、河南二路、河東路與賢中街間，行政轄區屬高雄市前金區；地籍位置屬於前金段693-3地號、北金段1070-2、1074-2、1070-4地號及1074-1地號土地等5筆，土地面積約1.2324公頃。

圖 2 區段徵收範圍示意圖



伍、 徵收補償標準

一、 地價補償標準

1. 區段徵收土地之地價補償費，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。
2. 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。
3. 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、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。

三、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。」

四、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。

五、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

本府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，本案預計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50%，並經高雄市政府市地重劃及區段徵收會第27次會議通過。

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

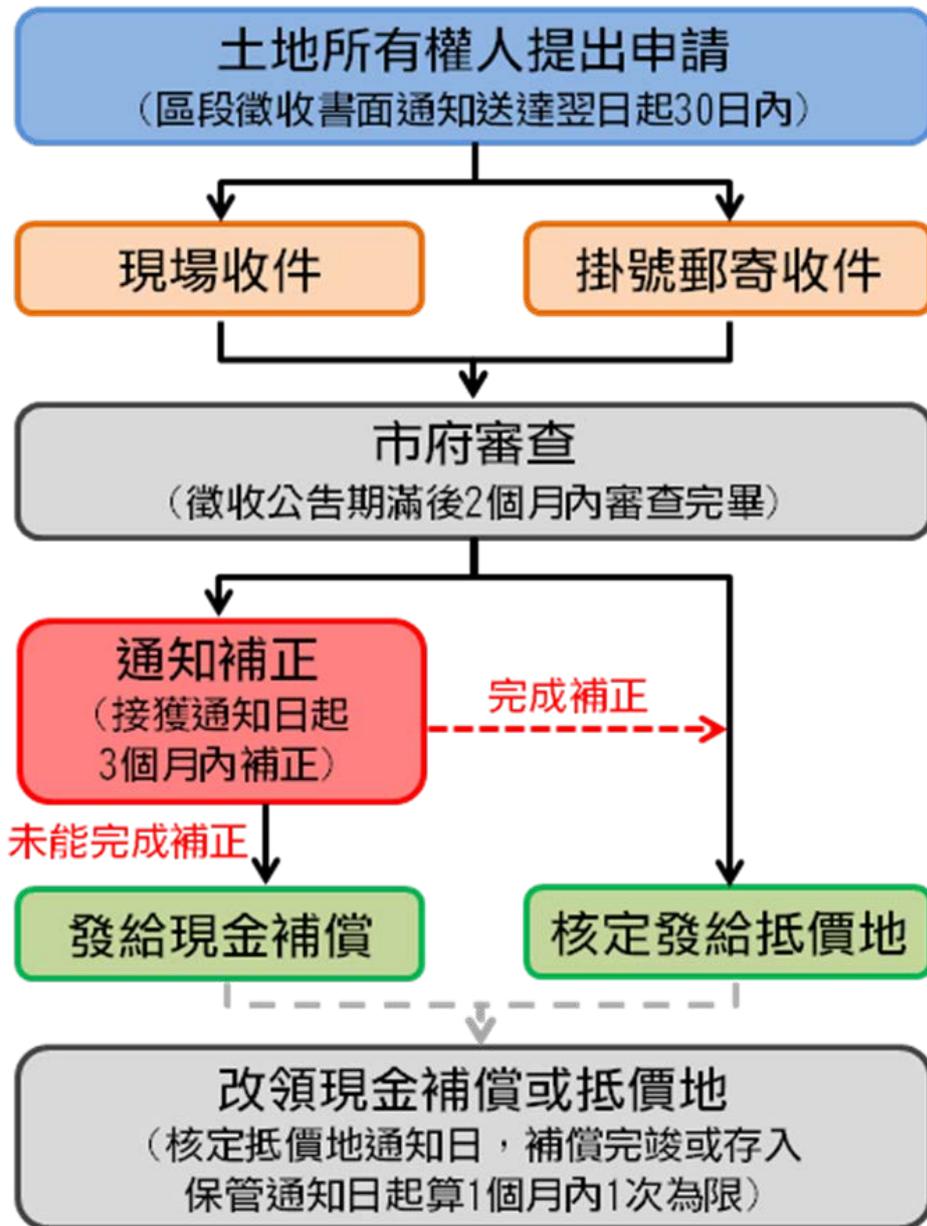
以區段徵收公告時範圍內土地登記簿所記載之土地所有權人為準。

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

1. 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繳交或親送至本府地政局土地開發處分配科(地址：高雄市苓雅區四維三路2號7樓)。

2. 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土地開發處分配科(地址：高雄市苓雅區四維三路 2 號七樓)。

3. 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

1. 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。
2. 申請案件審查後通知補正而逾期末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。

捌、區段徵收土地稅賦減免

一、地價稅(土地稅減免規則第 17 條規定)

1. 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。
2. 辦理完成後，自完成之日起其地價稅減半徵收 2 年。

二、土地增值稅(土地稅減免規則第 20 條規定)

1. 被徵收土地免徵土地增值稅。
2. 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

一、領取現金補償者

1. 設有他項權利

地價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。

2. 限制登記

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。

二、申領抵價地者

1. 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。

2. 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。

發給之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。

3. 限制登記

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。

4. 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定地上權、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。

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

1. 依據土地徵收條例第 44 條第 2 項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或自行出售，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。

2. 本府將會另訂定抵價地抽籤分配作業要點及召開抵價地分配作業說明會，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

一、訂定目的

為保障「高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收案」(以下簡稱本區段徵收案)範圍內被拆遷之地上物所有權人權益，紓解因徵收造成之衝擊，爰依土地徵收條例第三十四條之一及區段徵收實施辦法第十七條規定擬具本安置計畫。

二、安置計畫措施

本案安置措施項目，包含針對城中城大樓房屋救濟措施、住戶安置措施、中低收入戶調查情形及安置及因火災事故受傷、受災戶災後居住或租屋補助措施，供本案所有權人提出申請，以降低因徵收及災害造成之衝擊。

三、城中城大樓房屋救濟措施

由於「城中城」大樓於 110 年 10 月 14 日發生大火釀災後，其鑑定結果為建築結構安全嚴重不足，基於公共安全，聯合鑑定為危樓須立即拆除，並於 12 月 16 日起啟動拆除作業，然本府擬按「城中城」大樓建物保存登記資料，依據高雄市舉辦公共工程拆遷補償救濟自治條例規定之重建單價等發給救濟金，以重建價格查估每坪可到 11.4 萬元發給救濟金，預計於區段徵收公告期滿後一次發放。

四、城中城住戶安置措施

為保障本案區段徵收範圍內城中城大樓原有居住戶無屋可居權益，於七賢國中舊址變更都市計畫劃設之第一種產

業用地，規劃興建社會住宅，優先安置城中城大樓無房屋所有權之原住戶供租住。

五、中低收入戶調查情形及安置

徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣(市)政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

本計畫區內經本府社會局資料登錄在案，計有低收入戶 9 人、中低收入戶 4 人。

災後第一時間，本府即透過「社會住宅包租代管」計畫，提供 200 餘戶房屋，協助城中城住戶入住，針對上開弱勢族群，未來將持續保持關心，以了解其意願，並儘可能協助其安置，俾使本計畫開發後弱勢族群生活型態影響程度降到最低。

壹拾貳、區段徵收預定時程

本案預計於民國 111 年 6 月辦理區段徵收公告(申請領回抵價地)、民國 111 年 8 月辦理抵價地抽籤分配說明會，後續視實際工程進度辦理土地分配，之後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，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；又一併徵收之土地殘餘部分應以現金補償之。
- 三、所有權人如對本案區段徵收有意見時，請於 **111 年 5 月 2 日**前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見(註 1)，逾期未提出，視為放棄陳述之機會(意見陳述單詳如附件 3)。

註 1:意見陳述單可交至高雄市政府地政局土地開發處分配科(地址：高雄市苓雅區四維三路 2 號 7 樓)

附件 1 申請發給抵價地應檢附文件

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	1. 現住址與權狀所載住址不符時，應檢附原權狀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)。 2. 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中壢地政事務所辦理換狀事宜。
				3. 法定代理人或監護人身分證明文件及同意書	土地所有權人為未成年或受監護或輔助宣告之人者檢附。
			(二) 訂有耕地三七五租約者	1. 與(一)項應檢附文件相同	
				2. 補償承租人證明書及承租人身分證明文件	承租人已受領補償費者。
				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，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	土地所有權人申請代為扣繳清償並經地上權人(不動產役權人)同意者。
			(四) 設定抵押權或典權者	1. 與第(一)項應檢附文件相同	
				2. 抵押權(典權)清償(回贖)證明書或同意塗銷證明書。	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. 原設定抵押權同意塗銷並於領回之抵價地重新設定抵押權申請書及抵押權人身分證明文件及印鑑證明。	土地所有權人與抵押權人雙方同意於抵價地重新設定抵押權檢附。
			(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書函。	土地經稅捐機關等囑託禁止處分登記者檢附。

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	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	公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	
		公同共有人之一申請			與單獨所有第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)應檢附文件相同
一、自然人	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	
				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	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. 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	
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	
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】

委託書

本人_____因事未克親自辦理高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收公聽會，茲委託_____代為參加，恐口說無憑，特立此書為證。

此致

高雄市政府

委 託 人：

簽章

住 址：

身分證字號(統一編號)：

電 話：

受 託 人：

簽章

住 址：

身分證字號(統一編號)：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件3】

高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收

區段徵收意見陳述單

發言人 (簽章)		電話	
地址			
發 言 內 容			

中華民國

年

月

日

高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收案



比例尺：1/1500

圖例

	區段徵收範圍
	第一種產業專用區
	第二種產業專用區
	廣場用地(兼供道路使用)
	綠地用地
	公園用地