

雲林縣斗南鎮小東市地重劃區 土地所有權人座談會

Yunlin Dounan Xiao Dong industrial area



簡報大綱

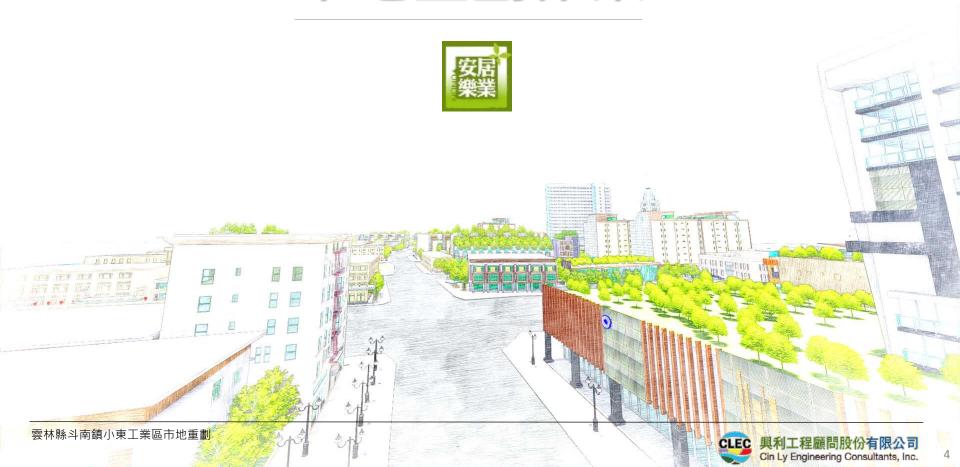
1. 市地重劃作業

- 一、計畫內容概要
- 二、重劃工程項目
- 三、重劃負擔
- 四、重劃程序及預定期程
- 五、重劃分配原則
- 六、參與重劃之優惠

2. 地上物查估作業

- 一、法令依據
- 二、查估補償作業流程
- 三、地上物補償項目
- 四、各項補償規定及
 - 應備文件
- 五、地上物查估預定時間

市地重劃作業



一、計畫內容概要(1/4)

本市地重劃區坐落於 雲林縣斗南鎮國道一號高 速公路斗南交流道附近, 位處斗南交流道東南側, 開發面積為45.69公頃。

範圍北起大業路,南至石牛溪,東為台一線延平路一段,西以斗南鎮大同路為界,不含大同路。 使用分區多為產業專用區和乙種工業區。





一、計畫內容概要(2/4)

本開發區位於雲林縣斗南鎮,屬「高速公路斗南交流道 附近特定區計畫主要計畫案」 案。

考量當地開發現況,降低 對土地所有權人的衝擊,本案 將**建物密集區列為再發展區**, **剔除於此次市地重劃範圍外**。

> 開發面積約 45.69公頃

重劃範圍



一、計畫內容概要(3/4)

辦理原因

本區內部道路多以三至五米小巷居多,道路狹窄不利雙向會車和大車通行,導致眾商家、廠房皆沿案區旁二、三十米路面集中,使中央呈低度開發,發展面向極端不均;加之本區現況多為農業使用,在管線配置、公共設施、街廓完整性等眾多問題下,致使本區多年無法提供友善設廠及擴張環境,因而造成整體區域發展情況停滯。依平均地權條例第56條及市地重劃實施辦法第14條規定進行開發,以吸引投資進駐,創造就業機會,促進當地未來整體發展。



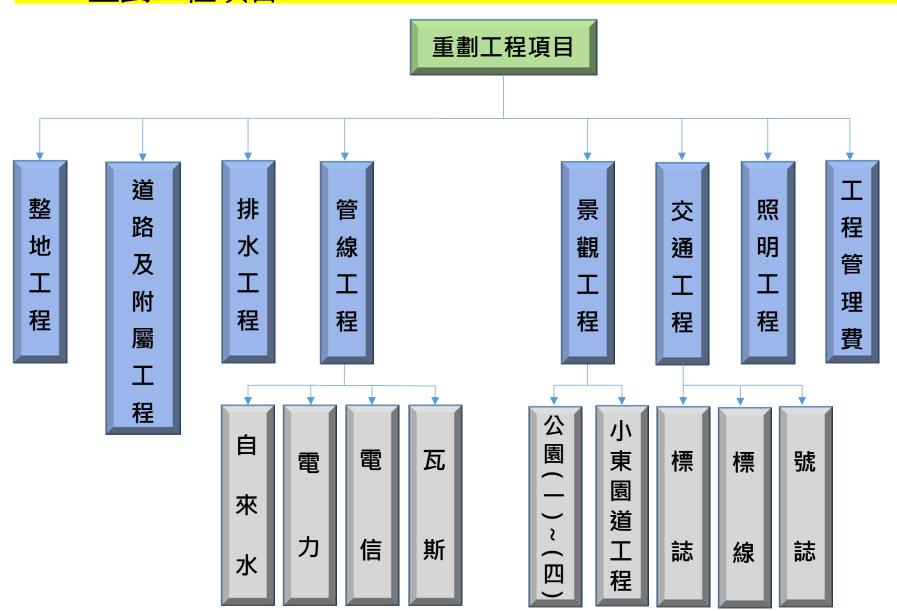
一、計畫內容概要(4/4)

土地使用分區規劃

本重劃區共規劃有乙種工業區、產業專用區和加油站專區三種土地使用分區,其重劃區內可建築用地面積共計323,368平方公尺(如下表所示)。

項目		面積(公頃)	占重劃區比率(%)
	乙種工業區	20.94	45.83
土地使用分區	產業專用區	11.12	24.32
	加油站專用區	0.28	0.61
小 計		32.34	70.78

二、重劃工程項目



三、重劃負擔(1/3)

(一)公共設施用地負擔

● 公共設施用地項目及負擔面積

項目		面積(公頃)	占重劃區比例(%)
公共設施用地	公園用地	3.86	8.45
	園道用地	2.88	6.3
	溝渠用地	0.08	0.18
	溝渠用地兼供道路使用	0.10	0.22
	道路用地	6.43	14.07
公共設施用地負擔面積		13.35	29.22

● 公共設施用地平均負擔比率(A) = 27.36%

公共設施用地負擔面積(133,532㎡) - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積(11,674㎡)

 $\times 100\%$

重劃區總面積(456,900 m²) - 重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積(11,674 m²)

三、重劃負擔(2/3)

(二)費用負擔

※ 開發費用:

土地所有權人費用負擔項目包括工程費、重劃費及貸款利息,開發費用估算如下。

項目		金額(萬元)	備註
工程相關費用		65,543	委託專業顧問公司規劃估算
重劃費用	1.地上物拆遷補償費	24,529	
	2.重劃業務費	5,325	
貸款利息		9.027	参考五大行庫基本放款利率,採年利率 2.88%,依預估分年預算,以五年計算
合 計		104,424	

※ 費用負擔平均負擔比率:

工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額

註:本表係為初步估算,未來應以經內政部核定之重劃計畫書及雲林縣政府

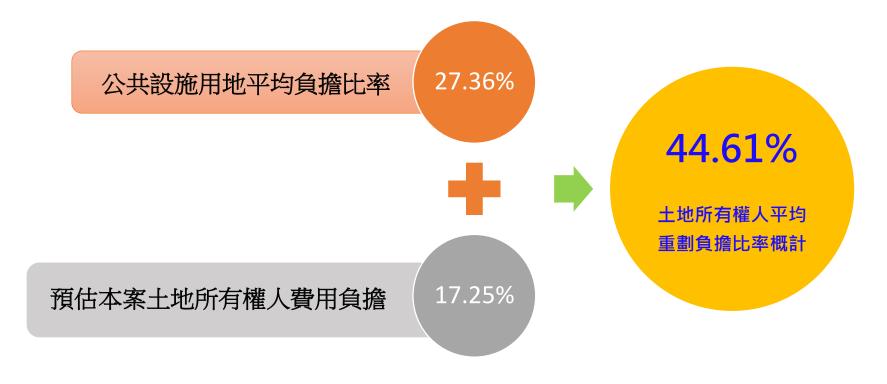
公告之負擔總計表內容為準

三、重劃負擔(3/3)

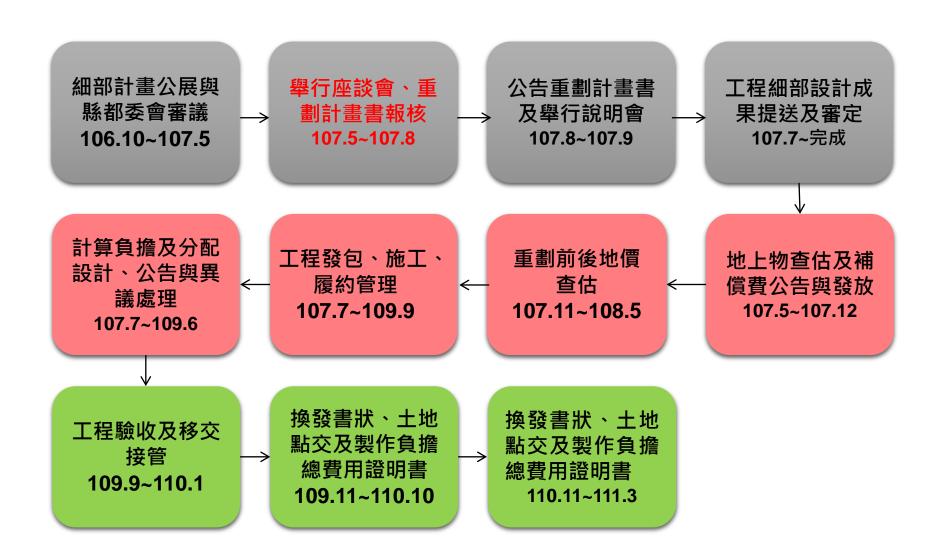
土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

- = 27.36% + 17.25%
- = 44.61%



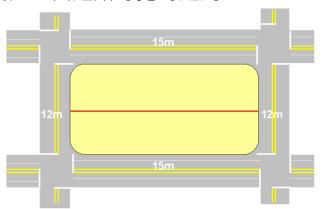
四、重劃程序及預定期程



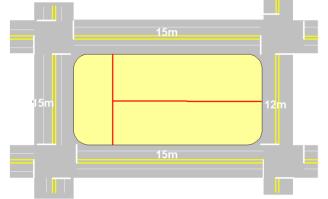
五、重劃後土地分配原則(1/3)

「-」字型規劃:

街廓形勢方整,雙側面道路寬度比正面道路寬 度小或與正面道路等寬時適用。

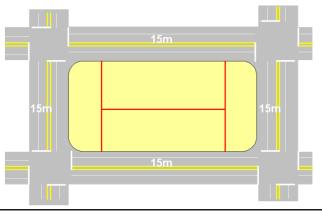


「T」字型規劃:



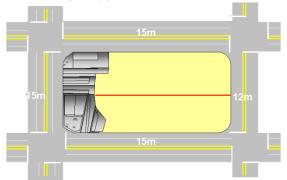
「H」字型規劃:

街廓形勢方整,雙側面道路比正面道路寬度大 或與正面道路等寬時適用。



特殊情況規劃:

如部分既有建物採原位置保留分配,造成局部 區域形勢不整,考量該形勢不整面積能否計入 法定空地,另行規劃分配區塊。

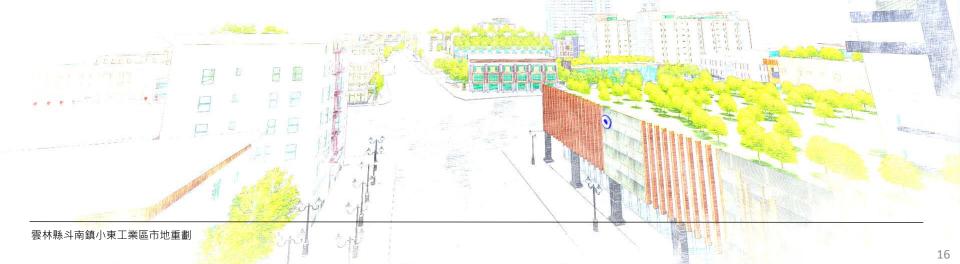


五、重劃後土地分配原則(2/3)

- 1. 重劃後土地分配之位置,以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路 街線者為準。(原位次分配)
- 2. 每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者,應逐宗個別分配;其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者,按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。
- 3. 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積,未達或合併後仍未達重劃 區內最小分配面積標準1/2者,除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合 併分配者外,應以現金補償之;其已達重劃區內最小分配面積標準1/2者,得於 深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。
- 4. 同一宗土地跨占分配線兩側,其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者,應於分配線兩側個別分配之;其中一側應分配之面積,未達原街廓原路街線最小分配面積標準者,應向面積較大之一側合併分配之。

五、重劃後土地分配原則(3/3)

- 5. 分別共有土地,共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線 最小分配面積標準,且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應 有部分合計逾2/3之同意者,<mark>得分配為單獨所有。</mark>(簡稱拆單分配)
- 6. 重劃前已有合法建築物之土地,其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者,按原有位置分配之。
- 7. 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地,經以公有土地、抵費地指配者,其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。
- 8. 重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利,或經法院查封、假扣押、假處分破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者,不得合併分配。



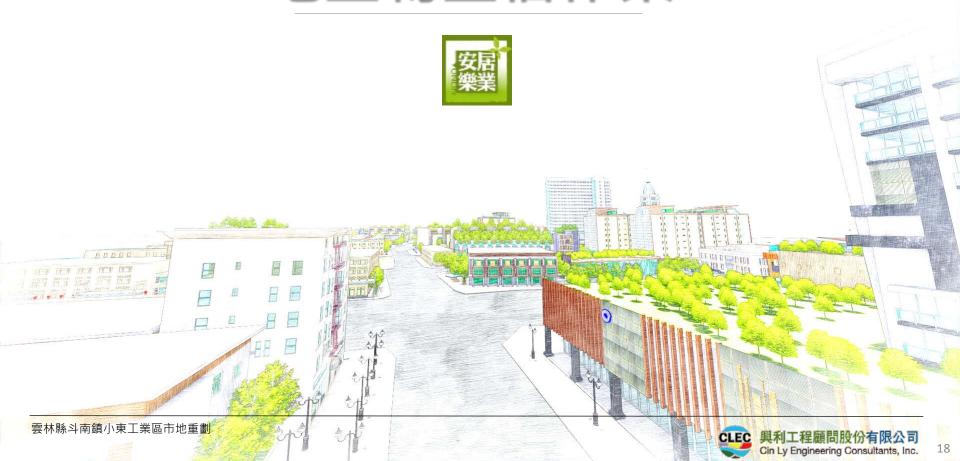
六、參與重劃之優惠

土地稅優惠 地價稅及田賦 土地增值稅 辦理期間致無法耕作或不 經重劃之土地,於重劃後 能為原來之使用而無收益 第一次移轉時,其土地增 者,其地價稅或田賦全免 值稅減徵百分之四十。 土地重劃負擔總費用並視 辦理完成後,自完成之日 為土地所有權人為改良土 起其地價稅或田賦減半徵 地已支付之費用,得自土 收二年。 地移轉之漲價總數額中扣 除。

工 程驗收、實地指界及交接土地 等各項工作均完成 之日。

係指地籍測量、土地登記

地上物查估作業



一、法令依據

雲林縣辦理公共工程 建築改良物<u>拆遷補償救濟自治條例</u>

雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚 類、畜禽遷移費查估基準

土地及土地改良物徵收營業損失補償基準

雲林縣殯葬管理自治條例 雲林縣墳墓遷葬補償費查估基準

二、查估補償作業流程

寄發通知 土地所有權人 土地所有權人 通知相關權利 人會同辦理



- •地上物所有人
- •三七五租約承租人
- •公司工廠負責人

範圍<u>指界</u>調查量 測與清點地上物 攜帶<u>所需文件</u> 至土地所在地 會同查估作業

地上物複估

重新確認是否

有遺漏或錯誤



例:

- •建築物所有權狀
- •建物使用執照
- •建築執照或建築許可
- •建物謄本
- •戶籍謄本
- •相關和賃契約.....等

所有權人現場閱 覽調查表並簽章



編造地上物補償 清冊審查 受理 異議 (無)發函說明

辦理地上物公告

(有) 更正 造冊

發放 補償費 + 自動

拆遷

繳驗自拆證明發放獎勵金

三、地上物補償項目

- 合法建築物之補償費、自動拆遷獎勵金
- 無法提出合法證明建物之救濟金
- 工廠生產設備及營業設備拆遷
- 營業損失
- 農林作物補償費
- 畜產、水產養殖物遷移
- 墳墓遷葬











- ዹ 合法建築物補償費及自動拆遷獎勵金(1/2)
- 所稱合法建築物:
 - ▶依法興建(領有使用執照)或完成所有權登記者
 - ▶依法領有建築執照或建築許可者
 - ▶雲林縣都市計畫重新發布前完成之建物
 - ▶實施都市計畫以外地區建築物管理辦法發布(62.12.24)前完成之建物
 - ▶都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行(63.12.5)前,領有臨時執照或使用執照、建物登記證明之建物
 - ▶都市計畫(高速公路斗南交流道附近特定區計畫案66.8.30)及內政部指 定建築法適用地區公布前之建物
- * 依查定之數額核發補償費,配合工程施工日前自動拆遷者,另發給建築物補償費50%之自動拆遷獎勵金。

▲ 合法建築物補償費及自動拆遷獎勵金(2/2)

- 前頁綠字尚未取得合法證明之建築物辦理程序:
 - ▶ 請民眾自行依土登規則第79條第3項規定辦理建物所有權第一次登記
 - ▶ 實施建築管理前建造之建物,無使用執照者,應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)公所之證明文件 或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一:
 - ▶ 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
 - 二、門牌編釘證明。
 - ➤ 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
 - ▶ 四、繳納水費憑證。
 - ➤ 五、繳納電費憑證。
 - 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
 - ▶ 七、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。
 - ▶ 八、其他足資證明之文件。
 - ▶ 前八款文件內已記載面積者,依其所載認定。未記載面積者,由登記機關會同直轄市、縣(市)政府主管建築、農業、稅務及鄉(鎮、市、區)公所等單位,組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。
 - ▶ 前八款之建物與基地非屬同一人所有者,並另附使用基地之證明文件。

- ▲ 無法提出合法證明建物之救濟金
 - 建築物無法檢具合法證明文件者不發給補償費,但需地機關得自 行斟酌財力狀況及實際情形發給救濟金。
- - ●建物主要構造類別鋼筋混凝土、加強磚造、磚造、鋼鐵架造、土造…等
 - ○粉裝類別 外牆、內牆、天花板、地板、門窗、附帶(衛生)設施
 - ●附屬雜項建造物園牆、棚架、水塔…等

ዹ 人口遷移費

- 重劃計劃書公告六個月前設有戶籍之人口,並於限期內自行搬 遷者。
- 人口遷移費由戶長代表領取。但因結婚、出生而設籍者,不受 六個月期限之限制。
- 人口遷移費以一戶計發為原則,若遇同一門牌戶籍兩戶以上者 照一戶計算。
- ▶ 應備文件: 拆遷建物門號號內全戶戶籍謄本

人口數	建築物 <mark>全部拆除</mark> 人口遷移費(元)	建築物 <mark>部分拆除</mark> 暫行遷移費(元)
單身~2人	36,000	28,800
3人	48,000	38,400
4人	64,000	51,200
5人	80,000	64,000
6人以上	100,000	80,000

- ♣工廠生產設備及營業設備拆遷
 - ●電力外線工程費,按照電力公司收費標準補償
 - 自來水外線工程按自來水公司所定用水設備外線價格補償
 - 瓦斯外線工程按瓦斯公司所定用水設備外線價格補償
 - ●機械拆卸及安裝・按所需工數查估補償・必要時得委請專業機構查估
 - 固定附屬機械及原料搬遷補償按交通機關所定運費標準計算之,但運距超過30公里者以30公里計算
 - → 工廠或營業設備未經部份確無法繼續生產或營業者其未 經拆除設備部份得申請合格補償

业 営業損失

: 係指依法取得營業所需相關證照,並正

式營業者。

該事業**最近三年**向稅捐稽徵機關申報之**營利事業所得稅結算申報書 營業淨利+利息收入-利息支出**之平均數計算補償之。 計算結果為**負值**者,**不予補償**。

> 未能依第三點至第五點規定計算者 其營業損失按實際徵收部分之營業面積計算補償

營業面積	以累進方式合計營業損失
15平方公尺以下	66,000元
15~150平方公尺	1,100元/平方公尺
150平方公尺以上	660元/平方公尺

- ▲ 營利事業或工廠使用所需證明文件
 - ●公司登記或商業登記
 - ●工廠登記
 - <u>●經營許可執照</u>
 - ●最近三年營利事業所得稅結算申報書
 - ●完納最近一期<u>營業稅據</u>



▲ 農林作物補償

- 果樹按年生及面積容許株數計算
- 喬木按胸徑及面積容許株數計算
- 灌木按高度及面積容許株數計算
- 短期農作物按種植面積計算



如農林作物須自行取回者,現場告知查估人員註記,以 該作物補償費之50%核算遷移費發給。





▲ 畜產及水產養殖物遷移

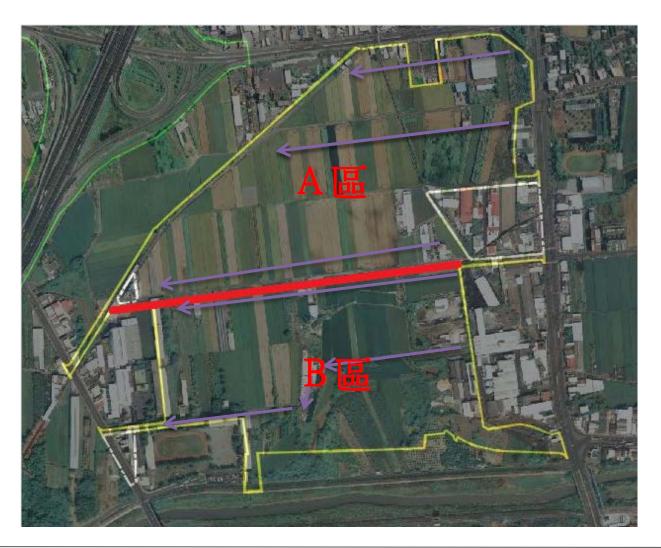
- 畜產依種類及隻數計算
- 水產依種類及養殖面積計算





五、地上物查估方向

本查估預計分為南北兩組,從東至西進行查估作業。



雲林縣政府地政處網頁

https://goo.gl/1hCYuP



- 簡報結束 敬請指教





雲林縣政府 Yunlin County Government