

金門縣政府區段徵收標準作業流程說明

作業階段	作業流程	權責單位	步 驟 說 明
準備作業	1. 範圍勘選	建設處、地政局等相關單位	一、都市計畫之變更、新訂、擴大實施開發建設，擬以區段徵收方式開發時，會同勘選區段徵收範圍，並填寫區段徵收評估報告書，作為各級都市計畫委員會審議都市計畫之參考。
	2. 土地所有權人意願調查	建設處、需地單位	一、調查土地所有權人參加區段徵收意願及繼續耕作意願。
	3. 評估公益性及必要性	建設處、需地單位	一、需用土地人興辦事業徵收土地時，應依社會、經濟、文化及生態、永續發展等因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析。
	4. 辦理變更、新訂或擴大都市計畫作業	建設處、需地單位	一、區段徵收範圍勘定後，應配合辦理變更都市計畫者，應依都市計畫法第 26 條規定辦理通盤檢討變更。但符合本法第 27 條規定者，得辦理迅行變更。 二、區段徵收範圍勘定後，應配合辦理新訂或擴大都市計畫者，應先依規定層報核可後，再依都市計畫法定程序辦理之。
	5. 範圍邊界分割測量	建設處 地政局	一、都市計畫規定應辦理區段徵收地區，其細部計畫已發布實施者，應於區段徵收範圍勘定後 3 個月內完成都市計畫樁位測定，並於樁位測定後 2 個月內完成區段徵收範圍邊界分割測量登記。 二、先行區段徵收地區，於接到核准徵收通知後，得依核定之區段徵收範圍辦理邊界分割測量登記。
	6.1 地籍調查及公、私有土地地上物補償費查估	工務處 建設處 民政處 地政局 殯葬管理所	一、地籍調查 二、公、私有土地使用調查 三、各類補償費之核算 四、繕造公、私有土地及地上改良物等補償費清冊

金門縣政府區段徵收標準作業流程說明

作業階段	作業流程	權責單位	步 驟 說 明
準備作業	6.2 工程規劃、設計	工務處 需地單位 委辦單位	<p>一、由需地單位依開發目的及都市計畫書圖所載工程項目簽請委託專業廠商或交由本府工務處自行辦理。</p> <p>二、由需地單位或委辦單位邀集自來水、電力、電信、雨污水下水道系統等主管單位配合辦理其所需共同管道之土木工程及其他必要設施。</p>
正式作業	7. 抵價地比例報核	需地單位	一、抵價地總面積非為徵收總面積百分之五十時，需地單位應擬具具體理由並檢附開發計畫及區段徵收範圍地籍圖，報請內政部核准。
	8. 與所有權人協議價購	需地單位	一、依土地徵收條例規定由需用土地人通知徵收區內土地所有權人說明價購標準及徵詢價購土地意願。
	9. 召開區段徵收公聽會	地政局、各相關單位	<p>一、通知徵收區內土地及地上物所有權人說明下列事項：</p> <p>(一) 區段徵收之必要性及目的</p> <p>(二) 各項補償標準</p> <p>(三) 抵價地比例及抵價地申請程序</p> <p>(四) 地價稅及土地增值稅之減免與扣繳</p> <p>(五) 耕地租約之處理</p> <p>(六) 他項權利或其他負擔之處理</p> <p>(七) 安置計畫</p> <p>(八) 其他事項</p>
	10. 區段徵收計畫書陳報核定	需地單位	<p>一、依據土地徵收條例第三十八條第一項規定擬具區段徵收計畫書四份陳內政部，提土地徵收審議小組審議。</p> <p>二、區段徵收計畫書應記載內容：</p> <p>(一) 徵收土地或土地改良物原因</p>

金門縣政府區段徵收標準作業流程說明

作業階段	作業流程	權責單位	步驟說明
正式作業	10. 區段徵收計畫書陳報核定	需地單位	<p>(二) 徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積</p> <p>(三) 辦理區段徵收之法令依據</p> <p>(四) 興辦事業計畫之必要性說明</p> <p>(五) 公益性及必要性評估報告</p> <p>(六) 徵收範圍內土地權屬、面積統計</p> <p>(七) 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所</p> <p>(八) 一併徵收土地改良物</p> <p>(九) 四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形</p> <p>(十) 徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施</p> <p>(十一) 舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄</p> <p>(十二) 與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形</p> <p>(十三) 土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所</p> <p>(十四) 興辦事業計畫概略及其計畫進度</p> <p>(十五) 徵收範圍內土地之使用配置</p> <p>(十六) 原位置保留分配土地之差額地價減輕比例</p> <p>(十七) 安置計畫</p> <p>(十八) 公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形</p>

金門縣政府區段徵收標準作業流程說明

作業階段	作業流程	權責單位	步 驟 說 明
正式作業	10. 區段徵收計畫書陳報核定	需地單位	<p>(十九) 抵價地比例</p> <p>(二十) 開發完成後道路等九項以外之公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形</p> <p>(二十一) 財務計畫，包括預估區段徵收開發總費用、預算編列情形及籌措方式及償還開發總費用分析</p> <p>(二十二) 涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件</p> <p>(二十三) 預計區段徵收工作進度</p>
	11.1 區段徵收公告、通知及異議處理	地政局等權責單位	<p>一、公告 30 日，並載明下列事項：</p> <p>(一) 需用土地人之名稱</p> <p>(二) 興辦事業之種類</p> <p>(三) 核准徵收機關及文號</p> <p>(四) 徵收之土地或土地改良物及其應補償之費額</p> <p>(五) 公告期間</p> <p>(六) 得提出異議及行政救濟之期限</p> <p>(七) 公告徵收後之禁止事項</p> <p>(八) 得申請一併徵收之要件及期限</p> <p>(九) 其他依規定應公告之事項</p> <p>二、於公告時以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人，並就未收執通知部分辦理公示送達。</p> <p>三、各權責單位辦理異議處理。</p>
	11.2 公有土地之處理	需地單位、土地管理機關	<p>一、無償撥用者，填製撥用不動產計畫書(附件二)，層報核准撥用。</p> <p>二、奉准無償撥用後，囑託地政局辦理管理機關變更登記。</p>

金門縣政府區段徵收標準作業流程說明

作業階段	作業流程	權責單位	步 驟 說 明
正式作業	11.2 公有土地之處理	需地單位、土地管理機關	<p>三、以作價方式撥供統籌規劃開發者，於繳清地價款並洽原管理機關取得土地所有權狀後，囑託辦理所有權移轉登記。</p> <p>四、土地及地上改良物之補償及清除。</p> <p>五、依撥用計畫使用。</p>
	12. 申請發給抵價地	地政局	<p>一、申請期間：於徵收公告期間內提具發給抵價地申請書【(府)表一】並檢附土地權利書狀等相關證明文件【(府)表二～(府)表七】。</p> <p>二、設置申領抵價地收件簿(附件四)；依收件之先後次序編號，並發給申請收據。</p>
	13. 補償費之發給或繳存保管專戶	地政局	<p>一、公、私有土地之改良物補償費依領款應檢附文件一覽表(附件一)檢附相關證明文件並按補償清冊發放。</p> <p>二、未申領發給抵價地者以現金補償方式發放地價補償。</p> <p>三、拒領或不能受領之補償費提送保管專戶保管。</p>
	14. 審查及補正	地政局	<p>一、申請發給抵價地之案件，應於徵收公告期滿後兩個月內完成審查。</p> <p>二、需補正者應通知申請人於收到通知書之日起三個月內完成補正。</p>
	15. 核定	地政局	<p>一、申請發給抵價地經核准者，通知申請人。</p> <p>二、申請發給抵價地經核定不發給者於核定之日起十五日內發給現金補償。</p>
	16. 囑託登記	地政局	<p>一、由地政局辦理所有權移轉登記作業。</p>

金門縣政府區段徵收標準作業流程說明

作業階段	作業流程	權責單位	步 驟 說 明
正式作業	17. 工程發包	工務處或委辦單位	一、於工程設計書、圖審議完竣後即由工務處或委辦單位進行發包作業。
	18. 工程施工	工務處等權責單位	一、依各權責單位審議通過之工程設計書、圖進行施工。 二、規劃單位在工程施工時進行監造作業。
	19. 抵價地分配作業	地政局	一、計算抵價地總面積 二、規劃抵價地分配街廓、分配方向及訂定各街廓最小分配面積 三、劃定區段徵收後地價區段，評定區段徵收後地價 四、計算各分配街廓面積、單位地價及抵價地總地價 五、計算各土地所有權人應領抵價地之權利價值 六、訂定抵價地分配作業要點 七、召開抵價地分配作業說明會 八、受理合併分配之申請 九、訂期通知土地所有權人辦理抵價地分配 十、依配定之位置，計算各土地所有權人領回抵價地面積，繕造分配結果清冊 十一、公告抵價地分配結果 十二、繳納或發給差額地價 十三、囑託辦理抵價地所有權登記並通知受分配之土地所有權人
	20. 地籍整理	地政局	一、街廓工程位置檢測：配合區段徵收公共工程施工進度實地測量。 二、地籍測量：依區段徵收實施辦法第 33 條規定，於抵價地及管理機關領回土地分配完竣後，依分配結果清冊及分配結果圖，實地埋設界樁，辦理地籍測量。

金門縣政府區段徵收標準作業流程說明

作業階段	作業流程	權責單位	步 驟 說 明
正式作業	20. 地籍整理	地政局	三、成果移交及保管：依區段徵收實施辦法第 35 條規定，於辦竣地籍測量後，將土地分配結果清冊、分配結果圖等資料送交該管登記機關，囑託辦理所有權登記，並將原地籍資料各部別截止記載。
	21. 可標售土地之處理	需地單位	<p>一、標售土地作業主要程序如下：</p> <p>（一）訂定底價。</p> <p>（二）公告招標。</p> <p>（三）開標。</p> <p>（四）開標後之處理。</p> <p>二、訂定底價：由主辦單位參酌開發成本、標售當期公告現值及市價情形擬定底價。</p> <p>三、公告招標：擬具投標須知，並依法公告招標。</p> <p>四、開標：依相關規定辦理開標、決標及通知得標人繳款等事宜</p> <p>五、開標後之處理：得標人繳清土地價款後，由需用土地人提供土地產權移轉證明書或雙方簽定之契約書等，辦理土地登記及點交事宜。</p>
	22. 交地	地政局	<p>一、由地政局依抵價地分配、可標售成果進行釘樁。</p> <p>二、由地政局通知所有權人進行實地點交。</p>
	23. 財務結算	需地單位	一、需用地人於完成土地處分及區段徵收開發總費用清償後，應即辦理財務結算。但土地處分或費用清償無法於工程驗收及土地接管後一年內辦理完竣者，得於區段徵收其他程序均完成後先行擇期辦理，並於結算書中載明土地處分及費用清償方式。

金門縣政府區段徵收標準作業流程說明

作業階段	作業流程	權責單位	步驟說明
正式作業	23. 財務結算	需地單位	二、區段徵收土地之處分收入，優先抵付開發總費用，如有盈餘，除其他法令另有規定外，全數撥充平均地權基金。
	24. 成果報告	需地單位	<p>一、需用土地人應於完成財務結算後三個月內撰寫區段徵收成果報告，報請中央主管機關備查。</p> <p>二、成果報告書應記載事項及資料如下：</p> <p>（一）緣起。</p> <p>（二）事業計畫概述。</p> <p>（三）徵收範圍、土地權屬及其面積。</p> <p>（四）辦理經過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、計畫書撰製及審核。 2、公告、通知及異議處理。 3、各項補償費發放情形。 4、抵價地申請、核定及分配。 5、拆遷戶安置計畫執行情形。 6、管理機關領回土地分配情形。 7、工程施工。 8、地籍整理及交地。 9、土地之處分。 <p>（五）財務收支情形。</p> <p>（六）效益評估。</p> <p>（七）檢討及建議。</p> <p>（八）檢附位置圖、徵收前後地籍圖、徵收前後土地使用現況照片、工程施工照片。</p>