

副本

檔號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局住發處
承辦人：李聿婷
電話：07-3368333分機2654
傳真：07-3315197
電子信箱：sh0904@kcg.gov.tw

受文者：本府都發局

發文日期：中華民國115年3月2日

發文字號：高市府都發住字第11530921900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：高雄市政府代辦大林蒲遷村安置計畫安置住宅配售作業要點1份

主旨：函頒「高雄市政府代辦大林蒲遷村安置計畫安置住宅配售作業要點」，並自函頒日施行，請查照。

說明：

- 一、本案業經一百一十五年二月二十四日本府第七五四次市政會議審議通過。
- 二、檢附旨揭要點1份，並刊登市府公報。

正本：第二類發行(刊登市公報)

副本：經濟部產業園區管理局(含附件)、本府法制局(含附件)、本府都發局(法制秘書)(含附件)、本府都發局(住發處)(含附件)

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市政府代辦大林蒲遷村安置計畫安置住宅

配售作業要點

- 一、本府為執行新材料循環產業園區申請設置計畫-大林蒲遷村安置計畫（以下簡稱本計畫）遷村範圍內私有住宅區及商業區（以下簡稱住商區）土地所有權人申購安置住宅之受理及審核作業，爰依據本計畫，會商經濟部訂定本要點。
- 二、本要點用詞定義如下：
 - （一）安置住宅：指由本府接受經濟部委託代辦興建，供住商區土地所有權人申購之住宅。
 - （二）房屋方案（以下簡稱本方案）：指本府依本計畫協議價購住商區土地時，土地所有權人選擇以其所領取補償費總金額申購安置住宅之方案。
 - （三）建築改良物：指遷村基準日（中華民國一百零八年十月八日）前在本計畫遷村範圍內已辦理保存登記或已編釘門牌，並供居住使用之一般建築改良物。
 - （四）建築改良物拆遷補償費：指本計畫所稱一般建築改良物主體構造物補償費。
 - （五）補償費總金額：指住商區土地與其上建築改良物所有權人依本計畫得受領之土地協議價購價金及建築改良物拆遷補償費加總後之總金額。
 - （六）安置住宅配售總價款：指住商區土地所有權人因申購安置住宅所應給付之土地價款、房屋價款及汽車停車位價款之總和。
 - （七）差額價金：指補償費總金額與安置住宅配售總價款之差額。
 - （八）同一土地歸戶：指住商區土地因其所有權人之組成、權利範圍（含共同共有之範圍）、他項權利檔號及限制登記情形均相同，而歸為同一戶者；土地屬公私共有者，公有部分之持分面積不計入。

三、住商區土地所有權人申請本方案者(以下簡稱申請人)，應符合下列規定：

- (一)建築改良物應坐落住商區同一土地歸戶內之土地；且該建築改良物於申請時，已供居住使用。
- (二)申請人於遷村基準日前取得前款土地所有權，或於遷村基準日後因繼承取得者。
- (三)第一款之土地及建築改良物之所有權人為同一人，或該二人間具配偶或直系親屬關係；且其補償費總金額達新臺幣(下同)一百五十萬元以上。
- (四)申請人於同一土地歸戶內未選擇土地方案或現金方案。
- (五)第一款土地及建築改良物未設定抵押權或其他負擔。
- (六)申請本方案之住商區土地面積，不得小於遷村基準日之面積，或遷村基準日後因繼承取得之面積。

申請人於計算前項第三款補償費總金額時，得將同一土地歸戶內土地及其上建築改良物之一部或全部列入計算。

前二項規定於經本府審核符合本計畫所定得比照住宅區土地辦理協議價購之非住商區土地，得準用之。

使用分區為大林蒲地區細部計畫案市場用地一之土地及其上之建築改良物，其符合第一項第一款後段、第二款、第三款、第五款及第六款規定者，得準用本要點規定。

前項土地協議價購價金之計算，比照住商區土地。

四、住商區土地及其上建築改良物為數人共有者，全體共有人或其中一人或數人，得共同、分別申請本方案。

共有人共同申請本方案者，依新材料循環產業園區協議價購契約書(以下簡稱協議價購契約書)簽訂時土地及建築改良物應有部分之權利價值比例登記其安置住宅權利範圍。

五、建築改良物坐落於住商區土地及非住商區土地，且符合第三點第一項第一款後段、第二款至第六款規定，並有下列情形之一者，

其土地及建築改良物所有權人得申請本方案：

- (一)建築改良物投影面積占住商區土地面積比例達百分之二十。
- (二)建築改良物投影面積占住商區土地面積比例未達百分之二十，
經本府訪查該建築改良物確有供居住事實。

前項建築改良物拆遷補償費計算範圍，為全棟建築改良物，
並計入補償費總金額。

六、依本方案得選配安置住宅戶數規定如下：

- (一)每一建築改良物以申請一戶安置住宅為原則。
- (二)同一建築改良物供多戶使用，經本府訪查認定其各戶有獨立出入口，且為不同住宅單位者，得分別計算各戶之補償費總金額，
並選配安置住宅。

七、選配安置住宅房型規定如下：

- (一)按附表一補償費總金額級距，選配安置住宅房型：
 - 1、第一級距：一百五十萬元以上未達三百萬元者，得選配一房型。
 - 2、第二級距：三百萬元以上未達四百五十萬元者，得選配一房型或二房型。
 - 3、第三級距：四百五十萬元以上未達六百萬元者，得選配一房型、二房型或三房型。
 - 4、第四級距：六百萬元以上者，得選配一房型、二房型、三房型或四房型。
- (二)建築改良物屬集合住宅者，得選配與原建築改良物專有部分面積(不含汽車停車位)相當之房型。

安置住宅之汽車停車位應由申請人自費選購，其數量以一個為限。

八、本方案之作業程序如下(詳附件一)：

- (一)申請人提出申請資料。
- (二)公文通知初審結果。

- (三)安置住宅抽籤配售說明會。
- (四)安置住宅抽籤及配售作業。
- (五)通知及公告安置住宅配售結果。
- (六)簽訂協議價購契約書及大林蒲遷村安置住宅買賣契約書。
- (七)申請人受領差額價金。
- (八)申請人補繳差額價金及第十二點第四款之費用或稅費。
- (九)點交安置住宅。
- (十)安置住宅所有權移轉登記。
- (十一)成立住戶管理委員會及公共設施移交予管委會。
- (十二)各項費用結算完成。

九、申請本方案安置住宅應備之文件及審查結果通知規定如下：

- (一)申請人應於本府公告期間內檢附下列文件，以書面向本府提出申請：
 - 1、大林蒲私有住商區遷村方案選擇調查意願書或協議價購同意書。
 - 2、土地歸戶(含金玉鳳林市場土地)清冊暨遷村方案選擇表。
 - 3、房型勾選表。
 - 4、以符合第三點第一項第三款規定之配偶或直系親屬關係申請者，應檢附其他所有權人同意書。
 - 5、委任他人申請者，應檢附委任書。
- (二)申請人於前款公告期間前，已向本府提出該款第一日至第三目所定文件者，視為在公告期間內提出。
- (三)前款情形，申請人得於第一款公告期間內，另提出第一款第二目或第三目所定文件；其經提出者，原提出文件視為撤回。但提出結果係將本方案改選為土地方案或現金方案者，本方案之申請視為撤回。
- (四)本府受理第一款申請後，應將審查結果以書面通知申請人。經審查後認為其申請文件有欠缺或不符規定而得補正者，應以書

面通知限期申請人補正；屆期未完成補正致不符合第三點條件者，駁回其申請。

前項申請所需書、表及圖說格式，由本府另訂之。

十、安置住宅抽籤配售說明會及抽籤配售作業規定如下：

- (一)本府應於安置住宅抽籤配售作業前，舉辦抽籤配售說明會，並於期日前以書面通知申請人。申請人應依通知之期日、時間、處所，攜帶身分證明文件及相關資料出席；申請人因故不能出席者，得委任代理人出席；受任人並應出具委任書及相關身分證明文件。
- (二)本府應於前款抽籤配售說明會後，另以書面通知申請人抽籤配售作業之期日、時間、處所與應攜帶之證明文件及物品；當日具體作業方式，除下列各目規定外，以本府當場宣示內容為準：
 - 1、抽籤作業由完成報到申請人推舉二人擔任監籤人員，採公開方式辦理，抽籤序號結果於該次作業結束後當場公布之。
 - 2、申請人經唱名三次未應答且無代理人代為抽籤者，應俟先到場之其他申請人完成抽籤後，由監籤人員依未到場申請人之原抽籤順序，當眾代為抽籤。
 - 3、配售作業由完成報到之申請人依其抽籤序號擇定安置住宅戶別及汽車停車位。經唱名三次未應答者，由次一序號申請人進行擇定。
 - 4、過號申請人於完成報到後，應先依當時抽籤序號間隔二號後，始能進行擇定；同時過號人數二人以上辦理擇定時，以抽籤序號數較前者優先。
 - 5、申請人未於該次抽籤配售作業辦竣前完成報到者，由本府就該申請人得選配安置住宅房型之賸餘戶別及汽車停車位逕為擇定。
 - 6、申請人擇定或由本府逕為擇定安置住宅房型戶別後，不得以風水地理或其他理由，要求變更其擇定戶別、汽車停車

位、室內隔間設計或房型。

十一、安置住宅配售結果通知及公告規定如下：

本府應於安置住宅抽籤配售作業結束後十日內，將配售結果以書面通知申請人，並將配售結果清冊、配售結果圖，於本府都市發展局住宅發展處、大林蒲遷村專案辦公室、大林蒲遷村服務中心、本市小港區公所、鳳山區公所及大林蒲遷村計畫資訊網公告三十日。

十二、申請人簽約及繳交安置住宅配售總價款規定：

(一)申請人應同時與本府辦理簽訂協議價購契約書及安置住宅買賣契約書事宜，並於簽約前塗銷或解除申請本方案之住商區土地及建築改良物之抵押權及其他負擔。申請人因故不能親自辦理者，應委任代理人辦理，受任人並應出具委任書及相關身分證明文件。未依指定期限完成簽約者，視為放棄簽約權利。

(二)申請人於簽訂前款契約書前死亡者，其全體繼承人得檢附下列文件，經本府核准後，辦理簽約及後續事宜：

1、申請人除戶謄本、繼承系統表及繼承人戶籍謄本等繼承證明文件。

2、全體繼承人身分證明文件正本、印鑑證明及印鑑章。

3、其他依法應檢附文件。

(三)申請人以補償費總金額抵銷安置住宅配售總價款者，應依安置住宅買賣契約書相關約定及下列規定，辦理多退少補作業：

1、多退：差額價金為正價差者，申請人於大林蒲原居住之建築改良物完成封板點交或自行拆除後，由本府依其所擇定房型，自差額價金中保留一定金額(以下簡稱保留款)，再將扣除保留款之差額價金發給申請人；其差額價金不足以支付保留款者，本府應全額保留補償費總金額，其不足額部分依第二目規定辦理。前述保留款用於繳交安置住宅完工後之房價差額及代收款，並於所有權移轉登記及結算後，

無息退還申請人。

2、少補：差額價金為負價差者，本府於取得安置住宅使用執照後，應以書面通知申請人於指定期限內補繳差額；如須向金融機構辦理貸款者，應繳交銀行房屋貸款撥款委託書影本及其他足資證明銀行同意撥款之文件，併同前開資料辦理後續事宜。

3、第一目保留款金額應於安置住宅買賣契約書中載明。

(四)簽訂安置住宅買賣契約書及所有權移轉登記所衍生費用及稅費，均由申請人負擔(包括但不限於代書費、地政登記規費、火災地震保險費、抵押權登記費、契稅、印花稅、預繳管理費等)，並應於本府指定期限內繳納完成。

前項第一款協議價購契約書及安置住宅買賣契約書格式，由本府另公告之。

十三、安置住宅買賣契約解除事由及後續應辦理事項規定如下：

(一)申請人有下列情形之一者，本府得依約辦理解除安置住宅買賣契約事宜：

- 1、經本府限期通知補繳差額價金及代收款，屆期未繳納，經限期催告，逾期仍未繳清。
- 2、經本府二次通知辦理安置住宅交屋，無正當理由逾時不到。
- 3、於安置住宅交屋後，未依本府指定期日遷離其大林蒲原居住之建築改良物，並完成封板點交或自行拆除。

(二)申請人因具前款事由經本府解除安置住宅買賣契約者，應依下列規定辦理：

- 1、申請人應給付以安置住宅配售總價款百分之十計算之懲罰性違約金及因此衍生之相關費用及稅費。
- 2、申請人已完成安置住宅交屋者，應於本府指定期日遷出，並以交屋時原況返還安置住宅(含汽車停車位及機車停車位)；逾期未返還者，應按日給付以安置住宅配售總價款萬

分之三計算之懲罰性違約金。

- 3、申請人已遷離其大林蒲原居住之建築改良物，並完成封板點交或自行拆除者，本府應將補償費總金額扣除前二日違約金及費用後，無息發還申請人。

十四、安置住宅交屋時間及其辦理手續規定如下：

本府應於取得安置住宅使用執照後，以書面通知申請人依第十二點規定繳交安置住宅配售總價款，並於指定時間到場辦理交屋。申請人因故不能於指定時間親自辦理交屋者，得委任代理人代為辦理，受任人並應出具委任書及相關身分證明文件。

十五、辦理安置住宅所有權移轉登記及抵押權設定登記規定如下：

- (一)申請人完成下列事項後，本府應會同申請人向登記機關辦理安置住宅所有權移轉登記：

- 1、完成安置住宅交屋手續。
- 2、依本府指定期日遷離其大林蒲原居住之建築改良物，並完成封板點交或自行拆除。
- 3、依安置住宅買賣契約書約定檢附所有權移轉相關文件。

- (二)申請人須向金融機構辦理貸款者，應依地政相關法令規定，與前款所有權移轉登記連件辦理抵押權設定登記。

十六、領取加速重建獎勵金之條件規定：

申請人於本府通知簽訂協議價購契約書六個月內完成簽約，且依本府指定期日遷離原居住之建築改良物，並完成封板點交或自行拆除後，得依申請人所申購安置住宅所有權狀所載之總面積，發給每坪五千元之加速重建獎勵金，其金額以三十萬元為限。

十七、本要點規定事項如有未盡事宜，應依新材料循環產業園區申請設置計畫-大林蒲遷村安置計畫、安置住宅買賣契約書、相關法律規定及誠信原則辦理。

附表一

單位：新臺幣

距 可選房型	選屋級			
	第一級距 (一百五十萬元以上 未達三百萬元)	第二級距 (三百萬元以上 未達四百五十萬元)	第三級距 (四百五十萬元以上 未達六百萬元)	第四級距 (六百萬元以上)
一房型	○	○	○	○
二房型	X	○	○	○
三房型	X	X	○	○
四房型	X	X	X	○

備註：

一、房型選擇條件：依「補償費總金額」訂定選配房型級距，如上表所示。

二、「○」：可選配。「X」：不可選配。

