

「雲林縣斗六市人文公園區段徵收」土地及土地改良物取得

協議價購會議紀錄

一、開會時間：

- (一) 112 年 4 月 15 日 (星期六) 上午 9 時 30 分、下午 1 時 30 分 (第一、二場次)
- (二) 112 年 4 月 16 日 (星期日) 上午 9 時 30 分、下午 1 時 30 分 (第三、四場次)

二、開會地點：雲林縣政府第二辦公大樓 5 樓工策會會議室

三、主持人：本府地政處葉副處長永星

記錄：徐閔儀

四、出席單位及人員：詳如簽到簿(略)

五、說明事項：

雲林縣政府(以下簡稱本府)為使既有商業軸線得以延伸至雲林縣政中心、斗六市區及雲林科技大學，擴大土地利用完整性，以達到地方均衡發展之目標，並提供縣民大型公園綠地休閒空間與兼顧土地所有權人之權益，藉此促進大潭縣政中心附近地區之健全發展等多方考量下，本府爰辦理斗六市人文公園區段徵收開發作業，本案擬以區段徵收方式開發，本府依法應先行與所有權人協議以價購方式取得開發範圍內土地及土地改良物，詳細之區段徵收範圍圖已張貼於會場，相關價購說明資料業以本府 112 年 3 月 29 日府地發一字第 1122710807 號開會通知單寄送予各位，如台端願意以其他方式提供本開發所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令及現實狀況，竭誠與您協議，本次協議價購會議將先說明協議價購流程以及相關規定，如鄉親對於簡報或對協議內容有任何意見，歡迎於會中及會後提出，本府將為您詳盡說明。

另本次協議價購土地係以本府查估市價每平方公尺提高 600 元作為協議價購價格，建築改良物則以查定之建築改良物補償總價款加計 5% 作為協議價購價格，又如為合法建築改良物同意配合於區段徵收公告期滿 3 個月內完成自行拆遷者，自動拆遷加成獎勵金總額再加計 5% 作為協議價購價格。現場工作人員將與各位鄉親採一對一的方式進行協議，如經協議成立，先簽立協議價購同意書，本府將再通知相關簽約事宜，另有關價金交付、產權移轉及點交等作業，俟本案區段徵收計畫書經內政部核定後接續辦理。

如所有權人願意以協議方式提供本案所需土地或土地改良物，請於協議價購會議現場參與協議，或於 112 年 5 月 16 日前將協議價購同意書送交本府地政處土地開發科，逾期未提出者視同未達成協議價購。如所有權人拒絕參與協議或經協議未能成立，基於開發建設之需要，將依土地徵收條例規定報請區段徵收，辦理區段徵收之相關補償規定及處理程序，除協議價購說明資料中有說明外，本府後續也將另外召開區段徵收公聽會說明。如所有權人對協議價購及區段徵收有任何意見時，歡迎於會中提出或得於 112 年 5 月 16 日前，以書面提出事實及法律上之意見陳述，未於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

六、所有權人意見陳述及回復：

以下針對會議中發言或書面陳述具共通性之意見進行綜合回復，如涉個案性質意見，將逐案查處後函復。

問題類型	提問人及意見陳述內容	綜合回復
地上物補償	施○惠 小姐： 請問可針對土地改良物協議價購嗎？	本次協議價購作業內容涵蓋土地、建築改良物、農作改良物及其他土地改良物等項目，所有權人可於前述項目中自行選擇同意協議價購之內容。
土地分配	曾○珠 小姐： 1. 請問小面積地主如何處理？ 2. 請問何謂 45%？	1. 對於小面積之土地所有權人可選擇同意將土地出售予本府，本次以每平方公尺加計 600 元作為協議價購價格並享有免土地增值稅等優惠。另為保障土地所有權人參與分配土地之權益，本府提供土地媒合意願調查平台，協助建立地主間之溝通管道，將有意自行媒合者的聯絡資訊刊載於本案官方 Line (ID : @891tvtit) 及本府地政處網頁，方便民眾相互聯繫，後續並將視申請情形召開媒合協調

問題類型	提問人及意見陳述內容	綜合回復
		<p>會議。</p> <p>2. 被徵收之土地所有權人，無論土地面積大小皆可以申請領回抵價地，但如果預計無法單獨領回最小建築單位面積之抵價地者，則應於申請領取抵價地審核作業階段，提出申請自行合併；未於規定期間內申請或經審核未達單獨領回最小建築單位面積之抵價地者，按原徵收補償地價於規定期間屆滿之次日起 30 日內發給現金補償。</p> <p>3. 抵價地比例為 45%，有關抵價地比例之訂定，依區段徵收實施辦法第 16 條規定，需考量地區特性、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訂定，並經本縣區段徵收委員會審議通過後，報請內政部審議。本案抵價地比例經 111 年 4 月 27 日內政部土地徵收審議小組第 241 次會議討論後，內政部已於 111 年 5 月 9 日台內地字第 1110262774 號函核准抵價地總面積為徵收總面積比例 45% (即抵價地比例為 45%)。爰本府接續辦理本次協議價購會並說明抵價地比例，土地所有權人可選擇申請領回可供建築之土地(抵價地)，或同意協議價購，將土地出售予本府。</p>

問題類型	提問人及意見陳述內容	綜合回復
原位置保留	林○傑、林○承 先生： 原地分配。	區段徵收範圍內之建物，以拆遷補償為原則，原位置保留為例外。既成合法建築物申請原位置保留，合法建物所有權人可於徵收公告期間 30 日內提出申請，本府會依法辦理審核，如不妨礙都市計畫及區段徵收計畫原則下且經核定領有抵價地審核通過者，可將其抵價地分配至原建物坐落區位之土地，並保留其合法建物；惟若位於公共設施用地上(如道路、公園等)，屬妨礙都市計畫之情形，將無法辦理原位置保留分配。後續本府將於本案公告區段徵收前訂定合法建物原位置保留分配審查作業要點，並於區段徵收公告期間，受理原位置保留之申請。
土地價格	林○傑、林○承 先生： 價格不及市價，應再提高。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 協議價購以當期市場正常交易之價格進行協議。本案本府委請不動產估價師依「不動產估價技術規則」查估符合市場正常交易之土地價格。 2. 考量本案區段徵收範圍內之交易案例係為買受人為配地之前提下進行購買已偏離正常交易之價格，故於進行評估時，依不動估價技術規則第 23 條規定，比較標的若有期待因素影響之交易抑或人為哄抬之交易時應予以掌握及量化調整，故於進行評估時，應做適當之量化調整，特此敘明。對查估之土地價格，本府於每平方公尺加計 600 元作為協議價購價

問題 類型	提問人及意見陳述內容	綜合回復
		格，其價格尚屬符合行情，且同意協議價購享有免土地增值稅等優惠。

七、會議結論：

- (一) 本次協議價購會議經向各所有權人說明協議價購作業內容後，未到場或會後願意參與協議價購之所有權人，請於 112 年 5 月 16 日前向本府地政處土地開發科提出，後續將另行通知辦理協議價購簽約事宜，逾期未提出者視同未達成協議價購。如拒絕參加協議價購或經協議未成立，為利本案之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理區段徵收，本府預計 112 年 7 月召開區段徵收公聽會，說明相關補償規定及處理程序。
- (二) 各位所有權人如對本府此次辦理協議價購有意見陳述時，請於 112 年 5 月 16 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，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述意見之機會。
- (三) 本府已建置本開發案專屬網站，供民眾瀏覽相關資訊，並提供協議價購簡報資料之下載。(本案網址：<https://www.asia-survey.com.tw/yunlin/index.php>)

八、散會時間：

- (一) 112 年 4 月 15 日 (星期六) 上午 11 時 20 分、下午 3 時 30 分 (第一、二場次)
- (二) 112 年 4 月 16 日 (星期日) 上午 11 時 10 分、下午 3 時 10 分 (第三、四場次)