

金門縣



安岐閩專一期區段徵收 協議價購作業

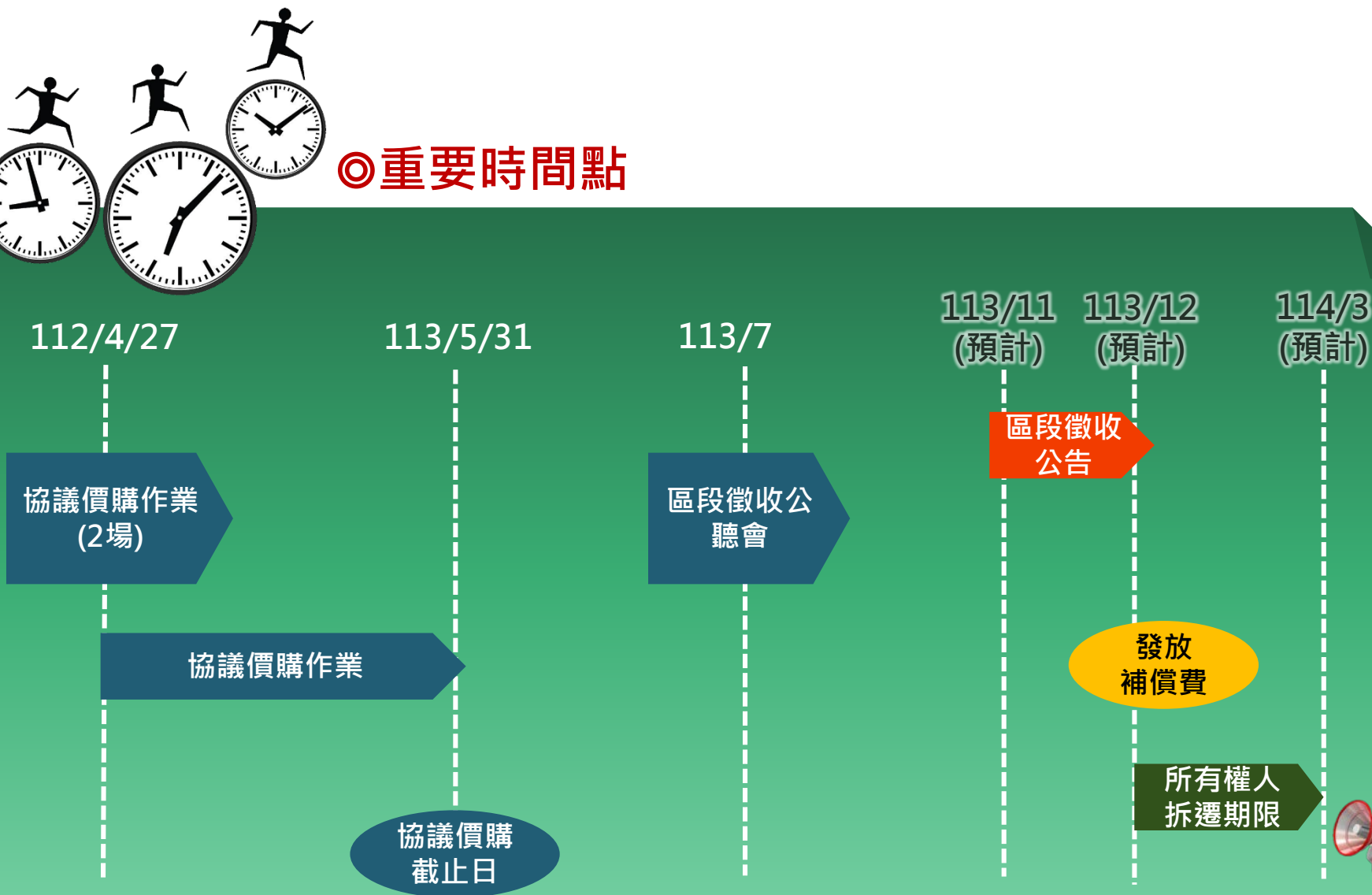


主辦單位： 金門縣政府
中華民國 113 年 4 月 27 日

- 一、重點提要
- 二、協議價購作業及程序
- 三、未達成協議價購之處理
- 四、所有權人得行使之權利

一、重點提要

◎重要時間點



◎預計時程仍應以實際作業之時程為準。

一、重點提要

◎協議價購標的



\$ 5000000



協議價購標的

土地

建築改良物

農作改良物

畜禽水產遷移



一、重點提要

◎區段徵收專區網頁

連接方式：
掃描QRCODE



安岐閩專一期區段徵收



◎金門縣政府地政局網頁

連接方式：
掃描QRCODE或輸入以下網址
<https://land.kinmen.gov.tw/>



二、協議價購作業及程序



協議價購之意義


- 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人就未來徵收標的以協議方式購買之法定行為。



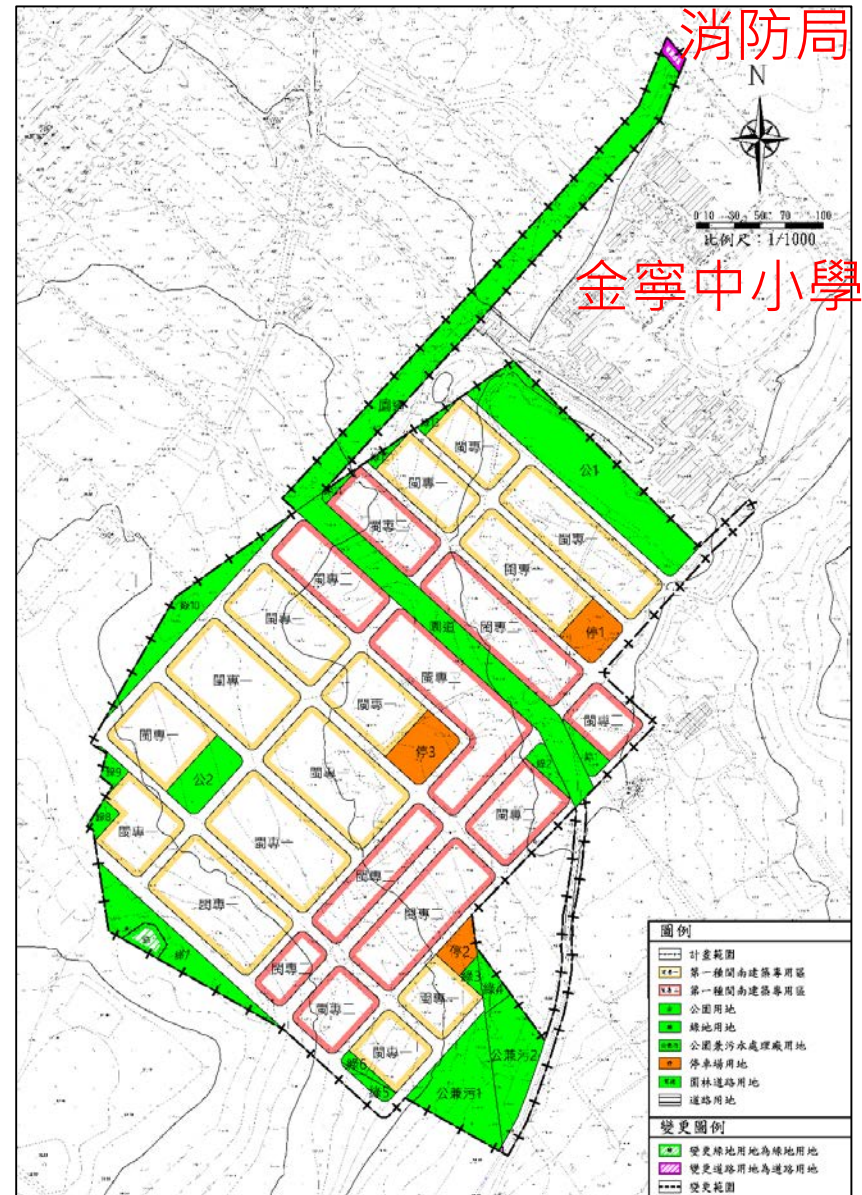
辦理法源依據

- 土地徵收條例第11條：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前.....，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。」
- 範圍內土地由需用土地人依市價與土地所有權人協議。
- 市價→市場正常交易價格。

二、協議價購作業及程序 - 範圍與面積

 面積約17.76公頃

- ✓ 位置：鄰近安岐聚落
- ✓ 範圍：北側為20M之園林道路用地、東北側緊鄰金寧中小學、東側為第二期區段徵收範圍、西南側隔保護區與金門大學相鄰，其餘周邊為農業區及保護區
- ✓ 協議價購之面積，詳個人歸戶清冊所列。



二、協議價購作業及程序 - 協議價購價格

◎協議價購土地價格說明

- 土地徵收條例規定，需用土地人依市價與所有權人協議。



何謂市價？

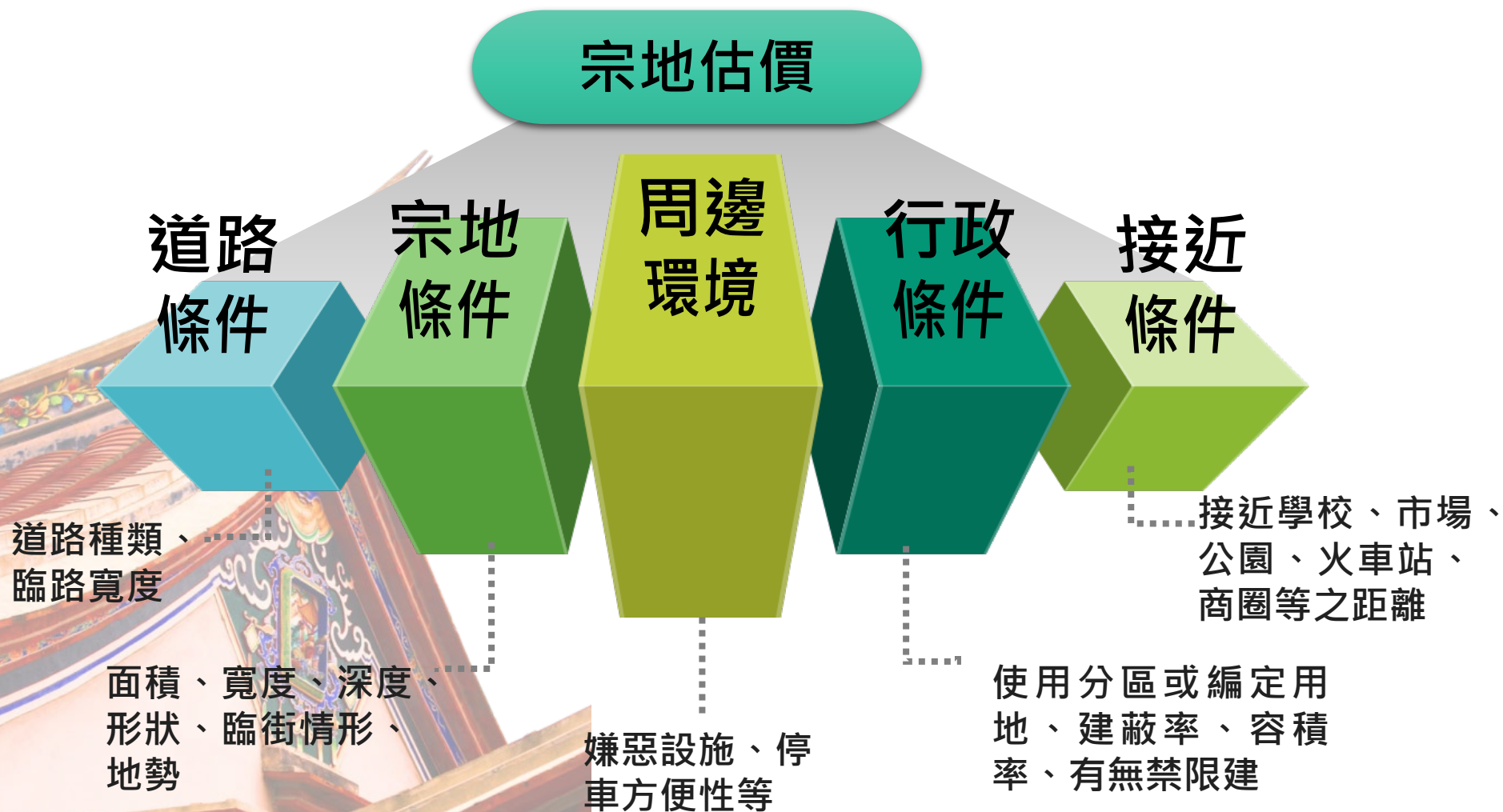
市場正常交易價格

- 參考土地使用現況相當之買賣交易實例，然仍需避免採用**期待因素影響**、**人為哄抬**或與**法定用途不符**之交易條件。



二、協議價購作業及程序 - 協議價購價格

◎土地市價評估考量因素



二、協議價購作業及程序 - 協議價購價格

◎土地市價

宗地估價

影響

因區位、面積、大小等條件不同，故各宗地市價不同

➤ 協議價格 =

市價加計600元/m² × 協議價購面積 × 個人持分

➤ 各宗土地協議價購之價格，詳個人歸戶清冊所列。

二、協議價購作業及程序-協議價購價格

協議價購土地所有權人歸戶清冊【範例說明】

【附件一】

「金門縣金寧鄉安岐閩專一期區段徵收案」協議價購土地所有權人歸戶清冊

歸戶號： 999

所有權人姓名：	安○○	統一編號：	A123456789
住址：	金門縣*****		

鄉鎮	地段	地號	登記面積 (m ²)	協議價購 面積(m ²) (E)	當期查估 市價 (元/m ²) (A)	加訂議價 空間 (元/m ²) (B)	權利範圍 (C)	協議價購 單價 (元/m ²) (A+B)	協議價購總價 (元) (D)	他項權利	其他登記事項	備註
							(分子 / 分母)					
金寧鄉	寧湖三劃 段	1-0	100	100	11,700	600	1 / 1	12,300	1,230,000			土地跨分區含：第一種閩南建築專用區、道路用地、綠地用地

單價已加計600元/m²

總計： 1 筆
說明：

合計總額：

1,230,000 元整

協議總價

- 1、土地位於本案開發範圍邊界，其協議價購總金額應以區段徵收計畫書核定後，依據實際測釘樁位成果及地籍分割登記後之面積計算為準。
- 2、本表所列當期協議市價，係本府參考相關公開資訊或不動產估價師提供之相關資訊，取得各項市價資訊，經綜合評估後，評定出各宗土地協議價購單價。
- 3、本表所列協議價購總價(D)=協議價購地價(A+B)*協議價購面積(E)*權利範圍(C)。
- 4、本表所列土地如為公同共有之土地，協議價購應經全體共有人同意。

二、協議價購作業及程序-協議價購價格

◎協議價購土地改良物及其他部分價格說明



依據「金門縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」方式辦理



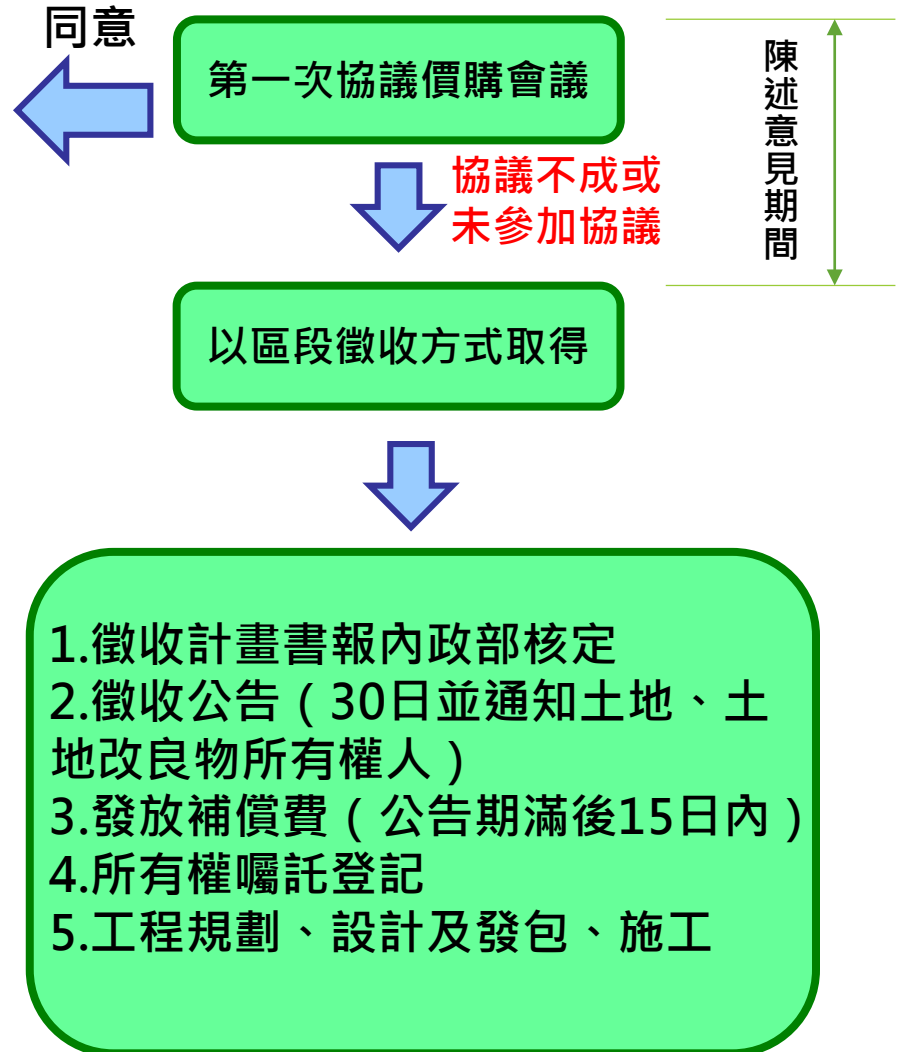
依「金門縣農作改良物徵收補償費查估基準」



「金門縣水產養殖物及畜產遷移費查估基準表」

二、協議價購作業及程序-作業程序

1. 協議價購同意書應於113年5月31日前郵寄或親送至金門縣地政局地權科。
2. 土地所有權人應先行塗銷他項權利或終止租約。
3. 土地所有權人應先行繳清各種稅賦。
4. 公同共有之土地及土地改良物須經全體公同共有人同意。
5. 未辦繼承者應先行辦妥繼承登記。
6. 待本府通知後，配合辦理簽約、所有權移轉登記及點交事宜。
7. 撥付買賣價金。



二、協議價購作業及程序-作業程序

○ 給付協議價款時機：

- 協議價購款將於完成移轉登記及點交，且經本府確認無待辦事項後通知發放。
- 於本次會議與本府達成協議價購者，將於會後由本府承辦人員**聯繫簽訂買賣契約事宜**。
- 土地改良物及其他部份，與簽訂同意協議價購之所有權人，將另行通知辦理簽約程序，並確認無異議及待辦事項後，原則於15日內通知發給。

二、協議價購作業及程序-作業程序

○ 簽訂契約應備文件：

- 身分證明文件(正、影本)
- 授權書或委託書(委託他人辦理時檢附)
- 印鑑章及印鑑證明(最近1年內，申請原因請填寫【**不限定用途**】或【**辦理區段徵收相關作業**】)
- 土地或房屋所有權狀
- 租約終止及補償承租人證明、他項權利及限制登記塗銷證明等檢附文件



二、協議價購作業及程序-相關稅捐問題

- 依土地徵收條例第11條及所得稅法第4條之5第1項第3款規定，免繳納土地增值稅。
- 所有權人請自行繳清各項稅賦，如經稅捐機關清查後有地價稅或遺產稅等欠稅情事，須檢附繳納證明。
- 土地分割暨分筆登記費、產權移轉登記費、印花稅、鑑界費及代書費由本府負擔。

二、協議價購作業及程序-其他配合事項

- 繼承：土地所有權人死亡者須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
- 有出租之情事：應先終止租約。
- 訂有他項權利與限制登記者：應自行協議塗銷、終止他項權利等登記。
- 共同共有之土地：應經全體共同共有人同意。
- 依土地徵收條例第11條之規定，協議價購，依其他法律有優先購買權者，無優先購買權之適用。

二、協議價購作業及程序-受理期限與簽約

- 土地所有權人如**同意參與協議價購者**，可於會議現場個別協議作業時提出，或於**113年5月31日前**將協議價購同意書以郵寄或親送至本府地政局地權科，逾期未提出者視同未達成協議價購。
- 所有權人有意願參與協議價購者，本府將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間及應檢附文件。

三、未達成協議價購之處理

依據土地徵收條例11條規定：

- 當所有權人拒絕參與協議或經開會後未能達成協議者，本府將依土地徵收條例第11條規定辦理徵收。

徵收補償標準

- 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。前項所稱市價，由直轄市或縣市主管機關提交地價評議委員會評定之。(土地徵收條例第30條)
- 被徵收之土地改良物，依土地徵收條例第31條辦理。(查估標準同協議價購方式辦理)

四、所有權人得行使之權利

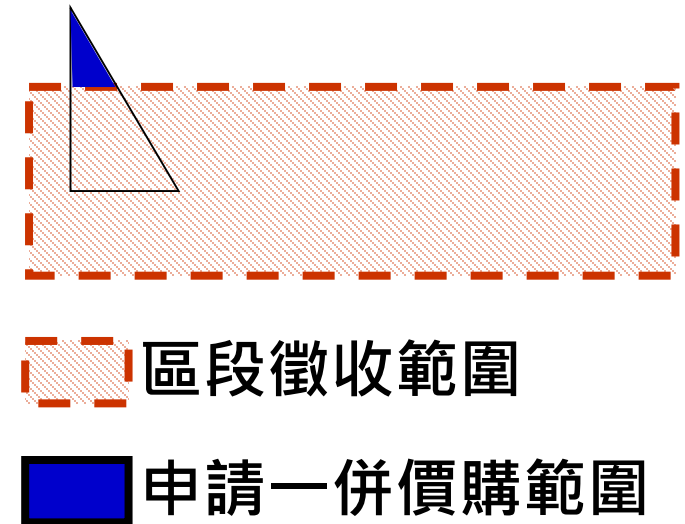
- ▶ 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對金門縣政府嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於**113年5月31日前**，依據行政程序法第105條規定，以**書面**向金門縣政府提出事實及法律上之**陳述意見**，**逾期依法視為放棄陳述之機會**。

四、所有權人得行使之權利

符合下列條件者：

- 殘餘部分面積過小或形勢不整
- 協議價購建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用

申請一併價購其殘餘部分



- ◎ 同意協議價購請於**113年5月31日前**向本府地政局地權科提出
- ◎ 辦理區段徵收案有意見者，請於**113年5月31日前**以書面提出意見陳述

郵寄地址：本府地政局地權科

聯絡電話：08-2321177分機63263



土地所有權人 意見陳述及答覆