

臺南市南科特定區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 區段徵收案 (補辦區段徵收)協議價購會議說明資料

壹、前言

臺南市政府（以下簡稱本府）為提供台南科學園區內所需產業支援及生活服務機能，特辦理本案開發，開發案於辦理範圍邊界檢討時，發現部分現況與地籍及都市計畫不符，須辦理都市計畫變更及樁位修正，故依內政部都市計畫委員會 114 年 11 月 11 日第 1090 次會議審決，部分土地應納入區段徵收範圍，擬依法令規定先行與區內所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物等。為使臺端充分瞭解本開發計畫內容及協議價購等作業程序，爰召開本次協議價購會議，祈請各所有權人能撥冗出席本次會議，並於會中不吝提出寶貴意見。如臺端願意以其他方式提供開發所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及實際狀況，竭誠與您協議。

貳、協議價購之意義

「協議價購」就是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協議購買之法定行為。

參、法令依據：

依據土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」

肆、協議價購土地及土地改良物之範圍及面積：

- 一、土地地號、面積及所有權人、住居所詳歸戶清冊（附件一、二）。
- 二、協議價購範圍如圖 1 所示，範圍圖亦會張貼於會場。
- 三、協議價購標的

（一）土地：本區段徵收範圍內私有土地。

- (二) 土地改良物：本區段徵收範圍內符合土地徵收條例等規定得發給法定補償費之私有建築改良物及農作改良物。
- (三) 其他：符合土地徵收條例第三十二條至三十四條等規定得發給之土地改良費用、合法營業損失等法定補償費及遷移費。
- (四) 本案經以協議價購取得之土地、建築改良物，有下列情形之一者，依「臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點」規定，所有權人得申請按原協議價購之價格標準申請一併價購其殘餘部分，並應於原協議價購土地或建築改良物買賣登記完畢之日起六個月內，以書面向需地機關申請，逾期不予受理。
- 1、協議價購土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用。
 - 2、協議價購建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用。

四、協議價購對象：符合上開協議價購標的之所有權人。

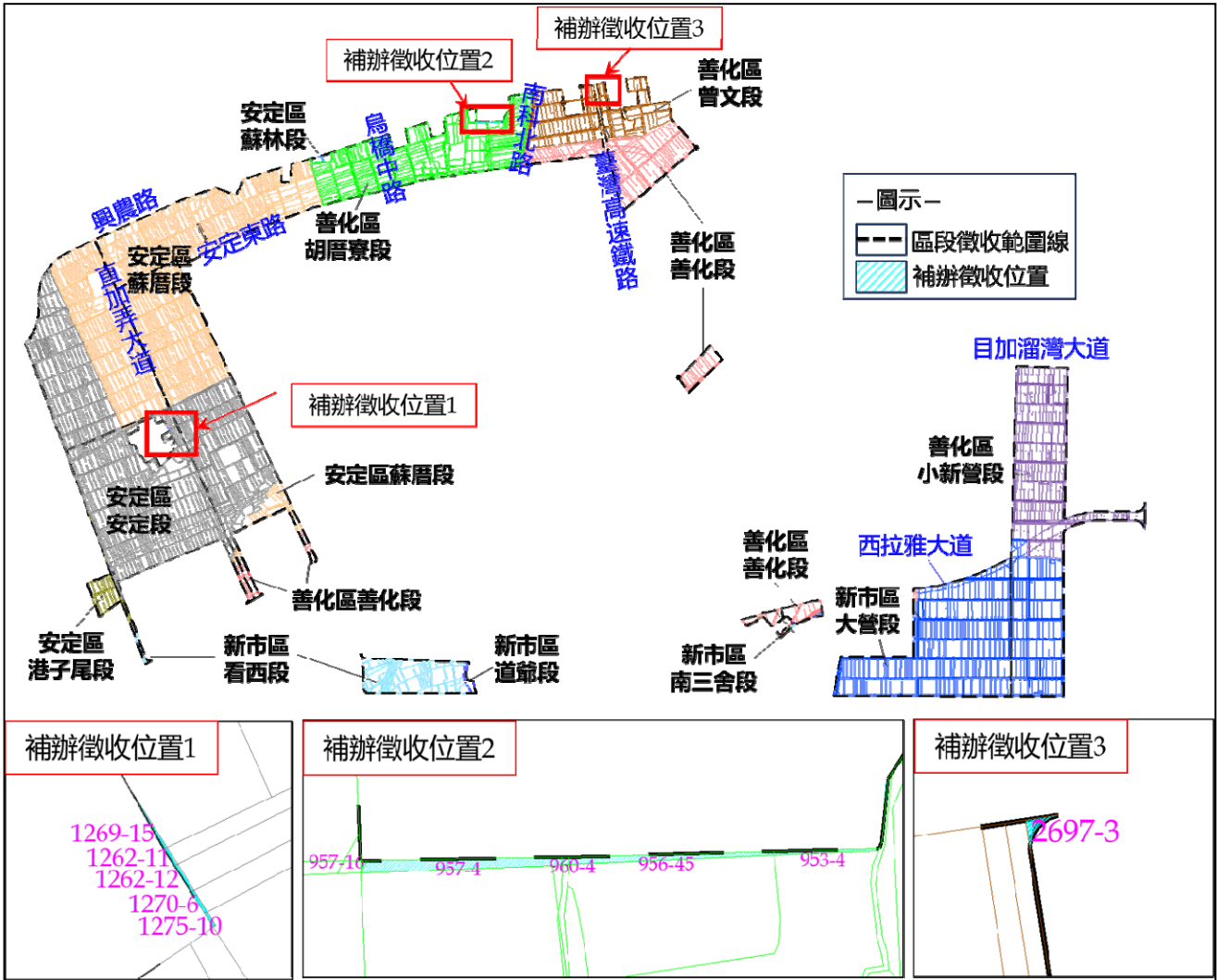


圖 1、協議價購範圍示意圖

伍、協議價購之價格標準及作業程序：

一、協議價購之價格標準：

(一)私有土地：本府委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」估定之。

(二)土地改良物：

1、建築改良物：依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估定之。

2、農作改良物：依「臺南市農作改良物徵收補償費查估標準」估定之。

(三)其他部分：

- 1、畜禽遷移：依「臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準」估定之。
- 2、營業損失補償：依「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」估定之。
- 3、動力機具、生產原料或經營設備遷移：依「臺南市遷移工廠動力機具生產原料或生產經營設備查估標準」估定之。
- 4、人口遷移：依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估定之。
- 5、水利設施補償：依「臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準」估定之。

二、協議價購作業程序：

- (一)雙方協商合意。
- (二)繳交協議價購同意書(附件三)。
- (三)雙方簽訂買賣契約(附件四)。
- (四)向轄區稅捐稽徵處申報土地現值(土地部分)。
- (五)辦理產權移轉登記(土地及已辦竣保存登記之建築改良物部分)。
- (六)給付價款。

陸、相關稅捐及費用

- 一、所有權人依土地徵收條例第 11 條與需用土地人達成協議價購，按土地稅法第 39 條及所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 3 款規定，自願售予本府者，免繳納土地增值稅及所得稅。
- 二、如經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，需檢附繳納證明；或由本府於協議價購款項代為扣繳清償。
- 三、土地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、契稅、鑑界費及代書費由本府負擔。

- 四、本交易不動產於移轉登記完竣前，地租、水電費、電話費、瓦斯費、管理費及登記之日前未繳納之相關稅捐費用，應由所有權人負責繳納。
- 五、地價稅及房屋稅以登記完竣日為準，本府及所有權人雙方依日數比例分擔。

稅目	課徵所屬期間	開徵期間
房屋稅	自前一年7月1日至 當年6月30日	每年5月1日至5月31日
地價稅	當年1月1日至12月31日	每年11月1日至11月30日

柒、徵收補償價格之增加額度另行補給差額地價

- 一、同一筆土地經本市地價及標準地價評議委員會評定徵收補償市價高於協議價購價格者，就徵收補償市價增加之額度，另行以土地差額地價方式補給差額。
- 二、若「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」或「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」中各項地上物補償基準於本案區段徵收公告完畢前有提高情形，本契約價格將隨之調整。

捌、同意協議價購之建築改良物比照區段徵收之條件與規定

同意協議價購之建築改良物所有權人，配合區段徵收開發者，相關自動搬遷獎勵金發給及安置計畫適用事宜，除契約書另有約定外，比照本案區段徵收之條件與規定辦理。

玖、其他配合事項

- 一、土地或建築改良物若有繼承情形，須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。

- 二、土地訂有耕地三七五租約者，土地所有權人應檢附終止耕地三七五租約及依規定補償承租人之證明文件。
- 三、土地或土地改良物有出租之情事者，所有權人應先行終止租約。
- 四、依土地徵收條例第 11 條第 1 項規定之協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。
- 五、土地或土地改良物訂有他項權利、限制登記或其他登記事項者，所有權人須檢附其塗銷證明文件。
- 六、共同共有之土地或土地改良物，應經全體共同共有人同意。
- 七、經套繪管制之土地且非屬區段徵收範圍內農舍之坐落基地者，請所有權人先行解除套繪管制。
- 八、所有權人移轉予本府之土地，如經發現地下掩埋物（如廢棄物），所有權人應負清理責任；所有權人如未於本府通知期限前清理完畢者，得由本府或本府委託之第三人代為清理，並由所有權人負擔該等費用。如有損害，應由所有權人負賠償責任。
- 九、住家以外之電力表，所有權人應於本府付款前自行完成廢止用電程序。

壹拾、協議價購同意書繳交事宜

- 一、所有權人如同意參與協議價購者，需於下列所述期限內提出同意書辦理協議價購作業。
- 二、同意書之繳交期限，**請於 115 年 7 月 13 日（星期一）前**親送或掛號郵寄至本府地政局區段徵收科（地址：臺南市新營區民治路 36 號 3 樓），逾期未提出者，視同放棄參與協議價購。
- 三、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，逾本府通知期限仍未檢附相關文件者（補正者亦同），視同放棄參與協議價購。
- 四、達成協議價購，簽訂合約時所有權人應檢附之文件：
 - (一)身分證正、影本。

- (二) 授權書或委託書。(委託他人辦理時檢附)
 - (三) 印鑑證明(最近一年內)，申請目的:建議寫「協議價購」。
 - (四) 戶籍謄本。
 - (五) 土地所有權狀。
 - (六) 建物所有權狀或相關合法證明文件。
 - (七) 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文件。
 - (八) 公司登記主管機關核發之設立、變更登記表正本、其影本或中華民國一百年三月前核發之抄錄本。
 - (九) 營業稅繳款書影本。
 - (十) 代表人或負責人身分證明文件。
- ◆土地部分：應檢附第(一)~(三)項、第(五)及第(七)項。
 - ◆建物部分：應檢附第(一)~(三)項、第(六)~(七)項。
 - ◆農作改良物、畜禽遷移及水利設施補償：應檢附第(一)~(三)項。
 - ◆營業損失補償：應檢附第(八)~(十)項。
 - ◆動力機具、生產原料或經營設備遷移：應檢附第(八)~(十)項。
 - ◆人口遷移：應檢附第(一)~(四)項。

五、通知辦理簽約、所有權移轉登記及買賣價金撥付

俟內政部核准本府所報「臺南市南科特定區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 區段徵收案」(補辦區段徵收)區段徵收計畫書，且經本府確認無待辦事項後，通知發放全部買賣價金。

壹拾壹、土地及土地改良物權利義務之終止

所有權人於領取協議價購款，即終止對該土地及土地改良物之一切權利義務，涉及搬遷者並應配合本府於限定期限內自行搬遷完畢。

壹拾貳、 未達成協議價購之處理

所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，為利本案之進行，本府將儘速依土地徵收條例規定程序辦理區段徵收，區段徵收相關規定摘要說明如下：

一、 協議不成時依法辦理後續區段徵收之程序：

土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理土地及土地改良物區段徵收。

二、 徵收補償標準：

(一) 地價補償：依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價，補償其地價。前項市價由直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。故關於本案徵收土地之地價補償費，係依徵收當期經地價評議委員會評定之市價補償。

(二) 土地改良物補償：

1、建築改良物：依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」估定之。

2、農作改良物：依「臺南市農作改良物徵收補償費查估標準」估定之。

(三) 其他徵收補償：依「臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準」、「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」、「臺南市遷移工廠動力機具生產原料或生產經營設備查估標準」、「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」、

「臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準」、「臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」相關規定估定之。

- (四) 平均地權條例第 42 條之 1 第 1 項規定：「區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第 1 項規定，免徵其土地增值稅。但依第 54 條第 3 項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，亦免徵土地增值稅。」；第 2 項規定：「區段徵收之土地，依第 54 條第 1 項、第 2 項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，並準用前條第 4 項之規定。」

壹拾參、 所有權人得行使之權利

- 一、 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本府嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，**請於 115 年 7 月 13 日（星期一）前**，依據行政程序法第 102 條及 105 條規定，以書面向本府提出事實及法律上之陳述意見，**逾期未提出，視為放棄陳述之機會**。
- 二、 本案如經報准區段徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，權利關係人對於徵收公告有異議者，得於公告期間內向本府以書面提出。如對於徵收補償價格有異議者，得於公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面提出。本府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於徵收補償價額不服查處情形者，本府得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。
- 三、 所有權人如認為有區段徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用之情形之一者，依土地徵收條例第 8 條規定，得於徵收公告之日起 1 年內向該管本府以書面提出申請一併徵收，逾期

不予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，以現金補償之。

壹拾肆、 作業流程說明：



附件：

附件一、土地所有權人協議價購歸戶清冊

【註1：如僅有土地改良物，無土地者無此項目附件】

附件二、土地改良物所有權人協議價購歸戶清冊

【註2：如僅有土地，無土地改良物者無此項目附件】

附件三、協議價購同意書

附件四、協議價購契約書（草案）

附件五、委託書

附件六、陳述意見書

附件七、資料更正表