

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)協議價購契約書 (草案)

立契約書人 買方：臺南市政府 (以下簡稱甲方)

賣方： (以下簡稱乙方)

甲方為推動「臺南市南科特定區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 區段徵收」(補辦區段徵收)事宜，依土地徵收條例第 11 條規定，就需用乙方土地，完成協議價購作業，依雙方議價內容續辦土地及土地改良物等移轉事宜。經雙方同意訂立以下條款，並共同遵守：

第一條、契約標的

土地坐落：臺南市_____區_____段_____地號等，共_____筆土地

(詳如土地所有權人協議價購歸戶清冊)

土地改良物坐落：詳如土地改良物所有權人協議價購歸戶清冊

第二條、交易價金

土地：計新臺幣_____元。

土地改良物：計新臺幣_____元。

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。

第三條、付款時間

俟內政部核准甲方所報「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，且經甲方確認無待辦事項後，通知發放全部買賣價金。

第四條、付款方式

本契約所訂之交易價金，依據乙方提供下列帳戶資料，由甲方匯撥

入乙方帳戶。(請乙方詳予填列，如因填報錯誤致誤入他人帳戶時，
乙方應自行負責)

金融機構名稱：_____

金融機構代碼：_____

帳 號：_____

受款人名稱：_____

身分證字號：_____

第五條、檢附文件

1. 身分證正、影本。
 2. 授權書或委託書。(委託他人辦理時檢附)
 3. 印鑑證明(最近一年內)，申請目的:建議寫「協議價購」。
 4. 戶籍謄本。
 5. 土地所有權狀。
 6. 建物所有權狀或相關合法證明文件。
 7. 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。
 8. 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。
 9. 營業稅繳款書影本。
 10. 代表人或負責人身分證明文件。
- ◆土地部分：應檢附第 1~3 項、第 5 及第 7 項。
 - ◆建物部分：應檢附第 1~3 項、第 6~7 項。
 - ◆農作改良物、畜禽遷移及水利設施補償：應檢附第 1~3 項。
 - ◆營業損失補償：應檢附第 8~10 項。
 - ◆動力機具、生產原料或經營設備遷移：應檢附第 8~10 項。
 - ◆人口遷移：應檢附第 1~4 項。

第六條、產權確立

乙方擔保本買賣標的物權利清楚，並無產權糾紛、一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，乙方應予告知並負責處理，若因此致使損及甲方之權益時，乙方願負完全賠償責任，絕無異議。

第七條、相關稅捐、費用

甲乙雙方負擔之稅捐費用依下列辦理：

1. 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，自願售予甲方者，免繳納土地增值稅及所得稅。
2. 本契約所載之不動產所有權移轉登記應由甲方負擔稅捐或費用：契稅、登記費、印花稅、公（監）證費及規費或代辦費。
3. 本契約所載之不動產於移轉登記完竣前，乙方所應繳之各類費用：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費用。
4. 地價稅及房屋稅以登記完竣日為準，甲乙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

第八條、徵收補償價格之增加額度另行補給差額地價

本契約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。

第九條、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，比照本案區段徵收

之條件與規定辦理。

第十條、其他乙方應辦事項

1. 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。
2. 土地訂有耕地三七五租約者，乙方需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。
3. 土地或土地改良物有出租情事應先行終止租約。
4. 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，乙方須檢附其塗銷證明文件。
5. 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；或由甲方於協議價購款項代為扣繳清償。
6. 共同共有之土地及土地改良物，應經全體共有人同意。
7. 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，乙方應先行解除套繪管制。
8. 住家以外之電力表，請乙方於甲方付款前自行完成廢止用電程序。

第十一條、保證責任

1. 乙方應於本契約簽約後，至給付甲方前如遇天災、地震等其他不可抗力之因素或可歸責於乙方之疏失，因而損及甲方權益時，概由乙方負損害賠償之責。
2. 乙方移轉予甲方之土地，如經發現地下掩埋物（如廢棄物），乙方應負清理責任；乙方如未於甲方通知期限前清理完畢者，得由甲方或甲方委託之第三人代為清理，並由乙方負擔該等費用。如有損害，應由乙方負賠償責任。

第十二條、契約解除條件

1. 內政部如未予核准甲方所報「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）區段徵收計畫書時，甲方得解除契約。
2. 於不動產所有權移轉登記時，如需乙方補用印或補辦證件，乙方若無法在甲方通知補正期間內完成補正，甲方得解除契約，並依土地徵收條例第 11 條規定，由甲方將本契約所列標的納入徵收辦理。

3. 乙方如有本契約第十條內容之情況，而未依規定辦理，甲方得解除契約，並依土地徵收條例第 11 條規定，由甲方將本契約所列標的納入徵收辦理。

第十三條、契約執存

本契約之附件視為本契約一部分。本契約正本一式貳份，甲乙雙方各執乙份為憑。

第十四條、未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲 方： 臺南市政府

法定代理人： 黃偉哲

住 址： 臺南市安平區永華路二段六號

乙 方：

身分證字號：

住 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日