



臺南市南科特定區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O區段徵收案

文化・永續・科技城

協議價購會議簡報



主辦單位：臺南市政府

中華民國114年2月21、25、26、27日

簡報大綱

- 壹、重點提要
- 貳、協議價購作業及程序
- 參、未達成協議價購之處理
- 肆、所有權人得行使之權利

□重要時間點

本案範圍及抵價地比例報核經內政部113年9月2日以台內地字第1130264646號函核定。

- 114年2月21、25、26、27日 協議價購會議(共7場)
- 114年3月17日 協議價購及陳述意見截止日

-預計期程-

- 預計114年4~5月 區段徵收公聽會
- 預計114年6~10月 區段徵收計畫書報內政部核定
- 預計114年11月 區段徵收公告
- 預計114年12月 發放補償費
- 預計115年上半年~119年6月 工程施工

※以上進度依實際辦理情形為主※

□ 協議價購標的



壹、重點提要

◎專區網頁 <https://www.asia-survey.com.tw/ssp/>



臺南市
南科特定區開發區塊A、B、C、D、E、N、O區段徵收案

首頁

最新訊息 | 開發背景 | 規劃執行 | 下載專區 | 照片集錦 | 工作團隊 | 好站連連

文化·永續·科技城

最新消息與公告
【即時動態】

【協議價購通知】

2025-02-11 新聞報導

範圍內地號查詢

行政區 地段：
善化區小新營

地號： 查詢

清除

地號請輸入完整，例：123-0

◎南科開發區專案辦公室
【善化區中山路377號2樓】

□協議價購意義

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協議購買之法定行為，稱之「協議價購」。

□法令依據

【土地徵收條例第11條】

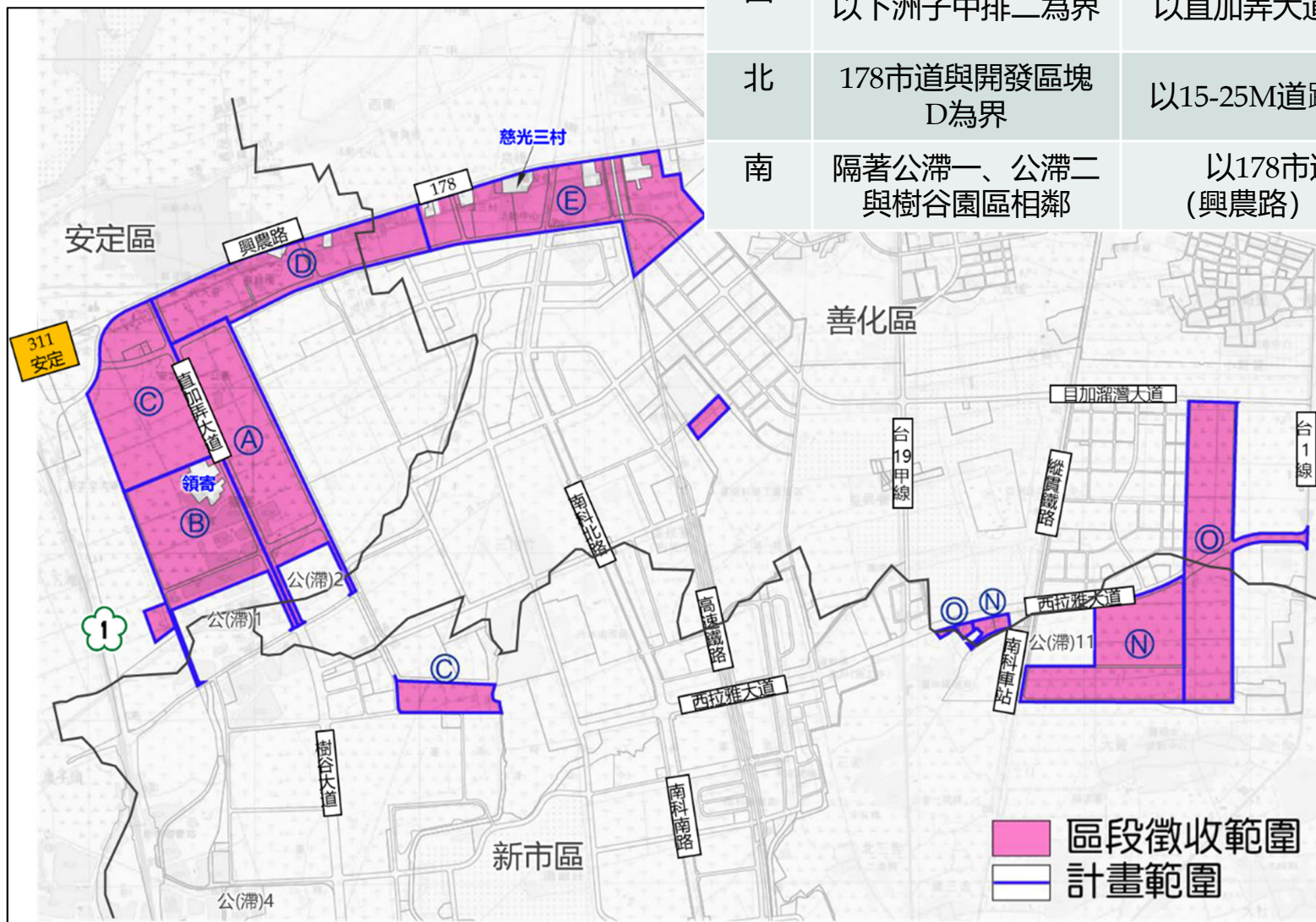
需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。

貳、協議價購作業及程序

□範圍與面積

面積約375.42公頃

區塊	A、B、C	D、E	N、O
東	南科園區	與開發區塊F為界	省道台1線往西約450公尺之農路為界
西	以下洲子中排二為界	以直加弄大道為界	西側緊臨開發區塊L、M
北	178市道與開發區塊D為界	以15-25M道路為界	鄉道南139北側之農路道路為界
南	隔著公滯一、公滯二與樹谷園區相鄰	以178市道(興農路)為界	以目加溜灣大道為界



□私有土地協議價購價格說明

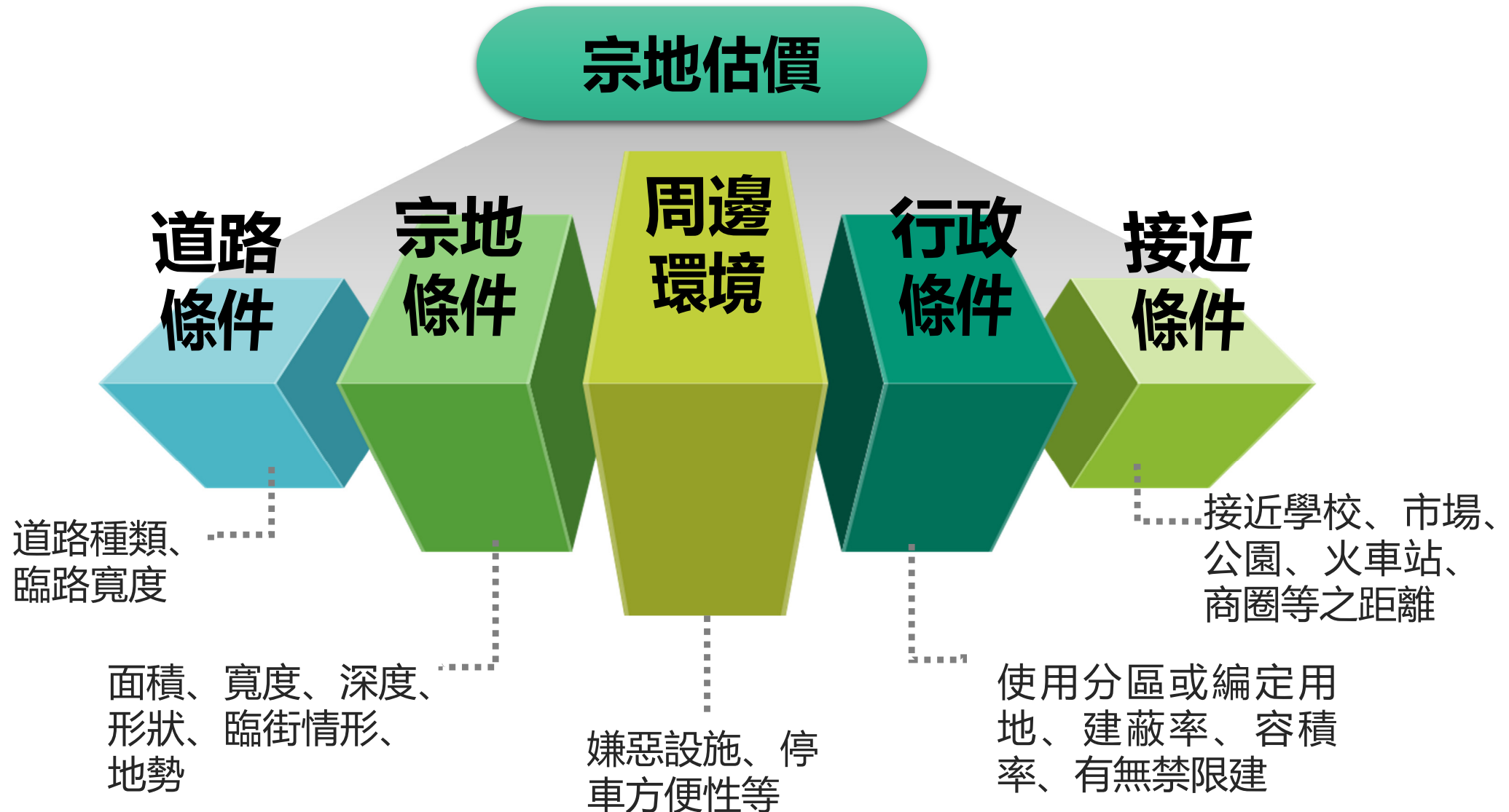
土地徵收條例第11條第4項規定，協議價購，應由需用土地人依「市場正常交易價格」與所有權人協議。

□價格標準

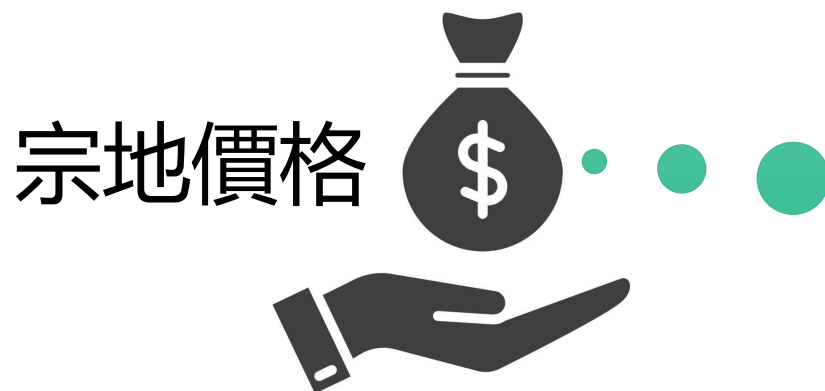
本案委託不動產估價師依「不動產估價技術規則」估定之。



□ 土地市價評估考量因素



□ 土地市價



受區位、面積、大小等條件影響，故各宗地市價不同

- ✓ 每宗土地市價一定有差異。
- ✓ 各宗土地協議價購價格 = 各宗土地市價 × 協議價面積 × 個人持分

如屬邊界土地，其地號、面積應以地政事務所逕為分割後資料為準

詳附件一、土地所有權人協議價購歸戶清冊

□土地改良物及其他部分價格說明

建築改良物

臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例

農作改良物

臺南市農作改良物徵收補償費查估標準

畜禽遷移

臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準

營業損失補償

土地及土地改良物徵收營業損失補償基準

動力機具、生產原料或經營設備遷移

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

人口遷移

臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例

水利設施補償

臺南市水井及水利設施徵收補償費查估標準

協議價購價格：詳附件二、土地改良物協議價購價格歸戶清冊



如查估價格有疑問或不瞭解，請至【諮詢區】有專人服務。

貳、協議價購作業及程序

□作業程序



□給付價款時機

- ◆ 經與同意協議價購之所有權人完成簽約事宜後，俟內政部核准本府所報區段徵收計畫書，且經本府確認無待辦事項後，通知發放全部買賣價金。
- ◆ 發放價購款之時間與地點本府將另行通知。
- ◆ 本次會議與本府達成協議價購者，會後可與本府承辦人員聯繫簽訂買賣契約事宜。

□相關稅捐

- ◆ 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。
- ◆ 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。
- ◆ 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。
- ◆ 本交易不動產於移轉登記完竣或點交前，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。
- ◆ 地價稅及房屋稅以登記完竣日或點交日為準，本府及所有權人雙方依日數比例分擔。

□其他配合事項-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。
- ◆ 土地訂有耕地三七五租約者：該土地所有權人應檢附終止租約證明及依規定補償承租人之證明文件。
- ◆ 土地或土地改良物有出租之情事：所有權人應先行終止租約。
- ◆ 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。
- ◆ 有他項權利與限制登記者：該土地所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利等登記。

□其他配合事項-2

- ◆ 共同共有之土地或土地改良物，應經全體共同共有人同意。
- ◆ 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。
- ◆ 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。
- ◆ 住家以外之電力表，請所有權人於本府付款前自行完成廢止用電程序。

□受理簽約期限

- ◆ 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114年3月17日前將協議價購同意書以郵寄或親送至本府地政局區段徵收科，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，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。



【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。



- 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，同協議價購查估標準。

肆、所有權人得行使之權利

收件號：_____

【附件七】

「臺南市南科特定區開發區塊 A、B、C、D、E、N、O 區段徵收案」
協議價購會議陳述意見書

所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對臺南市政府嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於114年3月17日前，依據行政程序法第105條規定，以書面向臺南市政府提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。

姓名		地址	
身分證字號		電話	
陳述意見			
須知事項	請於 114 年 3 月 17 日（星期一）前向本府提出本陳述意見書，如未於前開期限內提出陳述意見書者，依行政程序法第 105 條規定，視為放棄陳述意見之機會。		

【臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點第5點規定】

符合申請一併價購之條件：

01

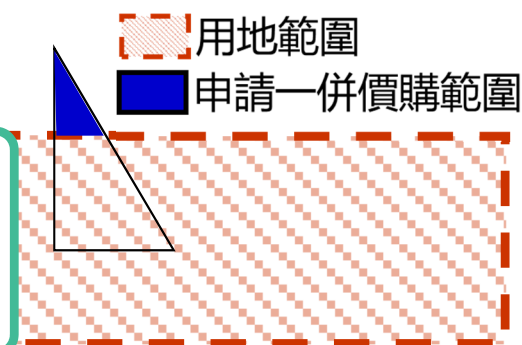


協議價購土地之殘餘部分面積過小
或形勢不整

02



建築改良物之殘餘部分不能為相當
之使用



申請人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。



CAUTION

- 同意協議價購，請於114年3月17日前向本局提出
- 如對於辦理區段徵收有意見，請於114年3月17日前以書面提出意見陳述

郵寄地址：本府地政局區段徵收科【臺南市新營區民治路36號】

親洽地址：南科開發區專案辦公室【臺南市善化區中山路377號2樓】

聯絡電話：06-2991111分機5701~5705

土地所有權人 意見陳述及答覆