



協議價購



簡報大綱

- 一、前言
- 二、協議價購之意義
- 三、辦理法令依據
- 四、協議價購土地及土地改良物範圍及面積
- 五、價購標準及核發作業程序
- 六、相關稅捐
- 七、其他配合事項
- 八、同意書繳交事宜
- 九、土地及土地改良物權利義務之終止
- 十、未達成協議價購之處理
- 十一、所有權人得行使之權利



一、前言

- 為縫合桃園市、縱貫公路桃園內壢間、南崁新市鎮等三個都市計畫區間之發展空隙，遂透過都市計畫變更，並以區段徵收方式開發，開發後完善的公共設施將可提升土地利用價值，並創造良好的生活環境。



二、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。

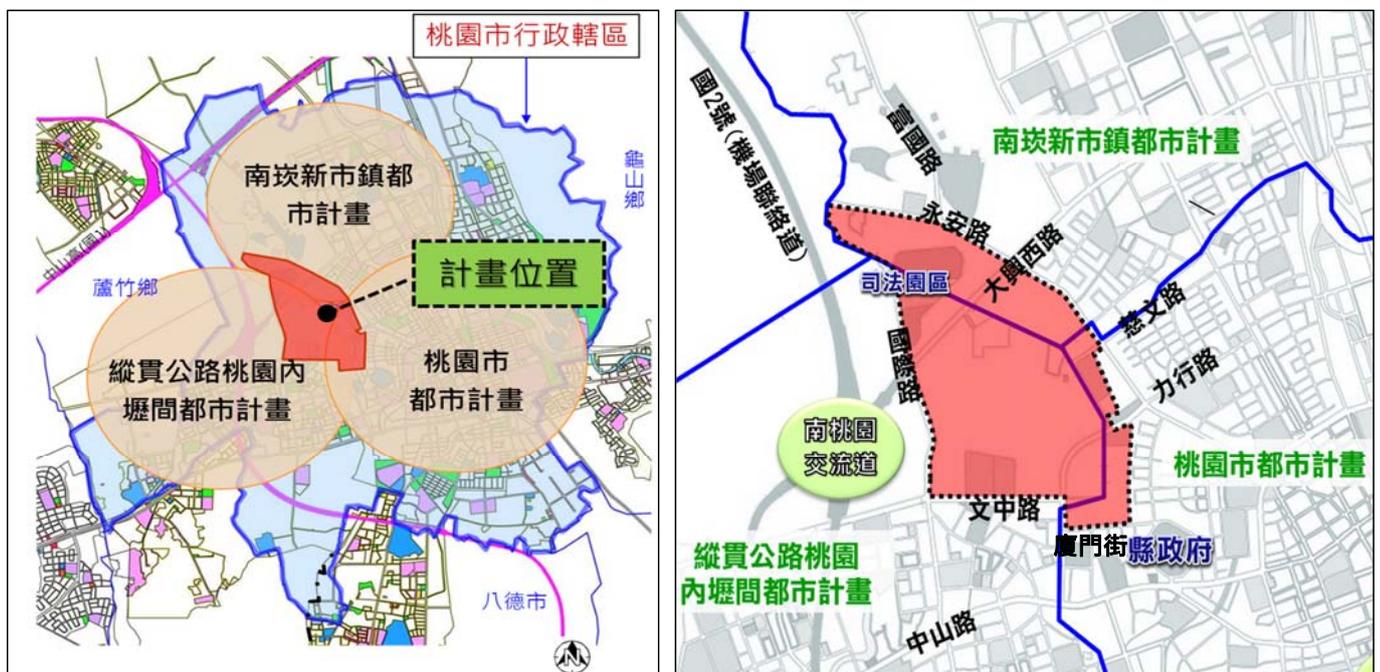
三、辦理法令依據

- 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…應先與所有權人協議價購或以其他方式取得」。

四、協議價購土地及土地改良物範圍及面積

- 範圍：桃園市文中路、廈門街、國際路、永安路所圍之地區。
- 面積：104.03公頃；以下地區不納入區段徵收範圍內：
 - (1)已開闢取得之道路用地，如大興西路、文中北路、國際路等
 - (2)屬河川區、零星工業區(零工二)。
 - (3)合法密集之聚落劃為再發展區。

範圍及位置示意圖：





五、價購標準及核發作業程序

- **私有土地**：依各土地所有權人歸戶清冊上所載之市價（101年公告現值加四成）乘以該筆土地需用面積計算。
- **土地改良物及其他遷移費**：

補償標準	補償項目
桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例	建築改良物、營業損失、人口搬遷費
桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖費、畜禽遷移費查估基準	農作改良物、水產養殖物、畜禽
土地徵收遷移費查估基準	工廠設備之拆遷
桃園縣辦理公共工程徵收土地墳墓遷葬費查估標準表	墳墓遷移費
桃園縣中路地區區段徵收範圍內地上物獎勵救濟補助原則	建物改良物、墳墓遷移費



五、價購標準及核發作業程序(續)

○ 核發作業程序

- 1.雙方協商合意及紀錄。
- 2.簽報核定及議約。
- 3.雙方簽訂買賣契約。
- 4.向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
- 5.辦理移轉登記。
- 6.給付價款。
- 7.點交。



六、相關稅捐

- 土地所有權人自願按徵收補償之價格售予需地機關者，**免繳納土地增值稅**。
- 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**，須檢附繳納證明；或由本府從協議價購款項代為清償。
- 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。



七、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。
- **耕地三七五租約者**：應檢附終止租約證明。
- **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。
- 辦理契約公證。



八、同意書繳交事宜

- **同意書繳交期限**：於101年3月1日前，親臨或掛號郵寄至本府地政局區段徵收科，逾期未提出，視為放棄參與協議價購。
- 所有權人有意願參與協議價購者，將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間及應檢附之文件。
- **協議價購款發放日期**：將於本區區段徵收計畫書公告期滿之日起30日內完成發放作業；發放時間與地點另行通知。



九、土地及建築改良物權利義務之終止

- 原土地所有權人於領取協議價購款並會同本府辦妥原所有權移轉登記後，即終止對該土地之一切權利義務。

十、未達成協議價購之處理

- 所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議，依土地徵收條例第11條規定，始得依本條例申請徵收。因此未能達成協議價購者，將依法辦理區段徵收。

十一、所有權人得行使之權利

- 所有權人如對本府嗣後依法辦理協議價購有意見時，請於**101年3月1日前**，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，逾期未提出，視為放棄陳述之機會（行政程序法第105條）。

土地所有權人 意見陳述及答覆

~~於101年3月1日前，以書面方式向本府提出~~

郵寄地址：桃園市縣府路一號

聯絡電話：03-3322101#6656