

台中市捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收

協議價購簡報



台中市政府

中華民國99年7月

前言



開發目的

- ◆ 本計畫係配合本市捷運建設計畫，辦理舊社地區變更主要計畫作業，並以區段徵收方式取得捷運北屯機廠、G0站、G3站及相關公共設施用地，期藉由多元機能之引入，帶動本地區環境機能及發展能更臻完善。



開發範圍

- ◆ 本計畫區東起早溪，西至道路編號40M-7計畫道路；南以松竹路為界，北止於臺中縣、市交界，面積共約104.56公頃。



都市計畫土地使用配置規劃情形

項	目	面積(公頃)	百分比(%)	
土地使用分區	第二之一種住宅區	36.5857	34.99	
	第二種商業區	8.4532	8.08	
	特定商業區	12.6050	12.06	
	休閒服務專用區	1.2383	1.18	
	小計	58.8822	56.31	
公共設施用地	捷運系統用地	18.4991	17.69	
	捷運系統用地兼作廣場使用	0.3175	0.30	
	公園用地	3.4647	3.31	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.6764	1.60	
	公園兼滯洪池用地	4.1365	3.96	
	排水道用地	0.5938	0.57	
	鐵路用地兼作道路使用	0.4400	0.42	
	綠地用地	1.3629	1.30	
	圍道用地	5.0163	4.80	
	道路用地	10.1689	9.74	
	小計	45.6761	43.69	
	總計		104.5583	100.00



建築強度管制情形

項	目	建蔽率	容積率	最小建築基地面積	備註
第二之一種住宅區		50%	250%	500m ²	公園用地及公園兼兒童遊樂場用地依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作地下多目標使用，不受左列建蔽率、容積率之限制。
第二種商業區		55%	350%	1,000m ²	
特定商業區		55%	350%	1,500m ²	
休閒服務專用區		55%	350%	2,000m ²	
公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%	--	
公園兼滯洪池用地		--	--	--	
公園用地		15%	45%	--	
綠地用地		--	--	--	
捷運系統用地	捷1、捷G0	--	--		
	捷G3	70%	350%		



協議價購



報告大綱

- 一、法令依據
- 二、協議價購價格
- 三、相關稅捐之處理
- 四、辦理流程
- 五、同意協議價購後，應配合辦理事項
- 六、其他所有權人應配合辦理事項
- 七、土地權利義務之終止
- 八、協議價購不成之處理方式
- 九、所有權人得行使之權利



一、法令依據

◆ 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，...，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。」



二、協議價購價格

- ◆ 土地：按照協議當期之公告土地現值計算，不予加成。
- ◆ 建築改良物：依「臺中市公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」、「臺中市辦理公共工程拆遷補助及獎勵金發放作業要點」及相關規定辦理。
- ◆ 農林作物等：依「臺中市辦理徵收土地農林作物及水產養殖物、畜禽類補償遷移費查估基準」及相關規定辦理。
- ◆ 墳墓：需依「臺中市殯葬管理自治條例」及相關規定辦理。



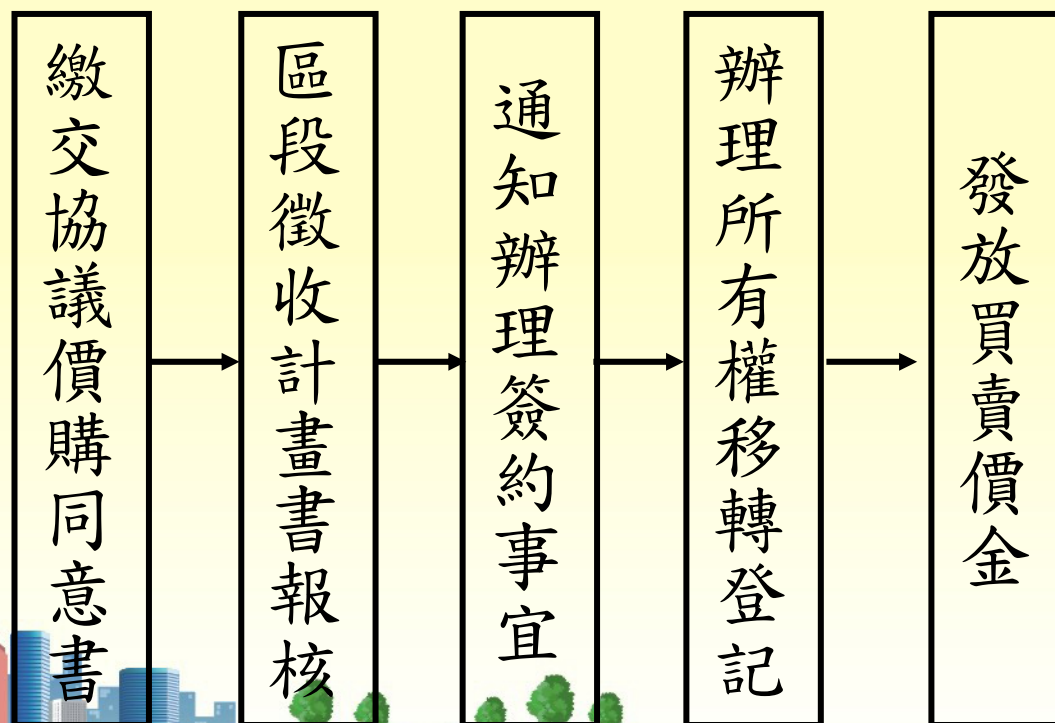
三、相關稅捐之處理

- ◆ 依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅。
- ◆ 協議價購之不動產如有應繳之各種費用，如地租、水電費、瓦斯費、電話費、管理費等，概由所有權人於辦理移交前負責繳清完竣。
- ◆ 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、辦理流程

- ◆ 同意協議價購者，應於會後或7月27日前繳交同意書。
- ◆ 逾期未提出者，視同放棄參與協議價購。



五、同意協議價購後，應配合辦理事項

(一)簽約時，應檢附文件：

- 身分證明文件，如：身分證影本、戶籍謄本、戶口名簿影本。
- 印鑑章及印鑑證明
- 土地所有權狀
- 完稅或免稅證明
- 其他依土地登記法令必備之文件



五、同意協議價購後，應配合辦理事項

(二)配合辦理所有權移轉登記

- 如有補正事項，所有權人需於期限內配合辦理補正。
- 如無法於期限內完成補正者，則已簽訂之協議價購契約及協議價購同意書視同無效。



五、同意協議價購後，應配合辦理事項

(三)買賣價金給付：

- 俟本府陳報之捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收計畫，經內政部核准後再行辦理簽約及買賣移轉，並於完成移轉登記後，通知土地所有權人一次給付。
- 如內政部未核准本府所陳報之區段徵收計畫時，經本府通知後，協議價購同意書失效。



六、其他所有權人應配合辦理事項

- ◆有繼承情形者，須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
- ◆土地訂有耕地租約者，需檢附終止耕地租約及依規定補償承租人之證明文件。
- ◆訂有他項權利、限制登記或其他登記事項者，須檢附其塗銷證明文件。
- ◆共同共有之土地，應經全體共有人同意。
- ◆除契稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。
- ◆所有權人於登記完竣並領訖買賣價金翌日起三個工作天內配合辦理移交，不得藉故拖延。



七、土地權利義務之終止

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



八、協議價購不成之處理方式

- ◆所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，本府將依土地徵收條例規定程序辦理區段徵收。



九、所有權人得行使之權利(一)

◆ 陳述意見：

- ▶ 如拒絕參與協議或經開會未能達成協議，並對於本府嗣後擬依法申請區段徵收有意見者，請於**99年7月27日前**，按行政程序法第105條規定，以書面向本府陳述事實上及法律上之意見。
- ▶ 逾期視為放棄陳述意見之機會。



九、所有權人得行使之權利(二)

◆公告期間異議權利

- 本府於接到內政部核准區段徵收案時，將依土地徵收條例第18條規定辦理公告。
- 若土地權利關係人對於公告有異議者，應於公告期間內以書面方式向本府提出。
- 本府於接受異議後旋即依法查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。



十、所有權人得行使之權利(三)

◆ 申請一併徵收

➤ 條件：

- 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。
- 徵收建築改良物之殘餘部分面積過小或形勢不整。

➤ 所有權人得於徵收公告之日起一年內以書面方式向本府申請一併徵收，逾期不予受理。





簡報結束
敬請指教



土地所有權人意見陳述及答覆

