

臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案  
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)

甲方為推動南科特定區開發區塊 F、G 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/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**

- 土地座落：臺南市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_地號  
(土地面積:總○○○平方公尺，持分○分之○，持分面積○○○平方公尺)
- 土地改良物座落：臺南市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_地號\_\_\_\_\_建號  
門牌號:臺南市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_

**第二條、交易價金**

- 土地部分：依據甲乙雙方於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日協議價購會議合意之土地總價，計新臺幣\_\_\_\_\_元。
- 建物部分：依據甲乙雙方於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日協議價購會議合意之建築改良物總價，計新臺幣\_\_\_\_\_元。
- 農作改良物：新臺幣\_\_\_\_\_元。
- 營業損失補償：新臺幣\_\_\_\_\_元。
- 動力機具、生產原料或經營設備遷移：新臺幣\_\_\_\_\_元。
- 人口遷移：新臺幣\_\_\_\_\_元。
- 水利設施補償：新臺幣\_\_\_\_\_元。

**第三條、付款時間**

- 土地部分：俟內政部核准甲方所報「臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案」區段徵收計畫書，並完成所有權移轉登記及點交作業，且經甲方確認無待辦事項後，通知發放全部買賣價金。
- 土地改良物部分：
  - 農作改良物：俟內政部核准甲方所報「臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案」區段徵收計畫書，且經確認無待辦事項後，通知發放全部買賣價金。
  - 已辦理保存登記合法建築物：俟內政部核准甲方所報「臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案」區段徵收計畫書，並完成所有權移轉登記及點交作業後，且經甲方確認無待辦事項後，通知發放全部買賣價金。

- 未辦理保存登記合法建築物或其他土地改良物：俟內政部核准甲方所報「臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案」區段徵收計畫書，並完成點交作業後，且經甲方確認無待辦事項後，通知發放全部買賣價金。
- 其他部分：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「臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案」區段徵收計畫書，且經確認無待辦事項後，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：\_\_\_\_\_

受款人名稱：\_\_\_\_\_

身分證字號：\_\_\_\_\_

帳號：\_\_\_\_\_

#### 第五條、檢附文件

1. 身份證正、影本。
2. 授權書或委託書。
3. 印鑑證明（最近一年內）。
4. 戶籍謄本。
5. 土地所有權狀。
6. 房屋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. 公司登記證明文件或商業登記證明文件影本
9. 營業稅繳款書影本
10. 代表人或負責人身分證明文件
11. 法人或其他代表人印鑑章或設籍課稅者之店章

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：應檢附第 1-3 項。

營業損失補償：應檢附第 8-11 項。

動力機具、生產原料或經營設備遷移：同營業損失補償。

人口遷移：應檢附第 1-4 項。

水利設施補償：應檢附第 1-3 項。

墳墓遷葬補償費：應檢附第 1-3 項。

#### 第六條、產權確立

本契約所載之不動產確屬乙方所有，乙方保證產權清楚，若有任何產權糾紛或第十條之情事，均由乙方負責處理，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 條及所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 3 款規定，以市價售予本府，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：  
房屋契稅、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或點交前，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或點交日為準，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佃農之證明文件。
- 3.土地或土地改良物有出租情事應先行終止租約，如有適用土地法第 104 條及第 107 條之規定者，乙方需檢附承租人放棄優先購買權證明。
- 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.公司共有之土地及土地改良物，應經全體共有人同意。
- 7.乙方收到點交通知應配合辦理，不得藉故拖延點交手續。

## 第十一條、保證責任

乙方應於本契約所載之不動產於辦竣點交後，俟甲方通知辦理所有權移轉登記

或點交；在未辦理所有權移轉登記前如遇天災、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。

#### 第十二條、契約終止條件

- 1.因內政部未予核准甲方所報「臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案」區段徵收計畫書之際，則乙方原出具之協議價購同意書自始失效，本契約自始無效。
- 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，本契約視同無效。
- 3.乙方如有本契約第十條內容之情況，而未依規定辦理，本契約視同無效。

#### 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。

甲 方： 臺南市政府

法定代理人：

住 址：

乙 方：

身份證字號：

住 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日