



協議價購會議簡報



主辦單位：臺南市政府地政局
中華民國109年4月15、16、17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

伍、宣導事宜

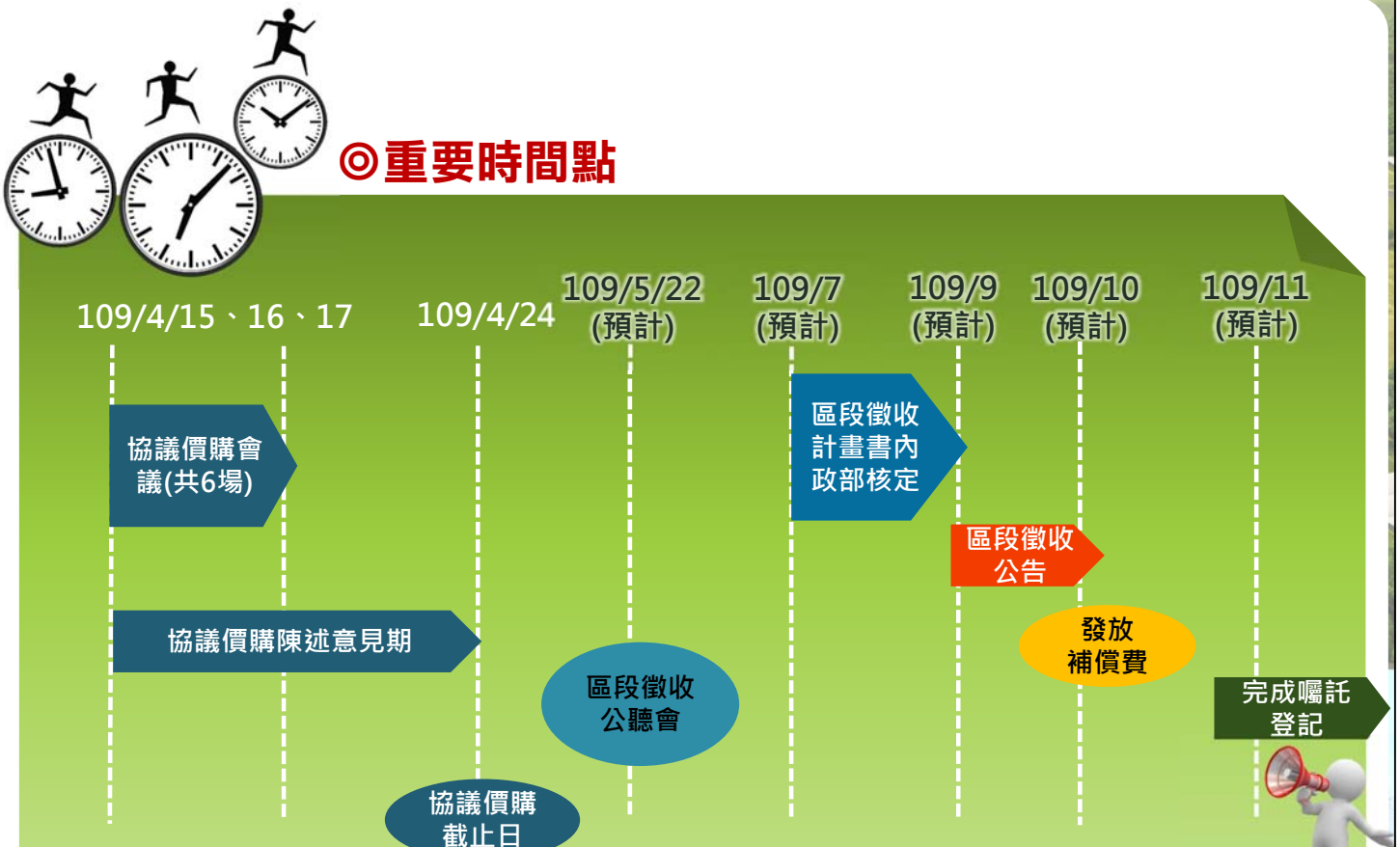
◎重要時間點



原預訂期程
差異原因

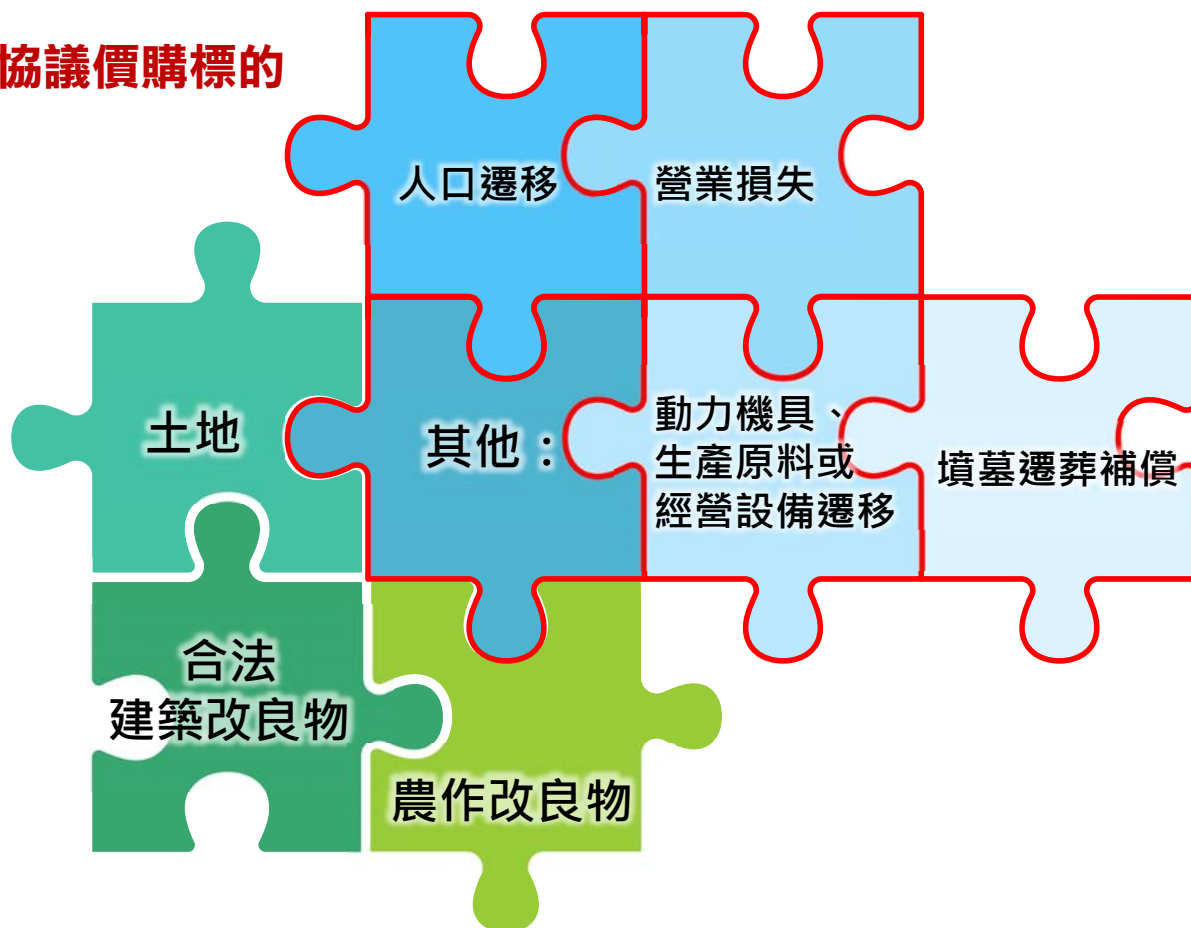
- ✓ 本案範圍及抵價地比例報核於108年4月提交審議，經內政部土地徵收小組於108年11月20日第194次會議審竣。
- ✓ 因配合內政部土地徵收小組審議本案範圍及抵價地比例報核之期程，致使無法於108年12月底前完成區段徵收公告作業。

◎重要時間點



◎預計時程仍應以實際作業之時程為準。

◎協議價購標的



◎區段徵收專區網頁

連接方式：

掃描QRCODE或輸入以下網址

<http://www.asia-survey.com.tw/tnfg>





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。



辦辦法源依據

- 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。」
- 範圍內土地由需用土地人依市價與土地所有權人協議。
- 市價→市場正常交易價格。

貳、協議價購作業及程序-範圍與面積

✓ 協議價購之面積，詳個人歸戶清冊所列。

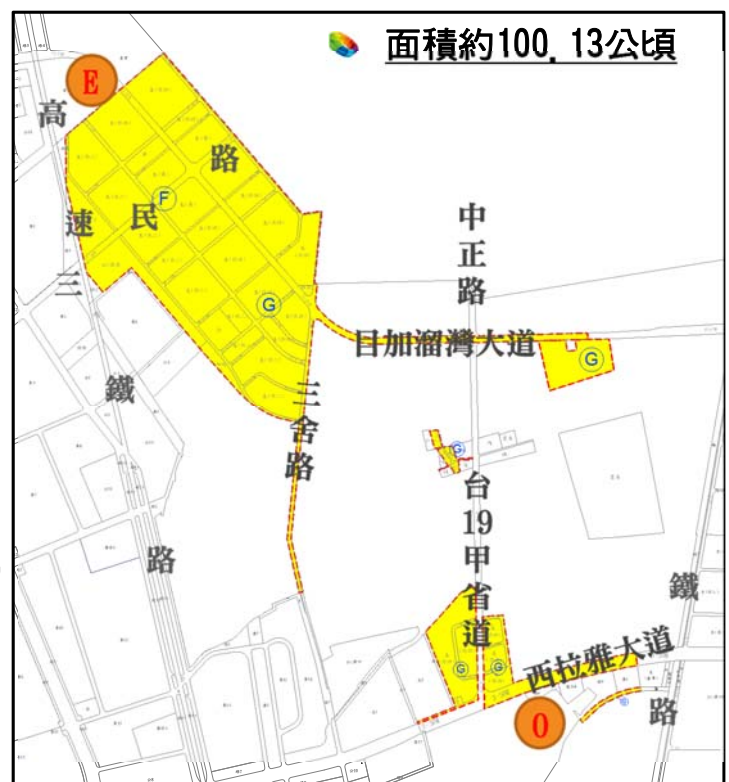
位置：位於南科特定區東側，劃分為四個坵塊，主要位於臺鐵縱貫鐵路以西及高速鐵路以東之間，行政轄區隸屬善化區及新市區。

範圍：西以高速鐵路為界。

東約以18-24M道路為界。

南以3-50M道路境界線為界，與開發區塊0相鄰。

北則與開發區塊E相鄰。



◎協議價購土地價格說明

- 土地徵收條例規定，需用土地人依市價與所有權人協議。



何謂市價？

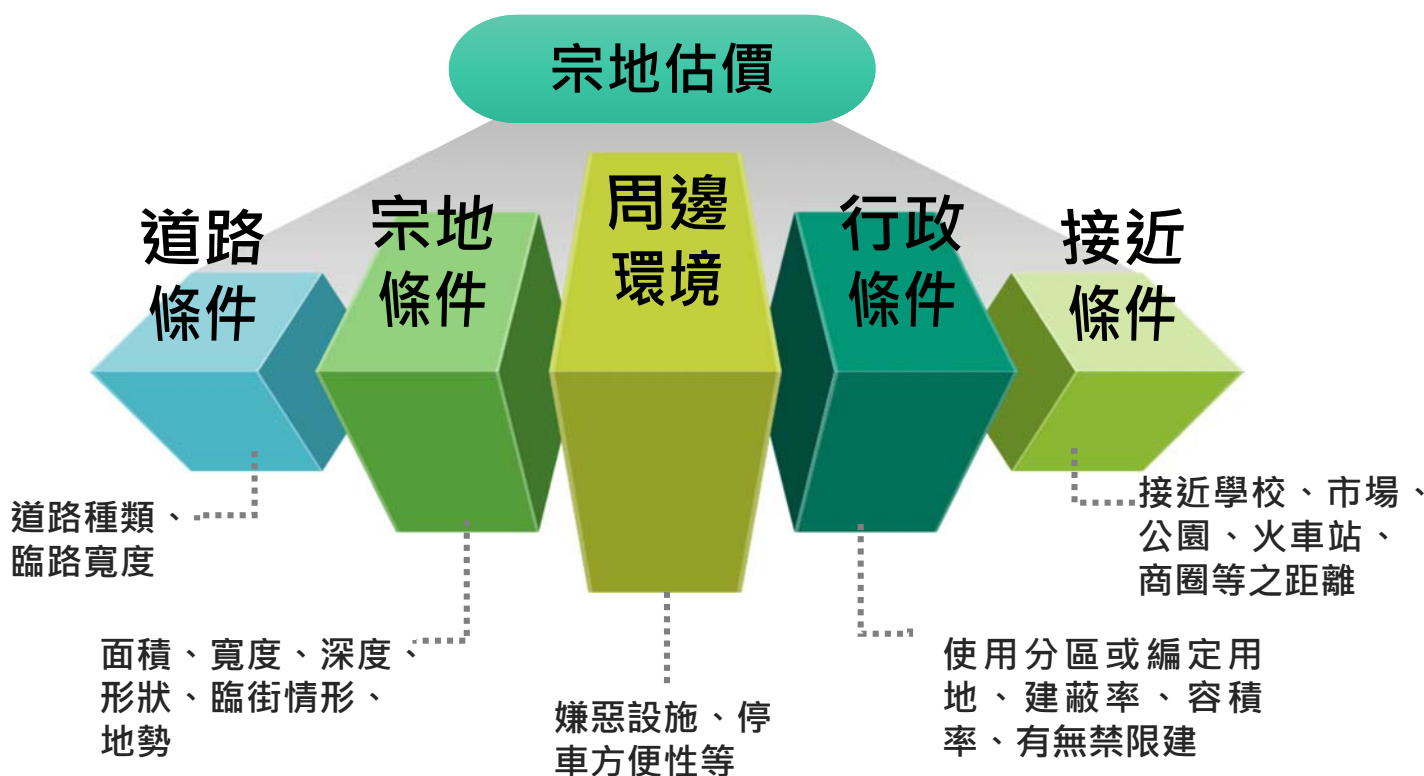
市場正常交易價格

- 參考土地使用現況相當之買賣交易實例，然仍需避免採用期待因素影響、人為哄抬或與法定用途不符之交易條件。



P.9

◎土地市價評估考量因素



P.10

◎土地市價

宗地估價

影響

因區位、面積、大小等條件不同，故各宗地市價不同

- 每宗土地市價一定有差異。
- 各宗土地協議價購之價格，詳個人歸戶清冊所列。

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



詳附件三、協議價購土地所有權人歸戶清冊

P.11

◎協議價購土地改良物及其他部分價格說明



依據「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」方式辦理



依本市「臺南市農作改良物徵收補償費查估標準及臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準」



依據「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準、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」

協議價購價格：

詳附件四、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。

P.12

◎土地改良物及其他部分申請複查說明

- 本案地上物查估作業於107年11月12日起循序辦理，並於108年4月審查完成，惟受限於本案期程延遲，因此請所有權人如對於地上物查估內容有疑義時，可以書面提出複查之申請。

地上物複查申請

109年5月4日前

若所有權人對於地上物查估內容有疑義時，請於109年5月4日前以書面提出申請，後續將查估疑義申請彙整後，另行安排時間會勘確認地上物。

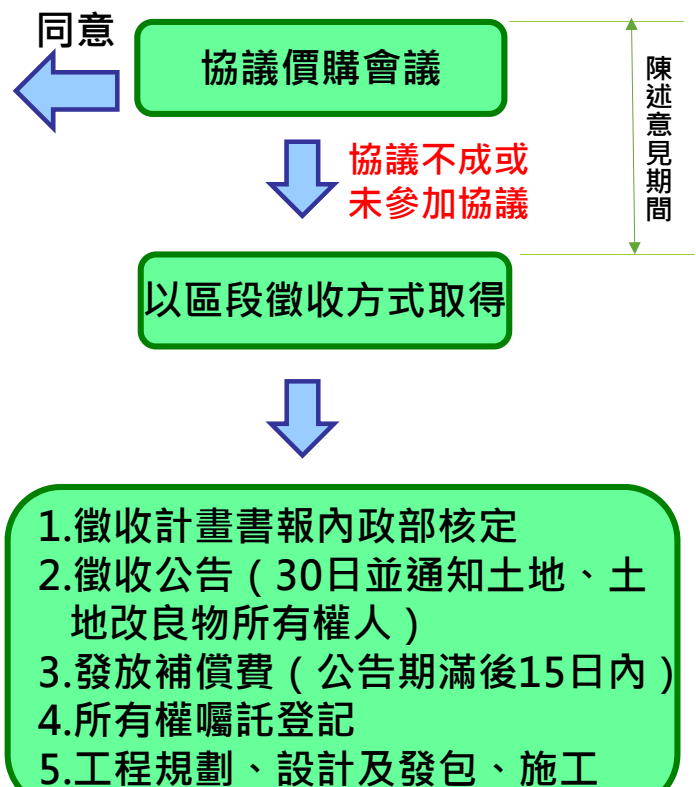


如查估價格有疑問或不瞭解，請至諮詢區有專人服務。

P.13

貳、協議價購作業及程序-作業程序

1. 協議價購同意書應於 **109年4月24日前** 掛號郵寄或親送至本府地政局區段徵收科。
2. 雙方協商合意及紀錄。
3. 簽報核定及議約。
4. 雙方簽訂買賣契約。
5. 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值（土地部分）。
6. 辦理移轉登記（土地及已辦竣保存登記之建築改良物部分）。
7. 點交。
8. 給付價款。
9. 實價登錄（土地部分）。



P.14

○ 給付協議價款時機：

- 協議價購款將於本區段徵收計畫書報請內政部土地徵收審議小組核准通過，並完成移轉登記及點交，且經確認無待辦事項後通知發放。
- 於本次會議與本府達成協議價購者，將於會後由本府承辦人員聯繫簽訂買賣契約事宜。



P.15

- 準用平均地權條例第42條第3項規定，免繳納土地增值稅。
- 所有權人請自行繳清各項稅賦，如經稅捐機關清查後有地價稅或遺產稅等欠稅情事，須檢附繳納證明。
- 土地分割暨分筆登記費、產權移轉登記費、印花稅、鑑界費及代書費由本府負擔。



P.16

貳、協議價購作業及程序-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。
- 耕地有三七五租約者：應檢附終止租約證明。
- 有出租之情事：應先終止租約。
- 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。
- 共同共有之土地：應經全體共同共有人同意。
- 依土地徵收條例第11條之規定，協議價購，依其他法律有優先購買權者，無優先購買權之適用。



P.17

貳、協議價購作業及程序-受理期限與簽約

- 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109年4月24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。



P.18

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。

徵收補償標準

- 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，依土地徵收條例第31條辦理。(查估標準同協議價購方式辦理)

P.19

- 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對臺南市政府地政局嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於109年4月24日前，依據行政程序法第105條規定，以書面向臺南市政府地政局提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。



P.20

肆、所有權人得行使之權利

符合下列條件者：

- 殘餘部分面積過小或形勢不整
- 協議價購建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用

申請一併價購其殘餘部分



工程用地範圍

申請一併價購範圍

伍、宣導事宜

- ◎ 請有私設電桿的民眾一定要至台電公司申請廢電或是遷移，俾利工程後續規劃。



◎ **同意協議價購**請於109年4月24日前向本府地政局
區段徵收科提出

◎ **辦理區段徵收案有意見者**，請於109年4月24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

聯絡電話：06-2991111分機6208



土地所有權人

意見陳述及答覆

