



機場捷運A10站地區區段徵收開發案

協議價購會議



主辦單位：桃園市政府地政局
中華民國 104 年 10 月 26 日





簡報大綱

- 一、前言
- 二、協議價購範圍與面積
- 三、協議價購意義
- 四、辦理法令依據
- 五、協議價購價格
- 六、協議價購作業程序
- 七、相關稅捐問題
- 八、其他配合事項
- 九、協議價購受理期限與簽約事宜
- 十、土地及土地改良物權利義務之終止
- 十一、未達成協議價購之處理
- 十二、所有權人得行使之權利

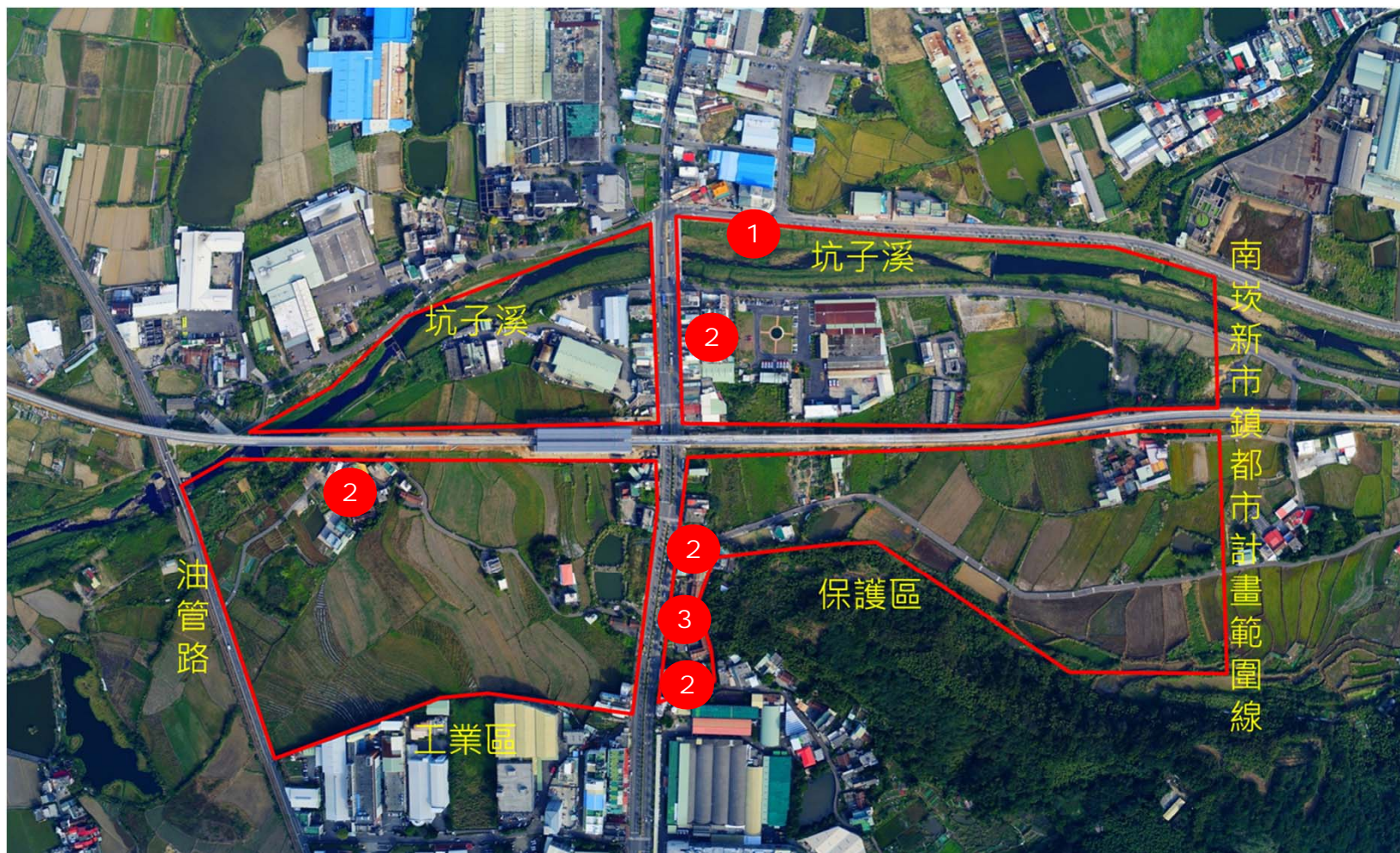


一、前言

- 桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理桃園市機場捷運A10站地區區段徵收作業之需要，因本案前次辦理協議價購距今已超過一年，爰依**土地徵收條例施行細則第16條第2項規定**，再次召開協議價購會議。
- 本次辦理以積極提升所有權人同意協議價購意願為原則故針對**土地及建築改良物**均採**加發獎勵金**方式，鼓勵臺端與本府達成協議價購，落實協議價購程序。



二、協議價購範圍與面積



剔除區：



位置：南崁新市鎮都市計畫北側農業區

西側：緊鄰油管路

南側：保護區及工業區為界

東側：南崁新市鎮都市計畫範圍線

北側：坑子溪為界

開發面積：33.89公頃



三、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以**協議方式購買**之法定行為。

四、辦理法令依據

- 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。」



五、協議價購價格

	補償標準
私有土地	<ul style="list-style-type: none">● 本府委託不動產估價師查定之區內各私有土地105年市價為協議價購價格基礎，並以<u>加發獎勵金</u>方式辦理。
私有建築改良物	<ul style="list-style-type: none">● 依據「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」(繼續適用)計算，經本府於104年度查定之建築改良物補償總價款為協議價購價格基礎，並以<u>加發獎勵金</u>方式辦理。
其他改良物及遷移費	<ul style="list-style-type: none">● 人口搬遷補償費、營業損失補償費、工廠生產設備之拆遷補償、農作改良物、水產養殖物、畜禽等補償費，依本市「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」(繼續適用)及「桃園縣辦理土地農林作物補償費、水產養殖費、畜禽遷移費查估基準」(繼續適用)估定之，未加發獎勵金。



五、協議價購價格

(一) 協議價購價格說明

- 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。

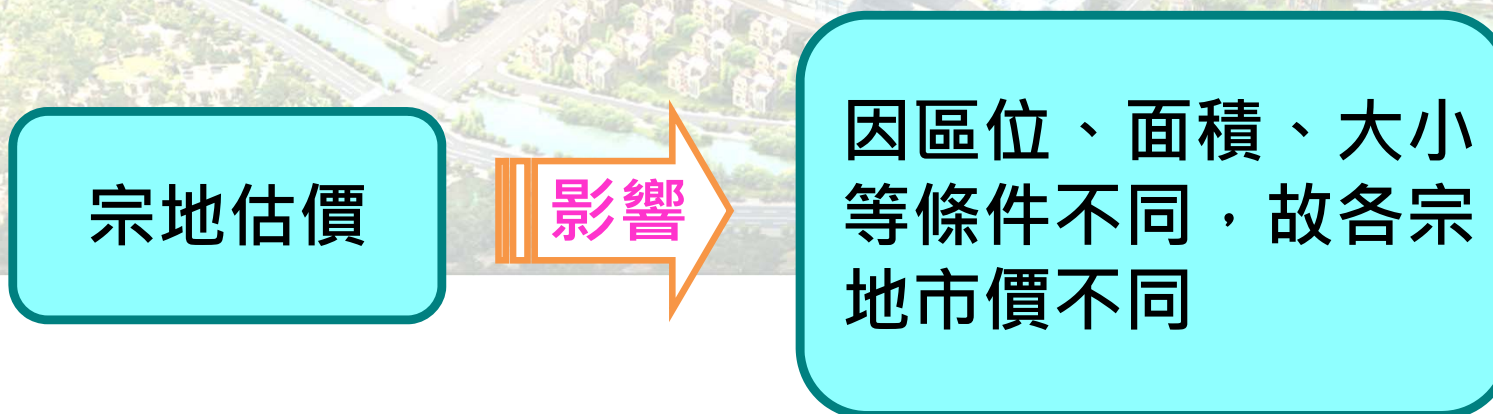


五、協議價購價格

(二) 協議價購之市價來源



(三) 每宗土地市價一定有差異





五、協議價購價格

(四) 市價評估考量因素

宗地估價

宗地條件

面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢

道路條件

道路種類、臨路寬度

周邊環境

嫌惡設施、停車方便性等

接近條件

接近學校、市場、公園、火車站、商圈等之距離

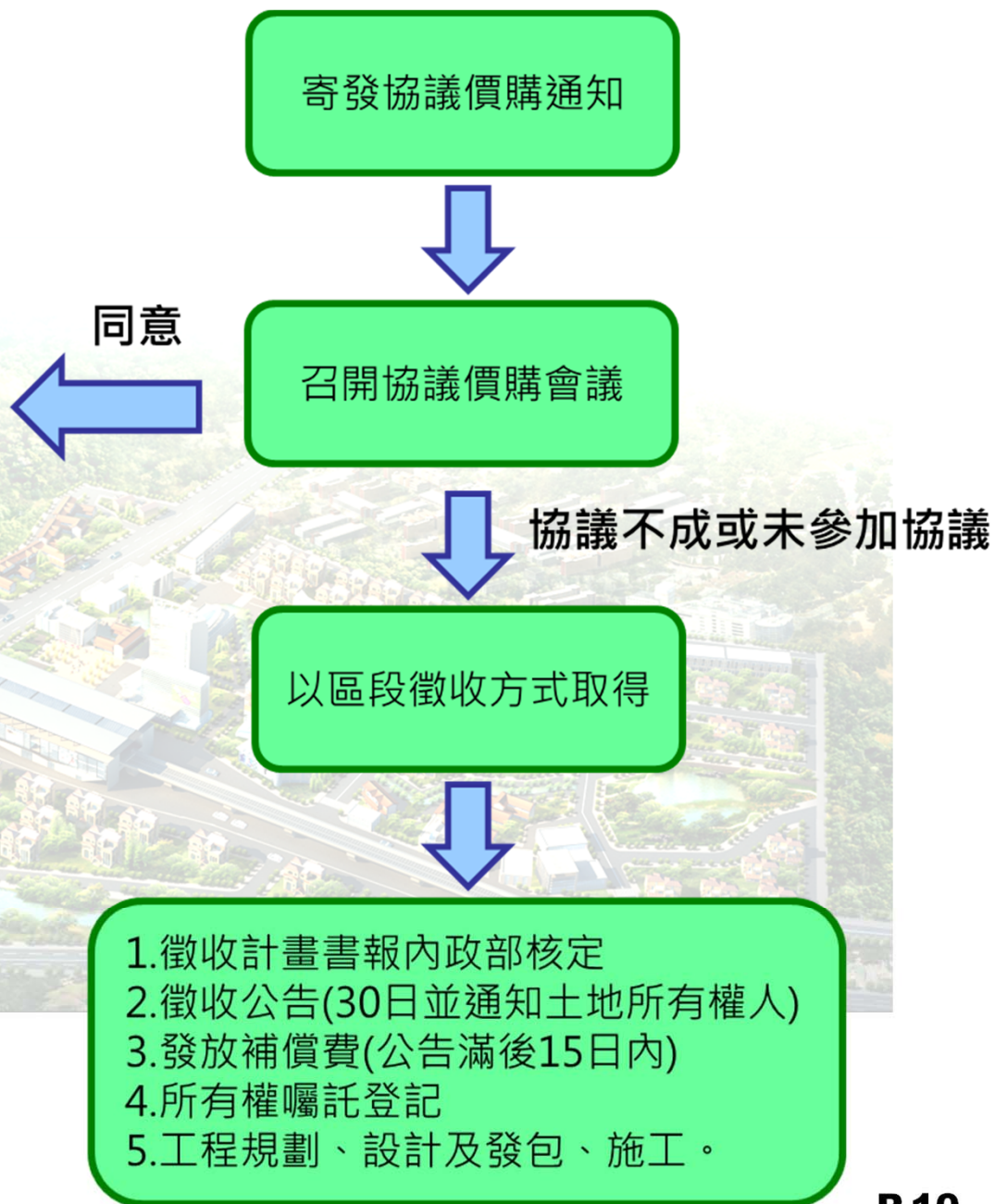
行政條件

使用分區或編定用地、建蔽率、容積率、有無禁限建



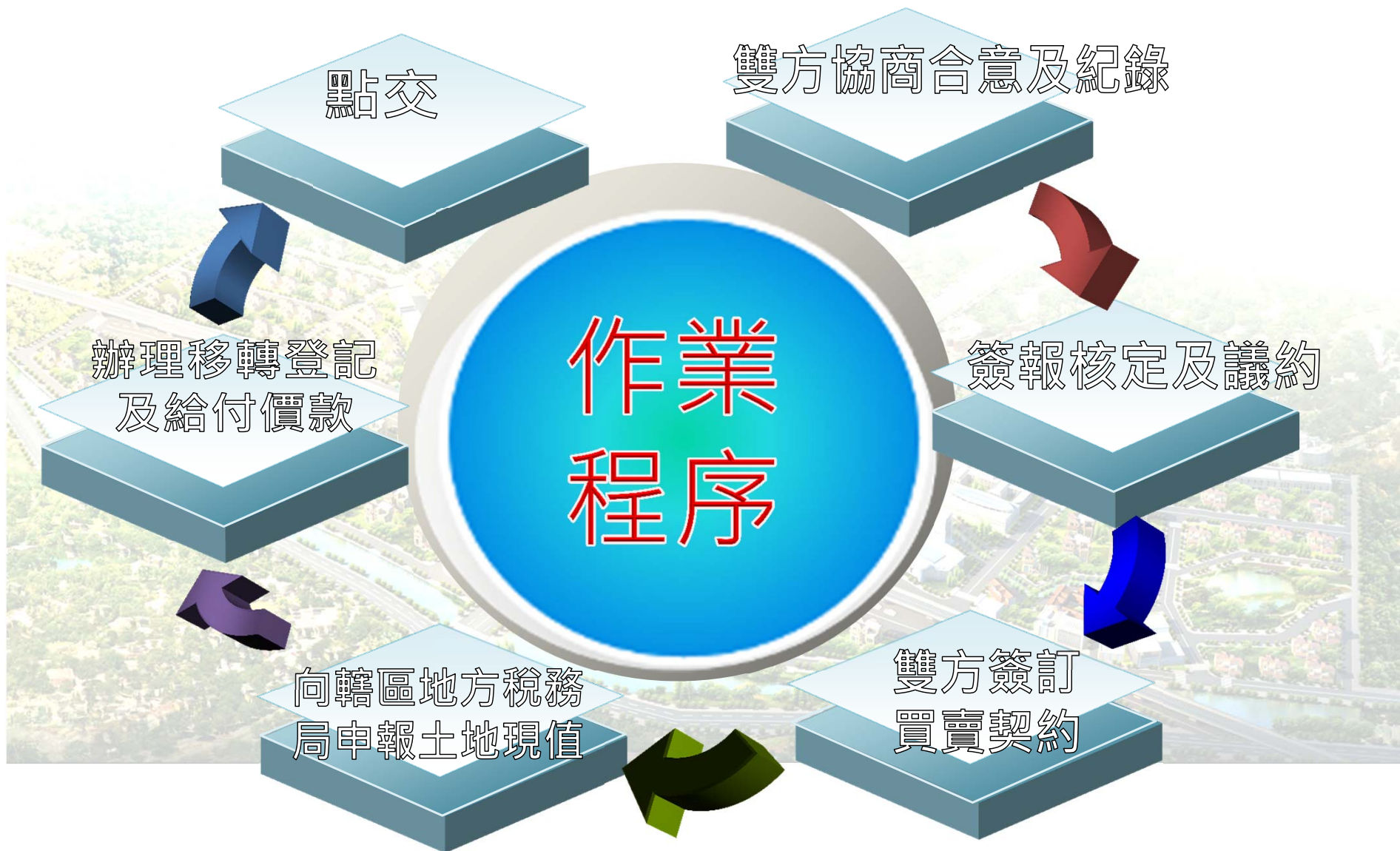
六、協議價購作業程序

1. 協議價購同意書應於**104年11月9日**前掛號郵寄或親送至地政局。
2. 土地所有權人應先行協議塗銷他項權利或終止租約。
3. 土地所有權人應先行繳清各種稅賦。
4. 共同共有之土地，應經全體共同共有人同意。
5. 未辦繼承者應先行辦妥繼承登記。
6. 辦理土地權利變更登記(過戶手續)。
7. 撥付買賣價金





六、協議價購作業程序





六、協議價購作業程序

○ 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後發放。
- 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連繫簽訂買賣契約事宜。

買賣標的為土地或已辦有保存登記合法建築物：

- 1、完成公定契約簽約事宜後撥付**30%**。
- 2、完成所有權移轉登記後撥付**30%**。
- 3、完成點交並確認無待辦事項後撥付贖餘**40%**。

買賣標的如為未辦保存登記建築物，完成簽約事宜後：

- 1、完成公定契約簽約事宜後撥付**30%**。
- 2、完成點交並確認無待辦事項後撥付贖餘**70%**。



七、相關稅捐問題

- 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。



八、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。
- 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。
- 辦理契約公證。



九、協議價購受理期限與簽約事宜

- 土地所有權人如**同意參與協議價購者**，請於**104年11月9日前**向本府地政局區段徵收科**提出**，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。



九、協議價購受理期限與簽約事宜

- 達成協議價購，簽訂合約時土地所有權人應檢附文件：
 - 身分證明文件(正、影本)
 - 授權書或委託書(委託他人辦理者)
 - 印鑑章及印鑑證明(最近三個月內)
 - 土地或房屋所有權狀
 - 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
 - 完稅或免稅證明
 - 其他依土地登記法令必備之文件



十、土地及土地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，即終止對該土地一切權利義務。

十一、未達成協議價購之處理

- 當所有權人拒絕參與協議或經開會後未能達成協議者，本府將得依土地徵收條例第11條規定辦理徵收。

徵收補償地價：按徵收當期市價補償。



十二、所有權人得行使之權利

- 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對桃園市政府嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於**104年11月30日前**，依據行政程序法第105條規定，以**書面**向桃園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**。

土地所有權人

意見陳述及答覆

◎ 同意協議價購請於104年11月9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104年11月30日前以書面提出意見陳述

郵寄地址：桃園市桃園區縣府路1號3樓

地政局區段徵收科

聯絡電話：(03) 3322101#6658



穿越城鄉距離 · 駛向嶄新未來