



機場捷運A21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

民國109年2月



目錄

01 基本資料

-  開發目的
-  開發範圍及面積
-  都市土地使用配置

02 協議價購辦理

-  協議價購意義與法令依據
-  土地價格標準
-  土地改良物價格標準
-  作業程序
-  辦理期間
-  簽約及移轉登記
-  相關稅賦及費用

03 便民服務措施



01

基本資料

開發目的

01

解決土地無法合理有效利用之情況

解決地方公共設施不足，
提高設施使用便利性

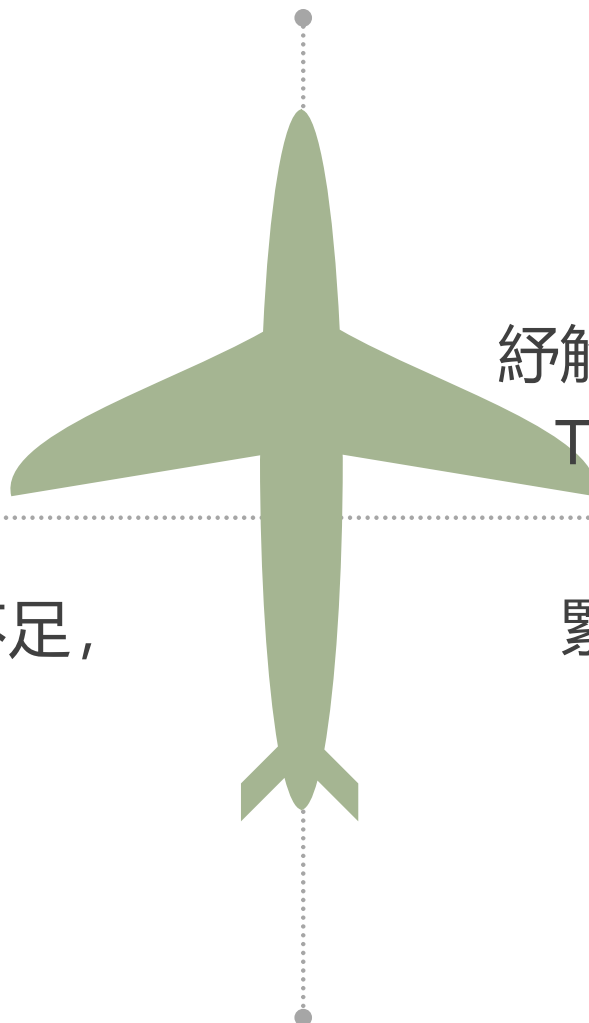
03

02

紓解都市發展壓力，因應
TOD引導都市縫合活化

緊鄰殯葬專用區之興南
國中有遷校急迫性

04



開發範圍及面積

位置:

計畫範圍分跨高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫以及中壢平鎮都市擴大修訂計畫，行政轄區隸屬中壢區。

範圍:

- ▲東起新街溪。
- ▲西至民權路。
- ▲南至環北路及中壢平鎮都市擴大都市計畫北側住宅區為界。
- ▲北起高速公路南側綠地用地及南園二路。



區段徵收面積:42.58公頃

都市土地使用配置(1/2)

□ 土地使用分區面積及使用強度表

項目	使用分區	計畫面積 (公頃)	區段徵收範圍內						土地使用強度	
			高速公路中壢及內壢 交流道特定區計畫		中壢平鎮都市擴大修 訂計畫		合計		建蔽率	容積率
			面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)		
可 建 築 土 地	第一種住宅區(剔除區)	4.91	0	0.00%	0	0.00%	--	--	50%	120%
	第二種住宅區	8.32	1.72	11.03%	6.6	24.7%	8.32	19.66%	50%	160%
	第三種住宅區	11.42	6.14	39.36%	5.28	19.76%	11.42	26.98%	50%	180%
	第四種住宅區	1.6	0.25	1.60%	1.35	5.05%	1.6	3.78%	50%	200%
	第五種住宅區 (供社會住宅使用)	0.66	0	0.00%	0.66	2.47%	0.66	1.56%	50%	300%
	商業區	0.93	0.4	2.56%	0.53	1.98%	0.93	2.20%	80%	350%
	宗教專用區	0.02	0	0.00%	0.02	0.07%	0.02	0.05%	40%	80%
	加油站專用區	0.07	0.07	0.45%	0	0.00%	0.07	0.17%	--	--
	河川區(剔除區)	3.31	0	0.00%	0	0.00%	--	--	--	--
	小計	31.24	8.58	55.00%	14.44	54.04%	23.02	54.40%	--	--
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.25	0	0.00%	0.25	0.94%	0.25	0.59%	50%	250%
	學校(文中)用地	2.5	0	0.00%	2.5	9.36%	2.5	5.91%	50%	150%
	公園用地	7.49	4.31	27.63%	3.18	11.90%	7.49	17.70%	15%	30%
	兒童遊樂場用地	0.36	0	0.00%	0.36	1.35%	0.36	0.85%	15%	30%
	綠地用地	1.37	0.62	3.97%	0.75	2.81%	1.37	3.24%	--	--
	綠地用地(兼供道路使用)	0.07	0.01	0.06%	0.06	0.22%	0.07	0.17%	--	--
	廣場用地	0.06	0	0.00%	0.06	0.22%	0.06	0.14%	--	--
	道路用地	7.2	2.08	13.33%	5.12	19.16%	7.2	17.01%	--	--
	小計	19.3	7.02	45.00%	12.28	45.96%	19.3	45.60%	--	--
總計		50.54	15.6	100.00%	26.72	100.00%	42.32	100.00%	--	--

土地使用計畫圖





02

協議價購辦理

協議價購意義與法令依據

□協議價購意義

指需用土地人於申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人協議購買之行為，稱之「協議價購」。

□法令依據

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。（土地徵收條例第11條第1項）

協議價購土地價格標準

□辦理依據

土地徵收條例第11條第4項規定，協議價購，應由需用土地人依「市場正常交易價格」與所有權人協議。

□價格標準

本案委託不動產估價師進行市價查估

協議價格 =

市價加計600元 × 協議價購面積 × 個人持分

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



詳附件一、協議價購土地所有權人歸戶清冊

協議價購土地改良物價格標準(1/8)

□辦理依據

建築改良物

- 桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例
- 桃園市興辦公共工程建築改良物拆遷補償標準

其他改良物

- 桃園市農作改良物與農業機具設備畜產水產養殖徵收補償費及遷移費查估基準

□價格標準

協議價購價格：

建物拆遷補償
(含救濟金)價格

+ 5%

建物自拆獎勵金
(3個月內拆除)

+ 5%

其他改良物及
遷移費

原查估補償金額
計算



詳附件二、土地改良物協議價購價格歸戶清冊

P.10

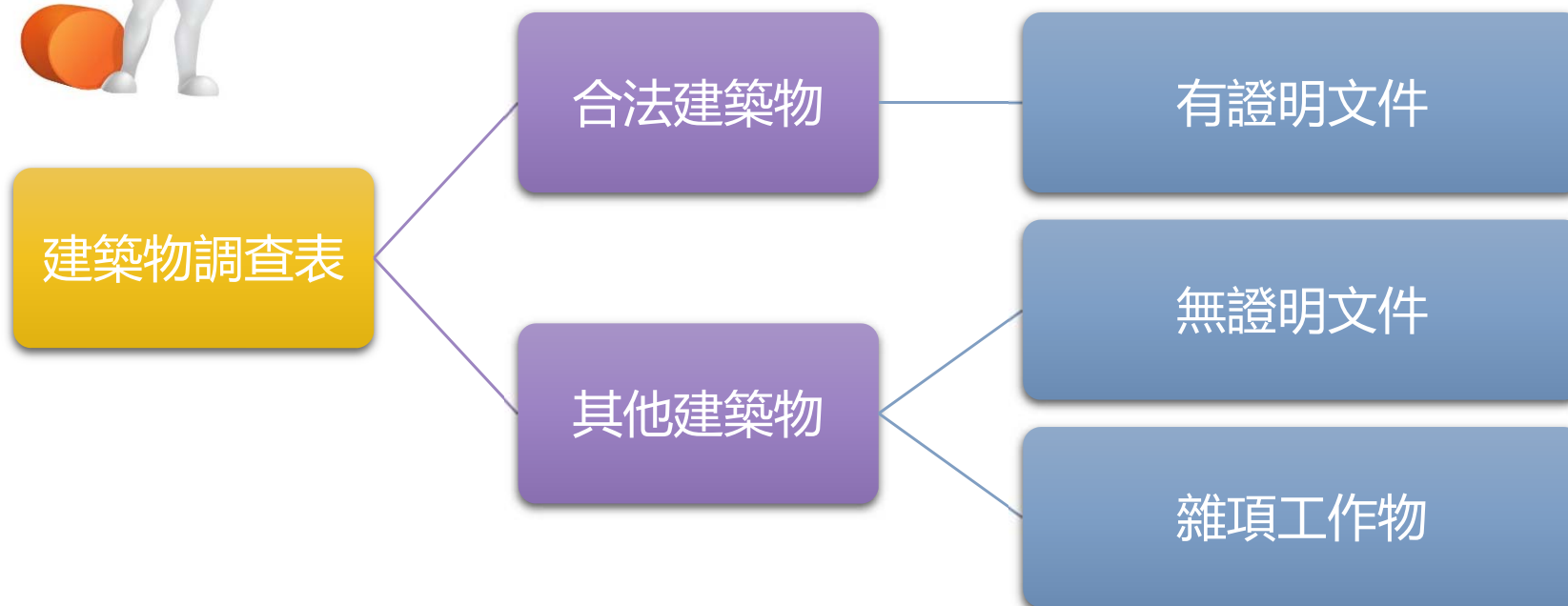
※如查估價格有疑問或不瞭解,請至諮詢區有專人服務。

協議價購土地改良物價格標準(2/8)

□如何看懂建築物查估調查表



- 1、現場地上物調查資料建立(記錄建物構造、長度、面積等調查)
- 2、計算補償費或救濟金



協議價購土地改良物價格標準(3/8)

機場捷運A21站地區區段徵收開發案建築改良物查估調查表																									
土地所有權人		謝○○		身分證字號				地址		桃園市中壢區					聯絡電話										
建物所有權人		謝○○		身分證字號				地址		桃園市中壢區					聯絡電話										
房屋座落		桃園市中壢區		建號		12345-0		座落土地 使用權屬		自用		租賃關係		無		拆除情形		全部拆除							
基地標示		桃園市		中壢區		興南段		公坡小段		2000-0					地號，標示面積		3000		㎡						
現住戶		戶長姓名		家屬人數		戶籍號碼		遷入日期		人口遷移費(元)		戶長姓名		家屬人數		戶籍號碼		遷入日期		人口遷移費(元)		合法 文件		■建物權狀 □門牌證明 □使用執照 □用電證明 □稅籍證明 □	
		陳○○		3		H0000000		86年10月6日		160000															
主體建築物	項次	房屋構造		層別	數量(㎡) <1>	每㎡評點 <2>	單價 <3>	補償類型	拆遷補償(元) <4>=<1>x<2>x<3>	拆遷救濟金(元) <5>=<1>x<2>x<3>x60%	建物自動拆遷獎勵金(元) 合法建築物=<4>x50% 其他建築物=<5>x50%	註記													
	用途	構造																							
	[1]	住宅	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂)		1F	92.14	2502.5	12.1	補償	2,790,022		1,395,011													
	[2]	住宅	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂)		2F	2145	12.1	補償	2,391,448		1,195,724														
	[3]	住宅	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂)		3F	92.14	2480	12.1	補償	2,764,937		1,382,469													
	[4]	住宅	鋼筋混凝土造R.C(RC平頂)		4F	61.23	2347	12.1	補償	1,738,852		869,426													
							12.1																		
							12.1																		
雜項工作物	項次	雜項工作物類型	數量	單位	單價	補償類型	補償價格	拆遷救濟金	自動拆遷獎勵金	註記	項次	雜項工作物類型	數量	單位	單價	補償類型	補償價格	拆遷救濟金	自動拆遷獎勵金	註記					
備註	1. 本項查估作業認定之合法建築物係依據(桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第4條)之標準辦理之。 2. 其他建築物係依據(桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第11條)之標準辦理之，以合法建築物補償標準60%發給拆遷救濟金。 3. 合法建築物之自動拆遷獎勵金係依據(桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第10條)之標準辦理之，以補償費之50%計算。其他建築物之自動拆遷獎勵金係依據(桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第11條)之標準辦理之，以拆遷救濟金之50%計算。										補償金額	人口遷移費													
	拆遷補償費		9,685,259																						
	自動拆遷獎勵金(合法建物)		4,842,630																						
	拆遷救濟金																								
	自動拆除獎勵金(其他建築物)(註記*)																								

協議價購土地改良物價格標準(4/8)

1.基本資料

機場捷運A21站地區區段徵收開發案建築改良物查估調查表

土地所有權人	謝○○		身分證字號			地址	桃園市中壢區				聯絡電話				
建物所有權人	謝○○		身分證字號			地址	桃園市中壢區				聯絡電話				
房屋座落	桃園市中壢區					建號	12345-0		座落土地使用權屬	自用		租賃關係	無	拆除情形	全部拆除
基地標示	桃園市	中壢區	興南段	公坡小段	2000-0					地號，標示面積		3000		m ²	
現住戶	戶長姓名	家屬人數	戶籍號碼	遷入日期	人口遷移費(元)	戶長姓名	家屬人數	戶籍號碼	遷入日期	人口遷移費(元)	合法文件	☒ 建物權狀 ☐ 門牌證明			
						陳○○	3	H0000000	86年10月6日	160000		☐ 使用執照 ☐ 用電證明			
												☐ 租賃證明 ☐			

核對重點提示：

請先檢視所列姓名、身分證字號、住址、電話等相關資料有無正確及檢附之相關合法證明文件是否符合。

項次	房屋構造	用途	樓層	樓高	數量(m ²) <1>	每坪坪數 <2>	單價 <3>	補償類型	拆遷補償(元) <4>×<1>×<2>×<3>	拆遷補助金(元) <5>×<1>×<2>×<3>×60%	建物自動拆遷獎勵金(元) 合法建築物=4×50% 其他建築物=5×50%	註記
[1]	住宅	鋼筋混凝土造R/C(平頂)	4F	01.23	2502.5	12.1	補償	2,790,022	1,395,011			
[2]	住宅	鋼筋混凝土造R/C(平頂)	4F	01.23	2145	12.1	補償	2,391,448	1,195,724			
[3]	住宅	鋼筋混凝土造R/C(平頂)	4F	01.23	2480	12.1	補償	2,764,637	1,382,469			
[4]	住宅	鋼筋混凝土造R/C(平頂)	4F	01.23	2247	12.1	補償	1,738,852	869,426			
總計												
人口遷移費												
拆遷補償費												9,685,259
自動拆遷獎勵金(合法建物)												4,842,630
拆遷補助金												
自動拆遷獎勵金(其他建築物)(註記*)												

1. 本項查估係依照下列之合法建築物拆遷補償條例及桃園市政府公告之地上物拆遷補償自治條例第4條(1)之標準辦理之。

2. 其他建築物拆遷補償(桃園市政府公告之地上物拆遷補償自治條例第11條(1)之標準辦理之。以合法建築物補償標準60%計算拆遷補助金。

3. 合法建築物之自動拆遷獎勵金係依照(桃園市政府公告之地上物拆遷補償自治條例第11條(1)之標準辦理之。以補償費之30%計算。其他建築物之自動拆遷獎勵金係依照(桃園市政府公告之地上物拆遷補償自治條例第11條(1)之標準辦理之。以補償費之10%計算。

2.人口搬遷補助費

土地所有權人	謝○○	身分證字號		地址	桃園市中壢區						聯絡電話			
共同所有權人	謝○○	身分證字號		地址	桃園市中壢區						聯絡電話			
房屋坐落	桃園市中壢區				建號	12345-0		實際土地 使用種類	自用	租賃關係	無	拆除情形	全部拆除	
地籍資訊	桃園市	中壢區	縣南路	公園小徑	2800-0							地號、樓上面積	3000	AIS
現住戶	戶長姓名	家屬人數	戶籍號碼	遷入日期	人口遷移費(元)	戶長姓名	家屬人數	戶籍號碼	遷入日期	人口遷移費(元)	合法文件	☒ 建物權狀 ☐ 門牌證明		
						陳○○	3	H0000000	86年10月6日	160000		☐ 使用執照 ☐ 用電證明		
													☐ 稅籍證明 ☐	

核對重點提示：

檢視所列設籍家屬人口數有無正確，以計算核發人口遷移費用。

3.建物補償(合法建築物)

拆遷補償費<4>=Σ (數量<1>×每m²評點<2>×評點單價<3>)

自動拆遷獎勵金=Σ (<4>×50%)

108評點單價12.1

P.15

協議價購土地改良物價格標準(7/8)

3.建物補償(其他建築物及雜項工作物)

機場捷運A21站地區區段徵收開發案建築改良物查估調查表

拆遷救濟金 = A + B

A：主建物拆遷救濟金 <5> = Σ (數量<1> × 每㎡評點<2> × 評點單價<3> × 60%)

B：雜項工作物之「補償價格」及「拆遷救濟金」

項次	房屋構造		層別	數量(㎡) <1>	每㎡評點 <2>	單價 <3>	補償類型	拆遷補償(元) <4>=<1>×<2>×<3>	拆遷救濟金(元) <5>=<1>×<2>×<3>×60%	建物自動拆遷獎勵金(元) 合法建築物=<4>×50% 其他建築物=<5>×50%	註記	
	用途	構造										
主體建築物	[1]	住宅	加強磚造(RC平頂)	1F	7.01	1434.2	12.1	救濟	72,990	36,495	*	
	[2]	住宅	加強磚造(RC平頂)	2F	20.19	1561	12.1	救濟	228,810	114,405	*	
	[3]	庫房	簡陋磚造(二級木屋架)	1/2B平房	1.99	415	12.1	救濟	5,996	2,998	*	
雜項工作物							12.1		A	C		
							12.1					
							12.1					
	項次	雜項工作物類型	數量	單位	單價	補償類型	補償價格	拆遷救濟金	自動拆遷獎勵金	註記		
	(1)	電動鐵捲門	27.76	㎡	3320	其他	92,163			@		
	(2)	白鐵水塔(三噸以下)	1	㎡	3400	其他	3,400			@		
	(3)	簡易工寮(什木造)	6.96	㎡	600	救濟		2,506	1,253	*		
	(4)	水泥地坪	16.13	㎡	506	其他	8,162			@		
備註	1. 本項查估作業認定之合法建築物係依據(桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第4條)之標準辦理之。											
	2. 其他建築物係依據(桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第11條)之標準辦理之，以合法建築物補償標準60%發給拆遷救濟金。											
	3. 合法建築物之自動拆遷獎勵金係依據(桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第10條)之標準辦理之，以補償費之50%計算。其他建築物之自動拆遷獎勵金係依據(桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例第11條)之標準辦理之，以拆遷救濟金之50%計算。											
	補償金額								人口遷移費			
	補償金額								拆遷補償費			
補償金額								自動拆遷獎勵金(合法建物)				
補償金額								拆遷救濟金			414,027	
補償金額								自動拆除獎勵金(其他建築物)(註記*)			155,151	

自動拆遷獎勵金 = C + D

P.16

協議價購土地改良物 價格標準(8/8)

單位評點數：5=(1+2+3)*4



如查估價格有疑問或
不瞭解,請至諮詢區
有專人服務。

勿

房屋構造及粉裝造作紀錄						
項目		編號	[1]		[2]	
用途		住宅			住宅	
建築面積(m ²)		7.01	評點	20.19	評點	
1	主要構造及類別	樓層別	1F		2F	
		棟式別	連棟式邊戶		連棟式邊戶	
		房屋構造體	加強磚造(RC平頂)	816	加強磚造(RC平頂)	816
		室內隔牆構造	其他木造	40	其他木造	40
2	粉裝造作	屋外牆粉裝	水泥粉刷	23	水泥粉刷	23
		室內牆粉裝	4/5水泥粉光P.V.C漆+1/5磁磚(壁磚)	177	水泥粉光P.V.C漆	90
		屋頂(面)粉裝	無		平頂樹脂防水工程	150
		樓地板粉裝	3/5水泥粉刷+1/5磨石子磚+1/5石質馬賽克	73	磨石子磚	140
		天花板粉裝	3/5三夾板貼P.V.C紙+2/5水泥粉光P.V.C漆	69	水泥粉光P.V.C漆	30
		門窗裝置	一級木窗(水泥框窗) 一級木門	75	一級木窗(水泥框窗) 一級木門	75
		給水、浴、廁設備(含水源)	水泥貼馬賽克或纖維浴槽及普通浴盆、抽水馬桶、尿斗	80	水泥貼馬賽克或纖維浴槽及普通浴盆、抽水馬桶、尿斗(無浴槽)	40
		電氣設備(含燈具及220V以下電源)	電泡、普通日光燈隱埋式配管線	55	電泡、普通日光燈隱埋式配管線	55
3	特殊設備	窗加鐵柵(鐵窗)設備	普通型(使用角鐵或圓鐵扁鐵實用型)	12	普通型(使用角鐵或圓鐵扁鐵實用型)	12
		房屋陽台	無		後面	50
		屋頂女兒牆	無		1B(前面左邊)+1/2B(後面)	40
4	簷(層)高(標準2.7~3.6M)		3.7M房屋高度超高	101%	3.2M房屋高度標準	100%
5	單位面積評點數			1434.2		1561

協議價購作業程序(1/6)



- 未於現場表示同意者，得於109年2月27日提出協議價購同意書。
- 所有權人應先行繳清欠稅。
- 所有權人應先行塗銷他項權利或終止租約完畢。
- 未辦繼承者應先行辦妥繼承登記。
- 公司共有之土地需經全體公司共有人同意。

協議價購作業程序(2/6)

□給付價款時機

- 1、同意協議價購者，於會後由本府承辦人員連繫簽訂買賣契約書事宜。
- 2、土地及土地改良物協議價購款發放時機：

買賣標的為土地者

- 完成公定契約簽約，並於土地移轉登記相關事宜辦竣後，一次全部給付買賣價金。

買賣標的為土地改良物者

- 公告徵收期滿，一次全部給付買賣價金。
- 自拆獎勵金於公告徵收起3個月內完成建物自拆後，一次全部給付。

協議價購作業程序(3/6)

□協議價購辦理期間

如有出售意願，請於109年2月27日前填寫協議價購同意書(如右表)及攜帶應備文件至本府地政局區段徵收科(地址：桃園市桃園區縣府路1號5樓)辦理協議價購。

自2月17日至2月21日（平日上午9:00~下午16:00）
於中壢區公所提供駐點服務辦理收件及諮詢服務

【附件三】

機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案協議價購同意書

立同意書人：（歸戶號：）（以下簡稱賣方）同意將所有下列土地：段 小段 地號等 筆土地，出售持分總面積 平方公尺（土地標示詳如後附清冊）

建築改良物：中壢區 段 建號 建物門牌：（建築改良物詳如後附清冊）

其他土地改良物：（其他土地改良物詳如後附清冊）

出售予桃園市政府（以下簡稱買方），供辦理機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案之用，並同意下列協議條件：

一、買賣價格（由本府委託不動產估價師進行評估）

協議價購土地價格：

依查定土地市價補償價格，每平方公尺加計 600 元作為協議價購價格。

總計新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整

協議價購建築改良物價格：

依查定合法或其他建築改良物價格，以總額加發 5% 作為協議價購價格。

總計新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整

協議價購自動拆遷獎勵金價格：

總計新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整

協議價購其他土地改良物價格：

總計新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整

二、買賣價金給付

（一）土地完成簽約事宜及辦竣土地移轉登記相關事宜後，買方一次給付賣方價金。

（二）建築及其他土地改良物完成簽約，俟公告徵收期滿後，買方一次給付賣方價金。

（三）建築自拆獎勵金應自公告徵收期滿後 3 個月內完成自拆後，買方一次給付賣方價金。

三、其他應辦事項

（一）相關權利義務詳如協議價購說明資料。

（二）買方先行通融，賣方辦理簽訂協議價購契約書

桃園市政府

住 址：

聯絡電話：

中 華 民 國

年

月

日

協議價購作業程序(4/6)

□簽訂契約及移轉登記

依本府通知時間配合辦理簽約及土地所有權移轉登記事宜。

【簽約應附文件】

- ✓ 身分證明文件（正、影本）
- ✓ 授權書或委託書（委託他人辦理時檢附）
- ✓ 印鑑章及印鑑證明（最近1年內，申請原因請填寫不限定用途或辦理區段徵收相關作業）
- ✓ 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應檢附文件
- ✓ 完稅或免稅證明

【土地移轉登記】

如需所有權人補用印或補正文件，而無法於期限內完成補正者，已簽訂之協議價購契約及協議價購同意書視同無效。

協議價購作業程序(5/6)

TAX & FEES

□ 相關稅賦及費用

土地
增值稅

免繳

土地所有權人依據土地徵收條例第11條規定以市價售予需地機關者，免繳納土地增值稅

欠稅

自行繳清

經稅捐機關清查後有地價稅或遺產稅等欠稅情事，需檢附繳納證明或由本府於協議價購款項代為扣繳清償

印花稅

本府負擔

登記費

本府負擔

協議價購作業程序(6/6)

「機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案」

協議價購作業陳述意見書

□意見陳述截止日

所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對於本府辦理協議價購及嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於**109年3月31日前**，依據行政程序法第105條規定，以書面(如右表)向本府提出事實上及法律上之陳述意見，**逾期視為放棄陳述意見之機會**。

陳述人 (簽章)	歸戶號：	地址	
身分證 字號		電話	
原因 事實			
須知 事項	請於 109 年 3 月 31 日前向本府提出陳述書，如未於前開期限內提出陳述書者，依行政程序法第 105 條規定，視為放棄陳述意見之機會。		

P.23



03

便民服務措施

便民服務措施(1/2)

□緣起

過往案件常受原所有權人過世年代久遠或繼承人不符申請戶籍謄本相關規定等，致增加資料蒐集及與機關間補正時間而延後領取補償。

另依土地徵收條例第25條及區段徵收實施辦法第22條得按應繼分申請現金補償或抵價地之規定，應考量繼承人間不易釐清親屬關係或會同申請有困難等情形，而需進一步協助民眾儘速釐清之必要。

Step 1

繼承人申請

由繼承人填妥申請書並檢附相關身分證明文件(委託他人者應同時檢附具代理人身分證明文件)

機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案 繼承系統參考表申請書

一、茲申請「機場捷運 A21 站地區區段徵收開發案」登記名義人(死亡日期：民國____年____月____日)所有土地坐落中壢區____段____小段____地號(建物建號：____)之繼承系統參考表 1 份。

二、本人知悉實際繼承情形仍以繼承人依民法有關規定製作之繼承系統表為準，貴局提供之繼承系統參考僅作為釐清繼承系統關係資料參考，如有出入，不得據此向貴局主張任何有關繼承之權利及相關損害賠償之請求。

此致

桃園市政府地政局

申請人	(簽章)	歸戶號	
身分證字號		聯絡電話	
聯絡住址			
委託人	(簽章)		
身分證字號		聯絡電話	
聯絡住址			

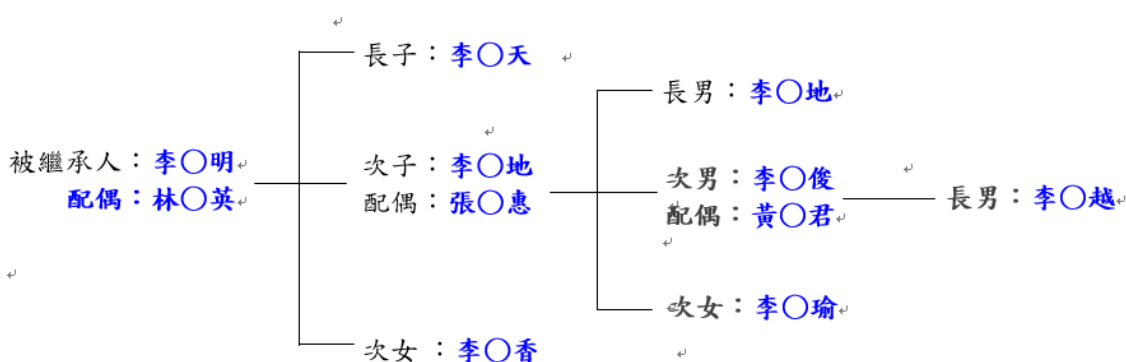
中華民國____年____月____日

Step 2

市府函覆

申請資格符合者提供之參考表僅顯示繼承人之出生別及部分姓名，隱匿統一編號、出生日期及死亡日期等資訊。

繼承系統表【填寫範例】



※※本表僅供參考，實際繼承結果仍以繼承人檢送之繼承系統表為準。

繼承關係之完整性及正確性仍需經繼承人及利害關係人查詢確認後為準。



簡報結束

敬請指教

