



## 【 目錄 】

壹、前言.....	1
貳、協議價購之意義.....	1
參、法令依據.....	1
肆、協議價購土地範圍及面積.....	1
伍、協議價購之價格標準.....	2
陸、協議價購作業程序.....	3
柒、協議價購會議後續作業說明.....	3
捌、同意協議價購者之權益保障.....	5
玖、其他.....	6
壹拾、土地及土地改良物權利義務之終止.....	6
壹拾壹、未達協議價購之處理.....	7
壹拾貳、所有權人得行使之權利.....	8
壹拾參、通訊地址變更及土地媒合協調意願調查.....	8
壹拾肆、作業流程說明.....	9
附件一、協議價購價格評估過程說明(隨文檢附)	
附件二、土地所有權人歸戶清冊(隨文檢附)	
附件三、土地改良物協議價購歸戶清冊(隨文檢附)	
附件四、協議價購同意書(隨文檢附)	
附件五、協議價購契約書(隨文檢附)	
附件六、委託書(隨文檢附)	
附件七、陳述意見書(隨文檢附)	
附件八、資料變更表(隨文檢附)	
附件九、媒合協調申請書(隨文檢附)	



# 雲林縣斗六市人文公園區段徵收 協議價購會議說明資料

## 壹、前言

雲林縣政府（以下簡稱本府）為辦理「雲林縣斗六市人文公園區段徵收」作業需要，依法令規定先行與區內所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物。為使臺端充分瞭解本開發計畫內容及協議價購等作業程序，爰規劃以一對一洽談方式進行本次協議價購會議，祈請各所有權人能撥冗出席本次會議，並於會中不吝提出寶貴意見。如臺端願意以其他方式提供開發所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及實際狀況，竭誠與您協議。

**※※本次協議價購針對土地、建築改良物及自動拆遷獎勵金均以提高協議價購金額方式辦理(詳見附件二及附件三)，鼓勵臺端與本府達成協議價購，歡迎踴躍出席。**

## 貳、協議價購之意義

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

## 參、法令依據

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，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，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。」

## 肆、協議價購土地範圍及面積

- 一、協議價購範圍詳圖 1 所示。
- 二、協議價購土地及土地改良物面積詳如歸戶清冊（附件二、三）。
- 三、本案所有權人於開發範圍內如僅有土地改良物，無土地者無土地歸戶清冊；如僅有土地，無土地改良物者無土地改良物歸戶清冊。

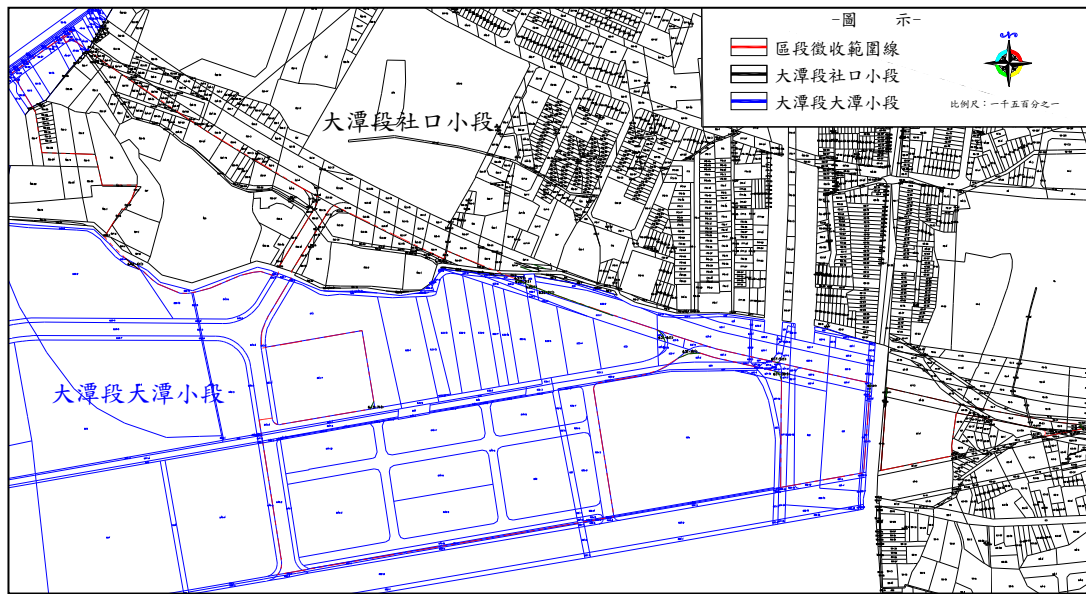


圖 1、協議價購範圍圖

## 伍、協議價購之價格標準

### 一、私有土地

依各土地所有權人歸戶清冊所載之土地協議價購單價乘以該筆土地需用面積計算(該價格為本府委託不動產估價師針對區段徵收前土地協議價購市價查估之成果)，並**以每平方公尺加計 600 元作為協議價購價格**，與土地所有權人進行本次協議價購作業。

### 二、土地改良物

(一) 建築改良物：依據「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」計算，並**加計 5%作為協議價購價格**，與土地改良物所有權人進行本次協議價購作業。

(二) 自動拆遷(加成)獎勵金：依據「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」第 27 條，建築改良物所有權人於區段徵收公告期滿後 6 個月內拆遷完竣，加發自動拆遷獎勵金。為儘速完成拆遷以加速工程施工順利，配合於**徵收公告期滿後 3 個月內完成自拆者**，以自動拆遷獎勵金總額**再加計 5%作為協議價購價格**。



- (三) 農作改良物及畜產遷移補償：依據「雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準」計算，與土地改良物所有權人進行本次協議價購作業。
- (四) 其他土地改良物：包括人口搬遷補償費、營業損失補償費、工廠生產設備之拆遷補償等，依據「內政部土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」、「內政部土地徵收遷移費查估基準」、「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」計算。

## 陸、協議價購作業程序

- 一、雙方協商合意。
- 二、繳交協議價購同意書（附件四）。
- 三、寄發會議紀錄及議價結果。
- 四、雙方簽訂買賣或所有權移轉契約書（附件五）。
- 五、區段徵收計畫書經核准。
- 六、辦理土地移轉登記。
- 七、點交土地。
- 八、給付土地價款。
- 九、區段徵收公告。
- 十、給付土地改良物價款。
- 十一、徵收公告期滿 6 個月內完成自拆。
- 十二、給付自拆獎勵金價款(符合 3 個月自拆者加發加成獎勵金)。

## 柒、協議價購會議後續作業說明

### 一、會議時間、場次與地點

本案協議價購會議辦理時間為 112 年 4 月 15 日至 112 年 4 月 16 日，共計 2 日。

場次及日期		時間	地點
112 年 4 月 15 日 (星期六)	第 1 場次	09:30~12:00	雲林縣政府第二辦公大樓 5 樓工策會會議室 (雲林縣斗六市雲林路二段 515 號)
	第 2 場次	13:30~16:00	
112 年 4 月 16 日 (星期日)	第 3 場次	09:30~12:00	
	第 4 場次	13:30~16:00	

## 二、本次協議價購會議後仍有出售意願

- (一) 同意書之繳交期限至 **112 年 5 月 16 日前**，親臨或掛號郵寄至本府地政處土地開發科提出（地址：雲林縣斗六市雲林路二段 515 號）。本府將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間及檢附文件，逾期未提出者視同未達成協議價購。
- (二) 所有權人有意願參與協議價購者，於期限內繳交同意書後，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，逾本府通知期限仍未檢附相關文件者（補正者亦同），視同放棄參與協議價購。

## 三、委託辦理

如委託他人辦理，受託人應檢具受託人之身分證明文件及委託人之授權書或委託書（附件六）、身分證明文件與印鑑證明辦理。

## 四、簽約時應檢附文件

- (一) 身分證明文件（正、影本）。
- (二) 授權書或委託書（委託他人辦理時檢附）。
- (三) 蓋印鑑章及檢附印鑑證明（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】**）。
- (四) 土地、建物所有權狀或相關合法證明文件。
- (五) 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。
- (六) 完稅或免稅證明。
- (七) 其他依土地登記法令必備之文件。

## 五、配合辦理所有權移轉登記

協議價購之土地辦理所有權移轉登記時，如需所有權人補用印或補正文件，而該所有權人無法於本府通知之期限內完成補正者，則已簽訂之協議價購契約及協議價購同意書視同無效。



## 六、協議價購款發放時機

簽訂協議價購契約之所有權人，將另行通知辦理簽約程序，待區段徵收計畫書經內政部核定，且經確認無待辦事項後，本府將另行通知辦理簽約及發放之時間及地點。

- (一) 土地：辦竣土地移轉登記後發放。
- (二) 建築改良物：公告徵收期滿後發放。
- (三) 自拆(加成)獎勵金：公告徵收期滿 6 個月後發放。

## 七、自拆(加成)獎勵金與人口搬遷補助費發放原則

- (一) 自拆(加成)獎勵金：同意協議價購之建築改良物所有權人需於公告徵收期滿 6 個月內完成建築改良物自拆，並檢附建物自動拆遷申請書(檢附拆除前、中、後照片及廢止用水、用電證明)，經本府確認無待辦事項後發給(欲申請加成獎勵金者應於 3 個月內完成自拆作業)。另土地地面層上或下存有之廢棄物應清除完竣，清除完竣後本府始撥付買賣價金，若本府撥付買賣價金後始發現尚有廢棄物未清除時，本府將追討因清除所產生之費用。
- (二) 人口搬遷補助費：應檢附戶籍遷出之相關證明，經甲方確認無待辦事項後，原則於 15 日內發給。

## 捌、同意協議價購者之權益保障

### (一) 徵收補償市價高於協議價購價格另發給差額地價

倘同一土地經本縣地價評議委員會評定徵收補償市價高於協議價購價格者，基於保障同意協議價購之所有權人權益，本府就其高於協議價購價格之差額，另發給差額地價。

### (二) 安置計畫同等適用

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，相關人口搬遷補助費與自動拆遷獎勵金發給及安置計畫等適用事宜，比照本案區段徵收之條件與規定辦理。

## 玖、其他

### 一、相關稅捐

- (一) 土地所有權人依據土地徵收條例第 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。
- (二) 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。
- (三) 所有權人請自行繳納各項稅賦；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；或由本府於協議價購款項代為扣繳清償。
- (四) 如有地上建物於搬遷前仍持續由原所有權人或使用人使用，於土地所有權移轉登記完成後至地上建物實際搬遷期間之相關稅費，應由原所有權人或使用人繳納。

### 二、其他所有權人應配合事項

- (一) 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。
- (二) 土地訂有耕地三七五租約者：該土地所有權人應檢附終止租約證明及依規定補償承租人之證明文件。
- (三) 土地或土地改良物有出租之情事：所有權人應先行終止租約。
- (四) 依土地徵收條例第 11 條之規定，協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。
- (五) 訂有他項權利與限制登記者：該土地所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利等登記。
- (六) 公同共有之土地或土地改良物，應經全體公同共有人同意。

## 壹拾、土地及土地改良物權利義務之終止

原土地或土地改良物所有權人於領取協議價購款並會同本府辦妥所有權移轉登記後，即終止對該土地及土地改良物之一切權利義務，並配合本府於限定期限內自行搬遷完畢。



## 壹拾壹、未達協議價購之處理

所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，為利開發案之遂行，本府將依土地徵收條例規定程序辦理區段徵收，其相關規定摘要說明如下：

### 一、協議不成時依法辦理後續區段徵收之程序

- (一) 土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地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；所有權人如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，始得本條例申請徵收。」
- (二) 本府將擇期召開區段徵收公聽會，並接續辦理區段徵收計畫書報核事宜，於內政部核准徵收案後，將公告 30 日，並以書面通知所有權人，屆時對公告內容有異議者，亦得於公告期間內，以書面向本府提出。

### 二、徵收補償標準

- (一) 依據土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。故關於本案徵收土地之地價補償費，係依徵收當期（徵收公告期滿次日起算第 15 日）經本縣地價評議委員會評定之當期市價補償。
- (二) 土地徵收補償市價查估辦法第 22 條規定，區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。
- (三) 土地改良物徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第 30 條至第 36 條之 1 規定。
- (四) 平均地權條例第 42 條之 1 第 1 項規定：「區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第 1 項規定，免徵其土地增值稅。但依第 54 條第 3 項規定，因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，亦免徵土地徵收稅。」

### 三、抵價地比例

依區段徵收實施辦法第 16 條規定，抵價地總面積須由需用土地人考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素決定。依據現行法令規定，抵價地總面積以徵收總面積百分之五十為原則，最低不得少於百分之四十。

**本案抵價地比例業經 111 年 4 月 27 日內政部土地徵收審議小組審第 241 次會議核定本案抵價地比例為 45%**，惟每一位土地所有權人實際領回抵價地面積，應按徵收當期之市價補償其地價，故區段徵收範圍內的每一筆土地，都有不同的徵收價格，經統計全部土地補償地價及開發總費用後，將按每位土地所有權人應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際抽籤選配領回抵價地之區位地價折算配回土地面積，故每位土地所有權實際分回比例略有不同。

### 壹拾貳、所有權人得行使之權利

- 一、所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本府嗣後擬依法辦理區段徵收案有意見者，請於 **112 年 5 月 16 日前**，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，**逾期視為放棄陳述機會**（詳附件七）。
- 二、所有權人如認為區段徵收之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，依土地徵收條例第 8 條規定，得於公告之日起 1 年內向該管直轄市或縣（市）政府以書面提出申請一併徵收，逾期不予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。又一併徵收之土地，以現金補償之。

### 壹拾參、通訊地址變更及土地媒合協調意願調查

- 一、本案依「土地徵收條例細則」須以**土地登記簿或建築改良物登記簿所載之所有權人及他項權利人姓名、住所**通知，基於部分被徵收人通訊地址有別於戶籍地址，或戶籍地址變更後未至地政事務所辦理變更登記，導致相關徵收公告、發放補償費通知等通知無法在第一時間得知，故本案為土地所有權人提供通訊資料變更服務，經填具資料變更表(附件八)



後，未來本開發案相關通知資料將郵寄至通訊處所，讓被徵收人第一時間得知自己的權益。

二、基於部分土地所有權人面積過小無法分配土地(只能領補償費)，而土地所有權人間因尚無互相聯絡方式，透過本案建立「土地媒合協調」機制，台端可自由填寫意願調查表(附件九)後，依自行斟酌個人資料揭露程度，由本府彙整資料後發布(更新)至本案開發專區網站(<https://www.asia-survey.com.tw/yunlin/index.php>)及 LINE 官方群組，或由本府視情形召開媒合協調會議，以期暢通溝通管道，充分保障土地所有權人權益。

### 壹拾肆、作業流程說明

1. 協議價購同意書應於**112年5月16日前**掛號郵寄或親送至雲林縣地政處土地開發科辦理協議價購程序。
2. 所有權人應先行塗銷他項權利或終止租約完畢。
3. 未辦繼承者應先行辦妥繼承登記。
4. 所有權人應先繳清各種稅賦。
5. 寄發會議紀錄及議價結果。
6. 俟本府通知後，配合辦理簽約、土地所有權移轉登記及點交事宜。
7. 區段徵收公告。
8. 給付土地及土地改良物買賣價金。
9. 徵收公告期滿 6 個月內完成自拆。
10. 給付自拆(加成)獎勵金價款。

同意

寄發協議價購資料通知



協議價購作業



協議不成或未參加協議

以區段徵收方式取得



1. 徵收計畫書報內政部核定。
2. 徵收公告30日，並通知土地、土地改良物所有權人。
3. 公告期滿15日內發放補償費。
4. 所有權囑託登記。
5. 工程規劃、設計及發包、施工。

LINE官方網站



區段徵收案專區網站



敬請多加利用謝謝