

# 雲林縣斗六市人文公園區段徵收

**土地及土地改良物取得協議價購會議**



# 雲林縣斗六市人文公園區段徵收協議價購會 會議流程（112年4月15日及16日）

時間		會議流程
上午場	下午場	
9:30~9:40	13:30~13:40	主席與貴賓致詞
9:40~10:00	13:40~14:00	簡報說明及意見回應
10:00~12:00	14:00~16:00	協議價購個別洽談作業

※協議價購作業開始時，本場次所有權人(依歸戶號)，將叫號依序前往協議價購專區，進行一對一的洽談。

※非本場次所有權人請於本場次所有權人結束後，依領取號碼單前往協議價購專區，如人數眾多請耐心等待，感謝您的配合。

# 簡報大綱

一 基本資料

二 協議價購意義與法令依據

三 協議價購之價格

四 協議價購流程及相關作業



# 一、基本資料

## 開發目的

### 區段徵收前



- 現況違章並呈低度使用
- 周邊土地發展已達飽和

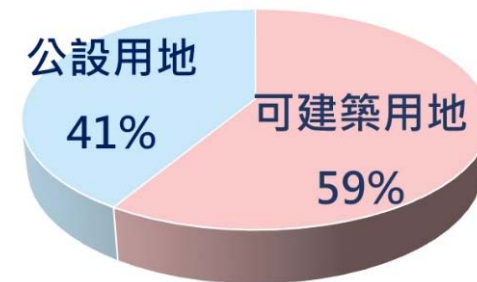


### 區段徵收後

- ☑ 斗六市中心及火車站周邊商業發展已趨飽和，藉本案以延伸商業發展，縫合新舊都市發展之介面，規劃**住宅區**及**商業區**，活化地方發展紓緩舊市區壓力，促進土地合理利用。
- ☑ 規劃大型之公園兼蓄洪功能，可作為**排水緩衝及避難空間**，提升防災能力；計畫區內規劃密集的交通路網，配合周邊交通系統，**強化交通轉運之機能**。

# 一、基本資料

## 區段徵收範圍及土地使用配置



項目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地使用分區	第一種住宅區	5.7997	32.43
	商業區	4.6587	26.05
	宗教專用區	0.0331	0.19
	小計	10.4915	58.67
公共設施用地	公園用地	3.4849	19.49
	綠地用地	0.0057	0.03
	停車場用地 (兼供滯洪池使用)	0.1450	0.81
	道路用地	3.7562	21.00
	小計	7.3918	41.33
<b>合計</b>	<b>17.8833</b>	<b>100.00</b>	

**抵價地比例：45%**

(開發範圍及抵價地比例業經內政部土地徵收審議小組111年4月27日第241次會議核定)

※ 本圖僅供參考，仍應以實際核定公告實施為準。

## 二、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）

### 協議價購之對象

- 土地所有權人(含繼承人)。
- 土地改良物所有權人。

### 協議價購之內容

#### (一) 私有土地

#### (二) 土地改良物：

1. 建築改良物。
2. 建築改良物自動拆遷(加成)獎勵金。
3. 農作改良物及畜產。
4. 其他：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。

#### 雲林縣斗六市人文公園區段徵收協議價購同意書

立同意書人\_\_\_\_\_ (歸戶號：\_\_\_\_\_) (以下簡稱賣方)  
所有之1. 土地坐落\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號  
等\_\_\_\_\_筆土地 2. 建築改良物 3. 農作改良物 4. 畜產遷  
移 5. 營業損失及設備遷移 6. 水井拆遷 7. 水利灌溉設施  
(水池)拆遷，坐落\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_建號，門  
牌\_\_\_\_\_號位於「雲林縣斗六市  
人文公園區段徵收」用地範圍內，同意依協議價購承買契約總價售予  
雲林縣政府(以下簡稱買方)並依下列方式辦理：

※ 請地主告知地上物所有權人。

# 三、協議價購之價格

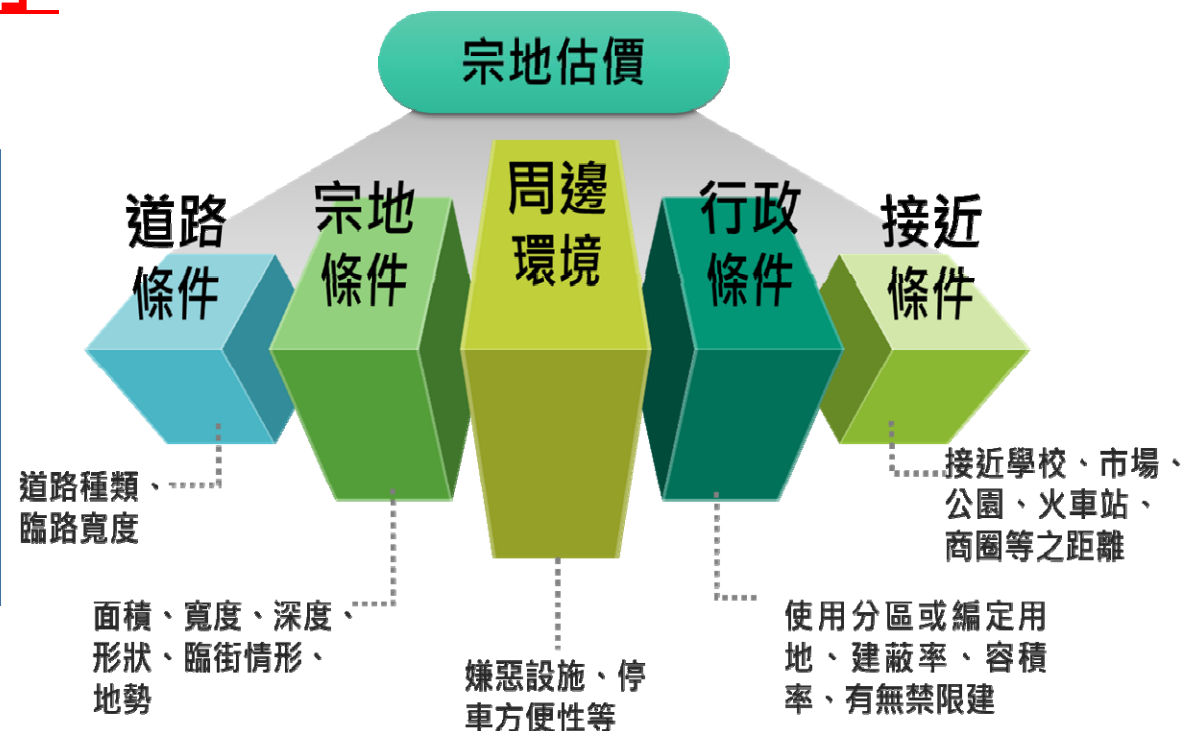
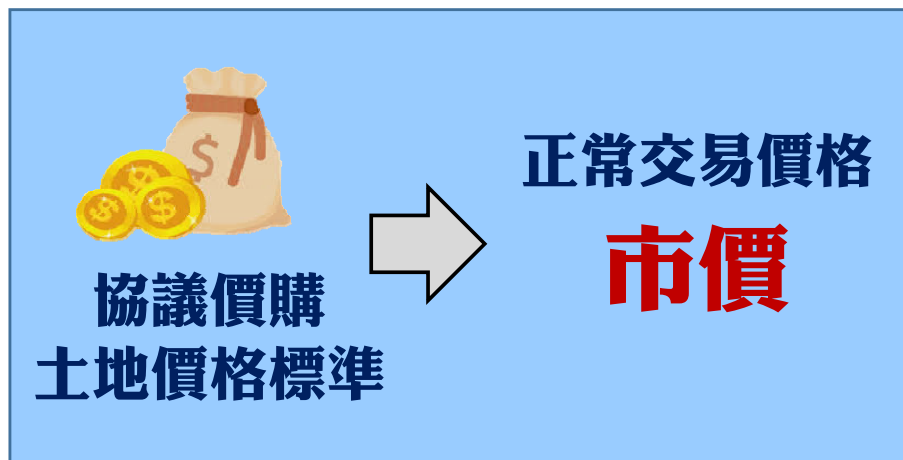
## 土地價格標準

### ☑ 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，每宗土地市價一定有差異。



# 三、協議價購之價格

## 土地價格標準

本案委託不動產估價師進行市價查估

協議價購價格 = 查估後土地價格 + 600 元/m<sup>2</sup> × 協議價購土地面積 × 個人持分

詳附件二、協議價購土地所有權人歸戶清冊

※ 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

# 三、協議價購之價格

## 土地價格標準

## 附件二、協議價購土地所有權人歸戶清冊【範例說明】

「雲林縣斗六市人文公園區段徵收」 協議價購土地所有權人歸戶清冊

歸戶號	○	所有權人姓名	黃○明			地址	雲林縣斗六市○里○鄰中華路○號			
		統一編號	P○○○○○							
縣市	段	小段	原地號	原面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍(持分)	協議價購單價 (元/m <sup>2</sup> )	協議價購總價 (元)	其他登記事項 /他項權利	備註	
鄉鎮市區			協議價購地號	協議價購面積(m <sup>2</sup> )	(分子/ 分母)					
雲林縣	大潭	大潭	694-0	100	1/1	40,200	4,020,000	最高限額抵押權	未辦繼承 列冊管理	
斗六市			694-0	100						
雲林縣	大潭	大潭	694-1	100	1/1	40,200	4,020,000	抵押權	公司共有	
斗六市			694-1	100						
			總計：2 筆			合計：	8,040,000	協議總價		

註：1、面積依地政事務所登記資料為準。

2、本表所列協議價購總價＝協議價購面積×權利範圍×協議單價。

3、本清冊協議價購單價已加計600元/m<sup>2</sup>。

單價已加計600元/m<sup>2</sup>

## 應配合事項

- ☑ 有設定抵押權等他項權利登記，應自行協議塗銷、終止他項權利登記。
- ☑ 共同共有之土地，應經全體共同共有人同意。
- ☑ 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。

# 三、協議價購之價格



## 土地改良物價格標準

### ☑ 法令依據

建築改良物	「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」
其他改良物	「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」 「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」

協議價購價格：

建物拆遷補償  
(含救濟金)價格

**+** 5%

建物自拆(加成)獎勵金  
(合法為限)  
(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

**詳附件三、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，請至地上物諮詢區有專人服務。**

土地法 第5條 本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。

# 三、協議價購之價格

## 建築改良物價格標準

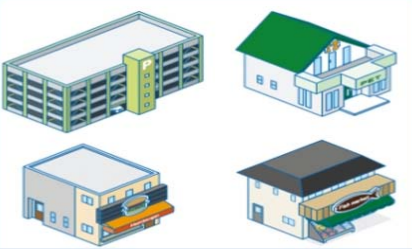
## 附件三、建築改良物補償清冊【範例說明】

雲林縣斗六市人文公園區段徵收建築改良物補償清冊

歸戶號	調查表編號	建築物坐落			構造物	棟式別	建號/執照字號	數量	單位	單價(元)	金額(元)	協議價購 加成 (5%)	建築改良物所有人				
		段	小段	地號									姓名	持分	身分證字號 (統一編號)	住址	
○	○	大潭	社口	015X-0021	鋼架浪版頂棚		66.56	m <sup>2</sup>	1600	106,496	111,821						
					砌紅磚(24cm厚)+水泥粉刷×2+磚柱造		54.14	m <sup>2</sup>	2400	129,936	136,433						
					混凝土地面(含水泥地面)		127.88	m <sup>2</sup>	600	76,728	80,564						
					水表遷移補助		1	具	2000	2,000	2,100						
					電表遷移補助		1	具	3000	3,000	3,150						
						合計	334,068		應領金額		334,068		林○○	1 / 1	P220000000	雲林縣斗六市○○里6鄰○○路○號	

➔ 加成5%

建築改良物協議價格



協議價購  
補償金額  
**+5%**

>

徵收補償  
金額

優於

# 三、協議價購之價格

## 建築改良物加成範例說明

假設：應領補償費100萬元

### ★ 最多可加發7.5萬元

合法建築改良物		
補償費	加成5%	實領金額
100萬	$100萬 \times 5\% = 5萬$	$100萬 + 5萬 = 105萬$

合法建物自拆(加成)獎勵		
自拆獎勵金	加成獎勵金5%	實領金額
4~6個月完成拆除	3個月內拆除	
$100萬 \times 50\% = 50萬$	$50萬 \times 5\% = 2.5萬$	$50萬 + 2.5萬 = 52.5萬$

### ★ 最多可加發3.5萬元(非合法建物無自拆獎勵)

非合法建築改良物		
救濟金	加成5%	實際領回金額
$100萬 \times 70\% = 70萬$	$70萬 \times 5\% = 3.5萬$	$70萬 + 3.5萬 = 73.5萬$

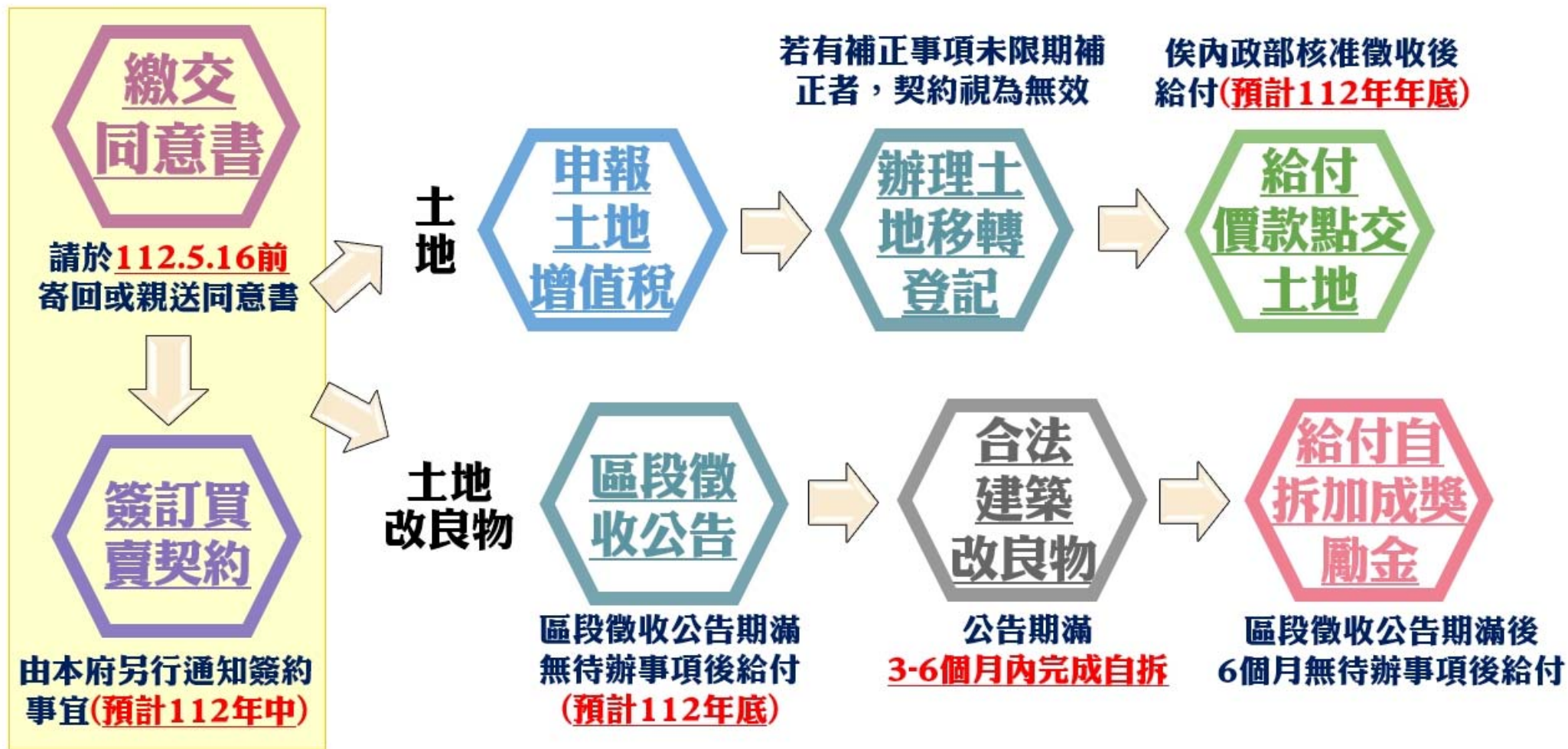
# 四、協議價購流程及相關作業

## 協議價購作業流程1



# 四、協議價購流程及相關作業

## 協議價購作業流程2



※ 執行期程滾動檢討並以實際執行時間為準。

## 四、協議價購流程及相關作業

### 應配合辦理事項

有出租情事

應先行終止租約

有他項權利、限制登記

自行向地政機關辦理塗銷登記、終止

共同共有土地

須經全體共有人同意

未辦繼承登記

須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜

耕地375租約

應檢附終止租約證明

欠稅

應先繳清欠稅，提供完稅或免稅證明

## 四、協議價購流程及相關作業

### 土地及土地改良物權利義務之終止

原所有權人於**領取協議價購款並會同本府辦妥原所有權移轉登記後**，即終止對該土地及土地改良物一切權利義務。

### 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。

## 四、協議價購流程及相關作業

### 辦理事項時程

依本府**另行通知**辦理簽約及土地所有權移轉登記事宜。

### 簽訂契約應備文件

- 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**。

### 提送協議價購同意書

如有出售意願，請於**112年5月16日前**填寫協議價購同意書(如右表附件四)及攜帶應備文件至本府地政處土地開發科(地址：雲林縣斗六市雲林路2段515號)辦理。

#### 土地改良物

同意

5%加成



不同意

無加成



#### 土地

同意

有600元/m<sup>2</sup>加成

不同意

領錢無加成  
或領抵價地

### 雲林縣斗六市人文公園區段徵收協議價購同意書

立同意書人\_\_\_\_\_ (歸戶號：\_\_\_\_\_) (以下簡稱賣方)  
所有之1. 土地坐落\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號  
等\_\_\_\_\_筆土地 2. 建築改良物 3. 農作改良物 4. 畜產遷移  
5. 營業損失及設備遷移 6. 水井拆遷 7. 水利灌溉設施  
(水池)拆遷，坐落\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_建號，門  
牌\_\_\_\_\_號位於「雲林縣斗六市  
人文公園區段徵收」用地範圍內，同意依協議價購承買契約總價售予  
雲林縣政府(以下簡稱買方)並依下列方式辦理：

#### 一、簽訂契約

雲林縣政府將另行通知立同意書人備妥相關文件後擇期辦理協議價購契約書簽約事宜。

#### 二、買賣價格(詳如附件二及附件三歸戶清冊)

##### (一) 土地

以買方委託不動產估價師查定之市價及各宗土地面積計算，並以每平方公尺加計 600元 作為協議價購價格。

##### (二) 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。

##### (三) 建築改良物自動拆遷獎勵金

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」，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。另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。



# 四、協議價購流程及相關作業

【附件八】

## 所有權人資料變更表

- \* **交付現場工作人員或郵寄至本府地政處土地開發科（地址：雲林縣斗六市雲林路2段515號）**
- \* **依土地徵收條例施行細則 § 10規定，依土地登記簿所載住所，以書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。**

**未來寄發通知  
謄本地址(戶籍)+通訊地址**

**戶籍變更  
可至地政事務所辦理變更**

雲林縣斗六市人文公園區段徵收  
協議價購及區段徵收所有權人資料變更表

歸戶號	姓名
	身分證字號
戶籍地址	
通訊地址	<b>請依實際情形填寫</b>
聯絡電話	

注意事項：

- 1、資料填寫後，請於右側簽名或蓋章，可於會前交付現場工作人員，或掛號郵寄至雲林縣政府地政處土地開發科（地址：640 雲林縣斗六市雲林路二段 515 號）。
- 2、未來本開發案有相關通知資料除依相關規定寄發至戶籍地址外，亦將加寄至本表填載通訊地址，請所有權人注意並維護自身權益。
- 3、目前台端戶籍地址倘於戶政機關變更後，並無法於地政機關之登記簿即時更新，如有需求請台端持相關證明文件逕向全國任一地政事務所辦理住址變更登記事宜。

申請人簽名蓋章處

## 土地媒合協調意向調查暨個人資料公開及使用同意書

- \* 協議價購會議後，本府將視情形召開「媒合平台會議」，建立地主間溝通管道，以利自行媒合。(未禁止移轉前)
- \* 如有意願與其他土地所有權人**協調進行整合**者，可向本府提出申請(如右表附件九)。
- \* 協調整合為個人買賣行為，應依規定繳納相關稅賦。

雲林縣斗六市人文公園區段徵收土地媒合協調意向調查  
暨個人資料公開及使用同意書

壹、交易意願表單  
(願意揭露於本案開發專區網站(<https://www.asia-survey.com.tw/yunlin/index.php>)及 LINE 官方群組)

姓名	
聯絡電話	
有意媒合土地 地段地號	<b>此區資料 上網(對外) 公開</b>
備註(如:方便聯繫時間 、仲介勿擾...等)	

收件地址：雲林縣斗六市雲林路二段 515 號(第一辦公大樓)  
雲林縣政府 地政處 土地開發科 收

貳、個人資料使用說明

一、此土地媒合協調意向調查表單於統整後發布更新至網站或 LINE 群組，或由本府視情形召開媒合協調會議，**台端可自行斟酌個人資料揭露程度**填寫上方表單。

二、台端可就表單內所提供之個人資料向本府申請：(1)查詢或請求閱覽、(2)請求製給複製本、(3)請求補充或更正、(4)請求停止蒐集處理或利用、(5)請求刪除。如有以上需求，可於本府上班時間電洽 05-5522731 李小姐。

同意以上說明       不同意以上說明

立切結書人：**此區資料不公開**  
身分證字號：  
地址：  
中華民國      年      月      日

## 四、協議價購流程及相關作業

### 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、登記費、 代書費、鑑界費

#### 本府負擔

※協議價購後，如有地上建物持續由原所有權人或使用人使用，於地上建物實際搬遷前之地價稅、房屋稅等，由原所有權人或使用人繳納。

## 四、協議價購流程及相關作業

### 預計作業期程

112年4月

協議價購  
程序

112年6月

區段徵收  
公聽會

112年底  
至113年初

區段徵收  
公告發價

113年上半年

地上物  
拆遷

註：執行期程滾動檢討並以實際執行時間為準。



雲林縣斗六市人文公園區段  
徵收官方Line



雲林縣斗六市人文公園區段  
徵收專區網站

- ◎ 同意協議價購或對本案依法辦理區段徵收有意見者，請於 **112年5月16日前** 向本府地政處土地開發科提出，謝謝。
- ◎ 會後倘對本案仍有不瞭解之處或相關問題，亦歡迎來電詢問或親洽本府地政處土地開發科(諮詢專線：05-5522732)，或電洽顧問公司(亞興測量有限公司04-23012552#63)。