

交通部公路總局 函

92054

屏東縣潮州鎮光復路259號

受文者：第三區養護工程處

發文日期：中華民國112年5月29日

發文字號：路授三養字第1120061398號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明（用地取得協議會說明資料）

地址：108234臺北市萬華區東園街65號

承辦人：傅美珍

電話：08-7893456分機1303

傳真：08-7862149

電子信箱：Juna3882@thb.gov.tw

主旨：「台9線351K+740~353K+250賓朗外環段道路新闢工程」
用地取得，訂於112年6月8日(星期四)上午10時於本局第
三區養護工程處臺東工務段(臺東縣臺東市光明路38號3樓
)召開用地取得協議會，事關臺端權益，請撥冗參加，請
查照。

說明：

- 一、依據交通部112年2月16日交路(一)字第1128600059號函同意本拓寬工程興辦事業計畫，以及本局第三區養護工程處1120058627號簽辦理。
- 二、本局擬與所有權人協議以價購方式取得工程用地範圍內土地及土地改良物，如臺端願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出，本局將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議，請臺端等屆時撥冗出席。
- 三、臺端如拒絕參與協議或經協議未能成立，為利本工程之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理徵收，如對於徵收有意見時，亦得於本次會議中提出，或於112年6月17日前，依行政程序法第105條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。
- 四、檢附土地協議價購金額、用地取得協議會議說明資料、價格形成因素及買賣實例分布圖、陳述意見表等資料各1份。
- 五、各土地所有權人如對於本函所附土地清冊所列之土地，其地上物非屬各土地所有權人者，請轉知地上物所有權人參

加會議，或對本次會議有任何疑義，請洽本局第三區養護工程處(聯絡地址：屏東縣潮州鎮光復路259號，電話：08-7893456 產管科分機1303傅美珍小姐或分機1309陳桂娥小姐詢問)。

六、會議期間如遇中央疫情指揮中心或臺東縣政府流行疫情指揮中心宣布暫停此類型集會、天災或人力無法抗拒情事，主辦單位或主持人得終止會議之進行，並另行通知召開協議價購會議事宜。

七、目前正值防疫期間，請配合因應COVID-19疫情各類活動辦理之應配合防疫措施，並務必遵守下列事項辦理：

- (一)配合會場入口處專人量測體溫及手部酒精消毒。
- (二)所有入場人員一律自備且配戴口罩(會場無提供口罩)。
- (三)禁止有發燒者(額溫大於或等於37度)入場。

八、副本抄送：

- (一)臺東縣政府、臺東縣臺東地政事務所、臺東縣卑南鄉公所、本局第三區養護工程處臺東工務段，請撥冗列席參加。
- (二)立固不動產估價師聯合事務所：請布置會場、準備協議價購會議資料並負責答復市價查估相關問題。
- (三)林同棧工程顧問股份有限公司：請準備工程相關說明會資料。

正本：張嘉添君、劉春源君、李彩鳳君

副本：臺東縣政府、臺東縣臺東地政事務所、臺東縣卑南鄉公所、林同棧工程顧問股份有限公司、立固不動產估價師聯合事務所、本局工務組、第三區養護工程處、第三區養護工程處臺東工務段

局長 陳文瑞

第三區養護工程處處長 陳貴芳 決行

交通部公路總局第三區養護工程處

為辦理台 9 線 351K+740~353K+250 賓朗外環段道路新闢工程 用地取得協議會說明資料

一、本計畫為花、東兩大生活圈聯外主要道路之一環，採景觀先行推動整合安全、人本、景觀、生態四大面向進行公路改善，為全面提升台 9 線用路人通行權益，經報奉交通部 112 年 2 月 16 日交路(一)字第 1128600059 號函核定「台 9 線 351K+740~353K+250 賓朗外環段道路新闢工程」，本案為辦理該道路系統卑南鄉部分道路工程，基於本項工程之實際情形及性質，經本局考量結果，擬與案內所有權人協議以價購方式取得土地及土地改良物，為使台端充分瞭解本工程計畫內容及價購等之作業程序，爰召開本次協議會議，請各所有權人能撥冗出席本次協議會議，並於會中不吝提出意見。如台端願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出，本局將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議。

二、協議價購範圍及面積：

(一)需用土地地號、面積及所有權人、住居所詳后附用地清冊。

(二)需用土地範圍地籍圖及施工平面圖將張貼於會場。

三、協議價購相關事項：

(一)協議價購之價格：

本案協議價購土地之價格依政府相關公開資訊市價並與台端協議價購。買賣實例係參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」查詢並委託立固不動產估價師聯合事務所進行市價查估及本工程用地鄰近地區之市價參考資訊，據以作為本工程用地之市價補償其地價。

(二)免徵土地增值稅之規定：

1. 依據平均地權條例第 42 條第 3 項規定：「依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅。」

2. 內政部 101 年 9 月 19 日以台內地字第 1010303131 號令：依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議價購者，應屬平均地權條例第 42 條第 3 項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第 1 項免徵土地增值稅。

(三)用地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、鑑界費及代書費由本局負擔。

(四)所有權人配合事項：

1. 所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約。
2. 除契稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。
3. 辦理契約公證。
4. 共同共有之土地，應經全體共同共有人同意。
5. 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

(五)所有權人如同意協議價購，請當場或於 112 年 6 月 17 日前出具價購協議書予本局，並於本局另行通知簽訂協議價購契約書之期限內，與本局另行簽定買賣契約書。

(六)簽訂協議價購契約書請檢附：土地所有權狀正本、印鑑證明書(請至戶政機關申請)乙份、戶籍謄本(請至戶政機關申請)乙份、印鑑章及身分證等文件，本局將另行通知辦理時間。

三、所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，為公共建設之遂行，本局將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，徵收相關規定摘要如下：

(一)協議不成時依法辦理後續徵收之程序(辦理徵收之原因事實及法規依據)：

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者，使得依本條例申請徵收。」

本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理用地及其土地改良物徵收。

(二)徵收補償標準：

1. 地價補償：

依土地徵收條例第 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，在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。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。各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

2. 改良物補償費：

(1) 建築改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條規定，建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。建築改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

(2) 農作改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條規定，農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在 1 年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾 1 年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

3. 其他徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第 30 條至第 36 條之規定（如附件）。

4. 平均地權條例第 42 條第 1 項：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅」。

(三) 所有權人得行使之權利：

1. 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本局嗣後依法辦理徵收有意見，請於 112 年 6 月 17 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本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。
2. 本案如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，權利關係人對於徵收公告事項有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣（市）政府以書面提出。該管直轄市或縣（市）政府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。
3. 直轄市或縣（市）主管機關依第 20 條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依前 3 項規定提出異議或提起行政救濟而停止。徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起 3 個月內發給之。

4. 所有權人如認為有徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用之情形之一者，依土地徵收條例第 8 條規定，得於徵收公告之日起 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。又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，以現金補償之。

附件 1：土地徵收條例第 30 至 36 條（第三章 徵收補償）

● 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。前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。

第 1 項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。

第 1 項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。

前項所稱市價，指市場正常交易價格。

● 第 30 條：

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

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。

各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前 3 項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。

● 第 31 條：

建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。

農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在 1 年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾 1 年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

建築改良物及農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。

● 第 32 條：

徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依第 23 條第 1 項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

● 第 33 條：

土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。

前項補償基準，由中央主管機關定之。

● 第 34 條：

徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：

- 一、依第 5 條第 1 項第 1 款或第 2 款規定遷移者。
- 二、徵收公告 6 個月前設有戶籍之人口必須遷移者。
但因結婚或出生而設籍者，不受 6 個月期限之限制。
- 三、動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
- 四、因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者。
- 五、水產養殖物或畜產必須遷移者。

前項遷移費查估基準，由中央主管機關定之。

● 第 34-1 條：

徵收公告 1 年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。

● 第 35 條：

被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，除申請發給抵價地者依第 41 條及第 42 條規定辦理外，其款額計算，以該土地或建築改良物應得之補償金額為限，由該管直轄市或縣（市）主管機關於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束之。

前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。

● 第 36 條：

被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第 26 條規定辦理。

附件 2：

台 9 線 351K+740~353K+250 賓朗外環段道路新闢工程

用地協議價購及簽約需求調查表

為方便台端與本處辦理協議價購相關事宜，特提供下列服務，請填妥後於 112 年 6 月 17 日前寄回或傳真 08-7862149，或於協議時交與本處人員，逾期視同無需求。您所提供的資料，本處會依個人資料蒐集、處理及利用等規定辦理，請放心填選！

交通部公路總局第三區養護工程處 敬上

1、除書面通知外，是否需要另以簡訊通知您辦理協議、簽約、補償費發放辦理情形及辦理事項。

需要，請以簡訊通知以下手機號碼_____

不需要。

2、若本次協議會地點不在您居住所在地區，得另選擇於以下工程處處所辦理，請勾選：

第一區養護工程處(地址：新北市樹林區中正路 212 號)

第二區養護工程處(地址：台中市大全街 127 號)

第三區養護工程處(地址：屏東縣潮州鎮光復路 259 號)

第四區養護工程處(地址：宜蘭縣蘇澳鎮中山路 2 段 3 號)

第五區養護工程處(地址：嘉義市安和街 209 號)

西濱北區臨時工程處(地址：台中市西區三民路 1 段 187 號)

西濱南區臨時工程處(地址：嘉義縣朴子市朴子七路 29 號 5 樓)

蘇花公路改善工程處(地址：宜蘭縣蘇澳鎮蘇新路 101 號)

勾選後，本處將另專函通知您協議的時間。

3、如達成協議時，補償費支付方式：

開立銀行支票，由交通部公路總局第三區養護工程處書面通知領取。

匯款撥入所有權人_____銀行_____分行
_____帳號。

所有權人姓名：

通訊住址：

聯絡電話：

年 月 日

交通部公路總局為辦理

台 9 線 351K+740~353K+250 賓朗外環段道路新闢工程

(協議價購) 依行政程序法第 105 條於作成行政處分前通知相對人陳述意見

相 對 人 【 簽 章 】		
身 分 證 字 號		
地 址		
電 話		
陳 述 意 見	原因事實	
	法規依據	
通知事項		請於 112 年 6 月 17 日前向本局提出陳述書，如未於規定時間內提出陳述書者，依行政程序法第一百零五條規定，視為放棄陳述意見之機會。 本案書面意見（意願）之收件地址為 92054 屏東縣潮州鎮光復路 259 號-交通部公路總局第三區養護工程處。
備註		相對人如為法人，團體或外國人時，姓名欄應記明名稱及代表人或管理人，身分證字號欄應記明立案證號或護照號碼；地址欄應記明事務所或營業所。

台 9 線 351K+740~353K+250 賓朗外環段道路新闢工程

本案協議價購之價格形成係委由立固不動產估價師聯合事務所進行評估：依據不動產估價技術規則辦理，符合相關法令之規範。

本次評估作業勘估標的所屬分區(編定)為特定農業區農牧用地、交通用地、特定目的事業用地；一般農業區農牧用地。依農業發展條例之規定，農牧用地土地僅能以供農業使用為主，因此本案農牧用地不適用估價技術規則土地開發分析法評估，另依不動產估價技術規則；收益法係指以勘估標的未來期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。農業用地之客觀淨收益亦難以估計，因此本案實務上亦難以收益法評估表現土地之合理價值，是故依標的之特性及估價目的，為適當表示不動產之價格，由資料之信賴度及各種估價方法之運用時機，本案是以比較法為評估農牧用地價格之基礎，提供為委託者參考，最後考量估價方法之資料信任度及勘估標的現況，以決定其最適價格。交通用地因同位於特定農業區內，故以農牧用地價格為基礎推估。

另特定目的事業用地之評估，因標的係加油站使用，查鄰近區域內近年來並無類似特定目的事業用地交易案例，且卑南鄉內亦無工業用地交易。故本案係以比較法及土地開發分析法評估甲種建築用地價格，再檢討兩者行政因素之差異，提列適當修正率調整，推估本案特定目的事業用地價格。

故援引不動產估價技術規則第 14 條但書規定「因情況特殊不能採取二種以上方法估價者不在此限，並應於估價報告書中敘明。」

比較法，係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算比準地價格之方法。

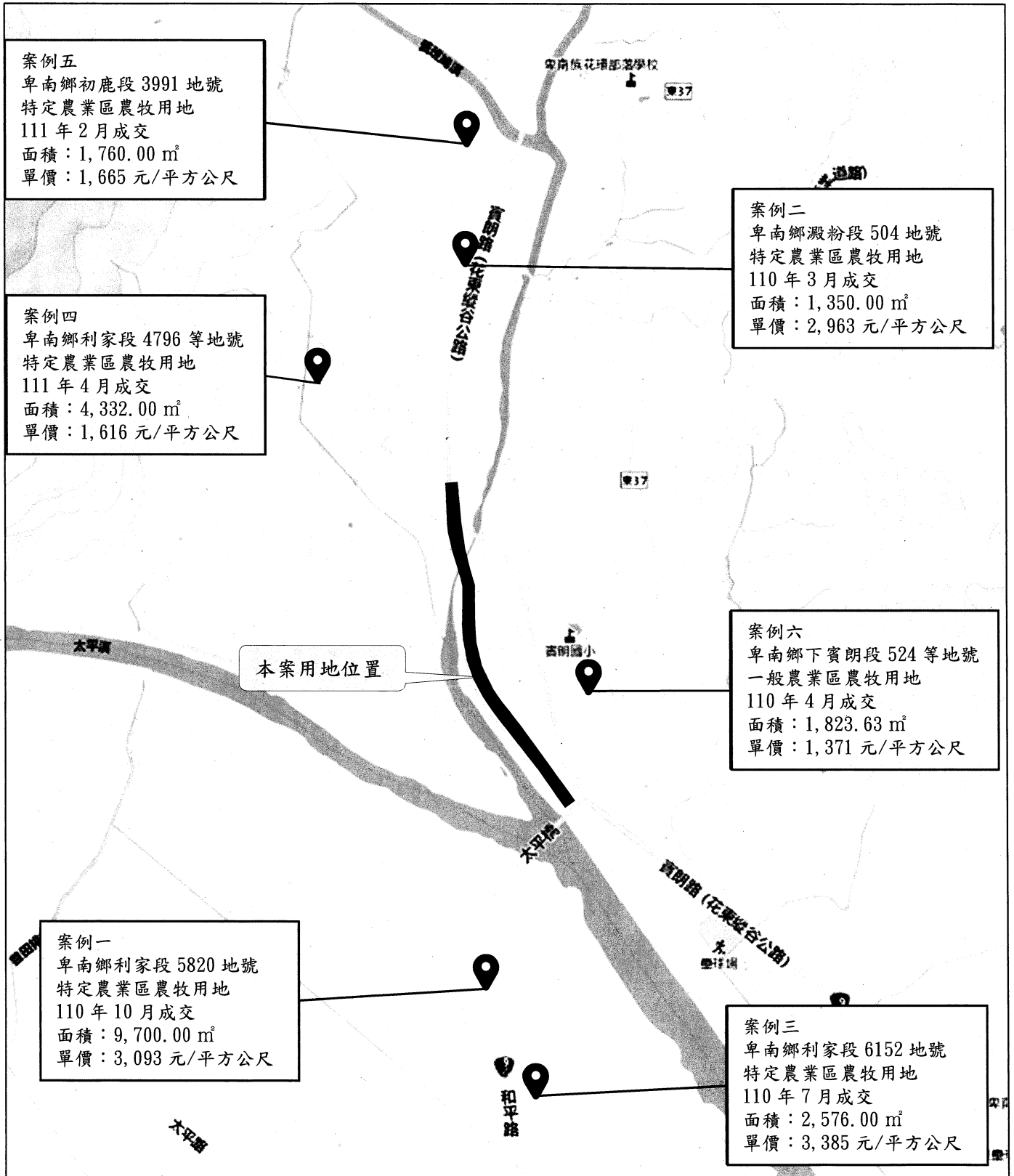
比較法估價之程序如下：

- 1、蒐集並查證比較標的相關資料。
- 2、選擇與比準地條件相同或相似之標的。
- 3、對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- 4、比較、分析比準地及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
- 5、計算比準地之試算價格。
- 6、決定比準地之比較價格。

經不動產估價師實地去現場進行勘察，了解工程用地範圍之整體區域及環境狀態，經搜尋內政部不動產實價登錄網自民國110年以來之市場交易資訊，為符合臨路條件與市場交易習慣之相當性，因此本案擴大交易期間及範圍搜尋可與本案形成替代或互補之買賣實例，所蒐集之案例詳如下表所示：

編號	土地標示	正常單價(元/m ²)	備註
1	卑南鄉利家段 5820 地號	3,093	臨台 9 線
2	卑南鄉澱粉段 504 地號	2,963	臨台 9 線
3	卑南鄉利家段 6152 地號	3,385	臨東 49 線
4	卑南鄉利家段 4793 地號等	1,616	臨農路
5	卑南鄉初鹿段 3991 地號	1,665	臨農路
6	卑南鄉下賓朗段 524 地號等	1,371	臨農路

本案以上述買賣實例評估合理之價格區間，並於工程範圍內，按土地使用分區、使用性質及區域環境差異選取具代表性土地為該使用型態之比準地，並以該比準地價格基礎，依各宗地個別條件差異予以調整其市價，並據此製作不動產估價報告書以供需地機關與土地所有權人間協議價購之參考。



案例五
 卑南鄉初鹿段 3991 地號
 特定農業區農牧用地
 111 年 2 月成交
 面積：1,760.00 m²
 單價：1,665 元/平方公尺

案例二
 卑南鄉澱粉段 504 地號
 特定農業區農牧用地
 110 年 3 月成交
 面積：1,350.00 m²
 單價：2,963 元/平方公尺

案例四
 卑南鄉利家段 4796 等地號
 特定農業區農牧用地
 111 年 4 月成交
 面積：4,332.00 m²
 單價：1,616 元/平方公尺

案例六
 卑南鄉下寶朗段 524 等地號
 一般農業區農牧用地
 110 年 4 月成交
 面積：1,823.63 m²
 單價：1,371 元/平方公尺

案例一
 卑南鄉利家段 5820 地號
 特定農業區農牧用地
 110 年 10 月成交
 面積：9,700.00 m²
 單價：3,093 元/平方公尺

案例三
 卑南鄉利家段 6152 地號
 特定農業區農牧用地
 110 年 7 月成交
 面積：2,576.00 m²
 單價：3,385 元/平方公尺

交通部公路總局 函

920013

屏東縣潮州鎮光復路259號

受文者：第三區養護工程處

發文日期：中華民國112年6月9日

發文字號：路授三養字第1120066722號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(會議紀錄)

地址：108234臺北市萬華區東園街65號

承辦人：傅美珍

電話：08-7893456分機1303

傳真：08-7862149

電子信箱：Juna3882@thb.gov.tw

主旨：檢送本局112年6月8日召開「台9線351K+740~353K+250賓朗外環段道路新闢工程」用地取得協議價購會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據交通部112年2月16日交路(一)字第1128600059號函核定興辦事業計畫及本局112年5月29日路授三養字第1120061398號函辦理。

正本：張嘉添君、劉春源君、李彩鳳君

副本：臺東縣政府、臺東縣臺東地政事務所、臺東縣卑南鄉公所、林同棧工程顧問股份有限公司、立固不動產估價師聯合事務所、本局工務組、第三區養護工程處、第三區養護工程處臺東工務段(均含附件)

局長 陳文瑞

第三區養護工程處處長 陳貴芳

決行



交通部公路總局

「台 9 線 351K+740~353K+250 賓朗外環段道路新闢工程」協議價購會會議紀錄

壹、時間：112 年 6 月 8 日(星期四)上午 10 時整

貳、地點：本局第三區養護工程處臺東工務段
(臺東縣臺東市光明路 38 號 3 樓)

參、出席單位及人員：

臺東縣政府：未派員

臺東縣政府臺東地政事務所：未派員

臺東縣卑南鄉公所：未派員

交通部公路總局：未派員

交通部公路總局第三區養護工程處：陳永興、傅美珍

交通部公路總局第三區養護工程處臺東工務段：邱聖偉

林同棧工程顧問股份有限公司：吳天應

立固不動產估價師聯合事務所：鄭清中、洪曉苓

(出席單位及人員之姓名：詳如後附簽名冊)

肆、主持人：陳科長永興

紀錄：傅美珍

伍、土地及土地改良物所有權人：詳如後附簽名冊

陸、協調情形

一、主辦單位說明：

(一)工程規劃、設計及價購用地情形說明：

本計畫為花、東兩大生活圈聯外主要道路之一環，採景觀先行推動整合安全、人本、景觀、生態四大面向進行公路改善，為全面提升台 9 線用路人通行權益。經報奉交通部 112 年 2 月 16 日交路(一)字第 1128600059 號函核准興辦事業計畫，基於工程之實際情形及性質，與案內土地及土地改良物所有權人協議以價購方式取得土地及地上物。

1. 協議價購內容說明：

有關價購相關說明資料(含協議價購面積及金額)，本局

已以 112 年 5 月 29 日路授三養字第 1120061398 號函雙掛號郵寄給各土地所有權人，其中對於計畫範圍、目的及內容、用地概況，用地價購清冊等以及所有權人應配合辦理事項均有詳盡說明，本次用地取得協議價購會書面資料，參照內政部編印之「土地徵收作業手冊」內容之範例，針對土地所有權人的權益及義務已全面性納入書面資料內，並於本次協議會中詳細說明。如果對於相關內容或作業程序尚有疑義，歡迎來電或以書面提出陳述意見，本局將妥適處理後明確個別函復陳述意見人。

2. 提醒事項：

若有不明電話聲稱是公路總局或政府機關人員，藉詞說明詢問用地或工程問題，為避免受騙，得先與本局第三區養護工程處(產管科電話 08-7893456 轉分機 1303 承辦人：傅美珍小姐或分機 1309 陳桂娥小姐)聯繫確認，本局召開會議、會勘均將指定承辦人並以正式書面通知方式辦理；各位土地所有權人如果通訊住址有異動，請隨時提供本局承辦人員更新連絡地址。

(二)協議價購之價格標準及作業程序說明：

1. 協議價購價格：

(1) 土地：

- A、依土地徵收條例第 11 條規定，由需用土地人依市價與所有權人協議，所稱市價，指市場正常交易價格。
- B、本案協議價購之價格形成係委由不動產估價師所進行評估，依據不動產估價技術規則辦理，符合相關法令依據。
- C、經實地訪查已了解工程用地範圍之整體區域及環境狀態，並就內政部不動產交易時價查詢服務網進行價格調查，蒐集近年來使用分區相同、使用性質相近之三件以上買賣實例作分析，所蒐集之案例詳如本局開會通知函附件所示。

(2) 土地改良物：

- A. 建築改良物：「臺東縣政府拆除合法房屋之查估

同意書」。所有權人如同意協議價購，請當場或於 112 年 6 月 17 日前出具協議價購同意書予本局。

3. 付款方式：於辦理移轉登記及點交完竣後，由交通部公路總局一次付清，補償金以公文通知定點發放為原則；惟為節省領款人專程領款之不便，亦可選擇以提供銀行、農會或郵局等帳戶方式(僅限領款人名下帳戶)逕行匯款，本局將另以公文通知匯款金額、日期，以利核對補償金額是否確實入戶。免徵土地增值稅之規定：依內政部 101 年 9 月 19 日台內地字第 1010303131 號令：「依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議者，應屬平均地權條例第 42 條第 3 項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第 1 項免徵土地增值稅規定。」。

4. 稅費負擔：

(1) 雙方協商合意及紀錄。

(2) 土地產權移轉依法應由賣方(土地所有權人)負擔之稅費(含產權移轉前各期地價稅等一切稅費)由賣方負擔。

(3) 辦理土地所有權移轉所發生之登記費、印花稅、契稅、其他規費等由買方(本局)負擔。

5. 以其他方式取得用地概述：

(1) 租用及設定地上權：因本案工程係永久使用，無法於一定時間歸還原土地所有權人，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以租用及設定地上權方式取得。

(2) 聯合開發：聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟依本案工程屬性，不適合聯合開發。

(3) 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本局願意配合完成相關手續。

(4) 公私有土地交換(以地易地)：本局所管理之土地均須作為道路使用，係為交通用地，並無多餘之土地

及補償標準實施辦法」估定之。

B. 農作改良物、畜產及水產養殖物:依據「臺東縣辦理徵收土地農林作物、魚類及畜禽遷移補償費查估基準」相關規定辦理。

(3) 營業損失:土地或土地改良物原供合法營業之用，因價購而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償，依據「臺東縣政府拆除合法房屋之查估及補償標準實施辦法」第 11 條規定及內政部訂頒「土地或土地改良物徵收營業損失補償基準」相關規定辦理。

(4) 遷移費:依據「土地徵收條例」第 34 條規定，價購土地或土地改良物時，有下列情形之一者，發給遷移費。

A. 土地改良物所有權人要求取回，並依限自行遷移者，或墳墓及其他紀念物必須遷移者。

B. 價購 6 個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受 6 個月期限之限制。

C. 動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。

D. 因土地一部分之價購而其改良物須全部遷移者。

2. 協議價購作業程序:

(1) 雙方協商合意及紀錄。

(2) 簽報核定及議約。

(3) 非都市土地辦理地籍分割。

(4) 雙方簽訂買賣契約。

(5) 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。

(6) 使用地變更編定。

(7) 辦理移轉登記及點交。

(8) 給付價款。

達成協議價購後，土地所有權人應配合辦理事項、準備之文件，及買賣雙方應負擔之稅費等事項，詳如開會通知單所附「台 9 線 351K+740~353K+250 賓朗外環段道路新闢工程用地協議價購及其他方式取得說明資料」及「台 9 線 351K+740~353K+250 賓朗外環段道路新闢工程協議價購

可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

- (5)市地重劃或區段徵收：市地重劃或區段徵收雖係取得公共設施土地方式之一，惟本案工程用地均為工程施工及整體管理需要，無多餘土地可供分配或發還，因此本案工程所需土地不適用市地重劃或區段徵收方式取得。

二、臨時動議：無

三、結論

- (一)本案工程用地經交通部公路總局(以下簡稱本局)以開會通知函檢附各筆土地市價(市場正常交易價格資料)、協議價購暨用地取得說明資料等合法送達各土地所有權人先行閱覽。各土地所有權人及利害關係人倘尚有其他陳述意見或未盡事宜，請於112年6月17日(前以112年5月29日路授三養字第1120061398號函通知)，依行政程序法第105條規定，以書面向交通部公路總局第三區養護工程處提出事實及法律上之意見陳述，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會(地址：92054屏東縣潮州鎮光復路259號，電話：08-7893456分機1303傅美珍小姐或分機1309陳桂娥小姐)。

(二)同意協議價購者：

- 1.由本局委請臺東縣政府辦理過戶手續，產權移轉登記費用、印花稅及代書費等由本局負擔。

2.所有權人配合事項：

- (1)所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約。
- (2)所有權人請自行繳清各項稅賦。
- (3)共同共有之土地，應經全體共同共有人同意。
- (4)所有權人死亡未辦繼承之土地，應先完成繼承登記，始能辦理協議價購。

- (三)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，為利本工程順利進行，本局得依土地徵收條例規定申請徵收：

- 1.地價補償：依土地徵收條例第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，其市價係依內政部頒定之土地徵收補償市價查估辦法辦理查估，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。

2. 協議價購與徵收補償雖同採市價標準，惟因兩者估價依據法令、方式、目的等估價基準不同，不一定有相同之價格。

(四)本次會議紀錄將依土地徵收條例之相關規定，以書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人，並請臺東縣卑南鄉公所於適當公共位置張貼公告；同時將於本局網站上公告周知。

四、散會：112年6月8日(星期四)上午10時20分

柒、所有權人與地方人士之陳述意見，暨相關機關綜合答復：各土地及土地改良物所有權人於本次會議中並無提出相關陳述意見。

台9線351K+740~353K+250賓朗外環段道路新闢工程
 用地協議價購取得會議出席人員簽名冊

主辦單位：交通部公路總局第三區養護工程處

一、時間：中華民國112年6月8日(星期四)	
二、地點：交通部公路總局第三區養護工程處臺東工務段	
三、主持人： 李永興	紀錄： 傅美珍
四、出席機關(單位)：	
單位名稱	姓名
臺東縣政府	
臺東縣臺東地政事務所	
臺東縣卑南鄉公所	
交通部公路總局工務組	
交通部公路總局第三區養護工程處	傅美珍
交通部公路總局第三區養護工程處臺東工務段	邱聖偉
立固不動產估價師聯合事務所	鄭清中 洪曉芬
林同棧工程顧問股份有限公司	吳天

台9線351K+740~353K+250賓朗外環段道路新闢工程

用地取得協議價購會議出席人員簽到簿

主辦單位：交通部公路總局第三區養護工程處

五、土地所有權人

編號	坐落區位	坐落地段	地號	土地所有權人	簽名處	備註(連絡電話)
1	卑南鄉	下賓朗段	128	李彩鳳		
2	卑南鄉	下賓朗段	34	張嘉添	張嘉添	
3	卑南鄉	下賓朗段	27、29	劉春源		

