

交通部公路局南區公路新建工程分局

「台 19 甲線 47K+350~50K+800(49K+482~52K+934)拓寬工程」

用地取得協議價購會議說明資料

會議時間：114 年 12 月 3 日（星期三）下午 2 時 30 分

會議地點：臺南市關廟區公所三樓禮堂

主持人：陳科長素華

一、計畫說明：

1. 省道-台 19 甲線北起台南市鹽水區台 19 線 100K+346K 處，南迄高市赤崁，係原「縣道 173」及「縣道 177」之部份路段，於民國 86 年 8 月報奉行政院同意改列為省道。由於該省道行經臺南、高雄都會區之外圍，具發展潛力地區-南部科學工業園區，且為平行中山高及南二高之替代道路，民國 90 年考量當地交通流量自然成長趨勢及南部科學工業園區-臺南園區及高雄園區之開發營運所造成之交通增量，可能造成交通逐漸惡化，故將台 19 甲線納入南部區域整體道路建設計畫，並視各路段需求予以拓寬改善。
2. 本工程路段現況雙向兩車道公路，為深坑里、布袋里、龜洞里及阿蓮區等地區往臺南市區的重要道路，因深坑聚落附近路段道路狹小，兩側民房較為密集，居民出入頻繁且與道路間緩衝空間狹小，聚落鄰近工廠運輸車流與聚落路段地區性旅次車流混雜，導致聚落路段道路服務水準不佳外，大小型車輛混雜及競道，考量地區交通安全提昇本路段時有拓寬之必要性。
3. 為取得道路改善工程所需之用地，擬與台端協議以其他方式或價購取得土地及土地改良物，有關價購相關說明資料，本局已併函文通知送予所有權人，如台端願意以捐贈等其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出。

4. 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，如對於本項工程有任何問題，或協議內容有任何意見，均歡迎於會中提出。

二、法令依據：

1. 公路法第 9 條。
2. 土地徵收條例第 3 條、第 10 條、第 11 條。

三、協議價購土地及土地改良物範圍及面積：

1. 需用土地為關廟區深坑子段 766-67 地號土地，登記面積為 32 平方公尺，無地上物。
2. 需用土地範圍，將於會議當日於會場提供閱覽。
3. 土地所有權人土地協議價格資料，將於會議當日於會場提供。

四、以其他方式取得用地評估說明：

1. 設定地上權或租用：因本計畫工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權或租用方式取得。
2. 聯合開發：聯合開發雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本案工程未來係作公共設施供大眾使用，並無報酬及收入，故不適合聯合開發。
3. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人自願主動提出，本局樂觀其成，並願配合完成相關手續。
4. 公私有土地交換（以地易地）：本案係屬非都市土地，無類似都市土地之都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法，且本局興建道路交通工程，所取得之土地均為公路使用，皆屬公共用交通用地，故無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。
5. 區段徵收及市地重劃：市地重劃或區段徵收雖係取得公共設施土地方式之一，惟本案非屬都市計畫範圍內土地，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。

五、協議價購相關事項：

1. 協議價購之價格：

- (1) 土地：係需用土地人(即本局)依土地徵收條例第 11 條：「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」等規定，本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定並委由不動產估價事務所依據「不動產估價技術規則」等規範查估需用土地之正常交易價格。
- (2) 土地改良物：係依據土地徵收條例第 31、32、33、34-1、35 及 36-1 條等規定暨臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例及查估基準計算補償費與救濟金。

2. 協議價購作業程序：

- (1) 以協議價購核定價格發給本人作為土地買賣價金。
- (2) 簽報核定及議約。
- (3) 雙方簽訂買賣契約。
- (4) 向轄區稅捐稽徵機關申報土地現值。
- (5) 辦理所有權移轉登記。
- (6) 紿付價款。

3. 本案屬依法得徵收之土地，免徵土地增值稅。

4. 用地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅及代書費等費用由本局負擔。

5. 所有權人應配合事項：

- (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) 公同共有土地，應經全體公同共有人同意。
- (4) 未辦繼承土地，應辦妥繼承登記。

6. 所有權人如同意協議價購，請於會議當場或於 114 年 12 月 19 日

前出具協議價購同意書予本局，並於本局另行通知簽約期限內，與本局簽訂買賣契約書。

7. 簽訂買賣契約書時請檢附：身分證明文件、印鑑章及印鑑證明、土地所有權狀及其他必備文件。
8. 於辦理所有權移轉登記及點交完竣後，由本局付清價款。

六、相關稅捐：

1. 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(平均地權條例第 42 條第 3 項)。
2. 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；或由本局於協議價購款項代為扣繳清償。
3. 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局負擔。

七、其他配合事項：

1. 繼承：未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記後，再由繼承之登記名義人辦理簽約事宜。
2. 土地訂有耕地三七五租約者：土地所有權人應檢附終止租約證明。
3. 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。(土地徵收條例第 11 條第 3 項)
4. 訂有他項權利、限制登記者：土地所有權人應自行協議塗銷或終止。
5. 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
6. 除契稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。

八、同意書繳交事宜：

1. 土地所有權人如同意參與協議價購者，請於 114 年 12 月 19 日前提出同意書辦理協議價購作業。
2. 協議價購同意書之繳交，可親臨或掛號郵寄至本局南區公路新建工程分局用地科（地址：613019 嘉義縣朴子市朴子七路 29 號 5 樓）。
3. 所有權人有意願參與協議價購者，本局將另行通知辦理協議價購契

約書簽訂時間及應檢附文件。

4. 達成協議價購者，於簽訂合約時土地所有權人應檢附之文件如下：

- (1)身分證明文件
- (2)印鑑章及印鑑證明
- (3)土地(建物)所有權狀
- (4)完稅或免稅證明
- (5)其他依土地登記法令必備之文件

5. 協議價購之價金將於本案土地完成移轉登記後起 30 日內完成發放作業；其款項直接匯入台端指定之金融機構帳號內。

九、土地及土地改良物權利義務之終止：

待本局辦妥原土地或建築改良物所有權移轉登記，並由原所有權人領取協議價購金額後，即終止對該土地及土地改良物之一切權利義務。

十、未能達成協議之處理：

1. 依土地徵收條例第 11 條規定，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。因此未能達成協議價購者，將依法辦理徵收。
2. 本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，土地權利關係人對於徵收公告有異議者，應於公告期間內向臺南市政府以書面提出。臺南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土地權利關係人。
3. 本案土地如經報准徵收，有土地徵收條例第 8 條規定所列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起 1 年內向臺南市政府申請一併徵收，逾期不予受理。

十一、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用地徵收有意見時，請於 114 年 12 月 19 日前，依據行政程序

法第 105 條規定，以書面向本局提出事實上及法律上之陳述意見，逾期未提出，視為放棄陳述之機會。

2. 本案土地如同意協議價購，亦得依照土地徵收條例第 8 條規定，有下列各款情形之一者，所有權人得於簽約之日起 1 年內向本局申請一併價購，逾期不予受理：

- (1) 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者。
- (2) 徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
- (3) 前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。