

交通部公路局 函

地址：108234臺北市萬華區東園街65號

承辦人：陳秉軒

聯絡電話：05-3628111 分機265

傳真：05-3628699

電子信箱：xuan118@thb.gov.tw

受文者：如正副本

發文日期：中華民國114年12月24日

發文字號：路授南新工用字第1145009658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(含簡報)）

主旨：檢送「台19甲線47K+350~50K+800（49K+482~52K+934）
拓寬工程」（補辦）需使用臺南市關廟區深坑子段766-67
地號土地協議價購或以其他方式取得會議紀錄（含簡報）
1份，請查照。

說明：

- 一、依據本局114年11月26日路授南新工用字第1145008822號
開會通知單續辦。
- 二、已同意價購之土地所有權人，本局將另行通知簽訂買賣契
約書、土地登記申請書等文件，尚未同意價購之土地所有
權人，視為協議不成立；基於公共工程需要，本局將依土
地徵收條例等相關規定，依程序申請徵收。

正本：所有權人

副本：臺南市政府、臺南市關廟區公所、臺南市歸仁地政事務所、臺南市關廟區公所
深坑里辦公處、本局工務組、交通部公路局南區新建工程分局、交通部公路局
南區新建工程分局第六工務段、太宇不動產估價師聯合事務所(均含附件)

局長 林福山



交通部公路局辦理

「台 19 甲線 47K+350～50K+800(49K+482~52K+934)拓寬工程」 (補辦)需使用臺南市關廟區深坑子段 766-67 地號私有土地協 議價購或以其他方式取得協議會會議紀錄

壹、 時間：114年12月3日(星期三) 下午2時30分

貳、 地點：臺南市關廟區公所3樓大禮堂

參、 出席單位及人員：詳見簽到簿

肆、 主持人：陳科長素華

記錄：陳秉軒

伍、 土地及土地改良物所有權人：（如後附簽名冊）

陸、 協調情形：

一、主辦單位說明：

感謝所有權人撥冗參加本工程用地取得協議會，因省道-台 19 甲線北起台南市鹽水區台 19 線 100K+346 處，南迄高雄市赤崁，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。由於該省道行經台南、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-台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。

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。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，本局已併開會通知送予各所有權人，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。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，土地所有權人如拒絕參與協議價購、未能達成協議或對於協議內容有任何意見，均歡迎於會中提出。

本案工程路權範圍內因部分土地遺漏分割，爰補辦本次協議價購或以其他方式取得協議會。

二、有關協議價購相關事項說明如下：

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。

（一）、以其他方式取得用地評估結果：

- 1、設定地上權或租賃：本案係平面道路拓寬，為配合工程施工及整體管理及符合長期使用需要，採設定地上權或租用方式取得均不符工程設施永續使用之目的。
- 2、聯合開發：本工程案道路拓寬後係無償提供民眾使用之公共設施，非屬營利性質，不具備聯合開發之條件。

- 3、捐贈、容積移轉：私人土地捐贈係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本局樂觀其成，並意願配合完成相關手續。
- 4、公私有土地交換(以地易地)：本局目前持有土地均有其特定使用之用途，無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。
- 5、區段徵收、市地重劃：本案係單一公共設施之興建，非大範圍整體開發，不宜以區段徵收、市地重劃方式取得土地。

綜合上述開用地取得方式，除徵收外，本工程仍以協議價購方式取得土地較為妥適。

(二)、協議價購內容說明：

- 1、有關價購相關說明資料(含協議價購面積及地價金額)，本局已於114年11月26日號函雙掛號郵寄給土地所有權人，其中對於計畫範圍、目的及內容、用地概況、用地價購清冊、協議價購同意書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，係參照內政部編印之「土地徵收作業手冊」內容之範例，針對土地所有權人權益及義務已全面納入書面資料內，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慮，歡迎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，得先與本局南區公路新建工程分局(05-3628111 轉 265，陳秉軒先生)確認，本局召開會議、會勘將指定相關承辦人或以正式書面通知方式辦理，土地所有權人如果通訊地址有異動，請隨時提供本局承辦人員更新。

(三)、協議價購之價格來源(不動產估價師說明)：

1、本案協議價購土地之價格，係以市價計算：

協議價購係需用土地機關與土地所有權人雙方合意行為，依據內政部 101 年 2 月 2 日台內地字第 1010085864 號函釋：「協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，該市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估」，該市價資訊之取得，係參考政府及民間有關不動產買賣交易價格公開資訊，視整體經濟環境評估後所得。

本局委由「太宇不動產估價師聯合事務所」進行市價查估作業，依照不動產技術規範評估以比較法、收益法、成本法及土地開發法等四種方法評估當期土地市價，而該價格會因為土地編定使用種類不同而有所區別，例如建築用地、農牧用地之價格都不盡相同。本工程用地乃基於市場「比較法」，並透過價格日期調整、情況調整、區域因素調整及個別因素調整等技術，比較修正而成，且符合「土地徵收條例」第 11 條規定，需用土地人依市價先與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格，本案工程用地範圍內之土地協議價格，已經充分反映市價行情，且無偏高或偏低事宜。

2、本路段委託之估價師依前述資料進行市價查估，查定協議價購市價，經本局授權南區公路新建工程分局審認後為購買價格，綜合評估結果併同開會通知送達各土地所有權人。

3、土地改良物之價格係依據土地徵收條例第 31、32、33、34-1、35、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。

4、營業損失：依據土地徵收條例，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。

5、遷移費：參照土地徵收條例第 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：

- (1).土地改良物所有權人要求取回，並依限自行者遷移者，或墳墓及其他紀念物必須遷移者。
- (2).價購六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，不受六個月期限之限制。
- (3).動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
- (4).因土地一部分之價購而其改良物須全部遷移者。
- (5).水產養殖物或畜產必須遷移者。

6、前述核定之價格以開會通知單寄交各業主，如各業主對於前述價格有疑慮，可於現場向本局委託之專業公正估價師詢問。

7、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).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增值
- (6).使用地變更編定
- (7).辦理移轉登記及點交
- (8).給付價款。

(四)、免徵土地增值稅之規定：

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。」

(五)、稅費負擔：

- 1、土地移轉依法應由賣方(土地所有權人)負擔之稅費(含產權移轉前各期地價稅、工程受益費、房屋稅及地價稅等其他一切稅費)。
- 2、辦理土地所有權移轉所發生之登記費、其他產權移轉登記費用印花稅、契稅、鑑定費、代書費由買方(本局)負擔。

(六)、所有權人應配合事項：

- 1、協議價購土地所有權人應先自行辦理抵押權設定解除、擔保物減少、塗銷、終止他項權利及租約。
- 2、協議價購土地除契約稅外，免徵土地增值稅，有關用地分割費、所有權移轉登記費、印花稅及代書費由需地機關負擔，但於土地移轉登記前請所有權人應先自行繳清各項欠稅賦(如地價稅、房屋稅等)。
- 3、協議價購公同共有或持分共有之土地，應先經全體公同共有或持分共有之同意。
- 4、協議價購未辦繼承土地或土地改良物，應先辦妥繼承登記，由繼承人辦理簽約事宜。
- 5、協議價購簽約前應先自行辦理農舍解除套繪。
- 6、有 375 租約者：由土地所有權人負責終止租約耕地 375 租約(檢附終止租約證明後才可請領土地之補償費)。
- 7、原土地所有權人於領取協議價購款，並辦妥原所有權移轉登記後，即終止對該土地之一切權利義務。

(七)、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，另本局將另行通知全部所有權人簽訂土地買賣契約書，惟需辦理繼承之土地，請繼承人先行辦竣繼承後再一同與本局簽約。

(八)、簽訂買賣契約書時請檢附：

- 1、身分證明或戶籍謄本：正本核對後歸還、影本正反面印於 A4 紙。

- 2、印鑑章(用印後歸還)及印鑑證明正本 2 份(一年內有效，目的：不限用途或不動產登記)。
- 3、與所有權人姓名一致之銀行或郵局等金融機構帳戶影本(郵局尤佳；需自行負擔匯款手續費)。
- 4、土地權狀正本(遺失者現場備有遺失切結書)。
- 5、產權證明、或產權移轉相關文件、或同意終止租約證明。
- 6、其他依土地登記法令必備之文件。
- 7、受託人或法定代理人可以代理簽約(也要準備前述文件)；公司或法人要備妥設立變更登記表、大小章。

(九)、若您同意出售地上改良物與本局，可於指定時間內(或查估時)向本局以書面提供建物相關建物謄本、戶籍謄本、稅籍證明、自來水接水或電力接電證明或其繳費單、工廠登記證明或營利登記證明等相關對您有利之佐證資料等文件予估價師。

(十)、如您與本局簽訂協議買賣之土地非屬交通用地，需辦理變更編定，將由本局代為辦理為交通用地，分割後辦理移轉；若無法辦理變更編定完成分割程序或其他不可歸責於本局之緣由無法順利完竣協議程序，將依土地徵收條例辦理徵收。

(十一)、付款方式：於辦理移轉登記及點交完竣後，由本局一次付清價款。

三、協議價購土地範圍及面積：

- (一)、需用土地地號、面積等，詳所有權人之用地清冊。
- (二)、需用土地範圍，將於會議當日張貼於會場供閱覽。
- (三)、土地所有權人之土地協議價格資料，併同開會通知送達。

柒、所有權人與地方人士之陳述意見，暨相關機關綜合答復：

編號	所有權人 姓名	陳述 日期	陳述意見內容	回應及處理結果
----	------------	----------	--------	---------

1	張○○	114.12.3	<ol style="list-style-type: none"> 1. 買賣實例不在主要道路邊。 2. 協議價購價格太低(約五萬元較合適)。 3. 地上物被營造公司剷平，以致農保被退保。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案協議價購土地市價為本局委託不動產估價師依不動產估價技術規則所估定。查近幾年勘估標的周邊之近鄰地區或類似地區並無位於鄰台19甲線道路旁適當之正常交易實例，故估價師選取周邊非鄰台19甲線道路旁之交易實例，依不動產估價技術規則各進行情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整比較推估本案勘估標的之市價，並簽奉核定，應符合市場正常交易價格。 2. 併前述說明1，如台端對於價格有所建議，請提出相關交易實例或資料供參。 3. 本案於補辦用地取得作業時，台端用地範圍外之地地上物損害情形，已請施工廠商與台端協議處理。
---	-----	----------	--	---

捌、會議結論：

- 一、本案工程用地經本局以開會通知單檢附土地市價(市價指正常交易價格)資料、協議價購暨以其他方式取得說明資料、協議價購同意書等合法送達所有權人先行閱覽，會中並以投影片輔助解說，以使所有權人充分了解本局擬以價購或以其他方式取得其土地之意思。
- 二、經由估價師說明前述協議價購價格來源，已充分解釋其係屬當地市場正常交易價格，亦即農牧用地每平方公尺6,500元已屬合理，原則上將依此金額與所有權人協議簽約。

三、另依據內政部105年8月12日台內字第1051307199號「研商如何改進協議價購機制事宜」會議紀錄，結論(一)之決議略以：「同一工程範圍內，倘徵收補償市價較協議價購市價高…另行以獎勵金方式補給差額…」；故本案若有前述情事，本局將於權責範圍內，以獎勵金方式補給協議與徵收之價差，但不包含變動幅度調整。

四、達成協議之後續處理方式：如所有權人不同意以本局所提供之價格讓售土地與本局，視為協議不成，將依法申請徵收。

五、所有權人於會場上所提之口頭陳述意見，已由本局做成書面，經向陳述人確認內容無誤後，由其簽名或蓋章，並將其陳述意見內容及相關主管機關說明列入紀錄，會議紀錄將送所有權人參考。所有權人於會後如對本案工程用地協議價購或以其他方式取得及協議不成將辦理徵收等程序仍有意見時，請於115年1月5日前，依行政程序法第105條規定，以書面向本局提出事實上及法律上之意見陳述，如未於前述期間內提出者，視為放棄陳述之機會。

六、本局將併同本次會中土地所有權人書面陳述之意見(含口頭陳述意見轉換成書面部分)，妥適處理後明確函復陳述意見人。

七、協議不成之後續處理方式，以下說明協議不成進入徵收程序後相關土地及地上物補償標準及作業：

(一)、協議價購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、水利、公共衛生或環境保護事業，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，始得依本條例申請徵收。」本案如無法達成協議，將就協議不成之土地依上開規定申請用地及土地改良物徵收。

(二)、徵收補償標準：

1、土地地價補償：

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」。所稱市價，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，每六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。前三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。依土地徵收條例施行細則第30條，「本條例第30條第1項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第15日經地價評議委員會評定之當期市價。前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。」本案倘以徵收取得土地，其土地徵收補償標準將依內政部頒「土地徵收補償查估市價辦法」重新劃分地價區段、調查及計算宗地地價後，提送臺南市政府地價及標準地價評議委員會評定地價，並以評定之當期市價補償被徵收土地所有權人，惟當期市價倘低於公告徵收之補償價者，仍按徵收公告之地價補償。

2、土地改良物補償費：辦理本案用地取得之土地範圍內並無地上物。

(三)、所有權人得行使之權利：

1、土地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案有意見時，於115年1月5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、本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第22條規定：「權利關係人對於第18條第1項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關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。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三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。」

玖、 散會：114年12月3日 下午4時00分。

台19甲線47K+350~50K+800(49K+482~52K+934)拓寬工程(補辦)
需使用臺南市關廟區深坑子段766-67地號私有土地協議價購會
或以其他方式取得協議會

一、開會時間:中華民國114年12月3日(星期三)下午2時30分

二、開會地點:臺南市關廟區公所3樓大禮堂

三、主持人: 陳素華

記錄: 陳秉軒

四、出席單位人員	簽名
臺南市政府	
臺南市關廟區公所	
臺南市歸仁地政事務所	
臺南市關廟區公所深坑里辦公處	林國治
交通部公路局工程組	
交通部公路局南區公路新建工程分局第六工務段	
交通部公路局南區公路新建工程分局	謝宛奉 陳秉軒
太宇不動產估價師聯合事務所	黃志遠 陳昱宏 馮一

台19甲線47K+350~50K+800(49K+482~52K+934)拓寬工程」(補辦)
需使用臺南市關廟區深坑子段766-67地號私有土地協議價購會
或以其他方式取得協議會

編號	姓名	到場人簽名	連絡電話	通訊住址
1	張 <input type="text"/>	張 <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

協議價購會現場陳述意見書

陳述人	姓 名	張○○○		簽名或蓋章	
	身分證統一編號			電 話	
	地 址				
案由	召開「台 19 甲線 47K+350~50K+800(49K+482~52K+934)拓寬工程」(補辦)需使用臺南市關廟區深坑子段 766-67 地號私有土地協議價購會或以其他方式取得協議會				
陳述意見	1. 買賣實例不在主要道路邊 2. 協議價購價格太低(“約五萬較合適”) 3. 地上物被營造公司剷平,以致農保 被保 被退				
日期	1 1 4 年 12 月 3 日		地 點	臺南市關廟區公所	



交通部公路局
南區公路新建工程分局

台 19 甲 線

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

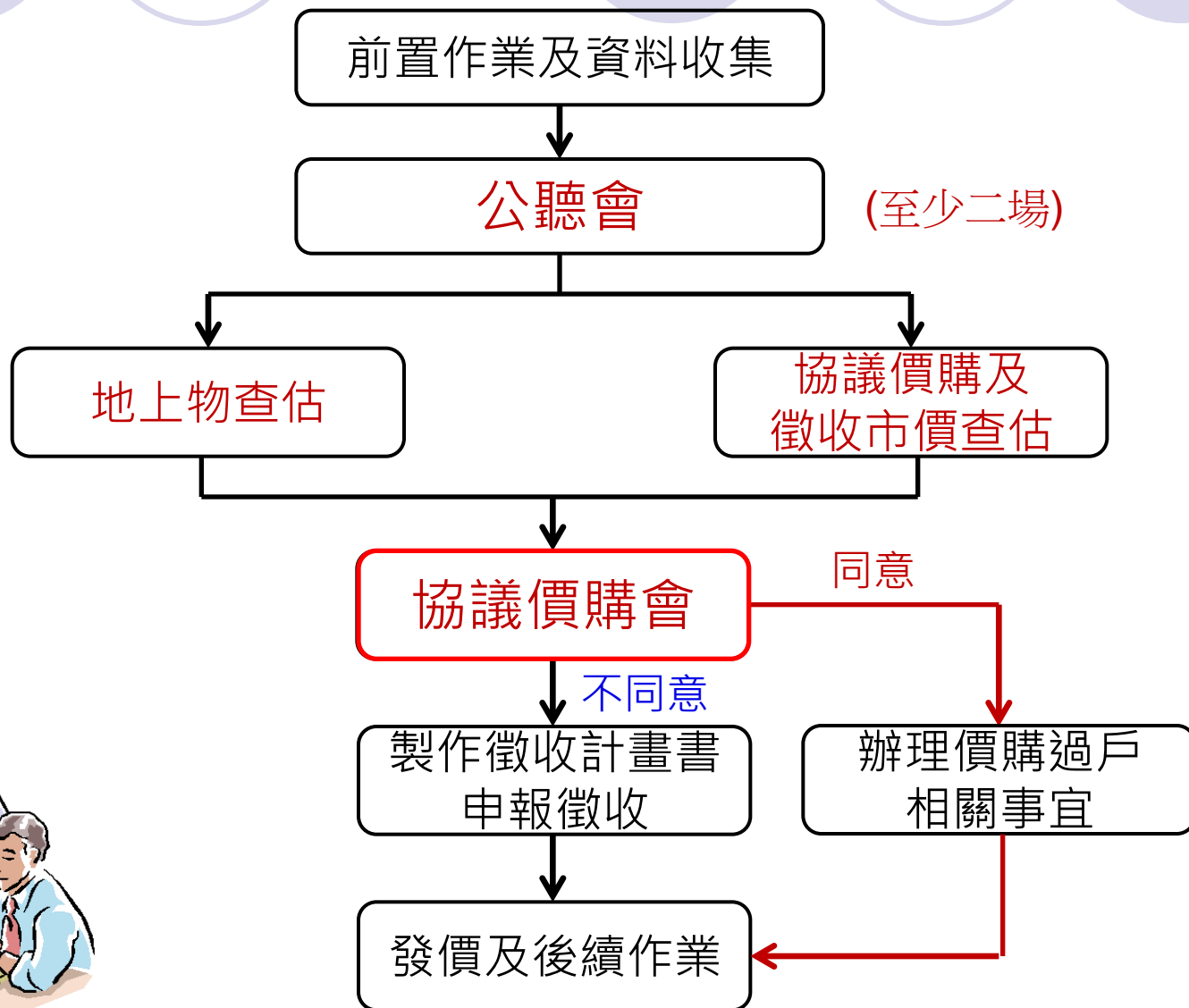
★請各所有權人前往簽到處簽名

需使用臺南市關廟區深坑子段766-67地號私有土地協議價購會

或以其他方式取得協議會



用地取得作業流程





簡報大綱

- 一、計畫緣由、範圍
- 二、協議價購之法律依據及程序
- 三、協議價購之標準及相關事項
- 四、協議價購估價說明
- 五、徵收補償之標準及相關規定

一、計畫緣由、範圍

86年8月奉行政院同意
原173、177縣道改列為省
道

配合南部科學
工業園區開發計畫

- 1.提高道路標準
- 2.分流台1線交通量

◆採分年分段改善辦理

本工程路段拓寬
拓寬至20m，全長3.45公里



台19甲線起點：
台19線100K+346
鹽水區



工程起點

計畫範圍

47K+350~50K+800
現況里程約(49K+482~52K+934)

台19甲線終點：
赤崁，全長76.457公里



二、協議價購之法律依據

- 依土地徵收條例第11條規定先與所有權人協議價購或以其他方式取得用地(如後說明)，爰召開本次協議價購會議。

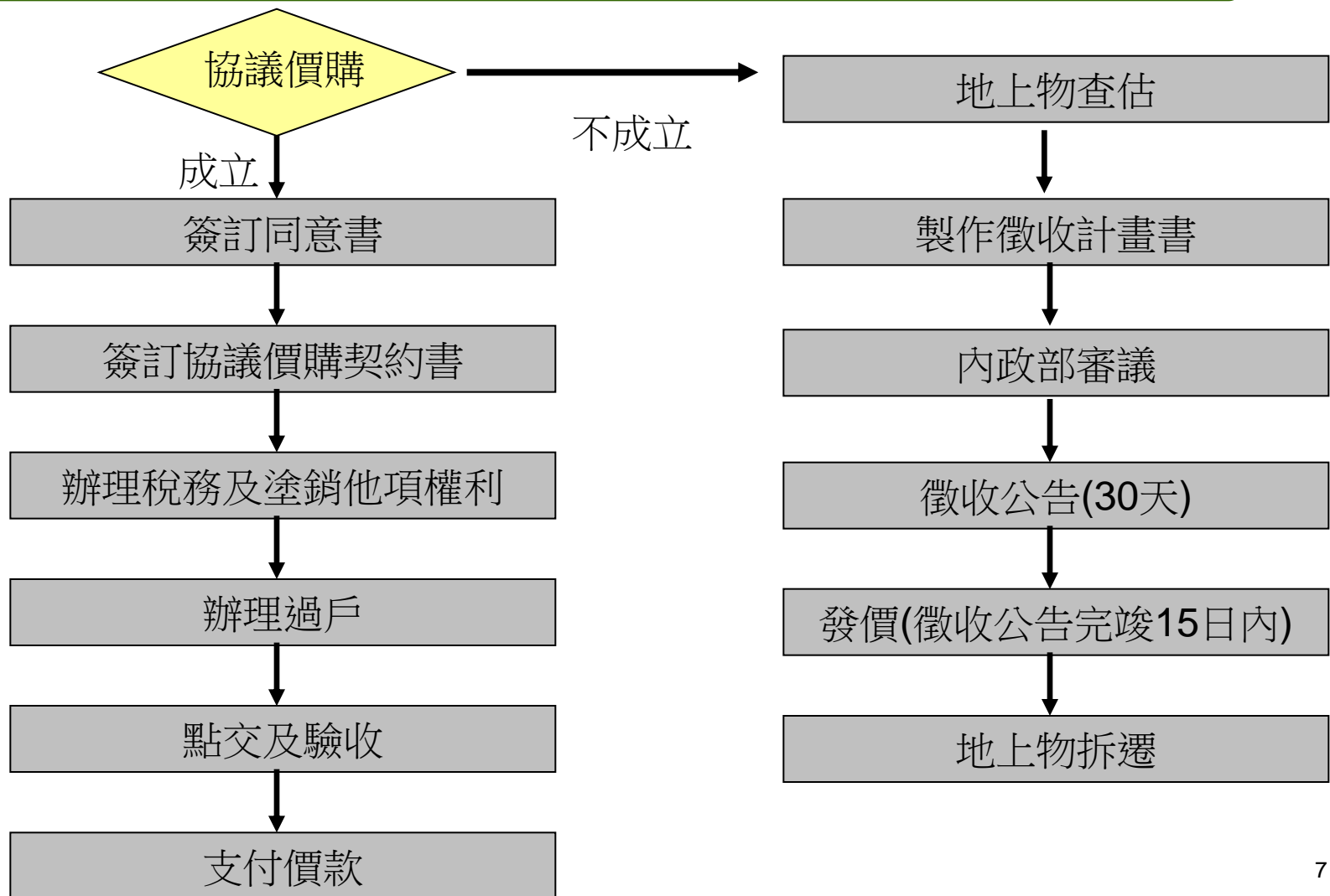


以其他方式取得用地之概述

- ❑ 租賃：本案係作為永久性之平面道路供公眾使用，而租賃僅具一定時效之使用期限，租約屆滿勢必衍生相關爭議，故不予採用
- ❑ 設定地上權：本案係平面道路拓寬，基於公益應取得所有權，故無法以設定地上權或租用方式辦理。
- ❑ 聯合開發：本計畫土地僅供道路使用，依工程屬性不適合聯合開發
- ❑ 捐贈：如土地所有權人意願主動提出，本局樂觀其成，並意願配合完成相關手續。
- ❑ 以地易地：本局目前持有土地均有其特定使用之用途，無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。



協議價購及徵收之程序簡介





三、協議價購之標準及相關事項



協議價購之標的

- 土地(本次工程範圍內)
 - 土地改良物(本次工程範圍內)
- 以依法得徵收之土地改良物為限。

協議價購之價格

- 土地
依土地徵收條例第11條，協議當時之市價計算。
- 土地改良物
依臺南市政府及內政部所訂查估補償標準計算。



免徵土地增值稅之規定

- 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。
- 產權移轉登記費用由本局負擔。



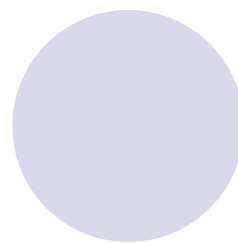
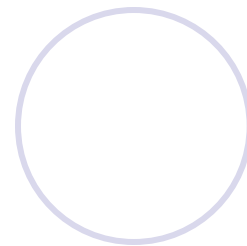
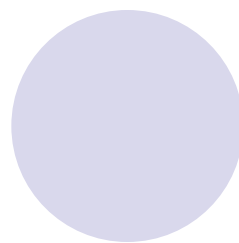
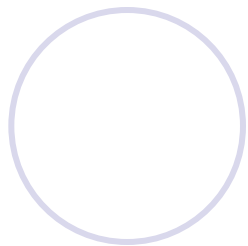
同意價購之所有權人需配合事項

- 所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約。
- 除契稅外，亦請自行繳清各項稅賦。
- 未辦繼承之土地，應先辦妥繼承登記。公同共有土地應先辦妥個別持分土地登記。
- **當場或於114年12月19日前**出具協議價購同意書，並於本局通知之期限內，檢附應備證件至本局簽訂協議價購契約書。
- 所有權人須自行解決產權爭議及排除侵害。
- 建築改良物應騰空並點交予本局。
- **同意協議價購者，價購後土地或建築改良物之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，可於完成協議價購移轉登記後一年內提出剩餘土地一併價購申請。**



所有權人得行使權利

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案有意見，請於**114年12月19日前**，依據行政程序法第一百零五條規定，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。



四、協議價購估價說明



協議價購估價說明資料

1.興辦事業計畫名稱：

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

2.需用單位：

交通部公路局

3.估價標的：

關廟區深坑子段766-67地號，共1筆土地。

4.法令依據：

土地徵收條例第11條及不動產估價技術規則。

5.協議價購價格日期：

民國114年12月

6.使用分區或使用地類別：

本次勘估標的位於台南市關廟區深坑子段範圍內，土地使用分區為一般農業區農牧用地。

7.估價方法：

比較法

8.買賣實例及位置圖：

後表及後圖所示。

9. 估價金額：

詳各土地所有權人之協議價購土地清冊



工程範圍

本計畫道路位臺南市關廟區**五甲段及深坑子段**，台19甲線里程47K+350~50K+800 (49K+482~52K+934)，起點距**關廟都市計畫區**南側約630公尺，沿線經過**深坑社區南向至國道3號高架橋下**，總長度3.45公里。



圖例
工程範圍



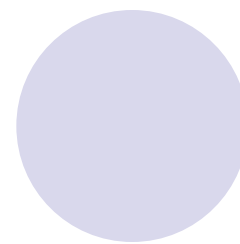
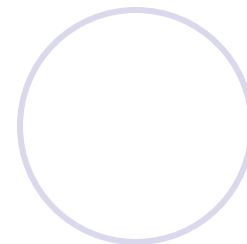
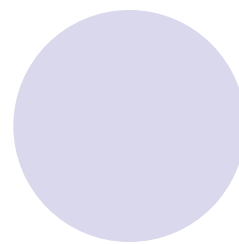
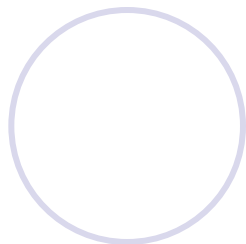
買賣實例

項 目	買賣實例1	買賣實例2	買賣實例3
座 落	臺南市關廟區深坑子 段794-1地號等2筆	臺南市關廟區深坑子 段916-37地號	臺南市關廟區深坑子 段93地號
交易型態	登錄成交價格	登錄成交價格	登錄成交價格
交易價格	5,680,000元	13,000,000元	4,450,000元
交易日期	民國113年7月11日	民國114年2月4日	民國113年4月19日
使用分區 使用編定	一般農業區 農牧用地	一般農業區 農牧用地	一般農業區 農牧用地
面 積 (平方公尺)	1002.00	2733.00	948.00
經核算後 土地時值(元/m ²)	5,669	4,757	4,694



比較標的分布圖





徵收補償之標準及相關規定



協議不成之情形

- 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。
- 無法達成協議之情形包含：
 1. 所有權人未出席或其委任代理人未出席。
 2. 所有權人不同意價購或未於期限內出具協議價購同意書。
 3. 同意價購之所有權人未於期限內與本局簽訂協議價購契約書。



土地徵收之程序

- 製作徵收計畫書報請內政部同意徵收
- 公告徵收土地及地上物（權利關係人提出異議）
- 發放土地及地上物補償費（未領之補償費存入專戶）
- 遷移地上物
- 土地所有權移轉登記



補償之標準

- 地價補償

土地徵收條例第30條，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。

- 地上物補償

依臺南市政府及內政部所訂查估補償標準計算



一併徵收之規定

- 土地徵收條例第8條

有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

一、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。

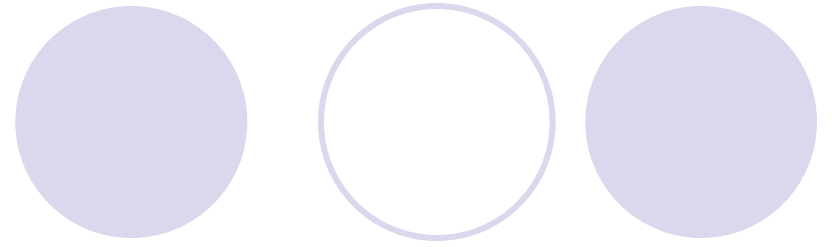
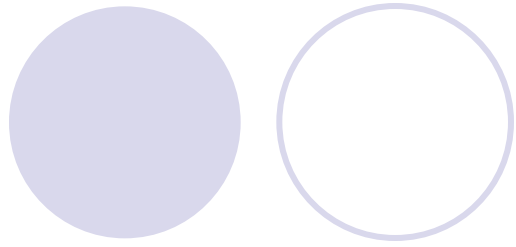
二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。

一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。



所有權人對徵收公告之異議處理

- 土地權利關係人對於公告有意見者，應於公告期間內向本局以書面提出。本局應將查處情形以書面通知土地權利關係人。
- 土地權利關係人對於徵收補償價額不服查處情形者，本局將請臺南市政府地政處釐清，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。



The End

~簡報完畢~