

交通部公路局

辦理「高雄-屏東間東西向第2條快速公路 C1標18k+660-19k+540新建工程」需使用屏東縣九如鄉玉水段55地號內等15筆土地協議價購或以其他方式取得協議會紀錄

壹、協議會時間：115年7月7日星期二上午10時00分

貳、協議會地點：九如鄉立圖書館

參、主持人：蔡主任工程司鴻麒 紀錄：蔡欣志

肆、出席單位及人員：詳附簽名冊

伍、出席之土地及土地改良物所有權人：詳如後附簽名冊

陸、協議情形：

一、主辦單位說明：

感謝各位鄉親撥冗參加本工程用地取得協議會，「高雄-屏東間東西向第2條快速公路建設計畫」已於114年9月奉行政院核定，本工程為建構高雄市中心區往來屏東市主要幹道之建設，可有效串聯仁武產業園區、屏東農業生物科技園區與屏東熱帶農業特色產業園區，並作為高屏溪兩岸消防、緊急醫療及搶災救災之重要通道，確有必要辦理本路段新建工程。

目前高屏間東西向運輸過度依賴台1線與台88線，兩者服務水準已惡化至 E 級，且核心之高屏大橋全日交通量高達9.2萬輛次，需第二條快速公路進行分流以緩解長期壅塞。

本計畫完善大高屏地區路網並解決都會區東側與屏東西側可及性不佳之問題，對於促進區域均衡發展、厚植國家基礎建設及維護公共安全具有絕對之必要性，因此本計畫確有其公益性及必要性。

本案優先辦理 C1標18K+660~19K+540新建工程範圍位於屏東縣九如鄉玉水段，主要工程包含高屏2快主線橋梁、台3線東出及西入匝道、平面道路等，本標路線與台3線橫交，主線以高架橋方式跨越。

為取得道路工程所需之用地，擬與臺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，如臺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。為使臺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。

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：因本案工程係永久使用，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：本道路開闢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115年6月24日號函雙掛號郵寄給各業主或土地所有權人，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，得先與本局交通部公路局南區公路新建工程分局(05-3628111轉276，蔡欣志先生)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，各位土地所有權人如果通訊地址有異動，請隨時提供本分局承辦人員更新。

(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。本分局委由「客觀不動產估價師聯合事務所」進行市價查估作業，依照「不動產估價技術規則」評估以適用之比較法、收益法、成本法或土地開發法等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，經本分局授權交通部公路局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「屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」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，可於現場向本分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(本分局)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115年7月15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) 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。

(九) 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。

(十) 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7月15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。」
3. 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者，得依土地徵收條例第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」。

三、 協議價購土地範圍及面積：

1. 需用土地地號、面積等，詳各所有權人之個別用地清冊。
2. 需用土地範圍，業於會議當日張貼於會場供閱覽。
3. 各土地所有權人個別土地協議價格資料，業併同開會通知送達。

柒、所有權人與地方人士之陳述意見，暨相關機關綜合答復：

所有權人及利害關係人陳述意見及相關回應處理情形一覽表

編號	所有權人姓名及利害關係人	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
1	楊○光(楊○吉代理)	115.07.07	1. 水井於工程範圍邊界申請複估 2. 恢復供水功能	1. 有關臺端地上物之疑慮，本局錄案後續辦理複估。 2. 本工程後續會召開施工前說明會，屆時將請施工廠商協助辦理。
2	顏○香	115.07.07	木瓜棚遷移補償費申請複估。	有關臺端地上物之疑慮，本局錄案後續辦理複估。
3	許○國	115.07.07	施工單位施作時影響不只徵收範圍，且造成土地進出困難，盼相關單位協助處理，另外剩下些許面積已無法使用，且未來施工也要讓出2公尺施工便道，希望能一起查估徵收。	已編列路權範圍外施工便道租用費，可供施工時依現場情況調整設置租用。
4	台灣糖業股份有限公司	115.07.06(書面意見)	1. 本公司土地之協議市價如何形成, 選取之比較案例為何, 請協助說明並提供價格形成文件供參。 2. 工程範圍內其餘土地權屬為何? 其餘土地協議市價為何? 本公司	1. 本案協議市價係本局委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」及相關規定辦理，並參考內政部不動產交易實價查詢服務網所載，選取位於勘估標的近鄰地區內替代性較高的交易實例作為市價推估之依據，後考量交通、自然、公共設施等區域因素與臨路條件、宗地條件、周邊環境等個別因素之調整，進而決定各宗土地之價格。另檢附本案買賣實例分布圖供參。 2. 經查本案「高雄-屏東間東西向第2條快速公路

			土地之協議市價是否與民地之協議市價標準相同?其餘地主是否同意協議價購? 3. 請提供本公司土地徵收補償價格,俾利研議土地處分方式。	C1標18k+660-19k+540新建工程」,公有土地10.79%;私有土地89.21%。另本案私有土地皆為貴公司所有,故無其他民地。 3. 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,……,應先與所有權人協議價購或以其他方式取得…」,故本分局竭誠與貴公司以協議價購方式辦理用地取得作業,故尚無土地徵收市價可提供。
4	台灣糖業股份有限公司	115.07.07(現場意見)	1. 依法得徵收之土地,本公司原則同意以協議價購方式提供用地,惟俟本區處完成估價作業後,另行通知來處協議,如獲共識再陳報本公司董事會審議。 2. 本公司依公司法規定提報董事會核定後,提供協議價購同意書或契約書。 3. 主管機關(內政部)核准徵收前,如本公司已提供協議價購同意書及契約書,請需地機關仍採協議價購方式取得;如徵收價格較協議價購價格高,二者間之差額,請需地機關補給本公司。 4. 本案公司地在未完成徵收(含協議價購)前,倘需先行進場施工,應先辦理租用方得施工。 5. 案內土地及地上物補償,應與民地同樣條件補償。	1.2. 綜合回覆,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,……,應先與所有權人協議價購或以其他方式取得…」,故本局竭誠與貴公司以協議價購方式辦理用地取得作業。 3. 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,本分局將於權責範圍內,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。 4. 如有貴公司所述情形,將以租用方式辦理。 5. 本案土地及地上物皆依據「不動產估價技術規則」及「屏東縣辦理公共工程用地建築改良物拆遷補償查估基準」等相關規定辦理,皆依同樣標準辦理。 6. 為使道路建構之完整,考量道路路線銜接與通

			6. 本公司現行政策係以出租土地提供工程用地為優先原則，爰建請研議以租用方式辦理本案。	行安全符合工程設計永續利用之目的及保障公共利益，應取得開闢道路範圍之土地所有權，不宜以租用或設定地上權等方式取得土地。
--	--	--	---	---

捌、會議結論：

- 一、本案工程用地經本局以開會通知單檢附各筆土地市價(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各業主先行閱覽，會中並以投影片輔助解說，以使各業主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，分別以「農牧用地」、「水利用地」、「交通用地」及「甲種建築用地」評定，其評估單價「農牧用地」、「水利用地」、「交通用地」部分為3,500~12,000元/m²，「甲種建築用地」部分為24,000元/m²，原則將依上述金額與各位協議簽約。
- 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：經協商與交涉結果，現場已有多位土地所有權人同意以本局所提供之價格讓售土地與本局，本局將另行通知簽訂契約書之期限，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、各業主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，尤其簽名或蓋章，並將其陳述意見內容及相關主管機關說明列入紀錄，會議紀錄將送各業主參考。各業主或所有權人如同意依前開所提價格讓售土地與本局，得於115年7月15日前出具同意書予本局辦理協議價購事宜(61363嘉義縣朴子市朴子七路29號5樓-交通部公路局南區公路新建工程分局)，各業主或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7月15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、本分局將併同本次會中部分業主書面陳述之意見(含口頭陳述意見轉換成書面部分)，妥適處理後明確個別函復陳述意見人。
- 七、如本會議紀錄通知所通知之土地改良物等非屬您所有，請您協助轉知地上物所有權人或利害關係人(公有地之行政機關亦同，請確實轉知地上物所有權人或利害關係人；若公有地上之地上改良物非屬合法或無租約等，請協助通知地上權人排除，俾利本項工程進行)；如土地改良物所有權人已歿，請繼承人盡速辦理繼承並轉知其他繼承人；另本工程用地範圍內，請您勿搶種農林作物

或闢建其他相關設施。

八、協議不成之後續處理方式：基於以上因素致協議價購不成，又未出席之所有權人視為拒絕參加協議價購會議，為利本工程計畫用地之取得，將依土地徵收條例等相關規定申請徵收。

玖、散會：115年7月7日上午11時40分。