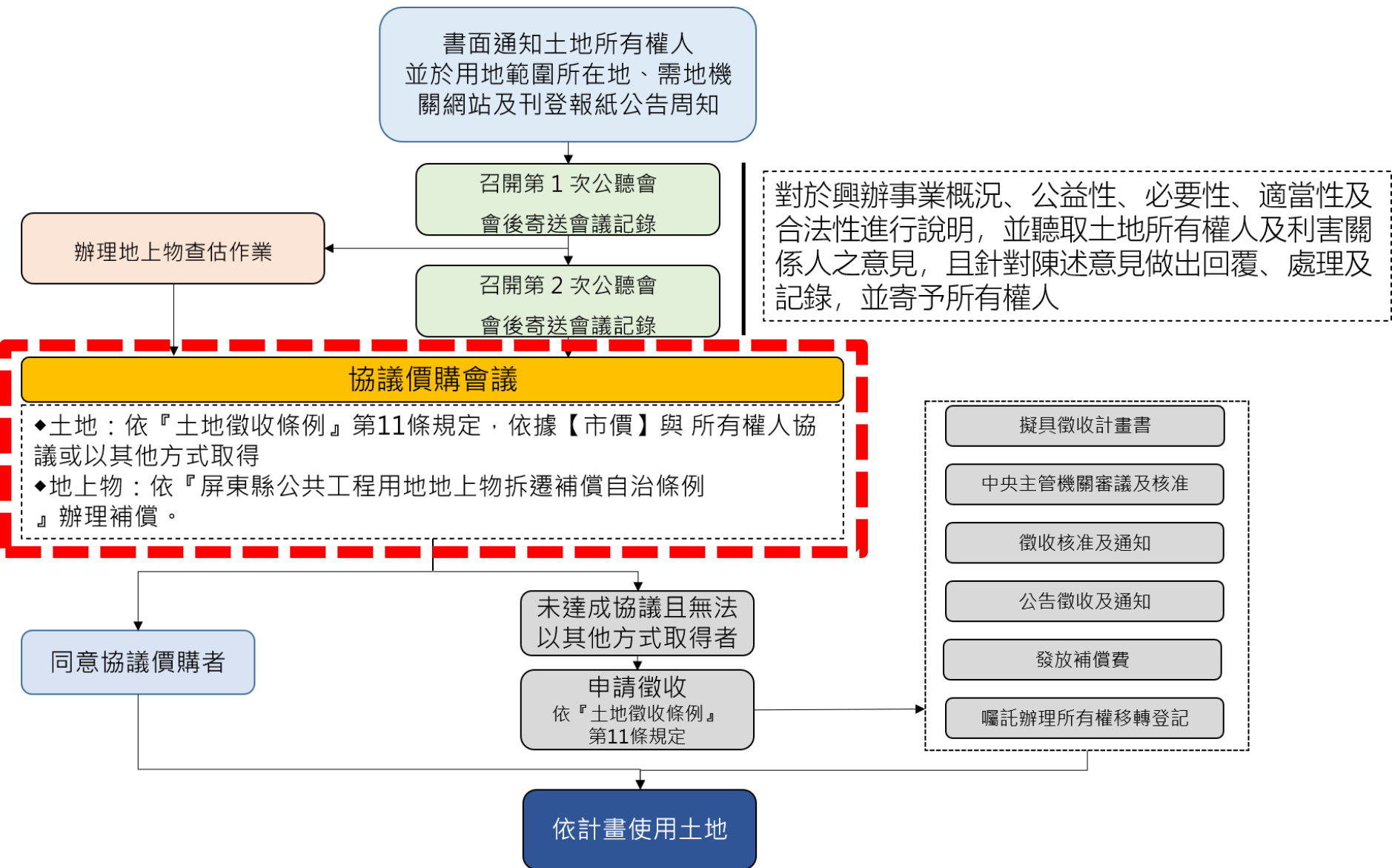




交通部公路局南區公路新建工程分局
「高雄-屏東間東西向第2條快速公路C1標
18k+660-19k+540新建工程」
協議價購會議

〔請各所有權人至簽到處簽名〕

協議價購及土地徵收流程





簡報大綱

- 計畫緣由、範圍
- 協議價購意義及法令依據
- 協議價購之標準及相關事項
- 其他注意事項

一、計畫緣由、範圍

1. 本興辦事業計畫業奉交通部115年6月18日交路(一)字第1158600367號函同意辦理
2. **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，本工程路線行經玉水段55 地號等計30筆土地。



二、協議價購意義及法令依據(1/3)

■ 開會目的

擬與本工程範圍內之所有權人**協議以價購或其他方式**取得**土地及土地改良物**，並說明價購內容及作業程序，若所有權人願意以其他方式提供工程所需之土地，也請於會議中提出，本局將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與土地所有權人協議，各位如有任何問題，或對於協議內容有任何意見，均歡迎於會中提出。

二、協議價購意義及法令依據(2/3)

- 辦理法令依據土地徵收條例第11條：「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」；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

- 協議價購之標的

- (一)土地：依『土地徵收條例』第11條規定，依據【市價】與所有權人協議或以其他方式取得

- (二)土地改良物：依『屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例』辦理補償

二、協議價購意義及法令依據(3/3)

- 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人就
以**協議價購或其他方式取得**

(一)設定地上權

因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得。

(二)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，惟涉及資金籌措等技術問題，亦不可行。

(三)捐贈

私人土地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，本局樂觀其成，並願意配合完成相關手續。

(四)公私有土地交換(以地易地)

公路局所承辦業務為興建公路，所徵收、撥用之土地均須作為公路及其相關設施使用，均為道路用地，並沒有多餘的土地可供交換。

三、協議價購之標準及相關事項(1/6)

■ 委託客觀不動產估價師聯合事務所查估協議購價土地市價

土地價格

- 「**不動產估價技術規則**」-協議價購之價格

(一)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。

(二) 估價師係依「不動產估價技術規則」及參考土地徵收補償市價查估辦法第22條規定辦理。

- 「**土地徵收條例**」-徵收市價之價格：

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。

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。

三、協議價購之標準及相關事項(2/6)

■ 估價方法

- 經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，本案除甲種建築用地以【比較法】、【土地開發分析法】查估其價格外；其餘農牧、水利、交通用地，考量農地租賃市場不發達，且收益資料容易受市場供需狀況或種植作物等無法量化之風險影響，難以準確估計取得，又因其土地使用管制規定及交易特性，在使用性質屬低度開發非建築土地，故收益法、成本法及土地開發分析法皆不合適，故僅採用【比較法】進行估價。

三、協議價購之標準及相關事項(3/6)

■ 估價過程

- 協議價購土地之價格，係參考政府相關公開資訊市價及買賣實例訂定。
- 買賣實例係參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」查詢，並委託不動產估價師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。

土地
改良物價格

- 屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例
- 依上述規定辦理

三、協議價購之標準及相關事項(4/6)

■ 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：

登記費用、用地分割暨登記費用、印花稅、契稅及代書費由
本分局負擔

三、協議價購之標準及相關事項(5/6)

■ 協議價購辦理程序

- 協議
- 出具同意書及過戶所需相關證明文件變更編定地上物查估
- 簽訂買賣契約
- 向地方稅務局申報增值稅免稅及查欠
- 辦理移轉登記
- 點交及驗收
- 付款時間於土地移轉後支付



三、協議價購之標準及相關事項(6/6)

■ 土地所有權人需配合事項

土地所有權人 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（地價稅、房屋稅、工程受益費等）
- 未辦繼承之土地，應先辦妥繼承登記。
- 共同共有土地應先辦妥個別持分土地登記，應得全體共有人或共同共有人之同意，並檢附相關證明文件
- 應將辦理所有權移轉登記所需文件書類備妥交予本局，並協同辦理所有權移轉登記

四、其他注意事項(1/4)

◆ 一併價購/一併徵收

- 協議價購之土地或建築改良物，如有殘餘部分
 - 協議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
 - 協議建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者
- 申請人應於原協議價購土地或建築改良物買賣登記完畢之日起1年內，以書面向需地機關申請，逾期不予受理。
- 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

四、其他注意事項(2/4)

◆ 一併價購/一併徵收

- 徵收之土地或建築改良物，如有殘餘部分
 - 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
 - 徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者
- 本案土地如經報准徵收，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1年內向高雄市/屏東縣政府申請一併徵收，逾期不予受理：
- 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

四、其他注意事項(3/4)

◆ 自動拆遷獎勵金

■ 屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例

- 第 3 條:拆除建物應發給補償費，並按徵收當時該建物之重建價格估定之。
- 第 4 條:建物於規定期限內自動拆遷者，得發給自動拆遷獎勵金。前項之自動拆遷獎勵金，為第三條所定補償費之百分之五十。
- 第 6 條:建物部分拆除後，其賸餘部分有結構安全之虞或無法繼續使用或位於公共設施保留地上者，得申請全部拆除，並依第三條規定計算補償費。但補償費應俟建物全部拆除後再行發放，且不核發自動拆遷獎勵金。

四、其他注意事項(4/4)

◆ 所有權人得行使之權利

所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對交通部公路局嗣後依法辦理徵收案有意見者，請於**115年 7 月 15 日**前，依據行政程序法第105條規定，以書面向本分局(交通部公路局南區公路新建工程分局)提出事實及法律上之陳述意見，未於上述期間提出者，視為放棄陳述意見之機會。





簡報完畢 敬請指教

★如所有權人**同意**以協議價購方式，

請繳交**同意書**