

交通部公路總局第三區養護工程處

為辦理台 23 線 39K+850 災害修復工程用地取得協議會說明資料

一、本計畫為泰源聚落及泰源監獄對外主要道路，因邊坡存在嚴重落石致災疑慮，已影響當地居民生命財產安全，後續採新闢隧道避開落石區域，全面提升台 23 線用路人通行安全。經報奉交通部 112 年 4 月 10 日交路(一)字第 1128600311 號函核定「台 23 線 39K+850 災害修復工程」，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、住居所詳後附用地清冊。
- (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9月5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 9 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 23 線 39K+850 災害修復工程

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 9 月 5 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