

南投縣鹿谷鄉公所為興建「鹿谷都市計畫廣興段 15 號及 10 號道路改善工程」 用地取得協議會議說明資料

本案之工程系內政部國土管理署 111~116 年生活圈道路交通系統建設計畫（市區道路）核定案件項目（112 年 6 月 27 日台內營字第 1120808123 號）。

本所為辦理本工程拓寬，依據土地徵收條例第 11 條 1 項之規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物，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，應先與土地所有權人協議價購或以其他方式取得，所有權人拒絕參加協議且無法以其他方式取得者，始依本條例申請徵收。

本案之工程業已完成 2 場公聽會（112 年 10 月 25 日、112 年 11 月 21 日）符合土地徵收條例第 10 條第 4 項之規定，需用土地人興辦之事業，應於與土地所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會，基於本項工程之實際情形及性質，經本所考量結果，為維護用路人通行安全及交通順暢，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，為使台端充分了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。如臺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，本所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、住居所詳后附用地清冊。
- （二）需用土地範圍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：

依土地徵收條例第 11 條第 4 項之規定、協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。同條第 5 項之規定，前項所稱市價，指市場正常交易價格。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」，故**為保障所有權人權益，本次協議價購金額係委由不動產估價師辦理**。土地改良物，其協議價購之價格參照南投縣政府所訂查估補償標準計算。

（二）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。」

（三）協議價購程序：

- 1、雙方協議合意及紀錄。
- 2、議約及簽報核定。
- 3、雙方簽訂買賣契約。
- 4、向轄區稅務局辦理土地稅查欠稅及申報。
- 5、辦理所有權移轉。
- 6、給付價款

（四）所有權人配合事項：

- 1.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**113年1月15日**前出具協議價購同意書予本所，並於本所另行通知簽訂協議價購契約書之期限內，與本所另行簽訂買賣契約書；如不同意該價格或逾期未提出，致協議為成立者，本所基於工程之需要，將改採土地徵收條例之徵收程序，辦理工程用地取得作業。

(六)稅費負擔：

1、土地產權移轉依法由賣方(土地所有權人)負擔之稅費(含產權移轉前各期地價稅、房屋稅等一切費用)由賣方負擔。

2、辦理土地所有權移轉所發生之登記費用、用地分割暨分筆登記費用、印花稅、契稅、鑑界費及代書費由買方(本所)負擔。

3、地價稅之負擔，不論納稅義務人屬何人名下，均以土地產權登記完畢日為基準日，由買賣雙方按當年度各自所有土地時間比例分攤之。

(七)付款方式：

辦理移轉登記及點交驗收完成後，俟上級機關撥款後，由本所一次付清。

四、協議價購結果：

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，本所將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，徵收相關規定摘要說明下：

(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、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，將依上開土地徵收條例規定辦理用地及土地改良物徵收。

(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，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公告土地現值，補償其地價。前項市價，由轄市、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。

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限相距在 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。
 4. 平均地權條例第 42 條第 1 項規定，被徵收之土地，免徵其土地增值稅。同條第 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地價售予需地機關者，準用第 1 項之規定。
- (三) 所有權人得行使之權利：
1. 所有權人或利害關係人對於協議價購有意見時得於本次會議中提出，或於 113 年 1 月 5 日前以書面提出，不於前述期間提出，逾期視為放棄陳述之機會。
 2. 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本所嗣後依法辦理徵收案有意見，請於 113 年 1 月 5 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本所提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。
 - 3-1 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土地權利關係人。
 - 3-2 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三十日內，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土地權利關係人。
 - 3-3 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，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。
 - 3-4 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。
 - 3-5 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三個月內發給之。
 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。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。

五、備註：

- (一)本協議價購之協議事項為本所與臺端協議以價購(或其他方式)取得土地，如協議不成或未參加協議，則由本所依法申請辦理徵收。
- (二)計畫聯絡人：本所工務課邱先生（電話 049-275720 轉 227）。