

鹿谷都市計畫

廣興段15號及10號道路改善工程

用地取得土地及地上物協議價購會議
【簡報】

需地機關：南投縣鹿谷鄉公所
中華民國 112 年 12 月 27 日



會議流程

- ◆ 計畫說明
- ◆ 用地取得說明
- ◆ 協議價購之程序說明
- ◆ 協議價購後應辦理事項
- ◆ 簽訂協議之注意事項
- ◆ 所有權移轉之注意事項
- ◆ 未達成協議價購之處理
- ◆ 所有權人得行使之權利

備註：為忠實記錄您的意見，現場備有發言單（**陳述意見書**），煩請填寫後交給工作人員，並請詳實填寫姓名、住址及電話，以利本所寄送協議價購會議紀錄。

計畫說明(1/3)

■ 計畫緣起

鹿谷鄉屬南投縣重要觀光旅遊景點鄉鎮，每逢節日或假日皆有眾多遊客到訪，對當地道路環境造成相當程度之負擔。因此，近年來相關單位開始針對部分重要路段或節點進行拓寬改善等相關工程。

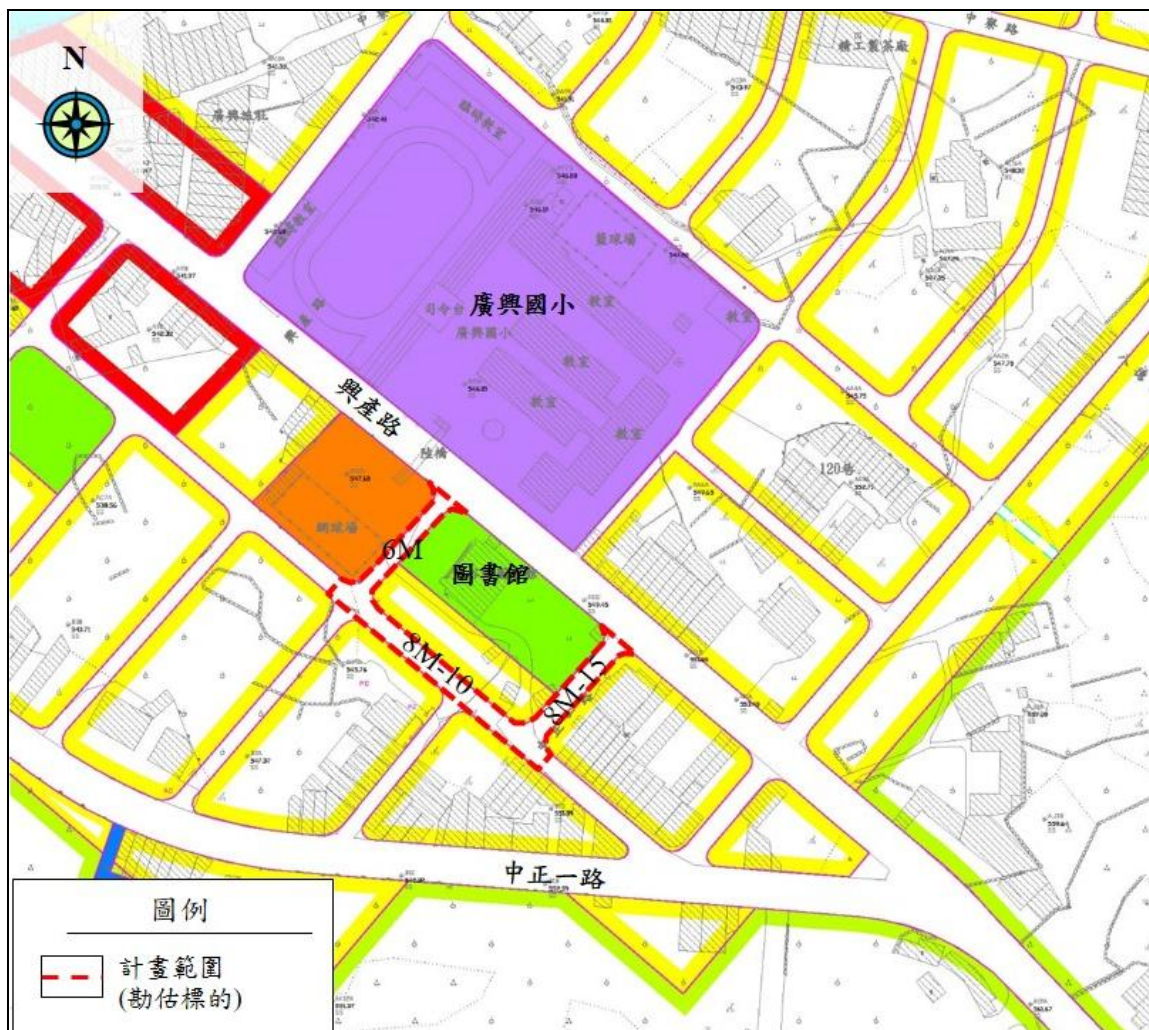
另鹿谷鄉公所為改善鄉內長照資源不足、就近提供長照服務等，已獲衛生福利部原則同意補助新建長照機構工程經費最高1.5億元整辦理「鹿谷鄉長期照顧多功能社福服務綜合大樓新建計畫」，因此於110年10月完成變更鹿谷都市計畫(兒童遊樂場用地(三)為社教兼社會福利 設施用地)案，以利後續工程作業。

■ 計畫目標

為配合鹿谷鄉長期照顧多功能社福服務綜合大樓新建計畫之進行，並使其周邊具完善之交通環境，提升該設施整體服務水準，特配合辦理鹿谷都市計畫廣興段15號及10號道路改善工程。

計畫說明(2/3)

計畫範圍



- ✓ 本計畫範圍位於鹿谷都市計畫範圍內，在都市計畫區東南側之廣興國小對面。
- ✓ 屬都市計畫道路用地，分別屬8米10號道路、8米15號道路與6米道路之一部分。

計畫說明(3/3)

計畫範圍現況



用地取得說明(1/4)

■ 協議價購土地價格說明

● 土地徵收條例第11條：

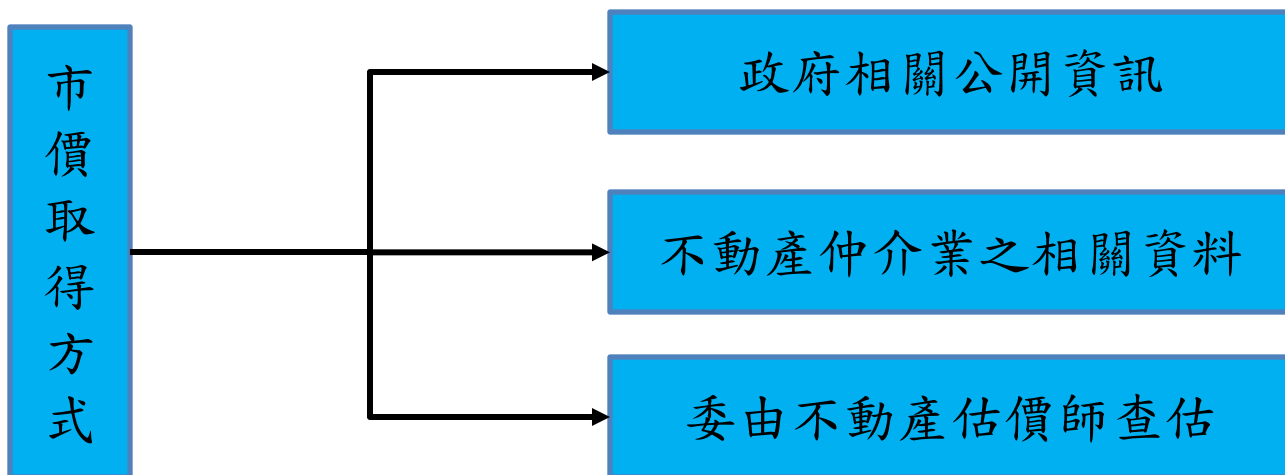
需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依土地徵收條例申請徵收。

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**。

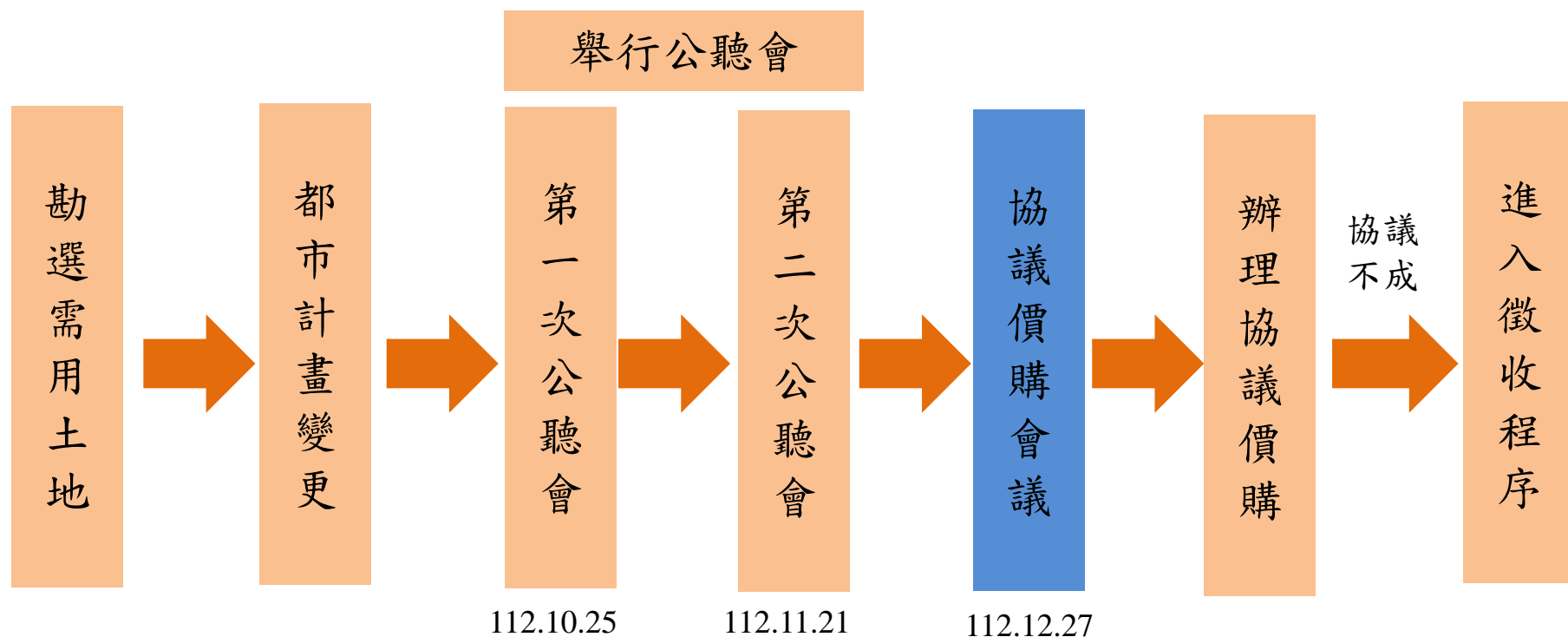
■ 市價資訊取得方式

● 內政部101年03月15日台內地字第10101307672號函解釋：



用地取得說明(2/4)

■ 用地取得之作業程序



用地取得說明(3/4)

■ 協議價購價格查估標準

✓ 土地：

依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…等各種方式取得各項市價參考資訊，經綜合評估後，與土地所有權人進行協議。

✓ 農林作物等：

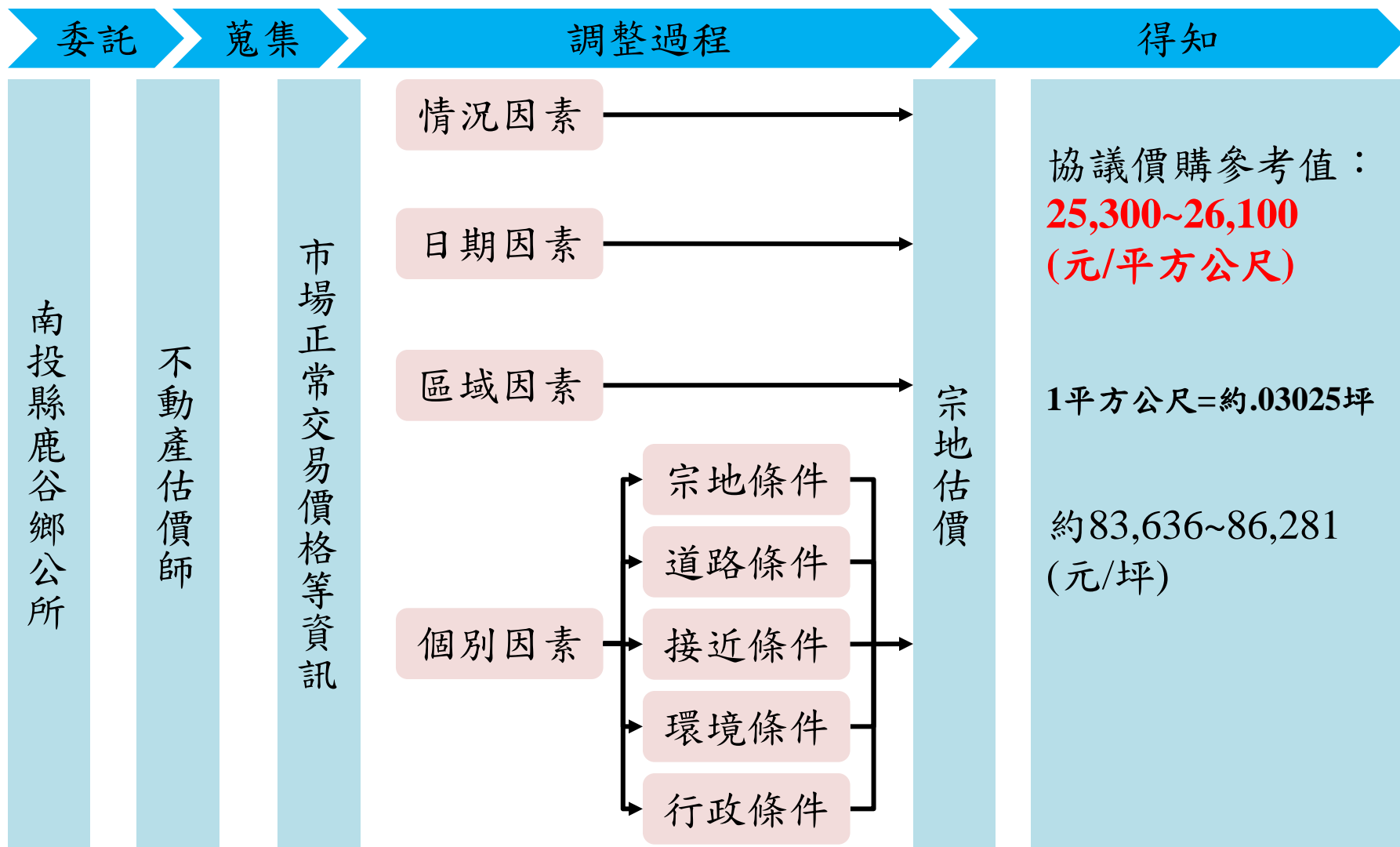
依「南投縣辦理徵收土地農林作物及水產養殖物畜禽補償遷移費查估基準」及相關規定辦理。

✓ 建築改良物等：

依「南投縣興辦公共工程拆遷建築改良物補償及獎勵辦法」及相關規定辦理。

用地取得說明(4/4)

協議價購土地價格評估流程



協議價購程序說明

■ 協議價購之作業程序



協議不成或
未參與協議者

以徵收方式取得

1. 徵收計畫書報內政部核定。
2. 徵收公告(30日)並通知所有權人。
3. 發放補償費(徵收公告期滿後15天內發放完畢)。
4. 辦理所有權囑託登記。

協議價購後應辦理事項

- ✓ 同意協議價購者，請於**113年01月15日**前將協議價購同意書以**親臨、傳真**或**掛號**郵寄至**本公所**，本所將另行通知契約簽訂時間。
- ✓ 所有權人應配合補正簽約文件而**逾期未補正者**，已簽訂之協議價購契約及協議價購同意書**視同無效**。
- ✓ 協議價購之價金將於辦畢土地所有權移轉登記後，通知領取；發放協議價購款之時間與地點，本公所將另行通知。
- ✓ 原土地所有權人於會同本所辦妥原所有權移轉登記並領取協議價購款後，即終止對該土地之一切權利義務。

簽訂協議之注意事項

■ 應檢附文件

- ✓ 身分證明文件，如：身分證影本、戶籍謄本、戶口名簿影本
- ✓ 印鑑章及印鑑證明
- ✓ 土地所有權狀或其他足資可供證明所有權之文件
- ✓ 完稅或免稅證明
- ✓ 放棄優先購買權之證明文件(土地登記規則第97條規定)
- ✓ 其他依土地登記法令必備之文件

所有權移轉之注意事項(1/2)

■ 相關稅捐處理

- ✓ 協議價購之不動產完成移轉登記前，若經稅捐機關清查後，有應繳而未繳之稅捐費用，悉由所有權人負責繳清。
- ✓ 協議價購之不動產如有應繳之各種費用，如地租、水電費、瓦斯費、電話費、管理費等，概由所有權人於辦理移交前負責繳清完竣。
- ✓ 因辦理協議價購所衍生之土地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、代書費用、印花稅及鑑界費用等，由公所負擔。

所有權移轉之注意事項(2/2)

■ 所有權人配合辦理事項

- ✓ 有繼承情形者，須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
- ✓ 土地訂有耕地租約者，需檢附終止耕地租約及依規定補償承租人之證明文件。
- ✓ 定有他項權利、限制登記或其他登記事項者，須檢附其塗銷證明文件。
- ✓ 共同共有之土地，應經全體共有人同意。
- ✓ 除契稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。
- ✓ 所有權人於登記完竣並領訖買賣價金翌日起三個工作天內配合辦理移交，不得藉故拖延。

未達成協議價購之處理

- ✓ 所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，本所將依土地徵收條例第11條規定辦理徵收。

協議未成或未參與協議者

以徵收方式取得土地

1. 徵收計畫書報內政部核定。
2. 徵收公告(30日)並通知所有權人。
3. 發放補償費(徵收公告期滿後15天內發放完畢)。
4. 辦理所有權囑託登記。

所有權人得行使之權利

陳述意見

- ✓ 如拒絕參與協議或經開會未能達成協議，請於**113年01月05日前**，按行政程序法第105條規定，以書面向本所陳述事實上及法律上之意見。
- ✓ 逾期視為放棄陳述意見之機會。

公告期間異議權利

- ✓ 本所於接到內政部核准徵收案時，將依土地徵收條例第18條規定辦理公告。
- ✓ 若土地權利關係人對於公告有異議者，依土地徵收條例第22條規定應於公告期間內以書面方式向本府提出。
- ✓ 本所於接受異議後旋即依法查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。

南投縣鹿谷鄉公所

土地所有權人意見陳述

發言前，請報上土地地號及所有權人姓名

◎陳述意見書於113年01月05日前，以書面方式向本所提出◎

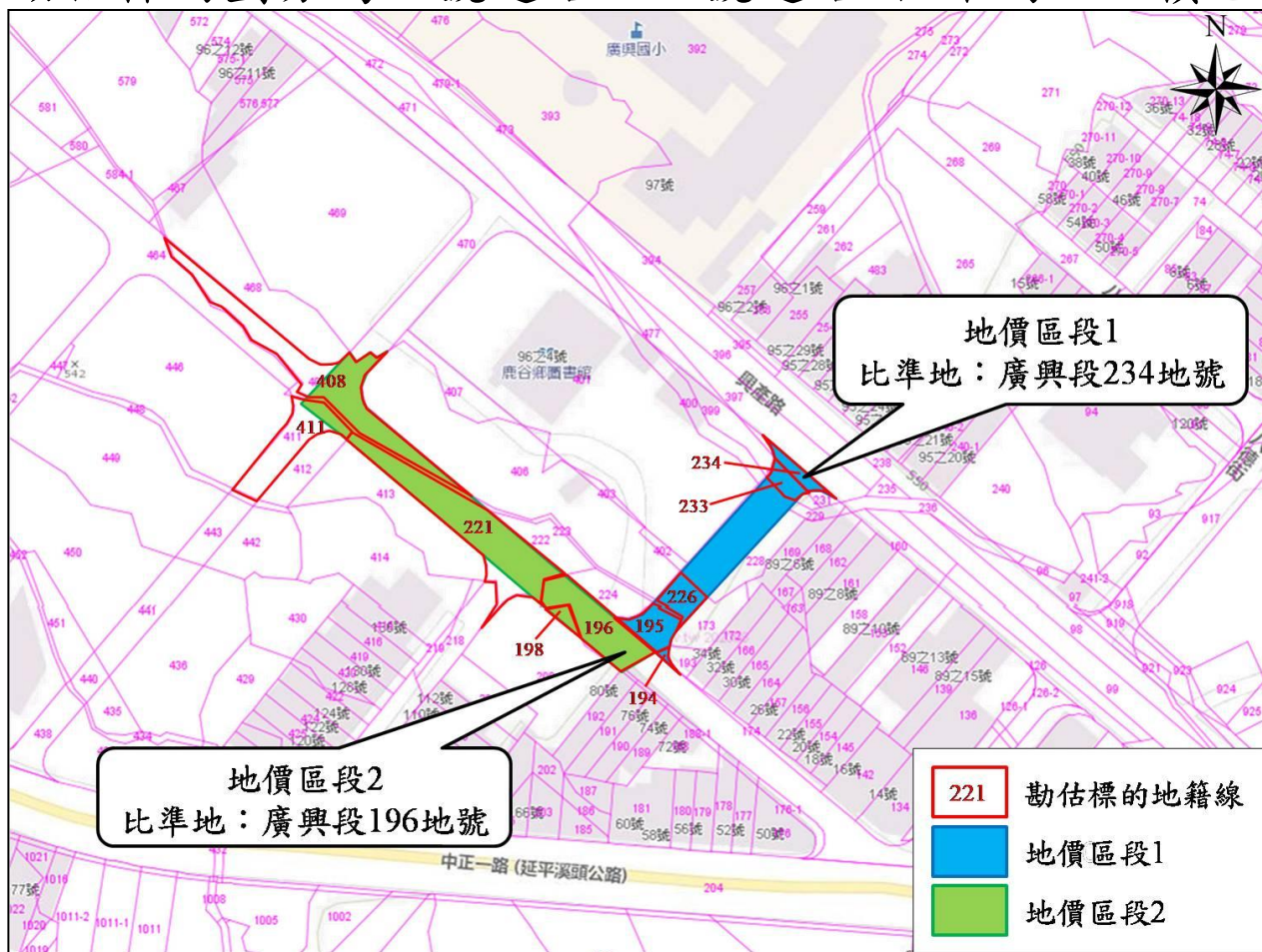
郵寄地址：南投縣鹿谷鄉中正路二段73號

聯絡電話：(049) 2755720分機227 邱志詳先生

地價區段及比準地之選定(1/2)

地價區段之選定

考量鹿谷都市計畫劃設道路用地之區位、交通、聯外通路可及性等條件後，將勘估標的劃分為15號道路及10號道路2個不同之地價區段



地價區段及比準地之選定(2/2)

比準地之選定

考量15號道路及10號道路各筆土地情況後，15號道路部分以廣興段234地號作為比準地，10號道路部分以廣興段196地號作為比準地

地價區段	地號	土地登記面積		形狀	備註
		m ²	坪		
1	194	6.03	1.82	三角形	15號道路
	195	76.49	23.14	不規則形	15號道路
	226	60.30	18.24	不規則形	15號道路
	233	35.57	10.76	不規則形	15號道路
	234	32.32	9.78	不規則形	15號道路比準地
2	196	190.49	57.62	不規則形	10號道路比準地
	198	18.07	5.47	不規則形	10號道路
	221	379.28	114.73	不規則形	10號道路
	408	375.87	113.70	不規則形	10號道路
	411	188.10	56.90	不規則形	10號道路

廣興段、興產段、鹿彰段近年買賣實例

編號	地段地號	交易日期	交易面積(m ²)	單價(元/m ²)	備註
1	廣興段379地號等3筆土地	112/10/06	472.83	63,525	有未保登建物
2	鹿彰段869地號	112/09/25	72.63	66,592	臨鹿彰路，區位條件與勘估標的差異相對較大
3	廣興段280地號等5筆土地	112/09/20	1,190.20	14,288	含公設用地交易、有未保登建物
4	廣興段59地號等3筆土地	112/07/19	548.53	36,461	含公設用地交易、有合併使用、有未保登建物
5	廣興段285地號	112/07/19	800.49	24,985	共有人間之交易
6	鹿彰段758-3地號	112/04/15	148.00	71,622	有未保登建物
7	鹿彰段251地號	112/03/03	63.54	26,755	持分交易、有未保登建物
8	鹿彰段414地號等2筆土地	111/08/24	207.86	65,037	臨鹿彰路，區位條件與勘估標的差異相對較大
9	鹿彰段61地號	111/03/21	112.31	47,191	比較標的1
10	鹿彰段383地號	111/02/13	140.16	48,390	比較標的3
11	鹿彰段43地號	111/02/07	62.56	68,734	有未保登建物
12	興產段171地號	111/01/27	124.13	41,489	比較標的2
13	廣興段527地號	110/12/23	63.55	61,369	有未保登建物
14	興產段169地號	110/12/02	124.38	42,611	有未保登建物
15	廣興段173地號等8筆土地	110/10/16	822.68	16,774	持分交易、含公共設施用地交易
16	鹿彰段751地號等2筆土地	110/10/08	331.28	33,274	持分交易、有未保登建物

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

地價區段2比準地單價調整過程

項目	比較標的1	比較標的2	比較標的3
交易單價 (A) (元/m ²)	47,191	41,489	48,390
價格型態	正常成交價格	正常成交價格	正常成交價格
價格日期	111年03月21日	111年01月27日	111年02月13日
情況因素調整率 (B)	100.00%	100.00%	100.00%
日期因素調整率 (C)	101.00%	101.00%	101.00%
區域因素調整率 (D)	100.00%	100.00%	100.00%
個別因素調整率 (E)	54.00%	60.00%	53.00%
總調整率 (F) =B*C*D*E	54.54%	60.60%	53.53%
試算價格(G)=A*F (元/m ²)	25,738	25,142	25,903
權重 (H)	33%	34%	33%
加權後試算價格I=G*H	8,494	8,548	8,548
最後推定比準地價格 (百元以下四捨五入)	25,590元/m ² ≒ 25,600元/m ²		

依不動產估價技術規則第97條規定：

公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。

都市地價指數及近年鹿谷鄉協議價購或徵收案件

都市地價指數

指數類別	109/09/30	110/03/31	110/09/30	111/03/31	111/09/30	112/03/31
全鄉總指數 單位:%	100.78	101.28	101.34	102.09	102.31	102.72

資料來源：都市地區地價指數（第60期），內政部地政司，112年7月15日發布

近年鹿谷鄉協議價購或徵收案件

編號	位置	需用土地人	協議價購單價 (元/m ²)	徵收單價 (元/m ²)	使用分區 或用地
1	4號道路	鹿谷鄉公所	26,200~27,200	21,900~22,600	道路用地 (毗鄰商業區)
2	社教兼社會福利 設施	鹿谷鄉公所	14,000~25,400	—	社教兼社會福 利設施用地 (毗鄰住宅區)