

目 錄

壹、前言	1
貳、協議價購之意義	1
參、法令依據	1
肆、協議價購土地範圍及面積	1
伍、協議價購之價格標準	2
陸、協議價購作業程序	3
柒、協議價購會議後續作業說明	3
捌、其他	5
玖、土地及土地改良物權利義務之終止	5
拾、未達成協議價購之處理	6
拾壹、所有權人得行使之權利	7
拾貳、作業流程說明	7
附件一：土地所有權人協議價購歸戶清冊	
附件二：土地改良物所有權人協議價購歸戶清冊及調查表	
附件三：協議價購同意書	
附件四：協議價購契約書	
附件五：委託書	
附件六：意見陳述單	
附件七：資料更正表	
附件八：土地所有權人參與區段徵收開發意願調查問卷	

中壢運動公園區段徵收開發案

協議價購會議說明資料

壹、前言

桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理中壢運動公園區段徵收開發作業之需要，擬依法令規定先行與區內所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物，為使臺端充分瞭解本開發計畫內容及協議價購等作業程序，爰召開本次協議價購會議，祈請各所有權人能撥冗出席本次會議，並於會中不吝提出寶貴意見。如臺端願意以其他方式提供開發所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及實際狀況，竭誠與您協議。

※本次協議價購針對土地、建築改良物及自動拆遷獎勵金均以提高協議價購金額方式辦理，鼓勵臺端與本府達成協議價購，歡迎踴躍出席。

貳、協議價購之意義

指需用土地人於申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人協議購買需用土地或土地改良物之行為，稱之「協議價購」。

參、法令依據

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且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」

肆、協議價購土地範圍及面積

- 一、協議價購範圍詳圖 1 所示：
- 二、協議價購土地及建築改良物面積（詳附件一、二）。

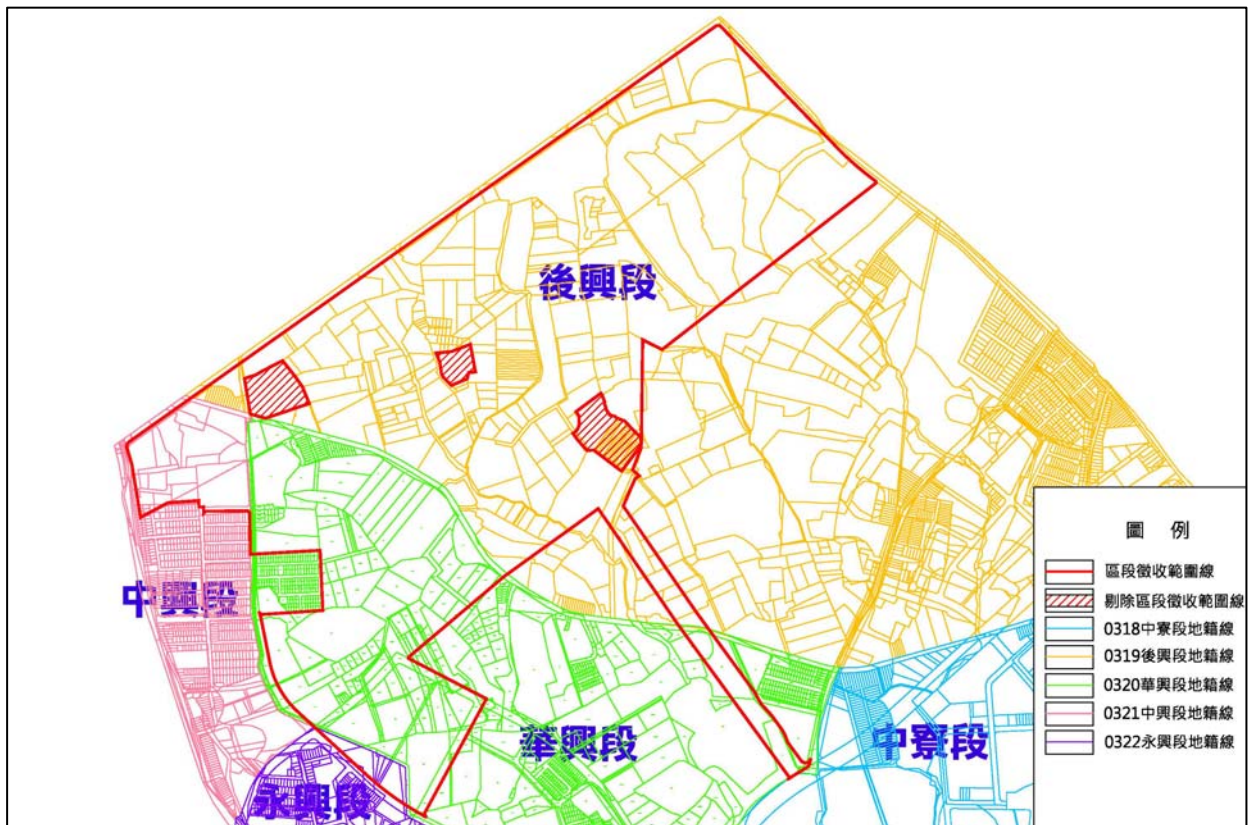


圖 1 協議價購範圍地籍圖

伍、協議價購之價格標準

一、土地：以本府委託不動產估價師查定之區內各私有土地 108 年市價，並以每平方公尺加計 600 元作為協議價購價格，與土地所有權人進行本次協議價購作業。

二、土地改良物

(一)建築改良物：依據桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例，經本府於 108 年度查定之建築改良物補償總價款，並加計 5%作為協議價購價格，與建築改良物所有權人進行本次協議價購作業。

(二)自動拆遷獎勵金：另依上開自治條例第 10 條、第 11 條規定，建築改良物所有權人於區段徵收公告期滿後 6 個月內拆遷完竣，加發自動拆遷獎勵金。為儘速完成拆遷以加速工程施工順利，配合於徵收公告期滿後 3 個月內完成自拆者，以自動拆遷獎勵金總額再加計 5%作為協議價購價格。

(三)其他土地改良物：依據本府所訂之各項查估補償標準計算，包括人口搬遷補償費、營業損失補償費、工廠生產設備之拆遷補償、農作改良物、水產養殖物、畜禽等補償費等，則以查估金額作為協議價購價格。

陸、協議價購作業程序

- 一、雙方協商合意。
- 二、繳交協議價購同意書（附件三）。
- 三、寄發會議紀錄及議價結果。
- 四、雙方簽訂買賣契約（附件四）。
- 五、向轄區地方稅務局申報土地增值稅。
- 六、辦理土地移轉登記。
- 七、給付土地價款。
- 八、點交土地。
- 九、區段徵收公告。
- 十、給付土地改良物價款。
- 十一、徵收公告期滿6個月內完成自拆。
- 十二、給付自拆獎勵金價款。

柒、協議價購會議後續作業說明

一、會議時間

本案協議價購會議辦理時間為108年7月15日（星期一）、7月16日（星期二）、7月17日（星期三）及7月18日（星期四），共計4日。

二、會議地點

中壢區公所地下1樓大禮堂（地址：桃園市中壢區環北路380號）。

三、駐點服務

本府自108年7月19日至108年7月25日（平日上午09:00~下午16:00）於中壢區公所（地址：桃園市中壢區環北路380號）提供駐點服

務，所有權人可攜帶應備文件(國民身分證、印章及同意書等)就近洽辦協議價購程序。

四、會後同意

所有權人如於會後仍有出售意願者，請填寫協議價購同意書，至本府地政局區段徵收科提出（地址：桃園市桃園區縣府路 1 號 5 樓）。本府將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間及應檢附文件，逾期未提出者視同未達成協議價購。

五、委託辦理

如委託他人辦理，受託人應檢具受託人之身分證明文件及委託人之委託書、身分證明文件與印鑑證明辦理。

六、簽約時應檢附文件

- (一) 身分證明文件(正、影本)。
- (二) 授權書或委託書(委託他人辦理時檢附)。
- (三) 蓋印鑑章及檢附印鑑證明(最近 1 年內)。
- (四) 土地或建物所有權狀。
- (五) 租約終止及補償承租人證明、他項權利及限制登記塗銷證明等應檢附文件。
- (六) 完稅或免稅證明。
- (七) 其他依土地登記法令必備之文件。

七、配合辦理所有權移轉登記

協議價購之土地辦理所有權移轉登記時，如需所有權人補用印或補正文件，而該所有權人無法於本府通知之期限內完成補正者，則已簽訂之協議價購契約及協議價購同意書視同無效。

八、協議價購價款將於完成雙方契約簽訂，並視不同作業期程（土地為辦竣土地移轉登記、改良物為公告徵收期滿、自拆獎勵金為公告徵收期滿 3 個月內完成建築改良物自拆），再行辦理後續價金發放事宜，發放之時間與地點本府將另行通知。

捌、其他

一、相關稅捐

- (一) 土地所有權人依據土地徵收條例第 11 條規定以市價售予需地機關者，免繳納土地增值稅。
- (二) 土地分割及分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、契稅、鑑界費由本府負擔。
- (三) 所有權人請自行繳清各項稅賦；如經稅捐機關清查後有地價稅或遺產稅等欠稅情事，需檢附繳納證明；或由本府於協議價購款項代為扣繳清償。
- (四) 如有地上建物於搬遷前仍持續由原所有權人或使用人使用，於土地所有權移轉登記完成後至地上建物實際搬遷期間之相關稅賦（如地價稅、房屋稅等），應由原所有權人或使用人繳納。

二、其他所有權人應配合事項

- (一) 土地訂有耕地三七五租約者，需檢附終止耕地租約及依規定補償承租人之證明文件；有出租情事應先行終止租約；有他項權利、限制登記或其他登記事項者，須檢附塗銷證明文件。
- (二) 共同共有之土地需經全體共同共有人同意。
- (三) 未辦竣繼承登記者，應辦竣繼承登記。
- (四) 依土地徵收條例第 11 條之規定，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。

玖、土地及土地改良物權利義務之終止

原土地或土地改良物所有權人於領取協議價購款並會同本府辦妥所有權移轉登記後，即終止對該土地及土地改良物之一切權利義務，並配合本府於限定期限內自行搬遷完畢。

拾、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，為利開發案之遂行，本府將依土地徵收條例規定程序辦理區段徵收，其相關規定摘要說明如下：

一、協議不成時依法辦理後續區段徵收之程序

土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地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。」本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理區段徵收。

本府將召開區段徵收公聽會，並接續辦理區段徵收計畫書報核事宜，於內政部核准徵收案後，將公告 30 日，並以書面通知所有權人，屆時對公告內容有異議者，亦得於公告期間內，以書面向本府提出。

二、徵收補償標準

- (一) 依據土地徵收條例第 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，應按毗臨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。故關於本案徵收土地之地價補償費，係依徵收當期（徵收公告期滿次日起算第 15 日）經地價評議委員會評定之當期市價補償。
- (二) 土地徵收補償市價查估辦法第 22 條規定，區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。
- (三) 平均地權條例第 42 條之 1 第 1 項規定：「區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第 1 項規定，免徵其土地增值稅。但依第 54

條第 3 項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，亦免徵土地增值稅。」。

拾壹、所有權人得行使之權利

- 一、所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本府嗣後擬依法辦理區段徵收案有意見者，請於 108 年 8 月 23 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會（詳附件六）。
- 二、所有權人如認為區段徵收之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，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，以現金補償之。

拾貳、作業流程說明

