

苗栗縣頭份市公所 開會通知單

地址：351 苗栗縣頭份市仁愛里中山路23

聯絡人：謝小慧

電話：037-663038 分機1610

電子郵件：s12345@ems.miaoli.gov.tw



受文者：本所農經課

發文日期：中華民國114年6月6日

發文字號：頭市農字第1140014970號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明十

開會事由：召開「頭份市濱江街納為都市規劃道路拓寬工程」用地協議價購會議

開會時間：114年6月20日(星期五)上午9時30分

開會地點：本所清潔隊2樓會議室

主持人：羅市長雪珠

聯絡人及電話：謝小慧、037-663038 分機1610

出席者：土地所有權人及相關繼承人、地上物所有權人

列席者：苗栗縣政府地政處、苗栗縣頭份市民代表會、苗栗縣政府稅務局竹南分局、苗栗縣頭份地政事務所、苗栗縣頭份市戶政事務所、鼎盛不動產估價師聯合事務所、昌勝工程顧問股份有限公司、中興地政士事務所、梓耘工程顧問有限公司、和平里辦公處、民權里辦公處、民生里辦公處、蘆竹里辦公處

副本：本所工務課、本所農經課

備註：

- 一、依據土地徵收條例第11條規定辦理。
- 二、臺端所有土地座落於旨揭工程範圍內，基於尊重私有財產權益，擬與所有權人協議以價購方式取得。
- 三、如臺端拒絕參與協議或經協議未能成立且無法以其他方式取得，將依土地徵收條例第11條及相關規定辦理徵收作業，辦理徵收之相關補償規定及處理程序，附件所附用地協議價購會議說明資料中已敘明，臺端如對旨案會議有意見，得於會議中提出或於本次協議價購會議後7日內依行政程序法第105條規定，以書面提出事實及法律上之意見

陳述，未於前述時間提出者，視為放棄陳述之機會。

- 
- 四、請苗栗縣政府稅務局竹南分局協助派員出席並說明用地價購免徵稅賦事宜。
- 五、請苗栗縣政府地政處協助派員出席併同本所工務課說明土地改良物補償相關事宜。
- 六、請本縣頭份市戶政事務所及頭份地政事務所協助派員出席並說明土地繼承相關事宜。
- 七、請鼎盛不動產估價師聯合事務所派員簡報及說明其價購市價訂定方式。
- 八、如地上物所有權人與土地所有權人不一致者，請土地所有權人通知地上物所有權人到場與會。
- 九、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，將考量相關法令規定及現實狀況，再行溝通及協調。
- 十、檢附協議價購說明資料、協議價購價格明細表、協議價購陳述意見書及協議價購同意書各1份。

苗栗縣頭份市公所

「頭份市濱江街納為都市規劃道路拓寬工程」

用地取得協議價購說明資料

一、協議價購說明：

本案依苗栗縣政府111年2月25日府工交字第1110036748號函及苗栗縣政府112年10月13日府工道字第1120230912號函補充認定已奉准納入本縣幸福永續計畫列管(編號K4-68)-頭份市濱江街(東興大橋至北橫公路交接)，本所為辦理本工程闢建，依據土地徵收條例第 11 條第 1 項之規定，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，始依本條例申請徵收。本案之工程業已完成 4 場公聽會，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。為使臺端充分瞭解本計畫內容及土地協議價購作業程序，爰函送本次協議價購相關資料，本所將依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、所有權人姓名及住址將陳列於會場。
- (二)需用土地範圍及位置圖將張貼於會場。

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其協議價購之價格參酌苗栗縣政府所訂查估補償標準計算；另有關土地改良物，按苗栗縣政府訂定之「苗栗縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」、「苗栗縣辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽查估補償自治條例」辦理補償，其他未列補償項目，依內政部頒定補償標準或視需要另以專案查估方式辦理。

(二)免徵土地增值稅之規定：

依據平均地權條例第 42 條第 3 項之規定，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，被徵收之土地，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及申報土地。
- 5、辦理所有權移轉。
- 6、給付價款。

(四)達成協議價購，土地所有權人配合辦理事項：

- 1、所有權人自行協議塗銷，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、公同共有之土地，應全體公同共有人同意。
- 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，請於 114 年 7 月 21 日前出具用地取得協議價購同意書予本所，由本所另行通知簽訂協議價購契約書，如不同意該價格或逾期未提出，至協議未成立者，本所基於工程需要，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價購或經開會未能達成協議價購者，為本市濱江街道路拓寬工程需要，本所將儘速依土地徵收條例之規定程序辦理土地徵收作業，其徵收相關規定如下：

(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)：

依據土地徵收條例第 11 條第 1 項之規定，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，如未能達成協議且無法以其他方式取得者，始依本條例申請徵收。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，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：

(1) 建築改良物之補償：

依土地徵收條例第 31 條第 1 項規定，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。同條第 3 項規定，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；其查估基準，由中央主管機關定之。

(2) 農作改良物之補償：

農作改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條第 2 項規定，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一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。同條第 3 項規定，農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定

之。

3、其他徵收補償：

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，得於本次中提出，或於協議價購會議後7日內以書面提出，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者，請於協議價購會議後7日內，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、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。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。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。

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。

徵收補償價額經復議，行政救濟結果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 條規定所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，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)本項計畫聯絡人：本所農經課謝小姐(電話037-663038轉 1610)。

苗栗縣頭份市公所辦理「頭份市濱江街納為
都市規劃道路拓寬工程」

協議價購陳述意見書

姓 名		身份證字號	
電 話		地 址	
原 因 及 事 實			
法 規 及 依 據			
通知 事項	請於協議價購會議後7日內向本所提出陳述意見書，如未於前開期限內提出陳述意見書者，依行政程序法第 105 條規定，視為放棄陳述意見之機會。		

中 華 民 國 年 月 日

苗栗縣「頭份市濱江街為都市規劃道路拓寬工程」用地

取得協議價購同意書

立同意書人：

所有土地座落：頭份市 段 小段 地號等 筆土地（詳附表）位於「頭份市濱江街為都市規劃道路拓寬工程」範圍內，其產權確實清楚，且無欠稅，設定他項權利、出租、未辦理繼承登記、限制登記等情形。

立同意書人並同意依下列協議條件，讓售予頭份市公所辦理「頭份市濱江街為都市規劃道路拓寬工程」：

- 一、土地依土地徵收徵收條例第 11 條之規定補償其地價，並免徵土地增值稅，土地改良物依規定標準查估補償。
- 二、簽訂買賣契約同意提供身分證明文件、印鑑證明 1 份、土地所有權狀正本、印鑑章及其它必備文件。
- 三、辦理移轉登記等代書費及規費由頭份市公所負擔，並俟產權移轉公所後，領取價款。

此致

頭份市公所

立同意書人：

身份證字號：

住址：

電話：

中華民國 年 月 日

附表

鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m ²)	權利範圍	預估補償費
頭份市						

