

副本

檔 號：

保存年限：

屏東縣新園鄉公所 函

地址：屏東縣新園鄉仙吉村仙吉路148號

承辦人：曾彥餘

電話：088681385分機#24

電子信箱：s91@mail.shinyuan.gov.tw

802

高雄市苓雅區建國一路109號7樓之3

受文者：立固不動產估價師聯合事務所

發文日期：中華民國114年8月20日

發文字號：園鄉建字第1140004774號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送本所於114年8月1日召開「新園鄉公所辦公廳舍用地取得案」協議價購會議紀錄暨相關資料乙份，請查照。

說明：依據本所114年7月21日園鄉建字第1140004218號函續辦。

正本：李子毓君、戴李錦素君、TYE LEE,KIN-SO、李錦雪君、陳明三君、李延平君、LEE,YEN-PING、李延輝君、郭水源君、李宇祥君、李定閩君、李俊岳君、李婉伶君、林李素珍君、黃勇男君、蕭文元君、陳雅琴君、李王淑貞君、李鳴琴君、李惠琴君、李韶琴君、李延能君

副本：本所建設課、立固不動產估價師聯合事務所、屏東縣政府、屏東縣政府地政處

鄉長方冠丁

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新園鄉公所辦公廳舍用地取得案 用地協議價購或以其他方式取得協議會會議紀錄

壹、時間：114年8月1日（星期五）上午10時0分

貳、地點：屏東縣新園鄉公所

參、出席單位及人員：

屏東縣政府 未派員

屏東縣政府地政處 吳麗雲

新園鄉公所 賴課長泰合、曾彥餘

立固不動產估價師聯合事務所 林估價師志明、蕭美君、洪曉芬、謝昀蓁

肆、主持人：賴課長泰合 代理

記錄：曾彥餘

伍、土地及土地改良物所有權人：（如後附簽名冊）

陸、協調情形：

一、主辦單位說明：

（一）工程規劃、設計及價購用地情形說明：

因現有公所所屬公有建築之辦公廳舍屬早期建築，其建物齡已達使用年限，設備也顯老舊，經委託專業結構技師評估之建築物耐震能力詳細評估成果報告書中指出，建築物結構安全【應有疑慮】，如辦理結構補強，耐震能力雖可滿足現今標準，但隨著建物持續老化，會使得耐震能力逐漸下降，將再次面臨結構危險問題，且補強經費已超過重建經費之1/3，進行補強明顯不符經濟效益，建議應拆除重建。為提供安全舒適及友善的洽公環境，基於本項工程之實際情形及性質，經本所考量結果，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，為使臺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。

1. 協議價購內容說明：

本所已以114年7月21日園鄉建字第1140004218號函雙掛號郵寄協議價購會議說明資料、協議價購清冊、協議價購同意書、陳述意見書及委託代理授權書各一份予各土地及土地改良物所有權人，其中對於計畫範圍、目的及內容、用地概況以及所有

權人應配合辦理事項均有詳盡說明，本次用地取得協議價購會書面資料，參照內政部編印之「土地徵收作業手冊」內容之範例，針對土地所有權人的權益及義務已全面性納入書面資料內，並於本次協議會中詳細說明。如果對於相關內容或作業程序尚有疑義，歡迎以書面提出陳述意見，本所將妥適處理後明確個別函復陳述意見人。

(二)協議價購之價格標準及作業程序說明：

1. 協議價購價格：

(1)土地：

本案係以評估標的於協議價購當時土地之市場價格，以其在正常條件下所評估之正常價格。

本案土地使用分區為都市計畫內機關用地，屬應徵收未徵收之公共設施保留地。依不動產估價技術規則第 97 條；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。標的所毗鄰之土地為都市計畫內住宅區，於其毗鄰之地價區段內選取比準地，評估各比準地合理價格後，再依量測之各地價區段線長度比例加權平均計算勘估土地(公共設施保留地)地價。其中比準地本所採取比較法與土地開發分析法分別評估其土地正常價格，再依量測之各地價區段線長度比例加權平均計算勘估土地(公共設施保留地)地價，各筆土地價格詳開會通知單所附個人協議價購價格表。

(2)土地改良物：本縣公共工程用地改良物補償係依據「屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」所訂立之查估標準相關規定辦理。

A. 建築改良物：參酌價購當時該建築改良物之重建價格估定之。

B. 農作改良物：於農作改良物價購時，與其孳息成熟時期

相距在 1 年內者，按成熟時之孳息估定之；其逾 1 年者，按其種植及培育費用，並參酌現值由直轄市或縣(市)主管機關估定之。

- (3)營業損失：土地或土地改良物原供合法營業之用，因價購而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償，參據內政部訂頒「土地或土地改良物徵收營業損失補償基準」估定之。
- (4)遷移費：參照土地徵收條例第 34 條規定，價購土地或土地改良物時，有下列情形之一者，發給遷移費。
 - A. 土地改良物所有權人要求取回，並依限自行遷移者，或墳墓及其他紀念物必須遷移者。
 - B. 價購 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。
 - C. 動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
 - D. 因土地一部分之價購而其改良物須全部遷移者。

2. 協議價購作業程序：

- (1)雙方協商合意及紀錄。
- (2)簽報核定及議約。
- (3)雙方簽訂買賣契約。
- (4)向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
- (5)辦理移轉登記及點交。
- (6)給付價款。

3. 達成協議價購後，所有權人應配合辦理事項、準備之文件，及買賣雙方應負擔之稅費等事項，詳如開會通知單所附用地取得協議會說明資料及協議價購同意書。

4. 付款方式：

於辦理移轉登記及點交完竣後，由屏東縣政府一次付清，補償金以公文通知定點發放為原則。

5. 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。

6. 稅費負擔；

- (1)雙方協商合意及紀錄。
- (2)土地產權移轉依法應由賣方(土地所有權人)負擔之稅費(含產權移轉前各期地價稅等一切稅費)由賣方負擔。
- (3)辦理土地所有權移轉所發生之登記費、印花稅、契稅、其他規費等由買方(本所)負擔。

(三)以其他方式取得用地概述：

1. 信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等方式：上開方式雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本工程具有公益性質，不適用以報酬及收入評估。
2. 設定地上權、租用等方式：本工程係永久使用之辦公建築物，衡酌其長久性、公益特性及整體管理維護需要，應由政府取得用地產權以利管用，故設定地上權或租用、借用等短期性開發利用，尚難適用本工程永久建設之特質，致無從納入考慮。
3. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，本所樂觀其成，惟迄今尚未接獲土地所有權人有捐贈意願。
4. 公有土地交換(以地易地)：本案所取得之土地均作辦公廳舍使用，本所無其他公有非公用土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。
5. 容積移轉：依都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條規定：「送出

基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限」，且容積移轉需由土地所有權人提出申請，非本所得主動要求辦理，且有礙於範圍限制，確難以採行。

三、出(列)席單位致詞：

賴課長泰合：

今天係召開新園鄉公所辦公廳舍用地取得案第一次協議價購會議，依照程序需辦理協議價購會議，本次是委由不動產估價師進行簡報。

四、所有權人與地方人士之陳述意見，暨相關機關綜合答復：

各土地及土地改良物所有權人於本次會議中並無提出相關陳述意見。

柒、協議結果：

- 一、本案工程用地經屏東縣新園鄉公所（以下簡稱本所）以開會通知單檢附協議價購會議說明資料、協議價購清冊、協議價購同意書、陳述意見書及委託代理授權書等合法送達各土地及地上物所有權人先行閱覽，會中並詳細解說，以使各土地及地上物所有權人充分了解本所擬價購或以其他方式取得其土地之意思。經協議、交涉結果，所有權人如果同意價購，請簽具協議價購同意書，並於 **114年8月15日** 前寄回本所，惟如認為價格不符期待，不願意出售土地，且亦不願（或經評估無法）以其他方式提供土地，經協議不成，本所基於工程需要，將依土地徵收條例規定，依程序申請徵收。
- 二、臺端於會場上所提之口頭陳述意見，已由本所作成書面，經向陳述人確認內容無誤後，由其簽名或蓋章，並將其陳述內容及相關主管機關說明列入紀錄，會議紀錄將寄送各土地及土地改良物所有權人參考。臺端如對本案工程用地協議價購或以其他方式取得及協議不成將辦理徵收等程序仍有意見，請於 **114年8月15日** 前（以郵戳為憑）以書面就事實上或法律上提出陳述意見，寄送本所，逾期視為放棄陳述之機會。上述期間臺端陳述之意見，本所將妥適處理後明確個別函復

陳述意見人。

捌、散會：114年8月1日10時30分。

◆ 附件、一 協議價購會簽名冊

新園鄉公所辦公廳舍用地取得案
協議價購會議出席人員簽到簿
主辦單位：屏東縣新園鄉公所

一、時間：中華民國114年8月1日(星期五)
二、地點：屏東縣新園鄉公所

三、主持人：賴泰合 紀錄：曾高銖

四、出席機關(單位)：

單位名稱	職稱	姓名
屏東縣政府		
屏東縣政府地政處		吳麗雲
新園鄉公所	課長	賴泰合
立園不動產估價師聯合事務所		曾高銖
		林志明 蕭美志、陳曉芳、賴向華

新園鄉公所辦公廳舍用地取得案
協議價購會議出席人員簽到簿
主辦單位：屏東縣新園鄉公所

一、土地所有權人

編號	坐落區位	坐落地段	地號	土地所有權人或管理人	簽名處	備註(連絡電話)
1	新園鄉	仙吉段	408	李子毓		
2	新園鄉	仙吉段	408	戴李錦素		
3	新園鄉	仙吉段	408	李錦雲		
4	新園鄉	仙吉段	408	陳明三		
5	新園鄉	仙吉段	408	李延平		
6	新園鄉	仙吉段	408	李延輝		
7	新園鄉	仙吉段	408	郭水源	郭○源	
8	新園鄉	仙吉段	408	李宇祥	李○宇祥	
9	新園鄉	仙吉段	408	李定閔	李○閔	
10	新園鄉	仙吉段	408	李俊岳	李○岳	
11	新園鄉	仙吉段	408	李婉伶		

第 1 頁，共 2 頁

新園鄉公所辦公廳舍用地取得案
協議價購會議出席人員簽到簿
主辦單位：屏東縣新園鄉公所

一、土地所有權人

編號	坐落區位	坐落地段	地號	土地所有權人或管理人	簽名處	備註(連絡電話)
12	新園鄉	仙吉段	428	林李素珍	林○素珍	
13	新園鄉	仙吉段	428	黃勇男	黃○勇男	
14	新園鄉	仙吉段	428	蕭文元	蕭○文元	
15	新園鄉	仙吉段	428	陳雅琴	陳○雅琴	
李子毓之繼承人						
16	新園鄉	仙吉段	408	李王淑貞		
17	新園鄉	仙吉段	408	李鳴琴		
18	新園鄉	仙吉段	408	李惠琴		
19	新園鄉	仙吉段	408	李韶琴		
20	新園鄉	仙吉段	408	李延能		

第 2 頁，共 2 頁

◆ 附件、二 協議價購會現場照片

