

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7月21日

發文字號：園鄉建字第1140004218號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為本所辦理「新園鄉公所辦公廳舍用地取得案」，範圍內用地及地上物取得，擇訂於114年8月1日(星期五)上午10時整於本所1樓會議室(屏東縣新園鄉仙吉路148號)召開協議價購會議，屆時惠請準時參加，請查照。

說明：

- 一、依「土地徵收條例」第11條規定辦理。
- 二、本協議會之協議事項為本所與台端協議以其他方式或價購取得土地及土地改良物，如台端拒絕參與或經協議結果未能成立，為利本次事業之順利進行，將土地徵收條例規定申請徵收。
- 三、台端對於協議價購(或以其他方式取得)、徵收有意見時，得於114年8月15日前，依行政程序法第105條規定，以書面向本所為事實上或法律上之陳述，未於上開期間內提出者，視為放棄陳述之機會。
- 四、本開會通知各土地及地上物所有權人，如其地上物非各土地所有權人所有者，請轉知地上物所有權人參加會議。
- 五、檢附本次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資料各1份。

六、如台端同意以協議價購方式辦理者請填妥價購協議書，請於會議中或114年8月15日前擲還本所，若協議不成立此價格表作廢，將依徵收程序辦理用地補償。

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

屏東縣新園鄉公所為辦理新園鄉公所辦公廳舍用地取得案 協議價購會說明資料

一、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，為使台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，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。如台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、面積詳開會通知單所附個人協議價購價格表。

(二)需用土地範圍地籍圖將張貼於會場。

三、協議價購相關事項：

(一)協議價購之價格：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。

(二)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。

(三)用地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、鑑界費及代書費由本所負擔。

(四)所有權人配合事項：

- 1.所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，與本所另行簽定買賣契約書。

(六)簽訂協議價購契約書請檢附：土地所有權狀正本、印鑑證明書（請至戶政機關申請）一份、戶籍謄本（請至戶政機關申請）一份、身分證影本一份、印鑑章及身分證等文件。

(七)倘徵收補償市價較協議價購市價高，基於保障同意價購所有權人之權益，針對已協議價購取得者，就徵收補償市價增加之額度，將另行以獎勵金方式補給差額以避免協議價購市價

與徵收補償市價落差造成同意價購所有權人權益上之損失。

四、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）：

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者，使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其土地改良物徵收。

(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，由直轄市、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 6 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。

2.改良物補償費：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。

(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期相距在 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(如附件)。

4.平均地權條例第 42 條第 1 項：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅」。

(三)所有權人得行使之權利：

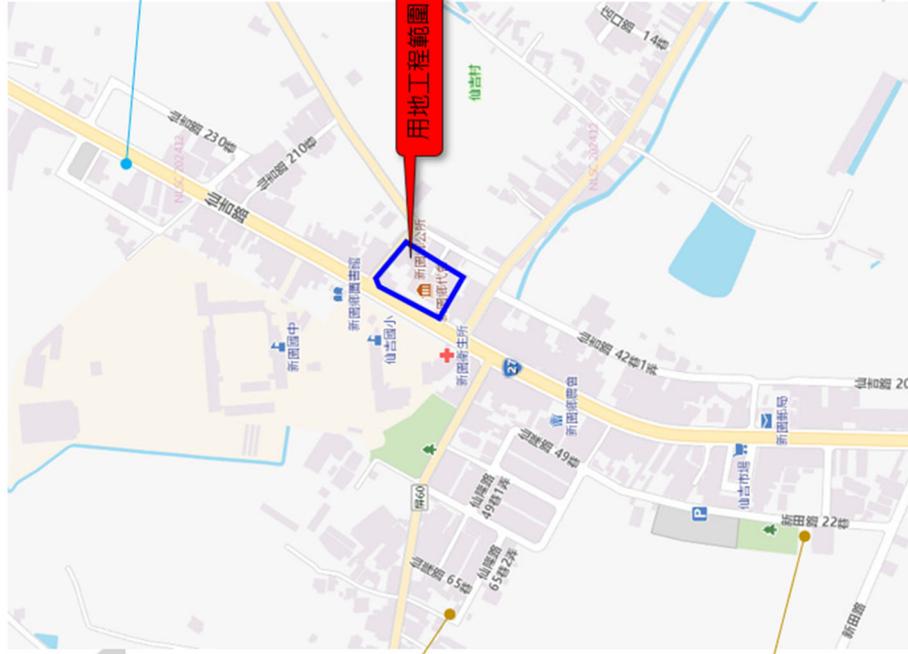
1.所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本所嗣後依法辦理徵收有意見，請依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本所提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。

2.本案如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，權利關係人對於徵收公告事項有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣(市)政府以書面提出。該管直轄市或縣(市)政府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。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 30 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，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

3.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。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，以現金補償之。

協議價購價格-案例分佈情形(住宅區素地案例)

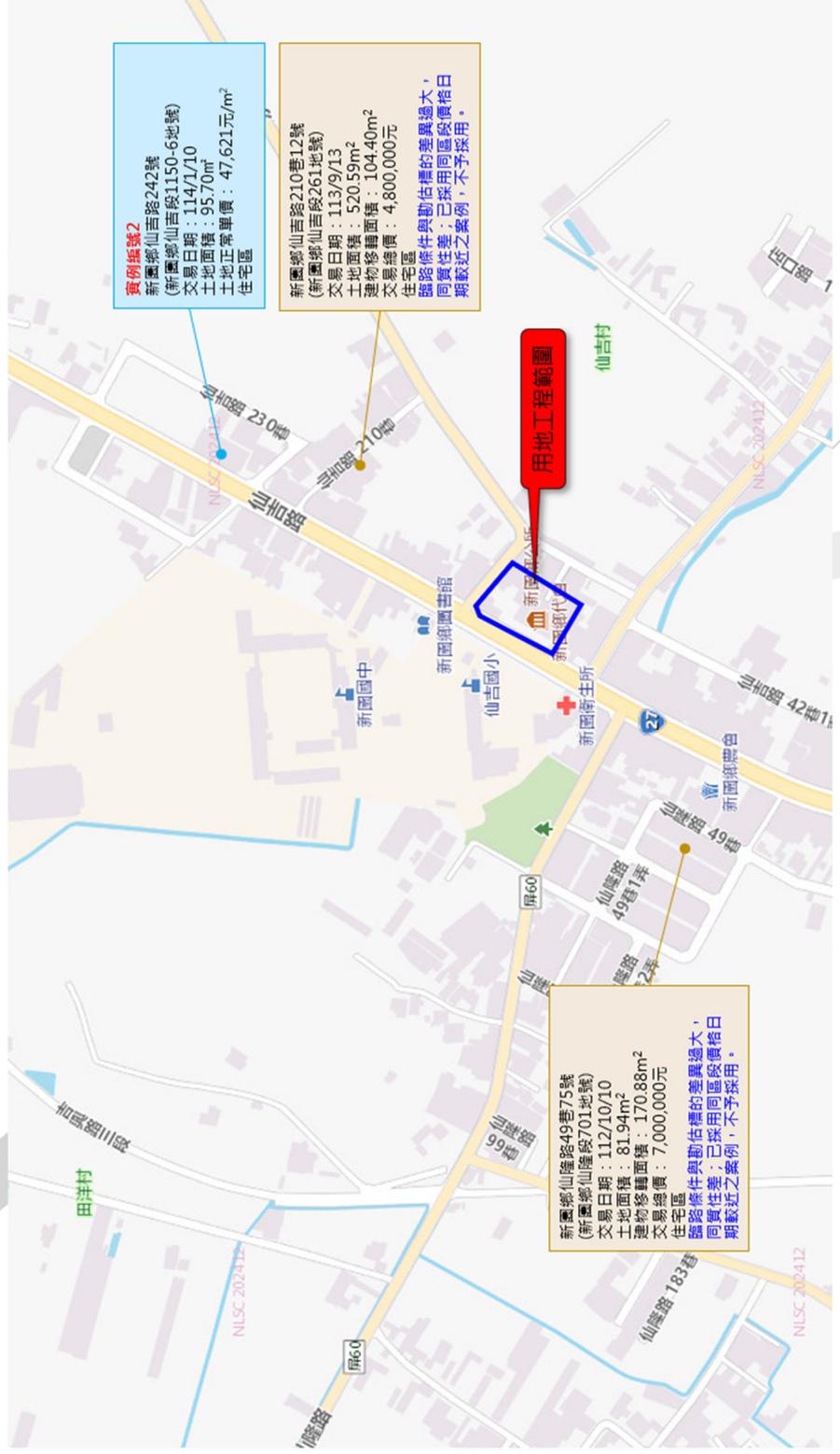


實例編號1
 新園鄉仙隆段1244、1238地號
 交易日期：113/8/6
 土地面積：562.02m²
 土地正常單價：43,237元/m²
 住宅區

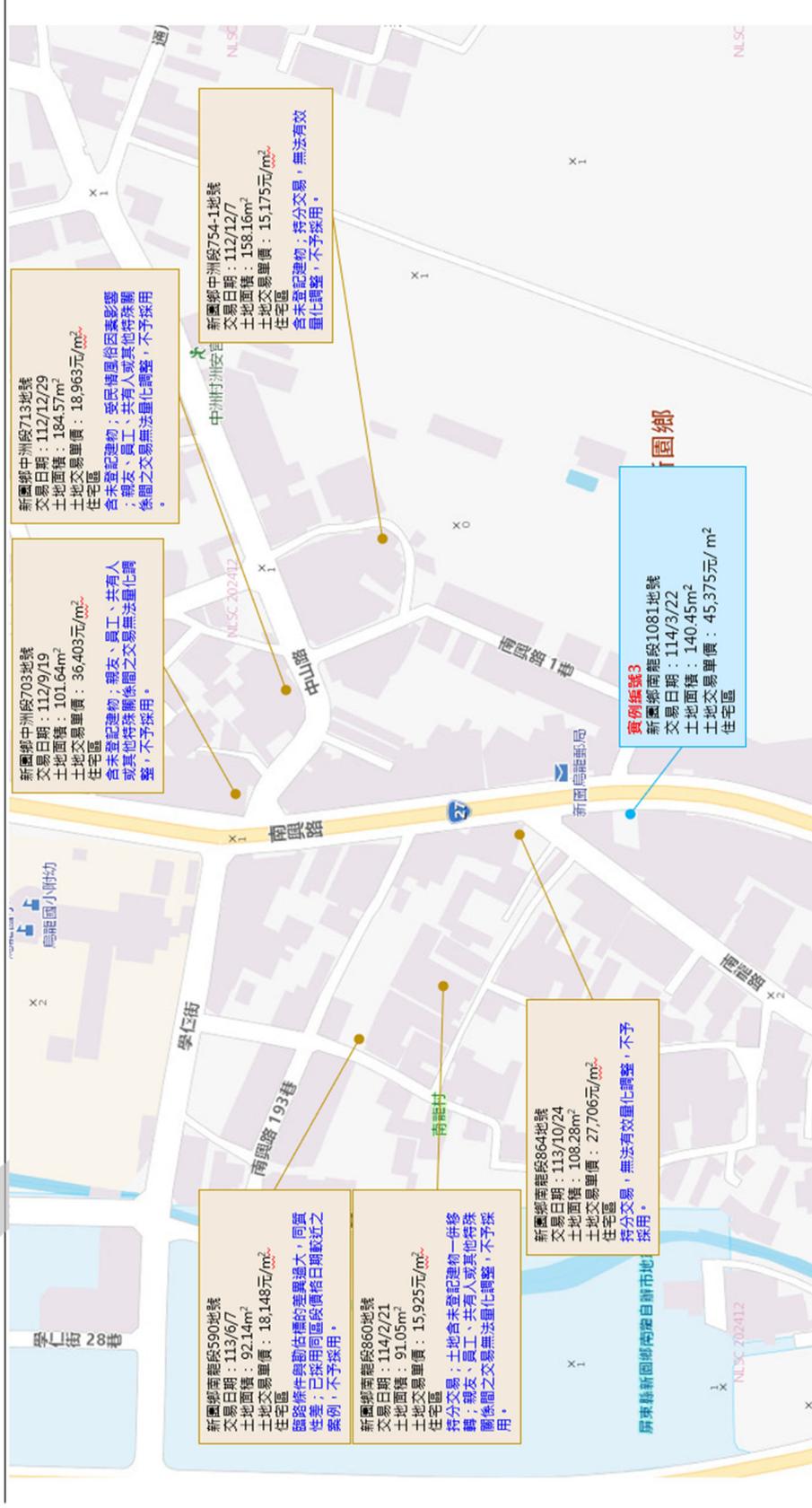
新園鄉仙隆段815地號
 交易日期：112/1/3
 土地面積：520.59m²
 土地交易單價：24,972元/m²
 住宅區
 均未交易，無法有效量化調整，不予採用。

新園鄉仙隆段1261地號
 交易日期：112/7/11
 土地面積：242.58m²
 土地交易單價：33,803元/m²
 住宅區
 該路條件與勘估條件差異過大，同質性差；已採用同區段價格日期較近之案例，不予採用。

協議價購價格-案例分佈情形(住宅區房地案例)



協議價購價格-案例分佈情形(烏龍地區住宅區素地案例)



附件 1：土地徵收條例第 30 至 36 條（第三章 徵收補償）

● 第 11 條：

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。前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。

第 1 項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。

第 1 項協議價購，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。

● 第 30 條：

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，由直轄市、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 6 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 3 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。

● 第 31 條：

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。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 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。

建築改良物及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；其查估基準，由中央主管機關定之。

● 第 32 條：

徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依第 23 條第 1 項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

● 第 33 條：

土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。

前項補償基準，由中央主管機關定之。

● 第 34 條：

徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：

一、依第 5 條第 1 項第 1 款或第 2 款規定遷移者。

二、徵收公告 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。

三、動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。

四、因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者。

五、水產養殖物或畜產必須遷移者。

前項遷移費查估基準，由中央主管機關定之。

● 第 34-1 條：

徵收公告 1 年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣(市)政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。

● 第 35 條：

被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，除申請發給抵價地者依第 41 條及第 42 條規定辦理外，其款額計算，以該土地或建築改良物應得之補償金額為限，由該管直轄市或縣(市)主管機關於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束之。

前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。

● 第 36 條：

被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣(市)主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第 26 條規定辦理。

屏東縣新園鄉公所為辦理 新園鄉公所辦公廳舍用地取得案

(協議價購) 依行政程序法第 105 條於作成行政處分前通知相對人陳述意見

相 對 人 【 簽 章 】		
身 分 證 字 號		
地 址		
電 話		
陳 述 意 見	原因事實	
	法規依據	
通知事項		請依行政程序法第一百零五條規定於向本所提出陳述書。 本案書面意見(意願)之收件地址為 932 屏東縣新園鄉仙吉路 148 號-屏東縣新園鄉公所。
備註		相對人如為法人,團體或外國人時,姓名欄應記明名稱及代表人或管理人,身分證字號欄應記明立案證號或護照號碼;地址欄應記明事務所或營業所。

中華民國 年 月 日

新園鄉公所辦公廳舍用地取得案
用地協議價購(分割、變更編定)同意書

一、價購標的

價購土地座落及面積：屏東縣 鄉 段 小段 地號（請全部列出）
共 筆，土地面積共 平方公尺。

價購建築物建號： 段 小段 號，門牌：屏東縣 鄉(鎮、市)
路(街) 段 巷 弄 號 樓之 (基地同)。

二、價購條件

1. 價購土地價格：依土地徵收條例第 11 條規定查估提供之市場正常交易價格。
2. 價購土地改良物價格：依「屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」及所訂定之查估基準計算。
3. 價購土地或建築改良物如有抵押權及其他權利設定之負擔，或其他糾紛及瑕疵，應由所有權人自行協議塗銷、終止他項權利及租約、排除障礙、解決清楚。
4. 除契稅外，所有權人於產權移轉前之各項欠稅、欠費請自行繳清，辦理所有權移轉登記規費、印花稅及代書費由屏東縣新園鄉公所負擔，登記完畢後屏東縣新園鄉公所將另行通知價款發放提領。
5. 共有之土地或建築改良物，應經全體共有人同意或共有人依土地法第 34 條之 1 規定辦理。
6. 未辦繼承之土地或建築改良物，所有權人之繼承人應先辦妥繼承登記。
7. 依平均地權條例第 42 條第 3 項規定，免徵土地增值稅。
8. 為配合屏東縣新園鄉公所興辦工程，同意委託屏東縣新園鄉公所(或公所委託之專業代理人)辦理「土地分割」及涉及非都市土地之「變更編定」，俾利辦理土地價購移轉登記作業，立書人並同意在未完成補償之前先行提供土地使用。
9. 土地如有耕地三七五租約，承租人補償費由屏東縣新園鄉公所依耕地三七五減租條例第十七條第二項第三款規定(即終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一)代為扣交承租人。
10. 上述條件確經所有權人同意，特立此書為據。

三、意願表達：請於下列表格內勾選 (V)，並於會議當場或於期限內提出。

項目	同意	不同意
協議價購		

立書人(土地或土地改良物所有權人)姓名：_____ (簽章)

身份證號碼或統一編號：

戶籍住址：

通訊住址：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

開 會 委 託 書

會議名稱：新園鄉公所辦公廳舍用地取得案協議價購會議。

委託事項：因立委託書人不克參加上列會議，故請受委託人參加並處理一切有關事宜。

此 致

新 園 鄉 公 所

立委託書人：

身份證字號：

地 址：

電 話：

受委託人：

身份證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日