



「磺溪南勢湖二號堤防(斷面07-1~斷面07-11)整建工程」 第1次協議價購會議

經濟部水利署
第十河川局

簡報大綱

一、工程概述(協議價購土地範圍)

二、法令依據

三、協議價購之價格

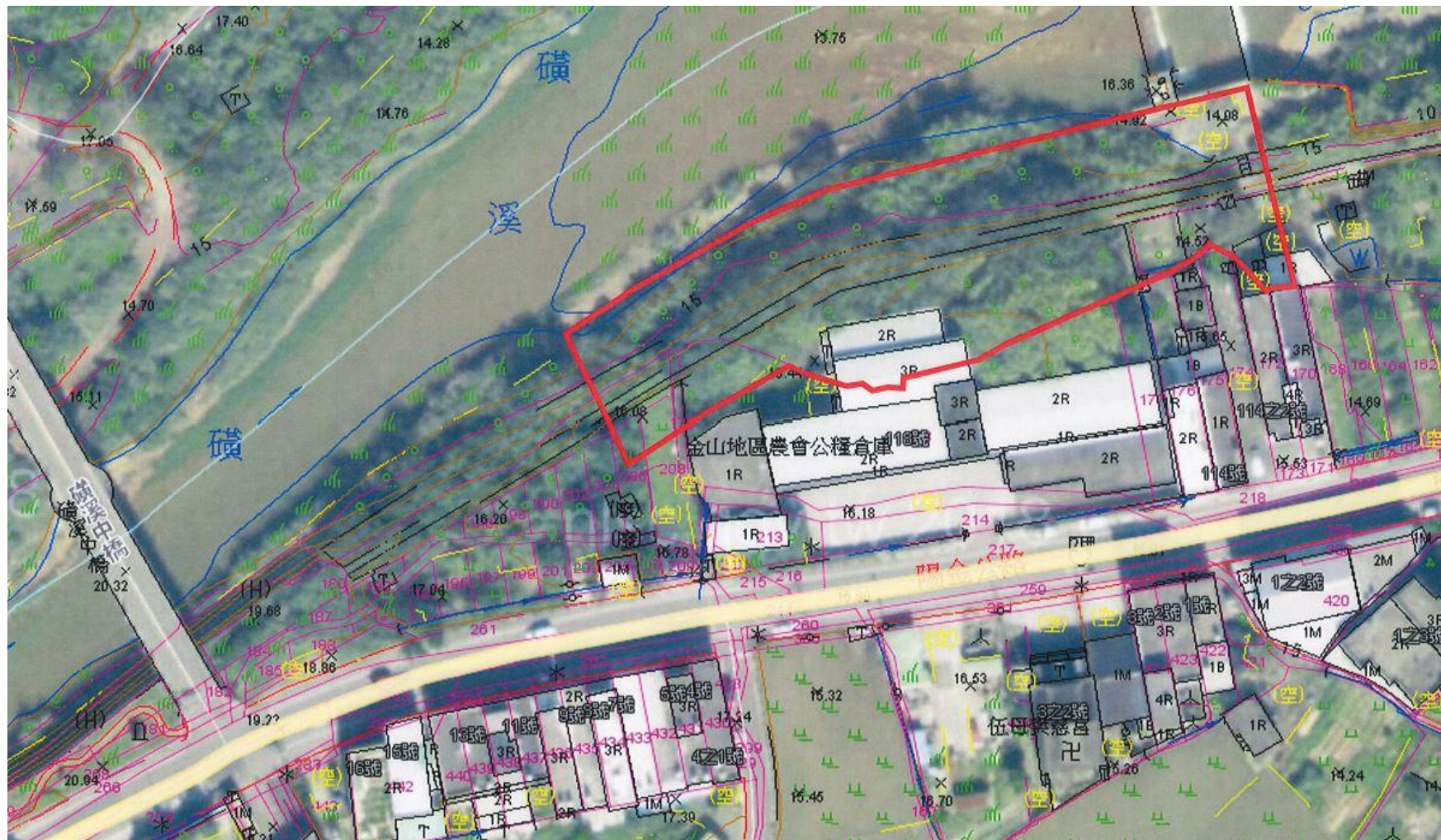
四、辦理流程

五、所有權人配合事項

六、所有權人得行使之權利

七、其他說明事項

一、協議價購土地範圍



二、法令依據

- 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。

三、協議價購之價格(1/2)

依土地徵收條例第11條規定：「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格。」

- 市價資訊來源：
 1. 內政部不動產交易實價查詢服務網。
 2. 新北市政府評定之110年度徵收補償市價。
 3. 新北市政府公告之公告土地現值。
 4. 內政部地政司公告之「公告土地現值占一般正常交易價格百分比」表
 5. 依內政部101年3月15日台內地字第10101307672號函示，函請新北市政府地政局協助提供之市價資訊。
 6. 內政部地政司110年1月15日發布之第55期都市地區地價指數。

三、協議價購之價格(2/2)

「磺溪南勢湖二號堤防(斷面07-1~斷面07-11)整建工程」用地相關參考市價資訊及擬價購金額一覽表

| 編號 | 土地標示 | | | | | | 用地面積 (公頃) | 不動產交易單價 (元/m ²) 【特定農業區】 | 110年度新北市徵收補償市價 (元/m ²) | 公告土地現值 (元/m ²) | 內政部公告土地現值占一般正常交易價格百分比(經換成90.03%) (元/m ²) | 新北市地政機關提供之參考市價 (元/m ²) | 擇定參考市價 (元/m ²) | 初擬協議價購價格(都市地價指數新北市金山區對上期漲跌率0.34%調整) (元/m ²) | 依土地徵收補償市價查估辦法第21條第1項規定進位後擬價購金額 (元/m ²) | 備註 |
|----|------|------|----|----|-----|--------------|--------------|---|---------------------------------------|-------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------|--|---|----|
| | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 登記面積 (公頃) | | | | | | | | | | |
| 1 | 新北市 | 金山區 | 五湖 | | 178 | 0.207068 | 9,075-10,954 | 6,600 | 3,945 | 4,382 | 2,359-3,643 | 6,600 | 6,623 | 6,700 | 不動產交易單價及新北市地政機關提供之參考市價，其地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，較無參考價值，因此予以剔除。 | |
| 2 | 新北市 | 金山區 | 五湖 | | 208 | 0.017018 | 9,075-10,954 | 2,000 | 1,151 | 1,279 | 2,359-3,643 | 2,000 | 2,007 | 2,100 | 不動產交易單價及新北市地政機關提供之參考市價，其地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，較無參考價值，因此予以剔除。 | |
| 3 | 新北市 | 金山區 | 五湖 | | 180 | 0.093141 | 9,075-10,954 | 2,000 | 840 | 934 | 2,359-3,643 | 2,000 | 2,007 | 2,100 | 不動產交易單價及新北市地政機關提供之參考市價，其地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，較無參考價值，因此予以剔除。 | |
| 4 | 新北市 | 金山區 | 五湖 | | 206 | 0.011286 | 9,075-10,954 | 2,000 | 1,028 | 1,142 | 2,359-3,643 | 2,000 | 2,007 | 2,100 | 不動產交易單價及新北市地政機關提供之參考市價，其地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，較無參考價值，因此予以剔除。 | |

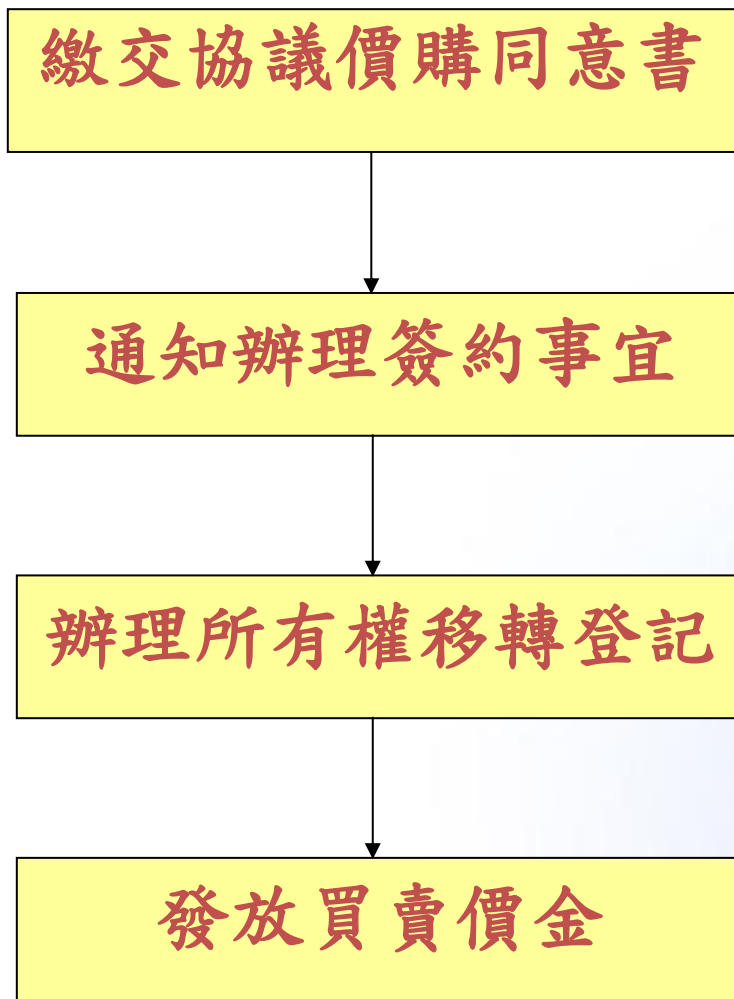
徵收
單價

協議價購
單價

1、徵收單價：2,000~6,600 元/M²

2、協議價購單價：2,100~6,700 元/M²

四、協議價購流程



會議當場或110年5月10日前

簽約需提供以下文件，請先備齊

- 國民身分證正本及影印本。
- 印鑑證明(份)及印鑑章。
- 土地所有權狀正本。
- 所持有土地如有設定抵押權等他項權利登記、限制登記及其他登記者，土地所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利等登記完成後，方可辦理價購。
- 本人因事未克親自前往簽約，得委託他人全權代辦，簽約時請攜帶受託人國民身分證正本及影印本、印章、授權書及上列證明文件。

發價準備資料：國民身分證正本及影本、印鑑章、印鑑證明、金融機構存摺影本

五、所有權人配合事項

1. 產權移轉前之欠稅、欠費由現有所有權人負責清償完畢。
2. 價購之土地如有抵押權及其他權利設定之負擔，或其他糾葛、出租及瑕疵，應由現有所有權人全權負責全部撤銷、排除障礙、解決清楚。
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. 未辦妥繼承之土地，應辦妥繼承登記。

六、所有權人得行使之權利

- 所有權人如對本局嗣後依法辦理協議價購有相關意見，請於**110年5月7日前**，以**書面**向本局提出事實上及法律上之陳述意見，逾期未提出，視為放棄陳述之機會。
- 本案土地如經報准徵收，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，得於公告期限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。
- 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**徵收公告之日起一年內**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。另價購土地之殘餘部分，請於原價購案**買賣登記完畢之日起1年內**提出申請，逾期不予受理。

七、其他說明事項

免徵土地增值稅

- 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。」
- 內政部101年9月19日台內地字第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項免徵土地增值稅規定。」

分割、登記、代書等費用由本局負擔

- 與本局辦理協議價購者，由本局委請代書辦理用地分割暨分筆登記及所有權移轉登記。有關用地分割暨分筆登記及所有權移轉登記費，印花稅及代書費由本局負擔。

本案經檢討無其他用地取得方式

- 信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營」
- 設定地上權、租用等
- 無償捐贈
- 公私有土地交換（以地易地）
- 容積移轉



簡報結束

敬請指教

