

高雄新市鎮第1期發展區變更墳墓用地地區 區段徵收開發案

協議價購會議

主辦單位：內政部營建署

中華民國102年6月21日



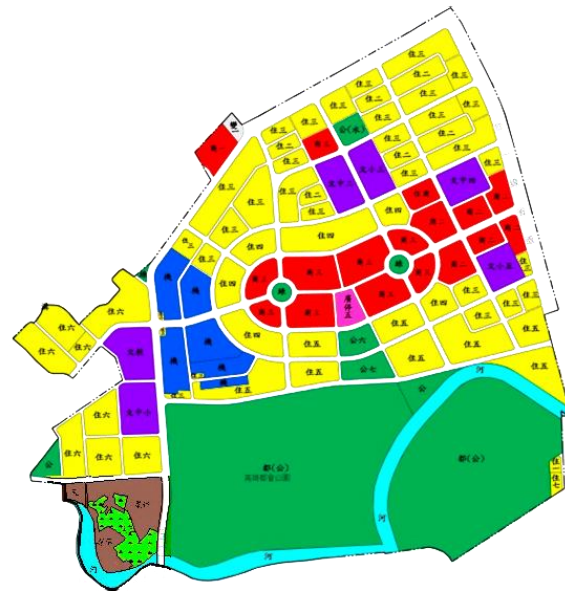
- 一、開發目的
- 二、協議價購土地範圍及面積
- 三、協議價購之意義及辦理法令依據
- 四、協議價購之價格
- 五、協議價購之作業程序
- 六、相關稅捐問題
- 七、其他配合事項
- 八、同意書繳交事宜
- 九、土地權利義務之終止
- 十、未達成協議價購之處理
- 十一、所有權人得行使權利



一、開發目的



 高雄新市鎮第1期發展區內之高雄市橋頭區第4公墓，屬嫌惡設施且範圍畸零不整，嚴重影響都市景觀與週邊土地發展，為加速高雄新市鎮發展、促進土地合理使用及產業引進需要，爰經內政部都市計畫委員會同意將其變更為產業專用區，並以區段徵收方式開發，期透過產業專用區之劃設，有利於產業、人口進駐，來帶動並加速第1期發展區之整體開發。



- [illegible]

計畫位置



三、協議價購之意義及辦理法令依據

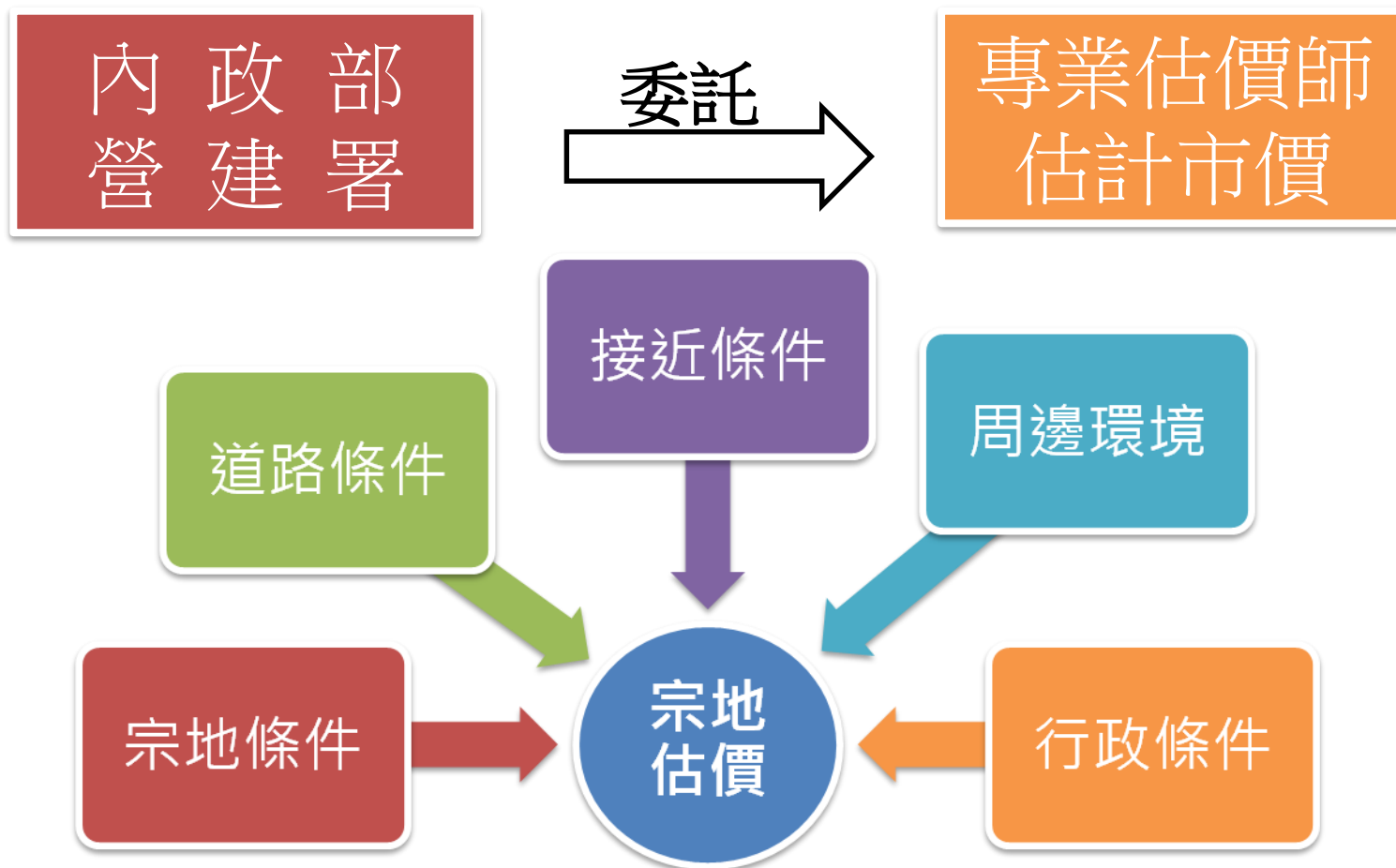
協議價購之意義

- 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人就未來徵收標的以協議方式購買之法定行為。

辦理法令依據

- 土地徵收條例第11條：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前.....，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。」
- 由需用土地人依市價與所有權人協議。
- 市價→市場正常交易價格。

四、協議價購之價格



協議金額僅供協議價購使用，徵收補償地價仍需經地價及標準地價評議委員會評定後之公告為準。

四、協議價購之價格(續)



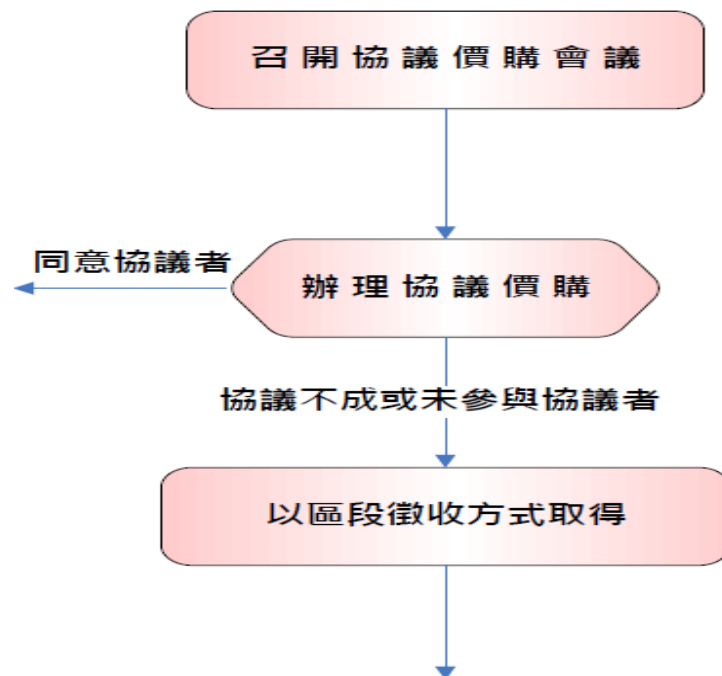
	補償標準	補償內容及項目
<u>私有土地</u>	不動產估價技術規則	依各土地所有權人歸戶清冊上所載之市價乘以該筆土地需用面積計算。

序號	地段	地號	面積 (m ²)	協議價購 單價 (元/m ²)
1	後壁田段	378	946.00	<u>14,500</u>
2	後壁田段	379	771.00	<u>14,500</u>
墳墓用地小計			1,717.00	

五、協議價購之作業程序



1. 協議價購同意書應於102年7月31日前掛號郵寄或親送至內政部營建署。
2. 土地所有權人應先行協議塗銷他項權利或終止租約完畢。
3. 土地所有權人應先行繳清各種稅賦。
4. 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
5. 未辦繼承者應先行辦妥繼承登記。
6. 辦理土地權利變更登記（過戶手續）。
7. 俟本署通知後，領取土地價款。



如內政部未核准區段徵收計畫時，經本署通知後，協議價購同意書失效。

協議價購之不動產辦理所有權移轉登記時如需所有權人補用印或補正文件，而所有權人無法於期限內完成補正者，則已簽訂之協議價購契約及協議價購同意書視同無效。

1. 核定徵收計畫書。
2. 徵收公告（30日）並通知土地所有權人。
3. 發放補償費（徵收公告期滿後15天內發放完畢）。
4. 辦理所有權囑託登記。
5. 工程規劃、設計及發包、施工。

五、協議價購之作業程序(續)



協議價購之核發程序

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



六、相關稅捐問題



- 依市價協議價購土地準用平均地權條例第42條第1項規定，免徵土地增值稅。
- 如經稅捐機關清查後有地價稅或遺產稅等欠稅情事，須檢附繳納證明。
- 土地分割暨分筆登記費、產權移轉登記費、印花稅、鑑界費及代書費由本署負擔。

七、其他配合事項



- 繼承：土地所有權人死亡者須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
- 耕地有三七五租約者：應檢附終止租約證明。
- 依土地徵收條例第11條之規定，協議價購，依其他法律有優先購買權者，無優先購買權之適用。
- 訂有他項權利與限制登記者：應自行協議塗銷、終止他項權利等登記。
- 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
- 辦理契約公證。

八、同意書繳交事宜



- 繳交期限：**102年7月31日前**，親臨或掛號郵寄至本署新市鎮建設組，**逾期視為放棄**參與協議價購。
- 所有權人有意願參與協議價購者，將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間及應檢附之文件。
- 達成協議價購，簽訂合約時土地所有權人應檢附文件：
 - ◆ 身分證明文件
 - ◆ 印鑑章及印鑑證明
 - ◆ 土地所有權狀
 - ◆ 完稅或免稅證明
 - ◆ 其他依土地登記法令必備之文件
- 協議價購款發放日期：將於本區區段徵收計畫書經**內政部核准**後，依本署通知發放時間與地點給付。

九、土地權利義務之終止



- 原土地所有權人於領取協議價購款並辦妥原所有權移轉登記後，即終止對該土地一切權利義務。



十、未達成協議價購之處理



- 當所有權人拒絕參與協議或經開會後未能達成協議者，本署將得依土地徵收條例第11條規定辦理徵收。



十一、所有權人得行使之權利



- 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對高雄市政府嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於102年7月1日前，依據行政程序法第105條規定，以書面向內政部營建署提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。

土地所有權人



意見陳述及答覆

郵寄地址：10556台北市松山區八德路2段342號

聯絡電話：(02)87712724

◎於102年7月1日前，以書面方式向本署提出◎