

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 開會通知單

受文者：各土地所有權人

發文日期：中華民國102年6月4日

發文字號：營署鎮字第1022910521號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註二

開會事由：辦理「高雄新市鎮第1期發展區變更墳墓用地地區
區段徵收案」土地取得協議價購會議

開會時間：102年6月21日（星期五）上午10時整

開會地點：高雄市橋頭區公所

主持人：高科長月霞

聯絡人及電話：王淑芳（02-87712724）

出席者：各土地所有權人

列席者：高雄市政府地政局、高雄市政府民政局、高雄市橋頭區公所、高
雄市殯葬管理處、愷豐不動產估價師事務所、本署新市鎮建設組

副本：本署新市鎮建設組

備註：

- 一、依據土地徵收條例第11條規定辦理。
- 二、本署為辦理高雄新市鎮第1期發展區變更墳墓用地地區區段徵收作業之需要，擬辦理高雄新市鎮第1期發展區第4公墓地地區段徵收開發，擬與所有權人協議以價購方式取得開發範圍內土地，如台端願意以其他方式提供開發所需之土地，亦得於會議中提出，本署將考量相關





- 法令規定及現實狀況，竭誠與台端協議，請屆時撥冗出席。檢附協議價購會議說明資料乙份，請攜帶與會。
- 三、如台端拒絕參與協議或經協議未能成立，為利本開發案之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理區段徵收，辦理區段徵收之相關補償規定及處理程序，於前開協議價購會說明資料中亦有說明，如台端對區段徵收有意見時，亦得於本次會議中提出，或於102年7月1日前，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，不於前述限間提加陳述者，視為放棄陳述之機會。
- 四、各所有權人如對本次會議有任何疑義，請洽本署王淑芳詢問（電話：02-87712724）

內政部營建署

內政部營建署辦理「高雄新市鎮第1期發展區變更墳墓 用地地區區段徵收案」協議價購會議說明資料

一、前言

內政部營建署（以下簡稱本署）為辦理高雄新市鎮第1期發展區變更墳墓用地地區區段徵收作業之需要，基於本項開發之實際情形及性質，經本署考量結果，擬與案內所有權人協議以價購方式取得土地，為使台端充分瞭解本開發計畫內容及價購等之作業程序，爰召開本次協議價購會議，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開發所需之土地，亦得於會議中提出，本署將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與台端協議。

二、協議價購範圍及面積

- （一）開發土地地號、面積及所有權人詳後附清冊。
- （二）開發土地範圍圖將張貼於會場。

三、協議價購相關事項：

- （一）協議價購之價格：依102年度當期之市價乘以該筆土地需用面積計算，市價係指市場正常交易價格，該市價係本署委由愷豐不動產估價師事務所查估。
- （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。」

(三) 土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署負擔。

(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、公同共有之土地，應經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，請當場或於 102 年 ○○ 月 ○○ 日前出具協議價購同意書予本署，並於本署另行通知簽訂協議價購契約書之期限內，與本署另行簽訂買賣契約書。

(六) 簽訂協議價購契約書請檢附下列文件：

- 1、身分證明文件。
- 2、印鑑章及印鑑證明。
- 3、戶籍謄本。
- 4、土地所有權狀。
- 5、完稅或免稅證明。

6、授權書或委託書。

7、其他依土地登記法令必備之文件。

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，為利開發案之遂行，本署將儘速依土地徵收條例規定程序辦理區段徵收，區段徵收相關規定摘要說明如下：

（一）協議不成時依法辦理後續區段徵收之程序：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。」

本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理土地區段徵收。

（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。故關於本案徵收

土地之地價補償費，係依高雄市政府提交地價評議委員會評定之徵收市價補償。

2、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 1 之規定。

3、平均地權條例第 42 條之 1 第 1 項規定：「區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第 1 項規定，免徵其土地增值稅。但依第 54 條第 3 項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，亦免徵土地增值稅。」，第 2 項規定：「區段徵收之土地，依第 54 條第 1 項、第 2 項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，並準用前第 4 項之規定」。

（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，並對本署嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於 102 年 月 日前，依行政程序法第 105 條規定，以書面向本署提出事實及法律上之意見陳述，逾期視為放棄陳述之機會。

2、本案土地如經報准區段徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，土地權利關係人對於徵收公告事項有異議者，得於公告期間內向高雄市政府以書面提出。高雄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 日內以書面向高雄市政府提出異議，高雄市政府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，高雄市政府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、所有權人如認為有區段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 1 年內向高雄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，以現金補償之。

五、協議價購作業程序：

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

六、其他

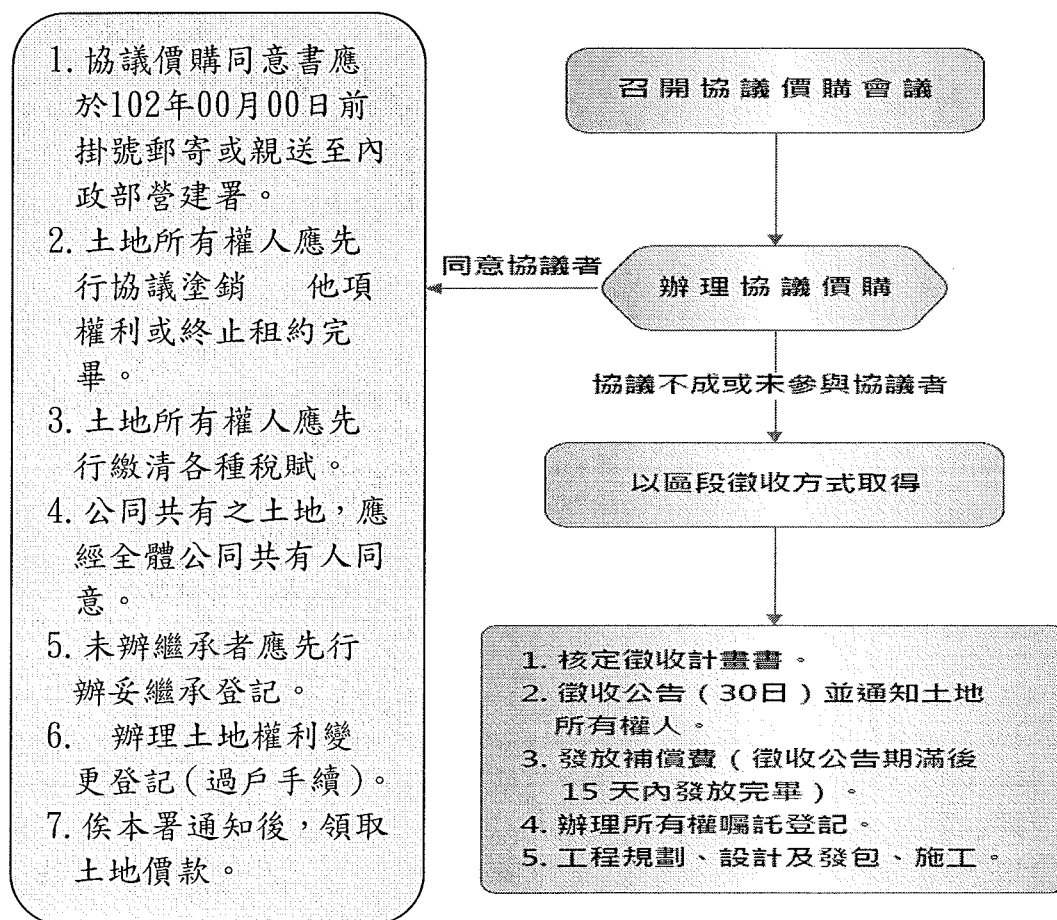
協議價購土地完成移轉登記前，如經稅捐機關清查後，有應繳而未繳之

稅捐費用，悉由所有權人負責繳清，並檢附繳納證明文件；或由本署於協議價購款項代為扣繳清償。

七、同意書繳交事宜

- (一) 土地所有權人如同意協議價購者，同意書（詳附件一）之繳交期限，請於 102年 ○○ 月 ○○ 日前，親臨或掛號郵寄至內政部營建署（地址：台北市松山區八德路二段342號），逾期未提出者視同放棄參與協議價購。
- (二) 土地所有權人同意辦理協議價購者，本署將另行通知簽訂協議價購契約書之期限及簽訂契約書應檢附文件。
- (三) 協議價購款之發放將於本區段徵收計畫書經內政部核准後，依本署通知發放時間給付。

八、作業流程說明：



附件：「高雄新市鎮第1期發展區變更墳墓用地地區區段徵收案」

需用土地協議價購同意書

立同意書人 所有：

□ 土地坐落於高雄市後壁田段 _____ 地號等 _____ 筆土地，

面積_____m²，權利範圍_____，總價_____元。

本人_____位於高雄市橋頭區「高雄新市鎮第1期發展區變更墳墓用地地區區段徵收案」區段徵收用地範圍內，其產權確實清楚，且無欠稅、設定他項權利、出租、未辦繼承登記及限制登記等情形。

立同意書人並同意依下列協議條件，出售與內政部營建署：

一、土地：依 102年度市價 14,500 元乘以該筆土地需用面積。

二、簽訂買賣契約檢附文件：

☐ 身分證明文件。

☐授權書或委任書。

☐ 印鑑證明。

□土地所有權狀正本。

印鑑章。

☐其他必備文件。

三、辦理移轉登記等之代書費及規費由內政部營建署負擔。

四、俟產權移轉及點交予本署後，領取價款。

此致 內政部營建署

立同意書人： (簽章)

身分證字號：

聯絡住址：

電話：

中華民國 年 月 日

