

**高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案
區段徵收土地取得協議價購會議說明資料**

需地機關：內政部營建署

主管機關：高雄市政府

中華民國 109 年 12 月

目錄

壹、前言.....	1
貳、協議價購之定義.....	1
參、法令依據.....	1
肆、協議價購土地及土地改良物之範圍及面積.....	1
伍、協議價購之價格標準.....	1
陸、協議價購應備文件.....	2
柒、協議價購作業程序.....	2
捌、協議價購會議後續作業說明.....	2
玖、其他.....	4
壹拾、土地及土地改良物權利義務之終止.....	5
壹拾壹、未達成協議價購之處理.....	5
壹拾貳、所有權人得行使之權利.....	6
壹拾參、作業流程說明.....	7

附件 1、應備文件一覽表

附件 2、委託書

附件 3、土地及土地改良物協議價購契約書

附件 4、協議價購暨區段徵收意見陳述單

附件 5、土地及土地改良物協議價購同意書

附件 6、土地及土地改良物協議價購會議報到時間表及位置圖

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案

區段徵收土地取得協議價購會議說明資料

壹、前言

內政部營建署(以下簡稱本署)為辦理高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收作業,先行與區內所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物,為使所有權人充分瞭解本開發計畫內容及價購作業程序,爰召開本次會議,祈請各所有權人撥冗出席。如所有權人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實際狀況,竭誠與您協議。

貳、協議價購之定義

需用土地人於申請徵收土地或土地改良物前,先行與所有權人協議購買土地或土地改良物之行為,稱之「協議價購」。

參、法令依據

依據土地徵收條例第 11 條第 1 項規定:「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。」

肆、協議價購土地及土地改良物之範圍及面積

- 一、面積詳歸戶清冊。
- 二、範圍圖將張貼於會場。

伍、協議價購之價格標準

- 一、私有土地:依各土地所有權人歸戶清冊所載之市價(該市價由高雄市政府委託不動產估價師進行評估並經本署核定),乘以該筆土地需用面積計算。

二、 土地改良物:依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」、「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」、「高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準」及「高雄市水利設施遷移補償費查估標準」相關規定計算補償總價款，並經本署核定之。土地改良物協議價購項目包括建築改良物、人口搬遷、營業損失、工廠拆遷之生產設備、農作改良物、水產養殖物、畜禽等。

陸、 協議價購應備文件

詳如應備文件一覽表(附件 1)，如委託他人辦理，受託人應檢具受託人之身分證明文件，以及委託人之委託書(附件 2)、身分證明文件與印鑑證明辦理。

柒、 協議價購作業程序

- 一、 雙方協商合意及紀錄。
- 二、 寄發會議紀錄及議價結果。
- 三、 雙方簽訂買賣契約。(協議價購契約書詳如附件 3)
- 四、 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
- 五、 辦理移轉登記。
- 六、 點交。
- 七、 給付買賣價金。(未辦保存登記建物及其他土地改良物待完成點交並確認無待辦事項後再行撥付)

捌、 協議價購會議後續作業說明

- 一、 於會後陳述意見期間提出出售意願者

本案陳述意見截止日期(110年1月29日)即為所有權人同意協議價購期限，所有權人如於會後仍有出售意願者，可於該期限內攜帶應備文件(參考附件 1)至高雄市政府地政局土地開發處企劃科(地址：高雄市苓雅區四維三路 2 號 7 樓)或內政部營建署新市鎮建設組(地址：臺北市松山區八

德路 2 段 342 號)辦理協議價購程序，如委託他人辦理，受託人應檢具受託人之身分證明文件及委託人之委託書(附件 2)、身分證明文件與印鑑證明辦理。

二、通知辦理簽約、所有權移轉登記及買賣價金撥付

與同意協議價購之土地或已辦竣保存登記合法建築物所有權人完成簽約事宜及所有權移轉登記後撥付買賣價金；與同意協議價購之未辦保存登記建築物或其它土地改良物所有權人完成簽約事宜後，俟完成點交並確認無待辦事項後撥付買賣價金，尚有待辦事項者俟完成待辦事項後撥付買賣價金。

簽約完成後，按高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定，建築物所有權人於本署或高雄市政府工務局通知之期限內自行拆遷並清運完竣者，依建築物主體構造補償費或救濟金發給 25%自行拆遷獎勵金；於通知之期限內未阻撓工程而配合拆遷者，依建築物主體構造補償費或救濟金發給 10%配合拆遷獎勵金。

前述買賣價金及獎勵金若低於本開發案徵收補償市價及依其所計算之獎勵金，將以徵收補償市價之金額及依其所計算之獎勵金計算本次買賣價金及獎勵金。已領取買賣價金者，本署將擇期通知所有權人領取差額價金，尚未領取者則領取重新計算之價金。

(一) 簽約時應攜帶文件

1. 身分證正、影本。(細節詳附件 1)
2. 授權書或委託書(委託他人辦理時檢附)。
3. 受託人身分證正、影本(委託他人辦理時檢附)。
4. 印鑑章及最近 3 個月內之印鑑證明 (委託他人辦理時檢附)。
5. 土地及房屋所有權狀(已辦竣登記者檢附)。
6. 租約終止及補償承租人證明、他項權利及限制登記塗銷證明等應檢附文件。

(二) 配合辦理所有權移轉登記

協議價購之土地或土地改良物辦理所有權移轉登記時，如需所有權人補用印或補正文件，而該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。

玖、其他

一、 相關稅捐

(一) 土地所有權人依據土地徵收條例第 11 條第 1 項規定以市價售予本署者，免繳納土地增值稅。

(二) 土地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、契稅、鑑界費及代書費由本署負擔。

(三) 所有權人請自行繳清各項稅賦，如經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，需檢附繳納證明，或由本署於協議價購款項代為扣繳清償。

二、 其他所有權人應配合事項

(一) 土地訂有耕地三七五租約者，需檢附終止耕地租約及依規定補償承租人之證明文件；土地或土地改良物有出租情事應先行終止租約；有他項權利、限制登記或其他登記事項者，須檢附其塗銷證明文件。

(二) 公同共有之土地及土地改良物需經全體公同共有人同意。

(三) 未辦竣繼承登記者，應辦竣繼承登記。

(四) 依土地徵收條例第 11 條第 3 項規定，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。

(五)有協議價購之意願，但認為高雄市政府查估土地改良物有錯誤或漏估情形時，請於協議價購會議召開期間以書面提出，會議完畢後將擇期通知辦理複估作業，並請於 110 年 1 月 29 日前提出協議價購同意書。

(六)土地地面層上或下存有之廢棄物土地所有權人應清除完竣，清除完竣後本署始撥付買賣價金，若本署撥付買賣價金後始發現尚有廢棄物未清除時，本署將追討因清除所產生之費用。

壹拾、 土地及土地改良物權利義務之終止

土地及合法建築物所有權人會同本署辦妥所有權移轉登記及領取買賣價金後，即終止對該土地及土地改良物之一切權利義務。

其他土地改良物所有權人會同本署完成點交及領取買賣價金後，即終止對該土地及土地改良物之一切權利義務。

壹拾壹、 未達成協議價購之處理

所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，本署將依土地徵收條例規定程序申請區段徵收，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 條第 1 項規定：「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及土地改良物區段徵收作業。

二、 徵收補償標準

(一)地價補償

依據土地徵收條例第 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。故關於本案徵收土地之地價補償費，係依徵收當期(徵收公告期滿之次日起算第 15 日)經地價評議委員會評定之當期市價補償。

(二)土地改良物補償

有關本案土地改良物徵收補償費用，係依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」、「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」、「高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準」及「高雄市水利設施遷移補償費查估標準」相關規定辦理查估及認定。

(三)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，並準用前條第 4 項(註 1)之規定。」

註 1:平均地權條例第 42 條第 4 項規定:「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十」。

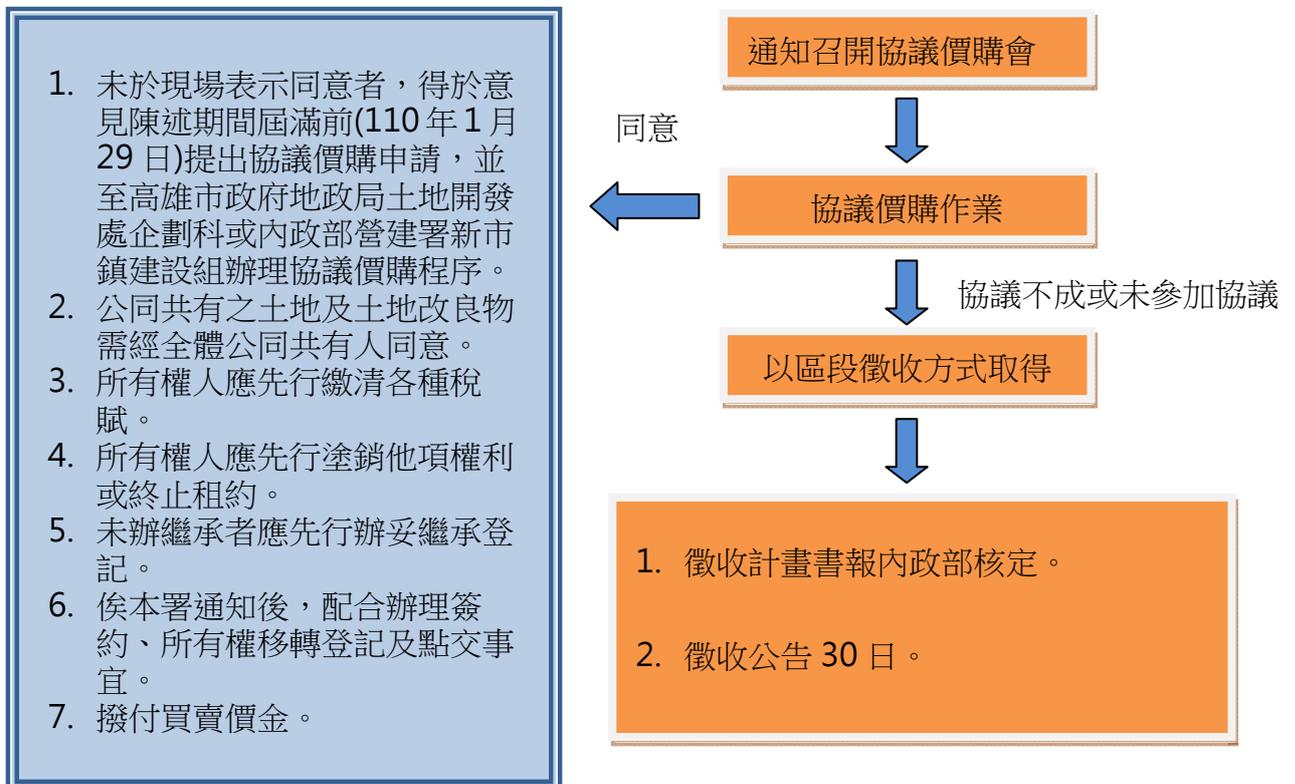
壹拾貳、 所有權人得行使之權利

所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本署嗣後依法辦理區段徵收有意見者，請於 110 年 1 月 29 日前，依據行政程序法第 105 條規

定，以書面向本署提出事實上及法律上之陳述意見(註 2)。逾期視為放棄陳述之機會 (意見陳述單詳如附件 4)。

註 2:意見陳述單可交至高雄市政府地政局土地開發處企劃科(地址：高雄市苓雅區四維三路 2 號 7 樓)或內政部營建署新市鎮建設組(地址：臺北市松山區八德路 2 段 342 號)

壹拾參、 作業流程說明



高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收土地取得協議價購作業 應備文件一覽表

類別	產權型態	申請人	應檢附文件	說明
一、自然人	單獨所有	所有權人	1 身分證明：身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本。	現住址與地政事務所登載住址不符時，應檢附原權狀住址及現址之戶籍謄本或足資證明之文件。
			2 印鑑證明。	所有權人未親自到場者檢附。
			3 法定代理人或監護人身分證明文件及同意書。	所有權人為未成年人或受監護宣告之人者檢附。
	分別共有	共有人個別申請	與單獨所有人應檢附文件相同。	
共同共有	共同共有人全體共同申請	與單獨所有人應檢附文件相同	共同共有土地及土地改良物應經全體共有人同意始得辦理。	
二、法人		代表人或負責人	1 法人登記證及法人設立(變更)登記表抄錄本或負責人資格證明、印鑑證明。 2 其餘與自然人應檢附文件相同。	
三、祭祀公業		管理人申請	1 派下員全員證明書、規約、或派下決議。 2 其餘與自然人應檢附文件相同。	1 規約或派下決議未有特別約定，管理人需切結其辦理協議價購未受規約或派下員決議限制並檢附相關證明文件。 2 如有派下員提出異議，應召開派下員大會，以多數決授權由管理人辦理協議價購，並報經民政機關備案，管理人辦理協議價購時應檢附相關授權證明文件。
		派下員全體共同申請	1 派下員全員證明書、規約或派下員同意書。 2 其餘與自然人應檢附文件相同。	祭祀公業未選定管理者。
四、神明會		管理人申請	1 信徒名冊、決議之處分會議紀錄、推選書。 2 其餘與自然人應檢附文件相同。	
五、寺廟		管理人申請	1 寺廟登記、信徒名冊、決議處分之會議紀錄。 2 其餘與自然人應檢附文件相同。	

備註：有同意價購意願者再行準備。

委託書

本人_____因事未克親自辦理高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收土地取得協議價購作業，茲委託_____代為處理協議價購相關事宜，恐口說無憑，特立此書為證。

此致

內政部營建署

委託人：

簽章

住址：

身分證字號(統一編號)：

電話：

受託人：

簽章

住址：

身分證字號(統一編號)：

電話：

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案

區段徵收土地取得協議價購契約書

立契約書人 買方： 內政部營建署 (以下簡稱甲方)
賣方： (以下簡稱乙方)

本案依土地徵收條例第 11 條第 1 項規定完成協議價購作業，經雙方同意訂立以下條款，並共同遵守，且依雙方協議內容續辦點交作業及價金撥付事宜。

第一條、 價購標的

- 1.土地： 段 地號共 筆土地(詳見土地所有權人協議價購歸戶清冊)
 - 2.土地改良物：(詳見土地改良物補償費、救濟金歸戶清冊)
- 乙方同意將上開標示土地及土地改良物欲協議價購部分出賣予甲方，甲方同意承買事實。

第二條、 買賣價金計算

- 1.土地部分：依據甲乙雙方於協議價購會議時合意之土地總價，
計新臺幣__千萬__佰萬__拾萬__萬__千__佰__拾__元整。
- 2.土地改良物部分：依據甲乙雙方於協議價購會議時合意之土地改良物總價，
計新臺幣__千萬__佰萬__拾萬__萬__千__佰__拾__元整。

備註:1.前述買賣價金若低於本開發案徵收補償市價時，以徵收補償市價之金額計算本次買賣價金。已領取買賣價金者，甲方將擇期通知所有權人領取差額價金，尚未領取者則領取重新計算之價金。

- 2.於甲方通知之期限內自行拆遷或未阻撓工程配合拆遷而領有自拆或配拆獎勵金者，獎勵金之計算配合備註 1 情形調整之。

第三條、 付款時間

- 1.買賣標的如為土地或已辦竣保存登記合法建築物，甲方與乙方完成簽約事宜及所有權移轉登記後撥付買賣價金；買賣標的如為未辦竣保存登記建築物或其他土地改良物，甲方與乙方完成簽約事宜後，俟完成點交並確認無待辦事項後撥付買賣價金，尚有待辦事項者俟完成待辦事項後撥付買賣價金。
2. 簽約完成後，按高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定，建築物所有權人於甲方或高雄市政府工務局通知之期限內自行拆遷並清運完竣者，依建築物主體構造補償費或救濟金發給 25%自行拆遷獎勵金；於通知之期限內未阻撓工程而配合拆遷者，依建築物主體構造補償費或救濟金發給 10%配合拆遷獎勵金。

第四條、 付款方式

本契約所訂之交易價金，依據乙方提供下列帳戶資料，由甲方劃撥入乙方帳戶(請乙方詳予填列，如因填報錯誤致誤入他人帳戶時，乙方應自行負責)

金融機構名稱：

金融機構代碼：

受款人名稱：

身分證字號：

帳號：

第五條、 檢附文件

1. 身分證正、影本。
2. 授權書或委託書(委託他人辦理時檢附)。
3. 受託人身分證正、影本(委託他人辦理時檢附)。
4. 印鑑章及最近 3 個月內之印鑑證明 (委託他人辦理時檢附)。
5. 土地及房屋所有權狀(已辦竣登記者檢附)。
6. 租約終止及補償承租人證明、他項權利及限制登記塗銷證明等文件。

第六條、 產權確立

本契約所載之土地及土地改良物確係乙方所有，乙方保證產權清楚，若有任何產權糾紛或第八條之情事，均由乙方負責處理，若因此致使損及甲方之權益時，乙方願負完全賠償責任，絕無異議。

第七條、 相關稅捐、費用

甲乙雙方負擔之稅捐費用依下列辦理：

1. 本契約所載之不動產所有權移轉登記相關費用應由甲方負擔：
土地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、契稅、鑑界費及代書費。
2. 本交易不動產於移轉登記完竣前，乙方所應繳之各類費用：
地租、水電費、電話費、瓦斯費、管理費及登記之日前未繳納之相關稅捐費用。
3. 當年度地價稅以登記之日為準，並由甲乙雙方依比例分擔。

第八條、 其他乙方應辦事項

1. 土地或土地改良物若有繼承情形須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
2. 土地訂有耕地三七五租約者，乙方需檢附終止耕地三七五租約及依規定補償佃農之證明文件。
3. 土地或土地改良物有出租情事應先行終止租約。

4. 土地或土地改良物設有他項權利、限制登記或其他登記事項者，乙方須檢附其塗銷證明文件。
5. 如經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，需檢附繳納證明；或由甲方於協議價購款項代為扣繳清償。
6. 共同共有之土地及土地改良物需經全體共同共有人同意。
7. 乙方收到點交通知應配合辦理，不得藉故拖延點交手續。
8. 土地地面層上或下存有之廢棄物乙方應清除完竣，清除完竣後甲方始撥付買賣價金，若甲方撥付買賣價金後始發現尚有廢棄物未清除時，甲方將追討因清除所產生之費用。

第九條、 保證責任

乙方應俟甲方通知辦理所有權移轉登記；在未辦理所有權移轉登記前如遇天災、地震等其他不可抗力之因素或可歸責於乙方之疏失，因而損及甲方權益時，概由乙方負損害賠償之責。

第十條、 契約終止條件

1. 於辦理土地或土地改良物所有權移轉登記時，如需乙方補用印或補正文件，乙方若無法在甲方通知補正期間內完成補正，本契約視同無效。
2. 乙方如有本契約第八條第 1 至 7 項所載之情況，而未依規定辦理，本契約視同無效。

第十一條、 契約執存

本契約之附件視為本契約一部分。本契約正本一式 2 份，甲乙雙方各執乙份為憑。

第十二條、 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約人

甲 方：內政部營建署

代 表 人：吳欣修

住 址：臺北市松山區八德路 2 段 342 號

乙 方：

身分證字號：

住 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案

協議價購暨區段徵收意見陳述單

發言人 (簽章)		電話	
地址			
發 言 內 容			

中華民國

年

月

日

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案 區段徵收土地取得協議價購同意書

立同意書人_____ (以下簡稱乙方) 同意將所有
土地：_____段_____地號共_____筆土地(詳見土地所有權人協議價購歸戶清冊)
土地改良物：(詳見土地改良物補償費、救濟金歸戶清冊)
出賣予內政部營建署(以下簡稱甲方)，供辦理高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園
區)開發案開發之用，並同意下列協議條件：

一、買賣價格(該市價由高雄市政府委託不動產估價師進行評估並經甲方核定)

協議價購土地價格：

依市價與土地所有權人協議，按該筆土地需用面積計算。

總計新臺幣_____千萬_____佰萬_____拾萬_____萬_____千_____佰_____拾_____元整。

協議價購土地改良物價格：

依查定並經甲方核定之土地改良物補償總價款與土地改良物所有權人協議。

總計新臺幣_____千萬_____佰萬_____拾萬_____萬_____千_____佰_____拾_____元整。

備註: 1.前述買賣價金若低於本開發案徵收補償市價時，以徵收補償市價之金額計
算本次買賣價金。已領取買賣價金者，甲方將擇期通知所有權人領取差額
價金，尚未領取者則領取重新計算之價金。

2.於甲方通知之期限內自行拆遷或未阻撓工程配合拆遷而領有自拆或配拆
獎勵金者，獎勵金之計算配合備註 1 情形調整之。

二、買賣價金給付

1.買賣標的如為土地或已辦竣保存登記合法建築物，甲方與乙方完成簽約事宜及
所有權移轉登記後撥付買賣價金；買賣標的如為未辦竣保存登記建築物或其他
土地改良物，甲方與乙方完成簽約事宜後，俟完成點交並確認無待辦事項後撥
付買賣價金，尚有待辦事項者俟完成待辦事項後撥付買賣價金。

2.簽約完成後，按高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定，建築物所有權人於甲方或高雄市政府工務局通知之期限內自行拆遷並清運完竣者，依建築物主體構造補償費或救濟金發給 25%自行拆遷獎勵金；於通知之期限內未阻撓工程而配合拆遷者，依建築物主體構造補償費或救濟金發給 10%配合拆遷獎勵金。

三、其他應辦事項

- 1.相關權利義務詳如協議價購說明資料。
- 2.甲方另行通知乙方辦理簽訂協議價購契約書。

此致

內政部營建署

立同意書人_____簽章



身分證字號(統一編號)：

通訊住址：

電話：

中華民國

年

月

日

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案

區段徵收土地取得協議價購會議報到時間表及位置圖

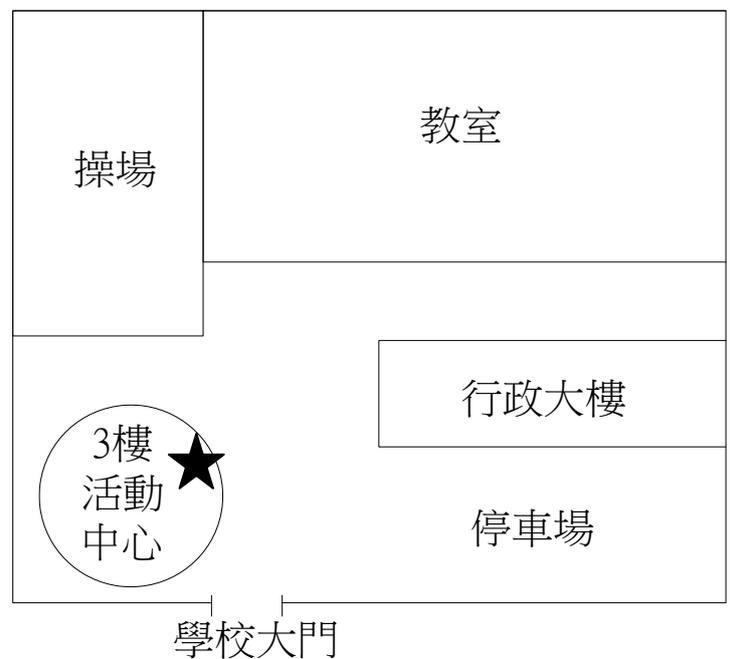
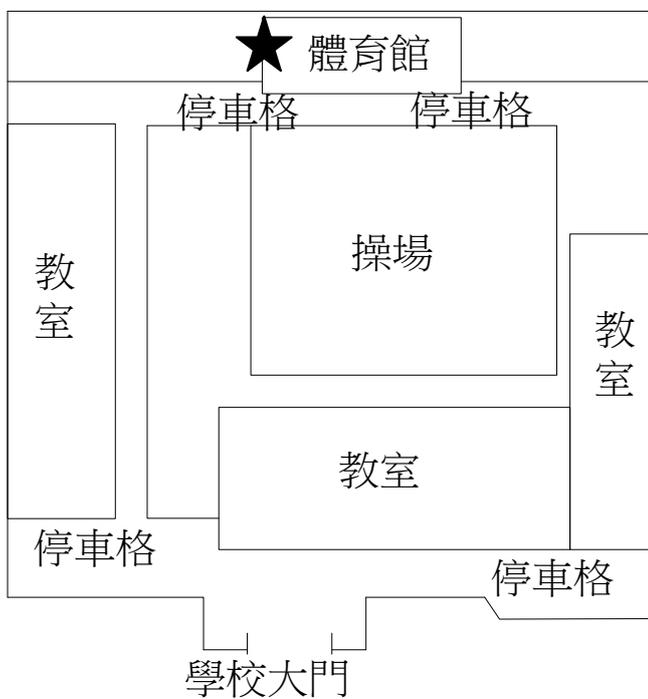
開會時間	編號	梯次	報到時間
109年12月25日	燕 1~150	1	晚上 18:30-19:00
109年12月26日	燕 151~303	2	早上 09:30-10:00
	燕 304~464	3	下午 13:30-14:00
109年12月27日	橋 1~150	4	早上 09:30-10:00
	橋 151~302	5	下午 13:30-14:00

燕: 燕巢國中體育館

橋: 橋頭國小 3樓活動中心

(地址:高雄市燕巢區南燕里中興路 267 號)

(地址:高雄市橋頭區樹德路 200 號)



★ 會議召開位置

擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案

