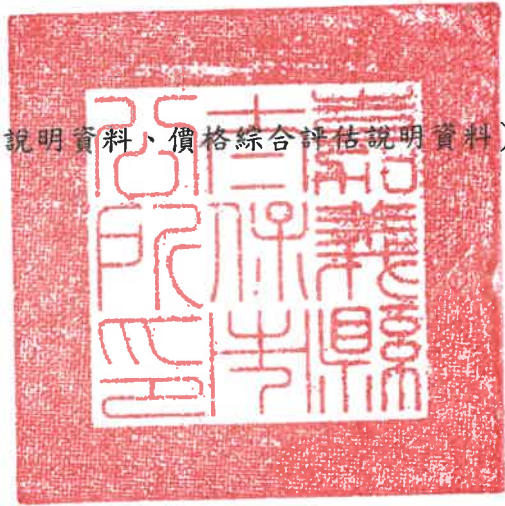


嘉義縣太保市公所 公告

發文日期：中華民國113年3月5日

發文字號：嘉太市工字第11300038291號

附件：公示送達清冊、開會通知單（含協議價購說明資料、價格綜合評估說明資料）、會議記錄各1份



主旨：公示送達本所112年9月4日嘉太市工字第1120013446號、112年11月29日嘉太市工字第1120016324號用地取得協議價購會議開會通知單及112年11月8日嘉太市工字第1120017251號、113年1月10日嘉太市工字第1130000465號協議價購會議紀錄函予土地所有權人蔡赳及蔡赳之全體繼承人等人(如附清冊)。

依據：行政程序法第78條、第81條及土地徵收條例施行細則第25條第1項第3款。

公告事項：

- 一、本所為辦理「太保都市計畫區10M-6計畫道路新闢工程」，需取得用地範圍內嘉義縣太保市茄荖脚段6筆、茄荖脚段春珠小段50筆等土地，經本所112年9月4日嘉太市工字第1120013446號、112年11月29日嘉太市工字第1120016324號用地取得協議價購會議開會通知單及112年11月8日嘉太市工字第1120017251號、113年1月10日嘉太市工字第1130000465號協議價購會議紀錄函予蔡赳及蔡赳之全體繼承人等人應為送達處所不明未能按址送達、經查址後仍無法送達、所有權人死亡無法查得全體繼承人、查得繼承人之送達處所仍無法送達，致上開文件無法送達通知表示意見，爰依規定辦理公



示送達。

- 二、受送達人如同意以協議價購方式讓售者，請於113年5月1日前至本所工務課辦理協議價購事宜，如逾期未參與協議價購者，本所考量公共工程需用，將依「土地徵收條例」規定辦理徵收；受送達人如對本案有意見陳述或對徵收有意見陳述者，亦請於上開日期前以書面向本所為事實上及法律上之陳述，未於上開期間內提出者，視為放棄陳述意見之機會。
- 三、前開土地所有權人郵寄文件，暫存於本所工務課(地址：612嘉義縣太保市太保里66號；電話：05-371-1106#125)保管，應受送達人得於辦公時間內前往領取。
- 四、公告期間：113年3月5日起至同年5月1日止。

市長 鄭淑分



「太保都市計畫區10M-6計畫道路新闢工程」用地取得協議價購會公示送達清冊

編號	土地標示					用地面積 (公頃)	姓名	住址 (依土地登記簿本)	備註
	市縣	鄉鎮市區	段	小段	地號				
1	嘉義縣	太保市	茄苳脚 段		84-6	0.002800	蔡趕及蔡趕之全體 繼承人	嘉義縣太保市茄苳 脚152號	以111年10月11日嘉太市工字第1110015350號函向戶政機關查得土地所有權人已歿，並由戶政機關提供其合法繼承人戶籍相關資料，並依該址寄發通知(戶政查詢) 土地所有權人住址：嘉義縣太保市春珠里1鄰春珠29號

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

嘉義縣太保市公所 開會通知單

受文者：本所工務課

發文日期：中華民國112年9月4日

發文字號：嘉太市工字第1120013446號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：召開「太保都市計畫區10M-6計畫道路新闢工程」協議價購會。

開會時間：中華民國112年9月21日（星期四）上午10時

開會地點：本所3F會議室(嘉義縣太保市太保里66號)

主持人：市長鄭

聯絡人及電話：林昱圻課員 053711106#127

出席者：

列席者：

副本：本所工務課

備註：

- 一、本協議價購會係依據土地徵收條例第11條規定辦理。
- 二、如台端拒絕參與協議價購或經協議價購不成，為本工程之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理徵收。關於徵收補償之相關規定及處理程序，於前開用地取得協議價購會說明資料中亦有說明。台端如對本案徵收有意見，亦得於本次會議中提出，或於112年10月6日以前，依據行政程序法第105條規定，以書面提出事實或法律上之意見陳述，不於前揭期間提出陳述意見者，視為放棄陳述意見之機會。
- 三、如本開會通知單所附土地清冊所列之土地，其地上物非屬各土地所有權人者，請轉知土地改良物所有權人參加。
- 四、如所有權人死亡並知有其他繼承人者，請轉知其他繼承人參

加。

- 五、各土地或土地改良物所有權人如對本次會議有任何疑義，請洽本所工務課(05-3711106)詢問。
- 六、協議價購會當天遇有颱風時，如因需用土地所在地縣、市政府(即嘉義縣政府)公布「停止上班、上課或停止上班」時，則本協議價購會順延至次一辦公日舉行。
- 七、是日請太宇不動產估價師事務所簡報說明協議價購(含協議價購市價價格查估)。
- 八、為落實適當社交距離及作好個人衛生防護，如有發燒或咳嗽等情形者，請勿參加會議，並請與會者備妥口罩適時配戴。

嘉義縣太保市公所

「太保都市計畫區 10M-6 號計畫道路新闢工程」

協議價購價格形成說明資料

本案協議價購之價格形成係委由太宇不動產估價師事務所進行評估：依據不動產估價技術規則辦理，經過本公所審查符合相關法令之規範及正常交易市價。

本案之協議價購日期為 **112 年 9 月**

本次勘估標的為道路保留地，參酌毗鄰非公保地土地市價估價，而毗鄰土地其使用分區為農業區、住宅區、都市計畫道路廣場用地；近鄰地區及類似地區之住宅區土地交易情形尚可，並參考近期當地之新建開發案例進行調整比較，推算土地開發分析價格，採用比較法及土地開發分析法加權平均法推估住宅區近價區段比準宗地價格(P201-00、P207-00)，再以 P201-00 及 P207-00 比準宗地價格為基準推估其他住宅區近價區段之比準地價格。另農業區(P302-00、P305-00)、道路用地(P401-00、P402-00)土地不適用成本法及土地開發分析法，另鄰近鮮少相關出租案例，且收益資料不易查證，故採取比較法一種方法計算農業區、道路用地比準宗地最適正常價格，據以推估其他農業區價格區段(P301-00、P303-00、P304-00)及毗鄰非公保地各個近價區段比準宗地之價格。而勘估標的最終估價金額之決定則依臨接各毗鄰非公保地近價區段線段比例為計算基礎以決定本案最終各宗土地(公保地)價格。

一、比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

比較法估價之程序如下：

1. 蒐集並查證比較標的相關資料。
2. 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
3. 對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
4. 比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
5. 計算勘估標的之試算價格。
6. 決定勘估標的之比較價格。

二、土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

土地開發分析法之估價程序如下：

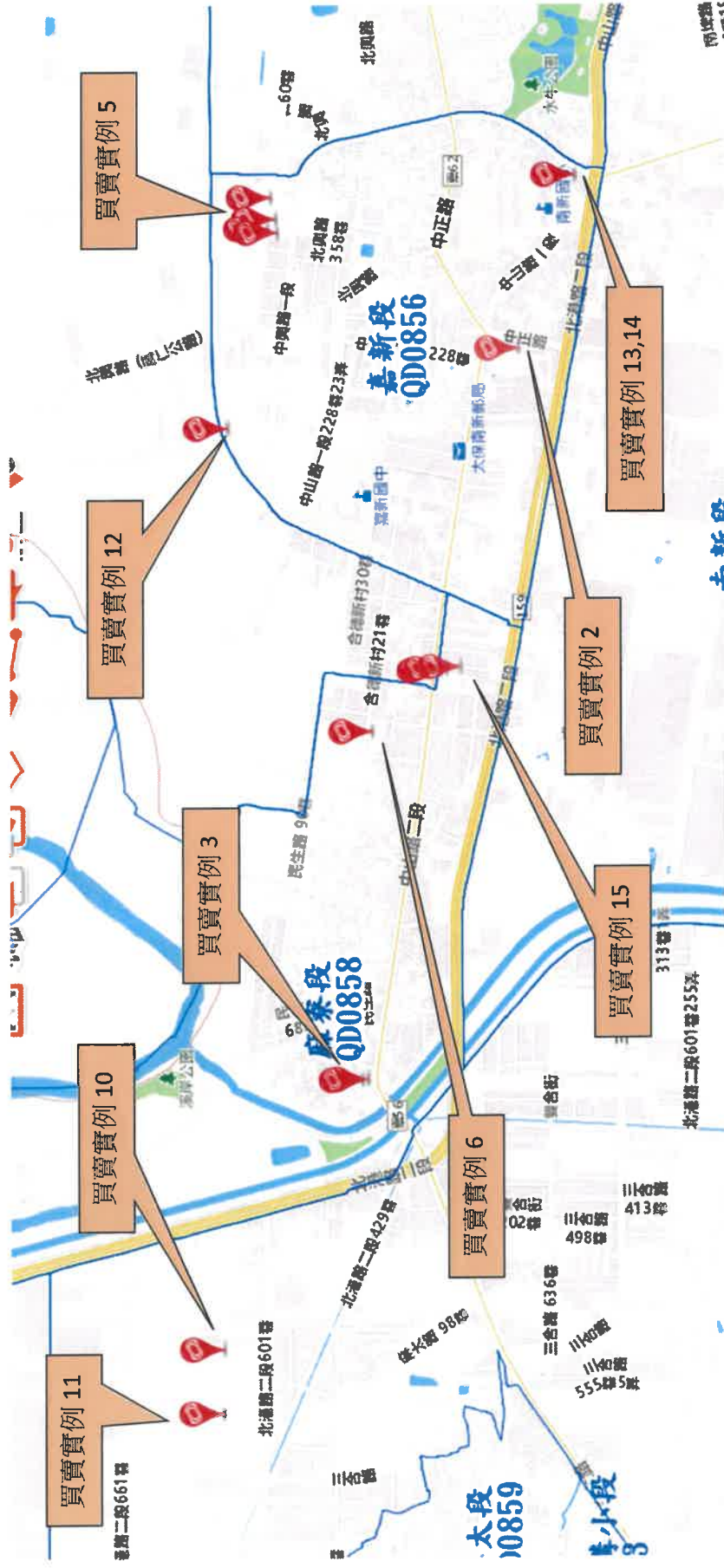
1. 確定土地開發內容及預期開發時間。
2. 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
3. 現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
4. 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
5. 估算開發或建築後總銷售金額。
6. 估算各項成本及相關費用。
7. 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
8. 計算土地開發分析價格。

不動產估價師實地去現場進行勘察，經實地訪查以了解工程用地範圍及近鄰地區整體區域及環境狀態，並就內政部不動產交易實價查詢服務網進行價格調查，蒐集近年來使用分區相同、使用性質相近之買賣實例進行評估，所蒐集之買賣實例詳如下表所示：

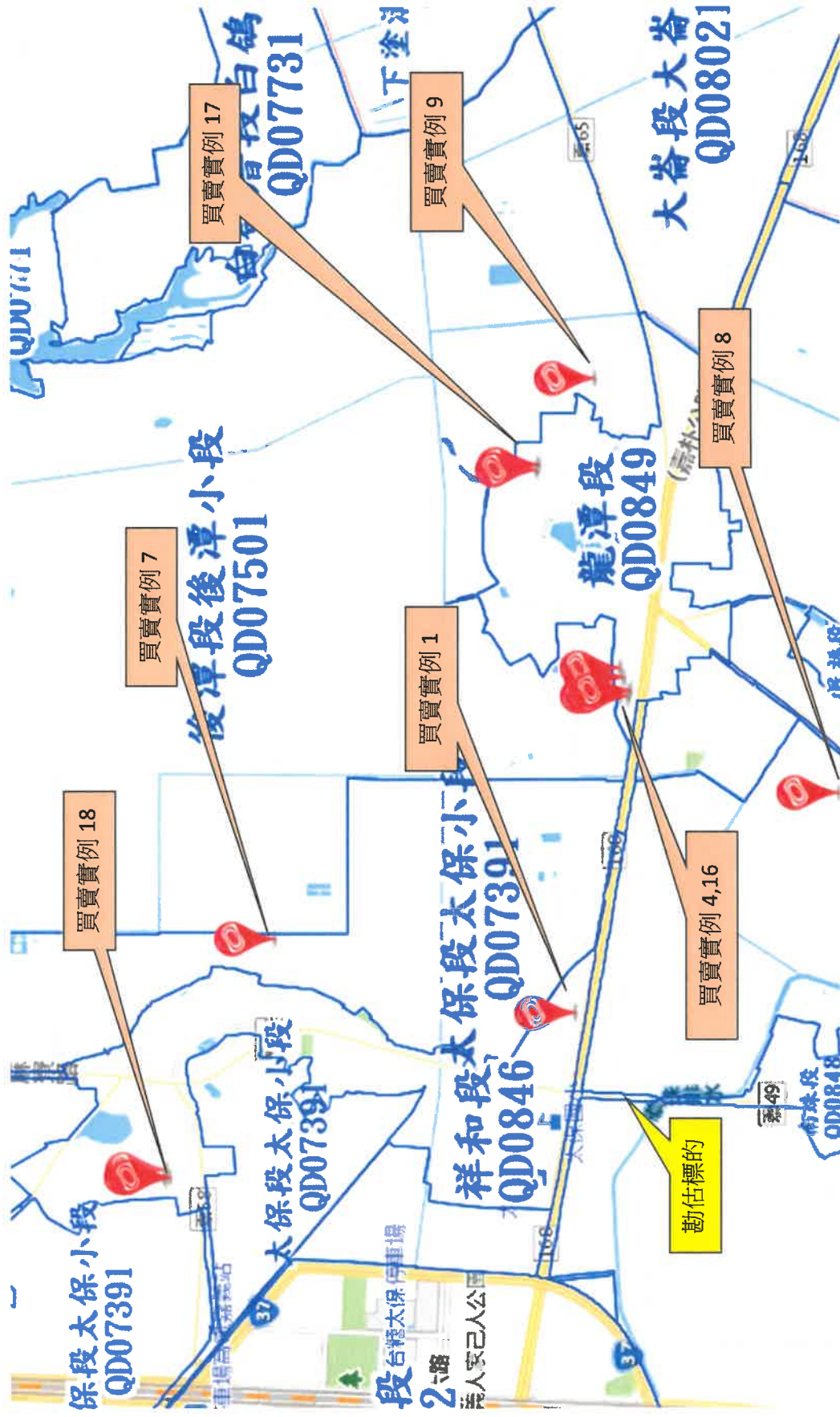
編號	土地標示	正常交易單價 (元/m ²)	用地類別
1	嘉義縣太保市祥和段 1036 地號	58,350	住宅區
2	嘉義縣太保市嘉新段 1204-13 地號	49,198	住宅區
3	嘉義縣太保市麻寮段 1047-1 等 2 筆地號	53,955	住宅區
4	嘉義縣太保市龍潭段 1008 等 2 筆地號	33,419	住宅區
5	嘉義縣太保市嘉新段 7-2 等 4 筆地號	34,319	住宅區
6	嘉義縣太保市麻寮段 124 地號	34,786	住宅區
7	嘉義縣太保市太保段太保小段 482 地號	4,084	農業區
8	嘉義縣太保市茄苳腳段春珠小段 143 地號	3,854	農業區
9	嘉義縣太保市後潭段後潭小段 824 地號	3,943	農業區
10	嘉義縣太保市過溝段過溝小段 389-1 地號	7,562	農業區
11	嘉義縣太保市過溝段過溝小段 394-1 地號	7,865	農業區
12	嘉義縣太保市嘉新段 65 地號	8,111	農業區
13	嘉義縣太保市南新里中興路一段 1 之 3 號 (嘉新段 1099-4 地號) 整棟透天建坪單價	91,477	住宅區
14	嘉義縣太保市南新里中興路一段 1 之 2 號 (嘉新段 1099-2 地號) 整棟透天建坪單價	97,010	住宅區
15	嘉義縣太保市麻寮里中山路二段 9 之 26 號 (麻寮段 20 等 3 筆地號) 整棟透天建坪單價	82,190	住宅區
16	嘉義縣太保市後潭里後潭 439 之 40 號(龍潭 段 987-13 等 3 筆地號) 整棟透天建坪單價	55,574	住宅區
17	嘉義縣太保市前潭里後潭 90 之 2 號(龍潭段 4-8 等 2 筆地號) 整棟透天建坪單價	56,899	住宅區
18	嘉義縣太保市太保里太保 276 之 7 號(祥和 段 421-13 等 3 筆地號) 整棟透天建坪單價	47,318	住宅區

不動產估價師以上述買賣實例價格，並於工程範圍毗鄰土地適當範圍內，按土地使用分區、使用性質及區域環境差異於各近價區段選取其代表性土地為該使用型態之比準宗地，推估該比準宗地之價格，並以該比準宗地價格為基礎，依各宗地毗鄰線段比例及條件差異予以調整其市價。並據此製作不動產估價報告書以供需地機關(公所)與土地所有權人間協議價購之參考。

本案勘估標的及買賣實例位置圖(1)



本案勘估標的及買賣實例位置圖(2)



副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

嘉義縣太保市公所 函

地址：612002嘉義縣太保市太保里66號
承辦人：課員 林昱圻
電話：053711106#127
電子信箱：cyhgc151@mail.cyhg.gov.tw

受文者：本所工務課

發文日期：中華民國112年11月8日

發文字號：嘉太市工字第1120017251號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「太保都市計畫區10M-6計畫道路新闢工程」協議價購會議記錄，請查照。

正本：土地所有權人及利害關係人(太保都市計畫區10M-6號計畫道路新闢工程)、財政部國有財產署、農業部農田水利署、內政部國土管理署南區都市基礎工程分署、嘉義縣政府、嘉義縣水上地政事務所、太宇不動產估價師事務所

副本：嘉義縣政府地政處、嘉義縣政府建設處、嘉義縣財政稅務局、嘉義縣政府農業處、嘉義縣政府水利處、本所工務課

市長鄭 淑 分



「太保都市計畫區10M-6號計畫道路新闢工程」

用地取得協議價購會會議紀錄

- 一、開會時間：112年9月21日(星期四)上午10時00分
- 二、開會地點：嘉義縣太保市公所3樓會議室
- 三、主持人：鄭市長淑分
記錄：太宇不動產估價師事務所
- 四、出席單位及人員：(如後附簽到簿)
- 五、土地及土地改良物所有權人：(如後附簽到簿)
- 六、協調情形：

(一) 主辦單位說明：

1. 工程規劃、設計及價購用地情形說明：

本道路工程為都市計畫所劃設之道路用地，因本案計畫道路未開闢，且路幅較小無法全線貫通，影響當地動線串聯性，造成春珠地區居民不便亦影響行車安全。本案道路開闢後，除打通該地區對外通行道路，紓解水上交流道連絡高鐵特區車流，促進周邊土地有效利用，提供用路人更完整的道路服務外，更有助於消防、救護車輛進出以落實都市消防安全，應儘速進行道路之開闢。本計畫奉內政部營建署核定納入「111-116年生活圈道路交通系統建設計畫(市區道路)」，並由本所配合辦理本縣太保市工程用地取得，建構春珠地區之便捷道路服務，確保行車安全，以降低交通時間與成本，強化道路運輸功能，俾利地區往來交通動線順暢，提升整體運輸效能。

本計畫道路長度841公尺，本計畫係有效解決當地動線串聯性及區內交通壅塞等問題，在符合道路線型及都市規範，整合生活圈內道路系統，故由本所辦理「太保都市計畫區10M-6號計畫道路新闢工程」，以期道路闢建後有助於提升道路服務品質，建構春珠地區之便捷道路服務，降低事故風險，並能透過適當車道設施配置增進人車通行安全，保障當地居民之生命財產。

本案前於112年5月3日及112年6月12日召開2次公聽會，本所基於工程之實際情形及性質，與案內土地及土地改良物所有權人協議以價購方式取得土地及地上物。

2.協議價購之價格標準及作業程序說明：

(1) 協議價購價格：

①土地：

本案協議價購土地之價格，係以台端所有土地於協議當時市價計算，市價係指市場正常交易價格，該市價係本所委託「太宇不動產估價師事務所」查估，並依市價查估辦法及參酌實價登錄價格併排除期待因素等綜合評估。

②土地改良物：

A.建築改良物：價購當時該建築改良物之重建價格，並參酌本府所估定之重建價格。

B.農作改良物：於農作改良物協議價購時，與其孳息成熟時相距在1年內者，按成熟時之孳息估定之；其逾1年者，按其種植及培育費用，並參酌現值由本府估定之。

③營業損失：土地或土地改良物原供合法營業之用，因價購而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償，參據內政部訂頒「土地或土地改良物徵收營業損失補償基準」估定之。

④遷移費：參照土地徵收條例第34條規定，價購土地或土地改良物時，有下列情形之一者，發給遷移費。

A.土地改良物所有權人要求取回，並依限自行遷移者，或墳墓及其他紀念物必須遷移者。

B.價購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。

C.動力機具、生產原料或經營設備等必須全部遷移者。

D.因土地一部分之價購而其改良物全部遷移者。

E.水產養殖或畜產必須遷移者。

(2)協議價購作業程序：

①雙方協商合意及記錄。

- ②簽報核定及議約。
- ③辦理地籍分割。
- ④雙方簽訂買賣契約。
- ⑤向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
- ⑥使用地變更編定。
- ⑦變更移轉登記及點交。
- ⑧給付價款。

(3)達成協議價購後，土地所有權人應配合辦理事項及買賣雙方應負擔之稅費等事項，詳如開會通知單所附協議會說明資料。

(4)付款方式：於向中央請撥補助，並辦理移轉登記及點交完竣後，由本所 1 次付清。

(5)免徵土地增值稅之規定：依內政部 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價購者，應屬平均地權第 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。」

(6)稅費負擔：

- ①土地產權移轉依法應由賣方(土地所有權人)負擔之稅費(含產權移轉前各期地價稅、工程受益費、房屋稅等一切稅費)由賣方負擔。
- ②辦理土地所有權移轉所發生之登記費、印花稅、契稅、其他規費等由買方(本所)負擔。
- ③地價稅之負擔，不論納稅義務人屬何名下，均以土地產權登記完畢日為基準日，由買賣雙方按當年度各自所有土地時間比例分攤之。

3.以其他方式取得用地概述：

(1)設定地上權：

因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得。

(2)聯合開發：

聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟依本工程屬性，不適合聯合開發。

(3)捐贈：

私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本所樂觀其成，並願意配合完成相關捐贈手續。

(4)公私有土地交換(以地易地)：

本所無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

(二)所有權人之陳述意見，暨相關機關綜合答覆：

1. 王經昌君

(1)陳述意見

- ①貴所欲協議價購本人所有土地太保市茄苳脚段 51-26 地號土地，該筆土地逕為分割自同段 51-5 地號土地惟(1)51-5 地號分割後，剩餘土地無其他利用價值，故請貴所一併徵收該筆土地。
- ②貴所提供之協議價購價格偏低，且無同段之土地交易價格，本人附上毗鄰地之交易資訊申報明細(如後附)供貴所參考。茄苳脚段 51-10 地號每 m^2 63,583-茄苳脚段 51-7 地號每 m^2 63,525-茄苳脚段 51-11 地號每 m^2 54,400-。

(2)答覆

- ①興辦工程分割後剩餘土地若需一併價購，得由土地所有權人向需地機關以”書面”方式提出申請，並經公所等單位會同現場勘察是否符合一併價購之要件，始得辦理。
- ②土地係道路用地非建地(公共設施保留地)，故本案土地價格評估，由公所方委託國家高考及格估價師開立之估價師事務所依據不動產估價技術規則及土地徵收條例規定內容辦理估價，其規定有一定計算地價方式，且均附有實價登錄揭露之成交買賣實例，台端所提供之買賣成

交土地，面積過小均在5坪以內，且有與鄰地合併使用情形，該等土地尚難認定屬於一般正常土地交易資訊而採納計算地價，還尚請諒察。

2. 蔡昆祿君

(1) 陳述意見

- ① 協議價購價格地價低於平均價值，比毗鄰土地地價低。
- ② 隔一條路價格為何有較大差異。

(2) 答覆

- ① 本案土地係道路用地非建地(公共設施保留地)，故本案土地價格評估，由公所委託國家高考及格估價師開立之估價師事務所依據不動產估價技術規則及土地徵收條例規定內容辦理估價，其規定有一定計算地價方式，且均附有實價登錄揭露之成交買賣實例。

依據土徵條例30條都市計畫區公共設施保留地按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價價格計算依據上述，尚無有未符之處。

- ② 土地價格評估依各地號個別位置及情形辦理，亦由估價辦理單位檢送相關地價計算說明供參考。

3. 蔡逸民君

(1) 陳述意見

- ① 土地單價為何低於平均價格

(2) 答覆

- ① 本案土地係道路用地非建地(公共設施保留地)，故本案土地價格評估，由公所委託國家高考及格估價師開立之估價師事務所依據不動產估價技術規則及土地徵收條例規定內容辦理估價，其規定有一定計算地價方式，且均附有實價登錄揭露之成交買賣實例。

依據土徵條例30條都市計畫區公共設施保留地按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地

並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價價格計算依據上述，尚無有未符之處。

4. 陳和平君

(1)陳述意見

- ①每人給計算基礎及計算方式。
- ②送達時間要多久。
- ③10/6 的期限可以延期嗎

(2)答覆

- ①已檢附並寄送。
- ②約為一周以內寄達。
- ③本案工程有施工進度管制，故 10/6 日尚無延期之規劃。

5. 蔡德財君

(1)陳述意見。

- ①土地價格太低。

(2)答覆

- ①土地係道路用地非建地(公共設施保留地)，故本案土地價格評估，由公所委託國家高考及格估價師開立之估價師事務所依據不動產估價技術規則及土地徵收條例規定內容辦理估價，其規定有一定計算地價方式，且均附有實價登錄揭露之成交買賣實例。

依據土徵條例30條都市計畫區公共設施保留地按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價價格計算依據上述，尚無有未符之處。

6. 張月香君

(1)陳述意見

- ①地上物漏估，申請複估。

(2)答覆

- ①將排定複估屆時尚請依排定日期會同現場勘察確認。

7. 蔡昆祿君

(1)陳述意見

- ①茄苳脚段春珠小段 49-16 地號公告地價 11,479 元/m²、茄苳脚段春珠小段 86-1 地號公告地價 7,900 元/m²，協議價：49-16 地號每坪 124,000 元(每平方公尺 37,576 元)、協議價：86-1 地號每坪 53,533 元(每平方公尺 16,800 元)。
- ②茄苳脚段春珠小段 271-12 地號公告地價 7,900 元/m²，茄苳脚段春珠小段 286-3、289-5 地號公告地價 7,900 元/m²，協議價：271-1 地號每坪約 10 萬以上，協議價：286-3、289-5 地號每坪 53,553 元(每平方公尺 16,200 元)，為何兩者公告地價相同而協議價差 1 倍以上。
- ③請 貴公所及太宇顧問公司再慎查。拜託！。

(2)答覆

- ①本案辦理估價依現行規定並非是參照公告地價估價，而是依據土徵條例 30 條：都市計畫區公共設施保留地應按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價價格計算依據上述，尚無有未符之處。
- ②併同回覆 1。
- ③併同回覆 1

8. 蔡蕭淑心(代表人)君

(1)陳述意見

- ①政府徵收的地目：6 號道路，但是 6 號道路並無農地建地之區別。
- ②茄苳脚段春珠小段(49-16、271-1、272-1、272-2、272-3)北面接水利土地、國有土地，然後接 168 嘉太道路，東面武錦種樹是農地，往東亦是農地，而 272-1 等西面是農地。
- ③6 號道路南面都是農地(大家皆有)。
- ④49-16 地號公告現值 11,471 元/m²，86-1 地號公告現值 7,900 元/m²相差 3,571 元/m²，但是 49-16 地號徵收每坪 12 萬 4,000 元，86-1 地號徵收 5 萬 5,000，相差每坪 7 萬元

- ⑤271-1 等地號公告現值 7,900 元/m²，而 286-3、289-5 等地號公告現值 7,900 元/m²而徵收每坪 5 萬 3,000 元，他們(271-1-……)每坪徵收 12 萬 4,000 元，相差 7 萬元。
- ⑥依法評估制度執行(太宇不動產踢是受太保市公所聘顧，太保市公所踢給太宇不動產他們不能插手※察估、評估、討論、議價、審核、決案市長蓋章)。
- ⑦依法為何不根據 6 道路為準，以徵收總額÷各地主地號面積，不是沒有爭議嗎？
- ⑧為何天差地遠，每坪差價 7 萬元。

(2)答覆

- ①本次會議係屬協議價購會，開會對象係為土地及土地所有權人，經查台端非本案之土地或改良物所權人，有關台端之意見本公所予以尊重並加強溝通，惟土地價格評估是依據土徵條例 30 條：都市計畫區公共設施保留地應按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價價格計算依據上述辦理，尚無有未符之處。
- ②併同回覆 1。
- ③併同回覆 1。
- ④併同回覆 1。
- ⑤併同回覆 1。
- ⑥併同回覆 1。
- ⑦併同回覆 1。
- ⑧併同回覆 1。

9. 蔡德隆君

(1)陳述意見

- ①茄苳脚段春珠小段 271-1 地號公告地價 7900 元/m²協議價 271-1 地號 32,000 元/m²。
- 毗鄰地春珠小段 287-1 地號公告地價 7900 元/m²協議價 287-1 地號 16,200 元/m²。

為何公告地價一樣。協議價相差甚遠。

(2)答覆

①本案辦理估價依現行規定並非是參照公告地價估價，而是依據土徵條例 30 條：都市計畫區公共設施保留地應按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價價格計算依據上述並根據土地所在位置以臨主要幹道價位區段及裡地之不同價位區段致有不盡相同價格，經查尚無有未符之處，尚請諒察。

另估價單位也已完成個案估價計算說明寄送供參考。

10. 蔡德隆君

(1)陳述意見

①茄苳脚段春珠小段 49-16 地號公告地價 11,479 元/ m²協議價 49-16 地號 37,576 元/ m²
毗鄰地春珠小段 88-3 地號公告地價 7900 元/ m²協議價 88-3 地號 16,800 元/ m²

為何差那麼多？

(2)答覆

①本案辦理估價依現行規定並非是參照公告地價估價，而是依據土徵條例 30 條：都市計畫區公共設施保留地應按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價價格計算依據上述並根據土地所在位置以臨主要幹道價位區段及裡地之不同價位區段致有不盡相同價格，經查尚無有未符之處，尚請諒察。另估價單位也已完成個案估價計算說明寄送供參考。

11. 洪鈞鏞君

(1)陳述意見

①價位比市價偏低，不同意。

(2)答覆

①土地係道路用地非屬於建地(公共設施保留地)，故本案土地價格市價之評估，依據土徵條例 30 條都市計畫區公共設施保留地按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價道路土地市價計算乃依據上述進行估算，且由公所委託國家高考及格估價師開立之估價師事務所依據不動產估價技術規則及土地徵收條例規定內容辦理估價，其規定有一定計算土地市價方式，且均附有實價登錄揭露之實際市場成交買賣實例，故尚無有未符亦無偏低之處。協議價購同意與否尊重個人意願。

12. 洪榮堂君

(1)陳述意見

①價位比市價偏低，不同意。

(2)答覆

①土地係道路用地非屬於建地(公共設施保留地)，故本案土地價格市價之評估，依據土徵條例 30 條都市計畫區公共設施保留地按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價道路土地市價計算乃依據上述進行估算，且由公所委託國家高考及格估價師開立之估價師事務所依據不動產估價技術規則及土地徵收條例規定內容辦理估價，其規定有一定計算土地市價方式，且均附有實價登錄揭露之實際市場成交買賣實例，故尚無有未符亦無偏低之處。協議價購同意與否尊重個人意願。

13. 洪瑞麟君

(1)陳述意見

①價位比市價偏低，不同意。

(2)答覆

①土地係道路用地非屬於建地(公共設施保留地)，故本案土地價格市價之評估，依據土徵條例 30 條都市計畫區公

共設施保留地按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價道路土地市價計算乃依據上述進行估算，且由公所委託國家高考及格估價師開立之估價師事務所依據不動產估價技術規則及土地徵收條例規定內容辦理估價，其規定有一定計算土地市價方式，且均附有實價登錄揭露之實際市場成交買賣實例，故尚無有未符亦無偏低之處。協議價購同意與否尊重個人意願。

14. 張洪梅蕃君

(1)陳述意見

①價位比市價偏低，不同意。

(2)答覆

①土地係道路用地非屬於建地(公共設施保留地)，故本案土地價格市價之評估，依據土徵條例 30 條都市計畫區公共設施保留地按毗鄰地價辦理估價，本案道路毗鄰土地為農業區及住宅區土地並非僅僅毗鄰市價較高之住宅區土地，估價道路土地市價計算乃依據上述進行估算，且由公所委託國家高考及格估價師開立之估價師事務所依據不動產估價技術規則及土地徵收條例規定內容辦理估價，其規定有一定計算土地市價方式，且均附有實價登錄揭露之實際市場成交買賣實例，故尚無有未符亦無偏低之處。協議價購同意與否尊重個人意願。

七、協議結果：

(一) 本案工程用地經本所以開會通知單檢附各筆土地市價資料、協議價購暨以其他方式取得說明資料等合法送達各業主先行審閱，會中並以簡報輔助說明，以使各業主充分瞭解本所擬價購或以其他方式取得其土地之意思。本案經協議、交涉結果，部分業主同意價購，惟會後如同意價購之業主，惠請於 112 年 10 月 6 日前出具協議價購同意書予本所，本所將另行通知簽訂買賣契約書及撥款

等事宜；另部分出席之業主認為價格偏低，不願意出售及其他方式提供土地，致協議不成，又未出席之業主視為拒絕參與協議，本所基於工程需要，將依土地徵收條例規定，依程序申請徵收。

- (二) 各業主於會場上所提之口頭陳述意見，已經本所作成書面，經向陳情人確認內容無誤後，由其簽名或蓋章，並將其陳述意見內容及相關主管機關說明列入紀錄，會議紀錄將寄送各業主參考。業主如對本工程用地協議價購協議不成將辦理徵收等程序，仍有意見時，請於 112 年 10 月 6 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，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

八、散會：是日上午 11 時 45 分

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

嘉義縣太保市公所 開會通知單

受文者：本所工務課

發文日期：中華民國112年11月29日

發文字號：嘉太市工字第1120016324號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：召開「太保都市計畫區10M-6計畫道路新闢工程」第二次協議價購會。

開會時間：中華民國112年12月20日（星期三）上午10時

開會地點：本所3F會議室(嘉義縣太保市太保里66號)

主持人：鄭市長淑分

聯絡人及電話：林昱圻課員 053711106#127

出席者：土地所有權人及利害關係人

列席者：財政部國有財產署、農業部農田水利署、嘉義縣政府、嘉義縣政府地政處、嘉義縣政府建設處、嘉義縣政府水利處、嘉義縣財政稅務局、嘉義縣政府農業處、嘉義縣水土地政事務所、太宇不動產估價師事務所

副本：嘉義縣太保市民代表會、本所工務課

備註：

- 一、本協議價購會係依據土地徵收條例第11條規定辦理。
- 二、如台端拒絕參與協議價購或經協議價購不成，為本工程之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理徵收。關於徵收補償之相關規定及處理程序，於前開用地取得協議價購會說明資料中亦有說明。台端如對本案徵收有意見，亦得於本次會議中提出，或於113年1月6日以前，依據行政程序法第105條規定，以書面提出事實或法律上之意見陳述，不於前揭期間提出陳述意見者，視為放棄陳述意見之機會。
- 三、如本開會通知單所附土地清冊所列之土地，其地上物非屬各土地所有權人者，請轉知土地改良物所有權人參加。

- 四、如所有權人死亡並知有其他繼承人者，請轉知其他繼承人參加。
- 五、各土地或土地改良物所有權人如對本次會議有任何疑義，請洽本所工務課(05-3711106)詢問。
- 六、協議價購會當天遇有颱風時，如因需用土地所在地縣、市政府(即嘉義縣政府)公布「停止上班、上課或停止上班」時，則本協議價購會順延至次一辦公日舉行。
- 七、是日請太宇不動產估價師事務所簡報說明協議價購(含協議價購市價價格查估)。
- 八、為落實適當社交距離及作好個人衛生防護，如有發燒或咳嗽等情形者，請勿參加會議，並請與會者備妥口罩適時配戴。

嘉義縣太保市公所

「太保都市計畫區 10M-6 號計畫道路新闢工程」用地取得

第二次協議價購會議說明資料

- (一) 會議時間：112 年 12 月 20 日星期三 上午 10 時 00 分整
會議地點：嘉義縣太保市公所 3 樓會議室
主持人：鄭淑分市長
- (二) 本道路工程為都市計畫所劃設之道路用地，因本案計畫道路未開闢，且路幅較小無法全線貫通，影響當地動線串聯性，造成春珠地區居民不便亦影響行車安全，以期透過本案道路闢建工程可聯繫周邊道路。本計畫奉內政部營建署核定納入「111-116 年生活圈道路交通系統建設計畫（市區道路）」，並由本所配合辦理本縣太保市工程用地取得，建構春珠地區之便捷道路服務，確保行車安全，以降低交通時間與成本，強化道路運輸功能，俾利地區往來交通動線順暢，提升整體運輸效能。為取得道路拓寬開闢所需之用地，擬與台端協議以其他方式或價購取得土地及土地改良物，有關價購相關說明資料，本公所已併開會通知送予各所有權人，如台端願意以捐贈等其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出。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，如對於本項工程有任何問題，或協議內容有任何意見，均歡迎於會中提出。
- (三) 協議價購土地範圍及面積：
1、需用土地地號、面積等，詳會場之用地清冊。
2、需用土地範圍，將於會議當日張貼於會場供閱覽。
3、需用土地協議價格形成資料，已併協議通知寄送，另將於會議當日作簡報說明。
4、各土地所有權人個別土地協議價格資料，已併協議通知寄送。
- (四) 協議價購相關事項：
1、協議價購之價格：
土地：係需用土地人(即本公所)依土地徵收條例第 11 條：「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」等規定，爰委託不動產估價師事務所依據「不動產估價技術規則」等規範查估需用土地之正常價格，作為本次協議價購價格(詳情參

閱現場之協議價購清冊或本公所寄發會議通知檢附之個別用地協議價格表)。

土地改良物：

A.建築改良物：價購當時該建築改良物之重建價格，並參酌嘉義縣政府所估定之重建價格。

B.農作改良物：於農作改良物協議價購時，與其孳息成熟時相距在1年內者，按成熟時之孳息估定之；其逾1年者，按其種植及培育費用，並參酌現值由嘉義縣政府估定之。

營業損失：土地或土地改良物原供合法營業之用，因價購而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償，參據內政部訂頒「土地或土地改良物徵收營業損失補償基準」估定之。

遷移費：參照土地徵收條例第34條規定，價購土地或土地改良物時，有下列情形之一者，發給遷移費。

A.土地改良物所有權人要求取回，並依限自行遷移者，或墳墓及其他紀念物必須遷移者。

B.價購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。

C.動力機具、生產原料或經營設備等必須全部遷移者。

D.因土地一部分之價購而其改良物全部遷移者。

E.水產養殖或畜產必須遷移者。

2、本案屬依法得徵收之土地，免徵土地增值稅。

3、用地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅及代書費等費用由本公所負擔。

4、所有權人應配合事項：

(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)共同共有土地，應經全體共同共有人同意。

(4)未辦繼承土地，應辦妥繼承登記。

5、所有權人如同意協議價購，請於會議當場或於**113年1月6日**前出具協議價購同意書予本公所，並於本公所另行通知簽約期

限內，與本公所簽訂買賣契約書。

6、簽訂買賣契約書時請檢附：身分證明文件、印鑑章及印鑑證明、土地所有權狀及其他必備文件。

7、於辦理所有權移轉登記及點交完竣後，由本公所付清價款。

8、同意協議價購者，價購後土地或建築改良物之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者，可於完成協議價購移轉登記後一年內提出剩餘土地一併價購申請。

未同意協議價購者而由本公所辦理徵收者，徵收土地或建築改良物之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。得於徵收公告之日起一年內向本公所提出一併徵收申請。本公所將會同有關單位會勘認定是否符合一併價購或一併徵收之規定。

(五) 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，本公所將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：

1、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、水利、公共衛生或環境保護事業，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，始得依本條例申請徵收。」，本案如無法達成協議，將就協議不成之土地依上開規定申請用地及土地改良物徵收。

2、徵收補償標準：

(1)、地價補償：

土地徵收條例第 30 條規定，1. 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。2. 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。3. 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。前三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。

協議不成之土地，本公所將依前項中央頒布土地徵收補償

市價查估辦法規定委託不動產估價師查估市價，並經嘉義縣地價評議委員會評定後作為辦理徵收補償之依據。

(2)、改良物補償費：

(I) 建築改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條規定，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

(II) 農作改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條規定，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之。

(3)、平均地權條例第 42 條規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅」。

3、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，並對本公所嗣後依法辦理徵收案有意見時，於 **113 年 1 月 6 日** 前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本公所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。

(2)、本案土地如經報准徵收，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土地權利關係人。被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額不服前項查處情形者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

「太保都市計畫區 10M-6 號計畫道路新闢工程」

第二次協議價購價格形成說明資料

本案協議價購之價格形成係委由太宇不動產估價師事務所進行評估：依據不動產估價技術規則辦理，經過本公所審查符合相關法令之規範及正常交易市價。

本案之協議價購日期為 **112 年 12 月**

本次勘估標的為道路保留地，參酌毗鄰非公保地土地市價估價，而毗鄰土地其使用分區為農業區、住宅區、都市計畫道路廣場用地；近鄰地區及類似地區之住宅區土地交易情形尚可，並參考近期當地之新建開發案例進行調整比較，推算土地開發分析價格，採用比較法及土地開發分析法加權平均法推估住宅區近價區段比準宗地價格(P201-00、P207-00)，再以 P201-00 及 P207-00 比準宗地價格為基準推估其他住宅區近價區段之比準地價格。另農業區(P302-00、P305-00)、道路用地(P401-00、P402-00)土地不適用成本法及土地開發分析法，另鄰近鮮少相關出租案例，且收益資料不易查證，故採取比較法一種方法計算農業區、道路用地比準宗地最適正常價格，據以推估其他農業區價格區段(P301-00、P303-00、P304-00)及毗鄰非公保地各個近價區段比準宗地之價格。而勘估標的最終估價金額之決定則依臨接各毗鄰非公保地近價區段線段比例為計算基礎以決定本案最終各宗土地(公保地)價格。

一、比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

比較法估價之程序如下：

1. 蒐集並查證比較標的相關資料。
2. 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
3. 對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
4. 比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
5. 計算勘估標的之試算價格。
6. 決定勘估標的之比較價格。

二、土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

土地開發分析法之估價程序如下：

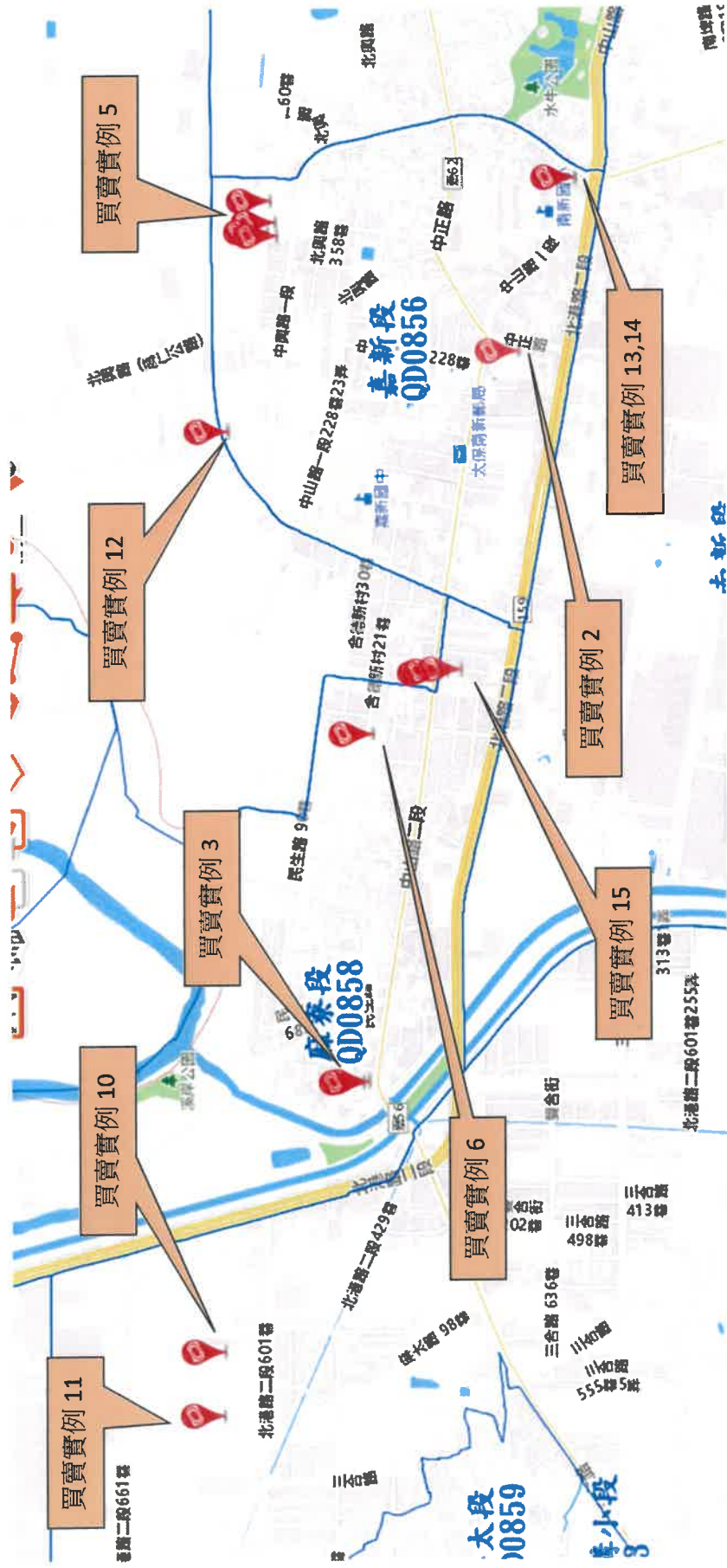
1. 確定土地開發內容及預期開發時間。
2. 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
3. 現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
4. 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
5. 估算開發或建築後總銷售金額。
6. 估算各項成本及相關費用。
7. 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
8. 計算土地開發分析價格。

不動產估價師實地去現場進行勘察，經實地訪查以了解工程用地範圍及近鄰地區整體區域及環境狀態，並就內政部不動產交易實價查詢服務網進行價格調查，蒐集近年來使用分區相同、使用性質相近之買賣實例進行評估，所蒐集之買賣實例詳如下表所示：

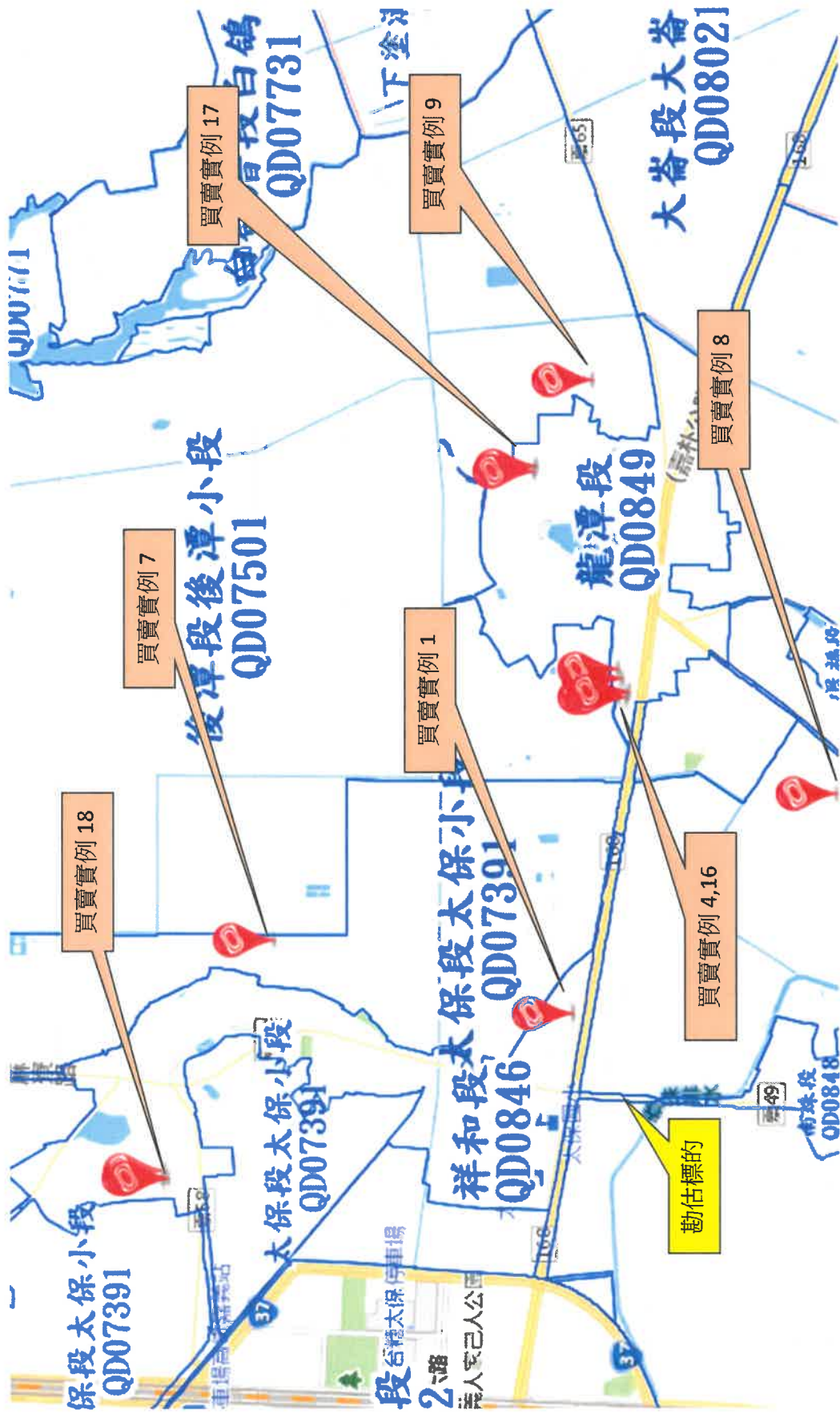
編號	土地標示	正常交易單價 (元/m ²)	用地類別
1	嘉義縣太保市祥和段 1036 地號	58,350	住宅區
2	嘉義縣太保市嘉新段 1204-13 地號	49,198	住宅區
3	嘉義縣太保市麻寮段 1047-1 等 2 筆地號	53,955	住宅區
4	嘉義縣太保市龍潭段 1008 等 2 筆地號	33,419	住宅區
5	嘉義縣太保市嘉新段 7-2 等 4 筆地號	34,319	住宅區
6	嘉義縣太保市麻寮段 124 地號	34,786	住宅區
7	嘉義縣太保市太保段太保小段 482 地號	4,084	農業區
8	嘉義縣太保市茄苳腳段春珠小段 143 地號	3,854	農業區
9	嘉義縣太保市後潭段後潭小段 824 地號	3,943	農業區
10	嘉義縣太保市過溝段過溝小段 389-1 地號	7,562	農業區
11	嘉義縣太保市過溝段過溝小段 394-1 地號	7,865	農業區
12	嘉義縣太保市嘉新段 65 地號	8,111	農業區
13	嘉義縣太保市南新里中興路一段 1 之 3 號 (嘉新段 1099-4 地號) 整棟透天建坪單價	91,477	住宅區
14	嘉義縣太保市南新里中興路一段 1 之 2 號 (嘉新段 1099-2 地號) 整棟透天建坪單價	97,010	住宅區
15	嘉義縣太保市麻寮里中山路二段 9 之 26 號 (麻寮段 20 等 3 筆地號) 整棟透天建坪單價	82,190	住宅區
16	嘉義縣太保市後潭里後潭 439 之 40 號(龍潭段 987-13 等 3 筆地號) 整棟透天建坪單價	55,574	住宅區
17	嘉義縣太保市前潭里後潭 90 之 2 號(龍潭段 4-8 等 2 筆地號) 整棟透天建坪單價	56,899	住宅區
18	嘉義縣太保市太保里太保 276 之 7 號(祥和段 421-13 等 3 筆地號) 整棟透天建坪單價	47,318	住宅區

不動產估價師以上述買賣實例價格，並於工程範圍毗鄰土地適當範圍內，按土地使用分區、使用性質及區域環境差異於各近價區段選取其代表性土地為該使用型態之比準宗地，推估該比準宗地之價格，並以該比準宗地價格為基礎，依各宗地毗鄰線段比例及條件差異予以調整其市價。並據此製作不動產估價報告書以供需地機關(公所)與土地所有權人間協議價購之參考。

本案勘估標的及買賣實例位置置圖(1)



本案勘估標的及買賣實例位置圖(2)



副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

嘉義縣太保市公所 函

地址：612002嘉義縣太保市太保里66號
承辦人：技士林昱圻
電話：053711106#127
電子信箱：cyhgc151@mail.cyhg.gov.tw

受文者：本所工務課

發文日期：中華民國113年1月10日

發文字號：嘉太市工字第1130000465號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「太保都市計畫區10M-6計畫道路新闢工程」第二次協議價購會議記錄，請查照。

正本：土地所有權人及利害關係人(太保都市計畫區10M-6號計畫道路新闢工程)、財政部國有財產署、農業部農田水利署、內政部國土管理署南區都市基礎工程分署、嘉義縣政府、嘉義縣水上地政事務所、太宇不動產估價師事務所

副本：嘉義縣政府地政處、嘉義縣政府建設處、嘉義縣財政稅務局、嘉義縣政府農業處、嘉義縣政府水利處、本所工務課(均含附件)

市長 鄭淑分

「太保都市計畫區10M-6計畫道路新闢工程」

用地取得第二次協議價購會會議紀錄

一、開會時間：112年12月20日(星期三)上午10時00分

二、開會地點：嘉義縣太保市公所3樓會議室

三、主持人：鄭市長淑分

記錄：林昱圻

四、出席單位及人員：(如後附簽到簿)

五、土地及土地改良物所有權人：(如後附簽到簿)

六、協調情形：

(一) 主辦單位說明：

1. 工程規劃、設計及價購用地情形說明：

本道路工程為都市計畫所劃設之道路用地，因本案計畫道路未開闢，且路幅較小無法全線貫通，影響當地動線串聯性，造成春珠地區居民不便亦影響行車安全。本案道路開闢後，除打通該地區對外通行道路，紓解水上交流道連絡高鐵特區車流，促進周邊土地有效利用，提供用路人更完整的道路服務外，更有助於消防、救護車輛進出以落實都市消防安全，應儘速進行道路之開闢。本計畫奉內政部營建署核定納入「111-116年生活圈道路交通系統建設計畫(市區道路)」，並由本所配合辦理本縣太保市工程用地取得，建構春珠地區之便捷道路服務，確保行車安全，以降低交通時間與成本，強化道路運輸功能，俾利地區往來交通動線順暢，提升整體運輸效能。

本計畫道路長度841公尺，本計畫係有效解決當地動線串聯性及區內交通壅塞等問題，在符合道路線型及都市規範，整合生活圈內道路系統，故由本所辦理「太保都市計畫區10M-6計畫道路新闢工程」，以期道路闢建後有助於提升道路服務品質，建構春珠地區之便捷道路服務，降低事故風險，並能透過適當車道設施配置增進人車通行安全，保障當地居民之生命財產。

本案前於112年5月3日及112年6月12日召開2次公聽會，本所基於工程之實際情形及性質，與案內土地及土地改良物所有權人協議以價購方式取得土地及地上物。

2.協議價購之價格標準及作業程序說明：

(1) 協議價購價格：

①土地：

本案協議價購土地之價格，係以台端所有土地於協議當時市價計算，市價係指市場正常交易價格，該市價係本所委託「太宇不動產估價師事務所」查估，並依市價查估辦法及參酌實價登錄價格併排除期待因素等綜合評估。

②土地改良物：

A.建築改良物：價購當時該建築改良物之重建價格，並參酌本府所估定之重建價格。

B.農作改良物：於農作改良物協議價購時，與其孳息成熟時相距在1年內者，按成熟時之孳息估定之；其逾1年者，按其種植及培育費用，並參酌現值由本府估定之。

③營業損失：土地或土地改良物原供合法營業之用，因價購而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償，參據內政部訂頒「土地或土地改良物徵收營業損失補償基準」估定之。

④遷移費：參照土地徵收條例第34條規定，價購土地或土地改良物時，有下列情形之一者，發給遷移費。

A.土地改良物所有權人要求取回，並依限自行遷移者，或墳墓及其他紀念物必須遷移者。

B.價購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。

C.動力機具、生產原料或經營設備等必須全部遷移者。

D.因土地一部分之價購而其改良物全部遷移者。

E.水產養殖或畜產必須遷移者。

(2)協議價購作業程序：

①雙方協商合意及記錄。

- ②簽報核定及議約。
 - ③辦理地籍分割。
 - ④雙方簽訂買賣契約。
 - ⑤向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
 - ⑥使用地變更編定。
 - ⑦變更改轉登記及點交。
 - ⑧給付價款。
- (3)達成協議價購後，土地所有權人應配合辦理事項及買賣雙方應負擔之稅費等事項，詳如開會通知單所附協議會說明資料。
- (4)付款方式：於向中央請撥補助，並辦理移轉登記及點交完竣後，由本所1次付清。
- (5)免徵土地增值稅之規定：依內政部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價購者，應屬平均地權第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。」
- (6)稅費負擔：
- ①土地產權移轉依法應由賣方(土地所有權人)負擔之稅費(含產權移轉前各期地價稅、工程受益費、房屋稅等一切稅費)由賣方負擔。
 - ②辦理土地所有權移轉所發生之登記費、印花稅、契稅、其他規費等由買方(本所)負擔。
 - ③地價稅之負擔，不論納稅義務人屬何名下，均以土地產權登記完畢日為基準日，由買賣雙方按當年度各自所有土地時間比例分攤之。

3.以其他方式取得用地概述：

(1)設定地上權：

因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得。

(2)聯合開發：

聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟依本工程屬性，不適合聯合開發。

(3)捐贈：

私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本所樂觀其成，並願意配合完成相關捐贈手續。

(4)公私有土地交換(以地易地)：

本所無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

(二)所有權人之陳述意見，暨相關機關綜合答覆：

1. 農業部農田水利署嘉南管理處君

(1)陳述意見

- ①旨案工程範圍內涉及本處轄管土地，請依農田水利法第 23 條第 3 項規定辦理有償撥用，另一農田水利法第 23 條第 4 項規定，本處農田水利事業作業基金資產，不受土地徵收條例第 43 條第 1 項但書，平均地權條例第 60 條第 1 項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。
- ②工程用地內如有涉及本處轄管水路，請規劃單位辦理水路改道或替代設施時，將設計圖函送本處檢討無虞後，在確無妨礙原有農田灌溉與排水功能維護及運作情形下，始得同意用地有償撥用。
- ③施工前中後，相關問題請密切與工作站聯繫，不影響每一農田坵塊灌排功能。

(2)答覆

- ①有關貴署所有公有土地，將依規定辦理撥用，至工程規劃設計會依相關法令規範，維持既有渠道水路銜接及灌排等水利功能，施工時會與貴署嘉南管理處相關工作站保持聯繫，不致影響原有灌排功能。
- ②併①回覆內容。
- ③施工會請承包廠商密切注意與工作站聯繫，將不影響每一

農田坵塊灌排功能。

2. 蔡昆祿君

(1)陳述意見

- ①因此地是住宅區，不是農業區，你們很了解，而用農地之心來估價，不複合之予。(地號 286-1，289-5 是 286，289 之地號 86-1 是 86 地號分出)
- ②1 條 10M-6 號到路徵收，既然作業上價格分多種，且價錢高低不等，甚至差價一倍以上，不合常理
- ③政府在向百姓徵收土地，是公開明朗化，但你們竟不知是甚麼作業？
- ④協議價是政府與人民共商討，而政府有聽人民的心聲嗎？我們是台灣民主國家，不是共產主義？
- ⑤本人之地，價錢不同意接受(因是住宅區，不是農業區，且徵收價錢差其他人之價錢少 1 倍之價錢，望你們查清楚。(地號 286，289、86 等地，徵收 286-1，289-5，86-1 等地號)

(2)答覆

- ①價購標的現時情況均為無法申請建築使用之公保地，故其估價作業依據毗鄰非公保土地不同價格(住宅區或農業區或臨道路寬度不同..等)區塊鄰接線段比例評估價格，本案因情形不同，尚難均採均一單價協議價購。
- ②併①回覆內容
- ③作業悉依法行政辦理
- ④併③回覆內容。
- ⑤併①回覆內容，尊重台端同意與否之決定。

3. 陳平君

(1)陳述意見

- ①10M-6 計畫道路用地地號 76-13 土地於民國 60 年土地進行改良壁高 2 呎，目前未列入補償，是否能列入補償

(2)答覆

- ①土地改良需檢附申請通過之土地改良證明書始得據以辦

理補償估價相關事宜，若未有相關文件則尚難據以補償。

4. 蔡德隆君

(1) 陳述意見

① 公保地徵收地價不一，是如何評定的，公保地地價應該要同一價格，不應該有區別。

② 繳稅時繳住宅區的稅金，要價購時金額卻是用農業區的金額不合理。

(2) 答覆

① 公保地價格估價依據毗鄰非公保土地不同價格(住宅區或農業區或臨道路寬度不同..等)區塊鄰接線段比例評估價格，本案因情形不同，尚難均採均一單價協議價購。

② 併①回覆內容。

七、協議結果：

(一) 本案工程用地經本所開會通知單檢附各筆土地市價資料、協議價購暨以其他方式取得說明資料等合法送達各業主先行審閱，會中並以簡報輔助說明，以使各業主充分瞭解本所擬價購或以其他方式取得其土地之意思。本案經協議、交涉結果，部分業主同意價購，惟會後如同意價購之業主，惠請於 113 年 1 月 6 日前出具協議價購同意書予本所，本所將另行通知簽訂買賣契約書及撥款等事宜；另部分出席之業主認為價格偏低，不願意出售及其他方式提供土地，致協議不成，又未出席之業主視為拒絕參與協議，本所基於工程需要，將依土地徵收條例規定，依程序申請徵收。

(二) 各業主於會場上所提之口頭陳述意見，已經本所作成書面，經向陳情人確認內容無誤後，由其簽名或蓋章，並將其陳述意見內容及相關主管機關說明列入紀錄，會議紀錄將寄送各業主參考。業主如對本工程用地協議價購協議不成將辦理徵收等程序，仍有意見時，請於 113 年 1 月 6 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，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

八、散會：是日上午 11 時 25 分