



FREEWAY
BUREAU
M O T C
高公局

「國道1號臺南路段增設北 外環交流道工程」

用地價購或以其他方式取得協議會 簡報

請各業主前往簽到處簽名

報告人：交通部高速公路局

111年 2 月 23 日

網址：<https://www.freeway.gov.tw/>



會議 議程



主持人報告



介紹參加會議機關代表



興辦事業計畫簡介



協議價購土地市價查估報告



用地取得方式說明



協議價購(含業主意見陳述及答覆)

壹

主持人報告

貳

介紹參加會議機關代表

參

興辦事業計畫簡介及 協議價購土地市價查估報告

興辦事業計畫簡介「1/6」

一 計畫緣起

臺南市政府權責

高公局規定要求

臺南市政府(工務局)107年3月申請
北外環快速道路跨越國道1號增設交流道
可行性評估報告行政院109年5月22日核定

交通部高速公路局辦理
國道1號臺南路段增設北外環交流道工程
109年9月3日啟動規劃設計作業

擴大北外環道路開闢投資效益，
建構完善臺南都會區高快速道路系統



興辦事業計畫簡介「2/6」

二 計畫目標

- 建構臺南都會區高快速路網

串聯北外環、**1** 及 **86**
3條高快速道路

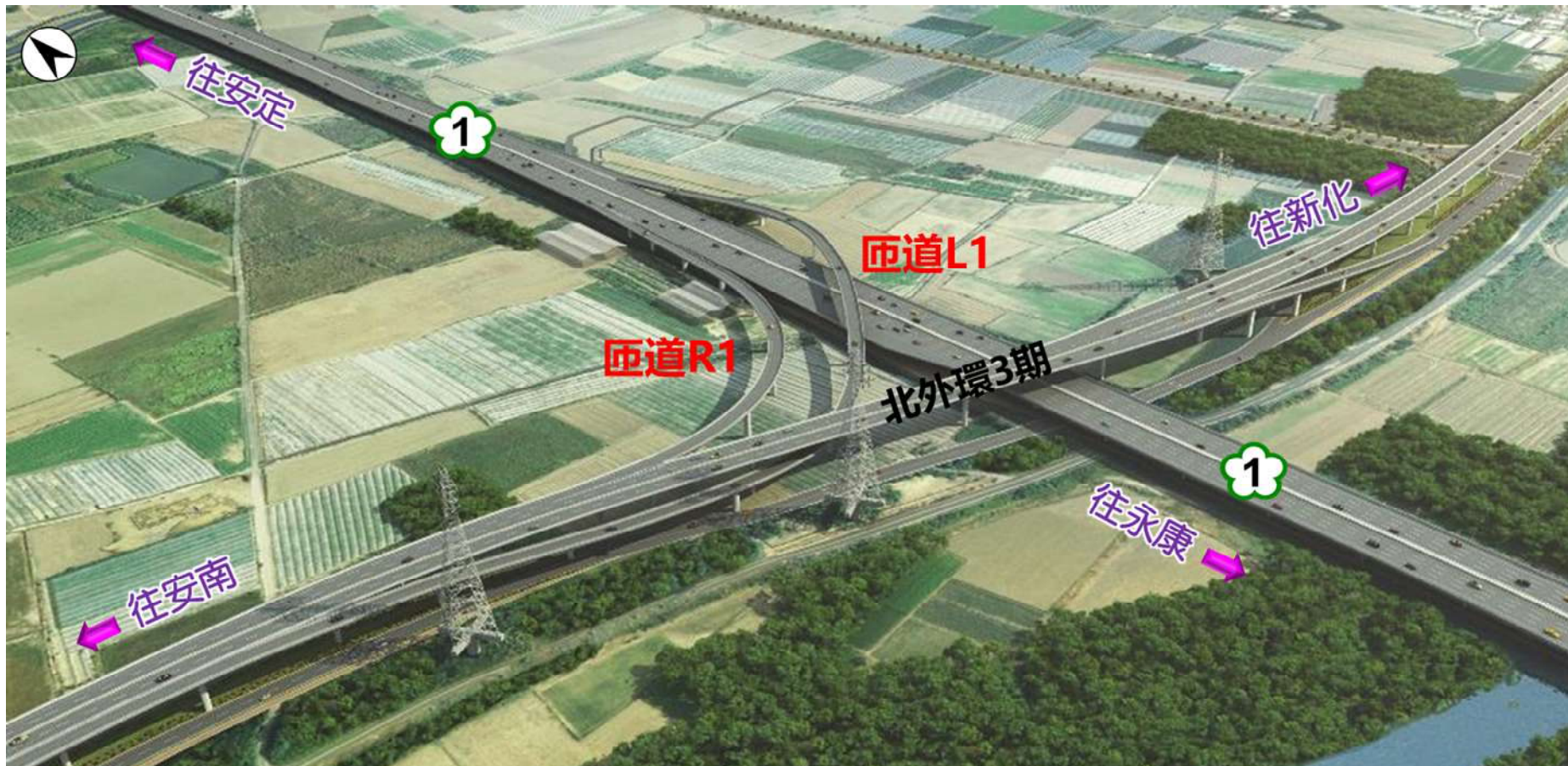
- 提供臺南市都會區直接進出國道系統

提供安南區、安平區、北區、中西區直接進出國道，分擔 **1** 永康交流道交通負荷



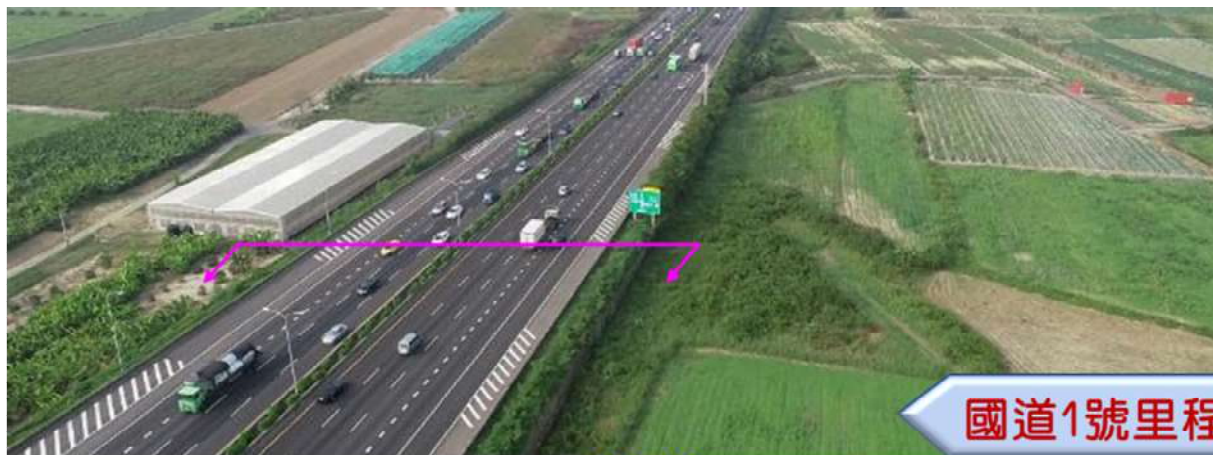
興辦事業計畫簡介「3/6」

三 新設交流道3D模擬透視圖

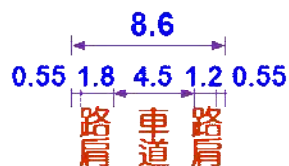


興辦事業計畫簡介「4/6」

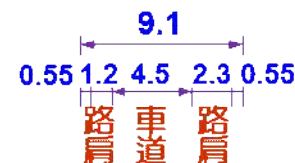
四 新設匝道標準斷面圖



國道1號里程317K+400



匝道L1







匝道R1

國道1號主線

興辦事業計畫簡介「5/6」

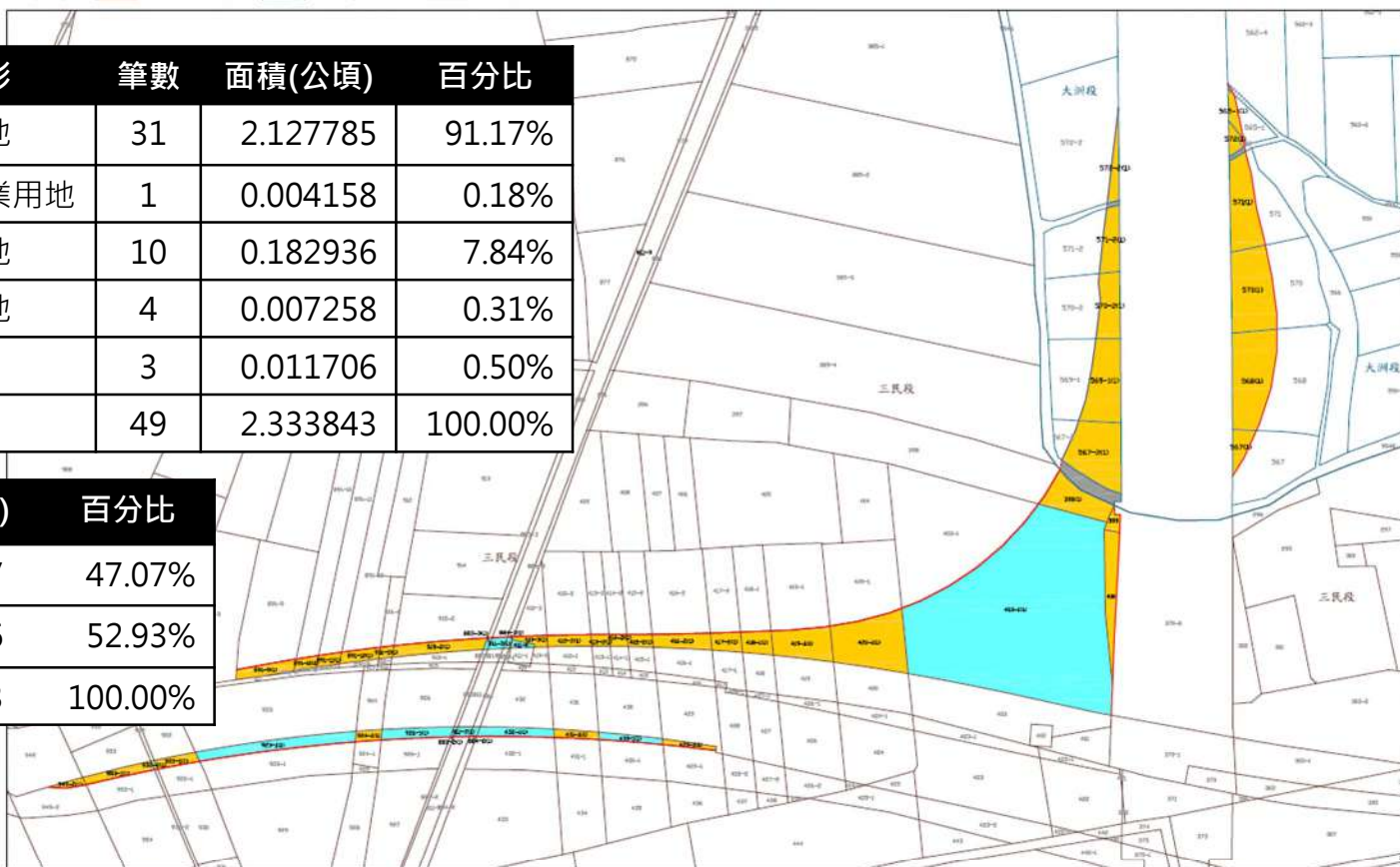
五 用地情形 (1/2)

圖例  用地範圍  公有土地  私有土地  未登錄土地


S=1:2000

土地使用分區	編定情形	筆數	面積(公頃)	百分比
一般農業區	農牧用地	31	2.127785	91.17%
	特定目的事業用地	1	0.004158	0.18%
河川區	水利用地	10	0.182936	7.84%
	交通用地	4	0.007258	0.31%
(空白)		3	0.011706	0.50%
總計		49	2.333843	100.00%

土地權屬	筆數	面積(公頃)	百分比
公有土地	13	1.098497	47.07%
私有土地	36	1.235346	52.93%
總計	49	2.333843	100.00%



興辦事業計畫簡介「6/6」

五 用地情形 (2/2)

- 本案道路工程位於非都市土地，範圍橫跨永康區三民里及新市區大洲里，位於國道1號臺南系統交流道至永康交流道間（約317K+600）。
- 西起大洲排水、東至北外環3期道路工程與國道1號交會處，土地現況為道路、堤防及農業、水利設施使用。



協議市價查估內容說明 「 1/5 」

一 勘估標的基本資料^(1/2)

◆ 用地取得範圍

- 位置：臺南市永康區三民段949-2(1)地號等25筆及新市區大洲段567-2(1)地號等11筆，共計**36筆土地**。
- 面積：**12,353.46平方公尺**（約3,736.92坪）。
- 權利人：劉○○、曾○○等60人。

◆ 土地使用分區及使用編定

- 河川區水利用地、一般農業區農牧用地。

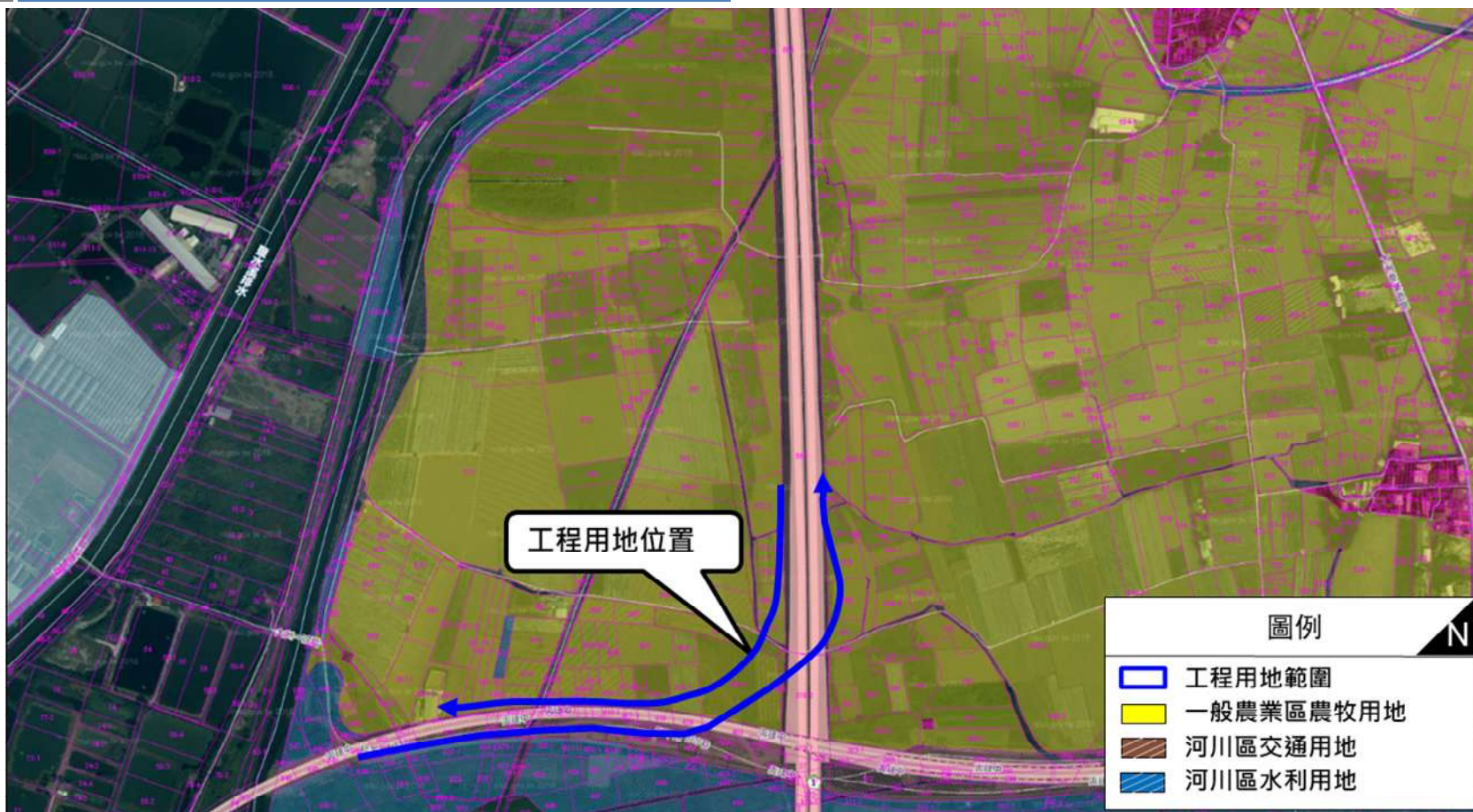
◆ 土地使用現況

- 勘估標的位於鹽水溪北側，北外環道路及國道1號兩側，位於北外環道路南側之土地現況皆為道路使用；北外環道路北側則以農業使用為主，其中大洲段569-1(1)現況為溫室使用。

協議市價查估內容說明 〈 2/5 〉

一

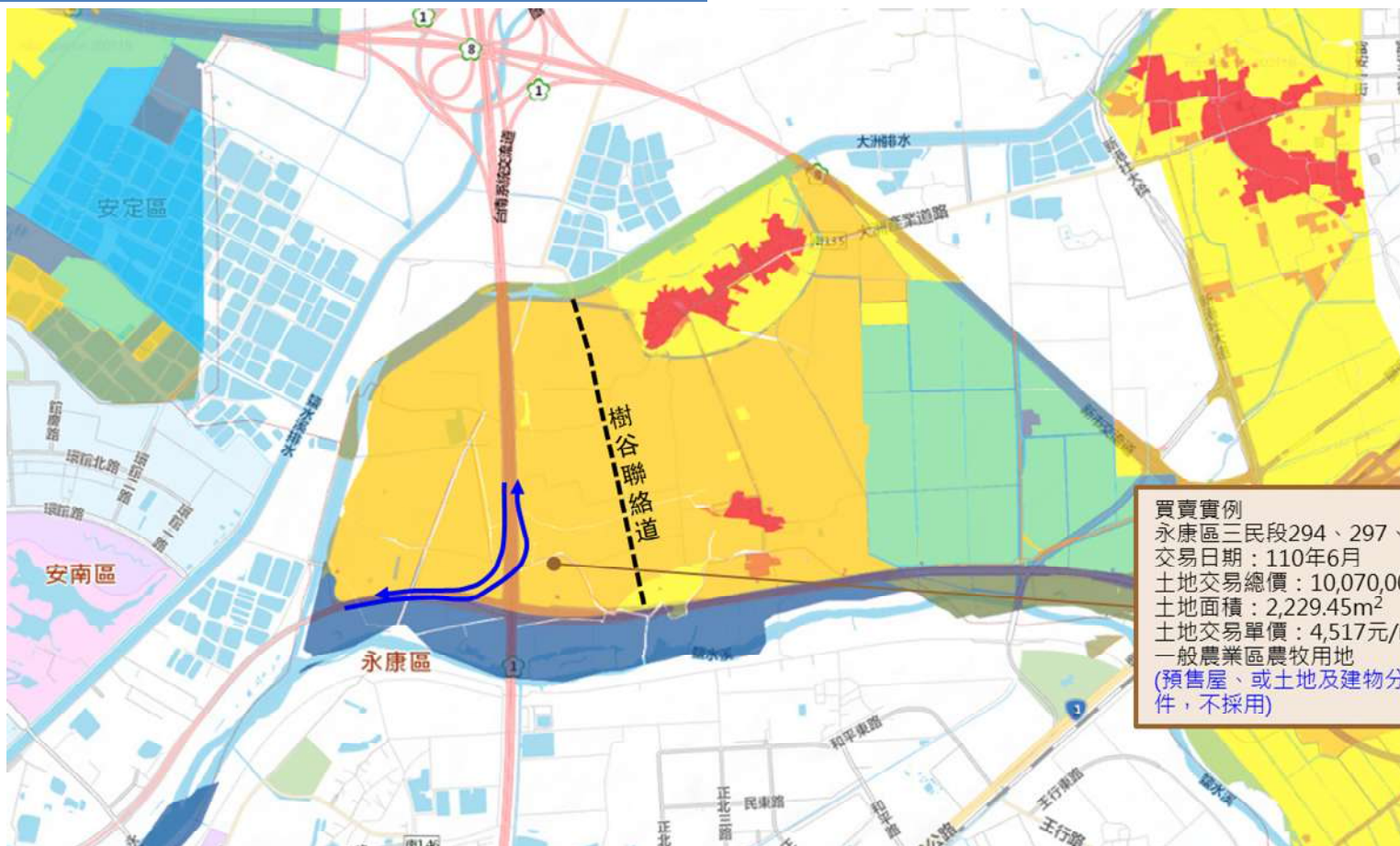
勘估標的基本資料(2/2)



協議市價查估內容說明 (3/5)

二

買賣實例分佈圖 (永康區)



買賣實例
永康區三民段294、297、300地號
交易日期：110年6月
土地交易總價：10,070,000元
土地面積：2,229.45m²
土地交易單價：4,517元/m²
一般農業區農牧用地
(預售屋、或土地及建物分件登記案件，不採用)

協議市價查估內容說明 (4/5)

二

買賣實例分佈圖 (新市區1/2)



買賣實例
新市區大洲段588-9、588-16地號
交易日期：110年6月
土地交易總價：25,630,000元
土地面積：3,183.00m²
土地交易單價：8,052元/m²
一般農業區農牧用地
(裡地，與588-8地號為同所有權人)

買賣實例1
新市區大洲段588-8地號
交易日期：110年6月
土地交易總價：29,160,000元
土地面積：3,402.00m²
土地交易單價：8,571元/m²
一般農業區農牧用地

買賣實例
新市區大洲段560-4地號
交易日期：110年4月
土地交易總價：900,000元
土地面積：209.68m²
土地交易單價：4,292元/m²
一般農業區農牧用地
(持分交易，不採用)

買賣實例
新市區大洲段562-1地號
交易日期：110年10月
土地交易總價：49,893,113元
土地面積：5,768.00m²
土地交易單價：8,650元/m²
一般農業區農牧用地
(持分交易，不採用)

買賣實例
新市區大洲段536地號
交易日期：110年10月
土地交易總價：43,990,000元
土地面積：5,300.00m²
土地交易單價：8,300元/m²
一般農業區農牧用地
(臨農路)

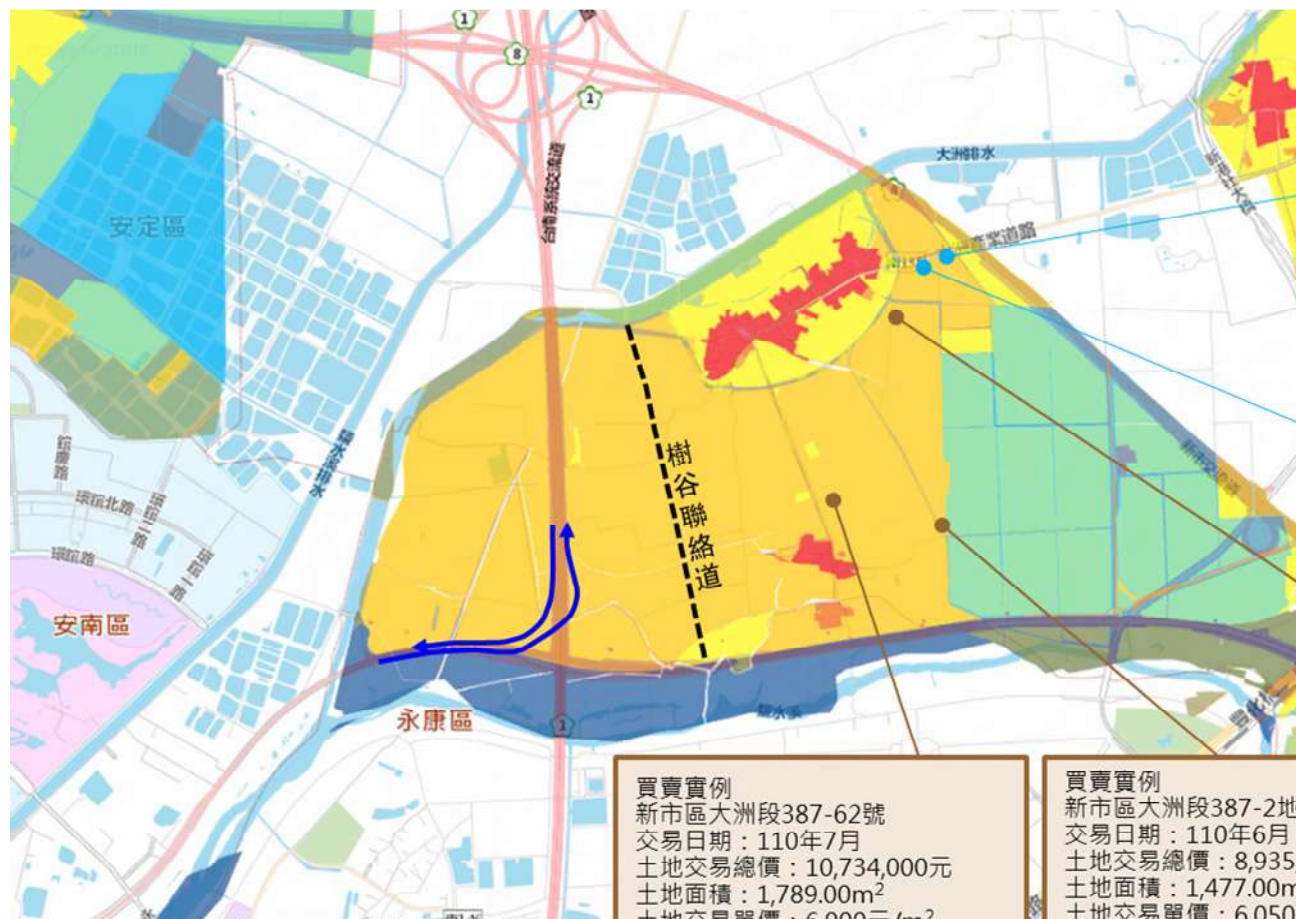
買賣實例
新市區大洲段524-12地號
交易日期：110年10月
土地交易總價：1,028,350元
土地面積：131.00m²
土地交易單價：7,850元/m²
一般農業區農牧用地
(現況為道路)

買賣實例
新市區大洲段514、532地號
交易日期：110年5月
土地交易總價：19,067,650元
土地面積：2,429.00m²
土地交易單價：7,850元/m²
一般農業區農牧用地
(兩筆交易土地間隔未登錄地，不相鄰，不採用)

協議市價查估內容說明 〈 5/5 〉

二

買賣實例分佈圖 (新市區2/2)



買賣實例3
 新市區大洲段298-106、298-107、298-108、298-109地號
 交易日期：110年9月
 土地交易總價：74,082,600元
 土地面積：7,263.00m²
 土地交易單價：10,200元/m²
 一般農業區農牧用地

買賣實例2
 新市區大洲段298-115地號
 交易日期：110年9月
 土地交易總價：12,211,320元
 土地面積：1,392.00m²
 土地交易單價：8,773元/m²
 一般農業區農牧用地

買賣實例
 新市區大洲段298-68地號
 交易日期：110年8月
 土地交易總價：9,910,000元
 土地面積：1,802.00m²
 土地交易單價：5,499元/m²
 一般農業區農牧用地
 (臨農路)

買賣實例
 新市區大洲段387-62號
 交易日期：110年7月
 土地交易總價：10,734,000元
 土地面積：1,789.00m²
 土地交易單價：6,000元/m²
 一般農業區農牧用地
 (臨農路)

買賣實例
 新市區大洲段387-2地號
 交易日期：110年6月
 土地交易總價：8,935,850元
 土地面積：1,477.00m²
 土地交易單價：6,050元/m²
 一般農業區農牧用地
 (臨農路)

肆

用地取得方式說明

用地取得方式「1/4」

本次協議價購會議係為取得「國道1號臺南路段增設北外環交流道工程」用地之行政目的，依土地徵收條例第 11 條「需用土地人申請徵收土地或改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得」規定辦理。

一 協議價購

由高公局委請不動產估價師查估**市場正常交易價格**後於申請徵收前，先行與土地所有權人就工程用地，以**協議購買**之方式取得。

用地取得方式「2/4」

二 其他取得方式^(1/2)

(一) 設定(區分)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**(區分)**地上權方式取得。但如地主有意願，且經工程技術評估可行者，得以協議設定區分地上權。

(二) 聯合開發

屬於公私有土地合作共同進行開發建設方式之一，較適用捷運場站用地取得。**高速公路工程並不適合**，且涉及資金籌措等技術問題，**本工程不宜採取**。

用地取得方式 ‹ 3/4 ›

二 其他取得方式^(2/2)

(三) 捐贈

私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍宜由土地所有權人視意願主動提出，高公局樂觀其成，並願意配合完成相關手續。

(四) 公私有土地交換（以地易地）

高公局興建高速公路，所取得之土地均需作為高速公路使用，係為交通用地，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜尚無從辦理。

用地取得方式「4/4」

三 徵收

如所有權人拒絕參與本項協議，或經開會未能達成協議，且無法以其他方式取得者，高公局因**工程需要**，**不得已**將依土地徵收條例規定程序辦理徵收。

徵收相關規定，詳如開會通知單附件(工程用地徵收補償說明資料)。

伍

用地協議價購 (含業主意見陳述及答覆)

用地協議價購 $\langle 1/10 \rangle$



一 協議價購範圍及面積

- ➔ 需用土地地號、使用面積及所有權人，詳如開會通知單附件土地歸戶清冊。
- ➔ 需用土地範圍及施工平面圖已張貼於會場。

二 協議價購之價格標準^(1/4)

(一) **土地**：依不動產估價師查估之市價(即市場正常交易價格)協議。

如未來同意價購土地之徵收市價高於協議市價，將另外以獎勵金方式補足其差額。

用地協議價購「2/10」

二 協議價購之價格標準^(2/4)

(二)土地改良物：

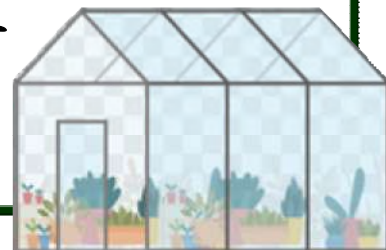
1. 建築改良物：

參照「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」實地查估計算補償金額。

2. 農林作物：

1)參照前開條例及標準估定之。

2)農作改良物之種類或數量與正常種植不相當者，其不相當部分不予補償。



用地協議價購 〈 3/10 〉

二 協議價購之價格標準^(3/4)

3. 營業損失：

土地或土地改良物原供合法營業之用，因同意價購而致營業停止或營業規模縮小之損失，將請臺南市政府參據內政部訂頒「土地及建築改良物徵收營業損失補償基準」估定後，一併辦理補償。

4. 土地改良費

參照土地徵收條例第32條規定，同意價購前，已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，因價購停止工作者，其已支付之土地改良費用，高公局同意參照同條例施行細則第32、33條規定一併辦理協議補償。

用地協議價購「4/10」

二 協議價購之價格標準^(4/4)

5. 遷移費

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

- 1) 土地改良物所有權人要求取回，並自協議價購簽約之日起 **15 日內** 自行遷移者，或墳墓及其他紀念物必須遷移者。
- 2) 協議價購(**會議**) **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。
- 3) 動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
- 4) 因土地一部分之同意價購而其改良物須全部遷移者。
- 5) 水產養殖物或畜產必須遷移者。

以上各項遷移費，依照 **內政部訂定之「土地徵收遷移費查估基準」** 及 **「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」** 規定估算之。

用地協議價購 〈 5/10 〉

三 協議價購作業程序

- (一)雙方協商合意。
- (二)合意紀錄簽報核定。
- (三)雙方簽訂買賣契約(詳如開會通知單附件契約書)。
- (四)申請免徵土地增值稅。
- (五)向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
- (六)辦理移轉登記及點交。
- (七)給付價款。



用地協議價購「6/10」

四 業主配合事項

- (一)自行協議塗銷、終止他項權利及租約。
- (二)自行解決產權爭議及排除侵害。
- (三)依法應由所有權人繳清之稅費，應負責先繳清。
- (四)公司共有土地，應經全體公司共有人同意。
- (五)繼承之土地或土地改良物，應先辦妥繼承登記。



五 付款方式

於辦理移轉登記及點交後，由高公局一次付清。

用地協議價購 〈 7/10 〉

六 免徵土地增值稅規定

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。

七 稅費負擔

- (一)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(高公局)負擔。
- (二)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)，依相關規定辦理。

用地協議價購 〈 8/10 〉

八 達成協議價購，訂約時所有權人應準備文件

- (一)身分證明文件。
- (二)印鑑章及印鑑證明。
- (三)土地所有權狀。
- (四)完稅或免稅證明。
- (五)其他依土地登記法令必備之文件(如同
意終止租約或塗銷他項權利等)。
- (六)匯款同意書及帳戶影本(辦理匯款)。



用地協議價購「9/10」

九 達成協議價購其他應注意事項

- ★賣方對買賣標的物均無來歷不明或有其他糾紛等情事，且如依其他法律規定有優先承買權存在者，依土地徵收條例第11條規定，無優先承買權之適用。
- ★如買賣標的於買賣契約成立後發生來歷不明或產權、債務等糾紛時，應由賣方負責任，不得異議。
- ★買賣契約成立後，如賣方因其他關係致本買賣標的物發生訴訟案，受強制執行、宣告破產或其他限制登記時，即視為賣方違約，賣方應負一切責任。

用地協議價購 ◁ 10/10 ▷

九 達成協議價購其他應注意事項

- ★買賣契約訂定後，如賣方不履行契約義務，買方得不經催告解除買賣契約，並視為協議價購不成立，將改以申辦徵收作業方式辦理取得。
- ★同意協議價購剩餘之土地，於完成所有權移轉登記後1年內，可以書面向高公局提出一併價購之申請，高公局將邀集相關機關，參照土地徵收條例第8條有關一併徵收准駁要件之審查標準至實地認定。

聯絡方式



高速公路局 吳念坤先生
(02)2909-6141 分機2527

簡報結束

