



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

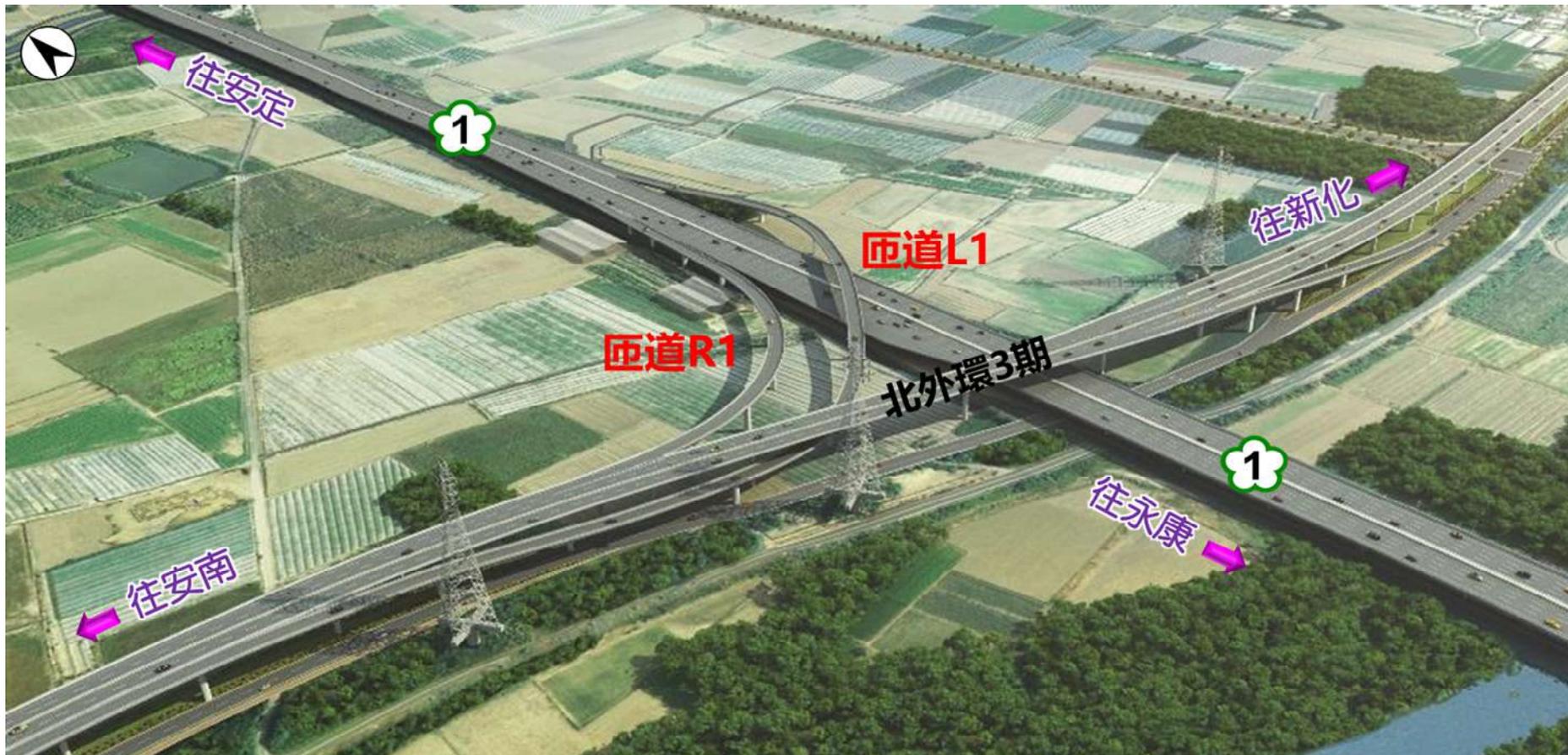
擴大北外環道路開闢投資效益，  
建構完善臺南都會區高快速道路系統





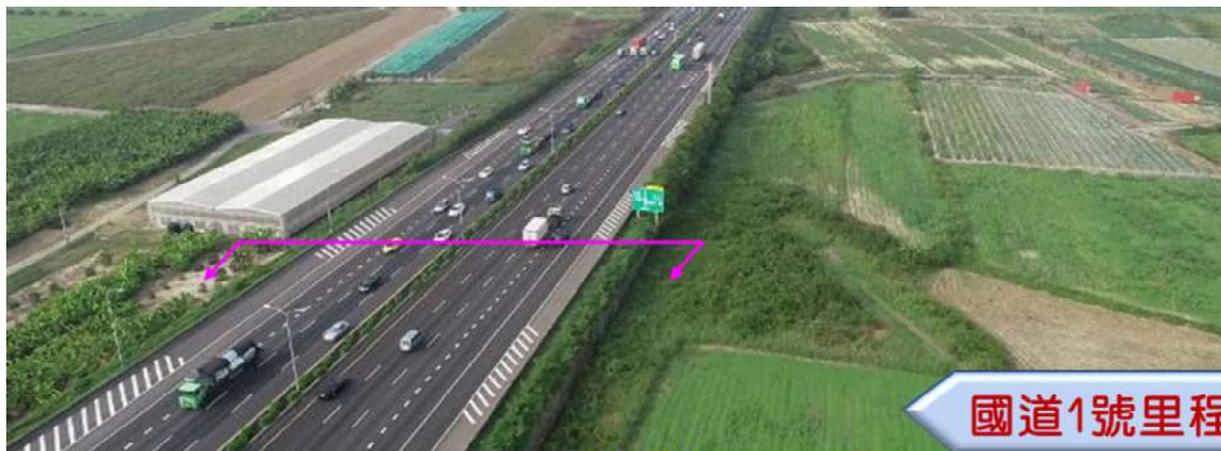
# 興辦事業計畫簡介 **〔 3/6 〕**

## 三 新設交流道3D模擬透視圖

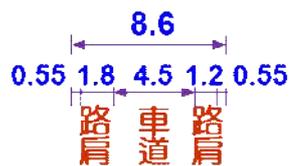


# 興辦事業計畫簡介 ( 4/6 )

## 四 新設匝道標準斷面圖



國道1號里程317K+400



匝道L1

國道1號主線

匝道R1

# 興辦事業計畫簡介 〔 5/6 〕

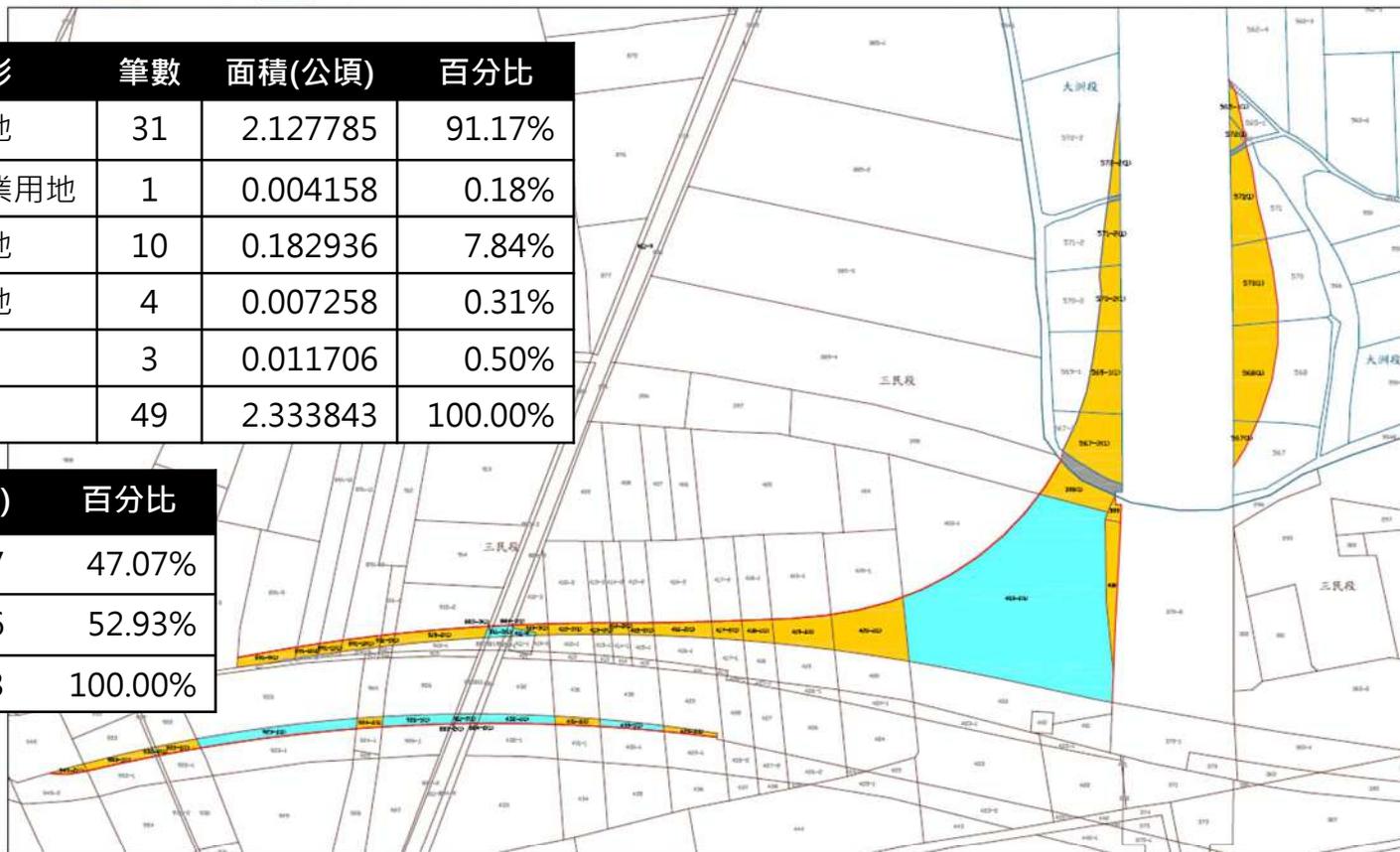
## 五 用地情形 (1/2)

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<sup>(1/2)</sup>

### ◆ 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OO、曾OO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 〕

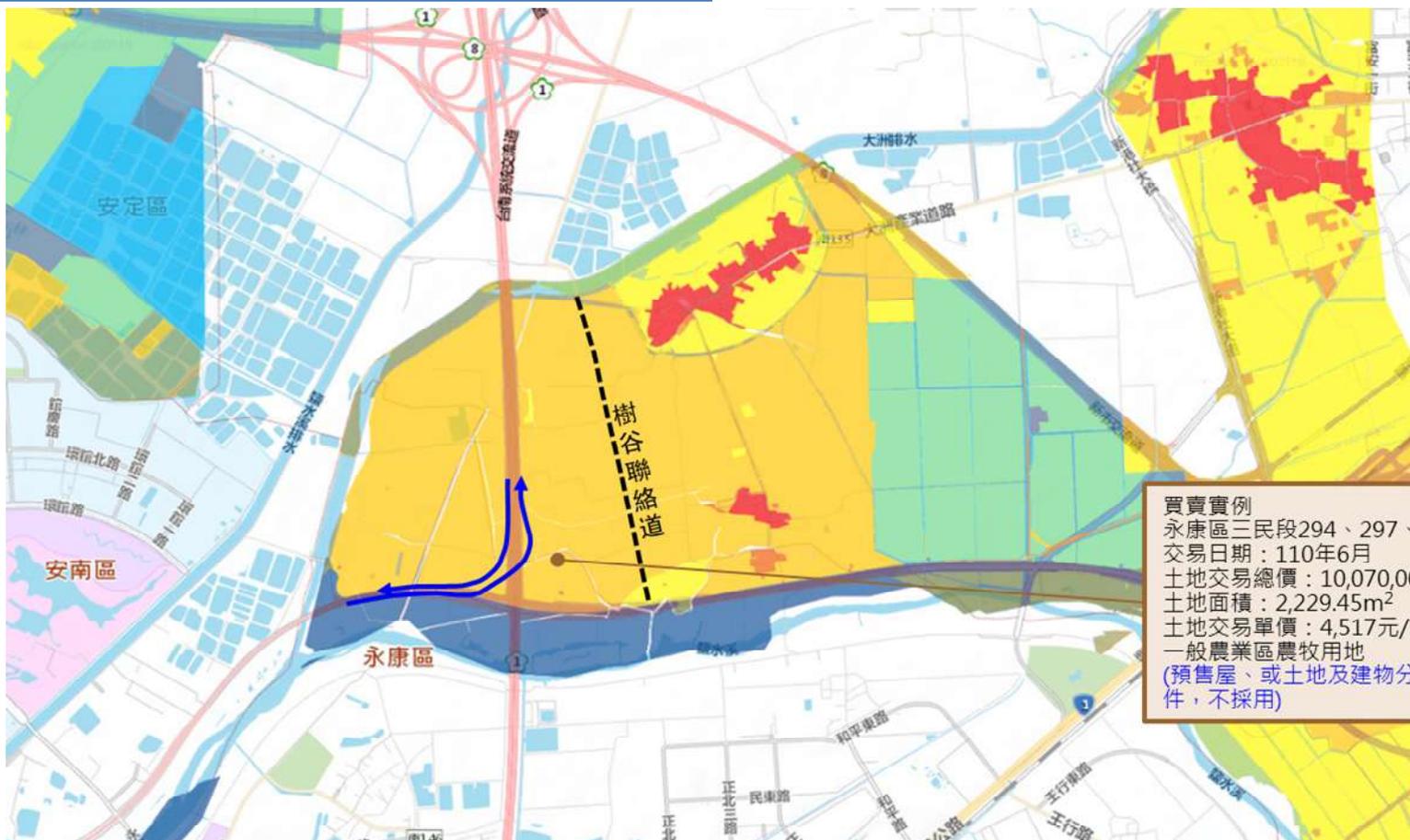
## 一 勘估標的基本資料 (2/2)



# 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：2,229.45m<sup>2</sup>  
 土地交易單價：4,517元/m<sup>2</sup>  
 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：3,183.00m<sup>2</sup>  
 土地交易單價：8,052元/m<sup>2</sup>  
 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：3,402.00m<sup>2</sup>  
 土地交易單價：8,571元/m<sup>2</sup>  
 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：209.68m<sup>2</sup>  
 土地交易單價：4,292元/m<sup>2</sup>  
 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：5,768.00m<sup>2</sup>  
 土地交易單價：8,650元/m<sup>2</sup>  
 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：5,300.00m<sup>2</sup>  
 土地交易單價：8,300元/m<sup>2</sup>  
 一般農業區農牧用地  
 (臨農路)

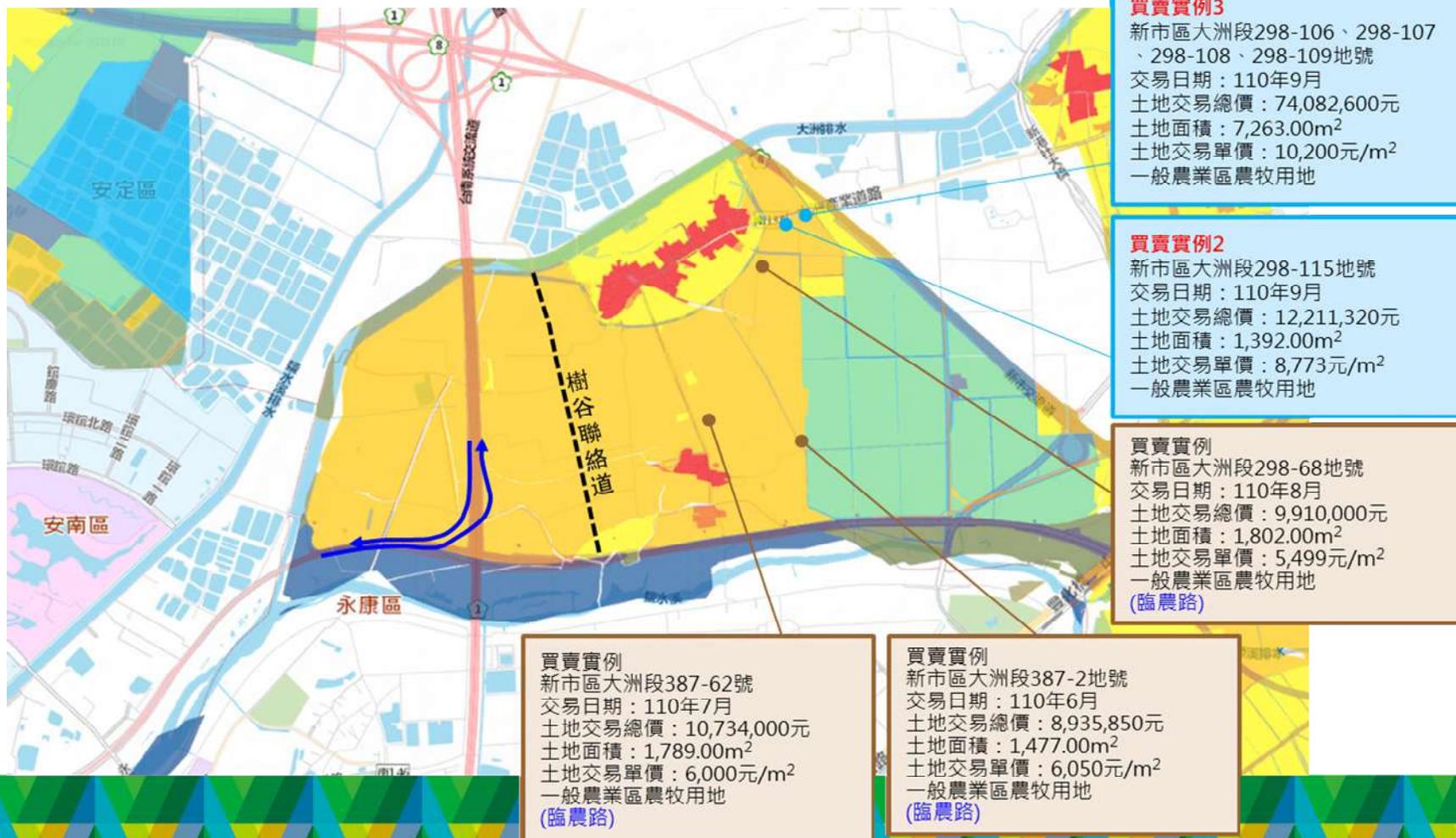
**買賣實例**  
 新市區大洲段524-12地號  
 交易日期：110年10月  
 土地交易總價：1,028,350元  
 土地面積：131.00m<sup>2</sup>  
 土地交易單價：7,850元/m<sup>2</sup>  
 一般農業區農牧用地  
 (現況為道路)

**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：2,429.00m<sup>2</sup>  
 土地交易單價：7,850元/m<sup>2</sup>  
 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)



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<sup>(1/2)</sup>

### (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，且經工程技术評估可行者，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<sup>(1/4)</sup>

(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<sup>(2/4)</sup>

### (二) 土地改良物：

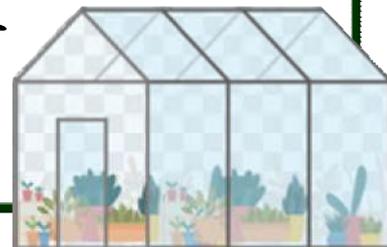
#### 1. 建築改良物：

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<sup>(3/4)</sup>

### 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<sup>(4/4)</sup>

### 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

