

會場中請全程配戴口罩 並保持社交距離

- 為節省您寶貴時間，可先填寫陳述意見單（現場有提供）並交付本局現場服務人員，將由本局及市府權責單位於會議中優先為您解答釋疑。
- 陳述意見單請務必填寫真實姓名、聯絡地址，以利會議結束後寄送答復內容供您存參。



FREEWAY
BUREAU
M O T C
高公局

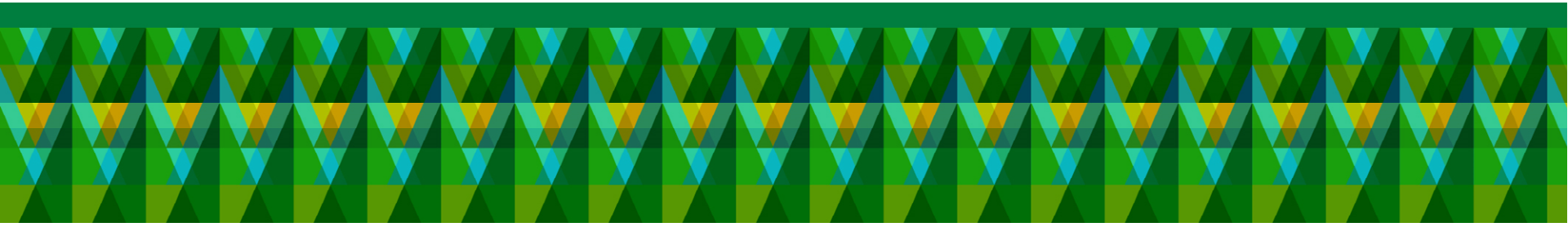
國道3號(原第二高速公路後續計畫) 竹南西湖段工程(後龍路段)

用地協議價購或以其他方式取得協議會

請業主前往簽到處簽到

交通部高速公路局

112年3月10日



壹、主席報告

貳、介紹參加會議機關代表

參、興辦事業計畫簡介

肆、協議價購市價成果說明

伍、用地取得方式

陸、協議價購內容說明

柒、業主意見陳述及答覆

壹、主席報告

貳、介紹參加會議機關代表

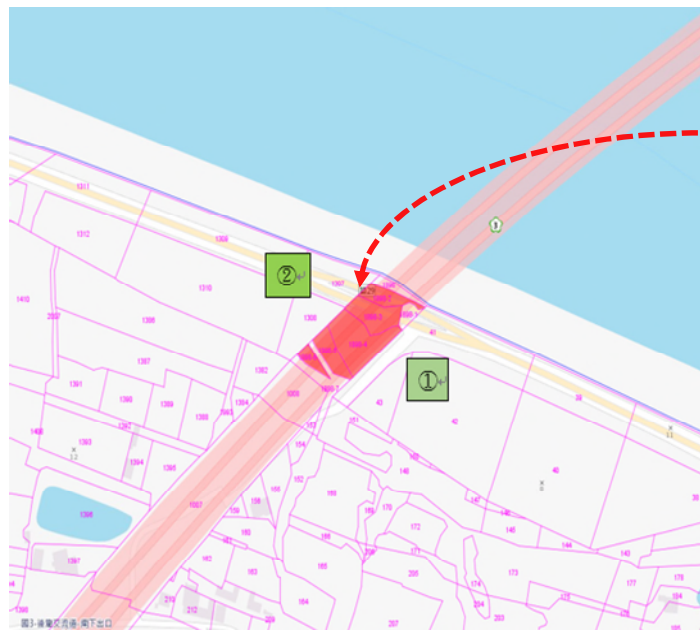
參、興辦事業計畫簡介

一、計畫緣起

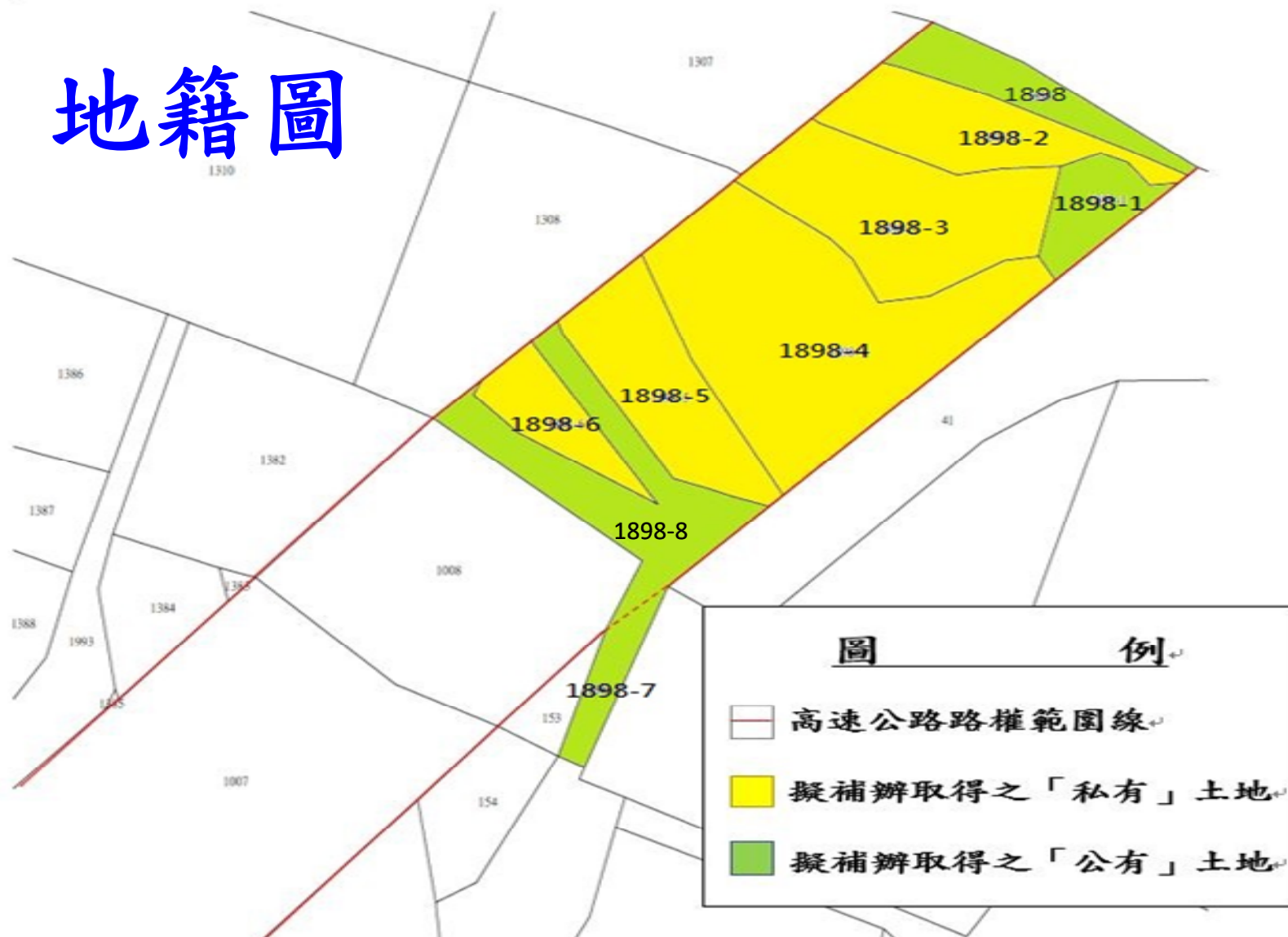
- 苗栗縣後龍鎮龍城段1898-2、1898-3、1898-4、1898-5、1898-6地號5筆私有土地，面積合計3,026平方公尺，位於國道3號後龍溪橋南岸（國道3號高速公路里程約129k+300處，目前為高速公路橋梁及相關設施使用。經查原為河川區域土地，故當時無須辦理用地取得。嗣因河道地貌變更致土地浮覆，經原土地所有權人依土地法第12條規定：「私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。」，提出申請並經地政機關依法辦理回復原土地所有權登記完竣。本案5筆土地已為私人所有，為保障民眾財產權益，須補辦用地取得作業。
- 本路段已於91年5月4日開放通車；非屬新建工程計畫。

二、計畫範圍

- 第二高速公路竹南西湖段工程，行經苗栗縣轄區竹南鎮、頭份市、造橋鄉、後龍鎮、西湖鄉，本案擬補辦取得所有權之土地，位屬苗栗縣後龍鎮範圍內。



地籍圖



肆、協議價購市價成果說明

伍、用地取得方式

用地取得方式(1/4)

一、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，不宜以設定普通地上權方式取得。

二、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，惟較適合大眾捷運場站之開發，高速公路並不適宜。

用地取得方式(2/4)

三、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)

本局所承辦之業務為興建高速公路，所取得之土地均作為高速公路使用，係為道路用地，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(3/4)

五、協議價購

- 需用土地人於申請徵收土地或地上物前，先行與所有權人協議購買前開土地及地上物之行為，稱之「協議價購」。
- 依「土地徵收條例」第11條規定：
 - 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；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。
 - 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。

用地取得方式(4/4)

六、徵收

■ 協議不成時依法辦理後續徵收

所有權人如拒絕協議或因故未能達成協議，考量本案開發之急迫性，本局不得已將依「土地徵收條例」第11條規定辦理徵收。

■ 徵收補償標準

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。苗栗縣政府將依相關規定辦理補償，完成用地取得作業。

陸、協議價購內容說明

一、協議價購內容說明(1/2)

(一) 協議價購範圍及面積

1. 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。
2. 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

依不動產估價師查估之市價（詳如開會通知單附件土地歸戶清冊登載金額）協議。

一、協議價購內容說明(2/2)

(三) 差額地價救濟（僅針對同意協議價購者）

基於保障同意價購所有權人之權益，針對以協議價購取得者，就未來徵收補償市價高於協議市價之差額，另行發給「差額地價」，避免造成同意價購所有權人權益上之損失。

倘土地所有權人不願（或因故無法）與本局達成協議，且進入徵收程序，若發生「徵收市價」低於「協議市價」之情形，將無法再領取差額。

同意 協議 價購

協議市價

差額
地價

徵收市價



協議市價



徵收市價



同意協議買賣者，無論未來「徵收市價」高低，價格均能獲得保障。

未能 達成 協議

協議市價



徵收市價



協議市價



徵收市價



拒絕協議買賣者，未來僅能依「徵收市價」領取補償。

二、協議價購作業程序

- (一) 雙方協商合意（協議價購同意書應於會議紀錄結論所載截止日期前，以掛號郵寄、傳真、電郵掃描檔或親送至本局路產組，以利本局簽辦後續作業。）
- (二) 協議價購同意書簽報核定。
- (三) 雙方簽訂買賣契約。
- (四) 辦理地籍分割。
- (五) 申請免徵土地增值稅。
- (六) 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
- (七) 使用地變更編定。
- (八) 辦理所有權移轉登記。
- (九) 給付價款（得以匯款方式辦理）。

三、土地所有權人應配合事項

- (一) 公司共有之土地，須經全體公司共有人同意。
- (二) 所有權人應先行塗銷他項權利(如抵押權)或終止租約完畢。
- (三) 所有權人應先自行解決產權爭議及排除侵害。
- (四) 所有權人應先行繳清各種稅賦。
 - ✓ 買賣移轉前各期地價稅、工程受益費、房屋稅等，由所有權人負擔。
 - ✓ 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，由本局負擔。
 - ✓ 移轉登記前土地所有權人應繳之稅賦（如地價稅、工程受益費、房屋稅等），依相關規定辦理。
- (五) 未辦繼承者，應先辦妥繼承登記。

四、付款方式

- (一) 於辦理移轉登記完畢後，由本局一次付清。
- (二) 所有權人或地上物所有人於簽約時，可提供郵局或銀行存摺影本，俾以匯款方式辦理撥付協議價款（衍生之跨行轉帳手續費由本局負擔）。

五、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。」

六、簽訂契約及移轉登記(1/2)

■ 簽約應檢附文件：

- ✓ 身分證明文件（如身分證影本、戶籍謄本、戶口名簿影本）。
- ✓ 印鑑章及印鑑證明（最近3個月內）。
- ✓ 土地所有權狀正本。
- ✓ 授權書或委託書（委託他人辦理時檢附）。
- ✓ 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、免稅或完稅證明等。
- ✓ 郵局或銀行存摺影本（選擇以匯款方式時檢附）。
- ✓ 其他依土地登記法令必備之文件。

六、簽訂契約及移轉登記(2/2)

- 依本局通知時間配合辦理簽約及土地所有權移轉登記事宜。
- 如需所有權人補用印或補正文件，經本局（或本局委託之地政士事務所）通知而無法於期限內完成補正者，視為協議價購無法完成，已簽訂之協議價購契約書及協議價購同意書失其效力。

七、達成協議價購後應注意事項

- 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。
- 如本件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。
- 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，賣方除退還已收價款外，並應照已收價款之金額給付買方作為違約金。

柒、地主意見陳述及答覆

本局及市府相關權責單位回應順序：

- 一、有提供陳述意見單者。
- 二、現場提問者（請配合補填陳述意見單）。
- 三、特殊個案情形，或須以現場平面圖進行解說者，請於會後留下，本局當竭誠為您說明。

簡報結束



✓ 聯絡方式

高公局路產組-蔡俊煌
(02)2909-6141 分機 2529