

# 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（現場亦有提供）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1號中豐交流道新建工程

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

110年9月16日

# 新型冠狀病毒預防注意事項



到人多的地方  
請戴口罩



勤洗手  
一次至少30秒



保持室內通風



隨身物品消毒



配合公共場所  
量體溫



使用乾洗手  
保持手部清潔



有出入境紀錄請  
主動告知



出現發燒、咳嗽症狀  
立即就醫

# 簡報大綱

一、主席及與會代表致詞

二、興辦事業計畫簡介

三、協議市價成果說明

四、用地取得方式說明

五、協議價購作業內容說明

六、意見陳述及答覆

# 一、主席及與會代表致詞

## 二、興辦事業計畫簡介

(美商美聯科技股份有限公司台灣分公司簡報)

**CTC** 美商美聯科技股份有限公司台灣分公司  
Chinese - American Technology Corporation



交通部高速公路局  
FREEWAY BUREAU, MOTC

# 國道1號 中豐交流道新建工程 興辦事業計畫簡介

2021.09.16

**CTC** 美商美聯科技股份有限公司  
台灣分公司



# 計畫緣起

## □ 緣起

考量桃園航空城計畫及A21轉運站之設置，屆時中壢地區及航空城高鐵站區所衍生之強烈運輸需求，恐對國道1號內壢、中壢交流道造成強大交通壓力，故於中豐北路新增交流道，本計畫優先辦理北入匝道、南出匝道及南出環道，維持既有運轉交織，以服務五楊高架路段車流之服務需求。

## □ 計畫範圍

- 國道1號59k處與桃園機場捷運線交會點





# 計畫辦理情形

110年1月11日  
啟動細設作業

6
4

7
16

8
3

12
7

6
17

6
30

8
25

9
16

第一次  
興辦事業  
公聽會

第二次  
興辦事業  
公聽會

建  
設  
計  
畫  
核  
定

基  
本  
設  
計  
審  
查

細  
部  
設  
計  
審  
查

環  
差  
分  
析  
通  
過

都  
市  
計  
畫  
變  
更  
公  
告  
實  
施

其  
他  
方  
式  
取  
得  
協  
議  
會  
用  
地  
協  
議  
價  
購  
或  
以

109年8月3日  
啟動基設作業



# 本計畫位置及方案平面配置

## 最小路權



內側快車道跨越中豐北路  
銜接國道1號北上

L2北入匝道

← 台北

楊梅 →

R1南出匝道

南出匝道跨越  
中豐北路至內側快車道

R3南出環道

避免侵入老街溪  
河川治理線  
避免影響環道內居民  
出入動線



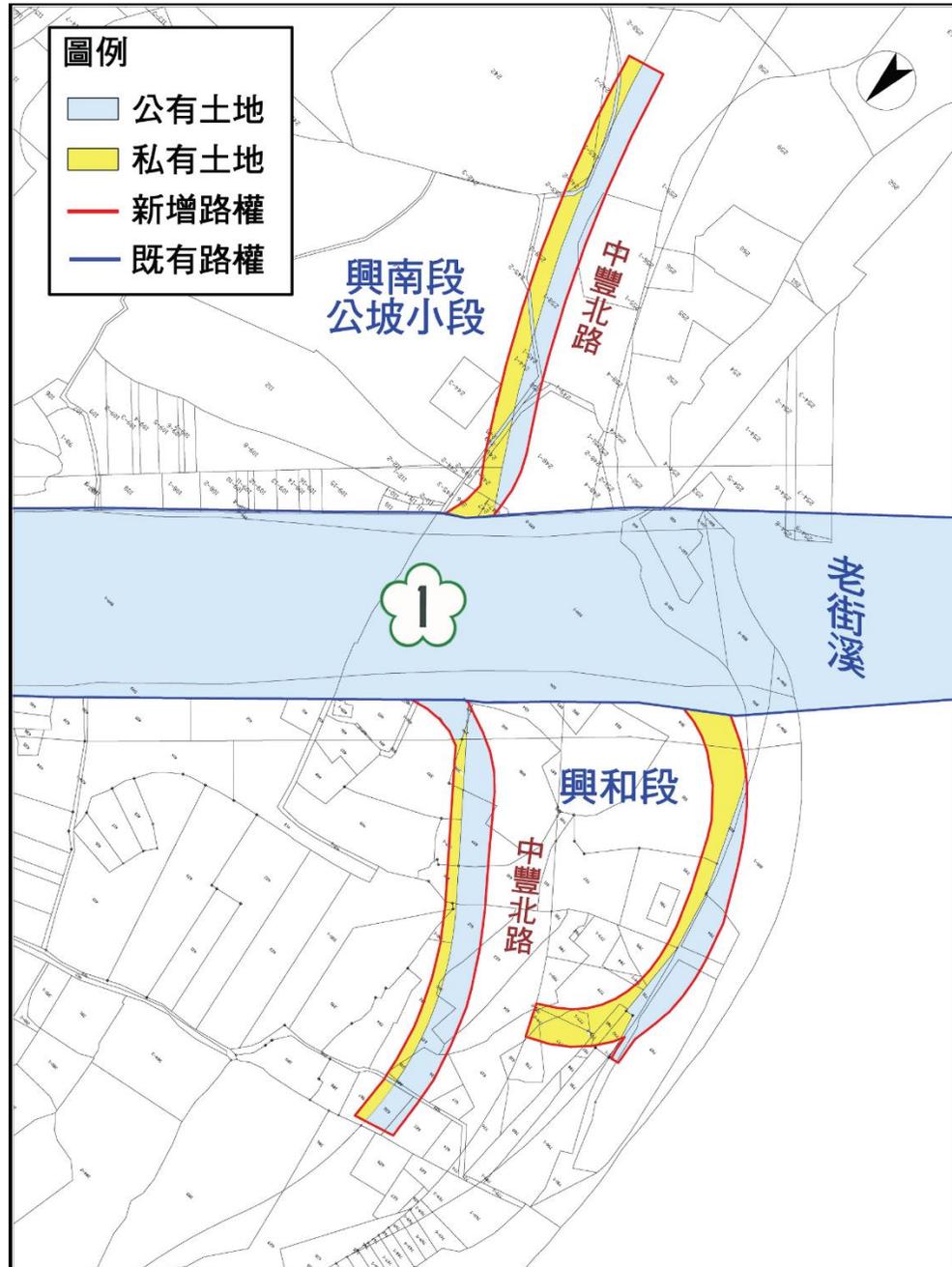
# 需地範圍

◆ 需地面積約1.3公頃

◆ 公有土地約佔 63.12%

◆ 私有土地約佔 36.88 %

土地權屬		筆數	新增用地面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
公有土地	財政部 國有財產署	12	1,232.51	8.90%
	桃園市政府 水務局	2	835.23	6.02%
	桃園市政府 養護工程處	25	6,675.96	48.2%
私有土地		39	5,107.82	36.88%
總計		78	13,851.52	100%

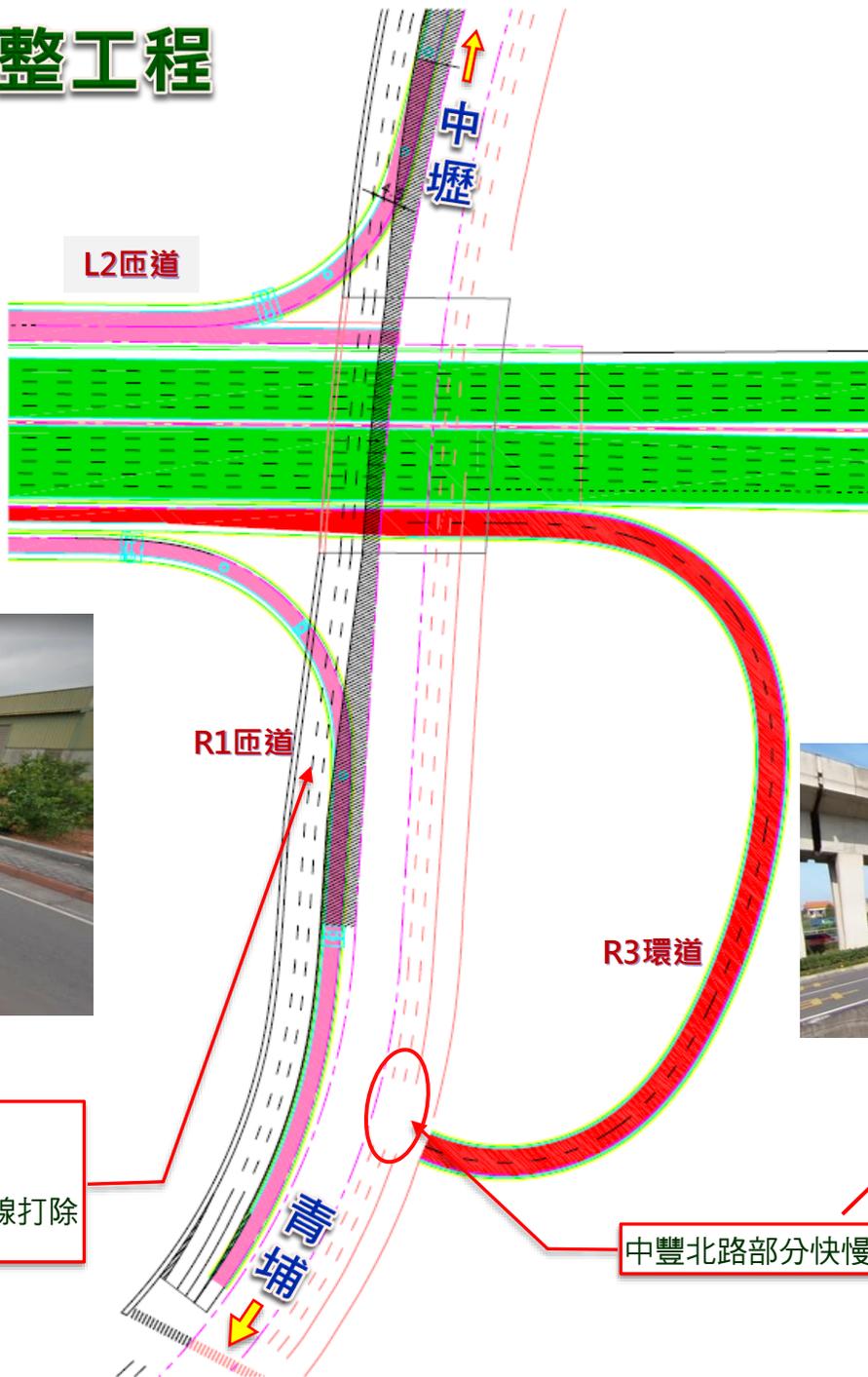




# 中豐北路配合調整工程



60K+000



中豐北路往外拓寬及  
本計畫範圍快慢實體分隔全線打除

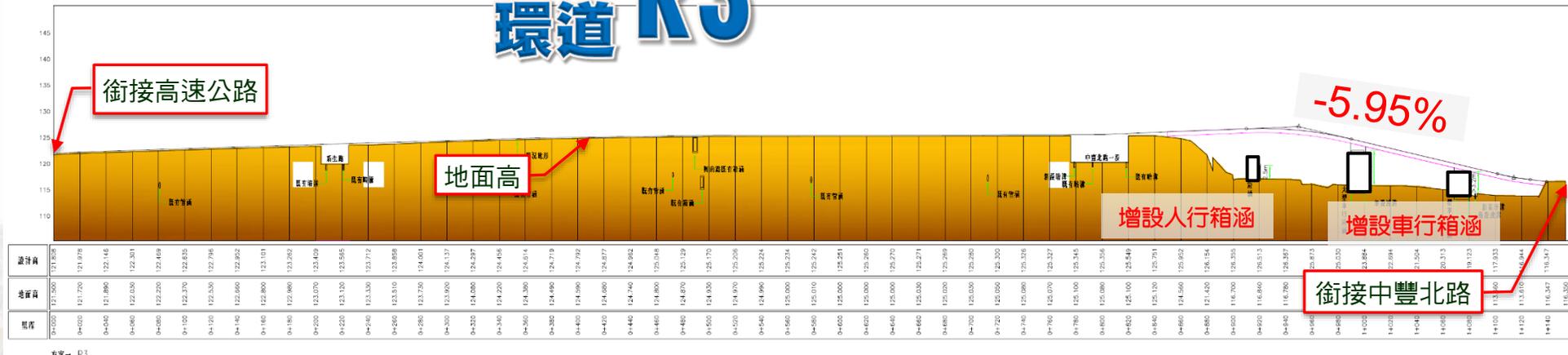


中豐北路部分快慢實體分隔打除



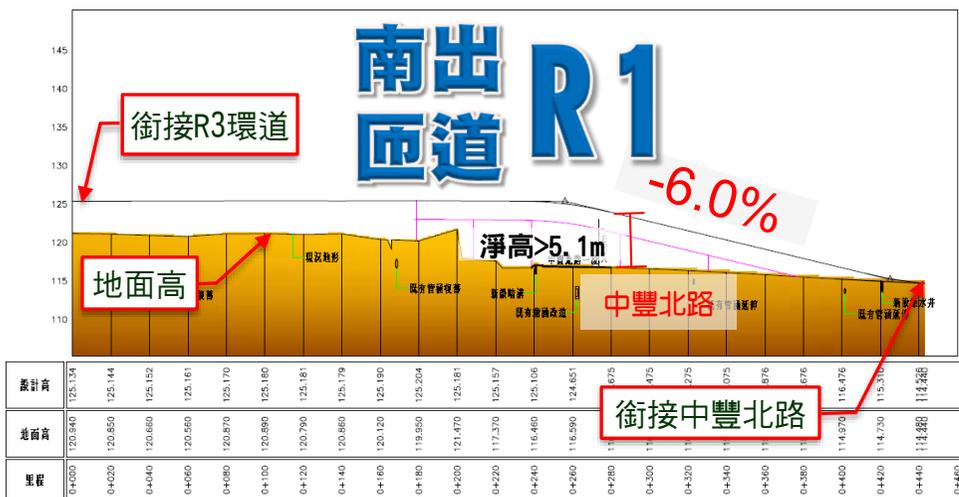
# 匝道縱面配置

## 南出 環道 R3

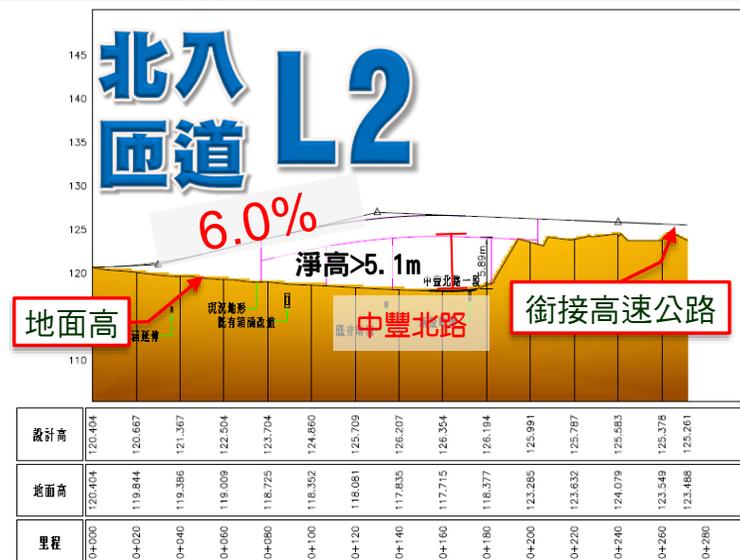


方案一 R3

## 南出 匝道 R1



## 北入 匝道 L2





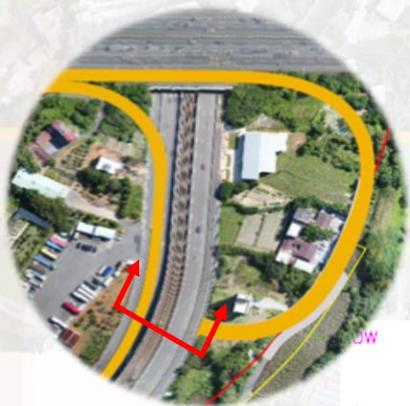
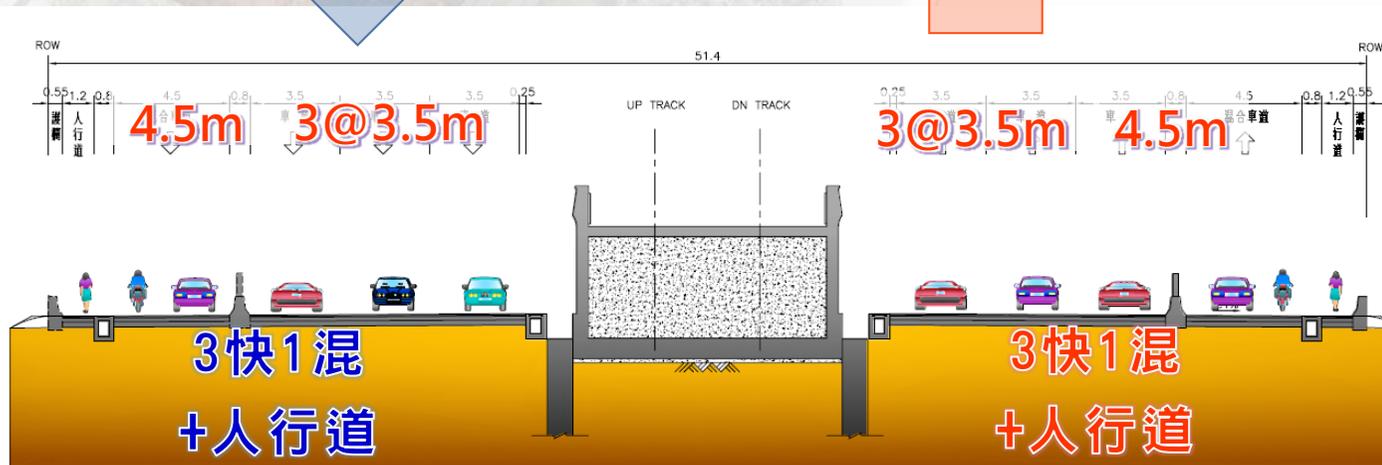


# 中豐北路車道斷面配置(北側)

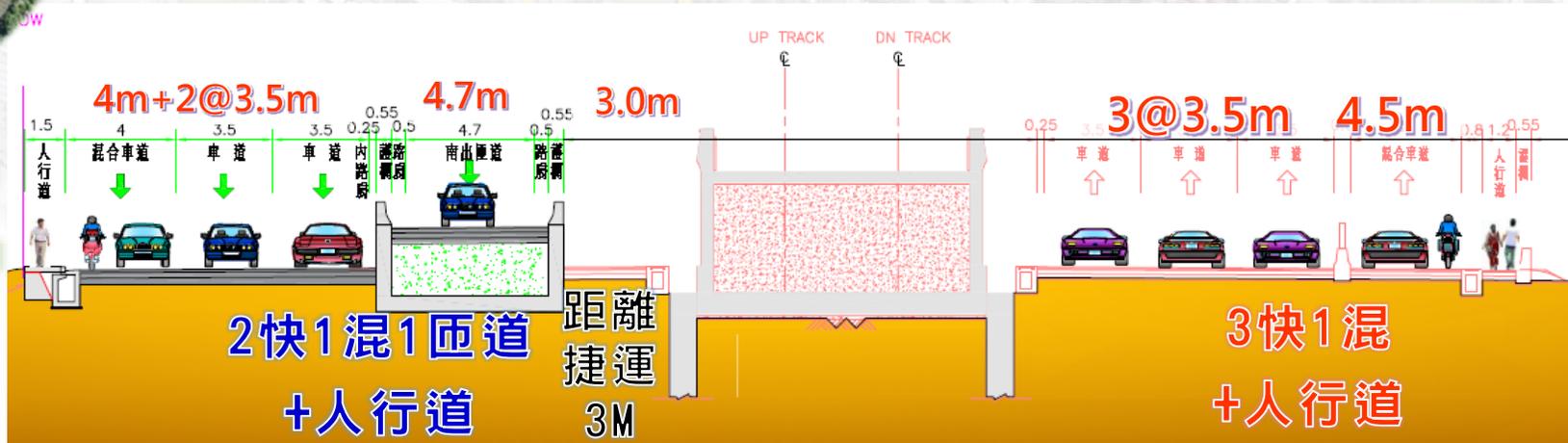
往青埔

往中壢

## 現況



## 完工後



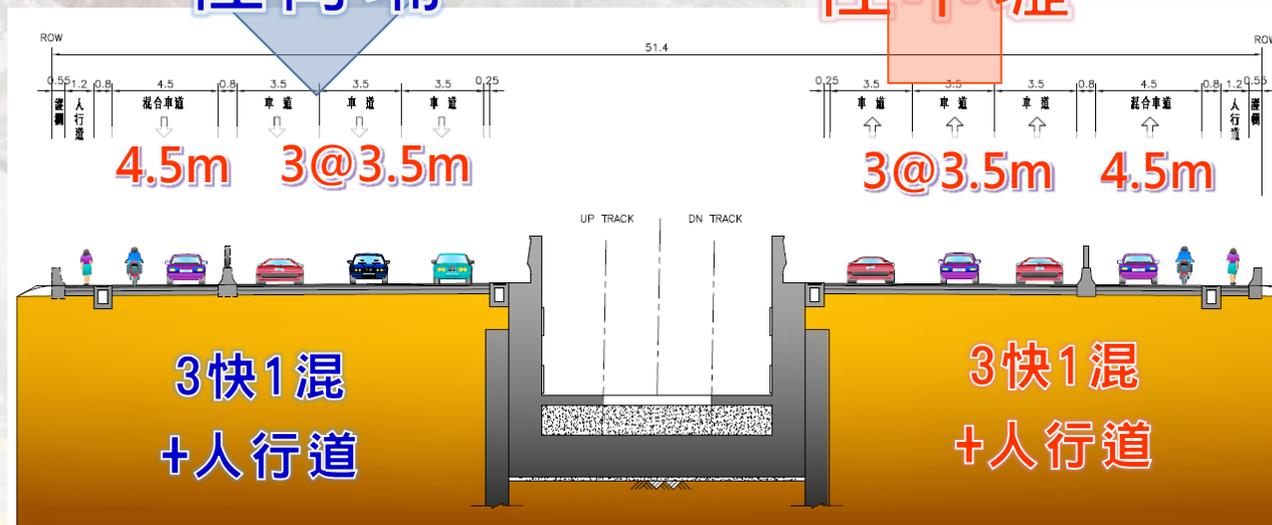


# 中豐北路車道斷面配置(南側)

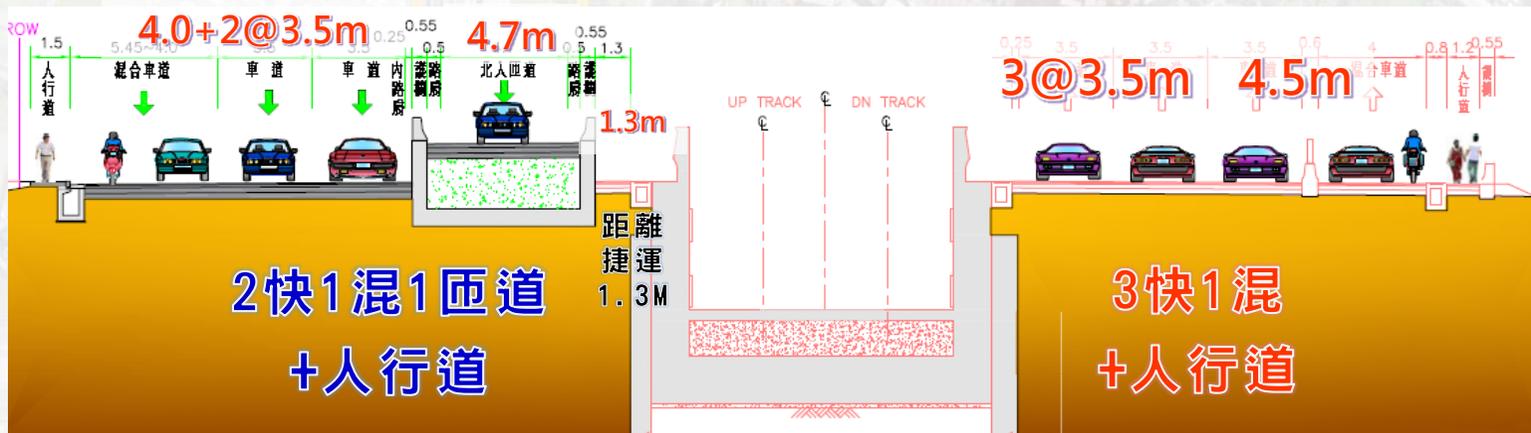
往青埔

往中壢

現況



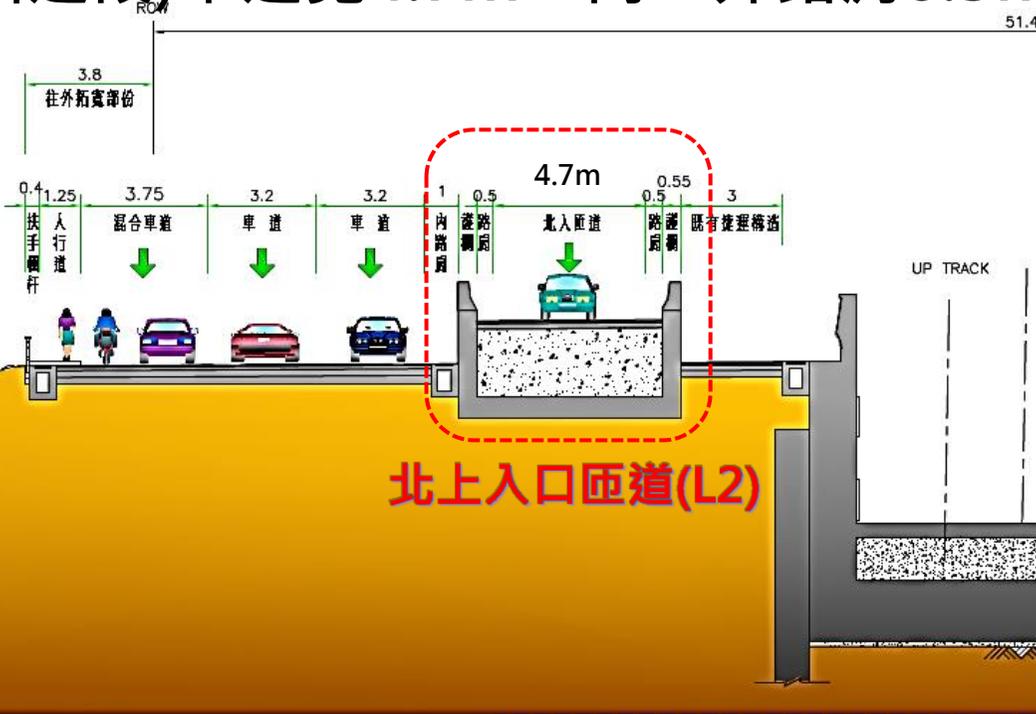
完工後





# 匝道配置斷面

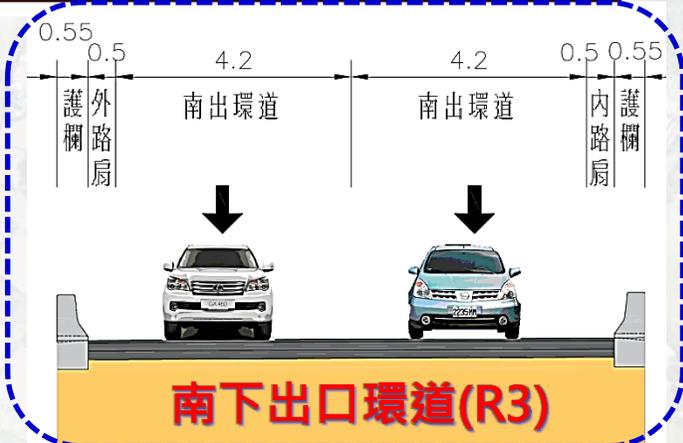
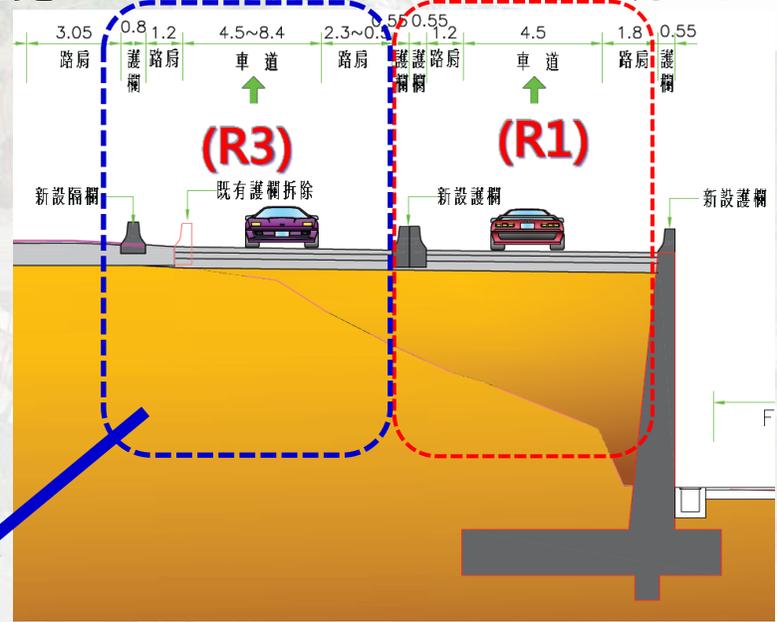
(引道段)車道寬4.7m，內、外路肩0.5m



北上入口匝道(L2)

# 單 車道配置

車道寬4.5m，內路肩1.2m，外路肩1.8m



南下出口環道(R3)

車道寬2@4.2m，內、外路肩0.5m

# 雙 車道配置



**簡報完畢**

**敬請指教**

## 三、協議市價成果說明

(展碁不動產估價師聯合事務所簡報)



# 「國道1號中豐交流道新建工程」 用地取得案協議市價估價簡報

需地機關：交通部高速公路局

 **GREAT EASTERN**

展碁不動產估價師聯合事務所

# 簡報大綱

**CH1** 勘估標的基本資料

**CH2** 估價條件

**CH3** 評估方法及過程

**CH4** 價值結論

# CH1 勘估標的基本資料

## ◆ 用地取得範圍

地 號：桃園市中壢區興和段387地號等28筆及興南段公坡小段242地號等11筆，共39筆土地。

土地面積：土地總面積為44,165.29平方公尺(13,360.02坪)；預計使用土地面積5,107.82平方公尺(1,545.12坪)。

土地使用分區及使用編定：農業區、綠地用地及學校用地(文小)。

## ◆ 基地坐落

興南段公坡小段242地號等11筆土地位於中壢區中豐北路一段以東、國道一號以南之農業區、綠地用地與學校用地。

# CH1 勘估標的基本資料

## ◆ 土地使用現況

根據現場勘察，勘估標的現況部份作農業使用，部份閒置中，部分土地地上有建物坐落。

## ◆ 價格種類

### 正常價格

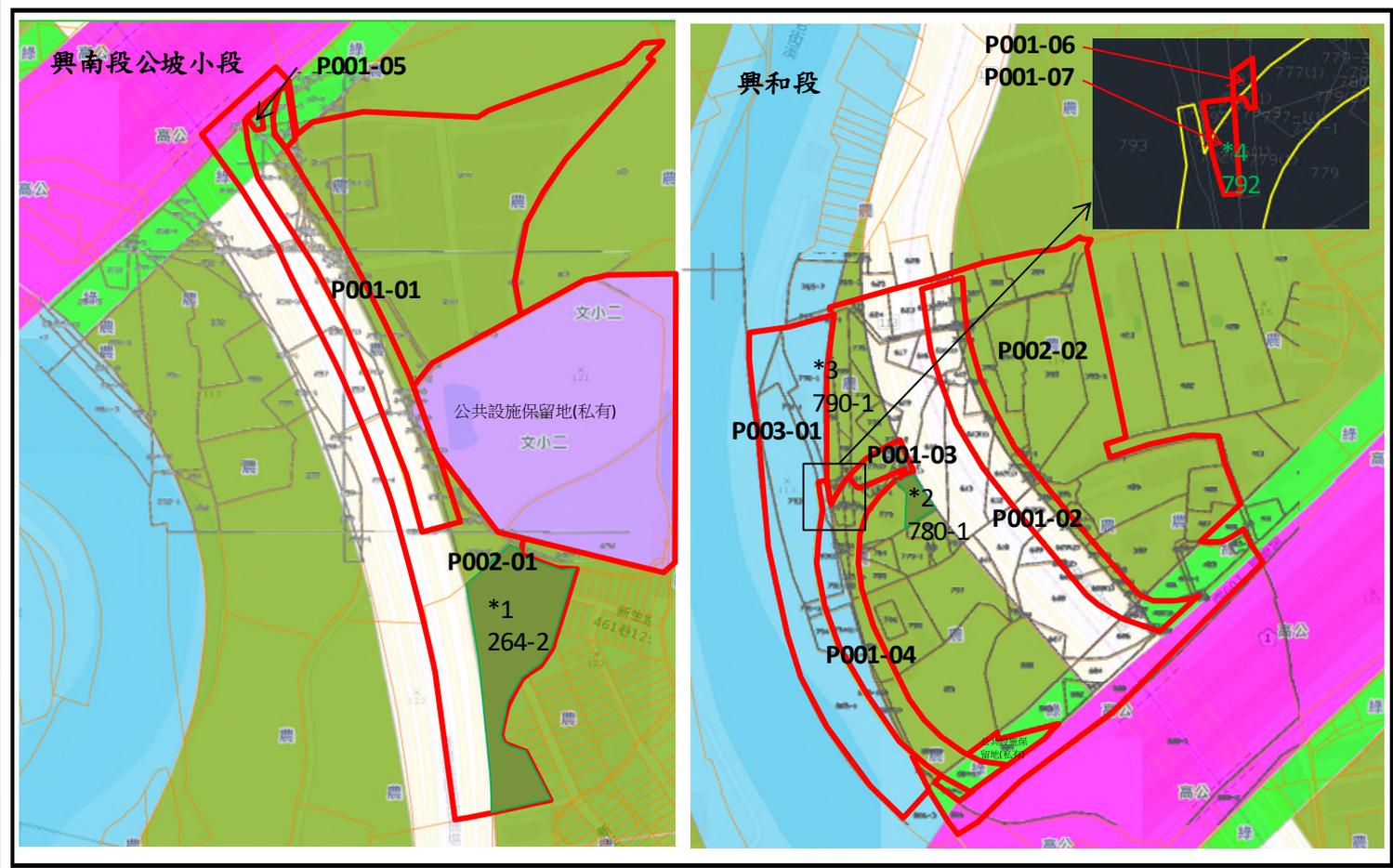
所謂正常價格，依不動產估價技術規則第2條第1款規定，指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

## ◆ 價格日期

110年6月1日

# CH1 勘估標的基本資料

用地範圍使用分區及區段劃設示意圖



# CH1 勘估標的基本資料

## ◆ 標的現況照片



標的現況



標的現況



標的現況



標的現況



標的現況



標的現況

## CH2 估價條件

### ◆ 估價條件

- 一、本案勘估標的都市計畫變更已完成公展送內政部審議，其土地使用分區於都市計畫變更後為高速公路用地及高速公路用地兼供快速道路使用，屬公共設施保留地及公共設施用地之估價，依不動產估價技術規則第97條規定，公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。

## CH2 估價條件

二、因本案為土地徵收前協議價購價格評估，故毗鄰土地平均價格參酌土地徵收市價補償查估辦法第22條規定，以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。

另本案勘估標的興和段 787、792地號及興南段公坡小段247地號，於變更為公共設施用地前為農業區建地目，屬都市計畫農業區之零星建築用地，參酌同條規定精神以農業區建地目評估之。

三、本案以素地估價為原則，不考慮地上建物對地價之影響，特此說明。

四、本案勘估標的範圍暫編地號及使用面積係以委託者提供之分割清冊資訊評估，實際使用面積仍須以地政機關分割結果為準。

# CH3 評估方法及過程

## ◆ 評估方法選定說明

- 本案勘估標的毗鄰非公共設施保留地區段之土地使用分區為農業區，因無法直接開發利用且缺乏收益案例，於不動產估價上適用比較法評估其價值。綜前所述，本估價報告書茲選取比較法估算勘估標的毗鄰非公共設施保留地比準地價格以為該區段地價。
- 本案勘估標的之零星建地地價區段，於不動產估價上適用比較法及土地開發分析法評估其價值，本估價報告書選取比較法及土地開發分析法估算零星建地地價區段之區段地價。

## CH3 評估方法及過程

### ◆ 比準單元之選取

本案勘估標的之毗鄰非公共設施保留地區段為**農業區**，參酌土地徵收補償市價查估辦法，比準地於區段內就具代表性之土地選取。勘估標的毗鄰非公共設施保留地劃設農業區區段，茲選取興南段公坡小段264-2地號(比準地 1)，作為評估毗鄰非公共設施保留地區段價格之基礎。

另勘估標的零星建地地價區段，選取興和段792地號(比準地4)為零星建地比準地評估零星建地地價區段(P001-07)之區段地價，再依區域因素差異修正調整為P001-05及P001-06區段地價。

## CH3 評估方法及過程

### ◆ 比準單元之選取

本案勘估標的公共設施保留地區段及毗鄰非公共設施保留地區段劃設及比準地選取如區段劃設示意圖所示。興南段公坡小段之勘估標的劃設P001-01公共設施保留地區段，毗鄰非公共設施保留地區段P002-01(農業區)；另勘估標的範圍內興南段公坡小段247地號於變更為公共設施保留地前為農業區建地目，分別劃設P001-05、P001-06及P001-07零星建地地價區段。另P001-01區段另有毗鄰文小二及綠地用地區段，因權屬仍為私有，故屬公共設施保留地，不列入毗鄰區段。

# CH3 評估方法及過程

## ◆ 比較標的位置圖



## CH4 價值結論

### ◆比準地價格結論：

編號	使用分區	估價方法	試算單價	權重	評估單價(元/平方公尺)
比準地(1)	農業區	比較法	39,600	100%	39,600
比準地(4)	農業區 (建地目)	比較法	72,300	30%	74,500
		土地開發分析法	755,00	70%	

### ◆價格決定的理由：

本報告勘估標的公共設施保留地區段P001-01區段地價之評估參酌土地徵收市價補償查估辦法第22條規定，以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。

## CH4 價值結論

各公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地區段及區段線長如下表，依各毗鄰之區段線長度比例加權計算如下表：

區段號	毗鄰非公共設施保留地區段	區段地價(元/m <sup>2</sup> )	區段線長(M)	公共設施保留地區段地價(元/m <sup>2</sup> )
P001-01	P002-01	39,600	470.3517	39,600

勘估標的零星建地區段地價以P001-07區段地價為基準，依區域因素差異修正調整：

區段號	基準區段地價(元/m <sup>2</sup> )	區域因素調整率	零星建地區段地價(元/m <sup>2</sup> )
P001-05	74,500	6%	79,000
P001-06	74,500	0%	74,500
P001-07	74,500	0%	74,500



簡報結束  
敬請指教

**GREAT EASTERN**

展碁不動產估價師聯合事務所

## 四、用地取得方式說明

### (一)設定地上權

因本案工程係永久使用，且使用私地部分均為道路、匝環道等設施，為配合工程施工及整體管理需要，**不適合以設定地上權方式取得。**

### (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**涉及資金籌措等問題，本工程不宜採取。**

### (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，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）

本局所承辦業務為興建高速公路，所取得之土地均需作為高速公路使用，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。

## (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。

## (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。桃園市政府將依相關規定辦理補償，完成用地取得作業。

## 五、協議價購作業內容說明

### (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(1/5)

#### ■ 土地部分

- ✓ 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。
- ✓ 該查估市價經本局邀請專家及學者協助審查，均屬合理並符市場行情及法令規定。

## (二) 協議價購之價格標準(2/5)

### ■ 土地改良物部分：

#### 1. 建築改良物

參照「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」實地查估計算價購金額。

#### 2. 農林作物

- ✓ 參照「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」估定之。
- ✓ 農作改良物之種類或數量與正常種植不相當者，其不相當部分不予辦理價購。

## (二) 協議價購之價格標準 (3/5)

### 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，應給予補償，並由桃園市政府參據內政部訂頒之「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」估定之。

### 4. 土地改良費

參照土地徵收條例第32條規定，協議價購前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，因同意價購停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

## (二) 協議價購之價格標準(4/5)

### 5. 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，應發給遷移費。

- ✓ 土地改良物所有人要求取回，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。
- ✓ 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。
- ✓ 動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
- ✓ 因土地一部分之同意價購而其改良物須全部遷移者。
- ✓ 水產養殖物或畜產必須遷移者。

## (二) 協議價購之價格標準 (5/5)

### 6. 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。

同意協議買賣者，所能領取之價金較能獲得保障。

## 同意 協議 價購

協議市價

差額  
地價



未來徵收市價



協議市價



未來徵收市價



## 未能 達成 協議

協議市價



未來徵收市價



協議市價



未來徵收市價



未能達成協議者，於核准徵收後，僅能依「徵收市價」領取補償。

## (三)協議價購作業程序

1. 雙方協商合意（協議價購同意書應於110年10月31日前，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。）
2. 協議價購同意書簽報核定。
3. 雙方簽訂買賣契約（本局委託地政士事務所辦理）。
4. 申請免徵土地增值稅。
5. 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
6. 辦理所有權移轉登記。
7. 給付價款（得以匯款方式辦理）。

## (四) 土地所有權人應配合事項

1. 共同共有之土地，須經全體共同共有人同意。
2. 所有權人應先行塗銷他項權利或終止租約完畢。
3. 所有權人應先自行解決產權爭議及排除侵害。
4. 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。
  - ✓ 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。
  - ✓ 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。
5. 未辦繼承者，應先辦妥繼承登記。

## (五)付款方式

1. 於辦理移轉登記完畢後，由本局一次付清。
2. 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）。

## (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) 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，不能寫限徵收使用）。
- ✓ 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。

## (七) 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。

## (八) 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。

## 六、意見陳述及答復



本局及市府相關權責單位回應順序：

1. 有提供陳述意見單者。
2. 現場提問者（請配合補填陳述意見單）。
3. 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



✓ 高公局聯絡方式：

住址：新北市泰山區黎明里半山雅70號

網址：<https://www.freeway.gov.tw/>

電話：(02)2909-6141 分機 2555

路產組-林先生