

召開「國道4號臺中環線豐原潭子段建設計畫」(潭子區非都市土地)

用地協議價購或以其他方式取得會議紀錄

一、開會時間：105年11月7日(星期一)下午2時整

二、開會地點：臺中市潭子區公所長青館(地址：臺中市潭子區中山路2段239巷9號)

三、主席：紀唯澤 記錄：陳紘真

四、出席單位及人員：

蔡副院長其昌

江立法委員啟臣 秘書長明杰

何立法委員欣純

洪立法委員慈庸



黃立法委員國書

張廖立法委員萬堅

盧立法委員秀燕

顏立法委員寬恒

真

4

吳議員顯森

張議員立傑

王明基

張議員雅旻

王君良

蕭議員隆澤

賴議員朝國

王代 劉東盛

羅議員永珍

李君芳

交通部

臺中市政府地政局

林振玉

農業局

陳信務

建設局

民政局

陳建華 張景煌

臺中市雅潭地政事務所（測量課）

林育榮

（地價課）

潘秋嘉

潭子區公所

陳明禪

5

5

中興工程顧問股份有限公司

黃瑞昇 陳台以 賴政良

興利工程顧問股份有限公司

黃信龍 郭世嫻
莊尚沛
郭恩送
黃慶豐 馬淑娟 施安泰 盧政甄

交通部臺灣區國道新建工程局規劃組

政風室

林林以 蔡恩送

主計室

用地組

徐和昌 李譯中 羅銘福

蔡俊廷 李碧玲 林康文

第二區工程處



林香清
林人和
陳昭君
黃明泉

土地所有權人：(詳如業主簽到簿)

五、工程概況說明：

- (一) 計畫路線自既有國道 4 號臺中環線終點前約 1.4 公里，以高架橋直接跨越省道台 3 線豐勢路，路廊穿越建築密度較低的豐原都市計畫農業區及第六公墓區，到達豐原區東側的淺山區，接著以隧道構築方式通過豐原區東南側，以路工段沿鎌村里東側山麓前行 1.8 公里後轉往西行，以橋梁通過新田靶場北側後跨越鄉道中 89 線(潭子區豐興路)，並經新田營區西北邊緣轉往南行沿旱溪左岸(東側)布設，終點以潭子系統交流道匝道方式銜接台 74 線快速道路，路線全長 10.9 公里。
- (二) 期以構建大臺中地區完整之外環高、快速公路網，達成下列目標：
 1. 與國道 1 號、國道 3 號、國道 4 號清水豐原段、台 74 線及台 61 線構成大臺中地區完整之外環高快速公路網，發揮整體運輸效益。
 2. 紓解國道 1 號臺中系統交流道-大雅段交通壅塞日益嚴重情形。
 3. 改善豐原-臺中市區主要幹道台 3 線及中 89 鄉道交通服務水準。
 4. 提供都會區東側便捷之交通服務，帶動臺中都會區全面發展。

六、協議價購之價格標準及作業程序說明：

(一) 協議價購價格：

1. 土地：以專業不動產估價師查估之市價(即市場正常交易價格)協議。
2. 土地改良物：依土地所在地臺中市主管機關訂定之查估標準估定之。
 - (1) 建築改良物：按價購當時該建築改良物之重建價格估定之。
 - (2) 農作改良物：於農作改良物價購時，與其孳息成熟時期相距在 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，並參酌現值由臺中市主管機關估定之。
 - (3) 營業損失：土地及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「土地及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遷移者。

D、因土地一部分之價購而其改良物須全部遷移者。

E、水產養殖物或畜產必須遷移者。

(5) 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) 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，應屬平均地權條例第 42 條第 3 項規定自願按徵收補償地價售予需地機關，準用同條第 1 項免徵土地增值稅規定。」

(三) 協議價購作業程序：

1. 雙方協商合意及紀錄。
2. 合意紀錄簽報核定。
3. 雙方簽訂買賣契約。
4. 辦理分割（都內土地免辦理分割）
5. 申請免徵土地增值稅。
6. 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
7. 使用地變更編定（都內土地免辦理變更編定）。
8. 辦理移轉登記及點交。
9. 給付價款。

(四) 達成協議價購，訂約時土地所有權人應準備之文件：

1. 身分證明文件。
2. 印鑑章及印鑑證明。
3. 土地所有權狀。
4. 完稅或免稅證明。
5. 其他依土地登記法令必備之文件（如同意註銷租約或塗銷他項權利等）。

（五）達成協議價購，土地所有權人應配合辦理之事項：

1. 如屬未辦繼承登記土地，需由全體繼承人至轄區地政事務所辦竣繼承登記。
2. 如訂有耕地三七五租約或土地、建物有出租情事者，土地所有權人應檢附終止租約證明。
3. 如有設定抵押權等他項權利登記、限制登記及其他登記者，土地所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利等登記。
4. 自行解決產權爭議及排除侵害。
5. 依法應由所有權人繳清之稅費，應負責先繳清。
6. 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。

（六）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（國工局）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。

（七）付款方式：

於辦理所有權移轉登記完竣後，由國工局通知一次付清。

七、以其他方式取得用地概述：

（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，不宜以設定地上權方式取得；惟如業主有意願同意辦理設定

(區分)地上權，則依地上高架或穿越之不同，其補償價格按跨越或穿越之不同高程或深度，地上跨越為價購金額之 10%至 70%不等；地下穿越為價購金額之 5%至 50%不等。

(二) 聯合開發：

聯合開發方式，係公私合作共同進行開發建設方式之一，適用捷運場站用地取得方式之一，高（快）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。

(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，國工局樂觀其成，並願意配合完成相關手續。

(四) 公私有土地交換（以地易地）：

國工局所承辦業務為興建高（快）速公路，所取得之土地均須作為高（快）速公路及其相關設施使用，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

十、國工局及不動產估價師綜合答覆：

- (一) 本案國工局連同開會通知單合法送達各土地所有權人及已往生所有權人之繼承人附件中，協議價購土地歸戶清冊所載協議價購地價，係由國工局委託開業之不動產估價師依市場正常交易實際案例及市價查估相關規定，估定本案工程用地協議價購宗地市價，國工局並邀請學者專家開會共同審查後，核算為協議價購地價，應屬市場正常交易價格。
- (二) 有關各土地所有權人所提協議價購地價案例及意見，說明如下：

1. 評估非都市土地各筆土地之基本條件時，需考量各筆土地之間之差異，如地勢高亢平坦低窪、形狀方整或不規則形、是否面臨道路、寬度及深度等條件，故綜合上述各筆土地間會有些微之差異。並非只考量臨路與不臨路單一條件之差異。
2. 本案採用買賣成交實例係依內政部不動產交易實價登錄所公布 104 年 9 月 2 日至 105 年 9 月 1 日之間所成交之買賣實例，選擇與勘估標的土地使用管制相同或相近，且性質類似之買賣實例作為本次評估市價之基準，內政部公布實價登錄之資料於該期間買賣實例眾多，但仍須篩選與協議價購宗地性質相近之土地，且土地使用管制相同或相近才得以適用，並依不動產估價技術規則第 23 條所示需剔除急買急賣、合併使用之交易、親友關係人間之交易、公有土地標售、讓售等 13 項無法有效予以量化之特殊交易之情形，以市場正常交易買賣之資料為基礎，予以評估市場正常交易合理價格。
3. 本案評估價格日期為 105 年 09 月 01 日，蒐集之買賣實例雖為過去 1 年內，但評估過程中針對價格日期皆會做考量修正至價格日期當時之最適之土地價格，其未來之價格未在此次評估範疇之列。
4. 有關 先生及 女士提及祥和路道路協議價購實際成交資訊，區分為面臨農路區段價格 18,200 元/㎡及面臨嘉豐路雙向車道旁區段 19,471 元/㎡兩種地價區段，並未就各筆土地宗地條件考量彼此差異做調整。所提之價格係屬尚未完成協議之價格故實價登錄網站中並無登載，而其評定價格如何推算無從得知，且參考潭子嘉豐段之整體公告現值地價區段分布狀況及接近各項公共設施及聚落發展之密集程度，在評估時也引用該案之協議價購價格為參考買賣實例，地價區段走勢係由西向東略為調升，然兩位土地所有權人之土地雖位於旱溪西路旁，但與旱溪西路有一定高度之落差且實際道路通行為 6M 單向道路，評估之價格係採上述相關各項條件予以推算。
5. 先生所提之買賣實例為公有土地讓售予其 2 筆農牧用

地之間的水利用地，屬上列之無法有效予以量化之特殊交易之情形，且國有土地依照國有土地計價規則計算其讓售價格，故不予採用。

6. 先生陳述潭子交流道價格為何較低，因每筆土地宗地條件須考量宗地近鄰地區之區域因素、個別因素等條件，如地形、地勢、土地使用分區等多方面條件予以考量評估，故於非都市土地評估仍須視其宗地條件予以評估其價值，在土地個別條件不盡相同之情況下，各筆土地間皆會有些微之差異。另外評估土地價格時其行政條件之土地使用分區亦須考量，鄰近砂石場之土地為特定目的事業用地，容許使用項目與農牧用地不同，故會有一定程度上的地價差異。

7. 先生所提供之買賣實例聚興段 301~300 地號雖同屬農牧用地，但基本資料備註欄記載為二親等間交易，屬不動產估價技術規則第 23 條規定之特殊交易，無法有效予以量化故不採用。聚興段 61~90 地號為特定農業區甲種建築用地，與陳情人之土地農牧用地容許使用性質不同，因其性質差異過大，使用目的不同，影響價格因素亦有所差異，無從比較，故無法適用。

8. 先生反映承買土地地價價格數年不變 1 節，因影響地價因素眾多，價格日期、標的所在的區域因素、宗地本身之個別因素對地價皆會造成直接或間接之影響，本案於評估時須考量價格日期當期之不動產景氣，不動產價格隨時在變化，故於評估時係以 105 年 9 月 1 日為估價之價格日期。至於多年前之買賣價格，因時空背景不盡相同，無法作為參考依據。

9. 綜上，本局於估定本案協議市價，確已充分考量各項因素，各土地所有權人所提之案例因與本案擬取得土地之性質不同，故尚無法採納為協議價格。

(三) 有關各土地所有權人所提工程規劃設計之意見，說明如下：

1. 本計畫路線已儘量使用公有地及台糖土地、減少徵收私有土地，惟國道路線線形標準高，無法完全使用公有地及台糖土

地劃設。

2. 本計畫路線係依環評審查意見、地區路網發展、交通服務功能、921 地震斷層影響、敏感區位迴避、環境衝擊降低等因素，就該地區地形、地物及地質條件整體評估，研選所提出之建議方案。國道路線平縱面線形標準高，故無法完全避免通過私有土地，且以地形圖（非地籍圖）作業，過程中並無土地所有權人之相關資料。
 3. 依 先生提供之簡圖所示，所洽詢路線係潭子交流道連絡道往東以橋梁跨越旱溪後，再以平面道路銜接豐興路之路段，其橋梁段坡度約 2%（由西往東方向下坡）及平面道路段（自連絡道之交流道出入口至豐興路路口）長約 480 公尺。
 4. 針對既有道路及水溝等相關設施，均將予以保留（或改道）並於施工期間維持通行功能。對於現況並無既有道路之路段，本計畫以恢復原地貌為原則。
 5. 本路段工程施工時，係於取得之路權範圍內施工。如將來承包商有不慎越界施工情形，承包商應依工程契約規定，負賠償損失之責任，另有任何施工造成不便之處，亦請隨時就近洽國工局第二區工程處反映，國工局將會儘速妥善處理。
- （四）有關各土地所有權人所提協議價購及徵收之相關意見，說明如下：
1. 依土地徵收條例第 3 條之 1 規定：「需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，…」，本局辦理用地取得僅得就工程必需為限，無法全部徵收。
 2. 本案達成協議價購土地之殘餘部分土地，如有面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，所有權人可於完成買賣移轉登記後 1 年內向國工局提出申請一併價購；另因本路段工程用地徵收，導致殘餘部分土地面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，因各筆土地徵收殘餘部分實際情形不一，倘強制訂定一併徵收認定基準，將使案件處理欠缺彈性機制，無形中剝奪法律賦予人民權益，並不適宜。依土地徵收條例第 8 條規定，土地所有權人得於徵收公告之日起 1 年內，用

書面方式向臺中市政府或國工局申請一併徵收，逾期不予受理。臺中市政府彙整相關資料後，將訂期通知各申請人實地會勘，凡經主管機關認定符合上述規定的土地，國工局再依程序向內政部申請一併徵收，並於核准後，依市價計算發給補償費。另考量部分土地所有權人不熟悉一併徵收申請方式，於將來辦理本案土地補償費發放現場，將提供一併徵收申請書，各土地所有權人如有需要，可於發價現場填具提出申請，並交由現場國工局工作人員或郵寄臺中市政府，惟仍請注意必需於徵收公告之日起1年內以書面提出申請。

3. 有關農業營業損失補償部分，因現行法令並無相關規定，敬請諒察。
4. 各土地所有權人如果同意協議價購，本局將基於便民原則，儘量配合各土地所有權人意願，就近辦理後續事宜。
5. 有關希望比照國道6號舊正交流道增設匝道工程協議單價另加2成部分，因該案並未如本工程聘請專業估價師辦理估價，且時空背景情況不同，本案價格已反映市場正常交易行情，礙難比照辦理。
6. 國工局所承辦業務為興建高（快）速公路，所取得之土地均須作為高（快）速公路及其相關設施使用，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。
7. 本工程之計畫內容及路線示意圖，請參考本局官網，至於詳細用地資料，因涉及個資保護，不宜公開，如有需要，請洽國工局用地組。
8. 本案土地個人部分無論係以買賣、徵收方式辦理時，皆免課土地增值稅、所得稅，且亦不課工程受益費。
9. 本次會議如達成協議，後續相關作業程序，國工局當協助土地所有權人辦理，做好便民措施；另本會議如因故未能達成協議時，將依土地徵收條例辦理後續申請徵收等事宜，土地所有權人得俟臺中市政府公告徵收、發放補償費時，再依臺中市政府通知之應備文件（如：身分證明文件、土地所有權

狀等），辦理領款手續即可，無須先辦理完稅、塗銷及終止限制登記、他項權利、及過戶等程序。

10. 未辦繼承登記土地，於達成協議價購時，需由全體繼承人備妥載有被繼承人死亡紀事之戶籍謄本及全體繼承人現在戶籍謄本、繼承系統表、身分證、印鑑證明、印鑑章、完稅證明等相關證明文件至轄區地政事務所辦竣繼承登記後，再辦理簽約等事宜；本案土地如協議不成，以徵收方式辦理時，將由臺中市政府依內政部訂定「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」辦理補償費發放事宜，屆時繼承人得備妥載有被繼承人死亡紀事之戶籍謄本及全體繼承人現在戶籍謄本、繼承系統表等證明文件，分別按其應繼分領取補償費。本局及臺中市政府地政局同仁，均會協助鄉親填寫繼承系統表，及辦理土地徵收補償費領取事宜，請不用擔心。另有關農作改良物補償費，應由實際耕作人領取。
 11. 有關地上物之查估補償項目及標準，係按「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」、「臺中市辦理徵收土地農作改良物水產養殖物及畜禽類補償遷移費查估基準」、及「臺中市殯葬管理自治條例」等規定辦理，臺中市政府業已委託民間查估公司辦理查估，部分已完成查估，部分將於近日內展開查估作業，若地上物所有人對查估種類、等級．．等有疑義時，可於現地查估時提出，或於接獲查估成果時，及時反映，以便安排複估、說明。
 12. 依土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，…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。」本會議如協議不成，國工局將另依規定辦理申請徵收等事宜。有關徵收土地之有關規定，前於開會通知已隨文檢送，請參考。
- （五）有關本次會議國工局現場皆有錄音及錄影，並有專人負責各紀錄，各土地所有權人之寶貴發言，國工局皆會詳實記載，並於會後以雙掛號郵寄各土地所有權人參考，如對本路工程

有任何疑義或需洽詢相關事宜，請洽以下聯絡電話：

1. 臺中市政府地政局地用科（04-22218558 轉 63779）
2. 臺中市政府地政局地價科（04-22218558 轉 63110）
3. 臺中市政府建設局（04-22289111 轉 33224）
4. 臺中市政府農業局（04-22289111 轉 56106）
5. 臺中市生命禮儀管理處（04-22334145）
6. 臺中市雅潭地政事務所（04-25336490 轉 304）
7. 國工局用地組（02-29096141 轉 2528）
8. 國工局規劃組（02-27078808 轉 777）
9. 國工局第二區工程處（04-7615268 轉 230）
10. 國工局第二區工程處台中工務所（04-26153500）

十一、協議結果：

- （一）本案國道 4 號豐原至潭子段工程用地，前經國工局於 105 年 10 月 17 日，以開會通知單檢附各筆土地清冊並記載市價（市場正常交易價格）資料、協議價購暨以其他方式取得說明資料、協議價購契約書（草案）、如協議不成將採徵收方式之程序及補償說明參考資料等寄送各土地所有權人（以下簡稱業主）先行閱覽，會中並以投影片輔助說明，各業主充分瞭解相關規定、協議價購之價格及國工局擬價購或以其他方式取得其土地之意思。
- （二）案經協議、交涉結果，出席業主仍認為協議地價補償費偏低，無人願意出售土地予國工局。惟國工局仍懇請該等業主於會後再慎重考量，如有意願依開會通知單檢附之土地歸戶清冊所載價格出售土地者，請於 105 年 12 月 15 日（以郵戳為憑）前以書面函送國工局以憑辦理價購土地手續。凡逾期未表達者，即認定其對於價格不滿意，仍無意願出售土地，且亦不願（或經評估無法）以其他方式提供土地予國工局作國道 4 號豐原至潭子段工程使用，致協議不成。另未出席之業主視為拒絕參加協議。國工局基於工程需要，不得已將依土地徵收條例規定，依程序申請徵收。
- （三）各業主於會場上所提之口頭意見，已經由國工局、不動產估

價師等說明並列入紀錄，會議紀錄將寄送各業主參考。業主如對本案工程用地協議價購或以其他方式取得及協議不成將辦理徵收等，仍有意見，請於 105 年 12 月 15 日（以郵戳為憑）前以書面就事實上或法律上提出陳述意見，寄送國工局，逾期視為放棄陳述之機會。上述期間業主書面陳述之意見，國工局將併本次會中部分業主書面（含口頭意見轉為書面部分）陳述之意見，妥適處理後明確函復陳述意見人。

十二、散會：下午 4 時正。

