

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

彰化縣大村鄉公所 函

地址：51547彰化縣大村鄉大村村中正西路
338號

承辦人：陳清銅

電話：04-8520149 #126

傳真：04-8538549

電子信箱：ntws202@ems.tatsun.gov.tw

受文者：本所建設課

發文日期：中華民國108年3月21日

發文字號：彰大鄉建字第1080004443號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送彰化縣「大村鄉大仁路(都市計畫6號道路)闢建工程」

協議價購會議紀錄1份，請查照。

說明：依據土地徵收條例第11條暨本所108年2月23日彰大鄉建字第
1080002900號函賡續辦理。

正本：財政部國有財產署、彰化縣員林市公所、賴茂達、賴茂烈、賴茂寅、賴茂定、賴
聿弘、賴振仲、賴順發、賴意君、鄭麗煌(鄭丹華)、莊貴花、賴清鑫、賴清進、
賴啟明、王銀沛、賴朝榕、振昌草蓆股份有限公司、黃順利、黃琪惠、徐沈秀薇
、劉根旺、劉根柱、黃泯毅

副本：內政部營建署中區工程處、彰化縣政府、彰化縣政府地政處、彰化縣大村鄉民代
表會、大村鄉民代表吳廣助、大村鄉民代表陳祿福、大村鄉民代表游振府、大村
鄉民代表黃錫暉、大村鄉民代表蕭桂英、大村鄉民代表賴木道、大村鄉民代表賴
志銘、大村鄉民代表賴玟廷、大村鄉民代表賴瑞盛、大村鄉民代表賴慶昇、彰化
縣大村鄉大村村辦公處、本所建設課

鄉長游盛

彰化縣「大村鄉大仁路(都市計畫6號道路)闢建工程」

協議價購會議紀錄

壹、時間：中華民國 108 年 3 月 11 日（一）下午 02 時 00 分

貳、地點：彰化縣大村鄉公所 2 樓禮堂

參、主持人：游鄉長盛

記錄：陳技士清銅

肆、出席單位及人員之姓名：如後附簽到表

伍、出席之土地所有權人及利害關係人之姓名：如後附簽到表

陸、本所說明事項：

一、依據：土地徵收條例第 11 條規定及相關法令規定舉辦本次會議。

二、協議價購範圍及面積：

（一）現場提供需用土地地號、面積、所有權人及住居用地清冊。

（二）需用土地範圍及位置圖張貼於會場。

三、協議價購相關事項：

（一）協議價購之價格：

依土地徵收條例第 11 條第 4 項之規定、協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。同條第 5 項之規定，前項所稱市價，指市場正常交易價格。內政部 101 年 2 月 2 日台內地字第 1010085864 號函釋：「協議價購應依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格，該市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估」，為保障所有權人權益，本次協議價購金額係委由不動產估價師辦理。

（二）協議價購的價格，係本所委由估價師查估，徵收是經縣府地價評議委員會評定，價格未必相同。本所為保障協議價購者之權益，如協議價購金額低於徵收補償金額時，將由本所補足差額，未參加協議價購者之土地，將送地評會評定後，作為本所辦理徵收土地補償費之依據。

（三）免徵土地增值稅之規定：

依據平均地權條例第 42 條第 3 項之規定，依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償價格售予需地機關，被徵收之土地，免徵其土地增值稅。

(四)協議價購程序：

- 1、雙方協議合意及紀錄。
- 2、議約及簽報核定。
- 3、雙方簽訂買賣契約。
- 4、向轄區稅務局辦理土地稅查欠作業及申報土地現值。
- 5、辦理所有權移轉。
- 6、給付價款。

(五)達成協議價購，土地所有權人配合辦理事項：

- 1、所有權人自行協議塗銷終止他項權利及租約。
- 2、除契稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。
- 3、辦理契約公證。
- 4、公同共有之土地，應全體公同共有人同意。
- 5、未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

(六)所有權人如同意協議價購，請於協議會議當場或 108 年 04 月 15 日前出具用地取得協議價購同意書予本所，並由本所另行通知簽訂協議價購契約書，如不同意該價格或逾期未提出至協議未成立者，本所基於工程需要，將改採土地徵收條例之徵收程序辦理工程用地取得作業。

(七)稅費負擔：

- 1、所有權移轉前，經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，由土地所有權人負擔，並檢附繳納證明。
- 2、辦理土地所有權移轉所發生之登記費用、用地分割及分筆登記費用、印花稅、契稅、鑑界費用及代書費由買方(本所)負擔。
- 3、地價稅之負擔，不論納稅義務人屬何人名下，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。

(八)付款方式：

辦理移轉登記及點交驗收完成後，俟上級機關撥款後，由本所一次付清。

四、協議價購結果：

所有權人如拒絕參與本次協議價購或經開會未能達成協議價購者，為本計畫 4 號道路拓寬工程需要，本所將儘速依土地徵收辦理移轉登記及點交驗收完成後，俟上級機關撥款後，由本所一次付清。收條例之規定程序辦理土地徵收作業，其徵收相關規定如下：

(一)協議不成時依法辦理後續徵收之程序(辦理徵收之原因事實及法規依據)：

依據土地徵收條例第 11 條第 1 項之規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與土地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，始依本條例申請徵收。本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理用地及土地改良物徵收。

(二)徵收補償標準：

1、地價補償：

依土地徵收條例第 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。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。

各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。

2、改良物補償：

(1)建築改良物之補償：

依土地徵收條例第 31 條第 1 項規定，建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。同條第 3 項規定，建築改良物之補償費，由

直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。

(2)農作改良物之補償：

農作改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條第 2 項規定，農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。同條第 3 項規定，農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。

3、其他徵收補償：

其他徵收補償規定，請參閱土地徵收條例第 30 條至第 36 條之規定。

4、平均地權條例第 42 條第 1 項規定，被徵收之土地，免徵其土地增值稅。同條第 3 項規定，依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售予需地機關者，準用第 1 項之規定。

(三)所有權人得行使之權利：

1、所有權人或利害關係人對於協議價購有意見時，得於本次會議中提出，或於 108 年 03 月 11 日前以書面提出，未於前述期間提出，逾期視為放棄陳述之機會。

2、所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本所嗣後依法辦理徵收案有意見者，請於 108 年 03 月 11 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本所提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。

3、本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，土地權利關係人對於徵收之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。

權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係

人。

權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

直轄市或縣（市）主管機關依第 20 條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依前三項規定提出異議或提起行政救濟而停止。

徵收補償額經復議，行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償額認定錯誤者，其應補償額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。

4、所有權人如認為有徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用之情形之一者，依土地徵收條例第 8 條規定，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理。前項申請，應以書面為之，於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。

五、協議價購回應土地所有權人及利害關係人之意見（包括言詞及書面意見），及其意見之回應與處理情形：

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
1	黃順利	108.03.11	1. 地上物若係鐵皮屋，被徵收一些些，請公所洽施工單位用 CO ₂ 鐵工切割。 2. 若地上物係鐵皮屋被徵收戶若自行拆除，有獎勵金嗎？	1. 本所配合辦理。 2. 依彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例第八條規定：「依第四條查估之建物，其自動拆遷獎勵金發給標準如下： 一、凡於需地機關規定期限內自行拆除完竣者，給予重建價格百分之五十計列之。逾期未拆除者，由需地機關逕行拆除，不發給獎勵金。代為執行拆除時留置現場之所有建築材料及物品，需

			<p>3. 請公所說明地上物拆除辦法的具體內容。</p>	<p>地機關不負保管責任，並得依廢棄物清理法處理之。</p> <p>二、應全部拆除或部分拆除之建物，凡於徵收公告六個月前已有戶籍登記者，發給人口及傢俱遷移費，其補助標準如附表三。</p> <p>3. 徵收土地地上物依「彰化辦理徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」及「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」等規定辦理</p>
--	--	--	------------------------------	--

六、結論：

- (一)本協議價購會議之協議事項為本所與台端協議以價購(或其他方式)取得土地，如協議不成或未參加協議，則由本所依法申請辦理徵收。
- (二)為保障協議價購者之權益，如果協議價購價金，低於徵收補償金，由本所補足差額。
- (三)會後如有所有權人經考量後，仍有意願協議價購者，請於 108 年 4 月 15 日前，出具協議價購同意書予本所建設課辦理。

彰化縣大村鄉公所

彰化縣「大村鄉大仁路(都市計畫6號道路)闢建工程」

用地取得協議價購會議簽到簿

一、時間：108年03月11日(星期一)上午14時0分

二、地點：大村鄉公所2樓禮堂

三、主持人：鄉長 游 盛

紀錄：陳清銅

四、出席(機關)單位及人員

機關(單位)	姓名	機關(單位)	姓名
財政部國有財產署	不派員參加	大村鄉民代表	
彰化縣政府		大村鄉民代表	
彰化縣員林市公所		大村鄉民代表	
彰化縣員林地政事務所		大村鄉公所主任秘書	徐奇斌
大村鄉民代表會		大村鄉公所秘書	
大村鄉民代表會主席		大村鄉公所課長	
大村鄉民代表副主席		大村鄉大村村辦公處	賴錫堯
大村鄉民代表		大村鄉田洋村辦公處	
大村鄉民代表		中區工程處	梁志忠
大村鄉民代表			
大村鄉民代表			
大村鄉民代表			

五、土地所有權人及利害關係人

編號	姓名	電話	編號	姓名	電話
1	蔡自利		18		
2	賴朝培		19		
3	賴嘉君		20		
4	黃煥喜		21		
5	劉根柱		22		
6	蔡米禎		23		
7	賴茂定		24		
8	賴名達		25		
9	賴芳賓		26		
10	賴清文		27		
11	賴育龍		28		
12			29		
13			30		
14			31		
15			32		
16			33		
17			34		

(黃煥喜)

彰化縣大村鄉公所辦理「大村鄉大仁路
(都市計畫6號道路)闢建工程」

協議價購會議陳述意見書

姓名	黃順利	身份證字號	
電話		地址	彰化縣大村鄉大仁路10號
原因及事實	<p>1. 地上物若係雜項房屋，被征收一些些，請公所洽施測及用(2)條地切實。</p> <p>2. 若地上物係雜項房屋，被征收戶若自行拆除，是否有獎勵金嗎？</p> <p>3. 請公所說明地上物拆除程序及去留子 具體內容！</p>		
法規及依據			
通知事項	<p>請於 108年08月11日前向本所提出陳述意見書，如未於前開期限內提出陳述意見書者，依行政程序法第105條規定，視為放棄陳述意見之機會。</p>		

中華民國 年 月 日

彰化縣「大村鄉大仁路(都市計畫6號道路)闢建工程」協議價購會議現場照片

土地所有權人及利害關係人閱覽徵收土地範圍圖及土地清冊之情形



彰化縣大村鄉主持人鄉長致詞之情形



彰化縣大村鄉代表會主席致詞之情形



主辦單位辦理協議價購會議簡報土地所有權人及利害關係人聆聽之情形



主辦單位辦理協議價購會議簡報土地所有權人及利害關係人聆聽之情形

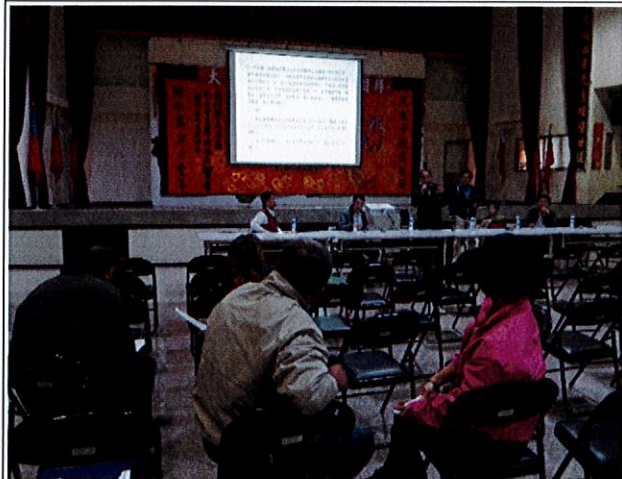


土地所有權人及利害關係人陳述意見之情形



彰化縣「大村鄉大仁路(都市計畫6號道路)闢建工程」協議價購會議現場照片

主辦單位向土地所有權人及利害關係人說明之情形



主辦單位向土地所有權人及利害關係人說明之情形

