

新北市中和秀朗橋北側區段徵收開發案 協議價購洽談說明資料

壹、前言

新北市政府（以下簡稱本府）為辦理中和秀朗橋北側區段徵收開發作業需要，擬依法令規定先行與區內所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物。為使臺端充分瞭解本開發計畫內容及協議價購等作業程序，爰以洽談方式進行協議價購。如臺端願意以其他方式提供開發所需之土地，亦得於洽談時提出，本府將考量相關法令規定及實際狀況，竭誠與您協議。

※本次協議價購針對土地、土地改良物及以提高協議價購金額方式辦理，鼓勵臺端與本府達成協議價購，歡迎踴躍出席。

貳、協議價購之意義

指需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人協議購買需用土地或土地改良物之行為，稱之「協議價購」。

參、法令依據：

依據土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，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。」本案由本府地政局與土地所有權人雙方以洽談方式進行溝通協議。

肆、協議價購土地範圍及面積：

- 一、協議價購範圍圖張貼於會場。
- 二、協議價購土地面積詳歸戶清冊。

伍、協議價購之價格標準

- 一、私有土地：依各土地所有權人歸戶清冊所載之市價(該市價由本府委託估價師進行評估)，乘以該筆土地面積持分，並加計 3%作為協議價購價格計算。
- 二、土地改良物
 - (一) 建築改良物及農、林作物(含水井)：以依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」暨「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」計算，並加計 5%作為協議價購價格，與土地改良物所有權人進行本次協議價購作業。
 - (二) 其他土地改良物：依據本府所訂查估補償標準計算。

陸、協議價購作業程序

- 一、雙方協商合意。
- 二、繳交協議價購同意書(附件一)。
- 三、寄發協議紀錄及議價結果。
- 四、雙方簽訂買賣或所有權移轉契約書(附件二)。
- 五、辦理土地移轉登記。
- 六、點交土地。
- 七、給付土地價款。
- 八、區段徵收公告。
- 九、給付土地改良物協議價購底價。
- 十、於本府所訂拆遷時間內完成自拆。
- 十一、給付議價空間增加之價金及自動搬遷獎勵金。

柒、協議價購洽談及後續作業說明

- 一、洽談時間

本案協議價購洽談辦理時間為 110 年 9 月 7 日至 110 年 9 月 8 日，共計 2 日。為配合防疫政策，請各位地主配合公文通知時間到場，因應疫情進行人流管制，每位地主僅限攜伴 1 位。

二、洽談地點

新北市中和地政事務所 4 樓會議室（地址：新北市中和區復興路 280 號）。

三、預約洽談

未能依指定時段與會洽談者亦可預約其他時段或另約時間於本府或其他借用場地設置專區進行洽談；倘不便實體洽談者，亦可預約線上洽談，透過公務電話、視訊方式諮詢（做成公務電話紀錄及視訊錄影、截圖），並由所有權人以寄送書面資料方式提供同意書及身分證明文件。

四、本次協議價購作業後仍有出售意願

所有權人如於本次協議價購作業後仍有出售意願，請填寫協議價購同意書，同意書之繳交期限至 110 年 10 月 31 日前，親臨或掛號郵寄至本府地政局區段徵收科提出。本府將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間及檢附文件，逾期未提出者視同未達成協議價購。

五、委託辦理

如委託他人辦理，受託人應檢具受託人之身分證明文件及委託人之授權書或委託書（附件三）、身分證明文件、印鑑章與印鑑證明辦理。

六、簽約時應檢附文件（附件四）

- （一）身分證明文件（正、影本）。
- （二）授權書或委託書（委託他人辦理時檢附）。
- （三）蓋印鑑章及檢附印鑑證明（最近 1 年內，申請原因請填寫不限定用途或辦理區段徵收相關作業）。
- （四）土地或建物所有權狀。
- （五）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等應檢附文件。

(六) 完稅或免稅證明。

(七) 其他依土地登記法令必備之文件。

七、配合辦理所有權移轉登記

協議價購之土地辦理所有權移轉登記時，如需所有權人補用印或補正文件，而該所有權人無法於本府通知之期限內完成補正者，則已簽訂之協議價購契約及協議價購同意書視同無效。

八、協議價購款發放時機

(一) 土地：協議價購款將於完成雙方契約簽訂，並待區段徵收計畫書經內政部核定，並完成所有權移轉登記等事宜，且無其他待辦事項後，原則於 10 日內撥付買賣價金。

(二) 土地改良物：與簽訂同意協議價購之土地改良物所有權人，將另行通知辦理簽約程序，於區段徵收公告期滿，確認無異議及待辦事項後，原則於 10 日內通知發放原協議價購底價。至因議價空間增加之價金，所有權人須配合本府所訂拆遷時間完成拆遷（不得申請展期）及點交作業，並經確認無待辦事項後，原則於 10 日內發給。

(三) 其他：房屋補助費、人口遷移費與自動搬遷獎勵金發給事宜，依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」第 6 條第 3 項、第 7 條、第 8 條第 1 項、第 13 條與第 14 條規定本案區內建築改良物經協議後讓售予本府者，將依前述規定分別發給房屋補助費、人口遷移費與自動搬遷獎勵金。

捌、其他

一、相關稅捐

(一) 土地所有權人依據土地徵收條例第 11 條及所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 3 款規定以市價售予需地機關者，免繳納土地增值稅及所得稅。

(二) 土地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、契稅、鑑界費及代書費由本府負擔。

- (三) 所有權人請自行繳納各項稅賦；如經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，需檢附繳納證明；或由本府於協議價購款項代為扣繳清償。
- (四) 如有地上建物於搬遷前仍持續由原所有權人或使用人使用，於土地所有權移轉登記完成後至地上建物實際搬遷期間之相關稅賦（如地價稅、房屋稅等），應由原所有權人或使用人繳納。

二、其他所有權人應配合事項

- (一) 繼承：土地所有權人死亡者須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
- (二) 土地或土地改良物有出租之情事：所有權人應先行終止租約。
- (三) 依土地徵收條例第 11 條之規定，協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。
- (四) 訂有他項權利與限制登記者：該土地所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利等登記。
- (五) 公同共有之土地或土地改良物，應經全體公同共有人同意。

玖、土地及土地改良物權利義務之終止

原土地或土地改良物所有權人於領取協議價購款並會同本府辦妥所有權移轉登記後，即終止對該土地及土地改良物之一切權利義務，並配合本府於限定期限內自行搬遷完畢。

壹拾、未達協議價購之處理

所有權人如拒絕參與本次協議，為利開發案之遂行，本府將依土地徵收條例規定程序辦理區段徵收，其相關規定摘要說明如下：

一、協議不成時依法辦理後續區段徵收之程序

(一) 土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地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，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人如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，始得本條例申請徵收。」

(二) 本府將召開區段徵收公聽會，並接續辦理區段徵收計畫書報核事宜，於內政部核准徵收案後，將公告 30 日，並以書面通知所有權人，屆時對公告內容有異議者，亦得於公告期間內，以書面向本府提出。

二、徵收補償標準

(一) 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。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗臨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。故關於本案徵收土地之地價補償費，係依徵收當期（徵收公告期滿次日起算第 15 日）經地價評議委員會評定之當期市價補償。

(二) 土地徵收補償市價查估辦法第 22 條規定，區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。

(三) 平均地權條例第 42 條之 1 第 1 項規定：「區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第 1 項規定，免徵其土地增值稅。但依第 54 條第 3 項規定，因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，亦免徵土地徵值稅。」

壹拾壹、所有權人得行使之權利

- 一、所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本府嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於 110 年 10 月 31 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。
- 二、土地如經報准區段徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，土地權利關係人對於徵收公告有異議者，應於公告期間內向本府以書面提出。本府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。被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額不服前項查處情形者，本府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。
- 三、所有權人如認為區段徵收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，得於徵收公告之日起 1 年內向該管直轄市或縣(市)政府以書面提出申請一併徵收，逾期不予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，以現金補償之。

壹拾貳、作業流程說明

1. 未於現場表示同意者，得於 **110年10月31日前**提出協議價購申請，並至新北市政府地政局區段徵收科辦理協議價購程序。
2. 公同共有之土地及土地改良物需經全體公同共有人同意。
3. 所有權人應先行繳清各種稅賦。
4. 所有權人應先行塗銷他項權利或終止租約完畢。
5. 未辦繼承者應先行辦妥繼承登記。
6. 俟本府通知後，配合辦理簽約、所有權移轉登記及點交事宜。
7. 撥付買賣價金。

