和美鎮義勇街道路開闢工程
用地取得協議價購會 會議紀錄

壹、時間：中華民國108年5月10日(星期五）上午10時00分

貳、地點：彰化縣和美鎮公所三樓會議室

參、主持人：葉主任秘書秉模　　**紀錄：**陳技士佳宏

肆、出（列）席單位及人員：

彰化縣政府工務處：未派員。

彰化縣政府地政處：陳翊書

彰化縣政府建設處：未派員。

彰化縣和美地政事務所：未派員。

和美鎮公所：葉主任秘書秉模、陳技士佳宏。

和北里辦公室：未派員。

永翔工程顧問公司：揭世杰。

亞興測量有限公司：陳景誠、洪偉仁。

治緯不動產估價師事務所：林筱涵。

伍、土地所有權人及利害關係人：

詳見簽到簿。

陸、本所說明事項：

一、本所為辦理「和美鎮義勇街道路開闢工程」用地取得已召開三次公聽會。依據土地徵收條例第11條規定，用地取得前應通知各土地所有權人及地上物所有權人辦理本次協議價購作業，使土地所有權人瞭解本案協議價購內容及相關作業程序。

二、需用土地地段、地號、面積及所有權人，詳如開會通知單附件，需用土地範圍已張貼於會場，上述資料依地政事務所之登記資料為準。

三、協議價購相關事項：

(一)本案協議價購金額經報奉核定，係依內政部 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，該市場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。」為保障所有權人權利，本案協議價購金額係委由不動產估價師依「不動產估價師技術規則」評估範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價。另土地改良物，其協議價購之價格參照彰化縣政府所訂相關查估補償標準辦理。協議金額僅供協議價購使用，徵收補償地價仍需經地價及標準地價評議委員會評定後之公告為準。倘各位所有權人願意以協議價購方式辦理，請於 108 年 5 月 31 日前以書面提出，逾期視同放棄，由本所依法報內政部徵收。

(二)相關稅賦說明：

1. 依平均地權條例第 42 條第 3 項規定，免徵土地增值稅。
2. 如經稅捐機關清查後有地價稅或遺產稅等欠稅情事，須檢附繳納證明。
3. 土地分割暨分筆登記費、產權移轉登記費、印花稅、鑑界費及代書費由本所負擔。

(三)達成協議價購，土地所有權人配合辦理之事項：

1. 如有設定他項權利(抵押權、地上權)登記者，土地所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約等登記。
2. 所有權人於移轉之前尚有欠稅之情事，應自行辦理繳清稅賦（代書通知）。
3. 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
4. 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

四、所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，為公共建設之遂行，本所將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，徵收相關規定摘要說明下：

(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)：

土地徵收條例第 11 條第 1 項規定：「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，作為調登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. 改良物補償費：

(1) 建築改良物之補償：土地改良物之補償費係依「土地徵收條例」、「彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」等規定查估價格予以補償，提出合法建築物證明文件者，得以自治條例第 4 條以重建價格查估核計補償費，另凡於本所規定期限內自行拆除完竣者，給予重建價格百分之五十發給自動拆遷獎勵金；如無法提出合法建築物證明文件者，凡於本所規定期限內自行拆遷完竣者，給予合法建築物補償標準百分之七十發給拆遷救濟金，另加發拆遷救濟金額百分之三十之自動拆遷救濟金。

(2) 農作改良物、水產養殖物、畜禽之補償：依「彰化縣政府辦理 107 年度徵收土地農林作物、水產養殖物、畜禽補償遷移費查估基準」等規定查估價格予以補償。

(3) 人口遷移費：於徵收公告前六個月前有戶籍登記者，給予人口及

傢俱遷移費，依「彰化縣公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」第八條及附表三之規定及人口級距補償。

3. 其他徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第 30 條至第 36 條之規定。

(三)所有權人得行使之權利：

1. 台端或利害關係人對於協議價購有意見時，得於 108 年 5 月 31 日前以書面提出，不於前述期間提出陳述者，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，並對本公所嗣後依法辦理徵收案有意見，請於 108 年 5 月 31 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本所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。
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公告有異議者，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，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）主管機關依第二十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。徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，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一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關以書面申請一併徵收，逾期不予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。

柒、土地所有權人及利害關係人之意見陳述：

所有權人或利害關係人意見	綜合意見回覆
王○仁: 1. 被劃入道路保留地 50 年，應加權補償兩成，成為 144,600/㎡。 2. 徵收價比協議價高時應補償差價。	1. 土地徵收條例規定，協議價購應由需地機關依市價與所有權人協議。本案協議價購之價格係委由不動產估價師經針對當地行情進行分析後，依不動產估價技術規則等相關法令進行市價評估。若所有權人不滿意協議價購金額，後續將進行徵收作業，屆時將再做一次徵收市價調查，依土地徵收條例第 30 條規定,其徵收市價係按照徵收當期之市價，並將提交地價評議委員會評定之。 2. 依據土地徵收條例第 11 條之規定，於「徵收土地或土地改良物」前，應先與所有權人「協議價購或其他方式取得」,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，始得依土地徵收條例申請徵收，故不論協議價購及徵收市價之價格高低，依土地徵收條例之規定，需用土地人及所有權人均遵循上述徵收之程序，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得，如協議不成時依法辦理後續徵收之程序。倘協議金額較後續辦理徵收金額低者，本所將針對徵收補償市價高於協議價購市價增加之額度開會研商能否予以補發差額。
王○乃: 可不可以書面辦理協議價購(聯絡人:王○順)	如所有權人同意協議價購者，請於 108 年 5 月 31 日前將協議價購同意書親臨或掛號郵寄予本所(併請加蓋私章)，逾期視同放棄參與協議價購。 本所將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間及應檢附之文件，請同意協議價購所有權人配合辦理簽約。

所有權人或利害關係人意見	綜合意見回覆
陳〇: 56-3 半拆不堪居住，全屋已拆一半，人口遷移是否應補貼人口遷移費。	應全部拆除或部分拆除之建物，凡於徵收公告前六個月前有戶籍登記者，給予人口及傢俱遷移費，其補助標準依「彰化縣公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」第八條及附表三之規定及人口級距補償。故於本案工程用地範圍內有設籍居住者，請協助提出相關證明文件，以利計算相關補償費。

捌、結論

一、本次協議價購會議感謝各位所有權人能撥冗出席，土地所有權人、地上物所有權人及利害關係人以書面或言詞陳述之意見，除本所及相關單位人員現場說明，協議價購會議紀錄將於會後郵寄各土地所有權人、地上物所有權人及利害關係人。

二、經協商結果，所有權人如同意協議價購所訂價格、條件讓售者，請於會後 108 年 5 月 31 日前以郵寄(郵戳為憑)、傳真、親送等方式提出用地取得協議價購同意書予本所，逾期視為土地所有權人放棄參與協議價購。

三、如對協議價購有意見者得於會後 108 年 5 月 31 日前，依據行政程序法第 105 條規定，以書面提出事實及法律上之意見予本所，未於前期間提出者，視為放棄陳述之機會。

四、本案土地如經報奉准徵收，土地權利關係人對於徵收公告事項或補償價額有異議者，得依土地徵收條例第 22 條規定，分別於公告期間內即公告期間屆滿之次日起 30 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)主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。若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，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

玖、散會：上午 11 時 55 分

拾、會議現場照片

「和美鎮義勇街道路開闢工程」

用地取得協議價購會議　所有權人簽到簿

編號	土地所有權人	住　　址	簽名處	聯絡電話
1	王士仁			
2	王主仁			
3	王信仁			
4	王信順			
5	王彥博			
6	王春乃			
7	王美瓔			
8	王貞乃			
9	王純仁			
10	王雪乃			

「和美鎮義勇街道路開闢工程」

用地取得協議價購會議　所有權人簽到簿

編號	土地所有權人	住　　址	簽名處	聯絡電話
11	施奇妙	[redacted]	[redacted]	[redacted]
12	湧足開發有限公司	[redacted]	[redacted]	[redacted]
13	陳瑞（地上物所有權人）	[redacted]	[redacted]	[redacted]
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

「和美鎮義勇街道路開闢工程」
用地取得協議價購會議 簽到簿

壹、時間：108 年 5 月 10 日(星期五)上午 10 時 00 分

貳、地點：彰化縣和美鎮公所三樓會議室

(彰化縣和美鎮鹿和路六段 337 號)

參、主持人：蔡秉模　　紀錄：陳佳宏

肆、會議出席單位及人員：

姓名	職稱	簽名處
彰化縣政府 工務處		
彰化縣政府 地政處	科員	陳紹春
彰化縣政府 建設處		
彰化縣 和美地政事務所		
和美鎮公所		
彰化縣和美鎮 和北里辦公處		

姓名	職稱	簽名處
永翔工程 顧問有限公司		楊世杰
亞興測量有限公司		陳昇毅 洪偉仁
治緯不動產估價師 事務所		林政治
與會貴賓		
其他單位		

「和美鎮義勇街道路開闢工程」用地取得協議價購會議
所有權人陳述意見書

姓　　名	之[illegible]仁　[illegible]仁
身分證字號	[redacted]
住　　址	
案　　由	「和美鎮義勇街道路開闢工程」用地取得協議價購會議
陳述意見內容	1、被劃入道路保留地如拿回加收補償費或。 成本14600/m² 2、徵收價比協議價高時要補償差價。
時　　間	108 年 5 月 10 日
地　　點	
備　　註	請於108年5月31日前向本公所提出陳述書，如未於上開期限內通知事項提出陳述書者，依行政程序法第105條規定，視為放棄陳述意見之機會。

中　華　民　國　108　年　5　月　10　日

「和美鎮義勇街道路開闢工程」用地取得協議價購會議
所有權人陳述意見書

姓　　名	王春月
身分證字號	
住　　址	
案　　由	「和美鎮義勇街道路開闢工程」用地取得協議價購會議
陳述意見內容	可不可以書面辦理協議價 連絡人：王信順
時　　間	108 年　　月　　日
地　　點	
備　　註	請於108年5月31日前向本公所提出陳述書，如未於上開期限內通知事項提出陳述書者，依行政程序法第105條規定，視為放棄陳述意見之機會。

中　華　民　國　108　年　　月　　日

「和美鎮義勇街道路開闢工程」用地取得協議價購會議
所有權人陳述意見書

姓　　名	陳婦
身分證字號	[redacted]
住　　址	[redacted]
案　　由	「和美鎮義勇街道路開闢工程」用地取得協議價購會議
陳述意見內容	56-3 半拆（不地基在 全屋已拆一半，人口遷移是否要補償人口搬遷費
時　　間	108 年 5 月 10 日
地　　點	[redacted]
備　　註	請於108年5月31日前向本公所提出陳述書，如未於上開期限內通知事項提出陳述書者，依行政程序法第105條規定，視為放棄陳述意見之機會。

中　華　民　國　108　年　　月　　日