

民族路以西公 4-1 中段公園開闢計畫 第 2 次用地協議價購或以其他方式取得協議會會議紀錄

壹、時間：113 年 5 月 14 日下午 2 時 0 分

貳、地點：澎湖縣政府地下大禮堂

參、出席單位及人員：

澎湖縣政府財政處 未派員

澎湖縣林務公園管理所 李振綱、莊竣翔、許芷瑄、李幸臨、陳映璇、

陳志威、吳冠州

立固不動產估價師聯合事務所 鄭清中、林志明

肆、主持人：澎湖縣林務公園管理所李所長振綱

記錄：許芷瑄

伍、土地及土地改良物所有權人：(如後附簽名冊)

陸、協調情形：

一、主辦單位說明：

(一)工程規劃、設計及價購用地情形說明：

本案所需土地屬都市計畫公園用地，為配合都市整體發展，延伸串聯觀音亭休閒園區環境場域功能，加上緊鄰觀景海堤步道與開闢的民族路景觀風貌，爰依都市計畫規劃闢建本公園。基於本項工程之實際情形及性質，與案內所有權人協議提供土地先行使用施工，為使台端充分瞭解本工程計畫內容及價購等之作業程序，爰召開本次協議會議。

1. 協議價購內容說明：

本府已以 113 年 4 月 12 日府授農林字第 1134300327 號開會通知單雙掛號郵寄送用地取得協議會說明資料、陳述意見書、各土地所有權人個人協議價購價格表及用地協議價購(分割、變更編定)同意書各 1 份予各土地所有權人，其中對於計畫範圍、目的及內容、用地概況以及所有權人應配合辦理事項均有詳盡說明，本次用地取得協議價購會書面資料，參照內政部編印之「土地徵收作業手冊」內容之範例，針對土地所有權人的權益及義務已全面性納入書面資料內，並於本次協議會中詳細說明。如果對於相關內容或作業程序尚有疑義，歡迎以書面提出陳述意

見，本府將妥適處理後明確個別函復陳述意見人。

(二)協議價購之價格標準及作業程序說明：

1. 協議價購價格：

(1) 土地：

本案土地使用分區為公園用地，屬應徵收未徵收之公共設施保留地。依不動產估價技術規則第97條；公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。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。因本案標的所毗鄰之土地為住宅區，故本案於其毗鄰之地價區段內選取比準地，運用比較法及土地開發分析法等二種估價方法進行評估比準地地價，於求取各毗鄰地價區段之比準地地價作為該區段地價後，依上述不動產估價技術規則之規定，斟酌相關差異及價值減損情況，以決定本案標的之土地價值，各筆土地價格詳開會通知單所附個人協議價購金額表。

(2) 土地改良物：

- A. 建築改良物：參酌價購當時該建築改良物之重建價格估定之。
- B. 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，並參酌現值由直轄市或縣(市)主管機關估定之。
- C. 本縣公共工程用地改良物補償係依據「澎湖縣興辦公共工程拆遷補償自治條」所訂立之查估標準相關規定辦理。

(3) 營業損失：土地或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「土地或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。

2. 協議價購作業程序：

- (1) 雙方協商合意及紀錄。
- (2) 簽報核定及議約。
- (3) 非都市土地使用地類別變更編定。
- (4) 雙方簽訂買賣契約。
- (5) 辦理地籍分割。
- (6) 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
- (7) 辦理移轉登記及點交。
- (8) 給付價款。

3. 達成協議價購後，土地所有權人應配合辦理事項、準備之文件，及買賣雙方應負擔之稅費等事項，詳如開會通知單所附用地取得協議會說明資料及協議價購同意書。

4. 付款方式：

於辦理移轉登記及點交完竣後，由澎湖縣政府一次付清，補償金以公文通知定點發放為原則。

5. 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。」

6. 稅費負擔：

- (1) 雙方協商合意及紀錄。
- (2) 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等一切稅費)由賣方負擔。
- (3) 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(本府)負擔。

(三)以其他方式取得用地概述：

1. 信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等方式：上開方式雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本工程具有公益性質，不適用以報酬及收入評估。
2. 設定地上權、租用等方式：本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，應由政府取得用地產權以利管用，故設定地上權或租用、借用等短期性開發利用，尚難適用本工程永久建設之特質，致無從納入考慮。
3. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，本案迄今尚未接獲土地所有權人願意捐贈土地之意思表示。
4. 公有土地交換(以地易地)：本案所取得之土地均作公園開闢使用，本府無其他公有非公用土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。
5. 容積移轉：依都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條規定：「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限」，且容積移轉需由土地所有權人提出申請，非本府得主動要求辦理，且有礙於範圍限制，確難以採行。

三、出(列)席單位致詞：

李所長振綱：

各位鄉親大家好，今天為民族路以西公 4-1 中段公園開闢計畫協議價購會議，本次會議主要目的為說明協議價購程序及相關法令規定，會中若有任何疑問請於簡報後提出。

四、所有權人與地方人士之陳述意見，暨相關機關綜合答復：

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見	見容	回應及處理結果
1	吳宏昌 (土地所有權人及繼承人)	113.4.17	原因事實： - 茲因「土地登記規則」規定因徵收土地之登記，免提出土地所有權狀，爰本案被繼承人（吳文純）所有土地協議價購不成，貴府轉為辦理土地徵收程序時，本人（繼承人）即可免提出土地所有權狀。 - 依民法第一千一百五十一條規定，土地所有權人死亡未辦繼承登記者，其土地應屬全體繼承人共同共有，該土地若被徵收，其徵收補償費之領取，係屬民法第八百二十八條第二項規定其他權利之行使，依該條規定，除契約另有規定外，應得共同共有人全體之同意，使得為之。故於徵收未辦繼承登記土地時，倘因少數繼承人不願會同或無法會同領取時，常肇致全體繼承人之補償費均未能領取，為能合理合法解決上開問題，土地徵收條例第二十五條明定，被徵收之土地，所有權人死亡未辦繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣共同共有登記者，亦同。上開規定於本條例施行前尚未領取		- 本府於徵收公告期滿時將發文通知所有權人於指定時間、地點及應備文件領取補償費。 - 被徵收之土地，其所有權狀如未換領新狀者，應於補償費發放時攜帶原所有權狀以換領新狀；已換領新狀或未辦竣繼承登記者，免附。 - 如為未辦竣繼承登記之土地，得依土地徵收條例第二十五條規定，由部分繼承人按其應繼分領取；其已辦竣共同共有繼承登記，亦同。繼承人間如有涉及私權爭執時，應由繼承人訴請法院判決後，依確定判決辦理。另請合法繼承人依土地登記規則第119條規定檢附相關繼承證明文件。

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見	見容	回應及處理結果
			徵收補償費之土地，亦適用之。 法規依據： 1. 土地登記規則第 34 條：申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。 2. 土地登記規則第 35 條：有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：一、因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。 3. 土地徵收條例《第 25 條》被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣公同共有繼承登記者，亦同。 前項規定，於本條例施行前尚未領取徵收補償費之土地或土地改良物，適用之。 解釋函：內政部 92 年 10 月 2 日台內地字第 0920012833 號函：徵收之土地改良物補償費如原所有權人死亡，繼承人因故未能達成協議會同具領得由部分繼承人按其應繼分領取。		

柒、協議結果：

一、本案工程用地經澎湖縣政府（以下簡稱本府）以開會通知單檢附用地取得協議會說明資料、陳述意見書、各土地所有權人個人協議價購價格表及用地協議價購(分割、變更編定)同意書等合法送達各土地所有權人先行閱覽，會中並詳細解說，以使各土地所有權人充分了解本府擬價購或以其他方式取得其土地之意思。經協議、交涉結果，土地所有權人如果同意價購，請簽具協議價購同意書，並於 113 年 5 月 24 日前寄回本府，惟如認為價格不符期待，不願意出售土地，且亦不願（或經評估無法）以其他方式提供土地，經協議不成，本府基於工程需要，將依土地徵收條例規定，依程序申請徵收。

二、台端於會場上所提之口頭陳述意見，已由本府作成書面，經向陳述人確認內容無誤後，由其簽名或蓋章，並將其陳述內容及相關主管機關說明列入紀錄，會議紀錄將寄送各土地所有權人參考。台端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程序仍有意見，請於 113 年 5 月 24 前（以郵戳為憑）以書面就事實上或法律上提出陳述意見，寄送本府，逾期視為放棄陳述之機會。上述期間台端陳述之意見，本府將妥適處理後明確個別函復陳述意見人。

捌、散會：113 年 5 月 14 日下午 15 時 20 分。

◆附件、協議價購會現場照片

