

副 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

雲林縣政府 函

64001

雲林縣斗六市雲林路2段515號

地址：64001雲林縣斗六市雲林路2段515號

承辦人：連志豪

電話：05-5522257

受文者：本府水利處(水利工程科)

發文日期：中華民國108年12月2日

發文字號：府水工二字第1083743598號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府108年11月15日召開「新庄子大排荷苞嶼橋下游治理工程」用地取得協議價購會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年11月5日第1083739079號開會通知單續辦。
- 二、本府另於雲林縣政府水利處網站公告【雲林縣政府/府內單位網站(點選水利處)/公佈欄(點選公務公告)】。

正本：土地所有權人與繼承人及地上物所有權人

副本：經濟部水利署第五河川局、本府地政處、雲林縣二崙鄉公所、雲林縣二崙鄉港後村辦公處、歐亞不動產估價師聯合事務所、本府水利處(水利工程科)

縣長張麗善

「新庄子大排荷芭嶼橋下游治理工程」 用地取得協議價購會議紀錄

- 壹、 開會日期：108 年 11 月 15 日(星期五)上午 10 時
- 貳、 開會地點：雲林縣二崙鄉港後村四番地活動中心(雲林縣二崙鄉港後村太平路 45-1 號)

參、 主持人：李技正亮廷 記錄：陳俊甫

肆、 出席單位及人員之姓名：詳如後附簽到簿。

伍、 土地所有權人及土地改良物所有權人：詳如後附簽到簿。

陸、 協調情形(主辦單位說明)：

一、感謝各位參與「新庄子大排荷芭嶼橋下游治理工程」用地取得協議價購會，本案需用土地地號、面積及所有權人姓名、住址(依地政事務所登記資料為準)等資料陳列於會場提供到場人(土地所有權人及利害關係人)取閱。本次會議係依據土地徵收條例第 11 條規定通知各土地所有權人辦理本次協議價購會議，有關價購相關說明資料，本府已於 108 年 11 月 5 日以府水工二字第 1083739079 號函送開會通知予各位，若台端對於本案有任何問題，或協議內容有任何意見，歡迎於會中提出。

二、本案協議價購土地之價格，係依土地徵收條例第 11 條規定：「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格」。是以本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定以台端所有土地於協議價購當時之市價辦理價購，本案所訂之市價係委由不動產估價師進行查估，經綜合評估考量後訂定之，其價格應已與市價相當。各宗地價購金額及地上物補償金額等相關資料於本次會議中提供給到場之所有權人及利害關係人，亦於本次會議紀錄附件送本案所有權人及利害關係人。

三、依內政部部 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。」

四、以其他方式取得用地概述：

- (一)設定地上權、租用等：本工程係屬永久性建設，應以取得所有權為要，以利地區長期防洪治理計劃之遂行，故設定地上權、租用無法考慮。
- (二)無償捐贈：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，本府樂觀其成，並願意配合完成相關手續。
- (三)公私有土地交換(以地易地)：本府所承辦業務為水利防洪工程，所取得之土地均需作為水利防洪工程所需使用，係為水利用地，並無多餘之土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。
- (四)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，惟本工程係屬公益性質，不適用報酬及收入評估。

五、如各土地所有權人有協議價購意願者，請於當場或108年11月26日前出具協議價購同意書交予本府，本府將另行通知簽訂協議價購契約書及提供買賣契約書所需檢附之相關文件。如不同意該價格或逾期未提出價購協議書，致協議未能成立者，本府基於工程需要，將循「土地徵收條例」之徵收程序辦理本工程之用地取得作業。且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徵收有意見者，請於前開日期前，依據行政程序法第105條規定，以書面向本府提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。

六、價購土地之殘餘部分，請於原價購案買賣登記完畢之日起1年內提出申請，逾期不予受理，如經本府邀集相關單位實地勘查結果審認符合土地徵收條例第8條一併徵收要件規定者，本府將依原協議價格標準予以一併價購。

柒、土地所有權人、利害關係人陳述意見及本府相關回應處理情形：

編號	土地所有權人姓名	陳述時間	陳述意見內容	回應及處理結果
1	臺灣雲林農田水利會 林文瑞	108年 11月15日	1. 為維護農民引水灌溉權益，涉及使用本會灌排水路部分，應有替代設施維持原有	1. 第1.3點合併說明，本府將於規劃設計施工前，先行洽水利會所轄工作站就水利工程相關

			輸水機能，水利設施之設計規畫並應先與本會協商檢討取得同意。 2. 為配合公共工程建設需要，擬於呈報上級機關核備後同意協議價購。 3. 二崙鄉新庄子段大北園小段 2214 地號土地內有設施水門建築物，應有替代設施維持原有功能。	部分進行商討。必要時並得會同至現地勘查討論，取得共識後再行辦理後續工程發包施工。 2. 爰請貴會儘速提報貴會上級機關核定本案土地協議價購案並將呈報結果函知本府，俾利本府辦理後續價購事宜。
2	余勇叡	108 年 11 月 15 日	我的土地港後段 304 地號，為什麼跟其他土地價格不一樣？	本府將函請不動產估價師重新檢視宗地條件，並檢討該價格是否屬合理範圍。
3	陳文淵	108 年 11 月 15 日	1. 整治工程應兼具農田排水功能。 2. 569~573 土地應重新鑑界。 3. 台 19 線以東土地價格應提高。	1. 工程竣工後可改善淹水情形、加強排水功能，另本岸整治工程於全線整治段均設有堤後排水路，該排水路已兼具農田排水之功能 2. 本案用地範圍依照工程設計圖說業經測量技師現場實際勘查量測，並與地政機關核對確認。因此用地範圍內之土地地籍等相關資

				訊應準確無虞。 3. 本案協議價購土地之價格，係依土地徵收條例第11條規定：「協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格」。是以，本次工程用地協議價購土地之價格，係依上開規定委由不動產估價師進行查估，經綜合評估考量後訂定之，並無違反公平性。希望台端能同意價購，俾利工程順逐進行，以保護民眾生命財產安全。
4	廖真	108年 11月15日	沒有謄本要怎麼處理？	因辦理協議價購須持土地所有權狀正本使得辦理簽約移轉等相關作業，如土地所有權狀遺失須請本人攜帶國民身分證正本、印鑑證明、印鑑章、登記申請書、切結書(敘明滅失原因)等文件至土地(建物)所屬之地政事務所櫃台辦理。如欲委託他人辦理，須檢附申請人之

				印鑑證明、身分證明文件、蓋妥印鑑章之切結書(敘明滅失原因)、登記申請書(記明委任關係),由代理人攜帶身分證正本、印章至土地(建物)所屬地政事務所申辦。
5	劉玉芬	108 年 11 月 15 日	地號 4-775 價購完面積過小,想申請一併價購,要如何處理?	如其土地之殘餘部分符合土地徵收條例第 8 條所稱面積過小或形勢不整,致不能為相當之使用者,請台端於本案價購土地所有權移轉登記日起 1 年內申請一併價購。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者,請依土地徵收條例第 8 條規定於徵收公告之日起 1 年內以書面向本府提出申請一併徵收,逾期不予受理。
6	蘇廖秀幸	108 年 11 月 15 日	若土地剩餘面積過小,應如何處理?	如其土地之殘餘部分符合土地徵收條例第 8 條所稱面積過小或形勢不整,致不能為相當之使用者,請台端於本案價購土地所有權移轉登記日起 1 年內申請一併價購。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者，請依土地徵收條例第 8 條規定於徵收公告之日起 1 年內以書面向本府提出申請一併徵收，逾期不予受理。
7	李日寶	108 年 11 月 15 日	港後 574、575-1 地號兩筆土地毗鄰且所有權人相同，地價是否應一致？	有關台端所述土地條件，地價是否應一致乙節，本府將函請不動產估價師重新檢視宗地條件，並檢討該價格是否屬合理範圍。

捌、 結論：

- 一、出席所有權人(利害關係人)所提意見，經本府及相關單位於現場說明外，會議紀錄並將寄送參考，如尚有不瞭解者，可以書面洽本府處理。
- 二、經協議結果，土地所有權人如因價格金額未能合致，致協議不成，或未出席協議會議者，視為協議不成立，基於工程需要，將依土地徵收條例等法令規定申請徵收。惟會後如所有權人同意前所訂價格讓售者，請於 108 年 11 月 26 日前出具協議價購同意書交予本府。如於會後對徵收有意見時，請於前開日期前，依行政程序法第 105 條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，不於前述期間提出陳述者，視為放棄陳述之機會。

三、徵收補償標準：

- (一)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」。
- (二)其他徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第 30 條至 36 條之規定。
- (三)平均地權條例第 42 條第 1 項規定：「被徵收之土地，免徵土地增值稅」。

四、協議價購相關事項：

(一)免徵土地增值稅之規定：

依據平均地權條例第 42 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價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅。」

(二)本工程用地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、鑑界費及代書費用均由本府負擔。

(三)所有權人配合事項：

1. 所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約等一切土地負擔，以確保產權清楚。
2. 協議價購產權移轉前之欠稅、欠費，應由所有權人負責繳清。
3. 辦理契約公證。
4. 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
5. 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

五、本工程之用地取得作業，其補償及救濟均依相關規定辦理，各土地所有權人若將其土地承租他人使用，惠請轉告各承租人以維權利。

六、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，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。

七、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者，請依土地徵收條例第 8 條規定於徵收公告之日起 1 年內以書面向本府提出申請一併徵收，逾期不予受理。

玖、散會(108 年 11 月 15 日上午 11 時)

新庄子大排荷苞嶼橋下游治理工程
用地取得協議價購會議簽到簿

108.11.15

單位	職稱	簽名	備註
主持人	技正	李高廷	
水利署第五河川局			
雲林縣政府水利處	技士	陳治南	
		張勝桐	
雲林縣政府地政處	科員	高祖瑛	
雲林縣二崙鄉公所			
雲林縣二崙鄉港後村辦公處	村長	李清波	
歐亞不動產估價師聯合事務所		黃名義	鍾士宏、陳穎頻
貴賓			