

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

雲林縣政府 開會通知單

64001

雲林縣斗六市雲林路二段515號

受文者：本府水利處(水利工程科)

發文日期：中華民國107年10月8日

發文字號：府水工二字第1073733115號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：召開「馬公厝大排治理工程(三工區)」用地取得協議價
購會議

開會時間：中華民國107年10月16日(星期二)上午10時30分

開會地點：臺西鄉五榔村農民活動中心(雲林縣臺西鄉五榔村2鄰五
榔24-2號)

主持人：林技正 昆賢

聯絡人及電話：翁曉涵 05-5522240

出席者：馬公厝大排治理工程(三工區)土地所有權人、馬公厝大排治理工程(三工區)地
上物所有權人

列席者：經濟部水利署第五河川局、本府地政處、雲林縣臺西鄉公所、雲林縣東勢鄉公
所、雲林縣臺西鄉五榔村辦公處、客觀不動產估價師事務所、式新工程顧問股
份有限公司

副本：本府水利處(水利工程科)

備註：

- 一、本案用地依據「土地徵收條例」第十一條規定先行辦理協議
價購程序。
- 二、如 台端拒絕參與協議或經協議未能成立者，為利本工程順
利進行，經依「土地徵收條例」規定辦理徵收。
- 三、台端等對「本案計畫協議價購或因協議不成而辦理徵收暨其
他相關工程問題」若有意見陳述時，得提出事實上及法律上

之陳述，並於107年10月26日前向本府提出陳述意見書；如未於上開期間內提出者，依「行政程序法」第105條第3項規定視為放棄陳述意見之機會，本府將依「土地徵收條例」之規定辦理徵收。

- 四、有關協議價格係依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格；本案協議市價由本府委託專業不動產估價師依據不動產估價技術規則相關規定所評定，並經本府查詢內政部「不動產交易實價登錄查詢服務網」區域內類似土地交易價格綜合評估考量最終決定之協議價格。
- 五、如原土地所有權人往生，請通知繼承人代為通知其他繼承人。
- 六、坐落台端所有土地之地上物倘非屬台端所有者，請轉知地上物所有權人參加協議價購會。
- 七、如台端對本次協議會有任何疑義，請洽本府水利處水利工程科詢問(翁曉涵05-5522240)。
- 八、敬請雲林縣臺西鄉五榔村辦公處協助準備開會場地。
- 九、隨文檢附本案用地取得協議購會說明資料、意見陳述書空白表及協議價購同意書各乙份。
- 十、如遇颱風、豪雨或其他特殊事件經中央單位發布停止上班、上課，將擇期再召開協議價購會議。

雲林縣政府

「流域綜合治理計畫-馬公厝大排治理工程(三工區)」用地協議價購同意書

土地座落：雲林縣 鄉 段 小段 地號等 筆。

土地面積： 公頃，價購工程用地面積： 公頃。

土地所有權人

姓名：_____（簽章）

住址：

國民身分證號碼：

聯絡地址：

聯絡電話：

土地改良物所有權人

姓名：_____（簽章）

住址：

國民身分證號碼：

聯絡地址：

聯絡電話：

價購條件：

1. 價購土地價格：新台幣 元整。
2. 價購土地改良物價格：新台幣 元整。（依據雲林縣政府現行各項土地改良物查估補償價格計算補償費，地上物查估日期另行通知）
3. 所有權人應自行協議辦理他項權利塗銷登記及終止租約。
4. 除契約稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。
5. 辦理契約公證。
6. 公同共有或共有分管之土地或改良物，應經全體公同共有或共有分管人同意。
7. 未辦繼承之土地或改良物，應辦妥繼承登記。
8. 免徵土地增值稅。
9. 用地分割暨分筆登記費用、所有權移轉登記費用、印花稅及代書費由本府負擔。

項目 選項	土地	土地改良物
同意協議價購		
不同意協議價購		

註：請在上列表格內選擇勾選（v）

雲林縣政府辦理用地取得陳述意見書

受通知人	姓 名		簽名或蓋章	
	身分證 統一編號		電 話	
	地 址			
案 由	「流域綜合治理計畫-馬公厝大排治理工程(三工區)」用地協議取得			
陳述意見				
時 間	107 年 月 日 午 時 分		地 點	臺西鄉五榔村農民活動中心 (雲林縣臺西鄉五榔村2鄰 五榔24-2號)
附 記	受通知人參加協議會時倘有陳述意見請填具意見書，如不克與會則請於 107 年 10 月 26 日 將意見書送達本府，逾期視為協議不成，本府將依法辦理徵收。			
雲 林 縣 政 府				
中 華 民 國 107 年 月 日				

註：受通知人如為法人、團體或外國人時，姓名欄應記明名稱及代表人或管理人；身分證統一編號欄應記明立案證號或護照號碼；地址欄應記明事務所或營業所。

流域綜合治理計畫-馬公厝大排治理工程(三工區)

用地協議價購會說明資料

壹、會議說明

一、本府為改善雲林縣管區排排水狀況，考量平日順暢、颱風季節及洪水期之排水，保護農林作物及人民生命財產之安全，本案已列入『流域綜合治理計畫』第 2 階段實施計畫內，亟須取得土地及土地改良物，基於尊重私有財產權益，擬與所有權人協議以價購方式取得，如台端願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議，請各所有權人能撥冗出席本次協議會議，並於會中不吝提出意見。

二、協議價購範圍及面積：

(一) 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）將陳列於會場。

(二) 需用土地範圍及施工平面圖將張貼於會場。

三、協議價購相關事項：

(一) 協議價購之價格及來源：

有關協議價購價格係依市價與所有權人協議，所稱市價係指市場正常交易價格；本案協議市價由本府委託專業不動產估價師依據不動產估價技術規則相關規定所評定，並經本府查詢內政部「不動產交易實價登錄查詢服務網」區域內內似土地交易價格綜合評估考量最終決定之協議價格。

(二) 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。」

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

(四) 所有權人配合事項：

1 土地設定他項權利（抵押權、地上權、典權、地役權等）登記者，

所有權人應自行協議辦理他項權利塗銷登記；如訂有租賃契約者應終止租約。

2 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) 所有權人如同意協議價購，請當場或於 107 年 10 月 26 日前出具協議價購同意書予本府，本府將另行通知簽訂協議價購契約書之期限及簽訂買賣契約書需檢附之相關文件。

四、所有權人如拒絕參與本次協議會或經開會未能達成協議者，本府將依土地徵收條例規定辦理徵收，徵收補償相關規定如下：

(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）：

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、水利、公共衛生或環境保護事業，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者，始得依本條例申請徵收。」

(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」

2. 地上改良物補償費：

(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。」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。

(2) 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 1 年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾 1 年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。」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。

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。

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」。

（三）所有權人得行使之權利：

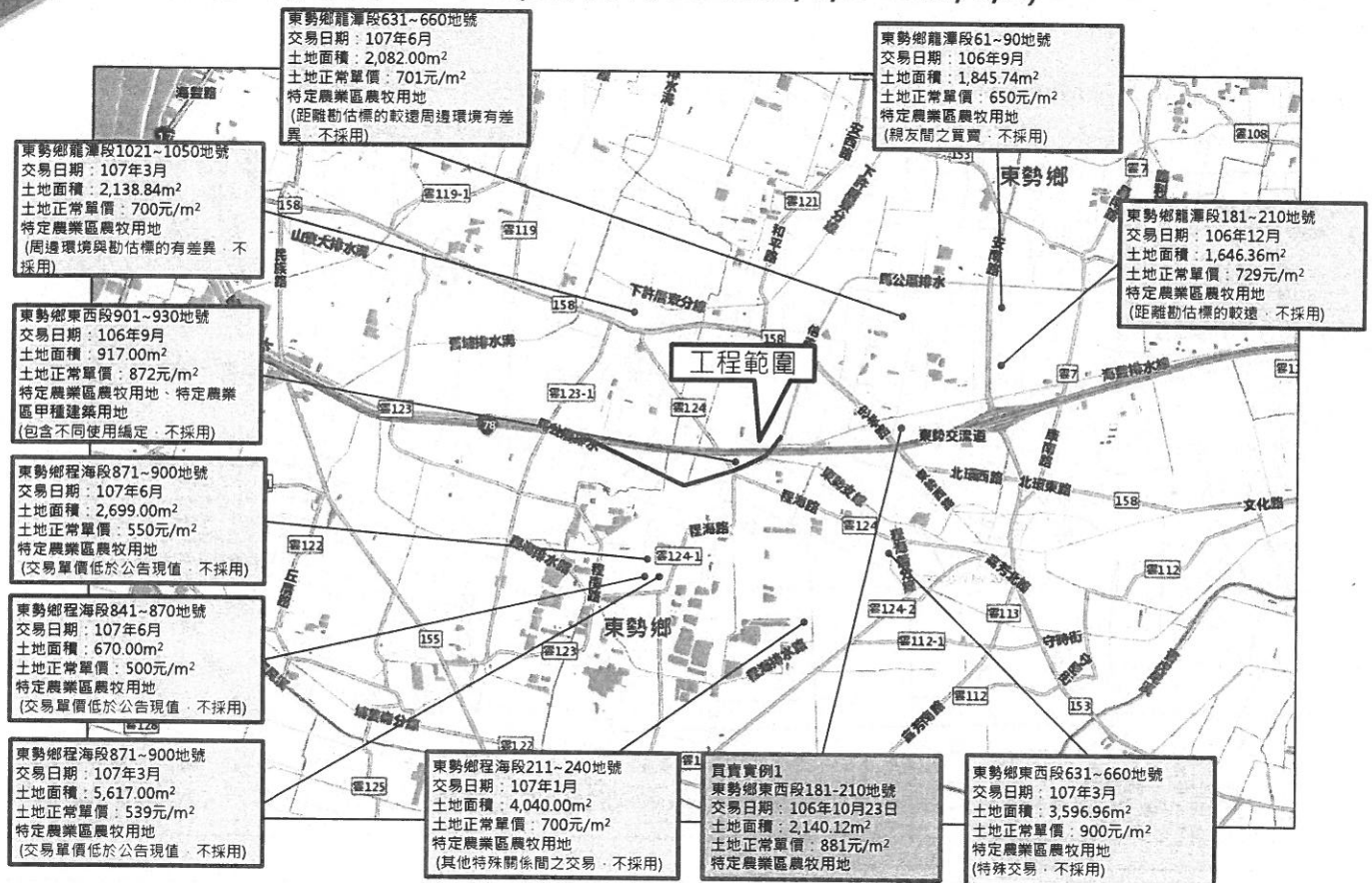
1.所有權人如對徵收案有意見，請於 107 年 10 月 26 日前，依據行政程序法第 105 條第 1 項規定：「行政處分之相對人依前條規定提出之陳述書，應為事實上及法律上之陳述。」，向本府提出事實上及法律上之陳述意見，俾於申請徵收時一併檢送審議。又依據同法第 105 條第 3 項規定：「不於期間內提出陳述者，視為放棄陳述之機會」。

2.土地徵收條例第 22 條規定：「土地權利關係人對於第 18 條第 1 項之公告有異議者，應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。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，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...。」

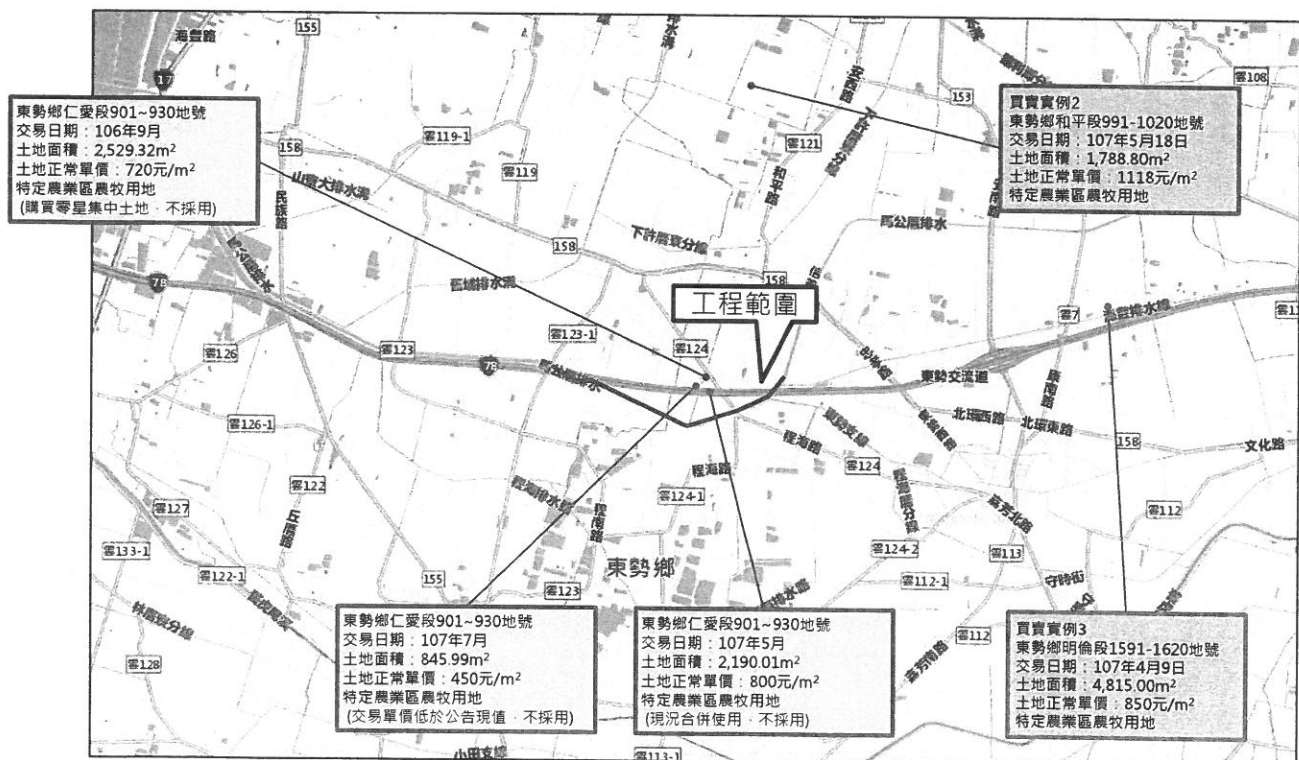
3.依土地徵收條例第 8 條規定：「有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：一、徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。二、徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。」土地所有權人如認為徵收

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，得於徵收公告之日起一年內向本府以書面提出一併徵收之申請，逾期不予受理；於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。」

➤ 買賣實例分布圖 (案例年月區間106/9/2~107/9/1)



➤ 買賣實例分布圖 (案例年月區間106/9/2~107/9/1)



買賣實例分布圖(案例年月區間106/9/2~107/9/1)

台西鄉五華段901~930地號
交易日期：106年12月
土地面積：3,703.34m²
土地正常單價：338元/m²
一般農業區農牧用地
(受價權債務影響或價格抵償之交易，不採用)

台西鄉五華段991~1020地號
交易日期：107年1月
土地面積：3,535.00m²
土地正常單價：498元/m²
一般農業區農牧用地
(現況鄉墳墓，不採用)

台西鄉五華段1051~1080地號
交易日期：107年5月
土地面積：1,126.00m²
土地正常單價：520元/m²
一般農業區農牧用地
(交易行情低於公告現值，不採用)

台西鄉五華段1051~1080地號
交易日期：107年5月
土地面積：1,000.02m²
土地正常單價：520元/m²
一般農業區農牧用地
(交易行情低於公告現值，不採用)

台西鄉五華段1051~1080地號
交易日期：107年1月
土地面積：3,396.06m²
土地正常單價：710元/m²
一般農業區農牧用地
(縣府標售，不採用)

台西鄉泉州段691~720地號
交易日期：107年6月
土地面積：2,992.00m²
土地正常單價：550元/m²
一般農業區農牧用地
(交易行情低於公告現值，不採用)

台西鄉泉州段31~60地號
交易日期：107年3月
土地面積：4,325.00m²
土地正常單價：560元/m²
一般農業區農牧用地
(交易行情低於公告現值，不採用)

台西鄉五華段601~630地號
交易日期：107年3月
土地面積：2,256.00m²
土地正常單價：600元/m²
一般農業區農牧用地
(交易行情低於公告現值，不採用)

