

# 雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程 用地取得 --協議價購會--



主辦機關:雲林縣斗南鎮公所

日期:109年04月29日

# 簡報大綱

- 一. 法令依據
- 二. 範圍及位置示意圖
- 三. 協議價購價格
- 四. 办理流程
- 五. 簽約時應檢附文件
- 六. 同意協議價購後續辦理事宜
- 七. 協議價購不成之處理
- 八. 所有權人得行使之權利



# 一、法令依據

## 協議價購

依據土地徵收條例第十一條規定：需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人協議價購或以其他方取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依土地徵收條例申請徵收。

## 二、範圍及位置示意圖

工程用地範圍  
位於斗南鎮建  
國二路以西之  
六合街。



## 二、範圍及位置示意圖

就工程範圍內之3筆私有土地辦理協議價購。(中興段149-1、156地號已協議取得，僅剩中興段159地號尚未協議完成)

地段	地號	面積(平方公尺)	公私別	道路拓寬使用範圍
建國	1240	402	公	部份
中興	149-1	23	私	全部
中興	153-1	137	公	部份
中興	153-2	30	公	部份
中興	155	13	公	全部
中興	156	50	私	全部
中興	159	165	私	全部
中興	161	576	公	部份



住宅區
  道路用地
  工程範圍

## 三、協議價購價格

辦理用地取得方式		評估說明
協議價購	以買賣方式取得土地。	依據土地徵收條例第11條規定，依市價與所有權人協議。
租賃	以付租金的方式取得土地使用。	本工程係道路使用，永久提供公眾通行，必須取得範圍內私有土地之所有權，方能使交通改善計畫長遠落實。
捐贈	須視土地所有權人意願。	如願意捐贈土地，本所將配合後續所有權移轉作業。
公私有土地交換	需用土地人管理之公有非公用土地與民眾交換。	此方式須於需用土地人有公有非公用之土地辦理標售方可適用，而本所目前持有土地均有其特定使用之用途無適當土地可供交換。
容積移轉	以允許原屬一宗土地之可建築容積一部或全部移轉至另一宗可建築土地建築使用。	依據雲林縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點送出基地之認定基準案工程範圍三筆私有土地面積皆未達三百平方公尺以上，故不予適用。

### 三、協議價購價格

區分		價格標準
土地	土地價金	<ul style="list-style-type: none"> <li>依土地徵收條例第十一條規定：協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格。</li> <li>內政部101年12月11日台內地字第1010373546號函協議價購市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估等取得市價管道。</li> </ul>
土地改良物	建築改良物	雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例
	工廠生產設備及營業設備拆遷補償費	
	農作改良物	雲林縣辦理徵收土地農林作物補償費及魚類、畜禽遷移費查估基準
	畜禽類	
	養殖水產物	
遷移(葬)費	雲林縣墳墓遷葬補償費查估基準	

## 四、辦理流程

同意辦理協議價購者，請會後或於**109年05月10日**前將協議價購同意書，以親臨或掛號郵寄至雲林縣斗南鎮公所工務課。  
(雲林縣斗南鎮文昌路200號)

同意辦理協議價購者，本所將另行通知契約書簽訂時間。

協議價購之價金將於**所有權移轉登記**完成後發放;發放之時間與地點，將另行通知。

繳交協議價購同意書

通知辦理簽約事宜

辦理所有權移轉登記

發放買賣價金

## 五、簽約時應檢附文件

- ✓ 身分證明文件
- ✓ 印鑑章及印鑑證明(最近三個月內)
- ✓ 戶籍謄本(最近三個月內)
- ✓ 土地或建物所有權狀(正本)
- ✓ 完稅證明
- ✓ 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文件
- ✓ 其他依土地登記法令必備之文件

## 六、同意協議價購後續辦理事宜

### 相關稅捐：

- 土地所有權人依土地徵收條例第11條規定以市價售予需地機關者，得依平均地權條例第42條第3項規定申請免徵土地增值稅。
- 所有權人請自行繳清各項稅賦，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。
- 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所負擔。

## 六、同意協議價購後續辦理事宜

### 其他配合事項：

- 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；如訂有租賃契約者應終止租約。
- 未辦竣繼承登記者，應辦竣繼承登記。
- 訂有他項權利與限制登記者：應自行協議塗銷、終止他項權利等登記。
- 共同共有之土地及建築改良物，應經全體共同共有人同意。
- 辦理契約公證。

## 七、協議價購不成之處理

依土地徵收條例第11條規定，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。因此未能達成協議價購者，將依法辦理徵收。

## 八、所有權人得行使之權利

### ◆陳述意見：

所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本所嗣後依法辦理徵收有意見時，請於109年05月10日前，以書面向本所提出事實上及法律上之陳述意見，逾期末提出者，視為放棄陳述意見之機會。

**簡報結束**  
**敬請指教**

項次	地段	地號	所有權人	面積(平方公尺)	權力範圍	持分面積(平方公尺)	價購金額	他項權利部
1	中興	159	陳能泉	165	303 / 24749	2.02	\$41,816	無
2	中興	159	沈春松	165	51 / 98996	0.09	\$1,760	無
3	中興	159	沈吉林	165	51 / 98996	0.09	\$1,760	無
4	中興	159	沈隆進	165	51 / 98996	0.09	\$1,760	無
5	中興	159	沈客村	165	51 / 98996	0.09	\$1,760	無
6	中興	159	陳良坤	165	606 / 24749	4.04	\$83,631	無
						238.00	\$132,487	



