

檔 號：

保存年限：

雲林縣斗南鎮公所 公告

發文日期：中華民國109年6月11日
發文字號：雲南鎮工字第1090010451號
附件：如主旨



主旨：檢送本所辦理「雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程用地取得案」書面協議價購作業，因書面協議價購相關資料無法送達予部份土地所有權人之公示送達公告文、公示送達名冊、書面協議價購相關資料各乙份，敬請張貼公告週知。

依據：行政程序法第78條及81條規定辦理。

公告事項：

- 一、公告時間：自109年06月11日至109年07月10日。
- 二、本所辦理「雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程用地取得案」擬取得雲林縣斗南鎮中興段159地號等1筆私人土地，經本所109年05月15日（雲南鎮工字第1090008051號）函送書面協議價購資料，並請土地所有權人陳述意見，惟因沈春松、沈隆進等2人應為送達之處所不明，已至上開文件無法送達，爰依規定辦理公示送達，前開文件存放於本所工務課，受送達人得於辦公時間內前往領取。
- 三、受送達人如同意以協議價購方式讓售所有土地者，請於109年07月10日前，至本所辦理協議價購事宜，如逾期未參與協議者，本所將依法辦理徵收；如對協議價購（或以其他方式取得）、徵收有意見陳述者，亦請於上述期間內向本所為事實上及法律上之陳述，未於上開時間內提出者，視為放棄陳述意見之機會。

鎮長 沈 暉 勛



新嘉坡 廣報 館

公示送達名冊

編號	土地標示				姓名	地址		送達對象	備註
	縣市	鄉鎮市區	地段	地號		土地登記簿登載地址	查址後地址		
1	雲林縣	斗南鎮	中興	159	沈春松	新北市新莊區豐年里1鄰瓊林路46之5號	桃園市龜山區大崗里13鄰下湖街267之1號	土地所有權人	此地號擬以徵收/協議得土地所有權方式辦理。
2	雲林縣	斗南鎮	中興	159	沈隆進	高雄市鼓山區華豐里18鄰華榮路313號	高雄市鼓山區華豐里18鄰華榮路313號 台南市仁德區仁德里12鄰中山路606巷3號	土地所有權人	此地號擬以徵收/協議得土地所有權方式辦理。

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

雲林縣斗南鎮公所 函

地址：63044雲林縣斗南鎮文昌路200號
承辦人：吳文方
電話：05-5973111#229
電子信箱：yldn0323@mail.dounan.gov.tw

受文者：本所工務課

發文日期：中華民國109年5月15日

發文字號：雲南鎮工字第1090008051號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢附「雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程用地取得」案第三次協議價購相關資料，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本案用地依據「土地徵收條例」第11條規定先行辦理協議價購程序。
- 二、如台端拒絕參與協議價購或經協議未能成立，為利本工程順利進行，逕依「土地徵收條例」辦理徵收。
- 三、本次以書面函詢方式與土地所有人進行協議。
- 四、本案協議價購金額為新臺幣20,700元/平方公尺，詳見協議價購說明資料附件。
- 五、台端等對本案若有意見陳述時，得提出事實上及法律上之陳述，並於109年5月26日前向本所提出陳述意見書；如未於上開期限提出者，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，本所將依「土地徵收條例」辦理徵收。
- 六、協議價購同意書之繳交期限，請於109年5月26日前掛號郵寄至雲林縣斗南鎮公所工務課(地址：63044雲林縣斗南鎮文昌路200號)以郵戳為憑，或於平日上班時間親送至本所工務課。
- 七、如土地所有權人有變動或繼承問題，請代為通知。
- 八、隨文檢附協議價購說明資料(含附件)、協議價購同意書、委託書、陳述意見空白表、各土地所有權人土地清冊各乙份。

正本：陳能泉 君、沈春松 君、沈吉林 君、沈隆進 君、沈客村 君、陳良坤 君

副本：本所工務課

鎮長 沈暉勛

「雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程用地取得案」 協議價購會議說明資料

主辦機關:雲林縣斗南鎮公所

目 錄

第三次協議價購會議說明資料

委託書

陳述意見書

協議價購同意書

附件一、內政部實價登錄網公布之不動產實價相關案例

附件二、都市土地地價指數調整依據

附件三、徵收土地市價行情表

雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程用地取得協議價購會議說明資料

壹、前言

斗南鎮公所（以下簡稱本所）為辦理雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程作業之需要，擬依土地徵收條例第11條規定先行與案內所有權人以協議價購方式取得土地及建築改良物，本案距前次協議價購後超過6個月方開始辦理徵收程序，已過有效期限，須重新辦理協議價購會議及相關事宜，本次以書面函詢方式與土地所有人進行協議。為使台端充分瞭解本工程計畫內容及協議價購等作業程序，爰擬具本次協議價購說明資料，如台端願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於陳述意見表中提出，本所將考量相關法令規定及實際狀況，竭誠與您協議。

貳、協議價購之意義

「協議價購」乃需用土地人申請徵收土地或建築改良物前，先行與所有權人就未來徵收標的協議購買之法定行為。

參、法令依據

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建築改良物前，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。該協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。其所稱市價，指市場正常交易價格。」

肆、協議價購土地及建築改良物之範圍及面積

一、範圍詳如附圖。

二、本次議價購案擬價購「中興段159地號」等計1筆道路用地，面積為165平方公尺，其土地權利範圍分別如下所示：

(一)陳能泉，權利範圍303/24749。

(二)沈春松，權利範圍51/98996。

(三)沈吉林，權利範圍51/98996。

(四)沈隆進，權利範圍51/98996。

(五)沈客村，權利範圍51/98996。

(六)陳良坤，權利範圍606/24749。

伍、協議價購之價格標準及作業程序

一、辦理用地取得方式

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，又本計畫係永久使用性質，若以其他方式取得明如下：

- (一)協議價購：即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。
- (二)租賃：即以付租金的方式取得土地之使用。因本工程係道路使用，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得以長遠落實，不宜以租賃方式取得。
- (三)捐贈：私人捐贈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，土地所有權人如願意捐贈土地，本所將配合後續所有權移轉作業。
- (四)公私有土地交換：即以需用土地人管理之公有非公用之土地與民眾交換土地。辦理方式為需用土地人管理之公有非公用之土地公開標售，民眾參與競標，競標後以該土地價額折抵競標金額，如交換之土地價額低於競標金額時，需補足競標金額。惟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。
- (五)容積移轉：即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如下：

- 1.都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。
- 2.為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- 3.私有都市計畫公共設施保留地，但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者之土地。

前項送出基地需符合下列條件：

- (1) 基地面積在三百平方公尺以上。
- (2) 基地臨接已開闢計畫道路或現有道路，或基地連通之公有土地臨接已開闢計畫道路或現有道路。且臨接寬度在六公尺以上。
- (3) 無建築物或雜項工作物。但經目的事業主管機關(單位)認可得保留者，不在此限。

送出基地屬未開闢且未徵收之道路用地者，須依計畫道路寬度全部送出；屬開闢且未徵收之道路用地者，得不受前項限制。

查本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。

綜合上開用地取得方式，本工程僅有協議價購方式取得土地辦理較為妥適。

二、協議價購之價格

本案協議價購土地之價格，係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。…第一項協議價購，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。）

另調查協議價購市價，依內政部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。本案協議價購金額以先前委託歐亞不動產估價師聯合事務所評估之價格18,700元/平方公尺協議價購金額為依據，惟前次協議價購評估價格日期105年11月4日距今隔時過久，經查內政部不動產實價登錄網近鄰地區行情(詳附件一)、內政部公布之都市地區地價指數波動(詳附件二)與詢問君鴻不動產估價師事務所該地區與本案徵收土地價格形成因素相近之土地市價行情區間(詳附件三)，考量不動產價格水準波動及現今市價之差異，最後經分析、調整後擬以新臺幣20,700元/平方公尺，作為本次協議價購金額。

三、協議價購作業程序：

- (一)雙方協商合意及紀錄。
- (二)簽報核定及議約。
- (三)雙方簽訂買賣契約書。
- (四)向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
- (五)辦理所有權移轉登記。
- (六)給付協議價購價款。
- (七)點交。

陸、相關稅捐

- 一、土地所有權人依據土地徵收條例第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。
- 二、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。
- 三、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。

柒、其他配合事項

- 一、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。
- 二、未辦竣繼承登記者，應辦竣繼承登記。
- 三、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。
- 四、公司共有之土地及建築改良物，應經全體公司共有人同意。

五、辦理契約公證。

捌、協議價購同意書繳交注意事項

一、土地所有權人如同意參與協議價購者，請當場或於下列所述期限內提出同意書辦理協議價購作業。

二、同意書之繳交期限，請於 **109 年 5 月 26 日前**，掛號郵寄至雲林縣斗南鎮公所工務課（地址：63044 雲林縣斗南鎮文昌路 200 號）以郵戳為憑，或於平日上班時間親送至本所工務課。

三、所有權人同意所持有土地及建築改良物由本所協議價購者，將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間。

四、達成協議價購，簽訂合約時所有權人應檢附之文件：

（一）身分證明文件

（二）印鑑章及印鑑證明(最近三個月內)

（三）戶籍謄本(最近三個月內)

（四）土地或建物所有權狀(正本)

（五）完稅證明

（六）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

（七）其他依土地登記法令必備之文件

五、所有權人應配合補正簽約文件而逾期未補正者，已簽訂之協議價購契約及協議價購同意書視同無效。

六、協議價購款之發放將於辦妥所有權移轉登記後一次給付。

玖、土地及建築改良物權利義務之終止

原土地及建築改良物所有權人於領取協議價購款並會同本所辦妥買賣標的土地及建築改良物所有權移轉登記後，即終止對該土地及建築改良物一切權利義務，並配合本所於限定期限內自行搬遷完畢。

拾、未達成協議價購之處理

依土地徵收條例第 11 條規定，所有權人拒絕參與協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收，徵收相關規定摘要說明下。

一、徵收補償標準：依土地徵收條例第三十條規定被徵收之土地，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，作為調整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。

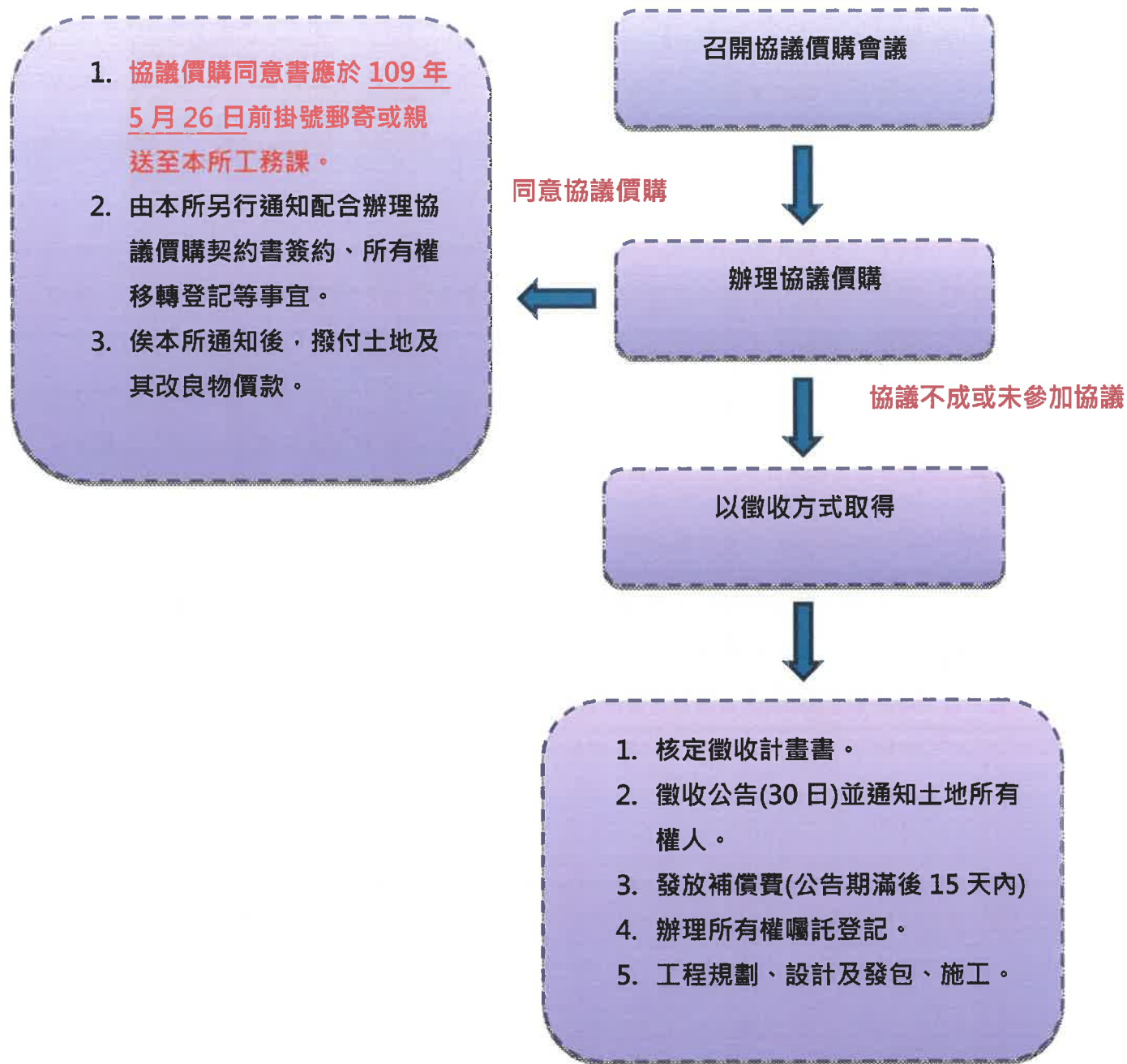
二、建築改良物之補償：依土地徵收條例第31 條規定，建築改良物之補償費，按徵收

- 當時該建築物改良物之重建價格估定之。前項補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。
- 三、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。
- 四、平均地權條例第四十二條第一項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅」。

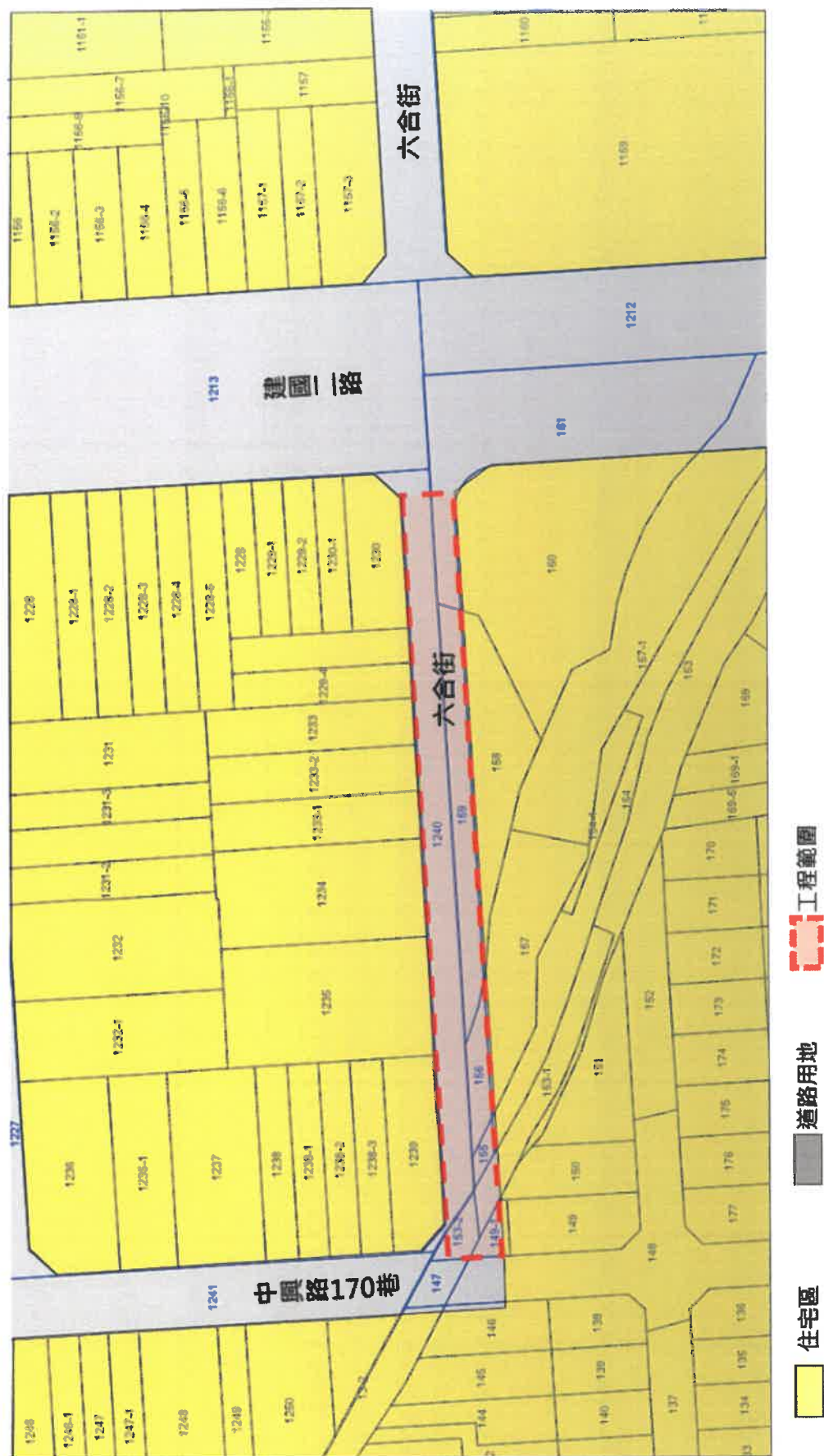
拾壹、所有權人得行使之權利

- 一、所有權人如拒絕協議或未能達成協議，並對本所嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於109 年 5 月 26 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，逾期未提出者，視為放棄陳述之機會。
- 二、本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定：「權利關係人對於第 18 條第 1 項之公告事項有異議者，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。...」
- 三、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。」

拾貳、 辦理協議價購作業程序



拾參、雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程範圍

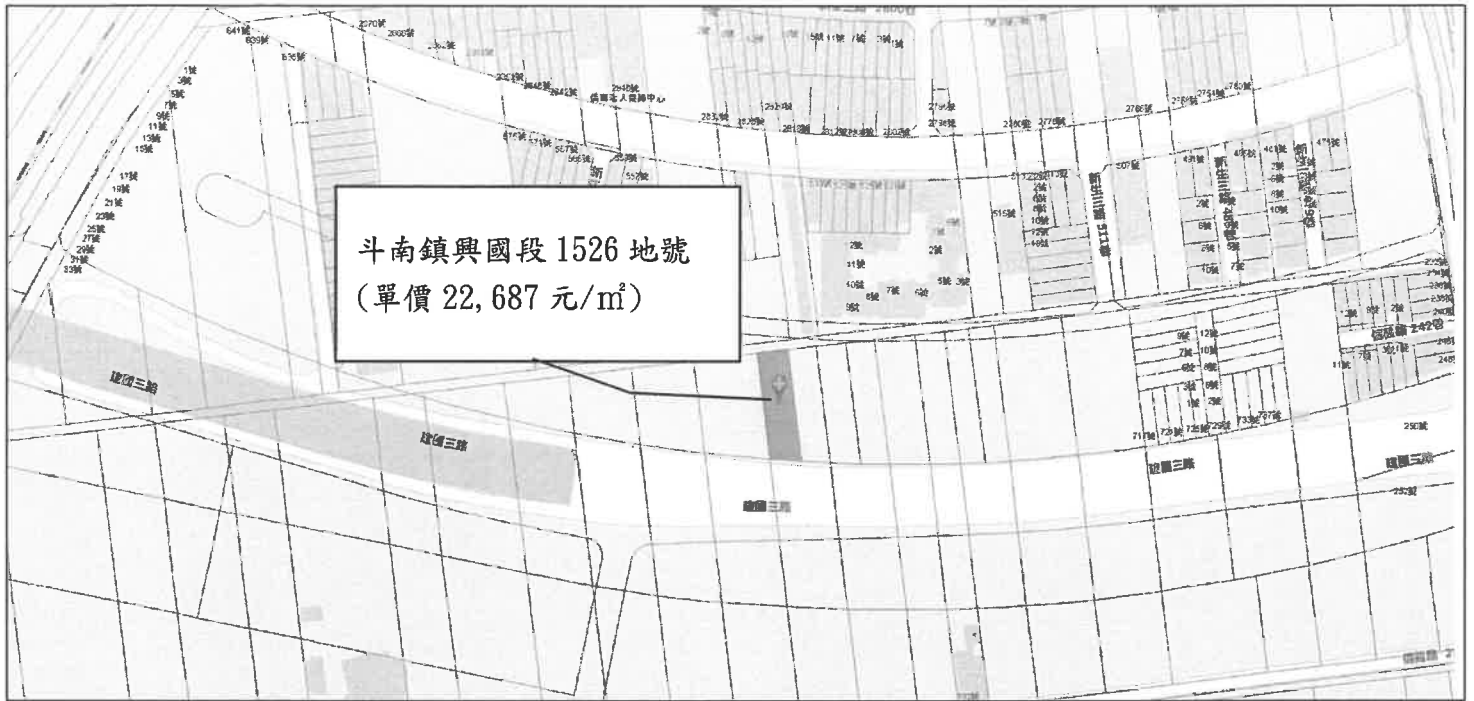


內政部實價登錄網公布之不動產實價相關案例

交易日期	鄉鎮市	段、小段	地號	土地單價(元/m ²)
107/01	斗南鎮	建國段	1214-3	21,898
107/04	斗南鎮	建國段	504	21,164
108/04	斗南鎮	興國段	1526	22,687
108/05	斗南鎮	建國段	1126-2 1127	25,591
108/12	斗南鎮	明昌段	926-3	18,755
108/12	斗南鎮	明昌段	926-4	18,755
說明	勘估標的位於斗南鎮中興段 159 地號土地使用分區為都市計畫內之道路用地，參考不動產估價師評估協議價購市價及土地徵收補償市價公共設施保留地係按毗鄰土地使用分區價格為基礎進行評估，且經調查與本案相同之道路用地買賣案例鮮少，考量案例價格之真實性，故調查中興段 159 地號毗鄰之第二種住宅區相關成交案例，作為本案協議價購價格之參考，經查 107 至今內政部實價登錄資訊服務網成交案例價格區間約為 18,700 元/m ² 至 25,600 元/m ² 間			

相關買賣案例分布圖





都市土地地價指數調整依據

本案於 105 年 10 月 31 日委託歐亞不動產估價師聯合事務所評估協議價購價格做協議價購之基礎，考量不動產價格水準變動情形，當時協議價購評估價格日期為民國 105 年 11 月 4 日，本案針對價格水準波動進行調整，調整依據係參酌內政部地政司於 109 年 1 月 15 日發布之都市地區地價指數（第 53 期）之全國地區都市土地平均區段地價表-住宅區（續 3）近一年價格水準波動做為調整依據，雲林縣斗南鎮民國 108 年 9 月 30 日住宅區土地平均區段地價為 16,911 元/m²，民國 107 年 9 月 30 日住宅區土地平均區段地價為 16,379 元/m²，月平均上漲約 0.27%，本次協議價購價格調整日期以 109 年 5 月 1 日為基礎，相距歐亞不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書價格日期約 42 個月，以平均月變動率乘上差距月份，兩者相乘結果約為 11%，並以評估價格為基礎乘以月變動調整幅度，最後建議本次協議價購金額如下：

$$18,700 \text{ 元/m}^2 (\text{前次協議價購金額}) * 111\% \div 20,700 \text{ 元/m}^2$$

附錄三 全國地區都市土地平均區段地價表—住宅區（續3）

單位：元/㎡

地 區 別	103.9.30	104.3.31	104.9.30	105.3.31	105.9.30	106.3.31	*107.3.31	**107.3.31	107.9.30	108.3.31	108.9.30
魚池鄉	12,042	12,255	12,433	12,550	12,665	12,754	12,900	13,081	13,142	13,172	13,200
國姓鄉	7,924	7,942	8,037	8,112	8,182	8,201	8,246	8,647	8,663	8,675	8,689
水里鄉	12,674	12,798	12,913	12,965	13,043	13,281	13,633	15,298	15,432	15,500	15,485
信義鄉	6,281	6,333	6,328	6,362	6,463	6,507	6,578	6,578	6,606	6,668	6,669
仁愛鄉	9,573	9,595	9,633	9,659	9,672	9,679	9,718	8,651	8,659	8,674	8,684
雲林縣											
斗六市	21,781	22,105	22,365	22,412	22,435	22,500	23,038	24,357	24,938	25,273	25,594
斗南鎮	14,884	15,122	15,327	15,573	15,846	16,315	16,773	16,235	16,379	16,644	16,911
虎尾鎮	20,918	21,594	22,185	22,523	22,808	23,364	24,102	22,554	22,606	22,825	23,084
西螺鎮	15,040	15,028	15,037	14,996	14,921	14,847	14,596	14,429	14,313	14,213	14,142
土庫鎮	11,181	11,139	11,186	11,214	11,495	11,646	11,822	12,956	13,003	13,078	13,179

說明：*重新選定中價位區段前之平均區段地價
 **重新選定中價位區段後之平均區段地價

「雲林縣斗南鎮六合街道路工程用地取得」案

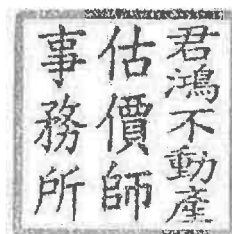
徵收土地市價行情表

斗南鎮中興段 159 地號土地價格行情表					
徵收土地基本資料：	1. 土地標示：中興段 159 地號 2. 產權狀況：分別共有 3. 面積：165 平方公尺				
參考買賣實例：	交易日期	鄉鎮市	段、小段	地號	土地單價 (元/m ²)
	108/01	斗南鎮	中興段	146	22,364
	108/04	斗南鎮	興國段	1526	22,687
	108/05	斗南鎮	建國段	1126-2 1127	25,591
說明：	勘估標的位於斗南鎮中興段，為尚未徵收取得之道路用地，屬都市計畫內之公共設施保留地，故評估區間行情方式係參酌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。」之精神，本案中興段 159 地號毗鄰第二種住宅區，經本所調查該區域條件相當，且價格形成條件與之相似之第二種住宅區土地價格行情約為 20,500 元/m ² 至 25,600 元/m ² 間。考量本案為道路用地與第二種住宅區使用強度之差異，往下修正調整後，最終調查市場價格行情為 18,000 元/m ² 至 22,000 元/m ² 間。				

調查單位：君鴻不動產估價師事務所

不動產估價師：林均鴻

調查日期：109 年 4 月 30 日



委 託 書

立委託書人_____為辦理簽訂「雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程用地取得案」協議價購同意書，因_____故不克親自前往辦理，特委託_____君代理簽訂協議價購同意書事宜，如有不實，願付一切法律責任。

此致

雲林縣斗南鎮公所

委 託 人：_____

簽章

身分證字號：_____

出生年月日：_____

住 址：_____

聯絡電話：_____

受 託 人：_____

簽章

身分證字號：_____

出生年月日：_____

住 址：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國

年

月

日

裁

切

線

「雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程用地取得案」 協議價購同意書

土地坐落：雲林縣斗南鎮中興段

地號，等 筆。

土地面積： 平方公尺，價購工程用地面積：

平方公尺。

土地所有權人

簽章

姓名：_____

住址：

國民身分證號碼：

聯絡地址：

聯絡電話：

建築改良物所有權人

簽章

姓名：_____

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：同意以「雲林縣斗南鎮公所調查之價格作為市價辦理協議價購」新台幣_____元整。
2. 價購建築改良物價格：同意依據「雲林縣政府現行各項建築改良物查估補償價格計算補償費」，為新台幣_____元整。
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，所有權人應自行繳清各項稅賦。
5. 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。
6. 未辦繼承之土地或改良物，應辦妥繼承登記。
7. 免徵土地增值稅。
8. 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所負擔。

中華民國

年

月

日

裁

切

線

「雲林縣斗南鎮六合街拓寬工程用地取得案」協議價購會議 陳述意見書

姓名		地址	
身分證 字號		電話	
陳述 意見			
附記	受通知人參加協議價購會議時倘有陳述意見請填具意見書，如不克與會則請於 109 年 07 月 10 日前將意見書送達本所，如未於前揭期限內提出陳述者，依行政程序法第 105 條第 3 項規定，視為放棄陳述意見機會。		
雲林縣斗南鎮公所			
中 華 民 國 1 0 9 年 月 日			

裁
切
線

