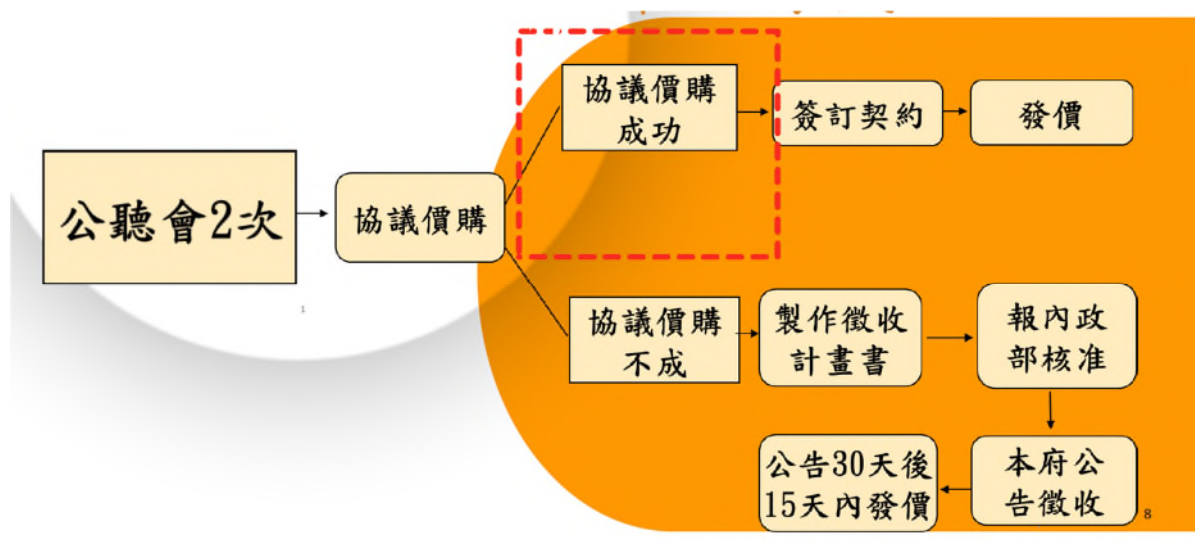


政府興辦公共工程土地徵收用地取得流程說明：



協議價購 Q&A

Q1.協議價購價格與徵收市價之差異性為何?

A：協議價購市價與徵收補償市價在查估時點、計算依據與程序性質上有所不同，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，應依市價與所有權人協議。所稱市價係指市場正常交易價格，又依內政部 101 年 2 月 2 日台內地字第 1010085864 號函及 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號函釋，該市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估。另徵收補償市價乃係依據土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定，由直轄市、縣(市) 主管機關提交地價評議委員會評定之，該市價即為徵收當期之補償市價。

Q2.哪些土地或建築改良物無法辦理協議價購?

A：(1)設定有他項權利(抵押權、地上權、不動產役權…等)、限制登記((預告登記、查封、禁止處分登記…等)或訂有 375 租約土地，無法辦理塗銷或終止租約者。
(2)土地或建築改良物所有權人死亡，未向地政機關辦畢繼承登記者。
(3)公司共有土地，未經公司共有人全體同意者。

Q3.同意協議價購土地有無稅賦優惠規定?

A：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地價售與需地機關者，準用第 1 項規定免徵其土地增值稅」。另依內政部 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價購者，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。

Q4.土地或土地改良物所有權人如同意協議價購，後續應辦理事項為何？

A：(1)遞交土地協議價購同意書。
(2)簽訂買賣契約書。
(3)委請地政士向轄區稅務局申報土地現值。
(4)辦理移轉登記及土地點交。
(5)給付價款(匯款至所有權人指定金融帳戶)。

Q5.同意協議價購之土地所有權人應配合繳交之證明文件為何？

A：同意協議價購之土地所有權人應於需地機關訂定之訂約時間提供身分證明文件、印鑑證明二份、土地所有權狀正本、印鑑章及其他必備文件。

Q6.協議價購土地之殘餘部分面積過小或形式不整，致不能為相當之使用者，原土地所有權人得否申請一併價購？

A：依內政部 93 年 4 月 8 日台內地字第 0930005543 號函示，依法得徵收之土地，需用土地人以協議價購取得所需土地，如該土地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，土地所有權人請求一併價購時，為維護土地所有權人權益，需用土地人於財政預算許可下，宜同意就其殘餘部分予以一併價購。

Q7.協議價購所有權人有提出陳述意見，後續之回應處理情形為何？

A：所有權人於協議價購會議提出之陳述意見，除由專人於會上回應，並記載於會議紀錄寄送給各所有權人外，另會以專函再各別予以回復。