



交通部鐵道局  
Railway Bureau, MOTC

# 臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫 -桃園市桃園區路段工程

用地取得程序



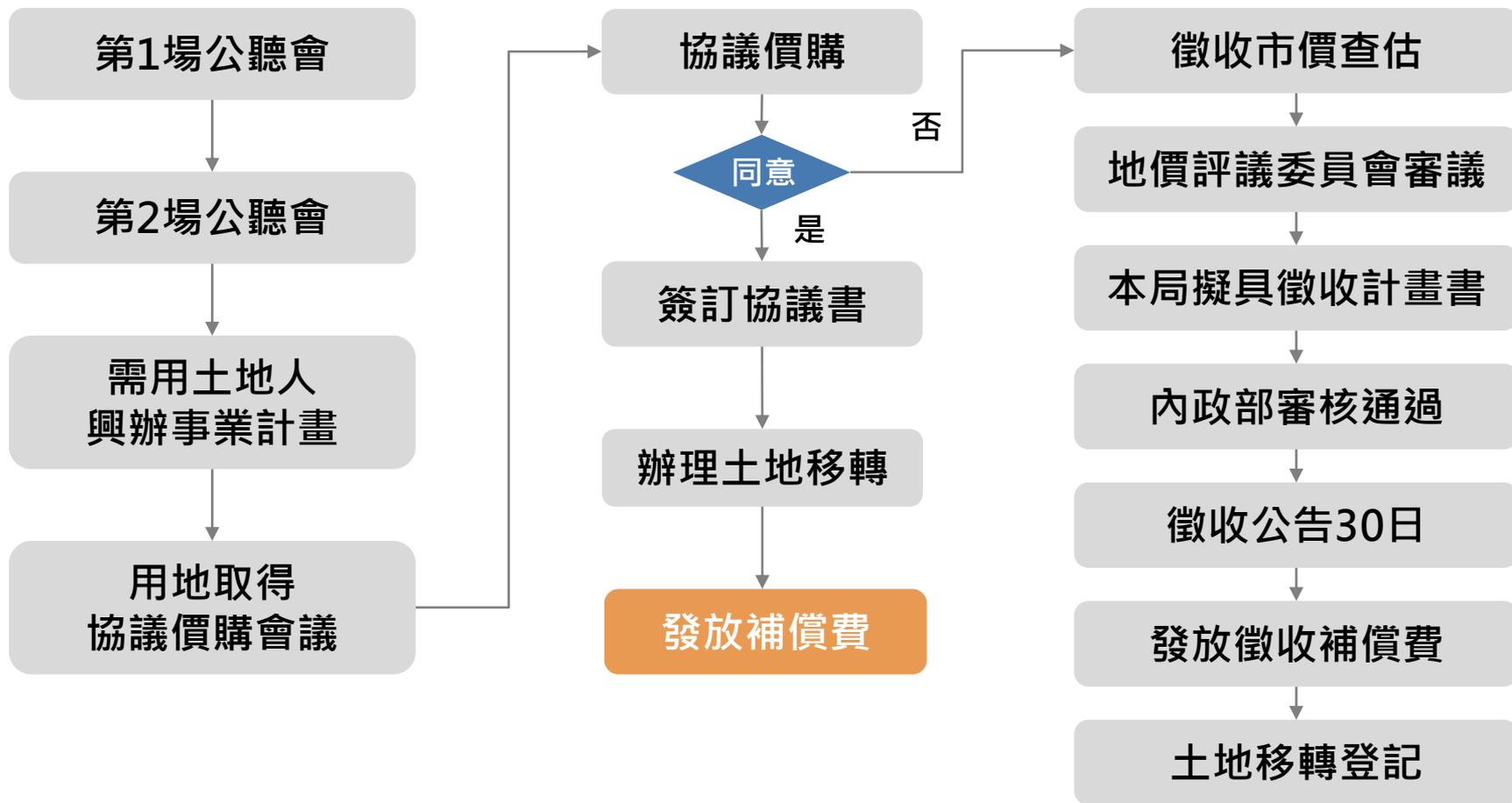
112年5月26日

# 簡報 大綱

- 壹、用地取得程序
- 貳、用地取得方式
- 參、協議價購價格
- 肆、協議價購作業程序
- 伍、徵收補償地價查估程序
- 陸、後續徵收及補償行政救濟程序



# 壹、用地取得程序



# 貳、用地取得方式

## 1. 協議價購：

- 依土地徵收條例第11條規定，需用土地人申請徵收土地或改良物前，應先與所有權人協議價購。

## 2. 設定地上權：

- 因本案工程用地係供鐵路永久使用，不宜以設定地上權方式取得。

## 3. 聯合開發或公私有土地交換(以地易地)：

- 所取得之土地均作為鐵路及其相關設施使用，並無多餘土地可供辦理以地易地事宜。

## 4. 捐贈：

- 私人捐贈雖係公有土地來源之一，土地所有權人有意願提出，本局樂觀其成，並願意配合完成相關手續。

# 參、協議價購價格

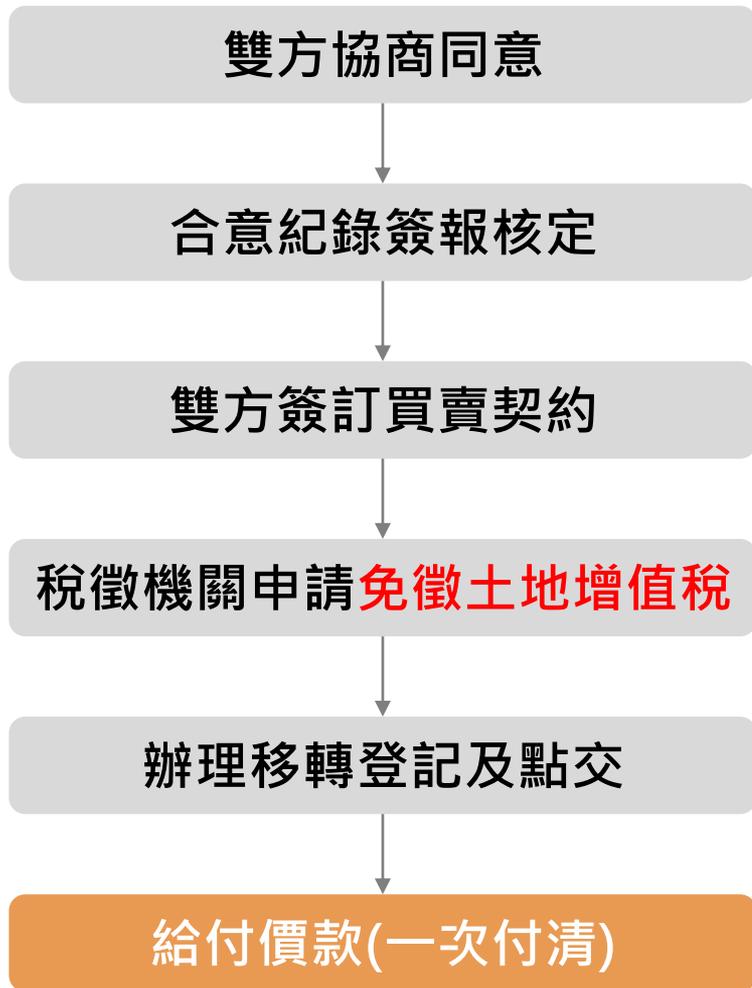
## 1. 協議價購之價格標準 - 土地市價：

- 內政部102年4月15日台內地字第1020147100號函釋協議價購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，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。
- 本局基於獨立客觀公平、公開及公正之處理原則，對於本案土地協議價購之市價，採委託專業公正第三方之不動產估價師依據不動產估價技術規則等規定辦理市價查估。**

## 2. 協議價購之價格標準 - 地上物：

- 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，按照徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。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。
- 農作改良物之補償：依土地徵收條例第31條規定，農作改良物之補償，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。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。

# 肆、協議價購作業程序



## 達成協議價購，訂約時所有權人應準備文件

1. 身分證明文件
2. 印鑑章及印鑑證明
3. 土地所有權狀
4. 其他依土地登記法令必備之文件（如同意終止租約或塗銷他項權利等）

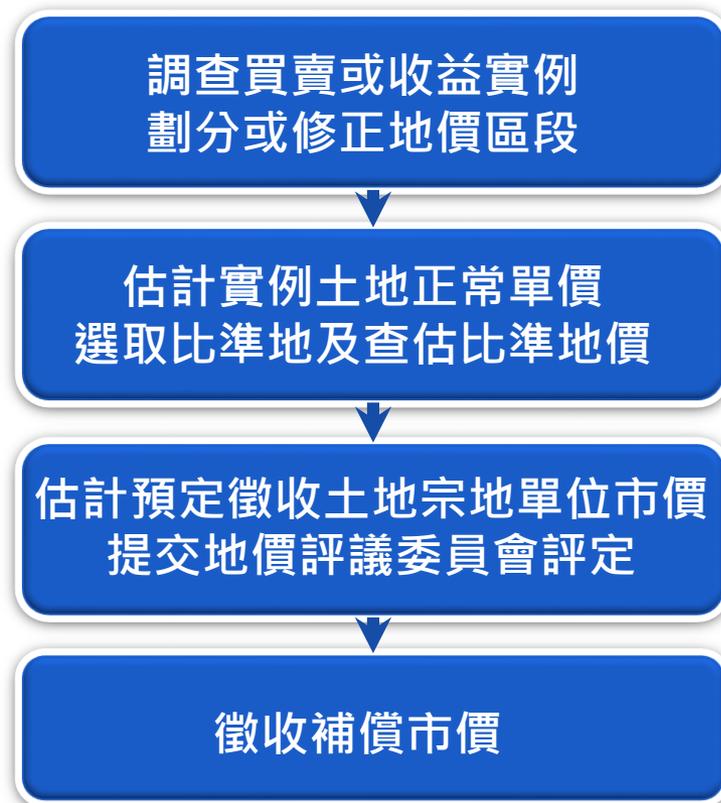
## 產權移轉稅費負擔

1. 土地產權移轉依法應由**土地所有權人（賣方）負擔產權登移轉前各期地價稅、房屋稅等之相關稅費。**
2. 辦理土地所有權移轉所發生之**登記費、印花稅、契稅、其他規費等由鐵道局（買方）負擔。**
3. 地價稅之負擔，不論納稅義務人屬何名下，均以土地產權登記完畢日為基準日，由買賣雙方按當年度各自所有土地時間比例分攤之。

# 伍、徵收補償地價查估程序

## 徵收補償地價查估程序(土地徵收補償市價查估辦法第4條)

1. 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
2. 調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。
3. 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
4. 估計實例土地正常單價。
5. 選取比準地及查估比準地地價。
6. 估計預定徵收土地宗地單位市價。
7. 徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。



# 陸、後續徵收及補償行政救濟程序

## 土地補償之行政救濟(土地徵收條例第22條)

- 權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於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。

## 土地徵收之行政救濟(訴願法第14條)

- 訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。

# 簡報 結束

