

桃園縣八德(八德地區)區段徵收開發案

協議價購說明簡報



桃園縣政府



中華民國九十七年八月

簡報大綱



- 壹、法令依據
- 貳、協議價購價格
- 參、辦理流程
- 肆、簽約時應檢附文件
- 伍、同意協議價購後續辦理事宜
- 陸、協議價購不成之處理
- 柒、所有權人得行使之權利

壹、法令依據



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，始得依土地徵收條例申請徵收。

貳、協議價購價格

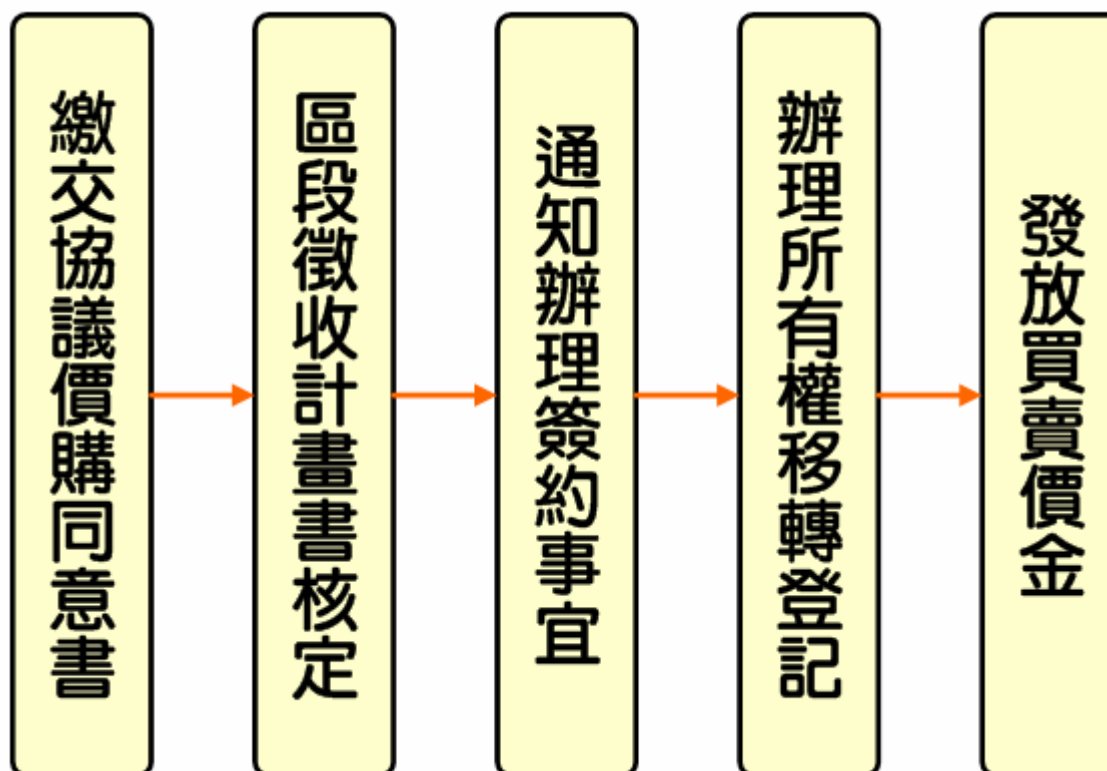


- 一、協議價購土地之價格：依徵收當期之公告土地現值及加成數計算。
- 二、協議價購土地改良物之價格：依「桃園縣興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」及「桃園縣辦理徵收土地農林作物補償費、水產養殖費、畜禽遷移費查估標準」所訂之標準查定。

參、辦理流程



同意協議價購者，應於會後或9月22日前繳交同意書，否則視為協議不成，以區段徵收方式處理。



肆、簽約時應檢 附文件



- ✿ 協議價購同意書
- ✿ 國民身分證正面及反面影本乙份
- ✿ 印鑑證明
- ✿ 土地、房屋所有權狀或其他足資可供證明所有權之文件
- ✿ 放棄優先購買權之證明文件(土地登記規則第97條規定)

伍、同意協議價購 後續辦理事宜



一、買賣價金給付：

俟本府所陳報之八德（八德地區）區段徵收開發案計畫，經內政部核准後再行辦理簽約及買賣移轉，並於完成移轉登記後，通知土地所有權人一次給付。

如內政部未核准本府所陳報之區段徵收計畫時，經本府通知後，協議價購同意書失效。

伍、同意協議價購 後續辦理事宜



二、相關稅捐、費用之處理：

- (一)協議價購之不動產完成移轉登記前，若經稅捐機關清查後，有應繳而未繳之稅捐費用，悉由所有權人負責繳清。
- (二)協議價購之不動產如有應繳之各種費用，如地租、水電費、瓦斯費、電話費、管理費等，概由所有權人於辦理移交前負責繳清完竣。
- (三)因辦理協議價購所衍生之登記費用、代書費用、印花稅及鑑界費用等，由本府負擔。

伍、同意協議價購 後續辦理事宜



三、配合辦理所有權移轉登記：

協議價購之不動產辦理所有權移轉登記時，如需所有權人補用印或補正文件，而所有權人無法於期限內完成補正者，則已簽訂之協議價購契約及協議價購同意書視同無效。

伍、同意協議價購 後續辦理事宜



四、其他所有權人應配合辦理事項：

- (一) 有繼承情形者，須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
- (二) 土地訂有耕地租約者，需檢附終止耕地租約及依規定補償承租人之證明文件；訂有他項權利、限制登記或其他登記事項者，須檢附其塗銷證明文件。
- (三) 共同共有之土地，應經全體共有人同意。
- (四) 所有權人於登記完竣並領訖買賣價金翌日起三日內配合辦理點交，不得藉故拖延。

陸、協議價購不成 之處理



土地或土地改良物所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，本府將依土地徵收條例之規定，辦理土地及土地改良物區段徵收。

柒、所有權人得行使之權利



- (一) 因拒絕參與協議或經開會未能達成協議，對於本府嗣後擬依法申請區段徵收有意見者，**請於97年9月22日前**，按行政程序法第105條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之意見陳述，**逾期視為放棄陳述意見之機會**。

柒、所有權人得行使之權利



(二) 本府於接到內政部核准區段徵收案時，將依土地徵收條例第18條規定辦理公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。若土地權利關係人對於公告有異議者，依土地徵收條例第22條規定，**應於公告期間內以書面方式向本府提出**，本府於接受異議後旋即依法查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。

柒、所有權人得行使之權利



(三) 區段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，或建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者，依土地徵收條例第8條規定，所有權人得於徵收公告之日起一年內以書面方式向本府申請一併徵收，逾期不予受理。



簡報結束 敬請指教