

新北市新店十四張（B單元）區段徵收案

土地及土地改良物協議價購會議紀錄

- 一、時間：113年3月19日（星期二）、113年3月20日（星期三）及113年3月22日（星期五），每日上午10時、下午1時及下午3時30分整，共計辦理3日9場次。
- 二、地點：新北市新店區中央市民活動中心2樓禮堂
- 三、主持人：
第A1梯次：地政局王專門委員耀聰
第A2、A3、B1~B3梯次：梅科長振豪
第C1~C3梯次：吳專員柏琪 紀錄：黃澂彥
- 四、出席單位及人員：詳如簽到簿（略）
- 五、土地及土地改良物所有權人暨利害關係人：詳如簽到簿（略）
- 六、說明事項：
 - （一）為配合環狀線及安坑輕軌通車，完善捷運建設周邊交通路廊，並滿足區域通勤、就業、居住人口增加所衍生各項民生需求及配合中央社會住宅政策推行需要，本府擬辦理「本市新店十四張（B單元）區段徵收案」用地取得作業。依土地徵收條例相關規定，本府應先與所有權人以價購方式取得區段徵收範圍內土地及土地改良物，為使民眾充分瞭解本案內容及協議價購等作業程序，爰召開本次會議，相關說明資料已併同開會通知單寄送給各位鄉親，如鄉親願意以其他方式提供本案建設所需土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議。
 - （二）本次土地協議價購價格係委請專業不動產估價師依「不動產估價技術規則」（下稱技術規則）估計各宗土地之市價，並為鼓勵民眾參與，另加計3%獎勵金作為最後協議價購價格，各所有權人對於土地協議價購金額如有疑問，本府及估價師

均可再進一步說明；土地改良物依據「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」(下稱自治條例)與「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」(下稱救濟標準)查定補償費或救濟金，並加計 5%獎勵金作為最後協議價購價格。現場工作人員將與各位鄉親採一對一方式進行諮詢及協議，如經協議合意，則先繳交協議價購同意書，後續本府將再擇期通知同意者辦理簽約事宜。

- (三)另有關價金給付部分，土地將俟內政部核准區段徵收計畫書，並完成所有權移轉登記及點交，且經本府確認無待辦事項後發給。土地改良物部分，多數無明確產權，爰於區段徵收公告期滿，確認無異議及待辦事項後發給，所有權人屆時仍須配合本府所訂期限完成拆遷及點交作業。
- (四)本次會議未到場或會後仍有意願參與協議價購之所有權人，請於 **113 年 5 月 10 日** 以前向本府提交協議價購同意書，逾期未提交者視同未達成協議價購；另外繳交同意書僅係表達所有權人價購意願，並作為本府通知簽約對象之依據，實際協議價購成立時點仍以契約簽訂為主。
- (五)本次會議將先向各位說明協議價購流程以及相關規定，如各位鄉親對簡報、協議及區段徵收內容有任何意見，歡迎於會中提出，如屬於較為個案之疑問，不好意思於會中提問者，亦可於諮詢區進行詢問，或於 **113 年 7 月 10 日** 前，依行政程序法第 105 條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，未於上述期間提出者，視為放棄陳述之機會。
- (六)如所有權人拒絕參與協議或經協議但最終未能成立，續將於區段徵收計畫核准後依土地徵收條例規定公告區段徵收，有關相關補償規定及作業程序，本府將另行召開區段徵收公聽會說明。

七、 所有權人陳述意見及回覆處理對應表：

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議 價購 市價 查估 及地 上物 查估	陳○雄	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地上物種植沉香樹 30 多年，徵收價格請合情辦理(該地上物土地現已登記陳○勳名下)。 2. 協議價購請參考前次辦理安坑捷運線。 3. 以前共構(捷運聯開案)至今已近 10 年，我們希望解約。 4. 溪園路擴寬工程請盡速開發，以利乘客進出安全及車輛順暢。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案地上物拆遷依自治條例及救濟標準規定發給補償，本府為鼓勵所有權人同意協議價購，農作改良物以查定之補償費加計 5%與所有權人進行協議，所有權人可考量自身情形決定是否同意。 2. 本案土地協議價購價格，係委由不動產估價師依據技術規則辦理比準地查估，經蒐集用地範圍內實價登錄登載且具備替代性之交易實例，於查估土地地價時，整體考量土地面臨道路種類、臨路情形道路寬度、禁限建條件等因素進行估定，且需排除人為哄抬或期待因素之交易等特殊情形，因此尚難逕自比照安坑捷運線價格辦理。另本府為鼓勵土地所有權人同意協議價購，係以估定之地價補償費加計 3%與所有權人進行協議，所有權人可考量自身情形決定是否同意。 3. 有關捷運聯合開發案非本案範疇，建議另案辦理。 4. 後續工程階段，將視地方需求評估優先闢建路段，以提供民眾便捷、安全之交通路網。

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議 價購 市價 查估 及地 上物 查估	董○國	<p>現在徵收的市價是何時查估的，為何跟內政部的實價登錄落差那麼大，以我莊敬段 648 地號而言，距捷運站 20 公尺，+3%的獎勵金才 55 萬，跟實價登錄最少差 10 萬以上。所謂協議價購根本就是走程序應付而已，政府一手拿胡蘿蔔，一手拿棍子，照政府估的市價+3%，要民眾接受，不然還是被徵收，連 3%都沒有。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地協議價購價格，係委由不動產估價師依據技術規則辦理比準地查估，經蒐集用地範圍內實價登錄登載且具備替代性之交易實例，於查估土地地價時，整體考量土地面臨道路種類、臨路情形道路寬度、禁限建條件等因素進行估定，且需排除人為哄抬或期待因素之交易等特殊情形。 2. 另查臺端持有土地屬單面臨巷道之農業區土地，係考量土地個別條件(如：面臨道路種類、臨路情形道路寬度)等因素進行評估。 3. 為鼓勵土地所有權人同意協議價購，已依估定之地價補償費加計 3%與所有權人進行協議，所有權人可考量自身情形決定是否同意。 4. 後續倘協議不成或無法協議，土地將辦理區段徵收，並由委託之不動產估價師，依「土地徵收補償市價查估辦法」(下稱查估辦法)查估徵收當期之合理市價，再提送新北市地價及標準地價評議委員會評定，作為後續辦理區段徵收土地補償及抵價地分配基準。

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議 價購 市價 查估 及地 上物 查估	江○忠 江○良 江○慧 江○瑩 江○容	所有權人持有新店區中央段 70 地號土地，徵收價格僅為 178,000 元/m ² ，70 地號土地上方有合法建築物，應比較其他建地價格 223,000-226,000 元/m ² 徵收，(186、150 地號估值)，本土地明顯低估價值，請地政局重新調整。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地協議價購價格，係委由不動產估價師依據技術規則辦理比準地查估，經蒐集用地範圍內實價登錄登載且具備替代性之交易實例，於查估土地地價時，整體考量土地面臨道路種類、臨路情形道路寬度、禁限建條件等因素進行估定，且需排除人為哄抬或期待因素之交易等特殊情形。 2. 另查臺端等持有土地所評金額係因現況僅部分座落合法建物，本案評估係考量座落合法建物之土地面積及農業區土地面積比例進行估算，與農業區(建)整筆土地皆可作建築使用之情形有別。 3. 為鼓勵土地所有權人同意協議價購，已依估定之地價補償費加計 3%與所有權人進行協議，所有權人可考量自身情形決定是否同意。 4. 後續倘協議不成或無法協議，土地將辦理區段徵收，並由委託之不動產估價師，依查估辦法查估徵收當期之合理市價，再提送新北市地價及標準地價評議委員會評定，作為後續辦理區段徵收土地補償及抵價地分配基準。

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議 價購 市價 查估 及地 上物 查估	高○通等 22人	<p>鈞府協議價購並沒有比照前：已經協議價購完竣之同區範圍地段之價格。經查以下2案實際案價格為：</p> <p>1. 中央段 204 地號協議價購 1 m²:\$241,000 元 (安坑線輕軌運輸系統計畫暨周邊道路工程)。</p> <p>2. 前立委張慶忠所有土地位於污水處理廠用地，徵收給付 1 m² : \$241,000 元</p> <p>※為何協議收購民土地 1 m²=\$174,000 元相差 1 m²=\$67,000 元相差極大？是否因為人而異？怎麼讓我們老百姓信服呢？</p> <p>以上說明：為何同區範圍土地，新北市協議價購金額差距每 1 m²=\$67,000 元？協議價購應比照前立委張慶忠協議價購金額，以示公平，以利民心服口服。否則民會召集本範圍所有權人抗爭到底，並建請調查。</p>	<p>1. 本案土地協議價購價格，係委由不動產估價師依據技術規則辦理比準地查估，經蒐集用地範圍內實價登錄登載且具備替代性之交易實例，於查估土地地價時，整體考量土地面臨道路種類、臨路情形道路寬度、禁限建條件等因素進行估定，且需排除人為哄抬或期待因素之交易等特殊情形。</p> <p>2. 查臺端所提及之安坑線輕軌運輸系統計畫暨周邊道路工程，其協議土地為都市計畫內道路用地，係屬依據都市計畫法第 42 條規定之公共設施用地，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之『公共設施保留地』，依規定該筆土地係以其毗鄰之農業區及捷運系統用地之非公共設施保留地之平均市價評估其地價為原則，與本案以農業區土地評估之方式有所不同。</p> <p>3. 另臺端持有土地屬單面臨次要道路之農業區土地，係考量土地個別條件(如：面臨道路種類、臨路情形道路寬度)等因素進行評估。</p> <p>4. 為鼓勵土地所有權人同意協議價購，已依估定之地價補</p>

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議價購市價查估及地上物查估			<p>償費加計 3%與所有權人進行協議，所有權人可考量自身情形決定是否同意。</p> <p>5. 後續倘協議不成或無法協議，土地將辦理區段徵收，並由委託之不動產估價師，依查估辦法查估徵收當期之合理市價，再提送新北市地價及標準地價評議委員會評定，作為後續辦理區段徵收土地補償及抵價地分配基準。</p>
協議價購市價查估	陳○仔	<p>持有 3 筆土地協議價購地價差異為何這麼大？</p> <p>中央段 1 號</p> <p>中央段 6 號</p> <p>莊敬段 796 號</p> <p>大豐段 473 號</p>	<p>1. 本案土地協議價購價格，係委由不動產估價師依據技術規則辦理比準地查估，經蒐集用地範圍內實價登錄登載且具備替代性之交易實例，於查估土地地價時，整體考量土地面臨道路種類、臨路情形道路寬度、禁限建條件等因素進行估定，且需排除人為哄抬或期待因素之交易等特殊情形。</p> <p>2. 查臺端持有下列土地：中央段 1 地號、莊敬段 796 地號屬單面臨次要道路之農業區土地；大豐段 473 地號屬未臨道路之農業區土地；中央段 6 地號屬單面臨巷道之農業區土地，經查土地現況座落合法建物，並考量土地個別條件(如：面臨道路種類、臨路情形道路寬度、土地使</p>

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議 價購 市價 查估			<p>用管制)等因素進行評估後。</p> <p>3. 為鼓勵土地所有權人同意協議價購，已依估定之地價補償費加計 3%與所有權人進行協議，所有權人可考量自身情形決定是否同意</p> <p>4. 後續倘協議不成或無法協議，土地將辦理區段徵收，並由委託之不動產估價師，依查估辦法查估徵收當期之合理市價，再提送新北市地價及標準地價評議委員會評定，作為後續辦理區段徵收土地補償及抵價地分配基準。</p>
	陳○祥	莊敬段 687、691、599 地號為父子所有，價格應一致，599 地號價格為何偏低？	<p>1. 本案土地協議價購價格，係委由不動產估價師依據技術規則辦理比準地查估，經蒐集用地範圍內實價登錄登載且具備替代性之交易實例，於查估土地地價時，整體考量土地面臨道路種類、臨路情形道路寬度、禁限建條件等因素進行估定，且需排除人為哄抬或期待因素之交易等特殊情形。</p> <p>2. 查臺端持有之莊敬段 687、691 地號土地之使用分區、所有權人及其持分相同、地籍相連，故合併視為一宗予以評估；莊敬段 599 地號使用分區及地籍雖相連，惟土地</p>

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議 價購 市價 查估			<p>所有權人不同，故無法以合併視為一宗條件評估。另莊敬段 687、691 地號屬單面臨巷道之農業區土地；莊敬段 599 地號屬未臨道路之農業區土地，係考量土地個別條件(如：面臨道路種類、臨路情形道路寬度)等因素進行評估。</p> <p>3. 為鼓勵土地所有權人同意協議價購，已依估定之地價補償費加計 3%與所有權人進行協議，所有權人可考量自身情形決定是否同意。</p> <p>4. 後續倘協議不成或無法協議，土地將辦理區段徵收，並由委託之不動產估價師，依查估辦法查估徵收當期之合理市價，再提送新北市地價及標準地價評議委員會評定，作為後續辦理區段徵收土地補償及抵價地分配基準。</p>
	高○鳳	<p>1. 政府徵收的市價是現在查估的嗎？為何跟市府表示是市價但實際跟內政部的實價登錄落差很大。以我莊敬段 648、649 地號土地而言距離 14 張捷運站 20 公尺+3%獎勵金才 55 萬，與實價登錄最</p>	<p>1. 本案土地協議價購價格，係委由不動產估價師依據技術規則辦理比準地查估，經蒐集用地範圍內實價登錄登載且具備替代性之交易實例，於查估土地地價時，整體考量土地面臨道路種類、臨路情形道路寬度、禁限建條件等因素進行估定，且需排除人為哄抬或期待</p>

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議價購市價查估		<p>少相差 10 萬以上。</p> <p>2. 所謂協議價購是美其名市價，根本就是走程序，應付而已，因為政府說是市價其實並不是現在市價。</p> <p>如果不接受政府的協議價，徵收連 3%就沒有，政府說的與做的市價根本就不是為民眾著想，因為政府徵收價在同區域沒有辦法買到同價格的房子。</p>	<p>因素之交易等特殊情形。</p> <p>2. 臺端持有下列土地：莊敬段 648、649 地號屬單面臨巷道之農業區土地，係考量土地個別條件(如：面臨道路種類、臨路情形道路寬度)等因素進行評估。</p> <p>3. 為鼓勵土地所有權人同意協議價購，已依估定之地價補償費加計 3%與所有權人進行協議，所有權人可考量自身情形決定是否同意。</p> <p>4. 後續倘協議不成或無法協議，土地將辦理區段徵收，並由委託之不動產估價師，依查估辦法查估徵收當期之合理市價，再提送新北市地價及標準地價評議委員會評定，作為後續辦理區段徵收土地補償及抵價地分配基準。</p>
地上物查估及拆遷補償	陳○	<p>1. 開發區範圍內樹木保存，移植斷根應妥善處理(原地保留)。</p> <p>2. 樹木補償偏低。</p>	<p>1. 本府已針對區內珍貴樹木、達一定樹徑或具景觀性之樹木列冊管理，上開樹木將儘量原地保留，倘有移植需要將依新北市樹木保護自治條例處理，妥適保存區內綠色資源。</p> <p>2. 本案地上物拆遷依自治條例及救濟標準規定發給補償，本府為鼓勵所有權人同意協議價購，農作改良物以查定之補償費加計 5%與所有權人</p>

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
地上物查估及拆遷補償			進行協議，所有權人可考量自身情形決定是否同意。
	陳○永	房屋拆遷補償費用太低如何計算？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案地上物拆遷依自治條例及救濟標準規定發給補償，本府為鼓勵所有權人同意協議價購，農作改良物以查定之補償費加計 5%與所有權人進行協議，所有權人可考量自身情形決定是否同意。 2. 如就於查估項目認有漏估、錯估之情事，可向本府申請複估，本府將於區段徵收公告後與所有權人聯繫，並視需要派員至現場辦理複、補估事宜，以維民眾權益。
	王○翔	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查估標準是否為最新訂定之標準？ 2. 建物部分計價標準有無考慮通膨？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案地上物拆遷補償係依自治條例、救濟標準規定辦理。 2. 建築改良物查估所依據之評點計值，本府每年依營造工程物價總指數調整，如所有權人對於查估之項目認有漏估、錯估之情事，可向本府申請複估，本府將於區段徵收公告後與所有權人聯繫，並視需要派員至現場辦理複、補估事宜，以維民眾權益。
吳○城	目前已繳房屋稅 22 年，及住在此戶口超 20 年以上，現房屋建物救濟金為零，有意願參與徵收，希望政府能提供安置處。	1. 依自治條例、救濟標準規定，於 88 年 6 月 12 日後建造完成之其他建築物，一律不發給救濟金；次依房屋稅條例第 3 條規定，房屋稅以附著於土地的各種房屋，及有關增加該房	

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
地上物查估及拆遷補償			<p>屋使用價值的建築物，為課徵對象，爰此，非合法房屋仍符合房屋稅課徵要件，且不因被課徵房屋稅便轉為合法。</p> <p>2. 本案區內其他建築物為全部拆除者，如於建物設有戶籍並符合設籍時間之要件，屆時將依自治條例規定於區段徵收公告後發給房屋補助費及人口遷移費等。</p> <p>3. 本案後續將依土地徵收條例規定訂定安置計畫，另本府已規劃專案保留中央新村北側社會住宅部分戶數，供本開發區內民眾申請，資格將另訂之。相關安置內容將於區段徵收公聽會時詳加說明，以維護並保障民眾權益。</p>
	簡○發	<p>1. 央北徵收時期房屋補助費 90 萬，經過 10 年後，有沒有調漲的空間？</p> <p>2. 政府是否有安置處置或補償租金？</p> <p>3. 90 萬真的買不到房子，租屋也能租 20 年，從有房子到沒房子住，我們怎麼辦？</p> <p>4. 權狀、戶籍有多人共有，但只有 2 戶實際居住，房屋補償費 90 萬如何區分？</p>	<p>1. 依據自治條例第 6 條規定，興辦公共工程因協議價購、徵收而須全部拆除合法建築物，<u>應對設有戶籍之每一門牌住戶且為所有權人發給房屋補助費新臺幣 90 萬元</u>。前項建築物門牌之認定，以第 1 次召開用地及土地改良物協議價購會議該址設有門牌者為限，其後門牌若有分編、增編者，仍依原門牌辦理。但<u>同一門牌有多戶設籍，且各自有獨立出入口、廚房及廁所等設施，具實際獨立生活性質者，按實際戶籍認定之</u>，另上開設有戶籍之</p>

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
地上物查估及拆遷補償		5. 自動搬遷補償金如上，如何區分？	<p>現住戶以第 1 次召開用地及土地改良物協議價購會議 6 個月前在現址設立戶籍，並有居住事實者為限。</p> <p>2. 全部拆除之其他建築物則依自治條例第 12 條辦理，以所定設有戶籍之現住戶以第 1 次召開用地及地上改良物協議價購會議 6 個月前在現址設立戶籍連續 3 年以上，並有居住事實者為限。本府屆時將依上開法令據以認定發給。</p> <p>3. 區內合法建築物及其他建築物分依自治條例第 8 及 13 條規定，發給符合資格之建物所有權人自動搬遷獎勵金，每建物發給 1 份。</p> <p>4. 本案後續將依土地徵收條例規定訂定安置計畫，另本府已規劃專案保留中央新村北側社會住宅部分戶數，供本開發區內民眾申請，資格將另訂之。相關安置內容將於區段徵收公聽會時詳加說明，以維護並保障民眾權益。</p>
協議價購市價查估及拆遷補償	劉○華	<p>1. 請提供估價公司之估價及計算明細以供參考。</p> <p>2. 貴府之「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」中，對於設戶籍之遷出標準，可否從寬認定，</p>	1. 本案土地協議價購價格，係委由不動產估價師依據技術規則辦理比準地查估，經蒐集用地範圍內實價登錄登載且具備替代性之交易實例，於查估土地地價時，整體考量土地面臨道路種類、臨路情形道路寬度、禁限建條件等因素進行估

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議價購市價查估及拆遷補償		<p>亦或依貴府之標準，按設籍之時間依比例發予補償費(如須設籍一年以上始得發給，但如設籍滿 8 個月，可否從寬認定給予 8/12 之補償)。</p> <p>3. 本人於民國 44 年出生於本戶籍地，民國 70 年因結婚而遷出，103 年先父仙逝後，由本人繼承此房屋，112 年遷回本處，若依據貴府之補償標準似無法領取戶籍遷出補償，請問本人自民國 44 年出生於此，至民國 70 年始遷出，請問可否視為連續三年？請指示</p>	<p>定，且需排除人為哄抬或期待因素之交易等特殊情形。</p> <p>2. 查臺端持有之中央段 148、149 地號為農業區土地，採用比較法推算，因收益法係以淨收益與收益資本化率推算價格，其收益資本化率難以掌握、收益易受氣候變遷而產量變化過大且農作物市場供給過剩導致價格不穩定等多種因素，致收益價格較比較價格低，故本次僅採用比較法推估，又中央段 148 地號屬單面臨巷道之農業區土地；中央段 149 地號屬未臨路之農業區土地，係考量土地個別條件(如：面臨道路種類、臨路情形道路寬度)等因素進行評估。</p> <p>3. 有關房屋補助費，全市均依自治條例規定辦理，尚難就個案放寬。</p>
區段徵收作業	聯上開發股份有限公司	公告禁止產權移轉時間？	依土地徵收條例第 23 條規定，被徵收之土地或土地改良物自公告日起除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔，本府後續將配合內政部審議情形，以公文通知公告時點。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
區段徵收作業	殷○聰	想領回抵價地，應何時提出申請？何時領回土地？	<p>1. 依土地徵收條例第 40 條第 1 項規定，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向本府申請發給抵價地。</p> <p>2. 本府後續將配合工程施作進度，以公文通知辦理抵價地抽籤、分配作業，並俟配地結果公告無異議後，辦理土地登記事宜。</p>
	陳○輝 (楊○啓之代理人)	公告後何時配地？	本府後續將配合工程施作進度，以公文通知辦理抵價地抽籤、分配作業相關事宜。
	宋○嬌	查估明細何時會公告？	地上物清冊將於區段徵收公告期間一併公告，倘現階段欲了解地上物查估內容，可向本府地政局區段徵收科提出申請；如有意願同意協議價購，惟就查估內容有異議，臺端仍可先行填寫同意書及複估申請書，本府將彙整後於區段徵收公告後辦理複估作業，並依複估金額加計 5%撥付協議價購價款。
	吳○來	除建築物補償及加成 5% 外，還有什麼補償項目？自動搬遷獎勵金？人口遷移費用？房屋補助費？應列明各項目。	本案土地改良物協議價購項目包括建築改良物及農作物、林作物、畜禽、農機、PVC 管、營業損失、生產設備搬遷、加油站設備搬遷、水井等，有關自動搬遷獎勵金、人口遷移費及房屋補助費等項目，後續將依自治條例、救濟標準規定發給，並於區段徵收公告時一併通知。

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
區段 徵收 作業 及協 議價 購作 業	祭祀公業 法人台北 市曾○美	<ol style="list-style-type: none"> 1. 僅收到建物清冊，未收到土地資料。 2. 抵價地比例是否所有人皆可配回 41%。 3. 本區有最小開發規模規定？不足的話可否合併加價？ 4. 協議價購建物可使用期限？強制拆除時間？ 5. 協議價購土地價金若與後續開發後地價有落差是否有找補機制？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關土地清冊寄送地址原則為土地權狀原登記地址，倘有新增通訊地址需求，請向本府提出申請(會後所有權人已向本府提出申請)。 2. 訂定抵價地比例時，係考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。每位土地所有權人實際領回的土地面積，須按其應領的地價補償費及領回抵價地之地段地價來計算，抵價地比例 41%係指徵收總面積之 41%，實際每位土地所有權人領回之土地面積可能因選取不同使用分區、區位等因素而有所差異。 3. 本案所屬都市計畫就不同分區及街廓訂有最小開發規模之規定，若所有權人應領之權利價值未達最小建築基地規模，可與區內其他具有配地資格之原土地所有權人申請合併分配，尚無加價購買之方式。 4. 本府將於區段徵收公告時，一併載明建築改良物自動搬遷期限，屆時所有權人須配合本府所訂拆遷時間完成拆遷及點交作業。

問題類型	所有權人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
區段徵收作業及協議價購作業			<p>5. 土地所有權人於同意協議價購後，倘本市地價及標準地價評議委員會評定徵收補償市價高於協議價購價格者，本府將就徵收補償市價增加之額度，另行補足。</p> <p>6. 另協議價購價格係按現行計畫內容估定，即為農地價格，所有權人同意協議價購並完成土地移轉登記後，即終止對土地之權利義務，爰協議價購土地價金與後續開發後地價落差無找補機制。</p>
協議價購作業	陳○鴻	5/10 前送同意書是否有協議價購 5%獎勵金。	<p>1. 所有權人如同意參與協議價購者，請於 113 年 5 月 10 日前提出同意書，可親臨或以掛號郵寄(請檢附身分證明文件)至新北市政府地政局區段徵收科(地址：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 24 樓)，逾期未提出者，視同不參與協議價購。</p> <p>2. 另同意協議價購者，土地及土地改良物分別發給補償費或救濟金 3%及 5%之獎勵金。</p>
	顏○萍	簽協議價購同意書後可否不簽約？何謂「公告無異議」？	<p>1. 本協議價購同意書僅為後續簽訂買賣契約之前置作業，並無拘束力或強制性，倘臺端後續無意願簽訂契約，本府當尊重當事人意願。</p> <p>2. 本府依土地徵收條例規定，於中央主管機關核准徵收案</p>

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
協議 價購 作業			後，將辦理區段徵收公告作業，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人，倘公告期間(30日)內未有權利關係人就公告事項提出異議，本府將依公告內容接續撥付土地改良物協議價購價款。
搬遷 期程	張○鴻	搬遷會在年底之前嗎？	本府將於區段徵收公告時，一併載明建築改良物自動搬遷期限，屆時所有權人須配合本府所訂拆遷時間完成拆遷及點交作業。
其他	張○文	<ol style="list-style-type: none"> 1. 協議價購是否不課土地增值稅？ 2. 協議價購領取價金是否涉及所得稅？ 3. 土地地價稅如何分攤？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 參照財政部 101 年 9 月 20 日台財稅字第 10100665840 號函，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 項免徵土地增值稅規定。 2. 依據所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 3 款規定，被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物免納所得稅，並參照財政部 93 年 6 月 28 日台財稅字第 09304505280 號令，個人依協議價購所取得之給付如屬「損害補償」性質，原則不課徵綜合所得稅，惟協議價格之決定係由買賣雙方意思合意，如協議價購所為給付項目及給付標準與按徵收

問題 類型	所有權人 姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
其他			<p>方式辦理者不同，應依現行所得稅法之規定認定所得之徵免，爰實際認定是否課徵所得稅仍由稅務權管機關認定。</p> <p>3. 地價稅以登記完竣日或點交日為準，由本府及所有權人依天數比例分擔。</p>
	陳○帆 (蕭○嫻之代理人)	所有權人居住國外，沒有國內銀行帳戶，如何請領協議價購獎勵金。	<p>協議價購匯款帳戶原則以本國銀行為主，倘有匯款至國外金融機構帳戶需求，則依外匯收支或交易申報辦法第6條及銀行業辦理外匯收支或交易資料申報問答集相關辦法，其中有關非居民自然人辦理結匯申報內容略以，如未能親自辦理之結匯，得出具授權書，授權中華民國境內代理人以該境內代理人名義，依申報辦法第6條於檢附所填申報書及相關證明文件，經由銀行業向央行申請核准後，始得辦理。如當事人有需求，可向本府提出申請，本府將視個案辦理。</p>
	林○弘	14 張歷史公園周邊人行道之規劃及停車場之規劃未完善，期望未來十四張開發區能完善。	<p>臺端所提意見，本府續於工程規劃設計時邀集主管機關納入評估。</p>

八、 結論：

(一)今日已出具協議價購同意書之所有權人，本府後續將擇期辦理簽約及移轉登記等相關事宜；另會後如仍有所有權人同意以協議價購方式辦理，請於 113 年 5 月 10 日前出具同意書送交本府，逾期未提出或對協議價購未能達成共識之所有權人，視為協議價購不成立，並將依土地徵收條例等法令規定辦理徵收作業。

(二)為利後續各項資料能確實以郵寄方式送達，請各位所有權人如須更正戶籍地址或新增、異動通訊住址，請至本會場資料更正區辦理，亦可會後檢附身分證明文件郵寄申請，本府將據以辦理相關資料更正。

(三)本案已建置專屬網站(<https://www.shisizhang.com.tw/>)，供民眾瀏覽相關資訊，並提供包含協議價購簡報等資料之下載。

九、 散會：上午 11 時 30 分、下午 2 時 30 分及下午 5 時整。