

主辦單位：新北市政府

中華民國101年8月29日



新北市

新莊

北側知識產業園區



區段徵收開發案

協議價購會議



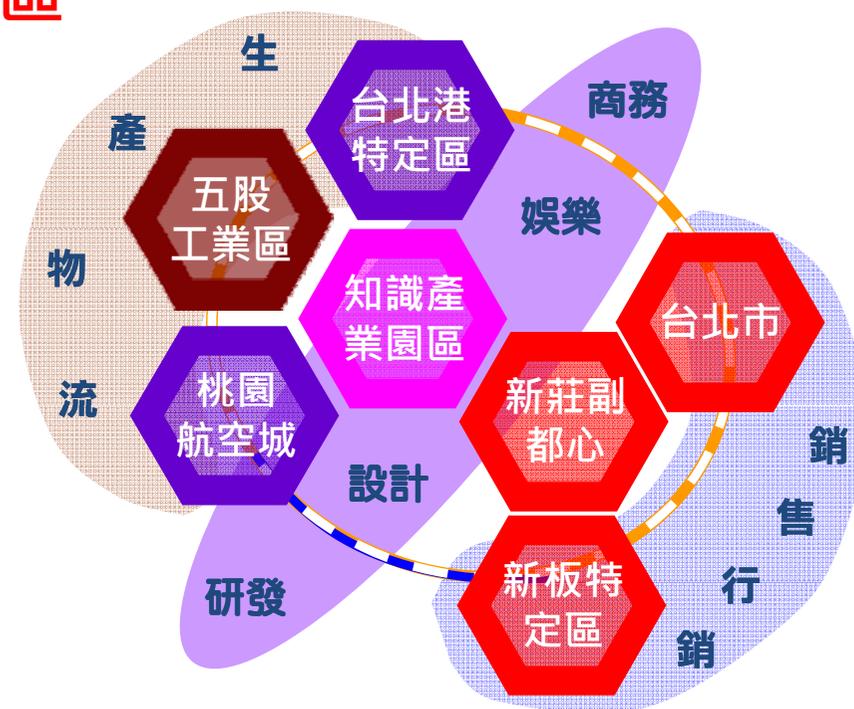
簡報大綱

- 一、開發目的
- 二、協議價購土地及土地改良物範圍及面積
- 三、協議價購之意義
- 四、辦理法令依據
- 五、協議價購之價格
- 六、協議價購之作業程序
- 七、相關稅捐問題
- 八、其他配合事項
- 九、同意書繳交事宜
- 十、土地及土地改良物權利義務之終止
- 十一、未達成協議價購之處理
- 十二、所有權人得行使之權利



一、開發目的

- 本計畫屬新莊都市計畫中山路北側之農業區，於變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)案中，考量新莊之都市定位、計畫區周邊環境與配合機場捷運線、環狀線之建設，規劃變更為提供知識密集型產業進駐之特定專用區。





二、協議價購土地及土地改良物 範圍及面積



- 位置：位於新莊都市計畫中山路、五工路交接處兩側之農業區
- 範圍：(1)東、西、北以新莊都市計畫界為界
(2)南以中山路(臺1線)、捷二十用地及頭前工業區為界
- 面積：27.36公頃。
- 不納入區段徵收範圍內：
第一種住宅區、捷運系統用地、化成路、五工路及五工六路





三、協議價購之意義

四、辦理法令依據



○協議價購之意義

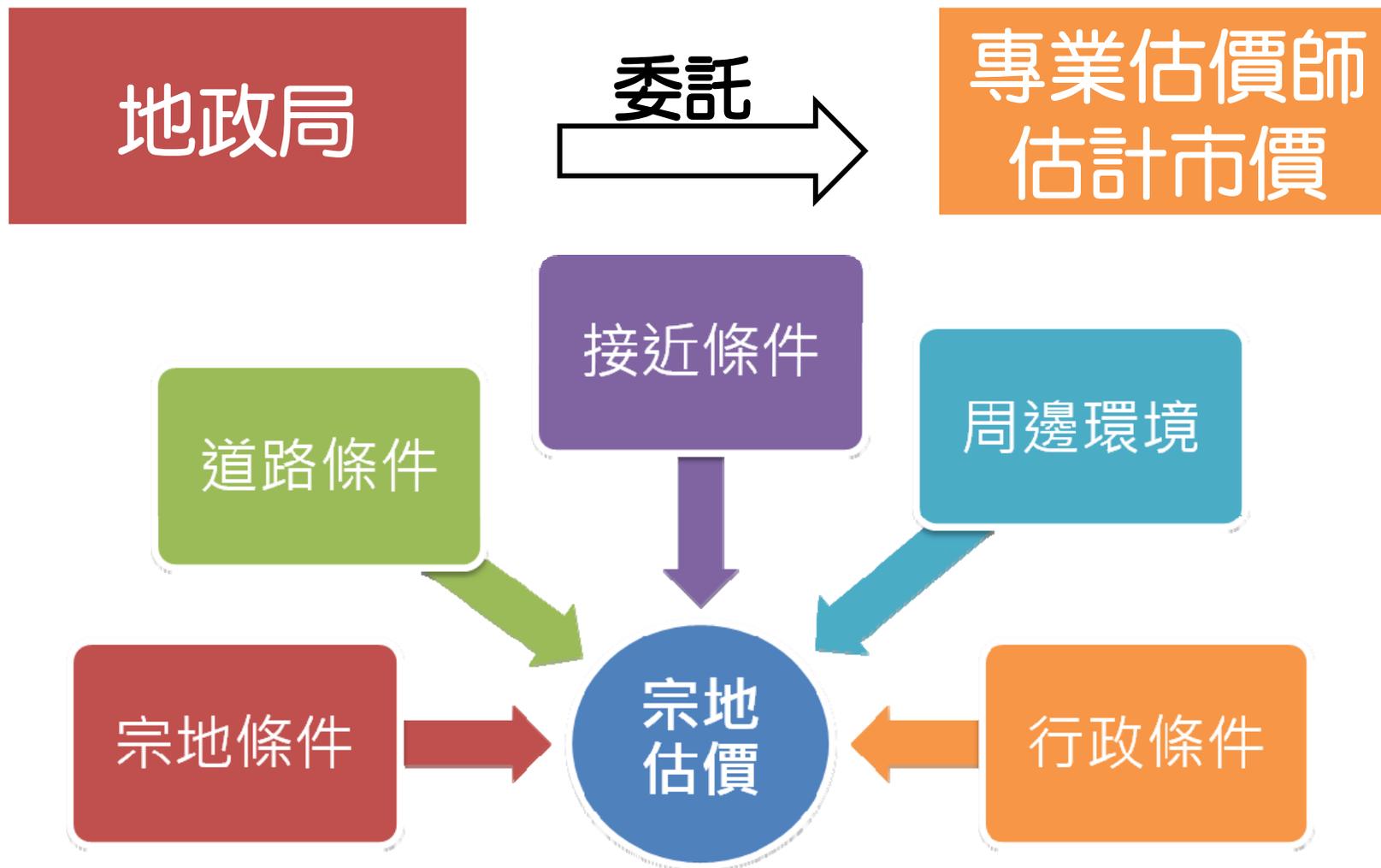
- 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人就未來徵收標的以協議方式購買之法定行為。

○辦理法令依據

- 土地徵收條例第11條：「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。」
- 由需用土地人依市價與所有權人協議。
- 市價→市場正常交易價格。



五、協議價購之價格



協議金額僅供協議價購使用，徵收補償地價仍需經地價及標準地價評議委員會評定後之公告為準。



五、協議價購之價格(續)



	補償標準	補償內容及項目
<u>私有土地</u>	土地徵收補償市價查估辦法	依各土地所有權人歸戶清冊上所載之市價乘以該筆土地需用面積計算。
<u>土地改良物及其他遷移費</u>	新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例	建築改良物、房屋補助費、人口遷移費、農林作物、水井、生產設備搬遷、營業損失、電話、自來瓦斯、電力外線設備、電力內線設備
	新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準	



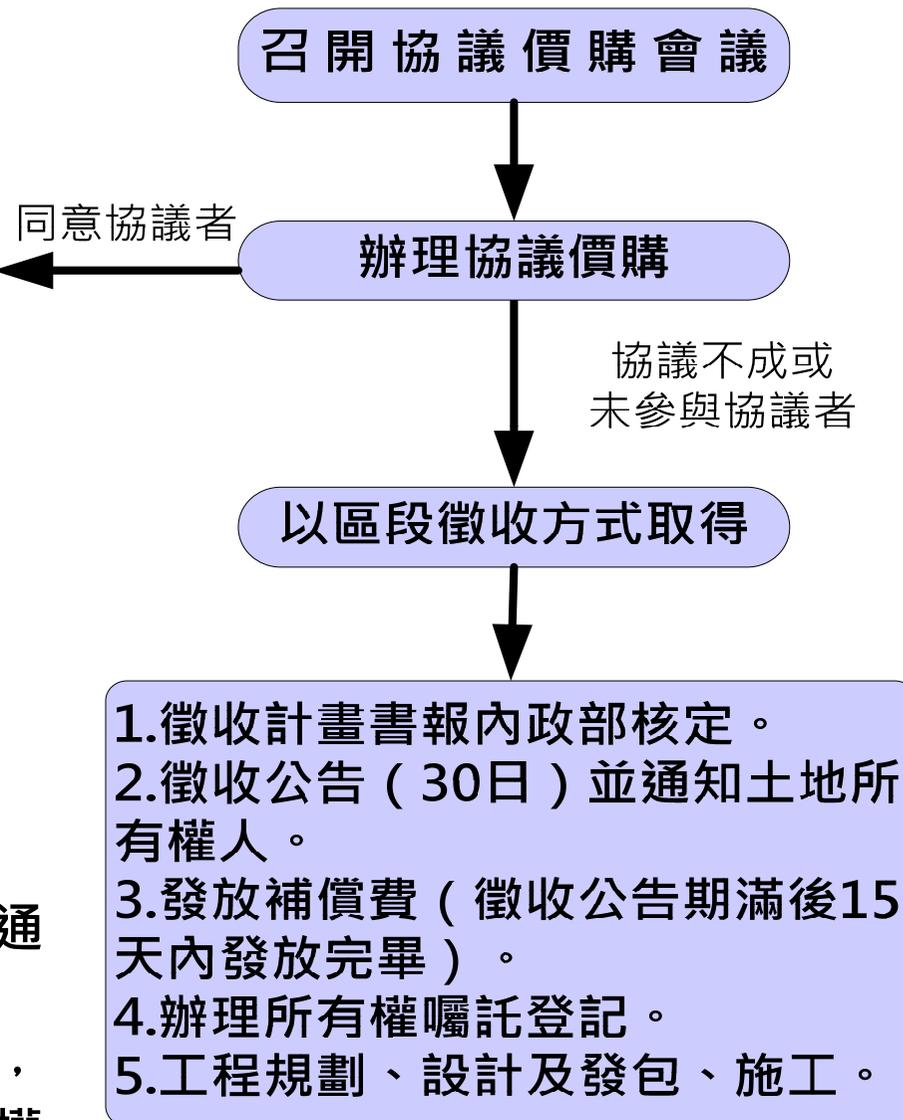
六、協議價購之作業程序



1. 協議價購同意書應於**101年10月1日**前掛號郵寄或親送至本府地政局。
2. 土地所有權人應先行協議塗銷他項權利或終止租約完畢。
3. 土地所有權人應先行繳清各種稅賦。
4. 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
5. 未辦繼承者應先行辦妥繼承登記。
6. 辦理土地權利變更登記（過戶手續）。
7. 俟本府通知後，到場領取土地及其改良物價款。

■ 如內政部**未核准區段徵收計畫**時，經本府通知後，協議價購**同意書失效**。

■ 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**。





六、協議價購之作業程序 (續)



○ 協議價購之核發程序

- 雙方協商合意及紀錄。
- 簽報核定及議約。
- 雙方簽訂買賣契約。
- 向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。
- 辦理移轉登記。
- 給付價款。
- 點交。



七、相關稅捐問題

- 土地所有權人自願按徵收補償地價出售者，
免繳納土地增值稅。
- 如經稅捐機關清查後有地價稅或遺產稅等**欠稅**情事，須**檢附繳納證明。**
- 土地分割暨分筆登記費、產權移轉登記費、印花稅、鑑界費及代書費由本府負擔。



八、其他配合事項

- 繼承：土地所有權人死亡者須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
- 耕地有三七五租約者：應檢附終止租約證明。
- 依土地徵收條例第11條之規定，協議價購，依其他法律有優先購買權者，無優先購買權之適用。
- 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。
- 共同共有之土地，應經全體共同共有人同意。
- 辦理契約公證。



九、同意書繳交事宜

- 繳交期限：**101年10月1日前**，親臨或掛號郵寄至本府地政局區段徵收科，**逾期視為放棄參與協議價購**。
- 所有權人有意願參與協議價購者，將另行通知辦理協議價購契約書簽訂時間及應檢附之文件。
- 達成協議價購，簽訂合約時土地所有權人應檢附文件：
 - 身分證明文件
 - 印鑑章及印鑑證明
 - 土地所有權狀
 - 完稅或免稅證明
 - 其他依土地登記法令必備之文件
- 協議價購款發放日期：將於本區區段徵收計畫書**公告期滿之日起15日內**；發放時間與地點另行通知。



○十、土地及土地改良物權利義務之終止

- 原土地所有權人於領取協議價購款並會同本府辦妥原所有權移轉登記後，即終止對該土地一切權利義務。

○十一、未達成協議價購之處理

- 當所有權人拒絕參與協議或經開會後未能達成協議者，本府將得依土地徵收條例第11條規定辦理徵收。



十二、所有權人得行使之權利



- 所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對新北市政府嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於**101年10月1日前**，依據行政程序法第105條規定，以**書面**向新北市政府提出事實及法律上之**陳述意見**，逾期視為放棄陳述之機會。



新北市

新莊

北側知識產業園區



土地所有權人

意見陳述及答覆

◎於101年10月1日前，以書面方式向本府提出◎

郵寄地址：板橋市中山路一段161號24樓

聯絡電話：(02)2960-3456#3498、3536