

公示送達清冊

編號	姓名	土地標示				所有權人土地登記簿地址及新址	備註
		鄉鎮市區	段別	地號	持分		
1	葉秀英	東港鎮	大埔段	9	117/60062	1.土地登記簿地址：臺中市豐原區北陽里 21 鄰南陽路綠山巷 233 號。	開會通知單及會議紀錄等文件，依左列查得地址無法送達，為保障土地所有權人權益，辦理公示送達。
				9-1	117/60062	2.戶政事務所查得地址：臺中市豐原區北陽里 21 鄰南陽路綠山巷 233 號。	
				339	3/8	3.財稅單位查得地址：高雄市岡山區民族路 51 號。	

檔 號：

保存年限：

屏東縣東港鎮公所 開會通知單

820

高雄市岡山區民族路51號

受文者：葉秀英 君

發文日期：中華民國114年5月28日

發文字號：東鎮建字第1140004702號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：召開「東港鎮生命園區聯外道路（公道三）新闢工程」用地取得協議價購會議

開會時間：114年6月9日（星期一）上午10時00分

開會地點：東港鎮公所4樓大禮堂（屏東縣東港鎮船頭路7號）

主持人：鎮長黃禎祥

聯絡人及電話：郭春金(08)8324131#224

出席者：王丁宏 君、王志恒 君、王志遠 君、王啟良 君、王啟雲 君、王智誠 君、王智榮 君、王靜宜 君、吳英文 君、吳國松 君、吳陳彩足 君、吳榮正 君、吳麗華 君、李子祥 君、李伸家 君、林東江 君、林東興 君、施傳弟 君、夏居富 君、夏瑋蓮 君、夏慧珊 君、夏慧婷 君、夏慧萍 君、孫文筆 君、孫清貴 君、孫劍煌 君、徐文理 君、徐水銓 君、徐啟誠 君、徐顯民 君、徐顯生 君、許明利 君、郭順正 君、郭慶輝 君、陳惠敏 君、黃明豐 君、楊和文 君、楊郭瑞蘭 君、楊貴美 君、楊賀仁 君、葉秀英 君、葉淑雄 君、劉居鎰 君、盧德記 君、蕭陳秀英 君、薛淑芳 君、謝水能 君、謝佳翰 君、魏斐斐 君、嚴文巧 君、台灣糖業股份有限公司、麗銘投資有限公司、張祖紳、張綿鈞、張綿美、張綿福、劉瑞賢、李新宏、阮玉君、郭志賢、東港鎮船頭里太子宮、楊豐銘、曾漢章、曾啟章、謝坤財

列席者：屏東縣政府、屏東縣東港地政事務所、屏東縣東港鎮民代表會

副本：立固不動產估價師聯合事務所、本所總務課（請協助準備開會場所）、本所建設課

屏東縣東港鎮公所

東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程
用地協議價購(分割、變更編定)同意書

一、價購標的

價購土地座落及面積：屏東縣 鄉 段 小段 地號（請全部列出）
共 筆，土地面積共 平方公尺。
價購建築物建號： 段 小段 號，門牌：屏東縣 鄉（鎮、市）
路（街） 段 巷 弄 號 樓之 （基地同）。

二、價購條件

1. 價購土地價格：依土地徵收條例第 11 條規定查估提供之市場正常交易價格。
2. 價購土地改良物價格：依「屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」及所訂定之查估基準計算。
3. 價購土地或建築改良物如有抵押權及其他權利設定之負擔，或其他糾紛及瑕疵，應由所有權人自行協議塗銷、終止他項權利及租約、排除障礙、解決清楚。
4. 除契稅外，所有權人於產權移轉前之各項欠稅、欠費請自行繳清，辦理所有權移轉登記規費、印花稅及代書費由屏東縣東港鎮公所負擔，登記完畢後屏東縣東港鎮公所將另行通知價款發放提領。
5. 共有之土地或建築改良物，應經全體共有人同意或共有人依土地法第 34 條之 1 規定辦理。
6. 未辦繼承之土地或建築改良物，所有權人之繼承人應先辦妥繼承登記。
7. 依平均地權條例第 42 條第 3 項規定，免徵土地增值稅。
8. 為配合屏東縣東港鎮公所興辦工程，同意委託屏東縣東港鎮公所（或公所委託之專業代理人）辦理「土地分割」及涉及非都市土地之「變更編定」，俾利辦理土地價購移轉登記作業，立書人並同意在未完成補償之前先行提供土地使用。
9. 土地如有耕地三七五租約，承租人補償費由屏東縣東港鎮公所依耕地三七五減租條例第十七條第二項第三款規定（即終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一）代為扣交承租人。
10. 上述條件確經所有權人同意，特立此書為據。

三、意願表達：請於下列表格內勾選（V），並於會議當場或於期限內提出。

項目	同意	不同意
協議價購		

立書人（土地或土地改良物所有權人）姓名：_____（簽章）

身份證號碼或統一編號：

戶籍住址：

通訊住址：

聯絡電話：

中 華 民 國

年

月

日

屏東縣東港鎮公所為辦理東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程

(協議價購)依行政程序法第 105 條於作成行政處分前通知相對人陳述意見

相 對 人 【 簽 章 】		
身 分 證 字 號		
地 址		
電 話		
陳 述 意 見	原因事實	
	法規依據	
通知事項		請依行政程序法第一百零五條規定於向本所提出陳述書。 本案書面意見（意願）之收件地址為 928 屏東縣東港鎮船頭路 7 號-屏東縣東港鎮公所。
備註		相對人如為法人，團體或外國人時，姓名欄應記明名稱及代表人或管理人，身分證字號欄應記明立案證號或護照號碼；地址欄應記明事務所或營業所。

中華民國

年

月

日

屏東縣東港鎮公所為辦理東港鎮生命園區聯外道路(公道三) 新闢工程用地取得協議價購會說明資料

一、因東港鎮生命紀念園區目前僅仰賴屏 125 線通行，且船頭路現況道路狹窄，路寬僅 4.5 公尺，導致每年清明及普渡祭典時期均有交通壅塞且會車不易情形。基於本項工程之實際情形及性質，經本所考量結果，擬與案內所有權人協議以價購方式取得土地及土地改良物，為使台端充分瞭解本工程計畫內容及價購等之作業程序，爰召開本次協議會議，請各所有權人能撥冗出席本次協議會議，並於會中不吝提出意見。如臺端願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出，本所將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議。

二、協議價購範圍及面積：

(一)需用土地地號、面積詳開會通知單所附個人協議價購價格表。

(二)需用土地範圍地籍圖將張貼於會場。

三、協議價購相關事項：

(一)協議價購之價格：本案係以評估標的於協議價購當時土地之市場價格，以其在正常條件下所評估之正常價格。

本案土地使用分區為都市計畫內公園道路用地及綠地，屬應徵收未徵收之公共設施保留地。依不動產估價技術規則第 97 條；公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。另依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條之規定：都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。

本案標的所毗鄰之土地為都市計畫內工業區及農業區，於其

毗鄰之地價區段內選取比準地，評估各比準地合理價格後，再依量測之各地價區段線長度比例加權平均計算勘估土地(公共設施保留地)地價。各筆土地價格詳開會通知單所附個人協議價購價格表。

(二)免徵土地增值稅之規定：

- 1.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價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅。
- 2.內政部101年9月19日以台內地字第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。

(三)用地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、鑑界費及代書費由本所負擔。

(四)所有權人配合事項：

- 1.所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利及租約。
- 2.除契稅外，所有權人請自行繳清各項稅賦。
- 3.辦理契約公證。
- 4.公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
- 5.未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

(五)所有權人如同意協議價購，請出具協議價購同意書予本所，並於本所另行通知簽訂協議價購契約書之期限內，與本所另行簽定買賣契約書。

(六)簽訂協議價購契約書請檢附：土地所有權狀正本、印鑑證明書（請至戶政機關申請）一份、戶籍謄本（請至戶政機關申請）二份、身分證影本一份、印鑑章及身分證等文件。

(七)倘徵收補償市價較協議價購市價高，基於保障同意價購所有權人之權益，針對已協議價購取得者，就徵收補償市價增加之額度，將另行以獎勵金方式補給差額以避免協議價購市價

與徵收補償市價落差造成同意價購所有權人權益上之損失。

四、所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，為公共建設之遂行，本所將儘速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，徵收相關規定摘要如下：

(一)協議不成時依法辦理後續徵收之程序（辦理徵收之原因事實及法規依據）：

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，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，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，使得依本條例申請徵收。」

本案如無法達成協議，將依上開土地徵收條例規定辦理用地及其土地改良物徵收。

(二)徵收補償標準：

1.地價補償：

依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

2.改良物補償費：

(1) 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。

(2) 農作改良物之補償：依土地徵收條例第 31 條規定，農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在 1 年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾 1 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。

(3) 本縣公共工程用地改良物補償係依據「屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」所訂立之查估標準相關規定辦理。

3.其他徵收補償規定，詳請參閱土地徵收條例第 30 條至第 36 條之規定（如附件）。

4.平均地權條例第 42 條第 1 項：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅」。

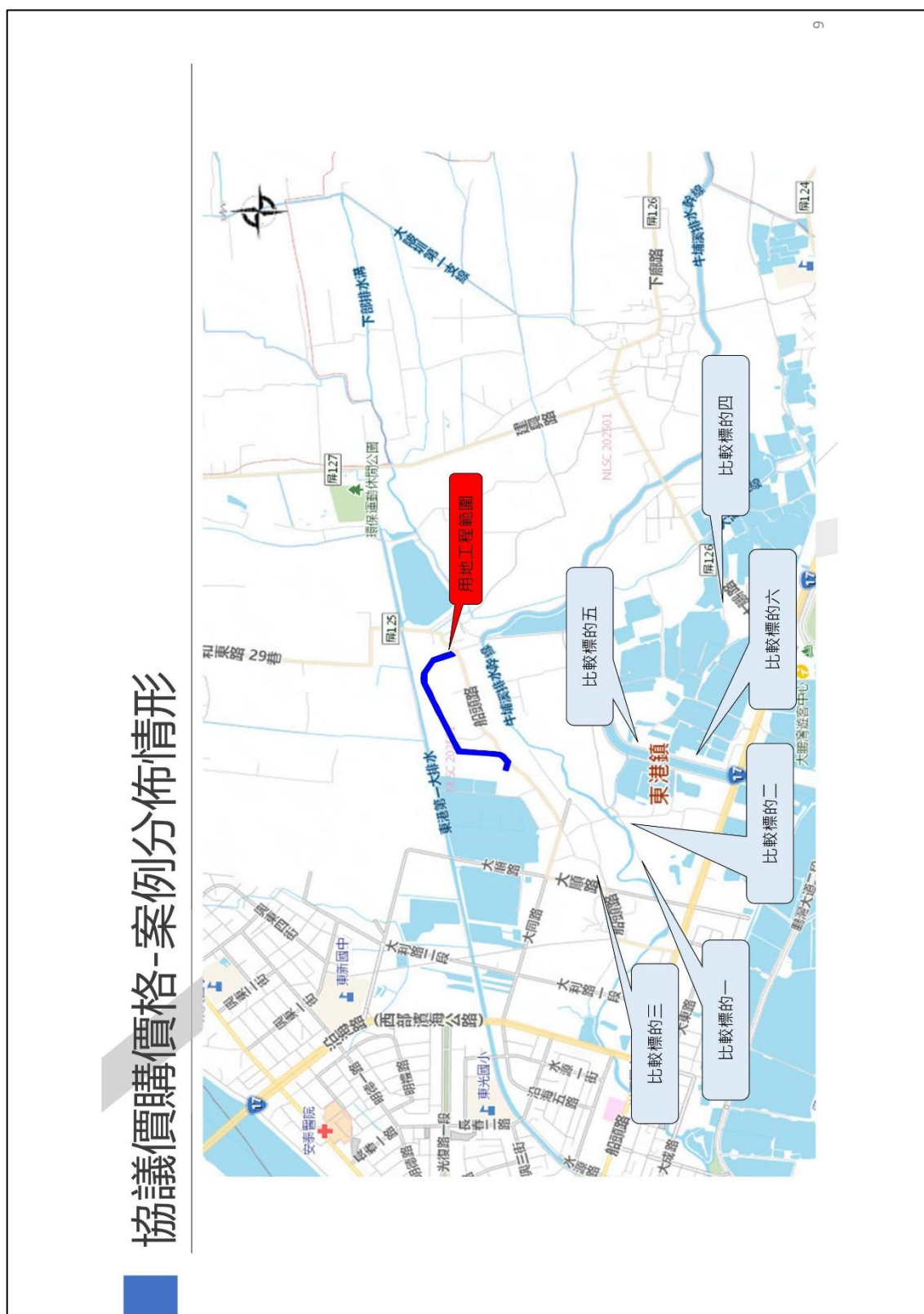
(三)所有權人得行使之權利：

1.所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本所嗣後依法辦理徵收有意見，請依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本所提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。

2.本案如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，權利關係人對於徵收公告事項有異議者，應於公告期間內向該管直轄市或縣（市）政府以書面提出。該管直轄市或縣（市）政府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。權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起 30 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。

3.所有權人如認為有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，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用之情形之一者，依土地徵收條例第 8 條規定，得於徵收公告之日起 1 年內向該管直轄市或縣（市）政府以書面提出申請一併徵收，逾期不予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，以現金補償之。

五、用地範圍附近買賣實例分布圖：



附件 1：土地徵收條例第 30 至 36 條（第三章 徵收補償）

● 第 11 條：

需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，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且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。

第 1 項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。

第 1 項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。

前項所稱市價，指市場正常交易價格。

● 第 30 條：

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每 6 個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前 3 項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。

● 第 31 條：

建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在 1 年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾 1 年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

建築改良物及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；其查估基準，由中央主管機關定之。

● 第 32 條：

徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依第 23 條第 1 項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

- 第 33 條：

土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。

前項補償基準，由中央主管機關定之。

- 第 34 條：

徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：

一、依第 5 條第 1 項第 1 款或第 2 款規定遷移者。

二、徵收公告 6 個月前設有戶籍之人口必須遷移者。

但因結婚或出生而設籍者，不受 6 個月期限之限制。

三、動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。

四、因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者。

五、水產養殖物或畜產必須遷移者。

前項遷移費查估基準，由中央主管機關定之。

- 第 34-1 條：

徵收公告 1 年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣(市)政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。

- 第 35 條：

被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，除申請發給抵價地者依第 41 條及第 42 條規定辦理外，其款額計算，以該土地或建築改良物應得之補償金額為限，由該管直轄市或縣(市)主管機關於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束之。

前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。

- 第 36 條：

被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣(市)主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第 26 條規定辦理。

正本

檔 號：

保存年限：

屏東縣東港鎮公所 函

820

高雄市岡山區民族路51號

受文者：葉秀英 君

地址：屏東縣東港鎮船頭路7號

承辦人：郭春金

電話：(08)8324131#224

傳真：(08)8323195

電子信箱：t106@mail.dunggang.gov.tw

發文日期：中華民國114年6月26日

發文字號：東鎮建字第1140005578號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送114年6月9日「東港鎮生命園區聯外道路（公道三）新闢工程」用地協議價購或以其他方式取得協議會會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、本案工程用地經本所以114年5月28日東鎮建字第1140004702號開會通知單，檢附用地取得協議會說明資料、陳述意見書、各土地及土地改良物所有權人個人協議價購價格表及用地協議價購（分割、變更編定）同意書等合法送達各土地及地上物所有權人先行閱覽，會中並詳細解說，以使各土地及地上物所有權人充分了解本府擬價購或以其他方式取得其土地之意思。
- 二、台端若同意價購，建請簽具同意書，並於114年7月9日前寄回本所（前已簽具者，毋須再次簽具）；惟如認為價格不符期待或不願意出售土地，且亦不願或經評估無法以其他方式提供土地，即經協議不成者，本所基於工程需要，將依土地徵收條例規定，依程序申請徵收。
- 三、部份土地及地上物所有權人於會場上所提之口頭陳述意見，已由本所作成書面，經向陳述人確認內容無誤後，由其簽名或蓋章，並將其陳述內容及相關主管機關說明列入紀錄，會議紀錄將寄送各土地及土地改良物所有權

人參考。

四、臺端如對本案工程用地協議價購或以其他方式取得及協議不成將辦理徵收等程序仍有意見，請於114年7月9日前（以郵戳為憑）以書面就事實上或法律上提出陳述意見，寄送本所，逾期視為放棄陳述之機會；上述期間臺端陳述之意見，本所將妥適處理後明確個別函復陳述意見人。

正本：王丁宏君、王志恒君、王志遠君、王啟良君、王啟雲君、王智誠君、王智榮君、王靜宜君、吳英文君、吳國松君、吳陳彩足君、吳榮正君、吳麗華君、李子祥君、李仲家君、林東江君、林東興君、施傳弟君、夏居富君、夏瑋蓮君、夏慧珊君、夏慧婷君、夏慧萍君、孫文筆君、孫清貴君、孫劍煌君、徐文理君、徐水銓君、徐啟誠君、徐顯民君、徐顯生君、許明利君、郭順正君、郭慶輝君、陳惠敏君、黃明豐君、楊和文君、楊郭瑞蘭君、楊貴美君、楊賀仁君、葉秀英君、葉淑雄君、劉居鎰君、盧德記君、蕭陳秀英君、薛淑芳君、謝水能君、謝佳翰君、魏斐斐君、嚴文巧君、台灣糖業股份有限公司、麗銘投資有限公司、張祖紳、張綿鈞、張綿美、張綿福、劉瑞賢君、李新宏君、阮玉君君、郭志賢君、船頭里太子宮、楊豐銘君、曾漢章君、曾啟章君、謝坤財君

副本：屏東縣政府、屏東縣東港地政事務所、立固不動產估價師聯合事務所、本所建設課

鎮長黃禎祥

東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程 用地協議價購或以其他方式取得協議會會議紀錄

壹、時間：114 年 6 月 9 日（星期一）上午 10 時 0 分

貳、地點：屏東縣東港鎮公所

參、出席單位及人員：

屏東縣政府 吳麗雲

屏東縣東港鎮民代表會 蘇代表珉賢、謝代表名觀

屏東縣東港鎮各里里長 船頭里黃里長耀德

屏東縣東港地政事務所 洪玉清、周鴻吉、簡源廷

立固不動產估價師聯合事務所 鄭估價師清中、蕭美君、吳柏祥、洪曉苓
、王建銘

肆、主持人：黃鎮長禎祥

記錄：郭春金

伍、土地及土地改良物所有權人：（如後附簽名冊）

陸、協調情形：

一、主辦單位說明：

（一）工程規劃、設計及價購用地情形說明：

一、因東港鎮生命紀念園區目前僅仰賴屏 125 線通行，且船頭路現況道路狹窄，路寬僅 4.5 公尺，導致每年清明及普渡祭典時期均有交通壅塞且會車不易情形。基於本項工程之實際情形及性質，經本所考量結果，擬與案內所有權人協議以價購方式取得土地及土地改良物，為使臺端充分瞭解本工程計畫內容及價購等之作業程序，爰召開本次協議會議。

1. 協議價購內容說明：

本所已以 114 年 5 月 28 日東鎮建字第 1140004702 號函雙掛號郵寄用地取得協議會說明資料、陳述意見書、各土地及土地改良物所有權人個人協議價購價格表及用地協議價購（分割、變更編定）同意書各一份予各土地及土地改良物所有權人，其中對於計畫範圍、目的及內容、用地概況以及所有權人應配合辦理事項均有詳盡說明，本次用地取得協議價購會書面資料，參照內

政部編印之「土地徵收作業手冊」內容之範例，針對土地所有權人的權益及義務已全面性納入書面資料內，並於本次協議會中詳細說明。如果對於相關內容或作業程序尚有疑義，歡迎以書面提出陳述意見，本所將妥適處理後明確個別函復陳述意見人。

(二)協議價購之價格標準及作業程序說明：

1. 協議價購價格：

(1)土地：

本案係以評估標的於協議價購當時土地之市場價格，以其在正常條件下所評估之正常價格。

本案土地使用分區為都市計畫內公園道路用地及綠地，屬應徵收未徵收之公共設施保留地。依不動產估價技術規則第97條；公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。另依土地徵收補償市價查估辦法第22條之規定：都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。

本案標的所毗鄰之土地為都市計畫內工業區及農業區，於其毗鄰之地價區段內選取比準地，評估各比準地合理價格後，再依量測之各地價區段線長度比例加權平均計算勘估土地(公共設施保留地)地價。

各筆土地價格詳開會通知單所附個人協議價購價格表。

(2)土地改良物：本縣公共工程用地改良物補償係依據「屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」所訂立之查估標準相關規定辦理。

A. 建築改良物：參酌價購當時該建築改良物之重建價格估定之。

B. 農作改良物：於農作改良物價購時，與其孳息成熟時期相距在 1 年內者，按成熟時之孳息估定之；其逾 1 年者，按其種植及培育費用，並參酌現值由直轄市或縣(市)主管機關估定之。

(3)營業損失：土地或土地改良物原供合法營業之用，因價購而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償，參據內政部訂頒「土地或土地改良物徵收營業損失補償基準」估定之。

(4)遷移費：參照土地徵收條例第 34 條規定，價購土地或土地改良物時，有下列情形之一者，發給遷移費。

A. 土地改良物所有權人要求取回，並依限自行遷移者，或墳墓及其他紀念物必須遷移者。

B. 價購 6 個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受 6 個月期限之限制。

C. 動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。

D. 因土地一部分之價購而其改良物須全部遷移者。

2. 協議價購作業程序：

(1)雙方協商合意及紀錄。

(2)簽報核定及議約。

(3)雙方簽訂買賣契約。

(4)向轄區稅捐稽徵處申報土地現值。

(5)辦理移轉登記及點交。

(6)給付價款。

3. 達成協議價購後，所有權人應配合辦理事項、準備之文件，及買賣雙方應負擔之稅費等事項，詳如開會通知單所附用地取得協議會說明資料及協議價購同意書。

4. 付款方式：

於辦理移轉登記及點交完竣後，由屏東縣政府一次付清，補償金以公文通知定點發放為原則。

5. 免徵土地增值稅之規定：

(1)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價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅。」

(2)內政部 101 年 9 月 19 日以台內地字第 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。

6. 稅費負擔：

(1)雙方協商合意及紀錄。

(2)土地產權移轉依法應由賣方(土地所有權人)負擔之稅費(含產權移轉前各期地價稅等一切稅費)由賣方負擔。

(3)辦理土地所有權移轉所發生之登記費、印花稅、契稅、其他規費等由買方(本所)負擔。

(三)以其他方式取得用地概述：

1. 信託、委託經營、聯合開發、委託開發、合作經營等方式：上開方式雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟本工程具有公益性質，不適用以報酬及收入評估。

2. 設定地上權、租用等方式：本工程係永久使用之交通事業，衡酌其長久性、公益特性及整體管理維護需要，應由政府取得用地產權以利管用，故設定地上權或租用、借用等短期性開發利用，尚難適用本工程永久建設之特質，致無從納入考慮。

3. 捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍須視土地所有權人意願主動提出，本所樂觀其成，惟迄今尚未接獲土地所有權人有捐贈意願。

4. 公有土地交換(以地易地)：本案所取得之土地均作道路使用，本所無其他公有非公用土地可供交換，因此以地易地事宜，尚無從辦理。

5. 容積移轉：依都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條規定：「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限」，且容積移轉需由土地所有權人提出申請，非本所得主動要求辦理，且有礙於範圍限制，確難以採行。

三、出(列)席單位致詞：

黃鎮長禎祥：

各位鄉親、代表以及與會單位大家好，今天為東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程協議價購會議，本次會議主要目的為說明協議價購程序、協議價購市價評估之方法及相關法令規定，本案協議價購價格是委由不動產估價師依相關法令評估當期市價，會中若有任何疑問請於簡報後提出。

四、所有權人與地方人士之陳述意見，暨相關機關綜合答復：

(一)台灣糖業股份有限公司屏東區處(土地所有權人)

陳述意見：

1. 依法得徵收之土地，本公司原則同意以協議價購方式提供用地，惟俟本區處完成估價作業後，另行通知來處協議，如獲共識再陳報本公司董事會審議。
2. 本公司依公司法規定提報董事會核定後，提供協議價購同意書及契約書。
3. 主管機關(內政部)核准徵收前，如本公司已提供協議價購同意書及契約書，請需地機關仍採協議價購方式取得。
4. 如需先行進場施工，須先辦理承租後才得施工。
5. 案內土地及地上物補償，應與民地同樣條件補償。

答復：

1. 綜合回復陳述意見第 1~3 點，感謝台灣糖業股份有限公司原則同意以協議價購方式提供用地，本所將待貴公司另行通知協議。
2. 本案規劃於用地取得完成後始進場施工，如有先行進施工之需要，本所將另行與貴公司討論土地租用事宜。
3. 本所所提土地及地上物之協議補償單價與民地之協議單價均依相關法令之規定，採一致性標準評估之，未有差異。

(二)楊郭瑞蘭君(土地所有權人)

陳述意見：

1. 地上物之補償是否可再提高？
2. 增值稅、契稅等是否同樣由公所負擔？

答復：

1. 本案地上物之補償費，係依據土地徵收條例第 31 條規定，建築改良物及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；其查估基準均依據「屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例」所訂立之查估標準計價補償。
2. 辦理土地所有權移轉所發生之登記費、印花稅、契稅、其他規費等由本所負擔。另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價格售予需地機關者，免徵其土地增值稅，上揭規定適用於同意協議價購者。」

(三)吳昱賢君（代理土地所有權人「吳陳彩足」）

陳述意見：

1. 本人土地先前有購買使用土方，這部分有無補償呢？
2. 實價登錄網站有一筆船頭段 315 地號沒被採用的原因為何？

答復：

1. 依平均地權條例施行細則第 12 條規定：土地所有權人為本條例所定改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依相關程序申請驗證；於驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明。臺端如若依上述規定提供相關證明文件，本所將據以辦理補償。
2. 經查船頭段 315 地號交易實例為鄰地關係人購買，有合併使用之虞，因土地合併使用可提高土地利用效率，可能影響交易價格之情況，故依不動產估價技術規則第 23 條之規定應不予採用。

(四)曾漢章君（土地所有權人）

陳述意見：諮詢地上物修繕工程，請複估。

答復：本所後續將請現場查估人員與臺端聯繫處理相關地上物複估事宜。

(五)王智榮君（土地所有權人）

陳述意見：都在農業區土地相鄰為何價格不同？

答復：本案評估之土地皆屬應徵收未徵收之公共設施保留地，依土地徵收補償市價查估辦法第 22 條規定，以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算本案之土地價格，本案依毗鄰非公共設施保留地區段地價之臨街狀況區分其地價區段，於評估當期經查詢內政部不動產實價登錄交易價格，以區內農業區土地之交易現況評估其毗鄰非公共設施保留地之區段地價，經查臺端所有之 7 筆土地中，雖同樣毗鄰農業區，然其中 1 筆為未臨路土地、其餘 6 筆為鄰接農路及船頭路，是故依其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算後產生不同地價之差異。

(六)劉居鎰君（土地所有權人）

陳述意見：範圍內有擋土牆、地坪未補償，請辦理複估做補償。

答復：本所後續將請現場查估人員與臺端聯繫處理相關地上物複估事宜。

柒、協議結果：

- 一、本案工程用地經屏東縣東港鎮公所（以下簡稱本所）以開會通知單檢附用地取得協議會說明資料、陳述意見書、各土地及土地改良物所有權人個人協議價購價格表及用地協議價購(分割、變更編定)同意書等合法送達各土地及地上物所有權人先行閱覽，會中並詳細解說，以使各土地及地上物所有權人充分了解本府擬價購或以其他方式取得其土地之意思。經協議、交涉結果，所有權人如果同意價購，請簽具協議價購同意書，並於 114 年 7 月 9 日 前寄回本所，惟如認為價格不符期待，不願意出售土地，且亦不願（或經評估無法）以其他方式提供土地，經協議不成，本所基於工程需要，將依土地徵收條例規定，依程序申請徵收。
- 二、臺端於會場上所提之口頭陳述意見，已由本所作成書面，經向陳述人確認內容無誤後，由其簽名或蓋章，並將其陳述內容及相關主管機關說明列入紀錄，會議紀錄將寄送各土地及土地改良物所有權人參考。臺端如對本案工程用地協議價購或以其他方式取得及協議不成將辦理徵收等程序仍有意見，請於 114 年 7 月 9 日 前（以郵戳為憑）以書

面就事實上或法律上提出陳述意見，寄送本所，逾期視為放棄陳述之機會。上述期間臺端陳述之意見，本所將妥適處理後明確個別函復陳述意見人。

捌、散會：114 年 6 月 9 日 11 時 10 分。

◆附件、協議價購會現場照片



東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程
用地協議價購取得會議出席人員簽名冊

主辦單位：屏東縣東港鎮公所

一、時間：中華民國114年6月09日(星期一)

二、地點：屏東縣東港鎮公所

三、主持人：鎮長黃禎祥

黃禎祥

記錄：

郭春金

四、出席機關(單位)：

單位名稱	姓名
屏東縣政府	吳麗雲
屏東縣東港鎮 鎮民代表會	蘇次賢 謝名觀
屏東縣東港鎮各里里長	船頭里 里長黃耀德

東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程
用地協議價購取得會議出席人員簽名冊

主辦單位：屏東縣東港鎮公所

[illegible]

東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程
用地取得協議價購會議出席人員簽到簿

主辦單位：屏東縣東港鎮公所

五、土地所有權人						
編號	坐落 區位	坐落 地段	地號	土地所有權 人	簽名處	連絡電話
1	東港鎮	大埔段	9、9-1	台灣糖業 股份有限 公司	顏嘉玲 黃惠純	08-8645773 08-8644083
2	東港鎮	大埔段	9、9-1、11、11- 1、13、13-1、 15、15-1	謝水能		
3	東港鎮	大埔段	9、9-1、336、339	葉淑雄		
4	東港鎮	大埔段	9、9-1、339	葉秀英		
5	東港鎮	大埔段	9、9-1、339	張綿美		
6	東港鎮	大埔段	9、9-1、339	張綿福		
7	東港鎮	大埔段	9、9-1、339	張綿鈞		
8	東港鎮	大埔段	9、9-1、339	張祖紳		
9	東港鎮	大埔段	9、9-1	謝佳翰		
10	東港鎮	大埔段	18、18-1、22、 22-1	吳英文	吳榮正(代)	
11	東港鎮	大埔段	18、18-1、22、 22-1	吳榮正	吳榮正	0931785461
12	東港鎮	大埔段	18、18-1、22、 22-1	吳國松	吳榮正(代)	

東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程
用地取得協議價購會議出席人員簽到簿

主辦單位：屏東縣東港鎮公所

五、土地所有權人						
編號	坐落 區位	坐落 地段	地號	土地所有權 人	簽名處	連絡電話
13	東港鎮	大埔段	28、28-1	黃明豐	黃明豐	0922433458
14	東港鎮	大埔段	30、30-1	楊和文	楊和文	0918141886
15	東港鎮	大埔段	31、31-1	楊賀仁	楊賀仁	0956-369776
16	東港鎮	大埔段	36、36-3	孫文筆	孫文筆	0932756679
17	東港鎮	大埔段	36-1、36-4	孫清貴	孫清貴	0989360376
18	東港鎮	大埔段	36-2、36-5	孫劍煌	孫劍煌	0935147335
19	東港鎮	大埔段	37、37-1、137	李子祥		
		船頭段	5、5-1、152、243			
20	東港鎮	大埔段	57、57-1	麗銘投資 有限公司		
21	東港鎮	大埔段	60-1、60-3、134	薛淑芳	黃淑芳代	8324726
22	東港鎮	大埔段	63、63-1	劉居鎰	劉居鎰	0932782263
23	東港鎮	大埔段	63、63-1	許明利		
24	東港鎮	大埔段	135	盧德記		

東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程
用地取得協議價購會議出席人員簽到簿

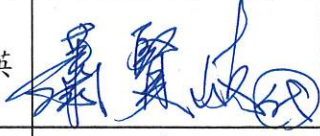
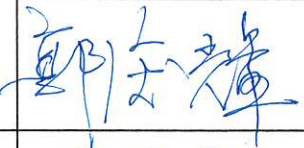
主辦單位：屏東縣東港鎮公所

五、土地所有權人						
編號	坐落 區位	坐落 地段	地號	土地所有權 人	簽名處	連絡電話
25	東港鎮	大埔段	144-1、146-1	楊貴美		
26	東港鎮	大埔段	145-1	李伸家		
27	東港鎮	大埔段	317、332-1、332-2、338、338-1、340、340-1	王啟雲	王啟雲	0938 192349
28	東港鎮	大埔段	317、332-1、332-2、338、338-1、340、340-1	王智榮	王智榮	0911729225
29	東港鎮	大埔段	317、332-1、332-2、338、338-1、340、340-1	王智誠		
30	東港鎮	大埔段	317、332-1、332-2、338、338-1、340、340-1	王啟良		
31	東港鎮	大埔段	317、332-1、332-2、338、338-1、340、340-1	王志遠	王志遠	0912136060
32	東港鎮	大埔段	317、332-1、332-2、338、338-1、340、340-1	王志恒	王志遠(代)	0912136060
33	東港鎮	大埔段	317、332-1、332-2、338、338-1、340、340-1	王丁宏		
34	東港鎮	大埔段	317、332-1、332-2、338、338-1、340、340-1	王靜宜		
35	東港鎮	大埔段	317、332-1、332-2、338、338-1、340、340-1	魏斐斐		
36	東港鎮	大埔段	331	林東江		

東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程

用地取得協議價購會議出席人員簽到簿

主辦單位：屏東縣東港鎮公所

五、土地所有權人						
編號	坐落 區位	坐落 地段	地號	土地所有權 人	簽名處	連絡電話
37	東港鎮	大埔段	334、334-1、 335、335-1、337	蕭陳秀英		0928784536
38	東港鎮	船頭段	153、153-1	吳麗華		0928782438
39	東港鎮	船頭段	153、153-1	陳惠敏		0929252807
40	東港鎮	船頭段	153、153-1	郭慶輝		0983167235
41	東港鎮	船頭段	156、157、157-1	吳陳彩足		0920827713
42	東港鎮	船頭段	158-1、158-2、 159、159-1	楊郭瑞蘭		8322662
43	東港鎮	船頭段	160-1、160-2、 161	施傳弟		0977388808
44	東港鎮	船頭段	162-1、163-1	徐水銓		
45	東港鎮	船頭段	162-1、163-1	徐顯民		0937620638
46	東港鎮	船頭段	162-1、163-1	徐顯生		
47	東港鎮	船頭段	162-1、163-1	徐啓誠		
48	東港鎮	船頭段	162-1、163-1	徐文理		

東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程
用地取得協議價購會議出席人員簽到簿

主辦單位：屏東縣東港鎮公所

五、土地所有權人						
編號	坐落 區位	坐落 地段	地號	土地所有權 人	簽名處	連絡電話
49	東港鎮	船頭段	166-1	郭順正	郭志賢代	0933638559
50	東港鎮	船頭段	244-1	嚴文巧		
51	東港鎮	船頭段	247-2	林東興		
52	東港鎮	船頭段	248-1	夏居富	夏居富	0931717398
53	東港鎮	船頭段	248-1	夏瑋蓮		
54	東港鎮	船頭段	248-1	夏慧珊		
55	東港鎮	船頭段	248-1	夏慧萍		
56	東港鎮	船頭段	248-1	夏慧婷		

東港鎮生命園區聯外道路(公道三)新闢工程

用地取得協議價購會議出席人員簽到簿

主辦單位：屏東縣東港鎮公所

六、土地改良物所有權人			
編號	土地改良物所有權人	簽名處	連絡電話
1	劉瑞賢		
2	李新宏		
3	阮玉君		
4	郭志賢	郭志賢	
5	東港鎮船頭里太子宮		
6	楊豐銘	楊銘誠代	0956637718
7	曾漢章	曾家琦代	0912132523
8	曾啓章		
9	謝坤財		