

新北市新店十四張(B單元)  
區段徵收案  
協議價購說明資料

請詳閱本說明資料並攜帶參加協議價購作業

新北市政府  
113年3月

## 目錄

壹、	前言 .....	2
貳、	協議價購之意義 .....	2
參、	法令依據 .....	2
肆、	協議價購土地及土地改良物之範圍及面積 .....	2
伍、	協議價購之價格標準及作業程序 .....	3
陸、	相關稅捐及費用 .....	4
柒、	其他配合事項 .....	4
捌、	協議價購同意書繳交事宜 .....	5
玖、	協議價購簽約事宜 .....	5
壹拾、	土地及土地改良物權利義務之終止 .....	7
壹拾壹、	未達成協議價購之處理 .....	7
壹拾貳、	所有權人得行使之權利 .....	7
壹拾參、	作業流程說明 .....	8
附件一：協議價購同意書		
附件二：協議價購契約書		
附件三：委託書		
附件四：陳述意見書		
附件五：應備文件一覽表		
附件六：資料更正表		

## 新北市新店十四張(B單元)區段徵收案 協議價購說明資料

### 壹、前言

新北市政府（以下簡稱本府）為辦理新北市新店十四張(B單元)區段徵收作業之需要，依法令規定應先行與區內所有權人以協議價購方式取得土地及土地改良物，為使臺端充分瞭解本徵收計畫內容及協議價購等作業程序，爰召開本次會議，祈請各所有權人能撥冗出席，並不吝提出寶貴意見。如臺端願意以其他方式提供徵收所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及實際狀況，竭誠與您協議。

### 貳、協議價購之意義

「協議價購」為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協議購買之法定行為。

### 參、法令依據

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且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」

### 肆、協議價購土地及土地改良物之範圍及面積

- 一、面積詳歸戶清冊。
- 二、範圍詳如張貼於會場之範圍圖。

## 伍、協議價購之價格標準及作業程序

### 一、協議價購之價格標準：

- (一) 私有土地：依各土地所有權人歸戶清冊上所載之土地協議價購單價乘以該筆土地需用面積計算(該價格為本府委託不動產估價師估定之區段徵收前土地當期市價，並加計 3 %同意協議價購獎勵金作為同意協議價購價格)，另倘未來徵收市價高於協議價購價格，將就差額部分補足價金。
- (二) 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」及「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」估定，並加計 5 %同意協議價購獎勵金作為同意協議價購價格。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。

### 二、協議價購作業程序

- (一) 雙方協商合意。
- (二) 繳交協議價購同意書(附件一)。
- (三) 簽報核定。
- (四) 雙方簽定買賣或所有權移轉契約書(附件二)。
- (五) 辦理土地移轉登記。
- (六) 點交土地。
- (七) 給付土地價款。
- (八) 區段徵收公告。
- (九) 給付土地改良物價款。
- (十) 依本府所訂拆遷時間內完成自拆。
- (十一) 給付自動搬遷獎勵金。

## 陸、相關稅捐及費用

- 一、 所有權人依土地徵收條例第 11 條及所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 3 款規定，以市價售予本府，免繳納土地增值稅及所得稅。
- 二、 如經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，需檢附各項稅款繳(免)納稅憑證、收據；或由本府於協議價購款項代為扣繳清償。
- 三、 土地分割暨分筆登記費用、產權移轉登記費用、印花稅、契稅、鑑界費及代書費由本府負擔。
- 四、 本交易不動產於移轉登記完竣或點交前，地租、水電費、電話費、瓦斯費、管理費及登記之日前未繳納之相關稅捐費用，應由所有權人負責繳納。
- 五、 地價稅以登記完竣日為準，本府及所有權人雙方依天數比例分擔。
- 六、 房屋稅則於建物完成拆遷前，由所有權人負擔。

稅目	課徵所屬期間	開徵期間
房屋稅	自前一年 7 月 1 日至當年 6 月 30 日	每年 5 月 1 日至 5 月 31 日
地價稅	當年 1 月 1 日至 12 月 31 日	每年 11 月 1 日至 11 月 30 日

## 柒、其他配合事項

- 一、 土地或土地改良物若有繼承情形，須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
- 二、 土地訂有耕地三七五租約者，土地所有權人需檢附終止耕地三七五租約及補償佃農之證明文件。
- 三、 依土地徵收條例第 11 條之規定，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。
- 四、 土地或土地改良物有出租情事應先行終止租約，如有適用土地法第 104 條及第 107 條之規定者，需檢附承租人放棄優先購買權證明。

- 五、 土地或土地改良物訂有他項權利、限制登記或其他登記事項者，應自行協議塗銷、終止他項權利等登記，檢附其塗銷證明文件。
- 六、 如經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，需檢附繳納證明；或由本府於協議價購款項代為扣繳清償。
- 七、 共同共有之土地及土地改良物，應經全體共同共有人同意。
- 八、 土地地面層上或下存有之廢棄物，應負責清除。
- 九、 配合通知辦理點交手續。

#### 捌、協議價購同意書繳交事宜

- 一、 所有權人如同意參與協議價購者，**請於 113 年 5 月 10 日前**提出同意書辦理協議價購作業，以親臨或掛號郵寄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，視同放棄參與協議價購。
- 二、 如委託他人辦理，受託人應檢具受託人之身分證明文件及委託人之委託書、身分證明文件與印鑑證明辦理。

#### 玖、協議價購簽約事宜

- 一、 所有權人有意願參與協議價購並於前開期限提出同意書者，本府將另行通知協議價購契約書簽訂時間及應檢附文件，逾本府通知期限仍未檢附相關文件者（補正者亦同），視同放棄參與協議價購。
- 二、 簽訂合約時所有權人應檢附之文件：
  - (一) 身分證正、影本。
  - (二) 印章
  - (三) 土地及房屋所有權狀(已辦竣登記者檢附)。
  - (四) 租約終止及補償承租人證明、他項權利及限制登記塗銷證明等文件。
  - (五) 公司登記證明文件或商業登記證明文件抄錄本。

- (六) 代表人或負責人身分證明文件。
- (七) 法人或其他代表人印鑑章或設籍課稅者之店章。
- (八) 銀行存摺封面影本。
- (九) 其他依土地登記法令必備文件。
- (十) 授權書或委託書(委託他人辦理時檢附)。
- (十一) 受託人身分證正、影本(委託他人辦理時檢附)、印章。
- (十二) 委託人印鑑章及最近 1 年內之印鑑證明(委託他人辦理時檢附)。
  - ◆ 土地部分：應檢附第(一)、(二)、(三)、(四)、(八)項
  - ◆ 建物部分：應檢附第(一)、(二)、(三)、(四)、(八)項
  - ◆ 農作改良物：應檢附第(一)、(二)、(八)項
  - ◆ 畜禽、農機、PVC 管：同農作改良物
  - ◆ 水井：同農作改良物
  - ◆ 農業設施：應檢附第(一)、(二)、(三)、(四)、(八)項
  - ◆ 營業損失：應檢附(五)、(六)、(七)、(八)項
  - ◆ 生產設備搬遷：同營業損失
  - ◆ 所有權人未親自到場者：除上述對應項目文件外，須另行檢附(十)、(十一)、(十二)項。

### 三、 所有權移轉登記及買賣價金撥付

- (一) 土地：經與同意協議價購之所有權人完成簽約事宜後，俟「新北市新店十四張(B單元)區段徵收案」區段徵收計畫書經核准，並完成所有權移轉登記及點交作業，且經確認無待辦事項後，發放全部買賣價金。
- (二) 土地改良物：經與同意協議價購之所有權人完成簽約事宜後，俟「新北市新店十四張(B單元)區段徵收案」區段徵收公告期滿，確認無異議及待辦事項後，通知發放土地改良物價金。

## 壹拾、 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或點交後，即終止對該土地及土地改良物之一切權利義務，並應配合本府於限定期限內自行搬遷完畢。

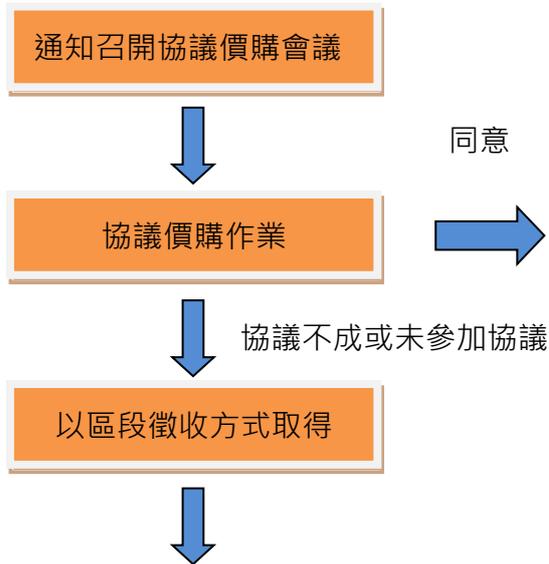
## 壹拾壹、 未達成協議價購之處理

所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議，依土地徵收條例第 11 條規定，得依本條例申請徵收。因此未能達成協議價購者，將依法辦理區段徵收。

## 壹拾貳、 所有權人得行使之權利

所有權人如對本府嗣後依法辦理協議價購或區段徵收有意見時，請於 113 年 7 月 10 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上及法律上之陳述意見，逾期未提出，視為放棄陳述之機會。

### 壹拾參、作業流程說明



1. 徵收計畫書報請核定。
2. 徵收公告 30 日。
3. 發放補償費(公告期滿後 15 日內)。
4. 所有權囑託登記。
5. 工程規劃、設計及發包、施工。

1. 未於現場表示同意者，得於繳交同意書期間屆滿前(113 年 5 月 10 日)親送或郵寄至新北市政府地政局區段徵收科。
2. 公司共有之土地及土地改良物需經全體公司共有人同意。
3. 所有權人應先行繳清各種稅賦。
4. 所有權人應先行塗銷他項權利或終止租約。
5. 未辦繼承者應先行辦妥繼承登記。
6. 俟本府通知後，配合辦理簽約、所有權移轉登記及點交事宜。
7. 撥付買賣價金。



「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同意書

立同意書人\_\_\_\_\_所有之

1. 土地坐落\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_地號等\_\_\_\_\_筆土地

2. 建築改良物 3. 農、林作改良物 4. 其他，坐落\_\_\_\_\_段

\_\_\_\_\_地號等\_\_\_\_\_筆，\_\_\_\_\_建號等\_\_\_\_\_筆，

門牌號\_\_\_\_\_。

位於「新店十四張(B單元)區段徵收案」區段徵收用地範圍內，同意依協議價購承買契約總價售予新北市政府並依下列方式辦理：

(一)協議價購價款於立同意書人之土地及土地改良物所有權移轉予新北市政府或點交後，由新北市政府另行給付。

(二)若立同意書人所有之土地及土地改良物設定有他項權利、限制登記或其他登記事項者，於所有權移轉登記為新北市政府前，由立同意書人自行辦理塗銷手續。

(三)由新北市政府另行通知立同意書人備妥相關文件後擇期簽訂協議價購契約書。

此致

新北市政府

立同意書人：

(簽章)

身分證字號：

通訊住址：

連絡電話：

中華民國 1 1 3 年 月 日



新  
北  
市  
新  
店  
十  
四  
張  
(B 單元)區段徵收案  
協議價購契約書

歸戶號：

立契約書人 買方： 新  
北  
市  
政  
府 (以下簡稱甲方)  
賣方： (以下簡稱乙方)

雙方依土地徵收條例第 11 條規定，辦理協議價購作業，並依雙方協議內容續辦土地/土地改良物等移轉事宜。經雙方同意訂立以下條款，並共同遵守：

第一條、契約標的

- 土地座落：新  
北  
市  
\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_地號等，共\_\_\_\_\_筆土地  
(如土地所有權人協議價購歸戶表)
- 土地改良物座落：(如協議價購歸戶表)

第二條、交易價金

- 土地：依據甲乙雙方合意之土地總價，計新臺幣：  
\_\_\_\_\_億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。
- 土地改良物：依據甲乙雙方合意之土地改良物總價，計新臺幣：  
\_\_\_\_\_億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

第三條、付款時間

1. 土地部分：  
俟內政部核准甲方所報「新  
北  
市  
新  
店  
十  
四  
張  
(B 單元)區段徵收案」區段徵收計畫書，並完成所有權移轉登記及點交作業，且經甲方確認無待辦事項後，原則於 10 日內通知發給。
2. 土地改良物部分：  
俟內政部核准甲方所報「新  
北  
市  
新  
店  
十  
四  
張  
(B 單元)區段徵收案」區段徵收計畫書，於區段徵收公告期滿，確認無異議及待辦事項後，原則於 10 日內通知發放協議價購價金，所有權人仍須配合本府所訂拆遷時間完成拆遷及點交作業。

第四條、付款方式

匯款：本契約所訂之交易價金，依據乙方提供下列帳戶資料，由甲方匯撥入乙  
方帳戶。(詳如後附之銀行存摺封面影本)  
(另請乙方詳予填列，如因填報錯誤致誤入他人帳戶時，乙方應自行負責)

金融機構名稱： \_\_\_\_\_  
金融機構代碼： \_\_\_\_\_  
受款人名稱： \_\_\_\_\_  
身分證字號： \_\_\_\_\_  
帳號： \_\_\_\_\_

#### 第五條、乙方應檢附文件

1. 身分證正、影本。
  2. 印章
  3. 土地及房屋所有權狀(已辦竣登記者檢附)。
  4. 租約終止及補償承租人證明、他項權利及限制登記塗銷證明等文件。
  5. 公司登記證明文件或商業登記證明文件抄錄本。
  6. 代表人或負責人身分證明文件。
  7. 法人或其他代表人印鑑章或設籍課稅者之店章。
  8. 銀行存摺封面影本。
  9. 其他依土地登記法令必備文件。
  10. 授權書或委託書(委託他人辦理時檢附)。
  11. 受託人身分證正、影本(委託他人辦理時檢附)、印章。
  12. 委託人印鑑章及最近 1 年內之印鑑證明(委託他人辦理時檢附)。
- 土地部分：應檢附第 1 至 4 項及第 8 項。
- 建物部分：應檢附第 1 至 4 項及第 8 項。
- 農作改良物：應檢附第 1、2 項及第 8 項。
- 畜禽、農機、PVC 管：同農作改良物。
- 水井：同農作改良物。
- 農業設施：應檢附第 1 至 4 項及第 8 項。
- 營業損失：應檢附第 5 至 8 項。
- 生產設備搬遷：同營業損失。
- 所有權人未親自到場者：除上述對應項目文件外，須另行檢附第 10 至 12 項。

#### 第六條、產權確立

本契約所載之不動產確屬乙方所有，乙方保證產權清楚，若有任何產權糾紛或第十二條之情事，均由乙方負責處理，若因此致使損及甲方之權益時，乙方願負完全賠償責任，絕無異議。

#### 第七條、相關稅捐、費用

甲乙雙方負擔之稅捐費用依下列辦理：

1. 乙方依土地徵收條例第 11 條及所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 3 款規定，以市價售予甲方，免繳納土地增值稅及所得稅。
2. 本契約所載之不動產所有權移轉登記相關費用應由甲方負擔：

登記費、印花稅、契稅、鑑界費及代書費。

3. 本契約所載之不動產於移轉登記完竣或點交前，乙方所應繳之各類費用：  
地租、水電費、電話費、瓦斯費、管理費及登記之日前未繳納之相關費用。
4. 當年度地價稅以登記完竣日或點交日為準，並由甲乙雙方依天數比例分擔。
5. 本契約所載之建物完成拆遷前，房屋稅由乙方負擔。

稅目	課徵所屬期間	開徵期間
房屋稅	自前一年7月1日至當年6月30日	每年5月1日至5月31日
地價稅	當年1月1日至12月31日	每年11月1日至11月30日

#### 第八條、徵收補償價格之增加額度另行補給差額地價

本契約土地倘經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，就徵收補償市價增加之額度，另行以土地差額地價方式補給差額。

#### 第九條、同意協議價購之建築改良物比照區段徵收之條件與規定

同意協議價購之建築改良物所有權人，配合區段徵收開發者，相關人口遷移費與自動搬遷獎勵金等發給及安置計畫等適用事宜，比照本案區段徵收之條件與規定辦理。

#### 第十條、其他乙方應辦事項

1. 土地或土地改良物若有繼承情形，須辦妥繼承登記後，由繼承人辦理簽約事宜。
2. 土地訂有耕地三七五租約者，乙方需檢附終止耕地三七五租約及規定補償佃農之證明文件。
3. 土地或土地改良物有出租情事應先行終止租約，如有適用土地法第104條及第107條之規定者，乙方需檢附承租人放棄優先購買權證明。
4. 土地或土地改良物訂有他項權利、限制登記或其他登記事項者，乙方需檢附其塗銷證明文件。
5. 如經稅捐機關清查後有地價稅、房屋稅或遺產稅等欠稅情事，乙方需檢附繳納證明；或由甲方於協議價購款項代為扣繳清償。
6. 公同共有之土地及土地改良物，應經全體共有人同意。
7. 乙方收到點交通知應配合辦理，不得藉故拖延點交手續。
8. 土地地面層上或下存有之廢棄物，乙方應負責清除，若甲方撥付買賣價金後始發現尚有廢棄物未清除時，甲方得命乙方清除或追討因代為清除所產生之費用。

#### 第十一條、保證責任

乙方於甲方辦竣本契約所載之不動產所有權移轉登記前，如遇天災、地震等其他不可抗力之因素或可歸責於乙方之疏失，因而損及甲方權益時，概由乙方負損害賠償之責。

## 第十二條、契約終止、解除及無效條件

1. 乙方保證為適格之賣方（參照土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第 9 條至 11 條規定），本契約嗣後如發生糾紛或冒領、誤領情事，除得解除外，乙方應將已給付之價金悉數繳回，並負相關法律責任。
2. 甲方所報「新北市新店十四張(B 單元)區段徵收案」區段徵收計畫書經否准時，乙方原出具之協議價購同意書自始失效，本契約自始無效。
3. 本契約標的於不動產所有權移轉登記時，如需乙方補用印或補辦證件，乙方若無法在甲方通知補正期間內完成補正，本契約視同無效。
4. 乙方如有本契約第十條內容之情況，而未依規定辦理，本契約視同無效。

## 第十三條、契約執存

本契約之附件視為本契約一部分。本契約正本一式貳份，甲乙雙方各執乙份為憑。

## 第十四條、未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

## 立契約人

甲 方：新北市政府

法定代理人：

住 址：

乙 方：

身分證字號：

住 址：

聯 絡 電 話：

乙方受託人或被授權人：

身分證字號：

住 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 年 月 日

## 委託書

立委託書人\_\_\_\_\_茲因事未克親自辦理新北市新店十四張  
(B 單元)區段徵收案案協議價購作業，特委由\_\_\_\_\_全權代  
為處理協議價購相關事宜，恐口說無憑，特立此書為證。

此致

新北市政府

委 託 人(所有權人)： 簽章

身分證字號(或統一編號)：

住 址：

電 話：

受 託 人： 簽章

身分證字號(或統一編號)：

住 址：

電 話：

注意事項：應檢附委託人身分證正、反面影本(應切結「與正本相符」字樣並加  
蓋印鑑章)及印鑑證明(1 年內有效)。

中 華 民 國 年 月 日



「新北市新店十四張(B 單元)區段徵收案」  
協議價購作業陳述意見書

所有 權人		電話	
地址			
陳 述 意 見			
須知 事項	請於 <u>113 年 7 月 10 日</u> 前向新北市地政局區段徵收科提出本陳述意見書，如未於前開期限內提出陳述意見書者，依行政程序法第 105 條規定，視為放棄陳述意見之機會。		



## 應備文件一覽表

類別	產權型態	申請人	應檢附文件	說明
一、自然人	單獨所有	所有權人	身分證正、影本或戶口名簿影本或戶籍謄本。	現住址與地政事務所登載住址不符時，應檢附原權狀住址及現址之戶籍謄本或足資證明之文件。
			印鑑證明。	最近 1 年內的印鑑證明(所有權人未親自到場者檢附)。
			法定代理人或監護人身份證明文件及同意書。	土地所有權人為未成年人或禁治產人者檢附。
	分別共有	共有人個別申請	同單獨所有人應檢附文件。	
共同共有	共同共有人全體共同申請	同單獨所有人應檢附文件。	共同共有之土地及土地改良物需經全體共同共有人同意。	
二、法人		代表人或負責人	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司登記證明文件或商業登記證明文件影本(如法人登記證、法人設立(變更)登記表抄錄本)</li> <li>2. 代表人或負責人身分證明文件。</li> <li>3. 法人或其他代表人印鑑章或設籍課稅者之店章。</li> <li>4. 其餘與自然人應檢附文件相同。</li> </ol>	
三、祭祀公業		管理人申請	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 派下員全員證明書、規約、或派下決議。</li> <li>2. 其餘與自然人申請協議價購之應檢附文件相同。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 規約或派下決議未有特別約定，管理人需切結其辦理協議價購未受規約或派下員決議限制並檢附相關證明文件。</li> <li>2. 如有派下員提出異議，應召開派下員大會，以多數決授權由管理人辦理協議價購，並報經民政機關備案，管理人辦理協議價購時應檢附相關授權證明文件。</li> </ol>
		派下員全體共同申請	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 派下員全員證明書、規約或同意書。</li> <li>2. 其餘與自然人應檢附文件相同。</li> </ol>	祭祀公業未選定管理者。
四、神明會		管理人申請	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信徒名冊、決議處分之會議紀錄、推選書。</li> <li>2. 其餘與自然人應檢附文件相同。</li> </ol>	
五、寺廟		管理人申請	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 寺廟登記、信徒名冊、決議處分之會議紀錄。</li> <li>2. 其餘與自然人應檢附文件相同。</li> </ol>	

備註：協議價購將以匯款轉帳，請檢附擬匯入帳戶之存摺封面影本。



## 「新北市新店十四張(B單元)區段徵收案」範圍內土地或建築改良物所有權人資料更正表

歸戶號		姓名		身分證字號	
戶籍地址					
通訊地址					
聯絡電話(手機)					

## 注意事項：

1. 資料填寫後，請於右側簽名或蓋章，可於會前交付現場服務人員，或掛號郵寄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）
2. 未來本區所有相關通知資料將以本表為準，請所有權人注意並維護自身權益

申請人簽名蓋章處

--

