

► 金門縣金城鎮第三期 區段徵收案

“協議價購 說明資料”

【請詳閱資料並攜帶與會】

金門縣政府
111年5月

【目 錄】

壹、前言	1
貳、協議價購之意義	1
參、法令依據	1
肆、協議價購土地及土地改良物之範圍及面積	1
伍、協議價購之價格標準	2
陸、協議價購作業程序	2
柒、協議價購會議及後續作業說明	3
捌、徵收補償價格之增加額度另行補給差額地價.....	5
玖、同意協議價購之建築改良物比照區段徵收之條件與規定.....	5
壹拾、相關稅捐及其他配合事項	5
壹拾壹、土地及土地改良物權利義務之終止	6
壹拾貳、未達成協議價購之處理	6
壹拾參、所有權人得行使之權利	8
壹拾肆、作業流程說明	9
附件一：區段徵收土地協議價購金額評估過程說明	
附件二：協議價購同意書	
附件三：協議價購契約書(草案)	
附件四：協議價購會議場次暨作業程序表	
附件五：授權書	
附件六：意見陳述書	
附件七：資料更正表	

金門縣金城鎮第三期區段徵收案 協議價購會議說明資料

壹、前言

金門縣政府（以下簡稱本府）為辦理「金門縣金城鎮第三期區段徵收」開發作業之需要，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開發計畫內容及協議價購等作業程序，爰規劃以一對一洽談方式進行協議價購作業，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開發，亦得於洽談時提出，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

指需用土地人於申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人協議購買未來徵收標的之法定行為，稱之「協議價購」。

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、協議價購範圍詳如張貼於會場之範圍圖。
- 二、協議價購面積詳附歸戶清冊。
- 三、本案所有權人於開發範圍內如僅有土地改良物，無土地者無土地歸戶清冊；如僅有土地，無土地改良物者無土地改良物歸戶清冊。

伍、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針對區段徵收前土地協議價購市價查估之成果)，並以每平方公尺加計 600 元作為協議價購價格，與土地所有權人進行本次協議價購作業。

二、 土地改良物

(一) 建築改良物：依據「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」計算，並加計 5%作為協議價購價格，與土地改良物所有權人進行本次協議價購作業。

(二) 農作改良物及畜產遷移補償：依據「金門縣農作改良物徵收補償費查估基準」及「金門縣辦理土地徵收水產養殖物及畜產遷移費查估基準表」計算，並加計 5%作為協議價購價格，與所有權人進行本次協議價購作業。

(三) 其他土地改良物：依據本府所訂查估補償標準計算。

陸、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。

三、 寄發會議紀錄及議價結果。

四、 雙方簽訂買賣或所有權移轉契約書。

五、 區段徵收計畫書經核准

六、 辦理土地移轉登記。

七、 點交土地。

八、 給付土地價款。

九、 區段徵收公告。

十、 給付土地改良物協議價購底價。

十一、 徵收公告期滿後 6 個月內完成自拆。

十二、 給付議價空間增加之價金及自動搬遷獎勵金

柒、協議價購會議及後續作業說明

一、會議時間、場次與地點：

場次及日期		時間	地點
臺北場 111 年 5 月 7 日 (星期六)	第 1 場次	09:00-11:20	臺北市進出口商業同業公會 IEAT 國際會議中心 3 樓第 1 會議室 (臺北市中山區松江路 350 號)
	第 2 場次	12:40-15:00	
	第 3 場次	15:10-17:00	
金門場 111 年 5 月 14 日 (星期六)	第 1 場次	09:00-11:20	金門縣金城鎮公所 7 樓(金門縣金城鎮民生路 2 號)
	第 2 場次	12:40-15:00	
	第 3 場次	15:10-17:30	
金門場 111 年 5 月 15 日 (星期日)	第 4 場次	09:00-11:20	
	第 5 場次	12:40-15:00	
	第 6 場次	15:10-17:30	

二、本次協議價購會議後仍有出售意願

(一) 同意書之繳交期限，請於 111 年 7 月 10 日前，親臨或郵寄至本縣地政局地權科(地址:金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號)，逾期未提出者，視同放棄參與協議價購。

(二) 所有權人有意願參與協議價購者，於期限內繳交同意書後，本府將另行通知辦理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。

三、委託辦理

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授權書或委託書、身分證明文件、印鑑章與印鑑證明辦理。

四、簽約時應檢附文件

(一) 身分證明文件(正、影本)

(二) 授權書或委託書(委託他人辦理時檢附)

- (三)蓋印鑑章及檢附印鑑證明(最近 1 年內，申請原因請填寫不限定用途或辦理區段徵收相關作業)
- (四)土地所有權狀
- (五)建物所有權狀或相關合法證明文件
- (六)租約終止、他項權利及限制登記塗銷證明等應檢附文件
- (七)完稅或免稅證明
- (八)其他依土地登記法令必備之文件

五、配合辦理所有權移轉登記

協議價購之土地辦理所有權移轉登記時，如需所有權人補用印或補正文件，而該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、協議價購款發放時間

- (一)土地：與簽訂同意協議價購之土地改良物所有權人，將另行通知辦理簽約程序，待區段徵收計畫書經內政部核定，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，原則於 15 日內通知發放全部買賣價金，發放價購款之時間與地點本府將另行通知。
- (二)已辦理保存登記合法建築物：與簽訂同意協議價購之土地改良物所有權人，將另行通知辦理簽約程序，待區段徵收計畫書經內政部核定，並完成所有權移轉登記及點交作業後，且經確認無待辦事項後，原則於 15 日內通知發放協議前查估之金額。至因議價增加之價金，所有權人須於徵收公告期滿後 6 個月內完成搬遷及點交作業，且經確認無待辦事項後，原則於 15 日內發給，發放價購款之時間與地點本府將另行通知。
- (三)其他建築改良物：與簽訂同意協議價購之土地改良物所有權人，將另行通知辦理簽約程序，於區段徵收公告期滿，確認無異議及待辦事項後，原則於 15 日內通知發放協議前查估之金

額。至因議價增加之價金，所有權人須於徵收公告期滿後 6 個月內完成拆遷及點交作業，並經確認無待辦事項後，原則於 15 日內發給，發放價購款之時間與地點本府將另行通知。

(四)農作改良物、畜產遷移補償、水井遷移補償、水利灌溉設施(水池)遷移補償、營業損失及設備遷移費等：與簽訂同意協議價購之所有權人，將另行通知辦理簽約程序，於區段徵收公告期滿，並確認無異議及待辦事項後，原則於 15 日內通知發給，發放價購款之時間與地點本府將另行通知。

捌、徵收補償價格之增加額度另行補給差額地價

同一土地倘徵收補償價格較協議價購價格高，基於保障同意協議價購之所有權人權益，針對以協議價購取得者，就徵收補償價格之增加額度，另行以差額地價方式補給差額。

玖、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，相關人口搬遷補助費與自動拆遷獎勵金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。

前項人口搬遷補助費與自動拆遷獎勵金係依據「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」規定計算；同意協議價購之建築改良物所有權人除須配合甲方所訂拆遷時間完成拆遷(區段徵收公告期滿後 6 個月內)，且應檢附自動拆遷後之照片、斷水、斷電及戶籍遷出之相關證明，經甲方確認無待辦事項後，原則於 15 日內發給。

壹拾、相關稅捐及其他配合事項

一、相關稅捐

(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)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。

(三)所有權人請自行繳納各項稅賦；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。

(四)如有地上建物於搬遷前仍持續由原土地所有權人或使用人使用，於土地所有權移轉登記完成後至地上建物實際搬遷期間之相關稅賦，應由原所有權人或使用人繳納。

二、其他所有權人應配合事項

(一)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。

(二)土地或土地改良物有出租之情事：所有權人應先行終止租約。

(三)公同共有之土地或土地改良物，應經全體公同共有人同意。

(四)訂有他項權利與限制登記者：該土地所有權人應自行協議塗銷、終止他項權利等登記。

(五)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。

壹拾壹、土地及土地改良物權利義務之終止

原土地或土地改良物所有權人於領取協議價購款並會同本府辦妥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。

壹拾貳、未達成協議價購之處理

所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議者，為利開發案之遂行，本府將儘速依土地徵收條例規定程序辦理區段徵收，其相關規定摘要說明如下：

一、協議不成時依法辦理後續區段徵收之程序

(一)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。」

(二)本府將召開區段徵收公聽會，並接續辦理區段徵收計畫書報核事宜，於內政部核准徵收後，將公告 30 日，並將書面通知所有權人，屆時對公告內容有異議者，亦得於公告期間內，以書面向本府提出。

二、徵收補償標準

(一)依據土地徵收條例第 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，應按毗臨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。」故關於本案徵收土地之地價補償費，係依徵收當期(徵收公告期滿次日起算第 15 日)經地價評議委員會評定之當期市價補償。

(二)土地徵收補償市價查估辦法第 22 條規定：「區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價以同屬區段徵收範圍內之非公共設施留地地價區段之區段線比例加權平均計算。」

(三)平均地權條例第 42 條之 1 第 1 項規定：「區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第 1 項規定，免徵其土地增值稅。但依第 54 條第 3 項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，亦免徵土地增值稅。」。

三、抵價地比例

本案抵價地比例為 44%。

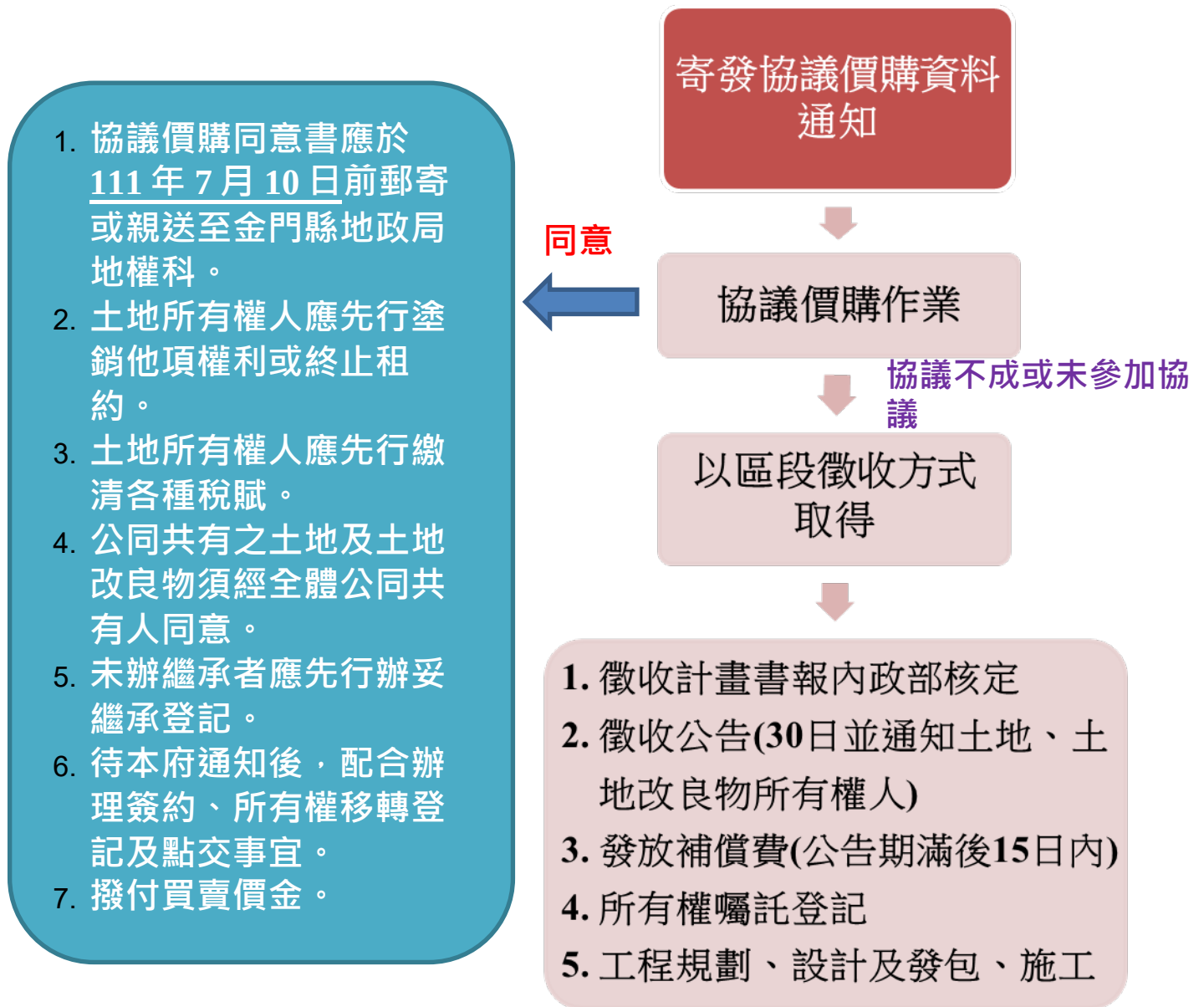
依區段徵收實施辦法第 16 條規定，需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。本案抵價地比例業經 111 年 3 月內政部土地徵收審議小組審

議通過，預計發還原土地所有權人抵價地總面積訂為徵收私有土地總面積之 44%。

壹拾參、所有權人得行使之權利

- 一、所有權人如拒絕參與協議或未能達成協議，並對本府嗣後依法辦理區段徵收案有意見者，請於 **111 年 7 月 10 日前**，依據行政程序法第 105 條規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述意見，**逾期視為放棄陳述之機會**。
- 二、本案如經報准區段徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，權利關係人對於徵收公告有異議者，應於公告期間內向本府以書面提出。本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不服前項查處情形者，本府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。
- 三、所有權人如認為區段徵收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。

壹拾肆、作業流程說明



金門縣金城鎮第三期區段徵收土地協議價購價格查估作業 協議價購價格評估過程說明

一、法令依據：不動產估價技術規則。

二、協議價購價格評估過程：

(一) 估價方法選用說明：

1. 非公共設施保留地：

本區段徵收區範圍內非公共設施保留地之土地使用分區種類有農業區、第一種住宅區、第三種住宅區及第一種商業區等，就勘估標的農業區土地而言，一般單純做農業使用之收益價值低，偏離市場形成之價格，若依規定申請容許使用或違規使用之收益實例，係屬另行施作土地改良或投入特殊經營能力與土地結合產生之收益，有特定利用之效果存在，總收入難以將經營者之利潤有效分離，其所得結果易與正常市場價格有所偏離，且與勘估標的同一供需圈內鮮少有與其條件相仿之土地收益實例，因此無法有效取得客觀之比準租金，故不宜以收益還原法鑑估其價值。此外，第一種住宅區、第三種住宅區、第一種商業區土地，以採用比較法與土地開發分析法推算較為適合、精確，惟由於勘估標的因位於區段徵收整體開發地區，前述使用分區係屬附帶條件之使用分區，因此亦不宜援用土地開發分析法鑑估其價格。故本區段徵收區範圍內之非公共設施保留地僅採比較法乙種估價法推估。

經推估決定勘估標的比準地之適當價格後，與勘估標的比準地位屬同一地價區段之其餘各宗土地協議價購價格，則以選取該地價區段之比準地價格為基準，並考量比準地與其餘宗地間之宗地條件(面積、臨街情形、地勢)、道路條件(道路種類、面前道路寬度)、行政條件(使用分區

或編定用地、有無禁限建)等個別因素調整估計之，進而決定各宗地適當價格。

2. 公共設施保留地：

基於考量勘估標的土地所有權人未來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土地，而需依「土地徵收條例」申請徵收時，其徵收補償市價係依據「土地徵收補償市價查估辦法」第 22 條第 1 項「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」推估勘估標的之徵收補償市價。

為保障各土地所有權人之權益並考量區內各宗地於辦理協議價購及徵收補償市價時之價格秩序與價格層次，以及兼顧各宗土地間價格之均衡性、合理性與適當性，本案協議價購市價查估係依「不動產估價技術規則」第 97 條規定「斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之」，故引用「土地徵收補償市價查估辦法」第 10 條有關地價區段劃設原則概念將用地範圍及毗臨非公保地地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段並選取具代表性之土地為比準地，復依循同辦法第 22 條規範「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」辦理本次評估作業。

本範圍內公共設施保留地土地使用分區種類有市場用地、機關用地、停車場用地、公園用地、綠地用地及道路用地等，本案採用之評估方式係依不動產估價技術規則第 97 條規定：「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

酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。」故本案公共設施保留地部分，以分割前原屬同一宗土地之非公共設施保留地宗地平均價格推算之；未毗鄰非公共設施保留地者，依毗鄰之公共設施保留地或近鄰且宗地條件相近之非公共設施保留地價格為其評估單價。

(二) 價格決定理由：

本案考量區段徵收區範圍內之土地使用分區不同(計有第一種住宅區、第三種住宅區、第一種商業區及公共設施保留地等)，分別劃設地價區段，並於各地價區段內選定適當之比準地，並考量比準地與比較標的間有關交易情況、交易日期、區域條件及個別條件等影響價格因素差異，經比較、分析及調整後評估各地價區段比準地地價，再依協議價購範圍內之各筆土地特性分別評估各宗土地價格。另公共設施保留地部分依不動產估價技術規則第 97 條之相關規定，以分割前原屬同一宗土地之非公共設施保留地宗地平均價格推算之；未毗鄰非公共設施保留地者，依毗鄰之公共設施保留地或近鄰且宗地條件相近之非公共設施保留地價格為其評估單價。

金門縣金城鎮第三期區段徵收案
土地及土地改良物協議價購同意書

立同意書人_____ (歸戶號：_____) (以下簡稱賣方) 所有之

☐ 1. 土地坐落_____段_____地號等_____筆土地

☐ 2. 建築改良物 ☐ 3. 農作改良物 ☐ 4. 畜產遷移 ☐ 5. 營業損失及設備遷移 ☐ 6. 水井拆遷 ☐ 7. 水利灌溉設施(水池)拆遷，坐落_____段_____建號，門牌號_____

位於「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」區段徵收用地範圍內，同意依協議價購承買契約總價售予金門縣政府(以下簡稱買方)並依下列方式辦理：

一、簽訂契約

金門縣政府將另行通知立同意書人備妥相關文件後擇期辦理協議價購契約書簽約事宜。

二、買賣價格

(一) 土地：

以買方委託不動產估價師查定之當期市價及各宗土地面積計算，並以每平方公尺加計 600 元作為協議價購價格。

(二) 土地改良物

依據「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」、「金門縣農作改良物徵收補償費查估基準」及「金門縣辦理土地徵收水產養殖物及畜產遷移費查估基準表」計算，並加計 5% 作為協議價購價格。

三、買賣價金給付

(一) 土地協議價購款於本案區段徵收計畫書經內政部核定後，並完成所有權移轉登記等事宜及土地點交，且經確認無待辦事項後，原則於 15 日內通知發給。

(二) 已辦理保存登記合法建築物協議價購款於本案區段徵收計畫書經內政部核定後，並完成所有權移轉登記等事宜及點交，且經確認無待辦事項後，原則於 15 日內通知發放協議前查估之金額，至因議價增加之價金，待賣方配合於區段徵收公告期滿後 6 個月內完成搬遷及辦理點交作業，並確認無待辦事項後發給。

(三) 其他建築改良物協議價購款於區段徵收公告期滿，買方確認無異議及待辦事項後，原則於 15 日內通知發放協議前查估之金額，至因議價增加之價金，待賣方配合於區段徵收公告期滿後 6 個月內完成拆遷及辦理點交作業，並確認無待辦事項後發給。

(四) 農作改良物、畜產遷移補償、水井遷移補償、水利灌溉設施(水池)遷移補償、營業損失及設備遷移費等協議款項，於區段徵收公告期滿，買方確認無異議及待辦事項後，原則於 15 日內通知發給。

四、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，相關人口搬遷補助費與自動拆遷獎勵金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。

前項人口搬遷補助費與自動拆遷獎勵金係依據「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」規定計算；同意協議價購之建築改良物所有權人除須配合甲方所訂拆遷時間完成拆遷(區段徵收公告期滿後 6 個月內)，且應檢附自動拆遷後之照片、斷水、斷電及戶籍遷出之相關證明，經甲方確認無待辦事項後，原則於 15 日內發給。

五、其他應辦事項

(一) 相關權利義務詳如協議價購說明資料。

(二) 買方另行通知賣方辦理簽訂協議價購契約書。

此致

金門縣政府

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 1 年 月 日

**金門縣金城鎮第三期區段徵收案
協議價購契約書(草案)**

立契約書人 買方： 金門縣政府 (以下簡稱甲方)
賣方： (以下簡稱乙方)

甲方為推動金門縣金城鎮第三期區段徵收事宜，依土地徵收條例第 11 條規定，就需用乙方土地，完成協議價購作業，依雙方議價內容續辦土地/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

- ☐ 土地坐落：金門縣金城鎮_____段_____地號等_____筆土地，
出售持分總面積_____平方公尺(土地標示詳如後附清冊)
- ☐ 建築改良物坐落：金門縣金城鎮_____段_____地號_____建號
門牌號：金門縣金城鎮_____
(建築改良物詳如後附清冊)
- ☐ 其他土地改良物(☐1.農作改良物 ☐2.畜產遷移 ☐3.營業損失及設備遷移
☐4.水井拆遷 ☐5.水利灌溉設施(水池)拆遷)
坐落：_____
(其他土地改良物詳如後附清冊)

第二條、 交易價金

- ☐ 土地部分：新臺幣_____元。
- ☐ 建物部分：新臺幣_____元。
- ☐ 農作改良物：新臺幣_____元。
- ☐ 畜產遷移：新臺幣_____元。
- ☐ 營業損失及設備遷移：新臺幣_____元。
- ☐ 水井遷移：新臺幣_____元。
- ☐ 水利灌溉設備(水池)遷移：新臺幣_____元。

第三條、 付款時間

- ☐ 土地部分：俟內政部核准甲方所報「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」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 15 日內通知發給。
- ☐ 已辦理保存登記合法建築物部分：俟內政部核准甲方所報「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」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 15 日內通知發放協議前查估之金額。至因議價增加之價金，所有權人須配

合於區段徵收公告期滿後 6 個月內完成搬遷及點交作業，並經確認無待辦事項後，原則於 15 日內發給。

☐其他建築改良物部分：俟內政部核准甲方所報「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」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 15 日內通知發放協議前查估之金額。至因議價增加之價金，所有權人須配合於區段徵收公告期滿後 6 個月內完成拆遷及點交作業，並經確認無待辦事項後，原則於 15 日內發給。

☐農作改良物、畜產遷移補償、水井遷移補償、水利灌溉設施(水池)遷移補償、營業損失及設備遷移費等：俟內政部核准甲方所報「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」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 15 日內通知發給。

第四條、付款方式

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(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、檢附文件

☐土地部分：應檢附第 1-3 項、第 5 項及第 7 項。

☐建物部分：應檢附第 1-3 項、第 6-7 項。

☐農作改良物：應檢附第 1-3 項。

☐畜產遷移：應檢附第 1-3 項。

☐營業損失及設備遷移：應檢附第 8-11 項。

☐人口搬遷補助：應檢附第 1-4 項。

1. 身份證正、影本。
2. 授權書或委託書。
3. 印鑑證明(最近一年內)。
4. 戶籍謄本。
5. 土地所有權狀。
6. 房屋所有權狀或相關合法證明文件。
7. 租約終止、他項權利及限制登記塗銷證明等文件。
8. 公司登記證明文件或商業登記證明文件影本
9. 營業稅繳款書影本
10. 代表人或負責人身分證明文件

11.法人或其他代表人印鑑章或設籍課稅者之店章

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. 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。
2. 本契約所載之不動產所有權移轉登記應由甲方負擔稅捐或費用：房屋契稅、登記費、印花稅、公（監）證費及規費或代辦費。
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. 地價稅及房屋稅以登記完竣日或點交日為準，甲乙雙方得依日數比例分擔。

稅目	課徵所屬時間	開徵期間
房屋稅	自前一年 7 月 1 日自當年 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

本契約土地經本縣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，相關人口搬遷補助費與自動拆遷獎勵金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。

前項人口搬遷補助費與自動拆遷獎勵金係依據「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」規定計算；同意協議價購之建築改良物所有權人除須配合甲方所訂拆遷時間完成拆遷(區段徵收公告期滿後 6 個月內)，且應檢附自動拆遷後之照片、斷水、斷電及戶籍遷出之相關證明，經甲方確認無待辦事項後，原則於 15 日內發給。

第十條、其他乙方應辦事項

1. 土地或建築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。

3. 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，乙方須檢附其塗銷證明文件。
4. 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；或由甲方於協議價購款項代為扣繳清償。
5. 共同共有之土地及土地改良物，應經全體共有人同意。
6. 乙方收到點交通知應配合辦理，不得藉故拖延點交手續。

第十一條、 保證責任

乙方應於本契約所載之不動產於辦竣點交後，俟甲方通知辦理所有權移轉登記或點交；在未辦理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、 契約終止條件

1. 甲方所報「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」區段徵收計畫書經內政部否准時，乙方原出具之協議價購同意書自始失效，本契約自始無效。
2. 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。
3. 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。

甲 方：金門縣政府

法定代理人：楊鎮浚

住 址：金門縣金城鎮民生路 60 號

乙 方：

身份證字號：

住 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 1 1 1 年 月 日

**金門縣金城鎮第三期區段徵收案
協議價購場次暨作業程序表**

會議地點及日期	場次	歸戶號 (報到序號)	時間	會議流程
<u>臺北場</u> 會議時間:<u>111年5月7日(星期六)</u> 會議地點:臺北市進出口商業同業公會IEAT國際會議中心3樓第1會議室(臺北市中山區松江路350號)	第1場次	【1~150】	09:00-09:20	報到
			09:20-09:50	簡報說明
			09:50-11:20	協議價購作業
	第2場次	【151~280】	12:40-13:00	報到
			13:00-13:30	簡報說明
			13:30-15:00	協議價購作業
	第3場次	【281~484】	15:10-15:30	報到
			15:30-16:00	簡報說明
			16:00-17:00	協議價購作業
<u>金門場</u> 會議時間:<u>111年5月14日(星期六)</u> 會議地點:金門縣金城鎮公所7樓(金門縣金城鎮民生路2號)	第1場次	【1~70】	09:00-09:20	報到
			09:20-09:50	簡報說明
			09:50-11:20	協議價購作業
	第2場次	【71~130】	12:40-13:00	報到
			13:00-13:30	簡報說明
			13:30-15:00	協議價購作業
	第3場次	【131~190】	15:10-15:30	報到
			15:30-16:00	簡報說明
			16:00-17:30	協議價購作業

金門場 會議時間:111年5月15日(星期日) 會議地點:金門縣金城鎮公所7樓(金門縣金城鎮民生路2號)	第4場次	【191~260】	09:00-09:20	報到
			09:20-09:50	簡報說明
			09:50-11:20	協議價購作業
	第5場次	【261~320】	12:40-13:00	報到
			13:00-13:30	簡報說明
			13:30-15:00	協議價購作業
	第6場次	【321~484】	15:10-15:30	報到
			15:30-16:00	簡報說明
			16:00-17:30	協議價購作業

注意事項

- ★本開發案人數眾多，為避免影響臺端權益，敬請各所有權人依出席場次歸戶號出席參加。因應防疫，減少聚集，僅限土地所有權人或土地改良物所有權人本人入席，並開放1名親友陪同入場，委託他人出席者，請出具授權書。
- ★考量旅台鄉親甚多，為便利參與，本府同時規劃金門場及臺北場舉辦協議價購會議，請各所有權人依通知場次(金門場或臺北場)擇一出席參加，若原分配之場次臺端因故無法配合出席參加者，可電洽本縣地政局(地權科)預約調整其他場次。
- ★請臺端攜帶隨文檢附之協議價購會議說明資料與會。
- ★臺端若對本會議有任何疑義請電洽本縣地政局地權科:082-326663 分機 63263 徐小姐 或分機 63265 許先生)詢問。

授 權 書

本人_____因事未克親自辦理「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」協議價購作業，茲授權_____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

金門縣政府

授 權 人：_____ 簽章

(所有權人)

身分證字號：_____

住 址：_____

電 話：_____

被 授 權 人：_____ 簽章

身分證字號：_____

住 址：_____

電 話：_____

※備註：

1. 應檢附授權人及被授權人國民身分證正、反面影本，並切結「與正本相符」字樣及簽章。與會時請被授權人攜帶身分證明文件正本以供查核。
2. 需檢附授權人近1年內之印鑑證明，並於本文件蓋印鑑章。

中 華 民 國 1 1 1 年 月 日

裁

切

線

「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」

範圍內土地或土地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，可於會前交付現場工作人員，或郵寄至金門縣政府地政局地權科（地址：892 金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號）
- 2、未來本開發案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