

可快速道路

中原街

光環路二段

新北市板橋埔墘4-7區

環中路

區段徵收開發案

協議價購會議

三民路二段2



新北市政府地政局

Land Administration Department
New Taipei City Government

新北市政府地政局
中華民國115年5月28日





目錄

一、基本資料

二、法令依據

三、價格標準

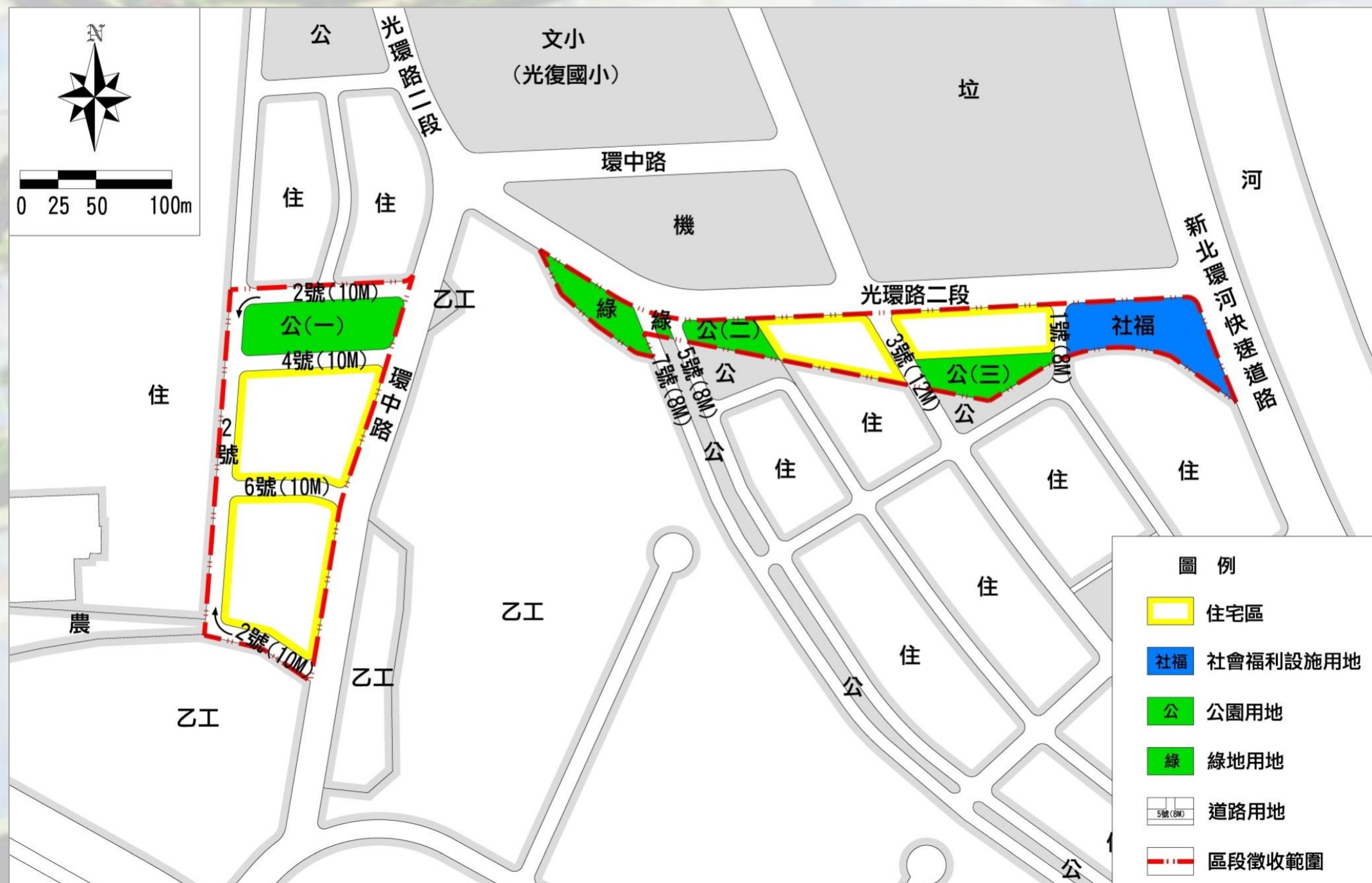
四、作業程序

五、所有權人行使之權利

六、後續規劃期程



一、基本資料-使用分區



項目		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	住宅區	1.88	50.26%
	小計	1.88	50.26%
公共設施用地	公園用地	0.63	16.84%
	綠地用地	0.16	4.28%
	社會福利用地	0.36	9.63%
	道路用地	0.71	18.99%
	小計	1.86	49.74%
總計		3.74	100.00%

	建蔽率	容積率
住宅區	50%	240%
社會福利設施用地	50%	250%



二、法令依據

土地徵收條例第11條第1項規定：「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**。」

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。

三、價格標準

項目	 土地價格	 土地改良物價格
內容	<p>私有土地</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 建築改良物 • 營業損失 • 生產設備搬遷 • 加油站設備搬遷 • 農業設施 <ul style="list-style-type: none"> • 農業機具搬遷 • 農、林作改良物 • 水井 • 畜禽、農機、PVC管
標準	<p>協議價購市價由本府委託不動產估價師就市場案例蒐集、各土地宗地條件、臨路條件、區位等條件估定</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例 • 新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準

三、價格標準

私有土地：

依各土地所有權人歸戶清冊所載之市價，乘以該筆土地面積持分，再依核算總額加計 3 % 之獎勵金為價購價格。

新北市板橋埔墘4-7區區段徵收案
土地所有權人協議價購歸戶清冊

1001

總歸戶號		姓名(名稱)		王小明		統一編號		F000000000		備註			
1001		地 址		新北市板橋區中山路一段161號24樓		統一編號							
		負責人或管理人姓名											
		地 址											
土地標示				權利範圍			查估市價單價	查估市價總價	同意協議價購	他項權利種類	限制登記	三七五租約	備 註
鄉鎮市區	段	小段	地號	協議價購面積 (m ²)	持分 (分子/分母)	持分面積 (m ²)	(元/m ²)	(元)	獎 勵 金 (元)				
板橋區	埔墘		998	29.00	1 / 2	14.50	1,000	14,500	435				
板橋區	埔墘		999	32.00	1 / 3	10.67	1,100	11,733	352				
總計		2	筆	合計面積		25.17	小計		26,233	787			
							同意協議價購價金總額		27,020	元整			



備註1：協議價購土地位於本案開發範圍邊界，其協議價購總金額應以區段徵收計畫書核定後，依據實際測釘樁位成果及地籍分割登記後之面積計算為準。
 備註2：本表所列協議價購獎勵金，係以本府委託不動產估價師查定之區內各宗土地當期市價，並加計3%獎勵金計算。同意協議價購價金總額為查估市價總價加計獎勵金後總額。
 備註3：本表所列協議價購總價=協議價購面積x權利範圍持分(分子/分母)x單價；持分面積及合計面積因有小數點進捨位影響，故僅供參考。

協議價購標的

各宗地查估單價

加發之 3% 金額

三、價格標準

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」計算，並加計 5 % 作為價購價格。



新 北 市 板 橋 埔 墘 4 - 7 區 區 段 徵 收 案 - 協 議 價 購 歸 戶 清 冊							
總歸戶號	姓名(名稱):	王小明		統一編號:	FOOOOOOOOO		
1001							
補償項目	清冊編號	調查表編號	查估標的 (土地地號或建物門牌)	補償費/救濟金 (元)	協議價購 獎勵金(元)	合計	備註
建築物救濟金	建濟034	-	00區00路00號	16,506	825		
合 計				16,506	825	17,331	同意協議價購價金總計： 17,331元

各項目查估金額

加發之 5% 金額

四、作業程序-個別進行協議流程

報到

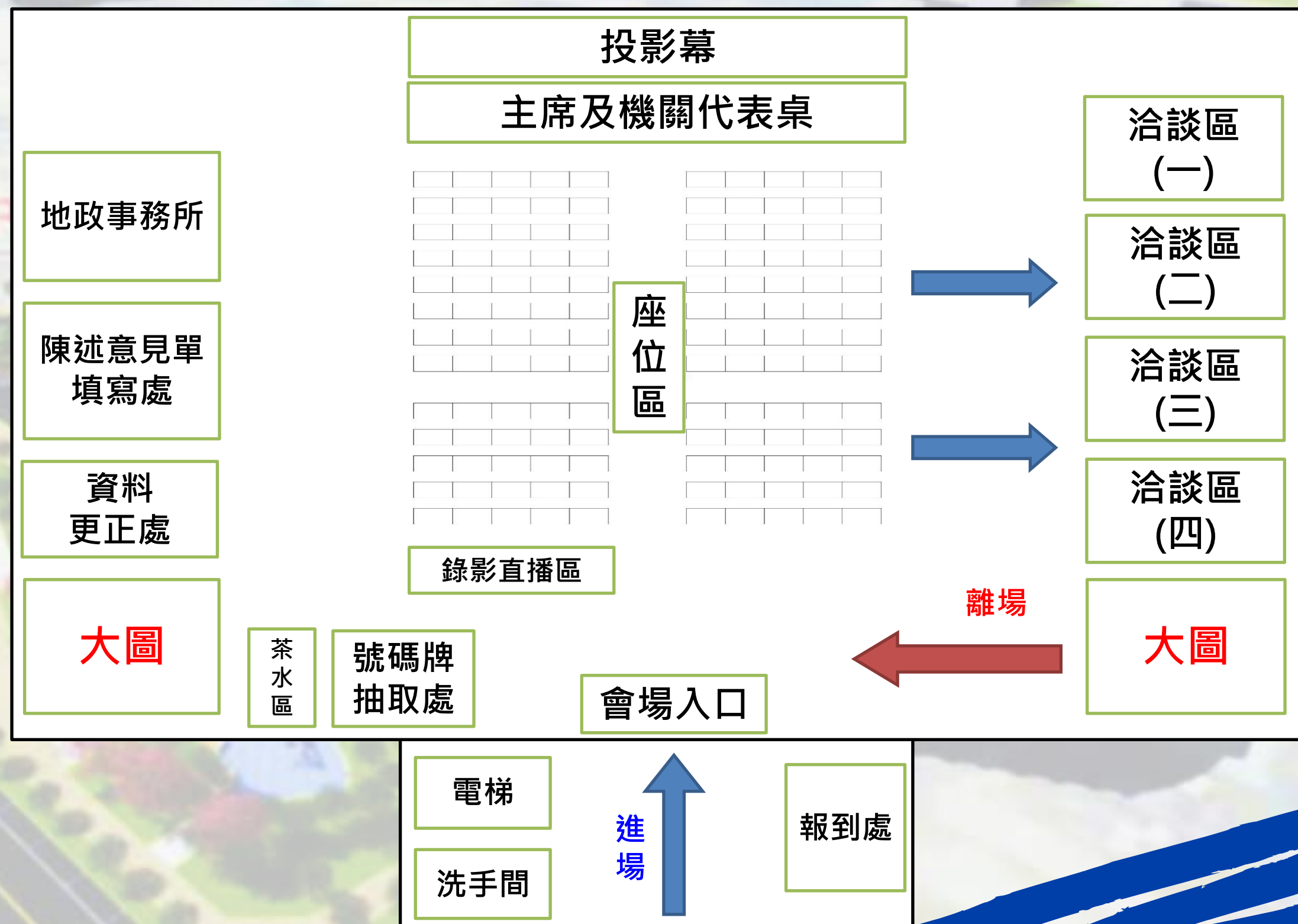
相關權利人按公文通知時間參加。

領取號碼牌

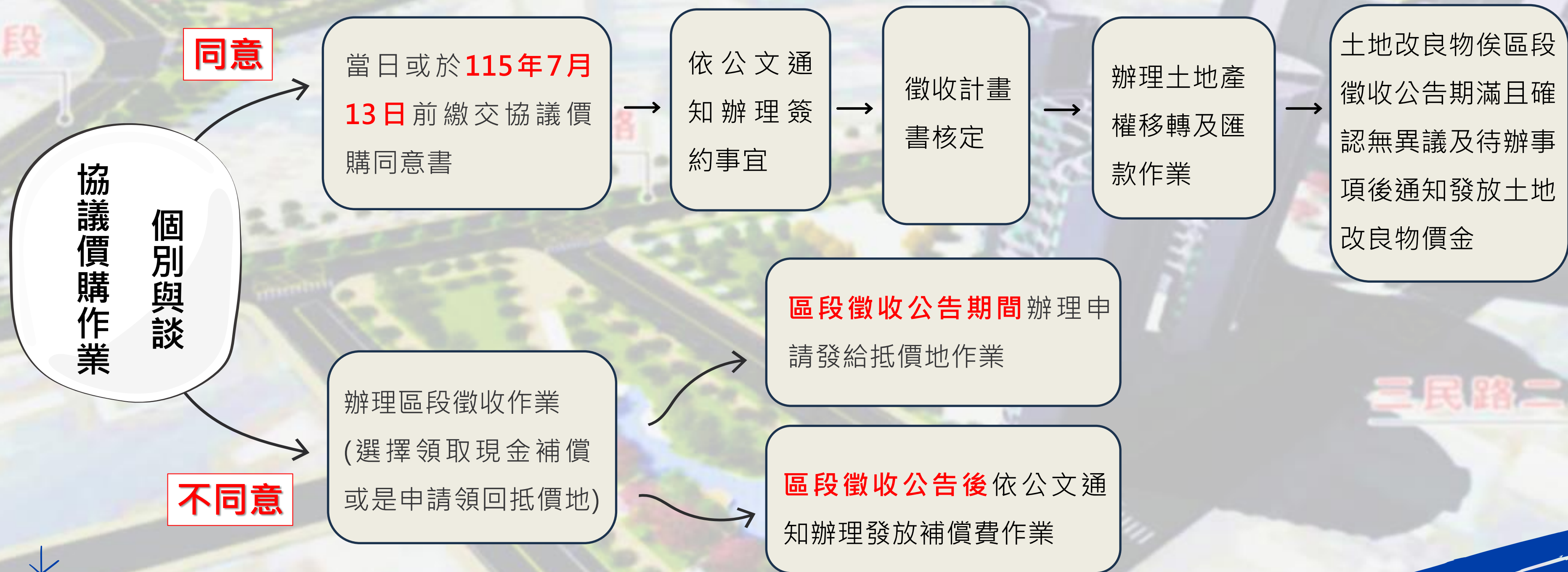
如有價購意願者，請領取號碼牌，於簡報結束後由工作人員依序叫號安排與談。

進行協議

每組規劃2名與談人員，提供個別諮詢服務。



四、作業程序-個別進行協議流程



四、作業程序-繳交同意書

- 繳交同意書期限

115年7月13日(一)

- 繳交地點

→親送或郵寄(請附上身分證影本):

新北市地政局區段徵收科

新北市板橋區中山路一段161

號24樓

- 同意協議價購者，將另行通知契約

簽訂時間。

【附件 1】

「板橋埔墘 4-7 區區段徵收開發案」
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「板橋埔墘 4-7 區區段徵收開發案」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。

(四) 人口遷移費、房屋補助費及自動搬遷獎勵金非本次協議價購標的，就符合資格者將由區段徵收公共期滿日算起另行發給。

(五) 立同意書人知悉以協議價購方式將土地售予新北市政府者，名下已無土地權利可參與後續區段徵收土地分配。

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 115 年 _____ 月 _____ 日

填寫土地、地上物資料

【注意】
土地售予政府後，將無土地權利可參與後續區段徵收土地分配

四、作業程序-簽約前應注意事項

有出租情事

先行終止租約。

他項權利或
限制登記

向地政機關辦理塗銷登記

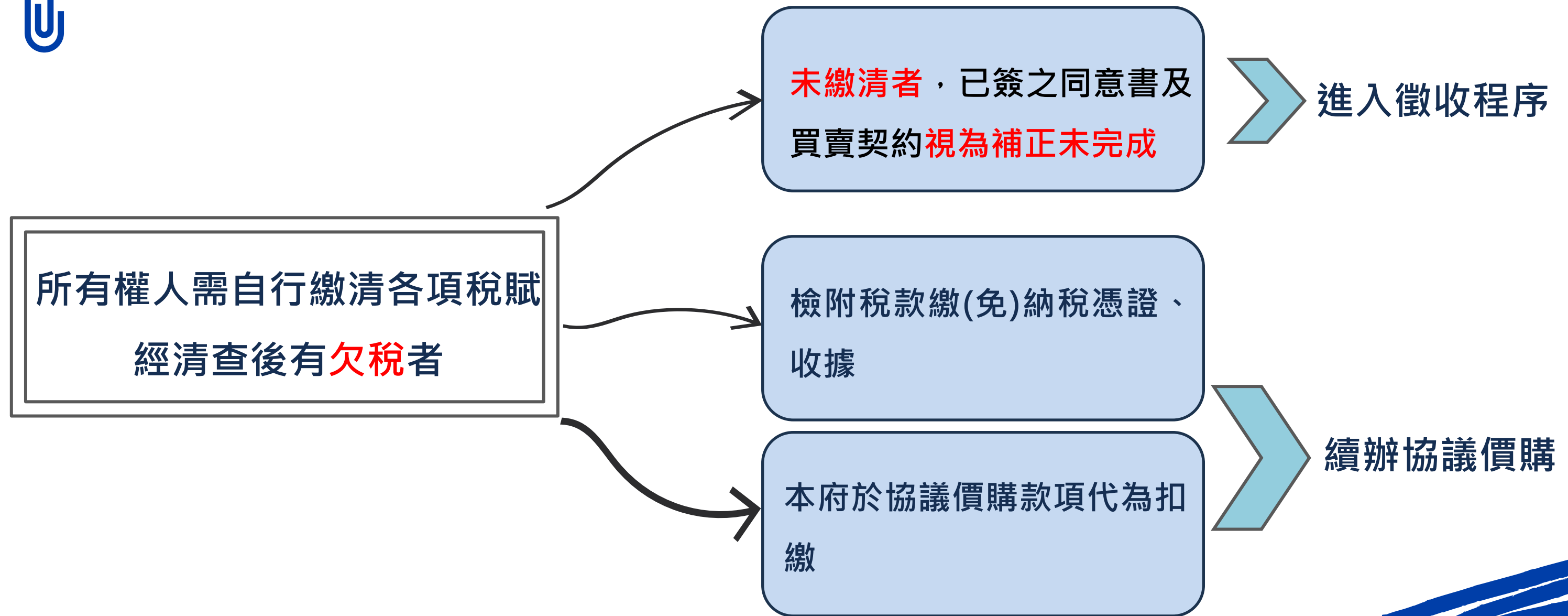
共同共有

需經全體共有人同意

未辦繼承

先辦竣繼承登記

四、作業程序-簽約前應注意事項



- 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費用，由所有權人或使用人繳納。



四、作業程序-簽約前應注意事項

簽約應備文件

- 1 身分證正、影本、印章
- 2 土地或建物所有權狀
- 3 銀行存摺封面影本
- 4 授權書或委託書(委託他人辦理者)
- 5 印鑑證明(一年內有效，申請目的應為協議價購或不限定用途)
- 6 其他依法必備之文件

委託他人辦理者



所有權人應協助用印、繳交文件或辦理補正而逾期者，已簽訂之協議價購同意書及契約視同無效，後續辦理徵收作業。

四、作業程序-簽約後應注意事項

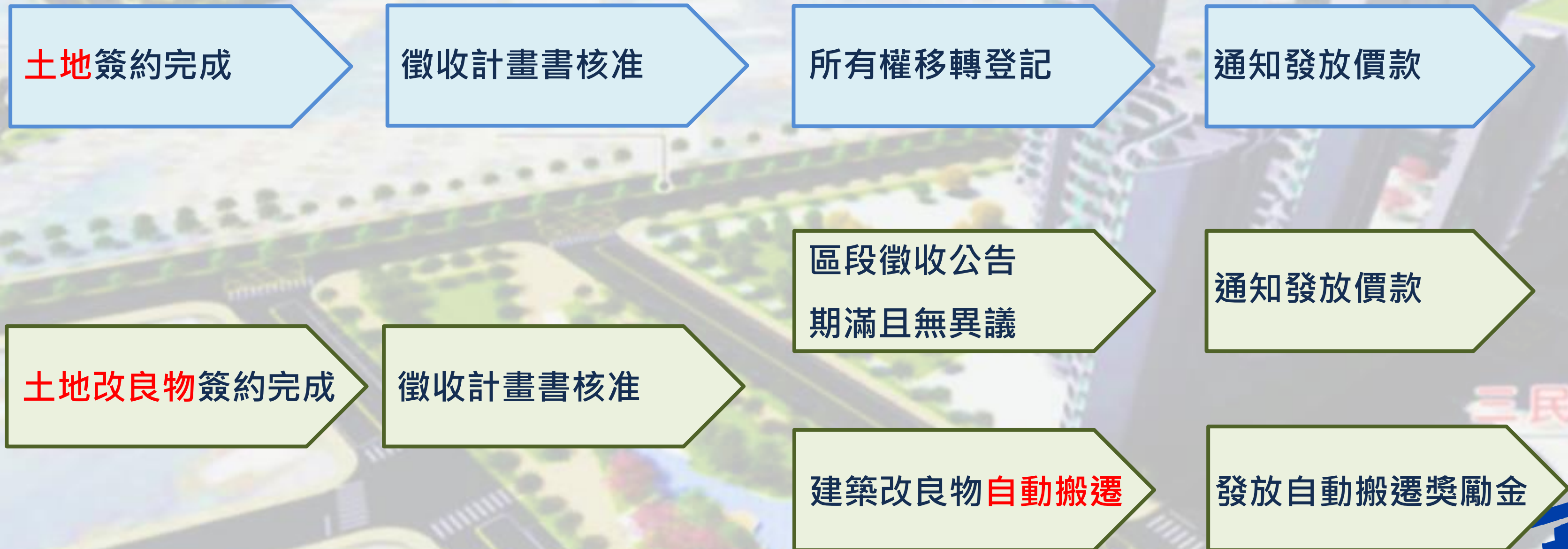
依土地徵收條例規定，以市價與本府達成協議價購者免納土地增值稅。

由本府負擔：

- 登記費
- 印花稅
- 契稅
- 鑑界費
- 代書費

- **地價稅**以當年度8月31日土地登記簿所載之人，需繳納全年度地價稅；另協議價購後，以移轉**登記完竣日**為準，由本府及所有權人雙方依天數比例分擔。
- **房屋稅**於建物完成拆遷前，由所有權人負擔。

四、作業程序-產權移轉登記



* 注意：所有權人辦妥移轉登記及領取價款後，即終止對該土地及土地改良物之一切權利義務。

五、所有權人得行使之權利-陳述意見

【附件 4】
收件號：

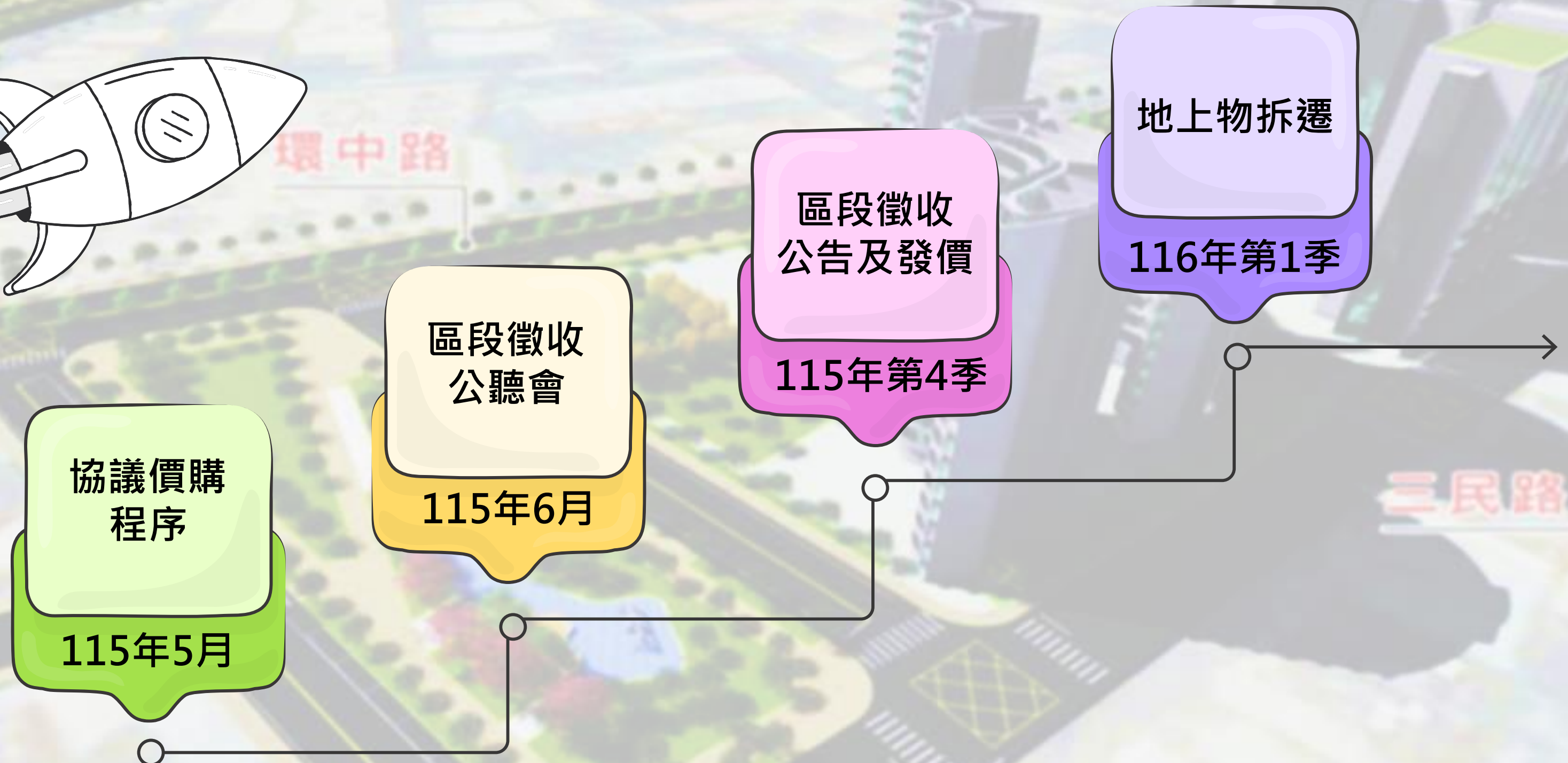
「板橋埔墘 4-7 區區段徵收開發案」
陳述意見書

所有權人	電話
地址	
陳述意見	
須知事項	請於 115 年 7 月 13 日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。

中華民國 115 年 月 日

所有權人如對辦理區段徵收有意見，請於 **115年7月13日前**，依據行政程序法第105條規定，以書面提出事實及法律上之陳述意見，逾期視為放棄陳述之機會。

六、後續作業預估期程



板橋埔墘4-7區區段徵收案專案網站

<https://puchien4-7.com.tw>



- 最新消息✓
- 會議資料✓
- 地號查詢✓

手機掃描
右方條碼
即可連接



聯繫窗口:新北市政府地政局區段徵收科
聯絡電話:02-29603456分機3524、
3533

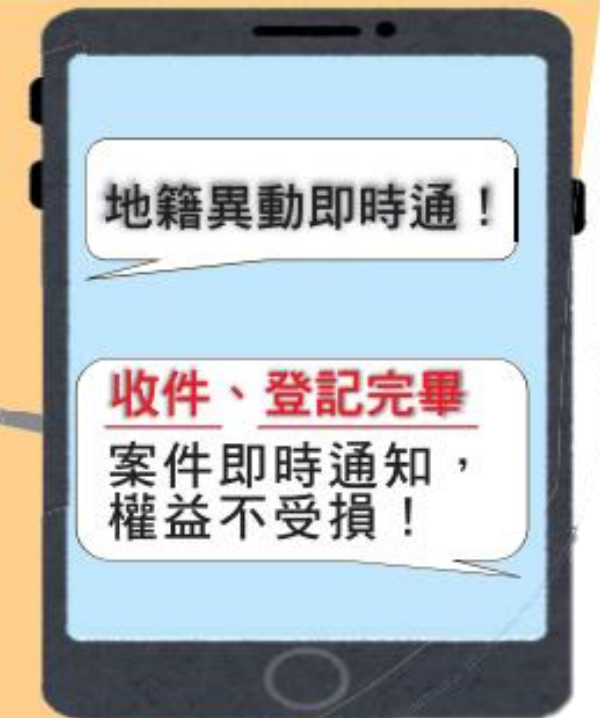
防阻詐「地籍異動即時通」

地籍異動即時通

本市1名8旬老婦險遭詐騙，所幸因申辦「地籍異動即時通」，驚險保住價值約1700萬的房產，免於落入詐騙通緝犯之手



主流媒體報導宣傳



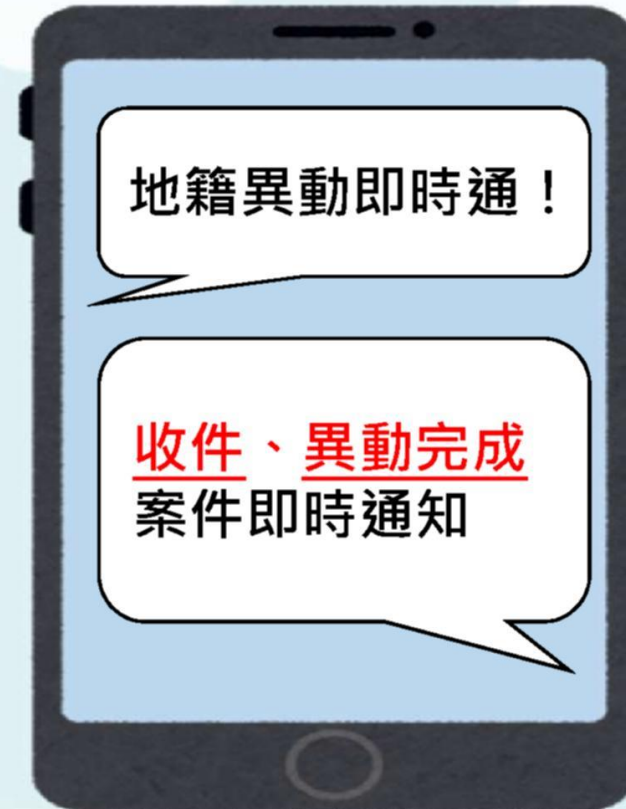
地籍異動即時通—QA大揭密

1 什麼登記案件類型會通知？

買賣 信託 查封 假扣押 判決移轉 調解移轉 和解移轉 配偶贈與 書狀補給 預告登記
拍賣 贈與 抵押權設定

2 什麼時候會收到通知？

所有權人名下不動產如遇有向地政事務所申請特定登記原因案件，在「**收件**」以及「**異動完成**」時，系統將以手機簡訊或電子郵件（可留各2組）**主動通知所有權人**，協助掌握不動產登記之狀態，即時因應！



3 要如何申請？



持身分證正本及印章至地所
臨櫃申請



使用自然人憑證
於數位櫃臺
線上申請



與不動產申請案併
同辦理



區段徵收共有物補償 不分性別均有權利

消除歧視性別平等
土地房屋大家共有



共有土地及地上物

- ☑ 協議價購
- ☑ 申領抵價地
- ☑ 發放補償費

1. 《消除對婦女一切形式歧視公約》簡稱CEDAW，是全球共同遵行的公約，世界共同的潮流，我國透過立法使婦女在政治、社會、經濟、就業、文化、教育、健康、法律、家庭、人身安全等各個領域，獲得充分的發展與保障，建立性別平等的幸福社會。

2. 被徵收之土地或建築改良物，其徵收補償費之核發對象，應按《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7、8條規定發放。

簡報結束

敬請指教



同意參加協議價購之所有權人

領取號碼牌

依叫號至右側協議價購區

進行個別說明與談