

檔 號：

保存年限：

雲林縣古坑鄉公所 公告

發文日期：中華民國115年7月15日
發文字號：古鄉工字第1150600865A號
附件：如主旨



主旨：公示送達本所114年4月25日古鄉工字第1140600543A號開會通知單及本所115年6月24日古鄉工字第1150600778號函送會議紀錄予土地、地上物所有權人韓清祥其全體繼承人（如附清冊）。

依據：行政程序法第78條、第81條、第105條及土地徵收條例施行細則第25條第1項第3款。

公告事項：

- 一、公告期間：20日（自公告之日起經20日生效）。
- 二、本所為辦理「雲林縣古坑鄉南陽路計畫道路開闢工程」，擬取得雲林縣古坑鄉東興段1501地號土地，經本所114年4月25日古鄉工字第1140600543A號開會通知單召開用地取得協議價購會議並請所有權人陳述意見，且經本所115年6月24日古鄉工字第1150600778號函送會議紀錄及陳述意見，惟土地、地上物所有權人韓清祥其全體繼承人，應為送達處所不明或已死亡，且部分繼承人不明確，致上開文件無法送達，爰依規定辦理公示送達。上開文件存放雲林縣古坑鄉公所工務課，受送達人得於辦公時間前往領取。
- 三、受送達人如同意以協議價購方式讓售所有土地者，請於115年8月10日前至本所辦理協議價購事宜，如逾期未參加者，視為協議不成立，基於工程需要，又無他項可取得土地方式，本所將依法辦理徵收；如對徵收有意見陳述者，亦請於上開日期前以書面向本所為事實及法律上之陳述，未於上開日期內提出者，視為放棄陳述意見之機會。

鄉長林慧如

第1頁 共1頁

副本

檔 號：

保存年限：

雲林縣古坑鄉公所 函

機關地址：646201雲林縣古坑鄉古坑村中山路40號

承辦人：陳采蓁

電話：05-5826320#112

傳真：05-5826711

電子信箱：yl570000208@mail.yunlin.gov.tw

受文者：本所工務課

發文日期：中華民國115年6月24日

發文字號：古鄉工字第1150600778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113年9月19日及113年10月25日「雲林縣古坑鄉南陽路計畫道路開闢工程」第一、二次公聽會會議紀錄及協議價購資料各1份，請查照。

說明：

- 一、依據雲林縣政府114年4月25日府地權二字第1140529097號函辦理。
- 二、依據土地徵收條例第10條規定辦理公聽會，如遇地籍資料登記之土地所有權人死亡，應查明其合法繼承人並通知。

正本：所有權人之繼承人共9人

副本：本所工務課

鄉長林慧如

本案依分層負責規定授權業務主管決行

雲林縣古坑鄉公所為辦理「雲林縣古坑鄉南陽路計畫道路開闢工程」
用地取得協議價購會說明資料

- 一、 本案用地範圍係依據 108 年 1 月 25 日發布實施「變更古坑都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案」道路用地辦理。透過本案道路開闢，期能連結市區生活圈，提升區域核心機能發展、整備區域性管線及都市防救災維生系統，亦可便利民眾及當地學生通勤，並舒緩主要道路交通壅塞，降低瓶頸路口及路段肇事危險，提供舒適、便利、安全之道路服務供用路人使用。本案道路工程全長約 570 公尺，計畫路寬 8 公尺，用地面積約為 0.465600 公頃。(實際面積及土地筆數依地政事務所分割為準)

本工程路線，前經 113 年 9 月 19 日、113 年 10 月 25 日依據土地徵收條例第 10 條及內政部 100 年 1 月 7 日台內地字第 1000010720 號函送「申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點」等相關規定召開公聽會，並分別於 113 年 10 月 1 日古鄉工字第 1130601030C 號公告、113 年 10 月 30 日古鄉工字第 1130601150A 號公告，公告紀錄在案。

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，為使台端充分了解本工程計畫內容及價購等作業程序，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。

如台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、面積及所有權人、住居所詳后附用地清冊。
- (二) 需用土地範圍及施工平面圖將張貼於會場。

三、 協議價購相關事項：

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。

- (一) 以其他方式取得用地概述：

1. 設定地上權、租用等：本工程係屬永久性建設，為配合工程施工及整體管理需要，應以取得所有權為要，以利工程之遂行，故設定地上權、租用無法考慮。
2. 聯合開發：聯合開發方式，雖係公私合作共同進行開發建設方式之一，惟涉及資金籌措等技術問題，亦不可行。
3. 無償捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本所樂觀其成，並願意配合完成相關手續。
4. 公私有土地交換(以地易地)：本案取得土地均做為道路及相關設施使用，本所目前經營之土地依現實狀況，並無多餘土地可供交換。

(二) 協議價購之價格：

1. 土地部分：

本案協議價購土地之價格，係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。…第一項協議價購，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。)調查協議價購市價，協議價購市價本所係參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊及不動產估價師查估等相關資料後擬定協議價購市價。各土地協議價購價格詳如協議價購歸戶清冊

2. 土地改良物部分：

土地改良物其協議價購之價格參照雲林縣政府所訂查估補償標準計算。

(三) 免徵土地增值稅之規定：

依據土地徵收條例第 11 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 項免徵土地增值稅規定。

(四) 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。

(五) 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. 公同共有之土地，應經全體公同共有人同意。
4. 未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。
5. 土地訂有耕地三七五租約者：土地所有權人應檢附終止租約證明。
6. 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。【土地徵收條例第 11 條第 3 項】

(六) 所有權人如同意協議價購，請當場或 115 年 7 月 10 日前出具協議價購同意書予本所，並於本所另行通知簽訂契約書之期限內，與本所另行簽訂買賣契約書。逾期提出同意書、未於簽訂契約書之期限內簽約、簽約後應配合事項或補正事項未能於期限內完成…等未能完成協議價購者，視為拒絕協議價購，本所將依據土地徵收條例規定辦理徵收。

(七) 協議價購同意書之繳交，可親臨、掛號郵寄至本所（收件人填寫雲林縣東勢鄉公所即可）。

(八) 簽訂協議價購契約書請檢附：1. 土地所有權狀 2. 印鑑證明書 3. 身分證影本 4. 完稅或免稅證明 5. 其他依土地登記法令必備之文件等文件。

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，為公共建設之執行，本所將盡速依土地徵收條例規定程序辦理徵收，徵收相關規定摘要說明如下：

(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。」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土地改良物徵收。

(二) 徵收補償標準：

1. 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，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，做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，按徵收當時該建築物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。

本所將依據上開規定及雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例等相關規定辦理。

- (2)農作改良物之補償費：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關距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，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。

本所將依據上開規定及相關補償基準等相關規定辦理。

- (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項規定：「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，並對本所嗣後依法辦理徵收案有意見請於115年7月10日前，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. 所有權人請於115年7月10日前出具協議價購同意書予本所，逾期提出同意書、未於簽訂契約書之期限內簽約、簽約後應配合事項或補正事項未能於期限內完成…等未能完成協議價購者，視為拒絕協議價購，本所將依據土地徵收條例規定辦理徵收。
3. 台端如有意願列席內政部土地徵收審議小組陳述意見者，請以書面於115年7月10日前向本所申請，以利併陳內政部。
4. 本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第22條規定，權利關係人對於第18條第1項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣(市)主管機關以書面提出。該管直轄市或縣(市)主管機關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三十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。

直轄市或縣（市）主管機關依第 20 條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依前三項規定提出異議或提起行政救濟而停止。

徵收補償額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣後發現原補償額認定錯誤者，其應補償額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。

5. 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一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。

其他徵收補償規定：

名 稱： 土地徵收條例（民國 101 年 1 月 4 日 修正）

第 三 章 徵 收 補 償

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，每六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。

前三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一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，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，依第二十三條第一項規定停止工作者，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、依第五條第一項第一款或第二款規定遷移者。
 - 二、徵收公告六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，不受六個月期限之限制。
 - 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 徵收公告一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

償地者依第四十一條及第四十二條規定辦理外，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，其補償費依第二十六條規定辦理。

第 36-1 條 被徵收土地或土地改良物，其補償費之核計、核發對象、領取補償費應備文件等事項之辦法，由中央主管機關定之。

副本

檔 號：
保存年限：

雲林縣古坑鄉公所 開會通知單

受文者：本所工務課

發文日期：中華民國114年4月25日
發文字號：古鄉工字第1140600543A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如備註一

開會事由：召開「雲林縣古坑鄉南陽路計畫道路開闢工程」用地
取得協議會

開會時間：中華民國114年5月8日（星期四）上午9時

開會地點：本所三樓禮堂

主持人：林鄉長慧如

聯絡人及電話：陳采蓁 05-5826320#112

出席者：各土地所有權人及地上物所有權人等229人

列席者：內政部國土管理署中區都市基礎工程分署、雲林縣交通工務局、雲林縣政府地
政處、雲林縣斗六地政事務所、雲林縣古坑鄉民代表會、古坑村辦公處

副本：客觀不動產估價師聯合事務所、本所工務課

備註：

- 一、本案為辦理本鄉雲林縣古坑鄉南陽路計畫道路開闢工程(中華路串聯中山路、文淵路至朝陽路)，辦理本道路工程用地取得，擬與所有權人協議以價購方式取得工程用地範圍內土地及土地改良物，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，惠請臺端屆時撥冗出席。檢附用地取得協議說明資料1份，是日請攜帶與會。
- 二、如臺端拒絕參加協議或經協議未能成立，為利本工程之順利進行，將依土地徵收條例規定辦理徵收，辦理徵收之相關補償規定及處理程序，於前開用地協議價購會說明資料中亦有說明，如臺端對徵收有意見，亦得於本次會議中提出，或於114年5月22日前依行政程序法第105條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，未於前述期間提出陳述



者，視為放棄陳述之機會。

三、如本開會通知單所附之土地清冊所列之土地，其地上物非屬各土地所有權人者，請轉知地上物所有權人參加會議。

四、各所有權人如對本次會議有任何疑義，請洽詢本所工務課陳采蓁小姐詢問(電話:05-5826320#112)。

雲林縣古坑鄉公所

編號	姓名	住址 (地籍登記住址、戶籍或執籍地址)	備註
1	韓清祥及韓清祥之全體繼承人	雲林縣古坑鄉古坑村12鄰南陽路5號	韓清祥繼承人韓啟誌 已合法送達