

臺北市政府捷運工程局

品質管理系統程序書

編號：QSOP-EA004 | 制定單位：綜合規劃處 | 核定日期：112 年 5 月 24 日 | 版次：05

項目名稱：私有土地協議價購作業程序

1、目的

說明捷運系統工程以協議價購方式取得私有土地之作業程序，作為辦理價購私有土地作業之依據。

2、範圍

本作業程序之規定，適用於捷運系統工程以協議價購方式取得所需使用之私有土地。

3、法令依據及參考資料

- 3.1 土地徵收條例及其施行細則
- 3.2 行政程序法
- 3.3 平均地權條例
- 3.4 大眾捷運法
- 3.5 土地開發用地取得與開發管理系統
- 3.6 個人資料保護法（以下簡稱「個資法」）
- 3.7 土地稅法
- 3.8 土地稅減免規則

4、名詞定義：

4.1 土地逕為分割：

政府為推行土地政策或因國防、交通等事業之需要，無需土地所有權人或管理機關之同意所為之將一宗土地分為二宗以上之土地分割。

4.2 協議價購：

依據土地徵收條例第十一條規定，需用土地人於申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與土地所有權人協議價購，土地所有權人拒絕協議或經開會未能達成協議時，方可申請徵收。

4.3 所有權移轉登記：

係指土地或土地改良物於所有權總登記後，因法律行為或法律行為以外之事實，使所有權發生移轉，權利主體變更，因而依規定需向土地登記機關申辦之變更登記。

5、流程、作業說明及控制重點：

5.1 流程及作業說明：參照私有土地協議價購作業流程圖。

5.1.1 私有土地協議價購作業流程圖之一(臺北市轄)：說明辦理協議價購臺北市轄私有土地作業流程。

5.1.2 私有土地協議價購作業流程圖之二(新北市、桃園市轄)：說明辦理協議價購新北市轄、桃園市轄私有土地作業流程。

5.2 控制重點

5.2.1 屬都市計畫之私有土地，須於都市計畫使用分區變更為交通用地、捷運系統用地或捷運開發區，並於完成都市計畫樁位測釘、檢測、公告期滿，以及土地逕為分割、分筆登記後，始能辦理協議價購作業。

於都市計畫變更階段應注意加強與民眾溝通、協調並說明相關權利義務，以降低後續用地取得之抗爭，並可同步瞭解所有權人對其不動產處分之規劃，並函請轄區地政機關及相關單位查告基地範圍內土地是否曾經辦理徵收或協議價購，以免發生重複補償情形。

5.2.2 屬非都市計畫之私有土地，應先由用地規劃單位測釘樁位，再洽地籍測量單

臺北市政府捷運工程局

品質管理系統程序書

編號：QSOP-EA004 | 制定單位：綜合規劃處 | 核定日期：112 年 5 月 24 日 | 版次：05

項目名稱：私有土地協議價購作業程序

位據以辦理土地逕為分割、分筆登記後，始能辦理協議價購作業。

5.2.3 應請土地所有權人塗銷他項權利登記後，若推估得於八月卅一日前可完成移轉登記，地上物有租約或其他原因仍使用中，致無法點交土地，本局無法申請地價稅減免，需於告知並於契約中載明地主須全額負擔當年度地價稅，始能簽訂買賣契約。

註：地價稅每年八月卅一日為納稅義務基準日，同年十一月一日為地價稅開徵日，最遲申請地價稅減免期限為地價稅開徵四十日(同年九月廿二日)，土地點交後需按「土地稅減免規則」申請地價稅減免。爰此，土地移轉及點交時間應詳加評估適當日期，避免地價稅減免申請作業不及。

5.2.4 確定土地買賣契約書是否均已簽章用印，土地所有權人並應檢送土地所有權狀、印鑑證明、身分證等相關證明文件。

5.2.5 擬價購土地為田、旱地目者，應先洽請區(市、鄉、鎮)公所，查明有無訂立耕地三七五租約，如有則應通知承租人協議租約補償並註銷租約，費用自地價款內扣除。

5.2.6 如價購土地上有地上物(建物及農作物)者，應通知建物所有權人或土地所有人協議拆遷補償事宜，必須地上物一併價購。

5.2.7 協議價購土地之地號、面積、地價及土地所有權人基本資料等需鍵入「土地開發用地取得與開發管理系統」，彙整後產生補償費協議價購歸戶清冊等各類報表，據以辦理土地協議價購作業，並於完成各項作業後，綜合規劃處之專案工程司應填具私有土地協議價購作業內部檢核表(FP01-EA004-01)。

5.2.8 完成用地取得後繕造土地類財產增加單(表單編號 FP01-M6021)。

5.2.9 在施工時程容許前提下，應盡力朝與地主雙方合意協議價購方向進行用地取得作業。

5.2.10 土地市價可參考不動產市場景氣循環，查詢用地鄰近地區實價登錄情形，並洽詢地政機關及不動產估價師等資訊，以利編列相關預算與精確控管。另部分用地取得作業屬勞務服務範疇可同步委託專業廠商辦理。

5.3 涉及個人資料蒐集、處理及利用應符合個資法規定：

5.3.1 對個人資料之蒐集或處理，應有特定目的，並為執行法定職務必要範圍內。

5.3.2 對個人資料之利用，應於執行法定職務必要範圍內為之，並與蒐集之特定目的相符。

5.3.3 保有個人資料檔案者，應防止個人資料被竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏。

5.3.4 個人資料應妥善保存或配合銷毀。

6、使用書表：

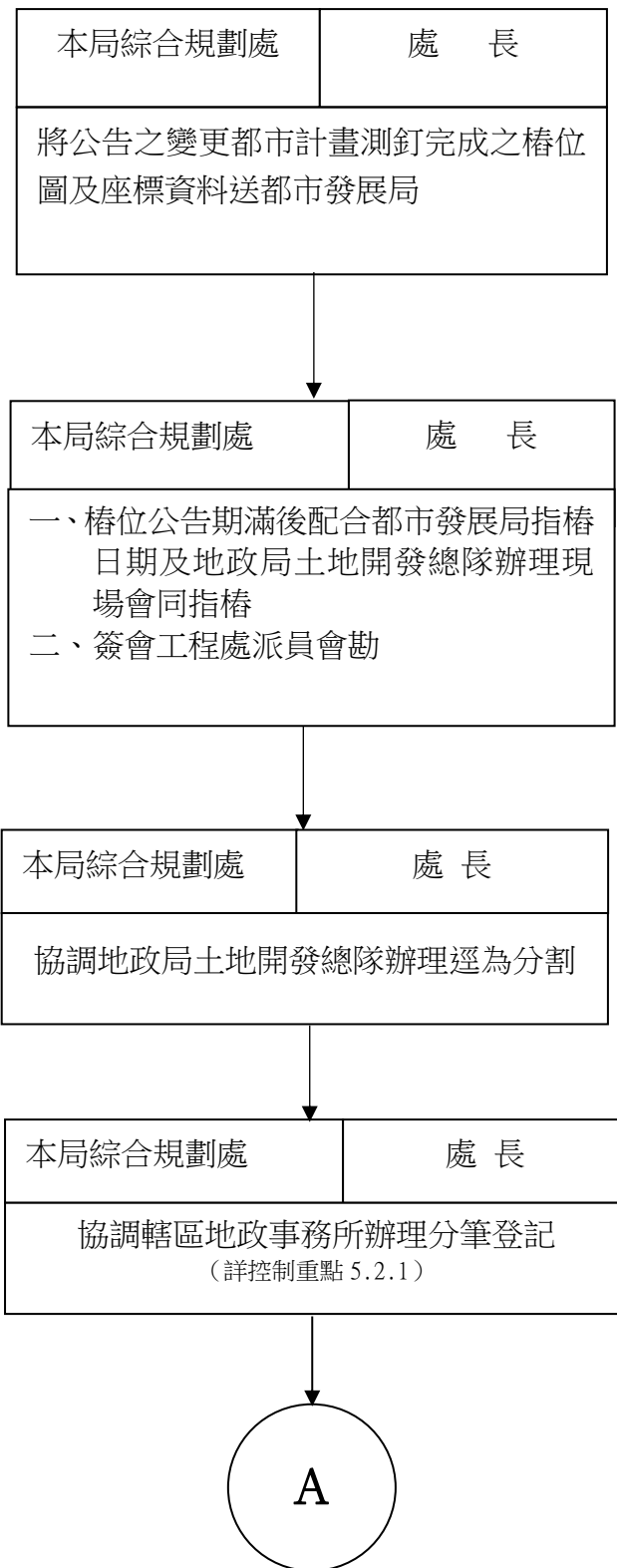
6.1 土地類財產增加單(FP01-M6021)

6.2 私有土地協議價購作業內部檢核表(FP01-EA004-01)

臺北市政府捷運工程局 品質管理系統程序書

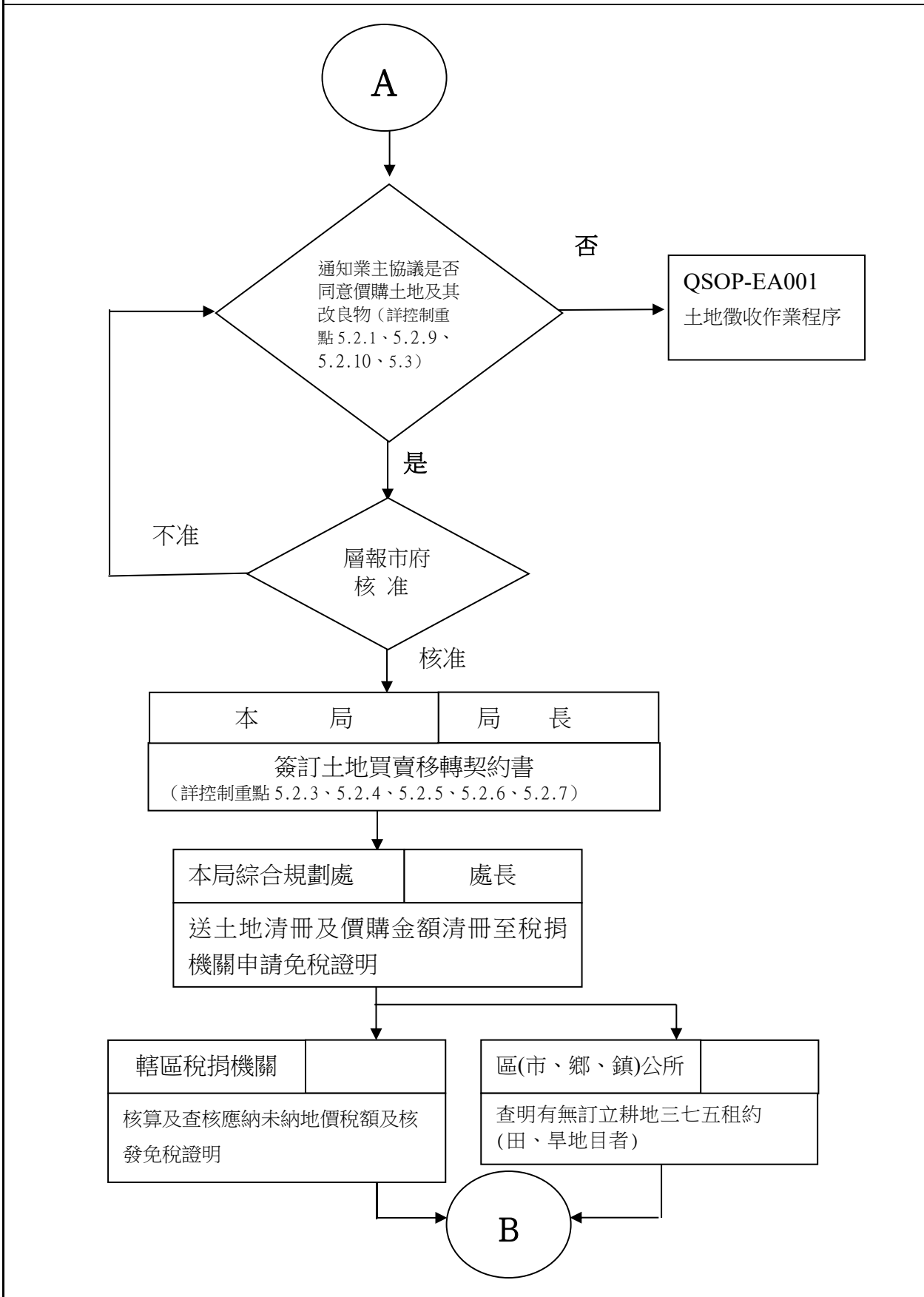
編號：QSOP-EA004 | 制定單位：綜合規劃處 | 核定日期：112 年 5 月 24 日 | 版次：05
 項目名稱：私有土地協議價購作業程序

私有土地協議價購作業流程圖之一(臺北市轄)



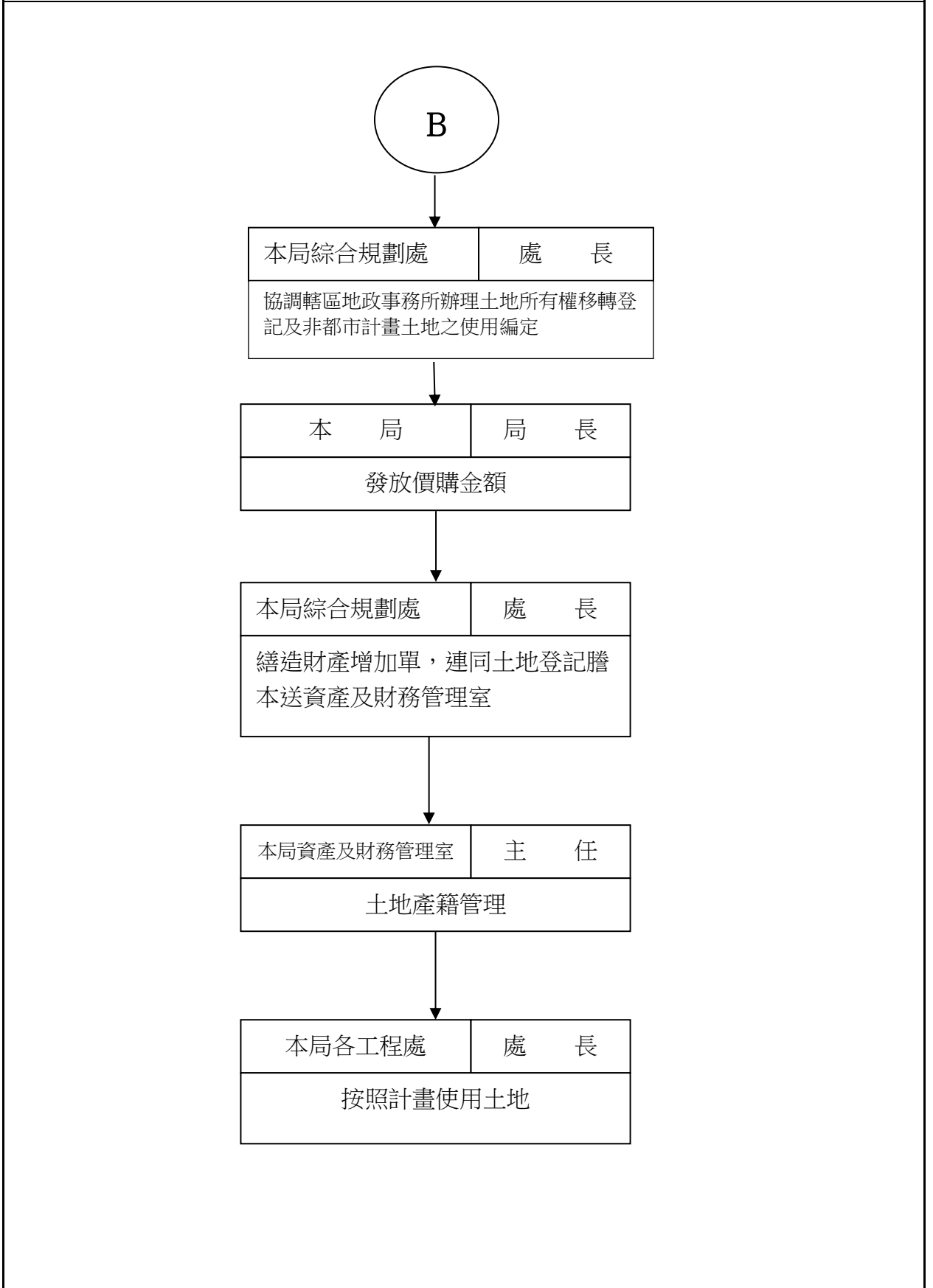
臺北市政府捷運工程局 品質管理系統程序書

編號：QSOP-EA004 | 制定單位：綜合規劃處 | 核定日期：112 年 5 月 24 日 | 版次：05
 項目名稱：私有土地協議價購作業程序



臺北市政府捷運工程局 品質管理系統程序書

編號：QSOP-EA004 | 制定單位：綜合規劃處 | 核定日期：112 年 5 月 24 日 | 版次：05
項目名稱：私有土地協議價購作業程序



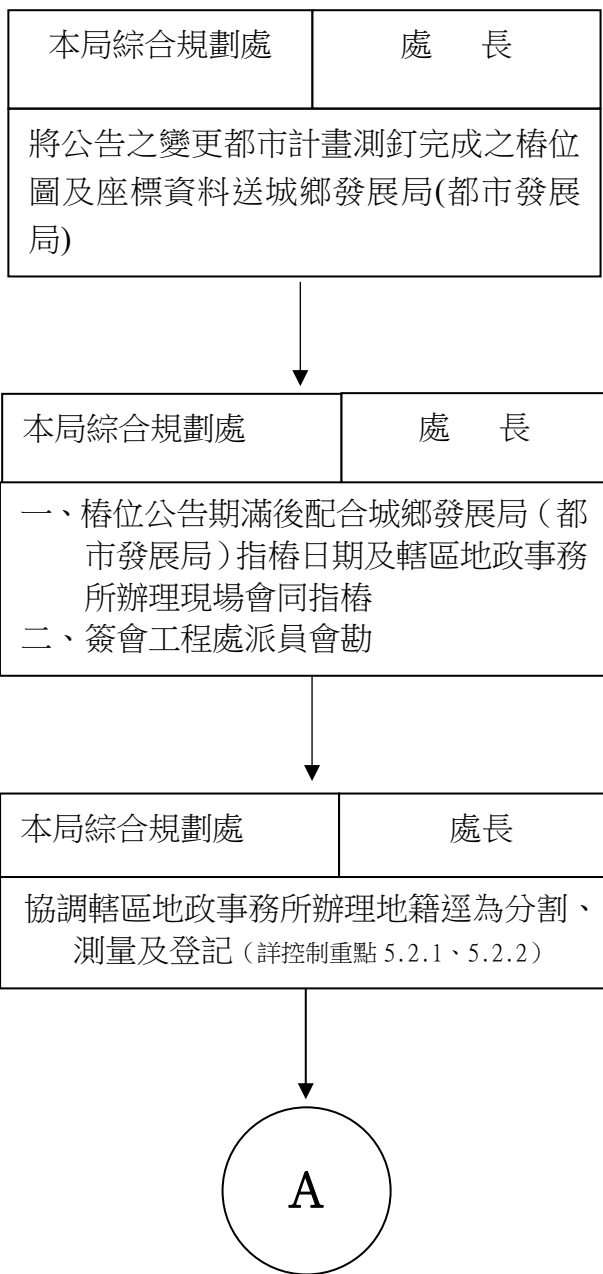
臺北市政府捷運工程局

品質管理系統程序書

編號：QSOP-EA004 | 制定單位：綜合規劃處 | 核定日期：112 年 5 月 24 日 | 版次：05

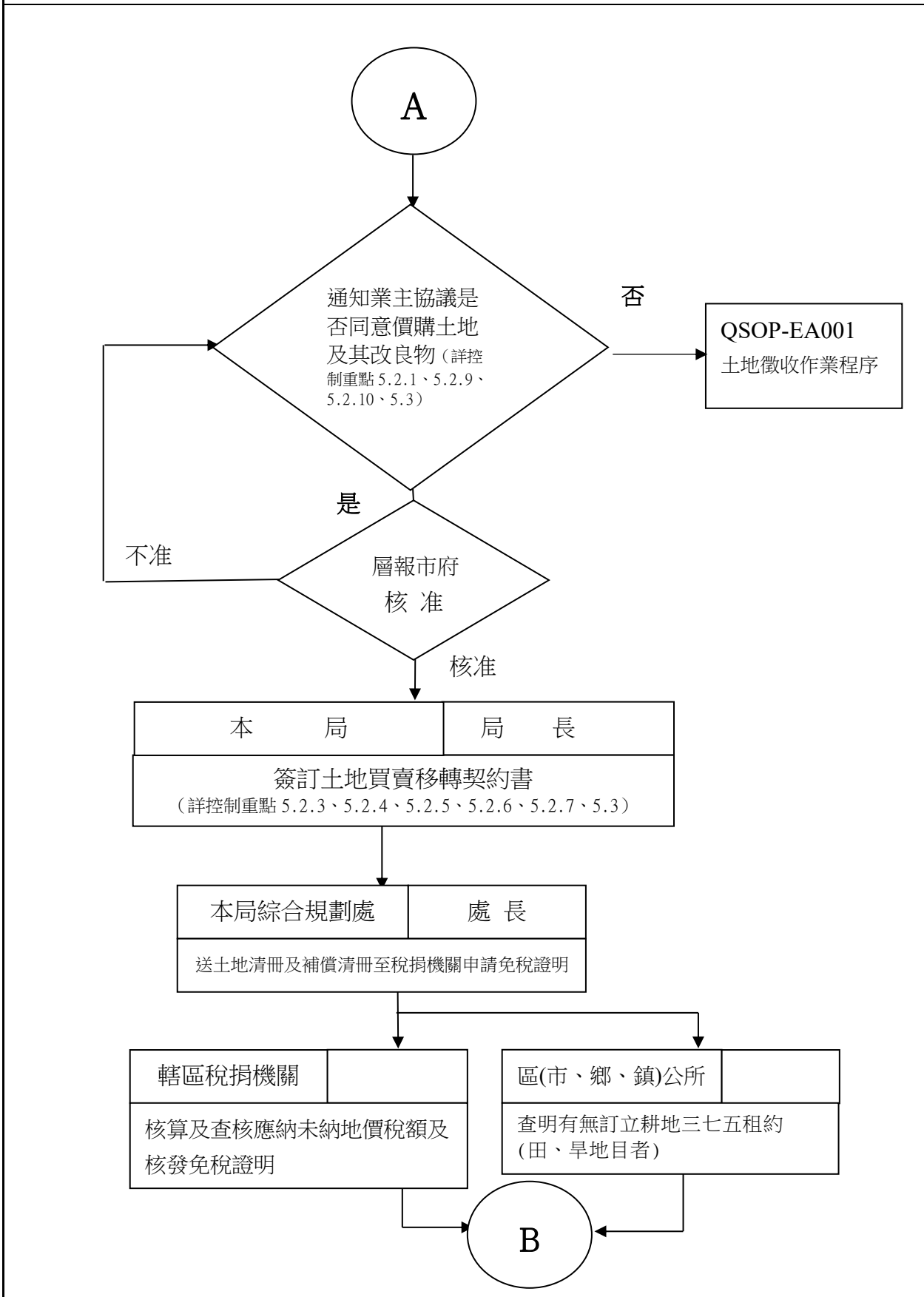
項目名稱：私有土地協議價購作業程序

私有土地協議價購作業流程圖之二(新北市轄、桃園市轄)



臺北市政府捷運工程局 品質管理系統程序書

編號：QSOP-EA004 | 制定單位：綜合規劃處 | 核定日期：112 年 5 月 24 日 | 版次：05
項目名稱：私有土地協議價購作業程序



臺北市政府捷運工程局
品質管理系統程序書

編號：QSOP-EA004 | 制定單位：綜合規劃處 | 核定日期：112 年 5 月 24 日 | 版次：05
項目名稱：私有土地協議價購作業程序

