

審議事項

提案單位：第二組

案由：為捷運工程局函請修正「臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」第五條條文乙案，業經審查完竣，謹提請 審議。

說明：

- 一、依九十四年一月十八日修正發布之臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法（以下簡稱本辦法）第三條第三項規定，依本辦法協議價購之土地，其原土地所有人得申請以該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款；或申請優先承購、承租該基地開發後之公有動產。嗣於本府辦理捷運系統後續路網松山線工程用地協議取得作業時，對原一樓建物之土地所有人而言，因建物拆遷補償費係以重建單價核算，並無法充分反應其價值較樓上部分為高之市場現況，迭生爭議多有抗爭，紛紛要求應加計權值，致協議時程冗長，且多次向臺北市議會及本府陳情。
- 二、為澈底解決前述爭議事項，經諮詢多家不動產鑑價公司結果，一般而言，商業區建物之一樓依法營業使用者，約為樓上建物價值之二·五至三倍；商業區建物之一樓作為住宅使用或住宅區建物之一樓依法營業使用者，約為樓上建物價值之一·八至二·三倍；住宅區建物之一樓作為住宅使用者，則約為樓上建物價值之一·二至一·五倍。準此，為反應一樓建物之市價兼顧其權益，乃研擬優惠辦法修正條文草案，建議各筆土地按其占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，乘以本府所取得之開發後建築物價值，作為其應抵付權值。至於地上有建物者，則將其建物所坐落土地之抵付權值加總後，先針對前述三種一樓建物之使用類型，採分別加計其權益分配權值為一倍、〇·五倍、〇·二倍，再將各樓層分配權值予以加總分算比例，乘以建物所坐落土地之抵付權值總額，以區隔其價值差異性。爰修正本辦法第五條第一項第一款。
- 三、上開修正理由，經核與臺北市法規標準自治條例第二十

六條第一款規定：「基於政策或事實之需要，有增減內容之必要者，得修正之。」尚無不合，擬予同意。

四、檢附捷運工程局修正草案及本組修正條文對照表、法規影響評估乙份。

擬辦：提請審議通過後，送市政會議審議。

決議：