審議事項

提案單位：法令事務第三科
承辦人：詹玉梅 分機 7824

案由：為本府財政局函請廢止「臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法」一案，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

一、 本府財政局一０五年四月十三日北市財開字第一０五三０二七七六００號函略以：

（一） 查「臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法」（下稱本辦法）之訂定，係緣市有土地毗鄰私有地地主有意開發建築，需合併市有地使用時，依臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點第三點規定，除符合讓售情形外，應依行政院七十五年七月十日台（七十五）財字第一四五四九號函辦理協議調整地形或合建，爰為促進土地有效利用，公私協力合作開發，九十五年間遂參酌大眾捷運系統土地開發辦法及都市更新等相關規定訂定本辦法，惟訂定迄今尚無實務案例。

（二） 經通盤檢討過去無法讓售或調整地形之市有土地多採都市更新開發，而非依本辦法開發之原因，就其法令架構及財務效益等層面比較分析，循都市更新相關規定與民間共同開發，無論就法令架構及財務效益等各層面均優於本辦法，本辦法於實務作業上已無實益。

（三） 又依本辦法開發雖或可處理零星未達都市更新規模之開發，惟其既未達更新規模，顯示其效益及公益性較低。又本辦法之開發本質係為滿足毗鄰私有畸零地之小規模開發，開發效益受益對象相對特定；且因受益對象特定，公開徵得之投資人為特定對象

之可能性高，未來實務作業恐易引起爭議，行政風險極高。爰為特定私地主依本辦法開發之行政成本及行政風險，實與開發效益不成比例。

（四）考量本辦法既有窒礙難行、不合時宜之處，爰擬依臺北市法規標準自治條例第二十七條第二款後段規定：「市法規有下列情形之一者，得廢止之：……二　……因情勢變遷無繼續執行之必要者。」廢止本辦法。

二、上開擬廢止本辦法之理由經核與臺北市法規標準自治條例第二十七條第二款規定尚無不合，擬予同意。

三、檢附擬廢止法規表、本辦法條文及法規影響評估報告書各一份。

擬辦：提請審議通過後，送請市政會議審議。

決議：

擬　　廢　　止　　法　　規　　表		
法　規　名　稱	發　布　日　期　文　號	廢　　止　　理　　由
臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法	一、中華民國九十五年三月十五日臺北市政府府法三字第０九五七四二一一一００號令訂定發布 二、中華民國一０二年八月六日臺北市政府府法綜字第一０二三二三八八三００號令修正發布全文十八條，自發布日施行	一、查本辦法之訂定，係緣市有土地毗鄰私有地地主有意開發建築，需合併市有地使用時，依臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點第三點規定，除符合讓售情形外，應依行政院七十五年七月十日台（七十五）財字第一四五四九號函辦理協議調整地形或合建，爰為促進土地有效利用，公私協力合作開發，九十五年間遂參酌大眾捷運系統土地開發辦法及都市更新等相關規定訂定本辦法，惟訂定迄今尚無實務案例。 二、經通盤檢討過去無法讓售或調整地形之市有土地多採都市更新開發，而非依本辦法開發之原因，就其法令架構及財務效益等層面比較分析，循都市更新相關規定與民間共同開發，無論就法令架構及財務效

		益等各層面均優於本辦法，本辦法於實務作業上已無實益。 三、又依本辦法開發雖或可處理零星未達都市更新規模之開發，惟其既未達更新規模，顯示其效益及公益性較低。又本辦法之開發本質係為滿足毗鄰私有畸零地之小規模開發，開發效益受益對象相對特定；且因受益對象特定，公開徵得之投資人為特定對象之可能性高，未來實務作業恐易引起爭議，行政風險極高。爰為特定私地主依本辦法開發之行政成本及行政風險，實與開發效益不成比例。 四、考量本辦法既有窒礙難行、不合時宜之處，爰擬依臺北市法規標準自治條例第二十七條第二款後段規定：「市法規有下列情形之一者，得廢止之：……二　……因情勢變遷無繼續執行之必要者。」廢止本辦法。

臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法

第　一　條　臺北市政府（以下簡稱本府）為有效利用市有非公用土地與民間合作開發，以加速都市建設，增加土地收益，特訂定本辦法。

第　二　條　本辦法之主管機關為本府財政局，執行機關為市有非公用土地之管理機關。

第　三　條　依本辦法辦理合作開發之市有非公用土地，以使用分區為住宅區或商業區者為限。

第　四　條　本辦法用詞定義如下：

一　毗鄰土地：指符合下列情形之一之土地：

（一）與市有非公用土地連接者。

（二）與市有非公用土地在同一街廓內，且能與市有非公用土地連成同一開發範圍者。

二　合作開發用地：指依本辦法參與合作開發之市有非公用土地及毗鄰土地。

三　私有土地所有權人：指合作開發用地內之私有土地所有權人。

四　公有土地所有權人：指合作開發用地內除臺北市以外之公有土地所有權人。

五　投資人：指提供資金參與合作開發之建築業或不動產開發業者。

六　資金提供者：指投資人、提供資金參與合作開發之執行機關或公有土地所有權人。

七　合作開發人：指合作開發用地之土地所有權人及資金提供者。

八　一完整單元：指依合作開發投資契約得獨立完全使用之最小範圍。

九　專業估價者：指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

前項第四款之公有土地所有權人，除國有財產法另有規定外，不包括國有土地所有權人。

第　五　條　執行機關為推動合作開發市有非公用土地，得公開徵求毗鄰土地所有權人進行合作開發。

前項市有非公用土地，以面積超過五百平方公尺為原則。

市有非公用土地之毗鄰土地所有權人得向執行機關提議進行合作開發。

第　六　條　毗鄰土地非屬同一所有權人所有者，應由全體毗鄰土地所有權人先行協議簽訂土地開發契約。其屬同一所有權人者，得以土地開發同意書代之。

執行機關同意參與合作開發者，應與合作開發用地之土地所有權人協議簽訂土地共同開發契約。

投資人參與合作開發者，應於前項土地共同開發契約簽訂後，與合作開發用地之全體土地所有權人協議簽訂合作開發投資契約。

執行機關或公有土地所有權人以資金提供者身分參與合作開發者，準用前項規定。

合作開發投資契約簽訂後，全體契約當事人應共同辦理土地預告登記。

無法協議簽訂合作開發投資契約者，執行機關得逕行停止合作開發計畫。

第　七　條　執行機關依本辦法簽訂之土地共同開發契約，其契約內容應包含下列事項：

一　土地標示。
二　開發原則及地上物或他項權利之處理。
三　土地及建築物權利義務分配。
四　土地產權移轉。
五　徵求投資人事項。
六　稅捐及費用負擔。
七　違約罰則。
八　契約終止及解除之規定。
九　損鄰爭議及紛爭處理。
十　其他事項。

第　八　條　依本辦法簽訂之合作開發投資契約，其契約內容應包含下列事項：
一　土地標示。
二　開發原則、地上物或他項權利之處理。
三　土地、建築物及車位產權分配方式。
四　土地產權移轉。
五　起造人名義。
六　開工與完工日期。
七　工程變更。
八　交屋及保固期。
九　稅捐及費用負擔。
十　違約罰則。
十一　契約終止及解除之規定。
十二　損鄰爭議及紛爭處理。
十三　其他事項。

第　九　條　市有非公用土地依本辦法參與合作開發者，應依土地法第二十五條規定辦理。

第　十　條　執行機關同意參與土地共同開發前，應將合作開發用地內土地所有權人間權益分配比例提本府市有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審議，並報請本府核定。
前項合作開發用地內土地所有權人間之權益分配比例，依開發前各土地所有權人所有土地市價占合作開發用地市價總值比例計算之。
前項土地市價之認定，由執行機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。

第 十一 條　合作開發徵求投資人之方式，依開發前市有非公用土地面積占合作開發用地總面積之比例，分別依下列方式處理：
一　達半數以上者：執行機關應以其名義公開徵求投資人，並依政府採購法相關規定辦理。
二　未達半數者，依下列方式擇一為之：
（一）執行機關得以其名義公開徵求投資人，並依政府採購法相關規定辦理。
（二）由私有土地所有權人或公有土地所有權人提供規劃設計方案徵求

投資人，其徵求投資人及投資計畫應經合作開發用地內全體土地所有權人同意。其由公有土地所有權人徵求者，應依政府採購法規定辦理。

前項第二款第二目之規劃設計方案應包含建築設計、效益分析及權益分配等事項。

第 十二 條　以執行機關名義公開徵求投資人者，執行機關應估算開發總工程費、查估土地市價及核算執行機關與投資人間權益分配比例，提財審會審議，並報請本府核定後，作為招標條件或協商之依據。

非以執行機關名義公開徵求投資人者，執行機關應於簽訂合作開發投資契約前，將參與合作開發之土地所有權人與資金提供者間權益分配比例提財審會審議，並報請本府核定。

第 十三 條　參與合作開發之全體土地所有權人與資金提供者間權益分配比例，以貢獻成本比例分配。但經公開招標者，依標定條件分配。

前項貢獻成本計算原則如下：

一　全體土地所有權人貢獻成本，為開發後合作開發用地市價總值。

二　各土地所有權人之貢獻成本，按前款全體土地所有權人貢獻成本依第十條第二項開發前土地所有權人間權益分配比例分配之。

三　資金提供者之貢獻成本，為建築物設計費用、建造費用、管理費用及其他經各合作開發人共同認定之利息費用、變更設計、設備裝修費等必要費用。

前項第一款開發後合作開發用地市價總值依第十條第三項規定辦理。

第 十四 條　建築物興建完成後權益分配原則如下：

一　各合作開發人分回價值，以開發後不動產總價值，依各合作開發人貢獻成本比例分配計算。

二　各合作開發人分得之樓地板面積，以各合作開發人分回價值，依選定單元之單價計算。

三　區位之分配，以各土地所有權人原有土地相關位置，並以集中連貫、整層取得為原則；其有重疊時，以協商方式為之，協商不成，依抽籤方式決定之。

四　建築單元之選擇，以整層或一完整單元為原則；其不足一完整單元時，由該單元選配持分超過百分之五十者取得所有權，並補繳差額價金。

五　第一款開發後不動產總價值及第二款選定單元之單價，依第十條第三項規定辦理。

第 十五 條　合作開發稅費之負擔，應於土地共同開發契約及合作開發投資契約中約定下列事項：

一　參與合作開發之土地或建築物，其地價稅、房屋稅、工程受益費、水電費及其他積欠之稅費，於開工前由所有權人負擔，開工後依照合作開發人間權益分配比例各自負擔。

二　參與合作開發之土地上原有地上物之拆除及處理費用，由原土地所有權人自行負擔。

三　土地複丈、分割合併、土地所有權移轉登記及建築物之所有權第一次登記等各項相關費用，按合作開發人間權益分配比例各自負擔。

四　土地與建築物涉及權利變動需互相移轉時，所生相關各項稅費，依稅法及有關規定辦理。

第 十六 條　執行機關參與合作開發取得之不動產，依下列方式處理：

一　以管理機關變更、作價或收取使用費之方式提供本府公務使用。

二　標租。

三　標售。

四　委託不動產經紀業辦理仲介及代銷作業。

五　提供短期臨時性使用。

執行機關依前項第一款以市價作價方式，或依第三款、第四款辦理出售時，應先行評定價格，提財審會審議，並報請本府核定。

第 十七 條　執行機關須分擔之合作開發費用，由該機關年度相關預算支應。

第 十八 條　本辦法自發布日施行。

廢止「臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法」
法規影響評估報告書

壹、 法規廢止必要性分析

一、法規立法及廢止背景

（一）查本辦法之訂定，係緣市有土地毗鄰私有地地主有意開發建築，需合併市有地使用時，依臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點（下稱本要點）第三點規定，除符合讓售情形外，應依行政院七十五年七月十日台（七十五）財字第一四五四九號函辦理協議調整地形或合建，爰為促進土地有效利用，公私協力合作開發，九十五年間遂參酌大眾捷運系統土地開發辦法及都市更新等相關規定訂定本辦法。

（二）本辦法前雖經一０二年間修訂，惟相關實務配套仍未臻完備；又因時空環境變遷，國內都市更新事業現正蓬勃發展，本市轄內依都市更新相關規定辦理開發之案件相較本辦法訂定時已大幅成長，無法讓售或調整地形之市有土地，多透過本府主導辦理都市更新或參與民間實施都市更新與民間共同開發，致本辦法愈失其適用性，自九十五年訂定至今尚無實務案例。

（三）適逢刻正檢討修訂本要點，爰就本辦法過去難以執行之原因併予通盤檢討。

（四）經檢討過去市有非公用土地與民間共同開發多採都市更新，而非依本辦法開發之原因分析，評估結果都市更新無論就法令架構及財務效益等各層面均優於本辦法，本辦法於實務作業上已無實益。考量本辦法既有窒礙難行、不合時宜之處，爰擬廢止本辦法。

二、政策目的

本辦法之訂定，原主要係市有地毗鄰私有地地主遇市有地無法讓售或調整地形情形時，市有土地如能與其共同開發建築，以促進土地有效利用，可公私協力合作開發創造雙贏。

貳、 法規替代方案審視

一、可否由民間自行處理

有關本府主導或參與開發之依據，本辦法與都市更新條例相關規定相近，廢止本辦法後，民間仍可依都市更新條例相關規定自行辦理私有地與市有地之共同開發。

二、可否訂定相關計畫輔導民間處理

私有地與市有地之共同開發，因仍可以都市更新方式辦理開發，且本府與民間均已依都市更新條例相關規定執行多年，應無另訂定相關計畫輔導民間處理之需要。

三、有無其他替代方案及其利弊分析

有關無法讓售或調整地形之市有土地，仍可依都市更新更新條例及其相關規定辦理開發，且都市更新無論就法令架構、財務效益及實務案件經驗均較本辦法為優，詳臺北市市有非公用土地開發方式比較表。

參、 法規影響對象評估

一、影響對象

市有土地毗鄰私有地地主為開發建築，遇市有地無法讓售或調整地形情形者。

二、影響程度及正負面影響

本辦法自九十五年三月十五日訂定以來，僅有畸零地所有權人透過本市議會協調申購毗鄰市有土地案件，提及「合建」者計四案，除其中二案因仍為公用財產未辦理合作開發，餘均已依

規定讓售畸零地所有權人或依都市更新條例規定辦理都市更新，爰依本辦法申請與本府合作開發之案件極少，影響程度極小。

三、配套措施

有關無法讓售或調整地形之市有土地未來續依都市更新更新條例及其相關規定與民間共同開發。至小面積未達都市更新規模及效益者，則考量土地有效利用，予以檢討目前本市市有土地標售政策。

肆、 法規成本效益分析

一、民眾守法成本

本案無。

二、機關執法成本

除機關行政成本外，因本辦法之開發本質係為滿足毗鄰私有畸零地之小規模開發，開發效益受益對象相對特定；且因受益對象特定，公開徵得之投資人為特定對象之可能性高，未來實務作業恐易引起爭議，行政風險極高。爰行政成本及行政風險與開發效益不成比例。

三、法規預期效益可否正當化其成本

（一）就法規完善程度、公開審議機制、實務案件經驗等法律架構層面，以至實務案件經驗而言，以都市更新方式開發較本辦法為優，且中央及各地方政府有相關法規可循，較不易有爭議；依本辦法開發除無中央母法可循，各地方政府亦未訂有相關法規，故本辦法並非行之有年、廣為大眾接受之開發方式。

（二）就開發規模效益、開發時程風險、投資人資格限制、容積獎勵、稅捐減免等財務效益層面，都市更新開發較本辦法

為優，較符財務效益。

（三）現行實務，因依本辦法開發確有窒礙難行之處，多仍循都市更新方式與民間共同開發，爰廢止本辦法與現行實務相符，避免法規疊床架屋。

（四）依本辦法開發雖或可處理零星未達都市更新規模之開發，惟其既未達更新規模，顯示其效益及公益性較低。又本辦法之開發本質係為滿足毗鄰私有畸零地之小規模開發，開發效益受益對象相對特定；且因受益對象特定，公開徵得之投資人對象特定之可能性高，未來實務作業恐易引起爭議，行政風險極高。爰為特定私地主依本辦法開發之行政成本及行政風險，實與開發效益不成比例，爰擬廢止本辦法。

伍、 公開諮詢程序

一、法規草案有無召開公聽會或說明會

本案因無修正或執行法規相關疑義，爰無召開公聽會或說明會，惟業於一０五年三月二十九日至一０五年四月十一日辦理預告廢止本辦法，期間未有民眾提出意見。

二、法規研擬有無邀請專家學者參與

本案因無修正或執行法規相關疑義，爰無邀請專家學者參與。

三、反映意見為何及如何回應

本案業依行政程序法第一百五十四條及臺北市法規標準自治條例第八條，於一０五年三月二十九日至一０五年四月十一日辦理預告廢止本辦法，期間未有民眾提出反映意見。

臺北市市有非公用土地開發方式比較表

法源依據		臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法	都市更新相關規定	比較分析
法令架構	法規完善程度	1. 訂定時間：九十五年三月十五日 2. 修正時間：一０二年八月六日修正一次	1. 都市更新條例 (1)制定時間：八十七年十一月十一日 (2)修正時間：八十九年四月二十六日至九十九年五月十二日修正八次 2. 臺北市都市更新自治條例 (1)制定時間：七十二年九月十二日 (2)修正時間：八十二年九月十七日至一０三年二月六日修正九次 3. 臺北市市有不動產參與都市更新處理原則 (1)訂定時間：九十五年十一月一日 (2)修正時間：九十七年十月六日至一０一年六月十三日修正二次	1. 都市更新除有中央母法，並有臺北市都市更新自治條例等配套行政法規可循，爰都市更新法規位階較高，制度亦較完善。 2. 合作開發除無中央母法可循，各地方政府亦未訂有相關法規，故本辦法並非行之有年、廣為大眾接受之開發方式。
	權益分配審議方式	提臺北市政府市有財產審議委員會（下稱財審會）	依都市更新條例第十六條、第三十二條及臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點規定，提臺北市都市更新及爭議處理審議會（下稱都更審議會）	1. 審議單位角色：都更審議會屬客觀公正之第三方，為各權利人與投資人裁決合理之權益分配；財審會則基於維護市有財產權益之地主立場，爭取市產最大權益，兩者審議單位角色不同。爰都更審議會基於公正第三方裁決較可為各方信服，而財審會審定之權益分配，因仍僅屬雙方協商結果，未有公正第三方裁定，事中及事後外界檢視時易引起爭議。 2. 審議標準明確：都更審議會之共同負擔費用，因都市更新案件多，已有通案性提列標準及都更審議會案例可循，且估價合理性有本府地政局及權利變換計畫審查小組把關；財審會係審定不動產價格合理價格，惟相關開發工程費用無明確標準，縱參考本府大眾捷運系統聯合開發新制，以專業營建管理（PCM）精算鑑定投

法源依據		臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法	都市更新相關規定	比較分析
法令架構				資人建造成本，該結果仍不免因個案而異，難客觀認定。故都市更新審議標準較明確。 3. 審議公開透明：都更審議會屬公正第三方之審議單位，而財審會屬本府內部維護市產權益之審議委員會，故都更審議會之審議方式較公開透明。
	主導或參與開發依據	1. 市有非公用土地面積超過五百平方公尺原則由執行機關公開徵求毗鄰土地所有權人進行合作開發。 2. 開發前市有非公用土地占合作開發用地總面積達半數以上者，應由執行機關以其名義公開徵求投資人。 3. 未由執行機關公開徵求毗鄰土地所有權人及投資人者，則可由毗鄰土地所有權人向執行機關提議合作開發。	1. 擬實施更新範圍內市有土地面積大於五百平方公尺且占更新單元土地總面積百分之五十以上，專案報府核定後由本府主導辦理都市更新。 2. 本府未主導辦理都市更新者，則可由民間實施者自行劃定更新單元，本府參與都市更新。	兩者規定相近。
財務效益	開發規模效益	無明訂規模大小。	都市更新範圍（更新地區及更新單元）劃定依臺北市都市更新自治條例第十二條、第十五條規定，街廓面積及地區環境狀況需符合一定劃定基準。	都市更新以整體性開發為原則，開發規模較大、效益及公益性較高；合作開發則主要係為滿足毗鄰私有畸零地之開發，開發規模小且效益相對特定，效益及公益性極低。
	開發時程風險	需依土地法第二十五條規定辦理，且尚待本局相關實務配套完備方可執行。	依都市更新條例第二十七條得簡化處分程序，不受土地法第二十五條限制（不須經議會同意及報行政院核定）。另辦理時程悉依現有都市更新程序辦理。	開發時程及不確定性尚難比較。

法源依據		臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法	都市更新相關規定	比較分析
	投資人資格限制	以提供資金參與合作開發之建築業或不動產開發業者為限。	都市更新實施者以依公司法設立之股份有限公司為限。	都市更新除潛在投資人範圍較廣外，依公司法成立之股份有限公司亦具相當規模，其財務狀況及體質相對穩健。
	容積獎勵誘因	無	依都市更新條例第四十四條、臺北市都市更新自治條例第十九條、都市更新建築容積獎勵辦法規定，實施者得透過捐贈計畫道路、留設公共開放空間等方式爭取容積獎勵；本辦法較無相關獎勵。	都市更新具較高投資誘因。
	稅捐減免誘因	無	依都市更新條例第四十六條、第四十七條、第四十九條規定，都市更新可有減免地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅、贈與稅、營利事業所得稅等稅捐減免。	都市更新具較高投資誘因。
實務案件經驗（截至一0四年十二月三十一日）		尚無實務案件。	1. 主導都市更新案件共十五件（其中一件已完工結案） 2. 參與都市更新案件共一百七十件（其中二十四件已完工結案）	實務經驗以都市更新方式開發較豐富。