「臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法」廢止總說明

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、本府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。

五、本案業經本府一０五年六月二日府法綜字第一０五三二０二九七００號令發布在案。

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、本府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。