

**捷運局修正「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」草案
與法務局法令事務第二科修正條文對照表**

法務局法令事務第二科 修正條文	捷運局修正條文	現行條文	捷運局修正說明	法務局法令 事務第二科 修正說明
第一條 本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。	第一條 本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。	第一條 本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。 <u>臺北都會區大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地以協議價購方式取得者，依本辦法規定；本辦法未規定者，適用其他法規規定辦理。</u>	依現行法制體例刪除第二項規定。	未修正。
第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府捷運工程局	第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府(<u>以下簡稱本</u>	第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府(以下簡稱本	未修正	依行政院秘書長九十九年八月二日院臺規

(以下簡稱捷運局)。	<u>府)</u>，並委任本府捷運工程局(以下簡稱捷運局)<u>執行</u>。	府)，並委任本府捷運工程局(以下簡稱捷運局)執行。		字第○九九○一○一四四六號函釋意旨，爰酌作文字修正。
第三條 依本辦法協議價購之土地，其土地改良物應一併價購。 前項協議價購<u>之</u>土地，<u>依</u>市價<u>協議之</u>；土地改良物，<u>依</u>協議當期當地舉辦公共工程拆遷補償規定辦理。 應發給<u>之協議價購土地款及土地改良物各項拆遷補償費、拆遷處理費、獎勵金及遷移費等</u>，於點交後一次付清，點交	第三條 依本辦法協議價購之土地，其土地改良物應一併價購。 前項<u>之協議價購土地款，以市價計算</u>；土地改良物<u>價格，以</u>協議當期當地舉辦公共工程<u>拆遷補償規定辦理</u>。 <u>應發給土地、地上物各項補償費、獎勵金、遷移費等，於點交後一次付清，點交前之地價稅及房屋稅由出賣人負擔</u>	第三條 依本辦法協議價購之土地，其土地改良物應一併價購。 前項之<u>土地及</u>土地改良物價格，以協議當期當地舉辦公共工程徵收補償標準計算。 協議價購之土地，其原所有人於捷運局通知期限拆遷建築改良物，且該建築<u>物</u>所有人自願放棄安置或其他代替安置之補償措施	一、依<u>一〇一年一月四日</u>公布實施之土地徵收條例<u>第十一條第四項規定</u>，修正協議價購土地，以<u>係依市價與所有權人協議之市價計算</u>，又協議市價係指協議時市場正常交易價格；依內政部函釋，該市價資訊之	一、條文及說明欄酌作修正。 二、依土地徵收條例第十一條第四項規定，修正第二項規定。 三、所增訂第三項發給各項補償費用部分，應無「土地」之補償費、獎勵

前之地價稅及房屋稅由原所有權人負擔。

同意協議價購之原土地所有權人，符合下列條件之一者，得申請以該基地開發完成臺北市政府（以下簡稱本府）取得之公有不動產抵付協議價購土地款；或領取協議價購土地款，申請優先承購、承租該基地開發完成本府取得之公有不動產：

（一）土地上無建築改良物（含違章建築）。

（二）土地上有

繳納。

協議價購之土地，得申請以該基地開發完成本府取得之不動產抵付協議價購土地款，另土地上有建築改良物（含違建），其原土地所有權人於捷運局通知期限拆遷建築改良物（含違建），且該建築改良物所有權人自願放棄安置或其他代替安置之補償措施者，始得申請以該基地開發完成本府取得之不動產抵付協議價購土地款；或領取協議價購土地款，申請優先承購、承租該基地開

者，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不動產。但開發後之公有不動產，本府核定採統一經營管理之方式者，原土地所有人應配合辦理。

取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估。

二、依捷運本局一〇二年四月十二日邀集專家學者、臺北市不動產估價師公會、中華民國土地估價學會等召開研商會議，有關協議市價之價格應以協議處分當時之狀態及事實為判斷基

金等，爰修正該文字。

四、經洽捷運局，協議價購之土地上如無其他建築改良物須辦理拆遷處理者，亦具有申請以該基地開發後之不動產抵付協議價購土地款或優先承購、承租該基地開發後之公有不動產之資格，爰修

<u>建築改良物（含違章建築），於捷運局通知期限拆遷，且該建築改良物所有權人自願放棄安置或其他代替安置之補償措施。</u> <u>前項基地開發完成本府取得之公有不動產，經本府核定採統一經營管理之方式者，原土地所有權人應配合辦理。</u> 第二項所稱市價，指協議時市場正常交易價格。	<u>發完成本府取得之不動產。但開發完成本府取得之不動產，本府核定採統一經營管理之方式者，原土地所有權人應配合辦理。</u> <u>第二項所稱市價係指協議時市場正常交易價格。</u>		準。 三、依現行法規名稱，修正土地改良物價格以協議當期當地舉辦公共工程拆遷補償規定辦理。 四、增訂第三項規範補償金、獎勵金、遷移費等金額付清及相關稅賦繳納時點，以茲明確。 五、依一、二項說明，增訂第四項「市價，指協議時市場正常交易價格」以茲明確。	正分列為二款，以資明確。 五、「本府核定採統一經營管理之方式」並非指原土地所有權人不得再提出申請抵付協議價購土地款及優先承購、承租，亦即本府核定採統一經營管理之方式，非屬本條第四項「但書」之情形，爰移
---	---	--	---	--

			六、配合土地徵收條例之規定，修正現行條文之「所有人」為「所有權人」，符合一致性。	列至第五項，以下項次遞改。
--	--	--	--	---------------

第四條 依本辦法協議價購之土地，原土地所有權人依前條第四項規定<u>提出</u>申請者，應於捷運局書面徵求意願之日起二個月內以書面為之，逾期視為放棄權利。	第四條 依本辦法協議價購之土地，原土地所有<u>權</u>人依前條第<u>四</u>項規定，申請<u>以該基地開發完成本府取得之不動產抵付協議價購土地款或領取協議價購土地款得優先承購、承租</u>者，應於捷運局書面徵求意願之日起二個月內以書面為之，逾期<u>不為申請者</u>，視為放棄<u>權利</u>。	第四條 依本辦法協議價購之土地，原土地所有人依前條第<u>三</u>項規定，申請以該基地開發<u>後之公有</u>不動產抵付協議價購土地款或優先承購、承租者，應於捷運局書面徵求意願之日起二個月內以書面為之，逾期不為申請者，視為放棄權利。	一、配合第三條條文內容之修正，調整項次作文字修正。 二、文字修正，優先承購、承租者前增加敘明為領取協議價購土地款。	條文及說明欄酌作文字修正。
--	--	---	---	----------------------

第五條 原土地所有權人依第三條第四項規定<u>提出</u>申請<u>者</u>，依下列規定辦理： 一 <u>申請抵付</u>協議價購土地款者，按其原有土地<u>協議價購</u>之金額，占開發基地依市價計算總金額之比例，乘以<u>該基地</u>開發完成本府取得之<u>公有</u>不動產價值，作為其應抵付權值；並依照<u>本府所議定之</u>各樓層區位價格，由原土地所有權人	第五條 原土地所有權人依第三條第<u>四</u>項規定申請<u>以該基地開發完成本府取得之不動產抵付協議價購土地款或領取協議價購土地款得優先承購、承租開發完成本府取得之不動產</u>，依下列規定辦理： 一 <u>未領取</u>協議價購土地款者，按其原有土地<u>依市價所計算之金額</u>，占開發基地<u>依市價計算總金額之比例</u>，乘以<u>開發完成</u>本府取得之<u>不動產</u>價值，作為其應抵付權值；並	第五條 原土地所有人依第三條第<u>三</u>項規定申請以該基地開發<u>後之公有</u>不動產抵付協議價購土地款或優先承購、承租之<u>樓地板面積</u>，依下列規定辦理： 一 未領取協議價購土地款者，按其原有土地占開發基地之<u>可建容積比率及公告土地現值比率之平均值</u>，乘以本府<u>所取得之開發後建築物</u>價值，作為其應抵付權值；並依照各樓層區位本	一、文字修正。 二、原條文有關原土地所有權人申請以開發後公有不動產抵付協議價購土地款或優先承租、承購範圍之計算基準計有「樓地板面積」及「權值」二種，恐有造成適用上之困難，爰將抵付換算基準統一用語為「權值」。 三、本府分回之公有不動產部分，才有集中、連貫	文字修正。
--	--	---	---	--------------

選定樓層、區位。<u>土地</u>上有建築物者，則將其建築物所坐落土地之抵付權值加總後，再將各樓層分配權值予以加計後重新分算比例，乘以建築物所坐落土地之抵付權值總額，<u>各樓層分配權值之</u>加計原則如下： (一)商業區建築物之一樓依法營業使用者，加計其權值一倍。 (二)商業區建築物之一樓作	依照各樓層區位<u>本府所議定</u>價格，<u>將其應抵付權值部分</u>，由原土地所有權人選定樓層、區位。<u>至於</u>地上有建築物者，則將其建築物所坐落土地之抵付權值加總後，再將各樓層分配權值予以加計後重新分算比例，乘以建築物所坐落土地之抵付權值總額，<u>原一樓建築物之土地所有權人，其應抵付權值</u>，加計原則如下：	府所議定價格，將其應抵付權值部分，<u>以集中、連貫之分配方式</u>，由原土地所有人選定樓層、區位。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，再將各樓層分配權值予以加<u>總</u>分算比例，乘以建物所坐落土地之抵付權值總額，原一樓建物之土地所有人，其應抵付權值，加計	需要，故取消現行條文「集中、連貫之分配方式」之文字，並修正一樓加計權值之文字說明。 四、分別就未領取協議價購土地款者，或領取協議價購土地款者，其抵付或申請優先承購、承租之權值已達一戶面積三分之二以上者，說明辦理原則，以茲明確。 五、為利本府分	
---	---	---	--	--

住宅使用或住宅區建築物之一樓依法營業使用者，加計其權值0.五倍。 (三)住宅區建築物之一樓作住宅使用者，加計其權值0.二倍。 二 領取協議價購土地款者，得優先承購、承租之不動產，不得超過依前款計算所取得權值之百分之五十。 依前項規定申請抵付協議價購土地款，抵付權值已達一戶三分之二以上<u>價格</u>者，得申請	(一)商業區建<u>築</u>物之一樓依法營業使用者，加計其權值一倍。 (二)商業區建<u>築</u>物之一樓作<u>為</u>住宅使用或住宅區建<u>築</u>物之一樓依法營業使用者，加計其權值0.五倍。 (三)住宅區建<u>築</u>物之一樓作<u>為</u>住宅使用者，加計其權值0.二倍。 二 領取協議價購土地款者，<u>得</u>優先承購、承租之<u>不動產</u>，不得超過<u>本府就該協議價購土地</u>依前款計	原則如下： (一)商業區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值一倍。 (二)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，加計其權值0.五倍。 (三)住宅區建物之一樓作為住宅使用者，加計其權值0.二倍。 二 領取協議價購土地款者，優先承購、承租<u>部分</u>，不得超過本府就該協議價購土地	回公有不動產之管理及處分，明訂公有土地不參與共同持分。 六、修訂現行條文中<u>基地開發完成本府取得之不動產價值</u>，除其他法令另有規定外，應扣除本府以主管機關身分所取得之房地價值。另就選擇參加土地開發不領取協議價購土地款之地主，依本辦法規定須將
--	--	--	---

增加承購至一戶；領取協議價購土地款，優先承購、承租之不動產已達一戶三分之二以上價格者，亦同。

不符前項規定者，原土地所有權人僅得與公有土地以外之原土地所有權人以共同承購、承租或領取原協議價購土地款方式辦理。

第一項第一款所稱之基地開發完成本府取得之公有不動產價值，除其他法令另有規定外，應扣除本府以主管機關身分所取得獎勵樓地板面積之房地價值。

算以土地所有權人身分所取得權值之百分之五十。

依前項規定申請以該基地開發完成本府取得之不動產抵付協議價購土地款，其抵付權值已達一戶面積三分之二以上者，得申請增加承購至一戶面積；領取協議價購土地款，其優先承購、承租權值已達一戶面積三分之二以上者，得申請增加承購或承租面積補足至一戶面積。

不符前項規定，原土地所有權人僅得與公有土地外之原土地所有權

依前款計算以土地所有人身分所取得開發後建築物樓地板面積之百分之五十。

依前項規定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優先承購、承租之面積已達一戶面積三分之二以上者，得申請增加承購或承租面積補足至一戶面積。

不符前項規定者，原土地所有人僅得以共同承購、承租或領取原協議價購土地款方式辦理。

第一項第一款

土地先行移轉予本府（主管機關），於完成開發後依權值分回抵付之樓地板面積；因原地主土地經協議價購方式移轉予本府依土地稅法第三十九條第三項規定免徵土地增值稅，而開發完成後，土地及建築物依前述方式抵付方式由本府移轉予原土地所有權人時，亦屬土地稅

	<u>人</u>以共同承購、承租或領取原協議價購土地款方式辦理。 第一項第一款所稱之本府所取得之開發<u>完成</u>建築物<u>房地價值</u>，<u>除其他法令另有規定外</u>，應扣除本府以主管機關身分所取得獎勵樓地板面積之<u>房地</u>價值。	所稱之本府所取得之開發<u>後</u>建築物<u>價值</u>，應扣除本府以主管機關身分所取得獎勵樓地板面積之價值<u>及按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅金額</u>。	法第二十八條規定免徵土地增值稅，故刪除土地所有權人按其原有土地開發完成後須移轉予投資人部分原應繳納之土地增值稅金額，除增加土地所有權人參與開發之意願外，亦屬優惠方式之一，並可降低政府徵收之財務負擔。	
第六條 依前條第一項第一款 <u>規定申請抵付協議價購</u>	第六條 依前條第一項第一款 <u>分回之開發完成本府取</u>	第六條 依前條第一項第一款分回之開發 <u>後公有</u> 不動	原土地所有權人申請抵付協議價購土地款所取得	文字修正。

<u>土地款所</u>取得之不動產，於取得後第一次移轉時，<u>應</u>依土地稅法相關規定辦理。	得之不動產，於取得後第一次移轉時，<u>依土地稅法相關規定辦理</u>。	產，於取得後第一次移轉時，<u>應以該土地之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅</u>。	之不動產，於取得後第一次移轉時，其課徵土地增值稅之計算基礎，應回歸土地稅法之相關規定辦理，以符實際。	
第七條 申請抵付協議價購土地款<u>並增加承購</u>者，其增加承購之價格，以臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審定，<u>並</u>與投資人協商<u>後</u>經本府核定之議定價格計算。 <u>領取協議價購土地款，並申請優先承購者</u>，其優先及增加承購之價格，以本府市有	第七條 <u>依第五條規定申請以該基地開發後之公有不動產抵付</u>協議價購土地款者，其<u>增加承購之房地</u>價格，<u>以「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」審定，與投資人協商並經本府核定之議定價格計算；另領取協議價購土地款申請優先承購者，其</u>	第七條 <u>領取</u>協議價購土地款者，其<u>優先承購之價格，建築物部分依本府核定權益分配之建物成本定之；土地部分按承購當期各該土地所在地直轄市、縣(市)政府舉辦公共工程徵收補償標準計算，但不得低於本府取得該土地之成本(本府取得該土地之單價，為總協議價購應計</u>	原土地所有權人參與開發方式，分為未領取協議價購土地款以該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款者及領取協議價購土地款得申請優先承購者兩類。故依前述類型依類別分述申請優先承購及增加承購之價格計算依據，以茲明確。	一、明定依第五條第二項規定申請抵付協議價購土地款並增加承購之價格計價方式。 二、為與本條第一項規定有所區別，爰將依第三條第四項規

財產審議委員會審議通過之價格計算。	<u>優先及增加承購之房地價格，以本府市有財產審議委員會審議通過之價格計算。</u>	<u>成本除以開發基地面積扣除捷運設施及二分之一獎勵樓地板面積應持分土地面積），加計自領取地價款之日起至承購之日止之利息，並以此期間中央銀行公告之五大銀行平均基準利率之最高與最低平均值為利率計算。</u> <u>依第五條規定增加之承購面積，其價格以本府核定之公有不動產標售底價計算。</u>		定領取協議價購土地款，申請優先承購，及依第五條第二項規定申請優先承購所增加承購之優先及增加承購價格計價方式，另增列一項，並酌作文字修正。
第八條 優先承租之年租金<u>底價</u>，依臺北市大眾捷運系統<u>土地</u>開發公有不動產租售自治	第八條 優先承租之年租金，依臺北市大眾捷運系統開發公有不動產租售自治條例規定	第八條 優先承租之年租金<u>底價，為不動產總值與年租率之乘積。</u> <u>前項不動產</u>	一、文字修正。 二、有關不動產總值與年租率，皆依「臺北市大眾捷	文字修正。

條例規定辦理。	辦理。	<u>總值與年租率，由捷運局參照鄰近地區類似不動產市價及物價指數擬訂。</u> <u>第一項不動產總值與年租率及前條第二項之標售底價，應提報臺北市政府市有財產審議委員會審議後，報請本府核定之。</u>	運系統土地開發公有不動產租售自治條例」規定辦理，爰修正條文內容以符規定。	
第九條 <u>基地</u> 開發完成本府取得之 <u>公有</u> 不動產，應 <u>先行抵付協議價購土地款後，始得辦理申請優先承購、承租</u> 。 <u>依本辦法或其他法規規定申請抵付協議價購土地款、優先承購</u>	第九條 <u>開發完成本府取得之不動產，除</u> 依第五條第一項第一款先行辦理 <u>外，對於樓層、區位選擇相同時，以抽籤方式決定之。</u> <u>另依本辦法或其他法規規定有優先承購或承</u>	第九條 <u>依本辦法或其他法規規定有優先承購或承租權者，除</u> 依第五條第一項第一款先行辦理外，對於 <u>樓層、區位</u> 選擇相同時，以抽籤方式決定之。	一、明定基地開發完成本府取得之公有不動產之辦理順序，首先由未領取協議價購款之原土地所有權人先行對於樓層、區位選擇，	文字修正。

<u>或承租者，對於樓層、區位選擇相同或不敷申請時，以抽籤方式決定之。</u> <u>依前項規定抽籤未抽中者，得選擇尚未被選配及申請之樓層、區位。</u>	<u>租權者，如可供申請之開發完成本府取得之不動產不敷申請，或樓層、區位選擇相同時，亦以抽籤方式決定之。</u> <u>第一輪抽籤未抽中者，應擇選則尚未被選配及申請之樓層、區位；若進行次一輪抽籤時再有選擇相同時，仍以抽籤方式決定之，以此類推。</u>		選擇相同時，以抽籤方式決定之。 二、依規定申請優先承購或承租者，<u>開發完成本府取得之不動產不敷申請，或樓層、區位選擇相同時，亦以抽籤方式決定之。</u>	
第十條 開發用地屬單一土地所有權人，且依第五條第一項第一款規定辦理者，本府得准許其優先申請投資開發。 前項申請案	第十條 開發用地屬單一土地所有權人，且依第五條第一項第一款規定辦理者，本府得准許其優先申請投資開發。 前項申請案	第十條 開發用地屬單一土地所有權人，且依第五條第一項第一款規定辦理者，本府得准許其優先申請投資開發。 前項申請案	文字修正。	文字修正。

之核准條件、徵審文件內容及程序，由捷運局報本府核定之。	之核准條件、徵審文件內容及程序，由捷運局 <u>擬訂</u> 報本府核定之。	之核准條件、徵審文件內容及程序，由捷運局擬 <u>定</u> 報本府核定之。		
第十一條 本辦法自發布日施行。	第十一條 本辦法自發布日施行。	第十一條 本辦法自發布日施行。	未修正。	未修正。