

「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」修正草案總說明

一、土地徵收條例部分條文修正案自 101 年修正公布實施，其中第 11 條之修正，係需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。另有關協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議，而市價係指市場正常交易價格。及第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，內政部對徵收補償市價之查估程序、方法及應遵循事項等，於 101 年 6 月 5 日訂定土地徵收補償市價查估辦法，行政院自 101 年 9 月 1 日開始施行。故因應「土地徵收條例」修正公布實施後，協議價購應由需用土地人依市價與所有權人協議，及考量相關作業經驗，爰修正本辦法相關條文。

二、本次主要修正協議價購優惠辦法第 3 條、第 5 條、第 6 條、第 7 條、第 8 條及第 9 條內容，重點說明如下：

(一)修正條文第三條部分，依內政部 101 年 1 月 4 日公布實施之土地徵收條例第 11 條規定，修訂第二項內容「協議價購土地款，以市價計算...」，並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，及第五項「市價係指協議時市場正常交易價格」。

(二)修正條文第五條部分，修訂現行條文中本府所取得之開發後建築物房地價值，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。有關土地所

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之規定，因依相關稅法規定係屬免徵且稅捐單位無法課徵，故予以刪除，除可增加土地所有權人參與開發之意願外，亦屬優惠方式之一，並可降低公部門辦理徵收之財務負擔。另並依 101 年 1 月 4 日公布實施之土地徵收條例第 11 條規定，修正取回開發後公有不動產之計算方式。

- (三)修正條文第六條部分，有關原土地所有權人依協議價購分回之開發後公有不動產，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。
- (四)修正條文第七條部分，原土地所有權人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申請優先承購者兩類。依類別分述其申請優先承購及增加承購之房地價格計算依據。
- (五)修正條文第八條部分，有關不動產總值與年租率，皆依「臺北市大眾捷運系統開發公有不動產租售自治條例」規定辦理。
- (六)修正條文第九條部分，為實際執行，敘明開發後公有不動產分回之順序，未領取協議價購土地款之原土地所有人先行辦理，再由申請優先承購或承租者辦理。如可供申請之公有不動產不敷申請，或戶別選擇相同時，以抽籤方式決定之。