

臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售辦法修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明	備註
<p>名稱：臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售<u>自治條例</u></p>	<p>名稱：臺北市大眾捷運系統土地聯合開發公有不動產租售<u>辦法</u></p>	<p>一、參照地方制度法第二十五條：「直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）得就其自治事項或依法律及上級法規之授權，制定自治法規。」將原辦法修正為自治條例。</p> <p>二、為避免主管機關「自行發」之案例適用土地聯合開發辦法有所疑慮，故將「聯合」二字刪除，並配合新修正通過</p>	

<p>第一條 本自治條例依大眾捷運系統土地開發辦法<u>第二十三條</u>規定制定之。</p>	<p>第一條 本辦法依大眾捷運系統土地聯合開發辦法<u>第三十一條</u>規定訂定之。</p>	<p>之大眾捷運系統土地開發辦法修正本辦法。</p> <p>一、明定本自治條例制定之法源依據。</p> <p>二、依大眾捷運系統土地開發辦法第二十三條規定：「執行機構於必要時，得經主管機關核准，出租或出售開發之公有不動產，其租售作業要點由主管機關另定之。」</p>	
<p>第二條 臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產之出租、出售（以下簡稱租售），依本自</p>	<p>第二條 臺北市大眾捷運系統土地聯合開發公有不動產之出租、出售，依本辦法規定；本辦法未規定</p>	<p>一、按一般法規體例，就本自治條例規範事項，明示適用之法規。</p>	

<p>治條例規定；本自治條例未規定者，適用其他法規之規定。</p>	<p>者，適用其他法令之規定。</p>	<p>二、為增進土地開發公有不動產之效益，本條特規定有關土地開發公有不動產之租售事宜，優先適用本自治條例，本自治條例未規定時，始適用其他相關法令。</p>	
<p><u>第三條</u> 本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府）；執行機關為市政府捷運工程局。</p>	<p><u>第三條</u> 本辦法所稱聯合開發公有不動產，指辦理<u>臺北市大眾捷運系統聯合開發</u>所取得登記為<u>臺北市有之不動產</u>。</p>	<p>一、條次變更（由現行條文第四條移列）。</p> <p>二、依大眾捷運系統土地開發辦法第四條第一項之規定，明定土地開發公有不動產租售之主管機關及執行機構。</p>	
<p><u>第四條</u> 本自治條例所稱土地開</p>	<p><u>第四條</u> 本辦法所稱主管機關為臺北</p>	<p>一、條次變更（由現行條</p>	

<p>發公有不動產，指<u>主管機關自行開發或參與聯合開發及辦理土地開發</u>所取得登記之不動產。</p> <p>第五條 <u>執行機關得將土地開發公有不動產之全部或一部出租或將土地以設定地上權方式交投資人統一經營。</u></p> <p><u>前項經營管理應事先報請主管機關核准，並應公告及刊登政府公報。</u></p> <p><u>土地開發公有不動產經主管機關核准後，以出租或作價提供之方式提供公務機關或大眾捷運系統營運機構使用。</u></p> <p><u>土地開發公有不動產之</u></p>	<p>市政府（以下簡稱本府）；所稱執行機關為本府所屬之<u>捷運工程建設機構或營運機構。</u></p> <p>第五條 <u>聯合開發公有不動產之出租、出售，由主管機關依土地法第二十五條規定核准，並由執行機關辦理。</u></p>	<p>文第三條移列）。</p> <p>二、明定「<u>土地開發公有不動產</u>」之名詞定義。</p> <p>一、臺北市大眾捷運系統土地聯合開發基金管理委員會第十二次會議決議公有不動產出租售應採下列方式：</p> <p>（一）得以短期場地出租。</p> <p>（二）統一經營管理。</p> <p>（三）委託不動產經紀業代銷方式之彈性運用及配合採購法之精神。</p> <p>二、配合日後不動產如有</p>	
---	---	---	--

<p><u>租售除依第一項、第三項與第九條及第十二條之規定辦理外，應以公開方式為之。</u></p> <p><u>土地開發公有不動產於未依前項規定辦理前，得由執行機關提供暫時使用；其提供暫時使用之管理辦法；由主管機關定之。</u></p>		<p>統一經營管理之需求，得委請營運人以租用或設定地上權方式統一經營。</p> <p>三、參照特殊採購招標決標處理辦法第六條之一規定辦理。</p> <p>四、參照行政程序法第十六條第二項規定辦理。</p> <p>五、基於公產優先公用原則。</p> <p>六、本條第五項之「暫時使用」已可包括短期借用，故不予列入本條第三項中規定。</p>	
<p>第六條 <u>土地開發公有不動產之租售作業，於報經主管機關</u></p>	<p>第六條 <u>聯合開發公有不動產之出租或出售，除第九條及第十二條之</u></p>	<p>一、配合政府採購法之公布施行，修正土地開</p>	

<p><u>核准後，得依政府採購法規定，委託不動產經紀業或法人機構公開辦理。</u></p>	<p><u>規定外，應以公開招標方式為之。</u></p>	<p>發公有不動產之租售，其委託辦理之程序。</p> <p>二、為顧及爾後土地開發公有不動產如屬住宅用途或辦理預售，公開招標恐造成一般租購住宅之民眾怯步，致影響聯合開發基金收益，故配合不動產經紀業管理條例加列委託不動產經紀業辦理，以符合市場需求。</p>	
<p>第七條 <u>土地開發公有不動產之所有權人與投資人共同之應有部分，得優先售予投資人</u></p>	<p>第七條 聯合開發公有不動產年租金底價，為出租當年評定不動產總值與年租率之乘積。</p>	<p>一、考量分得公有不動產實際使用效益、市場價格或其他因素，對</p>	

<p>。</p> <p><u>前項出售價格，應提報市政府市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定之。</u></p>	<p>前項不動產總值由執行機關參照鄰近地區類似不動產市價及物價指數擬訂，提經本府市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定之；年租率由執行機關依使用用途參照出租時鄰近地區類似不動產之市場租金擬訂，報請主管機關核定之。</p>	<p>本府有利者，於簽報核准後，優先售予投資人，爰增訂第一項。</p> <p>二、第二項明定出售價格審議及核定程序。</p> <p>三、現行條文第一項及第二項部分規定合併於修正條文第八條。</p>	
<p>第八條 <u>土地開發公有不動產出售底價</u>，由執行機關依<u>土地開發公有不動產開發項目、使用用途、坐落地段、面積、區位、樓層、屋齡、建築構造、市場發展潛力、鄰近地區不動產市價</u>計算不動產總值擬訂。</p>	<p>第八條 <u>聯合開發公有不動產之標售底價</u>，由執行機關依<u>土地開發公有不動產開發項目（使用用途）、坐落地段、面積、區位、樓層、屋齡、建築構造、市場發展潛力、鄰近地區不動產市價</u>擬訂，<u>提經本府市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定之。</u></p>	<p>一、第一項及第二項明定土地開發公有不動產出售底價、地上權權利金底價之訂定方式。</p> <p>二、增訂第三項明定年租金底價之計算方式（由現行條文第七條第</p>	

土地開發公有不動產之設定地上權權利金底價，由執行機關依土地開發公有不動產開發項目、使用用途、坐落地段、面積、市場發展潛力、鄰近地區不動產市價及地上權存續期間擬訂。

土地開發公有不動產之年租金底價，為不動產總值與年租率之乘積。

不動產年租率，由執行機關參照鄰近地區類似不動產市價及物價指數擬訂。

第一項、第二項之不動產總值與出售底價及設定地上權權利金底價，應提報市政府市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定之

一項規定移列)。

三、增訂第四項明定年租率擬訂之依據。

四、增訂第五項明定不動產總值、出售底價及地上權權利金地價審議及核定之程序(由現行條文第七條第二項規定移列)。



<p>。</p> <p>第九條 <u>土地開發基地</u>內市有土地上非市有之合法建物經拆除，所有權人自願放棄其他安置者，得申請<u>優先承租或承購</u>（以下簡稱<u>租購</u>）該基地之土地開發公有不動產。</p> <p>依前項規定得<u>優先租購</u>之土地開發公有不動產，應與拆除前原建物用途相同為原則；無相同用途者，以<u>與原建物價格最接近者</u>為限。</p> <p>第十條 依前條規定得<u>優先租購</u>之<u>土地開發公有不動產</u>，其建物樓地板面積上限（以下簡稱<u>上限面積</u>），依<u>下列規</u></p>	<p>第九條 <u>聯合開發基地</u>內市有土地上非市有之合法建物經拆除，而所有權人自願放棄其他安置者，得申請<u>承購或優先承租</u>該基地之<u>聯合開發公有不動產中之住宅或辦公室</u>。</p> <p>依前項規定得<u>承購或優先承租</u>之聯合開發公有不動產，應與拆除前原建物用途相同為原則；無相同用途者，以<u>單位面積價格最接近者</u>為限。</p> <p>第十條 依前條規定得<u>以承購或優先承租</u>之建物樓地板面積上限（以下簡稱<u>上限面積</u>），依<u>左列規定</u>計算。<u>但合計面積不得超過第二</u></p>	<p>一、參照臺北市議會第六屆第六次定期大會第九次會議決議：「參與聯合開發市有土地上之非市有合法建物之處理原則」訂定。</p> <p>二、文字修正。</p> <p>一、本條第一項但書部分，由於已於各款中詳細說明，為避免重複，爰予以刪除。</p>	
---	--	--	--

<p>定計算：</p> <p>一 原建物用途為住宅、辦公室或商店者：</p> <p>(一) 原建物樓地板面積在一百零五平方公尺以下時，上限面積等於原建物樓地板面積。</p> <p>(二) 原建物樓地板面積超過一百零五平方公尺時，上限面積=105十(原建物樓地板面積-105)/2。</p> <p>二 原建物用途為工業使用，而優先租購建物用途為住宅者：</p> <p>(一) 原建物樓地板面積</p>	<p><u>項規定；超過者，各原建物所有權人應按原得承購或優先承租之上限面積比例扣減之。</u></p> <p>一、原建物用途為住宅、辦公室或商店，而承購或優先承租建物用途為住宅或辦公室者：</p> <p>(一) 原建物面積<u>小於或等於</u>一百零五平方公尺時，上限面積等於原建物面積。</p> <p>(二) 原建物面積<u>大於</u>一百零五平方公尺時，上限面積=105十(原建物面積-105)/2。</p> <p>二 原建物用途為工業使用，而承購或優先承租建物用途為住宅者：</p>	<p>二、文字修正。</p>	
---	---	----------------	--

<p>之半數在一百零五平方公尺以下時，上限面積等於原建物樓地板面積之半數。</p> <p>(二) 原建物樓地板面積之半數<u>超過</u>一百零五平方公尺時，上限面積=105+[ (原建物樓地板面積 X0.5) -105]/2 。</p> <p>三 原建物用途為工業使用，而優先租購建物用途為辦公室或商場者：</p> <p>(一) 原建物樓地板面積之百分之四十在<u>一個零五平方公尺以下</u>時，上限面積等</p>	<p>(一) 原建物面積之半數<u>小於或等於</u>一百零五平方公尺時，上限面積等於原建物面積之半數。</p> <p>(二) 原建物面積之半數大於一百零五平方公尺時，上限面積=105+[ (原建物面積 X0.5)-105]/2 。</p> <p>三、建物用途為工業使用，而<u>承購或優先承租</u>建物用途為辦公室者：</p> <p>(一) 原建物面積之百分之四十<u>小於或等於</u>一百零五平方公尺時，上限面積等於原建物面積之百分之四十。</p> <p>(二) 原建物面積之百分之四十<u>大於</u></p>		
---	--	--	--

<p>於原建物樓地板面積之百分之四十。</p> <p>(二) 原建物樓地板面積之百分之四十超過一百零五平方公尺時，上限面積=105+[ (原建物樓地板面積 X0.4) -105]/2</p> <p>優先租購之合計樓地板面積，建物用途為住宅者，不得超過<u>市政府</u>以該市有土地參與<u>土地開發</u>後，以地主身分所取得<u>土地開發</u>建物樓地板面積（不含任何獎勵樓地板面積）住宅部分之百分之五十；建物用途為辦公室或商場者</p>	<p>一百零五平方公尺時，上限面積=105+[ (原建物面積 X0.4) -105]/2</p> <p><u>承購或優先承租</u>之合計面積，建物用途為住宅者，不得超出本府以該市有土地參與<u>聯合開發</u>以地主身分所取得<u>聯合開發</u>建物樓地板面積（不含任何獎勵樓地板面積）住宅部分之百分之五十；建物用途為辦公室者，不得超出辦公室部分之百分之四十。</p> <p>第一項所稱原建物面積，指本府通知拆除時當地舉辦公共工程拆遷補償規定應予拆遷補償之合法建物面積（不含得合併估算補償面積）。</p>		
--	--	--	--

<p>，不得超出辦公室或商場部分之百分之四十。  <u>超過者，各原建物所有人應按原得優先承租（購）之上限面積比例扣減。</u></p> <p>第一項所稱原建物樓地板面積，指主管機關通知拆除時當地舉辦公共工程拆遷補償規定應予拆遷補償之合法建物面積（不含得合併估算補償面積）。</p>	<p>第十一條 依第九條規定<u>優先承購之價，建物部分依該基地核定權益分配之建物成本計算；土地部分依經主管機關核定之土地價格計</u></p>	<p>第十一條 依第九條承購之價格，<u>建物部分按本府取得該聯合開發建物之成本計算；土地部分按協議完成時如予以徵收應核發之地價補償金額計算，但不得</u></p>	<p>文字修正。</p>
<p>第十一條 依第九條規定<u>優先承購之價，建物部分依該基地核定權益分配之建物成本計算；土地部分依經主管機關核定之土地價格計</u></p>	<p>第十一條 依第九條承購之價格，<u>建物部分按本府取得該聯合開發建物之成本計算；土地部分按協議完成時如予以徵收應核發之地價補償金額計算，但不得</u></p>	<p>文字修正。</p>	

算。如因其面積不足一戶或一建物單位而須增加承購面積補足至一戶或一建物單位時，該增加部分，以主管機關核定之公有不動產標售底價價格計算。

依第九條規定優先承租之租金，按第八條規定計算。

第十二條 土地開發公有不動產用途為住宅者，經主管機關核准後，得讓售予配合捷運系統工程拆除自願放棄其他安置之合法建物所有權人，其讓售戶數得依拆遷戶數為準；讓售價格

低於本府取得土地之成本。如因其面積不足一戶或一建物單位而須增加承購面積補足至一戶或一建物單位時，該增加部分，以聯合開發之權益分配議定價價格計算。

依第九條優先承租之租金，按第六條公開招標決標價計算；無決標價者，按第七條規定計算。

第十二條 聯合開發公有不動產用途為住宅用途者，得經主管機關核准後，讓售與配合捷運系統工程拆除自願放棄其他安置之合法建物所有權人，其讓售上限面積比照國民住宅相關法令之規定辦理；讓售價格應報經

- 一、配合實際需要，爰將讓售「上限面積」修正為「戶數」，並得依拆遷戶數為準。
- 二、文字修正。

應報經市政府市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定之。

第十三條 土地開發公有不動產  
租售之相關收入，由承租人或承購人向執行機關指定之臺北市大眾捷運系統土地聯合開發基金特種基金專戶繳納。但非以捷運建設特別預算或臺北市大眾捷運系統土地開發基金取得之市有土地，經參與土地開發以地主身分取得之不動產，其租售收入依臺北市市有財產管理自治條例相關規定處理。

本府市有財產審議委員會審議後，報請本府核定。

第十三條 執行機關依本辦法辦理出租或出售業務，應於年度計畫結束後，編列報表，並於每一會計年度終了後三十日內，編造聯合開發公有不動產增減表、分類統計表及財產目錄表送主管機關核備。

- 一、現行每年皆依據事務管理手冊財務標準分類、臺北市市有財產管理自治條例及捷運工程局財產管理作業手冊，編造聯合開發公有不動產增減表、分類統計表及財產目錄表送主管機關核備，故本自治條例不再予以規範。
- 二、配合實際作業，爰增訂土地開發公有不動產出租售之收支處理

<p>第十四條 本<u>自治條例</u>自公布日施行。</p>	<p>第十四條 本<u>辦法</u>自發布日施行。</p>	<p>方式。 依一般立法體例明定施行日期，並配合名稱修正。</p>	
---------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--



