

# 臺北市大眾捷運系統逾十年未完成開發土地交換實施辦法

第一條 本辦法依臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例(以下簡稱本自治條例)第十二條之一第四項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府(以下簡稱本府),委任本府捷運工程局(以下簡稱捷運局)執行。

第三條 本辦法用詞定義如下:

- 一 申請人:土地開發於中華民國九十九年一月十五日大眾捷運系統土地開發辦法修正施行前開始,自簽訂土地聯合開發契約書之日起逾十年者,其開發用地之開發建物未取得使用執照之土地所有人。但因可歸責於土地所有人事由,致開發遲延者,不在此限。
- 二 申請年度公告現值:指捷運局所訂申請書件截止收件日之當年度公告現值。
- 三 申請人等待年期:指擬提供辦理不動產交換申請作業土地之申請人與本府簽訂土地聯合開發契約書之日起,至捷運局辦理本不動產交換申請作業所訂申請書件截止收件日止之期間。
- 四 依本辦法得交換之市有不動產:指捷運局管理之開發市有不動產,其建物屬單獨所有者。但不包括以下情形:

- (一) 與本府其他機關共同管理之部分。
- (二) 本自治條例第九條規定之承購權部分。
- (三) 捷運獎勵容積部分。
- (四) 已出租或出售部分。

第四條 不動產交換數量統計作業，程序如下：

- 一 捷運局就下列不動產數量進行統計：
  - (一) 本府取得已興建完成之土地開發建物。
  - (二) 徵得投資人並與投資人完成權益分配協商之市有土地。
- 二 依第三條第四款統計得交換之市有不動產結果，建議各同一行政區可辦理交換之已興建完成之土地開發建物，及徵得投資人並與投資人完成權益分配協商之市有土地，提請臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金管理委員會審議並報本府核定。

第五條 不動產交換申請作業，依下列規定辦理：

- 一 捷運局將前條奉核定之不動產交換數量統計資料、本辦法及申請書等文件，通知各同一行政區申請人，並定期辦理不動產交換申請作業說明會。
- 二 申請人填具捷運局所提供之申請書，並備妥申請書上所列各項申請人應檢附文件，於捷運局所訂申請書件截止收件日之前以掛號郵寄或自行送達捷運局，提送日期以交郵當日郵戳或機關收文戳認定，逾期視為放棄該次不動產交換申請作業。
- 三 申請人因故無法親自辦理本不動產交換申請作業時，得出具授權書委託他人辦理。

- 四 申請人所擬提供交換之土地如為共有者，應檢附共有人過半數及其應有部分合計過半數之共有人同意書。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
- 五 申請人擬申請與本府取得之同一行政區已興建完成之土地開發建物及其土地交換時，土地按申請年度公告現值，建物按該基地經核定權益分配之建造成本加計利息，加計自領取使用執照之日起至捷運局所訂申請書件截止收件日止之利息，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。
- 六 申請人擬申請與同一行政區已徵得投資人之市有土地交換時，土地按申請年度之公告現值計算交換，並繼受本府於該基地中與投資人完成權益分配協商之分配比例及樓層區位。但有本自治條例第九條承購權人時，以該承購權人為優先。
- 七 申請人擬申請交換第五款之不動產者，應將各樓層區位本府所議定之價格之價差列入考量，交換後面積不足為一戶但已達該戶面積之三分之二以上者，得申請補足至一戶面積，其價格以本府核定之公有不動產標售底價計算。交換前或交換後所餘之土地權值，不足為一戶且未達該戶面積之三分之二者，不得以該土地或交換後所餘之土地申請交換。
- 八 申請人所擬提供辦理不動產交換申請作業之土地，如已徵得土地開發投資人者，則

應取得該投資人之同意書，同意申請人向捷運局辦理不動產交換之申請，並同意其與申請人間之約定，對本府不具拘束力。

第六條 申請作業審查及協調程序如下：

- 一 申請文件經審查後如須補正者，申請人應依捷運局通知期限將補正資料以掛號郵寄或自行送達捷運局，並以交郵當日郵戳或機關收文戳認定補正日期，逾期未補正者，視為放棄該次不動產交換申請作業。
- 二 捷運局依申請人等待年期長短排定不動產交換作業優先順序。
- 三 符合資格者，由捷運局定期召開協調會，對於選擇同一戶，且等待年期相同時，以抽籤方式決定之。

第七條 申請不動產交換作業之案件，經捷運局依前條完成審查及協調程序後簽報本府核准者，申請人應於捷運局所定期限內將不動產交換之文件送捷運局，經審查無誤並辦理用印後，函送地政機關辦理登記；如申請人逾期或未能配合辦理者，本府得廢止原核准處分，並於下次辦理交換作業時，不受理其申請。

第八條 申請不動產交換作業所生之各項稅捐及費用，依下列規定分攤：

- 一 與本府取得之同一行政區已興建完成之土地開發建物及其土地交換時：
  - (一) 契稅由申請人負擔。
  - (二) 互易營業稅由申請人負擔。
  - (三) 土地增值稅由申請人負擔。

(四)地政士代辦費由申請人負擔。

(五)登記規費由申請人負擔。

(六)房屋稅、地價稅、水電費及公寓大廈管理費：以所有權登載完成之日逕行分算應分擔稅賦及相關費用。

二 與同一行政區已徵得投資人並完成權益分配協商之市有地交換時：

(一)土地增值稅由申請人負擔。

(二)地政士代辦費由申請人負擔。

(三)登記規費由申請人負擔。

(四)房屋稅、地價稅、水電費及公寓大廈管理費：以所有權登載完成之日逕行分算應分擔稅賦及相關費用。

依前項第二款辦理土地交換者，申請人應於申請登記前，先行與本府簽訂土地開發契約書，於完成登記時生效，並同時將取得之土地辦理預告登記予本府。

第九條 本辦法所定書表格式，由捷運局定之。

第十條 本辦法自發布日施行。