

捷運工程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第三條及第五條草案及法務局法令事務第二科修正條文對照表

法務局法二科修正條文	捷運工程局修正條文	現行條文	捷運工程局修正說明	法務局法二科修正說明
<p>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。</p> <p>前項協議價購之土地，依市價協議之；土地改良物，依協議當期當地舉辦公共工程拆遷補償規定辦理。</p> <p>應發給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，於點交後一次付清。</p>	<p>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。</p> <p>前項協議價購之土地，依市價協議之；土地改良物，依協議當期當地舉辦公共工程拆遷補償規定辦理。</p> <p>應發給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，於點交後一次付清。</p> <p>同意協議價購</p>	<p>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。</p> <p>前項協議價購之土地，依市價協議之；土地改良物，依協議當期當地舉辦公共工程拆遷補償規定辦理。</p> <p>應發給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，</p>	<p>依行政院一〇四年十二月一日院臺交字第一〇四〇〇六三〇六〇號函准予備查之附帶意見，刪除點交前之地價稅及房屋稅由原土地所有權人負擔之規定，並將該項規定之稅賦分擔方式納入協議價購契約約款予以約定。</p>	<p>未修正。</p>

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

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

於點交後一次付清，點交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)。

<p>自願放棄安置或其他代替安置之補償措施。</p> <p>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。</p> <p>第二項所稱市價，指協議時市場正常交易價格。</p>	<p>或其他代替安置之補償措施。</p> <p>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。</p> <p>第二項所稱市價，指協議時市場正常交易價格。</p>	<p>二 土地上有建築改良物(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。</p> <p>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。</p> <p>第二項所稱市價，指協議時市場正常交易價</p>		
--	--	---	--	--

<p>第五條 原土地所有權人依第三條第四項規定提出申請者，依下列規定辦理：</p> <p>一 申請抵付協議價購土地款者，按其原有土地協議價購之金額，占開發基地依市價計算總金額之比例，乘以該基地開發完成本府取得之公有不動產價值，作為其應抵付權值。土地上有建築物者，則將其建築物所坐落土地之抵付權值加總</p>	<p>第五條 原土地所有權人依第三條第四項規定提出申請者，依下列規定辦理：</p> <p>一 申請抵付協議價購土地款者，按其原有土地協議價購之金額，占開發基地依市價計算總金額之比例，乘以該基地開發完成本府取得之公有不動產價值，作為其應抵付權值。土地上有建築物者，則將其建築物所坐落土地之抵付權值加總</p>	<p>格。</p> <p>第五條 原土地所有權人依第三條第四項規定提出申請者，依下列規定辦理：</p> <p>一 申請抵付協議價購土地款者，按其原有土地協議價購之金額，占開發基地依市價計算總金額之比例，乘以該基地開發完成本府取得之公有不動產價值，作為其應抵付權值；<u>並依照本府</u></p>	<p>一、第一項為抵付權值計算方式及加計原則之規定，為使體例更臻明確，爰將原土地所有權人選定樓層區位之規定移列至修正條文第三項。</p> <p>二、增列增列第二項規定，考量建物登記形式，同建號之建物所有權包含一樓且登記層次在二個樓層以上，雖為二個</p>	<p>一、修正條文第二項規定之建築物，經與捷運局確認重點在於數人同時分別共有一建築物中一樓及一樓以外樓層之情形，而非同建號；另共有人間得依協議結果，調整原土地所有權人權值比例，亦應由共有人提出申請，始得為之，爰依捷運局增訂修正條文第二項之真意，酌作文字修正。</p> <p>二、修正條文第三項</p>
---	---	--	---	--

後，再將各樓層分配權值予以加計後重新計算比例，乘以建築物所坐落土地之抵付權值總額，各樓層分配權值之加計原則如下：

(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住宅使用或住宅區建築物之一樓

後，再將各樓層分配權值予以加計後重新計算比例，乘以建築物所坐落土地之抵付權值總額，各樓層分配權值之加計原則如下：

(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住宅使用或住宅區建築物之一樓

所議定之各樓層區位價格，由原土地所有權人選定樓層、區位。土地上有建築物者，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計算比例，乘以建築物所坐落土地之抵付權值總額，各樓層分配權值之加計原則如下：

(一)商業區

以上所有權人共有，惟非以區分所有權而採分別共有方式登記，因該登記方式未能符合建物實際使用或反應買受當時各所有權人之內部約定，無法彰顯原土地所有權人取得該一樓建物之價值，爰規定有前述情形時，同建號之原土地所有權人得協議分算比例，並於第

規定經與捷運局確認，原土地所有權人應將其應抵付權值，全數抵付選擇本府議定之各樓層區位，爰於第三項配合增訂相關文字。

三、經與捷運局確認，修正條文第三項第二款及第四項後段規定之「與公有土地以外之原土地所有權人」，分別係指公有土地以外申請抵付協議價購土地款之原土地所有權人及公有土地以外

<p>依法營業使用者，加計其權值 0.5 倍。</p> <p>(三)住宅區建築物之一樓作住宅使用者，加計其權值 0.2 倍。</p> <p>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應抵付權值之百分之五十。</p> <p><u>數人同時分別共有建築物中一樓</u></p>	<p>依法營業使用者，加計其權值 0.5 倍。</p> <p>(三)住宅區建築物之一樓作住宅使用者，加計其權值 0.2 倍。</p> <p>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應抵付權值之百分之五十。</p> <p><u>同建號二樓層以上之建物，其所</u></p>	<p>建築物之一樓依法營業使用者，加計其權值 一倍。</p> <p>(二)商業區建築物之一樓作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 0.5 倍。</p>	<p>一項第一款各目加計權值比例範圍內調整其權值；另考量如有部分原土地所有權人選擇領取協議價購土地款，或經本府徵收取得其土地，原土地所有權人就其所有土地，已喪失所有權，本府於取得其土地後，就該筆土地亦不得任意處分，爰限縮得於第一項第一款各目</p>	<p>領取協議價購土地款之原土地所有權人，爰配合酌作文字修正。</p> <p>四、其餘酌作文字修正。</p>
---	---	---	--	--

及一樓以外樓層，於前項第一款各目規定一樓之加計權值範圍內，得申請按共有人中申請抵付協議價購土地款者間之協議結果，調整其間權值比例。

依第一項第一款規定申請抵付協議價購土地款之原土地所有權人，應將應抵付權值，全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位，其應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶之價格者，得依下列規定之一辦理：

一 領取與應抵付

有權登記範圍包含一樓，且為數人分別共有者，經全數申請抵付協議價購土地款之原土地所有權人，於前項第一款各目加計權值比例範圍內，另行協議分算比例者，得依其協議結果，調整原土地所有權人權值比例。

依第一項第一款規定申請抵付協議價購土地款者，應依其應抵付權值選擇本府所議定之各樓層區位，其應抵付權值或抵付後剩餘權值未達剩餘樓層區位之一戶價格者，得依下列規

(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

加計權值比例範圍內另協議分算比例之對象為申請抵付協議價購土地款之原土地所有權人。

三、配合第二項規定之增列，將現行條文第二項規定移列至修正條文第三項，並將「前項規定」一併配合修正為「第一項規定」，修正內容如下：

1、配合第一項原土地所有權人

權值或抵付後剩餘權值等值之現金。

二 應抵付權值或抵付後剩餘權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購至一戶；未達一戶三分之二價格，與公有土地以外申請抵付協議價購土地款之原土地所有權人合併計算之權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購方式增加承購至一戶。

定之一辦理：

一 領取與應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金。

二 應抵付權值或抵付後剩餘權值已達一戶三分之二以上價格，得申請增加承購至一戶；未達一戶三分之二價格，與公有土地以外之原土地所有權人合併計算之應抵付權值或抵付後剩餘權值已達一戶三分之二以上價格，得申請以共同承購方式增加

分之二以上價格者，得申請增加承購至一戶；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

選定樓層區位移列至本項，爰酌作文字修正。

2、現行條文第二項及第三項規定，原土地所有權人應抵付權值或抵付後剩餘權值，已達一戶三分之二以上價格者，僅得申請增加承購至一戶，無法領取原協

依第一項第二款規定領取協議價購土地款之原土地所有權人，依該款規定之上限計算之優先承購、承租權值，或優先承購、承租後剩餘權值，未達一戶且已達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購、承租至一戶；未達一戶三分之二價格，與公有土地以外領取協議價購土地款之原土地所有權人合併計算優先承購、承租權值後，已達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購、承租方式增加承購、

承購至一戶。
依第一項第二款規定領取協議價購土地款者，其優先承購、承租之不動產已達一戶三分之二以上價格，得申請增加承購、承租至一戶；未達一戶三分之二價格，如與公有土地以外之原土地所有權人合併計算之應抵付權值或抵付後剩餘權值已達一戶三分之二以上價格，得申請以共同承購、承租方式增加承購、承租至一戶。
原土地所有權人未依第三項規定依其應抵付權值選

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。

議價購土地款，將增加原土地所有權人之經濟負擔，爰將原土地所有權人就其應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶，得領取找補款之門檻放寬為未達一戶，另原土地所有權人以其所有土地參與開發

承租至一戶。

原土地所有權人未依第三項規定，將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位者，就未抵付權值僅得領取協議價購土地款，且不得另向本府申請優先承購、承租不動產。

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。

擇本府所議定之各樓層區位者，僅得領取協議價購土地款，且不得另向本府申請優先承購或承租不動產。

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。

目的在於取得開發完成之不動產價值，現行條文第三項規定原土地所有權人應抵付權值或抵付後剩餘權值，未達一戶三分之二價格，得領取原協議價購土地款，無法符合原土地所有權人參與開發之目

			<p>的，爰將該找補款，由領取原協議價購土地款修正為領取與應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金，並將前述規定之修正，整併移列於本文及第一款規定。</p> <p>3、為使原土地所有權人選擇更具彈性，</p>	
--	--	--	--	--

			仍保留現 行條文第 二項，原 土地所有 權人抵付 權值已達 一戶三分 之二價 格，得增 加承購至 一戶之規 定，另為 使現行條 文第三項 規定，原 土地所有 權人共同 承購一戶 之標準更 臻明確， 爰予增訂 原土地所	
--	--	--	---	--

			有權人與 公有土地 以外之其 他土地所 有權人之 應抵付權 值或抵付 後剩餘權 值合計已 達一戶三 分之二以 上價格 者，得共 同承購至 一戶，並 將前述原 土地所有 權人得增 加承購之 規定，整 併移列於 第二款規
--	--	--	---

			<p>定。</p> <p>4、另於本項 本文針對 應抵付權 值或抵付 後剩餘權 值未達剩 餘樓層區 位之一戶 價格之原 土地所有 權人，增 訂得選擇 依第一款 規定或第 二款規定 行使其權 利。</p> <p>5、現行條文 第二項後 段領取協 議價購土</p>	
--	--	--	--	--

			<p>地款，申請優先承購、承租之不動產已達一戶三分之二以上價格，得申請增加承購至一戶之規定，移列至修正條文第四項前段予以規定。</p> <p>四、現行條文第三項規定有關申請抵付協議價購土地款者，得領取原協議價購</p>	
--	--	--	---	--

			<p>土地款規定已修正並納入修正條文第三項規定，且現行條文第二項後段移列至修正條文第四項前段予以規定，本項爰修正針對領取協議價購土地款，申請優先承購、承租者如何增加承購、承租至一戶而為規定。又為使原土地所有權人共同承購、承租一戶之標準更臻明</p>	
--	--	--	--	--

確，爰於修正
條文第四項
後段增訂原
土地所有權
人應抵付權
值或抵付後
剩餘權值未
達一戶三分
之二價格，與
公有土地以
外之其他土
地所有權人
合併計算之
應抵付權值
或抵付後剩
餘權值已達
一戶三分之
二以上價格
者，得共同承
購、承租至一
戶。

五、本辦法立法意

			<p>旨本在於原 土地所有權 人可選擇申 請以開發後 之不動產抵 付協議價購 土地款參與 開發，倘原土 地所有權人 未依修正條 文第三項規 定依其應抵 付權值選擇 本府所議定 之各樓層區 位，等同其放 棄與本府共 享有開發完 成之不動產 財產價值之 權利，故於本 辦法第五項</p>
--	--	--	---

			條增訂原土地所有權人僅得領取協議價購土地款，且不得另向本府申請優先承購或承租不動產。	
--	--	--	--	--