

審議事項

提案單位：法令事務第二科

承辦人：張雅雯 分機 2406

案由：為本府捷運工程局函請修正「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」第三條及第五條條文一案，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

一、本府捷運工程局一〇八年十月十五日北市捷聯字第一〇八三〇二二二〇三號函略以：

(一) 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(以下簡稱本辦法)經本府以九〇年十二月十三日府法三字第九〇一七八七一六〇〇號令訂定發布，並於九十四年一月十八日、九十四年十二月二十三日、九十五年七月六日及一〇四年九月十四日歷經四次修訂。一〇四年修正發布報行政院備查時，經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，惟認為本辦法第三條第三項有關協議價購之需地機關與土地所有權人間稅賦分擔方式之規定，與現行稅法有關地價稅及房屋稅納稅義務，係以登記時點規定不符，該分擔規定僅屬協議價購契約間約定事項，實質上未變更納稅義務之公法效果，為避免徵納雙方誤解，請本府後續修正，宜刪除本辦法第三條第三項有關協議價購之需地機關與土地所有權人間稅賦分擔方式之規定，並納入協議價購契約之約款。爰本次修法配合刪除該規定，並將其納入協議價購契約之約款。

(二) 第五條第一項第一款前段係規定申請抵付協議價購

款之原土地所有權人，其應抵付權值之計算方式，為反應一樓建物價值較樓上建物為高之市場現況，於第一款後段依建築物使用分區、樓層及使用情形，訂定各樓層建物分配權值之加計原則，以區隔市場價值之差異性，惟考量建物登記形式，建物所有權包含一樓且登記層次在二個樓層以上，為二個以上所有權人以分別共有方式登記，因該登記方式未能符合建物實際使用或反應買售當時各所有權人之內部約定，所訂各樓層分配權值之加計原則亦無法彰顯原土地所有權人取得該一樓建物之價值，爰增列第二項規定，明定申請抵付協議價購價購土地款之原土地所有權人間得於第一項第一款各目所加計權值範圍內協議調整分配權值。

- (三)本辦法第三條第四項針對同意協議價購之原土地所有權人，訂定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，申請以本府取得公有不動產抵付協議價購土地款之原土地所有權人參與聯合開發之目的，在於獲取完成開發之不動產價值，惟本辦法第五條第三項規定，原土地所有權人之抵付權值未達一戶三分之二價格者，僅得領取與本府簽訂協議價購契約當時之協議價購土地款，無法切合原土地所有權人參與土地開發之目的，為使原土地所有權人得享有完成開發之不動產價值，提升其參與土地開發之意願，修正原土地所有權人以本府取得之公有不動產辦理抵付作業後，就其無法抵付之應抵付權值或抵付後剩餘權值，得領取與該權值等

值之現金，以符合本辦法精神並更臻公平合理。另本辦法第五條第一項及第二項規定，申請抵付協議價購土地款者，依本府議定之各樓層區位價格，選擇樓層區位，抵付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，無法領取現金找補款項，後續可能增加原土地所有權人經濟負擔，衍生執行困擾，故本次修正放寬原土地所有權人之應抵付權值或抵付後剩餘權值未達剩餘樓層區位一戶價格，均得領取與其應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金。

(四)本辦法立法意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五條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開發完成之不動產價值，故於本辦法第五條第五項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，以符合本辦法精神並更臻公平合理。

(五)本辦法第三條及第五條條文修正重點說明如下：

1. 第三條：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。

2. 第五條：

(1)第一項第一款原土地所有權人選定樓層區位之規定，移列整併至修正條文第三項。

- (2)增列第二項規定，明定二樓層以上之建物，其所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範圍內，另行協議分算共有人間分配比例者，得依其協議結果，調整原土地所有權人權值。
- (3)配合第二項規定之增列，將現行條文第二項前段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」，其餘修正內容如下：
- ①配合第一項原土地所有權人選定樓層區位移列至本項本文，酌作文字修正。
 - ②將現行條文第三項原土地所有權人抵付權值，未達一戶三分之二價格者，得領取原協議價購土地款，及現行條文第二項規定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，整併修正為原土地所有權人應抵付權值或抵付後剩餘，未達一戶之價格者，均得領取與應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金，並增訂於第一款。
 - ③現行條文第二項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價格，得增加承購至一戶之規定，移列至第二款前段規定；另現行條文第五條第三項，修正增訂原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，得申請共同承購至一戶，以臻明確，並移列至第二款規定。

④修正條文第三項本文明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價格者，得依第一款或第二款規定之一行使其權利。

(4)現行條文第二項後段領取協議價購土地款，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；另現行條文第三項針對領取協議價購土地款，申請優先承購、承租之原土地所有權人之抵付權值未達一戶三分之二價格，增訂與公有土地以外之原土地所有權人合計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，得申請共同承購至一戶，並將現行條文第三項移列於修正條文第四項後段予以規定。

(5)修正條文第五項增訂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。

二、上開修正條文，經核與臺北市法規標準自治條例第二十六條第一款規定：「市法規有下列情形之一者，得修正之：一、基於政策或事實之需要，有增減內容之必要者。」尚無不合，本科除就捷運工程局所擬之條文酌作文字修正外，擬予同意。

三、檢附捷運工程局修正本辦法第三條及第五條條文案草案與本科修正條文對照表、現行條文及法規影響評估報告各一份。

擬辦：提請審議通過後，送請市政會議審議。

決議：

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</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</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</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</p>	<p>未修正。</p>

<p>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：</p>	<p>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：</p>	<p>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，<u>點交前之地價稅及房屋稅由原所有權人負擔。</u></p> <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</p>	<p>納入協議價購契約約款予以約定。</p>	
--	--	---	------------------------	--

<p>一 土地上無建築改良物(含違章建築)。</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</p>	<p>一 土地上無建築改良物(含違章建築)。</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</p>	<p>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：</p> <p>一 土地上無建築改良物(含違章建築)。</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</p>		
---	---	---	--	--

<p>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>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>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格。</p>		
<p>第五條 原土地所有權</p>	<p>第五條 原土地所有權</p>	<p>第五條 原土地所</p>	<p>一、第一項為抵</p>	<p>一、修正條文第</p>

<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
--	--	--	--	---

<p>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分算比例，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：</p> <p>(一)商業區建築物</p>	<p>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分算比例，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：</p> <p>(一)商業區建築物</p>	<p>應抵付權值；並依照<u>本府所議定之各樓層區位價格</u>，由<u>原土地所有權人選定樓層、區位</u>。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分算比例，乘</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
---	---	---	--	---

<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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：</p> <p>(一)商業區 建築物之 一樓 依法營 業使用 者，加 計其權 值一 倍。</p>	<p>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， 並於第一 項第一款 各目加計</p>	<p>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。</p> <p>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</p>
--	--	---	--	---

<p>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</p>	<p>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</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.</p>	<p>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</p>	<p>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>
--	--	--	--	--

<p>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。</u></p> <p>依第一項第一款規定申請抵付協議價購土地款之<u>原土地所有</u></p>	<p>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。</u></p>	<p>五倍。</p> <p>(三)住宅區建築物之一樓作住宅使用者，加計其權值0.二倍。</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</p>	<p>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。</p> <p>三、配合第二項</p>
---	---	--	---

<p><u>權人</u>，應將應抵付權值，<u>全數抵付</u>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：</p> <p>一 與應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金。</p> <p>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</p>	<p>依<u>第一項第一款</u>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，得依下列規定之一辦理：</p> <p>三 <u>領取與應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金。</u></p> <p>四 <u>應抵付權值</u></p>	<p>前款計算所取得權值之百分之五十。</p> <p>依<u>前項</u>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<u>同</u>。</p>	<p>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：</p> <p>1、配合第一項原土地所有權人</p>	
---	---	---	--	--

<p>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。</p> <p>依第一項第</p>	<p>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</p>	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>選定樓層區位移列至本項，爰酌作文字修正。</p> <p>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</p>
---	---	---	--

<p>二款規定領取協議價購土地款之<u>原土地所有權人</u>，<u>依該款規定之上限計算之優先承購、承租權值</u>，或<u>優先承購、承租後剩餘權值</u>，<u>未達一戶且已達一戶三分之二以上價格者</u>，得申請增加承購、承租至一戶；<u>未達一戶三分之二價格</u>，與公有土地以外領取協議價購土地款之<u>原土地所有權人合併計算優先承購、</u></p>	<p><u>同承購方式增加承購至一戶。</u></p> <p><u>依第一項第二款規定領取協議價購土地款者</u>，<u>其優先承購、承租之不動產已達一戶三分之二以上價格</u>，得申請增加承購、承租至一戶；<u>未達一戶三分之二價格</u>，如與公有土地以外之<u>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</u></p>	<p>關身分所取得獎勵樓地板面積之房地價值。</p>	<p>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，無法領取原協議價購土地款，將增加原土地所有權人之經</p>	
---	---	----------------------------	--	--

<p><u>承租權值後</u>，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、承租至一戶。</p> <p>原土地所有權人未依第三項規定，將應抵付權值<u>全數抵付</u>選擇本府所議定之各樓層區位者，<u>就未抵付權值</u>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。</p> <p>第一項第一</p>	<p><u>三分之二以上價格</u>，得申請以共同承購、承租方式增加承購、承租至一戶。</p> <p><u>原土地所有權人未依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者</u>，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。</p> <p>第一項第一款所稱之基地開發完成本府取得</p>		<p>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</p>	
---	---	--	---	--

<p>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。</p>	<p>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。</p>		<p>原土地所有權人以其所有土地參與開發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</p>
---	---	--	--

			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 購土地 款，無法 符合原 土地所有 權人參與 開發之 目的，	
--	--	--	--	--

			爰將該找補款，由領取原協議購土地款修正為領取應抵付或抵付後剩餘價值之現金，並將前述規定之修正，	
--	--	--	---	--

			<p>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，仍 保留現 行條文 第二項，原 土地所 有權人 抵付權</p>	
--	--	--	--	--

			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 共同承 購一戶 之標準	
--	--	--	--	--

			<p>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</p>	
--	--	--	---	--

			<p>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定。</p> <p>4、另於本</p>	
--	--	--	--	--

			<p>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 有人，增 訂得選 擇依第 一款規 定或第</p>	
--	--	--	---	--

			<p>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地款，申請優先承購、承租之不動產已達一戶三分之二以</p>	
--	--	--	--	--

			<p>價格，申請增加至之規定，移至修正第四項前段以定。</p> <p>四、現行條文第三項規定有關申請抵付協議價購土地</p>	
--	--	--	--	--

			款者，得領取原協議價購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，	
--	--	--	--	--

			<p>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確，爰於修正條文第四項後段增訂原土地所有權人應抵付</p>	
--	--	--	--	--

			<p>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、</p>	
--	--	--	---	--

			<p>承租至一戶。</p> <p>五、本辦法立法意旨本在於原土地所有權人可選擇申請以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</p>	
--	--	--	---	--

			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。	
--	--	--	--------------------------------------	--

「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修正草案」

法規影響評估報告書

一、法規必要性分析

(一) 「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」(下稱本辦法)第三條之修正：

本辦法本府於九〇年十二月十三日以府法三字第九〇一七八七一六〇〇號令訂定發布，嗣於九十四年一月十八日、九十四年十二月二十三日、九十五年七月六日及一百零四年九月十四日歷經四次修訂。一〇四年修正發布報行政院備查，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，惟附帶意見認為本辦法第三條第三項有關協議價購之需地機關與土地所有權人間稅賦分擔方式之規定，與現行稅法地價稅及房屋稅之納稅義務以登記時點認定之規定不符，建議將該項規定納入協議價購契約約款予以約定，故本次修法配合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，俾符現行稅法之規定。

(二) 本辦法第五條之修正：

- 1、本辦法第五條第一項第一款前段係規定申請抵付協議價購款之原土地所有權人，其應抵付權值之計算方式，為反應一樓建物價值較樓上建物為高之市場現況，而於第一款後段依建築物使用分區、樓層及使用情形，訂定各樓層建物分配權值之加計原則，以區隔市場價值之差異性，惟考量建物實際登記情形，有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，登記為二個以上所有權人共有，非以區分所有權而以分別共有方式登記，因該登記方式未能符合建物實際使用或反應買售當時各所有權人之內部約定，為使原土地所有權人得依建物實際使用或其買售當時各所有權人之內部約定，調整應抵付權值，爰有修正增列第二項規定，明定申請抵付協議價購土地款之同建號原土地所有權人間，得於一

樓建築物加計權值比例範圍內協議調整分算比例，並配合第二項之增列，將現行條文第二項移列至修正條文第三項之必要。

- 2、申請抵付協議價購土地款之原土地所有權人，參與開發之目的在於取得完成開發之不動產財產價值，為符合原土地所有權人與本府簽訂協議價購協議書，參與開發之目的，爰有就現行規定，原土地所有權人無法抵付之應抵付權值及剩餘權值得領取之協議價購土地款修正為與市價等值之現金之必要；另依現行規定，申請抵付協議價購土地款之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，無法領取原協議價購土地款，將增加原土地所有權人之經濟負擔，為提升地主參加土地開發意願，亦有必要將原土地所有權人就其應抵付權值或抵付後剩餘權值，得領取找補款之門檻放寬為未達一戶之必要。另配合前開修正，因現行條文仍保留已達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購至一戶之規定，為增加原土地所有權人得視其實際需求選擇是否選屋，增加承購至一戶，或不選屋而逕行領取找補款之彈性，亦有修正明定原土地所有權人得彈性選擇上開處理方式之必要。

二、法規替代方案審視

本辦法係依大眾捷運法第七條第四項授權於九〇年十二月十三日訂頒，並廢續於九十四年一月十八日、九十四年十二月二十三日、九十五年七月六日及一百零四年九月十四日歷經4次修訂在案，屬地方制度法第二十五條規定之自治規則，本次修法所涉內容無其他方案可資替代，爰循法規修法程序處理。

三、法規影響對象評估

本辦法於一〇四年九月十四日修正後增訂第三條第三項，並函報行政院備查，行政院雖同意備查，惟認該條新增需地機關與土地所有權人間稅賦分擔方式，似與現行稅法有關地價稅及房屋稅之納稅義務，係以登記時點認定之規定不符，爰請本府於本辦法修正時刪除相關

規定，現已將稅賦分擔方式納入本府與土地所有權人協議價購契約之約款，故本辦法第三條修正實質上並未變動本府及土地所有權人雙方之權益，對本府及原土地所有權人而言並無影響。

本辦法第五條規定本次新增第二項規定，明定同意申請抵付協議價購款之同建號原土地所有權人間得於第一項第一款各目加計權值比例範圍內，協議調整分算比例，原土地所有權人間須經合意始得調整分算比例，第二項之新增，對於原土地所有權人之利益，並無不利影響；另修正第五條第三項並新增第四項，係考量原土地所有權人參與土地開發，目的在於獲取完成開發後之不動產財產價值，而將其無法抵付之應抵付權值及抵付後之剩餘權值之找補款，將現行規定之申請領取協議價購土地款修正為與市價等值之現金，有關請求權人領取找補款後，其應抵付權值或抵付後剩餘權值即由本府以價購方式取得開發大樓之畸零樓地板面積，故本辦法第五條修正對本府及原土地所有人亦無重大不利之影響。

四、法規成本效益分析

本辦法第三條修正，係因該規定與現行稅法規定地價稅及房屋稅之納稅義務之法令間扞格，故刪除第三項有關點交前地價稅及房屋稅由原土地所有權人負擔文字，並將稅賦負擔納入協議價購契約約款予以約定，故本府無須另行支出執行費用，未增加執法成本，民眾亦無增加守法成本。

本辦法第五條修正，新增第二項規定，明定土地上有建築物時，如有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，得經全數申請抵付協議價購土地款之原土地所有權人於第一項第一款各目加計權值比例範圍內，另行協議分算比例，對於本府辦理土地開發，未另行支出執行費用，故未增加執法成本，且於尊重原土地所有權人得依建物實際使用或其買售當時各所有權人之內部約定之情形下，允許原土地

所有權人得以協議方式調整其應抵付權值，亦不致造成民眾守法成本之實質負擔。

另原土地所有權人以其所有土地參與開發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的，本次修正將該找補款，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，將有效提升原土地所有權人參與開發之意願，並降低本府辦理徵收之財務負擔，對於本府取得大眾捷運系統用地、順遂捷運系統之建設及撙節政府預算支出等，均有莫大助益，故此一修正將有助於落實本辦法給予原土地所有權人優惠及順利取得大眾捷運系統用地之政策目的。

五、 公開諮詢程序

- (一) 本辦法屬自治規則修正草案無舉辦公聽會或說明會。
- (二) 本辦法屬自治規則修正草案無邀請專家學者與會。
- (三) 本辦法屬自治規則修正草案依行政程序法第一五四條及臺北市法規標準自治條例第八條規定辦理，於一〇八年七月九日刊登臺北市政府公報一〇八年第一百二十七期預告及一〇八年九月二十日刊登臺北市政府公報一〇八年第一百七十九期預告，兩次預告均無民眾表示意見。