

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條文對照表

修正條文	現行條文	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>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>一、<u>土地上無建築改良物</u>(含違章建築)。</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，<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</p>	<p>一、本辦法前於一〇四年九月十四日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，惟附帶意見針對第三項稅賦分擔規定，認雖僅屬協議價購契約間約定事項，實質上未變更地價稅及房屋稅認定納稅義務之公法效果，惟為避免徵納雙方誤解，未來本辦法修正時仍宜刪除上開規定。本次修正爰配合刪除該規定，並將地價稅及房屋稅稅賦分擔規定，納入協議價購契約約款予以約定。</p> <p>二、依行政院現行法制作業體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款次之標點符號。</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格。</p>	<p>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</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;並</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,爰將該項有關原土地所有權人選定樓層區位之規定整併移列至修正條文第三項予以規範。</p> <p>二、增列第二項規定,考量建物登記形式,有數人同時分別共有建築物中一樓及一樓以外樓層,因登記方式未能符合建物實際使用或反映買受當時各</p>

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：

(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依法營業使用者，加計其權值0.五倍。

(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應抵付權值之百分之五十。

依照本府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。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：

(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依法營業使用者，加計其權值0.五倍。

(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

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；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，爰規定有前述情形時，原土地所有權人其中申請抵付協議價購土地款之共有人間得於第一款各目規定加計權值範圍內，申請按其間之協議結果，調整其間權值比例。

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，並將修正條文第三項之「前項規定」一併配合修正為「第一項第一款規定」，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之規定移列至本項，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

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。

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

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。

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，爰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；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，爰將該找補款，由原協議價購土地款修正為與應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金，並將現行條文第三項規定，移列於本文及第一款規定。

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

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。

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。

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。

4、另於本項本文針對申請應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶之價格者，增訂原土地所有權人得選擇依第一款規定或第二款規定行使其權利。

四、現行條文第三項分別移列至修正條文第三項第二款(如前述)及第四項，現行條文第二項後段有關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之

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。

規定，移列至修正條文第四項前段予以規定；又為使領取協議價購土地款之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領取原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全數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，故於第五項增訂原土地所有權人僅得就未抵付權值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。

六、依行政院現行法制作業體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款次之標點符號，

		其餘酌作文字修正。
--	--	-----------