

# 「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

## 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，為反映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，有數人同時分別共有建築物中一樓及一樓以外樓層，因該登記方式未能符合建物實際使用或反映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，爰有修正增列第二項規定，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，自未達一戶三分之二價格者修正為未達一戶。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，並賡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，明定數人同時分別共有建築物中一樓及一樓以外樓層，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權值比例，原土地所有權人間須經合意始得調整權值比例，第二項之新增，對於原土地所有權人之利益，並無不利影響；另本次修正之第五條第三項規定，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，明定數人同時分別共有建築物中一樓及一樓以外樓層，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權值比例，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。