法規名稱：大眾捷運系統土地開發辦法

修正日期：民國 99 年 01 月 15 日

當次沿革：中華民國 99 年 1 月 15 日交通部交路字第 0980085060 號令、內政部台內營字第 0980819917 號令會銜修正發布第 3、4、6、7、14～16、18、20、21 條條文

第 3 條

本辦法用詞，定義如下：

一、開發用地：係指大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區之土地，經主管機關核定為土地開發之土地。

二、土地開發：係指主管機關自行開發或與投資人合作開發開發用地，以有效利用土地資源之不動產興闢事業。

第 4 條

大眾捷運系統土地開發之主管機關，為各該大眾捷運系統主管機關或交通部指定之地方主管機關；其執行機構為各該大眾捷運系統主管機關所屬或許可之工程建設機構、營運機構或其他土地開發機構。

前項主管機關辦理本法所規定之土地開發事宜，得委任或委託執行機構為之。

前項情形，應將委任或委託事項及法規依據公告，並刊登政府公報。

第 6 條

辦理土地之開發時，執行機構應擬定開發範圍，報請主管機關核定實施。

第 7 條

主管機關為辦理各開發用地之興建前，應將用地範圍、土地使用分區管制規定或構想、建物設計指導原則（含捷運設施需求及設計）、開發時程及其他有關土地開發事項公告並刊登政府公報。

第 14 條

開發用地由主管機關自行開發或公告徵求投資人合作開發之。

主管機關與投資人合作開發者，其徵求投資人所需之甄選文件由執行機構

報請主管機關核定後辦理。

第 15 條

主管機關依前條規定辦理徵求投資人時，申請人應於公告期滿後一個月內，依甄選文件備具下列書件各二份及申請保證金，向主管機關提出申請：

一、申請書：載明申請人姓名、出生年月日、職業、住所或居所、身分證統一編號或法人名稱、主事務所、代表人姓名，申請土地開發之地點及範圍。

二、申請人身分證影本、法人登記證明文件。

三、財力證明文件或開發資金來源證明文件及類似開發業績證明文件。

前項財力及開發資金基準，由主管機關定之。

第 16 條

依前條申請土地開發者應自公告期滿後四個月內提出開發建議書二份，逾期視為撤回申請；其開發建議書應包括下列事項：

一、基地位置、範圍與土地權屬。

二、土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式。

三、開發項目、內容與用途。

四、建築計畫：包括建築設計、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格及工程預算書等。

五、依建築相關法令應檢附之防災計畫。

六、依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等。

七、與捷運系統相關設施銜接計畫。

八、財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估投資總金額、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量及投資效益分析。

九、開發時程計畫。

十、營運管理計畫。

十一、申請人與主管機關、土地所有人合作條件、分收比例及其他相關權利義務文件。

十二、其他有關事項文件。

主管機關得考量基地條件、捷運設施、以設定地上權方式或合併不同基地作開發辦理等特殊情形，酌予調整前條、本條所定期限及甄選文件並公告。

有二以上申請人申請投資時，除斟酌各申請人之開發能力及開發建議書外，以其開發內容對於都市發展之貢獻程度及其提供主管機關獲益較高者為優先考慮因素。

第 18 條

依前條規定核定取得投資權之申請案件，由執行機構通知申請人依審定條件於書面通知到達日起三十日內簽訂投資契約書，並繳交預估投資總金額百分之三之履約保證金。不同意主管機關審定條件或未於限期內簽訂投資契約書，並繳交履約保證金者，視同放棄投資權，執行機構得由其他申請投資案件依序擇優遞補或重新公開徵求投資人。

第 20 條

投資人應自簽訂投資契約書之日起六個月內，依建築法令規定申請建造執照。

前項建造執照之申請，若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於投資人之原因並經主管機關同意者，其作業之時間得不予計入。

第一項建造執照內容變更時，應先經執行機構同意後，再依建築法令規定辦理。

第 21 條

建物全部或部分出租、設定地上權或以其他方式交由投資人統一經營者，

投資人應於申請投資案核定後，檢具其所訂營運管理章程報經執行機構核轉主管機關核定，建物產權登記前併同營運人與執行機構簽訂營運契約書，依本辦法規定受執行機構之監督與管理。

建物非屬統一經營者，投資人得參照公寓大廈規約範本研訂管理規約，並納入與捷運有關之特別約定事項，報經執行機構核轉主管機關核定後請照、興建。

區分所有權人不得以會議決議排除第一項營運管理章程及營運契約之規定，及第二項管理規約之特別約定事項，專有部分有讓售等處分行為時，應於移轉契約中明定，須繼受原區分所有權人依公寓大廈管理條例及本條文之規範。