臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法修正草案總說明

臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法前經臺中市政府於一百年七月二十八日以府授法規字第一〇〇〇一四三五四五號令訂定發布，嗣歷經二次修正，於一百零二年七月二十九日以府授法規字第一〇二〇一三七四〇二號令及一百零八年九月二十五日以府授法規字第一〇八〇二二八五七〇號令修正發布。茲因現由臺中市市有財產審議委員會辦理市有財產處分案件之審議等事項及因應臺中市政府捷運工程局於一百十四年一月一日成立，並辦理本辦法相關業務，遂調整執行機關，又統一相關法令用詞，以符合民法及行政程序法等，爰擬具臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法修正草案，共九條，其修正要點如下：

一、修正執行機關，並刪除其簡稱。（修正條文第二條、第九條）

二、參考行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述條文時，應加列「規定」或「所定」二字。（修正條文第三條至第七條、第九條）

三、依據民法第七百七十三條規定用詞，修正「土地所有人」用詞為「土地所有權人」。（修正條文第四條至第六條、第十一條）

四、依據行政程序法第四十八條第二項規定，期間以月者，其始日不計算在內，爰修正期間起算日為書面通知送達之次日起。（修正條文第四條）

五、參考行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充，爰刪除核定用詞後「之」字及修正土地開發不動產總值與年租率及公有不動產標售底價審議之任務編組。（修正條文第九條）

臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法修正草案條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法	臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法	名稱未修正。
修正條文	現行條文	說明
第一條　本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。	第一條　本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。	本條未修正。
第二條　本辦法之主管機關為臺中市政府（以下簡稱本府），執行機關為臺中市政府捷運工程局。	第二條　本辦法之主管機關為臺中市政府（以下簡稱本府），執行機關為本府交通局（以下簡稱本局）。	配合臺中市政府捷運工程局於一百十四年一月一日成立，由其執行本辦法相關業務，爰修正執行機關為臺中市政府捷運工程局，另參考臺中市政府法制作業手冊之簡稱使用方式規定，同一用詞於全案中出現達三次以上者，應使用簡稱，然本辦法使用「臺中市政府捷運工程局」未達三次，無需使用簡稱，爰修正本條規定。
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。 前項規定之土地及土地改良物價格，依土地徵收條例相關規定計算。	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。 前項之土地及土地改良物價格，依土地徵收條例相關規定計算。	參考行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述條文時，應在規定後加列規定二字，爰酌修第二項規定。
第四條　協議價購之土地上無建築改良物者（含違章建築），或土地上有建築改良物（含違章建築），並於本府通知期限內自動拆遷，且該建築改良物所有人自願放棄安置或其他代替安置之補償措施者，得以下列方式辦理： 一、原土地所有權人未領取協議價購土地款者，以本府取得該基地開發後之公有	第四條　協議價購之土地上無建築改良物者（含違章建築），或土地上有建築改良物（含違章建築）並於本府通知期限內自動拆遷，且該建築改良物所有人自願放棄安置或其他代替安置之補償措施者，得以下列方式辦理： 一、原土地所有人未領取協議價購土地款者，以本府取得該基地開發後之公有不	一、酌增序言標點符號。 二、依據民法第七百七十三條規定，土地所有權之主體稱土地所有權人，惟現行規定稱「土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。 三、依據行政程序法第四十八條第二項規定，期間以月計算者，其始日不計算在內，惟現行規定以書面通知日起算，為明確判斷自次日起

不動產抵付協議價購土地款，並得申請優先承購該基地開發後之公有不動產。 二、原土地所有權人領取協議價購土地款者，得申請優先承購、承租該基地開發後之公有不動產。 前項申請應於本府以書面徵求意願送達之次日起二個月內，向本府提出，逾期未申請者，視為放棄權利。 依第一項規定優惠取得或承租之公有不動產經本府核定採統一經營管理之方式者，申請人應依其方式辦理。 本辦法中華民國一百十〇年〇月〇日修正施行前，與本府簽訂大眾捷運土地開發協議價購契約書者，適用修正後之規定。	動產抵付協議價購土地款，並得申請優先承購該基地開發後之公有不動產。 二、原土地所有人領取協議價購土地款者，得申請優先承購、承租該基地開發後之公有不動產。 前項申請應於本府書面徵求意願之日起二個月內，向本府提出，逾期未申請者，視為放棄權利。 依第一項優惠取得或承租之公有不動產經本府核定採統一經營管理之方式者，申請人應依其方式辦理。 本辦法中華民國一百零八年九月二十五日修正施行前，與本府簽訂大眾捷運土地開發協議價購契約書者，適用修正後之規定。	算時效，爰修正第二項規定。 四、參考行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述條文時，應在規定後加列規定二字，爰酌修第三項規定文字。 五、本府辦理臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土地開發場站用地取得時，為避免承擔鉅額之用地取得成本，鼓勵原土地所有權人不領取協議價購土地款，參與土地開發，同時消彌強制徵收所可能引發之民怨，經考量該路線土地開發場站基地條件及前述政策性公益性需要後，專案給予未領取協議價購土地款者得優先承購之權利，並詳載於大眾捷運土地開發協議價購契約書中；基於前開公益性政策需要，且對受規範人有利，於法安定性亦無重大影響，又本府亦負有履行契約義務，於第四項調整本次修正條文發布施行前，與本府簽訂大眾捷運土地開發協議價購契約書者，溯及既往適用本次修正後規定，以賦予其法律正當化依據，俾符法制。
第五條　依前條第一項規定之優惠其樓地板面積計算方式如下： 一、未領取協議價購土地款者，按其原有土地占開發基地之可	第五條　依前條第一項之優惠其樓地板面積計算方式如下： 一、未領取協議價購土地款者，按其原有土地占開發基地之可	一、參考行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述條文時，應在規定後加列規定二字，爰酌修第一項規定文字。

建容積比率及公告土地現值比率之平均值，乘以本府所取得之開發後建築物價值，作為其應抵付權值。但地上有建物者，應將其建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總分算比例，乘以建物所坐落土地之抵付權值總額，原一樓建物之土地所有權人，其應抵付權值，加計原則如下： （一）商業區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值一倍；新市政中心專用區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值一點五倍。 （二）商業區建物之一樓作為住宅使用或住宅區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值零點五倍。 （三）住宅區或前二目以外建物之一樓，加計其權值零點二倍。 二、依本府議定各樓層區位價格，以集中、連貫之分配方式，由原土地所有權人於其可抵付權值內選定樓層、區位。 三、領取協議價購土地款者，優先承購、承租部分，不得超過本府就該協議價購土	建容積比率及公告土地現值比率之平均值，乘以本府所取得之開發後建築物價值，作為其應抵付權值。但地上有建物者，應將其建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總分算比例，乘以建物所坐落土地之抵付權值總額，原一樓建物之土地所有人，其應抵付權值，加計原則如下： （一）商業區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值一倍；新市政中心專用區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值一點五倍。 （二）商業區建物之一樓作為住宅使用或住宅區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值零點五倍。 （三）住宅區或前二目以外建物之一樓，加計其權值零點二倍。 二、依本府議定各樓層區位價格，以集中、連貫之分配方式，由原土地所有人於其可抵付權值內選定樓層、區位。 三、領取協議價購土地款者，優先承購、承租部分，不得超過本府就該協議價購土	二、依據民法第七百七十三條規定，土地所有權之主體稱土地所有權人，惟現行規定稱「土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。

地依前款計算以土地所有權人身分所取得開發後建築物樓地板面積之百分之五十。 前項所稱之本府所取得之開發後建築物價值，應扣除本府以主管機關身分所取得因土地開發變更都市計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法規定所增加獎勵樓地板面積半數之價值及按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅之金額。	地依前款計算以土地所有人身分所取得開發後建築物樓地板面積之百分之五十。 前項所稱之本府所取得之開發後建築物價值，應扣除本府以主管機關身分所取得因土地開發變更都市計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法規定所增加獎勵樓地板面積半數之價值及按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅之金額。	
第六條　依第四條第一項規定申請以該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款或優先承購、承租之面積未達一戶者，原土地所有權人僅得以共同承購、承租或領取原協議價購土地款方式辦理。但面積已達一戶面積三分之二以上者，得申請增加承購或承租面積補足至一戶面積。	第六條　依第四條第一項申請以該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款或優先承購、承租之面積未達一戶者，原土地所有人僅得以共同承購、承租或領取原協議價購土地款方式辦理。但面積已達一戶面積三分之二以上者，得申請增加承購或承租面積補足至一戶面積。	一、參考行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述條文時，應在規定後加列規定二字，爰酌修第一項規定。 二、依據民法第七百七十三條規定，土地所有權之主體稱土地所有權人，惟現行名稱稱「土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。
第七條　依第四條第一項第一款規定取得之開發後公有不動產，於取得後第一次移轉時，應以該土地之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。	第七條　依第四條第一項第一款取得之開發後公有不動產，於取得後第一次移轉時，應以該土地之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。	參考行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述條文時，應在規定後加列規定二字，爰酌修本條規定。
第八條　領取協議價購土地款者，其優先承購之價格，建築物部分依本府核定權益分配之建物成本定之；土地部分按承購當期本府查估之土地市價	第八條　領取協議價購土地款者，其優先承購之價格，建築物部分依本府核定權益分配之建物成本定之；土地部分按承購當期本府查估之土地市價	酌修第二項文字。

計算。但不得低於本府取得該土地之成本，加計自領取地價款之日起至承購之日止之利息，並以此期間中央銀行公告之五大銀行平均基準利率之最高與最低平均值為利率計算。 前項但書所稱之土地成本，指本府取得該土地之單價，為總協議價購應計成本除以開發基地面積扣除捷運設施及二分之一獎勵樓地板面積應持分土地面積。 依第六條規定增加之承購面積，其價格以本府核定之公有不動產標售底價計算。	計算。但不得低於本府取得該土地之成本，加計自領取地價款之日起至承購之日止之利息，並以此期間中央銀行公告之五大銀行平均基準利率之最高與最低平均值為利率計算。 前項但書所稱之土地成本係指本府取得該土地之單價，為總協議價購應計成本除以開發基地面積扣除捷運設施及二分之一獎勵樓地板面積應持分土地面積。 依第六條規定增加之承購面積，其價格以本府核定之公有不動產標售底價計算。	
第九條　優先承租之年租金底價，為不動產總值與年租率之乘積。 前項所定不動產總值與年租率，由臺中市政府捷運工程局參照鄰近地區類似不動產市價及物價指數擬訂。 第一項所定不動產總值與年租率及前條第三項之標售底價，應經臺中市市有財產審議委員會審議後，由本府核定。	第九條　優先承租之年租金底價，為不動產總值與年租率之乘積。 前項不動產總值與年租率，由本局參照鄰近地區類似不動產市價及物價指數擬訂。 第一項不動產總值與年租率及前條第三項之標售底價，應經臺中市市有財產出售評議委員會審議後，由本府核定之。	一、配合臺中市政府捷運工程局於一百十四年一月一日成立，由其執行本辦法相關業務，爰修正第二項規定。 二、緣臺中市市有財產出售評議委員會設置要點於九十九年十二月二十五日停止適用，現由臺中市市有財產審議委員會辦理，為符現況，修正名稱，再參考行政機關法制作業實務，法制用字、用語之補充規定，引述條文時，應在規定後加列所定二字，及核定用詞後不加「之」，爰分別修正第二項及第三項規定。
第十條　依本辦法或其他法規規定有優先承購或承租權者，除土地所有權人未領取協議價購土地款應先行辦理外，選擇樓層、區位相同時，以抽籤	第十條　依本辦法或其他法規規定有優先承購或承租權者，除土地所有權人未領取協議價購土地款應先行辦理外，選擇樓層、區位相同時，以抽籤	本條未修正。

方式決定之。	方式決定之。	
第十一條　開發用地屬單一土地所有權人，且依第四條第一項第一款規定辦理者，本府得准許其優先申請投資開發。 前項申請案之核准條件、徵審文件內容及程序，本府定之。	第十一條　開發用地屬單一土地所有人，且依第四條第一項第一款規定辦理者，本府得准許其優先申請投資開發。 前項申請案之核准條件、徵審文件內容及程序，本府另定之。	一、依據民法第七百七十三條規定，土地所有權之主體稱土地所有權人，惟現行名稱稱「土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。 二、參考行政機關法制作業實務，法制用字、用語之補充規定，法制用詞稱「定之」，爰酌修文字。
第十二條　本辦法自發布日施行。	第十二條　本辦法自發布日施行。	本條未修正。

臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法修正草案

第一條　本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。

第二條　本辦法之主管機關為臺中市政府（以下簡稱本府），執行機關為臺中市政府捷運工程局。

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。

前項規定之土地及土地改良物價格，依土地徵收條例相關規定計算。

第四條　協議價購之土地上無建築改良物者（含違章建築），或土地上有建築改良物（含違章建築），並於本府通知期限內自動拆遷，且該建築改良物所有人自願放棄安置或其他代替安置之補償措施者，得以下列方式辦理：

一、原土地所有權人未領取協議價購土地款者，以本府取得該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款，並得申請優先承購該基地開發後之公有不動產。

二、原土地所有權人領取協議價購土地款者，得申請優先承購、承租該基地開發後之公有不動產。

前項申請應於本府以書面徵求意願送達之次日起二個月內，向本府提出，逾期未申請者，視為放棄權利。

依第一項規定優惠取得或承租之公有不動產經本府核定採統一經營管理之方式者，申請人應依其方式辦理。

本辦法中華民國一百十〇年〇月〇日修正施行前，與本府簽訂大眾捷運土地開發協議價購契約書者，適用修正後之規定。

第五條　依前條第一項規定之優惠其樓地板面積計算方式如下：

一、未領取協議價購土地款者，按其原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，乘以本府所取得之開發後建築物價值，作為其應抵付權值。但地上有建物者，應將其建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總分算比例，乘以建物所坐落土地之抵付權值總額，原一樓建物之土地所有權人，其應

抵付權值，加計原則如下：

(一)商業區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值一倍；新市政中心專用區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值一點五倍。

(二)商業區建物之一樓作為住宅使用或住宅區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值零點五倍。

(三)住宅區或前二目以外建物之一樓，加計其權值零點二倍。

二、依本府議定各樓層區位價格，以集中、連貫之分配方式，由原土地所有權人於其可抵付權值內選定樓層、區位。

三、領取協議價購土地款者，優先承購、承租部分，不得超過本府就該協議價購土地依前款計算以土地所有權人身分所取得開發後建築物樓地板面積之百分之五十。

前項所稱之本府所取得之開發後建築物價值，應扣除本府以主管機關身分所取得因土地開發變更都市計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法規定所增加獎勵樓地板面積半數之價值及按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅之金額。

第六條　依第四條第一項規定申請以該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款或優先承購、承租之面積未達一戶者，原土地所有權人僅得以共同承購、承租或領取原協議價購土地款方式辦理。但面積已達一戶面積三分之二以上者，得申請增加承購或承租面積補足至一戶面積。

第七條　依第四條第一項第一款規定取得之開發後公有不動產，於取得後第一次移轉時，應以該土地之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

第八條　領取協議價購土地款者，其優先承購之價格，建築物部分依本府核定權益分配之建物成本定之；土地部分按承購當期本府查估之土地市價計算。但不得低於本府取得該土地之成本，加計自領取地價款之日起至承購之日止之利息，並以此期間中央銀行公告之

五大銀行平均基準利率之最高與最低平均值為利率計算。

前項但書所稱之土地成本，指本府取得該土地之單價，為總協議價購應計成本除以開發基地面積扣除捷運設施及二分之一獎勵樓地板面積應持分土地面積。

依第六條規定增加之承購面積，其價格以本府核定之公有不動產標售底價計算。

第九條　優先承租之年租金底價，為不動產總值與年租率之乘積。

前項所定不動產總值與年租率，由臺中市政府捷運工程局參照鄰近地區類似不動產市價及物價指數擬訂。

第一項所定不動產總值與年租率及前條第三項之標售底價，應經臺中市市有財產審議委員會審議後，由本府核定。

第十條　依本辦法或其他法規規定有優先承購或承租權者，除土地所有權人未領取協議價購土地款應先行辦理外，選擇樓層、區位相同時，以抽籤方式決定之。

第十一條　開發用地屬單一土地所有權人，且依第四條第一項第一款規定辦理者，本府得准許其優先申請投資開發。

前項申請案之核准條件、徵審文件內容及程序，本府另定之。

第十二條　本辦法自發布日施行。