

臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知修正總說明

臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知前經臺中市政府於一百零六年十月二十三日以府授交捷路字第一〇六〇二三〇三五二號函訂定下達，嗣歷經一次修正，於一百零八年五月七日以府授交捷路字第一〇八〇一〇二七四三號函修正下達。為區別本須知僅適用於大眾捷運系統烏日文心北屯線（不含延伸線）土地開發案，又參照民法第七百九十九條規定、內政部訂頒預售屋買賣契約書範本及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，並配合聯合開發建物設計型態，而修正開發建物與捷運設施、開發建物內各區位所占土地持分之分配模式等產權登記方式，另臺中市政府捷運工程局於一百十四年一月一日成立，為符權益分配作業所需及臺中市行政規則準則第六條第二項規定，爰修正本須知，共三十四點，本次修正重點如下：

- 一、本須知適用於大眾捷運系統烏日文心北屯線（不含延伸線）土地開發案。（修正名稱、修正規定第一點）
- 二、依據臺中市行政規則準則第六條第二項及第三項規定，行政規則不列編、章、節、款、目，且涉及點次變動時，應重新調整點次，爰重整段落及點次。（修正段落、修正規定第二十八點至第三十八點）
- 三、為明確界定相關權益人之範圍，增列土地所有權人及原土地所有權人（含配有權值與未配有權值者），以反映實際參與權益分配之對象。（修正規定第一點）
- 四、因應臺中市政府捷運工程局於一百十四年一月一日成立，並辦理本要點相關業務，故修正執行機關。（修正規定第二點）
- 五、為符明確性原則，避免執行機關或權益人對於是否需重新鑑價產生爭議，增訂「顯有重大影響」之判斷基準。（修正規定第三點）
- 六、統一本須知主管機關及執行機關用詞。（修正規定第三點、第二十點、第二十八點、第三十二點、第三十四點）
- 七、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，酌修或酌增文字。（修正規定第三點、第九點、第十一點至第十五點、第十七點至第二十點、第二十六點、第二十七點、第三十一點、第三十二

點)

- 八、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送達及申報開工後之次日起。(修正規定第十六點、第三十點)
- 九、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」。(修正規定第四點、第七點、第十點至第十五點、第十七點、第十八點、第二十一點、第三十五點、第三十七點)
- 十、參考民法第七百九十九條規定、預售屋買賣契約書範本與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，並配合聯合開發建物設計型態，修正開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則、開發建物區分所有建物之共有部分項目、權利範圍分配原則，以及例外規定。(修正規定第二十四點、第二十五點)
- 十一、考量大眾捷運系統烏日文心北屯線(不含延伸線)土地開發案最後係於一百零四年六月三日辦理完成用地取得協議變更契約，並為維持同一開發案權益分配一致性，爰修正本文並增訂但書例外情形。(修正規定第三十八點)

臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知修正對照表

修正名稱	現行名稱	說 明
臺中市臺中都會區大眾捷運系統 <u>烏日文心北屯線</u> 土地開發權益分配須知	臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知	為明確本須知適用於臺中都會區大眾捷運系統 <u>烏日文心北屯線</u> （不含延伸線）土地開發案，爰修正規定名稱。
修正規定	現行規定	說 明
<u>壹、總則</u>	第一章 總則	依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。
一、臺中市政府為使參與臺中都會區大眾捷運系統 <u>烏日文心北屯線</u> （不含延伸線）土地開發案（以下簡稱開發案）之相關權益人（含主管機關、 <u>土地所有權人、配有權值之原土地所有權人、未配有權值之原土地所有權人及投資人</u> ）獲致合理之權益分配，特訂定本須知。	一、臺中市政府（以下簡稱本府）為使參與臺中都會區大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案）之相關權益人（ <u>包含主管機關、原土地所有人及投資人</u> ）獲致合理之權益分配，特訂定本須知。	一、為明確本須知之適用範圍，增列「 <u>烏日文心北屯線</u> （不含延伸線）」用詞。 二、為明確界定相關權益人之範圍，增列土地所有權人及原土地所有權人（含配有權值與未配有權值者），以反映實際參與權益分配之對象。
二、本須知之主管機關為 <u>臺中市政府</u> ，執行機關為 <u>臺中市政府捷運工程局</u> 。	二、本須知之主管機關為本府，執行機關為 <u>臺中市政府交通局</u> （以下簡稱 <u>交通局</u> ）。	一、為明確主管機關名稱，將「本府」修正為「 <u>臺中市政府</u> 」。 二、配合臺中市政府捷運工程局於一百十四年一月一日成立，由臺中市政府捷運工程局辦理本須知相關業務，惟現行規定執行機關為 <u>交通局</u> ，爰修正調整執行機關為「 <u>臺中市政府捷運工程局</u> 」。
三、開發案應以申報開工日為鑑價基準日辦理土地及建物貢獻成本鑑價。	三、開發案應以申報開工日為鑑價基準日辦理土地及建物貢獻成本鑑價。	一、為統一本須知執行機關用詞，爰修正第二項第二款規定。 二、為符明確性原則，避

<p>開發案申報開工後倘因變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時，應依下列原則辦理：</p> <p>(一)於權益分配協議書報主管機關核定前進行變更設計時，執行機關應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，仍以申報開工日為鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。</p> <p>(二)於權益分配協議書報主管機關核定後，倘開發建物建造執照辦理變更設計之總樓地板面積變更超過<u>百分之五</u>，開發建物中已完成協議之區位並載於權益分配協議書者，不變更其權益。但因變更設計致開發建物權值變動者，就其增加權值部分，各權益人依權益分配協議書所載之權益分配比例進行分配後，再選擇相對應增加之區位或找補現金。投資人應依前述議定內容修正權益分配協議書，並提送執行機關簽陳主管機關核定。</p> <p>前項變更設計所衍生之重新鑑價委託服務</p>	<p>開發案申報開工後倘因變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時，應依下述原則辦理：</p> <p>(一)於權益分配協議書報主管機關核定前進行變更設計時，執行機關應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，仍以申報開工日為鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。</p> <p>(二)於權益分配協議書報主管機關核定後進行變更設計時，開發建物中已完成協議之區位並載於權益分配協議書者，不變更其權益。但因變更設計致開發建物權值變動者，就其增加權值部分，各權益人依權益分配協議書所載之權益分配比例進行分配後，再選擇相對應增加之區位或找補現金。投資人應依前述議定內容修訂權益分配協議書，並提送交通局簽陳主管機關核定。</p> <p>(三)前項變更設計所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由提出變更設計者支付。</p>	<p>免執行機關或權益人對於是否需重新鑑價產生爭議，爰於第二項第二款增訂「顯有重大影響」之判斷基準。</p> <p>三、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，不使用「修訂」一詞，爰酌修第二項第二款規定用詞為「修正」。</p> <p>四、現行第二項第三款規定，指涉內容含第一款及第二款規定情形，爰修正為第二項規定為當。</p> <p>五、其餘酌修文字。</p>
--	--	---

費用，應由提出變更設計者支付。		
貳、土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估	第二章 土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估	依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。
四、土地貢獻成本為開發用地於鑑價基準日所評估土地價值，並加計至使用執照核發日期間土地所有權人可能負擔之機會成本。	四、土地貢獻成本為開發用地於鑑價基準日所評估土地價值，並加計至使用執照核發日期間土地所有人可能負擔之機會成本。	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」。
五、各樓層區位價值係指各樓層區位產權（含公共設施之產權面積部分）之預期銷售價格，由執行機關與投資人各自評估開發建物於興建完成後各樓層區位產權之銷售價格後經協議定之。 各樓層區位價值加總後為開發建物之總權值。	五、各樓層區位價值係指各樓層區位產權（含公共設施之產權面積部分）之預期銷售價格，由執行機關與投資人各自評估開發建物於興建完成後各樓層區位產權之銷售價格後經協議定之。 各樓層區位價值加總後為開發建物之總權值。	本點未修正。
六、執行機關及投資人應基於同一估價條件下各自委託不動產估價師，並由執行機關及投資人共同推選一家不動產估價師，合計三家進行土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估。 前項同一估價條件，應於投資人提送權益分配建議書前召開權益分配啟始會議中訂定。 啟始會議中，執行機關及投資人應就下列事宜協商並確認： （一）辦理程序。 （二）投資人應提送資料項目，包括工	六、執行機關及投資人應基於同一估價條件下各自委託不動產估價師，並由執行機關及投資人共同推選一家不動產估價師，合計三家進行土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估。 前項同一估價條件，應於投資人提送權益分配建議書前召開權益分配啟始會議中訂定。 啟始會議中，執行機關及投資人應就下列事宜協商並確認： （一）辦理程序。 （二）投資人應提送資料項目，包括工	本點未修正。

<p>程圖說、建材及設備說明書、工程預算書等。</p> <p>(三)鑑價結果評斷基準。</p> <p>(四)鑑價報告書內容。</p> <p>(五)其他事項。</p>	<p>程圖說、建材及設備說明書、工程預算書等。</p> <p>(三)鑑價結果評斷基準。</p> <p>(四)鑑價報告書內容。</p> <p>(五)其他事項。</p>	
<p><u>參、建物貢獻成本評估</u></p>	<p>第三章 建物貢獻成本評估</p>	<p>依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。</p>
<p>七、建物貢獻成本依鑑價基準日之市場交易價格進行評估，項目如下：</p> <p>(一)歸墊主管機關已墊支之相關費用（以下簡稱共構歸墊費用）：</p> <p>1、共構歸墊費用包括主管機關墊付之土地開發基本設計費、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費、變更設計及其施工費、監造費、地上物處理費、管理費或其他因土地開發產生之相關費用。</p> <p>2、執行機關應於投資人申報開工日前核算共構歸墊費用，倘屆時共構工</p>	<p>七、建物貢獻成本依鑑價基準日之市場交易價格進行評估，項目如下：</p> <p>(一)歸墊主管機關已墊支之相關費用（以下簡稱共構歸墊費用）：</p> <p>1、共構歸墊費用包括主管機關墊付之土地開發基本設計費、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費、變更設計及其施工費、監造費、地上物處理費、管理費或其他因土地開發產生之相關費用。</p> <p>2、機關應於投資人申報開工日前核算共構歸墊費用，倘屆時共構工程尚</p>	<p>一、為明確化第一款第二目所稱機關，指執行機關，爰酌增文字。</p> <p>二、為明確第二款建物設計費用參考依據，遂修正用詞為「省(市)建築師公會建築師業務章則第十一條規定」。</p> <p>三、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」。</p> <p>四、其餘酌修文字及標點符號。</p>

<p>程尚未完成竣工結算，<u>執行機關</u>應於權益分配協商完成前，依共構工程竣工結算金額再次核算共構歸墊費用，作為投資人實際歸墊及建物貢獻成本認列金額。</p> <p>(二)建物設計費用： 按開發基地條件與設計規模，<u>並參考省(市)建築師公會建築師業務章則第十一條規定</u>評估設計費用。</p> <p>(三)建物建造費用： 包括土木、機電空調、自動化、植栽及共構裝修等材料設備之施工、監造、管線申請、證照、雜項等直接費用及包含安衛環保、保險、品質管理、管理與利潤、加值型營業稅等間接費用，及其他屬投資人必須支付營建業者所需相關必要之工程費用。</p> <p>(四)利息費用： 1、<u>第一款</u>所定共構歸墊費用屬一次性投入資金，本金分自有</p>	<p>未完成竣工結算，機關應於權益分配協商完成前，依共構工程竣工結算金額再次核算共構歸墊費用，作為投資人實際歸墊及建物貢獻成本認列金額。</p> <p>(二)建物設計費用： 按開發基地條件與設計規模，併參考內政部頒佈之建築師酬金標準評估設計費用。</p> <p>(三)建物建造費用： 包括土木、機電空調、自動化、植栽及共構裝修等材料設備之施工、監造、管線申請、證照、雜項等直接費用及包含安衛環保、保險、品質管理、管理與利潤、加值型營業稅等間接費用，及其他屬投資人必須支付營建業者所需相關必要之工程費用。</p> <p>(四)利息費用： 1、前述(一)共構歸墊費用屬一次性投入資金，本金分自有資金及借貸資金，採年息</p>	
---	--	--

<p>資金及借貸資金，採年息複利計算，依投資人申報開工日起算至投資契約書訂定之完工日期間計息。</p> <p>2、<u>前二款所定</u>建物設計及建造費用屬分段性投入資金，本金分自有資金與借貸資金，採年息二分之一複利計算，並依投資契約書訂定之施工期計息，分期開發之基地另計。</p> <p>3、<u>前二目所定</u>自有資金計息，以一年期之五大銀行平均定存利率為基準，借貸資金計息以五大銀行平均新承作資本支出貸款利率為基準。</p> <p>(五)投資人管理費：開發案投資人方案規劃、財務評估、風險分擔及分包廠商之管理、發包、雜項支出等，及其他屬投資人所需支付之</p>	<p>複利計算，依投資人申報開工日起算至投資契約書訂定之完工日期間計息。</p> <p>2、前述(二)(三)建物設計及建造費用屬分段性投入資金，本金分自有資金與借貸資金，採年息二分之一複利計算，並依投資契約書訂定之施工期計息，分期開發之基地另計。</p> <p>3、前二目自有資金計息以一年期之五大銀行平均定存利率為基準，借貸資金計息以五大銀行平均新承作資本支出貸款利率為基準。</p> <p>(五)投資人管理費：開發案投資人方案規劃、財務評估、風險分擔及分包廠商之管理、發包、雜項支出等，及其他屬投資人所需支付之土地開發管理費</p>	
--	--	--

<p>土地開發管理費用。</p> <p>(六)其他經執行機關、投資人及土地所有權人共同認定所必要或須刪減之費用。</p>	<p>用。</p> <p>(六)其他經執行機關、投資人及土地所有人共同認定所必要或須刪減之費用。</p>	
<p>八、執行機關應委託專業營建管理廠商就投資人提送之細部設計圖、工程預算書及建物貢獻成本編列表內所列之項目、規格、單價及數量等進行建物貢獻成本鑑價並出具鑑價報告書。</p>	<p>八、執行機關應委託專業營建管理廠商就投資人提送之細部設計圖、工程預算書及建物貢獻成本編列表內所列之項目、規格、單價及數量等進行建物貢獻成本鑑價並出具鑑價報告書。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>肆、各權益人權益分配比率及分配權值計算</p>	<p>第四章 各權益人權益分配比率及分配權值計算</p>	<p>依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。</p>
<p>九、主管機關之分配比率為主管機關分得容積占開發建物總容積之百分比。</p> <p>前項規定主管機關分得容積為變更都市計畫所增加容積之半數及大眾捷運獎勵容積之半數。</p> <p>主管機關可分配權值為開發建物總權值乘以主管機關分得容積占開發建物總容積之百分比。</p>	<p>九、主管機關之分配比率為主管機關分得容積占開發建物總容積之百分比。</p> <p>前項主管機關分得容積為變更都市計畫所增加容積之半數及大眾捷運獎勵容積之半數。</p> <p>主管機關可分配權值為開發建物總權值乘以主管機關分得容積占開發建物總容積之百分比。</p>	<p>參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌增文字。</p>
<p>十、土地所有權人及投資人可分配之權值為開發建物總權值扣除主管機關分配權值後所餘權值。</p>	<p>十、土地所有人及投資人可分配之權值為開發建物總權值扣除主管機關分配權值後所餘權值。</p>	<p>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」。</p>
<p>十一、土地所有權人與投資人間權益分配比率，除雙方另有約定外，按下列方式</p>	<p>十一、土地所有人與投資人間權益分配比率，除雙方另有約定外，按下列方式計</p>	<p>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，惟現行規定稱「</p>

<p>計算：</p> <p>(一)土地所有權人分配比率為土地貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。</p> <p>(二)投資人分配比率為建物貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。</p> <p>土地所有權人及投資人之分配權值，為<u>前點規定</u>計算後之所餘權值乘以分配比率。</p>	<p>算：</p> <p>(一)土地所有人分配比率為土地貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。</p> <p>(二)投資人分配比率為建物貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。</p> <p>土地所有人及投資人之分配權值，為第十點計算後之所餘權值乘以分配比率。</p>	<p>土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。</p> <p>二、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌增文字。</p> <p>三、其餘酌修文字。</p>
<p>十二、土地所有權人依前點<u>規定</u>所得之分配權值，如低於投資人於申請投標時「分配權值承諾書」上所載之「土地所有權人分配總權值」，應以承諾書上所載總權值，作為土地所有權人之分配總權值。</p> <p>依前項<u>規定</u>為權益分配時，投資人之分配權值為開發建物總權值扣除主管機關及土地所有權人分配權值後所餘權值。</p>	<p>十二、土地所有人依前點所得之分配權值，如低於投資人於申請投標時「分配權值承諾書」上所載之「土地所有人分配總權值」，應以承諾書上所載總權值，作為<u>本案</u>土地所有人之分配總權值。</p> <p>依前項為權益分配時，投資人之分配權值為開發建物總權值扣除主管機關及土地所有人分配權值後所餘權值。</p>	<p>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，惟現行規定稱「土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。</p> <p>二、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌增文字。</p>
<p>十三、開發用地中，非屬主管機關以開發後公有不動產抵付協議價購土地款之土地，為原公有地。</p> <p>主管機關以原公有地參與分配土地所有權人之分配權值</p>	<p>十三、開發用地中，非屬主管機關以開發後公有不動產抵付協議價購土地款之土地，為<u>本案之</u>原公有地。</p> <p>主管機關以原公有地參與分配土地所</p>	<p>一、行政規則為抽象存在，非針對個案而立，爰酌刪第一項規定贅字。</p> <p>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「</p>

<p>，為開發案之公有土地所有權人。</p> <p>以開發後公有不動產抵付協議價購土地款之原土地所有權人，得以其抵付權值參與分配土地所有權人之分配權值，為開發案配有權值之原土地所有權人。</p> <p>領取協議價購土地款並申請優先承購、承租開發後公有不動產之原土地所有權人，為開發案未配有權值之原土地所有權人。</p> <p>第二項及第三項所定土地所有權人之分配權值，為土地所有權人分配權值乘以公告現值比率與容積比率之平均值。<u>定義如下：</u></p> <p>(一)公告現值比率：為配有權值之原土地所有權人之及公有土地所有權人之土地於權益分配計算基準日時公告現值所占之比。</p> <p>(二)容積比率：為配有權值之原土地所有權人及公有土地所有權人之土地於權益分配計算基準日時可建容積所占之比。</p> <p>(三)權益分配計算</p>	<p>有人之分配權值，為開發案之公有土地所有人。</p> <p>以開發後公有不動產抵付協議價購土地款之原土地所有人，得以其抵付權值參與分配土地所有權人之分配權值，為開發案配有權值之原土地所有人。</p> <p>領取協議價購土地款並申請優先承購、承租開發後公有不動產之原土地所有人，為開發案未配有權值之原土地所有人。</p> <p>第二項及第三項土地所有權人之分配權值，為土地所有人分配權值乘以公告現值比率與容積比率之平均值。其中：</p> <p>(一)公告現值比率：為配有權值之原土地所有權人之及公有土地所有權人之土地於權益分配計算基準日時公告現值所占之比。</p> <p>(二)容積比率：為配有權值之原土地所有人及公有土地所有權人之土地於權益分配計算基準日時可建容積所占之比。</p> <p>(三)權益分配計算基準日：指計算各配有權值</p>	<p>土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。</p> <p>三、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」或「所定」二字，爰酌增文字。</p> <p>四、第五項各款規定為針對序文相關用詞定義，為明確指出各款規定指涉內容，爰酌修文字，以符合體例。</p>
---	--	--

<p>基準日：指計算各配有權值之原土地所有權人協議價購土地款應抵付權值之基準日期。</p>	<p>之原土地所有人協議價購土地款應抵付權值之基準日期。</p>	
<p><u>伍、優先承購、承租</u></p>	<p>第五章 優先承購、承租</p>	<p>依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。</p>
<p>十四、未配有權值之原土地所有權人申請優先承購、承租開發後之公有不動產者，其優先承購、承租部分，不得超過主管機關就該協議價購土地依<u>前點規定</u>計算以公有土地土地所有權人身分所取得開發後建築物樓地板面積之半數。 前項<u>規定</u>優先承購之價格，建物及土地皆依主管機關核定權益分配之建物及土地成本計算。但土地價格不得低於主管機關取得該土地之成本，加計自領取地價款之日起至承購之日止之利息。 第一項<u>規定</u>優先承租之年租金，為該承租之不動產總值與年租率之乘積，由執行機關委託不動產估價師辦理查估並提報臺中市市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定。</p>	<p>十四、未配有權值之原土地所有人申請優先承購、承租開發後之公有不動產者，其優先承購、承租部分，不得超過主管機關就該協議價購土地依第十三點計算以公有土地土地所有人身分所取得開發後建築物樓地板面積之半數。 前項優先承購之價格，建築物及土地皆依主管機關核定權益分配之建物及土地成本計算。但土地價格不得低於主管機關取得該土地之成本，加計自領取地價款之日起至承購之日止之利息。 第一項優先承租之年租金，為該承租之不動產總值與年租率之乘積，由執行機關委託不動產估價師辦理查估並提報臺中市市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定。</p>	<p>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，惟現行規定稱「土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。 二、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌增文字。 三、其餘酌修文字。</p>

<p>十五、配有權值之原土地所有權人申請優先承購、承租開發後之公有不動產者，其優先承購、承租上限為主管機關所取得變更都市計畫所增加容積樓地板面積乘以第十三點<u>規定</u>公告現值比率與容積比率之平均值。</p> <p>優先承購之價格及優先承租之年租金比照<u>前</u>點規定計算。</p>	<p>十五、配有權值之原土地所有人申請優先承購、承租開發後之公有不動產者，其優先承購、承租上限為主管機關所取得變更都市計畫所增加容積樓地板面積乘以第十三點所述公告現值比率與容積比率之平均值。</p> <p>優先承購之價格及優先承租之年租金比照第十四點規定計算。</p>	<p>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，惟現行規定稱「土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。</p> <p>二、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌修第一項用詞。</p> <p>三、其餘酌修文字。</p>
<p>十六、優先承購、承租之申請應於主管機關書面徵求意願<u>送達後之次</u>日起二個月內提出，逾期不為申請者，視為放棄權利。</p>	<p>十六、優先承購、承租之申請應於主管機關書面徵求意願之通知日起二個月內提出，逾期不為申請者，視為放棄權利。</p>	<p>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算時效，爰修正期間起算日為書面通知送達之次日起。</p>
<p><u>陸、增加承購、承租</u></p>	<p>第六章 增加承購、承租</p>	<p>依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。</p>
<p>十七、分配權值或優先承購之面積未達一戶者，得與其他原土地所有權人合併權值或共同承購補足至一戶，或申請領取原協議價購土地款。</p> <p>分配權值或優先承購之面積逾三分之二戶但未達一戶，<u>且</u>未能依前項<u>規定</u>方式辦理者，或依前項<u>規定</u>方式合併權值或共同承購之面積逾三分之二戶</p>	<p>十七、分配權值或優先承購之面積未達一戶者，得與其他原土地所有人合併權值或共同承購補足至一戶，或申請領取原協議價購土地款。</p> <p>分配權值或優先承購之面積逾三分之二戶但未達一戶且未能依前項方式辦理者，或依前項方式合併權值或共同承購之面積逾三分之二戶但未達一戶</p>	<p>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，惟現行規定稱「土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。</p> <p>二、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌增文字。</p> <p>三、為增進規定理解可能性及明確性，爰調整文字結構。</p>

但未達一戶者，得申請增加承購補足至一戶。	者，得申請增加承購補足至一戶。	
<p>十八、優先承租之面積未達一戶者，得與其他原土地所有權人共同承租補足至一戶。</p> <p>優先承租之面積逾三分之二戶但未達一戶，且未能依前項規定方式辦理者，或依前項規定方式共同承租之面積逾三分之二戶但未達一戶者，得申請增加承租補足至一戶。</p>	<p>十八、優先承租之面積未達一戶者，得與其他原土地所有人共同承租補足至一戶。</p> <p>優先承租之面積逾三分之二戶但未達一戶且未能依前項方式辦理者，或依前項方式共同承租之面積逾三分之二戶但未達一戶者，得申請增加承租補足至一戶。</p>	<p>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，惟現行規定稱「土地所有人」，遂修正用詞為「土地所有權人」。</p> <p>二、為增進規定理解可能性及明確性，爰調整文字結構。</p> <p>三、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌增文字。</p>
<p>十九、增加承購價格依第五點議定之該樓層區位價值計算；增加承租之年租金底價，為該樓層區位價值與年租率之乘積。</p> <p>前項規定增加承購、承租之不動產價格應提報臺中市市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定。</p>	<p>十九、增加承購價格依第五點議定之該樓層區位價值計算；增加承租之年租金底價，為該樓層區位價值與年租率之乘積。</p> <p>前項增加承購、承租之不動產價格應提報臺中市市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定。</p>	<p>參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌增文字。</p>
<p>二十、分配權值及優先承購後之面積不足三分之二戶者，或與他人合併權值且共同優先承購後之面積仍不足三分之二戶者，僅得領取原協議價購土地款，並加計自其原有土地產權移轉予主管機關之日起至權益分配比率協商完成</p>	<p>二十、分配權值及優先承購後之面積不足三分之二戶者，或與人合併權值且共同優先承購後之面積仍不足三分之二戶者，僅得領取原協議價購土地款並加計自其原有土地產權移轉予本府之日起至權益分配比率協商完成之日止期</p>	<p>一、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌增文字。另調整「他人」用詞，以使規定表述更為明確。</p> <p>二、為統一本須知主管機關用詞，爰修正第一項規定。</p>

<p>之日止期間之利息。</p> <p>前項<u>規定</u>利息以一年期之五大銀行平均存款利率採複利計算。</p>	<p>間之利息。</p> <p>前項利息以一年期之五大銀行平均存款利率採複利計算。</p>	
<p><u>柒、樓層區位選定</u></p>	<p>第七章 樓層區位選定</p>	<p>依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。</p>
<p>二十一、樓層區位選定序位依序為配有權值之原土地所有權人、主管機關、投資人。</p> <p>選擇樓層、區位相同時，以抽籤方式決定之。</p>	<p>二十一、樓層區位選定序位依序為配有權值之原土地所有人、主管機關、投資人。</p> <p>選擇樓層、區位相同時，以抽籤方式決定之。</p>	<p>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」。</p>
<p>二十二、各權益人應依其分配權值選定樓層區位，並以集中、連貫方式取得水平整層之完整戶數為原則。</p>	<p>二十二、各權益人應依其分配權值選定樓層區位，並以集中、連貫方式取得水平整層之完整戶數為原則。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>二十三、畸零層買賣或樓層區位轉換，以第五點議定之各樓層區位價值及權值為計算依據。但另有約定者，不在此限。</p>	<p>二十三、畸零層買賣或樓層區位轉換，以第五點議定之各樓層區位價值及權值為計算依據，但另有約定者，不在此限。</p>	<p>酌修標點符號。</p>
<p><u>捌、建築基地及共有部分之權利分配</u></p>	<p>第八章 公共設施及土地持分之分配</p>	<p>一、依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。</p> <p>二、配合第二十四點及第二十五點規定修正文字。</p>
<p>二十四、<u>開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下：</u></p> <p><u>(一)捷運設施所占建築基地</u></p>	<p>二十四、公共設施面積，依主建物面積比例分配。</p>	<p>一、參考民法第七百九十九條規定、預售屋買賣契約書範本與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，為使土地持分</p>

<p><u>權利範圍，其計算方式係以地上與地下之捷運設施面積占捷運設施及開發建物專有部分總面積比例計算。</u></p> <p><u>(二)開發建物之房屋建物所占建築基地權利範圍，應扣除捷運設施部分，其餘分配方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算。</u></p>		<p>分配方式符合現行法規、契約範本及實務作業需求，並配合聯合開發建物設計型態，修正開發建物與捷運設施、開發建物內各區位所占土地持分之分配模式等產權登記方式。</p> <p>二、為確保各權益人依實際使用空間比例取得合理土地持分，避免因建物型態差異造成權利分配不均，爰修正捷運設施及開發建物所占基地權利範圍計算方式，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。</p>
<p>二十五、<u>開發建物區分所有建物之共有部分項目、權利範圍分配原則如下：</u></p> <p><u>(一)除停車位另計外，共有部分項目包括但不限於門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停</u></p>	<p>二十五、各權益人之土地產權依開發建物、停車位及地上地下捷運設施等產權樓地板面積比例共同持分。</p>	<p>一、參考民法第七百九十九條規定、預售屋買賣契約書範本與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，增訂開發建物共有部分之具體項目及計算方式，以符合法令規範，並兼顧設計及產權分配實務。</p> <p>二、參考民法第七百九十九條規定，增訂例外規定，以因應特定情形之產權登記需求。</p>

<p><u>車位使用)、</u> <u>屋頂突出物</u> <u>、健身房、交</u> <u>誼室、管理</u> <u>維護使用空</u> <u>間及其他依</u> <u>法令應列入</u> <u>之項目。</u></p> <p><u>(二)共有部分之</u> <u>權利範圍，</u> <u>係以專有部</u> <u>分面積與專</u> <u>有部分總面</u> <u>積之比例而</u> <u>為計算。</u></p> <p><u>除另有約定外，</u> <u>開發案內開發</u> <u>物與捷運設施之</u> <u>產權登記方式，</u> <u>依前點及前項規</u> <u>定辦理。</u></p>		
<p><u>玖、主管機關支付委託建</u> <u>造費用計算方式及支</u> <u>付時機</u></p>	<p>第九章 主管機關支付委 託建造費用計算 方式及支付時機</p>	<p>依據臺中市行政規則準則 第六條第二項規定，行政 規則不列章，爰酌修序號 段落。</p>
<p>二十六、主管機關依第九 點<u>規定</u>取得部分 應支付投資人之 委託建造費用為 建物貢獻成本乘 以主管機關之分 配比率。 前項<u>規定</u>委託建 造費用得與投資 人協議並經同意 後，以主管機關 分得區位之議定 價格抵繳。</p>	<p>二十六、主管機關依第九 點取得部分應支 付投資人之委託 建造費用為建物 貢獻成本乘以主 管機關之分配比 率。 前項委託建造費 用得與投資人協 議並經同意後， 以主管機關分得 區位之議定價格 抵繳。</p>	<p>參酌行政機關法制作業實 務中，法制用字、用語之補 充規定，引述規定時，應在 規定後加列「規定」二字， 爰酌增文字。</p>
<p>二十七、投資人應於建物 完成交屋後申請 一次付清或依下 列時程申請支付 委託建造費用： <u>(一)第一期：完</u></p>	<p>二十七、投資人應於建物 完成交屋後申請 一次付清或依下 列時程申請支付 委託建造費用。 <u>(一)第一期：完</u></p>	<p>一、為明確化第二項及第 三項所稱機關，指執 行機關，爰酌增文字， 。 二、調整語序，使條文結 構更為清晰順暢。</p>

<p>成權益分配協商後，得申請支付委託建造費用百分之三十。</p> <p>(二)第二期：興建屋頂板完成後，得申請支付委託建造費用百分之四十。</p> <p>(三)第三期：取得使用執照時，給付百分之十五。</p> <p>(四)第四期：建物完成交屋後，經結算找補付清餘款。</p> <p><u>執行機關同意投資人依前項規定</u>申請分期給付委託建造費用時，各期款項需扣除自支付日起至投資契約書所訂定之完工日期間之資金利息費用。惟<u>執行機關</u>無法依投資人所請分期給付前項<u>規定</u>委建費用時，得於完工交屋後一次付清餘額。</p> <p><u>執行機關</u>未能於建物完工交屋後依投資人所請付清委託建造費用時，應加計自申請後六十日起至實際支付日止期間以五大銀行平均</p>	<p>成權益分配協商後，得申請支付委託建造費用百分之三十。</p> <p>(二)第二期：興建屋頂板完成後，得申請支付委託建造費用百分之四十。</p> <p>(三)第三期：取得使用執照時，給付百分之十五。</p> <p>(四)第四期：建物完成交屋後，經結算找補付清餘款。</p> <p>機關同意依前項投資人申請分期給付委託建造費用時，各期款項需扣除自支付日起至投資契約書所訂定之完工日期間之資金利息費用。惟機關無法依投資人所請分期給付前項委建費用時，得於完工交屋後一次付清餘額。</p> <p>機關未能於建物完工交屋後依投資人所請付清委託建造費用時，應加計自申請後六十日起至實際支付日止期間以五大銀行平均新承作資本支出貸</p>	<p>三、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌增文字。</p> <p>四、其餘酌修文字及標點符號。</p>
---	---	--

新承作資本支出 貸款利率年複利 計算之遲延利息。	款利率年複利計 算之遲延利息。	
<p><u>二十八</u>、投資人應於申報 開工日前一次付 清或依下列時程 分期繳納共構歸 墊費用： (一)於申報開工 日前，給付 百分之三十 。 (二)興建屋頂板 完成前，給 付百分之二十 。 (三)取得使用執 照前，給付 百分之二十 。 (四)建物完成交 屋前，給付 百分之三十 。 投資人申請分期 繳納共構歸墊費 用時，仍應自申 報開工日起，至 各期繳納之日止 ，以五大銀行平 均新承作資本支 出貸款利率年複 利浮動計息。<u>但</u> 利息費用不得重 複計入建物貢獻 成本。 <u>執行機關於招商</u> 簽約後再次核算 之共構歸墊費用 ，較投資契約書 所列原預估金額 增減之差額部分 ，得於建物完成 交屋前再行繳納</p>	<p>二十七之一、投資人應於 申報開工日 前一次付清 或依下列時 程分期繳納 共構歸墊費 用。 (一)於申報 開工日 前，給 付百分 之三十 。 (二)興建屋 頂板完 成前， 給付百 分之二 十。 (三)取得使 用執照 前，給 付百分 之二十 。 (四)建物完 成交屋 前，給 付百分 之三十 。 投資人申請 分期繳納共 構歸墊費用 時，仍應自 申報開工日 起，至各期 繳納之日止 ，以五大銀 行平均新承 作資本支出</p>	<p>一、點次調整。 二、酌修標點符號。 三、為統一本須知執行機 關用詞，爰修正第三 項規定。</p>

找補，並依前項規定計息。	貸款利率年複利浮動計息，但利息費用不得重複計入建物貢獻成本。機關於招商簽約後再次核算之共構歸墊費用，較投資契約書所列原預估金額增減之差額部分，得於建物完成交屋前再行繳納找補，並依前項規定計息。	
拾、稅費及其他費用負擔	第十章 稅費及其他費用負擔	依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。
<p><u>二十九</u>、為完成土地開發所需負擔之稅費、規費及地籍整理費等不計入建物貢獻成本，除另有約定外，由投資人先行代為墊付，並於辦理交屋時一併找補，各項費用拆帳方式如下：</p> <p>(一)地價稅：由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。</p> <p>(二)房屋稅：基地上原有建</p>	<p>二十八、為完成土地開發所需負擔之稅費、規費及地籍整理費等不計入建物貢獻成本，除另有約定外，由投資人先行代為墊付，並於辦理交屋時一併找補，各項費用拆帳方式如下：</p> <p>(一)地價稅：由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。</p> <p>(二)房屋稅：基地上原有建</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、酌修標點符號。</p>

<p>物由原所有人負擔，開發建物由各建物登記名義人自行負擔。</p> <p>(三)土地合併、移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用由取得各該土地及建物之所有人按取得比例各自負擔。</p> <p>(四)契稅、營業稅由建物取得人負擔。但應扣除相對應樓地板之預估建造費用中已支付部分之營業稅。</p> <p>(五)變更起造人之稅費由各變更申請人自行負擔。</p> <p>(六)因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及代書費，由土地及建物權利人各自負擔。</p> <p>(七)開發建物之水、電、瓦斯等外接管線</p>	<p>物由原所有人負擔，開發建物由各建物登記名義人自行負擔。</p> <p>(三)土地合併、移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用由取得各該土地及建物之所有人按取得比例各自負擔。</p> <p>(四)契稅、營業稅由建物取得人負擔，但應扣除相對應樓地板之預估建造費用中已支付部分之營業稅。</p> <p>(五)變更起造人之稅費由各變更申請人自行負擔。</p> <p>(六)因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及代書費，由土地及建物權利人各自負擔。</p> <p>(七)開發建物之水、電、瓦斯等外接管線</p>	
--	--	--

<p>費用由各建物取得人負擔。</p> <p>(八)開發建物之公共水電費、大樓管理費，自交屋完成日起由各建物取得人負擔。</p> <p>(九)開發建物之各類公共基金由各起造人依公寓大廈管理條例等規定交付提列。</p>	<p>費用由各建物取得人負擔。</p> <p>(八)開發建物之公共水電費、大樓管理費，自交屋完成日起由各建物取得人負擔。</p> <p>(九)開發建物之各類公共基金由各起造人依公寓大廈管理條例等規定交付提列。</p>	
<p><u>拾壹</u>、權益分配方案審定及協議作業程序</p>	<p>第十一章 權益分配方案審定及協議作業程序</p>	<p>依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。</p>
<p><u>三十</u>、投資人應於申報開工後之次日起三個月內提送相關建築資料，並製作權益分配建議書，其內容應包含土地成本、建造成本、開發後建物預期銷售價格之鑑價，與主管機關協議分配權值及各樓層區位之價值。</p>	<p>二十九、投資人應於申報開工後三個月內提送相關建築資料，並製作權益分配建議書，其內容應包含土地成本、建造成本、開發後建物預期銷售價格之鑑價，與主管機關協議分配權值及各樓層區位之價值。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、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，惟現行規定以申報開工後起算，為明確判斷自次日起算時效，爰修正期間起算日為申報開工後之次日起。</p>
<p><u>三十一</u>、各開發案應成立工作小組，審閱不動產估價師之土地貢獻成本、開發建物各樓層區位價值估價報告書及專業營建管理廠商之建物貢獻成本鑑價報告書，並擬定權</p>	<p>三十、各開發案應成立工作小組，審閱不動產估價師之土地貢獻成本、開發建物各樓層區位價值估價報告書及專業營建管理廠商之建物貢獻成本鑑價報告書，並擬定權益分配協商草案，提報</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、酌修「提報」用詞為「提請」，以確保與其他規定一致性。</p> <p>三、第一項後段規定屬贅文，不待明文，爰酌刪。</p> <p>四、參考行政機關法制作業實務，法制用字、用語之補充規定，規定</p>

<p>益分配協商草案，提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議，審議結果簽報主管機關核定。</p> <p>前項規定任務編組及決議方式，由主管機關定之。</p>	<p>臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議，審議結果簽報主管機關核定後即為開發案之權益分配協商方案。</p> <p>前項臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會之組織設置要點及決議方式，由執行機關另定之。</p>	<p>末語應稱「定之」，不稱另定之，並簡化文字，以符合法制作業體例，且臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會為主管機關任務編組，應以主管機關名義定之，爰修正第二項規定。</p>
<p>三十二、執行機關應依據主管機關核定之權益分配協商方案與投資人進行協議，雙方無法達成協議時，由執行機關提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會復議，復議審議結果簽報主管機關核定。</p> <p>前項規定執行機關及投資人雙方據以協議之查估結果有百分之二十以上之差異時，執行機關或投資人得於提請復議前，先行請求臺中市不動產估價師公會協調雙方委託之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估</p>	<p>三十一、執行機關應依據本府核定之權益分配協商方案與投資人進行協議，雙方無法達成協議時，由執行機關提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會復議。</p> <p>前項執行機關及投資人雙方據以協議之查估結果有百分之二十以上之差異時，執行機關或投資人得於提請復議前先行請求臺中市不動產估價師公會協調雙方委託之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、為統一本須知主管機關用詞，爰修正第一項規定。</p> <p>三、修正第一項明定復議審議結果須由主管機關核定，以明確權責、保障程序合法性並統一用詞。</p> <p>四、參酌行政機關法制作業實務中，法制用字、用語之補充規定，引述規定時，應在規定後加列「規定」二字，爰酌增文字。</p> <p>五、酌增標點符號，以順暢語句。</p>

<p>價後再行協調。</p>		
<p><u>三十三</u>、經復議後，執行機關及投資人雙方仍無法達成協議時，任一方均得以下列方式之一處理：</p> <p>(一)提送<u>履約爭議協調委員會</u>協調。</p> <p>(二)經雙方同意並訂立仲裁協議後，依投資契約約定及仲裁法規定提付仲裁。</p> <p>(三)提起民事訴訟，並以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。</p> <p>(四)依其他法律申(聲)請調解。</p> <p>(五)依投資契約或雙方合意之其他方式辦理。</p>	<p>三十二、經復議後，執行機關及投資人雙方仍無法達成協議時，任一方均得以下列方式之一處理：</p> <p>(一)提送協調委員會協調。</p> <p>(二)經雙方同意並訂立仲裁協議後，依投資契約約定及仲裁法規定提付仲裁。</p> <p>(三)提起民事訴訟，並以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。</p> <p>(四)依其他法律申(聲)請調解。</p> <p>(五)依投資契約或雙方合意之其他方式辦理。</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、為明確協調機制受理單位，爰修正第一款規定，避免爭議。</p>
<p><u>三十四</u>、執行機關與投資人完成權益分配協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，以利<u>主管機關</u>簽陳核定。前項權益分配協議書，至少應包含各權益人間權益分配比例與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、</p>	<p>三十三、執行機關與投資人完成權益分配協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，以利本府簽陳核定，俾作為<u>開發案完成後之產權登記與交屋作業之基準</u>。前項權益分配協議書，至少應包含各權益人間權益分配比例與結</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、為統一本須知主管機關用詞，爰修正第一項規定。</p> <p>三、第一項後段規定屬訂定理由，爰予刪除贅字。</p>

區位分配結果及產品設備等相關內容。	果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果及產品設備等相關內容。	
<u>拾貳</u> 、驗屋與交屋作業	第十二章 驗屋與交屋作業	依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。
<u>三十五</u> 、投資人應於領得使用執照後，以權益分配協議書內容為原則，就現況進行描述製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提報至執行機關進行審閱，以作為主管機關分回不動產（含參與土地開發而未領取協議價購款之原土地所有權人部分）專有部分之驗屋作業依據。對於主管機關所分回之不動產，與同開發案之類似產品、類似區位相較，應具有同質之設備、建材及其他附屬項目，不受權益分配協議書內容限制，投資人不得違反合建精神差別對待。	三十四、投資人應於領得使用執照後，以權益分配協議書內容為原則，就現況進行描述製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提報至執行機關進行審閱，以作為主管機關分回不動產（含參與土地開發而未領取協議價購款之原土地所有權人部分）專有部分之驗屋作業依據。 <u>基於合建開發精神</u> ，對於主管機關所分回之不動產，與同開發案之類似產品、類似區位相較，應具有同質之設備、建材及其他附屬項目，不受權益分配協議書內容限制，投資人不得違反合建精神差別對待。	一、點次調整。 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」。 三、第二項前段規定屬訂定理由，爰予刪除贅字。
<u>三十六</u> 、建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同	三十五、建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同	點次調整。

<p>致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘主管機關所分回不動產(不含停車空間)之權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，且「開發建物總產權樓地板面積差額平均數」與「主管機關分回不動產產權面積差額平均數」有差值時，須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價值以現金支付主管機關找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業。</p>	<p>致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘主管機關所分回不動產(不含停車空間)之權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，且「開發建物總產權樓地板面積差額平均數」與「主管機關分回不動產產權面積差額平均數」有差值時，須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價值以現金支付主管機關找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業。</p>	
<p><u>拾參、附則</u></p>	<p>第十三章 附則</p>	<p>依據臺中市行政規則準則第六條第二項規定，行政規則不列章，爰酌修序號段落。</p>
<p><u>三十七</u>、開發建物經主管機關核定採統一經營管理方式時，原土地所有權人應依其方式辦理。</p>	<p>三十六、開發建物經主管機關核定採統一經營管理方式時，原土地所有人應依其方式辦理。</p>	<p>一、點次調整。 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」。</p>
<p><u>三十八</u>、本須知僅適用於<u>中華民國一百零四年六月三日</u>(含)以前主管機關已完成用地取得之開發案。<u>但開發案於規劃設</u></p>	<p>三十七、本須知僅適用於<u>一零三年(含)</u>以前主管機關已完成用地取得之開發案。</p>	<p>一、點次調整。 二、考量開發案最後係於一百零四年六月三日辦理完成用地取得協議變更契約，爰修正本點。 三、為維持同一開發案權</p>

<u>計階段為因應都市計畫、建築法令規定，而需增加毗鄰基地面積時，所增加面積之權益分配條件與原基地相同者，不在此限。</u>		益分配一致性，爰增訂但書例外情形。
--	--	-------------------

臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土地開發權益分配須知修正規定

壹、總則

- 一、臺中市政府為使參與臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線（不含延伸線）土地開發案（以下簡稱開發案）之相關權益人（含主管機關、土地所有權人、配有權值之原土地所有權人、未配有權值之原土地所有權人及投資人）獲致合理之權益分配，特訂定本須知。
- 二、本須知之主管機關為臺中市政府，執行機關為臺中市政府捷運工程局。
- 三、開發案應以申報開工日為鑑價基準日辦理土地及建物貢獻成本鑑價。

開發案申報開工後倘因變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時，應依下列原則辦理：

- (一)於權益分配協議書報主管機關核定前進行變更設計時，執行機關應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，仍以申報開工日為鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。
- (二)於權益分配協議書報主管機關核定後，倘開發建物建造執照辦理變更設計之總樓地板面積變更超過百分之五，開發建物中已完成協議之區位並載於權益分配協議書者，不變更其權益。但因變更設計致開發建物權值變動者，就其增加權值部分，各權益人依權益分配協議書所載之權益分配比例進行分配後，再選擇相對應增加之區位或找補現金。投資人應依前述議定內容修正權益分配協議書，並提送執行機關簽陳主管機關核定。

前項變更設計所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由提出變更設計者支付。

貳、土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估

- 四、土地貢獻成本為開發用地於鑑價基準日所評估土地價值，並加計至使用執照核發日期間土地所有權人可能負擔之機會成本。
- 五、各樓層區位價值係指各樓層區位產權（含公共設施之產權面積部分）之預期銷售價格，由執行機關與投資人各自評估開發建物於興建完

成後各樓層區位產權之銷售價格後經協議定之。

各樓層區位價值加總後為開發建物之總權值。

六、執行機關及投資人應基於同一估價條件下各自委託不動產估價師，並由執行機關及投資人共同推選一家不動產估價師，合計三家進行土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估。

前項同一估價條件，應於投資人提送權益分配建議書前召開權益分配啟始會議中訂定。

啟始會議中，執行機關及投資人應就下列事宜協商並確認：

(一)辦理程序。

(二)投資人應提送資料項目，包括工程圖說、建材及設備說明書、工程預算書等。

(三)鑑價結果評斷基準。

(四)鑑價報告書內容。

(五)其他事項。

參、建物貢獻成本評估

七、建物貢獻成本依鑑價基準日之市場交易價格進行評估，項目如下：

(一)歸墊主管機關已墊支之相關費用(以下簡稱共構歸墊費用)：

1、共構歸墊費用包括主管機關墊付之土地開發基本設計費、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費、變更設計及其施工費、監造費、地上物處理費、管理費或其他因土地開發產生之相關費用。

2、執行機關應於投資人申報開工日前核算共構歸墊費用，倘屆時共構工程尚未完成竣工結算，執行機關應於權益分配協商完成前，依共構工程竣工結算金額再次核算共構歸墊費用，作為投資人實際歸墊及建物貢獻成本認列金額。

(二)建物設計費用：按開發基地條件與設計規模，並參考省(市)建築師公會建築師業務章則第十一條規定評估設計費用。

(三)建物建造費用：包括土木、機電空調、自動化、植栽及共構裝修等材料設備之施工、監造、管線申請、證照、雜項等直接費用及包含安衛環保、保險、品質管理、管理與利潤、加值型營業稅等

間接費用，及其他屬投資人必須支付營建業者所需相關必要之工程費用。

(四)利息費用：

- 1、第一款所定共構歸墊費用屬一次性投入資金，本金分自有資金及借貸資金，採年息複利計算，依投資人申報開工日起算至投資契約書訂定之完工日期間計息。
- 2、前二款所定建物設計及建造費用屬分段性投入資金，本金分自有資金與借貸資金，採年息二分之一複利計算，並依投資契約書訂定之施工期計息，分期開發之基地另計。
- 3、前二目所定自有資金計息，以一年期之五大銀行平均定存利率為基準，借貸資金計息以五大銀行平均新承作資本支出貸款利率為基準。

(五)投資人管理費：開發案投資人方案規劃、財務評估、風險分擔及分包廠商之管理、發包、雜項支出等，及其他屬投資人所需支付之土地開發管理費用。

(六)其他經執行機關、投資人及土地所有權人共同認定所必要或須刪減之費用。

八、執行機關應委託專業營建管理廠商就投資人提送之細部設計圖、工程預算書及建物貢獻成本編列表內所列之項目、規格、單價及數量等進行建物貢獻成本鑑價並出具鑑價報告書。

肆、各權益人權益分配比率及分配權值計算

九、主管機關之分配比率為主管機關分得容積占開發建物總容積之百分比。

前項規定主管機關分得容積為變更都市計畫所增加容積之半數及大眾捷運獎勵容積之半數。

主管機關可分配權值為開發建物總權值乘以主管機關分得容積占開發建物總容積之百分比。

十、土地所有權人及投資人可分配之權值為開發建物總權值扣除主管機關分配權值後所餘權值。

十一、土地所有權人與投資人間權益分配比率，除雙方另有約定外，按下

列方式計算：

(一)土地所有權人分配比率為土地貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。

(二)投資人分配比率為建物貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。

土地所有權人及投資人之分配權值，為前點規定計算後之所餘權值乘以分配比率。

十二、土地所有權人依前點規定所得之分配權值，如低於投資人於申請投標時「分配權值承諾書」上所載之「土地所有權人分配總權值」，應以承諾書上所載總權值，作為土地所有權人之分配總權值。依前項規定為權益分配時，投資人之分配權值為開發建物總權值扣除主管機關及土地所有權人分配權值後所餘權值。

十三、開發用地中，非屬主管機關以開發後公有不動產抵付協議價購土地款之土地，為原公有地。

主管機關以原公有地參與分配土地所有權人之分配權值，為開發案之公有土地所有權人。

以開發後公有不動產抵付協議價購土地款之原土地所有權人，得以其抵付權值參與分配土地所有權人之分配權值，為開發案配有權值之原土地所有權人。

領取協議價購土地款並申請優先承購、承租開發後公有不動產之原土地所有權人，為開發案未配有權值之原土地所有權人。

第二項及第三項所定土地所有權人之分配權值，為土地所有權人分配權值乘以公告現值比率與容積比率之平均值。定義如下：

(一)公告現值比率：為配有權值之原土地所有權人之及公有土地所有權人之土地於權益分配計算基準日時公告現值所占之比。

(二)容積比率：為配有權值之原土地所有權人及公有土地所有權人之土地於權益分配計算基準日時可建容積所占之比。

(三)權益分配計算基準日：指計算各配有權值之原土地所有權人協議價購土地款應抵付權值之基準日期。

伍、優先承購、承租

十四、未配有權值之原土地所有權人申請優先承購、承租開發後之公有不動產者，其優先承購、承租部分，不得超過主管機關就該協議價購土地依前點規定計算以公有土地土地所有權人身分所取得開發後建物樓地板面積之半數。

前項規定優先承購之價格，建物及土地皆依主管機關核定權益分配之建物及土地成本計算。但土地價格不得低於主管機關取得該土地之成本，加計自領取地價款之日起至承購之日止之利息。

第一項規定優先承租之年租金，為該承租之不動產總值與年租率之乘積，由執行機關委託不動產估價師辦理查估並提報臺中市市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定。

十五、配有權值之原土地所有權人申請優先承購、承租開發後之公有不動產者，其優先承購、承租上限為主管機關所取得變更都市計畫所增加容積樓地板面積乘以第十三點規定公告現值比率與容積比率之平均值。

優先承購之價格及優先承租之年租金比照前點規定計算。

十六、優先承購、承租之申請應於主管機關書面徵求意願送達後之次日起二個月內提出，逾期不為申請者，視為放棄權利。

陸、增加承購、承租

十七、分配權值或優先承購之面積未達一戶者，得與其他原土地所有權人合併權值或共同承購補足至一戶，或申請領取原協議價購土地款。

分配權值或優先承購之面積逾三分之二戶但未達一戶，且未能依前項規定方式辦理者，或依前項規定方式合併權值或共同承購之面積逾三分之二戶但未達一戶者，得申請增加承購補足至一戶。

十八、優先承租之面積未達一戶者，得與其他原土地所有權人共同承租補足至一戶。

優先承租之面積逾三分之二戶但未達一戶，且未能依前項規定方式辦理者，或依前項規定方式共同承租之面積逾三分之二戶但未達一戶者，得申請增加承租補足至一戶。

十九、增加承購價格依第五點議定之該樓層區位價值計算；增加承租之年租金底價，為該樓層區位價值與年租率之乘積。

前項規定增加承購、承租之不動產價格應提報臺中市市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定。

二十、分配權值及優先承購後之面積不足三分之二戶者，或與他人合併權值且共同優先承購後之面積仍不足三分之二戶者，僅得領取原協議價購土地款，並加計自其原有土地產權移轉予主管機關之日起至權益分配比率協商完成之日止期間之利息。

前項規定利息以一年期之五大銀行平均存款利率採複利計算。

柒、樓層區位選定

二十一、樓層區位選定序位依序為配有權值之原土地所有權人、主管機關、投資人。

選擇樓層、區位相同時，以抽籤方式決定之。

二十二、各權益人應依其分配權值選定樓層區位，並以集中、連貫方式取得水平整層之完整戶數為原則。

二十三、畸零層買賣或層區位轉換，以第五點議定之各樓層區位價值及權值為計算依據。但另有約定者，不在此限。

捌、建築基地及共有部分之權利分配

二十四、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下：

(一)捷運設施所占建築基地權利範圍，其計算方式係以地上與地下之捷運設施面積占捷運設施及開發建物專有部分總面積比例計算。

(二)開發建物之房屋建物所占建築基地權利範圍，應扣除捷運設施部分，其餘分配方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算。

二十五、開發建物區分所有建物之共有部分項目、權利範圍分配原則如下：

(一)除停車位另計外，共有部分項目包括但不限於門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難

室（未兼作停車位使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入之項目。

(二)共有部分之權利範圍，係以專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。

除另有約定外，開發案內開發建物與捷運設施之產權登記方式，依前點及前項規定辦理。

玖、主管機關支付委託建造費用計算方式及支付時機

二十六、主管機關依第九點規定取得部分應支付投資人之委託建造費用為建物貢獻成本乘以主管機關之分配比率。

前項規定委託建造費用得與投資人協議並經同意後，以主管機關分得區位之議定價格抵繳。

二十七、投資人應於建物完成交屋後申請一次付清或依下列時程申請支付委託建造費用：

(一)第一期：完成權益分配協商後，得申請支付委託建造費用百分之三十。

(二)第二期：興建屋頂板完成後，得申請支付委託建造費用百分之四十。

(三)第三期：取得使用執照時，給付百分之十五。

(四)第四期：建物完成交屋後，經結算找補付清餘款。

執行機關同意投資人依前項規定申請分期給付委託建造費用時，各期款項需扣除自支付日起至投資契約書所訂定之完工日期間之資金利息費用。惟執行機關無法依投資人所請分期給付前項規定委建費用時，得於完工交屋後一次付清餘額。

執行機關未能於建物完工交屋後依投資人所請付清委託建造費用時，應加計自申請後六十日起至實際支付日止期間以五大銀行平均新承作資本支出貸款利率年複利計算之遲延利息。

二十八、投資人應於申報開工日前一次付清或依下列時程分期繳納共構歸墊費用：

(一)於申報開工日前，給付百分之三十。

(二)興建屋頂板完成前，給付百分之二十。

(三)取得使用執照前，給付百分之二十。

(四)建物完成交屋前，給付百分之三十。

投資人申請分期繳納共構歸墊費用時，仍應自申報開工日起，至各期繳納之日止，以五大銀行平均新承作資本支出貸款利率年複利浮動計息。但利息費用不得重複計入建物貢獻成本。

執行機關於招商簽約後再次核算之共構歸墊費用，較投資契約書所列原預估金額增減之差額部分，得於建物完成交屋前再行繳納找補，並依前項規定計息。

拾、稅費及其他費用負擔

二十九、為完成土地開發所需負擔之稅費、規費及地籍整理費等不計入建物貢獻成本，除另有約定外，由投資人先行代為墊付，並於辦理交屋時一併找補，各項費用拆帳方式如下：

(一)地價稅：由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。

(二)房屋稅：基地上原有建物由原所有人負擔，開發建物由各建物登記名義人自行負擔。

(三)土地合併、移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用由取得各該土地及建物之所有人按取得比例各自負擔。

(四)契稅、營業稅由建物取得人負擔。但應扣除相對應樓地板之預估建造費用中已支付部分之營業稅。

(五)變更起造人之稅費由各變更申請人自行負擔。

(六)因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及代書費，由土地及建物權利人各自負擔。

(七)開發建物之水、電、瓦斯等外接管線費用由各建物取得人負擔。

(八)開發建物之公共水電費、大樓管理費，自交屋完成日起由各建物取得人負擔。

(九)開發建物之各類公共基金由各起造人依公寓大廈管理條例等規定交付提列。

拾壹、權益分配方案審定及協議作業程序

三十、投資人應於申報開工後之次日起三個月內提送相關建築資料，並製作權益分配建議書，其內容應包含土地成本、建造成本、開發後建物預期銷售價格之鑑價，與主管機關協議分配權值及各樓層區位之價值。

三十一、各開發案應成立工作小組，審閱不動產估價師之土地貢獻成本、開發建物各樓層區位價值估價報告書及專業營建管理廠商之建物貢獻成本鑑價報告書，並擬定權益分配協商草案，提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議，審議結果簽報主管機關核定。

前項規定任務編組及決議方式，由主管機關定之。

三十二、執行機關應依據主管機關核定之權益分配協商方案與投資人進行協議，雙方無法達成協議時，由執行機關提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會復議，復議審議結果簽報主管機關核定。

前項規定執行機關及投資人雙方據以協議之查估結果有百分之二十以上之差異時，執行機關或投資人得於提請復議前，先行請求臺中市不動產估價師公會協調雙方委託之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

三十三、經復議後，執行機關及投資人雙方仍無法達成協議時，任一方均得以下列方式之一處理：

(一)提送履約爭議協調委員會協調。

(二)經雙方同意並訂立仲裁協議後，依投資契約約定及仲裁法規定提付仲裁。

(三)提起民事訴訟，並以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

(四)依其他法律申(聲)請調解。

(五)依投資契約或雙方合意之其他方式辦理。

三十四、執行機關與投資人完成權益分配協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，以利主管機關簽陳核定。

前項權益分配協議書，至少應包含各權益人間權益分配比例與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果及產品設備等相關內容。

拾貳、驗屋與交屋作業

三十五、投資人應於領得使用執照後，以權益分配協議書內容為原則，就現況進行描述製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提報至執行機關進行審閱，以作為主管機關分回不動產（含參與土地開發而未領取協議價購款之原土地所有權人部分）專有部分之驗屋作業依據。

對於主管機關所分回之不動產，與同開發案之類似產品、類似區位相較，應具有同質之設備、建材及其他附屬項目，不受權益分配協議書內容限制，投資人不得違反合建精神差別對待。

三十六、建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘主管機關所分回不動產（不含停車空間）之權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，且「開發建物總產權樓地板面積差額平均數」與「主管機關分回不動產產權面積差額平均數」有差值時，須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價值以現金支付主管機關找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業。

拾參、附則

三十七、開發建物經主管機關核定採統一經營管理方式時，原土地所有權人應依其方式辦理。

三十八、本須知僅適用於中華民國一百零四年六月三日（含）以前主管機關已完成用地取得之開發案。但開發案於規劃設計階段為因應都市計畫、建築法令規定，而需增加毗鄰基地面積時，所增加面積之權益分配條件與原基地相同者，不在此限。