臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知

**第一章 總則**

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(包含主管機關、原土地所有人及投資人)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本府，執行機關為臺中市政府交通局(以下簡稱交通局)。

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，應依下述原則辦理：

（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。

(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。

**第二章 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。

**第三章 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：包括主管機關墊付之土地開發基本設計費及捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費和變更設計及其施工費、地上物處理費、管理費或其他因土地開發產生之相關費用，以投資契約書所定實際歸墊金額採計。

（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。

（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：前述（一）主管機關已墊支之相關費用屬一次性投入資金，利息費用依投資契約書約定實際歸墊金額計算，本金分自有資金及借貸資金，採年息複利計算，並依投資人實際繳款日起算至投資契約書訂定之完工日期間計息。前述（二）（三）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。

（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。

**第四章 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。

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，作為本案土地所有人之分配總權值。

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。

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，為本案之原公有地。

主管機關以原公有地參與分配土地所有人之分配權值，為開發案之公有土地所有人。

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

前二項土地所有人之分配權值，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：

1. 公告現值比率：為配有權值之原土地所有人之及公有土地所有人之土地於權益分配計算基準日時公告現值所占之比。
2. 容積比率：為配有權值之原土地所有人及公有土地所有人之土地於權益分配計算基準日時可建容積所占之比。
3. 權益分配計算基準日：指計算各配有權值之原土地所有人協議價購土地款應抵付權值之基準日期。

各配有權值之原土地所有人依前項所得之可分配權值如低於投資人須知第七點第二項所載協議價購土地款金額者，投資人應分別補足至相當於該協議價購土地款之權值。

原公有地中，屬主管機關給付協議價購土地款所得土地之部分，依第四項轉換後之權值總和，如低於投資人須知第七點第二項所載主管機關已給付之協議價購土地款金額者，投資人應補足公有土地所有人至相當於該協議價購土地款之權值。

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。

**第五章 優先承購、承租**

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。

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。

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。

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。

**第六章 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人合併權值或共同承購補足至ㄧ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者，得申請增加承購補足至ㄧ戶。

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ㄧ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ㄧ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間之利息。

前項利息以一年期之五大銀行平均存款利率採複利計算。

**第七章 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。

**第八章 公共設施及土地持分之分配**

二十四、公共設施面積，依主建物面積比例分配。

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。

**第九章 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。

二十七、前點主管機關應支付之委託建造費用除另有約定外，依下列方式給付：

（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：取得使用執照後，得申請支付委託建造費用百分之十五。

（四）第四期：建物完成交屋後，經結算找補付清餘款。

主管機關因議會預算審議或其他原因無法於投資人申請後六十日內支付委託建造費用時，得視實際支付時點之進度一次支付，並加計自申請後六十日起至實際支付日止期間之利息。

前項利息以五大銀行一年期之平均存款利率採單利計息。

**第十章 稅費及其他費用負擔**

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：

（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。

**第十一章 權益分配方案審定及協議作業程序**

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。

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。

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。

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。

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。

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：

（一）提送協調委員會協調。

（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，俾作為開發案完成後之產權登記與交屋作業之基準。

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。

**第十二章 驗屋與交屋作業**

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人部分）專有部分之驗屋作業依據。

基於合建開發精神，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。

**第十三章 附則**

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。

三十七、本須知僅適用於一零三年(含)以前主管機關已完成用地取得之開發案。