

# 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第二條、第四條、第八條修正草案總說明

因應土地徵收條例修正，公共工程土地徵收補償費由公告現值加一成採以市價計算，爰進行本辦法第二條、第四條、第八條修正，其修正要點如下：

- 一、依照「大眾捷運系統土地開發辦法」第四條規定，執行機構為大眾捷運系統主管機關所屬或許可之工程建設、營運、土地開發機構，故修正執行機關為執行機構。（第二條）
- 二、因應用地取得及土地開發作業，修正書面徵求意願回覆期。（第四條）
- 三、因「土地徵收條例」修正，已取得之土地，土地價格不得交送地價評議委員會評定，故承購當期不宜使用「本府舉辦公共工程徵收補償標準計算之金額」為土地價格，故修正之。（第八條）

# 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第二條、第四條、第八條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說 明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>依照「大眾捷運系統土地開發辦法」第四條規定，執行機構為大眾捷運系統主管機關所屬或許可之工程建設、營運、土地開發機構，故修正執行機關為執行機構。</p>
<p>第四條 土地所有人於本府通知期限內自動拆遷協議價購土地上建築改良物者，得申請下列優惠：</p> <p>一、土地所有人未領取協議價購土地款者，得以取得該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款。</p> <p>二、土地所有人領取協議價購土地款者得優先承購、承租該基地開發後之公有不動產。</p> <p>前項申請應於本府書面徵求意願之日起<u>十四日</u>內，向本府提出，逾期不為申請者，視為放棄權利。</p> <p>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，申請人應配合辦理。</p>	<p>第四條 土地所有人於本府通知期限內自動拆遷協議價購土地上建築改良物者，得申請下列優惠：</p> <p>一、土地所有人未領取協議價購土地款者，得以取得該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款。</p> <p>二、土地所有人領取協議價購土地款者得優先承購、承租該基地開發後之公有不動產。</p> <p>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，逾期不為申請者，視為放棄權利。</p> <p>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，申請人應配合辦理。</p>	<p>原規定徵求意見回覆期過於冗長，不利用地取得及土地開發作業，經評估後，修正為十四日。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>因「土地徵收條例」修正，已取得之土地，土地價格不得交送地價評議委員會評定，故承購當期不宜</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>配之建物成本定之；土地部分按承購當期本府舉辦公共工程徵收補償標準計算。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>使用「本府舉辦公共工程徵收補償標準計算之金額」為土地價格，故修正之。</p>
--	---	---

## 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第二條、第四條、第八條

第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府（以下簡稱本府），執行機構為本府交通局。

第四條 土地所有人於本府通知期限內自動拆遷協議價購土地上建築改良物者，得申請下列優惠：

一、土地所有人未領取協議價購土地款者，得以取得該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款。

二、土地所有人領取協議價購土地款者得優先承購、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十四日內，向本府提出，逾期不為申請者，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，申請人應配合辦理。

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。

# 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

100 年 7 月 28 日府授法規字第 1000143545 號令發布

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)，執行機關為本府交通局(以下簡稱本局)。

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。

前項之土地及土地改良物價格，以協議當期當地舉辦公共工程徵收補償標準計算。

協議價購之土地，其原所有人於本府通知期限拆遷建築改良物，且該建築物所有人自願放棄安置或其他代替安置之補償措施者，原土地所有人得申請以該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款；或申請優先承購、承租該基地開發後之公有不動產。但開發後之公有不動產，本府核定採統一經營管理之方式者，申請人應配合辦理。

第四條 土地所有人於本府通知期限內自動拆遷協議價購土地上建築改良物者，得申請下列優惠：

一、土地所有人未領取協議價購土地款者，本府得以取得該基地開發後之公有不動產抵付協議價購土地款。

二、土地所有人領取協議價購土地款者得優先承購、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，逾期不為申請者，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，申請人應配合辦理。

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。

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。

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舉辦公共工程徵收補償標準計算。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。

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。

