

捷運工程局訂定臺北市大眾捷運系統土地開發逾十年未完成開發之土地交換實施辦法（草案）
及法規會第二組修正條文對照表

法規會第二組 修正條文	捷運工程局訂定條文	捷運工程局 訂定說明	法規會第二組 修正說明
<p>名稱：臺北市大眾捷運系統逾十年未完成開發之土地交換實施辦法</p> <p>第一條 本辦法依臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例（以下簡稱本自治條例）第十二條之一第四項規定訂定之。 <u>臺北市大眾捷運系統逾十年未完成開發之土地交換，依本辦法之規定；本辦法未規定者，適用其他法規之規定。</u></p> <p>第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府（以下簡稱本府），執行機關為本府捷運工程局（以下簡稱捷運</p>	<p>名稱：臺北市大眾捷運系統土地開發逾十年未完成開發之土地交換實施辦法</p> <p>第一條 本辦法依臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例（以下簡稱本自治條例）第十二條之一第四項規定訂定之。</p> <p>第二條 本辦法未規定者，適用其他法令規定。</p> <p>第三條 本辦法之主管機關為臺北市政府（以下簡稱本府），執行機關為本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）。</p>	<p>揭示本辦法之立法宗旨及法源依據。</p> <p>本條明定本辦法之主管機關及執行機關。</p>	<p>參照本會「地方立法範例與法制工作手冊」，將訂定條文第二條之補充適用條款移列於本條第二項。</p> <p><u>本條刪除</u>，移列於訂定條文第一條第二項。 條次修正。</p>

<p>局)。</p> <p>第三條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>一 申請年度公告現值：指捷運局所訂申請書件截止收件日之當年度公告現值。</p> <p>二 申請人等待年期：指申請人所擬提供辦理不動產交換申請作業之土地與本府簽訂土地聯合開發契約書之日起，至捷運局辦理本不動產交換申請作業所訂申請書件截止收件日止之期間。</p> <p>三 依本辦法得交換之公有不動產：指以捷運局管有之聯合開發不動產產權獨立者為限。但不包括與其他本府機關共有持分部分、本自治條例第九條規</p>	<p>第四條 本辦法用語定義如下：</p> <p>一 <u>申請人：係指與本府簽訂大眾捷運系統土地聯合開發契約書之日起逾十年且該開發用地之開發建築物未完成並取得使用執照之土地所有人。但因可歸責於土地所有人事由，致生開發遲延者不適用之。</u></p> <p>二 <u>同一行政區域：在臺北市指同一行政區；在臺北縣為同一市、鄉、鎮。</u></p> <p>三 申請年度公告現值：係指捷運局所訂申請書件截止收件日之當年度公告現值。</p> <p>四 申請人等待年期：係指申請人所擬提供辦理不動產交換申請作業之土地與本府簽訂土地聯合開發契約書之日起，至捷運局辦理本不動產交換申請作業所訂申請書件截止收件日止之期間。</p> <p>五 依本辦法得交換之公有不動產：係指以捷運局管有之聯</p>	<p>本條明定本辦法中所使用之專有名詞作明確之定義，以杜爭議。</p>	<p>一、<u>條次修正。</u></p> <p>二、<u>本條第一款、第二款規定刪除。原條文第一款所定之申請人適(資)格，「臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例」(母法)已有規定，為免重複，爰予刪除；第二款同一行政區</u></p>
--	---	-------------------------------------	---

<p>定之優先購買權部分、捷運獎勵容積部分及已出租售部分。</p>	<p>合開發不動產產權獨立者為限。但不包括與其他本府機關共有持分部分、本自治條例第七條、第九條規定之優先購買權部分、捷運獎勵容積部分及已出租售部分。</p>		<p>域之定義，亦同。</p> <p>三、臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租賃自治條例第十二條第一項第一款規定，已將「第七條」優先購買權條文刪除，爰將第五條「第七條」之文字配合刪除。</p>
<p><u>第四條</u> 不動產交換數量統計作業，程序如下： 一 捷運局就下列不動</p>	<p><u>第五條</u> 不動產交換數量統計作業，程序如下： 一 捷運局就下列不動產數量進</p>	<p>本條規定聯合開發所取得之市有不動產，其可提供交換部分之</p>	<p>條次、文字修正。</p>

<p>產數量進行統計：</p> <p>(一) 本府取得已興建完成之聯合開發建物。</p> <p>(二) 徵得投資人並與投資人完成權益分配協商之市有土地。</p> <p>二 依<u>第三條第三款</u>統計得交換之公有不動產結果，建議各同一行政區域可辦理交換之已興建完成之聯合開發建物，及徵得投資人並與投資人完成權益分配協商之市有土地，提請臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金管理委員會</p>	<p>行統計：</p> <p>(一) 本府取得已興建完成之聯合開發建物。</p> <p>(二) 徵得投資人並與投資人完成權益分配協商之市有地。</p> <p>二 依第四條第五款統計得交換之公有不動產結果，建議各同一行政區域可辦理交換之已興建完成之聯合開發建物及徵得投資人並與投資人完成權益分配協商市有地，提請臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金管理委員會審議並報本府核定。</p>	<p>界定範圍及核定程序。</p>
---	---	-------------------

<p style="text-align: center;">審議並報本府核定。</p> <p>第五條 不動產交換申請作業，依下列規定辦理：</p> <p>一 捷運局將前條奉核定之不動產交換數量統計資料、本辦法及申請書等文件，通知各同一行政區域申請人，並定期辦理不動產交換申請作業說明會。</p> <p>二 申請人填具捷運局所提供之申請書（格式如附件一），並備妥申請書上所列各項申請人應檢附文件，於捷運局所訂申請書件截止收件日之前以掛號郵寄或自行送達捷運局，提送日期以交郵當日郵戳或機關收文戳認定，逾期視為放棄</p>	<p>第六條 不動產交換申請作業，依下列規定辦理：</p> <p>一 捷運局將前條奉核定之不動產交換數量統計資料、本辦法及申請書等文件，通知各同一行政區域申請人，並定期辦理不動產交換申請作業說明會。</p> <p>二 申請人填具捷運局所提供之申請書（如附件一），並備妥申請書上所列各項申請人應檢附文件，於捷運局所訂申請書件截止收件日之前以掛號郵寄或自行送達捷運局，提送日期以交郵當日郵戳或機關收文戳認定，逾期視為放棄該次不動產交換申請作業。</p> <p>三 申請人因故無法親自辦理本不動產交換申請作業時，得出具授權書（如附件二）委託他人辦理。</p> <p>四 申請人所擬提供交換之土地如為共有者，應檢附共有人</p>	<p>一、 本條明定交換申請作業程序之流程。</p> <p>二、 本條第四款參酌土地法第三十四條之一規定，明定土地共有人依本辦法申請不動產交換時之人數及持份計算標準，並應檢附同意書。</p> <p>三、 本條第五款、第六款及第七款明定以地易地及以地易房地時，其交換計算之基準及限制。</p> <p>四、 本條第八款明定已徵得投資人者，申請人應檢附投資人同意書，投資人並同意如其與申請人</p>	<p>一、 <u>條次及文字修正。</u></p> <p>二、 本條第五款之「第七條」之文字刪除。</p>
--	---	--	---

<p>該次不動產交換申請作業。</p> <p>三 申請人因故無法親自辦理本不動產交換申請作業時，得出具授權書（<u>格式如附件二</u>）委託他人辦理。</p> <p>四 申請人所擬提供交換之土地如為共有者，應檢附共有過半數及其應有部分合計過半數之土地共有人同意書（<u>格式如附件三</u>）。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，未檢附同意書者，捷運局得駁回其申請。</p> <p>五 申請人擬申請與本府取得之同一行政區域已興建完成之聯合開發建物及其土地交換時，土地</p>	<p>過半數及其應有部分合計過半數之土地共有人同意書（如附件三）。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，未檢附同意書者，捷運局得駁回其申請。</p> <p>五 申請人擬申請與本府取得之同一行政區域已興建完成之聯合開發建物及其土地交換時，土地按申請年度公告現值，建物按該基地經核定權益分配之建造成本加計利息，加計自領取使用執照之日起至捷運局所訂申請書件截止收件日止之利息，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。但不含本自治條例<u>第七條、第九條</u>規定之優先購買權部分。</p> <p>六 申請人擬申請與同一行政區域已徵得投資人之市有土地交換時，土地按申請年度之公告現值計算交換，並繼受本府於該基地中與投資人完</p>	<p>間有任何協議者，對本府及本局均不具法律約束力，以免造成未來交換時之滋生紛爭。</p>	
---	---	---	--

按申請年度公告現值，建物按該基地經核定權益分配之建造成本加計利息，加計自領取使用執照之日起至捷運局所訂申請書件截止收件日止之利息，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。但不含本自治條例第九條規定之優先購買權部分。

六 申請人擬申請與同一行政區域已徵得投資人之市有土地交換時，土地按申請年度之公告現值計算交換，並繼受本府於該基地中與投資人完成權益分配協商之分配比例及樓層區位。但有

成權益分配協商之分配比例及樓層區位。但有本自治條例第九條優先承買人時，以該優先承買人為優先。

七 申請人擬申請交換本條第五款者，應將各樓層區位本府所議定之價格之價差列入考量，交換後面積不足為一戶但已達該戶面積之三分之二以上者，得申請補足至一戶面積，其價格以本府核定之公有不動產標售底價計算。交換前或交換後所餘之土地權值，不足為一戶且未達該戶面積之三分之二者，不得以該土地或交換後所餘之土地申請交換。

八 申請人所擬提供辦理不動產交換申請作業之土地，如已徵得土地開發投資人者，則應取得該投資人之同意書（如附件四），同意申請人向捷運局辦理不動產交換之申請，並同意與申請人間就前述土地所達成之任何權利義務之約定，對本府及捷運局

<p>本自治條例第九條優先承買人時，以該優先承買人為優先。</p> <p>七 申請人擬申請交換第五款者，應將各樓層區位本府所議定之價格之價差列入考量，交換後面積不足為一戶但已達該戶面積之三分之二以上者，得申請補足至一戶面積，其價格以本府核定之公有不動產標售底價計算。交換前或交換後所餘之土地權值，不足為一戶且未達該戶面積之三分之二者，不得以該土地或交換後所餘之土地申請交換。</p> <p>八 申請人所擬提供辦理不動產交換申請作業之土地，如已</p>	<p>均不具法律約束力。</p>		
---	------------------	--	--

徵得土地開發投資人者，則應取得該投資人之同意書（格式如附件四），同意申請人向捷運局辦理不動產交換之申請，並同意與申請人間就前述土地所達成之任何權利義務之約定，對本府及捷運局均不具法律約束力。

第六條 申請作業審查及協調程序如下：

- 一 捷運局接獲土地所有人之申請文件後即展開審查。
- 二 申請文件經審查後如須補正者，申請人應依捷運局通知期限將補正資料以掛號郵寄或自行送達捷運局，提送補正資料日期以交郵

第七條 申請作業審查及協調程序如下：

- 一 捷運局接獲土地所有人之申請文件後即展開審查。
- 二 申請文件經審查後如須補正者，申請人應依捷運局通知期限將補正資料以掛號郵寄或自行送達捷運局，提送補正資料日期以交郵當日郵戳或機關收文戳認定，逾期未為補正者，視為放棄該次不動產交換申請作業。
- 三 捷運局將依申請人等待年期

- 一、 本條第一款、第二款明定本局接獲申請案後之辦理作業。
- 二、 本條第三款、第四款明定申請人之優先順位之認定及處理方式。

條次、文字修正。

<p>當日郵戳或機關收文戳認定，逾期未補正者，視為放棄該次不動產交換申請作業。</p> <p>三 捷運局將依申請人等待年期作為不動產交換作業優先辦理之依據，並以等待年期最長者為最優先辦理交換之對象，其次次之。</p> <p>四 申請文件經審查符合申請條件資格者，捷運局將定期召開不動產交換協調會，對於樓層、區位選擇相同（即同一戶），且等待年期相同時，以抽籤方式決定之。</p>	<p>作為不動產交換作業優先辦理之依據，並以等待年期最長者為最優先辦理交換之對象，其次次之。</p> <p>四 申請文件經審查有符合申請條件資格者，捷運局將定期召開不動產交換協調會，對於樓層、區位選擇相同（即同一戶），且等待年期相同時，則以抽籤方式決定之。</p>		
<p><u>第七條</u> 申請不動產交換作業之案件，經捷運局依<u>第五條</u>完成審查及協調程序後簽報本府核定通過者，申請人應依捷運局</p>	<p><u>第八條</u> 不動產交換作業，依下列規定辦理：</p> <p>一 申請案件經捷運局依<u>第六條</u>完成審查及協調程序後簽報本府核定通過者，申請人應</p>	<p>一、本條第一項第一款明定申請案經審核簽報市府通過後，申請人應配合辦理之作</p>	<p>一、條次修正。 二、依「臺北市法規標準自治條</p>

所訂期限內自行或委請合格之地政士辦理不動產交換之作業後送捷運局，經捷運局審查無誤並辦理用印後，函送地政機關辦理；如申請人逾期或未能配合辦理，捷運局得取消申請人該次所取得之不動產交換權利及其後一次申請權利，申請人不得異議。

依捷運局所訂期限內自行或委請合格之地政士辦理不動產交換之作業後送捷運局，經捷運局審查無誤並辦理用印後，函送地政機關辦理；如申請人逾期或未能配合辦理，捷運局得取消申請人該次所取得之不動產交換權利及其後一次申請權利，申請人不得異議。

二 所生之各項費用及稅捐分攤：

(一) 與本府取得之同一行政區域已興建完成之聯合開發建物及其土地交換時：

1. 契稅由申請人負擔。
2. 互易營業稅（法人）由申請人負擔。
3. 增值稅由申請人負擔。
4. 地政士代辦費由申請人負擔。
5. 登記規費：各自負擔。
6. 房屋稅、地價稅、水

業；第二款明定申請人辦理交換作業時應負擔之相關費用。

二、本條第一項第一款後段明定，申請案通過後申請人逾期或未配合辦理交換作業者，得取消申請人該次取得之交換權利及其後一次之申請權利。

例」第十五條規定，市法規條文僅分：「項、款、目」，為符立法體例，爰將原條文第二款及其目以下之規定，移列第八條分別規定。

<p>第八條 申請不動產交換作業所生之各項費用及稅捐，依下列規定分攤：</p>	<p>電費及公寓大廈管理費：以所有權登載完成之日逕行分算應分擔稅賦及相關費用。</p> <p>(二) 與同一行政區域已徵得投資人並完成權益分配協商之市有地交換時：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 增值稅由申請人負擔。 2. 地政士代辦費由申請人負擔。 3. 登記規費：各自負擔。 4. 房屋稅、地價稅、水電費及公寓大廈管理費：以所有權登載完成之日逕行分算應分擔稅賦及相關費用。 <p>三 依前款第二目辦理土地交換者，申請人交換後所取得之土地仍應辦理預告登記予本府，並與本府簽訂土地聯合開發契約書。</p>		<p>一、本條自捷運局訂定條文第八</p>
---	--	--	-----------------------

<p>一 與本府取得之同一行政區域已興建完成之聯合開發建物及其土地交換時：</p> <p>(一)契稅由申請人負擔。</p> <p>(二)互易營業稅（法人）由申請人負擔。</p> <p>(三)增值稅由申請人負擔。</p> <p>(四)地政士代辦費由申請人負擔。</p> <p>(五)登記規費：各自負擔。</p> <p>(六)房屋稅、地價稅、水電費及公寓大廈管理費：以所有權登載完成之日逕行分算應分擔稅賦及相關費用。</p> <p>二 與同一行政區域已徵得投資人並完成權益分配協商之市有地交換時：</p>			<p>條第二項移列。</p> <p>二、文字修正。</p>
--	--	--	-------------------------------

<p>(一)增值稅由申請人負擔。</p> <p>(二)地政士代辦費由申請人負擔。</p> <p>(三)登記規費：各自負擔。</p> <p>(四)房屋稅、地價稅、水電費及公寓大廈管理費：以所有權登載完成之日逕行分算應分擔稅賦及相關費用。</p> <p>依前項第二款辦理土地交換者，申請人交換後所取得之土地應辦理預告登記予本府，並與本府簽訂土地聯合開發契約書。</p> <p>第九條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第九條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>明定本辦法施行日。</p>	<p>未修正。</p>
--	-----------------------	------------------	-------------