

臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法第五條修正草案

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第五條 原土地所有人依第三條第三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、承租之樓地板面積，依下列規定辦理：</p> <p>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；並依照各樓層區位本府所議定價格，將其應抵付權值部分，以集中、連貫之分配方式，由原土地所有人選定樓層、區位。<u>至於地上有建物者，則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：</u></p> <p>(一)商業區建物之一樓依法營</p>	<p>第五條 原土地所有人依第三條第三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、承租之樓地板面積，依下列規定辦理：</p> <p>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；並依照各樓層區位本府所議定價格，將其應抵付權值部分，以集中、連貫之分配方式，由原土地所有人選定樓層、區位。<u>但原一樓建物之土地所有人，得按其協議價購土地款大小，優先選定樓層、區位。</u></p> <p>二 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</p>	<p>一、對原一樓建物之土地所有人而言，因建物拆遷補償費係以重建單價核算，並無法充分反應其價值較樓上部分為高之市場現況，迭生爭議多有抗爭，紛紛要求應加計權值，致協議時程冗長，且多次向臺北市議會及本府陳情。</p> <p>二、為澈底解決前述爭議事項，經諮詢多家不動產鑑價公司結果，一般而言，商業區建物之一樓依法營業使用者，約為樓上建物價值之二·五至三倍；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，約為樓上建物價值之一·八至二·三倍；住宅區建物之一樓作為住宅使用者，則約為樓上建物價值之一·二至一·五倍。準此，為反映一樓建物之市價兼顧其權益，經本局研擬優惠辦法修正條文草案，謹建議各筆土地按其占開發基地之可建容積比率及公</p>

業使用者，加計其權值一倍。

(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，加計其權值〇·五倍。

(三)住宅區建物之一樓作為住宅使用者，加計其權值〇·二倍。

二 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。

依前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。

不符前項規定者，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。

第一項第一款所稱之本府所取得之開發後建築物價

之五十。

依前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。

不符前項規定者，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。

第一項第一款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獎勵樓地板面積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金額。

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。至於地上有建物者，則將其建物所坐落土地之抵付權值加總後，先針對前述三種一樓建物之使用類型，採分別加計其權益分配權值為一倍、〇·五倍、〇·二倍，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，以區隔其價值差異性。

三、因各聯合開發基地之區位特性不同，故原一樓建物之價格迥異，並無法訂定一致標準。爰建議按其價格差異倍數之平均值略為偏低值，作為加計之標準，方不致因其價差太大，反無法獲得樓上建物土地所有人之認同，徒增協調之困難。

<p>值，應扣除本府以主管機關身分所取得獎勵樓地板面積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金額。</p>		
---	--	--