

財政局修正臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法草案及法務局法令事務第三科修正條文對照表

法務局法令事務第三科修正條文	財政局修正條文	現行條文	財政局修正說明	法務局法令事務第三科修正說明
名稱：臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法	名稱：臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法	名稱：臺北市市有非公用土地與民間合作開發辦法	未修正。	未修正
第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為有效利用市有非公用土地與民間合作開發，以加速都市建設，增加土地收益，特訂定本辦法。	第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為有效利用市有非公用土地與民間合作開發，以加速都市建設，增加土地收益，特訂定本辦法。	第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為有效利用市有非公用土地與民間合作開發，以加速都市建設，增加土地收益，特訂定本辦法。	未修正。	未修正
第二條 本辦法之主管機關為本府財政	第二條 本辦法之主管機關為本府財政	第二條 本辦法之主管機關為本府，	依本市自治法規體例修正主管機關之	未修正

<p>局，執行機關為市有非公用土地之管理機關。</p>	<p>局，執行機關為市有非公用土地之管理機關。</p>	<p>執行機關為市有非公用土地之管理機關；<u>必要時，得委任或委託本府所屬機關或機構辦理。</u></p>	<p>規定。</p>	
<p>第三條 依本辦法辦理合作開發之市有非公用土地，以使用分區為住宅區或商業區者為限。</p>	<p>第三條 依本辦法辦理合作開發之市有非公用土地，以使用分區為住宅區或商業區者為限。</p>		<p>由現行條文第三條第一款移列。該款係就「市有非公用土地」予以定義，為避免重覆定義而牴觸其他市有財產法規，爰修正市有非公用土地得依本辦法辦理合作開發之範疇，排除例如保護區、行水區等限制發展地區之市有非公用土地，並限於住宅區及商業區之土地方辦理開發。另本辦法之訂定係為加速都市建</p>	<p>未修正</p>

			設並增加土地收益，如市有非公用土地已依大眾捷運法辦理開發，即已達加速市有非公用土地之建設並增加土地價值之效益，且為節省行政資源，已依大眾捷運法辦理開發之市有非公用土地，自無適用本辦法之必要，爰刪除但書規定。	
<p>第四條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>一 毗鄰土地：指符合下列情形之一之土地：</p> <p>(一)與市有非公用土地連接者。</p> <p>(二)與市有非公用土地</p>	<p>第四條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>二 毗鄰土地：指符合下列情形之一之土地：</p> <p>(一)與市有非公用土地連接者。</p> <p>(二)與市有非公用土地</p>	<p>第三條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>一 <u>市有非公用土地：指公用財產以外之市有土地。但不含依大眾捷運法辦理開發之市有土地。</u></p>	<p>一、條次變更及文字修正。</p> <p>二、現行條文第一款移列修正條文第三條，餘款次遞移。</p> <p>三、修正條文第一款第一目及第二目係規範兩種不同情形，</p>	未修正

<p>在同一街廓內，且能與市有非公用土地連成同一開發範圍者。</p> <p>二 合作開發用地：指依本辦法參與合作開發之市有非公用土地及毗鄰土地。</p> <p>三 私有土地所有權人：指合作開發用地內之私有土地所有權人。</p> <p>四 公有土地所有權人：指合作開發用地內除臺北市以外之公有土地所有</p>	<p>在同一街廓內，且能與市有非公用土地連成同一開發範圍者。</p> <p>二 合作開發用地：指依本辦法參與合作開發之市有非公用土地及毗鄰土地。</p> <p>三 私有土地所有權人：指合作開發用地內之私有土地所有權人。</p> <p>四 公有土地所有權人：指合作開發用地內除臺北市以外之公有土地所有</p>	<p>二 毗鄰土地：指符合下列情形之土地：</p> <p>(一)與市有非公用土地連接者。</p> <p>(二)與市有非公用土地在同一街廓內，且能與市有非公用土地連成同一開發範圍者。</p> <p>三 合作開發用地：指依本辦法參與合作開發之市有非公用土地、毗鄰土地。</p>	<p>如已符合其一情形，即可認屬本辦法規定之毗鄰土地，爰作文字修正。</p> <p>四、修正條文第五款投資人範圍，除建築業者外，另增列不動產開發業者。</p> <p>五、現行條文第十款及第十一款配合現行條文第十二條刪除，予以刪除。</p> <p>六、因參與合作開發之土地市價等皆須依不動產估價技術規則等規定辦理查估，爰參酌</p>
---	---	--	---

<p>權人。</p> <p>五 投資人：指提供資金參與合作開發之建築或不動產開發業者。</p> <p>六 資金提供者：指投資人、提供資金參與合作開發之執行機關或公有土地所有權人。</p> <p>七 合作開發人：指合作開發用地之土地所有權人及資金提供者。</p> <p>八 一完整單元：指依合作開發投資契約得獨立完全使用之最小範圍。</p> <p>九 專業估價者：</p>	<p>權人。</p> <p><u>五</u> 投資人：指提供資金參與合作開發之<u>建築或不動產開發業者</u>。</p> <p><u>六</u> 資金提供者：指投資人、提供資金參與合作開發之執行機關或公有土地所有權人。</p> <p><u>七</u> 合作開發人：指合作開發用地之<u>土地所有權人及資金提供者</u>。</p> <p><u>八</u> 一完整單元：指依<u>合作開發投資契約</u>得獨立完全使用之最小範圍。</p> <p><u>九</u> 專業估價者：</p>	<p><u>四</u> 私有土地所有權人：指合作開發用地內之私有土地所有權人。</p> <p><u>五</u> 公有土地所有權人：指合作開發用地內除臺北市以外之公有土地所有權人。</p> <p><u>六</u> 投資人：指提供資金參與合作開發<u>用地建築之建築業者</u>。</p> <p><u>七</u> 資金提供者：指投資人、提供資金參與合作開發之執行機</p>	<p>都市更新權利變換實施辦法第六條之規定，並配合修正條文第十條新增土地市價委託三家以上專業估價者查估之機制，增列第九款有關專業估價者定義。</p> <p>七、本辦法於九十五年間訂定函報行政院備查時，行政院以九十五年六月十九日院臺財字第○九五○〇二七九一六號函復同意備查，惟請本府於下次修正時</p>
---	---	--	--

<p>指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。</p> <p>前項第四款之公有土地所有權人，除國有財產法另有規定外，不包括國有土地所有權人。</p>	<p><u>指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。</u></p> <p>前項第四款之<u>公有土地所有權人</u>，除國有財產法另有規定外，不包括<u>國有土地所有權人</u>。</p>	<p>關或公有土地所有權人。</p> <p><u>八</u> <u>合作開發人</u>：指<u>參與合作開發之合作開發用地內土地所有權人、資金提供者</u>。</p> <p><u>九</u> <u>一完整單元</u>：指<u>得以獨立完全使用之最小範圍</u>。</p> <p><u>十</u> <u>土地占用人</u>：指於<u>民國五十九年三月二十七日前於市有非公用土地上占建房屋，而不妨礙都</u></p>	<p>，參考內政部意見。查內政部意見略以，本辦法所稱公有土地，其屬國有土地者，仍應依國有財產法相關規定辦理，爰增列第二項排除國有土地之適用範疇。</p>
---	--	--	--

		<p><u>市計畫並繳納占用期間之使用補償金者。</u></p> <p><u>十一 土地承租人：指於民國五十九年三月二十七日以前於市有非公用土地上占建房屋，現與本府訂有租賃契約，供其私有建築物使用之承租人。</u></p>		
		<p>第四條 合作開發用地內土地所有人非屬同一人者，應由合作開發用地內全體土地所有人先行</p>	<p>移列修正條文第六條。</p>	<p>未修正</p>

		<p>協議簽訂土地共同開發契約。</p> <p>投資人參與合作開發者，應於前項土地共同開發契約簽訂後，與全體土地所有權人協議簽訂合作開發投資契約。</p> <p>執行機關或公有土地所有權人以資金提供者身份參與合作開發者，準用前項規定。</p> <p>無法協議簽訂土地共同開發契約、合作開發投資契約者，執行機關得停止合作開發計畫。</p>		
第五條 執行機關為推	第六條 執行機關為推	第五條 <u>執行機關應</u>	一、刪除現行條文	未修正

動合作開發市有非公用土地，得公開徵求毗鄰土地所有權人進行合作開發。

前項市有非公用土地，以面積超過五百平方公尺為原則。

市有非公用土地之毗鄰土地所有權人得向執行機關提議進行合作開發。

動合作開發市有非公用土地，得公開徵求毗鄰土地所有權人進行合作開發。

前項市有非公用土地，以面積超過五百平方公尺為原則。

市有非公用土地之毗鄰土地所有權人得向執行機關提議進行合作開發。

定期將適合合作開發之市有非公用土地公告。

執行機關為推動前項基地之開發，得徵求毗鄰土地所有權人或由毗鄰土地所有權人向執行機關提議進行合作開發。

第五條第一項，餘項次遞移。查本項係規範執行機關應定期將適合合作開發之市有非公用土地公告，惟時空環境變遷，大面積之市有非公用土地現多以設定地上權、主導或參與都市更新等方式利用，復以本府一〇〇年四月十九日第一六二五次市政會議附帶指示略以：「凡面積超過一百五十平方公尺之市有地，一律不

			<p>出售為本府既定政策……。</p> <p>」，依本府政策，面積超過一百五十平方公尺之市有非公用土地一律不出售，其毗鄰土地所有權人主動提議進行合作開發之情況將會增加，故不限制合作開發之市有非公用土地應屬執行機關公開徵求範圍者，非公開徵求範圍之毗鄰土地所有權人亦可提議進行合作開發。</p> <p>二、有關執行機關</p>	
--	--	--	---	--

			<p>主動篩選適合合作開發市有非公用土地之徵求作業，參酌公有土地經營及處理原則及臺北市市有不動產參與都市更新處理原則，以市有非公用土地面積超過五百平方公尺（不含本數）為篩選原則，以簡省行政資源，爰增列第二項。</p> <p>三、現行條文第二項後段移列修正條文第三項，並作文字修正。</p>	
第六條 毗鄰土地非屬	第六條 毗鄰土地非屬		一、由現行條文第	未修正

同一所有權人所有者，應由全體毗鄰土地所有權人先行協議簽訂土地共同開發契約。其屬同一所有權人者，得以土地開發同意書代之。

執行機關同意參與合作開發者，應與合作開發用地之土地所有權人協議簽訂土地共同開發契約。

投資人參與合作開發者，應於前項土地共同開發契約簽訂後，與合作開發用地之全體土地所有權人協議簽訂合作開發投資契約。

執行機關或

同一所有權人所有者，應由全體毗鄰土地所有權人先行協議簽訂土地共同開發契約。其屬同一所有權人者，得以土地開發同意書代之。

執行機關同意參與合作開發者，應與合作開發用地之土地所有權人協議簽訂土地共同開發契約。

投資人參與合作開發者，應於前項土地共同開發契約簽訂後，與合作開發用地之全體土地所有權人協議簽訂合作開發投資契約。

執行機關或

四條移列，依合作開發案辦理流程作條次變更，並作文字修正。

二、本條旨在規範合作開發案之办理流程，其主要分為三個階段，第一階段係由全體毗鄰土地所有權人先自行整合，並共同簽訂其土地共同開發契約；第二階段係經執行機關評估同意參與合作開發者，再與合作開發用地之土地所有權人簽訂土地共同開

公有土地所有權人以資金提供者身分參與合作開發者，準用前項規定。

合作開發投資契約簽訂後，全體契約當事人應共同辦理土地預告登記。

無法協議簽訂合作開發投資契約者，執行機關得逕行停止合作開發計畫。

公有土地所有權人以資金提供者身分參與合作開發者，準用前項規定。

合作開發投資契約簽訂後，全體契約當事人應共同辦理土地預告登記。

無法協議簽訂合作開發投資契約者，執行機關得逕行停止合作開發計畫。

發契約；第三階段係由依第十一條程序徵求參與合作開發之投資人，與合作開發用地之全體土地所有權人簽訂合作開發投資契約。為利執行，爰增列第二項，餘項次遞移。

三、依土地法第七十九條之一規定，在預告登記事項未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。為保障

			<p>市有財產權益及保護善意第三人，爰增列第五項「合作開發投資契約簽訂後，全體契約當事人應共同辦理土地預告登記」，餘項次遞移。</p>	
		<p>第六條 合作開發用地內市有非公用土地價值達開發基地總值半數以上者，執行機關應以其名義公開徵求投資人，並依政府採購法相關規定辦理。未達半數而以執行機關名義或以共同名義徵求者，亦同。未達半數</p>	<p>移列修正條文第十一條。</p>	<p>未修正</p>

		<p>者，得由私有土地所有權人、公有土地所有權人提供規劃設計方案徵求投資人，其徵求投資人及投資計畫應經合作開發用地內全體土地所有權人認可，始生效力。</p> <p>前項土地價值應以市價計算，其市價依不動產估價相關規定查估。</p> <p>第一項規劃設計方案應包含建築設計、效益分析、權益分配等事項。</p>		
<p>第七條 執行機關依本辦法簽訂之土地共</p>	<p>第七條 執行機關依本辦法簽訂之土地共</p>		<p>由現行條文第十四條移列。依合作開</p>	<p>未修正</p>

<p>同開發契約，其契約內容應包含下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 土地標示。 二 開發原則及地上物或他項權利之處理。 三 土地及建築物權利義務分配。 四 土地產權移轉。 五 稅捐及費用負擔。 六 違約罰則。 七 契約終止及解除之規定。 八 損鄰爭議及紛爭處理。 九 其他事項。 	<p>同開發契約，其契約內容應包含下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 土地標示。 二 開發原則及地上物或他項權利之處理。 三 土地及建築物權利義務分配。 四 土地產權移轉。 五 稅捐及費用負擔。 六 違約罰則。 七 契約終止及解除之規定。 八 損鄰爭議及紛爭處理。 九 其他事項。 		<p>發案办理流程作條次變更，並作文字修正。</p>	
<p>第八條 依本辦法簽訂之合作開發投資契約，其契約內容應包含下列事項：</p>	<p>第八條 依本辦法簽訂之合作開發投資契約，其契約內容應包含下列事項：</p>		<p>由現行條文第十五條移列。依合作開發案办理流程作條次變更，並作文字</p>	<p>未修正</p>

<p>一 土地標示。</p> <p>二 開發原則、地上物或他項權利之處理。</p> <p>三 土地、建築物及車位產權分配方式。</p> <p>四 土地產權移轉。</p> <p>五 起造人名義。</p> <p>六 開工與完工日期。</p> <p>七 工程變更。</p> <p>八 交屋及保固期。</p> <p>九 稅捐及費用負擔。</p> <p>十 違約罰則。</p> <p>十一 契約終止及解除之規定。</p> <p>十二 損鄰爭議及紛爭處理。</p> <p>十三 其他事項。</p>	<p>一 土地標示。</p> <p>二 開發原則、地上物或他項權利之處理。</p> <p>三 土地、建築物及車位產權分配方式。</p> <p>四 土地產權移轉。</p> <p>五 起造人名義。</p> <p>六 開工與完工日期。</p> <p>七 工程變更。</p> <p>八 交屋及保固期。</p> <p>九 稅捐及費用負擔。</p> <p>十 違約罰則。</p> <p>十一 契約終止及解除之規定。</p> <p>十二 損鄰爭議及紛爭處理。</p> <p>十三 其他事項。</p>		<p>修正。</p>	
<p>第九條 市有非公用土地依本辦法參與合</p>	<p>第九條 市有非公用土地依本辦法參與合</p>	<p>第七條 市有非公用土地依本辦法從</p>	<p>一、條次變更。 二、因土地法第二</p>	<p>未修正</p>

<p>作開發者，應依土地法第二十五條規定辦理。</p>	<p>作開發者，應依土地法第二十五條規定<u>辦理</u>。</p>	<p><u>事</u>合作開發者，<u>執行機關應於與土地所有權人簽訂土地共同開發契約之前</u>，依土地法第二十五條規定，<u>經臺北市議會同意，並經行政院核准後為之</u>。</p>	<p>十五條規定處分土地程序已臻明確，無須於本辦法另行規定，爰作文字修正。</p>	
<p>第十條 執行機關同意參與土地共同開發前，應將合作開發用地內土地所有權人間權益分配比例提本府市有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審議，並報請本府核定。</p> <p>前項合作開發用地內土地所有權人間之權益分配比例，依開發前各</p>	<p><u>第十條</u> 執行機關同意參與土地共同開發前，應將合作開發用地內土地所有權人間權益分配比例提本府市有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審議，並報請本府核定。</p> <p><u>前項合作開發用地內土地所有權人間之權益分配比例，依開發前各</u></p>	<p><u>第八條</u> 執行機關應於簽訂土地共同開發契約前，將參與合作開發用地內土地所有權人間權益分配比例提本府市有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審議，並報請本府核定。</p> <p>以執行機關名義公開徵求投</p>	<p>一、條次變更及文字修正。</p> <p>二、依合作開發案之办理流程，將現行條文第八條第二項及第三項移列修正條文第十二條。</p> <p>三、修正條文第二項由現行條文第九條第一項移列，並作文</p>	<p>未修正</p>

<p>土地所有權人所有土地市價占合作開發用地市價總值比例計算之。</p> <p>前項土地市價之認定，由執行機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。</p>	<p><u>土地所有權人所有土地市價占合作開發用地市價總值比例計算之。</u></p> <p><u>前項土地市價之認定，由執行機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。</u></p>	<p><u>資人者，執行機關應估算開發總工程費、查估土地市價及核算執行機關與投資人間權益分配比例，提財審會審議，並報請本府核定後，作為招標條件或協商之依據。</u></p> <p><u>非以執行機關名義或共同名義公開徵求投資人者，執行機關應於簽訂合作開發投資契約前，將參與合作開發之土地所有權人與資金提供者間權益分配比例提財審會審議，並報請本府核定。</u></p>	<p>字修正。</p> <p>四、參酌都市更新權利變換實施辦法第六條之規定，明定其土地市價由執行機關委託三家以上專業估價者查估後評定之，以利執行，爰增列第三項。</p>	
<p>第十一條 合作開發徵求</p>	<p>第十一條 合作開發徵求</p>		<p>一、由現行條文第</p>	<p>未修正</p>

<p>投資人之方式，依開發前市有非公用土地面積占合作開發用地總面積之比例，分別依下列方式處理：</p> <p>一 達半數以上者：執行機關應以其名義公開徵求投資人，並依政府採購法相關規定辦理。</p> <p>二 未達半數者，依下列方式擇一為之：</p> <p>(一) 執行機關得以其名義公開徵求投資人，並依政府採購法相關規定辦理。</p>	<p>投資人之方式，依開發前市有非公用土地面積占合作開發用地總面積之比例，分別依下列方式處理：</p> <p>一 達半數以上者：執行機關應以其名義公開徵求投資人，並依政府採購法相關規定辦理。</p> <p>二 未達半數者，依下列方式擇一為之：</p> <p>(一) 執行機關得以其名義公開徵求投資人，並依政府採購法相關規定辦理。</p>		<p>六條移列。並依合作開發案之辦理流程，酌修文字及變更項款目次，俾利執行。</p> <p>二、第一項徵求投資人之處理方式，考量倘以「市價」作為執行機關是否應以其名義公開徵求投資人之依據，各土地所有權人間對土地估價結果有不一致看法時，如何確定最後價值，恐生疑義。故爰修正以「市有非公用土地面積占合作開</p>
--	--	--	--

<p>(二) 由私有土地所有權人或公有土地所有權人提供規劃設計方案徵求投資人，其徵求投資人及投資計畫應經合作開發用地內全體土地所有權人同意。其由公有土地所有權人徵求者，應依政府採購法規定辦理。</p> <p>前項第二款第二目之規劃設計</p>	<p>(二) 由私有土地所有權人或公有土地所有權人提供規劃設計方案徵求投資人，其徵求投資人及投資計畫應經合作開發用地內全體土地所有權人同意。其由公有土地所有權人徵求者，應依政府採購法規定辦理。</p> <p>前項第二款第二目之規劃設計</p>		<p>發用地總面積」作為區分標準。另倘由公有土地所有權人提供規劃設計方案徵求投資人者，亦應依政府採購法規定辦理，爰增列第一項第二款第二目後段。</p> <p>三、現行條文第六條第二項配合第一項修正，予以刪除。</p>	
---	---	--	--	--

<p>方案應包含建築設計、效益分析及權益分配等事項。</p>	<p>方案應包含建築設計、效益分析及權益分配等事項。</p>			
<p>第十二條 以執行機關名義公開徵求投資人者，執行機關應估算開發總工程費、查估土地市價及核算執行機關與投資人間權益分配比例，提財審會審議，並報請本府核定後，作為招標條件或協商之依據。</p> <p>非以執行機關名義公開徵求投資人者，執行機關應於簽訂合作開發投資契約前，將參與合作開發之土地所有權人與資金提供者間權益分配比例提財審會審議，</p>	<p>第十二條 以執行機關名義公開徵求投資人者，執行機關應估算開發總工程費、查估土地市價及核算執行機關與投資人間權益分配比例，提財審會審議，並報請本府核定後，作為招標條件或協商之依據。</p> <p>非以執行機關名義公開徵求投資人者，執行機關應於簽訂合作開發投資契約前，將參與合作開發之土地所有權人與資金提供者間權益分配比例提財審會審議，</p>		<p>由現行條文第八條第二項及第三項移列。</p>	<p>未修正</p>

並報請本府核定。	並報請本府核定。			
<p>第十三條 參與合作開發之全體土地所有權人與資金提供者間權益分配比例，以貢獻成本比例分配。但經公開招標者，依標定條件分配。</p> <p>前項貢獻成本計算原則如下：</p> <p>一 全體土地所有權人貢獻成本，為開發後合作開發用地市價總值。</p> <p>二 各土地所有權人之貢獻成本，按前款全體土地所有權人貢獻成本依第十條第二項開發</p>	<p><u>第十三條</u> 參與合作開發之全體土地所有權人與資金提供者間權益分配比例，以貢獻成本比例分配。但經公開招標者，依標定條件分配。</p> <p>前項貢獻成本計算原則如下：</p> <p>一 全體土地所有權人貢獻成本，為<u>開發後合作開發用地市價總值</u>。</p> <p><u>二</u> 各土地所有權人之貢獻成本，按<u>前款</u>全體土地所有權人貢獻成本依<u>第十條第二項開發</u></p>	<p><u>第九條</u> <u>合作開發用地內土地所有權人間之權益比例</u>，為土地所有權人各自所有土地參與合作開發前土地市價占合作開發用地開發前土地市價總值比例。</p> <p>參與合作開發之全體土地所有權人與資金提供者間權益分配比例，以貢獻成本比例分配。但經公開招標者，依標定條件分配。</p> <p>前項貢獻成本計算原則如下：</p> <p>一 全體土地所有權人貢獻</p>	<p>一、條次變更及文字修正。</p> <p>二、現行條文第九條第一項移列修正條文第十條第二項，餘項次遞移。</p> <p>三、依參與合作開發案之各權利人權益情形，作款次變更，將現行條文第三項第二款與第三款互換款次。</p> <p>四、修正條文第二項第三款係依修正條文第四條第一項第六款資金提供者定義作修正，投資人僅係資</p>	未修正

<p>前土地所有權人間權益分配比例分配之。</p> <p>三 資金提供者之貢獻成本，為建築物設計費用、建造費用、管理費用及其他經各合作開發人共同認定之利息費用、變更設計、設備裝修費等必要費用。</p> <p>前項第一款開發後合作開發用地市價總值依第十條第三項規定辦理。</p>	<p><u>前土地所有權人間權益分配比例分配之。</u></p> <p>三 <u>資金提供者之貢獻成本，為建築物設計費用、建造費用、管理費用及其他經各合作開發人共同認定之利息費用、變更設計、設備裝修費等必要費用。</u></p> <p><u>前項第一款開發後合作開發用地市價總值依第十條第三項規定辦理。</u></p>	<p>成本，為<u>合作開發用地開發後之土地市價總值</u>。</p> <p>二 <u>投資人之貢獻成本，為建築物設計費用、建造費用、管理費用及其他經各合作開發人共同認定之利息費用、變更設計、設備裝修費等必要費用。</u></p> <p>三 各土地所有權人之貢獻成本，按<u>第一款全體土地所有權人</u></p>	<p>金提供者之一，為符實際，爰將「投資人」修正為「資金提供者」，以臻明確。</p> <p>五、合作開發用地市價總值之評定依修正條文第十條第三項規定辦理，爰修正第三項。</p>
--	---	---	--

		<p>貢獻成本依 <u>第一項土地 所有權人合 作開發前權 益比例分配 之。</u> <u>土地市價、 土地市價總值，依 第六條第二項規 定查估。</u></p>		
<p>第十四條 建築物興建完 成後權益分配原則 如下：</p> <p>一 各合作開發人 分回價值，以 開發後不動產 總價值，依各 合作開發人貢 獻成本比例分 配計算。</p> <p>二 各合作開發人 分得之樓地板 面積，以各合</p>	<p><u>第十四條</u> 建築物興建完 成後權益分配原則 如下：</p> <p>一 各合作開發人 分回價值，以 開發後不動產 總價值，依各 合作開發人貢 獻成本比例分 配計算。</p> <p>二 各合作開發人 分得之樓地板 面積，以各合</p>	<p><u>第十條</u> 建築物興建 完成後權益分配 原則如下：</p> <p>一 各合作開發 人分回價值 ，以開發後 不動產總價 值，依各合 作開發人貢 獻成本比例 分配計算。</p> <p>二 各合作開發 人分得之樓</p>	<p>一、條次變更及文 字修正。</p> <p>二、為節省行政資 源及簡化作業 流程，並參酌 都市更新權利 變換實施辦法 有關選配重疊 協商不成時之 處理方式，爰 刪除現行條文 第三款以「競 價」之處理方</p>	未修正

<p>作開發人分回價值，依選定單元之單價計算。</p> <p>三 區位之分配，以各土地所有權人原有土地相關位置，並以集中連貫、整層取得為原則；其有重疊時，以協商方式為之，協商不成，依抽籤方式決定之。</p> <p>四 建築單元之選擇，以整層或一完整單元為原則；其不足一完整單元時，由該單元選配持分超過百分之五十者取</p>	<p>作開發人分回價值，依選定<u>單元之單價</u>計算。</p> <p>三 區位之分配，以各土地所有權人原有土地相關位置，<u>並</u>以集中連貫、整層取得為原則；其有重疊時，以協商方式為之，協商不成，依抽籤方式決定之。</p> <p>四 建築單元之選擇，以整層或一完整單元為原則；其不足一完整單元時，<u>由該單元選配持分超過百分之五十者取</u></p>	<p>地板面積，以各合作開發人分回價值，依選定<u>樓層之單價</u>計算。</p> <p>三 區位之分配，以各土地所有權人原有土地相關位置並<u>以集中連貫、整層取得為原則</u>；其有重疊時，以協商方式為之，協商不成，依<u>競價或抽籤</u>方式決定之。</p> <p>四 建築單元之選擇，以整層或一完整</p>	<p>式。</p> <p>三、依臺北市市有財產管理自治條例第十二條規定意旨，市私共有之不動產均應辦理地籍分割，故市有不動產之取得係以「單獨所有」為原則，以利市有財產之管理。另有關不足一完整單元者，為保障市有財產權益，如該單元選配持分超過百分之五十者，宜補繳差額價金並取得所有權，爰修正第四款為「</p>
---	--	---	---

<p>得所有權，並補繳差額價金。</p> <p>五 第一款開發後不動產總價值及第二款選定單元之單價，依第十條第三項規定辦理。</p>	<p><u>得所有權，並補繳差額價金。</u></p> <p>五 第一款開發後不動產總價值及第二款選定單元之單價，依第十條第三項規定辦理。</p>	<p>單元為原則；其不足一完整單元時，不足部分，<u>依樓層單價互為買賣。</u></p> <p>五 第一款開發後不動產總價值、第二款之選定樓層之單價，依第六條第二項規定查估。</p>	<p>建築單元之選擇不足一完整單元時，由該單元選配持分超過百分之五十者取得所有權，並補繳差額價金」。</p> <p>四、修正第五款，開發後不動產總價值及選定單元單價之評定，依第十條第三項規定辦理。</p>	
<p>第十五條 合作開發稅費之負擔，應於土地共同開發契約及合作開發投資契約中約定下列事項：</p> <p>一 參與合作開發之土地或建築物，其地價稅、</p>	<p><u>第十五條 合作開發稅費之負擔，應於土地共同開發契約及合作開發投資契約中約定下列事項：</u></p> <p>一 參與合作開發之土地或建築物，其地價稅、</p>	<p>第十一條 合作開發稅費負擔原則如下：</p> <p>一 參與合作開發之土地或建築物，其地價稅、房屋稅、工程受益費</p>	<p>一、條次變更及文字修正。</p> <p>二、本辦法於九十五年間訂定函報行政院備查時，行政院以九十五年六月十九日院臺財</p>	<p>未修正</p>

<p>房屋稅、工程受益費、水電費及其他積欠之稅費，於開工前由所有權人負擔，開工後依照合作開發人間權益分配比例各自負擔。</p> <p>二 參與合作開發之土地上原有土地上物之拆除及處理費用，由原土地所有權人自行負擔。</p> <p>三 土地複丈、分割合併、土地所有權移轉登記及建築物之所有權第一次登記等各項相關費用，按合作開發人間權益分配</p>	<p>房屋稅、工程受益費、水電費及其他積欠之稅費，於開工前由所有權人負擔，開工後依照合作開發人間權益分配比例各自負擔。</p> <p>二 參與合作開發之土地上原有土地上物之拆除及處理費用，由原土地所有權人自行負擔。</p> <p>三 土地複丈、分割合併、土地所有權移轉登記及建築物之所有權第一次登記等各項相關費用，按合作開發人間權益分配</p>	<p>、水電費及其他積欠之稅費，於開工前由所有權人負擔，開工後依照合作開發人間權益分配比例各自負擔。</p> <p>二 參與合作開發之土地上原有土地上物之拆除及處理費用，由原土地所有權人自行負擔。</p> <p>三 土地複丈、分割合併、土地所有權移轉登記、建物所有權第一次登記等各項相關費用，按</p>	<p>字第○九五○ ○二七九一六號函復同意備查，惟請本府於下次修正時，參考內政部意見。查內政部意見略以，地價稅及房屋稅之法定納稅義務人，依土地稅法第三條及房屋稅條例第四條規定，原則上分別為土地、房屋之所有權人，其公法上之納稅義務除法律另有規定外，不得以他人名義為之，縱以地方自治規章劃</p>
--	--	---	--

<p>比例各自負擔。 四 土地與建築物涉及權利變動需互相移轉時，所生相關各項稅費，依稅法及有關規定辦理。</p>	<p>比例各自負擔。 四 <u>土地與建築物</u>涉及權利變動需互相移轉時，所生相關各項稅費，依稅法及有關規定辦理。</p>	<p>合作開發人間權益分配比例各自負擔。 四 <u>建築物與土地</u>涉及權利變動，需互相移轉時所生相關各項稅費，依稅法及有關規定辦理。</p>	<p>分當事人間地價稅、房屋稅如何負擔，仍應依上開稅法規定以所有權人為其法定納稅義務人。惟現行條文係規範合作開發間之稅費負擔方式，並非變更當事人間之納稅義務，為免用語滋生誤解，爰明定合作開發稅費之負擔，應於土地共同開發契約及合作開發投資契約中約定，以臻明確。</p>	
		<p>第十二條 土地占用</p>	<p><u>本條刪除</u>，理由如</p>	<p>未修正</p>

		<p>人、承租人願配合執行機關開發建築拆除其私有建築物時，執行機關得於分配之不動產範圍內，依其私有建築物市價占市有土地貢獻成本比例分配予土地占用人、承租人。</p> <p>前項私有建築物市價，由執行機關與土地占用人、承租人分別委請估價業者依不動產估價有關法令規定進行評估後，由雙方就評估之價格協議決定其價值；協議不成，提財審會審議，並以審議結果</p>	<p>下：</p> <p>一、本條立法理由原為免影響合作開發人之合作意願及加速合作開發時程，明定土地占用人或土地承租人得依本辦法取得「土地所有權人」之法律地位，參與合作開發，惟土地占用人係指未與本府簽訂租賃契約而無權占用市有非公用土地者，本得依法請求拆屋還地；土地承租人縱與本府訂有租賃契約，惟</p>	
--	--	--	---	--

		<p>為準。</p> <p>土地占用人、土地承租人私有建築物價值不足分配一完整單元者，執行機關得通知土地占用人、承租人限期補足價差及相關稅費後取得，或依其私有建築物價值給付現金補償。</p>	<p>依臺北市市有財產管理自治條例第五十七條第二款規定，契約應載明「因開發、利用或重行修建有收回之必要者」得予終止契約，且終止契約時，承租人不得請求任何補償。爰此，本府為辦理合作開發收回租占之市有非公用土地，於法有據，實無義務補償土地占用人及土地承租人分配開發後本府分回之不動產，且</p>
--	--	---	---

			<p>相較於非屬合作開發用地內之土地占用人及土地承租人之權益，現行條文之規定顯失衡平。</p> <p>二、本府倘就合作開發後分回之不動產，分配予土地占用人或土地承租人，應比照修正條文第九條依土地法第二十五條規定完成處分程序，將增加合作開發案之複雜性及不確定性。</p> <p>三、如執行機關得於分配之不動產範圍內，依</p>	
--	--	--	--	--

			<p>土地占用人及土地承租人之私有建築物市價占市有土地貢獻成本比例分配予渠等，針對土地占用人及土地承租人之私有建築物之市價查估是否包括使用權及使用權年限等，目前尚乏一致標準，易衍生爭議，進而延宕開發進度。</p> <p>四、本辦法自九十五年間訂定發布施行迄今，尚未有實務案例，縱使刪除本條，亦不致</p>	
--	--	--	--	--

			影響實務運作及相關利害關係人權益。	
<p>第十六條 執行機關參與合作開發取得之不動產，依下列方式處理：</p> <p>一 以管理機關變更、作價或收取使用費之方式提供本府公務使用。</p> <p>二 標租。</p> <p>三 標售。</p> <p>四 委託不動產經紀業辦理仲介及代銷作業。</p> <p>五 提供短期臨時性使用。</p> <p>執行機關依前項第一款以市價作價方式，或依第三款、第四款辦理出售</p>	<p><u>第十六條</u> 執行機關參與合作開發取得之不動產，依下列方式處理：</p> <p>一 <u>以管理機關變更、作價或收取使用費之方式提供本府公務使用。</u></p> <p>二 標租。</p> <p>三 標售。</p> <p><u>四</u> 委託不動產經紀業辦理仲介及代銷作業。</p> <p><u>五</u> 提供短期臨時性使用。</p> <p>執行機關依前項第一款以市價作價方式，或依第三款、第四款辦理出售</p>	<p><u>第十三條</u> 依本辦法從事合作開發取得之不動產，<u>得由執行機關</u>依下列方式處理：</p> <p>一 <u>以出租或作價提供之方式提供公務機關使用。</u></p> <p>二 標租。</p> <p>三 標售。</p> <p><u>四</u> <u>與分回之建築物為共有者，得優先讓售他共有人。</u></p> <p><u>五</u> 委託不動產經紀業辦理仲介及代銷作業。</p> <p><u>六</u> 提供短期臨</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、本辦法於九十五年間訂定函報行政院備查時，行政院以九十五年六月十九日院臺財字第○九五○〇二七九一六號函復同意備查，惟請本府於下次修正時，參考內政部意見。查內政部意見略以，依該辦法從事合作開發取得之不動產，如屬公有者，政府機關因公需</p>	未修正

<p>時，應先行評定價格，提財審會審議，並報請本府核定。</p>	<p><u>時</u>，應先行評定價格，提財審會審議，並報請本府核定。</p>	<p>時性使用。 執行機關依前項各款辦理時，應先行評定價格，提財審會審議，並報請本府核定。</p>	<p>用時，應依土地法第二十六條規定辦理撥用，不得依本辦法第十三條第一項第一款規定以出租或作價方式提供。爰參考提供本府各機關公務使用不動產之方式修正第一項第一款。 三、修正條文第十四條第四款規定，本府分回之建築物已無市私共有之情形，爰刪除現行條文第一項第四款，餘款次遞移。 四、須提財審會審</p>
----------------------------------	---	---	---

			<p>議者，限第一款以市價作價方式，或依第三款、第四款辦理出售之不動產，爰修正第二項。至於依其他方式辦理時，則不必提財審會審議。</p>	
		<p>第十四條 依本辦法從事合作開發者，執行機關應與合作開發用地內土地所有權人簽訂土地共同開發契約，其契約內容應包含項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 土地標示。 二 開發原則及土地上建築 	<p>移列修正條文第七條。</p>	<p>未修正</p>

		<p>物或他項權利之處理。</p> <p>三 土地及建物權利義務分配。</p> <p>四 土地產權移轉。</p> <p>五 稅捐及費用負擔。</p> <p>六 違約罰則。</p> <p>七 契約終止及解除之規定。</p> <p>八 損鄰爭議及紛爭處理。</p> <p>九 其他事項。</p>		
		<p>第十五條 依本辦法從事合作開發者，開發用地內土地所有權人應與資金提供者簽訂合作開發投資契約，其契約內容應包含項目如</p>	<p>移列修正條文第八條。</p>	<p>未修正</p>

		<p>下：</p> <ol style="list-style-type: none">一 土地標示。二 開發原則及土地上建築物或其他項權利之處理。三 土地、建築物及車位產權分配方式。四 土地產權移轉。五 起造人名義。六 開工與完工日期。七 工程變更。八 交屋及保固期。九 稅捐及費用負擔。十 違約罰則。十一 契約終止及解除之規定。十二 損鄰爭議及	
--	--	---	--

		紛爭處理。 十三 其他事項。		
第十七條 執行機關須分擔之合作開發費用，由該機關年度相關預算支應。	第十七條 執行機關須分擔之合作開發費用，由該機關年度相關預算支應。	第十六條 執行機關須分擔之合作開發費用，由該機關年度相關預算支應。	條次變更。	未修正
第十八條 本辦法自發布日施行。	第十八條 本辦法自發布日施行。	第十七條 本辦法自發布日施行。	條次變更。	未修正