

法規名稱：臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例

修正日期：民國 94 年 08 月 04 日

當次沿革：中華民國 94 年 8 月 4 日臺北市政府府法三字第 09415554800 號令修正公布名稱及全文 14 條；並自公布日施行

（原名稱：臺北市大眾捷運系統土地聯合開發公有不動產租售辦法；新名稱：臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例）

第 1 條

本自治條例依大眾捷運系統土地開發辦法第二十三條規定制定之。

第 2 條

臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產之出租、出售（以下簡稱租售），依本自治條例規定；本自治條例未規定者，適用其他法規之規定。

第 3 條

本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府）；執行機關為市政府捷運工程局。

第 4 條

本自治條例所稱土地開發公有不動產，指主管機關自行開發或參與聯合開發及辦理土地開發所取得登記之不動產。

第 5 條

土地開發公有不動產之處分、設定負擔或出租超過十年者，由主管機關報市議會同意後，交由執行機關辦理。

第 6 條

聯合開發公有不動產之出租或出售，除第九條及第十二條之規定外，應以公開招標方式為之。

土地開發公有不動產經主管機關核准後，得以出租或作價提供之方式提供公務機關或大眾捷運系統營運機構使用。

第 7 條

聯合開發公有不動產年租金底價，為出租當年評定不動產總值與年租率之乘積。

前項不動產總值由執行機關參照鄰近地區類似不動產市價及物價指數擬訂，提經市政府市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定之；年租率由執行機關依使用用途參照出租時鄰近地區類似不動產之市場租金擬訂，報請主管機關核定之。

第 8 條

聯合開發公有不動產之標售底價，由執行機關依土地開發公有不動產開發項目（使用用途）、坐落地段、面積、區位、樓層、屋齡、建築構造、市場發展潛力、鄰近地區不動產市價擬訂，提經市政府市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定之。

第 9 條

聯合開發基地內市有土地上非市有之合法建物經拆除，而所有權人自願放棄其他安置者，得申請承購或優先承租該基地之聯合開發公有不動產中之住宅或辦公室。

依前項規定得承購或優先承租之聯合開發公有不動產，應與拆除前原建物用途相同為原則；無相同用途者，以單位面積價格最接近者為限。

第 10 條

依前條規定得以承購或優先承租之建物樓地板面積上限（以下簡稱上限面積），依左列規定計算。但合計面積不得超過第二項規定；超過者，各原建物所有權人應按原得承購或優先承租之上限面積比例扣減之。

一 原建物用途為住宅、辦公室或商店，而承購或優先承租建物用途為住宅或辦公室者：

（一）原建物面積小於或等於一百零五平方公尺時，上限面積等於原建物面積。

（二）原建物面積大於一百零五平方公尺時，上限面積=105 +（原建物

面積-105) /2。

二 原建物用途為工業使用，而承購或優先承租建物用途為住宅者：

(一) 原建物面積之半數小於或等於一百零五平方公尺時，上限面積等於原建物面積之半數。

(二) 原建物面積之半數大於一百零五平方公尺時，上限面積= $105 + [(原建物面積 \times 0.5) - 105] / 2$ 。

三 原建物用途為工業使用，而承購或優先承租建物用途為辦公室者：

(一) 原建物面積之百分之四十小於或等於一百零五平方公尺時，上限面積等於原建物面積之百分之四十。

(二) 原建物面積之百分之四十大於一百零五平方公尺時，上限面積= $105 + [(原建物面積 \times 0.4) - 105] / 2$

承購或優先承租之合計面積，建物用途為住宅者，不得超出主管機關以該市有土地參與聯合開發以地主身分所取得聯合開發建物樓地板面積（不含任何獎勵樓地板面積）住宅部分之百分之五十；建物用途為辦公室者，不得超出辦公室部分之百分之四十。

第一項所稱原建物面積，指主管機關通知拆除時當地舉辦公共工程拆遷補償規定應予拆遷補償之合法建物面積（不含得合併估算補償面積）。

第 11 條

依第九條承購之價格，建物部分按主管機關取得該聯合開發建物之成本計算；土地部分按協議完成時如予以徵收應核發之地價補償金額計算，但不得低於主管機關取得土地之成本。如因其面積不足一戶或一建物單位而須增加承購面積補足至一戶或一建物單位時，該增加部分，以聯合開發之權益分配議定價格計算。

依第九條優先承租之租金，按第六條公開招標決標價計算；無決標價者，按第七條規定計算。

第 12 條

聯合開發公有不動產用途為住宅用途者，得經主管機關核准後，讓售與配合捷運系統工程拆除自願放棄其他安置之合法建物所有權人，其讓售上限面積比照國民住宅相關法令之規定辦理；讓售價格應報經市政府市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定。

第 12-1 條

開發基地土地所有人簽訂土地聯合開發契約書後，該基地開發建物逾十年未完成時，土地所有人得以其土地，依下列方式申請辦理：

- 一 與主管機關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（土地按申請年度公告現值；建物按核定權益分配之建造成本加計利息）。但不含第九條規定之優先購買權部分。
- 二 與同一行政區域已徵得投資人之市有土地，按申請年度之公告現值計算交換，並繼受主管機關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，但有第九條優先承買人時，以該優先承買人為優先。

前項所稱同一行政區域，在臺北市指同一行政區；在臺北縣為同一市、鄉、鎮。

因可歸責於申請人之事由，致生開發遲延者，不適用第一項之規定。

第一項規定之實施辦法，由主管機關定之。

第 12-2 條

聯合開發基地為數人所共有者，其土地交換之申請，準用土地法第三十四條之一辦理。

部分土地共有人違反前項規定申請土地交換者，主管機關應駁回之。

第 13 條

執行機關依本辦法辦理出租或出售業務，應於年度計畫結束後，編列報表，並於每一會計年度終了後三十日內，編造聯合開發公有不動產增減表、分類統計表及財產目錄表送主管機關核備。

第 14 條

本自治條例自公布日施行。