

法規名稱：臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發實施要點

修正日期：民國 100 年 09 月 30 日

當次沿革：中華民國 100 年 9 月 30 日臺北市政府（100）府捷聯字第 10033381600 號令修正發布名稱及第 2 點～第 4 點、第 6 點～第 17 點、第 19 點、第 20 點條文；並自發布日起實施

（原名稱：臺北都會區大眾捷運系統土地開發實施要點；新名稱：臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發實施要點）

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為推展臺北都會區大眾捷運系統土地開發，除依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法（以下簡稱土地開發辦法）及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（以下簡稱優惠辦法）辦理外，並依本要點規定辦理。

二、本要點主管機關為本府，並委任本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）執行，辦理有關土地開發規劃、徵求投資人、監督土地開發細部設計、施工及營運管理事宜。

三、本要點用詞定義如下：

- （一）捷運設施用地：指依都市計畫或區域計畫規定為捷運設施使用之土地（包含交通用地、捷運系統用地及聯合開發區（捷）等）。
- （二）毗鄰地區土地：土地有下列情形之一者：
  1. 與捷運設施用地相連接。
  2. 與捷運設施用地在同一街廓內，且能與捷運設施用地連成同一建築基地。
  3. 與捷運設施用地相鄰之街廓，而以地下道或陸橋相連通。
- （三）開發用地：指大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區之土地，經本府核定為土地開發之土地。
- （四）自行開發：指本府自行開發開發用地，以有效利用土地資源之不動產興關事業。
- （五）土地所有人：指開發用地範圍內之私有土地所有人及公有土地所有人。
- （六）原建物所有人：指位於捷運設施用地內之私有土地上僅有合法建築物而無土地所有權之建築物所有人。
- （七）價購協議書：指本府與開發用地之私有土地所有人簽訂之臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購文件。
- （八）土地開發投資契約書：指本府與核定投資申請人簽訂之土地開發投資文件。
- （九）補償基準日：指開發用地地上物拆遷及土地徵收之補償條件，以該開發用地同一徵收路線之捷運設施用地辦理地上物拆遷或土地徵收公告期滿之第十五日為準。
- （十）連通：指土地開發建築物以通道或其他設施與大眾捷運系統或地下街連通者。

四、於開發用地轄區地方政府或各行政區舉辦捷運設施用地都市計畫說明會時，捷運局應配合在說明會公開說明已劃定之開發用地及土地開發相關權益事項。

五、開發用地範圍內屬捷運設施用地者，其地上物拆遷處理，依當地舉辦公共工程拆遷補償之相關法令規定辦理。

六、土地開發之主要作業程序如下：

- (一) 開發用地之擬定及核定。
- (二) 與土地所有人協議價購。
- (三) 簽訂價購協議書。
- (四) 本府核定土地開發相關事項。
- (五) 甄選土地開發投資人。
- (六) 簽訂土地開發投資契約書。
- (七) 管理土地開發合約。
- (八) 監督土地開發建物之營運管理。
- (九) 連通申請案件之處理。

前項價購協議書及土地開發投資契約書，由捷運局擬定，報請本府核定後據以辦理，修正時亦同。

自行開發之作業程序，由捷運局依個案招標文件，簽報本府核定後據以辦理。

七、捷運局於規劃捷運系統時，應考量下列因素擬定開發用地，並經本府核准後執行：

- (一) 須與捷運工程完工通車營運時程配合。
- (二) 面積規模是否達開發效益。
- (三) 對鄰近土地利用之影響。
- (四) 當地都市計畫及發展情形。
- (五) 其他相關因素。

未經本府擬定為開發用地者，土地所有人得擬定開發範圍送請捷運局審查後，報本府核定為開發用地。

捷運局受理審查前項申請案件，應擬定相關作業須知，報本府核定後據以辦理。

八、開發用地範圍內之私有土地，由捷運局依優惠辦法與土地所有人辦理協議價購，對於協議不成之土地所有人，捷運局得依法報請徵收。

開發用地範圍內之非市有公有土地，以有償撥用辦理。

九、本府應訂定期限請開發用地範圍內之土地所有人提供相關文件，並簽訂價購協議書。

開發用地範圍內之土地有下列情事之一者不得簽約，應依法徵收或撥用取得該土地：

- (一) 有預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律禁止處分之登記尚未塗銷。

- (二) 有典權、地上權、地役權、耕作權或永佃權登記尚未塗銷。
- (三) 有抵押權登記尚未塗銷。但地主選擇依優惠辦法規定不領取協議價購款，且各順位抵押權之擔保債權總金額未超過土地徵收補償費八成，經專案簽報主管機關核定，不在此限。
- (四) 各順位抵押權之擔保債權總金額未超過土地徵收補償費八成，但未提出權利人所出具之申請拆除執照、建造執照、土地分割、合併及移轉等各種同意書。
- (五) 土地所有人與原建物所有人未達成拆遷安置協議。

十、為辦理各開發用地之興建，有關開發用地範圍、土地使用分區管制規定或構想、建物設計指導原則（含捷運設施需求及設計）、開發時程及其他有關土地開發事項，應由本府公告實施。

十一、土地開發投資人甄選須知由捷運局依土地開發辦法及相關規定擬定後報本府核定。

十二、甄選土地開發投資人之作業程序如下：

- (一) 符合優惠辦法第十條規定之原單一土地所有人，應於本府通知期限內向本府書面表達投資意願。逾期視為放棄優先投資申請。申請人應提送文件之相關證明或程式有欠缺者，依本府書面通知期限內補正。
- (二) 前述土地所有人提出投資申請書並經審查通過後，依本府書面通知函內期限購買甄選文件。應提送文件依甄選須知規定得予補正者，依本府書面通知期限內補正。
- (三) 無優惠辦法第十條規定之適用者，即公告徵求投資人。
- (四) 甄選投資人作業依「臺北市政府甄選臺北都會區大眾捷運系統土地開發投資人須知」及相關規定辦理。
- (五) 甄選結果由捷運局簽報本府核定。
- (六) 簽訂公有地徵求投資人合作之土地開發投資契約書。

十三、土地開發之權益分配應以領得建造執照為基準點辦理鑑價，由投資人提出包含建築圖說、結構圖說、水電環控設備圖說、粉刷表及建材、設備說明書、工程預算書及圖檔（圖說為 AUTOCAD 檔，工程預算書為 EXCEL 檔）等相關建築資料，與本府及市有地公地主協議分配比值及各樓層區位之價值。

十四、土地開發以區分所有方式進行分配時，由本府及投資人各依第十三點協議結果，進行選定土地開發建築物之樓層及區位，土地持分則依實際分得各區分所有權建築物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積（含捷運設施面積）之比例共有持分該開發用地。

十五、土地開發以持股方式或共同持有建築物及土地時，由本府及投資人依第十三點協議結果，按比例持有之。

十六、投資人應依本府核定之土地開發計畫內容完成建築設計圖說，經本府同意後，始得申

請建造執照，並出資興建土地開發建築物，完成交屋予本府。

前項設計不可妨礙捷運系統之施工及營運，投資人並應提出施工計畫送本府審查同意。

十七、投資人委託地政士辦理土地複丈、鑑界、土地合併登記、土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記及房屋稅籍設立等前應檢具地政士資格文件送請本府同意。

上述地政作業如投資人與本府有約定者從其約定；無約定者，依下列規定辦理：

(一) 土地合併登記時間，於土地開發建築物興建至一樓樓地板完成時辦理。

(二) 土地所有權移轉、建物所有權第一次測量、登記及房屋稅籍設立作業，於取得土地開發建築物使用執照後辦理。

本府應配合地政士辦理產權登記時機，通知依優惠辦法規定得分回或優先承購開發後之公有不動產者，依期限提出應備證件。

十八、土地開發建築物中之捷運設施及公共設施使用部分，分別由捷運局及各該公共設施管理機關各自負責管理維護，其他部分之建物，依本府核准之土地開發計畫或管理章程規定辦理。

十九、土地開發建築物之營運管理，屬統一經營者，投資人應於建物申請使用執照前將營運人之營運資格證明文件提送本府審核通過後，併同營運人與本府簽訂營運契約書，並應自該契約送達投資人之日起四十五日內繳交營運保證金。

二十、土地開發建築物與捷運系統或地下街於規劃者，依土地開發計畫辦理，未預留連通者，如欲與捷運設施或地下街連通，應依相關規定向本府提出申請，並經本府核定後辦理。

二十一、連通申請如經過他人土地或建築物接通時，申請人應取得所經過之土地及建築物所有權人之同意，並提供公共通行所需通道空間。

二十二、連通之通道穿越公共設施用地並供公共通行使用者，應於興建完成後將該部分之產權捐贈當地地方政府，並由捷運局或委由申請人自行管理維護，其維護費由連通申請人負擔。

二十三、連通通道非經本府核准不得任意拆除或封閉。