

法規名稱：臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知

修正日期：民國 105 年 08 月 19 日

當次沿革：中華民國 105 年 8 月 19 日臺北市政府府捷聯字第 10530715910 號令修正發布全文 33 點；並自 105 年 9 月 12 日生效

## 壹、總則

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為使參與臺北都會區大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案）之投資人、土地所有人及主管機關等權益人，於權益分配中獲得合理分配，規範土地開發權益分配評估時應遵循事項，特訂定本須知。

二、本府為辦理捷運系統土地開發權益分配評估、協議等相關事宜，由本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）執行之。

三、本須知用詞，定義如下：

（一）權益分配：指參與捷運系統土地開發之公部門、私人、法人與團體等各權益人按各自貢獻成本之比例取回等值建物之行為。

（二）公地主：指開發用地之土地所有人為臺北市者。

（三）鑑價基準日：指參與開發案權益分配之權益人評估各項貢獻成本價值之基準日期。

（四）土地貢獻成本：指評估土地所有人以規劃完成後設計量體之整宗土地總價值，以作為參與開發案之投入成本。

（五）建物貢獻成本：指評估投資人於整體開發歷程中所需支付費用，以作為參與開發案之投入成本。

（六）地主間權益計算基準日：指評估地主間權益分配比例之時點；前開時點，以本府辦理用地徵收當期為準。但臺北都會區大眾捷運系統土地（聯合）開發契約書（以下簡稱土地聯合開發契約）或臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書（以下簡稱協議價購協議書）另有約定者，從其約定。

（七）權值：指開發完成之建物（以下簡稱開發建物）或各樓層區位於鑑價基準日之產權預期銷售價格，以做為權益分配與區位選定之評估基準。

四、開發案應以領得建造執照日為調查分析與評估價格之鑑價基準日。但捷運局已執行鑑價作業，且開發案有變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時，得檢討鑑價基準日並重新辦理各項鑑價作業。

前項鑑價作業所須支出之鑑價委託服務費用由提出變更設計者負擔，不計入貢獻成本。

## 貳、土地貢獻成本評估作業

五、土地貢獻成本係捷運系統土地開發基地以鑑價基準日為價格日期所評估開發前或建築前土地價值，並加計至使用執照核發日期間土地所有人可能負擔之機會成本。

六、土地貢獻成本評估作業係由捷運局依本府地政局推薦不動產估價師名單中委託 5 家不動產估價師事務所進行評估，另投資人可基於同一估價條件下，委託 2 家以下之不動產估價師事務所評估。

前項由捷運局及投資人所委託之不動產估價師所出具之估價報告書，經「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會權益分配初審小組」審查後，如任何一家報告書之土地貢獻成本估價價格高於或低於全部估價結果中位數之 20%者，則該不動產估價報告書視為無效。

## 參、建物貢獻成本評估作業

七、建物貢獻成本係依鑑價基準日之市場交易價格進行評估，項目如下：

(一) 歸墊本府墊支之相關費用：包括本府墊付之土地開發基本設計費及捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費和變更設計及其施工費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，以投資契約書所定實際歸墊金額採計。

(二) 建物設計費用：按開發基地條件與設計規模，併參考開發基地所在地建築師公會頒佈之建築師酬金標準評估設計費用。

(三) 建物建造費用：包括土木、機電空調、自動化、植栽及共構裝修等材料設備之施工、監造、管線申請、證照、雜項等直接費用及包含安衛環保、保險、品質管理、管理與利潤、加值型營業稅等間接費用，及其他屬投資人支付營建業者所需相關費用。

(四) 利息費用：係指投資人為籌措投資開發費用所需之資金成本，其評估方式依投資

人提供書面資料由專業營建管理廠商進行評估，或由專業營建管理廠商依市場與慣例自行評估，其評估方式得以下列原則為之：

1. 第一款所稱本府墊支之相關費用屬一次性投入資金部分之利息費用，依投資契約書所約定歸墊金額，本金分自有資金部分與借貸資金部分採年息複利計算，計息日依投資人實際繳款日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估計息。
2. 第二款及第三款所稱費用屬分段性投入資金部分之利息費用，本金分自有資金部分與借貸資金部分採年息複利計算，計息日依開發案建造執照領得日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估二分之一計息。
3. 分期開發之基地另計。

(五) 投資人稅管費：投資人為辦理土地開發，基於開發商立場，所須支付與代主管機關或土地所有人墊付之稅費、規費及管理費，其評估項目如下：

1. 開發案投資人方案規劃、財務評估、風險分擔及人事行政管理費用。
2. 分包廠商之管理、發包、雜項支出等。
3. 土地合併、移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用。
4. 合建交換所生契稅及營業稅，但合建交換所生之營業稅應扣除相對應樓地板之預估建造費用中已支付部分之營業稅。
5. 開發建物之水、電、瓦斯等外接管線費用。
6. 開發建物之公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經行政單位要求所成立之各類管理維護公共基金。
7. 其他屬投資人所需支付或代墊之土地開發稅費、規費及管理費用。但投資人承諾無償代墊費用之項目，則不計入建物貢獻成本。

(六) 其他經捷運局、投資人及土地所有人共同認定所必要或須刪減之費用。

八、建物貢獻成本評估作業係依投資人提送之細部設計圖、工程預算書及建物貢獻成本編列表內所列之項目、規格、數量及單價，由捷運局委託 3 家專業營建管理廠商鑑定，詳加

審查並提供具體意見出具鑑定報告書。

前項專業營建管理廠商由本府工務局推薦名單中選取。

#### 肆、權益分配比例之計算方式

九、土地所有人與投資人間權益分配比例，除雙方另有約定外，按雙方之貢獻成本比率取回等值建物；其計算公式如下：

(一) 土地所有人分配比率 (X) 為土地貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。

(二) 投資人分配比率為建物貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。

十、土地所有人間權益分配比例，除土地聯合開發契約、協議價購協議書或土地所有人間另有約定外，依下列計算方式辦理：

(一) 公告現值比率 (B)，指各土地所有人所提供土地於地主間權益計算基準日時公告現值所占之比。

(二) 容積比率 (C)，指各土地所有人所提供土地於地主間權益計算基準日時可建容積所占之比。

(三) 各土地所有人占土地所有人分配比率 (X) 之權益分配比率，係指本款所述公告現值比率與容積比率之平均值 (即  $(B + C) / 2$ )。

(四) 公地主占土地所有人分配比率 (X) 之權益分配比率 (Q)，為公地主公告現值比率與公地主容積比率之平均值。

十一、本府以公地主與投資人間之權益分配比率計算基準，為土地所有人分配比率 (X) 與公地主占土地所有人分配比率之權益分配比率 (Q) 之乘積 ( $X \times Q$ )，即公地主參與土地開發可取得之開發建物總權值 (不含支付委託建造費用所分得獎勵容積之權值) 之比率。

#### 伍、區位權值議定及樓層區位選定

十二、區位權值得參考投資人評估建物產權預期銷售價格 (含公共設施之產權面積部分) 及依捷運局各樓層區位產權預期銷售價格估價結果作協商基準，以利土地所有人或投資人可買賣畸零層或作為樓層區位轉換之依據。

十三、以各區位權值乘以各樓層建物登記面積加總後得出開發建物之總權值，以利計算各權益人可分得之開發權值並進行樓層區位之選定。

十四、開發建物之總權值減主管機關可分得獎勵權值後，依公地主權益分配比率，計算出公地主參與土地開發後可分配開發建物之權值。

十五、為進行公地主與投資人間各權益關係人之區位選擇作業，捷運局應先行於捷運局官網上公告辦理期間與開發案之區位選定作業程序，各權益關係人（含參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有人）應於公告期限內進行區位意願調查與區位選擇作業，依各開發案之區位選定作業程序，以下述順序與原則進行區位媒合與選擇作業：

（一）優先順位為原私有土地所有人依「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」參與土地開發而未領取協議價購款者。

（二）本府與投資人於第二順位時進行區位選擇協議，倘雙方對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之。

前項各權益關係人若未於公告期限內回復本府區位意願調查或完成區位選擇，視同放棄區位優先媒合權利，倘致該權益關係人無法選定區位時，僅得依其可分配權值以現金方式進行找補。

第一項各權益關係人之樓層區位選定，該權值轉換應以完整戶數且不分割產權方式取得為原則。

十六、公地主之權值轉換，係以可分得之開發建物總權值依本府所選定樓層區位權值，計算出公地主應得之樓地板面積；依「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」參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有人之權值轉換，亦同。

陸、開發建物與捷運設施之產權登記方式

十七、開發基地之應有部分權利範圍分配原則如下：

（一）捷運設施所占土地持分，其計算方式係以地上與地下之捷運設施產權面積占捷運設施及開發建物房屋與車位之樓地板總產權面積比例計算。

(二) 開發建物區分所有建築物(不含停車位)所占土地持分,其計算方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分(不含停車位)總面積比例計算。

(三) 開發建物停車位之權利範圍及計算方式,由投資人敘明並經捷運局同意後得不受前款規定限制。

十八、開發建物之共有部分項目、總面積及面積分配比例計算原則如下:

(一) 共有部分除法定停車位另計外,係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

(二) 前款共有部分之權利範圍係依專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。

十九、開發案內之開發建物與捷運設施之產權登記方式,原則依前二點辦理,但另有約定者,從其約定。

柒、主管機關獎勵樓地板之分得方式及分配

二十、土地所有人與主管機關各可分得依捷運土地開發相關法令所增加獎勵容積之半數,惟應支付投資人委託建造費用;若投資人同意主管機關以所持分樓地板面積抵繳委託建造費用,則由雙方另以所持分區位之議定價格折抵。

二十一、主管機關所分得獎勵容積之權值,其計算係自頂樓次一層起垂直對分至獎勵容積用完為止之樓層所對應產權面積之權值。

二十二、依建物貢獻成本,除以開發建物設計總產權樓地板面積得出每坪成本,再乘分得獎勵容積所對應之產權面積,即為應支付之委託建造費用。

二十三、委託建造費用之支付,除另有約定外,分四期給付,方式如下:

(一) 第一期:投資人實際進場開工興建時,支付建造成本百分之三十。

(二) 第二期:投資人興建至頂樓樓板時,支付建造成本百分之四十。

(三) 第三期:投資人取得使用執照時,支付建造成本百分之二十。

(四) 第四期:建物完成交屋時,將餘款付清。

二十四、主管機關之獎勵樓地板樓層區位選定需以與公地主選定之樓層合併取得為原則。

#### 捌、稅費及其他費用負擔

二十五、為完成土地開發所需負擔之稅費、規費及地籍整理費等未計入建物貢獻成本之其他費用，除另有約定外，由投資人先行代為墊付，另於辦理交屋時，依下列規定覈實進行拆帳，於捷運局辦理獎勵樓地板委託建造費用支付時一併找補：

- (一) 土地增值稅：依土地稅法第五條規定之納稅義務人負擔。
- (二) 地價稅：由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。
- (三) 房屋稅：基地上原有建物由原所有人負擔，開發建物由各建物登記名義人自行負擔。
- (四) 變更起造人之稅費由各變更申請人自行負擔。
- (五) 開發建物之交屋產權登記作業以外，因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及代書費，由土地及建物權利人各自負擔。
- (六) 開發建物之公共水電費、大樓管理費，自交屋完成日起由各建物取得人負擔。

#### 玖、權益分配方案審定及協議作業程序

二十六、捷運局取得不動產估價師之土地貢獻成本估價報告書與專業營建管理廠商之建物貢獻成本鑑定報告書，應由捷運局委託第三專業單位或成立工作小組進行報告書初步審閱作業後，邀集受託不動產估價師事務所與專業營建管理廠商及投資人召開各開發案專案會議，再行提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會權益分配初審小組」進行報告書與權益分配協商之初步概念評估事項審查作業。

二十七、報告書經審查並完成修訂後，捷運局應依有效報告書所載土地貢獻成本與建物貢獻成本，併同本須知規定評估權益分配協商方案。

前項權益分配協商方案，至少應包含以下述條件為基礎所評估之權益分配比例、委託建造費用及區位選擇方案：

- (一) 鑑定報告書中建物貢獻成本為中位數者。

(二) 有效估價報告書中土地貢獻成本為中位數者，若中位數無相對應之報告書，取離中位數最近且偏高者。

二十八、捷運局完成權益分配協商方案之評估與擬訂作業，應提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」審議通過後，方由捷運局依據審議通過之權益分配協商方案與投資人進行協議。

二十九、土地所有人或主管機關與投資人，就權益分配協商事項雙方無法達成協議時，在交付仲裁或民事訴訟前，應依臺北都會區大眾捷運系統土地（聯合）開發投資契約書之約定，由一方具文申請後，進行代為協調作業。

三十、捷運局與投資人完成權益分配協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，以利捷運局簽陳本府核定，俾作為開發案完成後之產權登記與交屋作業之基準。

前項權益分配協議書，至少應包含各權益關係人間權益分配比例與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果及產品設備等相關內容。

#### 拾、驗屋與交屋作業

三十一、投資人應於領得使用執照後，以權益分配協議書內容為原則，就現況進行描述而製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提報至捷運局進行審閱，以作為本府分回公有不動產（含參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人部分）專有部分之驗屋作業依據。

基於合建開發精神，對於本府所分回之公有不動產，與同開發案之類似產品、類似區位相較，應具有同質之設備、建材及其他附屬項目，不受權益分配協議書內容限制，投資人不得違反合建精神差別對待。

三十二、建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘本府所分回公有不動產（不含停車空間）之權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，依下述原則辦理找補作業：

(一) 倘「開發建物總產權樓地板面積差額平均數」與「本府分回公有不動產產權面積差額平均數」之差值在 3% 以下，僅須就該產權面積之差異值進行套算

調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價值以現金支付本府找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業。

- (二) 倘「開發建物總產權樓地板面積差額平均數」與「本府分回公有不動產產權面積差額平均數」之差值超過 3%，捷運局須重新辦理權益分配評估與協商作業，投資人應以現金支付本府找補金額。其所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益分配之評估項目。

拾壹、附則

三十三、本須知適用於一〇四年六月三十日以前已簽訂臺北都會區大眾捷運系統土地（聯合）開發投資契約書之開發案。