

法規名稱：臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則

修正日期：民國 113 年 11 月 12 日

當次沿革：中華民國 113 年 11 月 12 日臺北市政府府捷聯字第 1133018228 號令修正發布第 3、7、9～11、14、18、21、23 點條文；並自即日起生效

## 壹、總則

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為取得捷運設施用地，並有效利用土地資源，促進地區發展與實現都市計畫，由主管機關徵求投資人辦理臺北都會區大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案），使參與開發案之土地所有權人、投資人與主管機關等權益關係人共享開發土地利益，就各權益關係人以開發完成樓地板抵付分配權值之作業規範，特訂定本原則。

二、本府為辦理捷運系統土地開發各項權值評估、區位選擇等相關事宜，由本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）執行之。

三、本原則用詞，定義如下：

- （一）鑑估價基準日：指參與開發案進行權益分配之各權益關係人，評估各項貢獻權利價值之基準日期。
- （二）權益轉換：指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資人，提供土地、行政資源或資金，參與或投資開發案，於該項開發案完成後，按其開發前權利價值及提供資金比例，分配開發完成後建築物及其土地之應有部分。
- （三）市地主：指開發用地內土地所有權人為臺北市者。
- （四）投資人：指與主管機關簽訂臺北都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書（以下簡稱投資契約書）者。
- （五）開發大樓：指開發案內所規劃、設計、施工並與捷運設施共構或分構之新建建築物及其所占持分土地。
- （六）區位：指開發大樓內可由權益關係人進行分配之不動產，可分為房

屋及車位兩種類型，各區位包含各建物及其所占持分土地。

(七) 權值：指開發大樓於鑑估價基準日時各區位之產權預期銷售價格，用以做為權益轉換與區位選擇之評估基準。

(八) 投資開發費用：指評估投資人於整體開發歷程中所需支付之各項成本與利潤，以作為參與開發案進行權益轉換之基礎。

四、本原則所用公式之使用符號，定義如下：

(一) 開發大樓總權值： $S$ ；

(二) 建物興建成本： $BC$ ；

(三) 投資稅管費用： $M$ ，與投資稅管費用率： $m\%$ ；

(四) 期待利潤： $P$ ，與期待利潤率： $p\%$ ；

(五) 主管機關取得獎勵容積分配率： $rv\%$ ；

(六) 委託建造費用： $\Delta RC$ ；

(七) 主管機關取得獎勵容積權值： $rT$ ；

(八) 投資人參與權益轉換權值： $\Delta BS$ ；

(九) 市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率： $Q$ 。

五、開發案應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑估價基準日，並以鑑估價結果進行權益轉換。

投資人應於前項鑑估價基準日起 6 個月內提送權益轉換文件。

貳、開發大樓總權值評估作業

六、開發大樓各房屋與車位之區位權值應以鑑估價基準日為價格日期，並基於當時之建築規劃、建材設備等級、銷售產權面積等，以新成屋（含所占持分土地）標準之預期銷售價格為估價條件進行估價，作為各權益關係人間權益轉換、區位選擇與轉換及畸零樓地板買賣找補之依據。

前項各區位權值總和即為開發大樓總權值。

七、開發大樓各區位權值及大樓總權值評估作業係由捷運局與投資人共同

委託不動產估價師公會，並由該公會依本府地政局推薦不動產估價師名單中委託三家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書。

前項三家不動產估價師事務所出具之估價報告書，由該公會召開會議審查，捷運局與投資人得列席表達意見，審查後由該公會採平均方式出具之各區位權值及大樓總權值報告書作為議定價格。

市地主與投資人對於前項不動產估價師公會出具之各區位權值及大樓總權值報告書所載相關估價結果，不得異議。

#### 參、投資開發費用評估作業與項目

八、投資人之投資開發費用包含建物興建成本、投資稅管費用及期待利潤，係依第九點至第十三點規定進行評估作業。其評估項目應於權益轉換文件中載明，未載明之項目非經捷運局同意者，不得計入投資開發費用。

九、投資人應負擔之建物興建成本係依鑑估價基準日之市場行情進行評估，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、委託專業服務顧問費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，以投資契約書所約定歸墊金額採計。

（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布之建築師酬金標準評估設計費用。

（三）工程營造費用：係指投資人為完成開發大樓，所需支付營造業者之相關費用，或必要之工程費用，其評估項目包括：

1. 新建工程中有關假設、基礎、結構體、外部裝修、內部裝修、門窗、防水隔熱、雜項、景觀（如庭園、綠化與植栽）、共構裝修、材料設備（如電梯、衛浴、廚具）、電氣、弱電、空調、自動化、給排水、生活廢水、消防設備、通風設備，及其他屬土木、

建築與機電等直接工程費用。

2. 新建工程中有關勞工安全衛生、空氣污染防治、工程監測、保險、品質管理、營造管理、營造業者利潤、屬工程營造費用之營業稅，及其他屬營造過程中因興建、管理與行政而發生之間接費用。
3. 投資人為完成開發大樓之興建，所必要支出之其他工程費用，包括但不限於鑑界費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、外接水電瓦斯管線工程與證照申請暨簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢與市有建物整建維護費用等。

(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，其評估方式由專業營造管理廠商依投資人提供書面資料進行評估或依市場與慣例自行評估，該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，得依預估開發時程設定分期利率及分期計息日以計算利息費用，而不受前二目規定之限制。

(五) 公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經行政機關要求所成立之管理維護基金。

(六) 其他經捷運局、投資人及土地所有權人共同認定所必要或須刪減之費用。

十、建物興建成本評估作業係依投資人提送之細部設計圖、施工規範、工程預算書及投資開發費用編列表內所列之項目、規格、數量及單價，由捷運局與投資人共同委託建築師公會，並由該公會依本府工務局推薦專業營建管理廠商名單中委託三家廠商鑑價，並出具鑑價報告書。前項三家專業營建管理廠商所出具之鑑價報告書，由該公會召開會議審查，捷運局與投資人得列席表達意見，審查後由該公會採平均方式出具建物興建成本之報告書。

建物興建成本之市場行情，其單價引用、參考及訪價之資料來源，依下列資料庫順序：

- (一) 臺北市議會審定之工程預算單價。
- (二) 本府工務局常用單價。
- (三) 行政院公共工程委員會公布之公共工程價格資料庫（北區）單價。
- (四) 開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。
- (五) 若上述資料庫均無適用或無法合理反映勘估標的之興建成本者，專業營建管理廠商得進行市場查估訪價，該訪價佐證文件須納入鑑價報告書之附件。

市地主與投資人對於第二項建築師公會出具之建物興建成本報告書所載相關鑑價結果，不得異議。

十一、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權人支付之投資稅管費用，其評估項目包括但不限於人事行政管理費用、銷售管理費用、分包廠商管理費用、土地開發方案規劃費用、財務評估費用、各區位權值及大樓總權值之估價費用、建物興建成本之鑑價費用、風險成本、地籍整理費用、土地開發所須負擔之印花稅、契稅、房地互易營業稅等稅捐，及其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、地主區位選擇作業費用、規費與稅賦負擔。

除法令另有規定、契約另有約定或畸零樓地板找補買賣外，土地所有權人不需支付任何開發費用而可完整取得開發大樓所分配區位之產權。

十二、投資稅管費用係以建物興建成本為基礎，取相當比率進行評估而得，該投資稅管費用率由本府與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下：

$$M=BC\times m\%$$

十三、投資人投資開發案應獲得期待利潤，其係以開發大樓總權值扣除主管機關取得獎勵容積權值為基礎，取相當比率進行評估而得，該期待利潤率由本府與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下：

$$P=(S-rT)\times p\%$$

#### 肆、主管機關獎勵樓地板之分配方式

十四、主管機關與土地所有權人各可分得依捷運土地開發、都市計畫等相關獎勵法令所增加實際設計獎勵容積之半數，其中屬主管機關可分得之獎勵容積部分，主管機關應支付投資人委託建造費用，其支付費用與方式，應於本府與投資人完成權益協商後，依議定結果分四期給付，方式如下：

- (一) 第一期：投資人申報放樣勘驗經主管建築機關核准時，支付委託建造費用百分之三十。
- (二) 第二期：投資人興建至頂樓樓板時，支付委託建造費用百分之四十。
- (三) 第三期：投資人取得使用執照時，支付委託建造費用百分之二十。
- (四) 第四期：投資人完成建物專有部分交屋時，支付委託建造費用百分之十。

若投資人同意主管機關以所分配樓地板面積抵繳委託建造費用，則由雙方另以所分配區位之議定價格折抵。

主管機關獎勵樓地板之分配及委託建造費用與支付方式，應依前二項規定辦理。但主管機關、土地所有權人及投資人另有約定或都市計畫相關法令另有規定者，從其約定或規定。

十五、主管機關可分得獎勵容積占開發大樓總實際設計容積之比率，即為主管機關取得獎勵容積分配率  $rv\%$ 。

十六、主管機關取得獎勵容積權值，係由開發大樓總權值，以主管機關取得獎勵容積分配率所評估之等比率權值。其評估公式如下：

$$rT = S \times rv\%$$

十七、委託建造費用，係由第九點規定之建物興建成本，以主管機關取得獎勵容積分配率所評估之等比率興建成本，並加計該部分之投資稅管費用而得。其評估公式如下：

$$\Delta RC = BC \times rv\% \times (1 + m\%)$$

#### 伍、權益轉換之計算方式

十八、土地所有權人與投資人間權益分配方式，係依投資人按捷運局所評估之投資開發費用，由土地所有權人以等權值之區位與投資人進行抵付作業。其權益轉換之計算方式如下：

(一) 土地所有權人與投資人間可分配權值，係將開發大樓總權值扣除主管機關取得獎勵容積權值而得，即  $S - rT$ 。

(二) 投資人參與權益轉換權值，係指投資人於開發案中，就其投資開發費用可作為分配區位之權值，應包含第九點建物興建成本、第十一點投資稅管費用及第十三點期待利潤，惟應扣除主管機關已支付之委託建造費用。其評估公式如下：

$$\Delta BS = [BC \times (1 + m\%) - \Delta RC] + (S - rT) \times p\%$$

(三) 土地所有權人參與開發案，其可作為分配區位之權值，應為第一

款所稱土地所有權人與投資人間可分配權值與前款所稱投資人參與權益轉換權值之差額。其評估公式為： $(S-rT) - \Delta BS$ 。

(四) 土地所有權人分配比率，為前款差額占土地所有權人與投資人間可分配權值之比率。其評估公式為： $[(S-rT) - \Delta BS] / (S-rT)$ 。

土地所有權人與投資人間權益分配作業，應依前項計算方式辦理權益轉換。但雙方另有約定或都市計畫相關法令另有規定者，從其約定或規定。

十九、市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率，係參照開發案臺北都會區大眾捷運系統土地開發契約書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，有關土地所有權人間權益分配約定辦理。

二十、市地主參與開發案，其可作為分配區位之權值，應為第十八點第一項第三款土地所有權人可分配權值與前點市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率之乘積，即  $[(S-rT) - \Delta BS] \times Q$ 。

#### 陸、區位選擇作業

二十一、各區位權值依第七點共同委託之不動產估價師公會估價結果辦理，各權益關係人依其可分配之權值換算各自應得之樓地板面積與區位。

二十二、市地主可分配區位之權值應與主管機關取得獎勵容積權值合併進行區位選擇作業，並以完整區位取得為原則。但市地主選配之各區位建物面積達一戶面積三分之二以上而不足一戶，而需取得完整一戶時，應由投資人依各區位權值讓售予市地主以補足至一戶面積。

二十三、為進行各權益關係人間區位選擇作業，投資人應於作業開始前召開說明會，向參與土地開發之私有土地所有權人說明作業流程、

產品規劃、主要建材設備之規格與配置，及標準層及非標準層平面之相異處。捷運局應於官網上公告辦理期間，各權益關係人應於公告期限內進行區位意願調查與區位選擇作業，由投資人代本府以下述順序與原則進行區位選擇作業：

- (一) 第一順位為參與土地開發之私有土地所有權人或依「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權人；倘前述權益關係人對區位選擇意願相同時，需先行協議，如協議不成以抽籤決定之。前述參與土地開發之私有土地所有權人若未於公告期限內回復區位意願調查、完成區位選擇，本府將視同其放棄優先選取區位之權利。
- (二) 本府與投資人於第二順位時進行區位選擇，倘雙方對區位選擇意願相同時，以抽籤決定之。
- (三) 各權益關係人之選定區位，該權值轉換應以完整區位且不分割產權方式取得為原則。
- (四) 原私有土地所有權人之土地因繼承、贈與、買賣或其他原因同時轉讓數人者，原私有土地所有權人與本府簽訂土地協議價購書所生之權利義務，由該數人共同行使或負擔之。

開發用地之原私有土地所有權人依「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」申請優先承租或優先承購者，須俟前項各權益關係人均完成區位選擇後，捷運局再針對屬本府分回之公有不動產徵詢其優先承租或優先承購之意願，各依捷運局租、售之作業時程與區位範圍辦理。

#### 柒、權益轉換議定書簽定

二十四、各權益關係人完成區位選擇作業後，投資人應製作權益轉換議定書，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。

前項權益轉換議定書，至少應包含各權益關係人間權益分配比例、委託建造費用、開發大樓各房屋與車位之區位價格及區位分配。

二十五、開發案於權益轉換議定書報府核定前變更設計致各權益關係人間權益分配結果顯有重大影響時，捷運局與投資人應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑估價基準日重新辦理各項鑑估價作業。

開發案權益轉換議定書報府核定後，倘開發大樓建造執照辦理變更設計之總樓地板面積變更超過 5%時，捷運局與投資人應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑估價基準日重新辦理各項鑑估價。而投資人應依重新鑑估價結果計算權值，辦理區位選擇作業後，修訂權益轉換議定書，並提送捷運局簽陳本府核定。開發案因消防及公共安全相關法令變更致建造執照須辦理變更設計者，應以原建築規劃與施工圖說辦理各項鑑估價作業，不變更其鑑估價結果及權益分配結果。

第一項及第二項變更設計所衍生之重新鑑估價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益轉換之評估項目。

捌、開發大樓與捷運設施之產權登記方式

二十六、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下：

- (一) 捷運設施所占建築基地權利範圍，其計算方式係以地上與地下之捷運設施面積占捷運設施及開發大樓專有部分總面積之比例計算。
- (二) 開發大樓房屋建物所占建築基地權利範圍應扣除捷運設施部分，餘分配方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積之比例計算。

二十七、開發大樓區分所有建物之共有部分項目、權利範圍分配原則如下：

(一) 本點所稱共有部分項目，除車位另計外，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。

二十八、開發案內開發大樓與捷運設施之產權登記方式，依前二點規定辦理，但另有約定者，從其約定。

#### 玖、驗屋與交屋作業

二十九、投資人應於領得使用執照後，就權益轉換議定書內容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。

三十、建物登記時，因相關法令規定變更或地政主管機關對建物丈量面積計算方式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屬房屋之建物權狀所登載產權面積，與權益轉換議定書所載內容不同時，依下述原則辦理找補作業：

(一) 倘「開發大樓房屋總建物產權樓地板面積差額平均數」與「本府分回公有不動產屬房屋建物產權面積差額平均數」之差值在 5% 以下，僅須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益轉換議定書所載之區位權值以現金支付本府找補金額，而不重新辦理鑑估價作業。

(二) 倘「開發大樓房屋總建物產權樓地板面積差額平均數」與「本府分回公有不動產屬房屋建物產權面積差額平均數」之差值超過 5%，捷運局與投資人應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑估價基準日重新辦理各項鑑估價，投資人應以現金支付本府找補金額。其所衍生之重新鑑估價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益轉換之評估項目。