基隆市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法總說明

基隆市政府(以下簡稱本府)為辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區之開發所需土地，其取得以協議價購方式辦理者，依大眾捷運法第七條第四項之規定，應訂定優惠辦法，爰擬具「基隆市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」(以下簡稱本辦法)，全文共計十三條，其要點如下：

一、本辦法訂定之依據。(第一條)

二、本辦法之主管機關為本府。(第二條)

三、土地及其地上物協議價購金額計算方式及給付方式之規定。(第三條)

四、原土地所有權人同意協議價購得申請之優惠及其條件限制。(第四條)

五、土地或其地上物不得辦理協議價購之情形。(第五條)

六、申請抵付協議價購土地款優惠(以下簡稱抵付優惠)者之辦理方式。(第六條)

七、申請優先承購、承租優惠(以下簡稱購租優惠)之額度限制。(第七條)

八、抵付優惠及購租優惠之抵付、優先承購或承租方式。(第八條)

九、申請抵付優惠者之增加承購不動產價格、以及購租優惠者之優先承購及增加承購不動產價格之計算方式。(第九條)

十、申請購租優惠者之優先及增加承租不動產租金之計算方式及相關程序。(第十條)

十一、開發完成後之市有不動產分配次序、方式及戶別選擇相同時之處理原則。(第十一條)

十二、開發用地為單一土地所有權人並申請抵付優惠者，得准許其優先申請投資開發。(第十二條)

十三、本辦法之施行日期。(第十三條)

基隆市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法

逐條說明

條　　文	說　　明
第一條　本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。	訂定依據及適用範圍。
第二條　本辦法之主管機關為基隆市政府（以下簡稱本府）。	本辦法之主管機關。
第三條　依本辦法協議價購之土地，其地上物應一併處理。 前項協議價購之土地，以協議當期之市價計算協議價購土地款；地上物依基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例（以下簡稱補償救濟自治條例）及其他公共工程拆除相關補償規定辦理。 前項土地及地上物，本府得委託不動產估價師或專業機構辦理查估，經權責單位審查後由本府認定。 本府應給付之協議價購土地款及應發給之地上物各項金額，於點交後付清。	一、第一項規範協議價購土地應一併處理其地上物。 二、第二項訂定協議價購之計價基準，採協議當期之市價計算，及地上物依本府公共工程拆除相關補償規定辦理，以建築物為例，則依基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例辦理。 三、第三項規範本府得委託不動產估價師或專業機構查估土地及土地改良物，提高查估成果之獨立性。審查地上物查估結果之權責單位，視地上物類型而定，以建築物為例，權責單位為本府都市發展處使用管理科。 四、第四項規範協議價購土地款、補償費、救濟金及其他補償及補助措施等金額最後付清時點。
第四條　同意協議價購之原土地所有權人，符合下列條件之一者，得申請優惠： 一、土地上無建築改良物及違章建築（以下簡稱建築物）。 二、土地上有建築物，其所有權人於本府通知期限內拆遷，且自願放棄補償救濟自治條例第十一條第一項第一款至三款之安置補助費及其他本府安置或替代安置之補償、救濟。 前項得申請之優惠如下：	一、第一項規範得申請優惠之同意協議價購之原土地所有權人之條件。 二、第二項規範同意協議價購之原土地所有權人得享有之優惠內容。 三、第三項規範同意協議價購之原土地所有權人申請優惠之期限。 四、第四項規範本府採統一經營時，申請優惠之原土地所有權人配合義務。

	一、未領取協議價購土地款者，以該基地開發完成後之市有不動產抵付協議價購土地款（以下簡稱抵付優惠）。 二、領取協議價購土地款者，得優先承購、承租該基地開發完成後之市有不動產（以下簡稱購租優惠）。 前項優惠，應於本府書面徵求意願之日起二個月內，以書面向本府提出申請，屆期未申請者，視為放棄。開發完成後之市有不動產，經本府核定採統一經營方式管理者，申請優惠之原土地所有權人應配合辦理。	
第五條	土地或其地上物有下列情形之一者，不得依本辦法協議價購： 一、預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記、其他依法律禁止處分之登記或足以影響土地開發之註記。 二、設定典權、地上權、耕作權、農育權、不動產役權及原設定為永佃權或地役權。 三、抵押權尚未塗銷。 四、土地所有權人與建築物所有權人未達成拆遷協議。 五、訂有耕地三七五租約，土地所有權人未提出補償原承租人之證明文件。 六、訂有租賃契約。 七、其他本府公告之事項。	為確保土地及其地上物無其他尚未解除之權利義務關係，影響土地開發進行，如土地或其地上物有其他權利義務關係存續，不得依本辦法辦理協議價購。
第六條	原土地所有權人申請抵付優惠者，依其原有土地之協議價購土地款，	一、第一項規範申請抵付優惠者，按其原有土地價值（原協議價購土地款）佔

	占該開發基地依市價計算總金額之比例，乘以本府所取得之開發完成後不動產價值，作為其抵付權值，並依本府所議定開發完成後不動產各樓層區位價格（以下簡稱議定價格），於公告辦理期間內選定樓層及區位。 議定價格應經基隆市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審定，與投資人達成協議後，報請本府核定之。 土地上有建築物者，應將該建築物坐落土地之原土地所有權人之抵付權值加總後，依原建築物於協議價購當期之各樓層價值比例，重新分算各原土地所有權人之抵付權值。 前項原建築物於協議價購當期之各樓層價值，應由本府委託不動產估價師辦理查估後定之。 第一項所定本府所取得之開發完成後不動產價值，除法令另有規定外，應扣除本府以主管機關身分所取得樓地板面積之房地價值。	開發基地總價值比例，計算其於開發後之市有不動產之抵付權值，並依此進行分配，原土地所有權人應於公告期限內辦理樓層及區位之選定。 二、第二項規範議定價格之審定及核定程序。 三、第三項規範土地上有建築物時，各原土地所有權人抵付權值之計算方式。 四、第四項規範土地上有建築物時，該建築物之各樓層價值，係由本府委託不動產估價師查估後定之。 五、第五項規範本府以主管機關身分取得之樓地板面積，不納入原土地所有權人分配之範圍。
第七條	原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購、承租之不動產價值，不得超過依前條計算所取得權值之百分之五十。	申請購租優惠者，已先領取協議價購土地款，考量其風險負擔程度，予以限制可優先承購、承租開發完成後市有不動產額度。
第八條	原土地所有權人申請抵付優惠，須將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位。 前項應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶之價格者，得依下列方式擇一辦理： 一、領取與應抵付權值或抵付後剩	一、考量本辦法立法意旨為原土地所有權人可選擇申請以開發後不動產抵付協議價購土地款參與開發，第一項明訂申請抵付優惠之原土地所有權人應將其應抵付權值全數抵付。 二、第二項規範原土地所有權人申請抵付優惠者，應抵付權值或抵付後剩餘權

	餘權值等值之現金。 二、應抵付權值或抵付後剩餘權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購至一戶。 三、應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶三分之二價格，如與公有土地以外申請抵付優惠之原土地所有權人合併計算之權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購方式增加承購至一戶。 原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購、承租之權值，或優先承購、承租後剩餘權值已達一戶三分之二以上，未達一戶價格者，得申請增加承購或承租至一戶；未達一戶三分之二價格，如與公有土地以外申請購租優惠之原土地所有權人合併計算權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購、承租方式增加承購、承租至一戶。 原土地所有權人未依第一項將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位者，或未依第六條第一項於公告辦理期間內選定樓層及區位者，就未抵付權值僅得領取協議價購土地款，且不得另向本府申請優先承購、承租不動產。	值未達一戶者，得領取等值之現金，其抵付達一戶之三分之二之價值，得申請增加承購、或與他人合併計算補足至一戶。 三、第三項規範原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購、承租之權值達一戶之三分之二之價值，得申請增加承購或承租、共同承購或承租方式增加至一戶。 四、第四項規範未依本條第一項規定抵付全權值者，僅得領取協議價購土地款。
第九條	原土地所有權人申請抵付優惠者，其依前條增加承購之不動產價格，依議定價格計算。 原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購及依前條增加承購之不	一、第一項規範申請抵付優惠者增加承購部分之價格，應以本府所議定價格計算。 二、第二項規範申請購租優惠者，其優惠為得不經公開標售程序優先購買，故

	動產價格，應由本府委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有財產審議委員會審定後，由本府核定之。	其承購價格應委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有財產審議委員會審定。
第十條	原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承租及依第八條增加承租之年租金底價，為不動產總值與年租率之乘積。 前項不動產總值與年租率，本府應委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有財產審議委員會審定後，據以擬訂年租金底價，報請本府核定。	一、第一項規範優先承租及增加承租之年租金底價計算方式。 二、第二項規範不動產總值與年租率應委託不動產估價師進行市場價格查估，並經本府市有財產審議委員會審定，以為底價訂定之參考依據。
第十一條	開發完成後之市有不動產，除本府因政策性或公益性需要而應優先分配外，應由申請抵付優惠之原土地所有權人先行辦理分配，並選定樓層及區位，如附有停車位者，得選定其位置。 申請購租優惠或依其他法規規定得優先承購、承租者，應於前項原土地所有權人完成選定後，配合本府租售作業時程辦理分配。 前二項樓層、區位及停車位，如選擇相同時，以抽籤方式決定之；未抽中者，得選擇尚未被選定及申請之樓層、區位及停車位。	一、第一項規範本府因政策性或公益性需求為優先分配，再由申請抵付優惠者辦理分配。 二、第二項規範申請購租優惠或依其他規定有優先承購、承租權者，則配合本府租售作業時程，次序辦理。 三、第三項規範樓層、區位及停車位選擇相同時以抽籤方式決定。
第十二條	開發用地為單一土地所有權人，並申請抵付優惠者，本府得准許其優先申請投資開發。 前項申請投資開發之核准條件、甄選文件內容及程序，由本府公告之。	一、第一項規範開發用地為單一土地所有權人，且申請抵付優惠者，為利開發後之產品定位符合其需求，得准許其優先申請投資開發。 二、第二項規範優先申請投資開發之核准條件、甄選文件內容及程序，由本府另公告之。
第十三條	本辦法自發布日施行。	本辦法施行日期。

基隆市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法

中華民國 115 年 7 月 15 日基府地捷貳字第 1150233916B 號發布全文十三條

第一條　本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。

第二條　本辦法之主管機關為基隆市政府（以下簡稱本府）。

第三條　依本辦法協議價購之土地，其地上物應一併處理。

前項協議價購之土地，以協議當期之市價計算協議價購土地款；地上物依基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例（以下簡稱補償救濟自治條例）及其他公共工程拆除相關補償規定辦理。

前項土地及地上物，本府得委託不動產估價師或專業機構辦理查估，經權責單位審查後由本府認定。

本府應給付之協議價購土地款及應發給之地上物各項金額，於點交後付清。

第四條　同意協議價購之原土地所有權人，符合下列條件之一者，得申請優惠：

一、 土地上無建築改良物及違章建築（以下簡稱建築物）。

二、 土地上有建築物，其所有權人於本府通知期限內拆遷，且自願放棄補償救濟自治條例第十一條第一項第一款至三款之安置補助費及其他本府安置或替代安置之補償、救濟。

前項得申請之優惠如下：

一、 未領取協議價購土地款者，以該基地開發完成後之市有不動產抵付協議價購土地款（以下簡稱抵付優惠）。

二、 領取協議價購土地款者，得優先承購、承租該基地開發完成後之市有不動產（以下簡稱購租優惠）。

前項優惠，應於本府書面徵求意願之日起二個月內，以書面向本府提出申請，屆期未申請者，視為放棄。

開發完成後之市有不動產，經本府核定採統一經營方式管理者，申請優惠之原土地所有權人應配合辦理。

第五條　土地或其地上物有下列情形之一者，不得依本辦法協議價購：

一、 預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記、其他依法律禁止處分之登記或足以影響土地開發之註記。

二、 設定典權、地上權、耕作權、農育權、不動產役權及原設定為永佃權或地役權。

三、 抵押權尚未塗銷。

四、 土地所有權人與建築物所有權人未達成拆遷協議。

五、 訂有耕地三七五租約，土地所有權人未提出補償原承租人之證明文件。

六、 訂有租賃契約。

七、 其他本府公告之事項。

第六條　原土地所有權人申請抵付優惠者，依其原有土地之協議價購土地款，占該開發基地依市價計算總金額之比例，乘以本府所取得之開發完成後不動產價值，作為其抵付權值，並依本府所議定開發完成後不動產各樓層區位價格（以下簡稱議定價格），於公告辦理期間內選定樓層及區位。

議定價格應經基隆市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審定，與投資人達成協議後，報請本府核定之。

土地上有建築物者，應將該建築物坐落土地之原土地所有權人之抵付權值加總後，依原建築物於協議價購當期之各樓層價值比例，重新分算各原土地所有權人之抵付權值。

前項原建築物於協議價購當期之各樓層價值，應由本府委託不動產估價師辦理查估後定之。

第一項所定本府所取得之開發完成後不動產價值，除法令另有規定外，應扣除本府以主管機關身分所取得樓地板面積之房地價值。

第七條　原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購、承租之不動產價值，不得超過依前條計算所取得權值之百分之五十。

第八條　原土地所有權人申請抵付優惠，須將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位。

前項應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶之價格者，得依下列方式擇一辦理：

一、 領取與應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金。

二、 應抵付權值或抵付後剩餘權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購至一戶。

三、 應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶三分之二價格，如與公有土地以外申請抵付優惠之原土地所有權人合併計算之權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購方式增加承購至一戶。

原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購、承租之權值，或優先承購、承租後剩餘權值已達一戶三分之二以上，未達一戶價格者，得申請增加承購或承租至一戶；未達一戶三分之二價格，如與公有土地以外申請購租優惠之原土地所有權人合併計算權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購、承租方式增加承購、承租至一戶。

原土地所有權人未依第一項將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位者，或未依第六條第一項於公告辦理期間內選定樓層及區位者，就未抵付權值僅得領取協議價購土地款，且不得另向本府申請優先承購、承租不動產。

第九條　原土地所有權人申請抵付優惠者，其依前條增加承購之不動產價格，依議定價格計算。

原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購及依前條增加承購之不動產價格，應由本府委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有財產審議委員會審定後，由本府核定之。

第十條　原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承租及依第八條增加承租之年租金底價，為不動產總值與年租率之乘積。

前項不動產總值與年租率，本府應委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有財產審議委員會審定後，據以擬訂年租金底價，報請本府核定。

第十一條　開發完成後之市有不動產，除本府因政策性或公益性需要而應優先分配外，應由申請抵付優惠之原土地所有權人先行辦理分配，並選定樓層及區位，如附有停車位者，得選定其位置。

申請購租優惠或依其他法規規定得優先承購、承租者，應於前項原土地所有權人完成選定後，配合本府租售作業時程辦理分配。

前二項樓層、區位及停車位，如選擇相同時，以抽籤方式決定之；未抽中者，得選擇尚未被選定及申請之樓層、區位及停車位。

第十二條　開發用地為單一土地所有權人，並申請抵付優惠者，本府得准許其優先申請投資開發。

前項申請投資開發之核准條件、甄選文件內容及程序，由本府公告之。

第十三條　本辦法自發布日施行。