

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國108年2月27日
發文字號：新北府捷開字第1080352229號



修正「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」，並自即日生效。

附修正「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定

市長 侯友宜

「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」修正總說明

本府辦理主管之捷運土地開發案，考量與臺北市合作共同推動之路線（如環狀線第一階段）宜儘量有一致性之規定，爰參考「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」（下稱臺北市權益轉換原則），於中華民國（以下同）一百零六年七月二十五日發布實施「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」（下稱本原則），作為本市大眾捷運系統土地開發之權益關係人權益評估與分配作業執行規範。

今參酌一百零七年二月八日修正發布之臺北市權益轉換原則修正內容，及檢討「超額盈餘再分配機制」，使後續投資人甄選作業順利，爰修正本原則，俾使權益分配合理及具公平性，其修正內容如下：

- 一、增訂開發建物、區位及刪除建物興建期間之定義（修正規定第三點）。
- 二、修正本府於土地開發案中可能取得之容積敘述（修正規定第四點）。
- 三、增訂利息費用定義及評估方式（修正規定第九點）。
- 四、修正委託建造費用支付方式（修正規定第十四點）。
- 五、增訂區位選定應確保完整性（修正規定第二十點）。
- 六、修正權益分配重新協商機制（修正規定第二十七點）。
- 七、修正開發建物與捷運設施產權登記方式（修正規定第二十八點至第三十點）。
- 八、檢討超額盈餘再分配機制（刪除原第三十二點、第三十四點至第三十七點）。
- 九、修正建物登記面積與權益分配協議書差額之找補處理方式（修正規定第三十二點）。
- 十、配合上述修正及統一用詞，酌作文字修正（修正規定第五點、第六點、第十一點、第十三點、第十八點、第十九點、第二十一點、第二十六點）。

「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>名稱： 新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則</p>	<p>名稱： 新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則</p>	<p>名稱未修正</p>
<p>一、 新北市政府（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新北市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、投資人及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。</p>	<p>一、 新北市政府（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新北市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、投資人及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。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>二、 本原則之執行機關為本府捷運工程局（以下簡稱本局）。</p>	<p>二、 本原則之執行機關為本府捷運工程局（以下簡稱本局）。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>三、 本原則用詞定義如下： （一）鑑價基準日：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）權益分配：指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資</p>	<p>三、 本原則用詞定義如下： （一）鑑價基準日：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）權益分配：指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資</p>	<p>一、增訂第三款「開發建物」及第四款「區位」之定義，以明確本原則用語，並配合調整。 二、修正原第四款「投資開發費用」定義，強調所稱費用為成本加上利潤之概念，其「投資開發費用：指評估投資人於…」中之評估已包含</p>

<p>人，應以其投入之土地、行政資源或資金，核算其開發後應分得權值，分配開發完成後建築物及其土地應有部分。</p> <p><u>(三) 開發建物</u>：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土地應有部分。</p> <p><u>(四) 區位</u>：指開發建物內可由權益關係人進行分配之不動產，可分為房屋及停車位兩種類型，各區位包含各建築物及其土地應有部分。</p> <p><u>(五) 權值</u>：各權益關係人基於其投入開發案之土地、行政資源或資金所應分得開發效益於鑑價基準日之權利價值。</p> <p><u>(六) 投資開發費用</u>：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分配之基礎。</p> <p><u>(七) 私地主</u>：依新北市大眾捷運系統開發所需土</p>	<p>人，應以其投入之土地、行政資源或資金，核算其開發後應分得權值，分配開發完成後建築物及其土地應有部分。</p> <p><u>(三) 權值</u>：各權益關係人基於其投入開發案之土地、行政資源或資金所應分得開發效益於鑑價基準日之權利價值。</p> <p><u>(四) 投資開發費用</u>：指評估投資人於整體開發歷程中所需支付費用與期待利潤，以作為參與開發案進行權益分配之基礎。</p> <p><u>(五) 建物興建期間</u>：指開發案開工申報日起至使用執照核發日止之<u>間斷期日</u>。</p> <p><u>(六) 私地主</u>：依新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法（以下簡稱優惠辦法）簽訂以抵付優惠方式辦理之原私有土地所有權人。</p> <p><u>(七) 權益關係人</u>：指於開發案中具有相關權利</p>	<p>期待之意，刪除「期待利潤」之「期待」。</p> <p>三、為超額盈餘再分配機制檢討作業，配合刪除原第五款「建物興建期間」之定義，並配合調整款次。</p>
---	--	---

<p>地協議價購優惠辦法 (以下簡稱優惠辦法) 簽訂以抵付優惠方式 辦理之原私有土地所 有權人。</p> <p><u>(八) 權益關係人</u>: 指於開發 案中具有相關權利 者, 包括土地所有權 人、主管機關、投資人 及私地主。</p>	<p>者, 包括土地所有權 人、主管機關、投資人 及私地主。</p>	
<p>四、本原則所用公式之使用符 號, 定義如下:</p> <p>(一) S: 開發建物總<u>價</u>值。 (二) BC: 建物興建成本。 (三) M: 投資稅管費用。 (四) m%: 投資稅管費用率。 (五) P: 期待利潤。 (六) p%: 期待利潤率。 (七) RV%: 主管機關容積分 配率。 (八) rv%: 主管機關委託建 造容積分配率。 (九) ΔRC: 委託建造費用。 (十) rT: 主管機關<u>應分得</u>權 值。 (十一) ΔBS: 投資人參與權 益分配權值。</p>	<p>四、本原則所用公式之使用符 號, 定義如下:</p> <p>(一) S: 開發建物總<u>權</u>值。 (二) BC: 建物興建成本。 (三) M: 投資稅管費用。 (四) m%: 投資稅管費用率。 (五) P: 期待利潤。 (六) p%: 期待利潤率。 (七) RV%: 主管機關<u>獎勵</u>容 積分配率。 (八) rv%: 主管機關委託建 造容積分配率。 (九) ΔRC: 委託建造費用。 (十) rT: 主管機關<u>獎勵</u>容積 權值。 (十一) ΔBS: 投資人參與權 益分配權值。</p>	<p>一、配合本原則其他規定統一用 詞, 酌作文字修正。 二、因本府於土地開發案中可能 取得之容積, 包括工業區變 更回饋等, 非獎勵容積之情 形, 故修正第七款及第十款 文字。</p>
<p>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 價基準日, <u>並以鑑價結果進行</u></p>	<p>五、開發案<u>進行權益分配</u>, 應 以建造執照領得日為調查分 析與評估價格之鑑價基準日。</p>	<p>酌作文字修正。</p>

<p><u>權益分配</u>。</p> <p>投資人應於前項鑑價基準日起六個月內提送權益分配建議書，其至少須包含投資開發費用、建議比例及權益關係人分配權值計算結果等事項。</p>	<p>投資人應於前項鑑價基準日起六個月內提送權益分配建議書，其至少須包含投資開發費用、建議比例及權益關係人分配權值計算結果等事項。</p>	
<p>六、<u>開發建物</u>各區位價格應以鑑價基準日為價格日期，並基於當時之建築規劃、建材設備等級及可銷售面積等，以新成屋（含土地應有部分）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分配、區位選擇與分配及畸零樓地板買賣找補之依據。</p> <p>前項各區位價格總和為開發建物總價值。</p>	<p>六、各樓層區位價格應以鑑價基準日為價格日期，並基於<u>開發案</u>當時之建築規劃、建材設備等級及銷售產權面積等，就新成屋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分配、區位選擇與分配及畸零樓地板買賣找補之依據。</p> <p>前項各樓層區位價格總和為開發建物總價值。</p>	<p>配合第三點修正後第三款及第四款增訂，酌作文字修正。</p>
<p>七、開發建物總價值評估作業係由本局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。投資人得於同一估價條件下，委託一家不動產估價師事務所進行評估。</p> <p>前項由本局及投資人所委託之不動產估價師所出具之估價報告書，經新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會（以下簡稱委員會）權益分配初審小組（以下</p>	<p>七、開發建物總價值評估作業係由本局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。投資人得於同一估價條件下，委託一家不動產估價師事務所進行評估。</p> <p>前項由本局及投資人所委託之不動產估價師所出具之估價報告書，經新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會（以下簡稱委員會）權益分配初審小組（以下</p>	<p>本點未修正。</p>

<p>簡稱初審小組) 審查後，如任何一家估價報告書之開發建物總價值高於或低於全部估價結果中位數百分之二十者，該估價報告書不予採納。</p>	<p>簡稱初審小組) 審查後，如任何一家估價報告書之開發建物總價值高於或低於全部估價結果中位數百分之二十者，該估價報告書不予採納。</p>	
<p>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，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分配建議書中載明，未載明之項目非經本局同意者，不得計入投資開發費用。</p>	<p>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，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分配建議書中載明，未載明之項目非經本局同意者，不得計入投資開發費用。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>九、 投資人應負擔之建物興建成本依鑑價基準日之市場行情進行評估，其評估項目如下：</p> <p>(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、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計、監造與其施工費及變更設計與其施工費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，並以投資契約書所約定歸墊金額採計。</p> <p>(二) 建物設計費用：按開發基地條件及設計規</p>	<p>九、 投資人應負擔之建物興建成本依鑑價基準日之市場行情進行評估，其評估項目如下：</p> <p>(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、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計、監造與其施工費及變更設計與其施工費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，並以投資契約書所約定歸墊金額採計。</p> <p>(二) 建物設計費用：按開發基地條件及設計規</p>	<p>第四款增修利息費用定義及評估方式之說明：</p> <p>(一) 為配合實務作業方式及維持彈性與因應市場行情變化，利息費用將委由專業營建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，惟為權衡鑑定報告內容一致性與專業評估之彈性，僅例示說明基本計息期日與評估原則。</p> <p>(二) 為符合正常建築融資市場，及鑑價基準日時進行評估作業之可行性，將不同費用計息之起訖日酌作文字修正。</p>

<p>模，並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。</p> <p>(三) 工程營造費用：指投資人為完成開發建物，所須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：</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>模，並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。</p> <p>(三) 工程營造費用：指投資人為完成開發建物，所須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：</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>(三)為明確化分期開發計息增訂第三目。</p>
---	---	----------------------------

潤、屬工程營造費用之營業稅、其他屬營造過程中因興建、管理及行政而發生之間接費用。

3、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。

4、投資人為完成開發建物之興建，所必要支出之其他新建工程費用，包含鑑界費用、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及簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢及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建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

潤、屬工程營造費用之營業稅、其他屬營造過程中因興建、管理及行政而發生之間接費用。

3、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管理維護基金。

4、投資人為完成開發建物之興建，所必要支出之其他新建工程費用，包含鑑界費用、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及簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢及市有建物整建維護費用等。

(四) 利息費用：

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

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

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
完工日，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，計息日以投資契
約書訂定之施工
期，以評估二分之一
計息，分期開發之基
地另計。

(五)其他經本局及權益關係
人共同認定所必要或
須刪減之費用。

<p style="text-align: center;"><u>息費用，而不受前二 目規定之限制。</u></p> <p>(五)其他經本局及權益關係人共同認定所必要或須刪減之費用。</p>		
<p>十、 建物興建成本評估作業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，由本局委託二家專業營建管理廠商鑑定，經由該廠商詳加審查並提供具體意見，出具鑑定報告書。</p> <p>專業營建管理廠商應依第八點及前點規定進行鑑定，如經其專業評估後而採取不同之評估方式，專業營建管理廠商須於鑑定報告書中詳加分析及敘明理由。</p> <p>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，依下列資料庫順序採用：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。</p>	<p>十、 建物興建成本評估作業，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，由本局委託二家專業營建管理廠商鑑定，經由該廠商詳加審查並提供具體意見，出具鑑定報告書。</p> <p>專業營建管理廠商應依第八點及前點規定進行鑑定，如經其專業評估後而採取不同之評估方式，專業營建管理廠商須於鑑定報告書中詳加分析及敘明理由。</p> <p>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，依下列資料庫順序採用：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。</p>	<p>本點未修正。</p>

<p>(三)如前二款所列資料庫均無適用者，專業營建管理廠商得進行市場查估訪價。</p>	<p>(三)如前二款所列資料庫均無適用者，專業營建管理廠商得進行市場查估訪價。</p>	
<p>十一、 投資人為辦理土地開發，所須支付與代主管機關或土地所有權人墊付之投資稅管費用，其評估項目包括人事行政管理費用、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、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、其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、規費、稅賦負擔及其他相關費用。</p> <p>前項費用足令土地所有權人除畸零樓地板找補買賣外，不再支付任何開發費用而可完整取得開發建物所分配區位之產權。</p>	<p>十一、 投資人為辦理土地開發，所須支付與代主管機關或土地所有權人墊付之投資稅管費用，其評估項目包括人事行政管理費用、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、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、其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、規費、稅賦負擔及其他相關費用。</p> <p>前項費用足令土地所有權人除畸零樓地板找補買賣外，不再支付任何開發費用而可完整取得開發建物之產權。</p>	<p>配合修正後第三點第四款增訂，酌作文字修正。</p>
<p>十二、 投資稅管費用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：$M=BC \times m\%$。</p>	<p>十二、 投資稅管費用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：$M=BC \times m\%$。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十三、 投資人投資開發案應獲</p>	<p>十三、 投資人投資開發案應獲</p>	<p>配合修正後第四點第一款及第</p>

<p>得期待利潤，並以開發建物總價值扣除主管機關應分得權值為基礎，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：$P = (S - rT) \times p\%$。</p>	<p>得期待利潤，並以開發建物總價值扣除主管機關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：$P = (S - rT) \times p\%$。</p>	<p>十款之修正，酌作文字修正。</p>
<p>十四、主管機關因辦理捷運土地開發應分得之區位，除契約另有約定或法令另有規定外，主管機關應支付投資人委託建造費用，其支付費用及方式，以本府及投資人完成權益協商後分四期給付為原則，方式如下：</p> <p><u>(一)第一期：投資人實際進場開工興建時，支付委託建造費用百分之三十。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(四)第四期：建物完成交屋時，支付委託建造費用百分之十。</u></p> <p>如投資人同意主管機關以所分配區位抵繳委託建造</p>	<p>十四、主管機關因辦理捷運土地開發應分得之樓地板部分，除另有規定外，主管機關應支付投資人委託建造費用，其支付費用及方式，以本府及投資人完成權益協商後分三期給付為原則，方式如下：</p> <p><u>(一)第一期：投資人興建至頂樓樓板時，支付委託建造費用百分之六十。</u></p> <p><u>(二)第二期：投資人取得使用執照時，支付委託建造費用百分之三十。</u></p> <p><u>(三)第三期：建物完成交屋時，支付委託建造費用百分之十。</u></p> <p>如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。</p>	<p>一、考慮辦理捷運土地開發尚有可能以投資契約約定之情形，「除另有規定」文字修正為「除契約另有約定或法令另有規定外」。</p> <p>二、為符合市場正常交易型態，修正投資人實際進場開工興建時為第一期款項支付時間點，並配合調整各期支付比例。</p> <p>三、第二項「持分樓地板面積」文字修正為「分配區位」，以使語意更明確。</p>

<p>費用，則由雙方另以所<u>分配區</u>位之議定價格折抵。</p>		
<p>十五、 主管機關應分得容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，即為主管機關容積分配率；其中應支付建造成本而分得之容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，為主管機關委託建造容積分配率。</p>	<p>十五、 主管機關應分得容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，即為主管機關容積分配率；其中應支付建造成本而分得之容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，為主管機關委託建造容積分配率。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十六、 主管機關應分得權值，由開發建物總價值，以主管機關容積分配率所評估之等比率權值。其評估公式如下：$rT = S \times RV\%$。</p>	<p>十六、 主管機關應分得權值，由開發建物總價值，以主管機關容積分配率所評估之等比率權值。其評估公式如下：$rT = S \times RV\%$。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十七、 委託建造費用，依第九點規定之建物興建成本，以主管機關委託建造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：$\Delta RC = BC \times rv\% \times (1 + m\%)$。</p>	<p>十七、 委託建造費用，依第九點規定之建物興建成本，以主管機關委託建造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：$\Delta RC = BC \times rv\% \times (1 + m\%)$。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十八、 土地所有權人與投資人間權益分配方式，係依投資人按本局所評估之投資開發費用，由土地所有權人以等價值之<u>區位與投資人</u>進行抵付作業。其權益分配之計算方式如下： (一)土地所有權人與投資人</p>	<p>十八、 土地所有權人與投資人間權益分配方式，係依投資人按本局所評估之投資開發費用，由土地所有權人以等價值之<u>開發建物樓地板</u>進行抵付作業。其權益分配之計算方式如下： (一)土地所有權人與投資人</p>	<p>配合修正後第三點第四款增訂，酌作文字修正。</p>

間可分配權值，係將開發建物總價值扣除主管機關應分得權值而得。其評估公式如下： $S-rT$ 。

(二) 投資人參與權益分配權值，指投資人於開發案中，就其投資開發費用可分配開發效益之權利價值，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。但該權利價值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) 土地所有權人參與權益分配權值，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分配權值之差額。其評估公式如下： $(S - rT) - \Delta BS$ 。

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分配。但雙方

間可分配建物權值，係將開發建物總價值扣除主管機關應分得權值而得。其評估公式如下： $S-rT$ 。

(二) 投資人參與權益分配權值，指投資人於開發案中，就其投資開發費用可分配開發效益之權利價值，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。但該權利價值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) 土地所有權人參與權益分配權值，應為第一款所稱土地所有權人與投資人間可分配建物權值與前款所稱投資人參與權益分配權值之差額。其評估公式如下： $(S - rT) - \Delta BS$ 。

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分配。但雙方

<p>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。</p> <p>土地所有權人與私地主間權益分配作業，依優惠辦法及雙方簽訂之協議價購書辦理。</p>	<p>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。</p> <p>土地所有權人與私地主間權益分配作業，依優惠辦法及雙方簽訂之協議價購書辦理。</p>	
<p>十九、各區位價格得參考投資人所評估之預期銷售價格及本府核可之協商方案，並經雙方協商議定及本府核定後，作為權益分配及找補基準。</p> <p>各權益關係人依其可分配之權值，以議定之各區位價格換算各自應得之區位。</p>	<p>十九、各樓層區位價格得參考投資人評估建物產權預期銷售價格及本府核可之協商方案，並經雙方協商議定及本府核定後，作為權益分配及找補基準。</p> <p>各權益關係人依其可分配之權值，以議定之各區位價格換算各自應得之樓地板面積與區位。</p>	<p>配合修正後第三點第四款增訂，酌作文字修正。</p>
<p>二十、主管機關應分得之區位，屬政策性或公益性需要者，應優先分配。經優先分配後，進行各權益關係人間區位選擇作業。本局應先行於局網站上公告辦理期間，並以雙掛號通知各權益關係人。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列順序辦理區位選擇作業：</p> <p>(一) 優先順位為私地主；如其對區位選擇意願相</p>	<p>二十、主管機關應分得之樓地板部分，屬政策性或公益性需要者，應優先分配。經優先分配後，進行各權益關係人間區位選擇作業。本局應先行於局網站上公告辦理期間，並以雙掛號通知各權益關係人。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列順序辦理區位選擇作業：</p> <p>(一) 優先順位為私地主；如其對區位選擇意願相</p>	<p>一、配合修正後第三點第四款增訂，酌作文字修正。</p> <p>二、為公平保障所有權益關係人之權益，增訂第四項規定，確保選定區位完整性。</p>

<p>同時，需先行協議，如協議不成以抽籤決定之。</p> <p>(二)本府與投資人於第二順位時進行區位選擇協議，如雙方對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之。</p> <p>具有相同區位選擇順序之權益關係人，對區位選擇意願相同時，須先行協議；協議不成者，則以抽籤決定之。</p> <p>各權益關係人未於公告期限內回復本府區位意願調查或完成區位選擇，視同放棄區位選擇權利，如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。</p> <p><u>第一項各權益關係人之選定區位，該權益分配應以完整區位且不分割所有權方式取得為原則。</u></p>	<p>同時，需先行協議，如協議不成以抽籤決定之。</p> <p>(二)本府與投資人於第二順位時進行區位選擇協議，如雙方對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之。</p> <p>具有相同區位選擇順序之權益關係人，對區位選擇意願相同時，須先行協議；協議不成者，則以抽籤決定之。</p> <p>各權益關係人未於公告期限內回復本府區位意願調查或完成區位選擇，視同放棄區位選擇權利，如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。</p>	
<p>二十一、 土地所有權人及主管機關進行區位選擇時，其選配之建物面積已達一戶或一建物單位之三分之二以上價值，而須取得完整一戶或一建物單位時，應由投資人依議定之各區位價格讓售以補足至</p>	<p>二十一、 土地所有權人及主管機關進行區位選擇時，其選配之建物面積已達一戶或一建物單位之三分之二以上價值，而須取得完整一戶或一建物單位時，應由投資人依議定之各樓層區位價格讓售以補</p>	<p>配合修正後第三點第四款增訂，酌作文字修正。</p>

<p>一戶或一建物單位。</p>	<p>足至一戶或一建物單位。</p>	
<p>二十二、 本局取得不動產估價師之開發建物總價值估價報告書與專業營建管理廠商之建物興建成本鑑定報告書，應由本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，再行提報初審小組進行權益協商事項審查作業。</p>	<p>二十二、 本局取得不動產估價師之開發建物總價值估價報告書與專業營建管理廠商之建物興建成本鑑定報告書，應由本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，再行提報初審小組進行權益協商事項審查作業。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>二十三、 本局應依經審查並完成修訂之估價報告書及鑑定報告書內容，併同本原則規定之評估方式，製作權益協商方案。</p> <p>前項權益協商方案，至少應包含以下述條件為基礎所評估之權益分配、委託建造費用及區位選擇方案：</p> <p>(一)估價報告書中開發建物總價值為中位數者，若中位數無相對應之報告書，取離中位數最近且偏高者。</p> <p>(二)鑑定報告書中建物興建成本為最低者。</p>	<p>二十三、 估價報告書及鑑定報告書經審查並完成修訂後，本局應依有效報告書內容，併同本原則規定之評估方式製作權益協商方案。</p> <p>前項權益協商方案，至少應包含以下述條件為基礎所評估之權益分配、委託建造費用及區位選擇方案：</p> <p>(一)估價報告書中開發建物總價值為中位數者，若中位數無相對應之報告書，取離中位數最近且偏高者。</p> <p>(二)鑑定報告書中建物興建成本為最低者。</p>	<p>本點酌作文字修正。</p>
<p>二十四、 本局完成評估與擬訂</p>	<p>二十四、 本局完成評估與擬訂</p>	<p>本點未修正。</p>

<p>之權益協商方案，應提報委員會審議通過後，由本局依審議通過之權益協商方案與投資人進行協議。</p>	<p>之權益協商方案，應提報委員會審議通過後，由本局依審議通過之權益協商方案與投資人進行協議。</p>	
<p>二十五、 土地所有權人或主管機關與投資人，就權益協商事項雙方無法達成協議時，在交付仲裁或民事訴訟前，應由一方具文申請，送本局提報委員會代為協調。</p>	<p>二十五、 土地所有權人或主管機關與投資人，就權益協商事項雙方無法達成協議時，在交付仲裁或民事訴訟前，應由一方具文申請，送本局提報委員會代為協調。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>二十六、 本局與投資人完成權益協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書。</p> <p>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、<u>開發建物</u>區位價格、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容。</p>	<p>二十六、 本局與投資人完成權益協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書。</p> <p>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、<u>各樓層與車位之區位價格</u>、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容。</p>	<p>配合修正後第三點第三款及第四款增訂，酌作文字修正。</p>
<p>二十七、 <u>開發案於本局執行鑑價作業後，權益分配協議書報本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，本局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。</u></p> <p>開發案於權益分配協議書報本府核定後，<u>如開發建物建造執照辦理變更設計之總</u></p>	<p>二十七、 本局已執行鑑價作業，<u>因開發案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，應依下列原則進行權益分配作業：</u></p> <p><u>(一)開發案於權益分配協議書報府核定前進行變更設計時，本局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以開工申報日為鑑價基準日重</u></p>	<p>考量權益評估與開發完成間差異，權衡可行性及公平性，於第一項及第二項明定變更設計致重新權益協商之要件，以減少不可測風險及協商爭議，俾降低權益評估與協商難度。</p>

<p><u>樓地板面積變更超過百分之五時，本局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商。而投資人應依重新協商內容修訂權益分配協議書，並提送本局簽陳本府核定。</u></p> <p><u>已執行鑑價作業之開發案，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，本局應以原建築規劃與施工圖說辦理各項鑑價作業，不變更其鑑價結果及權益分配結果。</u></p> <p><u>第一項及第二項變更設計所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之評估項目。</u></p>	<p>新辦理各項鑑價作業。</p> <p><u>(二)開發案於權益分配協議書報府核定後進行變更設計時，開發建物中已完成協議之區位並載於權益分配協議書者，不變更其權益。但因變更設計致開發建物總價值變動者，就其增加價值部分，各權益關係人依權益分配協議書所載之權益分配比例進行分配後，再選擇相對應增加之區位或找補現金。投資人應依前述議定內容修訂權益分配協議書，並提送本局簽陳本府核定。</u></p> <p><u>前項變更設計所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之評估項目。</u></p>	
<p><u>二十八、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下：</u></p> <p><u>(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建物登記面積占捷運設施及開發建</u></p>	<p><u>二十八、公共設施面積(不含屬車位之區分所有建築物)，依主建物面積比例分配。</u></p>	<p>參考民法第七百九十九條規定及內政部訂頒預售屋買賣契約書範本，並配合土地開發大樓設計型態，而修正開發建物與捷運設施、開發建物內各區位所占土地持分之分配模式等產權登記方式。</p>

<p><u>物建物登記總面積比例計算。</u></p> <p><u>(二)開發建物停車位所占建築基地之權利範圍，應由投資人敘明計算方式後，經本局同意後方得登記。</u></p> <p><u>(三)開發建物房屋所占建築基地權利範圍應扣除捷運設施及停車位建物部分，其餘分配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。</u></p>		
<p>二十九、<u>開發建物區分所有建物之共有部分項目、權利範圍分配原則如下：</u></p> <p><u>(一)本點所稱共有部分項目，除停車位另計外，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</u></p>	<p>二十九、<u>開發基地，依地上地下之捷運設施產權面積，及開發建物樓地板與車位之總產權面積等共同持分土地。</u></p>	<p>參考民法第七百九十九條規定及內政部訂頒預售屋買賣契約書範本，並配合土地開發大樓設計型態，而修訂開發建物內各區分所有建物之共有部分分配模式等產權登記方式。</p>

<p><u>法令應列入共有部分之項目。</u></p> <p><u>(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。</u></p>		
<p>三十、<u>開發案內開發建物與捷運設施之產權登記方式，依前二點規定辦理。但契約另有約定者，從其約定。</u></p>	<p>三十、<u>依前二點辦理登記者，除另有約定外，依協商議定之。</u></p>	<p>參考民法第七百九十九條規定訂定例外規定。</p>
<p>三十一、<u>投資人應於領得使用執照後，就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書及交屋清冊，並提報至本局進行審閱，以作為主管機關及土地所有權人(含私地主)分回開發建物專有部分之驗屋作業依據。</u></p>	<p>三十一、<u>投資人應於領得使用執照後，就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書及交屋清冊，並提報至本局進行審閱，以作為主管機關及土地所有權人(含私地主)分回開發建物專有部分之驗屋作業依據。</u></p>	<p>本點未修正。</p>
<p>(刪除)</p>	<p><u>三十二、投資人應於辦理建物登記作業時，提供必要之擔保品或設定預告登記之區位，以作為超額盈餘分配之擔保。</u></p>	<p>為超額盈餘再分配機制檢討作業，配合刪除。</p>
<p>三十二、<u>建物登記時，因相關法令規定變更或辦理登記之地政事務所對建物測量面積計算方式若與本府工務局之規定不同致有面積誤差時，不互相找補。</u></p> <p>除前項情形外，本府所分回房屋之建物登記面積，與權益分配協議書所載面積有差額時，以</p>	<p>三十三、<u>建物登記時，辦理登記之地政事務所對建物丈量面積計算方式若與本府工務局之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，如權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，就該產權面積之差異值進行套算調整後，由投資人</u></p>	<p>一、點次調整。 二、「建物丈量」修正為「建物測量」、「產權面積」修正為「建物登記面積」。 三、為超額盈餘再分配機制檢討作業，配合修正建物面積登載差異之處理方式。 四、另考量民間土地開發案中，合建協議時建物面積與登記時多有落差，為避免建物</p>

開發建物屬房屋建物登記總面積與權益分配協議書所載建物總面積之差額百分比，及本府分回房屋建物登記面積與權益分配協議書所載本府分回面積之差額百分比之差值為準，依下列規定辦理找補作業：

(一) 差值在百分之五以下，

僅須就該建物登記面積誤差值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價格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) 差值超過百分之五，本

局應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商，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。

依權益分配協議書所載之議定之各樓層區位價格與各權益關係人互相以現金找補，不重新辦理權益評估與協商作業。

面積差異輕易動搖議定結果，對此差異部分規定處理方式，倘本府分回公有不動產之面積隨開發建物整體變動而變動，將視同權宜不受損。

五、為配合實務需求，權衡法律關係之穩定性與實務執行之可行性，因本府協議之最終主要標的為房屋樓地板，故參考民間預售屋買賣契約之執行精神，對於協議定與建物登記之樓地板面積差異，增訂找補原則。

六、開發建物屬房屋建物登記總面積與權益分配協議書所載建物總面積之差額百分比，係指開發建物屬房屋建物登記總面積與權益分配協議書所載建物總面積之差值，除以權益分配協議書所載建物總面積，並以百分比表示。

七、本府分回房屋建物登記面積與權益分配協議書所載本府分回面積之差額百分比，係指本府分回房屋建物登記面積與權益分配協議書所載本府分回面積之差值，除以權益分配協議書所

		載本府分回面積，並以百分比表示。
(刪除)	<p><u>三十四、 本局應以開發案使用執照核發日為價格日期，委託不動產估價師針對開發建物總價值進行估價作業，以作為開發案超額盈餘再分配之依據。</u></p> <p><u>前項開發建物總價值估價作業，應由本局委託三家不動產估價師事務所進行評估。</u></p>	<p>一、考量土地開發市場正常交易型態，參酌國內外土地開發案例、國內都市更新權利變換均無超額盈餘再分配機制，為落實土地開發風險分攤原則，並參考臺北市執行經驗，刪除超額盈餘再分配機制。</p> <p>二、為超額盈餘再分配機制檢討作業，配合刪除原第三十四點，併同修正原第三十三點。</p>
(刪除)	<p><u>三十五、 本局應參考前點開發建物總價值之估價結果，評估投資人所分得之開發建物產權價值，投資人得於建物所有權第一次登記作業後三個月內，向本局提交各區位之實際銷售價格，以替代前點開發建物總價值中該區位產權價值。實際銷售價格證明文件如下：</u></p> <p><u>(一)出賣人為投資人之銷售契約，該銷售契約須經公證，或經律師與會計師簽證後，方可認列。</u></p> <p><u>(二)內政部不動產交易實價登錄資料。</u></p>	<p>一、考量土地開發市場正常交易型態，參酌國內外土地開發案例、國內都市更新權利變換均無超額盈餘再分配機制，為落實土地開發風險分攤原則，並參考臺北市執行經驗，刪除超額盈餘再分配機制。</p> <p>二、為超額盈餘再分配機制檢討作業，配合刪除原第三十五點。</p>

(刪除)

三十六、 投資人於使用執照核發日之投資人參與權益分配權值評估作業，得以下列方式調整建物興建成本後，再依第十八點第一項第二款所定評估方式計算：

(一)依行政院主計處發布之營造工程物價總指數，以建物興建期間內之上漲率調整建物興建成本。但營造工程物價總指數於建物興建期間內下跌時，不調整建物興建成本。

(二)如本府與投資人完成權益協商作業後，開發案發生變更設計時，投資人應提送工程營造費用差異分析，經本局同意後方可調整建物興建成本。

前項建物興建成本調整作業，應由本局依第十點所委託之二家專業營建管理廠商中，擇定其中一家廠商進行鑑定。

第一項所定評估作業，應以使用執照核發日為價格日期之開發建物總價值估價結果為計算基準。

一、考量土地開發市場正常交易型態，參酌國內外土地開發案例、國內都市更新權利變換均無超額盈餘再分配機制，為落實土地開發風險分攤原則，並參考臺北市執行經驗，刪除超額盈餘再分配機制。

二、為超額盈餘再分配機制檢討作業，配合刪除原第三十六點。

(刪除)

三十七、 超額盈餘指開發案於使用執照核發日時，第三十五點投資人所分得之開發建物產權價值與前點投資人參與權益分配權值之差額。

開發案經本局評估投資人具有超額盈餘，且由委員會審議通過後，本府方進行分配作業。

超額盈餘之分配，除另有約定外，該差額之百分之五十，由投資人於交屋後六個月內，依交屋清冊所載土地所有權人名單，參照新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書相關約定，以現金辦理交付作業。完成上述費用繳交作業後，本府方可退還第三十二點規定之擔保品或塗銷預告登記。

一、考量土地開發市場正常交易型態，參酌國內外土地開發案例、國內都市更新權利變換均無超額盈餘再分配機制，為落實土地開發風險分攤原則，並參考臺北市執行經驗，刪除超額盈餘再分配機制。

二、為超額盈餘再分配機制檢討作業，配合刪除原第三十七點。

「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」

- 一、新北市政府（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新北市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、投資人及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、本原則之執行機關為本府捷運工程局（以下簡稱本局）。
- 三、本原則用詞定義如下：
 - （一）鑑價基準日：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）權益分配：指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資人，應以其投入之土地、行政資源或資金，核算其開發後應分得權值，分配開發完成後建築物及其土地應有部分。
 - （三）開發建物：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土地應有部分。
 - （四）區位：指開發建物內可由權益關係人進行分配之不動產，可分為房屋及停車位兩種類型，各區位包含各建築物及其土地應有部分。
 - （五）權值：各權益關係人基於其投入開發案之土地、行政資源或資金所應分得開發效益於鑑價基準日之權利價值。
 - （六）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分配之基礎。
 - （七）私地主：依新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法（以下簡稱優惠辦法）簽訂以抵付優惠方式辦理之原私有土地所有權人。
 - （八）權益關係人：指於開發案中具有相關權利者，包括土地所有

權人、主管機關、投資人及私地主。

四、本原則所用公式之使用符號，定義如下：

- (一) S：開發建物總價值。
- (二) BC：建物興建成本。
- (三) M：投資稅管費用。
- (四) m%：投資稅管費用率。
- (五) P：期待利潤。
- (六) p%：期待利潤率。
- (七) RV%：主管機關容積分配率。
- (八) rv%：主管機關委託建造容積分配率。
- (九) ΔRC ：委託建造費用。
- (十) rT：主管機關應分得權值。
- (十一) ΔBS ：投資人參與權益分配權值。

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價基準日，並以鑑價結果進行權益分配。

投資人應於前項鑑價基準日起六個月內提送權益分配建議書，其至少須包含投資開發費用、建議比例及權益關係人分配權值計算結果等事項。

六、開發建物各區位價格應以鑑價基準日為價格日期，並基於當時之建築規劃、建材設備等級及可銷售面積等，以新成屋（含土地應有部分）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分配、區位選擇與分配及畸零樓地板買賣找補之依據。

前項各區位價格總和為開發建物總價值。

七、開發建物總價值評估作業係由本局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。投資人得於同一估價條件下，委託一家不動產估價師事務所進行評估。

前項由本局及投資人所委託之不動產估價師所出具之估價報告書，經新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會（以下簡

稱委員會) 權益分配初審小組(以下簡稱初審小組) 審查後, 如任何一家估價報告書之開發建物總價值高於或低於全部估價結果中位數百分之二十者, 該估價報告書不予採納。

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, 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分配建議書中載明, 未載明之項目非經本局同意者, 不得計入投資開發費用。

九、投資人應負擔之建物興建成本依鑑價基準日之市場行情進行評估, 其評估項目如下:

(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、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計、監造與其施工費及變更設計與其施工費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用, 並以投資契約書所約定歸墊金額採計。

(二) 建物設計費用: 按開發基地條件及設計規模, 並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: 指投資人為完成開發建物, 所須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、其他屬營造過程中因興建、管理及行政而發生之間接費用。

3、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。

4、投資人為完成開發建物之興建，所必要支出之其他新建工程費用，包含鑑界費用、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及簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢及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建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)其他經本局及權益關係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，由本局委託二家專業營建管理廠商鑑定，經由該廠商詳加審查並提供具體意見，出具鑑定報告書。

專業營建管理廠商應依第八點及前點規定進行鑑定，如經其專業評估後而採取不同之評估方式，專業營建管理廠商須於鑑定報告

書中詳加分析及敘明理由。

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，依下列資料庫順序採用：

- (一) 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。
- (二) 開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。
- (三) 如前二款所列資料庫均無適用者，專業營建管理廠商得進行市場查估訪價。

十一、投資人為辦理土地開發，所須支付與代主管機關或土地所有權人墊付之投資稅管費用，其評估項目包括人事行政管理費用、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、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、其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、規費、稅賦負擔及其他相關費用。

前項費用足令土地所有權人除畸零樓地板找補買賣外，不再支付任何開發費用而可完整取得開發建物所分配區位之產權。

十二、投資稅管費用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，並以開發建物總價值扣除主管機關應分得權值為基礎，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： $P = (S - rT) \times p\%$ 。

十四、主管機關因辦理捷運土地開發應分得之區位，除契約另有約定或法令另有規定外，主管機關應支付投資人委託建造費用，其支付費用及方式，以本府及投資人完成權益協商後分四期給付為原則，方式如下：

- (一) 第一期：投資人實際進場開工興建時，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：建物完成交屋時，支付委託建造費用百分之十。

如投資人同意主管機關以所分配區位抵繳委託建造費用，則由雙方另以所分配區位之議定價格折抵。

十五、主管機關應分得容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，即為主管機關容積分配率；其中應支付建造成本而分得之容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，為主管機關委託建造容積分配率。

十六、主管機關應分得權值，由開發建物總價值，以主管機關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，依第九點規定之建物興建成本，以主管機關委託建造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： $\Delta RC = BC \times rv\% \times (1 + m\%)$ 。

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

(一) 土地所有權人與投資人間可分配權值，係將開發建物總價值扣除主管機關應分得權值而得。其評估公式如下： $S - rT$ 。

(二) 投資人參與權益分配權值，指投資人於開發案中，就其投資開發費用可分配開發效益之權利價值，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。但該權利價值應扣除主管機關已支付之委託建造費用。其評估公式如下： $\Delta BS = [BC \times (1 + m\%) - \Delta RC] + (S - rT)$

xp%。

(三) 土地所有權人參與權益分配權值，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分配權值之差額。其評估公式如下： $(S-rT) - \Delta BS$ 。

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分配。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。

土地所有權人與私地主間權益分配作業，依優惠辦法及雙方簽訂之協議價購書辦理。

十九、各區位價格得參考投資人所評估之預期銷售價格及本府核可之協商方案，並經雙方協商議定及本府核定後，作為權益分配及找補基準。

各權益關係人依其可分配之權值，以議定之各區位價格換算各自應得之區位。

二十、主管機關應分得之區位，屬政策性或公益性需要者，應優先分配。經優先分配後，進行各權益關係人間區位選擇作業。本局應先行於局網站上公告辦理期間，並以雙掛號通知各權益關係人。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列順序辦理區位選擇作業：

(一) 優先順位為私地主；如其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。

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

具有相同區位選擇順序之權益關係人，對區位選擇意願相同時，須先行協議；協議不成者，則以抽籤決定之。

各權益關係人未於公告期限內回復本府區位意願調查或完成區位選擇，視同放棄區位選擇權利，如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選定區位，該權益分配應以完整區位且不分割所有權方式取得為原則。

二十一、土地所有權人及主管機關進行區位選擇時，其選配之建物面積已達一戶或一建物單位之三分之二以上價值，而須取得完整一戶或一建物單位時，應由投資人依議定之各區位價格讓售以補足至一戶或一建物單位。

二十二、本局取得不動產估價師之開發建物總價值估價報告書與專業營建管理廠商之建物興建成本鑑定報告書，應由本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，再行提報初審小組進行權益協商事項審查作業。

二十三、本局應依經審查並完成修訂之估價報告書及鑑定報告書內容，併同本原則規定之評估方式，製作權益協商方案。

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

(一) 估價報告書中開發建物總價值為中位數者，若中位數無相對應之報告書，取離中位數最近且偏高者。

(二) 鑑定報告書中建物興建成本為最低者。

二十四、本局完成評估與擬訂之權益協商方案，應提報委員會審議通過後，由本局依審議通過之權益協商方案與投資人進行協議。

二十五、土地所有權人或主管機關與投資人，就權益協商事項雙方無法達成協議時，在交付仲裁或民事訴訟前，應由一方具文申請，送本局提報委員會代為協調。

二十六、本局與投資人完成權益協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書。

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、開發建物區位價格、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容。

二十七、開發案於本局執行鑑價作業後，權益分配協議書報本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，本局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。

開發案於權益分配協議書報本府核定後，如開發建物建造執照辦理變更設計之總樓地板面積變更超過百分之五時，本局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商。而投資人應依重新協商內容修訂權益分配協議書，並提送本局簽陳本府核定。

已執行鑑價作業之開發案，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，本局應以原建築規劃與施工圖說辦理各項鑑價作業，不變更其鑑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價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之評估項目。

二十八、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建物登記面積占捷運設施及開發建物建物登記總面積比例計算。
- (二) 開發建物停車位所占建築基地之權利範圍，應由投資人敘明計算方式後，經本局同意後方得登記。
- (三) 開發建物房屋所占建築基地權利範圍應扣除捷運設施及停車位建物部分，其餘分配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。

二十九、開發建物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。

三十、開發案內開發建物與捷運設施之產權登記方式，依前二點規定辦理。但契約另有約定者，從其約定。

三十一、投資人應於領得使用執照後，就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書及交屋清冊，並提報至本局進行審閱，以作為主管機關及土地所有權人（含私地主）分回開發建物專有部分之驗屋作業依據。

三十二、建物登記時，因相關法令規定變更或辦理登記之地政事務所對建物測量面積計算方式若與本府工務局之規定不同致有面積誤差時，不互相找補。

除前項情形外，本府所分回房屋之建物登記面積，與權益分配協議書所載面積有差額時，以開發建物屬房屋建物登記總面積與權益分配協議書所載建物總面積之差額百分比，及本府分回房屋建物登記面積與權益分配協議書所載本府分回面積之差額百分比之差值為準，依下列規定辦理找補作業：

（一）差值在百分之五以下，僅須就該建物登記面積誤差值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價格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）差值超過百分之五，本局應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商，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。