

新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書(111年5月12日核定)

立協議書人：新北市政府（以下簡稱甲方）

土地所有權人（以下簡稱乙方）

茲因乙方同意提供土地由甲方辦理開發事宜，除本協議另有約定外，依照大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法、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）、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則（以下簡稱權益分配作業原則），辦理開發事宜，經雙方議定條款如下，以資共同遵守：

（本協議書以下條款係為範本，得視實際需求調整內容，由甲乙雙方同意後簽署）

第一條 乙方提供土地：

- 一、乙方願將所有坐落○○市（縣）○○區（市、鄉、鎮）○○段○○小段○○地號等○○筆土地（如附土地清冊），先辦理所有權移轉登記予甲方進行開發，並不領取協議價購土地款計新臺幣 元（以協議價購當期之市價計算，其基準日為民國○○年○○月○○日，倘經本市地價及標準地價評議委員會評定之徵收補償市價高於本次協議價購市價者，就徵收補償市價所增加之額度，由甲方主動補發差額獎勵金。），雙方同意以開發完成後之市有不動產價值依本協議書第三條第一項計算方式所得抵付。
- 二、乙方如符合優惠辦法第四條第一項及第二項要件，其所有土地上之地上物，應由甲方依新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例規定計算價格一併價購取得。
- 三、乙方應配合工程建設之需要，依甲方通知之期限前拆遷地上物並交付土地。
- 四、乙方應於簽訂本協議書同時簽訂土地買賣所有權移轉契約書，並提供所有權狀及辦理產權移轉登記應備之各類證件，交由甲方辦理後續產權移轉登記相關事宜。

第二條 除其他法令另有規定外，甲方以主管機關地位對開發完成取得之市有不動產，其權利義務如下：

- 一、取得捷運設施所需使用之室內樓地板面積及室外之空間。
- 二、取得因土地開發變更都市計畫核定屬甲方之容積樓地板面積。
- 三、取得前款都市計畫核定屬甲方之免計容積相關設施。
- 四、取得前款建築物樓地板面積所應持分之共有部分樓地板面積。

五、無償取得前四款建築物樓地板面積所應持分之土地所有權。

六、負擔第一款至第四款之委託建造費用。

(考量都市計畫變更規定有所不同，本條得依個案都市計畫或相關法令規定調整)

第三條 甲方開發完成後，由乙方依協議價購土地款換算權值額度，並依優惠辦法第六條規定經甲方核定之議定價格，抵付選配開發完成後之不動產。乙方權值換算方式如下：

$P = B \times (V / \Sigma V)$ ，式中

P：乙方權值。

B：甲方所取得之開發完成後不動產價值（即權益分配作業原則第十八點第一項第三款之權值），除法令另有規定外，不含甲方以主管機關身分所取得容積樓地板面積及其應有之土地及建築物共有部分之價值。

V：乙方未領取之協議價購土地款（原土地上有建築物者，須依優惠辦法第六條規定以原建築物於協議價購當期之各樓層價值比例重新分算）。

ΣV ：開發基地依協議價購當期市價計算之總金額。

乙方抵付選配區位作業，悉依優惠辦法第八條及權益分配作業原則第二十點規定辦理。

第四條 乙方於依前條約定分回開發完成不動產價值之前，得向甲方提出申請並經同意後，終止本協議，或乙方有第七條第五款之情事未依約辦理時，甲方得終止本協議，由甲方依第一條所約定協議價購土地款給付乙方，甲方已取得之土地所有權不受影響，乙方不得以任何理由請求返還土地全部或一部。

第五條 本協議書簽訂後，如甲方未經乙方之同意而不進行開發時，乙方得終止本協議。甲方應以終止協議當時以市價計算之金額給付乙方。但不得低於第一條協議價購土地款及其利息。

前項利息之計算，以本土地所有權移轉日起，依五大行庫一年期之平均存款利率，以單利計算至乙方通知甲方終止本協議之日止。

依前二項之約定辦理時，甲方已取得之土地所有權不受影響，乙方不得以任何理由請求返還土地全部或一部。

第六條 本協議書簽訂後，如因不可歸責於甲乙雙方之事由、法令之限制或事實上之理由，致無法進行開發時，甲乙雙方均得終止本協議。協議終止後之相關權利義務依前條約定辦理。

第七條 其他約定：

一、稅費及其他費用負擔，除優惠辦法及權益分配作業原則規定及甲乙雙方另有約定者外，依下列規定辦理：

(一) 地價稅：乙方將土地所有權移轉登記予甲方前，由乙方負擔；開發後乙方取得之土地，於使用執照取得後，由乙方負擔。

(二) 工程受益費：乙方將土地所有權移轉登記予甲方前已發生者，全部由乙方負擔。

(三) 房屋稅：乙方取得開發後建物，由乙方負擔。

(四) 乙方因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及地政士報酬由乙方負擔。

(五) 乙方取得開發後建物之公共水電費、大樓管理費，自交屋完成日起由乙方負擔。

二、乙方之戶籍或通訊地址如有變更時，應即以書面通知甲方。如因可歸責於乙方之事由，致函件不能送達時，以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

三、乙方如因贈與、買賣或其他原因讓與本協議書之權利義務予第三人時，乙方及其受讓人應以書面向甲方提出申請，並依甲方要求檢具應備文件經同意後，與甲方另行簽訂協議書；因繼承致生本協議書權利義務關係變動者，應由全體繼承人依前述約定辦理。

四、乙方移轉予甲方之土地，如經發現地下掩埋廢棄物，乙方應負清理責任；乙方如未於甲方通知期限前清理完畢者，得由甲方或甲方委託之第三人代為清理，所需費用概由乙方負擔。

五、乙方應於甲方所定期限前交付土地，並將其上所有建築物騰空點交。乙方於交付土地及建築物騰空點交前，仍應自行負擔土地及建築物之管理、維護及繳納稅費等責任。如有構成危害或違法情事者，相關法律責任，均由乙方負擔，並負損害賠償責任，甲方概不負責。如致甲方受有損害或第三

人向甲方請求賠償損害(包括但不限於國家賠償責任),並應賠償甲方之損害。

六、本協議如有未盡事宜,應適用有關法令之規定。法令無規定者,依習慣;無習慣者,依法理。

七、如因本協議而發生訴訟時,雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第八條 協議書正本貳份,甲乙雙方各執壹份;副本貳份,由甲方收執。本協議自簽訂之日起生效,至雙方之權利義務均已履行完畢之日止。

立協議書人甲方:

新北市政府

代表人:市長 ○○○

住址:新北市板橋區中山路一段161號

立協議書人乙方:

○○○

身分證號碼(或統一編號):

住址:

中 華 民 國 年 月 日