

新北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105年6月1日新北市政府新北府法規字第1050920845號令訂定發布全文13條；並自發布日施行

- 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新北市政府（以下簡稱本府），本府並得委任本府捷運工程局（以下簡稱本局）執行之。
- 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，依新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例（以下簡稱補償救濟自治條例）辦理。
- 前項土地及地上物，本局得委託不動產估價師或具公信力之專業機構辦理查估，並由權責機關審核認定。
- 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，於點交後一次付清，點交前之地價稅及房屋稅由原所有權人負擔。
- 第 四 條 同意協議價購之原土地所有權人，其土地上無建築改良物及違章建築（以下簡稱建築物）者；或土地上有建築物，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六條第三項、第十二條第四項之房屋補助費及其他本府安置或替代安置之補償、救濟者，得申請下列優惠：
- 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，得申請優先承購、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，逾期視為放棄權利。

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，原土地所有權人應配合辦理，不適用第一項規定。

第 五 條 土地或建築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、信託登
記、其他依法律禁止處分之登記或足以嚴重影響土地開
發順利進行之註記。

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者。

三、抵押權尚未塗銷或消滅者。但土地所有權人申請抵付優
惠，且各順位抵押權之擔保債權總金額未超過土地協議
價購款百分之八十，並提出抵押權人同意本府申請拆除
執照、建造執照、土地分割、合併及移轉等相關文件，
並報經本府核准者，不在此限。

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
人之證明文件者。

六、訂有租賃契約。

七、其他經本府公告之事項。

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），由原土地所有權人選定樓層及區位。

議定價格應經新北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，應由本局委託不動產估價師辦理查估，並由本府審核認定。

第一項所稱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獎勵樓地板面積及其應有之土地及建築物部分之價值。

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，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或購租優惠者，其抵付或優先承購、承租已達一戶或一建物單位之三分之二以上價值者，得申請增加承購或承租補足至一戶或一建物單位。

不符前項規定及未申請增加承購、承租之原土地所有權人，得以共同承購、承租或領取原協議價購土地款及協議價購時條件核算之各項金額辦理。

第九條 原土地所有權人申請抵付優惠者，其依前條第一項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第一項增加承購之不動產價格，應由本局委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有非公用不動產價格審議委員會審定後，報請本府核定之價格計算。

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第一項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，本局應委託不動產估價師辦理查估，並據以擬訂底價。

第一項不動產總值應提報本府市有非公用不動產價格

審議委員會審定後，報請本府核定之。

第 十一 條 開發完成後之市有不動產，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，次之，並應配合本府租售作業時程辦理。

前項樓層、區位及停車位，其選擇相同時，以抽籤方式決定之。

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。

前項申請之核准條件、徵審文件內容及程序，由本府另定之。

第 十三 條 本辦法自發布日施行。