

臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書 (109.06.09核定)

立協議書人：臺北市政府（以下簡稱甲方），土地所有權人○○○（以下簡稱乙方），茲因乙方同意提供大眾捷運系統○○線○○站○○基地（以下簡稱本基地）土地由甲方依照大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法、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，辦理開發事宜，經雙方議定條款如下，以資共同遵守：

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（以協議時市價計算），雙方同意以本基地開發完成甲方取得之公有不動產價值依本協議書第三條計算方式所得抵付。
- 二、乙方所有土地上之土地改良物，應由甲方一併價購取得，其價格以協議當期當地舉辦公共工程拆遷補償規定辦理。
- 三、乙方土地上有建築改良物（含違章建築）時，應配合工程建設之需要，依甲方通知之期限前拆遷建築改良物（含違章建築）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，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 甲方以主管機關身分對本基地開發完成取得公有不動產之權利義務，除其他法令另有規定外，原則如下：

- 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獎勵樓地板面積。
取得依大眾捷運系統土地開發辦法規定所增加獎勵樓地板面積之半數。
- 三、取得第二款建築物樓地板面積所應持分之共有部分樓地板面積。
- 四、無償取得第一款至第三款建築物樓地板面積所應持分之土地所有權。
- 五、負擔第一款至第三款之委託建造費用。

第三條 甲方取得之本基地開發完成公有不動產價值，扣除前條甲方以主管機關身分所取得獎勵樓地板面積之價值後，乘以乙方原有土地依協議時市價所計算之金額占開發基地依協議時市價計算總金額之比率，作為應抵付乙方權值，並依照甲方與投資人所議定之各樓層區位價格，由乙方選定樓層、區位，若與其他土地所有權人選擇相同時，以抽籤方式決定之。

各土地所有權人間之權值分配比率，依下列方式計算：

$$A = D / \sum D, \text{ 式中}$$

A：各土地所有權人之權值分配比率。

D：所有權人所提供土地之市價。

$\sum D$ ：開發基地土地之市價總額。

上述分配原則於土地上有建築物者，則將其建築物所坐落土地之抵付權值加總後，再將各樓層分配權值予以加計後重新分算比例，乘以建築物所坐落土地之抵付權值總額，各樓層分配權值加計原則如下：

- 一、商業區建築物之一樓依法營業使用者，加計其權值一倍。
- 二、商業區建築物之一樓作為住宅使用或住宅區建築物之一樓依法營業使用者，加計其權值0.5倍。
- 三、住宅區建築物之一樓作為住宅使用者，加計其權值0.2倍。
- 四、數人同時分別共有建築物中一樓及一樓以外樓層，於本項第一款至第三款約定一樓之加計權值範圍內，乙方得申請按共有人中申請抵付協議價購土地款者間之協議結果，調整其間權值比例。

第四條 本協議書簽訂後，乙方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，解除本協議，由甲方按第一條所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，乙方得解除本協議。甲方應以解除協議當時以市價計算之金額給付乙方，惟不得低於第一條所定協議價購土地款及其利息。

前項利息之計算，以本基地所有權移轉日起，依第一條所定協議價購土地款若存入保管專戶應得之利率，以單利計算至乙方通知甲方解除本協議之日止。

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，甲乙雙方均得解除本協議，甲方應按第一條所定協議價購土地

款及其利息（計算方式比照前條）給付乙方。

依前項約定辦理時，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。

第七條 其他約定：

一、本協議書所定協議時市價計算之基準日為民國○○年○○月○○日。

二、除雙方另有約定者外，稅費及其他費用負擔，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）乙方取得開發後建物之移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用，由乙方負擔。

（五）乙方取得開發後建物因合建交換所生契稅，由乙方負擔；乙方取得開發後建物因合建交換所生之營業稅，由乙方負擔，但應扣除相對應樓地板之預估建造費用中已支付部分之營業稅。

（六）取得使用執照前，乙方經甲方同意增列為起造人，因變更起造人所產生之費用，由乙方負擔。

（七）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。

（八）乙方取得開發後建物之水、電、瓦斯等外接管線費用，由乙方負擔。

(九) 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。

(十) 開發後建物之各類公共基金，由各建物取得人負擔，並依公寓大廈管理條例等規定交付提列之費用。

三、乙方之戶籍或通訊地址如有變更時，應即以書面通知甲方。否則如無法送達或拒收致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

四、如因繼承、贈與、買賣或其他原因須轉讓本協議書之權利義務時，全體繼承人或乙方及其繼受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。

五、乙方移轉登記予甲方之土地，如經發現地下掩埋廢棄物，乙方應負清運責任。

六、乙方應於甲方所定期限（自通知送達次日起 5 個月內）前交付土地，並將其上所有建築改良物（包含違章建築）拆除完畢。乙方於清空及交付土地前，仍應自行負擔土地及建築改良物（含違章建築）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，乙方應自行負責處理，並負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受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。

七、若乙方未依前款約定辦理，甲方得解除本協議並按第一條所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。

八、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。

九、如因本協議而發生訴訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

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

立協議書人甲方：

臺北市政府

代表人：市長○○○

住址：臺北市市府路1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