國內郵資已付
台北郵局
許可證第521號

臺北市政府公報

第 34 期

目　　錄

法　規　類

都市發展　修正臺北市政府都市發展局補助社區既有建築物之綠建築改善作業須知為臺北市政府都市發展局補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善作業須知及其部分條文…… 3
社政　修正臺北市政府社會局辦理違反合作社法事件統一裁罰基準第 3 點並自中華民國 105 年 3 月 7 日起生效…… 10
捷運工程　訂定臺北市都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則並自 105 年 3 月 1 日生效…… 23
人事　公告臺北市私立學校諮詢會設置要點停止適用…… 67
修正臺北市政府員工文康活動實施計畫第貳點、第叁點並溯自 105 年 1 月 1 日生效…… 67
法務　公告行政院環境保護署廢止該署 100 年 8 月 19 日環署綜字第 1000070986 號、101 年 3 月 15 日環署綜字第 1010012113 號令…… 72
更正臺北市政府 105 年 1 月 29 日府法綜字第 10530099900 號令…… 73

政　令　類

文化　公告指定朝北醫院為臺北市市定古蹟…… 74
公告登錄迪化街一段 46 巷 16 號店屋為臺北市歷史建築…… 79
產業發展　公告臺北市乳牛、乳羊、鹿隻結核病暨乳牛、乳羊布氏桿菌病檢除工作… 82
公示送達臺北市雅珺理髮廳等 9 家商業依法廢止商業登記…… 84
公示送達臺北市蒂芬麗沙龍名店等 16 家商業依法廢止商業登記…… 85

中華民國 105 年 2 月 24 日（星期三）出版
臺北市政府秘書處發行　臺北市市府路 1 號

社政　公示送達謝秀華委託安置暨費用補助核定函…… 86
公示送達陳清德等 26 人之臺北市老人全民健康保險保險費自付額補助資格審查結果處分函…… 87
醫衛　公告 105 年度臺北市老人健康檢查項目、執行期間、服務人數、特約醫院名單及各醫院服務量事項…… 90
公示送達陳萬來先生違反菸害防制法裁處書…… 95
公示送達陳文彬先生違反菸害防制法裁處書…… 96
交通　公告臺北市北投區陽明山第二停車場及立體停車場 2016 年陽明山花季期間費率調整等事項…… 97
地政　公告核准不動產估價師賴清輝先生申請開業登記…… 99

其　他　類

獎懲　公告臺北市政府環境保護局北投垃圾焚化廠工程員何志成懲戒案件聲請再審議之議決結果…… 100

臺北市政府　令

發文日期：中華民國 105 年 2 月 2 日

發文字號：府捷聯字第 10432093100 號

訂定「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」，並自 105 年 3 月 1 日生效。

附「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」與該原則之訂定說明。

市長　柯　文　哲

臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則

中華民國 105 年 2 月 2 日府捷聯字第 10432093100 號令訂頒

壹、總則

一、　臺北市政府（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臺北都會區大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案），令參與開發案之土地所有權人、投資人與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、　本府為辦理捷運系統土地開發各項權值評估、協議等相關事宜，由本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）執行之。

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）權益轉換：係指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資人，提供土地、行政資源或資金，參與或投資開發案，於該項開發案完成後，按其開發前權利價值及提供資金比例，分配開發完成後建築物及其土地之應有部分。

（三）市地主：指開發用地之土地所有權人為臺北市者。

（四）權值：指開發案內所設計規劃之建物，於鑑價基準日時之產權預期銷售價格，用以做為權益轉換與區位選擇之評估基準。

（五）投資開發費用：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轉換之基礎。

（六）建物興建期間：指開發案開工申報日起至使用執照核發日止之不間斷期日。

四、　本原則所用公式之使用符號，定義如下：

（一）開發建物總權值：S；

（二）建物興建成本：BC；

（三）投資稅管費用：M，與投資稅管費用率：m%；

（四）期待利潤：P，與期待利潤率：p%；

（五）主管機關獎勵容積分配率：rv%；

（六）委託建造費用：ΔRC；

（七）主管機關獎勵容積權值：rT；

（八）投資人參與權益轉換權值：ΔBS；

（九）市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率：Q。

五、　開發案進行權益轉換，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。

投資人應於前項鑑價基準日起 6 個月內提送權益轉換建議書。

貳、開發建物總權值評估作業

六、　各樓層與車位之區位權值應以鑑價基準日為價格日期，並基於開發案當時之建築規劃、建材設備等級、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轉換、區位選擇與轉換及畸零樓地板買賣找補之依據。

前項各區位權值總和即為開發建物總權值。

七、　開發建物總權值評估作業係由捷運局依本府地政局推薦不動產估價師名單中委託 3 家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書。另投資人可基於同一估價條件下，委託 1 家不動產估價師事務所進行評估。

前項由捷運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「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會權益分配初審小組」審查後，如任何一家估價報告書之開發建物總權值高於或低於全部估價結果中位數之 20%者，則該估價報告書視為無效。

參、投資開發費用評估作業與項目

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，係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轉換建議書中載明，未載明之項目非經捷運局同意者，不得計入投資開發費用。

九、　投資人應負擔之建物興建成本係依鑑價基準日之市場行情進行評估，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及捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費

和變更設計及其施工費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，以投資契約書所約定歸墊金額採計。

（二）建物設計費用：按開發基地條件與設計規模，併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：係指投資人為完成開發建物，所需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、空氣污染防制、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，及其他屬營造過程中因興建、管理與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暨簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢與市有建物整建維護費用等。

（四）利息費用：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日，以評估計息。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）其他經捷運局、投資人及土地所有權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係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，由捷運局依本府工務局推薦專業營建管理廠商名單中委託 2 家廠商鑑定，經由該廠商詳加審查並提供具體意見而出具鑑定報告書。

專業營建管理廠商原則上應依第八點及第九點規定進行鑑定，倘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）臺北市議會審定之工程預算單價。

（二）本府工務局常用單價。

（三）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。

（四）開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。

（五）若上述資料庫均無適用者，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，基於開發商立場，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，其評估項目包括但不限於人事行政管理費用、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，及其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、規費與稅賦負擔，該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。

十二、　投資稅管費用係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，係以開發建物總權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：

$P = (S - rT) \times p\%$

肆、主管機關獎勵樓地板之分得方式及分配

十四、　主管機關與土地所有權人各可分得依捷運土地開發、都市計畫等相關獎勵法令所增加實際設計獎勵容積之半數，其中屬主管機關分得之獎勵容積部分，主管機關應支付投資人委託建造費用，其支付費用與方式，除另有約定外，應於本府與投資人完成權益協商後分三期給付，方式如下：

（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。

（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。

（三）第三期：建物完成交屋時，支付委託建造費用百分之十。

若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。

十五、　主管機關所分得獎勵容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，即為主管機關獎勵容積分配率。

十六、　主管機關獎勵容積權值，係由開發建物總權值，以主管機關獎勵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，係由第九點規定之建物興建成本，以主管機關獎勵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：

$\Delta RC = BC \times rv\% \times (1 + m\%)$

伍、權益轉換之計算方式

十八、　土地所有權人與投資人間權益分配方式，係依投資人按捷運局所評估之投資開發費用，由土地所有權人以等權值之開發建物樓地板進行抵付作業。其權益轉換之計算方式如下：

（一）土地所有權人與投資人間可分配建物權值，係將開發建物總權值扣除主管機關獎勵容積權值而得，即 $S - rT$。

（二）投資人參與權益轉換權值，係指投資人於開發案中，就其投資開發費用可作為分配建物之權值，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，惟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）土地所有權人參與開發案，其可作為分配建物之權值，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轉換權值之差額（$(S-rT)-\Delta BS$），該差額占土地所有權人與投資人間可分配建物權值之比率，即為土地所有權人分配比率（$[(S-rT)-\Delta BS]/(S-rT)$）。

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轉換。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。

十九、　市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率，係參照開發案臺北都會區大眾捷運系統土地開發契約書或臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書，有關土地所有權人間權益分配約定辦理。

二十、　市地主參與開發案，其可作為分配建物之權值，應為第十八點第一項第三款土地所有權人可分配權值與前點市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率之乘積，即$[(S-rT)-\Delta BS]\times Q$。

陸、區位選擇作業

二十一、各區位權值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，並經由雙方協商議定，以作為權益轉換基準。

各權益關係人依其可分配之權值，以議定之各區位權值換算各自應得之樓地板面積與區位。

二十二、市地主可分配建物樓地板之權值應與主管機關獎勵容積權值合併進行區位選擇作業，並以完整戶數取得為原則。但市地主選配之各建物區位面積達一戶面積三分之二以上而不足一戶，而需取得完整一

戶時，應由投資人依各區位議定價格讓售予市地主以補足至一戶面積。

二十三、為進行各權益關係人間區位選擇作業，捷運局應先行於捷運局官網上公告辦理期間，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述順序與原則進行區位媒合與選擇作業：

（一）優先順位為參與土地開發之私有土地所有權人或依「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」參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人；倘前述權益關係人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，倘雙方對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之。

各權益關係人若未於公告期限內回復本府區位意願調查或完成區位選擇，視同放棄區位優先媒合權利，倘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。

柒、權益協商方案審定及協議作業程序

二十四、捷運局取得不動產估價師之開發建物總權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，應由捷運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，經協商討論後研擬各開發案權益協商之初步概念評估，再行提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會權益分配初審小組」進行權益協商事項審查作業。

二十五、報告書經審查並完成修訂後，捷運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。

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）有效估價報告書中開發建物總權值為中位數者，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。

二十六、捷運局完成評估與擬訂之權益協商方案，應提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」審議通過後，方由捷運局依據審議通過之權益協商方案與投資人進行協議。

二十七、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，應依下述程序進行代為協調作業：

（一）參與土地開發之私有土地所有權人與投資人無法達成協議時，經一方具文申請後，由捷運局召開代為協調會議進行權益事項協調。

（二）市地主（或主管機關）與投資人無法達成協議時，經一方具文申請後，由捷運局提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」進行代為協調。

二十八、捷運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轉換協議書，以利捷運局簽陳本府核定，俾作為開發案完成後之產權登記與交屋作業之基準。

前項權益轉換協議書，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、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容。

二十九、倘捷運局已執行鑑價作業，而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，應依下述原則進行權益轉換作業：

（一）開發案於權益轉換協議書報府核定前進行變更設計時，捷運局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，仍以建造執照領得日為鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。

（二）開發案於權益轉換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轉換協議書者，不變更其權益。但因變更設計致開發建物權值變動者，就其增加權值部分，各權益關係人依權益轉換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轉換協議書，並提送捷運局簽陳本府核定。

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，且不計入權益轉換之評估項目。

捌、公共設施及土地持分之分配

三十、　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。

三十一、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。

三十二、依前二點辦理登記者，除另有約定外，依協商議訂之。

玖、驗屋與交屋作業

三十三、投資人應於領得使用執照後，就權益轉換協議書內容製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提報至捷運局進行審閱，以作為本府分回公有不動產（含參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人

部分）專有部分之驗屋作業依據。

三十四、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。

三十五、建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘本府所分回公有不動產之權狀所登載產權面積，與權益轉換協議書所載內容不同時，僅須就該產權面積之差異值進行套算調整，本府與投資人應依權益轉換協議書所載之議定區位價值互相以現金找補，不重新辦理權益評估與協商作業。

壹拾、開發案超額盈餘再分配作業

三十六、捷運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不動產總值進行估價作業，以作為開發案超額盈餘再分配之依據。

前項開發建物不動產總值估價作業，應由捷運局依本府地政局推薦不動產估價師名單中委託 3 家不動產估價師事務所進行評估。

三十七、捷運局應參考第三十六點開發建物不動產總值之估價結果，評估投資人所分得之不動產產權價值，投資人得於建物所有權第一次登記作業後 3 個月內，向捷運局提交各區位之實際銷售價格，以替代前點開發建物不動產總值中該區位產權價值，前述實際銷售價格證明文件如下：

（一）出賣人為投資人之銷售契約，該銷售契約必須經由公證，或經律師與會計師簽證後，方可認列。

（二）內政部不動產交易實價登錄資料。

三十八、投資人於使用執照核發日之投資人參與權益轉換權值評估作業，得

以下述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）倘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，經捷運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，應由捷運局依第十點所委託之 2 家專業營建管理廠商中，擇定其中 1 家廠商進行鑑定。

第一項所定評估作業之期待利潤，應以使用執照核發日為價格日期之不動產總值估價結果為計算基準，並非採計第三十七點所稱實際銷售價格。

三十九、超額盈餘係指開發案於使用執照核發日時，第三十七點投資人所分得之不動產產權價值與第三十八點投資人參與權益轉換權值之差額。開發案經捷運局評估投資人具有超額盈餘，且由「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」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，原則上該差額之 50%，由投資人於交屋後 6 個月內，依交屋清冊所載土地所有權人（含市地主及參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人）名單，以現金辦理交付作業。完成上述費用繳交作業後，本府方可退還第三十四點所述擔保品或塗銷預告登記。

前款土地所有權人所分配之超額盈餘，各土地所有權人係參照開發案臺北都會區大眾捷運系統土地開發契約書或臺北都會區大眾捷運

系統開發所需土地協議價購協議書，有關土地所有權人間權益分配約定進行分配。

壹拾壹、附則

四十、　本原則適用於一〇四年七月一日以後新簽訂臺北都會區大眾捷運系統土地（聯合）開發投資契約書之開發案。

「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」逐點說明

中華民國 105 年 2 月 2 日府捷聯字第 10432093100 號令訂頒

條文	說明
名稱：臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則	配合捷運用地土地開發案權益事項評估、協商暨分配機制等革新事業推展，訂定本條文作為後續作業依據。
壹、　總則 一、　臺北市政府（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臺北都會區大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案），令參與開發案之土地所有權人、投資人與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	1、本章係說明本原則訂定之目的、執行機關、用語定義及鑑價基準日等基礎內容。 2、為釐清本原則適用範圍，藉由定義本原則目的以說明捷運用地辦理土地開發之目的，以作為開發案各權益關係人進行權益協商之準則。

條文	說明
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、　本府為辦理捷運系統土地開發各項權值評估、協議等相關事宜，由本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）執行之。	3、依大眾捷運法第 4 條規定，臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發主管機關為臺北市政府，並依臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發實施要點第 2 點委任臺北市政府捷運工程局為執行機關，其中臺北市政府亦為都市計畫法之主管機關。
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）權益轉換：係指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資人，提供土地、行政資源或資金，參與或投資開發案，於該項開發案完成後，按其開發前權利價值及提供資金比	4、定義本原則之通用名詞。

條文	說明
例，分配開發完成後建築物及其土地之應有部分。 （三）市地主：指開發用地之土地所有權人為臺北市者。 （四）權值：指開發案內所設計規劃之建物，於鑑價基準日時之產權預期銷售價格，用以做為權益轉換與區位選擇之評估基準。 （五）投資開發費用：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轉換之基礎。 （六）建物興建期間：指開發案開工申報日起至使用執照核發日止之不間斷期日。	
四、　本原則所用公式之使用符號，定義如下：	5、定義本原則所列公式中各代號涵義。

條文	說明
（一）開發建物總權值：S； （二）建物興建成本：BC； （三）投資稅管費用：M，與投資稅管費用率：m%； （四）期待利潤：P，與期待利潤率：p%； （五）主管機關獎勵容積分配率：rv%； （六）委託建造費用：ΔRC； （七）主管機關獎勵容積權值：rT； （八）投資人參與權益轉換權值：ΔBS； （九）市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率：Q。	
五、　開發案進行權益轉換，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。 投資人應於前項鑑價基準日起 6 個月內提送權益轉	6、權益事項評估作業，其不動產估價與工程營造費用鑑定之基準點需一致，方可維持權益關係人間協商分配利益之一致性，故予以釐清鑑價基準日。

條文	說明
換建議書。	
貳、　開發建物總權值評估作業	1、本章係訂定權益轉換作業中開發建物總權值評估作業方式。
六、　各樓層與車位之區位權值應以鑑價基準日為價格日期，並基於開發案當時之建築規劃、建材設備等級、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轉換、區位選擇與轉換及畸零樓地板買賣找補之依據。 前項各區位權值總和即為開發建物總權值。	2、定義開發建物總權值之評估方式，並針對區位權值之估價條件予以設定，以作為不動產估價師進行估價條件設定的準則。
七、　開發建物總權值評估作業係由捷運局依本府地政局推薦不動產估價師名單中委託 3 家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書。另投資人可基於同一估價條件下，委託 1 家不動產估價師事務所進行評估。 前項由捷運局及投資人所委託之不動產估價師所出	3、訂定開發建物總權值之評估作業程序。 4、權益轉換係基於公私協力之合作模式，有必要採行具公平合理性之制度，故納入投資人所提供報告書以為參考，惟需權衡保障市地主權益，故該資料可參考性將受限於同一估價條件與有效值範圍，倘符合上述要件，並配合權益協商方式之審定方式，若投資人之參考資料仍可納入評估方案，其業已考量公平合理原則與公地

條文	說明
具之估價報告書，經「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會權益分配初審小組」審查後，如任何一家估價報告書之開發建物總權值高於或低於全部估價結果中位數之 20%者，則該估價報告書視為無效。	主權益保障，其將有利開發業務之推展。
參、　投資開發費用評估作業與項目 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，係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轉換建議書中載明，未載明之項目非經捷運局同意者，不得計入投資開發費用。 九、　投資人應負擔之建物興建成本係依鑑價基準日之市場行情進行評估，項目如下： （一）歸墊本府墊支之相關費用：包括本府	1、本章係訂定權益變換作業中投資開發費用評估作業方式。 2、定義投資開發費用可評估項目，並為減少本府與投資人間權益協商爭議，針對可計列投資開發費用項目之增刪方式予以規範。 3、定義投資人應負擔之建物興建成本之評估方式與鑑定條件。 4、參考「臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知」、府頒「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」

條文	說明
墊付之土地開發基本設計費及捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費和變更設計及其施工費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，以投資契約書所約定歸墊金額採計。 （二）建物設計費用：按開發基地條件與設計規模，併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：係指投資人為完成開發建物，所需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	及維持捷運共構建物個案特殊性質，就建物興建成本與工程營造費用之工項作例示性規定，並予以正面表列，俾以整合投資人與本府委託專業營建管理廠商之提報格式。

條文	說明
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、空氣污染防制、工程監測、保險、品質管理、營造管理、營造業	

條文	說明
者利潤、屬工程營造費用之營業稅，及其他屬營造過程中因興建、管理與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暨簽證費用、建築相關規費與證照	

條文	說明
申請費用、協助公共設施開闢與市有建物整建維護費用等。	
（四）利息費用：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日，以評估計息。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	5、本費用項目係評估投資人籌措開發費用之資金成本，於委託機制中必須含有利息，方符合市場機制，故配合實務作業方式及維持彈性與因應市場行情變化，該利息費用將委由專業營建管理廠商評估，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。

條文	說明
估二分之一計息，分期開發之基地另計。 （五）其他經捷運局、投資人及土地所有權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係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，由捷運局依本府工務局推薦專業營建管理廠商名單中委託 2 家廠商鑑定，經由該廠商詳加審查並提供具體意見而出具鑑定報告書。	6、規範建物興建成本之評估方式，以作為專業營建管理廠商進行鑑定的準則。
專業營建管理廠商原則上應依第八點及第九點規定進行鑑定，倘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。	7、為落實評估專業性，給予專業營建管理廠商較彈性之評估裁量空間，避免鑑定結果受限於須知規定而與市場行情脫節，徒增後續協商障礙，故針對評估裁量空間予以規範。
建物興建成本之市場行情，其單價引用、參考及	8、為權衡鑑定報告內容一致性與專業評估之彈性，縮小本府與投資人間認知

條文	說明
訪價之資料來源，依下列資料庫順序採用： （一）臺北市議會審定之工程預算單價。 （二）本府工務局常用單價。 （三）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。 （四）開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。 （五）若上述資料庫均無適用者，專業營建管理廠商得進行市場查估訪價。	差異，針對工項單價之引用來源予以規範。
十一、　投資人為辦理土地開發，基於開發商立場，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，其評估項目包括但不限於人事行政管理費用、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	9、基於土地所有權人與本府可完整取得產權而不須支付興建成本，參考「臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知」、府頒「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」及維持捷運共構建物個案特殊性質，以例示性規定定義投資稅管費用。 10、捷運用地土地開發案目的在於「土地開發」而非單純「新建大樓」，故

條文	說明
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，及其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、規費與稅賦負擔，該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。	投資人角色應為開發商，而非營造廠，其應計列之負擔成本項目應與政府工程採購行為不同，因此投資稅管費用之計列範圍，係基於開發建商為完成土地開發案，且避免未來分算作業繁瑣致預算編列不易，將其所可能支付或代地主與主管機關所須支付或負擔之相關費用，如前期規劃費用、異類廠商之管理與整合、開發延遲風險、開發後之產權登記或委建費用變現成本、及其他相關費用一併納入考量。
十二、　投資稅管費用係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×m%	11、定義投資稅管費用之評估與計列方式。
十三、　投資人投資開發案應獲得期待利潤，係以開發建物總權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：	12、因權益轉換機制係屬委託開發性質，投資開發費用於評估土地所有權人與投資人間權益分配，應計入投資人期待利潤與變現成本部分（其中變現成本已訂於投資稅管費用中評估），其中期待利潤理至少應包含投資人投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報

條文	說明
P＝（S－rT）xp%	酬，故參考不動產估價技術規則中土地開發分析法之成本法精神，以定義期待利潤之評估與計列方式。
肆、　主管機關獎勵樓地板之分得方式及分配 十四、　主管機關與土地所有權人各可分得依捷運土地開發、都市計畫等相關獎勵法令所增加實際設計獎勵容積之半數，其中屬主管機關分得之獎勵容積部分，主管機關應支付投資人委託建造費用，其支付費用與方式，除另有約定外，應於本府與投資人完成權益協商後分三期給付，方式如下： （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。 （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。 （三）第三期：建物完成交屋時，支付委託	1、本章係訂定開發案中獎勵容積之樓地板分得方式及分配模式。 2、定義土地所有權人或主管機關可分得獎勵容積之權利義務對價關係，其中針對主管機關可分得部分，明訂須支付委託建造費用，並就該筆費用之支付方式予以規範。 3、為保留委託建造費用以樓地板折抵之彈性，並強調說明折抵方式，以作為折抵作業之法源依據。

條文	說明
建造費用百分之十。 若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。	
十五、　主管機關所分得獎勵容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，即為主管機關獎勵容積分配率。	4、為說明主管機關可分得之獎勵容積樓地板權值與委託建造費用之評估方式，先行定義主管機關獎勵容積分配率之意函。
十六、　主管機關獎勵容積權值，係由開發建物總權值，以主管機關獎勵容積分配率所評估之等比率權值。其評估公式如下： rT＝S×rv％	5、定義主管機關可分得之獎勵容積樓地板權值之評估方式。
十七、　委託建造費用，係由第九點規定之建物興建成本，以主管機關獎勵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： ΔRC＝BC×rv％×（1＋m％）	6、定義主管機關分得獎勵容積樓地板之委託建造費用評估方式，該筆費用應為代辦性質而非合建，惟為追求本府之開發效益而刪除投資人此部分之期待利潤，此與土地所有權人之委建費用計算模式略為不同，未來將視開發成果與衝擊後，再行予以檢討修正。
伍、　權益轉換之計算方式	1、本章係訂定參與土地開發案之各權益

條文	說明
	關係人其權益轉換之計算模型與作業方式。
十八、　土地所有權人與投資人間權益分配方式，係依投資人按捷運局所評估之投資開發費用，由土地所有權人以等權值之開發建物樓地板進行抵付作業。其權益轉換之計算方式如下： （一）土地所有權人與投資人間可分配建物權值，係將開發建物總權值扣除主管機關獎勵容積權值而得，即 S－rT。 （二）投資人參與權益轉換權值，係指投資人於開發案中，就其投資開發費用可作為分配建物之權值，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，惟應扣除主管機關已支付之委託建造費用。其評	2、定義土地所有權人與投資人間權益轉換之計算模型。 3、為維持評估機制之公平性，對於本府主管機關委託建造費用之影響考量，應以「已」支付金額為原則，故在第一階段權益轉換評估時，以第 17 點所估金額為依據，而在第二階段超額盈餘分配評估時，應以本府實際支出金額為依據。

條文	說明
估公式如下： ΔBS＝[BC×（1＋m%）－ΔRC]＋（S－rT）×p% （三）土地所有權人參與開發案，其可作為分配建物之權值，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轉換權值之差額（（S－rT）－ΔBS），該差額占土地所有權人與投資人間可分配建物權值之比率，即為土地所有權人分配比率（[（S－rT）－ΔBS]/（S－rT））。	
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轉換。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。	4、為保留協商彈性與空間（如投資契約書中訂有權益分配比例下限值等），及都市計畫之處分要求（如無償提供公共設施等），以作為彈性處置之法源依據。

條文	說明
十九、　市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率，係參照開發案臺北都會區大眾捷運系統土地開發契約書或臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書，有關土地所有權人間權益分配約定辦理。	5、說明土地所有權人間權益之分配方式與依據，並定義市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率。
二十、　市地主參與開發案，其可作為分配建物之權值，應為第十八點第一項第三款土地所有權人可分配權值與前點市地主占全體土地所有權人間可分配權值比率之乘積，即[（S－rT）－ΔBS]×Q。	6、定義市地主於開發案中可分配權值之評估方式。
陸、　區位選擇作業	1、本章係訂定區位權值議定及樓層區位選定方式。
二十一、各區位權值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，並經由雙方協商議定，以作為權益轉換基準。 各權益關係人依其可分配之權值，以議定之各區位	2、捷運用地土地開發仍屬於公私協力之契約協商模式，非行政處分，故訂定各區位權值之議定方式及權值與樓地板變換選擇之依據。

條文	說明
權值換算各自應得之樓地板面積與區位。	
二十二、市地主可分配建物樓地板之權值應與主管機關獎勵容積權值合併進行區位選擇作業，並以完整戶數取得為原則。但市地主選配之各建物區位面積達一戶面積三分之二以上而不足一戶，而需取得完整一戶時，應由投資人依各區位議定價格讓售予市地主以補足至一戶面積。	3、為避免公部門參與區位選擇之自由性，影響私有土地所有權人的權益，故對於公部門之區位選擇基本約束予以規範，並規定市府擇定區位不足一戶時，其樓地板買賣找補方式。
二十三、為進行各權益關係人間區位選擇作業，捷運局應先行於捷運局官網上公告辦理期間，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述順序與原則進行區位媒合與選擇作業： （一）優先順位為參與土地開發之私有土地所有權人或依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所	4、為保障私有土地所有權人之開發權益，藉由釐清區位議定順序之行政規則制訂，以尊重私有土地所有權人分配意願，避免其受公部門與投資人區位選擇之影響。 5、規範投資人與本府辦理區位選擇作業之權責劃分。 6、考量現實作業遭遇問題及兼顧公平原則調整，避免少數意見影響多數土地所有權人之開發權益，故參考協議價購協議書約定條文，對於爭議區位採先行協商，而協商不成以抽籤方式決定。

條文	說明
需土地協議價購優惠辦法」參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人；倘前述權益關係人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，倘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，需先行協議，如協議不成以抽籤決定之。	7、為保障多數土地所有權人區位選擇權益，對於區位選擇作業制訂土地所有權人意願表達期限，及後續處理原則，以利土地所有權人之區位媒合作業進行。
各權益關係人若未於公告期限內回復本府區位意願調查或完成區位選擇，視同放棄區位優先媒合權利，倘致該權益關係人無法選定區位時，僅得依其	8、倘權益關係人放棄優先媒合權利，導致行政機關分回之區位無法符合該權益關係人所得分配之權值，視同放棄權利，故回歸私地主與本府所簽訂之協議價購協議書約定精神，將評估時之可分配權值等同價購款，以現金找

條文	說明
可分配權值以現金方式進行找補。	補方式處理。
柒、　權益協商方案審定及協議作業程序 二十四、捷運局取得不動產估價師之開發建物總權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，應由捷運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「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會權益分配初審小組」進行權益協商事項審查作業。 二十五、報告書經審查並完成修訂後，捷運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。 前項權益協商方案，至少	1、本章係訂定執行機關權益協商方案之審定程序，及執行機關與投資人進行協議之程序。 2、有關捷運用地土地開發案權益分配作業，係屬公私協力機制，故權益協商作業之程序，除參考「臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知」外，並引進第三專業單位協審機制，將市府核定之行政程序維持二級（府級、局級）三階段（權益分配審議委員會、權益分配初審小組、專案小組或委託第三專業單位）審查外，為有效縮小市府與投資人間協商爭議，提升協商效率，故須適時即早將投資人協商納入協商方案之審查程序（即專案會議、權益分配初審小組）中。 3、訂定權益協商方案之製作方式，以作為執行單位之辦理原則。

條文	說明
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）有效估價報告書中開發建物總權值為中位數者，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。	
二十六、捷運局完成評估與擬訂之權益協商方案，應提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」審議通過後，方由捷運局依據審議通過之權益協商方案與投資人進行協議。	4、訂定權益協商方案第三階段審查程序與核定程序，以作為本府與投資人進行協議之依據。
二十七、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，應依下述程序進行代為協調作業：	5、避免投資人與本府、土地所有權人間協議不成時，逕行提請訴訟或仲裁程序，且為避免雙方進入協議僵局而僅得以最終爭議處理手段，有違雙方合作開發精神，故設置本府代為協調機制為前置條件。

條文	說明
（一）參與土地開發之私有土地所有權人與投資人無法達成協議時，經一方具文申請後，由捷運局召開代為協調會議進行權益事項協調。 （二）市地主（或主管機關）與投資人無法達成協議時，經一方具文申請後，由捷運局提報「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」進行代為協調。	
二十八、捷運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轉換協議書，以利捷運局簽陳本府核定，俾作為開發案完成後之產權登記與交屋作業之基準。 前項權益轉換協議書，至少應包含各權益關係人間	6、訂定權益轉換協議書之製作方式與基本內容，以作為後續產權登記與交屋作業之基準。

條文	說明
權益分配比例與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容。	
二十九、倘捷運局已執行鑑價作業，而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，應依下述原則進行權益轉換作業： （一）開發案於權益轉換協議書報府核定前進行變更設計時，捷運局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，仍以建造執照領得日為鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。 （二）開發案於權益轉換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轉換協議書者，不變更其權	7、倘開發建物之設計變更涉及主要構造或位置、高度或面積或產品類型等，將可能致原鑑價結果不符合現況，故為維持各權益關係人間公平性，與權衡土地開發之風險分擔，故明訂變更設計時，其鑑價作業與權益轉換之因應原則；其所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由變更設計提出方自行負擔。

條文	說明
益。但因變更設計致開發建物權值變動者，就其增加權值部分，各權益關係人依權益轉換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轉換協議書，並提送捷運局簽陳本府核定。 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，且不計入權益轉換之評估項目。	
捌、　公共設施及土地持分之分配 三十、　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。 三十一、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	1、本章係訂定開發大樓之產權登記有關公共設施及土地持分之分配模式。 2、訂定公共設施建物持分之面積計算與登記原則。 3、訂定開發大樓各建物與捷運設施所占土地持分之計算與登記原則。

條文	說明
產權面積等共同持分土地。 三十二、依前二點辦理登記者，除另有約定外，依協商議訂之。	4、參照民法第 799 條及內政部訂頒預售屋買賣契約書範本，其公共設施持分分配方式未竟相同（分別為專有部分面積與主建物面積分配），且聯合開發大樓設計型態具個案性質，故有關開發建物與捷運設施、開發大樓內共有部分及土地持分之分配模式等產權登記方式，依民法與土地登記相關規定，保留登記方式之彈性協商空間。
玖、　驗屋與交屋作業 三十三、投資人應於領得使用執照後，就權益轉換協議書內容製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提報至捷運局進行審閱，以作為本府分回公有不動產（含參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人部分）專有部分之驗屋作業依據。 三十四、投資人應於辦理建物登記作業時，提供必要之擔保	1、本章係訂定本府、參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人與投資人就開發大樓分配產權專有部分之交屋作業程序。 2、訂定本府與投資人辦理專有部分驗屋之程序。 3、為令超額盈餘再分配作業得有效執行，本府須要求投資人提供擔保品，

條文	說明
品或設定預告登記之區位，以作為超額盈餘分配之擔保。	以作為產權登記之前置條件。
三十五、建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘本府所分回公有不動產之權狀所登載產權面積，與權益轉換協議書所載內容不同時，僅須就該產權面積之差異值進行套算調整，本府與投資人應依權益轉換協議書所載之議定區位價值互相以現金找補，而不重新辦理權益評估與協商作業。	4、為配合實務需求，權衡法律關係的穩定性與實務執行的可行性，另因本府協議之最終標的始終為區位及樓地板面積，且本機制已有價格日期為使用執照核發日時之超額盈餘分配，無須因為產權面積差異重新進行評估作業，故參照民間預售屋買賣契約的執行精神，將產權面積登記差異所衍生之找補問題予以規範，以減少本府與投資人間權益爭議事項。
壹拾、開發案超額盈餘再分配作業	1、本章係訂定開發案超額盈餘再分配作業之定義、原則與執行方式。
三十六、捷運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不動產總值進行估價作業，以作為開發案超額盈餘再分配之依據。 前項開發建物不動產總值	2、考量房價上漲急遽致外界置疑權益分配結果，特針對房價上漲所生超額盈餘部分，要求投資人進行再分配作業。惟權衡實務可行性與風險分擔公平性，須平衡考量土地所有權人與投資人開發利益，不可過於偏頗。 3、基於土地所有權人立場，評估超額盈

條文	說明
估價作業，應由捷運局依本府地政局推薦不動產估價師名單中委託 3 家不動產估價師事務所進行評估。	餘之估價條件設價格日期為使用執照核發日。
三十七、捷運局應參考第三十六點開發建物不動產總值之估價結果，評估投資人所分得之不動產產權價值，投資人得於建物所有權第一次登記作業後 3 個月內，向捷運局提交各區位之實際銷售價格，以替代前點開發建物不動產總值中該區位產權價值，前述實際銷售價格證明文件如下： （一）出賣人為投資人之銷售契約，該銷售契約必須經由公證，或經律師與會計師簽證後，方可認列。 （二）內政部不動產交易實價登錄資料。	4、基於平衡考量土地所有權人與投資人開發利益，且實務上投資人多已進行銷售作業，故為公平性與合理性，就投資人分回之不動產價值部分，允許投資人提供佐證資料取代本府評估值。 5、基於實務之可操作性，本府針對銷售價格之佐證資料僅可作形式審查，故針對審查方式予以明訂。
三十八、投資人於使用執照核發日之投資人參與權益轉換權	6、基於平衡考量土地所有權人與投資人開發利益，辦理超額盈餘分配對於投

條文	說明
值評估作業，得以下述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）倘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，經捷運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，應由捷運局依第十點所委託之 2 家專業營建管理廠商中，擇定其中 1 家廠商進行鑑定。	資開發費用之評估，應考量費用增加之可能性，故訂定調整原則。 7、其中使用執照核發日時之投資開發費用，計算式中所扣除主管機關委託建造費用，應採計實際支付費用。 8、考量營建物價上漲致建物興建成本增加而進行調整，且建物興建成本多為投資人發包予營造業者之費用，於使用執照日時均已發生支付行為，少有因營造工程物價下降而追討費用之可能性，故不考慮物價下跌之調整。 9、考量變更設計影響權益分配結果時，應計入超額盈餘分配一併作業，其中建物興建成本配合調整之作業方式。

條文	說明
第一項所定評估作業之期待利潤，應以使用執照核發日為價格日期之不動產總值估價結果為計算基準，並非採計第三十七點所稱實際銷售價格。	10、須權衡投資人與土地所有權人間開發利益分配，考量開發風險須平衡分擔與房價上漲利益均霑下，避免過份侵蝕投資人開發利益而影響投資意願與施工品質，訓示辦理超額盈餘分配作業時，其中屬投資人於使用執照核發日時期待利潤之評估方式。
三十九、超額盈餘係指開發案於使用執照核發日時，第三十七點投資人所分得之不動產產權價值與第三十八點投資人參與權益轉換權值之差額。開發案經捷運局評估投資人具有超額盈餘，且由「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」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，原則上該差額之50%，由投資人於交屋後6 個月內，依交屋清冊所載土地所有權人（含市地主及參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土	11、本原則所規定的再分配部分係指投資人的超額盈餘，係理論上認為房價基於時間因素的超額上漲來自於地主與投資人貢獻，若地主中有公地主的話，公部門亦享有再分配利益，但以主管機關的角色直接參與超額盈餘分配，公部門將致外界質疑與民爭利之虞，故訂定超額價值再分配之計算模型與執行方式。

條文	說明
地所有權人）名單，以現金辦理交付作業。完成上述費用繳交作業後，本府方可退還第三十四點所述擔保品或塗銷預告登記。前款土地所有權人所分配之超額盈餘，各土地所有權人係參照開發案臺北都會區大眾捷運系統土地開發契約書或臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書，有關土地所有權人間權益分配約定進行分配。	
壹拾壹、附則 四十、　本原則適用於一〇四年七月一日以後新簽訂臺北都會區大眾捷運系統土地（聯合）開發投資契約書之開發案。	1、就本原則涉及捷運系統土地開發權益評估之變革作業，依市府政策指示，應以是否簽訂投資契約書為分際，原則上採二階段進行，第一階段為本原則之行政規則新訂作業，第二階段係修訂「臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知」之適用範圍。故配合上述政策，規定訂定本原則之適用範圍。 2、本原則屬行政程序法第 159 條第 2 項第 2 款之行政規則，依臺北市法規標準自治條例第 43 條第 2 款規定，應另定實施日為生效日，並登載於市政府公報，故本件應依前開自治條例第

條文	說明
	42 條第 1 項規定，另由市政府公報中敘明生效日期。

臺北市政府　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號11樓
承辦人：伍子庭
電話：1999(外縣市02-27208889)轉7711
傳真：02-27209111
電子信箱：a112@dopms.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國 105 年 2 月 1 日

發文字號：府授人管字第 10530152600 號

主　　旨：「臺北市私立學校諮詢會設置要點」自即日起停止適用，請查照。

說　　明：依據本府教育局 105 年 1 月 29 日北市教中字第 10531040400 號函辦理。

正　　本：臺北市政府各機關學校（請刊登公報，不另行文）

副　　本：臺北市議會、臺北市政府法務局、臺北市政府教育局

市長　柯　文　哲

人事處處長　懷敘　決行

臺北市政府　函

地址：11008臺北市市府路1號11樓南區
承辦人：劉心慈
電話：02-27208889#8610