

新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書(108年3月28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），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、乙方如符優惠辦法第四條第一項之要件，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，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開發完成之市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容積樓地板面積。
取得依大眾捷運系統土地開發辦法規定所增加容積樓地板面積之半數。
- 三、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。
- 四、無償取得前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。

(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，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核定之議定價格，以集中、連貫之方式，選配開發完成後之不動產。乙方權值換算方式如下：

$$P = B \times (V / \Sigma V) \text{，式中}$$

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。

乙方選配時，權值如達一戶或一建物單位之三分之二以上價值者，得依優惠辦法第八條第一項辦理。

不符前項規定者，得依優惠辦法第八條第二項辦理。

選配完成後乙方如有剩餘權值，由甲方以現金方式進行找補。

乙方選擇區位作業悉依權益分配作業原則第二十點規定辦理，如未於該規定之期限內回復區位意願調查或完成區位選擇，視同放棄區位選擇權利，如致無法選定區位時，僅得由甲方依其可分配權值以現金方式進行找補。

協議價購當期市價計算之基準日為民國 年 月 日。

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，由甲方按第一條所訂協議價購土地款給付乙方，乙方受領協議價購土地款者，不得再依本協議主張其他任何權利。

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。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，乙方不得要求返還。

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，乙方不得要求返還。

第七條 其他約定：

一、稅費及其他費用負擔，除另有約定者外，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。

- 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、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。
- 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，並由乙方負擔該等費用。
- 五、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。
- 六、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 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。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