臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 土地開發案原土地所有人申請優先承購及承租開 發後之公有不動產作業要點修正總說明

臺中市政府(以下簡稱本府)為辦理臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土地開發,明確原土地所有權人優先承購、承租本府於權益分配所取得開發不動產之機制,遂於一百零八年十二月二日以府授交捷路字第一〇八〇二八四九四一號函訂定臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土地開發案原土地所有人申請優先承購及承租開發後之公有不動產作業要點。

為因應臺中市政府捷運工程局於一百十四年一月一日成立,並辦理本要點相關業務,遂調整執行機關,又為區別臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯延伸線土地開發基地非屬本要點適用範圍,增訂適用日期、適用條件及統一相關法令用語,以符合民法及行政程序法等,爰擬具修正案,共修正十六點,其要點如下:

- 一、依據民法第七百七十三條規定用詞,修正「土地所有人」用詞為「土地所有權人」。(修正名稱、修正規定第一點、第三點至第六點、第十一點、第十三點及第十五點)
- 二、因應臺中市政府捷運工程局於一百十四年一月一日成立,並辦理本 要點相關業務,故修正執行機關及其簡稱。(修正規定第二點、第 七點、第十二點至第十六點)
- 三、因原土地所有權人與本府簽訂協議價購協議書後,將土地轉予本府 辦理土地開發,惟現行規定稱「地主」易致混淆,遂修正用詞為 「原土地所有權人」。(修正規定第四點)
- 四、參考法律統一用字表規定,修正「佔」字為「占」。(修正規定第四點及第五點)
- 五、現行規定未明確申請人得僅申請優先承購或優先承租,為避免本府 廢止申請人優先承購申請後,申請人另行申請優先承租,而滋生權 值計算爭議,故修正規定為「申請人應擇一或同時申請優先承購、 優先承租,並應合併計算權值上限,且申請擇定之優先承購及優先 承租間不得轉換」。(修正規定第五點)

- 六、參考行政機關法制作業實務中,法制用字、用語之補充規定,引述 規定修正加列「規定」。(修正規定第六點)
- 七、依據行政程序法第四十八條第二項規定,期間以月者,其始日不計 算在內,爰修正期間起算日為書面通知送達之次日起。(修正規定 第六點至第八點、第十二點及第十三點)
- 八、因應法規一致性,故參照第七點規定增訂「優先承租申請以一次為 限」,以示明確。(修正規定第八點)
- 九、現行規定所稱「地主」,係指申請優先承購、承租之原土地所有權 人,為避免混淆,爰修正為「申請人」,第十六點規定併同修正。 (修正規定第十點、第十六點)
- 十、為明確繳納款項對象,並與第十一點規定用詞一致,爰將現行規定稱「申請人」,修正用詞為「配有權值之原土地所有權人」。(修正規定第十二點)
- 十一、現行規定所定「撤銷」,客體針對違法處分,不符實際,爰修正為「廢止」,並修正於廢止後,本府應積極續處沒入保證金;且 增訂針對經本府廢止優先承租申請後法律效果,其餘酌刪文字。 (修正規定第十六點)
- 十二、本要點適用於臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土 地開發案,不適用於其延伸線及其他路線開發案,為避免混淆, 增訂適用要件。(修正規定第十八點)

臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 土地開發案原土地所有人申請優先承購及承租開 發後之公有不動產作業要點修正對照表

	コニュー・コー・コー・コー・コー・コー・コー・コー・コー・コー・コー・コー・コー・コー	ᄽ
修正名稱	現行名稱	説明
臺中市臺中都會區大眾捷	臺中市臺中都會區大眾捷	依據民法第七百七十三條
運系統烏日文心北屯線土	運系統烏日文心北屯線土	規定,土地所有權之主體
地開發案原土地所有權人	地開發案原土地所有人申	稱土地所有權人,惟現行
申請優先承購及承租開發	請優先承購及承租開發後	名稱稱「土地所有人」,
後之公有不動產作業要點	之公有不動產作業要點	遂修正用詞為「土地所有
		權人」。
修正規定	現行規定	說明
一、臺中市政府(以下簡	一、臺中市政府(以下簡	依據民法第七百七十三條
稱本府)為規範臺中	稱本府)為規範臺中	規定,土地所有權之主體
都會區大眾捷運系統	都會區大眾捷運系統	稱土地所有權人,惟現行
烏日文心北屯線土地	烏日文心北屯線土地	規定稱「土地所有人」,
開發案原土地所有權	開發案原土地所有人	遂修正用詞為「土地所有
人優先承購、承租開	優先承購、承租開發	權人」。
發後之公有不動產作	後之公有不動產作業	
業程序及辦理方式 ,	程序及辦理方式,保	
保障原土地所有權人	障原土地所有人應有	
應有之權益,特訂定	之權益,特訂定本要	
本要點。	點 。	
二、本要點之主管機關為	二、本要點之主管機關為	配合捷工局於一百十四年
本府,執行機關為 <u>臺</u>	本府,執行機關為臺	一月一日成立,由捷工局
中市政府捷運工程局	中市政府交通局(以	辦理本要點相關業務,惟
(以下簡稱 <u>捷工局</u>)。	下簡稱交通局)。	現行規定執行機關為交通
		局,爰修正調整執行機關
		為「臺中市政府捷運工程
		局」,並簡稱之。
三、本要點名詞定義如下	三、本要點名詞定義如下	依據民法第七百七十三條
:	:	規定,土地所有權之主體
(一)原土地所有權人	(一)原土地所有人:	稱土地所有權人,惟現行
: 與本府簽訂協	與本府簽訂協議	規定稱「土地所有人」,
議價購協議書,	價購協議書,將	遂修正用詞為「土地所有
將土地移轉予本	土地移轉予本府	權人」。
府辦理捷運土地	辨理捷運土地開	
開發之人。	發之人。	
(二)開發建物權值:	(二)開發建物權值:	
本府核定之權益	本府核定之權益	
分配各樓層區位	分配各樓層區位	
預期銷售價格,	預期銷售價格,	
為各樓層區位權	為各樓層區位權	

- 值,加總後為開 發建物總權值。
- (三)配有權值之原土 地所有權人。 開發後公有不動 產抵付協議價購 土地款之原土地 所有權人。
- (四)未配有權值之原 土地所有<u>權</u>人: 領取協議價購土 地款之原土地所 有權人。
- 四、配有權值之原土地所 有權人得申請優先承 購上限及價格,轉換 方式如下:
 - (一)承以土市積積原間乘定權艏值所發開畫整之地配權開,在上取變增設率有率分建優別,在上取變增設率有率分建優別,值上取變增設率有率分建優別。
 - (二)承購價格:以承 購價值占開稅 期總權值之開發建 物乘以開發建例 成本(土地成本)計 算之。

- 值,加總後為開 發建物總權值。
- (三)配有權值之原土 地所有人:以開 發後公有不動產 抵付協議價購土 地款之原土地所 有人。
- (四)未配有權值之原 土地所有人:領 取協議價購土地 款之原土地所有 人。
- 四、配有權值之原土地所 有人得申請優先承購 上限及價格,轉換方 式如下:

 - (二)承購價格:以承 購權值佔開發建 物總權值之建物 ,乘以開發成本 成本(土地成本)計 算之。

- 一、依據民法第七百七十 三條規定稱土地所有 權之主體稱土地所有 權人,惟現行規定稱 「土地所有人」,詞 修正序,規定用詞為 「土地所有權人」。
- 三、參考法律統一用字表 規定,「佔」字為曾 見用字,現統一用字 為「占」,爰修正第 二款規定。
- 一、依據民法第七百七十 三條規定,土地所有 權之主體稱土地所有 權人,惟現行規定稱 「土地所有人」,遂 修正用詞為「土地所 有權人」。
- 二、參考法律統一用字表

- (三)承租上限:依第 一款計算之承購 權值上限得選擇 之樓層區位,為 優先承租不動產 之上限。

申請人應擇一或同時 申請優先承購、優先 承租,並應合併計算 權值上限,且申請擇 定之優先承購及優先 承租間不得轉換。

未配有權值之原土地所有權人申請優先承

- (三)承租上限:依第 一款計算之承購 權值上限得選擇 之樓層區位,為 優先承租不動產 之上限。

優先承購及優先承租 之權值上限應合併計 算之,未申請或未足 額申請優先承購部分 ,始得申請優先承租

- 規定,「佔」字為曾 見用字,現統一用字 為「占」,爰修正第 一項第二款規定。

- 一、依據民法第七百七十 三條規定,土地所有 權之主體稱土地所有 權人,惟現行規定稱 「土地所有人」, 修正用詞為「土地所 有權人」。
- 二、依據行政程序法第四 十八條第二項規定, 期間以月計算者,其 始日不計算在內,惟

購、承租,於配有權	優先承購程序,且本	現行規定以書面通知
值之原土地所有權人	府取得開發後公有不	日起算,為明確判斷
完成優先承購程序,	動產產權後,以書面	自次日起算時效,爰
且本府取得開發後公	通知原土地所有人日	修正第一項及第二項
有不動產產權後,以	起二個月內提出。	規定。
書面通知原土地所有	前二項之申請書,詳	三、參考行政機關法制作
權人,其應於書面送	如附件一、二。	業實務中,法制用字
達之次日起二個月內		、用語之補充規定,
提出。		引述條文時,應在規
前二項 <u>規定</u> 之申請書		定後加列規定二字,
,詳如附件一 <u>及附件</u>		爰修正第三項規定及
二。		酌修文字。
七、優先承購申請以一次	七、優先承購申請以一次	一、依據行政程序法第四
為限。	為限。	十八條第二項規定,
優先承購申請經本府	優先承購申請經本府	期間以月計算者,其
核准後,申請人應於	核准後,申請人應於	始日不計算在內,惟
本府書面通知送達之	本府書面通知日起一	現行規定以書面通知
	·	
次日起一個月內向捷	個月內向交通局繳納	日起算,為明確判斷
工局繳納申請承購權	申請承購權值百分之	自次日起算時效,爰
值百分之三金額之申	三金額之申請保證金	修正第二項規定。
請保證金,始得進行	, 始得進行優先承購	二、配合捷工局於一百十
優先承購區位選定。	區位選定。	四年一月一日成立,
區位選定後依實際承	區位選定後依實際承	由捷工局辦理本要點
購區位權值重新計算	購區位權值重新計算	相關業務,惟現行規
申請保證金,已繳納	申請保證金,已繳納	定執行機關為交通局
申請保證金超出部分	申請保證金超出部分	,爰修正執行機關為
金額無息退還。	金額無息退還。	捷工局。
八、優先承租申請以一次	八、優先承租申請經本府	一、因應法規一致性,參
為限。	核准後,申請人應於	酌第七點規定增訂第
優先承租申請經本府	本府書面通知日起一	一項規定,以示明確
		为
核准後,申請人應於	個月內與本府簽立租	- 产格仁力和专业签一
本府書面通知送達之	賃契約書,並繳納二	二、依據行政程序法第四
次日起一個月內與本	個月租金金額之押金	十八條第二項規定,
府簽立租賃契約書,	0	期間以月計算者,其
並繳納二個月租金金		始日不計算在內,惟
額之押金。		現行規定以書面通知
		日起算,為明確判斷
		自次日起算時效,爰
		修正第二項規定。
九、優先承購、承租之區	九、優先承購、承租之區	本點未修正。
位選定,由各申請人	位選定,由各申請人	
依其承購、承租權值	依其承購、承租權值	
,於本府開放承購、	,於本府開放承購、	
承租之樓層區位範圍	承租之樓層區位範圍	
小仙~ 按/ 回 型 型 图	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / / 	

- 100 ph 1 - 14 145 14 1		
內,選定相當權值之	內,選定相當權值之	
樓層區位,並以集中	樓層區位,並以集中	
、連貫方式取得水平	、連貫方式取得水平	
整層之完整戶數為原	整層之完整戶數為原	
則。如因權值不足一	則。如因權值不足一	
戶而須增加承購、承	戶而須增加承購、承	
租補足至一戶時,應	租補足至一戶時,應	
依臺中市臺中都會區	依臺中市臺中都會區	
大眾捷運系統土地開	大眾捷運系統土地開	
發權益分配須知有關	發權益分配須知有關	
增加承購、承租之規	增加承購、承租之規	
定辨理。	定辦理。	
申請人完成不動產優	申請人完成不動產優	
先承購、承租區位選	先承購、承租區位選	
定後,不得要求撤回	定後,不得要求撤回	
申請或變更。	申請或變更。	
十、各申請人間選擇樓層	十、各地主間選擇樓層、	現行規定所稱「地主」,
、區位相同時,以抽	區位相同時,以抽籤	係指申請優先承購、承租
籤方式決定之。	方式決定之。	之原土地所有權人,為避
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	免混淆,爰修正為「申請
		人」。
十一、配有權值之原土地	十一、配有權值之原土地	依據民法第七百七十三條
所有權人優先承購	所有人優先承購款	規定,土地所有權之主體
款繳納期程及金額	繳納期程及金額如	稱土地所有權人,惟現行
如下:	下:	規定稱「土地所有人」,
(一)第一期:完成	(一)第一期:完成	遂修正用詞為「土地所有
優先承購區位	優先承購區位	權人」。
選定,支付優	選定,支付優	
先承購款百分	先承購款百分	
之三十。	之三十。	
(二)第二期:開發	(二)第二期:開發	
大樓屋頂版完	大樓屋頂版完	
成,支付優先	成,支付優先	
承購款百分之	承購款百分之	
四十。	四十。	
(三)第三期:取得	(三)第三期:取得	
使用執照,支	使用執照,支	
付優先承購款	付優先承購款	
百分之十五。	百分之十五。	
(四)第四期:開發	(四)第四期:開發	
大樓完成交星	大樓完成交星	
, 經結算找補	, 經結算找補	
付清餘額。	付清餘額。	
1一 別和分別私內級的	1一 月和石州林内颇约	MY 71 METUMX MT TAX 7只到

,配有權值之原土 <u>地所有權人</u>應於<u>捷</u> 工局書面通知送達 之次日起二個月內 完成繳付。

第一期之優先承購 區位選定作業完成 時間如晚於後續各 期款項繳納時點, 配有權值之原土地 所有權人應於區位 選定作業完成時一 次繳納屆期之應付 款項,不得要求展 延或再行分期。 配有權值之原土地 所有權人得提前一 次繳清全數優先承 購款,在未繳清全 數優先承購款項前 ,不得轉售或轉讓

,局個第區時期申定繳項或申繳款申書月一位間款請作納,再請清,請面內期選如項人業屆不行人全在人通完之定晚繳應完期得分得數於日繳先業後時區時應求。前先漫於日繳先業後時區時應求。前先清交起付承完續點位一付展 一承全通二。購成各,選次款延 次購數

優先承購款項前,

不得轉售或轉讓。

- 象指前點規定之主體 ,用詞一致,爰將現 行規定稱「申請人」 ,修正用詞為「配有 權值之原土地所有權 人」。
- 二、配合捷工局於一百十 四年一月一日 由捷工局辦理本 相關業務,惟現行規 定執行機關為 大養修 正執行機關為 捷工局。

- 十三、未配有權值之原土 地所有人區位還是書 後,應於交通局個 後,通知日起二個月 內一次繳清全數優 先承購款,繳清後 始得辦理產權移轉 登記。

 - 二、依據民法第七百七十 三條規定,土地所有 權之主體稱土地所有 權人,惟現行規定, 「土地所有人」, 修正用詞為「土地所 有權人」。

配合捷工局於一百十四年一月一日成立,由捷工局辦理本要點相關業務,惟現行規定執行機關為交通局,爰修正執行機關為捷工局。

- 十五、原土地所有權人有 下列情形之一者, 視同放棄優先承購 、承租權:
 - (一)未於<u>捷工局</u>規 定期限內提出 優先承購、未 租申請。未 額申請部分 亦同。
 - (二)未於<u>捷工局</u>指 定期限內繳納 申請保證金。

- 十五、原土地所有人有下 列情形之一者,視 同放棄優先承購、 承租權:
 - (一)未於亞通局規 定期內提 優先 題申請 。 和申請 。 亦同
 - (二)未於交通局指 定期限內繳納 申請保證金。
- 一、依據民法第七百七十 三條規定,土地所有 權之主體稱土地所有 權人,惟現行規定, 「土地所有人」, 修正用詞為「土地所 有權人」。
- 二、配合捷工局於一百十 四年一月一日成立 由捷工局辦理本要點 相關業務,惟現行規 定執行機關為交通局 ,爰修正執行機關為 捷工局。

- 十六、<u>申請人</u>有下列情形 之一者,本府<u>廢止</u> 其優先承購、承租 申請:
 - (一)未於<u>捷工局</u>指 定期限內繳納 優先承購款。
 - (二)未於<u>捷工局</u>指 定期限內與本 府簽立租賃契 約書。
 - (三)區位選定完成 後,申請要求 撤回或變更。
 - (四)無法配合辦理 區位選定等優先 記過戶等優先 承購相關作業 程序,經捷工 局通知後仍未

- 十六、原土地所有人有下 列情形之一者,本 府撤銷其優先承購 、承租申請:
 - (一)未於交通局指 定期限內繳納 優先承購款。
 - (二)未於交通局指 定期限內與本 府簽立租賃契 約書。
 - (三)區位選定完成 後,申請要求 撤回或變更。
 - (四)無法配合辦理 區位選定等保 記過戶籍相關經 程序 程序 程序 日通

- 一、配合第十點修正規定 ,將「原土地所有人 」修正為「申請人」 ,以符一致。
- 三、配合捷工局於一百十 四年一月一日成立 由捷工局辦理本要 相關業務,惟現行機關 定執行機關為 定執行機關為 捷工局。
- 局通知後仍未 四、參考行政機關法制作

配合辦理。	配合辦理者。	業實務中法制用字、
(五)於繳清優先承	(五)於繳清優先承	用語之補充規定,序
購款前,將優	購款前,將優	言敘明「者」字,各
先承購之不動	先承購之不動	款規定不再使用「者
產區位,轉售	產區位,對外	字,爰酌刪第一項
或轉讓。	轉售或轉讓。	第四款文字。
申請人違反前項各	原土地所有人優先	五、不區分對外或對內轉
款情形之一,經本	承購申請經本府撤	上 作
府廢止優先承購申	銷者,申請保證金	第一項第五款所定範
請者,由本府沒入	不予退還,並喪失	国,爰酌删文字。
申請保證金。但已	後續優先承租之權	一
線納之優先承購款	利,已繳納之優先	
無息退還;經本府	承購款無息退還。	入保證金,爰修正第
廢止優先承租申請	7、横秋無心之返	二項前段規定。
者,喪失後續優先		一一次所校况及 一七、依廢止申請人優先承
承租權利。		
<u>/</u> /八正/作/11		虚分 ,新增其各別法
		律效果,增訂第二項
		传
十七、申請保證金於建物	 十七、申請保證金於建物	本點未修正。
完成交屋、申請人	完成交星、申請人	本紹不修正 。
一	元	
關稅費後,無息退	刊	
關	關稅貝俊 · 無心巡 還。	
	<u> </u>	一、十四上立广上前。
十八、本要點適用於中華		一、本點新增。
民國一百零四年六		二、因行政院於一百十三
月三日前已與本府		年一月三十一日原則
簽訂協議價購契約		同意「臺中都會區大
之捷運開發案。但		眾捷運系統烏日文心
於規劃設計階段為		北屯延伸線」可行性
因應都市計畫、建		研究報告,為避免混
築法令規定,而需		清,遂明文本要點僅 第四以 不需一年、
增加毗鄰基地面積		適用於一百零四年六
,所增加面積併同		月三日前業與本府簽
原開發基地計算優		訂協議價購契約者,
先承購及承租權值		其餘不與焉。但為維
時,不在此限。		持同一開發基地優先
		承購及承租計算權值
		條件一致時,則不受
		本文規定限制,爰增
		訂但書例外情形。

附件一 優先承購申請書(修正前)

申請日期 年 月 日 臺中市都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 站基地土地開發 申請標的 案優先承購申請案 身分證字號 姓名/法人名稱 /統一編號 聯絡地址 請 人 聯絡電話 申購權值 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (新台幣) (請以國字大寫填列,不得塗改) 1. 本人所繳交之申請書件保證無訛,證明文件影本均與正本相 符,如有偽造、變造,應負一切損害賠償及法律責任,並同意 由臺中市政府沒收所繳一切款項。 聲明事項 2. 本人已詳閱臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土 地開發原土地所有人申請優先承購、承租開發後公有不動產作 業要點,並充分了解其內容,保證遵守規定,如有違反,願負 相關法律責任。 1. 自然人:身分證影本、印鑑證明。 檢附證件 2. 法人/團體:設立或登記證明文件影本、負責人身分證影本。 ※所附影本文件均應加蓋與正本相符之印鑑

MU37		
臺中市政府		

H 砂

附件一 優先承購申請書(修正後)

申請日期 年 月 日 臺中市都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 站基地土地開發 申請標的 案優先承購申請案 身分證字號 姓名/法人名稱 /統一編號 聯絡地址 請 人 聯絡電話 申購權值 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (新臺幣) (請以國字大寫填列,不得塗改) 1. 本人所繳交之申請書件保證無訛,證明文件影本均與正本相 符,如有偽造、變造,應負一切損害賠償及法律責任,並同意 由臺中市政府沒收所繳一切款項。 聲明事項 2. 本人已詳閱臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土 地開發原土地所有權人申請優先承購、承租開發後公有不動產 作業要點,並充分了解其內容,保證遵守規定,如有違反,願 負相關法律責任。 1. 自然人: 身分證影本、印鑑證明。 檢附證件 2. 法人/團體:設立或登記證明文件影本、負責人身分證影本。 ※所附影本文件均應加蓋與正本相符之印鑑

臺中市政府		

H 砂

附件二 優先承租申請書(修正前)

申請日期 年 月 日 臺中市都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 站基地土地開發 申請標的 案優先承租申請案 身分證字號 姓名/法人名稱 /統一編號 聯絡地址 請 人 聯絡電話 申租權值 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (新台幣) (請以國字大寫填列,不得塗改) 1. 本人所繳交之申請書件保證無訛,證明文件影本均與正本相 符,如有偽造、變造,應負一切損害賠償及法律責任,並同意 由臺中市政府沒收所繳一切款項。 聲明事項 2. 本人已詳閱臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土 地開發原土地所有人申請優先承購、承租開發後公有不動產作 業要點,並充分了解其內容,保證遵守規定,如有違反,願負 相關法律責任。 1. 自然人:身分證影本、印鑑證明。 檢附證件 2. 法人/團體:設立或登記證明文件影本、負責人身分證影本。

※所附影本文件均應加蓋與正本相符之印鑑

此致	
臺中市政府	

附件二 優先承租申請書(修正後)

申請日期 年 月 日 臺中市都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 站基地土地開發 申請標的 案優先承租申請案 身分證字號 姓名/法人名稱 /統一編號 聯絡地址 請 人 聯絡電話 申租權值 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (新臺幣) (請以國字大寫填列,不得塗改) 1. 本人所繳交之申請書件保證無訛,證明文件影本均與正本相 符,如有偽造、變造,應負一切損害賠償及法律責任,並同意 由臺中市政府沒收所繳一切款項。 聲明事項 2. 本人已詳閱臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土 地開發原土地所有權人申請優先承購、承租開發後公有不動產 作業要點,並充分了解其內容,保證遵守規定,如有違反,願 負相關法律責任。 1. 自然人: 身分證影本、印鑑證明。

※所附影本文件均應加蓋與正本相符之印鑑

2. 法人/團體:設立或登記證明文件影本、負責人身分證影本。

此	致			
崇	中	市	政	府

檢附證件

申請人	:	(簽章)

臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 土地開發案原土地所有權人申請優先承購及承租 開發後之公有不動產作業要點修正

- 一、臺中市政府(以下簡稱本府)為規範臺中都會區大眾捷運系統烏日 文心北屯線土地開發案原土地所有權人優先承購、承租開發後之公 有不動產作業程序及辦理方式,保障原土地所有權人應有之權益, 特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為本府,執行機關為臺中市政府捷運工程局(以下簡稱捷工局)。

三、本要點名詞定義如下:

- (一)原土地所有權人:與本府簽訂協議價購協議書,將土地移轉予本府辦理捷運土地開發之人。
- (二)開發建物權值:本府核定之權益分配各樓層區位預期銷售價格,為各樓層區位權值,加總後為開發建物總權值。
- (三)配有權值之原土地所有權人:以開發後公有不動產抵付協議價 購土地款之原土地所有權人。
- (四)未配有權值之原土地所有權人:領取協議價購土地款之原土地 所有權人。
- 四、配有權值之原土地所有權人得申請優先承購上限及價格,轉換方式如下:
 - (一)承購權值上限:以本府所取得因土地開發變更都市計畫所增加 容積占整案設計容積率之比率乘以原土地所有權人間分配比 率,再乘以權益分配核定之開發建物總權值,為優先承購權值 上限。
 - (二)承購價格:以承購權值占開發建物總權值之比例,乘以開發建物成本(土地成本加建造成本)計算之。
- 五、未配有權值之原土地所有權人得申請優先承購、承租上限及價格, 依臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法 規定辦理,轉換方式如下:
 - (一)承購權值上限:以本府基於原該申請人土地,於權益分配所分

得權值之半數,為優先承購權值上限。

- (二)承購價格:以承購權值占開發建物總權值之比例,乘以本府核 定之建造成本及土地價格合計金額計算之。
- (三)承租上限:依第一款計算之承購權值上限得選擇之樓層區位, 為優先承租不動產之上限。
- (四)承租之年租金底價:依臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所 需土地協議價購優惠辦法第九條規定計算之。

申請人應擇一或同時申請優先承購、優先承租,並應合併計算權值上限,且申請擇定之優先承購及優先承租間不得轉換。

六、配有權值之原土地所有權人申請優先承購,由本府於捷運土地開發案完成權益分配區位選定後,以書面通知原土地所有權人,其應於書面送達之次日起二個月內提出。

未配有權值之原土地所有權人申請優先承購、承租,於配有權值之原土地所有權人完成優先承購程序,且本府取得開發後公有不動產產權後,以書面通知原土地所有權人,其應於書面送達之次日起二個月內提出。

前二項規定之申請書,詳如附件一及附件二。

七、優先承購申請以一次為限。

優先承購申請經本府核准後,申請人應於本府書面通知送達次日起 一個月內向捷工局繳納申請承購權值百分之三金額之申請保證金, 始得進行優先承購區位選定。

區位選定後依實際承購區位權值重新計算申請保證金,已繳納申請保證金超出部分金額無息退還。

八、優先承租申請以一次為限。

優先承租申請經本府核准後,申請人應於本府書面通知送達次日起一個月內與本府簽立租賃契約書,並繳納二個月租金金額之押金。

九、優先承購、承租之區位選定,由各申請人依其承購、承租權值,於 本府開放承購、承租之樓層區位範圍內,選定相當權值之樓層區 位,並以集中、連貫方式取得水平整層之完整戶數為原則。如因權 值不足一戶而須增加承購、承租補足至一戶時,應依臺中市臺中都 會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知有關增加承購、承租之規定辦理。

申請人完成不動產優先承購、承租區位選定後,不得要求撤回申請或變更。

- 十、各申請人間選擇樓層、區位相同時,以抽籤方式決定之。
- 十一、配有權值之原土地所有權人優先承購款繳納期程及金額如下:
 - (一)第一期:完成優先承購區位選定,支付優先承購款百分之三十。
 - (二)第二期:開發大樓屋頂版完成,支付優先承購款百分之四十。
 - (三)第三期:取得使用執照,支付優先承購款百分之十五。
 - (四)第四期:開發大樓完成交屋,經結算找補付清餘額。
- 十二、前點各期款項繳納,配有權值之原土地所有權人應於捷工局書面 通知日送達次日起二個月內完成繳付。

第一期之優先承購區位選定作業完成時間如晚於後續各期款項繳納時點,配有權值之原土地所有權人應於區位選定作業完成時一次繳納屆期之應付款項,不得要求展延或再行分期。

配有權值之原土地所有權人得提前一次繳清全數優先承購款,在 未繳清全數優先承購款項前,不得轉售或轉讓。

- 十三、未配有權值之原土地所有權人區位選定後,應於捷工局書面通知 送達次日起二個月內一次繳清全數優先承購款,繳清後始得辦理 產權移轉登記。
- 十四、優先承購款及申請保證金應以申請人名義繳納,並以現金(匯入指定金融機構帳號)、金融機構本票、金融機構支票、金融機構保付支票或其他經捷工局同意之繳納方式為限。
- 十五、原土地所有權人有下列情形之一者,視同放棄優先承購、承租 權:
 - (一)未於捷工局規定期限內提出優先承購、承租申請。未足額申請部分,亦同。
 - (二)未於捷工局指定期限內繳納申請保證金。

- 十六、申請人有下列情形之一者,本府廢止其優先承購、承租申請:
 - (一)未於捷工局指定期限內繳納優先承購款。
 - (二)未於捷工局指定期限內與本府簽立租賃契約書。
 - (三)區位選定完成後,申請要求撤回或變更。
 - (四)無法配合辦理區位選定、登記過戶等優先承購相關作業程序,經捷工局通知後仍未配合辦理。
 - (五)於繳清優先承購款前,將優先承購之不動產區位,轉售或轉讓。

申請人違反前項各款情形之一,經本府廢止優先承購申請者,由本府沒入申請保證金。但已繳納之優先承購款無息退還;經本府廢止優先承租申請者,喪失後續優先承租權利。

- 十七、申請保證金於建物完成交屋、申請人付清款項且結清相關稅費 後,無息退還。
- 十八、本要點適用於中華民國一百零四年六月三日前已與本府簽訂協議 價購契約之捷運開發案。但於規劃設計階段為因應都市計畫、建 築法令規定,而需增加毗鄰基地面積,所增加面積併同原開發基 地計算優先承購及承租權值時,不在此限。

附件一 優先承購申請書

申請日期 年 月 日

申言	青標的	臺中市都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 站基地土地開發 案優先承購申請案	
	姓名/法人名稱	身分證字號 /統一編號	
申請	聯絡地址		
明 人	聯絡電話		
	申購權值 (新臺幣)	億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (請以國字大寫填列,不得塗改)	
幹	明事項	 本人所繳交之申請書件保證無訛,證明文件影本均與正本相符,如有偽造、變造,應負一切損害賠償及法律責任,並同意由臺中市政府沒收所繳一切款項。 本人已詳閱臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土地開發原土地所有權人申請優先承購、承租開發後公有不動產作業要點,並充分了解其內容,保證遵守規定,如有違反,願負相關法律責任。 	
檢	附證 件	1. 自然人:身分證影本、印鑑證明。 2. 法人/團體:設立或登記證明文件影本、負責人身分證影本。 ※所附影本文件均應加蓋與正本相符之印鑑	

此致 臺中市政府

附件二 優先承租申請書

申請日期 年 月 日

申言	青標的	臺中市都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 站基地土地開發 案優先承租申請案
	姓名/法人名稱	身分證字號 /統一編號
申	聯絡地址	
請人	聯絡電話	
	申租權值 (新臺幣)	億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (請以國字大寫填列,不得塗改)
聲	明事項	 本人所繳交之申請書件保證無訛,證明文件影本均與正本相符,如有偽造、變造,應負一切損害賠償及法律責任,並同意由臺中市政府沒收所繳一切款項。 本人已詳閱臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土地開發原土地所有權人申請優先承購、承租開發後公有不動產作業要點,並充分了解其內容,保證遵守規定,如有違反,願負相關法律責任。
檢	附證 件	1. 自然人:身分證影本、印鑑證明。 2. 法人/團體:設立或登記證明文件影本、負責人身分證影本。 ※所附影本文件均應加蓋與正本相符之印鑑

此致 臺中市政府