

桃園市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書

中華民國 108 年 12 月 31 日核定

立協議書人 桃園市政府 (以下簡稱甲方)

土地所有權人 (以下簡稱乙方)

茲因乙方同意提供桃園都會區大眾捷運系統○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、桃園市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法、桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則等相關規定辦理開發，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、乙方同意將原所有坐落於桃園市_____區_____段_____小段_____地號等_____筆土地(如附件一土地清冊)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依本協議書第六條計算方式所得抵付。
- 二、於本基地之都市計畫變更案發布實施完成樁位公告並辦竣地籍逕為分割登記後，雙方應將「地籍假分割與逕為分割地號對照表」及「逕為分割土地複丈成果圖」納為本協議書附件。
- 三、乙方以逕為分割登記後之土地地號及面積辦理簽訂土地所有權買賣移轉契約書時，應提供所有權狀及辦理產權移轉登記應備之各類證件，交由甲方辦理產權移轉登記相關事宜。

第二條 前條乙方所有土地上之下列土地改良物，由甲方一併價購取得：

- 一、建物建號：桃園市_____區_____段_____小段_____建號，建物門牌：桃園市_____區_____
- 二、其他：_____

前項價格以協議當期桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償規定辦理，合法建築改良物或其他建築改良物之拆遷補償費(救濟金)計新臺幣

_____元；建物自動拆遷獎勵金計新臺幣_____元；
其他土地改良物計新臺幣_____元。

第三條 乙方應依以下約定辦理點交：

- 一、乙方土地上有建築改良物時，應配合工程建設之需要，依甲方通知之期限內完成拆遷，併同土地辦理點交後，即交由甲方使用及負管理義務，乙方不得藉故拖延點交手續。
- 二、乙方依前款約定完成點交後，由甲方一次全部給付地上物補償費（救濟金）予乙方，其中建築改良物配合拆遷符合自動拆遷標準者，同時一次發給自動拆遷獎勵金。

第四條 捷運開發區都市計畫變更乙方應回饋比例：

- 住宅區：10%
- 市場用地：30%
- 工業區及市場用地以外之公共設施用地：40%

第五條 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、取得依都市計畫回饋比例換算之樓地板面積。
- 四、取得第二款及第三款建築物樓地板面積所應持分之共有部分樓地板面積。
- 五、無償取得第一款至第四款建築物樓地板面積所應持分之土地所有權。
- 六、負擔第一款至第四款之委託建造費用。

第六條 甲方所取得之開發後建築物房地價值，扣除前條甲方以主管機關身分所取得依大眾捷運系統土地開發辦法規定所獎勵樓地板面積半數及都市計畫回饋之價值後，乘以乙方提供土地依協議市價所計算之金額占開發基地依協議市價所計算總金額之比率，作為應抵付乙方權值，公式如下：

$A = (B-C) \times (D / \Sigma D)$ ，式中

A：乙方應抵付權值。

B：甲方所取得之開發後建築物房地價值。

C：甲方以主管機關身分所取得依大眾捷運系統土地開發辦法規定所獎勵樓地板面積半數及都市計畫回饋之價值。

D：乙方提供土地依協議市價所計算之金額。

ΣD ：開發基地依協議市價所計算之總金額。

前項分配原則於土地上有建築改良物者，應將其建築改良物所坐落土地之抵付權值依前項計算後，再將各樓層加計後分配權值予以加總計算比例，乘以建築改良物所坐落土地之抵付權值總額。乙方同為建築改良物一樓之所有權人時，其應抵付權值，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 1 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。

依甲方所議定之各樓層區位價格，由乙方於其可抵付權值內選定樓層、區位，若與其他土地所有權人選擇相同時，應先行協議，如協議不成以抽籤決定之。

第七條 乙方依前條約定分回開發完成不動產價值之前，得向甲方提出申請改領協議價購土地款並經同意後，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。

第八條 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，惟甲方已取得之土地所有權不受影響，乙方不得要求返還。甲方應以解除協議當時之市價計算土地價款給付乙方，惟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，自乙方按第三條完成點交日起至乙方通知甲方解除本協議之日止，依第一條協議價購土地款若存入臺灣土地銀行桃園分行土地徵收補償費301專戶應得之利率，以單利計算之。

如經甲方認定乙方所提供之土地符合下列各款條件，則乙方得選擇不依前二項約定領取協議價購土地款及利息，向甲方請求返還土地：

- 一、非屬捷運設施之必要用地。
- 二、解除協議當時甲方尚未施工。
- 三、乙方請求返還之土地或其與相鄰請求返還土地合併計算，返還後土地可個別建築開發且未造成周邊土地畸零無法使用之情形，並經甲方同意得循都市計畫變更程序回復原土地使用分區或變更為其他適當分區，不影響整體都市計畫土地利用。

第九條 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，惟甲方已取得之土地所有權不受影響，乙方不得要求返還。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。前條第三項約定，於本條之情形準用之。

第十條 其他約定：

- 一、本協議書所定協議時市價計算之基準日為中華民國____年__月____日。
- 二、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：乙方將土地點交予甲方前，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：乙方將土地點交予甲方前已發生者，全部由乙方負擔。
 - （三）房屋稅：乙方將土地點交予甲方前，由乙方負擔；乙方取得開發後建物，由乙方負擔。
 - （四）本協議土地及建物於點交予甲方前，乙方應繳清各類費用，含地租、水電費、電話費、瓦斯費、管理費及點交日前未繳納之相關稅捐費用。
 - （五）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。
 - （六）乙方取得開發後建物因合建交換所生契稅及營業稅由乙方負

擔，但營業稅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。

(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。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。

四、乙方應於簽訂本協議書同時簽訂預告登記同意書（如附件二）並會同甲方辦理預告登記，非經甲方同意不得將土地所有權移轉予第三人、設定他項權利、出租或辦理信託等行為。

五、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，由繼受人與甲方另簽訂協議書。

六、若地籍逕為分割後面積有異動，雙方應以逕為分割後面積按本條第一款協議時市價重新計算協議價購土地款，辦理本協議書變更。

七、乙方點交予甲方之土地，如經發現地下掩埋廢棄物，乙方應負清運責任。

八、乙方應保證點交予甲方之土地，無相關租賃契約，如經發現尚有未到期之租賃契約，乙方應負終止租約責任。如因乙方未即時終止租賃契約，致影響本基地未能如期開發，乙方應負一切損害賠償責任。

九、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。

十、如因本協議而發生訴訟時，雙方同意以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

第十一條 本協議書正本二份，甲乙雙方各執一份；副本二份，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

桃園市政府

代表人：市長 鄭文燦

住址：桃園市桃園區縣府路 1 號

電話：(03)332-2101

立協議書人 乙方

法人

公司名稱：

統一編號：

代表人：

住址：

電話：

自然人

姓名：

身分證號碼：

住址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

〈附件二 預告登記同意書〉

茲為請求權人桃園市政府為辦理桃園都會區大眾捷運系統○線○站○
基地開發事宜，聲請保全下列不動產所有權移轉之請求權，立同意書人
_____同意「非經桃園市政府同意不得將土地所有權移轉予
第三人及不得將本土地所有權供為他項權利之標的、設定其他負擔或辦理
信託等行為」，並依土地法第七十九條之一規定同意所有下列之不動產向地
政機關辦理預告登記，恐口說無憑，立此為據。

此致

桃園市政府

立同意書人：

(簽名) 印鑑章

土地坐落			地號	面積 (平方公尺)	權利範圍	備註
行政區	段	小段				

中 華 民 國 年 月 日

〈附件三 土地複丈成果圖（假分割）〉

〈附件四 土地謄本（逕為分割前）〉

〈附件五 都市計畫圖〉

資料來源：

註：未來依實際發布公告都市計畫書圖為準。