

# 高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知

中華民國 109 年 6 月 18 日高市府捷開字第 10930893000 號令訂定

## 壹、總則

一、為使參與高雄市大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案）之相關權益人獲致合理之權益分配，特訂定本須知。

二、本須知用詞，定義如下：

- （一）相關權益人：指於開發案中具有相關權利者，包括配有權值之原土地所有人、本府及投資人。
- （二）權值：指開發完成之建物（以下簡稱開發建物）或各樓層區位於鑑價基準日之產權預期銷售價格，並作為權益分配與區位選定之評估基準。
- （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私有土地所有人。
- （四）鑑價基準日：指評估各項貢獻成本價值之基準日期。
- （五）權益分配：指相關權益人按各自貢獻成本之比例取回等值開發建物之行為。
- （六）土地貢獻成本：指規劃完成後，開發用地設計量體整宗土地於鑑價基準日所評估之價值，並應加計至使用執照核發日期間，土地所有人可能負擔之機會成本。
- （七）建物貢獻成本：指投資人於整體開發歷程中所需支付費用。
- （八）地主間權益計算基準日：指評估地主間權益分配比例之基準日，以本府辦理用地協議價購當期為原則。但契約另有約定者，從其約定。
- （九）區位：指開發建物內可由相關權益人進行分配之不動產，可分為房屋及車位兩種類型；各區位包含各區分所有建物及其所占持分土地。
- （十）專業營建管理廠商：指工程技術顧問公司、技師事務所、

建築師事務所及其他依法令規定得提供技術性服務之自然人或法人。

(十一)權益分配文件：指投資人應於建造執照領得日起六個月內提送之文件，應包含細部設計圖、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。

(十二)開發建物各區位權值：指各樓層區位產權（含公共設施之產權面積部分）之預期銷售價格。

(十三)開發建物之總權值：開發建物各區位權值加總後為開發建物之總權值。

三、開發案應以申報開工日為鑑價基準日，辦理土地及建物貢獻成本鑑價。

開發案申報開工後倘因變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時，應依下列原則辦理：

(一)於權益分配協議書報本府核定前已進行變更設計者，本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）應以申報開工日為鑑價基準日，依變更設計後之建築規劃與施工圖說，重新辦理各項鑑價作業。

(二)於權益分配協議書經本府核定後始進行變更設計者，對開發建物中已完成協議之區位並載於權益分配協議書者，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，各權益人依權益分配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。投資人並應依前述議定內容修訂權益分配協議書，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。

## **貳、土地貢獻成本及開發建物各區位權值評估**

四、開發建物各區位權值、開發建物總權值及土地貢獻成本評估作業由捷運局與投資人共同委託高雄市不動產估價師公會辦理。

高雄市不動產估價師公會為辦理前項作業，應自本府地政局推薦之不動產估價師名單中遴選三家不動產估價師事務所進行評估，並由高雄市不動產估價師公會召開會議審查三家不動產估價師事務所出具之估價報告書，會議後高雄市不動產估價師公會應出具各區位權值、開發建物總權值及土地貢獻成本之報告書予捷運局與投資人。

前項會議，捷運局與投資人得列席表達意見。

### 參、建物貢獻成本評估

五、建物貢獻成本依鑑價基準日之市場交易價格進行評估，項目如下：

(一)歸墊本府已墊支之相關費用(以下簡稱歸墊費用)：

1. 歸墊費用包括本府墊付之土地開發基本設計費、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費、變更設計及其施工費、或地上物處理費、管理費等其他因土地開發產生之相關費用。
2. 捷運局應於投資人申報開工日前核算歸墊費用，核算時共構工程尚未完成竣工結算者，捷運局應於權益分配協商完成前，依共構工程竣工結算金額再次核算歸墊費用，作為投資人實際歸墊及建物貢獻成本認列金額。

(二)建物設計費用：按開發基地條件與設計規模，參考內政部頒布之建築師酬金標準評估設計費用。

(三)建物建造費用：包括土木、機電空調、自動化、植栽及共構裝修等材料設備之施工、監造、管線申請、證照、雜項等直接費用及包含安衛環保、保險、品質管理、管理與利潤、加值型營業稅等間接費用，及其他屬投資人必須支付營建業者所需相關必要之工程費用。

(四)利息費用：

1. 第一款歸墊費用屬一次性投入資金，採年息複利計算，依投資人申報開工日起算至投資契約書訂定之完工日期間計息。
2. 第二款及前款費用屬分段性投入資金，採年息複利計算，並依投資契約書訂定之施工期計息，以評估二分之一計息。但分期開發之基地依期別分別評估計息。
3. 第一款至第三款資金本金分為自有資金及借貸資金，自有資金計息以一年期之五大銀行平均定存利率為基準，借貸資金計息以五大銀行平均新承作資本支出貸款利率為基準。

(五)投資人稅管費：投資人為辦理土地開發，基於開發商立場，所須支付與代替本府或土地所有人墊付之稅費、規費及管理費，其評估項目如下：

1. 開發案投資人方案規劃、財務評估、風險分擔及人事行政管理費用。
2. 分包廠商之管理、發包、雜項支出等。
3. 土地合併、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。
4. 合建交換所生契稅及營業稅。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。
5. 開發建物之水、電、瓦斯等外接管線費用。
6. 開發建物之公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經行政單位要求所成立之各類管理維護公共基金。
7. 其他屬投資人所需支付或代墊之土地開發稅費、規費、鑑估價費及管理費用。但投資人承諾無償代墊費用之項目，不計入建物貢獻成本。

(六)其他經相關權益人共同認定所必要或須刪減之費用。

六、建物貢獻成本評估作業，由捷運局與投資人共同委託高雄市建築師公會辦理。

高雄市建築師公會為辦理前項作業，應自本府工務局推薦專業營建管理廠商名單中遴選三家廠商，依投資人提送權益分配文件所列之項目、規格、數量及單價鑑價，並由高雄市建築師公會召開會議審查三家廠商出具之鑑價報告書，會議後高雄市建築師公會應出具建物貢獻成本之報告書予捷運局與投資人。

前項會議，捷運局與投資人得列席表達意見。

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)行政院公共工程委員會公布之公共工程價格資料庫（南區）單價。

(二)開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。

(三)前二款資料庫均無適用者，得進行市場查估訪價。

#### **肆、各相關權益人權益分配比例及分配權值計算**

七、本府可分得依捷運土地開發相關法令所增加獎勵容積之半數。

開發用地依都市計畫書載明回饋之容積，由本府分得。

本府之分配比率，為前二項所分得容積占開發建物總容積之百分比。

本府之分配權值，為開發建物總權值乘以本府之分配比率。

八、土地所有人及投資人可分配權值為開發建物總權值扣除本府之分配權值後所餘權值。

九、土地所有人與投資人間權益分配比率，除雙方另有約定外，按下列方式計算：

(一)土地所有人分配比率為土地貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。

(二)投資人分配比率為建物貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。

土地所有人及投資人之分配權值，為第八點計算後之所餘權值乘以分配比率。

十、土地所有人依前點計算所得之權值比例，低於投資人於申請投標時分配比例承諾書上所載比例者，應以承諾書所載比例為準。

依前項為權益分配時，投資人之分配權值為開發建物總權值扣除本府及土地所有人分配權值後所餘權值。

十一、土地所有人間之分配比例，除協議價購優惠辦法、土地開發投資契約、協議價購協議書、土地所有人間另有規定外，依協議價購當期原土地市價占開發用地總市價計算之。

#### **伍、樓層區位選定**

十二、樓層區位選定序位如下：

(一)第一順位為配有權值之原土地所有人。第一順位權益關係人對區位選擇意願相同時，應先行協議；協議不成者，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。第二順位權益關係人對區位選擇意願相同時，以抽籤決定之。

十三、各相關權益人應依其分配權值選定完整區位為原則。

十四、畸零樓地板買賣或區位轉換，以開發建物各區位權值為計算依據。但另有約定者，不在此限。

#### **陸、公共設施及土地持分之分配**

十五、公共設施面積，依主建物面積比例分配。

十六、相關權益人之土地產權依開發建物、停車位及地上地下捷運設施等產權樓地板面積比例共同持分。

#### **柒、委託建造費用及歸墊費用計算方式及時機**

十七、本府依第七點取得之部分，應依建物貢獻成本乘以本府分配比

率，支付投資人委託建造費用。

前項委託建造費用得與投資人協議並經同意後，以本府分得區位之議定價格抵繳。

十八、投資人應於建物完成交屋後申請一次付清或依下列時程申請支付委託建造費用：

- (一)第一期：完成權益分配協商後，得申請支付委託建造費用百分之三十。
- (二)第二期：興建屋頂板完成後，得申請支付委託建造費用百分之四十。
- (三)第三期：取得使用執照後，得申請支付委託建造費用百分之十五。
- (四)第四期：建物完成交屋後，經結算找補付清餘款。

經捷運局同意依前項投資人申請分期給付委託建造費用者，各期款項需扣除自支付日起至投資契約書所訂定之完工日期間之資金利息費用。但捷運局無法依投資人所請分期給付前項委託費用時，得於完工交屋後一次付清餘額

十九、投資人應於申報開工日前一次付清或依下列時程分期繳納歸墊費用：

- (一)於申報開工日前，給付百分之三十。
- (二)興建屋頂板完成前，給付百分之二十。
- (三)取得使用執照前，給付百分之二十。
- (四)建物完成交屋前，給付百分之三十。

投資人申請分期繳納歸墊費用時，應自申報開工日起至各期繳納之日止，以五大銀行平均新承作資本支出貸款利率年複利浮動計息。但利息費用不得重複計入建物貢獻成本。

捷運局於招商簽約後再次核算之歸墊費用，與投資契約書所列原預估金額增減之差額部分，得於建物完成交屋前再行繳納找

補，並依前項規定計息。

## **捌、稅費及其他費用負擔**

二十、為完成土地開發所需負擔之稅費、規費及地籍整理費，不計入建物貢獻成本，並由投資人先行代為墊付，再於辦理交屋時一併找補。但另有約定者，不在此限。

前項各項費用拆帳方式如下：

- (一)地價稅：由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。
- (二)房屋稅：基地上原有建物由原所有人負擔，開發建物由各建物登記名義人自行負擔。
- (三)變更起造人之稅費由各變更申請人自行負擔。
- (四)因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及代書費，由土地及建物權利人各自負擔。
- (五)開發建物之公共水電費、大樓管理費，自交屋完成日起由各建物取得人負擔。

## **玖、權益分配方案審定及協議作業程序**

二十一、投資人應於捷運局通知之期限內，依公會出具之鑑估價報告提送權益分配建議書，其內容應包含土地貢獻成本、各區位權值、建物貢獻成本、開發後建物預期銷售價格及建議分配權值。

二十二、各開發案應由本府成立工作小組，檢視土地貢獻成本、開發建物各區位權值估價報告書、建物貢獻成本鑑價報告書及權益分配建議書，並擬具意見，提報高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配審議會(以下簡稱審議會)審議，審議結果由捷運局簽報本府核定，核定後即為開發案之權益分配協商方案。

前項審議會之組織設置要點及決議方式，由捷運局另定之。



二十三、捷運局應依本府核定之權益分配協商方案與投資人進行協議；雙方無法達成協議時，由捷運局提請審議會再次審議。

二十四、經前點審議，捷運局及投資人雙方無法達成協議者，任一方均得以下列方式之一處理：

(一)提送協調委員會協調。

(二)經雙方同意並訂立仲裁協議後，依投資契約約定及仲裁法規定提付仲裁。

(三)提起民事訴訟，並以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

(四)依其他法律申(聲)請調解。

(五)依投資契約或雙方合意之其他方式辦理。

二十五、捷運局與投資人完成權益分配協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，作為開發案完成後之產權登記與交屋作業之基準。

前項權益分配協議書，至少應包含各相關權益人間權益分配比例與結果、委託建造費用、各區位權值、區位分配結果及產品設備等相關內容。

#### **壹拾、驗屋與交屋作業**

二十六、投資人應於領得使用執照後，依權益分配協議書內容，就現況進行描述，製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提送捷運局，以作為本府分回不動產（含參與土地開發而未領取協議價購款之原土地所有人部分）專有部分之驗屋作業依據。

本府所分回之不動產，應與同開發案之類似產品、類似區位具有同質或更優質之設備、建材及其他附屬項目，不受權益分配協議書內容限制。

二十七、除因地政機關對建物測量面積計算方式與建築機關之規定不同致建物登記有面積差異，不互相找補外，本府所分回不動產（不含停車空間）之權狀所登載產權面積，與權益分配協

議書所載內容不同，且開發建物總產權樓地板面積差額平均數與本府分回不動產產權面積差額平均數有差值者，應就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位權值以現金支付本府找補金額，不另重新辦理權益評估與協商作業。