

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函 法規查照3

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：黃諱蓁

電話：06-2991111 # 7842

傳真：06-2958829

電子信箱：miki7675@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市議會

發文日期：中華民國115年5月25日

發文字號：府交捷工字第1150677760B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二(46914_0677760BA0C_ATTCH6.pdf)

主旨：「臺南市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」業經本府以115年5月13日府法制字第1150641017A號令發布，請查照。

說明：

- 一、依據地方制度法第27條第3項規定辦理。
- 二、檢附「臺南市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」本府發布令、總說明、逐條說明及條文共1份。

正本：臺南市議會

副本：臺南市政府法制處(含附件)、臺南市政府交通局(含附件)

電 2026/05/25 文
交 14:48:11 章

法規委員會 115/05/25



1150003672

裝

訂

線

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 令

發文日期：中華民國115年5月13日
發文字號：府法制字第1150641017A號
附件：



訂定「臺南市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」。
附「臺南市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」

市長黃偉哲

裝

訂

線

臺南市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法 總說明

為辦理本市大眾捷運系統開發所需土地之協議價購及提供其優惠，並依大眾捷運法第七條第四項規定，擬具「臺南市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」，全文共計十四條，其要點如下：

- 一、訂定之目的及法源依據。(第一條)
- 二、主管機關。(第二條)
- 三、土地及其土地改良物之價購基準及辦理方式。(第三條)
- 四、主管機關不辦理協議價購之情形。(第四條)
- 五、同意協議價購之原土地所有權人得申請之優惠及其條件限制。(第五條)
- 六、申請抵付協議價購土地款優惠者之辦理方式。(第六條)
- 七、申請優先承購、承租優惠者之不動產價值額度限制。(第七條)
- 八、抵付優惠或購租優惠之抵付門檻，及抵付權值未達一戶之處理方式。(第八條)
- 九、申請抵付優惠者增加承購與購租優惠之計價規定。(第九條)
- 十、申請購租優惠者之優先承租計價規定及相關程序。(第十條)
- 十一、開發完成後之市有不動產之分配次序、方式及戶別選擇相同時之處理原則。(第十一條)
- 十二、開發用地扣除公有土地後，其餘開發用地為單一土地所有權人並申請抵付優惠者，得准許其優先申請投資開發。(第十二條)
- 十三、本辦法所需書表格式授權由主管機關另定之。(第十三條)
- 十四、本辦法之施行日期。(第十四)

臺南市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法 表

條文	說明
<p>第一條 為辦理本市大眾捷運系統開發所需土地之協議價購及提供其優惠，並依大眾捷運法第七條第四項規定，訂定本辦法。</p>	<p>訂定目的及法源依據。</p>
<p>第二條 本辦法之主管機關為本府交通局。</p>	<p>主管機關。</p>
<p>第三條 依本辦法協議價購之土地，其土地改良物應一併價購。 前項土地之價購款，以協議當期之市價計算，並依臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點辦理；土地改良物之價購款，依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例計算之。</p>	<p>一、參考土地徵收條例之精神，訂定土地協議價購之計價基準，採協議當期之市價計算，相關程序則依臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點辦理。</p> <p>二、所謂協議當期之市價，係指同一筆基地委由估價師查估，並以估價師查估時間作為協議當期之市價。</p> <p>三、土地改良物之價購依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例計算之。</p>
<p>第四條 土地或建築改良物有下列情形之一者，不得依本辦法協議價購：</p> <p>一、預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律禁止處分之登記尚未塗銷。</p> <p>二、典權、地上權、地役權、耕作權、永佃權、不動產役權或農育權登記尚未塗銷。</p> <p>三、抵押權登記尚未塗銷。但土地所有權人選擇不領取協議價購款，且各順位抵押權之擔保債權總金額未超過協議價購款百</p>	<p>一、開發用地範圍內涉及之私有土地，主管機關得以協議價購方式取得，爰列舉不予協議價購之情形。另非市有之公有土地之取得，則以有償撥用方式辦理。</p> <p>二、本條所稱建築改良物，參照臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例第五條第一項各款及第三項規定，包括合法房屋及合法房屋以外之違章建築。</p>

<p>分之八十，並提出權利人所出具之申請拆除執照、建造執照、土地分割、合併及移轉等主管機關指定之文件，經專案簽報本府核定者，不在此限。</p> <p>四、土地所有權人與建築改良物所有權人未達成拆遷安置協議。</p> <p>五、土地訂有耕地三七五租約，且土地所有權人未提出補償承租人之證明文件。</p> <p>六、其他經主管機關公告之情形。</p>	
<p>第五條 同意協議價購之原土地所有權人，符合下列條件之一者，得申請優惠：</p> <p>一、土地上無建築改良物。</p> <p>二、土地上有建築改良物，其所有權人於主管機關通知期限內搬遷，且自願放棄安置或替代安置之補償、救濟。</p> <p>前項得申請之優惠如下：</p> <p>一、未領取協議價購土地款者，以該基地本府所取得開發完成之市有不動產（以下簡稱開發取得市有不動產）抵付協議價購土地款（以下簡稱抵付優惠）。</p> <p>二、已領取協議價購土地款者，得優先承購、承租開發取得市有不動產（以下簡稱購租優惠）。</p> <p>原土地所有權人應於主管機關書面徵求意願之日起二個月內，以書面向主管機關提出申請前項優惠，逾期</p>	<p>同意協議價購之原土地所有權人於符合條件下得申請之優惠及申請期限。</p>

<p>視為放棄權利。</p> <p>開發取得市有不動產經主管機關核定採統一經營方式管理者，申請第二項優惠之原土地所有權人應配合辦理。</p>	
<p>第六條 原土地所有權人申請抵付優惠者，依其原有土地協議當期之市價，占該開發基地依協議當期之市價計算總金額之比率，乘以開發取得市有不動產之價值，作為其應抵付權值，再依本府所議定開發取得市有不動產之各樓層區位價格（以下簡稱議定價格），於公告辦理期間內，由原土地所有權人選定樓層及區位。</p> <p>前項議定價格應經臺南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）審定，並與投資人達成協議後，經主管機關報請本府核定之。</p> <p>前項審議會之組成及運作要點，由主管機關另定之。</p> <p>土地上有建築改良物者，應將該建築改良物坐落土地之原土地所有權人之抵付權值加總後，依原建築改良物於協議價購當期之各樓層價值比率，重新分算各原土地所有權人之抵付權值。</p> <p>前項原建築改良物於協議價購當期之各樓層價值，應由主管機關委託不動產估價師辦理查估，並由本府審核認定。</p> <p>第一項所稱開發取得市有不動產之價值，除法令另有規定外，應扣除</p>	<p>一、申請抵付優惠者之抵付權值計算方式、區位選定原則，以及議定價格核定程序。</p> <p>二、應抵付權值之計算時點，以其原有土地價值（原協議價購土地款）占開發基地依協議當期市價計算總金額比率，計算其於開發後之市有不動產之抵付權值。</p> <p>三、目前建築改良物登記形式未能反映建物實際使用或買受時各區分所有權人之內部約定，爰於第四項規定依原建築改良物於協議價購當期之各樓層價值比率，調整分配權值比率。</p> <p>四、建築改良物之各樓層價值比率其核定程序，由主管機關委託不動產估價師查估各樓層市價，先行擬訂各樓層價值之建議比率。</p> <p>五、本府以主管機關身分取得之各項獎勵樓地板面積及都市計畫書載明回饋容積之價值，屬捷運土地開發回饋主管機關之機制，不納入原土地所有權人分配之範圍。</p>

<p>本府依捷運土地開發相關法令所取得增加容積獎勵之樓地板面積半數及都市計畫書載明回饋容積之價值。</p>	
<p>第七條 原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購、承租之開發取得市有不動產價值，不得超過依前條計算所取得權值之百分之五十。</p>	<p>本府辦理捷運土地開發應有相對效益以挹注捷運建設，及審酌申請購租優惠者風險負擔程度，爰予以限制可優先承購、承租開發完成後市有不動產價值額度。</p>
<p>第八條 原土地所有權人申請抵付優惠者，應將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位。</p> <p>前項應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶之價格者，得依下列方式之一辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、領取與應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金。 二、應抵付權值或抵付後剩餘權值達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購至一戶。 三、應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶三分之二價格，與市有土地以外申請抵付優惠之原土地所有權人合併計算之權值達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購方式增加承購至一戶。 <p>原土地所有權人申請購租優惠者，依下列規定之一辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、優先承購、承租之權值，或優先承購、承租後剩餘權值未達一戶但達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購或承租至一戶。 二、優先承購、承租之權值，或優 	<ol style="list-style-type: none"> 一、為保障原土地所有權人權益，爰規範原土地所有權人之權值或剩餘權值之辦理方式，以賦予選擇之彈性。 二、訂定原土地所有權人應將其應抵付權值全數抵付之規範。

<p>先承購、承租後剩餘權值未達一戶三分之二價格，與市有土地以外申請購租優惠之原土地所有權人合併計算權值達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購、承租方式增加承購、承租至一戶。</p> <p>原土地所有權人未依第一項將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位者，或未依第六條第一項於公告辦理期間內選定樓層及區位者，就未抵付權值僅得領取協議價購土地款，且不得向主管機關申請優先承購、承租不動產。</p>	
<p>第九條 原土地所有權人申請抵付優惠者，其依前條增加承購之不動產價格，依議定價格計算。</p> <p>原土地所有權人申請購租優惠者，得不經公開標售程序優先購買，其優先承購及依前條增加承購之不動產價格，應由主管機關委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有財產審查小組審查後，報請本府核定之。</p>	<p>一、申請抵付優惠者增加承購價格計價，應與其原抵付部分之取得價值相符，故以議定價格計算之。</p> <p>二、申請購租優惠之優先承購與增加承購之計算，應依臺南市政府市有財產審查小組審議通過之標售底價計算，且得不經公開標售程序優先購買。</p>
<p>第十條 原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承租與依第八條增加承租之年租金底價，為開發取得市有不動產總值及年租率之乘積。</p> <p>前項開發取得市有不動產之總值及年租率，由主管機關委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有財產審查小組審查後，報請本府核定之。</p>	<p>申請購租優惠之優先承租年租金底價計算方式。</p>
<p>第十一條 開發取得市有不動產應由申請抵付優惠之原土地所有權人先行辦理分配，並選定樓層及區位；</p>	<p>本府取得市有不動產之區位選擇順序，以及選擇相同時之解決方式。</p>

<p>附有停車位者，得選定其位置。</p> <p>申請購租優惠或依其他法規規定得優先承購、承租者，應於前項原土地所有權人完成選定後，配合主管機關租售作業時程辦理分配。</p> <p>前二項樓層、區位或停車位，有複數選定者，以抽籤方式決定之；未抽中者，得選擇尚未被選定及申請之樓層、區位或停車位。</p>	
<p>第十二條 開發用地之公有土地面積合計未達開發用地總面積百分之五，且扣除公有土地後，其餘開發用地皆為同一人所有，並申請抵付優惠者，主管機關得准許其優先申請投資開發。</p> <p>前項申請之核准條件、甄選文件內容及程序，由主管機關另定之。</p>	<p>參考都市更新事業範圍內國有土地處理原則第五點之精神，且考量開發用地扣除公有土地後，其餘開發用地為單一土地所有權人，並申請抵付優惠者，為利開發後之產品定位符合其需求，得核准其優先申請投資開發。</p>
<p>第十三條 本辦法所需書表格式，由主管機關另定之。</p>	<p>本辦法所需書表格式授權由主管機關另定之。</p>
<p>第十四條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>施行日期。</p>

臺南市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法

臺南市政府115年5月13日府法制字第1150641017A 號令發布

- 第一條 為辦理本市大眾捷運系統開發所需土地之協議價購及提供其優惠，並依大眾捷運法第七條第四項規定，訂定本辦法。
- 第二條 本辦法之主管機關為本府交通局。
- 第三條 依本辦法協議價購之土地，其土地改良物應一併價購。
前項土地之價購款，以協議當期之市價計算，並依臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點辦理；土地改良物之價購款，依臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例計算之。
- 第四條 土地或建築改良物有下列情形之一者，不得依本辦法協議價購：
一、預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法禁止處分之登記尚未塗銷。
二、典權、地上權、地役權、耕作權、永佃權、不動產役權或農育權登記尚未塗銷。
三、抵押權登記尚未塗銷。但土地所有權人選擇不領取協議價購款，且各順位抵押權之擔保債權總金額未超過協議價購款百分之八十，並提出權利人所出具之申請拆除執照、建造執照、土地分割、合併及移轉等主管機關指定之文件，經專案簽報本府核定者，不在此限。
四、土地所有權人與建築改良物所有權人未達成拆遷安置協議。
五、土地訂有耕地三七五租約，且土地所有權人未提出補償承租人之證明文件。
六、其他經主管機關公告之情形。
- 第五條 同意協議價購之原土地所有權人，符合下列條件之一者，得申請優惠：
一、土地上無建築改良物。
二、土地上有建築改良物，其所有權人於主管機關通知期限內搬遷，且自願放棄安置或替代安置之補償、救濟。
前項得申請之優惠如下：
一、未領取協議價購土地款者，以該基地本府所取得開發完成之市有不動產（以下簡稱開發取得市有不動產）抵付協議價購土地款（以下簡稱抵付優惠）。
二、已領取協議價購土地款者，得優先承購、承租開發取得市有不動產（以下簡稱購租優惠）。

原土地所有權人應於主管機關書面徵求意願之日起二個月內，以書面向主管機關提出申請前項優惠，逾期視為放棄權利。

開發取得市有不動產經主管機關核定採統一經營方式管理者，申請第二項優惠之原土地所有權人應配合辦理。

第六條 原土地所有權人申請抵付優惠者，依其原有土地協議當期之市價，占該開發基地依協議當期之市價計算總金額之比率，乘以開發取得市有不動產之價值，作為其應抵付權值，再依本府所議定開發取得市有不動產之各樓層區位價格（以下簡稱議定價格），於公告辦理期間內，由原土地所有權人選定樓層及區位。

前項議定價格應經臺南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）審定，並與投資人達成協議後，經主管機關報請本府核定之。

前項審議會之組成及運作要點，由主管機關另定之。

土地上有建築改良物者，應將該建築改良物坐落土地之原土地所有權人之抵付權值加總後，依原建築改良物於協議價購當期之各樓層價值比率，重新分算各原土地所有權人之抵付權值。

前項原建築改良物於協議價購當期之各樓層價值，應由主管機關委託不動產估價師辦理查估，並由本府審核認定。

第一項所稱開發取得市有不動產之價值，除法令另有規定外，應扣除本府依捷運土地開發相關法令所取得增加容積獎勵之樓地板面積半數及都市計畫書載明回饋容積之價值。

第七條 原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購、承租之開發取得市有不動產價值，不得超過依前條計算所取得權值之百分之五十。

第八條 原土地所有權人申請抵付優惠者，應將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位。

前項應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶之價格者，得依下列方式之一辦理：

- 一、領取與應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金。
- 二、應抵付權值或抵付後剩餘權值達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購至一戶。
- 三、應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶三分之二價格，與市有土地以外申請抵付優惠之原土地所有權人合併計算之權值達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購方式增加承購至一戶。

原土地所有權人申請購租優惠者，依下列規定之一辦理：

一、優先承購、承租之權值，或優先承購、承租後剩餘權值未達一戶但達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購或承租至一戶。

二、優先承購、承租之權值，或優先承購、承租後剩餘權值未達一戶三分之二價格，與市有土地以外申請購租優惠之原土地所有權人合併計算權值達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購、承租方式增加承購、承租至一戶。

原土地所有權人未依第一項將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位者，或未依第六條第一項於公告辦理期間內選定樓層及區位者，就未抵付權值僅得領取協議價購土地款，且不得向主管機關申請優先承購、承租不動產。

第九條 原土地所有權人申請抵付優惠者，其依前條增加承購之不動產價格，依議定價格計算。

原土地所有權人申請購租優惠者，得不經公開標售程序優先購買，其優先承購及依前條增加承購之不動產價格，應由主管機關委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有財產審查小組審查後，報請本府核定之。

第十條 原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承租與依第八條增加承租之年租金底價，為開發取得市有不動產總值及年租率之乘積。

前項開發取得市有不動產之總值及年租率，由主管機關委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有財產審查小組審查後，報請本府核定之。

第十一條 開發取得市有不動產應由申請抵付優惠之原土地所有權人先行辦理分配，並選定樓層及區位；附有停車位者，得選定其位置。

申請購租優惠或依其他法規規定得優先承購、承租者，應於前項原土地所有權人完成選定後，配合主管機關租售作業時程辦理分配。

前二項樓層、區位或停車位，有複數選定者，以抽籤方式決定之；未抽中者，得選擇尚未被選定及申請之樓層、區位或停車位。

第十二條 開發用地之公有土地面積合計未達開發用地總面積百分之五，且扣除公有土地後，其餘開發用地皆為同一人所有，並申請抵付優惠者，主管機關得准許其優先申請投資開發。

前項申請之核准條件、甄選文件內容及程序，由主管機關另定

之。

第十三條 本辦法所需書表格式，由主管機關另定之。

第十四條 本辦法自發布日施行。