

法規名稱：大眾捷運系統土地開發辦法

修正日期：民國 99 年 01 月 15 日

第一章 總則

第 1 條

本辦法依大眾捷運法（以下簡稱本法）第七條第七項規定訂定之。

第 2 條

大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發依本辦法之規定。

第 3 條

本辦法用詞，定義如下：

- 一、開發用地：係指大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區之土地，經主管機關核定為土地開發之土地。
- 二、土地開發：係指主管機關自行開發或與投資人合作開發開發用地，以有效利用土地資源之不動產興關事業。

第 4 條

- 1 大眾捷運系統土地開發之主管機關，為各該大眾捷運系統主管機關或交通部指定之地方主管機關；其執行機構為各該大眾捷運系統主管機關所屬或許可之工程建設機構、營運機構或其他土地開發機構。
- 2 前項主管機關辦理本法所規定之土地開發事宜，得委任或委託執行機構為之。
- 3 前項情形，應將委任或委託事項及法規依據公告，並刊登政府公報。

第 5 條

（刪除）

第二章 土地開發之規劃及容許使用項目

第 6 條

辦理土地之開發時，執行機構應擬定開發範圍，報請主管機關核定實施。

第 7 條

主管機關為辦理各開發用地之興建前，應將用地範圍、土地使用分區管制規定或構想、建物設計指導原則（含捷運設施需求及設計）、開發時程及其他有關土地開發事項公告並刊登政府公報。

第 8 條

開發用地內之捷運設施屬出入口、通風口或其他相關附屬設施等，經主管機關核准得交由投資人興建，其建造成本由主管機關支付。

第 9 條

- 1 主管機關得依區域計畫法或都市計畫法之規定，就大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區，申請劃定或變更為特定專用區。
- 2 開發用地及前項特定專用區之建築物及土地使用，應符合非都市土地使用管制或都市計畫土地使用分區管制之規定。

第三章 土地取得程序、開發方式及投資人甄選程序

第 10 條

大眾捷運系統開發用地屬公有者，主管機關得依本法第七條第四項規定辦理有償撥用。

第 11 條

大眾捷運系統開發所需用地屬私有而由主管機關依本法第七條第四項規定以協議價購方式辦理者，經執行機構召開會議依優惠辦法協議不成時，得由主管機關依法報請徵收。

第 12 條

以市地重劃方式取得開發用地時，由主管機關擬定市地重劃計畫書，送請該管市地重劃主管機關依平均地權條例有關規定辦理。

第 13 條

以區段徵收方式取得土地開發用地時，由主管機關擬定區段徵收計畫及徵收土地計畫書，送請該管區段徵收主管機關依本法第七條第五項、第六項規定辦理。

第 14 條

- 1 開發用地由主管機關自行開發或公告徵求投資人合作開發之。
- 2 主管機關與投資人合作開發者，其徵求投資人所需之甄選文件由執行機構報請主管機關核定後辦理。

第 15 條

- 1 主管機關依前條規定辦理徵求投資人時，申請人應於公告期滿後一個月內，依甄選文件備具下列書件各二份及申請保證金，向主管機關提出申請：
 - 一、申請書：載明申請人姓名、出生年月日、職業、住所或居所、身分證統一編號或法人名稱、主事務所、代表人姓名，申請土地開發之地點及範圍。
 - 二、申請人身分證影本、法人登記證明文件。
 - 三、財力證明文件或開發資金來源證明文件及類似開發業績證明文件。
- 2 前項財力及開發資金基準，由主管機關定之。

第 四 章 申請投資表件及審查程序

第 16 條

- 1 依前條申請土地開發者應自公告期滿後四個月內提出開發建議書二份，逾期視為撤回申請；其開發建議書應包括下列事項：
 - 一、基地位置、範圍與土地權屬。
 - 二、土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式。
 - 三、開發項目、內容與用途。
 - 四、建築計畫：包括建築設計、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格及工程預算書等。
 - 五、依建築相關法令應檢附之防災計畫。
 - 六、依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等。
 - 七、與捷運系統相關設施銜接計畫。
 - 八、財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估投資總金額、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量及投資效益分析。
 - 九、開發時程計畫。
 - 十、營運管理計畫。
 - 十一、申請人與主管機關、土地所有人合作條件、分收比例及其他相關權利義務文件。
 - 十二、其他有關事項文件。
- 2 主管機關得考量基地條件、捷運設施、以設定地上權方式或合併不同基地作開發辦理等特殊情形，酌予調整前條、本條所定期限及甄選文件並公告。

- 3 有二以上申請人申請投資時，除斟酌各申請人之開發能力及開發建議書外，以其開發內容對於都市發展之貢獻程度及其提供主管機關獲益較高者為優先考慮因素。

第 17 條

- 1 執行機構受理申請投資土地開發案件時，應就申請投資書件先行審查，所備書件不合規定且屬非契約必要之點者，執行機構應詳為列舉通知申請人限期補正，逾期不補正或補正不全者，視為放棄投資申請。
- 2 執行機構受理前項完成補正之申請案件，應於三個月內會同有關機關就申請資料完成審查或評選，並報主管機關核定土地開發計畫。但申請案件須變更都市計畫、區域計畫或案情繁複者，得延長之。
- 3 前項審查或評選得通知申請人或有關機關。

第 18 條

依前條規定核定取得投資權之申請案件，由執行機構通知申請人依審定條件於書面通知到達日起三十日內簽訂投資契約書，並繳交預估投資總金額百分之三之履約保證金。不同意主管機關審定條件或未於限期內簽訂投資契約書，並繳交履約保證金者，視同放棄投資權，執行機構得由其他申請投資案件依序擇優遞補或重新公開徵求投資人。

第 19 條

- 1 前條履約保證金，申請人應以現金逕向執行機構指定之金融機構繳納，或以下列方式辦理：
 - 一、銀行本行本票或支票、保付支票。
 - 二、無記名政府公債。
 - 三、設定質權予執行機構之銀行定期存款單。
 - 四、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納。
 - 五、取具銀行之書面連帶保證。
 - 六、保險公司之連帶保證保險單。
- 2 前項保證金於計畫範圍內之工程完成百分之五十後，無息退還二分之一，開發計畫建築物全部領得使用執照後，無息退還原保證金之四分之一，餘款於不動產登記完畢，並交付所有人後十日內，無息退還。

第 20 條

- 1 投資人應自簽訂投資契約書之日起六個月內，依建築法令規定申請建造執照。
- 2 前項建造執照之申請，若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於投資人之原因並經主管機關同意者，其作業之時間得不予計入。
- 3 第一項建造執照內容變更時，應先經執行機構同意後，再依建築法令規定辦理。

第 五 章 監督、管理及處分

第 21 條

- 1 建物全部或部分出租、設定地上權或以其他方式交由投資人統一經營者，投資人應於申請投資案核定後，檢具其所訂營運管理章程報經執行機構核轉主管機關核定，建物產權登記前併同營運人與執行機構簽訂營運契約書，依本辦法規定受執行機構之監督與管理。
- 2 建物非屬統一經營者，投資人得參照公寓大廈規約範本研訂管理規約，並納入與捷運有關之特別約定事項，報經執行機構核轉主管機關核定後請照、興建。
- 3 區分所有權人不得以會議決議排除第一項營運管理章程及營運契約之規定，及第二項管理規約之特別約定事項，專有部分有讓售等處分行為時，應於移轉契約中明定，須繼受原區分所有權人依公寓大廈管理條例及本條文之規範。

第 22 條

- 1 依土地開發計畫要求設置之公共設施建築及維護費用，由投資人負擔或視合作條件依協議比例分擔，並由執行機構或該公共設施主管機關代為施工或派員協助監督施工。
- 2 前項屬道路、人行陸橋及地下穿越道之公共設施；應於興建完成後將該部分之產權捐贈各該公共設施所在地之地方政府，並交由公共設施主管機關管理維護。

第 23 條

執行機構於必要時，得經主管機關核准，出租或出售開發之公有不動產，其租售作業要點由主管機關另定之。

第 24 條

投資人有下列情形之一者，執行機構得報請主管機關核准後解除投資契約：

- 一、違反第二十條之規定者。
- 二、建造執照被作廢或註銷者。
- 三、違反第二十一條第一項之規定者。

第 25 條

- 1 投資人營運時有下列情形之一者，執行機構應通知限期改善，逾期不改善者，該執行機構得報經主管機關核准後終止契約：
 - 一、地下商場，人行陸橋或地下道等工程附屬設施擅自增、修、改建者。
 - 二、依土地開發計畫興建之開發設施未盡管理及養護責任，且不服從執行機構之監督與管理者。
 - 三、不依主管機關核備之營運管理章程使用開發設施者。
- 2 投資人有前項各款情形之一者，執行機構於必要時得報經主管機關核准後逕為封閉或拆除之，所需費用由營運保證金扣抵。

第 六 章 獎 勵

第 26 條

依本辦法申請投資土地開發案件，其符合獎勵投資法令有關規定者，得依法申請減免稅捐。

第 27 條

土地開發計畫經核准後，執行機構得協調政府相關單位配合興修計畫地區外關聯性公共設施及提供技術協助。

第 28 條

主管機關得協助投資人洽請金融機構辦理優惠或長期貸款。

第 29 條

依本辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板面積與高度得依下列規定放寬：

- 一、除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，以不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。
- 二、除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以三十公尺為限。

第 30 條

若捷運系統工程建設因時程緊迫，執行機構於開發用地內，先行構築捷運設施，投資人於未來開發時，須償還因配合開發所增加之基本設計費及共構部分之細部設計費及施工

費，但免計利息。

第 七 章 附則

第 31 條

執行機構應將下列條文載明於所訂契約中，作為契約內容之一部分：

- 一、投資契約書：第二十條至第二十二條、第二十四條及第二十五條。
- 二、營運契約書：第二十三條及第二十五條。

第 32 條

本辦法自發布日施行。