

高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發實施要點

中華民國109年6月18日高市府捷開字第10930890000號令訂定發佈全文27點，並自即日生效

中華民國110年10月18日高市府捷開字第11031361400號令全文修正，並自即日生效

一、高雄市政府（以下簡稱本府）為辦理高雄市大眾捷運系統土地開發，特訂定本要點。

二、本要點用詞定義如下：

- (一) 捷運設施用地：指依都市計畫或區域計畫劃定為捷運設施使用之土地。
- (二) 毗鄰地區土地：指有下列情形之一之土地：
 1. 與捷運設施用地相連接者。
 2. 與捷運設施用地在同一街廓內，且能與捷運設施用地連成同一建築基地者。
 3. 與捷運設施用地相鄰之街廓，而以地下道或陸橋相連通者。
- (三) 開發用地：指大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區之土地，經本府核定為土地開發之土地。
- (四) 自行開發：指本府自行開發開發用地。
- (五) 合作開發：指本府與私人或團體合作開發開發用地。
- (六) 土地所有人：指開發用地範圍內之土地所有人。
- (七) 原建物所有人：指開發用地範圍內之私有土地上僅有合法建築物而無土地所有權之建築物所有人。
- (八) 價購協議書：指本府與開發用地之私有土地所有人簽訂之協議價購文件。
- (九) 土地開發投資契約書：指本府與核定投資申請人簽訂之土地開發投資文件。
- (十) 連通：指土地開發建築物以通道或其他設施與大眾捷運系統或地下街連通之情形。

三、開發用地之都市計畫主管機關舉辦捷運設施用地都市計畫說

明會時，本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）應配合公開說明已劃定之開發用地及土地開發相關權益事項。

四、開發用地以合作開發方式辦理者，其作業程序如下：

- （一）開發用地之擬定及核定。
- （二）與土地所有人協議價購。
- （三）簽訂價購協議書。
- （四）本府核定土地開發相關事項。
- （五）甄選土地開發投資人。
- （六）簽訂土地開發投資契約書。
- （七）管理土地開發合約。
- （八）監督土地開發建物之營運管理。
- （九）連通申請案件之處理。

五、本府於核定開發用地時，應考量下列事項：

- （一）與捷運工程完工通車營運時程之配合。
- （二）面積規模是否達開發效益。
- （三）對鄰近土地利用之影響。
- （四）當地都市計畫及發展情形。
- （五）其他相關因素。

未經本府依前項規定核定為開發用地者，土地所有人得擬定開發範圍，報經本府審查後核定為開發用地。

前項審查作業須知，由本府另訂之。

六、開發用地範圍內之私有土地，由本府依高雄市大眾捷運系統開發土地協議價購優惠辦法（以下簡稱優惠辦法）與土地所有人辦理協議價購。但有下列情事之一者，不予協議價購：

- （一）有預告登記、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。
- （二）有典權、地上權、地役權、耕作權、或永佃權、不動產

役權或農育權登記尚未塗銷。

(三) 有抵押權登記尚未塗銷者。但土地所有人選擇依優惠辦法規定不領取協議價購款，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、合併及移轉等各種同意書經捷運局專案簽報本府核定者，不在此限。

(四) 土地所有人與原建物所有人未達成拆遷安置協議。

(五) 土地訂有耕地三七五租約時，土地所有人未提出補償承租人之證明文件。

(六) 其他經本府公告事項。

私有土地屬捷運設施所必要者，若協議不成，捷運局得依法報請徵收。

開發用地範圍內之非市有公有土地，以有償撥用方式辦理土地取得。

七、開發用地範圍內屬捷運設施用地者，其地上物拆遷處理，依當地舉辦公共工程拆遷補償之相關法令規定辦理。

八、本府應通知達成協議價購之私有土地所有人限期提供土地所有權移轉登記相關文件，並簽訂價購協議書。

九、為辦理開發用地之興建，本府應公告開發用地範圍、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，並刊登本府公報。

十、土地開發投資人甄選須知由捷運局依大眾捷運系統土地開發辦法及相關規定擬定後，報本府核定。

十一、甄選土地開發投資人之作業程序如下：

(一) 原單一土地所有人申請以本府因開發取得之公有不動

產抵付協議價購土地款者，應於本府通知期限內向本府提出投資申請書並檢附相關證明文件表達投資意願。逾期視為放棄優先投資申請。申請書面之相關證明或程式有欠缺者，應於本府書面通知期限內補正。

- (二) 前款投資申請經審查通過後，申請人應於本府書面通知期限內，提送甄選文件。依甄選須知規定甄選文件得予補正者，由本府書面通知甄選文件欠缺或不符者，於通知期限內補正。
- (三) 無第一款規定之優先申請投資者，本府應公告徵求投資人。
- (四) 甄選投資人作業依前點甄選須知規定辦理。
- (五) 本府與取得投資權之申請人簽訂土地開發投資契約書。

十二、土地開發之權益分配，應由投資人依領得建造執照時之建築設計相關資料與本府協議分配比值及各樓層區位之價值。

十三、本府分配土地開發之權益，得以下列方式分配：

- (一) 區分所有建築物及土地。
- (二) 共同持有建築物及土地。
- (三) 持股。
- (四) 權利價值權利金。

十四、土地開發以區分所有方式進行分配時，由本府及投資人依依第十二點協議結果，進行選定土地開發建築物之樓層及區位；土地持分則依實際分得各區分所有權建築物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積（含捷運設施面積）之比例計算之。

十五、土地開發以共同持有建築物及土地或以持股方式辦理者，

由本府及投資人依第十二點協議結果，按比例持有之。

十六、土地開發以權利價值權利金方式進行分配者，由本府及投資人依第十二點協議結果所核算之金額支付本府。

十七、投資人應依本府核定之土地開發計畫內容完成建築設計圖說，經本府審查同意後，申請建造執照並出資興建土地開發建築物；投資人應於捷運設施介面施作前六個月，將捷運設施介面施工計畫提送捷運局審查同意；建築物完成後，投資人應交付予本府。

前項設計圖說及施工計畫不可妨礙捷運系統之施工及營運。

十八、投資人委託地政士辦理土地複丈、鑑界、土地合併登記、土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記、房屋稅籍設立及其他相關事項前，應檢具受委託人之地政士資格文件送請本府同意辦理地政作業。

前項地政作業，除投資人與本府另有約定者外，依下列規定辦理：

(一) 土地開發建築物興建至一樓樓地板完成時，應辦理土地合併登記。

(二) 取得土地開發建築物使用執照後，應辦理土地所有權移轉、建物所有權第一次測量、登記及房屋稅籍設立作業。

本府應配合地政士辦理產權登記時程，通知依優惠辦法規定得分回或優先承購開發後之公有不動產者，依期限提出應備證件。

十九、土地開發建築物中之捷運設施及公共設施，分別由捷運局及各該公共設施管理機關負責管理維護；其他部分之建物，依本府核准之土地開發計畫或管理章程規定辦理。

- 二十、土地開發建築物之營運管理，屬統一經營者，投資人應於建築物申請使用執照前，將營運人之營運資格證明文件提送本府，經本府審核通過後，由投資人偕同營運人與本府簽訂營運契約，投資人並應自營運契約送達之日起四十五日內繳交營運保證金。
- 二十一、土地開發建築物與捷運系統或地下街有連通規劃者，依土地開發計畫辦理；未預留連通，嗣後擬與捷運設施或地下街連通者，應依相關規定向本府提出申請，並經本府核定後，始得辦理。
- 二十二、連通申請如經過他人土地或建築物，申請人應取得所經過土地及建築物所有權人之同意，並提供公共通行所需通道空間。
- 二十三、連通之通道穿越公共設施用地並供公共通行使用者，應於興建完成後將該部分之產權捐贈當地地方政府，並由當地地方政府或其委託者管理維護；維護費由連通申請人負擔。
- 二十四、連通通道非經本府核准不得任意拆除或封閉。