

## 高雄市大眾捷運系統開發需用土地協議價購協議書(範本)

立協議書人：高雄市政府（以下簡稱甲方）

土地所有權人（以下簡稱乙方）

茲因乙方同意提供土地由甲方依照大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法（以下簡稱土地開發辦法）、高雄市大眾捷運系統開發需用土地協議價購優惠辦法（以下簡稱優惠辦法）、高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配須知（以下簡稱權益分配須知），辦理開發事宜，經雙方議定條款如下，以資共同遵守：

（本協議書以下條款係為範本，得視實際需求調整內容，由甲乙雙方同意後簽署）

第一條 乙方提供土地：

- 一、乙方願將所有坐落○○市（縣）○○區（市、鄉、鎮）○○段○○小段○○地號等○○筆土地（如附土地清冊），先辦理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價值依本協議書第三條第一項計算方式所得抵付。
- 二、乙方如符優惠辦法第四條第一項之要件，其所有土地上之土地改良物，應由甲方依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定計算價格一併價購取得。
- 三、乙方應配合工程建設之需要，自甲方通知送達次日起5個月內拆遷土地改良物並交付土地。乙方清空及交付土地前，應負擔土地及土地改良物（含違章建築）之管理、維護及繳納稅費等責任；如有構成危害或違法情事者，乙方應自行負責處理，並負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請

求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），並應賠償甲方之損害。

四、乙方未依前款約定辦理，甲方得解除本協議並依第一款所定協議價購土地款給付乙方，甲方已取得之土地所有權不受影響，乙方不得以任何理由請求返還土地全部或一部。

五、乙方應於簽訂本協議書同時簽訂土地買賣所有權移轉契約書，提供所有權狀及辦理產權移轉登記應備之各類證件，交由甲方辦理後續產權移轉登記相關事宜。

第二條 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、取得因都市計畫書載明回饋容積。

三、取得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。

四、取得前款建築物樓地板面積所應持分之共有部分樓地板面積。

五、無償取得前三款建築物樓地板面積所應持分之土地所有權。

六、負擔第一款至第三款之委託建造費用。

（考量都市計畫變更規定有所不同，本條得依個案都市計畫或相關法令規定調整）

第三條 甲方取得之本基地開發完成公有不動產價值，扣除甲方以主管機關身分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後，乘以乙方提供土地依協議時市價所計算之金額占開發基地依協議時市價計算總金額之比例，作為應抵付乙方權值，再依甲方與投資人達成協議之各樓層區位價格，由乙方選定樓層及區位。乙方權值換算公式如下：

$$A=(B-C)\times(D\div E)$$

A：甲方應抵付乙方權值。

B：甲方取得之本基地開發完成公有不動產價值。

C：甲方以主管機關身分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。

D：乙方提供土地依協議時市價所計算之金額。

E：開發基地依協議時市價所計算之總金額。

上述分配原則於乙方為原土地所有權人且為原建物區分所有權人者，應將建築物所坐落土地之抵付權值依建築物於協議價購當時之各樓層價值比例，重新分算各原土地所有權人之抵付權值。

乙方選配時，權值如達一戶或一建物單位之三分之二以上價值者，得依優惠辦法第七條第一項辦理。

不符前項規定者，得依優惠辦法第七條第二項辦理。

選配完成後乙方如有剩餘權值，由甲方以現金方式進行找補。

乙方選擇區位作業悉依權益分配須知第十二點至十四點規定辦理。

協議價購當時市價計算之基準日為民國○○年○○月○○日。

第四條 本協議書簽訂後，乙方依前條約定分回開發完成不動產價值之前，得向甲方提出申請並經同意後，解除本協議，由甲方按第一條所定協議價購土地款給付乙方，甲方已取得之土地所有權不受影響，乙方不得以任何理由請求返還土地全部或一部。

第五條 本協議書簽訂後，如甲方決定不進行開發時，應限期通知乙方表示意見，乙方如於期限內表示反對者，乙方得解除本協議。甲方應以解除協議當時以市價計算之金額給付乙方。但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，以本土地所有權移轉日起，依五大行庫一年期之平均存款利率，以單利計算至乙方通知甲方解除本協議之日止。

依前二項之約定辦理時，甲方已取得之土地所有權不受影響，乙方不得以任何理由請求返還土地全部或一部。

第六條 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，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。依前項約定辦理時，甲方已取得之土地所有權不受影響，乙方不得以任何理由請求返還土地全部或一部。

第七條 其他約定：

一、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：乙方將土地所有權移轉登記予甲方前，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：乙方將土地所有權移轉登記予甲方前已發生者，全部由乙方負擔。

（三）房屋稅：乙方取得開發後建物，由乙方負擔。

（四）取得使用執照前，乙方經甲方同意增列為起造人，因變更起造人所產生之費用，由乙方負擔。

（五）因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及代書費由乙方負擔。

（六）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。

二、乙方之戶籍或通訊地址如有變更時，應即以書面通知甲方。如因乙方未通知甲方致無法送達或拒收致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

三、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，與甲方另行簽訂協議書。

四、乙方移轉予甲方之土地，如經發現地下掩埋廢棄物，乙方應負清理責任；乙方如未於甲方通知期限前清理完畢者，得由甲方或甲方委託之第三人代為清理，並由乙方負擔相關費用。

五、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。

六、如因本協議而發生訴訟時，雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第八條 本協議書正本貳份，甲乙雙方各執壹份；副本貳份，由甲方收執。本協議自簽訂之日起生效，至雙方之權利義務均已履行完畢之日止。

甲方：高雄市政府

地址：

電話：

乙方：

身分證統一編號：

地址：

中華民國 年 月 日