

臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書

立協議書人：臺中市政府（以下簡稱甲方），土地所有人○○○（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、臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法，辦理開發事宜，經雙方議定條款如下，以資共同遵守：

第一條 乙方提供土地：

- 一、乙方願將所有坐落臺中市○○區○○段○○地號土地（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，雙方同意以開發後之公有不動產依本協議書第二條計算方式所得抵付。
- 二、乙方所有土地上之土地改良物，應由甲方一併價購取得，其價格以協議當期當地舉辦公共工程徵收補償標準計算。
- 三、乙方應配合工程建設之需要，依甲方通知之期限前拆除地上物交付土地。
- 四、乙方得優先承購本基地開發後之公有不動產。
- 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 甲方所取得之開發後建築物價值，扣除甲方以主管機關身分所取得因土地開發變更都市計畫及依土地開發辦法規定所增加獎勵樓地板面積半數之價值後，乘以乙方原有土地占開發基地之可建容積比率及公告土地現值比率之平均值，再扣除按其原有土地採合建分坪方式須移轉予投資人部分原應納之土地增值稅金額，作為應抵付乙方權值，並依照各樓層、區位甲方與投資人所議定價格，將甲方應抵付權值部分，以集中、連貫之分配方式，由乙方選定樓層、區位。 土地所有人間之權益分配，依下列方式計算：

$A = (B + C) \times 1/2$ 式中

A：即各土地所有人取得本建物價值之比例。

B：即各土地所有人所提供土地之公告現值之比例＝(權益分配計算基準日當期各土地所有人公告土地現值金額／權益分配計算基準日當期開發用地公告土地現值總額)。

本基地之權益分配計算基準日為民國 ○年○月○日。

C：即各土地所有人所提供土地之可建容積之比例＝(權益分配計算基準日各土地所有人提供土地之原可建樓地板面積／權益分配計算基準日開發用地之原可建樓地板面積總額)。

上述分配原則於地上有建物者，則將其建物所坐落土地之抵付權值加總後，再將各樓層分配權值予以加總分算比例，乘以建物所坐落土地之抵付權值總額，原一樓建物之土地所有人，其應抵付權值，加計原則如下：

- (一) 商業區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值一倍；新市政中心專用區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值一·五倍。
- (二) 商業區建物之一樓作為住宅使用或住宅區建物之一樓依法營業使用者，加計其權值 0·五倍。
- (三) 住宅區或前二款以外建物之一樓，加計其權值 0·二倍。

第三條 乙方依本協議書第一條第四款情形所能優先承購之開發後公有不動產上限，係甲方依主管機關身分所取得因土地開發變更都市計畫所增加獎勵樓地板面積乘上第二條之各土地所有人取得本建物價值之比例(即前條A)。

乙方優先承購價格，建築物部分依甲方核定權益分配之建物成本定之；土地部分按承購當期甲方查估之土地市價計算。

優先承購之申請應於甲方書面徵求意願之日起二個月內提出，逾期不為申請者，視為放棄權利。

第四條 乙方於依第二條約定分回開發後建築物價值之前，得向甲方提出申請並經同意後，由甲方按第一條所訂協議價購土地款給付乙方，乙方受領協議價購土地款者，不得再依本協議主張其他任何權利。

第五條 本協議書簽訂後，如甲方未經乙方之同意而不進行開發時，乙方得解除本協議。甲方應以解除協議當期甲方查估之土地市價之金額給付乙方，惟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，以臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線捷運設施用地之徵收補償費發放期滿日起，依補償費（與第一條所訂協議價購土地款金額相同）若存入保管專戶應得之利率，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，乙方不得要求返還。

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（計算方式比照第五條）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，乙方不得要求返還。

第七條 其他約定：

- 一、乙方之戶籍或通訊地址如有變更時，應即以書面通知甲方。未以書面通知者，甲方依原留之戶籍或通訊地址為送達時，視為已生送達效力，乙方不得異議。

二、乙方未經甲方書面同意不得擅自將本協議之權利義務轉讓他人。

三、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。

四、如因本協議而發生訴訟時，雙方同意以臺灣臺中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；副本伍份，由甲方收執。有效期間自簽訂之日起生效，至雙方之權利義務均已履行完畢之日止。