

臺中市大眾捷運系統土地開發權益分配原則總說明

臺中市政府前於一百零六年十月二十三日以府授交捷路字第一〇六〇二三〇三五二號函訂定臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知，以資辦理臺中市捷運土地開發案權益分配之作業依據，嗣歷經二次修正，名稱修正為臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土地開發權益分配須知，限縮適用範圍。現因臺中市政府捷運工程局組織規程自一百十四年一月一日施行，為符組織編制所需，並區辨不同適用範圍，爰訂定本原則，共二十八點，其重點如下：

- 一、本原則訂定之目的、執行機關、用詞定義及鑑估價基準日。(第一點至第四點)
- 二、有關開發建物各樓層區位價值、開發建物總權值及土地貢獻成本之評估作業方式。(第五點)
- 三、建物貢獻成本評估作業方式。(第六點、第七點)
- 四、各權益關係人權益分配比率及分配權值計算。(第八點至第十二點)
- 五、區位權值議定及樓層區位選擇方式。(第十三點至第十六點)
- 六、開發建物之產權登記有關公共設施及土地持分之分配模式。(第十七點、第十八點)
- 七、主管機關支付委託建造費用計算方式。(第十九點、第二十點)
- 八、執行機關權益協商方案之審議程序，與執行機關及投資人進行協議之程序。(第二十一點至第二十五點)
- 九、主管機關、配有權值之原土地所有權人及投資人就開發建物分配產權專有部分之交屋作業程序，以及產權面積登載差異之處理方式。(第二十六點、第二十七點)
- 十、本原則適用於一百零四年六月四日(含)以後主管機關完成用地取得之開發案。(第二十八點)

臺中市大眾捷運系統土地開發權益分配原則

名 稱	說 明
臺中市大眾捷運系統土地開發權益分配原則	行政規則名稱。
規 定	說 明
一、為使參與臺中市大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案）之權益關係人獲致合理之權益分配，特訂定本原則。	本原則訂定目的。
二、本原則之主管機關為臺中市政府，執行機關為臺中市政府捷運工程局。	本原則之主管機關及執行機關。
三、本原則用詞，定義如下： (一)權益關係人：指於開發案中具有相關權利者，包括配有權值之原土地所有權人、土地所有權人、主管機關及投資人。 (二)權益分配：指權益關係人按各自貢獻成本之比率取回開發完成之建築物（以下簡稱開發建物）及其土地應有部分之行為。 (三)配有權值之原土地所有權人：以開發後市有不動產抵付協議價購土地款之原土地所有權人。 (四)投資人：指與主管機關簽訂捷運土地開發投資契約書（以下簡稱投資契約書）者。 (五)專業營建管理廠商：指工程技術顧問公司、技師事務所、建築師事務所及其他依法令規定得提供技術性服務之自然人或法人。 (六)鑑估價基準日：指鑑估價單位評估各項貢獻成本價值之基準日期。 (七)土地貢獻成本：指規劃設計量體完成後整宗土地於鑑估價基準日所評估之價值，並加計至使用執照核發日期間，土地所有權人可能負擔之機會成本。 (八)建物貢獻成本：指投資人於整體開發歷程中所需支付費用。 (九)區位：指開發建物內可由權益關係人進行分配之不動產，可分為房屋及車位兩種類型；各區位包	本原則相關用詞定義，俾利開發案權益分配作業之執行及認定。

含各區分所有建築物及其所占持分土地。 (十)權值：指開發建物之各樓層區位（含公共設施之產權面積部分）於鑑估價基準日之產權預期銷售價格，作為權益分配與區位選定之評估基準，並以開發建物各區位權值之加總為開發建物總權值。 (十一)權益分配文件：指投資人應於建造執照領得日之次日起六個月內提送之文件，應包含細部設計圖、施工規範、工程預算書及投資開發費用編列表內所列之項目、規格、數量及單價。	
四、開發案應以建造執照領得日為鑑估價基準日辦理土地及建物貢獻成本鑑估價。 開發案建造執照領得日後倘因變更設計致各權益關係人間權益分配結果顯有重大影響時，應依下列原則辦理： (一)於權益分配協議書報主管機關核定前進行變更設計時，執行機關應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，仍以建造執照領得日為鑑估價基準日重新辦理各項鑑估價作業。 (二)於權益分配協議書報主管機關核定後，倘開發建物建造執照辦理變更設計之總樓地板面積變更超過百分之五時，執行機關與投資人應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以建造執照領得日為鑑估價基準日重新辦理各項鑑估價。投資人應依重新鑑估價結果計算權值，辦理區位選擇作業後，修正權益分配協議書，並提送執行機關簽陳主管機關核定。 (三)開發案因消防及公共安全相關法令變更，致建造執照辦理變更設計者，應以原建築規劃與施工圖說辦理各項鑑估價作業，不變更其鑑估價結果及權益分配結果。	一、因應實務作業需求，鑑估價基準日以建造執照領得日為準，後續得因變更設計重新辦理鑑估價作業。 二、為符明確性原則，避免執行機關或權益關係人對於權益分配協議書報主管機關核定後，是否需重新鑑估價產生爭議，爰訂定「顯有重大影響」之判斷基準。 三、重新鑑估價委託服務費用，由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之建物貢獻成本。

前項第一款及第二款規定變更設計所衍生重新鑑估價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之建物貢獻成本。	
五、執行機關及投資人應共同委託不動產估價師公會辦理開發建物各區位權值、開發建物總權值及土地貢獻成本評估作業。 不動產估價師公會為辦理前項作業，應遴選三家不動產估價師事務所進行評估，並由不動產估價師公會召開會議審查三家不動產估價師事務所出具之估價報告書，會議後不動產估價師公會應出具開發建物各區位權值、開發建物總權值及土地貢獻成本之報告書予執行機關及投資人。 前項會議，執行機關及投資人得列席表達意見。	有關開發建物各區位價值、開發建物總權值及土地貢獻成本之評估作業方式。
六、投資人應依下列項目出具權益分配文件，其建物貢獻成本依鑑估價基準日之市場交易價格進行評估： (一)歸墊主管機關已墊支之相關費用：包括主管機關墊付之土地開發基本設計費、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費、變更設計及其施工費、委託專業服務顧問費、委託專案管理技術服務費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，以投資契約書所約定歸墊金額採計。 (二)建物設計費用：按開發用地條件與設計規模，並參考開發用地所在地建築師公會頒布之建築師酬金標準評估設計費用。 (三)工程營造費用：指投資人為完成開發建物，所需支付營造業者之相關費用，或必要之工程費用，其評估項目包括： 1、新建工程中有關假設、基礎、結構體、外部裝修、內部裝修、門窗、防水隔熱、雜項、景觀（如庭園、綠化與植栽）、共構裝修、材料設備	一、詳列建物貢獻成本評估之具體項目，以符合市場機制及配合實務作業方式。 二、符合市場機制定義利息費用項目意涵，另為配合實務作業方式及維持彈性與因應市場行情變化，該利息費用將委由專業營建管理廠商依投資人書面資料評估或依市場及慣例自主評估，惟為權衡鑑定報告內容一致性與專業評估之彈性，僅例示說明基本計息期日與評估原則，且屬於第二款及第三款分段性投入資金部分之利息費用，採年息複利計算，並以二分之一計息（即利息計算式乘以二分之一）。

(如電梯、衛浴、廚具)、電氣、弱電、空調、自動化、給排水、生活廢水、消防設備、通風設備與其他屬土木、建築及機電等直接工程費用。

2、新建工程中有關職業安全衛生、空氣污染防治、工程監測、保險、品質管理、營造管理、營造業者利潤、屬工程營造費用之營業稅，及其他屬營造過程中因興建、管理與行政而發生之間接費用。

3、投資人為完成開發建物之興建，所必要支出之其他工程費用，包括但不限於鑑界費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、外接水電瓦斯管線工程與證照申請暨簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢及市有建築物整建維護費用等。

(四)利息費用：係指投資人為籌措投資開發費用所需之資金成本，其評估方式由專業營建管理廠商依投資人提供書面資料進行評估或依市場及慣例自行評估，該評估方式得以下列原則為之：

1、第一款所定歸墊費用屬一次性投入資金，依投資契約書所約定歸墊金額，本金分自有資金部分及借貸資金部分，利息費用採年息複利計算，計息日依投資人實際繳款日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估計息。

2、前二款所定費用屬分段性投入資金，本金分自有資金及借貸資金，利息費用採年息複利計算，計息日依開發案建造執照領得日起算至投資契約書訂定之完工期限，以評估二分之一計息。

3、分期開發之基地，得依預估開發時程設定分期利率及分期計息日以計算利息費用，而不受前二目規定之限制。 (五)投資人稅管費：投資人為辦理土地開發，所須支付及代墊主管機關或配有權值之原土地所有權人之投資稅管費用，其評估項目包括但不限於人事行政管理費用、銷售管理費用、分包廠商管理費用、土地開發方案規劃費用、財務評估費用、開發建物各區位權值及開發建物總權值之估價費用、建物興建成本之鑑價費用、風險成本、地籍整理費用、土地開發所須負擔之印花稅、契稅、房地互易營業稅等稅捐，及其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、權益關係人區位選擇作業費用、規費及稅賦負擔。除法令另有規定、契約另有約定或畸零樓地板找補買賣外，主管機關與配有權值之原土地所有權人均不需支付任何開發費用而可完整取得開發建物所分配區位之產權。 (六)公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經行政機關要求所成立之管理維護基金。 (七)其他經權益關係人共同認定所必要或須刪減之費用。	
七、執行機關及投資人共同委託建築師公會或土木技師公會辦理建物貢獻成本評估作業。 前項受委託之公會為辦理前項作業，應遴選三家專業營建管理廠商，依投資人提送權益分配文件所列之項目、規格、數量及單價鑑價，並由該公會召開會議審查三家廠商出具之鑑價報告書，會議後該公會應出具建物貢獻成本之報告書予執行機關及投資人。 前項會議，執行機關及投資人得列席表達意見。 建物興建成本之市場行情，其單價引	有關建物貢獻成本之評估，委託建築師公會或土木技師公會辦理，並明定其參考資料。

用、參考及訪價之資料來源，依下列資料庫順序： (一)臺中市建築物造價標準表。 (二)行政院公共工程委員會公布之公共工程價格資料庫(中區)單價。 (三)開發用地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。 前項規定資料來源均無法合理反應勘估標的之興建成本者，專業營建管理廠商得進行市場查估訪價，該訪價佐證文件應納入鑑價報告書之附件。	
八、開發用地依都市計畫書載明回饋之容積及捷運土地開發相關法令獎勵容積之半數為主管機關分得之容積，其占開發建物總容積之百分比為開發案之主管機關分配比率。 主管機關得分配權值為開發建物總權值乘以主管機關之分配比率。	主管機關以捷運土地開發主管機關身分取得之分配比率，係以捷運土地開發相關法令獎勵容積之半數及都市計畫書載明回饋之容積等所占開發建物總容積定之，並據以認定主管機關得分配之權值。
九、土地所有權人及投資人可分配之權值為開發建物總權值扣除開發案之主管機關分配權值後所餘權值。	土地所有權人及投資人可分配之權值。
十、土地所有權人與投資人間權益分配比率，除雙方另有約定外，按下列方式計算： (一)土地所有權人分配比率為土地貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。 (二)投資人分配比率為建物貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。 土地所有權人及投資人之分配權值為前點規定計算後之所餘權值乘以分配比率。	土地所有權人及投資人間權益分配比率之計算方式。
十一、土地所有權人依前點規定所得之權值比率，如低於投資人於申請投標時「分配比率承諾書」上所載之比率者，應以承諾書上所載比率為準。 依前項規定為權益分配時，投資人之分配權值為開發建物總權值扣除主管機關及土地所有權人分配權值後所餘權值。	土地所有權人應得之權值比率，應不低於以投資人承諾之分配比率。
十二、配有權值之原土地所有權人間之分配比率，除土地開發投資契約或土	配有權值之原土地所有權人間之分配比率計算方式。

地協議價購協議書間另有約定，依其原有土地協議當期之市價，占該開發用地依協議當期之市價計算總金額之比率。 配有權值之原土地所有權人權值，依前項規定計算比率後，乘以第十點或前點規定計算所得之權值。	
十三、為進行各權益關係人間區位選擇作業，投資人應於作業開始前召開說明會，向權益關係人說明作業流程、產品規劃、主要建材設備之規格與配置，及標準層與非標準層平面之相異處。執行機關應於官方網站公告辦理期間，各權益關係人應於公告期限內進行區位意願調查與區位選擇作業，由投資人代理主管機關以下列順序與原則進行區位選擇作業： (一)第一順位為配有權值之原土地所有權人，區位選擇意願相同時，以抽籤決定之。未於公告期限內以書面回覆區位意願調查及完成區位選擇者，視同放棄優先選取區位之權利。 (二)主管機關及投資人於第二順位進行區位選擇，區位選擇意願相同時，以抽籤決定之。 前項各權益關係人完成區位選擇後，未配有權值之原土地所有權人，依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申請優先承租或優先承購時，執行機關以主管機關分得市有不動產作為徵詢優先承租或優先承購意願之標的，分別依執行機關租、售之作業時程與區位範圍辦理。	具體化區位選擇作業之程序及方式，符合市場機制及配合實務作業方式。
十四、配有權值之原土地所有權人之土地，因繼承、贈與、買賣或其他原因同時轉讓數人者，原已簽訂之土地協議價購協議書所生之權利義務，由該數人共同行使或負擔之。	配有權值之之原土地所有權人，於尚未完成開發前，可能有因繼承、贈與、買賣或其他原因而需轉讓協議價購契約權利義務予數人之情事，為確保其他配有權值之原土地所有權人與主管機關之權益，爰訂本點規定。
十五、各權益關係人應依其分配權值選定樓層區位，並以集中、連貫方式取	區位選定之原則。

得水平整層之完整戶數為原則。	
十六、畸零樓地板買賣或樓層區位轉換，以開發建物各區位權值為計算依據，並得比照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。但權益關係人間另有約定者，不在此限。	一、畸零樓地板買賣或樓層區位轉換之計算依據。 二、當買賣或樓層區位轉換時，剩餘權值無法購足或滿足一戶時，即為畸零樓地板。
十七、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下： (一)捷運設施所占建築基地權利範圍，其計算方式係以地上與地下之捷運設施面積占捷運設施及開發建物專有部分總面積比率計算。 (二)開發建物之房屋建物所占建築基地權利範圍，應扣除捷運設施部分，其餘分配方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比率計算。	一、參考民法第七百九十九條規定、預售屋買賣契約書範本與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，並配合聯合開發建物設計型態，訂定開發建物與捷運設施、開發建物內各區位所占土地持分之分配模式等產權登記方式。 二、捷運設施及開發建物所占基地權利範圍計算方式，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。
十八、開發建物區分所有建築物之共有部分項目、權利範圍分配原則如下： (一)除停車位另計外，共有部分項目包括但不限於門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車位使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入之項目。 (二)共有部分之權利範圍，係以專有部分面積與專有部分總面積之比率而為計算。 除另有約定外，開發案內開發建物與捷運設施之產權登記方式，依前點及前項規定辦理。	一、參考民法第七百九十九條規定、預售屋買賣契約書範本與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，並配合聯合開發建物設計型態，訂定開發建物共有部分之具體項目及計算方式，以符合法令規範，並兼顧設計及產權分配實務。 二、參考民法第七百九十九條規定，訂定例外規定，以因應特定情形之產權登記需求。
十九、主管機關依第八點規定取得之容積，應支付投資人委託建造費用為建物貢獻成本乘以主管機關之分配比率。 前項規定委託建造費用經主管機關與投資人協議並經同意後，得以主管機關分得區位之議定價格抵繳。	主管機關應就以捷運土地開發主管機關身分取得部分，支付投資人委託建造費用以及其計算方式，並得協議抵繳。

二十、投資人原則應於完成權益分配協商後申請一次付清或依下列時程申請支付委託建造費用： (一)第一期：投資人申報放樣勘驗經主管建築機關核准時，得申請支付委託建造費用百分之三十。 (二)第二期：投資人興建至頂樓樓板時，得申請支付委託建造費用百分之四十。 (三)第三期：投資人取得使用執照時，得申請支付委託建造費用百分之二十。 (四)第四期：投資人完成建物專有部分交屋時，經結算找補付清餘款。 執行機關無法依投資人所請分期給付前項規定委託建造費用時，得例外於完工交屋後一次付清餘額。 主管機關獎勵樓地板之分配與委託建造費用及支付方式，應依第八點、前點及第一項規定辦理。但主管機關、土地所有權人及投資人另有約定或都市計畫相關法令另有規定者，從其約定或規定。	委託建造費用之給付時程。
二十一、投資人應於執行機關通知之次日起算期限內，依不動產估價師公會及建築師公會或土木技師公會出具之鑑估價報告提送權益分配建議書，其內容應包含土地貢獻成本、開發建物各區位權值、建物貢獻成本、開發建物預期銷售價格及建議分配權值。	權益分配協議書應依不動產估價師公會及建築師公會或土木技師公會出具之鑑估價報告研擬及其應有內容、提送時程。
二十二、各開發案應由臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會工作小組審閱土地貢獻成本、開發建物各區位權值估價報告書、建物貢獻成本鑑價報告書及權益分配建議書，並擬具意見，提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議，審議結果為開發案之權益分配協商方案。 前項規定任務編組及決議方式，	有關土地貢獻成本、開發建物各區位權值估價報告書、建物貢獻成本鑑價報告書及權益分配協議書，應經臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會之工作小組先行審閱，再提請委員會審議。

由主管機關定之。	
二十三、執行機關應依據權益分配協商方案與投資人進行協議，投資人無異議時，簽報主管機關核定；倘雙方無法達成協議時，由執行機關提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會復議，復議審議結果須簽報主管機關核定。	執行機關如就權益分配協商方案與投資人未能達成協議，得提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會復議。
二十四、經前點復議後，執行機關及投資人雙方仍無法達成協議時，任一方均得以下列方式之一處理： (一)提送履約爭議協調委員會協調。 (二)經雙方同意並訂立仲裁協議後，依投資契約約定及仲裁法規定提付仲裁。 (三)提起民事訴訟，並以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。 (四)依其他法律申(聲)請調解。 (五)依投資契約或雙方合意之其他方式辦理。	按司法實務，爭議處理係先由雙方按契約所訂方式協商，再為協調、調解或以仲裁、訴訟等方式處理爭議。
二十五、執行機關與投資人完成權益分配協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，經執行機關簽陳主管機關核定，俾作為開發案完成後之產權登記與交屋作業之基準。 前項權益分配協議書，至少應包含各權益關係人間權益分配比率與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位權值、區位分配結果及產品設備等相關內容。	權益分配協議書應有內容及其製作、報核時程。
二十六、投資人應於領得使用執照後，就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提送至執行機關進行審閱，以作為主管機關分回不動產，或配有權值之原土地所有權人專有部分之驗屋作業依據。 對於主管機關所分回之不動產，與同開發案之類似產品、類似區位相較，應具有同質或更優質之	按目前實務作法，投資人製作驗屋計畫書與交屋清冊，作為驗屋作業依據，且主管機關所分回之不動產，應具有同質或更優質之設備、建材及其他附屬項目。

設備、建材及其他附屬項目，不受權益分配協議書內容限制，投資人不得違反合建精神差別對待。	
二十七、建築物登記時，因相關法令規定變更或地政主管機關對建築物丈量面積計算方式與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘主管機關所分回不動產屬房屋，或配有權值之原土地所有權人之建築物權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，依下列原則辦理找補作業： (一)開發建物房屋總建築物產權樓地板面積差額平均數與主管機關分回市有不動產屬房屋建築物產權面積差額平均數之差值於百分之五以下者，僅須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之區位權值以現金支付主管機關及配有權值之原土地所有權人找補金額，而不重新辦理鑑估價作業。 (二)開發建物房屋總建築物產權樓地板面積差額平均數與主管機關分回市有不動產屬房屋建築物產權面積差額平均數之差值逾百分之五者，主管機關與投資人應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑估價基準日重新辦理各項鑑估價，投資人應以現金支付主管機關及配有權值之原土地所有權人找補金額。其所衍生之重新鑑估價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入建物貢獻成本之評估項目。	具體化辦理找補作業之相關規定，以符合市場機制及配合實務作業方式。
二十八、本原則僅適用於中華民國一百零四年六月四日（含）以後主管機關完成用地取得之開發案。但開	本原則適用範圍。

發案於規劃設計階段為因應都市計畫、建築法令規定，而需增加毗鄰基地面積時，所增加面積之權益分配條件與原基地相同者，不在此限。	
---	--

臺中市大眾捷運系統土地開發權益分配原則

- 一、為使參與臺中市大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案）之權益關係人獲致合理之權益分配，特訂定本原則。
- 二、本原則之主管機關為臺中市政府，執行機關為臺中市政府捷運工程局。
- 三、本原則用詞，定義如下：
 - （一）權益關係人：指於開發案中具有相關權利者，包括配有權值之原土地所有權人、土地所有權人、主管機關及投資人。
 - （二）權益分配：指權益關係人按各自貢獻成本之比率取回開發完成之建築物（以下簡稱開發建物）及其土地應有部分之行為。
 - （三）配有權值之原土地所有權人：以開發後市有不動產抵付協議價購土地款之原土地所有權人。
 - （四）投資人：指與主管機關簽訂捷運土地開發投資契約書（以下簡稱投資契約書）者。
 - （五）專業營建管理廠商：指工程技術顧問公司、技師事務所、建築師事務所及其他依法令規定得提供技術性服務之自然人或法人。
 - （六）鑑估價基準日：指鑑估價單位評估各項貢獻成本價值之基準日期。
 - （七）土地貢獻成本：指規劃設計量體完成後整宗土地於鑑估價基準日所評估之價值，並加計至使用執照核發日期間，土地所有權人可能負擔之機會成本。
 - （八）建物貢獻成本：指投資人於整體開發歷程中所需支付費用。
 - （九）區位：指開發建物內可由權益關係人進行分配之不動產，可分為房屋及車位兩種類型；各區位包含各區分所有建築物及其所占持分土地。
 - （十）權值：指開發建物之各樓層區位（含公共設施之產權面積部分）於鑑估價基準日之產權預期銷售價格，作為權益分配與區位選定之評估基準，並以開發建物各區位權值之加總為開發建物總權值。
 - （十一）權益分配文件：指投資人應於建造執照領得日之次日起六個

月內提送之文件，應包含細部設計圖、施工規範、工程預算書及投資開發費用編列表內所列之項目、規格、數量及單價。

四、開發案應以建造執照領得日為鑑估價基準日辦理土地及建物貢獻成本鑑估價。

開發案建造執照領得日後倘因變更設計致各權益關係人間權益分配結果顯有重大影響時，應依下列原則辦理：

- (一) 於權益分配協議書報主管機關核定前進行變更設計時，執行機關應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，仍以建造執照領得日為鑑估價基準日重新辦理各項鑑估價作業。
- (二) 於權益分配協議書報主管機關核定後，倘開發建物建造執照辦理變更設計之總樓地板面積變更超過百分之五時，執行機關與投資人應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以建造執照領得日為鑑估價基準日重新辦理各項鑑估價。投資人應依重新鑑估價結果計算權值，辦理區位選擇作業後，修正權益分配協議書，並提送執行機關簽陳主管機關核定。
- (三) 開發案因消防及公共安全相關法令變更，致建造執照辦理變更設計者，應以原建築規劃與施工圖說辦理各項鑑估價作業，不變更其鑑估價結果及權益分配結果。

前項第一款及第二款規定變更設計所衍生重新鑑估價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之建物貢獻成本。

五、執行機關及投資人應共同委託不動產估價師公會辦理開發建物各區位權值、開發建物總權值及土地貢獻成本評估作業。

不動產估價師公會為辦理前項作業，應遴選三家不動產估價師事務所進行評估，並由不動產估價師公會召開會議審查三家不動產估價師事務所出具之估價報告書，會議後不動產估價師公會應出具開發建物各區位權值、開發建物總權值及土地貢獻成本之報告書予執行機關及投資人。

前項會議，執行機關及投資人得列席表達意見。

六、投資人應依下列項目出具權益分配文件，其建物貢獻成本依鑑估價基準日之市場交易價格進行評估：

- (一) 歸墊主管機關已墊支之相關費用：包括主管機關墊付之土地開發基本設計費、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費、變更設計及其施工費、委託專業服務顧問費、委託專案管理技術服務費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，以投資契約書所約定歸墊金額採計。
- (二) 建物設計費用：按開發用地條件與設計規模，並參考開發用地所在地建築師公會頒布之建築師酬金標準評估設計費用。
- (三) 工程營造費用：指投資人為完成開發建物，所需支付營造業者之相關費用，或必要之工程費用，其評估項目包括：
- 1、新建工程中有關假設、基礎、結構體、外部裝修、內部裝修、門窗、防水隔熱、雜項、景觀（如庭園、綠化與植栽）、共構裝修、材料設備（如電梯、衛浴、廚具）、電氣、弱電、空調、自動化、給排水、生活廢水、消防設備、通風設備與其他屬土木、建築及機電等直接工程費用。
 - 2、新建工程中有關職業安全衛生、空氣污染防治、工程監測、保險、品質管理、營造管理、營造業者利潤、屬工程營造費用之營業稅，及其他屬營造過程中因興建、管理與行政而發生之間接費用。
 - 3、投資人為完成開發建物之興建，所必要支出之其他工程費用，包括但不限於鑑界費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、外接水電瓦斯管線工程與證照申請暨簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢及市有建築物整建維護費用等。
- (四) 利息費用：係指投資人為籌措投資開發費用所需之資金成本，其評估方式由專業營建管理廠商依投資人提供書面資料進行評估或依市場及慣例自行評估，該評估方式得以下列原則為之：
- 1、第一款所定歸墊費用屬一次性投入資金，依投資契約書所約定歸墊金額，本金分自有資金部分與借貸資金部分，利息費用採年息複利計算，計息日依投資人實際繳款日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估計息。

2、前二款所定費用屬分段性投入資金，本金分自有資金及借貸資金，利息費用採年息複利計算，計息日依開發案建造執照領得日起算至投資契約書訂定之完工期限，以評估二分之一計息。

3、分期開發之基地，得依預估開發時程設定分期利率及分期計息日以計算利息費用，而不受前二目規定之限制。

(五) 投資人稅管費：投資人為辦理土地開發，所須支付及代墊主管機關或配有權值之原土地所有權人之投資稅管費用，其評估項目包括但不限於人事行政管理費用、銷售管理費用、分包廠商管理費用、土地開發方案規劃費用、財務評估費用、開發建物各區位權值及開發建物總權值之估價費用、建物興建成本之鑑價費用、風險成本、地籍整理費用、土地開發所須負擔之印花稅、契稅、房地互易營業稅等稅捐，及其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、權益關係人區位選擇作業費用、規費及稅賦負擔。除法令另有規定、契約另有約定或畸零樓地板找補買賣外，主管機關與配有權值之原土地所有權人均不需支付任何開發費用而可完整取得開發建物所分配區位之產權。

(六) 公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經行政機關要求所成立之管理維護基金。

(七) 其他經權益關係人共同認定所必要或須刪減之費用。

七、執行機關及投資人共同委託建築師公會或土木技師公會辦理建物貢獻成本評估作業。

前項受委託之公會為辦理前項作業，應遴選三家專業營建管理廠商，依投資人提送權益分配文件所列之項目、規格、數量及單價鑑價，並由該公會召開會議審查三家廠商出具之鑑價報告書，會議後該公會應出具建物貢獻成本之報告書予執行機關及投資人。

前項會議，執行機關及投資人得列席表達意見。

建物興建成本之市場行情，其單價引用、參考及訪價之資料來源，依下列資料庫順序：

(一) 臺中市建築物造價標準表。

(二) 行政院公共工程委員會公布之公共工程價格資料庫(中區)單價。

(三) 開發用地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。

前項規定資料來源均無法合理反應勘估標的之興建成本者，專業營建管理廠商得進行市場查估訪價，該訪價佐證文件應納入鑑價報告書之附件。

八、開發用地依都市計畫書載明回饋之容積及捷運土地開發相關法令獎勵容積之半數為主管機關分得之容積，其占開發建物總容積之百分比為開發案之主管機關分配比率。

主管機關得分配權值為開發建物總權值乘以主管機關之分配比率。

九、土地所有權人及投資人可分配之權值為開發建物總權值扣除開發案之主管機關分配權值後所餘權值。

十、土地所有權人與投資人間權益分配比率，除雙方另有約定外，按下列方式計算：

(一) 土地所有權人分配比率為土地貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。

(二) 投資人分配比率為建物貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。

土地所有權人及投資人之分配權值為前點規定計算後之所餘權值乘以分配比率。

十一、土地所有權人依前點規定所得之權值比率，如低於投資人於申請投標時「分配比率承諾書」上所載之比率者，應以承諾書上所載比率為準。

依前項規定為權益分配時，投資人之分配權值為開發建物總權值扣除主管機關及土地所有權人分配權值後所餘權值。

十二、配有權值之原土地所有權人間之分配比率，除土地開發投資契約或土地協議價購協議書間另有約定，依其原有土地協議當期之市價，占該開發用地依協議當期之市價計算總金額之比率。

配有權值之原土地所有權人權值，依前項規定計算比率後，乘以第十點或前點規定計算所得之權值。

十三、為進行各權益關係人間區位選擇作業，投資人應於作業開始前召開說明會，向權益關係人說明作業流程、產品規劃、主要建材設備之規格與配置，及標準層與非標準層平面之相異處。執行機關應於官方網站公告辦理期間，各權益關係人應於公告期限內進行區位意願調查與區位選擇作業，由投資人代理主管機關以下列順序與原則進行區位選擇作業：

- (一) 第一順位為配有權值之原土地所有權人，區位選擇意願相同時，以抽籤決定之。未於公告期限內以書面回覆區位意願調查及完成區位選擇者，視同放棄優先選取區位之權利。
- (二) 主管機關及投資人於第二順位進行區位選擇，區位選擇意願相同時，以抽籤決定之。

前項各權益關係人完成區位選擇後，已領取協議價購土地款之原土地所有權人，依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申請優先承租或優先承購時，執行機關以主管機關分得市有不動產作為徵詢優先承租或優先承購意願之標的，分別依執行機關租、售之作業時程與區位範圍辦理。

十四、配有權值之原土地所有權人之土地，因繼承、贈與、買賣或其他原因同時轉讓數人者，原已簽訂之土地協議價購協議書所生之權利義務，由該數人共同行使或負擔之。

十五、各權益關係人應依其分配權值選定樓層區位，並以集中、連貫方式取得水平整層之完整戶數為原則。

十六、畸零樓地板買賣或樓層區位轉換，以開發建物各區位權值為計算依據，並得比照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。但權益關係人間另有約定者，不在此限。

十七、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下：

- (一) 捷運設施所占建築基地權利範圍，其計算方式係以地上與地下之捷運設施面積占捷運設施及開發建物專有部分總面積比率計算。

- (二) 開發建物之房屋建物所占建築基地權利範圍，應扣除捷運設施部分，其餘分配方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比率計算。

十八、開發建物區分所有建築物之共有部分項目、權利範圍分配原則如下：

- (一) 除停車位另計外，共有部分項目包括但不限於門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車位使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入之項目。
- (二) 共有部分之權利範圍，係以專有部分面積與專有部分總面積之比率而為計算。

除另有約定外，開發案內開發建物與捷運設施之產權登記方式，依前點及前項規定辦理。

十九、主管機關依第八點規定取得之容積，應支付投資人委託建造費用為建物貢獻成本乘以主管機關之分配比率。

前項規定委託建造費用經主管機關與投資人協議並經同意後，得以主管機關分得區位之議定價格抵繳。

二十、投資人原則應於完成權益分配協商後申請一次付清或依下列時程申請支付委託建造費用：

- (一) 第一期：投資人申報放樣勘驗經主管建築機關核准時，得申請支付委託建造費用百分之三十。
- (二) 第二期：投資人興建至頂樓樓板時，得申請支付委託建造費用百分之四十。
- (三) 第三期：投資人取得使用執照時，得申請支付委託建造費用百分之二十。
- (四) 第四期：投資人完成建物專有部分交屋時，經結算找補付清餘款。

執行機關無法依投資人所請分期給付前項規定委託建造費用時，得例外於完工交屋後一次付清餘額。

主管機關獎勵樓地板之分配與委託建造費用及支付方式，應依第八點、前點及第一項規定辦理。但主管機關、土地所有權人及投資人另有約定或都市計畫相關法令另有規定者，從其約定或規定。

二十一、投資人應於執行機關通知之次日起算期限內，依不動產估價師公會及建築師公會或土木技師公會出具之鑑估價報告提送權益分配建議書，其內容應包含土地貢獻成本、開發建物各區位權值、建物貢獻成本、開發建物預期銷售價格及建議分配權值。

二十二、各開發案應由臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會工作小組審閱土地貢獻成本、開發建物各區位權值估價報告書、建物貢獻成本鑑價報告書及權益分配建議書，並擬具意見，提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議，審議結果為開發案之權益分配協商方案。前項規定任務編組及決議方式，由主管機關定之。

二十三、執行機關應依據權益分配協商方案與投資人進行協議，投資人無異議時，簽報主管機關核定；倘雙方無法達成協議時，由執行機關提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會復議，復議審議結果須簽報主管機關核定。

二十四、經前點復議後，執行機關及投資人雙方仍無法達成協議時，任一方均得以下列方式之一處理：

- (一) 提送履約爭議協調委員會協調。
- (二) 經雙方同意並訂立仲裁協議後，依投資契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
- (三) 提起民事訴訟，並以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。
- (四) 依其他法律申（聲）請調解。
- (五) 依投資契約或雙方合意之其他方式辦理。

二十五、執行機關與投資人完成權益分配協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，經執行機關簽陳主管機關核定，俾作為開發案完成後之產權登記與交屋作業之基準。

前項權益分配協議書，至少應包含各權益關係人間權益分配比率與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位權值、區位分配結果及產品設備等相關內容。

二十六、投資人應於領得使用執照後，就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提送至執行機關進行審閱，以作為主管機關分回不動產，或配有權值之原土地所有權人專有部分之驗屋作業依據。

對於主管機關所分回之不動產，與同開發案之類似產品、類似區位相較，應具有同質或更優質之設備、建材及其他附屬項目，不受權益分配協議書內容限制，投資人不得違反合建精神差別對待。

二十七、建築物登記時，因相關法令規定變更或地政主管機關對建築物丈量面積計算方式與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘主管機關所分回不動產屬房屋，或配有權值之原土地所有權人之建築物權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，依下列原則辦理找補作業：

- (一) 開發建物房屋總建築物產權樓地板面積差額平均數與主管機關分回市有不動產屬房屋建築物產權面積差額平均數之差值於百分之五以下者，僅須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之區位權值以現金支付主管機關及配有權值之原土地所有權人找補金額，而不重新辦理鑑估價作業。
- (二) 開發建物房屋總建築物產權樓地板面積差額平均數與主管機關分回市有不動產屬房屋建築物產權面積差額平均數之差值逾百分之五者，主管機關與投資人應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑估價基準日重新辦理各項鑑估價，投資人應以現金支付主管機關及配有權值之原土地所有權人找補金額。其所衍生之重新鑑估價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入建物貢獻成本之評估項目。

二十八、本原則僅適用於中華民國一百零四年六月四日(含)以後主管機關完成用地取得之開發案。但開發案於規劃設計階段為因應都市計畫、建築法令規定，而需增加毗鄰基地面積時，所增加面積之權益分配條件與原基地相同者，不在此限。