

聯合開發常見問題與爭議處理

理律法律事務所

王寶玲律師

108年8月21日



理律法律事務所

LEE AND LI

ATTORNEYS-AT-LAW



簡報大綱

一. 捷運聯合開發制度介紹

1. 捷運聯合開發沿革

2. 捷運聯合開發辦理情形

二. 權益分配制度介紹

三. 仲裁案例-103仲聲信字第037號

四. 聯合開發爭議：訴訟？仲裁？

捷運聯合開發制度介紹

辦理緣起

- 早期公共工程採徵收方式取得土地並以公告現值加成方式辦理補償，多引發民眾抗爭財產權受到侵害。
- 臺北捷運沿線建物及人口密度均相當高，在有限土地資源下，用地取得更加困難。



- 臺北捷運將須設置於路外的出入口、通風口及占大面積的機廠等設施，首創採「土地開發」方式辦理用地取得。
- 土地所有人參與土地開發，除稅賦減免外，捷運設施亦未計入容積，並提供容積獎勵以補償其提供土地興建捷運設施，且可分享土地有效利用及改善生活環境的效益；至於投資人則經由投資開發，獲取合理利潤。

捷運土地開發

✓ 順利取得用地

提供另一種選擇減少抗爭
順利推進捷運建設

✓ 有效利用土地

提高政府收益
挹注捷運建設

✓ 減少政府支出

節省用地取得費用
引入民間資金

✓ 結合都市發展

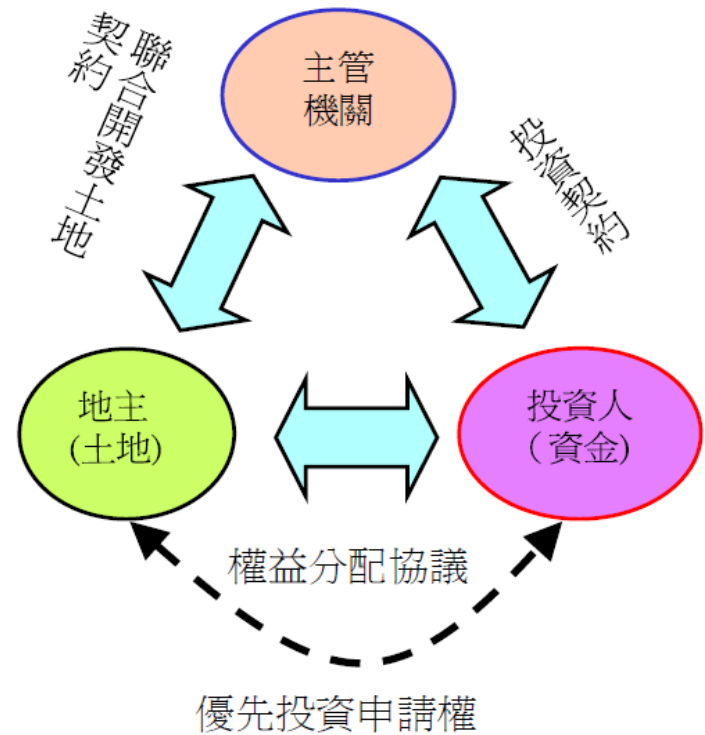
協助竄漏老舊地區更新
改善車站周邊環境，促進地區發展

104.5.24台北市政府捷運工程局說明會簡報資料

中央訂頒之作業依據

- **大眾捷運法(以下稱大捷法)**：77年7月1日公布，其中第7條為土地開發之辦理依據，該條文於93年5月12日修訂，現行為103年6月4日修正公告實施。
- **大眾捷運系統土地開發辦法(以下稱土開辦法)**：79年2月15日發布，經88年7月31日、89年10月2日、94年5月16日及95年5月17日四度修訂條文，現行為99年1月15日修正公告實施。

- 大眾捷運法第7條(77.7.1版)
- 第一項 為有效利用土地資源，促進地區發展，地方主管機關得自行開發或與私人、團體聯合開發大眾捷運系統場、站與路線之土地及毗鄰地區之土地。
- 第三項 聯合開發用地得以市地重劃或區段徵收方式取得。協議不成者，得徵收之。

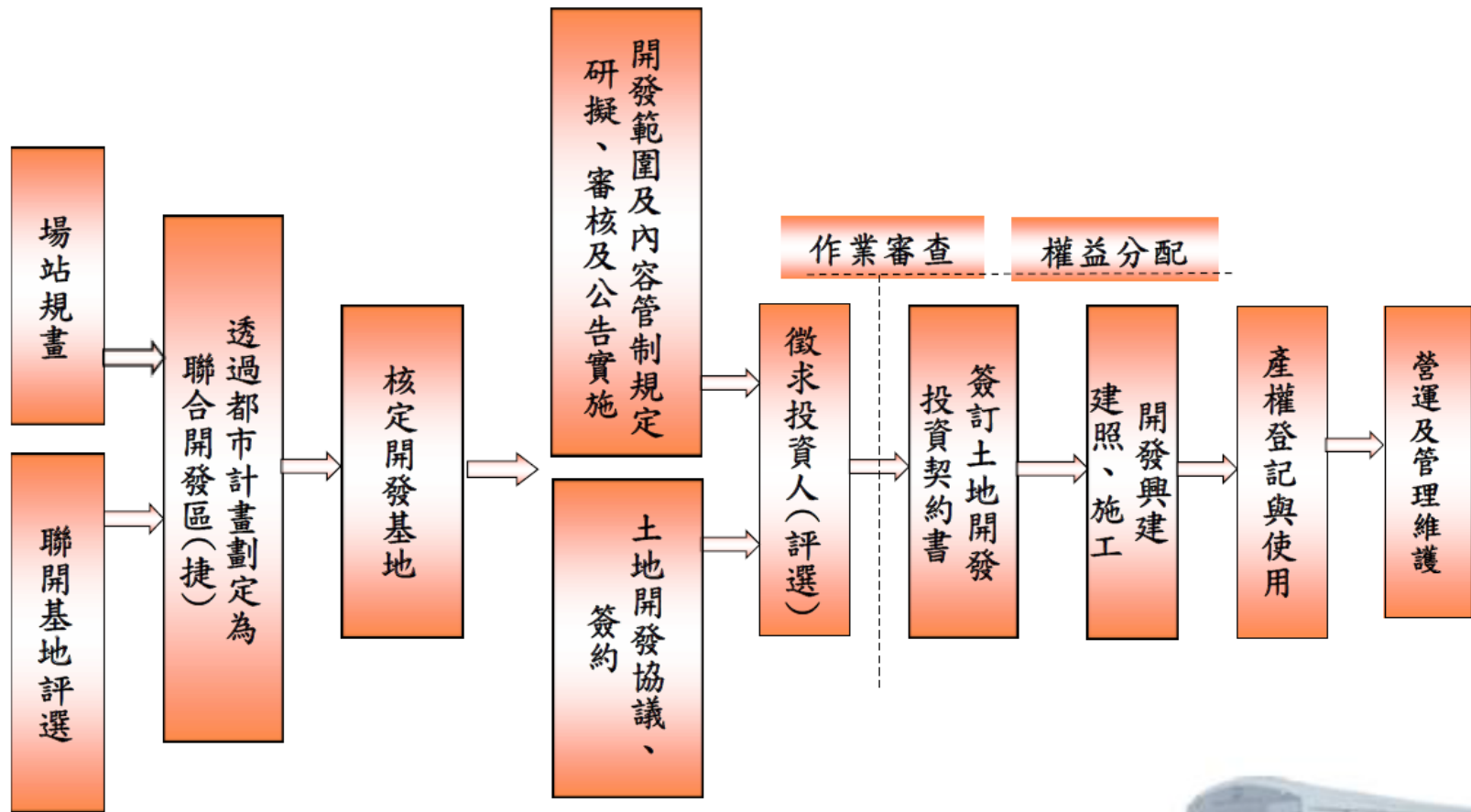


聯合開發三方關係圖
(93.5.12日修正前)

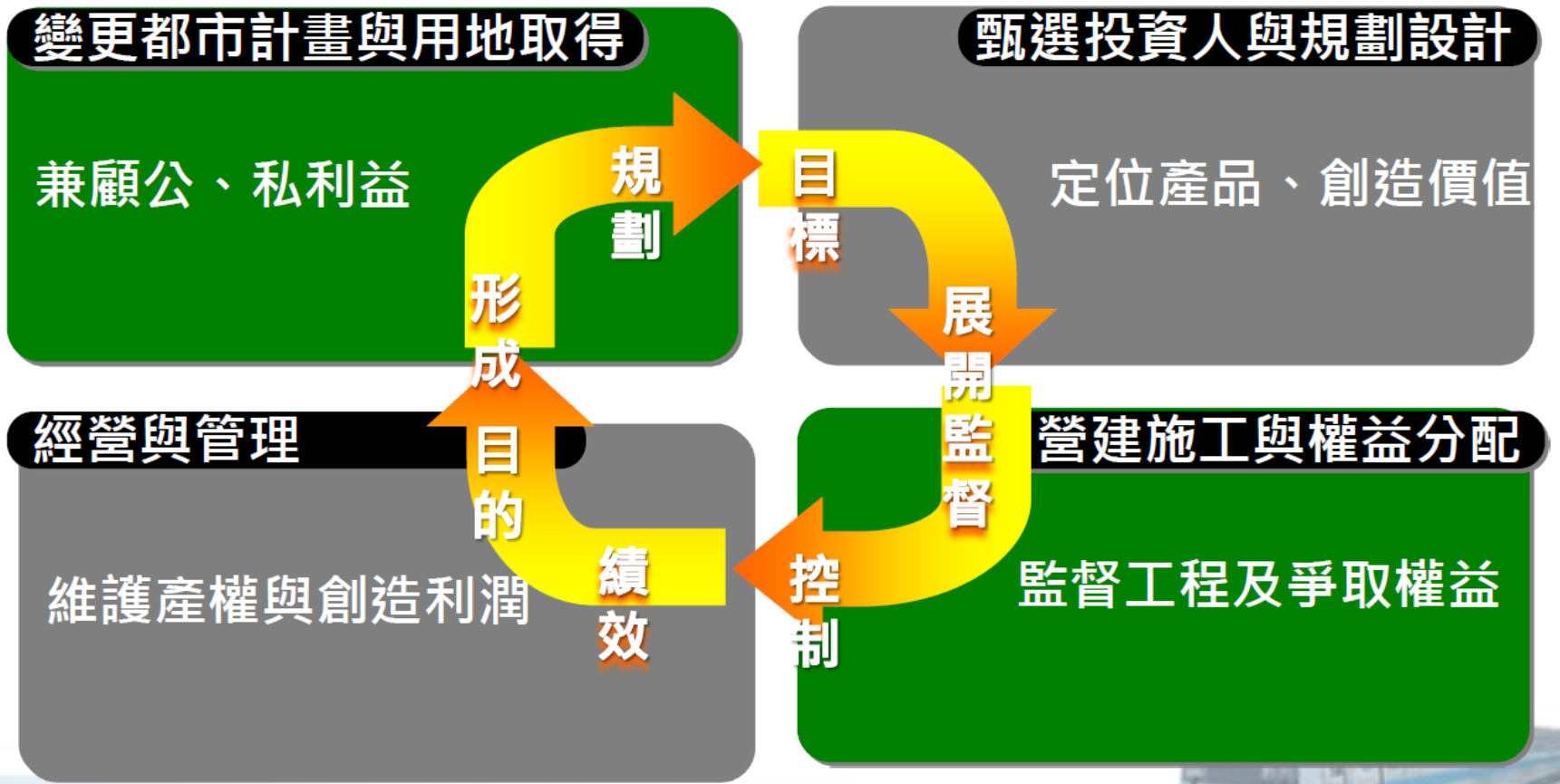
台北市政府訂頒之有關作業依據

- 臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法(以下稱優惠辦法)：90年12月13日發布，94年、95年修訂條文，現行為104年9月14日修正公告實施
- 臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發實施要點（82年8月14日發布，現行100年9月30日版，以下稱實施要點）
- 台北都會區大眾捷運系統土地參與聯合開發權益分配注意事項（88年9月10日市府簽核）
- 臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知（103年9月25日發布，以下稱權益分配須知）
- 105年2月2日發布臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則，現行為107年2月8日修正公告版本

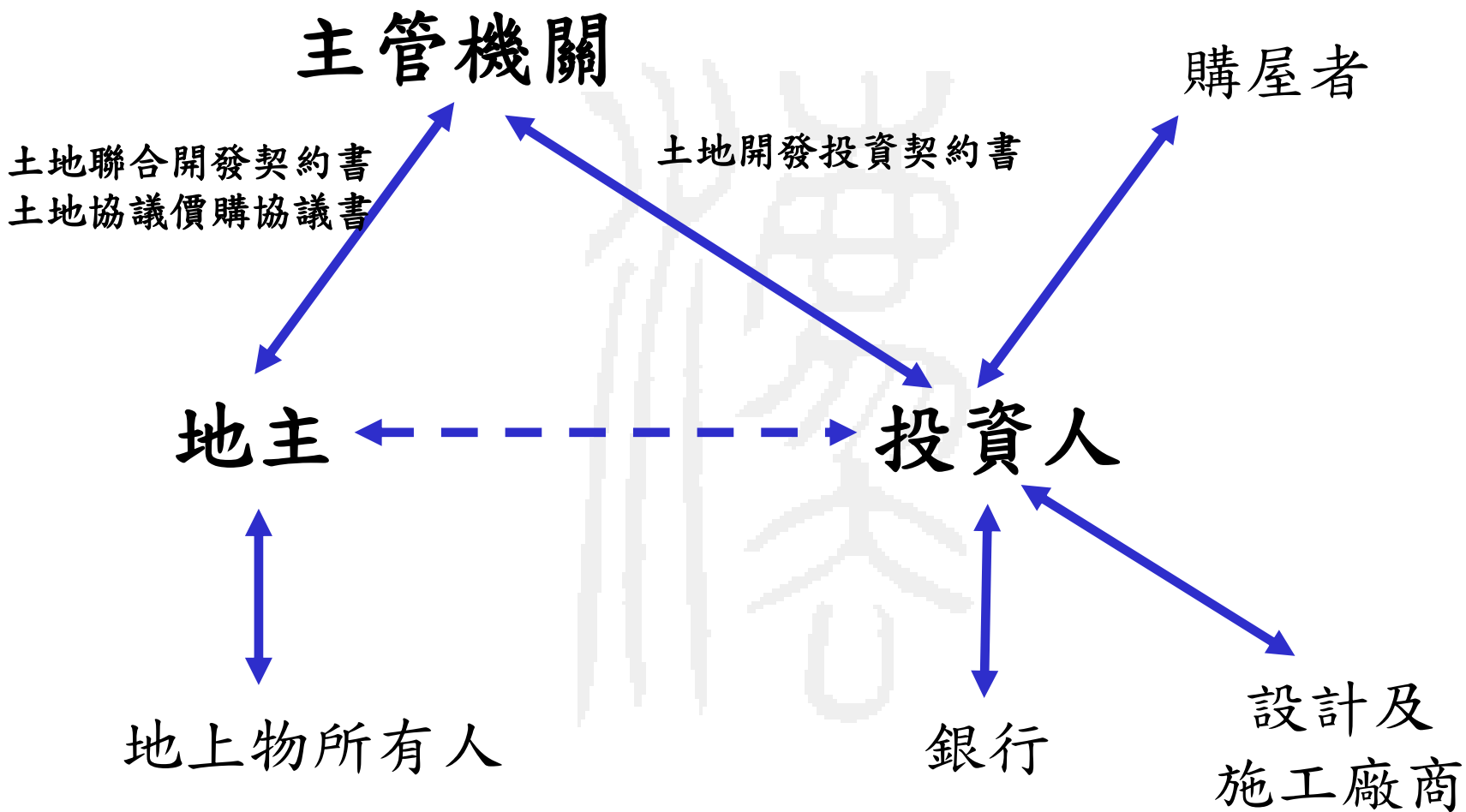
土地開發作業程序



土地開發作業模式

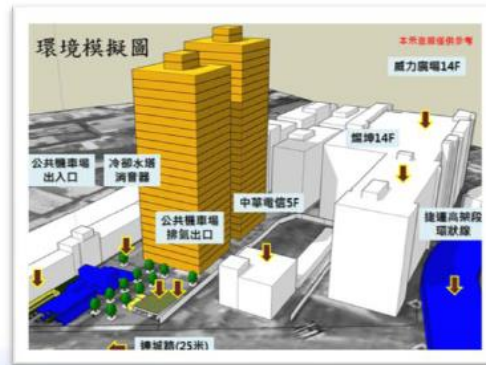


土地開發權利關係人



基地評選作業

- 依土開辦法第6條、第7條辦理擬定開發範圍、建物設計指導原則（含捷運設施需求及設計）等。



甄選投資人作業

地主優先投資權：

- 依99年1月15日土開辦法修法前之第14條規定「開發用地之投資人甄選順序如下：一、土地所有人。二、公告徵求其他私人、團體。」，99年1月15日修法後之第14條規定，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。
- 94年12月23日優惠辦法增訂第10條條文，規定未領取土地價購補償款之單一土地所有人，台北市政府得准其優先申請投資開發。

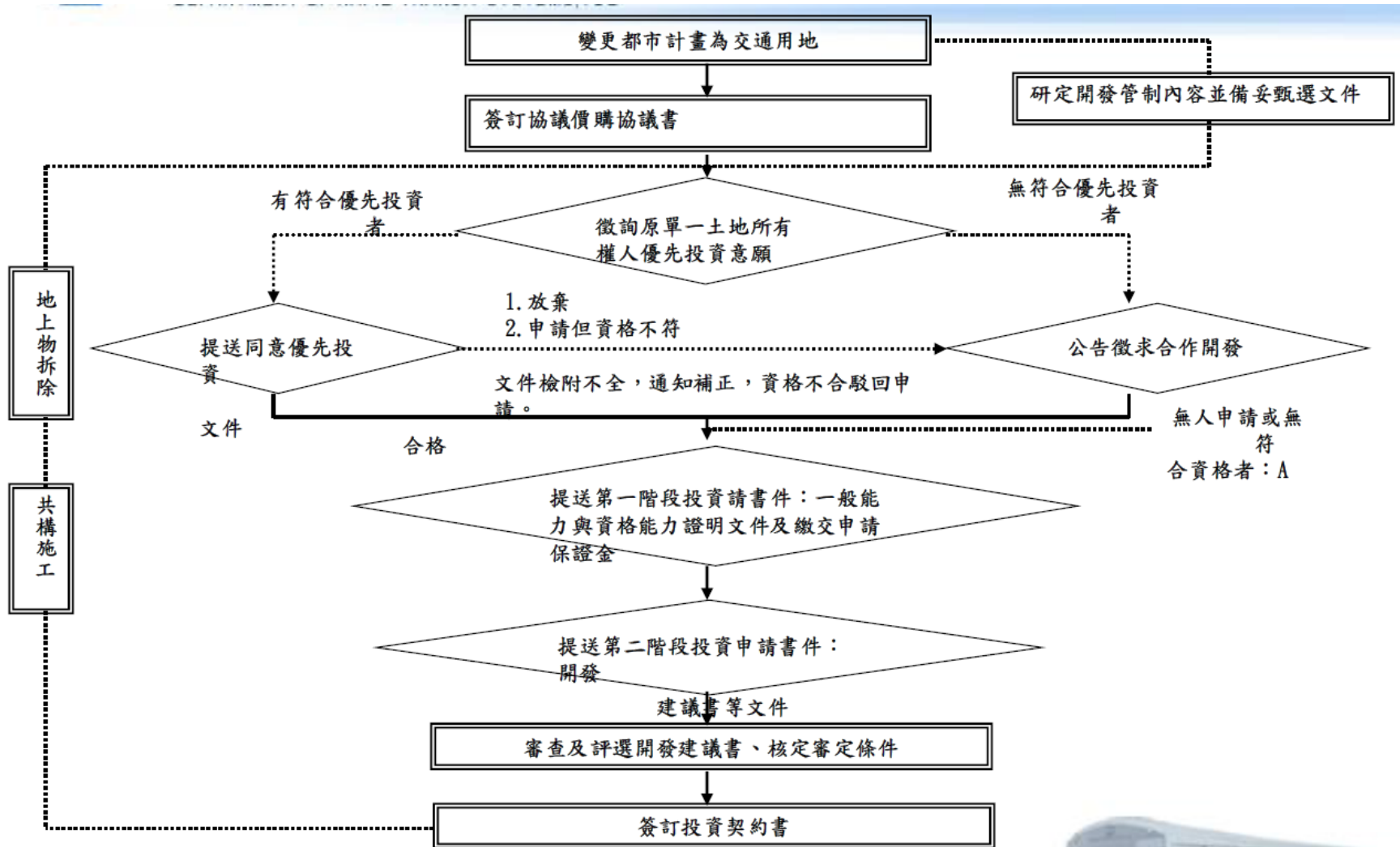
甄選投資人作業

審查及評選作業：

- 依土開辦法第四章：申請投資表件及審查程序（第16至第20條）辦理。
- 現階段採二段式審查。能力資格符合者，續提送開發建議書，由捷運局召開審查及評選會議，會同有關機關，並視個案情形，邀專家學者共同審查。
- 開發案預估工程費金額高於一定金額者，由捷運局報府核派適當人員主持。



甄選投資人作業流程圖



A: 無人提申請時，由執行機關另案簽報後續辦理方式。



捷運聯合開發辦理情形

順利取得捷運用地

文湖線中山國中站基地全數私有，並全數參與開發。



104.5.24台北市政府捷運工程局說明會簡報資料

順利取得捷運用地

- 信義線大安森林公園站基地全數私有，並全數參與開發。



104.5.24台北市政府捷運工程局說明會簡報資料

結合都市發展發展，有效利用土地



松山線松江南京站(捷10) **開發前**
開發後



蘆洲線徐匯中學站 **開發前**
開發後



新莊線行天宮站(捷5) **開發前**
開發後



結合都市發展發展，有效利用土地

新店線新店機廠結合商務、購物、休閒、娛樂、住宅等機能，可滿足就業、居住、遊樂、休憩等全方位需求。



結合都市發展發展，有效利用土地

忠孝復興站係文湖線與南港線之交會車站，沿忠孝東路退縮18米廣場，並有3處（2F、1F、B2層）連通道，將轉乘空間內部化，提供市民便利、多樣性活動空間。增加政府稅收。



權益分配制度介紹

權益分配作業依據

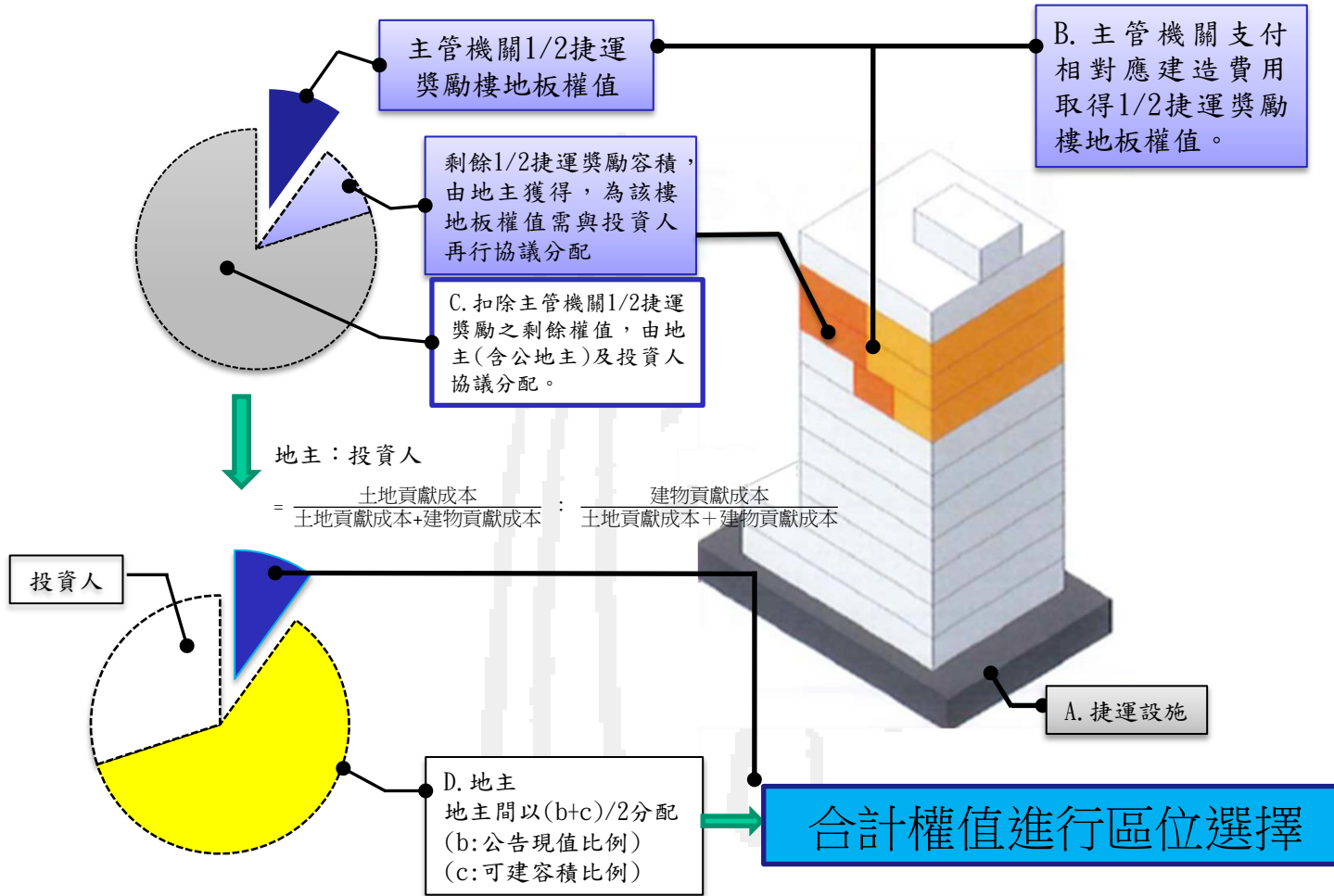
- 一. 88年9月10日 臺北市政府訂定「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」
- 二. 103年9月25日 臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知
- 三. 105年2月2日 臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則
- 四. 105年8月19日 臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知
- 五. 107年2月8日 臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則



權益分配作業依據

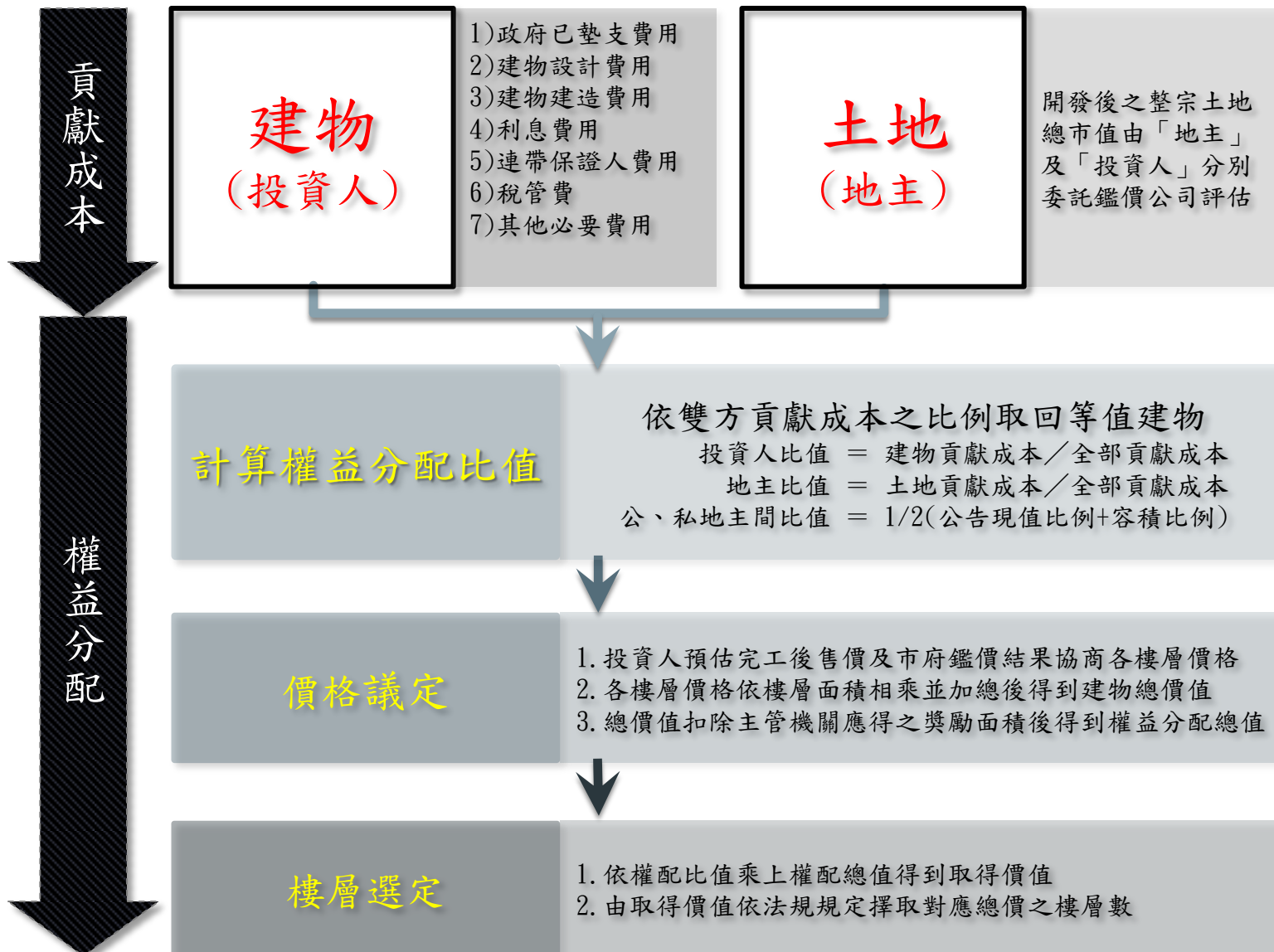
核定或公布日期	作業依據名稱	適用個案範圍	備註
88年9月10日	臺北市政府訂定「台北都會區大眾捷運系統市有土地參與聯合開發權益分配注意事項」	早期適用	美河市聯開權配爭議發生前
103年9月25日	臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知	適用於94年1月18日「臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」修正發布以前已完成用地取得之開發案。	美河市聯開權配爭議發生後
105年8月19日	臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知	適用於104年6月30日以前已簽訂臺北都會區大眾捷運系統土地（聯合）開發投資契約書之開發案。	
105年2月2日	臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則	本原則適用於104年7月1日以後新簽訂臺北都會區大眾捷運系統土地（聯合）開發投資契約書之開發案。	
107年2月8日	臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則	適用於107年3月1日修正生效後所簽訂臺北都會區大眾捷運系統土地（聯合）開發投資契約書之開發案	

聯合開發之合建權益分配 示意圖

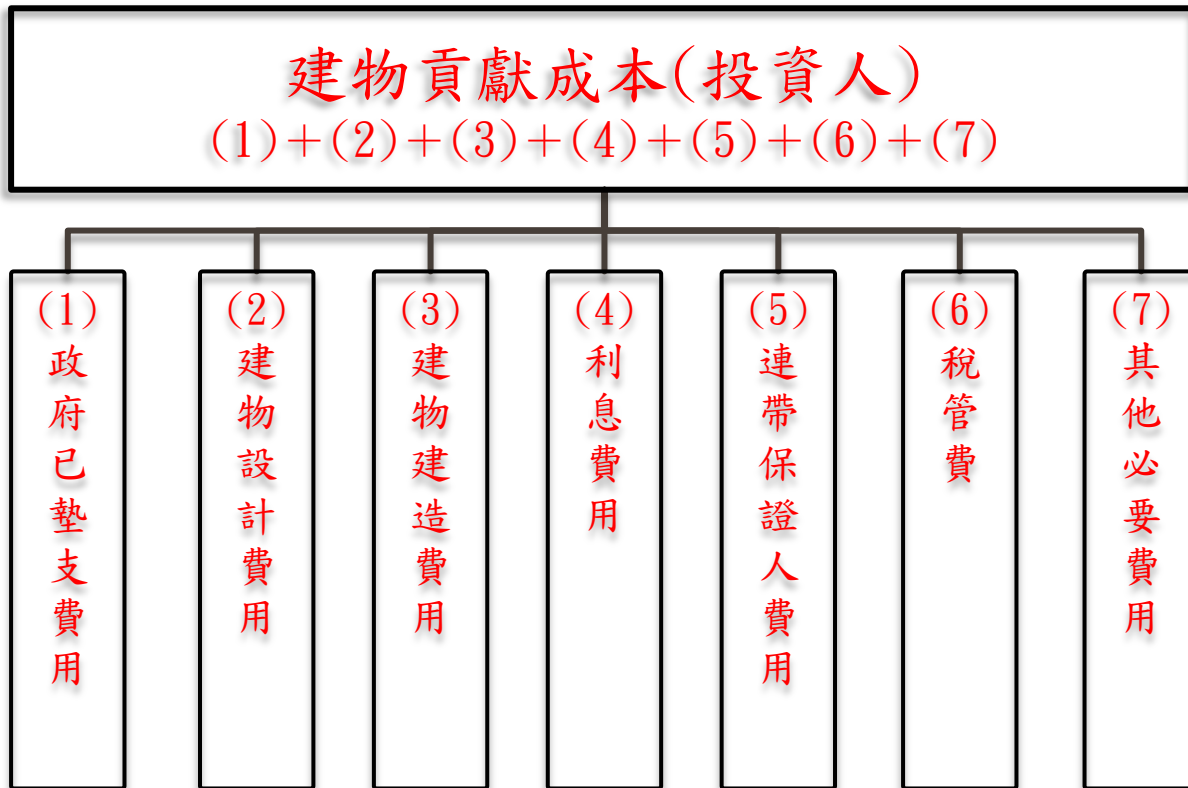


聯合開發案權益分配架構

權益分配

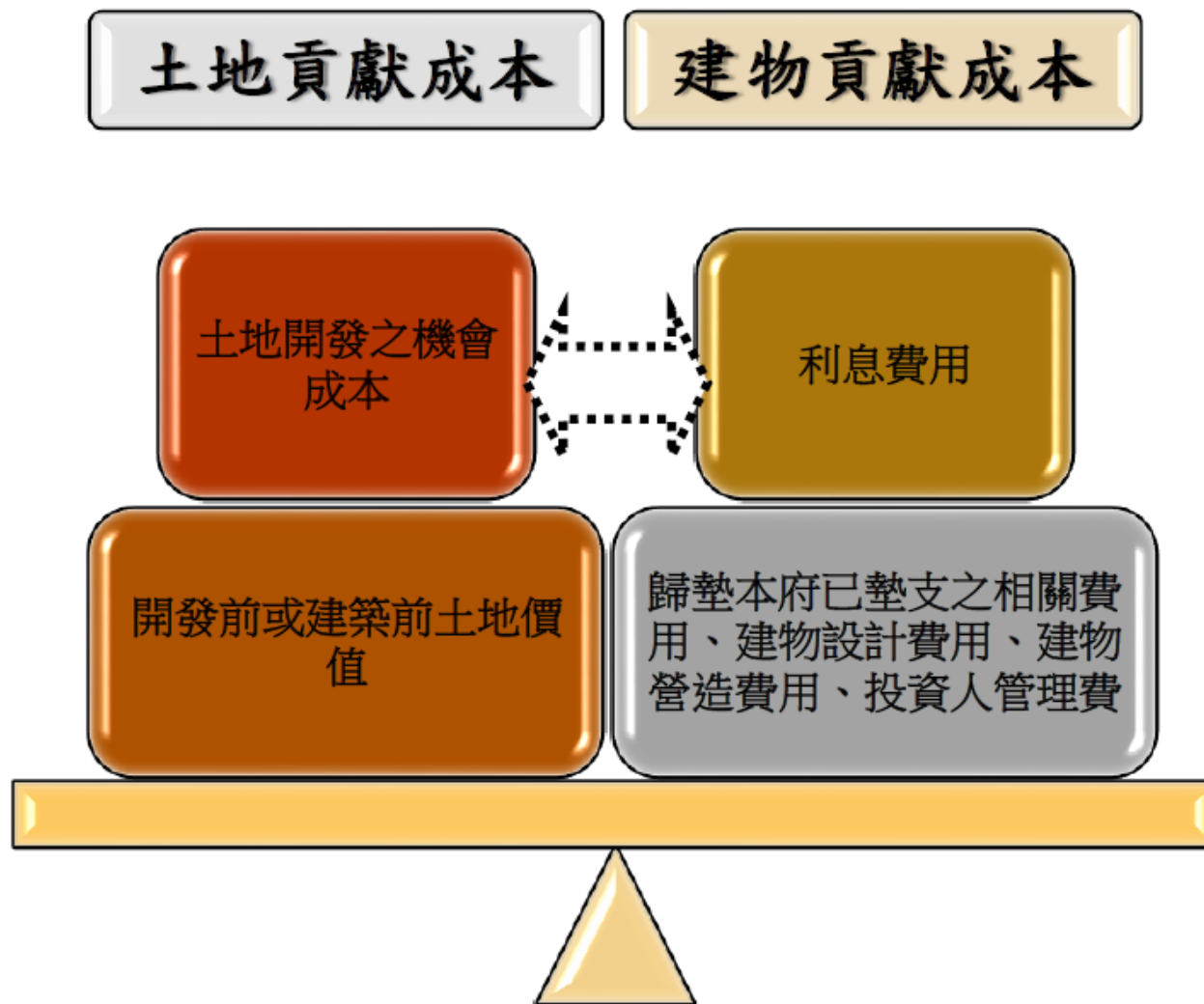


聯合開發案權益分配架構 - 建物貢獻成本

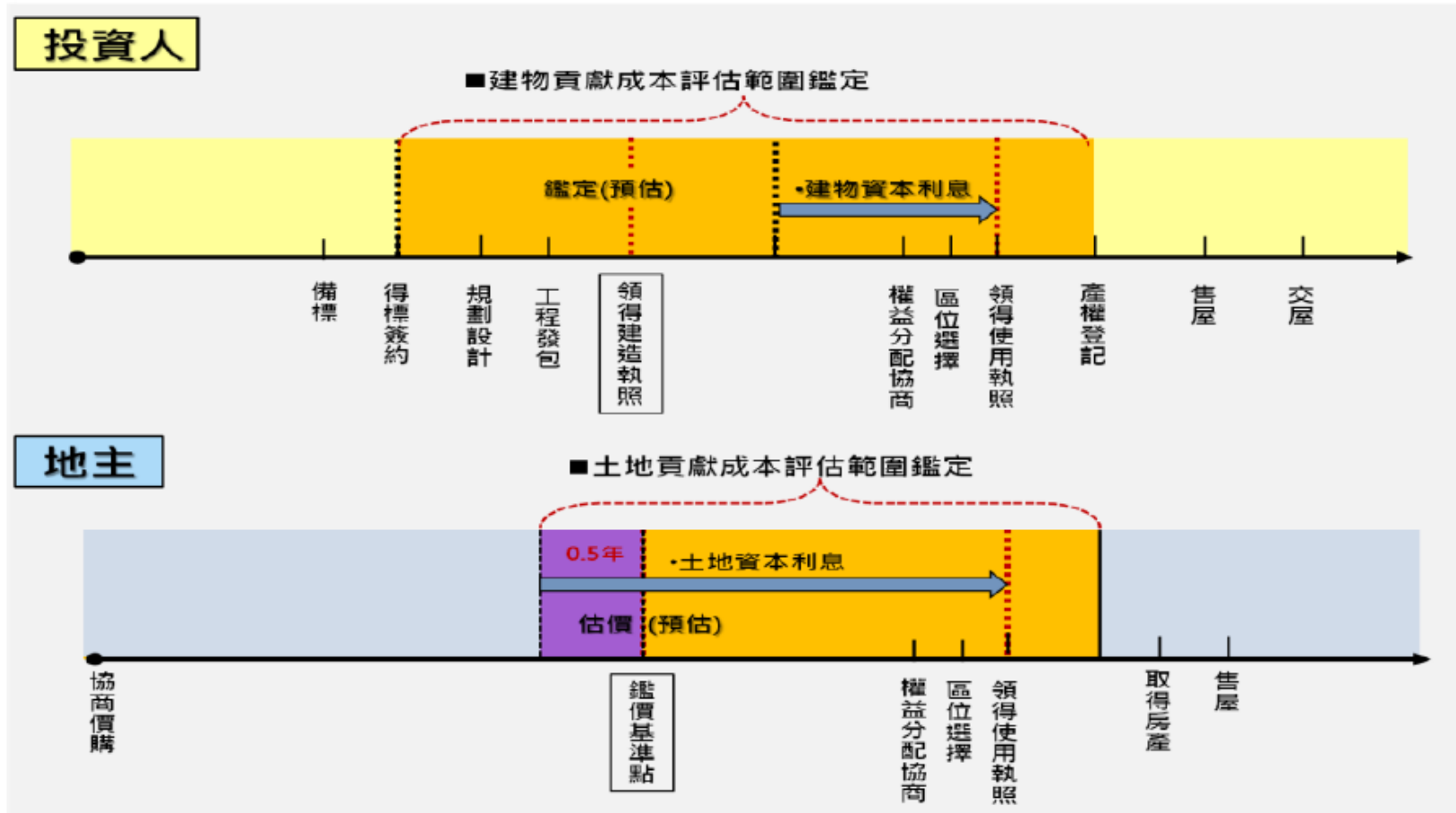


(3)建物建造費用中，因部分工項如基礎工程(基樁、連續壁及土方)、地下室筏基結構、地下室逆打鋼柱、地上層外牆裝修等費用實難單獨拆分地上層或地下層之平均造價，故須與其他工項加總後除予總樓地板面積，方能得出全案平均造價，且地上及地下之樓層數亦影響基礎工程之成本。

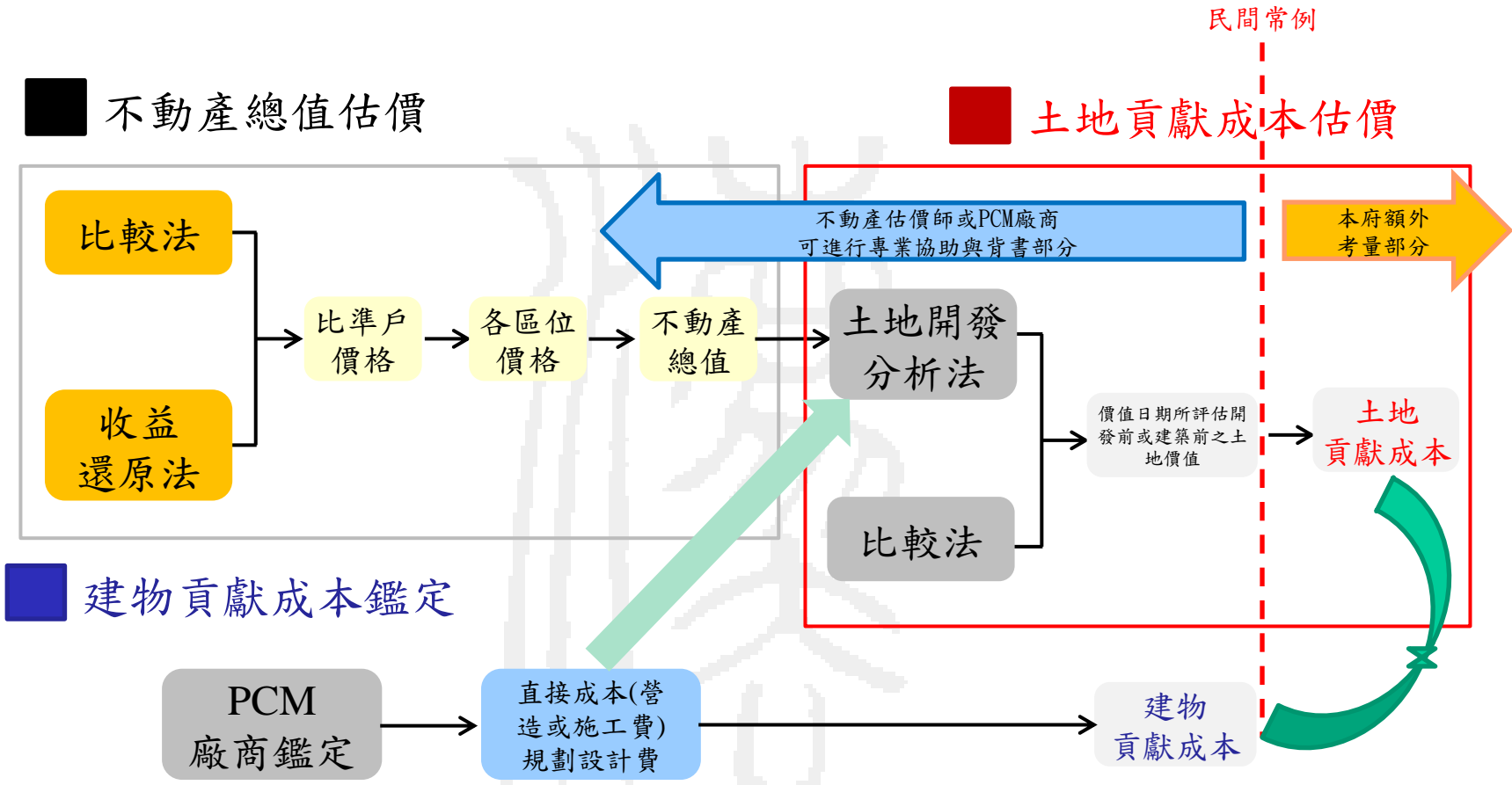
聯合開發案權益分配精神



聯合開發案權益分配資本化利息計算概念

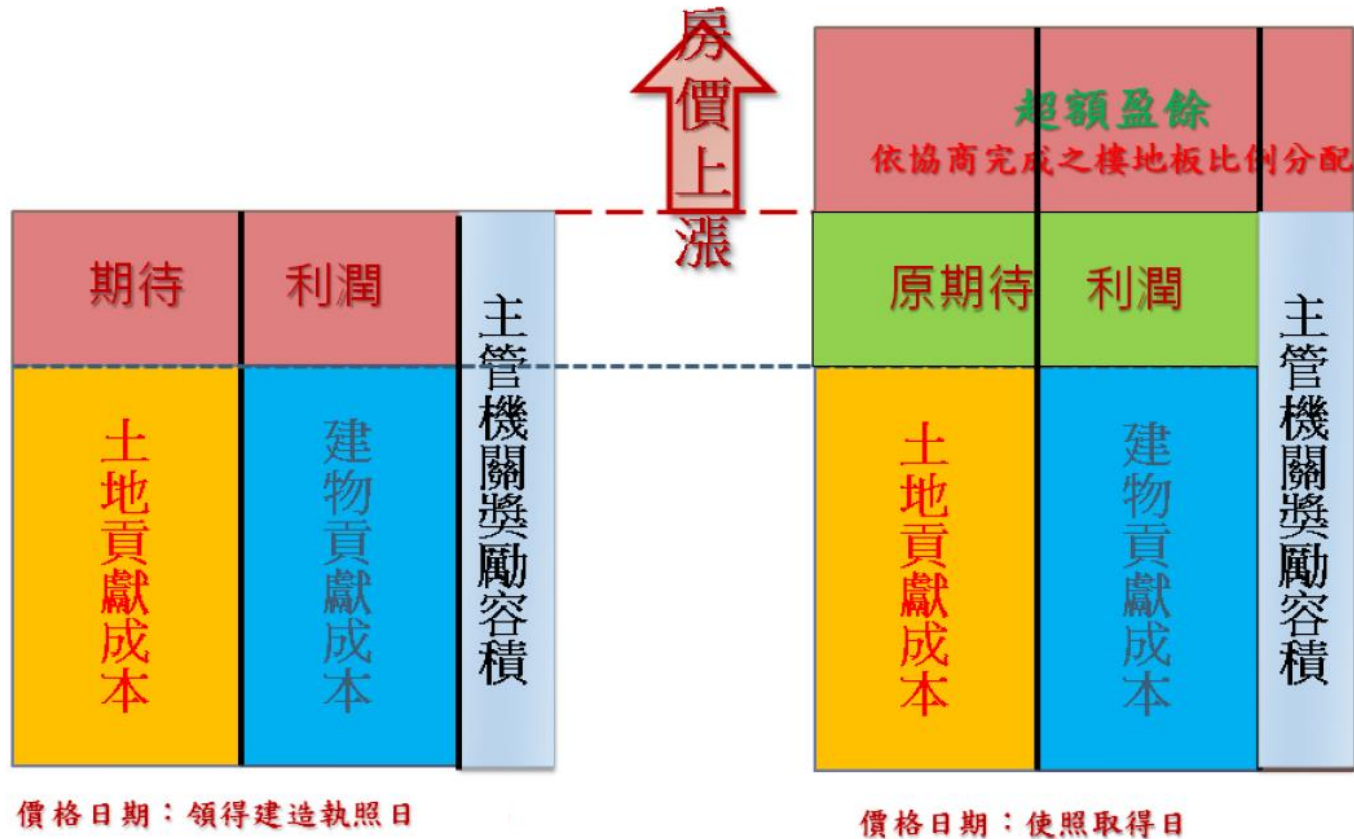


聯合開發案權益分配估價概念(105年新制)



104.5.24 台北市政府捷運工程局捷運用地土地開發案權益分配評估機制檢討與說明

聯合開發案權益分配盈餘分配概念(舊制)



105年2月2日臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則

第36條

捷運局應以開發案**使用執照核發日為價格日期**，委託**不動產估價師針對開發建物不動產總值進行估價作業**，以作為開發案超額盈餘再分配之依據。

前項開發建物不動產總值估價作業，應由捷運局依本府地政局推薦不動產估價師名單中委託3家不動產估價師事務所進行評估。

105年2月2日臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則

第39條

超額盈餘係指開發案於使用執照核發日時，第三十七點投資人所分得之不動產產權價值與第三十八點投資人參與權益轉換權值之差額。開發案經捷運局評估投資人具有超額盈餘，且由「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」審議通過後，本府方進行分配作業。

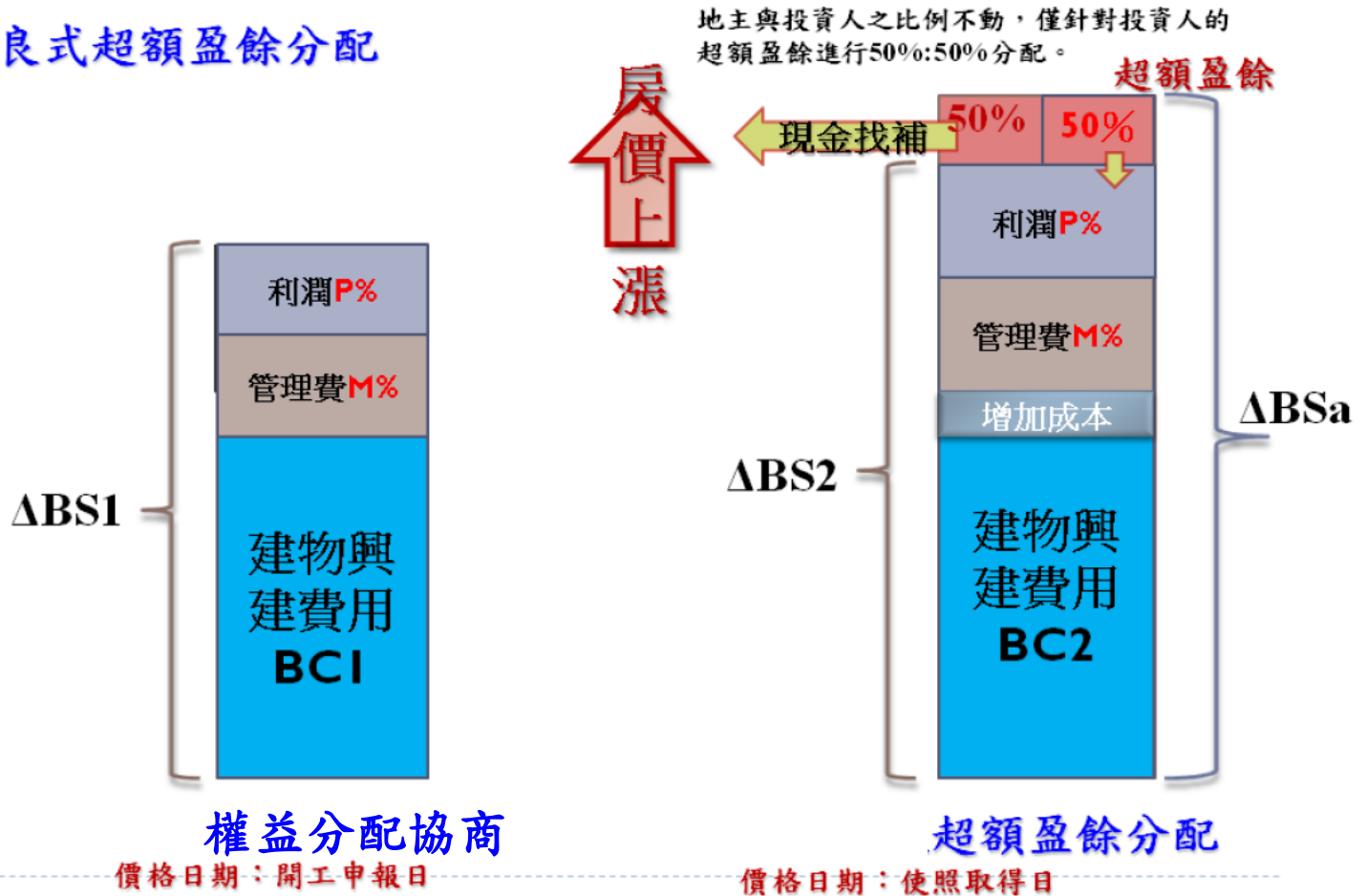
超額盈餘之分配，除另有約定外，原則上該差額之50%，由投資人於交屋後6個月內，依交屋清冊所載土地所有權人（含市地主及參與土地開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人）名單，以現金辦理交付作業。完成上述費用繳交作業後，本府方可退還第三十四點所述擔保品或塗銷預告登記。

前款土地所有權人所分配之超額盈餘，各土地所有權人係參照開發案臺北都會區大眾捷運系統土地開發契約書或臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書，有關土地所有權人間權益分配約定進行分配。



聯合開發案權益分配盈餘分配概念(105年新制)

改良式超額盈餘分配



107年2月8日臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則

1. 刪除105年2月2日公布版第36條~第39條有關超額利潤分配章節條文。
2. 第6條：開發大樓各房屋與車位之區位權值應以鑑價基準日為價格日期，並基於當時之建築規劃、建材設備等級、銷售產權面積等，以新成屋（含所占持分土地）標準之預期銷售價格為估價條件進行估價，作為各權益關係人間權益轉換、區位選擇與轉換及畸零樓地板買賣找補之依據。
3. 第7條：開發大樓總權值評估作業係由捷運局依本府地政局推薦不動產估價師名單中委託3家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書。另投資人可基於同一估價條件下，委託1家不動產估價師事務所進行評估。前項由捷運局及投資人所委託之不動產估價師所出具之估價報告書，經「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會權益分配初審小組」審查後，如任何一家估價報告書之開發大樓總權值高於或低於全部估價結果中位數之20%者，則該估價報告書視為無效。



4. 第10條：建物興建成本評估作業係依投資人提送之細部設計圖、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，由捷運局依本府工務局推薦專業營建管理廠商名單中委託 2家廠商鑑定，經由該廠商詳加審查並提供具體意見而出具鑑定報告書。

仲裁案例-103仲聲信字第037號 美河市案權益分配爭議

• 【應受仲裁判斷事項之聲明--貳】（節錄）

- 一. 確認兩造間「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」暨「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案」之地主權益分配比例於超過30.75%不存在。
- 二. 確認兩造間就「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」暨「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案」，因產權登記面積超過96年10月2日第7次權益分配比例協商時預估總銷售面積之8,666.86坪，聲請人應找補相對人之金額於超過新台幣3億4,632萬8,293元不存在。

權配有關重要爭點

1. 權配面積應否計入產登新增面積？
2. 地主應否加計所謂15.5%合理利潤？
3. 臺北市政府主張105年信義及宏大估價報告是否合理？日勝生提出之葉美麗等5家估價報告是否合理？
4. 臺北市政府主張之金光裕105/05/18鑑價報告是否合理？聲請人實際支出之建造成本是否合理？聲請人主張建物貢獻值不應低於其他同為SRC鋼構之聯開案之建物貢獻成本是否合理？
5. 臺北市政府主張加計71.48%之物價上漲率所失利益，有無理由？

仲裁判斷重點(節錄)

聲請人：投資人

相對人：臺北市政府

- 相對人在估算土地貢獻成本時，加計「合理利潤率」15.5%，應無理由。
- 相對人於計算差額找補款總額時，加計「房價上漲率」71.48%，應無理由。

仲裁判斷重點(節錄)

- 聲請人提出 105 年「葉美麗」、「誠正海峽」、「宇豐」、「泛亞」及「華晟」五家估價報告書，欲證明民國 96 年間聲請人與相對人協商之權益分配比例係屬合理，無須依相對人之請求重訂權益分配比例，惟上開五家報告書與相對人之估價報告書，其估價條件比較基礎不同，**未考量產登所增加之面積坪數、建築工期未依投資契約書之約定**，不足以推翻「信義」、「宏大」估價報告書及「金光裕」鑑定報告書之可信度。



仲裁判斷重點(節錄)

- 確認兩造間『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』之地主權益分配比例於超過45.4469%不存在。
- 參酌前揭最高法院判決之意旨，依誠實信用原則，考量相關時間因素、信賴之狀況、聲請人可歸責之程度及權利義務之社會作用等情事，應認為相對人對於聲請人得請求之權值找補金額，應以「信義」、「宏大」估價報告書及「金光裕」鑑定報告書所載數據平均值計算所得之找補金額5,584,806,060元之百分之六十即3,350,883,636元方屬合理適當(計算式：3,350,883,636元=5,584,806,060元*60%)
- 確認相對人就『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案』暨『臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠開發投資案』對聲請人之權益分配比例差額找補債權超過新台幣參拾參億伍仟零捌拾捌萬參仟陸佰參拾陸元不存在。



美河市案後對權益分配之影響

臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發 權益轉換原則(105.2.2版)

第6條

各樓層與車位之區位權值應以鑑價基準日為價格日期，並基於開發案當時之建築規劃、建材設備等級、銷售產權面積等，**就新成屋之預期銷售價格為估價條件進行估價**，作為各權益關係人間權益轉換、區位選擇與轉換及畸零樓地板買賣找補之依據。前項各區位權值總和即為開發建物總權值。

第7條第1項

開發建物總權值評估作業係**由捷運局依本府地政局推薦不動產估價師名單中委託3家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書。另投資人可基於同一估價條件下，委託1家不動產估價師事務所進行評估。**

美河市案後對權益分配之影響

臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發 權益轉換原則(105.2.2版)

第10條第1項

建物興建成本評估作業係依投資人提送之細部設計圖、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，由捷運局依本府工務局推薦專業營建管理廠商名單中委託2家廠商鑑定，經由該廠商詳加審查並提供具體意見而出具鑑定報告書。

第13條第1項

投資人投資開發案應獲得期待利潤，係以開發建物總權值扣除主管機關獎勵容積權值為基礎，取相當比率進行評估而得，該期待利潤率由本府與投資人於投資契約書中約定之。

第36條~第39條 開發案超額盈餘再分配作業

美河市案後對權益分配之影響

臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發 權益轉換原則(107.2.8版)

第34條

建物登記時，因相關法令規定變更或地政主管機關對建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，倘本府所分回公有不動產屬房屋之建物權狀所登載產權面積，與權益轉換協議書所載內容不同時，依下述原則辦理找補作業：

(一) 倘「開發大樓房屋總建物產權樓地板面積差額平均數」與「本府分回公有不動產屬房屋建物產權面積差額平均數」之差值在5%以下，僅須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益轉換協議書所載之議定區位價值以現金支付本府找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業。

(二) 倘「開發大樓房屋總建物產權樓地板面積差額平均數」與「本府分回公有不動產屬房屋建物產權面積差額平均數」之差值超過5%，捷運局應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商，投資人應以現金支付本府找補金額。其所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益轉換之評估項目。



聯合開發爭議 訴訟？仲裁？

聯開契約對於仲裁之約定

公部門與私地主間之約定

- **土地聯合開發契約書**81年版本第6條第2項第五款約定：「…如雙方（指地主及投資人間）無法達成協議者，甲方得代為協調，經協調二次後如已獲得同一建築基地範圍內除投資人自有土地外之應有面積合計及所有權人數合計均逾二分之一者之同意時，其餘土地所有權人亦應同意依照同等條件分配處理，不得異議。經協調二次仍無法達成協議時，得交付仲裁，而依仲裁機構判斷辦理，仲裁費用由責任之一方負擔或依責任比例共同負擔。」
- **臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書（現行版本）：**
未有仲裁之約定

公部門及投資人間之約定：

(96年簽約某聯開案)：

- 投資契約書約定：「乙方(指投資人)與土地所有人無法達成權益分配協議時，乙方得向甲方申請代為協調。經協調二次仍無法達成協議時，…並得就權益分配事項交付仲裁，乙方並應於與土地所有人達成仲裁合意後三十日內交付仲裁，…」

(投資契約草案)

- 「土地所有權人或土地開發主管機關與投資人，就權益分配事項雙方無法達成協議時，在交付仲裁或民事訴訟前，應依下列程序辦理：

私有土地所有權人與投資人就權益協商事項無法達成協議時，投資人得申請土地開發主管機關代為協調，並得申請土地開發主管機關依土地所有權人所簽大眾捷運系統土地聯合開發契約書處理。經協調二次仍無法達成協議時，如私有土地所有權人決定交付仲裁處理，投資人亦應同意就權益協商事項交付仲裁，並依仲裁機構判斷處理。」

地主及投資人間，無直接契約關係，是否有仲裁合意？



最高行政法院107年度判字第528號 (私地主與公部門間訴訟)

- 按為加強都市運輸效能，改善生活環境，促進大眾捷運系統健全發展，以增進公共福利，訂有大眾捷運法。依該法第2條前段規定：「大眾捷運系統之規劃、建設、營運、監督及安全，依本法之規定；……」第7條第1項、第7項規定：「(第1項)為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。……(第7項)第1項開發之規劃、申請、審查、土地取得程序、開發方式、容許使用項目、申請保證金、履約保證金、獎勵及管理監督之辦法，由交通部會同內政部定之。」本件聯開契約係被上訴人依大眾捷運法及該法授權訂定之大眾捷運系統土地開發辦法(下稱土地開發辦法)之規定與上訴人所簽訂；係為履行公共任務之手段，該等契約內容受大眾捷運法及土地開發辦法所規範，依訂約整體目的、約定之給付內容與效力綜合判斷屬行政契約。

行政契約？仲裁程序處理爭議？



敬請指教！