

臺北市府公報

第108期

目 錄

法 規 類

法務	修正臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法.....	1
----	----------------------------	---

行 政 規 則 類

產業發展	廢止臺北市動物認領、認養作業要點並自110年6月21日生效.....	5
產業發展	訂定臺北市營利電動車充換電站設置規範並自110年6月11日生效.....	6

公 告 及 送 達 類

產業發展	公告自110年6月7日起至臺北市解除第三級疫情警戒為止臺北市零售市場、臨時攤販集中場、超級市場及其他綜合零售業（限指家樂福、大潤發、好市多及愛買）實施按身分證字號末碼單雙號進場之人流管制（平日自主分流、假日強制分流）及於特定區域實施交通管制措施.....	9
產業發展	公示送達博際貿易有限公司等124家公司因有公司法規定情事廢止公司登記.....	11
產業發展	公示送達台灣兒童書局股份有限公司等82家公司因有公司法規定情事命令解散處分.....	19
衛生	預告於本市設有3處(含)以上經營據點之連鎖烘焙業應申請餐飲衛生管理分級評核認證標章.....	25
都市發展	預告修正臺北市都市更新整建維護實施辦法第6條草案.....	26
地政	預告臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法部分條文修正草案.....	40

其 他 類

社會	公告台北市湖南省汝城縣同鄉會依法解散並註銷立案證書及圖記.....	48
社會	公告台北市耒陽同鄉會依法解散並註銷立案證書及圖記.....	49
社會	公告台北市泰興縣同鄉會依法解散並註銷立案證書及圖記.....	50

中華民國110年6月11日(星期五)出版
臺北市府秘書處發行 臺北市市府路1號



<https://gazette.gov.taipei>
洽詢電話：1999轉6132～3（外縣市02-27256132～3）
中華郵政臺字第2371號執照登記為新聞紙類



臺北市府 公告

發文日期：中華民國110年6月11日

發文字號：府地開字第1106014297號

主旨：預告「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」部分條文修正草案。

依據：行政程序法第151條準用第154條及臺北市法規標準自治條例第29條第2項準用第8條。

公告事項：

一、修正機關：臺北市府。

二、修正依據：地方制度法第25條及土地徵收條例第44條第6項。

三、「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」部分條文修正草案詳如附件。
。本案另刊登於本府地政局網站（網址：<https://land.gov.taipei/>）。

四、本案前經本府109年11月26日府地開字第1096030953號公告，並刊登於本府公報109年第227期預告60日在案，本次僅微幅修正部分條文，依法務部106年2月13日法律字第10603502060號函意旨，縮短本案預告期間為14日。對於本修正草案內容如有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登本府公報之次日起14日內，向本府地政局（土地開發科）洽詢或提供意見：

（一）承辦單位：臺北市府地政局。

（二）地址：11008臺北市信義區市府路1號3樓東北區。

（三）電話：1999（外縣市02-27208999）分機7520。

（四）傳真：02-27595125。

（五）電子郵件：oa-1175@mail.taipei.gov.tw。

市長 柯文哲

本案依分層負責規定

授權人員決行

「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」

部分條文修正草案總說明

本府為辦理區段徵收土地之標售、標租及設定地上權相關事宜，依土地徵收條例第四十四條第六項授權規定，於九十四年十月二十日訂定發布「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」（以下簡稱本辦法），並於一百零一年八月三日及一百零七年十月四日配合實務作業需要修正發布部分條文。現考量本府各目的事業主管機關基於政策需要，引進民間投資或參與公共建設辦理之區段徵收土地設定地上權案件，非單純土地招商作業，現行招標底價之查估方式及以價格最高者得標之決標方式已不符實務需要，爰擬具本辦法部分條文修正草案，其修正重點如下：

- 一、區段徵收土地為配合本府引進民間投資或參與公共建設，選擇以設定地上權方式辦理者，由各目的事業主管機關基於政策需要簽報本府核定，爰增訂但書規定。（修正條文第二條）
- 二、參考臺北市市有非公用土地設定地上權招標文件範本，投標保證金及履約保證金訂定原則以權利金底價之百分之五至百分之十間定之。基於市府一致性，並衡酌實務作業，避免押標金高於履約保證金，爰調降設定地上權押標金估定之成數。（修正條文第四條）
- 三、考量本府各目的事業主管機關基於政策需要，引進民間投資或參與公共建設辦理之區段徵收土地設定地上權案件，常有要求投標者達成特定興辦事業、政策目的或其他特定事項，致有降低其對該標的創造最高利用價值之虞。故其合理之土地使用價格與不動產估價師評估一般市場交易價格之情形有別，爰增訂其設定地上權權利金底價查定方式。（修正條文第五條）
- 四、為使本府引進民間投資或參與公共建設辦理區段徵收土地設定地上權案件，落實資訊公開透明，於公告招標前公開閱覽徵詢意見，並得衡酌政策需要簽府核定透過評選機制選擇優質廠商，爰增訂相關規範。（修正條文第八條）

- 五、將現行條文分列為二項，並配合本次增訂第八條第二項規定，增訂第三項例外規定。(修正條文第九條)
- 六、配合本次增訂第五條第二項規定，修正第二項。(修正條文第十一條)
- 七、租賃關係之消滅，非僅限於契約期滿或終止，亦包含解除契約，酌作文字修正。(修正條文第十五條)

臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第二條 本辦法所稱區段徵收土地，指本條例第四十四條第一項第五款規定得予標售、標租或設定地上權之可供建築土地。 臺北市（以下簡稱本市）區段徵收土地採行標售、標租或設定地上權方式之選擇，應由區段徵收土地之管理機關（以下簡稱管理機關）依程序報由臺北市政府（以下簡稱本府）核定。<u>但為引進民間投資或參與公共建設辦理設定地上權者，由本府各目的事業主管機關簽報本府核定。</u>	第二條 本辦法所稱區段徵收土地，指本條例第四十四條第一項第五款規定得予標售、標租或設定地上權之可供建築土地。 臺北市（以下簡稱本市）區段徵收土地採行標售、標租或設定地上權方式之選擇，應由區段徵收土地之管理機關（以下簡稱管理機關）依程序報由臺北市政府（以下簡稱本府）核定。	區段徵收土地為配合本府引進民間投資或參與公共建設，選擇以設定地上權方式辦理者，由本府各目的事業主管機關基於政策需要（如本府都市發展局配合住宅政策提供興建社會住宅量體、本府社會局、衛生局配合長照或衛福政策提供社會福利設施或本府產業發展局配合產業發展政策之推動等）簽報本府核定，爰現行條文第二項增訂但書。
第四條 標售、標租或設定地上權之押標金，其金額依下列規定估定之： 一、標售押標金不得低於標售底價百分之十。 二、標租押標金不得低於年租金底價百分之二十五。 三、設定地上權押標金不得低於地上權權利金底價百分之<u>十</u>。	第四條 標售、標租或設定地上權之押標金，其金額依下列規定估定之： 一、標售押標金不得低於標售底價百分之十。 二、標租押標金不得低於年租金底價百分之二十五。 三、設定地上權押標金不得低於地上權權利金底價百分之<u>十五</u>。	參考臺北市市有非公用土地設定地上權招標文件範本（本市市有土地設定地上權案-二階段開標或三階段開標投標須知範本），關於投標保證金及履約保證金訂定原則皆以權利金底價之百分之五至百分之十間定之。基於市府政策一致性，並衡酌實務作業，避免設定地上權押標金高於履約保證金（現行實務多以權利金底價百分之十訂之），爰修正現行條文第三款，調降

修正條文	現行條文	說明
		設定地上權押標金估定之成數。
第五條 標售、標租年租金或設定地上權權利金之底價，管理機關應委託不動產估價師事務所查估，其中設定地上權權利金之底價，應委託三家以上不動產估價師事務所查估。另標售底價金額之估定並應依本條例第四十四條第四項規定辦理。 <u>為引進民間投資或參與公共建設，經本府各目的事業主管機關簽報本府核定辦理設定地上權者，其權利金底價之查估，不受前項之限制。</u> <u>前二項查估之底價，管理機關應提本市區段徵收及市地重劃委員會審議後，報由本府核定。</u> <u>底價經核定後，遇有市價急劇波動、法令變更或原底價核定已逾六個月者，應依前三項規定重新查估及審議。</u>	第五條 標售、標租年租金或設定地上權權利金之底價，管理機關應委託不動產估價師事務所查估，其中設定地上權權利金之底價，應委託三家以上不動產估價師事務所查估。另標售底價金額之估定並應依本條例第四十四條第四項規定辦理。 <u>前項查估之底價，管理機關應提本市區段徵收及市地重劃委員會審議後，報由本府核定。</u> <u>底價經核定後，遇有市價急劇波動、法令變更或原底價核定已逾六個月者，應依前二項規定重新查估及審議。</u>	一、考量本府各目的事業主管機關基於政策需要，引進民間投資或參與公共建設辦理之區段徵收土地設定地上權案件，其等並非單純土地招商作業，而常有要求得標者達成特定興辦事業、政策目的或其他特定事項，致有降低其對該標的創造最高利用價值之虞。故考量本府各目的事業主管機關特定政策目的之需要，其合理之土地使用價格與不動產估價師評估一般市場交易價格之情形有別，爰增訂修正條文第二項。 二、現行條文第二項及第三項項次遞改，並酌作文字修正。
第八條 開標時，以投標價金最高價者為得標人。最高價有二標以上時，以當場增加之金額	第八條 開標時，以投標價金最高價者為得標人。最高價有二標以上時，以當場增加之金額	一、考量現行條文第一項後段僅規定抽籤結果未得標者為候補得標人，而未明定其候補得

修正條文	現行條文	說明
最高者為得標人；無人增加價額者，以公開抽籤方式決定之。抽籤結果未得標者為候補得標人，<u>其順序依抽籤定之。</u> <u>依第五條第二項規定辦理設定地上權者，應於公開招標公告前辦理招標文件之公開閱覽徵詢意見，經簽報本府核定採擇優評選者，應於招標文件載明評定方式、評選標準及決標方式，不適用前項規定。</u> <u>決標後，得標人之押標金得逕予抵充價款、租金、租賃擔保金或地上權權利金。</u>	最高者為得標人；無人增加價額者，以公開抽籤方式決定之。抽籤結果未得標者為候補得標人。 <u>決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款、租金、租賃擔保金或地上權權利金。</u>	標人之順序究應如何產生，為資明確，爰予以修正。 二、為使本府引進民間投資或參與公共建設辦理區段徵收土地設定地上權案件，落實資訊公開透明，於公告招標前公開閱覽徵詢意見，並得衡酌政策需要簽府核定透過評選機制選擇優質廠商，不受前項最高價者得標之限制，爰增訂修正條文第二項。以下項次遞改。 三、考量實務作業，設定地上權案件於決標後，有由得標人或合作聯盟成立新專案公司簽約之情形，致難將押標金逕予作為抵充地上權權利金，爰修正條文第三項酌作文字修正。
第九條 得標人未於規定期限內繳清應繳金額或簽訂契約者，除因不可歸責於得標人之事由，經本府准其展延期限者外，視為拋棄得標權利，其已繳納之押標金不予退還，本府並得通知候補得標人遞補之。 <u>前項情形無候補</u>	第九條 得標人未於規定期限內繳清應繳金額或簽訂契約者，除因不可歸責於得標人之事由，經本府准其展延期限者外，視為拋棄得標權利，其已繳納之押標金不予退還，本府並得通知候補得標人遞補之。<u>無候補得標人時，由次高價投標人照最</u>	將現行條文分列二項，並配合本次增訂第八條第二項規定，增訂第三項例外規定

修正條文	現行條文	說明
<u>得標人時，由次高價投標人照最高標價取得得標權，並限期繳納應繳納之金額；次高價投標人不同意依最高標價取得得標權或逾期未表示同意時，由本府重新公告辦理標售、標租或設定地上權。</u> <u>依前條第二項規定辦理者，不適用前項規定。</u>	<u>高標價取得得標權，並限期繳納應繳納之金額；次高價投標人不同意依最高標價取得得標權或逾期未表示同意時，由本府重新公告辦理標售、標租或設定地上權。</u>	
第十一條 辦理標售、標租或設定地上權，經本府公告招標一次而未標脫者，除按原底價重新公告招標外，標售或標租得依下列方式訂定新底價，重新公告辦理： 一、標售：按原標售底價減一成訂定新標售底價。 二、標租：按原標租底價減一成或二成訂定新標租底價。但不得低於本府應負擔之稅捐及規費總額。 前項情形，原	第十一條 辦理標售、標租或設定地上權，經本府公告招標一次而未標脫者，除按原底價重新公告招標外，標售或標租得依下列方式訂定新底價，重新公告辦理： 一、標售：按照原標售底價減一成訂定新標售底價。 二、標租：按照原標租底價減一成或二成訂定新標租底價。但不得低於本府應負擔之稅捐及規費總額。 前項情形，原	配合本次修正現行條文第五條增訂第二項規定及項次調整，爰予以修正現行條文第二項，其餘條文並酌作文字修正。

修正條文	現行條文	說明
底價遇有市價急劇波動、法令變更或原底價核定已逾六個月者，應依第五條第一項 <u>至第三項</u> 規定重新查估及審議。	底價遇有市價急劇波動、法令變更或原底價核定已逾六個月者，應依第五條第一項 <u>及第二項</u> 規定重新查估及審議。	
第十五條 標租土地租期屆滿、 <u>終止或解除</u> 租約時，租賃關係消滅。除契約另有約定外，承租人應依本府指定時間，將承租土地回復原狀點交管理機關。承租人無賠償責任或給付義務者，其所繳租賃擔保金於點交後十日內無息返還承租人。	第十五條 標租土地租期屆滿 <u>或終止租</u> 約時，租賃關係消滅。除契約另有約定外，承租人應依本府指定時間，將承租土地回復原狀點交管理機關。承租人無賠償責任或給付義務者，其所繳租賃擔保金於點交後十日內無息返還承租人。	考量租賃關係消滅，非僅限於契約期滿或終止，亦包含「解除」契約，並依本辦法前次修正時，經行政院一〇七年十一月十九日院臺建字第一〇七〇〇四〇〇五六號函復備查意見，酌作文字修正。