

「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」

修正總說明

- 一、查土地徵收條例第四十四條第一項第五款及第六項規定：「區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：……五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。」「第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。」本府爰依上開規定之授權，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），並於一〇一年八月三日配合本府機關名稱異動與實務作業需要，修正發布部分條文在案。
- 二、本次修正係為考量本辦法部分條文已不符時宜，為利於本市區段徵收土地標售、標租及設定地上權等實務作業執行，並維護市有財產權益，經參考其他五都區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法、中央及本府公有非公用土地標租或設定地上權之運作模式等，爰修正本辦法條文，其修正重點如下：

- (一) 修正條文第一條：配合現行本市市法規體例修正。
- (二) 修正條文第二條：將現行條文第二條及第三條合併規範。以下條次遞改。
- (三) 修正條文第五條：基於本市市有財產權益維護，標售、標租年租金及設定地上權權利金之底價，納入委託不動產估價師事務所查估底價機制，藉以提升底價估定之客觀性；另基於本府政策一致性，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；上開查估之底價應提送臺北市區段徵收及市地重劃委員會合議制審議後，報由本府核定。另若遇有市價急遽波動、法令變更等影響計價之事由，或原底價核定已逾六個月，致原核定底價已偏離市場行情，則應重新查估及審議。
- (四) 修正條文第六條：本條由現行條文第十二條移列。為使地租之計算標準明確並可供預測，增訂地租按土地申報地價年息百分之一至百分之五收取，並分為不隨申報地價調整及隨申報地價調整二部分。其中隨申報地價調整部分，其年息率不得低於核定時市有土地課徵地價稅之稅率，但訂約次年度以後之地租較前一年

度增加逾百分之六者，超出部分不予計收。又考量持有成本，明定地租低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

- (五) 修正條文第十一條：除將現行條文第一項關於「經公告招標二次無人投標或廢標」，配合本府政策一致性，修正為「經本府公告招標一次而未標脫」外；另參考臺北市市有非公用房地訂定標售底價作業要點第四點、臺北市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第六點等規定，於第一項明定標售、標租或設定地上權，經本府公告招標一次而未標脫，除按原底價重新公告招標外，標售或標租另得按原底價減價再行公開招標。至現行條文關於公開招標設定地上權得酌減底價部分，茲考量受招標條件、地租等因素影響，不宜逕以酌減權利金底價，應按原底價重新公告辦理。另第二項，明定標售、標租或設定地上權經公開招標一次未標脫者，原底價如遇有市價急劇波動、法令變更等影響計價之事由，或原底價核定已逾六個月等，應循修正條文第五條第一項及第二項規定重新查估及審議。

(六) 修正條文第三條、第四條、第十三條、第十六條、第十七條及第十九條，依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰配合修正，並酌作文字修正。又修正條文第十三條第四項、第十五條第一項及第十六條第四項，為配合現行實務運作，將「本府」文字，配合修正為「管理機關」，另於修正條文第二條第二項、第三條第一項、第六條第一項、第十二條第一項、第三項及第十三條第四項，配合現行實務運作，增列「管理機關」。

三、本案業經本府一〇七年十月四日府法綜字第一〇七六〇二六〇六四號令發布。