

市政會議討論案

提案機關：地政局
法規委員會

案由：為修正「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」部分條文案，謹提請 審議。

說明：

一、本府為辦理本市區段徵收土地標售、標租及設定地上權，以九十四年十月二十日府法三字第0九四二六二一一八00號令訂定發布「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）。茲因**臺北市政府組織自治條例業經本府以一00年七月二十九日府法三字第一00三二五六五二00號令修正公布。依該自治條例第六條規定，原地政處、兵役處及原住民事務委員會分別更名為地政局、兵役局及原住民族事務委員會，爰「地政處」名稱修正為「地政局」。**又為配合現行實務需要，爰擬具本辦法部分條文修正草案。

二、**本辦法修正重點說明如下：**

- (一)修正標租底價以年租金為準，不得低於依土地徵收條例第四十四條第四項規定所估定底價百分之八。（修正條文第六條）
- (二)增訂標租土地租賃契約書及設定地上權契約書應載明稅捐及規費負擔事項。（修正條文第十四條及第十七條）
- (三)增訂「地上權人未於契約約定期限繳清權利金」及「承租人或地上權人未依都市計畫或其他法令規定使用土地」兩種情形，本府得終止契約，並塗銷地上權登記，其已繳之租金、租賃

擔保金或權利金、地租不予退還。(修正條文第十八條)

(四)修正地上權或其地上建物讓與或信託時，如經受讓人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權或其地上建築物之一部或全部，且報經本府核准後，例外得辦理讓與或信託。(修正條文第十九條)

(五)參考「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」第十五點規定，新增於地上權存續期間，地上權人將地上權或地上建物辦理抵押權設定時，應符合相關規定並報經本府同意。(第二十條)

三、本辦法業經法規委員會一〇一年六月十五日第五五九次委員會議審議通過。

四、檢陳本辦法部分條文修正草案條文對照表及現行條文各乙份。

擬辦：提請審議通過後辦理發布，並依地方制度法第二十七條第三項第一款分別函送內政部備查及臺北市議會查照。

決議：

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	修正說明
第四條 辦理本市區段徵收土地之標售、標租或設定地上權時，應以公開招標方式為之。 公開招標公告得依標售、標租或設定地上權方式之不同，載明下列事項： - 一 依據。 - 二 土地坐落、面積。 - 三 土地使用分區及其使用管制。 - 四 土地開發建設期限。 - 五 租賃或設定地上權期限。 - 六 投標資格。 - 七 受理投標期間。 - 八 標售、標租或地上權權利金底價。 - 九 押標金金額。 - 十 領取投標須知、標單時間及地點。 - 十一 投標應備書件。 - 十二 開標時間及場所。 - 十三 價款、租金、租賃擔保金、地上權權利金、地租之繳交期限及方式。	第四條 辦理本市區段徵收土地之標售、標租或設定地上權時，應以公開招標方式為之。 公開招標公告得依標售、標租或設定地上權方式之不同，載明下列事項： - 一 依據。 - 二 土地坐落、面積。 - 三 土地使用分區及其使用管制。 - 四 土地開發建設期限。 - 五 租賃或設定地上權期限。 - 六 投標資格。 - 七 受理投標期間。 - 八 標售、標租或地上權權利金底價。 - 九 押標金金額。 - 十 領取投標須知、標單時間及地點。 - 十一 投標應備書件。 - 十二 開標時間及場所。 - 十三 價款、租金、租賃擔保金、地上權權利金、地租之繳交期限及方式。	臺北市政府組織自治條例業經本府以一〇〇年七月二十九日府法三字第一〇〇三二五六五二〇〇號令修正公布。依該自治條例第六條規定，原地政處、兵役處及原住民事務委員會分別更名為地政局、兵役局及原住民族事務委員會。爰配合修正本條，將「地政處」更名為「地政局」。

十四 土地點交方式及期限。 十五 其他必要事項。 前項公告期間不得少於十四日，除於本府及土地所在地之區公所公告欄或土地所在地之公共場所公告外，並應於本府地政<u>局</u>網站公告或刊登新聞紙。	十四 土地點交方式及期限。 十五 其他必要事項。 前項公告期間不得少於十四日，除於本府及土地所在地之區公所公告欄或土地所在地之公共場所公告外，並應於本府地政<u>處</u>網站公告或刊登新聞紙。	
第六條 標售、標租或設定地上權之底價，其金額依下列規定估定之： 一 標售底價依本條例第四十四條第四項規定估定之。 二 標租底價以年租金為準，<u>不得低於前款所估定底價百分之八</u>。 三 設定地上權權利金之底價，不得低於第一款所估定底價百分之三十。	第六條 標售、標租或設定地上權之底價，其金額依下列規定估定之： 一 標售底價依本條例第四十四條第四項規定估定之。 二 標租底價以年租金為準，依契約之約定訂定之。 三 設定地上權權利金之底價，不得低於第一款所估定底價百分之三十。	參考「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第五條規定，將本條第二款標租之底價修正為「不得低於前款所估定底價百分之八」，以資明確。
第七條 租賃擔保金之金額為<u>決標後</u>年租金之百分之二十五。	第七條 租賃擔保金之金額為<u>每年調整後</u>之年租金之百分之二十五。	因<u>實務狀況目前尚無每年調整年租金之情事</u>，是為符實際情形，爰酌作文字修正。

第十四條 標租土地得標人應於得標後三十日內，與本府簽訂租賃契約。 標租土地租賃契約書應載明下列事項： - 一 雙方當事人。 - 二 土地坐落及面積。 - 三 租賃期限。 - 四 土地使用限制。 - 五 租金金額、繳款方式及期限。 - 六 租金調整方式。 - 七 <u>稅捐及規費負擔。</u> - 八 <u>未依約繳交租金之處理方式。</u> - 九 <u>租賃擔保金之調整及繳退方式。</u> - 十 租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。 - 十一 保證人及其連帶保證責任。 - 十二 違約事項及罰則。 - 十三 特約事項。 標租土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。 標租土地租賃契約簽訂後，雙方應會同向土地所在地之管轄法院辦理公證；本府並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。 辦理公證及鑑界所需費用，由	第十四條 標租土地得標人應於得標後三十日內，與本府簽訂租賃契約。 標租土地租賃契約書應載明下列事項： - 一 雙方當事人 - 二 土地坐落及面積。 - 三 租賃期限。 - 四 土地使用限制。 - 五 租金金額、繳款方式及期限。 - 六 租金調整方式。 - 七 未依約繳交租金之處理方式。 - 八 <u>租賃擔保金之調整及繳退方式。</u> - 九 租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。 - 十 保證人及其連帶保證責任。 - 十一 違約事項及罰則。 - 十二 特約事項。 標租土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。 標租土地租賃契約簽訂後，雙方應會同向土地所在地之管轄法院辦理公證；本府並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。 辦理公證、鑑界所需費用，<u>應</u>由得標人負擔。	參考「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」第七點規定內容，爰增訂第二項第七款規定，其他款次依序調整。
---	---	---

得標人負擔。		
第十七條 設定地上權得標人應於得標後三十日內，與本府簽訂設定地上權契約。 <u>設定地上權契約書應載明下列事項：</u> - 一 雙方當事人。 - 二 土地坐落及面積。 - 三 地上權存續期間。 - 四 土地使用限制。 - 五 地上權移轉或設定他項權利之限制。 - 六 地上權權利金金額、繳款方式及期限。 - 七 地租金額、繳款方式及期限。 - 八 地租調整方式。 - 九 <u>稅捐及規費負擔。</u> - 十 地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。 - 十一 違約事項及罰則。 - 十二 特約事項。 設定地上權之土地面積，應以	第十七條 設定地上權得標人應於得標後三十日內，與本府簽訂設定地上權契約。 地上權契約書應載明下列事項： - 一 雙方當事人。 - 二 土地坐落及面積。 - 三 地上權存續期間。 - 四 土地使用限制。 - 五 地上權移轉或設定他項權利之限制。 - 六 地上權權利金金額、繳款方式及期限。 - 七 地租金額、繳款方式及期限。 - 八 地租調整方式。 - 九 地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。 - 十 違約事項及罰則。 - 十一 特約事項。 設定地上權之土地面積，應以土地登記簿記載之面積為準。	參考「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」第七點規定內容，爰增訂第二項第九款規定，其他款次依序調整，並酌作文字修正。

土地登記簿記載之面積為準。 <u>設定地上權契約</u>簽訂後，由得標人會同本府申請地上權設定登記；地上權設定登記後，本府應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。 地上權設定登記<u>及</u>鑑界所需費用，由得標人負擔。	地上權<u>設定</u>契約簽訂後，由得標人會同本府申請地上權設定登記；地上權設定登記後，本府應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。 地上權設定登記<u>、</u>鑑界所需費用，<u>應</u>由得標人負擔。	
	第十八條 地上權人不得讓與或以信託方式移轉地上權及其上建築改良物或以地上權或併同其上建築改良物（包括一切附屬設施）共同擔保設定他項權利。但契約另有約定者，從其約定。	本條移列至修正條文第十九條。
第十八條 租賃或設定地上權契約書應載明有下列情形之一者，本府得終止<u>契約，並塗銷地上權登記</u>，其已繳之租金、租賃擔保金或權利金、地租不予退還： 一 承租人或地上權人未依約定繳交租金或地租金額達二年以上之總額。 二 <u>地上權人未於契約約定期限內繳清權利金。</u> 三 <u>承租人或地上權人未依都市計畫或其他法令規定使用土地。</u> 四 承租人或地上權人將土地或地	第十九條 租賃或設定地上權契約書應載明<u>租賃或地上權存續期間</u>，有下列情形之一者，本府得終止<u>租約或撤銷地上權</u>，其已繳之租金、租賃擔保金或權利金、地租不予退還： 一 承租人或地上權人未依約定繳交租金或地租金額達二年以上之總額。 二 承租人或地上權人將土地或地上權出租或出借供他人建築使用。 三 其他可歸責於承租人或地上權人之事由，依法令規定或契約	一、條次遞改。 二、因應實務需要，爰將第一項本文及<u>原第三款</u>規定酌作文字修正。 三、<u>為避免地上權人未於繳納期限內繳清權利金，影響本府權益，爰於本條新增第二款規定；又參考「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第十五條規定，增列</u>

上權出租或出借供他人建築使用。 <u>五</u> 其他可歸責於承租人或地上權人之事由，依法令規定或契約約定終止契約。 因<u>都市計畫或其他法令</u>變更致不能達到原租賃或設定地上權之目的等不可歸責於承租人或地上權人之事由，本府得終止<u>契約</u>，並塗銷地上權<u>登記</u>。承租人或地上權人已繳交之租金或權利金、地租應按契約存續期間計算，溢繳部分及租賃擔保金應無息退還承租人或地上權人。	約定終止<u>或撤銷租約或地上權設定契約</u>。 因<u>法令、都市計畫</u>變更致不能達到原租賃或設定地上權之目的等不可歸責於承租人或地上權人之事由，本府得終止<u>租約或撤銷地上權</u>。承租人或地上權人已繳交之租金或權利金、地租應按契約存續期間計算，溢繳部分及租賃擔保金應無息退還承租人或地上權人。	第一項第三款規定。而原<u>第二款、第三款</u>規定依序調整款次為<u>第四款、第五款</u>。
第十九條 地上權存續期間，地上權人不得讓與或以信託方式移轉地上權或地上建物之全部或一部。但經受讓人承諾繼受原設定地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上建物之一部或全部，且報經本府核准者，不在此限。		<u>一、本條由現行條文第十八條移列。</u> <u>二、關於地上權及地上建築改良物不得移轉之規定，參考「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」第十四點規定內容，酌作文字修正，並增加但書規定。</u>

第二十條 地上權存續期間，地上權人將地上權或地上建物辦理抵押權設定，應符合下列規定，並經本府同意： 一 抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。 二 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。 三 僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築及辦竣所有權第一次登記後三個月內，辦理擔保物增加之抵押權內容變更登記，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。 四 以地上權或地上建物供擔保之債權額度，按地上權人向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以二者合計之核貸金額為限。 五 抵押權契約書約定之抵押權存續期間末日及債權清償日期，		<u>一、本條新增。</u> 二、參考「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」第十五點地上權人設定抵押權規定，新增本條。
---	--	---

不得在地上權存續期間末日之後。 六 抵押權契約書約定之抵押權存續期間末日及債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿五年者，抵押權人應承諾於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權。		
<u>第二十一條</u> 本辦法自發布日施行。	<u>第二十條</u> 本辦法自發布日施行。	條次遞改。

中華民國九十四年十月二十日臺北市府(94)府法三字第〇九四二六二一一八〇〇號令訂定發布

- 第 一 條 臺北市府（以下簡稱本府）為辦理臺北市（以下簡稱本市）區段徵收土地標售、標租及設定地上權，特依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第四十四條第六項規定訂定本辦法。
- 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。
- 第 三 條 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，應依程序報由本府核定。
- 第 四 條 辦理本市區段徵收土地之標售、標租或設定地上權時，應以公開招標方式為之。
公開招標公告得依標售、標租或設定地上權方式之不同，載明下列事項：
一 依據。
二 土地坐落、面積。
三 土地使用分區及其使用管制。
四 土地開發建設期限。
五 租賃或設定地上權期限。
六 投標資格。
七 受理投標期間。
八 標售、標租或地上權權利金底價。
九 押標金金額。
十 領取投標須知、標單時間及地點。
十一 投標應備書件。
十二 開標時間及場所。
十三 價款、租金、租賃擔保金、地上權權利金、地租之繳交期限及方式。
十四 土地點交方式及期限。
十五 其他必要事項。
前項公告期間不得少於十四日，除於本府及土地所在地之區公所公告欄或土地所在地之公共場所公告外，並應於本府地政處網站公告或刊登新聞紙。
- 第 五 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十五。
- 第 六 條 標售、標租或設定地上權之底價，其金額依下列規定估定之：
一 標售底價依本條例第四十四條第四項規定估定之。
二 標租底價以年租金為準，依契約之約定訂定之。
三 設定地上權權利金之底價，不得低於第一款所估定底價百分之三十。

- 第七條 租賃擔保金之金額為每年調整後之年租金之百分之二十五。
- 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。
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。
- 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。無候補得標人時，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。
- 第十條 決標後，未得標者之押標金應無息退還。但標價低於公告之標售、標租或地上權權利金底價者，所繳押標金退還半數。
得標人未在限期內辦妥貸款或繳足價款者，視同放棄得標權利，已繳價款在得標金額百分之三十範圍內，不予發還，並悉數繳交臺北市實施平均地權基金。
- 第十一條 辦理標售、標租或設定地上權，經公告招標二次無人投標或廢標者，得酌減底價，重新公告辦理。但酌減數額不得逾底價百分之二十。
重新公告辦理標售、標租或設定地上權，仍無人投標或廢標時，得以前次公告之底價再行酌減至多百分之二十，並重行辦理標售、標租或設定地上權。
- 第十二條 設定地上權除收取權利金外，並應依契約約定收取地租。
- 第十三條 本府應於標售土地之得標人繳清土地價款之日起三十日內核發權利移轉證明書，並提供申請登記所需文件，派員會同得標人申請土地所有權移轉登記。標售土地之移轉面積以土地登記面積為準。但投標須知另有規定者，從其規定。
本府應於辦竣前項登記後十日內通知所有權人辦理現況點交土地，製作點交紀錄。
辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應由得標人負擔。
- 第十四條 標租土地得標人應於得標後三十日內，與本府簽訂租賃契約。
標租土地租賃契約書應載明下列事項：
一 雙方當事人。
二 土地坐落及面積。
三 租賃期限。
四 土地使用限制。
五 租金金額、繳款方式及期限。
六 租金調整方式。
七 未依約繳交租金之處理方式。
八 租賃擔保金之調整及繳退方式。
九 租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。
十 保證人及其連帶保證責任。

十一 違約事項及罰則。

十二 特約事項。

標租土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。

標租土地租賃契約簽訂後，雙方應會同向土地所在地之管轄法院辦理公證；本府並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。

辦理公證、鑑界所需費用，應由得標人負擔。

第十五條 標租土地承租人不得以本租約之租賃權作為設定權利質權或其他類似使用。承租人不得要求就租賃土地設定地上權。

第十六條 標租土地租期屆滿或終止租約時，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本府。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。

第十七條 設定地上權得標人應於得標後三十日內，與本府簽訂設定地上權契約。

地上權契約書應載明下列事項：

- 一 雙方當事人。
- 二 土地坐落及面積。
- 三 地上權存續期間。
- 四 土地使用限制。
- 五 地上權移轉或設定他項權利之限制。
- 六 地上權權利金金額、繳款方式及期限。
- 七 地租金額、繳款方式及期限。
- 八 地租調整方式。
- 九 地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。
- 十 違約事項及罰則。
- 十一 特約事項。

設定地上權之土地面積，應以土地登記簿記載之面積為準。

地上權設定契約簽訂後，由得標人會同本府申請地上權設定登記；地上權設定登記後，本府應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。

地上權設定登記、鑑界所需費用，應由得標人負擔。

第十八條 地上權人不得讓與或以信託方式移轉地上權及其上建築改良物或以地上權或併同其上建築改良物（包括一切附屬設施）共同擔保設定他項權利。但契約另有約定者，從其約定。

第十九條 租賃或設定地上權契約書應載明租賃或地上權存續期間，有下列情形之一者，本府得終止租約或撤銷地上權，其已繳之租金、租賃擔保金或權利金、地租不予退還：

- 一 承租人或地上權人未依約定繳交租金或地租金額達二年以上之總額。
- 二 承租人或地上權人將土地或地上權出租或出借供他人建築使用。
- 三 其他可歸責於承租人或地上權人之事由，依法令規定或契約約定終止或撤銷租約或地上權設定契約。

因法令、都市計畫變更致不能達到原租賃或設定地上權之目的等不可歸責於承租人或地上權人之事由，本府得終止租約或撤銷地上權。承租人或地上權人已繳交之租金或權利金、地租應按契約存續期間計算，溢繳部分及租賃擔保金應無息退還承租人或地上權人。

第 二十 條 本辦法自發布日施行。