

市政會議討論案

提案機關：地政局
法務局

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」案，謹提請審議。

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、本案業經本府法務局一〇七年九月六日第六九九次法規委員會審議通過。

四、檢陳本辦法修正草案條文對照表一份。

擬辦：擬提請審議通過後，辦理後續發布事宜；俟發布後，依地方制度法第二十七條第三項規定函請行政院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」修正條文草案對照表		
修正條文	現行條文	說明
第一條 <u>本辦法依土地徵收條例</u> （以下簡稱本條例）第四十四條第六項規定訂定之。	第一條 <u>臺北市政府（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。</u>	依本市市法規體例修正。
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。 <u>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</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。	將現行條文第二條關於區段徵收土地定義與現行條文第三條關於報核程序合併規範於修正條文第二條，並分項定之；其餘條文酌作文字修正。

<u>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>		
	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。	本條移列至修正條文第二條。
第三條 <u>管理機關</u>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、<u>依據</u>。 二、<u>土地標示及面積</u>。 三、<u>土地使用分區及其使用管制</u>。 四、<u>土地開發建設期限</u>。	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<u>坐落</u>、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。	一、條次遞改。 二、現行條文第二項第二款、第八款及第十款酌作文字修正。 三、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，爰於第二項各款款次後加具頓號。 四、又為配合現行實務運作及修正條文第二條第二項「<u>管理機關</u>」文字，爰

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<u>底價</u>或地上權權利金<u>底價及地租</u>。 九、押標金金額。 十、領取投標須知、標單之時間及地點。 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。	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	於修正條文第三項增列相關公開招標資訊並應於「管理機關」網站公告。
---	--	---

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，並應於本府地政局及<u>管理機關</u>網站公告或刊登新聞紙。	於本府地政局網站公告或刊登新聞紙。	
第<u>四</u>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、<u>標售</u>押標金不得低於標售底價百分之十。 二、<u>標租</u>押標金不得低於年租金底價百分之二十五。 三、<u>設定地上權</u>押標金不得低於地上權權利金底價百分之十五。	第<u>五</u>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。	條次遞改；另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，爰於各款款次後加具頓號。
第<u>五</u>條 標售、標租<u>年租金</u>或設	第<u>六</u>條 標售、標租或設定地上權	一、條次遞改。

<u>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> <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>	<u>之底價，其金額依下列規定估定之：</u> <u>一 標售底價依本條例第四十四條第四項規定估定之。</u> <u>二 標租底價以年租金為準，不得低於前款所估定底價百分之八。</u> <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。</u>	二、考量現行條文關於標售、標租年租金或設定地上權權利金之底價估定，缺少透過委託第三方機制進行查估；另基於本府政策一致性及市有財產權益維護，爰於修正條文第一項增訂關於標售、標租年租金及設定地上權權利金之底價，應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。又設定地上權權利金之底價，茲考量設定底價之複雜性並參考臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點第八點規定，應委託
---	--	---

		三家以上不動產估價師事務所查估為宜。另標售底價金額估定時，查土地徵收條例第四十四條第四項規定，係作為查估判斷基礎，爰將現行條文第一款文字明定於修正條文第一項後段，以資明確。 三、為審認標售、標租年租金或設定地上權權利金底價查估之妥適性，將第一項查估之底價提送本市區段徵收及市地重劃委員會審議，報由本府核定之程序，增訂於修正條文第二項。 四、另為避免市價急遽波動、
--	--	--

		法令變更影響計價之事由，或原底價核定已逾六個月，偏離市場行情，爰參考國有財產計價方式第九點規定，增訂於修正條文第三項。
第六條 設定地上權應收取之地租，按土地申報地價年息百分之一至百分之五計算，並分為不隨申報地價調整及隨申報地價調整二部分。年息率由管理機關於招標前簽報本府核定。 不隨申報地價調整之地租，按訂約當年度土地申報地價乘以不隨申報地價調整之年息率計算。 隨申報地價調整之地租		一、茲考量本辦法法規結構，將現行條文第十二條移列至修正條文第六條。 二、為使地租之計算標準明確並可供預測，明定地租收取方式，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係以持有成本為考量，因地價稅按土地申報地價一定比例為基準計收，為避免地租

，按當年度土地申報地價乘以隨申報地價調整之年息率計算。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。

前項年息率不得低於核定時市有土地課徵地價稅之稅率。

第一項地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

收取不足以繳納地價稅，經考量公益用途及公共政策多樣性，並參考臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點第十一點及國有非公用土地設定地上權作業要點第五點規定，分別增訂於第一項至第三項。

三、現行條文第十二條關於「收取權利金」等文字，查修正條文第十六條第二項第八款業已明定，設定地上權契約書應載明地上權權利金金額、繳款方式及期限，為免重覆規定，予以刪除。

四、另為配合現行實務運作

		及修正條文第二條第二項「管理機關」文字，於修正條文第一項增列由「管理機關」簽報本府核定。
第七條 租賃擔保金之金額為決標後年租金之百分之二十五。	第七條 租賃擔保金之金額為決標後年租金之百分之二十五。	未修正。
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	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	未修正。

權權利金。	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。	未修正。
第十條 決標後，未得標者之押標金應無息退還。但標價低	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	文字修正。

於公告之標售、標租<u>年租金</u>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<u>本市</u>實施平均地權基金。	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<u>臺北市</u>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<u>本府</u>公告招標<u>一次而未標脫者</u>，<u>除按原底價重新公告招標外</u>，<u>標售或標租得依下列方式訂定新底價，重新公告辦理：</u> <u>一、標售：按照原標售底價減一成訂定新標售底</u>	第十一條 辦理標售、標租或設定地上權，經公告招標<u>二次無人投標或廢標者</u>，<u>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。</u> <u>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</u>	一、修正條文第一項，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

價。 <u>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。</u> <u>前項情形，原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，應依第五條第一項及第二項規定重新查估及審議。</u>	<u>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。</u>	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，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。 二、修正條文第二項，明定標售、標租或設定地上權經招標一次未標脫者，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。
	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。	本條移列至修正條文第六條，以下條次遞改。
第十二條 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， <u>由管理機關</u> 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	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。	一、條次遞改。 二、為配合現行實務運作及修正條文第二條第二項「管理機關」文字，於修正條文第一項及第三項增列「管理機關」；其餘酌作文字修正。

投標須知另有規定者，從其規定。 本府應於辦竣<u>第一項</u>登記後十日內通知所有權人辦理現況點交土地，<u>並由管理機關</u>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。	本府應於辦竣<u>前項</u>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。	
<u>第十三條</u> 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、<u>雙方</u>當事人。 二、<u>土地標示</u>及面積。 三、<u>租賃</u>期限。	<u>第十四條</u> 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<u>坐落</u>及面積。 三 租賃期限。	一、條次遞改。 二、現行條文第二項第二款酌作文字修正 三、查現行條文第二項第十款規定：「租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。」似僅規定於租賃契約期滿後，契約相對人

四、<u>土地使用限制</u>。 五、<u>租金金額、繳款方式及期限</u>。 六、<u>租金調整方式</u>。 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、<u>租賃關係消滅後，土地返還及地上物處理方式</u>。 十一、<u>保證人及其連帶保證責任</u>。 十二、<u>違約事項及罰則</u>。 十三、<u>特約事項</u>。 標租土地之面積，應以土地登記簿記載之面積	四 土地使用限制。 五 租金金額、繳款方及期限。 六 租金調整方式。 七 稅捐及規費負擔。 八 未依約繳交租金之理方式。 九 租賃擔保金之調整及繳退方式。 十 租賃<u>期滿</u>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。	始負有土地返還及處理地上物之責任，惟租賃關係之消滅，非僅限於契約期滿，亦包含終止或解除契約，為維護本府財產權益，爰將第二項第十款修正為「租賃關係消滅後」。 四、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，爰於第二項各款款次後加具頓號。 五、為配合現行實務運作及修正條文第二條第二項「管理機關」文字，爰將修正條文第四項「本府」文字，配合
--	--	--

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；<u>管理機關</u>並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，<u>管理機關</u>應會同辦理。 辦理公證及鑑界所需費用，由得標人負擔。	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；<u>本府</u>並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，<u>本府</u>應會同辦理。 辦理公證及鑑界所需費用，由得標人負擔。	修正為「<u>管理機關</u>」。
第十四條 標租土地承租人不得以租賃契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。	第十五條 標租土地承租人不得以<u>本</u>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。	條次遞改並酌作文字修正。
第十五條 標租土地租期屆滿或終止租約時，租賃關係消	第十六條 標租土地租期屆滿或終止租約時，租賃關係消滅。	一、條次遞改。 二、為配合現行實務運作

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<u>管理機關</u>。 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。	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<u>本府</u>。 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。	及修正條文第二條第二項「<u>管理機關</u>」文字，爰將現行條文第一項「<u>本府</u>」文字，配合修正為「<u>管理機關</u>」。
第十六條 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。 設定地上權契約書應載明下列事項： 一、<u>雙方當事人</u>。 二、<u>土地標示</u>及面積。 三、<u>地上權存續期間</u>。 四、<u>建物第一次登記及預告登記</u>。	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。 設定地上權契約書應載明下列事項： 一 雙方當事人。 二 土地<u>坐落</u>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	一、條次遞改。 二、參考臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點第六點規定，除將現行條文第二項第二款及第四款酌作文字修正外，並增訂修正條文第二項第四款、第六款、第十二款及第十五款，其餘款次遞移。

<u>五、土地用途及使用限制。</u> <u>六、土地、地上物出租及出借之限制。</u> <u>七、地上權移轉或設定他項權利之限制。</u> <u>八、地上權權利金金額、繳款方式及期限。</u> <u>九、地租金額、繳款方式及期限。</u> <u>十、地租調整方式。</u> <u>十一、稅捐及規費負擔。</u> <u>十二、得終止契約之事由。</u> <u>十三、地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。</u> <u>十四、違約事項及罰則。</u> <u>十五、履約保證金。</u> <u>十六、特約事項。</u>	權利之限制。 <u>六</u> 地上權權利金金額、繳款方式及期限。 <u>七</u> 地租金額、繳款方式及期限。 <u>八</u> 地租調整方式。 <u>九</u> 稅捐及規費負擔。 <u>十</u> 地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。 <u>十一</u> 違約事項及罰則。 <u>十二</u> 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。 設定地上權契約簽訂後，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，<u>本府</u>應以現況辦	三、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，爰於第二項各款款次後加具頓號。 四、另為配合現行實務運作及修正條文第二條第二項「管理機關」文字，爰將現行條文第四項「本府」文字，配合修正為「管理機關」。
---	--	--

設定地上權之土地面積，應以土地登記簿記載之面積為準。 設定地上權契約簽訂後，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，<u>管理機關</u>應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，<u>管理機關</u>應會同辦理。 地上權設定登記及鑑界所需費用，由得標人負擔。	理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，<u>本府</u>應會同辦理。 地上權設定登記及鑑界所需費用，由得標人負擔。	
第十七條 租賃或設定地上權契約書應載明有下列情形之一者，本府得終止契約，並塗銷地上權登記，其已	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，本府得終止契約，並塗銷地上權登記，其已繳之租	一、條次遞改。 二、查現行條文第一項第四款規定：「承租人或地上權人將土地或地

繳之租金、租賃擔保金或權利金、地租均不予退還： 一、承租人或地上權人未依<u>契約</u>約定繳交租金或地租，其金額達二年以上之總額。 二、地上權人未於契約約定期限內繳清權利金。 三、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。 四、承租人或地上權人將土地出租或出借供他人建築使用。 五、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	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 地上權人未於契約約定期限內繳清權利金。 三 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。 四 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。 五 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。	上權出租或出借供他人建築使用。」惟地上權實務上僅得為權利之轉讓，應無供出租或出借之可能，爰刪除「或地上權」之文字；其餘酌作文字修正。 三、另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，爰於第一項各款款次後加具頓號。
--	--	---

契約。 因都市計畫或其他法令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，本府得終止契約，並塗銷地上權登記。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。	因都市計畫或其他法令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，本府得終止契約，並塗銷地上權登記。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。	
第十八條 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	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	條次遞改，並酌作文字修正。

一併受讓地上權及地上建物之<u>全部</u>或<u>一部</u>，且經本府核准者，不在此限。	上權及地上建物之<u>一部</u>或<u>全部</u>，且<u>報</u>經本府核准者，不在此限。	
第<u>十九</u>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、<u>抵押</u>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、<u>地上</u>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。	第<u>二十</u>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	一、條次遞改。 二、參考民法第八百八十一條之四、土地登記規則第一百十三條及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，將現行條文第三款、第五款及第六款，酌作文字修正。 三、另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，爰於各款款次後加具頓號。

三、<u>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，辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理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。</u> 四、<u>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證明文件所核貸之金額</u>	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，<u>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。</u> 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。	
---	--	--

為限。以二者共同擔保者，以二者合計之核貸金額為限。 五、<u>抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債權清償日期</u>，不得在<u>地上權存續期間末日</u>之後。 六、抵押權人應承諾於<u>地上權消滅後</u>，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於<u>地上建物</u>之抵押權。	五 <u>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>，不得在<u>地上權存續期間末日</u>之後。 六 <u>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>，距<u>地上權期限屆滿之日不滿五年者</u>，抵押權人應承諾於<u>地上權消滅後</u>，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於<u>建物之抵押權</u>。	
第二十條 本辦法自發布日施行。	第二十二條 本辦法自發布日施行。	條次遞改。