

審議事項

提案單位：法令事務第一科

承辦人：郭興漢 分機2408

案由：為本府地政局（下稱地政局）函請修正「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，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

一、地政局一一〇年六月二十九日北市地開字第一一〇六〇一五七四四號函略以：

（一）土地徵收條例第四十四條第一項第五款規定：「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。」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，爰依同條例第四十四條第六項：「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。」之授權規定，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），並分別於一〇一年八月三日及一〇七年十月四日配合本府機關名稱異動與實務作業需要，修正發布在案。

（二）本次修正係參考臺北市市有非公用土地設定地上權招標文件範本，關於投標保證金及履約保證金訂定原則皆以權利金底價百分之五至百分之十間定之，基於政策一致性，並衡酌實務作業調整，避免現行規定所定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），爰酌予修正設定地上權押標金估定之成數；另考量本府各目的事業主管機關基於政策需要，需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，有予以適度修正之必要，爰擬具本辦法部分條文修正草案。

(三) 本辦法部分條文修正重點說明如下：

- 1、修正條文第二條：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簽報本府核定，爰於修正條文第二項增訂但書例外規定。
- 2、修正條文第四條：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），爰調降設定地上權押標金估定之成數。
- 3、修正條文第五條：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，爰增訂修正條文第二項關於設定地上權權利金底價之查估不受現行條文第一項之限制。
- 4、修正條文第八條：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，而未明定其候補得標人之順序究應如何產生，為資明確，爰予以修正；另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，於公告招標前應公開閱覽徵詢意見，並衡酌政

策需要簽報本府核定透過評選機制選擇優質廠商，爰增訂修正條文第二項。又考量實務作業，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。

5、修正條文第九條：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。

6、修正條文第十一條：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。

7、修正條文第十五條：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，爰酌作文字修正。

二、上開修正條文，經核與臺北市法規標準自治條例第二十六條第一款規定：「市法規有下列情形之一者，得修正之：一 基於政策或事實之需要，有增減內容之必要者。」尚無不合，本科除就地政局修正條文第八條第二項前段規定「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」，核與修正條文第八條立法目的係關於「決標方式」規定之程序及體例未合，建議移列至現行條文第三條第一項後段、其餘地政局修正條文及修正說明欄酌作文字修正外，擬予同意。

三、檢附地政局修正本辦法部分條文草案與本科修正條文對照表及現行條文各一份。

四、另本辦法修正草案前經本局一一〇年三月十一日第七五二次法規委員會審議通過，惟經提送一一〇年三月三十日第二一三五次市政會議審議後決議：「(一) 同意地政局撤回。(二) 本案若非以價格標決定，應有完善配套措施。」案經地政局依前開市政會議決議研擬訂定「臺北市區段徵收其餘可供建築土地引進民間投資或參與公共

建設辦理標租、設定地上權作業流程圖」，藉以健全完善配套措施，並提經一一〇年六月九日市長室會議決議「本案 SOP 請地政局依討論結果進行修正，同意依所提修法配套辦理法制作業」在案，經地政局再次審視後，以上開一一〇年六月二十九日函說明二略以「……考量本府依政策目的需要辦理招商，實務上採以設定地上權方式為主，故本次檢討後僅就設定地上權之情形辦理條文修正，不含標租」，爰地政局本次檢送修正草案內容與前次經法規會審議通過版本不同之處，包含將本辦法不受現行條文第五條第一項底價查估方式及現行條文第八條第一項最高價者得標方式限制之招商模式，僅限於為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（前次檢送法規會審議通過版本尚包含「標租」案件），相關規定亦配合修正之、修正條文第二條第二項增訂但書例外「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以設定地上權方式辦理」規定及將上開 SOP 重要意旨關於「於公告招標前應公開閱覽徵詢意見，並簽報本府核定透過評選機制選擇優質廠商」納入修正條文第八條第二項。

擬辦：提請審議通過後，送請市政會議審議。

決議：

地政局修正「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」部分條文草案與法務局法令事務第一科修正條文對照表

法務局法令事務第一科修正條文	地政局修正條文	現行條文	地政局修正說明	法務局法令事務第一科修正說明
<p>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。</p> <p>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）依程序簽報</p>	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>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、<u>本府</u>衛生局配合長照或衛</p>	<p>修正條文及修正說明酌作文字修正。</p>

<p>臺北市政府（以下簡稱本府）核定。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。</p>	<p>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></p>	<p>政府（以下簡稱本府）核定。</p>	<p>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)，<u>簽報本府核定，爰於現行修正條文第二項增訂但書例外規定，由本府各目的事業主管機關簽報本府核定以設定地上權方式辦理。</u></p>	
<p>第三條 管理機關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</p>		<p>第三條 管理機關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</p>		<p>一、將地政局修正條文第八條第二項有關依修正條文第二條但書規定辦理設定地上權者，應於公開招</p>

標方式為之。依前條第二項但書規定辦理設定地上權者，並應於公開招標公告前辦理招標文件之公開閱覽及徵詢意見。

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、土地標示及面積。
- 三、土地使用分區及其使用管制。
- 四、土地開發建設期限。

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、土地標示及面積。
- 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、標租底

標公告前辦理招標文件之公開閱覽及徵詢意見之程序事項部分移列至本條第一項後段規定。修正理由如修正條文第八條之本局法令事務第一科修正說明欄第一點。

- 二、配合法制體例，機關使用全名，爰修正第三項「本府地政局」為「臺北市政府地政局」。

<p>五、租賃或設定地上權期限。</p> <p>六、投標資格。</p> <p>七、受理投標期間。</p> <p>八、標售、標租底價或地上權權利金底價及地租。</p> <p>九、押標金金額。</p> <p>十、領取投標須知、標單之時間及地點。</p> <p>十一、投標應備書件。</p> <p>十二、開標時間及場所。</p> <p>十三、價款、租金、租賃擔保金、地上權</p>		<p>價或地上權權利金底價及地租。</p> <p>九、押標金金額。</p> <p>十、領取投標須知、標單之時間及地點。</p> <p>十一、投標應備書件。</p> <p>十二、開標時間及場所。</p> <p>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。</p> <p>十四、土地點交方式及期限。</p> <p>十五、其他必要事</p>		
---	--	--	--	--

<p>權利金、地租之繳交期限及方式。</p> <p>十四、土地點交方式及期限。</p> <p>十五、其他必要事項。</p> <p>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<u>臺北市政府地政局</u>及管理機關網站公告或刊登新聞紙。</p>		<p>項。</p> <p>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<u>本府地政局</u>及管理機關網站公告或刊登新聞紙。</p>		
<p>第四條 標售、標租或設定地上權之押標</p>	<p>第四條 標售、標租或設定地上權之押</p>	<p>第四條 標售、標租或設定地上權之押</p>	<p>參考臺北市市有非公用土地</p>	<p>未修正。</p>

<p>金，其金額依下列規定估定之：</p> <p>一、標售押標金不得低於標售底價百分之十。</p> <p>二、標租押標金不得低於年租金底價百分之二十五。</p> <p>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。</p>	<p>標金，其金額依下列規定估定之：</p> <p>一、標售押標金不得低於標售底價百分之十。</p> <p>二、標租押標金不得低於年租金底價百分之二十五。</p> <p>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。</p>	<p>標金，其金額依下列規定估定之：</p> <p>一、標售押標金不得低於標售底價百分之十。</p> <p>二、標租押標金不得低於年租金底價百分之二十五。</p> <p>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。</p>	<p>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</p>
---	--	---	---

			金底價百分之十訂之)，爰修正現行條文第三款，調降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	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	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	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	修正條文酌作文字修正。

理。

依第二條第二項但書規定辦理設定地上權者，其權利金底價之查估，不受前項規定之限制。

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。

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。

理。

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。

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。

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

理。

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。

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。

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考量虞。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

	<u>六個月者，應依前三項規定重新查估及審議。</u>		<p>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。</p> <p>二、現行條文第二項及第三項項次遞改，並酌作文字修正。</p>	
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	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	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	一、考量現行條文第一項後段僅規定抽籤	一、查地政局提報一一〇年六月九日市長室會議之「臺北市區段徵收其餘

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，其順序依抽籤定之。

依第二條第二項但書規定辦理設定地上權，並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。

決標後，得標人之押標金得逕予抵充價款、租金、

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，其順序依抽籤定之。

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

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。

結果未得標者為候補得標人，而未明定其候補得標人之順序究應如何產生，為資明確，爰予以修正。

二、為使由於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

可供建築土地引進民間投資或參與公共建設辦理標租、設定地上權作業流程圖」及洽地政局表示，關於地政局修正條文第二項前段規定「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」，其訂定目的，係最終無論本案決標方式係採擇優評選抑或是仍以最高價者得標方式為之，只要

<p>租賃擔保金或地上 權權利金。</p>	<p><u>定。</u> <u>決標後，得</u> <u>標人之押標金得</u> <u>逕予抵充價款、租</u> <u>金、租賃擔保金或</u> <u>地上權權利金。</u></p>		<p><u>案件，其</u> <u>設定地上</u> <u>權權利金</u> <u>底價之查</u> <u>估方式不</u> <u>受現行條</u> <u>文第五條</u> <u>第一項應</u> <u>委託三家</u> <u>以上不動</u> <u>產估價師</u> <u>事務所查</u> <u>估方式之</u> <u>限制，且</u> <u>其決標方</u> <u>式也未必</u> <u>以最高價</u> <u>者得標方</u> <u>式為之，</u> <u>爰相關底</u></p>	<p>是依地政局修正 條文第五條第二 項規定，「為引進 民間投資或參與 公共建設辦理設 定地上權者」，均 應於公開招標公 告前辦理招標文 件之公開閱覽及 徵詢意見，爰建議 將地政局修正條 文第二項前段規 定移列至現行條 文第三條第一項 後段，並酌作文字 修正。</p> <p>二、經查地政局修正說 明第二點就增訂 修正條文第二項 「依第五條第二</p>
---------------------------	---	--	--	--

			<p><u>價查估及 決標方式 與現行條 文規定不 同，為使 有意願投 標者於招 標文件上 網公告 前，有事 先閱覽提 供徵詢意 見之機 會，也藉 此讓本府 得彙整相 關意見審 酌是否調 整公告招 標文件，</u></p>	<p>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」之理由並未周全，經洽地政局表示其訂定目的係考量為引進民間投資或參與公共建設辦理設定地上權者，其設定地上權權利金底價之查估方式不受現行條文第五條第一項應委託三家以上不動產估價師事務所查估方式之限制，且其決標方式也未必</p>
--	--	--	---	---

			<p><u>並落實資訊公開透明，爰增訂修正條文第二項，明定於公告招標前應先進行公開閱覽及徵詢意見程序一；另並得衡酌政策需要簽報本府核定透過評選機制選擇優質廠商，不受前項最</u></p>	<p>以最高價者得標方式為之，爰相關底價查估及決標方式與現行條文規定不同，為使有意願投標者於招標文件上網公告前，有事先閱覽提供徵詢意見之機會，也藉此讓本府得彙整相關意見審酌是否調整公告招標文件。爰將上開理由予以補充於地政局修正說明第二點，以資明確。</p> <p>三、其餘修正條文及修正說明欄酌作文字修正。</p>
--	--	--	---	---

			<p>高價者得標之限制，爰增訂修正條文第二項。以下項次遞改。</p> <p>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</p>	
--	--	--	---	--

			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。	
<p>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。</p> <p>前項情形無候</p>	<p>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。</p>	<p>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高</u></p>	<p>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。</p>	<p>修正說明酌作文字修正。</p>

<p>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。</p> <p>依前條第二項規定辦理者，不適用前項規定。</p>	<p><u>前項情形無候補得標人時，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。</u></p> <p><u>依前條第二項規定辦理者，不適用前項規定。</u></p>	<p><u>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></p>		
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>配合本次修正現行條文第五條增訂第二項規定及項次調</p>	<p>未修正。</p>

<p>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：</p> <p>一、標售：按原標售底價減一成訂定新標售底價。</p> <p>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。</p> <p>前項情形，原</p>	<p>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：</p> <p>一、標售：按原標售底價減一成訂定新標售底價。</p> <p>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</p>	<p>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：</p> <p>一、標售：按照原標售底價減一成訂定新標售底價。</p> <p>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。</p>	<p>整，爰予以修正現行條文第二項，其餘條文並酌作文字修正。</p>	
--	--	--	------------------------------------	--

<p>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，應依第五條第一項至第三項規定重新查估及審議。</p>	<p>稅捐及規費總額。 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，應依第五條第一項至第三項規定重新查估及審議。</p>	<p>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。</p>		
<p>第十五條 標租土地租期屆滿、終止或解除租約時，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</p>	<p>第十五條 標租土地租期屆滿、終止或解除租約時，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</p>	<p>第十五條 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</p>	<p>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</p>	<p>未修正。</p>

<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	
--	---	--	-------------------------------------	--

臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法

一〇七年十月四日臺北市政府(一〇七)府法綜字第一〇七六〇二六〇六四號令修正發布

- 第一條 本辦法依土地徵收條例(以下簡稱本條例)第四十四條第六項規定訂定之。
- 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。
- 第三條 管理機關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、土地標示及面積。
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、標租底價或地上權權利金底價及地租。
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。
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管理機關網站公告或刊登新聞紙。
- 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十五。
- 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。

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。

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。

- 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，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。
- 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 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、標租年租金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，並悉數繳交本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。

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，由管理機關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。
本府應於辦竣第一項登記後十日內通知所有權人辦理現況點交土地，並由管理機關製作點交紀錄。
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。

第十三條 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、土地標示及面積。
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、稅捐及規費負擔。
八、未依約繳交租金之處理方式。
九、租賃擔保金之調整及繳退方式。
十、租賃關係消滅後，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；管理機關並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，管理機關應會同辦理。
辦理公證及鑑界所需費用，由得標人負擔。

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、雙方當事人。
- 二、土地標示及面積。
- 三、地上權存續期間。
- 四、建物第一次登記及預告登記。
- 五、土地用途及使用限制。
- 六、土地、地上物出租及出借之限制。
- 七、地上權移轉或設定他項權利之限制。
- 八、地上權權利金金額、繳款方式及期限。
- 九、地租金額、繳款方式及期限。
- 十、地租調整方式。
- 十一、稅捐及規費負擔。
- 十二、得終止契約之事由。
- 十三、地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。
- 十四、違約事項及罰則。
- 十五、履約保證金。
- 十六、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，管理機關應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，管理機關應會同辦理。
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契約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。

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，並一併受讓地上權及地上建物之全部或一部，且經本府核准者，不在此限。

第十九條 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。
- 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擔保債權確定期日及債權清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。
- 六、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，均拋棄其於地上建物之抵押權。

第二十條 本辦法自發布日施行。