

法規名稱：臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點

修正日期：民國 114 年 11 月 13 日

當次沿革：中華民國 114 年 11 月 13 日臺北市政府府財金字第 11430286311 號令修正發布第 4、5、8、9、11、16 點條文；並自 114 年 11 月 14 日生效

四、市有非公用土地設定地上權案件，應以公開招標方式為之。但因政策需要，由本府各目的事業主管機關簽報本府核定專案設定地上權予特定對象者，不在此限。

五、執行機關辦理公開招標時，應依下列程序為之：

- (一) 擬訂土地設定地上權開發計畫。
- (二) 依土地法第二十五條規定完成處分程序。
- (三) 提送本府財政局市有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審定權利金價格。
- (四) 財審會審定之權利金價格併同擬訂之投標須知、設定地上權契約等招標文件簽報本府核定權利金底價及招標文件內容。
- (五) 公告招標。
- (六) 簽訂設定地上權契約。
- (七) 辦理地上權設定登記。

本府目的事業主管機關依前點但書規定專案設定地上權時，應擬具計畫書，併同執行機關之設定地上權開發計畫內容，提報本府核定。本府核定後，執行機關應依下列程序為之：

- (一) 依土地法第二十五條規定完成處分程序。
- (二) 提送財審會審定權利金價格。
- (三) 財審會審定之權利金價格併同擬訂之設定地上權契約文件簽報本府核定權利金及契約文件內容。
- (四) 簽訂設定地上權契約。
- (五) 辦理地上權設定登記。

八、設定地上權應收取之權利金，應依下列規定計算：

- (一) 委託三家以上不動產估價師事務所依不動產估價技術規則等相關法令規定查估權利金價格及土地市價三成之價格。
- (二) 查估之權利金價格及土地市價三成之價格應提送財審會審議。
- (三) 財審會審定之權利金價格，採公開招標方式設定地上權者，以報府核定之金額為權利金底價，並以實際得標金額計收；採專案設定地

上權者，以報府核定之金額為設定地上權之權利金。

九、依本要點辦理設定地上權應收取之權利金，以一次繳清為原則。但經執行機關評估確有需要者，得簽報本府核准後採分期繳付方式辦理，並納入契約。

十一、設定地上權應收取之地租，按土地申報地價年息百分之二至百分之五計算，並分為不隨申報地價調整及隨申報地價調整二部分。以公開招標方式設定地上權者，年息率由執行機關於招標前簽報本府核定；以專案設定地上權者，年息率由執行機關依第五點第二項第三款規定，與契約文件內容一併簽報本府核定。

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。計算公式如下：

$$R_n = \min (V_n \times r, R_{n-1} \times (1 + 6\%))$$

其中， R_n ：第 n 年度隨申報地價調整之地租

V_n ：第 n 年度申報地價

r ：隨申報地價調整部分適用之年息率

n ：年度

前項年息率不得低於核定時市有土地課徵地價稅之稅率。

十六、設定地上權時應與地上權人約定，於地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止契約，並塗銷地上權登記：

- (一) 地上權人未於契約約定之繳款期限內繳清權利金。
- (二) 地上權人或經其同意為使用之第三人未依都市計畫及其他法令規定使用土地，或違反約定用途。
- (三) 地上權人將土地出租或出借供他人建築使用。
- (四) 地上權人未經本府事前書面同意擅將地上權或地上物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定抵押權。
- (五) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。
- (六) 其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

前項第六款終止契約之情形，如因可歸責於本府事由、為不可抗力或除外情事，執行機關應以地上權以後年度之剩餘價值及雙方同意之鑑價機構就該地上建物所為鑑價金額之總和補償地上權人。

前項地上權以後年度之剩餘價值計算公式如下：地上權人已繳納之權利金－權利金總額×〔（地上權存續期間總月數－地上權剩餘月數）／地上權存續期間總月數〕。

第一項第六款終止契約之情形，如因可歸責於本府事由，第二項鑑價費用由執行機關負擔；如為不可抗力或除外情事，其鑑價費用由執行機關及地上權人平均負擔。