

附件 6 國有非公用土地設定地上權作業要點

- 一、為加強開發利用國有非公用土地，辦理設定地上權作業，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱主辦機關為財政部國有財產署；執行機關為財政部國有財產署所屬分署。
- 三、國有非公用土地設定地上權，得依下列方式辦理：
 - (一)執行機關公開招標。
 - (二)結合目的事業主管機關產業發展需求公開招商。
 - (三)中央目的事業主管機關經考量施政需要、業務推動以及公共利益，認
定有專案提供設定地上權予特定對象使用必要者，由主辦機關報經財
政部核定後辦理。
- 四、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地
租等條件，應提送國有非公用土地設定地上權審議小組（下稱審議小組）
評定。

前項審議小組，由主辦機關邀集相關機關代表、學者及專家組成；其審議
作業方式，由主辦機關定之。
- 五、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地
租，由審議小組依下列規定評定：
 - (一)存續期間：最長七十年。
 - (二)權利金底價或專案提供設定地上權之權利金：以土地市價之三成至七
成計算。
 - (三)地租：
 1. 以土地申報地價年息百分之一至百分之五計算，分為隨申報地價調整及
不隨申報地價調整二部分。
 2. 前目隨申報地價調整部分適用之年息率，不得低於評定時國有土地課徵
地價稅之稅率。

前項第二款所稱土地市價，依國有財產計價方式規定辦理查估評定。
第一項第三款之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。
- 六、執行機關公開招標設定地上權，依下列程序辦理：
 - (一)選定招標設定地上權標的。
 - (二)擬具招標設定地上權標的存續期間、權利金占市價成數及地租年息率
之建議條件，報經主辦機關提送審議小組評定招標條件。

(三)公告招標。

(四)簽訂設定地上權契約。

招標標的經行政院、財政部或主辦機關核定以招標設定地上權方式處理，或面積達五千平方公尺且預估權利金底價達新臺幣十億元者，執行機關得委託專業團體或機構擬訂標的存續期間、權利金占市價成數及地租計收基準等條件之建議書與設定地上權契約格式。

七、執行機關辦理招標設定地上權時，公告期間不得少於一個月，公告時，設定地上權契約、委託管理契約格式應列為投標須知之附件。

八、執行機關於完成開標後，應通知得標人於得標之次日起五十日內繳清權利金，會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。

九、執行機關辦理招標設定地上權，得標人如需以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金者，應於得標之次日起五日內向執行機關提出申請，並先行繳納三成之決標權利金後，簽訂設定地上權契約及辦理公證，其餘權利金，不論是否取得金融機構核准貸款，均應於得標之次日起五十日內繳清。

前項抵押貸款應依第二十一點各款規定辦理抵押權設定。

十、結合目的事業主管機關產業發展需求以設定地上權方式公開招商者，依財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則規定辦理。

十一、專案提供設定地上權，依下列程序辦理：

(一)審認提供使用必要：中央目的事業主管機關審核認定基於施政需要、業務推動以及公共利益，有專案提供設定地上權必要，填具審查意見表函送主辦機關。

(二)函復初審意見：主辦機關查明無處分利用計畫及無需補正說明事項後，函復初審意見，並請中央目的事業主管機關依序辦理委託專業估價機構查估市價及擬訂第五款書件。

(三)委託查估市價：中央目的事業主管機關應依國有財產計價方式規定，委託專業估價機構辦理土地市價查估，並將估價報告書函送主辦機關。

(四)辦理市價評定：

1. 主辦機關將估價報告書函送執行機關。

2. 主辦機關及執行機關依國有財產計價方式規定辦理土地市價評定。
3. 國有財產估價小組及國有財產估價委員會有修正意見時，中央目的事業主管機關應責成委託之專業估價機構配合修正估價報告書。

(五)擬訂建議書及設定地上權契約格式：中央目的事業主管機關依第五點規定，擬訂存續期間、權利金及地租計收基準等條件之建議書及設定地上權契約格式函送主辦機關。

(六)審議小組評定：主辦機關將中央目的事業主管機關擬訂之建議條件，提送審議小組評定。

(七)洽商設定地上權契約格式：主辦機關與中央目的事業主管機關就設定地上權契約格式(內容)洽商達成共識。

(八)財政部核定：主辦機關就評定之存續期間、權利金及地租計收基準，併同設定地上權契約格式及對象，報請財政部核定。

(九)通知繳交權利金：執行機關於接獲主辦機關轉交之財政部核定函後，應即通知特定對象於通知之次日起五十日內繳清權利金。

(十)簽訂設定地上權契約、辦理公證及申辦登記：執行機關於特定對象繳清權利金後，應通知特定對象會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。

前項特定對象，倘有向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金之必要者，應於執行機關通知繳交權利金之次日起五日內提出申請，並準用第九點規定辦理。

地上權存續期間，中央目的事業主管機關應定期監督查核地上權人使用情形，並將監督查核結果函送執行機關。

十二、設定地上權契約應包括下列事項：

(一)雙方當事人。

(二)設定地上權之土地標示與面積。

(三)地上權存續期間。

(四)地上權權利金、地租之給付數額及給付方式。

(五)建築改良物(下稱建物)所有權第一次登記及預告登記。

(六)設定目的及土地使用限制。

(七)經價購取得毗鄰私有畸零地之處理方式。

(八)地上權人就設定地上權土地申請接受容積移入之處理方式。

- (九)得減免地租之事由及減免方式。
- (十)地上權與地上建物之轉讓、信託及設定抵押權之限制。
- (十一)得終止地上權之事由。
- (十二)地上權消滅後地上建物之處理。
- (十三)其他。

十三、委託管理契約應包括下列事項：

- (一)雙方當事人。
- (二)委託管理事項。
- (三)委託管理期間。
- (四)受託人責任。
- (五)履約保證金之計算、繳納、扣除及沒收。
- (六)免責事由。
- (七)終止契約事由。
- (八)履約保證金之退還。
- (九)其他。

十四、辦理國有非公用土地設定地上權，應限制地上權人不得將土地出租或出借他人作建築使用。

公開招標設定地上權，地上權人將土地出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

專案提供設定地上權，地上權人經徵得中央目的事業主管機關同意，並符合下列規定者，得將土地或地上建物出租或出借他人使用：

- (一)土地出租或出借他人作非建築使用。
- (二)地上建物於總樓地板面積十分之一範圍內出租或出借他人使用。但將附設停車設備及停車場設施出租或出借者，免予計入出租（借）範圍。
- (三)未違反設定目的。
- (四)使用存續期間之末日未超過地上權存續期限末日。

十五、設定地上權土地毗鄰之私有畸零地，依建築法第四十五條規定，經執行機關價購取得者，應納入設定地上權契約範圍，並變更標的，其地租及權利金依下列方式計收：

(一)地租：於辦竣移轉登記次月起，依設定地上權契約約定計算地租。

(二)權利金：按價購取得金額乘以設定地上權土地依第五點評定之市價成數計收。

地上權人因辦理畸零地調處而無法取得建造執照申報開工，執行機關得改按該土地依法應繳納之地價稅計收地租，最長以六個月為限。

十六、地上權人於地上權存續期間申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，執行機關得予同意：

(一)移入之容積應無條件贈與為國有，地上權人不得請求任何補償。

(二)辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由地上權人負擔。

(三)未能完全使用其獲准移入之容積者，地上權人不得申請移轉至其他土地。

十七、地上權存續期間，按設定地上權契約約定收取地租，其建築或使用方式，另有獎勵優惠規定者，得依其規定計收地租。

十八、地上權存續期間，符合下列各款規定者，執行機關得同意地上權人將地上權全部或地上權連同地上建物全部讓與他人：

(一)辦理轉讓後之地上權或地上權及地上建物所有權之總登記人數僅限一人。

(二)受讓人承諾繼受設定地上權契約之各項權利義務。

(三)受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

(四)專案提供設定地上權者，地上權人應先徵得中央目的事業主管機關之同意。

依前項規定同意轉讓者，執行機關應訂期通知受讓人辦理下列事項：

(一)會同執行機關簽訂設定地上權契約，並辦理公證。

(二)於設定地上權契約簽訂之日起一個月內，會同原地上權人辦理地上權或地上權及地上建物移轉登記，有地上建物者，並會同執行機關辦理地上建物預告登記。

十九、依第三點第一款規定辦理設定地上權，其地上權人興建之地上建物辦竣建物所有權第一次登記及預告登記，且符合下列規定者，執行機關得同意地上權人將地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人：

- (一)地上權原得標人或依前點規定辦理全部讓與之受讓人，與執行機關簽訂無償委託管理契約，負責地上權存續期間受讓之各地上權人應繳納地租之收繳、欠租催繳等相關管理事宜，並繳交履約保證金，及會同執行機關辦理委託管理契約公證。
- (二)受讓人承諾繼受設定地上權契約之各項權利義務。
- (三)受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

前項第一款履約保證金金額按委託管理契約簽訂當期全部地上權年地租總額五倍計算。委託管理契約受託人未依約履行地上權地租收繳等相關管理事宜者，執行機關得逕由履約保證金中抵扣足額地租。

委託管理契約之履約保證金依前項抵扣後，受託人應依執行機關通知期限內補足差額，屆期末補足差額達履約保證金五分之二者，執行機關得終止委託管理契約，請求終止時相當當期全部地上權年地租總額五倍之違約金，並得由賸餘之履約保證金抵扣。

依第一項規定同意轉讓者，執行機關應訂期通知受讓人辦理下列事項：

- (一)會同執行機關簽訂設定地上權契約。
- (二)於設定地上權契約簽訂之日起一個月內，會同原地上權人辦理地上權及地上建物移轉登記，並會同執行機關辦理地上建物預告登記。

二十、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權、地上建物信託時，符合下列各款規定者，執行機關得予同意：

- (一)信託關係之受託人（即地上權之受讓人）為依信託業法經主管機關許可，以經營信託為業，且其營業執照列有地上權信託業務項目之機構。
- (二)以地上權人為信託關係之委託人及受益人，且地上權人因信託關係所享有之信託利益不得轉讓或設定負擔予第三人。
- (三)受託人承諾於信託期間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全部。
- (四)地上權應連同地上建物辦理信託；無地上建物或地上建物未經登記，於地上權人承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起三個月內辦理信託登記及預告登記後，得僅就地上權辦理信託。
- (五)信託期間之末日，不得在天上權存續期限末日之後。

(六)地上權消滅，信託契約隨同終止。

(七)設定地上權契約為信託契約之一部分。

二十一、地上權存續期間，執行機關得依下列規定同意地上權人將地上權、地上建物辦理抵押權設定：

(一)抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、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；無地上建物或地上建物未經登記，於地上權人承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起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後，得僅就地上權設定抵押權。

(三)抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。

(四)抵押權人應承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權。

二十二、地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止設定地上權契約：

(一)得標人以抵押貸款方式繳納權利金時，未於得標之次日起五十日內繳清權利金。

(二)地上權人或經其同意為使用之第三人未依約定用途、都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用土地，或違反設定目的。

(三)地上權人將土地出租或出借他人作建築使用。

(四)專案提供設定地上權之地上權人將土地或地上建物出租或出借他人使用，未徵得中央目的事業主管機關同意，或出租、出借地上建物範圍超過地上建物總樓地板面積十分之一。

(五)地上權人未經執行機關同意擅將地上權或地上建物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定抵押權。

(六)地上權人未依設定地上權契約、委託管理契約辦理公證、補充或更正公證。

(七)地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

(八)地上權人未於原得標人簽訂設定地上權契約之日起三年內，就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但設定地上權契約另有約

定者，不在此限。

(九)其他依法令規定或設定地上權契約約定之終止原因發生。

二十三、地上權消滅後，執行機關應通知地上權人於地上權期限屆滿或終止設定地上權契約之次日起一個月內將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

依前點第九款規定終止設定地上權契約，如屬不可歸責於地上權人之事由，由執行機關依下列方式計算地上權、地上建物（包含尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者）之賸餘價值補償地上權人：

(一)地上權：依設定地上權契約約定之權利金乘以地上權賸餘月數占地上權總月數之比例。

(二)地上建物：逐棟(戶)按其重建價格減除折舊後之餘額。但有下列情形者，依下列規定辦理：

1. 已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

2. 尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者，由執行機關委託鑑價機構鑑估金額。

地上權因政府機關辦理區段徵收、市地重劃或撥用而消滅者，其地上權及地上建物之處理及補償，其他法令另有規定者，從其規定。

地上權人於第一項規定期限內辦理完成者，不計收使用補償金，屆期未辦理者，執行機關應自地上權消滅之次日起至地上建物處理完成止，按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金。

二十四、設定地上權契約及委託管理契約依本要點規定應辦理公證者，於公證書載明地上權人應依設定地上權契約繳交地租、違約金、使用補償金、其他應繳費用，或受託人應依委託管理契約繳交履約保證金、違約金，如不履行，應逕受強制執行。

公證後涉有須變更事項者，執行機關應記載於「變更記事」後，訂定日期洽公證人辦理補充或更正公證。

公證費用由地上權人、受託人負擔。

二十五、本要點規定專案提供設定地上權之審查意見表、執行機關公開招標設定地上權之投標須知、設定地上權契約及委託管理契約格式，由主辦機關定之。