

# 臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點

中華民國 101 年 3 月 5 日府授財開字第 1010035166 號函訂定

中華民國 105 年 8 月 17 日府授財開字第 1050160520 號函修正

中華民國 108 年 12 月 11 日府授財開字第 1080287775 號函修正

中華民國 113 年 7 月 9 日府授財開字第 1130166399 號函修正

中華民國 113 年 8 月 21 日府授財開字第 1130238357 號函修正

一、臺中市政府(以下稱本府)為加強開發利用市有非公用土地，辦理設定地上權作業，特訂定本要點。

二、本要點之主管機關為臺中市政府財政局，執行機關為市有非公用土地之管理機關。

三、市有非公用土地設定地上權，應以公開招標方式為之。但基於政策需要，執行機關得簽報本府核准指定產業公開招標。

四、設定地上權之存續期間，不得逾七十年。

五、設定地上權應收取之地租，按訂約當期土地申報地價年息百分之五計收。

前項地租，於申報地價調整時，隨同調整。但每年地租漲幅相較前一年度以調整百分之六為上限，且不得逾當年度土地申報地價年息百分之五，超出部分不予計收。

六、市有非公用土地與其他公有土地以設定地上權方式共同開發者，得依主辦機關之法令規定訂定招標條件，辦理招商事宜。

七、執行機關公開招標設定地上權，依下列程序辦理：

(一)擬訂設定地上權標的。

(二)依土地法第二十五條規定完成處分程序。

(三)依第九點第一項規定核定權利金底價。

(四)擬訂投標須知及設定地上權契約等招標文件，並簽報本府核定。

(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。

前項第五款之公告期間，不得少於一個月。

八、前點第一項第四款設定地上權契約內容應包括下列事項：

(一)雙方當事人。

- (二)設定地上權之土地標示及面積。
- (三)地上權存續期間。
- (四)設定目的及使用限制。
- (五)地上權權利金及給付方法。
- (六)地租數額及給付方法。
- (七)地上建物所有權第一次登記及預告登記。
- (八)地上權人申請接受容積移入之處理方式。
- (九)土地、地上物出租或出借之限制。
- (十)地上權、地上物轉讓、抵押權設定及信託之限制。
- (十一)稅捐及規費負擔。
- (十二)得終止地上權契約之事由。
- (十三)地上權消滅後地上物之處理。
- (十四)違約罰則。
- (十五)其他經本府核定之事項。

九、設定地上權應收取之權利金，依下列規定計算：

- (一)委託不動產估價師依不動產估價技術規則等相關法令規定辦理查估。
- (二)查估之權利金應提臺中市市有財產審議委員會審議，並簽報本府核定。以核定之金額為權利金底價，再以實際得標金額計收權利金。

權利金底價經核定後，有下列情形之一者，應依前項規定重新核定：

- (一)逾二年未能決標。
- (二)遇有市價急劇波動或法令變更等影響價格情事。

十、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，並納入招標文件。

十一、執行機關辦理開標時，單一地上權存續期間以投標權利金最高價者為得標人；不同地上權存續期間則以各存續期間溢底價率比序最高者為得標人。最高價或溢底價率比序最高有二標以上者，應重新比價或比序決定得標人。

前項溢底價率為權利金投標金額扣除對應存續期間招標底價後，除以對應存續期間招標底價之比率。

執行機關如有辦理評選之必要，得就投標人所提出之投資計畫書擇優選出合格投標人後，再辦理開標作業，依第一項規定決標。

十二、執行機關於完成開標後，應依投標須知規定期限與得標人簽約及辦理設定地上權登記。

十三、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，應於得標之次日起十日內向執行機關提出申請，並先行繳納三成以上決標權利金後，簽訂設定地上權契約，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十九點規定辦理抵押權設定登記。

十四、地上權人及經其同意使用土地或地上物之第三人，應依約定用途、都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。其使用之末日，不得逾地上權存續期間。

十五、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市有，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。

十六、地上權人於地上權存續期間，非經執行機關同意，不得將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。

十七、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或地上權及地上物之全部讓與他人：

(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登記為市有，並無條件遷離。

十八、地上權人於地上權存續期間向執行機關申請辦理地上權及地上建物信託者，應檢附信託計畫及信託契約（草案），並經執行機關同意後，始得辦理。

前項信託計畫及信託契約（草案）應符合下列規定：

- (一)信託之受託人為兼營信託業務之金融機構。
- (二)以地上權人為信託之委託人及受益人。
- (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。但無地上建物或地上建物未經登記，經地上權人承諾於辦竣地上建物所有權第一次登記之次日起三個月內辦理信託登記者，得僅先就地上權辦理信託。
- (五)設定地上權契約應列為信託契約之一部分。
- (六)信託契約之期限不得逾地上權存續期間。
- (七)設定地上權契約終止、期間屆滿或因其他原因消滅時，信託契約應隨同終止或消滅。

地上權人如有變更信託計畫及信託契約內容，應經執行機關書面同意後，始得為之。

十九、地上權人於地上權存續期間，辦理地上權或地上建物抵押貸款，應經執行機關同意，並依下列規定辦理抵押權設定及登記：

- (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。但無地上建物或地上建物未經登記，經地上權人承諾於辦竣地上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變更登記者，得僅就地上權設定抵押權。
- (三)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，以上述二者合計之核貸金額為限。

(四)抵押權契約約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得逾地上權存續期間。

(五)抵押權人應承諾於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於地上建物之抵押權。

(六)地上權人如應於地上建物興建完成後辦理部分地上建物所有權移轉登記予市有者，應於移轉時塗銷其對應土地持分之地權及抵押權登記。

二十、執行機關設定地上權時應與地上權人書面約定，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)地上權人未於約定分期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違反第十四點規定。

(三)地上權人以信託以外之方式將土地供他人建築使用。

(四)地上權人未經執行機關同意，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)地上權人未於得標人簽訂契約之日起三年內取得建造執照並開工。但契約另有約定者，不在此限。

(七)其他法令規定或契約約定之終止原因發生。

前項第七款終止契約之情形，如因可歸責於執行機關事由、不可抗力或除外情事，執行機關應以下列二者金額之總和補償地上權人：

(一)地上權賸餘價值。

(二)經雙方同意之鑑價機構就地上物所為鑑價金額。

前項第一款地上權賸餘價值以地上權人已繳納之權利金，扣除得標權利金乘以地上權存續實際月數占約定地上權存續期間總月數之比率計算。不足一個月者，以一個月計算。

第一項第七款終止契約之情形，如因可歸責於執行機關事由，第二項第二款鑑價費用由執行機關負擔；如因不可抗力或除外情事，鑑價費用由執行機關及地上權人平均負擔。

二十一、地上權消滅後，執行機關應通知地上權人依下列規定處理地上建物：

(一)地上建物尚有賸餘價值者，其所有權應無償移轉登記為市有。

(二)地上建物無賸餘價值者，地上權人應自行拆除地上物並負擔所需費用。