

法規名稱：臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法

修正日期：民國 114 年 09 月 30 日

當次沿革：中華民國 114 年 9 月 30 日臺北市政府府法綜字第 1143044819 號令修正發布部分條
文

第 1 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 2 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）依程序簽報臺北市政府（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採公開招標或專案設定地上權予特定對象方式辦理。

第 3 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，並應於臺北市政府地政局及管理機關網站公告或刊登新聞紙。

本府各目的事業主管機關依前條第二項但書規定設定地上權，應依下列情形辦理：

一、採公開招標方式者，應於招標公告前辦理招標文件之公開閱覽及徵詢意見，並依前二項規定辦理。

二、採專案設定地上權予特定對象方式者，應擬具計畫書提請本市區段徵收及市地重劃委員會審議後，報經本府核定。

第 4 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。

第 5 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。

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，不受前項委託家數規定之限制。

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。另有關設定地上權權利金之底價，管理機關應提供土地市價三成之價格予本市區段徵收及市地重劃委員會作為審議之參考。

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。

第 6 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 7 條

租賃擔保金之金額為決標後年租金之百分之二十五。

第 8 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，其順序依抽籤定之。

決標後，得標人之押標金得逕予抵充價款、租金、租賃擔保金或地上權權利金。

第 9 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。

特定對象未於規定期限內簽訂契約者，除因不可歸責於特定對象之事由，經本府准其展延期限者外，視為拋棄簽約權利。

第一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。

第 10 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 11 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：按原標售底價減一成訂定新標售底價。
- 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。

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。

第 12 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 13 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 14 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 15 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 16 條

設定地上權得標人於得標後三十日內，應與本府簽訂設定地上權契約。特定對象於收受本府通知後三十日內，亦同。

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、建物所有權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、信託及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，由得標人或特定對象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。得標人或特定對象要求鑑界者，管理機關應會同辦理。

地上權設定登記及鑑界所需費用，由得標人或特定對象負擔。

第 17 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 18 條

地上權存續期間，地上權人不得讓與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。

地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權、地上建物信託者，應檢附信託計畫及信託契約，經本府同意後，始得辦理。

第 19 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 20 條

本辦法自發布日施行。