

## 臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點

中華民國111年5月24日臺北市政府(111)府財金字第11130190282號令修正發布，並自111年5月25日起生效

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為以設定地上權方式加速市有非公用土地之開發利用，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為本府財政局（以下簡稱財政局），執行機關為市有非公用土地之管理機關。
- 三、依本要點辦理設定地上權之市有非公用土地，以面積在五百平方公尺以上，可供單獨建築使用者為限。
- 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。
- 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。
- 六、設定地上權契約內容應包含項目如下：
  - （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）地上權權利金及給付方法。
  - （五）地租數額及計付方法。
  - （六）建物第一次登記及預告登記。
  - （七）土地用途及使用限制。
  - （八）土地、地上物出租、出借之限制。
  - （九）地上權與地上物之轉讓、信託及抵押權設定之限制。
  - （十）稅捐及規費負擔。
  - （十一）得終止契約之事由。

- (十二) 地上權消滅後地上物之處理。
- (十三) 違約罰則。
- (十四) 履約保證金。
- (十五) 其他經本府核定者。

七、設定地上權之存續期間，不得逾七十年。執行機關應視土地區位、開發效益及政策目標等，訂定地上權存續期間。

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應報府核定權利金底價，並以實際得標金額計收。

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，並納入招標文件。

十、地上權人得以地上權或地上建物，向金融機構辦理設定抵押權，融資繳納權利金、履約保證金或與地上建物興建營運有關之資金用途款項。但地上建物設定抵押權者，應連同地上權一併設定抵押權。前項設定抵押權，應依第十五點規定辦理。

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。年息率由執行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。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。

十二、辦理市有非公用土地設定地上權，應限制地上權人或經其同意為使用之第三人須依約定用途、都市計畫及其他法令規定使用土地，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。

地上權人如將土地或地上物出租或出借供他人為前項以外之使用者，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期間末日之後。

十三、地上權存續期間，執行機關不得同意地上權人將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但經受讓人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之一部或全部，且報經本府核准者，不在此限。

十四、地上權人於地上權存續期間向執行機關申請辦理地上權、地上建物信託者，應檢附信託計畫及信託契約（草案），並經本府同意後，始得依核定之信託計畫辦理信託。

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，經地上權人承諾於地上建物完成建築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後，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超過設定地上權契約存續期間。
- （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內容，應經本府書面同意後，始得為之。

十五、地上權存續期間，地上權人應依下列規定辦理抵押權設定，並應經本府同意：

- （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。但無地上建物或地上建物未經登記，經地上權人承諾於地上建物完成建築辦竣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，得僅先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。
- (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建物所有權移轉登記予臺北市之情形者，其對應土地持分之地上權及設定負擔應予塗銷。

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) 地上權人未於公告之原定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－得標權利金× $\left[ \frac{\text{地上權存續期間總月數}-\text{地上權剩餘月數}}{\text{地上權存續期間總月數}} \right]$ 。

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。

十七、地上權消滅後，執行機關應視地上建物狀況，通知地上權人依下列方式辦理：

- (一) 地上建物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉登記為市有。
- (二) 地上建物無使用價值者，地上權人應自行拆除地上物並負擔所需費用。

十八、執行機關辦理設定地上權招標時，公告期間不得少於一個月，並將設定地上權契約格式、投標須知提供投標人參考。

前項設定地上權契約格式及投標須知，由執行機關擬訂，陳報本府

核定。

- 十九、執行機關辦理開標時，以投標權利金最高標價者為得標人。如最高標價有二標以上金額相同時，應重新比價決定得標人。  
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計畫合格投標人後，再辦理開啟價格標作業。
- 二十、執行機關於完成開標後，應依投標須知規定期限與得標人辦理簽約及申辦設定地上權登記，並應依契約及相關法令規定善盡管理責任。
- 二十一、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。