

# 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

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本府財政局，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。

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、公開招標設定地上權，依下列程序辦理：

- (一) 擬訂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) 依第九點規定訂定權利金底價。
- (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。

七、設定地上權契約內容應包括項目如下：

- (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) 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) 建物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) 其他經本府核定者。

八、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。

九、設定地上權應收取之權利金，依下列規定計算：

- (一) 按地上權存續期間擇定土地市價適當成數查估計算。
- (二) 查估之權利金應提本府市有財產審議委員會審議，並報本府核定。以核定之金額為權利金底價，再以實際得標金額計收。

前項第一款土地市價及直接查估權利金金額，得委託不動產估價師事務所依不動產估價技術規則及相關法令規定辦理。

經公開招標二次而未能決標者，得按原權利金底價減一成後辦理招標。但減價以二次為限。

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、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十八點規定辦理抵押權設定登記。

十二、地上權人或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、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。

依前項規定使用者，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。

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

十五、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，將地上物所有權無償移轉登記為市有，並無條件遷離。

十六、地上權人興建之地上物為區分所有建物，且符合下列規定者，

執行機關得同意地上權人將地上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。
- (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，將地上物所有權無償移轉登記為市有，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。

十七、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權及地上建物信託時，應檢附信託計畫及信託契約（草案），並經執行機關審核符合下列各款規定同意者，始得依核定之信託計畫辦理信託：

- (一) 信託之受託人（即地上權之受讓人）為兼營信託業務之金融機構。但於地上建物興建階段得為建築經理公司、從事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逾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，應經執行機關書面同意後，始得為之。

十八、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，於地上權人承諾於地上建物完成建築辦竣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) 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務清償日期，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上權及設定負擔之登記。

十九、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違反第十二點規定使用土地。
- (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) 地上權人未於原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) 其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

二十、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。依前點第一款至第六款規定終止契約，塗銷地上權登記時，地上權人不得要求任何補償；依第七款前段規定終止契約，塗銷地上權登記時，如屬不可歸責於地上權人之事由，依下列方式計算地上權、興建中地上物（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物）、地上建物之賸餘價值補償地上權人：

(一) 地上權：以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。未滿一月部分之日數，不予計入。

(二) 興建中地上物：由執行機關委託鑑價機構鑑估金額。

(三) 地上建物：以雙方同意之鑑價機構就該地上建物所為之鑑價。鑑價費用由執行機關負擔。

二十一、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，並應將設定地上權契約格式、投標須知等相關招標文件提供投標人參考。

二十二、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。

二十三、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。