

彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點

修正總說明

「彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點」於一百零四年八月二十七日下達實施迄今，業已歷經五年多，現為符合實際經濟環境及執行程序，考量本府目前設定地上權案件簽辦等情形，又經參考中央及其他縣市非公用土地設定地上權相關法令規定，修正本要點俾供爾後案件遵循，共十四點，其修正要點如下：

- 一、刪除因政策需要，經本府專案核准者，得不以公開招標方式辦理設定地上權之但書規定。(第三點)
- 二、調整擬訂招標文件及權利金之順序，以符實際執行程序。(第四點)
- 三、配合第三點修正刪除第五點原規定。
- 四、為使地上權契約內容包含項目更完備，參酌中央及其他縣市相關條款規定，修正第二款及第九款項目內容，另新增第六款建物所有權第一次登記及預告登記、第十四款履約保證金規定。(第五點)
- 五、刪除權利金分期繳納期數限制規定，另為符不動產市場行情，土地租金修正為按土地公告地價年息百分之五計收。(第六點)
- 六、為使信託相關規定更臻完善，新增第四款及第五款。(第十點)
- 七、點次變更。(第五點至十五點)
- 八、配合第三點修正文字酌修。(第七點、第十一點、第十三點)

彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點

修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>三、縣有非公用土地設定地上權，應以公開招標方式為之。前項公開招標經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。</p> <p>第一項公開招標方式設定地上權者，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。</p>	<p>三、縣有非公用土地設定地上權，應以公開招標方式為之。<u>但因政策需要，經執行機關（單位）報經本府專案核准者，不在此限。</u></p> <p>前項公開招標經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。</p> <p>第一項公開招標方式設定地上權者，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。<u>但配合政策需要，得依下列方式擇一決定得標人：</u></p> <p><u>（一）參照政府採購法最有利標相關規定。</u></p> <p><u>（二）參照促進民間參與公共建設法之甄審方式。</u></p> <p><u>（三）因配合政策需要，經本府專案核准方式。</u></p>	<p>考量設定地上權方式其主要目的係為提升土地利用效能增裕縣庫，為期招標程序公開透明，參酌台北市、新北市、桃園市、台中市規定，刪除因政策需要，經本府專案核准者，得不以公開招標方式辦理設定地上權之但書規定。</p>
<p>四、執行機關（單位）公開招標設定地上權，依下列程序辦理：</p> <p>（一）擬訂設定地上權開發計畫。</p> <p>（二）依土地法第二十五條規定完成處分程序。</p> <p><u>（三）擬訂權利金底價提本府縣有財產審議委員會（以下簡稱財審會）</u></p>	<p>四、執行機關（單位）公開招標設定地上權，依下列程序辦理：</p> <p>（一）擬訂設定地上權開發計畫。</p> <p>（二）依土地法第二十五條規定完成處分程序。</p> <p><u>（三）擬訂投標須知及設定地上權契約等招標文件並報經本府核定。</u></p>	<p>考量投標須知原則上應有權利金底價資訊供投資人做財務試算，爰參酌新北市及台中市規定，調整擬訂招標文件及權利金之順序，以符實際執行程序。</p>

<p><u>審定。</u></p> <p><u>(四) 擬訂投標須知及設定地上權契約等招標文件並報經本府核定。</u></p> <p>(五) 公告招標。</p> <p>(六) 簽訂地上權契約。</p> <p>(七) 辦理地上權設定登記。</p>	<p>(四) 擬訂權利金底價提本府縣有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審定。</p> <p>(五) 公告招標。</p> <p>(六) 簽訂地上權契約。</p> <p>(七) 辦理地上權設定登記。</p>	
	<p>五、依第三點第一項但書規定專案核准設定地上權時，應由執行機關（單位）敘明政策需要，擬訂開發計畫及設定地上權契約草案，專案報經本府核准，並依土地法第二十五條規定完成處分程序後，辦理簽約及設定地上權事宜。</p>	<p>一、<u>本點刪除。</u></p> <p>二、配合第三點刪除經本府專案核准者，得不以公開招標方式辦理設定地上權之但書規定，併同刪除本點。</p>
<p><u>五、</u> 地上權契約內容應包括項目如下：</p> <p>(一) 雙方當事人。</p> <p>(二) 設定地上權之土地標示、<u>面積及其權利範圍</u>。</p> <p>(三) 地上權存續期間。</p> <p>(四) 地上權權利金及給付方法。</p> <p>(五) 地租數額及計付方法。</p> <p>(六) <u>建物第一次登記及預告登記。</u></p> <p><u>(七)</u> 土地用途及使用限制。</p> <p><u>(八)</u> 土地、地上物出租或出借之限制。</p> <p><u>(九)</u> 地上權、地上物轉讓、<u>信託</u>及抵押權設定之限制。</p> <p><u>(十)</u> 稅捐及規費負擔。</p> <p><u>(十一)</u> 得終止地上權之事由。</p>	<p>六、地上權契約內容應包括項目如下：</p> <p>(一) 雙方當事人。</p> <p>(二) 設定地上權之土地標示。</p> <p>(三) 地上權存續期間。</p> <p>(四) 地上權權利金及給付方法。</p> <p>(五) 地租數額及計付方法。</p> <p>(六) 土地用途及使用限制。</p> <p>(七) 土地、地上物出租或出借之限制。</p> <p>(八) 地上權、地上物轉讓及抵押權設定之限制。</p> <p>(九) 稅捐及規費負擔。</p> <p>(十) 得終止地上權之事由。</p> <p>(十一) 地上權消滅後地上物之處理。</p> <p>(十二) 違約罰則。</p> <p>(十三) 其他經本府核定者。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、為使地上權契約內容包含項目更完備，參酌中央及其他縣市有關契約內容項目，修正第二款及第九款項目內容，另新增第六款建物所有權第一次登記及預告登記、第十四款履約保證金規定，其餘配合款次變更。</p>

<p><u>(十二)</u> 地上權消滅後地上物之處理。</p> <p><u>(十三)</u> 違約罰則。</p> <p><u>(十四)</u> <u>履約保證金</u>。</p> <p><u>(十五)</u> 其他經本府核定者。</p>		
<p><u>六、</u> 設定地上權之存續期間、權利金及地租相關規定如下：</p> <p>(一) 存續期間：自地上權登記完成之日起算，不得逾七十年。</p> <p>(二) 權利金：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 由不動產估價業者依不動產估價技術規則等相關法令提供權利金查估報告。 2. 以財審會審定之金額為權利金底價，並以實際得標金額計收。 3. 權利金以一次繳清為原則。但經執行機關（單位）評估確有需要者，得簽報本府核准後採分期付款方式辦理，<u>並將期數、利息計算及收取方式等納入招標文件</u>。以分期付款方式辦理者，按照訂約當期台灣土地銀行牌告基本放款利率年息百分比計算，採固定方式加收利息。 <p>(三) 地租：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 按<u>訂約</u>當期土地公告地價年息百分之<u>五</u>計收。 2. 前目地租，於公告地價調整時，隨同調整。 	<p><u>七、</u> 設定地上權之存續期間、權利金及地租相關規定如下：</p> <p>(一) 存續期間：自地上權登記完成之日起算，不得逾七十年。</p> <p>(二) 權利金：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 由不動產估價業者依不動產估價技術規則等相關法令提供權利金查估報告。 2. <u>公開招標者</u>，以財審會審定之金額為權利金底價，並以實際得標金額計收。<u>專案核准者，除由執行機關（單位）簽報本府核定外，以財審會審定之金額為權利金底價。</u> 3. 權利金以一次繳清為原則。但經執行機關（單位）評估確有需要者，得簽報本府核准後採分期付款方式辦理。以分期付款方式辦理者<u>最高不得超過三年十二期（每三個月一期）</u>，並按照訂約當期台灣土地銀行牌告基本放款利率年息百分比計算，採固定方式加收利息。 <p>(三) 地租：</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、配合第三點刪除經本府專案核准者，得不以公開招標方式辦理設定地上權之但書規定，併同修正本點第二款第二目規定。</p> <p>三、考量權利金分期繳納相關細節應由執行機關依個案情形定之較為妥適，故刪除原期數之規定。</p> <p>四、為符不動產市場行情，土地租金修正為按土地公告地價年息百分之五計收。</p> <p>五、餘文字酌修。</p>

	<p>1. <u>地上權登記完成日起之第一年至第三年</u>：按當期土地公告地價年息百分之<u>三</u>計收。</p> <p>2. <u>地上權登記完成日之第四年起：按當期土地公告地價年息百分之五</u>計收。</p> <p>3. <u>前二目有關地租規定</u>，於公告地價調整時，隨同調整。</p>	
<p><u>七、</u> 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（單位）提出申請，並先行繳納三成以上決標權利金，其餘部分俟辦竣地上權設定登記及以地上權為擔保之抵押權設定登記後，於公告原定繳款期限內一次繳清。</p> <p>得標人未於<u>公告原定繳款期限</u>內取得金融機構核准貸款者，仍應於公告原定繳款期限內繳清權利金。</p> <p>第一項抵押貸款應依<u>第十二</u>點規定辦理抵押權設定登記。</p>	<p><u>八、</u> 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（單位）提出申請，並先行繳納三成以上決標權利金，其餘部分俟辦竣地上權設定登記及以地上權為擔保之抵押權設定登記後，於公告原定繳款期限內一次繳清。</p> <p>得標人未於<u>得標之次日起四十日</u>內取得金融機構核准貸款者，仍應於公告原定繳款期限內<u>一次</u>繳清權利金。</p> <p>第一項抵押貸款應依<u>第十二</u>點<u>第一項各款</u>規定辦理抵押權設定登記。</p> <p><u>前三項規定，於依第三點第一項但書規定專案核准設定地上權者，準用之。</u></p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、考量權利金繳款期限係由執行單位視個案訂之，倘執行單位將繳款期設定少於四十日，則本點第二項將窒礙難行，故予以修正。</p> <p>三、餘文字酌修。</p>
<p><u>八、</u> 地上權人如將土地或地上物出租、出借或以其他方式供他人使用者，其使用應符合都市計畫、區域計畫及其他法令規定，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。</p>	<p><u>九、</u> 地上權人如將土地或地上物出租、出借或以其他方式供他人使用者，其使用應符合都市計畫、區域計畫及其他法令規定，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。</p>	<p>點次變更。</p>

依前項規定使用者，其使用存續期間不得逾地上權存續期間。	依前項規定使用者，其使用存續期間不得逾地上權存續期間。	
<u>九、</u> 地上權存續期間，執行機關（單位）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。	<u>十、</u> 地上權存續期間，執行機關（單位）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。	點次變更。
<u>十、</u> 地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權及地上物信託時，執行機關（單位）審核符合下列各款規定者，得同意辦理： （一）信託之受託人為兼營信託業務之銀行。 （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。 <u>（四）信託契約之期限不得逾設定地上權契約存續期間。</u> <u>（五）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。</u>	<u>十一、</u> 地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權及地上物信託時，執行機關（單位）審核符合下列各款規定者，得同意辦理： （一）信託之受託人為兼營信託業務之銀行。 （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。	一、點次變更。 二、為使信託相關規定更臻完善，新增第四款及第五款。
<u>十一、</u> 地上權存續期間，執行機關（單位）得同意地上權人將地上權或地上建物依下列規定辦理抵押權設定：	<u>十二、</u> 地上權存續期間，執行機關（單位）得同意地上權人將地上權或地上建物依下列規定辦理抵押權設定：	一、點次變更。 二、配合第三點刪除經本府專案核准者，得不

<p>(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、農會、漁會或保險公司為限。</p> <p>(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。</p> <p>(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辦竣所有權第一次登記後，三個月內就建物增加部分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。</p> <p>(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，不得逾地上權存續期間。</p> <p>(五) 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，均拋棄其於建物之抵押權。</p>	<p>(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、農會、漁會或保險公司為限。</p> <p>(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。</p> <p>(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辦竣所有權第一次登記後，三個月內就建物增加部分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。</p> <p>(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，不得逾地上權存續期間。</p> <p>(五) 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，均拋棄其於建物之抵押權。</p> <p><u>前項規定，於依第三點第一項但書規定專案核准設定地上權者，準用之。</u></p>	<p>以公開招標方式辦理設定地上權之但書規定，併同刪除本點第二項規定。</p>
<p><u>十二、</u> 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（單位）得終止地上權契約，並塗銷地上權登記：</p> <p>(一) 地上權人未於公告之原定繳款期限或分期</p>	<p><u>十三、</u> 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（單位）得終止地上權契約，並塗銷地上權登記：</p> <p>(一) 地上權人未於公告之原定繳款期限或分期</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、酌作文字修正。</p>

<p>繳款期限內繳清權利金。</p> <p>(二) 地上權人或經其同意為使用之第三人違反第<u>八</u>點第一項或契約規定使用土地。</p> <p>(三) 地上權人以信託以外之方式將土地供他人建築使用。</p> <p>(四) 地上權人未經執行機關（單位）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或設定抵押權。</p> <p>(五) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。</p> <p>(六) 其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。</p>	<p>繳款期限內繳清權利金。</p> <p>(二) 地上權人或經其同意為使用之第三人違反第<u>九</u>點第一項或契約規定使用土地。</p> <p>(三) 地上權人以信託以外之方式將土地供他人建築使用。</p> <p>(四) 地上權人未經執行機關（單位）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或設定抵押權。</p> <p>(五) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。</p> <p>(六) 其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。</p>	
<p><u>十三</u>、地上權消滅後，執行機關（單位）應通知地上權人依下列規定處理地上物：</p> <p>(一) 地上物尚有賸餘價值及經本府評估有使用效益者，其所有權應無償移轉為縣有。</p> <p>(二) 地上物無賸餘價值或經本府評估無使用效益者，地上權人應自行拆除地上物。</p> <p>依前點第一款至第五款規定終止契約，塗銷地上權登記時，地上權人不得要求任何補償；依第六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</p>	<p><u>十四</u>、地上權消滅後，執行機關（單位）應通知地上權人依下列規定處理地上物：</p> <p>(一) 地上物尚有賸餘價值及經本府評估有使用效益者，其所有權應無償移轉為縣有。</p> <p>(二) 地上物無賸餘價值或經本府評估無使用效益者，地上權人應自行拆除地上物。</p> <p>依前點第一款至第五款規定終止契約，塗銷地上權登記時，地上權人不得要求任何補償；依第六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</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、配合第三點刪除經本府專案核准者，得不以公開招標方式辦理設定地上權之但書規定，併同修正本點第三項第一款規定。</p>

<p>人之事由，執行機關（單位）應按地上權權利及地上物賸餘價值補償地上權人。</p> <p>前項地上權權利及地上物賸餘價值應按下列方式估算：</p> <p>（一）地上權權利賸餘價值：以得標之權利金，乘以地上權賸餘年數占總年數之比例。未滿一年部分，按月數比例計算。未滿一月部分之日數，不予計入。</p> <p>（二）地上物賸餘價值以雙方同意之鑑價機構就該地上物所為之鑑價。鑑價費用由執行機關（單位）負擔。</p>	<p>人之事由，執行機關（單位）應按地上權權利及地上物賸餘價值補償地上權人。</p> <p>前項地上權權利及地上物賸餘價值應按下列方式估算：</p> <p>（一）地上權權利賸餘價值：</p> <p><u>1、公開招標設定地上權者</u>，以得標之權利金，乘以地上權賸餘年數占總年數之比例。未滿一年部分，按月數比例計算。未滿一月部分之日數，不予計入。</p> <p><u>2、專案核准設定地上權者</u>，以經核定之權利金，乘以地上權賸餘年數占總年數之比例。未滿一年部分，按月數比例計算。未滿一月部分之日數，不予計入。</p> <p>（二）地上物賸餘價值以雙方同意之鑑價機構就該地上物所為之鑑價。鑑價費用由執行機關（單位）負擔。</p>	
<p><u>十四</u>、執行機關（單位）辦理招標設定地上權時，公告期間不得少於一個月，並應將地上權契約格式、投標須知等相關招標文件提供投標人參考。</p>	<p><u>十五</u>、執行機關（單位）辦理招標設定地上權時，公告期間不得少於一個月，並應將地上權契約格式、投標須知等相關招標文件提供投標人參考。</p>	<p>點次變更。</p>

<p><u>十五</u>、執行機關（單位）於完成開標後，應通知得標人依投標須知規定期限繳款、與得標人辦理簽約及申辦地上權設定登記，並應依契約及相關法令規定善盡管理責任。</p>	<p><u>十六</u>、執行機關（單位）於完成開標後，應通知得標人依投標須知規定期限繳款、與得標人辦理簽約及申辦地上權設定登記，並應依契約及相關法令規定善盡管理責任。</p>	<p>點次變更。</p>
--	--	--------------