

彰化縣政府主管法規共用系統

列印時間：110.11.16 16:38

法規內容

法規名稱：彰化縣區段徵收土地標售標租辦法

公發布日：民國 93 年 05 月 03 日

發文字號：府法制字第0930083549號

法規體系：地政類

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係指本條例第四十四條第一項第五款規定得予標售、標租之可供建築土地。

第 3 條 彰化縣政府（以下簡稱本府）辦理區段徵收土地之標售、標租時，應依本辦法以公開招標方式為之。其公告事項如下：

- 一、依據。
- 二、土地面積及坐落。
- 三、土地使用分區。
- 四、租賃期限。

五、投標資格。

六、受理投標期間。

七、標售、標租底價。

八、押標金金額。

九、領取投標須知、標單時間及地點。

十、投標應備書件。

十一、開標時間及場所。

十二、價款、租金、租賃擔保金繳交期限及方式。

十三、土地點交方式及期限。

十四、其他必要事項。

前項公告至少於受理申請投標期間之始日前十五日為之，
並連續公告五日

。第一項公告事項，除自公告之日起於本府公告欄公告
外，應另公告於當
地鄉（鎮、市）公所或標售、標租土地所在地之公共場
所。

第 4 條 標售、標租之押標金，依下列規定估定之：

一、標售時，押標金不得低於標售底價百分之十。

二、標租時，押標金不得低於年租金底價百分之十五。

第 5 條 標售、標租之底價，依下列規定估定之：

一、標售底價依本條例第四十四條第四項規定估定之。

二、標租底價以年租金為準，不得低於前款所估定底價百
分之八。

第 6 條 開標時，以投標價金最高價者為得標人。如最高價有二標以上時，以抽籤方式決定之，抽籤結果未得標者為候補得標人。決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款、租金或租賃擔保金。

第 7 條 得標人未於規定期限內繳清土地價款或簽訂契約者，視為拋棄得標權利，除不予退還押金外，本府得通知候補得標人遞補之，無候補得標人時，得由次高價投標人照最高標價取得得標權，或重新公告辦理標售、標租。

第 8 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、標租底價者，所繳押標金不予退還。

第 9 條 辦理標售、標租，經公告招標二次無人投標或廢標者，得酌減底價，再行公告辦理標售、標租；酌減數額不得逾百分之二十。經依前項重行公告標售、標租，仍無人投標或廢標者，得以重行公告之底價再行酌減至多百分之二十，並重行辦理標售、標租。經依前項辦理公告招標仍無人投標或廢標者，主管機關得檢討調整該土地使用分區及使用管制，並依本條例第四十四條第四項及本

辦法規定重行辦理標售、標租。

第 10 條 標售土地得標人繳清全部土地價款後，招標機關應依下列規定辦理：

一、土地已完成地籍整理者，招標機關應於得標人繳清土地價款之日起三

十日內提供申請登記所需文件，由得標人會同招標機關申請土地所有

權移轉登記；招標機關並應以現況辦理點交，製作點交紀錄，其土地

之面積，應以土地登記簿記載者為準。

二、土地尚未完成地籍整理者，招標機關應於得標人繳清土地價款之日起

三十日內核發土地使用權同意書，供得標人申請相關證照使用，並以

現況辦理點交，製作點交紀錄。土地完成地籍整理後，招標機關應配

合提供申請登記所需文件，由得標人會同招標機關申請土地所有權移

轉登記。

依前項第二款辦理所有權移轉登記之土地，其土地面積如與公告標售面積

不符時，得約定自完成登記之日起三個月內就二者面積差額，按得標金額

比例，無息多退少補。

第一項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 11 條 標租土地得標人應於標得土地次日起三十日內與招標機關簽訂租賃契約。

租賃契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、土地標示、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、未依約繳交租金之處理方式。
- 八、租賃擔保金之調整及繳退方式。
- 九、租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。
- 十、保證人及其連帶保證責任。
- 十一、違約事項及罰則。
- 十二、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，土地登記簿記載之面

積如與公告標租面積不符時，仍應以原標租金額計算租金，得標人不得要求退補。

租賃契約訂定後，雙方應會同依法辦理公證；招標機關並

應以現況辦理點

交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，招標機關應會同辦理。

前項辦理公證、鑑界及其他相關費用，應由得標人負擔。

第 12 條 租賃契約書應載明租賃存續期間，有下列情形之一者，得終止租約，已繳

交之租金及權利金不得要求退還：

- 一、承租人未依約定繳交租金金額達二年以上之總額。
- 二、承租人未依都市計畫及其他法令規定使用土地。
- 三、承租人將土地出租或出借他人建築使用。
- 四、其他依法令規定或契約約定終止或撤銷原因發生。

終止租約原因發生後，招標機關應以書面通知承租人自行遷移標租土地上

之地上物及設施，逾期未遷移者，視同放棄該設施及地上物所有權、土地

使用權或承租權。

第 13 條 標租土地得標人應按實際得標金額，於契約規定期限內繳交租金及補繳租

賃擔保金差額。

前項租金應隨同消費者物價指數逐年調整。

標租土地得標人應繳之租賃擔保金金額不得低於每年調整後之年租金。

第 14 條 第六條至第八條、第十條至第十一條及第十三條規定，涉

及參與投標人之
權利、義務事項，應於招標文件內載明。

第 15 條 本辦法所定之書表格式，由本府另定之。

第 16 條 本辦法自發布日施行。

資料來源：彰化縣政府主管法規共用系統

彰化縣區段徵收土地標售標租辦法草案

擬訂定條文說明

第一條 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。

明定本辦法之法律依據。

註：本條係參照「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第一條訂定。

第二條 本辦法所稱區段徵收土地係指本條例第四十四條第一項第五款規定得予標售、標租之可供建築土地。

明定區段徵收土地之定義。

註：本條係參照「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第二條訂定。

第三條 彰化縣政府（以下簡稱本府）辦理區段徵收土地之標售、標租時，應依本辦法以公開招標方式為之。其公告事項如下：

明定本縣辦理標售、標租之公告事項及公告相關事宜。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第三條及「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第三條訂定。

- 一、依據。
 - 二、土地面積及坐落。
 - 三、土地使用分區。
 - 四、租賃期限。
 - 五、投標資格。
 - 六、受理投標期間。
 - 七、標售、標租底價。
 - 八、押標金金額。
 - 九、領取投標須知、標單時間及地點。
 - 一〇、投標應備書件。
 - 一一、開標時間及場所。
 - 一二、價款、租金、租賃擔保金繳交期限及方式。
 - 一三、土地點交方式及期限。
 - 一四、其他必要事項。
- 前項公告至少於受理申請投標期間之始日前十五日為之。

第一項公告事項，除自公告之日起於本府公告欄連續公告五日外，應另公告於當地鄉（鎮、市）公所或標售、標租土地所在地之公共場所。

第四條 標售、標租之押標金，依下列規定估定之：

- 一、標售時，押標金不得低於標售底價百分之十。
- 二、標租時，押標金不得低於年租金底價百分之十五。

明定標售、標租之押標金估定方式。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第四條及「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第四條訂定。

第五條 標售、標租之底價，依下列規定估定之：

- 一、標售底價依本條例第四十四條第四項規定估定之。
- 二、標租底價以年租金為準，不得低於前款所估定底價百分之八。

明定標售、標租底價之計算方式。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第五條及第七條及「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第五條訂定。

第六條

開標時，以投標價金最高價者為得標人。如最高價有二標以上時，以抽籤方式決定之，抽籤結果未得標者為候補得標人。

決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款、

一、第一項明定開標時，以投標價金最高價者為得標人。並規定如有二標以上金額相同時，以抽籤方式決定之。

第七條

得標人未於規定期限內繳清土地價款或簽訂契約者，視為拋棄得標權利，除不予退還押標金外，本府得通知候補得標人遞補之，無候補得標人時，得由次高價投標人照最高標價取得得標權，或重新公告辦理標售、標租。

第八條

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、標租底價者，所繳押標金不予退還。

第九條

辦理標售、標租，經公告招標二次無人投標或廢標者，得酌減底價，再行公告辦理標售、標租；酌減數額不得逾百分之二十。

經依前項重行公告標售、標租，仍無人投標或廢標者，得以重行公告之底價再行酌減至多百分之二十，並重行辦理標售、標租。

經依前項辦理公告招標仍無人投標或廢標者，主管機關得檢討調整該土地使用分區及使用管制，並依本條例第四十四條第四項及本辦法規定重行辦理標售、標租。

第十條

標售土地得標人繳清全部土地價款後，招標機關應依下列規定辦理：

一、土地已完成地籍整理者，招標機關應於得標人繳清土地價款之日起三十日內提供申請登記所需文件，由得標人會同招標機關申請土地所有權移轉登記；招標機關並應以現況辦理點交，製作點交紀錄，其土地之面積，應以土地登記簿記載者為準。

二、土地尚未完成地籍整理者，招標機關應於得標人繳清土地價款之日起三十日內核發土地使用權同意書，供得標人申請相關證照使用，並以現況辦理點交，製作點交紀錄。土地完成地籍整理後，招標機關應配合提供申請登記所需文件，由得標人會同招標機關申請土地所有權移轉登記。

依前項第二款辦理所有權移轉登記之土地，其土地面積如與公告標售面積不符時，得約定自完成登記之日起三個月內就二者面積差額，按得標金額比例，無息多退少補。

第一項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。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第八條及「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第七條訂定。

明定得標人未於規定期限內繳清土地價款或簽訂契約者之後續處理方式。

註：本條係參照「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第八條訂定。

明定區段徵收土地決標後，未得標者押標金之處理方式，另為督促投標人依規定辦理投標，明定標價低於公告之標售、標租底價者，所繳押標金不予退還。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第九條及「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第九條訂定。

明定區段徵收土地辦理標售、標租，經公告二次無人投標或廢標，得酌減底價或調整土地使用分區及使用管制後再行招標。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第十條及「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第十條訂定。

一、第一項明定得標人繳清土地價款後，後續土地所有權移轉登記及點交作業相關事宜。

二、第二項明定地籍整理後土地登記面積與公告標售面積不符時，按差額找補之規定。

三、第三項明定辦理土地所有權移轉登記等相關費用，應約定由得標人負擔。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第十四條及「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第十二條訂定。

第十一條

標租土地得標人應於標得土地次日起三十日內與招標機關簽訂租賃契約。租賃契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、土地標示、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、未依約繳交租金之處理方式。
- 八、租賃擔保金之調整及繳退方式。
- 九、租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。
- 一〇、保證人及其連帶保證責任。
- 一一、違約事項及罰則。
- 一二、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，土地登記簿記載之面積如與公告標租面積不符時，仍應以原標租金額計算租金，得標人不得要求退補。

租賃契約訂定後，雙方應會同向租賃土地所在地之管轄法院辦理公證；招標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，招標機關應會同辦理。

前項辦理公證、鑑界及其他相關費用，應由得標人負擔。

第十二條

租賃契約書應載明租賃存續期間，有下列情形之一者，得終止租約，已繳交之租金及權利金不得要求退還：

- 一、承租人未依約定繳交租金金額達二年以上之總額。
- 二、承租人未依都市計畫及其他法令規定使用土地。
- 三、承租人將土地出租或出借他人建築使用。
- 四、其他依法令規定或契約約定終止或撤銷原因發生。

終止租約原因發生後，招標機關應以書面通知承租人自行遷移標租土地之上地及設施，逾期未遷移者，視同放棄該設施及地上物所有權、土地使用權或承租權。

第十三條

標租土地得標人應按實際得標金額，於契約規定期限內繳交租金及補繳租賃擔保金差額。

前項租金應隨同消費者物價指數逐年調整。

標租土地得標人應繳之租賃擔保金金額不得低於每年調整後之年租金。

第十四條

第六條至第八條、第十條至第十一條及第十三條規定，涉及參與投標人之權利、義務事項，應於招標文件內載明。

明定招標機關應於標租土地得標人得標後三十日內，與得標人簽訂租賃契約，並規定契約內容、公證、土地點交等相關事宜。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第十五條及「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第十三條訂定。

明定招標機關應於契約書內約定，租賃存續期間，得辦理終止租約之規定。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第十七條及「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第十五條訂定。

一、第一項明定得標人應按實際得標金額，於契約規定期限內繳交租金及補繳租賃擔保金差額。

二、第二項明定租金應隨同消費者物價指數逐年調整。

三、第三項明定租賃擔保金金額不得低於每年調整後之年租金。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第六條及「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第六條訂定。

明定本辦法涉及參與投標人權利、義務之規定事項應於招標文件內載明。

註：本條係參照「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第十六

第十五條

本辦法所定之書表格式，由本府另定之。

第十六條

本辦法自發布日施行。

條訂定。

註：本條係參照「新市鎮土地標售標租辦法」第十八條訂定。

明定本辦法施行日期。