

桃園市市有非公用土地設定地上權作業要點

中華民國 105 年 2 月 25 日府財用字第 1050037386 號令訂定

中華民國 106 年 8 月 11 日府財用字第 1060156717 號令修正

- 一、為辦理桃園市市有財產管理自治條例（以下簡稱本自治條例）第五十五條第一項第一款之設定地上權事項，依同條第四項訂定本要點。
- 二、本要點所稱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、執行機關公開招標設定地上權時，應依下列程序辦理：
 - （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）擬訂投標須知、設定地上權契約等招標文件簽報桃園市政府（以下簡稱本府）核定。
 - （四）依第七點規定擬訂定權利金底價。
 - （五）公告招標。
 - （六）簽訂地上權契約。
 - （七）辦理地上權設定登記。
- 五、設定地上權契約內容應包括下列項目：
 - （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式。
 - （五）地租數額及給付方式。
 - （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、地上物出租或出借之限制。
 - （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。

六、地上權之存續期間，自地上權登記完成之日起算，不得逾七十年。

七、設定地上權應收取之權利金，依下列規定計算：

- (一) 委託不動產估價業者依不動產估價技術規則等相關法令規定查估。
- (二) 估定之權利金依本自治條例第六十七條第三項規定辦理審定。
- (三) 以審定之金額為權利金底價，並以實際得標金額計收。

經公開招標二次而未能標出者，得逕按原權利金底價減一成後辦理招標。但減價以二次為限。

八、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。

九、設定地上權訂約當年度應收取之地租，按當年度土地申報地價年息百分之三至百分之五計算。年息率由執行機關於招標前簽報本府核定。

訂約次年度以後之地租，按當年度土地申報地價乘以前項年息率計算。但地租較前一年度增加逾百分之六者，超出部分不予計收。

前二項地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

十、執行機關於完成開標後，應通知得標人於得標之次日起五十日內繳清權利金，會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。

十一、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及辦理公證，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十六點規定辦理抵押權設定登記。

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建築以外之使用者，其使用存續期間，不得逾越地上權存續期間。

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（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，應經本府書面同意後，始得為之。

十五、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。

十六、地上權存續期間，地上權人得經本府同意，將地上權或地上建物依下列規定辦理抵押權設定：

(一) 抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構、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，並辦竣所有權第一次登記之次日起三個月內，辦理擔保物增加之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。

(五) 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限。

(六) 抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於建物之抵押權。

十七、地上權權利價值為公開招標設定地上權之決標權利金。

其後年度之剩餘價值，按上開權利金乘以地上權剩餘月數占總月數之比例估算。

十八、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，本府得終止契約，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，違反第十二點規定使用土地。
- (三) 地上權人將土地或地上物出租或出借供他人建築使用。
- (四) 地上權人未經本府同意，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。
- (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。

十九、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。

依前點第六款前段規定終止契約，塗銷地上權登記時，如不可歸責於地上權人者，執行機關應依第十七點估算地上權之剩餘價值，及雙方同意之鑑價機構就該地上建物所為之鑑價補償地上權人。鑑價費用由執行機關負擔。

二十、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，並將地上權契約格式及投標須知提供投標人參考。

前項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。

二十一、辦理開標時，以投標權利金最高價者為得標人。如最高價有二標以上金額相同時，應重新比價決定得標人。

二十二、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。