

檔 號：  
保存年限：

## 新竹市政府 函

地址：300191新竹市中正路120號  
承辦人：林羽菁  
電話：03-5216121分機221  
傳真：03-5265993  
電子信箱：010521@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市政府行政處

發文日期：中華民國113年5月6日  
發文字號：府財產字第1130072992號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：

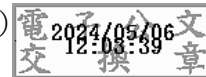
附件：如說明 (376580000A\_1130072992\_ATTACH1.pdf、  
376580000A\_1130072992\_ATTACH2.pdf、376580000A\_1130072992\_ATTACH3.pdf)

主旨：修正「新竹市市有土地設定地上權實施要點」，並自中華民國113年4月22日生效，請查照。

說明：檢送修正後「新竹市市有土地設定地上權實施要點」、修正案總說明及對照表各1份。

正本：新竹市政府各處暨所屬機關(新竹市政府財政處除外)

副本：本府行政處(法制科)(含附件)、本府財政處(含附件)



法制科 收文:113/05/06



231130002604 有附件

## 新竹市市有土地設定地上權實施要點修正規定

- 一、本要點依新竹市市有財產委託經營管理開發辦法第二十條第一款規定訂定之。
- 二、本要點之主管機關為新竹市政府(以下簡稱本府),執行機關(單位)為新竹市市有土地(以下簡稱市有土地)之管理機關(單位)。
- 三、市有土地辦理設定地上權時,應以公開招標方式為之。
- 四、執行機關(單位)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)擬訂權利金底價及地租計收標準提請新竹市政府市有財產審議委員會(以下簡稱財審會)審定。
  - (四)擬訂投標須知、設定地上權契約等招標文件。
  - (五)公告招標。
  - (六)簽訂地上權契約。
  - (七)辦理地上權設定登記。
- 五、執行機關(單位)辦理設定地上權招標時,公告期間不得少於一個月,並應將地上權契約格式、投標須知列為招標文件。  
前項地上權契約格式及投標須知,由執行機關(單位)擬訂,陳報本府核定。
- 六、執行機關(單位)辦理開標時,以投標權利金最高標價者為得標人。執行機關(單位)如有辦理評選必要,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。依前項規定辦理開標,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。
- 七、執行機關(單位)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。
- 八、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與面積。
- (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、地上物轉讓、信託及抵押權設定之限制。
- (十) 稅捐及規費負擔。
- (十一) 得終止地上權之事由。
- (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) 其他經本府核定之事項。

九、設定地上權之存續期間，自地上權登記完成之日起算，不得逾七十年。

十、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業者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) 權利金底價應達土地市價三成以上。但設定地上權案件屬附帶開發條件者，得不受前段限制，並得僅查估權利金價格。
- (三) 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，並以財審會審定之金額為權利金底價，再以實際得標額計收。

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。

十一、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（單位）評估確有分期付款需要者，得簽報本府核准後辦理，並將期數、利息計算及收取方式等納入招標文件。

十二、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，並先行繳納得標權利金總額三成以上，其餘權利金不論是否取得金融機構核准貸款，除核准分期付款者外，均應於原定繳款期限內一次繳清。

前項抵押貸款應依第十六點各款規定辦理抵押權設定登記。

十三、設定地上權應收取之地租，應依下列規定計算後，提財審會審議：

- （一）按土地申報地價年息百分之一至百分之五計算，並分為不隨申報地價調整及隨申報地價調整二部分。
- （二）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。
- （三）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。但每年地租漲幅相較前一年度以調整百分之六為上限，超出部分不予計收。

依前項規定收取之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

十四、辦理市有土地設定地上權，應限制地上權人或經其同意為使用之第三人須依都市計畫、區域計畫等相關法令規定使用土地，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。

地上權人如將土地出租或出借供他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期間末日之後。

十五、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，地上權人將地上權或地上建物依下列規定辦理抵押權設定應經執行機關（單位）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辦竣所有權第一次登記後，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抵押權存續期間之末日及債權清償日，不得在地上權存續期間末日之後。
- （六）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。

十七、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權、地上建物信託時，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，而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者，得僅先就地上權辦理信託。

(五) 信託契約之期限不得超過設定地上權契約存續期間。

(六) 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。

依前項規定辦理信託者，應將設定地上權契約列為信託契約之一部分。

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，執行機關（單位）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相關法令規定使用土地。

(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、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。

十九、地上權消滅後，執行機關（單位）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，其所有權應一個月內無償移轉登記為市有，並無條件遷離。

(二) 地上建物無使用價值者，地上權人應一個月內自行拆除地上物。

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（單位）應依地上權賸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（單位）負擔。

前項之地上權賸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 $\times$ 〔（地上權存續期間總月數-地上權賸餘月數）/地上權存續期間總月數〕，未滿一個月部分之日數，不予計入賸餘月數，並以四捨五入計算至元整。

地上權因政府機關辦理區段徵收、市地重劃、都市更新或撥用而消滅者，其地上權及地上物之處理及補償，其他法令另有規定者，從其規定。

地上權人於第一項規定期限內辦理完成者，不計收使用補償金，屆期未辦理者，執行機關（單位）應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成止，按土地當期公告地價年息百分之五計收使用補償金。

# 新竹市市有土地設定地上權實施要點修正案

## 總說明

### 一、修正目的：

新竹市政府(以下簡稱本府)於一百零四年十月二十三日核定實施「新竹市市有土地設定地上權實施要點」迄今，為符合實際經濟環境及實務運作需要，參酌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，俾供執行機關辦理爾後案件時得以遵循。

### 二、其他縣市處理情形：

臺北市、新北市、桃園市、新竹縣、臺中市、彰化縣、嘉義市、高雄市、臺東縣、金門縣等十縣(市)訂有縣(市)有土地設定地上權實施要點等相關規範；南投縣、嘉義縣、台南市、宜蘭縣、花蓮縣及澎湖縣等六縣(市)比照國有非公用土地設定地上權相關規定；苗栗縣則納入其縣有財產管理自治條例中規範。

### 三、修正條文內容重點敘明如下：

第四點：調整第三款及第四款順序以符設定地上權招標程序。

第五點：由現行規定第十六點移列調整，並酌作文字修正。

第六點：由現行規定第十七點移列調整。刪除現行規定第一項後段以抽籤決定得標人規定，應重新比價至價高者得標，以增地上權案件周延性，同時考量市有財產開發效益，增訂標案評選機制，擇優選出投資計畫後再開啟價格標。

第七點：由現行規定第十八點移列調整。

第八點：由現行規定第五點移列調整，並為使地上權契約內容項目更臻完備，新增第六款建物所有權第一次登記及預告登記及第九款信託規定。

第九點：由現行規定第六點移列調整。為增加市場投資意願，延長地上權存續期間。

第十點：由現行規定第七點移列調整。為使權利金底價更貼近市場行情，修正第一項第一款及第二款土地市價三成作為審定權利金底價參考，另考量附帶開發條件案件適度放寬權利金底價限制，以增加市場投資意願，並增訂第二項得減價



招標之規定。

第十一點：由現行規定第八點移列調整。為充分揭露地上權招標資訊，增訂但書後段分期付款相關資訊納入招標文件之規定。

第十二點：由現行規定第九點移列調整。

第十三點：由現行規定第十點移列調整。參酌中央及其他縣市相關規定，地租改採不隨及隨申報地價調整二部分之總和計收，另為避免隨申報地價調漲計算之租金劇幅增加時過度增加地上權人租金負擔，增訂隨申報地價調整漲幅上限，同時避免執行機關負擔稅賦成本高於地租收入致入不敷出之情形，增訂地租低於地價稅時改按地價稅計收之規定。

第十四點：由現行規定第十一點移列調整。

第十五點：由現行規定第十二點移列調整。為避免造成執行機關管理負擔及權責劃分明確，刪除但書地上權及地上物得受讓一部之規定。

第十六點：由現行規定第十三點移列調整。

第十七點：考量地上權人有辦理地上權、地上建物信託需求及權利，增訂第十七點信託規定。

第十八點：由現行規定第十四點移列調整。配合新增第十七點信託規定，酌作文字修正。

第十九點：由現行規定第十五點移列調整。考量第十一點訂有分期付款機制，爰參酌其他縣市相關規定，修正第三項地上權賸餘價值計算方式，以茲合理及精確。

# 新竹市市有土地設定地上權實施要點修正案

## 對照表

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
一、本要點依新竹市市有財產委託經營管理開發辦法第二十條第一款規定訂定之。	一、本要點依新竹市市有財產委託經營管理開發辦法第二十條第一款規定訂定之。	本點未修正。
二、本要點之主管機關為新竹市政府（以下簡稱本府），執行機關（單位）為新竹市市有土地（以下簡稱市有土地）之管理機關（單位）。	二、本要點之主管機關為新竹市政府（以下簡稱本府），執行機關（單位）為新竹市市有土地（以下簡稱市有土地）之管理機關（單位）。	本點未修正。
三、市有土地辦理設定地上權時，應以公開招標方式為之。	三、市有土地辦理設定地上權時，應以公開招標方式為之。	本點未修正。
<p>四、執行機關（單位）辦理公開招標時，應依下列程序為之：</p> <p>（一）擬訂土地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）擬訂權利金底價及地租計收標準提請新竹市政府市有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審定。</u></p> <p><u>（四）擬訂投標須知、設定地上權契約等招標文件。</u></p> <p>（五）公告招標。</p>	<p>四、執行機關（單位）辦理公開招標時，應依下列程序為之：</p> <p>（一）擬訂土地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>（三）擬訂投標須知、設定地上權契約等招標文件<u>簽報本府核定。</u></p> <p>（四）擬訂權利金底價提請新竹市政府市有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審定。</p> <p>（五）公告招標。</p>	<p>考量實務上設定地上權招標程序應先審定權利金底價及地租計收標準後，始得擬訂完整之投標須知等相關文件，爰調整第四點第三款及第四款順序。又配合第十三點修正地租應提財審會審議規定，故第四點第三款酌作文字修正。</p>

<p>(六)簽訂地上權契約。 (七)辦理地上權設定登記。</p>	<p>(六)簽訂地上權契約。 (七)辦理地上權設定登記。</p>	
<p><u>五</u>、執行機關(單位)辦理設定地上權招標時，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<u>列為招標文件</u>。 前項地上權契約格式及投標須知，由執行機關(單位)擬訂，陳報本府核定。</p>	<p>十六、執行機關(單位)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、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(單位)擬訂，陳報本府核定。</p>	<p>一、現行規定第十六點調整為第五點。 二、酌修第一項文字內容，使招標程序更為完備。</p>
<p><u>六</u>、執行機關(單位)辦理開標時，以投標權利金最高標價者為得標人。<u>執行機關(單位)如有辦理評選必要，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。</u> <u>依前項規定辦理開標，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></p>	<p>十七、執行機關(單位)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，<u>經重新比價後，標價仍相同或均不願提高標價，以抽籤決定得標人。</u></p>	<p>一、現行規定第十七點調整為第六點。 二、增訂第一項後段，參酌「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」及「新竹縣縣有非公用土地設定地上權作業要點」規定，考量市有財產開發效益，增加評選機制，擇優選出合格者後再辦理開啟價格標作業，同時兼顧擇優條件及公平、公正開標程序。刪除第一項後段以抽籤決定得標人之規定係考量地上權案件權利金價格不貲，若遇最高標金額相同時，應重新比價至價高者得標以增周延性。 三、將原第六點第一項後</p>

		段最高標價有二標以上金額相同時處理方式規定調整至第二項。
<p><u>七</u>、執行機關（單位）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。</p>	<p>十八、執行機關（單位）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。</p>	<p>現行規定第十八點調整為第七點。</p>
<p><u>八</u>、地上權契約內容應包含項目如下：</p> <p>（一）雙方當事人。</p> <p>（二）設定地上權之土地標示與面積。</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><u>（六）建物第一次登記及預告登記。</u></p> <p><u>（七）土地用途及使用限制。</u></p> <p><u>（八）土地、地上物出租、出借之限制。</u></p> <p><u>（九）地上權、地上物轉讓、信託及抵押權設定之限制。</u></p> <p><u>（十）稅捐及規費負擔。</u></p> <p><u>（十一）得終止地上權之事由。</u></p> <p><u>（十二）地上權消滅後地上物之處理。</u></p> <p><u>（十三）違約罰則。</u></p> <p><u>（十四）履約保證金。</u></p>	<p>五、地上權契約內容應包含項目如下：</p> <p>（一）雙方當事人。</p> <p>（二）設定地上權之土地標示與面積。</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、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）履約保證金。</p> <p>（十四）其他經本府核定之事項。</p>	<p>一、現行規定第五點調整為第八點。</p> <p>二、地上權存續期間，依法申請建築之地上建物，應辦理第一次登記及預告登記，因屬地上權契約之重要權利義務關係，應於契約約定，爰增訂第六款規定。現行規定第六款移列為第七款，以下各款依序移列。</p> <p>三、信託屬地上權契約之重要權利義務關係，應於契約約定，爰修正第九款規定。</p>

<p>(十五) 其他經本府核定之事項。</p>		
<p>九、<u>設定地上權之存續期間，自地上權登記完成之日起算，不得逾七十年。</u></p>	<p>六、<u>設定地上權之存續期間，自地上權登記完成之日起算，不得逾五十年。</u></p>	<p>一、現行規定第六點調整為第九點。 二、為使地上權人可有效發揮建物使用價值，增加市場投資意願，延長地上權存續期間，爰修正第九點規定。</p>
<p>十、<u>設定地上權應收取之權利金，應依下列規定計算：</u>          (一) <u>委託三家以上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權利金價格及土地市價三成之價格。</u>          (二) <u>權利金底價應達土地市價三成以上。但設定地上權案件屬附帶開發條件者，得不受前段限制，並得僅查估權利金價格。</u>          (三) <u>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，並以財審會審定之金額為權利金底價，再以實際得標額計收。</u>  <u>經公開招標二次而未能標出者，得逕按原</u> </p>	<p>七、<u>設定地上權應收取之權利金，應依下列規定計算：</u>          (一) <u>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。</u>          (二) <u>估定之權利金應提財審會審定。</u>          (三) <u>公開招標以財審會審定之金額為權利金底價，並以實際得標額計收。</u> </p>	<p>一、現行規定第七點調整為第十點。          二、參酌「國有非公用土地設定地上權作業要點」、「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」及「新北市市有非公用土地設定地上權作業要點」規定，增訂委託三家以上不動產估價業者查估權利金價格，並增加查估土地市價三成價格作為審定權利金價格之參考，使權利金底價更貼近市場行情，爰修正第一項第一款及增訂第二款前段規定，另考量設定地上權案件態樣多元，放寬附帶開發條件案件之權利金底價限制，使財務更靈活彈性，以增加市場投資意願，爰增訂第二款但書規定。          三、第二款現行規定酌修文字移列合併至第三       </p>

<p><u>權利金底價減一成後辦理招標。</u></p>		<p>款規定。</p> <p>四、參酌「桃園市市有非公用土地設定地上權作業要點」及「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」規定，增訂第二項得減價招標之規定。</p>
<p><u>十一、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（單位）評估確有分期付款需要者，得簽報本府核准後辦理，並將期數、利息計算及收取方式等納入招標文件。</u></p>	<p>八、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（單位）評估確有分期付款需要者，得簽報本府核准後辦理。</p>	<p>一、現行規定第八點調整為第十一點。</p> <p>二、為充分揭露地上權招標資訊，參考「新北市市有非公用土地設定地上權作業要點」規定，增訂但書後段，以提升招標文件之完備性。</p>
<p><u>十二、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，並先行繳納得標權利金總額三成以上，其餘權利金不論是否取得金融機構核准貸款，除核准分期付款者外，均應於原定繳款期限內一次繳清。</u></p> <p>前項抵押貸款應依第十六點各款規定辦理抵押權設定登記。</p>	<p>九、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，並先行繳納得標權利金總額三成以上，其餘權利金不論是否取得金融機構核准貸款，除核准分期付款者外，均應於原定繳款期限內一次繳清。</p> <p>前項抵押貸款應依第十三點各款規定辦理抵押權設定登記。</p>	<p>一、現行規定第九點調整為第十二點。</p> <p>二、配合現行規定第十三點點次變更為第十六點，爰酌作第二項文字修正。</p>

<p><u>十三、設定地上權應收取之地租，應依下列規定計算後，提財審會審議：</u></p> <p><u>(一) 按土地申報地價年息百分之一至百分之五計算，並分為不隨申報地價調整及隨申報地價調整二部分。</u></p> <p><u>(二) 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。</u></p> <p><u>(三) 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。但每年地租漲幅相較前一年度以調整百分之六為上限，超出部分不予計收。</u></p> <p><u>依前項規定收取之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。</u></p>	<p><u>十、設定地上權應收取之地租，按當期土地公告地價年息百分之五計收。但合於新竹市市有土地及房屋租金率計算基準規定，得按租金率六折計收者，依其規定。</u></p> <p><u>前項地租，於公告地價調整時，隨同調整。</u></p>	<p>一、現行規定第十點調整為第十三點。</p> <p>二、參酌「國有非公用土地設定地上權作業要點」、「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」及「新北市市有非公用土地設定地上權作業要點」規定，地租按不隨申報地價調整及隨申報地價調整二部分之總和計收，一部分收取固定地租以維持執行機關（單位）管理市有地基本收益，另一部分依每年調整後申報地價計收浮動地租以反映每年價格行情，爰增訂第一項第一款至第三款前段規定。另為避免隨申報地價調漲計算之租金劇幅增加時過度增加地上權人財務負擔，故參酌「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」規定，將隨申報地價調整計收之每年地租調整幅度設定上限，爰增訂第一項第三款但書規定。</p> <p>三、執行機關（單位）負擔稅賦成本高於地租收入時，地租改按地價稅計收，以免入不敷出之情，爰增訂第</p>
---	---	---

		二項規定。
<p><u>十四</u>、辦理市有土地設定地上權，應限制地上權人或經其同意為使用之第三人須依都市計畫、區域計畫等相關法令規定使用土地，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。</p> <p>地上權人如將土地出租或出借供他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期間末日之後。</p>	<p>十一、辦理市有土地設定地上權，應限制地上權人或經其同意為使用之第三人須依都市計畫、區域計畫等相關法令規定使用土地，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。</p> <p>地上權人如將土地或地上物出租或出借供他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期間末日之後。</p>	<p>一、現行規定第十一點調整為第十四點。</p> <p>二、酌修第十四點第二項文字。</p>
<p><u>十五</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全部，且報經本府核准者，不在此限。</p>	<p>十二、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。</p>	<p>一、現行規定第十二點調整為第十五點。</p> <p>二、考量地上權人若僅將地上權及地上物一部讓與他人，使地上權人數增加，將造成執行機關（單位）管理負擔，爰刪除但書得受讓一部之規定。</p>
<p><u>十六</u>、地上權存續期間，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應經執行機關（單位）同意：</p> <p>（一）抵押權人以依</p>	<p>十三、地上權存續期間，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應經執行機關（單位）同意：</p> <p>（一）抵押權人以依</p>	<p>現行規定第十三點調整為第十五點。</p>



<p>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。</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。</p> <p>(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</p>	<p>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。</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。</p> <p>(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</p>	
--	--	--

<p>二者共同擔保者，以上述二者合計之核貸金額為限。</p> <p>(五) 抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日，不得在地上權存續期間末日之後。</p> <p>(六) 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>二者共同擔保者，以上述二者合計之核貸金額為限。</p> <p>(五) 抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日，不得在地上權存續期間末日之後。</p> <p>(六) 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>十七</u>、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權、地上建物信託時，執行機關（單位）審核符合下列各款規定者，得同意辦理：</p> <p>(一) 信託之受託人為兼營信託業務之金融機構。</p> <p>(二) 以地上權人為信託之委託人及受益人。</p> <p>(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</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、考量地上權人有辦理地上權、地上建物信託的需求及權利，參酌中央及其他縣市有關信託規定內容增訂第十七點。</p>

<p>權及地上建物之全部。</p> <p>(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，而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者，得僅先就地上權辦理信託。</p> <p>(五) 信託契約之期限不得超過設定地上權契約存續期間。</p> <p>(六) 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。</p> <p>依前項規定辦理信託者，應將設定地上權契約列為信託契約之一部分。</p>		
<p><u>十八</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）得終止契約，</p>	<p>十四、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）得終止契約，</p>	<p>一、現行規定第十四點調整為第十八點。</p> <p>二、配合新增第十七點信託相關規定，爰酌作第十八點文字修正。</p>

<p>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未依都市計畫相關法令規定使用土地。</p> <p>(三) 地上權人將土地出租或出借供他人建築使用。</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、<u>辦理信託</u>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>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未依都市計畫相關法令規定使用土地。</p> <p>(三) 地上權人將土地出租或出借供他人建築使用。</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>十九</u>、地上權消滅後，執行機關（單位）應視地上建物狀況，通知地上權人依下列方式辦理：</p>	<p>十五、地上權消滅後，執行機關（單位）應視地上建物狀況，通知地上權人依下列方式辦理：</p>	<p>一、現行規定第十五點調整為第十九點。</p> <p>二、修正第三項係考量第十一點訂有設定地上權應收取之權利金，經簽報本府核准後得</p>

<p>(一) 地上建物尚在使用價值者，其所有權應一個月內無償移轉登記為市有，並無條件遷離。</p> <p>(二) 地上建物無使用價值者，地上權人應一個月內自行拆除地上物。</p> <p>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（單位）應依地上權<u>賸餘價值</u>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（單位）負擔。</p> <p>前項之<u>地上權賸餘價值計算公式</u>如下：<u>地上權人已繳納之權利金-得標權利金×〔(地上權存續期間總月數-地上權賸餘月數)/地上權存續期間總月數〕</u>，未滿一個月部分之日數，不予計入賸餘月數，並<u>以四捨五入計算至元整</u>。</p>	<p>(一) 地上建物尚在使用價值者，其所有權應一個月內無償移轉登記為市有，並無條件遷離。</p> <p>(二) 地上建物無使用價值者，地上權人應一個月內自行拆除地上物。</p> <p>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（單位）應依地上權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（單位）負擔。</p> <p>前項之剩餘價值，按權利金乘以地上權剩餘年數占總年數之比例估算。</p> <p>地上權因政府機關辦理區段徵收、市地重劃、都市更新或撥用而消滅者，其地上權及地上物之處理及補償，其他法令另有規定者，從其規定。</p> <p>地上權人於第一項</p>	<p>分期付款機制，爰若為分期付款個案，倘發生終止契約，地上權人尚有未繳清權利金情事，以現行規定計算地上權賸餘價值補償地上權人不盡合理，爰參考「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」規定修正地上權賸餘價值計算公式。</p> <p>三、於計算地上權賸餘價值時，按賸餘月數比例計算較按賸餘年數比例計算更為精確，且考量賸餘期間若有未滿一個月的日數，明確規範不予計入，以茲完備。</p> <p>四、參酌「法律統一用字表」修正「剩」餘價值為「賸」餘價值。</p> <p>五、綜上，修正第三項地上權賸餘價值計算方式之規定及酌修文字。</p>
---	---	---

<p>地上權因政府機關辦理區段徵收、市地重劃、都市更新或撥用而消滅者，其地上權及地上物之處理及補償，其他法令另有規定者，從其規定。</p> <p>地上權人於第一項規定期限內辦理完成者，不計收使用補償金，屆期未辦理者，執行機關（單位）應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成止，按土地當期公告地價年息百分之五計收使用補償金。</p>	<p>規定期限內辦理完成者，不計收使用補償金，屆期未辦理者，執行機關（單位）應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成止，按土地當期公告地價年息百分之五計收使用補償金。</p>	
	<p>十九、本要點奉核定後實施。</p>	<p>一、<u>本點刪除。</u></p> <p>二、配合本府於一百零六年六月統一調整行政規則法制體例，爰刪除本點。</p>