



1100010995

檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

查照3

地址：730201臺南市新營區民治路36號
承辦人：蔡雅鈞
電話：06-6322231 #6208
傳真：06-6370961
電子信箱：c75119x@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市議會

發文日期：中華民國110年11月15日
發文字號：府地徵字第1101331511號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三 (1331511A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送「臺南市辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」1份，請查照。

說明：

- 一、依據地方制度法第27條第3項規定及本府110年月11日4府法規字第1101326098B號函辦理。
- 二、有關旨揭辦法業經本府110年11月4日府法規字第1101326098A號令發布在案。
- 三、檢附「臺南市辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」1份。

正本：臺南市議會
副本：臺南市政府法制處、臺南市政府地政局區段徵收科



檔 號：

保存年限：

臺南市政府 令

發文日期：中華民國110年11月4日
發文字號：府法規字第1101326098A號
附件：



修正「臺南市辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」。
附「臺南市辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」

市長黃偉哲

裝

訂

線

臺南市辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法

第一條 為辦理土地徵收條例第四十四條第一項第五款所定實施區段徵收取得可供建築土地標售、標租及設定地上權，並依同條第六項規定，訂定本辦法。

第二條 本辦法之主管機關為本府地政局。

第三條 本辦法所稱區段徵收土地，指土地徵收條例第四十四條第一項第五款規定得予標售、標租或設定地上權之可供建築土地。

第四條 主管機關辦理本市區段徵收土地之標售、標租或設定地上權時，應依本辦法以公開招標方式為之。其公告事項如下：

- 一、法令依據。
- 二、土地標示及面積。
- 三、土地使用分區及其使用管制。
- 四、土地開發建設期限。
- 五、租賃或設定地上權期限。
- 六、投標資格。
- 七、受理投標期間。
- 八、標售、標租或地上權權利金底價及地租。
- 九、押標金金額。
- 十、領取投標須知、標單時間及地點。
- 十一、投標應備書件。
- 十二、開標時間及場所。
- 十三、價款、租金、租賃擔保金、地上權權利金、地租之繳交期限及方式。
- 十四、土地點交方式及期限。
- 十五、標租、設定地上權契約。
- 十六、其他必要事項。

前項公告期間不得少於十五日，公告事項除於本府及土地所在地區公所公告欄或土地所在地之轄區地政事務所公告外，並應登載於本府及主管機關網站或刊登新聞

紙。

第五條 本市區段徵收土地以標租方式辦理者，租期及續租方式如下：

- 一、標租或續約之租賃期間最長以二年為限。
- 二、承租人於租期屆滿前六個月得向主管機關申請續約，並以一次為限。經主管機關評估履約情況且同意後，另行簽訂新約。

本市區段徵收土地以設定地上權方式辦理者，地上權存續期間最長以七十年為限。

第六條 標售、標租或設定地上權之底價，依下列規定估定：

- 一、標售底價依土地徵收條例第四十四條第四項規定估定。
- 二、標租底價以年租金為準，以前款所估定底價百分之三至百分之八為原則。
- 三、設定地上權權利金之底價，不得低於第一款所估定底價百分之三十。

從事創新、研發提昇產業機能、活絡產業、提供公共服務或振興區域發展之產業，主管機關得就標租底價或地上權權利金底價訂定租金優惠調整措施。

第七條 標售、標租或設定地上權之押標金，依下列規定估定：

- 一、標售押標金不得低於標售底價百分之十。
- 二、標租押標金不得低於年租金底價百分之十五。
- 三、設定地上權押標金不得低於地上權權利金底價百分之十五。

第八條 標租土地租金應隨同消費者物價指數逐年調整。

租賃擔保金金額不得低於決標後年租金百分之二十五。

第九條 開標時，以投標價金最高價且不低於底價者為得標人。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退還，逕予抵充價款、租金、租賃擔保金或地上權權利金。未得標者之押標金，除有不予退還情形外，應無息退還。

第十條 得標人未於規定期限內繳清應繳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，主管機關得通知候補得標人遞補之。

無候補得標人時，由次高價投標人照最高標價取得得標權；其不同意依最高價取得得標權或逾期未表示同意時，重新辦理公告。

第十一條 辦理標售、標租或設定地上權，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、標租或設定地上權；酌減數額不得逾百分之二十。

經依前項辦理公告招標仍無人投標或廢標者，得檢討調整該土地使用分區及使用管制，並重新辦理標售、標租或設定地上權。

第十二條 設定地上權除依決標結果收取權利金外，應按訂約當期土地申報地價年息百分之一至百分之五計收地租。

前項地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

第一項地租之種類及計算方式，區分如下：

- 一、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。
- 二、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。但訂約次年度以後之地租較前一年度增加逾百分之六者，超出部分不予計收。

第十三條 土地標售得標人繳清全部土地價款後，應依下列規定辦理：

- 一、土地已完成地籍整理者，主管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，並由得標人會同主管機關辦理所有權移轉登記；主管機關並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。
- 二、土地尚未完成地籍整理者，主管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，主管機關應配合提供申請登記所需文件，由得標人會同主管機關申請土地所有權移轉登記；其土地之面積，應以土地登記簿記載者為準。

依前項第二款辦理所有權移轉登記之土地，其土地登記簿登記之面積如與公告標售面積不符時，應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，由得標人負擔。

第十四條 標租土地得標人應於招標文件所定期限內與主管機關簽訂租賃契約。標租土地租賃契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、土地標示及面積。
- 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、租賃關係消滅後，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，以土地登記簿記載面積計算租金，差額無息多退少補。但租賃擔保金不予調整。

標租土地租賃契約簽訂後，雙方應會同向土地所在地之管轄法院辦理公證，主管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，主管機關應會同辦理。

前項辦理公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。

第十五條 標租土地承租人不得以其租賃權設定權利質權或其他相類之設定。

承租人不得要求就租賃土地設定地上權。

第十六條 標租土地租期屆滿或終止租約時，租賃關係消滅。除契約另有約定外，承租人應依主管機關指定時間，回復原狀並返還承租土地。

承租人無賠償責任或給付義務者，其所繳租賃擔保金於返還土地後十日內無息退還承租人。

第十七條 設定地上權得標人應於招標文件所定期限內與主管機關簽訂設定地上權契約。設定地上權契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、土地標示及面積。
- 三、地上權存續期間。
- 四、土地使用限制。
- 五、土地開發建設期限。
- 六、地上權移轉或設定他項權利之限制。
- 七、地上權權利金金額、繳款方式及期限。
- 八、地租金額、繳款方式及期限。
- 九、地租調整方式。
- 十、地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。
- 十一、違約事項及罰則。
- 十二、特約事項。

設定地上權土地之面積，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招標面積不符時，以土地登記簿記載面積計算地租，差額無息多退少補。但地上權權利金不予調整。

設定地上權契約簽訂後，雙方應會同向地方所在地之管轄法院辦理公證，並由得標人會同主管機關申請地上權設定登記；地上權設定登記後，主管機關應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，主管機關應會同辦理。

前項辦理登記、公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。

第十八條 地上權存續期間，地上權人非經主管機關同意，不得讓與或以信託方式移轉地上權及其地上建物。

第十九條 地上權存續期間，地上權人有將地上權或地上建物辦理抵押權設定需要者，應符合下列規定，並經主管機關同意後，始得為之：

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及辦竣所有權第一次登記後三個月內，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，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。

四、抵押權設定契約書約定之抵押權擔保債權確定期日及債權清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。

五、抵押權設定契約書約定之抵押權擔保債權確定期日及債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿五年者，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，均拋棄其於地上建物之抵押權。

第二十條 承租人或地上權人有下列情形之一者，主管機關得終止租約或終止地上權並塗銷地上權登記，其已繳之租金、租賃擔保金或權利金、地租不予退還：

一、積欠租金或地租金額達二年之總額，經催告仍不為支付。

二、未依都市計畫及其他法令規定使用土地。

三、將土地或地上權出租或出借供他人建築使用。

四、依法令規定或契約約定，有終止租約或地上權契約之其他可歸責於承租人或地上權人之事由。

因法令或都市計畫變更等不可歸責於承租人或地上權人之事由，致不能達到原租賃或設定地上權之目的時，主管機關得終止租約，或終止地上權並塗銷地上權登記。承租人或地上權人已繳交之租金或權利金、地租應按契約存續期間計算，溢繳部分及租賃擔保金應無息退還承租人或地上權人。

租約或地上權依前項而終止者，承租人或地上權人不得向主管機關請求損害賠償。

第二十一條 本辦法涉及參與投標人之權利義務事項，應於招標文件內載明。

第二十二條 本辦法涉及區段徵收完成後土地標售、標租及設定地上權之底價估定、租金優惠及地租計算等事項，應由主管機關提送本市區段徵收委員會審議通過，並報經本府同意後，據以辦理。

第二十三條 本辦法自發布日施行。