

檔 號：

保存年限：

臺東縣政府 令

發文日期：中華民國114年11月7日

發文字號：府行法字第1140250066號

附件：臺東縣辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法



訂定「臺東縣辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」。

附「臺東縣辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」

縣長饒慶鈴



氣清身健

臺東縣辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法

中華民國 114 年 11 月 7 日臺東縣政府府行法字第 1140250066 號令訂定發布

第一條 本辦法依土地徵收條例第四十四條第六項規定訂定之。

第二條 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。

第三條 本府辦理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、地上權權利金與地租之繳交期限及方式。

十四、土地點交方式及期限。

十五、標租之租賃契約及設定地上權契約。

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鄉(鎮、市)公所公告欄或土地所在地之轄區地政事務所公告外，並應登載於本府網站或刊登新聞紙。

第四條 土地以標租方式辦理者，租期及續租方式如下：

一、標租或續租之租期由本府視區段徵收土地性質及管理利用需要訂定之，並不得少於二年。

二、承租人於租期屆滿前六個月，得以書面向本府申請續租，並以一次為限，經本府評估履約情況，同意續租後，另行簽訂新約。

土地以設定地上權方式辦理者，其存續期間及續約方式如下：

一、地上權原存續期間及續約存續期間合計不得逾七十年。

二、地上權人於地上權存續期間屆滿前一年，得以書面向本府申請續約，經本府評估履約情況，同意續約後，另行簽訂新約。

第五條 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；必要時得委託政府機關、專業機構、不動產估價師或其他專業人士查估。

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一。

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。

為利都市發展需求或從事創新、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，經本府專案核准者，不適用前項規定。

第 六 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 七 條 標租土地於租賃期間內，土地申報地價有變動時，其租金應配合調整。租賃期滿續約時，亦同。

租賃擔保金不得低於決標後年租金百分之二十五。

第 八 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 九 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，不予退還押標金。

前項情形，本府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同意時，應重新辦理公開招標。

第十條 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，本府得重新檢討，再行公告辦理標售、標租或設定地上權。

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。

第十一條 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五計收地租，申報地價調整時應隨同調整。

前項地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

第十二條 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，本府應於得標人繳清土地價款之次日起三十日內提供申請登記所需文件，並由得標人會同本府辦理所有權移轉登記；本府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，本府應於得標人繳清土地價款之次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，本府應配合提供申請登記所需文件，由得標人會同本府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，無息相互找補。

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。

第十三條 標租土地得標人應於招標文件所定期限內與本府簽訂租賃契約。

其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、稅捐及規費負擔。
- 十二、得終止租賃契約之事由。

十三、違約事項及罰則。

十四、其他特約事項。

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，差額無息相互找補，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。

土地租賃契約簽訂後，本府應辦理現況點交，並於點交時製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。

前二項辦理公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。

第十四條 標租土地承租人不得有下列行為：

一、以其租賃權設定權利質權或其他相類之設定。

二、於租賃土地上建造建築物及要求設定地上權。但建造之建築物為臨時性建築物，並經本府同意及依建築法令規定申
獲臨時建築執照者，不在此限。

第十五條 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，承租人應依本府指定時間，回復原狀並返還土地。

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區段徵收土地後十日內無息退還承租人。

第十六條 設定地上權得標人應於招標文件所定期限內與本府簽訂設定

地上權契約。其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、稅捐及規費負擔。
- 十二、得終止地上權之事由。
- 十三、違約事項及罰則。
- 十四、履約保證金。
- 十五、其他特約事項。

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，差額無息相互找補。但地上權權利金不予調整。

設定地上權契約簽訂後，雙方應會同向土地所在地之管轄法院

辦理公證，並由得標人會同本府申請地上權設定登記。

土地辦竣地上權設定登記後，本府應辦理現況點交，並於點交時製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。

前二項辦理登記、公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。

第 十七 條 地上權存續期間，地上權人非經本府同意，不得讓與或以信託方式移轉地上權及其地上建物。

第 十八 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，並經本府同意後，始得為之：

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、中華郵政、保險公司、農會信用部或漁會信用部

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建

築完成及辦竣所有權第一次登記次日起三個月內，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，不得逾地上權存續期間。

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，均拋棄其於地上建物之抵押權。

第十九條 承租人或地上權人有下列情形之一者，本府得終止租約或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，經催告仍不支付。

二、未依都市計畫及其他法令規定使用土地。

三、將土地出租或出借他人作建築使用。

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

本府另有開發利用或處分計畫有收回之必要，或法令、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，本府得終止租約，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。

依前項規定終止租約或地上權者，承租人或地上權人不得向本府請求損害賠償。

第二十條 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。

第二十一條 本府應將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，提送本縣區段徵收委員會審議通過，據以辦理。

第 二十二 條 本辦法自發布日施行。