

新竹市市有土地設定地上權實施要點

修正日期：113 年 4 月 22 日

發文字號：府財產字第 1130072992 號函

- 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×[(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。