

財政部令 中華民國113年3月7日
台財產改字第11250005310號

修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」部分規定

部 長 莊翠雲

國有非公用土地設定地上權作業要點部分規定修正規定

三、國有非公用土地設定地上權，除法令另有規定外，得依下列方式辦理：

- (一) 執行機關公開招標。
- (二) 主辦機關或執行機關配合國家政策指定產業公開招標。
- (三) 中央目的事業主管機關經考量施政需要、業務推動及公共利益，認定有專案提供設定地上權予特定對象使用必要者，由主辦機關報經財政部核定後辦理。

五、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地租，由審議小組依下列規定評定：

- (一) 存續期間：最長七十年。
- (二) 權利金底價或專案提供設定地上權之權利金：
 - 1、以土地市價之三成至七成計算。
 - 2、指定產業公開招標或專案提供設定地上權案件，屬社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟等非營利之事業使用者，以土地市價之二成至七成計算。
- (三) 地租：
 - 1、以土地申報地價年息百分之一至百分之五計算，分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分。
 - 2、前目隨申報地價調整部分適用之年息率，不得低於評定時國有土地課徵地價稅之稅率。

前項第二款所稱土地市價，依國有財產計價方式規定辦理查估評定。

指定產業公開招標設定地上權之權利金及地租依第十點之一評選結果計收；專案提供設定地上權之權利金及地租依第一項評定結果計收。但中央目的事業主管機關主管法規另有計收基準或優惠規定者，從其規定。

地上權人於簽訂設定地上權契約後，始取得目的事業主管機關核准相關興辦事業文件者，自取得核准之日起，得依前項但書規定辦理。

第一項第三款、第三項及前項之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

十之一、指定產業公開招標設定地上權，依下列程序辦理：

- (一) 擇定產業類型：主辦機關提經國有非公用不動產改良利用業務推動小組會議確認產業類型。
- (二) 確認政策需求並擇定招標標的：主辦機關洽中央目的事業主管機關確認各直轄市、縣（市）區位設置、規模條件、限定用途等政策需求條件後，執行機關選定之。
- (三) 擬訂招標文件：主辦機關擬訂招標文件格式，並與中央目的事業主管機關就招標文件格式洽商達成共識。
- (四) 評定招標條件：執行機關擬具招標標的存續期間、權利金占市價成數及地租年息率之建議，並報經主辦機關提送審議小組評定之。
- (五) 公告招標：執行機關公告招標，公告期間不得少於一個月，公告時，設定地上權契約格式應列為投標須知之附件。
- (六) 成立評選會：主辦機關或執行機關成立評選會辦理評選，評選會於完成評選事宜且無待處理事項後解散。評選會置委員五人以上，包括主辦機關或執行機關及指定產業之主管機關等相關機關代表，並聘任具指定產業相關專業知識或經驗之人員，其中專家、學者合計人數不得少於委員總數三分之一。
- (七) 評選及簽訂設定地上權契約：主辦機關或執行機關召開評選會完成評選作業後，執行機關應通知得標人於得標之次日起九十日內繳清權利金，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。但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，準用第九點規定辦理。

執行機關於地上權存續期間應會同目的事業主管機關定期監督查核地上權人使用情形。

十一、專案提供設定地上權，依下列程序辦理：

- (一) 審認提供使用必要：中央目的事業主管機關審核認定基於施政需要、業務推動及公共利益，有專案提供設定地上權必要，填具審查意見表函送主辦機關；適用第五點第一項第二款第二目規定之社會、文化、教育、慈善、救濟團體，以依法設立之財團法人為限，並應先備具事業計畫，指明價款來源，經中央目的事業主管機關審核同意。

- (二) 函復初審意見：主辦機關查明無處分利用計畫及無需補正說明事項後，函復初審意見，並請中央目的事業主管機關依序辦理委託專業估價機構查估市價及擬訂第五款書件。如須依其他法令向相關主管機關申請審查案件，執行機關得先行出具公函予特定對象作為同意申請之證明文件。
- (三) 委託查估市價：中央目的事業主管機關應依國有財產計價方式規定，委託專業估價機構辦理土地市價查估，並將估價報告書函送主辦機關。
- (四) 辦理市價評定：
 - 1、主辦機關將估價報告書函送執行機關。
 - 2、主辦機關及執行機關依國有財產計價方式規定辦理土地市價評定。
 - 3、國有財產估價小組及國有財產估價委員會有修正意見時，中央目的事業主管機關應責成委託之專業估價機構配合修正估價報告書。
- (五) 擬訂建議書及設定地上權契約格式：中央目的事業主管機關依第五點規定，擬訂存續期間、權利金及地租計收基準等條件之建議書及設定地上權契約格式函送主辦機關。
- (六) 審議小組評定：主辦機關將中央目的事業主管機關擬訂之建議條件，提送審議小組評定。
- (七) 洽商設定地上權契約格式：主辦機關與中央目的事業主管機關就設定地上權契約格式洽商達成共識。
- (八) 財政部核定：主辦機關就評定之存續期間、權利金與地租計收基準及符合第五點第三項規定情形，併同設定地上權契約格式及對象，報請財政部核定。
- (九) 通知繳交權利金：執行機關於接獲主辦機關轉交之財政部核定函件後，應即通知特定對象於指定日起九十日內繳清權利金。
- (十) 簽訂設定地上權契約、辦理公證及申辦登記：執行機關於特定對象繳清權利金後，應通知特定對象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。

前項特定對象，倘有向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金之必要者，應於前項第九款指定日起七日內提出申請，並準用第九點規定辦理。

特定對象未依通知期限繳清權利金者，原核定及通知失其效力，由執行機關函告特定對象，並副知主辦機關及中央目的事業主管機關。

地上權存續期間，中央目的事業主管機關應定期監督查核地上權人使用情形，並將監督查核結果函送執行機關。

十四、辦理國有非公用土地設定地上權，應限制地上權人不得將土地出租或出借他人作建築使用。

公開招標設定地上權，地上權人將土地出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

指定產業公開招標者，地上權人將土地或地上建物出租或出借他人作非建築使用範圍，應依原得標人投標文件及取得目的事業主管機關核准相關興辦事業文件辦理。但配合相關法令或經目的事業主管機關同意者，不在此限。

專案提供設定地上權，地上權人經徵得中央目的事業主管機關同意，並符合下列規定者，得將土地或地上建物出租或出借他人使用：

- (一) 土地出租或出借他人作非建築使用。
- (二) 地上建物於總樓地板面積十分之一範圍內出租或出借他人使用。但有下列情形之一者，不在此限：
 - 1、將附設停車設備及停車場設施出租或出借，並免予計入出租（借）範圍。
 - 2、符合中央目的事業主管機關視產業發展需求，於設定地上權契約約定之出租（借）樓地板面積比例。
- (三) 未違反設定目的。
- (四) 使用存續期間之末日未超過地上權存續期限末日。

十五、設定地上權土地毗鄰之私有畸零地，依建築法第四十五條規定，經執行機關價購取得者，應納入設定地上權契約範圍，並變更標的，其地租及權利金依下列方式計收：

- (一) 地租：於辦竣移轉登記次月起，依設定地上權契約約定計算地租。
- (二) 權利金：按價購取得金額乘以設定地上權土地依第五點第一項評定之市價成數計收，其屬指定產業公開招標或專案提供設定地上權者，準用同點第三項及第四項規定。

地上權人因辦理畸零地調處而無法取得建造執照申報開工，執行機關得改按該土地依法應繳納之地價稅計收地租，最長以六個月為限。

二十五、本要點規定專案提供設定地上權之審查意見表、公開招標設定地上權之投標須知、設定地上權契約及委託管理契約格式，由主辦機關定之。