

彰化縣區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法 修正條文草案

第一條 彰化縣政府（以下簡稱本府）為辦理彰化縣（以下簡稱本縣）區段徵收土地標售、標租及設定地上權，特依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第四十四條第六項規定訂定本辦法。

第二條 本辦法所稱區段徵收土地，指本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。

本縣區段徵收土地依促進民間參與公共建設法及相關法規辦理出租或設定地上權者，不適用本辦法之規定。

第三條 本縣區段徵收土地採行標售、標租或設定地上權之方式由本府核定。

採標租方式辦理者，租賃期間最長為二十年。出租機關無其他處分利用計畫，於租期屆滿前，重新辦理標租並完成決標時，原承租人得依決標之年租金優先承租及簽訂新租約。原承租人未於接獲通知之日起十日內以書面表示願以決標之年租金優先承租者，視為放棄優先權。

採設定地上權方式辦理者，地上權存續期間最長為七十年。

第四條 辦理本縣區段徵收土地之標售、標租或設定地上權時，應以公開招標方式為之。

公開招標公告依標售、標租或設定地上權方式之不同，載明下列事項：

- 一、法令依據。
- 二、土地標示。
- 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、土地使用限制。
- 七、投標資格。
- 八、受理投標期間。
- 九、標售、標租或地上權權利金底價。
- 十、押標金金額。
- 十一、領取投標須知、標單時間及地點。
- 十二、投標應備書件。
- 十三、開標時間及場所。

十四、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。

十五、土地點交方式及期限。

十六、標租、設定地上權契約書。

十七、其他必要事項。

前項公告應於受理申請投標十五日前為之，公告期間不得少於十四日，並應於本府及土地所在地之鄉(鎮、市)公所公告欄或土地所在地之公共場所為之。

第五條 標售、標租或設定地上權之底價，其金額依下列規定估定並應提經本縣區段徵收委員會審議通過：

一、標售底價依本條例第四十四條第四項規定，並參酌市場行情估定之。

二、標租底價以年租金為準，並不得低於標售底價百分之一點二。

三、設定地上權權利金之底價，按地上權存續期間擇定土地市價適當成數查估計算。

前項標售底價及設定地上權之權利金適當成數查估必要時得委託不動產估價師辦理。

第六條 標售、標租或設定地上權之押標金，其金額依下列規定估定之：

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年租金百分之二十五。

第八條 公開招標以投標價金最高價且不低於底價者為得標人。最高價有二標以上時，應先比價，如經三次比價結果仍無法決標者，則以公開抽籤方式決定之。

為促進產業創新，改善產業環境，引進策略性產業，提升產業競爭力，經專案簽奉核准者，得於投標須知訂定評選方式及標準，擇優評定之，不受前項規定之限制。

第九條 公開招標決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款、租金、租賃擔保金或地上權權利金。未得標者之押標金應無息退還。

第十條 得標人未於規定期限內繳納應繳金額或標租、設定地上權之

得標人未於規定期限內簽訂契約者，除因不可歸責於得標人之事由，經本府核准其展延期限者外，視為拋棄得標權利，其已繳納之押標金不予退還，由本府重新辦理公開招標。

第十一條 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；酌減數額不得逾原定底價百分之二十。

依前項重行公告辦理標售、標租或設定地上權，仍無人投標或廢標時，得以前次公告之底價再行酌減，其酌減金額不得逾百分之二十，並重行辦理標售、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，並依本條例第四十四條第四項及本辦法規定重新辦理標售、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，應按訂約當期土地公告地價年息百分之五計收地租。

前項地租，於公告地價調整時，隨同調整。但每年地租漲幅相較前一年度以調整百分之六為上限，且不得逾當年度土地公告地價年息百分之五，超出部分不予計收。

前二項計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用時，改按應繳納之稅費計收。

第十三條 標售土地得標人於規定期限內繳清全部土地價款後，本府應依下列規定辦理：

一、土地已完成地籍整理者，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，會同得標人申請土地所有權移轉登記；並應以現況辦理點交，製作點交紀錄；其土地之面積，應以土地登記簿記載者為準。

二、土地尚未完成地籍整理者，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，製作點交紀錄俟土地完成地籍整理後，應配合提供申請登記所需文件，會同得標人申請土地所有權移轉登記。

依前項辦理所有權移轉登記之土地，其土地登記簿登記之面積與公告標售面積不符時，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，應由得標人負擔。

第十四條 標租土地得標人應於招標文件所定期限內與本府簽訂租賃契約書。

前項租賃契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、土地標示、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、租賃擔保金之繳納、退還之方式及期限。
- 九、租賃期滿後，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，土地登記簿記載面積與公告標租面積不符時，以土地登記簿記載面積為準並計算租金，差額無息多退少補。但租賃擔保金不予調整。

標租土地租賃契約書簽訂後，雙方應會同辦理公證；本府並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。

前項辦理公證、鑑界及其他相關費用，應由得標人負擔。

第十五條 標租土地承租人不得以租賃權作為設定權利質權或其他類似使用。

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，承租人應依本府指定時間，將承租土地回復原狀點交本府。承租人無賠償責任或給付義務者，其所繳租賃擔保金於點交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本府簽訂設定地上權契約書。

前項地上權契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、土地標示、面積。
- 三、地上權存續期間。

- 四、土地使用限制。
- 五、地上權移轉或設定他項權利之限制。
- 六、地上權權利金金額、繳款方式及期限。
- 七、地租金額、繳款方式及期限。
- 八、地租調整方式。
- 九、地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。
- 十、違約事項及罰則。
- 十一、特約事項。

設定地上權之土地面積，應以土地登記簿記載之面積為準，土地登記簿記載面積與公告招標面積不符時，以土地登記簿記載面積為準並計算地租，差額無息多退少補。但地上權權利金不予調整。

地上權設定契約書簽訂後，由得標人會同本府申請地上權設定及其限制事項之登記；地上權設定登記後，本府應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。

辦理地上權設定登記、鑑界及其他相關費用，應由得標人負擔。

第十八條 地上權存續期間，地上權人不得讓與或以信託方式移轉地上權及其上建築改良物。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建物之一部或全部，且報經本府同意者，不在此限。

第十九條 地上權存續期間，地上權人將地上權及其地上建物辦理抵押權設定，應符合下列規定，並經本府同意：

- 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。但地上無已保存登記之建物時，不在此限。
- 三、僅就地上權設定抵押權者，地上權人應出具同意書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，就建物增加部分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。
- 四、抵押權契約書約定之擔保債權確定日期及債務清償日期，不得逾地上權存續期間。
- 五、抵押權人應出具同意書，於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其抵押權。

第二十條 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，經催告仍未給付。
- 二、違反都市計畫及其他法令規定之使用。
- 三、將土地或地上權出租或出借供他人建築使用。
- 四、依其他法令規定或契約約定得終止之事由並可歸責於承租人或地上權人。

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，本府得終止租約或終止地上權。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。

第二十一條 本辦法所需書表格式，由本府定之。

第二十二條 本辦法自發布日施行。