

高雄市政府辦理市地重劃抵費地標租及設定地上權作業要點

中華民國 112 年 8 月 11 日高市府地發字第 11270992600 號函訂定

一、為辦理本市市地重劃區抵費地之標租及設定地上權等作業，以利償還重劃開發成本及促進開發利用土地，特訂定本要點。

二、本要點所稱抵費地，指依平均地權條例第六十條第一項規定，以市地重劃區內未建築土地折價抵付重劃共同負擔之土地。

抵費地之標租及設定地上權，除法令另有規定外，由本府地政局辦理。

三、抵費地之標租或設定地上權，應以公開招標方式為之。

前項標租公告期間不得少於十五日；設定地上權公告期間不得少於三十日。

四、抵費地之標租或設定地上權，應以投標價金最高價且不低於公告底價者，為得標人。

五、抵費地之標租作業程序如下：

- (一) 選定標租土地標的。
- (二) 擬具標租招標文件，並陳報本府核定。
- (三) 公告招標及辦理開標。
- (四) 通知得標及繳款。
- (五) 簽訂租賃契約。

六、標租底價以年租金方式辦理，不得低於土地查估市價百分之一。

本府地政局得委託機關或不動產估價業者依不動產估價技術規則及相關法令規定辦理前項底價之查估。

七、本府地政局應於決標後通知標租得標人於一定期限內繳納年租金及履約保證金。

前項年租金以預收方式按年計收，未滿一年者，按日數比例計算；履約保證金額度，則視實際情形明定於招標文件。

八、得標人應於繳清第一年租金及履約保證金後二十日內與本府地政局簽訂租賃契約書，並以簽約日為契約之始日。但有正當事由，申請本府地政局核准延長者，不在此限。

九、履約保證金處理如下：

- (一) 因租期屆滿或不可歸責於承租人之事由而終止租約，承租人已繳納之履約保證金，於抵付欠繳租金、損害賠償或應由承租人支付之款項等費用後，如有賸餘，餘額無息退還承租人；如有不足，由承租人另行給付。

(二) 因可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人已繳交之履約保證金視為懲罰性違約金，不予退還。

(三) 承租人不得主張以履約保證金抵繳租金。

十、租賃契約書應載明下列事項，並於簽約日辦理公證，公證費用由承租人負擔：

(一) 契約當事人。

(二) 租賃標的物。

(三) 租賃期間。

(四) 租金、履約保證金之計收方式。

(五) 逾期違約金及計收標準。

(六) 稅捐及費用負擔。

(七) 土地使用限制。

(八) 土地返還之處理。

(九) 解除或終止契約之事由。

(十) 得逕受強制執行之事由。

(十一) 管轄法院。

(十二) 其他約定事項。

十一、承租人經本府地政局同意，得於租賃土地興建地上物，並於辦理建物所有權第一次登記時，會同本府地政局向登記機關辦理預告登記，約定他項權利存續期間、提供擔保期間及債權清償日期不得逾租賃期間之末日。

前項租賃土地之新建地上物，租賃期間之各項稅捐及費用由承租人負擔。

第一項租賃土地不得約定由承租人行使優先購買權及設定地上權。

十二、承租人有下列情形之一者，本府地政局得隨時終止契約：

(一) 積欠租金，其金額達二年之總額，經催告仍不支付。

(二) 未依法令規定使用土地。

(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，有終止租約之其他可歸責於承租人之事由。

(五) 因都市計畫或其他法令變更、施政需要有收回必要等不可歸責於承租人之事由，致不能達到原租賃之目的。

租約依第一項而終止者，承租人已繳交之租金應按契約存續期間計

算，溢繳部分應無息退還承租人。

十三、承租人於租賃土地所興建之地上物及設施，於租賃契約解除、終止或租期屆滿時，除經同意按現狀點交者外，應無條件拆除、清除或遷移，並回復土地原狀，且不得要求任何補償。逾期未遷移或清除之地上物及設施，視為廢棄物，本府地政局得代為清除，其清除費用由履約保證金扣抵。

十四、承租人依契約約定得申請續租者，應於契約所定期限屆滿前提出申請，經本府地政局同意後始准予換約續租，續約次數依招標文件規定。

續約租金之計收，應比較續約與得標時之消費者物價指數，其變動幅度未逾百分之十者，租金不予調整；變動幅度逾百分之十者，按得標之年租金依比例調整之。

十五、抵費地之設定地上權作業程序如下：

(一) 選定設定地上權土地標的。

(二) 擬訂設定地上權標的存續期間、權利金底價、地租租金率及招標文件陳報本府核定。

(三) 公告招標及辦理開標。

(四) 通知得標及繳款。

(五) 簽訂設定地上權契約。

(六) 申辦設定地上權登記。

十六、設定地上權之存續期間，不得逾七十年。

十七、設定地上權權利金之底價及地租租金率，本府地政局應依下列原則計算後，陳報本府核定之：

(一) 權利金底價：按地上權存續期間擇定土地市價適當成數或直接查估權利金金額計算。

(二) 地租租金率：按土地公告地價年息百分之一至百分之五計收地租。

本府地政局得委託機關或不動產估價業者依不動產估價技術規則及相關法令規定辦理前項權利金底價之查估。

十八、設定地上權之權利金，以一次繳清為原則。但經本府地政局評估確有採行分期付款方式辦理之必要者，得簽報本府核准後辦理，並載明於招標文件。

十九、設定地上權契約書應載明下列事項：

(一) 雙方當事人。

- (二) 設定地上權之土地標示及面積。
- (三) 地上權存續期間。
- (四) 權利金及計付方法。
- (五) 地租數額及計付方法。
- (六) 預告登記。
- (七) 土地用途及使用方法。
- (八) 地上權人就設定地上權土地申請接受容積移入之處理方式。
- (九) 地上權標的、地上物出租或出借之限制。
- (十) 地上權、地上物轉讓、信託及抵押權設定之限制。
- (十一) 稅捐及費用負擔。
- (十二) 終止契約之事由。
- (十三) 地上權消滅後地上物之處理。
- (十四) 違約罰則。
- (十五) 其他事項。

設定地上權契約簽訂後，雙方應依契約約定會同辦理公證，並由得標人會同本府地政局申請地上權設定登記。

前項辦理公證及登記之費用，由得標人負擔。

二十、地上權地租於簽訂地上權契約之次年起，依下列規定調整後加總計收：

- (一) 年息百分之一以內部分：於公告地價調整之日起隨同調整。
- (二) 年息逾百分之一部分：於行政院主計總處公布之消費者物價指數較訂約或前次租金調整年度上漲幅度累計逾百分之十時，按上漲幅度調整。

前項地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

二十一、地上權人或經其同意使用土地或地上物之第三人，應依約定用途及法令規定使用，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。

依前項規定使用者，其使用期間不得逾地上權存續期間。

二十二、地上權存續期間，經本府地政局同意且符合下列規定者，地上權人得將地上權或地上物之一部或全部讓與他人：

- (一) 受讓人承諾繼受原地上權契約之權利義務並受讓地上權及地上物之一部或全部。
- (二) 受讓人承諾地上權消滅時，將地上物所有權無償移轉登記為市有或自行拆除地上物，並無條件遷離。

二十三、地上權存續期間，經本府地政局同意且符合下列規定者，地上權人得

將地上權及地上建物辦理信託：

- (一) 信託之受託人為兼營信託業務之銀行。但於地上物興建階段得為建築經理公司或得從事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地上權契約之權利義務，並受讓地上權及地上物之全部。
- (四) 地上權應連同地上物辦理信託；無地上物或地上物尚未登記者，經地上權人承諾於地上物完成建物所有權第一次登記之次日起三個月內辦理信託登記，亦得僅就地上權辦理信託。

依前項規定辦理信託者，應將地上權契約列為信託契約之一部分。

二十四、地上權存續期間，經本府地政局同意且符合下列規定者，地上權人得將地上權及其地上建物辦理抵押權設定：

- (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) 地上權及地上物應共同辦理抵押權設定；無地上物或地上物尚未登記者，經地上權人承諾於地上物完成建物所有權第一次登記之次日起三個月內，辦理抵押權設定登記並就原設定部分辦理變更登記，得僅就地上權設定抵押權。
- (三) 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得逾地上權存續期間。
- (四) 抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄地上物之抵押權。

二十五、地上權存續期間，經本府地政局同意且符合下列規定者，地上權人得以設定地上權土地作為接受容積移入基地：

- (一) 移入之容積應無條件贈與本市，地上權人不得請求任何補償。
- (二) 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由地上權人負擔。
- (三) 核准移入之容積未能完全使用者，地上權人不得申請移轉至其他土地。

二十六、地上權存續期間有下列情形之一者，本府地政局得終止契約，並依程序塗銷地上權登記：

- (一) 地上權人未於繳款通知書所定繳款期限內繳清權利金。
- (二) 地上權人或經其同意使用土地或地上物之第三人，未依約定用途及法令規定使用。

- (三) 地上權人將土地出租或出借供他人建築使用。
- (四) 地上權人未經本府地政局書面同意，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。

因前項第一款至第五款情形或其他可歸責於地上權人之事由而終止契約者，地上權人不得要求任何補償。

因不可歸責於地上權人之事由而終止契約者，本府地政局應依下列規定補償其地上權及地上物之剩餘價值：

- (一) 地上權：權利金乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。未滿一年部分，按月數比例計算。未滿一月部分之日數，不予計入。
- (二) 地上物：委託機關或不動產估價業者鑑定之價格；其鑑價費用由本府地政局負擔。

二十七、設定地上權契約未約定地上權人於地上權消滅後，應拆除地上物回復原狀者，本府地政局應通知地上權人依下列規定辦理：

- (一) 地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉登記為市有。
- (二) 地上物無使用價值者，地上權人應自行拆除地上物。

地上權人未依前項規定辦理者，本府地政局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十計收使用補償金。