

高雄市市有非公用土地設定地上權作業要點

105年4月26日高市府財產開字第10530894500號函訂定

一、本要點依高雄市市有財產管理自治條例第四十三條第三項規定訂定之。

二、市有非公用土地設定地上權（以下簡稱設定地上權），除法令另有規定外，由土地管理機關辦理。

三、設定地上權之存續期間，不得逾七十年。

四、設定地上權之權利金底價及地租租金率，應依下列原則計算後，提本府市有財產審議會（以下簡稱財審會）審議：

（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：按公告地價年息百分之一點五至百分之十計算。

前項第一款土地市價及直接查估權利金金額，得參照國有財產計價方式或委託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。

五、設定地上權，應以公開招標方式為之。

六、設定地上權之公開招標程序如下：

（一）擬訂設定地上權土地標的。

（二）依土地法第二十五條規定完成處分程序。

（三）擬訂投標須知及設定地上權契約等招標文件陳報本府核定。

（四）擬訂權利金底價及地租提財審會審定。

（五）公告招標。

（六）簽訂地上權契約。

（七）辦理地上權設定登記。

前項第五款之公告期間，不得少於一個月。

七、以權利金標價最高者為得標人之公開招標設定地上權案

件，最高標價有二標以上金額相同時，應重新比價決定得標人。

八、地上權契約應載明下列事項：

- (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) 稅捐及規費負擔。
- (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。

九、地上權之權利金，以一次繳清為原則。但經管理機關評估確有需要者，得簽報本府核准後採分期付款方式辦理。

十、地上權之地租，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。

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、都市計畫、區域計畫及其他法令規定使用，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。

地上權人將土地或地上物出租或出借供他人為非建築使用者，其使用期間不得逾地上權存續期間，並不得違反設定目的。

十二、地上權存續期間，經管理機關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。

十三、地上權存續期間，經管理機關同意且符合下列規定者，地上權人得將地上權及地上物辦理抵押權設定：

(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。

十四、地上權存續期間，經管理機關同意且符合下列規定者，地上權人得將地上權及地上物辦理信託：

(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。

十五、地上權存續期間，經管理機關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。

十六、地上權存續期間有下列情形之一者，管理機關得終止契約並塗銷地上權登記：

- (一) 地上權人未於管理機關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、都市計畫、區域計畫及其他法令規定使用。
- (三) 地上權人將土地出租或出借供他人建築使用。
- (四) 地上權人未經管理機關書面同意，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，管理機關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：委託鑑價機構鑑定之價格；其鑑價費用由管理機關負擔。

十七、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，管理機關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。

十八、設定地上權案件，因情況特殊或政策需要，經本府專案核准者，得不受本要點規定之限制。