

正 本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國105年10月19日

發文字號：府授地區二字第10502277681號

附件：



主旨：預告修正「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」部分條文修正草案

依據：依據行政程序法第154條暨臺中市法規標準自治條例第30條準用第9條第1項規定辦理。

公告事項：

- 一、修正機關：臺中市政府地政局
- 二、修正依據：土地徵收條例第44條第6項規定
- 三、修正「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」部分條文修正草案如附件。本案另載於本府網站(網址：<http://www.legal.taichung.gov.tw/>)→臺中市法規資料庫→「草案預告」網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起7日內陳述意見或洽詢：
 - (一)承辦單位：臺中市政府地政局(區段徵收科)
 - (二)地址：臺中市西區三民路一段158號6樓
 - (三)電話：04-22170632
 - (四)傳真：04-22170575
 - (五)電子郵件：h4144@taichung.gov.tw



市長 龍佳林

本案依分層負責規定授權主管局長決行

臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法 修正總說明

為規範區段徵收取得之剩餘可供建築土地依「土地徵收條例」第四十四條第一項第五款標售、標租或設定地上權規定辦理開發利用之執行方式，本府爰以一〇〇年四月二十九日府授法規字第一〇〇〇〇七七二八五號令訂定「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法（以下簡稱本辦法）」，並以一〇三年五月二十一日府授法規字第一〇三〇〇九三六二六號令修訂部分條文。

茲配合實務作業需要，確實反應市場行情變化，使標售、標租及設定地上權等處分方式更靈活運用，以利招商帶動地方發展並發揮土地最大效用，爰修正本辦法。

本辦法目前並未規定標租或設定地上權之期限，經參酌「土地法」第25條規定「…，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃」及「國有非公用土地設定地上權作業要點」及「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」地上權設定期限最長70年之規定，予以明訂標租期限及設定地上權年限。同時考量房地產景氣變化及土地個別條件等相關因素，及促進民間投資參與意願，故修訂標售底價估定原則、租金底價占估定標售底價之成數，以確實反應市場狀態。又因設定地上權地租係按申報地價一定比例計收，考量設定地上權存續期間最長達70年之久及依「平均地權條例」規定申報地價每3年重新調整公告1次，潛在廠商恐因地租成本不確定性高，難以評估財務是否可行而影響其投資意願，不利本府辦理招商，爰參酌「國有非公用土地設定地上權作業要點」、「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」、「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」等相關規定，修正本辦法地租計收等規範。另考量本府各執行機關刻依「促進民間參與公共建設法」積極辦理招商事宜，爰增訂排除條款，俾供爾後促參案件遵循。本次修正重點摘要說明如下：

- 一、增訂標租期限及設定地上權年限，以茲明確。（修正條文第四條）
- 二、為因應市場景氣變化，活化資產，爰修正標售底價訂定原則及租金

底價占估定標售底價的成數。(修正條文第六條)

三、刪除地上權地租應隨同消費者物價指數逐年調整之機制，並併同修訂於第十三條。(修正條文第八條)

四、為促進廠商投資意願，增加地上權存續期間財務穩定性及投資安全性，以減少履約爭議，修正每年度地租漲幅的上限，並訂定最低地租金計收門檻。(修正條文第十三條)

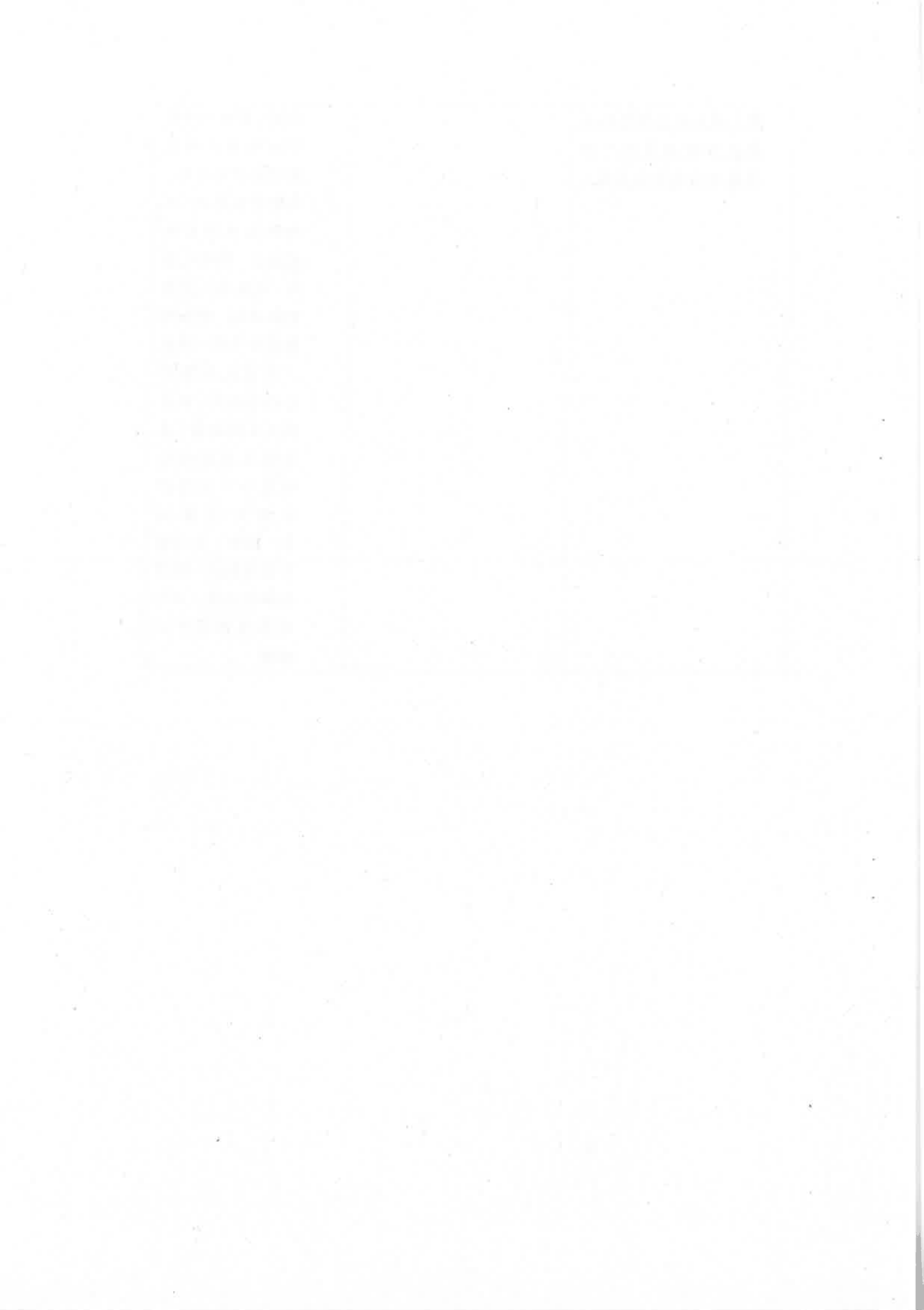
五、配合招商作業之需求及作業彈性，增訂本市區段徵收土地倘依「促進民間參與公共建設法」及相關子法辦理招商者，不適用本辦法之規定。惟其相關招標底價、租金等仍應參酌土地徵收條例第四十四條第四項規定估定之。(修正條文第二十條之一)

臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法部分條文修正草案條文對照表

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<p>第四條 本市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。</p> <p><u>採標租方式辦理者，租賃期間最長為十年。</u></p> <p><u>採設定地上權方式辦理者，設定期間最長為七十年。</u></p>	<p>第四條 本市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。</p>	<p>標租年限參酌「土地法」第二十五條規定；地上權設定年限參酌「國有非公用土地設定地上權作業要點」及「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」最長 70 年之規定，增訂期限，以茲明確。</p>
<p>第六條 標售、標租或設定地上權之底價，其金額依下列規定估定之：</p> <p>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。</p> <p>二、標租底價以年租金為準，不得低於前款估定底價百分之二。</p> <p>三、設定地上權招標底價以權利金為準，不得低於第一款估定底價百分之三十。</p>	<p>第六條 標售、標租或設定地上權之底價，其金額依下列規定估定之：</p> <p>一、標售底價依本條例第四十四條第四項規定估定之。</p> <p>二、標租底價以年租金為準，不得低於前款所估定底價百分之八。</p> <p>三、設定地上權權利金之底價，不得低於第一款所估定底價百分之三十。</p>	<p>一、為因應市場景氣變化，活化資產，爰修正標售底價訂定原則及租金占估定底價的成數，以反應市場狀態。</p> <p>二、財政部國有財產署及本市的不動產標租租金率，以申報地價的 5% 計算，本案標租估定底價非採公告地價，次查本市 105 年公告地價占市價比例介於 12.33%~25%，並考量十年期政府公債利率及設定租賃期間市場變動風險，所以建議調降占估定底價為百分之二。</p> <p>三、為使語意更加明確，文字酌作修</p>

		正。
<p>第八條 標租土地租金應隨同消費者物價指數逐年調整。</p> <p>租賃擔保金金額不得低於年租金百分之二十五。</p>	<p>第八條 標租土地租金及<u>設定地上權地租</u>應隨同消費者物價指數逐年調整。</p> <p>租賃擔保金金額不得低於年租金百分之二十五。</p>	<p>刪除地上權地租應隨同消費者物價指數逐年調整之機制，並併同修訂於第十三條。</p>
<p>第十三條 <u>設定地上權除依競標結果收取權利金外</u>，應按訂約當期土地<u>申報地價</u>年息百分之五計收地租。</p> <p>前項地租，於<u>申報地價</u>調整時，隨同調整。但<u>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申報地價年息百分之五，超出部分不予計收。</u></p> <p><u>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，應改按所繳納之稅費計收。</u></p>	<p>第十三條 設定地上權地租應按訂約當期土地<u>公告地價</u>年息百分之五計收。</p> <p>前項地租，於<u>公告地價</u>調整時，隨同調整。</p>	<p>一、租金隨申報地價調整，惟申報地價漲幅難以預測，造成租金上漲不確定性的風險，爰增訂每年租金漲幅以百分之六為上限之規定，增加投資誘因，並降低承租人財務風險。故參酌「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」第5點規定，修正第二項。</p> <p>二、同時為避免所收地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用，爰增訂第三項。</p> <p>三、為使語意更加明確，文字酌作修正。</p>
<p><u>第二十條之一 本市區段徵收土地依促進民間參與公共建設法及相關子法辦理招商者，不適用本辦法之規定。惟其相關招標底</u></p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、本市區段徵收土地標售、標租或設定地上權之底價由本辦法主管機關參酌「土地徵收</p>

<p><u>價、租金等仍應參酌土地徵收條例第四十四條第四項規定估定之。</u></p>		<p>條例」第四十四條第四項及本辦法第六條規定估定。</p> <p>三、為配合本府依「促進民間參與公共建設法」辦理之招商，積極活化區段徵收土地，增加廠商投資意願，除由「促進民間參與公共建設法」第五條之主辦機關，在參酌土地徵收條例第四十四條第四項訂定權利金、租金，達財務自償原則外，增訂本排除條款，以利促參招商案件之推動。</p>
---	--	--



臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法部分條文修正草案條文

第四條 本市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，不得為超過十年期間之租賃。

採設定地上權方式辦理者，不得為超過七十年期間之設定。

第六條 標售、標租或設定地上權之底價，其金額依下列規定估定之：

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，不得低於前款所估定底價百分之二。

三、設定地上權招標底價以權利金為準，不得低於第一款估定底價百分之三十。

第八條 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。

第十三條 設定地上權除依競標結果收取權利金外，應按訂約當期土地申報地價年息百分之五計收地租。

前項地租，於申報地價調整時，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申報地價年息百分之五，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，應改按所繳納之稅費計收。

第二十條之一 本市區段徵收土地依促進民間參與公共建設法及相關子法辦理招商者，不適用本辦法之規定。惟其相關招標底價、租金等仍應參酌土地徵收條例第四十四條第四項規定估定之。

