

## 南投縣區段徵收土地標售辦法修正草案條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
南投縣區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法	南投縣區段徵收土地標售辦法	為配合新增標租及設定地上權之規定，爰修正名稱。
修正條文	現行條文	說明
<p><u>第一條</u> 南投縣政府（以下簡稱本府）為辦理南投縣（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。</p>	<p>第<u>1</u>條 本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第四十四條第六項規定訂定之。</p>	<p>一、明訂本辦法訂定目的。 二、酌作文字修正。</p>
<p><u>第二條</u> 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。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>第<u>2</u>條 本辦法所稱區段徵收土地係指本條例第四十四條第一項第五款規定得予標售之可供建築土地。</p>	<p>一、依土地徵收條例第四十四條第一項第五款規定，修正本辦法區段徵收土地之定義，爰修正第一項。 二、另為促進民間參與公共建設，爰新增第二項，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。</p>
<p><u>第三條</u> 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。</p> <p>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。</p>		<p>一、本條新增。 二、明訂租賃、設定地上權之期間規定，及標租屆期優先承租規定。</p>

<p>採設定地上權方式辦理者，地上權存續期間最長為七十年。</p>		
<p><u>第四條</u> 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。</p> <p><u>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：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、<u>法令依據。</u></li> <li>二、<u>土地標示及面積。</u></li> <li>三、<u>土地使用分區及其使用管制。</u></li> <li>四、<u>土地開發建設期限。</u></li> <li>五、<u>租賃或設定地上權期限。</u></li> <li>六、<u>投標資格。</u></li> <li>七、<u>受理投標期間。</u></li> <li>八、<u>標售、標租或地上權權利金底價。</u></li> <li>九、<u>押標金金額。</u></li> <li>十、<u>領取投標須知、標單時間及地點。</u></li> <li>十一、<u>投標應備書件。</u></li> <li>十二、<u>開標時間及場所。</u></li> <li>十三、<u>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。</u></li> <li>十四、<u>土地點交方式及期限。</u></li> <li>十五、<u>標租、設定地上權契約書。</u></li> <li>十六、<u>其他必要事項。</u></li> </ol> <p>前項公告期間不得少於十五日，除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公告外，並應登載於本府及主管機關網站或刊登新聞紙。</p>	<p><u>第 3 條</u> 南投縣政府(以下簡稱本府)辦理區段徵收土地標售時，應以公告方式公開標售之。其公告應記載事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、依據。</li> <li>二、土地坐落及面積。</li> <li>三、土地使用分區及其使用管制。</li> <li>四、投標資格。</li> <li>五、受理投標期間。</li> <li>六、標售底價</li> <li>七、押標金金額。</li> <li>八、領取投標須知、標單時間及地點。</li> <li>九、投標應備書件。</li> <li>十、開標時間及場所。</li> <li>十一、價款繳交期限及方式。</li> <li>十二、其他必要事項。</li> </ol> <p>前項公告至少於受理申請投標期間之始日前三十日為之。</p> <p>第一項公告事項，除應於本府及標售地現場公告外，並應刊登報紙或函囑區段徵收所在地鄉(鎮、市)公所張貼於該公所之公告欄，及登載於本府資訊網站。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、條次變更。</li> <li>二、第一項後段及公開招標公告應載明事項各款，移列至第二項並酌做文字修正。現行第一項第一款、第二款、第三款移列第二項第一款、第二款並酌作文字修正，第三款內容未修正，增訂第四款土地開發建設期限及第五款租賃或設定地上權期限，現行第一項第四款、第五款移列至第二項第六款至第七款，第六款移列至第八款並配合本辦法新增應記載事項除標售地價外，包括標租或地上權權利金底價，現行第一項第七款至第十款移列至至第二項第九款至第十二款，內容未修正，現行第一項第十一款移列至第二項第十三款並增列應記載租金、租賃擔保金、地上權權利金、地租之繳交期限及方式，另為增加標售、標租及設定地上權之資訊透明化，</li> </ol>

		<p>增訂第二項第十四款土地點交方式及期限、第十五款標租、設定地上權契約書，現行第一項第十二款移列至至第二項第十六款，內容未修正。</p> <p>三、現行第二項內容移列第三項，並修正現行第三項土地標售公告期間及公告處所等規定，及酌作文字修正。</p>
<p>第五條 <u>標售、標租或設定地上權權利金之底價，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：</u></p> <p>一、<u>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。</u></p> <p>二、<u>標租底價以年租金為準，並不得低於土地查估市價百分之一。</u></p> <p>三、<u>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。</u></p> <p><u>前項標售底價、標租及設定地上權之土地市價查估，得委託不動產估價師查估。</u></p>	<p>第 4 條 <u>標售底價依本條例第四十四條第四項規定辦理。</u></p>	<p>一、<u>條次變更。</u></p> <p>二、<u>配合本辦法增訂標租及地上權權利金之審議方式及底價訂定原則，爰增訂第一項第二款及第三款，現行原條文標售底價之查估規定移列至第五條第一項第款，並酌作文字修正。</u></p> <p>三、<u>增訂第三項委託查估規定。</u></p>
<p>第六條 <u>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：</u></p> <p>一、<u>標售押標金不得低於標售底價百分之十。</u></p> <p>二、<u>標租押標金不得低於年租金底價百分之十五。</u></p> <p>三、<u>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。</u></p>	<p>第 5 條 <u>標售押標金不得低於標售底價(總價)之百分之十。</u></p>	<p>一、<u>條次變更。</u></p> <p>二、<u>配合本辦法新增標租或設定地上權之押標金規定，爰新增第一項序文。</u></p> <p>三、<u>現行原條文第一項標售押標金底價之估算標準移列至第六條第一</u></p>

		項第一款、新增標租及地上權押標金之估算標準，爰增訂第一項第二款、第三款。
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。		一、本條新增。 二、明訂標租土地租金調整及租賃擔保金之規定。
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，由主持人當場抽籤決定得標人。 開標前如因政策需要或其他特殊情事，本府得隨時變更公告內容或停止標售，投標人不得異議。 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 6 條 開標時，以投標價金最高者為得標人。如最高價有二標以上時，以抽籤方式決定之，抽籤結果未得標者為候補得標人。決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款。	一、條次變更。 二、現行第一項前段候補得標人規定刪除並酌作文字修正。 三、原條文第六條第一項後段移列修正條文第十條第一項前段。 四、新增第二項，開標前本府得變更公告內容或停止標售之規定。 五、另為促進產業創新、改善產業環境、引進策略性產業及提升產業競爭力，爰增列第三項區段徵收土地標售開標作業事宜決標程序之例外規定。
第九條 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	第 7 條 得標人未於規定期限內繳清土地價款者，視為拋棄得標權利，除不予退還押標金外，本府得通知候補得標人遞補之，無候補得標人時，由次高價投標人照最高標價取得得標權。但次高價有二人以上	一、條次變更。 二、修正得標後未於期限內繳納應繳金額或簽定契約時之處理方式。

<p><u>不予退還，由本府重新辦理公開招標。</u></p>	<p><u>願意承買時，以抽籤方式辦理。</u></p>	
<p>第十條 <u>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。</u></p>	<p>第 8 條 <u>決標後，未得標者之押標金應無息退還。但標價低於公告之標售底價者，所繳押標金不予退還。</u></p>	<p>一、<u>條次變更。</u>  二、現行條文第六條第一項後段移列本條第一項前段，並配合本辦法增列得標押標金抵充項目。  三、現行第八條第一項前段移列本條第一項後段，並刪除現行條文第八條第一項後段，押標金不予退還規定。</p>
<p>第十一條 <u>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。</u>  依前項重行公告標售、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。  <u>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。</u></p>	<p>第 9 條 <u>公開標售，經公告無人投標或廢標者，得酌減底價，再行公告辦理標售；酌減數額不得逾底價百分之二十。</u>  <u>經依前項重行公告標售，仍無人投標或廢標者，得以重行公告之底價再行酌減，且不得逾重行公告底價百分之二十，並重行辦理標售。</u></p>	<p>一、<u>條次變更。</u>  二、配合本辦法修正無人投標底價減價規定，爰修正現行第一項、第二項並酌作文字修正。  三、另為避免不合時宜之土地使用分區及使用管制，致無人投標或廢標，影響地區整體經濟發展及土地閒置無法有效開發等情形，爰增列第三項得檢討調整土地使用分區及使用管制之規定。</p>
<p>第十二條 <u>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。</u>  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</p>		<p>一、<u>本條新增。</u>  二、<u>新增地上權地租之計收與調整規定。</u></p>

<p>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。</p> <p>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。</p>		
<p><u>第十三條</u> 標售土地得標人於<u>規定期限內</u>繳清全部土地價款後，本府應依下列規定辦理：</p> <p>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，<u>會同</u>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。</p> <p>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，<u>會同</u>得標人申請土地所有權移轉登記；其土地之面積，應以土地登記簿記載者為準。</p> <p>依前項第二款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。</p> <p><u>第一項</u>辦理土地所有權移轉登記及其他相關費</p>	<p><u>第 10 條</u> 標售土地得標人繳清全部土地價款後，本府應依下列規定辦理：</p> <p>一、土地已完成地籍整理者，<u>本府</u>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，<u>由得標人會同本府</u>申請土地所有權移轉登記；<u>本府</u>並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。</p> <p>二、土地尚未完成地籍整理者，<u>本府</u>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。土地完成地籍整理後，<u>本府</u>應配合提供申請登記所需文件，<u>由得標人會同本府</u>申請土地所有權移轉登記；其土地之面積，應以土地登記簿記載者為準。</p> <p>依前項第二款辦理所有權移轉登記之土地，其土地登記簿登記之面積<u>如與</u>公告標售面積不符時，應自完成登記之日起三個月內就二</p>	<p>一、<u>條次變更</u>。</p> <p>二、現行第十條移列第十三條，並酌作文字修正。</p>

<p>用，應由得標人負擔。</p>	<p>者面積差額，按得標金額比例，無息多退少補。</p> <p>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。</p>	
<p>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。</p> <p>前項租賃契約書應載明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、雙方當事人。</li> <li>二、土地標示及面積。</li> <li>三、租賃期限。</li> <li>四、土地使用限制。</li> <li>五、租金金額、繳款方式及期限。</li> <li>六、租金調整方式。</li> <li>七、未依約繳交租金之處理方式。</li> <li>八、租賃擔保金之繳納、退還之方式及期限。</li> <li>九、租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。</li> <li>十、保證人及其連帶保證責任。</li> <li>十一、違約事項及罰則。</li> <li>十二、特約事項。</li> </ol> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>前項辦理公證、鑑界及其他相關費用，應由得</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>一、本條新增。</li> <li>二、新增租賃契約書簽約期限規定、契約書應載明事項、標租土地面積計算、土地點交作業及費用負擔規定。</li> </ol>

<p>標人負擔。</p>		
<p>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。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、<u>新增標租土地承租人之限制事項</u>。</p>
<p>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。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、<u>新增標租土地租約屆滿或終止租約時，應辦事項之規定</u>。</p>
<p>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、土地標示及面積。 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。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、<u>新增設定地上權契約書簽約期限、契約書應載明事項、地上權設定面積計算及土地點交作業及費用負擔規定</u>。</p>

<p>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。</p> <p>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。</p>		
<p>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。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、新增地上權存續期間之限制事項。</p>
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、抵押權契約書約定之</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、新增地上權存續期間辦理抵押權設定時之限制事項。</p>

<p>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。</p> <p>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。</p>		
<p>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：</p> <p>一、積欠租金或地租金額達二年之總額，經催告仍未給付。</p> <p>二、違反都市計畫及其他法令規定之使用。</p> <p>三、將土地或地上權出租或出借供他人建築使用。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、<u>新增得終止租約或終止地上權之情況</u>。</p>
<p>第二十一條 本辦法所需書表格式，由本府定之。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、<u>新增由本府訂定本辦法所需書表格式</u>。</p>

<p>第二十二條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第 11 條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>一、<u>條次變更</u>。 二、<u>內容未修正</u>。</p>
-------------------------	--------------------------	---