

南投縣區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法

1. 中華民國95年1月25日南投縣政府府行法字第09500246720號令訂定發布全文11條；並自發布日施行
2. 中華民國115年1月5日南投縣政府府行法字第1140299644號令修正發布名稱及全文20條（原名稱：南投縣區段徵收土地標售辦法）

第 一 條 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。

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。

本辦法所稱租金，指區段徵收土地標租承租人依照租賃契約，支付土地使用之對價；所稱地租，指民法地上權之地租。

第 三 條 本縣區段徵收土地標售、標租或設定地上權，由本府核定。

標租租賃期間最長為二十年。

設定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，應以公開招標為之。

公開招標公告依標售、標租或設定地上權之不同載明下列事項：

- 一、法令依據。
- 二、土地標示及面積。
- 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、投標資格。
- 七、受理投標期間。
- 八、標售、標租或地上權權利金底價。
- 九、押標金金額。
- 十、領取投標須知、標單時間及地點。
- 十一、投標應備書件。
- 十二、開標時間及場所。
- 十三、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。
- 十四、土地點交方式及期限。
- 十五、標租、設定地上權契約書。
- 十六、其他必要事項。

前項公告期間不得少於十五日，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，並應登載於本府網站或刊登新聞紙。

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

- 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，並不得低於土地查估市價百分之一。
- 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、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。

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，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招標。

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
不予退還，由本府重新辦理公開招標。

第 十 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 設定地上權依決標結果收取權利金，並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。但每年漲幅相較前一年度以調整百分之六為上限，且調整後地租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。

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；其土地之面積，應以土地登記簿記載者為準。

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。

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、土地標示及面積。
- 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。

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、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。

第十九 條 本辦法所需書表格式，由本府定之。

第二十 條 本辦法自發布日施行。