財政部令

中華民國 108 年 12 月 20 日
台財產改字第 10850004420 號

修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」部分規定，並自即日生效。
附修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」部分規定

部　長　蘇建榮

國有非公用土地設定地上權作業要點部分規定修正規定

三、國有非公用土地設定地上權，除法令另有規定外，得依下列方式辦理：
(一) 執行機關公開招標。
(二) 中央目的事業主管機關經考量施政需要、業務推動以及公共利益，認定有專案提供設定地上權予特定對象使用必要者，由主辦機關報經財政部核定後辦理。
十、（刪除）
十一、專案提供設定地上權，依下列程序辦理：
(一) 審認提供使用必要：中央目的事業主管機關審核認定基於施政需要、業務推動以及公共利益，有專案提供設定地上權必要，填具審查意見表函送主辦機關。
(二) 函復初審意見：主辦機關查明無處分利用計畫及無需補正說明事項後，函復初審意見，並請中央目的事業主管機關依序辦理委託專業估價機構查估市價及擬訂第五款書件。
(三) 委託查估市價：中央目的事業主管機關應依國有財產計價方式規定，委託專業估價機構辦理土地市價查估，並將估價報告書函送主辦機關。
(四) 辦理市價評定：
１、主辦機關將估價報告書函送執行機關。
２、主辦機關及執行機關依國有財產計價方式規定辦理土地市價評定。
３、國有財產估價小組及國有財產估價委員會有修正意見時，中央目的事業主管機關應責成委託之專業估價機構配合修正估價報告書。
(五) 擬訂建議書及設定地上權契約格式：中央目的事業主管機關依第五點規定，擬訂存續期間、權利金及地租計收基準等條件之建議書及設定地上權契約格式函送主辦機關。
(六) 審議小組評定：主辦機關將中央目的事業主管機關擬訂之建議條件，提送審議小組評定。
(七) 洽商設定地上權契約格式：主辦機關與中央目的事業主管機關就設定地上權契約格式（內容）洽商達成共識。
(八) 財政部核定：主辦機關就評定之存續期間、權利金及地租計收基準，併同設定地上權契約格式及對象，報請財政部核定。
(九) 通知繳交權利金：執行機關於接獲主辦機關轉交之財政部核定函件後，應即通知特定對象於指定日起五十日內繳清權利金。

(十) 簽訂設定地上權契約、辦理公證及申辦登記：執行機關於特定對象繳清權利金後，應通知特定對象會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。

前項特定對象，倘有向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金之必要者，應於前項第九款指定日起五日內提出申請，並準用第九點規定辦理。

特定對象未依通知期限繳清權利金者，原核定及通知失其效力，由執行機關函告特定對象，並副知主辦機關及中央目的事業主管機關。

地上權存續期間，中央目的事業主管機關應定期監督查核地上權人使用情形，並將監督查核結果函送執行機關。

十二、設定地上權契約應包括下列事項：

(一) 雙方當事人。

(二) 設定地上權之土地標示與面積。

(三) 地上權存續期間。

(四) 地上權權利金、地租之給付數額及給付方式。

(五) 建築改良物（下稱建物）所有權第一次登記及預告登記。

(六) 設定目的及土地使用限制。

(七) 經價購取得毗鄰私有畸零地之處理方式。

(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) 得減免地租之事由及減免方式。

(十) 地上權與地上建物之轉讓、信託及設定抵押權之限制。

(十一) 違約處理及得終止地上權之事由。

(十二) 地上權消滅後地上建物之處理。

(十三) 其他。

二十、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權、地上建物信託時，符合下列各款規定者，執行機關得予同意：

(一) 信託關係之受託人（即地上權之受讓人）為依信託業法經主管機關許可，以經（兼）營信託為業，且其營業執照列有地上權信託業務項目之機構。

(二) 以地上權人為信託關係之委託人及受益人，且地上權人因信託關係所享有之信託利益不得轉讓或設定負擔予第三人。

(三) 受託人承諾於信託期間繼受原設定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全部。

(四) 地上權應連同地上建物辦理信託；無地上建物或地上建物未經登記，於地上權人承諾於地上建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及預告登記後，得僅就地上權辦理信託。

(五) 信託期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

(六) 地上權消滅，信託契約隨同終止。

(七) 設定地上權契約為信託契約之一部分。