

### 農田水利非事業用土地設定地上權投標須知

- 一、本案由農業部農田水利署桃園管理處（以下稱「執行單位」）將新北市新莊區福基段 692 地號 1 筆非事業用土地（以下稱「本案標的」）以設定地上權方式辦理公開招標，本案招標設定地上權標的說明：
- （一）招標設定地上權標的之土地標示、面積、使用分區或使用地類別、權利金底價及保證金金額，詳如附件 1 所示。
  - （二）投標人應自行至現場勘查。
  - （三）本案標的得否建築使用，應由投標人自行依都市計畫、非都市土地使用管制規則、建築法等相關規定評估。
  - （四）本案標的地上如有農業部農田水利署經管建築改良物，由地上權人代為拆除。其為已登記建物者，拆除後應辦理消滅登記。相關費用均由地上權人自行負擔。
  - （五）本案標的之土地面積，以簽訂非事業用土地設定地上權契約書時地政機關土地登記謄本所載面積為準，如實測面積與登記面積不符時，得標人不得請求廢標。
  - （六）本案標的決標後，如因法令變更致重大影響其用途或效用者，得標人得請求終止契約。但不得要求任何補償或退還已給付之權利金。
  - （七）得標人不得以本案標的申請容積移出；倘標的上有建物，亦不得依都市危險及老舊建築物加速重建條例申辦危老重建。
  - （八）得標人經執行單位同意，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」相關規定申請本案標的為容積移轉之接受基地，其方式依非事業用土地設定地上權契約書約定辦理。
  - （九）得標人應自非事業用土地設定地上權契約書簽訂日起 2 年內，依建築法規定就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但須經都市設計審議、與毗鄰私有畸零地申請調處、申請現有巷道廢止或改道者為 3 年，其屬執行單位辦理事項，得

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

標人應受託辦理。

### 二、公告及開標日期：

本案招標設定地上權標的，已於中華民國 115 年 10 月 2 日在執行單位網站、公告欄公告，並訂於 115 年 10 月 14 日上午 11 時於本處 4 樓 A416 開標室(桃園市中壢區青埔路二段 139 號)當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班第 1 日之上午 11 時於同地點開標。

### 三、投標人資格：

- (一) 凡法律許可在中華民國領域內取得土地權利之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國人民，均得為投標人，但不得由 2 人（含）以上共同投標。
- (二) 外國人參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制。
- (三) 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條、大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法、大陸地區人民來臺投資許可辦法、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法等相關法令之規範。（「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營）

### 四、投標應備文件說明：

#### (一) 投標單（附件 2）：

- 1、投標金額以中文大寫書寫，且不得低於招標底價。如投標金額低於招標底價，該投標單無效，投標人不得作為得標人。
- 2、填妥投標人姓名、身分證統一編號、地址、電話號碼及其代理收件人之姓名及地址。法人應註明法人名稱、地址、法人統一編號、法定代理人姓名及其身分證統一編號、地址。外國法人應加填在臺灣地區之送達代收人。

#### (二) 保證金票據。

投標人就本招標案，係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條或第

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

3 條所稱公職人員或其關係人者，請一併填附「公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表」(電子檔置於法務部廉政署網站/防貪業務專區/利益衝突/業務宣導項下)，如未揭露者，依同法第 18 條第 3 項處罰。

五、本案招標設定地上權標的之得標人應為非事業用土地設定地上權契約書(附件 3)之乙方，且應登記為得標標的之地上權人。

六、權利金底價、地租、地上權之存續期間：

(一) 權利金底價：詳如附件 1 所示，經公開競標後以實際得標金額計收；地上權權利金應依非事業用土地設定地上權契約書(附件 3)第 4 條約定之給付方法繳交。

(二) 地租：給付數額及方法依非事業用土地設定地上權契約書(附件 3)第 5 條之約定繳交。

(三) 地上權之存續期間：依非事業用土地設定地上權契約書(附件 3)第 2 條之約定辦理。

七、投標人應繳保證金及繳交方式：

(一) 保證金：新臺幣 505,000 元整(金額按權利金底價 10%計算，計至千位)。

(二) 繳交方式：

1、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人(發票人及付款人毋須為同一金融機構)，且受款人欄位為「桃園農田水利事業作業基金 401 專戶」或空白之劃平行線之支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

2、保證金票據之受款人欄位非「桃園農田水利事業作業基金 401 專戶」者，應經所載受款人背書，且票據上不得記載禁止背書轉讓。

八、投標人應將填妥之投標單，於用印或簽名後，連同應繳保證金之票據，依下列方式密封投標函件：

(一) 投標人自備信封，將投標單及保證金票據裝入信封密封後，填

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

寫投標專用標封（附件 3-1）黏貼於信封上。

（二）每一信封內裝單一標號投標單及保證金票據為限。

（三）信封外須黏貼投標專用標封並填寫標號。

投標人依前項規定密封投標函件後，應依下列遞送方式投遞投標函件：

■以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達中壢大崙郵局第 30 號郵政信箱。開啟信箱時間：中華民國 115 年 10 月 14 日上午 9 時，逾期寄達者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

投標人一經投標後，不得撤標，開標日現場不收受任何投標文件。

九、投標人可於開標當時到場參觀。

十、開標決標：

（一）由執行單位派員會同監標人員於開標時當眾點明拆封投標函件，及逐標公布所有投標人及其投標金額，並就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。

（二）開標進行中，如投標人與執行單位或投標人間發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。

（三）停止招標一部或全部土地時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。標封所載投標標號已停標者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其被授權人（需出具被授權人身分證明文件及附件 4 之「授權書」）到場領回；未使用投標專用標封或投標專用標封所載投標人姓名或名稱、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，停標標號之保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照本須知第 11 點規定。

（四）有下列情形之一者，投標無效：

1、未按本須知第 4 點第 1 項規定提出投標單及保證金票據。

2、保證金金額不足或其票據不符本須知第 7 點規定。

3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

或低於招標底價、或未以中文大寫。

4、投標單所填標的物、姓名或名稱，經認定無法辨識。

5、投標單之格式與執行單位公告之格式不符。

6、投標單內另附條件或期限。

7、投標人資格不符規定。

(五) 決標：以有效投標單之投標金額最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。如最高標價有 2 標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標價者有 2 標以上相同時，比照辦理。

### 十一、保證金票據之處理：

(一) 得標人繳交之保證金將自動轉為權利金之一部分。

(二) 未得標人所繳之保證金除有本須知第 12 點第 2 項應不予發還之情形外，得於宣布開標結束後當場或其後，由投標人親自或其被授權人(需出具被授權人身分證明文件及附件 4 之「授權書」)，以及與投標單上相符之印章或被授權人親自簽名，無息領回。

十二、投標人得標後應一次繳清權利金，且應於得標之次日起算 90 日內繳清，即民國 116 年 1 月 13 日以前，持執行單位繳款書至指定經收銀行繳清，或依本須知第 13 點規定辦理抵押貸款繳交權利金。有下列情形之一者，即喪失其得標資格，所繳納之保證金不予發還：

(一) 得標人放棄得標。

(二) 逾期不繳權利金或未繳清權利金。

(三) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

(四) 得標人未於約定期間內簽訂非事業用土地設定地上權契約書。

(五) 投標人資格不符規定。

(六) 以偽造或變造之文件投標。

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

(七) 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。

(八) 其他投標人嚴重違反本須知之情形。

得標人因前項規定喪失得標資格者，執行單位得通知次得標人，其願按原最高價得標人之得標價取得得標權，應於通知送達之次日起 7 日內，先繳相當於保證金之價款，以取得得標權，並於該通知送達之次日起 90 日內一次繳清權利金。但申請以抵押貸款繳交權利金者，依本須知第 13 點規定辦理。逾期未繳清者，已取得得標權應即喪失，同時不予發還原繳交相當於保證金之價款。

十三、得標人或已取得得標權之次得標人以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款者，其程序如下：

(一) 得標人自決標之次日起 15 日內；已取得得標權之次得標人自前點第 3 項通知送達之次日起 15 日內，向執行單位提出設定地上權土地辦理抵押貸款申請書(附件 5)，並先行繳納 3 成之決標權利金(下稱「自備款」，得標人原繳保證金、已取得得標權之次得標人原繳相當於保證金之價款，可抵充)後，應於 15 日內簽訂非事業用土地設定地上權契約書，並依限辦理公證及設定地上權登記等手續。

(二) 執行單位審核同意後，即將本須知及相關附件，連同金融機構應承諾履行事項之金融機構貸款承諾書(附件 6)函送得標人洽貸之金融機構辦理。得標人應洽請金融機構於決標次日起 75 日內；已取得得標權之次得標人應洽請金融機構於前點第 3 項通知送達之次日起 75 日內，將核准貸款與否之結果，通知執行單位及得標人或已取得得標權之次得標人。核准貸款者，金融機構應同時將已用印辦理抵押權設定登記之相關文件及金融機構貸款承諾書，送交執行單位辦理登記事宜，並於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起 3 日內，將貸款金額撥繳執行單位之國庫專戶。

得標人或已取得得標權之次得標人未依前項規定辦理抵押貸款者，仍應於原訂應繳清權利金之期限內繳清權利金。未依限辦理者，

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

由執行單位依前點規定不予發還保證金或相當於保證金之價款，並自「自備款」扣除上開不予發還之金額或價款後，無息退還。辦理抵押貸款所需各項費用由得標人或已取得得標權之次得標人負擔。

十四、得標人或已取得得標權之次得標人於繳清權利金後，應於 15 日內會同執行單位簽訂非事業用土地設定地上權契約書，並依限辦理公證及設定地上權登記等手續。

辦理地上權設定登記及公證所需各項費用由得標人或已取得得標權之次得標人負擔。

十五、執行單位應按非事業用土地設定地上權契約書之約定方式，將土地點交予得標人。

十六、招標公告及所有招標之相關文件，視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

十七、本須知如有印刷錯誤或字跡不清時，應以實貼於執行單位公告欄者為準。

十八、本須知於決標後簽訂設定地上權契約時，作為契約之一部分。

十九、本案之土地按現況點交，如有被侵占或地上物拆遷補償等事宜均由得標人自理；水、電、瓦斯及電信等資源均由得標人自行向公用事業機構取得，農業部農田水利署、執行單位不負提供之責，且得標人應負責維護使用安全，如致生農業部農田水利署、執行單位或他人損害應負賠償責任，一切與農業部農田水利署及執行單位無涉。

二十、投標人保證於投標前已詳閱本須知及其附件，並至現場瞭解用地特性及狀況。其備標所需費用，悉由投標人自行負擔，於運用本案標的時遭遇困難或估計成本錯誤，均由投標人自行負責。

投標人依本須知第 8 點遞送投標函件後，即視為已詳閱並確實瞭解本須知全部文件及相關規定內容，並同意遵守，對其應承擔之風險及義務均已瞭解並完整評估，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。

二十一、本須知所附相關書件，如下列所示：

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

- (一) 附件 1：招標設定地上權之土地標示、土地面積、使用分區或使用地類別、權利金底價及保證金金額。
- (二) 附件 2：投標單。
- (三) 附件 3：非事業用土地設定地上權契約書。
- (四) 附件 3-1：投標專用標封。
- (五) 附件 4：授權書。
- (六) 附件 5：設定地上權土地辦理抵押貸款申請書。
- (七) 附件 6：金融機構貸款承諾書。
- (八) 附件 7：農田水利非事業用土地設定地上權作業要點。

二十二、本須知如有未盡事宜，悉依「農田水利非事業用土地設定地上權作業要點」(附件 7) 及「非事業用土地設定地上權契約書」(附件 3) 辦理。

註：本案招標設定地上權標的資料刊登網路網址

<https://www.iatyu.nat.gov.tw/>。

設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

附件 1：招標設定地上權之土地標示、土地面積、使用分區或使用地類別、權利金底價及保證金金額：

| 標號 | 土地標示             | 土地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 使用分區或使用地類別<br>(僅供參考) | 權利金底價<br>(元) | 保證金金額<br>(元) | 備註 |
|----|------------------|---------------------------|----------------------|--------------|--------------|----|
| 1  | 新北市新莊區福基段 692 地號 | 46.33                     | 乙種工業區                | 5,050,000    | 505,000      | 無。 |

設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

附件 2 投標單

農業部農田水利署非事業用土地招標設定地上權投標單

|                    |                                                                                                                    |               |  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|
| 標 號                | 農業部農田水利署桃園管理處 115 年度非事業用土地招標設定地上權 (第 1 標)                                                                          |               |  |
| 投標人姓名<br>或名稱       |                                                                                                                    | 簽章            |  |
| 身分證統一編號<br>或法人統一編號 |                                                                                                                    | 出 生<br>年月日    |  |
| 地 址                |                                                                                                                    | 電話<br>號碼      |  |
| 法定代理人<br>姓 名       |                                                                                                                    | 簽章            |  |
| 身分證<br>統一編號        |                                                                                                                    | 出生<br>年月日     |  |
| 收件代理人<br>姓 名       |                                                                                                                    | 電話<br>號碼      |  |
| 地址                 |                                                                                                                    |               |  |
| 標的                 | (標的有 2 筆以上，請填寫第 1 筆代表)<br>縣市 鄉鎮市區 段 小段 地號等                                                                         |               |  |
| 權利金<br>投 標 金 額     | 新臺幣： 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整<br>(請以中文：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫，塗改處，請認章)                                                |               |  |
| 說明                 | 1、投標金額低於招標底價者，本投標單無效，投標人不得作為得標人。<br>2、投標人願出上開權利金投標金額於上列標的物設定地上權，一切手續悉願依照招標公告及投標須知辦理。<br>2、附保證金票號： 票據乙紙。<br>(發票人： ) |               |  |
| 承諾事項               | 投標人同意農業部農田水利署及所屬管理處依個人資料保護法第 15 條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理投標人及代理人之個人資料，並依同法第 16 條規定，依法定職務為必要之利用。 投標人簽章：         |               |  |
| 投標日期               | 中華民國 年 月 日                                                                                                         | 領回保證金票據<br>簽章 |  |

# 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

## 附件 3 非事業用土地設定地上權契約書

### 農田水利非事業用土地設定地上權契約書（草稿）

農業部農田水利署（以下簡稱甲方）

立契約書人：

○○○○○（以下簡稱乙方）

茲因甲方管理之非事業用土地 1 筆由乙方設定地上權事件，訂立「非事業用土地設定地上權契約書」（下稱本契約），甲方並授權農業部農田水利署桃園管理處作為本契約甲方之執行單位（以下統稱甲方），雙方約定條款如下：

#### 第一條 設定地上權標的

設定地上權土地標示及面積（即「地上權標的」）：

| 縣 市 | 鄉鎮市區 | 段   | 小 段 | 地 號 | 面積（㎡） |
|-----|------|-----|-----|-----|-------|
| 新北市 | 新莊區  | 福基段 | -   | 692 | 46.33 |

前項地上權標的標示及面積，以訂立本契約當時，土地登記謄本所載為準。

#### 第二條 地上權存續期間

地上權存續期間，自中華民國○年○月○日起至中華民國○年○月○日止，共計 70 年。

前項地上權存續期間，乙方不得以任何理由要求延長。

#### 第三條 設定目的及土地使用限制

設定目的：建築房屋。

土地使用限制：

- （一）乙方應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。
- （二）乙方不得以地上權標的申請容積移出。
- （三）乙方應於簽訂本契約之日起 2 年內，依建築法規定就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但須經都市設計審議、與毗鄰私有畸零地申請調處、申請現有巷道廢止或改道者為 3 年，其屬甲方辦理事項，乙方應受託辦理。如有前述但書情事，乙方

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

至遲應於原訂 4 年期限屆至前 1 個月檢具相關文件通知甲方。

- (四) 乙方應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。

### 第四條 地上權權利金之給付數額及給付方式

乙方同意於中華民國○年○月○日前給付甲方地上權權利金新臺幣（下同）○佰○拾○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整。

前項乙方給付甲方之權利金，除本契約另有約定外，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

### 第五條 地租之給付數額及給付方式

乙方應於本契約簽訂之日起，除第 1 期之月地租應於本契約簽訂之日繳付外，其他月地租應以下列約定方式繳納；第 1 期及最後 1 期未滿以下約定期間之月地租應依當期使用日數與該約定期間總日數比例計算之。

☐ 1 個月為一期，於每月底前繳付甲方。

☐ 6 個月為一期，於每年 6 月、12 月底前繳付甲方。

☒ 12 個月為一期，於每年 12 月底前繳付甲方。

但依本契約第 13 條第 1 項第 1 款辦理地上權全部、地上權連同地上建物全部轉讓者，乙方應於受讓人簽訂設定地上權契約前先向甲方給付當期之全部月地租。

前項月地租依下列約定加總計收，但計收地租低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：

- (一) 按得標人簽訂本契約當期土地申報地價 2.5% 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，不隨同調整。
- (二) 按當期土地申報地價 1% 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

地上權標的，如因甲方更正、分割、重測、重劃或判決等原因致標示有變更時，應自變更登記之次月起，重新計算地租。

### 第六條 辦理公證及設定地上權登記

本契約簽訂之日起 1 個月內，甲乙雙方應會同辦理公證，並向主管地政

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

機關申請辦理地上權登記。但乙方申請貸款繳交權利金者，應於簽訂本契約及辦理公證，並於金融機構核准貸款並繳清權利金之日起，儘速會同甲方辦理地上權登記；金融機構未核准貸款者，應於繳清權利金之日起1個月內，會同甲方辦理地上權登記。登記事項有應補正者，甲、乙方應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。

前項設定登記應於土地登記簿記載下列約定事項：

- (一) 設定目的：本契約第3條第1項。
- (二) 土地使用限制：本契約第3條第2項。
- (三) 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第13條、第14條第1項、第15條第1項。
- (四) 其他登記事項欄：
  - 1. 提前終止地上權契約收回土地之情形：本契約第17條第1項、第2項。
  - 2. 地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上建物之處理：本契約第19條第2項。

### 第七條 地上權標的之點交

雙方應於乙方繳清權利金及簽訂本契約之日起7日內會同點交地上權標的，由甲方將地上權標的以現狀點交乙方，並作成紀錄；其地上建物之騰空拆遷補償及植物之移植或保存（如有）等事宜，概由乙方依據相關法令辦理並自行負擔費用。

### 第八條 建物所有權第一次登記

乙方於地上權設定登記後，於地上興建地上建物時，應向甲方申請發給土地使用權同意書，依法申請建築執照，於領取建物使用執照之次日起6個月內辦竣建物所有權第一次登記及會同甲方辦理預告登記，並將各項工程竣工圖全份送甲方。

### 第九條 預告登記

依前條辦理預告登記內容：

- (一) 未經預告登記請求權人書面同意，不得轉讓、信託或設定抵押權。
- (二) 地上權消滅後，地上權人應依預告登記請求權人就地上建物保留與否之指示，將地上建物所有權無償移轉登記為國有（管理機關：

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

農業部農田水利署)或自行拆除地上物並負擔所需費用。

### 第十條 土地及地上建物之管理維護

乙方使用地上權標的，應防止土壤及地下水遭受污染，並依「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」第4條第1項規定採取管理措施，作成紀錄，及於本契約簽訂後3個月內提供所設置管理設施之相關照片予甲方。如因未採取上述管理措施，致甲方須依土壤及地下水污染整治法第31條第1項規定，負連帶清償責任，乙方應負一切損害賠償責任。

乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上權標的及地上建物，並投入適當之資本支出，以使地上建物保持良好運作之狀態以及符合其使用之目的。

如有約定使用方法時，甲方得自行或委託專業機構，定期或不定期檢查乙方是否切實遵循本契約約定之使用方法，乙方應配合檢查、提供相關資料並為必要之說明，不得拒絕。

### 第十一條 地上權標的申請接受容積移入之處理方式

乙方於地上權存續期間，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」相關規定，申請以地上權標的作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，甲方得予同意，並配合出具相關文件：

- (一) 移入之容積應無條件贈與為國有，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)均由乙方負擔。
- (三) 未能完全使用其獲准移入之容積者，乙方不得申請移轉至其他土地。

### 第十二條 地上權標的出租、出借之限制

乙方不得將地上權標的出租或出借供他人建築使用。

乙方將地上權標的或地上建物出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

### 第十三條 地上權、地上建物所有權轉讓

乙方將地上權全部或將地上權連同地上建物全部讓與第三人，須符合

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

下列各款規定，並先徵得甲方書面同意：

- (一) 辦理轉讓後之地上權或地上權及地上建物所有權之總登記人數僅限一人。
- (二) 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。
- (三) 受讓人承諾地上權消滅後，視地上建物狀況有無使用價值，將地上建物所有權無償移轉登記為國有（管理機關為甲方），或自行拆除地上建物並負擔所需費用，並無條件遷離。

前項轉讓，應於辦妥地上權設定登記並依本契約第 8 條及第 9 條約定先辦妥地上建物所有權第一次登記及預告登記後辦理；地上權全部讓與，而無地上建物者，應於辦妥地上權設定登記後辦理。乙方應本於消費資訊透明化原則，明確告知受讓人轉讓之地上權及其地上建物，所涉之物權種類及與所有權之差異，以及應負擔之權利義務，並妥為保存相關說明文件或檔案，如有紛爭應自行協商處理。

乙方死亡或解散（或合併時）之繼受人，及地上權或地上權連同地上建物經拍賣領得權利移轉證書之拍定人，應於繼受原因事實發生之日起 6 個月（合併者為 1 個月）內向甲方申請換約，並向主管地政機關辦理地上權及地上建物移轉登記。

### 第十四條 地上權、地上建物所有權信託

乙方將地上權或其所有之地上建物所有權，辦理信託，應先以書面徵得甲方同意。

經甲方以書面同意乙方將地上權或地上建物辦理信託者，乙方應按以下約定辦理：

- (一) 信託關係之受託人（即乙方之受讓人）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) 以乙方為信託關係之委託人及受益人，且乙方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本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

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

登記，僅就地上權辦理信託，乙方承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起3個月內辦理信託登記及預告登記。

(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) 本契約列為信託契約之一部分。

乙方依前二項約定辦理信託後，不需與甲方辦理本契約換約。

### 第十五條 地上權、地上建物設定他項權利

乙方將地上權或其所有之地上建物所有權，供為他項權利之標的，應先以書面徵得甲方同意。

經甲方以書面同意乙方將地上權或地上建物辦理抵押權設定者，乙方應依下列約定辦理：

(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、保險公司、農會信用部或漁會信用部為限。

(二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上建物或地上建物未經登記，於乙方承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起3個月內，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後，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，不得在地上權存續期限末日之後。

(四) 抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應通知甲方，並將繼受本契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。

(五) 抵押權人應以書面承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於地上建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

### 第十六條 稅費負擔

本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，其餘稅捐(包括但不限於營業稅)及其因未依稅法繳納所生之滯納金、利息、罰鍰等均由乙方負擔。

有關本契約衍生之登記規費及其他各項費用(包括但不限於地上權設

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

定登記、建物所有權第一次登記、公證費用、變更登記或將來之登記費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用等)，全部由乙方負擔。前二項之稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，經甲方通知之日起 5 日內，乙方均應付清。

### 第十七條 甲方得終止本契約之事由

甲方於乙方有下列情形之一時，得不經催告終止本契約：

- (一) 未於本契約第 4 條約定期限內繳清權利金。
- (二) 違反本契約第 12 條第 1 項約定。
- (三) 違反本契約第 13 條第 1 項約定。
- (四) 違反本契約第 14 條第 1 項約定。
- (五) 違反本契約第 15 條第 1 項約定。
- (六) 乙方有投標須知第 12 點第 2 項所列情形之一者。
- (七) 其他法令規定得終止本標的之地上權。

甲方於乙方（繼承者，指其繼承人；解散或合併者，指其繼受人；地上權及地上建物經拍賣者，指拍定人）有下列情形之一時，得限期 30 日以上期限催告乙方履行本契約或改善，屆期仍不予履行或改善時，甲方得終止本契約：

- (一) 乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上建物，經主管機關裁罰 2 次以上仍不改善。
- (二) 違反本契約第 3 條約定。
- (三) 違反本契約第 5 條約定遲延給付地租達 2 年以上總額。
- (四) 違反本契約第 6 條、第 8 條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- (五) 違反本契約第 10 條約定。
- (六) 違反本契約第 13 條第 3 項約定。
- (七) 違反本契約第 14 條第 2 項約定。
- (八) 違反本契約第 15 條第 2 項約定。

本契約地上權標的經設定抵押權者，甲方依約定辦理催告時，併將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知甲方有執行債務催理作業需求者，甲方得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止本契

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

約事宜。

### 第十八條 本契約終止後之法律關係

甲方終止本契約後，乙方應依本契約第 19 條第 2 項辦理。

甲方於本契約終止前已得主張之各項權利，並不因終止本契約而受影響。

本契約因第 17 條終止或屆期消滅時，乙方已繳交之權利金及地租不予退還，且不得向甲方請求任何補償。但甲方因乙方違反本契約第 3 條第 2 項第 3 款約定終止本契約者，於乙方拆除騰空地上建物後，按乙方繳交之地上權權利金乘以地上權賸餘月數占總月數之比例，無息退還乙方；未於公告之原定繳款期限繳清權利金者，依投標須知第 13 點第 2 項辦理。

因本契約第 17 條第 1 項第 7 款約定終止本契約時，如係不可歸責乙方者，甲方應按本契約第 20 條第 1 項補償乙方。

### 第十九條 地上權消滅後，地上建物之處理

地上權屆期消滅前 6 個月，乙方應會同甲方勘查地上權標的及地上建物之使用情形。

地上權消滅後，經甲方視地上建物狀況、持有成本等情形綜合判斷後，通知乙方於地上權期限屆滿或終止本契約之次日起 6 個月內辦理下列事項：

#### (一) 地上建物需保留者：

1. 乙方應將地上建物所有權無償移轉登記為國有（管理機關：農業部農田水利署），及會同甲方辦理地上權塗銷登記。
2. 乙方應保持地上建物及其附屬設施與設備（包括但不限於鋪設於地上建物之電氣、瓦斯、給水、排水、空氣調節、網路、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）良好運作之原狀，不得拆除或毀損。
3. 非屬應移轉予甲方之資產，乙方應自費清除，否則甲方得視為廢棄物處理，所需費用由乙方負擔。如有損及任何第三人權益之情事，均由乙方負責處理。

#### (二) 地上建物無保留之必要者：

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

1. 乙方應無條件配合拆除地上建物騰空返還地上權標的(若地上建物同時坐落於地上權標的及私有土地，乙方應無條件配合拆除至地上權標的為騰空狀態)。甲方得要求乙方就地上權標的為土方回填作業，乙方不得拒絕。
2. 乙方於拆除地上建物後，應完成地上建物滅失登記，並備妥相關證件會同甲方辦理地上權塗銷登記，及無條件遷離。
3. 乙方於拆除地上建物後，應自費清除乙方資產及廢棄物，否則甲方得視為廢棄物處理，所需費用由乙方負擔，如有損及任何第三人權益之情事，均由乙方負責處理。
4. 地上權標的點交甲方，點交時如有第三人占用，乙方應負責解決排除之。在未點交甲方前，乙方仍應妥為看管維護，如因怠於看管維護致生損害時，應負賠償責任。

### 第二十條 補償基準

本契約第 18 條第 4 項之補償項目及計算基準如下：

- (一) 地上權之賸餘價值：按乙方繳納之權利金乘以地上權賸餘月數占總月數之比例。
- (二) 地上建物之賸餘價值：逐棟(戶)按其重建價格減除折舊後之餘額。但有下列情形者，依下列規定辦理：
  1. 已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。
  2. 尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者，由甲方委託鑑價機構鑑估金額。

前項第 2 款之重建價格由甲方依農田水利非事業用不動產查估及審議作業要點規定組成之查估小組辦理計估。

### 第二十一條 罰則

本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，依本條約定處置，乙方不得異議。

乙方逾期繳付地租時，應依下列基準加收逾期違約金：

- (一) 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 1%。但逾期 2 日以內繳納者，免予加收。

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

(二) 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。

(三) 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。

(四) 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，最高以欠額之 30% 為限。

乙方有下列情形之一時，每逾 1 個月，加收 1 個月租金額之懲罰性違約金，至多加收 10 個月。但逾期係因不可歸責於乙方之事由者，不在此限：

(一) 違反本契約第 6 條約定。

(二) 違反本契約第 8 條約定。

(三) 違反本契約第 13 條第 3 項約定。

(四) 違反本契約第 14 條第 2 項第 4 款約定。

(五) 違反本契約第 15 條第 2 項第 2 款約定。

乙方違反本契約第 19 條第 2 項約定，拆除、毀損或怠於看管維護原有地上建物，致甲方權利受損害時，應負損害賠償責任。

乙方違反本契約第 19 條第 2 項約定遲延會同申辦登記或遲延騰空點交時，應自地上權消滅之次日起至地上建物處理完成日止按土地當期申報地價年息 10% 計算使用補償金，並依原約定地租 2 倍計算懲罰性違約金，給付予甲方。甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

### 第二十二條 契約公證

本契約應辦理公證，請求事項為地上權人應依本契約繳交地租、違約金、使用補償金、其他應繳費用，如不履行，應逕受強制執行。公證後涉有須變更事項者，甲方應於「變更記事」欄內記載後，必要時得訂定日期洽公證人辦理補充或更正公證。

公證費用由乙方負擔。

### 第二十三條 其他特約條款

甲乙雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契約之附件，並據以辦理設定登記。

地上權設定登記後，雙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，雙方應通知他方，並記載於「變更記事」欄。必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記、洽公證人辦理補充或更正公證。

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

本契約之第 1 條、第 4 條及第 5 條所載事項如有變更時，甲方應於「變更記事」欄內記載，並通知乙方。

本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

本契約內容有疑義時由甲方解釋之。

### 第二十四條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

### 第二十五條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

### 第二十六條 契約份數

本契約一式 9 份，計正本 3 份、副本 6 份。甲乙雙方各執正本 1 份，副本 3 份，法院公證處（或民間公證人）執正本 1 份。

### 第二十七條 契約附件

地上權標的之招標公告及投標須知視為本契約之一部分。

設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

立契約書人

甲 方：農業部農田水利署

代 表 人：

地 址：

電 話：

執行單位：農業部農田水利署桃園管理處

地 址：

電 話：

單位代理人：

乙 方：

身分證統一編號：  
(或公司執照號碼)

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

(本欄請印在契約背面)

| 變 更 記 事 |     |     | (本欄由甲方填寫) |
|---------|-----|-----|-----------|
| 項次      | 日 期 | 內 容 | 記 事 專 用 章 |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |

附件 3-1 投標專用標封

農業部農田水利署桃園管理處非事業用土地招標設定地上權投標專用標封

郵遞區號：

投標人姓名或名稱：

地址：

電話：

投標標號：第 1 標

※註 1：請自備內、外信封，將投標單及保證金票據裝入內信封密封後，填寫本投標專用標封黏貼於內信封上，裝入外信封密封，以下列方式提送：

■以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達中壢大崙郵局第 30 號郵政信箱。開啟信箱時間：中華民國 115 年 10 月 14 日上午 9 時，逾期寄達者不予受理。

※註 2：標封所載投標標號已停標者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其被授權人（需出具被授權人身分證明文件及投標須知附件 4 之「授權書」）到場領回；未使用投標專用信封或投標專用信封所載投標人姓名或名稱、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，停標標號之保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照投標須知第十一點規定。

設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書  
附件 4 授權書

授 權 書

- 一、農業部農田水利署桃園管理處 115 年度非事業用土地招標設定地上權（標的：新北市新莊區福基段 692 地號 1 筆土地）（下稱「本標案」），本人/本公司（即投標人）茲授權下列受任人全權代理本人/本公司，依本標案投標須知之規定出席並參加開標程序、取回標封原件或保證金。
- 二、受任人同意農業部農田水利署及所屬管理處依個人資料保護法第 15 條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理受任人之個人資料，並依同法第 16 條規定，依法定職務為必要之利用。

此致

農業部農田水利署

授權人 / 公司：

公司代表人：

身分證字號 / 統一編號：

地 址：

受 任 人：

身分證字號：

地 址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

**設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書**  
**附件 5 設定地上權土地辦理抵押貸款申請書**

| 設 定 地 上 權 土 地 辦 理 抵 押 貸 款 申 請 書 |                                                          |             |     |    |     |      |                                       |             |      |        |                        |  |    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|-----|----|-----|------|---------------------------------------|-------------|------|--------|------------------------|--|----|
| 受理機關                            | 農業部農田水利署桃園管理處                                            |             |     |    |     |      |                                       |             | 申請日期 | 年 月 日  |                        |  |    |
| 申請標的                            | 縣 市                                                      | 鄉鎮市區        | 段   | 小段 | 地號  |      |                                       | 面積(平方公尺)    |      |        |                        |  |    |
|                                 | 新北市                                                      | 新莊區         | 福基段 | -  | 692 |      |                                       | 46.33       |      |        |                        |  |    |
|                                 |                                                          |             |     |    |     |      |                                       |             |      |        |                        |  |    |
|                                 |                                                          |             |     |    |     |      |                                       |             |      |        |                        |  |    |
| 洽貸金融機構                          |                                                          |             | 地 址 |    |     | 擬貸金額 | 新 臺 幣<br>壹佰 拾 億<br>仟 佰 拾 佰<br>萬 仟 元 整 |             |      | 債權存續期間 | 自民國 年 月 日<br>至民國 年 月 日 |  |    |
| 申請人承諾事項                         | 於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起 3 個月內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。 |             |     |    |     |      |                                       |             |      |        |                        |  |    |
| 申請人                             | 身分別                                                      | 姓 統 一 編 名 號 |     |    |     |      |                                       | 出生日期        | 住址   |        | 聯絡電話                   |  | 蓋章 |
|                                 | 申請人                                                      |             |     |    |     |      |                                       | 年<br>月<br>日 |      |        | 電話：                    |  |    |
|                                 |                                                          |             |     |    |     |      |                                       |             |      |        | 行動電話：                  |  |    |
|                                 | 法定代理人                                                    |             |     |    |     |      |                                       | 年<br>月<br>日 |      |        | 電話：                    |  |    |
|                                 |                                                          |             |     |    |     |      | 行動電話：                                 |             |      |        |                        |  |    |

填寫說明：

- 1.申請人統一編號：自然人指身分證統一編號；非自然人指公司執照、法人登記證之編號或扣繳單位配編統一編號。
- 2.申請人若為法人，須填寫法定代理人欄。
- 3.申請標的、洽貸金融機構欄位不敷使用時，另以附表填寫。

設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書  
附件 6 金融機構貸款承諾書

金融機構貸款承諾書

立承諾書人 茲同意新北市新莊區福基段692地號非事業用土地地上權（下稱「本案地上權」）得標人

以本案地上權為擔保辦理抵押貸款新臺幣 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，並承諾遵行下列事項：

- 一、已取得得標人之同意，於辦妥本案地上權第1順位抵押權設定登記，並收到抵押權設定契約書暨他項權利證明書（含地上權他項權利證明書影本）及登記謄本等文件之次日起3日內，將貸款金額全數直接撥付農業部農田水利署桃園管理處，如有可歸責於立承諾書人之事由致延誤撥款造成損害時，願負一切法律責任。
- 二、本案地上權之地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起3個月內，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。
- 三、立承諾書人於執行本案地上權及地上建物拍賣程序前，應通知農業部農田水利署桃園管理處，並將繼受設定地上權契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。
- 四、立承諾書人於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄地上建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

此致

農業部農田水利署

立承諾書人：

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

## 設定地上權公開招標程序—設定地上權投標須知及設定地上權契約書

### 附件 7 農田水利非事業用土地設定地上權作業要點

農業部令

中華民國115年1月21日

農授水字第1148052260號

訂定「農田水利非事業用土地設定地上權作業要點」，並自即日生效。

附「農田水利非事業用土地設定地上權作業要點」

部 長 陳駿季

### 農田水利非事業用土地設定地上權作業要點

一、為加強開發利用農業部農田水利署（以下簡稱本署）管有農田水利非事業用土地，辦理設定地上權作業，特訂定本要點。

二、本要點所稱執行單位為本署設置之管理處。

三、農田水利非事業用土地設定地上權，得依下列方式辦理：

（一）執行單位辦理公開招標。

（二）興辦產業人依產業創新條例規定設置產業園區或興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備，需使用農田水利非事業用土地，檢具相關文件向執行單位提出申請，且經產業創新條例規定之主管機關核定相關計畫後，有專案提供設定地上權予特定對象使用必要者，報經本署核定後辦理。

四、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地租等條件，應提送農田水利非事業用不動產查估及審議作業要點規定組成之查估小組（以下簡稱查估小組）審查。

五、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地租，由查估小組依下列規定審查：

（一）存續期間：最長七十年。

（二）權利金底價或專案提供設定地上權之權利金：執行單位以價格作為決標條件，委託二家以上不動產估價師事務所依不動產估價技術規則等相關法令規定查估。

（三）地租：

1、以土地申報地價年息百分之一至百分之五計算，分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分。

2、前目隨申報地價調整部分適用之年息率，不得低於評定時土地課徵地價稅之稅率。

前項第三款之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

六、執行單位公開招標及設定地上權登記，依下列程序辦理：

- (一) 選定招標設定地上權標的。
- (二) 擬具招標設定地上權標的之存續期間、權利金底價、地租年息率之建議條件及設定地上權規劃書，提送查估小組審查。
- (三) 設定地上權規劃書經查估小組審查通過後，報本署核定。
- (四) 公告招標、開標、決標。
- (五) 簽訂設定地上權契約。
- (六) 辦理地上權設定登記。

執行單位辦理招標設定地上權時，公告期間不得少於一個月，公告時，設定地上權契約格式應列為投標須知之附件。

執行單位辦理開標時，以投標權利金最高標價者為得標人，如最高標價有二標以上金額相同時，由開標主持人抽籤決定之。

七、執行單位於完成開標後，應通知得標人於得標之次日起九十日內繳清權利金，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。

八、執行單位辦理招標設定地上權，得標人如需以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金者，應於得標之次日起十五日內向執行單位提出申請，並先行繳納三成之決標權利金後，簽訂設定地上權契約及辦理公證，其餘權利金，不論是否取得金融機構核准貸款，均應於得標之次日起九十日內繳清。

前項抵押貸款應依第十五點各款規定辦理抵押權設定。

九、專案提供設定地上權，依下列程序辦理：

- (一) 提出申請：興辦產業人依產業創新條例規定設置產業園區或興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備，需使用農田水利非事業用土地，檢具相關文件向執行單位提出申請。
- (二) 查明有無處分利用計畫：執行單位查明無處分利用計畫並簽報本署同意後，得先行出具公函予特定對象作為同意申請之證明文件。
- (三) 主管機關核定：由產業創新條例規定之主管機關核定產業園區之設置或經直轄市、縣（市）主管機關核定擴展計畫。
- (四) 查估權利金：執行單位委託二家以上不動產估價師事務所依不動產估價技術規則等相關法令規定查估。
- (五) 擬訂設定地上權規劃書：執行單位擬具專案提供設定地上權標的之存續期間、權利金底價及地租年息率之建議條件及設定地上權規劃書。
- (六) 查估小組審查：執行單位擬訂設定地上權規劃書，應提送查估小組審查。
- (七) 本署核定：設定地上權規劃書經查估小組審查通過後，報請本署核定。

(八) 通知繳交權利金：執行單位通知特定對象於指定日起九十日內繳清權利金。

(九) 簽訂設定地上權契約、辦理公證及申辦登記：執行單位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，應於前項第八款指定日起十五日內提出申請，並準用第八點第一項及第二項規定。

十、設定地上權契約應包含下列事項：

- (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) 地上權人就設定地上權土地如申請接受容積移入之處理方式。
- (八) 地上權與地上建物之轉讓、信託及設定抵押權之限制。
- (九) 違約處理及得終止地上權之事由。
- (十) 地上權消滅後地上建物之處理。

十一、設定地上權契約依本要點規定應辦理公證者，於公證書載明地上權人應依設定地上權契約繳交地租、違約金、使用補償金或其他應繳費用，如不履行，應逕受強制執行。

公證後涉有須變更事項者，執行單位應記載於「變更記事」，必要時得訂定日期洽公證人辦理補充或更正公證。

公證費用由地上權人負擔。

十二、地上權人於地上權存續期間申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，執行單位得予同意：

- (一) 移入之容積應無條件贈與為國有，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) 未能完全使用其獲准移入之容積者，地上權人不得申請移轉至其他土地。

十三、辦理農田水利非事業用土地設定地上權，應限制地上權人不得將土地出租或出借他人作建築使用。

公開招標設定地上權，地上權人將土地出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

專案提供設定地上權，地上權人徵得產業創新條例規定之主管機關同意，並符合下列規定者，得將土地或地上建物出租或出借他人使用：

- (一) 土地出租或出借他人作非建築使用。
- (二) 地上建物於總樓地板面積十分之一範圍內出租或出借他人使用。但有下列情形之一者，不在此限：
  - 1、將附設停車設備及停車場設施出租或出借，並免予計入出租（借）範圍。
  - 2、符合產業創新條例規定之主管機關視產業發展需求，於設定地上權契約約定之出租（借）樓地板面積比例。
- (三) 未違反設定目的。
- (四) 使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

十四、地上權存續期間，地上權人不得將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但符合下列各款規定者，地上權人得經執行單位同意後，將地上權全部或地上權連同地上建物全部讓與他人：

- (一) 辦理轉讓後之地上權或地上權及地上建物所有權之總登記人數僅限一人。
- (二) 受讓人承諾繼受設定地上權契約之各項權利義務。
- (三) 受讓人承諾地上權消滅時，依第十八點第一項規定辦理。

依前項規定同意轉讓者，執行單位應訂期通知受讓人辦理下列事項：

- (一) 會同執行單位簽訂設定地上權契約，並辦理公證。
- (二) 於設定地上權契約簽訂之日起一個月內，會同原地上權人辦理地上權或地上權及地上建物移轉登記，有地上建物者，並會同執行機關辦理地上建物預告登記。

專案提供設定地上權，地上權人取得產業創新條例規定之主管機關同意變更文件，並符合本點第一項但書規定，執行單位得同意將地上權或地上物全部讓與他人，並依本點第二項規定辦理。

十五、地上權存續期間，執行單位得依下列規定同意地上權人將地上權、地上建物辦理抵押權設定：

- (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、保險公司、農會信用部或漁會信用部為限。
- (二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；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後，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，不得在地上權存續期限末日之後。

(四) 抵押權人應承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權。

十六、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，執行單位得予同意：

(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。

十七、地上權存續期間，有下列情形之一者，執行單位得終止設定地上權契約：

(一) 得標人以抵押貸款方式繳納權利金時，未於得標之次日起九十日內繳清權利金。

(二) 得標人未依契約約定期限繳納權利金，且積欠逾三十日以上者。

(三) 地上權人或經其同意為使用之第三人未依約定用途、都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用土地，或違反設定目的。

(四) 地上權人將土地出租或出借他人作建築使用。

(五) 專案提供設定地上權之地上權人違反本要點第十三點第三項出租或出借之規定。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。

(六) 地上權人未經執行單位同意擅將地上權或地上建物讓與第三人、辦理信託或設定抵押權，或違反本要點其他不得讓與之規定。

(七) 地上權人未依設定地上權契約辦理公證、補充或更正公證。

(八) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

(九) 地上權人未於原得標人簽訂設定地上權契約之日起四年內，就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但設定地上權契約另有約定者，不

在此限。

(十) 其他依法令規定或設定地上權契約約定之終止原因發生。

地上權或地上建物全部設定抵押權者，執行單位定期限催告地上權人依契約履行或改善時，應將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知執行單位有執行債務催理作業需求者，執行單位得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止設定地上權契約事宜。

十八、地上權消滅後，執行單位應視地上建物狀況、持有成本等情形綜合判斷後，通知地上權人依下列方式辦理：

(一) 地上建物需保留者，地上權人應將建物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離。

(二) 地上建物無保留之必要者，地上權人應自行拆除地上物並負擔所需費用。

依前點第一項第十款規定終止設定地上權契約，如屬不可歸責於地上權人之事由，由執行單位依下列方式計算地上權、地上建物（包含尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者）之賸餘價值補償地上權人：

(一) 地上權：依設定地上權契約約定之權利金乘以地上權賸餘月數占地上權總月數之比例。

(二) 地上建物：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。但有下列情形者，依下列規定辦理：

1、已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

2、尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者，由執行單位委託鑑價機構鑑估金額。

地上權因政府機關辦理區段徵收、徵收、市地重劃或撥用而消滅者，其地上權及地上建物之處理及補償，其他法令另有規定者，從其規定。

十九、本要點規定專案提供設定地上權之契約格式、公開招標設定地上權之投標須知及設定地上權契約格式，由本署定之。