

# 臺東縣政府辦理市地重劃抵費地標售標租及設定地上權 要點

一、臺東縣政府（以下簡稱本府）為辦理重劃區內抵費地之標售、標租或設定地上權，促進土地開發利用之效能及擴大重劃效益，依平均地權條例施行細則第八十四條第二項及市地重劃實施辦法第五十四條第一項規定特訂定本要點。

二、本要點所稱抵費地，指依平均地權條例第六十條第一項規定，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付之土地。

抵費地處理方式依平均地權條例施行細則第八十四條第二項及市地重劃實施辦法第五十四條第一項規定辦理。

三、辦理抵費地之標售、標租或設定地上權前，應視實際情形依下列原則選定之：

- （一）不動產市場景氣與供需及縣府政策之因素。
- （二）地區發展程度及公共設施開闢情形。
- （三）投資人洽詢之標的。

四、本府辦理抵費地之標售、標租或設定地上權時，應以公開招標方式為之。

其公告事項如下：

- （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及地租。
- （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、地上權權利金與地租之繳交期限及方式。
- （十四）土地點交方式及期限。

(十五) 標租之租賃契約及設定地上權契約。

(十六) 其他必要事項。

前項公告期間不得少於十五日，公告事項除於本府及土地所在地鄉（鎮、市）公所公告欄或土地所在地之轄區地政事務所公告外，並應登載於本府網站或刊登新聞紙。

五、抵費地以標租或設定地上權方式辦理者，租期及續租方式如下：

(一) 標租或續租之租期由本府視抵費地性質及管理利用需要訂定之，並不得少於二年；承租人於租期屆滿前六個月得向本府申請續租，並以一次為限，經本府評估履約情況，同意續租後，另行簽訂新約；逾期未申請續租者，視為放棄。

(二) 抵費地以設定地上權方式辦理者，地上權存續期間不得逾七十年。

六、標售、標租或設定地上權之底價，依下列規定估定：

(一) 標售底價應參考市場正常交易價格查估定之；必要時得委託政府機關、專業機構、不動產估價師或其他專業人士查估。

(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一。

(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。

為利都市發展需求或從事創新、研發提昇產業機能、活絡產業、提供公共服務或振興區域發展之產業，經本府專案核准者，不在此限。

七、標售、標租或設定地上權之押標金，依下列規定估定：

(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。

八、標租抵費地於租賃期間內，土地公告地價有變動時，其租金應配合調整。租賃期滿續約時，亦同。

租賃擔保金不得低於決標後年租金百分之二十五。

九、開標時，以投標價金最高價且不低於底價者為得標人。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退還，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，除有不予退還情形外，應無息退還。

十、得標人未於規定期限內繳清土地價款或簽訂契約者，視為拋棄得標權利，不予退還押標金。

前項情形，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。

次高價投標人不同意依最高價取得得標權或逾期未同意時，應重新辦理公開招標。

十一、經公開招標二次無人投標或廢標者，本府得酌減底價，再行公告辦理標售、標租或設定地上權；其酌減數額不得逾原底價百分之二十。

依前項規定再次辦理公開招標仍無人投標或廢標者，本府得重新檢討底價，並重新辦理公開招標。

十二、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，公告地價調整時應隨同調整。

前項地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

十三、抵費地標售得標人繳清全部土地價款後，本府應於得標人繳清土地價款之次日起三十日內提供申請登記所需文件，並由得標人會同本府辦理所有權移轉登記。

依前項辦理所有權移轉登記之抵費地，其土地登記簿登記之面積如與公告標售面積不符時，應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，由得標人負擔。

抵費地辦竣所有權移轉登記後，本府應辦理現況點交，並於點交時製作點交紀錄。

十四、標租抵費地得標人應於招標文件所定期限內與本府簽訂租賃契約。其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) 租賃擔保金之調整及繳退方式。
- (九) 租賃關係消滅後，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) 稅捐及規費負擔。
- (十二) 得終止租賃契約之事由。

(十三) 違約事項及罰則。

(十四) 特約事項。

標租抵費地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。土地登記簿記載之面積如與公告標租面積不符時，以土地登記簿記載面積計算租金，差額無息多退少補，但租賃擔保金不予調整。

標租抵費地租賃契約簽訂後，雙方應會同向土地所在地之管轄法院辦理公證。

抵費地租賃契約簽訂後，本府應辦理現況點交，並於點交時製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。

前二項辦理公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。

十五、標租抵費地承租人不得有下列行為：

(一) 以其租賃權設定權利質權或其他相類之設定。

(二) 對於租賃土地主張優先承買權。

(三) 於租賃土地上建造建築物及要求設定地上權。但建造之建築物為臨時性建築物，並經本府同意及依建築法令規定申獲臨時建築執照者，不在此限。

十六、標租抵費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，回復原狀並返還該抵費地。

承租人無賠償責任或給付義務者，其所繳租賃擔保金於返還抵費地後十日內無息退還承租人。

十七、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。設定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) 土地開發建設期限。

(六) 地上權移轉或設定他項權利之限制。

(七) 地上權權利金金額、繳款方式及期限。

(八) 地租金額、繳款方式及期限。

(九) 地租調整方式。

(十) 地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。

(十一) 稅捐及規費負擔。

- (十二) 得終止地上權之事由。
- (十三) 違約事項及罰則。
- (十四) 特約事項。

設定地上權抵費地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準，土地登記簿記載之面積如與公告招標面積不符時，以土地登記簿記載面積計算地租，差額無息多退少補。但地上權權利金不予調整。

設定地上權契約簽訂後，雙方應會同向地方所在地之管轄法院辦理公證，並由得標人會同本府申請地上權設定登記。

抵費地辦竣地上權設定登記後，本府應辦理現況點交，並於點交時製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。

前二項辦理登記、公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。

十八、地上權存續期間，地上權人非經本府同意，不得讓與或以信託方式移轉地上權及其地上建物。

十九、地上權存續期間，地上權人有將地上權或地上建物辦理抵押權設定需要者，應符合下列規定，並經本府同意後，始得為之：

- (一) 抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之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。但地上無地上建物或無已登記之建物時，不在此限。
- (三) 僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物建築完成及辦竣所有權第一次登記次日起三個月內，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，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。
- (四) 抵押權設定契約書約定之抵押權擔保債權確定期日及債權清償日期，不得逾地上權存續期間。
- (五) 抵押權人應承諾於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於地上建物之抵押權。

二十、承租人或地上權人有下列情形之一者，本府得終止租約或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：

- (一) 積欠租金或地租金額達二年之總額，經催告仍不支付。
- (二) 未依都市計畫及其他法令規定使用土地。
- (三) 將土地出租或出借他人作建築使用。
- (四) 依法令規定或契約約定，有終止租約或地上權之其他可歸責於承租

人或地上權人之事由。

本府另有開發利用或處分計畫有收回之必要，或法令、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，或終止地上權並塗銷地上權登記。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。

依前項規定終止租約或地上權者，承租人或地上權人不得向本府請求損害賠償。

二十一、參與投標人之權利義務事項，應於招標文件內載明。

二十二、本府應將市地重劃完成後抵費地標售、標租及設定地上權之底價估定、租金優惠及地租計算等事項，提送本縣市地重劃委員會審議通過，據以辦理。

臺東縣政府辦理市地重劃抵費地標售標租及設定地上權要點

規 定	說 明
<p>一、臺東縣政府（以下簡稱本府）為辦理重劃區內抵費地之標售、標租或設定地上權，促進土地開發利用之效能及擴大重劃效益，依平均地權條例施行細則第八十四條第二項及市地重劃實施辦法第五十四條第一項規定特訂定本要點。</p>	<p>本要點訂定之依據。</p>
<p>二、本要點所稱抵費地，指依平均地權條例第六十條第一項規定，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付之土地。 抵費地處理方式依平均地權條例施行細則第八十四條第二項及市地重劃實施辦法第五十四條第一項規定辦理。</p>	<p>一、本要點名詞定義。 二、規範抵費地處理方式，爰為第二項規定。</p>
<p>三、辦理抵費地之標售、標租或設定地上權前，應視實際情形依下列原則選定之： （一）不動產市場景氣與供需及縣府政策之因素。 （二）地區發展程度及公共設施開闢情形。 （三）投資人洽詢之標的。</p>	<p>辦理抵費地招標之選定原則。</p>
<p>四、本府辦理抵費地之標售、標租或設定地上權時，應以公開招標方式為之。其公告事項如下： （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及地租。 （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。</p>	<p>公開招標之公告事項、期間及公告處所。</p>

<p>(十三) 價款、租金、租賃擔保、地上權權利金與地租之繳交期限及方式。</p> <p>(十四) 土地點交方式及期限。</p> <p>(十五) 標租之租賃契約及設定地上權契約。</p> <p>(十六) 其他必要事項。</p> <p>前項公告期間不得少於十五日，公告事項除於本府及土地所在地鄉（鎮、市）公所公告欄或土地所在地之轄區地政事務所公告外，並應登載於本府網站或刊登新聞紙。</p>	
<p>五、抵費地以標租或設定地上權方式辦理者，租期及續租方式如下：</p> <p>(一) 標租或續租之租期由本府視抵費地性質及管理利用需要訂定之，並不得少於二年；承租人於租期屆滿前六個月得向本府申請續租，並以一次為限，經本府評估履約情況，同意續租後，另行簽訂新約；逾期未申請續租者，視為放棄。</p> <p>(二) 抵費地以設定地上權方式辦理者，地上權存續期間不得逾七十年。</p>	<p>抵費地標租之租期、續租方式及地上權之存續期間。</p>
<p>六、標售、標租或設定地上權之底價，依下列規定估定：</p> <p>(一) 標售底價應參考市場正常交易價格查估定之；必要時得委託政府機關、專業機構、不動產估價師或其他專業人士查估。</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一。</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>為利都市發展需求或從事創新、研發提</p>	<p>抵費地標售、標租或設定地上權權利金之底價估定依據。</p>



<p>昇產業機能、活絡產業、提供公共服務或振興區域發展之產業，經本府專案核准者，不在此限。</p>	
<p>七、標售、標租或設定地上權之押標金，依下列規定估定：</p> <p>(一) 標售押標金不得低於標售底價百分之十。</p> <p>(二) 標租押標金不得低於年租金底價百分之十五。</p> <p>(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。</p>	<p>抵費地標售、標租或設定地上權之押標金訂定金額底限。</p>
<p>八、標租抵費地於租賃期間內，土地公告地價有變動時，其租金應配合調整。租賃期滿續約時，亦同。</p> <p>租賃擔保金不得低於決標後年租金百分之二十五。</p>	<p>標租抵費地之租金調整依據及租賃擔保金額底限。</p>
<p>九、開標時，以投標價金最高價且不低於底價者為得標人。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。</p> <p>決標後，得標人之押標金不予退還，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，除有不予退還情形外，應無息退還。</p>	<p>開標、決標及押標金之處理方式。</p>
<p>十、得標人未於規定期限內繳清土地價款或簽訂契約者，視為拋棄得標權利，不予退還押標金。</p> <p>前項情形，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。</p> <p>次高價投標人不同意依最高價取得得標權或逾期未同意時，應重新辦理公開招標。</p>	<p>得標人拋棄得標權利後之處理方式及次高投標人照最高價取得投標權之辦程序。</p>
<p>十一、經公開招標二次無人投標或廢標者，本府得酌減底價，再行公告辦理標售、標租或設定地上權；其酌減數額不得逾原底價百分之二十。</p> <p>依前項規定再次辦理公開招標仍無人</p>	<p>無人投標或廢標之處理方式。</p>

<p>投標或廢標者，本府得重新檢討底價，並重新辦理公開招標。</p>	
<p>十二、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，公告地價調整時應隨同調整。</p> <p>前項地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。</p>	<p>抵費地設定地上權之權利金及地租收取標準，並參酌地租收入應足支付應繳納之地價稅之衡平原則，訂定低於依法應繳納之地價稅時，地租收取計算方式。</p>
<p>十三、抵費地標售得標人繳清全部土地價款後，本府應於得標人繳清土地價款之次日起三十日內提供申請登記所需文件，並由得標人會同本府辦理所有權移轉登記。</p> <p>依前項辦理所有權移轉登記之抵費地，其土地登記簿登記之面積如與公告標售面積不符時，應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>第一項辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，由得標人負擔。</p> <p>抵費地辦竣所有權移轉登記後，本府應辦理現況點交，並於點交時製作點交紀錄。</p>	<p>一、規範標售抵費地所有權移轉登記方式，爰為第一項規定。</p> <p>二、規範土地登記簿登記之面積與公告標售面積不符時之處理方式，爰為第二項規定。</p> <p>三、相關規費由得標人負擔，爰為第三項規定。</p> <p>四、規範標售抵費地點交方式，爰為第四項規定。</p>
<p>十四、標租抵費地得標人應於招標文件所定期限內與本府簽訂租賃契約。其租賃契約書應載明下列事項：</p> <p>(一) 雙方當事人。</p> <p>(二) 土地標示及面積。</p> <p>(三) 租賃期限</p> <p>(四) 土地使用限制。</p> <p>(五) 租金金額、繳款方式及期限。</p> <p>(六) 租金調整方式。</p> <p>(七) 未依約繳交租金之處理方式。</p> <p>(八) 租賃擔保金之調整及繳退方式。</p> <p>(九) 租賃關係消滅後，土地返還及地上物處理方式。</p> <p>(十) 保證人及其連帶保證責任。</p>	<p>一、規範標租得標人簽訂租賃契約之期限及該契約書應載明事項，爰為第一項規定。</p> <p>二、規範土地登記簿記載之面積如與公告標租面積不符時，租金及擔保金處理方式，爰為第二項規定。</p> <p>三、雙方於租賃契約簽訂後，應辦理公證，爰為第三項規定。</p> <p>四、規範點交、鑑界及本府協力義務，爰為第四項規定。</p> <p>五、公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔，爰為第五項規定。</p>

<p>(十一) 稅捐及規費負擔。</p> <p>(十二) 得終止租賃契約之事由。</p> <p>(十三) 違約事項及罰則。</p> <p>(十四) 特約事項。</p> <p>標租抵費地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。土地登記簿記載之面積如與公告標租面積不符時，以土地登記簿記載面積計算租金，差額無息多退少補，但租賃擔保金不予調整。</p> <p>標租抵費地租賃契約簽訂後，雙方應會同向土地所在地之管轄法院辦理公證。</p> <p>抵費地租賃契約簽訂後，本府應辦理現況點交，並於點交時製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。</p> <p>前二項辦理公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。</p>	
<p>十五、標租抵費地承租人不得有下列行為：</p> <p>(一) 以其租賃權設定權利質權或其他種類之設定。</p> <p>(二) 對於租賃土地主張優先承買權。</p> <p>(三) 於租賃土地上建造建築物及要求設定地上權。但建造之建築物為臨時性建築物，並經本府同意及依建築法令規定申獲臨時建築執照者，不在此限。</p>	<p>抵費地承租人之租賃權限制。</p>
<p>十六、標租抵費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，回復原狀並返還該抵費地。</p> <p>承租人無賠償責任或給付義務者，其所繳租賃擔保金於返還抵費地後十日內無息退還承租人。</p>	<p>承租人返還土地及租賃擔保金之退還。</p>
<p>十七、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。設定地上權契約書應載明下列事項：</p>	<p>一、規範地上權得標人簽訂地上權契約之期限及該契約應載明事項，爰為第一項規定。</p>

<p>(一) 雙方當事人。</p> <p>(二) 土地標示及面積。</p> <p>(三) 地上權存續期間。</p> <p>(四) 土地使用限制。</p> <p>(五) 土地開發建設期限。</p> <p>(六) 地上權移轉或設定他項權利之限制。</p> <p>(七) 地上權權利金金額、繳款方式及期限。</p> <p>(八) 地租金額、繳款方式及期限。</p> <p>(九) 地租調整方式。</p> <p>(十) 地上權消滅後，土地返還及地上物處理方式。</p> <p>(十一) 稅捐及規費負擔。</p> <p>(十二) 得終止地上權之事由。</p> <p>(十三) 違約事項及罰則。</p> <p>(十四) 特約事項。</p> <p>設定地上權抵費地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準，土地登記簿記載之面積如與公告招標面積不符時，以土地登記簿記載面積計算地租，差額無息多退少補。但地上權權利金不予調整。</p> <p>設定地上權契約簽訂後，雙方應會同向地方所在地之管轄法院辦理公證，並由得標人會同本府申請地上權設定登記。</p> <p>抵費地辦竣地上權設定登記後，本府應辦理現況點交，並於點交時製作點交紀錄。得標人要求鑑界者，本府應會同辦理。</p> <p>前二項辦理登記、公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。</p>	<p>二、規範土地登記簿記載之面積如與公告招標面積不符時，租金及地上權權利金處理方式，爰為第二項規定。</p> <p>三、雙方於地上權契約簽訂後，應辦理公證，爰為第三項規定。</p> <p>四、規範點交、鑑界及本府協力義務，爰為第四項規定。</p> <p>五、公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔，爰為第五項規定。</p>
<p>十八、地上權存續期間，地上權人非經本府同意，不得讓與或以信託方式移轉地上權及其地上建物。</p>	<p>地上權及地上建物不得讓與或以信託方式移轉。</p>
<p>十九、地上權存續期間，地上權人有將地上權或地上建物辦理抵押權設定需要者，應符合下列規定，並經本府同意後，始得為之：</p>	<p>設定地上權得標人以地上權及地上建物辦理融資及設定抵押擔保。</p>

<p>(一) 抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之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。但地上無地上建物或無已登記之建物時，不在此限。</p> <p>(三) 僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物建築完成及辦竣所有權第一次登記次日起三個月內，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，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。</p> <p>(四) 抵押權設定契約書約定之抵押權擔保債權確定期日及債權清償日期，不得逾地上權存續期間。</p> <p>(五) 抵押權人應承諾於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於地上建物之抵押權。</p>	
<p>二十、承租人或地上權人有下列情形之一者，本府得終止租約或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，經催告仍不支付。</p> <p>(二) 未依都市計畫及其他法令規定使用土地。</p> <p>(三) 將土地出租或出借他人作建築使用。</p> <p>(四) 依法令規定或契約約定，有終止租約或地上權之其他可歸責於承租人或地上權人之事由。</p> <p>本府另有開發利用或處分計畫有收回之必要，或法令、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</p>	<p>得終止租賃契約與地上權之事由及效果。</p>

<p>到原租賃或設定地上權之目的時，本府得終止租約，或終止地上權並塗銷地上權登記。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>依前項規定終止租約或地上權者，承租人或地上權人不得向本府請求損害賠償。</p>	
<p>二十一、參與投標人之權利義務事項，應於招標文件內載明。</p>	<p>招標文件應載明參與投標人之權利義務事項。</p>
<p>二十二、本府應將市地重劃完成後抵費地標售、標租及設定地上權之底價估定、租金優惠及地租計算等事項，提送本縣市地重劃委員會審議通過，據以辦理。</p>	<p>本縣市地重劃委員會辦理相關底價估定、租金優惠及地租計算事項之程序。</p>