

澎湖縣區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法總說明

澎湖縣政府辦理區段徵收，為使區段徵收後賸餘土地標售、標租及設定地上權作業有所依循，爰依土地徵收條例第四十四條第一項第五款及第六項規定：「區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：……五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。」

「第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。」規定之授權，擬具「澎湖縣區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」（以下簡稱本辦法），本辦法共三十四條，其重點如下：

- 一、本辦法訂定之法源依據。（第一條）
- 二、本辦法之用詞定義。（第二條）
- 三、委託他人代辦之相關規定。（第三條）
- 四、標售土地方式及其揭露原則。（第四條）
- 五、標售土地應公告事項。（第五條）
- 六、標售土地底價之估定。（第六條）
- 七、標售土地押標金之估定。（第七條）
- 八、標售土地之決標條件、比價方式及政策調整情事。（第八條）
- 九、標售土地決標後之處理。（第九條）
- 十、標售土地決標後，未於規定期限內繳清價款之處理。（第十條）
- 十一、標售土地無人投標或廢標之處理。（第十一條）
- 十二、標售土地繳清土地價款後之處理。（第十二條）
- 十三、標租土地之原則。（第十三條）
- 十四、標租土地應公告事項。（第十四條）
- 十五、標租土地押標金之估定。（第十五條）

- 十六、標租土地公開招標及公開評選辦理之程序。(第十六條)
- 十七、標租土地底價之估定。(第十七條)
- 十八、標租土地，租賃擔保金之估定及租金調整之依據。(第十八條)
- 十九、標租土地之決標條件、比價方式及政策調整情事。(第十九條)
- 二十、標租土地未於規定期限內繳清標租價款之處理。(第二十條)
- 二十一、租賃土地契約書應載明事項。(第二十一條)
- 二十二、本府得終止標租土地租約之事由。(第二十二條)
- 二十三、設定地上權之辦理及方式。(第二十三條)
- 二十四、設定地上權招標應公告事項。(第二十四條)
- 二十五、設定地上權權利金底價之估定。(第二十五條)
- 二十六、設定地上權押標金之估定。(第二十六條)
- 二十七、設定地上權之地租計收方式。(第二十七條)
- 二十八、設定地上權之決標條件、比價方式及政策調整情事。(第二十八條)
- 二十九、設定地上權未於規定期限內繳清權利金之處理。(第二十九條)
- 三十、設定地上權契約書應載明事項。(第三十條)
- 三十一、地上權存續期間之禁止行為。(第三十一條)
- 三十二、本府得終止並塗銷地上權之事由。(第三十二條)
- 三十三、書、表格式相關規定。(第三十三條)
- 三十四、發布施行日。(第三十四條)

澎湖縣區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法

條文	說明
第一條 澎湖縣政府（以下簡稱本府）為辦理區段徵收土地標售、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。	本辦法訂定之法源依據。
第二條 本辦法用詞定義如下： 一、區段徵收土地：指本條例第四十四條第一項第五款規定可供建築之土地。 二、開發成本：指本條例施行細則第五十一條規定之各項費用。 三、租賃擔保金：指用以擔保承租人之租金支付，並於承租人債務不履行時，得逕予抵充之款項。	本辦法之用詞定義。
第三條 辦理區段徵收土地標售、標租或設定地上權之作業得委託專業機構代辦，其委託方式及權利義務事項，依政府採購法相關規定辦理。	委託他人代辦之相關規定。
第四條 區段徵收土地之標售，應以公開招標或公開競價方式辦理。	標售土地方式及其揭露原則。
第五條 辦理區段徵收土地標售時，應公告事項如下： 一、法令依據。 二、土地坐落及面積。 三、投標資格。 四、領標時間、地點及受理投標期間。 五、標售底價及押標金金額。 六、投標應備書件。 七、投、開標時間及場所。 八、得標價款之繳交期限及方式。 九、土地點交方式及期限。 十、其他必要事項。 前項公告應於受理申請投標始日十五日前為之，且公告期間不得少於十四日。 第一項公告除於本府及土地所在地之公所公告欄或土地所在地之公共場所公告外，並應刊登本府公報或新聞紙。	標售土地應公告事項。
第六條 標售底價除依本條例第四十四	標售土地底價之估定。

<p>條第四項規定外，並得參酌本縣縣有財產管理自治條例，由本府財政處會同建設、工務、旅遊、農漁及稅務等機關、單位估定之。</p> <p>標售土地之面積，以土地登記資料記載之面積為準。</p>	
<p>第七條 標售之押標金不得低於標售底價百分之十。</p>	<p>標售土地押標金之估定。</p>
<p>第八條 開標時，以投標價金高於標售底價之最高價者為得標人。如最高價有二標以上時，由在場之最高標投標人當場填寫比價單密封後再比價，並以出價較高者為得標。但其出價不得低於原標價。</p> <p>辦理比價時，其未到場者視為棄權；如僅一人到場時，則以所投標價為得標；如均未到場或比價結果相同時，由主持人當場抽籤決定得標人，抽籤結果未得標者列為後補得標人。</p> <p>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。</p>	<p>標售土地之決標條件、比價方式及政策調整情事。</p>
<p>第九條 決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充價款；未得標者之押標金當場無息退還。</p>	<p>標售土地決標後之處理。</p>
<p>第十條 得標人未於規定期限內繳清價款者，視為放棄得標權利，除其所繳納之押標金不予退還外，得由投標價金高於底價之各投標人，依投標價金之高低順序遞補，照最高標價取得得標權或重行公告辦理標售。</p>	<p>一、標售土地決標後，未於規定期限內繳清價款之處理。</p> <p>二、投標須知應載明最終係採「最高標價取得得標權」或「重行公告辦理標售」</p>
<p>第十一條 辦理標售之土地，經公開招標二次無人投標或廢標者，得酌減標售底價，再行公告辦理標售。但其酌減數額不得逾原定標售底價之百分之十。</p> <p>經依前項重行公告辦理標售，仍無人投標或廢標者，得再行酌減底價重行辦理標售，惟其酌減數額不得逾該重行公開標售所定標售底價之百分之十。</p> <p>經依前項辦理公開招標仍無人投標或廢標者，得重行辦理標售。</p>	<p>標售土地無人投標或廢標之處理。</p>
<p>第十二條 標售之土地於得標人繳清土</p>	<p>標售土地繳清土地價款後之處理。</p>

<p>地價款之日起三十日內，由本府核發權利移轉證明書，並提供申請登記所需文件，由得標人逕向土地登記機關辦理土地所有權移轉登記。</p> <p>前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>第十三條 辦理區段徵收土地標租時，以公開招標為原則。但為配合國家政策或政府重大施政計畫，得公開辦理評選。</p>	<p>標租土地之原則。</p>
<p>第十四條 辦理區段徵收土地標租時，應公告事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、法令依據。 二、土地坐落及面積。 三、投標資格。 四、領標時間、地點及受理投標期間。 五、租賃期限。 六、標租底價及押標金金額。 七、投標應備書件。 八、投、開標時間及場所。 九、租金、租賃擔保金之繳交期限及方式。 十、土地點交方式及期限。 十一、其他必要事項。 <p>前項公告應於受理申請投標始日十五日前為之，且公告期間不得少於十四日。</p> <p>第一項公告除於本府及土地所在地之公所公告欄或土地所在地之公共場所公告外，並應刊登本府公報或新聞紙。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、標租土地應公告事項。 二、投標須知應註明 <ol style="list-style-type: none"> (一)租賃期限。 (二)承租人不得依民法第四百四十二條之一請求地上權登記。
<p>第十五條 標租之押標金，不得低於年租金底價百分之十五。</p>	<p>標租土地押標金之估定。</p>
<p>第十六條 以公開招標方式辦理標租之程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、選定出租標的。 二、擬定出租之投標資格及決標方式。 三、訂定年租金底價。 四、標租公告。 五、投、開標。 六、訂約。 七、履約管理 	<p>標租土地公開招標及公開評選辦理之程序。</p>

<p>以公開評選方式辦理標租之程序如下：</p> <p>一、選定出租標的。</p> <p>二、擬定參加評選資格、評選項目等規定。</p> <p>三、訂定年租金底價。</p> <p>四、標租公告。</p> <p>五、評選結果公布。</p> <p>六、訂約。</p> <p>七、履約管理。</p>	
<p>第十七條 標租底價，以年租金為基準，不得低於本條例第四十四條第四項規定估定底價百分之八。</p>	<p>標租土地底價之估定。</p>
<p>第十八條 租賃擔保金以年租金計價。</p>	<p>租賃擔保金之估定</p>
<p>第十九條 開標時，以投標金額高於標租底價之最高價者為得標人。如最高價有二標以上時，由在場之最高標投標人當場填寫比價單密封後再比價，並以出價較高者為得標。但其出價不得低於原標價。</p> <p>辦理比價時，其未到場者視為棄權；如僅一人到場時，則以所投標價為得標；如均未到場或比價結果相同時，由主持人當場抽籤決定得標人，抽籤結果未得標者列為後補得標人。</p> <p>決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充租金或租賃擔保金；未得標者之押標金當場無息退還。</p> <p>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租，投標人不得異議。</p>	<p>標租土地之決標條件、比價方式及政策調整情事。</p>
<p>第二十條 得標人未於得標後三十日內繳清第一期租金及租賃擔保金並簽訂契約者，視為放棄得標權利，除不予退還押標金外，得由投標金額高於底價之各投標人，依投標金額之高低順序遞補，照最高標價取得得標權或重行公告辦理標租。</p>	<p>一、標租土地未於規定期限內繳清標租價款之處理。</p> <p>二、投標須知應載明最終係採「最高標價取得得標權」或「重行公告辦理標租」</p>
<p>第二十一條 租賃土地契約書應載明下列事項：</p> <p>一、雙方當事人。</p> <p>二、土地坐落及面積。</p> <p>三、租賃期限。</p> <p>四、土地使用限制。</p>	<p>租賃土地契約書應載明事項。</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，土地應於期限屆滿時交還並載明地上物處理方式。</p> <p>十、保證人及其連帶保證責任。</p> <p>十一、違約事項及違約金。</p> <p>十二、其他特約事項。</p> <p>標租土地之面積，應以土地登記資料記載之面積為準。租賃契約訂定後，雙方當事人應會同向土地所在地管轄法院辦理公證；並以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人請求鑑界者，本府應會同辦理。</p> <p>前項辦理公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。</p>	
<p>第二十二條 承租人有下列情形之一者，本府得終止租約，已繳交之租金不予退還：</p> <p>一、未依約定繳交租金金額達二年總額，經定相當期限催告，逾期仍不繳交。</p> <p>二、未依土地使用管制相關法令規定使用土地。</p> <p>三、承租人將土地轉租或轉借供他人建築使用。</p> <p>四、其他依法令規定或契約約定之終止事由並可歸責於承租人。</p>	<p>本府得終止標租土地租約之事由。</p>
<p>第二十三條 區段徵收土地設定地上權，應以公開招標或公開競價方式辦理。</p>	<p>設定地上權之辦理及方式。</p>
<p>第二十四條 辦理區段徵收土地設定地上權招標時，應公告事項如下：</p> <p>一、法令依據。</p> <p>二、土地坐落及面積。</p> <p>三、投標資格。</p> <p>四、領標時間、地點及受理投標期間。</p> <p>五、設定地上權期限及土地開發建設期限。</p> <p>六、地上權權利金底價及押標金金額。</p>	<p>設定地上權招標應公告事項。</p>

<p>七、投標應備書件。</p> <p>八、投、開標時間及場所。</p> <p>九、地上權權利金、地租之繳交期限及方式。</p> <p>十、土地點交方式及期限。</p> <p>十一、其他必要事項。</p> <p>前項公告應於受理申請投標始日十五日前為之，且公告期間不少於十四日。</p> <p>第一項公告除於本府及土地所在地之公所公告欄或土地所在地之公共場所公告外，並應刊登本府公報或新聞紙。</p>	
<p>第二十五條 設定地上權權利金底價，得參酌國有非公用土地設定地上權作業要點第五點，以土地市價之三成至七成計算。</p>	<p>設定地上權權利金底價之估定。</p>
<p>第二十六條 設定地上權押標金，不得低於前條權利金百分之十五。</p>	<p>設定地上權押標金之估定。</p>
<p>第二十七條 設定地上權地租應按訂約當期，土地公告地價年息百分之五計收。</p> <p>前項地租，應隨同土地公告地價一併調整。</p>	<p>設定地上權之地租計收方式。</p>
<p>第二十八條 開標時，以投標金額高於地上權權利金底價之最高價者為得標人。如最高價有二標以上時，由在場之最高標投標人當場填寫比價單密封後再比價，並以出價較高者為得標。但其出價不得低於原標價。</p> <p>辦理比價時，其未到場者視為棄權；如僅一人到場時，則以所投標價為得標；如均未到場或比價結果相同時，由主持人當場抽籤決定得標人，抽籤結果未得標者列為後補得標人。</p> <p>決標後，得標人之押標金不予發還，逕予抵充地上權權利金；未得標者之押標金當場無息退還。</p> <p>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，投標人不得異議。</p>	<p>設定地上權之決標條件、比價方式及政策調整情事。</p>
<p>第二十九條 得標人未於得標後三十日內繳清權利金並簽訂契約者，視為放棄得標權利，除其所繳納之押標金不</p>	<p>一、設定地上權未於規定期限內繳清權利金之處理。</p> <p>二、投標須知應載明最終係採「最高</p>

<p>予退還外，得由投標金額高於底價之各投標人，依投標金額之高低順序遞補，依最高標價取得得標權或重行公告辦理招標。</p>	<p>標價取得得標權」或「重行公告辦理招標」</p>
<p>第三十條 設定地上權契約書應載明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、雙方當事人。 二、土地坐落及面積。 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、違約事項及違約金。 十一、其他特約事項。 <p>設定地上權土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。</p> <p>設定地上權契約簽訂後，由得標人會同本府辦理地上權設定登記；地上權設定登記後，本府應以現況辦理點交，製作點交紀錄。得標人請求鑑界者，本府應會同辦理。</p> <p>前項辦理登記、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。</p>	<p>設定地上權契約書應載明事項。</p>
<p>第三十一條 地上權存續期間，地上權人不得將其建築改良物辦理移轉或信託登記。</p> <p>地上權存續期間，地上權人有將地上權或其建築改良物設定抵押權需要者，應符合下列規定，並經本府同意後，始得為之：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、地上權應連同其建築改良物共同擔保辦理抵押權設定。但地上有未經登記建物時，不在此限。 三、僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾其建築改良物完成建 	<p>地上權存續期間之禁止行為。</p>

<p>築及辦竣所有權第一次登記後三個月內，辦理擔保物增加之抵押權內容變更登記，使地上權連同其建築改良物共同抵押擔保。</p> <p>四、以地上權或其建築改良物供擔保之債權額度，按地上權人向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以合計之核貸金額為限。</p> <p>五、抵押權契約書約定之抵押權擔保債權確定期日及債權清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。</p>	
<p>第三十二條 地上權人有前條或下列情形之一者，本府得終止地上權並塗銷地上權登記，已繳之權利金、地租不予退還：</p> <p>一、未依約定繳交地租金額達二年總額，經定相當期限催告，逾期仍不繳交。</p> <p>二、未依土地使用管制相關法令規定使用土地。</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地上權人。</p> <p>因法令或都市計畫變更等不可歸責於地上權人之事由，致不能達到原設定地上權之目的時，本府得終止地上權。地上權人已繳交之權利金、地租應按契約存續期間計算，溢繳部分應無息退還地上權人。</p>	<p>本府得終止並塗銷地上權之事由。</p>
<p>第三十三條 本辦法所需書表格式，由本府另定之。</p>	<p>書、表格式相關規定。</p>
<p>第三十四條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>施行日。</p>