

法規名稱：金門縣縣有土地設定地上權實施要點

時間：中華民國104年12月25日

- 一、金門縣政府（以下簡稱本府）依縣有財產管理自治條例第五十五條第二項規定，以設定地上權方式促進縣有土地之開發利用，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為本府，執行機關為各管理機關。
- 三、縣有土地經規劃利用後，其面積在五百平方公尺以上，可供單獨開發建築使用，不宜標售而適宜設定地上權者，得依本要點規定辦理。
- 四、縣有土地設定地上權，應以公開招標方式為之。但因政策需要，經執行機關報本府專案核准者，不在此限。
- 五、執行機關辦理公開招標時，應依下列程序為之：
  - （一）擬訂土地設定地上權開發計畫。
  - （二）依土地法第二十五條規定完成處分程序。
  - （三）擬訂投標須知、設定地上權契約等招標文件簽報本府核定。
  - （四）擬訂權利金底價、地租條件，應提本府縣產審議委員會（以下簡稱縣審會）審定。
  - （五）公告招標。
  - （六）簽訂地上權契約。
  - （七）辦理地上權設定登記。
- 六、依第四點但書規定專案核准設定地上權時，應由執行機關敘明政策需要，擬訂開發計畫、設定地上權契約草案，專案簽報本府核准，並依

土地法第二十五條規定完成處分程序後，辦理簽約及設定地上權事宜

。

七、地上權契約內容應包含項目如下：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 設定地上權之土地標示。
- (三) 地上權存續期間。
- (四) 地上權權利金及給付方法。
- (五) 地租數額及計付方法。
- (六) 土地用途及使用限制。
- (七) 地上權、地上物轉讓及抵押權設定之限制。
- (八) 得終止地上權之事由。
- (九) 地上權消滅後地上物之處理。
- (十) 稅捐及規費負擔。
- (十一) 土地、地上物出租、出借之限制。
- (十二) 違約罰則。
- (十三) 履約保證金。
- (十四) 其他經本府核定者。

八、設定地上權之存續期間，自地上權登記完成之日起算，最長為七十年

。

九、設定地上權應收取之權利金，應依下列規定計算：

- (一) 委託不動產估價業者依不動產估價技術規則等相關法令規定查估。  
。
- (二) 估定之權利金應提縣有財產審議委員會審定。
- (三) 公開招標者，以縣有財產審議委員會審定之金額為權利金底價，並以實際得標金額計收。專案核准者，以縣有財產審議委員會審定之金額為權利金。

十、依本要點辦理設定地上權應收取之權利金，以一次繳清為原則。但經執行機關評估確有需要者，得簽報本府核准後採分期付款方式辦理。

十一、地上權人得以標得之地上權或地上建物，向金融機構辦理抵押權，融資繳納權利金、履約保證金或地上建物興建營運有關之資金用途款項。但地上建物設定抵押權者，應連同地上權一併設定抵押權。前項抵押權，應依第十六點規定辦理。  
前二項規定，於依第四點但書規定專案核准設定地上權者，準用之。

十二、設定地上權應收取之租金，按土地當期申報地價年息百分之之一至百分之五計收。但合於金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準規定者，得依其規定辦理。  
前項地租，於公告地價調整時，隨同調整。

十三、辦理縣有土地設定地上權，應限制地上權人或經其同意為使用之第三人須依都市計畫或國家公園法等相關法令規定使用土地，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。  
地上權人如將土地或地上物出租或出借供他人為前項以外之使用者，其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，執行機關不得同意地上權人將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但經受讓人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之一部或全部，且報經本府核准者，不在此限。

十五、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權及地上物信託時，執行機關審核符合下列各款規定者，得予同意辦理：

- (一) 信託之受託人（即地上權之受讓人）為兼營信託業務之銀行。
- (二) 以地上權人為信託之委託人及受益人。
- (三) 受託人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部。

十六、地上權存續期間，地上權人將地上權或地上建物辦理抵押權設定，應經執行機關同意，並符合下列規定：

- (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完成建築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，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。
- (四) 以地上權或地上建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，以上述二者合計之核貸金額為限。
- (五) 抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。
- (六) 抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿五年者，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，均拋棄其於建物之抵押權。

十七、地上權權利價值係指公開招標設定地上權之得標權利金或專案核准設定地上權之核定權利金。

前項以後年度之剩餘價值，按上開權利金乘以地上權剩餘年數占總年數之比例估算。

十八、設定地上權時應與地上權人約定，於地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止契約，並塗銷地上權登記：

- (一) 地上權人未於公告原定繳款期限內繳清權利金。
- (二) 地上權人或經其同意為使用之第三人未依都市計畫或國家公園法相關法令規定使用土地。
- (三) 地上權人將土地出租或出借供他人建築使用。
- (四) 地上權人未經執行機關事前書面同意擅將地上權或地上物之一部或全部讓與第三人或設定抵押權。
- (五) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。
- (六) 其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

十九、地上權消滅後，執行機關應視地上建物狀況，通知地上權人依下列方式辦理：

- (一) 地上建物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉登記為縣有。
- (二) 地上建物無使用價值者，地上權人應自行拆除地上物。

依前點第六款前段規定終止契約，塗銷地上權登記時，如不可歸責於地上權人者，執行機關應依第十七點地上權剩餘價值及雙方同意之鑑價機構就該地上建物所為之鑑價補償地上權人。鑑價費用由執行機關負擔。

地上權人於第一項規定期限內辦理完成者，不計收使用補償金，屆期未辦理者，執行機關應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成止，按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金。

二十、執行機關辦理設定地上權招標時，公告期間不得少於一個月，並將地上權契約格式、投標須知提供投標人參考。

前項地上權契約格式及投標須知，由執行機關擬訂，陳報本府核定。

二十一、執行機關於完成開標後，應依投標須知規定期限與得標人辦理簽約及申辦設定地上權登記，並應依契約及相關法令規定善盡管理責任。