

簡介國有土地開發利用方式



財政部國有財產署
中區分署改良利用科

謝俊良
104年11月19日

簡報大綱

1

國有土地開發利用方式簡介

2

案例分享

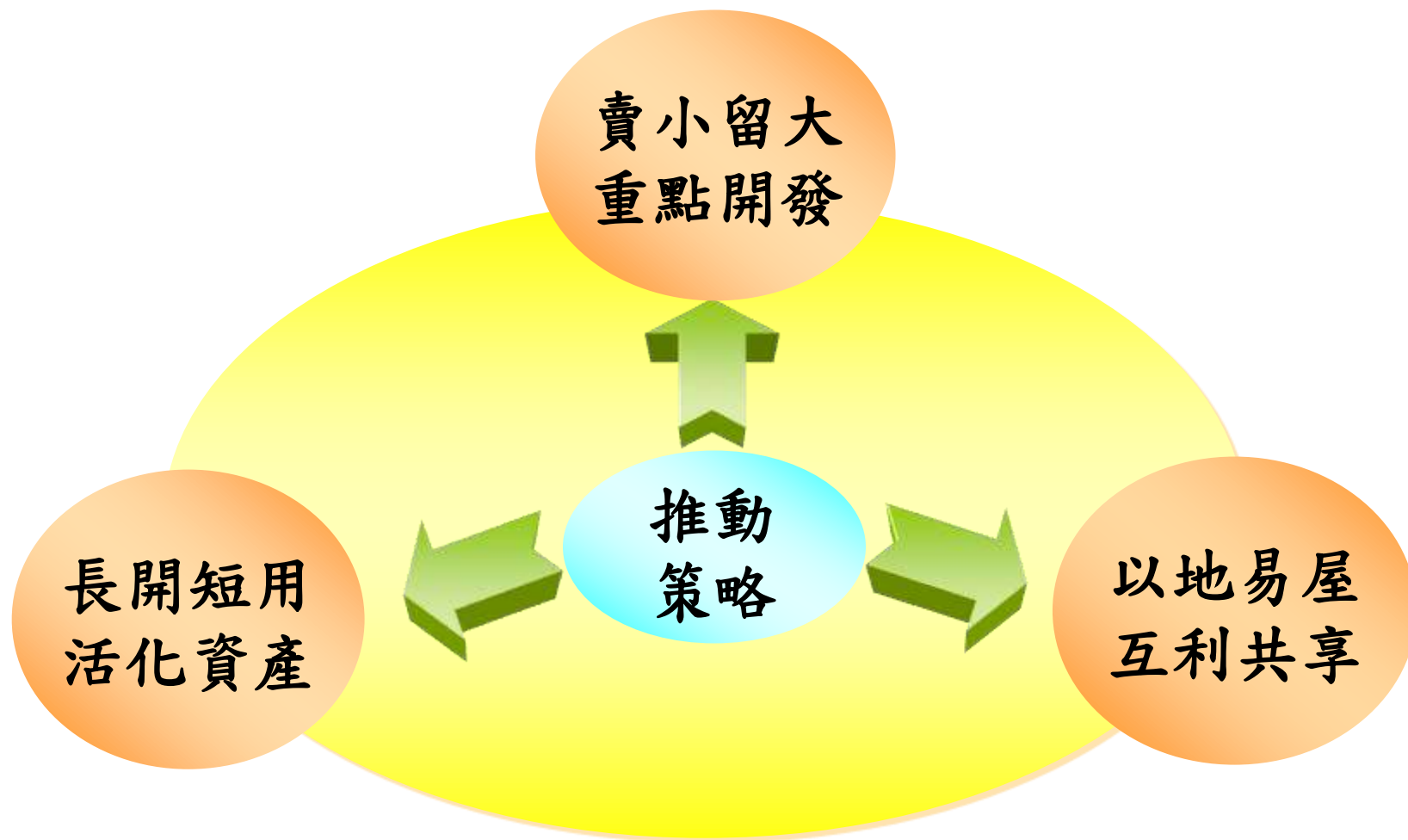
3

結語

1 國有土地開發利用方式簡介

- 1) 依其他法令規定
 - A. 產業創新條例
- 2) 依國有財產法規定
 - A. 讓售
 - B. 出租
 - C. 委託經營
 - D. 結合目的事業主管機關共同開發
 - E. 招標設定地上權

國有非公用不動產開發策略



依其他法令規定 產業創新條例

- 第43條第3項：公民營事業或興辦產業人為開發產業園區需用公有土地時，應由出售公地機關辦理讓售，其公有土地面積不超過設置總面積十分之一或總面積不超過五公頃者，不受土地法第 25 條及地方政府公產管理法令規定之限制。

依其他法令規定 產業創新條例

- 第65條第5項：興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備，需使用毗連之非都市土地時，其擴展範圍內之公有土地，由各該出售公地機關辦理讓售或出租，不受土地法第25條及地方政府公產管理法令規定之限制。

依國有財產法規定

- 經目的事業主管機關考量施政需要、業務推動及公共利益，認定有提供使用必要者，得以下列方式提供與目的事業主管機關認定之對象

[委託經營有提供使用必要審查表.doc](#)

依國有財產法規定

- A. 讓售：國有土地併計臨接國有土地面積未達1,650平方公尺者，得依國有財產法（以下簡稱國產法）第52條之1第1項第6款及同法施行細則第55條之1第3項第4款規定，辦理讓售。

依國有財產法規定

B. 出租：國有土地或併計臨接國有土地面積在1,650平方公尺(含)以上者，不辦理出售，得依國產法第42條第1項第3款及同法施行細則第43條之2規定，辦理出租。

依國有財產法規定

C. 委託經營：依國有非公用財產委託經營實施要點第5點第1項第1款規定，辦理委託經營。

依國有財產法規定

- 結合目的事業主管機關共同開發，並公開招商：目的事業主管機關有產業發展需求，得依國產法第47條第2項第3款及「財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則」規定與本署洽談共同開事宜。

結合目的事業開發

依據

國有財產法第47條第2項第3款（國產署得針對國有非公用不動產，以委託、合作或信託方式，配合區域計畫、都市計畫辦理非興建房屋之事業）

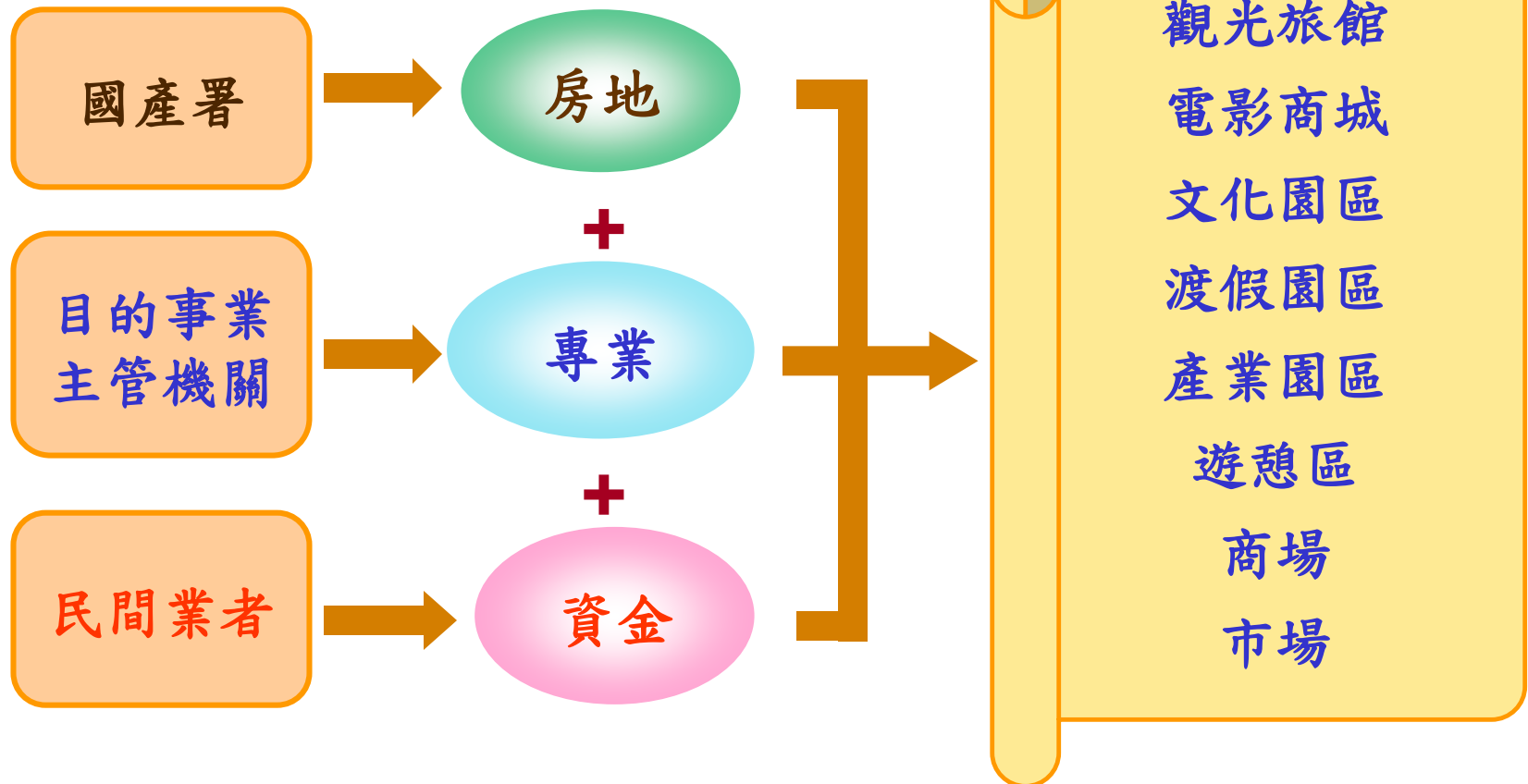
模式

配合主管機關發展產業項目，據以規劃國有土地預定開發方式，釋出國有土地，對外招商開發經營使用，並管制日後使用型態

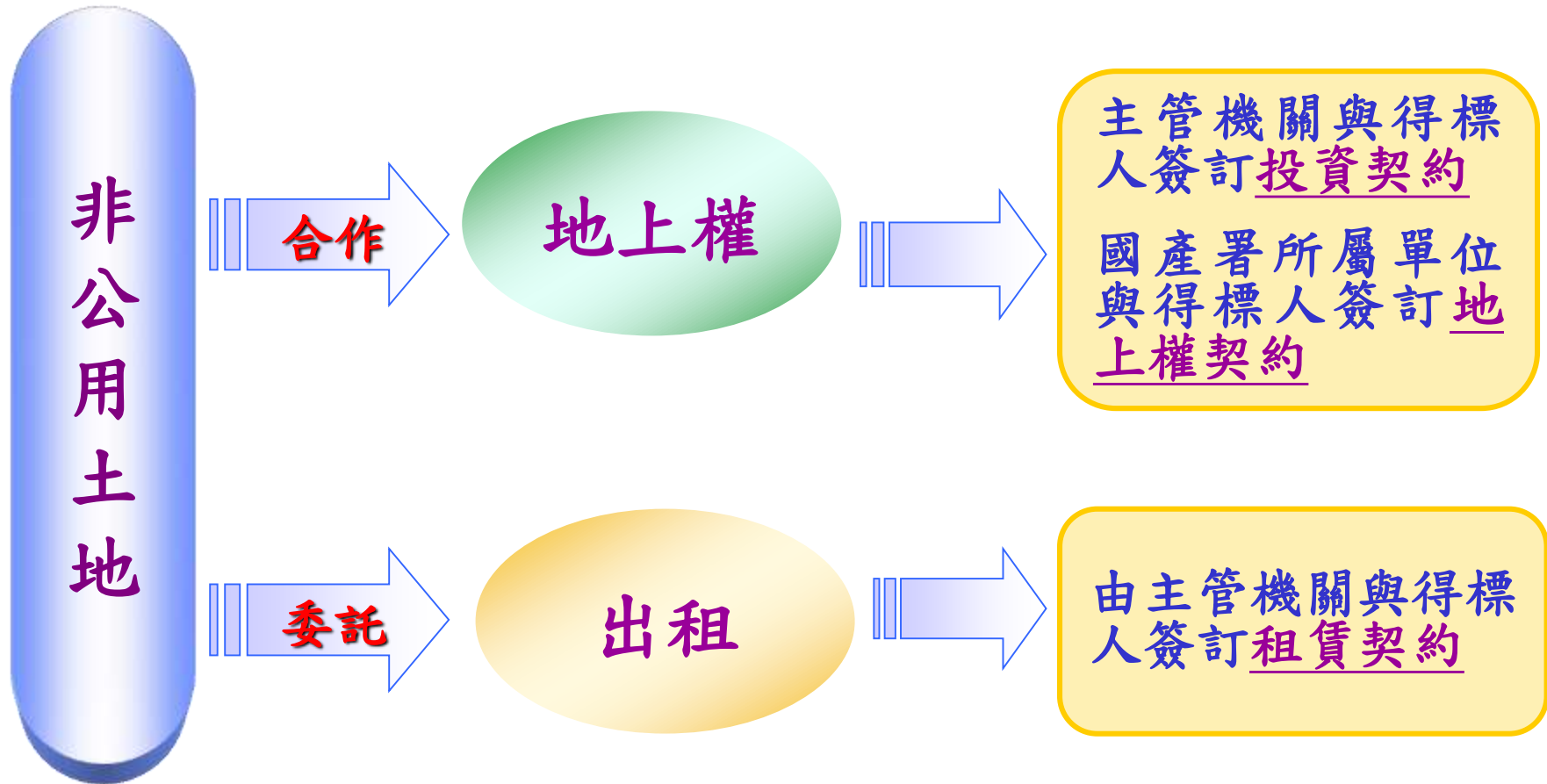
合作對象

1. 中央目的事業主管機關
2. 地方政府
3. 公營事業機構

運作模式示意圖



辦理方式



依國有財產法規定

- 招標設定地上權
 - A. 存續期間：最長70年
 - B. 權利金底價：以土地市價之3成至7成計算
 - C. 地租：以土地申報地價年息百分之1至百分之5計算

2

案例分享



3

結語

[一覽表.doc](#)



簡報結束
敬請指教



活化國家資產 創造資產價值

○○○○（目的事業主管機關）認定國有非公用財產有提供委託經營使用必要之審查意見表

一、土地標示：○○縣（市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○○地號
國有土地

二、法令依據：國有非公用財產委託經營實施要點第5點第1項第1款

三、目的事業主管機關依主管業務認定本案土地有提供○○○（受託人）作
○○○（用途）使用必要之審核意見如下：

（一）基於施政需要考量

理由：（請敘述理由，例如：基於促進醫療資源均衡發展、政府輔導○○產業發展之政策、政府推動促進勞工團結之政策、政府推動勞工安全衛生宣導…等，倘有相關法令或行政規則請一併敘明）

（二）基於業務推動考量

理由：（請敘述理由，例如：基於統籌規劃醫療機構及人力合理分配、縮短區域醫療資源差距或減少醫療資源重複投資、規劃辦理職業訓練、就業服務、技能檢定…等，倘有相關法令或行政規則請一併敘明）

（三）符合公共利益

理由：（請敘述理由，例如：基於提升民眾醫療服務品質、改善居住環境、創造就業機會、提升服務勞工之效能…等，倘有相關法令或行政規則請一併敘明）

此致

國有財產署中區分署

主管機關 ○○○○○

法定代理人 ○○○

（機關用印）

中 華 民 國 年 月 日

提供方式	辦理依據	備註
出售	1. 產創條例第 43 條	● 以市價讓售
	2. 產創條例第 65 條 3. 主管機關認定有提供使用必要 (國有土地面積併計 1650mm 以下)	● 以市價讓售，附買回條款及辦理限制登記
出租	1. 產創條例第 65 條 2. 主管機關認定有提供使用必要	● 照國有基地出租計算租金 目前為申報地價 5%
委託經營	國有非公用財產委管經營實施要點	● 繳交訂約權利金、經營權利金、履約保證金
招標設定地上權	國有非公用土地設定地上權作業要點	● 繳交權利金、年租金

國有非公用財產委託經營實施要點

第 1 點

為增進國有非公用財產之經營效益，特訂定本要點。

第 2 點

本要點所稱委託經營，指委託機關將國有非公用財產委託受託人經營，由受託人支付委託機關訂約權利金及經營權利金，並自負經營盈虧。

第 3 點

依本要點辦理國有非公用財產委託經營，以財政部國有財產署為主辦機關；以財政部國有財產署所屬分署為委託機關。

第 4 點

本要點所稱受託人，指地方政府或適當機構。

前項地方政府，指直轄市、縣（市）政府暨所屬機關及鄉（鎮、市、直轄市山地原住民區）公所；適當機構，指公立機構及依法成立之公、私法人。但委託經營期間在一年以下者，得由適當機構所屬分支機構及設有代表人或管理人之非法人團體受託經營。

第 5 點

國有非公用財產符合下列各款情形之一，得由委託機關委託特定受託人經營：

（一）目的事業主管機關考量施政需要、業務推動以及公共利益，認定有提供使用必要者，得委託目的事業主管機關認定之對象經營。

（二）目的事業主管機關核准許可開發、籌設或設置者，得委託目的事業主管機關核准之對象經營。

（三）委託經營期間在一年以下，無被占用或屬「國有非公用不動產被占用處理要點」規定得視為空地之被占用情形者，得委託申請人經營。

依前項第三款規定辦理委託經營之期間未滿一年者，受託人於委託經營期限屆滿前申請延長委託經營期限，經委託機關查明無違約情事，得同意辦理。其委託經營存續期間累計不得逾一年，並應依原契約計收基準收取延長期間之訂約權利金、經營權利金及履約保證金。

依第一項第三款及前項規定辦理委託經營者，委託經營期限屆滿後應騰空收回，未經騰空收回，不得再依第一項第三款規定提供使用。

第 5 點之 1

依前點第一項第一款或第二款規定辦理委託經營之國有非公用財產，應無下列情形：

（一）經行政院、財政部、主辦機關或委託機關核定計畫、用途或處理方

式。

(二) 經主辦機關核定保留公用或其他機關已申請撥用者。

(三) 屬保安林地。但符合前點第一項第一款或第二款規定，經目的事業主管機關認定或核准作為公用事業使用，並經保安林地主管機關確認無妨礙保安林地使用者，不在此限。

(四) 已有民眾申請辦理增劃編為原住民保留地。

(五) 被占用，經提起排除侵害民事訴訟，且有下列情形之一：

- 1、具有警示作用有繼續排除侵害之必要者。
- 2、排除侵害民事訴訟繫屬中。但申請人備齊文件申辦，並經占用人繳清或辦理分期付款繳納使用補償金，及負擔訴訟費用者，不在此限。
- 3、取得應返還不動產勝訴確定判決（含與確定判決同一效力之執行名義，下同），尚未依確定判決內容完成執行。但中華民國一百零四年五月十三日前（不含當日）已取得之法院確定判決（含聲請法院強制執行中者），申請人備齊文件申辦，並經占用人繳清或辦理分期付款繳納使用補償金，及負擔訴訟費用或執行費用者，不在此限。

(六) 被占用，且委託機關於通知訂約繳款前，已知占用人因占用涉有犯罪嫌疑，經司法警察調查、司法機關偵查或審理中，尚未結案。

(七) 被占用，且申請人非占用人。但經申請人同意自行處理及排除者，不在此限。

(八) 已提供使用權或同意提供申請開發。但符合下列情形之一者，不在此限：

- 1、申請人為使用權人或經同意提供申請開發之申請人，且無違反契約及相關規定情事。
- 2、依法提供通行，經申請人切結維持通行暢通，且不請求減少權利金。

(九) 已受理承租、承購申請案，且已辦理通知訂約或繳款者。

(十) 其他法令規定不得提供使用。

依前點第一項第三款規定辦理委託經營之國有非公用財產，應無下列情形：

(一) 前項各款情形。

(二) 位於都市計畫商業區、住宅區或互為毗鄰之商業區與住宅區，全筆土地或併計鄰接國有非公用土地面積達一千平方公尺，且坵形方整者。但三個月以下短期且低度利用之委託經營，不在此限。

第 6 點

依第五點第一項第一款、第二款規定辦理委託經營之期間，應視個案情形訂定之，最長以十年為限，且不得逾目的事業主管機關核定之期限。

第 7 點

申請委託經營者，應檢附下列文件，向土地所在地之委託機關申請：

- (一) 申請書。
- (二) 申請人資格之證明文件。
- (三) 申請人非屬公職人員利益衝突迴避法規定不得與委託機關為買賣等交易之切結書。但屬財團法人者，免附。
- (四) 經營計畫。

(五) 依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，目的事業主管機關認定或核准之文件。

(六) 登記謄本、地籍圖謄本。

(七) 都市計畫土地使用分區證明（尚未實施都市計畫者免附）或國家公園計畫土地使用分區證明。但委託機關能以電子處理查詢者，得免予檢附，並由委託機關列印查詢文件併案存檔。

(八) 其他經委託機關通知須檢附之文件。

前項經營計畫應包含下列項目：

- (一) 委託經營財產標的。
- (二) 委託經營期間。
- (三) 委託經營用途。
- (四) 其他。

本要點規定申請國有非公用財產委託經營須附之登記謄本及地籍圖謄本，由委託機關以電子處理查詢，並列印查詢文件併案存檔。但無法以電子處理查詢者，應由申請人檢附。

第 8 點

辦理國有非公用財產委託經營，委託機關應與申請人訂定書面契約。

委託經營契約應於申請人繳納訂約權利金、訂約當年經營權利金及履約保證金後，再行簽約，並於契約中載明訂約日期，且除依第二十八點規定換訂新約者外，不得以追溯訂約方式辦理。

依第五點第一項第一款、第二款規定辦理委託經營，目的事業主管機關認定或核准對象為依法成立私法人之所屬分支機構者，依下列規定辦理：

- (一) 申請人：該私法人及該所屬分支機構。
- (二) 簽約主體：該私法人。
- (三) 簽約代表：該所屬分支機構。

第 9 點

委託經營契約應包括下列事項：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 委託經營之財產。

- (三) 委託經營期間。
- (四) 委託經營之權利金、履約保證金及其收取方式。
- (五) 使用限制。
- (六) 投資增加設施及拆除、變更委託經營財產之處理方式。
- (七) 地上林木及珍貴作物之處理方式。
- (八) 委託經營財產或面積增減之處理方式。
- (九) 違約之處理。
- (十) 終止契約之事由。
- (十一) 契約終止或屆滿後，土地及地上物之收回處理。
- (十二) 其他與委託經營有關之事項。

前項契約不得作為受託人向目的事業主管機關申請核准使用、許可開發、籌設或設置之土地同意使用證明文件或土地使用權利證明。

第 10 點

國有非公用財產委託經營應收取之訂約權利金及經營權利金，收取後不予退還。但本要點另有規定者，不在此限。

委託經營財產依法須繳納營業稅者，應由受託人負擔。

第 11 點

訂約權利金按核准委託經營土地當期公告現值之一定比率乘以委託經營年數計收。未登記土地，以毗鄰使用性質相同之土地當期公告現值最高者之一定比率乘以委託經營年數計收。

前項一定比率，依第五點第一項第一款、第三款規定辦理者，為百分之一點三；依第五點第一項第二款規定辦理者，為百分之五。

第一項訂約權利金未達新臺幣三千元者，以三千元計算。

委託經營期間超過四年者，其訂約權利金得分期繳交，應於簽約前繳交四成以上，餘額加計百分之十後，以六個月為一期，分六期平均攤繳，以契約始期之月起算每第六個月月底前向委託機關繳交；受託人屆期未繳交，經委託機關限期催繳仍不繳交時，委託機關得再限期受託人將未到期之訂約權利金一併提前繳交。

第 12 點

經營權利金按下列基準計收：

- (一) 建築用地，及非建築用地作為建築物、雜項工作物之基地者，按核准當期之土地申報地價年息百分之六計收；其餘土地按核准當期申報地價年息百分之一計收。未登記土地作為建築物、雜項工作物之基地者，以毗鄰使用性質相同之土地核准當期申報地價最高者年息百分之六計收；其餘

未登記土地，以毗鄰使用性質相同之土地核准當期申報地價最高者年息百分之一計收。申報地價有調整者，經營權利金應配合調整。

(二) 建築物按核准當期之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。課稅現值有調整者，經營權利金應配合調整。

(三) 雜項工作物、設備按核准當時委託機關帳面淨值年息百分之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格年息百分之十計收。前項所稱建築用地，包括下列土地：

(一) 都市計畫商業區、住宅區、工業區土地或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地者。

(二) 公共設施用地中，屬加油站、市場或醫療衛生用地者。

(三) 都市土地劃定為特定專用區或非都市土地編定為特定目的事業用地，容許供建築使用者。

(四) 委託經營財產供作土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施使用者。

第一項所稱非建築用地作為建築物、雜項工作物之基地者，其基地面積依建造執照、雜項執照所載地號面積計算；無建造執照、雜項執照者，以建築物、雜項工作物之垂直投影面積計算，但委託機關已發給土地使用權同意書供受託人補辦申請建造執照、雜項執照程序者，以同意使用面積計算。第一項經營權利金每年度收取一次，除屬訂約當年度部分應由受託人於訂約時一併繳交外，其餘各年度，委託機關應於年度開始一個月內限期受託人繳交。

委託經營土地原屬非建築用地經變更為建築用地，或原屬未建築使用之非建築用地，新提供作為建築物、雜項工作物之基地者，應自變更或取得建造執照、雜項執照，或受託人增建建築物、雜項工作物之日起，改按申報地價年息百分之六計收經營權利金。

受託人就前項增建建築物、雜項工作物，未檢具建造執照、雜項執照或其他相關證明文件供委託機關查核者，委託機關得逕按前一次勘查之次日起改算經營權利金；倘前一次勘查在訂約日之前，則以訂約日起算。

委託經營土地原屬建築用地經變更為非建築用地，或原作為建築物、雜項工作物之非建築用地，經拆除地上物者，應自受託人通知委託機關勘查確定，地上無建築物及雜項工作物之日起，或依受託人檢具相關證明文件認定之拆除日起，改按申報地價年息百分之一計收經營權利金。

第 13 點

國有非公用財產委託經營之申請人，應於收到核准通知後三十日內，依前二點規定繳交訂約權利金、經營權利金，並按訂約權利金百分之十繳交履

約保證金。

委託經營財產係供作土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施使用者，其履約保證金以委託經營土地當期公告現值百分之六十計收。但屬下列情形之一者，按前項基準計收履約保證金：

(一) 場區內經目的事業主管機關核准計畫書圖記載屬隔離設施之綠帶、保育區範圍。

(二) 申請人業依相關規定向目的事業主管機關繳交保證金，作為違規使用致土地損害改善之用，並檢附繳納證明。

前二項履約保證金未達新臺幣二十萬元者，以二十萬元計算。但委託經營期間為一個月以下，且履約保證金未達新臺幣十萬元者，以十萬元計收。履約保證金得以現金、設定質權之公、民營銀行定期存款單、銀行書面連帶保證充之。

委託機關於申請人繳清規定款項後，應限期申請人完成簽約手續，並於簽約後限期辦理委託經營財產之點交。

委託經營財產點交注意事項，由主辦機關另定之。

委託機關於申請人繳款後發現所附證明文件有虛偽不實者，已繳之訂約權利金及經營權利金，不予退還；已簽約者，應撤銷其契約，並於收回委託經營財產後退還履約保證金。

第 14 點

受託人經營範圍內新接管或新發現之國有土地，符合第五點第一項各款情形之一且無第五點之一規定情形者，得由委託機關以契約變更方式新增委託經營財產標的。

前項增加之土地經委託機關同意併同委託經營者，委託機關應按契約變更當期土地公告現值及委託經營契約贖餘之日數計收訂約權利金，並依前點計收履約保證金，限期受託人繳交；其新增土地之訂約權利金計算方式如下：

(一) 依第五點第一項第一款、第三款規定辦理者：

新接管或新發現土地面積×公告現值×0.013×(贖餘經營日數÷365日)

(二) 依第五點第一項第二款規定辦理者：

新接管或新發現土地面積×公告現值×0.05×(贖餘經營日數÷365日)

前項委託經營契約贖餘之日數，係指契約變更之日起計算至契約終止之日止。

第 15 點

國有非公用財產委託經營期間，因新接管、新發現或委託機關收回、受託人返還部分委託經營財產或土地分割、合併、重測、重劃、更正、未登記土地辦理第一次登記或其他原因，致標示、筆數或面積變更時，委託機關應通知受託人變更委託經營契約之土地標示或面積，其面積有增減者，應以變更後之土地面積重新計算經營權利金，重新計算之時點如下：

(一) 因新接管、新發現或委託機關收回部分委託經營財產或其他原因，致面積有增減者，為契約變更之日。

(二) 因土地分割、合併、重測、重劃、更正、未登記土地辦理第一次登記，致面積有增減者，為地政機關完成登記之日。

(三) 因受託人返還部分委託經營財產，致面積減少者，為契約變更之次年一月。

前項經營權利金，委託機關應限期受託人於一個月內繳交當年度增加之金額或將其當年度溢繳之部分退還之。

第 16 點

受託人未依約定期限繳交訂約權利金或經營權利金時，委託機關應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計。最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。

第 17 點

委託經營期間，受託人對於經營之財產應依契約約定及法令規定使用，並負管理及維護之責任；其為從事營業活動，需投資增加設施或拆除、變更委託經營財產者，應經委託機關同意，其未經同意擅自增加設施或拆除、變更委託經營財產者，應負回復原狀或損害賠償責任。

委託機關同意受託人辦理前項拆除、變更委託經營財產前，應依國有財產計價方式查估其價格，限期受託人繳交補償金；其未經同意擅自辦理，而無法回復原狀者，應按查估之價格一點三倍計算，限期受託人賠償之。

第 17 點之 1

受託人使用委託經營財產，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」（以下簡稱認定準則）第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於委託經營契約簽訂後約定期限內提供所設置管理設施之相關照片予委託機關。如因未採取上述管理措施，致委託機關須依「土壤及地下水污染整治法」（以下簡稱土污法）第三十一條第一項規定，負連帶清償責任者，受託人應負一切損害賠償責任，委託機關因而支出之費用，受託人應如數繳付，並得於受託人之履約保證金中扣除。

受託人將委託經營財產作為工廠、加油站、土污法第八條第一項、第九條

第一項中央主管機關公告之事業或其他事業使用者，應辦理下列事項：

(一) 依相關法令取得經營(設立)許可(執照或證明)，並按其事業使用情形，依認定準則第五條第一項各款環保法令取得許可證明文件。

(二) 有土污法第九條第一項各款規定之情形者，於行為前向委託機關提出報經直轄市、縣(市)主管機關或中央主管機關委託之機關審查同意之土壤污染評估調查及檢測資料。

第 18 點

委託經營財產不得同意受託人作下列使用：

(一) 區分所有建物之建築基地。

(二) 住宅及住宅社區相關設施。

(三) 土石採取。

(四) 廢棄物處理相關設施(包括廢棄物、資源物之回收、貯存、清除、處理及掩埋等)。

(五) 殯葬相關設施。

(六) 爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。

(七) 土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。

(八) 私設通道、水路。

依第五點第一項第一款規定辦理者，不受前項第八款之使用限制；依第五點第一項第二款規定辦理者，不受前項第四款至第八款之使用限制。

第 19 點

委託經營期間，受託人有轉讓經營權之需要，應依下列方式辦理：

(一) 依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，受託人應先徵詢委託機關同意，並向目的事業主管機關申請同意或變更主體後，會同受讓之第三人，檢具相關文件，向委託機關申請辦理換約。

(二) 依第五點第一項第三款規定辦理者，由受託人會同受讓之第三人向委託機關申請辦理換約。

前項受讓之第三人，應於換約前取得受託人於委託經營土地全部私有地上物之所有權，並以書面承諾換約後概括承受受託人之委託經營契約一切權利義務關係。

第 20 點

受託人為經營事業需要增加設施，需發給土地使用權同意書者，由委託機關審查核發，其得辦理所有權第一次登記者，於辦理建物所有權第一次登記時，應會同委託機關連件向登記機關辦理預告登記，禁止移轉或設定他項權利。

前項土地使用權同意書之核發，依下列規定辦理：

(一) 依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，得供受託人申請建造執照或雜項執照。

(二) 依第五點第一項第三款規定辦理者，除供作搭建樣品屋、設置臨時廣告物及各項活動搭建臨時建築物，得依地方政府相關規定，供受託人申請興建臨時建築物或雜項工作物外，僅供申請增建招牌廣告、圍牆或其他經委託機關認定屬簡易設施之雜項執照。

第 20 點之 1

受託人依第五點第一項第一款、第二款規定經營之國有非公用土地，需申請辦理都市計畫變更或非都市土地變更編定者，委託機關得依目的事業主管機關認定或核准之文件，於受託人承諾下列事項後，同意辦理：

(一) 依規定應捐贈（興闢）公共設施、可建築土地、樓地板面積或繳交開發影響費、代金、回饋金等義務，應由受託人自行負擔，且日後不得以任何理由請求補償或退還。

(二) 經委託機關同意且已完成都市計畫變更或非都市土地變更編定，委託機關於委託經營期限屆滿或終止委託經營時責請受託人變更為原分區或編定者，受託人應配合辦理且不得請求任何補償。

第 21 點

委託經營期間，委託經營財產有下列情形之一者，委託機關得收回部分委託經營財產，並通知受託人變更委託經營契約：

- (一) 政府舉辦公共事業。
- (二) 實施國家政策。
- (三) 都市更新。
- (四) 土地重劃。
- (五) 有處分、利用需要或奉准撥用。

(六) 因其他不可歸責受託人之原因，致不能達原來使用之目的。

前項收回委託經營財產，委託機關應按比例退還訂約權利金及經營權利金；其計算方式如下：

訂約權利金退還金額 = 收回財產訂約權利金 × (贖餘經營日數 ÷ 委託經營日數)

經營權利金退還金額 = 收回財產當年度應繳交之經營權利金 × (當年度

贖餘經營日數÷365 日)

第 22 點

有下列情形之一，委託機關得終止委託經營契約：

- (一) 受託人未依約定期限繳交分期訂約權利金或經營權利金逾六個月者。
 - (二) 受託人違反法令使用委託經營財產，經通知限期改善，屆期未改善者。
 - (三) 受託人違反第十七點之一規定，經通知限期改善，屆期未改善者。
 - (四) 受託人將委託經營權讓與第三人，未依第十九點規定向委託機關申請辦理換約者。
 - (五) 受託人違反契約之約定，或擅自拆除、變更委託經營財產、增建地上物，或增建之建物未依規定通知委託機關辦理預告登記等，經通知限期改善，屆期未改善者。
 - (六) 受託人申請終止契約，且已騰空地上物者。
 - (七) 委託經營財產之使用分區或用地種類變更，致原委託經營契約無法繼續執行者。
 - (八) 委託經營財產有處分、利用需要或奉准撥用者。
 - (九) 因政府政策或法令變更，致原委託經營契約無法繼續執行者。
 - (十) 因委託機關收回部分委託經營財產，致贖餘之財產不能達原來使用之目的，經受託人申請終止委託經營者。
 - (十一) 因不可歸責於受託人之原因，致委託經營財產不能達原來使用之目的者。
 - (十二) 依第五點第一項第一款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷、廢止原認定事項者。
 - (十三) 依第五點第一項第二款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷核准或公告廢止開發、籌設或設置許可者。
- 依前項第六款至第十一款，或因不可歸責於受託人之事由致依同項第十二款、第十三款規定終止委託經營契約，委託機關應按比例退還訂約權利金及經營權利金；其計算方式如下：
- 訂約權利金退還金額 = (訂約權利金 - 收回部分委託財產退還金額) × (贖餘經營日數 ÷ 委託經營日數) + 增收之訂約權利金 × (贖餘經營日數 ÷ 委託經營契約變更至契約期限屆滿之日數)
- 經營權利金退還金額 = 當年度應繳交之經營權利金 × (當年度贖餘經營日數 ÷ 365 日)

依本要點中華民國一百零二年四月十日修正前規定委託特定受託人經營履約中案件，受託人申請終止契約，且已騰空地上物者，得依前項規定辦理。

第 23 點

委託機關依前二點規定收回委託經營財產時，應向受託人收取未繳清之訂約權利金、經營權利金、違約金、第二十五點規定之使用補償金及遲延利息。

前項應收取之款項，委託機關得於退還之權利金及履約保證金扣除。但依第二十一點規定收回部分委託經營財產時，不得於履約保證金扣除。

第 24 點

委託經營期限屆滿、終止委託經營或收回部分委託經營財產時，委託機關應限期受託人交還委託經營財產。受託人交還之委託經營財產如有毀損，委託機關應限期受託人修繕；受託人屆期未完成修繕時，委託機關得逕行僱工修繕，其費用由受託人負擔，或依國有財產計價方式查估受損害財產價格求償。

受託人於受託經營期間增加之設施及受託經營前已由受託人興建之設施，除經委託機關同意受託人拋棄所有權，或移轉登記為國有，或委託經營財產核准讓售予受託人，或受託人取得合法權源繼續使用受託經營財產者，得免拆除外，應於交還委託經營財產前全部拆除，屆期未完成拆除時，得視同拋棄所有權，由委託機關以廢棄物處理，所需處理費用由受託人負擔。

依本要點中華民國一百零三年十月一日修正後之規定委託經營案件，受託經營前遭第三人無權占用之設施或受託經營期間由第三人興建之設施，除涉及水土保持經主管機關檢查符合水土保持技術規範，或經委託機關認定有助於管理維護，得予保留外，受託人應於交還委託經營財產前全部依法拆除，屆期未完成拆除，衍生之處理費用及損害賠償由受託人負擔。

前三項應由受託人負擔之費用及損害賠償價額，得於受託人之履約保證金中扣除。但依第二十一點規定收回部分委託經營財產時，不得於履約保證金扣除。

委託機關於收回委託經營財產後，應將賸餘履約保證金無息退還受託人。

第 25 點

委託機關依前點第一項限期受託人交還委託經營財產，其期限最長不得超過委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起一個月。受託人於該期限內僅得處理交還委託經營財產事宜，不得續為經營收益。

受託人未於前項期限交還委託經營財產者，委託機關應自委託經營期限屆

滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起，追收使用補償金，未依限繳納者，應依民法第二百二十九條第一項請求自繳納期限屆滿後至實際繳交之日之遲延利息。使用補償金及遲延利息，除第二十三點第二項但書規定情形外，均得於受託人之履約保證金中扣除。前項使用補償金按下列基準計收：

(一) 土地以當期申報地價年息百分之十計收；未登記土地以毗鄰使用性質相同之土地當期申報地價最高者年息百分之十計收。

(二) 建築物按當期之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。

(三) 雜項工作物、設備按當期委託機關帳面淨值年息百分之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格年息百分之十計收。

第 26 點

委託機關對於委託經營財產之使用情形，得定期或不定期派員檢查，或通知受託人檢附地上物現況照片，受託人不得拒絕。

第 27 點

其他公有財產，有一併委託必要者，委託機關得於核准前洽該公有財產管理機關同意按委託機關所訂委託經營契約之條件一併辦理委託經營，並將委託經營所收取之訂約權利金或經營權利金，按比例分算撥付其他公有財產管理機關；其計算式如下：

撥付其他公有財產訂約權利金或經營權利金數額 = 訂約權利金或經營權利金 × (其他公有財產訂約權利金 ÷ 委託經營財產訂約權利金總額)

前項所稱其他公有財產，係指其他機關或公營事業機構管理之土地、建築物、雜項工作物、設備。

第 28 點

依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，委託機關應於委託經營期限屆滿前三個月，確認目的事業主管機關之認定或核准仍存續有效，或原核定之期限仍未屆期，且無第二十二點第一項規定情形後，提供新書面契約通知受託人於期滿前繳納訂約權利金、訂約當年經營權利金及找補履約保證金差額，辦理換訂新約。

受託人未依前項規定辦理換訂新約，委託機關應通知目的事業主管機關廢止其認定或核准。

前項目的事業主管機關廢止其認定或核准前，受託人申請換訂新約時，委託機關應洽詢目的事業主管機關，並經目的事業主管機關確認其認定或核准未廢止後，再據以換訂新約。

換訂新約之契約起日，應為原委託經營契約末日之次日。

第 29 點

第五點第一項第一款目的事業主管機關認定文件、第七點第一項第一款申請書與第三款切結書、第九點委託經營契約、第十三點第四項銀行書面連帶保證、第二十點土地使用權同意書及第二十點之一承諾書之格式，由主辦機關定之。

第 30 點

委託機關依第八點第一項與受託人訂定之書面契約，應將本要點納為契約附件。

第 31 點

本要點修正發布前，已受理委託經營尚未辦結之案件，適用申請時之規定。

國有非公用土地設定地上權作業要點

第 1 點

為加強開發利用國有非公用土地，辦理設定地上權作業，特訂定本要點。

第 2 點

本要點所稱主辦機關為財政部國有財產署；執行機關為財政部國有財產署所屬分署。

第 3 點

國有非公用土地設定地上權，得依下列方式辦理：

(一) 執行機關公開招標。

(二) 目的事業主管機關併同業務招商公開招標。

(三) 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。

第 4 點

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，應提送國有非公用土地設定地上權審議小組（以下簡稱審議小組）評定。但目的事業主管機關併同業務招商公開招標者，由其依個案情形及事業特性訂定，免提送審議小組評定。

前項審議小組，由主辦機關邀集相關機關代表、學者及專家組成；其審議作業方式，由主辦機關定之。

第 5 點

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，由審議小組依下列規定評定：

(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：以土地市價之三成至七成計算。

(三) 地租：以土地申報地價年息百分之一至百分之五計算。

前項第二款所稱土地市價，依國有財產計價方式規定辦理查估評定。

第 6 點

執行機關公開招標設定地上權，依下列程序辦理：

(一) 選列招標設定地上權標的。

(二) 徵詢推動相關產業之中央目的事業主管機關有無結合產業發展需求。但經行政院、財政部或主辦機關核定以招標設定地上權方式處理者，不在此限。

(三) 選定招標設定地上權標的。

(四) 擬具招標設定地上權標的存續期間、權利金占市價成數及地租年息率之建議條件，報經主辦機關提送審議小組評定招標條件。

(五) 公告招標。

(六) 簽訂設定地上權契約。

招標標的屬前項第二款但書，或面積達五千平方公尺且預估權利金底價達新臺幣十億元者，執行機關得委託專業團體或機構擬訂標的存續期間、權利金占市價成數及地租計收基準等條件之建議書與設定地上權契約格式。

第 7 點

執行機關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、委託管理契約格式應列為投標須知之附件。

第 8 點

執行機關於完成開標後，應訂期通知得標人會同簽訂設定地上權契約及申辦設定地上權登記。

第 9 點

執行機關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，應於得標之次日起五日內向執行機關提出申請，並先行繳納三成之決標權利金後，簽訂設定地上權契約，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五十日內繳清。

前項抵押貸款應依第二十一點各款規定辦理抵押權設定。

第 10 點

目的事業主管機關併同業務招商公開招標設定地上權者，其投標資格、競標方式、存續期間、權利金底價、地租計收基準及設定地上權契約格式等招標條件，由目的事業主管機關訂定。

目的事業主管機關完成開標後，通知執行機關與得標人簽訂設定地上權契約及申辦設定地上權登記。

第 11 點

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後，應即通知特定對象於通知之次日起五十日內繳清權利金。

(十) 簽訂設定地上權契約及申辦登記：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，應於執行機關通知繳交權利金之次日起五日內提出申請，並準用第九點規定辦理。

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。

第 12 點

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) 建物第一次登記及預告登記。
- (六) 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) 地上權與地上物之轉讓、信託及設定抵押權之限制。
- (十一) 得終止地上權之事由。
- (十二) 地上權消滅後地上物之處理。

(十三) 其他。

第 13 點

委託管理契約應包括下列事項：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 委託管理事項。
- (三) 委託管理期間。
- (四) 受託人責任。
- (五) 履約保證金之計算、繳納、扣除及沒收。
- (六) 免責事由。
- (七) 終止契約事由。
- (八) 履約保證金之退還。
- (九) 其他。

第 14 點

辦理國有非公用土地設定地上權，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，地上權人經徵得中央目的事業主管機關同意，並符合下列規定者，得將土地或地上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。但將附設停車設備及停車場設施出租或出借者，免予計入出租（借）範圍。
- (三) 未違反設定目的。
- (四) 使用存續期間之末日未超過地上權存續期限末日。

第 15 點

設定地上權土地毗鄰之私有畸零地，經執行機關價購取得者，應納入契約範圍，並變更標的，其地租及權利金依下列方式計收：

(一) 地租：按價購取得土地當期申報地價及契約約定之年息率計收，申報地價調整時應隨同調整。

(二) 權利金：地上權人將該畸零地之建築容積納入總樓地板面積者，按價購取得金額乘以設定地上權土地依第五點評定之市價成數計收。未使用該畸零地建築容積者，免計收。

地上權人因辦理畸零地調處而無法取得建造執照申報開工，執行機關得改

按該土地依法應繳納之地價稅計收地租，最長以六個月為限。

第 16 點

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，執行機關得予同意：

- (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。

第 17 點

地上權存續期間，按契約約定收取地租，其建築或使用方式，另有獎勵優惠規定者，得依其規定計收租金。

第 18 點

地上權存續期間，符合下列各款規定者，執行機關得同意地上權人將地上權或地上權及地上物之全部讓與他人：

- (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，將地上物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離。
- (四) 專案提供設定地上權者，地上權人應先徵得中央目的事業主管機關之同意。

第 19 點

依第三點第一款規定辦理設定地上權，其地上權人興建之地上物為區分所有建物，且符合下列規定者，執行機關得同意地上權人將地上物之一部連同應有之地上權持分讓與他人：

- (一) 地上權原得標人或依前點規定辦理全部讓與之受讓人，與執行機關簽訂無償委託管理契約，負責地上權存續期間受讓之各地上權人應繳納地租之收繳、欠租催繳等相關管理事宜，並繳交履約保證金。
- (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，將地上物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離。

前項第一款履約保證金金額按委託管理契約簽訂當期全部地上權年地租

總額五倍計算。委託管理契約受託人未依約履行地上權地租收繳等相關管理事宜者，執行機關得逕由履約保證金中抵扣足額地租。

委託管理契約之履約保證金依前項抵扣後，受託人應依執行機關通知期限內補足差額，屆期未補足差額達履約保證金五分之二者，執行機關得終止委託管理契約，請求終止時相當當期全部地上權年地租總額五倍之違約金，並得由賸餘之履約保證金抵扣。

第 20 點

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

(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。但於地上建物興建階段得為建築經理公司或得從事信託業務之金融機構。

(二) 以地上權人為信託之委託人及受益人。

(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築辦竣第一次登記之次日起三個月內辦理信託登記後，得僅就地上權辦理信託。

依前項規定辦理信託者，應將設定地上權契約列為信託契約之一部分。

第 21 點

地上權存續期間，執行機關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；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築辦竣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，不得在天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。

第 22 點

地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止契約：

(一) 得標人以抵押貸款方式繳納權利金時，未於得標之次日起五十日內繳清權利金。

(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。

(三) 地上權人將土地出租或出借他人作建築使用。

(四) 專案提供設定地上權之地上權人將土地或地上物出租或出借他人使用，未徵得中央目的事業主管機關同意，或出租、出借地上物範圍超過地上物總樓地板面積十分之一。

(五) 地上權人未經執行機關同意擅將地上權或地上物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定抵押權。

(六) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

(七) 地上權人未於原得標人簽訂契約之日起二年內取得建造執照並開工。但契約另有約定者，不在此限。

(八) 其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

第 23 點

地上權消滅後，執行機關應通知地上權人於地上權期限屆滿或終止契約之次日起一個月內將地上物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

依前點第八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，由執行機關依下列方式計算地上權、興建中地上物（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物）、地上建物之賸餘價值補償地上權人：

(一) 地上權：依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) 興建中地上物：由執行機關委託鑑價機構鑑估金額。

(三) 地上建物：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。但已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

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

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。

第 24 點

本要點規定專案提供設定地上權之審查意見表、執行機關公開招標設定地上權之投標須知、設定地上權契約及委託管理契約格式，由主辦機關定之。