

國有非公用土地招標設定地上權投標須知(草案)

一、標的說明：

(一) 地上權範圍：本案招標標的含臺北市捷運新莊線松江南京站2號及3號出入口基地(下稱北側基地)地面上下(不含捷運設施使用空間部分)之區分地上權與其鄰松江路100巷南側國有土地(下稱南側基地)之普通地上權。前開土地標示、面積、使用分區或使用地類別、權利金底價及保證金金額，詳如附表所示。

(二) 基地使用現況：

1、北側基地：已設定捷運需用範圍之永久區分地上權予臺北市政府捷運工程局(下稱捷運局)，其地下層至地面一層捷運共構建物及捷運設施(含地面通風井)已由該局規劃設計並施工完成，未來開發應確保不影響原共構結構安全及捷運設施正常運作，其結構設計詳竣工圖說(參考文件1)，空間配置如下，實際內容仍以臺北市中山區長安段三小段414、415、416、417地號國有土地非公用土地設定地上權方式招商案大樓與捷運共構設計條件說明書(下稱共構設計條件說明書，參考文件2)為準：

(1) 地下層採全面開挖，地下三層至地下一層分別規劃預留供停車場(汽車位60個、機車位136個及裝卸位2個)、機房、電信室、水箱等空間；地下四層為捷運通風管道間及大樓筏基消防水箱、集水坑等空間，於建築線範圍內，除捷運通風管道間外，其餘部分均屬捷運站體及共構大樓共同使用空間；地面層為大樓大廳，高度為4.92公尺，主要出入口由松江路進出，另於基地北側108巷增設一次要出入口，並於垂直動線規劃3座電梯。

(2) 已由捷運局代為施作完成之捷運共構建物空間現皆無裝修，並於地面高程預留5公分粉刷厚度，以保持日後不同裝修材料使用彈性；已預留水平、垂直向開口(如電梯間、管道間、通風井等)，並以空心磚或臨時RC蓋板封閉；地面層外牆主要出入口設臨時性鋼板門管制進出，內部空間不設門。

- (3) 地下停車場車道之出入口設置於基地西北側(松江路108巷)，利用坡道通往地下各層，地下室車道為汽、機車共用型式，以單向雙車道規劃，並採人車分離設計。
- 2、南側基地現況為圍牆內空地，地上樹木倘屬「臺北市樹木保護自治條例」所規定受保護樹木，應依該條例規定辦理。
- (三) 本案標的得否建築使用，應由投標人自行依都市計畫、建築法、消防法、建築技術規則及臺北市所頒單行法規等相關規定評估。北側基地未來興建之共構大樓應考量與捷運設施整體規劃設計，並須保持與捷運車站為各自獨立運作互不影響，經臺北市政府捷運工程局核可後始得施作，其應配合事項詳共構設計條件說明書。
- (四) 本案標的之土地面積，以簽訂國有非公用土地設定地上權契約書時地政機關所記載者為準；捷運局代為施作完成之捷運共構建物面積擷取自共構設計條件說明書，如實測面積與記載面積不符時，得標人不得請求廢標。
- (五) 本案標的標脫後，如因法令變更其用途或影響其效用者，得標人得請求終止契約。但不得請求任何補償。
- (六) 得標人不得以本案標的申請容積移出。
- (七) 得標人得依「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定申請本案南側基地為容積移轉之接受基地，並取得移入之容積。
- (八) 得標人應自國有非公用土地設定地上權契約書簽訂日起3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、與毗鄰私有畸零地協議調整地形、合併使用或申請調處、申請現有巷道廢止或改道者為4年，其屬招標機關辦理事項，得標人應受託辦理。
- (九) 本案地上權及地上私有建物所有權不得一部或全部讓與第三人，但單一受讓人一併受讓地上權及地上私有建物所有權之全部，並承諾繼受國有

非公用土地設定地上權契約書之各項權利義務，且於辦理轉讓後之地上權及地上私有建物所有權之總登記人數僅限一人，經事先書面徵得招標機關書面同意者，不在此限。

(十) 本案標的屬「行政院國家發展基金」財產，依法應繳納之營業稅由得標人負擔，並依得標權利金乘以營業稅徵收率5%計算外加繳納，地租亦同。

(十一) 投標人於投標前應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，於執行本案開發時遭遇困難或估計成本錯誤，均由投標人自行負責。

(十二) 投標人依本須知第八點遞送投標書件後，即視為已詳閱並瞭解本須知全部文件及相關規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。

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108年○○月○○日在招標機關網站、公告欄及經濟日報、工商時報公告，並訂於108年○○月○○日下午2時30分於臺北市大安區忠孝東路四段290號5樓會議室當眾開標。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日之下午2時30分於同地點開標。

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1)：

- 1、投標金額以中文大寫書寫，且不得低於招標底價。
- 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。

五、本案招標設定地上權標的之得標人應為國有非公用土地設定地上權契約書（附件2）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：詳如附表所示，經公開競標後以實際得標金額計收；地上權權利金應依國有非公用土地設定地上權契約書第6條約定之給付方法繳交。
- (二) 地租：給付數額及方法依國有非公用土地設定地上權契約書第7條之約定繳交。
- (三) 地上權之存續期間：依國有非公用土地設定地上權契約書第4條之約定辦理。

七、投標人應繳保證金及繳納方式：

- (一) 保證金：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），且受款人欄位為財政部國有財產署北區分署或空白之

劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

2、保證金票據之受款人非財政部國有財產署北區分署者，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後，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達**台北光復郵局第36-124號郵政信箱**或**台北敦南郵局第108-285號郵政信箱**。開啟信箱時間：**108年○○月○○日下午1時30分**，逾期寄達者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還：

(一) 投標人自備內、外信封，將投標單及保證金票據裝入內信封密封後，填寫投標專用標封(附件3)黏貼於內信封上，裝入外信封密封；或自備單一信封裝入投標單及保證金票據後密封。

(二) 每一內信封以內裝單一標號投標單及保證金票據為限。

(三) 外信封及單一信封無須黏貼投標專用標封或填寫標號，得註明「投標函件」字樣。

投標人一經投標後，不得撤標。投標採用「通訊投標方式」，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) 由招標機關派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前1小時，開啟信箱取回投標函件，於開標時當眾點明拆封，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，如投標人與招標機關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。使用內信封且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」)，憑交寄投標函件之郵局掛號執據到場領回；未使用內信封、標封格式與招標機關規定之格式不符或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點規定提出各項投標應備文件。
- 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、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、投標單之格式與招標機關公告之格式不符。
- 6、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) 未得標人除有本須知第13點第2項其所繳之保證金被沒收之情形外，得於宣布開標結束後當場或其後，由投標人親自或由其被授權人(需出具被授權人身分證明文件及附件4之「授權書」)，憑交寄投標單函件之郵局掛號執據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、北側基地地面一層至地下四層捷運共構建物結構已由捷運局代為施作完工，

並經行政院國家發展委員會先行墊付工程款新臺幣貳億參仟貳佰壹拾貳萬捌仟參佰玖拾玖元整，投標人得標後應於開標之次日起50日內一次繳清，即民國○○○年○○月○○日以前，持招標機關繳款書至指定經收銀行繳清。

十三、投標人得標後應繳之權利金應一次繳清，且應在開標之次日起50日內，即民國○○○年○○月○○日以前，持招標機關繳款書至指定經收銀行繳清，或依本須知第14點規定辦理抵押貸款繳交權利金。如因故延後開標，上述應繳價期限亦隨延後開標日數順延之。

有下列情形之一者，其得標資格應即喪失，並沒收依本須知第7點第1款規定應繳納之保證金：

- (一) 得標人放棄得標。
- (二) 逾期未繳清本須知第12點規定之捷運共構建物工程代墊費用。
- (三) 逾期不繳權利金或未繳清權利金。
- (四) 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。
- (五) 得標人未於約定期間內簽訂設定地上權契約書。
- (六) 投標人資格不符規定。
- (七) 以偽造或變造之文件投標。
- (八) 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
- (九) 其他投標人嚴重違反本須知之情形。

得標人未依本須知第12點及前項規定期限繳交捷運共構建物工程代墊費用及權利金者，由招標機關通知次得標人按原最高價得標人之得標價取得得標權，並限期繳交捷運共構建物工程代墊費用及權利金。

前項之次得標人應於通知送達之次日起5日內，先繳相當於保證金之價款，以示願意取得得標權，捷運共構建物工程代墊費用及權利金餘款於該通知送達之次日起50日內一次繳清。但申請以抵押貸款繳交權利金者，依本須知第14

點規定辦理（包括應於通知送達之次日起5日內先行繳納3成之決標權利金）
。逾期未繳清，視為放棄得標權，並沒收保證金。

十四、得標人得按下列規定，以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款，於第13點第1項規定期限內繳交權利金：

- (一) 得標之次日起5日內向招標機關提出申請書（附件5），並先行繳納3成之決標權利金（下稱「自備款」，原繳保證金可予充抵）後，應於7日內簽訂國有非公用土地設定地上權契約書。
- (二) 招標機關依得標人之申請審核同意後，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得標次日起35日內，將核准貸款與否之結果，通知招標機關及得標人。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，送交招標機關辦理登記事宜，並於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起3日內，將貸款金額撥繳招標機關之國庫專戶。

得標人未依前項規定辦理抵押貸款者，仍應於公告原定繳款期限內繳清權利金。未依限辦理者，由招標機關依前點規定沒收保證金，而得標人繳交之自備款於扣除保證金後無息退還。

辦理抵押貸款所需各項費用由得標人負擔。

十五、得標人於繳清權利金後，應於7日內會同招標機關簽訂國有非公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。但得標人申請以抵押貸款繳納權利金者，應依前點規定辦理。

辦理地上權設定登記及公證所需各項費用由得標人負擔。

十六、招標機關應按國有非公用土地設定地上權契約書之約定方式，將土地及共構建物點交予得標人。

十七、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。

十八、本須知如有印刷錯誤或字跡不清時，應以實貼於招標機關公告欄者為準。

十九、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。

二十、本須知如有未盡事宜，悉依「國有非公用土地設定地上權作業要點」（附件7）及國有非公用土地設定地上權契約書辦理。

二十一、投標人應自行分析、檢核本案所提供之參考文件，參與本案投標作業所支出各項費用，由投標人自行負擔。

二十二、本須知附件：

（一）附件1、投標單。

（二）附件2、國有非公用土地設定地上權契約書(格式)。

（三）附件3、投標專用標封。

（四）附件4、授權書。

（五）附件5、抵押貸款申請書。

（六）附件6、金融機構貸款承諾書。

（七）附件7、國有非公用土地設定地上權作業要點。

（八）附件8、臺北市捷運新莊線松江南京站2號及3號出入口基地共構建築管制規定。

二十三、本須知參考文件：

（一）參考文件1、竣工圖說。

（二）參考文件2、臺北市中山區長安段三小段414、415、416、417地號國有非公用土地設定地上權方式招商案大樓與捷運共構設計條件說明書。

（三）參考文件3、冷卻水塔移設至共構結構物頂部設計圖。

（四）參考文件4、結構計算書。

（五）參考文件5、地質鑽探報告。

（六）參考文件6、臺北市政府都市發展局96年6月8日北市都建字第

09667964900號函。

- (七) 參考文件7、臺北市政府捷運工程局南區工程處98年5月13日「臺北捷運新莊線CK570B區段標松江南京站出入口共構工程無償使用北市中山區長安段三小段414、415、416、417地號4筆國有土地造成法定停車位不足」研討會議紀錄。

註：本批招標設定地上權標的資料刊登網路網址<http://www.fnp.gov.tw/>分署或辦事處網址。

附表：招標地上權之土地標示、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：

標的	土地標示	土地面積 (m ²)	使用分區或使 用地類別 (僅供參考)	權利金 底價 (元)	保證金 金額 (元)	備註
1	臺北市中山區長安段三小段 414、414-1、415、415- 1、416、417、417-1地號 (北側基地)	1,900.00	第三種住宅 區及第三種 商業區(供 捷運出入口 、通風口、 機房及公眾 使用之大廳 使用部分不 計入容積)			1. 北側基地： (1) 現況已由臺北市政府捷運 工程局(下稱捷運局)一體 規劃設計施工完成捷運松 江南京站2及3號出入口地 下層及地上1層之捷運設 施(含捷運通風井)及捷運 共構建物，該建物結構設 計及面積詳共構設計條件 說明書(參考文件2)。土 地及捷運局代為施作完成 之捷運共構建物按現狀點 交，由得標人自理，本分 署不負瑕疵擔保及債務不 履行責任。 (2) 得標人未來建造(含新建、 增建、改建及修建)北側 基地之捷運共構大樓，應 考量與捷運設施整體規劃 設計，並須保持與捷運車 站為各自獨立運作互不影 響，以確保捷運設施正常
	臺北市中山區長安段三小段 426、435地號(南側土地)	2,895.00	第三種住宅 區及第三種 商業區			

						<p>運作，經臺北市政府捷運工程局核可後始得施作，其應配合事項詳臺北市捷運新莊線松江南京站2號及3號出口基地建築管制規定(附件8)。</p> <p>2. 南側基地：</p> <p>(1) 現況為圍牆內雜草空地，部分植樹，土地按現況點交，由得標人自理，本分署不負瑕疵擔保及債務不履行責任。</p> <p>(2) 南側基地地上樹木倘屬「臺北市樹木保護自治條例」所規定受保護者，應依該條例規定辦理。</p> <p>3. 北側基地之區分地上權(不含捷運設施空間)及南側基地之普通地上權存續期間為70年。</p> <p>4. 基地地上權標的之月地租按下列加總計收：</p> <p>(1) 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</p>
--	--	--	--	--	--	--

						<p>地價調整時，不隨同調整。</p> <p>(2) 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。</p> <p>5. 本案地上建物不得作住宅使用。</p> <p>6. 土地係屬「行政院國家發展基金」財產。</p>
--	--	--	--	--	--	--

附件1 投標單

財政部國有財產署 區分署招標國有非公用土地設定地上權投標單

標 號	財政部國有財產署 區分署招標 年度第 批國有非公用土地設定地上權 (第 標)		
投標人姓名 或名稱		簽章	
身分證統一編號 或法人統一編號		出生 年月日	
地 址		電話 號碼	
法定代理人 姓 名		簽章	
身分證 統一編號		出生 年月日	
收件代理人 姓 名		電話 號碼	
地址			
標的	(標的有2筆以上，請填寫第1筆代表) 縣市 鄉鎮市區 段 小段 地號等		
權利金 投 標 金 額	新臺幣： 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (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、本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。 2、附保證金票號： 票據乙紙。 (發票人：)		
承諾事項	本人同意財政部國有財產署及所屬分署、辦事處依個人資料保護法第十五條規定，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，並依同法第十六條規定，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 據簽章	

※公職人員利益衝突迴避法相關法條：

第2條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

- 一、總統、副總統。
 - 二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
 - 三、政務人員。
 - 四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
 - 五、各級民意機關之民意代表。
 - 六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
 - 七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
 - 八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
 - 九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
 - 十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
 - 十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
 - 十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。
- 依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第3條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
 - 二、公職人員之二親等以內親屬。
 - 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
 - 四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
 - 五、經公職人員進用之機要人員。
 - 六、各級民意代表之助理。
- 前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第14條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
- 二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
- 三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
- 四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
- 五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
- 六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第18條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

- 一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
 - 二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
 - 三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。
 - 四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。
- 前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。

違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

國有非公用土地設定地上權契約書（草案）

立契約書人 （下稱^甲乙方），茲因甲方管理之國有非公用土地 筆由乙方分別設定區分地上權及普通地上權事件，訂立「國有非公用土地設定地上權契約書」（下稱本契約），雙方約定條款如下：

第一條 設定地上權標的

本契約所稱地上權，係指本條第2項及第3項之區分地上權及普通地上權，但契約已明定地上權種類者不在此限。

設定區分地上權土地標示及面積(下稱北側基地)：權利範圍為下列土地上除捷運設施使用範圍外之空間。

縣 市	鄉鎮市區	段	小 段	地 號	面積 (m ²)
臺北市	中山	長安	三	414	341
臺北市	中山	長安	三	414-1	14
臺北市	中山	長安	三	415	7
臺北市	中山	長安	三	415-1	596
臺北市	中山	長安	三	416	425
臺北市	中山	長安	三	417	340
臺北市	中山	長安	三	417-1	177

設定普通地上權土地標示及面積(下稱南側基地)：

縣 市	鄉鎮市區	段	小 段	地 號	面積 (m ²)
臺北市	中山	長安	三	426	1,309
臺北市	中山	長安	三	435	1,586

第二項及第三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。

甲方依建築法第45條規定價購取得非與地上權標的合併使用不得建築之毗

鄰私有畸零地者，應於辦竣移轉登記之次日起5日內，通知乙方將該畸零地納入本契約範圍，變更標的，乙方應予同意，並依本契約相關約定辦理。

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○○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 地上權設定目的及土地使用限制

設定目的：建築房屋(用途限制不得作住宅使用)。

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私有建物。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) 乙方應於原得標人簽訂本契約之日起3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、與毗鄰私有畸零地協議調整地形、合併使用或申請調處、申請現有巷道廢止或改道者為4年。
- (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○○日前給付甲方捷運共構建物工程代墊費用及地上權權利金，金額分別為新臺幣(下同)貳億參仟貳佰壹拾貳萬捌仟參佰玖拾玖元及 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。乙方給付甲方之上開捷運共構建物工程代墊費用及權利金，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

甲方通知乙方將本契約第2條第5項之畸零地納入本契約範圍，乙方應於通知之次日起1個月內，按價購畸零地金額乘以地上權標的依國有非公用土地設定地上權作業要點第5點評定之市價成數給付權利金，及會同向主管地政機關申請辦理權利內容變更登記。

第五條 地租之給付數額及給付方式

地上權標的之月地租為 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，乙方應於本契約簽訂之日起，除第1個月之月地租應於本契約簽訂之日繳付外，其他月地租應於每月底前向甲方給付當月之月地租。但依第16條第1項第1款辦理地上權全部、地上權連同地上私有建物全部轉讓者，乙方應於受讓人簽訂設定地上權契約前先向甲方給付當月之全部月地租。

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○% 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○% 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，如因甲方依本契約第2條第5項價購取得毗鄰私有畸零地、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，並自金融機構核准貸款之日起2日內會同甲方辦理地上權登記，惟不得超過本契約簽訂之日起40日。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16條、第17條第1項、第18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202條第1項、第2項。

2. 地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上私有建物之處理：本契約第22條第2項。

北側基地經臺北市政府捷運工程局與乙方就移建後捷運冷卻水塔、水箱及相關管道管線等捷運設施之所需空間達成協議，並經甲方同意，應依實際使用範圍變更地上權設定範圍。

第七條 地上權標的之點交

雙方應於乙方繳清本契約第四條工程代墊費用及權利金後，於簽訂本契約之日起5日內會同點交本契約地上權標的及北側基地代為施作完工之捷運共構建物，由甲方以不動產現狀點交乙方，並作成紀錄；南側基地地上植物（如有）之移植或保存等事宜，概由乙方依據相關法令辦理並自行負擔費用。

乙方應於甲方依本契約第2條第5項通知之次日起1個月內，會同就增加之地上權標的依前項辦理現狀點交等事宜。

第八條 捷運共構建物開發設計

乙方辦理本契約北側基地地上私有捷運共構建物之設計、興築與重大變更，依都市計畫及建築有關法令提送主管機關審查前，應經臺北市政府捷運工程局審查對捷運設施介面、維護管理之影響及是否符合相關設施規範，獲臺北市政府捷運工程局同意後方得提送。

乙方應於開工前提送前項建物設計圖說、施工計畫、預定進度及安全防護計畫，經臺北市政府捷運工程局審查同意後始得施作。

第九條 地上私有建物施工責任

本契約標的自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，且不得影響捷運設施或運作，如致工程本身或使甲方及第三人生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。

第十條 建物所有權第一次登記

乙方於地上權設定登記後，於地上興建地上私有建物時，應向甲方申請發給土地使用權同意書，北側基地之建築規劃設計另須經臺北市政府捷運工程局核可後依法申請建築執照，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。

第十一條 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) 地上權消滅時，將地上私有建物所有權無償移轉登記為國有。

第十二條 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責任之注意義務管理維護地上私有建物，並投入適當之資本支出，以使其保持良好運作之狀態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。檢查時應通知乙方於期限內提出帳簿、表冊或其他相關文件供甲方或甲方委託之機構查核；且乙方應即呈交閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

第十三條 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「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定，申請以南側基地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。

第十四條 得減免地租之事由及減免方式

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

乙方於原得標人簽訂本契約之日起3年，因辦理畸零地調處而無法取得建

造執照申報開工時，甲方得依乙方書面申請，改按地上權標的應繳納之地價稅計收地租，最長以6個月為限。

第十五條 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、地上私有建物提供他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

第十六條 地上權、地上物所有權轉讓

本契約標的之轉讓，以地上權全部連同地上私有建物全部讓與第三人為限，不得一部轉讓，另須符合下列各款規定，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私有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時，將地上私有建物所有權無償登記為國有，並無條件遷離。

前項轉讓，應於辦妥地上權設定登記並依第10條約定先辦妥地上私有建物所有權第一次登記及預告登記後辦理；無地上私有建物，應於辦妥地上權設定登記後辦理。

乙方死亡(含合併時)，其繼受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私有建物移轉登記。

第十七條 地上權、地上物所有權信託

乙方將地上權或其所有之地上私有建物所有權，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私有建物辦理信託者，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私有建物之全部。
 - (四) 地上權應連同地上私有建物辦理信託；無地上私有建物或地上私有建物未經登記，僅就地上權辦理信託，乙方承諾地上私有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2項約定辦理信託後，不需與甲方辦理本契約換約。

第十八條 地上權、地上私有建物設定他項權利

乙方將地上權或其所有之地上私有建物所有權，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私有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、信用合作社或保險公司為限。
- (二) 地上權應連同地上私有建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上私有建物或地上私有建物未經登記，於乙方承諾於地上私有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私有建物拍賣程序前，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私有建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

第十九條 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)均由乙方負擔，倘因遲延繳納所生之滯納利息亦由乙方負擔。

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定登記、地上私有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2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。

第二十條 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) 未於公告之原定繳款期限或本契約第4條第2項約定期限內繳清權利金。
- (二) 違反本契約第15條第1項約定。
- (三) 違反本契約第16條第1項約定。
- (四) 違反本契約第17條第1項約定。
- (五) 違反本契約第18條第1項約定。
- (六) 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）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，逾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私有建物，經主管機關裁罰2次以上仍不改善。
- (二) 違反本契約第3條第2項約定。
- (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10條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- (五) 違反本契約第12條約定。
- (六) 違反本契約第16條第3項約定。
- (七) 違反本契約第17條第2項約定。
- (八) 違反本契約第18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。

第二十一條 本契約終止後之法律關係

甲方終止本契約後，乙方應依第22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20條終止或屆滿消滅時，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私有建物後，按乙方繳交之地上權權利金乘以地上權贖餘月數占總月數之比例，退還乙方。

因本契約第20條第1項第6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23條補償乙方。

第二十二條 地上權消滅後，地上建物之處理

地上權屆滿消滅前6個月，乙方應會同甲方勘查地上權標的及地上私有建物之使用情形。

地上權消滅後，甲方應通知乙方於地上權期限屆滿或終止本契約之次日起1個月內辦理下列事項：

- (一) 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) 保持地上私有建物及其附屬設施與設備(包括但不限於鋪設於地上私有建物之電氣、瓦斯、給水、排水、空氣調節、網路、昇降、消防、防空避難及汙物處理等設備)良好運作之原狀，不得拆除或毀損。
- (三) 備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記、地上私有建物所有權無償移轉登記國有，並無條件遷離。
- (四) 地上私有建物連同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。

第二十三條 補償基準

本契約第21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) 地上私有建物之賸餘價值：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國有財產計價方式辦理計估。

第二十四條 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，應依下列基準加收懲罰性違約金：

- (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，免予加收違約金。
- (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10條約定。
- (三) 違反本契約第16條第3項約定。
- (四) 違反本契約第17條第2項第4款約定。
- (五) 違反本契約第18條第2項第2款約定。

乙方違反本契約第22條第2項約定，拆除、毀損或怠於看管維護原有地上私有建物，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224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私有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。

第二十五條 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、懲罰性違約金、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，訂定日期洽公證人辦理補充或更正公證。

第二十六條 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。

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。

第二十七條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟者，以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

第二十九條 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。

第三十條 契約附件

地上權標的之招標公告、投標須知及其附件視為本契約之一部分。

立契約書人

甲 方：

法定代理人：

地 址：

電 話：

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

(本欄請印在契約背面)

變 更 記 事

(本欄由招標機關填寫)

項次	日期	內容	記事專用章

附件3 投標專用標封

財政部國有財產署北區分署招標國有非公用土地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_____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，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達招標機關指定之郵政信箱。每一內信封以內裝單一標號投標單及保證金票據為限；外信封無須黏貼投標專用標封或填寫標號。

※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」），憑交寄投標函件之郵局掛號執據到場領回；未使用內信封、標封格式與招標機關規定之格式不符或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，領回方式比照投標須知第十一點規定。

附件4 授權書

授 權 書

有關財政部國有財產署 區分署招標 年度第 批國有非公用土地設定地上權
(標的：) (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。

此致

財政部國有財產署 區分署

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

附件5 申請書

設定地上權土地辦理抵押貸款申請書

受理機關	財政部國有財產署 區分署					申請日期	年 月 日					
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		面積(平方公尺)					
申請標的												
洽貸金融機構	地址		擬貸金額	新臺幣 拾佰萬拾 佰元整		債權存續期間	自民國 年 月 日 至民國 年 月 日 計					
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 月 日				電話：
								年 月 日				行動電話：
法定代理人								年 月 日	電話：			
								年 月 日	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。

附件6 承諾書

金融機構貸款承諾書

立承諾書人 茲同意 地號國有土地地上權（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貴分署，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，應通知貴分署，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

財政部國有財產署 區分署

立承諾書人：

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件7 國有非公用土地設定地上權作業要點

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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)結合目的事業主管機關產業發展需求公開招商。
 - (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。
- 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，應提送國有非公用土地設定地上權審議小組（下稱審議小組）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。
- 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：
 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，不得低於評定時國有土地課徵地價稅之稅率。
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。
第一項第三款之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。
- 六、執行機關公開招標設定地上權，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。
 - (三)公告招標。
 - (四)簽訂設定地上權契約。

招標標的經行政院、財政部或主辦機關核定以招標設定地上權方式處理，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。

七、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。

八、執行機關於完成開標後，應通知得標人於得標之次日起五十日內繳清權利金，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。

九、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。

十、結合目的事業主管機關產業發展需求以設定地上權方式公開招商者，依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辦理。

十一、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、辦理公證及申辦登記：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。

十二、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)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)地上權與地上建物之轉讓、信託及設定抵押權之限制。
- (十一)得終止地上權之事由。
- (十二)地上權消滅後地上建物之處理。
- (十三)其他。

十三、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。

十四、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。

十五、設定地上權土地毗鄰之私有畸零地，依建築法第四十五條規定，經執行機關價購取得者，應納入設定地上權契約範圍，並變更標的，其地租及權利金依下列方式計收：

- (一)地租：於辦竣移轉登記次月起，依設定地上權契約約定計算地租。
- (二)權利金：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。

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。

十六、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。

十七、地上權存續期間，按設定地上權契約約定收取地租，其建築或使用方式，另有獎勵優惠規定者，得依其規定計收地租。

十八、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，將地上建物所有權無償移轉為國有，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。

依前項規定同意轉讓者，執行機關應訂期通知受讓人辦理下列事項：

- (一)會同執行機關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。

十九、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建物辦竣建物所有權第一次登記及預告登記，且符合下列規定者，執行機關得同意地上權人將地上建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，及會同執行機關辦理委託管理契約公證。
- (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，將地上建物所有權無償移轉為國有，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，屆期末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，並得由贖餘之履約保證金抵扣。

依第一項規定同意轉讓者，執行機關應訂期通知受讓人辦理下列事項：

(一)會同執行機關簽訂設定地上權契約。

(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及地上建物移轉登記，並會同執行機關辦理地上建物預告登記。

二十、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，執行機關得予同意：

(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。

二十一、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。

二十二、地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關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建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、出借地上建物範圍超過地上建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建物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定抵押權。
- (六)地上權人未依設定地上權契約、委託管理契約辦理公證、補充或更正公證。
- (七)地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。
- (八)地上權人未於原得標人簽訂設定地上權契約之日起三年內，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。
- (九)其他依法令規定或設定地上權契約約定之終止原因發生。

二十三、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設定地上權契約之次日起一個月內將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

依前點第九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、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，由執行機關委託鑑價機構鑑估金額。

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，其地上權及地上建物之處理及補償，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建物處理完成止，按土地當期中報地價年息百分之十計收使用補償金。

二十四、設定地上權契約及委託管理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、其他應繳費用，或受託人應依委託管理契約繳交履約保證金、違約金，如不履行，應逕受強制執行。

公證後涉有須變更事項者，執行機關應記載於「變更記事」後，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、受託人負擔。

二十五、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。

附件8 臺北市捷運新莊線松江南京站2號及3號出入口基地共構建築管制規定(草案)

一、建築規劃條件：

- (一) 本案規劃與捷運新莊線松江南京站之出入口B2、通風口Y共構，其原建築概念設計規劃為地上11層地下4層之大樓建築(僅供參考)，本案基地之大樓其地下層及地面一層大樓工程及地面以上捷運通風井等與捷運設施共構部分，已由臺北市政府捷運工程局(下稱捷運局)一體規劃設計施工完成，如須變更應經捷運局核准始得施作；地面二層以上工程由地上權人依捷運設施結構主體所留設之位置進行後續規劃設計。
- (二) 共構大樓之興建除應考量與捷運設施整體規劃設計外，另應符合都市計畫法、建築法、消防法、建築技術規則及臺北市所頒單行法規等相關規定。
- (三) 本案基地土地使用分區如下(捷運設施部分不計入容積)：
 - 1、第三種商業區(414-1、415-1、416及417-1地號，面積1212平方公尺)：建蔽率為65%；容積率為630%。
 - 2、第三種住宅區(414、415及417地號，面積688平方公尺)，建蔽率為45%；容積率為225%。

二、開發設計應配合項目：

- (一) 建築空間設計：
 - 1、保留捷運設施量體之空間需求：大樓設計如涉及捷運設施量體之空間需求，應符合捷運設施規劃手冊之規定，並經捷運局審核通過後方得施作。
 - 2、共構大樓與捷運之連通：為確保捷運系統之獨立及安全，大樓與捷運設施空間之出入口，均各自獨立且沒有任何連通之處，倘設計規劃有連通之必要，請依「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」申請辦理。
 - 3、設置火災警報設備：其受信機應集中管理於總機室、值日室或其他適當處所。又為使能與捷運系統保持密切聯繫及共同監視，大樓警報設備應能傳至捷運系統旅客中心(PAO)，若無法於旅客服務中心監視板上顯示大樓各區安全狀況，則應於共構大樓建物之管理室設有電話與捷運系統旅客服務中心連繫。

- 4、地面層捷運無障礙設施：大樓之無障礙坡道規劃與捷運共用，現階段以可敲除式牆板封閉，電梯及坡道於大樓施作時應維持暢通及安全，並依原設計復舊。
- 5、捷運站標誌：大樓內、外(外牆)捷運設施之標誌及站名牌已設置，未來地上權人如擬修改建築外部標誌，應依捷運局頒之標誌與圖案手冊第貳章(3)節要求之各項規定及標準圖說規劃設計該出入口之標誌系統，並整合站名及周邊人行道上相關捷運設施之各向標誌設備以供捷運局審核後施築。

(二) 建築結構設計：

- 1、建築物外部與捷運設施相關部分之外觀設計，須依捷運局頒布之各項規定及標準圖說規劃設計，並經捷運局審核通過後方得施作。
- 2、有關共構建物原規劃結構設計詳結構計算書(參考文件4)。
- 3、捷運部分依捷運局相關設計施工規範辦理，大樓續建部分則依申請建築許可時之法令辦理。
- 4、本案基地極靠近新莊線潛盾隧道，規劃設計與施工時需考慮不得影響潛盾隧道之安全。
- 5、地上權人大樓設計之柱鋼筋或梁鋼筋數量小於續接鋼筋數量時，不可將現有預留之多餘鋼筋數量切除，確保下層柱鋼筋或鄰跨樑鋼筋之錨錠強度。
- 6、依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他高度管理辦法」第4條，第二款，第三小節之規定，建築物之高度不得超過90公尺。(台北航空站起降點之高程為105.49公尺，航高90公尺之限制高程為195.49公尺)。

(三) 建築機電設計：

- 1、冷卻水塔移置及獨立管線：現基地地面已設置一臨時冷卻水塔，並已連接已完成之地上一層及地下四層共構結構之捷運使用區域內設置之相關管線及獨立管道間供捷運新莊線系統正常營運使用。共構大樓設計及施築時需將冷卻水塔移設至適當地點且不得影響捷運系統營運，且依「臺北都會區大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計準則」辦理，參冷卻水塔移設至共構結構物頂部設計圖(參考文件3)。另其相關設施之結構載重、噪音、振動、臨時設置地點及移設工作應依捷運局設計標準納入大樓建築、結構及電環控等系統考量。地上權人代辦後續共構大樓內管道間(含結構)、屋頂之冷卻水塔移設位置及基座工程等，由其與捷運局共同協議之，該費用

由捷運局第二區工程處(下稱二工處)支付地上權人。

冷卻水塔移設費用之計算及支應方式，參閱共構設計條件說明書(參考文件2)附錄4冷卻水塔移建共構大樓屋頂設計及工程預算書，再與二工處研議支付方式。

冷卻水塔之遷移條件確定後，捷運局與地上權人應就移建後冷卻水塔、水箱及相關管道管線等捷運設施之所需空間達成協議，並經招標機關同意，依實際使用範圍變更地上權設定範圍。

- 2、通風井振動防制及開窗限制：共構大樓設計對捷運通風井噪音振動防制、廢氣排放及捷運冷卻水塔噪音振動防制除設備本身之環控系統考量外，亦應配合現況納入細設以加強防制效果。另與捷運通風井相鄰之共構大樓開窗應避免，且須符合捷運局規範「通風井開口邊緣距兩側與對面結構無論有無開窗」之最小距離應為6公尺，及排放廢氣之百葉開口正面與對面結構物有開口之最小水平距離為10公尺之相關規定。其地面層上方第五、六層鄰通風井之(東、南側)牆面，規劃以無開口牆面或採光氣密窗方式處理，以避免通風井之氣體回流。
- 3、機電設施管線獨立空間預留：大樓設計須預留相關建築線外引進供線路等所使用之預埋管路、預留牆套管及相關管道空間以連接現有地上一層及地下四層已完成共構結構之捷運使用區域內相關管線及獨立道間，供捷運新莊線系統正常營運使用。
- 4、屋頂層排水規劃：以明管包於外牆飾板內，由一樓戶外排至巷道排水溝。

(四) 建築施工限制：

- 1、設備架設限制(含施工塔及吊車)：地上權人設計時倘有設備須架於原已完工之共構結構，須確保不影響原共構結構安全，並經捷運局核可。另已完工之共構結構未考慮施工塔及吊車安裝，承攬人設計時於載重容許範圍內，將載重盡量直接傳至柱子上，並於安裝前應送設計圖及載重計算予捷運局核可。
- 2、器物堆置限制：施工機械及材料之安置應受限於大樓之設計載重，承攬人得藉臨時構造分散其重量，但須於施工前提送捷運局核可後始得施作。
- 3、捷運出入安全保護及營運系統維持：共構結構與站體工程接續，須考量結構之安全、施工方式、順序、時程之搭配，適當之鄰房建物保護措施、伸

縮縫及接縫防水處理等項目，且施工過程中不得影響捷運系統營運及維修(含冷卻水塔及其相關管線之移設、捷運出入口之使用功能及乘客進出站動線)，另須採適當措施保障使用捷運出入口之旅客安全不受共構大樓施工影響，並擬訂安全及周延之施工計畫書。

4、鄰房必要保護措施：共構大樓基地南側及西側均有既成樓房，施工時應對鄰房作必要之監測及相關保護措施。

5、地下開挖限制：基地東側距CK237標潛盾隧道約3M，如欲進行開挖應於施工前提送相關文件予捷運局審核同意後，方可進行開挖工作。

(五) 其他注意事項：

1、上開相關工程設計、施工限制及應配合事項，須配合參考捷運局107年12月13日提供大樓及捷運共構設計條件說明書(參考文件2)，並以捷運局解釋為準。

2、上開大樓及捷運共構設計條件說明書系捷運局101年5月28日修正第八版，倘與現行相關都市計畫、建築管理或其他法令規定不符時，應依現行最新修訂法令規定辦理。

3、進行設計與施工時，需與捷運局密切聯繫，以確保已完工之共構結構安全。