



# 雲林縣區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法

中華民國 94 年 6 月 9 日九四府行法字第 0941000210 號令發布  
中華民國 109 年 1 月 6 日府行法一字第 1092900023A 號令修正  
(原名稱：雲林縣辦理區段徵收土地標售標租辦法)

第一條 雲林縣政府（以下簡稱本府）為辦理本縣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。

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。

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。

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，其作業程序由本府另定之。

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、土地座落及面積。
- 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、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場所公告外，並應刊登本府公報或新聞紙。

第六條 標售底價除依本條例第四十四條第四項規定外，並得參酌市場行情估定之。

第七條 標售之押標金不得低於標售底價百分之十。

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。

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；如均未到場時，由主持人當場抽籤決定得標人，抽籤結果未得標者列為候補得標人。

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。

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。

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新公告辦理標售。

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二十。

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二十。

經依前項辦理公開招標仍無人投標或廢標者，得於檢討調整該土地使用分區管制後，重行辦理標售。

第十二條 標售土地於得標人繳清土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；標售土地之面積，以

土地登記資料記載之面積為準。

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。

第十三條 辦理區段徵收土地標租時，以公開招標為原則，其作業程序由本府另定之。但為配合國家政策或政府重大施政計畫，得依政府採購法令所定作業程序，公開辦理評選。

第十四條 辦理區段徵收土地標租時，應公告事項如下：

- 一、法令依據。
- 二、土地座落及面積。
- 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。

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。

第十五條 標租之押標金，不得低於年租金底價百分之十五。

第十六條 以公開招標方式辦理標租之程序如下：

- 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

以公開評選方式辦理標租之程序如下：

- 一、選定出租標的。
- 二、擬定參加評選資格、評選項目等規定。
- 三、訂定年租金底價。
- 四、標租公告。
- 五、評選結果公布。
- 六、訂約。
- 七、履約管理。

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。

第十八條 租賃擔保金不得低於每年調整後之年租金。  
標租土地租金應隨同消費者物價指數逐年調整。

第十九條 開標時，以投標價金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。

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；如均未到場時，由主持人當場抽籤決定得標人，抽籤結果未得標者列為候補得標人。

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。

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。

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新公告辦理標租。

第二十一條 租賃土地契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。

- 二、土地座落及面積。
- 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、租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式，其中並須載明土地應於期限屆滿時交還，未交還者，應逕受強制執行之。
- 十、保證人及其連帶保證責任。
- 十一、違約事項及違約金。
- 十二、其他特約事項。

標租土地之面積，應以土地登記資料記載之面積為準，土地登記資料登載之面積如與公告標租面積不符時，仍以原標租金額計算租金，得標人不得要求退補。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。

前項辦理公證、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。

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：

- 一、未依約定繳交租金金額達二年總額，經定相當期限催告，逾期仍不繳交者。
- 二、未依土地使用管制相關法令規定使用土地。
- 三、承租人將土地轉租或轉借供他人建築使用。
- 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。

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，其作業程序由本府另定之。

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：

- 一、法令依據。
- 二、土地座落及面積。
- 三、投標資格。
- 四、領標時間、地點及受理投標期間。
- 五、設定地上權期限及土地開發建設期限。
- 六、地上權權利金底價及押標金金額。
- 七、投標應備書件。
- 八、投、開標時間及場所。
- 九、地上權權利金、地租之繳交期限及方式。
- 十、土地點交方式及期限。
- 十一、其他必要事項。

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。

第二十五條 設定地上權權利金底價，不得低於本條例第四十四條第四項規定估定底價百分之三十。

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。

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。

前項地租，應隨同公告地價一併調整。

第二十八條 設定地上權權利金、地租之繳交期限及方式，得提送本縣區段徵收委員會審議之。

第二十九條 開標時，以投標價金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。

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；如均未到場時，由主持人當場抽籤決

定得標人，抽籤結果未得標者列為候補得標人。

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。

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。

第三十條 得標人未於得標後三十日內繳清及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，依最高標價取得得標權或重新公告辦理招標。

第三十一條 設定地上權契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、土地座落及面積。
- 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。

設定地上權土地之面積，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，仍以原標地上權金額計算權利金，得標人不得要求退補。

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。

前項辦理登記、鑑界及其他相關費用，由得標人負擔。

第三十二條 地上權存續期間，地上權人不得讓與或以信託方式移轉地上權或其上建築改良物全部或一部。

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，地上權人應承諾如有建築建物，於地上建物完成建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，以合計之核貸金額為限。
- 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。
- 六、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，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。

第三十三條 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：

- 一、未依約定繳交地租金額達二年總額，經定相當期限催告，逾期仍不繳交者。
- 二、未依土地使用管制相關法令規定使用土地。
- 三、將土地或地上權出租或出借供他人建築使用。
- 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。

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。

第三十四條 本辦法所需書表格式，由本府另定之。

第三十五條 本辦法自發布日施行。

