

農業部令 中華民國115年1月21日
農授水字第1148052260號

訂定「農田水利非事業用土地設定地上權作業要點」，並自即日生效。

附「農田水利非事業用土地設定地上權作業要點」

部 長 陳駿季

農田水利非事業用土地設定地上權作業要點

- 一、為加強開發利用農業部農田水利署（以下簡稱本署）管有農田水利非事業用土地，辦理設定地上權作業，特訂定本要點。
 - 二、本要點所稱執行單位為本署設置之管理處。
 - 三、農田水利非事業用土地設定地上權，得依下列方式辦理：
 - （一）執行單位辦理公開招標。
 - （二）興辦產業人依產業創新條例規定設置產業園區或興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備，需使用農田水利非事業用土地，檢具相關文件向執行單位提出申請，且經產業創新條例規定之主管機關核定相關計畫後，有專案提供設定地上權予特定對象使用必要者，報經本署核定後辦理。
 - 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，應提送農田水利非事業用不動產查估及審議作業要點規定組成之查估小組（以下簡稱查估小組）審查。
 - 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，由查估小組依下列規定審查：
 - （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：執行單位以價格作為決標條件，委託二家以上不動產估價師事務所依不動產估價技術規則等相關法令規定查估。
 - （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，不得低於評定時土地課徵地價稅之稅率。
- 前項第三款之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

六、執行單位公開招標及設定地上權登記，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之存續期間、權利金底價、地租年息率之建議條件及設定地上權規劃書，提送查估小組審查。
- (三) 設定地上權規劃書經查估小組審查通過後，報本署核定。
- (四) 公告招標、開標、決標。
- (五) 簽訂設定地上權契約。
- (六) 辦理地上權設定登記。

執行單位辦理招標設定地上權時，公告期間不得少於一個月，公告時，設定地上權契約格式應列為投標須知之附件。

執行單位辦理開標時，以投標權利金最高標價者為得標人，如最高標價有二標以上金額相同時，由開標主持人抽籤決定之。

七、執行單位於完成開標後，應通知得標人於得標之次日起九十日內繳清權利金，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。

八、執行單位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，應於得標之次日起十五日內向執行單位提出申請，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九十日內繳清。

前項抵押貸款應依第十五點各款規定辦理抵押權設定。

九、專案提供設定地上權，依下列程序辦理：

- (一) 提出申請：興辦產業人依產業創新條例規定設置產業園區或興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備，需使用農田水利非事業用土地，檢具相關文件向執行單位提出申請。
- (二) 查明有無處分利用計畫：執行單位查明無處分利用計畫並簽報本署同意後，得先行出具公函予特定對象作為同意申請之證明文件。
- (三) 主管機關核定：由產業創新條例規定之主管機關核定產業園區之設置或經直轄市、縣（市）主管機關核定擴展計畫。
- (四) 查估權利金：執行單位委託二家以上不動產估價師事務所依不動產估價技術規則等相關法令規定查估。
- (五) 擬訂設定地上權規劃書：執行單位擬具專案提供設定地上權標的之存續期間、權利金底價及地租年息率之建議條件及設定地上權規劃書。
- (六) 查估小組審查：執行單位擬訂設定地上權規劃書，應提送查估小組審查。
- (七) 本署核定：設定地上權規劃書經查估小組審查通過後，報請本署核定。

(八) 通知繳交權利金：執行單位通知特定對象於指定日起九十日內繳清權利金。

(九) 簽訂設定地上權契約、辦理公證及申辦登記：執行單位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，應於前項第八款指定日起十五日內提出申請，並準用第八點第一項及第二項規定。

十、設定地上權契約應包含下列事項：

- (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) 地上權人就設定地上權土地如申請接受容積移入之處理方式。
- (八) 地上權與地上建物之轉讓、信託及設定抵押權之限制。
- (九) 違約處理及得終止地上權之事由。
- (十) 地上權消滅後地上建物之處理。

十一、設定地上權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、使用補償金或其他應繳費用，如不履行，應逕受強制執行。

公證後涉有須變更事項者，執行單位應記載於「變更記事」，必要時得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負擔。

十二、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，執行單位得予同意：

- (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。

十三、辦理農田水利非事業用土地設定地上權，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，地上權人徵得產業創新條例規定之主管機關同意，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。但有下列情形之一者，不在此限：
 - 1、將附設停車設備及停車場設施出租或出借，並免予計入出租（借）範圍。
 - 2、符合產業創新條例規定之主管機關視產業發展需求，於設定地上權契約約定之出租（借）樓地板面積比例。
- (三) 未違反設定目的。
- (四) 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，地上權人不得將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但符合下列各款規定者，地上權人得經執行單位同意後，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，依第十八點第一項規定辦理。

依前項規定同意轉讓者，執行單位應訂期通知受讓人辦理下列事項：

- (一) 會同執行單位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。

專案提供設定地上權，地上權人取得產業創新條例規定之主管機關同意變更文件，並符合本點第一項但書規定，執行單位得同意將地上權或地上物全部讓與他人，並依本點第二項規定辦理。

十五、地上權存續期間，執行單位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、保險公司、農會信用部或漁會信用部為限。
- (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。

十六、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，執行單位得予同意：

(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（兼）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。

十七、地上權存續期間，有下列情形之一者，執行單位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，未於得標之次日起九十日內繳清權利金。

(二) 得標人未依契約約定期限繳納權利金，且積欠逾三十日以上者。

(三) 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。

(四) 地上權人將土地出租或出借他人作建築使用。

(五) 專案提供設定地上權之地上權人違反本要點第十三點第三項出租或出借之規定。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。

(六) 地上權人未經執行單位同意擅將地上權或地上建物讓與第三人、辦理信託或設定抵押權，或違反本要點其他不得讓與之規定。

(七) 地上權人未依設定地上權契約辦理公證、補充或更正公證。

(八) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

(九) 地上權人未於原得標人簽訂設定地上權契約之日起四年內，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。

(十) 其他依法令規定或設定地上權契約約定之終止原因發生。

地上權或地上建物全部設定抵押權者，執行單位定期限催告地上權人依契約履行或改善時，應將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知執行單位有執行債務催理作業需求者，執行單位得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止設定地上權契約事宜。

十八、地上權消滅後，執行單位應視地上建物狀況、持有成本等情形綜合判斷後，通知地上權人依下列方式辦理：

(一) 地上建物需保留者，地上權人應將建物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離。

(二) 地上建物無保留之必要者，地上權人應自行拆除地上物並負擔所需費用。

依前點第一項第十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，由執行單位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，由執行單位委託鑑價機構鑑估金額。

地上權因政府機關辦理區段徵收、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。

十九、本要點規定專案提供設定地上權之契約格式、公開招標設定地上權之投標須知及設定地上權契約格式，由本署定之。