

「國有非公用土地招標設定地上權之目的及屆期處理」

問答集(Q&A)

Q1：招標設定地上權是否涉及住宅政策？

A：

- 一、國有非公用土地招標設定地上權以財政為目的，非屬住宅政策一環。本署依「國有非公用土地設定地上權作業要點」(下稱地上權要點)辦理招標設定地上權，釋出土地使用權予民間，政府保有土地所有權，收取權利金、地租及稅收，創造永續財源。其主要目的在於「國有土地活化」及「增裕國庫收入」，屬於財政與土地資源活化範疇，無涉住宅政策與居住正義。通案由得標人依土地使用分區管制規定容許使用項目開發運用，使用用途包括商場、商辦、旅館、住宅、工廠等多元產品。99 年至 114 年底之平均標脫率 38.74%，存續 201 件，其中規劃作住宅使用 89 件、非住宅使用 72 件(其餘 40 件評估用途中)。
- 二、另本署配合住宅政策及主管機關就本署經營待活化土地規劃興建社會住宅需求，自 111 年起針對屬住宅區且符合社會住宅基地選址原則之國有土地，先徵詢中央及地方住宅主管機關確認無興建社會住宅需求，始續行招標設定地上權作業。倘地上權屆期，地上權人屬經濟或社會弱勢者，宜由本署透由社會福利機制協助引介申請社會住宅解決居住需求。

Q2：地上權存續期間屆期之處理方式？

A：

- 一、地上權要點涉及地上權屆期處理之規定如下：
 - (一)地上權及地上建物讓與時，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。(第 18 點及第 19 點)
 - (二)地上權消滅後，本署所屬分署應通知地上權人於地上權期限屆滿之次日起 1 個月內將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。(第 23 點)
- 二、本署所屬分署依上開規定收回國有不動產後，考量老舊建築物耐用年限已屆、建物結構安全等，應適時評估重新辦理招標設定地上權、參與都市更新或都市危險及老舊建築物重建等方式活化，

新建符合當時建築技術規範及耐震設計之地上建物，以確保建物安全及促進地利，提供民眾良好居住環境。

Q3：地上權屆期不得續約之理由？

A：

- 一、續約機制須考量契約公平性，並整合全部地上權人達成共識
 - (一) 招標設定地上權案係透過公開市場競標，公告招標時招標文件清楚揭示地上權存續期間，地上權人不得以任何理由要求延長等，投標人參與投標時即已評估，經得標並簽訂契約，倘轉讓受讓人亦承諾繼受契約之各項權利義務，雙方達成意思合致，當遵循誠信及契約嚴守原則，且受讓人於地上權存續期間亦得於不動產市場再次轉讓。
 - (二) 地上權屆期續約機制涉地上權人意願整合，倘地上權人續約意願不一，部分建物收回為國有由本署研議建物活化方式、部分建物因地上權契約續約不收回維持私有，造成個案標的之建築物產權公私有混雜，及管理使用情形複雜等問題，爰應整合全部地上權人達成績約共識進行結構安全鑑定，並收取維修補強費用及協調續約權利金與地租。惟續約權利金及地租計收基準倘反映當時土地市價一定成數及公告地價水準，並非全部地上權人均有意願支付。
- 二、地上建物年久具安全性疑慮，無法確認後續使用年限
 - (一) 依「國有非公用房屋分類表」規定，主要材質為鋼筋混凝土、鋼骨鋼筋混凝土之最低使用年限分別為 45 年、60 年。地上權期限屆滿時，地上建物已使用近 50 年或 70 年，須重新確認結構安全，惟地上權使用用途包括商場、商辦、旅館、住宅、工廠等多元產品及使用狀況差異，倘修正地上權要點延長存續期間或增訂續約機制，需通盤考量各種用途需求及結構差異，設計通用於各種情形之機制，惟無法確認各類地上權產品屆期後可使用年限，尚難訂定統一標準。
 - (二) 不論建築物本身屬於地上權屆期續約而未收回之私有建築物，或收回後再提供使用之國有非公用建築物，即使地上權人或本署委託專業技師鑑定地上建物狀況是否有安全疑慮或修繕補強後，繼續由地上權人使用，因其坐落國有非公用土地，一旦發生建築物結構安全事件，將致社會負面效應。