

出席者發言要點及國有財產署(下稱國產署)回應

一、地上權人 1

發言要點	<ol style="list-style-type: none">1. 財政部 105 年 9 月 22 日修正發布國有非公用土地設定地上權作業要點(下稱地上權要點)，將地租分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分，是否溯及適用 105 年 9 月 22 日前標脫案件。2. 標得地上權案(可分戶)後，因財務規劃辦理地上權全部讓與第三人，向分署申請移轉登記時，設定地上權契約(下稱契約)未約定地上權人(賣方)需將原設定抵押權清償塗銷，方能辦理地上權移轉登記予第三人及設定抵押權，貴署是否同意由第三人申貸之銀行代償原地上權人之抵押權。3. 110 年申辦地上權及地上建物一部讓與(下稱分戶)之過戶登記時，貴署所署分署(下稱分署)要求受讓人須親自持雙證件至分署核對身分，造成民眾不便。因受讓人申請辦理分戶文件之預告登記資料已蓋印鑑章及附印鑑證明正本，證明受讓人明確知悉所購房屋為地上權住宅，建議恢復以書面審核方式辦理。
國產署回應	<ol style="list-style-type: none">1. 財政部 105 年 9 月 22 日修正地租計收方式不溯及既往<ol style="list-style-type: none">(1) 財政部 105 年 9 月 22 日修正發布地上權要點，地租以土地申報地價年息 1%至 5%計算，分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整(按得標人簽約當年度申報地價計收)二部分，地租低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收，僅適用修正後辦理公告之地上權案件，105 年 9 月 22 日前標脫案件不適用，理由如下：<ol style="list-style-type: none">a. 招標設定地上權案，係透過公開市場競標：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申報地價調整時，地租應於申報地價調整之日起隨同調整。倘修改後地租計收標準溯及標脫完成簽約案件，恐遭外界指為讓得

標者獲益，質疑招標公平性。

b. 基於誠信及契約嚴守原則：

(a) 公開招標設定地上權案，公告招標時清楚揭示地租隨同申報地價調整，投標人參與投標時即已評估，經得標並簽訂契約，雙方達成意思合致，當遵循誠信及契約嚴守原則。

(b) 如行政機關未有法律規定逕行將修改後之地租計收標準溯及適用標脫完成簽約案件，恐使當時信賴公告招標條件之部分潛在投資人囿於地租隨申報地價調整等因素放棄投標，或將該因素納入考量致影響投標權利金而未得標者，質疑招標公平性及圖利特定對象。

(2) 105年9月22日前標脫案件之地上權人對於地租計收基準認有爭議，依契約約定，循民事訴訟途徑處理。基於仲裁為法律所設訴訟外之爭議處理制度，仲裁判斷與確定判決有同一效力，地上權契約並未約定不得採仲裁方式解決爭議，地上權人若依仲裁法規定提付仲裁，分署宜得審酌於符合特定要件下予以同意仲裁。為利作業，本署訂定「本署所屬分署辦理國有非公用土地招標設定地上權案地上權人依仲裁法提付仲裁之處理原則」，分署僅得就「民國105年公告地價大幅上漲所致地租爭議」同意提付仲裁，至地上權存續期間、權利金金額、權利金得否按比例退還、得否分戶轉讓、地上權存續期間屆滿之地上建物處理方式等其他事項，皆不得同意提付仲裁。

2. 地上權人辦理地上權全部讓與第三人作業，須辦理塗銷原地上權人抵押權登記及建物預告登記、移轉登記及受讓人之建物預告登記、受讓人設定抵押權登記時，經三分署表示地政機關實務上可以連件方式辦理登記。個案如有問題可向分署反映，分署當提供相關協助及配合出具辦理登記所需同意文件。

	<p>3. 所有國有財產業務(包括租賃、處分、設定地上權等)針對認諾事項，都要印鑑章及印鑑證明，或本人到場以表達承諾真意。分署在案件審辦過程中，如發現申請文件蓋用印章與印鑑章不同，造成無法判斷真意時，會請本人親自到場驗證。貴公司所提情形涉高雄市前鎮區個案，經本署南區分署說明，個案辦理分戶之承諾書蓋用印章、設定地上權契約(乙式)蓋用印章與印鑑證明不同，爰請受讓人親自到場驗證。本署已責成南區分署再向貴公司妥適說明並加以協助。通案部分，本署將就分戶移轉登記履約應附文件及作業流程，另邀集三分署檢討簡化方式及制定標準作業流程。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

二、地上權人 2

發言要點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 得標人以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款以繳納權利金之作業時程太短，建議延長為 3 個月。 2. 地上權產品如作醫療機構或長期照顧機構使用，有無地租優惠。 3. 地上權屆期時有無優先承租權。
國產署回應	<ol style="list-style-type: none"> 1. 得標人辦理抵押貸款繳交權利金時程 <ol style="list-style-type: none"> (1) 依現行投標須知規定，得標人應於開標次日起 50 日內一次繳清權利金，或依須知規定辦理抵押貸款繳交權利金，並於前述期限內繳交權利金。得標人須以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款時，應於得標之次日起 5 日內向招標機關提出申請書及繳納 3 成之決標權利金後，7 日內簽訂契約，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。 (2) 本署辦理國有非公用土地公開招標設定地上權，主

	<p>要目的在於活化國有非公用土地及增裕國庫收入，為兼顧國庫收益及得標人辦理抵押貸款繳交權利金所需時程，102 年曾洽相關銀行表示，貸款金額超過億元案件之核貸時間視個案開發計畫內容及授信申請資料準備之完整性，最短 10 日、最長 2 個月。考量地上權案公開招標等標期間約 1 個月至 2 個月，投資人進行財務評估時，可先向銀行洽談貸款事宜，至得標次日起 35 日內金融機構通知核貸結果，共約 2 個月至 3 個月，爰當時維持投標須知規定時程。</p> <p>(3) 貴公司詢問得標人辦理抵押貸款繳交權利金時程是否延長，後續將於會商銀行及銀行公會討論地上權貸款事宜時，瞭解目前金融機構就地上權案核貸所需時程後，適時檢討處理。</p> <p>2. 地租計收方式依公告招標及契約約定辦理。另本署依行政院因應 COVID-19 疫情紓困振興措施政策，通案辦理全國國有非公用不動產合法使用權人(承租人、地上權人或委託經營受託人)年租金減收 2 成措施，爰地上權案 109 年至 110 年 6 月地租以 8 折計收。</p> <p>3. 契約約定地上權消滅後，地上權人應備妥證件會同分署辦理地上權塗銷登記、地上建物無償移轉登記為國有，並無條件遷離。爰地上權屆期時，應依契約約定辦理。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

三、地上權人 3

發言要點	<p>1. 彰化地區地上權貸款遭遇公股銀行分行有貸款意願，例如合作金庫、土地銀行，但送件至總行被退回，所以得標人以標得之地上權辦理貸款繳納權利金期限才會不足，總行給分行答覆是僅承作 6 都直轄市案件，不作其他地區。分戶貸款也是如此，銀行不願意貸給受讓人，經接洽多家銀行，終於找到彰化第六信用合</p>
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>作社願意承作。</p> <p>2. 辦理彰化地區分戶案件時，因彰化辦事處第 1 次辦理不熟悉作業，須填寫之文件亦繁雜，如銀行貸款承諾書、受讓人承諾書等，致 109 年 6 月至 7 月間取得使用執照至今仍無法完成分戶作業。契約既已約定受讓人應遵守之條件，建議簡化相關書表及審查程序。</p> <p>3. 本公司標得彰化縣員林市個案規劃以獨立產權、獨立建造執照方式開發及辦理分戶移轉，爰辦理土地分割，惟分署要求以地上權持分方式辦理分戶移轉。</p> <p>4. 建議一次繳 50 年地租，免除分戶後原地上權人之無償委託管理責任。</p>
國產署回應	<p>1. 地上權人反映目前地上權案主要問題為貸款不易，包括分戶貸款困難，地區分行同意核貸，陳核至總行遭駁回或減少核貸成數，及六都以外地區貸款更為不易等，影響民眾承購地上權住宅意願，本署將適時透過金融監督管理委員會(下稱金管會)溝通協調銀行支持在授信原則下提高對地上權住宅承購戶放款意願。</p> <p>2. 本署已責成分署就地上權、地上建物辦理抵押權設定案件，於 5 個工作天內辦理結案。本署將就分戶移轉登記履約應附文件及作業流程，另邀集三分署檢討簡化方式及制定標準作業流程。</p> <p>3. 貴公司所提彰化縣員林市個案，經中區分署說明，地上權案係以 1 宗標的辦理招標、決標、簽約及登記，分戶移轉仍應於 1 宗標的範圍(可能有 1 筆或多筆土地)，依契約約定以地上建物之一部連同應有之地上權持分辦理轉讓。本署已責成中區分署再向貴公司妥適說明並加以協助。</p> <p>4. 無償委託管理機制</p> <p>(1) 行政院前於 84 年 5 月核定之「國有非公用土地設定地上權實施要點」(下稱實施要點，98 年 12 月 31 日停止適用)規定，地上權及地上建物得一部或全</p>

	<p>部讓與。本署於 85 年至 89 年間陸續標脫臺北市 3 宗設定地上權案，得標者興建地上權住宅並分戶轉讓為 383 戶，衍生諸多管理困擾及期滿土地收回困難之顧慮，並招致社會輿論批評國有土地及政府成為建商獲取暴利工具，財政部於 93 年 4 月報奉行政院核定修正實施要點，刪除得一部讓與之規定。</p> <p>(2)財政部 99 年 1 月 7 日訂定地上權要點規定，地上權及地上建物不得一部讓與。迭有開發業者反映使用權住宅融資困難，建議開放地上權及地上建物得一部讓與，以增加融資機會，促進市場流通。102 年間本署為積極活化大面積國有非公用土地，拓展地上權市場，考量市場反應及需求，增加投資誘因，檢討放寬地上權及地上建物一部讓與之限制，並兼顧社會觀感及減少契約管理問題、期滿收回土地困難而建立無償委託管理機制。經財政部 102 年 9 月 30 日修正地上權要點放寬分戶規定時，以課予原得標人或其地上權全部受讓人一定責任方式，於原地上權人辦理分戶轉讓時，與之建立無償委託管理關係，由其負責分戶移轉後之履約管理。目前實務上已有多位地上權人完成簽訂無償委託管理契約後辦理分戶之案件。貴公司建議修正無償委託管理機制，本署將持續蒐集各界意見，適時檢討。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

四、地上權人 4

發言要點	<p>1. 政府為國有土地創造永續財源及減輕高房價對年輕人影響，辦理招標設定地上權，促使地上權住宅的產生，地上權權利金是土地市價 3 成至 7 成，希望得標人用較低的土地成本加上營建成本以降低房價，普及到一般買得起的民眾。地上權開發用途為商業使用或自用尚無問題，興建住宅使用時，因權利金是由得標人辦理貸款沒問題，但銀行不願意辦理分戶貸款。政府</p>
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>對於一般所有權住宅，為鼓勵年輕人買房，有青年貸款、勞工貸款、公教貸款等，地上權住宅則無相關優惠，就居住正義而言，配套措施明顯不足，既然地上權住宅是因為政策產生，建議有專責銀行機構，並有政策性補助地上權住宅之配套措施。</p> <p>2. 地上權案收取權利金及地租，貴署須繳交地價稅予地方政府，地租年息率 3.5% 較地價稅率 1% 多 2.5%，多出的 2.5% 地租金額成為貴署國庫收入。地上權案辦理分戶時，得標人須承擔 70 年無償委託管理責任，向分戶受讓人收取地租再繳交貴署，人事成本負擔大，而且無那麼多百年企業。貴署只須負擔申報地價 1% 之地價稅額，得標人須多交 2.5% 地租金額及幫貴署收取地租，加上高額權利金，標得地上權與買土地所有權付出成本並無差別，建議未來設計收取一次性權利金，不收取地租。倘維持收取地租，考量住戶對得標人會賴帳、對貴署未必會賴帳，建議由貴署收取地租，得標人依無償委託管理契約辦理其他協助事項，必要時，再由履約保證金抵扣相關金額，為較折衷方式。</p> <p>3. 一般所有權案從取得使用執照至建物所有權第一次登記，約 45 日內可完成相關程序，但地上權案可能 2 個半月仍無法完成，建議貴署訂定標準作業流程，以提升行政效率。</p>
國產署回應	<p>1. 分戶貸款不易部分，本署將適時透過金管會溝通協調銀行提高放款意願。至貴公司建議有專責銀行等配套措施部分，本署將持續蒐集各界意見，適時協調相關機關研議。</p> <p>2. 依民法規定，地上權為不動產物權，非經登記，不生效力，地上權無支付地租之約定者，地上權人得隨時拋棄其權利。國有非公用土地招標設定地上權案收取權利金及地租，其中權利金為得標人取得地上權辦理登記之對價、年地租為每年使用土地對價，地上權價</p>

	<p>值係由地上權權利金與地租組成，並具有連動之反向關係，地租越高，投資人可接受之權利金相對較低。倘一次收取權利金及一次性 50 年或 70 年地租，等同收取一次性高額權利金，加重得標人負擔，未必具投標誘因，且本署 105 年間就地上權案是否改採收取一次權利金，免再收取地租等議題廣納各界意見結果，收取一次權利金，不再收取地租，僅讓標脫當時政府有預算收入，未來完全無預算收入，每年尚須付出地價稅及管理成本，對下一任政府或下世代不公平。又考量契約穩定性，倘地上權人不須支付地租，得隨時拋棄地上權，與本署活化國有非公用土地及增裕國庫收入目的不符。至財政部 102 年 9 月 30 日修正地上權要點放寬分戶規定時，建立無償委託管理機制，貴公司建議修正意見，本署將持續蒐集各界意見，適時檢討。</p> <p>3. 貴公司建議改善行政作業及效率，本署將就地上建物所有權第一次登記履約應附文件及作業流程，另邀集三分署檢討簡化方式及制定標準作業流程。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

五、地上權人 5

發言要點	<p>1. 本公司於高雄市興建透天住宅，接洽銀行分行表示願以售價 7 成貸款額度送總行審查，但總行核准貸款額度可能較低。例如一戶地上權住宅售價 2,000 萬元，原預期貸款 7 成、自備款 3 成，若核准貸款 5 成、自備款 5 成，很多人不會買地上權住宅，會去買所有權住宅。</p> <p>2. 很多地上權案由建設公司得標並興建地上權住宅，辦理分戶須承擔無償委託管理責任向受讓人收取地租，人事成本負擔大，多數建設公司無法經營 70 年，建議由貴署自行向受讓人收取地租。</p>
國	1. 地上權人規劃興建住宅產品時，以住宅市場行情而言

產署回應	<p>，地上權住宅價格較所有權住宅便宜，相對於只租不售社會住宅，購買地上權住宅者可取得建物所有權及土地地上權，地上權住宅係介於所有權住宅及社會住宅間之住宅產品，可增加住宅市場供給量，並提供購屋需求者不同選擇。分戶貸款不易部分，本署將適時透過金管會溝通協調銀行提高放款意願。</p> <p>2. 財政部 102 年 9 月 30 日修正地上權要點放寬分戶規定時，建立無償委託管理機制，貴公司建議修正意見，本署將持續蒐集各界意見，適時檢討。</p>
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

六、地上權人 6

發言要點	<p>1. 109 年得標之臺中市地上權案辦理貸款時，須花費許多時間洽詢銀行，包括原銀行回復條件不符，再更換其他銀行，經評估將超過投標須知規定時間，最後以自有資金繳納權利金，建議適度延長得標人以標得之地上權辦理貸款繳納權利金期限。</p> <p>2. 契約約定得標人不得將地上權標的出租或出借他人建築使用，因得標人以集團式及多角化經營，針對一宗地上權案會有不同產品規劃，例如地上權住宅由建設事業部負責、地上權飯店由飯店事業部負責，因設定地上權契約約定起造人只能有 1 位，影響後續產品規劃及資金靈活運用，建議不限定起造人為得標人，同意 2 位起造人，建物所有權第一次登記時有 2 位建物所有權人(住宅、飯店各 1 人)，以利地上權住宅取得建造執照後可辦理預售、地上權飯店取得使用執照後營運收取租金。</p>
國產署回應	<p>1. 得標人辦理抵押貸款繳交權利金時程是否延長，後續將於會商銀行及銀行公會討論地上權貸款事宜時，瞭解目前金融機構就地上權案核貸所需時程後，適時檢討處理。</p> <p>2. 契約第 3 條第 2 項第 1 款約定，乙方應以自己為起造</p>

	<p>人於地上權標的上興建地上建物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。貴公司所提情形涉臺中市東區個案，中區分署表示實務上認屬契約第 16 條地上權、地上建物所有權信託時，一般由信託受託人或建築經理公司擔任起造人，建物所有權第一次登記將為 1 人情事，所以未同意個案申辦 2 位起造人。通案部分，地上權人以自己或分署同意之 1 名第三人為起造人，辦理建物所有權第一次登記時，將登記 1 名建物所有權人，如有 2 名起造人可能登記為 2 名建物所有權人及應有地上權持分，形成分戶轉讓情形，與契約約定程序不符。考量地上權人就大面積國有土地開發，基於財務及產品規劃，可能興建多棟建築物分作不同使用而有 2 名起造人需求，為增加投資誘因及因應市場需求，本署將瞭解登記方式及實務作業後研議可行性。</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

七、地上權人 7

發言要點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地上權人規劃設計地上權產品定位所須時間較長，相關程序辦理變更時會用到土地使用權同意書，例如台灣電力股份有限公司會要求出具土地使用權同意書，建議簡化程序授權得標人處理，減少經常向分署申請核發土地使用權同意書。 2. 地上權公告招標時未註明清楚基地現狀，於分署現狀點交後，地上權人自行辦理鑑界時，始發現有遭瓦斯公司埋設地下管線或台灣電力股份有限公司設置變電箱侵權問題，處理耗時。又地上權存續期間 70 年，契約約定有得標人取得建造執照及開工期限，處理侵權問題期間，仍持續繳納地租及貸款利息，耗費時間成本及金錢成本。
國產	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本署將就核發土地使用權同意書等作業流程，另邀集三分署檢討簡化方式及制定標準作業流程。

署 回 應	2. 本署已責成各分署辦理公開招標設定地上權前置作業時，應辦理鑑界及勘查，派員實地測量、調查國有非公用不動產使用現況及拍攝照片等，將基地現狀調查清楚，並於公告招標事項註明，由得標人自行處理。實務上，部分管線埋設於地下，確實不易發現，地上權人於開發時發現地下管線時，如有需協助事項可向分署反映，分署當積極協助地上權人處理。
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

八、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發 言 要 點	<p>本公會陸續接到建設公司反映下列問題：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議貴署檢討國有非公用土地公開招標設定地上權之招標文件相關程序時間及簡化作業。 2. 銀行法未規定地上權不能辦理貸款，實務上，很多銀行不願意辦理貸款，少數銀行即使願意，實際貸款成數與預期貸款成數有落差，貸款利率較高，對地上權住宅購買人在經濟上有一定負擔。建議政府支持地上權住宅貸款，請貴署協調金融監督管理委員會，促使銀行及金融機構同意辦理地上權住宅貸款，並排除銀行法第 72 條之 2 規定「商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之 30%」限制。 3. 得標人處理瓦斯公司埋設地下管線、台灣電力股份有限公司設置變電箱期間，持續繳納地租及貸款利息所耗費時間成本及金錢成本，能否給予補貼。
國 產 署 回 應	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本署將就地上權履約相關作業流程，另邀集三分署檢討簡化方式及制定標準作業流程。 2. 財政部於 106 年間向金管會建議銀行辦理地上權住宅放款不計入銀行法第 72 條之 2 「企業建築及住宅建築放款」限額結果，當時全體本國銀行尚有足夠放款動能得以承作地上權住宅放款，尚不宜因少數銀行瀕臨法定限額而調整。後續透過金管會溝通協調銀行提高

	放款意願時，將邀請貴公會參加及說明訴求。 3. 地上權人辦理開發如有須協助處理管線及相關設施事項可向分署反映，分署將積極協助地上權人處理，以利地上權人後續開發利用。
--	---------------------------------------------------------------------------------------

九、地上權人 8

發言要點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 契約約定建物所有權第一次登記辦理預告登記內容，包括地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉登記為國有。又依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定，都市計畫內區域屬本表第三類用途(包括醫院、福利設施等類似用途建築物)之公有建築物，其建築基地達 1,500 平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間。地上權產品規劃興建醫院或長期照顧機構時，其停車位是否需加倍留設，因未查有相關解釋函或法規，目前規劃 1 倍停車位數量，惟擔心未來被要求加倍留設，貴署能否協助出具解釋函。 2. 本人標得高雄市鳳山區國有土地地上權，自行規劃興建之醫院或長期照顧機構屬特許事業，須經衛生主管機關審查及建造執照審查，如建造執照審查(每半個月開會審查)退件修正、衛生主管機關審查時程無法配合(數月召開一次審查會)，將影響取得建造執照並開工時程，有違反契約約定之虞，是否能展延期限。 3. 簽訂契約時辦理貸款須出具銀行貸款承諾書，經洽銀行分行願意辦理，因貸款金額大須送總行審查，但貸款成數或貸款意願常有變數，請貴署跨部會協調溝通。
國產署回應	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本署辦理國有非公用土地公開招標設定地上權之多數案件，地上權人依都市計畫土地使用分區管制規定容許使用項目及不動產市場需求開發運用，少部分標的，因位於精華地段，為避免地上權人規劃住宅產品，抬升住宅價格，本署於公告招標地上權時，明定不得

	<p>規劃住宅產品。台端所提高雄市鳳山區個案，應依建築技術規則、高雄市建築管理自治條例等規定辦理，建議台端委由規劃設計建築師洽地方主管建築機關或高雄市政府建築技術諮詢小組確認建築物附設停車空間，辦理過程如有需本署向主管機關說明事項，分署當積極協助釐清設定地上權相關疑義。</p> <p>2. 地上權要點及契約約定取得建造執照及開工時程，係為促使地上權人儘速投資開發國有土地。個案開發過程如遇困難，致取得建造執照及開工時程可能超過契約約定，請敘明正當理由並向分署提出展延期限。</p> <p>3. 地上權貸款不易部分，本署將適時透過金管會溝通協調銀行提高放款意願。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

十、地上權人 9

發言要點	<p>1. 地上權貸款不易，目前接觸公股行庫分行均表示總行不允許辦理，建議由財政部出面協調公股行庫承作貸款。</p> <p>2. 本公司為響應居住正義，投入地上權住宅開發，期望能讓租得起房子的民眾就能買得起房子，雖因地上權地租相比地價稅自用部分負擔差異極大，期望能提出更符合自用居住之地租收取方式。</p> <p>3. 地租繳納方式除現行郵政劃撥外，是否能提供線上繳納或信用卡刷卡。</p>
國產署回應	<p>1. 地上權貸款不易部分，本署將適時透過金管會溝通協調銀行提高放款意願。</p> <p>2. 財政部 105 年 9 月 22 日將地上權要點規定之地租全部隨申報地價調整，修正地租分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分，地租低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收，嗣後經查訪相關業者表示，地租計收方式調整後，降低地租隨申報地價調整不確定性，利於業者評估及掌控風險。另本署 106 年間向</p>

財政部賦稅署建議地上權住宅作自用住宅使用者，其地價稅稅率得比照一般住宅作自用住宅使用課徵千分之二，經財政部賦稅署 106 年 3 月 27 日函示略以，國有非公用土地所有權人為中華民國，本署為管理機關，即為納稅義務人，依土地稅法第 20 條規定，公有土地按基本稅率徵收地價稅，國有非公用土地為公有土地範疇，無論地上權人有無自住使用，地價稅無法適用自用住宅用地優惠稅率。

3. 地上權案繳納地租對象主要為未分戶案之地上權人或分戶之無償委託管理受託人，均為 1 案 1 人，且地租金額龐大，爰目前提供郵政劃撥或親至分署(辦事處)臨櫃繳款方式繳納地租。