

# 國有非公用土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務） 招標設定地上權投標須知（格式）

## 一、本批招標設定地上權標的說明：

- （一）招標設定地上權標的之土地標示、面積、使用分區或使用地類別、長照機構類型、權利金底價、地租年息率底價及保證金金額，詳如附表所示。
- （二）投標人應自行至現場勘查。
- （三）本案標的得否建築使用，應由投標人自行依都市計畫、非都市土地使用管制規則、建築法等相關規定評估。
- （四）本案標的地上如有國有建物，日後由地上權人代為拆除。其為已登記建物者，拆除後應辦理消滅登記。相關費用均由地上權人自行負擔。
- （五）本案標的之土地面積，以簽訂國有非公用土地指定產業（長期照顧服務）設定地上權契約書時地政機關土地登記謄本所載面積者為準，如實測面積與登記面積不符時，得標人不得請求廢標。
- （六）本案標的決標後，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。但不得要求任何補償。
- （七）得標人不得以本案標的申請容積移出；倘標的上有建物，亦不得依都市危險及老舊建築物加速重建條例申辦危老重建。
- （八）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」相關規定申請本案標的為容積移轉之接受基地，並依國有非公用土地指定產業（長期照顧服務）設定地上權契約書第11條約定辦理。
- （九）得標人應自國有非公用土地指定產業（長期照顧服務）設定地上權契約書簽訂日起1年內，取得長照機構籌設許可，倘經目的事業主管機關認定未能於期限內取得籌設許可，得申請展延，以一次為限，展延期限最長1年。並依長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第9條規定，取得設立許可。倘經目的事業主管機關認定有長期照顧服務機構設立許可及管

理辦法第9條第2項規定之情形，未能於期限內取得建造執照或使用執照，得申請展延，並以一次為限，展延期限最長為3年，其屬招標機關（財政部國有財產署北區分署）辦理事項，得標人應受託辦理。

(十) 得標人應依規定程序於本案標的設立長期照顧服務機構（詳附表之「長照機構類型」欄位），其樓地板面積及規模等應符合「長期照顧服務機構設立標準」規定，履約期間不得減少，剩餘空間可作複合式使用，惟仍應符合土地使用管制相關規定。

(十一) 本案標的，標號2有屬基金財產情形，如依法須繳納營業稅者，應由得標人負擔，並依得標權利金乘以營業稅徵收率5%計算，地租亦同。

## 二、公告及開標日期：

本批招標設定地上權標的，已於中華民國113年5月27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113年8月27日上午10時於財政部國有財產署(臺北市中正區愛國西路2號)1樓第3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日之上午10時於同地點開標。

## 三、投標人資格：

(一) 長照機構財團法人。

(二) 依據長期照顧服務機構法人條例第44條規定，於條例施行前已依其他法律設立且辦理社會福利事項或醫事服務之財團法人或醫療之財團法人，經依其設立之各該法律規定辦理章程及登記事項變更，並報經長期照顧主管機關許可者。

四、投標人參加投標，應依第5點、第6點及第9點規定填具投標單、擬具企劃書及繳納投標保證金，並檢附資格證明文件，經財政部國有財產署（下稱國產署）依第12點規定開標完成資格審查後，由評選會依第13點規定就投標人所提企劃書公開評選得標人。

## 五、投標單（附件1）之填寫，應依下列規定辦理：

(一) 權利金投標金額以中文大寫書寫，且不得低於招標底價，投

標單與企劃書記載權利金投標金額不一致時，以投標單所載金額為準。

(二) 地租年息率以中文大寫書寫，且不得低於招標底價，投標單與企劃書記載地租年息率不一致時，以投標單所載數額為準。

(三) 填妥法人名稱、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。

(四) 保證金票據。

投標人應依投標單所載投標人資料檢附下列資格證明文件：

(一) 長照機構財團法人：

- 1、法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本。
- 2、代表人資格證明及身分證明文件影本。
- 3、辦理長期照顧服務之章程影本。

(二) 醫療財團法人或其他依法令規定應先取得法人主管機關許可者：

- 1、法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本。
- 2、代表人資格證明及身分證明文件影本。
- 3、主管機關同意申請設立長照機構核准函影本。

投標人就本招標案，係屬公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱公職人員或其關係人者，請一併填附「公職人員利益衝突迴避法第14條第2項公職人員及關係人身分關係揭露表」（電子檔置於法務部廉政署網站/防貪業務專區/利益衝突/業務宣導項下），如未揭露者，依同法第18條第3項處罰。

六、企劃書之撰寫，應依下列規定辦理：

(一) 格式：以中文由左至右橫式繕打，A4紙張（必要時得摺疊為A4尺寸），裝訂線於左側，並加編目錄及頁碼，總頁數（含附件）以不超過50頁為原則，一式17份。

(二) 內容：

- 1、地上權標的（即附表所載土地標示）。
- 2、權利金（應與投標單所填投標金額相同）。

3、地租年息率（應與投標單所填數額相同）。

4、投標人專業能力及相關經驗，包含但不限於下列事項（應檢附證明文件作為附件）：

（1）投標人簡介及專業能力（例如法人之成立目的或營業項目）。

（2）長期照顧服務機構經營管理實績（含服務規模、機構總樓地板面積、設施及設備項目、主管機關對長照機構評鑑結果等）。

（3）履約能力（含規劃興建能力、團隊營運能力）。

5、申請設立長期照顧服務機構規劃構想，包含但不限於下列事項：

（1）建築物興建規劃及複合式使用構想（含建築物圖示、各層樓地板面積、用途等）。

（2）長期照顧服務機構服務內容概要（含類型、服務規模、機構總樓地板面積、設施及設備項目等）。

（3）申請籌設及設立長期照顧服務機構之預定進度及預計營運日期。

（4）公共服務回饋或加值回饋項目（例如 10%公費安置床或其他自提公益回饋服務項目）。

6、財務計畫（含開發經費預估、分年營運收支、財務分析效益等）。

（三）投標人應保證所提企劃書內容絕無虛偽不實情事，且未侵害第三人之著作權等權利，如有虛偽不實或侵害，應自負一切法律責任。

七、本批招標設定地上權標的之得標人應為國有非公用土地指定產業（長期照顧服務）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。

八、權利金、地租、地上權之存續期間：

（一）權利金：權利金底價詳如附表所示，經公開評選後以得標人

投標單之「權利金投標金額」欄所載金額計收；地上權權利金應依國有非公用土地指定產業（長期照顧服務）設定地上權契約書第4條約定之給付方法繳交。

(二) 地租：地租年息率底價詳如附表所示，經公開評選後以得標人投標單之「地租年息率」欄所載數額計收；給付數額及方法依國有非公用土地指定產業（長期照顧服務）設定地上權契約書第5條之約定繳交。

(三) 地上權之存續期間：70年。其起訖日期依國有非公用土地指定產業（長期照顧服務）設定地上權契約書第2條之約定辦理。

#### 九、投標人應繳保證金及繳交方式：

(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。

十、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、企劃書及資格證明文件，依下列方式密封投標函件後，以郵遞方式，用掛號函件於開標前寄達國產署（地址：臺北市中正區愛國西路2號），截止投標時間：113年8月26日下午17時，逾期寄達或寄送至非前述地點者，不予受理，由投標人逕洽國產署辦理原件退還：

(一) 投標人自備信封，將投標單及保證金票據、連同企劃書及資格證明文件裝入信封密封，填寫投標專用標封（附件3）黏貼於外信封上密封後投遞。

(二) 每一信封以內裝單一標號投標單、保證金票據、企劃書及資

格證明文件為限。

投標人一經投標後，不得撤標或請求更正。投標採取「通訊投標方式」，開標日現場不收受任何投標函件。

十一、投標人可於開標（資格審查）當時到場參觀，每一投標人出席人數以2人為限。

十二、開標（資格審查）：

（一）由國產署會同招標機關於開標時當眾點明拆封，並進行資格審查，審查完成後公布審查結果。

（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。標封所載投標標號已停標者，標封原件不予拆封，由國產署以郵寄方式退還，或由標封所載投標人或其授權人（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。

（四）有下列情形之一者，投標無效：

1、未按本須知第4點規定提出投標單、企劃書或保證金票據。

2、保證金金額不足或其票據不符本須知第9點規定。

3、投標單所填投標金額及地租年息率經塗改未認章、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、未檢附第5點第2項規定之資格證明文件，或不符合第3點規定之投標資格。

（五）投標人資格審查符合規定者，由國產署另以書面通知投標人參加評選。

十三、評選：

（一）由國產署成立之評選會，就資格符合規定之投標人所提企劃

書進行評選。

(二) 投標人或代理人(應攜帶投標人出具之委託書,且所蓋印章與投標單相同,但投標單所載代理人,免附委託書)應親自出席評選會議,並提出身分證明文件供查驗,每一投標人出席人數以5人為限。簡報順序依合格投標人投標文件送達時間先後順序決定,並依序進行簡報及現場詢答;未準時出席者,評選項目「簡報及現場詢答」以零分計,但不影響投標函件之有效性。

(三) 簡報及現場詢答:

1、簡報:

(1) 投標人依所提企劃書內容製作簡報,得於現場提供書面簡報資料,該書面簡報資料以提供17份為原則。投標人另外提出變更或補充資料者,該資料不納入評選。

(2) 每一投標人簡報以15分鐘為限,倒數3分鐘響鈴1聲,時間到響鈴2聲,投標人應停止簡報。

2、現場詢答:採統問統答方式,每一投標人以10分鐘為限,倒數3分鐘響鈴1聲,時間到響鈴2聲,投標人應停止答詢,並離席。

(四) 評選項目及評審標準:

1、投標人專業能力及相關經驗(30%)

(1) 投標人簡介及專業能力。

(2) 長期照顧服務機構經營管理實績。

(3) 履約能力。

2、申請設立長期照顧服務機構規劃構想(45%)

(1) 建築物興建規劃及複合式使用構想。

(2) 長期照顧服務機構服務內容概要。

(3) 公共服務回饋或增值回饋項目(例如10%公費安置床或其他自提公益回饋服務項目)。

### 3、財務計畫（15%）

（1）權利金投標金額及地租年息率。（5%）

（2）開發經費及分年營運收入預估（10%）

### 4、簡報及現場詢答（10%）

#### （五）評定方式採序位法：

1、由評選委員就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位（評選委員評分表及評選總表如附件6、7），經合計各投標人之序位，以合計值最低者為序位第一，合計值次低者為序位第二。但平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入）未達合格標準70分者，不予評定序位。

2、經出席委員過半數決議，評定序位第1之投標人為得標人，序位第2之投標人為次得標人。序位第1之投標人有2人以上時，擇獲得評選委員評定序位第1較多者為得標人；仍相同者，以項目配分權重最高之評選項目得分合計值最高者為第1名；仍相同者，以抽籤決定優勝順序。序位第2之投標人有2人以上時，比照辦理。

評選後，由招標機關於評選會議之次日起10個工作日內將序位評比結果以書面分別通知投標人（含得標人及未得標人，並通知得標人依第15點至第17點規定向招標機關繳納權利金、簽訂地上權契約及辦理公證），並於網站（詳附註）公告決標結果；除得標人外，投標保證金票據由未得標人依第14點規定方式領回（企劃書不予發還）。

#### 十四、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）未得標人所繳之保證金除有第15點第2項應不予發還之情形外，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」），憑與投標單上相符之印章或被授權人親自簽名，依下列情形無息領回：

1、未得標人俟收受評選會議結果書面通知次日起。



2、資格未符合規定之投標人得於資格標結果宣布結束後。

十五、投標人得標後應繳之權利金應一次繳清，且應在決標結果書面通知發文次日起 90 日內，持招標機關繳款書至指定經收銀行繳清，或依本須知第 16 點規定辦理抵押貸款繳交權利金。

有下列情形之一者，即喪失其得標資格，所繳納之保證金，除第 5 款規定之情形外，不予發還：

- (一) 得標人放棄得標。
- (二) 逾期不繳權利金或未繳清權利金。
- (三) 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。
- (四) 得標人未於約定期間內簽訂國有非公用土地指定產業（長期照顧服務）設定地上權契約書。
- (五) 投標人資格不符規定。
- (六) 以偽造或變造之文件投標。
- (七) 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
- (八) 其他投標人嚴重違反本須知之情形。

得標人喪失得標資格時，由招標機關通知次得標人按其權利金投標金額、地租年息率及企劃書取得得標權，並限期繳交權利金。次得標人願取得得標權者，依本點至第 17 點規定辦理。

前項之次得標人應於通知送達之次日起 7 日內，先繳相當於保證金之價款，以示願意取得得標權，餘款於該通知送達之次日起 90 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 16 點規定辦理（包括應於通知送達之次日起 7 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，所繳納相當於保證金之價額不予發還。

十六、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 15 點第 1 項規定期限內繳交權利金：

- (一) 得標之次日起 7 日內向招標機關提出申請書（附件 8），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指定產業（長

期照顧服務)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9)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75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，仍應於第15點規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保證金不予發還，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。

十七、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-指定產業(長期照顧服務)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。

十八、招標機關應按國有非公用土地設定地上權-指定產業(長期照顧服務)契約書之約定方式，將土地點交予得標人。

十九、招標公告及所有招標之相關文件，視為要約之引誘，但對公開評選之得標人，除別有保留外，應視為要約。

二十、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。

二十一、本須知於決標後簽訂國有非公用土地設定地上權-指定產業(長期照顧服務)契約時，作為契約之一部分。

二十二、投標人保證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，於運用本案標的時遭遇困難或估計成本錯誤，均由投標人自行負責。

投標人依本須知第 10 點遞送投標函件後，即視為已詳閱並確實瞭解本須知全部文件及相關規定內容，並同意遵守，對其應承擔之風險及義務均已瞭解並完整評估，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。

二十三、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 10）、國有非公用土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務）契約書辦理。

註：本批招標設定地上權標的資料刊登網路網址 <http://esvc.fnp.gov.tw>。

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、長照機構類型、權利金底價、地租年息率底價及保證金金額：

標號	土地標示	土地面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區或 使用地類別 (僅供參考)	長照機構類 型	權利金 底價 (元)	地租年 息率底 價(%)	保證金 金額 (元)	備註
1	新北市林口 區麗林段 94、95地號	1,908.50	第二種住宅 區	1. 團體家屋 。 2. 住宿式長 照機構。	84,436,812	3	8,444,000	<p>1. 地上現況為泥土地、樹木(部分上方有瓦斯管路、監視器突出)。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。</p> <p>2. 本案地上權存續期間為70年。</p> <p>3. 權利金、地租年息率以經公開競標後實際得標金額計收。</p> <p>4. 本案地上權標的之月地租按下列加總計收，但計收地租低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：</p> <p>(1) 按得標人簽訂本契約當期土地申報地價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，隨同調整。</p> <p>(2) 按得標人簽訂本契約</p>

								<p>當期土地申報地價 2% 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。</p> <p>(3)投標人地租年息率投標數額逾底價部分，加計於不隨申報地價調整部分。</p> <p>5. 本長照機構類型至少擇一布建；惟布建類型不限該等類型。</p>
2	<p>花蓮縣玉里鎮玉昌段 509、510、511、512-5、512-6、512-7、512-10、512-11、513-2、513-3、514-3、514-5 地號</p>	18,677	<p>住宅區(部分住一、部分住二) 住宅區(住二)</p>	<p>1. 日間照護中心。 2. 小規模多機能服務中心。</p>	145,881,574	3	14,589,000	<p>1. 地上現況為鐵皮圍籬內雜草地(樹木數棵)、雜草樹木。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。</p> <p>2. 本案地上權存續期間為 70 年。</p> <p>3. 權利金、地租年息率以經公開競標後實際得標金額計收。</p> <p>4. 本案地上權標的之月地租按下列<b>加總</b>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：</p> <p>(1)按得標人簽訂本契約當期土地申報地價 1%計算</p>

								<p>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，隨同調整。</p> <p>(2)按得標人簽訂本契約當期土地申報地價 2%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。</p> <p>(3)投標人地租年息率投標數額逾底價部分，加計於不隨申報地價調整部分。</p> <p>5. 本長照機構類型至少擇一布建；惟布建類型不限該等類型。</p> <p>6. 本案土地面臨未開闢計畫道路(路寬：約 15 米及 8 米)，依花蓮縣政府 110 年 3 月 22 日函說明，如申請建築指定(示)建築線，應依據建築法第 48 條、49 條及花蓮縣建築管理自治條例第 2 條規定辦理。因基地面臨計畫道路尚未開闢，由得標人依內政部 108 年 5 月 15 日內授營建管字第 1080807986 號函及 102 年 2 月 6 日台內營字第 1020800210 號令辦理方式</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>參辦。該府目前無開闢計畫，爰錄案俟下次通盤檢討時納入檢討。次依花蓮縣玉里鎮公所111年9月8日函，該所已計劃向內政部營建署爭取相關經費，未開闢道路完成前，可向該所申請先行開闢，並提出相關道路施工計畫書圖供該所審核，開闢工程相關費用由申請人支付。另本案土地面臨本署經管509-1、510-1、511-1地號未開闢計畫道路國有土地，應請花蓮縣玉里鎮公所辦理撥用後，由得標人洽該所申請開闢。</p> <p>7. 本案509、510、511、513-2、513-3、514-3、514-5地號7筆土地係屬「國軍營舍及設施改建基金」財產，如依法應課徵營業稅，應由得標人負擔。</p> <p>8. 有關標脫後一切繳交價款、簽訂契約及點交等後續事宜，請逕洽本分署花蓮辦事處張小姐，電話03-8339399轉212。</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

附件 1 投標單

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-指定產業（長期照顧服務）投標單

標 號	財政部國有財產署北區分署招標 113 年度第 3 批國有非公用土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務）（第○標）		
投標人名稱		簽章	
法人統一編號			
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）		
地租年息率	土地申報地價年息率 % （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並依上列地租年息率數額給付地租，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	



附件 2

## 國有非公用土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務）契約書（格式）

立契約書人（下稱甲乙方），茲因甲方管理之國有非公用土地 筆由乙方設定地上權並設立長期照顧服務機構（住宿式長照機構、日間照顧中心、團體家屋、小規模多機能服務中心）【依得標人投標時擇定之長照機構類型填載】事件，訂立「國有非公用土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務）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

設定地上權土地標示及面積（即「地上權標的」）：

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )

前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 設定目的及土地使用限制

設定目的：建築房屋及設立長期照顧服務機構（住宿式長照機構、日間照顧中心、團體家屋、小規模多機能服務中心）【依得標人投標時擇定之長照機構類型填載】。

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) 乙方應於原得標人自國有非公用土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務）契約書簽訂日起1年內，取得長照機構籌設許可，倘經目的事業主管機關認定未能於期限內取得籌設許可，得申請展延，以一次為限，展延期限最長1年。並依長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第9條規定，取得設立許可。倘經目的事業主管機關認定有長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第9條第2項規定之情形，未能於期限內取得建造執照或使用執照，得申請展延，並以一次為限，展延期限最長為3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 日前給付甲方地上權權利金新臺幣（下同） 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整。

甲方通知乙方將本契約第1條第3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。

前2項乙方給付甲方之權利金，除本契約另有約定外，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

#### 第五條 地租之給付數額及給付方式

地上權標的之年地租為 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整，乙方應於本契約簽訂之日起，除第1年之年地租應於本契約簽訂之日繳付外，其他年地租應於每年1月底前向甲方給付當年之年地租。但依第14條第1項辦理地上權全部、地上權連同地上建物全部轉讓者，乙方應於受讓人簽訂設定地上權契約前先向

甲方給付當年之全部年地租。

前項年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。

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（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 1 條第 3 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。

因天災等不可抗力因素，甲方配合政策減免地租時，乙方應配合一併檢討調整第 13 條第 2 項使用人向乙方給付之對價，如有紛爭應自行協商處理。

#### 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 70 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 14 條、第 15 條第 1 項、第 16 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 18 條第 1 項、第 2 項。

2. 地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上建物之處理：本契約第 20 條第 2 項。

#### **第七條 地上權標的之點交**

雙方應於乙方繳清權利金及簽訂本契約之日起5日內會同點交地上權標的，由甲方將地上權標的以現狀點交乙方，並作成紀錄；其地上建物之騰空拆遷補償及植物（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1條第3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 建物所有權第一次登記**

乙方於地上權設定登記後，於地上興建地上建物時，應向甲方申請發給土地使用權同意書，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。

#### **第九條 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，無條件配合拆除地上建物騰空返還地上權標的。

#### **第十條 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之注意義務管理維護地上權標的及地上建物，並投入適當之資本支出，以使地上建物保持良好運作之狀態以及符合其使用之目的。

甲方、衛生福利部及所屬機關（或地上權標的坐落之所在縣市政府長期照顧服務主管機關）為瞭解本契約之履行情形，自行

或委託專業機構辦理檢查時，乙方應配合檢查、提供相關文件並為必要之說明，不得拒絕。另依長期照顧法規定，長照機構每4年須接受評鑑，住宿式長照機構及含住宿式長照機構之綜合式服務類長照機構由中央主管機關辦理評鑑。社區式長照機構、居家式長照機構及含社區式長照機構與居家式長照機構之綜合式服務類長照機構由直轄市、縣（市）主管機關辦理評鑑，乙方須將評鑑結果提供甲方。

#### **第十一條 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。

#### **第十二條 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。

#### **第十三條 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。

乙方將地上權標的或地上建物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。

地上權人將土地或建築物出租或出借他人作非建築使用範圍，應依原得標人投標文件及取得目的事業主管機關相關核准與

辦事業文件辦理。但配合相關法令或經目的事業主管機關同意者，不在此限。

#### 第十四條 地上權、地上建物所有權轉讓

乙方將地上權全部、地上權連同地上建物全部讓與第三人，須符合下列各款規定，並先徵得甲方書面同意：

- (一) 該受讓人須徵得主管機關書面同意。
- (二) 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。
- (三) 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。

前項轉讓，應於辦妥地上權設定登記並依第8條約定先辦妥地上建物所有權第一次登記及預告登記後辦理；無地上建物，應於辦妥地上權設定登記後辦理。

乙方解散（或合併）之繼受人，及地上權或地上權連同地上建物經拍賣領得權利移轉書之拍定人，應於繼受原因事實發生之日起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建物移轉登記。

#### 第十五條 地上權、地上建物所有權信託

乙方將地上權或其所有之地上建物所有權，辦理信託，應先以書面徵得甲方同意，甲方同意前，應徵詢目的事業主管機關意見。

經甲方以書面同意乙方將地上權或地上建物辦理信託者，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（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，僅就地上權辦理信託，乙方承諾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。

#### 第十六條 地上權、地上建物設定他項權利

乙方將地上權或其所有之地上建物所有權，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、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，於乙方承諾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建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

#### 第十七條 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）及其因未依稅法繳納所生

之滯納金、利息、罰鍰等均由乙方負擔。

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、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。

#### 第十八條 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13條第1項約定。
- (三) 違反本契約第14條第1項約定。
- (四) 違反本契約第15條第1項約定。
- (五) 違反本契約第16條第1項約定。
- (六) 乙方之設立許可經中央或地方長照主管機關廢止。
- (七) 乙方有投標須知第15點第2項所列情形之一者。
- (八) 其他法令規定得終止本標的之地上權。

甲方於乙方（解散或合併者，指其繼受人；地上權及地上建物經拍賣者，指拍定人）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，屆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8條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- (五) 違反本契約第10條約定。
- (六) 違反本契約第14條第3項約定。



- (七) 違反本契約第 15 條第 2 項約定。
- (八) 違反本契約第 16 條第 2 項約定。
- (九) 未依原得標人於投標時所提企劃書與得標後依長期照顧服務法相關規定申請設立長期照顧服務機構經主管機關審查通過之籌設計畫書及建築物圖示執行，但配合相關主管法令修正調整或經目的事業主管機關同意者，不在此限。

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，抵押權人於期限屆滿前書面告知甲方有執行債務催理作業需求者，甲方得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止本契約事宜。

#### **第十九條 本契約終止後之法律關係**

甲方終止本契約後，乙方應依第 20 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 18 條終止或屆期消滅時，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，無息退還乙方。

因本契約第 18 條第 1 項第 8 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 21 條補償乙方。

#### **第二十條 地上權消滅後，地上建物之處理**

地上權屆期消滅前 6 個月，乙方應會同甲方勘查地上權標的及地上建物之使用情形，並提出地上建物拆除計畫。

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 6 個月內辦理下列事項：

- (一) 乙方應無條件配合拆除地上建物騰空返還地上權標的（若地上建物同時坐落於地上權標的及私有土地，乙方應無條件配合拆除至地上權標的為騰空狀態），完成地上

建物滅失登記，及備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記，並無條件遷離。

- (二) 乙方於拆除地上建物後，應自費清除乙方資產及廢棄物，否則甲方得視為廢棄物處理，所需費用由乙方負擔。如有損及任何第三者權益之情事，均由乙方負責處理。
- (三) 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。

### 第二十一條 補償基準

本契約第 19 條第 4 項之補償項目及計算基準如下：

- (一) 地上權之贖餘價值：按乙方繳納之權利金乘以地上權贖餘月數占總月數之比例。
- (二) 地上建物之贖餘價值：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。

### 第二十二條 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，應依下列基準加收逾期違約金：

- (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。
- (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 8 條約定。

(三) 違反本契約第 14 條第 3 項約定。

(四) 違反本契約第 15 條第 2 項第 4 款約定。

(五) 違反本契約第 16 條第 2 項第 2 款約定。

乙方違反本契約第 20 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。

### 第二十三條 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、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。

### 第二十四條 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。

**第二十五條 管轄法院**

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣地方法院為第一審管轄法院。

**第二十六條 契約生效**

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

**第二十七條 契約份數**

本契約1式5份，計正本3份、副本2份。甲乙雙方各執正本1份，副本1份，法院公證處（或民間公證人）執正本1份。

**第二十八條 契約附件**

地上權標的之招標公告、投標須知、乙方於投標時所提企劃書與得標後依長期照顧服務法相關規定申請設立長期照顧服務機構經主管機關審查通過之籌設計畫書及建築物圖示視為本契約之一部分。

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署 區分署

代表人分署長：

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



附件 3 投標專用標封

財政部國有財產署○區分署○○○年度第○批國有非公用土地設定地上權-  
指定產業（長期照顧服務）招標設定地上權投標專用標封

寄件人：\_\_\_\_\_ 緘

貼郵票處

掛 號

投標文件  
請儘速辦理

1 0 0 2 0 9

臺北市中正區愛國西路 2 號  
第\_\_\_\_\_標

投標人應於招標公告規定截止收件前，將投標函件寄送至國有財產署(上開地址)，逾期寄達或寄送至非上開地點者，不予受理。

## 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 - 指定產業（長期照顧服務）（標的：○○○）（下稱「本標案」），本公司（即投標人）茲授權下列受任人全權代理本公司，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

財政部國有財產署及所屬分署

授權公司：

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 投標人資格文件審查表

財政部國有財產署○區分署○○○年度第○批第○標國有非公用  
土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務）招標設定地上權投標  
人資格文件審查表

投標人名稱：

審查項目		審查結果	
		合格	不合格 (原因)
1	投標單		
2	企劃書 17 份		
3	投標保證金票據		
4	資格證明文件： <input type="checkbox"/> 長照機構財團法人 1、法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本。 2、代表人資格證明及身分證明文件影本。 3、載明辦理長期照顧服務之章程影本。		
	<input type="checkbox"/> 醫療財團法人或其他依法令規定應先取得法人主管機關許者： 1、法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本。 2、代表人資格證明及身分證明文件影本。 3、主管機關同意申請設立長照機構核准函影本。		
審查結果	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格		
審查人員			

附件 6 評選委員評分表

財政部國有財產署○區分署○○○年度第○批第○標國有非公用  
土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務）招標設定地上權評選  
委員評分表

評選委員編號：\_\_\_

日期： 年 月 日

評選項目	評選子項	配分	投標人編號及得分		
			甲	乙	丙
投標人專業能力及相關經驗	投標人簡介及專業能力	5			
	長期照顧服務機構經營管理實績	15			
	履約能力	10			
申請設立長期照顧服務機構規劃構想	建築物興建規劃及複合式使用構想	10			
	長期照顧服務機構服務內容概要	25			
	公共服務回饋或增值回饋項目	10			
財務計畫	權利金投標金額及地租年息率	5			
	開發經費及分年營運收支預估	10			
簡報及現場詢答	簡報	5			
	現場詢答	5			
評分合計		100			
序位					
評選委員意見：					
備註	1、請依企劃書於各評選項目分別評分後，加總填入「評分合計」欄，並依加總分數高低填列「序位」，分數最高者序位為1，次高者序位為2，依此類推。 2、投標人之平均總評分未達合格標準70分者，不予評定序位。 3、請勿以鉛筆書寫本表。				

評選委員簽名

附件 7 評選委員評選總表

財政部國有財產署○區分署○○○年度第○批第○標國有非公用  
土地設定地上權-指定產業（長期照顧服務）招標設定地上權評選  
委員評選總表

日期： 年 月 日

投標人編號		甲		乙		丙	
評選委員	投標人姓名 (名稱)						
		得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
總評分							
平均總評分							
序位和 (序位合計)							
序位名次							
全部評 選委員	姓名						
	出席或缺席						
其他記事		1.評選委員是否先經逐項討論後，再予評分： 2.不同委員評選結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 3.評選會或個別委員評選結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置）：					

出席評選委員簽名：

附件 8 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		
申請標的	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		面積 (平方公尺)			
洽貸金融機構	地址		擬貸金額	新臺幣 <input type="radio"/> 佰 <input type="radio"/> 拾 <input type="radio"/> 億 <input type="radio"/> 仟 <input type="radio"/> 佰 <input type="radio"/> 拾 <input type="radio"/> 萬 <input type="radio"/> 仟 <input type="radio"/> 佰 <input type="radio"/> 拾 <input type="radio"/> 元 整			債權存續期間	自民國 年 月 日 至民國 年 月 日 計 年 月 日		
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	身分類別	姓 名 統 一 編 號			出生日期	住址	聯絡電話		蓋章	
	申請人				年 月 日		電話：			
							行動電話：			
法定代理人				年 月 日		電話：				
						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 9 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 10 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，除法令另有規定外，得依下列方式辦理：
  - (一)執行機關公開招標。
  - (二)主辦機關或執行機關配合國家政策指定產業公開招標。
  - (三)中央目的事業主管機關經考量施政需要、業務推動及公共利益，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：
    1. 以土地市價之三成至七成計算。
    2. 指定產業公開招標或專案提供設定地上權案件，屬社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟等非營利之事業使用者，以土地市價之二成至七成計算。
  - (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。指定產業公開招標設定地上權之權利金及地租依第十點之一評選結果

計收；專案提供設定地上權之權利金及地租依第一項評定結果計收。但中央目的事業主管機關主管法規另有計收基準或優惠規定者，從其規定。

地上權人於簽訂設定地上權契約後，始取得目的事業主管機關核准相關興辦事業文件者，自取得核准之日起，得依前項但書規定辦理。

第一項第三款、第三項及前項之地租，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。

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，應於得標之次日起七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九十日內繳清。

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、(刪除)

十之一、指定產業公開招標設定地上權，依下列程序辦理：

(一)擇定產業類型：主辦機關提經國有非公用不動產改良利用業務推動小組會議確認產業類型。

- (二) 確認政策需求並擇定招標標的：主辦機關洽中央目的事業主管機關確認各直轄市、縣(市)區位設置、規模條件、限定用途等政策需求條件後，執行機關選定之。
- (三) 擬訂招標文件：主辦機關擬訂招標文件格式，並與中央目的事業主管機關就招標文件格式洽商達成共識。
- (四) 評定招標條件：執行機關擬具招標標的存續期間、權利金占市價成數及地租年息率之建議，並報經主辦機關提送審議小組評定之。
- (五) 公告招標：執行機關公告招標，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。
- (六) 成立評選會：主辦機關或執行機關成立評選會辦理評選，評選會於完成評選事宜且無待處理事項後解散。評選會置委員五人以上，包括主辦機關或執行機關及指定產業之主管機關等相關機關代表，並聘任具指定產業相關專業知識或經驗之人員，其中專家、學者合計人數不得少於委員總數三分之一。
- (七) 評選及簽訂設定地上權契約：主辦機關或執行機關召開評選會完成評選作業後，執行機關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。但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，準用第九點規定辦理。

執行機關於地上權存續期間應會同目的事業主管機關定期監督查核地上權人使用情形。

#### 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；適用第五點第一項第二款第二目規定之社會、文化、教育、慈善、救濟團體，以依法設立之財團法人為限，並應先備具事業計畫，指明價款來源，經中央目的事業主管機關審核同意。
- (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。如須依其他法令向相



關主管機關申請審查案件，執行機關得先行出具公函予特定對象作為同意申請之證明文件。

- (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、權利金與地租計收基準及符合第五點第三項規定情形，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件後，應即通知特定對象於指定日起九十日內繳清權利金。
- (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，應於前項第九款指定日起七日內提出申請，並準用第九點規定辦理。特定對象未依通知期限繳清權利金者，原核定及通知失其效力，由執行機關函告特定對象，並副知主辦機關及中央目的事業主管機關。

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)違約處理及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。

指定產業公開招標者，地上權人將土地或地上建物出租或出借他人作非建築使用範圍，應依原得標人投標文件及取得目的事業主管機關核

准相關興辦事業文件辦理。但配合相關法令或經目的事業主管機關同意者，不在此限。

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. 符合中央目的事業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第一項評定之市價成數計收，其屬指定產業公開招標或專案提供設定地上權者，準用同點第三項及第四項規定。

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，屆期未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，並得由賸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（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。

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、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日期及債務清償日期，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，未於得標之次日起九十日內繳清權利金。

(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。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。

(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。

地上權或地上建物之一部或全部設定抵押權者，執行機關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機關有執行債務催理作業需求者，執行機關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。

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。

依前點第一項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贖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，按土地當期申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、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。