

收文編號：1070004156

議案編號：1070417071002400

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國107年11月7日印發

院總第 887 號 政府提案第 16100 號之 1873

案由：財政部函，為 107 年度中央政府總預算決議，檢送辦理國有非公用土地公開招標設定地上權情形報告，請查照案。

財政部函

受文者：立法院

發文日期：中華民國 107 年 3 月 15 日

發文字號：台財產改字第 10750001120 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「財政部國有財產署辦理國有非公用土地公開招標設定地上權情形報告」乙份，請查照。

說明：依據 107 年 2 月 5 日總統公布中華民國 107 年度中央政府總預算案審查總報告（修正本）（第三冊）柒、各委員會審查結果一、財政委員會審查結果二、歲出部分第 10 款本部主管第 10 項國有財產署及所屬通過決議第 24 項辦理。

正本：立法院

副本：立法院黃委員國昌、立法院江委員永昌、立法院盧委員秀燕、財政部部、次長室、財政部秘書處（國會聯繫室）（均含附件）

部 長 許 虞 哲

財政部國有財產署辦理國有非公用土地  
公開招標設定地上權情形報告

財政部  
107年3月

## 一、前言

依據 107 年 2 月 5 日總統公布中華民國 107 年度中央政府總預算案審查總報告（修正本）（第三冊）柒、各委員會審查結果-財政委員會審查結果二、歲出部分第 10 款本部主管第 10 項國有財產署（下稱國產署）及所屬通過決議第 24 項，謹就國產署辦理國有非公用土地公開招標設定地上權情形提出報告。

## 二、積極推展地上權業務

國有土地以國土保育、公用優先、促進地利為運用原則，位屬應受保護地區不提供開發利用，優先依都市計畫法及促進民間參與公共建設法等規定，提供各項公共建設使用，或與推動相關產業之目的事業主管機關結合產業發展共同開發，餘由國產署依都市計畫、區域計畫及其細部計畫所規定之用途以設定地上權、委託經營及標租等方式活化利用，促進地利。

國產署辦理國有非公用土地招標設定地上權，係透過公開招標方式釋出土地使用權，以權利金競標，價高者得標，由地上權人依都市計畫使用分區管制規定容許使用項目開發運用。招標設定地上權標的能否順利標脫，受整體不動產市場景氣影響，國產署依市場環境需要，適時檢討修正相關作業規定及完善各項機制，說明如下：

- (一) 本部 99 年 1 月 7 日訂定「國有非公用土地設定地上權作業要點」(下稱地上權要點)據以執行。為拓展地上權市場，提高投資誘因，8 次修正地上權要點，完善地上權相關規定。
- (二) 因應 105 年公告地價大幅上漲，降低國有非公用土地招標設定地上權案地租變動風險，105 年 9 月 22 日修正地上權要點，將地租全部隨公告地價調整，修正為部分地租隨公告地價調整、部分地租不隨公告地價調整，按得標人簽約當年度公告地價計收。國產署辦理公告招標設定地上權標脫率由 105 年 13.04% 提升至 106 年 26.74%。
- (三) 經訪查相關業者表示，個案區位條件為業者評估投資與否重要因素。為完備地上權標的選定作業，國產署訂定「國有非公用土地擬選定招標設定地上權標的作業管控檢核表」，並編訂「國有非公用土地招標設定地上權公開招標前置作業手冊」據以辦理，責成各分署指定副分署長擔任召集人成立活化工作小組，就大面積土地之屬性與市場性，審視適宜處理方式，增加活化效益。
- (四) 透過發布新聞、辦理說明會及參與招商大會等方式加強宣傳行銷地上權標的，提升競標性，增進國庫收益。

### 三、結語

大面積國有土地不出售，招標設定地上權成為國有土地活化重要方式。國產署透過公開招標設定地上權方式，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，達成政府永續財源活化大面積國有土地，及促進民間資金開發利用之雙贏目標。國產署將持續蒐集各界意見，滾動檢視地上權制度，推出區位優質標的，貼近市場需求，並參酌不動產市場及景氣狀況覈實編列預算。

立法院第 9 屆第 6 會期第 8 次會議議案關係文書