法益

檔　　號:
保存年限:

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：科員 李怡青
電話：04-7532842
傳真：04-7298561
電子信箱：a610240@email.chcg.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國112年4月26日
發文字號：府財產字第1120152497號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：設定地上權公告及招標文件各1份（共1個電子檔）(本文附件請至本府附件下載區(https://attach.chcg.gov.tw/)下載，附件驗證碼：EHHPTG)

主旨：檢送本府112年度第1次招標坐落臺中市清水區橫榔段741地號等4筆(共3標)縣有非公用土地設定地上權公告及招標文件各1份，訂於112年5月31日(星期三)上午10時辦理開標作業，惠請協助張貼公告周知，請查照。

正本：彰化縣議會、各縣市政府、本縣各鄉鎮市公所、本縣各地政事務所、臺中市清水區公所、臺中市清水地政事務所、臺中市政府地方稅務局沙鹿分局、中華民國全國建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國商業總會、中華民國全國工業總會、大臺中地政士公會、台中市地政士公會、彰化縣地政士公會、臺中市不動產仲介經紀商業同業公會、彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會、臺中市大臺中建築師公會、彰化縣建築師公會、彰化縣不動產開發商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、臺中市不動產代銷經紀商業同業公會
副本：本府財政處 電子公文交換章 2023/04/26 14:18:46

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會
收文 112年4月26日 第0912號

法益

檔　　號:
保存年限:

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：科員 李怡青
電話：04-7532842
傳真：04-7298561
電子信箱：a610240@email.chcg.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國112年4月26日
發文字號：府財產字第1120152497號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：設定地上權公告及招標文件各1份（共1個電子檔）(本文附件請至本府附件下載區(https://attach.chcg.gov.tw/)下載，附件驗證碼：EHHPTG)

主旨：檢送本府112年度第1次招標坐落臺中市清水區榛榔段741地號等4筆(共3標)縣有非公用土地設定地上權公告及招標文件各1份，訂於112年5月31日(星期三)上午10時辦理開標作業，惠請協助張貼公告周知，請查照。

正本：彰化縣議會、各縣市政府、本縣各鄉鎮市公所、本縣各地政事務所、臺中市清水區公所、臺中市清水地政事務所、臺中市政府地方稅務局沙鹿分局、中華民國全國建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國商業總會、中華民國全國工業總會、大臺中地政士公會、台中市地政士公會、彰化縣地政士公會、臺中市不動產仲介經紀商業同業公會、彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會、臺中市大臺中建築師公會、彰化縣建築師公會、彰化縣不動產開發商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、臺中市不動產代銷經紀商業同業公會
副本：本府財政處 電子公文交換章 2023/04/26 14:12:45

正 本

檔　號：
保存年限：

彰化縣政府　公告

發文日期：中華民國112年4月11日
發文字號：府財產字第1120121578號
附件：彰化縣縣有非公用土地招標設定地上權標示清冊

主旨：公告招標坐落臺中市清水區棟榔段741地號等4筆(3標)縣有非公用土地設定地上權，歡迎踴躍參加投標。

依據：彰化縣縣有財產管理自治條例及彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點。

公告事項：

一、本案係招標設定地上權，設定存續期間為30年，期滿地上權人得申請延長存續期間至多20年，招標土地標示、面積、使用分區、地上權權利金底價及保證金金額詳如附「彰化縣縣有非公用土地招標設定地上權標示清冊」一份。

二、投標人資格：

(一)凡法律許可在中華民國領域內取得土地權利之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國人民，均得為投標人，但不得由2人(含)以上共同投標。

(二)外國公司參加投標，應受土地法第17條至20條之限制。並應依中華民國法令經主管機關認許及核准在臺灣設立登記分公司。

(三)大陸地區法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條、大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法、大陸地區人民來臺投資許可辦法、大陸地區人民在

臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法等相關法令之規範。

三、投標方式：一律以郵遞投標方式辦理。投標人應依投標須知規定填妥投標單，連同應繳保證金票據及投標人身分證或法人登記文件影本裝入自備信封，並黏貼填妥之投標信封格式(附件2之1)後，密封後以掛號信件於本府開啟信箱時間(民國112年5月31日上午9點00分)以前寄達本府指定之彰化郵政23-100號信箱，逾時寄達者不予受理原件退還。

四、開標日期及地點：民國112年5月31日(星期三)上午10時00分於本府3樓簡報室當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故經政府宣布停止上班者，則順延1天同時段開標(如遇例假日(含週休2日)，則順延至例假日後第1個上班日同時段開標)。

五、投標人可在開標前1日以前，於辦公時間內向本府財政處非公用財產科(彰化縣中山路2段416號4樓，電話04-7532842)免費索取本次招標文件。函索者，請附回郵信封，填妥收件人姓名、住址，並貼足郵票；本公告影本、投標須知、投標單、投標信封格式、設定地上權契約書、授權書、辦理抵押貸款申請書、金融機構貸款承諾書、位置圖及彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點均可在本府財政處網站(https://finance.chcg.gov.tw)「業務專區-縣有土地設定地上權公告」下載相關資料，請善加利用。

六、本招標設定地上權縣有土地使用現況，請投標人至現場勘查。其界址以地政機關地籍圖為主，不以現場圍籬、地形、地貌為界。土地上、下如有既成巷道、農作物、溝渠、管線、電桿、貨櫃等或其他占用情形者，概由得標人自行負責處理，本府不負任何責任，得標人並不得以處理困難或不能處理要求本府協助及延期繳款或要求退款。

七、凡對本招標標的物有權利主張者，應於開標日5日前檢具有關權利憑證正本送招標機關。逾期視為放棄一切權利，不予受理。

八、投標人得標後應繳之全部權利金，應持向招標機關領取之繳款書，按投標須知第12點及第13點規定期限前繳清，如因故延後開標，上述應繳價期限亦隨延後開標日數順延之。

九、投標人係屬公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱之公職人員或其關係人者，請填附「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」，如未揭露，依同法第18條第3項處罰。

十、其他事項請詳見投須須知。

十一、開標前招標機關得隨時變更公告內容或停止招標，由主持人當場宣布，並將投標人所投寄之原投標信封退還，投標人不得異議。

十二、決標後簽訂「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」時，本公告作為契約之附件。

縣長王惠美

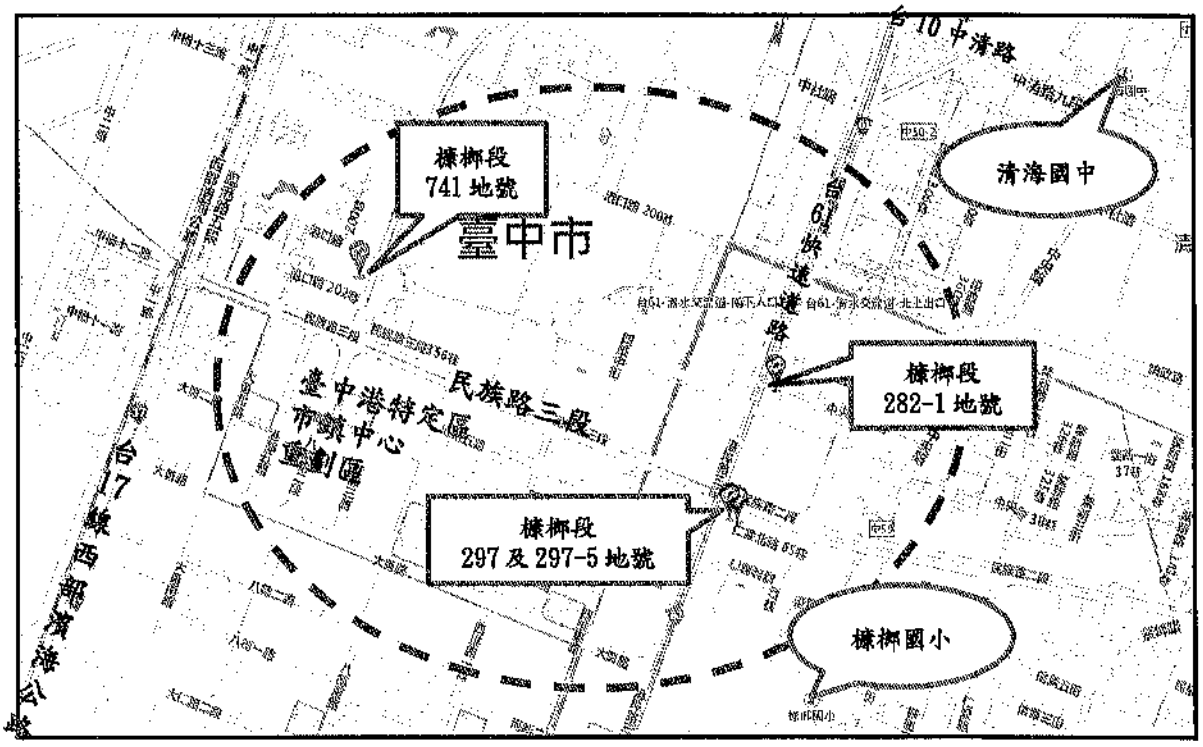
彰化縣縣有非公用土地招標設定地上權標示清冊

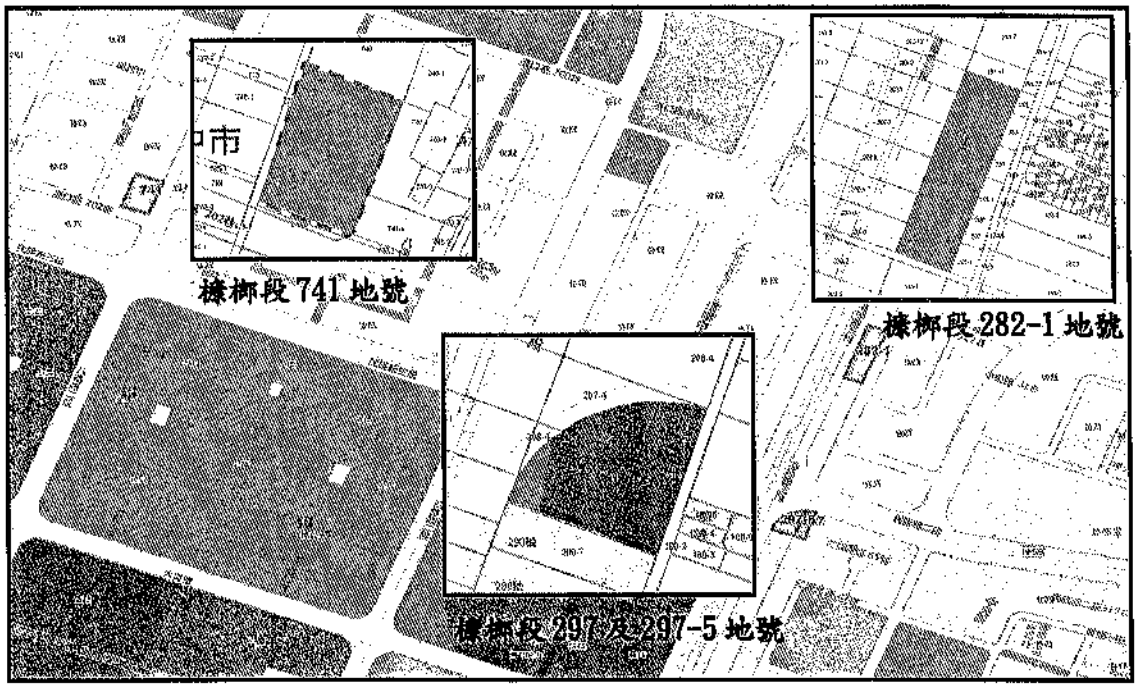
（附件1）

標號	土地標示	面積(㎡)	權利範圍	使用分區	設定地上權存續期間(年)	地上權權利金招標底價(元)	保證金(元)	備註
1	臺中市清水區樣榔段741地號	1,980	全部	第四種住宅區	30	11,193,924	1,120,000	按現狀點交，本府不負瑕疵擔保及債務不履行責任。
2	臺中市清水區樣榔段297地號	578	全部	第四種住宅區	30	11,065,694	1,107,000	1. 合併一標。 2. 按現狀點交，本府不負瑕疵擔保及債務不履行責任。
	臺中市清水區樣榔段297-5地號	895		第五種住宅區				
3	臺中市清水區樣榔段282-1地號	2,189	全部	第五種住宅區	30	19,581,395	1,959,000	按現狀點交，本府不負瑕疵擔保及債務不履行責任。

112年第1次彰化縣縣有非公用土地設定地上權案位置圖

標的位於臺中市清水區





※本位置圖僅供參考使用，投標人應依地政機關核發資料自行查看相關位置，不得以本位置圖記載有誤而要求損害賠償或解除契約退還保證金。

彰化縣縣有非公用土地招標設定地上權投標須知

一、本案招標設定地上權標的說明：

(一)招標設定地上權標的基本資料：如附招標「彰化縣縣有非公用土地招標設定地上權標示清冊」(附件1)。

(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)得標人對土地面積有疑義，應於繳清地上權權利金或擬辦理抵押貸款者繳納至少3成之決標權利金之日起5日內，檢附繳款收據影本，向本府申請同意鑑界，所需費用概由得標人負擔，逾期未申請視為無異議；測量結果面積有增減須辦理更正登記時，以得標總權利金價值按原招標面積計算土地地上權權利金單價，無息多退少補，得標人不得異議且不得以面積不符請求廢標或要求補償。經辦竣地上權設定登記後再有增減者，一律不退補地上權權利金，得標人不得異議。

(五)本案標的採現況點交，其地上物(含廢棄物)之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人依據相關法令辦理並自行負擔費用，本府不負瑕疵擔保之責。地上物如為已登記建物，拆除後應辦理塗銷登記。相關費用由得標人自行負擔。

(六)本案標的標脫後，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。

(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，並取得移入之容積。

(九)地上權存續期間，本府不同意地上權人將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但經受讓人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部，且報經本府核准者，不在此限。

(十)得標人興建地上建物時，應自彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書簽訂日起3年內依建築法規定就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。

(十一)本案基地倘須回填，填方區材料不得含有淤泥、樹根、垃圾、腐植土、石棉、尿素、胺/甲醛泡沫絕緣體等材料及受污染、其他有害等物質。相關費用均由地上權人自行負擔。

二、公告及開標日期：

本案招標設定地上權標的，已於公告日在招標機關網站、公告欄公告，並訂於112年5月31日(星期三)上午10時於本府3樓簡報室當眾開標。當天如因突發事故停止上班，則順延至恢復上班第1日之上午10時於同地點開標。

前項開標地點如異動時，將於開標當日於原指定開標地點公告。

三、投標人資格：

(一)凡法律許可在中華民國領域內取得土地權利之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國人民，均得為投標人，但不得由2人(含)以上共同投標。

(二)外國公司參加投標，應受土地法第17條至第20條之限制。並應依中華民國法令經主管機關認許及核准在臺灣設立登記分公司。

(三)大陸地區法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第69條、「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」、「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」等相關法令之規範。(「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營)

四、投標應備文件說明：

(一)投標單(附件2)：

1、請依投標單格式填寫投標之標號、土地標示及權利金投標金額。權利金投標金額以中文大寫書寫，且不得低於招標底價。

2、填妥投標人姓名、身分證統一編號、地址、電話號碼及其代理收件人之姓名及地址。法人應註明法人名稱、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。外國法人應加填在臺灣地區之送達代收人。

3、一標封限投一標，否則為無效標。

(二)保證金票據。

(三)資格證明文件。

五、本案招標設定地上權標的之得標人應為「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」(附件3)之乙方，且應登記為得標標的之地上權人。

六、地上權之存續期間、權利金、地租及營建剩餘土石方(餘土)及基地回填限制：

(一)地上權之存續期間：

1、30年，並依彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書第2條之約定辦理。

2、契約期滿，經上述契約書之甲方同意得續約一次，延長地上權之存續期間最長不得逾20年。

(二)權利金：以實際得標金額計收，並應依本須知及彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書第4條約定之給付方式繳交。

(三)地租：給付數額及方式依彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書第5條之約定繳交。

(四)營建剩餘土石方及基地回填限制：依彰化縣縣有非公用土地設定地上

權契約書第6條之約定辦理。

七、投標人應繳保證金及繳交方式：

(一)保證金：各標應繳保證金金額詳如「彰化縣縣有非公用土地招標設定地上權標示清冊」保證金欄位所示金額。

(二)繳交方式：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、農會或漁會之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票，受款人應為「彰化縣政府」，若受款人非「彰化縣政府」名義，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓)或保付支票。

八、投標方式一律採取「通訊投標」，投標人應將填妥之投標單連同應繳保證金之票據及資格證明文件妥予密封於投標封內，以掛號函件於開啟信箱前寄達指定之郵政信箱。逾期寄達者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。投標人一經投標如期寄達後，不得撤標。

九、投標人可於開標當時到場參觀。

十、開標及決標：

(一)由招標機關派員於開標時間前一小時，向郵局領取投標封信件回至開標場所，於開標時當眾點明開啟及逐標公布所有投標金額。就各標號最高標價及次高標價者審核投標單、保證金及資格證明文件，倘審查有無效標者，則按標價高低依序遞補審查。

(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)本案如因故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。

(四)有下列情形之一者，投標無效：

1、未按本須知第4點規定提出各項投標應備文件。

2、保證金金額不足或其票據不符本須知第7點規定。

3、投標單所填投標金額經塗改未認章、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、投標單不按規定內容填寫或加註附帶條件。

6、投標單之格式與招標機關公告之格式不符。

7、投標人資格不符規定。

(五)決標：以有效投標單中，投標權利金最高標價者為得標人，次高者為次得標人。最高標有2標以上投標金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價單並予密封後再行比價一次，以出價最高且超出原投標標價者為得標人。如比價仍相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。未到場且未出具委託代理授權書委託他人代理比價時，視為放棄比價權利，由其他到場之最高標者比價，如均未到場時，當場由主持人抽籤決定之，其餘

者依序列為次高標。次高標者有2標以上相同時，比照辦理。

十一、保證金票據之處理

(一) 得標人繳交之保證金除有本須知第12點第2項被沒收之情形外，將自動轉為權利金之一部分。

(二) 未得標人得於宣布開標結束後當場或其後由投標人親自或由其被授權人(須出具被授權人身分證明文件及「授權書」(附件4))，憑與投標單上相符之印章或被授權人親自簽名，無息領回保證金票據。開標後7日內未領回者，由招標機關逕依投標單所填投標人或代理人住址寄回保證金票據，投標人不得異議。

十二、投標人得標後應繳之權利金應一次繳清，且應於開標之次日起50日內，即民國112年7月20日以前，持招標機關繳款書至指定經收銀行繳清，或依本須知第13點規定辦理抵押貸款繳交。如因故延後開標，上述應繳價金期限亦隨延後開標日數順延之。繳交截止日如為例假日或因突發事故停止上班，則順延至恢復上班第1日以前繳交。

有下列情形之一者，其得標資格應即喪失，並沒收依本須知第7點第1款規定應繳納之保證金：

(一) 得標人放棄得標。

(二) 逾期不繳或未繳清權利金。

(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地上權設定契約書。

(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) 投標人其他嚴重違反本須知之情形。

得標人未依第1項規定期限繳交權利金者，由招標機關通知次得標人按原最高價得標人之得標價取得得標權。

前項之次得標人應於通知送達之次日起10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50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13點規定辦理(包括應於通知送達之次日起10日內先行繳納3成以上之決標權利金)。逾期未繳清，視為放棄得標權，並沒收保證金。

十三、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12點第1項規定期限內繳交權利金：

(一) 得標(次得標人於通知送達)之次日起10日內向招標機關提出「設定地上權土地辦理抵押貸款申請書」(附件5)，並先行繳納3成以上之決標權利金(下稱「自備款」，原繳保證金可予充抵)後，應於10日內簽訂「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」，並辦理

公證。

(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6)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之次日起35日內(次得標人應洽請金融機構於繳款期限截止日15日以前)，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縣庫專戶。貸款撥入招標機關縣庫專戶日期已逾原通知繳款期限者，應依貸款利率計算逾期利息給付招標機關。

得標人未依前項規定辦理抵押貸款或不符銀行貸款規定者，仍應於公告原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沒收保證金，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。

十四、得標人於繳清權利金後，應於10日內會同招標機關簽訂「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」，並辦理公證及申辦設定地上權登記等手續。但得標人申請以抵押貸款繳納者，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。

十五、得標人應於簽訂「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」後次日起10日內，檢送投資執行計畫書1份送招標機關。投資計畫內容應至少包含預估投資興建量體(總建坪)、期程及投資金額試算表(附件7)。投資計畫內容異動時，應報招標機關備查。

十六、招標機關應按彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書之約定方式，將土地點交予得標人。

十七、招標公告及所有招標之相關文件，視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

十八、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。

十九、本須知於決標後簽訂設定地上權契約時，作為契約之一部分。

二十、投標人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8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。

二十一、本須知如有未盡事宜，悉依「彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點」(附件8)及「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」辦理。

投標單

附件 2

標號		土地標示	縣市　鄉鎮市區　段小段地號
權利金投標金額	新臺幣：　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）		

投標人姓名或名稱		簽章	
身分證字號或法人統一編號		出生年月日	
地址		聯絡電話	
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（附授權書及身份證明文件影本）		聯絡電話	
地址			
說明	1. 本人願出上開權利金投標金額於上列土地標示設定地上權，一切手續願依照招標公告及投標須知辦理。 2. 本案同意招標機關依投標須知取得本人之個人資料。 3. 附保證金票號：　　票據乙紙。 （發票人：　　）		
領回保證金票據簽章			
備註	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」，如未揭露者，依同法第 18 條第 3 項處罰。		

※公職人員利益衝突迴避法相關法條：

第 2 條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

一、總統、副總統。

二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。

三、政務人員。

四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。

五、各級民意機關之民意代表。

六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。

七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。

八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。

九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。

十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。

十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。

十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。

依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第 3 條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。

二、公職人員之二親等以內親屬。

三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。

四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。

五、經公職人員進用之機要人員。

六、各級民意代表之助理。

前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第 14 條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。

二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。

三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。

四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。

五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。

六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應

主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第 18 條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。

三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。

四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。

前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。

違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

投標人：　　郵票

住址：　　正貼

彰化縣政府啟

標案：第_____號　土地標示：　　縣/市　　區/市/鄉/鎮　　段　　小段　　地號

投標截止時間：112年5月31日(三)上午9時00分　50061彰化郵政23-100號信箱

說明：本格式沿虛線剪下，粘貼在一般信封之封面作「投標信封」使用。

投標人應附繳身份證明文件影本

正　　面

背　　面

註：法人登記文件不敷貼用時，請粘附本用紙，並於**騎縫處加蓋印章**。

彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書(格式)

出租機關：彰化縣政府(以下簡稱甲方)

承租人：　　(以下簡稱乙方)

茲因甲方管理之縣有非公用土地　筆由乙方設定地上權事件，訂立「彰化縣縣有非公用土地設定地上權契約書」(以下簡稱本契約)，雙方約定條款如下：

第一條　設定地上權標的

土地標示及面積(即「地上權標的」)：

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	面積(m^2)	權利範圍

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。

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30年。

前項地上權存續期間屆滿，除依第二條之一規定延長外，乙方不得以任何理由要求延長。

第二條之一　延長地上權存續期間

乙方如有續約意願，應於地上權存續期間屆滿前30個月起至期間屆滿前18個月止，以書面向甲方提出申請，但甲方保有決定是否續約之權利。乙方未於前開期間內提出申請，視為放棄申請續約之權利。

續約視為重新議約，續約之條件包括但不限於延長地上權存續期間之年限、權利金、土地租金等事項，且應符合下列原則：

(一)申請延長地上權之存續期間不得逾20年。

(二)權利金：以甲方辦理延長存續期間之地上權價值的鑑價結果為基準辦理議價。

(三)土地租金：依「彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點」規定計收為基準。

本案地上權存續期間屆滿前6個月時，如雙方對於續約條件仍未達成合意，視為雙方不續約，乙方不得異議並應依本契約第21條約定辦理後續資產移轉事宜。

雙方完成續約後，乙方最遲應於地上權存續期間屆滿前30日之前，以書面通知甲方並會同甲方完成延長地上權存續期間之登記。

第三條　設定目的及使用限制

設定目的：建築房屋

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)乙方應於原得標人簽訂契約之日起3年內，依建築法規定就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。

(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 112 年7月20日前(即開標之次日起50日內)給付甲方地上權權利金新臺幣(以下同)　　元整。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　地租之給付數額及計付方法

乙方應於本契約簽訂之日起30日內，繳交簽約之日起計至當年度12月31日止之租金。其餘年度，應於每年1月31日前繳清當年度應繳全部租金。

設定地上權應收取之地租：按訂約當期土地公告地價年息百分之五計收。

前項地租，於公告地價調整時，隨同調整。但計收地租低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

地上權標的，如因更正、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。

第六條　營建剩餘土石方及基地回填限制

本地上權標的如須開挖土方，應以投資執行計畫書所需辦理之整地工程、興建工程需要為限，所挖掘之數量、深度並須符合投資計畫內容，所挖出之土方不得外運出賣，應依甲方指定地點及方式堆置。

地上權標的倘須回填，填方區材料不得含有淤泥、樹根、垃圾、腐植土、石棉、尿素、胺/甲醛泡沫絕緣體等材料及受污染、其他有害等物質。相關費用均由乙方自行負擔。

第七條　辦理公證及地上權設定登記

本契約簽訂日(公證日)起1個月內，甲乙雙方應會同向主管地政機關申請辦理地上權設定登記。但乙方申請貸款繳交權利金者，應於得標之次日起10日內向甲方提出申請，並先行繳交至少3成決標權利金，其餘金額俟辦竣地上權設定登記及以地上權為擔保之抵押權設定登記後，由乙方洽貸之金融機構於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起3日內，將貸款金額撥繳甲方之縣庫專戶。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登載下列約定事項：

(一) 設定目的：本契約第3條第1項。

(二) 使用方法：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16條第1項、第17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19條。
2. 地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上物之處理：本契約第21條第2項。
3. 其他約定事項：詳如本契約。

第八條　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。

第九條　建物第一次登記

乙方應於領取建物使用執照之次日起6個月內辦竣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。

第十條　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，將地上物所有權無償移轉登記為彰化縣。

第十一條　土地及地上物之管理維護

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物，並投入適當之資本支出，以使地上物保持良好運作之狀態以及符合其使用目的。

如有約定使用方法時，甲方得自行或委託專業機構，定期或不定期檢查乙方是否切實遵循本契約約定之使用方法。檢查時應通知乙方於期限內提出帳簿、表冊或其他相關文件供甲方或甲方委託之機構查核；且乙方應即提供閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

第十二條　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彰化縣，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。

第十三條　地上權標的出租或出借之限制

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。

第十四條　地上權、地上物所有權轉讓

乙方將地上權(尚未興建建物時)、地上權及地上物(已興建建物時)之全部讓與第三人，須符合下列各款規定，並書面報經甲方核准：

(一)辦理轉讓後之地上權或地上權及地上物所有權之總登記人數僅限一人。

(二)受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。

(三)受讓人承諾地上權消滅時，將地上物所有權無償移轉登記為彰化縣有，並無條件遷離。

前項轉讓，應於辦竣地上權設定登記並依第9條約定先辦竣地上建物第一次登記及預告登記後辦理；無地上物，應於辦竣地上權設定登記後辦理。

乙方死亡，其繼受人應於繼受原因事實發生之日起6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　本案不同意地上權、地上權及建物之一部分轉讓，另本案無須繳納履約保證金。

第十六條　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。

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銀行。

(二)以乙方為信託之委託人及受益人，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原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，僅就地上權辦理信託，乙方於承諾地上物完成建築辦竣

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間末日之後。

(六) 地上權消滅，信託契約隨同終止。

(七) 地上權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，不需與甲方辦理地上權契約換約。

第十七條　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、農會、漁會或保險公司為限。

(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，乙方承諾於地上建物完成建築辦竣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。

(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物之抵押權，並辦理塗銷登記。

第十八條　稅捐及規費負擔

本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐(含地價稅、營業稅等)，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、地上建物第一次登記、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，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。

第十九條　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16條第1項約定。

(五) 違反本契約第17條第1項約定。

(六)其他法令規定得終止本標的之地上權。

甲方於乙方(繼承者，指其繼承人)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)違反本契約第3條第2項約定。

(二)違反本契約第5條約定遲延給付地租達2年以上總額。

(三)違反本契約第6條第2項約定。

(四)違反本契約第7條、第9條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。

(五)乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上物，經主管機關裁罰2次以上仍不改善。

(六)違反本契約第11條約定。

(七)違反本契約第14條第2項、第3項約定。

(八)違反本契約第16條第2項約定。

(九)違反本契約第17條第2項約定。

本契約地上權標的經設定抵押權者，甲方依約辦理催告時，併將催告情形副知抵押權人。

第二十條　本契約終止後之法律關係

甲方終止本契約後，乙方應依第21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19條終止或屆期消滅時，乙方已繳交之權利金、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款規定，終止本契約者，於乙方拆除騰空地上物後，按乙方繳交之地上權權利金乘以地上權賸餘月數占總月數之比例，無息退還乙方。地租部分不予退還。

因本契約第19條第1項第6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22條補償乙方。

第二十一條　地上權消滅後地上物之處理

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物之使用情形。

地上權消滅後，甲方應通知乙方於地上權期限屆滿或終止契約之次日起1個月內辦理下列事項：

(一)非屬應移轉予甲方之資產，乙方應自費清除，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。

(二)保持地上物及其附屬設施與設備(包括敷設於地上物之電氣、瓦斯、給水、排水、空氣調節、網路、昇降、消防、防空避

難及污物處理等設備)良好運作之原狀，不得拆除或毀損。

(三) 備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記、地上物所有權無償移轉登記為彰化縣有，並無條件遷離。

(四) 地上物連同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。

第二十二條　補償基準

本契約第20條第4項之補償項目及計算基準如下：

(一) 地上權之賸餘價值：按乙方繳納之權利金乘以地上權賸餘年數占總年數之比例。未滿一年部分，按月數比例計算。未滿一月部分之日數，不予計入。

(二) 地上物(含興建中)之賸餘價值：以雙方同意之鑑價機構就該地上物所為之鑑價。鑑價費用由甲方負擔。

第二十三條　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，免予加收違約金。

(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，應加收1個月租金額之違約金，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條第2項約定未於通知1個月內改善者。

(二)　違反本契約第7條約定。

(三)　違反本契約第9條約定。

(四)　違反本契約第14條第2項、第3項約定。

(五)　違反本契約第16條第2項第4款。

(六)　違反本契約第17條第2項第2款約定。

乙方違反本契約第21條第2項約定，拆除、毀損或怠於看管維護原有地上物，致甲方權利受損害時，應負損害賠償責任。

乙方違反本契約第21條第2項約定遲延會同申辦移轉或遲延騰空點交時，應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成日止按土地當期公告地價年息10%計算使用補償金，並依原約定地租2倍計算違約金，給付予甲方。甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

第二十四條　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，應逕送強制執行。

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。

第二十五條　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，乙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，應通知甲方，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。

第二十六條　管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣彰化地方法院為第1審管轄法院。

第二十七條　契約生效

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

第二十八條　契約份數

本契約1式9份，計正本3份、副本6份。甲乙雙方各執正本1份，副本3份，法院公證處(或民間公證人)執正本1份。

第二十九條　契約附件

地上權標的之招標公告及投標須知視為本契約之一部分。

立契約書人

甲方：彰化縣政府
代表人：縣長 王惠美
地址：
業務聯絡電話：
乙方：
身分證字號(統一編號)：
代表人：
地址：
電話：

中華民國　　年　　月　　日

變更記事(本欄由甲方填寫)			
項次	日期	內容	記事專用章

附件4

授權書

有關彰化縣政府招標坐落　　縣/市　　鄉/鎮/市/區
地段　　地號縣有土地設定地上權案(以下簡稱「本標案」)，
本人/本公司(即投標人)茲授權下列被授權人全權代理本人/本公司，
依本標案投標須知之規定出席並參加開標程序及取回保證金。

此致
彰化縣政府

授權人/公司：
公司代理人：
身分證字號/統一編號：
住址：

被授權人：
身分證字號：
地址：

中華民國　　年　　月　　日

附件 5

設定地上權土地辦理抵押貸款申請書

<table>
<tr><td>受理機關</td><td colspan="3">彰化縣政府</td><td>申請日期</td><td colspan="2">年　月　日</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地標的</td><td colspan="3">地號</td><td rowspan="4">面積
(m²)</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">地號</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">地號</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">地號</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>洽貸金融機構名稱</td><td colspan="2"></td><td>住址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>擬貸金額</td><td colspan="3">新臺幣　　元整</td><td>債權存續期間</td><td colspan="2">自民國　年　月　日起
至民國　年　月　日止
計　年　月　日</td></tr>
<tr><td>申請人承諾事項</td><td colspan="6">於地上物完成建築辦竣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</td></tr>
<tr><td rowspan="6">申請人</td><td>身分類別</td><td>姓名</td><td>出生日期</td><td>住址</td><td>聯絡電話</td><td>蓋章</td></tr>
<tr><td rowspan="2">申請人</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">統一編號：</td><td colspan="2">行動電話：</td></tr>
<tr><td rowspan="3">法定代理人</td><td>姓名</td><td>出生日期</td><td>住址</td><td>聯絡電話</td><td>蓋章</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">統一編號：</td><td colspan="2">行動電話：</td></tr>
</table>

填寫說明：

1. 申請人統一編號：指公司變更登記表影本、法人登記證之編號或扣繳單位配編統一編號。
2. 申請標的、洽貸金融機構欄位不敷使用者，另以附表填寫。

附件6

金融機構貸款承諾書(格式)

立承諾書人_____茲同意坐落_____ 縣/市_____鄉/鎮/市/區_____地段_____地號彰化縣縣有土地地上權(以下簡稱「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_____ 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府，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築辦竣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、立承諾書人於執行本案地上權及地上建物拍賣程序前，應通知貴府並將繼受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滿期消滅後，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

彰化縣政府

立承諾書人：

住　　址：

中華民國　　年　　月　　日

投資金額試算表

單位：新臺幣(元)　　(附件7)

項目		投資金額	說明
一、興建期			
(一)土地改良成本			指取得土地後所進行之土地改良成本。如：整平或填挖基地、水土保持、埋設管道等。
(二)土木建築工程	1. 實際建造成本		指該計畫土木建築工程所產生之建造成本，請於檢附之投資執行計畫書等資料標示納入計算之細項金額。
	2. 規劃設計費		指該計畫整體規劃與設計費用。如：工程初步設計及細部設計、測量、地質分析等。
	3. 既有設施修繕		
(三)機器設備	1. 購置資產		
	2. 租賃資產		
(四)資本化利息			
(五)土地租金			興建期尚無收入而仍需支付土地租金，爰興建期土地租金，認列為投資金額
(六)開發權利金			
(七)其他(請逐項列出)			
	小計		
二、營運期			
(一)機器設備	1. 購置資產		為達到可營運狀態，於營運期購置及租賃機器設備。請於檢附之投資執行計畫書等資料標示納入計算之細項金額。
	2. 租賃資產		
(二)重增置成本			
(三)其他(請逐項列出)			
	小計		
三、合計			

彰化縣政府主管法規共用系統

列印時間：111.02.14 09:20

法規內容

法規名稱： 彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點

公發布日： 民國 104 年 08 月 27 日

修正日期： 民國 110 年 08 月 02 日

發文字號： 府財開字第1100268225號函修正

法規體系： 財政類

立法理由： 彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點修正總說明及對照表.pdf

一、彰化縣政府（以下簡稱本府）為加強縣有非公用土地之開發利用，辦理設定地上權作業，特依本縣縣有財產管理自治條例第四十六條規定訂定本要點。

二、縣有非公用土地設定地上權，執行機關（單位）為縣有非公用土地之管理機關（單位）。

三、縣有非公用土地設定地上權，應以公開招標方式為之。
前項公開招標經招標二次而未能決標者，得按原權利金底價減一成後辦理招標。但減價以二次為限。
第一項公開招標方式設定地上權者，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，應重新比價決定得標人。

四、執行機關（單位）公開招標設定地上權，依下列程序辦理：
（一）擬訂設定地上權開發計畫。
（二）依土地法第二十五條規定完成處分程序。
（三）擬訂權利金底價提本府縣有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審定。
（四）擬訂投標須知及設定地上權契約等招標文件並報經本府核定。
（五）公告招標。
（六）簽訂地上權契約。
（七）辦理地上權設定登記。

五、地上權契約內容應包括項目如下：
（一）雙方當事人。

（二）設定地上權之土地標示、面積及其權利範圍。
（三）地上權存續期間。
（四）地上權權利金及給付方法。
（五）地租數額及計付方法。
（六）建物第一次登記及預告登記。
（七）土地用途及使用限制。
（八）土地、地上物出租或出借之限制。
（九）地上權、地上物轉讓、信託及抵押權設定之限制。
（十）稅捐及規費負擔。
（十一）得終止地上權之事由。
（十二）地上權消滅後地上物之處理。
（十三）違約罰則。
（十四）履約保證金。
（十五）其他經本府核定者。

六、設定地上權之存續期間、權利金及地租相關規定如下：
（一）存續期間：自地上權登記完成之日起算，不得逾七十年。
（二）權利金：
1.由不動產估價業者依不動產估價技術規則等相關法令提供權利金查估報告。
2.以財審會審定之金額為權利金底價，並以實際得標金額計收。
3.權利金以一次繳清為原則。但經執行機關（單位）評估確有需要者，得簽報本府核准後採分期付款方式辦理，並將期數、利息計算及收取方式等納入招標文件。以分期付款方式辦理者，按照訂約當期台灣土地銀行牌告基本放款利率年息百分比計算，採固定方式加收利息。
（三）地租：
1.按訂約當期土地公告地價年息百分之五計收。
2.前目地租，於公告地價調整時，隨同調整。

七、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日內向執行機關（單位）提出申請，並先行繳納三成以上決標權利金，其餘部分俟辦竣地上權設定登記及以地上權為擔保之抵押權設定登記後，於公告原定繳款期限內一次繳清。得標人未於公告原定繳款期限內取得金融機構核准貸款者，仍應於公告原定繳款期限內一次繳清權利金。
第一項抵押貸款應依第十一點規定辦理抵押權設定登記。

八、地上權人如將土地或地上物出租、出借或以其他方式供他人使用者，其使用應符合都市計畫、區域計畫及其他法令規定，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。

依前項規定使用者，其使用存續期間不得逾地上權存續期間。

九、地上權存續期間，執行機關（單位）不得同意地上權人將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但經受讓人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之一部或全部，且報經本府核准者，不在此限。

十、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權及地上物信託時，執行機關（單位）審核符合下列各款規定者，得同意辦理：

（一）信託之受託人為兼營信託業務之銀行。

（二）以地上權人為信託之委託人及受益人。

（三）受託人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部。

（四）信託契約之期限不得逾設定地上權契約存續期間。

（五）設定地上權契約終止、期間屆滿或因其他原因消滅時，信託契約應隨同終止或消滅。

十一、地上權存續期間，執行機關（單位）得同意地上權人將地上權或地上建物依下列規定辦理抵押權設定：

（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、農會、漁會或保險公司為限。

（二）地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。

（三）僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，三個月內就建物增加部分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。

（四）抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得逾地上權存續期間。

（五）抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權。

十二、設定地上權時應與地上權人約定，於地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關（單位）得終止地上權契約，並塗銷地上權登記：

（一）地上權人未於公告之原定繳款期限或分期繳款期限內繳清權利金

。

（二）地上權人或經其同意為使用之第三人違反第八點第一項或契約規定使用土地。

（三）地上權人以信託以外之方式將土地供他人建築使用。

（四）地上權人未經執行機關（單位）事前書面同意，擅將地上權或地上物之一部或全部讓與第三人或設定抵押權。

（五）地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

（六）其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

十三、地上權消滅後，執行機關（單位）應通知地上權人依下列規定處理地上物：

（一）地上物尚有賸餘價值及經本府評估有使用效益者，其所有權應無償移轉為縣有。

（二）地上物無賸餘價值或經本府評估無使用效益者，地上權人應自行拆除地上物。

依前點第一款至第五款規定終止契約，塗銷地上權登記時，地上權人不得要求任何補償；依第六款前段規定終止契約，塗銷地上權登記時，如屬不可歸責於地上權人之事由，執行機關（單位）應按地上權權利及地上物賸餘價值補償地上權人。

前項地上權權利及地上物賸餘價值應按下列方式估算：

（一）地上權權利賸餘價值：以得標之權利金，乘以地上權賸餘年數占總年數之比例。未滿一年部分，按月數比例計算。未滿一月部分之日數，不予計入。

（二）地上物賸餘價值以雙方同意之鑑價機構就該地上物所為之鑑價。鑑價費用由執行機關（單位）負擔。

十四、執行機關（單位）辦理招標設定地上權時，公告期間不得少於一個月，並應將地上權契約格式、投標須知等相關招標文件提供投標人參考。

十五、執行機關（單位）於完成開標後，應通知得標人依投標須知規定期限繳款、與得標人辦理簽約及申辦地上權設定登記，並應依契約及相關法令規定善盡管理責任。

資料來源：彰化縣政府主管法規共用系統