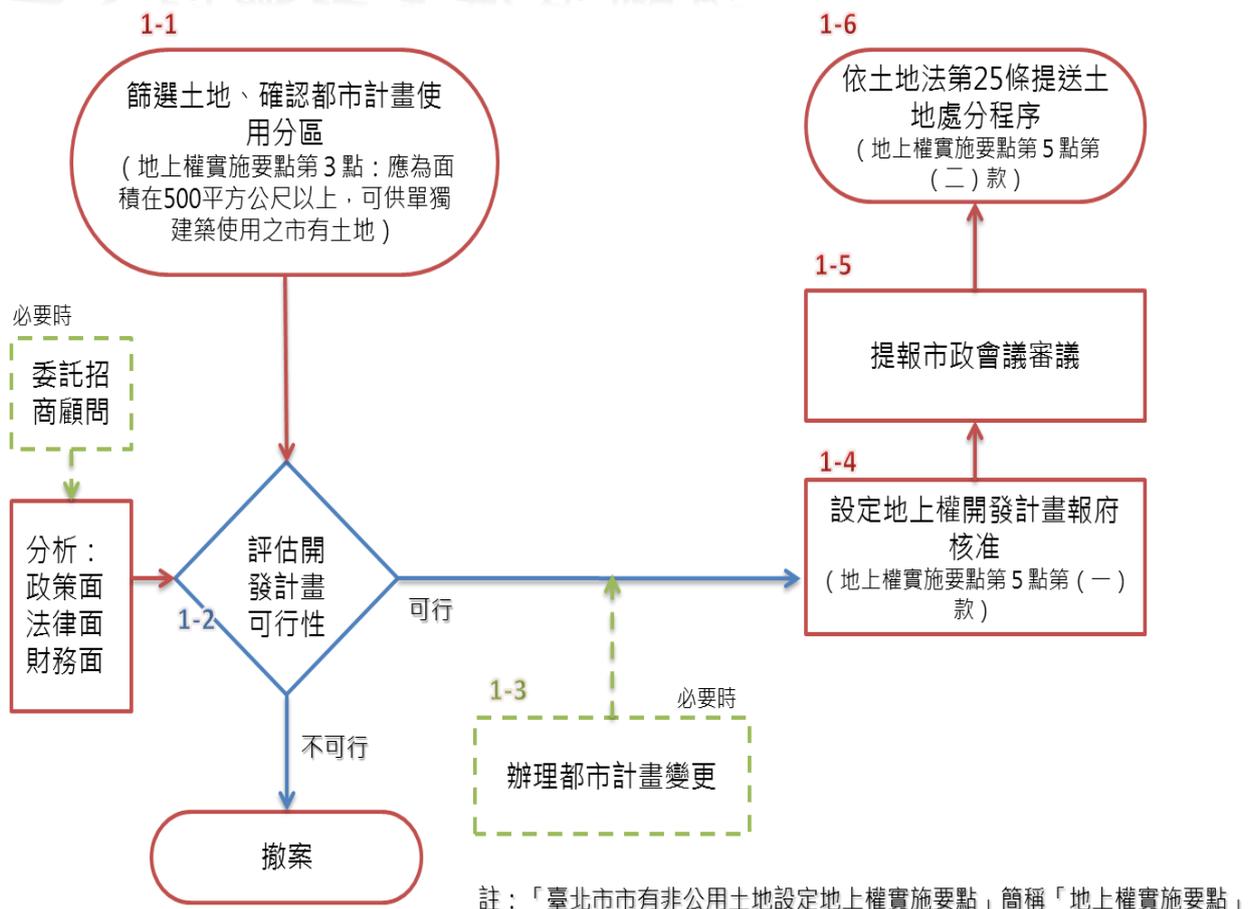


# 設定地上權開發案件作業流程

## 一、開發計畫形成階段



### 1-1 篩選土地、確認都市計畫使用分區

1-1-1 依地上權實施要點第3點規定，篩選本府轄區內面積在500平方公尺以上，可供單獨建築使用之市有土地為限。

1-1-2 需具經濟發展潛力，並以都市計畫使用分區為商業區或特定業務用地為優先考量。

### 1-2 評估開發計畫可行性--政策面、法律面、財務面分析

於重大之設定地上權開發之案件，招標機關得先行評估開發計畫之可行性，評估之內容應包含政策面、法律面、財務面等分析，必要時得依「政府採購法」辦理勞務採購，委託財務、工程、營運或法律等專業顧問協助辦理：

1-2-1 政策面：例如土地利用及都市發展等。

1-2-2 法律面：例如目的事業相關法令、土地開發相關法令、土地使用管制相關法令、樹木保護、文化資產保存相關法令（如有需要）及都市計畫變更方案等。

1-2-3 財務面：例如權利金及土地租金等財務效益分析。

### **1-3 辦理都市計畫變更**

倘開發計畫需求涉及變更都市計畫之必要，主辦機關得委託專業顧問或經本府協調本府都市發展局製妥都市計畫書圖後，辦理都市計畫變更。

### **1-4 土地設定地上權開發計畫報府核准**

經招標機關評估為可行者，依臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點第 5 點第(一)款規定，招標機關應先擬定土地設定地上權開發計畫，專案簽報本府核定。

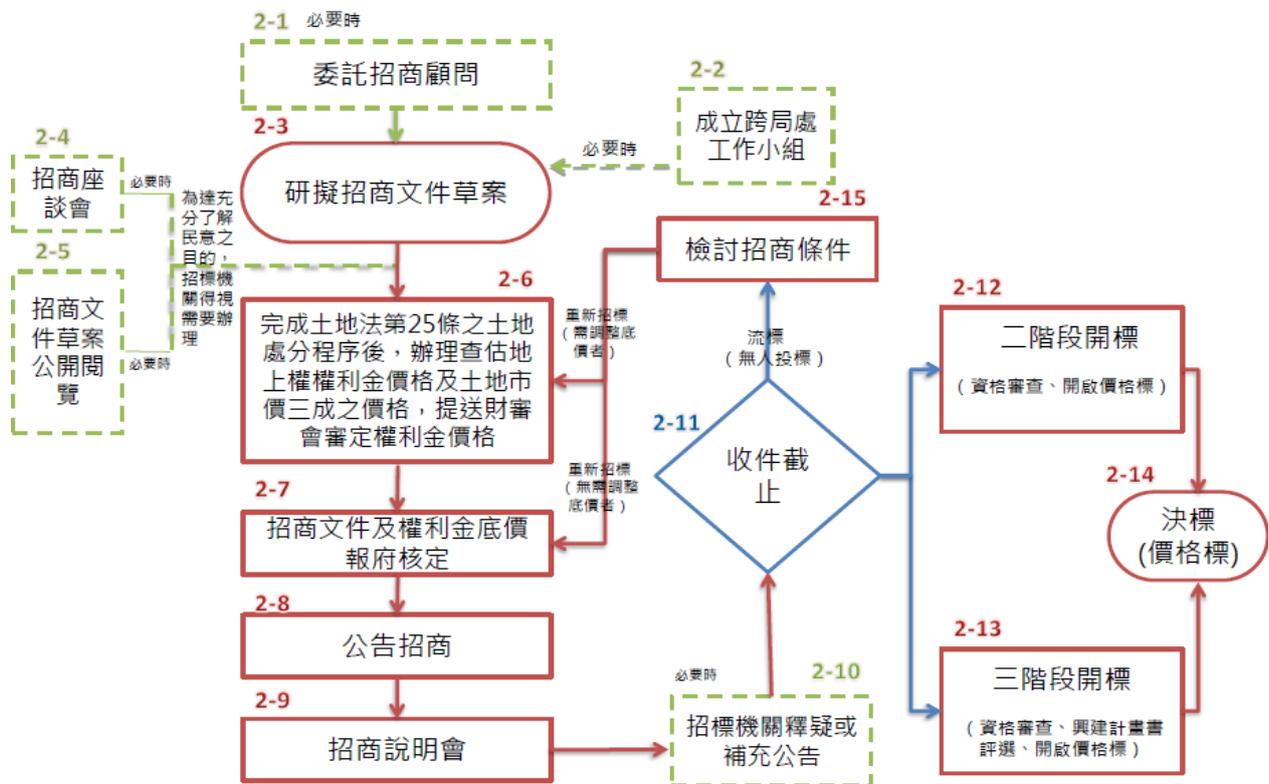
### **1-5 土地設定地上權處分案提報市政會議審議**

土地設定地上權開發計畫經本府核定後，招標機關應擬具土地設定地上權處分案提報市政會議審議。

### **1-6 依土地法第 25 條提送土地處分程序**

設定地上權標的經市政會議審議通過後，依地上權實施要點第 5 點第(二)款規定，依土地法第 25 條辦理土地處分程序，包括提送臺北市議會同意後，函報行政院（授權內政部）核准。

## 二、招商作業階段



### 2-1 委託招商顧問

2-1-1 招標機關辦理設定地上權招商，得依「政府採購法」辦理勞務採購，委託專業顧問協助招商作業，或由招標機關自行辦理。

2-1-2 委託顧問所需費用，得依「臺北市政府辦理民間參與公共建設案件獎勵金申請及支用原則」之規定申請支用獎勵金。

### 2-2 成立跨局處工作小組

招標機關於必要時得依個案屬性邀請相關局處成立跨局處工作小組。

### 2-3 研擬招商文件草案

2-3-1 招商文件包括但不限於招標公告 (範例參見附件一)、投標須知及設定地上權契約格式。

2-3-2 設定地上權須知內容應包含項目如下:

- (一) 招標土地資料。
- (二) 土地用途及使用限制：可包括土地現況之處理，例如地下管線、樹木、巷道、文化資產等；興建開發之要求，例如綠建築、智慧建築、公共藝術及得標人是否須無償提供基地或建物與招標機關使用等。
- (三) 投標作業規定：包括投標人資格及證明文件、投標須知洽購、投標文件封裝方式及受理時間等。
- (四) 資格審查、興建計畫書評選（如有）、開啟價格標及決標作業。

2-3-3 設定地上權契約內容應包含項目如下：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 設定地上權之土地標示及面積。
- (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、出借之限制。
- (九) 地上權與地上物之轉讓、信託及抵押權設定之限制。
- (十) 稅捐及規費負擔。
- (十一) 得終止契約之事由。
- (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。

## 2-4 招商座談會

招標機關得視需要辦理招商座談會，邀請潛在廠商參加。潛在廠商如有意見，招標機關必要時得於網站公告回覆意見。

## 2-5 招商文件草案公開閱覽

2-5-1 招標機關於公告招商前，得視需要將招商文件草案於本府或招標機關網站公開閱覽。潛在廠商如有意見，招標機關必要時得於網站公告回覆意見。

2-5-2 「招商座談會」( 2-4 ) 與「招商文件草案公開閱覽」( 2-5 ) 之順序，由招標機關自行依個案評估決定。

## 2-6 辦理查估地上權權利金價格及土地市價三成之價格、提送審定權利金價格

完成土地法第 25 條處分程序後，招標機關應委託 3 家以上不動產估價師事務所，依不動產估價技術規則等相關法令規定查估地上權權利金價格及土地市價三成之價格，提送臺北市政府財政局市有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審定權利金價格。

## 2-7 招商文件及權利金底價報府核定

招標機關應將招商文件草案（包含投標須知、設定地上權契約草案）併同財審會審定之權利金價格，報府核定招標文件內容、權利金底價，及加會法務局，並視需要加會其他相關局處。

## 2-8 公告招商

2-8-1 招標機關辦理設定地上權招標時，公告期間不得少於 1 個月。

2-8-2 招標機關應依「臺北市政府工務局協辦促參及設定地上權案件招商作業程序」辦理公告及招商文件之索取或販售等事宜。

## 2-9 招商說明會

招標機關應於公告招商後，就招商文件內容辦理招商說明會，並應將招商說明會之相關訊息於網站公告。招商說明會中應簡要說明投標須知及設定地上權契約（格式）之重要內容。倘因流標而重新公告招商者，招標機關得視需要決定是否再辦理招商說明會。

## 2-10 招標機關釋疑或補充公告

招標機關對於潛在廠商申請招商文件釋疑部分，應予以書面回覆。如涉及變更或補充投標須知內容者，招標機關應補充公告，並得視需要延長投標截止收件期限。

## 2-11 收件截止

2-11-1 投標文件應以專人或掛號郵寄方式，於收件截止日前送達或寄達「臺北市政府工務局聯合採購發包中心」。

2-11-2 投標人所提交之投標文件，除招商文件另有規定外，概不退還。

2-11-3 投標文件一經投標後，投標人不得要求更改投標文件或內容。

2-11-4 於收件截止後，如投標人達 1 家以上時，招標機關應進行資格審查；如無人投標，即為流標。

## 2-12 採取二階段開標者（資格審查、開啟價格標）

### 2-12-1 資格審查

1. 完成資格審查後，投標人如未有須辦理補件、補正情形者，招標機關得當場宣布該投標人是否通過成為資格合格投標人。投標人如有須辦理補件、補正情形者，經招標機關書面通知該投標人限期辦理補件、補正，並另以書面通知投標人資格審查結果。招標機關應於招標文件中敘明得補正、補件之文件。

2. 招標機關於完成資格審查，且資格合格投標人達 1 家以上者，招標機關應辦理開啟價格標作業。如無資格合格投標人者，即為廢標。

#### **2-12-2 開啟價格標**

1. 價格標單之投標權利金金額不得低於招商文件所定之權利金底價，亦不得塗改。
2. 開啟價格標當日，各資格合格投標人得派員到場參與開啟價格標程序，未到場參加者，不影響其價格標單文件效力。開啟價格標時，如有發生招標文件所定須辦理權利金比價之情形，應進行比價。未到場或比價時未到場者視同放棄比價權利。

### **2-13 採取三階段開標者 ( 資格審查、興建計畫書評選、開啟價格標 )**

#### **2-13-1 資格審查：**

1. 完成資格審查後，投標人如未有須辦理補件、補正情形者，招標機關得當場宣布該投標人是否通過成為資格合格投標人。投標人如有須辦理補件、補正情形者，經招標機關書面通知該投標人限期辦理補件、補正，並另以書面通知投標人資格審查結果。招標機關應於招標文件中敘明得補正、補件之文件。
2. 招標機關於完成資格審查，且資格合格投標人達 1 家以上者，招標機關應辦理興建計畫書評選作業。如無資格合格投標人者，即為廢標。

#### **2-13-2 興建計畫書評選：**

1. 招標機關應依個案訂定興建計畫書評選辦法、興建計畫書之內容及撰寫方式。

2. 資格合格投標人達 1 家以上時，招標機關應辦理興建計畫書評選。
3. 招標機關應成立評選委員會，以辦理興建計畫書之評選。評選委員會至多選出 3 家以下之計畫合格投標人。若無任何資格合格投標人達計畫合格標準時，評選委員會不選出計畫合格投標人，招標機關不再開啟價格標，即為廢標。

#### 2-13-3 開啟價格標：

1. 價格標單之投標權利金金額不得低於招商文件所定之權利金底價，亦不得塗改。
2. 開啟價格標當日，各計畫合格投標人得派員到場參與開啟價格標程序，未到場參加者，不影響其價格標單文件效力。開啟價格標時，如有發生招標文件所定須辦理權利金比價之情形，應進行比價。未到場或比價時未到場者視同放棄比價權利。

#### 2-14 決標（價格標）

2-14-1 無論是二階段開標程序或三階段開標程序，均以投標權利金最高者決標。由主持人當場宣布提出最高投標權利金者為得標人、次高投標權利金者為次得標人。

2-14-2 如最高投標權利金者有 2 標以上相同時，應以比價單重新比價決定得標人順位，並以最後一次比價之投標權利金為得標價。重新比價時之投標權利金不得低於原投標權利金。

2-14-3 如最高投標權利金相同之計畫合格投標人均未到場，致無法進行比價時，由主持人當場以抽籤方式決定得標人及次得標人。

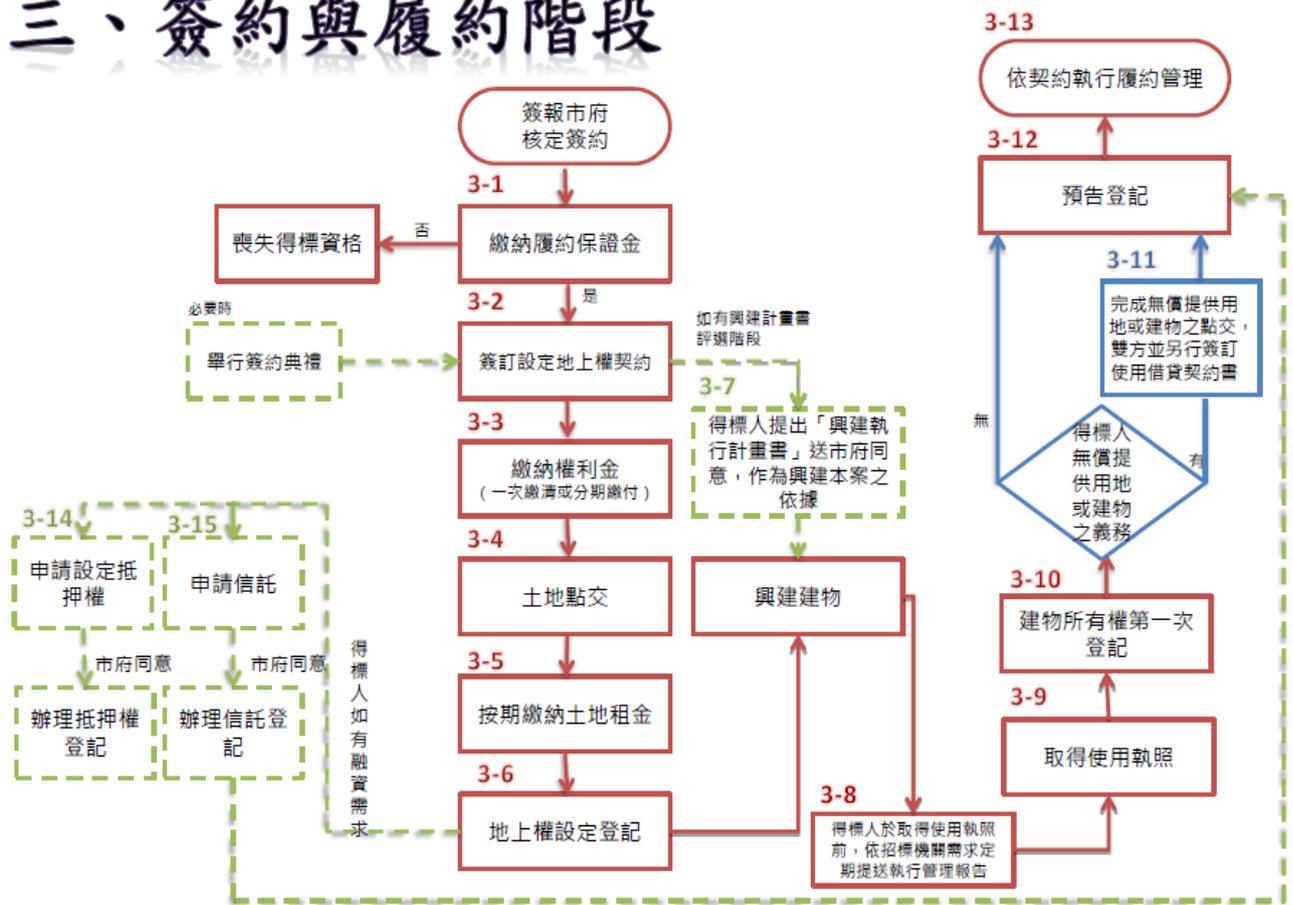
2-14-4 如次高投標權利金者有 2 標以上相同時，由主持人當場以抽籤方式決定次得標人。

## 2-15 檢討招商條件

2-15-1 招標機關於流標後，應檢討流標原因，如招標機關決定重新辦理招標，應重新檢討是否修正招商條件。

2-15-2 如需調整權利金底價或底價審定逾六個月，招標機關應將權利金價格重送財審會審議。

# 三、簽約與履約階段



## 3-1 繳納履約保證金

得標人應於投標須知所定之繳款期限前，繳足履約保證金。得標人如未依投標須知之規定繳足履約保證金，視為拋棄得標權利，招標機關應沒收得標人所繳之全部投標保證金，並由招標機關以書面通知次得標人（如有）限期以書面回覆是否願按原得標人之最高投標權利金遞補為得標人。次得標人逾期未回覆者，視為不同意遞補為得標人。

## 3-2 簽訂設定地上權契約

3-2-1 得標人應於投標須知所定期日前，以得標人名義或專案公司名義簽訂設定地上權契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂設定地上權契約，得以書面向招標機關申請展延，招標機關得依個案訂定展延期間。

3-2-2 招標機關得視需要於簽定設定地上權契約時舉辦簽約典禮。

### 3-3 繳納權利金

3-3-1 辦理設定地上權應收取之權利金，以一次繳清為原則。但招標機關認有必要者，得簽報本府核准後採分期繳付方式辦理，並納入招標文件。

3-3-2 權利金繳付之方式及期數、每期應繳權利金總額之比例、繳交之期間等事項，得由招標機關依個案需求為規範。

3-3-3 招標機關應視設定地上權契約簽定時權利金之收入依法是否應繳納營業稅而為不同之約定，若權利金收入依法應繳納營業稅者，則得標人所繳納之權利金應外加營業稅後一併繳付。

### 3-4 土地點交

3-4-1 招標機關應以書面通知得標人指定點交日。得標人應於指定點交日會同招標機關辦理設定地上權標的之點交，原則由招標機關將設定地上權標的以現狀點交予得標人。

3-4-2 雙方應指派代表於指定點交日辦理現場會勘，並作成點交紀錄，始完成設定地上權標的之點交。

3-4-3 得標人於設定地上權標的點交前得請求招標機關協助申請鑑界。但得標人不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成設定地上權標的之點交。

### 3-5 按期繳納土地租金

3-5-1 得標人應依設定地上權契約及「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」規定按期繳納土地租金。

3-5-2 若得標人有無償提供招標機關使用之基地或建物者，其土地租金得自完成點交予招標機關之日起，按無償提供招標機關使用建物之建築樓地板面積占設定地上權標的建築總樓地板面積之比例減免；或由招標機關於招標文件另行訂定減免之方式。

3-5-3 招標機關應視設定地上權契約簽定時土地租金之收入依法是否應繳納營業稅而為不同之約定，若土地租金收入依法應繳納營業稅者，則得標人所繳納之土地租金應外加營業稅後一併繳付。

### 3-6 地上權設定登記

3-6-1 得標人應會同招標機關向地政機關辦理完成地上權設定登記。

3-6-2 設定地上權之存續期間，不得逾 70 年，且地上權存續期間之起迄日以土地登記申請書件經招標機關核准用印日為起算日，俾以登載為公定地上權設定契約書之立約日及地上權存續期間之起算日。

3-6-3 招標機關應將設定地上權契約所定重要事項列入地政機關辦理登記用之公定地上權設定契約書。前開應登記之重要事項應包括權利金、土地租金、設定目的、土地用途及使用限制、地上權與建物所有權之移轉及設定負擔、契約之終止及契約屆滿或期前終止後資產處理等內容摘要，以達公示之效果。

### 3-7 得標人提出興建執行計畫書送本府同意 ( 如有評選興建計畫書 )

3-7-1 得標人應於設定地上權契約所定期間內，依評選委員會及招標機關意見修正原「興建計畫書」後，提出「興建執行計畫書」，送請招標機關同意，作為興建該案之依據。

3-7-2 得標人提送「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過之建築規劃結果，如與「興建執行計畫書」內容不同，得標人應配合修正「興建執行計畫書」，並送經招標機關同意。但得標人不因此而豁免任何契約應遵守事項。

3-7-3 興建執行計畫書之內容如因該案用地發生土地使用分區管制規定變更、或有相關主管機關之審查意見、或因發生不可抗力與除外情事等因素致影響建築規劃內容時，亦應修正，並應報請招標機關同意。

### **3-8 得標人依招標機關需求定期提送執行管理報告**

得標人於取得使用執照前，依招標機關需求定期提送執行管理報告予招標機關備查。招標機關得自行依個案訂定提送執行管理報告之期間及內容。

### **3-9 取得使用執照**

3-9-1 得標人應於設定地上權契約所定期間內，依法取得全部建物之使用執照。

3-9-2 得標人應於建物取得使用執照後，將工程興建記錄及所有完工資料、文件、圖檔等契約約定之文件交付招標機關備查。

### **3-10 建物所有權第一次登記**

得標人應於建物取得使用執照後，洽地政機關辦竣建物所有權第一次登記。

### **3-11 點交無償提供招標機關使用之建物 ( 如有 )**

若設定地上權契約約定得標人應無償提供建物予招標機關使用者，得標人應於完成建物所有權第一次登記後，將約定無償提供與招標機關使用之建物點交予招標機關。得標人並應與招標機關另行簽訂使用借貸契約書。

### **3-12 預告登記**

3-12-1 得標人應於建物所有權第一次登記完成後，會同招標機關辦理建物所有權之預告登記，並於辦竣登記後，檢附建物登記謄本送交招標機關備查。經招標機關同意受移轉建物所有權之第三人或信託之受託人，亦同。

3-12-2 得標人應依下列規定，出具預告登記同意書：

1. 為保全臺北市政府之建物移轉請求權。
2. 未經臺北市政府書面同意，得標人不得將建物所有權之一部或全部移轉予第三人或辦理信託，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。
3. 地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因

消滅時，除經臺北市政府要求自行拆除外，得標人應將建物之所有權無償移轉登記予臺北市，並立即除去一切設定負擔。

### 3-13 依契約執行履約管理

3-13-1 招標機關應依設定地上權契約個案所定之事項執行履約管理，其中有關設定地上權標的內樹木保護之相關規定及流程，請詳參附件二。

3-13-2 除依設定地上權契約另有約定招標機關得逕行終止設定地上權契約之情形外，得標人如有違反設定地上權契約所約定之條款者，招標機關得載明改善期間及改善之應辦事項，以書面通知得標人限期改善。

3-13-3 有關設定地上權契約於履約過程中，得標人之履約應符合設定地上權契約針對標的及建物之約定：

1. 得標人不得將設定地上權標的之地上權出租，亦不得將設定地上權標的提供得標人以外之第三人建築使用。
2. 得標人於取得建築執照開工前得將地上權標的以租賃、使用借貸、委託經營等方式供他人為非建築使用。
3. 得標人將其建物之一部或全部提供予第三人經營、管理、使用或收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營等方式辦理，且其使用期間不得超過設定地上權契約期間。
4. 得標人或依設定地上權契約約定之第三人應依建物之營運使用方式依法取得相關必要之執照或許可。

3-13-4 雙方就設定地上權契約所載事項或因履約所生之任何爭議，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。如無法協商解決時，雙方應於協商不成立之日起契約所訂期間內，依設定地上權契約之「協調委員會組織及協調辦法」組成協調委員會，將爭議提送協調委員會決議。如仍無法解決爭議事項，雙方得以訴訟或另以書面同意以仲裁方式解決爭議。

### 3-14 申請設定抵押權

得標人於地上權存續期間內，因興建、營運地上建物或繳納本案權利金等相關用途而有融資需求時，得向本府申請同意將地上權及建物辦理設定抵押權。得標人於申請時應檢附融資計畫書及融資契約書草案，並應符合相關要件：

- (一) 抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。
- (二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但無地上建物或地上建物未經登記，經地上權人承諾於地上建物完成建築辦竣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，得僅先就地上權設定抵押權。
- (三) 以地上權或地上建物供擔保之債權額度，按地上權人向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以上述二者合計之核貸金額為限。
- (四) 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債權清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。
- (五) 抵押權人應承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權。
- (六) 地上權人如應於地上建物興建完成後辦理部分建物所有權移轉登記予臺北市之情形者，其對應土地持分之地上權及設定負擔應予塗銷。

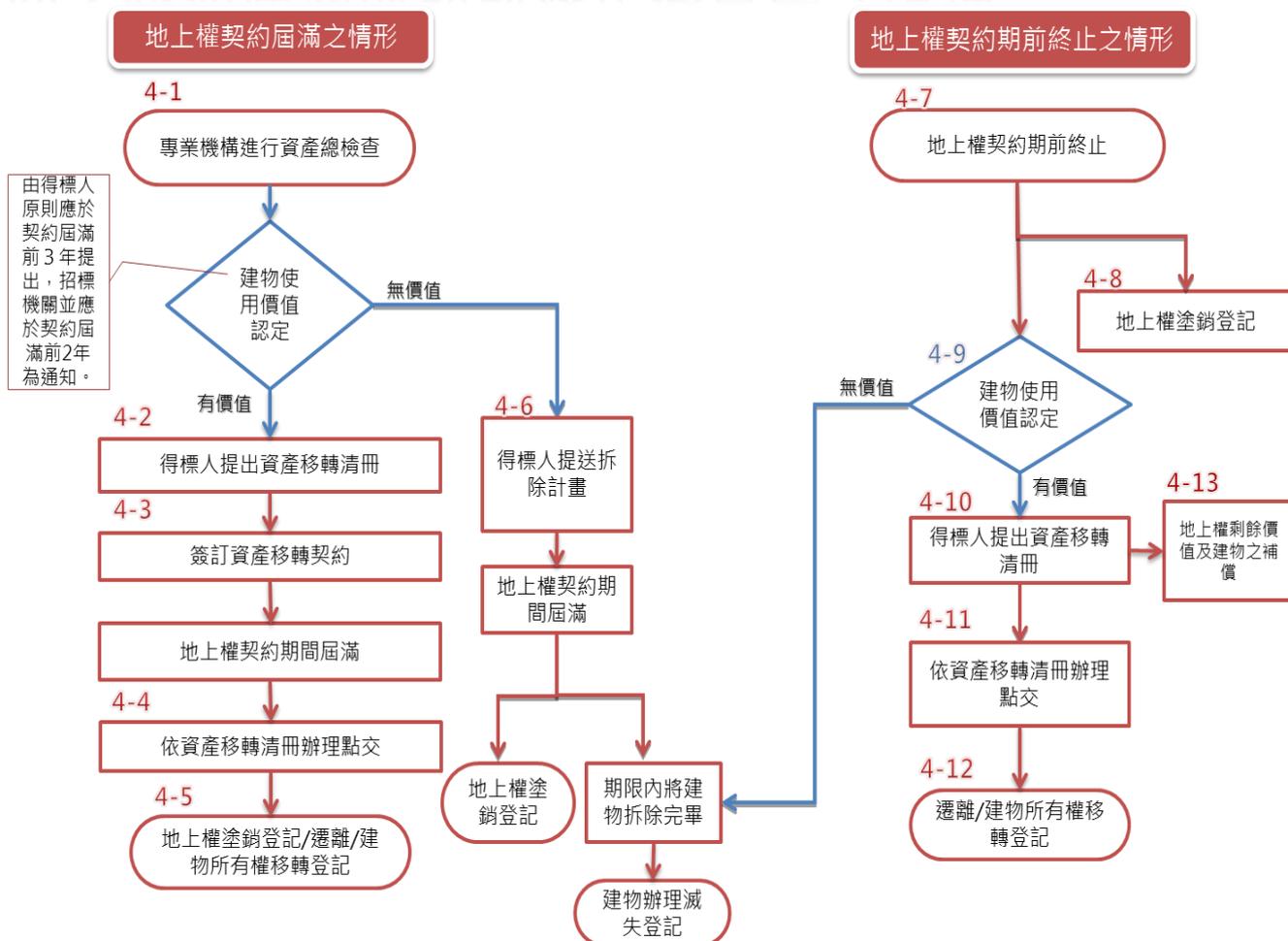
### 3-15 申請信託

3-15-1 得標人於地上權存續期間得向招標機關申請辦理地上權及建物信託。得標人申請時應檢附信託計畫及信託契約草案，並經本府同意後，始得依核定之信託計畫辦理信託。另地上權人如有變更信託計畫內容，應經本府書面同意後，始得為之。

3-15-2 前項信託計畫及信託契約草案，應符合相關要件：

- (一) 信託之受託人為兼營信託業務之金融機構。
- (二) 以地上權人為信託之委託人及受益人。
- (三) 受託人承諾於信託期間繼受原設定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。但無地上建物或地上建物未經登記，經地上權人承諾於地上建物完成建築辦竣地上建物所有權第一次登記之次日起三個月內辦理信託登記後，得僅先就地上權辦理信託。
- (五) 設定地上權契約應列為信託契約之一部分。
- (六) 信託契約之期限不得超過設定地上權契約存續期間。
- (七) 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。

# 四、契約屆滿或期前終止後資產之處理



## 【地上權契約屆滿之情形】

### 4-1 資產總檢查

4-1-1 得標人原則應於設定地上權契約期間屆滿前一定期間，自費委託獨立、公正之專業機構（須經本府書面同意）進行資產總檢查，勘驗全部資產（含建物）之使用情形及使用價值，並作成資產勘驗報告。

4-1-2 招標機關原則應於設定地上權契約期間屆滿前一定期間，依資產總檢查之結果通知得標人應移轉營運資產予招標機關或拆除建物。

### 4-2 得標人提出資產移轉清冊

4-2-1 建物經認定尚有使用價值者，得標人於設定地上權契約期間屆滿時，應無償移轉契約約定應移轉之資產。得標人應於設定地上權契約期間屆滿前提送資產移轉計畫及資產移轉清冊，報請招標機關同意。

4-2-2 招標機關應研議營運資產移轉後之使用方式，以活化利用。

#### **4-3 簽訂資產移轉契約**

4-3-1 資產移轉計畫及資產移轉清冊經招標機關同意後，招標機關與得標人應簽訂資產移轉契約，約定各項資產之移轉程序及期限，但不得違反設定地上權契約約定。

4-3-2 資產移轉契約應經公證，公證費用由得標人負擔。

4-3-3 得標人於設定地上權契約營運期間及資產返還或拆除前，皆應維持設定地上權標的及建物、資產之正常營運，不得無故拆除或毀損建物及其附屬設施及設備。得標人應盡善良管理人之注意義務妥為看管維護，並維持建物及上開設備於合理正常使用之狀態。

#### **4-4 資產點交**

4-4-1 得標人應於設定地上權契約期間屆滿之次日起，依雙方所簽訂之資產移轉契約辦理資產點交及移轉。

4-4-2 得標人將資產點交後，招標機關之財產管理單位應依財物標準分類之規定列帳管理，並登錄於財產管理系統。

#### **4-5 地上權塗銷登記/遷離/建物所有權移轉登記**

4-5-1 得標人應於地上權存續期間屆滿後，於設定地上權契約所訂期限內，檢附相關證明文件，配合招標機關辦理地上權塗銷登記，地上權如有他項權利登記者，得標人並應一併塗銷。

4-5-2 經招標機關同意無須移轉之資產，得標人應於設定地上權契約所訂期間內遷

離，得標人逾期未遷離者，視為得標人拋棄其所有權及其他權利，招標機關得逕為任何處置，並向得標人請求處置所生之一切費用，得標人亦應賠償招標機關因此所受一切損害。

4-5-3 招標機關及得標人應於設定地上權契約所定期限內辦理建物所有權移轉登記為市有，如有他項權利登記者，得標人並應一併塗銷。

#### **4-6 得標人提送拆除計畫**

4-6-1 於設定地上權契約期間屆滿之情形，如資產勘驗報告認定建物無使用價值者，招標機關應通知得標人依設定地上權契約之約定拆除建物。

4-6-2 得標人應於設定地上權契約期間屆滿前提送拆除計畫予招標機關同意。

4-6-3 得標人應於設定地上權契約約定期限內，將建物之一部或全部拆除完畢，並視招標機關需求完成土方回填。拆除及回填等所需全部經費概由得標人負擔。

4-6-4 得標人應於建物拆除完畢後，向地政機關辦理建物滅失登記。

#### **【地上權契約期前終止之情形】**

#### **4-7 地上權契約期前終止之事由**

招標機關應與得標人於設定地上權契約約定，於地上權存續期間有下列情形之一者，招標機關得終止契約，並塗銷地上權登記：

- (一) 得標人未於公告之原定繳款期限內繳清權利金。
- (二) 得標人或經其同意為使用之第三人未依都市計畫及其他法令規定使用土地，或違反約定用途。
- (三) 得標人將土地出租或出借供他人建築使用。
- (四) 得標人未經本府事前書面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。
- (五) 得標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。

#### **4-8 地上權塗銷登記**

得標人應於地上權因設定地上權契約期前終止消滅後，於設定地上權契約所訂期限內，檢附相關證明文件，配合招標機關辦理地上權塗銷登記，地上權如有他項權利登記者，得標人並應一併塗銷。

#### **4-9 建物使用價值之認定**

4-9-1 於設定地上權契約期前終止之情形，除設定地上權契約另有約定外，由招標機關綜合一切因素評估建物是否尚有價值。

4-9-2 經招標機關認定建物無使用價值者，招標機關應通知得標人依設定地上權契約之約定拆除建物。得標人並應依第 4-6-3 及第 4-6-4 條之程序辦理。

#### **4-10 得標人提出資產移轉清冊**

經招標機關認定建物尚有使用價值者，得標人應無償移轉契約約定應移轉之資產。得標人應於設定地上權契約終止後，將終止時之資產製作資產移轉清冊，報請招標機關同意。

#### **4-11 資產點交**

4-11-1 得標人應於招標機關通知期限內辦理資產點交。

4-11-2 得標人將資產點交後，招標機關之財產管理單位應依財物標準分類之規定列帳管理，並登錄於財產管理系統。

#### **4-12 遷離/建物所有權移轉登記**

4-12-1 經招標機關同意無須移轉之資產，得標人應於設定地上權契約所訂期間內遷離，得標人逾期未遷離者，視為得標人拋棄其所有權及其他權利，招標機關得逕為任何處置，並向得標人請求處置所生之一切費用，得標人亦應賠償招標機關因此所受一切損害。

4-12-2 招標機關及得標人應於設定地上權契約所定期限內辦理建物所有權移轉登記為市有，如有他項權利登記者，得標人並應一併塗銷。

#### **4-13 地上權剩餘價值及建物之補償**

4-13-1 設定地上權契約期前終止時，除因設定地上權契約約定可歸責於本府事由、為不可抗力或除外情事所致之期前終止外，得標人應將營運資產（不含負債）無償移轉予招標機關或招標機關指定之人所有，得標人不得請求其他任何補償。

4-13-2 設定地上權契約若因設定地上權契約所定可歸責於本府事由、為不可抗力或除外情事致期前終止時，招標機關應依「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」之規定及設定地上權契約之約定補償得標人地上權以後年度之剩餘價值及地上建物所為鑑價金額之總和。

## 附件一

檔 號：  
保存年限：

# 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國○○年○○月○○日  
發文字號：府○○字第○○○○○○○○號  
附件：

主旨：公告招標「臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆市有土地設定地上權案」，請踴躍參與投標。

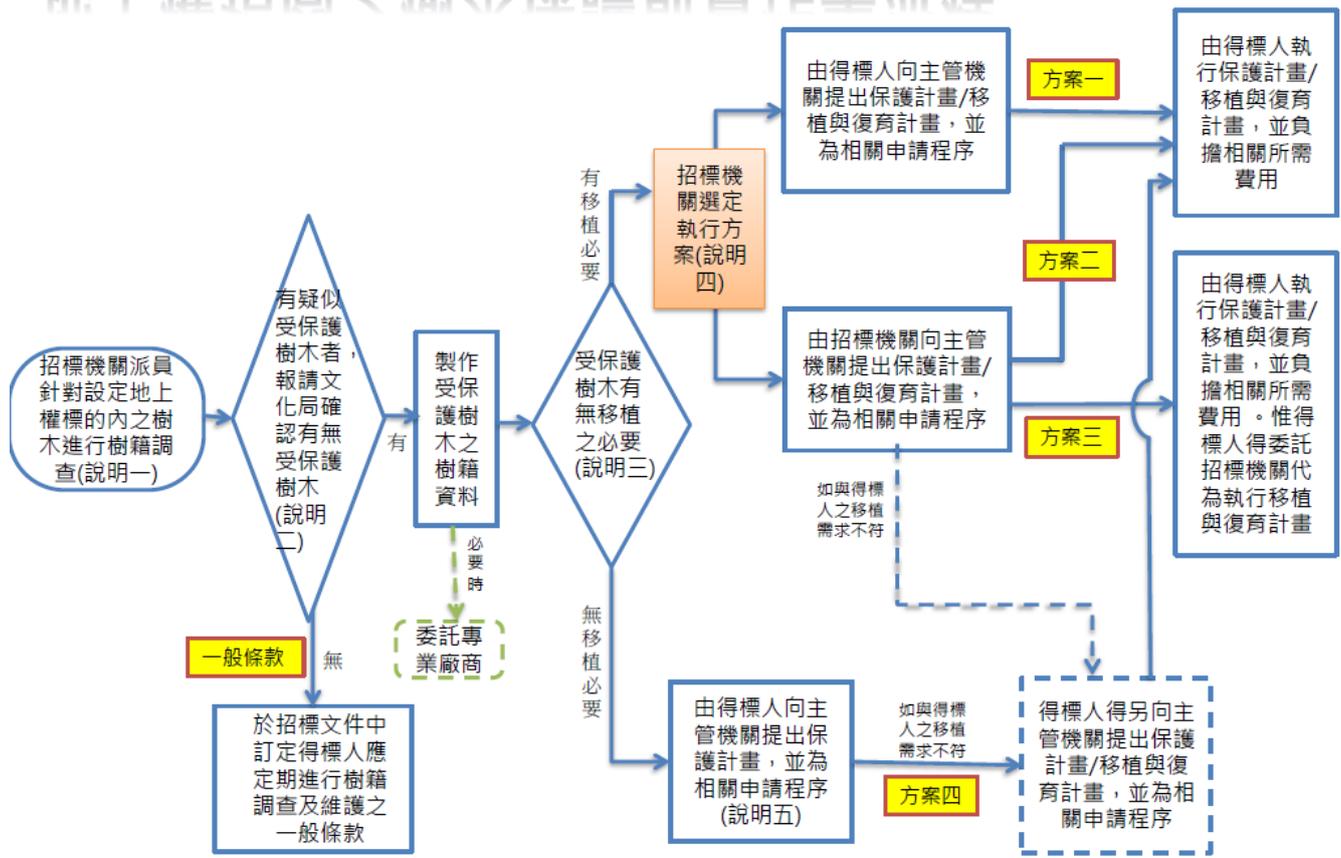
依據：依臺北市市有財產管理自治條例第 65 條及臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點規定辦理。

公告事項：

- 一、 招標機關：臺北市政府○○局
- 二、 案件名稱：「臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆市有土地設定地上權案」。
- 三、 基地範圍：臺北市○○區○○段○小段○○地號、○○地號、○○地號、○○地號等○○筆市有土地，面積○○○○平方公尺（土地面積以土地登記謄本記載為準）。
- 四、 開發方式：設定地上權，地上權存續期間為○○年。
- 五、 履約保證金：新臺幣○○○○○○元整。
- 六、 投標保證金：新臺幣○○○○○○元整。
- 七、 權利金底價：新臺幣○○億○○○○萬元整。

- 八、招商文件購領方式及地點：自公告日起至民國○○年○○月○○日（上午 8 時 30 分至 12 時、下午 1 時 30 分至 5 時）止，至銀行臨櫃匯款後（銀行別：○○、戶名：○○帳號：○○，每份工本費新臺幣○○○元整。註記：購買臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆市有土地設定地上權案招標文件），持匯款收據正本向本府工務局聯合採購發包中心（臺北市市府路 1 號○樓○區，聯絡電話：02-27208889 轉○）領取招標文件，逾期不予受理。
- 九、招商文件釋疑截止日：投標人對招商文件內容有疑義者，應於民國○○年○○月○○日下午 5 時前，以書面向本府○○局申請釋疑。
- 十、投標收件截止日：投標文件應以專人或掛號郵寄方式，於民國○○年○○月○○日上午 11 時整以前送達或寄達「110204 臺北市市府路 1 號○樓○區，臺北市政府工務局聯合採購發包中心」，逾期送達或寄達者無效。
- 十一、本公告未刊登事項悉依據本案招商文件及相關法令辦理。

# 地上權招商之樹木保護前置作業流程



地上權招商之樹木保護前置作業流程說明如下：

## 說明一：招標機關派員針對設定地上權標的內之樹木進行樹籍調查

- 一、 招標機關於設定地上權案之評估開發形成階段應派員至設定地上權標的內  
 勘查有無受保護樹木，有疑義時得請文化局協助。
- 二、 勘查結果若疑似有受保護樹木者，招標機關應自行或委託公園處或專業廠  
 商進行樹籍調查。

## 說明二：有疑似受保護樹木者，報請文化局確認有無受保護樹木

- 一、 招標機關完成設定地上權標的內之樹籍調查後，應將樹籍調查結果，內容  
 包括全區喬木平面圖、樹籍清冊(含樹胸徑、樹胸圍、樹高，表單可在文化  
 局網站下載)及樹木遠近照，函請文化局確認設定地上權標的內有無受保護

樹木，並納入投標須知之附件。

## 二、文化局認定後之處理：

1. 經文化局確認設定地上權標的內有受保護樹木者，招標機關應製作受保護樹木之樹籍資料（必要時得委託專業廠商製作），並應將受保護樹木之樹籍資料列入招標文件之附件。招標機關並得考量適度延長得標人取得使用執照之期間。
2. 經文化局確認設定地上權標的內無受保護樹木者，招標機關仍應於招標文件中明訂得標人需負擔維護管理樹木之責任（樹木未來可能變為受保護樹木，招標文件文字可參考附件之一般條款）。

### 說明三：評估受保護樹木有無移植之必要

依「臺北市樹木保護自治條例」之規定，受保護樹木以原地保留為原則。惟招標機關得依個案初步評估設定地上權標的內之受保護樹木有無移植之必要。

### 說明四：受保護樹木有移植必要者，招標機關應選定執行方案

設定地上權標的內有受保護樹木且有移植必要時，招標機關視個案執行之困難度及政策等因素，擇定合適之方案：

- 一、方案一：由得標人針對樹籍調查結果向主管機關提出受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫於經主管機關審核通過後，由得標人負責執行並負擔相關費用（招標文件文字可參考附件方案一）。招標機關必要時得協助得標人尋找受保護樹木之定植地。
- 二、方案二：由招標機關針對樹籍調查結果向主管機關提出受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫於經主管機關審核通過後，由得標人負責執行並負擔相關費用（招標文件文字可參考附件方案二）。
- 三、方案三：由招標機關針對樹籍調查結果向主管機關提出受保護樹木之保護

計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫於經主管機關審核通過後，由得標人負責執行或委託招標機關代為執行，相關費用均由得標人負擔（招標文件文字可參考附件方案三）。

四、上述方案二或方案三之情形，若得標人之需求與招標機關所提計畫不符時，得標人得另行向主管機關提送受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫於經主管機關審核通過後，由得標人負責執行並負擔相關費用。招標機關必要時得協助得標人尋找受保護樹木之定植地。

#### **說明五：受保護樹木無移植必要（方案四）**

於設定地上權標的內有受保護樹木，但經招標機關評估無移植必要者，得標人得視其需求向主管機關提送受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫之申請。前開計畫於經主管機關審核通過後，由得標人負責執行並負擔相關費用（招標文件文字可參考附件方案四）。

### 一般條款：

- 乙方應自行派員測量本基地內之喬木樹籍資料。如本基地內樹木有達「臺北市樹木保護自治條例」規定之受保護樹木認定標準者，乙方應依該條例規定辦理。其餘樹木如涉樹木移植事項，乙方應依「臺北市樹木移植作業規範」辦理。

(註：甲方為招標機關，乙方為得標人，以下同)

### 方案一：

- 本基地內樹木有達「臺北市樹木保護自治條例」規定之受保護樹木，乙方應依該條例規定辦理，並依樹籍調查結果向主管機關提送受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。甲方必要時得協助乙方尋找受保護樹木之定植地。
- 乙方為執行受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫，致影響建築執照核發之時程者，乙方得申請展延取得使用執照期間，最長以3年為限，其展延期間不受本契約第○條約定之限制。

### 方案二：

- 本基地內樹木有達「臺北市樹木保護自治條例」規定之受保護樹木，由甲方辦理受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之相關申請程序。為因應主管機關審查或甲方製作或修訂前開計畫而有使用本案開發計畫與建築配置圖說等相關資料之必要時，乙方應配合提供，不得拒絕。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。
- 如乙方之移植需求與甲方所提受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫不符時，乙方得另行向主管機關提送受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。甲方必要時得協助乙方尋找

受保護樹木之定植地。

- 乙方為執行受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫，致影響建築執照核發之時程者，乙方得申請展延取得使用執照期間，最長以 3 年為限，其展延期間不受本契約第○條約定之限制。

#### 方案三：

- 本基地內樹木有達「臺北市樹木保護自治條例」規定之受保護樹木，由甲方辦理受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之相關申請程序。為因應主管機關審查或甲方製作或修訂前開計畫而有使用本案開發計畫與建築配置圖說等相關資料之必要時，乙方應配合提供，不得拒絕。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。惟乙方得委託甲方代為執行，相關費用由乙方負擔，且乙方應無條件同意甲方進場執行。
- 如乙方之移植需求與甲方所提受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫不符時，乙方得另行向主管機關提送受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。甲方必要時得協助乙方尋找受保護樹木之定植地。
- 乙方為執行或甲方代為執行受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫，致影響建築執照核發之時程者，乙方得申請展延取得使用執照期間，最長以 3 年為限，其展延期間不受本契約第○條約定之限制。

#### 方案四：

- 本基地內樹木有達「臺北市樹木保護自治條例」規定之受保護樹木，但經甲方評估無移植必要者，乙方應向主管機關提送受保護樹木之保護計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。

- 如乙方評估有移植必要者，乙方得視其需求向主管機關提送受保護樹木之移植與復育計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。甲方必要時得協助乙方尋找受保護樹木之定植地。
- 乙方為執行受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫，致影響建築執照核發之時程者，乙方得申請展延取得使用執照期間，最長以 3 年為限，其展延期間不受本契約第○條約定之限制。