

# 設定地上權與促進民間參與公共建設之 BOT 案件差異比較表

(109.01.07 修訂版)

	設定地上權	促參 BOT
法令依據	臺北市市有財產管理自治條例第 65 條、臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點	促進民間參與公共建設法
標的	依臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點第三點規定，辦理設定地上權之市有非公用土地，以面積在五百平方公尺以上，可供單獨建築使用者為限。	符合促進民間參與公共建設法第三條規定之公共建設(共 14 類)。
作業程序	<p>依臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點第五點規定，執行機關辦理公開招標時，應依下列程序為之：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、擬訂土地設定地上權開發計畫。</li> <li>2、依土地法第二十五條規定完成處分程序。</li> <li>3、擬訂投標須知、設定地上權契約等招標文件簽報本府核定。</li> <li>4、擬訂權利金底價提本府市有財產審議委員會審議。</li> <li>5、公告招標。</li> <li>6、簽訂設定地上權契約。</li> <li>7、辦理地上權設定登記。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、進行預評估作業</li> <li>2、辦理可行性評估(含召開公聽會)與先期規劃</li> <li>3、研訂招商文件</li> <li>4、公告招商</li> <li>5、辦理甄審</li> <li>6、簽訂契約</li> </ol>
土地租金收取	<p>依臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點第十一點規定，設定地上權應收取之地租，按土地申報地價年息百分之二至百分之五計算，並分為不隨申報地價調整及隨申報地價調整二部分。年息率由執行機關於招標前簽報本府核定。</p> <p>不隨申報地價調整之地租，按訂約當年度土地申報地價乘以不隨申報地價調整之年息率計算。</p> <p>隨申報地價調整之地租，按當年度土地申報地價乘以隨申報地價調整之年息率計算。但訂約次年度以後之地租較前一年度增加逾百分之六者，超出部分不予計收。計算公式如下：</p> $R_n = \min(V_n \times r, R_{n-1} \times (1 + 6\%))$ <p>其中，<math>R_n</math>：第 <math>n</math> 年度隨申報地價調整之地租  <math>V_n</math>：第 <math>n</math> 年度申報地價  <math>r</math>：隨申報地價調整部分適用之年息率  <math>n</math>：年度</p> <p>前項年息率不得低於評定時市有土地課徵地價稅之稅率。</p>	<p>依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法規定：<u>興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。</u>  <u>營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。公共建設自償能力不足者，得酌予減收。</u></p>
備註	土地處分程序時程不易掌握	