

法規名稱：新市鎮土地標售標租辦法

修正日期：民國 110 年 06 月 04 日

第 1 條

本辦法依新市鎮開發條例（以下簡稱本條例）第八條第六項規定訂定之。

第 2 條

本辦法所稱新市鎮土地，係指本條例第八條第一項第五款規定得予標售、標租之可供建築土地。

第 3 條

- 1 主管機關辦理標售、標租土地時，應先行公告；其公告事項如下：
 - 一、依據。
 - 二、土地標示、面積。
 - 三、土地使用分區及其使用管制。
 - 四、土地開發建設期限及最低建設使用程度。
 - 五、租賃期限。
 - 六、投標資格。
 - 七、受理投資計畫及投標時間。
 - 八、標售、標租底價。
 - 九、押標金、履約保證金、地上權權利金金額。
 - 十、領取投標須知、標單時間及地點。
 - 十一、投標應備書件。
 - 十二、開標日、時及場所。
 - 十三、價款、租金、地上權權利金繳交期限。
 - 十四、土地點交方式及期限。
 - 十五、其他必要事項。
- 2 前項公告應張貼於主管機關與標售、標租土地所在地之直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所公布欄，並刊登主管機關與標售、標租土地所在地之直轄市、縣（市）政府網站及政府公報，其公告日至受理投資計畫申請日不得少於三十日。

第 4 條

新市鎮土地標售時，押標金金額不得低於標售底價之百分之十；標租時，押標金金額按標租年租金底價計算。

第 5 條

新市鎮土地標租年租金底價，以主管機關委託不動產估價師所估定土地市價之千分之一至千分之五計算。但為因應經濟環境之劇烈變化，或為配合有利於新市鎮發展產業引進需要，經專案陳報

中央主管機關核准或經行政院核定屬重大投資計畫者，不在此限。

第 6 條

- 1 標租土地得標人應按實際得標金額，依契約約定繳交租金及補繳履約保證金差額。
- 2 前項租金應隨同都市地區地價指數逐年調整。
- 3 標租土地得標人應繳之年租金金額不得低於租賃期間每年應納之地價稅。

第 7 條

- 1 依本辦法標租之土地，主管機關得依土地開發目標、租賃期限、標租底價、不動產市場景氣情況、鄰近地區標租實例等因素收取地上權權利金。
- 2 前項地上權權利金金額，不得低於主管機關委託不動產估價師所估定土地市價之百分之三十。

第 8 條

新市鎮土地決標後，得標人之押標金不予發還，逕以抵充價款、租金或履約保證金。但得標人放棄得標權利者，主管機關除不予退還押標金外，並得重新公告辦理標售、標租。

第 9 條

新市鎮土地決標後，未得標人之押標金應當場無息退還。但標價低於公告之標售、標租底價者，其所繳押標金不予退還。

第 10 條

- 1 依本辦法辦理標售、標租，經公告招標二次無人投標或廢標者，主管機關得酌減底價，再行公告辦理標售、標租；酌減數額不得逾百分之二十。
- 2 經依前項重行公告辦理標售、標租，仍無人投標或廢標者，主管機關得以重行公告之底價再行酌減至多百分之二十，並重行公告辦理標售、標租。
- 3 經公告招標仍無人投標或廢標者，主管機關得檢討調整該土地使用分區及使用管制，並依本條例第八條第四項及本辦法規定重行辦理標售、標租。

第 11 條

- 1 標售土地得標人應於標得土地後三十日內與主管機關簽訂買賣契約。買賣契約書應載明下列事項：
 - 一、雙方當事人。
 - 二、土地標示、面積。
 - 三、土地價款及繳款方式。
 - 四、價款找補方式。
 - 五、土地使用限制。
 - 六、土地點交方式及所有權移轉時機。
 - 七、稅費及規費負擔方式。

八、違約事項及其處罰規定。

九、特約事項。

- 2 得標人未經主管機關同意逾期辦理簽約者，視為拋棄得標，其押標金不予退還。

第 12 條

依本條例第八條第一項第五款標售土地，得標人應於主管機關規定之期限內繳清土地價款。但得標人已於本條例第十六條第一項之投資計畫敘明得標後價款繳付計畫，並經主管機關核准者，得依核准之價款繳付計畫辦理。

第 13 條

- 1 承購人依其投資計畫所載土地價款繳付計畫及繳款期限繳款，且所繳價款已達應繳價款百分之三十以上者，得向主管機關申請先行使用土地。
- 2 承購人申請先行使用土地者，應支付先行使用土地使用費；如按年支付者，應附具按年支付土地使用費承諾書。
- 3 前項使用費依承購人應繳未繳土地價款額度及新市鎮開發基金之銀行貸款利率按年計算。

第 14 條

- 1 承購人繳清全部土地價款後，主管機關及承購人應依下列規定辦理：
 - 一、土地已完成地籍整理者，主管機關應於承購人繳清土地價款之日起三十日內提供申請登記所需文件，由承購人會同主管機關申請土地所有權移轉登記；主管機關應以現況辦理點交，製作點交紀錄，其土地之面積，應以土地登記簿記載者為準。
 - 二、土地尚未完成地籍整理者，主管機關應於承購人繳清土地價款之日起三十日內核發土地使用權同意書，供承購人申請相關證照使用。主管機關應以現況辦理點交，製作點交紀錄。土地完成地籍整理後，主管機關應配合提供申請登記所需文件，由承購人會同主管機關申請土地所有權移轉登記。
- 2 依前項辦理所有權移轉登記之土地，其土地登記簿登記之面積如與公告標售面積不符時，得自完成登記之日起三個月內就二者面積差額，按得標金額比例，無息多退少補。
- 3 第一項辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，由承購人負擔。

第 15 條

- 1 標租土地得標人應於標得土地後三十日內與主管機關簽訂租賃契約。租賃契約應載明下列事項：
 - 一、雙方當事人。
 - 二、土地標示、面積。
 - 三、租賃期限。
 - 四、土地使用限制。
 - 五、租金金額、繳款方式及期限。
 - 六、地上權權利金金額、繳款方式及期限。

七、租金調整方式。

八、未依約繳交租金之處理方式。

九、履約保證金之調整及繳退方式。

十、租賃期滿後，土地返還及地上物處理方式。

十一、保證人及其連帶保證責任。

十二、違約事項及罰則。

十三、特約事項。

- 2 租賃契約簽訂後，雙方當事人應會同向租賃土地所在地之管轄法院辦理公證；主管機關並應以現況辦理點交，製作點交紀錄。承租人要求鑑界者，主管機關應會同辦理。標租土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準。土地登記簿記載之面積與實地面積不符時，應以原標租金額計算租金，承租人不得要求退補。
- 3 前項辦理公證、鑑界及其他相關費用，由承租人負擔。

第 16 條

- 1 標租土地得標人依前條規定簽訂租賃契約時，應同時與主管機關簽訂地上權設定契約，由承租人會同主管機關申請地上權設定登記，辦理該設定登記所需費用由承租人負擔。
- 2 前項地上權存續期間，不得超過租賃期間。

第 17 條

未依本辦法規定繳交土地價款、先行使用土地使用費、租金或地上權權利金者，經主管機關書面二次通知繳納，仍未繳納者，以違約處理。主管機關應以書面通知承購人或承租人自行遷移標售、標租土地上之地上物及設施，逾期未遷移者，視同放棄該設施及地上物所有權、土地使用權、承購權或承租權；已繳交之價款、租金及權利金不得要求退還。

第 18 條

本辦法所定之書表格式，由主管機關定之。

第 19 條

本辦法自發布日施行。