

法規名稱：交通部航港局經管公有財產提供商港經營事業機構使用辦法

發布日期：民國 101 年 08 月 10 日

第 1 條

本辦法依商港法第七條第七項規定訂定。

第 2 條

交通部航港局（以下簡稱航港局）經管之公有財產，得以設定地上權、出租或作價投資之方式，提供商港經營事業機構（以下簡稱經營機構）開發、興建、營運使用。

第 3 條

經營機構以設定地上權方式使用航港局經管土地時，其權利金及租金之繳交，應依下列規定辦理：

- 一、權利金按當年期全年營業收入之百分之一計收，每年收取一次，其中全年營業收入不含航港建設基金補助部分。
- 二、土地租金依土地當期申報地價年息百分之二計算，每年分二次收取。屬公共設施及配合政府政策需要之土地不計收土地租金。下列情形之土地，土地租金依當期申報地價年息百分之一計收。
 - （一）於經營機構成立前收取租金之租金率低於設定地上權土地租金率之土地。
 - （二）由業者出資填築新生地並約定新生地填築費用須折抵相關租金費用，於折抵期間之土地。
- 三、航港局對於前款收取土地租金得視下列情形調整租金費率，調整原因消滅後，應予調整回復，租金率之回復自次年度開始實施：
 - （一）國內或國際之社會經濟環境發生重大變化。
 - （二）航港局依法辦理用地撥用或徵收時，自核定辦理撥用或徵收之日起。
 - （三）航港局與經營機構，視港區發展狀況認定有檢討必要。
 - （四）其他經主管機關認定有檢討必要。

第 4 條

- 1 設定地上權應由航港局與經營機構協商後簽訂契約書，並應載明下列事項：
 - 一、雙方當事人。
 - 二、設定地上權之土地標示、面積及範圍。
 - 三、支付土地租金之土地標示、面積及範圍。
 - 四、地上權存續期間。
 - 五、地上權應給付權利金、土地租金之數額及給付方式、逾期違約金及計收基準。
 - 六、土地使用限制。
 - 七、違約處理。

八、地上權與地上物之轉讓及設定抵押權之限制。

九、得終止地上權之事由。

十、地上權消滅後地上物之處理。

十一、管轄法院。

十二、其他。

- 2 前項第四款地上權存續期間，最長不得逾七十年。

第 5 條

經營機構以地上權為擔保設定抵押權時，應報經航港局核轉主管機關核定後辦理。

第 6 條

- 1 地上權存續期間，經營機構因營運需要，將部分土地之地上權讓與他人時，應經航港局同意後，再由經營機構辦理地上權讓與登記。
- 2 前項地上權讓與他人時，若讓與期間與原地上權存續期間不一致，由航港局變更設定地上權存續期間，並於受讓人地上權消滅後，再行設定地上權予經營機構。

第 7 條

- 1 有下列情形之一者，航港局得提前終止地上權契約：
 - 一、經營機構未於規定繳納期限內繳清權利金，經三次催告未繳納者。
 - 二、經營機構違反土地使用限制，經三次限期改善而未改善。
 - 三、經營機構積欠租金達半年，經三次催告未繳納者。
 - 四、配合國家重大政策需要。
- 2 地上權期間屆滿六個月前，由經營機構向航港局申請續約，經航港局審核後，無前項得終止契約之情形，得辦理續約。

第 8 條

依前條終止地上權契約或地上權存續期間屆滿後，雙方未續予設定地上權時，經營機構應配合航港局辦理地上權塗銷登記，航港局並得依下列規定，通知經營機構處理地上物：

- 一、地上物有使用價值者，除屬前條第一項第四款之情形按時價補償經營機構外，其餘地上物所有權應無償移轉為國有，由航港局經管。
- 二、地上物無使用價值者，經營機構應自行拆除地上物。

第 9 條

經營機構設定地上權之土地轉租、委託經營、與他人合作經營或再提供第三人使用之期限，不得逾航港局與經營機構簽訂之地上權契約期間。

第 10 條

- 1 航港局以公有財產出租經營機構使用時，其租賃期限，每次不得逾二十年。但租用基地供建築房

屋者不在此限。

- 2 租賃期間屆滿六個月前，由經營機構向航港局申請續約，經航港局審核後，無下列情形者，得辦理續約：
 - 一、未依原約定用途使用，經限期改善未改善。
 - 二、積欠租金達半年。
 - 三、國家重大政策變更。

第 11 條

- 1 經營機構租賃建築改良物之年租金，依當期課稅現值之百分之十計收；土地改良物及動產之年租金，依帳面價值之百分之十計收；土地租金計收費率適用第三條第一項第二款規定。
- 2 前項租金費率之調整機制，準用第三條第一項第三款規定。

第 12 條

租賃契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、租賃項目之標示、面積及範圍。
- 三、用途。
- 四、契約存續期間。
- 五、租金繳納方式、逾期違約金及計收基準。
- 六、稅捐及其他費用負擔。
- 七、雙方權利義務。
- 八、使用限制。
- 九、違約處理。
- 十、契約變更。
- 十一、終止契約之條款及契約終止後地上物之處理方式。
- 十二、管轄法院。
- 十三、其他。

第 13 條

- 1 經營機構承租之公有財產經航港局同意後得轉租或提供他人使用者，其期限不得逾航港局與經營機構簽訂之租賃期間。
- 2 前項土地轉租或提供他人建築使用者，應以不申請設定地上權為要件。

第 14 條

經營機構得視業務需要提出作價計畫，會商航港局同意後，報請主管機關陳轉行政院核准，將航港局經管之公有財產作價投資予經營機構。

第 15 條

本辦法自發布日施行。