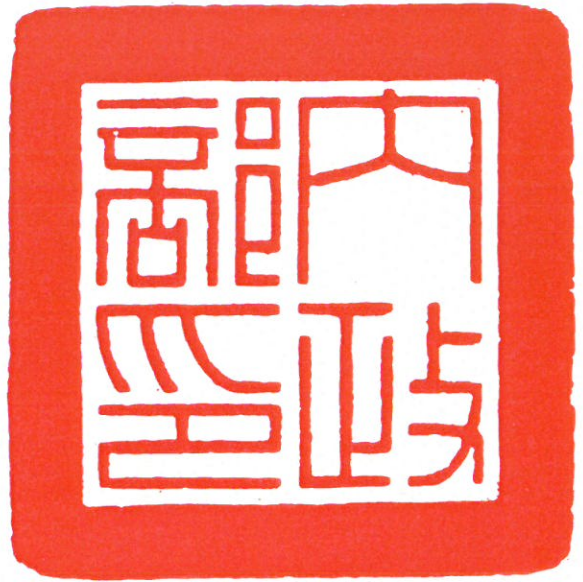


檔 號：

保存年限：

內政部、財政部 令

發文日期：中華民國108年12月2日
發文字號：台內地字第1080265639號
台財產公字第10835011530號



修正「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」第二條

附修正「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」第二條

部長徐國勇

部長蘇建榮

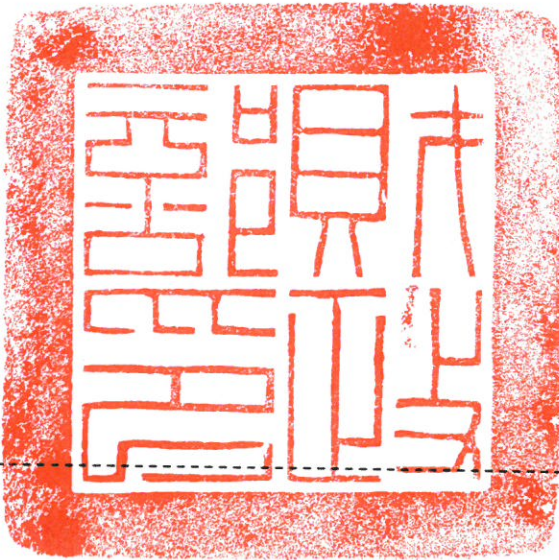
會銜公文機關印信蓋用續頁表

發文日期：中華民國108年12月2日

發文字號：台內地字第1080265639號

台財產公字第10835011530號

主旨：修正「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」第二條。



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第二條修正總說明

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（以下簡稱本辦法）自八十九年十月二十六日內政部會同財政部發布施行後，歷經三次修正，最近一次於一百零六年五月二日修正。本辦法第二條第一項第一款及第二款規定，公有土地之租金，興建期間按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金；營運期間按國有出租基地租金計收標準六折計收，但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。茲有主辦機關反映民間業者希望不以申報地價為計算基礎，或採定額計算方式辦理，以減輕租金不確定風險。

為利主辦機關實務執行，並確保土地年租金計收足以支應當期地價稅稅額，爰修正本辦法第二條，於第一項興建期間租金，修正為按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，營運期間租金修正為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。第二項配合刪除，現行條文第三項移列第二項，並增訂第三項，規定租金相關事項應於投資契約載明。

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第二條修正條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第二條 公有土地之<u>年租金</u>依下列規定計算： 一、興建期間：按<u>當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積</u>計收。 二、營運期間：按<u>當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積</u>，加計簽約當期申報地價<u>百分之二</u>計收。 三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。 依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。 <u>前二項租金相關事項，均應於投資契約載明。</u>	第二條 公有土地之租金依下列規定計算<u>之</u>： 一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收<u>租金</u>。 二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。<u>但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。</u> 三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。 <u>依前項第二款、第三款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。</u> 依<u>第一項或前項</u>計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。	一、為兼顧促進民間參與公共建設法（以下簡稱本法）第十五條給予促參案土地租金優惠意旨，並確保土地租金計收足以支應當期地價稅稅額： （一）第一項序文修正為公有土地之「年租金」依下列規定計算，以資明確並酌作文字修正。 （二）第一項第一款興建期間租金，修正為按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，即興建期土地年租金＝土地使用面積×當期申報地價×課徵地價稅稅率。 （三）第一項第二款營運期間租金，參考「國有非公用土地設定地上權作業要點」第五點規定，修正為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分，按當期申報地價及課徵地價稅稅率乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收，即營運期土地年租金＝土地使用面積×當期申報地價×課徵地價稅稅率＋土地使用面積×簽約當期申報地價×百分之二。 （四）實務上並無收取現行

		條文第一項第一款及第二項所定「其他費用」，且查其立法說明，係指除地價稅以外費用，如土地管理維護費，惟促參案所需用地既交付民間機構興建及營運，土地管理機關已無須負擔土地管理維護責任，爰刪除「其他費用」文字。 二、配合第一項第一款及第二款修正，刪除現行條文第二項，現行條文第三項移列第二項。 三、修正條文第二項經評估確有造成自償能力不足，租金得予減收情形，係規劃或公告招商前之甄審階段，經審酌確有自償能力不足情形，予以減收，並於招商文件或投資契約草案載明。至投資契約履行期間發生不具自償能力情形，係契約履行問題，與財務規劃不具自償性尚有不同，應依投資契約約定處理，不適用該項規定。併予說明。 四、本法第十一條第二款規定，主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載土地租金、權利金及費用之負擔事項，爰增訂第三項，明定租金相關事項應於投資契約載明。
--	--	--

		五、本條修正施行前簽約促參案，考量其樣態多元，個案規模、條件、財務規劃基準及招商條件各異，且係透過公開招商程序，依「實體從舊」原則，其土地租金仍應依個案投資契約約定及簽約時之相關規定辦理。
--	--	---

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第二條修正條文

第二條 公有土地之年租金依下列規定計算：

- 一、興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
- 二、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。
- 三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。

前二項租金相關事項，均應於投資契約載明。