

經濟部辦理促進民間參與公共建設區段徵收取得土地處理辦法總說明

經濟部辦理促進民間參與公共建設區段徵收取得土地處理辦法（以下簡稱本辦法）係依「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱本法）第十九條第四項規定並參酌交通部訂頒之「獎勵民間參與交通建設區段徵收取得土地處理辦法」訂定之。

本辦法之立法意旨，係經濟部鑑於依本法第十九條第二項取得區段徵收範圍內之公共建設用地及可供建築用地，因得為出租或設定地上權予民間機構，或逕為使用、收益及處分，此諸公共建設帶來之效益，將創造可觀之「地利」，為期回收公共建設之外部效益，挹注建設財源，讓地主分享開發利益，加速用地取得進行、提高民間投資公共建設誘因，並避免土地炒作之虞，故區段徵收取得土地宜妥適規範如何出租或設定地上權、使用收益、開發經營及處分；復據現行法令，除平均地權條例有讓售或標售處分之規定及土地徵收條例針對區段徵收取得之可供建築用地有標售、標租及設定地上權之規定外，尚未有區段徵收取得土地可使用、收益之法源，爰依本法第十九條第四項之規定訂定本辦法。

本辦法共計十條，其重點如次：

一、揭示本辦法訂定之依據。(第一條)

二、明定本辦法之適用範圍。(第二條)

三、明定以出租或設定地上權方式，提供民間機構開發之相關規定。(第三條)

四、明定經濟部於出租或設定地上權存續期間，得辦理終止租約或撤銷地上權之情況。(第四條)

五、明定經濟部取得之公共建設用地之使用、收益及處分方式。(第五條)

六、明定經濟部取得之可供建築用地之使用、收益及處分方式。(第六條)

七、明定經濟部與地方政府參與共同開發之法源。(第七條)

八、明定私人或團體申請投資開發經營及辦理審核之程序、規定與其投資開發之契約書應載明內容。

(第八條及第九條)

九、揭示本辦法之施行日期。(第十條)

經濟部辦理促進民間參與公共建設區段徵收取得土地處理辦法

條 文	說 明
<p>第一條 本辦法依促進民間參與公共建設法（以下簡稱本法）第十九條第四項規定訂定之。</p>	<p>明定本辦法之法源。</p>
<p>第二條 本辦法所稱取得土地，係指經濟部（以下簡稱本部）依本法第十九條第二項規定取得之公共建設用地及可供建築用地。</p>	<p>明定本辦法所稱區段徵收取得之土地。按本部主管公共建設為自來水設施、水利設施、電業設施、公用氣體燃料設施、重大工業及商業設施，其取得土地應包括公共建設用地及其他可供建築用地，爰明定之。</p>
<p>第三條 本部取得土地，依本法第十五條或第二十七條規定出租或設定地上權予民間機構辦理開發時，應訂定書面契約。 前項契約之存續期間不得超過本法第八條所定核定之營運期間。</p>	<p>一、本部以出租或設定地上權處理取得之土地時，應訂定書面契約。 二、明定租約或地上權存續期間，以核定之營運期間為限。</p>
<p>第四條 前條契約書內應載明，有下列情形之一者，本部得終止租約或撤銷地上權，已繳交之租金及權利金不得要求退還： 一、承租人或地上權人未依約規定繳交租金或地租金額達二年以上之總額。 二、承租人或地上權人未依都市計畫及其他法令規定使用土地。 三、承租人或地上權人將土地或地上權出租或出借供他</p>	<p>本條係參考「中央機關辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第十五條訂定，明定本部與民間機構應於契約書中載明得辦理終止租約或撤銷地上權之情形。</p>

人建築使用。

四、其他依法令規定或契約約定終止或撤銷原因發生。

第五條 本部取得之公共建設用地，依本法第十九條第四項逕為使用、收益及處分時，得視各公共建設之特性，依下列方式辦理：

一、信託或委託私人、團體辦理一部或全部範圍、事項之開發經營。

二、與私人、團體聯合開發、合作經營。

三、投資設立公司辦理開發經營。

本部辦理前項信託、委託、聯合開發、合作經營，應公告徵求受託人或投資人，公告期間至少一個月。

第六條 本部取得之可供建築用地，依本法第十九條第四項逕為使用、收益及處分時，得視各公共建設之特性，依下列方式辦理：

一、依前條第一項規定方式之使用、收益。

二、讓售、標售或標租。

本部於辦理前項各款作業時，得視各公共建設事業需要訂定作業要點。

一、依本法第十九條第二項規定取得之公共建設用地，如未出租或設定地上權予民間機構，可另行逕為使用、收益及處分，本條係就「逕為使用、收益及處分」之方式予以規範。

二、為期回收經濟部主辦公共建設之外部效益，挹注建設財源，並避免土地炒作，第一項第三款明定經濟部可自行設立公司開發經營。

三、為使廠商公平競爭，第二項明定經濟部於徵求受託人或投資人時，應辦理公告，且公告期間不得少於一個月。

一、依本法第十九條第二項規定取得之可供建築用地，如未出租或設定地上權予民間機構，可另行逕為使用、收益及處分，本條係就「逕為使用、收益及處分」之方式予以規範。

二、本法第十九條規定區段徵收範圍內之土地，其處理方式並須依區段徵收相關法令辦理。爰參考「土地徵收條例」第四十四條第一項之規定，於第一項第二款明定讓

<p>第七條 為有效利用土地資源，本部得協調直轄市、縣（市）政府共同開發依本法第十九條第二項第三款取得之可供建築用地。</p> <p>為前項開發時，其合作條件、利益分配及其他相關權利義務，另行協商定之。</p>	<p>售、標售或標租為規定之處理方式。</p> <p>三、第二項明定得視公共建設需要訂定各款作業要點，俾供參辦。</p>
<p>第八條 本部依本辦法徵求私人或團體開發經營時，應要求申請人提出下列文件：</p> <p>一、申請書（載明申請人姓名、年齡、住址、職業或團體名稱、地址、代表人姓名、申請投資開發之地點及範圍）。</p> <p>二、申請人身分證明文件、法人登記證明文件。</p> <p>三、財力證明文件、開發資金來源證明文件及開發經費業績證明文件。</p> <p>四、投資開發計畫書：包括投資開發項目、開發內容、投資財務計畫及營運管理事項。</p> <p>五、其他經本部公告之文件。</p> <p>本部為審核前項文件，得通知申請人或其他有關機關人員列席。</p>	<p>一、明定本部得與直轄市、縣（市）政府協議共同開發各該取得之可供建築用地，以有效利用土地。</p> <p>二、明定共同開發之相關權利義務，由參與各方協商定之。</p>
<p>第九條 本部信託、委託私人、團體辦理土地開發經營或</p>	<p>明定本部信託、委託私人、團體辦理土地開發</p>

<p>第十條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>與其聯合開發、合作經營，應訂定契約，並載明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、開發範圍及其經營事項。 二、開發經營期限。 三、保證金之繳納及退還時期、方式。 四、開發經營成果提報事項。 五、開發經營孳息分配及給付方式。 六、契約終止原因及相關權利義務事項。 七、權利之轉讓。 八、稅費之負擔。 九、其他。
<p>明定本辦法施行日期。</p>	<p>經營或與其聯合開發、合作經營，應於契約書載明之事項，以利雙方訂定契約內容之依循。</p>

