

# 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，曾於九十二年八月二十六日及一百零一年十一月一日二次會同修正施行，本辦法現行第二條第一項第一款及第二款規定，公有土地之租金，於興建期間，按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金，於營運期間，按國有出租基地租金計收標準六折計收。同條第三項並規定，公共建設興建或營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金，惟並無減收衡量基準，致實務上尚無主辦機關辦理酌減案例。

復因一百零五年全國公告地價平均漲幅達百分之三十以上，民間機構增加之土地租金負擔，遠超過其預期，造成投資財務重大影響。另促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)施行細則第四十三條第一項於一百零五年十月四日修正發布，業已將「自償能力」定義修正為民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例，不再以工程興建年期內所有工程建設經費為適用要件，故促參法第八條第一項第五款案件(即由民間機構營運及移轉案件)已得適用現行第四項規定酌減租金，現行第五項已無規定之必要。

為利主辦機關實務執行及降低民間機構投資風險，並配合促參法施行細則第四十三條第一項規定之修正施行，爰修正本辦法第二條，規定公有土地之租金，於營運期間，每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限，並刪除第三項及第五項規定。

# 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
<p>第二條 公有土地之租金依下列規定計算之：</p> <p>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租金。</p> <p>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></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>依第一項或前項計收之租金，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。</p>	<p>第二條 公有土地之租金依下列規定計算之：</p> <p>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租金。</p> <p>二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。</u></p> <p>依第一項或第二項計收之租金，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。</p> <p><u>本法第八條第一項第五款案件，經主辦機關評估財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，其依第一項第二款或第二項規定計收之租金，得酌予減收</u></p>	<p>1、第一項第二款增訂但書規定，營運期間公有土地租金按國有出租基地租金計收標準六折（即當年期土地申報地價總額百分之三）或按前一年土地租金漲幅至多加計百分之六計算，二者擇低收取。</p> <p>2、依第一項第二款修正規定試算案例及說明如下：</p> <p>(一)假設條件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一百零七年一月一日簽訂投資契約。</li> <li>2. 土地使用面積一百平方公尺。</li> <li>3. 一百零七年申報地價為一千元/平方公尺。</li> <li>4. 一百零八年申報地價調漲百分之十。</li> </ol> <p>(二)土地租金計算</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一百零七年土地租金：新臺幣(以下同)一千元*一百平方公尺*百分之三=三千元</li> <li>2. 一百零八年土地租金： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)當年期土地申報地價總額百分之三一千元*百分之十一百一十*一百平方公尺*百分之三=三千三百元</li> <li>(2)前一年土地租金加計百分之六三千元*百分之一百零六=三千一百八十元</li> <li>(3)二者擇低收取，爰土地租金為三千一百八十元。</li> </ol> </li> </ol>

	<p><u>之。</u></p>	<p>3. 一百零九年土地租金</p> <p>(1) 當年期土地申報地價總額百分之三  <math>1100 \text{元} * 100 \text{平方公尺} * 3\% = 3300 \text{元}</math></p> <p>(2) 前一年土地租金加計百分之六  <math>3180 \text{元} * 6\% = 1908 \text{元}</math>  <math>3180 + 1908 = 5088 \text{元}</math></p> <p>(3) 二者擇低收取，爰土地租金為三千三百元。</p> <p>3、增訂第一項第二款但書及刪除第三項理由如下：</p> <p>(一) 一百零五年全國公告地價平均漲幅達百分之三十以上，民間機構增加之土地租金負擔，遠超過其預期，造成財務重大影響。</p> <p>(二) 現行第三項明定當年申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳租金，惟並無減收衡量基準，致實務上尚無主辦機關辦理酌減租金案例。</p> <p>(三) 主辦機關於辦理促參案可行性評估及先期規劃階段，須分別將財務可行性及財務規劃、風險規劃納入。訂定土地租金漲幅上限主辦機關於前置作業階段辦理整體財務試算設定時可更覈實；於公共建設營運期間有明確減收土地租金衡量基準遵循。對民間機構而言，租金漲幅上限可預期，降低財務及投資不確定風險。</p> <p>(四) 八十年至一百零五年</p>
--	------------------	---

		<p>全國公告地價調幅每年約百分之四點七九      臺北市近三十年公告地價調幅每年約百分之六點八二，參考臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點第十一點第二項：「前項地租，於公告地價調整時，隨同調整。但每年地租漲幅相較前一年度以調整百分之六為上限……」及臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點第五點第二項：「前項地租，於申報地價調整時，隨同調整。但每年地租漲幅相較前一年度以調整百分之六為上限……」規定，將營運期間租金漲幅上限規定為百分之六。</p> <p>(五) 現行第三項酌減租金之優惠係適用於興建及營運期間，惟依第一項第一款及第二項規定，所收取土地租金，除有第四項及第五項情形外，仍應足以支應依法應繳交地價稅及其他費用為必要。因此，興建期間租金，應依第一項第一款規定計算，營運期間租金，應依第一項第二款規定計算，並以該款但書規定為每年租金漲幅上限，爰刪除第三項。</p> <p>4、 第四項移列為第三項，並依法制作業體例，將該項所定「第二項」修正為「前項」。</p> <p>5、 查現行第五項規定之立法說明略以，現行第四項得予酌減租金規定，</p>
--	--	---

		<p>僅適用於自償能力不足情事者，而該自償能力之定義，以工程興建年內所有工程建設經費為適用要件，惟促進民間參與公共建設法第八條第一項第五款規定案件(即由民間機構營運及移轉案件)，並無民間機構投資興建工程情形，致適用現行第四項規定確有困難，爰增訂現行第五項。嗣促進民間參與公共建設法施行細則第四十三條第一項規定於一百零五年十月四日修正發布，業已將「自償能力」之定義修正為「民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例」，是以，上開案件已得適用第三項修正規定(即現行第四項規定)酌減租金，現行第五項已無規定之必要爰刪除現行第五項。</p> <p>6、另本條修正施行前已簽約之促進民間參與公共建設案件，考量其態樣多元，個案規模、條件、財務規劃基準及招商條件各異，且均係透過公開招商程序，爰本條修正施行後，依「實體從舊」之原則，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。本條修正施行前已簽約之個案投資契約另有約定租金酌減者，固應依其約定，倘其所需用地當年申報地價與原財務計畫預估當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關依現行第三</p>
--	--	---

		規定有權限酌減租金，其減收租金衡量基準，得參酌以每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。
--	--	---

# 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 公有土地之租金依下列規定計算之：
- 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租金。
  - 二、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。
  - 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。
- 依第一項或前項計收之租金，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。