

臺北市國民住宅土地設定地上權實施要點 修正總說明

臺北市議會 107 年 10 月 29 日第 12 屆第 20 次臨時大會第 7 次會議三讀審議本市 108 年度預算案附帶決議：「請都市發展局檢討地上權國宅住戶繳納土地租金的合理範圍，研議除社區內使用及活動空間外，實際上難以使用之山坡地等，免收或差別土地租金之可行性；另地上權國宅住戶要求價購土地之議題，請再重新檢討研議。」。

案經檢討「臺北市國民住宅地設定地上權實施要點」(以下簡稱本要點)之租金計收方式，係按公告地價為地租計價基準，惟本市 3 處地上權國宅自 87 年訂約至今，公告地價調幅甚鉅，其中瑞光影劇五村與訂約時公告地價相較漲幅超過 78%、萬安國宅超過 49%，其中影劇五村於 105 年度公告地價上漲幅度即高達 30%、萬安國宅當期上漲幅度亦接近 20%，雖本要點訂有租金上漲以百分之十為上限，超出部分不予計收之規定，惟未予明確表示次一年度租金計收之基準應為最近一期公告地價或以前一年度租金為基準起算，亦未規範是否應分年漲足地租租金，致衍生租金計收基準之爭議。考量本案係為協助減輕居住負擔之政策原意，不應因租金計收基準造成民眾惶惑不安，故於本次條文修正內容明確定義有關前一期租金計收受限於漲幅上限，當期租金應計收之標準，以符合本市試辦地上權國宅照顧弱勢市民，協助居住之政策原意。

查本要點第五點有關土地租金計收，原係依循「臺北市市有土地出租租金計收基準」之規定辦理，惟因計收基準已於 107 年 3 月 28 日修正名為「臺北市市有非公用土地出租租金計收基準」，且歷經修法變革，計收基準條文結構已與 87 年簽訂租約時不同，又民眾對於租金計收基準屢有陳情意見，故為利於後續租金計收，擬於本次條文修正明確載示，若前一年期租金受限於租金漲幅上限，次年起之租金計收基準，以茲明確。

另有關本市地上權國宅租金計收範圍，前於 106 年 2 月 17 日修正發布第五點之一，就開放空間供公眾通行部分原擬比照「臺北市市有土地出租租金計收基準」給予租金優惠，惟與民眾認知應以當期租金減半優惠之計收方式不同，考量開放空間係具不特定公眾使用人行道功能，住戶除須負擔土地租金尚需負擔養護費用，應具社會公益性，為使民眾易於理解租金計算方式及符合減半租金計收之意旨，故併於本次檢討修正文字內容。本次要點修正重點說明如下：

一、 修訂第五點：

(一) 地上權國宅土地租金明確訂定係以土地公告地價年息百分之五計收租金。

(二) 增訂若前一年期租金受限於租金漲幅上限，次年起租金以前一年期租金為計收基準，並依土地最近一期公告地價漲跌百分比調整後，與公告地價年息百分之五相較後，擇低者計收租金。

前項之土地最近一期公告地價漲幅百分比上限以百分之十為限。

二、 修訂第五之一點：

(一) 增訂自用住宅優惠租金，即地上權國宅承購人設有戶籍並自住，其承租面積在一〇〇平方公尺以下之部分，得依第五點所定租金金額百分之六十計收租金。

(二) 現行條文「得依前點所訂租金金額 50%」調整為「得依前點所訂租金金額百分之五十」，並予以明確本項租金減收計算方式。

三、 因公告地價於 107 年由 3 年改為 2 年發布 1 次，故本次修正要點追溯自 107 年 1 月 1 日起生效。