

臺北市國民住宅土地設定地上權實施要點

108年11月22日府都企字第10830873141號令修正
發布第五點及第五之一點，並自107年1月1日起
生效。

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為促進國民住宅（以下簡稱國宅）使用效率及公平性，特以辦理國宅土地設定地上權（以下簡稱地上權國宅）方式出售國宅，並訂定本要點。

二、地上權國宅土地設定地上權期間為五十年。地上權存續期間除收取地租外，不另收取權利金。

地上權因存續期間屆滿而消滅者，國宅房屋產權應無償移轉登記為臺北市所有。

三、地上權存續期間，原承購人將國宅房屋連同地上權之應有部分讓與他人或設定抵押權時，應事先取得本府同意。買受人並應遵守原地上權契約書之各條款，再向地政機關辦理地上權移轉登記及建物所有權移轉登記。

四、地上權國宅出售對象及方式：

- (一) 按國宅等候名冊順位配售。
- (二) 輪配之等候戶棄權時，由次一順位遞補之，但仍保留其等候順位，惟日後不得再要求購買其他首次辦理出售之地上權國宅。

五、地上權國宅之房屋售價及土地租金計算：

- (一) 國宅房屋售價依國民住宅條例施行細則第二十二條第一款規定計算之。
- (二) 國宅土地設定地上權之地租收取，按土地最近一期申報地價年息百分之五計收租金，租金漲幅相較前一年期以調整百分之十為上限，超出部分不予計收。

依前項第二款規定計收租金，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，再與前項第二款所訂租金金額相較，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。

五之一、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者，得依前點所定租金金額百分之六十計收租金。

地上權國宅基地地面層部分為帶狀式開放空間供公眾通行者，該部分使用面積之租金得依前點所訂租金金額百分之五十計收。同時符合前項規定

者，該部分使用面積之租金，得依前點所定租金金額百分之三十計收。

六、承購人得就所購國宅房屋價款部分依國宅貸款辦法申辦國宅貸款。

七、承購人於居住滿一年後，經本府同意，得將國宅轉售予任意第三人；惟出售戶國宅貸款未結清者，承購人須具有承購國宅之資格。

前項國宅之出售，本府有優先承購權。

八、地上權國宅於地上權存續期間，有下列情形之一者，本府得終止地上權並收回國宅：

(一)未經本府同意擅將地上權或國宅房屋讓與第三人或設定抵押權。

(二)積欠地租達二年以上之總額。

(三)違反國民住宅條例第二十一條之規定者。

(四)其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

前項收回國宅之計價依國民住宅條例第二十一條第二項規定辦理。

九、本要點未規定事項，悉依國民住宅條例及有關法令規定辦理。