

臺北市國民住宅土地設定地上權實施要點

第五點及第五點之一修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>五、地上權國宅之房屋售價及土地租金計算：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 國宅土地設定地上權之地租收取，每年<u>按土地最近一期公告地價年息百分之五計收租金</u>，租金漲幅相較前一年期以調整<u>百分之十</u>為限，超出部分不予計收。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>五、地上權國宅之房屋售價及土地租金計算：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 國宅土地設定地上權之地租收取，<u>依「臺北市市有土地出租租金計收基準」每年收取一次年地租（如遇公告地價租金率調整時，應隨同調整）</u>，惟租金漲幅相較前一年期以調整 <u>10%</u>為上限，超出部分不予計收。</p>	<p>一、為「臺北市市有土地出租租金計收基準」，已於 107 年 3 月 28 日修正名稱為「臺北市市有非公用土地出租租金計收基準」，並修正全文十一點，基於地上權國宅應為照顧弱勢市民及本府協助居住政策之宗旨，重新檢討本要點相關條文。</p> <p>二、修訂第一項第二款，自地上權國宅 87 年簽約以來，前開計收基準之適用範圍與地上權國宅已有不同，且條文內容已大幅增訂，故刪除前開計收基準相關文字，惟仍比照前開計收基準及地上權國宅契約之精神修訂文字。</p> <p>三、新增第二項，本市 3 處地上權國宅住戶多為弱勢市民，因近年公告地價大幅調漲，為降低民眾</p>

臺北市國民住宅土地設定地上權實施要點

第五點及第五點之一修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
		<p>因公告地價大幅調漲增加地租負擔之風險，本點於 100 年增訂租金漲幅以調整 10%為上限；至 105 年公告地價大漲，其中瑞光影劇五村及萬芳三 I 基地較 102 年公告地價分別調漲 30.56% 及 19.55%，致民眾深感負荷，因 105 年期租金受限於租金漲幅上限，於 107 年產生當期租金計收基準與最近一期公告地價不符之情形，致民眾產生租金計收疑義；原條文就租金漲幅以 10%為上限，超出部分不予計收之規定，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</p>

臺北市國民住宅土地設定地上權實施要點

第五點及第五點之一修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
		<p>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，避免因公告地價漲跌趨勢影響租金計收基準，致民眾衍生負擔壓力之疑義。</p>
<p>五之一、<u>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，得依前點所定租金額百分之六十計收租金。</u></p> <p>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額<u>百分之五十</u>計收。<u>同時符合前項規</u></p>	<p>五之一、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額 <u>50%</u>計收。</p>	<p>一、新增第一項，現行自用住宅優惠原係參照 86 年 6 月 17 日「臺北市市有土地出租租金計收基準」第二點之規定，供自用住宅使用之部分，其租金以百之之六十計收，因前開計收基準已多次修正，為符合本要點之需要，予以明定。</p>

臺北市國民住宅土地設定地上權實施要點

第五點及第五點之一修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p><u>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。</u></p>		<p>二、現行條文之百分比修正為國字。</p> <p>三、現行條文內容「得依前點所訂租金金額」，經查 106 年 2 月 17 日修正條文之立法原意係參照「臺北市市有土地出租租金計收基準」第五點有關騎樓地租金優惠之精神。</p> <p>四、現行條文之立法原意，「前點」所指之租金計算方式係參照前開計收基準規定，惟實務上就當期所訂租金，與民眾認知有所歧異，為解決爭議，本次修正第五點予以明定外，亦於本點再予敘明。應以當期所訂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，</p>

臺北市國民住宅土地設定地上權實施要點

第五點及第五點之一修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
		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，亦即「當期公告地價 X 年息率 $5\% \times 50\% =$ 當期開放空間租金」，若符合第一項規定者，則以租金金額百分之六十計算後再減半計收。