

## 交通部航港局經管公有財產提供商港經營事業機構使用辦法草案總說明

商港法於一百年十二月二十八日奉總統令修正公布，該法配合行政院及所屬機關組織調整，修正主管機關為交通部，並訂定國際商港管理事項涉及公權力部分，由交通部航港局辦理。第七條第四項復規定航港局經管之公有財產，得以出租、設定地上權或作價投資之方式提供商港經營機構開發、興建、營運使用，並於第七項將該財產提供使用之方式、條件、期限、收回、權利義務及其他應遵行事項之辦法授權由主管機關訂之。爰擬具「交通部航港局經管公有財產提供商港經營事業機構使用辦法」草案，計十五條條文，其要點如下：

一、 本辦法之訂定依據。（草案第一條）

二、 交通部航港局（以下簡稱航港局）經管公有財產得提供使用之方式。（草案第二條）

三、 航港局經管土地設定地上權權利金計算、地租計算、存續期間、地上權契約書載明事項、設定抵押權、存續期間各項權利義務、地上權之終止及消滅、經營機構設定地上權之土地使用方式及限制。（草案第三條至第九條）

四、 航港局經管公有財產之出租期限、租金計算、租賃契約書載明事項、經營機構承租之土地轉租或再提供使用期間之限制。（草案第十條至第十三條）

五、 航港局經管公有財產作價投資經營機構及陳報。（草案第十四條）

六、 本辦法之施行日期。（草案第十五條）

## 交通部航港局經管公有財產提供商港經營事業機構使用辦法草案

條 文	說 明
第一條 本辦法依商港法第七條第七項規定訂定。	本辦法之訂定依據。
第二條 交通部航港局（以下簡稱航港局）經管之公有財產，得以設定地上權、出租或作價投資之方式，提供商港經營事業機構（以下簡稱經營機構）開發、興建、營運使用。	交通部航港局經管公有財產得提供商港經營事業機構（即臺灣港務股份有限公司）使用之方式。
第三條 經營機構以設定地上權方式使用航港局經管土地時，其權利金及租金之繳交，應依下列規定辦理： 一、權利金按當年期全年營業收入之百分之一計收，每年收取一次，其中全年營業收入不含航港建設基金補助部分。 二、土地租金依土地當期申報地價年息百分之二計算，每年分二次收取。屬公共設施及	一、設定地上權地租、權利金之計算及存續期間。 二、依商港法第七條第六項：航港局依第四項規定出租或設定地上權予商港經營事業機構之收入，應繳交航港建設基金。本提供使用辦法中有關租金之收取，係以航港建設基金收支平衡為目標，使基金有穩定財源協助各港支應相關港埠建設。為不增加港區業者經營

配合政府政策需要之土地不計收土地租金。  
下列情形之土地，土地租金依當期申報地價年息百分之一計收。

- (一) 於經營機構成立前收取租金之租金率低於設定地上權土地租金率之土地。
- (二) 由業者出資填築新生地並約定新生地填築費用須折抵相關租金費用，於折抵期間之土地。

三、航港局對於前款收取土地租金得視下列情形調整租金費率，調整原因消滅後，應予調整回復，租金率之回復自次年度開始實施：

- (一) 國內或國際之社會經濟環境發生重大變化。
- (二) 航港局依法辦理用地撥用或徵收時，自核定辦理撥用或徵收之日起。
- (三) 航港局與經營機構，視港區發展狀況認定有檢討必要。
- (四) 其他經主管機關認定有檢討必要。

四、地上權之存續期間，最長不得逾七十年。

成本，同時兼顧航港建設基金及港務公司均有充裕資金投資港埠建設與營運，公司盈餘合理分配予國庫及地方政府，並考量地價稅之繳納，經以財務模型審慎試算，最佳之權利金為當年期全年營業收入之百分之一，土地租金率為申報地價年息百分之二，爰依財務模型試算訂定權利金及土地租金之計算，以利財務平衡健全及達到提升港務公司對外競爭力目的。

三、為利商港整體規劃及發展需要，經營機構需用土地以設定地上權為原則，惟設定地上權之部分土地係作為通行道路、綠帶、防風林、排水溝等使用及提供行使公權力機關無償使用，依國營港務股份有限公司設置條例第八條後段，屬於公共設施及配合政府政策需用之動產及不動產，港務公司無償使用，爰明定上開土地不計收土地租金。

四、港務公司成立前，部分土地之出租收益，因其歷史背景因素，致收取之租金其租金率低於申報地價年息百分之二，將不敷支付航港局租金，另港區內由業者出資填築之新生地，土地雖登記為國有，但基於土地填築成本係由業者支應，未來仍需由政府攤還，折抵相關租金費用亦為攤還方式之一，所以攤還之金額如超過港務公司應繳付之土地租金，理應不宜再由港務公司支付土地租金予航港局，惟考量航港局須繳納地價稅，爰明定上開土地依當期申報地價年息百分之一計收。

五、有關民航局土地租金費率，依國際機場園區發展條例第二十二條說明，其租金、權利金應以不低於土地申報地價年息百分之七計收及應納入民航事業作業基金，係為確保民航事業作業基金正常運作。

六、參考國外部分已改制為由政府百分之一百持股之公司或獨立之公法人經營之港口，如新加坡港、上海港、韓國釜山舊港、荷蘭鹿特丹港、德國漢堡港等，最大共通點即是無土地使用成本或政府給予其他優惠措施。

七、我國港口係以地主港模式經營，土地係港務公司經營命脈，且空港、海港營運方式及體

	<p>制迥異，而港務公司對土地之依賴，非其他國營事業得比擬，航港體制改革之目標係為提升商港經營效率及競爭力，港務公司使用國有土地之成本如無法調降甚或援引比照機場公司，在土地轉租予民間業者時，將面臨租金墊高而降低引進民間投資之誘因，不利於未來港區招商引資之營運，進而影響經營自主性及競爭力，亦將影響政府目標之遂行。</p> <p>八、地上權存續期間係參考「國有非公用土地設定地上權作業要點」第五點定之。</p>
<p>第四條 設定地上權應由航港局與經營機構協商後簽訂契約書，並應載明下列事項：</p> <p>一、雙方當事人。</p> <p>二、設定地上權之土地標示、面積及範圍。</p> <p>三、支付土地租金之土地標示、面積及範圍。</p> <p>四、地上權存續期間。</p> <p>五、地上權應給付權利金、土地租金之數額及給付方式、逾期違約金及計收基準。</p> <p>六、土地使用限制。</p> <p>七、違約處理。</p> <p>八、地上權與地上物之轉讓及設定抵押權之限制。</p> <p>九、得終止地上權之事由。</p> <p>十、地上權消滅後地上物之處理。</p> <p>十一、管轄法院。</p> <p>十二、其他。</p>	<p>一、地上權契約書應載明事項。</p> <p>二、考量設定地上權範圍內，有部分土地不計收土地租金，爰於地上權契約書內應另載明支付土地租金之土地標示、面積及範圍。</p>
<p>第五條 經營機構以地上權為擔保設定抵押權時，應報經航港局核轉主管機關核定後辦理。</p> <p>前項得委任授權予航港局核定以地上權為擔保設定抵押權。</p>	<p>一、設定抵押權之報核。</p> <p>二、依國營港務股份有限公司設置條例第七條第一項第七款辦理。</p> <p>三、參考交通部民用航空局經管國際機場園區公有土地提供使用辦法第十條定之。</p>
<p>第六條 地上權存續期間，經營機構因營運需要，將部分土地之地上權讓與他人時，應經航港局同意後，再由經營機構辦理地上權讓與登記。</p> <p>前項地上權讓與他人時，若讓與期間與原地上權存續期間不一致，由航港局變更設定地上權存續期間，並於受讓人地上權消滅後，再行設定地上權予經營機構。</p>	<p>一、地上權轉讓及存續期間不一致之處理。</p> <p>二、依商港法第七條第七項規定，航港局經管之公有財產，得以出租、設定地上權或作價投資之方式，提供經營機構開發、興建、營運使用。民間業者依促參法參與港區建設，須設定地上權時，經航港局同意後，辦理地上權讓與。</p> <p>三、有關地上權讓與之權責，因 BOT 促參案事前</p>

	<p>規劃等程序業經陳報交通部核定，為提高行政效率，爰明定地上權讓與情形由航港局同意，免再陳報交通部。</p> <p>四、地上權讓與他人之讓與期間，係以促參案投資效益評估後所訂定，與依本辦法所設定地上權之存續期間可能不一致，爰訂定期間不一致時之處理。</p>
<p>第七條 有下列情形之一者，航港局得提前終止地上權契約：</p> <p>一、經營機構未於規定繳納期限內繳清權利金，經三次催告未繳納者。</p> <p>二、經營機構違反土地使用限制，經三次限期改善而未改善。</p> <p>三、經營機構積欠租金達半年，經三次催告未繳納者。</p> <p>四、配合國家重大政策需要。</p> <p>地上權期間屆滿六個月前，由經營機構向航港局申請續約，經航港局審核後，無前項得終止契約之情形，得辦理續約。</p>	<p>一、地上權契約得提前終止之情形。</p> <p>二、參考交通部民用航空局經管國際機場園區公有土地提供使用辦法第十一條定之。</p> <p>三、港務公司權利金係每年於營業收入結算後繳交一次，不同於機場公司權利金係每五年收取一次，於第一年繳交，爰有關權利金催告繳納次數比照積欠租金之催告次數。</p> <p>四、於地上權存續期間，港區內碼頭、倉儲等設施仍須因應商港整體規劃及發展需要，依計畫分年分期繼續開發、興建，地上權存續期間屆滿後，經營機構有優先續約權俾利永續經營。－</p>
<p>第八條 依前條終止地上權契約或地上權存續期間屆滿後，雙方未續予設定地上權時，經營機構應配合航港局辦理地上權塗銷登記，航港局並得依下列規定，通知經營機構處理地上物：</p> <p>一、地上物有使用價值者，除屬前條第一項第四款之情形按時價補償經營機構外，其餘地上物所有權應無償移轉為國有，由航港局經營。</p> <p>二、地上物無使用價值者，經營機構應自行拆除地上物。</p>	<p>一、地上權消滅相關事項之處理。</p> <p>二、參考交通部民用航空局經管國際機場園區公有土地提供使用辦法第十二條定之。</p> <p>三、地上物之時價，應由雙方共同指定公正專業鑑價機構進行鑑價，並作成資產鑑價報告，鑑價費用由雙方共同負擔。</p>
<p>第九條 經營機構設定地上權之土地轉租、委託經營、與他人合作經營或再提供第三人使用之期限，不得逾航港局與經營機構簽訂之地上權契約期間。</p>	<p>一、經營機構設定地上權之土地轉租、委託經營、與他人合作經營或再提供第三人使用之期限。</p> <p>二、參考交通部民用航空局經管國際機場園區公有土地提供使用辦法第十三條定之。</p>
<p>第十條 航港局以公有財產出租經營機構使用時，其租賃期限，每次不得逾二十年。但租用基地供建築房屋者不在此限。</p> <p>租賃期間屆滿六個月前，由經營機構向航港局申請續約，經航港局審核，無未依原約定用途使用經限期改善未改善、積欠租金達半年</p>	<p>一、公有財產出租期限、續約。</p> <p>二、參考交通部民用航空局經管國際機場園區公有土地提供使用辦法第三條定之。</p> <p>三、參考民法第四百四十九條定之。</p> <p>四、有關公有土地出租部分，本條僅適用未經設定地上權之土地。</p>

或國家重大政策變更等情形，得辦理續約。	
<p>第十一條 經營機構租賃建築改良物依當期課稅現值之百分之十計收；土地改良物及動產之年租金，依帳面價值之百分之十計收；土地租金計收費率適用第三條第一項第二款規定。</p> <p>前項租金費率之調整機制，適用第三條第一項第三款規定。</p>	<p>一、公有財產租金計算方式。</p> <p>二、為使航港局、港務公司及航港建設基金均有充裕資金投資港埠建設與營運，訂定土地租金計收適用第三條第一項第二款規定計算，其餘公有財產租金費率計收參考國有公用不動產收益原則第四點及國有非公用財產委託經營實施要點第十三點，以利財務平衡健全。</p>
<p>第十二條 租賃契約書應載明下列事項：</p> <p>一、雙方當事人。</p> <p>二、租賃項目之標示、面積及範圍。</p> <p>三、用途。</p> <p>四、契約存續期間。</p> <p>五、租金繳納方式、逾期違約金及計收基準。</p> <p>六、稅捐及其他費用負擔。</p> <p>七、雙方權利義務。</p> <p>八、使用限制。</p> <p>九、違約處理。</p> <p>十、契約變更。</p> <p>十一、終止契約之條款及契約終止後地上物之處理方式。</p> <p>十二、管轄法院。</p> <p>十三、其他。</p>	<p>一、租賃契約書應載明事項。</p> <p>二、參考交通部民用航空局經管國際機場園區公有土地提供使用辦法第五條定之。</p>
<p>第十三條 經營機構承租之公有財產經航港局同意後得轉租或提供他人使用者，其期限不得逾航港局與經營機構簽訂之租賃期間。</p> <p>前項土地轉租或提供他人建築使用者，應以不申請設定地上權為要件。</p>	<p>一、港務公司承租之公有財產得轉租或再提供使用，其期間及使用之限制。</p> <p>二、參考交通部民用航空局經管國際機場園區公有土地提供使用辦法第六條定之。</p>
<p>第十四條 經營機構得視業務需要提出作價計畫，會商航港局同意後，報請主管機關陳轉行政院核准，將航港局經管之公有財產作價投資予經營機構。</p>	<p>公有財產得作價投資經營機構及陳報。</p>
第十五條 本辦法自發布日施行。	本辦法施行日期。