

2018中華民國營建工程學會第十六屆營建產業

永續發展研討會

公司化國營事業土地資產利用相關法令與機制探討- 以郵政公司為例

*林鈺華 (Yu-Hua Lin)

國立臺北科技大學建築系建築與都市設計研究所

摘要

土地利用係指對土地做計畫、合理、充分、有效、永續之使用，概念上含有「積極促進」及「消極管制」之意義，含括土地開發，在條件上，其影響土地利用之因素有自然、技術、經濟、社會、政治、行政等條件。郵政公司自2003年進入公司化時代，雖仍為100%交通部持股，但企業化經營管理創造績效是必然，近年對於所屬土地資產及建築物等利用模式積極促進有效利用，如善用法令機制可為企業創造更多資產利潤效益。近年從土地法規、都市計畫土地利用等法規因社會文化環境變遷，多有變動，本研究加以整理探討，期能做為利用模式之依據。

關鍵詞：土地利用、公司化國營企業、設定地上權

A Discussion on the Use of Land Assets in State-owned Enterprises to the Related Laws and Using Functions- As China Post Co., Ltd. for example

Abstract

Land use refers to the use of land for planning, rational, sufficient, effective and sustainable. The concept of land development includes the meaning of "positive promotion" and "negative regulation". In terms of conditions, it affects land use. The factors are natural, technical, economic, social, political, and administrative. The postal company entered the corporatization era in 2003, although it is still 100% owned by the Ministry of Communications, it is inevitable that enterprise management will create performance. In recent years, it has actively promoted effective use of its land assets and buildings using, the well function operation can create more profit and profit for the enterprise. In recent years,

regulations such as land regulations and urban planning land use have changed due to changes in the social and cultural environment. This study has been organized and discussed, and the period can be used as the basis for the utilization model.

Keywords: land use, corporatization state enterprise, establishment of land rights

壹、前言

臺灣土地總面積約3,600,908公頃，其中約有68%屬公有土地，國有土地則為公有土地總數之80%，中華郵政股份有限公司迄今已走過兩甲子(120年)，跨越三世紀的郵政事業，自2003年公司化以來，現行以公司型態經營，為隸屬交通部所轄國營事業，並仍由交通部100%持股。郵政事業以編列繳庫盈餘達到預算目標值為天職，依107年6月行政院國營事業106年度工作考成報告顯示，郵政公司年度繳庫盈餘，占除了中央存款保險公司外之其餘國營事業產值百分比之28.89%，僅次於財政部所屬臺灣菸酒公司的38.49%，事業泛及郵務、物流、電子商務、郵政儲金匯兌，簡易壽險推廣，集郵及郵票發行，郵政不動產投資等，郵政公司經營之房地產資產供郵務、儲金匯兌、簡易壽險等業務使用，運用資金為自籌編列預算而來，資產截至106年現行約持有土地總數2,005筆，土地總面積約857,709m²（約259,457坪），帳面價值約新臺幣658億元，其中機關於郵政用地約占58%，建物總數1,428棟，建物總面積約1,609,331 m²（約486,823坪），帳面價值約新臺幣159億元。郵政公司化轉型後，近年來視土地開發與資產活用為企業化過程中的多元化經營、企業永續發展之關鍵；對於土地資產佔屬大部分的機關於郵政用地，提出運用機制即適用的法令規章探討，以期房地運作能更加嫻熟，創造績效。

貳、文獻與相關法令探討

全球基礎建設雜誌KPMG，曾在2017年第9期刊中綜整全球建設發展，提出在2017年已觀察出的可能改變全球基礎建設的10大趨勢，其中之1趨勢，則是基礎建設規劃與管理的關鍵所在，則在了解消費者的需求；隨著消費者的偏好與人口結構的變化，或因應年輕化的低碳、低成本交通的要求，由消費者的「微觀」決策開始，將影響著「宏觀」的基礎建設；這樣的改變將使政府採取「由下至上」的方式，亦即意義上將花更多時間了解現有使用者與未來世代的變動需求，在擬訂國家的基礎建設方向及施政成果上。其中之2趨勢，則是各層政府治理並非以新建設施方式不斷滿足逐步提高的需求尖峰，而會以提高現行基礎建設的運用效能為主。因此思考需求的管理及提高基本設施效能的方案將不斷融入管理政策中。其中之3趨勢，則是基礎建設投資案件涉及社會及環境效益較大，則大眾會對決策者更加要求負責任的領導，須創造更大的投資效益。機構投資人與政府將透過公認指標，追求社會效益、環境影響、及實際利潤效益的三重盈餘(triple bottom line)。公司化後的國營土地資產，須兼顧本業使用目標籍貫績效成長，因此，本部分就國營事業土地資產之設立管理、土地適用之法令結構，及相關土地利用援引法規先予說明，以利後續執行上之評估，國營事業機構之規範基

礎，主要以國營事業管理法及國有財產法為本，公司組織之國營事業所有之土地，登記為公司法人所有，性質上為私有土地，為其處分利用，但亦大都因循國有財產法之規範跟精神，則一併瞭解相關規定。

一、國營事業管理法：本法為國營事業之根本大法，本法計 5 章 38 條，於中華民國 100 年 12 月 28 日修正，行政院發布定自 101 年 1 月 20 日施行，依本法第 3 條規定，國營事業定義為：1、政府獨資經營者。2、依事業組織特別法之規定，由政府與人民合資經營者。3、依公司法之規定，由政府與人民合資經營，政府資本超過百分之五十者。本法強調國營事業的重責大任在發達國家資本，除明定國營事業應依照企業經營方式經營，對於業務、財務、人事考核等，均有主管機關及其他法令之嚴加限制。因此，國營事業的土地利用宗旨，即為公共利益之實現。

(一)、設立目的：依該法第 2 條規定，國營事業以發達國家資本，促進經濟建設，便利人民生活為目地。

(二)、企業化經營：依該法第 4 條規定，國營事業應依照企業方式經營，以事業養事業，以事業發展事業，並求有盈無虧，增加國庫收入。

(三)、執行政策性目的：雖上述第四點規定，但專供示範或經政府特別指定之事業，不在此限。另依該法第 13 條規定，國營事業年終營業結算，其盈餘應繳解國庫，如依前述第 4 條執行，專供示範或經政府特別指定之事業有虧損，得報請主管機關請政府撥補。

二、國有財產法：本法計 8 章 77 條，對於國有財產之取得、保管、使用、收益及處分加以規定。國有財產不動產，其範圍指土地及其改良物暨天然資源，就權利來分：指地上權、地役權、典權、抵押權、礦業權、漁業權、專利權、著作權、商標權及其他財產上之權利。

(一)、國有財產定義：依第 2 條規定，國家依據法律規定，或基於權利行使，或由於預算支出，或由於接受捐贈所取得之財產，為國有財產；依第 2 項規定，凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。另依第 4 條規定，其區分為公用財產與非公用財產兩類。公用財產指①公務用財產：各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產均屬之。②公共用財產：國家直接供公共使用之國有財產均屬之。③事業用財產：國營事業機關使用之財產均屬之。但國營事業為公司組織者，僅以其股份而言。非公用財產，係指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產。

(二)、利用原則：公用財產之利用原則，係以依預定計畫、規定用途、事業目的等指定用途為主。其用途廢止時則應加以變更為非公用財產。若依國家政策需要時，則依主管機關報經行政院核准，將公用變更為非公用財產。而非公用財產依性質、社會需要、特定事項考量，以出租、讓受、標售等方式促進國有非公用土地之利用。

(三)、缺點：公用財產未依事業目的使用時，則無明確具體規範處理方式，因此造成國營事業之大量閒置、出租而非供本業使用，甚或違反公用時，無法處理。

三、國營事業土地買賣交換辦法：已於中華民國 88 年 9 月 15 日行政院臺 88 經字第 34731 號令廢止。

四、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&國有非公用土地設定地上權作業要點&經濟部所屬國營事業土地出租暨設定地上權辦法：「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」於106年5月2日內政部臺內地字第1061303259號、財政部臺財產公字第10635003940號令會銜修正發布第2條條文，全文共計5條；「國有非公用土地設定地上權作業要點」於99年1月7日財政部臺財產改字第09950000020號令訂定發布全文19點，前身為84年制訂的「國有非公用土地設定地上權實施要點」，最近修正日期為107年3月1日，全文共計25條文，為官方據以辦理公開招標設定地上權之法源基礎，在此之前，標(讓)售為國有土地最常採用方式，2009年10月政府指示大面積國有土地不再出售。而「經濟部所屬國營事業土地出租暨設定地上權辦法」已於90年03月28日廢止，當時主要係針對臺糖大面積低度開發之農地，提供民間業者使用而設計，依照本法提供租賃土地模式，主要內容有①規定出租之土地提供用途內容②規定租金③規定租期；而臺灣糖業公司乃依公司法成立，但政府持有較多股份，本法也成為民間參與地上權開發方式之重要依據；但因各公司化國營事業之土地資產分佈區位、分佈面積、使用用途盡不相同，且該法設定之租金及權利金計收標準偏於低廉，無法反映市場合理價格，及成本利潤之考量，是否一體適用所有公司，顯在符合企業自由化精神之原則下，宜由各事業單位營運之董事會決定為好，避免衍生執行困擾。台糖公司現行辦理依據則為該公司之「土地出租及提供設定地上權作業要點」。

五、歸納「公有土地¹經營及處理原則」及「國家資產經營管理原則」等相關規定，公有土地有以下處理原則：①公地公有②公地不出售③公地不放領。即公有土地儘量保持公有，並可依相關規定辦理之開發經營方式有：①出租②設定地上權③信託④聯合開發等。

六、國有非公用不動產出租管理辦法：國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱本辦法）於90年9月3日訂定發布，歷經4次修正，最近一次修正發布日期為106年8月2日，全文共5章47條文。財政部107年7月18日台財產管字第10740005070號預告修正國有非公用不動產出租管理辦法部分條文，於國有非公用不動產屬文化資產保存法（以下簡稱文資法）公告之文化資產（以下簡稱文化資產），其性質與一般租賃標的有別，須依文資法及相關法令規定辦理修復、保存及管理維護等事宜，考量屬文化資產之國有非公用不動產數量龐大，且文化資產主管機關陸續依法指定或登錄，

¹ *註：公有土地&國有非公用土地

(1)、依土地法第四條定義，所謂「公有土地」指該筆土地為①中華民國所有、②直轄市有、③縣(市)有、④鄉(鎮、市)有土地，地籍謄本上登記非上述者，及非公有土地。國營事業如台銀、台電、台糖、中華郵政等所有土地，均屬非公有土地；而中華電信(民營)、農田水利會等，則屬私有土地。(2)、所謂的「公用土地」則指.道路、公園、水溝、兒童公園、鄰里公園、學校、停車場...等用地。所以國有非公用土地，指國有土地(中華民國所有土地)非前項公用土地所列之用途之土地。

數量持續增加，亟需引進民間資源活化再利用，減輕管理負擔。經檢討本辦法第九條第五項有關標租文化資產依年租金競標方式，為符文化資產保存精神，避免文化資產再利用過於商業化，爰修正本辦法，建立評選機制，由投標人提送企劃書，出租機關成立評選會公開評選得標人。本辦法共 48 條，本次修正 5 條，重點如下：

(一)、增訂文化資產標租由出租機關成立評選會，就投標人所提企劃書公開評選得標人機制，並刪除現行標租文化資產以年租金競標之規定。(修正條文第九條及第九條之一)

(二)、增訂標租文化資產承租人經出租機關同意，得換約續租，並以三次為限。(修正條文第十三條之二)

(三)、增訂標租文化資產承租人經出租機關同意，得將租賃物轉租他人，惟應與次承租人就租約所訂事項負連帶責任。(修正條文第三十六條)

(四)、增列標租文化資產承租人得轉讓租賃權予承受使用人。(修正條文第四十條)

開闢前，其性質係屬「公共設施保留地」²。已取得開闢或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得開闢者則非屬之。

七、都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則：本處理原則於內政部 95.2.16 台內營字第 0950800312 號令訂定，內政部新近於 107.1.5 台內營字第 1060820478 號令修正第 5 點規定，全文共計 10 點。乃為配合國營事業土地資產轉型活化利用，及落實都市計畫變更使用開發義務負擔公平原則，依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定訂定。適用本處理原則之國營事業土地，指位於都市計畫公共設施已完竣地區內，由公司組織國營事業機構（以下簡稱國營事業機構）管有之機關用地、郵政用地、電力用地或其他供國營事業機構使用之土地。非公司組織國營事業機構管理之國有土地，亦準用本處理原則之規定。其重點觀念有下：

(一)、國營事業土地整體活化利用得以專案通盤檢討，同一直轄市、縣（市）行政轄區內如有一處以上都市計畫，得以全直轄市、縣（市）所有都市計畫地區內之國營事業土地，合併辦理專案通盤檢討，依本處理原則規定檢討後應留設改作當地都市發展所需之其他適當公共設施用地，整體得採「整體規劃檢討、集中劃設提供」之方式辦理。經變更檢討為供該國營事業使用之特定專用區，應於計畫書載明其土地使用管制規定，其中供商業使用部分，應有一定比例面積之使用限制。

(二)、變更後開發義務負擔捐贈事項：國營事業管有之公共設施用地或專用區土地經檢討變更為住宅區、商業區或其他使用分區時，該國營事業機構應依計算公式(表 1)

² *註：公共設施用地與公共設施保留地

(1)、依都市計畫法第 42 條規定劃設之「公共設施用地」，其土地不論取得興闢與否或是否供公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所興闢者，均稱之。國營公司土地如依都市計畫法規定劃設之公共設施用地，例如早年都市計畫劃設之「郵政用地」或「機關用地(郵)」，其使用仍受都市計畫土地使用分區管制。(2)、依都市計畫法第 48~51 條之立法意旨，「公共設施保留地」係指上開公共設施用地中，留待將來各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得開闢者，例如國營公司土地如依都市計畫法規定劃設之公共設施用地，例如道路用地在需地機關尚未取得前，其性質係屬「公共設施保留地」。已取得開闢或非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得開闢者則非屬之。

規定留設提供一定面積比例之公共設施用地，並優先作公園、綠地、廣場或停車場使用，落實都市計畫變更使用開發義務負擔公平原則。依計算公式規定留設提供一定面積比例之公共設施用地，應由該國營事業機構或相關土地所有權人捐贈登記為當地直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）所有。採捐贈公共設施用地或可建築用地者，應於變更都市計畫案公告發布實施後一年內完成；採捐贈樓地板面積者，於該等建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。變更為該等國營事業使用之特定專用區，且容許一定比例供商業使用者，於該等建築物建造執照或變更使用執照核發前捐贈。如需俟整體開發後始能確定其捐贈土地位置者，得於該等建築物建造執照核發前捐贈。但現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，經都市計畫委員會同意得改以下列方式折算替代之：變更為住宅區、商業區或其他使用分區採**捐贈代金者，得以分年分期方式繳交。**

表 1：國營事業土地變更後開發義務負擔捐贈事項之計算公式

<p>P：變更後開發義務負擔捐贈比例。</p> <p>1.變更為住宅區： $P=15\%+(LP2/LP1-100\%)/10$；P 最大值為 25%，最小值為 15%</p> <p>2.變更為商業區： $P=20\%+(LP2/LP1-100\%)/10$；P 最大值為 30%，最小值為 20%</p> <p>3.變更為特定專用區： $P=[20\%+(LP2/LP1-100\%)/10]\times F(\text{商})/F(\text{總})$；P 最大值為 20%</p> <p>F（商）：作為商業性設施使用之樓地板面積 F（總）：特定專用區總樓板面積 $F(\text{商})/F(\text{總})\leq 50\%$</p>
<p>說明：</p> <p>1.LP2：土地變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年之平均公告土地現值（元/M²）×面積（M²） LP1：土地變更前近三年之平均公告土地現值（元/M²）×面積（M²）</p> <p>2.變更後為專供該國營事業使用之專用區，且未容許得供商業使用者，免提供捐贈事項。</p> <p>3.變更後為專供該國營事業使用之專用區，且容許不超過 50%以上供商業使用部分，按本表所定商業區應提供之比例乘以「各該使用樓地板面積占總樓地板面積之比例」，換算其應提供之捐贈比例。</p>

（三）、捐贈代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者按變更後之土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；**其所需費用，由該國營事業機構或相關土地所有權人負擔。**捐贈代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部土地價格（**取最高價計算**）×變更後無法或不足捐贈公共設施用地面積／變更後全部土地面積。

參、公司化國營事業土地資產開發利用機制

國營事業土地不動產之處分，依照國有財產法第4條定義，區分為公用財產與非公用財產兩類。公用財產指公務用財產及公共用財產，指國家直接供公共使用之國有財產均屬之。而事業用財產指國營事業機關使用之財產均屬之。但國營事業為公司組織者，僅以其股份屬國有公用之事業用財產。由於公司化後的國營事業，雖擁有土地所有權，即包含使用、收益、處分等權利，但土地資產買賣的預算仍為公共預算之編列，因此最終的核定權仍為上級主管機關如交通部、經濟部等，以及立法院、行政院之核定，另外，土地資產的使用處分範疇，通常也為支持政策的導向，而非如民間追求利潤導向，因此，本部分爰以配合國家重大建設、實現公共利益及追求事業體生產之目標等面向，介紹土地處分經營之模式。關於數量龐大的國有土地管理方式，發展沿革將說明如下：

一、公開標售

國營事業土地以公開方式辦理土地公告標售，源自土地法之規定，除外國人參加競標，不得違反土地法第17條至第24條之規定限制，若為中華民國領土內購買不動產之公司法人及自然人，則可參與投標。公告標售的土地價格，因為公開競價，時常容易低於一般市場價格，若為大面積土地則容易變成私人壟斷投機炒作。

二、協議讓售

國(公)有土地處分以公告標售為主，協議讓售為例外，協議讓售的原因，通常為配合中央政府核准之重大政策興建計畫用地，政府單位需用，另外畸零地合併使用者等。國(公)有土地在1990年代前，通常以賣掉換取一次性的非營運現金流量為主，在1975年時曾因特定政策之需要，將其以設定地上權方式釋出，如臺北晶華酒店開發案，但當時由於地上權的法律較繁瑣，仍偏重採土地標售與讓售的一次性處分為主。

三、設定地上權

財政部國有財產局在1995年制訂「國有非公用土地設定地上權實施要點」，乃是公部門據以辦理公開招標設定地上權的最原始法源基礎，但即使如此，標(讓)售仍是這個時期最常採用的國有土地處理方式之一，直到2009年，台北都會區房價飆漲引發民怨，當年10月，行政院指示大面積的國有土地不再出售，至2010年3月，又宣布停止臺北市精華地區的國有土地，至此時才開始發展設定地上權。再者歷史成因促使台灣糖業股份有限公司，依據當時的「經濟部所屬國營事業土地出租暨設定地上權辦法」(現在為「台糖公司土地出租及提供設定地上權要點」)讓民間參與地上權開發，也是成為重要管道之一，當時台糖公司工業用地設定地上權案例有高雄統一實業鋼鐵片原料廠(1993)、台南工業園區(1996)，契約年限均為50年，權利金為前20年為地租4倍，後30年另行協議，而租金均為公告地價的10%；當時根據國有財產局的統計資料，除了景氣影響，要提高民間參與設定地上權的意願，有些相關因素如權利金、地租、存續期間等設及財務的因素、條款等須克服，否則除非是地點非常好才能增加投標意願，因此國有財產局在2010年重新制訂「國有非公用土地設定地上權作業要點」，除彈性放寬存續期間、權利金及地租條件，不同在於新規定增加了建立合理審議機制，源自之前的標售土地、招標地上權、多只採價格標，由最高價格得標，很少設定其他條件，但國有土地係屬全民所有，利潤考量僅衡量單一財務極大化，給社會

大眾不良觀感，是否應改以創造社會最大公益價值為主要開發利用方向，使政府角色更為積極，因此，醞釀出最有利標之思維，非價格考量的條件及目標，則憑藉合理審議機制之建立達成，即評審過程之中，國產局可邀集專家學者，機關代表等組成國有非公用土地設定地上權審議小組，依個案供需及不動產景氣指標，審議評定其相關存續期間、權利金、租金等互相權宜決定。目前設定地上權方式之土地經營的機關，主要有公有土地、及國營事業土地。對於其利用當對於租金之收取，可做比較如下表 2，在操作設定時比較相對權益衡量因素。(王健安，2012，P451)

表 2 土地租賃模式與設定地上權比較表

項目	租賃模式	設定地上權
法源依據	民法 421 條：「稱租賃者，為當事人約定，一方以物租與他方使用、收益、他方支付租金之契約」	民法 832 條：「稱地上權者，為在他人土地上有建築物，或期工作務，或竹木為目的而使用其土地之權。」
權利歸屬及主張	債權效力，對人提出請求效力	物權效力，對物提出請求效力
成立要件	屬於債權，無須以登記為之	屬於用益物權，依法律行為而得喪變更者，非經登記不起效力，且應以書面為之
對第三人效力	屬於債權性質，重視佔有之外觀	屬物權性質，配合登記制度，對第三人生保護效力
存續期間	依民法 449 條，最長不得超過 20 年	規定為 50 年，但可視經營績效延長，或直接延長至 60 年或 70 年。
地租收取	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以租金之支付為必要 2. 建物基地：以不超過土地及建物申報總價額年息百分之十為限(土地法 97 條、105 條) 3. 房屋：以房屋課稅限值年息百分之十計收 4. 耕地：地租不超過地價百分之八 	<p>不以收取租金為必要</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關地租之收取及金額之多寡，雙方當事人必須以特約為之，並將有關地租之約定登記於土地登記簿上，才能對第三人發生效力。 2. 一般來說，地上權人必須支付權利金與土地所有權人。 3. 權利金：過去公開招標以土地市價之 5 成為底價，現行開放至 3~7 成；若為特定用途功能者，則不在此限。 4. 地租：過去按訂約當期土地公告現值(或申報地價)的年息 5% 計收，現行則規定放寬至 1%~5%

地租減免	租賃權因不可抗力因素，妨礙承租人土地使用者，得請求減免地租	地上權人有支付地租之約定者，若因不可抗力因素妨礙土地之使用，不得請求減免租金
權利讓與及設定負擔之限制	租賃權不得讓與 亦無法做為抵押權之擔保物，同時限制其轉租	地上權得讓予第三人，亦得作為抵押權之擔保物(民法 832 條)
契約終止原因	承租人積欠地租達二年租金之總額者，即得逕行終止租約(土地法 103 條、民法 440 條)	地上權除另有習慣外，如地上權人積欠地租達二年租金之總額者，土地所有權人得撤銷其地上權(民法 836 條)
適用對象	適合一般生產事業用地，如耕地、林地、養地	適合建築基地或較大型開發

[資料來源：蘇玉守,1999,38]

政府為促進民間參與，於 106 年 5 月 2 日新訂「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」(公有土地之租金)，現行辦理地上權設定法源由國營事業「國有非公用土地設定地上權作業要點」，轄管機關為財政部國有財產局，另台糖公司土地面積龐大，係為設定地上權之重要私人營運單位，依「台糖公司土地出租及提供設定地上權要點」：將三者之租金及權利金標準運作辦法比較如下表 3

表 3 政府法規適用設定地上權相關期限、租金、權利金標準比較整理

法規/辦法	期限	租金標準	權利金標準	履約保證金	權利金有無分期繳交
台糖公司土地出租及提供設定地上權要點	(最長 50 年) 最短為 10 年，最長不得於 50 年；未滿 50 年者，期滿經本公司同意者得延長之，但設定地上權期間累計不得逾 50 年。	以當年期申報地價 10% 計算	權利金一次收取 每年權利金底價至少以當期公告地價現值 1%，如 20 年，權利金底價至少為公告現值 20%(公告現值 1%*年數)，並以董事會核定為主，如公開招標者以實際得標金額計收。 權利金收取後不予退還	以權利金 10% 計收 (千元一下免計)	無：採一次計收

國有非公用土地設定地上權作業要點	最長 70 年	以當年期公告地價 1-5% 計算	以土地市價之三成至七成計算，但有特定開發用途者，不在此限	無	無
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(公有土地之租金)		已依其他法令規定優惠計收租金者，不得依本辦法規定優惠租金	1、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。(即當年期土地申報地價總額百分之三) 2、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。 3、二者擇低收取	無	無

肆、結論

郵政土地資產開發利用，現狀使用局屋資產種類有很多情況，比如低度開發的類型，即與當地都市計畫所分配之容積強度有差距，形成土地未有效開發；另外類型有如使用中建築物即將到達使用年限，而土地資產位於極度有開發利益的地區等類型，現行均嘗試配合不動產經營管理理念，為企業創造更多資產利潤效益。而建立有效開發利用模式應具急迫性。各項資產利用開發作業在初期評估時，均應有效掌握各項政府法令與開發手段機制，作出最佳可行性評估。Devas&Rakodi(1993)曾指出，土地經營與管理，須考量地理區位、地區整體之管理及規劃方式，從而使之構成一循環之體系，其階段手法可分為調查分析、開發策略與目標、執行推動、建立追蹤與評估。因此本研究可為進行開發初期策略提供釐清土地經營方向，建立有效運作模式的貢獻。

參考文獻

1. 蘇玉守, 1999, 公司型態國營事業土地開發與經營之探討, 臺南, 國立成功大學, 38
2. 丁福致, 2002, 國營事業土地資產利用策略之研究-以台電及台糖公司為例, 臺北, 國立政治大學,
3. 楊松齡, 2003, 國營事業土地利用之研究, 行政院國發會, 66-74
4. 王健安, 2012, 不動產財務：理論與實務, 451-461
5. Andy Garbutt, Anish De (2017年9月), 2017年可能改變全球基礎建設的十大趨勢, 全球基礎建設雜誌, 62-65