

澎湖縣縣有非公用不動產租賃處理要點

中華民國 89 年 3 月 9 日(89)澎府財產字第 11809 號函訂定

中華民國 104 年 12 月 10 日府財產字第 1040704786 號函修正 第 17 點

中華民國 107 年 3 月 19 日府財產字第 1060704970 號函修正第二點、第四點、第十六點、第二十點、第二十二點、第二十五點、第二十七點、第二十八點、第三十四點、第三十六點。

中華民國 108 年 5 月 27 日府財產字第 1080702182 號函修正第四點、第二十六點。

中華民國 109 年 1 月 15 日府財產字第 1090700018 號函修正第八點附件三。

中華民國 109 年 2 月 19 日府財產字第 1090700670 號函修正第八點附件三、第二十二點、第三十一點附件八。

- 一、澎湖縣政府(以下簡稱本府)為依縣有財產管理自治條例第三十八條至四十二條規定辦理縣有非公用不動產租賃事宜，特訂定本要點。
- 二、本要點係規範都市計畫範圍內商業區、住宅區、工業區及非都市土地甲種、乙種、丙種、丁種建築用地等非公用不動產租賃事宜。另有關縣有耕地、養殖用地及其他性質用地之租賃事宜，另依澎湖縣縣有耕地放租管理辦法、澎湖縣縣有非公用養殖用地租賃要點或另訂作業要點辦理。
本要點所稱不動產，係指土地及建築改良物。
- 三、非公用不動產之出租，依下列程序辦理之：
 - (一)申請。
 - (二)收件。
 - (三)審查。
 - (四)通知繳交使用補償金。
 - (五)訂約。
 - (六)管理。
- 四、原無租賃關係者，申請承租時，應檢具下列文件向本府申請承租：
 - (一)申請書(格式如附件一)
 - (二)申請人身分證明文件
 - (三)登記謄本
 - (四)租用位置圖一份(檢附地政機關實測建物位置圖並著色標明)
 - (五)八十二年七月二十一日以前占建房屋證明文件，下列任檢送一種：
 1. 該地上房屋設定住所之戶籍資料。
 2. 門牌編定證明。
 3. 房屋稅收據。

4. 水電費收據。
 5. 電力、自來水公司裝設水電之證明。
 6. 建物所有權狀影本或建物登記謄本。
 7. 政府機關於八十二年七月二十一日前攝製之圖資及申租人切結書(格式如附件十二)，必要時得要求申租人檢附學術機構出具之圖資判釋報告。
 8. 其他政府機關或公營事業機構出具之證明文件。
- (六)地上房屋產權證明文件一份，下列任檢送一種：
1. 建物所有權狀影本。
 2. 房屋稅籍證明，加附切結書(格式如附件二)。
 3. 建物登記謄本。
 4. 法院公證買賣契約。
 5. 法院認證書。

五、本府根據產籍資料及申請人所附文件，詳細審查，簽注意見於審查結果及意見欄內，經審查符合規定者，應即通知於十五日繳納使用補償金，並簽訂租賃契約。

前項使用補償金金額較大，確屬無法一次繳清者，得准予分期繳納，其期數由本府酌情決定。依縣有財產管理自治條例第三十八條第一項第二款規定追收之歷年使用補償金，應自受理申租案之當月追收之，最長以五年為限。

六、申租案有下列情形之一者，應通知補正：

- (一)所送證件，經勘查與實地不符者。
- (二)切結內容未照本府規定文字，或與實際不符者。
- (三)申請書件尚有疏漏者。

七、有下列情形之一者，應予註銷申租案：

- (一)不屬本府管理之不動產。
- (二)依法令規定不得出租之不動產。
- (三)未完成規定程序，暫不得出租之不動產。
- (四)有使用糾紛，短期內無法解決者或涉有產權糾紛，尚未確定者。
- (五)經通知補正，逾期未補正者。
- (六)未照補正事項完成補正者。

(七)逾期未繳使用補償金者。

八、租賃契約內容應包括下列事項(格式如附件三)：

- (一)雙方當事人；
- (二)租賃標的；
- (三)租期；
- (四)租金；
- (五)使用限制；
- (六)終止租約條件；
- (七)其他；

九、縣有基地出租，以地上房屋所有權人為對象，如房屋為共有者，以共有人共同承租為原則，但經共有人協議個別承租者，得准予依協議分戶承租。

十、縣有與私有共有土地，應俟共有物分割後再就縣有部分辦理出租。但經各共有人協議就其應有部份劃定權利範圍管理使用者，得就縣有持分部分辦理出租。惟應在租約內就其應有部分劃定權利範圍管理使用者，得就縣有持分部分辦理出租。惟應在租約內註明『本租賃標的係共有土地，如將來分割結果出租部份歸私人所有時，應於分割登記完畢之次月起終止租約』字樣。

十一、都市計畫公共設施保留地內之縣有房地出租時應於租約內載明下列事項：

- (一)租賃土地係都市計畫公共設施保留地，承租人不得請求讓售。
- (二)承租人對地上房屋不得要求增建、改建或重建。
- (三)都市計畫公共設施開闢時，應隨時終止租約，承租人不得向出租機關請求任何補償。

十二、不動產出租之期限規定如下：

- (一)房屋：五年以下。
- (二)建築基地：十年以下。

因特殊情況出租期限須超過十年者應經縣議會同意並經行政院核准。

租約起訖日期，依左列方式於租約內訂明：

- (一)初次訂約之起租日期為雙方訂定租賃契約日。
- (二)第一項各款之租期屆滿日，由本府自行訂定之。

十三、租金依本府核定之租金或租率標準計收，但依法應予減租優待者，依其規定。租金如有調整，應通知承租人按調整後標準繳納之。

前項租金調整通知手續如左：

(一)分戶通知，由本府印製通知書寄送各承租戶。

(二)公告二日，應揭示於下列各地方：1. 縣政府公告處所。2 各鄉市公所公告處所。

(三)通知及公告內容應敘明：

1. 調整租金之法令依據。

2. 新調整租金之開始日期。

3. 通知部分並應加敘『新調整租金金額』。

十四、租金，得於租約內訂明按月或按若干月由本府通知承租人向指定公庫繳納。

十五、承租人未依限繳納租金者，應依左列標準加收違約金：

(一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。

(二)逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。

(三)逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。

(四)逾期繳納在三個月以上者，一律按照欠額加收百分之十。

十六、本縣縣有基地每年之租金率，不分使用分區，一律按收租當期土地申報地價年息百分之五計收。

縣有建築改良物每年之租金率，按收租當期之房屋課稅現值百分之十計收。

十七、出租供下列目的使用之縣有基地，得按應繳租金率六折計收。

(一)政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者，但地上建物或空地作營業使用部分，不得適用。

(二)外交使領館、代之處所屬之館舍及外僑學校使用者。

(三)身心障礙者(檢附身心障礙證明或手冊)供自用者。

(四)獎勵民間投資興辦公園及停車場使用者。

(五)供自用住宅使用之承租戶面積在一百平方公尺以內部分。(包含承租面積超過一百平方公尺以上，其在一百平方公尺以內之範圍)。承租人如兼具兩種(含)以上之優惠資格或依其他法令得享受租金優惠者，僅能就優惠之租金率擇一辦理。

十八、占用基地之使用補償金比照第十六點規定之租金率計收，但不得依照優惠之租金率計收。

十九、投資開發興建之縣有基地，其租金率依本府核定之投資計畫辦理，但不得低於第十六點規定之租金率，最高之租金率亦不受申報地價年息百分之十之限制。

二十、租金收解程序如下：

(一)編製租金簿(格式如附件四)：

1. 依出租資料詳實記載。
2. 按出租類別、依鄉市、段、地號、次序裝訂成冊。
3. 租賃情形有異動時，應隨時記入。

(二)收租方式：委託金融機構或農會代收。

(三)填開收租聯單：本府填開繳款書，第一聯為收據交繳款人、第二聯為報送財政處財務管理科、第三聯為通知送財政處公有財產科、第四聯為存根留存公庫登帳、第五聯為報告由公庫送本府主計處(格式如附件五)。由本府統一印發。

(四)收繳紀錄：

1. 承租人持繳款書至指定公庫銀行繳納，次日第三聯存根聯交由收租單位於租金簿備註欄記載○○年○月○日繳納，○○○元，若逾期繳納，則以紅筆註明。
2. 遇有溢繳租金時，應予發還或抵繳以後月份租金，並於租金簿以紅筆註明。

(五)欠租催繳：承租人租金支付有遲延者，本府應依下列步驟收取之：

1. 以公文或郵政劃撥單催告，限期繳納，必要時並得以電話、人員訪問、明信片等方式為之。
2. 以雙掛號函件催告。
3. 聲請法院發支付命令或依法起訴。
4. 聲請法院強制執行。

二一、租賃物使用限制如下：

- (一)承租人對租賃物，不得作違背法令規定或約定之用途使用。
- (二)承租人不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓或轉租他人使用，或要求設定地上權。

二二、租賃關係存續期間，有下列情形之一時，本府得終止租約：

- (一)政府舉辦公共事業需要，或依法變更使用時。
- (二)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃，有收回必要時。
- (三)承租人積欠租金超過土地法第一百條或第一百零三條期限者。
- (四)承租人死亡而無法定繼承人時。
- (五)承租人違背租賃契約之約定事項時。
- (六)承租人申請退租時。
- (七)甲方未善盡土地管理及維護環境致衍生環境髒亂、公共安全及衛生

問題，並經乙方通知限期改善而未改善時。

(八)甲方未依原租用用途使用時。

(九)依其他法令規定得終止租約時。

二三、出租土地之土地稅及出租房屋之房屋稅，均由本府負擔；工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令或約定辦理。

二四、租賃關係存續期間，承租人因租賃物界址不明，或發生界址糾紛時，應自行向地政機關繳費申請鑑界。

二五、承租人遺失當年期租約書申請補發時，應依下列方式辦理：

(一)承租人應檢具切結書敘明承租土地標示、房屋坐落、面積、租約字號補發原因，連同蓋妥承租人原印章之空白租約二份送本府核辦。

(二)本府應就所送空白租約，按照原租約內容填載，並於核發時註明『原租約遺失，本租約於某年月補發』等字樣。

二六、租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用時，應申請退租交還租賃物；如轉讓他人使用者，應會同受讓人填具申請書(格式如附件六)並檢附左列文件申請核准過戶承租：

(一)原租約(原租約遺失時，改由原承租人檢附租約遺失切結書，格式如附件十三)。

(二)原承租人身分證明文件。

(三)原承租人及過戶承租人未親自到場辦理者檢附印鑑證明一份。

(四)過戶承租人戶籍資料一份。

(五)最近一期房屋稅完稅或免稅證明影印本。

(六)房屋稅籍證明書一份。

(七)出租機關放棄優先承購通知書影印本一份。

(八)部分過戶承租者應附租用位置圖一份。(以地政機關地籍圖謄本繪製)

(九)權利移轉證明文件：

1. 租用基地者：(以下證件任繳一種)(1)房屋買賣契約(2)房屋贈與契約
(3)法院房屋產權移轉證明書

2. 租用房屋者：租賃權轉讓契約書及設籍於該房屋之戶籍證件影本

二七、租賃關係存續期間，因繼承而申請換約續租者，應填具申請書(格式如附件七)，並檢附左列文件：

(一)被繼承人死亡時之戶籍謄本。

(二)繼承人現在之戶籍謄本。

(三)原租約。

(四)繼承系統表。

(五)繼承人有拋棄繼承者，須附法院核備公函，被繼承人於七十四年六月五日以前死亡者，應附繼承權拋棄書及拋棄人印鑑證明。

(六)分割遺產者，須附分割協議書及立協議書人之印鑑證明。

前項第(四)款繼承系統表，應加註『如有遺漏或錯誤，致他人受損害者申請人願負法律責任』字樣，並簽名或蓋章。

第一項第(四)、(五)、(六)款文件，於下列情形，得免檢附：

(一)已登記之房屋辦竣建物繼承登記者。

(二)未登記之房屋，已變更納稅義務人名義者。

因部份繼承人行方不明，或拒予合作無法取得第一項第五款拋棄證明時得由申請人切結辦理。

第三項已辦竣建物繼承登記或未登記房屋已變更納稅義務人名義之情形，且繼承人為二人以上共同繼承，因故無法全體會同申請繼承換約者，得由部分繼承人為代表(以下稱代表承租人)，蓋印鑑章且檢附印鑑證明、切結並同意下列事項後，以全體繼承人名義申請繼承換約：

(一)代表承租人對租約所訂承租人應負擔事項負連帶責任。

(二)租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

(三)代表承租人不單獨請求讓售，且不請求重、改、修建地上建築改良物。

二八、基地承租人死亡後，其繼承人移轉房屋產權，應由繼承人辦妥繼承換約續租手續後，始得申辦過戶承租。但已辦理產權移轉登記或更正稅籍者，得檢附建築改良物所有權狀影本或登記謄本或稅籍證明文件逕行申辦過戶承租。

二九、依第二十六點至第二十八點規定受理之案件，應詳細審核簽註意見後，核發新約。

前項租約如為繼承者，以繼承發生之日為起租日期；如為過戶承租者，以申請過戶之日為起租日期，其租期訖日，除法律另有規定，以原租約屆滿日為準。

三十、租賃期滿時，租賃關係即行終止，承租人應返還租賃物並停止使用，承租人有意續租時，應於租期屆滿前一個月內填具申請書向出租機關申請換約；必要時，本府得於租約屆滿四十日前通知承租人限期辦理換約續租。

三一、承租人依前點規定申請換約續租時，應填具申請書(格式如附件八)並

檢附下列有關文件：

- (一)原租約（原租約遺失者，由承租人或其法定代理人立具租約遺失切結書）。
- (二)身分證明文件影印本（註明『與原件完全相符』字樣）。
- (三)其他依規定應繳之文件。

前項換約案件得免辦理勘查

三二、租賃期限屆滿後六個月內，原承租人得立具申請書並檢附左列文件重新申租。

- (一)原租約（原租約遺失者，由承租人或其法定代理人立具租約遺失切結書）。
- (二)身分證明文件影印本。

前項申請案件得免辦理勘查。

三三、縣有房地出租或過戶換約時，應釐正財產資料（卡）。

三四、申請縣有土地使用權同意書之申請人以澎湖縣縣有財產管理自治條例第三十八條第一項第一款、第二款規定租用縣有基地之承租人為限。

三五、申請人承租縣有基地，符合澎湖縣縣有基地租賃契約約定者，得申請核發縣有土地使用權同意書。（格式如附件九）

三六、申請人申請縣有土地使用權同意書應檢具下列證件：

- (一)申請書。（格式如附件十）
- (二)申請核發土地使用權同意書清冊。（格式如附件十一）
- (三)租賃契約影本。
- (四)標示四鄰權屬之地籍位置圖。（著色表示）
- (五)土地登記謄本。
- (六)都市計畫或非都市土地相關使用分區證明資料。
- (七)切結書。
- (八)改建、修建、增建及新建之建築平面設計圖或規劃草圖。

三七、申請核發縣有土地使用權同意書案件，由本府受理，並依下列程序辦理：

- (一)書面審核。
- (二)現場勘查。
- (三)經審核同意核發者，由管理機關簽報本府核定後，依土地法第二十五條規定送請縣議會同意並報行政院（授權內政部）核准後，由管理機關核發。

承租人於領取土地使用權同意書時，應給付月租金十八倍之權利金，並不得要求退還。但因災害致房屋毀損不堪使用而申請重建者，免給付權利金。

三八、土地使用權同意書之有效期間為一年，逾期應重新申請。

三九、本要點如有未盡事宜，得隨時修正之。