

中華民國 102 年 5 月 30 日  
財政部國有財產署令 台財產署管字第 10240011300 號

修正「國有非公用基（房）地標租作業程序」，名稱修正為「國有非公用不動產標租作業程序」，並自即日起生效。

附修正「國有非公用不動產標租作業程序」

署 長 周後傑

### 國有非公用不動產標租作業程序修正規定

- 一、財政部國有財產署（以下簡稱本署）為執行國有非公用不動產標租事宜，依國有財產法施行細則第七十四條規定，訂定本作業程序。
- 二、國有非公用不動產標租作業，由本署所屬分署（以下簡稱標租機關）依國有財產法、國有非公用不動產出租管理辦法及本作業程序辦理。
- 三、標租機關選定標租之不動產前，應辦妥下列事項：
  - (一) 勘查及查對產籍資料。
  - (二) 調閱土地或建物之登記謄本、地籍圖、都市計畫土地使用分區及位置略圖等資料備供公告閱覽。
- 四、非屬全筆標租之不動產，應先辦理地籍分割，再辦理標租。但依法令規定無法辦理分割、分割有困難或短期使用無須分割者，不在此限。
- 五、標租機關得視選定標租不動產之個別狀況，決定標租之租期、使用限制及是否按現狀標租等招標內容。按現狀標租者，其地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理。
- 六、標租公告於開標十四日至十六日前辦理。但有預先廣告傳播必要者，得於開標前一至二個月公告。
- 七、標租公告以實貼於標租機關公告（佈）欄者為準，其內容應載明下列事項（格式如附件一）：
  - (一) 法令依據。
  - (二) 開標日期及地點。
  - (三) 投標資格及投標方式。
  - (四) 領取投標須知、投標單（格式如附件二、三）之時間地點。
  - (五) 不動產標示、面積、都市計畫土地使用分區（或非都市土地使用分區及使用編定）及當期土地申報地價（或當期房屋課稅現值）。
  - (六) 標租底價（年租金率）、履約保證金總額及押標金總額。
  - (七) 使用限制（視個案依土地使用管制規定使用或特定用途使用）。
  - (八) 租期。
  - (九) 租賃契約書。

(十) 其他應公告事項（按現狀標租者、租期屆滿重新標租者，應於備註欄載明）。

前項公告，應在標租機關所在地通行報紙摘要刊載公告三天，並於標租機關網站公告。

八、標租不動產得於現場豎立標示牌，或公告定期派員引領參觀。

九、凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民，均得參加投標。外國人參加投標，並應受土地法第十七條及第二十四條之限制。

十、投標人參加投標，應依下列規定：

(一) 填具投標單：載明投標人、標的物、投標租金率、承諾事項及附件。投標之租金率應用中文大寫，最多至小數第三位，並不得低於標租底價。

(二) 繳納押標金：土地按當期申報地價乘以行政院核定逕予出租租金率計算之一個月租金額；建築改良物按稅捐稽徵機關提供之課稅現值百分之十計算之一個月租金額。限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會及漁會之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票，或郵局之匯票繳納。

(三) 郵遞投標：投標人將押標金連同投標單妥為密封，用掛號函件於開啓信箱前寄達標租機關指定之郵政信箱。逾期寄達者不予受理，原件退還。

(四) 投標人可於開標當時到場參觀。

十一、標租機關開標時，應依下列規定：

(一) 派員會同監標人員（監標人員由標租機關或其上級機關之會計人員任之）於開標時間前一小時向郵局取回投標函件，當眾點明拆封審查。

(二) 審查時應注意事項：

- 1、投標單及押標金是否齊全。
- 2、投標單及押標金是否符合規定。

(三) 有下列情形之一者，投標無效：

- 1、投標單及押標金票據，二者缺一者。
- 2、押標金金額不足或其票據不符本作業程序第十點第二款之規定者。
- 3、投標單所填租金率經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價、或未依本作業程序第十點第一款及投標須知規定之方式書寫者。
- 4、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- 5、投標單之格式與標租機關規定之格式不符者。
- 6、押標金票據之收款人非標租機關名義者。
- 7、投標單內另附條件或期限者。

(四) 決標：以有效投標單中，投標租金率最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高租金率有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標者有二標以上相同時，比照辦理。

(五) 押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

- (六) 填寫開標紀錄及標租情形報告表（格式如附件四、五）各一份，標租機關並於每季結束（三、六、九、十二月）之次月五日前彙整所屬上季辦理成果（格式如附件六）送本署。
- 十二、決標後，除本作業程序第十六點另有規定外，得標人應於三十日內，一次繳納履約保證金。所繳押標金得抵繳履約保證金或第一個月租金。
- 十三、得標人有下列情形之一者，應沒收所繳之全部押標金：
- (一) 放棄得標者。
  - (二) 逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金或繳清履約保證金逾期未簽訂標租契約書者。
  - (三) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。
- 得標人未依前點規定期限繳納履約保證金者，由標租機關通知次得標人按最高標之租金率取得得標權，並於三十日內繳納履約保證金及訂約，如次得標人未依限繳款、訂約時，則另行依法處理。
- 決標後，標租機關發現得標人為無行為能力人等不具投標資格之情形時，其所繳之全部押標金及履約保證金應予沒收。
- 標租機關依第一項及前項規定沒收押標金或履約保證金額度，以得標人依本作業程序應繳納之押標金或履約保證金額為限，溢繳部分應予退還。
- 十四、標租機關應於得標人繳清履約保證金後，三日內簽訂書面契約（格式如附件七、八），除國有非公用不動產出租管理辦法另有規定外，其起租日期為簽約日。
- 十五、標租契約書簽訂後，標租機關應將標的物點交予得標人。
- 十六、標租之不動產租期屆滿重新標租者，如得標人非為原承租人，標租機關應通知原承租人於接獲通知之日起十日內，以書面表示是否願以決標之租金率優先承租，並依下列方式辦理：
- (一) 原承租人表示願意承租者，應同時繳納相當於押標金之金額，並於接獲通知之日起三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。
  - (二) 原承租人逾期未表示優先承租，或於表示優先承租而未繳納相當於押標金之金額、或逾期未繳納履約保證金辦理訂約者，其優先權視為放棄，由標租機關通知得標人於三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。
- 十七、本作業程序修正施行前已公告招標並標脫尚未結案之案件，適用公告招標時之規定。
- 附件一、（標租機關）公告
- 附件二、（標租機關）標租國有非公用不動產投標須知
- 附件三、（標租機關）標租國有非公用不動產投標單
- 附件四、（標租機關）標租 年度第 批國有非公用不動產開標紀錄
- 附件五、國有非公用不動產標租情形報告表
- 附件六、國有非公用不動產標租成果統計表
- 附件七、國有基地標租租賃契約書
- 附件八、國有房地標租租賃契約書

## 附件一

## (標租機關) 公告

年 月 日 字第 號

主 旨：公告標租 年度第 批國有非公用不動產共 宗，請踴躍參加投標。

依 據：國有財產法第四十二條。

公告事項：

- 一、開標日期及地點：訂於 年 月 日（星期 ） 午 時 分正在（地址） 樓 會議室當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班第一個工作日之 午 時 分同地點開標。
- 二、投標資格及投標方式：
  - (一) 凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民及外國人民，均得參加投標。外國人參加投標，並應受土地法第十七條及第二十四條之限制。
  - (二) 有意投標者，請於本公告之日起，在辦公時間內洽詢、領取投標須知、投標單、信封及標租租賃契約書（格式），並依照投標須知規定填寫投標單，郵遞投標。
- 三、標租不動產之標示、面積、都市計畫土地使用分區（或非都市土地使用分區及使用編定）（僅供參考）、當期土地申報地價（或當期房屋課稅現值）、標租底價、租期、使用限制、押標金、履約保證金及備註事項詳如附表。
- 四、標租國有非公用不動產現況，請投標人逕至現場參觀。
- 五、其他事項詳投標須知及標租租賃契約書（格式）。
- 六、本公告刊登事項如有錯誤，以實貼於標租機關（或所屬辦事處）公告（布）欄者之公告為準。

附表：

標號	不動產標示	面積 (平方公尺)	都市計畫土地使用分區或非都市土地使用分區及使用編定 (僅供參考)	當期土地申報地價 (或當期房屋課稅現值)	標租底價 (年租金率)	租期	使用限制	押標金總額 (元) (小數點以下捨去)	履約保證金總額 (元) (小數點以下捨去)	備註

附註：

1. 公告資料及開標結果查詢網址： 。
2. 索取公告資料方式： 。
3. 倘對標租公告內容尚有其他疑問，歡迎電詢： ( ) 分機 。

## 附件二

## (標租機關) 標租國有非公用不動產投標須知

- 一、本批標租之國有非公用不動產共 標，詳如清冊，其現況請投標人親至現場參觀。
- 二、本批標租之不動產已於中華民國 年 月 日在(標租機關〔或所屬辦事處〕)公告(布 欄及 報公告，並訂於 年 月 日 午 時 分，在(地址) 會議室當眾開標。
- 三、凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民，均得參加投標。外國人參加投標，並應受土地法第十七條及第二十四條之限制。
- 四、標租不動產以租金率競標，標租底價，為法令規定逕予出租之年租金率。土地及建築改良物一併標租時，以土地年租金率競標。
- 五、標租不動產租期及使用限制：(詳公告事項)
- 六、標租之不動產，標租機關不予核發土地使用權同意書供承租人申請建造執照。但承租人因興建雜項工作物需要，得予核發土地使用權同意書，供承租人向建築管理機關請領雜項執照後辦理之。
- 七、投標單之填寫，應依下列規定：
  - (一) 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。
  - (二) 投標租金率以中文大寫書寫，最多至小數第三位，並不得低於標租底價(年租金率)。書寫方式：如年租金率百分之伍·伍，書寫為零點零伍伍。
  - (三) 填妥投標人姓名、出生年月日、身分證號碼、住址、電話號碼，及外出時代理收件人姓名地址。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人登記文件字號及法定代理人姓名。外國法人應加填在臺灣地區送達代收人。
- 八、投標人應繳納之押標金，限以下列票據繳納：
  - (一) 經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會及漁會之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票)或保付支票。
  - (二) 郵局之匯票。  
前項押標金票據以「財政部國有財產署 區分署」為受款人。
- 九、投標人應將填妥之投標單連同應繳押標金之票據妥予密封於投郵標封內，以掛號函件於開啓信箱前寄達 市(縣)第 號郵政信箱。逾期寄達者，不予受理，原件退還。
- 十、投標人可於開標當時到場參觀。
- 十一、開標及決標：
  - (一) 由標租機關派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前一小時，開啓信箱取回投標函件，於開標時當眾點明拆封審查。
  - (二) 開標進行中有關細節部分，如投標人與標租機關或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。
  - (三) 停止招標一部或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。

(四) 有下列情形之一者，投標無效：

- 1、投標單及押標金票據，二者缺其一者。
- 2、押標金金額不足或其票據不符本須知第八點規定者。
- 3、投標單所填租金率塗改未認章、或雖然認章而無法辨識、或低於標租底價（年租金率）、或不符本須知第七點第(二)款規定之書寫方式者。
- 4、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- 5、投標單之格式與標租機關規定之格式不符者。
- 6、押標金票據之受款人非標租機關名義者。
- 7、投標單內另附條件或期限者。

(五) 決標：

以有效投標單中投標租金率最高者為得標人，次高者為次得標人。

如最高租金率有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標者有二標以上相同時，比照辦理。

十二、押標金於開標後，除得標人外，其餘應由未得標人持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

十三、得標人應給付履約保證金及租金，計收標準如下：

(一) 履約保證金：

- 1、標租土地按訂約當期公告土地現值總額百分之十計算。
- 2、標租建築改良物，按稅捐稽徵機關提供之課稅現值百分之二十計算。

(二) 租金：

1、標租不動產年租金計收標準如下：

- (1) 標租土地按訂約當期申報地價總額乘得標之租金率計收。
- (2) 標租建築改良物，按當期房屋課稅現值，乘得標之租金率計收。
- (3) 土地及建築改良物一併標租者，土地按當期申報地價總額，乘得標之租金率計收；建築改良物按當期課稅現值，乘法令規定逕予出租之租金率計收。

2、得標後，法令規定逕予出租之租金率發生變動，該法令規定逕予出租之租金率高於承租人得標之租金率時，原按得標之租金率計收部分，改按法令規定逕予出租之租金率計收。

3、租賃期間土地申報地價、房屋課稅現值有變動時，其租金應配合調整。

十四、得標人應繳之履約保證金，除本須知第二十點另有規定外，應於決標後三十日內（即民國 年 月 日以前），自行選擇以現金或公、民營銀行之定期存單設定質權繳交。所繳押標金得抵繳履約保證金或第一個月租金。

十五、得標人有下列情形之一者，應沒收所繳之全部押標金：

(一) 投標人放棄得標者。

(二) 逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金者或繳清履約保證金逾期未簽訂標租契約書者。

(三) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收者。

得標人未依前點規定期限繳納履約保證金者，由標租機關通知次得標人按最高標之租金率取得得標權，並於三十日內繳納履約保證金及訂約，如次得標人未依限繳款、訂約時，則另行依法處理。

決標後標租機關始發現得標人為無行為能力人等不具投標資格之情形時，其所繳之全部押標金及履約保證金應予沒收。

標租機關依第一項及前項規定沒收押標金或履約保證金額度，以得標人依本須知規定應繳納之押標金或履約保證金金額為限，溢繳部分予以退還。

十六、得標人於繳清履約保證金，應於三日內與標租機關簽訂標租租賃契約書，除本須知第十九點另有規定外，起租日期為簽約日。

第一項履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

承租人於租期屆滿前，經標租機關同意移轉租賃權者，已繳交之履約保證金於受讓人繳交同額之履約保證金後無息退還。

十七、標租契約書簽訂後，標租機關應將租賃物點交予得標人。

十八、標租公告內載明按現狀標租者（詳公告備註欄），其地上物之騰空拆遷補償等事宜概由得標人自行處理。

十九、標租之不動產租期屆滿需重新標租者（詳公告備註欄），於地上物移轉為國有後辦理。但地上物無須移轉為國有者，得於租期屆滿前辦理。重新標租時，原承租人得以得標之同一租金率優先承租。

前項重新標租，於租期屆滿前由原承租人得標或優先承租者，其起租日期為原有租期屆滿之次日。

二十、標租之不動產為租期屆滿重新標租者，如得標人非為原承租人，標租機關應通知原承租人於接獲通知之十日內，以書面表示是否願以決標之租金率優先承租，並依下列方式辦理：

(一) 原承租人表示願意承租者，應同時繳納相當於押標金之金額，並於接獲通知之日起三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。

(二) 原承租人逾期未表示優先承租，或於表示優先承租而未繳納相當於押標金之金額、或逾期未繳納履約保證金辦理訂約者，其優先權視為放棄。由標租機關通知得標人於三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。

二十一、決標後簽訂標租契約書時，本投標須知作為契約附件。

二十二、其他未列事項悉依「國有非公用不動產出租管理辦法」、「國有非公用不動產標租作業程序」及標租租賃契約書辦理。

附件三

(標租機關) 標租國有非公用不動產投標單

標號						
投標人	投標人姓名 (法人名稱及法定代理人姓名)			蓋章		
	出生年月日					
	身分證號碼 (或法人登記文件字號)					
	住址					
	聯絡電話					
收件代理人	姓名					
	住址					
	聯絡電話					
標的物	土地：	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號
	房屋：	縣市號	鄉鎮市區樓	路街室	段	巷弄
年租金率	(以中文大寫書寫，最多至小數第三位，例：年租金率百分之伍·伍，書寫為零點零伍伍)					
承諾事項	一、本人願出上開租金率承租上列標的物，一切手續悉願依標租公告及投標須知辦理。 二、本人同意標租機關依投標須知取得本人之個人資料及於開標時公布本人姓名。					
附件	押標金新臺幣 之 銀行 分行 (票據號碼) (押標金額以中文大寫書寫)			元整 號票據乙紙		
領回投標押標金票據簽章						

備註：土地及建築改良物一併標租時，以土地年租金率競標。

附件四

(標租機關) 標租 年度第 批國有非公用不動產開標紀錄

一、時間：

二、地點：

三、監標人員：

四、列席人員：

五、主持人：

記錄：

六、主持人宣布事項

(一) 開啓信箱時間：

(二) 標封數：

(三) 有關標租之補充說明：

(四) 投標人如有聲明及查詢事項，請在開標前提出，開標後不予受理。

(五) 其他事項：

七、開標結果：

(一) 各標投標及決標情形（依標號先後及投標租金率高低次序書寫）：

(二) 開標起訖時間：

(三) 其他事項：

散會：（ 午 時 分）。

附件五

國有非公用不動產標租情形報告表

(標租機關) 年度第 批國有非公用不動產標租情形報告表 開標時間： 填表時間：						
標號	不動產標示	面積 (平方公尺)	參加投標數	標租底價 (年租金率)	最高標脫 租金率	備註

附件六

國有非公用不動產標租成果統計表

(標租機關)		年度第 季國有非公用不動產標租成果統計表				
序號	不動產標示	面積 (平方公尺)	最高標脫 租金率	每月租金 (元)	參加投標數	備註

附件七

國有基地標租租賃契約書 ( ) 國標基租字第 < 契約權證字號 > 號

承租人：

訂立國有基地標租租賃契約如下：

標租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃基地之標示及坐落： (縣、市) (鄉、鎮、市、區)

標示	段	小段	地號	租用面積 (平方公尺)	備註
坐落					

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。

租期屆滿標租機關重新辦理標租時，承租人得以決標之同一租金率優先承租。

三、租賃基地限作 使用。

四、租金每月新臺幣 元，以 個月為一期，由承租人於每年 月 月底前就各該期租金之總額自動向標租機關繳納。

前項月租金係按簽約當期土地申報地價總額百分之 計算年租金後，再以拾貳分之壹計算 (元以下小數捨位)。

申報地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

前項所稱租率調整係指法令規定逕予出租之租金率發生變動，變動後之租金率高於得標之租金率時，改按法令規定逕予出租之租金率計算之情形。

五、承租人已繳納之履約保證金新臺幣 元，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃基地、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

承租人於租期屆滿前，經標租機關同意轉讓其租賃權者，已繳交之履約保證金，於受讓人繳交同額之履約保證金後，無息退還。

六、承租人不得請求讓售租賃基地。

七、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 為第一審管轄法院。

八、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

九、特約事項

承租人

姓名（法人名稱）：	（簽章）	法定代理人姓名：	（簽章）
出生年月日：		出生年月日：	
身分證（法人）統一編號：		身分證統一編號：	
住址：		住址：	
電話：		電話：	

標租機關

名稱：（簽章）

代表人分署長：

（預設一列空白）（供各辦事處加蓋「代理人○○辦事處處主任○○○」橡皮章戳）

住址：

電話：

中華民國 年 月 日

## ※八、其他約定事項※

- (一) 承租人爲二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (二) 租賃基地，標租機關以現狀交付承租人使用收益，地上物之騰空拆遷或補償等事項由承租人自行處理。
- (三) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃基地，如有下列情形之一者，無論爲承租人所爲或第三人所爲，承租人均應負回復原狀之義務：
- 1、堆置雜物
  - 2、掩埋廢棄物
  - 3、採取土石
  - 4、破壞水土保持
  - 5、造成土壤及地下水污染
  - 6、其他減損租賃土地價值或效能之行爲。
- 前項情形，經標租機關限期回復原狀而不爲回復原狀時，標租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (四) 承租人因使用或管理租賃基地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致標租機關賠償時，承租人應賠償標租機關。
- (五) 租賃基地如遭主管機關列爲土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃基地受管制之日起每年主動自費辦理租賃基地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送標租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣（市）主管機關備查，及於標租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
- 因相關環境保護法規之污染整治管制措施致標租機關受損害，承租人應賠償標租機關所受之一切損害。
- (六) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處標租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (七) 承租人逾期繳納租金時，標租機關應依下列標準加收違約金：
- 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
  - 2、逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
  - 3、逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十爲限。
- (八) 承租人應依下列約定使用租賃基地：
- 1、不得作違背法令規定或約定用途之使用，違者由標租機關終止租約。
  - 2、不得擅自將租賃土地或租賃權之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，違者由標租機關終止租約。
  - 3、同意不要求設定地上權。
  - 4、租賃基地，標租機關不予核發土地使用權同意書供承租人申請建造執照。但承租人因興建雜項工作物需要，得經標租機關發給土地使用權同意書供承租人向建築主管機關請領雜項執照。承租人擅自於租賃基地上修建、增建、改建、新建雜項工作物或新建建築改良物，經標租機關限期拆除，逾期末拆除者，標租機關應終止租約。租賃基地地上物如屬違章建築，承租人不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。

## 5、租賃基地屬都市計畫公共設施保留地者：

- (1) 租賃基地上雜項工作物修建、增建、改建或新建時，應依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法辦理。
- (2) 都市計畫公共設施開闢時，標租機關得隨時終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償。

## 6、租賃基地經列入重劃或都市更新範圍者：

- (1) 不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
- (2) 地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷，不得向標租機關請求任何補償。
- (3) 重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建地上雜項工作物。

(九) 租賃基地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，標租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

(十) 租賃基地之土地稅由標租機關負擔，工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。

(十一) 承租人使用租賃基地需鑑界時，應向標租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

(十二) 承租人就地上雜項工作物全部或一部如有轉讓第三人之需者，應將租賃權一併轉讓，並事先徵得標租機關同意，其轉讓對象應繼受本租約之權利義務，違者由標租機關終止租約。

承租人經徵詢標租機關同意將租賃權轉讓第三人時，除另有規定外，應於移轉事實發生之日（指訂定契約日）起一個月內會同受讓人向標租機關申請過戶換約。

承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者得申請展期。

承租人或繼承人逾前二項規定期限申請過戶或繼承換約者，每超過一個月應加收一個月租金額之違約金，最高不得超過五個月租金額。

承租人死亡，由部分繼承人代表全體繼承人換約續租者，對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。於未會同全體繼承人換約續租前，代表訂約之繼承人不得請求增、改、新建地上雜項工作物。

(十三) 承租人於取得租賃基地得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由標租機關撤銷租約，所繳履約保證金、租金、使用補償金等費用不予退還。

(十四) 租賃基地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，標租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

(十五) 承租人對於租賃基地之全部或一部分不繼續使用時，應向標租機關申請終止租約，交還租賃基地。

(十六) 租期屆滿前六個月，標租機關視地上物狀況，通知承租人依下列方式辦理：

- 1、地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為國有。
- 2、地上物無使用價值者，承租人應自行拆除地上物。

依前項第 1 款規定辦理者，承租人應於租期屆滿三個月前，移轉為國有。地上物移轉為國有至租期屆滿期間，仍由土地承租人使用維護，標租機關不另計收該地上物租金。

依第一項第 2 款規定辦理者，承租人應於租期屆滿時自行拆除地上物；其未拆除者，視同拋棄所有權，由標租機關以廢棄物處理，所需處理費用由承租人負擔。

(十七) 租賃基地有下列情形之一時，標租機關得終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償：

- 1、因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- 2、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- 3、標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
- 4、承租人積欠租金達二年之總額時。
- 5、承租人死亡而無法定繼承人時。
- 6、承租人違背本租約約定時。
- 7、承租人不繼續使用，騰空地上物申請終止租約時。
- 8、重劃後標租機關未受分配土地，或受分配之土地不能達到原租賃之目的時。
- 9、都市更新權利變換不能達原租賃之目的時。
- 10、目的事業主管機關認定應收回者。
- 11、依法令規定或本租約約定得終止租約時。

(十八) 租約終止或租期屆滿租賃關係消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，及拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋、堆置之廢棄物，回復原狀後，返還租賃基地，並不得向標租機關要求任何補償。

前項承租人應繳清租金，應計算至租約終止日之前一個月底或租期屆滿日止。

(十九) 承租人因更名或住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知標租機關記載於「變更記事」。

(二十) 本租約應依法公證，公證費用由承租人負擔。

(二十一) 本租約一式三份，由法院公證處（或民間公證人）、承租人與標租機關各執一份。

(二十二) 租賃基地標租公告及招標須知，為本契約附件，屬契約內容。

(二十三) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序、國有非公用不動產租賃作業注意事項及國有非公用不動產標租作業程序等相關規定辦理。

※變更記事※（由標租機關填寫）

項次	日期	內容	記事專用章

附件八

國有房地標租租賃契約書 ( ) 國標房租字第<契約權證字號>號

承租人：

訂立國有房地標租租賃契約如下：

標租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃房地之標示及坐落： (縣、市) (鄉、鎮、市、區)

房屋	建號	門牌		租用面積(平方公尺)	備註
土地	段	小段	地號	租用面積(平方公尺)	備註

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，租期屆滿時，租賃關係消滅，標租機關不另通知。

租期屆滿標租機關重新辦理標租時，承租人得以決標之同一租金率優先承租。

三、租賃房地限作 使用。

四、租金每月新臺幣 元，以 個月為一期，由承租人於每年 月 月底前就各該期租金之總額自動向標租機關繳納。

前項月租金係按簽約 當期土地申報地價總額 當期房屋課稅現值 百分之 計算年租金後，再以拾貳分之壹計算(元以下小數捨位)。

申報地價(或房屋課稅現值)或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

前項所稱租率調整係指法令規定逕予出租之租金率發生變動，變動後之租金率高於得標之租金率時，改按法令規定逕予出租之租金率計算之情形。

五、承租人已繳納之履約保證金新臺幣 元，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、騰空租賃房地、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

承租人於租期屆滿前，經標租機關同意轉讓其租賃權者，已繳交之履約保證金，於受讓人繳交同額之履約保證金後，無息退還。

六、承租人不得請求讓售租賃房地。

七、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣

為第一審管轄法院。

八、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

九、特約事項

承租人

姓名（法人名稱）： (簽章) 法定代理人姓名： (簽章)

出生年月日： 出生年月日：

身分證（法人）統一編號： 身分證統一編號：

住址： 住址：

電話： 電話：

標租機關

名稱： (簽章)

代表人分署長：

(預設一列空白) (供各辦事處加蓋「代理人○○辦事處處主任○○○」橡皮章戳)

住址：

電話：

中華民國 年 月 日

## ※八、其他約定事項※

- (一) 承租人爲二人以上共同承租時，應就租約所訂事項，負連帶責任。
- (二) 租賃房地，標租機關以現狀交付承租人使用收益。接水（電）或復水（電）等相關事宜，由承租人自行處理。
- (三) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃房地，如房屋損毀，應即通知標租機關查驗，由標租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應照標租機關規定價格賠償或按原狀修復，租約終止時，不得要求補償。

租賃房地如有下列情形之一者，無論爲承租人所爲或第三人所爲，承租人均應負回復原狀之義務：

- 1、堆置雜物
- 2、掩埋廢棄物
- 3、採取土石
- 4、破壞水土保持
- 5、造成土壤及地下水污染
- 6、其他減損租賃房地價值或效能之行爲。

前項情形，經標租機關限期回復原狀而不爲回復原狀時，標租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。

- (四) 承租人因使用或管理租賃房地，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致標租機關賠償時，承租人應賠償標租機關。
- (五) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處標租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。
- (六) 承租人逾期繳納租金時，標租機關應依下列標準加收違約金：
  - 1、逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
  - 2、逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
  - 3、逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十爲限。

- (七) 租賃房地之房屋稅及土地稅由所有權人負擔，工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

- (八) 承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。

租賃房屋係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），承租人應依建築法第七十七條規定定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。

租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，承租人亦應遵照辦理。

- (九) 承租人應依下列約定使用租賃房地：

- 1、不得作違背法令規定或約定用途之使用，違者由標租機關終止租約。
- 2、不得擅自將租賃房地或租賃權之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，違者由標租機關終止租約。
- 3、租賃房地如位於都市計畫公共設施用地內者，於公共設施開闢時，標租機關得隨時終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償。

- 4、租賃房地經列入重劃或都市更新範圍者，承租人不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。
  - 5、不得有室內施放產生火焰、火花或火星等明火、喧囂擾鄰及製造環境髒亂污染等行為。
  - 6、不得遷入戶籍或設立任何登記。
  - 7、租賃房屋如屬古蹟或歷史建築者，承租人應依文化資產保存法相關規定管理維護之，並自行負擔相關費用。
- (十) 租賃房屋，承租人不得要求修建、增建、改建或拆除新建。如必須修繕或室內裝修時，應事先取得標租機關同意，並依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定辦理，違者即終止租約。修繕或室內裝修費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- 承租人就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二及建築物室內裝修管理辦法規定，辦理如下事項：
- 1、租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
  - 2、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
  - 3、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
  - 4、不得妨害或破壞保護民眾隱私權之設施。
  - 5、租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- (十一) 租賃房地，如因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，標租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (十二) 承租人使用租賃房地需鑑界時，應向標租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (十三) 承租人就國有房地租賃權全部或一部如有轉讓第三人之需者，應事先徵得標租機關同意，其轉讓對象應繼受本租約之權利義務，違者由標租機關終止租約。
- 承租人經徵詢標租機關同意將租賃權轉讓第三人時，除另有規定外，應於移轉事實發生之日（指訂定契約日）起一個月內會同受讓人向標租機關申請過戶換約。
- 承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者得申請展期。
- 承租人或繼承人逾前二項規定期限申請過戶或繼承換約者，每超過一個月應加收一個月租金額之違約金，最高不得超過五個月租金額。
- 承租人死亡，由部分繼承人代表全體繼承人換約續租者，對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

- (十四) 承租人於取得租賃房地得標權時不具投標資格，或訂約所附繳證件有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由標租機關撤銷租約，所繳履約保證金、租金、使用補償金等費用不予退還。
- (十五) 租賃房地因天然災害及其他不可抗力事由，致房屋或土地一部或全部崩塌、流失或埋沒時，標租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。
- (十六) 承租人對於租賃房地之全部或部分不繼續使用時，應向標租機關申請終止租約，交還租賃房地。
- (十七) 租賃房地有下列情形之一時，標租機關得終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償：
- 1、因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
  - 2、政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
  - 3、標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
  - 4、承租人積欠租金達二個月之總額時。
  - 5、承租人死亡而無法定繼承人時。
  - 6、承租人違背本租約約定時。
  - 7、租賃房屋滅失時。
  - 8、承租人不繼續使用，騰空房屋申請終止租約時。
  - 9、重劃後不能達到原租賃之目的時。
  - 10、都市更新權利變換不能達原租賃之目的時。
  - 11、目的事業主管機關認定應收回者。
  - 12、依法令規定或本租約約定得終止租約時。
- (十八) 租約終止或租期屆滿租賃關係消滅時，承租人應繳清租金或其他未清款項，及騰空房屋或掩埋、堆置之廢棄物，回復原狀後，返還租賃房地。承租人已擅自遷入戶籍或設立登記者，應一併遷出或註銷。承租人修繕或擅自修、改建部分，依民法第八百十一條規定，動產因附合而為房屋之重要成分者，標租機關取得該動產所有權，承租人不得請求任何補償，並應就拆除國有房屋部分負損害賠償責任。承租人擅自增建國有房屋者，應拆除增加部分，不得向標租機關要求任何補償。承租人擅自拆除國有房屋新建者，應拆除房屋，返還土地，不得向標租機關要求任何補償並負損害賠償責任。承租人不配合辦理時，應逕受強制執行。
- 前項承租人應繳清租金，應計算至租約終止日之前一個月底或租期屆滿日止。
- (十九) 承租人因更名或住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知標租機關記載於「變更記事」。
- (二十) 本租約應依法公證，公證費用由承租人負擔。
- (二十一) 本租約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、承租人與標租機關各執一份。
- (二十二) 租賃房地標租公告及招標須知，為本契約附件，屬契約內容。

(二十三) 本租約如有未盡事宜，悉依民法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序、國有非公用不動產租賃作業注意事項及國有非公用不動產標租作業程序等相關規定辦理。

※變更記事※（由標租機關填寫）

項次	日期	內容	記事專用章