

中華民國 102 年 10 月 15 日  
財政部國有財產署令 台財產署管字第 10240022900 號

修正「國有非公用不動產租賃作業注意事項」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產租賃作業注意事項」部分規定

署 長 莊翠雲

### 國有非公用不動產租賃作業注意事項部分規定修正規定

一、財政部國有財產署所屬分署（以下簡稱出租機關）辦理國有非公用不動產租賃作業，應依國有非公用不動產租賃作業程序（以下簡稱租賃作業程序）及本注意事項辦理。

六、（刪除）

十一、申租農作地、畜牧地、造林地、養殖地，以國有土地所在村里長、毗鄰土地所有權人或毗鄰土地承租人出具之證明書作為實際使用時間證明文件，依下列方式審查：

（一）行為能力之審查：依證明人之戶籍證明文件影本或政府機關出具載有出生日期之文件及相關記事，審查證明人於民國八十二年七月二十一日前是否已具有行為能力。

（二）資格之審查：

1、土地所在地村里長：為於民國八十二年七月二十一日前任職之村里長，依任職村里長之證明文件審查。

2、毗鄰土地所有權人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之所有權人，依土地所有權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本審查。

3、毗鄰土地承租人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地承租權之承租人，依租賃契約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。但毗鄰土地係向出租機關租用者，得免予檢附租約影本。

前項證明書依國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第二十一條第二項規定辦理公告時，應避免將證明人身分證統一編號及住址之全銜一併公告。

十六、依國產法第四十二條第一項第三款規定申租案件，除屬下列情形之一者，由出租機關核定外，其餘案件由出租機關審查後擬具處理意見報本署核定：

（一）公營事業機構需用國有非公用不動產，依國產法第五十條規定得讓售者。

（二）經政府提供獎勵投資用地，依國產法第五十二條規定得讓售者。

（三）業經行政院、財政部核准讓售之不動產，該讓售價款原應解繳國庫，嗣原申請人申請承租者。

十九、申租國有土地之產籍有申撥註記，而尚未完成核撥者，出租機關應查明申撥案件最新辦理情形，並檢具相關資料報本署函詢申撥機關，經申撥機關明確查復需撥用者，則依出租管理辦法第二十四條第五款規定註銷申租案件。

二十二、辦理申租案件，應追收歷年使用補償金之一般原則：

- (一) 依出租管理辦法第二十五條規定向申租人追收使用補償金，應自出租機關受理申租案件當月底起追溯至無權使用日之次月止，最長以五年為限。期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除，並得准予分期繳交。
- (二) 申租人係繼受取得使用者，應合併前手占有期間，最長以五年為限。但因法院民事執行處、法務部行政執行署各分署等基於國家公權力執行拍賣而取得地上物者，自申租之當月底起追溯至領得權利移轉證書日或點交日之次月止，最長以五年為限。

前項第一款所稱無權使用日，係指申租人或前手占有人無權使用國有不動產之起始日。其因無人承認繼承收歸國有或抵稅，由本署取得不動產管理權致形成無權占用者，其無權使用日之認定如下：

- (一) 因無人承認繼承收歸國有者：
- 1、法院裁定本署為遺產管理人者：為法院裁定日。
  - 2、非由本署任遺產管理人者：為完成國有登記之日。
- (二) 因抵稅者：為完成國有登記之日。

二十四、他機關經管期間提供他人使用之國有公用財產，於變更為非公用財產現狀移交本署接管，由現使用人申租時，按下列方式追溯收取使用補償金至無權使用日之次月止，最長以五年為限。其無權使用日之認定如下：

- (一) 申租人為原管機關同意使用人者：該原管機關同意使用末日。
- (二) 申租人為原管機關之委託代管機關同意使用人者：該委託代管機關同意使用末日。
- (三) 申租人非原管機關同意使用人，係繼受原管機關同意使用人之使用者：地上建築改良物移轉日或實際使用起始日。其地上建築改良物移轉時間或實際使用時間在原管機關同意使用末日之後者，為原管機關同意使用末日。

三十三、接管他機關移交以標租、標租以外方式出租之國有不動產或抵繳稅款之出租不動產，出租機關依租賃作業程序第三十一點或第四十一點規定辦理換訂本署租約之案件時，應逐一審視其原租約約定是否有特別約定事項，或與本署制式租約內容不合處，並將該特別約定事項轉加註於本署租約或依原租約約定修正本署租約約定。

三十五、(刪除)

三十六、出租國有土地經終止租約或租約無效，除另有規定外，出租機關應限期承租人拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃物，逾期未辦者，依租約約定及民法相關規定訴請返還租賃物。

前項經終止租約或租約無效之土地，地上有農作物、林作物等出產物者，出租機關應訂期通知承租人會同點交，向承租人說明即日起地上農作物、林作物等出產物依民法第六十六條、第七十條及第七百六十六條規定屬國有，並製作點交紀錄收回土地。承租人未配合辦理點交，依租約約定及民法相關規定訴請返還租賃物。

前項點交紀錄格式，由本署另訂之。

三十九、承租人符合租賃作業程序第五十七點出租不動產租金優惠規定者，得填具申請書，並檢附下列證明文件申請租金優惠：

## (一) 現役軍人及其家屬承租國有基地建築房屋自住或承租國有房屋自住者：

- 1、承租人為現役軍人者：現役軍人證明文件、承租人或其家屬設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人或其承租人家屬設有戶籍無訛，如有不實、承租人或其承租人家屬有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或承租人解召或退伍之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。
- 2、承租人為現役軍人之家屬者：現役軍人證明文件、現役軍人為承租人家屬之證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或現役軍人解召或退伍之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

## (二) 國軍退除役官兵承租國有基地建築住宅者：國軍退除役官兵證明文件影本。

## (三) 身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者：

- 1、承租人為身心障礙者：承租人身心障礙證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人及其配偶均有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或身心障礙經鑑定解除之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。
- 2、承租人為身心障礙者之配偶：承租人之配偶為身心障礙者證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或承租人之配偶身心障礙經鑑定解除之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

## (四) 出租國有基地承租人作自用住宅使用者：設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

前項第一款所稱家屬，係指配偶、直系血親及其他依法現受其扶養而共同生活之人。

第一項第四款國有出租基地供承租人作自用住宅使用，面積在一百平方公尺以內者，租金得按六折計收，其面積係以單一承租人為計算單位。

政府機關租用國有基地，不論是否供營業等使用，其租金均得優惠按六折計收。

國有出租基地供與農業經營不可分離之使用，其租金優惠依農業單位所送之清冊逕行核辦，免由承租人檢證申請。

四十一、中央機關及公營事業機構原以基金或營運資金購置之國有房地，於變更為非公用財產移交本署接管處理期間之租金收益應撥還原管機關（構）運用時，應先按收益百分之一扣除作業費繳庫。