

彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點

修正案總說明

彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點(以下稱本要點)於九十四年六月二十七日府財產字第○九四○一一八八五五號函訂定，為使本要點符合現行實務作業，相關程序規定更加周延，以提供標租作業更明確之法令規範，爰修正現行第四、五、八、九、十一、十三、十六、十七、十八、十九點，並刪除第二十點規定，其修正要點臚列如下：

- 一、 標租底價訂定除不得低於本縣縣有房地租金率標準第二條所訂定之租金率外，應衡酌市場行情，另租金收取按年計收。(第四點)
- 二、 修正租金額之計算，當申報地價調整時，計算之租金額高於得標年租金額時，始自調整月份按調整之租金額繳付。(第五點)
- 三、 為符法制作業數字書寫方式，酌予文字修正。(第八、十一點)
- 四、 修正外國人投標應受土地法限制之條文為第十七條至第二十四條。(第九點)
- 五、 原規定租約需辦理公證，依公證法第十三條規定，租用土地，約定非供建築為目的，始得於公證書上載明逕受強制執行之條款，茲因承租人得於承租土地上增加設施，爰刪除須辦理公證之規定，如出租案件有公證需要，則於招標公告載明。另修正履約保證金退還之規定。(第十三點)
- 六、 增列得標人不得要求為設定地上權登記及主張優先購買權，地上物之房屋稅及標租土地之地價稅由得標人繳納。(第十六點)
- 七、 增列重新辦理標租，原承租人放棄承租時，標租機關俟其騰空返還後，通知得標人繳款及訂約，倘標租機關未能於租期屆滿後，收回租賃物，得標人得領回押標金，且放棄承租權。(第十七點)
- 八、 修正租期屆滿或終止時，原承租人於租賃期間增加之設施等，除經標租機關同意外，應負責拆除，不得要求任何補償；另修正租期屆滿或終止時，承租人拒不返還之處理規定。(第十八點)
- 九、 增列承租人於租約存續中，擬提前終止租約，應於預定終止日前三

個月通知標租機關。(第十九點)

十、現行規定內容改列於第十八點，爰刪除第二十點。

彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點修正案 對照表

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<p>四、標租之底價，<u>應衡酌市場行情</u>並不得低於本縣縣有房地租金率標準第二條所訂定之租金率。但經公開標租而未能標脫者，得逕行按照原標租租金率底價逐次減一成計算，惟不得低於本縣縣有房地租金率標準第二條所訂定之租金率百分之六十。<u>租金按年計收。</u></p>	<p>四、標租之底價不得低於本縣縣有房地租金率標準第二條所訂定之租金率。但經公開標租而未能標脫者，得逕行按照原標租租金率底價逐次減一成計算，惟不得低於本縣縣有房地租金率標準第二條所訂定之租金率百分之六十。</p>	<p>標租底價訂定除不得低於本縣縣有房地租金率標準第二條所訂定之租金率外，應衡酌市場行情，另租金收取按年計收。</p>
<p>五、標租空地（屋）年租金計收標準如下：</p> <p>（一）標租土地按當期申報地價（即公告地價）總額乘得標之租金率計收。</p> <p>（二）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，建築改良物按當期評定現值乘百分之十租金率計收。</p> <p><u>租賃期間土地申報地價(或房屋評定現值)有調整時，經計算其年租金額已高於前項年租金額時，承租人應照調整之租金額自調整之</u></p>	<p>五、標租空地（屋）年租金計收標準如下：</p> <p>（一）標租土地按當期申報地價（即公告地價）總額乘得標之租金率計收。</p> <p>（二）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，建築改良物按當期評定現值乘百分之十租金率計收。</p> <p>租賃期間土地申報地價、房屋評定現值有變動時，其租金應配合調整。</p>	<p>修正租金額之計算，當申報地價調整時，計算之租金額高於得標年租金額時，始自調整月份按調整之租金額繳付。</p>

<p><u>月份起繳付。</u></p>		
<p>八、標租公告以實貼於標租機關公告（布）欄者為準，其內容應載明下列事項：</p> <p>（一）法令依據。</p> <p>（二）開標日期及地點。</p> <p>（三）投標資格及投標方式。</p> <p>（四）領取投標須知、投標單（格式如附件一、二）之時間地點。</p> <p>（五）不動產標示、面積、都市計畫使用分區（或非都市土地使用編定）及當期土地申報地價（或當期房屋評定現值）。</p> <p>（六）標租底價（年租金率）、履約保證金計算方式及押標金金額。</p> <p>（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）。</p> <p>（八）租期（基地租期<u>十</u>年以下，建築改良物租期<u>五</u>年以下，基地連同建築改良物一併標租時，租期應於<u>五</u>年以下）。</p> <p>（九）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）。</p>	<p>八、標租公告以實貼於標租機關公告（布）欄者為準，其內容應載明下列事項：</p> <p>（一）法令依據。</p> <p>（二）開標日期及地點。</p> <p>（三）投標資格及投標方式。</p> <p>（四）領取投標須知、投標單（格式如附件一、二）之時間地點。</p> <p>（五）不動產標示、面積、都市計畫使用分區（或非都市土地使用編定）及當期土地申報地價（或當期房屋評定現值）。</p> <p>（六）標租底價（年租金率）、履約保證金計算方式及押標金金額。</p> <p>（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）。</p> <p>（八）租期（基地租期10年以下，建築改良物租期5年以下，基地連同建築改良物一併標租時，租期應於5年以下）。</p> <p>（九）其他應公告事項（按現狀標租者、租期屆</p>	<p>為符法制作業數字書寫方式，酌予文字修正。</p>

<p>前項公告，應在標租機關門首、網頁及標的物所在地揭示。</p>	<p>滿重新標租者，應於備註欄載明)。 前項公告，應在標租機關門首、網頁及標的物所在地揭示。</p>	
<p>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。但外國人參加投標，並應受土地法第十七條至第二十四條之限制。</p>	<p>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。但外國人參加投標，並應受土地法第十七條及第二十四條之限制。</p>	<p>外國人投標應受土地法限制之條文為第十七條至第二十四條。</p>
<p>十一、投標人參加投標，應依下列規定：</p> <p>(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。自然人應註明姓名、出生年月日、身分證號碼、住址及電話號碼。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人統一編號及法定代理人姓名。投標之租金率應用中文大寫，最多至小數第二位，並不得低於標租底價（年租金率）。【例：年租金率 5.25%，書寫方式為百分之伍點貳伍】。</p> <p>(二) 繳納押標金：土地按</p>	<p>十一、投標人參加投標，應依下列規定：</p> <p>(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。(自然人應註明姓名、出生年月日、身分證號碼、住址及電話號碼。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人統一編號及法定代理人姓名。投標之租金率應用中文大寫，最多至小數第二位，並不得低於標租底價（年租金率）。【例：年租金率 5.25%，書寫方式為百分之伍點貳伍】。</p>	<p>為符法制作業數字書寫方式，酌予文字修正。</p>

<p>當期申報地價乘以標租底價（年租金率）計算金額之<u>百分之十</u>；建築改良物按稅捐稽徵機關提供之評定現值百分之十計算金額之<u>百分之十</u>。繳納方式限用金融機構所開支票或本票，並連同投標單、房地使用計畫書及資格證明文件妥為密封，用掛號函件於開啟信箱前寄達指定之郵政信箱。逾期寄達者不予受理，原件退還。</p> <p>押標金之支票或本票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以標租機關為受款人。非以標租機關為受款人時，需由所載受款人於支票或本票上背書，且不得禁止背書轉讓。</p> <p>（三）投標人可於開標當時到場參觀。</p>	<p>（二）繳納押標金：土地按當期申報地價乘以標租底價（年租金率）計算金額之10%；建築改良物按稅捐稽徵機關提供之評定現值百分之十計算金額之10%。繳納方式限用金融機構所開支票或本票，並連同投標單、房地使用計畫書及資格證明文件妥為密封，用掛號函件於開啟信箱前寄達指定之郵政信箱。逾期寄達者不予受理，原件退還。</p> <p>押標金之支票或本票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以標租機關為受款人。非以標租機關為受款人時，需由所載受款人於支票或本票上背書，且不得禁止背書轉讓。</p> <p>（三）投標人可於開標當時到場參觀。</p>	
<p>十三、決標後，除本要點另有規定外，得標人應於三十日內繳納履約保證金（所繳</p>	<p>十三、決標後，除本要點另有規定外，得標人應於三十日內繳納履約保證金（所繳</p>	<p>一、依公證法第十三條第一項</p>

<p>押標金得抵繳履約保證金)並於繳清履約保證金之日起三十日內完成簽訂契約書，契約之起租日期為簽約日。</p> <p>前項履約保證金不得低於得標年租金乘以租期計算租金總額之百分之十。</p> <p>得標人未依規定期限繳納履約保證金及訂約者，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，由標租機關另行處理。</p> <p><u>有公證需求之案件，得辦理公證</u>，公證書應載明承租人積欠租金、違約金或其他應繳費用，或租賃期限屆滿後未依期限返還租賃物時，應逕受強制執行之意旨。公證費用由標租機關與承租人平均負擔。</p> <p>履約保證金之處理如下：</p> <p><u>(一)因租期屆滿或不可歸責於承租人之事由而終止租約，承租人已繳納之履約保證金，於扣抵積欠之租金、違約金、其他應繳費用及損害賠償後，如</u></p>	<p>押標金得抵繳履約保證金)並於繳清履約保證金之日起三十日內完成簽訂契約書<u>及公證手續</u>，契約之起租日期為簽約日。</p> <p>前項履約保證金不得低於得標年租金乘以租期計算租金總額之百分之十。</p> <p>得標人未依規定期限繳納履約保證金及訂約者，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，由標租機關另行處理。</p> <p>公證書應載明承租人積欠租金、違約金或其他應繳費用，或租賃期限屆滿後未依期限返還租賃物時，應逕受強制執行之意旨。公證費用由標租機關與承租人平均負擔。</p> <p>履約保證金得用於扣抵積欠之租金、違約金、其他應繳費用及損害賠償，如有不足，由得標人限期補足差額。租賃契約終止或屆滿後，履約保證金或其扣抵後之賸餘金</p>	<p>第四款規定，租用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者，始得於公證書上載明逕受強制執行條款，茲因出租土地得增加設施，不符上開公證法之得載明逕受強制執行之條款，爰刪除須辦理公證之規定，如出租案件有公證需要，則於招標公告載明。</p> <p>二、修正履約保證金退還之規定。</p>
--	---	---

<p><u>有賸餘，應無息退還承租人；如有不足，由承租人另行給付。</u></p> <p><u>(二)因可歸責於承租人之事由或承租人於租期屆滿前申請終止租約，承租人已繳交之履約保證金，不予退還。</u></p> <p><u>(三)承租人不得主張以履約保證金抵繳租金。</u></p>	<p>額，應無息退還承租人。</p>	
<p>十六、得標人於租賃期間內，需於承租之土地上增加設施，依建築法規定需申請建築執照時，應事先經標租機關同意，並以標租機關為起造人名義申請，於興建完成後登記本縣所有，<u>相關</u>費用由承租人負擔，<u>租賃期間該地上物不計收租金</u>。</p> <p>得標人於租賃期間，使用標租標的應符合相關法令規定，<u>不得要求為設定地上權登記及主張優先購買權</u>，並負管理及維護之責及<u>繳納房屋稅與地價稅</u>，如有損害發生，<u>並</u>應負賠償責任。</p>	<p>十六、得標人於租賃期間內，需於承租之土地上增加設施，依建築法規定需申請建築執照時，應事先經標租機關同意，並以標租機關為起造人名義申請，於興建完成後登記本縣所有，所需費用由承租人負擔。</p> <p>得標人於租賃期間，使用標租標的應符合相關法令規定，並負管理及維護之責，如有損害發生，應負賠償責任。</p>	<p>一、承租人於租賃期間增設之設施歸本縣所有，此部分不計收租金。</p> <p>二、增列得標人不得要求為設定地上權登記及主張優先購買權，地上物之房屋稅及標租土地之地價稅，由得標人繳納。</p>
<p>十七、標租之空地（屋）租期屆</p>	<p>十七、標租之空地（屋）租期屆</p>	<p>一、因原承</p>

<p>滿其需重新標租者，應於租期屆滿前辦理。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：</p> <p>(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。</p> <p>(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，由標租機關於原租期屆滿，原承租人騰空後，收回租賃物，通知得標人於通知送達之次日起三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。倘標租機關未能於原租期屆滿之日騰空收回租賃物，得標人得於原租</p>	<p>滿其需重新標租者，得於租期屆滿前辦理。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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>前項重新標租，於租期屆滿前，由原承租人得標，其起租日期為原有租期屆滿之次日。</p>	<p>租人有優先承租權，修正為租期屆滿需重新標租者，應於租期屆滿前辦理。</p> <p>二、增列重新辦理標租，原承租人放棄承租時，標租機關俟原承租人騰空返還後，通知得標人繳款及訂約，倘標租機關未能於租期屆滿後，收回租賃物，得標人得領回押標金，且放棄承租權。</p>
---	--	--

<p><u>期屆滿後六十日內向標租機關無息領回押標金，並放棄承租權。</u></p> <p>前項重新標租，於租期屆滿前，由原承租人得標，其起租日期為原有租期屆滿之次日。</p>		
<p>十八、標租空地（屋）租期屆滿<u>或終止</u>時，標租機關不重新辦理標租或標租後得標人非原承租人且原承租人放棄優先承租權，<u>原承租人於租賃期間增加之設施等</u>，除經標租機關同意以現況辦理點交外，應由原承租人負責拆除，<u>不得要求任何補償</u>；其未拆除者，視同拋棄所有權，由標租機關逕為處置，所需處置費用由原承租人負擔，並得由履約保證金扣抵。</p> <p>承租人拒不返還者，由標租機關循<u>民事訴訟</u>程序<u>排除占用</u>，並依原得標之年租金按實際使用期間追收無權占用使用補償金及相當於使用補償金額一至三倍之懲罰性違約金。</p>	<p>十八、標租空地（屋）租期屆滿時，標租機關不重新辦理標租或標租後得標人非原承租人且原承租人放棄優先承租權，地上私有地上物，除經標租機關同意以現況辦理點交外，應由原承租人負責拆除；其未拆除者，視同拋棄所有權，由標租機關逕為處置，所需處置費用由原承租人負擔，並得由履約保證金扣抵。</p> <p>承租人拒不返還者，由標租機關循強制執行程序請求返還，並依原得標之年租金按實際使用期間追收無權占用使用補償金及相當於使用補償金額一至三倍之懲罰性違約金。</p>	<p>一、修正租期屆滿或終止時，原承租人於租賃期間增加之設施等，除經標租機關同意外，應負責拆除，不得要求任何補償。</p> <p>二、修正租期屆滿或終止時，承租人拒不返還之處理規定。</p>
<p>十九、<u>租賃關係存續期間，承租人不繼續使用時，應於預定終止日前三個月通知標</u></p>	<p>十九、租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請</p>	<p>一、增列承租人於租約存續期</p>

<p><u>租機關終止租約。契約終止後，已繳租金有賸餘按比例無息退還。</u></p> <p>租賃關係存續期間，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承租（申請繼承承租申請書格式如附件）。法人合併時，應由存續之法人於主管機關核准之日起六個月內申請換約。但不可歸責於繼承人或經標租機關核准者，得申請展期。全體繼承人無法會同申請繼承承租者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。</p> <p>承租人死亡而無繼承人，或承租人為法人，經撤銷或解散登記者，租賃契約當然終止。承租人已繳之保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空不動產、損害賠償等費用後，如有賸餘，均不予退還。</p>	<p>繼承承租（申請繼承承租申請書格式如附件）。法人合併時，應由存續之法人於主管機關核准之日起六個月內申請換約。但不可歸責於繼承人或經標租機關核准者，得申請展期。全體繼承人無法會同申請繼承承租者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。</p> <p>承租人死亡而無繼承人，或承租人為法人，經撤銷或解散登記者，租賃契約當然終止。承租人已繳之保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空不動產、損害賠償等費用後，如有賸餘，均不予退還。</p>	<p>間，擬提前終止租約，應於預定終止日前三個月通知標租機關，契約終止後，已繳租金有賸餘按比例無息退還。</p> <p>二、現行規定本點第一項、第二項調整為第二項、第三項。</p>
	<p>二十、租約終止，承租人拆除騰空非屬縣有之地上物，返還租賃物時，不得要求任何補償。</p>	<p>一、<u>本點刪除。</u></p> <p>二、本點規定內容改</p>

		列於第十 八點。
--	--	-------------