

## 國有非公用不動產出租管理辦法第三條、第二十二條、第四十五條修正總說明

國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱本辦法）於九十年九月三日訂定發布，歷經三次修正，最近一次修正係一百零四年六月十日發布。應實務需要，檢討增訂租用建築基地以外其他土地得檢附實際使用時間之證明文件，爰修正本辦法。本辦法共四十八條，本次修正三條，其修正重點如下：

- 一、國有耕地供農作或畜牧使用者，依國有耕地放租實施辦法規定辦理放租，不適用本辦法規定。（修正條文第三條）
- 二、增訂農業或水產養殖供電證明、政府機關於八十二年七月二十一日前攝製之圖資、農田水利會或在八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且同日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明文件，得作為租用建築基地以外其他土地之實際使用時間證明文件。出租機關辦理證明文件公告遇有異議時，倘異議不能成立，出租機關得據以採認。（修正條文第二十二條）
- 三、承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時，增訂出租機關得終止租約。（修正條文第四十五條）

# 國有非公用不動產出租管理辦法第三條、第二十二條、第四十五條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 非公用不動產除法令另有規定外，得辦理出租。</p> <p>前項出租之方式，包括標租及逕予出租。</p> <p><u>國有耕地供農作或畜牧使用者</u>，另依本法第四十六條第一項訂定之國有耕地放租實施辦法規定辦理放租，不適用本辦法規定。</p>	<p>第三條 非公用不動產除法令另有規定外，得辦理出租。</p> <p>前項出租之方式，包括標租及逕予出租。</p> <p>國有耕地另依本法第四十六條第一項訂定之國有耕地放租實施辦法規定辦理放租，不適用本辦法規定。</p>	<p>一、第一項及第二項未修正。</p> <p>二、國有非公用不動產出租管理辦法(以下簡稱本辦法)九十六年十一月二日修正增訂現行條文第三項，係為避免國有耕地(指國有耕地放租實施辦法第二條第一項規定，依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之國有農牧用地)供農作或畜牧使用，適用本辦法或國有耕地放租實施辦法產生混淆而增訂。至國有耕地供造林、養殖或建築使用，符合國有財產法第四十二條第一項及本辦法規定者，本得辦理標租或逕予出租，爰酌作文字修正，俾適用明確。</p>
<p>第二十二條 依本法第四十二條第一項第二款規定申請租用非公用不動產者，應檢附下列實際使用之時間證明文件。但出租機關得審認實際使用時間者，免予檢附：</p> <p>一、租用建築基地：戶籍證明、房屋稅繳納證明、水電費收據、建物所有權狀影本、建物登記謄本、門牌證明書、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資或其他政府機關、公營事業機構出具之</p>	<p>第二十二條 依本法第四十二條第一項第二款規定申請租用非公用不動產者，應檢附下列實際使用之時間證明文件。但出租機關得審認實際使用時間者，免予檢附：</p> <p>一、租用建築基地：戶籍證明、房屋稅繳納證明、水電費收據、建物所有權狀影本、建物登記謄本、門牌證明書、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資或其他政府機關、公營事業機構出具之</p>	<p>一、現行條文第一項第三款分目定明租用建築基地以外其他土地得檢附實際使用時間證明文件類型，酌修序文文字，說明如下：</p> <p>(一)修正條文第一項第三款第一目包含現行條文第一項第三款之當地農漁會、鄉鎮市(區)公所或其他政府機關出具之證明文件，增訂公營事業機構出具之農業或水產養殖供電證明(包含電費收據)、政府機關於八十二年七月二十</p>

<p>證明文件。</p> <p>二、租用建築改良物或建築改良物連同基地：戶籍證明或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。</p> <p>三、租用其他土地檢附下列文件之一：</p> <p>（一）<u>公營事業機構出具之農業或水產養殖供電證明、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資、當地農漁會、鄉鎮市（區）公所、農田水利會或其他政府機關出具之證明文件。</u></p> <p>（二）<u>中華民國八十二年七月二十一日前任職當地村（里）長或於同日前已具有行為能力，且同日前為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人出具之證明文件。</u></p> <p>（三）<u>中華民國八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且同日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明文件。</u></p> <p>前項第三款第二目及第三目之證明文件，應經出租機關公告三十日，無人異議或異議不能成立，據以採認。</p>	<p>證明文件。</p> <p>二、租用建築改良物或建築改良物連同基地：戶籍證明或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。</p> <p>三、租用其他土地：當地農漁會、鄉鎮市（區）公所或其他政府機關出具之證明文件，或在<u>中華民國八十二年七月二十一日前任職當地村里長、在同日前已具有行為能力且為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人出具之證明文件。</u></p> <p>前項第三款之證明文件，除<u>當地農漁會、鄉鎮市（區）公所或其他政府機關出具之證明文件外</u>，應經出租機關公告三十日，無人異議後，再據以採認。</p>	<p>一日前攝製之圖資或農田水利會出具之證明文件得作為租用其他土地之實際使用時間證明文件。供電證明及政府機關於八十二年七月二十一日前攝製之圖資為現行租用建築基地採認之實際使用時間證明文件，考量租用其他土地者提出使用時間證明文件日趨困難，前開文件為公營事業機構或政府機關出具之資料，倘經申租人舉證，出租機關於無反證情況下，得予採認。按司法院釋字第五一八號解釋意旨，農田水利會法律上之性質，屬與地方自治團體相當之公法人，掌管全國農田水利事業，負責灌溉管理工程，熟悉事業區域內土地使用情形，該會出具之證明文件，應可採認為實際使用時間證明文件，為應實務執行，爰予增訂。</p> <p>（二）修正條文第一項第三款第二目納入現行條文第一項第三款在八十二年七月二十一日前任職當地村里長、在同日前具有行為能力且為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人出具之證明文件。按本辦法一百零二年十二月二十五日修正發布現行條文第一項第三款修正意旨，證明人應於八十二年七</p>
--	--	---

		<p>月二十一日前具村里長、毗鄰土地（未限國有土地）所有權人或承租人之身分，始能見證申租人於同日前即有實際使用國有土地之事實。該證明人於申租人申請承租或出具證明書時雖已非村里長、毗鄰土地所有權人或承租人，而其確係於該日前具上述身分者，其證明書當得為時間證明文件，爰酌作文字及標點符號修正，以資明確。</p> <p>（三）考量申租人申請租用國有土地，無法檢具修正條文第一項第三款第一目、第二目規定之證明文件，惟毗鄰土地為出租機關（不含其他機關）逕予出租或放租（不含標租）之國有土地，該土地現承租人於八十二年七月二十一日前具有行為能力且同日前實際使用毗鄰國有土地迄今，非該日以後繼受使用關係者，其申請承租時檢具該土地符合八十二年七月二十一日前實際使用時間證明文件，雖於八十二年七月二十一日後承租訂約，仍具有八十二年七月二十一日前實際使用毗鄰國有土地之事實，應能見證，爰修正條文第一項第三款第三目增訂八十二年七月二十一日前具</p>
--	--	---

		<p>有行為能力，且同日前實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明文件，得作為租用其他土地之實際使用時間證明文件，其所出具之證明書，依第二項公告後，得予以採認。</p> <p>二、第二項配合第一項第三款修正。考量實務執行，於出租機關公告證明人出具之實際使用時間證明文件期間，遇有第三人表示異議，但無法提出具體事證或舉證不明確情形，該異議無法作為上開時間證明文件之反證資料。爰參照水利法第三十七條第一項及寺廟教堂申請受贈國有不動產有關使用事實認定作業原則第四點規定，增訂出租機關辦理證明文件公告遇有異議時，倘異議不能成立，出租機關得據以採認之情形，並酌修文字，以資適用明確。</p>
第四十五條 承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時， <u>出租機關應撤銷或終止租約</u> ，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。	第四十五條 承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時，應撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。	承租人申請承租附繳證件虛偽不實之處理，現行條文以撤銷方式辦理，考量撤銷權之行使，如其原因係表意錯誤或被詐欺、被脅迫，有民法第九十條及第九十三條除斥期間規定之適用，為免除除斥期間屆滿而無法撤銷租賃關係，爰增訂終止租約之處理方式，以應個案情形處理，並酌修文字。