

民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法修正總說明

依一百年十二月三十日制定公布住宅法（以下簡稱本法）第十七條第一項規定，民間興辦之社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。財政部爰依本法第十七條第二項規定，會同內政部於一百零一年十二月二十七日訂定發布民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法（以下簡稱本辦法）。本法一百零六年一月十一日全文修正公布，上開條文條次變更為第二十九條，且適用範圍擴及公有不動產，本辦法名稱配合修正為「民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法」，並修正本辦法，其修正要點如下：

- 一、 修正本辦法訂定依據。（修正條文第一條）
- 二、 修正本辦法適用之不動產範圍。（修正條文第二條至第四條）
- 三、 修正本辦法規定「具特殊情形或身分者」用詞為「經濟或社會弱勢者」，並修正公有不動產營運期間之租金優惠計收規定。（修正條文第三條）
- 四、 定明租期屆滿時得予續租之條件。（修正條文第四條）

民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及 設定地上權優惠辦法修正條文對照表

修 正 名 稱	現 行 名 稱	說 明
民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法	民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法	配合本法一百零六年一月十一日修正條文第二十九條第一項規定，本辦法適用範圍不侷限非公用土地或建築物，修正刪除「非公用」文字。
修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法） <u>第二十九條</u> 第二項規定訂定之。	第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法） <u>第十七條</u> 第二項規定訂定之。	配合本法原第十七條條次變更為修正條文第二十九條。
第二條 公有土地設定地上權之權利金，按興辦事業計畫核定當期公告土地現值之一成計收。	第二條 公有 <u>非公用</u> 土地設定地上權之權利金，按興辦事業計畫核定當期公告土地現值之一成計收。	修正理由同修正名稱說明。
<p>第三條 公有土地出租及設定地上權之租金，依下列基準計收：</p> <p>一、自契約生效日起至核准營運前期間：按土地依法應繳納之地價稅計收。</p> <p>二、營運期間：依興辦事業計畫核定提供<u>出租予經濟或社會弱勢者</u>居住社會住宅之比率，分別按下列方式計收：</p> <p>（一）提供百分之<u>三十</u>者，按土地申報地價年息百分之二點五計收年租金。</p> <p>（二）提供<u>逾百分之三十至百分之四十</u>者，按土地申報地價年息百分之二計收年租金。</p> <p>（三）提供<u>逾百分之四</u></p>	<p>第三條 公有<u>非公用</u>土地出租及設定地上權之租金，依下列基準計收：</p> <p>一、自契約生效日起至核准營運前期間：按土地依法應繳納之地價稅計收。</p> <p>二、營運期間：依興辦事業計畫核定提供具特殊情形或身分者居住之社會住宅之比例，分別按下列方式計收：</p> <p>（一）提供百分之十比例<u>出租予具特殊情形或身分者</u>，按土地申報地價年息百分之二點五計收年租金。</p> <p>（二）提供百分之十<u>以上（不含百分之十）至百分之四十比例</u><u>出租予具特殊情形或</u></p>	<p>一、第一項、第二項序文修正理由同修正名稱說明。</p> <p>二、配合本法修正條文第四條規定統一用語，本條文「具特殊情形或身分」修正為「經濟或社會弱勢」、「比例」修正為「比率」，並酌作文字修正；第一項第二款第一目、第二目及第二項第二款第一目、第二目提供比率「百分之十」均修正為「百分之三十」。</p>

<p>十至百分之七十者，按土地申報地價年息百分之一點五計收年租金。</p> <p>(四)提供<u>逾百分之七十</u>者，按土地依法應繳納之地價稅計收。</p> <p>公有建築物之租金，依下列基準計收：</p> <p>一、自契約生效日起至核准營運前期間：按建築物依法應繳納之房屋稅計收。</p> <p>二、營運期間：依興辦事業計畫核定提供<u>出租予經濟或社會弱勢者</u>居住社會住宅之比率，分別按下列方式計收：</p> <p>(一)提供<u>百分之三十</u>者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計<u>百分之二點五</u>計收年租金。</p> <p>(二)提供<u>逾百分之三十至百分之四十</u>者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計<u>百分之二</u>計收年租金。</p> <p>(三)提供<u>逾百分之四十至百分之七十</u>者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計<u>百分之一點五</u>計收年租金。</p> <p>(四)提供<u>逾百分之七十</u>者，按建築物依法應繳納之房屋稅計收。</p> <p>依第一項第二款第一目至第三目規定計收之租</p>	<p><u>身分者</u>，按土地申報地價年息<u>百分之二</u>計收年租金。</p> <p>(三)提供<u>百分之四十以上(不含百分之四十)</u>至<u>百分之七十</u>比例<u>出租予具特殊情形或身分者</u>，按土地申報地價年息<u>百分之一點五</u>計收年租金。</p> <p>(四)提供<u>百分之七十以上(不含百分之七十)</u>比例<u>出租予具特殊情形或身分者</u>，按土地依法應繳納之地價稅計收。</p> <p>公有<u>非公用</u>建築物之租金，依下列基準計收：</p> <p>一、自契約生效日起至核准營運前期間：按建築物依法應繳納之房屋稅計收。</p> <p>二、營運期間：依興辦事業計畫核定提供具特殊情形或身分者居住之社會住宅之比例，分別按下列方式計收：</p> <p>(一)提供<u>百分之十</u>比例<u>出租予具特殊情形或身分者</u>，按建築物當期應繳納之房屋稅加計<u>百分之二點五</u>計收年租金。</p> <p>(二)提供<u>百分之十以上(不含百分之十)</u>至<u>百分之四十</u>比例<u>出租予具特殊情形或身分者</u>，按建築物當期應繳納之房屋稅加計<u>百分之二</u>計</p>	
--	---	--

<p>金，如土地之當年申報地價與興辦事業計畫預估之當年申報地價漲幅逾百分之五十時，直轄市、縣(市)政府得酌予核定減收比率並通知該土地管理機關減收。但減收後之租金不得低於依法應繳納之地價稅。</p> <p>同一宗土地或建築物，一部尚未核准營運，一部已開始營運者，其租金按二者所占土地面積或地上建築物樓地板面積比率計收。</p>	<p>收年租金。</p> <p>(三)提供百分之四十以上(不含百分之四十)至百分之七十比例出租予具特殊情形或身分者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計百分之一點五計收年租金。</p> <p>(四)提供百分之七十以上(不含百分之七十)比例出租予具特殊情形或身分者，按建築物依法應繳納之房屋稅計收。</p> <p>依第一項第二款第一目至第三目規定計收之租金，如土地之當年申報地價與興辦事業計畫預估之當年申報地價漲幅逾百分之五十時，直轄市、縣(市)政府得酌予核定減收比例並通知該土地管理機關減收。但減收後之租金不得低於依法應繳納之地價稅。</p> <p>同一宗土地或建築物，一部尚未核准營運，一部已開始營運者，其租金按二者所占土地面積或地上建築物樓地板面積比例計收。</p>	
<p>第四條 公有土地及建築物出租之租賃期限不得逾二十年，租賃期限屆滿時，<u>承租人仍依原社會住宅計畫用途使用租賃不動產</u>，得予申請換約續租。但同案租賃期限合計最長不得逾五十年。</p> <p>公有土地設定地上權</p>	<p>第四條 公有<u>非公用</u>土地及<u>既有</u>建築物出租之租賃期限不得逾二十年，租賃期限屆滿時，得更新之。但同案租賃期限合計最長不得逾五十年。</p> <p>公有<u>非公用</u>土地設定地上權之存續期間，不得逾七十年。</p>	<p>一、第一項、第二項修正理由同修正名稱說明；考量適用本辦法之公有建築物，無須區分既有或新建完成，刪除第一項「既有」文字。</p> <p>二、考量租期屆滿時，承租人仍依原社會住宅計</p>

之存續期間，不得逾七十年。		畫用途使用租賃不動產，始得申請換約續租，於第一項定明租期屆滿時得予申請續租條件。
第五條 承租人或地上權人僅能擇一適用本辦法或其他法令規定之優惠租金計收基準，不得重複適用。	第五條 承租人或地上權人僅能擇一適用本辦法或其他法令規定之優惠租金計收基準，不得重複適用。	本條未修正。
第六條 本辦法自本法施行之日施行。	第六條 本辦法自本法施行之日施行。	本條未修正。