

# 國有非公用不動產出租管理辦法部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第八條之一 非公用土地標租設置太陽光電發電設備使用者，應收取年租金，並以投標設備設置容量與回饋金比率之乘積值競標，以有效投標單之投標乘積值最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人，不適用前條規定。</p> <p>前項年租金，按得標之回饋金比率與太陽光電發電設備售電收入之乘積值計收。但在標租公告完成設置期限前確未完成設置者，得按土地當期依法應繳納之地價稅及土地管理等其他費用計收。</p> <p>第一項回饋金比率的底價訂定基準，由財政部定之。</p> <p>依第一項規定標租之非公用土地，不適用第十三條規定，其承租人有意續租時，應於租期屆滿前六個月以書面申請換約，經出租機關同意，得換約續租。</p> <p>前項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十四條有關應返還租賃物並停止使用之限制。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為推動太陽光電政策，經濟部能源局（以下簡稱能源局）就國有公用不動產訂頒國有不動產設置太陽光電發電設備標租須知等文件範本（以下簡稱範本），建立競標、續租等機制，供公用財產管理機關據以辦理。非公用土地標租提供設置太陽光電設備使用者，宜為一致性處理，惟標租設置太陽光電發電設備使用與一般國有非公用不動產使用之條件不同，經參考前述範本及會商能源局等機關，增訂本條規定如下：</p> <p>（一）第一項：非公用土地標租設置太陽光電發電設備使用者，應收取年租金，並以投標設備設置容量與回饋金比率之乘積值競標，以有效投標單之投標乘積值最高者，為得標人。不適用本辦法第八條非公用土地標租應收取訂約權利金及年租金，並以訂約權利金競標之規定。</p> <p>（二）第二項：年租金按得標之回饋金比率與太陽光電發電設備售電收入之乘積值計收，但在完成設置太陽光電發電設備前無售電收入，經會商能源局，考量得標人合理建置成本，宜以標租公告之「完成設置期限」</p>

		<p>為準，並參考促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法規定，公有土地於興建期間按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用（土地之管理維護費等）計收租金，如承租人於完成設置期限內已設置完成（含提前完成），按得標之回饋金比率與太陽光電發電設備售電收入之乘積值計收；期限內確未完成設置者，按土地當期依法應繳納之地價稅及土地管理等其他費用計收；逾期未完成部分，將按租約約明之售電收入（即能源局規定之最低發電度數與當期公告躉購價格之乘積值）計收。至每案完成設置期限，依能源局意見視非公用土地條件逐案徵詢有關機關（構）後於標租公告訂明。</p> <p>(三) 第三項：回饋金比率的訂定基準，由財政部參考上述範本定之。</p> <p>(四) 第四項：範本規範承租人有意續租，得於租期屆滿前三個月，提出換約續租申請，及租賃契約解除、終止或租期屆滿時，依約優先決定是否保留太陽光電設備，若保留，則出租機關直接取得其所有權，承租人不得異議，並應配合後續辦理移轉之行政程序，倘否，承租人應於租期屆滿之日起三個月內自行拆除，並返還國</p>
--	--	---

		<p>有土地。非公用土地標租宜參照建立續租機制，爰排除本辦法第十三條規定，承租人倘有意願繼續租用，應於租期屆滿前六個月以書面申請換約續租，經出租機關同意，得按原租約約定條件換約續租。考量政策推動及實務作業需求，出租機關同意換約續租條件將於投標須知及租約內訂明，並將於租約約明租賃關係消滅或終止時，承租人不得要求任何補償。</p> <p>(五) 第五項：換約續租者，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受本辦法第十四條有關應返還租賃物並停止使用之限制；租期屆滿或終止租約地上物處理方式，配合政策推動及實務作業需求，將於投標須知及租約內訂明。</p>
<p>第九條 非公用土地及建築改良物一併標租時，依年租金競標，並以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。</p> <p>前項年租金底價，不得低於依法令規定逕予出租之年租金；其訂定基準，由財政部定之。</p> <p>第一項不動產之年租金，按得標之年租金計收。</p> <p>得標後，因法令規定逕予出租之租金率發生變動，法令規定逕予出租之年租金高於承租人得標之年</p>	<p>第九條 非公用土地及建築改良物一併標租時，依年租金競標，並以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。</p> <p>前項年租金底價，不得低於依法令規定逕予出租之年租金；其訂定基準，由財政部定之。</p> <p>第一項不動產之年租金，按得標之年租金計收。</p> <p>得標後，因法令規定逕予出租之租金率發生變動，法令規定逕予出租之年租金高於承租人得標之年</p>	<p>一、第一項至第四項未修正。</p> <p>二、配合增訂第九條之一有關國有非公用不動產屬文化資產保存法（以下簡稱文資法）公告之文化資產（以下簡稱文化資產）辦理標租相關規定，刪除第五項。</p>

<p>租金時，改按法令規定逕予出租之年租金計收。</p>	<p>租金時，改按法令規定逕予出租之年租金計收。  <u>第一項不動產屬依文化資產保存法公告之文化資產者，其租金計收之基準及方式，另由財政部會商相關機關擬訂，報請行政院核定。</u></p>	
<p>第九條之一 非公用不動產屬文化資產保存法公告之文化資產(以下簡稱文化資產)，其標租由出租機關成立評選會，就投標人所提企劃書公開評選得標人；其評選會成員、企劃書應包含內容、評定方式及評選作業程序等事項，由財政部定之。  前項文化資產之年租金，按得標之年租金計收。但不得低於土地及建築改良物當期依法應繳納之地價稅及房屋稅合計金額。  文化資產租賃關係存續期間，承租人出資修復及管理維護金額，得依文化資產保存法及相關法規規定申請減免租金。  依第一項規定標租之文化資產，不適用第七條第二項、第三項、第八條及前條規定。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u>  二、文化資產(如古蹟、歷史建築、文化景觀等)性質與一般租賃標的有別，為符文化資產保存精神並避免標租過於商業化，其標租不以訂約權利金或年租金競標決定得標人。以公開評選方式，由出租機關籌組評選會，就資格合格投標人所提企劃書(內容原則包含租賃標的、年租金、投標人專業能力及相關經驗、修復或再利用規劃、經營與管理維護規劃等)，依評選項目及評審標準(包含企劃書主要內容、簡報與答詢等項目，及各評選項目之權重標準)評選出得標人。評選會成員、企劃書應包含內容、評定方式及評選作業程序等通案性實務執行規範由財政部定之，爰訂定第一項。  三、考量文化資產須依文資法及相關法令規定進行修復再利用及管理維護，為提升民間投標意願，其年租金按得標人於投標文件所提年租金計收，但不得低於土地及建築改良物當期依法應繳納之地價稅及房屋稅合計金額，以支應稅賦成本，爰訂定第二項。  四、依文資法第一百零二條規</p>

		<p>定，自然人、法人、團體或機構承租，並出資修復公有古蹟、歷史建築、文化景觀等，得減免租金，文化部依該條規定訂定「出資修復公有文化資產租金減免辦法」，承租人出資修復及管理維護文化資產金額得適用該租金減免規定，爰訂定第三項。</p> <p>五、第四項規定文化資產標租排除本辦法第七條第二項、第三項、第八條及第九條規定，理由如下：</p> <p>(一) 第七條第二項及第三項規定被占用非公用不動產得逕按現狀辦理標租，考量文化資產被占用，影響承租人依文資法及相關法令規定辦理修復、保存、再利用及管理維護等事宜，宜先排除占用後再辦理標租，以符合活化再利用文化資產之目的，爰予排除。</p> <p>(二) 考量文化資產性質與一般租賃標的有別，宜就投標人所提企劃書公開評選得標人，非依第八條、第九條規定以訂約權利金或年租金競標，爰予排除。</p>
<p>第十三條之二 依第九條之一規定標租之文化資產，不適用前二條規定，其承租人有意續租時，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約，經出租機關同意，得換約續租，並以三次為限。</p> <p>前項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十四條有關應返還租賃物並停止使</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、文化資產標租租期屆滿或終止租約，其地上物處理須依文資法及相關法令規定、文化資產主管機關核准或備查之計畫辦理，非以地上物有無使用價值通知承租人移轉所有權或自行拆除，爰排除本辦法第十三條規定。至租期屆滿或租約終止時，除另有規</p>

<p>用之限制。</p>		<p>定，承租人宜將租賃物恢復至文化資產主管機關查驗修復或再利用工程通過時之狀態，且不得要求任何補償，將於租約約明租賃關係消滅或終止時地上物之處理方式。</p> <p>三、依國有財產法第四十三條規定，非公用建築改良物之租期最長為五年，其他土地為六年至十年。標租不動產於租期屆滿時，除依本辦法第十三條之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租外，承租人應返還租賃物並停止使用，無優先承租或續租之權利。考量標租文化資產之租期過短，承租人投入修復及管理維護之成本恐無法回收，為提升民間投標意願，承租人倘有意願繼續租用，應於租期屆滿六個月前以書面申請換約續租，經出租機關同意，得按原租約約定條件換約續租，並以三次為限，不適用本辦法第十三條之一規定；其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受本辦法第十四條有關應返還租賃物並停止使用之限制。</p>
<p>第三十六條 承租人應依約定用途使用租賃物，且不得轉租他人使用。<u>但依第九條之一規定標租之文化資產，其承租人經出租機關同意，得將租賃物全部或一部轉租他人。</u></p> <p><u>依前項但書轉租之承租人及次承租人，應就出租機關與承租人簽訂之租約所訂事項，負連帶責任，並</u></p>	<p>第三十六條 承租人應依約定用途使用租賃物，且不得轉租他人使用。</p>	<p>一、為靈活運用標租之文化資產，提升使用效能，承租人如依約定用途使用租賃物，得向出租機關申請將租賃物全部或一部轉租他人使用，爰增訂第一項但書規定。</p> <p>二、增訂第二項明定轉租文化資產之承租人及次承租人應負之連帶責任，並以書面承諾或約明。該連帶責</p>

<p>以書面承諾或約明。  <u>承租人違反第一項轉租規定，除法規另有規定外，出租機關應終止租約。</u></p>		<p>任及相關轉租限制，如承租人與次承租人應配合文資法相關規定執行管理維護計畫、轉租租期末日不得在承租人租約租期之後等，均將於出租機關與承租人簽訂之租約約明。</p> <p>三、增訂第三項明定承租人違反第一項轉租規定，擅自將租賃物全部或一部轉租他人使用，除適用耕地三七五減租條例之養地租約，依該條例第十六條第二項規定，原訂租約無效外，出租機關應終止租約。至承租人未依約定用途使用租賃物，出租機關應依租約約定辦理。</p>
<p>第四十條 依本法第四十二條第一項辦理標租或依同條項第一款、第二款逕予出租者，承租人得轉讓其租賃權或變更承租人名義之對象如下：</p> <p>一、租用基地，為地上非國有建築改良物移轉後之所有人。</p> <p><u>二、租用第八條之一設置太陽光電發電設備使用土地，為取得太陽光電發電設備之所有人或承受使用人。</u></p> <p><u>三、租用第九條之一標租之文化資產或其他不動產，為承受使用人。</u></p>	<p>第四十條 依本法第四十二條第一項辦理標租或依同條項第一款、第二款逕予出租者，承租人得轉讓其租賃權或變更承租人名義之對象如下：</p> <p>一、租用基地，為地上非國有建築改良物移轉後之所有人。</p> <p>二、租用其他不動產，為承受使用人。</p>	<p>一、本辦法第三十九條允許承租人經出租機關同意後得轉讓租賃權，爰增訂第二款，租用第八條之一設置太陽光電發電設備使用土地之承租人，得轉讓租賃權予取得太陽光電發電設備之所有人或承受使用人，活化利用國有土地。</p> <p>二、現行第二款移列為第三款。依第九條之一規定標租文化資產之承租人依約定用途使用租賃物，因再利用或管理維護所必須，得申請轉讓租賃權，爰第三款增列租用第九條之一標租之文化資產承租人得轉讓租賃權予承受使用人，避免承租人無意願繼續經營致文化資產未能妥善保存。</p>