

國有非公用不動產出租管理辦法第九條、第十三條之三、第三十六條修正總說明

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，歷經六次修正，最近一次修正發布日期為一百十年三月三日。考量租賃住宅市場發展及管理條例於一百零六年十二月二十七日制定公布，一百零七年六月二十七日施行，該條例規範租賃住宅包租制度，屬整體住宅政策之一環，為配合推動住宅政策，建立國有非公用土地及建築改良物一併標租與租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）轉租與次承租人居住使用之機制，爰修正本辦法第九條、第十三條之三、第三十六條條文，其修正要點如下：

- 一、增訂非公用土地及建築改良物得一併標租與包租業轉租與次承租人居住使用，且經開標無人投標，出租機關視需要酌減年租金底價重新辦理標租，酌減方式由財政部定之。（修正條文第九條）
- 二、增訂依修正條文第九條第二項規定一併標租非公用土地及建築改良物與包租業者，承租之包租業得經出租機關同意換約續租，並以一次為限。（修正條文第十三條之三）
- 三、增訂依修正條文第九條第二項規定一併標租非公用土地及建築改良物與包租業者，承租之包租業不受轉租限制。（修正條文第三十六條）

國有非公用不動產出租管理辦法第九條、第十三條之三、第三十六條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<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><u>前項非公用土地及建築改良物，得一併標租與租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）轉租與次承租人居住使用。</u></p> <p><u>前二項年租金底價，不得低於依法令規定逕予出租之年租金。但依前項規定標租與包租業，經開標結果無人投標，出租機關視需要酌減年租金底價重新辦理標租者，不在此限。年租金底價訂定基準及酌減方式，由財政部定之。</u></p> <p><u>第一項及第二項</u>不動產之年租金，按得標之年租金計收。</p> <p><u>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租金時，改按法令規定逕予出租之年租金計收。但依第二項規定標租與包租業者，仍依得標之年租金計收。</u></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租金時，改按法令規定逕予出租之年租金計收。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）於一百零六年十二月二十七日制定公布，一百零七年六月二十七日施行。依租賃條例第三條第五款規定，包租業係指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司。復依內政部一百零九年六月十一日台內地字第一〇九〇二六三〇七二號函推廣相關機關多加運用租賃住宅服務業辦理包租代管，及一百零九年十月十六日台內地字第一〇九〇二七六〇五五號函，政府機關將所管房地委託租賃住宅服務業包租或代管，有租賃條例之適用。考量租賃條例規範租賃住宅包租制度，屬整體住宅政策之一環，為配合推動住宅政策，增訂第二項，出租機關得將非公用土地及建築改良物一併標租與包租業，由其轉租與次承租人居住使用。參加投標之包租業須符合租賃條例相關規定，將於投標須知定明投標時應檢附之資格證明文件。</p> <p>三、現行第二項至第四項移列修正條文第三項至第五項，並分項說明如下：</p>

		<p>(一) 第三項：依修正條文第二項規定一併標租非公用土地及建築改良物與包租業者，考量包租業須修繕國有非公用建築改良物（房屋），以交付次承租人合於居住使用之租賃住宅，及執行租賃條例第三條第六款規定之租賃住宅管理業務，且僅得轉租與次承租人居住使用，不得作其他用途，倘經開標結果無人投標，允宜適當調整年租金底價，提升包租業投標意願，爰於前段增訂但書規定，出租機關開標結果無人投標，得視需要酌減年租金底價重新辦理標租，酌減後底價得低於依法令規定逕予出租之年租金，不受同項本文之限制。至年租金底價酌減方式之執行規範，宜配合住宅政策主管機關內政部及因應市場需求變化彈性調整，爰後段規定由財政部定之。</p> <p>(二) 第四項：配合修正條文第二項增列所引項次。</p> <p>(三) 第五項：依內政部一百零八年二月二十三日內授中辦地字第一〇八〇二六〇六九〇號公告訂定住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項壹、應記載事項第四點規定，包租業於租賃期間不得藉任何理由要求調漲租金。為避免增加包租業額外成本，影響其投標意願，增訂但書規定，租賃期間出租機</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		關依得標之年租金計收，不予調整。
<p>第十三條之三 依第九條第二項規定一併標租非公用土地及建築改良物與包租業者，不適用第十三條之一規定，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，並以一次為限。</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用之限制。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、依國有財產法第四十三條第一項第一款規定，非公用建築改良物之租期最長為五年。為吸引民間投資，本辦法一百零四年六月十日修正增訂第十三條之一規定，本辦法一百零二年十二月二十五日修正施行以後一併標租之非公用土地及建築改良物，於租期屆滿前重新辦理標租時，承租人得依決標之年租金優先承租。考量依修正條文第九條第二項規定一併標租非公用土地及建築改良物與包租業者，倘租期過短，包租業評估不敷其投入修繕房屋、轉租及執行租賃住宅管理業務成本，將影響投標意願。為提升投標意願，包租業倘有意繼續租用，應於租期屆滿六個月前以書面申請續租，經出租機關同意，得以原租約約定條件及租期換約續租，並以一次為限，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。復依內政部一百十年七月十二日台內地字第一一〇〇一二四三六三號函略以，包租業進行包租業務，除需支付租金、房屋整理與修繕成本，並有空置期風險，營運成本較高，需較長經營期間方可成本平衡，增訂續租規</p>

		<p>定，應有助包租業經營；另該不動產由出租機關透過公開標租方式辦理，得按個案條件不同，規劃適當租賃期間及換約續租處理機制。</p> <p>三、包租業申請續租應提出文件，如租賃住宅管理業務執行情形等，及出租機關同意續租審查機制，將邀集有關機關妥為研議，於國有非公用不動產標租作業要點及租約定明。</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。但<u>下列情形之一</u>，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：</p> <p>一、依第九條第二項規定一併標租與包租業之非公用土地及建築改良物。</p> <p>二、依第九條之一規定標租之文化資產。</p> <p>依前項但書第二款規定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，並以書面承諾或約明。</p> <p>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。</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。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。</p> <p>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，並以書面承諾或約明。</p> <p>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。</p>	<p>一、配合修正條文第九條第二項規定一併標租非公用土地及建築改良物與包租業者，為利包租業依租賃條例相關規定及其與出租機關之租約約定，將租賃物轉租與次承租人居住使用，於第一項但書分款增訂經出租機關同意得將租賃物轉租他人使用之情形。</p> <p>二、本辦法一百零八年四月九日修正增訂第二項規定，係考量依第九條之一規定標租之文化資產，其承租人與次承租人均應配合文化資產保存法相關規定、文化資產主管機關就標租文化資產訂定、核准或備查之計畫、出租機關與承租人簽訂租約之約定事項使用租賃物，爰規定承租人及次承租人應負連帶責任。至依修正條文第九條第二項規定一併標租非公用土地及建築改良物與包租業者，因租賃條例相關規定、內政部訂定住宅包租契約應約定及不得約定事項、住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項</p>

		<p>已規範包租業及次承租人各自之權利義務，尚無須負連帶責任，爰酌修第二項文字。</p> <p>三、第三項未修正。</p>
--	--	---------------------------------------------------------------