

國有非公用不動產出租管理辦法第八條之一、第十八條、第二十條修正總說明

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，歷經七次修正，最近一次修正發布日期為一百一十年九月二十八日。為配合行政院推動國有非公用土地標租設置太陽光電發電設備使用（以下簡稱標租光電）釋出部分發電量供中小企業進行綠電採購政策，及因應國有耕地放租實施辦法一百零九年十二月二十九日修正第三條第二項後段規定，配合增訂適用耕地三七五減租條例（以下簡稱減租條例）之國有出租土地，仍作農作、畜牧或養殖使用，原承租人放棄耕作權終止租約後重新申租，其符合國有財產法第四十二條第一項第二款規定者，得予出租之機制，與實務作業需要，爰修正本辦法第八條之一、第十八條、第二十條條文，其修正要點如下：

- 一、修正標租光電以回饋金比率作為競標基準，及標租公告完成設置期限前確未完成設置者，其年租金得按土地當期依法應繳納之地價稅計收。（修正條文第八條之一）
- 二、增訂適用減租條例之國有耕地租約或國有耕地放租租約之土地，仍作農作、畜牧使用，原承租人依減租條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，其符合國有財產法第四十二條第一項第二款規定逕予出租對象者，得予出租。（修正條文第十八條）
- 三、增訂適用減租條例之國有養地租約之土地，仍作養殖使用，原承租人依減租條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，其符合國有財產法第四十二條第一項第二款規定逕予出租對象者，得予出租。（修正條文第二十條）

國有非公用不動產出租管理辦法第八條之一、第十八條、第二十條修正條文對照表

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，並以回饋金比率競標，以有效投標單最高者，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計收。</p> <p>第一項回饋金比率底價訂定基準，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>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<u>投標設備設置容量與回饋金比率之乘積值</u>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<u>及土地管理等其他費用</u>計收。</p> <p>第一項回饋金比率底價訂定基準，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、修正第一項規定，國有非公用土地標租設置太陽光電發電設備（以下簡稱標租光電），現行以投標設備設置容量（以下簡稱投標容量）與回饋金比率之乘積值競標，修正為以回饋金比率競標，說明如下：</p> <p>（一）實務上已有個案因地方主管機關要求留設一定比率之隔離設施或受地形限制影響實際太陽光電發電設備鋪排，致投標容量與主管機關核准之裝置容量產生落差，衍生後續履約管理困擾，宜適時檢討。</p> <p>（二）太陽光電發電設備之設置涉及專業評估，經會商經濟部能源局等相關機關（構），以太陽光電發電設備之總裝置容量應依政府核准之裝置容量設置，即承租人在法令許可範圍內按個案條件及主管機關要求作最適規模設置，尚無以設備設置容量作為競標值之必要，且調整為依主管機關核准之裝置容量所生發電量之售電結果乘以得標之回饋金比率計收年租金，</p>

		<p>無損國庫權益，並有利於後續配合行政院推動標租光電釋出部分發電量供中小企業進行綠電採購之政策，及避免後續履約管理之爭議。</p> <p>二、第二項但書規定在標租公告完成設置期限前確未完成設置之年租金計收基準，係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第二條第一項第一款興建期間年租金計收規定，配合該款修正及實務執行情形，爰第二項但書刪除土地管理等其他費用。</p> <p>三、第三項至第五項未修正。</p>
<p>第十八條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條第二款至第五款規定之農業用地或依法劃定專供農作、畜牧之使用區或特定專用區，已實際作農作、畜牧使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定農作地、畜牧地租約：</p> <p>一、原住民保留地。</p> <p>二、位於特定水土保持區。</p> <p>三、位於水庫蓄水範圍。</p> <p>四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內</p>	<p>第十八條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條第二款至第五款規定之農業用地或依法劃定專供農作、畜牧之使用區或特定專用區，已實際作農作、畜牧使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定農作地、畜牧地租約：</p> <p>一、原住民保留地。</p> <p>二、位於特定水土保持區。</p> <p>三、位於水庫蓄水範圍。</p> <p>四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、修正第二項規定，增訂適用耕地三七五減租條例（以下簡稱減租條例）之國有耕地租約或國有耕地放租租約之土地，仍作農作、畜牧使用，原承租人依減租條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，其符合國有財產法（以下簡稱本法）第四十二條第一項第二款規定逕予出租對象者，得予出租，訂定農作地、畜牧地租約。理由如下：</p> <p>（一）依內政部一百零九年十二月二十九日修正發布國有耕地</p>

<p>地區。</p> <p>五、保安林地。</p> <p>六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。</p> <p>七、超限利用之山坡地。</p> <p>八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。</p> <p>九、其他依法令規定不得出租之土地。</p> <p>本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人；<u>適用耕地三七五減租條例之國有耕地租約或國有耕地放租租約之土地，仍作農作、畜牧使用，原承租人依該條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，其符合本法第四十二條第一項第二款規定逕予出租對象者，得予出租。</u>但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。</p>	<p>地區。</p> <p>五、保安林地。</p> <p>六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。</p> <p>七、超限利用之山坡地。</p> <p>八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。</p> <p>九、其他依法令規定不得出租之土地。</p> <p>本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。</p>	<p>放租實施辦法（以下簡稱耕放辦法）第三條第二項規定，增訂適用減租條例之國有耕地租約或國有耕地放租租約之土地，仍作農作、畜牧使用，原承租人依減租條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，其符合耕放辦法第六條第一項第一款（八十二年七月二十一日前已實際耕作之現耕人或繼承受其耕作之現耕人，並願繳清歷年使用補償金者）規定放租對象者，得予出租。</p> <p>（二）實務上適用減租條例之國有耕地租約或國有耕地放租租約，其用地範疇非屬耕放辦法第二條第一項規定之國有耕地，除符合同條第二項規定得予續租換約外，原租約終止租約後重新申請承租，無從依修正後耕放辦法第三條第二項規定重新訂定租約。</p> <p>（三）考量本法第四十二條第一項第二款（八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者）規定之逕予出租對象，與耕放辦法第六條第一項第一款規定之放租對象，同屬八十二年七月二十一日前已實際使用或繼</p>
--	---	---

		<p>受使用國有土(耕)地之現使用人；且適用減租條例之國有耕地租約或國有耕地放租租約之土地，不論其用地範疇是否屬耕放辦法第二條第一項之國有耕地(即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)，允宜一致性處理，以維護農民權益，爰作修正。</p>
<p>第二十條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條規定之農業用地或依法劃定專供養殖之使用區或特定專用區，已實際作養殖使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定養殖地租約：</p> <p>一、原住民保留地。</p> <p>二、位於特定水土保持區。</p> <p>三、位於水庫蓄水範圍。</p> <p>四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。</p> <p>五、保安林地。</p> <p>六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。</p> <p>七、位於地下水管制區範圍。但經漁業主管機關核定劃設為養</p>	<p>第二十條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條規定之農業用地或依法劃定專供養殖之使用區或特定專用區，已實際作養殖使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定養殖地租約：</p> <p>一、原住民保留地。</p> <p>二、位於特定水土保持區。</p> <p>三、位於水庫蓄水範圍。</p> <p>四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。</p> <p>五、保安林地。</p> <p>六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。</p> <p>七、位於地下水管制區範圍。但經漁業主管機關核定劃設為養</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、修正第二項規定。考量適用減租條例之國有養地租約土地，亦有修正條文第十八條說明二之情形，仍作養殖使用之原承租人依減租條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，宜與修正條文第十八條第二項為一致性之處理，其符合本法第四十二條第一項第二款規定逕予出租對象者，得予出租。</p>

<p>殖漁業生產區者，或經主管機關認定以海水、地面水或地下水管制區外抽取地下水進行養殖者，不在此限。</p> <p>八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。</p> <p>九、超限利用之山坡地。</p> <p>十、其他依法令規定不得出租之土地。</p> <p>本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作養殖使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人；<u>適用耕地三七五減租條例之國有養地租約之土地，仍作養殖使用，原承租人依該條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，其符合本法第四十二條第一項第二款規定逕予出租對象者，得予出租。</u>但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。</p>	<p>殖漁業生產區者，或經主管機關認定以海水、地面水或地下水管制區外抽取地下水進行養殖者，不在此限。</p> <p>八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。</p> <p>九、超限利用之山坡地。</p> <p>十、其他依法令規定不得出租之土地。</p> <p>本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作養殖使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。</p>	
--	---	--