

國有非公用不動產出租管理辦法第八條之二修正 總說明

國有非公用不動產出租管理辦法(以下簡稱本辦法)自九十年九月三日訂定發布，歷經九次修正，最近一次修正發布日期為一百一十二年十月四日。為活化閒置國有非公用土地及響應政府淨零轉型政策，釋出適宜的國有土地標租與具林業專業之公司法人執行造林及相關經營工作，如依氣候變遷因應法等相關規定，執行溫室氣體自願減量專案，取得減量額度等，以增加森林覆蓋面積，提升森林碳匯量，爰修正本辦法第八條之二條文，增訂依本辦法第八條第一項規定辦理非公用土地標租與符合一定投標資格者作造林使用，其訂約權利金底價訂定基準及年租金計收基準，不適用本辦法第五條第二項、第八條第二項及第三項規定；承租人於租賃關係存續期間如不繼續執行造林、營林工作，已無法達到釋出土地之目的，應即收回土地，不得轉讓租賃權；配合溫室氣體自願減量專案管理辦法第七條自願減量專案計入期之規定，建立得換約續租三次之機制。為利實務執行，相關訂約權利金底價訂定基準、年租金計收基準、投標資格、出租機關同意續租之條件、續租之訂約權利金計收基準等事項由財政部定之。

國有非公用不動產出租管理辦法第八條之二修正 條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第八條之二 依第八條第一項規定辦理非公用土地標租與符合一定投標資格者作造林使用，其訂約權利金底價訂定基準及年租金計收基準，不適用第五條第二項、第八條第二項及第三項規定。</p> <p>依前項規定標租及訂定造林地租約之非公用土地，其承租人不得轉讓租賃權；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，經出租機關同意並繳清續租之訂約權利金，得換約續租，並以三次為限，不適用第十三條規定。</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>第一項標租之訂約權利金底價訂定基準、年租金計收基準、投標資格及第二項出租機關同意續租之條件、續租之訂約權利金計收基準等事項，由財政部定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為活化閒置國有非公用土地及響應政府淨零轉型政策，釋出適宜的國有土地標租與具林業專業之公司法人執行造林及相關經營工作，如依氣候變遷因應法等相關規定，執行溫室氣體自願減量專案，取得減量額度等，以增加森林覆蓋面積，提升森林碳匯量，爰增訂本條，規範如下：</p> <p>(一) 第一項：依現行第八條第一項規定辦理非公用土地標租與符合一定投標資格者作造林使用，應收取訂約權利金及年租金，並以訂約權利金競標，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人；同條第二項及第三項並定明訂約權利金及年租金之計收方式。惟現行第五條第二項規定，造林地租金計收基準，比照林木、竹林砍伐時中央林業主管機關出租國有林事業區造林地之林產物分收規定辦理，尚無年租金之計收。爰定明訂約權利金底價訂定基準及年租金計收</p>

		<p>基準，不適用第五條第二項造林地租金計收基準；另第八條第二項有關訂約權利金底價下限，係以依法令規定逕予出租之年租金乘以年期之租金總額及第三項年租金按逕予出租之年租金計收等規定，亦因逕予出租之造林地無年租金之計收而無法適用，爰予排除。</p> <p>(二) 第二項：</p> <p>1. 出租機關主動釋出非公用土地標租與具林業專業之公司法人承租，有透過公私協力，增加森林面積、強化森林經營及減輕管理負擔之目的性，故承租人於租賃關係存續期間如不繼續執行造林、營林工作，已無法達到釋出土地之目的，應即收回，無由同意轉讓租賃權與第三人，以避免遭外界質疑承租人藉轉讓租賃權牟利，爰定明依第一項規定標租及訂定造林地租約之非公用土地，其承租人不得轉讓租賃權。另第三十九條及第四十二條有關「變更承租人名義」之規定係</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>本辦法一百零二年十二月二十五日修正時配合第三十九條第三項所定適用耕地三七五減租條例之養地租約僅得由其最初訂約時同一戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬申請變更承租人名義換約續租之情形而增訂，尚不適用於本條所定標租造林之情形。</p> <p>2. 依國有財產法第四十三條第一項第三款規定，標租作造林使用之土地租期為六年至十年，為利森林長期經營、提高投標意願並配合溫室氣體自願減量專案管理辦法第七條規定移除類型之自願減量專案計入期為二十年至四十年，爰建立承租人換約續租機制，排除現行第十三條規定，定明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續租，經出租機關同意，並繳清續租之訂約權利金，得按原租約約定條件及租期換約續租，並以三次為限。</p> <p>(三) 第三項：配合第二項，定明換約續租者，其起租日期為原租期屆滿之次</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>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>(四) 第四項：為利實務執行，定明第一項標租之訂約權利金底價訂定基準、年租金計收基準、投標資格及第二項出租機關同意續租之條件、續租之訂約權利金計收基準等通案性執行規範，由財政部定之。</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------