

國有非公用不動產出租管理辦法部分條文修正總說明

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，歷經十次修正，最近一次修正發布日期為一百十四年三月十三日。考量現行依本辦法第九條第一項規定一併標租之非公用土地及建築改良物（以下簡稱一般房地標租），租期依國有財產法第四十三條第一項第一款規定最長為五年，恐難攤平承租人承租後投入之裝修成本，且於租期屆滿前重新辦理標租時，係以有效投標單投標金額最高者為決標之年租金，承租人雖得優先承租，惟需承受有心人士惡意哄抬年租金，迫使其按顯不合理之年租金優先承租甚或放棄優先承租權之風險，無法保障渠修繕或裝潢後，於租期屆滿時得繼續承租使用，恐影響投標意願，允宜刪除現行租期屆滿前重新辦理標租之規定，增訂經出租機關同意得換約續租；至得換約續租次數，比照本辦法第十三條之二規定，以三次為限。又依本辦法第九條第二項規定一併標租非公用土地及建築改良物與租賃住宅包租業（以下簡稱房地包租），得換約續租次數宜為一致性規定，爰刪除本辦法第十三條之三，整併於修正條文第十三條之一規定。

另配合內政部自一百十四年六月二十五日起停止適用臺灣沿海地區自然環境保護計畫，本辦法第十八條至第二十一條有關位於該計畫劃設之自然保護區不予出租規定，應予刪除。爰修正本辦法部分條文，其修正要點如下：

- 一、刪除一般房地標租租期屆滿前重新辦理標租，承租人得優先承租之規定，增訂經出租機關同意得換約續租，並以三次為限；同時將現行第十三條之三有關房地包租承租人於租期屆滿前得申請換約續租之規定，予以整併。（修正條文第十三條之一）
- 二、刪除國有非公用土地位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區不予出租規定。（修正條文第十八條至第二十一條）
- 三、增訂修正條文第十三條之一、第十三條之三之施行日期由財政部定之。其餘修正條文自發布日施行。（修正條文第四十七條）

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>第十三條之一 <u>依第九條第一項或第二項規定一併標租之非公用土地及建築改良物，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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>第一項出租機關同意續租之條件、續租之年租金計收基準等事項，由財政部定之。</u></p> <p><u>本條文中華民國一百十五年六月一日修正施行前已依第九條第一項規定標租並完成決標，於修正施行後租期屆滿前重新辦理標租並完成決標者，適用修正施行前之規定，承租人得依決標之年租金優先承租，並依修正施行後之規定簽訂新租約。</u></p> <p><u>本條文中華民國一百十五年六月一日修正施行前已依第九條第二項規定標租並完成決標，該租約於修正施行後租期屆滿者，適用修正施行前之規定辦理換約續租，並以一次為限。</u></p>	<p>第十三條之一 本辦法中華民國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，<u>出租機關無其他處分利用計畫，於租期屆滿前，重新辦理標租並完成決標時，承租人得依決標之年租金優先承租及簽訂新租約。</u></p> <p><u>前項重新標租，承租人得標或優先承租者，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。</u></p> <p><u>承租人有意優先承租者，應於租期屆滿前一定期限內申請出租機關重新辦理標租；該一定期限由管理機關定之，不得少於六個月。</u></p>	<p>配合實務需要依現行第九條第一項規定一併標租之非公用土地及建築改良物（以下簡稱一般房地標租），租期屆滿承租人有意繼續租用者，自本條文本次修正施行以後，刪除於租期屆滿前申請重新辦理標租，得依決標之年租金優先承租及簽訂新租約之機制，增訂第一項至第三項得換約續租規定，並增訂第四項及第五項定明本條文修正施行後新舊法規適用原則。另現行第十三條之三有關依第九條第二項規定非公用土地及建築改良物一併標租與租賃住宅包租業（以下簡稱房地包租），於租期屆滿前得換約續租之規定，整併於本條規定，逐項說明如下：</p> <p>（一）第一項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 近年財政部國有財產署透過參與都市更新分回國有非公用房地，為節省管理費用，避免房屋逐年折舊，減損價值，期以公開標售方式辦理活化，惟有部分大面積、高價格房地經多次列標仍未標脫，為增進國有財產運用效率，亟需以房地標租方式活化，減輕管理負擔。考量現行一般房地標租租期最長五年，恐難攤平承租人承租後投入之裝修成本，

		<p>且於租期屆滿前重新辦理標租時，係以有效投標單投標金額最高者為決標之年租金，承租人雖得優先承租，惟需承受有心人士惡意哄抬年租金，迫使其按顯不合理之年租金優先承租甚或放棄優先承租權之風險，無法保障渠修繕或裝潢後，於租期屆滿時得繼續承租使用，恐影響投標意願。允宜刪除現行依第九條第一項規定辦理一般房地標租，租期屆滿前重新辦理標租之規定，增訂經出租機關同意得換約續租，並配合刪除現行第二項及第三項規定。</p> <p>2. 現行第十三條之二規定屬依第九條之一規定標租之建築改良物文化資產（以下簡稱文化資產標租），其與一般房地標租案件，租期依國有財產法第四十三條第一項第一款規定最長同為五年，承租人投入修復及管理維護之成本恐無法回收。既為提升民間投標意願，給予承租人續租之權利，爰一般房地標租得換約續租之次數，比照現行第十三條之二文化資產標租續租規定，以三次為限。</p>
--	--	--

		<p>3. 另鑑於出租機關自一百十年九月二十八日增訂第十三條之三規定後，已辦理多批適宜標的之房地包租，賸餘評估辦理房地包租之標的屋況較差，多需較大幅度修繕，投入成本相對較高，倘租期（含續租）過短，恐影響租賃住宅包租業投標意願，宜放寬得換約續租次數同為以三次為限，爰現行第十三條之三有關房地包租承租人於租期屆滿前得申請換約續租之規定予以刪除，整併於本條規定。</p> <p>(二) 第二項：配合第一項，定明換約續租者，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受現行第十四條有關應返還租賃物並停止使用之限制。</p> <p>(三) 第三項：為利實務執行，定明第一項出租機關同意續租之條件、續租之年租金計收基準等事項，由財政部定之。</p> <p>(四) 第四項及第五項：考量本條文修正施行前，依第九條第一項或第二項規定辦理標租之國有房地，已分別依現行第十三條之一、第十三條之三規定，於標租公告之投標</p>
--	--	---

		<p>須知及租約載明承租人於租期屆滿前有意優先承租或續租時適用之規定。該等國有房地已完成決標並簽訂租約案件，涉原招標機制之公平性，為遵循誠信及契約嚴守原則，出租機關當依公告招標時規定及租約約定履行，爰增訂本項，以利過渡案件之適用。</p>
<p>第十三條之三 (刪除)</p>	<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、本條刪除。</p> <p>二、配合修正條文第十三條之一第一項整併本條房地包租承租人得申請換約續租之規定，爰予刪除。</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>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>一、依內政部一百十四年六月二十五日台內園字第一一四一二八〇二五六一號函及同日台內園字第一一四一二八〇二五六號公告，行政院七十三年二月二十三日臺七十三交字第二六〇六號函核定實施臺灣沿海地區自然環境保護計畫（以下簡稱沿海保護計畫）（淡水、蘭陽、蘇花、花東、彰雲嘉、東北角、墾丁）、七十六年一月二十三日臺七十六內</p>

<p>園。</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、超限利用之山坡地。</p> <p>八、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；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。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>園。</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、超限利用之山坡地。</p> <p>八、位於臺灣沿海地區<u>自然環境保護計畫劃設之自然保護區</u>。</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；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。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>字第一六一六號函核定實施沿海保護計畫（北海岸、北門、尖山、九棚、好美寮）及九十一年二月二十六日院臺內字第○九一○○○六六○六號函原則同意沿海保護計畫彰雲嘉沿海保護區雲林縣部分地區調整範圍計畫，併同整體海岸管理計畫第一次通盤檢討之公告實施，自公告日（一百十四年六月二十五日）起停止適用。爰配合刪除現行第一項第八款國有非公用土地位於沿海保護計畫劃設之自然保護區不予出租規定，現行第一項第九款配合調整款次為第八款。</p> <p>二、第二項未修正。</p>
<p>第十九條 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造林之使用區或特</p>	<p>第十九條 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造林之使用區或特</p>	<p>一、刪除現行第一項第八款國有非公用土地位於沿海保護計畫劃設之自然保護區不予出租規定，現行第一項</p>

<p>區，已實際作造林使用者，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，訂定造林地租約：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、原住民保留地。 二、位於特定水土保持區。 三、位於水庫蓄水範圍。 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。 五、保安林地，且經林務主管機關認定有保護需要或有安全之虞。 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。 七、超限利用之山坡地。 八、其他依法令規定不得出租之土地。 <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，仍作造林使用者，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>區，已實際作造林使用者，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，訂定造林地租約：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、原住民保留地。 二、位於特定水土保持區。 三、位於水庫蓄水範圍。 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。 五、保安林地，且經林務主管機關認定有保護需要或有安全之虞。 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。 七、超限利用之山坡地。 八、<u>位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。</u> 九、其他依法令規定不得出租之土地。 <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，仍作造林使用者，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>第九款配合調整款次為第八款，修正說明同前條說明一。</p> <p>二、第二項未修正。</p>
<p>第二十條 國有非公用土地屬農業發展條例施行</p>	<p>第二十條 國有非公用土地屬農業發展條例施行</p>	<p>一、刪除現行第一項第八款國有非公用土地位</p>

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：

- 一、原住民保留地。
- 二、位於特定水土保持區。
- 三、位於水庫蓄水範圍。
- 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。
- 五、保安林地。
- 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。
- 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。
- 八、超限利用之山坡地。
- 九、其他依法令規定不得出租之土地。

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

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：

- 一、原住民保留地。
- 二、位於特定水土保持區。
- 三、位於水庫蓄水範圍。
- 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。
- 五、保安林地。
- 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。
- 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。
- 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。

九、超限利用之山坡地。

- 十、其他依法令規定不得出租之土地。

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

於沿海保護計畫劃設之自然保護區不予出租規定，現行第一項第九款、第十款配合調整款次為第八款、第九款，修正說明同修正條文第十八條說明一。

二、第二項未修正。

<p>人；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。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>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；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。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>第二十一條 國有非公用土地已實際作建築使用者，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，訂定基地租約：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、原住民保留地。 二、位於特定水土保持區。 三、位於水庫蓄水範圍。 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，且經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞。 五、保安林地。 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。 七、其他依法令規定不得出租之土地。 <p>本辦法中華民國一</p>	<p>第二十一條 國有非公用土地已實際作建築使用者，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，訂定基地租約：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、原住民保留地。 二、位於特定水土保持區。 三、位於水庫蓄水範圍。 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，且經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞。 五、保安林地。 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。 七、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護 	<ol style="list-style-type: none"> 一、刪除現行第一項第七款國有非公用土地位於沿海保護計畫劃設之自然保護區不予出租規定，現行第一項第八款配合調整款次為第七款，修正說明同修正條文第十八條說明一。 二、第二項未修正。

<p>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，仍作建築使用者，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><u>區。</u> 八、其他依法令規定不得出租之土地。 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，仍作建築使用者，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>第四十七條 本辦法自發布日施行。但中華民國一百零四年六月十日修正發布之第二十二條，自一百零二年十二月二十七日施行；<u>一百十五年六月一日修正發布之第十三條之一、第十三條之三施行日期，由財政部定之。</u></p>	<p>第四十七條 本辦法自發布日施行。但中華民國一百零四年六月十日修正發布之第二十二條<u>條文</u>，自一百零二年十二月二十七日施行。</p>	<p>鑑於修正條文第十三條之一第三項規定出租機關同意續租之條件、續租之年租金計收基準等事項尚需由財政部定之，及考量本次修正一般房地標租及房地包租承租人得申請換約續租規定，涉契約書之約定內容，需時修正契約書格式，爰但書酌作文字修正並增訂授權財政部另定本辦法一百十五年六月一日修正發布之第十三條之一、第十三條之三施行日期。其餘修正條文自發布日施行。</p>