

名稱：國有非公用不動產出租管理辦法
修正日期：民國 108 年 04 月 09 日

第一章 總則

第 1 條

本辦法依國有財產法（以下簡稱本法）第四十二條第四項規定訂定之。

第 2 條

本辦法所定管理機關，為財政部國有財產署。

本辦法所定出租機關，為財政部國有財產署所屬分署。

第 3 條

非公用不動產除法令另有規定外，得辦理出租。

前項出租之方式，包括標租及逕予出租。

國有耕地供農作或畜牧使用者，另依本法第四十六條第一項訂定之國有耕地放租實施辦法規定辦理放租，不適用本辦法規定。

第 4 條

已形成不定期租賃關係之非公用不動產，出租機關應以書面通知承租人於三個月內申請訂定書面契約；承租人未於期限內申請訂定書面契約者，管理機關得依本法施行細則第六十八條之一規定，委任出租機關終止租賃關係。

前項期限，承租人死亡者，得延長為六個月。

第 5 條

本辦法所稱租金率，指依下列基準計算年租金之比率。但在造林地者，為林木砍伐時，出租機關應分得造林利益之比率：

- 一、建築基地：當期土地申報地價總額。
- 二、建築改良物：當期房屋課稅現值。
- 三、養地及其他農業用地：地方政府公告當期正產物收穫總量折算代金。

第二章 標租

第 6 條

非公用不動產標租之程序如下：

- 一、選定標租之非公用不動產。
- 二、決定招標內容。
- 三、公告。

四、開標。

五、訂約。

前項第三款公告，其期間不得少於十四日。

第 7 條

非公用不動產，無預定用途者，得辦理標租。

被占用非公用不動產無下列情形之一者，得逕按現狀辦理標租，其歷年使用補償金，應向實際占用人追收：

- 一、經出租機關排除占用收回後，原占用人再度占用。
- 二、出租機關已知占用人因占用涉有犯罪嫌疑，經司法警察調查、司法機關偵查或審理中，尚未結案。
- 三、依確定判決或與確定判決同一效力之執行名義應返還，尚未完成執行。
- 四、原有合法使用契約關係，因違反約定經出租機關撤銷、終止、解除契約，未騰空返還。
- 五、原依財政部規定辦理一年以下委託經營，委託經營期限屆滿，未經騰空收回。
- 六、影響國土保安或公共安全等占用情節重大。

非公用不動產於本條文中華民國一百零四年六月十日修正施行以後被占用，且無前項各款情形者，以其原有合法使用契約關係，該契約關係非因違反約定經出租機關撤銷、終止、解除契約而消滅，始得逕按現狀辦理標租。

第 8 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，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。

前項訂約權利金底價，不得低於依法令規定逕予出租之年租金乘以年期之租金總額；其訂定基準，由財政部定之。

第一項之訂約權利金及年租金，分別按得標之訂約權利金及依法令規定逕予出租之年租金計收。

第 8-1 條

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。

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。

第一項回饋金比率底價訂定基準，由財政部定之。

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。

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。

第 9 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。

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。

第一項不動產之年租金，按得標之年租金計收。

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。

第 9-1 條

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。

第 10 條

標租非公用不動產，得標人應繳交履約保證金；其計收基準及充當種類，由財政部定之。

第 11 條

前條履約保證金，於租期屆滿或租約終止時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還，如有不足，由承租人另行支付。

承租人依第三十九條規定轉讓其租賃權，其已繳交之履約保證金，於受讓人提供同額之履約保證金後，無息退還。

第 12 條

承租人為於標租非公用土地上興建建築改良物或設施，需取得土地使用權

同意書者，由出租機關核發之；其得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理該項登記時，應會同出租機關連件向登記機關辦理預告登記。

前項土地使用權同意書核發相關事項，由財政部定之。

第 13 條

標租非公用土地租期屆滿或終止租約前六個月，出租機關視地上物狀況，通知承租人依下列方式辦理：

一、地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為國有。

二、地上物無使用價值者，承租人應自行拆除地上物。

依前項第一款規定辦理者，承租人應於租期屆滿或終止租約三個月前，會同出租機關完成所有權移轉登記手續。地上物移轉為國有至租期屆滿或終止租約期間，仍由土地承租人使用維護，出租機關不另計收該地上物租金。

依第一項第二款規定辦理者，承租人於租期屆滿或終止租約時未拆除之地上物，由出租機關依租約約定拆除，所需處理費用由承租人負擔。

第 13-1 條

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，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。

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。

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。

第 13-2 條

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。

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。

第 14 條

標租非公用不動產於租期屆滿或租約終止時，承租人應返還租賃物並停止使用，且不得向出租機關要求任何補償。

第 15 條

第二十六條、第二十七條及第二十八條第一項後段得減免租金之規定，於標租時準用之。

第三章 逕予出租

第 16 條

非公用不動產逕予出租之程序如下：

- 一、申請。
- 二、收件。
- 三、勘查。
- 四、審查。
- 五、通知繳交歷年使用補償金。
- 六、訂約。

第 17 條

依本法第四十二條第一項各款規定逕予出租之對象如下：

- 一、第一款為逕予出租之原承租人或其繼承人。但出租標的為建築改良物或建築改良物連同基地者，其繼承人僅限於原承租人之繼承人。
- 二、第二款為現使用人。但地上有非國有建築改良物時，屬已辦理建物所有權第一次登記者，為建物登記謄本記載之所有權人；屬未辦理建物所有權第一次登記者，為該改良物出資之原始建造人、繼承該改良物之繼承人、買受人及受贈人。
- 三、第三款為依本法或其他法律得承購之人。

第 18 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：

- 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、超限利用之山坡地。
- 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、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。

第 19 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定專用區，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：

- 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、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、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。

第 20 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：

- 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。

第 21 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：

- 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區。
- 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。

第 22 條

依本法第四十二條第一項第二款規定申請租用非公用不動產者，應檢附下列實際使用之時間證明文件。但出租機關得審認實際使用時間者，免予檢附：

- 一、租用建築基地：戶籍證明、房屋稅繳納證明、水電費收據、建物所有權狀影本、建物登記謄本、門牌證明書、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。
- 二、租用建築改良物或建築改良物連同基地：戶籍證明或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。
- 三、租用其他土地檢附下列文件之一：
 - (一) 公營事業機構出具之農業或水產養殖供電證明、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資、當地農漁會、鄉鎮市（區）公所、農田水利會或其他政府機關出具之證明文件。
 - (二) 中華民國八十二年七月二十一日前任職當地村（里）長或於同日前已具有行為能力，且同日前為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人出具之證明文件。
 - (三) 中華民國八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且同日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明文件。

前項第三款第二目及第三目之證明文件，應經出租機關公告三十日，

無人異議或異議不能成立，據以採認。

第 23 條

依本法第四十二條第一項第三款規定，得逕予出租之非公用不動產，其範圍及辦理程序，依本法施行細則第四十三條之二規定辦理。

第 24 條

租用非公用不動產案件之申請書表不合格式，或檢附證件有欠缺者，應通知限期補正。

第 25 條

申請租用非公用不動產案件，有下列情形之一者，得予註銷，並退還原申請書所附證件：

- 一、依前條規定通知補正，屆期未補正。
- 二、不屬管理機關管理之不動產。
- 三、依法令規定不得出租之不動產。
- 四、有使用糾紛或產權尚未確定。
- 五、有預定用途、使用計畫或其他處理方式。
- 六、逾期末繳清歷年使用補償金。
- 七、不符法令規定之出租要件。
- 八、申請書或所附文件記載內容與事實不符。

第 26 條

依本法第四十二條第一項各款規定申請租用非公用不動產，其已有使用事實者，應自出租機關受理申請之當月底起追溯收取使用補償金，最長以五年為限。期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除，並得准分期繳交。前項使用補償金，按使用當期法令規定逕予出租之租金基準計收，不適用租金優惠之規定。但屬經法院判決確定使用補償金計算基準者，按法院判決確定之基準計收。

第 27 條

租賃契約書應載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、租賃標的。
- 三、租期。
- 四、租金及繳納方式、逾期違約金及計收基準。
- 五、使用限制。
- 六、終止租約條件。
- 七、其他約定事項。

第 28 條

逕予出租不動產之租金，依法令規定之租金基準計收；法令有優惠規定者，從其規定。因天然災害等不可抗力事由致收益減少或不堪使用者，得減免租金；其減免計收基準，由財政部定之。

租賃關係存續期間，法令規定逕予出租之租金率、土地申報地價、當期公告之正產物全年收穫總量或折收代金基準有變動時，其租金應配合調整。

第 29 條

國私共有土地，得經共有人協議分管後，就國有分管範圍，辦理逕予出租。

第 30 條

依本法第四十二條第一項第二款規定申請承租國有非公用不動產案件，於出租機關通知其繳清歷年使用補償金及訂約前，有依本法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第二項、本法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款或其他特別法律規定申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其他為相同標的之租、購案件競合時，按收件時間順序審辦。

第 31 條

租期屆滿時，除法令另有規定外，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人應依租約約定返還租賃物並停止使用，且不得向出租機關要求任何補償。

承租人有意續租時，應於租期屆滿前之一定期限內申請換約。

前項期限，由管理機關定之，不得少於三個月。

第四章 租約之管理

第 32 條

出租機關得視承租人每月應繳租金額，於租約內訂明按月或按若干月繳交。

前項租金為實物者，得依折收代金基準核計後，通知承租人繳交。

第 33 條

承租人未依限繳交租金者，應加收逾期違約金。

前項逾期違約金之計收基準，由管理機關定之。

第 34 條

出租機關對於積欠租金之承租人，依下列程序催收之：

- 一、催告限期繳納。
- 二、聲請法院發支付命令或依法起訴。
- 三、聲請法院強制執行。

第 35 條

二人以上共同承租非公用不動產時，承租人應就租約所訂事項，負連帶責任。

第 36 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。

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。

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。

第 37 條

承租人除經出租機關同意發給土地使用權同意書外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施。

違反前項規定，屬標租者，出租機關應終止租約；屬逕予出租者，由出租機關通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金，承租人屆期末繳納違約金，出租機關應終止租約。

第 38 條

租賃關係存續期間，承租人對租賃物不繼續使用時，應申請終止租約返還租賃物。

第 39 條

依本法第四十二條第一項辦理標租或逕予出租之不動產仍依約定用途使用者，承租人轉讓其租賃權或變更承租人名義，除法令另有規定外，應先經出租機關同意。

違反前項規定，依下列方式處理：

- 一、造林地租約，由出租機關通知承租人依第四十二條規定會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。
- 二、租用建築改良物或建築改良物連同其基地者，終止租約。
- 三、前二款以外之租約，除法令另有規定外，由出租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓或變更承租人名義當月租金額二倍違約金，並依第四十二條規定會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

適用耕地三七五減租條例之出租養地，除承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，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換約承租外，不得轉讓租賃權或變更承租人名義。但經出租機關同意，由其現耕之直系血親卑親屬換約承租，並訂定適用農業發展條例之養殖地租約者，不在此限。

第 40 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：

- 一、租用基地，為地上非國有建築改良物移轉後之所有人。
- 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。
- 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。

第 41 條

依本法第四十二條第一項第三款規定逕予出租者，承租人得轉讓其租賃權之對象，為依本法或其他法律亦得為讓售者。

第 42 條

承租人依第三十九條至前條轉讓租賃權或變更承租人名義時，受讓人應履行原租約約定之義務，除法令另有規定外，應於轉讓或變更承租人名義之日起一個月內會同受讓人向出租機關申請換約續租。

違反前項規定，依下列方式處理：

- 一、造林地租約，由出租機關通知承租人於一個月內會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。
- 二、前款以外之租約，除法令另有規定外，由出租機關通知承租人於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓或變更承租人名義當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

第 43 條

租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期。

違反前項規定，依下列方式處理：

- 一、造林地租約，由出租機關通知繼承人於一個月內申請繼承換約，未配合辦理者，終止租約。
- 二、前款以外之租約，除法令另有規定外，由出租機關通知繼承人於一個月內繳納逾期違約金，並會同辦理繼承換約，未配合辦理者，終止租約。

全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理。

第二項第二款違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收繼承事實發生當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

第 44 條

租約終止或消滅，承租人拆除騰空非屬國有之地上物，返還租賃物時，除法令另有規定外，不得要求任何補償。

第 45 條

承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

第 五 章 附 則

第 46 條

本辦法所需申請書表及租賃契約書之格式，由管理機關定之。

第 47 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條文，自一百零二年十二月二十七日施行。