財政部令　中華民國111年9月16日
台財產管字第11140009090號

修正「國有非公用不動產標租作業要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產標租作業要點」部分規定

部　長　蘇建榮

國有非公用不動產標租作業要點部分規定修正規定

三、國有非公用不動產，無預定用途者，得辦理標租。

被占用國有非公用不動產無下列情形之一者，得逕按現狀辦理標租：

（一）經標租機關排除占用收回後，原占用人再度占用。

（二）標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，因違反約定經標租機關撤銷、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。

（七）第二十五點各款規定情形。

國有非公用不動產於一百零四年六月十二日（含）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標租機關撤銷、終止、解除契約而消滅，始得逕按現狀辦理標租。

前項所定原有合法使用契約關係，不包含占用人原與標租機關簽訂之委託管理或認養契約。

七、國有非公用土地及建築改良物一併標租時，應收取年租金，並以土地年租金及建築改良物年租金合計總額競標，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。

年租金底價應參考市場行情查估，且不得低於逕予出租之年租金。但依前項規定標租，其底價按逕予出租之年租金計算，經公告標租二次無人投標者，標租機關視需要得於前次底價之百分之十範圍內酌減底價重新辦理標租，並以酌減一次為限。

年租金按得標之年租金計收，除依第二項規定標租外，得標後因逕予出租之租金率、土地申報地價、房屋課稅現值發生變動，逕予出租之年租金高於得標之年租金時，尚未簽訂租約者，改按逕予出租之年租金計收及簽訂租約；已簽訂租約者，年租金應自變動之當月起配合調整，改按逕予出租之年租金計收。

九、標租機關應於標租不動產前辦妥下列各項作業：

（一）選定標的：篩選得辦理標租之不動產。屬公共設施用地或已依都市計畫法、非都市土地使用管制規則規劃供特定目的使用之土地者，應洽詢主管機關確認租賃期限內無興闢、撥用或使用需要。

（二）查對資料：查對產籍、登記謄本、地籍圖、都市計畫土地使用分區證明等資料。

（三）勘查：依國有非公用不動產勘查作業程序有關規定辦理。

（四）計算、查估競標底價。

（五）公告：於開標前十四日至十六日，在所在地通行報紙摘要刊載公告三天，並於標租機關網站公告。但依第七點第二項規定標租，或有預先廣告傳播必要者，得於開標前一至二個月公告。

（六）現場標示：於現場適當位置設置標示牌，或公告定期派員引領參觀。

國有非公用不動產於辦理地籍分割前，得將一筆土地（或一棟建築改良物）之部分，以約計面積辦理標租。

十一、凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體（以下簡稱其他權利主體）者，均得參加投標。但國有非公用土地標租作農作、畜牧或養殖使用者，投標人限年滿十六歲之中華民國國民或外國人民；依第七點第二項規定標租，投標人限符合租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）規定之包租業。

前項外國人民參加投標，應受土地法第十七條及第二十條之限制；大陸地區人民、法人，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前，禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

十二、投標人參加投標，應依下列規定填具投標單及繳納投標保證金：

（一）投標單應記載事項如下：

1、載明標號、投標人資格（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、外僑居留證或外國護照號碼、國內聯絡電話號碼及住址。法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名）、標的物、投標金額、承諾事項及附件，並蓋章。

2、投標金額應用中文大寫書寫，單位為「元」，並計算至個位數，且不得低於競標底價。

3、投標人如有代理人者，應填寫代理人資料。外國法人應加填在國內代理人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、聯絡電話號碼及住址。

4、二人以上共同投標時，應註明各人使用部分，未註明者，視為均等，並應指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人。

5、前點第一項但書國有非公用土地標租作農作、畜牧或養殖使用者，投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章（雙親均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之一方，並應檢附戶籍資料）。

（二）繳納投標保證金：

1、按競標底價百分之十計算（計至千位），金額未達新臺幣（以下同）一萬元者，以一萬元計算。

2、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人欄位為標租機關或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

3、前目票據受款人欄位非標租機關者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

（三）投標方式：投標單連同投標保證金票據及應檢附文件依投標須知規定方式密封後，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達標租機關指定之郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

（四）參觀開標：投標人可於開標當時到場參觀。

依第七點第二項規定標租，投標人應依投標須知規定加附資格證明文件，且不適用前項第一款第四目共同投標規定。

十四、標租機關開標時，應依下列規定辦理：

（一）派員會同監標人員（監標人員由標租機關主計人員或由其首長指定有關單位人員任之）於開標時間前一小時向郵局取回投標單函件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，並就各標號最高投標金額及次高投標金額者進行審查，經審查有投標無效者，則按投標金額高低依序遞補審查，並逐標公布所有投標人及其投標金額。

（二）審查時應注意下列事項：

1、投標單及投標保證金票據是否齊備。

2、投標單及投標保證金票據是否符合規定。

（三）有下列情形之一者，投標無效：

1、未檢具投標單或投標保證金票據。

2、投標保證金金額不足或其票據不符第十二點第一項第二款規定。

3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於競標底價、或未以中文大寫。

4、投標人為未成年人，未依第十二點第一項第一款第五目規定投標。

5、投標單所填標的物、姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識。

6、投標單之格式與標租機關規定之格式不符。

7、投標單內另附條件或期限。

8、投標人資格不符規定。

（四）決標：以有效投標單中，投標金額最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標者有二標以上相同時，比照辦理。有二人以上投標，如得標人因故喪失得標資格時，標租機關應通知次得標人依照最高標金額取得得標權。

（五）得標人放棄得標者，其繳納之投標保證金予以沒收。

（六）開標後，除得標人外，投標保證金票據由未得標人依投標須知規定方式領回。

（七）投標人所繳投標保證金之收取發還事項，應指定出納人員辦理。

（八）填寫開標紀錄及標租情形報告表。

十七、得標人應於繳清前點第一項、第二項規定應繳之全額或四成（含）以上之訂約權利金（以下簡稱應繳之訂約權利金）及全額履約保證金之日起算二十日內與標租機關簽訂租約。起租日期為簽訂租約之次月一日，並應於租約內明訂。

得標人以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達標租機關之日期為履約保證金繳清之日。

租約應依法公證，於公證書載明承租人如不履行下列事項，應逕受強制執行：

（一）依約定繳交訂約權利金分期款、年租金、違約金、使用補償金及其他應繳費用。

（二）土地及建築改良物一併標租者，租期屆滿，除依第三十六點之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租，或依第三十六點之二規定由承租人續租外，承租人應騰空返還。

公證後涉有需變更事項，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。

前二項公證費用，除本要點另有規定外，由標租機關及承租人各半負擔。

十七之一、依第七點第二項規定標租，標租機關應於簽訂租約時，提供承租人同意租賃物全部轉租之同意書，並載明租賃物範圍、租賃期間及得終止租約之事由。

十八、標租不動產，除本要點另有規定外，標租機關不辦理點交；以約計面積辦理標租者，標租機關應於簽訂租約前，會同得標人確認租賃物範圍並製成會勘紀錄。但標租不動產為原管理機關負責看管者，由標租機關會同原管理機關辦理會勘事宜。

依第七點第二項規定標租，標租機關應於簽訂租約之日起算十日內與承租人會同點交，作成點交紀錄，並依下列規定辦理：

（一）屬原管理機關負責看管者，會同三方點交。

（二）以約計面積辦理標租者，點交時確認租賃物範圍，並納入紀錄。

標租不動產地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標人自行處理並負擔相關費用。

土地及建築改良物一併標租者，其重新接（復）水、電、瓦斯等費用概由得標人負擔，並自起租日起由得標人負擔標租不動產之大樓管理費（包含公共水、電費，以下同），標租機關或原管理機關已先行繳付部分，標租機關應通知得標人於繳交履約保證金時一併繳納。

十九、得標人於繳交訂約權利金及履約保證金期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，標租機關得將投標保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、監護人或輔助人，通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權。

前項次得標人願取得得標權者，應於通知送達之次日起依下列規定辦理：

（一）標租不動產屬區分所有建物者，三十日內一次繳清應繳之履約保證金；其餘標租不動產應於三個月內自費檢附檢測土壤報告，並於標租機關同意備查送達之次日起三十日內，一次繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金，並準用第十四點之一至第十六點、第十七點及第十八點規定。

（二）六個月內得自行負擔費用申請辦理複丈或實測，逾期不予受理，並準用第二十一點規定。

二十、決標後尚未簽訂租約前，得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，其所繳之投標保證金予以沒收，由標租機關通知次得標人按最高標之訂約權利金或年租金取得得標權：

（一）依投標單所填投標人或代理人（或法定代理人）住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

（二）未依第十四點之一規定檢附文件，送經標租機關同意備查。

（三）逾第十六點第一項、第二項規定期限不繳或未繳清應繳之訂約權利金及全額履約保證金。

（四）逾第十七點第一項規定期限未簽訂租約。

前項次得標人願取得得標權者，依前點第二項規定辦理。

簽訂租約後，標租機關發現承租人不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租人已負擔之公證費、接（復）水、電、瓦斯及大樓管理費等費用，不予退還；所繳之訂約權利金、年租金及履約保證金，除承租人於投標時明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，比照第三十七點及第三十八點辦理。

標租機關依第一項及前項規定沒收投標保證金、訂約權利金、年租金或履約保證金額度，以得標人或承租人依本要點應繳納之投標保證金、訂約權利金、年租金或履約保證金金額為限，溢繳部分應予退還。

二十四、承租人逾期繳交訂約權利金分期款或年租金時，標租機關應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計，最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。

承租人屆期未繳交訂約權利金分期款，經標租機關限期催繳仍不繳交時，標租機關應限期承租人將未到期之訂約權利金一併提前繳交。

第一項欠繳之年租金，承租人確實無力一次繳清者，標租機關得於加計違約金後，准予分期繳納，其期數由標租機關酌情決定。但最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

二十七、租賃關係存續期間，有下列情形之一者，標租機關得收回部分標租不動產，並通知承租人騰空返還及變更租約：

（一）舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。

（二）政府實施國家政策或都市計畫有收回必要。

（三）標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。

（四）因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。

標租機關依前項第四款都市更新變更租約之時間點如下：

（一）未參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。

（二）參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

第一項收回部分標租不動產，標租機關應按比例無息退還已收取之訂約權利金、年租金及履約保證金，其計算方式如下：

標租土地之訂約權利金退還金額＝（收回土地面積÷原出租土地面積）×訂約權利金額×（賸餘出租日數÷租期日數）

標租土地之年租金退還金額＝（收回土地面積÷原出租土地面積）×當期已繳交之年租金×（當期賸餘出租日數÷當期總日數）

土地及建築改良物一併標租之年租金退還金額＝（收回建築改良物面積÷原建築改良物面積）×當期已繳交之年租金×（當期賸餘出租日數÷當期總日數）

履約保證金退還金額＝（收回土地或建築改良物面積÷原出租土地或建築改良物面積）×履約保證金金額

前項履約保證金退還，屬標租土地者，賸餘之履約保證金金額不得低於二十萬元。

三十一、租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，除依第三點及第四點第一項第三款辦理現狀標租基地，得標人自簽訂租約起租日起算二年內不得轉讓者外，應敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合第十一點之資格證明文件，徵得標租機關同意後，始得辦理。違者，由標租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓當月租金額二倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

承租人轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，於轉讓之日（指訂立契約日）起算一個月內會同受讓人向標租機關申請換約續租。違者，由標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。

依前二項申請換約續租之應備文件及處理方式如下：

（一）申請人應檢具原租約、原承租人之身分證明文件及租賃權轉讓契約書影本或切結書。租賃權轉讓契約書影本或切結書，應由原承租人蓋用與原租約相同之印章、經公證人公證或認證、或其他表明轉讓租賃權真意之方式辦理。

（二）轉讓租賃權換約續租之租約，租期起日為申請轉讓之日，租期訖日除另有規定外，為原租約屆滿日。租約應辦理公證，公證費用由受讓人負擔。

（三）前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

（四）租賃關係存續期間，承租人依規定及租約約定轉讓租賃權，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。

承租人依第二十八點之一經標租機關同意辦理地上建物抵押權設定，該建物倘遭拍賣由第三人拍定取得，同意由拍定人單方依租約約定向標租機關申請換約續租，不受前三項之限制。

承租人租用土地及建築改良物者，不得轉讓租賃權。違者，標租機關應終止租約。

三十二、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算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。

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，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶

責任。

繼承人未依第一項規定申請繼承換約者，逾期每滿一個月應加收繼承事實發生當月一個月租金額之違約金，至多以五個月租金額為限。繼承人拒絕或逾期未繳納違約金，標租機關應終止租約。

三十三、承租人應以善良管理人之注意，依租約約定使用及保管租賃物，防止土壤及地下水受污染，並依下列事項辦理：

（一）閒置土地於簽訂租約後三個月內，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄妥為保存，並依租約約定辦理。

（二）有下列使用情形之一者，承租人應負回復原狀之義務：

１、堆置雜物。

２、掩埋廢棄物。

３、破壞水土保持。

４、造成土壤及地下水污染。

５、作為土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業。

６、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但按上述現狀辦理標租者，不在此限。

７、殯葬相關設施。但土地使用分區為殯儀館用地或編定殯葬用地，現況已供殯儀館、禮廳及靈堂使用辦理現狀標租者，不在此限。

８、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。

９、土石採取，或為土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。

１０、其他減損租賃物價值或效能之行為。

租賃物於租賃關係存續期間經發現其土壤或地下水遭污染者，概由承租人負責改善並負一切損害賠償責任，必要時，標租機關得終止租約。

租賃關係存續期間，標租機關得派員至現場巡查租賃物使用情形。經標租機關書面通知，承租人無正當理由不配合辦理者，標租機關應通知承租人於一個月內繳納當月租金額一倍之違約金並限期配合辦理巡查，承租人屆期未配合辦理，標租機關得終止租約。

三十三之一、依第七點第二項規定標租，其承租人於轉租前應確保租賃物合於居住使用。

承租人與次承租人簽訂轉租契約時，應依租賃條例規定向次承租人提供第十七點之一規定之轉租同意書等文件，並於轉租契約載明租賃物範圍、租賃期間及得終止租約之事由。

承租人應依租賃條例規定於簽訂轉租契約之次日起三十日內，將轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知標租機關。

承租人將租賃物轉租與次承租人居住使用後，應執行租賃住宅管理業務（以下簡稱管理業務），並作成紀錄妥為保存，提供標租機關查詢或取閱。

標租機關發現承租人未依規定辦理者，依下列方式處理：

（一）未依第一項或第四項規定辦理：通知承租人限期改善，屆期未改善者，標租機關得終止租約。

（二）未依第二項或第三項規定辦理：通知直轄市、縣（市）主管機關依租賃條例相關規定處理。

三十五、租賃關係存續期間，有下列情形之一者，標租機關得終止租約：

（一）舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。

（二）政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。

（三）標租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。

（四）承租人未依約定期限繳交訂約權利金分期款、違約金、積欠租金達法定期數之總額或未按時繳交大樓管理費，經標租機關限期催繳，屆期仍不繳納。

（五）承租人解散或死亡而無法定繼承人。

（六）承租人違背租約約定使用租賃物，經標租機關通知限期改善，屆期未改善。

（七）承租人不繼續使用或騰空地上物申請終止租約。

（八）因標租機關收回部分標租不動產或不可歸責於承租人之原因，致標租不動產不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租約。

（九）因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配。

（十）經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作農作、畜牧、養殖或作建築物、設置雜項工作物、其他設施使用或不得出租。

（十一）目的事業主管機關通知應收回。

（十二）租約有需變更事項，承租人不配合辦理公證。

（十三）其他依本要點規定得終止租約。

（十四）依其他法令規定得終止租約。

標租機關依前項第九款都市更新終止租約之時間點如下：

（一）未參與權利分配者，以領取更新前現金補償當月。

（二）參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為領取補償金或補償金經提存當月。

三十六之一、一百零二年十二月二十七日（含）以後一併標租之非公用土地及建築改良物，標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三十七點及第三十九點有關應返還租賃物並停止使用之限制，且免附第十四點之一規定文件。

承租人有意優先承租者，應於租期屆滿六個月以前申請標租機關重新辦理標租，申請期限由標租機關於租約內明訂。

標租機關依第一項重新辦理標租，承租人得依決標之年租金優先承租者，準用第四十二點規定。

三十六之二、依第七點第二項規定標租，不適用前點規定，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，並依租約約定提出相關文件，經標租機關查無其他處分利用計畫，以及承租人無欠繳租金或相關費用，且無重大違約情事者，得視管理業務執行情形按原租約約定條件換約續租，並以一次為限。

標租機關同意承租人換約續租前，得請直轄市、縣（市）主管機關提供相關資訊，作為審查參考。

第一項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第三十七點及第三十九點有關應返還租賃物並停止使用之限制。

續租之年租金按原租約所定租金計收。

三十九、標租不動產於租期屆滿或租約終止時，除依第三十六點之一規定重新標租，且由承租人得標或優先承租，或依第三十六點之二規定由承租人續租外，承租人應返還租賃物並停止使用，無優先承租或續租權利，且不得向標租機關要求任何補償。

標租土地承租人，除符合第三十六點第一項第一款規定外，應於租期屆滿或租約終止之次日起一個月內拆除、騰空非屬國有之地上物及掩埋之廢棄物，檢附檢測土壤報告；土地及建築改良物一併標租者，除依第七點第二項規定標租，應依租賃條例相關規定及租約約定處理外，承租人應於租期屆滿或租約終止之次日起七日內辦理騰空及清除掩埋之廢棄物，檢附檢測土壤報告。但標租不動產屬區分所有建物，或情況特殊難以辦理土壤污染檢測經標租機關同意者，免附。

承租人未依前項規定辦理者，標租機關得依租約約定拆除地上物，並代為辦理土壤污染檢測，所需處理費用由承租人負擔。

承租人依第二項規定期限內返還租賃物者，不計收使用補償金。逾期未辦理者，自租約消滅之日起至地上物處理完成止，標租土地按土地當期申報地價年息百分

之十計收使用補償金；土地及建築改良物一併標租者，照年租金換算日租金額之二倍計收使用補償金。

四十、本要點之公告、投標須知、投標單、投標專用標封、租約、開標紀錄、標租情形報告表、願負土壤污染改善整治等責任之切結書、轉租同意書、土地使用權同意書、標租不動產會勘紀錄、開啟信箱紀錄、點交紀錄、執行管理業務紀錄之內容與格式，及表明轉讓租賃權真意方式、檢測土壤污染報告檢測項目，由國產署定之。