

中華民國 107 年 1 月 11 日  
財政部國有財產署令 台財產署管字第 10740000210 號

修正「國有非公用不動產租賃作業注意事項」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產租賃作業注意事項」部分規定

署 長 曾國基

### 國有非公用不動產租賃作業注意事項部分規定修正規定

二、本注意事項民國一百零四年一月二十日修正生效以後，國有非公用不動產除符合第二項規定外，不得依國有財產法（以下簡稱國產法）第四十二條規定出租作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用。

本注意事項民國一百零四年一月二十日修正生效前，土石堆置、儲運及加工等興辦事業人已與出租機關訂定國有基地（作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用）租約，且依約使用，或出租機關已通知繳款訂約者，適用修正前之規定，並得續約一次，租期至民國一百十六年十二月三十一日，期滿不再續租。

六、申租人依租賃作業程序第十點第一項第二款第二目規定檢具建築改良物確屬申租人所有切結書，依國產法第四十二條第一項第二款規定申租時，遇有下列情形，出租機關得逕行核辦出租：

- (一) 地上建築改良物之水、電費收據，其用戶名稱與申租人不同者。
- (二) 房屋稅納稅義務人與申租人不同者。
- (三) 原租期屆滿六個月以上之原承租人（或代表承租人）與申租人不同，經申租人依租賃作業程序第十點第二項規定檢附繼受證明文件者。
- (四) 國有非公用財產管理系統（以下簡稱產籍）或現存資料之使用人與申租人不同，使用人未繳納使用補償金者。
- (五) 產籍或現存資料之使用人與申租人不同，使用人已繳納申租當月前一期使用補償金，申租人已依租賃作業程序第十點第二項規定檢附繼受證明文件者。
- (六) 申租人業於建築改良物確屬申租人所有切結書具結為繼受取得，並依租賃作業程序第十點第二項規定檢附繼受證明文件者。

八、申租人檢附政府機關於民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資作為申租國有基地實際使用時間證明文件，經套繪地籍圖得確認申租國有土地地上建築改良物使用情形，且無其他反證資料者，得予採認為地上建築改良物建築時間證明文件。

前項圖資經套繪地籍圖無法確認國有土地上建築改良物使用情形時，得通知申租人可由其自行負擔費用取具政府機關之圖資判釋結果，併同圖資作為實際使用之時間證明文件。

申租人檢附政府機關於民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資作為申租國有農作地、畜牧地、造林地、養殖地實際使用時間證明文件，其審查方式比照前二項規定辦理。

九、國有農作地、畜牧地、造林地、養殖地現使用人依國產法第四十二條第一項第二款規定申租，該申租人之年齡於民國八十二年七月二十一日前，應滿十六歲。

前項使用屬繼受取得者，申租人應檢附租賃作業程序第十點第二項規定之繼受證明文件，及被繼承人或讓與人於民國八十二年七月二十一日前已滿十六歲與申租人於申請時已滿十六歲之相關證明文件。

第一項各類土地之過戶、繼承換約案，受讓人或繼承人於申請時應滿十六歲。

十、申租農作地、畜牧地、造林地、養殖地，以國有土地所在地村（里）長、毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人或民國八十二年七月二十一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書作為實際使用時間證明文件，依下列方式審查：

(一) 行為能力之審查：依政府機關出具載有出生日期之文件及相關記事，審查證明人於民國八十二年七月二十一日前是否已具有行為能力。

(二) 資格之審查：

1、土地所在地村（里）長：為於民國八十二年七月二十一日前任職之村（里）長，依任職村（里）長之證明文件審查。

2、毗鄰土地所有權人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之所有權人，依土地所有權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本審查。

3、毗鄰土地承租人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地承租權之承租人，依租賃契約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。但毗鄰土地係向出租機關租用者，得免予檢附租約影本。

4、民國八十二年七月二十一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：為於民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，非該日以後繼受使用關係之現承租人，其承租毗鄰土地為出租機關（不含其他機關）於同日後逕予出租或放租（不含標租）之國有土地，依租賃契約影本（由出租機關調借現承租人租案，影印併案存檔）、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。

前項證明書依國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第二十二條第二項規定辦理公告時，應避免將證明人身分證統一編號及住址之全銜一併公告，身分證統一編號隱碼欄位為後四碼。

第一項所稱毗鄰，係指與申租範圍緊接相鄰，非以地籍圖經界線為審認依據。

十一、出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第一項規定不予出租之情形，出租機關依下列方式查對：

(一) 原住民保留地：依土地登記謄本或產籍資料辦理。

(二) 位於特定水土保持區：依行政院農業委員會水土保持局或各直轄市主管機關提供之查詢結果辦理。有不明確情形，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及國有土地地理資訊系統（以下簡稱地理資訊系統）之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復是否位於該範圍。

- (三) 位於水庫蓄水範圍：位於經濟部水利署所列查詢區域者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及相關地理位置圖（標示申租土地位置，比例尺五千分之一），函請經濟部水利署於一個月內查復是否位於該範圍。
- (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：位於該劃定範圍所列行政轄區（鄉鎮、村里）者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本、地理資訊系統之影像圖套繪地籍圖之圖資及比例尺二萬五千分之一（經建版）地形圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）環保主管機關於一個月內查復是否位於該範圍。依出租管理辦法第二十一條規定申租者，於前述函加註倘經查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，並請查復有無保護需要或安全之虞。
- (五) 保安林地：位於保安林所在行政轄區者，檢具申租土地清冊及地籍圖謄本影本，函請土地所在地之林區管理處於一個月內查復是否為保安林。依出租管理辦法第十九條規定申租者，於前述函加註倘經查位於保安林地，並請查復有無保護需要或安全之虞。
- (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：位屬國家公園行政轄區者，調閱國家公園計畫使用分區證明依下列方式處理：
- 1、使用分區屬生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區者，不予出租。
  - 2、使用分區屬遊憩區者：
    - (1) 墾丁、陽明山、台江國家公園之遊憩區土地：不予出租。
    - (2) 其他國家公園之遊憩區土地：檢具使用分區證明影本、申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖套繪地籍圖之圖資，函請土地所在地之國家公園管理處於一個月內查復有無影響國家公園經營管理。
- (七) 位於地下水管制區範圍：依地下水管制辦法第二條規定公告之地下水管制區範圍認定。依出租管理辦法第二十條規定申租之土地位屬該範圍者，不予出租，但經申租人檢具申租土地屬經漁業主管機關核定劃設為養殖漁業生產區，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之相關文件者，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：位於有自然保護區之行政轄區地段者，依地理資訊系統之查詢結果辦理。有不明確情形，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及申租土地位置套繪比例尺五千分之一像片基本圖或比例尺二萬五千分之一（經建版）地形圖（標示座標或道路等重要標的名稱之清楚彩色圖資，並於圖上明確標示各查詢標的位置），函請內政部營建署（或該署指定之機關）於一個月內查復是否位於該範圍。
- (九) 超限利用之山坡地：依產籍加註超限利用列管資料，調閱相關文號確認。產籍未加註超限利用列管資料，屬水土保持法第三條規定之山坡地者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復有無山坡地超限利用情形。

(十) 其他依法令規定不得出租之土地：

1、河川區域內土地：

(1) 中央管轄河川區域：位於中央管轄河川之河川區域所在行政轄區者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請經濟部水利署或所屬河川局於一個月內查復有無位於該範圍。

(2) 縣市管轄河川區域：

A、產籍有加註河川區域者，調閱相關文號確認。

B、產籍未加註河川區域者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復有無位於該範圍。

2、依行政院、財政部核示不予出租、停止出租或經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞或通知應收回之土地：依行政院、財政部或相關目的事業主管機關提供資料辦理。

3、前二目以外土地：依產籍加註之目的事業主管機關提供資料辦理。

前項申租土地位於行政院核定以國土保育為先之區域重建綱要計畫（以下簡稱重建綱要計畫）重建規劃分區範圍，應依重建綱要計畫等規定辦理第一類、第二 A 類策略分區或依法劃定公告之特定區域不予出租情形及行政院核定例外得辦理出租情形之查對事宜。

前二項不予出租情形之查對項目於主管機關查復後，出租機關應將查對結果加註於產籍其他事項欄。日後受理其他相同標的之申租案件，仍應重新辦理查註。

十二、依前點第一項或第二項送請各目的事業主管機關查復，如逾期未獲查復、查復不明或未具體表示意見，經再次函詢目的事業主管機關，仍未獲具體答復者，出租機關得續依國產法相關規定審辦出租。

出租後，經目的事業主管機關查明屬依法令禁止作農作、畜牧、造林、養殖或作建築物、設置雜項工作物或其他設施使用或不得出租者，出租機關應依租約約定終止租約，收回土地。但依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項出租（含續約）者，以該目的事業主管機關通知應收回之情形為限。

二十一、辦理申租案件，應追收歷年使用補償金之一般原則：

(一) 依出租管理辦法第二十六條規定向申租人追收使用補償金，應自出租機關受理申租案件當月底起追溯至無權使用日之次月止，最長以五年為限，並得准予分期繳交；期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除。但原經承租人附繳虛偽不實證件，以詐欺不法手段取得租賃權，經撤銷或終止租賃關係者，符合逕予出租規定申租人檢證申租，仍應繳納歷年使用補償金，期間內原承租人已繳納之使用補償金及租金，不予扣除。

(二) 申租人係繼受取得使用者，應合併前手占有期間，最長以五年為限。但因法院民事執行處、法務部行政執行署各分署等基於國家公權力執行拍賣而取得地上物者，自申租之當月底起追溯至領得權利移轉證書日或點交日之次月止，最長以五年為限。

前項第一款所稱無權使用日，係指申租人或前手占有人無權使用國有不動產之起始日。因無人承認繼承收歸國有、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之不動產，由本署取得不動產管理權致形成無權占用者，其無權使用日之認定如下：

(一) 因無人承認繼承收歸國有者：

- 1、法院裁定本署為遺產管理人者：為法院裁定日。
- 2、非由本署任遺產管理人者：為完成國有登記之日。

(二) 因抵繳稅款者：為完成國有登記之日。

(三) 依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有者：為完成國有登記之日。

(四) 因國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定者：為完成國有登記之日。

二十六、使用補償金及其遲延利息超過五年部分，屬已判決確定、取得支付命令裁定確定證明書、債權憑證或其他與確定判決有同一效力之執行名義者，仍應予追收，不受最長五年之限制。

三十一、接管他機關移交原以標租、標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，出租機關依租賃作業程序第三十一點或第四十一點規定辦理換訂本署租約之案件時，應逐一審視其原租約約定是否有特別約定事項，或與本署制式租約內容不合處，並將該特別約定事項轉加註於本署租約或依原租約約定修正本署租約約定。

三十二、國有不動產各類租約依租約性質應約定：

(一) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃不動產，並保持其生產力，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

- 1、堆置雜物。
- 2、掩埋廢棄物。
- 3、採取土石。
- 4、破壞水土保持。
- 5、造成土壤及地下水污染。
- 6、其他減損租賃不動產價值或效能之行為。

(二) 遇有前款情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。

(三) 承租人因使用或管理租賃不動產，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。

(四) 承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。

(五) 承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：

- 1、租賃土地於出租時為閒置土地者，承租人應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，及於訂約之日起三個月內

提供所設置管理設施之相關照片予出租機關。如因未採取前述管理措施，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。

- 2、承租人承租土地當時作工廠、加油站、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或其他事業使用，或承租時未作前述之使用嗣經變更作該等使用且不違反原租賃目的者，均應依相關法令取得經營（設立）許可（執照或證明），並按其事業使用情形，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第五條第一項各款環保法令取得許可證明文件。尚未取得許可即營運使用，違反法令規定，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
  - 3、倘有土壤及地下水污染整治法第九條第一項各款規定之情事發生時，承租人應於行為前向出租機關提出報經直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委託之機關審查同意之土地污染評估調查及檢測資料。如未配合辦理，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
  - 4、租賃土地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃土地受管制之日起每年主動自費辦理租賃土地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣（市）主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。
  - 5、因相關環境保護法規之污染整治管制措施致出租機關受損害，承租人應賠償出租機關所受之一切損害。
- 三十三、出租國有不動產，於租約終止、撤銷、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃不動產，經出租機關限期未獲承租人配合辦理者，依租約約定及民法相關規定請求返還租賃不動產。
- 前項經租約終止、撤銷、無效或消滅之不動產，地上有農作物、林作物等出產物者，除承租人拋棄外，出租機關應訂期通知承租人會同點交，向承租人說明即日起地上農作物、林作物等出產物依民法第六十六條、第七十條及第七百六十六條規定屬國有，並製作點交紀錄收回不動產。承租人未配合辦理者，以占用列管追收使用補償金，並依租約約定及民法相關規定請求返還租賃不動產。
- 前項點交紀錄格式，由本署另訂之。
- 三十四、出租國有不動產租期屆滿後，除適用耕地三七五減租條例之養地租約或法令另有規定外，租賃關係消滅，原承租人或其繼受人未依國產法第四十二條第一項第一款規定於租期屆滿六個月內申請承租，出租機關得限期通知原承租人或其繼受人依國產法第四十二條第一項第二款規定申請承租，逾期未辦或不符合出租規定者，依前點規定辦理收回不動產事宜。

三十六、承租人符合租賃作業程序第五十七點出租不動產租金優惠規定者，得以書面或其他方式申請租金優惠，並檢附下列證明文件：

(一) 現役軍人及其家屬承租國有基地建築房屋自住或承租國有房屋自住者：

- 1、承租人為現役軍人者：現役軍人證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或有軍人及其家屬優待條例規定停止優待之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。
- 2、承租人為現役軍人之家屬者：現役軍人證明文件、承租人為現役軍人家屬之證明文件、承租人及現役軍人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人及現役軍人○○○（姓名）設有戶籍無訛，如有不實或現役軍人○○○（姓名）或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或有軍人及其家屬優待條例規定停止優待之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

(二) 國軍退除役官兵承租國有基地建築住宅者：國軍退除役官兵證明文件影本。

(三) 身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者：

- 1、承租人為身心障礙者：承租人身心障礙證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人及其配偶均有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或身心障礙經鑑定解除之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。
- 2、承租人為身心障礙者之配偶：承租人之配偶為身心障礙者證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或承租人之配偶身心障礙經鑑定解除之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

(四) 出租國有基地承租人作自用住宅使用者：設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

前項第一款所稱家屬，依軍人及其家屬優待條例辦理；減租優待期間，出租機關應於每期通知繳租前，將享受減租優待軍人名冊檢送當地役政機關核對。

第一項第四款國有出租基地供承租人作自用住宅使用，其租金優惠面積之核計，依下列方式辦理：

- (一) 面積在三百平方公尺以內者，租金得按五折計收，其面積係以單一承租人為計算單位。
- (二) 國有出租基地上房屋有住家及營業等其他使用情形者，得按承租人檢附之當年度房屋稅單或房屋稅課稅明細表所載住家課稅現值比例核算之自用住宅面積，予以核計租金優惠。
- (三) 國有出租基地上房屋為承租人與他人共有者，得按承租人共有持分比例核算之自用住宅面積，予以核計租金優惠。

政府機關租用國有基地，不論是否供營業等使用，其租金均得優惠按六折計收。

非營利法人、慈善機關、公益團體、學校租用國有基地作事業目的使用者，申請租金優惠應檢附目的事業主管機關核發「承租之土地係作其事業目的使用」之證明文件。

國有基地屬農民租用與農業經營不可分離土地，其租金優惠依農業單位所送之清冊逕行核辦，免由承租人檢證申請。

三十七、前點第六項租金優惠，以農業單位所送之清冊送達出租機關之當年度一月起，其租金按六折計收。

原適用前項租金優惠，嗣發生繼承、轉讓租賃權等事實，新承租人（指繼承人或受讓人）於申請繼承或過戶期間之租金優惠，依下列方式辦理：

- (一) 屬下列不可歸責於新承租人之情形之一者，出租機關於接獲農業單位所送清冊後，追溯自換約案件起租當月起給予租金優惠：
  - 1、繼承或過戶事實發生在當年度農業單位受理查編期間結束之前，且新承租人已於租約約定換約期限內申請換約，並於最近一次農業單位可受理查編期間申請查編者。
  - 2、繼承或過戶事實發生在當年度農業單位受理查編期間之後，且新承租人已於最近一次農業單位可受理查編期間申請查編者。
- (二) 前款所列之新承租人未於最近一次農業單位可受理查編期間申請查編者，屬可歸責於新承租人之情形，出租機關自繼承或過戶事實發生當月起取消租金優惠，俟接獲農業單位所送清冊後，追溯自清冊送達之當年度一月起給予租金優惠。

出租機關依農業單位所送之清冊重新計算優惠之租金額後，承租人已溢繳之租金，應辦理退還或經承租人同意後抵繳日後應繳納之租金。

適用前點第六項租金優惠者，應於出租及換約時於租約特約事項加註「本租約基地適用農民租用與農業經營不可分離土地租金優惠，嗣後如發生過戶或繼承事實，受讓人或繼承人（以下簡稱新承租人）應於租約約定換約期限申請換約，並於最近一次直轄市、縣（市）政府農業單位可受理申請查編與農業經營不可分離土地之期間，向農業單位重新申請認定。經認定符合規定者，出租機關於接獲農業單位所送清冊後，同意追溯



自換約案件起租當月起給予租金優惠。至重新計算優惠之租金額後，新承租人已溢繳之租金，可抵繳日後應繳納之租金」。