

宜蘭縣縣有非公用不動產出租事項處理要點

中華民國 91 年 11 月 21 日府財產字第 0910134111 號函發布

中華民國 93 年 12 月 29 日府財產字第 0930164202 號函修正發布

中華民國 94 年 5 月 30 日府財產字第 0940066227 號函修正發布

中華民國 100 年 12 月 14 日府財產字第 1000193067 號函修正發布

中華民國 102 年 4 月 15 日府財產字第 1020058078 號函修正發布

中華民國 102 年 11 月 27 日府財產字第 1020192411 號函修正發布

中華民國 105 年 11 月 18 日府財產字第 1050189490 號函修正發布

一、宜蘭縣政府(以下簡稱本府)為依宜蘭縣縣有財產管理自治條例第四十條等相關規定辦理縣有非公用不動產出租事宜，特訂定本要點。

二、本要點所稱不動產，係指土地及建築改良物。

三、非公用不動產之出租，由本府(以下簡稱出租機關)依下列程序辦理之：

- (一) 申請。
- (二) 收件。
- (三) 審查。
- (四) 通知繳交使用補償金。
- (五) 訂約。
- (六) 管理。

四、原無租賃關係者，申請承租(以下簡稱申租)時，除填具申請書外，應視申請類別檢附下列證明：

(一) 租用房屋：

- 1. 居住房屋內之戶籍資料。
- 2. 切結書(載明申租之房屋係供本人使用)。
- 3. 共同使用者，其協議書。
- 4. 身分證明影本(如係法人，應檢附主管機關登記或奉准設立之文件及資格證明)。

(二) 租用基地：

- 1. 申請人戶籍資料一份、都市計畫分區使用證明。
- 2. 八十二年七月二十一日以前占用證明(該地上建築改良物設定住所之戶籍資料、門牌編訂證明、水電費收據或電力、自來水公司裝設水電之證明，房屋稅籍證明以上任檢送一種)。
- 3. 建築改良物產權證明：
 - (1)建築改良物已辦理所有權登記者：所有權狀影本或登記謄本。

(2)建築改良物未辦理所有權登記者：法院公證買賣契約、法院公證、認證書、所有權移轉契約書影本或確屬申租人所有切結書。

4. 房屋現況照片二張。(房屋前、後)

5. 身分證明影本(如係法人，應檢附主管機關登記或奉准設立之文件及資格證明)。

前項有關戶籍資料、門牌編訂證明等得由申請人出具授權書，由本府逕向權責單位申領。

五、接收申請承租案件應即依據產籍資料及申請人所附文件，依法審查，符合規定者，應即通知於三十日內繳納使用補償金後，簽訂租賃契約。

前項使用補償金金額較大，確實無法一次繳清者，申請人可依照宜蘭縣縣有非公用房地租(占)用戶申請逾期租金(使用補償金)分期繳納處理要點規定申請分期付款，並繳清歷年積欠之使用補償金後，訂定租約。

六、申租案有下列情形之一者，應一次通知補正：

(一)申請書件尚有疏漏者。

(二)切結書內容不符者。

(三)所送證件，經勘測與實地不符者。

七、有下列情形之一者，應駁回承租案之申請：

(一)不屬出租機關管理之非公用不動產。

(二)依法令規定不得出租之非公用不動產。

(三)未完成規定程序，暫不得出租之非公用不動產。

(四)有使用糾紛，短期內無法解決者或涉有產權糾紛或法院審理中，尚未確定者。

(五)逾期未補正或未照補正事項完成補正者。

(六)逾期未繳納使用補償金者。

八、租賃契約內容應包括下列事項：

(一)雙方當事人。

(二)租賃基地之標示。

(三)租賃期間。

(四)租金及租金調整事項。

(五)租金之繳納及逾期繳納違約金標準。

(六)使用限制。

- (七) 地上建物座落門牌號碼。
- (八) 稅捐及費用。
- (九) 退租。
- (十) 優先承買權之通知。
- (十一) 過戶承租、繼承承租之逾期罰鍰。
- (十二) 終止租約條件。
- (十三) 危險負擔。
- (十四) 其他特約事項。

九、縣有基地出租，以地上房屋所有權人為對象，如房屋為共有者，以共有人共同承租。

十、申請租用之縣有房屋，如其基地非屬縣有者，應俟出租機關向基地所有權人承租基地後(租約內應載明同意基地連同房屋出租)再併同出租；並於租約內載明：基地租金與房屋租金合併計收。

十一、縣有與私有共有土地，應俟共有物分割後再就縣有部分辦理出租。但經各共有人協議就其應有部分劃定權利範圍管理使用者，得就縣有土地應有部分辦理出租。惟應在租約內註明「本租賃標的係共有土地，如將來分割結果出租部分歸私人所有時，應於分割登記完畢之次月起終止租約」字樣。

十二、都市計畫公共設施保留地內之縣有房地不得出租，但原出租有案者不在此限。

十三、出租土地在都市計畫內者，其空地部分面積不得超過基層建築面積之一倍；在都市計畫外者，申請人之農舍、晒場、畜禽舍等建築改良物所用土地，得合併計算，超過部分依下列方式處理：

- (一) 分割後如無法單獨使用者，得全筆出租。
- (二) 分割後如可單獨使用應分割保留，另依有關規定處理。但地形、位置或使用情況特殊，不宜分割或分割收回後無法立即處分或在管理上顯有困難者，得全筆出租。

十四、非公用不動產之出租期限，應依下列規定辦理：

- (一) 建築改良物：五年以下。
- (二) 建築基地：五年以下。

租約起訖日期，由出租機關自行訂定之。

十五、租金比照國有出租基地之租金率標準計收，租金率如有調整，應通知承租人按調整後標準繳納之。

前項租金率調整通知內容應敘明：

(一) 調整租金率之法令依據。

(二) 新調整租金率之開始日期。

十六、租金之繳納為每半年一次，即每年五月、十一月分兩期繳納，由承租人自動向出租機關所指定公庫繳納。

十七、承租人未依限繳納租金者，應依下列標準加收違約金：

(一) 逾期繳納未滿一個月者照欠額加收百分之二。

(二) 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者照欠額加收百分之四。

(三) 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者照欠額加收百分之八。

(四) 逾期繳納在三個月以上者一律照欠額加收百分之十。

承租人於租金繳納期限內未接到租金繳納通知書者，應洽出租機關補單繳納，逾期未繳納者，比照前項標準計收違約金。

承租人通訊地址變更時，應即通知出租機關變更地址；如怠為通知，出租機關依租約所載地址寄發租金繳納通知書因而退回，視同送達，逾期未繳納租金者，亦應依前項各款加收違約金，承租人不得異議。

十八、租金收解程序如下：

(一) 編製租金徵收底冊：

1. 依出租資料詳實記載。

2. 租賃情形有異動時，應隨時記入。

(二) 收租及填開繳款書方式：

1. 本府收租方式係採委託縣庫代理機關或其代辦機關(代理公庫)代收。

2. 本府填開之繳款書計五聯，第一聯為通知及收據聯、第二聯於繳納後送本府主計處會計科登錄、第三聯為銷號聯(本聯送縣府財政處辦理銷號)、第四聯為存根聯(本聯由收款公庫備查)、第五聯由縣庫代理機關備查。其繳款書格式由本府統一印製，於每期開徵填妥後分寄各承租(占用)戶，並由縣庫代理機關或其代辦機關(代理公庫)代收。

(三) 收繳記錄：

1. 登錄聯與銷號聯應由代理公庫分別送本府主計處會計科（第二聯）及財政處（第三聯），財政處並應逐日銷號。
2. 遇有重繳或溢繳租金時，應予無息發還或抵繳。
3. 繳款書各聯應按期彙整保存二年。

（四）結帳：

依銷號聯解繳縣庫。

（五）欠租催收：

1. 對於積欠租金達第十六點所訂之繳租期限達二期之租戶，應依下列步驟催收之：
 - （1）於每期徵收租金同時催收歷年積欠之租金。
 - （2）以雙掛號公文催告，限期繳納，必要時並得以電話、人員訪問等方式為之。
 - （3）聲請法院發支付命令或依法起訴。
 - （4）聲請法院強制執行。
2. 積欠租金額較大，確實無力一次繳清者，得於加計違約金後，比照第五點第二項規定准予分期繳納。

十九、租賃物使用限制如下：

- （一）承租人對租賃物，不得作違背法令規定或約定之用途使用。
- （二）承租人不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓或轉租他人使用。

二十、出租房屋或基地有下列情形之一者，得終止租約：

- （一）因舉辦公共事業需要者。
- （二）政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。
- （三）承租人積欠租金超過土地法第一百條或第一百零三條法定期限者。
- （四）承租人使用房地違反法令者。
- （五）承租人違反租賃契約約定者。
- （六）承租人死亡無法定繼承人者。
- （七）出租房屋因可歸責於承租人事由致焚燬者。
- （八）其他依法令規定得終止租約者。

二十一、出租土地之地價稅及出租房屋之房屋稅，均由出租機關負擔；工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令或約定辦理。

二十二、租賃關係存續期間，承租人因租賃物界址不明，或發生界址糾紛時，

由承租人自行向地政機關繳費申請鑑界。

二十三、承租人遺失當年期租約申請補發時，應依下列方式辦理：

- (一) 承租人應以書面敘明承租土地標示、房屋座落、面積，連同蓋妥承租人原印章之空白租約三份送出租機關核辦。
- (二) 出租機關應就所送空白租約，按照原租約內容填載，並於核發時註明原租約遺失，本租約於某年某月某日補發等字樣。
- (三) 承租人改用印章時，應檢附印鑑證明或親自持身分證到場簽名蓋章。

二十四、承租人對租賃物全部或一部不繼續使用時，應申請退租交還租賃物。

二十五、基地承租人出賣其承租土地上建築改良物時，應依土地法第一百零四條規定辦理後，會同受讓人填具申請書並檢附下列文件申請辦理過戶承租：

(一) 權利移轉證明文件：

- 1. 建築改良物已登記：建築改良物所有權狀影本或建物登記謄本。
- 2. 建築改良物未登記（以下證件任繳一種）：

(1) 建築改良物所有權移轉契約書影本及契稅繳款書收據聯影本（註記查無欠繳房屋稅或免稅）。

(2) 法院核發之產權移轉證明書影本。

(二) 原承租人及受讓人身分證明影本一份。

(三) 出租機關放棄優先承購通知書影印本一份。

(四) 原租賃契約一份。

(五) 過戶承租人戶籍資料一份。

房屋承租人不得將所承租之房屋全部或部分轉租他人，如不繼續承租者，應辦理退租手續。

二十六、租賃關係存續期間，因繼承而申請換約續租者，應填具繼承承租申請書，並檢附下列文件：

- (一) 原承租人死亡時之戶籍資料及繼承人現戶籍資料。戶籍資料得由申請人出具授權書，由本府逕向權責單位申領。
- (二) 繼承系統表一份。
- (三) 拋棄繼承之證明文件。
- (四) 地上房屋產權證明文件一份。

(五) 原租賃契約一份。

二十七、基地承租人死亡前移轉房屋產權與其合法繼承人，其繼承人可免辦繼承換約續租手續，而由承受人逕行申辦過戶承租。

二十八、基地承租人死亡後，其繼承人已辦妥繼承房屋產權時，應由繼承人檢具房屋產權證件辦理基地繼承承租手續，訂約承租。

二十九、租期屆滿時，租賃關係即行終止，承租人應返還租賃物並停止使用。承租人繼續承租時，應於租期屆滿前一個月內申請換約，必要時，出租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人限期辦理換約續租。

續租契約條文除租期外，餘均無變更者，出租機關得逕以公函述明新約租期續租，即行生效，免製作新契約書。

三十、承租人依前點規定申請換約續租時，應填具申請書並檢附下列文件：

(一) 舊(原)租約一份。租約遺失者，請附切結書一份。

(二) 續訂契約書三份。

(三) 第四點第二款第三目之產權證明一份。

(四) 戶籍資料一份。

第一項有關戶籍資料得由申請人出具授權書，由本府逕向權責單位申領。

依前點第二項辦理續租者，免附前項第二款文件。

三十一、租賃期限屆滿一年未辦理換約續租者，原承租人應立具承租申請書並檢附相關文件重新承租。

三十二、基地承租人為改善生活需要，必須修建、增建、改建或重建時，得檢附建築圖說依照租約規定申請發給土地使用權同意書，如有欠租者，應先繳清。

前項土地使用權同意書一式二份，一份交承租人，一份併出租案備查，其有效期間最長以一年為限。

三十三、縣有房地辦理出租、過戶承租、換約續租、繼承承租時，應將異動情形填載於土地登記卡。

三十四、占用戶使用補償金之繳納及收解，比照第十八點規定程序辦理。