

臺東縣關山鎮鎮有非公用不動產租賃作業要點

中華民國 96 年 11 月 22 日關鎮財字 0960009570 號函發布

中華民國 106 年 9 月 13 日關鎮財字 1060011007 號函發布

- 一、關山鎮公所（以下簡稱本所）為依關山鎮鎮有財產管理自治條例辦理關山鎮（以下簡稱本鎮）鎮有非公用不動產租賃事宜，特依照同自治條例第 32 條及第 65 條規定，訂定本作業要點。
- 二、本作業程序所稱不動產，係指土地及建築改良物。
- 三、非公用不動產之出租，依下列程序辦理：
 - （一）申請。
 - （二）收件。
 - （三）審查。
 - （四）收繳使用補償金。
 - （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，應填具申請書（格式如附件一）檢附身分證明文件，（所附身分證明文件如為影本時，申請人應自行核對與正本相符並註明認章。）：
 - （一）租用房屋：
 1. 居住房屋內之承租人之戶籍資料。
 2. 切結書（載明申租之房屋係本人使用）。
 3. 印鑑證明書（親自到場者免附）。
 4. 共同使用者，其協議書。
 - （二）租用基地：
 1. 該地上房屋係在鎮有財產管理自治條例第 32 條第 1 項第 2 款規定時間（八十二年七月二十一日）前建築之證明文件：（以下證件任繳一種）：
 - （1）在該地上房屋設有本人或他人戶籍之戶籍謄本（公私法人承租者繳驗適當證件）。
 - （2）房屋稅收據，或稅務機關課稅或免稅證明文件。
 - （3）水電費收據或水廠、電力公司裝設水電證明文件。
 - （4）當地縣、市政府建管單位所核發之證明文件。
 - （5）其他由政府機關或公營事業機關出具足資證明之文件。
 2. 地上房屋所有權證件（以下證件任繳一種）：
 - （1）建築改良物所有權狀影印本或建物登記簿謄本。
 - （2）當地鄉鎮市公所監之所有權移轉契約書影印本。

- (3) 經法院公證之所有權移轉契約影印本。
- (4) 經法院認證之切結書。
- (5) 附有本人印鑑證明之切結書。
- (6) 所附地上房屋所有權證件應簽章具結「房屋確係本人所有，如有不實願負法律責任。」及「租用土地與鄰地確無界址糾紛，否則願自行處理。」

3. 如使用情形複雜或地界不明或因其他實際需要，應依出租單位之要求，由申租人自費辦理土地複丈，並檢附複丈成果圖以供審查。

(三) 租用林地、耕地、養地：

1. 使用時間證明文件。如農、漁會發給之使用時間證明文件或四鄰明及結書(證明於民國八十二年七月二十一日前已實際使用)。
2. 租用林地時，另附位置圖及造林計畫書。
3. 其他足資證明之必要文件。

(四) 租用礦地：

1. 礦業主管機關核定礦業用地證明文件及明細表影印本。
2. 礦區圖。
3. 採礦或探礦執照影印本。
4. 其他足資證明之必要文件。

五、出租單位根據產籍資料及申請人所附文件，並實地勘查、詳細審查，簽注意見於簽核表內，經審查符合規定者，應即通知於三十日內繳納使用補償金，並簽訂租賃契約。前項歷年使用補償金，應自受理申租案之當月底追收之，最長以五年為限。使用補償金額較大，確屬無法一次繳清者，得准予依「關山鎮鎮有非公用不動產被占用處理要點」規定辦理分期繳納。

六、申租案有下列情形之一者，應通知補正：

- (一) 所送證件，經勘查與實地不符者。
- (二) 切結內容未照本府規定文字，或與實際不符者。
- (三) 申請書件尚有疏漏者。

七、有下列情形之一者，應予註銷申租案：

- (一) 不屬本府管理之不動產。
- (二) 依法令規定不得出租之不動產。
- (三) 未完成規定程序，暫不得出租之不動產。
- (四) 有使用糾紛，短期內無法解決者或涉有產權糾紛，尚未確定者。
- (五) 經通知補正，逾期未補正者。
- (六) 未照補正事項完成補正者。
- (七) 逾期未繳使用補償金者。

八、租賃契約內容應包括下列事項：

- (一) 雙方當事人。

- (二) 租賃標的。
- (三) 租期。
- (四) 租金。
- (五) 使用限制。
- (六) 終止租約條件。
- (七) 其他。

九、鎮有基地出租，以地上房屋所有權人為對象，如房屋為共有者，以共有人共同承租為原則，但經共有人協議個別承租者，得准予依協議分戶承租。

十、申請租用之鎮有房屋，如其基地非屬鎮有者，應俟出租單位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：「基地與房屋合併計收租金」。

十一、鎮有與私有共有土地，應俟共有物分割後再就有部分辦理出租。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，得就鎮有持分部分辦理出租。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持有時，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鎮有房地不得出租，但原出租有案者（已規定不得請求讓售）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礎建築面積之一倍；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，得合併申租。超過前項規定面積部分，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者，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立即處理價值，或在管理上顯有困難者，得全筆出租。

十四、不動產出租之期限規定如下：

- (一) 房屋：五年以下。
- (二) 建築基地：五年以下。
- (三) 耕地：六年。
- (四) 養地：六年以下。
- (五) 礦業用地：六年以下。
- (六) 林地：九年以下。
- (七) 其他土地：十年以下。

因特殊情況出租期限須超出十年者，應依土地法第二十五條規定辦理。

十五、租約起訖日期，依下列方式於租約內訂明：

- (一) 初次訂約之起租日期為受理申租案之次月一日。
- (二) 房屋及基地之租期屆滿日，由本府統一訂定之。

十六、逕予出租不動產之租金，依法令規定之租金或租率標準計收，但依法應予減租優待者，依其規定。租金如有調整，應於租金繳納通知聯單敘明「本期租金因公告地價調整而隨

之調整，請依調整後金額按時繳納」。

基地出租合於下列條件者，得以基地租金額之百分之六十計收租金，但同一出租範圍，不得同時適用不同之優惠規定：

- (一)政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。
- (二)外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。
- (三)身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者。
- (四)獎勵民間投資興辦公共設施使用者。
- (五)農民租用與農業經營不可分離之土地。
- (六)出租基地面積在一百平方公尺以內(包含承租面積超過一百平方公尺，其在一百平方公尺以內範圍)供承租人自用住宅使用者。

十七、租金得於租約內訂明按月或按若干月由承租人自動依出租單位指定方式繳納。

十八、前項租金如以實物計算者，得於本所公告折收代金標準後，通知承租人限期繳納。

十九、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，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予加收違約金。
- (二)逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
- (三)逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。
- (四)依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

二十、租金收解程序如下：

- (一)編製租金徵收底冊。
- (二)填開收租聯單，以掛號郵寄承租人。
- (三)由承租人向本府指定委託金融機構、農會或其他指定便利商店繳納。
- (四)收繳紀錄：受委託金融機構、農會或其他指定便利商店收受代收租金時，應在租金聯單上蓋用收訖章戳，第一聯退承租人收執、第二聯由收款單位彙送本府、第三聯代收單位自存。
- (五)出租單位依前款收訖聯單辦理逐日銷號。
- (六)出租單位每半年編具收繳統計報表乙式三份，報本府查核。
- (七)遇有溢繳租金時，應予發還或抵繳以後月份租金，並於租金徵收底冊以紅筆註明。
- (八)欠租催繳：

對於積欠租金達二期之租戶，應依下列步驟催收之：

- 1.以公文催告，限期繳納，必要時並得以電話、人員訪問、明信片等方式為之。
- 2.以雙掛號函件催告。
- 3.聲請法院核發支付命令或依法起訴。
- 4.聲請法院強制執行。

欠租金額較大，確實無力一次繳清者，得於加計違約金後，辦理分分期繳納，其期數由出租機關酌情決定，但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。違約金，應以各期租金繳納期限計算。

二十一、租賃物使用限制如下：

- (一) 承租人對租賃物，不得作違反法令規定或契約約定之用途使用。
- (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。
- (三) 除租賃契約另有約定外，承租人不得要求設定地上權。

二十二、租賃關係存續期間，有下列情形之一時，得終止租約：

- (一) 政府舉辦公共事業需要，或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或區段徵收或土地重劃，有收回必要時。
- (三) 承租人積欠租金達法定期限時。
- (四) 承租人死亡而無法定繼承人時。
- (五) 承租人違背租賃契約之約定事項時。
- (六) 承租人申請退租時。
- (七) 依本鎮鎮有財產管理自治條例或其他法令規定得終止租約時。

租約終止時，除法令另有規定外承租人不得向出租單位要求任何補償。

二十三、出租土地之土地稅及出租房屋之房屋稅，依民法第四百二十七條規定均由本所負擔；工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令或約定辦理。

二十四、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，應自行向地政機關繳費申請鑑界，並自行負擔有關費用。

二十五、出租土地及房屋或出租土地上之分收林產物，發生損害時，應查明責任，依法處理。

二十六、承租人遺失當年期租約申請補發時，應以書面敘明原因，蓋妥承租人原印章送出租單位核辦。

出租機關應就存案之原租約影印加註「原租約遺失，本租約影本於某年某月補發」及單位關防後發給承租人。

承租人改用印章時，應檢附印鑑證明或親自到場簽名蓋章。

二十七、租賃關係存續期間，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；如轉讓他人使用者，應會同受讓人填具申請書，並檢附下列文件申請核准過戶承租：

- (一) 原租約。
- (二) 受讓人身分證明文件。
- (三) 權利移轉證明文件：

1. 租用基地者（以下證件任繳一種）：

- (1) 本所放棄鎮有地地上私有建物優先承購權同意函。
- (2) 鄉鎮市公所監證之地上建物所有權移轉契約書影印本。
- (3) 公證人公證之地上建物所有權移轉契約書影印本。
- (4) 法院認證之切結書。
- (5) 本所核發之地上建物所有權證明影印本。
- (6) 最近一期房屋稅完稅或免稅證明影印本。
- (7) 法院核發之產權移轉證明書影印本。

2. 租用房屋者：

- (1) 本所放棄該鎮有房屋座落私有基地優先承購權同意函。

(2) 租賃權轉讓契約書。

(3) 設籍於該房屋之戶籍證件影印本。

3. 租用養地、林地者：租賃權轉讓契約書。

4. 租用礦地者：主管機關核准之證明影印本。

二十八、耕地承租人因年邁體衰，將耕地過戶與同戶共炊之家屬或直系親屬時，應會同填具申請書，並檢附下列文件申請過戶承租：

(一) 原租約。

(二) 承受人為承租人同戶共炊之家屬或直系親屬之戶籍謄本。

(三) 承受人確係自任耕作之切結書。

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

(一) 原租約。

(二) 被繼承人死亡時之戶籍謄本。

(三) 繼承人現在之戶籍謄本。

(四) 繼承系統表。

(五) 繼承人有拋棄繼承者，須附法院核備公函。被繼承人於七十四年六月五日以前死亡者，應附繼承權拋棄書及拋棄人印鑑證明。

(六) 其為耕地者，須附繼承人確係自任耕作之切結書。

(七) 分割遺產者，須附分割協議書及立協議書人之印鑑證明。

前項繼承系統表，應加註「如有遺漏或錯誤，致他人受損害者申請人願負法律責任」字樣，並簽名或蓋章。

第一項第(四)、(五)款文件，於下列情形，得免檢附：

(一) 已登記之房屋辦竣建物繼承登記者。

(二) 未登記之房屋，已變更納稅義務人名義者。

因部分繼承人行方不明，或拒予合作無法取得第一項第(五)款拋棄證明時得由申請人切結辦理。

三十、基地承租人死亡前移轉房屋產權，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。

基地承租人死亡後，其繼承人移轉房屋產權，應由繼承人辦妥繼承換約續租手續後，始得申辦過戶承租。但已辦理產權移轉登記或更正稅籍者，得檢附建築改良物所有權狀影本或登記簿謄本或稅籍證明文件逕行申辦過戶承租。

三十一、依第二十六點至第二十九點規定受理之案件，應詳細審核後簽注意見於簽核表奉核准後核發新約。項租約如為繼承者，以繼承發生之日為起租日期；如為過戶承

租者，以申請過戶承租之日為起租日期。其租期訖日，除法律另有規定外，以原租約屆滿日為準。

三十二、租賃期滿時，租賃關係即行終止，承租人應返還租賃物並停止使

用。如承租人有意續租且原訂契約規定得予續租時，應於租期屆滿前三個月內向出租機關申請換約；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。

三十三、承租人依前點規定申請換約續租時，應填具申請書，並檢附下列有關文件：

- (一) 原租約（原租約遺失者，由承租人或其法定代理人立具租約遺失切結書）。
- (二) 身分證明文件影印本（註明「與原件完全相符」字樣；申請續租鎮有房屋者，應設籍於該房屋內。）
- (三) 其他依規定應繳之文件。

前項換約案件，得免辦勘查。

三十四、租賃期限屆滿六個月內，原承租人得立具申請書並檢附下列文件重新申租：

- (一) 原租約（原租約遺失者，由承租人或其法定代理人立具租約遺失切結書）。
- (二) 身分證明文件影印本（申請承租鎮有房屋者，應設籍於該房屋內）。
- (三) 其他依規定應繳之文件。

前項申請案件，得免辦勘查。

三十五、基地承租人符合本鎮鎮有財產管理有關規定及鎮有基地租賃契約約定者，必須修建、增建、改建或重建承租土地上其所有房屋時，得檢附建築圖說依照租約及有關規定申請，發給土地使用權同意書，如有欠租者，應先繳清。

三十六、鎮有基地承租人申請核發土地使用權同意書改建、修建、增建及新建後之建築物，不得作為營業場所，亦不得有營業行為，違反者，終止租約。於解除或終止租約交還土地時，其地上建物應自行拆除或由本所處理，不得要求任何補償，但標租租賃契約另有約定者依其約定辦理。

三十七、申請核發土地使用權同意書，應於完成法定處分程序後四十日內依下列規定繳納權利金：

- (一) 修建：核定當期承租土地公告現值總值百分之三十。
- (二) 增建：核定當期承租土地公告現值總值百分之四十。
- (三) 改建：核定當期承租土地公告現值總值百分之五十。
- (四) 重建：核定當期承租土地公告現值總值百分之六十。

前項所稱修建、增建、改建、重建區分標準，依建築法規認定之。

三十八、第三十五條及第三十六條規定應詳載於申請核發土地使用權同意書申請書及土地使用權同意書。

三十九、土地使用權同意書有效期間不得超過租期，最長以一年為限，逾期應重新申請。

四十、本作業程序如有未盡事宜，由本所修正之。