

臺中市市有閒置不動產短期出租作業要點修正對照表

| 修正名稱 | 現行名稱 | 說明 |
|---|--|--|
| 臺中市市有不動產短期出租作業要點 | 臺中市市有閒置不動產短期出租作業要點 | 臺中市政府各管理機關短期出租無開發經營或使用計畫之不動產，與行政院公共工程委員會訂頒「公共設施有效管理使用作業要點」第三點第二款規定所定義之閒置公共設施有別；又本要點與「臺中市市有不動產標租作業要點」皆係依臺中市市有財產管理自治條例第四十九條第三項規定訂定，為免誤解並使法規名稱一致，爰刪除「閒置」二字。 |
| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
| 一、 <u>本要點依臺中市市有財產管理自治條例第四十九條第三項規定訂定之。</u> | 一、臺中市政府(以下簡稱本府)所屬各機關學校(以下簡稱管理機關)為促進市有閒置不動產有效利用，增加收益，特訂定本要點。 | 本要點之訂定依據。 |
| | 二、市有閒置不動產短期出租範圍如下： (一)預定租賃期間內無開發計畫之公共設施用地。但經徵收取得之土地，僅限依原徵收計畫使用逾五年者，始得辦理出租。 (二)非公用土地。 (三)其他閒置建築改良物及土地。 前項出租不動產之使用，不得違反都市計 | 一、 <u>本點刪除。</u> 二、臺中市市有財產管理自治條例第四十九條第一項規定已明定短期出租市有不動產之範圍，且市有不動產之使用本應符合相關法令規定，爰予以刪除。 |

| | | |
|---|---|---|
| | 畫、非都市土地使用管制、建築管理法令及本府相關法令之規定。 | |
| <p><u>二、臺中市政府(以下簡稱本府)所屬機關學校(以下簡稱管理機關)簽報核准市有不動產短期出租之程序如下：</u></p> <p>(一)一級機關及區公所應簽報本府核准後辦理。</p> <p>(二)二級機關及學校應簽報其上級機關或業務主管機關核准後辦理。</p> <p><u>管理機關短期續租市有不動產前，亦應依前項程序辦理。</u></p> | <p>四、市有閒置不動產短期出租簽報核准程序如下：</p> <p>(一)本府一級機關及區公所，應簽報本府核准後辦理。</p> <p>(二)本府二級以下機關、學校，應簽報其一級業務主管機關核准後辦理。</p> | <p>一、點次變更。</p> <p>二、第二項明定管理機關短期續租市有不動產前，亦應依規簽報核准。</p> <p>三、酌作文字修正。</p> |
| <p><u>三、符合下列條件之一者，得申請短期承租市有不動產：</u></p> <p>(一)政府機關、學校或公營事業機構。</p> <p>(二)依法設立登記之法人。</p> <p>(三)有行為能力之自然人。</p> | <p>三、市有閒置不動產短期出租對象如下：</p> <p>(一)政府機關、學校或公營事業機構。</p> <p>(二)依法登記之法人。</p> <p>(三)有行為能力之自然人。</p> | <p>酌作文字修正。</p> |
| <p><u>四、申請短期承租市有不動產，應填具申請書並檢附下列文件向管理機關提出申請：</u></p> <p>(一)身分證明文件。</p> <p>(二)地籍位置圖(須標示長寬)。</p> <p><u>前項申請書件有欠缺而得補正者，管理機關應通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，予以退</u></p> | <p>五、申請承租閒置市有不動產，應依下列規定申請辦理：</p> <p>(一)申請承租人應填具申請書，檢附身分證明文件、土地或建物登記謄本資料、地籍位置圖及土地使用分區證明，敘明使用目的向管理機關提出申</p> | <p>一、點次變更。</p> <p>二、現行規定第五點第一款後段、第二款及第三款為申請人經核准簽訂租約後應辦理事項，移列至第六點併予規定。</p> <p>三、現行規定第十一點第二款移列至本點第二項規定。</p> <p>四、現行規定第六點移列至本點第三項規定。</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>件。 <u>同一市有不動產同時有二人以上申請承租者，以先提出申請者為優先。</u></p> | <p><u>請，經管理機關核准簽訂租賃契約、辦理公證，並於簽約時繳交租金總額及保證金後，始得使用；續租者，亦同。</u></p> <p>(二)<u>申請承租人應會同管理機關向市有不動產所在地之管轄法院辦理公證，並於租賃契約載明租期屆滿不返還租賃物時逕送強制執行之意旨，所需公證費用由承租人負擔。</u></p> <p>(三)<u>申請承租人為政府機關、學校或公營事業機構或租期二十日以下者，免辦理前款公證。</u></p> | <p>五、酌作文字修正。</p> |
| | <p>六、同一出租標的同時有二人以上申請承租者，以先提出申請並完成申請手續者優先租用。</p> | <p>一、<u>本點刪除。</u></p> <p>二、已移列至第四點第三項規定，爰予以刪除。</p> |
| <p><u>五、有下列情形之一者，管理機關得拒絕前點第一項之申請：</u></p> <p>(一)<u>使用市有不動產曾有違規紀錄且情節重大。</u></p> <p>(二)<u>管理機關就該市有不動產有公用需求。</u></p> <p>(三)<u>有防礙社會秩序、公共安全、環境衛生</u></p> | <p>十一、有下列情形之一者，管理機關得拒絕申請人之申請：</p> <p>(一)<u>使用市有不動產曾有違規紀錄且情節嚴重。</u></p> <p>(二)<u>所送申請書內容不符第五點規定，經限期補正，逾期仍</u></p> | <p>一、點次變更。</p> <p>二、現行規定第十一點第二款移列至第四點第二項規定，其後款次配合調整。</p> <p>三、為免管理機關以不具體明確事由拒絕申請人短期租用市有不動產致生爭議，修正現行規定第十一點第四款，並配合調整款次。</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p><u>或其他公共利益之虞。</u></p> | <p><u>未補正，或雖經補正仍未齊備。</u> (三)管理機關就該市有不動產有公用需求。 (四)其他不適宜提供使用之理由。 <u>(五)違反本要點或其他法令之規定。</u></p> | <p>四、違反本要點或其他法令規定應屬終止租約之事由，修正規定第十一點第一款亦有明定，爰刪除現行規定第十一點第五款。</p> |
| <p>六、經管理機關簽報核准短期承租市有不動產者，應簽訂租賃契約，並於訂約時繳交租金總額及履約保證金後，始得使用；續租者，亦同。 前項租賃契約應辦理公證，並於租賃契約載明租賃期間屆滿不返還租賃物時逕送強制執行之意旨，公證費用由承租人負擔。但承租人為政府機關、學校、公營事業機構或租賃期間未逾二十日者，免辦理公證。</p> | | <p>一、<u>本點新增。</u> 二、現行規定第五點第一款後段、第二款及第三款為申請人經核准簽訂租約後應辦理事項，整併至本點予以明定。</p> |
| <p>七、市有不動產短期出租之期限不得逾一年。 <u>如經管理機關核准續租者，原定租賃期間加計續租租賃期間總和不得逾一年。</u></p> | <p>七、市有<u>閒置</u>不動產短期出租之期限如下： <u>(一)土地短期出租之期限不得逾六個月，但租期屆滿一個月前，承租人得以書面向管理機關申請續租，如承租人於租賃期間內未違反租賃契約，由</u></p> | <p>臺中市市有財產管理自治條例第四十九條第一項但書僅規定短期出租租賃期間在一年以下，並未區分土地或房地是否一併出租；又管理機關簽報核准短期續租之程序，及經管理機關核准簽訂租約後應辦理事項，已明定於第二點第二項及第六點規定，爰修正本點規定。</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p><u>管理機關依第四點規定完成簽報核准程序後，得續租一次，續租期限不得逾六個月，並應依第五點規定於簽訂租賃契約、辦理公證並繳交租金總額後，始得使用。</u></p> <p><u>(二)土地及建築改良物一併出租之期限不得逾一年；租期屆滿，不得續租。</u></p> | |
| <p>八、市有不動產短期出租以日租金額計收租金，其計收方式如下：</p> <p><u>(一)土地按收租當期申報地價總額年息百分之十除以三百六十五日，再乘以出租日數計收。</u></p> <p><u>(二)建築物按收租當期房屋評定現值年息百分之十除以三百六十五日，再乘以出租日數計收。</u></p> <p><u>基於推動政策或配合業務需要，經本府同意者，前項土地租金得減半計收。</u></p> <p>市有不動產短期出租之履約保證金，按租金總額百分之十計收，最高不得超過新臺幣五十萬元，最低不得低於新臺幣五萬元。</p> | <p>八、市有<u>閒置</u>不動產短期出租之租金，土地按收租當期申報地價總額年息百分之十計收，房屋按收租當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值年息百分之十計收。</p> <p>市有閒置不動產短期出租之履約保證金，<u>僅出租土地部分</u>，按租金總額之一倍計收，最高不得超過新臺幣五十萬元，最低不得低於新臺幣五萬元。<u>房地一併出租部分</u>，按租金總額百分之二十計收。</p> <p>租金及履約保證金以預收方式於訂約時一次收取。</p> | <p>一、明定市有不動產短期出租以日租金額計收租金，並調整土地及建築物租金計收方式。</p> <p>二、房屋評定現值包含房屋課稅現值及房屋免稅現值，且係由稽徵機關依據不動產評價委員會評定之標準價格核計之房屋現值，較房屋課稅現值更能反映房屋價值，爰將「房屋課稅現值」修正為「房屋評定現值」。</p> <p>三、為因應管理機關推動政策或業務需要，增訂土地租金得減收之規定。</p> <p>四、履約保證金計收方式，不再區分房地一併出租或僅出租土地，並參酌臺中市市有不動產標租作業要點規定予以調整，惟短期出租之租金總額</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>租金及履約保證金以預收方式於訂約時一次收取。</p> | | <p>較低，所設算之履約保證金恐無法擔保承租人違約所造成之損害，為保障市有財產權益，爰維持履約保證金最低收取金額。 五、酌作文字修正。</p> |
| | <p>九、市有閒置土地面積在三百平方公尺以下者，應整筆出租。面積超過三百平方公尺者，出租面積不得少於三百平方公尺。前項出租土地面臨道路之正面寬度不得大於租用土地深度之二倍。但整筆出租者，不在此限。</p> | <p>一、<u>本點刪除</u>。 二、為符合實務需求及彈性，刪除本點規定，惟管理機關審查未整筆土地出租之案件，仍應考量未出租土地面積之可利用性。</p> |
| <p>九、承租人如係舉辦公益慈善、社會教育或藝文活動，且無營利之行為，按<u>前點第一項租金總額百分之三十計收優惠租金</u>，並<u>以優惠租金百分之十計收履約保證金</u>。 <u>前項履約保證金最高不得超過新臺幣五十萬元，最低不得低於新臺幣五萬元</u>。 第一項活動涉有營利行為經查證屬實者，除<u>回復依前點第一項規定計收租金外</u>，並按租金總額加收違約金。</p> | <p>十、承租人如係舉辦公益慈善、社會教育或藝文活動，且無營利之行為，<u>其租金按租金總額百分之三十計收</u>，但仍應繳交履約保證金。 前項活動如涉有營利行為，<u>經查證屬實</u>，除依第八點規定溯自<u>出租始日計收租金外</u>，並按租金總額加收違約金。</p> | <p>一、點次變更。 二、明定履約保證金計收方式。 三、酌作文字修正。</p> |
| <p>十一、有下列情形之一者，管理機關得終止租賃契約，並無息退還所繳之履約保證金及未到期租金，承租人不得異議或請求任何賠</p> | <p>十二、有下列情形之一者，管理機關得終止租賃契約，並無息退還所繳之履約保證金及未到期租金，承租人不得異</p> | <p>點次變更。</p> |

| | | |
|--|--|---------------------------------|
| <p>償：</p> <p>(一)政府因興辦公共事業需要或公務使用需要。</p> <p>(二)政府實施國家政策或都市計畫必須收回。</p> <p>(三)因管理機關特殊需要必須收回。</p> | <p>議或請求任何賠償：</p> <p>(一)政府因興辦公共事業需要或公務使用需要。</p> <p>(二)政府實施國家政策或都市計畫必須收回。</p> <p>(三)因管理機關特殊需要必須收回。</p> | |
| <p><u>十一</u>、承租人租用市有<u>不動產</u>有下列情形之一者，管理機關得終止租賃契約，所繳之租金及履約保證金不予退還：</p> <p>(一)<u>違反本要點或其他法令規定</u>。</p> <p>(二)使用行為與申請內容不符或<u>違反租賃契約</u>。</p> <p>(三)將承租不動產全部或部分提供他人使用。</p> | <p><u>十三</u>、承租人租用市有<u>閒置不動產</u>，有下列情形之一者，管理機關得終止租賃契約，其所繳之租金及履約保證金不予退還：</p> <p>(一)<u>違反法令或違背善良風俗</u>。</p> <p>(二)使用行為與申請內容不符或違背契約。</p> <p>(三)將承租不動產全部或部分提供他人使用。</p> | <p>一、點次變更。</p> <p>二、酌作文字修正。</p> |
| <p><u>十二</u>、承租人申請終止租賃契約，所繳之租金不予退還。但有下列情形之一，不在此限：</p> <p>(一)承租人於租賃期間開始三日前終止租賃契約者，得申請退還租金<u>總額</u>五分之四。</p> <p>(二)因不可抗力之事由終止租賃</p> | <p><u>十四</u>、承租人申請終止租賃契約，其所繳之租金不予退還。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)承租人於租賃期間開始三日前終止租賃契約者，得申請退還租金五分之四。</p> <p>(二)因不可抗力之事由終止租賃</p> | <p>一、點次變更。</p> <p>二、酌作文字修正。</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>契約者，得檢具相關證明，申請退還未到期租金。</p> | <p>契約者，得檢具相關證明，申請退還<u>其</u>未到期租金。</p> | |
| <p><u>十三、承租人未經管理機關同意，不得於承租土地上搭蓋建築物及挖填土石方。</u> <u>前項經管理機關同意搭蓋之建築物，以搭建簡易、臨時性之地上物或雜項工作物為限，並應依建築、環保、衛生及消防等相關法令規定辦理。</u> 承租人應於租賃關係消滅後十日內，回復原狀並返還租賃物，所繳之履約保證金無息發還；逾期未回復原狀者，管理機關得代為履行，所需費用自履約保證金扣抵，不足部分承租人仍應補足。 <u>未於前項期限內返還租賃物者，管理機關應追收自租賃契約到期日次日起至實際返還租賃物前一日止，按租賃契約所載租金計收方式加收二倍違約金。</u></p> | <p><u>十五、承租人繳交之履約保證金，於租賃關係終止，回復原狀並交還該出租不動產後，無息發還。</u> <u>承租人逾期未回復原狀者，管理機關得代為履行，履行費用自保證金扣抵，不足部分承租人仍應補足。</u></p> | <p>一、點次變更。 二、為避免履約爭議，明定承租人於租賃關係消滅後一定期間內，應回復原狀並返還租賃物。 三、現行規定第十七點關於承租人未經同意不得搭蓋建築物及挖填土石方等規定，整併至本點。 四、現行規定第十八點關於承租人應回復原狀並返還租賃物及計收違約金之規定，整併至本點，並酌作文字修正，以資明確。</p> |
| | <p>十六、承租人應按承租目的使用租賃之市有不動產，不得主張優先承購權、設定地上權及申請讓售。</p> | <p>一、<u>本點刪除。</u> 二、<u>第十一點第二款</u>已明定承租人未按申請內容使用租賃物之後果，另優先承購權、設定地上權及申請讓</p> |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| | | 售等應回歸適用相關規定，爰予以刪除。 |
| | <p>十七、承租人未經管理機關同意，不得於出租土地上搭蓋任何建築物及挖填土石方。</p> <p>前項經管理機關同意搭蓋之建築物以搭建簡易、臨時性之地上物或雜項工作物為限，並應依建築、環保、衛生、消防等相關法令規定辦理，且於租賃關係消滅時，自行無條件清除，不得要求任何補償。逾期未清除者，視為廢棄物，管理機關得代為處理或清除，其衍生之必要費用自履約保證金扣抵，不足部分承租人仍應補足。</p> | <p>一、<u>本點刪除</u>。</p> <p>二、已整併至十三點，爰予以刪除。</p> |
| | <p>十八、租賃關係終止，承租人應將該出租不動產回復原狀返還管理機關，承租人未即時回復原狀返還該出租不動產時，有關不動產租賃契約之違約金訂定標準，管理機關應依第八點所規定之租金費率，按月計收月租金總額二倍之違約金至返還完竣。</p> | <p>一、<u>本點刪除</u>。</p> <p>二、已整併至第十三點規定，爰予以刪除。</p> |
| <u>十四</u> 、二人以上共同承租市有不動產時，承 | 十九、二人以上共同承租市有不動產時，承 | 點次變更。 |

| | | |
|------------------------------------|--|---|
| <p>租人就租賃契約所定事項負連帶責任。</p> | <p>租人就租賃契約所定事項負連帶責任。</p> | |
| | <p>二十、依本要點辦理出租時，管理機關應通知本府地方稅務局；租期屆滿、終止租賃契約或解除租賃契約時，亦同。</p> | <p>一、<u>本點刪除</u>。 二、臺中市市有財產管理自治條例第四十九條尚無規定須通知臺中市政府地方稅務局，爰予以刪除。</p> |
| <p><u>十五</u>、本要點所需書表格式，由本府另定之。</p> | <p>二十一、本要點所需之書表格式，由本府另定之。</p> | <p>一、點次變更。 二、酌作文字修正。</p> |
| | <p>二十二、出租市有不動產之租金應繳入市庫。 前項市有不動產，其都市計畫使用分區屬停車場用地者，其租金繳入公有停車場基金。</p> | <p>一、<u>本點刪除</u>。 二、臺中市市有財產管理自治條例第六條第一項規定已明定市有財產收益應解繳市庫，另臺中市公有停車場基金收支保管及運用辦法第四條規定亦明定基金收入來源，爰予以刪除。</p> |