

農業部農田水利署石門管理處非事業用房地出租原則

一、為加速開源節流、鼓勵合法租地並減少民怨，特制定本原則。

二、本處非事業用房地之出租，除法令另有規定者外，悉依本原則辦理。

三、出租範圍：

（一）非事業用不動產得辦理出租。

（二）土地被規劃為公共設施用地，得辦理短期出租。

四、出租方式：

應以公開標租方式辦理。但符合下列各款情形之一者，得逕予出租：

（一）各級政府機關業務需要或公用事業需要。

（二）原農田水利會投資或出資成立之企業，或捐助（贈）財產合計超過該財團法人基金總額百分之五十之財團法人業務需用。

（三）原有租賃期間屆滿，未達六個月。

（四）經公開標租未能標脫，有人申租，並願按標租底價及條件承租。

（五）年租金未達新臺幣十五萬元，且屬單一申租對象時。

（六）住宅主管機關依住宅法設立或委託之專責法人或機構，興辦社會住宅需用。

五、公開標租程序：

（一）辦理公開標租者，一律公開底價，並以達底價最高標者為決標。

（二）公開標租不動產時，應於公布欄、網站或以其他適當方式公告十四日以上。

六、出租期限：

（一）建物：五年以下。但供設置再生能源發電設備或相關線路使用者，出租期限得為二十年以下。

（二）建築基地：二十年以下。

（三）其他土地：十年以下。

七、本處得設租金查定小組，查定小組成員由副處長、財務組長、管理組長、主計室主任及輔導室主任擔任。

八、本處管理之房地計畫出租案件提送「租金查定小組」審議年租金之計價原則(土地面積以平方公尺計算)：

- (一) 申租作營業使用(不含申租經營平面式收費臨時路外停車場)： $(\text{申租土地面積} \times \text{當期土地申報地價} \times 10\%) + (\text{當期房屋課稅現值} \times 10\%)$ 。
- (二) 申租作住宅、倉庫(建築)等使用： $(\text{申租土地面積} \times \text{當期土地申報地價} \times 8\%) + (\text{當期房屋課稅現值} \times 8\%)$ 。
- (三) 申租作庭院、空地、停車(非屬公開標租之私人或經營平面式收費臨時路外停車場未能依停車場法取得停車場登記證者)、畜牧(未建築)等使用： $(\text{申租土地面積} \times \text{當期土地申報地價} \times 6\%)$ 。
- (四) 非耕地申租土地作種植使用者： $\text{申租土地面積} \times \text{當期土地申報地價} \times 5\%$ 。
- (五) 配合其他機關、公立學校業務需要或公用事業需要，且提供非特定人士之公共使用及無相關收益等使用： $\text{申租土地面積} \times \text{當期土地申報地價} \times 5\%$ 。
- (六) 供各級政府機關或住宅主管機關依住宅法設立或委託之專責法人或機構興辦社會住宅使用：年租金為簽訂租約當期土地申報地價總額乘以百分之五。於租賃關係存續期間內，年租金每三年調漲一次，每次調漲千分之四十五，不受市場行情及第十項規定之限制
- (七) 耕地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之三百七十五。
- (八) 養殖地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。
- (九) 其他特殊申租使用者，無以上使用情形之適用，經不動產估價師查估或依市場行情推估年租金，經奉核首長簽准後得以適用。

(十) 租賃關係存續期間，土地申報地價、當期公告之正產物全年收穫總量或折收代金基準有變動時，其租金應配合調整，但原租金未低於市場行情者，得免配合調整。

九、依本原則第八點計算年租金總額達新臺幣500元以上未達新臺幣1,000元者，以新臺幣1,000元計之，年租金總額未達新臺幣500元者，以新臺幣500元計之；年租金以四捨五入計算至百位數。

十、簽約時，承租人應依契約約定繳納履約保證金；惟承租人願一次繳清租賃契約期間租金總額時，得免繳履約保證金。若依第八點(十)必須調整租金時，由承租人補繳差額租金或以本處退還溢繳租金方式辦理。承租人為政府機關、公立學校、公營事業時，得免繳履約保證金。

十一、新申租案件於本原則實施日起適用，已訂約案件於續約時適用，部分停車場租約(非屬公開標租之私人或經營平面式收費臨時路外停車場未能依停車場法取得停車場登記證者)追溯自農田水利非事業用不動產活化收益辦法111年11月9日修正發布施行日適用。

十二、租賃契約書得依需要性辦理公證。

十三、本原則未規定事項，悉依「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」規定辦理。