

桃園市市有非公用不動產出租作業要點

中華民國 105 年 2 月 22 日府財用字第 1050038494 號令訂定

中華民國 110 年 10 月 1 日府財用字第 1100252631 號令修正

一、桃園市政府（以下簡稱本府）為統一所屬機關經管桃園市有（以下簡稱市有）非公用不動產之出租作業，特訂定本要點。

二、本府所屬機關經管之市有非公用不動產辦理出租作業，除桃園市市有財產管理自治條例（以下簡稱本自治條例）或其他法令另有規定外，依本要點規定辦理。

三、市有非公用基地被他人建築物使用，符合本自治條例第四十五條第一項第二款規定者，得由使用人檢具足以證明為中華民國八十二年七月二十一日前已實際使用土地之證明文件，依規定填具承租申請書件，向管理機關申請。

前項已實際使用土地之各項證明文件為戶籍證明、房屋稅籍證明或水電證明、建物所有權狀影本、建物登記謄本、門牌證明書、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。

前項圖資經套繪地籍圖無法確認市有土地上建築物使用情形時，得通知承租人可由其自行負擔費用取具政府機關或政府捐助之財團法人之圖資判釋結果，併同圖資作為已實際使用土地之證明文件。

第一項申請承租範圍，以承租人所有之建築物主體與併同使用之場所及附屬設施為限。

前項併同建築物主體使用之場所及附屬設施，係指下列情形：

- (一)浴廁。
- (二)晒場。
- (三)庭院。
- (四)畜禽舍。
- (五)廚房。

(六)倉庫。

(七)其他經管理機關就現場認定係併同建築物主體使用者。

四、管理機關依前點規定受理申請後，應查明事項如下：

(一)申請書與應繳證件是否齊備。

(二)四鄰土地權屬、關係位置、使用狀況、使用面積等，並於地籍圖上標明。

(三)追收使用補償金是否繳清。

(四)有無因法令限制、公用或政策需要等不得出租情事。

市有非公用不動產租賃契約應載明下列事項：

(一)當事人(含連帶保證人)。

(二)租賃標的。

(三)租賃期間。

(四)租金、繳納方式、逾期違約金及計收標準。

(五)使用限制。

(六)終止租約條款。

(七)其他約定事項。

五、出租不動產租期屆滿，得由承租人檢具原租賃契約書、身分證明文件及換約續租申請書，申請辦理換約續租，但均限於現狀使用。原租賃契約書遺失者，應檢具遺失切結書。

六、關於申請承租、換約續租、過戶承租、繼承承租、退租等均依統一申請書表辦理；其換約續租、過戶承租或繼承承租，在不變更原訂契約內容之原則下辦理。

七、出租基地其地上建築物，因法院拍賣，經核定放棄土地法第一百零四條規定之優先購買權者，如經查明有積欠租金，應依強制執行法第三十四條規定聲明參與分配；並應通知拍定人，於接獲通知日起三十日內，憑產權移轉證明書，向基地管理機關申請換訂租約，逾期終止租約。

依前項規定終止租約後，管理機關尚未收回土地前，地上建築物所有權人申請承租者，得於補繳使用補償金後，重新審核出租。

八、出租不動產租金由管理機關開具收入繳款書，依下列規定通知承租人繳納：

(一)承租人應於租約約定期間繳納租金，逾期繳納者，加收違約金；租約終止後，繼續使用者，依桃園市市有不動產被占用處理要點規定收取使用補償金，逾期繳納者，加收遲延利息。

(二)租金、違約金、使用補償金或遲延利息等，均由承租人憑管理機關發給租金或使用補償金收入繳款書，自行向指定地點繳納。

九、租金之查定應由管理機關依規定複核，造具開徵底冊，開具租金收入繳款書，注意承租人繳納情形；對於繳納遲延之承租人，應注意加緊催收。前項繳納期屆滿後，應於開徵底冊對於已繳納者登記銷號；積欠租金者，視情形依照有關規定終止租約，並收回土地另行處理、向保證人追繳或訴請法院追繳。

租金依規定或約定調整時，應通知承租人。

十、承租人使用市有土地，為確定使用位置及面積，應經管理機關同意後由承租人自行向地政事務所申請複丈或鑑界，所需費用由承租人自行負擔。前項土地如申請辦理分割或預為分割時，應先繪製現況圖，準用第四點第一項各款規定方式敘明內容，並經管理機關同意後辦理。所需分割費用，由承租人自行負擔。

十一、本府所屬機關（構）學校經管市有公用不動產，得參照本要點有關規定辦理出租。