

金門縣縣有不動產標租作業要點

中華民國 96 年 1 月 9 日府財產字第 0960300028 號令公布
中華民國 111 年 9 月 5 日府財產字第 1110076507 號令修正

- 一、為有效管理金門縣縣有不動產，增加縣有不動產之使用效益，促進本縣經濟建設，達到地盡其用，依據金門縣縣有財產管理自治條例（以下簡稱本自治條例）第四十八條規定訂定本要點。
- 二、本要點所稱標租，係指以公開招標方式，將縣有不動產出租予得標人。所稱出租機關，係指金門縣縣有財產管理自治條例第七條規定之管理機關（單位）。縣有不動產，由該不動產管理機關(單位)辦理標租。
- 三、非屬全筆標租之縣有土地，以分割後地號辦理標租為原則。但依法不得分割、分割有困難或短期使用無須分割者，不在此限。
- 四、縣有不動產標租範圍如下：
 - (一)建築基地或其他符合使用分區編定之土地。
 - (二)土地及建築改良物一併標租。前項出租不動產之使用，不得違反都市計畫或國家公園之使用管制與建築管理法令之規定。
- 五、標租對象如下：
 - (一)政府機關及公營（用）事業機構。
 - (二)依法登記之法人。
 - (三)有行為能力之自然人。

前項外國人參加投標，應受土地法第十七條、第十八條及第二十四條之限制。

六、縣有不動產公開標租，其租期為一年至十年，超過十年應依土地法第二十五條規定程序辦理，租期屆滿租賃關係即終止。

七、標租作業程序如下：

(一)選定標租之不動產。

(二)決定標租方式。

(三)通知或公告。

(四)開標。

(五)簽訂租賃契約。

前項第三款之公告，其期間不得少於十四日。

八、出租機關得視標租標的物之個別狀況擬定下列標租方式並報金門縣政府（以下簡稱本府）核定：

(一)依租金價格競標，並以有效投標標單之租金最高者為得標人。

(二)依土地使用企劃書競標。

依前項第二款競標者，投標人應備妥資格證明文件、土地使用企劃書，經出租機關辦理評選後報本府核定，並依企劃書所訂內容使用。

九、土地使用企劃書應包括下列項目：

(一)標租人。

(二)標租之標的物。(含土地清冊、土地登記謄本、地籍圖謄本、都市計畫或國家公園使用分區證明。)

- (三)標租期間。
- (四)標租之年租金。
- (五)投資改良及使用營運計畫。
- (六)財務計畫。

十、標租縣有不動產，投標人須繳納押標金；得標人須繳納履約保證金。

前項押標金以不逾標租底價百分之十為原則；履約保證金為得標年租金率或租金額換算二個月月租金總額。但招標文件載明縣有土地可供建築使用或標租之不動產包含基地及建築改良物時，得酌予調高履約保證金之金額。

第一項押標金或履約保證金之繳納、退還、抵付方式及其他相關作業事項，出租機關應於招標文件定之。

十一、承租人於租期屆滿時，回復原狀並交還縣有房地後，出租機關無息返還其繳交之履約保證金。

因承租人違反租賃契約規定，出租機關於租期屆滿前終止租約者，其已繳交之履約保證金，不予退還。但因不可歸責於承租人之事由而終止租約或租約另有約定者，承租人繳交之履約保證金，得抵付欠繳租金、拆除地上物、騰空租賃物及損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還予承租人；如有不足，由承租人另行支付。

十二、租賃契約應向租賃物所在地之管轄法院辦理公證，並載明租期屆滿不返還租賃物者逕送強制執行之意

旨，所需經費由締約雙方平均負擔，但招標文件另有約定不經公證程序或雙方按一定比例負擔公證費用者，依約定事項辦理。

十三、承租人於標租基地上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造(設置)雜項工作物或其他設施，應先向出租機關申請核發土地使用權同意書，憑以請領建造執照或雜項執照後再行建造或設置地上物。

前項土地使用權同意書係屬處分行為，應依土地法第二十五條規定程序辦理後，始得出具。

承租人應於建造建築改良物、建造(設置)雜項工作物或其他設施完成時，主動通知出租機關。其辦理地上物所有權第一次登記時，應會同出租機關連件向地政機關辦理預告登記，於租賃契約解除、終止或屆滿時，地上物所有權應無償移轉為金門縣所有。

十四、非公用縣有不動產為空地、空屋時，得標人於租賃期間內，需於承租之標的物增加簡易設施，依建築法規定需申請建築執照時，應事先經出租機關同意，並以出租機關為起造人名義申請興建地上物，於興建完成後登記為金門縣所有，其相關費用由承租人負擔。

前項登記為縣有之簡易設施，於租期屆滿或終止租約時，出租機關無使用需求，應辦理財產報廢後，由承租人拆除或騰空返還縣有房地。

本點所稱簡易設施，泛指棚架、廣告招牌等建材單價低之建築改良物。

- 十五、租賃契約解除、終止時，承租人應拆除、騰空非屬縣有之地上物或留置之廢棄物，回復原狀後，返還租賃物，且不得向出租機關要求任何補償，但經本府同意後，得保留地上物。
- 十六、租賃契約解除、終止時，承租人應會同出租機關於一個月內完成地上物所有權移轉登記。
承租人於租賃期限屆滿後不再續租時，應於期限屆滿前三個月內，會同出租機關完成地上物所有權移轉登記。自完成移轉登記之日起至租賃期限屆滿之日止，不計收租金。
- 十七、依第八點第一項第一款規定出租者，出租機關得於租賃契約屆滿前六個月內重新辦理招標，原承租人有依同樣條件優先承租之權。
依第八點第一項第二款規定出租者，承租人得於租賃契約屆滿前六個月內提出續租計畫，經出租機關審核並報本府核定後准予續租。
第一項原承租人，係指最近一次租期屆滿當時之承租人。
- 十八、承租人未履行租約約定，出租機關得視違約情形，就承租人之數行為違反租約同一或不同約定事項，分別計收違約金，其計收方式應於租約定之。
- 十九、本要點未訂事項，悉依本自治條例等相關法令規定辦理。