

正本

## 財政部國有財產局 函

機關地址：臺北市光復南路116巷18號  
聯絡方式：黃聖欣 02-27718121#1226

臺北市大安區光復南路116巷18號

受文者：財政部國有財產局管理處分組

發文日期：中華民國97年6月5日

發文字號：台財產局管字第09740009391號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送本局97年4月23日研商「國有非公用房屋逕予出租之對象，須否限於82年7月21日前已設籍，及國有房地承租人無意繼續使用得否同意其轉讓與第三人使用等疑義」會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本局97年4月16日台財產局管字第09740005051號開會通知單續辦。
- 二、有關「國有房地租賃契約書」增修應辦理公證及公證費用由雙方各半負擔之約定，所需公證費用，請本局各地區辦事處、分處視實際需要情形編列預算，以為因應。

正本：財政部法規委員會、本局臺灣各地區辦事處及分處、財政部國有財產局管理處分組、財政部國有財產局管理處分組租賃科

副本：財政部國有財產局會計室

局長郭武博

研商「國有非公用房屋逕予出租之對象，須否限於 82 年 7 月 21 日前已設籍，及國有房地承租人無意繼續使用得否同意其轉讓與第三人使用等疑義」會議紀錄

- 一、開會時間：97 年 4 月 23 日（星期三）下午 2 時 30 分  
 二、開會地點：本局前棟 3 樓會議室（台北市光復南路 148 號）  
 三、出席者：

出席單位	職稱	出席者
財政部法規委員會	秘書	李柏英
財政部國有財產局臺灣北區辦事處	課長 股長	羅育章 籍菊芝
財政部國有財產局臺灣中區辦事處	課長	邱煒華
財政部國有財產局臺灣南區辦事處	課長	黃淑燕
財政部國有財產局臺灣北區辦事處基隆分處	股長	陳貞輝
財政部國有財產局臺灣北區辦事處花蓮分處	股長	陳靜嫻
財政部國有財產局臺灣北區辦事處宜蘭分處	股長	張宇平
財政部國有財產局臺灣北區辦事處桃園分處	股長 課員	劉鳳滿 江榮展

財政部國有財產局臺灣北區辦事處臺東分處	股長	沈如心
財政部國有財產局臺灣北區辦事處金馬分處		
財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處	股長	郭心倩
財政部國有財產局臺灣中區辦事處雲林分處	課員	曹森哲
財政部國有財產局臺灣中區辦事處南投分處	股長	張麗來
財政部國有財產局臺灣中區辦事處彰化分處	股長	廖宗慶
財政部國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處	股長	曾淑子
財政部國有財產局臺灣南區辦事處嘉義分處		(請假)
財政部國有財產局臺灣南區辦事處澎湖分處	主任	張進山
財政部國有財產局管理處分組	組長 科長	林正權 吳雅華
財政部國有財產局管理處分組租賃科	科長	何才時

四、主持人：張副局長佩智

記錄：黃聖欣

## 五、會議結論：

- (一) 國有非公用房屋（地）多位屬精華地區，為避免成為私人謀利之途徑，俾符合社會期待。逕予出租之對象應限於 82 年 7 月 21 日前已使用該國有房屋至今者，或被繼承人於 82 年 7 月 21 日前已使用該國有房屋，其繼承人繼續使用至今者。
- (二) 依國有非公用不動產出租管理辦法第 36 條規定，租賃關係存續期間，承租人對租賃物不繼續使用時，應申請終止租約返還租賃物，及第 37 條第 1 項規定，依本法第 42 條第 1 項辦理標租或逕予出租者，承租人轉讓其租賃權，應先經出租機關同意。本局自得視相關業務需求或配合政策方向，依上開規定就該等出租國有房屋（地）決定是否同意其租賃權轉讓。為免國有非公用房屋（地）遭承租人私相授受謀利，逕予出租之國有房屋（地）倘承租人不繼續使用時，應即收回，不同意租賃權轉讓予第 3 人。
- (三) 逕予出租之國有房屋（地）於原訂租約租期屆滿前，承租人因不繼續使用擬轉讓第 3 人使用，事先徵詢本局各地區辦事處、分處同意時，自本會議紀錄下達後，不再同意；本會議紀錄下達前已送件徵詢、同意其轉讓或申請過戶換約者，得同意並辦理過戶換約。至事先未徵詢本局各地區辦事處、分處同意，即轉讓租賃權予第 3 人者，除本會議紀錄下達前已受理過戶換約案外，屬違反

租約約定，即依租約約定終止租約，收回租賃物，不再同意由承租人支付當月租金額 2 倍之違約金後過戶換約。併請本局各地區辦事處、分處將不同意租賃權轉讓予第 3 人及過戶換約事項通知承租人（通知函格式詳附件一）。

（四）修正「國有房地租賃契約書」格式如附件二，請本局各地區辦事處、分處即據以予執行。

六、附帶決議：有關房屋管理區分報告表之出租棟戶數及面積，與出租房地數量統計表之統計值不合乙節，請本局各辦事處、分處於 97 年底前完成釐正。

收文字號：

檔 號：

第一類公文電子交換（無加密）

保存年限：

應用限制：

公布限制：

財政部國有財產局台灣○區辦事處(○○分處) 函(稿)

機關地址：

承辦人：

電話：

傳真：

電子信箱：

受文者：（如正、副本欄）

發文日期：

發文字號：台財產○○○字第

號

繕打：

校對：

速別：

密等及解密條件或保密期限：

監印：

發文：

附件：

主旨：台端承租本局經營之 縣市 鄉鎮市區 段 小段  
地號暨 建號等 筆（棟）國有房屋（地），自 97 年  
○月○日起本處（分處）不同意租賃權轉讓及過戶換約，  
特予通知，請 查照。

說明：

- 一、依 貴我雙方簽訂之 號國有房地租賃契  
約書辦理。
- 二、台端承租首揭國有房屋（地），如有全部或一部分不繼續  
使用時，應依該租賃契約五、其他約定事項（十二）「應  
向出租機關申請終止租約，交還租賃物」約定，及國有非  
公用不動產出租管理辦法第 36 條「租賃關係存續期間，  
承租人對租賃物不繼續使用時，應申請終止租約返還租賃  
物」規定，申請終止租約，並騰空交還房地。

正本：○○○

副本：

處 長（主 任）○ ○ ○



國 有 房 地 租 賃 契 約 書

( ) 國房租字第

號

承租人：

訂立國有房地租賃契約如下：

出租機關：財政部國有財產局台灣 區辦事處 ( 分處)

一、租賃房地標示： (縣、市) (鄉、鎮、市、區)

房 屋	建 號	門 牌		租用面積 (平方公尺)	備 註
土 地	段	小 段	地 號	租用面積 (平方公尺)	備 註

二、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。租期屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。

承租人如有意續租，應於租期屆滿前三個月內，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

三、租金每月新臺幣 ，應於當月月底前自動向出租機關繳納。

前項租金因房屋課稅現值變動，土地公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

四、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 為第一審管轄法院。

五、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

六、特約事項

承租人

姓 名： (簽章)

出生年月日：

身分證統一編號：

住 址：

電 話：

出租機關

名 稱： (簽章)

法定代理人：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

※五、其他約定事項※

- (一) 承租人為二人以上共同承租時，應就租約所訂事項負連帶責任。
- (二) 承租人逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：
  - 1. 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，免予計收。
  - 2. 逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
  - 3. 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。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。
- (三) 租賃房地之房屋稅及土地稅由所有權人負擔，工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。
- (四) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，如房屋損毀，應於三日內通知出租機關查驗，由出租機關依有關規定處理。其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，租約終止時，不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：
  - 1. 堆置雜物
  - 2. 掩埋廢棄物
  - 3. 採取土石
  - 4. 破壞水土保持
  - 5. 其他違反租賃物之效能之使用
 前項情形，經出租人限期回復原狀而不為回復原狀時，出租人除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。
- (五) 承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得求償之。
- (六) 承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房屋合法使用與其構造及設備安全。租賃房屋係供公眾使用者（指供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用），承租人應依建築法第七十七條規定定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要檢查簽證時，承租人亦應遵照辦理。
- (七) 承租人就租賃房屋為室內裝修時，應依建築法第七十七條之二規定，辦理如下事項：
  - 1. 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者，經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
  - 2. 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
  - 3. 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
  - 4. 租賃房屋室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。
- (八) 因承租人違背建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。
- (九) 承租人使用租賃房地，應受下列限制：
  - 1. 不得作違背法令之使用。
  - 2. 不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓或轉租他人使用。
  - 3. 本房地如位於都市計畫公共設施用地內者，不得要求讓售；於公共設施開闢時，出租機關得隨時終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償。
- (十) 租賃房屋，承租人不得要求修建、增建、改建或拆除重建。如必須修繕時，應取得出租機關之同意，其費用由承租人自行負擔，不得抵償租金或要求任何補償。
- (十一) 租賃房地，如因更正、分割、重測或重劃，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。
- (十二) 承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (十三) 承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請終止租約，交還租賃物。
- (十四) 承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者得申請展期。繼承人逾前項規定期限申請繼承換約，每超過一個月加收一個月租金額之違約金，但至多不得超過五個月。
- (十五) 承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，承租人除負法律責任外，並由出租機關撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。
- (十六) 租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：
  - 1. 因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
  - 2. 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
  - 3. 出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
  - 4. 承租人積欠租金達法定期數之總額時。
  - 5. 承租人死亡而無法定繼承人時。
  - 6. 承租人違背本租約約定時。
  - 7. 租賃房屋滅失時。
  - 8. 承租人申請終止租約時。
  - 9. 依法令規定得終止租約時。
  - 10. 承租人不繼續使用時。
- (十七) 租約終止時，承租人應將戶籍遷出，並繳清租金或未清款項及房屋騰空，交還出租機關，其由承租人修繕、或擅自增（修、改）建部分，並應無條件交出出租機關接管收歸國有，承租人不配合辦理時，應逕受強制執行。
- (十八) 承租人之住址、電話等資料有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」。
- (十九) 本租約應依法公證，公證費用由雙方各半負擔。
- (二十) 本租約乙式三份，由法院公證處（或民間公證人）、承租人與出租機關各執一份。

※變更記事※（由出租機關填寫）

項次	日期	內 容	記事專用章