

為民服務



申辦完全手冊



財政部國有財產署北區分署
Northern Region Branch, National Property Administration, MOF

為推動各項國有財產為民服務措施，提供優質服務，兼顧社會公平正義及效率，秉持「創新專業」、「優質服務」、「活化資產」及「裕國利民」之目標，以下列作法為努力方向：

1 鬆綁法令、簡政便民

落實「顧客導向」，推動「內部革新」及「外部創新」，以增進行政效能，以達簡政便民之目標。

2 整合資訊、跨域服務

運用網路、資訊科技，並結合他機關資源加強跨域服務，創造省錢、省時、省力、省資源的辦公環境，提升公務效能。

3 多元釋出、充分利用

靈活運用多元化之處理方式，配合產業發展、結合目的事業主管機關開發、提供土地作綠美化等，以釋出土地充分利用。

4 穩定收益、永續經營

彈性運用土地使用權、所有權之多元釋出方式，因事、因地制宜，創造永續孳息。

目錄

壹 管理 4

- 認養國有非公用土地施作綠美化 4
- 占用地管理 6

貳 租用 8

- 申租國有基地 8
- 申請過戶換約 9
- 申請繼承換約 10
- 申請續租換約 11

參 購買 12

- 申購租用地 12
- 申購畸零地 14

肆 利用 16

- 利用 16
- 標租 19

認養國有非公用土地施作綠美化

法規

國有非公用土地提供綠美化案件處理原則

何謂認養土地

國有非公用土地，在無處分、利用計畫前，得同意他人以認養方式施以綠美化、代為整理維護環境。

認養申請人之資格

設有代表人或管理人之非法人團體及自然人。

認養期限

經同意辦理者，期限最長為二年，並與申請人簽訂書面契約。

認養人之責任義務及相關限制

- ① 應盡善良管理人之注意。
- ② 不得有建築、施設圍障、設置攤販、停車場、堆置或掩埋廢棄物、採取土石、改變原有地形、破壞原有林相、供特定人使用或其他任何可能產生收益之使用行為，亦不得有違反法令規定之事項。
- ③ 施作綠美化或整理維護環境，應自行負擔全部費用依相關法令辦理，並應於簽訂契約後，於適當地點設立著於國有土地上之告示牌。
- ④ 不得將國有土地提供第三人使用。
- ⑤ 認養期間，無需支付土地使用費，所種植之花草樹木屬國有，不得主張任何權利，亦不得要求支付任何費用或補償。
- ⑥ 契約終止時，除地上物為花草樹木或經本分署認定有助於土地管理維護之地上物外，應於十五日內將土地騰空返還。




認養之檢查

綠美化期間，本分署將定期或不定期函查或派員檢查土地之使用情形。

承辦單位：管理科





 **法規：**國有非公用不動產被占用處理要點 

 **定義：**「占用」，指無權占有國有非公用不動產。

 **占用國有非公用不動產處理方式**

- 自行拆除或騰空交還。
- 違反相關法律或土地使用管制者，通知或協調主管機關依法處理。
- 以民事訴訟排除。
- 依刑法第三百二十條、第三百四十九條規定移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。占用情形影響國土保安或公共安全者，優先移送。

 **收取使用補償金**

- 被占用之不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金。
- 計算方式：依國有非公用不動產使用補償金計收基準表計收。


使用補償金免收、減半計收或緩收規定

- ① 民事訴訟請求返還前，占用人自行騰空交還；或配合依限騰空交還者，免收使用補償金。民事訴訟請求返還前，占用人自行騰空交還時間已逾本分署所限期日者；或民事訴訟請求返還於一審判決前，占用人自行騰空交還、經撤回訴訟或和解者，使用補償金減半計收。但占用人騰空交還後再度占用者，不適用減免規定。
- ② 占用人申請補辦增劃編為原住民保留地，經行政院核准增劃編為原住民保留地者，免收使用補償金，原已收取款項退還之。申請期間，暫緩追收使用補償金，財政部國有財產署審認不同意增劃編為原住民保留地時，即依規定追收。
- ③ 占用人經依「國有財產贈與寺廟教堂辦法」或「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」核准贈與者，自申請贈與之日起免收使用補償金。申請期間暫緩追收使用補償金，申請贈與案未獲核准即依規定追收。
- ④ 占用人依法律規定申請返還國有不動產獲核准者，免收使用補償金，原已收取款項退還之。申請期間暫緩追收使用補償金，申請案未獲核准即依規定追收。
- ⑤ 占用人符合屬社會救助法規範之低收入戶或中低收入戶、屬特殊境遇家庭扶助條例規範之特殊境遇家庭成員、依身心障礙者權益保障法領有生活補助費或依老人福利法領有中低收入老人生活津貼者，暫緩追收使用補償金。占用人變更為非上述情形或有擴大占用情事時，即依規定追收。

租 用





申租國有基地

 **法規：** 國有非公用不動產出租管理辦法 


 **申請條件**

民國 82 年 7 月 21 日前已實際使用國有非公用土地，
並願繳清歷年使用補償金者。

 **作業流程：** 新申租案件流程 

 **應繳證件：** 詳承租國有非公用不動產
申請書之第2頁 

 **租金計算**

每月： $\text{當期申報地價} \times \text{承租面積} \times 0.05 \div 12$ 



 **租金優惠**

作為自用住宅使用（300 平方公尺內）或騎樓、人行
道使用者，可按五折方式計收；變更為非住宅使用或
戶籍遷出者，應於當月起停止優惠。

承辦單位：租賃科





申請過戶換約

 **法規：** 國有非公用不動產出租管理辦法 

申請條件

租賃關係存續期間，承租人所有地上房屋讓與他人，轉讓租賃權前，應先徵得本分署同意後，於轉讓之日（訂立契約日）起 1 個月內會同受讓人申請。

 **作業流程：** 過戶換約作業流程 

 **應繳證件：** 詳國有非公用不動產換約 
申請書之第2頁

違約金計算

過戶違約金

承租人轉讓租賃權，未先徵得本分署同意者，應繳納轉讓之日當月租金額 2 倍之違約金。

逾期過戶違約金：



承租人未於轉讓之日起 1 個月內會同受讓人向本分署申請過戶換約者，每超過 1 個月應加收 1 個月租金額之違約金，至多以 5 個月租金額為限。

承辦單位： 租賃科

租 用







申請繼承換約

 **法規：** 國有非公用不動產出租管理辦法 

 **換約要件**

租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起 6 個月內申請繼承換約。

 **作業流程：** 繼承換約作業流程 

 **應繳證件：** 詳國有非公用不動產換約申請書之第2頁 



 **違約金計算**

繼承人未於繼承開始之日起 6 個月內申請繼承換約，每超過 1 個月應加收 1 個月租金額之違約金，至多以 5 個月租金額為限。

承辦單位： 租賃科





申請續租換約

 **法規：** 國有非公用不動產出租管理辦法 

 **續租要件**

承租人於租期屆滿有意續租時，應於租期屆滿前三個月內向本分署申請續租換約；必要時，本分署得於租期屆滿三個月前通知承租人辦理續租換約。但屬建築基地者，配合全面換約作業需要，得於租期屆滿前二年內辦理續租換約；並應繳清申請當月底前欠繳之租金。

 **作業流程：** 續租換約作業流程 

 **應繳證件：** 詳國有非公用不動產換約 
申請書之第2頁

承辦單位：租賃科



購 買



申購租用地



法規

出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則 



要件

依國有財產法第 49 條第 1 項得予讓售之非公用不動產，以符合下列各款情形之一者為限：

- ① 依遺產及贈與稅法抵繳稅款之出租建築基地或房屋。
 - ② 依國有財產法第 42 條第 1 項第 1 款、第 2 款規定出租或依同條第 3 項規定訂定書面租約之建築基地，位於直轄市以外區域，且併計鄰接之國有土地面積在三百三十平方公尺以下。但屬公共工程拆遷戶遷建基地範圍，不受本款區域及面積之限制。
 - ③ 依國有財產法第 42 條第 1 項第 1 款、第 2 款規定出租或依同條第 3 項規定訂定書面租約，坐落私有基地之房屋。
- 前項所稱建築基地，指訂定基地租約之出租土地。

 **應繳證件**

- ① 國有土地登記謄本及地籍圖謄本
- ② 都市計畫土地使用分區證明（非都市土地免附）
- ③ 國有基地租賃契約
- ④ 地上房屋所有權證明文件
- ⑤ 身分證明文件

 **計價方式：**參考市價查估

 **作業流程：**申請承購流程圖 



購買



申購畸零地



法規：土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點



要件

經地方政府核發畸零（裡）地合併使用證明書之國有土地，若無下列情形之一者，得讓售予有合併使用必要之鄰地所有權人。

□ 合併使用之國有土地，有下列情形之一者不辦理讓售：

- ① 經行政院、財政部或財政部國有財產署核定計畫、用途或處理方式。
- ② 政府機關申請撥用。
- ③ 可單獨建築使用，且合併使用範圍內私有土地亦可單獨建築使用。
- ④ 面積大於合併使用範圍內私有土地面積，且臨接道路，與私有土地調整地形後，各自可單獨建築使用。
- ⑤ 面積大於合併使用範圍內私有土地面積，併同鄰接國有土地可單獨建築使用，且私有土地面積未達最小建築單元。

- ⑥ 可單獨建築使用或併同鄰接國有土地可單獨建築使用。但合併使用範圍內國有土地為該私有土地唯一應合併建築之土地，且讓售後剩餘國有土地之全部或部分仍可單獨建築使用者，不在此限。
- ⑦ 可單獨建築使用或併同鄰接國有土地可單獨建築使用，在直轄市面積為三百三十平方公尺（含）以上，其他行政區域面積為五百平方公尺（含）以上，且臨接道路。但合併使用範圍內國有土地，在直轄市面積未達三百三十平方公尺，其他行政區域面積未達五百平方公尺，為該私有土地唯一應合併建築之土地，且讓售後剩餘國有土地之全部或部分仍可單獨建築使用者，不在此限。

□ 合併使用範圍內私有土地有下列情形之一者，合併使用之國有土地不辦理讓售，但合併使用之國有土地且併同鄰接國有土地不可單獨建築使用者，不受限制，得辦理讓售：

- ① 係於 78 年 2 月 3 日以後，由原可單獨建築使用之土地分割出。
- ② 部分或全筆係原以畸零（裡）地合併使用方式承購國有土地取得。

應繳證件

- ① 合併使用範圍內國私有土地登記謄本及地籍圖謄本。
- ② 畸零（裡）地合併使用證明書（核發之日起八個月內正本）。
- ③ 身分證明文件。

 計價方式：參考市價查估

利用

利用

法規

國有非公用財產委託經營實施要點



申請人資格

地方政府

指直轄市、縣（市）政府暨所屬機關及鄉（鎮、市）公所

適當機構

公立機構及依法成立之公、私法人。但委託經營期間在一年以下者，得由適當機構所屬分支機構及設有代表人或管理人之非法人團體受託經營。





申請條件


- ❑ 目的事業主管機關考量施政需要、業務推動以及公共利益，認定有提供使用必要者，得委託目的事業主管機關認定之對象經營。
- ❑ 目的事業主管機關核准許可開發、籌設或設置者，得委託目的事業主管機關核准之對象經營。
- ❑ 委託經營期間在一年以下，無被占用或屬「國有非公用不動產被占用處理要點」規定得視為空地之被占用情形者，得委託申請人經營。



委託經營期間

視個案情形訂定之，最長以 20 年為限。

應繳證件

- 
- ① 申請人資格之證明文件。
 - ② 經營計畫(包含委託經營財產標的、委託經營期間、委託經營用途、其他等項目)。
 - ③ 申請人非屬公職人員利益衝突迴避法規定不得與委託機關為買賣等交易之切結書。但屬財團法人者，免附。
 - ④ 目的事業主管機關認定或核准之文件。
 - ⑤ 國有土地登記謄本、地籍圖謄本及都市計畫土地使用分區證明(尚未實施都市計畫者免附)。
 - ⑥ 規劃範圍圖。

委託經營應支付之費用

- ① 訂約權利金。
- ② 經營權利金。
- ③ 履約保證金。

委託經營財產不得作下列使用，但依獲准開發之規定辦理者，不受下列 4至 8 之使用限制

- ① 區分所有建物之建築基地。
- ② 住宅及住宅社區相關設施。
- ③ 土石採取。
- ④ 廢棄物處理相關設施（包括廢棄物、資源物之回收、貯存、清除、處理及掩埋等）。
- ⑤ 殯葬相關設施。
- ⑥ 爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- ⑦ 土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。
- ⑧ 私設通道、水路。

作業流程：委託經營作業流程圖

承辦單位：
改良利用科



標租



標租



法規

國有非公用不動產標租作業要點



要件

國有非公用不動產，無預定用途者，得辦理標租。



投標人資格

凡中華民國領域內之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國國民或外國人民，均得參加投標。

但國有非公用土地標租作農作、畜牧或養殖使用者，投標人限年滿十六歲且具有行為能力之中華民國國民或外國人民。

前項外國人民參加投標，應受土地法第17條及第20條之限制；大陸地區人民、法人，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前，禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

承辦單位：租賃科



財政部國有財產署北區分署

Northern Region Branch, National Property Administration, MOF

地址：臺北市忠孝東路四段290號三樓

電話：02-27814750

E-mail：anr0000@fnpn.gov.tw

網址：<https://www.fnp.gov.tw/fnfn>

