

Q：被占用的國有非公用不動產，是否全部得申請標租？(標租要點 §3)

A：國有非公用不動產，無預定用途者，得辦理標租。

民國 104 年 6 月 12 日前被占用國有非公用不動產，且無下列情形之一者，得逕按現狀辦理標租：

- 1、經標租機關排除占用收回後，原占用人再度占用。
- 2、占用人因涉有犯罪嫌疑，經司法警察調查，司法機關偵查或審理中尚未結案。
- 3、依確定判決或與確定判決同一效力之執行名義應返還，尚未完成執行。
- 4、原有合法使用契約，因違約經標租機關撤銷、終止、解除契約，未騰空返還。
- 5、原一年以下委託經營期限屆滿，未經騰空收回。
- 6、影響國土保安或公共安全等占用情節重大。
- 7、國有非公用不動產標租作業要點第 25 點各款規定限制使用情形。

民國 104 年 6 月 12 日(含)以後被占用，且無前項各款情形，以原有合法使用契約，非因違約經標租機關撤銷、終止、解除契約而消滅，始得現狀標租。

Q：標租國有非公用不動產應繳交哪些費用？競標底價基準如何訂定(標租要點 §6、§7、§12、§15)

A：投標人參加投標應繳交投標保證金，得標人應繳交訂約權利金、年租金及履約保證金。

1 投標保證金：

按競標底價 10%（計至千位），最少 1 萬元。

2 訂約權利金（競標底價基準）：

- (1) 基地（含公共設施用地）：當期土地申報地價 X 面積 X 5% X 出租年期。
- (2) 農作地、畜牧地、養殖地：最近一期公告正產物單價（元/公斤）X 年收穫量（公斤/公頃）X 面積（公頃）X 250% X 出租年期。
- (3) 房地：參考市場行情查估之年租金（免訂約權利金）。

3 履約保證金：

- (1) 土地：按最高標訂約權利金 10%，最少 20 萬元。
- (2) 房地：按最高標年租金換算月租金額之 2 倍。

4 年租金：

- (1) 基地：當期土地申報地價 X 面積 X 5%。
- (2) 農作地、畜牧地、養殖地：當期公告正產物單價（元/公斤）X 年收穫量（公斤/公頃）X 面積（公頃）X 250%。
- (3) 房地：得標之年租金。

Q：標租得標人何時要繳交檢測土壤報告？要找哪個單位辦理檢測？（

標租要點§14 點之 1、§39）

A：繳交檢測土壤報告時機

1 簽約前：

得標人應於**決標日之次日起 3 個月內**（申請展期以 1 次為限）自費

檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告，其檢測值應不超過土壤污染管制標準規定之管制標準值。但符合下列情形之一者，不在此限：

- (1) 切結標租不動產日後如有發現土壤污染情形，願負責改善整治並負一切損害賠償責任。
 - (2) 標租不動產屬區分所有建物。
 - (3) 標租不動產情況特殊難以辦理土壤污染檢測，經標租機關同意免附，且得標人願切結租期屆滿或租約終止時，已無情況特殊難以檢測情形，同意自費檢附檢測土壤報告，如有發現土壤污染情形，願負責改善整治並負一切損害賠償責任。
- 檢測土壤報告或切結書均須經標租機關通知同意備查後，始得繳費及簽訂租約。

2 終約後：

承租人應於租期屆滿或租約終止日起1個月內（房地7日內），檢附檢測土壤報告。但標租不動產屬區分所有建物，或情況特殊難以辦理土壤污染檢測經標租機關同意者，免附。

Q：標租的訂約權利金是否可申請分期繳交？(標租要點§16)

A：得標人應於決標日（限標租不動產屬區分所有建物）或標租機關同意備查(檢測土壤報告或切結書)送達之次日起30日內，一次繳清訂約權利金及全額履約保證金。但標租土地租賃期限超過4年者，得標人應於標租機關同意備查送達之次日起10日內申請分期

繳交訂約權利金，分期方式如下：

應繳訂約權利金(A)×40%以上=自備款訂約權利金(B)

應繳金額(A)－自備款(B)=餘額(C)

餘額(C)×(1+5%)=分期總額(D)

分期總額(D)÷6期=每期金額(每第6個月月底前繳交)

Q：標租不動產使用有哪些限制?(標租要點§25)

A：標租不動產不得作下列使用：

- 1、作為土壤及地下水污染整治法第8條第1項、第9條第1項中央主管機關公告之事業。
- 2、作為私有土地建物之法定空地、建築通路或併同公、私有土地建築使用。但按現狀辦理標租者，不在此限。
- 3、殯葬相關設施。但土地使用分區為殯儀館用地或編定殯葬用地，現況已供殯儀館、禮廳及靈堂使用辦理現狀標租者，不在此限。
- 4、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- 5、土石採取，或為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。

Q：標租國有基地，可否申請核發土地使用權同意書供建築或補照使用?(標租要點§29)

A：基地承租人申請核發土地使用權同意書，應先繳清積欠之訂約權利金分期款及年租金、違約金，核發原則：

- 1、租賃期限10年(含)以上：供申請建造執照或雜項執照。

- 2、公設地或租賃期限未達 10 年：供申請雜項執照及臨時性建築物。
- 3、擬興建建築改良物或設施，屬標租要點第 25 點各款規定情形之一者，不予核發。

承租人在標租時已實際使用標租基地，得就公告標租時既有建築改良物補辦建築執照需要，申請發給土地使用權同意書。

Q：標租國有土地使用權同意書可否與私有土地合併建築使用？

A：標租國有土地使用權同意書之建築基地範圍，不得包括承租國有財產署經管國有土地以外其他機關經管之公有土地或私有土地。標租租賃契約類別(例如，基地、農作地)相同且為同一承租人，國有財產署經管之租賃標的之國有土地，得同意合併建築併同核發 1 張土地使用權同意書。

Q：領有寺廟登記證之寺廟可否參加標租投標(標租要點§11)

A：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、適用監督寺廟條例之寺廟及其他得為權利主體者，均得參加投標。