

高雄市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點

中華民國102年5月13日 高市財政產開字第10231331000號函訂定

- 一、本要點依高雄市市有財產管理自治條例第三十九條第三項規定訂定之。
- 二、不動產之標租，其首次租期加計得續約期間合計十二年以下者為短期，逾十二年者為長期。
- 三、標租作業程序如下：
 - (一)選定標租之不動產。
 - (二)決定標租方式並擬具招標文件。
 - (三)公告招標；其公告期間不得少於十五日。
 - (四)辦理開標。
 - (五)簽訂租賃契約。
- 四、標租以競標租金率或年租金方式辦理。
- 五、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。但外國人參加投標，應受土地法第十七條至第二十四條之限制。
- 六、標租底價之訂定如下：
 - (一)短期標租：以高雄市政府財政局經管市有非公用不動產租金及出租作業規定第四點規定之租金率或計算之年租金額為底價。
 - (二)長期標租：應委託專業估價機關或委託不動產估價業者依不動產估價技術規則等相關法令規定查估後訂定標租底價。
- 七、標租以有效投標單之租金率或年租金最高者為得標人；最高租金率或年租金有二標以上相同者，以經比價後租金率或年租金最高者為得標人。
- 八、得標人應給付得標年租金及履約保證金。

租金以預收方式按年計收，租賃期間未滿一年者，按日數比例計算。

履約保證金額度，視實際情形明定於招標文件。

九、履約保證金之處理如下：

- (一)因租期屆滿或不可歸責得標人之事由而終止租約，得標人已繳納之履約保證金，於抵付欠繳租金、損害賠償或應由得標人支付之款項等費用後，如有賸餘，餘額無息退還得標人；如有不足，由得標人另行給付。
- (二)因可歸責於得標人之事由而終止租約者，得標人已繳交之履約保證金視為懲罰性違約金，不予退還。
- (三)得標人不得主張以履約保證金抵繳租金。

十、得標人於繳清第一年租金及履約保證金後，除有正當事由，於二十日內以書面申請出租機關同意者外，應於二十日期限內簽訂不動產租賃契約書，其起租日期為簽約日。

十一、租賃契約書應載明下列事項，並於簽約日辦理公證，公證費用由承租人負擔：

- (一)契約當事人。
- (二)租賃標的物。
- (三)租賃期間。
- (四)租金、履約保證金之繳納方式。
- (五)逾期違約金及計收基準。
- (六)使用限制。
- (七)解除或終止契約之事由。
- (八)得逕受強制執行之事項。
- (九)管轄法院。
- (十)其他約定事項。

十二、承租人應按使用目的及計畫使用市有不動產，有下列情形之一者，得隨時終止契約：

- (一)租賃物因施政需要，必須收回。
- (二)租賃物因依法變更使用，不得出租。
- (三)租賃物因開發、利用或重行修建，必須收回。
- (四)租賃物經核定出售或列入出售範圍。
- (五)承租人違法使用或未依約定用途使用。

(六)因可歸責於承租人之事由致租賃物毀損或滅失。

(七)未經書面核准私自轉租、分租、頂讓、轉讓或以其他方式提供他人使用者。

(八)其他依法令得終止契約者。因可歸責於承租人之事由致終止契約者，承租人不得請求賠償或補償。

十三、短期標租之市有土地，其租賃契約允許建築地上物者，承租人興建地上物時，應以高雄市政府財政局為起造人，依規定申請建照，並於興建完成後登記為本市所有，相關費用由承租人負擔，租賃期間該地上物不計收租金。

長期標租之市有土地，承租人經出租機關同意，得於標租土地興建地上物，並於辦理建物所有權第一次登記時，會同出租機關向登記機關辦理預告登記，約定他項權利存續期間、提供擔保期間及債權清償日期不得逾租賃期間之末日。

前二項租賃土地之新建地上物，租賃期間之各項稅、費由承租人負擔。

十四、承租人於租賃土地所興建之地上物及設施，於租賃契約解除、終止或租期屆滿時，除經同意按現狀點交者外，應無條件拆除、清除或遷移，回復土地原狀，且不得要求任何補償，逾期未遷移或清除之地上物及設施，均視為廢棄物，其清除費用由履約保證金扣抵，扣抵後如有賸餘，履約保證金無息歸還承租人；如有不足，由承租人另行給付。

十五、承租人申請續租者，應依契約所定期限提出申請，經審核同意後准予換約續租，續約次數依招標文件規定。

以競標年租金方式辦理標租者，續約租金之計收，應比較續約與得標時之消費者物價指數，其變動幅度未逾百分之十者，租金不予調整；變動幅度逾百分之十者，按得標之年租金予以比例調整。

十六、承租人不得主張優先購買權及設定地上權。

十七、租賃物及其使用情形，出租機關得定期或不定期予以檢查。