

# 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

中華民國 101 年 12 月 22 日高市財政產管字第 10133131100 號函訂定(101 年 12 月 25 日生效)

中華民國 105 年 2 月 18 日高市財政產管字第 10530398400 號函修正第四點

中華民國 105 年 12 月 20 日高市財政產管字第 10532606100 號函修正第五點(106 年 1 月 1 日實施)

一、本規定依高雄巿市有財產管理自治條例(以下稱本自治條例)第三十九條第三項規定訂定之。

本局經管市有不動產之租金及出租作業，除以標租方式辦理者外，悉依本規定。

二、本自治條例第三十九條第一項第一款、第二款規定之不動產有下列情形之一者，得不予出租：

(一)經各目的事業主管機關依法核定供特定公共、公用或公益目的使用。

(二)屬市府核定整體開發範圍內之市有不動產。

(三)房屋及基地均為市有，且均為無權占用。

(四)市有地上私有房屋經司法判決確定，應拆屋還地。

(五)市有地上使用關係涉及私權糾紛。

(六)其他特殊情形不宜出租。

三、依本自治條例第三十九條第一項第一款規定出租之非公用不動產，其已有使用事實，但未列冊開徵使用補償金者，應自受理申請之當月底起溯及收取占用期間使用補償金，最長以五年為限。

循法院拍賣程序買受市有土地上建築改良物之拍定人，其非屬前項債務人之三親等內親屬者，得於繳納至領得法院發給權利移轉證明書日止之使用補償金後，申請承租。

申請分期繳納使用補償金之占用人，得於繳清積欠金額一定比例後，准予承租。

四、出租不動產之租金，除第二項規定之情形外，其標準如下：

(一)基地：依當期土地公告地價總額，以年利率百分之五計收。

(二)房屋：依房屋課稅現值，以年利率百分之十計收。

出租不動產之區域條件或地上使用情況特殊者，租金標準得參考市場行情、物價指數及使用目的等因素，經報市府核准後，酌予調整。

五、出租基地之承租人為本市列冊之低收入戶、中低收入戶，按租金標準四折計收租金。

出租基地有下列情形之一者，按租金標準五折計收租金：

(一)地上建築物地面層為騎樓走廊地，供公共通行，無建築改良物者。

(二)全供自用住宅使用，其面積在一百平方公尺以內。但領有身心障礙手冊者，其使用面積在二百平方公尺以內。

(三)部分自用住宅使用、部分營業使用者，依出租面積二分之一計算。但不得逾前款所定面積二分之一。

出租基地有下列情形之一者，按租金標準六折計收租金：

(一)政府機關、非營利法人、非營利團體、立案登記之宗教團體、寺廟、教會及學校(含幼稚園、托兒所)作該目的事業之使用。

(二)供外交使領館、代表處之館舍及外僑學校之使用。

(三)獎勵民間投資興辦公園及停車場之使用。

政府舉辦之重大公共工程，其施工期間影響範圍內之出租土地，按租金標準七折計收租金。重大工程及施工影響範圍，依市府之公告。

第二項第二、三款所稱供自用住宅使用，指承租人本人或其配偶、直系親屬設籍於原承租市有地上之建築物，且無出租或營業者。

六、市有不動產租賃契約書應載明下列事項：

(一)雙方當事人。

(二)租賃標的。

(三)租期。

(四)租金及繳納方式、逾期違約金及計收基準。

(五)使用限制。

(六)終止租約之條件。

(七)其他約定事項。

七、出租之非公用不動產租期屆滿，承租人有意續租時，應於租期屆滿前之一個月內申請續訂租約。

- 八、承租人對於承租之不動產全部或一部分不使用時，得申請終止租約，不得擅自轉租或由他人使用或將租賃權轉讓他人。  
承租人將地上房屋出售、贈與他人或發生繼承事實，應依「過戶換約辦理程序及罰則」(如附表)規定辦理。  
承租人未依前項規定辦理過戶承租者，除依規定支付違約金外，並得予終止租約。  
第二項地上房屋之買受人、受贈人或繼承人，願代原承租人清償所欠租金及違約金者，得檢證向本局申請承租。
- 九、非公用不產租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應依「過戶換約辦理程序及罰則」(如附表)規定申請繼承換約。  
因部分繼承人行方不明，或拒予合作，除法令另有規定者外，無法依第一項規定申請繼承換約者，得由部分繼承人切結並同意於租約約定下列事項後，以全體繼承人名義承租：  
(一)對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。  
(二)全體繼承人應共同申購，不單獨請求讓售，並不請求增、改、新建地上建築改良物。
- 十、二人以上共同承租非公用不動產時，承租人應就租約所訂事項，負連帶責任。但經法院判決確定者，依法院判決辦理。

## 過戶換約辦理程序及罰則

過戶原因	辦 理 程 序	違反規定罰則
一、轉租行為	<p>(一)承租人對於承租標的全部或一部分不使用時，應申請終止租約，不得擅自轉租或將租賃權轉讓他人或由他人使用。</p> <p>(二)承租人申請終止租約，承租人應拆除騰空非屬市有之地上物，返還土地，並不得要求任何補償。</p>	<p>違反擅自轉租規定，除得終止租約外，原承租人應支付當月租金十二個月之違約金；其係連續轉租、分租、轉讓、頂替者，應支付當月租金十五個月之違約金。</p>
二、買賣過戶承租	<p>承租人因出售地上物辦理過戶承租，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)基地承租人出售地上房屋，應依土地法第一百零四條規定，通知本局依同樣條件優先承購。</p> <p>(二)承租人將地上房屋出售他人者，應於繳納契稅期限屆滿之日起三十日內，會同承受人聯名向本局申請過戶承租。</p>	<p>(一)違反土地法第一百零四條通知優先承購規定，除得終止租約外，原承租人應支付當月租金額六個月之違約金。</p> <p>(二)違反買賣過戶承租申請期限規定，除得終止租約外，每逾一個月原承租人應支付一個月租金額之違約金。但最高以六個月為限。</p>
三、贈與過戶承租	<p>承租人將地上房屋贈與他人者，應於繳納契稅期限屆滿之日起三十日內，會同受贈人聯名向本局申請贈與過戶承租。</p>	<p>違反贈與過戶承租申請期限規定，除得終止租約外，每逾一個月原承租人應支付一個月租金額之違約金。但最高以六個月為限。</p>
四、繼承換約承租	<p>(一)基地承租人死亡時，繼承人繼續承租者，應於繼承事實發生之日起六個月內申請繼承換約承租。</p> <p>(二)租賃關係存續期間，繼承人因不可歸責之原因未能於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約者，得向本局申請展期。</p>	<p>違反繼承換約申請期限規定，除得終止租約外，每逾一個月繼承人應按繼承事實發生時之當月租金額支付一個月之違約金。但最高以六個月為限。</p>
五、拍賣過戶承租	<p>土地上之地上物由拍定人經法院拍賣取得者，得於法院發給權利移轉證明書之日起三十日內，向本局申請過戶承租。</p>	<p>違反拍賣過戶承租申請期限規定，除得終止租約外，每逾一個月原承租人應支付一個月租金額之違約金。但最高以六個月為限。</p>