

財政部國有財產署令

中華民國111年4月28日

台財產署管字第11100107660號

修正「國有非公用海岸土地放租作業程序」，並自即日生效。

附修正「國有非公用海岸土地放租作業程序」

署 長 曾國基

### 國有非公用海岸土地放租作業程序修正規定

一、財政部國有財產署（以下簡稱本署）為辦理國有非公用海岸土地放租事宜，依國有非公用海岸土地放租辦法（以下簡稱本辦法）第十三條規定，訂定本作業程序。

二、國有非公用海岸土地放租作業，由本署所屬分署（以下簡稱放租機關）負責執行之。

三、國有非公用海岸土地之放租，應由申租人填具申請書，檢附身分證明文件、目的事業主管機關核准籌設或經營之證明文件及經營事業計畫書，並視土地是否登記，併附下列文件，向土地所在地之放租機關申請：

（一）已登記土地：

1、土地登記謄本、地籍圖謄本。

2、有效期限內之都市計畫土地使用分區證明（未實施都市計畫者免附）或國家公園計畫土地使用分區證明。

（二）未登記土地：土地位置實測圖（應包括鄰接之已登記土地）。

前項身分證明文件，指下列文件。但申請人為政府機關（構）或公營事業機構者，免附：

（一）自然人：身分證影本或戶口名簿影本；如有代理人者，併附代理人身分證明文件影本。

（二）法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

（三）漁業生產合作社或其他團體：主管機關核發合作社登記證影本或立案、核定、備查文件影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

第一項第一款文件，放租機關能以電子處理查詢者，得免提出，並由放租機關列印查詢文件併案存檔。

第一項經營事業計畫書應包含下列項目：

（一）申租土地位置及面積。

（二）目的事業主管機關核准籌設或經營期間。

（三）申租土地期間（最長十年，且不得逾前款核准期間）。

（四）經營事業種類。

(五) 其他與申請案相關之必要說明。

四、放租機關完成收件後，應先查明申租土地之使用情形及使用管制，並請目的事業主管機關填具國有非公用海岸土地放租意見表，據以審定可否放租、放租範圍及使用限制條件。

經目的事業主管機關依前項規定查復涉有相關使用限制規範，或放租事業規模涉及環境影響評估等作業，放租機關應於租約特約事項約明請承租人配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項。

經目的事業主管機關查復核准籌設或經營事業需申請辦理申租土地都市計畫變更或非都市土地變更編定者，於申請人承諾下列事項後，得由放租機關同意辦理：

- (一) 依規定應興闢公共設施或繳交開發影響費、代金、回饋金等義務，由申請人自行負擔，且日後不得以任何理由請求補償或退還。
- (二) 經放租機關同意且已完成都市計畫變更或非都市土地變更編定，因可歸責於申請人致未能建立合法使用關係，或已建立之合法使用關係期限屆滿或終止時，放租機關責請申請人變更為原分區、使用地類別或編定者，申請人應配合辦理並負擔相關費用且不得請求任何補償。

五、國有非公用海岸土地經放租者，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，租金依下列方式計收：

- (一) 觀光及海水浴場事業使用：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之三。
- (二) 養殖事業使用：依直轄市、縣（市）政府查定或公告當期正產物單價，以及國有非公用海岸養殖用地繳租及小規模經營養殖戶認定作業要點規定，核算租金；小規模經營養殖戶並依該要點規定予以優惠。

六、依本辦法放租之海岸土地承租人不得請求讓售或設定他項權利登記。

七、國有非公用海岸土地放租之租賃期限，為六年至十年。但目的事業主管機關核准籌設或經營期限較短者，依其規定。

租約起訖日期，應依下列方式於租約內約明：

- (一) 申租時已實際使用土地者，起租日期為受理申租案之次月一日。
- (二) 申租時尚無使用土地事實者，起租日期為簽訂租約之次月一日。
- (三) 租期訖日不得逾目的事業主管機關核准經營或籌設期限。

放租機關辦理換約案件，其租約起迄日期，依下列方式辦理：

- (一) 過戶換約及承租人名義變更換約，以申請換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，為原租約屆滿日。
- (二) 繼承換約，以繼承發生之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，為原租約屆滿日。

(三) 續租換約，以原租期屆滿之次日為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，依第一項及前項第三款規定辦理。

八、承租人為達成經營目的，須於承租海岸土地建造或拆除建築物，依本辦法第九條規定申請核發土地使用權同意書時，放租機關應就承租人建造、拆除行為、建築物之規模或型式，是否符合目的事業主管機關核准之籌設或經營計畫及施工總預算費用，徵詢目的事業主管機關意見，據以審查。

依前項規定徵詢目的事業主管機關意見，如逾期未獲回復、回復不明或未具體表示意見，經再次函詢仍未獲具體答復者，放租機關不予核發土地使用權同意書。

土地使用權同意書，應於審核符合規定，且承租人繳交保證金及繳清積欠之租金、違約金後核發；核發時應通知目的事業主管機關及建築主管機關。

前項保證金依下列方式計收：

- (一) 保證金先以承租人申請文件所載施工總預算十分之一計收；屬須領得建築物使用執照者，承租人並應以書面承諾就領得建築物使用執照所載工程造價總價與施工總預算之差額十分之一，無息多退少補。
- (二) 保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單充當之。
- (三) 前款金融機構定期存款單之質權設定通知書，應加註「存款收受金融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」。

第三項保證金之處理方式如下：

- (一) 承租人自行拆除建築物及騰空承租之海岸土地者，經放租機關查無違約情事後，無息退還。
- (二) 租賃關係存續期間，承租人取得土地使用權同意書後，屆同意書有效期限未向建築主管機關申請建築執照，或經建築主管機關否准，或建築執照失其效力，且尚未建築者，經放租機關查無違約情事後，無息退還。
- (三) 租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用，符合第十二點第一項規定由第三人換約續租者，其已繳交之保證金，於該第三人提供同額之保證金後，無息退還。
- (四) 租期屆滿或租約終止時，承租人未依本辦法第十條第二項規定及租約約定拆除建築物及騰空返還承租之海岸土地者，抵付由放租機關代為辦理之費用及欠繳租金、違約金、損害賠償費用後，如有不足，承租人應清償之；如有贖餘，無息退還。

九、土地使用權同意書應記載事項如下：

- (一) 承租人姓名或名稱。
- (二) 承租土地位置標示。
- (三) 同意施工位置及範圍。
- (四) 承租人施工時應依建築主管機關規定辦理，不得以此規避或對抗監督管理。
- (五) 土地使用權同意書有效期限為一年，且不得逾租期訖日。
- (六) 承租人建造或拆除建築物，為明智利用海洋環境，應依野生動物保育法（涉海部分）、海洋污染防治法等相關規範辦理。
- (七) 填發日期。

申請核發土地使用權同意書案件經目的事業主管機關回復涉有相關建造或拆除限制，或建造規模涉及環境影響評估等作業，放租機關應於租約特約事項約明請承租人配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項。

十、承租人於承租海岸土地建造或拆除建築物，應申請放租機關核發土地使用權同意書，並依法令規定領得建築執照後依法建造或拆除建築物。

承租人違反前項規定，應給付放租機關發現當月租金額二倍之違約金，並依放租機關通知期限改正。未依限辦理者，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，放租機關得終止租約。

放租機關依前項規定終止租約時，應通知目的事業主管機關。

十一、放租機關應就海岸土地放租案件每年至少巡查一次。

海岸土地放租案件經放租機關依第四點第二項及第九點第二項規定於租約特約事項約明請承租人配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項者，放租機關應將租約影本、巡查紀錄表、現況照片等資料提供目的事業主管機關，確認承租人是否配合相關使用限制及完成應辦或承諾事項。

放租機關發現承租人於承租之海岸土地有建造中或新建造完成之建築物，應依下列規定辦理：

- (一) 查對承租人是否依前點第一項規定辦理。
- (二) 將相關資料提供目的事業主管機關，確認承租人建造中或新建造完成之建築物規模或型式是否符合籌設或經營計畫。

承租人有下列情形之一者，放租機關應通知目的事業主管機關及有關機關依業管法令規定處理：

- (一) 經目的事業主管機關依第二項及前項第二款確認承租人未配合相關使用限制、完成應辦或承諾事項或承租人建造中或新建造完成之建築物規模或型式不符籌設或經營計畫。

(二) 承租人建造中或新建造完成之建築物查無放租機關核發土地使用權同意書。

(三) 經有關機關認定違反法令使用租賃土地。

十二、租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用，除屬適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理，或屬經目的事業主管機關核准由第三人繼續籌設或經營，得由該第三人申請過戶換約外，應申請終止租約，並繳清租金或其他應繳清款項，依本辦法第十條第二項、第三項規定及租約約定辦理。

租賃關係存續期間，承租人死亡，得由法定繼承人於六個月內檢具原租約及目的事業主管機關核准由法定繼承人籌設或經營之證明文件，申請繼承換約；目的事業主管機關核准由部分法定繼承人籌設或經營，且其他繼承人書面同意由其承受租賃關係者，得由其申請換約，其租期，仍以原租約所定期限為準，如有欠租應先繳清。若無符合前述要件之繼承人者，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，應終止租約收回租賃物，另行依法處理。

租期屆滿前承租人有意續租時，應於租期屆滿前六個月內申請續租換約，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約依該條例規定辦理外，並應取具目的事業主管機關核准籌設或經營，或原核准文件仍存續有效之證明文件。

放租機關受理申請人依前三項申請換約案件時，應辦理下列事項，再續處換約事宜：

(一) 勘查確認承租人無違反租約約定使用及擴大占用情事。但目的事業主管機關於核准第三人、繼承人或承租人繼續籌設或經營前，已會同放租機關勘查者，得免辦勘查。

(二) 除申請人檢具目的事業主管機關原核准文件仍存續有效之證明文件外，放租機關應請目的事業主管機關填具國有非公用海岸土地換約續租意見表，據以審查可否續租。

十三、租賃關係存續期間，除適用耕地三七五減租條例之養殖地租約無效或終止依該條例規定辦理外，有下列情形之一，放租機關得終止租約：

(一) 舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用。

(二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要。

(三) 放租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要。

(四) 經目的事業主管機關撤銷或廢止承租人之核准籌設或經營，或認應停止提供使用租賃物。

(五) 承租人對於承租之海岸土地擅自變更用途，或自承租之日起一年內未使用。

(六) 承租人積欠租金達法定期數之總額，並經放租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付。

(七) 承租人解散，或承租人死亡而無法定繼承人。

(八) 承租人違反租約約定。

(九) 承租人不繼續使用或騰空租賃物申請終止租約。

(十) 依本辦法、本作業程序或租約約定得終止租約。

(十一) 依其他法令規定得終止租約。

十四、第四點第一項國有非公用海岸土地放租意見表，以及第十二點第四項第二款國有非公用海岸土地換約續租意見表格式，由本署定之。

十五、本作業程序未規定者，準用國有非公用不動產租賃作業程序之規定。