

彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點

部分規定修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>九、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，<u>惟曾違反契約規定並經彰化縣政府終止租約者不得參加投標</u>。但外國人參加投標，並應受土地法第十七條及第二十四條之限制。</p>	<p>九、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，並應受土地法第十七條至第二十四條之限制。</p>	<p>提高投標資格門檻，增訂曾違反契約規定並經彰化縣政府終止租約者不得參加投標之限制。</p>
<p>十三、決標後，除本要點另有規定外，得標人應於三十日內繳納履約保證金(所繳押標金得抵繳履約保證金)並於繳清履約保證金之日起三十日內完成簽訂契約書<u>及公證手續</u>，契約之起租日期為簽約日。前項履約保證金不得低於得標年租金乘以租期計算租金總額之百分之十。得標人未依規定期限繳納履約保證金及訂約者，由標租機關通知次得標人按最高標之租金率取得得標權，並於三十日內繳納履約保證金及訂約，如次得標人未依限繳款、訂約</p>	<p>十三、決標後，除本要點另有規定外，得標人應於三十日內繳納履約保證金(所繳押標金得抵繳履約保證金)並於繳清履約保證金之日起三十日內完成簽訂契約書，契約之起租日期為簽約日。前項履約保證金不得低於得標年租金乘以租期計算租金總額之百分之十。得標人未依規定期限繳納履約保證金及訂約者，由標租機關通知次得標人按最高標之租金率取得得標權，並於三十日內繳納履約保證金及訂約，如次得標人未依限繳款、訂約時，由標租機關另行處理。</p>	<p>增訂契約書均須完成公證手續，修正公證費用由承租人負擔，並增訂履約保證金得扣抵懲罰性違約金、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金及拆除地上物或騰空租賃物之規定。</p>

<p>時，由標租機關另行處理。</p> <p>公證書應載明承租人積欠租金、違約金或其他應繳費用，或租賃期限屆滿後未依期限返還租賃物時，應逕受強制執行之意旨。<u>公證費用由承租人負擔。</u></p> <p>履約保證金之處理如下：</p> <p>(一) 因租期屆滿或不可歸責於承租人之事由而終止租約，承租人已繳納之履約保證金，於扣抵積欠之租金、違約金、<u>懲罰性違約金、逾期返還租賃物期間應繳之使用補償金、拆除地上物或騰空租賃物</u>及其他應繳費用及損害賠償後，如有賸餘，應無息退還承租人；如有不足，由承租人另行給付。</p> <p>(二) 因可歸責於承租人之事由或承租人於租期屆滿前申請終止租約，承租人已繳交之履約保證金，不予退還。</p> <p>(三) 承租人不得主張以履約保證金抵繳租金。</p>	<p><u>有公證需求之案件，得辦理公證</u>，公證書應載明承租人積欠租金、違約金或其他應繳費用，或租賃期限屆滿後未依期限返還租賃物時，應逕受強制執行之意旨。<u>公證費用由標租機關與承租人平均負擔。</u></p> <p>履約保證金之處理如下：</p> <p>(一) 因租期屆滿或不可歸責於承租人之事由而終止租約，承租人已繳納之履約保證金，於扣抵積欠之租金、違約金、其他應繳費用及損害賠償後，如有賸餘，應無息退還承租人；如有不足，由承租人另行給付。</p> <p>(二) 因可歸責於承租人之事由或承租人於租期屆滿前申請終止租約，承租人已繳交之履約保證金，不予退還。</p> <p>(三) 承租人不得主張以履約保證金抵繳租金。</p>	
<p>十六、<u>租賃土地者，標租機關不核發土地使用權同意書。得標人僅得有限作平面使用，不得增</u></p>	<p>十六、<u>得標人於租賃期間內，需於承租之土地上增加設施，依建築法規定需申請建築執照時，應事先經</u></p>	<p>原規定得標人經標租機關同意後得於租賃土地上增加設施，惟現行實務上租期屆滿有地上物產權歸屬問</p>

<p><u>設其他任何建物或工</u> <u>作物，如有違反，標租</u> <u>機關得要求限期於三</u> <u>十日內回復原狀，逾期</u> <u>未回復原狀者，標租機</u> <u>關除終止租約外，其因</u> <u>此所致損害，得標人應</u> <u>負賠償之責。</u></p> <p><u>租賃房屋者，得標人不</u> <u>得要求修建、增建、改</u> <u>建或拆除重建。如有違</u> <u>反，標租機關得要求限</u> <u>期於三十日內回復原</u> <u>狀，逾期未回復原狀</u> <u>者，標租機關除終止租</u> <u>約外，其因此所致損</u> <u>害，得標人應負賠償之</u> <u>責。</u></p> <p><u>租賃物如有修繕必要</u> <u>時，除依法令規定應由</u> <u>標租機關負擔者外，由</u> <u>得標人取得標租機關</u> <u>同意後自行修繕並負</u> <u>擔相關費用。</u></p> <p>得標人於租賃期間，使 用標租標的應符合相 關法令規定，不得要求 為設定地上權登記及 主張優先購買權，並負 管理及維護之責及繳 納房屋稅與地價稅，如 有損害發生，並應負賠 償責任。</p>	<p><u>標租機關同意，並以標租</u> <u>機關為起造人名義申</u> <u>請，於興建完成後登記本</u> <u>縣所有，相關費用由承租</u> <u>人負擔，租賃期間該地上</u> <u>物不計收租金。</u></p> <p>得標人於租賃期間，使用 標租標的應符合相關法 令規定，不得要求為設定 地上權登記及主張優先 購買權，並負管理及維護 之責及繳納房屋稅與地 價稅，如有損害發生，並 應負賠償責任。</p>	<p>題，爰修正得標人租賃土地 限制僅得以作平面使用；租 賃房屋除經標租機關同 意，不得要求修建、增建、 改建或拆除重建；並增訂租 賃物修繕責任負擔規定。</p>
<p>十七、標租之空地（屋）租 期屆滿其需重新標租 者，應於租期屆滿前辦 理。如得標人非為原承 租人，<u>且原承租人於租</u></p>	<p>十七、標租之空地（屋）租期 屆滿其需重新標租者，應 於租期屆滿前辦理。如得 標人非為原承租人，標租 機關應通知原承租人於</p>	<p>提高原承租人優先承租之 門檻，增訂原承租人於租賃 期間須未違反原租賃契 約，始有優先承租之資格。</p>

賃期間未違反原租賃

契約，標租機關應通知原承租人於接獲通知之日起十日內，以書面表示是否願以決標之租金率優先承租，並依下列方式辦理：

- (一)原承租人表示願意承租者，應同時繳納相當於押標金之金額，並於接獲通知之日起三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。
- (二)原承租人逾期未表示優先承租，或於表示優先承租而未繳納相當於押標金之金額、或逾期未繳納履約保證金辦理訂約者，其優先權視為放棄，由標租機關於原租期屆滿，原承租人騰空後，收回租賃物，通知得標人於通知送達之次日起三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。倘標租機關未能於原租期屆滿之日騰空收回租賃物，得標人得於原租期屆滿後六十日內向

接獲通知之日起十日內，以書面表示是否願以決標之租金率優先承租，並依下列方式辦理：

- (一)原承租人表示願意承租者，應同時繳納相當於押標金之金額，並於接獲通知之日起三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。
- (二)原承租人逾期未表示優先承租，或於表示優先承租而未繳納相當於押標金之金額、或逾期未繳納履約保證金辦理訂約者，其優先權視為放棄，由標租機關於原租期屆滿，原承租人騰空後，收回租賃物，通知得標人於通知送達之次日起三十日內繳納履約保證金及辦理訂約事宜。倘標租機關未能於原租期屆滿之日騰空收回租賃物，得標人得於原租期屆滿後六十日內向標租機關無息領回押標金，並放棄承租權。前項重新標租，於租期屆滿前，由原承租人得標，其起租日期為原有租期

<p>標租機關無息領回押標金，並放棄承租權。</p> <p>前項重新標租，於租期屆滿前，由原承租人得標，其起租日期為原有租期屆滿之次日。</p>	<p>屆滿之次日。</p>	
<p><u>十八、租約解除、終止或租賃期間屆滿時，承租人應繳清租金或其他未清款項，租賃土地者騰空地上物並返還租賃物；租賃房屋者並遷出戶籍及騰空房屋，回復原狀後交還租賃物，不得向標租機關要求任何補償。</u></p> <p><u>承租人未於前項規定返還租賃物，即為無權占有。標租機關應自租約解除、終止或期間屆滿之次日起至返還租賃物止，向承租人收取相當於租金額度之使用補償金，並另計收違約金(違約金計收標準為：按日依終止契約時之租金二倍計收)。其留置物品未完成搬遷者，視為廢棄物，任憑標租機關處理，其處理費用由承租人負擔。</u></p>	<p>十八、標租空地(屋)租期屆滿或終止時，標租機關不重新辦理標租或標租後得標人非原承租人且原承租人放棄優先承租權，原承租人於租賃期間增加之設施等，除經標租機關同意以現況辦理點交外，應由原承租人負責拆除，不得要求任何補償；其未拆除者，視同拋棄所有權，由標租機關逕為處置，所需處置費用由原承租人負擔，並得由履約保證金扣抵。</p> <p>承租人拒不返還者，由標租機關循民事訴訟程序排除占用，並依原得標之年租金按實際使用期間追收無權占用使用補償金及相當於使用補償金額一至三倍之懲罰性違約金。</p>	<p>一、配合第十六條規定，修正租約解除、終止或租賃期間屆滿時，承租人應繳清租金或其他未清款項，並將租賃物回復原狀後交還。</p> <p>二、修正承租人未依前項規定，將收取使用補償金、違約金及廢棄物處置費用。</p>
<p>十九、租賃關係存續期間，承租人不繼續使用時，應於預定終止日前三個月通知標租機關</p>	<p>十九、租賃關係存續期間，承租人不繼續使用時，應於預定終止日前三個月通知標租機關終止租約。契</p>	<p>增訂法人因其他原因致人格消滅者，其繼續租用之規定，並酌修文字。</p>

終止租約。契約終止後，已繳租金有賸餘按比例無息退還。

租賃關係存續期間，承租人死亡、法人與他公司合併或其他原因致人格消滅者，其繼承(受)人欲繼續租用者，應於繼承開始之日起六個月內或法人人格消滅後三個月內檢具證明文件向標租機關申請換約。但不可歸責於繼承(受)人或經各主管機關核准者得申請展期。

全體繼承人無法會同申請繼承承租者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

承租人死亡而無繼承人，或承租人為法人，經撤銷或解散登記者，租賃契約當然終止。承租人已繳之保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空不動產、損害賠償等費用後，如有賸餘，均不予退還。

約終止後，已繳租金有賸餘按比例無息退還。

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六個月內申請繼承承租(申請繼承承租申請書格式如附件)。

法人合併時，應由存續之法人於主管機關核准之日起六個月內申請換約。但不可歸責於繼承人或經標租機關核准者，得申請展期。

全體繼承人無法會同申請繼承承租者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理，並切結同意對租約所定其他繼承人應負擔事項負連帶責任。

承租人死亡而無繼承人，或承租人為法人，經撤銷或解散登記者，租賃契約當然終止。承租人已繳之保證金及租金用於抵付拆除增設地上物或騰空不動產、損害賠償等費用後，如有賸餘，均不予退還。