

台北市瑠公農田水利會會有非事業用不動產出租原則

行政院農業委員會 103 年 10 月 27 日農水字第 1030731123 號函同意備查

- 一、本原則依農田水利會財產處理要點第三十六點規定訂定之。
- 二、台北市瑠公農田水利會(以下簡稱:本會)會有非事業用不動產，除土地其上有違章建築改良物者外，得辦理出租。但前述除外情形於本原則訂定適用前與本會已有租賃關係者，得例外辦理續租。
- 三、出租方式：
 - (一) 政府機關、公營事業因公需要者或政府機關登記有案之公益法人需用者，得以議價方式辦理，如議價不成立，採公開標租方式辦理。
 - (二) 前款以外之人承租時，採公開標租或議價出租。
 - (三) 政府機關或本會為多角化經營投資依法成立之企業得專案承租。
- 四、出租期限：
 - (一) 公開標租：不超過二十年為限。
 - (二) 議價出租：九年(含)以下。
 - (三) 政府機關或本會為多角化經營投資依法成立之企業得專案承租，如須延長租約期限可另行議定之。
 - (四) 約定租賃期限屆滿時，得更新之，須另行議定租賃條件並簽訂租約，否則租賃關係於租賃屆滿時即行消滅。如租期屆滿如未續訂租約而承租人仍為使用者，應給付無權占用使用補償金，且不得主張民法第 451 條之適用。
- 五、出租使用限制事項：
 - (一) 承租人應依契約書約定使用租賃物，除不得於承租土地興建任何建築改良物外，亦不得要求本會出具土地使用權同意書。
 - (二) 租賃土地不得設定地上權。本原則第二點但書之承租人並應放棄承租土地之優先承買權及設定地上權之請求權。
 - (三) 租賃關係消滅時，承租人應無條件將租賃物回復原狀並騰空返還予本會。如租賃標的物係土地而有地上物者，承租人應予拆除並騰空返還土地予本會，不得要求任何補償，但本會如同意保留地上物，則承租人應無條件將地上物之全部權利移轉予本會，且不得要求任何補償。

- 六、本會得設租金查定小組，查定小組成員由會長就有關組室派員組成。
- 七、押租金以至少二個月之租金總額計算。承租人若無違約或其他欠費時，本會應於租賃期滿返還租賃物時，無息返還。
- 八、有下列情形之一者，得提前終止租賃契約：
 - (一) 本會因開發、利用、重行修建或業務需要時。
 - (二) 政府因公徵收或需要時。
 - (三) 承租人遲延給付租金超過法定期限者(或經書面催告仍未繳納時)。
 - (四) 承租人使用承租不動產違反法令者。
 - (五) 承租人未經本會同意轉租他人時。
 - (六) 承租人違反租賃契約時。
- 九、會有非事業用不動產出租應依下列程序辦理：
 - (一) 租賃期限超過十年者，應列明有關資料，提經會務委員會議通過，並報請主管機關核定後，依規定辦理出租。
 - (二) 辦理公開標租者，一律公開底價，並以達底價最高標者為決標。辦理議價者，於議價前由本會訂定底價密封之，議價結果，以達底價最高價格為決標，如三次均未達底價，即議價不成立。
 - (三) 公開標租不動產時，應於開標前七日刊登新聞報紙公告二日以上或上網公告，並在公布欄公告五日以上。
 - (四) 以議價方式辦理時，應以雙掛號通知議價者前來辦理，其住址以申請書或土地登記謄本所載為準。
 - (五) 經議價或公開標租一次仍未能出租時，倘有人申請願意照底價承租，得簽請會長核定後逕予出租。前項以議價方式出租，議價人為單一對象時，亦得以公開底價方式辦理。
- 十、租金以平方公尺為計算單位，並依租賃物所在地位置、地價、建物格局、價值、可利用情形，參酌附近出租價格等因素擬定之。經議價或公開標租一次，仍未能出租時，得重新擬定底價並由會長核定。
- 十一、會有非事業用不動產出租投標須知、議價須知及租賃契約書等格式、範例由本會另訂之。
- 十二、租賃契約書得依需要性辦理公證，其費用依契約書約定辦理。
- 十三、本原則經會長核定，報請主管機關備查後施行，修正時亦同。