

金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準修正草案總說明

金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準(以下簡稱本計收標準)自本府一〇〇年三月二十二日函修後迄今13年逾未作修正，為使法規命令與時俱進，爰加以修正。本府因縣有土地租金遠低於市場租金或農地產值且縣有地出租或占用案件如涉及已建有地上建物者，本府尚需繳納地價稅，爰擬調漲租金率以維護縣產權益，另針對縣有土地如出租供低收入戶自用住宅者、農業用地作農業使用者及早年因軍事原因而實施戰地政務，歷史背景特殊，占建房屋及其他占用基地轉承租者，依使用用途及使用對象從優計收租金。本次修正如下：

- 一、 為維護縣產權益，促進土地合理、合法利用，完善法規機制，爰調整修正租金率。(修正條文第一條、第二條、第四條。)
- 二、 為落實社會政策，依使用用途及使用對象從優計收租金。(修正條文第三條。)
- 三、 刪除現行條文第七條。

「金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準」修正草案對照表

修正條文	現行條文	說 明
第一條 本標準依金門縣縣有財產管理自治條例（以下簡稱本自治條例）第五十一條規定訂定之。	第一條 本標準依金門縣縣有財產管理自治條例（以下簡稱本自治條例）第五十一條規定訂定之。 <u>縣有非公用不動產以標租方式出租者，其租金依決標金額定之。不適用本標準之規定。</u>	為一併規定租金計收標準，將現行規定第一條第二項移列至第二條項下。
第二條 縣有農業用地 <u>且作農業使用者</u> ，依照土地申報地價年息百分之 <u>五</u> 計收租金。 縣有 <u>土地及非屬前項者</u> ，依照土地申報地價年息百分之 <u>十</u> 計收租金。 縣有房屋依照當期稅捐稽徵機關評定房屋現值年息百分之十計收租金。 <u>縣有非公用不動產依本自治條例或其他法規規定，以標租方式出租者，其租金依決標金額訂之。但標租底價應參考市場行情、物價指數、使用目的等因素訂之，且以不得低於前三項之規定為原則，但基於政策考量，財產管理單位得簽會本府主計</u>	第二條 縣有農業用地依照土地申報地價年息百分之 <u>二</u> 計收租金。 縣有基地依照土地申報地價年息百分之 <u>五</u> 計收租金。 縣有房屋依照當期稅捐稽徵機關評定房屋現值年息百分之十計收租金。	一、因本條第一項租金率與現行規定第四條占用使用補償金計收規定未趨一致，爰予以修正。 二、因本縣公告地價普遍偏低及現行規定第四條按土地申報地價百分之五所計收之使用補償金相對亦低於市場租金或農地產值，而縣有地出租或占用案件如涉及已建有地上建物者，本府尚需繳納地價稅，爰加以修正租金率。查賦稅署於110年8月10日訂定房屋標準單價努力目標為：「重行評定之標準單價與所轄對應73年度之標準單價比較平均增幅應達100%」，而本縣110年房屋標準單價

<p><u>處、財政處，經本府核定者，不在此限。</u></p>		<p>目標已增幅 50%，惟本縣之土地公告地價占一般正常交易價格百分比為 3.14%，遠低於全國平均數 19.59%，且為歷年度全國占比最低的縣市，爰將土地租金率調漲增幅 100%，以期接近市場行情，亦期能同步降低占用情形。</p> <p>三、本條前三項為租金計收基準，但得參考市場行情、物價指數、使用目的等因素訂之，爰增訂第四項。</p> <p>四、為使標租底價有所依據，爰增訂第五項，另標租不動產如符合本條第一項之情形，標租底價得從優訂之。</p>
<p>第三條 出租供下列目的使用之縣有非公用不動產，租金率按第二條所定六折優惠計收：</p> <p>一、政府機關、非營利法人、學校作事業目的使用者。</p> <p>二、<u>承租人或其配偶為身心障礙者，且供承租人作自用住宅使用者。</u></p> <p>三、<u>承租人為主管機關列冊之低收入戶或領有中低收入老人生活津貼，且供承</u></p>	<p>第三條 出租供下列目的使用之縣有非公用不動產，租金率按第二條所定六折優惠計收<u>者</u>：</p> <p>一、政府機關、非營利法人、學校作事業目的使用者。</p> <p>二、<u>身心障礙者或其配偶，設有戶籍並自住者。</u></p> <p><u>承租人如兼具兩種</u>以上之優惠資格或依其他法令得享受租金優惠者，僅得擇一辦理優惠。</p>	<p>一、為維護低收入戶或領有中低收入老人生活津貼承租人社會福利，落實社會政策，爰從優計收租金。</p> <p>二、為加強輔導占用農業用地作農業使用者合法使用縣有地，爰給予承租人租金優惠。</p> <p>三、金門馬祖地區早年因軍事原因而實施戰地政務，歷史背景特殊，土地問題複雜，爰給予早期有租賃關係或戰地政務時期占</p>

<p><u>租人作自用住宅使用者。</u></p> <p><u>四、農業用地作農業使用者。</u></p> <p><u>五、依本自治條例第 46 條第一項第二至五款規定辦理者。</u></p> <p><u>承租人符合前項規定者，得檢附證明文件申請租金優惠。</u>以上之優惠資格或依其他法令得享受租金優惠者，僅得擇一辦理優惠。</p>		<p>建房屋及其他占用基地轉承租者租金優惠。</p> <p>四、酌作文字修正。</p>
<p>第四條 占用縣有非公用不動產之使用補償金，<u>除法規另有規定外，比照第二條規定計收。</u></p> <p>前條規定於前項之情形不適用之。</p>	<p>第四條 占用縣有非公用不動產之使用補償金<u>計收，農業用地及基地按申報地價百分之五計收；縣有房屋按評定房屋現值年息之百分之十計收。</u></p> <p>前條規定於前項之情形不適用之。</p>	<p>茲參酌最高法院 61 臺上 1695 號判例及 49 年臺上字第 1730 號判例，使用補償金之追收係依不當得利法則請求返還相當租金之利益，名稱雖與租金相異，實質上為使用土地之代價，爰予以修正。</p>
<p>第五條 屬本自治條例第五十五條所定之開發經營，承租使用縣有非公用不動產之租金率依金門縣促進投資獎勵自治條例第七條之規定。</p>	<p>第五條 屬本自治條例第五十五條所定之開發經營，承租使用縣有非公用不動產之租金率依金門縣促進投資獎勵自治條例第七條之規定。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第六條 其他法令另有規定者，從其規定。</p>	<p>第六條 其他法令另有規定者，從其規定。</p>	<p>本條未修正。</p>
	<p>第七條 本標準自發布日施行。</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、依函頒發布日施行。</p>

金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準修正草案

- 第一條 本標準依金門縣縣有財產管理自治條例（以下簡稱本自治條例）第五十一條規定訂定之。
- 第二條 縣有農業用地且作農業使用者，依照土地申報地價年息百分之五計收租金。
- 縣有土地及非屬前項者，依照土地申報地價年息百分之十計收租金。
- 縣有房屋依照當期稅捐稽徵機關評定房屋現值年息百分之十計收租金。
- 縣有非公用不動產依本自治條例或其他法規規定，以標租方式出租者，其租金依決標金額訂之。但標租底價應參考市場行情、物價指數、使用目的等因素訂之，且以不得低於前三項之規定為原則，但基於政策考量，財產管理單位得簽會本府主計處、財政處，經本府核定者，不在此限。
- 第三條 出租供下列目的使用之縣有非公用不動產，租金率按第二條所定六折優惠計收：
- 一、政府機關、非營利法人、學校作事業目的使用者。
 - 二、承租人或其配偶為身心障礙者，且供承租人作自用住宅使用者。
 - 三、承租人為主管機關列冊之低收入戶或領有中低收入老人生活津貼，且供承租人作自用住宅使用者。
 - 四、農業用地作農業使用者。
 - 五、依本自治條例第 46 條第一項第二至五款規定辦理者。
- 承租人符合前項規定者，得檢附證明文件申請租金優惠。以上之優惠資格或依其他法令得享受租金優惠者，僅得擇一辦理優惠。
- 第四條 占用縣有非公用不動產之使用補償金，除法規另有規定外，比照第二條規定計收。

前條規定於前項之情形不適用之。

第五條 屬本自治條例第五十五條所定之開發經營，承租使用縣有非公用不動產之租金率依金門縣促進投資獎勵自治條例第七條之規定。

第六條 其他法令另有規定者，從其規定。