

金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準修正總說明

金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準於九十年十一月九日訂定發布，迄今已逾二十四年。因縣有土地租金遠低於市場租金，且縣有地出租或占用案件如涉及已建有地上建物者，尚需繳納地價稅，調漲租金率以維護縣產權益，爰修正「金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準」，重點如下：

- 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、 針對縣有土地如出租供低收入戶自用住宅者、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。（修正條文第三條）

金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準修正條文對照表

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。</u> <u>不適用本標準之規定。</u>	為一併規定租金計收標準，將現行條文第一條第二項移列至第二條項下。
第二條 <u>縣有土地依照土地申報地價年息百分之十計收租金。</u> <u>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。</u> 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>縣有非公用不動產以標租方式出租者，其租金依決標金額定之。</u> <u>但標租底價應參考市場行情、物價指數、使用目的等因素定之，且不得低於前三項租金為原則。</u>	第二條 <u>縣有農業用地依照土地申報地價年息百分之二計收租金。</u> <u>縣有基地依照土地申報地價年息百分之五計收租金。</u> 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、因現行條文第一項租金率與現行條文第四條占用使用補償金計收規定未趨一致，爰修正第二項。 二、修正條文第二項所稱農業使用之認定，應符合都市計畫法土地使用分區管制之相關法令規定，並實際供農作、養殖、畜牧使用者，但不包含綠美化使用者。倘農業用地未作農業使用者，則租金依修正條文第一項計收。 三、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，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，爰修正租金率。 四、修正條文前三項為租金計收基準，但得參考市場行情、物價指數、使用目的等因素由不動產經管單位另定之。為使標租底價有所依據，爰增訂第四項，以不低於前三項租金為原則。 五、因本縣縣有地放租大部分依據本標準租金率計收，爰租金率修正後將涉及其他縣有房地經管單位適用。
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者，<u>檢附證明文件申請租金優惠</u>： 一、政府機關、非營利法人、學校作事業目的使用。 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。</u> 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，且供承租人作自用住宅使用。</u> 四、<u>承租人作農業使用。</u>	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者： 一、政府機關、非營利法人、學校作事業目的使用者。 二、<u>身心障礙者或其配偶，設有戶籍並自住者。</u> 承租人如兼具兩種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<u>優惠</u>。	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。 二、為加強輔導占用農地作農業使用者合法使用縣有地，爰給予承租人租金優惠。 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建房屋及其他占用基地轉承租者租金優惠。 四、修正條文第一項第四款所稱農業使用之認定，應符合都市計畫法土地使用分區管制

<u>五、依本自治條例第四十六條第一項第二至五款規定辦理。</u> <u>前項</u>承租人兼具<u>二</u>種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。		之相關法令規定，並實際供農作、養殖、畜牧使用者，但不包含綠美化使用者。 五、修正條文第一項第四款皆適用修正條文第二條第一項及第二項租金率，惟農業用地以外土地作農用者，應符合都市計畫法土地使用分區管制規定及各業管單位評估考量土地使用效益後簽辦。 六、因本縣縣有地放租大部分依據本標準租金率計收，爰租金率修訂後將涉及其他縣有土地經管單位適用。
第四條 占用縣有不動產之使用補償金<u>依照第二條規定計收，但不適用前條租金優惠之規定。</u>	第四條 占用縣有<u>非公用</u>不動產之使用補償金計收，<u>農業用地及基地按申報地價百分之五計收</u>；縣有房屋按評定房屋現值年息之<u>百分之十計收</u>。 <u>前條規定於前項之情形不適用之。</u>	因參酌最高法院判例，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，爰比照第二條租金率予以修正。
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。	本條未修正。
第六條 其他法令另有規定者，從其規定。	第六條 其他法令另有規定者，從其規定。	本條未修正。
第七條 本標準自發布日施行。	第七條 本標準自發布日施行。	本條未修正。

金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準

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 縣有土地依照土地申報地價年息百分之十計收租金。
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。

縣有非公用不動產以標租方式出租者，其租金依決標金額定之。但標租底價應參考市場行情、物價指數、使用目的等因素定之，且不得低於前三項租金為原則。

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者，檢附證明文件申請租金優惠：

一、政府機關、非營利法人、學校作事業目的使用。

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。

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。

四、承租人作農業使用。

五、依本自治條例第四十六條第一項第二至五款規定辦理。

前項承租人兼具二種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。

第四條 占用縣有不動產之使用補償金依照第二條規定計收，但不適用前條租金優惠之規定。。

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。

第七條 本標準自發布日施行。