

檔 號：
保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：林秀玫
電話：03-5216121分機221
傳真：03-5265993
電子信箱：010307@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府行政處

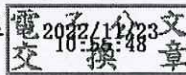
發文日期：中華民國111年11月23日
發文字號：府財產字第1110176558號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：修正「新竹市市有土地及房屋租金率計算基準」第五點，
並自中華民國111年11月18日生效，請查照。

說明：檢送修正「新竹市市有土地及房屋租金率計算基準」第五
點條文乙份。

正本：本府各處暨所屬機關學校(本府財政處除外)

副本：本府行政處(法制科)、本府財政處



法制科

收文:111/11/23



231110006479 無附件

新竹市市有土地及房屋租金率計算基準第五點修正條文

五、本府依民法及財團法人法規定接管租賃標的物所有權，於原租約屆滿前，其租約約定租金高於本基準第二點規定者，從其租約租金計收，低於本基準第二點規定且無適用民法第四百二十五條第一項規定者，改依本基準第二點規定計收。

原租約屆滿後，承租人依原租約約定申請優先續約者，應依本基準第二點規定計收租金。但原租約每月租金高於本基準第二點規定者，從其原租約每月租金並加計收租當年期與前一年度租賃基地公告現值平均調整比例。

承租人依第二項規定續約後，再次申請換約續租者，租金之計收，依換約當年每月租金加計收租當年期與前一年度租賃基地公告現值平均調整比例。

第二項但書及第三項租約存續期間，租金之計收，依前一年度每月租金加計收租當年期與前一年度租賃基地公告現值平均調整比例。

前三項公告現值平均調整比例不得超過前五年公告現值平均調整比例。

新竹市市有土地及房屋租金率計算基準第五點 修正 總說明

一、修正目的：

為便新竹市政府(以下簡稱本府)依民法及財團法人法規定，核算接管租賃標的物所有權租金計算之實務需要，爰修正本基準第五點，以使本府核算市有土地及房屋租金之法據更臻完善周延。

二、本案為舊法。

三、其他縣市處理情形：

桃園市等十四縣(市)皆訂有縣(市)有土地及房屋租金率計算基準等相關規範；基隆市、南投縣、臺東縣及宜蘭縣非公用不動產之租金計算，比照國有非公用不動產租金計算標準；花蓮縣則納入其縣有財產管理自治條例中規範。

四、修正條文內容敘明如下：

第五點：第一項及第二項文字酌予修正，另因本府接管之租賃標的物，其已有原出租條件、使用用途及經濟效益，並納入地價、市場行情動態及前揭租賃標的物實際情形，增訂第二項但書及第三項關於原承租人依約辦理優先續約時租金計收之規定，以符實務需要。

新竹市市有土地及房屋租金率計算基準第五點

修正 條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>五、本府依民法及財團法人法規定接管租賃標的物所有權，於原租約屆滿前，其租約約定租金高於本基準第二點規定者，從其租約租金計收，低於本基準第二點規定且無適用民法第四百二十五條第一項規定者，改依本基準第二點規定計收。</p> <p>原租約屆滿後，承租人依原租約約定申請優先續約者，應依本基準第二點規定計收租金。但原租約每月租金高於本基準第二點規定者，從其原租約每月租金並加計收租當年期與前一年度租賃基地公告現值平均調整比例。</p> <p>承租人依第二項規定續約後，再次申請換約續租者，租金之計收，依換約當年每月租金加計收租當年期與前一年度租賃基地公告現值平均調整比例。</p> <p>第二項但書及第三</p>	<p>五、本府依民法及財團法人法規定接管租賃標的物所有權，於原租約屆滿前，其租約約定租金高於本要點第二點規定者，從其租約租金計收，低於本要點第二點規定且無適用民法第四百二十五條第一項規定者，改依本要點第二點規定計收。</p> <p>原租約屆滿後，承租人依原租約約定申請優先續約者，應依本要點第二點規定計收租金。但原租約租金高於本要點第二點規定者，從其原租約租金並加收租當年期申報地價調整幅度計收(算)。</p>	<p>一、第一項及第二項文字酌予修正。</p> <p>二、因本府接管之租賃標的物已有原出租條件、使用用途及經濟效益，為合理反映地價動態、市場行情及維護市庫權益，爰增訂前揭租賃標的物辦理換約續租時，按每月租金加計收租當年期與前一年度公告現值平均調整比例計算租金。惟考量實務上本府係以每四年換約續租，是類接管之租賃標的物現況老舊，且其租金高於本基準第二點規定，依實際情形增訂但書規定，以減緩租金劇幅調整於特定期間之衝擊。</p> <p>三、舉例說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 假設本府於一百十年八月依法接管取得本市甲棟房地(房屋共計八層樓，基地為本市A、B等二筆土地)，本府接管時，承租人甲與原所有權人乙之租賃契約尚未屆滿(租期至一百十一年十二月三十一日止)，承租人甲承租前揭建物部分樓層，每月租金為二十萬元，本府繼受租約時，其原租金高於本基準第二點規定，則本府繼受之租約每月租金即為二十萬元。 2. 假設A、B等二筆土地之一百零八至一百一十二年的公告

項租約存續期間，租金之計收，依前一年度每月租金加計收租當年期與前一年度租賃基地公告現值平均調整比例。
 前三項公告現值平均調整比例不得超過前五年公告現值平均調整比例。

現值及調整比例如下表：

年度	A地號 公告現值 調整比例	B地號 公告現值 調整比例	平均調整 比 例
一百零七	一十萬七千元	七萬五千元	-
一百零八	一十萬九千元 (百分之一點八七)	七萬七千元 (百分之一點六七)	百分之二點二七
一百零九	一十一萬一千元 (百分之一點八三)	七萬八千元 (百分之一點三)	百分之一點五七
一百一十	一十一萬二千元 (百分之一點九)	七萬九千元 (百分之一點二八)	百分之一點零九
一百一十一	一十一萬四千元 (百分之一點七九)	七萬九千元 (-)	百分之一點零九
一百一十二	一十一萬七千元 (百分之一點六三)	八萬元 (百分之一點二七)	百分之一點九五
近五年公告現值 平均調整比例			百分之一點五六

- 承租人甲於上揭原租約屆滿前(即一百一十一年十二月三十一日)申請優先續租並經核定後，簽訂續租期間為一百一十二至一百一十五年。假設一百一十二年租賃基地二筆土地公告現值與一百一十一年比較，調整比例平均增加百分之一點九五(近五年調整比例平均增加百分之一點五六)，則一百一十二年每月租金為二十萬三千一百二十元 $\{=200,000 \text{ 元} \times (1+1.56\%)\}$ 。
- 於一百一十二至一百一十五年租約存續期間，假設一百一十三年租賃基地二筆土地公告現值與一百一十二年比較，調整比例平均增加百分之一點二(近五年調整比例平均增加百分之一點三四)，則一百一十三年每月租金為二十萬五千五百五十七元 $\{=203,120 \text{ 元} \times (1+1.2\%)\}$ ，其餘年度依此

☐ 提送法規審查
☒ 提送市務會議 111.11.01

		<p>類推。</p> <p>5. 承租人甲於一百一十五年底經核准換約續租，假設一百一十五年每月租金為二十一萬元，一百一十六年租賃基地二筆土地土地公告現值與一百一十五年比較，調整比例平均增加百分之一點四(近五年調整比例平均增加百分之一點四五)，則一百一十六年每月租金為二十一萬二千九百四十元$\{=210,000 \text{ 元} \times (1+1.4\%)\}$。</p>
--	--	---