

法規審查會議通過

1100318

☐ 提送法規審查 1100318

☒ 提送市務會議 1100319

新竹市市有土地及房屋租金率計算基準修正草案總說明

一、修正目的：

為利本府計收市有房地租金及執行實務需要，明確規範土地使用強度不同者，適用不同之租金優惠，爰修正本基準，以使本府計收市有土地及房屋租金更臻完善周延。

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：

第三點：修正以申報地價為計價基準；增訂市有土地出租供部分營業、部分住家等使用情形時，其租金優惠計算方式；新增市有土地供依法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群使用者租金適用優惠規定。

第四點：增訂出租之市有農業用地或耕地作農業使用者，租金以收租當期申報地價總額年息千分之十五為計收標準。

第五點：增訂本府依民法及財團法人法規定接管之租賃標的物，其租金以高者計收，及依原租約辦理續約時之租金計收規定。

第六點：配合本府於一零六年六月統一調整行政規則法制體例，爰刪除本點。

法規審查會議通過

1100318

☒ 提送法規審查1100318

☒ 提送市務會議1100319

新竹市市有土地及房屋租金率計算基準修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
一、新竹市政府(以下簡稱本府)為核算新竹市市有土地及房屋租金，特訂定本基準。除其他法令另有規定外，依本基準辦理之。	一、新竹市政府(以下簡稱本府)為核算新竹市市有土地及房屋租金，特訂定本基準。除其他法令另有規定外，依本基準辦理之。	本點未修正。
二、新竹市市有土地(以下簡稱市有土地)每年之租金率，按收租當期土地申報地價總額年息百分之五計收。房屋租金依稅捐稽徵機關核定房屋現值百分之十計收。	二、新竹市市有土地(以下簡稱市有土地)每年之租金率，按收租當期土地申報地價年息百分之五計收。房屋租金依稅捐稽徵機關核定房屋現值百分之十計收。	酌作文字修正。
三、出租供下列目的使用之市有土地，按應繳租金率六折優惠計收： (一) 政府機關、非營利法人、慈善機構、公益團體及學校作事業目的使用者。 (二) 外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。 (三) 身心障礙(檢附證明文件)供自用者。 (四) 獎勵民間投資興辦公園及停車場使用者。	三、出租供下列目的使用之市有土地，按應繳租金率六折優惠計收： (一) 政府機關、非營利法人、慈善機構、公益團體及學校作事業目的使用者。 (二) 外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。 (三) 身心障礙(檢附證明文件)供自用者。 (四) 獎勵民間投資興辦公園及停車場使用者。	一、修正標點符號及酌作文字修正。 二、依據平均地權條例第十六條規定及內政部九十三年十一月十二日解釋函令，公告地價僅作為土地所有權人申報地價之依據，公告地價於公告三十日後即成為歷史資料，不宜作為計價基準，爰修正公告地價為申報地價。 三、增訂市有土地出租供部分營業、部分住家等使用情形時，其租金優惠計算方式。 四、考量經公告指定或登錄之文化資產及其定

法規審查會議通過
1100318

☒ 提送法規審查 1100318
☒ 提送市務會議 1100319

(五) 承租人設有戶籍

並供自用住宅使用之承租戶面積在一百平方公尺以內部分(包含承租面積超過一百平方公尺以上，其在一百平方公尺以內之範圍)。但部分供營業及部分供自用住宅等其他使用情形者，得按當期房屋稅單或房屋課稅明細表所載自住課稅現值比例計算優惠。

騎樓供公眾通行且無營業使用市有土地部分之租金減半計收方式如下：

(一) 地上多層非屬區分所有權之建築物者(即透天厝)：騎樓使用市有地面積乘以每平方公尺申報地價乘以年租金率乘以二分之一。

(二) 地上多層屬區分所有權之建物且騎樓屬主建物者：騎樓使用市有地面積乘以樓層數分之一乘以每平方公尺申報地價乘以年租金率乘以二分之

(五) 供自用住宅使用

之承租戶面積在一〇〇平方公尺以內部分(包含承租面積超過一〇〇平方公尺以上，其在一〇〇平方公尺以內之範圍)。承租人如兼具兩種(含)以上之優惠資格或依其他法令得享受租金優惠者，面積在一〇〇平方公尺以內部分，得分別按其優惠租金率計算。

騎樓使用市有土地部分之租金減半計收方式如下：

(一) 地上多層非屬區分所有權之建築物者(即透天厝)：騎樓使用市有地面積×每平方公尺公告地價×年租金率×1/2。

(二) 地上多層屬區分所有權之建物且騎樓屬主建物者：騎樓使用市有地面積×1/樓層數×每平方公尺公告地價×年租金率×1/2。
(限地面層主建物所有權人)

著土地，在使用上有一定程度之限制，爰新增有關市有土地供依法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群使用者租金優惠規定，以符合活化再利用文化資產之目的。

五、將承租人如兼具兩種以上之優惠資格者作項次調整。

法規審查會議通過

1100318

☒ 提送法規審查 1100318
☒ 提送市務會議 1100319

<p>二。(限地面層主建物所有權人)</p> <p>(三) 地上多層屬區分所有權之建物且騎樓屬共同使用部分：騎樓使用市有地面積乘以樓層數分之一乘以區分所有權人共同使用部分之應有部分乘以每平方公尺申報地價乘以年租金率乘以二分之一。</p> <p>二。(各區分所有權人)</p> <p>承租人如兼具兩種(含)以上之優惠資格或依其他法令得享受租金優惠者，面積在一百平方公尺以內部分，得分別按其優惠租金率計算。</p> <p>市有土地供依法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群使用者，得依第二點所定租金額百分之五十計收(算)租金。</p>	<p>(三) 地上多層屬區分所有權之建物且騎樓屬共同使用部分：騎樓使用市有地面積$\times 1/$樓層數\times區分所有權人共同使用部分之應有部分\times每平方公尺公告地價\times年租金率$\times 1/2$。(各區分所有權人)</p>	
<p>四、依區域計畫法劃定之農牧用地及都市計畫法劃定為農業區實際供作農業使用之市有土地，租金按收租當期土地申報地價總額年息千分之十五計收(算)。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、考量本市農業區、保護區之市有土地使用有其限制及農民負擔情形，並參考台南市政府地政局訂定之市有耕地及養殖用地出租辦法，爰增訂出租</p>

法規審查會議通過

1100318

☒ 提送法規審查 1100318
☐ 提送市務會議

		<p>之市有農業用地或耕地作農業使用者，租金以收租當期申報地價年息千分之十五為計收標準。</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、本點新增。</p> <p>二、因本府接管之租賃標的物其已有原出租條件、土地使用用途及經濟效益，為合理反映地價動態，以維護市庫權益，爰規定本府接管後，其租金以高者計收(視原契約或第二點基準何者為高)。惟參照臺灣高等法院暨所屬法院一百零九年法律座談會民事類提案第三十八號及高等法院高雄分院九九年上易字第三五四號民事判決，民法第四百二十五條規定於國有財產署受讓租賃標的物所有權之情形，亦應適用，爰規定就租賃標的物，原租約租金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情形者，改依本要點第二點規定(較高)計收。</p> <p>三、增訂依原租約辦理續約時之租金計收規定。</p>
<p>六、占用市有土地之損害賠償金比照第二點規</p>	<p>四、占用市有土地之損害賠償金比照第二點規</p>	<p>點次變更。</p>

法規審查會議通過

1100318

☒ 提送法規審查 1100318

☒ 提送市務會議 1100319

定租金率計收。	定租金率計收。	
七、投資開發興建之市有土地及房屋，其租金率依本府核定之投資計畫辦理。但不得低於第二點規定之租金率，最高租金率不受申報地價年息百分之十限制。	五、投資開發興建之市有土地及房屋，其租金率依本府核定之投資計畫辦理。但不得低於第二點規定之租金率，最高租金率不受申報地價年息百分之十限制。	點次變更。
	六、本基準奉核定後實施。	一、 <u>本點刪除</u> 。 二、配合本府於一零六年六月統一調整行政規則法制體例，爰刪除本點。

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#221
電子信箱：010307@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府行政處(法制科)

發文日期：中華民國110年4月20日
發文字號：府財產字第1100064411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」，並自中華民國110年4月12日生效，請查照。

說明：檢送「新竹市市有土地及房屋租金率計算基準」條文乙份。

正本：新竹市政府人事處、新竹市政府工務處、新竹市文化局、新竹市政府主計處、新竹市政府民政處、新竹市政府交通處、新竹市政府地政處、新竹市政府行政處、新竹市政府社會處、新竹市政府產業發展處、新竹市政府政風處、新竹市政府教育處、新竹市政府都市發展處、新竹市政府勞工處、新竹市警察局、新竹市衛生局、新竹市稅務局、新竹市環境保護局、新竹市消防局、新竹市東區區公所、新竹市北區區公所、新竹市香山區公所、新竹市東區戶政事務所、新竹市北區戶政事務所、新竹市香山戶政事務所、新竹市地政事務所、新竹市立動物園、新竹市立體育場、新竹市東區衛生所、新竹市北區衛生所、新竹市香山衛生所、新竹市殯葬管理所、新竹市立三民國民中學、新竹市立內湖國民中學、新竹市立光武國民中學、新竹市立光華國民中學、新竹市立成德高級中學、新竹市立虎林國民中學、新竹市立南華國民中學、新竹市立建華國民中學、新竹市立香山高級中學、新竹市立培英國民中學、新竹市立富禮國民中學、新竹市東區三民國民小學、新竹市東區水源國民小學、新竹市東區竹蓮國民小學、新竹市東區東門國民小學、新竹市東區東園國民小學、新竹市東區建功國民小學、新竹市東區陽光國民小學、新竹市東區新竹國民小學、新竹市東區龍山國民小學、新竹市東區關東國民小學、新竹市東區科園國民小學、新竹市北區北門國民小學、新竹市北區民富國民小學、新竹市北區西門國民小學、新竹市北區南寮國民小學、新竹市北區載熙國民小學、新竹市北區舊社國民小學、新竹市香山區大湖國民小學、新竹市香山區大庄國民小學、新竹市香山區內湖國民小學、新竹市香山區港南國民小學、新竹市香山區虎林國民小學、新竹市香山區南隘國民小學、新竹市香山區茄苳國民小學、新竹市香山區香山國民小學、新竹市香山區頂埔國民小學、新竹市香山區朝山國民小學、新竹市立新竹幼兒園、新竹市立育賢國民中學、新竹市立建功高級中學、新竹市東區高峰國民小學、新竹市立新科國民中學、新竹市立竹光國民中學、新竹市政府城市行銷處、新竹市東區青草湖國民小學、新竹市家庭教育中

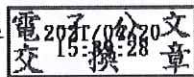
法制科 收文：110/04/20



231100001983 無附件

心、新竹市動物保護及防疫所、新竹市華德福實驗學校、新竹市東區關埔國民小學

副本：本府行政處(法制科)、財政處



裝

訂



線



新竹市市有土地及房屋租金率計算基準

- 一、新竹市政府（以下簡稱本府）為核算新竹市市有土地及房屋租金，特訂定本基準。

除其他法令另有規定外，依本基準辦理之。

- 二、新竹市市有土地（以下簡稱市有土地）每年之租金率，按收租當期土地申報地價總額年息百分之五計收。房屋租金依稅捐稽徵機關核定房屋現值百分之十計收。

- 三、出租供下列目的使用之市有土地，按應繳租金率六折優惠計收：

- （一）政府機關、非營利法人、慈善機構、公益團體及學校作事業目的使用者。

- （二）外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。

- （三）身心障礙（檢附證明文件）供自用者。

- （四）獎勵民間投資興辦公園及停車場使用者。

- （五）承租人設有戶籍並供自用住宅使用之承租戶面積在一百平方公尺以內部分（包含承租面積超過一百平方公尺以上，其在一百平方公尺以內之範圍）。但部分供營業及部分供自用住宅等其他使用情形者，得按當期房屋稅單或房屋課稅明細表所載自住課稅現值比例計算優惠。

騎樓供公眾通行且無營業使用市有土地部分之租金減半計收方式如下：

- （一）地上多層非屬區分所有權之建築物者（即透天厝）：騎樓使用市有地面積乘以每平方公尺申報地價乘以年租金率乘以二分之一。

- （二）地上多層屬區分所有權之建物且騎樓屬主建物者：騎樓使

用市有地面積乘以樓層數分之一乘以每平方公尺申報地價
乘以年租金率乘以二分之一。(限地面層主建物所有權人)

(三)地上多層屬區分所有權之建物且騎樓屬共同使用部分：騎
樓使用市有地面積乘以樓層數分之一乘以區分所有權人共
同使用部分之應有部分乘以每平方公尺申報地價乘以年租
金率乘以二分之一。(各區分所有權人)

承租人如兼具兩種(含)以上之優惠資格或依其他法令得享受
租金優惠者，面積在一百平方公尺以內部分，得分別按其優惠
租金率計算。

市有土地供依法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築或聚
落建築群使用者，得依第二點所定租金額百分之五十計收(算)
租金。

四、依區域計畫法劃定之農牧用地及都市計畫法劃定為農業區實際
供作農業使用之市有土地，租金按收租當期土地申報地價總額
年息千分之十五計收(算)。

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。

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)。

六、占用市有土地之損害賠償金比照第二點規定租金率計收。

七、投資開發興建之市有土地及房屋，其租金率依本府核定之投資
計畫辦理。但不得低於第二點規定之租金率，最高租金率不受
申報地價年息百分之十限制。