

# 國營臺灣鐵路股份有限公司不動產出租及利用作業要點

- 一、國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱本公司）為辦理所有之不動產出租及利用業務需要，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱之不動產為土地及建築改良物。
- 三、本公司所有之不動產為配合業務、公益、公用需要或增加營收利益，得辦理出租或利用。
- 四、不動產之出租方式以公開標租為原則。但合於下列各款情形之一者，得不經公開標租程序逕予出租：
  - （一）原有基、耕地租約租賃期限屆滿，未逾六個月者。
  - （二）在民國八十二年七月二十一日前已占建房屋，於不妨礙業務使用，並繳清歷年使用補償金者。
  - （三）政府機關及公營事業機構。
  - （四）為配合本公司客貨運輸業務、公益、公用需要者。
  - （五）埋設、附掛管線或經申請設立電塔、行動電話基地臺者。
  - （六）為配合辦理本公司鐵路工程或國家公共工程施工需要者。
  - （七）配合本公司轉投資事業，專案報准者。
  - （八）配合政府辦理青年創業或文化創意產業需要，並檢附相關證明文件者。
  - （九）租期在一年以下者。
  - （十）其他特殊情形或法令另有規定者。

本公司辦理不動產公開標租，得因不動產標的性質或用途特殊，擬訂遴選規定，公開辦理遴選出租。
- 五、出租之不動產已形成不定期租賃關係者，應以書面通知承租人於三個月內申請訂定書面契約；承租人未於規定期限內申請訂定書面契約者，本公司得終止租賃關係。

前項期限，承租人死亡者，得延長為六個月。
- 六、出租之不動產租期屆滿後，除適用耕地三七五減租條例之租約外，原承租人或其繼承人未依第四點第一項第一款規定於租期屆滿六個月內申請承租，本公司應依規定辦理租賃物收回事宜。但符合第四

點第一項第二款規定者，本公司得限期通知原承租人或其繼受人依規定重新申請承租。

- 七、申請穿越鐵路路基埋設管線者，應向申請人收取一次土地使用費。申請人應簽立切結書並載明如有第四十一點第一項第一款至第三款及第七款至第十款情形之一者，應無條件配合本公司收回土地。

前項一次土地使用費計收基準，依第二十點第一項第四款但書規定辦理。

八、出租對象：

- (一) 政府機關及公營事業機構。
- (二) 依法登記之法人。
- (三) 依商業登記法登記之商業。
- (四) 有行為能力之自然人。

九、依第四點第一項第一款、第二款規定逕予出租對象如下：

- (一) 依第一款出租者為原承租人或其繼承人、建築改良物之受讓人或拍定人。
- (二) 依第二款出租者為建築改良物之所有人。

- 十、為增加土地之利用效益或配合業務需要時，得以預收租金方式，由投資人出資興建建築改良物，其產權歸本公司所有，其甄選投資人之程序除其他法律另有規定者外，應依政府採購法相關規定辦理。

依前項規定，以預收租金方式投資興建產權歸本公司所有之建築改良物及附屬設備，於核准使用期間屆滿，得依照第三十四點第二項、第三項規定辦理。

- 十一、為配合政府機關促進地方發展與活化資產建設需要，或政府機關辦理文化資產維護及管理，得以合作方式由本公司提供房地予政府機關辦理新建、重建、整建、維護及經營管理。合作期間興建之建築改良物，以本公司為起造人，其產權歸本公司所有。

合作期間應視個案情形訂定之，最長以二十年為限。合作期間可延長之；惟延長期間以不超過原合作期限二十年為限。合作期間政府機關對於經營之財產應負管理及維護責任，且雙方權利義務應以書面契約訂定之。

配合政府機關促進地方發展與活化資產建設，合作期間營運收入於扣除合作範圍內應納稅捐及相關管理維護費用後，按出資比例分配。但政府機關應給付本公司之金額不得低於以當期土地公告地價年息百分之五、房屋課稅現值百分之十計收之租金(營業稅外加)。合作期間依第一項興建之建築改良物，前十年以政府機關投資金額抵付租金，自第十一年起按建物課稅現值百分之十計收年租金(營業稅外加)。

前項出資比例計算基準如下：

- (一) 本公司出資金額計算，以訂約當期土地公告現值及房屋課稅現值計算出資總額，如契約訂有檢討機制，依當期土地公告現值及房屋課稅現值修正檢討。
- (二) 政府機關出資金額計算，以辦理合作所需支付之相關費用，計算出資總額。

本公司提供之房地屬經指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀及自然地景，配合政府機關依法辦理文化資產維護及管理，合作期間有營運收入者，於扣除相關管理維護費用及應納稅捐後，由雙方均分。

十二、為培養、繁榮鐵路運輸及傳承鐵路文化所必需之其他事業，包括餐飲、旅館、觀光旅遊、鐵道文化創意、零售、百貨、不動產開發及管理業務，得以合作方式由本公司提供房地予經遴選之民間機構(如公司法人)辦理新建、重建、整建、維護及經營管理。合作期間興建之建築改良物，以本公司為起造人，其產權歸本公司。

合作期間視個案情形最長以二十年為限，雙方權利義務應以書面契約訂定。其應給付本公司租金金額及盈餘分配參照第十一點第三項及第四項辦理。

合作期間依第一項興建之建築改良物，前十年以投資人投資金額抵付租金，自第十一年起按建物課稅現值百分之十計收年租金(營業稅外加)。

十三、依第四點第一項第九款規定短期性土地出租之承租人於租地上興建臨時建築改良物時，經本公司同意得以承租人名義興建臨時建築

改良物，惟於租賃期間禁止所有權移轉並於租期屆滿或租約終止時應自行拆除地上物返還土地。

承租人依前項規定申請興建臨時建物，應憑土地租賃契約取得土地使用權證明，承租人不得請求本公司核發土地使用權同意書。

十四、公開標租及公開遴選出租之程序如下：

公開標租：

- (一) 選定出租之不動產。
- (二) 擬訂出租之投標資格、決標方式等。
- (三) 議定出租底價。
- (四) 公告。
- (五) 開標。
- (六) 訂約。
- (七) 管理。

公開遴選：

- (一) 選定出租之不動產。
- (二) 擬訂參加遴選資格、遴選規定等。
- (三) 議定租金底價。
- (四) 公告。
- (五) 甄選結果。
- (六) 訂約。
- (七) 管理。

前項第二款遴選規定由本公司依出租標的計畫用途訂定之。

十五、公開標租及公開遴選出租公告原則以登載政府採購網站或本公司網站為準。

公開標租應載明下列事項：

- (一) 公開標租不動產之標示（含不動產所在之縣市、地段、地號、出租面積及使用分區或編定）。
- (二) 公開房地出租底價。
- (三) 租期。
- (四) 押標金金額。

- (五) 開標日期及地點。
- (六) 使用限制。
- (七) 領取投標須知、投標單之時間、地點。
- (八) 投標方式。
- (九) 決標方式。
- (十) 得標人辦理簽訂租賃契約之期限。
- (十一) 本公司與工會簽訂團體協約之員工優惠條款。
- (十二) 其他相關事項。

公開遴選應載明下列事項：

- (一) 遴選出租不動產之標示（含不動產所在之縣市、地段、地號、出租面積及使用分區或編定）。
- (二) 出租房地租金底價。
- (三) 租期。
- (四) 履約保證金金額。
- (五) 遴選日期。
- (六) 使用限制。
- (七) 參加遴選方式。
- (八) 得標人辦理簽訂租賃契約之期限。
- (九) 本公司與工會簽訂團體協約之員工優惠條款。
- (十) 其他相關事項。

登載政府採購網站或本公司網站者，第一次刊登不得少於十四日（含例假日），第二次不得少於十日，第三次以上不得少於三日。

十六、逕予出租程序如下：

- (一) 申請。
- (二) 收件。
- (三) 審查。
- (四) 審查結果通知申請人。
- (五) 依第四點第一項第二款通知占用者依限繳清使用補償金。
- (六) 訂約。
- (七) 管理。

十七、依逕予出租規定提出申請租用本公司所有之不動產時，應檢附下列文件：

- (一) 承租本公司所有不動產申請書。
- (二) 申請人身分證明文件。
- (三) 土地（建物）登記簿謄本。
- (四) 地籍圖謄本。
- (五) 土地使用分區或土地使用編定證明。
- (六) 符合得逕予出租之證明文件。
- (七) 依其他法令規定應提出之證明文件。

前項第二款、第六款、第七款證件得為影印本，申請人應自行核對與正本相符並註明認章。第五款證件需在核發機關核發之日起有效期間內。

十八、本公司辦理不動產出租之期限規定如下：

- (一) 基地（地上已建有私有建築改良物者）五年以下，但申請占建承租、過戶承租或繼承承租案件，申請承租之日至本公司所定租期屆滿日未滿一年者，出租期限為六年以下。
- (二) 耕地十年以下。
- (三) 第一款、第二款以外之其他土地及建築改良物二十年以下。

各類租約之起訖日規定如下：

- (一) 占建承租：以受理申租案之次月一日為租約起日，並以本公司訂之租期屆滿日為租約訖日。
- (二) 基（耕）地過戶換約：以申請換約之日期為租約起日，並以原租約屆滿日為租約訖日。
- (三) 基（耕）地繼承換約：以繼承發生之日期為租約起日，並以原租約屆滿日為租約訖日。
- (四) 基（耕）地續租換約：以原租期屆滿之次日為租約起日，並以本公司訂之租期屆滿日為租約訖日。

租期屆滿日由本公司自行定之。

十九、公開標租及公開遴選出租之底價或核定之租金不得低於當期土地公告地價年息百分之五、房屋課稅現值百分之十計收之金額（營業

稅外加)。但無人投標時，則不受前述之限制。

二十、依第四點第一項但書各款逕予出租之租金及一次土地使用費計收基準如下：

- (一) 第一款、第二款、第三款之政府機關或符合第四款公益、公用需要或符合第六款、第八款規定者，租金以當期土地公告地價年息百分之五、房屋課稅現值百分之十計收；第二款作為自用住宅使用者，面積三百平方公尺以下部分，以當期土地公告地價年息百分之五租金額百分之五十計收。
- (二) 政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用且無營業行為者，或直轄市、縣（市）勞工主管機關承租作職業訓練機構、就業服務機構、庇護工場、視覺功能障礙者從事按摩或理療按摩工作場地者，租金以當期土地公告地價年息百分之五租金額百分之六十計收、房屋以當期課稅現值百分之十計收。
- (三) 第三款之公營事業機構、第四款為配合本公司客貨運業務需要及第七款、第九款者等租金，應參考市場租金行情，以議價方式計收。
- (四) 第五款者，除行動無線電話基地台以本公司行動無線電話基地台租金計算基準表為收費基準外，應參考市場租金行情，以議價方式計收。但為供應民生必需之自來水、電力及瓦斯等埋設、附掛管線者，得以一次收取土地使用費，不受第十八點期限之限制，並依第七點第一項規定簽立切結書。一次土地使用費計收基準，按同意使用當期土地公告地價年息百分之五計算，一次計收五十年，不得分期繳納，期限屆滿後不再收取使用費。使用費收訖後，使用人已無使用需要，得同意使用人申請退還，並自其騰空返還土地當日起，按日數比例無息退還未到期之使用費。

前項第一款、第二款、第三款租金及第四款但書一次土地使用費之營業稅外加。租賃關係存續期間，土地公告地價、當期公告之正產物全年收穫總量或折算代金標準有變動時，其租金應配合調整。

二十一、公開標租土地或建築改良物時，依租金競標，並以有效投標單之投標金額之最高標價者為得標人，最高標價者有二標以上相同時，應當場由相同之最高標價者加價，以加價後最高價者得標，加價次數則不予限制。若最高標價者均不再加價，由主持人抽籤決定得標人及次得標人。

依本要點規定辦理公開標租，有一家以上合格者投標，即應依招標文件所訂時間開標、決標。

二十二、依第四點第一項第一款、第二款規定得逕予出租土地之面積限制如下：

(一) 依第一款出租者，為原承租面積。

(二) 依第二款出租者，為實際使用面積，且空地部分之面積不得超過建築改良物基層建築面積之一倍。其在都市計畫內者，每一承租戶承租面積不得超過一千平方公尺；其在都市計畫外者最高以二千平方公尺為限，建築改良物面積包括農舍、晒場、畜禽舍、倉儲設備等使用之土地面積。

超過前項第二款之土地應分割保留，但有下列情形之一者得全筆出租：

(一) 分割後無法單獨建築使用者。

(二) 地形位置或使用情況特殊，不宜分割者。

二十三、申請租用本公司所有之不動產，申請人得出具委託書，委託具有行為能力之代理人為之。

二十四、租用本公司所有之不動產案件之申請相關文件如有不符或欠缺者，應通知限期補正。申請人並應於本公司通知之期限內完成補正。逾期未辦理者依第二十五點辦理。

二十五、申請租用本公司所有之不動產案件，有下列情形之一者應予退件或終止租約：

(一) 不屬於本公司所有之不動產。

(二) 依法令規定不得出租之不動產。

(三) 有使用或產權糾紛者。

(四) 通知補正，逾期未補正或未照補正事項完成補正者。

- (五) 逾期未繳使用補償金者。
- (六) 不符法令規定之出租要件者。
- (七) 得標人不於規定期限內簽訂租賃契約者。
- (八) 有預定使用計畫或其他處理方式者。

二十六、第十六點第五款規定之使用補償金，應自本公司受理申請租用不動產案件之當月起追溯收取之，並按實際使用年期比照租金基準計算，最長以五年為限。其限於經濟能力無法一次繳清者，得准分期繳交。

二十七、租賃契約書應載明下列事項：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 租賃標的。
- (三) 租期。
- (四) 租金及繳納方式。
- (五) 違約金。
- (六) 使用限制。
- (七) 終止租約情形。
- (八) 保證人或銀行保證及其保證事項。
- (九) 其他約定事項。

二十八、本公司得視承租人每月應繳租金額之大小，於租約內訂明按月或按若干月由承租人自動向本公司繳交。

前項租金以實物計算者，得於地方政府公告折收代金基準後，通知承租人限期繳交。

二十九、依第二十點第一項第一款規定之承租人未依限繳交租金者，應依下列基準加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予加收違約金。
- (二) 逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
- (三) 逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。
- (四) 依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

其他另與本公司訂定契約之承租人未依限繳交租金者，依契約規定辦理。

三十、管理單位對於積欠租金之承租人，於催告限期繳納後，承租人仍拒不繳交時，除已辦公證之契約，應即逕付強制執行外，得依法向法院聲請支付命令或逕行起訴。

三十一、基、耕地之承租人所欠租金應一次繳清，但限於經濟能力無法一次繳清者，本公司於加計違約金後，得准承租人分期繳交。

三十二、承租人為二人以上時，應就租賃契約負連帶責任。

三十三、租賃基地，限於原有已建私有房屋之使用，承租人不得請求本公司核發土地使用權同意書及設定地上權。

三十四、租期屆滿時，租賃關係即行消滅，承租人應恢復原狀或經本公司同意之狀態返還租賃物並停止使用。

逕予出租之本公司所有不動產，承租人有意續租時，應於租期屆滿前三個月內檢附下列文件申請換約續租：

- (一) 續租換約申請書。
- (二) 原租約。
- (三) 身分證明文件。
- (四) 其他依規定應繳之文件。

公開標租及公開遴選出租者，若於出租公告或租約中訂明得予續租，除依租約規定辦理外，未盡事項依前項規定辦理。

三十五、租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用時，應申請退租返還租賃物，並停止使用。但依第三十六點、第三十七點規定轉讓租賃權，申請過戶續租者，應於轉讓之日起一個月內會同受讓人檢附下列文件辦理。

- (一) 過戶換約申請書。
- (二) 原租約。
- (三) 受讓人身分證明文件。
- (四) 權利移轉證明文件（耕地租賃免附）。
- (五) 其他依法令應提出之文件。

三十六、依第四點第一項第一款、第二款規定逕予出租之本公司所有基

地，於該地上私有建築改良物所有權移轉時，或本公司所有耕地，承租人因喪失耕作能力，將承租權讓與訂約時同戶共炊且共同耕作之現耕家屬或直系血親卑親屬時，應依第三十五點規定申請過戶續租。

三十七、依第四點辦理標租之本公司所有不動產，有下列各款情形時，承租人得轉讓其租賃權，並依第三十五點規定申請過戶續租：

- (一) 受讓人願執行原使用計畫。
- (二) 受讓人願履行原租約約定之義務。
- (三) 經本公司同意者。

三十八、租賃關係存續期間，因繼承而申請換約續租者，應於繼承開始之日起六個月內檢附下列文件申請繼承承租：

- (一) 繼承換約申請書。
- (二) 原租約。
- (三) 被繼承人死亡時之戶籍謄本。
- (四) 繼承承租人申請當時之戶籍謄本。
- (五) 繼承系統表。
- (六) 繼承人拋棄繼承者，須附法院核備公函。被繼承人於民國七十四年六月五日以前死亡者，應附繼承權拋棄書及拋棄人印鑑證明。
- (七) 分割遺產者，須附分割協議書及立協議書人之印鑑證明。

前項第五款繼承系統表，應於表上加註「如有遺漏或錯誤，致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽名或蓋章。

第一項第五款至第七款之文件，於下列情形，得免檢附：

- (一) 已登記之私有建築改良物，辦竣建物繼承登記，且檢具建物所有權狀影本或建物登記簿謄本，證明為其所有者。
- (二) 未登記之私有建築改良物，已變更納稅義務人為繼承承租人名義，且檢具該建物納稅證明及其建築改良物為其所有之切結書者。

部分繼承人行方不明，或拒予合作，得由其他繼承人以全體繼承人之名義申請辦理。

三十九、本公司所有之不動產原承租人於租期屆滿前未換約續租，而由受讓人、繼承人或拍賣之拍定人於租期屆滿後依第四點但書第一款、第二款規定申請租用者，應檢附承租本公司所有不動產申請書及下列文件：

- (一) 因過戶受讓者，為第三十五點第二款至第五款之文件。
- (二) 因繼承受讓者，為第三十八點第一項第二款至第七款之文件。
- (三) 因拍賣而為拍定人者，為第三十五點第三款至第五款之文件。

四十、逾第三十五點及第三十八點規定之申請期限者，應依下列基準加收違約金：

- (一) 逾期申請未滿一個月者，加收當月租金額一倍之違約金。但逾期二日以內申請者，免予加收違約金。
- (二) 逾期申請一個月以上，未滿二個月者，加收當月租金額二倍之違約金。
- (三) 逾期申請二個月以上，未滿三個月者，加收當月租金額三倍之違約金。
- (四) 依此類推，最高以五倍為限。

四十一、本公司出租之不動產於租賃關係存續期間，有下列情形之一者，本公司得終止租約：

- (一) 配合政府舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用。
- (二) 政府實施國家政策、都市計畫、都市更新或土地重劃有收回必要。
- (三) 本公司因開發利用或另有處分計畫有收回必要。
- (四) 承租人積欠租金達法定期限。
- (五) 承租人死亡而無繼承人。
- (六) 承租人違反租賃契約。
- (七) 承租人有轉租行為。但屬於第十一點、第十二點之合作方式、提升不動產出租收益或配合政府機關業務需要，且經本公司同意者，不在此限。
- (八) 承租人申請退租。
- (九) 本公司業務上需要。

(十) 依其他法令規定得終止租約。

四十二、租約終止，承租人應依限拆除騰空非屬本公司所有之地上物，返還租賃物，除法令另有規定者外，不得要求任何補償。

四十三、依本要點所需使用申請書表及租賃契約書等之格式由本公司訂定之。

四十四、本要點經董事會核定，陳報交通部備查後，發布生效，修正時亦同。