臺南市市有房地短期出租作業要點總說明

為促進市有房地有效利用，增加收益，特訂定本要點。全文共計十點，其要點說明如下：

- 一、立法目的。(第一點)
- 二、房地短期出租範圍。(第二點)
- 三、房地短期出租對象。(第三點)
- 四、租期、租金計收基準及續租方式之規定。(第四點)
- 五、辦理公證之規定。(第五點)
- 六、履約保證金繳交、租期屆滿前後之退還規定。(第六點)
- 七、本府得終止契約之規定。(第七點)
- 八、因不可歸責於承租人之事由終止租約時，已繳租金之退還情形。(第八點)
- 九、承租人未經本府同意不得建造建築物。(第九點)
- 十、承租人不得主張優先購買權及設定地上權。(第十點)

臺南市市有房地短期出租作業要點逐點說明

規定	說明
<p>一、臺南市政府(以下簡稱本府)為促進市有房地有效利用，增加收益，特訂定本要點。</p>	<p>立法目的。</p>
<p>二、市有房地短期出租範圍如下：</p> <p>(一)未開闢之公共設施用地。</p> <p>(二)閒置土地或房屋。</p> <p>前項出租房地之使用，不得違反都市計畫法及區域計畫法土地使用管制之規定。</p>	<p>房地短期出租範圍。</p>
<p>三、出租對象如下：</p> <p>(一)政府機關(構)及公營事業機構。</p> <p>(二)依法登記之法人或團體。</p> <p>(三)有行為能力之自然人。</p>	<p>房地短期出租對象。</p>
<p>四、租期、租金計收基準及續租方式如下：</p> <p>(一)公開標租：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 按日出租，租期為未滿一年，且不少於一百零四日，租金以臺南市市有房地租金計算基準為標租底價。 2. 按年出租，租期為一年，租金以臺南市市有房地租金計算基準為標租底價。 3. 租期屆滿，承租人於租賃期間無違反契約之情事，經本府同意得續租一次。 	<p>租期、租金計收基準及續租方式之規定。</p>

<p>(二) 專案出租：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市有房地管理機關基於政策或配合業務需要，經本府同意得辦理專案出租。租期以一年為限，租金按臺南市市有房地租金計算基準計算，租期屆滿，經本府同意得予續租。 2. 因特殊原因，不能公開標租，經本府同意得辦理專案出租。租期以三個月為限，租金按臺南市市有房地租金計算基準加倍計收，租期屆滿，不再續租。 <p>租金應以預收方式，於訂約時一次付清。</p>	
<p>五、承租人應會同本府向市有房地所在地之管轄法院辦理租賃契約公證，公證費用由承租人負擔。但承租人為政府機關(構)及公營事業機構者，免辦理公證。</p>	<p>辦理公證之規定。</p>
<p>六、承租人訂約時，應繳交履約保證金，按日出租者，以租金總額兩倍計算；按年出租者，以兩個月租金之總額計算；專案出租者，以租金總額計算。</p> <p>承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。</p> <p>履約保證金於租期屆滿時抵付拆除地上物、損害賠償等費用後無息退還；不足抵付時，由承租人另</p>	<p>履約保證金繳交、租期屆滿前後之退還規定。</p>

行支付。	
七、有下列情形之一者，本府得終止契約： （一）政府實施國家政策、舉辦公共事業或公務使用需要。 （二）使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗。 （三）使用行為違反契約。 （四）因其他事由本府認為有收回必要。	本府得終止契約之規定。
八、因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，未使用期間之已繳租金退還承租人。	因不可歸責於承租人之事由終止租約時，已繳租金之退還情形。
九、承租人未經本府同意不得建造建築物。	承租人未經本府同意不得建造建築物。
十、承租人不得主張優先購買權及設定地上權。	承租人不得主張優先購買權及設定地上權。

臺南市市有房地短期出租作業要點

一、臺南市政府(以下簡稱本府)為促進市有房地有效利用，增加收益，特訂定本要點。

二、市有房地短期出租範圍如下：

- (一)未開闢之公共設施用地。
- (二)閒置土地或房屋。

前項出租房地之使用，不得違反都市計畫法及區域計畫法土地使用管制之規定。

三、出租對象如下：

- (一)政府機關(構)及公營事業機構。
- (二)依法登記之法人或團體。
- (三)有行為能力之自然人。

四、租期、租金計收基準及續租方式如下：

(一)公開標租：

1. 按日出租，租期為未滿一年，且不少於一百零四日，租金以臺南市市有房地租金計算基準為標租底價。
2. 按年出租，租期為一年，租金以臺南市市有房地租金計算基準為標租底價。
3. 租期屆滿，承租人於租賃期間無違反契約之情事，經本府同意得續租一次。

(二)專案出租：

1. 市有房地管理機關基於政策或配合業務需要，經本府同意得辦理專案出租。租期以一年為限，租金按臺南市市有房地租金計算基準計算，租期屆滿，經本府同意得予續租。
2. 因特殊原因，不能公開標租，經本府同意得辦理專案出租。租期以三個月為限，租金按臺南市市有房地租金計算基準加倍計收，租期屆滿，不再續租。

租金應以預收方式，於訂約時一次付清。

五、承租人應會同本府向市有房地所在地之管轄法院辦理租賃契約公證，公證費用由承租人負擔。但承租人為政府機關(構)及公營事業機構者，免辦理公證。

六、承租人訂約時，應繳交履約保證金，按日出租者，以租金總額兩倍計算；按年出租者，以兩個月租金之總額計算；專案出租者，以租金總額計算。

承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。

履約保證金於租期屆滿時抵付拆除地上物、損害賠償等費用後無息退還；不足抵付時，由承租人另行支付。

七、有下列情形之一者，本府得終止契約：

(一) 政府實施國家政策、舉辦公共事業或公務使用需要。

(二) 使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗。

(三) 使用行為違反契約。

(四) 因其他事由本府認為有收回必要。

八、因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，未使用期間之已繳租金退還承租人。

九、承租人未經本府同意不得建造建築物。

十、承租人不得主張優先購買權及設定地上權。