



目

錄

| | |
|--|----|
|  我們的服務..... | 02 |
|  認養：綠美化..... | 03 |
|  租用：申租、過戶..... | 04 |
|  購買：租用地、畸零地、開發讓售..... | 10 |
|  利用：委營、通行權、占用等..... | 20 |
|  地上權..... | 27 |





我們的服務，資訊室

本處願景

國產服務 足感心ㄟ！

本局願景

活化國家資產、創造資產價值！

服務理念

落實以顧客為導向的服務！

服務目標

用心了解民眾需求
細心規劃服務項目
貼心直接為民服務

本處業務

接管業務、勘查業務、處分業務、
管理業務、改良利用業務



可上網至本處網站查詢：

- e 本處線上申請專區
- e 本處線上預約專區
- e 首長有約申請
- e 全民參與建言





認養：綠美化，改良利用課



認養國有非公用土地施作綠美化

▶ 何謂認養土地：

國有非公用土地，在無處分、利用計畫前，本處得同意他人以認養方式施以綠美化、代為整理維護環境。

▶ 認養申請人之資格：

認養案件之申請人資格為設有代表人或管理人之非法人團體及自然人。

▶ 認養期限：

綠美化案件經同意辦理者，期限最長為二年，本處應與申請人簽訂書面契約。

▶ 認養人之責任義務及相關限制：

一、應盡善良管理人之注意。

二、不得有任何可能產生收益之使用行為，亦不得有違反法令規定之事項。

三、施作綠美化或整理維護環境，應依相關法令辦理，並自行負擔全部費用。

四、不得將國有土地提供第三人使用。

五、綠美化期間，無需向本處付土地使用費，所種植之花草樹木屬國有，亦不得要求支付任何費用或補償。

六、契約終止時，除地上物為花草樹木外，應於十五日內將土地騰空返還本處。

▶ 認養之檢查：

綠美化期間，本處得定期或不定期函查或派員檢查土地之使用情形。

☎ 承辦單位及分機：

改良利用課 分機 1505、1506、1511、1516

🌐 改良利用業務線上申請專區



租用：申租、過戶，管理課



申租國有基地




申請條件：

民國 82 年 7 月 21 日前已實際使用國有非公用土地，並願繳清歷年使用補償金者。




作業流程

(請上網至本處並連結到  「網站之為民服務－申租申購案作業流程－國有土地申租案件辦理流程圖」)



申請應繳證件

(請上網至本處並連結到  「為民服務白皮書第 21 頁」及外網之「線上申請」－「各種申請書表(含填寫範例)之下載」－「申租」連結)



租金計算：

當期申報地價 × 承租面積 × 0.05 ÷ 12

(請上網至本處並連結到外網之  「為民服務」－「租金試算」)



租金優惠：

作為自用住宅使用(100 平方公尺內)或騎樓、人行道使用者，分別可按六折或五折方式計收；變更為非住宅使用或戶籍遷出者，應於當月起停止優惠。



承辦單位：

管理課 分機：1353



申租業務線上申請專區



租用：申租、過戶，管理課



申租國有耕地



申請條件：

符合國有耕地放租實施辦法第 6 條第 1 項各款規定之放租對象，於放租機關公告之放租受理期申請者（該耕地需編定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之國有非公用農牧用地）




作業流程

（請上網至本處並連結到  「國有土地申租案件辦理流程圖」）




申請應繳證件

（請上網至本處並連結到  「為民服務白皮書第 22 頁」外網之「線上申請」－「各種申請書表（含填寫範例）之下載」－「申租」連結）



租金計算

（請上網至本處並連結到外網之  「為民服務」－「租金試算」）



災歉減免：

依耕地租佃委員會查勘歉收成數證明辦理。



承辦單位：

管理課 分機：1353



申租業務線上申請專區





租用：申租、過戶，管理課



申租國有農業用地



申請條件：

民國 82 年 7 月 21 日前已於農業用地（不含國有耕地）作農作、畜牧、造林、養殖使用者。




作業流程

（請上網至本處並連結到  「國有土地申租案件辦理流程圖」）



申請應繳證件

（請上網至本處並連結到  「為民服務白皮書第 23 頁」外網之「線上申請」－「各種申請書表（含填寫範例）之下載」－「申租」連結）



租金計算

（請上網至本處並連結到外網之  「為民服務」－「租金試算」）



災歉減免：

依耕地租佃委員會查勘歉收成數證明辦理。



承辦單位：

管理課 分機：1353



申租業務線上申請專區





租用：申租、過戶，管理課



申請過戶換約



申請條件：

租賃關係存續期間，承租人所有地上房屋讓與他人，轉讓租賃權前，應先徵得出租機關同意後，於轉讓之日（訂立契約日）起 1 個月內會同受讓人申請。




作業流程

（請上網至本處並連結到  「國有土地申租案件辦理流程圖」）



申請應繳證件

（請上網至本處並連結到  「為民服務白皮書第 24 頁」外網之「線上申請」－「各種申請書表（含填寫範例）之下載」－「申租」連結）



違約金計算：

1. 過戶違約金：

承租人轉讓租賃權，未先徵得出租機關同意者，應繳納當月租金額 2 倍之違約金。

2. 逾期過戶違約金：

承租人未於轉讓之日起 1 個月內會同受讓人向出租機關申請過戶換約者，每超過 1 個月應加收 1 個月租金額之違約金，至多以 5 個月租金額為限。



承辦單位：

管理課 分機：1353



申租業務線上申請專區



租用：申租、過戶，管理課



申請繼承換約




換約要件：

租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起 6 個月內申請繼承換約。




作業流程

(請上網至本處並連結到  「繼承換約案件辦理流程圖」)



申請應繳證件

(請上網至本處並連結到  「為民服務白皮書第 25 頁」外網之「線上申請」－「各種申請書表(含填寫範例)之下載」－「申租」連結)



違約金計算：

繼承人未於繼承開始之日起 6 個月內申請繼承換約，每超過 1 個月應加收 1 個月租金額之違約金，至多以 5 個月租金額為限。



承辦單位：

管理課 分機：1353



申租業務線上申請專區





租用：申租、過戶，管理課



申請續租換約



續租要件：

承租人於租期屆滿有意續租時，應於租期屆滿前三個月內向出租機關申請續租換約；必要時，出租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人辦理續租換約。但屬建築基地者，配合全面換約作業需要，得於租期屆滿前二年內辦理續租換約；並應繳清申請當月底前欠繳之租金。




作業流程

（請上網至本處並連結到  「國有土地申租案件办理流程圖」）



申請應繳證件

（請上網至本處並連結到  「為民服務白皮書第 24 頁」外網之「線上申請」－「各種申請書表（含填寫範例）之下載」－「申租」連結）



承辦單位：

管理課 分機：1353



申租業務線上申請專區





購買：租用地、畸零地、開發讓售，處分課



處分業務類型項目

- ▶ 租用地讓售
- ▶ 畸零地讓售
- ▶ 國產法第 52 條之 2 讓售
- ▶ 專案讓售
- ▶ 提供開發讓售
- ▶ 標售
- ▶ 讓售、標售業務線上申請專區





購買：租用地、畸零地、開發讓售，處分課



申購租用地



要件：

使用下列國有非公用不動產，與本處訂立基地、房屋、房地租約之承租人

1. 抵繳稅款之出租建築基地或房屋。
2. 訂定基地租約之建築基地，併計鄰接可供合併建築之國有土地面積在直轄市為 330 平方公尺以下，其他區域為 500 平方公尺以下。
3. 座落私有基地之出租國有房屋。



申請應附繳證件：

1. 國有土地登記謄本及地籍圖謄本
2. 都市計畫使用土地使用分區證明（非都市土地免附）。
3. 國有基地租賃契租約
4. 地上房屋所有權證明文件
5. 身分證明文件



計價方式：參考市價查估



作業流程：

（請上網至本處並連結到  「國有土地申購案件辦理流程圖」）



讓售、標售業務線上申請專區





購買：租用地、畸零地、開發讓售，處分課



申購畸零地



要件：

經地方政府核發畸零（裡）地合併使用證明書之國有土地，若無下列情形之一者，得讓售予有合併使用必要之鄰地所有權人。

1. 合併使用範圍內國有土地如可單獨建築使用，或併同合併範圍內私有土地協議調整地形後可單獨建築使用，或併同毗鄰國有土地可單獨建築使用，或併同鄰接國有土地在直轄市為 330 平方公尺（含）以上，其他行政區域面積為 500 平方公尺（含）以上，且臨接道路之情形者，不辦理讓售。
2. 合併使用範圍內私有土地倘係於民國 78 年 2 月 3 日以後，由原可單獨建築使用之土地分割出（但合併使用範圍內之國有土地不可單獨建築者，不在此限）或部分或全筆係原以畸零（裡）地合併使用方式承購國有土地取得者，亦不辦理讓售。



申請應附繳證件：

1. 合併範圍內國私有土地登記謄本及地籍圖謄本。
2. 畸零（裡）地合併使用證明書（八個月內正本）。
3. 身分證明文件。



計價方式：參考市價查估



作業流程：

（請上網至本處並連結到  「國有土地申購案件辦理流程圖」）



讓售、標售業務線上申請專區



購買：租用地、畸零地、開發讓售，處分課



依國產法 52 條之 2 申購



要件：

直接用人於民國 35 年 12 月 31 日以前已使用國有非公用不動產供建築、居住使用至今者，得於民國 104 年 1 月 13 日以前申購。直接用人之主體建物、居住使用場所或附屬設施實際使用之範圍，得一併辦理申購。



申請應附繳證件：

1. 身分證明文件。
2. 國有土地登記謄本及地籍圖謄本。
3. 都市計畫使用土地使用分區證明（非都市土地免附）。
4. 於民國 35 年 12 月 31 日以前建築、居住使用之證明文件。
5. 地上房屋所有權證明文件。
6. 印鑑證明。
7. 國有基地租賃契約書（無租賃關係免附）。



計價方式：

土地面積在 500 平方公尺以內部分，得按第一次公告土地現值計價。



作業流程：

（請上網至本處並連結到  「國有土地申購案件办理流程圖」）



讓售、標售業務線上申請專區



購買：租用地、畸零地、開發讓售，處分課



申購夾雜國有地



要件：

國有土地與私有土地交雜無法單獨利用者。該私有土地所有權人得申請承購。



申請應附繳證件：

1. 國有土地登記謄本及地籍圖謄本。
2. 都市計畫使用土地使用分區證明（非都市土地免附）。
3. 身分證明文件。
4. 申購位置圖。



計價方式：參考市價查估



作業流程：

申請專案讓售→勘查→審查→陳報財政部同意專案讓售。



讓售、標售業務線上申請專區





購買：租用地、畸零地、開發讓售，處分課



專案讓售（二）

▶ 使用情形或位置情形確屬特殊者，指下列情形之一：

1. 已被私有合法建築物使用之土地
2. 與私有土地交雜無法單獨利用者
3. 經目的事業主管機關認定為興辦公用事業者需要者
4. 經相關主管機關認定有提供使用必要者
5. 經財政部就事實狀況認定情形特殊者

▶ 應繳證明文件：

1. 國有土地登記謄本及地籍圖謄本。
2. 都市計畫使用土地使用分區證明（非都市土地免附）。
3. 身分證明文件。
4. 依其讓售對象及條件另檢附之證明文件。

▶ 讓售、標售業務線上申請專區





購買：租用地、畸零地、開發讓售，處分課



申請提供開發

▶ 要件：

1. 申請開發山坡地、
2. 開發工商綜合區、
3. 申請籌設發電業或設置相關電力設施、
4. 申請擴展工業使用範圍、
5. 開發海埔地、
6. 籌設休閒農場、
7. 設置土石方資源處理場、
8. 設置加油站、
9. 籌設倉儲物流設施、
10. 開發遊憩設施或其他向目的事業主管機關申請許可開發、
11. 籌設或設置之行為。

▶ 申請應附繳證件：

1. 開發計畫書、
2. 土地清冊、
3. 登記謄本、
4. 地籍圖、
5. 都市土地另檢附土地使用分區證明、
6. 申請 人身分證明文件。

▶ 計價方式：參考市價查估

▶ 作業流程：

收件→勘查→審查→簽訂開發契約→許可開發→申請專案讓售

▶ 注意事項：

1. 收件後應先收作業費，作業費為公告現值總額千分之一，但最少 2000 元。
2. 訂約前應先繳納保證金，保證金以公告現值計收。
3. 簽約後核發提供開發證明書，該證明書僅提供申請人申請開發之用，不得擅自使用國有土地，違反時除依規定追收使用補償金外，並按發現違約時之當期國有土地公告地價百分之 25 收取違約金。
4. 開發契約期限為 5 年，期滿得申請續約，每次不超過 3 年；開發證明書有限期間為 2 年，有正當理由得 5 申請展期，每次展期以 1 年為限。



購買：租用地、畸零地、開發讓售，處分課

5. 經目的事業主管機關許可之次日起 3 個月內向本處申請專案讓售，逾期申請或未申請專案讓售者，應按月依保證金金額之百分之一收取違約金。

讓售、標售業務線上申請專區



提供開發讓售

處理程序：

收件→勘查→審查→簽訂開發契約→許可開發→申請專案讓售

注意事項：

6. 收件後應先收作業費，作業費為公告現值總額千分之一，但最少 2000 元。
7. 訂約前應先繳納保證金，保證金以公告現值計收。
8. 簽約後核發提供開發證明書，該證明書僅提供申請人申請開發之用，不得擅自使用國有土地，違反時除依規定追收使用補償金外，並按發現違約時之當期國有土地公告地價百分之 25 收取違約金。
9. 開發契約期限為 5 年，期滿得申請續約，每次不超過 3 年；開發證明書有限期間為 2 年，有正當理由得 5 申請展期，每次展期以 1 年為限。
10. 經目的事業主管機關許可之次日起 3 個月內向本處申請專案讓售，逾期申請或未申請專案讓售者，應按月依保證金金額之百分之一收取違約金。

計價方式：參考市價查估

讓售、標售業務線上申請專區



購買：租用地、畸零地、開發讓售，處分課



申請標售 申請空屋空地標售

▶ 要件：

非公用財產類之空屋、空地，並無預定用途者或被占用國有非公用不動產符合下列情形之一者，得視為空地辦理標售：

- (1) 地上種植蔬菜、水稻、竹類、果樹、雜木或其他農林作物者。
- (2) 地上為非供居住使用之簡易棚架（屋）或貨櫃屋。
- (3) 地上有簡易之畜禽舍者。
- (4) 地上有水井、蓄水池、魚池、晒場、庭院或鋪設水泥、柏油者。
- (5) 地上有廢棄之防空洞或碉堡者。
- (6) 地上有駁崁、花台、圍籬、護坡、擋土牆或廣告牌者。
- (7) 地上有堆置物者。
- (8) 地上有簡易攤位、停車場及其設施者。
- (9) 地上為私設之水溝、巷道使用者。
- (10) 其他經標售機關認定占用情形簡易者。

▶ 申請應附繳證件：

1. 申請書（或線上申請）
2. 國有土地登記謄本及地籍圖謄本。
3. 都市計畫使用土地使用分區證明（非都市土地免附）。

▶ 計價方式：參考市價查估

▶ 作業流程：

收件→勘查→審查→計價→公告標售



讓售、標售業務線上申請專區



購買：租用地、畸零地、開發讓售，處分課



現狀標售



要件：

非公用財產類之不動產，使用人無租賃關係或不合民國 82 年 7 月 21 日前已實際使用之承租規定，應收回標售。

有下列情形之一者，得經財政部核准辦理現狀標售：

- (1) 經財政部核准按現狀接管處理者。
- (2) 接管時已有墳墓或已作墓地使用者者。
- (3) 使用情形複雜，短期間內無法騰空辦理標售，且因情形特殊，急待處理者。



公告時間：

開標 14 日至 16 日前公告標售。



繳款期限：

除貸款外，得標人應於開標之次日起 50 日內一次繳清全部價款。



申請應附繳證件：

1. 申請書（或線上申請）
2. 國有土地登記謄本及地籍圖謄本。
3. 都市計畫使用土地使用分區證明（非都市土地免附）。



計價方式：參考市價查估



作業流程：

收件→勘查→審查→陳報財政部核准→計價→公告標售



利用：委營、通行權，改良利用課



利 用

一、國有非公用財產委託經營

* 何謂委託經營：

指本處將國有非公用財產委託受託人經營，由受託人支付本處訂約權利金及經營權利金，並自負經營盈虧。

* 委託經營申請人之資格：

依法成立之公、私法人。但委託經營期間在 1 年以下者，得由適當機構所屬分支機構及設有代表人或管理人之非法人團體受託經營。

* 委託經營辦理方式：

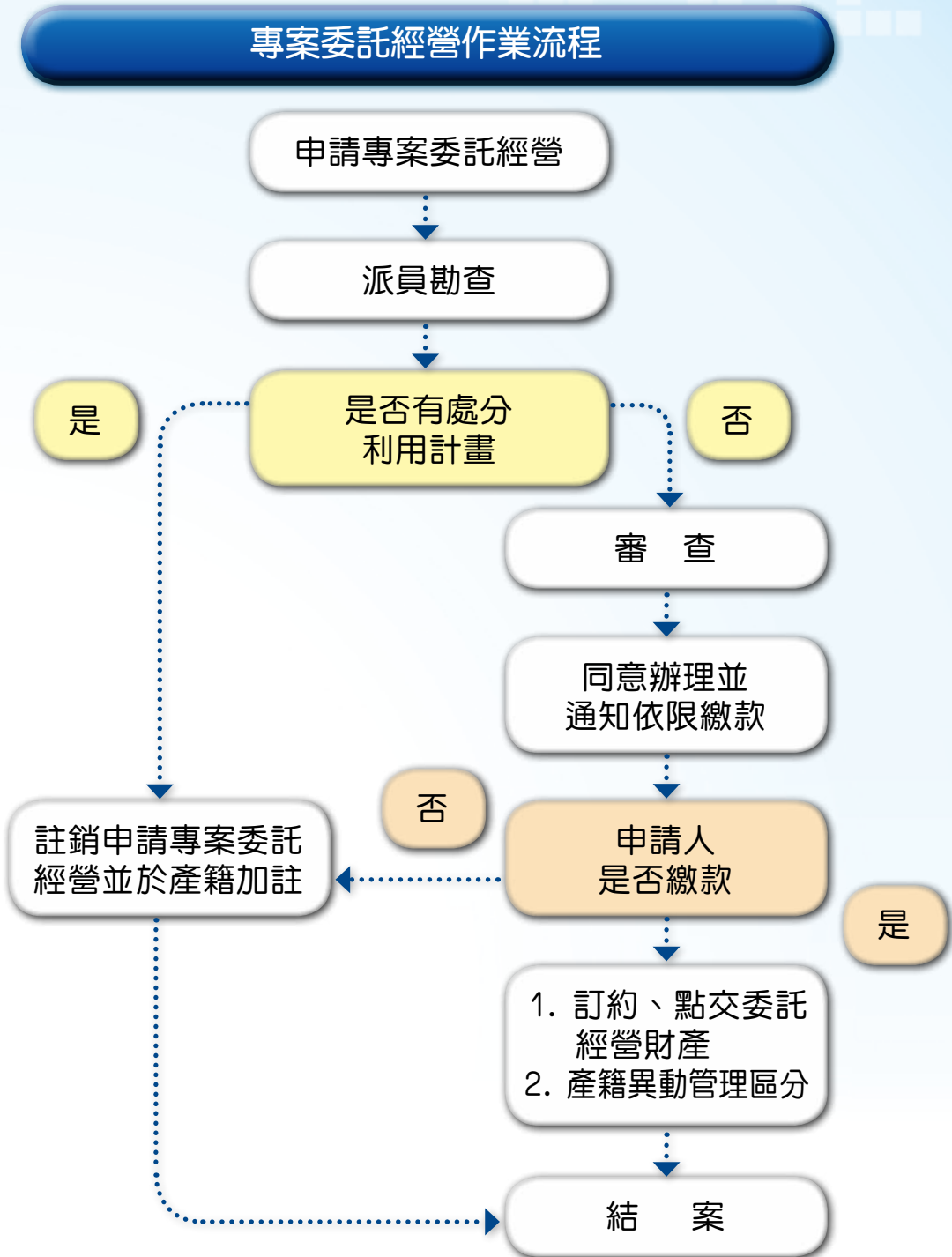
應由本處以公開招標方式為之。但符合下列情形之一者，得由本處專案委託特定受託人經營：

- (一) 配合中央目的事業主管機關政策需要或各級政府建設需要，經各該主管機關核定者。
- (二) 獲准整體開發者，得委託主管機關審查結果許可開發、籌設或設置之對象經營。
- (三) 與相鄰非國有地合併使用有利於整體規劃，提升利用價值者，得委託毗鄰地所有權人或合法使用權人經營。
- (四) 委託經營期間在 1 年以下者，得委託申請人經營。



利用：委營、通行權，改良利用課

* 作業流程：





利用：委營、通行權，改良利用課

* 委託經營之期間：

應視個案情形訂定之，最長以 10 年為限。

* 申請專案委託經營應檢具之文件：

- (一) 受託人資格之證明文件。
- (二) 專案委託經營國有非公用財產申請書。
- (三) 經營計畫（包含委託經營財產標的或文件、委託經營期間、委託經營用途、申請專案核准之理由及文件、其他等項目）。

* 委託經營應支付之費用：

(一) 訂約權利金

1. 公開招標者：

以核准委託經營土地當期公告現值百分之 1 乘以委託經營年數，加計委託經營之建築物、雜項工作物、設備於委託經營期間之折舊總額，作為訂約權利金底價，並以實際得標金額收取之。

2. 專案核准者：

以前開底價計算標準之 1.3 倍收取。

(二) 經營權利金

1. 建築用地，及非建築用地作為建築物、雜項工作物之基地者，按核准當時之土地申報地價年息百分之 6 計收；其餘土地按核准當時申報地價年息百分之 1 計收。
2. 建築物按核准當時之課稅現值年息百分之 10 計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格



利用：委營、通行權，改良利用課

減除折舊後餘額之年息百分之 10 計收。

3. 雜項工作物、設備按核准當時委託機關帳面淨值年息百分之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格年息百分之 10 計收。

(三) 履約保證金

應按訂約權利金百分之 10 繳交履約保證金。惟履約保證金未達新臺幣 20 萬元者，以 20 萬元計算。但委託經營財產係供作土石方資源堆置場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施使用者，其履約保證金以委託經營土地當期公告現值百分之 60 計收。

* 委託經營財產不得同意受託人作下列設施使用：

- (一) 建築區分所有建物、法定空地、建築通路或併同私有土地建築使用。
- (二) 廢棄物處理相關設施（包括廢棄物回收、貯存、清除、處理及掩埋等）。
- (三) 殯葬相關設施。
- (四) 爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。
- (五) 土石採取場。
- (六) 土石方資源堆置場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。但已取得目的事業主管機關許可者，不在此限。

承辦單位及分機：

改良利用課 分機 1505、1506、1511、1516



利用：委營、通行權，改良利用課

二、通行權

* 何謂通行權：

土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。

* 申請通行權之要件：

(一) 申請通行國有土地非適合處分

如申請通行土地係法令或事實上不得處分者（如公共設施用地或畸零狹長地形等），得同意通行，並可作申請建造執照、雜項執照或使用執照之用。但不得將供通行之土地計入建築基地範圍。

(二) 申請通行國有土地地上物狀況非占建

擬通行範圍涉有承租人或占用人之建物時，考量本處如同意提供通行，在地上物未拆除前，有事實上給付不能之困擾，原則上不予同意。

(三) 申請通行私有土地與公路無適宜之聯絡

所謂「公路」不限國道或省市路線之公有道路，凡可供公眾通行之道路均屬之，但仍以有相當寬度，可容易及安全通行為必要。

(四) 申請通行私有土地非讓與或分割，致有不通公路

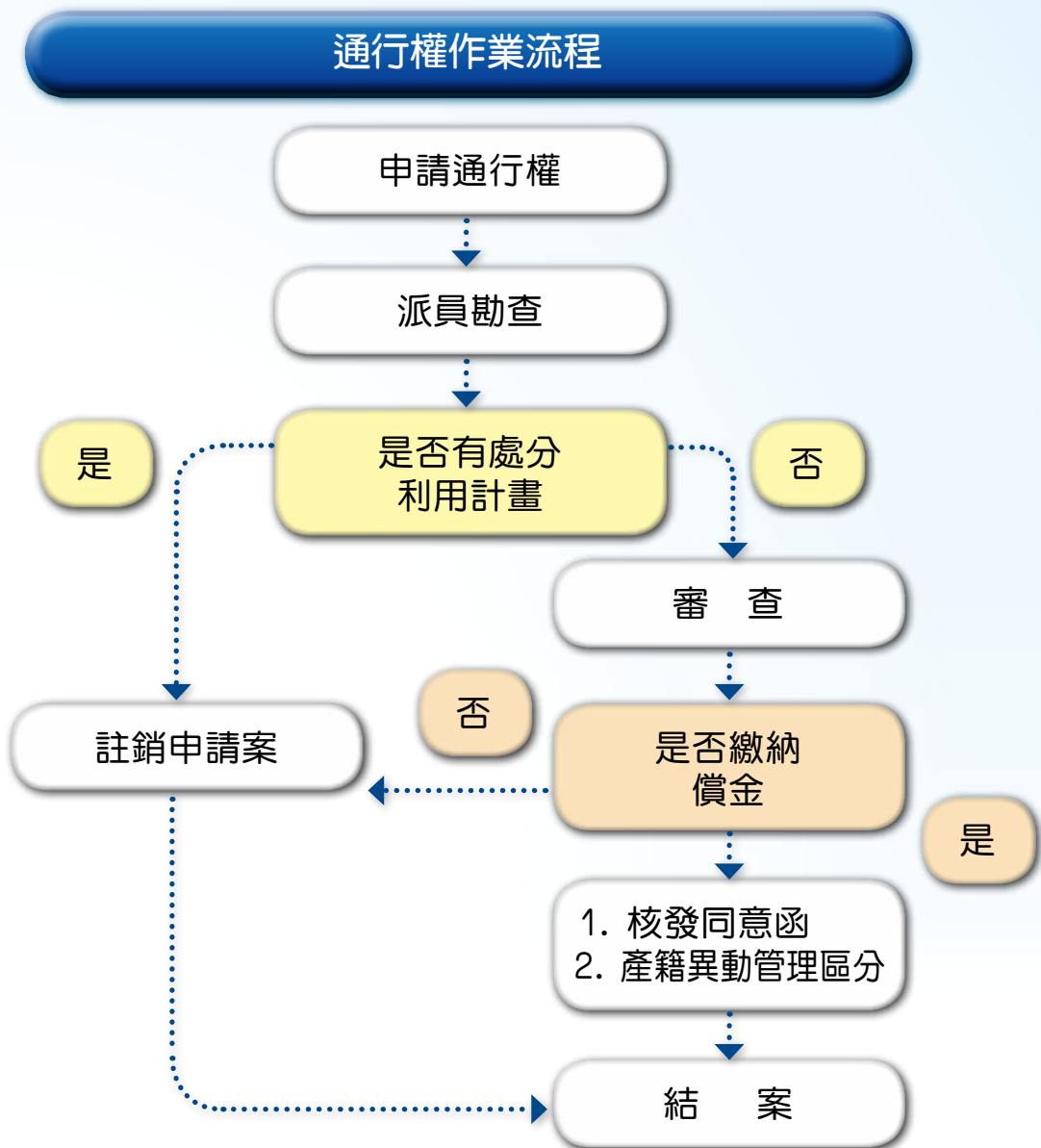
因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，



利用：委營、通行權，改良利用課

僅得通行受讓人或讓與人或其他分割人之所有地。
(五) 擇對申請通行國有土地損害最少之處所及方法
本處依勘查結果審查通行國有土地必要範圍內
損害最少之處所及方法。

* 作業流程：





利用：委營、通行權，改良利用課

* 通行權使用償金計算：

(一) 申請建造執照等需要者

使用償金按當期公告地價年息 2% 計算，一次計收 50 年，並不得辦理分期。

(二) 單純性之通行使用者

使用償金按當期公告地價年息 2% 計算，一次計收 5 年，並不得辦理分期。

☎ 承辦單位及分機：

改良利用課 分機 1505、1506、1511、1516

e 改良利用業務線上申請專區





地上權，處分課



招標設定地上權



招標方式：

1. 執行機關公開招標。
2. 目的事業主管機關併同業務招商公開招標。
3. 財政部依政策需要或目的事業主管機關認定有提供必要者，專案辦理。



程序：

1. 本處選列標的清冊報本局選定。
2. 本局選定標的後辦理先期規劃，擬定建議書提送審議小組評定招標條件。
3. 本處辦理公告招標。
4. 本處簽訂地上權契約。



公告時間：

開標之日 2 個月前公告。



地上權存續期間：

最長 70 年。



權利金：

土地市價之 3 成至 7 成計算。



地租：

土地申報地價年息 1%至 5%。



地上權，處分課

▶ 有下列情形終止地上權契約：

1. 地上權人未於原訂繳款期限內繳清權利金。
2. 地上權人未依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用土地。
3. 地上權人將土地出租或出借供他人建築使用。
4. 地上權人未經本處同意擅將地上權或地上物之一部或全部讓與第三人或設定抵押權。
5. 地上權人積欠地租金額達 2 年以上之總額。
6. 其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

▶ 地上權消滅後地上建物之處理：

1. 地上建物尚有使用價值者，通知地上權人其所有權無償移轉為國有。
2. 地上建物無使用價值者，通知地上權人自行拆除地上物。
3. 終止地上權非屬地上權人之責任者，本處按地上權及地上建物之剩餘價值補償地上權。

