

臺中市市有非公用不動產租金計收基準訂定總說明

臺中市政府為依臺中市市有財產管理自治條例第四十四條規定，明確規範臺中市市有非公用不動產租金計收等相關事宜，並因應實務運作需求，爰訂定「臺中市市有非公用不動產租金計收基準」。本基準共計五點，其重點如下：

- 一、 訂定依據。(規定第一點)
- 二、 租金計收方式。(規定第二點)
- 三、 租金優惠條件及限制。(規定第三點至第五點)

臺中市市有非公用不動產租金計收基準

名稱	說明
臺中市市有非公用不動產租金計收基準	行政規則名稱。
規定	說明
一、本基準依臺中市市有財產管理自治條例第四十四條規定訂定之。	本基準之訂定依據。
<p>二、臺中市政府所屬各機關、學校(以下簡稱管理機關)出租市有非公用不動產之年租金，除其他法規另有規定外，依下列方式計收：</p> <p>(一)土地:收租當期土地申報地價總額百分之五。</p> <p>(二)建築物:收租當期房屋評定現值百分之十。</p>	<p>一、市有非公用土地及建築物年租金計收方式。</p> <p>二、倘有其他法規規定出租市有非公用土地及建築物之年租金計收方式，應優先適用，例如臺中市市有不動產標租作業要點第四點規定視市有土地及建築物狀況擇定租金底價計算方式，以及臺中市市有閒置不動產短期出租作業要點第八點規定短期出租之租金計收方式。</p>
<p>三、管理機關出租市有非公用不動產有下列情形之一者，得依前點規定年租金金額百分之六十計收：</p> <p>(一)政府機關、非營利法人、慈善機構、公益團體或學校作法定業務或設立目的使用。</p> <p>(二)外交使領館、代表處所屬之館舍或外僑學校使用。</p> <p>(三)身心障礙者或其配偶設有戶籍並作自用住宅使用。</p> <p>(四)經目的事業主管機關核准獎勵投資興建公共設施。</p> <p>(五)土地供與農業經營不可分離使用。</p> <p>(六)承租人本人、配偶或其直系血親，設有戶籍並作自用住宅使用。</p> <p>前項第六款優惠面積最高以一百平方公尺為限；部分作自用住宅使用者，於可優惠面積一百平方公尺內，依房屋稅課稅明細表所載自用面積占總樓地板面積比例計收</p>	<p>一、市有非公用土地及建築物租金優惠條件及限制。</p> <p>二、參考國有出租基地租金率調整方案第二點及臺北市市有非公用土地出租租金計收基準第五點第六款規定，並考量實務運作需求，明定第一項各款租金優惠對象與租金優惠比率、第二項作自用住宅使用優惠面積上限，及部分作自用住宅使用之租金優惠計收方式。</p> <p>三、以管理機關出租市有非公用土地面積一百六十五平方公尺，當期土地申報地價每平方公尺二千七百元，承租人本人於該土地上建築物設有戶籍，而建築物總樓地板面積一百零八平方公尺，其中包含自用住宅面積七十八平方公尺及營業用面積三十平方公尺為例，依本基準計收土地年租金之算式如下：</p> <p style="text-align: center;"> $100 \times (78 / 108) = 72$。 $[2700 \times 72 \times 5\% \times 60\%] + [2700 \times (165 -$ </p>

<p>之。</p>	<p>七十二)×百分之五]=一萬八千三百八十七(元)。</p>
<p>四、管理機關出租市有非公用土地有下列情形之一者，得按其使用範圍面積依第二點規定年租金金額百分之五十計收：</p> <p>(一)騎樓供公眾通行使用。</p> <p>(二)經認定為明溝或暗溝供公共排水使用。</p>	<p>一、出租市有非公用土地供公眾(共)使用之租金優惠。</p> <p>二、以管理機關出租市有非公用土地面積一百六十五平方公尺，當期土地申報地價每平方公尺二千七百元，其中騎樓供公眾通行使用面積三十平方公尺為例，依本基準計收土地年租金之算式如下：</p> <p>[二千七百×三十×百分之五×百分之五十]+[二千七百×(一百六十五-三十)×百分之五]=二萬零二百五十(元)。</p>
<p>五、市有非公用不動產之承租人如符合二種以上優惠條件或依其他法規規定得享有租金優惠者，僅得擇一適用。</p>	<p>為避免市有非公用土地及建築物之承租人同時享有多重租金優惠，導致租金偏低影響市庫收入，爰限制租金優惠僅得擇一適用。</p>

臺中市市有非公用不動產租金計收基準

- 一、本基準依臺中市市有財產管理自治條例第四十四條規定訂定之。
- 二、臺中市政府所屬各機關、學校(以下簡稱管理機關)出租市有非公用不動產之年租金，除其他法規另有規定外，依下列方式計收：
 - (一)土地：收租當期土地申報地價總額百分之五。
 - (二)建築物：收租當期房屋評定現值百分之十。
- 三、管理機關出租市有非公用不動產有下列情形之一者，得依前點規定年租金金額百分之六十計收：
 - (一)政府機關、非營利法人、慈善機構、公益團體或學校作法定業務或設立目的使用。
 - (二)外交使領館、代表處所屬之館舍或外僑學校使用。
 - (三)身心障礙者或其配偶設有戶籍並作自用住宅使用。
 - (四)經目的事業主管機關核准獎勵投資興建公共設施。
 - (五)土地供與農業經營不可分離使用。
 - (六)承租人本人、配偶或其直系血親，設有戶籍並作自用住宅使用。前項第六款優惠面積最高以一百平方公尺為限；部分作自用住宅使用者，於可優惠面積一百平方公尺內，依房屋稅課稅明細表所載自住用面積占總樓地板面積比例計收之。
- 四、管理機關出租市有非公用土地有下列情形之一者，得按其使用範圍面積依第二點規定年租金金額百分之五十計收：
 - (一)騎樓供公眾通行使用。
 - (二)經認定為明溝或暗溝供公共排水使用。
- 五、市有非公用不動產之承租人如符合二種以上優惠條件或依其他法規規定得享有租金優惠者，僅得擇一適用。