

國有非公用海岸土地放租辦法修正總說明

國有非公用海岸土地放租辦法（以下簡稱本辦法）於七十年二月十六日訂定發布，歷經六次修正，最近一次修正發布日期為九十三年八月十一日。行政院為達向海致敬政策目標，開放海域讓全民使用，於一百零九年五月二十二日指示開放、透明、服務、教育及責任五項推動原則，其中服務原則之友善措施，須就過去不合時宜、不好使用或年久失修之管理措施全面檢討改善。為落實行政院向海致敬政策及應實務作業需要，爰修正本辦法，修正重點如下：

- 一、 增訂依本辦法放租之海岸土地，供觀光、海水浴場、造林、養殖事業使用之目的事業主管機關認定方式。（修正條文第四條）
- 二、 修正海岸土地放租之租賃期限，配合目的事業主管機關核准籌設或經營期限調整或由承租人依規定申請續租換約。（修正條文第七條）
- 三、 修正承租人為達成經營目的須於承租海岸土地建造或拆除建築物，其申請核發土地使用權同意書及保證金繳納、退還機制，並增訂承租人違規擅自建造建築物之處理方式。（修正條文第九條）
- 四、 修正租期屆滿或租約終止地上物之處理方式及增訂承租人申請續租換約之規定。（修正條文第十條）

國有非公用海岸土地放租辦法修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第一條 本辦法依國有財產法第四十六條第二項規定訂定之。	第一條 本辦法依國有財產法第四十六條第二項規定訂定之。	本條未修正。
第二條 本辦法所定管理機關，為財政部國有財產署。 <u>本辦法所定放租機關，為財政部國有財產署所屬分署。</u>	第二條 本辦法之執行機關為財政部國有財產局（以下簡稱國產局）。	一、依國有財產法第十二條規定，非公用財產以財政部國有財產署（以下簡稱國產署）為管理機關，承財政部之命，直接管理之，爰於第一項規定本辦法所定之管理機關，並酌修文字。 二、配合國產署組織法公布施行，國有財產局及所屬辦事處、分處於一百零二年一月一日組織調整，修正機關名稱，爰增訂第二項，規定本辦法所定之放租機關。
第三條 本辦法所稱海岸土地，指低潮線至土地法第十四條第一項第一款規定海岸一定限度內而尚無特定用途之土地。 前項土地依本辦法放租時，其鄰近之海岸一定限度範圍外國有土地，經目的事業主管機關認定非一併放租無法達租賃目的者，得併案依本辦法辦理。	第三條 本辦法所稱海岸土地， <u>除其他法令另有規定外</u> ，指低潮線至土地法第十四條第一項第一款規定海岸一定限度內而尚無特定用途之土地。 前項土地依本辦法放租時，其鄰近之海岸一定限度範圍外國有土地，經 <u>各</u> 目的事業主管機關認定非一併放租無法達租賃目的者，得併案依本辦法辦理。	一、第一項「除其他法令另有規定外」係行政院七十二年五月九日台七二財字第八二六一號函示（臺灣西岸北起桃園縣南崁溪口，南至高雄縣興達港止，由臺灣省政府統籌規劃管理）。配合該函停止適用，爰予刪除。 二、為避免誤解本辦法之目的事業有多個主管機關，第二項「各目的事業主管機關」修正為「目的事業主管機關」，以資明確。

第四條 依本辦法放租之海岸土地，除應符合<u>土地使用管制</u>外，以供觀光、海水浴場、造林、養殖事業使用者為限。 <u>前項各事業之目的事業主管機關，依發展觀光條例、森林法、漁業法、地方自治法規等相關規定認定之。</u>	第四條 依本辦法放租之海岸土地，除應符合編定用途外，以供觀光、海水浴場、造林、養殖事業使用者為限。	一、考量本辦法所稱海岸土地包含都市土地、非都市土地及國家公園範圍內土地，爰應實務需要，修正第一項文字。 二、增訂第二項，定明第一項所載事業之目的事業主管機關認定方式，以資明確。
第五條 海岸土地之放租對象，以經目的事業主管機關核准籌設或經營者為限。 目的事業主管機關於核准前，應先會同有關機關及<u>放租機關</u>勘查，確定其經營之範圍及用途。有二以上機關<u>（構）</u>、團體、<u>法人</u>或個人請求核准籌設或經營<u>相同標的</u>時，<u>除本辦法施行前已使用者以現使用者為優先外</u>，依下列規定定其優先順序： 一、觀光、海水浴場、造林事業： （一）政府機關<u>（構）</u>。 （二）公營事業機構。 （三）人民團體。 （四）具有經營事業能力之營利法人。 （五）具有經營事業能力之自然人。 二、養殖事業：依漁業法第十八條規定。	第五條 海岸土地之放租對象，以經<u>各目的事業主管機關</u>核准籌設或經營者為限。 <u>各目的事業主管機關</u>於核准前，應先會同有關機關及國產局分支機構勘查，確定其經營之範圍及用途。有二以上機關、團體或個人<u>同時</u>請求核准籌設或經營時，依下列規定定其優先順序，但本辦法施行前已使用者，<u>以現使用者為優先</u>： 一、觀光、海水浴場、造林用地： （一）政府機關。 （二）公營事業機構。 （三）人民團體。 （四）具有經營事業能力之營利法人。 （五）具有經營事業能力之自然人。 二、養殖用地：依漁業法第十八條規定。	一、第一項及第二項序文「各目的事業主管機關」配合修正條文第三條修正為「目的事業主管機關」。 二、第二項序文「國產局分支機構」配合修正條文第二條修正為「放租機關」，「有二以上機關、團體或個人」配合第一款各目所列對象修正為「有二以上機關（構）、團體、法人或個人」，其餘酌修文字。
第六條 海岸土地之租金，	第六條 海岸土地之租金，	一、依內政部九十三年十一

依下列規定定之： 一、<u>觀光、海水浴場事業使用</u>，依照<u>土地申報地價</u>乘以財政部核定之租金率計收。但無<u>土地申報地價</u>者，得參照鄰近土地平均申報地價計收。 二、<u>造林事業使用</u>，比照<u>出租國有非公用造林地租金基準</u>計收。 三、<u>養殖事業使用</u>，由<u>管理機關</u>會商直轄市、縣（市）有關機關比照公有養殖地租金之核計方式擬訂，報請財政部核定後計收。但對小規模經營之農漁民，應予以適當之優惠。	依下列規定定之； 一、<u>觀光、海水浴場用地</u>，依照<u>土地公告地價</u>乘以財政部核定之租金率計收。但無<u>土地公告地價</u>者，得參照鄰近土地平均公告地價計收。 二、<u>造林用地</u>，<u>於林木砍伐時</u>，比照國有出租林地應分得之造林利益計收。 三、<u>養殖用地</u>，由國產局會商直轄市、縣（市）有關機關比照公有養殖地租金之核計方式擬案，報請財政部核定後計收。但對小規模經營之農漁民，應予以適當之優惠。	月十二日台內地字第0九三00七一0六九號函示，查平均地權條例規定公告地價僅作為土地所有權人申報地價之依據，因此公告三十日後公告地價即為土地所有權人申報之地價取代而成為歷史資料，而該公告地價亦未隨日後土地標示變更而改算其價額，爰將第一款「公告地價」修正為「申報地價」，並酌修文字。 二、第二款酌修文字。 三、配合修正條文第二條將第三款「國產局」修正為「管理機關」，並酌修文字。
第七條 海岸土地租賃期限，依國有財產法關於非公用土地出租之規定。但<u>目的事業主管機關核准籌設或經營期限較短者</u>，依其規定。 <u>前項租賃期限屆滿，目的事業主管機關核准籌設或經營仍存續有效，承租人得依第十條規定申請續租換約。</u>	第七條 海岸土地租賃期限，依國有財產法<u>及其施行細則</u>關於非公用土地出租之規定。	一、現行海岸土地租賃期限，依國有財產法第四十三條規定，為六年至十年。至於原條文所指國有財產法施行細則應為該細則第四十九條規定（報經財政部核准後，依國有財產法施行細則有關規定辦理，並列冊彙報行政院備查），該規定係規範超過十年期間之租賃辦理程序，而非租期，爰予刪除「及其施行細則」文字，如依本辦法

		辦理超過十年期間之租賃仍應依國有財產法施行細則第四十九條規定辦理。 二、考量海岸土地放租對象為經目的事業主管機關核准籌設或經營者，目的事業主管機關核准籌設或經營之期限短於六年者，租賃期限應配合調整；逾十年者應由承租人依規定申請續租換約，爰增訂第一項但書及第二項規定。 三、第二項所稱目的事業主管機關核准籌設或經營仍存續有效，包含原核准之期限未屆期及原核准未定期限，經目的事業主管機關確認核准籌設或經營仍存續有效之情形。
第八條 承租人對於承租之海岸土地擅自變更用途，或自承租之日起一年內未使用者， <u>放租機關</u> 得通知終止租約。	第八條 承租人對於承租之海岸土地擅自變更用途，或自承租之日起一年內未使用者，國產局得通知終止租約。	配合修正條文第二條將第「國產局」修正為「放租機關」。
第九條 承租人為達成經營目的而須於承租海岸土地 <u>建造或拆除建築物，應申請放租機關核發土地使用權同意書，並依法令規定領得建築執照後，始得為之。</u> <u>前項之土地使用權同</u>	第九條 <u>依本辦法放租之海岸土地</u> ，承租人為達成經營目的而須營建時，應先經國產局徵得有關單位同意，並於承租人提出適當之保證金後始得動工，其為實施建築管理之地區，並應依建築法等有關規定	一、依本辦法放租之海岸土地，面積廣大，或具營業性質，倘承租人為達成經營目的須於承租海岸土地建造或拆除建築物，應有明確規範，並定明違反者之處理方式，俾承租人遵

<u>意書，由放租機關徵詢目的事業主管機關意見並於承租人繳交保證金後核發。</u> <u>承租人違反第一項規定，應給付放租機關發現當月租金額二倍之違約金；放租機關應通知承租人限期申請核發土地使用權同意書及領得建築執照，或拆除建築物及騰空承租之海岸土地；未依限辦理者，放租機關得終止租約。</u> <u>第二項保證金之處理方式如下：</u> <u>一、承租人自行拆除建築物及騰空承租之海岸土地者，經放租機關查無違約情事後無息退還。</u> <u>二、租期屆滿或租約終止時，承租人未依第十條第二項規定及租約約定拆除建築物及騰空返還承租之海岸土地者，抵付由放租機關代為辦理之費用及欠繳租金、違約金、損害賠償費用後，如有不足，承租人應補行支付；如有賸餘，無息退還。</u>	辦理。 前項保證金，以足供回復土地原狀所需為限，承租人於建築完工或中途放棄原營建計畫，經自動回復土地原狀，通知國產局檢查無訛後，無息退還。	循，爰修正第一項並增訂第二項及第三項： (一)第一項規定承租人有建造或拆除建築物需要時，應向放租機關申請核發土地使用權同意書後依法令申領建築執照，始得建造或拆除。原承租人應提出保證金之規定移列第二項。 (二)考量承租人係經目的事業主管機關核准籌設或經營始得承租國有土地，渠建造或拆除建築物之行為，宜由目的事業主管機關依業管法規及核准籌設或經營計畫，就承租人建造或拆除建築物之行為提供意見(如建造行為是否為核准籌設或經營計畫准許；或建築物之規模、型式等是否符合籌設或經營計畫內容等)，作為放租機關核發土地使用權同意書之參據，爰於第二項定明放租機關徵詢目的事業主管機關意見，並將原第一項承租人繳交保證金規定移列本
---	---	---

		項。 (三)第三項增訂承租人違反第一項規定，應給付違約金，及放租機關限期承租人改正方式，倘承租人未配合辦理者，放租機關得終止租約。 二、原第二項遞移為第四項，原規定保證金係用於回復土地原狀所需，考量實務作業應區分二種情形，一者為承租人於租賃期間自行拆除建築物及騰空承租之海岸土地，經放租機關查無違約情事後無息退還；另一者為租期屆滿或租約終止時，未依第十條第二項規定及租約約定自行拆除建築物及騰空返還承租土地而由放租機關代為辦理費用及欠繳租金等費用，均宜由保證金扣抵，如有賸餘始無息退還，爰予定明保證金之處理時機及方式。 三、本條所稱「建築物」，依建築法第四條、第七條規定，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物；及
--	--	--

		「建造」係依建築法第九條規定包含新建、增建、改建、修建行為； 「建築執照」係依建築法第二十八條規定，為建造執照、雜項執照、使用執照及拆除執照四種。 四、配合「向海致敬」政策研訂友善措施及實務作業需求，有關放租機關與目的事業主管機關、相關機關之橫向聯繫與承租人建造建築物等相關列管機制，將俟本辦法修正發布後續研修「國有非公用海岸土地放租作業程序」納入規範。另目的事業主管機關或相關機關就承租人設置相關設施等行為，訂有相關規範者，將於租賃契約書約明請承租人配合該等機關之規範使用，併予說明。
第十條 <u>租期屆滿時，除法令另有規定外，租賃關係消滅，放租機關不另通知。</u> <u>租期屆滿或租約終止時，除承租人取得合法權源繼續使用承租之海岸土地外，承租人應依租約約定拆除非屬國有之地上物及騰空返還承租之海岸土</u>	第十條 承租人請求終止租約或租期屆滿不再續租時，應無償返還土地。<u>但經國產局許可建築或改良部分，國產局得於重新放租後，依退租人之請求，按土地改良物餘值補償之。</u>	一、考量國有海岸土地租期屆滿或租約終止時，倘承租人不再經營目的事業主管機關核准之事業而不繼續租用，原為經營目的所建造之建築物即無繼續存在必要，基於海岸土地除相關目的事業主管機關所核准事業使用外，應儘量維持

地並停止使用。 <u>承租人依前項規定拆除非屬國有之地上物，除法令另有規定外，不得向放租機關要求任何補償。</u> <u>承租人有意續租時，應於租期屆滿前六個月內申請續租換約，並先取具目的事業主管機關核准籌設或經營，或原核准文件仍存續有效之證明文件。</u>		自然地景原貌，該等建築物允宜由承租人拆除及騰空返還承租之海岸土地，以減少管理負擔並避免環境髒亂，俾維護海岸生態環境及景觀，爰參照國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第三十一條第一項、第四十四條規定，修正第一項並刪除但書，及增訂第二項及第三項，有關租期屆滿或租約終止地上物之處理方式。 二、參照出租管理辦法第三十一條第二項及第三項規定，增訂第四項，租期屆滿承租人有意續租時申請續租換約之規定。
第十一條 承租人對承租之土地應盡善良管理維護之責，在使用土地期間因不可抗力致發生土地流失、淹沒或地形變更等情事時，應即時通知<u>放租機關</u>會同查勘，<u>放租機關</u>得視土地變動及災歉情形，減免<u>租金</u>，改訂或終止租約。	第十一條 承租人對承租之土地應盡善良管理維護之責，在使用土地期間因不可抗力致發生土地流失、淹沒或地形變更等情事時，應即時通知國產局會同查勘，國產局得視土地變動及災歉情形，減免地租，改訂或終止租約。	配合修正條文第二條將「國產局」修正為「放租機關」並酌修文字。
第十二條 依本辦法放租海岸土地之租賃契約書格式，由<u>管理機關</u>依據<u>事業類別</u>分別定之。	第十二條 依據本辦法放租海岸土地所需各種租賃契約書由國產局依據租用性質分別定之。	配合修正條文第二條將「國產局」修正為「管理機關」，並酌修文字。

第十三條 本辦法有關實施事項由 <u>管理機關</u> 擬訂，報請財政部核定之。	第十三條 本辦法有關實施事項由國產局擬訂，報請財政部核定之。	配合修正條文第二條將「國產局」修正為「管理機關」。
第十四條 本辦法自發布日施行。	第十四條 本辦法自發布日施行。	本條未修正。