

新竹市市有土地及房屋租金率計算基準

公發布日：90年1月24日

修正日期：115年3月6日

發文字號：府財產字第1150046185號函

一、新竹市政府（以下簡稱本府）為核算新竹市市有土地及房屋租金，特訂定本基準。

除其他法令另有規定外，依本基準辦理之。

二、新竹市市有土地（以下簡稱市有土地）每年之租金率，按收租當期土地申報地價總額年息百分之五計收。房屋租金依稅捐稽徵機關核定房屋現值百分之十計收。

三、出租供下列目的使用之市有土地，按應繳租金率六折優惠計收：

（一）政府機關、非營利法人、慈善機構、公益團體及學校作事業目的使用者。

（二）外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。

（三）身心障礙（檢附證明文件）供自用者。

（四）獎勵民間投資興辦公園及停車場使用者。

（五）承租人設有戶籍並供自用住宅使用之承租戶面積在一百平方公尺以內部分（包含承租面積超過一百平方公尺以上，其在一百平方公尺以內之範圍）。但部分供營業及部分供自用住宅等其他使用情形者，按房屋課稅明細表所載自用住宅面積占房屋總樓地板面積比例計算優惠。

騎樓供公眾通行且無營業使用市有土地部分之租金減半計收方式如下：

（一）地上多層非屬區分所有權之建築物者（即透天厝）：騎樓使用市有地面積乘以每平方公尺申報地價乘以年租金率乘以二分之一。

(二)地上多層屬區分所有權之建物且騎樓屬主建物者：騎樓使用市有地面積乘以樓層數分之一乘以每平方公尺申報地價乘以年租金率乘以二分之一。

(三)地上多層屬區分所有權之建物且騎樓屬共同使用部分：騎樓使用市有地面積乘以樓層數分之一乘以區分所有權人共同使用部分之應有部分乘以每平方公尺申報地價乘以年租金率乘以二分之一。

前項第二款、第三款租金減半計收之減收對象，第二款限該主建物地面層所有權人；第三款限該共同使用部分有所有權之各區分所有權人。

承租人如兼具兩種（含）以上之優惠資格或依其他法令得享受租金優惠者，面積在一百平方公尺以內部分，得分別按其優惠租金率計算。

市有土地供依法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群使用者，得依第二點所定租金額百分之五十計收（算）租金。

四、依區域計畫法劃定之農牧用地及都市計畫法劃定為農業區實際供作農業使用之市有土地，租金按收租當期土地申報地價總額年息千分之十五計收（算）。

五、本府依民法及財團法人法規定接管租賃標的物所有權，於原租約屆滿前，其租約約定租金高於本基準第二點規定者，從其租約租金計收，低於本基準第二點規定且無適用民法第四百二十五條第一項規定者，改依本基準第二點規定計收。

原租約屆滿後，承租人依原租約約定申請優先續約者，應依本基準第二點規定計收租金。但原租約每月租金高於本基準第二點規定者，從其原租約每月租金並加計收租當年期與前一年度租賃基地公告現值平均調整比例。

承租人依第二項規定續約後，再次申請換約續租者，租金之計收，依換約當年每月租金加計收租當年期與前一年度租賃基地公告現值平均調整比例。

第二項但書及第三項租約存續期間，租金之計收，依前一年度每月租金加計收租當年期與前一年度租賃基地公告現值平均調整比例。

前三項公告現值平均調整比例不得超過前五年公告現值平均調整比例。

- 六、 占用市有土地之使用賠償金依照新竹市市有不動產被占用處理要點第六點規定計收。
- 七、 投資開發興建之市有土地及房屋，其租金率依本府核定之投資計畫辦理。但不得低於第二點規定之租金率，最高租金率不受申報地價年息百分之十限制。