

專案質詢

9-2-3-0201

立法院議案關係文書 中華民國 105 年 9 月 21 日印發

案由：本院徐委員榛蔚，有鑑於國有出租基地租金率自民國 82 年行政院核定公告「國有出租基地租金率調整方案」，同年 7 月 1 日施行，國有出租基地一律依照土地申報地價年息 5%計收租金迄今，已逾 23 年未曾檢討調整，加上近十年國內土地價格飆漲，全國公告地價亦隨之上漲，尤其今年較前一次評定調升 30.54%，甚有地方調升高達 118%，為 83 年以來最大升幅，然公有土地、國營事業不動產及學產地出租租金亦隨公告地價連動調整，已造成承租公有、國營事業土地之民眾租金負擔沉重及影響參與國有地開發、利用之意願；又租金計算未依各宗土地之經濟效益分別合理訂定，不同路段其經濟效益本不相同，國有土地一律以統一租金率收取租金顯不合理。為有效利用國有、國營事業等土地資源，合理訂定租金並維護承租民眾權益，建請行政院儘速檢討修正「國有出租基地租金率調整方案」，依路段經濟效益訂定合理租金，適當降低租金率，以舒緩租金漲幅，解決民怨，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、經查，國有出租基地租金率自民國 82 年行政院核定公告「國有出租基地租金率調整方案」，國有出租基地一律依照土地申報地價年息 5%計收租金，82 年 7 月 1 日施行迄今逾 23 年未曾檢討。近年公告地價不斷調漲，今年較前一次評定調升 30.54%，甚有地方調升高達 118%，為 83 年以來最大升幅。連帶使得公有土地、國營事業不動產及學產地出租租金亦隨公告地價調漲，已造成承租公有、國營事業土地之民眾租金負擔沉重並影響參與國有土地開發、利用之意願。

立法院第9屆第2會期第3次會議議案關係文書

- 二、實務上，租金計算宜依各宗土地之經濟效益合理訂定，不同路段其經濟效益本不相同，故私有土地租金多各不相同，然國有出租基地租金率固定為 5%，未考量該土地路段使用效益不同，統一以同一租金率收取租金，顯不合理，一旦遇到公告地價檢討調整時，該出租土地無論收益有無增加，即逕隨公告地價等比例調整租金計算基礎，造成民眾沉重負擔，調整後又不與承租戶說明租金調整之合理理由，僅以縣市政府公告地價調整為藉口，造成承租民眾無法理解。
- 三、按縣市政府調整公告地價，係隨一定期間之地價波動情形而適度調整反映該地價波動情形，以課徵地價稅；土地租金則以土地個別實際使用效益為租金高低衡量基礎，效益不同，本應有所差別。故土地租金計算方式，本應由租賃雙方自由訂定。建請行政院應儘速檢討修正「國有出租基地租金率調整方案」並通盤檢討國有土地、國營事業出租土地及學產地等，參考土地實際使用效能情形，分別訂定合理租金計算基礎和租金率，以舒緩國有出租基地漲幅，解決民怨。