

【10】地方政府辦理續租原住民保留地作為自住房屋基地之標準作業程序

壹、目的

非原住民在轄有原住民保留地之鄉（鎮、市、區）內設有戶籍者，得續租該鄉（鎮、市、區）內依法得為建築使用之原住民保留地作為自住房屋基地，其面積每戶不得超過 0.03 公頃。（指續租案）

貳、相關法令及規定

- 一、原住民保留地開發管理辦法第 6 條、第 28 條第 3 項。
- 二、原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知第 5 點。
- 三、解釋函令：無。

參、申請人應附表單證件

- 一、原住民保留地使（租）用—申請書。【附件：非續租屋-1】
- 二、申請人身分證明文件 3 份（戶口名簿或戶籍謄本）。
- 三、地籍圖謄本並標示位置 3 份。（申請整筆土地，免附）
- 四、使用分區證明書 3 份。（非都市計畫土地，免附）

肆、機關內部行政作業使用表件資料

- 一、原住民保留地使（租）用—審查表。【附件：非續租屋-2】
- 二、土地登記謄本、地籍圖謄本。
- 三、原住民保留地使（租）用—會勘紀錄表。
- 四、原住民保留地使（租）用—審查清冊／審查同意清冊。
- 五、原住民保留地土地權利審查委員會（以下簡稱土審會）之會議紀錄、簽到表。
- 六、原住民保留地租賃契約。【附件：非續租屋-3】

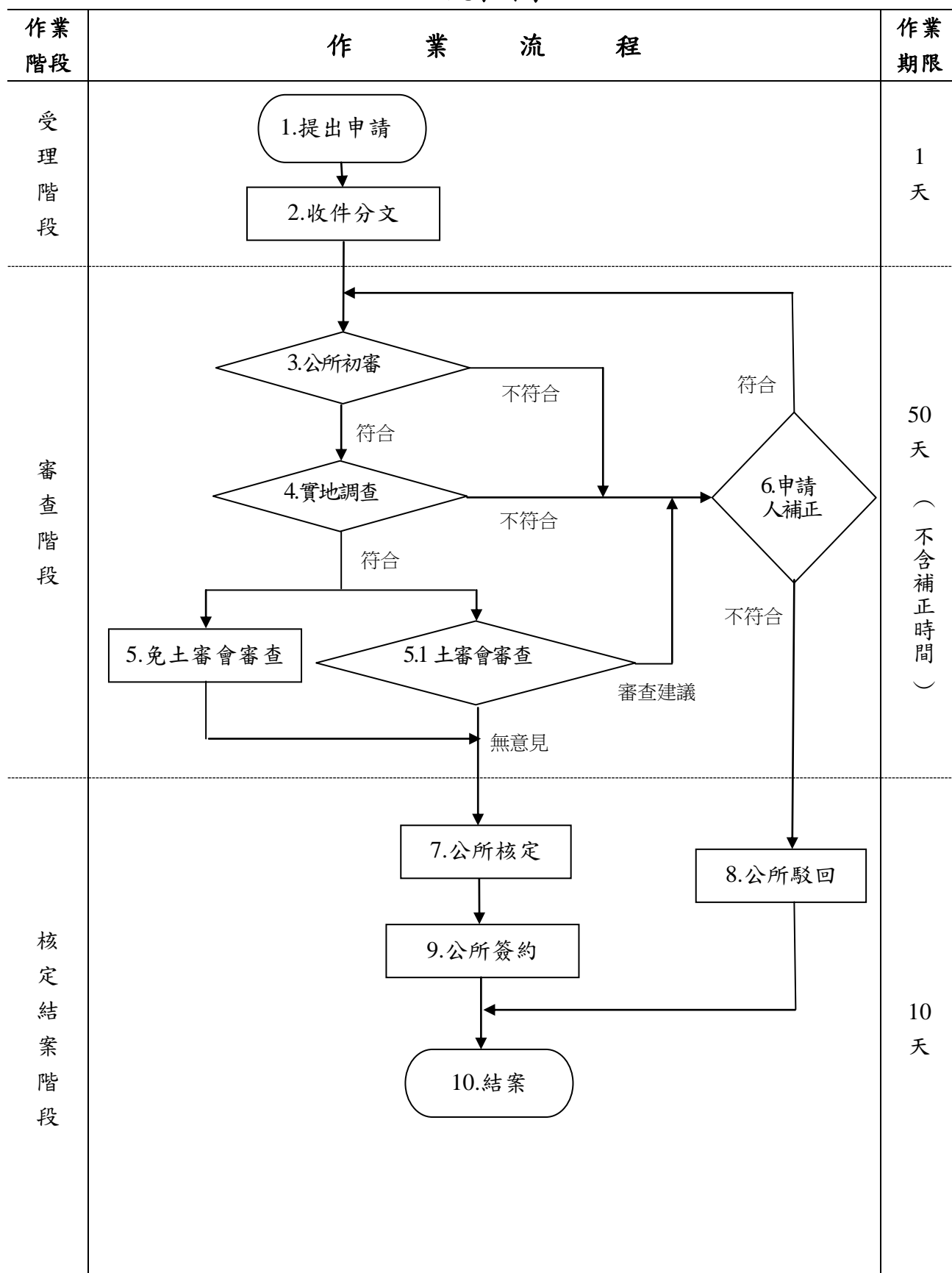
伍、作業內容

- 一、流程圖：如後附。
- 二、流程說明：如後附。

陸、備註

所附文件如為影本，均應切結「本影本與正本相符，如有不實，願負法律責任」，並核章。

【10】 地方政府辦理續租原住民保留地作為自住房屋基地之 流程圖



【10】地方政府辦理續租原住民保留地作為自住房屋基地之 流程說明

作業 階段	作業 流程	步 驟 說 明	作業 期限
受 理 階 段	1.提出 申請	由公所受理申請。	1 天
	2.收件 分文	一、登記桌收文、創號、貼條碼，並分文承辦人簽收。 二、承辦人依申請書【附件：非續租屋-1】於原住民保留地網際網路土地管理資訊系統登錄申請案件。	
審 查 階 段	3.公所 初審	<p>一、申請人應附表單證件：詳如標準作業程序參。</p> <p>(一) 原住民保留地使(租)用-申請書 1份。【附件：非續租屋-1】</p> <p>(二) 申請人身分證明文件 3份(戶口名簿或戶籍謄本)。</p> <p>(三) 地籍圖謄本並標示位置 3份。(申請整筆土地，免附)</p> <p>(四) 使用分區證明書 3份。(非都市計畫土地，免附)</p> <p>二、審查應注意事項如下：【附件：非租屋-2】</p> <p>(一) 申請人為原承租人，且所申請之自住房屋基地前經核准租用完成訂約有案之土地。</p> <p>(二) 申請人須在轄有原住民保留地之鄉(鎮、市、區)內設有戶籍。</p> <p>(三) 申請標的須依法得為建築使用之土地，即符合都市計畫分區用途別或非都市土地編定使用類別。</p> <p>(四) 申請人是否確為繼續自住者。</p> <p>(五) 申請面積不得超過 0.03 公頃，<u>惟原核定面積如逾 0.03 公頃者，仍准予續租。</u></p> <p>三、初審結果：</p> <p>(一) 符合者，進行實地調查。</p> <p>(二) 不符合者，補正或駁回。</p>	60 天
	4.實地 調查	<p>一、實地調查需製作辦理原住民保留地使(租)用-會勘紀錄表，並將土地使用現況及照片登錄至原住民保留地網際網路土地管理資訊系統(含會勘紀錄表掃描檔)。</p> <p>二、調查結果：</p>	

		<p>(一) 符合者，逕由公所核定或送土審會審查。</p> <p>(二) 不符合者，補正或駁回。</p>	
	5.土審會審查	<p>5.免土審會審查 審核該續租案仍依原核定使用者應逕予核定，免提土審會審查。</p> <p>5.1 送土審會審查 一、召開土審會審查應備資料： (一) 辦理原住民保留地使(租)用-審查清冊。 (二) 審查表。 (三) 會勘紀錄表。 二、土審會審查後應製作土審會會議紀錄，含簽到表。土審會會議紀錄陳報直轄市、縣(市)政府核備。 三、審查結果： (一) 無意見者，由公所核定。 (二) 有審查建議者，應於會議紀錄中加註理由，補正或駁回。</p>	
	6.申請人補正	公所初審、實地調查不符合者，或土審會有審查建議者，通知 15 日內補正，除有特殊原因，補正以 1 次為原則。	
核定 結案 階段	7.公所核定	公所填具原住民保留地使(租)用-審查同意清冊，內簽同意辦理租用。	20 天
	8.公所駁回	不符合申請要件且無法補正、未補正或補正不符合者，由公所駁回或通知駁回申請。	
	9.公所簽約	公所通知申請人辦理簽約，依核定內容填具租賃契約一式二份【附件：非租屋-3】，由雙方各執一份。	
	11.結案	<p>一、承辦人應於原住民保留地網際網路土地管理資訊系統辦理登錄異動(含上傳租賃契約)等結案事宜。</p> <p>二、由登記桌辦理後續歸檔事宜。</p>	

申請項目	非原住民續租作為自住房屋基地			申請日期			
申請人			身分證字號 (統一編號)		連絡電話		
戶籍地							
通訊處	<input type="checkbox"/> 同戶籍地 <input type="checkbox"/> _____						
代理人			身分證字號		連絡電話		
土地標示				申請租用情形			
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (m ²)	面積 (m ²)	用途	期間
<p>申請人應逐項確認下列事項，如有不實，願負一切法律責任。</p> <p>1、申請人是否為原承租人，且所申請之自住房屋基地前經核准租用完成訂約有案之土地。<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否</p> <p>2、申請人是否為繼續自住者？<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否</p> <p>3、申請人是否無冒名頂替方式提出申請？<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否</p> <p>4、申請人是否在轄有原住民保留地之鄉（鎮、市、區）內設有戶籍？<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否</p> <p>5、申請續租，是否無違反原租賃契約之規定？<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否</p> <p>申請人應檢附資料：</p> <p>1、申請人身份證明文件（戶口名簿或戶籍謄本）__份。</p> <p>2、地籍圖謄本__份，並標示使用位置。（整筆申請免附）</p> <p>3、使用分區證明書__份。（非都市計畫土地，免附）</p> <p>4、其他：</p>							

申請人簽名（或蓋章）：

○縣○○鄉辦理原住民保留地使（租）用—審查表

非續租屋-2

申請項目	非原住民續租作為自住房屋基地			申請日期			
申請人	身分證字號 (統一編號)			連絡電話			
戶籍地							
通訊處	<input type="checkbox"/> 同戶籍地 <input type="checkbox"/> _____						
代理人	身分證字號			連絡電話			
土地標示				申請租用情形			
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (m ²)	面積 (m ²)	用途	期間

公所初審、實地調查及審查意見：

土地利用概況					是否已設定 他項權利登 記或出租	是否為 公共設 施用地
地段、地號	原租用人	非都市土地 使用分區、 使用地類別	都市計畫土地 使用分區	地上物 情形		
					<input type="checkbox"/> 是，有租用 紀錄 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
初 審 意 見	1、申請人是否為原承租人，且所申請之自住房屋基地前經核准租用完成訂約有案之土地。 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 2、申請人是否在轄有原住民保留地之鄉（鎮、市、區）內設有戶籍。 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 3、申請標的是否為依法得為建築使用之土地，即符合都市計畫分區用途別或非都市土地編定使用類別。 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 4、申請人是否為繼續自住者。 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 5、申請面積是否無超過 0.03 公頃，惟原核定面積如逾 0.03 公頃者，仍准予續租。 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 6、其他：_____					
	7、附件：(1) 申請書__份、(2) 戶籍資料__份、(3) 土地登記謄本__份(4) 地籍圖__份、(5) 使用分區證明書__份、(6) 會勘紀錄(含照片)__份、(7) 原租賃契約__份、(8) 其他資料：_____。 本件是否符合原住民保留地開發管理辦法第 28 條第 3 項規定。 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否					
承辦人：	課長：	秘書：	鄉（鎮、市、區）長：			

原住民保留地租賃契約

非續租屋-3

○○縣○○鄉公所以○○年○○月○○日○○○○字第○○○○○○○○號函准將下列租賃土地標示之原住民保留地，依原住民保留地開發管理辦法

第 13 條 原住民經營工商業

第 14 條 興建宗教建築設施（原住民、非原住民）

第 24 條 興辦事業（礦業土石觀光遊憩加油站農產品集貨場倉儲設施之興建
工業資源之開發原住民文化保存社會福利事業之興辦）

第 25 條 依第 24 條申請續租

第 28 條第 1 項 非原住民在原住民保留地開發管理辦法施行前已租用原住民保留地自耕或自用

■第 28 條第 3 項 非原住民作為自住房屋基地

之規定出租與○○○，經雙方協議同意訂立租約如下：

一、租賃土地標示：

土地座落			使用分區 使用地類別	面積（平 方公尺）	備 註
鄉（鎮、市、 區）	地段、小段	地號			
					（註明實際用途）

二、租賃土地用途：悉以承租人申請租用時所檢附之事業計畫書圖使用，事業計畫書圖應視為本契約約定事項之部分，切實履行，並不得變更使用或增減其建築構造物。

前開事業計畫應自本契約訂立生效之日起，一年內開始使用，並於__年內執行完竣，逾期不使用或未執行完竣者，本租約即行自然終止，限三個月內恢復原狀收回土地，未於限期內恢復原狀交還土地者，地上改良物視同自願拋棄無條件歸屬出租人所有，承租人絕無任何異議。

三、租賃期間：自民國○○年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止計○年○月。

四、繳納年租金由出租人依下列標準按年計算通知承租人於

每年 6、12 月底前（半年繳）

每年 6 月底前（年繳）

無償使用

向指定地點繳納之，承租人不得異議：

（一）出租基地「包括自用住宅建地、承採林木設施用地、交通用地、墳墓用地、合法團體所需建築用地（不包括教會用地）、觀光遊憩事業設施建築用地、工廠用地、旅館用地、商店用地或其他供為營業用建築用地。」之租金率，遵照行政院核示不分自住、營業或非營業用地，均為出租土地公告地價年息百分之三。但觀光遊憩事業及社會福利事業用地，非建築用地部分，按出租土地公告地價年息百分之一·五核算年租金。

（二）出租耕地（包括牧場用地、平地人租用造林地）公地地租率一律為主要作物正產品

全年收穫總量四分之一。

- (三) 出租土石採取用地及礦業用地之租金率；依照土石採取規則第二十三條暨礦業法第六十二條：「礦業權者購用土地之地價，應以土地地目等則市價為標準，礦業權者租用土地之年租金，應比照前項標準，按百分之八以下訂定之。」

非原住民承租增編原住民保留地，增編前已辦妥台灣省公有山坡地出租造林契約書或台灣省國有林用地出租造林契約書有案者，並造林部份，於砍伐時依原有公有山坡地出租造林契約書規定之分收方式繳納予鄉（鎮、市、區）公所，經砍伐後再造林之原住民保留地，於次年依前項第二款規定，繳納租金。

五、繳納租金承租人如逾期繳納時按下列加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
(二) 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
(三) 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之十。
(四) 逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，照欠額加收百分之十五。
(五) 逾期繳納在四個月以上，每逾一個月照欠額遞加百分之五，最高加至原租金額為止。承租人地址變更時，應於三十天內通知出租機關，如不通知致無法送達租金繳納通知單而滯納租金時視同逾期不繳納論處。

六、逾期繳納達一年者，除追繳欠租外，本租約視同終止，收回土地。

七、本租約出租土地，應繳納土地稅及工程受益費由出租機關負擔，其他法定稅捐則由承租人負擔。

八、承租人依本租約承租使用之土地不得有下列任何情事，違者，得終止租約無條件收回土地，其所投資之各項設施不予補償：

- (一) 妨害環境資源保育、國土保安、公共安全或產生公害之使用，經制止並限期改善仍不切實履行者。
(二) 有破壞水土保持、自然景觀之使用，經制止並限期改善仍不履行者。
(三) 未依計畫開發，且未報經核准變更計畫或展延開發期限。
(四) 違反計畫使用者。
(五) 所承租之土地或其地上改良物不自為經營或使用而擅自將其全部或一部分轉租或由他人頂替或設定其任何負擔者。
(六) 將承租之土地或其地上改良物作違反法令之使用者。
(七) 違反都市計畫法或區域計畫法或其他有關限制建築物管理法令使用者。
(八) 將承租之租賃權作為任何出資之標的者。
(九) 違反原住民保留地開發管理辦法暨本契約規定之任何條款者。
(十) 承租人抗不依期限繳納租金、損害賠償金者。

承租人於本契約標的土地增編為原住民保留地前，已向原管理機關承租有案且原契約約定承租人得變更名義或將承租權轉讓他人者，不受前項第五款之限制。

九、出租人有下列情事之一者，得於六個月前通知承租人終止租約收回土地：

- (一) 政府因實施國家經濟政策或興辦公共事業需要者。

- (二) 政府為整理原住民保留地或依法變更出租土地區分用途者。
- (三) 土地之出租認有妨害原住民生計或有影響原住民行政設施者。
- (四) 其他合於民法、土地法等有關法令之規定得終止契約者。

十、終止租約收回土地時，其土地改良物應由承租人自行拆除，將土地回復原狀交出租人，不得要求任何補償。

十一、租用地若承租人不再繼續使用時，應事先徵得出租人同意後始得將土地承租權及地上改良物轉讓於第三人否則視同違反本契約第八條第一項第五款之規定，終止契約收回土地。

十二、本契約租期屆滿前二個月，承租人如有意續租應向出租機關申請續租，否則視同無意續租；續租者其續租期間等以續租記錄之記載為準。

租期屆滿後，承租人未辦續租手續，仍繼續使用者，應負損害賠償責任，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

十三、保證人對承租人應繳納之租金、違約金、損害賠償金，應負連帶保證責任。

十四、本契約自簽訂之日起發生效力。

十五、本契約一式二份，由雙方當事人各執一份。

承租人： (簽章及蓋章)

身分證字號： 連絡電話：

生日年月日：

住址：

連帶保證人姓名或商號： (簽章及蓋章)

身分證字號(統一編號)： 連絡電話：

負責人： (簽章及蓋章)

身分證字號(統一編號)：

住址或營業處所：

出租人：

訂約代表人：

中 華 民 國 年 月 日