

承租土地行政服務 Q&A

序號	題目	參考答案
1	請問花東區處台東辦公室如何走？	臺東市中興路2段馬蘭橋附近看到原台東糖廠大煙囪；沿著糖廠標示牌即可到達廠區大門口(台糖冰店斜對面)。
2	請問花東區處台東辦公室上班時間？	上班時間(除了星期例假日或因政府宣佈天災停止上班外)，上午8時整至中午12時整；下午13時至17時整。
3	承租臺東縣轄區內的台糖土地不知道到那裡接洽？	<p>1. 台東資產課：在花東區處台東辦公室內1樓，服務電話：089-227720 轉 501。</p> <p>2. 台東農場課(各農場範圍內農地標租)：在花東區處台東辦公室內1樓，服務電話：089-227720 轉 402。</p> <p>3. 標租資訊可上本公司網站 http://www.taisugar.com.tw/chinese/CP.aspx?s=1180&n=10415&cp=3 查詢。</p>
4	承租臺東縣轄區內的台糖房屋租賃不知道到那裡接洽？	<p>1. 台東土地開發課(原台東糖廠廠區內房屋租賃)：在花東區處台東辦公室內1樓，服務電話：089-227720 轉 701。</p> <p>2. 台東資產課(原台東廠區外房屋租賃)：在花東區處台東辦公室內1樓，服務電話：089-227720 轉 509。</p>
5	民眾如何承租台糖土地？	確認基地為可供出租→填寫租賃申請書→公開標租→決標→繳款→完成簽約。
6	民眾承租台糖土地需要具備什麼資格限制嗎？	依法設立登記之法人或具行為能力之自然人。

7	民眾在承租的台糖農地限種那些作物？	<p>1. 政府為平衡市場農產品物價，農委會於台糖出租土地上限制種植。</p> <p>2. 依農委會與經濟部協調台糖土地出租限種作物有下列幾項：</p> <p>雜糧類：落花生、甘藷、甜玉米、水稻等4項。</p> <p>蔬果類：大蒜、薑、甘藍、結球白菜、花椰菜、蘿蔔、西瓜、洋香瓜等(大蒜、甘藍、結球白菜、花椰菜、蘿蔔等蔬菜於冬春季不可種植)。香蕉、鳳梨、木瓜、柳橙、芒果、文旦柚、荔枝、番石榴、檸檬等。(香蕉只限於種植外銷)。</p> <p>3. 以上各項作物為總量管制，以限有出租面積為限。</p>
8	土地承租人契約幾年換約一次？	<p>1. 一般標租及設定地上權案：得續約者，依契約書內容規定。</p> <p>2. 一般建地出租：每五年期滿，重新換約。</p> <p>3. 耕地出租：每四年期滿，重新換約。</p>
9	土地租金如何計算？	$\text{租金(元)} = \text{土地面積(m}^2\text{)} * \text{當年期申報地價(元/m}^2\text{)} * \text{租率(\%)} $

10	承租建地的租金為何會調漲？	<p>1. 申報地價調整：依據臺東縣政府每3年調整1次(http://land-net.taitung.gov.tw/query/valueprice.jsp?menu=true) 當期公告地價八折(地主可依據政府公告地價申報為80%-120%，本公司未申報自動降為80%做當期申報地價) 做計租計算依據。</p> <p>2. 課徵稅別調整：承租都市及非都市建地如作與農業經營不可分離之使用而改課田賦，或為公共設施保留地，原按申報地價3%後再八折計收。如遭稅捐機關改課地價稅，非都市土地調整為5.5%；都市土地改為7.0%計租。</p> <p>3. 台糖公司早年體恤承租戶生活艱困，非都市土地早期出租建地以3%租率計租，然而台糖公司卻以5.5%繳納地價稅，其中2.5%差額虧損。其實是由台糖公司自行吸收，幾十年來扶助承租戶走過臺灣經濟發展困頓期。承租人每年繳納租金不敷本公司繳納地價稅，實屬不合理現象。為避免遭監察院查核糾舉，本公司董事會不得已在102年5月第30屆第10次會議決議調整：</p> <p>(1). 承租人契約期滿後仍有續約要求時，非都市建地租率原3%調整為5.5%。台東區處已以102年7月9日東資字第1025601714號函預告所有建地承租人。</p> <p>(2). 自103年起承租人辦理續約時，非都市建地新合約租率調整為5.5%。</p>
11	承租建地與耕地可	可以，申請辦理名義變更請電洽 089-

	否辦理變更名義？	227720-503 張先生。
12	原承租人死亡如何辦理承租權繼承？	詳表單下載區耕地繼承申請書及建地繼承申請書。