

(六) 人民請願案

第 2 屆第 6 次定期大會提案

第 1 號 類別：財經

陳 情 人：楊小美

案 由：請審議市民楊小美君陳情：「請修改不合理、欺壓市民的經濟發展局土地承租違約懲罰條款及改裁適當合理之違約金」案。

說 明：摘錄楊君請願書函：

一、請願人的先生於 106 年 3 月 23 日將房屋轉贈於她，因沒注意租約條款裡有非常不合理的違約條款【高雄市政府市有基地租賃契約第八條】，於 106 年 7 月 20 日才向市府經發局申請換約，經發局卻說只要逾一個月內未申請換約，就一律開罰 6 個月租金金額的罰金，且須完成繳費後，才得以換約。

二、依據高雄市市有財產管理自治條例第 39 條第四項：非公用不動產之租金標準、出租及標租作業規定，依不動產性質，由各該目的事業主管機關另定之，但沒有可訂定罰金；另依據高雄市政府財政局非公用不動產租金及出租作業規定也沒有這樣不合理嚴苛的罰金規定。

三、經發局的租賃契約罰金的不合理，逾越了高雄州市有財產管理自治條例授權，也逾越高雄市政府財政局非公用不動產租金及出租作業規定，更逾越行政應該有的合理性、必要性。

四、請願書內容請參閱附件。

辦 法：促請經發局能修改高雄市政府市有基地租賃契約第八條，訂更合理、公平的租約規定，並將楊君的換約罰金改裁適當之裁定。

委員會審查意見：送請市政府研究辦理。

大會決議日期：106 年 12 月 7 日

大會決議會次：第 6 次定期大會第 47 次會議

大會決議內容：送請市政府研究辦理。

復 文 字 號：106.12.25 高市會財字第 1060003361 號函

附 陳 情 書

請願書函

主旨：請修改不合理、欺壓市民的經濟發展局土地承租違約懲罰條款及改裁適當合理之違約金。

請願人：楊小美

電話：

住址：

事由：

我先生於106年3月23日將座落於 區
路 號 樓之 房屋轉贈於我，因信任
市府是照顧市民與合理行政，沒注意租約條款
裡有非常不合理的違約條款【高雄市政府市有
基地租賃契約第八條】，於106年7月20日才
向市府經發局申請換約，經發局卻開罰6個月
租金金額的罰金。

十多年來未曾拖欠租金，但經發局卻說只
要逾一個月內未申請換約，就一律開罰6個月
罰金，且須於完成繳費，才得以換約。

6個月罰金非小數目，影響市民權益巨大
，開罰應該有明確法源授權依據，但翻遍市府
法規，都沒有明確授權給經發局可訂這無情又
不合理的懲罰條約。

經發局訂定的租約，市民沒辦法拒絕，只
能乖乖的簽約承租，在此不平等的情況下簽約
，市府更應該注意經發局所訂租約的公平性、
合理性與必要性，開罰條款更應有明確的法源

依據。

依據高雄市市有財產管理自治條例第39條第四項：非公用不動產租金標準、出租及標租作業規定依不動產性質由該目的事業機關另定之，但沒有可訂定罰金；另依據高雄市財政局非公用不動產租金及出租作業規訂也沒有這樣不合理嚴苛的罰金規定。

經發局的租賃契約罰金的不合理，逾越了高雄市市有財產管理自治條例授權，也逾越高雄市財政局非公用不動產租金及出租作業規訂，更逾越行政應該有的合理性、必要性；這懲罰條款太不公平，太不合理，更欠缺明確法源依據；這不合理的邪惡契約規定，不只我會遭遇到，其他弱勢市民也會遇到。

懇請高雄市議長大人幫助我們弱勢市民發聲暨仗義執言，促請經發局能修改高雄市政府市有基地租賃契約第八條，訂更合理、公平的租約規定，並將我的換約罰金改裁適當之裁定，萬分感謝！

附件：

- 一、高雄市政府市有基地租賃契約
- 二、高雄市政府市有國宅基地使用補償金
繳納通知單

陽明

高雄市政府市有基地租賃契約

承租人 今向高雄市政府經濟發展局（以下簡稱出租機關）承租市有基地壹筆，特訂立本租約如下：

一、租賃基地之標示（由出租機關填寫）：

土地標示				新地名 (街路段巷號樓)	地目	面積		土地使 用現況	都市計劃 編定用途
區	段	小段	地號			公頃	平方公尺		
				陽明路 號 樓之 天民路 號 樓之 清華街 號 樓之	建	零	4034	共16層 大樓	市場用地
核准出租文號				備註	本租約使用持分為4034分之 換算持分面積為 平方公尺				

二、租賃期間自中華民國103年07月01日起至中華民國112年06月30日止。

三、應繳租金依出租機關按法令規定所訂計算方式，每年分兩期繳納，每半年收租1次，以6月、12月為收租期間，其租金繳納通知書由出租機關於每年5月、11月底前送承租人，承租人屆時未接獲繳款通知書者，應自動在上開繳納期限內向出租機關洽領，承租人應依出租機關所開繳納通知書規定期限向指定繳納處所繳納，逾期不繳以違約論，應依下列各款加收違約金，承租人決無異議。

(一)逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收百分之2。

(二)逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收百分之4。

(三)逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收百分之8。

(四)逾期繳納在3個月以上者，照欠額加收百分之10。

前項租金計算方式（年租金等於出租基地面積乘以當期公告地價乘以租金率）如過公告地價或租金率調整時，即隨同調整之，出租機關不另行通知。

四、本租約出租之基地應納之土地稅及工程受益費由出租機關負擔，其他費用依有關法令辦理。

五、本租約之基地，如將來因辦理重劃、重測或勘查分割致登記面積有增減時，承租人願照登記面積更正，其租金並按照更正登記面積重新計算。

六、承租人自行退租或出租機關依法出售時，承租人不得向出租機關要求任何補償。

七、承租人對於承租基地全部或一部份不使用時，應向出租機關申請退租，不得私自轉租、分租或將租賃權轉讓他人或由他人使用，違者除終止租約外，原承租人應支付月租金12個月之違約金，承受人願替承租人繳清租金及違約金者，准予過戶承租。

八、承租人如因地上建築改良物出售、贈與、繼承或法院拍賣移轉時，除出售應依土地法第104條規定先通知出租機關依同樣條件優先承購，經出租機關放棄承購始得為之外，應於地上建築改良物出售、贈與或法院拍賣事實發生之日起30日內，繼承開始起6個月內向出租機關申請過戶承租換訂租約，違者除終止租約外，原承租人應支付月租金6個月之違約金，但承受人願替承租人繳清租金及違約金者，准予過戶承租。

九、本租約出租之基地，有下列情形之一者，出租機關得隨時終止租約，依法處理，承租人不得異議：

(一)因政府舉辦公共事業需要或依法變更使用者。

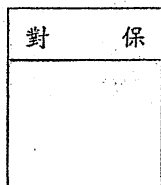
(二)政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。

(三)承租人違反租約約定未按核准計畫及年限使用者。

(四)因開發、利用或重行修建，有收回必要者。

決議案 (第 6 次定期大會－人民請願案)

- (五) 經政府核定出售或列入出售範圍者。
 - (六) 承租人變更約定用途或違反法令使用者。
 - (七) 承租人死亡無法定繼承人者。
 - (八) 承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，超過法定期限者。
 - (九) 承租人出售租地上所建房屋，未依第土地法 104 條規定辦理者。
 - (十) 其他依法令規定得予終止租約者。
- 十、本租約租期屆滿時，承租人如有意繼續租用，應於租期屆滿前一個月，自動向出租機關申請續訂租賃契約，否則出租機關視為無意續租。租期屆滿後，承租人未經辦理續訂租約仍為使用者，應負損害賠償責任，按租金計算方式繳納使用補償金，並不得主張民法第 451 條之適用及其他異議。
- 十一、承租人不得以本租約作為設定抵押擔保或其他類似使用。
- 十二、承租人應覓具保證人，保證人應負連帶保證責任。
- 十三、本租約各項約定，如因高雄縣市有財產管理自治條例於本租約有效期間內修正，而有不一致者，應適用修正後規定。
- 十四、本契約一式 3 份，自簽訂之日起生效，由承租人執一份外，餘由出租機關執存。



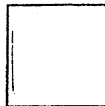
承 租 人 姓 名
身 分 證 號 碼
戶 籍 住 址
居 住 地 址
電 話

蓋章

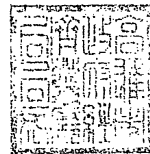


連 帶 保 證 人 姓 名
身 分 證 號 碼
戶 籍 住 址
居 住 地 址
電 話

蓋章



出 租 機 關 高 雄 市 政 府 經 濟 發 展 局
法 定 代 理 人 局 長 曾 文 生



中 華 民 國

日


決議案 (第 6 次定期大會－人民請願案)

高雄市政府市有國宅使用補償金繳納通知單【106】會計年度

帳號：102-103-16054-2

中華民國 106 年 7 月 21 日填發

AA10603463

繳納人姓名	楊小美	地址	高雄市中區
使用補償金	4987	繳款年月份	
遲延利息		土地標示	
合計		建物標示	
繳款地點	高雄銀行各營業單位	備註	逾贈與後換約期限之違約金
限繳日期	106 年 7 月 31 日	徵收機關	填發(經辦人)
附註	<p>使用補償金應依限繳納，逾期照民法第203條之規定：依年利率5%計收遲延利息。</p> <p>台端未與本局訂立(續訂)市有基地租賃契約，請儘速與本局聯絡。</p>	高雄市政府 經濟發展局	<input type="text"/>
		收款機關	 *AA10603463*

第一聯：(收據本聯由收款機關加蓋收款章戳後交繳款人收執)
為維護您的權益請妥善保存收據五年

填發單位：高雄市政府經濟發展局