雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範

中華民國 98 年 10 月 23 日府財產字第 0989200783 號函訂定

中華民國 101 年 5 月 29 日府財產字第 1019200351 號函修正第 1 點、第 6 點、第 9 點及第 12 點

中華民國 110 年 8 月 16 日府財產一字第 1102208529 號函修正全文，自即日生效

- 一、為利各管理機關（單位）依雲林縣縣有財產管理自治條例第十七條但書規定，加強縣有公用不動產管理及積極活化運用縣有不動產空間，提升使用效益，使地盡其利，物盡其用，增裕縣庫，特訂定本規範。
- 二、本規範所稱縣有公用不動產係指縣有公用之土地及建築改良物。
- 三、本規範所稱主管機關為雲林縣政府（以下簡稱本府），管理機關（單位）依雲林縣縣有財產管理自治條例第七條規定區分之。
- 四、本規範所稱利用，係指非以出租方式，按次或按期收取費用，提供使用。與無償借用（使用）不同。
- 五、管理機關（單位）對於縣有不動產應妥善經營、管理及維護，並在不違背其事業目的或原定用途下，積極辦理出租或利用等短期活化運用措施。
- 六、如有前點所述符合雲林縣縣有財產管理自治條例第十七條但書規定，得辦理出租者，其出租方式規定如下：
 - （一）逕予出租：管理機關（單位）配合業務需要、公用事業需要或公共工程需要，得出租予特定對象。
 - （二）公開標租：參照國有非公用不動產標租作業要點或政府採購法規之招標及決標程序辦理。前項第一款所定公用事業，依各該事業中央主管機關主管法規認定；所定公共工程，由該工程主辦機關（單位）認定。
- 七、出租之租金標準如下：
 - （一）逕予出租者：
 1. 基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之五，符合行政院訂頒「國有出租基地租金率調整方案」第二點各款規定者，得按租金額百分之六十計收；房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之十。

2. 出租予機關員工消費合作社者：基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之二，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之五。
3. 出租予學校員生消費合作社者：基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之一，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之二。
4. 前三目年租金計收基準，得由管理機關（單位）考量不動產使用方式、區位條件、市場行情、稅費支出等因素（以下統稱定價因素）調高之。

（二）公開標租者：

1. 以不動產年租金總額競標，其底價由管理機關（單位）考量定價因素訂之，不得低於公開標租時依前款第一目規定計算之最低年租金總額。
2. 得標後不動產之年租金總額，不得低於依前款第一目規定計算之年租金總額，應擇高計收，並自變動當月起，改按較高之年租金總額計收。

（三）不動產屬依文化資產保存法公告之文化資產者，其逕予出租或公開標租年租金，得由管理機關（單位）考量定價因素訂定計收基準，不受前二款規定之限制。

（四）管理機關（單位）以其經營之縣有不動產提供有關機關（單位）辦理、出租或其他方式為適當事業之開發經營，本府應有之收益，應由辦理機關（單位）審酌實際情形擬訂後，報請本府核定之。

（五）其他法規定有不動產租金優惠或減免規定者，得從其規定，但僅得擇一適用。

前項第一款情形，管理機關（單位）得基於公共利益或特殊需要考量，以專案簽報本府核准減（免）收租金，惟不動產依法應繳納之稅捐及其他費用，應由承租人負擔。

八、依第六點辦理出租者，應訂定書面契約，契約約定內容包含下列項目：

- （一）不動產標示、面積、範圍（得佐以圖示）。

- (二) 符合都市計畫或區域計畫規定使用分區容許使用項目之用途。
- (三) 契約存續期間。
- (四) 租金及其計收基準。
- (五) 稅捐及其他費用負擔。
- (六) 雙方權利義務。
- (七) 使用限制。
- (八) 違約處理。
- (九) 契約終止條款。
- (十) 其他特約事項。

九、如有第五點所述符合雲林縣縣有財產管理自治條例第十七條但書規定，得辦理利用者，其處理方式規定如下：

- (一) 利用之辦理方式：非以出租方式，按次或按期收取費用，提供使用。
- (二) 利用之費用標準：管理機關(單位)得依逕予出租租金標準計收，或依提供設施之特性、管理成本，並考量市場因素訂定收費標準。
- (三) 利用之申請程序：按次或按期收取費用，經管理機關(單位)認定須以書面規範雙方權利義務者，申請人應填具申請書向管理機關(單位)提出申請，經同意後提供使用。申請書內容包含下列項目：
 - 1. 不動產之標示或位置、使用面積、使用範圍(得佐以圖示)。
 - 2. 使用時段或期間。
 - 3. 費用。
 - 4. 活動內容或使用用途。
 - 5. 使用說明或注意事項。

十、管理機關(單位)辦理不動產收益，得依個案情形加收權利金等，並自行訂定計收基準。

公開標租案件，管理機關(單位)認有必要以不低於決標金額優先租與符合特定資格者，應將相關規範於招標文件載明。

十一、縣有公用不動產之出租或利用，為點狀或附掛於牆面使用等情形，無法計算樓地板面積或土地面積時，由管理機關參考市場行情訂定收費

標準。

- 十二、縣有公用不動產出租或利用之期限，管理機關（單位）在不影響公用用途情況下，依提供設施之特性、使用方式定之，並受有關法規規範。
- 十三、縣有公用不動產出租或利用，除因業務性質或機關（單位）需求，有提供多元服務之必要，且經主管機關同意者外，應於契約或申請書中明定，承租人或使用人不得轉租、委託經營、與他人合作經營或提供第三人使用。
- 十四、縣有公用不動產出租或利用之收入及所需費用，依預算法相關規定辦理。
- 十五、管理機關（單位）應於每年度定期、不定期清查有無可以提供短期使用之資產空間，並按已提供使用及尚可提供使用分別造冊（如附件一-1 及附件一-2）追蹤列管。管理機關（單位）對其經管縣有公用不動產短期活化運用之辦理情形，每年應至少開會檢討一次，以提昇資產運用效益。
- 十六、管理機關（單位）應於每年一月十五日、七月十五日前填報前半年經管不動產短期活化運用情形清冊（如附件二-1 及附件二-2）送本府備查。