

國有公用不動產收益原則

財政部 98 年 7 月 3 日台財產接字第 09830006081 號令訂定

財政部 99 年 10 月 11 日台財產接字第 09930010452 號令修正

- 一、為利管理機關依國有財產法第二十八條但書規定辦理國有公用不動產出租或利用，提昇運用效益，特訂定本原則。
- 二、國有公用不動產出租或利用，依本原則規定辦理。但主管機關或管理機關依組織法規或主管法律規定或徵得財政部同意訂有作業規定者，從其規定。
- 三、出租之方式：
 - (一) 公開標租：參照國有非公用基（房）地標租作業程序或政府採購法規定之招標及決標程序辦理。
 - (二) 逕予出租：管理機關配合業務需要、公用事業需要或公共工程需要，得出租予特定對象。
- 四、出租之租金標準：
 - (一) 公開標租者：
 1. 標租底價，基地年租金率不得低於百分之五，房屋年租金率不得低於百分之十。依租金率競標，基地及房屋一併標租時，以基地年租金率競標。
 2. 得標後不動產之年租金，按當期申報地價總額或當期房屋課稅現值，乘以得標之租金率計收。但基地及房屋一併標租時，基地按當期申報地價總額乘以得標之租金率計收；房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。
 - (二) 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。
- 五、出租之契約內容：

出租應訂定書面契約，契約約定內容包含下列項目：

- (一) 不動產標示、面積、範圍。
- (二) 用途。
- (三) 契約存續期間。
- (四) 租金。
- (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。

- 六、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。
- 七、利用之費用標準：管理機關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。
- 八、利用之申請程序：按次或按期收取費用，經管理機關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提出申請，經同意後提供使用。申請書內容包含下列項目：
 - (一) 使用場地之標示或位置、使用面積、使用範圍。
 - (二) 使用時段或期間。
 - (三) 費用。
 - (四) 活動內容或使用用途。
 - (五) 使用說明或注意事項。
- 九、國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、國有公用不動產出租或利用之期限，管理機關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。
- 十一、國有公用不動產出租或利用，除因業務性質或機關需求，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再轉租或委託經營或與他人合作經營或再提供第三人使用。
- 十二、國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。