

臺中市市有公用不動產收益原則

名稱	說明
臺中市市有公用不動產收益原則	行政規則名稱。
規定	說明
<p>一、臺中市政府(以下簡稱本府)為利本府所屬各機關學校(以下簡稱管理機關)依臺中市市有財產管理自治條例(以下簡稱本自治條例)第十九條但書規定,辦理市有公用不動產(以下簡稱不動產)收益,促進不動產多元使用,特訂定本原則。</p>	<p>一、本原則訂定之目的。 二、如無其他法規限制,管理機關就經管不動產提供他人使用,得本權責選擇依公法或私法關係為之。管理機關經管不動產依本原則辦理收益,係政府基於私人相當之法律地位與他人訂定私法契約收取利益,與基於公法關係徵收使用規費情形有別,故選擇依規費法辦理者,非屬本原則適用範圍。</p>
<p>二、有下列情形之一,且符合本自治條例第十九條但書規定者,得由相關機關另定不動產收益作業規定,所定收益計收基準應考量稅費之成本支出: (一)本府目的事業主管機關為其目的事業需要。 (二)本府特種基金財產之主管機關為基金設置目的或運作需要。 本自治條例第十九條但書所稱不違背其事業目的,係指目的事業主管機關或管理機關之組織法規或主管法律規定,得將經管之財產提供他人使用;所稱不違背其原定用途,係指管理機關依計畫及規定用途使用中,兼由他人使用。</p>	<p>一、考量不動產管理機關眾多,業務職掌及不動產用途、屬性各異,為增加不動產多元使用及收益彈性,宜適度賦予相關機關於符合本自治條例第十九條但書規定下另定收益作業規定之權限,同時明定所定收益計收基準應考量稅費(如地價稅、房屋稅、清潔費、水電瓦斯費、維護費用等)之成本支出,避免支出高於收益,造成財務負擔。 二、第一項適用情形說明如下: (一)第一款:本府目的事業主管機關為其目的事業需要,有經常性、反覆性將不動產提供他人使用並收益之情形時,考量本府目的事業屬性各異,應授權目的事業主管機關得就其主管業務另定收益作業規定。 (二)第二款:不動產屬本府特種基金(例如:公有停車場基金、住宅基金等)財產者,倘其主管機關為基金設置目的或運作需要,有另定收益作業規定之需求,宜予尊重。 三、參考國有財產法施行細則第二十五條第二項規定,闡明本自治條例第十九條但書所定要件之意涵。</p>
<p>三、本原則所稱收益,指出租及利用,定義如下: (一)出租:指管理機關將不動產租與他人使用並收取租金。</p>	<p>參考國有財產法施行細則第二十五條第一項及國有公用不動產收益原則第三點規定,定義本原則所稱收益。</p>

<p>(二)利用：指管理機關將不動產於單日內按時提供他人使用並收取利用費。</p>	
<p>四、不動產出租期限除其他法令另有規定外，不得逾五年，由管理機關於不影響公用用途下，依不動產特性及使用方式等定之。期滿得續租一次，其續租租期不得超過原定租期。</p>	<p>一、按臺中市市有財產管理自治條例第十九條及第二十五條第一項規定之意旨，公用不動產應以實現公用目的為原則，例外於符合特定條件下得辦理收益。考量公用不動產之性質兼促進多元使用，爰以五年為出租期限之上限，並由管理機關於不影響公用用途之前提下自行決定之。</p> <p>二、其他法令如有特別規定(例如有機農業促進法第七條第三項規定，有機農業農產品經營者承租公有土地並依法通過驗證者，其土地租期應給予十年以上二十年以下之保障)，則不受五年上限之限制。</p>
<p>五、出租方式如下：</p> <p>(一)逕予出租：管理機關得配合各級政府機關(含管理機關)業務、公用事業、公共工程、機關員工消費合作社、學校員生消費合作社或簡易便民服務設施需要，將不動產租與特定對象。</p> <p>(二)公開標租：除前款情形或其他法令另有規定外，應以公開招標方式將不動產租與得標人使用。其招標及決標程序參照臺中市市有不動產標租作業要點或政府採購法相關規定辦理。</p> <p>前項第一款所稱公用事業或公共工程之需要，由管理機關會同該事業或工程主辦機關認定；所稱簡易便民服務設施，指管理機關認定為推行業務或便利民眾需要，所設置之自動販賣機、快照站或其他類似性質之服務設施。</p>	<p>一、第一項明定逕予出租適用情形及公開標租辦理方式，並以公開標租為原則。</p> <p>二、第二項明定逕予出租適用情形之認定機關。</p>
<p>六、租金計收基準如下：</p> <p>(一)逕予出租：</p> <p>1、月租金額按下列規定計收。但管理機關得考量不動產使用方式、區位條件、市場行情或稅費支出等因素(以下簡稱定價因素)調高之：</p>	<p>一、第一項第一款第一目明定逕予出租之月租金額計收方式，惟依該規定計收之月租金額僅係最低月租金額，爰參考財政部一百零六年三月二十八日台財產公字第一〇六三五〇〇三三〇〇號函意旨，增列但書規定管理機關得考量個案情形予以</p>

<p>(1) 土地按收租當期土地申報地價總額年息百分之五除以十二之金額。</p> <p>(2) 建築物按收租當期房屋評定現值年息百分之十除以十二之金額。</p> <p>2、作機關員工消費合作社使用，月租金額按下列規定計收：</p> <p>(1) 土地按收租當期土地申報地價總額年息百分之二除以十二之金額。</p> <p>(2) 建築物按收租當期房屋評定現值年息百分之五除以十二之金額。</p> <p>3、作學校員生消費合作社使用，月租金額按下列規定計收：</p> <p>(1) 土地按收租當期土地申報地價總額年息百分之一除以十二之金額。</p> <p>(2) 建築物按收租當期房屋評定現值年息百分之二除以十二之金額。</p> <p>(二)公開標租：</p> <p>1、以不動產月租金額競標，其底價由管理機關考量定價因素訂之。但不得低於公開標租時依前款規定計算之月租金額。</p> <p>2、租賃期間因租金率、土地申報地價或房屋評定現值變動，其變動後依前款規定計算之月租金額較決標月租金額高者，自變動當月起，改按較高之月租金額計收。</p> <p>有下列情形之一者，其逕予出租或公開標租之月租金額，得由管理機關考量定價因素自行訂定計收基準，不受前項規定之限制：</p> <p>(一)不動產屬依文化資產保存法公告之文化資產。</p> <p>(二)不動產之出租屬附掛於牆面使用之情形，無法計算樓地板或土地面積。</p>	<p>調高。</p> <p>二、第一項第二款明定公開標租之競標方式與底價訂定原則，且底價不得低於按逕予出租方式計收之最低月租金額。另考量決標後，其租賃期間各月月租金亦不宜低於按逕予出租方式計收之最低月租金額，爰訂定比價機制，按較高之月租金計收，以確保市庫權益。</p> <p>三、依文化資產保存法公告之文化資產，其修復及管理維護常須耗費大量成本；附掛於牆面使用之情形，無法計算其使用樓地板或土地之面積，爰授權管理機關得考量定價因素自行訂定計收基準，以提高民間承租意願，有利文化資產保存、維護及活化不動產等實務需求。</p>
<p>七、有下列情形之一者，得依前條第一項第一款第一目計算之月租金額乘</p>	<p>一、第一項考量部分逕予出租案件涉及公共利益或具公益性質，爰參考國</p>

<p>以百分之六十計收：</p> <p>(一)供政府機關、非營利法人、慈善機構、公益團體或學校作法定業務或設立目的使用。</p> <p>(二)供外交使領館、代表處所屬之館舍或外僑學校使用。</p> <p>(三)經目的事業主管機關核准獎勵投資興建公共設施。</p> <p>其他法令有不動產租金優惠或減免規定者，得適用其規定。但租金優惠僅得擇一適用。</p>	<p>有公用不動產收益原則第五點第一款第一目及國有出租基地租金率調整方案第二點規定，明定得給予租金優惠之情形；另考量土地及建築物一併出租之案件，租金優惠作法一致較便於實務執行，故土地及建築物均得適用租金優惠之規定。</p> <p>二、第二項明定得依其他法令規定辦理租金優惠或減免，惟為避免不動產同時適用多項租金優惠規定，致優惠後租金過低，爰限制租金優惠僅得擇一適用。</p>
<p>八、出租應訂定書面租賃契約，並載明下列事項：</p> <p>(一)不動產標示、面積及範圍(得佐以圖示)。</p> <p>(二)用途。</p> <p>(三)契約存續期間。</p> <p>(四)租金及其計收基準。</p> <p>(五)稅捐及其他費用負擔。</p> <p>(六)雙方權利義務。</p> <p>(七)使用限制。</p> <p>(八)違約處理。</p> <p>(九)契約終止條款。</p> <p>(十)其他特約事項。</p>	<p>規範出租應訂定書面租賃契約並載明相關事項。</p>
<p>九、利用費由管理機關審酌定價因素自行訂定計收基準。</p>	<p>明定管理機關自行訂定利用費之計收基準。</p>
<p>十、管理機關得製定申請書，載明下列事項受理申請利用：</p> <p>(一)不動產標示、面積及範圍(得佐以圖示)。</p> <p>(二)使用時段。</p> <p>(三)利用費及其計收基準。</p> <p>(四)活動內容或使用用途。</p> <p>(五)使用說明或注意事項。</p>	<p>不動產提供利用不以書面申請為要件，惟管理機關考量實務執行需要，得製定申請書並載明相關事項，受理申請利用。</p>
<p>十一、管理機關辦理不動產收益，得依個案情形加收權利金或回饋金，並自行訂定計收基準。</p> <p>公開標租案件，管理機關認有必要以不低於決標價優先租與符合特定資格者，應將相關規範載明於招標文件。</p>	<p>一、考量各機關業務屬性不同、不動產條件不一，宜賦予管理機關得視個案情形，於租金或利用費外加收權利金或回饋金，並自行訂定計收基準。</p> <p>二、考量公開標租案件，倘經管理機關審酌有必要以不低於決標價格優先租與符合特定資格者，宜賦予管理機關裁量權限，由其本權責審酌個案特性、合理性及必要性等訂定相關規範，並應於招標文件載明。</p>

<p>十二、管理機關辦理不動產收益，應與承租人或利用人約定，不得將不動產轉租、委託他人經營、與他人合作經營或提供第三人使用。但因業務需求，有提供多元服務必要，且經該服務項目之目的事業主管機關同意者，不在此限。</p>	<p>規範不動產收益不得轉租、委託他人經營、與他人合作經營或提供第三人使用及其例外。</p>
<p>十三、管理機關辦理不動產收益，其相關收支除其他法令另有規定外，依預算法及臺中市市有財產管理自治條例第六條規定辦理。</p>	<p>不動產收益除其他法令另有規定外(例如文化資產保存法第二十二條規定，公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群管理維護所衍生之收益，其全部或一部得由各管理機關(構)作為其管理維護費用)，應依規解繳市庫。</p>
<p>十四、收益標的包含市有及國有公用不動產時，應分別依本原則及國有公用不動產收益原則辦理。前項情形如因性質特殊或產權交雜等因素致執行困難者，市有不動產得一併比照國有公用不動產收益原則辦理。但收益仍應按各該法規計算市庫及國庫應分配金額辦理解繳事宜。</p>	<p>收益標的同時包含市有及國有公用不動產時，應分別按其法規辦理，惟實務上如因不動產性質特殊或產權交雜等因素致執行困難，考量係為同一收益案件，為方便管理機關執行，授權市有部分得一併比照國有法規辦理，然此僅指案件辦理程序及方式，收益仍應分別計算市庫及國庫應分配金額辦理解繳事宜。</p>