

臺中市市有公用不動產收益原則

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。

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，得將經營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。

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。

(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。

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。

五、出租方式如下：

(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。

(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。

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。

六、租金計收基準如下：

(一)逕予出租：

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：

(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。

(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。

2、作機關員工消費合作社使用，月租金額按下列規定計收：

(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。

(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。

3、作學校員生消費合作社使用，月租金額按下列規定計收：

(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。

(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。

(二)公開標租：

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。

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。

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：

(一)不動產屬依文化資產保存法公告之文化資產。

(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。

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以百分之六十計收：

(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。

(二)供外交使領館、代表處所屬之館舍或外僑學校使用。

(三)經目的事業主管機關核准獎勵投資興建公共設施。

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。

八、出租應訂定書面租賃契約，並載明下列事項：

(一)不動產標示、面積及範圍(得佐以圖示)。

(二)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、利用費由管理機關審酌定價因素自行訂定計收基準。

十、管理機關得製定申請書，載明下列事項受理申請利用：

(一)不動產標示、面積及範圍(得佐以圖示)。

(二)使用時段。

(三)利用費及其計收基準。

(四)活動內容或使用用途。

(五)使用說明或注意事項。

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。

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。

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。

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。

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。