

名稱：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 09830006081 號令修正

財政部 109 年 8 月 13 日台財產公字第 10935006190 號令修正

一、為利管理機關依國有財產法（以下簡稱國產法）第二十八條但書規定辦理國有公用不動產（以下簡稱不動產）活化收益，訂定本原則。

二、有下列情形之一，且符合國產法第二十八條但書規定者，得由相關機關另定不動產收益作業規定，所定收益計收基準宜考量稅費等成本支出：

（一）中央目的事業主管機關為國家政策或目的事業需要。

（二）中央特種基金財產之主管機關為基金設置目的或運作需要。

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（以下簡稱承租人）使用並收取租金。

（二）利用：指管理機關將不動產按次或按期提供他人（以下簡稱利用人）使用並收取費用（以下簡稱利用費）。

本原則所定機關，含公立學校。

四、出租方式：

（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、公共工程或公用事業需要，將不動產租與特定對象。

（二）公開標租：以公開招標方式將不動產租與得標人使用。其招標及決標程序得參照國有非公用不動產標租作業或政府採購法相關規定。

前項第一款所定公共工程，由該工程主辦機關認定；所定公用事業，依各該事業中央主管機關主管法規認定。

五、租金計收基準：

（一）逕予出租：

1、年租金最低為土地按當期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，得按租金額百分之六十計收；房屋按當期課稅現值乘以百分之十。

2、出租與機關員工消費合作社：年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之二；房屋按當期課稅現值乘以百分之五。

3、出租與學校員生消費合作社：年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之一；房屋按當期課稅現值乘以百分之二。

- 4、前三日年租金計收基準，得由管理機關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：

- 1、以不動產年租金總額競標，其底價由管理機關考量定價因素訂之，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、租賃期間，不動產依前款第一目規定計算之最低年租金總額，因租金率、土地申報地價或房屋課稅現值變動，其變動後年租金總額較決標年租金總額高者，自變動當月起，改按較高之年租金總額計收標租年租金。

（三）下列情形之一，其逕予出租或標租年租金，得由管理機關考量定價因素訂定計收基準，不受前二款規定之限制：

- 1、不動產屬依文化資產保存法公告之文化資產。
- 2、不動產之出租屬附掛於牆面使用等情形，無法計算樓地板或土地面積。

（四）行政院或其他法規定有不動產租金優惠或減免規定者，得從其規定。屬租金優惠者，僅得擇一適用。

六、出租應訂定書面租賃契約，載明下列事項：

- （一）不動產標示、面積、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。

七、利用費之計收基準，由管理機關考量定價因素或參照第五點租金計收基準定之。

八、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、範圍（得佐以圖示）。
- （二）使用時段或期間。
- （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。

九、管理機關辦理不動產收益，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，應將相關規範於招標文件載明。

十、不動產收益期限，於不影響公用用途下，由管理機關依不動產特性、使用方式等定之，並受有關法規規範。

十一、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，經主管機關同意者，不在此限。

十二、管理機關辦理不動產收益，其相關收支，除其他法律另有規定外，依國產法及預算法相關規定辦理；不動產為地方政府經管者，所得收入依財政部國有財產署訂頒「地方政府經管國有公用不動產相關收入解繳國庫作業要點」規定，計算國庫應分配金額解繳國庫。