

國有公用不動產收益原則修正對照表

修正規定	現行規定	說明
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。	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。	一、現行規定「出租或利用」配合國產法第二十八條規定文字，修正為「收益」，其定義依同法施行細則第二十五條第一項規定，於修正規定第三點定明。其餘酌修文字。 二、各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，與基於公法關係依規費法徵收使用規費情形有別。倘無其他法規限制，各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。選擇依規費法辦理者，非屬本原則適用範圍。
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。	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。	一、現行本文部分規定與修正規定第一點重複，予以刪除。 二、現行但書前段有關依主管機關或管理機關之組織法規或主管法律規定辦理不動產出租或利用一節，國產法第二十八條但書及同法施行細則第二十五條第二項規定已定明，無須於本原則規範，爰刪除。 三、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，為增加不動產活化收益彈性，宜適度賦予相關機關於符合國產法第二十八條但書規定下另定收益作業規定之權限，爰將現行但書後段有關徵得財政部同意訂定作業規定一節，修正為得由相關機關另定收益作業規定，並分二款列明適用情形，同時提醒所定收益計收基準宜考量稅費等

		成本支出，避免支出高於收益，造成財務負擔。說明如下： (一)第一款：實務上已有經濟部(能源局)為執行國家能源政策，推動太陽光電計畫，就公有屋頂出租設置太陽光電設備統一訂定規範，由各機關據以執行。中央目的事業主管機關為利國家政策或目的事業推動，須另定不動產收益作業規定者，宜賦予權限，爰增訂本款。 (二)第二款：不動產屬中央特種基金財產者，倘其主管機關為基金設置目的或運作需要，須另定收益作業規定，宜予尊重，爰增訂本款。
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。		一、本點新增。 二、修正規定第一點所稱「收益」，依國產法施行細則第二十五條第一項規定係指出租及利用，於本點第一項分二款定義如下： (一)第一款「出租」，參考民法第四百二十一條有關「租賃」之定義，規定其意涵。 (二)第二款「利用」，參考現行第六點，規定其意涵。 三、第二項界定本原則所定「機關」包含公立學校，以資明確。
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	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。	一、點次變更。 二、將現行第一款與第二款規定對調，並增訂第二項，說明如下： (一)第一項： 1、序文酌修文字。 2、第一款：依現行逕予出租規定，管理機關配合「業務」需要，得將不動產租與特定對象。所稱「業務」，未明確規範須否限於本機關業務，考量實務

關規定。 <u>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。</u>		上管理機關亦有配合其他政府機關業務將不動產租與他機關或其他特定對象之需求，為利各級政府機關(含管理機關)業務推動，爰修正文字，規定本款適用範圍，以利各級政府施政。其餘酌修文字。 3、第二款：闡明公開標租意涵，並酌修文字。 (二)第二項：為利實務，增訂第一項第一款「公共工程」及「公用事業」認定方式。
五、租金計收基準： <u>(一)逕予出租：</u> 1、<u>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。</u> 2、<u>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。</u> 3、<u>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。</u> 4、<u>前三目年租金計收基準，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</u>	四、<u>出租之租金標準：</u> <u>(一)公開標租者：</u> 1、<u>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。</u> 2、<u>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。</u> <u>(二)逕予出租者：</u> 1、<u>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</u>	點次變更，現行第四點第一款與第二款配合修正規定第四點第一項二款規定順序予以對調並修正內容；配合實務需要新增第三款及第四款，並將現行第九點部分規定移列第三款。修正規定說明如下： 一、序文酌修文字。 二、第一款： (一)第一目至第三目酌修文字。 (二)增訂第四目：據審計部一百零六年查核國有土地逕予出租供營業使用之租金計收情形，發現部分機關經管國有土地逕予出租特定對象經營旅館、觀光飯店等營利使用，未考量土地使用用途或經濟效益，一律按公告地價年息百分之五計收年租金，間有承租面積廣大，租金異常低廉情事，與其營利所獲收益顯不相當。經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知各機關，本點所定租金為最低標準，各機關得考量出租標的區位條件、市場行情、是否作營業

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。

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。

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。

使用等因素酌予調高。爰增訂本目，提醒機關得考量定價因素調高前三目逕予出租之年租金計收基準。

三、第二款：

(一)第一目：依現行規定，公開標租以年租金率競標。為利投標人評估財務成本及管理機關實務運作，修正為以年租金總額競標，並規定其底價由管理機關以不低於公開標租時依第一款第一目規定計算之最低年租金總額為前提，考量出租標的定價因素訂定。

(二)第二目：

1、依前目規定，公開標租之年租金底價不得低於依第一款第一目規定計算之最低年租金總額。決標後，其租賃期間各年年租金亦不宜低於逕予出租最低年租金總額，爰增訂租賃期間與第一款第一目逕予出租最低年租金比價機制，按較高之年租金總額計收，以確保國庫權益。

2、為利實務執行，舉例說明，某機關於一百零九年公開標租土地，決標年租金總額新臺幣（以下同）十萬元，租賃期間七年（一百零九年三月至一百一十六年二月），土地申報地價自一百零七年起每二年調整一次並於當年一月一日公告，依修正規定第二款應收年租金如下：

(1)一百一十一年起：倘逕予出租最低年租金總額十二萬元，較決標年租金總額十萬元高，應收年租金總額

		改為十二萬元。 (2)一百一十三年起：倘逕予出租最低年租金總額十一萬元，較決標年租金總額十萬元高，應收年租金總額改為十一萬元。 (3)一百一十五年起：倘逕予出租最低年租金總額八萬元，較決標年租金總額十萬元「低」，應收年租金總額回歸按決標年租金總額十萬元計收，直到租期屆滿為止。 四、增訂第三款，分二目列明不動產逕予出租或標租之年租金，得由管理機關考量定價因素訂定計收基準，不受前二款規定限制之情形，說明如下： (一)第一目：不動產屬依文化資產保存法公告之文化資產者，管理機關應依該法及相關法令規定進行修復及管理維護，常須耗費大量成本，為提高民間承租意願，以利文化資產保存維護，爰增訂本目，賦予管理機關得訂定年租金計收基準之權限。 (二)第二目：由現行第九點有關出租規定移列並酌修文字。 五、增訂第四款： (一)查行政院或其他法規定有不動產租金優惠或減免規定，為利實務執行，於本款前段明定得從其規定。舉例如下： 1、行政院核定「地方創生國家戰略計畫」規定，企業參與之地方創生事業，經「行政院地方創生會報」工作會議認定者，其使用之不動產租金可比照「國有出租基地租金率調整方案」有關
--	--	---

		租金優惠規定辦理。 2、有機農業促進法第七條第二項及第四項規定，農產品經營者承租公有土地作有機農業使用，應給予土地租金優惠，其優惠辦法由中央主管機關會商相關機關定之。 3、文化資產保存法第一百零二條規定，自然人、法人等承租並出資修復公有古蹟、歷史建築等，得減免租金，其相關辦法由中央主管機關定之。 (二)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，於本款後段規定屬租金優惠者，僅得擇一適用。
六、出租應訂定書面租賃契約，<u>載明</u>下列事項： (一)不動產標示、面積、範圍(<u>得</u>佐以圖示)。 (二)用途。 (三)契約存續期間。 (四)租金<u>及其計收基準</u>。 (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。	五、<u>出租之契約內容</u>： 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。	一、點次變更。 二、修正序文文字。 三、修正第一款，增訂得於租賃契約佐以圖示標明出租範圍，以臻明確。 四、修正第四款，增列契約內容包含租金計收基準，並酌修文字，以利實務。 五、其餘各款未修正。
	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。	一、<u>本點刪除</u>。 二、關於利用之辦理方式，修正規定第三點第一項第二款增列定義已定明，爰予刪除。
七、利用費之計收基準，由管理機關考量定價因素或<u>參照第五點租金計收基準定之</u>。	七、利用之費用標準：管理機關得依<u>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</u>。	參考修正規定第五點第二款第一目，調整管理機關自訂利用費計收基準之考量因素；並放寬得參照該點所列租金基準(不限於逕予出租之租金基準)訂定利用費，使管理機關可視個案情形彈性計收，有利實務運作。

八、<u>管理機關得製定申請書，載明下列事項受理申請利用：</u> (一)<u>不動產標示、面積、範圍(得佐以圖示)。</u> (二)<u>使用時段或期間。</u> (三)<u>利用費及其計收基準。</u> (四)<u>活動內容或使用用途。</u> (五)<u>使用說明或注意事項。</u>	八、<u>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：</u> (一)<u>使用場地之標示或位置、使用面積、使用範圍。</u> (二)<u>使用時段或期間。</u> (三)<u>費用。</u> (四)<u>活動內容或使用用途。</u> (五)<u>使用說明或注意事項。</u>	一、現行序文前段所定「申請程序：按次或按期收取費用」，修正規定第三點第一項第二款已規定，爰予刪除。 二、不動產提供利用非以書面申請為要件，為利實務，於序文規定得由管理機關製定申請書供申辦；並配合修正規定第三點第一項第二款、第七點及參考修正規定第六點第一款及第四款，修正序文、第一款及第三款文字。 三、第二款、第四款及第五款未修正。
	九、<u>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。</u>	一、<u>本點刪除。</u> 二、有關出租規定移列修正規定第五點第三款第二目。 三、有關利用費計收方式，修正規定第七點已有規範，爰予刪除。
九、<u>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。</u> 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。		一、<u>本點新增。</u> 二、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等，並自行訂定計收基準，以利實務運作，爰增訂第一項。 三、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，宜賦予裁量權限，由管理機關本權責審酌合理性、必要性等定之，以利實務執行，爰增訂第二項。
十、<u>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。</u>	十、<u>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。</u>	一、配合修正規定第一點，修正文字。 二、國產法對公用不動產辦理收益未規範期限。查民法第四百四十九條規定，除租用基地建築房屋者外，租賃契約期限不得逾二十年；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。爰於本點增訂收益期限受有關法規規範。 三、其餘酌修文字。
十一、<u>管理機關辦理不動產收益</u>，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，<u>不在此限</u>。	十一、<u>國有公用不動產出租或利用</u>，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<u>明定</u>，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。	配合修正規定第一點及第三點，修正文字；除書規定改列但書；其餘酌修文字。
十二、<u>管理機關辦理不動產收益</u>，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；<u>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</u>。	十二、<u>國有公用不動產出租或利用之收入及所需費用</u>，依預算法相關規定辦理。	一、配合修正規定第一點，修正本點用字。 二、不動產之收益，除其他法律另有規定(例如文化資產保存法第二十二條規定，公有古蹟等管理維護所衍生之收益，其全部或一部得由各管理機關作為其管理維護費用，不受國產法第七條規定之限制)，應依國產法第七條及預算法規定解繳國庫，爰前段增訂除書及依國產法辦理規定。 三、配合實務作業，後段增訂地方政府經管不動產辦理收益所得收入之處理方式。