

國立臺灣大學 函

地址：10617 台北市羅斯福路 4 段 1 號
聯絡人：辛素珍
聯絡電話：(02)33663430
電子郵件：
傳 真：(02)23629012

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國 98 年 4 月 16 日
發文字號：校總字第 0980014433 號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明（敬請上本校公文公告系統下載參閱）

主旨：檢送教育部函轉財政部研擬「國有公用不動產短期提供使用作業原則」草案，貴單位如有建議事項，請於本（98）年 4 月 20 日前提送，俾憑彙整報部，請 查照。

說明：依據教育部 98 年 4 月 13 日台總（一）字第 0980061011 號書函轉財政部 98 年 4 月 9 日台財產接字第 09830002930 號函辦理。

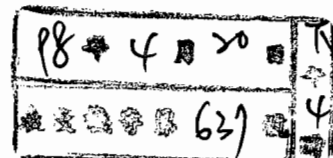
正本：全校各單位
副本：本校總務處文書組（已上網公告編號第 980982 號-含附件）、總務處保管組

校 長

李 嗣 濤

擬合
黃慧婉
十上
工學院機械
工程學系主任 張所鎰 4/23

依分層負責規定授權單位主管決行



保管組

檔 號：
保存年限：

教育部 書函

地址：100台北市中正區中山南路5號
傳真：(02)23976950
聯絡人：王耿隆
聯絡電話：(02)77366069

受文者：國立臺灣大學

發文日期：中華民國98年4月13日

發文字號：台總(一)字第0980061011號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：作業原則(草案)、合約書格式、申請書格式、草案會議資料(061011-1.DOC、061011-2.DOC、061011-3.DOC、061011-4.DOC，共4個電子檔案)

主旨：檢送財政部研擬「國有公用不動產短期提供使用作業原則」草案，貴機關如有建議事項，請於本(98)年4月21日前提送本部，請 查照。

說明：依據財政部98年4月9日台財產接字第09830002930號函辦理。

正本：部屬機關學校(含籌備處、附設醫院及農林場)、本部中部辦公室

副本：本部總務司(含附件)

98/04/13
12:08:51

依分層負責規定授權單位主管決行



收文日期：098年04月13日



文 號： 098 校 014433



國有公用不動產短期提供使用作業原則(草案)

- 一、為各管理機關辦理國有公用不動產短期提供使用，增進國家資產運用效益，特訂定本作業原則以為依循。管理機關或其主管機關訂有作業規範者，從其規定。
- 二、本作業原則所稱短期提供使用，係指各管理機關經管之國有公用不動產，已依國有財產法第三十二條規定，依預定計畫及規定用途或事業目的使用，於符合合同法第二十八條但書在不違背其原定用途下，提供出租或利用，並為收益。提供使用期限，由管理機關視個案情形定之，並於契約約定。

前項提供使用，應符合都市計畫、非都市土地使用管制與建築管理等法令規定。

三、提供使用之方式如下：

- (一) 出租：管理機關將辦公場所或學校場地出租予他人，訂定租約並收取租金。
- (二) 個案申請使用：管理機關將辦公場所或學校場地開放外界申請使用，按次或按期收取使用費。

四、提供使用之辦理程序如下：

- (一) 出租：
 1. 公開標租：參照「政府採購法」、「國有非公用基(房)地標租作業程序」規定程序，或由管理機關自行訂定規定辦理。
 2. 出租特定對象：管理機關因業務需要或租金在一定金額以下時，得簽請機關首長核准後，出租予特定對象。
- (二) 個案申請使用：管理機關經管場地開放外界申請按次或按期使用，非以簽訂租賃契約方式辦理者，其申請對象、條件、程序、收費標準等事項，由各管理機關

自行依相關規定定之。

五、國有公用不動產採出租方式提供使用之租金標準如下：

(一) 一般房地租金：出租予特定對象者，其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，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之十，出租對象符合行政院訂頒「國有出租基地租金率調整方案」第二點各款規定者，基地租金得依上述租金額百分之六十計收。以標租方式辦理者，其底價不得低於上述租金標準。

(二) 符合合作社法第三條及第三之一條規定之員工(生)消費合作社(以供應員工生活必需品之範圍為限，並不得出售予非社員者)，其租金得依下列標準計收：

1. 機關員工消費合作社：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。
2. 學校員生消費合作社：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。

六、國有公用不動產採個案申請方式提供使用之場地使用費標準如下：

(一) 場地使用費：由各管理機關斟酌國有公用財產性質及個案使用情形訂定收費標準，按次或按期計收使用費。

(二) 建築物牆面廣告使用費：由管理機關參考市場行情，自行估定。

七、採出租方式辦理者，應簽訂租賃契約，契約內容應載明下列項目，其格式由管理機關定之：

(一) 法令依據及用途。

- (二) 不動產標示、面積、範圍。
- (三) 契約期間。
- (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。

八、採個案申請使用方式辦理者，應填具申請書，向管理機關提出申請。其申請書應載明下列項目，其格式由管理機關定之：

- (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) 使用費用。
- (四) 活動內容或使用用途。
- (五) 使用說明或注意事項。

九、國有公用不動產提供使用時，應於契約或申請條件中明定，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、各機關經管國有公用不動產提供使用之收入及所需經費之支用，依預算法規定，均應編入預算，其執行歲入分配預算，超收應一律解庫，不得逕行坐抵或挪移墊用。

國有公用財產活化運用之收入有作為該財產管理維護費用特定來源之必要者，應以收支併列方式編列預算辦理。

(機關名稱) 國有房地租賃合約書 (參考格式)

承租人：

訂定租賃合約如下：

出租機關：

一、法令依據：國有財產法第 28 條但書，在不違背原定用途下，提供出租。

二、用途：

三、租賃房地標示

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
											如附圖所示 編號○部分
土地	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			租用面積 (平方公尺)			

四、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。租期屆滿時，租賃關係即行終止，出租機關不另通知。

承租人如有意續租，應於租期屆滿前三個月內，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。逾期未換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回。

五、租金每月新台幣○○元整，以○個月(○年)為一期，由承租人於每年○月○日前就各該期租金之總額自動向出租機關繳納。前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經出租機關評估須重新調整時，承租人願照調整之租金額自調整之月份起繳付。

六、承租人於訂約時，應繳納保證金新台幣○○元予出租機關。

七、租賃房地，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

八、承租人逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

(一)逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。

(二)逾期繳納在一個月以上者，每逾一個月，照欠額加收百分之五，最高以欠額之一倍為限。

九、因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

(一)租賃房地之房屋稅及土地稅，由出租機關負擔。^{註1}

(二)承租人使用房地所生之其他稅捐，由承租人負擔。

(三)工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

十、本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、瓦斯費、電話費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由承租人負擔。

十一、承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於○日內通知出租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

(一)堆置雜物 (二)掩埋廢棄物 (三)採取土石

(四)破壞水土保持 (五)其他違反租賃物之效能之使用

十二、承租人應依建築法第七十七條規定，維護租賃房舍合法使用與其構造及設備安全。

註1：出租機關可視預算及實際情形需要，約定由承租人負擔不動產稅賦。

十三、承租人租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：

- (一) 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
- (二) 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- (三) 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- (四) 租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

十四、因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

十五、承租人使用租賃房地，應受下列限制：

- (一) 不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二) 承租人應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。
- (三) 承租人未經出租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。
- (四) 承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求新台幣○○元之違約金。

十六、承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

十七、租賃關係存續期間，承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

十八、承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退租，交還租賃物。

十九、租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

- (一) 政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二) 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三) 出租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- (四) 承租人積欠租金達法定期數之總額時。
- (五) 承租人違反本租約規定時。
- (六) 租賃房屋滅失時。
- (七) 承租人申請退租時。

二十、終止租約時，承租人應將房屋整理回復原狀後，交還出租機關。

其由承租人修繕、增建或增建部分，應無條件交出租機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

二一、承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租人已付保證金中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

二二、承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。

二三、本租約應依法公證，公證費用由雙方各半負擔。

二四、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。

二五、本租約乙式二份，由承租人與出租機關各執一份。

二六、特約事項：^{註2}

(一) 本租賃房屋主要供牆面平面廣告使用，承租人應依廣告法相關規定，向主管機關申辦廣告核准事宜，如因承租人違反法令規定致遭受處罰時，概由承租人清理與出租機關無涉，倘出租機關因此遭受損失時，有權向承租人請求損害賠償或補償。

(二) 牆面廣告應去除色情、暴力等違反善良風俗之內容。

(三) 相關廣告內容之底稿圖案，應送出租機關同意無誤後，始可製作張貼。

(四) 承租人於租賃期間，應投保新台幣〇〇元之公共意外責任保險，保險費由承租人負擔，其受益人指定為出租機關。

(五) 承租廠商於營業場所內所銷售貨品應為合法廠商產製或批售者，且應標明價格，並應於開始營業七日前應將擬銷售之各項商品種類、價格及所參考訂價之場所地點等資料列冊送機關審核，經審核同意後始得販售。

(六) 租用本房地者，其外牆非經機關同意不得設置廠商之店招、LOGO、任何型式之商業廣告、促銷活動看板及其他類似廣告安排等。廠商於本標的物範圍內設置面向外之看板、燈箱及櫥窗等均應經機關同意，各看板、燈箱及櫥窗內容以販賣商品為限。若需辦理促銷活動，應於活動前十五日以促銷活動

^{註2}：本格式僅例舉部分出租情形之特約事項供參，出租機關得視出租用途(例如牆面出租)或實際需要，酌予增減調整所需特約事項。

企劃書之書面資料向機關申請，經機關審核同意後辦理。

- (七) 承租廠商應設置免費申訴電話、信箱或網址供消費者反映意見使用。
- (八) 為維護環境衛生及防止二次公害，承租廠商所用之容器需使用衛生及環保主管機關允許使用之環保材質。
- (九) 承租廠商於合約期間在租賃房地所在地址若有設立公司行號者，於租賃期限屆滿或租約終止之翌日起○○日內，應即遷出或廢止，並應將主管機關准予遷出或廢止登記之證明文件交付出租機關存查。承租人違反該規定者，出租機關應按遲延日數連續給付新台幣○○元之違約金。

承租人：

簽章

身分證統一編號：

住址：

電話：

出租機關：

法定代理人：

住址：

電話：

中 華 民 國

年

月

日

(管理機關名稱)場地使用申請書(參考格式)

收件日期：

一、場地標示：			
位置：			
二、使用用途：			
(一)活動內容			
(二)使用人數			
(三)有無對外收費行為	<input type="checkbox"/> 一般活動，未收費或無收入	<input type="checkbox"/> 有收取門票或入場券	<input type="checkbox"/> 有營業行為
四、使用期間：	自 年 月 日 起至 年 月 日 時止 時段：每星期 ， 時至 時		
五、使用費用：			
(一)保證金：			
(二)場地使用費：			
(三)清潔費：			
(四)空調水電費：			
(五)燈光音響費：			
合計費用：			
六、使用注意事項：	<ol style="list-style-type: none">1. 申請人(單位)應確實遵守本機關「場地提供使用作業注意事項」之規定。2. 使用收費，係以單位時段為計算單位，使用收費未足一單位時段者，以一單位時段計算；定期定時使用之申請人(單位)，得以一小時為收費單位。3. 本機關得派員不定時至活動現場監督場地使用，活動期間並應接受本機關場地管理人員之督導。4. 本機關提供使用場地原有之燈具、電扇、音響等所有電器設備，申請人(單位)須維持原有運作模式，未經本機關同意，不得自行更改其電路。如有額外加設之裝置，如燈光音響等，不得損及本機關設備，必要時得自行加設臨時發電機。5. 本機關場地外借，若須停放車輛，應另外收費，倘有需要，申請人(單位)須派員指揮。6. 場地使用後之清潔維護工作由申請人(單位)負責，垃圾不得留置於本機關場地內。		

7. 本機關場地因提供使用，致發生設施損壞或財物損失，申請人(單位)須負全額賠償責任。
8. 活動期間，申請人(單位)應負責參加活動人員之安全。
9. 活動結束後，應於一星期內持原繳保證金之單據以憑辦理退還保證金。

茲向 貴機關申請使用_____，已詳閱上述注意事項，借用期間願遵守一切法令規定，如於使用後未能即刻將場地回復原狀或損壞公物設施時，願將所繳之保證金新台幣_____元整全權委託貴機關雇工處理，處理後如有差額願無息多退少補。如有下列情事之一者，願立即停止使用，所繳費用不要求退還，並接受有關機關取締處理，如有發生違法行為，申請人(單位)並願負連帶責任，絕無異議。

- 一、違反國家政策法令者。
- 二、違反公共秩序或善良風俗者。
- 三、有安全顧慮者。
- 四、辦理婚喪喜慶筵席等事宜者。
- 五、活動內容與申請項目性質不符或場地轉讓他人使用者。
- 六、侵犯他人權益而不聽勸阻者。
- 七、妨害公務或蓄意破壞公物者。
- 八、其他不法行為者。

此致

(機關名稱)

申請單位名稱：

申請人姓名：

簽章

身分證統一編號：

電話：

申請日期：

承辦單位：	出納：	會計：	首長(決行)

研商「國有公用不動產短期提供使用作業原則」草案會議資料

一、本作業原則訂定之目的及重點

(一) 訂定目的

本部為促進國家資產之運用效益，擬訂「強化國有財產管理及運用效益方案」報奉行政院同意據以執行，該方案主要目的，期望各政府機關就經管國有財產從消極管理轉變為積極活化運用，以提昇財產運用效能，創造資產價值，達到「公地公用，發揮效能」、「變產置產，永續財源」的目標。

各機關短期活化運用資產空間為該方案重要措施之一，部分機關已訂有相關作業規範，本部為使其他機關執行上有所依循，爰訂定本作業原則。

(二) 訂定重點

本作業原則共計十點，其重點如下：

1. 明定本作業原則訂定之目的。(草案第一點)
2. 明定短期提供使用之定義。(草案第二點)
3. 明定短期提供用之方式、程序、租金及使用費。(草案第三點至第六點)
4. 明定提供使用申請書及契約應約定之內容項目。(草案第七點及第八點)
5. 明定國有不動產提供使用不得轉租或以委託經營等方式提供第三人使用。(草案第九點)
6. 明定國有不動產提供使用所需相關費用之預算編列方式。(草案第十點)

二、討論議題：

- (一) 國有公用不動產短期提供使用，訂定統一作業規範之必要性？

說明：機關為辦理經管國公有房地提供使用，多已訂定相關場

地管理使用規範據以執行，或依業務需要循採購程序甄選廠商並於簽訂之相關契約中一併約定提供經管房地，而各契約或行政規範內容，依各機關業務性質或場地類型不同而有程度不一之差異，如訂定統一作業規範，恐難將各種類型案件作完整規範。爰國有公用不動產短期提供使用有無訂定統一作業規範之必要，請討論。

- (二) 本作業原則草案、申請書表及契約書參考格式內容，是否妥適，請討論。