

基隆市市有公用不動產出租收益作業要點修正對照表

修正法規名稱	現行法規名稱	說明
基隆市市有公用不動產 <u>出租</u> 收益作業要點	基隆市市有公用不動產收益作業要點	法規名稱修正
修正規定	現行規定	說明
一、基隆市政府(以下簡稱本府)為辦理市有公用不動產出租，以提昇使用效能，增加財政收益，特訂定本要點。	一、基隆市政府(以下簡稱本府)為 <u>利管理機關依基隆市市有財產管理自治條例第十一條規定辦理市有公用不動產出租或利用</u> ，以提昇使用效能，增加財政收益，特訂定「 <u>基隆市市有公用不動產收益作業要點</u> 」(以下簡稱本要點)。	一、明定本要點訂定之目的。 二、文字修正。
	<u>二、市有公用不動產出租或利用，依本要點規定辦理。但管理機關(單位)徵得本府同意訂有作業規定者，從其規定。本府各機關因公務需要使用公用不動產或公用不動產被占用者，應另依相關法令規定處理，不適用本要點之規定。</u>	本點刪除。
<u>二</u> 、市有公用不動產經管理機關評估不 <u>違背</u> 原定用途、事業目的、公務使用、水土保持、環境景觀及公共安全，且無其他政策法令特殊考量者，得辦理出租。	<u>三</u> 、市有公用不動產經管理機關評估不 <u>妨礙</u> 原定用途、事業目的、公務使用、水土保持、環境景觀及公共安全，且無其他政策法令特殊考量者，得辦理出租 <u>或利用</u> 。 <u>但徵收取得之土地，原土地所有權人得依土地徵收法令規定，申請照原徵收補償價額收回土地者，不得辦理。</u>	一、點次調整及文字修正。 二、徵收取得之土地依法即不得出租，不於本要點贅述，爰予刪除。
<u>三</u> 、市有公用不動產出租，應以公開標租方式辦理。但有下列情形之一 <u>者</u> ，管理機關得逕予出租： (一) <u>租</u> 用期限未逾六個月，且 <u>無續約約定</u> 。 (二) <u>提供本府機關、學校員工(生)消費合作社使用、設置自動販賣機、快照站或其他簡易便民服務設施。</u> (三) <u>提供其他政府機關或學校使用。</u> (四)具公益性或公共性用途，並基於政策或法令規定，應予輔導或配合。	<u>四</u> 、市有公用不動產 <u>之</u> 出租，應以公開標租方式辦理。但有下列情形之一，管理機關得逕予出租： (一) <u>使用</u> 期限未逾六個月，且 <u>約定不再續租者</u> 。 (二) <u>申請之用途</u> 具公益性或公共性， <u>管理機關</u> 基於政策或法令規定，應予輔導或配合 <u>者</u> 。 (三)設置自動櫃員機、自動販賣機、快照站或其他簡易便民服務設施者。 (四)公開標租無人投標，依招標底價申請使用者。 採逕予出租 <u>之</u> 方式辦理者，於同	一、點次調整及文字修正。 二、實務上，市有公用不動產有提供本府機關、學校員工(生)消費合作社使用及其他政府機關使用之情形，故增訂第二、三款規定，以符業務需要。 三、按出租簡易度調整款次。

<p>採逕予出租方式辦理者，於同意出租前，遇有他人申請承租同一不動產時，管理機關應先予以協商，協商不成立，應採公開<u>標租</u>方式辦理。</p>	<p>意出租前，遇有他人申請承租同一不動產時，管理機關應先予以協商，協商不成立，應採公開<u>招標</u>方式辦理。</p>	
	<p><u>五、公開標租應參照國有非公用不動產出租管理辦法或政府採購法規定之招標及決標程序辦理。</u></p>	<p>市有公用不動產出租不適用政府採購法，爰本點刪除。</p>
<p><u>四、市有公用不動產出租應訂立書面契約，出租期間不得超過三年。</u> <u>前項契約應以管理機關名義簽訂並辦理公證，公證費用由承租人負擔。</u> <u>市有公用不動產出租應由管理機關檢附契約草案及其他相關資料，載明出租緣由、期間、租金及適用法規，報本府核准後辦理。但有前點第一項第一款或第二款情形之一者，由管理機關簽報該機關首長核准後辦理。</u></p>	<p><u>十二、市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> <u>前項契約期間不得超過三年，並以管理機關名義簽訂契約為原則。</u></p>	<p>一、點次調整及文字修正。 二、新增第二項辦理契約公證及公證費由承租人負擔。 三、增訂第三項，公用不動產出租之簽報行政程序應簽報本府核准後辦理。為減省行政程序，有第三點第一項第一款至二款情形者，授權由管理機關簽報該機關首長核准後辦理出租。</p>
<p><u>五、市有公用不動產出租之租金應按基隆市市有公用不動產出租租金計收基準表(如附表)計收。但管理機關基於重大政策特殊考量，經簽報本府核准，得以低於基準且不低於依法應繳納之地價稅及房屋稅總和計收租金。</u></p>	<p><u>六、出租之租金標準如下：</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當期申報地價百分之五；房屋年租金率不得低於當期課稅現值百分之十。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；房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之十。</u> 2. <u>出租予機關員工消費合作社者：基地年租金不得低於當</u></p>	<p>一、點次調整及文字修正。 二、新增附表，明定租金計收基準。 三、基於重大政策特殊考量，經報本府核准，得以低於附表所訂租金計收基準且不低於依法應繳納稅賦計收租金計收。</p>

	<p><u>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。</u></p> <p>3. <u>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。</u></p> <p>4. <u>依據第四點規定辦理屬特殊使用者，應按基隆市市有公用不動產特殊使用租金計收基準表（如附表）計收。</u></p>	
<p><u>六、市有公用不動產經公開標租無人投標時，管理機關得酌減底價再行公開標租。</u></p> <p><u>前項酌減底價金額每次酌減金額得為底價百分之二十以下。但酌減後底價不得低於依法應繳納之地價稅及房屋稅總和。</u></p>		<p>本點新增，以公開標租方式辦理出租者，無人投標時，為提高標脫之可能性，明定得減低標租底價及底價最低金額之規定。</p>
<p>七、<u>市有公用不動產出租，得收取保證金，其金額以二個月租金為原則。</u></p>	<p>七、公用不動產<u>提供使用</u>，得<u>視需要酌收保證金</u>；其金額以二個月之<u>使用費計算</u>為原則。</p>	<p>文字修正。</p>
	<p><u>九、本要點所稱之利用係指非以出租方式，按次或按期收取費用，以提供使用。</u></p>	<p>查市有財產按次或按期利用之收費屬規費性質，於規費法已有規範，於本要點不重覆規定，爰刪除本點。</p>
	<p><u>十、利用之費用標準：管理機關（單位）得依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></p>	<p>同上說明。</p>
<p><u>八、市有公用不動產以逕予出租方式辦理者，申請人應填具申請書，向管理機關提出申請。</u></p> <p><u>前項申請書內容應載明下列事項：</u></p> <p>（一）<u>租用場地之標示（地號、建號）、租用面積、租用範圍圖。</u></p> <p>（二）<u>租用期間。</u></p> <p>（三）<u>租用用途。</u></p>	<p><u>十一、利用之申請程序：按次或按期收取費用，經管理機關認定應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。</u>申請書內容包含下列項目：</p> <p>（一）<u>使用場地之標示或位置、使用面積、使用範圍。</u></p> <p>（二）<u>使用時段或期間。</u></p> <p>（三）<u>費用。</u></p> <p>（四）<u>活動內容或使用用途。</u></p> <p>（五）<u>使用說明或注意事項。</u></p>	<p>一、點次調整及文字修正。</p> <p>二、明定以逕予出租方式辦理出租者，申請人填具申請書應載明事項。</p>

<p><u>九、市有公用不動產以逕予出租方式辦理，有下列情形之一者，管理機關應不予出租：</u></p> <p><u>(一)不符第二點規定。</u></p> <p><u>(二)依第三點規定應採公開標租方式辦理。</u></p> <p><u>(三)申請書之內容不符規定，經限期補正，屆期未補正。</u></p> <p><u>(四)租用市有財產曾有違規紀錄。</u></p> <p><u>(五)違反本要點、其他法令、政策或有害社會公益，情節重大。</u></p> <p><u>(六)有其他不宜出租之事由。</u></p>		<p>本點新增，增列應駁回申請之各種情形。</p>
<p><u>十、市有公用不動產出租契約內容應包含下列項目：</u></p> <p><u>(一)不動產標示、面積、範圍。</u></p> <p><u>(二)用途。</u></p> <p><u>(三)契約存續期間。</u></p> <p><u>(四)租金。</u></p> <p><u>(五)稅捐及其他費用負擔。</u></p> <p><u>(六)雙方權利義務。</u></p> <p><u>(七)使用限制。</u></p> <p><u>(八)違約處理。</u></p> <p><u>(九)契約終止條款。</u></p> <p><u>(十)逕付強制執行事項。</u></p> <p><u>(十一)其他特約事項。</u></p> <p><u>前項第九款所定契約終止條款應記載下列得隨時終止契約事由：</u></p> <p><u>(一)政府因舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用。</u></p> <p><u>(二)政府因開發利用、實施國家政策或都市計畫，必須收回。</u></p> <p><u>(三)經本府依法出售。</u></p> <p><u>(四)承租人使用房地違反法令。</u></p> <p><u>(五)承租人未經本府同意，擅自將房地出租、分租或以其他方式將使用權轉讓他人。</u></p> <p><u>(六)承租人積欠租金達二個月之金額，經定期催告仍不繳納。</u></p> <p><u>(七)承租人受破產宣告或解散。</u></p> <p><u>(八)承租人未經本府同意，擅自增設地上物、變更租賃房地或約定用途。</u></p> <p><u>(九)因可歸責於承租人之事由，</u></p>	<p><u>八、出租應訂定書面契約，契約約定內容包含下列項目：</u></p> <p><u>(一)不動產標示、面積、範圍。</u></p> <p><u>(二)用途。</u></p> <p><u>(三)契約存續期間。</u></p> <p><u>(四)租金。</u></p> <p><u>(五)稅捐及其他費用負擔。</u></p> <p><u>(六)雙方權利義務。</u></p> <p><u>(七)使用限制。</u></p> <p><u>(八)違約處理。</u></p> <p><u>(九)契約終止條款。</u></p> <p><u>(十)其他特約事項。</u></p>	<p>一、點次調整及文字修正。</p> <p>二、新增第一項第十款逕付強制執行事項。</p> <p>三、增列第二項契約應載明終止契約之各種情形。</p>

<p><u>致租賃物或其他設備毀損，而不修復。</u></p> <p><u>(十)其他依法令規定得終止契約。</u></p>		
<p><u>十一、市有公用不動產出租並提供多元服務，經主管機關同意者，應於契約或申請書中明定之。</u></p>	<p><u>十三、市有公用不動產出租或利用，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。</u></p>	<p>點次調整及文字修正。</p>
<p><u>十二、市有公用不動產租約期間屆滿或終止契約時，承租人應即停止使用並回復原狀，點交返還管理機關。</u></p> <p><u>承租人如無違約情事，管理機關應將保證金無息退還。未回復原狀或有其他違約情事，經管理機關限期回復原狀或請求賠償，屆期仍未回復原狀或賠償者，其回復原狀或賠償所需費用得由保證金中扣抵，保證金不足時，應由管理機關追償之。</u></p>	<p><u>十四、使用期間屆滿或終止契約時，使用人應即停止使用，並應將房地回復原狀，點交返還予管理機關，不得要求任何補償。</u></p> <p><u>使用人如無違約情事，管理機關應將保證金無息退還。其有未回復原狀或其他違約情事，經管理機關(單位)限期回復原狀或請求賠償，使用人逾期仍未辦理者，所需賠償費用得由保證金中扣抵，保證金不足賠償時，管理機關並得追償之。</u></p>	<p>一、點次調整及文字修正。</p> <p>二、原規定前段與後段目的各殊，爰分為二項。</p>
	<p><u>第十五點</u></p> <p><u>市有公用不動產出租或利用之收入及所需費用，依預算法相關規定辦理。</u></p>	<p>市有公用不動產出租有租金收入，無相關費用支出。且租金收入或所需費用本即應依預算法相關規定編列預算，爰刪除本點規定。</p>
	<p><u>第十六點</u></p> <p><u>本要點經市務會議討論通過後函頒實施。</u></p>	<p>本點刪除。</p>