

市政會議討論案

提案機關：財政局
法務局

案由：為修正「臺北市市有公用房地提供使用辦法」為「臺北市市有公用不動產提供使用辦法」案，謹提請審議。

說明：

- 一、本府於九十四年四月二十七日訂定「臺北市市有公用房地提供使用辦法」(以下簡稱本辦法)，迄今歷經九次修正在案。本次修正係考量本市多數公用不動產提供使用契約，實質上屬私法契約，爰比照國有公用不動產出租之契約性質，修正市有公用不動產提供使用以簽訂私法契約為原則，並增訂私法契約應辦理公證之相關規定；又為達成本辦法第一條所定增加財政收益之目的，修正管理機關辦理有償提供使用時，租金應參考市場行情、物價指數、使用目的等因素訂之，並配合實務作業需要，修正本辦法相關條文及附表規定。
- 二、本辦法修正重點說明如下：
 - (一)配合臺北市市有財產管理自治條例第三條市有財產範圍之分類，將本辦法名稱之「房地」修正為「不動產」。
 - (二)新增修正條文第三條，明定公用不動產提供使用之態樣及應簽訂契約之類型。查本市多數公用不動產提供使用並無涉特定行政任務之履行，或是特定行政目的之直接達成，實質上屬私法契約，爰將公用不動產提供使用明定為以簽訂私法契約為原則，惟倘個案情形符合行政契約之要件，不論係有償或無償提供使用，本府各

機關仍得視實際業務需求簽訂行政契約。另為降低各機關行政作業成本，並反映市場需要，將現行條文第四條第三項有關契約期間之規範移列至修正條文第三條第二項，並修正為以不超過五年為原則。(修正條文第三條)

- (三)為達成第一條所定增加財政收益之目的，將現行條文第五條有關公用不動產租金之計收，修正為不得低於附表之基準，除提供使用用途具公益性、公共性者，或屬附表特殊使用者外，並應參考市場行情、物價指數、使用目的等因素訂之，並移列為修正條文第六條。(修正條文第六條)
- (四)刪除現行條文第十條有關保證金規定，以維實務運作彈性。(現行條文第十條)
- (五)新增修正條文第十一條，配合修正條文第三條所定之契約類型，明定租賃契約或使用借貸契約應辦理公證，並規定公證費用之負擔方式。(修正條文第十一條)
- (六)刪除現行條文第十一條公用房地契約應載明終止契約情形之約定，以維契約彈性。(現行條文第十一條)
- (七)刪除現行條文第十二條契約屆滿、終止或解除後之效果，回歸契約約定，以維實務運作彈性。(現行條文第十二條)
- (八)現行條文第十五條有關辦理公用房地提供使用人員獎懲規定，並無規定實益，爰予刪除。(現行條文第十五條)
- (九)新增修正條文第十六條，為免徒增本府各機關學校行政成本，爰明定於本辦法修正施行前所

訂立之行政契約，於契約存續期間，其權利義務關係，依其約定。(修正條文第十六條)

三、本案業經本府法務局一一三年一月四日第八〇八次法規委員會審議通過。

四、檢陳本辦法修正草案條文對照表一份。

擬辦：提請審議通過後，辦理後續發布事宜；俟發布後，依地方制度法第二十七條第三項規定函請行政院備查及臺北市議會查照。

決議：

修正「臺北市市有公用房地提供使用辦法」為「臺北市市有公用不動產提供使用辦法」修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>名稱：臺北市市有公用<u>不動產</u>提供使用辦法</p>	<p>名稱：臺北市市有公用<u>房地</u>提供使用辦法</p>	<p>配合臺北市市有財產管理自治條例第三條市有財產範圍之分類，將本辦法名稱之「房地」修正為「不動產」。</p>
<p>第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為使市有公用<u>不動產</u>（以下簡稱公用不動產）<u>辦理提供使用事項有所依循</u>，提升其使用效益，增加財政收益，特訂定本辦法。</p>	<p>第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為辦理<u>臺北市市有財產管理自治條例第二十一條但書之事項</u>，提升市有公用<u>房地</u>（以下簡稱公用房地）之使用效益，增加財政收益，特訂定本辦法。</p>	<p>查本辦法實為本府各機關辦理市有公用不動產提供使用之依據，爰修正本辦法之訂定目的，至現行條文中有關辦理臺北市市有財產管理自治條例第二十一條但書事項之文字，則移列至修正條文第二條規定，其餘酌作文字修正。</p>
<p>第二條 公用<u>不動產</u>經管理機關依<u>臺北市市有財產管理自治條例第二十一條但書規定</u>，評估不違背其事業目的或原定用途，且無其他政策法令特殊考量者，得提供使用。但徵收取得之土地，依土地徵收法令規定，如提供使用，原土地所有權人得據以申請照原徵收補償價額收回</p>	<p>第二條 公用<u>房地</u>經管理機關評估不<u>妨礙原定用途、事業目的、公務使用、水土保持、環境景觀及公共安全</u>，且無其他政策法令特殊考量者，得提供使用。但徵收取得之土地，依土地徵收法令規定，如提供使用，原土地所有權人得據以申請照原徵收補償價額收回土地者，不</p>	<p>一、公用不動產應依預定計畫、規定用途或事業目的使用，惟如經管理機關依臺北市市有財產管理自治條例第二十一條但書規定，評估不違背其事業目的或原定用途，且無其他政策法令特殊考量者，得提供使用，爰修正本文相關文字。</p>

<p>土地者，不得提供使用。</p>	<p>得提供使用。</p>	<p>二、配合本辦法名稱之修正，將「房地」修正為「不動產」。</p>
<p>第三條 公用不動產提供使用，除特殊情形外，應依下列規定訂立書面契約：</p> <p>一、有償提供使用：訂立租賃契約。</p> <p>二、無償提供使用：訂立使用借貸契約。</p> <p>前項契約期間以不超過五年，並以管理機關名義簽訂契約為原則。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、明定公用不動產提供使用之態樣及應簽訂契約之類型，以資明確；另為一併規定契約期間及主體，將現行條文第四條第三項移列至本條第二項，又為降低各機關行政作業成本，並反映市場需要，爰參考臺北市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點第三點第一項規定，將契約期間修正為以不超過五年為原則，惟各機關仍得視實際需求訂定適宜之契約期間。</p> <p>三、依現行條文第四條第一項規定，公用房地提供使用係簽訂行政契約，惟參考臺北高等行政法院一〇五年度抗字第一〇號裁定意旨及本府法務局一〇九年之市有公用房地使用行政契約性質之再檢討之委託鑑定結論，本市多數公用不動產提</p>

		<p>供使用並無涉特定行政任務之履行，或是特定行政目的之直接達成，故實質上屬私法契約。且同樣係公用不動產為增加收益而提供使用，國有不動產出租係以簽訂租賃契約方式為之，市有不動產卻以簽訂行政契約方式為之，契約定性不一致，致實務運作上迭生法令適用疑義。故本次將公用不動產提供使用修正為以簽訂私法契約為原則，惟倘個案情形符合行政契約之要件，不論係有償或無償提供使用，本府各機關仍得視實際情況簽訂行政契約。</p>
<p>第四條 公用<u>不動產</u>有償提供使用，應以公開招租方式辦理。但有下列情形之一者，管理機關得採申請方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、使用期限未逾一年，且無續約約定。 二、提供其他政府機關或公立學校使用。 	<p>第三條 公用<u>房地</u>提供使用，應以公開招標方式辦理。但有下列情形之一者，管理機關得採申請<u>使用</u>之方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、使用期限未逾一年，且無續約約定。 二、提供其他政府機關或公立學校使用。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、條次遞改。 二、第一項原規定公用房地提供使用，除符合但書各款情形外，均應以公開招標方式辦理，惟審酌現行條文第六條，即修正條文第七條各款有關公用房地得無償提供非營利使用之類型，均非屬應以公開招標

<p>三、申請之用途具公益性、公共性或供自來水、電力、天然氣、電信、郵政等公用事業使用，管理機關基於政策或法令規定，應予輔導或配合。</p> <p>四、提供臺北市（以下簡稱本市）機關學校員工（生）消費合作社使用、設置自動販賣機、快照站、其他簡易便民服務設施或多媒體應用服務設施。</p> <p>五、經公開招租無人投標，依招租底價申請使用。</p> <p>採申請方式辦理者，遇有<u>二個以上申請人申請使用同一公用不動產</u>時，管理機關應先請申請人協商之。協商不成，應採公開招租方式辦理。</p>	<p>三、申請之用途具公益性、公共性或供自來水、電力、天然氣、電信、郵政等公用事業使用，管理機關基於政策或法令規定，應予輔導或配合。</p> <p>四、提供臺北市（以下簡稱本市）機關學校員工（生）消費合作社使用、設置自動販賣機、快照站、其他簡易便民服務設施或多媒體應用服務設施。</p> <p>五、經公開招標無人投標，依招標底價申請使用。</p> <p>採申請<u>使用之</u>方式辦理者，<u>於同意提供使用前</u>，遇有他人申請使用同一公用<u>房地</u>時，管理機關應先請申請人協商之。協商不成，應採公開招標方式辦理。</p>	<p>方式辦理之情形，爰將第一項本文之「提供使用」修正為「有償提供使用」，以資明確。</p> <p>三、配合本辦法名稱與契約性質之修正，將「房地」及「招標」，分別修正為「不動產」及「招租」，其餘酌作文字修正。</p>
<p>第<u>五</u>條 公用<u>不動產</u>提供使用，應由管理機關檢附契約草案及其他相關資料，詳述提供使用緣由、期間、<u>租金</u>及適用法規，經專案簽報核准後辦理。</p>	<p>第<u>四</u>條 公用<u>房地</u>提供使用，應由管理機關檢附<u>使用行政契約</u>（以下簡稱契約）草案及其他相關資料，詳述提供使用緣由、期間、<u>使用費</u>及適用法規，經專案簽報核准後辦</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、為一併規定契約期間及主體，將現行條文第三項移列至修正條文第三條第二項，以下項次配合遞改。</p>

前項專案簽報，如屬依第六條第三項第三款規定減收租金之案件，除前項文件外，並應檢附財務試算表等佐證文件。

第一項專案簽報，應簽會本府財政局及法務局，陳報本府核准後辦理。但有下列情形之一，並以不低於附表計收租金且無政策特殊考量者，由本府各一級主管機關首長（各區公所陳報民政局）核准後逕予辦理，無須加會本府財政局及法務局：

- 一、使用期限未逾一年，且無續約約定。
- 二、提供自來水、電力、天然氣、電信、郵政或其他公用事業使用。
- 三、提供本市機關學校員工（生）消費合作社使用。
- 四、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。
- 五、申請續約條件未變更，且使用期間累計未超過九年。

理。

前項專案簽報，如屬依第五條第三項第三款規定減收使用費之案件，除前項文件外，並應檢附財務試算表等佐證文件。

契約期間以不超過三年，並以管理機關名義簽訂契約為原則。

第一項專案簽報，應簽會本府財政局及法務局，陳請市長核准後辦理。但有下列情形之一，並依附表計收使用費且無政策特殊考量者，由本府各一級主管機關首長（各區公所陳報民政局）核准後逕予辦理，無須加會本府財政局及法務局：

- 一、使用期限未逾一年，且無續約約定。
- 二、提供自來水、電力、天然氣、電信、郵政或其他公用事業使用。
- 三、提供本市機關學校員工（生）消費合作社使用。
- 四、設置自動櫃員機、自動販賣機、快照站或其他簡易便民

三、配合臺北市市有財產管理自治條例第二十一條用語，將現行條文第四項本文之「陳請市長核准後辦理」修正為「陳報本府核准後辦理」。

四、配合修正條文第六條第一項規定，租金不得低於附表之基準，將現行條文第四項但書所定之「依附表計收」修正為修正條文第三項「以不低於附表計收」。

五、配合本辦法名稱與契約性質之修正，刪除「使用行政」等字，將「房地」及「使用費」，分別修正為「不動產」及「租金」，並將「招標」修正為「招租」，其餘酌作文字修正。

<p>六、經公開招租無人投標，續辦招租且底價經減價後，未低於附表所列一般使用<u>租金</u>百分之六十計收。</p> <p>公用<u>不動產</u>提供移設道路上既有電力設施使用案件，經專案簽報核准者，不受<u>第三條第二項及前三項</u>規定之限制。</p>	<p>服務設施。</p> <p>五、申請續約條件未變更，且使用期間累計未超過九年。</p> <p>六、經公開招標無人投標，續辦招標且底價經減價後，未低於附表所列一般使用<u>使用費</u>百分之六十計收。</p> <p>公用<u>房地</u>提供移設道路上既有電力設施使用案件，經專案簽報核准者，不受<u>前四項</u>規定之限制。</p>	
<p><u>第六條</u> 公用<u>不動產有償</u>提供使用，應計收<u>租金</u>，其租金不得低於附表之<u>基準</u>，除提供使用用途具<u>公益性、公共性者</u>，或屬附表特殊使用者外，並應參考市場行情、物價指數、使用目的等因素訂之。</p> <p>公用<u>不動產有償</u>提供使用用途經管理機關評估屬高商業價值者，得按<u>承租人</u>營業收入之一定比例加計<u>租金</u>。但供設置多媒體應用服務設施者，應按<u>承租人</u>營業收入加計百分之二以上之<u>租金</u>。</p> <p>公用<u>不動產有償</u>提供使用，管理機關得依下列規定減收<u>租金</u>：</p>	<p><u>第五條</u> 公用<u>房地</u>提供使用，應計收<u>使用費</u>，其<u>使用費計收基準</u>如附表，並得參考市場行情、物價指數、使用目的等因素，酌予提高。</p> <p>公用<u>房地</u>提供使用用途經管理機關評估屬高商業價值者，得按<u>使用人</u>營業收入之一定比例加計<u>使用費</u>。但供設置多媒體應用服務設施者，應按<u>使用人</u>營業收入加計百分之二以上之<u>使用費</u>。</p> <p>公用<u>房地</u>提供使用，管理機關得依下列規定減收<u>使用費</u>：</p> <p>一、其他政府機關使用者，依土地申報地價年息百分之三計</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、為達成第一條所定增加財政收益之目的，管理機關辦理提供使用時，應參考市場行情、物價指數、使用目的等因素訂定租金，並不得低於附表之基準，爰修正第一項相關文字。又考量使用用途倘具公益性、公共性者，多係配合本府政策或法令辦理，非以營利為主要目的，或屬附表已考量之特殊使用情形且明定其計收方式，故此二類提供使用得逕以不低於附表之基準計收租金，毋須</p>

<p>一、其他政府機關使用者，<u>土地租金</u>依土地申報地價年息百分之三計收。</p> <p>二、管理機關為推動業務，或使用用途經目的事業主管機關評估，基於政策或法令規定，應予保障或輔導者，<u>土地租金</u>不得低於土地申報地價年息百分之三計收。</p> <p>三、管理機關基於特殊考量，<u>土地租金</u>以低於土地申報地價年息百分之三計收者，其所計收之<u>租金</u>總額，不得低於依法應繳納之地價稅及房屋稅。</p>	<p>收。</p> <p>二、管理機關為推動業務或使用用途經目的事業主管機關評估，基於政策或法令規定，應予保障或輔導者，不得低於<u>依土地申報地價年息百分之三</u>計收。</p> <p>三、管理機關基於特殊考量，以低於土地申報地價年息百分之三計收者，其所計收之<u>使用費</u>總額，不得低於依法應繳納之地價稅及房屋稅。</p>	<p>參考市場行情、物價指數、使用目的等因素，爰增訂第一項除書規定。</p> <p>三、配合本辦法名稱與契約性質之修正，將「房地」及「使用費」，分別修正為「不動產」及「租金」，並將「使用人」修正為「承租人」，其餘酌作文字修正。</p>
<p><u>第七條</u> 有下列情形之一者，<u>公用不動產</u>得無償提供非營利使用：</p> <p>一、其他政府機關或公立學校，設置戶外運動場所及相關設備、相關監測、測試設施或公車候車亭使用。</p> <p>二、其他政府機關或公立學校為交通安全、水土保持或防洪排水需要，設置護欄、護坡、</p>	<p><u>第六條</u> 有下列情形之一者，<u>公用房地</u>得無償提供非營利使用：</p> <p>一、其他政府機關或公立學校，設置戶外運動場所及相關設備、相關監測、測試設施或公車候車亭使用。</p> <p>二、其他政府機關或公立學校為交通安全、水土保持或防洪排水需要，設置護欄、護坡、</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、第五款有關法人或非法人團體配合管理機關執行業務之使用，考量公用不動產亦有配合目的事業主管機關執行業務使用之可能，且本款所定情形簽報本府同意即可，無提報本府市有資產活化及運用小組審議之必要，爰修正第五款相關文</p>

<p>箱涵或管線等相關設施使用。</p> <p>三、其他政府機關因應業務之急需使用、舉辦公益、節慶活動、政令宣導、軍事或防災等演習活動。</p> <p>四、管理機關所屬員工依工會法組成工會之辦公空間使用，且其全體會員均為本府所屬員工。</p> <p>五、法人或非法人團體配合管理機關或目的事業主管機關執行業務之使用。</p> <p>六、其他報經本府審議通過，不超過三年之閒置空間再利用計畫。</p>	<p>箱涵或管線等相關設施使用。</p> <p>三、其他政府機關因應業務之急需使用、舉辦公益、節慶活動、政令宣導、軍事或防災等演習活動。</p> <p>四、管理機關所屬員工依工會法組成工會之辦公空間使用，且其全體會員均為本府所屬員工。</p> <p>五、法人或非法人團體配合管理機關執行業務之使用，<u>並經提臺北市政府市有資產活化及運用小組（以下簡稱本小組）審議通過。</u></p> <p>六、其他報經本小組審議通過，不超過三年之閒置空間再利用計畫。</p>	<p>字，以符實務之需。</p> <p>三、因應本府資產活化及運用機制政策變更，將第六款有關其他不超過三年之閒置空間再利用計畫之審議規定，由本府市有資產活化及運用小組審議，修正為本府審議，其審議將由本府另行召開會議。</p> <p>四、配合本辦法名稱之修正，將「房地」修正為「不動產」。</p>
<p><u>第八條</u> 公用<u>不動產</u>有償提供使用採公開招租方式辦理者，管理機關應於招租文件載明下列事項：</p> <p>一、法令依據。</p> <p>二、公用<u>不動產</u>之標示（<u>地號、建號</u>）及面積。</p>	<p><u>第七條</u> 公用<u>房地</u>提供使用採公開招標方式辦理者，管理機關應於招標文件載明下列事項：</p> <p>一、法令依據。</p> <p>二、公用房地標示及面積。</p> <p>三、土地使用分區及其使用管制。</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、配合修正條文第四條第一項之修正，將第一項序文之「提供使用」修正為「有償提供使用」，以求一致。</p> <p>三、配合修正條文第九條第二項</p>

<p>三、土地使用分區及其使用管制。</p> <p>四、使用期間。</p> <p>五、投標資格。</p> <p>六、受理投標期間。</p> <p>七、依第六條第一項或第三項規定計收之<u>租金</u>底價。</p> <p>八、押標金金額。</p> <p>九、領取投標須知、標單之時間及地點。</p> <p>十、投標應備書件。</p> <p>十一、投標地點及截止日期。</p> <p>十二、決標方式。</p> <p>十三、開標時間及地點。</p> <p>十四、公用<u>不動產</u>點交方式及期限。</p> <p>十五、其他必要事項。</p> <p>前項公開招租，如有依第六條第二項規定加計<u>租金</u>者，並應載明依<u>承租人</u>營業收入加計<u>租金</u>之一定比例或最低比例。</p>	<p>四、使用期間。</p> <p>五、投標資格。</p> <p>六、受理投標期間。</p> <p>七、依第五條第一項或第三項規定計收之<u>使用費</u>底價。</p> <p>八、押標金金額。</p> <p>九、領取投標須知、標單之時間及地點。</p> <p>十、投標應備書件。</p> <p>十一、投標地點及截止日期。</p> <p>十二、決標方式。</p> <p>十三、開標時間及地點。</p> <p>十四、公用<u>房地</u>點交方式及期限。</p> <p>十五、其他必要事項。</p> <p>前項公開招標，如有依第五條第二項規定加計<u>使用費</u>者，並應載明依<u>使用人</u>營業收入加計<u>使用費</u>之一定比例或最低比例。</p>	<p>第一款用語，於第一項第二款增訂「(地號、建號)」，並酌作文字修正，以求一致。</p> <p>四、配合本辦法名稱與契約性質之修正，將「房地」、「招標」、「使用費」及「使用人」，分別修正為「不動產」、「招租」、「租金」及「承租人」，其餘酌作文字修正。</p>
<p>第九條 公用<u>不動產</u>提供使用採申請方式辦理者，應填具申請書，向管理機關提出申請。</p> <p>前項申請書應載明下列<u>事項</u>：</p>	<p>第八條 公用<u>房地</u>提供使用採申請<u>使用</u>之方式辦理者，應填具申請書，向管理機關提出申請。</p> <p>前項申請書應載明下列<u>資料</u>：</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、配合本辦法名稱之修正，將「房地」修正為「不動產」，其餘酌作文字修正。</p>

<p>一、公用<u>不動產</u>之標示（地號、建號）、使用面積及<u>使用範圍圖</u>（部分使用時）。</p> <p>二、使用期間。</p> <p>三、使用用途及目的。</p> <p>四、有無搭設舞臺、帳棚或臨時性建築之情事。</p> <p>五、使用期間有無對外收費或為營業行為。</p>	<p>一、公用<u>房地</u>之標示（地號、建號）、使用面積、使用範圍圖（部分使用時）。</p> <p>二、使用期間。</p> <p>三、使用用途及目的。</p> <p>四、有無搭設舞臺、帳棚或臨時性建築之情事。</p> <p>五、使用期間有無對外收費或為營業行為。</p>	
<p>第十條 申請人依前條規定提出之申請，有下列情形之一者，管理機關應<u>不予同意</u>：</p> <p>一、不符第二條規定。</p> <p>二、依第四條規定應採公開招租方式辦理。</p> <p>三、申請文件不完備，經通知限期補正，屆期未補正或補正不全。</p> <p>四、使用市有<u>不動產</u>曾有違規紀錄，情節重大。</p> <p>五、違反本辦法、其他法令、政策或有害社會公益。</p> <p>六、其他不宜提供使用之事由。</p>	<p>第九條 申請人依前條規定提出之申請，有下列情形之一者，管理機關應予<u>駁回</u>：</p> <p>一、不符第二條規定。</p> <p>二、依第三條規定應採公開招標方式辦理。</p> <p>三、申請文件不完備，經通知限期補正，屆期未補正或補正不全。</p> <p>四、使用市有<u>房地</u>曾有違規紀錄，情節重大。</p> <p>五、違反本辦法、其他法令、政策或有害社會公益。</p> <p>六、其他不宜提供使用之事由。</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、本次將公用不動產提供使用契約，由行政契約修正為私法契約，為避免現行條文規定之應予駁回被誤解為行政處分，爰將序文之「應予駁回」修正為「應不予同意」。</p> <p>三、配合本辦法名稱與契約性質之修正，將「房地」及「招標」，分別修正為「不動產」及「招租」，其餘酌作文字修正。</p>
	<p>第十條 公用房地提供使用，得視需</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。</p>

	<p>要酌收保證金；其金額以二個月之使用費計算為原則。</p>	<p>二、為保留實務運作之彈性，公用不動產提供使用是否收取保證金及保證金之金額，應由管理機關視個案情形於契約約定，爰刪除本條規定。</p> <p>三、另依本府一百十年十月十四日府授財產字第一一〇三〇三〇五八六號函示，本府各機關學校經管市有房地出租、提供使用係作為營業使用者，以「提高保證金額度」或「約定連帶保證人」擇一方式辦理。故本條刪除後，有關提高保證金額度一節，參考現行條文規定，保證金金額應約定逾二個月租金之金額。</p>
<p>第十一條 依第三條第一項規定訂立之租賃契約或使用借貸契約，應辦理公證。</p> <p>前項公證費用之負擔方式如下：</p> <p>一、租賃契約由雙方各負擔二分之一。</p> <p>二、使用借貸契約由使用人負擔。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、依現行條文第四條第一項規定，公用房地提供使用係簽訂行政契約，故得依行政程序法第一百四十八條規定，逕為執行。現修正條文第三條規定，有償提供使用係訂立租賃契約，無償提供使用則係訂立使</p>

<p>但有特殊情形者，管理機關得負擔二分之一。</p>		<p>用借貸契約，故為利執行程序之進行，增訂本條文，並依本府一百十年十月十四日府授財產字第一一〇三〇三〇五八六號函示，公證費用負擔，租賃契約由雙方各負擔二分之一，使用借貸契約由使用者負擔，有特殊情形者（如：為照顧弱勢），機關得協助分擔二分之一。</p>
	<p>第十一條 公用房地提供契約，應載明有下列情形之一者，管理機關得隨時終止契約，使用人並應將公用房地點交返還之意旨：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、政府因舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用。 二、政府因開發利用、實施國家政策或都市計畫，必須收回。 三、經本府依法出售。 四、使用人使用公用房地違反法令。 五、使用人使用公用房地違反契約約定目的及用途。 六、使用人未經同意出租、分租、 	<ol style="list-style-type: none"> 一、<u>本條刪除</u>。 二、本條係參考本府法務局所定之公用房地使用行政契約範本中，有關終止契約約定條款而規定，屬公用不動產提供使用實務之執行細節，法務局並定期檢視契約範本之妥適性，為維持契約彈性，爰刪除本條規定。

	<p>將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。</p> <p>七、使用人積欠使用費，經定期催告仍不繳納。</p> <p>八、使用人受監護宣告、經撤銷、廢止、解散登記、依破產法經法院為破產宣告，或依消費者債務清理條例經法院裁定開始清算。</p> <p>九、使用人未經同意增設地上物，或就使用房屋增建、改建、修建或室內裝修。</p> <p>十、因可歸責於使用人之事由，致毀損公用房地或其他設備，而不負責修復。</p> <p>十一、使用人違反契約約定，經限期改善而未改善。</p> <p>十二、使用人違反契約約定，情節重大。</p> <p>十三、其他依法令規定得終止契約。</p>	
	<p>第十二條 契約期間屆滿、終止或解除時，使用人應即停止使用，並應將公用房地回復原狀，點交返還予</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。</p> <p>二、關於契約屆滿、終止或解除後之效果，宜回歸契約約定，</p>

	<p>管理機關，不得要求任何補償。管理機關應將保證金無息退還。但契約期間所生之使用費、遲延利息、損害賠償、違約金或其他相關費用得自保證金中扣除；如有不足者，並得追償之。</p>	<p>由管理機關視個案情形於契約約定，爰刪除本條規定。</p>
<p>第十二條 公用<u>不動產</u>提供使用，於簽訂契約後，管理機關應妥善保存契約，並於財產管理系統登錄列管提供使用資料。</p> <p>公用<u>不動產</u>返還後，管理機關應於財產管理系統登錄解除列管提供使用資料。</p>	<p>第十三條 公用<u>房地</u>提供使用，於簽訂契約後，管理機關應妥善保存契約，並於財產管理系統登錄列管提供使用資料。</p> <p>公用<u>房地</u>返還後，管理機關應於財產管理系統登錄解除列管提供使用資料。</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、配合本辦法之名稱修正，將「房地」修正為「不動產」。</p>
<p>第十三條 公用<u>不動產</u>依第六條第三項及第七條規定提供非屬政府機關或公立學校使用者，由本府財政局就管理機關、<u>承租人</u>或使用人、使用標的、使用面積、<u>租金</u>、計收方式及使用期間等資訊，每半年彙整後，於本市網站公告。</p> <p>前項資訊公開方式，應依<u>政府資訊公開法</u>及<u>個人資料保護法</u>等相關規定辦理。</p>	<p>第十四條 公用<u>房地</u>依第五條第三項及第六條規定提供非屬政府機關或公立學校使用者，由本府財政局就管理機關、使用人、使用標的、使用面積、<u>使用費</u>、計收方式及使用期間等資訊，每半年彙整<u>提報本小組報告</u>後，於本市網站公告。</p> <p>前項資訊公開方式，應依<u>個人資料保護法</u>及<u>政府資訊公開法</u>等相關規定辦理。</p>	<p>一、考量依修正條文第六條第三項及第七條規定辦理之案件，均已依本辦法規定完成簽報程序，故該等案件之彙整及公告，無再提報本府市有資產活化及運用小組報告之必要，爰刪除第一項相關文字。</p> <p>二、配合本辦法名稱與契約性質之修正，將「房地」及「使用費」，分別修正為「不動產」及「租金」，並增訂「承租</p>

		人」，其餘酌作文字修正。
	第十五條 本府各機關學校辦理公用房地提供使用，得依臺北市政府各機關學校辦理財產管理業務人員獎懲基準辦理獎懲。	一、 <u>本條刪除</u> 。 二、本府各機關學校辦理市有財產相關事項，本得依臺北市政府各機關學校辦理財產管理業務人員獎懲基準辦理獎懲，本條無規定實益，爰予以刪除。
第十四條 本府各機關學校因公務需要使用公用 <u>不動產</u> 、公用 <u>不動產</u> 被占用後提供使用或提供寺廟使用者，應另依相關法令規定處理，不適用本辦法之規定。	第十六條 本府各機關學校因公務需要使用公用 <u>房地</u> 、公用 <u>房地</u> 被占用後提供使用或提供寺廟使用者，應另依相關法令規定處理，不適用本辦法之規定。	一、條次遞改。 二、配合本辦法之名稱修正，將「房地」修正為「不動產」。
第十五條 本辦法中華民國○年○月○日修正施行前所訂立之行政契約，於契約存續期間，其權利義務關係，依其約定。		一、 <u>本條新增</u> 。 二、為免徒增本府各機關學校行政成本，爰明定於本辦法修正施行前所訂立之行政契約，於契約存續期間，其權利義務關係，依其約定。
第十六條 本辦法自發布日施行。	第十七條 本辦法自發布日施行。	條次遞改。

修正規定			現行規定			說明
名稱：附表 臺北市市有公用 <u>不動產租金</u> 收費基準表			名稱：附表 臺北市市有公用 <u>房地使用費</u> 收費基準表			配合本辦法名稱與契約性質之修正，將「房地」及「使用費」，分別修正為「不動產」及「租金」。
使用類別	使用標的、用途	計收方式	使用類別	使用標的、用途	計收方式	未修正。
一般使用	土地	依土地申報地價年息百分之五計收。土地面積以實際使用範圍計算；倘連同市有區分所有建物使用，使用範圍為區分所有建物全部者，土地面積按土地登記資料所載對應基地持分計算；使用範圍為部分者，比例計之。倘連同市有非區分所有建物使用者，則按建物投影面積核算對應之土地面積。 如係使用市有建物屋頂者，其 <u>土地租金</u> 比照同棟單一樓層建物計收，不另計收 <u>建物租金</u> 。	一般使用	土地	依土地申報地價年息百分之五計收。土地面積以實際使用範圍計算；倘連同市有區分所有建物使用，使用範圍為區分所有建物全部者，土地面積按土地登記資料所載對應基地持分計算；使用範圍為部分者，比例計之。倘連同市有非區分所有建物使用者，則按建物投影面積核算對應之土地面積。 如係使用市有建物屋頂者，其 <u>土地使用費</u> 比照同棟單一樓層建物計收，不另計收 <u>建物使用費</u> 。	配合本辦法契約性質之修正，將「使用費」修正為「租金」。
	房屋	依使用面積占總樓地板面積之比例，按訂約當期房屋評定現值年息百分之十計收。		房屋	依使用面積占總樓地板面積之比例，按訂約當期房屋評定現值年息百分之十計收。	未修正。
特殊使用	設置自動販賣機、快照站或其他簡易便民服務設施	每臺之立面或平面最大面積在0.5平方公尺以下者，每月 <u>租金</u> 為三百元，超過0.5平方公尺至二平方公尺者，每月 <u>租金</u> 為一千元，超過二平方公尺者，每增加一平方公尺加收五百元，不足一平方公尺者，以一平方公尺計算。	特殊使用	設置自動販賣機、快照站或其他簡易便民服務設施	每臺之立面或平面最大面積在0.5平方公尺以下者，每月 <u>使用費</u> 為三百元，超過0.5平方公尺至二平方公尺者，每月 <u>使用費</u> 為一千元，超過二平方公尺者，每增加一平方公尺加收五百元，不足一平方公尺者，以一平方公尺計算。	配合本辦法契約性質之修正，將「使用費」修正為「租金」。
	設置多	依每臺之立面或平面最大面積，按下列標		設置多	依每臺之立面或平面最大面積，按下列標	配合本辦法契約性質之

媒體應用服務設施	準計收；同時坐落不同申報地價土地者，按其坐落土地之平均申報地價計算。不足一平方公尺者，以一平方公尺計算：		媒體應用服務設施	準計收；同時坐落不同申報地價土地者，按其坐落土地之平均申報地價計算。不足一平方公尺者，以一平方公尺計算：		修正，將「使用費」修正為「租金」。
	坐落土地申報地價每平方公尺十萬元以下	每平方公尺每月 <u>租金</u> 為六百元。		坐落土地申報地價每平方公尺十萬元以下	每平方公尺每月 <u>使用費</u> 為六百元。	
	坐落土地申報地價每平方公尺超過十萬元至三十萬元以下	每平方公尺每月 <u>租金</u> 為一千零五十元。		坐落土地申報地價每平方公尺超過十萬元至三十萬元以下	每平方公尺每月 <u>使用費</u> 為一千零五十元。	
	坐落土地申報地價每平方公尺超過三十萬元	每平方公尺每月 <u>租金</u> 為一千五百元。		坐落土地申報地價每平方公尺超過三十萬元	每平方公尺每月 <u>使用費</u> 為一千五百元。	
架設電信設備	架設於屋頂或空地者	依主機櫃之立面或平面最大面積，在十五平方公尺以下者，每月 <u>租金</u> 為四萬五千元，超過十五平方公尺者，每增加一平方公尺加收三千元，不足一平方公尺者，以一平方公尺計算。配電箱、纜線、收發設備等必需設備使用部分，不另計 <u>租金</u> 。	架設電信設備	架設於屋頂或空地者	依主機櫃之立面或平面最大面積，在十五平方公尺以下者，每月 <u>使用費</u> 為四萬五千元，超過十五平方公尺者，每增加一平方公尺加收三千元，不足一平方公尺者，以一平方公尺計算。配電箱、纜線、收發設備等必需設備使用部分，不另計 <u>使用費</u> 。	配合本辦法契約性質之修正，將「使用費」修正為「租金」。
	附掛於牆面、室外設施者	依主機櫃之立面或平面最大面積，每平方公尺每月 <u>租金</u> 一千三百五十元，不足一平方公尺者，以一平方公尺計算。配電箱、纜線、收發設備等必需設備使用部分，不另計 <u>租金</u> 。		附掛於牆面、室外設施者	依主機櫃之立面或平面最大面積，每平方公尺每月 <u>使用費</u> 一千三百五十元，不足一平方公尺者，以一平方公尺計算。配電箱、纜線、收發設備等必需設備使用部分，不另計 <u>使用費</u> 。	
	架設於室內者	依各項設備實際使用面積，每平方公尺每月 <u>租金</u> 一千一百二十五元，不足一平方公尺者，以一平方公尺		架設於室內者	依各項設備實際使用面積，每平方公尺每月 <u>使用費</u> 一千一百二十五元，不足一平方公尺者，以一	

	計算。		平方公尺計算。	
附掛無線網路 線網路 接取器 (Wi-Fi AP)	依接取器設備之立面或平面最大面積， 每0.5平方公尺每月租金三百五十 元，不足0.5平方公尺者，以0.5 平方公尺計算。	附掛無線 線網路 接取器 (Wi-Fi AP)	依接取器設備之立面或平面最大面積， 每0.5平方公尺每月使用費三百五十 元，不足0.5平方公尺者，以0.5 平方公尺計算。	配合本辦法契約性質之 修正，將「使用費」修 正為「租金」。
設置員 工 (生) 消費合 作社	依目的事業主管機關之規定計收租金。	設置員 工 (生) 消費合 作社	依目的事業主管機關之規定計收使用費。	配合本辦法契約性質之 修正，將「使用費」修 正為「租金」。
道路上 既有電 力設施 移設至 市有公 用不動 產	比照市區道路使用費收費標準規定計收。	道路上 既有電 力設施 移設至 市有公 用房地	比照市區道路使用費收費標準規定計收。	配合本辦法之名稱修 正，將「房地」修正為 「不動產」。
<p>附註：一、收費基準以新臺幣計價。</p> <p>二、水、電費等相關費用，應於契約中約定由承租人或使用人自行負擔。</p> <p>三、租金收入倘須繳納營業稅，應將須繳納之營業稅納入租金定價，或於契約約定應繳之租金應外加該營業稅後一併繳付。</p> <p>四、電信設備架設應以共構、共站方式為原則，且按共構、共站面積平均計算各業者使用面積，並按其平均後所得使用面積分別依本表計收租金。只有一家時，不予折扣，二家業者共構共站，每家以八折優惠計收；三家業者共構共站，每家以七折優惠計收，四家以上業者共構共站，每家一律以五折優惠計收。</p>		<p>附註：一、收費基準以新臺幣計價。</p> <p>二、水、電費等相關費用，應於契約中約定由使用者自行負擔。</p> <p>三、使用費收入倘須繳納營業稅，應將須繳納之營業稅納入使用費定價，或於契約約定應繳之使用費應外加該營業稅後一併繳付。</p> <p>四、電信設備架設應以共構、共站方式為原則，且按共構、共站面積平均計算各業者使用面積，並按其平均後所得使用面積分別依本表計收使用費。只有一家時，不予折扣，二家業者共構共站，每家以八折優惠計收；三家業者共構共站，每家以七折優惠計收，四家以上業者共構共站，每家一律以五折優惠計收。</p>		配合本辦法契約性質之 修正，將「使用費」修 正為「租金」，並將「使 用者」修正為「承租人 或使用人」。