

臺東縣金峰鄉鄉有房地提供使用要點

民國 101 年 12 月 10 日東金鄉祕字第 1010016935 號函頒

民國 101 年 12 月 14 日公佈實施

- 一、臺東縣金峰鄉公所（以下簡稱本所）為辦理金峰鄉鄉有財產管理自治條例第二十一條但書及第三十七條事項，提升鄉有房地之使用效益，依規費法及金峰鄉鄉有財產管理自治條例第三十七條第二項規定以及參照台東縣政府關規定訂定本要點。
- 二、鄉有房地提供使用依本要點規定辦理。但主管機關或管理機關依組織法規或主管法律規定訂有規定者，從其規定。
- 三、鄉有房地提供使用，應與管理機關輔導之業務有關且具公益或公共性，並先行作下列評估，以減少人事、管理成本為前提，並以透過民間提供之服務較具有經營效益為原則：
 - （一）自償性：業務有收益、可自償及平衡管理成本。
 - （二）專業性：業務需專精技術及人力。
 - （三）公益或公共性：提供服務具有社區福利效益。
 - （四）成本效益分析：可量化及非量化指標。
- 四、鄉有房地提供使用，應以公開招標方式辦理。但有下列情形之一，管理機關得採申請使用之方式辦理：
 - （一）申請之用途具公益性或公共性，管理機關基於政策或法令規定，應予輔導或配合者。
 - （二）設置自動販賣機、快照站或其他簡易便民服務設施者。採申請使用之方式辦理者，於同意提供使用前，遇有他人申請使用同一房地時，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。
- 五、申請人以公私法人或人民團體為對象。

六、鄉有房地提供使用，應由管理或使用機關檢附使用行政契約草稿及其他相關資料，詳述提供使用緣由、期間、使用費及適用法規，循行政程序簽報本所核准後辦理。

契約期間除配合本所政策且有特定公益性質者，契約期間以不超過三年，餘以不超過一年為限，並以管理機關名義簽訂契約。

七、鄉有房地提供使用，應計收使用費，其使用費計收標準如附表（臺東縣金峰鄉鄉有公用房地使用費收費標準表）。但有規費法第十二條或第十三條規定情事之一，管理機關或使用機關應簽會本所財經課，並陳請鄉長核准，得免徵、減徵或停徵。

八、鄉有房地提供使用，採公開招標方式辦理時，其使用費底價不得低於依前條規定計算之金額。

依前項規定計算之底價辦理招標，無法決標時，得審酌基本租金率或審酌一般租金行情，於符合第二點之原則下，逕按原招標底價減價計算。但所定底價低於前項規定計算底價百分之六十時，應簽會本所財經課，並陳請鄉長核准。

九、鄉有房地提供使用，應收取一定金額或以二個月使用費計算之保證金。

十、採申請使用之方式辦理者，應填具申請書，向管理機關提出申請。

前項申請書應載明下列資料：

（一）使用房地之標示（地號、建號）、使用面積、使用範圍圖（部分使用時）。

（二）使用期間。

（三）使用用途及目的。

（四）有無搭設舞臺、帳棚或臨時性建築之情事。

（五）使用期間有無對外收費或為營業行為。

十一、申請人依前條規定提出之申請，有下列情形之一時，管理機關應予駁回：

- (一) 不符合本要點第三點之評估。
- (二) 依本要點第四點規定應採公開招標方式辦理。
- (三) 所檢送之申請書內容不符規定，經限期補正，逾期仍未補正。
- (四) 違反本要點或其他法令政策或有害社會公益，情節重大。
- (五) 有其他不宜提供使用之事由。

十二、鄉有房地提供使用，於簽訂使用行政契約後，管理機關應妥善保存契約、釐正財產系統使用現況資料，並將核准函簽及契約書影本，函送本所財經課錄案列管。

十三、鄉有房地提供使用行政契約，應載明有下列情形之一，管理機關得隨時終止契約，停止其使用之意旨：

- (一) 政府因舉辦公共事業需要、公務需要或依法變更使用者。
- (二) 政府因開發利用、實施國家政策或都市計畫，必須收回者。
- (三) 經本所依法出售者。
- (四) 使用人使用房地違反法令者。
- (五) 使用人未經本所同意，擅自將使用房地出租、分租或以其他方式將使用權轉讓他人者。
- (六) 使用人積欠使用費達二個月之金額，經定期催告仍不繳納者。
- (七) 使用人未經本所同意，擅自增設地上物、變更使用房地或約定用途者。
- (八) 因可歸責於使用人之事由，致使用物或其他設備毀損，而不修復者。
- (九) 使用人違反契約約定者。
- (十) 其他依法令規定得終止契約者。

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。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。

十五、管理機關應定期查核使用人使用縣有房地情形及業務收益狀況，為下次優先提供使用之參據。

十六、鄉有房地返還後，管理機關應釐正財產系統現況資料，並應函告本所財經課，解除列管。

十七、鄉有房地經管理機關評估，得經常提供公眾使用者，應訂定相關場地使用管理規則，明定申請使用程序、收費標準及其他場地使用管理相關事項，得不受本要點之限制；其收費標準應依規費法第十條規定，檢附收支成本資料洽商本所財經課同意，並送金峰鄉民代表會備查後公告之。

附表：臺東縣金峰鄉鄉有公用房地使用費收費標準表

使用類別	使用標的用途	收 費 方 式
一般使用	土地	比照「國有公用不動產收益原則」計收基準之規定計收。 土地面積以實際使用範圍計算；如係使用房地者，土地面積按建物投影面積對應土地持分計算。 如係建物屋頂者，其土地使用費，比照同棟單一樓層建物計收，不另計收建物使用費。
	房屋	比照「國有公用不動產收益原則」計收基準之規定計收，倘需依使用面積占總樓層地板面積之比例，按訂約當期房屋評定現值年息百分之十計收。例如：賓茂早期養蠶室（即早期托兒所）現值為 16600 元，使用費之計算方式（每月計收）：現值 16600 之百分之十則為 1660 元
特殊需求	設置自動販賣機、快照站或其他簡易便民設施	每臺之立面或平面最大面積在一平方公尺以下者，每月使用費為二百元，每增加一平方公尺加收一百元，不足一平方公尺者，以一平方計算。
	設置員工（生）消費合作社	依「國有公用不動產收益原則」相關規定計收。

附註：一、收費基準以新臺幣計價

二、依本基準標計收之使用費用，管理機關得參照市場行情、物價指數、使用目的及使用人之意願等因素，酌予提高。