

彰化縣政府 108 年度自行研究報告

縣有房地活化進程與展望之研究

研究單位：彰化縣政府財政處

研究人員：王淑君. 謝宗憲. 陳彥汝. 黃雁吟

研究期程：108年1月至108年10月

目 錄

彰化縣政府 108 年度自行研究成果摘要表.....	2
壹、摘要.....	4
一、研究目的.....	4
二、研究方法.....	4
三、重要發現.....	5
四、主要建議.....	6
五、政策意涵.....	7
貳、主旨及背景說明.....	8
參、相關研究、文獻之檢討-國有財產業務施政成果研究.....	11
肆、研究方法.....	20
一、研究內容.....	20
二、研究範圍.....	20
三、研究對象.....	21
四、研究限制.....	21
五、研究過程.....	21
伍、研究發現.....	27
陸、結論與建議.....	37
一、結論.....	38
二、縣有房地活化規劃建議.....	40
(一)立即可行之建議.....	40
(二)中長期規劃建議.....	45
柒、參考文獻.....	53
捌、附錄.....	62
附錄 1：本研究調查函及調查表.....	62
附錄 2：建置彰化縣閒置房地清冊平台通知函及使用作業程序.....	66
附錄 3：彰化縣縣有財產管理自治條例.....	78
附錄 4：促進民間參與公共建設法.....	87
附錄 5：彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點.....	96
附錄 6：財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則.....	99

彰化縣政府 108 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	縣有房地活化進程與展望之研究
研究單位及人員	彰化縣政府財政處 王淑君. 謝宗憲. 陳彥汝. 黃雁吟
期 程	108 年 1 月至 108 年 10 月
經 費	無
緣 起 與 目 的	<p>鑒於當前社會環境變遷及經濟景氣的變化，各級政府財政狀況亦隨之轉變，以彰化縣 108 年度總預算為例，歲入歲出差短為 35.71 億元，債務舉借為 116.57 億元，在財政資源有限下，面對公共建設需求不斷增加，從中央至地方政府都在尋找突破財政困境，創造新財政契機的方式，以滿足社會大眾的需求。</p> <p>縣有房地為本縣之重要財富與資源，如何運用適當之縣有房地活化開發，引進民間資源參與公共建設，不但讓民間豐沛資金及專業人才有投資與發展機會，同時也減輕政府維護及建設經費等支出，又可獲權利金或租金收入等永續財源挹注，另透過乘數效果，更帶動地方經濟成長，創造就業機會，進而增加各項稅收，如此交互循環之下，可達縣有財產永續經營，增裕縣政財力資源之目標，共創美好彰化、希望城市之願景。</p>
方 法 與 過 程	<p>本縣雖已建置財產管理資訊系統，惟該系統為早期建置，主要功能以登載基本產籍資料為主，缺乏供開發利用的資訊如使用現況(閒置、占用、出租等)、未來使用計畫、文化資產價值評估等。</p> <p>因本研究內容首要為瞭解縣有房地閒置及開發方式情形，故無法從該財產管理系統直接獲得，需透過設計 6 張調查表函請各機關填報，另也蒐集現有各機關彙報之各種報表，從中擇研究所需，重新分析彙整為有效的 4 張統計表，並紀錄調查期間人事物等各項財產問題，藉以盤點目前閒置房地與財產開發的情形，供本研究之參據。</p>

<p>研究發現及建議</p>	<p>一、研究發現：</p> <p>經研究調查資料與期間問題紀錄，彙整人事物對縣有房地活化影響重要發現如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 人員方面：更動頻繁或為兼任(辦)、或對活化業務缺乏動力，致使對經管財產現況與法令等不熟練，經調查目前開發方式僅為綠美化或短期利用或出租、少數促參案件，缺乏多元化運用。 2. 資訊系統方面：為早期建置，故登載資料有限，每遇調查均需重新再盤點，財產資料難以保存完整。 3. 宿舍群方面：部分面積較大，集中彰化市與員林市，位於商業與人口繁榮、生活機能便利等區域，座落住宅區、商業區、工業區等開發強度較高土地，具有高度發展利用性，惟現況有占用、閒置、眷屬與職務宿舍等情況交雜，需配合縣政推動方針做整體性中長期規劃運用。 <p>二、研究建議：</p> <p>透過縣有房地活化進程：建置有效財產資訊→具備活化運用知能→財產資訊有效運用(整合、活化、整體開發)→目標(縣有財產永續經營、增裕縣政財力資源)，對縣有房地展望建議如下：</p> <p>(一)立即可行之建議</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建置閒置房地平台 2. 預評規劃儲備用地 3. 專業培養-舉辦教育訓練 4. 績效獎勵-提高活化誘因 5. 機動性房地運用會議 6. 短期活化運用與整合 <p>(二)中長期規劃建議</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 擴建財產管理系統 2. 長期活化運用-促參法與設定地上權 3. 各級政府間之合作開發 4. 區域整體開發-市地重劃與都市更新
<p>備註</p>	

壹、摘要

一、研究目的

鑒於當前社會環境變遷及經濟景氣的變化，各級政府財政狀況亦隨之轉變，以彰化縣 108 年度總預算為例，歲入歲出差短為 35.71 億元，債務舉借為 116.57 億元，顯見財政不佳，在財政資源有限下，面對公共建設需求不斷增加，從中央至地方政府都在尋找突破財政困境，創造新財政契機的方式，以滿足社會大眾的需求。

縣有房地為本縣之重要財富與資源，如何運用適當之縣有房地活化開發，引進民間資源參與公共建設，不但讓民間豐沛資金及專業人才有投資與發展機會，同時也減輕政府維護及建設經費等支出，又可獲權利金或租金收入等永續財源挹注，另透過乘數效果，更帶動地方經濟成長，創造就業機會，進而增加各項稅收，如此交互循環之下，可達縣有財產永續經營，增裕縣政財力資源之目標，共創美好彰化、希望城市之願景。

二、研究方法

本縣雖已建置財產管理資訊系統，惟該系統為早期建置，主要功能以登載基本產籍資料為主，缺乏供開發利用的資訊如使用現況（閒置、占用、出租等）、未來使用計畫、文化資產價值評估等。

因本研究內容首要為瞭解縣有房地閒置及開發方式情形，故無法從該財產管理系統直接獲得，需透過設計 6 張調查表函請各機關填報，另也蒐集現有各機關彙報之各種報表，從中擇研究所需，重新分析彙整為有效的 4 張統計表，並紀錄調查期間人事物等各項財產問題，藉以盤點目前閒置房地與財產開發的情形，供本研究之參據。

三、重要發現

經研究調查資料與期間問題紀錄，彙整人事物對縣有房地活化影響

重要發現如下：

1. **人員方面**:更動頻繁或為兼任(辦)、或對活化業務缺乏動力，致使對經管財產現況與法令等不熟練，經調查目前開發方式僅為綠美化或短期利用或出租、少數促參案件，缺乏多元化運用。
2. **資訊系統方面**:本縣財產管理資訊系統為早期建置，故登載資料有限，僅能提供部分填表所需，若無自行建置完整人工財產帳務時，每遇調查均需重新再盤點，若遇前述人員更動頻繁往往資料很難再保留完整。
3. **縣有宿舍房地方面**:經調查發現各機關校經管部分宿舍具群聚性，數量以彰化市為最，其次為員林市，所處環境分別有商業繁

榮、人口稠密、生活機能較佳及交通便利等優點，有為住宅區、商業區、工業區等開發強度較高土地，具有高度發展利用性。惟現況包含閒置、職務、眷屬宿舍三種交雜，短期間較無法開發使用，需配合縣政推動方針做整體性中長期規劃運用。

四、主要建議

透過縣有房地活化進程：建置有效財產資訊→具備活化運用知能→財產資訊有效運用(整合、活化、整體開發)→目標(縣有財產永續經營、增裕縣政財力資源)，**對縣有房地展望建議如下：**

(一)立即可行之建議

1. 建置閒置房地平台
2. 預評規劃儲備用地
3. 專業培養-舉辦教育訓練
4. 績效獎勵-提高活化誘因
5. 機動性房地運用會議
6. 短期活化運用與整合

(二)中長期規劃建議

1. 擴建財產管理系統
2. 長期活化運用-促參法與設定地上權
3. 各級政府間之合作開發
4. 區域整體開發-市地重劃與都市更新

五、政策意涵

面對社會環境變遷各項公共建設需求不斷增加，如老年化社會的長期照顧機關、少子化的社福設施托嬰(育)、人民居住權的社會住宅與青年住宅、文化創業基地、完善教育環境等等，均為政府當前施政計畫。

面對財政資源有限環境下，如何運用與整合縣有資源、活化縣產與搭配各機關業務推動，是為各機關施政的重要策略。現今不論在中央及地方政府為達「財政支援建設，建設培養財政」施政理念，或「政府施政不花錢、資產活化還要賺錢」之策略，均再強調積極主動的資產活化是為當前施政重要課題，如何活化資產，首重於瞭解其在人(財產主管與管理單位、財產資訊運用者等)、事(財產管理與開發法令、施政計畫等)、物(財產資訊有效及電腦化、房地條件等)之進展過程，始能靈活運用，達成縣政施政目標與願景，茲就本研究提出縣有房地活化進程與展望，期以協助各機關資產活化業務順利推展。

貳、主旨及背景說明

鑒於當前社會環境變遷及經濟景氣的變化，各級政府財政狀況亦隨之轉變，惟面對各項公共建設需求不斷增加如長期照顧機關、社福設施(托嬰(育))、社會(青年)住宅、完整運輸路網、青創與文創基地、完善教育環境、產業投資環境改善與建置等等，反觀各級政府財政狀況，以彰化縣 108 年度總預算為例：歲入歲出差短為 35.71 億元，自籌財源比率為 20.68%，債務舉借為 116.57 億元，顯見財政不佳。爰在財政資源有限環境下，從中央至地方政府不論在「開流與節流」措施運用，或在「財政支援建設，建設培養財政」的施政理念等等，都在尋找突破財政困境，創造新財政契機的方式，滿足社會大眾的需求。

縣有房地為本縣之重要財富與資源，如何運用適當之縣有房地活化開發，引進民間資源參與公共建設，不但讓民間豐沛資金及專業人才有投資與發展機會，同時也減輕政府維護及建設經費等支出，又可獲權利金或租金收入等永續財源挹注，另透過乘數效果，更活絡地方產業，帶動地方經濟成長，創造就業機會，進而增加各項稅收，如此交互循環之下，可達縣有財產永續經營，增裕縣政財力資源之目標，共創美好彰化、希望城市之願景。

依據「彰化縣縣有財產管理自治條例」第 5 條規定(詳如捌、附錄 3)，彰化縣縣有財產之主管機關為彰化縣政府，主管單位為彰化縣政府

財政處(以下簡稱財政處)，財政處在縣有財產方面主要業務職掌及目前執行措施如下：

一、主要業務職掌：

(一)縣有財產管理

督導與協助彰化縣政府及所屬各機關學校(以下簡稱各機關)辦理縣有財產登帳、產籍、保管、使用、處分、毀損、檢核等管理及法令編修。

(二)縣有財產開發

協助各機關運用出租、利用、委託經營、促參(OT. BOT. ROT 等)、設定地上權等方式辦理縣有財產開發及法令編修。

二、目前執行措施：為落實健全縣有財產業務管理，推動措施如下

(一)法令管理制度化：秉持與時俱進，隨時檢討增修訂法規，未規定比照國有財產法令。

(二)產籍資訊化：建置縣有財產帳務管理系統電腦化，並整合都計系統及地籍系統，置於內政部公有土地管理資訊系統平台供各機關運用查詢。

(三)縣產業務管理：督導及協助各機關財產管理業務如產籍釐正、審核各項財產報表與自行檢核表、實地考核財產管理、定期召開縣有公用財產被占用或閒置檢討會議、舉辦系統操作與財產

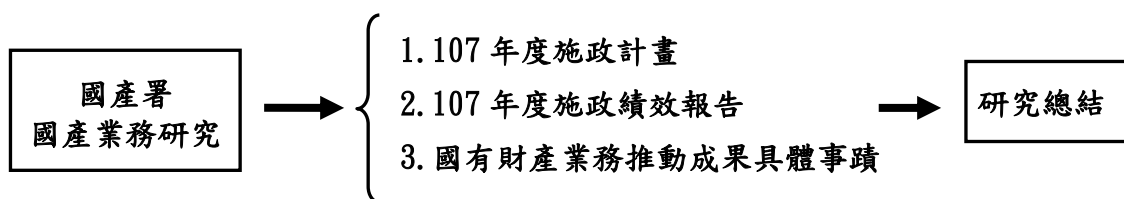
法令教育訓練等。

本研究主要探討在前揭所述之財源有限環境下，以目前財產業務職掌範圍及已實施之各項措施，搭配彰化縣政府施政計畫，透過財政部國有財產署與各縣市政府之資產活化運用標竿學習，研究規劃「縣有房地活化進程與展望」，並提出立即可行建議(如：建置閒置房地平台、預評規劃儲備用地、舉辦教育訓練、績效獎勵、機動性房地運用會議、短期活化運用與整合)，及中長期規劃建議方案(擴建財產管理系統、長期活化運用-促參法與設定地上權、各級政府間之合作開發、區域整體開發-市地重劃與都市更新)，期盼由財政處健全財產管理資訊，透過各機關單位在財務、工程、法律、都市計畫及非都市計畫、建築管理、水土保持、環境保護等不同領域專業，配合各機關推動所職之施政計畫，在群策群力共同合作下，引進民間資源，活化縣有資產，創造資產最大價值。

參、相關研究、文獻之檢討-國有財產業務施政成果研究

財政部國有財產署(以下簡稱國產署)依財政部國有財產署組織法第二條之規定，掌理國有財產之清查、管理、處分、改良利用、資訊業務、檢核及統籌調配、估價、國有財產法令與法務案件之研議及處理等其他有關國有財產事項。故國產署在財產管理、法令制訂與多元活化開發之業務推動，均較各地方政府更具經驗與前瞻，為各縣市政府財之標竿學習對象，爰擇訂國產署 107 年度施政計畫與施政績效報告為本研究計畫之參考，藉以瞭解目前環境條件下，在中央係如何加強財產管理與多元活化利用，減輕政府管理負擔，同時又增裕國庫收入，主要研究探討如下：

國有財產業務施政成果研究架構圖



一、國產署 107 年度施政計畫簡述如下:(詳如柒、參考文獻一)

(一)年度施政目標及策略

健全國家資產管理，創造資產活化效益

1. 辦理國有不動產接管登記及申租(購)(撥)等案件實地調查，俾

利各項業務遂行。

2. 運用國家資產資料庫異動平臺，健全國有財產產籍管理。
3. 辦理國有不動產撥用，配合各級政府機關推動業務需求。
4. 加速辦理已闢建公共設施用地移交地方政府接管，達管用合一目標。
5. 輔導各機關健全國有公用財產管理業務，宣導活化運用，增進資產運用效益。
6. 執行「被占用國有非公用不動產加強清理計畫」，多元運用收回土地，提高使用價值。
7. 靈活運用出租、設定地上權、改良利用、都市更新及結合目的事業主管機關推動產業發展等方式活化利用國有土地。

(二)年度關鍵績效指標：

1. 積極處理被占用土地
2. 多元活化國有土地

(三)年度重要計畫

1. 接管不動產
2. 勘(清)查土地
3. 配合各級政府機關公務或公共建設提供需用國有不動產
4. 被占用國有非公用不動產加強清理計畫
5. 以出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用國有土地

二、國產署 107 年度施政績效報告簡述如下：(詳如柒、參考文獻二)

(一)關鍵策略目標達成情形

關鍵指標	積極處理被占用土地	多元活化國有土地	
		106 年度	107 年度
年度	107 年度	106 年度	107 年度
衡量標準	處理(收回)被占用土地筆數	以出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用收益	
原訂目標值	45,000 筆	35.5 億元	35.8 億元
實際值	48,787 筆	42.14 億元	42.92 億元
達成度	108.42%	118.70%	119.89%

(二)多元活化國有土地績效衡量暨達成情形分析：(註:本研究內容以土地活化為主，故占用排除不納入探討)

1. 達成情形：為促進土地利用及有效管理國有財產，國產署依國有財產法等相關規定，靈活運用出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用國有土地，有助國家整體財政收入。

2. 達成效益：

A、國有土地為國家重要資源，國產署持續督導中央各主管機關清理檢討閒置、低度利用、不經濟使用大面積國有建築用地，以多元方式活化運用國有公用不動產；經管國有非公用土地，以公用優先，配合各級政府機關辦理撥用，提供公務或公共使用，餘國有非公用土地，配合都市發展，靈活運用出租、招標設定地上權、改良利用等方式多元活化利用，減輕政府管理負擔，增裕國庫收入，支應國家推動各項建設。

多元活化國有土地實為衡量健全國家資產管理，創造資產活化效益重要事項。

B、可量化效益：

(A)積極辦理國有非公用不動產出租業務。

(B)加速推展地上權業務，民間投資、創造就業機會。

(C)辦理國有非公用不動產改良利用、吸引民間投入、創造就業機會。

C、不可量化效益：

(A)檢討修正相關行政規則。

(B)集結跨領域專業人才，推動活化運用國有土地。

(C)積極推動改良利用業務並追蹤管制進度，於網站設立成果專區及適時辦理標竿學習活動，複製成功經驗，持续提升國有不動產活化運用效能，發揮支援產業及活絡經濟功能。

三、國有財產業務推動成果具體事蹟

(一) 推動財產管理電子化

藉由系統操作建立正確之財產管理觀念，提升財產管理人員專業知能，推動財產管理電子化，降低維運人力成本、簡化資訊管理流程。

(二) 積極辦理國有財產清查及接管國有非公用財產

辦理國有不動產接管登記、民眾申請承租、承購、新接管及政府機關申請撥用國有不動產之實地調查。

(三) 釐整異動國家資產資料庫

建置國家資產資料庫異動平臺，依財產管理或地籍異動等情形，辦理產籍資料釐整或異動作業。

(四) 配合各級政府機關公務或公共建設提供需用國有不動產

協助各級機關取得國有土地，解決中央機關辦公廳舍需求問題，配合各級政府興辦社會住宅政策，撥用國有房地興辦社會住宅。

(五) 活化運用國有不動產

為加強輔導各機關妥善管理國有公用財產，採取下列措施：

1. 督導列管各機關限期完成閒置等處理。
2. 定期或不定期瞭解各機關活化運用國有不動產辦理情形
如：評估及會勘各機關經管閒置、低度利用或不經濟使用地以收回、協調機關移管、建立強制收回大面積國有建築用地機制，依法以招標設定地上權等多元方式活化運用。
3. 加強宣導依促進民間參與公共建設法、國有財產法第 28

條但書或主管目的事業法令規定，活化運用經管國有不動產如：召開會議研商、辦理教育訓練，調訓管理人員及薦派講師專業授課，提升管理人員專業知能。

4、執行「中央機關眷屬宿舍清查處理計畫」：由各機關依計畫所訂各項執行措施及期程，全面清查並處理、收回不符續住規定之眷舍。留用作辦公廳舍、職務宿舍、醫學教學研究空間及文化資產活化利用等，加速收回眷舍房地活化運用。

(六) 積極辦理國有非公用不動產出租業務

107 年度積極辦理出租國有非公用土地，面積 7 萬 2,999 公頃，累計收益 38.6 億元。

(七) 多元開發國有土地

1. 推動與民間合作開發國有土地

完成財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案，開發面積 3.5 公頃。本開發案政府取得辦公廳舍（景美辦公大樓）9,190 坪、學員宿舍 2,569 坪建物空間及本部財政人員訓練所建物結構補強及外牆整修成果，107 年收取土地租金約 4,911 萬元。

2. 積極辦理招標設定地上權

107 年公告招標 25 宗土地，標脫 8 宗、面積 3.1329 公頃、決標權利金 115 億 6,200 萬元、租金收入 2.41 億元。

3. 結合目的事業主管機關共同開發

截至 107 年 12 月底，與相關目的事業主管機關共同開發國有土地簽訂契約且存續者 59 案，預估總收益 329 億元、吸引民間投入 1,307 億元資金、創造 40,500 個就業機會，107 年收取租金 1.91 億元。

4. 參與都市更新

截至 107 年 12 月底，國有土地累計已參與都市更新案件 1,451 件，面積達 82.4 公頃。已分回 192 戶建物、232 席停車位，88 戶已標售；1 戶已標租；16 戶提供予臺北市及新北市政府作社會住宅；餘 87 戶經洽住宅主管機關無作社會住宅需求，視市場狀況，以標售、標租或其他方式辦理活化。

(八) 推動國有非公用土地綠美化

截至 107 年 12 月底，提供約 351.66 公頃國有土地綠美化，增加城市綠肺面積，改善都市景觀營造新風貌。

(九) 積極處理國有非公用不動產占用

107 年度處理收回 4 萬 8,787 筆被占用土地，面積約 4,862

公頃；另收取使用補償金 10.05 億元。

(十) 加強推動國有非公用土地配合引進綠能產業

1. 以改良利用或委託經營提供土地供規劃設置太陽光電：

(1) 設置地面型太陽光電，國產署提供嘉義縣 153.18 公頃及臺南市 214.5 公頃鹽業用地，委託能源局完成招商及簽訂契約等事宜。

(2) 配合屏東縣政府規劃推動太陽光電產業，提供該縣高樹鄉 37 公頃土地，並委託該縣府辦理招商，於 107 年 4 月開始營運。

2. 風力發電：107 年 3 月提供高雄海洋科技產業創新專區 27.5 公頃土地，委託能源局 107 年 5 月完成招商，興建離岸風力發電水下基礎製造基地及海底基座施工船專用港埠。

3. 地熱能發電：107 年 9 月提供新北市金山區 11.9 公頃土地，委託能源局 107 年 11 月完成招商，引進地熱能發電產業。

四、研究總結

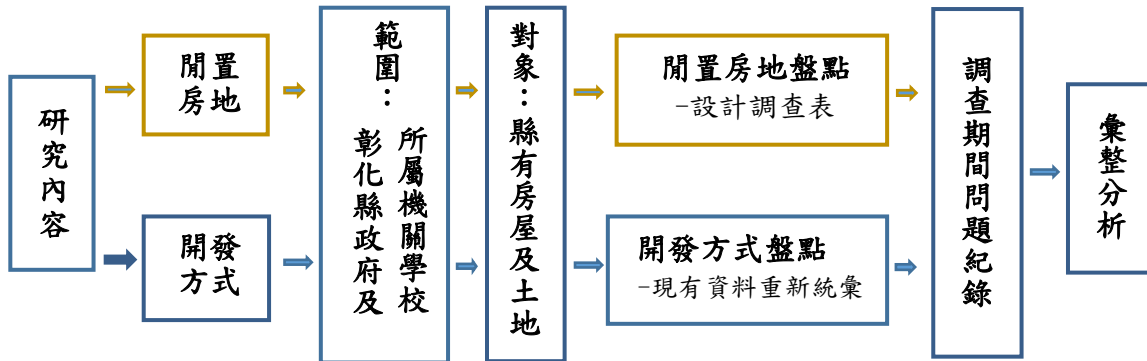
綜觀財政部國有財產署 107 年施政績效報告，施政目標為「健全國

家資產管理、創造資產活化效益」，其關鍵績效指標在多元活化國有土地項目，於 106 年度及 107 年度實際達成率各為 118.70%、119.89%，顯見在國家財政困難下，其運用出租、設定地上權、促參法、改良利用、都市更新等方式活化國有土地，藉以引進民間技術、資金、人力及企業經營理念，參與國有土地經營，不但加速國有土地開發、同時亦減輕政府管理負擔，又可增裕國庫收入，故如何創造資產活化效益實為當前政府重要課題。

另研究探討在國有財產業務推動成果具體事蹟，其首重於落實健全財產管理，利用電子化帳務管理，透過教育訓練對管理人員的專業知能培養(含財產系統、管理與開發法令等)，並集結跨領域專業人才，運用前揭多元化活化方式，配合國家施政方針(如社會住宅或引進綠能產業等)，共同推動國土活化，帶動經濟成長，增裕國家財政收入。

肆、研究方法

研究方法流程圖



一、研究內容

在財政有限情況下，如何活化運用縣有財產，來創造永續經營，是目前重要研究課題，縣有房地活化進程首重於「資產盤點」-如何找出縣有房地中的閒置房地加以運用，次之「開發方式盤點」-瞭解本縣各機關對於開發方式運用狀況，本計畫對於縣有房地研究內容主要為 2 部分：1. 閒置房地-開發標的在何處 2. 開發方式-活化工具如何運用。

二、研究範圍

本文研究範圍為彰化縣政府及所屬機關學校，其組織為彰化縣政府 (19 處)、一級機關 (6 局)、二級機關 (54 所)、各級學校 (215 校：完全中學 (5 所)、國民中學 (36 所)、國民小學 (174 所))。

三、研究對象

本文研究對象為彰化縣政府及所屬機關學校經管縣有房屋及土地，所謂縣有房屋及土地，亦是建物及土地登記謄本所有權登記為彰化縣。

四、研究限制

本縣雖已建置「彰化縣財產管理資訊系統」供各機關登載經管之土地及建物，惟該系統為早期建置，主要功能僅為財產帳務紀錄，以登載基本產籍資料為主，缺乏使用現況(如閒置、利用率、占用、出租等)、未來使用計畫、文化資產價值評估等資訊。因本研究內容主要為閒置房地及財產開發方式情形，故無法從該財產管理系統直接獲得本研究所需資料，需再透過設計調查表及蒐集現有資料重新統計分析，彙整為有效資訊以供研究。

五、研究過程



(一)閒置房地盤點-設計調查表

因研究資料取得受限於財產管理系統功能，採設計調查表進行研究，考量閒置土地及建物為可立即提供運用之財產、宿舍與其他建物之使用差異性、及公有土地多筆相接鄰合成大面積可產生之使用效益，故將調查內容分為下列三種，設計 6 張清查表如表 4-1 函請各機關填報。

1. 閒置土地或建物(不包含宿舍)。
2. 單筆或相接鄰多筆土地合計面積達 5,000 坪。
3. 宿舍：根據使用狀況分為占用、閒置、眷屬與職務宿舍。

表 4-1:閒置房地盤點-調查表及用途說明

編號	清查表名稱	用途說明
表一	閒置土地或建物清查表(不包含宿舍)	閒置土地或建物為可立即提供規劃使用之不動產
表二	單筆或相接鄰多筆土地合計面積達 5,000 坪(約 16,529 m ²)清查表	面積 5,000 坪以上土地可提供縣政推動時大面積土地需求
表三	宿舍清查表(占用)	為利宿舍型態與使用狀況之研究分析，依宿舍使用情形分為占用、閒置、眷屬宿舍、職務宿舍等 4 種設計清查表，以供開發時，用地整理期程之參據
表四	宿舍清查表(閒置)	
表五	宿舍清查表(眷屬宿舍)	
表六	宿舍清查表(職務宿舍)	

註 1:各表共同項目

土地及地上物基本資料為**土地部分**係地段號、基地面積、持分、使用分區及使用地類別、所有權人、管理機關、公告地價、公告現值、所有權取得原因，**建物部分**係門牌、建號或保存登記、建物面積、建築完成年月日、建物現況、構造別、所有權人、管理機關；另因許多公有建物興建年代已久，依據「文化資產保存法」第 15 條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」，故建物特別再設計需填報「是否經文化資產價值評估」一欄。

註 2:各表專屬項目

針對不同之調查內容，設計專屬填報項目，例如表一、表二及表四需填報閒置土地或建物之未來使用計畫，有助於未來規劃使用時作為參考之用；表三需填報占用宿舍之處理情形；表五及表六需填報現住人基本資料。特別說明關於表五眷屬宿舍之現住人基本資料，需填報 72 年 5 月 1 日以前依法配住眷舍之原配(借)住人之存歿及姓名，以及「原配住人之父母、未再婚之配偶或未婚之未成年子女」加總人數，此為確認符合眷屬宿舍居住規定人數。

(二)開發方式盤點-現有資料重新統計彙整

參考各機關每年 3 月底前填報之自行檢核表，及現行已調查各機關促參案件執行進度及辦理情形統計表，依本研究內容擇取研究分析所需資料，重新加以統計彙整如表 4-2 之 4 種統計表。

表 4-2:開發方式盤點-調查表及用途說明

編號	表格名稱	用途說明									
表一	無償提供使用情形表	研究當年度經管縣有不動產以無償方式提供使用情形包含：宿舍或宿舍以外之不動產提供件數、訂定借據或契約名稱、法令依據等。藉以分析縣有房地無償提供於公共、公務、公益(綠美化)之情形，效益除節省維護管理費用外，亦提升縣有房地使用價值。									
	<p>表一：無償提供使用情形表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>承辦單位</th> <th>案件名稱</th> <th>契約期間</th> <th>法令依據</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		年度	承辦單位	案件名稱	契約期間	法令依據				
年度	承辦單位	案件名稱	契約期間	法令依據							
表二	短期(1年以內)有償提供情形表	研究當年度經管縣有不動產以有償方式提供短期(1年以內)使用情形，內容如下表。藉以分析縣有房地當年度辦理1年以內如按日、按期、按次之利用案件，是否有充分活化開發的情形。									
	<p>表二：短期(1年以內)有償提供情形表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>案件</th> <th>活化主要方式</th> <th>法令依據</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		年度	案件	活化主要方式	法令依據					
年度	案件	活化主要方式	法令依據								
表三	長期(1年以上)有償提供情形表	研究當年度經管縣有不動產以有償方式提供長期(1年以上)，方式如出租、委託經營、設定地上權或其他方式之使用情形，內容如下表資料。藉以分析縣有房地當年辦理1年以上之活化方式、限期與件數等開發情形。									
	<p>表三：長期(1年以上)有償提供情形表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>新增案件</th> <th>契約主要期間</th> <th>活化主要方式</th> <th>法令依據</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>		年度	新增案件	契約主要期間	活化主要方式	法令依據				
年度	新增案件	契約主要期間	活化主要方式	法令依據							
表四	促參案件情形表	研究目前各機關運用促參法引進民間資金投入與經營之案件包含案件名稱、契約起訖、收入、參與方式等如下表資料。藉以分析各機關運用促參法引進民間資金投入公共建設之開源與節流效益。									

表四：促參案件情形表			
年 度	件 數	承辦單位/促參案名稱/契約年期	促參 方式

(三)發函調查及蒐集運用現有資料

1. 閒置房地盤點：係透過前述 6 張調查表於 108 年 1 月 3 日府財開字第 1080002161 號函請各機關依格式填寫後回復。(詳如捌、附錄 1)
2. 開發方式盤點：係參考各機關每年 3 月底前填報之自行檢核表及現行已調查各機關促參案件執行進度與辦理情形統計表，再依本研究內容擇取研究分析所需資料，重新加以統計彙整。

(四)調查及蒐集資料期間問題紀錄

1. 財產管理人員電話詢問調查表欄位之名詞意義如眷屬宿舍與職務宿舍如何判定、文化資產評估為何及如何取得填報所需相關資訊等等。
2. 財產管理人員為新到任或兼任(辦)人員，對財產管理法令與財產管理系統不熟悉，對財產現況無法掌握，資料填報尚有困難。

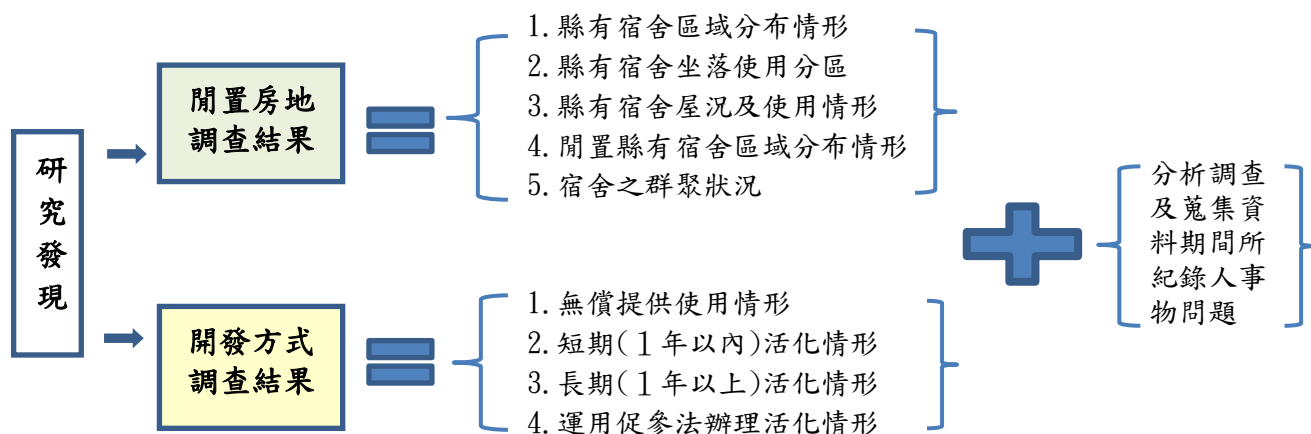
3. 回復調查表之內容有誤，錯誤種類包含基本資料、使用現況、土地與建物之對應關係等。
4. 土地及建物或宿舍有償或無償提供使用情形，無法判斷運用方式或法令依據為何及相關契約資料尚需研究填報(非填報本人辦理等等)。

(五)彙整分析

閒置房地盤點限期請各機關於 108 年 1 月 9 日回報 6 張清查表，另開發方式盤點依現行資料重新彙整統計，並依研究內容予以深入分析，藉以瞭解各機關經管縣有房地現況及開發情形，獲得整合性有效資訊，供未來縣有房地活化規劃之參據。

伍、研究發現

研究發現架構圖



一、閒置房地調查結果：依據各機關單位回報之表一至表六清查表，彙

整後依序說明如下：

表一閒置土地或建物清查表(不包含宿舍)：回報之筆數極少，無法提供本次研究所需資料，探討其原因為各機關對閒置或低度利用無法認定、不願釋出、擬保留繼續使用或避免被閒置列管等，故資料蒐集困難。

表二單筆或相接鄰多筆土地合計面積達 5,000 坪清查表：回報多為有建物、球場、公共設施等地上物之土地，表示大面積公有土地多為使用狀態，惟少數部分未使用者，又多為學校用地且登記原因為徵收，顯示欲使用該類用地尚有徵收計畫之限制。

表三至表六係將宿舍分為占用、閒置、職務、眷屬宿舍 4 種現況清

查，調查結果臚列如下，其中占用宿舍處理屬財產管理面，本府業已透過召開占用會議進行檢討列管，本研究不予討論。

1. 縣有宿舍區域分布情形

本縣宿舍最多之鄉鎮市為彰化市，其次為員林市如表 5-1。

表 5-1:縣有宿舍區域分布情形

行政區	筆數	比例
彰化市	178	44.72%
員林市	43	10.80%
其他鄉鎮市	177	44.48%
總計	398	100%

資料來源：本研究整理

2. 縣有宿舍坐落使用分區

調查結果縣有宿舍之土地使用分區或使用地類別，包含住宅區、商業區、工業區、學校用地、機關用地、特定目的事業用地等。

3. 縣有宿舍屋況及使用情形

(1)閒置宿舍多數為老舊不堪使用如表 5-2，少數為無供宿舍使用需求或需保留續供宿舍使用。關於文化資產評估，極少數宿舍已列為歷史建物，多數宿舍為未評估、少數評估後未具保存價值或評估後具保存價值。

表 5-2：縣有閒置不堪使用宿舍分布狀況

行政區	筆數	比例
-----	----	----

彰化市	78	58.65%
員林市	10	7.52%
其他鄉鎮市	45	33.83%
總計	133	100%

資料來源：本研究整理

(2)職務宿舍為有現職人員或替代役居住，眷屬宿舍為有原配住人或其配偶居住，其配住情形如表 5-3。

表 5-3：閒置、眷屬及職務宿舍筆數

宿舍類型	筆數	比例
閒置宿舍	161	40.45%
眷屬宿舍	122	30.65%
職務宿舍	115	28.90%
總計	398	100%

資料來源：本研究整理

4. 閒置縣有宿舍區域分布情形

縣有閒置宿舍 59.71%位於彰化市，其餘散布各鄉鎮市如表 5-4。

表 5-4：縣有閒置宿舍分布狀況(經營機關未來不再使用)

行政區	筆數	比例
彰化市	83	59.71%
員林市	10	7.20%
其他鄉鎮市	46	33.09%
總計	139	100%

資料來源：本研究整理

5. 宿舍之群聚狀況

(1)部分宿舍僅為一間獨立或少數幾間相連接如圖 5-1。



圖 5-1：彰化市南郭路與旭光路口獨棟宿舍

(2)多棟宿舍形成宿舍群，分別位於繁榮商業地區、生活機能便利地區、市區外圍靜謐且交通便捷地區，聚落數量以彰化市最多，員林市次之如圖 5-2。

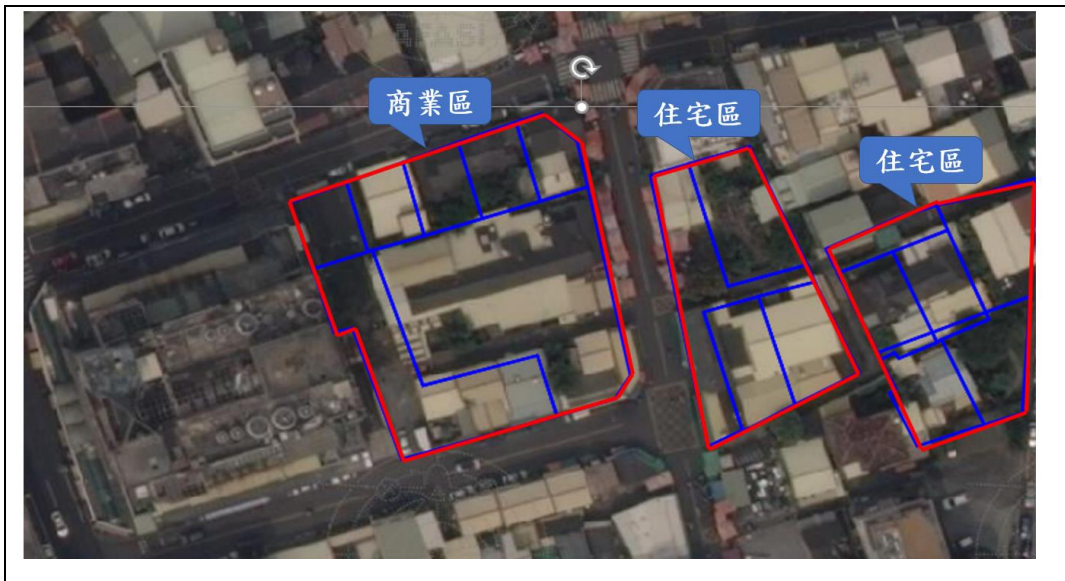


圖 5-2：員林火車站附近宿舍群

(3)宿舍群之宿舍類型，多數為同時包含閒置、職務及眷屬宿舍三種或其中任兩種，極少數存有歷史建物或古蹟如圖 5-3

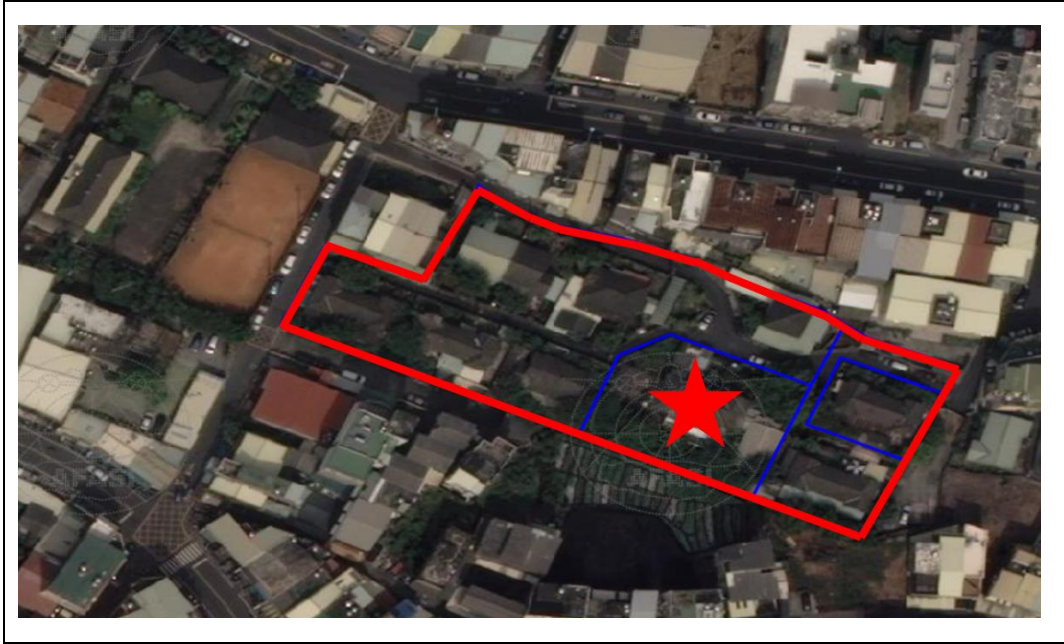


圖 5-3：彰化市南郭郡守宿舍群

4. 宿舍群之土地所有權人，多數為縣有土地，少數為國有土地及縣有土地相鄰組成如圖 5-4。

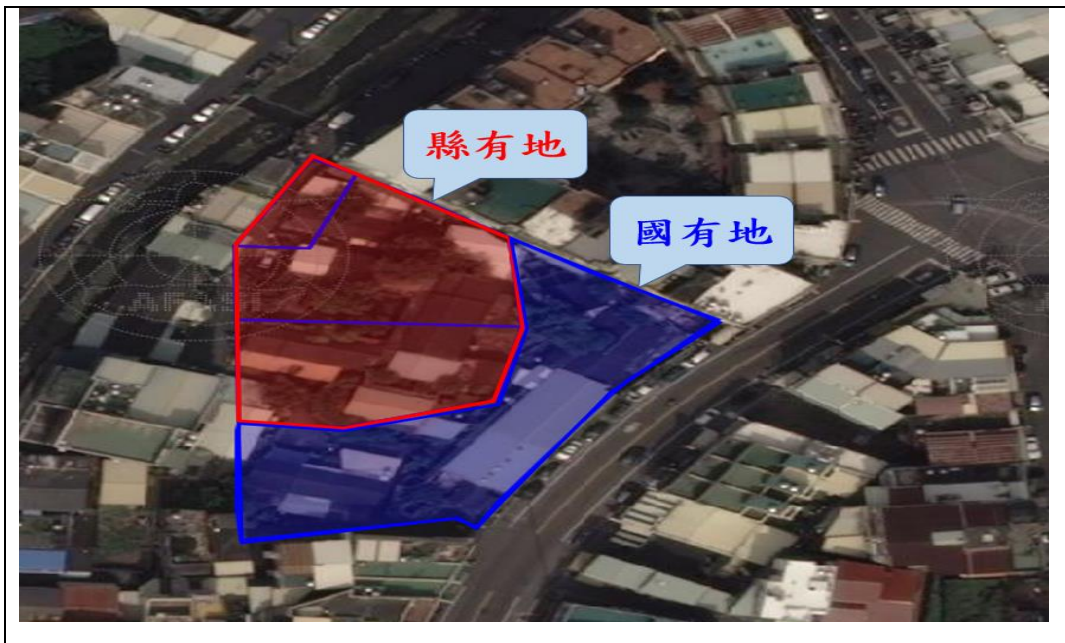


圖 5-4：彰化市南郭路1段220巷宿舍群

二、開發方式調查結果：

運用各機關於 108 年 3 月底前填報 107 年度自行檢核表的資料及蒐集截至 107 年度促參案件辦理情形，重新彙整如下 4 種統計分析：

1. 無償提供使用情形

無償提供使用除增加公共利益與土地充分使用外，在財政效益亦可為節省維護費用及人力等，經研究發現 106 年至 107 年縣有房地無償提供使用情形如表 5-5：件數較少、利用期間較短、法令依據為借用契約或彰化縣縣有閒置土地綠美化認養作業要點 2 種。

表 5-5:106 年及 107 年無償提供使用情形表

年度	承辦單位	案件名稱	契約期間	法令依據
106	2 處	場地使用/縣有地 5 案綠美化	1 年/3 年	雙方借用契約 彰化縣縣有閒置土地綠美化認養作業要點
107	3 處	場地借用/縣有地 7 案綠美化	按日/1 年/3 年	雙方借用契約 彰化縣縣有閒置土地綠美化認養作業要點

資料來源：本研究整理

2. 短期(1 年以內)活化情形

經研究發現 106 年至 107 年縣有房地短期(1 年以內)有償提供使用情形：平均每年新增案件 769 件、利用期間為按日或期或次、法令依據如表 5-6 所示，提供活化標的型態主要為：川堂、前庭、視聽教室、運動場、活動中心、英語社團教室、停車場活動中心、演藝廳、教室、中庭球場等場地等等。

表 5-6:106 年及 107 年短期(1 年以內)活化情形表

年度	案件	活化主要方式	法令依據
106	808	按日.期.次.借用/出租	彰化縣縣有公用不動產收益原則/彰化縣縣立各級學校校園場地開放使用管理辦法或各學校場地管理要點/彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點
107	729	同上	同上

資料來源：本研究整理

3. 長期(1 年以上)活化情形

經研究發現 106 年至 107 年縣有房地長期(1 年以上)有償提供使用情形：平均每年新增案件 143 件、主要期間為 1-2 年屬較短期間、法令依據運用與短期(1 年以內)活化法令依據大致相同，提供活化標的型態主要為：風雨球場、游泳池、活動中心、教室、停車場等建物及縣有地等等。

表 5-7:106 年及 107 年長期(1 年以上)活化情形表

年度	新增案件	契約主要期間	活化主要方式	法令依據
106	133	1 年	出租	彰化縣縣有公用不動產收益原則/彰化縣縣立各級學校校園場地開放使用管理辦法或各學校場地管理要點彰化縣縣有非公用空地空屋標租作業要點
107	153	1-2 年	出租/2 件委託經營	同 106 年/彰化縣立體育場所管理自治條例/採購法

資料來源：本研究整理

4. 運用促參法辦理活化情形

經研究發現 104 年至 107 年度運用促參法辦理活化情形如表 5-8,

及截至 107 年底止已簽約促參件案件民間投資金額及收入情形件表如表 5-9，分述如下：

- (1)件數:104 年 2 件、105 年 3 件、106 年 0 件、107 年 2 件。
- (2)參與方式:目前本府僅運用 OT 方式。
- (3)契約年期:平均年期為 5 年，屬短中期。
- (4)公共建設種類:截至 107 年底止停車場案 6 件、國民運動中心案 2 件、縣定古蹟案 1 件，公共建設運用種類屬偏少僅 3 種。
- (5)105 至 107 年度民間投資金額與收入情形:截至 107 年底止民間投資金額總計約 6,192 萬元、每年平均收入約 2,530 萬元，顯見促參方式於財政資源有限下，實可創開源與節流之效益。

表 5-8:依契約營運期程統計 104 年至 107 年促參案件情形

年 度	件 數	承辦單位/促參案名稱/契約年期	促參 方式
104	2	1. 彰化市八卦山大佛風景區停車場 OT 案(5 年) 2. 彰化市彰北國民運動中心 OT 案(8 年)	OT
105	3	1. 鹿港鎮旅遊服務中心停車場 OT 案(3 年) 2. 彰化市陽明國中運動場地下停車場 OT 案(5 年) 3. 彰化市南郭路及中興路停車場 OT 案(5 年)	OT
106	0	-	
107	2	1. 文化局/縣定古蹟彰化市武德殿 OT 案(7 年) 2. 工務處/員林國小運動場地下停車場 OT 案(6 年)	OT

資料來源：本研究整理

表 5-9:截至 107 年底止已簽約促參件案件民間投資金額及收入情形件表

編號	促參案名稱	民間投資金額	實際收入(權利金+租金)		
			105年度	106年度	107年度
1	八卦山大佛風景區停車場OT案	3,287,000	3,526,666	4,714,554	3,754,597
2	旅遊服務中心停車場OT案	3,181,000	1,879,805	2,011,462	2,118,534
3	彰北國民運動中心OT案	12,000,000	3,289,987	3,400,384	3,411,154
4	彰南國民運動中心OT案	29,400,000		興建中	興建中
5	員林國小運動場地下停車場OT案	2,035,000	2,095,726	2,183,013	2,470,663
6	彰化市公兒二地下停車場OT案	1,600,000	103,372	183,161	176,680
7	陽明國中運動場地下停車場OT案	4,129,000	3,961,580	4,979,299	4,791,444
8	彰化市南郭、中興路停車場OT案	5,168,000	9,694,720	8,576,314	8,576,314
9	縣定古蹟彰化市武德殿OT案	1,116,000	配合古蹟修改營運	配合古蹟修改營運	107.11.9正式營運,惟第1年固定權利金於96年3月簽約後已收取繳庫。
	總計	61,916,000	24,551,856	26,048,187	25,299,386

節流

開源

三、分析調查及蒐集資料期間所紀錄人事物問題原因

調查期間透過財產管理人員洽詢或填報資料完整性，彙整分析發現如下之人事物問題原因：

下之人事物問題原因：

1. 管理人員方面：人員更動頻繁，致使對經管不動產現況掌握度不足、財產管理系統無法有效操作，致無法建立或運用財產帳務資料；另管理人員部分為兼任(辦)，對於財產管理較無法如專責人員的熱誠，法令規定或土地建物等專有名詞亦相較不熟。
2. 資訊電腦化方面：本縣財產管理資訊系統為早期建置，故登載資料有限，僅能提供部分填表所需，若無自行建置完整人工財產帳務時，每遇調查均需重新再盤點，若遇前述人員更動頻繁往往資料很難再保留完整。

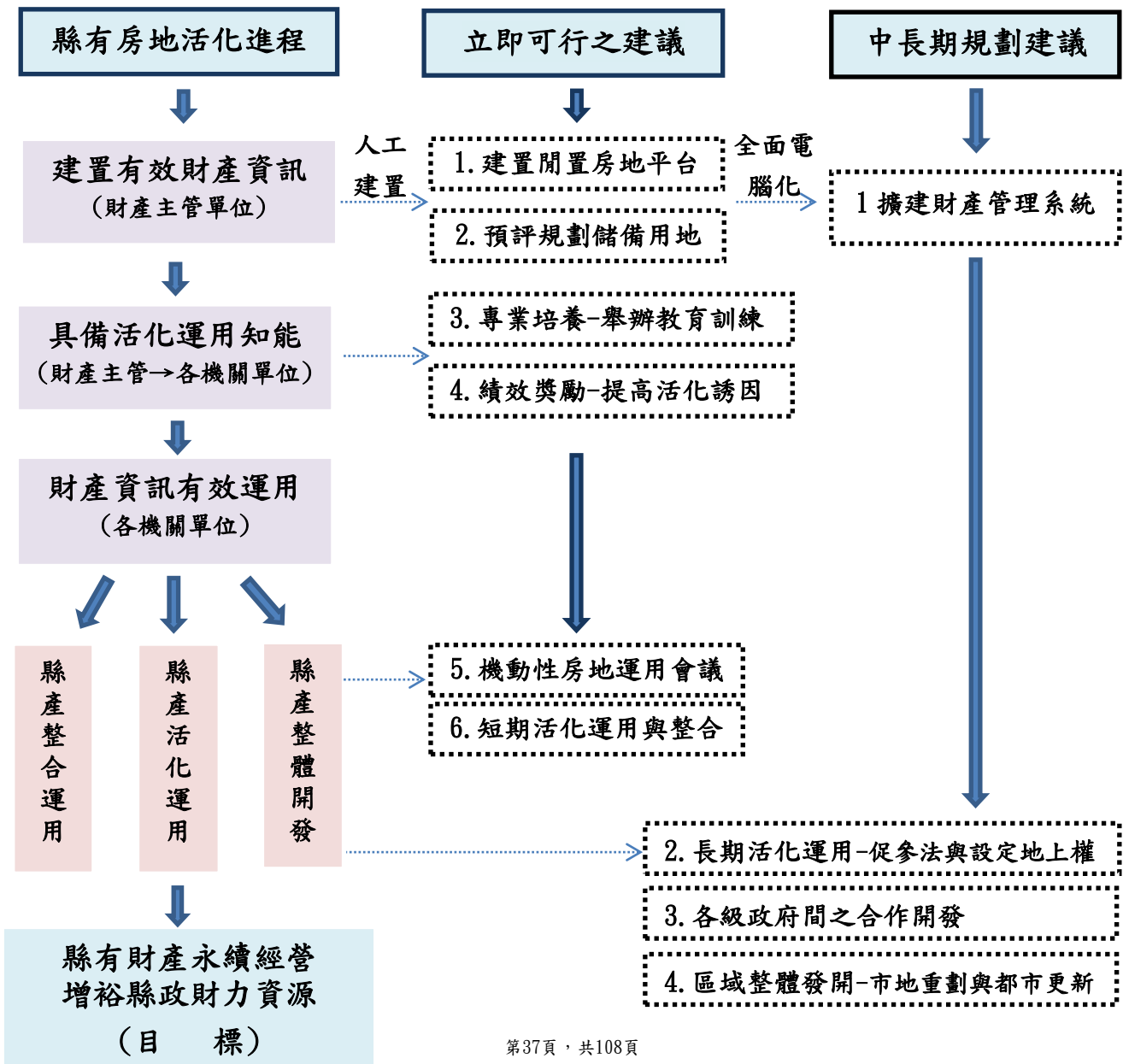
3. 財產資訊運用知能方面：目前本縣有關財產管理法令在「彰化縣縣有財產管理自治條例」下，對於登帳、保管、使用、收益、處分、報廢(損)至考核皆有訂定行政規則予以規範；財產活化方式運用法令尚有綠美化、利用、出租、委託經營、設定地上權、促參法等方式，惟研究發現目前運用方式尚僅限於綠美化或短期利用與出租、少數為促參案件，探究其原因除同前揭對於管理法令與系統不熟悉所致外，另人員對於活化的動力與熱忱缺乏亦是主因。

4. 縣有宿舍房地方面：經調查發現各機關經管部分宿舍具群聚性，數量以彰化市為最，其次為員林市，所處環境分別有商業繁榮、人口稠密、生活機能較佳及交通便利等優點，土地使用分區為住宅區、商業區、工業區等開發強度較高土地，具有高度發展利用性。惟使用現況包含閒置、職務、眷屬宿舍三種，短期間較無法開發使用，需配合縣政推動方針做整體性中長期規劃運用。

陸、結論與建議

本研究經過調查盤點與分析，目前縣有閒置宿舍數量屬多，且位於交通便利或生活機能較佳之住宅區與商業區等，縣有財產開發方式多為短期出租，極少數為促參案件，尚無設定地上權案件，顯見長期開發方式運用極少。又因受限於財產管理系統為早期建置，只有基本帳務紀錄功能，無房地現況及使用情形等資訊，可供各機關尋找推動業務所需用地之參考運用，另人員調動頻繁或無工作熱忱，致財產管理與開發等法令等不熟，更遑論如何活化運用，茲就前述研究發現，提出縣有房地活化進程與展望(立即可行及中長期規劃建議)如下：

縣有房地活化進程與展望架構圖



一、結論

現今從中央政府到地方政府面對財政困境，如何有效活化資產，以達「財政支援建設，建設培養財政」施政理念，或「政府施政不花錢、資產活化還要賺錢」之策略，均再強調積極主動的資產活化是為當前施政重要課題，如何活化資產，首重於瞭解其在人(財產主管與管理單位、財產資訊運用者等)、事(財產管理與開發法令、施政計畫等)、物(財產資訊有效及電腦化、房地條件等)之進展過程，始能靈活運用，達成目標，爰就前縣有房地活化進程與展望架構圖說明如下：

建置有效財產資訊：財產主管單位協助提供各單位推動縣政建設或開發所需用地資訊，其提供方式，短期間先以人工調查資料**建置縣有閒置房地平台**，中長期**建置完整財產管理系統**取代人工調查，即時提供有效資訊，並利用中央所開發之公有土地查詢系統，搭配前財產管理系統，整合縣有與其他公有土地利用，並**預評縣有土地儲備用地規劃建檔資訊**。

具備活化運用知能：財產主管單位透過財產管理與開發教育訓練，並制訂各種參考手冊，以協助提升各機關人員的開發專業能力，如促參法專業證照取得，俾助各機關可依業務屬性或個案特性尋得所需用地資料及靈活運用各種開發法令推動縣政業務；另專業知能具備後，亦需有運用的動能激發，建立績效獎勵提高各機關人員的活化

動能誘因。

財產資訊有效運用：縣政施政目標與願景之達成，係由縣政團隊合作共同開創，非一處一機關即可達成，故公共建設、開源與節流、縣產活化都是息息相關業務，密不可分，爰如何整合資源、活化縣產與搭配各機關業務推動，是為各機關施政的重要策略，爰就財產資訊有效運用分述如下：

1. 縣產整合運用：各機關可利用前述財產資訊，尋獲推動業務所需用地，並可視個案用地需求，**適時成立機動性房地運用會議**，有效且快速的整合縣有間或國有房地媒合，減少預算經費編列，同時又可增加收入，例如廳舍或建物及用地新建與購置，應優先評估縣有閒置房地調配或整修建；另用地需求尚可運用公共設施用地多目標使用、變更不合時宜用地、無償撥用其他公有土地、推動聯合辦公等**有效資源整合運用**，並適時引進民間資源參與辦理如以促參方式等。

2. 縣產活化運用：縣有財產法令對於資產活化業已制訂相關法令供遵循辦理，若未無規定者，依據「彰化縣縣有財產管理自治條例」第 77 條之 1 規定，得比照國有財產法令規定辦理。現已有多元化活化法令可供辦理，另依縣產活化有無收入可分為：無償提供使用如公用無償撥用、綠美化、以修代租等等，有償收益使用如出租、

利用(按期與按日計收)、委託經營、促參法(OT、BOT、ROT 等)、設定地權等等。

3. 縣產整體開發：縣有土地與各級政府間之公有土地時有交雜或相鄰，或其他公有土地位於本縣行政區域，亦有本縣土地位於其他各級政府之行政區域，各級政府間可朝中長期合作開發發展，共創雙贏局面；另縣有土地如前所調查宿舍群位於繁榮區域，但其周邊雜亂不規則之地形地界、畸零細碎、巷弄狹窄等不合經濟使用之房地等等，建議透過區域性整體開發，例如**市地重劃或都市更新**等規劃，引導都市健全與完善的發展，亦可創造財務效益。

目標：縣有房地為本縣之重要財富與資源，如何運用適當之縣有房地活化開發，引進民間資源參與，透過乘數效果，活絡地方產業，帶動地方經濟成長，創造就業機會，進而增加各項稅收，如此交互循環之下，期達**縣有財產永續經營，增裕縣政財力資源**之目標，共創美好彰化、希望城市之願景。

二、縣有房地活化規劃建議

(一)立即可行之建議

1. 建置「彰化縣閒置房地清冊」平台

(1)**緣起**：縣有房地為縣政建設重要資源，如何在有限資源下，將閒

置房地透過分享、整合、活化運用，發揮點石成金，轉變為高價值生產動能，當前最重要發展課題。

(2)目的:提供各機關推動業務所需縣有房地資訊與媒合。

(3)調查與分析:108年1月3日函文調查各機關之間置房地情形，並評估調查結果，予以分類建置清冊檔。

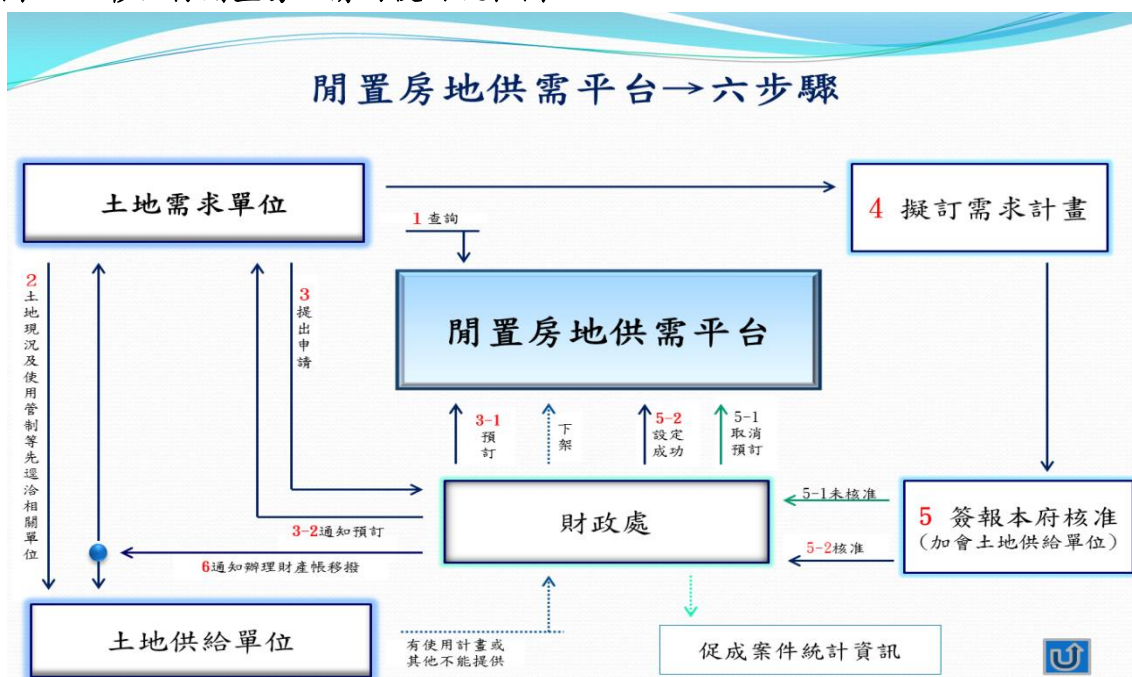
(4)建置內容:1. 清冊分三類:閒置土地與建物、宿舍、5,000坪以上土地 2. 制訂「彰化縣閒置房地清冊使用流程」(如圖 6-1) 3. 制訂「彰化縣閒置房地清冊查詢操作說明」(詳如捌. 附錄 2)。

(5)資源充分利用:將本平台建置於各機關已熟悉之現有財產管理系統之公告平台，故無需編列經費新建置本平台。

(6)實施日期:108年1月31日建置完成並函知各機關使用(詳如捌. 附錄 2)。

(7)使用情形與效益:現各機關已藉由該平台尋找推動業務所需用地如社會處(社福用地)、衛生局(長照據點)、消防局(分隊興建用地)等等，縮短各機關尋地時間，並促成資源供需媒合。

圖 6-1:彰化縣閒置房地清冊使用流程圖



2. 預評規劃儲備用地

本研究發現本縣宿舍群多為面積較大之縣有土地，土地使用分區為住宅區、商業區、工業區等使用強度較高土地，且多數位於彰化市，其次為員林市，所處之區位分別為商業繁榮、人口稠密、交通便利及生活機能較佳等優點，具有高度發展利用性。惟多數宿舍群同時包含閒置、職務及眷屬宿舍三種或其中任兩種，職務及眷屬宿舍為有現職人員或配住人居住，極少數宿舍群甚至存在歷史建物或古蹟或占用。因此，宿舍群之土地及建物，短期內立即提供規劃使用有其難度如員林市黃金帝國後方宿舍群(如圖 6-2)。冀於中長期各機關配合縣政推動方向，

檢視宿舍群之區位及特性，挑選合適區域整體規劃，以提升縣有房地使用效能，亦為城市發展提供成長動能。



圖 6-2: 員林市黃金帝國後方宿舍群

另將該等資料與平時主動蒐集縣有與國有房地資料建立資訊檔案，預評規劃縣有建設之儲備用地，於未來能適時提供各機關推動縣政或財政用地需求時之運用參考。

(註: 預評用地因涉縣地資訊無法提供參考)

3. 專業培養-舉辦教育訓練

現行縣有財產管理與開發等法令業已制訂相關法令供遵循辦理，若未無規定者，依據「彰化縣縣有財產管理自治條例」第 77 條之 1 規定，得比照國有財產法令規定辦理。

本研究發現各機關因人員調動頻繁或由其他職位兼任辦理財產業務，致財產管理與開發等法令不熟，更遑論如何活化運用。

財產主管單位應定期舉辦財產管理與開發、系統操作之教育訓練，適時聘請專業或績效卓越主辦單位如財政部國有財產署、推動促參司、各縣市政府等授予專業知識與經驗分享，制訂各種參考手冊，以協助提升各機關人員的專業能力，如促參法專業證照取得，俾助各機關可依業務屬性或個案特性尋得所需用地資料及靈活運用各種開發法令推動縣政業務。

4. 績效獎勵-提高活化誘因

各機關人員專業知能具備後，如何從消極靜態的管理轉化為積極主動的活化，其活化的動能應予激發，建議透過縣有財產活化績效評比，聘請專家、學者或各機關長官等組成評選委員會，訂定評選項目與標準，評選績效良好之機關與人員，由縣長親自頒獎，藉以提高各機關人員辦理縣產活化成效。

5. 機動性房地運用會議

各機關可利用前述財產資訊，尋獲推動業務所需用地，並可視個案用地需求，適時成立機動性房地運用會議，有效且快速的整合縣有間或國有房地媒合，減少預算經費編列。

具體案例為「彰化縣 00 鄉 00 段停車場用地案」，本案用地原已提報中央爭取前瞻計畫-建置停車場，經前揭研究建議措施，業已納入預評規劃儲備用地中，因評估該用地尚具更高使用價值，爰調查其他機關對本用地需求，適值本府 00 處有用地需求，爰經該處邀請相關單位，召開數次會議，於縣長領導與各單位積極研議後，使原擬僅供興建停車場用地，除能保有原興建停車場計畫外，更整合 4 個機關單位之合署興建，除發揮用地最大使用價值外，購地經費粗估至少可節省 5 千萬元以上。

6. 短期活化運用與整合

本縣短期活化方式運用經研究發現多為之按日或按期之利用或出租與少數促參法 OT 案件，惟公有房地之多元化運用與整合，尚有如下建議，可為年度預算編列前之評估事項，期減少預算經費編列，同時又可減少平時維管費用，又可增加財政收入。

(1)廳舍或建物及用地新建與購置，應優先評估縣有閒置房地調配或整修建。

(2)縣有建物新建與經營，推動引進民間資源以促參方式辦理，節

省新建經費及經營成本，未來可獲租金或權利金及各項稅收。

(3)縣政建設用地需求

I. 積極運用公共設施用地多目標使用。

II. 閒置或未使用或不合時宜用地，依環境條件適度變更用地。

III. 無償撥用或合作開發運用其他政府之公有土地。

IV. 推動聯合辦公或複合式辦公大樓有效整合資源。

(二)中長期規劃建議

1. 擴建「財產管理系統」

(1)緣起：現因各項縣政推動，對於土地與建物需求日益增加，現

有財產管理系統係於 98 年建置，早期僅為縣產帳務登記，資料

內容為一般產籍記載，無法提供目前縣產活化或整合與配置之

有效資訊如：土地及建物現況與使用情形等。

(2)計畫內容：為滿足各機關推動縣政所需土地與建物資訊需求，

建議於現行之財產管理系統擴建如下內容：

A. 土地：增建現況利用如完全使用、閒置、部分使用、未來是

否使用、可供他人使用或土地使用特別限制等欄位與報表。

B. 建物：增建建物型態(眷屬/職務宿舍等)、使用狀態(自(租)

用、閒置、不堪使用等)、未來是否使用等欄位與報表。

C. 資訊更新機制：每半年管理機關應盤點或更新一次。

(3)預計效益：1. 建置完整財產資料 2. 提供有效財產資訊 3. 節省各機關尋找房地時間與人力 4. 提高資產活化與配置。

2 長期活化方式運用-促進民間參與公共建設法與設定地上權

經研究發現現行本縣活化方式運用多為利用或短期出租，促參案件僅 OT 案件，且件數不多，設定地上權尚無案件。目前中央至各縣市政府對於資產活化，亦朝向長期開發引進民間投資，獲取永續經營與收入方式邁進，建議運用長期開發方式如促參法之 BOT、ROT 或設定地上權，目前此類案件成功案例多，就其法令與辦理程序內容說明如下：

促進民間參與公共建設法：

近年來，藉由民間投資興建公共建設，引進企業經營理念，以改善公共服務品質，已成為國際趨勢；而國內為減輕政府財政負擔，擴大公共建設投資以提振景氣，行政院將民間參與公共建設列為重要施政方向，新興公共建設計畫皆應先行評估民間參與可行性，凡具民間參與空間者，政府即不再編列預算，優先以民間參與方式辦理。

民間參與公共建設範圍包括：以公益性為主之交通運輸、文教、社會勞工福利設施，及商業性強之觀光遊憩、工商設施等 14 大類公共建設，放寬土地、籌資等法令限制，提供融資優惠、租稅減免等諸多誘因，開放民間共同參與開發國家資源。其辦理主要內容如下：

1. 法令依據及辦理方式：促進民間參與公共建設法(詳如捌、附錄 4)及相關子法(含作業指引)等；辦理方式：OT、ROT、BOT (新建 - 營運 - 移轉)、BTO (新建 - (有償或無償)移轉 - 營運)、BOO (新建 - 擁有 - 營運)、其他(經財政部核定之方式)
2. 政府規劃促參案件流程如下：

圖 6-3:促參案流程圖



註：促進民間參與公共建設不論在法令或可行性評估、先期規劃、招商文件或契約、已簽約案件、招商中案件等，財政部推動促參司網站均有建置完整的文件參考（資料參考：財政部推動促參司網站）。

設定地上權

運用大面積縣有非公用土地，以設定地權方式提供土地使用權予民間開發使用，透過公開招標競價選商，收取權利金及租金，存續期間屆滿後地上物可移轉為縣有，是政府保有土地所有權，又可創造收益之永續經營型態之一，在民間方面以較低之土地成本取得需用土地，因地上權為用益物權，又可為抵押權之標的物，除契約另約定外，民間可作為融資擔保，取得更多資金投入開發，其為吸引企業投資誘因。本縣設定地上權之法令依據為「彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點」(詳如捌、附錄5)其內容主要如下：

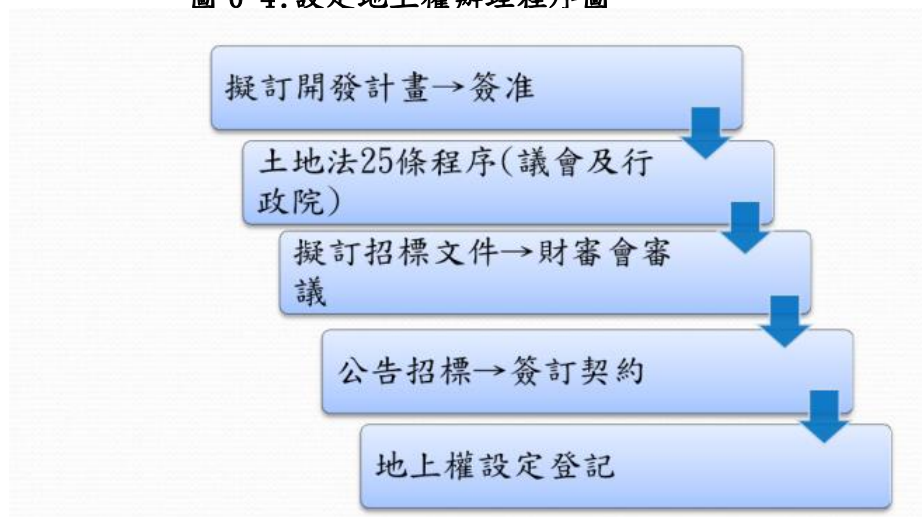
(1)辦理方式:原則以公開招標方式為主，專案核准為例外。

(2)存續期間:不得逾70年。

(3)收入種類:權利金+地租(1-3年公告地價3%，4年起5%)

(4)辦理程序:

圖 6-4:設定地上權辦理程序圖



3 各級政府間之合作開發

各級政府間可朝中長期合作開發發展，並適時引進民間資金與專

業投入，不僅節省政府預算支出，同時增加國庫及縣庫收入，帶動民間經濟動能，共創中央、地方、民間之三贏局面。以財政部國有財產署為合作開發對象為例，其合作開發型態建議如下：

(1) 縣地與國地相鄰

- I. 宿舍群開發：前調查資料中多有縣有與國有房地相鄰而成之宿舍群，其中亦有評定為具有文化資產保存價值之宿舍，建議共同合作開發規劃為完整宿舍聚落如：台中市審計新村或嘉義市檜意森活村。
- II. 土地相鄰開發：例如伸港鄉自然生態教育中心 OT 案、鹿港鎮轉運站 BOT 案，係縣有與國有土地相鄰，運用租用或以改良利用方式與中央共同開發。
- III. 因地制宜開發：就本縣施政計畫對於國有土地位於本縣行政區域內，予以因地制宜運用，如臺東縣池上鄉公所出租財政部國產署位於該區域之農牧用地-創造稻米創意產業園區案例。

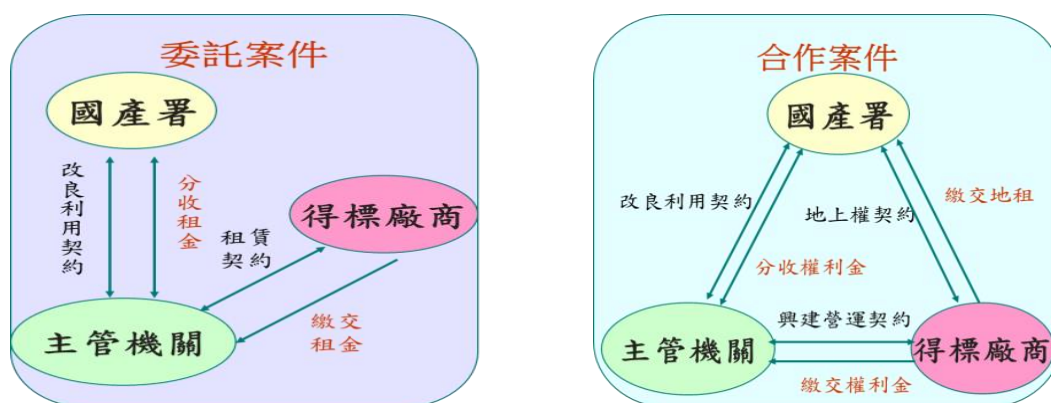
(2) 法令依據與開發方式

I. 法令依據：

- A. 彰化縣縣有財產管理自治條例第 46 條。
- B. 比照「財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則」（詳如捌、附錄 6）

II. 開發方式：依前揭作業原則有 2 種，為委託改良利用(出租)與合作改良利用(設定地上權)方式。

圖 6-5:國產署改良利用方式流程圖



註:圖表資料來源財政部國有財產署簡報

4. 區域整體發開-市地重劃與都市更新

(1). 推動市地重劃

綜觀本縣縣有土地現位於繁榮地區面積較大(至少 500 坪以上)，且可供開發之用地實難尋得，惟有將現有資產重新整合與重新規劃，始得再創造新用地以供運用活化，前所調查之宿舍群面積較大也位於較繁榮區域，惟其周邊為雜亂不規則之地形地界、畸零細碎、巷弄狹窄等不合經濟使用之土地。

市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，

然後按原有位次分配予原土地所有權人。而重劃範圍內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園等公共設施及工程費用，則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業。

建議市地重劃業務單位對於宿舍群整體區域評估，適時推動市地重劃，促使都市內土地作更合理、更經濟、更便利之利用，使都市的成長井然有序，不僅政府可節省龐大建設經費，土地所有權人亦可享受交通便利、環境品質提昇及土地增值等實益，重劃後分回之抵費地或可建築用地及稅收增加均可創造縣政財源，更可積極的引導都市作健全、完善的發展。

(2). 主導或參與都市更新

依據「都市更新條例」第 1 條及第 4 條規定，都市更新係透過重建、整建或維護措施，以達促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益。

另由參、相關研究-財政部國有財產署 107 年度施政績效報告中，國產署參與都市更新成效為截至 107 年 12 月底，國有土地累計已參與都市更新案件 1,451 件，面積達 82.4 公頃。已分回 192 戶建物、232 席停車位，88 戶已標售；1 戶已標租；16 戶提供予臺

北市及新北市政府作社會住宅；餘 87 戶經洽住宅主管機關無作社會住宅需求，視市場狀況，以標售、標租或其他方式辦理活化。另進行中案件已完成選配且權利變換計畫已核定案件計 40 件，預計可分回 358 戶建物、432 席停車位及權利金 4 億 3,720 萬餘元。顯見國有土地參與都市更新後所分回之房地，除可提供公務或公共使用外，還可運用標售、標租等活化方式再創造國庫收入與資產價值。

本研究調查結果發現本縣宿舍多為老舊或不堪使用，且為多間相聚之宿舍群型態，多數位於彰化市、員林市，座落土地使用分區為住宅區或商業區等，係人口稠密、生活機能較佳及交通便利之區域，鑑於國產署實績與本縣老舊宿舍群現況，建議都市計畫業務單位對該等老舊宿舍群區域，借鏡國產署實例，評估實施都市更新，藉以創造新的都市機能及景觀，帶動地方發展與創造稅收與財政收入。

柒、參考文獻

一、財政部國有財產署 107 年度施政計畫……………54

二、財政部國有財產署 107 年度施政績效報告……………56

資料來源：財政部國有財產署網站/<https://www.fnp.gov.tw>/關於國產署/施政計畫/年度施政計畫、施政績效報告

一、財政部國有財產署 107 年度施政計畫

財政部國有財產署 107 年度施政計畫

壹、年度施政目標及策略

一、健全國家資產管理，創造資產活化效益

- (一) 辦理國有不動產接管登記，及申租、申購、申撥等案件實地調查，俾利各項業務遂行。
- (二) 運用國家資產資料庫異動平臺，健全國有財產產籍管理。
- (三) 辦理國有不動產撥用，配合各級政府機關推動業務需求（含興辦社會住宅等）。
- (四) 加速辦理已闢建公共設施用地移交地方政府接管，達管用合一目標。
- (五) 輔導各機關健全國有公用財產管理業務，宣導活化運用，增進資產運用效益。
- (六) 執行「被占用國有非公用不動產加強清理計畫」，多元運用收回土地，提高使用價值。
- (七) 靈活運用出租、招標設定地上權、改良利用、都市更新及結合目的事業主管機關推動產業發展等方式活化利用國有土地。

貳、年度關鍵績效指標

施政目標	關鍵績效指標					與中長程個案計畫 關聯
	關鍵績效指標	評估 體制	評估 方式	衡量標準	年度目標值	
健全國家資產管理，創造資產活化效益	1 積極處理被占用土地	1	統計數據	處理（收回）被占用土地筆數 【註：本指標執行之「被占用國有非公用不動產加強清理計畫」期程為 103 年至 108 年，各年目標值係依行政院核列經費訂定，109 年無專案經費，爰目標值調降】	45,000 筆	社會發展
	2 多元活化國有土地	1	統計數據	以出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用收益	35.8 億元	無

註：

評估體制之數字代號意義如下：

- 1.指實際評估作業係運用既有之組織架構進行。
- 2.指實際評估作業係由特定之任務編組進行。
- 3.指實際評估作業係透過第三者方式（如由專家學者）進行。
- 4.指實際評估作業係運用既有之組織架構並邀請第三者共同參與進行。
- 5.其它。

參、年度重要計畫

工作計畫名稱	重要計畫項目	計畫類別	實施內容	與 KPI 關聯
國有財產業務	接管不動產	其它	接管各機關移交或依法歸屬國有不動產。	多元活化國有土地
	勘(清)查土地	其它	辦理民眾承租、申購、新接管及政府機關申請撥用土地等實地調查。	積極處理被占用土地、多元活化國有土地
	配合各級政府機關公務或公共建設提供需用國有不動產	其它	辦理國有不動產撥用予各級政府機關，有效開發利用或管理。	
	被占用國有非公用不動產加強清理計畫	社會發展	依行政院核定「被占用國有非公用不動產加強清理計畫」，辦理清查確認現況，確屬占用者，以訴訟、結合公權力機關強制排除等方式，優先處理大面積、高價值及涉國土保安之占用。遏止占用歪風、實現公平正義，收回土地可多元運用，提高效益。	積極處理被占用土地
	以出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用國有土地	其它	國有土地除保留公用，配合都市發展，靈活運用出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用，藉以引進民間技術、資金、人力及企業經營理念，參與國有土地經營，加速國有土地開發、減輕政府管理負擔，增裕國庫收入。	多元活化國有土地

二、財政部國有財產署 107 年度施政績效報告

財政部（國有財產署）
107 年度施政績效報告

日期：108 年 3 月 13 日

壹、關鍵策略目標達成情形

一、關鍵策略目標

(二) 關鍵策略目標：健全國家資產管理，創造資產活化效益。

1、關鍵績效指標：積極處理被占用土地

項目	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度
衡量標準	處理(收回)被占用土地筆數	處理(收回)被占用土地筆數	處理(收回)被占用土地筆數【註：本指標執行之「被占用國有非公用不動產加強清理計畫」期程為 103 至 108 年，各年目標值係依行政院核列經費訂定，109 年無專案經費，爰目標值調降】	處理(收回)被占用土地筆數【註：本指標執行之「被占用國有非公用不動產加強清理計畫」期程為 103 年至 108 年，各年目標值係依行政院核列經費訂定，109 年無專案經費，爰目標值調降】
原訂目標值	41,823 筆	41,823 筆	45,000 筆	45,000 筆
實際值	43,033 筆	37,332 筆	50,630 筆	48,787 筆
達成度	100%	89.26%	100%	100%

衡量標準：

處理(收回)被占用土地筆數【註：本指標執行之「被占用國有非公用不動產加強清理計畫」期程為 103 年至 108 年，各年目標值係依行政院核列經費訂定，109 年無專案經費，爰目標值調降】

績效衡量暨達成情形分析：

- (1) 衡量指標說明：處理(收回)被占用土地筆數。
- (2) 達成情形：

為維護國產權益，本部國有財產署（下稱國產署）依國有非公用不動產被占用處理要點規定積極處理被占用國有非公用土地，107 年度處理收回 4 萬 8,787 筆（錄）被占用土地，目標達成度 108.42%【註：國產署持續接管土地（例如抵稅土地或其他機關變更非公用財產）、承租人違反租約約定終止後尚未收回改以占用列管及為管理或收益需要辦理分錄等原因，致被占用土地數量仍持續增加，截至 107 年 12 月底，國產署經管被占用國有非公用土地筆數 34 萬 777 筆，面積 2 萬 2,588 公頃，較 106 年度下降約 2,700 筆及 1,700 公頃。國產署將廣續積極執行行政院核定之被占用國有非公用不動產加強清理計畫收回被占用土地，並採取有效措施，防杜新占用產生】。

- (3) 達成效益：

A、國產署經管國有非公用土地被占用數量高達 34 萬餘筆，面積 2 萬 2 千餘公頃，亟需加強清理，本部研擬「被占用國有非公用不動產加強清理計畫」報奉行政院核定，國產署自 103 年度至 108 年度，依計畫目標積極執行，透過施政計畫及關鍵績效指標列管，按季考核執行情形，展現本部重視處理被占用土地執行成效。

B、可量化效益

- (A) 107年度處理收回4萬8,787筆(錄)被占土地,面積約4,862公頃。
 - (B) 107年度向無權占用人追收使用補償金10.05億元(排除占用後收回土地,以委託經營、改良利用、出租等多元化方式活化利用,為國庫增加42.73億元收入)。
 - (C) 排除占用收回土地提供綠美化,截至107年12月底,提供約351.66公頃國有土地綠美化,增加城市綠肺面積及兼顧生態保育,同時改善都市景觀營造新風貌。
- C、不可量化效益
- (A) 排除占用收回土地,將屬國土保安、生態敏感或景觀維護下列土地,移交適當機關管理,落實國土保育政策,提高管理效能:
 - a、林地移交行政院農業委員會林務局接管實施造林。
 - b、國家公園土地移交各國家公園管理處管理。
 - c、河川區土地移交河川主管機關管理。
 - (B) 排除占用國有土地上違章建物,遏止占用歪風,實現公平正義,改善地方市容觀瞻,創造優質環境。
 - (C) 受理民眾檢舉占用國有土地案件後,即列管優先處理,通報及協調各目的事業主管機關執行公權力排除占用,展現政府積極處理占用態度,提升政府形象。

2、關鍵績效指標：多元活化國有土地

項目	104年度	105年度	106年度	107年度
衡量標準	--	--	以出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用收益	以出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用收益
原訂目標值	--	--	35.5億元	35.8億元
實際值	--	--	42.14億元	42.92億元
達成度	--	--	100%	100%

衡量標準：

以出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用收益

績效衡量暨達成情形分析：

- (1) 衡量指標說明：運用出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用,藉以引進民間技術、資金、人力及企業經營理念,參與國有土地經營,加速國有土地開發,減輕政府管理負擔,增裕國庫收入。
- (2) 達成情形：

為促進土地利用及有效管理國有財產,國產署依國有財產法等相關規定,靈活運用出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用國有土地,107年度累計出租國有非公用土地18萬1,482戶,31萬7,074筆,面積7萬2,999公頃,累計收益38.6億元;招標設定地上權、改良利用等方式增裕國庫,租金收入4.32億元,共42.92億元,目標達成度119.89%。107年度辦理抵稅地出租收益、代租其他公地收益等非解繳國庫孳息收入105.86億元,有助國家整體財政收入。
- (3) 達成效益：
 - A、國有土地為國家重要資源,國產署持續督導中央各主管機關清理檢討閒置、低度利用、不經濟使用大面積國有建築用地,以多元方式活化運用國有公用不動產;經營國有非公用土地,以公用優先,配合各級政府機關辦理撥用,提供公務或公共使用,餘國有非公用土地,配合都市發展,靈活運用出租、招標設定地上權、改良利用等方式多元活化利用,減輕政府管理負擔,增裕

國庫收入，支應國家推動各項建設。多元活化國有土地實為衡量健全國家資產管理，創造資產活化效益重要事項。

B、可量化效益：

- (A) 積極辦理國有非公用不動產出租業務：107 年度累計出租國有非公用土地 18 萬 1,482 戶，31 萬 7,074 筆，面積 7 萬 2,999 公頃【含辦理標租 53 次，標脫 420 筆土地（面積共約 21.947611 公頃）及 24 棟建物（面積共約 2,156.89 平方公尺）】，累計收益 38.6 億元。
- (B) 加速推展地上權業務：107 年公告招標 3 批 25 宗土地設定地上權，面積 9.4823 公頃，標脫 8 宗，面積 3.1329 公頃，預計引進 58.88 億元民間投資、創造 3,083 個就業機會。107 年收取土地租金 2.41 億元。
- (C) 辦理國有非公用不動產改良利用：截至 107 年 12 月底，簽訂改良利用契約且存續者 59 件，面積 480.9 公頃，預估總收益 329 億元、吸引民間投入 1,307 億元資金、創造 40,500 個就業機會，其中營運中 23 件、興建中 17 件、招商中 19 件；13 件有合作對象刻積極辦理簽約及研擬工作計畫草案事宜。107 年收取租金 1.91 億元。

C、不可量化效益：

- (A) 為加強辦理出租業務，檢討修正相關行政規則：
 - a、107 年 1 月 11 日修正發布國有非公用不動產租賃作業注意事項規定、107 年 10 月 16 日修正發布國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點規定、107 年 12 月 17 日修正發布國有非公用不動產租賃作業程序及國有耕地放租作業注意事項規定，俾利國產署所屬分署（辦事處）辦理國有非公用不動產租賃相關業務。
 - b、107 年 8 月 21 日修正發布國有非公用不動產標租作業要點規定，俾利國產署所屬分署（辦事處）辦理國有非公用不動產標租相關業務。
- (B) 為提升招標設定地上權及改良利用業務品質，檢討修訂相關行政規則：
 - a、107 年 3 月 1 日修正發布國有非公用土地設定地上權作業要點，俾利國產署所屬分署（辦事處）辦理國有非公用土地招標設定地上權相關業務。
 - b、107 年 6 月 1 日修正發布本部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用之收益分收比例計算方法，簡化計算分收比例設定級距之流程及複雜度，增加雙方合作意願。
- (C) 集結跨領域專業人才，推動活化運用國有土地：成立橫跨工程、預算、財務、公產、法律、產業推廣及招商等專業領域之跨部會機關代表、專家學者之「國有土地活化運用顧問輔導專案小組」，適時提供協助與輔導目的事業主管機關推動各項國有土地活化業務，提高開發效益。
- (D) 積極推動改良利用業務：依「財政部國有財產署加強推動結合目的事業主管機關共同改良利用國有非公用不動產業務計畫」，每季召開「財政部國有財產署辦理結合目的事業主管機關共同改良利用國有非公用不動產業務推動小組」會議，加強追蹤管制共同改良利用案件進度，於網站設立成果專區及適時辦理標竿學習活動，複製成功經驗，持續提升國有不動產活化運用效能，發揮支援產業及活絡經濟功能。

貳、推動成果具體事蹟

四、國有財產業務部分

(一) 推動財產管理電子化

107 年度辦理 4 場「國有公用財產管理系統網路版」系統功能教育訓練，累計輔導 492 個機關（含基金）上線；辦理 5 場「國有公用及公司組織財產線上傳輸系統」功能教育訓練，累計輔導 4,391 個機關（含基金）上線使用，藉由系統操作，建立正確之財產管理觀念，提升財

產管理人員專業知能，推動財產管理電子化，大幅節省各機關系統建構及維護費用 2,950 萬元，降低維運人力成本、簡化資訊管理流程。

(二) 積極辦理國有財產清查及接管國有非公用財產

辦理國有不動產接管登記、民眾申請承租、承購、新接管及政府機關申請撥用國有不動產之實地調查。107 年度完成接管 2 萬 640 筆（棟）、勘（清）查及分割 18 萬 6,904 筆（錄）數。

(三) 盤整異動國家資產資料庫

為健全國有非公用財產管理之產籍管理，建置國家資產資料庫異動平臺，依財產管理或地籍異動等情形，辦理產籍資料盤整或異動作業，107 年度完成盤整異動國家資產資料庫之資料 208 萬 518 筆。

(四) 執行「配合各級政府機關公務或公共建設提供需用國有不動產」

配合各機關推動公務及公共建設，協助各級機關取得需用國有土地 9,345 筆，解決中央機關辦公廳舍需求問題，累計調配 20 處，面積達 2 萬 1,392 坪之國有建物予自有辦公廳舍不足之機關使用；配合各級政府機關興辦社會住宅政策，累計撥用 30 處國有土地及 2 處國有房地（土地面積 18.91 公頃，房屋 10 戶），供臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、高雄市政府及臺東縣政府興辦社會住宅。

(五) 活化運用國有不動產

為加強輔導各機關妥善管理國有公用財產，避免產生閒置、低度利用及不經濟使用等情事，採取下列措施：

1、督導列管各機關限期完成閒置、低度利用、不經濟使用國有建築用地之處理。

2、本部定期或不定期瞭解各機關活化運用國有不動產辦理情形，並責成國產署定期彙報執行情形：

(1) 截至 107 年 12 月底，累計篩選、評估及會勘各機關經管閒置、低度利用或不經濟使用國有建築用地 107 處，收回 29 處、同意機關留用 40 處、解除列管 5 處及協調機關移管 33 處。

(2) 依行政院 103 年 4 月 24 日核定「國有公用不動產依國有財產法第三十四條第一項變更為非公用財產之處處理原則」，建立強制收回大面積國有建築用地機制；收回之不動產，依法以招標設定地上權等多元方式活化運用。

3、訂定 107 年度國有公用財產檢核及實地訪查計畫，赴衛生福利部等國內外 8 個機關實地訪查，並彙整完成實地訪查通案缺失，於 107 年 11 月 19 日函請各主管機關轉知所屬參考檢討改進。

4、加強宣導中央主管機關督促所屬機關依促進民間參與公共建設法、國有財產法第 28 條但書或主管目的專業法令規定，活化運用經管國有不動產：

(1) 本部 107 年 3 月 13 日召開會議研商設定各機關經管國有公用財產活化運用收益 107 年度預估目標事宜。

(2) 107 年度各機關創造公用財產活化運用收益約 520.87 億元。

(3) 主辦國有公用財產管理業務教育訓練，調訓各機關財產管理人員，及配合各機關辦理國有公用財產管理專業課程薦派講師，共 46 場，訓練達 3,244 人次，提升各機關財產管理人員專業知能。

5、執行「中央機關眷屬宿舍清查處理計畫」：由各機關依計畫所訂各項執行措施及期程，全面清查並處理、收回不符續住規定之眷舍。截至 107 年 12 月底，中央機關列管眷舍 3,800 餘戶，收回 487 戶，本部審核同意內政部警政署保安警察第六總隊、法務部矯正署高雄看守所及國立臺灣大學經管眷舍房地依所提收回眷舍房地使用計畫留用作辦公廳舍、職務宿舍、醫學教學研究空間及文化資產活化利用等，加速收回眷舍房地活化運用。

(六) 積極辦理國有非公用不動產出租業務

積極辦理國有非公用不動產出租業務（含標租）：107年度累計出租國有非公用土地18萬1,482戶，31萬7,074筆，面積7萬2,999公頃，累計收益38.6億元。

(七) 多元開發國有土地

1、推動與民間合作開發國有土地

完成本部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案，開發面積3.5公頃，得標廠商106年3月29日竣工，辦竣建物所有權移轉登記為國有。本開發案政府取得辦公廳舍（景美辦公大樓）9,190坪、學員宿舍2,569坪建物空間及本部財政人員訓練所建物結構補強及外牆整修成果，107年收取土地租金約4,911萬元。本部及國庫署、賦稅署107年9月17日進駐景美辦公大樓。

2、積極辦理招標設定地上權

107年公告招標3批、25宗土地，標脫8宗、面積3.1329公頃、決標權利金115億6,200萬元。107年收取土地租金2.41億元。

3、結合目的事業主管機關共同開發

截至107年12月底，與相關目的事業主管機關（構）共同開發國有土地簽訂契約且存續者59案，預估總收益329億元、吸引民間投入1,307億元資金、創造40,500個就業機會，107年收取租金1.91億元。

4、參與都市更新

截至107年12月底，國有土地累計已參與都市更新案件1,451件，面積達82.4公頃。已分回192戶建物、232席停車位，88戶已標售；1戶已標租；16戶提供予臺北市及新北市政府作社會住宅；餘87戶經洽住宅主管機關無作社會住宅需求，視市場狀況，以標售、標租或其他方式辦理活化。另進行中案件已完成選配且權利變換計畫已核定案件計40件，預計可分回358戶建物、432席停車位及權利金4億3,720萬餘元。

(八) 推動國有非公用土地綠美化

截至107年12月底，提供約351.66公頃國有土地綠美化，增加城市綠肺面積，兼顧生態保育，改善都市景觀營造新風貌。

(九) 積極處理國有非公用不動產占用

執行被占用國有非公用不動產加強清理計畫，107年度完成6萬765筆被占用土地清查作業，處理收回4萬8,787筆（錄）被占用土地，面積約4,862公頃；另收取使用補償金10.05億元。

(十) 加強推動國有非公用土地配合引進綠能產業

1、以改良利用或委託經營提供國有非公用土地供目的事業主管機關或相關機構規劃設置太陽光電，推動情形如下：

(1) 依據行政院核定「太陽光電2年推動計畫」，規劃納入嘉義縣及臺南市國有非公用鹽業用地設置地面型太陽光電，國產署提供嘉義縣153.18公頃國有鹽業用地委託經濟部能源局（下稱能源局）改良利用，該局106年11月完成招商；配合能源局規劃，提供臺南市214.5公頃國有鹽業用地以委託經營方式提供台灣電力股份有限公司使用，該公司於107年12月7日簽訂委託經營契約，辦理規劃興建事宜。

(2) 配合屏東縣政府規劃推動太陽光電產業，提供屏東縣高樹鄉37公頃國有土地，委託該府改良利用，屏東縣政府106年9月完成招商，廠商107年4月開始營運。

2、風力發電：107年3月提供高雄海洋科技產業創新專區27.5公頃國有土地，委託能源局辦理改良利用，興建離岸風力發電水下基礎製造基地及海底基座施工船專用港埠，該局107年5月完成招商。

3、地熱能發電：107年9月提供新北市金山區11.9公頃國有土地，委託能源局辦理改良利用，引進地熱能發電產業，該局107年11月完成招商。

參、前年度「行政院評估綜合意見」及前年度施政績效評估總報告「後續推動建議」辦理情形

一、前年度「行政院評估綜合意見」辦理情形

(二)健全國家資產管理，創造資產活化效益

- 1、國產署依規定處理被占用國有非公用土地收回逾 5 萬筆（錄），已積極回應監察院及社會關注被占用國有土地之議題，請持續研議有效措施，展現政府積極維護國產態度。

本部辦理情形：

- (1) 國產署各分署、辦事處依行政院核定「被占用國有非公用不動產加強清理計畫」及本部訂定「國有非公用不動產被占用處理要點」規定處理占用，因占用案件複雜程度及所需處理時間長短不一，以處理完成收回筆數作為指標，可具體量化「積極處理被占用土地」執行績效，107 年度處理收回 4 萬 8,787 筆（錄）被占用土地。
- (2) 國產署於執行「被占用國有非公用不動產加強清理計畫」期間，已就遭遇之問題及通案處理方式加以檢討及加強各項占用處理作為：

A、被占用且尚無使用補償金列管號之國有土地分期分區處理計畫

104 年間屬所屬分署訂定「被占用且尚無使用補償金列管號之國有土地分期分區處理計畫」，加速處理占用清查成果，展開占用處理作業，並於 107 年滾動修正辦理目標。

B、召開相關會議研商占用處理遭遇之問題

106 年 1 月 9 日召開「研商處理國有土地上占用人不詳之占用物後續處理方式」會議、106 年 2 月 17 日召開「各分署列管 100 年度至 105 年度選列之高價值、大面積被占用土地之處理成果及使用補償金追收作業檢討會議」、106 年 2 月 23 日召開「研商如何加速去化占用人不詳數量問題」會議及 107 年 11 月 16 日召開「研商各分署、辦事處選列被占用土地高價值及大面積各前 50 名標的之替選原則及解列原因」會議，均獲致具體對策，有效提升占用處理效率。

- 2、在多元活化國有土地部分，運用出租、招標設定地上權、改良利用等方式活化利用產生收益逾 42 億元，請持續加強督導相關主管機關清理或檢討閒置國有建築用地，並力求多元活化利用，減輕政府管理負擔，增裕國庫收入。

本部辦理情形：

- (1) 國產署持續靈活運用出租、招標設定地上權、改良利用等方式，多元活化利用國有土地，提高土地效益及增裕國庫收入。截至 107 年 12 月底，累計收取 42.92 億元收益，辦理情形如下：

A、出租：累計出租國有非公用土地 18 萬 1,482 戶，31 萬 7,074 筆，面積 7 萬 2,999 公頃。

B、招標設定地上權：公告招標 25 宗標的，標脫 8 宗、面積約 3.1329 公頃。

C、改良利用：結合相關目的事業主管機關共同開發運用國有土地或闢建停車場，與目的事業主管機關新簽訂 13 件改良利用契約，面積 104.57 公頃；新闢建停車場 20 處，面積約 4.45 公頃。

- (2) 持續加強督導相關主管機關清理或檢討閒置國有公用建築用地，並力求多元活化利用：

A、督導列管各機關限期完成閒置、低度利用、不經濟使用國有建築用地之處理。

B、建立強制收回機制，加速各機關經管閒置之大量國有建築用地變更為非公用財產，移交國產署接管，收回後，由該署透過多元方式活化運用。本部定期或不定期瞭解各機關辦理情形，並責成國產署定期彙報執行情形。

C、透過每年度訂定計畫辦理國有公用財產管理情形檢核及舉辦教育訓練，加強宣導相關法令，輔導機關依法活化運用國有不動產。

二、前年度施政績效評估總報告「後續推動建議」辦理情形

- (二)「健全社會安定網絡，實踐公義新社會」：

- 2、加速辦理社會住宅及都市更新，維護民眾居權利；「社會住宅興辦計畫」自 106 年實施，請於後續年度加速辦理，逐步達到 8 年 20 萬戶社會住宅目標。

本部辦理情形：

配合國家政策，國產署提供各級政府機關興辦社會住宅需用之國有不動產：

- (1) 107 年度協助完成撥用 9 處國有土地，配合保留 64 處國有土地供辦理先期規劃。

- (2) 自 106 年至 107 年累計協助完成撥用 12 處國有土地及 1 處國有房地。

捌、附錄

附錄 1：本研究調查函及調查表

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：
電話：04-7532826
電子信箱：zongsian.sie@email.chcg.gov.tw

受文者：本府財政處

發文日期：中華民國108年1月3日
發文字號：府財開字第1080002161號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：清查表、本府財政處承辦人電子信箱表(共4個電子檔)

主旨：為調查本府及所屬機關學校經管房地現況，請依附表格式填報(計六表)，並於本(108)年1月9日(三)前回復(各表請核章，免備文)，請查照。

說明：

- 一、本案無論有無經管房地均需填報(無者請填"無")，並回復核章之清查表正本及電子檔(電子檔依附件傳送各承辦人信箱)。
- 二、檢附清查表及本府財政處承辦人電子信箱表。

正本：本府各處(本府財政處除外)、彰化縣議會、本府所屬各機關、本縣各國民中學、本縣各國民小學

副本：本府財政處



本案依分層負責規定授權主管處長決行

財產開發科 收文:108/01/03



021080000081 3 無附件

第 1 頁，共 1 頁

表三：宿舍清查表(占用)(註1)

編號	1. 宿舍基本資料											2. 土地基本資料							備註				
	門牌	建號/保存登記	建物面積(㎡)	建築完成年月日	是否達最低使用年限(截至107年12月31日)	是否經文化資產價值評估(註2)	構造別(木/磚/RC/其他)	所有權人	管理機關	宿舍占用人姓名	宿舍占用處理情形	地段號(註3)	基地面積(㎡)	持分	使用分區及使用地類別	所有權人	管理機關	108年公告地價(元/㎡)(註4)		108年公告現值(元/㎡)(註4)	基地占用人姓名	基地遺占用面積(㎡)	基地占用處理情形

註1：本表適用對象如下：無本表調查資料者，只需於編號欄填"無"並核章。
 1. 宿舍遺占用，基地亦遺占用
 2. 宿舍依法使用，部分基地遺占用
 註2：是否經文化資產價值評估，請以下列五種方式說明「1.無評估 2.評估後不具保存價值 3.評估後具保存價值 4.歷史建物 5.古蹟」。
 註3：若1個門牌宿舍坐落於2筆土地地號上，請填寫2筆土地基本資料。
 註4：108年公告地價及公告現值，請至彰化縣政府地政處網站查詢。
 承辦人： 單位主管： 機關首長：

填表機關名稱：

表四：宿舍清查表(閒置)(註1)

編號	1. 宿舍基本資料											2. 土地基本資料							3. 宿舍使用現況說明(註4)				
	門牌	建號/保存登記	建物面積(㎡)	建築完成年月日	是否達最低使用年限(截至107年12月31日)	是否經文化資產價值評估(註2)	構造別(木/磚/RC/其他)	所有權人	管理機關	地段號(註3)	基地面積(㎡)	使用面積(㎡)	持分	使用分區及使用地類別	所有權人	管理機關	108年公告地價(元/㎡)(註5)	108年公告現值(元/㎡)(註5)	不堪使用	無宿舍使用需求	擬保留供作宿舍使用	其他	

註1：無本表調查資料者，只需於編號欄填"無"並核章。
 註2：是否經文化資產價值評估，請以下列五種方式說明「1.無評估 2.評估後不具保存價值 3.評估後具保存價值 4.歷史建物 5.古蹟」。
 註3：若1個門牌宿舍坐落於2筆土地地號上，請填寫2筆土地基本資料。
 註4：「宿舍使用現況說明」說明如下：
 1.若選「不堪使用或無宿舍使用需求」，請勾選。
 2.若選「擬保留供作宿舍使用」，請填寫預計使用日期。
 3.若選「其他」，請說明內容。
 註5：108年公告地價及公告現值，請至彰化縣政府地政處網站查詢。
 承辦人： 單位主管： 機關首長：

填表機關名稱：

表五：宿舍清查表(眷屬宿舍)(註1)

編號	1. 宿舍基本資料										2. 土地基本資料							3. 現住人基本資料			
	門牌	建號/保存登記	建物面積(m ²)	建築完成年月日	是否逾最低使用年限(截至107年12月31日)	是否經文化資產價值評估(註2)	構造別(木/磚/RC/其他)	所有權人	管理機關	地段號(註3)	基地面積(m ²)	使用面積(m ²)	持分	使用分區及使用地類別	所有權人	管理機關	108年公告地價(元/m ²)(註4)	108年公告現值(元/m ²)(註4)	於72年5月1日以前依法配住眷舍之原配(備)住人姓名		總計人數(1)+(2)
																			存(1)	喪	

註1：本表「眷屬宿舍」係指於72年5月1日以前依法配(備)住之宿舍；無本表調查資料者，只需於編號欄填"無"並核章。
 註2：是否經文化資產價值評估，請以下列五種方式說明「1.無評估 2.評估後不具保存價值 3.評估後具保存價值 4.歷史建物 5.古蹟」。
 註3：若1個門牌宿舍坐落於2筆土地地上，請填寫2筆土地基本資料。
 註4：108年公告地價及公告現值，請至彰化縣政府地政處網站查詢。

承辦人： 單位主管： 機關首長：

填表機關名稱：

表六：宿舍清查表(職務宿舍)(註1)

編號	職務宿舍類別	1. 宿舍基本資料										2. 土地基本資料							3. 現住人基本資料			
		門牌	建號/保存登記	建物面積(m ²)	建築完成年月日	是否逾最低使用年限(截至107年12月31日)	是否經文化資產價值評估(註2)	構造別(木/磚/RC/其他)	所有權人	管理機關	地段號(註3)	基地面積(m ²)	使用面積(m ²)	持分	使用分區及使用地類別	所有權人	管理機關	108年公告地價(元/m ²)(註4)	108年公告現值(元/m ²)(註4)	現住人姓名	現住人合法身分(職務)	居住期限

註1：「職務宿舍類別」欄依「宿舍管理手冊」，分為「首長宿舍」、「單房間職務宿舍」、「多房間職務宿舍」三種；無本表調查資料者，只需於編號欄填"無"並核章。
 註2：是否經文化資產價值評估，請以下列五種方式說明「1.無評估 2.評估後不具保存價值 3.評估後具保存價值 4.歷史建物 5.古蹟」。
 註3：若1個門牌宿舍坐落於2筆土地地上，請填寫2筆土地基本資料。
 註4：108年公告地價及公告現值，請至彰化縣政府地政處網站查詢。

承辦人： 單位主管： 機關首長：

附錄 2：建置彰化縣閒置房地清冊平台通知函及使用作業程序

檔 號：
保存年限：

彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號
承辦人：
電話：04
電子信箱：a610262@email.chcg.gov.tw

受文者：本府財政處

發文日期：中華民國108年1月31日
發文字號：府財開字第1080039152號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：彰化縣閒置房地清冊使用作業程序(共1個電子檔)

主旨：為協助本府及所屬機關學校推動縣政或業務所需用地，本府業已彙整本縣閒置房地清冊，並建置於財產管理系統公告平台供查詢使用（如說明二），請查照。

說明：

- 一、依據本府財政處107年12月27日向縣長業務簡報會議紀錄辦理。
- 二、檢送「彰化縣閒置房地清冊使用作業程序」乙份。

正本：本府所屬各機關、本府各處(本府財政處除外)、本縣各國民中學、本縣各國民小學
副本：本府財政處



本案依分層負責規定授權主管處長決行

財產開發科 收文:108/02/01



021080000744 3 無附件

第 1 頁，共 1 頁

彰化縣閒置房地清冊使用作業程序

一、依據：

本府財政處 107 年 12 月 27 日向縣長業務簡報會議紀錄，主席裁示第 7 點：「盤點縣內閒置土地可供各單位活化利用」辦理。

二、目的：提供縣有閒置房地供需媒合平台

為協助本府及所屬各機關學校推動縣政或業務有縣有房地使用需求，但卻無經管適用之標的，可藉由本清冊查詢挑選適用之房地，洽商標的管理機關單位同意及確認房地現況，並洽相關單位確認土地使用管制等後，擬訂需求計畫依據彰化縣縣有財產管理自治條例第 25 條規定簽報本府核准後，即可辦理房地移撥，促進閒置房地活化利用。

三、資料來源：

本府財政處 108 年 1 月 3 日府財開字第 10800002161 號函調查，由本府及所屬機關學校提供之閒置且未來無使用計畫房地。

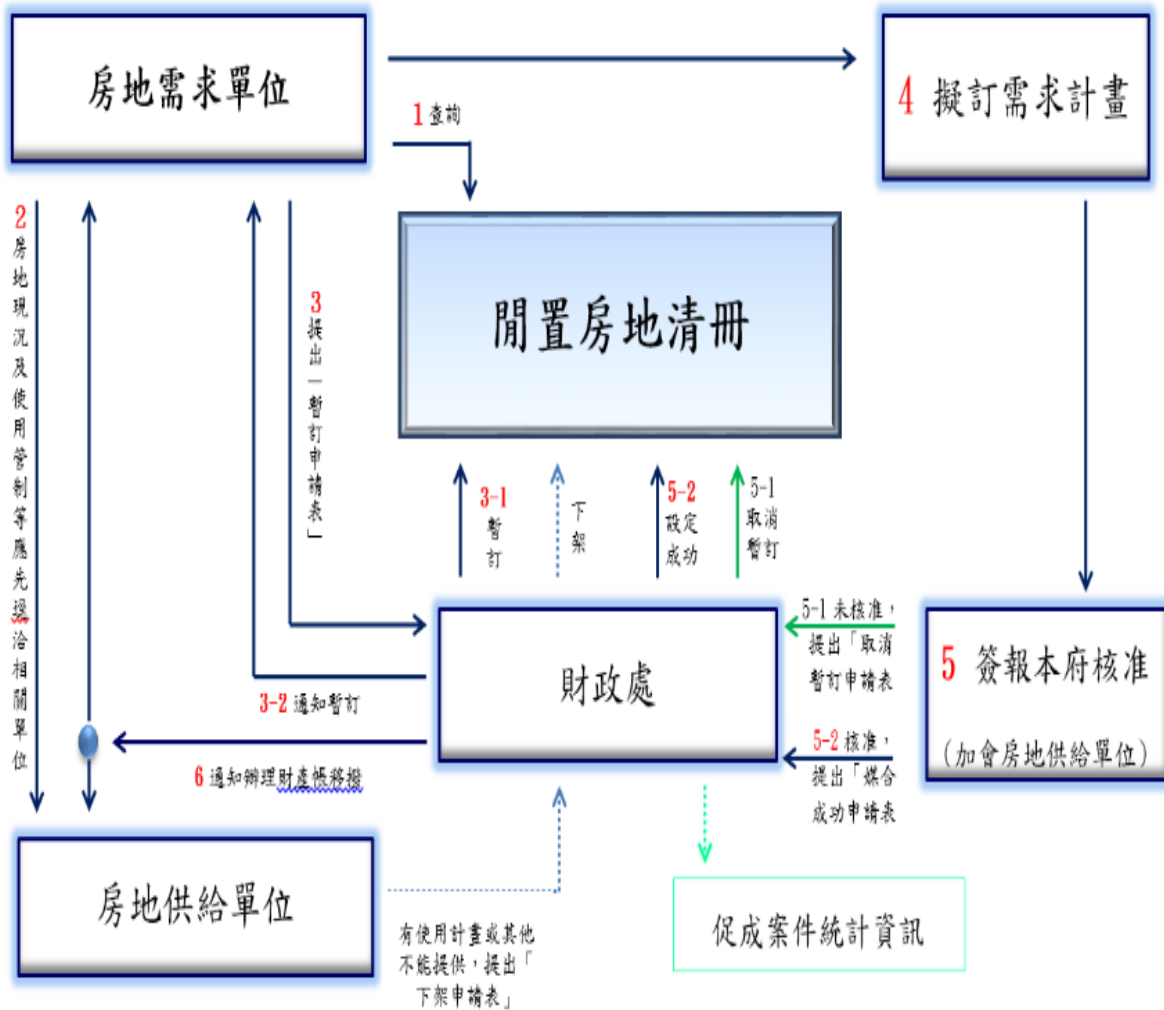
四、清冊內容分為三類：

- (一) 閒置土地或建物清冊（不包含宿舍）。
- (二) 閒置宿舍房地清冊。
- (三) 閒置土地面積達 5,000 坪以上清冊。

五、作業程序：

- (一) 附件一：彰化縣閒置房地清冊使用流程。
- (二) 附件二：彰化縣閒置房地清冊查詢操作說明(含附表一～五)。

彰化縣閒置房地清冊使用流程



彰化縣閒置房地清冊 查詢操作說明

一、查詢

- (一)登入本縣財產管理資訊系統（本府及所屬機關學校財產管理人員已有帳號可登入使用，若仍需申請查詢帳號請洽本府財政處財產開發科）。



- (二)財產管理資訊系統網址：

1. 府內：

<http://192.168.200.102>

<http://192.168.200.103>

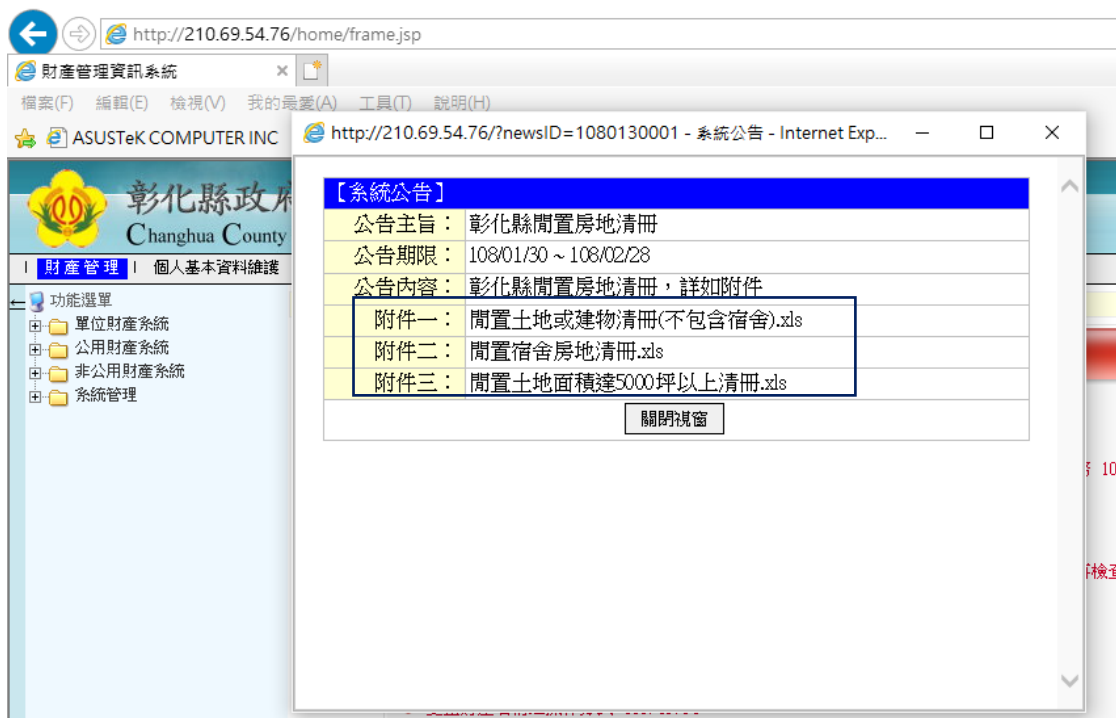
2. 府外：

<http://210.69.54.76>

<http://210.69.54.77>

(三)於系統公告點選「彰化縣閒置房地清冊」，下載公告之附件檔案使用：

1. 閒置土地或建物清冊（不包含宿舍）
2. 閒置宿舍房地清冊
3. 閒置土地面積達 5,000 坪以上清冊



二、洽相關單位

- (一) 需求標的之現況，請逕洽財產入帳單位(標的供給單位)；土地使用管制等事項請洽相關業務主管單位。
- (二) 土地相對位置可逕至內政部公有土地管理地理資訊系統查詢(無該系統權限者請填寫附表一送本府財政處財產開發科申請)。

三、申請使用

(一) 暫訂：

1. 若欲暫訂需求標的，請填寫「**暫訂申請表**」(附表二)，送本府財政處財產開發科申請。
2. 暫訂申請表僅為暫訂需求標的，申請機關/單位應依「**彰化縣縣有財產管理自治條例**」第 25 條規定，報經本府核准後方得移轉使用。

(二) 取消暫訂：

若需取消暫訂需求標的，請填寫「**取消暫訂申請表**」(附表三)，送本府財政處財產開發科申請。

四、擬定需求計畫：需求單位依預計使用用途擬定需求計畫。

五、簽報本府核准

(一) 核准

申請機關/單位依「**彰化縣縣有財產管理自治條例**」第 25 條規定，將需求計畫簽報本府核准(加會房地供給單位)後，請填寫「**媒合成功申請表**」(附表四)，檢附核准公文影本，送本府財政處將該標的註記為媒合成功及下架。

(二) 未獲核准

如未獲本府核准使用該需求標的，請填寫「**取消暫訂申請表**」(附表三)，送本府財政處財產開發科申請。

六、媒合成功後，請需求單位及供給單位辦理財產帳移撥。

七、閒置房地下架：

閒置房地供給單位若認為提供之標的需下架，不再提供其他機關申請移撥使用，請填寫「**下架申請表**」(附表五)，送本府財政處財產開發科申請。

八、各申請表下載路徑：本府財政處>便民服務>財產開發科>彰化縣閒置房地清冊使用作業程序。

彰化縣政府
內政部公有土地管理地理資訊系統
使用者帳號申請表

*申請別	<input type="checkbox"/> 新增 <input type="checkbox"/> 註銷
申請日期	年 月 日
*機關名稱	
機關代號	
*使用者姓名	
*身份證字號	
*使用者職稱	
*聯絡電話	
*電子郵件信箱	
使用期間	年 月 日至 年 月 日
*使用用途	

承辦單位：

機關首長/府內單位主管：

注意事項：

1. 透過本系統所獲之資料，依法應予保密，除業務所需外，不得他用。如有不當使用，造成違法情事，應依相關法令負法律責任。
2. 查詢所得資料應審慎運用，使用完畢後應即退出系統。利用本系統列印之資料，應妥善管理。
3. 本申請表各欄位均應確實填妥。
4. 請於核章後，寄送至本府財政處財產開發科(彰化市中山路二段416號4樓)。
5. 為順利接收本府核發帳號開通通知信，電子郵件信箱請填目前正常使用、順利收發之電子信箱。
6. 嗣後貴機關使用如有異動，即應填妥本表函知本府財政處，俾憑辦理使用者資料修正。

本欄申請人勿填

收件日期：

完成日期：

系統設定人員：

彰化縣閒置房地清冊

暫訂申請表

申請日期： 年 月 日	
機關名稱/單位名稱：	
申請人：	電話：
需求標的	<input type="checkbox"/> 閒置土地或建物清冊(不包含宿舍)
	<input type="checkbox"/> 閒置宿舍房地清冊
	<input type="checkbox"/> 閒置土地面積達 5,000 坪以上清冊
應檢附資料：暫訂標的清冊	
申請使用用途：	

承辦人

科長

單位主管

注意事項：

- 一、本申請表僅供本府及所屬機關學校使用。
- 二、申請表核章後請送至本府財政處財產開發科。
- 三、填報本表前洽詢標的資料：需求標的之現況，請逕洽財產入帳單位(標的供給單位)；土地使用管制等事項請洽相關業務主管單位。
- 四、本申請表僅為暫訂需求標的，申請機關/單位應依「彰化縣縣有財產管理自治條例」第 25 條規定，報經本府核准後方得移轉使用。
- 五、報經本府核准後，請檢送附表四通知本處將該標的註記為媒合成功，並請需求單位及供給單位辦理財產帳移撥。
- 六、若需取消暫訂或未獲本府核准使用該需求標的，請檢送附表三通知本府取消暫訂。

彰化縣閒置房地清冊

取消暫訂申請表

申請日期： 年 月 日	
機關名稱/單位名稱：	
申請人：	電話：
取消暫 訂標的	<input type="checkbox"/> 閒置土地或建物清冊(不包含宿舍)
	<input type="checkbox"/> 閒置宿舍房地清冊
	<input type="checkbox"/> 閒置土地面積達 5,000 坪以上清冊
	應檢附資料： 1. 取消暫訂標的清冊 2. 若未獲本府核准，應附公文影本
取消暫訂原因：	

承辦人

科長

單位主管

注意事項：

- 一、 本申請表僅供本府及所屬機關學校使用。
- 二、 申請表核章後請送至本府財政處財產開發科。
- 三、 若需取消暫訂或未獲本府核准使用該需求標的，請檢送本表通知本府取消暫訂。

彰化縣閒置房地清冊

媒合成功申請表

申請日期： 年 月 日	
機關名稱/單位名稱：	
申請人：	電話：
媒合成功 標的	<input type="checkbox"/> 閒置土地或建物清冊(不包含宿舍) <input type="checkbox"/> 閒置宿舍房地清冊 <input type="checkbox"/> 閒置土地面積達 5,000 坪以上清冊
	應檢附資料： 1. 媒合成功標的清冊 2. 本府核准公文影本
	使用用途：

承辦人

科長

單位主管

注意事項：

- 一、 本申請表僅供本府及所屬機關學校使用。
- 二、 申請表核章後請送至本府財政處財產開發科。
- 三、 依「彰化縣縣有財產管理自治條例」第 25 條規定報經本府核准後，請檢送本表通知本府財政處將該標的註記為媒合成功，並請需求單位及供給單位辦理財產帳移撥。

彰化縣閒置房地清冊

下架申請表

申請日期： 年 月 日	
機關名稱/單位名稱：	
申請人：	電話：
下架標的	<input type="checkbox"/> 閒置土地或建物清冊(不包含宿舍)
	<input type="checkbox"/> 閒置宿舍房地清冊
	<input type="checkbox"/> 閒置土地面積達 5,000 坪以上清冊
	應檢附資料：下架標的清冊
下架原因：	

承辦人

科長

單位主管

注意事項：

- 一、 本申請表僅供本府及所屬機關學校使用。
- 二、 申請表核章後請送至本府財政處財產開發科。

附錄 3：彰化縣縣有財產管理自治條例

彰化縣縣有財產管理自治條例

第一章 總 則

第一條 彰化縣政府（以下簡稱本府）為統一管理縣有財產，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例所稱縣有財產，係彰化縣（以下簡稱本縣）依法令規定或報奉上級政府核准或由於預算支出及接受贈與所取得之財產。

第三條 前條縣有財產其範圍如下：

- 一 不動產：指土地及建築改良物。
- 二 動產：指機械及設備、交通及運輸設備、雜項設備。
- 三 有價證券：指股份、股票、債券及其他有價證券。
- 四 權利：指地上權、地役權、典權、抵押權及其他財產上之權利。

前項第一款、第二款規定之財產，詳細類目及編號，依行政院所頒財物標準分類規定辦理。

第四條 縣有財產依其性質區分如下：

- 一 公用財產：
 - （一）公務用財產：各機關、學校供辦公作業及宿舍使用之財產。
 - （二）公共用財產：直接供公共使用之財產。
 - （三）事業用財產：縣營事業機構供辦公作業及宿舍使用之財產，但縣營事業為公司組織者，僅指其股份而言。
- 二 非公用財產：公用財產以外之一切財產。

第五條 縣有財產之主管機關為本府，主管單位為本府財政處（以下簡稱財政處）。

第六條 公用財產以編有單位預算或附屬單位預算之直接使用機關為管理機關。無單位預算者，以其上級機關或業務主管單位為管理機關。公用財產為二個以上機關共同使用，不屬同一機關管理者，其管理機關由本府指定之。

各鄉（鎮、市）公所使用之縣有公用財產，經核准撥用後，以各該鄉（鎮、市）公所為管理機關。

第七條 前條規定以外之縣有不動產，由下列機關（單位）管理：

- 一 住宅區、商業區、工業區及甲、乙、丙、丁種建築用地之非公用不動產，以財政處為管理單位。
- 二 市地重劃區抵費地、區段徵收配餘地、農牧用地及農業區土地，以地政處為管理單位，但農業區土地按原地目使用或有占用情形，依土地性質區分管理機關（單位）。
- 三 國民住宅、停車場、道路、橋樑、農路、產業道路、農地重劃區內道路等用地，以工務處為管理單位。
- 四 保安林地、林業用地、保護區、養殖用地、生態保護用地、農業生產有關專用區及漁港範圍內土地，以農業處為管理單位。
- 五 市場及工業用地，以建設處為管理單位。
- 六 忠靈祠、殯葬設施、墳墓用地、宗教用地、兵役設施及用地，以民政處為管理單位。
- 七 文教用地、體育設施及用地，以教育處為管理單位。
- 八 社會福利相關設施及用地，以社會處為管理單位。
- 九 本府辦公廳舍、員工宿舍及其用地以行政處為管理單位。
- 十 河川、水利、堤防、土方處理場、礦業用地、下水道及污水處理場，以水利資源處為管理單位。

- 十一 公園、綠地、廣場、風景區及遊憩用地以城市暨觀光發展處為管理單位。
 - 十二 古蹟、歷史建築、圖書館、藝文展演館等館場及用地，以文化局為管理機關。
 - 十三 垃圾處理廠（場）、廢棄物處理場、環保相關設施及用地，以環境保護局為管理機關。
 - 十四 稅務相關設施及用地，以地方稅務局為管理機關。
 - 十五 警政相關設施及用地，以警察局為管理機關。
 - 十六 消防相關設施及用地，以消防局為管理機關。
 - 十七 衛生醫療院所、相關設施及用地，以衛生局為管理機關。
 - 十八 非公司組織之事業機構經管之房地，以各該事業總機構為管理機關。
 - 十九 其他尚未區分管理機關（單位）之不動產，得依財產性質，由本府指定適當所屬機關（單位）管理之。
- 前項之不動產，因都市計畫或區域計畫及其他原因變動用途時，依其變動用途之性質，移歸相關機關（單位）管理。
- 第八條 本府設縣有財產審議委員會審議下列縣有財產處理事項：
- 一 縣有財產處理政策之研究。
 - 二 縣有財產爭議事項之協調或審議。
 - 三 縣有非公用不動產處分方式及價格之審議。
 - 四 其他縣有財產處分案件之審議。
- 前項委員會之設置要點，由本府另定之。

第二章 保管

第一節 登記

- 第九條 縣有不動產由各該管理機關、單位向該管地政事務所以彰化縣名義辦理所有權登記，及以各管理機關名義辦理管理機關登記。
- 第十條 動產、有價證券及財產上之權利，應依照有關法令規定保管及辦理權利登記。
- 第十一條 共有不動產應查明權屬後，按應有部分辦理登記。
已登記之不動產得與他共有人協議後辦理分割登記；不能協議分割者，可訴請法院判決後辦理登記。
前項共有不動產之分割登記，應依法定程序為之。

第二節 產籍

- 第十二條 管理機關（單位）應將管理之縣有財產，按公用、非公用兩類，依會計法與行政院頒財物標準分類、事務管理相關法令及本府有關財產帳冊、表、卡之統一規定，分別設置財產帳、卡列管，並每半年將其異動情形列表報財政處。
- 第十二條之一 管理機關（單位）對於經管之土地，得依土地登記規則暨相關規定，申請免繕發土地所有權狀。
- 第十三條 本府所屬各機關（單位）因徵收、新建、增建、改建、修建、受贈、購置、與他人合作興建或其他原因取得之不動產，管理機關（單位）應於取得後三個月內，依第九條、第十二條規定辦理登記及登帳、建卡列管。動產應於取得後立即登帳列管。
- 第十四條 財政處應設縣有財產總帳，就各管理機關（單位）所送財產卡表整理、分類、登錄，並得請地政單位提供地籍電子資料以供查核。
- 第十五條 縣有財產因故滅失、毀損、拆卸、改裝、移轉，經核准報廢或依本自治條例規定出售者，應由管理機關（單位）依第十二條規定列報異動。其財產在訴訟中者，應俟判決確定後依判決辦理。

第三節 維 護

- 第十六條 管理機關（單位）對於其管理之財產，除依法令報廢者外，應注意管理及有效使用，不得毀損、棄置，其被占用或涉及權利糾紛而收回困難者，應即訴請司法機關處理。
- 第十七條 有價證券除由集保機構保管外，應交由縣庫或縣庫代理機構保管。產權憑證應編號裝訂，由管理機關（單位）保管。但不動產核准撥用並辦理管理機關變更登記後，應由新管理機關（單位）以公文通知原管理機關保管。
- 第十八條 管理機關（單位）及使用機關，對於公用財產不得為任何處分、設定負擔或擅為收益。但收益不違背其事業目的或原定用途，或經依法定程序辦理者，不在此限。
- 第十八條之一 公用不動產非依法令規定不得與他人所有之不動產交換產權。但為提高使用效益或便利完整使用，不影響原訂計畫或用途者，得辦理界址調整。
- 第十九條 財產管理人對於管理之財產不得買受、承租或為其他與自己有利之處分收益行為。

第四節 取 得

- 第二十條 縣屬各機關接受贈與財產時，應先查明有無糾紛，如有糾紛，應俟糾紛解決後，再行辦理。
- 第二十一條 受贈之不動產應依其性質，由各該管理機關（單位）報經本府核准後辦理受贈手續，並於完成受贈手續後，辦理所有權移轉登記，如贈與附有條件時，應將擬訂合約報本府核准。

第三章 使 用

第一節 公用財產之用途

- 第二十二條 公用財產應依預定計畫及規定用途或事業目的使用，非基於事實需要並報經本府核准，不得變更用途。但徵收或撥用之土地，依有關法令辦理。
- 第二十三條 事業用財產適用營業預算程序。公用財產得因用途廢止或基於事實需要，報經本府核准後，變更為非公用財產。非公用財產經核准為公用者，變更為公用財產。
- 第二十四條 各機關管理使用之公用財產，如全部或部分不需要使用或機關裁併、撤銷或其他原因無保留公用必要者，應報經本府核准，依其性質指定有關機關接管，其因機關改組者，移交新成立機關接管。前項接管之財產為不動產者，應辦理管理機關變更登記。
- 第二十五條 縣屬各機關因公共或公務所需必須使用其他機關管理之財產或需相互交換使用者，應由雙方同意，並報經本府核准後方得移轉使用，不動產部分並應辦理管理機關變更登記。前項必須使用之財產為事業機構經營者，應辦理計價移轉。

第二節 非公用財產之撥用及移轉使用

- 第二十六條 非公用財產之土地得撥供各級政府機關為公務用或公共用。但有下列情形之一者，不得辦理撥用：
一 位於商業區或住宅區，依申請撥用之目的，非有特別需要者。
二 擬撥用作為宿舍用途者。
三 不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定者。
- 第二十七條 各級政府機關申請撥用縣有非公用土地，應檢具撥用計畫及圖說，報其上級機關核明屬實，並徵得管理機關意見，經本府同意後，

依土地法第二十六條規定辦理。

第二十八條 前項撥用之土地，其附著之房屋屬於縣有者，得一併辦理撥用。非公用財產之土地，經核准撥用變更為公用財產後，應辦理管理機關變更登記，並於完成變更登記後一個月內，函本府備查。

第二十九條 非公用財產之土地經本府核准撥用前，不得先行使用。但確因國防、交通、水利事業或其他特殊情形急需先行使用者，經管理機關（單位）報經本府同意者，不在此限。

第三十條 非公用財產之土地經撥用後，有下列情形之一者，由原管理機關函請核准撥用機關撤銷後予以收回：

一 廢止或變更原定用途。

二 擅供原定用途外之使用、收益。

三 擅自讓由他人使用。

四 建地空置逾一年，尚未開始建築。

前項第一、二款情事，原管理機關得要求撥用機關回復原狀後交還，

第三款情事，應由撥用機關回復原狀後交還。

第三十一條 縣屬各機關間移轉使用縣有非公用財產者，準用第二十五條規定。

第三節 非公用財產之借用

第三十二條 非公用財產得供各機關、部隊、學校因臨時性或緊急性之公務用或公共用，為短期之借用，其借用期間，不得逾一年，如屬土地，並不得供建築使用。

借用機關應徵得管理機關（單位）同意，並報經本府核准後與管理機關（單位）訂定借用契約為之。

本自治條例發布前已核准借用之非公用財產，仍依原約定辦理，原約定未訂明借用期間者，依第一項規定補訂期限。

第三十三條 借用機關於借期屆滿前半個月或中途停止使用時，應即通知管理機關（單位）派員收回。

第三十四條 借用機關於借用物未盡善良管理人保管責任，致有毀損者或被占用者，應負賠償或排除占用之責任。

第三十五條 借用物因不可抗力致毀損或滅失時，借用機關應於三日內通知管理機關（單位）查驗，經查明屬實後，即行終止借用關係，並收回借用物或辦理報廢手續。

第三十六條 非公用財產借用後有下列情事之一者，應由出借機關收回：

一 借用期間屆滿。

二 借用原因消滅。

三 變更原定用途。

四 擅供原定用途外之使用、收益。

五 擅自讓由他人使用。

非公用財產借用期間，如有增建、改良或修理事情事，收回時不得請求補償。

第四章 收益

第一節 非公用不動產之出租

第三十七條 非公用不動產之出租依下列規定辦理：

一 空地、空屋之標租，限以提出合於本府所定房地使用目的計畫書經審核合格者，始得參加競標。其得標者，應按核准之使用計畫及期限使用。

二 在民國八十二年七月二十一日前被占建房屋，如不妨礙都市計畫或區域計畫，追收占用期間使用補償金後予以出租。出租土地面積空地部分不得超過基層建築面積之一倍。

三 超過前款規定面積限制之空地，如分割後無法單獨使用者，得全筆出租；可單獨使用者，應分割保留，另依有關規定處

理。但地形、位置、使用情況特殊，不宜分割或分割收回後無法立即處分，在管理上顯有困難者，得全筆出租。

- 四 房屋及其基地在民國八十二年七月二十一日前被占用者，準用第二款、第三款規定。
- 五 都市計畫範圍內及非都市土地使用編定為可供建築使用之出租耕地，得依平均地權條例及其施行細則有關規定終止租約，由本府收回處理。但屬建設發展較緩地段者，租期屆滿時，依耕地有關規定繼續出租。
- 六 出租土地承租人建有房屋者，如將房屋移轉他人時，應由房屋承受人會同基地承租人依規定申請過戶承租。經法院拍賣取得者，得由拍定人單獨申請過戶承租。
- 七 房地承租人死亡，其繼承人欲繼承承租時，應依規定辦理繼承承租手續。
- 八 使用非公用房地已形成不定期租賃關係者，依土地法第一百條、第一百零三條之規定辦理。
- 九 其他性質用地，得由各該管理機關（單位）依有關法令規定辦理出租。

原已出租土地因租期屆滿未換約而終止租約，於未收回前，仍繳納使用補償金未間斷者，得重新審核出租。

第一項第二款規定之追收占用期間使用補償金，按歷年租金標準溯收最近五年。占用人為政府依有關法令審定列冊有案之低收入戶，並持有權責單位核發證明者，其占用期間使用補償金得減半追收。

第三十八條 空地、空屋供公務、公用事業或防制公害使用者，得予出租。前項供公用事業或防制公害使用者，其使用計畫須先經事業主管機關核准，如承租人違反核准使用計畫，管理機關應終止租約收回土地。

第三十九條 管理機關經管無開發經營或使用計畫之土地，及登記為縣有之河川浮覆新生地，得配合都市計畫或區域計畫，依有關法令規定辦理出租或標租。

前項出租或標租之土地，管理機關得審核承租人或投標人之土地使用計畫，如承租人違反核准使用計畫，管理機關應終止租約收回土地。

第四十條 非公用不動產之出租期限，應依下列規定辦理：

- 一 建築改良物五年以下。
- 二 建築基地十年以下。

租賃契約中應訂明租賃期限屆滿時，租賃關係即行終止，承租人如有意續租，應另訂租約。

第四十一條 出租房屋或基地有下列情形之一者，得終止租約：

- 一 因政府舉辦公共事業需要者。
- 二 政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。
- 三 承租人積欠租金超過法定期限者。
- 四 承租人使用房屋違反法令者。
- 五 承租人在租地上所建房屋出賣前，未依土地法第一百零四條規定辦理者。
- 六 承租人違反租賃契約約定者。

第四十二條 非公用不動產之租金率，由本府依法令規定訂定，其收入悉數解繳縣庫。

第四十三條 房屋承租人應遵守下列規定：

- 一 出租房屋如需修繕時，其修繕費用應由承租人自行負擔，不得在租金項下扣抵。
- 二 承租人不得任意增建或改建，如自行增建時，終止租約時應無償交由出租機關接管。
- 三 承租人終止契約時，應將租賃物保持原狀交還，並不得要求

任何補償。

第四十四條 出租基地除都市計畫保護區、農業區或公共設施保留地外，承租人需建築使用時，管理機關得發給土地使用權同意書。
前項土地使用權同意書之核發，應依土地法第二十五條規定辦理。

第二節 公用不動產之出租

第四十五條 屬於都市計畫公共設施保留地之公用土地，不得出租。但不妨礙都市計畫用途之使用者，不在此限。

第三節 非公用不動產之利用

第四十六條 縣有土地為改良利用增加收益，管理機關（單位）得依有關法令規定，自行或委託有關機關依下列方式辦理開發經營事項：

- 一 設定地上權方式：指以設定地上權方式將土地提供公民營企業機關之開發。
- 二 委託方式：指以提供土地，委託公民營企業機構辦理整體開發。
- 三 信託方式：指以提供土地，依信託法規定辦理整體開發。
- 四 合作方式：指由管理機關（單位）、公民營企業機構權利關係人或其他政府機關提供土地、權利或資金，合作辦理整體開發。
- 五 聯合方式：指以提供土地，依大眾捷運系統土地聯合開發辦法或其他法令規定，辦理整體開發。

前項開發經營事項，應由管理機關（單位）擬定開發計畫，載明規劃綱要、土地價格、分成比例及處分方式等項，並依土地法第二十五條規定程序為之。

第四十七條 利用公有道路、設施、設備及場所設置停車場、堆積場、貨場或裝置油管、瓦斯管、電纜、電訊、灌溉設備、敷設軌道、裝設廣告物及配電設備而使用者，除法規另有規定者外，應計收使用規費，其收入悉數解繳縣庫。

前項收費基準之訂定或調整，除法規另有規定外，依「規費法」相關規定辦理。

第五章 處分

第一節 非公用不動產之處分

第四十八條 縣有非公用不動產之處分，除放領及劃餘地、抵費（價）地之出售由地政處依法辦理外，其餘應於完成法定處分程序後由財政處統一辦理。

第四十九條 非公用不動產出售範圍如下：

- 一 都市計畫範圍內及非都市土地分區使用編定為可供建築使用之土地。
 - 二 經本府專案核准出售之非公用房地。
 - 三 其他依法令規定辦理出售之房地。
- 前項第一款土地上有縣有建築改良物時，應一併出售。

第五十條 依前條規定出售之不動產，其處理方式如下：

- 一 空屋、空地除法規另有規定外，應予標售。
- 二 出租土地承租人建有房屋者，經本府核准後得讓售予承租人。承租人不依規定承購者，照現狀標售。未建有房屋者一律標售。但承租人有依得標價格優先購買之權。
- 三 出租房屋及土地均屬縣有者，照現狀標售。但承租人有依得標價格優先購買之權。

- 四 被占用房地不合承租規定者，照現狀標售。
- 五 畸零地依建築法有關規定辦理，鄰地所有權人不願申購或有數人爭購，地方政府無法認定時，應予標售。
- 六 非公用之房屋其基地屬私有者，讓售予基地所有權人，如基地所有權人放棄承購時，讓售與有租賃關係之房屋承租人。
- 七 公營事業機構，因公需用者，得予讓售。
- 八 土地地形、位置或情況特殊，得予專案讓售。
- 九 依其他法令規定得辦理讓售之土地各依其規定辦理。
- 第五十條之一 非公用財產類之不動產，於民國三十五年十二月三十一日以前已供建築、居住使用至今者，其直接使用人為上述日期以前之原始使用人或其合法繼承人者，得於民國一百零四年一月十三日前，檢具有關證明文件，向本府申請讓售。經本府審核同意讓售者，其土地面積在五百平方公尺以內部分，得按第一次公告土地現值計價。前項讓售之標的係指位在彰化縣轄區內並為下列各款以外之縣有非公用不動產：
- (一) 抵稅不動產。
- (二) 公共設施用地。
- (三) 依法不得私有之不動產。
- (四) 原屬宿舍、眷舍性質之不動產。
- 前項第(二)款公共設施用地，係指下列各款之一：
- (一) 都市計畫法第四十二條第一項各款規定之用地。
- (二) 非都市土地編定為交通、水利用地，並經本府認定應留供公共使用者。
- (三) 因公共或公務需要，經本府認定應保留之土地。
- 第五十一條 本府及所屬各機關、學校配住員工之眷舍房地無須保留公用，經變更為非公用財產者，比照眷舍房地處理之有關規定辦理。
- 第五十二條 縣有房屋使用國有、直轄市有、鄉(鎮、市)有基地或國有、直轄市有、鄉(鎮、市)有房屋使用縣有基地者，得經各方同意委託其中一方辦理出售，其所得價款分別解繳各該公庫。
- 第五十三條 非公用不動產為社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利事業或慈善救濟事業所必需，且已依法設立財團法人，並具備事業計畫，指明價款來源，報由各該事業主管機關核定者，得申請專案出售。
- 第五十四條 非公用不動產非依法令規定不得與他人所有之不動產交換產權。但為調整界址、便利完整使用必需交換者，不在此限。

第二節 動產、有價證券及權利之處分

- 第五十五條 廢舊或不適公用動產須處分者，應依事務管理相關法令規定辦理；縣屬以外機關或公營事業機構因公務或業務需要，得議價讓售。
- 第五十六條 有價證券之出售，應由管理機關報經本府核准，依照有關法令辦理。
- 第五十七條 第三條第一項第四款財產上權利之處分，應分別按其財產類別，報經本府依法處理。

第三節 計價

- 第五十八條 縣有不動產之計價，由財政處會同地政處、建設處及地方稅務局等單位初估，送財產審議委員會審議通過後，簽報縣長核定之。

第六章 毀損災害

第一節 災害

- 第五十九條 土地如有流失、坍塌，致一部或全部滅失時，管理機關(單位)

- 應派員實地勘查，並向地政機關申請複丈、複查後，檢具複丈結果通知書依法辦理登記，並報本府備查。
- 第六十條 建築改良物因故毀損、滅失時，管理機關（單位）應即派員實地詳查毀損、滅失情形，攝取現場照片及估計損失，依審計法第五十八條規定，檢證專案報請上級機關轉報主管機關核轉審計機關審核同意備查後，依法辦理消滅登記。
- 前項建築改良物如因他人侵權行為而致毀損，滅失者，應依法請求賠償。
- 第六十一條 縣屬各級機關經管不動產以外之縣有財產，如因天災或其他意外事故，招致損失情事，應即依行政院頒各機關財物報廢分級核定金額表及審計法第五十八條規定，檢證專案報由上級機關依照審計法施行細則第四十一條規定，加以切實調查，並核具處理意見，報由主管機關轉請審計機關審核。
- 第六十二條 出租房屋及附屬基地，如房屋全部或部分毀損，得依法請求賠償。房屋部分毀損者，房屋及基地得依第五十條第三款規定照現狀標售；房屋全毀者，其基地應予標售，但承租人有依得標價格優先購買之權。
- 第六十三條 出租房屋，其基地非屬縣有者，如部分毀損，其贖留之建築物尚堪使用，除得依法請求賠償外，應通知基地所有權人按贖留建築物面積承購，基地所有權人放棄承購時，由承租人按贖留面積承購，如承租人不承購，應收回依法標售。
- 前項房屋收回標售時，基地所有權人有依得標價格優先承購之權。
- 第六十四條 占用房屋及附屬基地，如房屋全部毀損，除得依照第六十二條規定請求賠償外，基地應收回依法處理。

第二節 報損及報廢

- 第六十五條 建築改良物有下列各款情形之一必須報廢者，管理機關（單位）應依「各機關財物報廢分級核定金額表」規定辦理：
- 一 已逾財物標準分類規定最低耐用年限，並已自然毀損腐朽無法修復或有安全之虞者。
 - 二 依公務或業務需要，確能增加基地使用價值，必須拆除、改建或原有基地必須充作他項用途使用者。
 - 三 基地產權非屬縣有，必須返還者。
 - 四 配合都市計畫、道路拓寬或公共工程設施者。
 - 五 因災害或特殊情況影響公共或交通安全必須拆除者。
- 前項第一款至第三款報廢，建築費或原價在新台幣二百萬元以上，應層報本府核准並送經縣議會同意後辦理。
- 第六十六條 管理機關（單位）辦理建築改良物報廢，應填具縣有建築改良物報廢查核報告表及相關文件，俟完成報廢程序後減除帳卡。
- 前項核准報廢財產之處理方式，依照事務管理相關法令規定辦理，變賣所得依規定解繳縣庫。
- 第六十六條之一 房屋建築完成報廢程序，管理機關（單位）應於拆除後三十日內，向稅捐機關申請註銷稅籍，若有所有權登記，並應向地政機關申請建物滅失登記。
- 第六十七條 縣有動產辦理報廢，管理機關（單位）應逐項填具財產報廢單，按帳面單位金額依「各機關財物報廢分級核定金額表」規定辦理，於完成報廢程序後減除帳卡，財產報廢單應連同每半年財產報表報本府查核。
- 前項完成報廢程序後財產處理方式依第六十六條第二項規定辦理。

第七章 檢核

第一節 財產檢查

- 第六十八條 財政處得會同有關機關（單位）派員對各縣有財產管理機關（單位）之管理情形，作定期或不定期之檢核。
前項檢核要點由本府另訂之。
- 第六十九條 各管理機關（單位）應隨時注意所出租、出借、撥用財產有無轉讓、頂替或其他違約情事，並應訂期抽查。
- 第七十條 遇有天然災害或其他意外事故，各管理機關（單位）應對受災區域內所管理之財產，緊急實施檢查，並予適當處理。

第二節 財產報告

- 第七十一條 財產管理機關（單位）應行編送之各類財產帳冊、表、卡之格式，由本府另訂之。
前項財產帳冊、表、卡，得以電腦處理資料代之。
- 第七十二條 財政處應於每一會計年度終了時，就各管理機關（單位）依第十二條規定列報之資料，將全年度動靜資料，依會計及審計程序彙總為之。

第八章 賦稅及其他

- 第七十三條 財產合於減免賦稅及工程受益費之規定者，應由管理機關（單位）向該管稽徵機關或經徵機關辦理減免手續。
前項減免賦稅及工程受益費，經稽徵機關或經徵機關核定之文號及起訖日期，應詳細記載，並彙報本府備查。
- 第七十四條 凡依法以土地或建築改良物為課徵對象之稅捐及工程受益費，應由管理機關（單位）負擔，如已出借者，應約定由借用人負擔。

第九章 附則

- 第七十五條 財產直接經管人員或使用人，因故意或過失致財產遭受損害時，除涉及刑事責任部分，應由管理機關（單位）移送司法機關處理外，並應負賠償責任。但因不可抗力而發生損害時，其責任需經審計機關核定之。
管理機關首長及有關主管監督不力致發生前項情事，應按其情節予以議處。
- 第七十六條 不動產經他人以虛偽之方法，為權利之登記，經管理機關（單位）查明確實者，應即提起塗銷登記之訴，並得先行聲請假處分。
前項虛偽登記之申請及登記人員，並應移送司法機關處理。
- 第七十七條 鄉（鎮、市）公所未訂財產管理自治條例者，得比照本自治條例規定辦理。
鄉（鎮、市）有土地之處分、設定負擔或為超過十年期間之租賃，應由鄉（鎮、市）公所送經鄉（鎮、市）民代表會審議同意後，報本府核准。
- 第七十七條之一 本自治條例未規定者，得比照國有財產有關法令規定辦理。
- 第七十八條 本自治條例自公布日施行。

附錄 4：促進民間參與公共建設法

第一章 總則

第 1 條

為提升公共服務水準，加速社會經濟發展，促進民間參與公共建設，特制定本法。

第 2 條

促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。

第 3 條

本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：

- 一、交通建設及共同管道。
- 二、環境污染防治設施。
- 三、污水下水道、自來水及水利設施。
- 四、衛生醫療設施。
- 五、社會及勞工福利設施。
- 六、文教設施。
- 七、觀光遊憩設施。
- 八、電業設施及公用氣體燃料設施。
- 九、運動設施。
- 十、公園綠地設施。
- 十一、工業、商業及科技設施。
- 十二、新市鎮開發。
- 十三、農業設施。
- 十四、政府廳舍設施。

本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部及中央目的事業主管機關定之。

第 4 條

本法所稱民間機構，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。
前項民間機構有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間機構資本總額或財產總額百分之二十。
第一項民間機構有外國人持股者，其持股比例之限制，主辦機關得視個案需要，報請行政院核定，不受其他法律有關外國人持股比例之限制。但涉國家安全及能源自主之考量者，不在此限。

第 5 條

本法所稱主管機關，為財政部。

本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府

。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。

主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。

前項情形，應將委託事項及所依據之前項規定公告之，並刊登於政府公報、新聞紙、或公開上網。

第 6 條

主管機關掌理下列有關政府促進民間參與公共建設事項：

- 一、政策與制度之研訂及政令之宣導。
- 二、資訊之蒐集、公告及統計。
- 三、專業人員之訓練。
- 四、各主辦機關相關業務之協調與公共建設之督導及考核。
- 五、申訴之處理。

六、其他相關事項。

主辦機關辦理促進民間參與公共建設案件宜由促進民間參與公共建設專業人員為之。

前項促進民間參與公共建設專業人員之資格、考試、訓練、發證、管理及獎勵辦法，由主管機關會商相關機關定之。

第 6-1 條

主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。

前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。

第 7 條

公共建設，得由民間規劃之。

第 8 條

民間機構參與公共建設之方式如下：

一、民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。

二、民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

三、民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

四、民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

五、民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

六、配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。

七、其他經主管機關核定之方式。

前項各款之營運期間，由各該主辦機關於核定之計畫及投資契約中訂定之。其屬公用事業者，不受民營公用事業監督條例第十九條之限制；其訂有租賃契約者，不受民法第四百四十九條、土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

第 9 條

前條第一項各款之新建、增建、改建、修建（以下簡稱興建）或營運工作，得就該公共建設之全部或一部為之。

第 10 條

主辦機關依第八條第一項第三款方式興建公共建設者，應於實施前將建設及財務計畫，報請行政院核定或由各該地方政府自行核定，並循預算程序編列賒借及建設計畫相關預算，據以辦理。

前項建設工程，其經完成估驗者，視同該估驗部分之賒借及建設計畫均已執行。

第 11 條

主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項：

一、公共建設之規劃、興建、營運及移轉。

二、土地租金、權利金及費用之負擔。

三、費率及費率變更。

四、營運期間屆滿之續約。

五、風險分擔。

六、施工或經營不善之處置及關係人介入。

七、稽核、工程控管及營運品質管理。

八、爭議處理、仲裁條款及契約變更、終止。

九、其他約定事項。

第 12 條

主辦機關與民間機構之權利義務，除本法另有規定外，依投資契約之約定；契

約無約定者，適用民事法相關之規定。
投資契約之訂定，應以維護公共利益及公平合理為原則；其履行，應依誠實及信用之方法。

第二章 用地取得及開發

第 13 條

本章所稱公共建設所需用地，係指經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。

前項用地取得如採區段徵收方式辦理，主辦機關得報經行政院核准後，委託民間機構擬定都市計畫草案及辦理區段徵收開發業務。

附屬事業之經營，須經其他有關機關核准者，應由民間機構申請取得核准。

民間機構經營第一項附屬事業之收入，應計入公共建設整體財務收入。

第 14 條

公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變更；涉及非都市土地使用變更者，主辦機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法令辦理變更。

前項屬重大公共建設案件所需用地，依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理與維護者，應依都市計畫法令及區域計畫法令，辦理平行、聯席或併行審查。

第 15 條

公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。

前項租金優惠辦法，由內政部會同主管機關定之。

民間機構依第八條第一項第六款開發公共建設用地範圍內之零星公有土地，經公共建設目的事業主管機關核定符合政策需要者，得由出售公地機關將該公有土地讓售予民間機構使用，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令之限制。

第 16 條

公共建設所需用地為私有土地者，由主辦機關或民間機構與所有權人協議以市場正常交易價格價購。價購不成，且該土地係為舉辦政府規劃之重大公共建設所必需者，得由主辦機關依法辦理徵收。

前項得由主辦機關依法辦理徵收之土地如為國防、交通或水利事業因公共安全急需使用者，得由主辦機關依法逕行辦理徵收，不受前項協議價購程序之限制。主辦機關得於徵收計畫中載明辦理聯合開發、委託開發、合作經營、出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式，提供民間機構開發、興建、營運，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

本法施行前徵收取得之公共建設用地，得依前項規定之方式，提供民間機構開發、興建、營運，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

徵收土地之出租及設定地上權，準用前條第一項及第二項租金優惠之規定。

第 17 條

依公共建設之性質有加速取得前條重大公共建設所需用地之必要時，主辦機關得協調公有土地管理機關或公營事業機構依法讓售其管理或所有之土地，以利訂定開發計畫，依法開發、處理，並提供一定面積之土地、建築物，准由未領補償費之被徵收土地所有權人就其應領補償費折算土地、建築物領回。

前項公有土地之開發或處理，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其由被徵收土地所有權人折算土地、建築物領回時，並不受國有財產法第七條及預算法第二十五條之限制。

第一項被徵收土地未領地價之補償費及開發土地後應領土地、建築物之計價，應以同一基準折算之。申請時，應於土地徵收公告期間內檢具相關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）政府具結不領取補償費，經轉報主辦機關同意

者，視為地價已補償完竣。

第一項開發、處理及被徵收土地所有權人領回土地、建築物之折算計價基準辦法及其施行日期，由主辦機關會商有關機關擬訂，報請行政院核定之。

第 18 條

民間機構興建公共建設，需穿越公有、私有土地之上空或地下，除其他法律另有規定外，應與該土地管理機關或所有權人就其需用之空間範圍，協議設定地上權。其屬公有土地而協議不成時，得由民間機構報請主辦機關核轉行政院核定，不受土地法第二十五條之限制。其屬私有土地而協議不成時，準用徵收規定取得地上權後，租與民間機構使用，其租金優惠準用第十五條第一項及第二項之規定。

前項土地因公共建設路線之穿越，致不能為相當使用時，土地所有權人得自施工之日起至開始營運後一年內，向主辦機關申請徵收土地所有權，主辦機關不得拒絕；其徵收補償地價，依第十六條規定，並於扣除原設定地上權取得之對價後補償之。其所增加之土地費用，應計入公共建設成本中。

前二項土地上空或地下使用之程序、使用範圍、界線之劃分及地上權之設定、徵收、補償、登記及審核之辦法，由中央目的事業主管機關會同內政部定之。

第 19 條

以區段徵收方式取得公共建設所需用地，得由主辦機關洽請區段徵收主管機關先行依法辦理區段徵收，並於區段徵收公告期滿一年內，發布實施都市計畫進行開發，不受都市計畫法第五十二條之限制。

依前項規定劃定為區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依下列規定方式處理外，並依區段徵收相關法令辦理：

一、路線、場站、交流道、服務區、橋樑、隧道及相關附屬設施所需交通用地，無償登記為國有或直轄市、縣（市）所有。但大眾捷運系統之土地產權，依大眾捷運法之規定。

二、轉運區、港埠及其設施、重大觀光遊憩設施所需土地，依開發成本讓售予主辦機關或需地機關。

三、其餘可供建築用地，由主辦機關會同直轄市或縣（市）政府依所需負擔開發總成本比例取得之。

依第十三條規定委託民間機構辦理者，其土地處理方式，亦同。

主辦機關依第二項規定取得之土地，得依第十五條、第二十七條規定出租或設定地上權予民間機構或逕為使用、收益及處分，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制；其處理辦法，由主辦機關會同內政部定之。

第 20 條

依第十六條及第十八條規定徵收之土地所有權或地上權，其使用期限應依照核准之計畫期限辦理。未依核准計畫期限使用者，原土地所有權人得於核准計畫期限屆滿之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關申請照原徵收價額收回其土地。

第 21 條

重大公共建設所需用地及依第十九條規定辦理區段徵收之範圍，主辦機關得視實際需要報經上級機關核准後，通知該用地所在之直轄市或縣（市）政府，分別或同時公告禁止下列事項：

一、土地移轉、分割、設定負擔。

二、建築物之新建、增建、改建及採取土石或變更地形。

前項禁止期間，不得逾二年。

第 22 條

為維護重大公共建設興建及營運之安全，主辦機關對該公共建設毗鄰之公有、私有建築物及廣告物，得商請當地直轄市或縣（市）政府勘定範圍，公告禁止或限制建築及樹立，不適用都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之規定。其範圍內施工中或原有之建築物、廣告物及其他障礙物有礙興建或營運之安全者，主辦機關得商請當地主管建築機關，依法限期修改或拆除；屆期不辦理者，逕行強制拆除之。但應給予相當補償；對補償有異議時，應報請上

級主管機關核定後為之。其補償費，應計入公共建設成本中。
前項禁建、限建辦法，由主管機關會同內政部定之。

第 23 條

民間機構為勘測、鑽探、施工及維修必要，經主辦機關許可於三十日前通知公、私有土地或建築物所有人、占有人、使用人或管理人後，得進入或使用公、私有土地或建築物，其所有人、占有人、使用人或管理人不得拒絕。但情況緊急，遲延即有發生重大公共利益損害之虞者，得先行進入或使用。
依前項規定進入或使用私有土地或建築物時，應會同當地警察到場。
第一項土地或建築物因進入或使用而遭受損失時，應給予相當補償；對補償有異議，經協議不成時，應報請主辦機關核定後為之。其補償費，應計入公共建設成本中。

第 24 條

依前條規定使用公、私有土地或建築物，有拆除建築物或其他工作物全部或一部之必要者，民間機構應報請主辦機關同意後，由主辦機關商請當地主管建築機關通知所有人、占有人或使用人限期拆除之。但屆期不拆除或情況緊急遲延即有發生重大公共利益損害之虞者，主辦機關得逕行或委託當地主管建築機關強制拆除之。
前項拆除及因拆除所遭受之損失，應給予相當補償；對補償有異議，經協議不成時，應報請主辦機關核定後為之。其補償費，應計入公共建設成本中。

第 25 條

民間機構因施工需要，得報請主辦機關協調管理機關同意，使用河川、溝渠、涵洞、堤防、道路、公園及其他公共使用之土地。

第 26 條

民間機構於市區道路、公路、鐵路、其他交通系統或公共設施之上、下興建公共建設時，應預先獲得各該管主管機關同意；其需共架、共構興建時，主辦機關應協調各該管機關同意後，始得辦理。
經依前項辦理未獲同意時，主辦機關應商請主管機關協調；協調不成時，主辦機關得敘明理由，報請行政院核定後辦理。

第 27 條

(刪除)

第 28 條

民間捐獻公共建設所需用地或其相關設施予政府者，主辦機關得獎勵之。

第三章 融資及租稅優惠

第 29 條

公共建設經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼，並於投資契約中訂明。
主辦機關辦理前項公共建設，其涉及中央政府預算者，實施前應將建設計畫與相關補貼，報請行政院核定；其未涉及中央政府預算者，得依權責由主辦機關自行核定。
第一項之補貼應循預算程序辦理。

第 30 條

主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。但主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過。

第 31 條

金融機構對民間機構提供用於重大交通建設之授信，係配合政府政策，並報經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）核准者，其授信額度不受銀行法第三十三條之三、第三十八條及第七十二條之二之限制。

第 32 條

外國金融機構參加對民間機構提供聯合貸款，其組織為公司型態者，就其與融資有關之權利義務及權利能力，與中華民國公司相同，不受民法總則施行法第十二條及公司法第三百七十五條之限制。

- 第 33 條
參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第二百七十條第一款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。
- 第 34 條
民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條、第二百四十九條第二款及第二百五十條第二款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。
- 第 35 條
民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。
- 第 36 條
民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。
前項之民間機構，得自各該重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，四年內自行選定延遲開始免稅之期間；其延遲期間最長不得超過三年，延遲後免稅期間之始日，應為一會計年度之首日。
第一項免稅之範圍及年限、核定機關、申請期限、程序、施行期限、補繳及其他相關事項之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。
- 第 37 條
民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之：
一、投資於興建、營運設備或技術。
二、購置防治污染設備或技術。
三、投資於研究發展、人才培訓之支出。
前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該機構當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。
第一項各款之適用範圍、核定機關、申請期限、程序、施行期限、抵減率、補繳及其他相關事項之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。
- 第 38 條
民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用之營建機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。
民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納。
民間機構進口第一項規定之器材，如係國內已製造供應者，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保於完工之日起，一年後分期繳納。
依前二項規定辦理分期繳納關稅之貨物，於稅款繳清前，轉讓或變更原目的以外之用途者，應就未繳清之稅款餘額依關稅法規定，於期限內一次繳清。但轉讓經主管機關專案核准者，准由受讓人繼續分期繳稅。
第一項至第三項之免稅、分期繳納關稅及補繳辦法，由主管機關定之。
- 第 39 條
參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。
前項減免之期限、範圍、標準、程序及補繳，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報主管機關備查。
- 第 40 條
營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後

四年度內抵減之。

前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該營利事業當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

第一項投資抵減之核定機關、申請期限、程序、施行期限、抵減率、補繳及其他相關事項之辦法，由主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第 41 條

民間機構依第十三條規定所經營之附屬事業，不適用本章之規定。

第 四 章 申 請 及 審 核

第 42 條

經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與。

前項申請人應於公告期限屆滿前，向主辦機關申購相關規劃資料。

第 43 條

依前條規定參與公共建設之申請人，應於公告所定期限屆滿前，備妥資格文件、相關土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他公告規定資料，向主辦機關提出申請。

第 44 條

主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，按公共建設之目的，決定甄審標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。前項甄審標準，應於公告徵求民間參與之時一併公告；評審期限，依個案決定之，並應通知申請人。

第一項甄審委員會之組織及評審辦法，由主管機關定之。甄審委員會委員應有二分之一以上為專家、學者，甄審過程應公開為之。

第 45 條

經評定為最優申請案件申請人，應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，依法興建、營運。

經評定為最優申請案件申請人，如未於前項規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請案件申請人遞補簽約或重新依第四十二條規定公告接受申請。

第 46 條

民間自行規劃申請參與公共建設者，應擬具相關土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他法令規定文件，向主辦機關提出申請。

前項申請案件所需之土地、設施，得由民間申請人自行備具，或由主辦機關提供。

第一項申請案件受申請機關如認為不符政策需求，應逕予駁回；如認為符合政策需求，其審查程序如下：

一、民間申請人自行備具私有土地案件，由主辦機關審核。

二、主辦機關提供土地、設施案件，由民間申請人提出規劃構想書，經主辦機關初審通過後，依初審結果備具第一項之文件，由主辦機關依第四十四條第一項規定辦理評審。

經依前項審查程序評定之最優申請人，應按規定時間籌辦，並依主辦機關核定之計畫，取得土地所有權或使用權，並與主辦機關簽訂投資契約後，始得依法興建、營運。

第三項第二款之申請案件未獲審核通過、未按規定時間籌辦完成或未與主辦機關簽訂投資契約者，主辦機關得基於公共利益之考量，及相關法令之規定，將該計畫依第四十二條規定公告徵求民間投資，或由政府自行興建、營運。

第一項至第四項之申請文件、申請與審核程序、審核原則、審核期限及相關作業之辦法，由主管機關定之。

第 47 條

參與公共建設之申請人與主辦機關於申請及審核程序之爭議，其異議及申訴，準用政府採購法處理招標、審標或決標爭議之規定。

前項爭議處理規則，由主管機關定之。

第 48 條

依本法核准民間機構興建、營運之公共建設，不適用政府採購法之規定。

第 48-1 條

投資契約應明定組成協調委員會，以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。

第 五 章 監 督 及 管 理

第 49 條

民間機構參與之公共建設屬公用事業者，得參照下列因素，於投資申請案財務計畫內擬訂營運費率標準、調整時機及方式：

一、規劃、興建、營運及財務等成本支出。

二、營運及附屬事業收入。

三、營運年限。

四、權利金之支付。

五、物價指數水準。

前項民間機構擬訂之營運費率標準、調整時機及方式，應於主辦機關與民間機構簽訂投資契約前，經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關納入契約並公告之。

前項經核定之營運費率標準、調整時機及方式，於公共建設開始營運後如有修正必要，應經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關修正投資契約相關規定並公告之。

第 50 條

依本法營運之公共建設，政府非依法律不得要求提供減價之優惠；其依法優惠部分，除投資契約另有約定者外，應由各該法律之主管機關編列預算補貼之。

第 51 條

民間機構依投資契約所取得之權利，除為第五十二條規定之改善計畫或第五十三條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租、設定負擔。

違反前二項規定者，其轉讓、出租或設定負擔之行為，無效。

民間機構非經主辦機關同意，不得辦理合併或分割。

第 51-1 條

主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。

經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

第一項營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法，應於投資契約明定之。

第 52 條

民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：

一、要求定期改善。

二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。

三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

主辦機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。

主辦機關依第一項第三款規定終止投資契約並完成結算後，融資機構、保證人得經主辦機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與主辦機關簽訂投資契約，繼續辦理興建或營運。

第 53 條

公共建設之興建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。

依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運；其接管營運方式、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，由中央目的事業主管機關定之。

第 54 條

民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。

第六章 附則

第 55 條

本法施行前政府依法與民間機構所訂公共建設投資契約之權利義務，不受本法影響。投資契約未規定者，而本法之規定較有利於民間機構時，得適用本法之規定。

本法施行前政府依法公告徵求民間參與，而於本法施行後簽訂投資契約之公共建設，其於公告載明該建設適用公告當時之獎勵民間投資法令，並將應適用之法令於投資契約訂明者，其建設及投資契約之權利義務，適用公告當時之法令規定。但本法之規定較有利於民間機構者，得適用本法之規定。

第 56 條

本法施行細則，由主管機關擬訂，報請行政院核定後發布之。

第 57 條

本法自公布日施行。

附錄 5：彰化縣縣有非公用土地設定地上權作業要點

- 一、彰化縣政府(以下簡稱本府)為加強縣有非公用土地之開發利用，辦理設定地上權作業，特依本縣縣有財產管理自治條例第四十六條規定訂定本要點。
- 二、縣有非公用土地設定地上權，執行機關(單位)為縣有非公用土地之管理機關(單位)。
- 三、縣有非公用土地設定地上權，應以公開招標方式為之。但因政策需要，經執行機關(單位)報經本府專案核准者，不在此限。
前項公開招標經招標二次而未能決標者，得按原權利金底價減一成後辦理招標。但減價以二次為限。
第一項公開招標方式設定地上權者，以投標權利金最高標價者為得標人，如最高標價有二標以上金額相同時，應重新比價決定得標人。但配合政策需要，得依下列方式擇一決定得標人：
 - (一) 參照政府採購法最有利標相關規定。
 - (二) 參照促進民間參與公共建設法之甄審方式。
 - (三) 因配合政策需要，經本府專案核准方式。
- 四、執行機關(單位)公開招標設定地上權，依下列程序辦理：
 - (一) 擬訂設定地上權開發計畫。
 - (二) 依土地法第二十五條規定完成處分程序。
 - (三) 擬訂投標須知及設定地上權契約等招標文件並報經本府核定。
 - (四) 擬訂權利金底價提本府縣有財產審議委員會(以下簡稱財審會)審定。
 - (五) 公告招標。
 - (六) 簽訂地上權契約。
 - (七) 辦理地上權設定登記。
- 五、依第三點第一項但書規定專案核准設定地上權時，應由執行機關(單位)敘明政策需要，擬訂開發計畫及設定地上權契約草案，專案報經本府核准，並依土地法第二十五條規定完成處分程序後，辦理簽約及設定地上權事宜。
- 六、地上權契約內容應包括項目如下：
 - (一) 雙方當事人。
 - (二) 設定地上權之土地標示。
 - (三) 地上權存續期間。
 - (四) 地上權權利金及給付方法。
 - (五) 地租數額及計付方法。
 - (六) 土地用途及使用限制。
 - (七) 土地、地上物出租或出借之限制。
 - (八) 地上權、地上物轉讓及抵押權設定之限制。
 - (九) 稅捐及規費負擔。
 - (十) 得終止地上權之事由。
 - (十一) 地上權消滅後地上物之處理。
 - (十二) 違約罰則。
 - (十三) 其他經本府核定者。
- 七、設定地上權之存續期間、權利金及地租相關規定如下：
 - (一) 存續期間：自地上權登記完成之日起算，不得逾七十年。
 - (二) 權利金：
 1. 由不動產估價業者依不動產估價技術規則等相關法令提供權利金查估報告。
 2. 公開招標者，以財審會審定之金額為權利金底價，並以實際得標金額計收。專案核准者，除由執行機關(單位)簽報本府核定外，以財審會審定之金額為權利金底價。
 3. 權利金以一次繳清為原則。但經執行機關(單位)評估確有需要者，得簽報本府核准後採分期付款方式辦理。以分期付款方式辦理者最高不得超過三年十二期(每三個月一期)，並按照訂

約當期台灣土地銀行牌告基本放款利率年息百分比計算，採固定方式加收利息。

(三) 地租：

1. 地上權登記完成日起之第一年至第三年：按當期土地公告地價年息百分之三計收。
2. 地上權登記完成日之第四年起：按當期土地公告地價年息百分之五計收。
3. 前二目有關地租規定，於公告地價調整時，隨同調整。

八、地上權得標人如需以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金者，應於得標之次日起十日內向執行機關（單位）提出申請，並先行繳納三成以上決標權利金，其餘部分俟辦竣地上權設定登記及以地上權為擔保之抵押權設定登記後，於公告原定繳款期限內一次繳清。

得標人未於得標之次日起四十日內取得金融機構核准貸款者，仍應於公告原定繳款期限內一次繳清權利金。

第一項抵押貸款應依第十二點第一項各款規定辦理抵押權設定登記。

前三項規定，於依第三點第一項但書規定專案核准設定地上權者，準用之。

九、地上權人如將土地或地上物出租、出借或以其他方式供他人使用者，其使用應符合都市計畫、區域計畫及其他法令規定，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。

依前項規定使用者，其使用存續期間不得逾地上權存續期間。

十、地上權存續期間，執行機關（單位）不得同意地上權人將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但經受讓人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之一部或全部，且報經本府核准者，不在此限。

十一、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權及地上物信託時，執行機關（單位）審核符合下列各款規定者，得同意辦理：

- (一) 信託之受託人為兼營信託業務之銀行。
- (二) 以地上權人為信託之委託人及受益人。
- (三) 受託人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部。

十二、地上權存續期間，執行機關（單位）得同意地上權人將地上權或地上建物依下列規定辦理抵押權設定：

- (一) 抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、農會、漁會或保險公司為限。
- (二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。
- (三) 僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，三個月內就建物增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。
- (四) 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得逾地上權存續期間。
- (五) 抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權。

前項規定，於依第三點第一項但書規定專案核准設定地上權者，準用之。

十三、設定地上權時應與地上權人約定，於地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關（單位）得終止地上權契約，並塗銷地上權登記：

- (一) 地上權人未於公告之原定繳款期限或分期繳款期限內繳清權利金。
- (二) 地上權人或經其同意為使用之第三人違反第九點第一項或契約規定使用土地。
- (三) 地上權人以信託以外之方式將土地供他人建築使用。
- (四) 地上權人未經執行機關（單位）事前書面同意，擅將地上權或地上物之一部或全部讓與第三人或設定抵押權。
- (五) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

(六) 其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

十四、地上權消滅後，執行機關（單位）應通知地上權人依下列規定處理地上物：

(一) 地上物尚有賸餘價值及經本府評估有使用效益者，其所有權應無償移轉為縣有。

(二) 地上物無賸餘價值或經本府評估無使用效益者，地上權人應自行拆除地上物。

依前點第一款至第五款規定終止契約，塗銷地上權登記時，地上權人不得要求任何補償；依第六款前段規定終止契約，塗銷地上權登記時，如屬不可歸責於地上權人之事由，執行機關（單位）應按地上權權利及地上物賸餘價值補償地上權人。

前項地上權權利及地上物賸餘價值應按下列方式估算：

(一) 地上權權利賸餘價值：

1、公開招標設定地上權者，以得標之權利金，乘以地上權賸餘年數占總年數之比例。未滿一年部分，按月數比例計算。未滿一月部分之日數，不予計入。

2、專案核准設定地上權者，以經核定之權利金，乘以地上權賸餘年數占總年數之比例。未滿一年部分，按月數比例計算。未滿一月部分之日數，不予計入。

(二) 地上物賸餘價值以雙方同意之鑑價機構就該地上物所為之鑑價。鑑價費用由執行機關（單位）負擔。

十五、執行機關（單位）辦理招標設定地上權時，公告期間不得少於一個月，並應將地上權契約格式、投標須知等相關招標文件提供投標人參考。

十六、執行機關（單位）於完成開標後，應通知得標人依投標須知規定期限繳款、與得標人辦理簽約及申辦地上權設定登記，並應依契約及相關法令規定善盡管理責任。

附錄 6：財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則

第 1 點

為利依國有財產法第四十七條第二項第三款規定，以委託或合作方式，結合目的事業主管機關產業發展需求，辦理國有非公用不動產改良利用，以活化資產，特訂定本作業原則。

第 2 點

本作業原則之主辦機關為財政部國有財產署，執行機關為財政部國有財產署所屬分署，目的事業主管機關為中央機關及地方政府。

第 3 點

本作業原則用詞，定義如下：

- (一) 委託改良利用：以出租方式釋出國有非公用不動產，由目的事業主管機關負責規劃開發事業項目、辦理公開招商、與廠商簽訂租賃契約及後續履約管理事項。
- (二) 合作改良利用：以設定地上權方式釋出國有非公用土地，由目的事業主管機關負責規劃開發事業項目、辦理公開招商、與廠商簽訂投資開發契約（含其他名稱，下同）及後續履約管理事項，執行機關負責與廠商簽訂設定地上權契約。
- (三) 開發權利金：於簽訂設定地上權契約或設定地上權負擔時一次收取，或興建期間分期收取之權利金。
- (四) 營運權利金：於營運起始日起分期收取之權利金。

第 4 點

依本作業原則辦理改良利用之國有非公用不動產，應無下列情形之一：

- (一) 經行政院、財政部、主辦機關或執行機關核定計畫、用途或處理方式。
- (二) 已出租或依法提供使用。但目的事業主管機關已取得使用權人拋棄權利之同意書，並承諾自行負責處理地上物者，不在此限。
- (三) 已同意提供申請開發或已有民眾申請辦理增劃編為原住民保留地。
- (四) 已受理承租、承購、委託經營或提供申請開發申請案，且已辦理通知訂約或繳款中。
- (五) 經主辦機關核定保留公用或其他機關已申請撥用者。
- (六) 其他法令規定不得出租、設定地上權。

第 5 點

委託或合作改良利用作業，其办理流程如下：

- (一) 篩選提供適當改良利用標的：執行機關主動或依目的事業主管機關需求，篩選轄區適當之國有非公用不動產，造具清冊供目的事業主管機關評估規劃。
- (二) 洽商開發共識：執行機關與目的事業主管機關就擬辦理之開發事業構

想、項目及改良利用標的洽商達成共識。

(三) 陳報主辦機關：

1. 執行機關接獲目的事業主管機關提出擬辦理之開發事業構想、項目、改良利用標的後，應於二個月內陳報主辦機關或回復目的事業主管機關。
2. 執行機關陳報主辦機關時，應擬具處理意見及檢附不動產登記謄本、最近六個月內之勘查表、使用現況略圖、建物配置圖、全貌現況照片、都市計畫使用分區證明、地籍圖謄本、建物測量成果圖（或建物平面圖）、與市區街道套繪圖，並視個案情形檢附國有土地地上公有建物處理方式、辦理都市計畫或使用編定變更之規劃及辦理期程、徵求民間自行規劃意見公告、擬開發事業項目之先期規劃報告（目的事業主管機關未辦理者免附）等參考資料。

(四) 主辦機關同意：主辦機關接獲執行機關陳報處理意見及資料後，應於一個月內審核完成並回復執行機關是否同意續擬工作計畫及契約書草案。

(五) 接獲同意函後續辦事項：執行機關於接獲主辦機關同意辦理函後，應續辦理下列事項：

1. 停止受理承租、承購、委託經營及提供申請開發申請案。
2. 已受理承租、承購、委託經營及提供申請開發申請案，其尚未通知訂約、繳款者，依規定辦理註銷。
3. 洽目的事業主管機關於一年內研擬委託或合作改良利用國有非公用不動產工作計畫（以下簡稱工作計畫）及契約書草案；必要時，經主辦機關同意得延期六個月，並以一次為限。屆期未完成研擬工作計畫及契約書草案者，得通知目的事業主管機關終止改良利用作業，並副知主辦機關。
4. 接獲目的事業主管機關提出工作計畫及契約書草案，應於二個月內邀集目的事業主管機關及相關機關會商草案內容。
5. 將與目的事業主管機關研商獲共識之會商紀錄、工作計畫及契約書草案陳報主辦機關，並一併檢附不動產登記謄本、最近六個月內之勘查表、使用現況略圖、建物配置圖、全貌現況照片、都市計畫使用分區證明、地籍圖謄本、建物測量成果圖（或建物平面圖）、與市區街道套繪圖、雙方分收比例之計算方式及理由、辦理招商規劃期程，並視個案情形檢附國有土地地上公有建物處理方式、辦理都市計畫或使用編定變更之規劃及辦理期程、徵求民間自行規劃意見公告、擬開發事業項目之先期規劃報告（目的事業主管機關未辦理者免附）等資料。
6. 執行機關必要時得請目的事業主管機關先行受託管理改良利用標的。

- (六) 主辦機關研商工作計畫及契約書草案內容：主辦機關邀集目的事業主管機關、執行機關與相關機關會商工作計畫及契約書草案內容。
- (七) 財政部核定：主辦機關將工作計畫簽報財政部核定。
- (八) 主辦機關核轉工作計畫：主辦機關接獲財政部核定工作計畫後，應核轉執行機關執行。
- (九) 簽訂委託或合作改良利用契約（以下簡稱改良利用契約）：
 1. 執行機關依核定之工作計畫與目的事業主管機關簽訂改良利用契約，並依契約約定將改良利用標的點交目的事業主管機關。
 2. 執行機關與目的事業主管機關應於工作計畫核定後二個月內完成簽約與點交作業，必要時，經主辦機關同意得延期一個月；屆期未完成者，執行機關得陳報主辦機關或自行協議終止工作計畫之執行。
- (十) 配合辦理招商文件之擬訂：目的事業主管機關依工作計畫所定期程，會同執行機關擬訂招商文件，並於徵得執行機關同意後，辦理招商作業。
- (十一) 簽訂設定地上權契約：合作改良利用案件，由執行機關與廠商簽訂設定地上權契約。
- (十二) 契約屆期或終止時地上建物及設施之處理：租賃契約或設定地上權契約屆期或終止，應依第十二點第二項規定處理地上建物及設施。

第 6 點

依前點第二款洽商達成共識之改良利用標的，涉有國有公用不動產者，依下列流程辦理：

- (一) 函洽國有公用不動產管理機關（以下簡稱管理機關）是否仍有保留公用需要：
 1. 管理機關為目的事業主管機關者：執行機關函請該目的事業主管機關依規定辦理變更為非公用財產或廢止撥用（以下合稱辦理變更為非公用財產）。
 2. 管理機關非目的事業主管機關者：執行機關函洽該管理機關查復是否仍有保留公用需要，一併告知無保留公用需要者，應即辦理變更為非公用財產，並於向主管機關或主辦機關申報時，副知執行機關。管理機關查復仍有保留公用需要者，執行機關應轉知目的事業主管機關。
- (二) 管理機關辦理變更為非公用財產：管理機關將辦理變更為非公用財產案向主管機關或主辦機關申報，並副知執行機關。
- (三) 執行機關依前點第三款規定陳報主辦機關：執行機關接獲管理機關辦理變更為非公用財產案副本時，即得續依前點第三款規定陳報主辦機關。
- (四) 主辦機關同意：主辦機關接獲執行機關陳報處理意見及資料後，於一個月內審核完成，無第四點規定情形者，函復執行機關俟該等國有公用不動產核准變更為非公用財產並移交主辦機關接管後，原則同意與

目的事業主管機關辦理改良利用，並得先行辦理研擬工作計畫及契約書草案事宜。

(五) 執行機關接獲同意函後續辦事項：

1. 邀集目的事業主管機關及相關機關會商工作計畫及契約書草案內容。
2. 陳報辦理變更為非公用財產案勘查資料及意見。
3. 依前點第五款第五目將會商紀錄、工作計畫及契約書草案等資料陳報主辦機關。

(六) 主辦機關依前點第六款研商工作計畫及契約書草案內容。

(七) 財政部核准變更為非公用財產：該等國有公用不動產經財政部核准變更為非公用財產或經行政院核准廢止撥用及財政部核准變更為非公用財產。

(八) 財政部核定工作計畫：主辦機關依前點第七款將工作計畫簽報財政部。經核定後，依前點第八款至第十二款規定辦理。

第 7 點

本作業原則之工作計畫，應載明下列事項：

- (一) 計畫緣起。
- (二) 計畫依據。
- (三) 計畫範圍及其不動產權利狀況。
- (四) 計畫目標。
- (五) 土地使用現況及利用管制規定。
- (六) 辦理方式。
- (七) 辦理機關及期間。
- (八) 辦理機關與委託或合作對象之權利義務。
- (九) 經改良之土地，其處理方式。
- (十) 經費籌措方式。
- (十一) 效益評估。

前項第十一款效益評估，應包含下列內容：

- (一) 增裕公庫收益：
 1. 分別預估主辦機關與目的事業主管機關於改良利用契約存續期間可收取之權利金、地租或租金等收入。
 2. 預估地價稅、房屋稅及營業稅等收入。
- (二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額、可創造總產值及提供就業機會數。
- (三) 可節省之管理成本。
- (四) 其他不可量化之無形效益。

第 8 點

目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用招商，收取收益項目及基

準如下：

(一) 委託改良利用：

1. 應收取國有非公用土地租金、地上國有非公用建物租金及營運權利金。但經目的事業主管機關與執行機關協商認有必要，並經主辦機關同意時，得僅計收租金。
2. 租金及營運權利金之收取基準，由目的事業主管機關依個案情形及開發事業項目特性訂定。

(二) 合作改良利用：

1. 應收取國有非公用土地開發權利金、營運權利金及地租。但經目的事業主管機關與執行機關協商認有必要，並經主辦機關同意時，得僅計收開發權利金及地租。
2. 開發權利金、營運權利金及地租之收取基準，由目的事業主管機關依個案情形及開發事業項目特性訂定。但開發權利金有下列情形，依下列規定辦理：
 - (1) 開發權利金低於地上權存續期間預估可收取之營運權利金總額者，應敘明正當理由並檢附具可行性之財務計畫、風險管控評估等相關資料，洽執行機關轉陳主辦機關同意。
 - (2) 廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者，應於得標之次日起五日內向目的事業主管機關提出申請，先行繳納三成（含）以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由目的事業主管機關通知執行機關簽訂設定地上權契約，並應於設定負擔後一個月內繳清贖餘開發權利金。
 - (3) 廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向目的事業主管機關提出申請，並繳清贖餘開發權利金後，始得同意辦理。

第 9 點

執行機關與目的事業主管機關簽訂改良利用契約，其權利義務關係，應包含下列事項：

(一) 執行機關：

1. 點交國有非公用不動產予目的事業主管機關。
2. 配合核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
3. 配合目的事業主管機關招商作業，會同辦理招商作業文件之擬訂，並得派員參與廠商評選作業。
4. 於目的事業主管機關不能如期完成招商時，得終止改良利用契約。

(二) 目的事業主管機關：

1. 點收國有非公用不動產後，應善盡管理及維護責任，並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，應依第十八點規定負責排除占用及追收使用補償金。
2. 依工作計畫所定作業期程擬訂招商文件，並於徵得執行機關同意後，

辦理招商作業。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前通知執行機關陳報主辦機關同意延期。

3. 負責招商作業完成前之管理或經營工作。
4. 辦理招商後之履約管理及經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第十二點第二項後段規定不可歸責於廠商之情形外，均由目的事業主管機關負責監督及處理。
5. 點收國有非公用不動產後，有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，應負責督促廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
6. 不得辦理改良利用標的之都市計畫或使用編定變更事宜。但工作計畫另有規定或經執行機關陳報主辦機關同意者，不在此限。
7. 改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經徵得執行機關同意無償移轉為國有或經地方政府取得地上建物（設施）所有權及國有土地合法使用權源外，應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還國有非公用不動產。屆期未交還者，應依第十九點規定負責排除占用及追收使用補償金。

第 10 點

目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用，應公開招商，不得逕予指定特定對象辦理開發，且依前點第二款第二目規定擬訂之招商文件，應包含但不限於下列條件：

（一）委託改良利用：

1. 以土地年租金（率）或營運權利金競標，或列為必要評審項目。但經徵得主辦機關同意依目的事業主管機關主管相關法令辦理者，不在此限。
2. 出租期限：
 - （1）建築改良物最長十年。
 - （2）建築基地最長二十年。
 - （3）其他土地為六年至十年。
3. 租賃權轉讓限制（含時點、受讓資格）、租期屆滿後得續約或租期屆滿前延長租期之條件（含次數、期間），由目的事業主管機關依個案情形及開發事業項目特性訂定。
4. 承租人不得請求辦理設定地上權登記。

（二）合作改良利用：

1. 以開發權利金或營運權利金競標，或列為必要評審項目。
2. 地上權存續期間最長七十年。
3. 設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但有下列情形之一者，得經執行機關同意後，辦理全部或部分轉讓：

(1)併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。

(2)目的事業主管機關為辦理招商必要，要求廠商捐贈其興建地上部分私有建物及設施之所有權予地方政府作為公益用途。

前項作為競標或列為必要評審項目之底價，由目的事業主管機關依個案情形及開發事業項目特性訂定。

第 11 點

目的事業主管機關於公開招商前，得提供國有非公用不動產予各級政府機關或民眾短期利用。

前項提供短期利用應收取使用費，收費基準由目的事業主管機關依個案情形訂定。但不得低於下列基準：

(一)土地：當期申報地價年息 5% ×提供使用面積×提供利用日數/365。

(二)建築改良物：當期課稅現值年息 10% ×提供使用面積×提供利用日數/365。

各級政府機關因臨時性或緊急性之公務用或公共用等特殊情形，目的事業主管機關於徵得執行機關同意者，得無償提供使用。

第一項及前項提供使用期間不得逾三個月，且不得供建築使用。

第 12 點

目的事業主管機關或廠商依改良利用契約、租賃契約及設定地上權契約約定於國有非公用土地興建之地上建物及設施，屬得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理該項登記時，應會同執行機關連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國（執行機關）為權利人。

租賃契約及設定地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約者，地上建物及設施除經執行機關同意無償移轉為國有或經地方政府取得地上建物（設施）所有權及國有土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商之事由而終止契約者，由執行機關、目的事業主管機關與廠商三方協議處理。

第 13 點

辦理國有非公用不動產改良利用經費負擔方式如下：

(一)國有非公用不動產之相關稅捐：

1.國有非公用不動產之地價稅或房屋稅：由執行機關負擔。但目的事業主管機關同意負擔者，不在此限。

2.前目以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由目的事業主管機關負擔。

3.前二目由目的事業主管機關負擔之稅捐，倘目的事業主管機關未列入計算分收比例之開發成本項目，且未違反相關法令，得約定由廠商負擔。

(二)招商前置作業所需經費（含排除占用、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）：由目的事業主管機關負擔。

- (三) 招商、簽約及履約管理所需經費(含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用):由目的事業主管機關負擔。

第 14 點

辦理國有非公用不動產改良利用之收益項目如下:

- (一) 委託改良利用之租金及營運權利金。
- (二) 合作改良利用之開發權利金、營運權利金及地租。
- (三) 依第十一點提供短期利用之使用費。
- (四) 依第十八點及第十九點追收之使用補償金。

依本作業原則辦理改良利用國有非公用不動產衍生之收益,除基於公法規定收取相關費用或中央法令另有規定外,應依其性質認定屬前項各款收益項目,並依第十五點規定辦理。

第 15 點

辦理國有非公用不動產改良利用分收之收益項目及分收方式如下:

- (一) 國有非公用不動產合作改良利用之地租及依第十八點第一款追收之使用補償金全數由執行機關收取,其餘收益項目由執行機關與目的事業主管機關依協議比例分收。但有下列情形之一者,得將合作改良利用之地租納入分收之收益項目:
 1. 未計收營運權利金。
 2. 經目的事業主管機關與執行機關協商認有必要,並經主辦機關同意。
- (二) 分收比例之計算方法由主辦機關另定之。
- (三) 執行機關分收委託改良利用之租金或合作改良利用之地租,不得低於由執行機關負擔之地價稅、房屋稅及應收取作業費之總和。

前項分收收益項目之分收方式協議結果,應於改良利用契約約明。

第 16 點

執行機關於國有非公用不動產改良利用契約期間,應適時辦理履約管理查訪作業,並得通知目的事業主管機關,就招商、營運、收支或帳務情形提出說明,或至現場訪視。

執行機關應於查訪後十五日內作成查訪紀錄函送目的事業主管機關,目的事業主管機關應於接獲查訪紀錄一個月內,將須改正或說明事項函復執行機關。執行機關應於每年二月底前將前一年度查訪結果年度報表陳報主辦機關。

第二項查訪紀錄及前項查訪結果年度報表格式由主辦機關定之。

第 17 點

目的事業主管機關應於各收益項目收取後一個月內,依改良利用契約約定之分收項目及分收比例結算撥付執行機關。但契約期限屆滿或終止當期之收益,應於屆滿或終止之日起一個月內結算撥付。

第 18 點

已簽訂改良利用契約之國有非公用不動產遭占用之處理方式如下:

- (一) 點交前已遭占用者:

1. 目的事業主管機關應依改良利用契約約定自行處理排除占用及依民法不當得利規定向實際占用人追收使用補償金等事宜。
 2. 占用期間使用補償金，按法令規定之租金基準計算。
 3. 使用補償金應全數依前點規定撥付執行機關。
- (二) 點交後，招商前置作業階段遭占用者：
1. 目的事業主管機關應依改良利用契約約定處理排除占用及依民法不當得利規定向實際占用人追收使用補償金等事宜。
 2. 占用期間使用補償金，依第十一點第二項提供短期利用規定之收費基準計算。
 3. 使用補償金得經執行機關與目的事業主管機關協議列為分收項目，依協議比例分收。

第 19 點

租賃契約及設定地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約，廠商未依限交還國有非公用不動產時，其處理方式如下：

- (一) 目的事業主管機關應依改良利用契約、投資開發契約及租賃契約約定處理排除占用及依民法不當得利規定向廠商追收使用補償金等事宜。
- (二) 占用期間使用補償金，依原租賃契約或設定地上權契約約定之租金或地租及營運權利金計算。但原租賃契約或設定地上權契約約定之租金或地租及營運權利金總和低於法令規定之租金基準者，改按法令規定之租金基準計算。
- (三) 使用補償金得經執行機關與目的事業主管機關協議列為分收項目，依協議比例分收。