

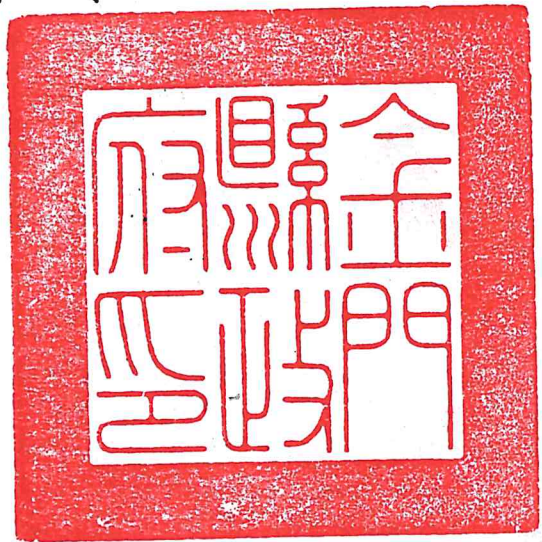
正本

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 令

發文日期：中華民國112年4月20日
發文字號：府建管字第1120029811號
附件：金門縣政府傳統建築活化利用原則及附表



修正「金門縣政府傳統建築活化利用原則」附表。
附修正「金門縣政府傳統建築活化利用原則」及附表

縣長陳福海

裝

訂

線

金門縣政府傳統建築活化利用原則

111 年 10 月 31 日府建管字第 1110094832 號令訂定

112 年 4 月 20 日府建管字第 1120029811 號令修正

- 一、金門縣政府（以下簡稱本府）依據「金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例」（以下簡稱自治條例），推動傳統建築活化利用，促進地方文化、觀光、環境永續發展，特訂定本原則。
- 二、本原則適用範圍，為依據自治條例第三條之一提供本府使用管理之傳統建築（以下簡稱傳統建築），由本府辦理活化利用。
- 三、傳統建築使用目的符合第一點，且不妨礙原修復目的、公務使用、社區安寧、文化保存、環境景觀、公共安全，且無違其他法令限制者，得優先採下列使用用途予以活化利用：
 - （一）公共服務使用。
 - （二）文化藝術、文化創意使用。
 - （三）地方創生使用。
 - （四）觀光、遊憩、解說展示使用。
 - （六）民宿、餐飲、賣店使用。
 - （六）環境保育研究、環境教育，或其他公共、公益使用。
 - （七）其他經金門縣維護傳統建築風貌審議委員會（以下簡稱審議會）審查同意者。
- 四、為辦理活化利用，本府得設置金門縣政府傳統建築活化利用推動小組（以下簡稱推動小組）辦理以下工作：
 - （一）相關法令之修正建議。
 - （二）相關標租、契約文件之審查。
 - （三）傳統建築活化利用方式之審查。
 - （四）其他活化利用相關事項之審查。前項審查結果，應提送審議會審議。
- 五、推動小組置召集人、副召集人各一人、委員三至五人，由本府邀請有關機關、專家學者、社會賢達、當地居民代表及府內有關人員組成，其中外聘委員人數不得少於三分之一。

推動小組會議由召集人召集，並為主席；召集人未能出席時由副召集人代理，召集人與副召集人均不能出席會議，由委員互推一人主持會議。

推動小組委員為無給職，但外聘委員得依規定支給出席費、住宿費及交通費。
- 六、傳統建築活化利用程序辦理方式，除法令另有規定者外，得採下列方式之一：
 - （一）公開標租：
 1. 以公開招標方式，租與民間團體或個人營運管理（以下簡稱營運管理人）。
 2. 另為鼓勵原土地權利人直系血親或傳統建築所在聚落之在地居民積極參與活化利用，得於評選階段納入加分機制。
 - （二）委外經營：委託相關機關（構）、民間團體或個人（以下簡稱營運管理人）營運管理與使用。

(三) 申請租用：

1. 欲申請租用之民間團體或個人（以下簡稱申請人），申請使用用途符合第三點第六款，本府基於政策或法令規定，得予輔導或配合者。
2. 公開標租無人投標時，申請人得依招標底價申請租用。若遇多位申請人申請租用同一傳統建築，本府應予以協商，協商不成，以抽籤方式決定。

(四) 逕予出租：為提升運用效益，合於下列情形之一者，本府得不經公開標租程序直接出租：

1. 配合本府業務、公益、公用需要者。
2. 原契約期限屆滿，未逾六個月者。
3. 申請使用用途符合第三點第六款，契約期限在一年以下者。
4. 其他特殊情形或法令另有規定者。

(五) 本府直接管理。

七、 採公開標租方式辦理時，租金標準係參考「國有非公用不動產出租管理辦法」規定，由推動小組計算底價（附表一）。

公開標租無人投標時，租金底價得酌予調降，每次調降幅度不得逾原租金底價百分之二十，最多以調降二次為限。

八、 採申請租用方式辦理者，申請人應檢附申請書（附表二），向本府提出申請。

如有下列情形之一者，本府得予駁回：

- (一) 申請使用目的不符第三點第六款規定。
- (二) 已採公開標租方式辦理。
- (三) 申請書內容不符規定，經限期補正，逾期仍未補正者。
- (四) 違反本原則或其他法令規定或有害社會公益。
- (五) 有其他不宜提供使用之事由。

九、 傳統建築活化利用契約期限，一次以不超過五年為原則。

營運管理人如經營成效良好，經推動小組審查且獲本府同意者，得續約一次，續約期限以不超過五年為原則。

營運管理人不得將契約之部分或全部轉讓予他人。

公開標租之履約保證金，以半年期年租金為原則。

採非公開標租方式者，履約保證金得以二個月月租金為原則。

十、 營運管理人及其進駐合作團隊，履約期間如將公司或商號登記地址設立於傳統建築定著地址，其登記所營事業與經營項目應至少符合下列行業標準分類之一，並事先獲本府同意：

- (一) 文化創意產業。
- (二) 專業、科學及技術服務業。
- (三) 支援服務業。
- (四) 零售業。
- (五) 住宿業。
- (六) 餐飲業。
- (七) 其他由本府認定符合本原則活化利用目的之產業類別。

前述公司或行號登記地址，應於契約終止一個月前遷出，並檢附相關證明予本府備查。

十一、營運管理人於契約有效期間，如有違反本原則、契約或其他法令之情事，且情節重大者，本府得以書面通知終止契約或解除契約之部分或全部，並請求賠償或沒收保證金，且不補償營運管理人因此所生之損失。

前項通知期限，不得少於十五日。

第一項請求賠償範圍，以實際損害為限。

除本原則另有規定外，依契約之約定；契約無約定者，適用民法相關之規定。

附表一

金門縣政府傳統建築活化利用租金底價計算標準

項次	項目	說明
0	基本資訊	建物資本資訊，如編號、標的名稱、設定用途、竣工年份、格局等。
A	土地租金	
A1	土地使用面積(平方公尺)	依簽約紀錄之面積
A2	申報地價(元/平方公尺)	依國有財產局計算公式 5%
A3	土地年租金(元/平方公尺)	土地年租金=土地使用面積×申報地價×5% $A3=[A1]×[A2]×[5\%]$
B	建物年租金	
B1	建物面積(平方公尺)	依簽約紀錄之面積
B2-1	建物價格(元)	建物價格=工程竣工決算金額+設計監造服務費 $B2-1=[B2-2]+[B2-3]$
B2-2	工程竣工決算金額(元)	工程竣工決算金額=工程竣工結算金額+工程管理費+空氣污染防制費 $B2-2=[B2-2-1]+[B2-2-2]+[B2-2-3]$
B2-2-1	工程竣工結算金額(元)	
B2-2-2	工程管理費(元)	
B2-2-3	空氣污染防制費(元)	
B2-3	設計監造服務費(元)	
B3	建物年租金(元)	建物年租金=建物價格×2% $B3=[B2-1]×2\%$
C	租金底價	
C1	概算年租金(元)(原始底價)	概算年租金=土地年租金+建物年租金 $C1=[A3]+[B3]$
C2	租金調整比例(80-120%)	如備註二
C3	年租金底價(元)(公告底價)	年租金底價=概算年租金×租金調整比例 $C3=[C1]×[C2]$
C4	月租金底價(元)	$C4=[C3]÷12$

備註：

- 一、金門縣政府傳統建築活化利用租金，以新臺幣計算。
- 二、租金調整比例：依個案所在基地之區位，參酌周邊物件之租賃金額水準，由金門縣政府傳統建築活化利用推動小組訂之。

附表二

金門縣政府傳統建築「申請租用」申請書

金門縣政府傳統建築「申請租用」申請書		
申請日期 年 月 日		
傳統建築標的	門牌：金門縣 鎮/鄉 里/村 號 建號：金門縣 鎮/鄉 段 建號	
土地坐落	金門縣 鎮/鄉 段 地號 土地使用分區及用地編定：	
建築物形式	<input type="checkbox"/> 落 擗頭 <input type="checkbox"/> 洋樓 <input type="checkbox"/> 混合式 <input type="checkbox"/> 其他：	
申請人/團體/法人	姓名/名稱	
	身分證/統一編號	
	戶籍地址/登記地址	
	通訊地址	<input type="checkbox"/> 同上
	連絡電話	
	電子郵件	
代理人	姓名/名稱	
	身分證	
	戶籍地址	
	通訊地址	<input type="checkbox"/> 同上
	連絡電話	
	電子郵件	
申請使用用途 (此處簡述，另附經營管理計畫書詳述)	1. 申請使用用途是否符合第三點第六款「環境保育研究、環境教育，或其他公共、公益使用」： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 2. 簡述使用用途：	
申請使用期程	自 年 月 日至 年 月 日	
申請人/代理人/團體/法人簽章		

相關文件	<p>欲申請租用金門縣政府傳統建築者，應填具申請書，並檢具下列文件資料，向本府建設處提出申請：</p> <p>一、身分證明文件：申請人身分證、代理人身分證（無代理人則免）、公司行號核准登記、設立（變更）登記表與稅籍證明（非公司行號則免）、法人登記證書影本與章程影本（非法人則免）。</p> <p>二、經營管理計畫書，其內容包括但不限於如下項目：</p> <p>（一）使用用途是否符合第三點第六款「環境保育研究、環境教育，或其他公共、公益使用」。</p> <p>（二）經營實績及執行力：空間活化利用經營管理實際績效及執行能力之說明，並檢附相關證明文件。</p> <p>（三）經營管理規劃：傳統建築活化利用之規劃、期程、業務規模及服務項目等。</p> <p>（四）租用適性評估：租用傳統建築範圍、土地使用適宜性、使用期間有無對外收費或營業行為等。</p> <p>（五）公益回饋及措施：社會公益之具體回饋策略及措施。</p> <p>（六）有無搭設臨時性設施之需要。</p> <p>（七）有無需本府配合辦理之事項。</p>
------	---