金門縣政府傳統建築活化利用原則

總說明

金門縣政府為推動傳統建築活化利用，提升其使用效益，結合地域特色，促進文化、觀光、環境永續發展，爰擬具「金門縣政府傳統建築活化利用原則」(以下簡稱本原則)，重點說明如下：

一、本原則訂定之目的。

二、本原則適用之傳統建築範圍。

三、傳統建築活化利用使用用途

四、傳統建築活化利用推動小組及其辦理事項。

五、傳統建築活化利用推動小組會議召集。

六、傳統建築活化利用程序辦理方式與加分機制。

七、公開標租租金訂定與調降條件。

八、申請租用應檢附資料及本府准駁依據。

九、活化利用契約期限、續約規定及履約保證金。

十、營業登記設址於傳統建築之限制。

十一、解除、終止契約或沒收保證金。

金門縣政府傳統建築活化利用原則

規定	說明
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。	一、明定本原則之訂定目的。 二、依據「金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例」，另綜合參酌「文化基本法」、「環境基本法」、「發展觀光條例」之意旨，以促進地方文化、觀光、環境永續發展為目的。
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。	一、明定適用本原則之傳統建築範圍。 二、本原則依據自治條例第三條之一： 前條之建築物，具保存價值，除廟宇、祠堂等用途特殊之建築物外，所有權人得向本府申請設定地上權、信託登記等或符合其他法律之方式予本府使用管理，由本府修復後予以活化再利用。 前項申請，須經本府審查、勘選合格後，依土地登記程序設定地上權、信託登記等或符合其他法律之方式，期限以三十年為限。 前二項設定地上權、信託登記等或符合其他法律之方式相關規定及後續使用等事項之辦法由本府另定之。
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。 （五）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。	一、明定傳統建築之使用用途，多元鼓勵文化、藝術、文創、地方創生、觀光、遊憩、解說展示、民宿、餐飲、賣店、環境保育研究、環境教育等活化利用，以符合第一點「促進地方文化、觀光、環境永續發展」目的。 二、公共服務使用：公共服務定義為由政府單位所提供的服務或事務。 三、文化藝術、文化創意使用：依文化基本法、文化藝術、文化創意產業發展法認定。 四、地方創生使用：依國家發展委員會地方創生政策認定，如地方創生青年培力工作站、創業共享資訊站、共享工作室等。 五、觀光、遊憩、解說展示使用：依發展觀光條例、台灣永續觀光發展方案認定，如旅行業辦公室、遊客服務、導覽解說站等。 六、民宿使用：依發展觀光條例、民宿

	管理辦法、金門縣民宿登記審查原則等法令認定。 七、餐飲、賣店使用：依公司法或商業登記法許可業務認定。 八、環境保育研究、環境教育使用：依環境基本法、環境教育法認定。
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。	一、明定本府得組設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）及小組辦理事項之規定。 二、明定推動小組審查結果，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。	明定推動小組會議組成與召集。
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	一、明定活化利用程序辦理方式，參酌「國有公用不動產收益原則」、「國有非公用不動產標租作業要點」、「政府採購法」、「機關依政府採購法辦理公有財產委外經營使用之適用原則」、「國有公用財產無償提供使用之原則」等相關法令。 二、公開標租為主要活化利用辦理方式： （一）係依政府採購法第 18 條，以公告方式邀請不特定廠商投標。廠商指公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供各機關工程、財物、勞務之自然人、法人、機構或團體。 （二）原土地權利人直系血親或標的建築所在聚落之在地居民額外加分如下: (1)若為投標案所在聚落居民或位於該聚落經主管機關登記合格之法人機構、團

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。	體及公司行號，另外加總分 2 分(標租人限設籍該聚落合併累計滿四年以上，投標時資格文件未檢附詳細記事戶口名簿影本或詳細記事戶籍謄本影本，無法判別設籍該聚落合併累計滿四年以上者，不予加分)。 (2)無論是否設籍於該案所在聚落，凡為標租標的之土地或建物權利人，或為其直系血親者，另加總分 4 分。 三、委外經營係依「機關依政府採購法辦理公有財產委外經營使用之適用原則」辦理： 一、各機關經管之公有財產委託廠商營運管理、提供廠商使用或開放廠商投資興建、營運（以下簡稱委外經營使用），應先查明確實符合國有財產法、地方公產管理法令及其他相關法令規定。 二、機關公有財產委外經營使用，須由機關支付對價或由接受服務之第三人支付對價予廠商者，除下列各款情形外，適用政府採購法（以下簡稱採購法）： （一）依法令辦理出租、放租或放領者。 （二）適用促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）者。 （三）依其他法律開放廠商投資興建、營運交通、能源、環保、旅遊等建設者。 三、符合促參法第三條第一項所稱公共建設，並依同法第八條第一項第五款委託民間營運者，適用促參法規定辦理。 四、機關公有財產開放廠商投資興建、營運而無第二點第二款、第三款情形者，其甄選投資廠商之程序，依採購法第九十九條之規定，適用採購法。 四、本府為推動政策及公益、公用，並且更充分提高傳統建築使用率，另得採申請租用、逕予出租及本府直接管理等辦理方式。 （一）申請租用方式，舉凡使用用途符合第三點第六款「環境保育研究、環境教育，或其他公共、公益使用」者，或公開標租後無人投標時，得開放申請人得依招

	標底價申請租用。 （二）逕予出租，為了充分提升短期需求之空間使用率而設計，舉凡配合本府業務、公益、公用需要者，或原契約期限屆滿，但未逾六個月者，或申請使用用途符合第三點第六款「環境保育研究、環境教育，或其他公共、公益使用」者且契約期限在一年以下者，可採逕予出租方式，租予適當營運管理人。 （三）本府直接管理，由府內協調使用，不必辦理對外招標、委託經營或出租行政作業。
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。	明定公開標租之租金訂定與調降條件。
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。	明定申請租用辦理方式與本府准駁依據。
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。	一、明定活化利用契約期限、續約規定，契約不得轉讓。 二、參考國有非公用不動產出租管理辦法規定與國有非公用不動產標租作業要點第五點，訂定標租之租賃期限一次不超過五年。 三、參考金門國家公園管理處相關做法，公開標租之履約保證金，以半年期年租金為原則。 四、為鼓勵採非公開標租方式者之經營意願，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	一、明定營業登記、設址於傳統建築之限制。

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。	二、營運管理人及其進駐合作團隊如無設址登記之需要，經營項目符合第三點使用用途即可。如欲將公司或商號登記地址依法設立於本府傳統建築地址，則其登記所營事業及經營業務之行業標準分類，應符合本原則活化利用目的，並事先獲本府同意。 三、文化創意產業依據文化創意產業發展法認定，計有： 一、視覺藝術產業。 二、音樂及表演藝術產業。 三、文化資產應用及展演設施產業。 四、工藝產業。 五、電影產業。 六、廣播電視產業。 七、出版產業。 八、廣告產業。 九、產品設計產業。 十、視覺傳達設計產業。 十一、設計品牌時尚產業。 十二、建築設計產業。 十三、數位內容產業。 十四、創意生活產業。 十五、流行音樂及文化內容產業。 十六、其他經中央主管機關指定之產業。 四、餘項參照行政院主計總處行業統計分類。 （一）M 大類「專業、科學及技術服務業」：凡從事各種專業、科學及技術服務之行業均屬之，如法律及會計、企業管理及管理顧問、建築及工程服務、技術檢測及分析、研究發展、廣告及市場研究、專門設計及獸醫服務等。 （二）N 大類「支援服務業」：凡從事支援一般企業運作之各種活動（少部分亦支援家庭）之行業均屬之，如租賃、就業服務、旅遊、保全及私家偵探、建築物及綠化服務，以及辦公室行政服務等。 （三）G 大類 47-48 中類「零售業」：從事透過商店、攤販及其他非店面如網際網路等向家庭或民眾銷售全新及中古有形商品之行業。 （四）I 大類「住宿及餐飲業」：從事短

	期或臨時性住宿服務及餐飲服務之行業。 五、契約終止前一個月，設址登記之公司行號應全數遷出，並檢附證明予本府備查。
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。	明定解除、終止契約或沒收保證金之規定。