

# 宜蘭縣員山鄉鄉有財產管理自治條例

九十年七月十八日九〇員鄉祕字第七八九六號令發布施行

員山鄉民代表會第十六屆第16次臨時會同意通過

宜蘭縣政府九十年七月三十一日九十府財產字第〇八四二九一號函同意備查

## 第一章 總則

- 第一條 員山鄉公所（以下簡稱本所）為統一管理鄉有財產，特制定本自治條例。
- 第二條 本自治條例所稱鄉有財產，係指員山鄉（以下簡稱本鄉）依法令規定或報奉上級政府核准或由預算支出及接受贈與所取得之財產。
- 第三條 鄉有財產之範圍如下：
- 一 不動產：指土地、土地改良物及建築改良物。
  - 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。
- 前項第二款規定之財產詳細類目及編號，依行政院所頒財物分類標準規定辦理。
- 第四條 鄉有財產依其性質區分如下：
- 一 公用財產。
    - （一）公務用財產：本所暨所屬各機關、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：鄉營事業機構供辦公作業及宿舍使用之財產。投資為公司組織者，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 鄉有財產之主管機關為本所，主管單位為本所財政課（以下簡稱財政課）。
- 第六條 公用財產以編有單位預算（含分預算）或附屬單位預算之直接使用單位為管理單位。
- 第七條 鄉有不動產以本所為管理機關者，依其性質區分內部管理單位：
- 一 非公用房屋及建築用地，以財政課為管理單位。
  - 二 耕地以民政課為管理單位。
  - 三 國土保安用地、林業用地、養殖用地、生態保護用地以農經課為管理單位。
  - 四 水利、道路、橋樑、停車場用地抽水站及依都市計劃相關規定以開發許可方式捐贈非公用之公共設施代用地，以工務課為管理單位。
  - 五 公園、綠地、市場、風景區遊憩用地、工業區內土地，以農經課為管理單位。
  - 六 祠堂、集會所及公共造產用地，以民政課為管理單位。
  - 七 體育場、體育館、活動中心，文康中心以社會課為管理單位。
  - 八 墳墓用地及設施，以社會課為管理單位。
  - 九 垃圾場、污水處理場用地以清潔隊為管理單位。

十 古蹟以圖書館為管理單位。

十一 **公務用房屋**、建築用地以秘書室為管理單位，所屬機關使用之房屋建築用地以各機關為管理單位。

十二各種基金取得之財產以其主管單位為管理單位。

十三其他尚未區分管理單位之不動產，得視財產之性質由本所指定適當單位管理之。

前項各款不動產因都市計畫或區域計畫及其他原因變動用途時，按其變動用途之性質移歸有關單位管理。

第八條 本所必要時得設鄉有財產審議委員會，審議下列鄉有財產處理事項：

- 一 鄉有財產處理政策之研究。
- 二 鄉有財產爭議事項之協調或審議。
- 三 公用財產變更為非公用財產之審議。
- 四 鄉有非公用不動產處分方式及價格之審議。
- 五 其他鄉有財產處分案件之審議。

前項委員會之組織，由本所相關課室主管組成。

## 第二章 保管

### 第一節 登記

第九條 不動產由各該管理單位囑託該管地政事務所以員山鄉名義辦理所有權登記，並以本所為管理機關登記。

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，得訴請法院判決後辦理登記。

### 第二節 產籍

第十二條 鄉有財產管理單位，就所經營之鄉有財產，按公用及非公用兩類，應依下列方式建卡管理之，並設分類明細帳：

- 一 不動產：各以筆、棟-----等為單位，各繕製財產登記卡二份，一份送主管單位，一份留存備查。
- 二 動產：鄉有動產、有價證券及財產上之權利，除依照有關法令規定保管及辦理權利登記外，並應由管理單位分別登錄於財產登記卡。

前項財產有異動或地號、面積有變更情形時，管理單位應每半年列表報主管單位。

第十三條 本所因徵收、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，管理單位應於取得後一個月內，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 主管單位應設鄉有財產總帳，就各管理單位所送財產卡表整理、分類、登錄。
- 第十五條 鄉有財產因故滅失、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，應注意管理及有效利用，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。
- 管理單位就新建建築物應於保固期間內注意主張保固權利。
- 第十七條 管理單位及使用單位，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 鄉有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，除涉及刑事責任應由管理單位報請本所訴請該管司法機關究辦外，並負賠償責任。但因不可抗力而發生損害者，其責任經審計機關查核後決定之。
- 管理單位主管及相關人員管理不善，致發生前項情事，應按其情節予以議處。
- 第十九條 鄉有財產經他人非法占用、登記、毀損，經主管單位或管理單位查明確實後，應依法訴請司法機關究辦，並得先行聲請假處分及請求損害賠償。
- 第二十條 鄉有財產管理人員，對於經管之鄉有財產，不得買受、承租或為其他有利自己之處分或收益，並不得有損害本所權益或圖利他人之行為。
- 鄉有財產管理人員有前項行為者，應按情節輕重分別予以懲處。其涉及刑事責任部分並應訴請該管司法機關偵辦。

### 第四節 取得

- 第二十一條 各單位管理之不動產非報經本所核准，並經代表會同意後不得增建、改建或拆除，其因災害必須緊急處理者，得於事後補報查核。
- 第二十二條 本鄉接受贈與財產，各該管理單位應先查明產權有無糾紛；如有糾紛，應俟糾紛解決後辦理。受贈財產，除因使用、維護所需費用外，如需再增加負擔者，得不予受贈贈與附有條件時，應報本所核准。
- 受贈財產應依第十二條規定建卡列管。

## 第三章 使用

### 第一節 公用財產之用途

- 第二十三條 公用財產應依預定計畫及規定用途或事業目的使用，非基於事實需要經本所核准，不得變更用途。但徵收、撥用或開發許可回饋捐贈之土地依有關法令辦理。
- 第二十四條 公用財產得因用途廢止或基於事實需要，經本所核准後，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。
- 第二十五條 各單位管理之公用財產，如全部或部分不需要使用或機關裁併、撤銷或無保留公用

必要者，應報經本所核准，依其性質指定有關機關接管；其因單位改組者，移交新成立單位管理。

第二十六條 因公共或公務需要使用其他單位管理之公用財產或需相互交換者，應由雙方協調並將結果報請本所核定。

### 第二節 非公用財產之撥用及移轉使用

第二十七條 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。

前項撥用鄉有非公用財產之有償或無償劃分，依行政院頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定辦理。

第二十八條 各級政府機關申請撥用鄉有非公用土地，應檢具撥用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵詢管理機關意見，經本所同意後，依土地法第二十六條規定辦理。

前項撥用之土地，其附著之房屋屬於鄉有者，得一併辦理撥用。

第二十九條 非公用不動產，經其他政府機關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，函請本所備查表報主管單位。

第三十條 非公用不動產未經核准撥用前，不得先行使用。但為防止緊急災害或國防軍事需要，不在此限。

第三十一條 非公用不動產經撥用後，有下列情形之一者，由本所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 擅供原定用途之外之使用、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。

前項第一款、第二款情事，本所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。

第三十二條 各單位間因公共或公務需要移轉使用鄉有非公用不動產者，準用第二十六條規定。

### 第三節 非公用財產之借用

第三十三條 非公用財產得供各級政府機關、學校因臨時性或緊急性之公務用或公共用，為短期之借用，其借用期間不得逾二年，如係土地不得供建築使用。

借用機關應徵得管理單位同意，並報經本所核准後，與管理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，仍依原契約辦理，原契約未訂明借用期間者，依第一項規定補訂期限。

- 第三十四條 借用機關於借期屆滿前半個月或中途停止使用時，應即通知管理單位派員實地點收。
- 第三十五條 借用機關對借用財產未盡善良管理人責任致有毀損或滅失者，應負賠償責任，另不動產如有被占用者，需負責排除占用。
- 第三十六條 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。
- 第三十七條 非公用財產借用後有下列情事之一者，應由管理機關收回：
- 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。
- 借用之財產如需增建、改良或修繕時，需經本所同意。
- 本所如依第一項收回時，如有增建、改良或修繕情事，本所得視需要請其恢復原狀，惟借用機關不得請求補償。

#### 第四章 收益

##### 第一節 非公用不動產之出租

- 第三十八條 非公用不動產之出租，依下列規定辦理：
- 一 空地、空屋除供公務、公用事業或防制公害使用者外，非依法令規定不予出租。
  - 二 在民國八十二年七月二十一日前被占建房屋，如不妨礙區域計畫或都市計畫，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，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，由本所收回處理。
  - 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 房屋承租人死亡，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，應依土地法第一百條、第一百零三條規定辦理。
  - 九 其他性質用地，得由各該管理機關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。

空地、空屋出租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出租物。

第一項第二款規定之追收占用期間使用補償金，按歷年租金標準追收最近五年。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。

第三十九條 鄉有非公用土地在無適當用途前，得配合國家政策或本鄉重大施政計畫，專案出租。

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。

前項不動產租賃期限屆滿時，得更新之。

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 承租人使用房地違反法令者。

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。

七 承租人死亡無法定繼承人者。

八 出租房屋因可歸責於承租人事由致焚燬者。

九 其他依法令得予終止租約者。

第四十二條 非公用不動產之租金率，比照國有出租基地之租金率，其收入悉數解繳鄉庫。

第四十三條 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，本所得依土地法第二十五條發給土地使用權同意書。

## 第二節 公用不動產之出租

第四十四條 屬於都市計畫公共設施保留地之公用土地除法令另有規定者外，不得出租作有妨礙都市計畫用途之使用。

## 第三節 開發利用

第四十五條 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，並備具事業計畫，指明價款來源報由各該事業主管機關核定者，得申請專案讓售。

第四十六條 不動產位置情況特殊或基於政策需要，經本所主管單位認定有配合整體規劃使用必要，其興辦事業並報經各該事業主管機關核准者，得由本所依土地法第二十五條規定辦理專案讓售。

核定讓售之不動產，其興辦事業人應於二年內動工興建，五年內完成開發營運。前項讓售之不動產須於讓售契約約定，於未完成開發營運前，應由本所依土地

法第七十九條之一規定為所有權禁止移轉之預告登記，其未能於五年內完成開發者得約定依原出售價款買回。

第四十七條 利用公有土地、道路、建物設置停車場、堆積場、貨場與裝置油管、瓦斯管、電纜、電訊裝設廣告物或舉辦各項活動而使用者，除法令另有規定或政府機關使用經本所同意者外，得計收使用費。

前項使用費比照租金標準計收繳庫。

## 第五章 處分

### 第一節 非公用不動產之處分

第四十八條 鄉有非公用不動產之處分，除放領及區段徵收土地由各管理單位依法辦理外，餘由財政課統一辦理。

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 經本所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鄉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 空地應予標售。但公營事業機構因業務需要者，得辦理讓售。
- 二 出租土地承租人建有房屋者，讓售予承租人。承租人不依規定承購者，得照現狀標售。未建有房屋者一律標售。但承租人有依得標價優先購買之權。
- 三 出租房地均屬鄉有者，照現狀標售。但承租人有依得標價優先購買之權。
- 四 被占用房地不合第三十八條承租規定者，照現況標售。
- 五 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，讓售予有租賃關係之房屋承租人。
- 六 依其他法令規定，得辦理讓售之土地，各依其規定辦理。

前項出售如需追收占用期間使用補償金時，按歷年租金標準追收最近五年。

第五十一條 鄉有畸零地出售時，除有保留必要者外，依下列規定辦理：

- 一 擬合併部分土地在規定最小宗地建築基地面積內，經申購人承諾願照專案提估價格承購者，予以讓售。
- 二 擬合併部分土地超過規定最小宗地建築基地面積，經依規定辦理協議調整地形不成後，申購人切結不願調處並承諾願照專案提估價格承購者，予以讓售。

前項各款畸零地如係一筆土地之一部分，應於完成法定處分程序後，再辦理分割讓售。畸零地如已被占用者，於出售時應追收最近五年使用補償金。

第一項畸零地合併使用範圍，依建築主管機關核發之公有畸零地合併使用證明書認定之。

第五十二條 私有畸零地擬合併使用之鄉有土地有下列情形之一者，不予讓售：

- 一 私有畸零地，係由原已達可單獨建築之土地分割出，擬合併使用之鄉有土地，整筆可單獨建築使用，非該私有畸零土地唯一應合併建築之土地者。
- 二 私有畸零地，如係由原以畸零地合併使用方式承購公有土地，於地籍合併後之土地分割出，擬合併使用之鄉有土地，整筆可單獨建築使用者。

鄉有土地可單獨建築者，不得分割供他人合併使用，但私有畸零地必須與唯一部分鄉有土地合併始可建築使用，且合併贖餘部分鄉有土地仍可單獨建築者，得在鄉有、私有土地合計符合規定最小建築之寬度及深度範圍內協議調整地形；如確無法調整地形者，得就唯一合併部分鄉有土地辦理分割讓售。

第五十三條 鄉有不動產因相鄰關係或房地權屬不一，必需與其他公有不動產合併出售時，得經協議委託價較高之一方辦理，其所得價款分別解繳各該公庫。

第五十四條 非公用不動產與私有不動產不得相互交換產權。但為調整界址或便利完整使用，必須交換者，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，應依事務管理規則規定辦理；其為變賣者，應依有關規定辦理。政府機關或公營事業機構因業務需用者，得議價讓售。

第五十六條 有價證券之出售，應由管理單位報經本所核准，依照有關法令辦理。

第五十七條 權利之處分，應分別按其財產類別經本所依法辦理。

## 第三節 計價

第五十八條 鄉有不動產之計價，由財政課會同工務、民政、農經課初估後，送財產審議委員會審議，並簽報鄉長核定之。

前項初估必要時得委託政府機關、相關機構或專業人士辦理。

## 第六章 毀損

### 第一節 災害

第五十九條 土地如有流失、坍沒，致一部或全部滅失時，管理單位應派員實地勘查，並向地政機關申請複丈，複丈後檢具複丈結果通知書依法辦理滅失登記並報本所備查。

第六十條 鄉有財產因天災、盜竊或其它意外事故，致毀損或滅失時，管理單位應即派員查明毀損或滅失情形，攝取現場照片及估計損失，依照審計法令有關規定，檢具證件報請本所核轉審計機關審核後，依規定辦理財產增減。

前項財產，如因他人侵權行為而致毀損或滅失者，管理單位應依法請求賠償。

鄉有財產因竊盜或其它意外事故致毀損滅失時，經審計機關審核責令賠償時，財產管理人員應依下列規定計算賠償金額：

- 一 遺失或毀損動產未達財物標準分類規定耐用年限者：

(一) 毀損動產無法修復或遺失時，得以原財產購置日期以後出廠之同廠牌、同規格且相當產品抵充，或以該動產原購置價格（市價如高於原購置價格時以市價計算）減折舊後殘值作為賠償金額，其折舊計算方式為：



$$\text{折舊} = \text{原購置價格（或市價）} \times \frac{\text{已使用年限}}{\text{財物標準分類規定耐用年限} + 1}$$

已使用年限計算至月，不滿一月者以一個月計算。

二 遺失或毀損動產逾財物標準分類規定耐用年限或奉准報廢動產有處理價值，於尚未出售前遺失或毀損者，其賠償金額計算方式為：

$$\text{賠償金額} = \text{原購置價格（或市價）} \times \frac{1}{\text{已使用年數} + 1}$$

第六十一條 出租之鄉有房屋及附屬基地，如房屋全部或部分毀損，其責任可歸責於承租人時，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，其基地出售時應予標售。但承租人有依得標價格優先承購之權。

第六十二條 出租之鄉有房屋，其基地非屬鄉有者，如毀損其責任可歸責於承租人時，除得依法請求賠償外，應通知基地所有權人按賸餘建築物面積承購，基地所有權人放棄承購時，由承租人按賸餘面積承購，承租人不承購時，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。

第六十三條 建築改良物有下列情形之一者，得辦理報廢拆除：

- 一 已逾行政院主計處所頒財務分類標準規定最低耐用年限。
- 二 已傾頹有危險之虞或不堪使用者。
- 三 配合都市計畫、道路拓寬或公共工程設施者。
- 四 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者。
- 五 基地產權非屬鄉有，必須拆屋還地者。
- 六 因災害或特殊情況影響公共或交通安全必須拆除者。

前項奉准報廢拆除之建築改良物已辦理所有權登記者，應向地政機關辦理滅失登記。

第六十四條 建築改良物依前條規定辦理報廢拆除者，管理單位應填具建築改良物拆除改建報廢查核報告表，按分級核定完成報廢程序後，減除財產帳卡。

依前條第一項第二款至第五款報廢拆除者，管理機關應敘明理由，檢附計畫圖、說明書表，報請審計機關審核。依前條第一項第六款先行拆除者仍應依規定補報審計機關。

第六十五條 鄉有動產屬於自然毀損者，管理單位應逐項填具財產報廢單，按帳面單位金額分級核定，完成報廢程序後減除財產帳卡；其分級核定金額標準依照行政院頒規定辦理。並於會計年度終了時，彙編年度報廢財物處分統計表，連同年度財產量值總

表報請本所查核。

## **第七章 檢核**

### **第一節 財產檢查**

第六十六條 本所得派員對各鄉有財產管理單位之管理情形，作定期或不定期之檢核。

第六十七條 各管理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，並應定期抽查。

第六十八條 遇有天然災害或其他意外事故，各管理單位應對災區內所管理之財產。緊急實施檢查，並予適當處理。

### **第二節 財產報告**

第六十九條 財政課應於每一會計年度終了時，依第十二條、第六十五條規定列表之資料，編製相關財產報表送審計機關審核。

## **第八章 賦稅及其他**

第七十條 財產合於減免賦稅、工程受益費之規定者，應由管理單位向該管稅捐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，經稅捐稽徵機關或經徵機關核定之文號及起迄日期，應詳細記載，於財產卡上。

第七十一條 凡依法以土地或建築改良物為課徵對象之賦稅及工程受益費，應由管理單位負擔，如已出借者，其稅捐得約定由借用人負擔。

## **第九章 附則**

第七十二條 鄉有不動產之處分、設定負擔或為超過十年期間之租賃，應由鄉公所送經鄉民代表會審議同意後，報縣府核准。

第七十三條 本自治條例自公布日施行。