基隆市市有宿舍及眷舍房地加強處理計畫

壹、目的及依據：

為加速處理閒置或低度利用之宿舍房地，促進土地有效利用，並改善市容景觀，爰依「基隆市市有眷舍房地處理自治條例」及相關規定（附件一）訂定本計畫。

貳、處理範圍：

一、職務宿舍部分：

本府所屬各機關學校經管之閒置、待借用、低度利用及被占用之單房間及多房間職務宿舍房屋及其基地。所稱之單房間職務宿舍、多房間職務宿舍，即「基隆市政府宿舍管理要點」（附件二）所定之職務宿舍。

前項所稱「閒置」係指該房地空置未使用，無宿舍使用需要者；「待借用」係指暫時未被借用，繼續留待申請借用；「低度利用」係指其建築改良物已逾耐用年限或建築容積率未達法定容積率百分之五十；「被占用」係指現住人不合規定住用。

二、眷屬宿舍部分：

民國七十二年五月一日前經本府暨所屬機關學校依規定核准配住，位於都市計畫住宅區、商業區之眷屬宿舍房屋及其基地。

（註：民國七十二年四月二十九日「事務管理規則」修正後，已無「眷屬宿舍」種類，故於上開管理規則修正後配住宿舍者，均不得以「眷屬宿舍」名義配住）

參、處理方式：

一、職務宿舍房地部分：

本府暨所屬機關學校經管之市有單房間及多房間職務宿舍，如有被占用、用途廢止、低度利用、閒置或待借用情形者，經管機關（單位）除納入經常性作業列管，應依下列方式積極處理，按季填報處理情形表送本府財政處彙整。

（一）為維護宿舍建置目的，各宿舍管理機關（單位）每年至少應辦理二次居住事實之查考作業，有關居住事實之認定及查考作業，比照財政部民國一〇二年三月二十八日修正之「宿舍居住事實查考及認定作業原則」（附件三）規定辦理。

（二）現住人不合規定住用部分：

1.經管機關（單位）應即依宿舍借用相關規定及借用契約收回宿舍，如拒不搬遷，其借用契約經公證且公證書內載明應逕受強制執行者，請逕送法院強制執行，或依法聲請訴訟，並提返還不當得利之訴。

2.現職人員經查明屬實確係占用房地，且經溝通拒不搬遷者，應由管理機關函洽現職人員服務機關議處。

（三）職務宿舍經檢討原定用途廢止，依下列方式處理：

1.宿舍房地位於都市計畫住宅區或商業區，得單獨處分利用（房屋獨棟坐落單筆市有基地），應循行政程序報請本府核准變更為非公用財產，移交本府財政處接管，依法處理。若該宿舍屬連棟式建築、戶數眾多或分屬多個管理機關使用時，房地適合整體開發，不宜分筆標售，各該宿舍管理機關（單位）應積極協調收回其餘使用中宿舍，再循行政程序報請本府核准變更為非公用財產，移交本府財政處接管，依法處理。

2.宿舍房地位於公共設施預定地，若屋況不佳不宜再整修，或已達耐用年限，不堪使用有倒塌之虞者，應先依「基隆市政府暨所屬機關學校辦理市有財產報廢（損）作業要點」規定完成報廢拆除事宜後，土地移交各目的事業主管單位接管依計畫用途使用。若房屋狀況良好者，得依現況暫時列管。

3.宿舍基地係占用私有土地或國有土地（早期漏辦撥用手續），若屋況不佳不宜再整修，或已達耐用年限，不堪使用有倒塌之虞者，應先依「基隆市政府暨所屬機關學校辦理市有財產報廢（損）作業要點」規定完成報廢拆除事宜後，土地返還土地所有權人。若已租用私有土地或依法撥用國有土地，房屋狀況良好者，得依現況暫時列管。

4.職務宿舍與辦公廳舍混雜使用，各該宿舍管理機關（單位）應積極協調收回其餘使用中宿舍，改作辦公作業使用，或循行政程序報請本府核准變更為非公用財產，移交本府財政處接管，依法處理。

（四）活化利用：非屬都市計畫住宅區或商業區之閒置、低度利用宿舍，而無處理計畫者，應依「基隆市市有公用不動產收益作業要點」（附件四）辦理出租或利用，以提昇使用效能。

二、眷屬宿舍房地部分：

（一）眷舍合法現住人應符合基隆市市有眷舍房地處理自治條例第三條規定；其中居住事實之認定及查考作業原則，比照財政部民國一〇二年三月二十八日修正之「宿舍居住事實查考及認定作業原則」規定辦理。

前項不符合規定之現住人，管理機關（單位）應積極依基隆市市有眷舍房地處理自治條例第四條規定辦理。

（二）位於都市計畫住宅區、商業區之眷屬宿舍房屋及其基地，依下列方式處理：

1.騰空標售或開發利用：

依基隆市市有眷舍房地處理自治條例第五條規定，眷舍房地位於都市計畫住宅區或商業區，單筆基地或相毗鄰可合併建築基地面積在五百平方公尺以上者，經本府評估宜予出售或開發利用者，應由眷舍管理機關負責騰空收回，移交本府財政處辦理出售或撥供其他公務、公共目的使用。

2.現狀標售：

依基隆市市有眷舍房地處理自治條例第七條規定，眷舍房地有下列情形之一，合法現住人自願返還政府辦理現狀標售，並放棄公教人員輔購住宅或借住宿舍及其他有關請求者，得由眷舍管理機關檢附其具結書報經本府核准並依照土地法第二十五條規定完成處分程序後，辦理現狀標售：

(1)使用情形複雜，短期間內無法騰空辦理開發或標售，且情形特殊急待處理者。

(2)使用非市有土地者。

前項現狀標售之眷舍合法現住人，其搬遷安置事宜，由得標人負責，本府不負騰空點交之責。經核定公告標售三次仍未決標者，由原眷舍管理機關通知其於三個月內無條件騰空遷出，收回移交本府財政處處理。

3.現狀標售，並給予合法現住人依得標價格優先購買之權：

依基隆市市有眷舍房地處理自治條例第八條規定，位於都市計畫住宅區或商業區之眷舍房屋及其基地所有權均屬市有，且符合下列情形之一者，得由各機關學校調查眷舍合法現住人意願，並檢附其具結書，報經本府核准並依照土地法第二十五條規定完成處分程序後辦理現狀標售。

(1)基地面積在五百平方公尺以內無鄰接公有土地。

(2)基地面積在五百平方公尺以內有鄰接公有土地。但經本府認定不

可合併建築使用，或雖可合併建築使用但其合併後面積仍在五百平方公尺以內者。

(3)基地面積在五百平方公尺以內有鄰接公有土地，合併後面積超過五百平方公尺以上，經徵詢毗鄰公有土地管理機關，已另有使用計畫或無意願合併建築使用者。

前項眷舍房地合法現住人如自願具結同意於他人得標時起三十日內，無條件騰空遷出，並經公證得逕為強制執行者，有依得標價格優先購買之權。惟合法現住人如經核定公告標售三次均未參加投標，視為放棄優先購買權，由原眷舍管理機關通知其於三個月內無條件騰空遷出，收回移交本府財政處處理。現住人不得再申請公教人員輔購住宅貸款、借住宿舍或其他優惠。

4.現住人自動遷讓：

眷舍現住人自動遷讓收回之宿舍，經管機關（單位）經檢討無保留公用之必要時，比照伍、一、（三）處理方式辦理。

5.活化利用：非屬都市計畫住宅區或商業區之閒置、低度利用之眷舍，而無處理計畫者，應依「基隆市市有公用不動產收益作業要點」辦理出租或利用，以提昇使用效能。

三、各管理機關基於公產管理需要或促進行政效率，擬變更或廢止眷屬宿舍之用途時，得依據「基隆市政府宿舍管理要點」第十四、十五、十六點規定，主動協調合法現住人改配眷屬宿舍，以利基地整體開發利用。

肆、處理相關經費來源：

一、處理市有宿舍房地所需之人力及經費，由經管機關（單位）於現有員額及預算下運用。

二、本府辦理出售所需經費，由本府財政處在出售價款百分之一至百分之三範圍內編列，依法完成預算程序後動支。

伍、管制與考核：

自民國一〇四年一月一日起，各管理機關應於每年一月十五日、七月十五日前，填報每半年經管公有宿舍設置及被占用之處理情形戶數統計季報表（含清冊）等資料並傳送電子檔，送交本府財政處列管，俾利追蹤查考。

陸、獎懲：

本案執行情形依「基隆市政府及所屬機關學校辦理財產管理業務人員獎懲標準」（附件五）規定辦理獎懲事宜。

柒、相關法令：

附件一　基隆市市有眷舍房地處理自治條例
附件二　宿舍居住事實查考及認定作業原則
附件三　基隆市市有公用不動產收益作業要點
附件四　基隆市政府宿舍管理要點
附件五　基隆市政府及所屬機關學校辦理財產管理業務人員獎懲標準