

更生保護會財產管理辦法第十條修正總說明

為規範更生保護會財產之保管、使用、收益、處分等事項，法務部依更生保護法第九條之一規定訂定更生保護會財產管理辦法（下稱本辦法），並自九十二年一月八日發布施行至今。

本辦法前於一百零五年四月八日亦修正第十條，其修正理由為避免出租基地供人建築房屋者，致使當事人間法律關係複雜，權利義務歸屬易生糾紛，故增訂第十條第一項後段「不得以出租基地建築房屋方式為之。」之但書規定。然而考量近年「租地建屋」為土地租賃市場之常態，「租地建屋」亦有不同模式可茲運用，故為增加更生保護會財產運用出租之彈性，爰開放出租基地，供承租人建築房屋者，以房屋登記為更生保護會所有者為限，以達避免所有權歸屬糾紛。

對於租金之計算，為求有效、即時管理，改以當地分會訂定即可，無須組織委員會議訂。

設定地上權亦為當前土地創造收益常見之形式，故為利更生保護會財產有效運用，增訂更生保護會財產適於設定地上權者，得以設定地上權之方式增加收益，並參考「國有非公用土地設定地上權作業要點」規定，設立地上權者，存續期間最長不得逾七十年。

更生保護會財產管理辦法第十條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第十條 更生保護會及其分會管理之財產適於出租或<u>設定地上權者，得以出租或設定地上權之方式增加收益。</u> <u>出租基地，供承租人建築房屋者，以房屋登記為更生保護會所有者為限。</u> 第一項租金之計算，應依產值或市價作為評估依據。 第一項出租案之租金逾一定金額以上者，應請二家以上具有信譽之專業機構鑑價，提經董事會決議辦理。 前項一定金額由更生保護會訂定，提董事會決議。 第一項出租案租期最長不得逾八年，並須訂定書面契約及辦理公證。如評估以逾八年租期較能產生效益者，得提經董事會決議後辦理。但租期仍不得逾二十年，逾二十年者，縮短為二十年。 <u>設定地上權者，其存續期間不得逾七十年。</u>	第十條 更生保護會及其分會管理之財產適於出租者，以出租方式增加收益。<u>但不得以出租基地建築房屋方式為之。</u> 前項租金之計算，應依產值或市價作為評估依據，<u>並由財產管理單位組織委員會議訂。</u> 第一項出租案之租金逾一定金額以上者，應請二家以上具有信譽之專業機構鑑價，提經董事會決議辦理。 前項一定金額由更生保護會訂定，提董事會決議。 第一項出租案租期最長不得逾八年，並須訂定書面契約及辦理公證。如評估以逾八年租期較能產生效益者，得提經董事會決議後辦理。但租期仍不得逾二十年，逾二十年者，縮短為二十年。	一、於一百零五年四月八日修正案修正理由中，現行條文第一項但書係為避免出租基地供人建築房屋者，致使當事人間法律關係複雜，權利義務歸屬易生糾紛。然而考量近年「租地建屋」為土地租賃市場之常態，而「租地建屋」依私法自治及契約自由原則，亦有不提供承租人登記所有權之形式，故為增加更生保護會財產出租之彈性，爰刪除現行條文第一項但書規定，並於第二項增訂出租基地，供承租人建築房屋者，以房屋登記為更生保護會所有者為限，以達避免所有權歸屬糾紛；現行條文第二項至第五項則分別移列至修正條文第三項至第六項。 二、另土地租賃係屬債權，設定地上權係屬物權，兩者性質不同。因設定地上權亦為當前土地創造收益常見之形式，故為利於更生保護會財產有效運用，爰於修正條文第

		一項增訂更生保護會財產適於設定地上權者，得以設定地上權之方式增加收益。 三、更生保護會財產分布於數個縣市，係由財產所在地分會管理，考量租金訂定受到當地市場需求供應、土地特性、租賃期限、土地用途及其他附加條件服務多種因素影響，為求有效、即時之管理，由當地分會依據上述評估指標訂定即可，無須組織委員會議訂，爰修正現行條文第二項規定。 四、參考「國有非公用土地設定地上權作業要點」規定增訂第七項，設立地上權者，存續期間最長不得逾七十年。
--	--	--