

106年度私立高級中等學校董事會運作研討會

私立學校校地不動產管理 實務問題解析

主講人：張梅英(逢甲大學土地管理系)

教育部國教署 106.6.22 8:40-10:10

研習目的與研討重點

- 目的：使董事會業務承辦人員瞭解財務實務運作、不動產處分或設定負擔等相關法規及行政命令，藉以增進其專業知能、提高行政效能校地涉及的權屬與使用管制
- 重點有：私立學校法及其相關細則、土地法相關法令、都市計畫與區域計畫相關法令、違規態樣解析等

甲學校財團法人購置教職員與學生宿舍案例解析

- 未經教育部同意，私自購置教職員工及學生宿舍，違反私立學校法第49條規定
- 該不動產由某公司借用，因其於學校購買前即與前屋主簽訂租約，考量業者投資及其臨時尋找承租點之不便，學校暫時同意該公司借用至其尋覓適當地點搬遷為止
- 學校購置金額高於不動產估價師出具之估價金額

甲學校財團法人購置教職員與學生宿舍案例解析

- 既將本案建物出租，顯現尚無校務發展需要，是否有迫切購置之必要，
- 土地及建物皆設定最高限額抵押權，屬不動產設定負擔，未報教育部核准，又違反私校法第49條第1項規定
- 財產增減未於學年度終了5個月內，檢具財產變更清冊及會計師查核簽證報告，報法人主管機關核轉該管法院，辦理變更登記，又違反私校法第13條第3項規定

乙學校財團法人無償出借校舍予另財團法人辦理非學校型態實驗教育案例解析

- 場地使用同意書及其期限，該校法人並無處分之收入可用於積極發展校務
- 依學校年度決算書，看出資金週轉頗有壓力，無償出借校舍無益學校財務情況之改善
- 學校法人與另財團法人間董事名冊應留意相關利害關係人之迴避

丙學校財團法人遷校後舊校址不動產處分案例解析

- 土地及建物擬進行處分以償還遷校新建使用之貸款，並籌措校務永續發展經費
- 未經董事會同意之
- 雖委由具土地專長之不動產代理標售，並已蒐集具體資料預為準備，但內含3筆建物未有產權資料，未來點交困難

丁學校財團法人出租校地予另財團法人案例解析

- 兩董事會相同董事共8名，是否有私校法第81條之疑義；本案如經迴避，將發生極少數人決議重要事項之情況，與原立法意旨需2/3董事出席1/2通過不符；本案可依一法人設多學校之精神，相同董事可決定多學校之事情，僅需對價合理符合私立學校法相關規定且經主管機關同意即可
- 另學校法人正進行改辦作業中，如經教育部同意改辦，丁有權終止其合約

丁案例解析之延伸

- 若兩機構同一董事長呢？
- 若出租與實驗教育機構呢？
- 若出租部分空間或樓層呢？
- 可否出借呢？
- 出借是使用借貸(民法464條)
- 出租是租賃(民法421條)

戊學校財團法人出租校舍空間進行太陽能發電案例解析

- 學校法人及學校行政單位仍應定期追蹤並檢討相關權益事項是否合理
- 學校仍應每月檢視總發電量，並與前一年同期發電度數作比較，若有發現異常應立即通知出租廠商，以維持學校之租金收入
- 系統線路除避免泡水外，宜儘量力求美觀，並將該PV系統之運轉融入課程中，加強學生之能源教育，以充分運用該系統設備

己學校財團法人出租舊校地低度使用案例解析

- 學校法人企圖解決高額地價稅問題
- 舊校地是市地重劃後分回之住宅區可建築用地，奇貨可居
- 低度使用之出租，有養地之嫌
- 估價報告書金額極高
- 變更估價目的

校產問題之其他態樣

- 土地、建物僅列總額無明細資料，無法與土地及建物所有權狀或謄本勾稽
- 學校土地、建物未取得所有權狀
- 承租之校地登記有非屬學校所有建築物，該建物並設定抵押權予銀行
- 界址不清、佔用他人或被佔用、土地使用分區不符、自行增改建等

提醒：易疏忽的處理態樣(私校法)

- 學校法人設立登記後，其不動產及重要財產有增減者，應於學年度終了後5個月內，檢具財產變更清冊及會計師查核簽證報告，報法人主管機關核轉該管法院，辦理變更登記(13Ⅲ)
- ...所稱財產總額，包括學校法人土地、建築物...土地應註明土地標示，附所有權狀影印本，並繪具土地、建築圖說...屬承租者不納入財產總額計算，並應註明出租人、承租人、租賃標的內容(施行細則7)

提醒：易疏忽的處理態樣(私校法)

- 決議應有董事總額三分之二以上董事之出席，董事總額過半數之同意行之
- 決議需與校務會議及報部資料吻合
- ...四、依第49條第1項規定，為不動產之處分、設定負擔、購置或出租... (32 I)

提醒：易疏忽的處理態樣(私校法)

- …校地應於申請籌設學校時，取得捐贈土地或租用土地相關證明文件… (登記生效)
- …租用土地，自學校立案或變更校地範圍起，應至少承租30年，不受民法、國產法及地方公產管理法規關於租期之限制
- …非租用公有、公營事業或政府捐助設立之財團法人土地者，其租金應比照國產法出租基地租金之規定計收，並設定與租期相同期限之地上權(須經公證) (36II)

提醒：易疏忽的處理態樣(私校法)

- 私校因校務所需公有、公營事業或財團法人之土地，學校法人得專案報請學校主管機關會商土地管理機關或目的事業主管機關依法讓售或租用
- 前項土地應辦理用地變更者，由學校法人報請學校主管機關核轉有關機關依規辦理
- 都市計畫擬定機關辦理都市計畫擬訂、變更，致影響私校現有校地時，應徵詢學校主管機關及該私立學校意見(48)

提醒：易疏忽的處理態樣(私校法)

- 專案申請讓售、租用因校務所需之公有、公營事業或財團法人之土地，學校主管機關得視需要會同公有土地管理機關、公營事業機構或目的事業主管機關派員勘察
- 報請學校主管機關依法讓售或租用財團法人之土地作為校地時，應檢具估價報告書；其為租用者，並應檢具租期20年以上之租賃契約(施行細則37)

提醒：易疏忽的處理態樣(私校法)

- 不動產之處分或設定負擔，應經董事會決議，並報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦理；其購置或出租不動產亦同
- 前項處分或設定負擔應符合：
 - 1.處分以不妨礙學校發展、校務進行為限
 - 2.設定負擔以與教學無直接關係或經核定廢置之校地、建築物為限
- 依其他法律之規定，於學校法人之不動產具有法定抵押權者，依其規定(49)

依私立學校法規定之罰則

- ▶ 董事長、董事、監察人、校長、主辦及經辦相關業務人員，執行職務時，有下列情形之一者，處新臺幣30萬-150萬元罰鍰，並得按次處罰：
- ▶ 一~四、六~八略
- ▶ 違反第49條第1項、第2項或...規定(80)

私立學校法之其他規定

- 學校法人依私校法第49條第1項報經學校主管機關核轉法人主管機關核准購置或出租不動產者，應檢具估價報告書及契約書
- 對不動產處分、設定負擔、購置或出租時之審查：
 1. 學校法人曾否依私校法規定辦妥財團法人變更登記，產權及財務是否清理就緒。
 2. 是否妨礙學校發展或校務進行。
 3. 收入是否用於積極發展校務。
 4. 有無償還債務能力或確定之經濟來源(施行細則38)

所稱與教學無直接關係之不動產，指籌設學校計畫書與擴充計畫以外之土地及建築物

購置計畫建議檢附資料

- 董事會及校務會議紀錄（皆含簽到單）、購置案符合私校法 81 條之切結書、土地清冊、土地登記謄本
- 地籍圖謄本、土地使用分區證明、土地或建物使用計畫、學校中長期發展計畫、擬購土地開發使用可行性評估、地籍套繪學校校舍配置圖
- 環境影響概況說明、土地所有權人出售同意書
- 不動產估價報告書（500 萬以上1家、3,000萬以上2家、1億元以上3家）
- 買賣契約書（雙方合意但未用印）、經費來源及付款方式
- 財務及十年內現金收支概況預計表（切結書應載明學校法人創辦人、董事、監察人、清算人、校長、職員及兼任行政職務教師，已依私校法第81條第1項規定切實執行，且無假借職務上之權力、機會或方法，圖謀其本人或第三人之不正當利益情事）

出租計畫建議檢附資料

- 董事會及校務會議紀錄（皆含簽到單）、出租案符合私校法 81 條之切結書、登記清冊與謄本
- 地籍圖謄本、使用執照、校舍配置圖、出租標的示意圖、學校中長期發展計畫、出租標的出入動線對校務之影響、承租同意書等
- 不動產估價報告書（與租賃型態有關）
- 租賃契約書（雙方合意但未用印）、租金支付方式
- 租金挹注財務概況預計表（切結書應載明學校法人創辦人、董事、監察人、清算人、校長、職員及兼任行政職務教師，已依私校法第81條第1項規定切實執行，且無假借職務上之權力、機會或方法，圖謀其本人或第三人之不正當利益情事）

- 私立學校之土地賦稅、房屋稅…之徵免，依有關稅法之規定辦理(61)
- …其於申請因合併而移轉之不動產…得憑法人主管機關之核准函辦理登記，免繳納規費、印花稅及契稅…(68 I III)
- 因合併而隨同移轉時，經申報核定其應繳土地增值稅准予記存，由承受土地之學校法人於該項土地再移轉時一併繳納。合併後取得土地學校法人解散時，經記存之土地增稅，應優於一切債權及抵押權受償

- 免徵土地增值稅須符合下列各款規定：1. 受贈人為財團法人。2. 法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。3. 捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。（土地稅法28之1）
- 地價稅全免：公有土地供私立學校直接用地及其員工宿舍用地，及學校學生實習所用之直接生產用地（土地稅減免規則7）
- 私立學校用地、為學生實習農林漁牧工礦等所用之生產用地及員工宿舍用地，經登記為財團法人所有者，全免（土地稅減免規則8）

- 因情事變更，致不能達捐助章程所定目的，已依規定停辦所設學校後，經董事會決議及法人主管機關許可，得變更其目的，改辦理其他教育、文化或社會福利事業
- …原依土地稅法第28條之1受贈土地者，免依該法規定處罰，其應追補之土增稅准予記存，於該地下次移轉時一併繳納。但下次移轉係因變更後財團法人解散，且其章程已明定該地歸屬於法人住所所在地之地方自治團體者，免徵
- 前項記存之土增稅，於該土地移轉時應優先於一切債權及抵押權受償(71)

相關法規檢視解說

- 區域計畫法第15，15之1條
- 區域計畫法第12-15條
- 非都市土地使用管制規則前9條
- 都市計畫法第7,9-21,32-41,79,80條
- 都市計畫法台灣省施行細則第14 ,24,31, 34,36,37條
- 都市計畫法各都市之自治條例
- 土地稅減免規則第8,20條

地租年年漲，學校怎麼辦？私校困境如何解？

- 私校法明列私校租用國有土地為校地者，其租約不得低於20年，卻無計租規定
- 國有財產署以公告地價5%之6折優惠計租
- 各地方政府每三年公告地價上漲20-25%，每15年平均上漲100%
- 以某校為例，年租金新台幣800多萬，6折後400多萬，依目前雜費標準難以支應

教育部促進學校財團法人辦理不動產活化實施原則¹⁰³⁰⁷⁰¹

- 教育部為協助私立學校因應校務發展需要進行土地及校舍調整，並於維持公共性之原則下，促進學校財團法人辦理不動產活化，以創造最大附加價值而訂
- 學校運作階段，為辦理不動產活化，經教育部核准後得依私立學校法第49條規定辦理不動產處分或出租（含設定地上權）
- 並應符合下列要件：

- 處分或出租後之剩餘可開發土地及校舍，仍應符合各級學校設立基準並維持一定品質之校園機能
- 處分及出租所得應納入學校基金，並應優先用於提升該學校之教育品質、清償本於教職員工聘僱契約所積欠應支付之薪資及彌補學校當年度以前收支不足等用途，學校必要時得訂定收支規定
- 不動產之出租，承租人對土地之使用應符合都計、區計法及環境影響評估法等相關規定；對建築物之使用應符合建築法等相關規定

- ▶ 停辦所設學校階段，得依實際需要處分或出租不動產之部分或全部，其相關規劃應納入停辦計畫，經部核定後始得辦理，並應符合下列要件：
- ▶ 有關不動產處分及出租所得，學校法人應優先用於清償本於教職員工聘僱契約所積欠應支付之薪資、安置費等，不得歸屬於自然人或以營利為目的之團體，財產如有賸餘，得依私校法第71條規定，作為改辦教育、文化及社會福利事業所需，或於解散清算後依私校法第74條所定財產歸屬之順序辦理
- ▶ 不動產之出租，並應符合前點第3款規定

- 停辦所設學校後，如涉有土地變更事項，得依都市計畫法或區域計畫法等相關規定，向各直轄市、縣（市）政府或內政部申請辦理土地變更
- 如學校籌設時校地係依都市計畫法規定採迅行變更者，應以恢復原都市計畫為原則
- 其恢復原計畫有礙地方發展者，得配合地方需求辦理變更，以符合都市計畫整體規劃及發展需要

➤停辦所設學校後，學校法人租用之土地，仍得依私校法第71條規定申請改辦其他教育、文化或社會福利事業，並於取得土地所有權人、改辦前法人主管機關及改辦後目的事業主管機關之同意，則得以換約方式，繼續辦理改辦後之相關事業

➤學校法人依私校法第71條規定改辦其他教育、文化或社會福利事業後，應由改辦後之法人依都市計畫法或區域計畫法等相關規定向各地方政府或內政部申請辦理土地變更，以符合改辦後事業所需

建議訂定學校財團法人申請不動產出租審核作業流程

- 學校財團法人出租後之剩餘可開發土地及校舍，應符合學校及其分校分部設立變更停辦辦法之設立基準，並維持一定品質之校園機能
- 出租所得應納入學校基金，學校必要時得訂定收支規定
- 承租人對土地之使用，應符合都市計畫法、區域計畫法、環境影響評估法及國土計畫法等相關規定；對建築物之使用，應符合建築法、消防法等相關規定

建議訂定學校財團法人申請不動產出租審核作業流程

- 財政部89年函示
- 出租場地供營業人經營餐廳、理髮廳、交誼廳及設置販賣機等，所收取之租金收入，係屬銷售勞務範疇且無營業稅法第8條免稅規定之適用，應依法課徵營業稅
- 保證金收入如於合約期滿後，即退還承租人者，非屬銷售勞務之收入，免徵營業稅

建議訂定學校財團法人申請不動產出租審核作業流程

- 出租財產收取租金等屬銷售貨物或勞務性質之收入且為經常性者，應依營業稅法規定辦理營業登記並依法課徵營業稅；每月收入金額達20萬元者，應開立發票，但收入金額平均每月未達20萬元者，得掣發普通收據，免用統一發票，營業稅率為1%
- 前述各項收入，如為非經常性者，可向國稅局索取機關團體銷售貨物或勞務申報銷售額與營業稅繳款書，直接按5%繳納營業稅