

## 學校財團法人辦理不動產活化相關 法令依據及作業流程

**學**校財團法人董事會負責學校資產管理，若因校務發展需要，得依據「教育部促進學校財團法人辦理不動產活化實施原則」辦理不動產活化，以創造最大附加價值。該實施原則第三條規定，學校法人於學校運作階段，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(包括併同設定地上權之行為)並應符合下列要件：(一)處分或出租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。(二)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。(三)不動產之出租，承租人對土地之使用，應符合都市計畫法、區域計畫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。「教育部促進學校財團法人辦理不動產活化實施原則」全文詳如附件。

「私立學校法」第49條規定詳如下列：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。另，「私立學校法施行細則」第38條規定，學校法人依據私校法第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。此外，對不動產處分、設定負擔、購置或出租時之審查原則為：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。

具體而言，學校法人對於不動產的處分、設定負擔、購置或出租均須經校務會議及董事會決議通過，並報經教育部核准。教育部審查原則通常為學校法人之校產處置是否有其「必要性」，並以不妨礙學校發展及校務進行為主要考量。此外，「價格合理性」亦為審查重點，因此須附鑑價報告，金額較大者甚至不只一份鑑價報告。綜上所述，為使學校法人在辦理不動產的處分、設定負擔、購置或出租更為週延，建議各會員學校綜合考量本案所摘錄之各項重點並依據「私立學校法」第49條、「私立學校法施行細則」第38條及「教育部促進學校財團法人辦理不動產活化實施原則」之規定，訂定各校不動產處分、設定負擔購置或出租之相關流程及辦法，俾有利後續不動產活化之辦理，進而增加財源，達到永續辦學之目標。

### 附件：教育部促進學校財團法人辦理不動產活化實施原則

發文字號：103年7月1日 臺教高(三)字第1030083301B號 令

- 一、教育部(以下簡稱本部)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(以下簡稱學校法人)辦理不動產活化，以創造最大附加價值，特訂定本原則。
- 二、本原則所稱不動產，指學校法人所設私立學校之土地及校舍；所稱公共性，指將不動產活化所得應用於公共性之用途。
- 三、學校法人於學校運作階段，為辦理不動產活化，經本部核准後得依私立學校法(以下簡稱本法)第四十九條規定辦理不動產處分或出租(包括併同設定地上權之行為，以下簡稱出租)，並應符合下列要件：
  - (一)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。
  - (二)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。
  - (三)不動產之出租，承租人對土地之使用，應符合都市計畫法、區域計畫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。
- 四、學校法人依本法第七十條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，經本部核定後始得辦理，並應符合下列要件：
  - (一)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，得依本法第七十一條規定，作為改辦教育、文化及社會福利事業所需，或於解散清算後依本法第七十四條所定財產歸屬之順序辦理。
  - (二)不動產之出租，並應符合前點第三款規定。
- 五、學校法人依本法第七十條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(以下簡稱地方政府)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。
- 六、本部為協助學校法人辦理前述土地變更等相關事宜，得會商各地方政府及內政部提供協助，以達不動產活化之目的。都市計畫擬定機關辦理都市計畫擬訂、變更時，得徵詢本部及該學校法人之意見。
- 七、學校法人依本法第七十條規定停辦所設學校後，學校法人租用之土地，仍得依本法第七十一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。
- 八、學校法人依本法第七十一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。