

長期照顧服務機構專案申請租用公有非公用不動產審查辦法總說明

「長期照顧服務法」（以下簡稱本法）業於一百零四年六月三日總統華總一義字第一〇四〇〇〇六四三九一號令公布，為落實本法第十七條第三項之規定，訂定非以營利為目的之長照機構，配合國家政策有使用公有非公用不動產之必要時，得專案報請主管機關核轉該不動產管理機關依法出租之申請程序、要件及其他應遵行事項，茲擬具訂定「長期照顧服務機構專案申請租用公有非公用不動產審查辦法」（以下簡稱本辦法），計九條，要點如下：

- 一、本辦法之授權依據。（第一條）
- 二、本辦法專案報請申請租用之適用對象（第二條）
- 三、本辦法專案報請申請程序、審查、應遵循事項及變更程序。（第三條至第六條）
- 四、原專案核定案件撤銷或廢止之規定。（第七條）
- 五、既有已承租公有非公用不動產之長照機構依本辦法申請專案優惠之規定。（第八條）
- 六、施行日期。（第九條）

長期照顧服務機構專案申請租用公有非公用不動產審查辦法

條文	說明
第一條 本辦法依長期照顧服務法(以下簡稱本法)第十七條第三項規定訂定之。	本辦法之法源依據。
第二條 設立長期照顧服務機構(以下簡稱長照機構)者,依本法第十七條第一項規定,申請租用公有非公用不動產,應符合下列條件: 一、非以營利為目的之財團法人、公益社團法人。 二、配合國家長期照顧(以下簡稱長照)服務政策,經各級主管機關指定或委託辦理長照服務。	一、依本法第十七條第一項規定,非以營利為目的之長照機構,配合國家政策且有使用公有非公用不動產之必要時,得提出申請。惟長照機構不具法人格,本身無法作為申請之主體,應以設立長照機構之法人或自然人為申請人。另考量長照機構非以營利為目的之認定,應以其設立主體認定而非機構,個人設立之機構除相關法令有明定性質屬非營利外,實務上難以認定其為非營利,爰本辦法於申請資格明定非以營利為目的之財團法人及公益社團法人。 二、另考量本法所提供之租金較現行各相關不動產租賃條件更優惠,且須配合國家政策,由各級主管機關基於政策目的,如於資源不足地區佈建長照資源、試辦創新服務項目等,指定或委託特定單位辦理長照服務,爰有能力接受政府指定或委託單位始得提出專案承租之申請。
第三條 申請租用公有非公用不動產者,應填具申請書,並檢具下列文件、資料,向該不動產所在地直轄市、縣(市)	一、訂定法人申請租用公有非公用不動產時,應檢具之文件資料,並向該不動產所在地直轄市、縣(市)主管機關

主管機關提出： 一、法人登記證書影本、章程影本、法人所有之不動產(土地或建築物)現況清冊。 二、不動產(土地或建築物)清冊、地籍圖謄本、土地使用分區證明及不動產管理機關出具得辦理出租之文件；非都市土地者，免附土地使用分區證明。 三、租用不動產興辦長照服務計畫書，其內容如下： (一)法人實績及執行力：法人長照服務實際績效及執行能力之說明，並檢附相關證明文件。 (二)長照服務規劃及需求評估：辦理長照服務之規劃、需求評估、業務規模及服務項目。 (三)租用不動產之適性評估：租用不動產範圍、土地使用適宜性、交通便利性及租金來源。 (四)公益回饋及措施：社會公益之具體回饋策略及措施。 申請文件未備齊者，直轄市、縣(市)主管機關應通知限期補正；屆期未補正者，不予受理。	提出申請。 二、參照國有財產署相關法令規定，民眾申請公有非公用不動產使用時，程序上，申請之法人先向該不動產管理機關提出申請，由不動產管理機關查詢該筆不動產使用狀況後，再配合出具得辦理出租之證明文件(證明擬承租之土地可以申請租用，非已同意租用)。 三、為確認法人辦理長照機構申請租用之不動產土地或房屋範圍、面積與用途等，法人應檢附該筆不動產清冊、地籍圖謄本、土地使用分區證明。 四、考量國家公有非公用土地資源之有限性，且應配合國家政策發展，並注重法人辦理長期照顧服務之績效，爰應辦事業計畫應包含下列事項： (一)法人實績及執行力，係指法人過去辦理長照服務實際績效與執行能力，爰可檢附法人其所設立之各類長照機構，最近一次評鑑成績合格之證明文件，或最近辦理長照服務相關業務績效之達成率、住民(家屬)滿意度調查、工作團隊之專業能力與執行能力之相關佐證文件。 (二)辦理長照服務規劃及需求評估，法人辦理之長照機構應配合當時國家政策推動各項長照服務，例如目前為失智症多元服務、小規模多機能服務、創新長照服務之舉例說明，並敘明轄區內長照機構分布、目前與未來供需狀況及急迫性，並
--	---

	於長照資源不足區建置居家式、社區式、機構住宿式、綜合式等服務。 (三) 租用不動產評估，參照現行推展社會福利補助民間興建機構規定，距離基地三百公尺內應避免有高壓電塔、墓地、火化場、殯儀館、焚化爐等設施，並瞭解過去天然災害情形等。 (四) 公益回饋及措施，明確敘明法人具體對社會公益之回饋策略，如保留部分緊急安置床位。
第四條 不動產所在地直轄市、縣（市）主管機關受理前條申請案件後，得邀請長照服務相關專家學者、機關進行審查；審查經核定後，以書面通知申請人及不動產管理機關。	訂定申請案件審查之相關程序，主管機關於法人備齊文件後，得邀集專家學者、相關機關完成審核，並於審核同意後，以書面通知申請人及不動產管理機關。
第五條 申請案經審核通過者，申請人應檢附前條通知，向不動產管理機關提出承租申請。 不動產管理機關經審查後同意出租者，申請人應於該機關所定期限內，簽訂租賃契約；屆期未簽訂者，不動產管理機關應通知直轄市、縣(市)主管機關，由該主管機關廢止原租用公有非公用不動產之核定。	一、按本法規定，經主管機關審核通過之申請案，不動產管理機關尚須依該不動產管理法規（含土地法、國有財產法、直轄市或鄉鎮市自治規定等）審核後始得出租，因此，申請人須依其規定再向不動產管理機關提出承租申請。 二、經審核並准予出租者，申請人應依該不動產管理機關所定期限完成租用手續；考量如遲未完成租用者，影響其他申請人租用該筆不動產之權利，爰明定第二項之規定。
第六條 經核定之第三條第一項第三款興辦長照服務計畫書內容有變更必要	專案承租計畫經核定後如有異動，應依規定檢具相關文件向主管機關辦理。

者，申請人應敘明理由，並檢具相關文件、資料，準用第四條及前條規定程序辦理；租賃期限屆滿申請續租時，亦同。	
第七條 有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷或廢止原租用公有非公用不動產之核定，並通知申請人及不動產管理機關： 一、申請案檢附之文件、資料，內容有虛偽不實。 二、未經直轄市、縣（市）主管機關同意，任意變更原核定之興辦長照服務計畫書內容。 三、將租賃不動產之一部或全部轉租，或以其他方式提供與長照服務無關之第三人使用。 四、將租賃不動產之權利一部或全部轉讓予第三人。 五、經主管機關撤銷或廢止長照機構之籌設或設立許可。 六、新設立長照機構者，申請人自簽約日起，未於主管機關規定期限取得籌設許可，或居家式長照機構逾一年未取得設立許可。但有不可歸責於申請人之事由，檢附相關證明文件，經不動產所在地直轄市、縣（市）主管機關核准者，得延長一次；延長期間，除居家式長照機構最長為一年外，其他長照機構最長為三年。 七、申請人自簽約後，有未符合第二條各款所定資格。	一、明定直轄市、縣（市）主管機關得逕予撤銷或廢止原專案報請申請租用核定案件之事由，並應通知申請人及不動產管理機關。 二、有關第六款不可歸責於申請人之事由，如申請變更土地使用分區或使用地類別時，鑑於土地變更為適當使用分區或使用地編定程序繁雜，時程並非法人所能掌控，或有其他臨時突發事件，致影響辦理期程之情事，得申請延長。 三、明定承租之長照機構已不符合第二條所定申請要件時，主管機關應廢止原租用公有非公用不動產之核定。

第八條 本辦法施行前，已租用公有非公用不動產提供本法所定長照服務，且符合第二條規定條件之財團法人或公益社團法人，得適用第三條至第五條規定，申請本法第十七條第一項租金優惠。	考量於本辦法施行前，現行老人、身心障礙福利機構等已租用公有非公用不動產，提供本法規定辦理長照機構，得以簡便申請文件與程序，依本辦法提出專案申請，爰訂定本條規定。
第九條 本辦法自中華民國一百零六年六月三日施行。	本辦法施行日期。