

抄 本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

司法院秘書長 函

地址：10048台北市中正區重慶南路1段
124號

承辦人：陳明珠

電話：(02)2361-8577轉484

受文者：衛生福利部草屯療養院

發文日期：中華民國109年12月3日

發文字號：秘台大二字第1090034757號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本院大法官為審理會台字第11541號聲請案，請貴院提供104年2月3日草療精字第1040001271號函及其附件，俾供審理之參考，請查照。

說明：依司法院大法官審理案件法第13條第1項規定辦理。

正本：衛生福利部草屯療養院

副本：

電子交換：衛生福利部草屯療養院

檔 號：
保存年限：

衛生福利部草屯療養院 函

地址：南投縣草屯鎮玉屏路161號
聯絡人及電話：金珮智049-2550800分機205
3

電子郵件信箱：puni870@gmail.com
傳真電話：

受文者：司法院秘書長

司法院大法官書記處收文
109年12月10日
會台字第11541號

— 乙

發文日期：中華民國109年12月10日
發文字號：草療精字第1090013466號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：

附件：附件2-104年法務部矯正署台中監獄租賃契約書 附件3-性侵害犯罪被害人強制治療計畫書 附件4-草療精字第1040001271號 附件1-104年1月22日召開性侵害被害人強制治療處所—大肚山莊開辦協調會議紀錄(1090013466-1.pdf、1090013466-2.pdf、1090013466-3.pdf、1090013466-4.pdf)

主旨：檢送本院104年2月3日草療精字第1040001271號函及其附件各一份，敬請鑒察。

說明：復大院109年12月3日秘台大二字第1090034757號函。

正本：司法院秘書長

副本：

院長 藍祚鴻



行政院衛生署草屯療養院 函

機關地址：54249南投縣草屯鎮玉屏路161號
聯絡人及電話：陳佩琳049-2550800分機2071
電子郵件信箱：plchen@mail.ttpc.mohw.gov.tw
傳真電話：

受文者：法務部檢察司

發文日期：中華民國 104年 2月 3日

發文字號：草療精字第1040001271號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：本院擬申請成為性侵害犯罪防治法第22條之1加害人刑後強制治療處所，敬請 大部同意惠復。

說明：

- 一、依據104年1月22日衛生福利部召開之性侵害加害人強制治療處所開辦及指定協調會議紀錄辦理。
- 二、本院已承租 大部矯正署臺中監獄忠區2樓舍房，擬辦理性侵害犯罪防治法第22條之1加害人刑後強制治療業務，已有契約在案，惠請 大部指定該處為強制治療處所。
- 三、附件：
 - 1、104年1月22日性侵害加害人強制治療處所開辦及指定協調會議紀錄。
 - 2、本院與法務部矯正署台中監獄租賃契約書。
 - 3、性侵害犯罪加害人強制治療計畫書。

正本：法務部檢察司

副本：法務部矯正署臺中監獄、衛生福利部、本院一般精神科

性侵害加害人強制治療處所開辦及指定協調會議紀錄

壹、會議時間：104年1月22日（星期四）上午9時30分

貳、會議地點：本部204會議室

參、主席：陳司長快樂

記錄：李炳樟

肆、出席單位：詳簽到名冊

伍、主席致詞：(略)

陸、業務報告：(略)

一、依「性侵害犯罪防治法」第22條之1裁定強制治療受處分人收治現況報告（含收治人數、個案類型）：臺中監獄附設培德醫院（委由中國醫藥大學附設醫院承接經營）。

二、臺中監獄忠區2樓性侵害加害人強制治療專區規劃報告（含人力及空間配置、處遇內容規劃）：本部草屯療養院。

柒、討論提案

案由一：臺中監獄忠區2樓性侵害加害人強制治療專區開辦一案，提請討論。

決議：

一、為儘速開辦臺中監獄忠區2樓空間（以下簡稱專區）為強制治療處所，以轉送依「性侵害犯罪防治法」第22條之1聲請，且業經法院裁定，但因強制治療處所無床收治，而未能執行強制治療之民事監護受處分人，請相關單位依業務權責，完成下列相關開辦事宜。

（一）104年1月底前，請本部草屯療養院及臺中監獄完成該專區承租簽約事宜。

（二）104年2月中旬前，請本部草屯療養院向法務部申請及完成該專區強制治療處所指定，並與臺中監獄附設培德醫院（以下簡稱培德醫院）完成收治民事監護處分個案之交接。

（三）104年3月起，請培德醫院將收治民事監護處分個案，分階段轉送該專區收治；另請本部草屯療養院與縣市政府聯繫，請縣市政

府轉送尚未入所執行之受處分人。

(四) 104 年 5 月底前，培德醫院所收治民事監護處分個案，應全數轉送該專區。

二、配合該專區開辦之安全管理及處遇執行需要，請本部草屯療養院依個案收治量研提申請計畫，俾利本部評估補助開辦經費。

三、因應該專區開辦，請本部草屯療養院分立電錶及報送臺中監獄節能減碳計畫。

四、有關該專區開辦後，相關設施、設備之保養維修，請臺中監獄協助提供合作廠商名單，供本部草屯療養院參考。

五、該專區受處分人及工作人員之用餐，參照培德醫院現行供餐模式，請臺中監獄協助供應；至受處分人之伙食費，則請本部草屯療養院併同治療費用，向本部申請補助。

六、該專區受處分人若有非精神科門診或急診之就醫需求，本部將協調本部健康保險署，參照臺中監獄一般受刑人及保安處分個案就醫模式，於培德醫院就醫。另若有外送就醫之必要，則請臺中監獄評估調派救護車支援之可行性及訂定救護車出勤收費標準。

案由二：智能障礙強制治療專區開辦一案，提請討論。

決 議：

一、有關智能障礙性侵害加害人社區處遇及強制治療處所問題，本部將儘速邀請專家學者及相關團體擇期再開會研商。

二、針對立法院劉建國委員所提，於社區設置「中途之家」或「寄養家庭」，以收置智能障礙性侵害加害人之服務模式，請本部社會及家庭署評估納入所推動「社區居住」方案辦理之可行性。

捌、臨時動議：無

玖、散會：上午 11 時 30 分

法務部矯正署臺中監獄經管國有醫療設備
出租衛生福利部草屯療養院租賃契約書



承租人：衛生福利部草屯療養院

法定代理人：院長 簡以嘉

電話：049-2550800

住址：南投縣草屯鎮御史里 14 鄰玉屏路 161 號

法務部矯正署臺中監獄經管國有醫療設備出租

衛生福利部草屯療養院租賃契約書

出租機關：法務部矯正署臺中監獄

承租人：衛生福利部草屯療養院

訂定租賃契約如下：

第一條、租賃標的動產：「法務部矯正署臺中監獄忠區二樓醫療儀器設備清單」監視系統等 10 項財產（如附件）。

第二條、標的動產用途：限承租人執行性侵害犯罪加害人強制治療等相關業務之用，承租人不得利用本契約標的物作其他使用及收益行為。

第三條、標的動產租賃期間：租賃期間自民國 104 年 2 月 1 日起至民國 109 年 12 月 31 日止，租金分年計收。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。

第四條、租金總額新台幣陸拾萬壹仟玖佰玖拾叁元整，由承租人分 6 期於各期繳納期限前自動向出租機關繳納各期租金，第 1 年(民國 104 年 2 月 1 日起至民國 104 年 12 月 31 日止)於 104 年 2 月底前繳納新台幣壹拾萬叁佰叁拾貳元整，第 2 年至第 6 年於每年 1 月底前繳納新台幣壹拾萬叁佰叁拾貳元整。

第五條、承租人逾期繳納租金時，懲罰性違約金計罰方式：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。
- (二) 逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
- (三) 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

第六條、其他約定事項：

- (一) 本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由承租人負擔。
- (二) 承租人對租賃動產應盡善良保管責任，如動產損毀，由承租人自行檢復，其因承租人之故意或過失所致者，應依損害動產之現有殘值賠償，終止租約時不得要求補償。
- (三) 承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。
- (四) 正常使用情況下，標的物之維修費用均由承租人負責，不得要求出租機關

任何補償。

(五) 契約屆滿或終止之日起十五日內，承租人應會同出租機關以現狀點交無誤後，交還出租機關。承租人如逾期不交還標的物時，應逕受強制執行。

第七條、契約終止：

(一) 政府因舉辦公共事業需要或依法變更使用時。

(二) 政府實施國家政策有收回必要時。

(三) 用途變更、用途廢止、管理機關變更等。

(四) 承租人積欠租金達法定期數之總額時。

(五) 承租人將本契約標的物作非法使用或變更使用者。

(六) 承租人損毀本契約標的物而不負責修復、或修復仍難使標的物或其他設備達正常使用目的者。

(七) 承租人將本契約標的物之全部或部分辦理收益或轉租、分租、出借或由人頂替使用者。

(八) 承租人違背本契約內之規定者。

(九) 出租機關業務上需要時。

(十) 合於民法或其他法令規定者。

(十一) 承租人因前項第 4 款至第 7 款情事，致出租機關受有損害時，並應負損害賠償之責。

第八條、承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。

第九條、本租約第一條、第四條所載事項，如有變更時，出租機關應於「變更記事」欄內記載，並通知承租人。

第十條、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以臺中地方法院為第一審管轄法院。

第十一條、本租約乙式 4 份，由出租機關及承租人各執正本 2 份。

第十二條、特約事項：無。



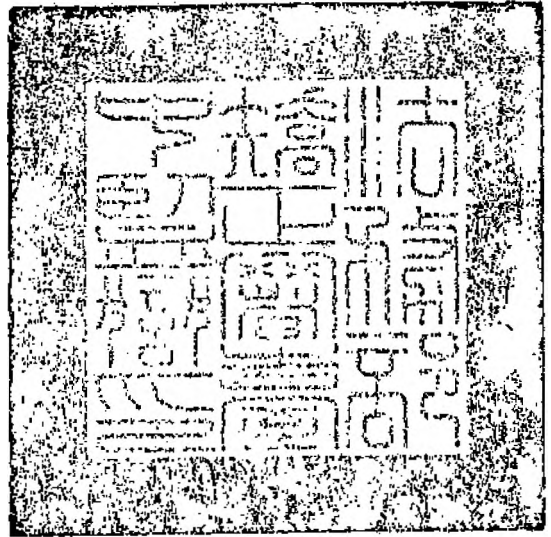
出租機關：法務部矯正署臺中監獄

法定代理人：典獄長 黃維賢

統一編號：52020604

住址：臺中市南屯區培德路9號

電話：04-23891296



承租人：衛生福利部草屯療養院

法定代理人：院長 簡以嘉

統一編號：61945732

住址：南投縣草屯鎮御史里14鄰玉屏路161號

電話：049-2550800



中華民國 104 年 2 月 1 日

(本頁請附在合約後面)

變更記事 (本欄由出租機關填寫)

項次	日期	內容	備註

中華民國九十二年一月二十五日

項次	財產名稱	型號	單位	單價	總價	購置日期	年數已使用	殘值	年度設備使用率	使用費50%減免後租金
1	影像系統 314030601	資訊設備及PASC系統線路	組	160,619	160,619	103.04.01	5/1	128,495	100%	64,248
2	錄影系統 405030224	監視系統	套	381,915	381,915	103.04.01	5/1	305,532	100%	152,766
2-1	錄影影機 501010533	數位錄影機(含2000GB)	台	37,800	37,800	103.04.01	5/1	30,240	100%	15,120
2-2	個人電腦 314010103	CMS連線監控主機(含22吋螢幕)	台	49,500	49,500	103.04.01	4/1	39,600	100%	19,800
2-3	電腦螢幕 6011117	22吋液晶螢幕	台	7,020	7,020	103.04.01	2/1	3,510	100%	1,755
3	語音系統 314030501	護士呼叫及緊急求救系統	組	656,730	656,730	103.04.01	5/1	525,384	100%	262,692
3-1	語音系統 314030501	數位液晶護士呼叫主機	台	60,750	60,750	103.04.01	5/1	48,600	100%	24,300

法務部矯正署臺中監獄忠區二樓醫療儀器設備清單(104年)

項次	財產名稱	型號	單位	單價	數量	總價	購置日期	年限/已使用	殘值	年度設備使用率	使用費50%減免後租金
3-2	314030501 語音系統	系統中央控制器	台	33,750	1	33,750	103.04.01	5/1	27,000	100%	13,500
3-3	314030702 彩色圖形顯示系統	單面數位中文顯示幕	台	33,750	1	33,750	103.04.01	6/1	28,125	100%	14,063
3-4	314030702 彩色圖形顯示系統	雙面數位中文顯示幕	台	40,500	2	81,000	103.04.01	6/1	67,500	100%	33,750
殘值總計									1,203,986		601,993
每年承租費用總計(分攤6年計算)											100,332

性侵害犯罪加害人強制治療 「大肚山莊」計畫書

計畫執行單位：衛生福利部草屯療養院

計畫主持人：簡以嘉院長

103 年 11 月 28 日

壹、前言

101 年 1 月 1 日性侵害犯罪防治法部分條文修正施行，為落實刑後強制治療制度，目前由法務部矯正署臺中監獄執行性侵害犯罪害加害人之強制治療，惟各縣市政府擬送性侵害強制治療之案件數遽增，培德醫院床位數有限，已不足負荷。故日前法務部已指定衛生福利部草屯療養院、高雄市立凱旋醫院、臺北榮民總醫院玉里分院及嘉南療養院為性侵害犯罪防治法第 22 條之 1 加害人刑後強制治療處所，主要是治療有精神疾病之性侵害犯罪害加害人。

考量性侵害犯罪加害人強制治療之需求與日俱增，且此強制治療之模式尚在剛剛發展之際，國內應有一專責機構執行並積累本土性侵加害人強制治療之經驗，以供後續治療、政策及立法上的參考。故應設置治療專區，以執行性侵害犯罪防治法第 22 條之 1 之強制治療，保障收容人權益。因此引進醫療專業及處遇作為，強化收容人之矯治處遇作為，實施治療處遇以期提昇預防再犯效果。

貳、計畫依據

一、性侵害犯罪防治法第 22 條之 1。

二、性侵害犯罪防治法第 22 條之 1 加害人強制治療作業辦法。

三、法務部 103 年 9 月 23 日中監教字第 10361008760 號函辦理。

參、計畫目的

一、藉由辦理此計畫落實性侵害防治法強制治療之立法意旨，提昇性侵害加害人再犯預防成效。

二、藉由精神醫療專業人員之臨床診斷、醫療處置及輔導，改善個案異常或偏差之人格特質與行為模式，並加以輔導協助個案重建自我價值，並協助銜接回歸社區之後續追蹤輔導與治療，以期恢復正常社會功能。

肆、實施對象

經法院依性侵害犯罪防治法第 22 條之 1 裁定之強制治療受處分人。

伍、專業團隊

組織草屯療養院『執行性侵害犯罪加害人強制治療計畫』團隊：治療團隊組成人員有，主任醫師 1 名，司法精神醫學組主治醫師 2 名、護理師 6 名、臨床心理師 2 名、社會工作師 2 名、職能治療師 2 名，另聘有 1 名行政管理人員。本院將組成具有多元專業領域的新醫療團隊，以提供完整且專業的強制治療服務。

本團隊將聘請具有豐富性侵害加害人治療經驗的資深治療師或醫師定期進行督導及教育訓練，督導及教育訓練內容包括：團體心理

治療的內容規劃與執行以及治療師專業治療品質之監測。

陸、實施方式與執行處所

一、收治空間：

大肚山莊(法務部矯正署臺中監獄忠區 2 樓舍房)，包含受處分人房舍及行政、辦公及休息空間等，安全管理由保全人員辦理。

二、收治容額：

初期預計收容量 24 名，逐量增加，最大收容量 40 名。

三、收治流程：

收治流程依「性侵害犯罪防治法第 22 條之 1 加害人強制治療作業辦法」等相關規定辦理。流程圖詳見附件一。

四、業務內容：

(一)核心治療：安排精神科醫師、臨床心理師、社會工作師實施

強制治療，包含團體和個別治療，每週至少 2 次，每次 40 分鐘以上。

(二)心理治療團體：如合宜的人際互動、人我分際、衝動控制、

社交技巧等，安排護理師、社會工作師、精神復健管理師、職能治療師等人員實施，每週至少 5 次。

(三)人際互動訓練：本處所以全日收容方式進行，將認知教育、

生活輔導、衛生教育、職能訓練、支持性會談等，落實於生活之中，以增進其自我控制和自我察覺能力，安排護理師、社會工作師、精神復健管理師、職能治療師等人員實施，每週至少 5 次。

五、強制治療與評估內容：

- (一)依「性侵害犯罪防治法第 22 條之 1 加害人強制治療作業辦法」相關規定，由具有證照之精神科專科醫師、臨床心理師、社會工作師等相關醫事人員，對受處分人實施評估與治療治療(含診斷、心理衡鑑、藥物治療、個別或團體之心理治療、社會工作評估處置與服務等)。
- (二)受處分人入所時，由精神科專科醫師、臨床心理師、社會工作師、職能治療師在二月內完成受處分人處遇評估報告書，評估次數由治療師依受處分人之情況決定，至少 1 次。
- (三)於受處分人入院二月內完成身心狀態初步評估，並提交受處分人處遇評估報告書擬定治療計畫，並延聘院外專家進行治療計畫討論與修訂。治療期間得聘請專家督導召開個案討論會，以修訂或持續治療方向，並將上開報告書及會議紀錄函報衛生福利部，副知法務部矯正署及法務部矯正署臺中監獄。

(四) 核心治療團體進行形式與次數：針對再犯預防、衝動控制、性心理偏差為主題，每 2 個月為一次課程之循環，每個團體人數為約 6 名，每個團體每週進行 1 次治療，每次 1 小時，由 2 位治療師帶領，分別由本院治療專業團隊中之臨床心理師、社會工作師擔任治療師。

(五) 心理治療團體進行形式與次數：針對人際互動、衝動控制、法治教育、同理心等為主題，每 2 個月為一次課程之循環，每個團體人數為約 12 名，每個團體每週進行 5 次治療，每次 1 小時，由 2 位治療師帶領，分別由本院治療專業團隊中之職能治療師、護理師擔任治療師。

(六) 個別治療進行形式與次數：針對高風險、人格違常、心理病態、性偏差之特殊個案以個別心理治療方式進行，每週 1-5 次(視個案狀態而定)，每次一小時，由本院治療專業團隊中之精神科醫師、臨床心理師擔任治療師。

每週治療課程一覽表：

	週一	週二	週三	週四	週五
上午	核心團體	核心團體	核心團體	核心團體	衛教團體
	核心團體	核心團體	核心團體	核心團體	職能活動

	個別心理治療	個別心理治療	個別心理治療	個別心理治療	個別心理治療
	心理治療團體	心理治療團體	心理治療團體	心理治療團體	心理治療團體
下午	職能活動	職能活動	職能活動	職能活動	職能活動
			特殊心理治療		

六、治療成效之評估與鑑定：

依性侵害犯罪防治法第 22 條之 1 加害人強制治療作業辦法第 11 條，治療處所應成立治療評估小組，鑑定、評估受強制治療處分人之再犯危險是否顯著降低，並將檢具治療、評估結果通知強制治療受處分人、該管地方法院檢察署檢察官、縣市主管機關，並副知衛生福利部、法務部矯正署、法務部矯正署臺中監獄。於受處分人結案但未奉准釋放前，持續施予個別團體講習、諮詢、輔導或教育，強化治療效果。

七、其他疾病就醫費用和方式：

依據性侵害犯罪防治法第二十二條之一加害人強制治療作業辦法第 8 條規範，受處分人因強制治療以外其他疾病需要藥物或移送醫院住院治療時，其所需藥物及住院費用由健保給付。健保部分負擔、掛號費或健保不給付項目由承攬之醫療機構向受處分人收款。外送就醫細節將與法務部矯正署臺中監獄和培德醫院共同討論後擬定。

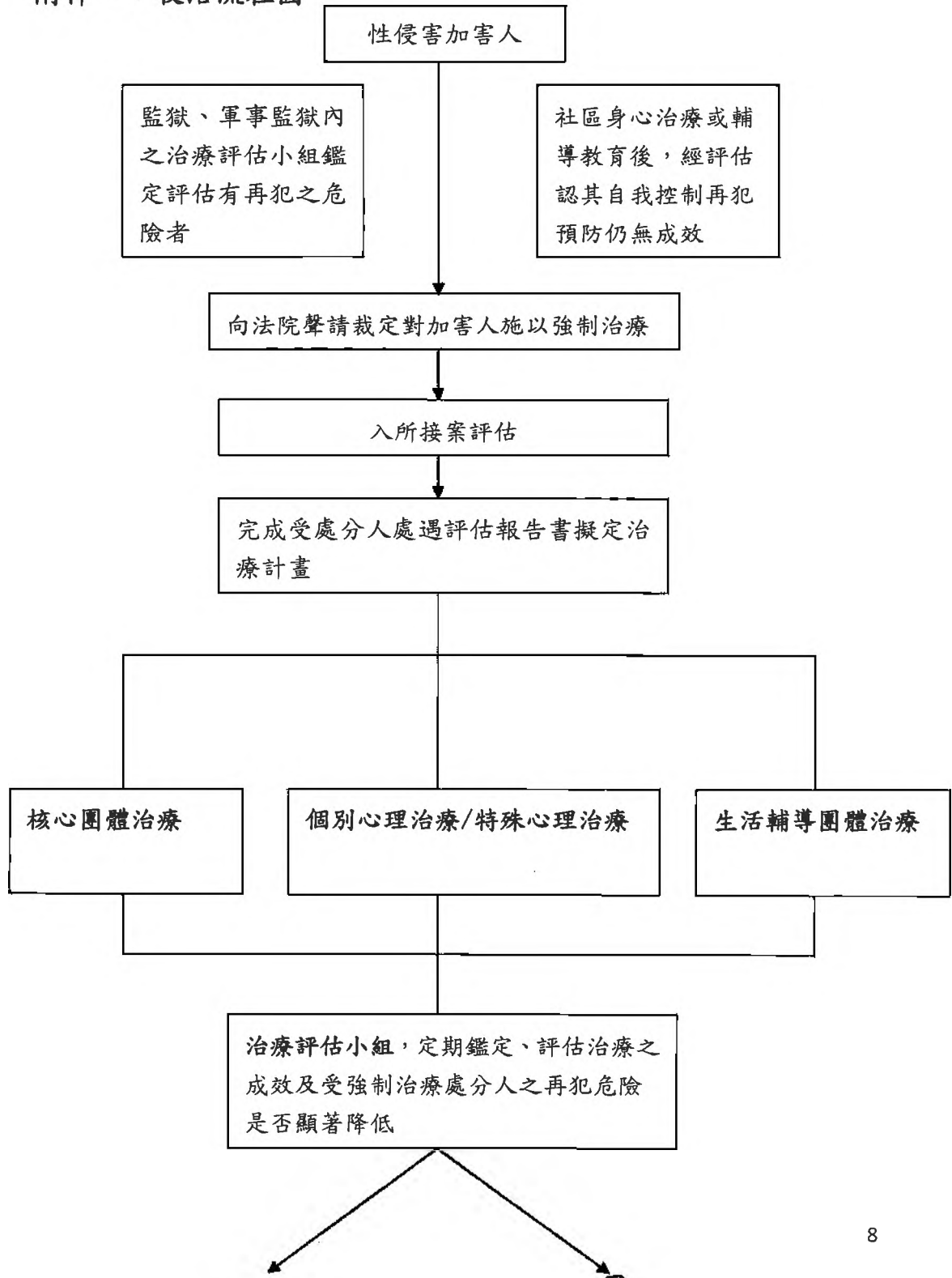
八、其他：

實施內容如有未盡事宜，另依實際需要修正或另行補充規定。

柒、計畫經費

經費依據衛生福利部制定標準，向衛生福利部申請。

附件一：收治流程圖



顯著降低：
向法院、軍事法院聲
請停止強制治療。

未顯著降低：
繼續強制治療。

陳明珠

寄件者: 金珮智 <puni870@gmail.com>
寄件日期: 2020年12月24日星期四 上午 8:30
收件者: sweet484@judicial.gov.tw
主旨: 草療-大肚山莊國有房地租賃契約
附件: img-201223101838.pdf

明珠小姐您好：

附件為大肚山莊國有房地租賃契約

請問是這份嗎？

珮智敬上

衛生福利部草屯療養院
542 南投縣草屯鎮玉屏路 161 號
醫學教育委員會研究專員 金珮智
049-2550800 轉 2053

This message has been analyzed by Deep Discovery Email Inspector.

法務部矯正署臺中監獄經管國有房地
出租衛生福利部草屯療養院租賃契約書



承租人：衛生福利部草屯療養院

法定代理人：院長 簡以嘉

電話：049-2550800

住址：南投縣草屯鎮御史里 14 鄰玉屏路 161 號

法務部矯正署臺中監獄經管國有房地出租

衛生福利部草屯療養院租賃契約書

出租機關：法務部矯正署臺中監獄

承租人：衛生福利部草屯療養院

訂定租賃契約如下：

第一條、租賃房地標示：

房屋	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷	弄	號	建號	樓層數	租用面積 (平方公尺)	備註
	臺中	南屯	培德				9	37-5	1	955.39	
土地	縣市		鄉鎮市區	段	小段	地號		租用面積(平方公尺)			戒護區忠 區二樓
	臺中市	南屯	寶文			491		955.39			

第二條、用途：執行性侵害犯罪加害人強制治療等相關業務。

第三條、本租約為定期租賃契約，其期間自民國 104 年 2 月 1 日起至民國 109 年 12 月 31 日止。租期屆滿時，租賃關係即行消滅，出租機關不另通知。

承租人如有意續租，應於租期屆滿前三個月內，申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。逾期未換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

第四條、租金總額新台幣壹佰零捌萬伍仟伍拾伍元整，由承租人分 6 期於各期繳納期限前自動向出租機關繳納各期租金，第 1 年(民國 104 年 2 月 1 日起至民國 104 年 12 月 31 日止) 於 104 年 2 月底前繳納新台幣壹拾陸萬柒仟肆佰壹拾元整，第 2 年至第 6 年於每年 1 月底前繳納新台幣壹拾捌萬貳仟陸佰貳拾玖元整。

前項租金因房屋課稅現值變動，土地申報地價或租金率調整等因素，經出租機關評估須重新調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

第五條、承租人如欲變更租賃房地範圍，需先函知出租機關，俟出租機關同意後，重新計算租金並變更契約。

如因土地更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於租約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

第六條、承租人逾期繳納租金時，依下列標準加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予計收。
- (二) 逾期繳納在一個月以上者，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
- (三) 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

第七條、因本合約所生之相關稅捐，其負擔方式如下：

- (一) 租賃房地之房屋稅及土地稅，由出租機關負擔。
- (二) 工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令規定辦理。

第八條、本合約期間內，有關使用租賃標的物所生之水電費、環境清潔費、廢棄物處理費及其他一切必要費用，均由出租人負擔。

- (一) 水費以每人每月使用 7.5 度為基準，依當月實際收容人數與職員數量之總和計算用水量，乘以當時台灣自來水公司 1 度水收費標準覈實計算水費。
- (二) 電費每月依裝設於承租區域之電表實際用電量覈實計算電費。

第九條、承租人對租賃房地應盡善良保管責任，如房屋損毀，應於 3 日內通知出租機關查驗，其因承租人之故意或過失所致者，並應照出租機關規定價格賠償或按原狀修復，作為賠償，終止租約時不得要求補償。租賃土地如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

- (一) 堆置雜物。
- (二) 其他違反租賃物之效能之使用。

第十條、承租人應依建築法第七十七條規定，合法使用與其構造及設備安全，並自行維護修繕租賃房屋內外及附屬建築、庭院、圍牆等相關設備。

第十一條、承租人就租賃房屋為室內裝修時，應遵守建築法第七十七條之二規定如下：

- 記
- (一) 租賃房屋供公眾使用者，其室內裝修應申請審查許可，租賃房屋非供公眾使用者經內政部認有必要時，承租人亦應遵照辦理。
- (二) 裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- 皆，
- (三) 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- (四) 租賃房屋室內裝修應由內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

二類

第十二條、因承租人違反建築法之規定，經主管機關裁處出租機關之罰鍰或強制拆除等所需費用，應由承租人負擔，承租人並應負責改善，及一切損失之賠償責任。

第十三條、承租人使用租賃房地，應受下列限制：

- (一) 不得作違反法令或約定用途之使用。
- (二) 承租人應自行使用，不得擅自將租賃房地之全部或一部出租、將使用權轉讓他人或以其他任何方式由他人使用。

總

承租人未經出租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建。若經同意，而承租人裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，承租人應自行申請通過後始可為之，並應依法辦理施工監造，其費用由承租人自行負擔。

- 且
- 償
- 情
- (四) 承租人應保持所使用房地完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，承租人應自行負責處理並負損害賠償責任。

子：

承租人有違反前項約定之違約情事者，出租機關得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向承租人請求當月租金額 18 倍之違約金。

第十四條、承租人因使用或管理租賃物不當，損害人民生命、身體或財產，導致國家負損害賠償責任時，出租機關得向承租人求償。

第十五條、租賃關係存續期間，承租人因基地界址不明，或發生界址糾紛而須鑑界時，應自行向地政機關繳費申辦。

第十六條、承租人對於租賃物之全部或一部分不繼續使用時，應向出租機關申請退

租，交還租賃物。

第十七條、租賃房地有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

- (一)政府因舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
- (二)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
- (三)出租機關因開發利用或另有使用計畫有收回必要時。
- (四)承租人積欠租金達法定期數之總額時。
- (五)承租人違反本租約規定時。
- (六)租賃房屋滅失時。
- (七)承租人騰空申請退租時。

第十八條、終止租約時，承租人應將房屋整理回復原狀後，交還出租機關。其由承租人修繕、改建或增建部分，應無條件交出租機關接管收歸國有，並放棄任何補償或公法上任何拆遷補償權利。

第十九條、承租人如有積欠租金或不繳違約金、賠償金或不履行本租約時，出租機關得自承租人已付租金中扣抵；其有不足者，得通知承租人給付，承租人應付賠償之完全責任。

第二十條、承租人之住址、電話有變更時，應由承租人通知出租機關記載於「變更記事」欄。

第二十一條、本租約第一條、第四條及第五條所載事項，如有變更時，出租機關應於「變更記事」欄內記載，並通知承租機關。

第二十二條、因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以臺中地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條、本租約乙式4份，由出租機關及承租人各執正本2份。

第二十四條、特約事項：無。

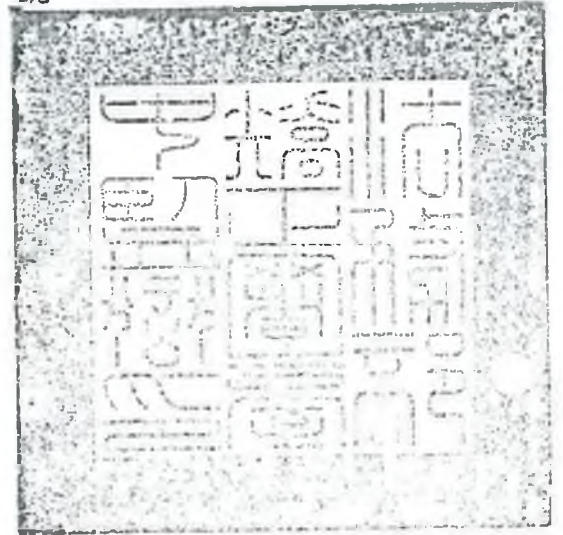
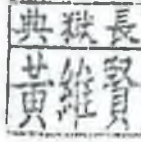
出租機關：法務部矯正署臺中監獄

法定代理人：典獄長 黃維賢

統一編號：52020604

住址：臺中市南屯區培德路9號

電話：04-23891296



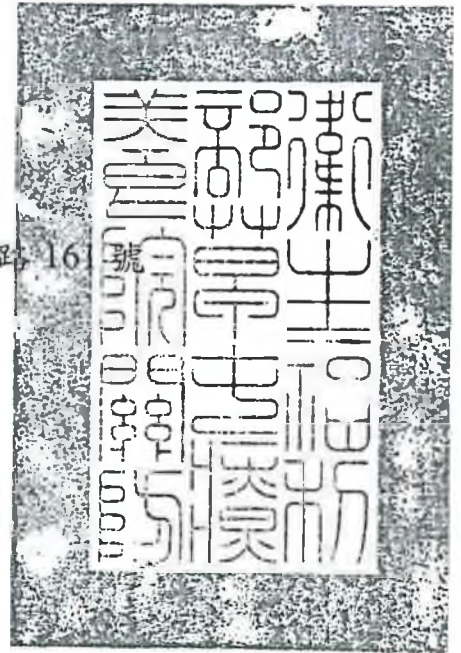
承租人：衛生福利部草屯

法定代理人：院長 簡以嘉

統一編號：61945732

住址：南投縣草屯鎮御史里14鄰玉屏路16號

電話：049-2550800



中華民國 104 年 2 月 1 日

承
放
機
租
更
舊
去

變更記事 (本欄由出租機關填寫)

項次	日期	內容	備註



壹

貳

參

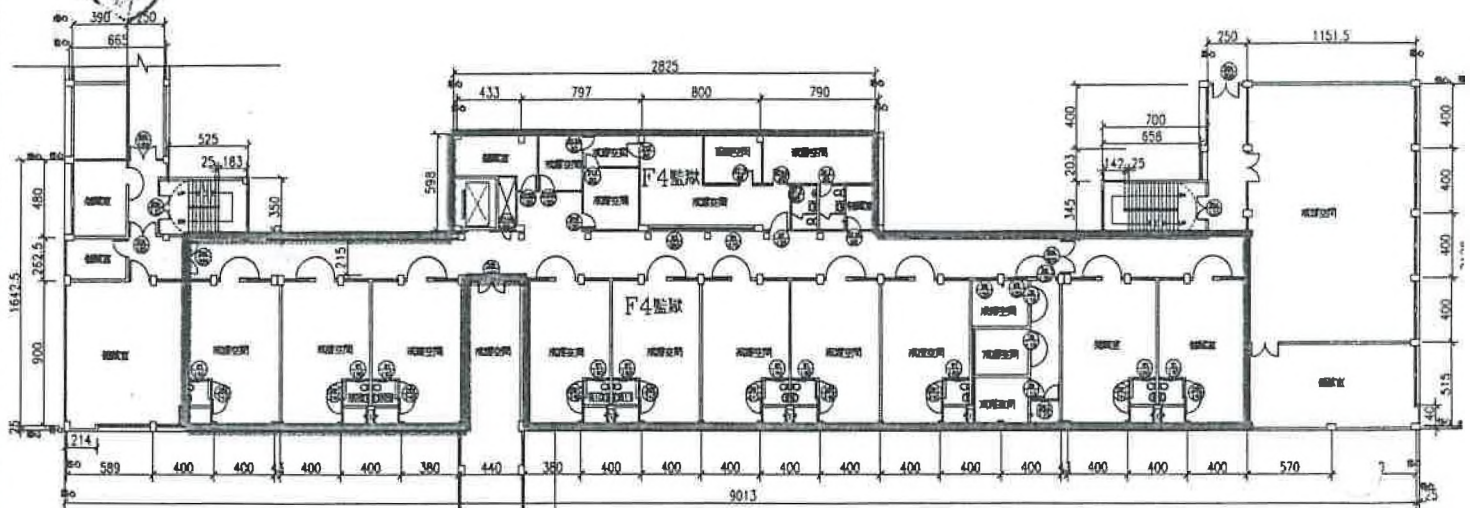
法務部矯正署臺中監獄經管國有房地出租
衛生福利部草屯療養院租金計算方式

(租期 104 年 2 月 1 日~109 年 12 月 31 日)

壹、法源依據：

- 一、國有財產法第 28 條：主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。
- 二、國有財產法施行細則第 25 條：本法第二十八條所稱處分，係指出售、交換、贈與或設定他項權利；所稱收益，係指出租或利用。
本法第二十八條但書所稱不違背其事業目的，係指主管機關或管理機關之組織法規或其主管法律規定，得將經管之財產提供他人使用；所稱不違背其原定用途，係指管理機關依計畫及規定用途使用中，兼由他人使用者。

貳、租用面積：忠區二樓租用樓地板面積共 955.39 平方公尺。



法務部矯正署臺中監獄忠區二樓平面圖

參、土地租金：

- 一、依「國有公用不動產收益原則」第四條第二項第一目規定：「基地年租金不得低於於當期土地申報地價總額乘以百分之五」。
- 二、算式：
租用面積 955.39 平方公尺 \times 700 元(公告地價，註 1) \times 0.05 = 33,438.65 元
 \approx 33,439 元 / 年。

肆、房屋租金：

一、房屋年租金＝房屋課稅現值×10%×(出租面積土地/課稅面積)
房屋現值＝核定單價(元)×面積(m²)×(1－折舊率×折舊經歷年數)
×地段調整率×分層分攤率

- 1、本監建物於81年1月啟用(折舊年數22年)。
- 2、地段調整率(培德路)：70%。
- 3、本監建築物房屋構造，以鋼筋混凝土造3樓第二類(醫院)核定單價2,860元/m²。
- 4、折舊率：1%。
- 5、分層分攤率：無。

二、算式：忠區總面積：8,295 m²(課稅面積)。

$$\begin{aligned} \text{忠區房屋現值} &= 2,860 \text{ 元} \times 8,295 \text{ m}^2 \times (1 - 1\% \times 22) \times 70\% \\ &= 12,953,140 \text{ 元。} \end{aligned}$$

*租用面積 955.39 m²。

$$\begin{aligned} \text{*房屋年租金} &= 12,953,140 \times 10\% \times (955.39 / 8,295) \\ &= 149,190 \text{ 元/年。} \end{aligned}$$

伍、租金合計：

一、土地租金：第1年(104/2/1~104/12/31)繳納 33,439 元*11/12≐30,652 元
第2年至第6年每年每次繳納 33,439 元。

二、房屋租金：第1年租約 104/2/1~104/12/31 繳納 149,190*11/12≐136,758 元。
第2年至第6年每年每次繳納 149,190 元。

三、租金總額：[30,652+(33,439×5)]+[136,758+(149,190×5)]
=197,847+882,708=1,080,555 元，分6次繳納
第1年租約 104/2/1~104/12/31 繳納 30,652+136,758=167,410 元。
第2年至第6年每年每次繳納 182,629 元。

註1：102年1月1日地價調整為700元。