



中央各機關辦公房舍租金之探討

國有非公用土地房舍面積及價值均相當龐大，惟中央政府每年仍編列高額租金租用辦公房舍，致屢遭外界質疑未能有效利用國家資源。本文爰就財政部國有財產署統籌調配各機關辦公房舍機制與近年中央各機關辦公房舍租金預算編列情形等予以簡要說明及分析，並研提建議改進方向供各界參考。

翁燕雪、李培源（行政院主計總處公務預算處科長、視察）

壹、前言

國有財產之統籌調配為財政部國有財產署（以下簡稱國產署）職掌業務，該署近年為降低中央各機關辦公房舍租金及協助推動社會住宅政策，對參與都市更新分回之國有房地，積極調配在外租用辦公房舍之中央機關進駐或提供地方政府興辦社會住宅，中央各機關辦公房舍租金已呈現減少趨勢，107 年度較 103 年度減少 2.54 億元或 12.2%。

惟近年監察院及立法院等

外部監督機關針對各機關國內外辦公房舍購置及租用情形，認為仍有每年編列高額預算租用國內辦公房舍，未能有效運用國家資源，以及駐外館舍購置規劃未臻周全或進度落後等情形，要求相關機關應積極檢討改善。

本文爰就國產署統籌調配各機關辦公房舍機制及近年中央各機關辦公房舍租金預算編列情形等予以簡要說明及分析，並研提建議改進方向供各界參考。

貳、國產署協助各機關辦公房舍機制

一、相關規定

- (一) 國產署組織法第 2 條：
國產署職掌國有財產之清查、管理及統籌調配等事項。
- (二) 國有財產法
 - 1. 第 4 條：國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類，公用財產包括公務用財產、公共用財產及事業用財產，非公用財產，係

指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產。

2. 第 38 條：非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。

(三) 各機關單位預算執行要點

1. 第 18 點：依法律、契約編列之房舍租金不得移作他用。
2. 第 24 點：中央政府各機關需新增或租約到期繼續租用辦公房舍，應先洽國產署及調整現有辦公房舍確無適用房舍後，始得依規定辦理租用。

(四) 中央各主管機關編製

108 年度概算應行注意辦理事項第 4 點：各機關建置國內辦公廳舍（包括興建、改建、租用及購買以辦公為主要用途之廳舍）應力求摺節，除業務迫切需要或賡續辦理之計畫外，均應暫緩編列。

二、國產署協助各機關尋覓適用辦公房舍流程

據國產署統計，截至 107 年 4 月底國有非公用房舍計 4,562 棟，總面積 82.28 萬平方公尺，總價值 45.9 億元（房屋帳面價值，不含土地價值），其中閒置 2,394 棟，面積 30.17 萬平方公尺，價值 16.51 億元（房屋帳面價值，不含土地價值），分別占總面積及總價值之 36.7% 及 36%。

目前各機關如有辦公房舍空間需求，須依各機關單位預算執行要點規定，敘明所需面積及地點等條件後，洽請國產署提供適宜辦公房舍供選擇及辦理撥用。除需求機關以往曾有辦公房舍閒置或低度利用之情形，國產署會請其再檢討外，原則均尊重機關需求，依所列條件輸入國有非公用財產管理系統查詢。

經系統篩選後，如有符合條件之辦公房舍，國產署即提供機關評選，機關通常會派員會同國產署至現場勘察，如評估確符合需求，則繼續辦理後續撥用事宜，惟實務上常因房屋老舊須整修等原因而不願進駐，申請機關如無意願撥用，

國產署即函復未有適用房舍，便可辦理租用。

由上述流程可知，因為缺少審核機制，機關可能寬列所需空間面積，或要求樓地板載重、獨立門廳或電梯，或考慮交通便捷性，限定選址區域範圍，致目前雖有大量閒置國有非公用房舍，機關仍難以找到符合條件之辦公房舍，例如某機關曾函請國產署提供位於臺北市某行政區且近捷運站，面積 5,800 多平方公尺之辦公房舍，國產署未查得符合條件者，爰函復該機關無適用之閒置國有房舍，惟如以該機關預算員額及需求面積換算，每人平均使用 50 平方公尺，遠高於辦公處所管理手冊一般人員每人 8 平方公尺之規定，且大臺北地區交通便利，限制行政區範圍顯未合理。

參、中央各機關辦公房舍租金預算編列情形

一、近 5 年預算編列趨勢分析（下頁表 1）

論述》預算·決算

表 1 103 至 107 年度中央政府各機關辦公室租金編列情形表

單位：新臺幣千元

機關名稱	107 年度		106 年度		105 年度		104 年度		103 年度		107 年度較 103 年度增減			
	國內	國外	國內	國外	國內	國外	國內	國外	國內	國外	國內		國外	
											金額	百分比	金額	百分比
合計	1,831,203	981,440	1,880,349	997,752	2,143,912	1,089,773	2,089,056	1,103,844	2,084,779	1,151,387	-83,629	-9.0%	-169,947	-14.8%
總統府主管	250	-	250	-	250	-	500	-	500	-	-250	-50.0%	-	-
行政院主管	132,080	77,506	132,551	77,967	128,081	73,508	135,144	73,484	133,295	70,512	-8,209	-13.1%	6,994	9.9%
司法院主管	62,161	-	62,153	-	65,037	-	75,194	-	130,876	-	-68,715	-52.5%	-	-
監察院主管	176	-	176	-	176	-	176	-	176	-	-	0.0%	-	-
內政部主管	87,982	-	87,752	-	101,142	-	96,382	-	98,132	-	-10,150	-10.3%	-	-
外交部主管	883,156	873,465	898,735	888,363	1,088,609	980,581	1,007,131	993,046	1,033,661	1,022,811	-1,159	-10.7%	-149,346	-14.6%
國防部主管	4,564	4,444	4,564	4,444	4,159	4,009	5,208	5,058	4,859	4,714	-25	-17.2%	-270	-5.7%
財政部主管	93,004	-	116,121	-	130,243	-	113,747	-	111,831	-	-18,827	-16.8%	-	-
教育部主管	63	-	63	-	63	-	63	-	63	-	-	0.0%	-	-
法務部主管	76,569	-	79,268	-	103,150	-	106,163	-	114,497	-	-37,928	-33.1%	-	-
經濟部主管	64,701	5,512	68,995	6,000	82,040	5,175	85,912	5,388	88,360	7,166	-22,005	-27.1%	-1,654	-23.1%
交通部主管	57,619	-	78,929	-	78,042	-	77,769	-	75,949	-	-18,330	-24.1%	-	-
勞動部主管	238,973	-	210,500	-	215,599	-	219,034	-	73,021	-	165,952	227.3%	-	-
僑務委員會主管	20,189	20,189	20,558	20,558	26,080	26,080	26,448	26,448	21,643	21,643	-	-	-1,454	-6.7%
原子能委員會 主管	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400	-	-	-
農業委員會主管	36,172	324	37,405	420	37,189	420	42,624	420	68,026	420	-31,758	-47.0%	-96	-22.9%
衛生福利部主管	25,721	-	34,475	-	36,091	-	46,231	-	48,807	-	-23,086	-47.3%	-	-
文化部主管	13,480	-	13,480	-	13,480	-	17,116	-	46,873	24,121	-9,272	-40.8%	-24,121	-100.0%
海岸巡防署主管	2,493	-	2,924	-	3,031	-	2,764	-	2,760	-	-267	-9.7%	-	-
金融監督管理 委員會主管	31,450	-	31,450	-	31,450	-	31,450	-	31,450	-	-	0.0%	-	-

資料來源：作者自行整理。

103 至 107 年度中央各機關國內及國外辦公房舍租金預算分別編列 20.85 億元、20.89 億元、21.44 億元、18.8 億元及 18.31 億元，呈現先增後減趨勢（附圖），107 年度較 103 年度減少 2.54 億元或 12.2%。

（一）國內辦公房舍

103 至 107 年度國內辦公房舍租金預算分別編列 9.34 億元、9.85 億元、10.54 億元、8.82 億元及 8.5 億元，呈現先增後減趨勢，107 年度較 103 年度減少 0.84 億元

或 9%，主要編列機關為勞動部主管、財政部主管、法務部主管、內政部主管及司法院主管。

104 年度較 103 年度增加 0.51 億元，主要係因勞動部勞工保險局改制行政機關，原編列於營業基金預算之辦公室租金 1.46 億元改編列公務預算；105 年度較 104 年度增加 0.69 億元係因外交部編列租用北美事務協調委員會辦公室一次性租金 0.88 億元。排除上開特殊因素後，

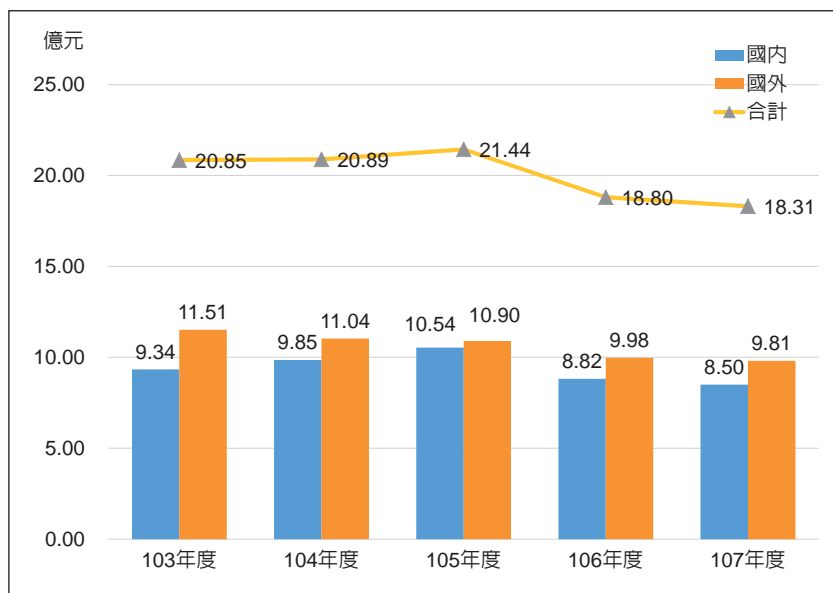
國內辦公房舍租金預算呈現逐年減少趨勢，主要原因為遷入新建辦公大樓或進駐閒置辦公房舍，例如：

1. 司法院主管減少 0.69 億元或 52.5%，主要係因臺北高等行政法院、法官學院大樓遷入新建辦公大樓。
2. 法務部主管減少 0.38 億元或 33.1%，主要係因廉政署遷入國防部博愛大樓，桃園、新竹及彰化地檢署遷入新建大樓。
3. 行政院農業委員會主管減少 0.32 億元或 47%，主要係因林務局農林航空測量所、漁業署及防檢局進駐新建合署辦公大樓。

（二）國外辦公房舍

103 至 107 年度國外辦公房舍租金預算分別編列 11.51 億元、11.04 億元、10.9 億元、9.98 億元及 9.81 億元，呈現逐年減少趨勢，107 年度較 103 年度減少 1.7 億元或 14.8%，主要編列機關為外交部，減少主因包括駐外單位合署辦公、取得長期租金優惠或遷入購置館舍

附圖 103 至 107 年度中央各機關國內及國外辦公房舍租金預算編列



資料來源：作者自行整理。

論述》預算·決算

表 2 107 年度中央各機關辦公室租金編列金額及面積

單位：平方公尺、新臺幣千元

機關名稱	合計	租金預算數			
		國內		國外	
		金額	租用面積	金額	租用面積
合計	1,831,203	849,763	301,214.03	981,440	86,052.48
總統府主管	250	250	83.06	-	-
行政院主管	132,080	54,574	9,093.12	77,506	2,679.24
司法院主管	62,161	62,161	17,013.36	-	-
監察院主管	176	176	687.91	-	-
內政部主管	87,982	87,982	34,279.06	-	-
外交部主管	883,156	9,691	2,234.65	873,465	80,488.22
國防部主管	4,564	120	30.00	4,444	300.00
財政部主管	93,004	93,004	57,605.13	-	-
教育部主管	63	63	44.96	-	-
法務部主管	76,569	76,569	25,433.93	-	-
經濟部主管	64,701	59,189	20,077.92	5,512	200.33
交通部主管	57,619	57,619	59,771.90	-	-
勞動部主管	238,973	238,973	46,190.92	-	-
僑委會主管	20,189	-	-	20,189	2,324.69
原能會主管	400	400	198.34	-	-
農委會主管	36,172	35,848	7,620.12	324	60.00
衛福部主管	25,721	25,721	7,748.34	-	-
文化部主管	13,480	13,480	2,154.24	-	-
海巡署主管	2,493	2,493	3,727.07	-	-
金管會主管	31,450	31,450	7,220.00	-	-

註：因部分機關非租滿全年，爰無法分析其平均每月租金。
資料來源：作者自行整理。

等，例如購置駐歐盟兼駐比利時代表處及駐芝加哥辦事處。

外交部為節省租金支出，並配合政府推動駐外單位合署辦公及統一指揮政策，92 年時經行政院核定「外交部購建駐外館、宿舍分級表」，規劃 15 年完成 12 處館、宿舍購建計畫，惟實務上因受駐在國政治情勢、房地產景氣供需情形及市場有無合適標的物等因素影響，致推動期程難以掌控，目前僅完成購置 6 處。

二、107 年度預算編列情形（表 2）

（一）國內辦公房舍

107 年度國內辦公房舍租金預算編列 8.5 億元，租用面積合共 30.12 萬平方公尺，主要為勞動部及所屬勞工保險局、職業安全衛生署、勞動基金運用局編列 2.39 億元，租用 4.62 萬平方公尺；財政部臺北、高雄、北區、中區與南區國稅局及關務署編列 0.93 億元，租用 5.76

萬平方公尺；內政部及所屬營建署、警政署、消防署及移民署編列 0.88 億元，租用 3.43 萬平方公尺。

從租用機關可發現，大多係因業務具轄區特性，需分散各地設置辦公場所以利為民服務。另行政院所屬二級機關中，僅有行政院公共工程委員會及勞動部無自有房舍，目前分別向中油公司及合作金庫銀行租用房舍，國產署已調配此二機關未來將進駐都更案預計分回之房舍。

（二）國外辦公房舍

107 年度國外辦公房舍租金預算編列 9.81 億元，租用面積合共 8.61 萬平方公尺，主要為外交部駐外使領單位、文化中心及漁業單位（協助處理涉外漁業相關事務）編列 8.73 億元，租用 8 萬平方公尺；大陸委員會香港事務局及澳門事務處編列 0.78 億元，租用 0.27 萬平方公尺；僑務委員會各華僑文教服務中心編列 0.2 億元，租用 0.23 萬平方公尺，以

上係因機關職掌涉及對外事務，爰須於國外設置辦公處所。

肆、外界所提檢討意見及綜整研析改進方向

一、外界所提檢討意見

近年監察院與立法院等外部監督機關多次針對中央各機關國內外辦公房舍購置及租用情形提出檢討改善意見，例如 104 年度總決算審核報告、106 年度監察院調查報告、106 年度立法院預算中心專題研究、107 年度總預算評估報告及總預算通案決議等，相關意見包括：

- （一）中央政府財產數額龐大，國有房地閒置時有所聞，惟每年仍需編列高額租金預算，顯示國家資源運用效率有待提升，要求各機關應儘速檢討租用現址房舍之必要性及適當性，儘量運用現有國有房舍。
- （二）國產署每年至少需辦理

一次全面性調查，以掌握各機關之廳舍需求。

- （三）駐外館舍購置計畫推動過程有規劃未臻周全或進度落後，致實際購置經費較原核定數額增加甚多情事，允宜檢討積極辦理，並作為後續購置其他館舍參考。

二、綜整研析改進方向

針對上述意見，並考量國產署調配辦公房舍機制、政府財政狀況及有效利用現有資源等面向後，建議未來可從以下方向檢討改進，以提升國有財產使用效益，減少不必要租金支出：

- （一）國內辦公房舍如全數改租為買所需經費龐大，建議各機關應檢討現行租用辦公房舍之必要性，並以新增或租約即將到期及長年在外租賃者，優先運用現有國有房舍：
 1. 近年國內辦公房舍租金預算雖已逐年下降，惟 107 年度預算數仍達 8.5 億元，

論述》預算·決算



如考量機關辦公處所之安定性，改租為買，則以不動產租金年報酬率 3% 反推估算，約需 280 億餘元，且目前仍有大量閒置國有非公用房舍，爰宜請各機關檢討現行租用辦公房舍之必要性，優先利用現有閒置國有非公用房舍。

2. 考量閒置國有非公用房舍常有年久失修情形，機關遷入恐須花費高額翻修費用，以 107 年度租用面積 30.12 萬平方公尺，按共同性費用編列基準之一般辦公室翻修費每平方公尺 7,350 元至 8,570 元計算，至少需 22 至 25 億餘元，且倘提前解約尚須支付違約金，現有裝修、設備又無法移用，反造成浪費，爰建議應以擬新增或租約即將到期，以及長年在外租賃之機關優先辦理。

(二) 國產署可會同相關機關建立審核機制，確保各機關辦公房舍需求之合理性，並定期調查及主動提供機關適用國有房

舍：

1. 國產署目前對各機關辦公房舍空間需求案，並未審核其需求之合理性，致可能因機關要求條件過多或過高，而難以找到符合之辦公房舍，爰建議該署可會同相關機關建立審核機制，對需求面積過高或地點等條件限制過多之機關，請其調整或說明必要性，並提供其他地點之合適房舍供其評估，機關倘予拒絕，亦應敘明原因，並由會審機關審查其合理性。
2. 另國產署應定期調查各機關租用辦公房舍情形，主動篩選適合機關使用之閒置國有房舍，提供機關參考，以提升國家資源使用效益。

(三) 國外辦公房舍部分因須考量原租賃處所之租約效期、駐在國政經情勢及房地產景氣等因素，問題較為複雜，建議外交部依立法院、審計部及監察院等機關意見，

檢討相關作法，以加速駐外館舍購置程序，對暫無法購置之駐外館舍，則可爭取長期租金優惠或與相鄰之駐外單位合署辦公，降低整體租金支出。

伍、結語

中央各機關國內外辦公房舍租金近年透過自建、合署辦公、運用閒置辦公房舍及改租為買等方式，已呈減少趨勢，惟每年租金預算仍達 10 餘億元，經整理分析現行辦公房舍調配機制、各機關租金預算編列情形及審計部等外部監督機關意見後，建議國內辦公房舍部分應檢討優先利用現有閒置國有非公用房舍及強化相關調配機制，國外辦公房舍部分則應儘速檢討調整購置程序，加速辦理，期望透過以上作法，能持續降低租金支出，提升國有財產使用效率，減輕外界疑慮。❖