

臺中市各工會租賃勞工服務中心租金計算方式指導原則第七點修正總說明

有關「臺中市市有房地租金率基準」，已於一百一十二年十一月六日廢（停）止適用，另於同日新訂「臺中市市有公用不動產收益原則」，配合適用法規調整，爰修正第七點第一款規定。

臺中市各工會租賃勞工服務中心租金計算方式指導原則第七點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>七、租金計算方式：</p> <p>(一) 參考民法、<u>臺中市市有公用不動產收益原則</u>及住宅租賃契約應約定及不得約定事項規定，訂定租金算式如下：土地申報地價總額*5%*租賃面積比例+稅捐稽徵機關房屋課稅現值*10%*租賃面積比例+雜費分攤。</p> <p>(二) 雜費計算：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應包含勞服中心水電費、相關管理費及維護修繕費，並以契約到期前一年度金額為計算基準。 分攤方式以工會佔勞服中心各樓層區域比例計算，另地下室以全區計，說明如下： <ol style="list-style-type: none"> 東區勞服中心新館：進駐工會約佔各樓層1/4，1至3樓計有12區域，另4 	<p>七、租金計算方式：</p> <p>(一) 參考民法、臺中市市有房地租金率基準及住宅租賃契約應約定及不得約定事項規定，訂定租金算式如下：土地申報地價總額*5%*租賃面積比例+稅捐稽徵機關房屋課稅現值*10%*租賃面積比例+雜費分攤。</p> <p>(二) 雜費計算：</p> <ol style="list-style-type: none"> 應包含勞服中心水電費、相關管理費及維護修繕費，並以契約到期前一年度金額為計算基準。 分攤方式以工會佔勞服中心各樓層區域比例計算，另地下室以全區計，說明如下： <ol style="list-style-type: none"> 東區勞服中心新館：進駐工會約佔各樓層1/4，1至3樓計有12區域，另4 	<p>將「臺中市市有房地租金率基準」修正為「臺中市市有公用不動產收益原則」。</p>

<p>樓面積較小以1區域計、地下室僅停車使用以1區域計，共計14區域。</p> <p>(2) 沙鹿區勞服中心：進駐工會約佔各樓層1/6，本局權責為2層樓，計有12區域，另地下室僅供避難空間用以1區域計，以13區域計。</p> <p>(3) 東區勞服中心舊館及豐原區勞工休閒活動中心全棟代管，無須計算區域。</p> <p>3. 如有以下情形不計入雜費計算：</p> <p>(1) 勞服中心租賃空間已設置獨立水錶或電錶者由工會自行繳納水費或電費者。</p> <p>(2) 委外管理之勞服中心，其維護修繕費已包含於委託管理費</p>	<p>樓面積較小以1區域計、地下室僅停車使用以1區域計，共計14區域。</p> <p>(2) 沙鹿區勞服中心：進駐工會約佔各樓層1/6，本局權責為2層樓，計有12區域，另地下室僅供避難空間用以1區域計，以13區域計。</p> <p>(3) 東區勞服中心舊館及豐原區勞工休閒活動中心全棟代管，無須計算區域。</p> <p>3. 如有以下情形不計入雜費計算：</p> <p>(1) 勞服中心租賃空間已設置獨立水錶或電錶者由工會自行繳納水費或電費者。</p> <p>(2) 委外管理之勞服中心，其維護修繕費已包含於委託管理費</p>	
---	---	--

<p>用內，故維護修繕費不計入。</p> <p>(3) 東區勞服中心舊館由台中市總工會、豐原區勞工休閒活動中心由臺中直轄市總工會全棟代管，相關管理費及各項維護修繕費由工會自行負擔，不計入雜費計算。</p> <p>(三) 豐原區勞工休閒活動中心之土地屬臺中直轄市總工會所有，土地租金與房屋租金相抵，免收取租金。</p> <p>(四) 各勞服中心租金計算方式詳如附表。</p>	<p>用內，故維護修繕費不計入。</p> <p>(3) 東區勞服中心舊館由台中市總工會、豐原區勞工休閒活動中心由臺中直轄市總工會全棟代管，相關管理費及各項維護修繕費由工會自行負擔，不計入雜費計算。</p> <p>(三) 豐原區勞工休閒活動中心之土地屬臺中直轄市總工會所有，土地租金與房屋租金相抵，免收取租金。</p> <p>(四) 各勞服中心租金計算方式詳如附表。</p>	
--	--	--

臺中市各工會租賃勞工服務中心租金計算方式指導原則

中華民國110年01月20中市勞福字第1100001555號函訂定
中華民國110年10月08中市勞福字第1100050333號函修正
中華民國113年11月20中市勞福字第1130061410號函修正
中華民國113年12月20中市勞福字第1130067188號函修正

一、臺中市政府勞工局(以下簡稱本局)為統一本市各工會租賃本局所轄勞工服務中心(以下簡稱勞服中心)空間租金計算之標準，特訂定本指導原則。

二、本市工會如需租賃勞服中心空間，應經本局同意後由雙方簽訂契約，並於契約敘明租賃空間。

三、工會租賃勞服中心之期間以四年為原則。

四、租賃期間工會應注意維護週邊環境及公共設施等場地整潔，並善盡財物維護管理之責。

五、工會租賃勞服中心不得私自出借、轉租、分租或將使用權轉讓他人及頂替他人使用，於本指導原則訂定前已有提供其他工會使用之情形者，以只出不進原則辦理，不得供新工會進駐。惟豐原區勞工休閒活動中心係由臺中直轄市總工會提供土地予本局興建，爰該中心之使用由該工會自行訂定管理維護計畫辦理。

六、勞服中心之房屋稅或地價稅等稅捐由土地或建物所有權人負擔。

七、租金計算方式：

(一)參考民法、臺中市市有公用不動產收益原則及住宅租賃契約應約定及不得約定事項規定，訂定租金算式如下：土地申報地價總額*5%*租賃面積比例+稅捐稽徵機關房屋課稅現值*10%*租賃面積比例+雜費分攤。

(二)雜費計算：

1. 應包含勞服中心水電費、相關管理費及維護修繕費，並以契約到期前一年度金額為計算基準。

2. 分攤方式以工會佔勞服中心各樓層區域比例計算，另地下室以全區計，說明如下：

- (1) 東區勞服中心新館：進駐工會約佔各樓層1/4，1至3樓計有12區域，另4樓面積較小以1區域計、地下室僅停車使用以1區域計，共計14區域。
- (2) 沙鹿區勞服中心：進駐工會約佔各樓層1/6，本局權責為2層樓，計有12區域，另地下室僅供避難空間用以1區域計，以13區域計。
- (3) 東區勞服中心舊館及豐原區勞工休閒活動中心全棟代管，無須計算區域。

3. 如有以下情形不計入雜費計算：

- (1) 勞服中心租賃空間已設置獨立水錶或電錶者由工會自行繳納水費或電費者。
 - (2) 委外管理之勞服中心，其維護修繕費已包含於委託管理費用內，故維護修繕費不計入。
 - (3) 東區勞服中心舊館由台中市總工會、豐原區勞工休閒活動中心由臺中直轄市總工會全棟代管，相關管理費及各項維護修繕費由工會自行負擔，不計入雜費計算。
- (三) 豐原區勞工休閒活動中心之土地屬臺中直轄市總工會所有，土地租金與房屋租金相抵，免收取租金。
- (四) 各勞服中心租金計算方式詳如附表。

八、本指導原則奉核後，自各工會簽訂新契約起適用。

臺中市各工會租賃勞工服務中心租金計算方式指導原則第七點附表

進駐場館名稱			租賃面積比例			租賃面積比例	雜費				
							水費	電費	管理費	維護修繕費	區域數
東區勞工服務中心(舊館)	土地申報地價總額	5%	0.154	房屋課稅現值	10%	0.367	工會自行負擔無須計入租金	工會自行負擔無須計入租金	工會自行負擔無須計入租金	工會自行負擔無須計入租金	工會自行負擔
東區勞工服務中心(新館)			0.011			0.033	以契約到期前一年度本局支出水費金額計算(已納入租金計算)	以契約到期前一年度本局支出電費金額計算(已納入租金計算)	以契約到期前一年度本局支出管理費(含管理人員1人薪資、清潔費、電梯保養、弱電系統、保全、保險)金額計算(已納入租金計算)	以契約到期前一年度本局支出各項維護修繕費金額計算(已納入租金計算)	14
沙鹿區勞工服務中心			0.013			0.019	以契約到期前一年度本局支出水費金額計算(已納入租金計算)	工會自行負擔無須計入租金	以契約到期前一年度本局委託管理費用金額計算(已納入租金計算)	工會自行負擔無須計入租金	13
豐原區勞工休閒活動中心			1			1	工會自行負擔無須計入租金	工會自行負擔無須計入租金	工會自行負擔無須計入租金	工會自行負擔無須計入租金	工會自行負擔

土地申報地價二年調整一次、房屋課稅現值每年調整、雜費每月浮動，惟考量契約穩定並簡化行政作業流程，本表以契約到期前一年度或當期金額為計算基準，並依指導原則第三點規定四年調整一次。