

金門國家公園管理處 函

地址：892金門縣金寧鄉伯玉路二段460號

聯絡人：鄔迪嘉

電話：313100 141

傳真：313144

電子郵件：judywu@kmnp.gov.tw

89350

金城鎮民權路226巷4弄22號4樓

受文者：福建金門馬祖地區建築師公會

發文日期：中華民國106年2月18日

發文字號：金企字第1061000736號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議記錄、簽到簿

主旨：檢陳本處106年2月9日辦理之「軍事營區活化利用為民宿或文創工作室之可行性討論會議」紀錄乙份，簽請鑒核。

說明：依本處106年1月25日金企字第1061000320號開會通知單續辦。

正本：藍委員明鑑、財政部北區國稅局金門稽徵所、金門縣消防局、金門縣政府建設處（建管課、工商課）、金門縣政府觀光處、金門縣稅務局、中華民國民宿協會全國聯合會、金門縣民宿旅遊發展協會、福建金門馬祖地區建築師公會

副本：本處鄭副處長瑞昌、蘇祕書承基、環境維護課、遊憩服務課、烈嶼區管理站、西區管理站、東區管理站

處長謝偉松

金門國家公園管理處會議紀錄

一、會議名稱：軍事營區活化利用為民宿或文創工作室之可行性討論會議

二、時間：106年2月9日（星期四）下午1時30分

三、地點：本處第一會議室

四、主持人：鄭副處長瑞昌

記錄：鄒迪嘉

五、出席人員：（如簽到表）

六、會議結論：

1.就軍事營區活化利用委外經營方向，與會專家學者就湖南高地案例較有共識，今日提出建議請環境維護課考量納入下期整建工程內容規劃辦理；迎賓館案例較多不同面向之考量，國家公園委外經營方式不僅由活化閒置資產、節省預算公帑之角度評估，也兼顧個別案例在軍管時期具有之歷史意義及標的特殊性，希望能兼具符合教育性、公益性、公共性及彰顯國家公園核心價值之目標。

2.本次座談會感謝與會專家學者提供寶貴意見，未出席單位亦提供書面意見，請企劃經理課綜整與會意見後再簽辦後續業務推動作業；本處將持續廣徵意見納入未來業務參考，務求經營管理業務更臻務實圓滿。

七、散會（下午17時10分）

八、與會發言意見摘要（依發言序）：

（一）金門縣消防局（書面意見）：本案營區活化使用，如規劃為民宿用途，應依民宿管理辦法第8條設置滅火器、住宅用火災警報器及緊急照明燈，並向主管機關申請後辦理審查；規劃為文創工作室或其他用途，如涉供公眾使用之性質，應依消防法規定委託消防設備師針對空間使用用途及面積，規劃各類消防安全設備配置，並向本局申請圖說審查及現場竣工查驗，於審查通過後本局將核發許可函文。

（二）金門縣建設處建管課（會前提供意見）：

1.尊重金門國家公園管理處建管權。

2.若以金門縣政府管轄範圍為例，軍事營區現依相關規定辦理免建照核發作業或變更使用作業，若不作為軍事使用則依96年訂定之「金門縣紀念性建築物認定基準」擬具申請資料（含營運計畫書）審議認定後，排除適用建築法全部或一部之規定，目前軍事營區第一案正由金門縣觀光處規劃送審申請中。金門縣唯一認定之紀念性建築物為金門舊酒廠行政

大樓（非軍事營區）因類別殊異，難以提供參考。

（三）金門縣建設處工商課（書面意見）：

1. 公司法及商業登記法，係規範經營主體。按公司係依公司法組織設立之法人，而獨資、合夥之商業則係依商業登記法組織設立之事業，二者設立之法律依據不同，故為不同之權利義務主體。
2. 又公司法及商業登記法所稱之公司及商業所在地，係指公司及商業法律關係之準據點。商業登記採準則主義，有關營業場所之管理非屬商業主管機關之職權範疇，應由建築管理、都市計畫、消防等相關法令管理。
3. 依商業登記法第5條規定，下列各款小規模商業，得免依本法申請登記：
 - A. 攤販。
 - B. 家庭農、林、漁、牧業者。
 - C. 家庭手工業者。
 - D. 民宿經營者。
 - E. 每月銷售額未達營業稅起徵點者。
4. 商業申請設立登記，應檢附下列文件：
 - A. 申請書。
 - B. 負責人之身分證明文件；屬於合夥組織者，並應檢具合夥人之身分證明文件及合夥契約書。
 - C. 資本額證明文件。
 - D. 所在地之建物所有權狀影本（建物所有權狀得以建物謄本、房屋稅籍證明、最近一期房屋稅單或其他得證明建物所有權人之文件代之）；所有權人非商業負責人或合夥人者，應附具所有權人同意書。（所有權人同意書得以商業與所有權人簽訂之租賃契約，或載明得辦理商業登記或供營業使用之商業負責人與所有權人簽訂租賃契約代之）。
5. 因申請商業登記時需檢附建物所有權狀影本或房屋稅籍證明書，有關軍事營區是否已經取得建物登記或房屋稅籍，並需貴處協助出具建物使用同意書，方可申請商業登記。
6. 有關未來委外經營模式，其對象是否先需取得公司登記或商業登記，始可參與投標，或是，開放自然人參與，得標後，貴處要求申請商業登記，非屬商業登記權責，請貴處自行審卓。
7. 依前述，申請商業登記需檢附登記所在地之建物所有權狀影本或其他得證明所有權之文件，並由所有權人出具同意文件。若無是項資料，則無法申請商業登記，故有關軍事營區房舍之所有權取得登記...等，宜請貴處注意。

（四）財政部北區國稅局金門稽徵所薛股長家麒：

- 1.商業登記由金門縣政府工商課受理，營業登記則由國稅局受理，兩者不同，在國稅局的立場希望兩者均登記俾能有完整資料，登記要件如同商業登記，即有房屋使用同意即可。
- 2.國稅局採實質課稅，若有對外銷售或提供勞務的話，不論銷售額多寡均應登記，但登記並不一定會課稅；若軍事營區未來活化為民宿為例，依財政部解釋函令，經營民宿並完成民宿登記者，規模若在5間房間、面積150 m²以下屬自己經營者，可免辦營業登記；離島依離島建設條例規定無論營業額多寡均免徵營業稅，但仍會累計課計營利所得，若是民宿經營完成營業登記，每月營業額超過20萬元即會核定使用統一發票，一般則免用統一發票可使用普通收據，民宿業者每年須陳報營利所得之結算申報以供稽查，並依累計之個人所得級距負擔不同稅賦。

(五) 藍委員明鑑：

- 1.若兩案建物登記為住家則僅能作為民宿，若要增加營收兼做賣店或餐廳則需變更使用執照。若委外經營規模擴大採促參方式亦可專案報行政院核定。
- 2.對於金門旅遊市場是否還有增加民宿供給量的空間需要再評估，觀察目前一般入住率僅兩、三成的情況下，純作民宿對經營者誘因不大，若能允許民宿兼作賣店或餐廳之混合使用，對潛在經營業者競爭現存的民厝民宿比較有吸引力。
- 3.湖南高地建議作為露營區規劃，其地點地勢較高，作民宿無隱私區隔在旅客安全上有慮，部分營舍可規劃作為露營區的服務空間；迎賓館若最終還是回歸旅館性質使用為宜，短期可以4~5房一泊二食的方式試點經營，但經營報酬率還要再精算。

(六) 福建省金門馬祖地區建築師公會梁副理事長耀南：

- 1.若兩案之現行土地使用分區未限制則可作為小型商業使用，金門縣政府政策允許混合住商使用，正研擬300 m²以下建築可開放一樓作為商店使用並免辦理變更使用執照之相關法制作業，另建物屬公共行政如社教館、社區中心等可作為安養設施，一定規模以下亦可免辦理變更使用執照，建議可洽詢金門縣政府相關法制作業進度，未來金管處轄內亦可針對不同屬性類別考量比照金門縣政府放寬土地使用限制。
- 2.迎賓館地下空間部分曾有居住及餐廳使用事實，是否可協調營建署引用地下建築物設計規範認證核發使用執照。

(七) 本處遊憩服務課楊課長恭賀：

- 1.金門國家公園內屬離島特色民宿，單一經營者可允許核發3張民宿登記證，最多共可經營15個房間的規模。
- 2.迎賓館維護成本極高，多年前本處剛接管時每個月基本電費就需20萬，

粗估含人事支出費用等營運費用就需每年 500 萬元，本處接管後無力負擔，因此才漸次縮減開放空間，規劃部分空間為現有之陳展使用。

(八) 金門縣政府觀光處呂副處長清福：

1. 迎賓館案建議收集資料說明當初使用用途建物即有旅館及餐廳使用，來作為佐證爭取未來使用彈性。若建物登記為「住宅」，建議循金門縣地政局原登記之使用性質規劃多目標之操作，在適用法制上較為簡易可行，未來若委外作飯店使用牽涉到現有空間是「地上建物」或「地下坑道」，其消防建管規定差異大，可能朝向指定為紀念性建築物才能解套。
2. 目前交通部觀光局尚在研修民宿管理辦法之相關規定，未來針對離島特色民宿將會放寬，迎賓館亦可操作為特色民宿經營 15 間房間規模的型態來思考；另外目前 4 層樓建築若一樓使用執照為商店、2~4 樓為住宅，目前尚不可作為民宿，若迎賓館除特色民宿外欲經營商店，建議先由建築管理面配合微調以預留未來使用彈性。
3. 湖南高地若為 5 間經營規模但空間超過 150 m²，建議亦可申請特色民宿。

(九) 中華民國民宿協會全國聯合會許秘書長秉翔：

1. 若以可行性評估角度，今日現勘 2 案均各有獨特歷史背景及空間特色，若定位以民宿方式經營則三項討論議題均已可循行政作業處理，無太大問題並樂見其成，若思考活化利用為旅宿業建議中長期以作為旅館進行招商方式為佳。主要是目前民宿管理辦法規定自然人或家庭經營民宿，提供餐飲只能服務住客限制對外客服務，以迎賓館已既有中、西餐廳之規模、空間特色及其歷史背景若切割為不同單位使用，較無法彰顯其獨特性，若初期以小規模試點經營亦無不可，未來全部空間釋出委外經營，則規劃作為 20 個房間含餐廳之旅館顯然較目前局部委外作民宿的方式，更善盡閒置空間之使用。
2. 湖南高地若委外則經營業者之外部環境維護及空間照明成本顯然負擔極高，若作為傳統露營地或停放露營車則或可降低成本，但公共空間開放性和私人經營範圍如何區隔、如何保障遊客隱私權建議妥為設計

(十) 馬祖民宿發展協會莊理事長順福：

1. 馬祖軍事營區活化案例除馬管處 OT 之 55 據點外，還有馬祖縣府委外經營之卡蹕英雄館（即馬祖國軍英雄館，戰地政務時期作為迎賓館），前者活化為青年民宿，後者則一直作為旅館使用。在馬管處 OT55 據點公告時經評估投入營運維護人力成本高，光雇工拔草即不敷成本而放棄，另外離島營區活化的成本還要考慮氣候影響，如南風季節造成的潮濕，坑道建築其物品耗損及電費負擔通常是一般民宿經營成本的數倍之多。
2. 以馬祖縣府委外經營之卡蹕英雄館為例，其土地分區雖屬旅館用地，雖

有民宿登記，但實際經營超過 4 間房間而達到 30 間之多，且附屬餐廳亦提供住宿者以外之消費服務，似違反目前民宿管理辦法之規定，因此若未來有擴充經營規模超過民宿管理辦法經營間數限制之可能，建議宜規劃定位為旅館委外經營較為一勞永逸。

3. 以坑道空間委外經營來說，馬祖南竿勝利山莊現為坑道餐廳，南竿北海坑道現作獨木舟遊憩使用，亦可參考經營管理及活化利用方式。

(十一) 本處環境維護課顧課長孝偉：

1. 以馬祖副理事長提供資料來看，連江縣 55 據點是以舊有房屋證明補發使用執照，目前金門縣府採取方式更為簡便，如目前古厝民宿之登記，金門縣政府以建管機關的身份，認可舊有房屋證明在未變更使用前其效力等同使用執照，地政機關則可直接受理辦理建物登記並完成商業登記。
2. 由於古厝主要都是自用住宅，因此以舊有房屋證明「住家」核發建物登記並完成民宿登記較無問題，目前本處討論 2 案類屬軍事營區、兵舍，使用用途認定為 H1 類（宿舍），且規模在 500 m² 以下為非屬公眾使用，民宿之 H1 類是六間以上的特色民宿，基本上以軍事營區免辦建築執照來看可歸屬於同一類屬性建築，可免辦變更使用執照。所以像湖南高地兵舍可作 6 間民宿，且委外標租毋須變更使用。
3. 因民宿管理辦法限定民宿不得為地下層，原則以迎賓館現有建物登記屬住家類，書明為地面 2 層為範圍應可符合建管消防之使用規定；但若未來朝向旅館經營則需變更使用，亦可比照湖南高地等案例，改以原旅館用途重新辦理免辦建築執照作業及建物登記，即可回復旅館身份，但以建物含括地下坑道等空間來看要符合逃生動線、距離等規劃，後續委外經營需朝指定紀念性建築物來辦理，規劃以營運計畫如部分房間不租用或控制人數來符合消防及建管法規。建議先尋求未來使用類型的共識，再尋求符合消防和建管法規之解套方式。

(十二) 金門縣民宿旅遊發展協會顏理事長湘芬：

1. 以個人經營古厝民宿 12 年的經驗，金門在大環境不景氣的狀況下尚可穩住陣腳的重要因素是在於建築的特色，金門淡旺季影響不大，受此波景氣影響亦不明顯，因為經營有特色所吸引的是不同市場的旅客，因此金管處要委外首要之思考的是如何凸顯特色，以形塑不同的空間體驗並為現有的經營態樣加分，讓業者帶著夢想就可入住經營。
2. 以迎賓館或湖南高地目前兩案委外 5 房左右的經營規模，若規劃迎賓館 5 個房間一泊二食應可經營得起來，後面的坑道作為獨特的展示，旅客享受秘境幽靜的氣氛；小規模細緻經營是金門民宿生存之道，若現有 30 個房間都要復舊經營的旅館規模，可能最後是外面廠商或財團來經營，整個定位將與現有風格不同；另外餐廳若要對外營業雖可增加收益

但需具備廚師證照及營利事業登記，對業者來說又增加門檻和限制。

3. 以目前金門的消費型態而言，文創產業尚難損益兩平，本地旅客旅遊淡旺季數量差異大，而本地尚未形成購買文創商品之習慣，因此市場受限較難生存。
4. 湖南高地的定位較不上不下，建議要思考經營者備餐空間規劃，因為以其區位而言不提供餐點則住宿誘因低，而戶外空間廣闊難以獨立維持環境景觀，宜思考由公部門處理環境景觀並提供廚房空間。

(十三) 本處企劃經理課陳課長玉成：

1. 依顏湘芬理事長說明金門民宿經營市場特性，目前湖南高地戶外空間廣闊宜以景觀植栽設計稍加區隔民宿委外經營範圍。另迎賓館空間特殊故維護成本高，投資經營門檻較高；本處曾於94年委託規劃並內部會議討論幾次，在全面回復昔日經營風華前，在配合目前陳展主題下，建議先採部分空間試辦，故目前規劃可獨立出入的西餐廳及將官房作為民宿委外經營範圍，若經營狀況不錯，下一階段可考慮擴大委外範圍，最後朝向全面委託經營為目標。
2. 本處已訂定「金門國家公園軍事營區接管保存維護利用原則」規定，未來委外經營以現況公告辦理公開標租，以評比投資人經營企劃案來決定活化利用較適方式；若政策性決定迎賓館回復作為旅館使用，宜先就土地使用變更審議、指定為紀念性建築物等程序作業逐次克服建築管理、消防安全等問題，再媒合潛在投資業者辦理促參民間自提之先期規劃及報核、審議作業，如此較能提昇行政效率及節省公帑。目前小規模委外作為民宿方式，評估法制作業立即可行並可節省維護行政成本，亦可試探市場水溫，為未來中長期經營奠定口碑。

(十四) 金門縣政府稅務局李課長增探：

1. 軍事營區如同古厝民宿委外經營案例，若完成建物登記即可申請房屋稅籍，再依序辦理商業登記或營業登記。
2. 標租經營之規模若民宿在5間房間以下，其房屋稅適用自用住宅稅率1.5%，超過5間適用非自用住宅稅率是3%。

(十五) 本處蘇秘書承基：

1. 迎賓館應結合南雄醫院等周邊資源特色整體規劃，未來回復為旅館使用，朝向指定為紀念性建築物來尋求解套。之前鄧麗君基金會曾經提出整建委託經營的構想宜再探究可行性。
2. 湖南高地目前若僅委託5間房間作為民宿，但考量景觀空間維護成本過高可能會使投資人望之卻步，請環境維護課再詳加規劃。

金門國家公園管理處
「軍事營區活化利用為民宿或文創工作室之可行性討論會議」

時間：民國 106 年 2 月 9 日 (星期四) 下午 1 時 30 分	
地點：本處第 1 會議室	
主席：謝處長偉松 鄭瑞昌代 記錄：鄔迪嘉	
出席機關 (單位)	簽到處
藍委員明鑑	藍明鑑
財政部北區國稅局金門稽徵所	李維忠 薛家麒
金門縣消防局	周柏章
金門縣稅務局	朱增探
金門縣政府觀光處	呂清福
金門縣政府建設處 (建管、工商課)	(請假)
中華民國民宿協會全國聯合會	莊順福 許秉翔
金門縣民宿旅遊發展協會	顧湘芹
福建省金門馬祖地區建築師公會	梁耀南
本處鄭副處長瑞昌	鄭瑞昌
蘇秘書承基	蘇承基
環境維護課	顧孝偉
遊憩服務課	傅學敏 楊恭賢
東區管理站	賴書輝
西區管理站	蔣立安
烈嶼區管理站	楊東霖
企劃經理課	陳玉成 鄔迪嘉