

財政部國有財產署所屬分署利用國有土地辦理公開招商合作闢建經營平面式收費臨時路外停車場工作計畫

財政部 100 年 1 月 4 日台財產改字第 09950005591 號函核定
財政部 102 年 6 月 11 日台財產改字第 10250003800 號函核定修正
財政部 108 年 7 月 15 日台財產改字第 10800176790 號函核定修正

壹、計畫緣起

- 一、鑒於都市內停車場需求甚殷，為活化閒置國有土地，協助紓解市區停車需求，財政部國有財產署（下稱國產署）自 92 年 6 月起，依財政部核定之「財政部國有財產局所屬各地區辦事處暨分處利用國有土地與各級政府機關或公營事業機構合作闢建經營平面式收費臨時停車場工作計畫」，積極與政府機關(構)合作闢建經營臨時停車場，以增加國有土地多元運用管道，並達到改善都市景觀及便利民眾停車之多重效益。
- 二、茲部分國有土地依前述工作計畫洽商各級政府機關或公營事業機構時，獲復雖有停車需求，惟無合作辦理意願。為協助解決停車問題，同時提升該等土地處分或開發利用前之經營使用效率，由國產署所屬分署（下稱辦理機關）自行與具有專業能力之民間業者合作闢建平面式收費臨時路外停車場經營使用，可達到有產不閒置之目標。爰依國有財產法第 47 條及其施行細則相關規定，訂定本工作計畫，俾據以執行。

貳、計畫依據

- 一、國有財產法第 47 條第 2 項第 3 款。
- 二、國有財產法施行細則第 48 條、第 48 條之 3。

參、計畫範圍及土地權利狀況

- 一、依停車場法規定得設置平面式臨時路外停車場之都市計畫範圍內國有非公用土地，納入本工作計畫執行。
- 二、權利範圍：各停車場範圍內國有土地之全部。

肆、計畫目標

- 一、國有土地待售或開發前之過渡時期充分利用，提升土地利用效益，並增加收益以挹注國庫。

二、引進民間資金興建及經營管理技術，增加市區停車位供給，紓解停車空間不足問題。

三、提供國有土地整體規劃開發前之臨時利用型態，避免土地閒置及被占用，提高土地價值。

伍、土地使用現況及利用管制規定

一、土地使用現況：本計畫範圍內選定之停車場闢場地點，為依停車場法規定得設置平面式臨時路外停車場之未被占用國有非公用土地。

二、利用管制規定：依都市計畫法、停車場法、利用空地申請設置臨時路外停車場辦法及有關規定辦理。

陸、辦理機關及期間

一、辦理機關：國產署所屬分署。

二、計畫期間：自 100 年 1 月 4 日起至本計畫報奉停止之日止。依本計畫簽訂之合作闢建停車場契約(下稱合作契約)，期間最長為 6 年。契約期滿即行終止，不再續約。

柒、辦理方式

一、辦理機關依本計畫辦理招選合作之民間業者時，以公開招標為之。

二、招標對象及資格限制：

投標人應為公司組織，並須檢附公司設立(變更)登記表影本，或於目的事業主管機關網站列印之公司資料(經濟部商業司之商工登記公示資料查詢服務，網址 <https://findbiz.nat.gov.tw>)。該等文件須加蓋公司及負責人印章，並切結「本影本與正本相符」、「現仍為有效資料」字樣，所載營業項目須含有停車場經營業務。

三、招標公告作業：

(一) 辦理機關應備妥招標公告、投標須知、合作契約及財產清冊供投標人參閱，俾投標人充分瞭解投標作業、雙方權利義務，及後續辦理事宜。

(二) 以土地權利金競標，權利金底價按當期土地申報地價總額乘以百分之一計算。經公開招標而未能標脫之案件，辦理機關得將權利金底價逕行減一至二成計算，再予招標。

(三) 採郵遞投標方式為之。投標人應繳納押標金，押標金之金額為權利金底價百分之十（四捨五入至千位，最低為新臺幣＜下同＞1萬元整），得轉作履約保證金或得標權利金，或於開標後無息退還投標人。

(四) 辦理機關應於機關門首之公告欄及其網站之「招標資訊」張貼招標公告，公告期間不得少於14日。

四、開標及決標作業：

(一) 辦理機關應派員會同監標人員（監標人員由主計人員任之）於開標時間前1小時向郵局取回投標函件，當眾點明拆封審查。

(二) 投標單所填權利金不得低於招標底價，以投標權利金最高者為得標人，次高者為次得標人。如最高標者有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人；次高標者有二標以上者，比照辦理。

(三) 辦理機關停止招標一部或全部土地時，得公告停標或由主持人於開標時當場宣佈，投標人不得異議。

五、簽訂契約及交付土地：

(一) 得標人應於決標後10日內，繳清依得標權利金百分之十計算之履約保證金（四捨五入至千位，最低為新臺幣5萬元整）及當年度權利金，並會同辦理機關簽訂合作契約，以簽約日為契約起日。

(二) 前款履約保證金，得標人得以現金或公、民營銀行定期存單設定質權充當之。

(三) 得標人未依規定期限繳清履約保證金及權利金者，其押標金應予沒收，並由辦理機關通知次得標人按最高標之權利金取得得標權，及於10日內繳納履約保證金及權利金，如次得標人未依限繳款時，則另行依法處理。

(四) 簽約後得標人應配合辦理機關之通知，會同辦理土地點交事宜。

六、契約履行：

(一) 得標人應依契約規定之時間，向當地主管機關申請設置平面式臨時路外停車場，並依停車場法相關規定領得停車場登記證後，

始得依法營業。若未獲核准，應解除契約，騰空返還土地，辦理機關收取之權利金及履約保證金全額無息返還，得標人不得請求任何賠償。但屬可歸責於得標人之原因者，辦理機關收取之權利金及履約保證金不予返還。

(二) 得標人限於本計畫土地作平面式臨時路外停車場使用，不得為經營停車場業務以外之商業行為（如：汽車洗車、租賃、買賣中古二手車、廣告業務等）。

(三) 得標人未於約定期限繳交權利金者，辦理機關應按月照欠額加收5%違約金，未滿1個月者，以1個月計。最高以欠額之60%計。但逾期2日以內繳付者，免計收違約金。

七、財產檢查：辦理機關為瞭解本計畫土地之營運情形，得定期或不定期通知得標人至現場訪查，得標人應予配合。

八、終止契約：有下列情形之一，辦理機關得終止契約。

(一) 得標人未依約定期限繳交權利金者。

(二) 得標人違反法令使用本計畫土地者。

(三) 得標人違反契約約定者。

(四) 得標人申請終止契約，且已騰空地上物者。

(五) 辦理機關另有處分、利用需要者。

(六) 其他不可歸責於得標人之原因，致無法繼續為停車場使用者。

九、退還權利金：依前項第四款至第六款規定終止契約，辦理機關應按日數之比例退還權利金。

捌、雙方之權利義務

一、辦理機關：辦理機關應於土地點交後，督促得標人辦理停車場設施（含整地、工程設施、申請設置等）、經營及場區相關設施維修等履約事項。

二、得標人：

(一) 得標人應負責停車場之規劃、設計、施設及領得停車場登記證等相關事宜，並於取得停車場登記證後7日內，將影本送至辦理機關，俾辦理機關據以向稅捐單位申請減免地價稅。如未照辦理致無法減免地價稅者，得標人應負擔應繳之地價稅，並得

自履約保證金中扣除。

- (二) 得標人應負責停車場之經營與管理，並自負盈虧，因經營管理與他人發生之一切權利義務關係或糾紛，由得標人自行負責處理。
- (三) 契約期間，得標人應盡善良管理人之注意義務，如因經營管理疏失致損害或侵害辦理機關或第三人之權利者，得標人應負損害賠償責任。
- (四) 契約屆滿或終止時，得標人不得請求任何補償，並承諾其他關係人不得向辦理機關請求遷移費及其他任何名目之權利金或償金。如有損及任何第三人權益之情事，均由得標人負責處理。
- (五) 得標人應於停車場之明顯處所，就停車場係作為臨時使用公告周知，以避免民眾誤解。

玖、經改良之土地，其處理方式

- 一、各筆國有土地闢建為停車場後不得擅為違法或變更使用，如有他人占用時，得標人應即排除。
- 二、契約屆滿或終止時，得標人應交還土地，地上物除經辦理機關同意無償移轉為國有外，應於交還土地前全部拆除騰空。屆期未完成拆除者，得視同拋棄所有權，由辦理機關以廢棄物處理，所需處理費用由得標人負擔，並得自履約保證金中扣除。
- 三、辦理機關收回土地後，履約保證金於扣除得標人依約應繳交權利金、違約金或負擔之相關費用後，如有賸餘，無息退還得標人；如有不足，由得標人另行支付。

拾、經費籌措方式

- 一、辦理機關除負責提供計畫內闢建平面式臨時路外停車場之國有土地外，無需支付或分擔其他費用。
- 二、得標人負責籌措及負擔停車場施設、經營及管理之一切相關費用，及依法應繳納之各項稅捐(包括但不限於營業稅)。

拾壹、效益評估

- 一、依土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 13 款規定，公有土地依停車場法規定，設置供公眾使用之停車場用地，地價稅全免。本計畫土地

闢作停車場無地價稅之負擔，可提高淨益比例。

二、本計畫順利執行後，可增加市區停車位供給，紓解民眾停車需求，協助解決交通問題，改善都市景觀，及避免國有土地在處分及開發利用前因閒置而造成髒亂或占用情事。

拾貳、其他相關事宜

本計畫第柒點第三項第（一）款規定之招標公告、投標須知、合作契約格式，由國產署另定之。