

財政部國有財產署委託苗栗縣後龍鎮公所辦理苗栗縣後龍鎮龍南段 989 地號等 10 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部113年5月22日台財產改字第11300156180號函核定

壹、計畫緣起

苗栗縣後龍鎮公所(下稱公所)為打造便民又安全的舒適購物環境,規劃於本計畫土地併同毗鄰苗栗縣有土地(詳附件 1-2 縣有土地清冊),建置零售市場。經財政部國有財產署(下稱國產署)與公所協商同意以委託方式辦理改良利用,依國有財產法第 47 條及其施行細則相關規定,訂定本計畫,據以執行。

貳、計畫依據

- 一、國有財產法第 47 條第 2 項第 3 款規定。
- 二、國有財產法施行細則第 48 條、第 48 條之 1、第 48 條之 3。
- 三、財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則。

參、計畫範圍及其不動產權利狀況

計畫範圍位於苗栗縣後龍鎮光華路與東門街交叉口,土地標示為該鎮龍南段 989 地號等 10 筆,為國產署經管國有土地,面積 6,321 平方公尺。
(詳附件 1-1 國有土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 市區街道套繪圖)。

肆、計畫目標

- 一、開發公有市場用地,解決舊市場耐震與災防能力不足問題,提供舒適、衛生的公有市場,增進地方民眾生活福祉。
- 二、促進國有土地活化且有效利用,增加收益以挹注國庫。
- 三、增進地方建設,促進與繁榮地方之經濟發展。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況:公園草皮、公園植栽及草皮、污水下水道管線及人孔蓋、下水道管線及蓋板、人行步道、小廟(東營大將軍)、柏油地面停車場、水泥地、變電箱、矮牆。
- 二、利用管制規定:本計畫土地使用分區屬零售市場用地,建蔽率 80%、

容積率 240%，應依該區都市計畫等相關法令管制規定辦理，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定使用。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署中區分署(下稱中區分署)與公所負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地由公所負責規劃自行興建市場完成後，以出租方式辦理公開招商引進符合土地使用管制規定之產業，研訂招商文件(內容包含開發用途、廠商資格及其應負擔義務事項、租賃權轉讓限制《含時點、受讓資格》及租賃契約《下稱租約》等內容)，與廠商簽訂租約。
- 三、公所應於招商文件及租約中明定廠商對其承租土地，不得請求設定地上權，不得轉租、轉借或頂讓他人。
- 四、租約存續期間最長 20 年，租期屆滿廠商無違約情事者，經公所與中區分署同意後得予續租 1 次，續租期限最長 20 年。租約屆滿或終止時，公所得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。
- 五、公所於公開招商前，如有各級政府機關辦理各項活動或有民眾需用本計畫土地者，得提供不超過 3 個月短期利用，惟不得供建築使用。

柒、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署。
- 二、受託機關：公所。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂日起，至公所與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商日止，並不得逾首次簽訂租約日起 40 年。

捌、雙方之權利義務

- 一、國產署
 - (一) 國產署於本計畫報奉財政部核定後，責成中區分署與公所限期簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫土地予公所管理運用，並配合本計畫執行。
 - (二) 中區分署應配合本計畫需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。

- (三) 中區分署應配合公所招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 中區分署於公所未能於本點第二項第二款所訂期限前完成招商時，得終止委託改良利用契約；其經同意延期，未能於期限前完成招商者，亦同。

二、公所

- (一) 本計畫經財政部核定後，公所應依中區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地，點收後應善盡管理及維護責任，避免遭他人占用，並得進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用之情事，公所應負責排除占用及追收使用補償金。
- (二) 公所應於簽訂委託改良利用契約起 2 年內完成規劃及興建市場，並於簽訂委託改良利用契約起 3 年內擬訂招商作業相關文件，並洽得中區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依限完成招商，應於期限屆滿前通知中區分署徵得國產署同意延期。
- (三) 公所應負責招商作業完成前管理或經營工作，招商後履約管理、經營事項，與他人發生一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責於廠商情形外，均由公所負責監督及處理。
- (四) 公所點收本計畫土地後如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，公所應負責督促廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- (五) 委託改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經徵得中區分署同意無償移轉為國有或經公所取得本計畫土地合法使用權源外，公所應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本計畫土地；屆期未交還者，應負責排除占用及追收使用補償金。

玖、土地改良物處理方式

- 一、委託期間公所於本計畫土地興建之地上建物及設施，如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同中區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(中區分署)為權利人。

二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約，地上建物及設施除經中區分署同意無償移轉為國有或經公所取得本計畫土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商事由而終止租約者，由中區分署、公所與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

一、本計畫土地相關稅捐：

(一) 地價稅：由中區分署負擔。

(二) 前款以外之各項稅捐(包括但不限於房屋稅、營業稅)：由公所負擔。

二、招商前置作業所需經費(含建築設計規劃監造、新建工程、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用)：由公所負擔。

三、招商、簽約及履約管理所需經費(含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用)：由公所負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比率及效益評估

一、收益項目：包括公所與廠商簽訂租約所收取土地租金、營運權利金及公所將本計畫土地提供短期利用使用費及排除占用所追收使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

(一) 土地租金：按下列約定加總計收。

1、年租金按當期申報地價年息 1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

2、年租金按簽訂租約當期申報地價年息 2%計收，申報地價調整時，不隨同調整。

(二) 營運權利金：

1、營運權利金底價及收取基準由公所綜合考量財務計畫、政策推動及產業扶植等因素訂之，並應以營運權利金競標，或列為必要評審項目。

2、依決標營運權利金，按本計畫土地占全部招商土地面積比率，計算本計畫土地營運權利金。

(三) 短期利用使用費：

- 1、各級政府機關或民眾辦理各項活動申請短期利用者，收取使用費，收費基準由公所依個案情形訂定，但不得低於下列基準：【(土地當期申報地價年息 5%×提供使用面積)×提供利用日數/365】。
- 2、各級政府機關屬臨時性或緊急性公務用或公共用等特殊情形，經徵得中區分署同意者，得無償提供。
- 3、前 2 目提供使用期間不得逾 3 個月，且不得供建築使用。

(四) 使用補償金：

- 1、本計畫土地點交前倘遭私人占用，占用期間使用補償金，按法令規定租金基準計算。
- 2、本計畫土地點交後，招商前置作業階段遭占用者，占用期間使用補償金，依前款提供短期利用規定收費基準計算。
- 3、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之土地年租金及營運權利金計算。但原租約約定之土地年租金及營運權利金總和低於法令規定之基地年租金基準者，改按法令規定之基地年租金基準計算。

三、雙方分收比率：

- (一) 土地租金、營運權利金、短期利用使用費及前項第四款第 2 目、第 3 目使用補償金：由公所按 35% 計算分收後，其餘 65% 撥付中區分署。但當期撥付土地租金不足支付中區分署當期須負擔地價稅總和者，應改按上開稅費總和金額撥付土地租金，且不得抵扣他期土地租金。
- (二) 前項第四款第 1 目之使用補償金：全數歸中區分署所有。

四、收益撥付：土地租金、營運權利金、短期利用使用費及使用補償金，公所應於收取後 1 個月內，依雙方分收比率計算金額結算撥付中區分署。但契約期限屆滿或終止當期收益應於屆滿或終止日起 1 個月內結算撥付。

五、效益評估：

(一) 增裕公庫收益：

1、本案完成招商後，預估國產署 40 年委託期間可收取土地租金新臺幣（下同）2,400 萬元、營運權利金 1 億 6,778 萬元，合計 1 億 9,178 萬元；公所 40 年可收取土地租金 1,292 萬元、營運權利金 9,034 萬元，合計 1 億 326 萬元。

2、預估每年政府可課徵地價稅 29.7 萬元、房屋稅 65.2 萬元，計 94.9 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估每年可創造產值 950 萬元，提供 368 個就業機會。

(三) 節省管理成本：本計畫土地預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 10 萬元。

拾貳、其他相關事宜

一、本計畫未盡事宜，得視需要隨時協議。協議結果涉及計畫變更者，應修正本計畫，並依原計畫報核程序辦理。

二、依下列情形終止本計畫者，中區分署與公所不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付費用，且公所應依中區分署通知期限內返還本計畫土地：

(一) 公所於公開招商前，中區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

(二) 公所未於中區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地。

(三) 公所於簽訂委託改良利用契約後，因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第二款所訂期限前完成招商。

(四) 委託期間，因情事變更或其他因素，經中區分署與公所協議終止本計畫。

三、中區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知公所，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，公所應予配合。








附件 1-1 國有土地清冊

編號	行政區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理者	使用分區
1	後龍鎮	龍南段	989	17	中華民國	國產署	零售市場用地
2			1029	5,374			
3			1253-9	26			
4			1256	25			
5			1256-2	148			
6			1256-3	25			
7			1256-4	47			
8			1257-7	24			
9			1257-12	386			
10			1257-13	249			
合計				6,321	-	-	-

附件 1-2 縣有土地清冊

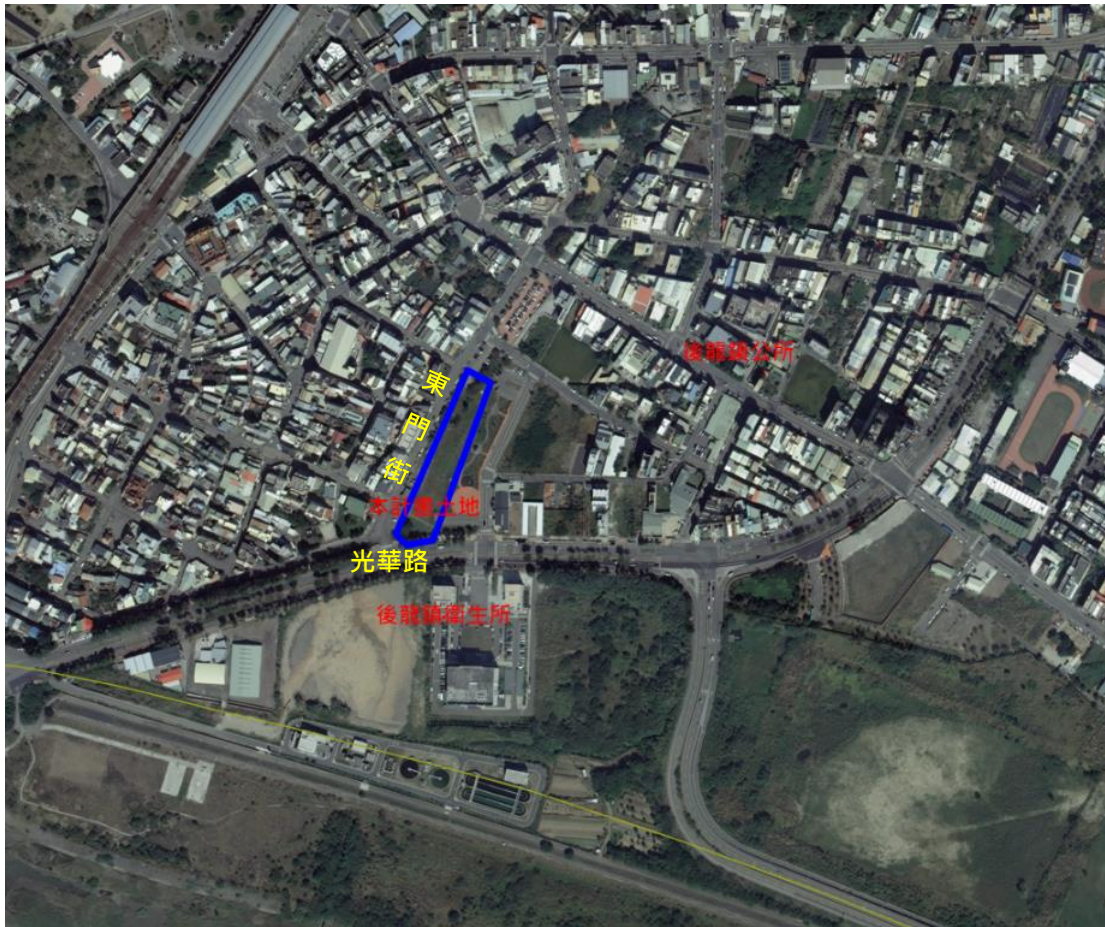
編號	行政區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理者	使用分區
1	後龍鎮	光華段	52-2	29.85	苗栗縣	後龍鎮公所	零售市場用地
2			53-1	60.85			
3			54	2.03			
4			54-2	42.65			
5			55-1	36.94			
6			56	12.12			
合計				184.44	-	-	-

附件 2 地籍圖

	(紅色框線) ◦	零售市場招商範圍 ◦
	(淺黃色) ◦	國產署經管國有土地(改良利用範圍) ◦
	(粉紅色) ◦	後龍鎮公所經管縣有土地(改良利用範圍) ◦
	(淺藍色) ◦	國產署經管國有土地(非改良利用範圍) ◦
	(淺綠色) ◦	後龍鎮公所經管縣有土地(非改良利用範圍) ◦
	(褐色) ◦	道路 ◦
	(灰色) ◦	交通部公路局經管國有土地 ◦



附件 3 市區街道套繪圖



苗栗縣後龍鎮龍南段 989 地號等 10 筆國有土地委託改良利用契約書

財政部國有財產署(下稱國產署)中區分署(下稱甲方)、苗栗縣後龍鎮公所(下稱乙方)為辦理該鎮龍南段 989 地號等 10 筆國有土地委託改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託苗栗縣後龍鎮公所辦理苗栗縣後龍鎮龍南段 989 地號等 10 筆國有土地改良利用工作計畫」(下稱工作計畫)，由甲方委託乙方辦理，並簽訂本契約書共同遵行。約定條款如下：

第一條：委託改良利用標的(下稱本契約標的)

- 一、 苗栗縣後龍鎮龍南段 989、1029、1253-9、1256、1256-2、1256-3、1256-4、1257-7、1257-12、1257-13 地號 10 筆國有土地，面積 6,321 平方公尺。
- 二、 委託期間因土地分割、合併、重測、更正，致標示、筆數或面積變更時，甲方應通知乙方變更本契約標的。

第二條：辦理方式

- 一、 本契約標的由乙方負責規劃自行興建市場完成後，以出租方式辦理公開招商引進符合土地使用管制規定之產業，研訂招商文件(內容包含開發用途、廠商資格及其應負擔義務事項、租賃權轉讓限制《含時點、受讓資格》及租賃契約《下稱租約》等內容)，與廠商簽訂租約。
- 二、 乙方應於招商文件及租約中明定廠商對其承租本契約標的，不得請求設定地上權，不得轉租、轉借或頂讓他人。
- 三、 租約存續期間最長 20 年，租期屆滿廠商無違約情事者，經乙方與甲方同意後得予續租 1 次，續租期限最長 20 年。租約屆滿或終止時，乙方得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。
- 四、 乙方於公開招商前，如有各級政府機關辦理各項活動或有民眾需用本契約標的者，得提供不超過 3 個月短期利用，惟不得供建築使用。

第三條：委託期間

自本契約簽訂日起，至乙方與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦

理招商日止，並不得逾首次簽訂租約日起 40 年。

第四條：甲方應辦理之事項

- 一、 甲方應於簽訂本契約次日起，依約定時間將本契約標的點交乙方管理運用。
- 二、 甲方應配合工作計畫需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
- 三、 甲方應配合乙方招商作業進度，會同研議招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- 四、 甲方於乙方未能於第五條第二項所訂期限前完成招商時，得終止本契約；其經同意延期，未能於期限前完成招商者，亦同。

第五條：乙方應辦理之事項

- 一、 乙方應依甲方通知期限內簽訂本契約及點收本契約標的，點收後應善盡管理及維護責任，避免遭他人占用，並得進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用之情事，乙方應負責排除占用及追收使用補償金。
- 二、 乙方應於簽訂本契約起 2 年內完成規劃及興建市場，並於簽訂本契約起 3 年內擬訂招商作業相關文件，並洽得甲方同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依限完成招商，應於期限屆滿前通知甲方徵得國產署同意延期。
- 三、 乙方應負責招商作業完成前管理或經營工作，招商後履約管理、經營事項，與他人發生一切權利義務關係，除有第八條第二項規定不可歸責於廠商情形外，均由乙方負責監督及處理。
- 四、 乙方點收本契約標的後如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，乙方應負責督促廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- 五、 本契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經徵得甲方同意無償移轉為國有或經乙方取得本契約標的合法使用權源外，乙方應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本契約標的；屆期未交還者，

應負責排除占用及追收使用補償金。

第六條：經費籌措方式

一、本契約標的相關稅捐：

(一) 地價稅：由甲方負擔。

(二) 前款以外之各項稅捐（包括但不限於房屋稅、營業稅）：由乙方負擔。

二、招商前置作業所需經費（含建築設計規劃監造、新建工程、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）：由乙方負擔。

三、招商、簽約及履約管理所需經費（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）：由乙方負擔。

第七條：收益項目、分配與撥付

一、收益項目：包括乙方與廠商簽訂租約所收取土地租金、營運權利金及乙方將本契約標的提供短期利用使用費及排除占用所追收使用補償金等收益。

二、收益計收標準

(一) 土地租金：按下列約定加總計收。

1、年租金按當期申報地價年息 1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

2、年租金按簽訂租約當期申報地價年息 2%計收，申報地價調整時，不隨同調整。

(二) 營運權利金：

1、營運權利金底價及收取基準由乙方綜合考量財務計畫、政策推動及產業扶植等因素訂之，並應以營運權利金競標，或列為必要評審項目。

2、依法標營運權利金，按本契約標的占全部招商土地面積比率，計算本契約標的營運權利金。

(三) 短期利用收益：

- 1、各級政府機關或民眾辦理各項活動申請短期利用者，收取使用費，收費基準由乙方依個案情形訂定，但不得低於下列基準：【(土地當期申報地價年息 5%×提供使用面積)×提供利用日數/365】。
- 2、各級政府機關屬臨時性或緊急性公務用或公共用等特殊情形，經徵得甲方同意者，得無償提供。
- 3、前 2 目提供使用期間不得逾 3 個月，且不得供建築使用。

(四) 使用補償金：

- 1、本契約標的點交前倘遭私人占用，占用期間使用補償金，按法令規定租金基準計算。
- 2、本契約標的點交後，招商前置作業階段遭占用者，占用期間使用補償金，依前款提供短期利用規定收費基準計算。
- 3、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約，廠商未依限交還本契約標的時，占用期間使用補償金，依原租約約定之土地年租金及營運權利金計算。但原租約約定之土地年租金及營運權利金總和低於法令規定之基地年租金基準者，改按法令規定之基地年租金基準計算。

三、雙方分收比率：

- (一) 土地租金、營運權利金、短期利用使用費及前項第四款第 2 目、第 3 目使用補償金：由乙方按 35%計算分收後，其餘 65%撥付甲方。但當期撥付土地租金不足支付甲方當期須負擔地價稅總和者，應改按上開稅費總和金額撥付土地租金，且不得抵扣他期土地租金。
- (二) 前項第四款第 1 目之使用補償金：全數歸甲方所有。

- 四、收益撥付：土地租金、營運權利金、短期利用使用費及使用補償金，乙方應於收取後 1 個月內，依雙方分收比率計算金額結算撥付甲方。但契約期限屆滿或終止當期收益應於屆滿或終止日起 1 個月內結算撥付。

第八條：土地改良物處理方式

- 一、委託期間乙方於本契約標的興建之地上建物及設施，如需辦理建物

所有權第一次登記時，應會同甲方連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(甲方)為權利人。

- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約，地上建物及設施除經甲方同意無償移轉為國有或經乙方取得本契約標的合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商事由而終止租約者，由甲方、乙方與廠商三方協議處理。

第九條：其他事項

- 一、依下列情形終止本契約者，甲方與乙方不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付費用，且乙方應依甲方通知期限內返還本契約標的：

- (一) 乙方於公開招商前，甲方另有處分、利用需要。
- (二) 乙方簽訂本契約後，未於甲方通知期限內點收本契約標的。
- (三) 乙方於簽訂本契約後，因故未能辦理招商，或未能於第五條第二款所訂期限前完成招商。
- (四) 委託期間，因情事變更或其他因素，經甲、乙雙方協議終止本契約。

- 二、甲方為瞭解本契約標的招商、營運情形，得適時通知乙方，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，乙方應予配合。

第十條：本契約如有未盡事宜，悉依工作計畫(詳附件)及有關法令規定辦理，或由甲、乙雙方協議處理。協議結果涉及工作計畫之變更者，應報請財政部核定修正。

第十一條：本契約書 1 式 3 份，由甲、乙雙方及國產署各執 1 份為憑。

附 件：財政部國有財產署委託苗栗縣後龍鎮公所辦理苗栗縣後龍鎮龍南段 989 地號等 10 筆國有土地改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署中區分署

法定代理人：分署長 趙子賢

地 址：臺中市西區民生路 168 號 3 樓

電 話：04-23025353

立契約書人

乙 方：苗栗縣後龍鎮公所

法定代理人：鎮長 謝清輝

地 址：苗栗縣後龍鎮中山路 152 號

電 話：037-721381

中 華 民 國 1 1 3 年 月 日