

財政部國有財產署委託臺東縣政府辦理臺東縣知本溫泉風景區產業用地改良利用工作計畫

財政部 102 年 2 月 22 日台財產改字第 10250001240 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、98年8月8日莫拉克颱風重創臺東縣知本溫泉風景特定區，堤防潰堤沖毀10多戶店面，並造成金帥飯店倒塌，地形嚴重損壞，亟需辦理災後重建。知本溫泉區位於臺東市西南約20公里之知本溪一帶，東起千歲橋，西至觀林吊橋，南以知本溪以南約400公尺及樂山橋東南方約800公尺處為界，北以四號道路（198縣道）以北約500公尺及知本溪流域範圍為界。
- 二、本計畫範圍位於知本溫泉橋及東58號縣道南側，即知本溫泉風景特定區之入口處，因災後建物受損頹圯未整頓重建，整體意象不佳，影響知本溫泉觀光形象，臺東縣政府為加速重建效率，打造產業重建示範區域，規劃興建特色商場。案經財政部國有財產署（以下簡稱國產署）與臺東縣政府協商同意以委託方式辦理，由臺東縣政府規劃並興建商場後，公開招選民間廠商經營，爰依國有財產法第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。
- 二、國有財產法施行細則第48條、第48條之1、第48條之3。

參、計畫範圍及其不動產權利狀況

- 一、計畫範圍包含臺東縣太麻里鄉秀山段622-4地號等28筆國有土地，合計面積998.01平方公尺（詳附件1土地清冊、附件2地籍圖、附件3區位圖）。其中臺東縣政府經營之同段622-5地號等9筆國有土地，刻辦理廢止撥用移交國產署接管事宜。
- 二、國產署與臺東縣政府依本計畫簽訂委託改良利用契約後，如有增加或減列委託改良利用標的、地號合併或分割，得經雙方協議以換文方式同意辦理。

肆、計畫目標

- 一、配合莫拉克颱風災後重建計畫，釋出國有土地使用權，推動產業重建示

範點，讓地區產業與環境、生態、文化相結合，永續經營繁榮周邊商業發展。

- 二、形塑知本溫泉觀光意象，提升在地生活品質、增加就業機會，同時有效提高國有土地之利用效率，並藉此挹注財政收入。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：除供作廣場、停車場、道路及閒置之泥土地、雜草地外，尚有私人占用之加強磚造平房、磚鐵造 2 層樓房、半毀之磚造鐵皮 2 層樓房、鐵皮屋商店、棚架商店、庭院、露天平台、樓梯、種植花草等，及同意私人使用之水井、出租予私人搭建之磚造 2 層樓房與磚鐵造 2 層樓房等。
- 二、土地利用管制規定：本計畫土地之都市計畫使用分區為商業區二及商業區二（附），建蔽率為 80%，容積率為 160%，依知本溫泉風景特定區計畫及相關法令之管制規定辦理。其中商業區二（附），依都市計畫書所載特別土地使用規定：未來若無安置需要，應依法定程序變更為旅遊服務區納入原變七案整體開發範圍。

陸、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署。
- 二、受託機關：臺東縣政府。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂之日起，計 50 年。委託期間，得經雙方同意依實際需要予以縮短或延長。

柒、辦理方式

- 一、國產署由國產署北區分署（以下簡稱北區分署）與臺東縣政府負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、臺東縣政府應於北區分署交付本計畫土地後，負責處理現有地上物排除、補償等事宜。
- 三、臺東縣政府負責規劃與興建商場，及研訂招商文件（內容包含用途、廠商資格及租約內容等）辦理商店舖公開招租事宜，並與得標廠商簽訂租約。租約期間最長以 10 年為限，於租賃期間無違約情事，經洽得北區分署同意後，得予續租，但以 1 次為限。

四、臺東縣政府於完成公開招商前，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，得提供為期未超過3個月之短期利用。

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，責成北區分署與臺東縣政府簽訂委託改良利用契約，及交付土地予臺東縣政府管理運用，並配合本計畫之執行。
- (二) 北區分署應配合本計畫之需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
- (三) 北區分署應配合臺東縣政府招商作業進度，會同研議招商作業文件，並得派員參與招標作業。
- (四) 北區分署應負責繳納本計畫土地之地價稅。

二、臺東縣政府

- (一) 臺東縣政府於接管本計畫土地後，應取具土地承租人之承租權拋棄書，由北區分署終止租約；及負責地上物排除、補償等事宜與善盡管理維護責任，避免再遭他人占用，如有被占用或遭破壞之情事，應負責排除侵害或回復原狀，並得於基地進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。
- (二) 臺東縣政府應於簽訂委託改良利用契約後2年內，完成商場之規劃與興建，並於興建完成後1年內，擬訂招商作業之相關文件，洽得北區分署同意後，辦理招商作業。如逾期未辦理，除情形特殊，且徵得北區分署同意延期者外，北區分署得終止契約。
- (三) 臺東縣政府負責招商作業完成前之經營管理工作，並得於公開招商前提供各級政府機關或民眾作短期利用。
- (四) 臺東縣政府應負責商店舖出租、租金收取、履約管理與其他維護管理事項，若因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，由臺東縣政府負責監督及處理。
- (五) 本計畫期限屆滿或因故終止時，增建之地上物，除臺東縣政府辦理承租、撥用、以其他合法權源繼續使用本計畫土地，或經徵得北區分署

同意無償移轉為國有外，臺東縣政府應負責拆除騰空，並將土地交還北區分署；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，臺東縣政府應負責清除、改善及整治後返還土地。

(六) 臺東縣政府應負責繳納本計畫興建商場之房屋稅。

玖、土地改良物處理方式

- 一、 委託期間增建之地上物，由臺東縣政府負責維護管理，於辦理建物所有權第一次登記時，應會同北區分署連件向登記機關辦理預告登記，禁止移轉或設定他項權利。
- 二、 本計畫期限屆滿或因故終止時，增建之地上物除臺東縣政府辦理承租、撥用、以其他合法權源繼續使用本計畫土地，或經徵得北區分署同意無償移轉為國有外，臺東縣政府應負責拆除騰空，並將土地交還北區分署。

拾、經費籌措方式

- 一、 北區分署負責提供本計畫土地及繳納地價稅，無須支付或分擔其他費用。
- 二、 臺東縣政府負責推動本計畫所需之全部經費，包括地上物排除、補償，規劃及興建商場、公開招商、履約管理、維護管理等作業所需人事、行政、管理、修繕、營運督導等費用及房屋稅。

拾壹、雙方分收比例及效益評估

- 一、 收益項目：包括臺東縣政府與得標廠商簽訂租約所收取之租金，及臺東縣政府將本計畫土地提供短期利用之權利金等收益。

二、 收益計收標準

- (一) 公開招商出租：各商店舖辦理標租之決標租金。各商店舖之標租底價總額，應不低於招標當時本計畫土地之土地申報地價年息 5%加計建物課稅現值年息 10%之金額。
- (二) 短期利用收益：各級政府機關及民眾辦理各項活動需用或申請短期利用者，收取訂約權利金及利用權利金。其訂約權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值年息 } 1.3\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ ；利用權利金計收方式為： $(\text{土地當期申報地價年息 } 6\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。但各級政府機關屬臨時性或緊急性之公務用或公共用等特殊情形，經徵得北區分署同意者，得無償提供。

- 三、 雙方分收比例：租金及短期利用收益，由臺東縣政府按 60%計算分收後，其餘 40%撥付北區分署。
- 四、 收益撥付：租金及短期利用收益，臺東縣政府應於收取後 1 個月內，或委託期間屆滿或終止前 1 個月內結算，依前項雙方分收比例計算金額撥付北區分署。
- 五、 效益評估：
- (一) 增裕國庫收益：本案順利執行後，預估國產署 50 年委託期間共可收取租金約新臺幣（以下同）2,988 萬元；臺東縣政府 50 年共可收取租金約 4,482 萬元，增裕國庫收入。
- (二) 提升經濟動能：本案預估可吸引民間投資金額約 200 萬元，可創造總產值約 36 億元、及提供約 60 個就業機會。
- (三) 增加稅捐收入：50 年委託期間，預估政府可課徵地價稅約 135 萬元、房屋稅約 364 萬元，營業稅約 1 億 8 千萬元，合計約 1 億 8,499 萬元之稅收。
- (四) 建立災後重建示範點，帶動地方發展：計畫以具觀光特色之溫泉商城，吸引具有故事性之傳統產品市集聚集，帶動觀光人潮，促進周邊商圈繁榮發展。

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、 臺東縣政府於興建商場前，倘北區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，及知會臺東縣政府，臺東縣政府不得請求任何賠償，並應依北區分署通知之限期內返還土地。
- 三、 臺東縣政府於簽訂委託改良利用契約後，倘因故未能興建或辦理招商，或未能於第捌點第二項第（二）款所定期限前完成，而終止本計畫時，臺東縣政府應依北區分署通知之限期內返還土地。
- 四、 委託期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由北區分署及臺東縣政府協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。

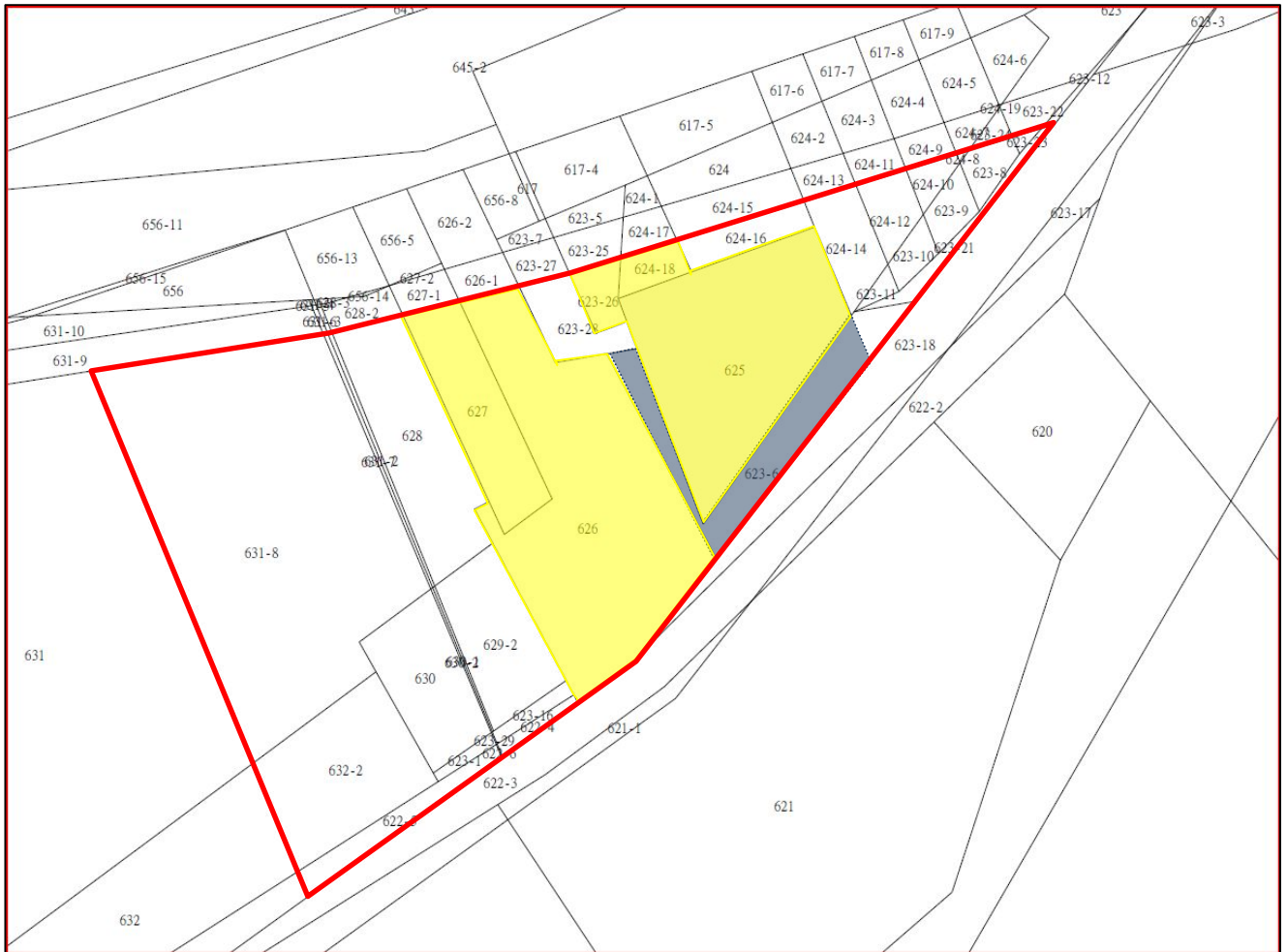
五、北區分署為瞭解本計畫土地之營運情形，得定期或不定期通知臺東縣政府，就收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，臺東縣政府應予配合。

附件 1：土地清冊

編號	行政轄區	地段	地號	面積 (m ²)	計畫範圍面積 (m ²)	所有權人	管理者	使用分區	備註
1	太麻里鄉	秀山段	622-4	5.16	5.16	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
2	太麻里鄉	秀山段	623-8	12.11	12.11	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
3	太麻里鄉	秀山段	623-9	13.42	13.42	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
4	太麻里鄉	秀山段	623-10	9.76	9.76	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
5	太麻里鄉	秀山段	623-11	3.89	3.89	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
6	太麻里鄉	秀山段	623-16	6.98	6.98	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
7	太麻里鄉	秀山段	623-21	14.00	14.00	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
8	太麻里鄉	秀山段	623-23	1.45	1.45	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
9	太麻里鄉	秀山段	623-28	27.40	27.40	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
10	太麻里鄉	秀山段	623-30	9.14	9.14	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
11	太麻里鄉	秀山段	624-8	0.30	0.30	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
12	太麻里鄉	秀山段	624-10	7.98	7.98	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
13	太麻里鄉	秀山段	624-12	18.38	18.38	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
14	太麻里鄉	秀山段	624-14	30.07	30.07	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
15	太麻里鄉	秀山段	624-16	21.79	21.79	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
16	太麻里鄉	秀山段	628	104.84	104.84	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
17	太麻里鄉	秀山段	629-2	65.95	65.95	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	

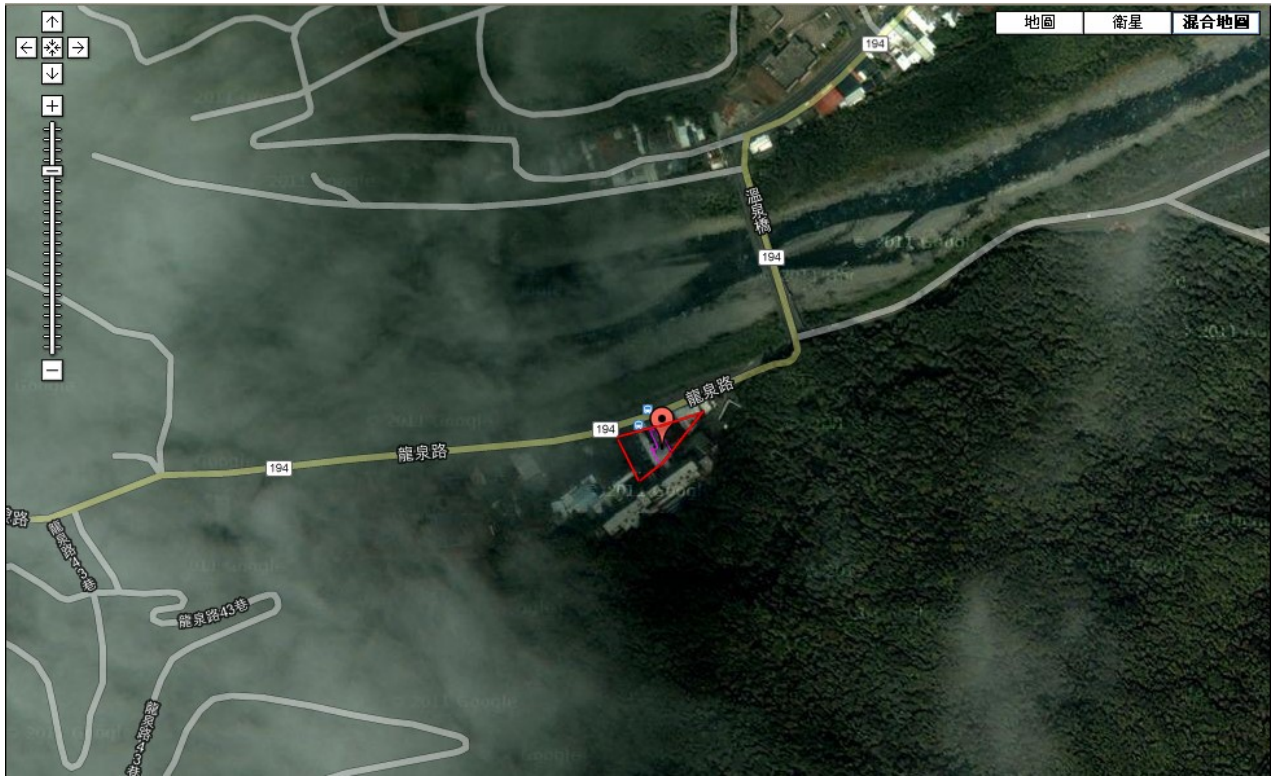
編號	行政轄區	地段	地號	面積(m ²)	計畫範圍面積(m ²)	所有權人	管理者	使用分區	備註
18	太麻里鄉	秀山段	630-1	1.69	1.69	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
19	太麻里鄉	秀山段	631-2	4.95	4.95	中華民國	財政部國有財產局	商業區二	
20	太麻里鄉	秀山段	622-5	25.15	25.15	中華民國	臺東縣政府	商業區二(附)	臺東縣政府業以 101 年 12 月 7 日府地用字第 101023 3529 號函申請廢止撥用
21	太麻里鄉	秀山段	622-6	0.07	0.07	中華民國	臺東縣政府	商業區二(附)	
22	太麻里鄉	秀山段	623-1	4.21	4.21	中華民國	臺東縣政府	商業區二(附)	
23	太麻里鄉	秀山段	623-29	0.08	0.08	中華民國	臺東縣政府	商業區二(附)	
24	太麻里鄉	秀山段	630	64.50	64.50	中華民國	臺東縣政府	商業區二(附)	
25	太麻里鄉	秀山段	630-2	1.46	1.46	中華民國	臺東縣政府	商業區二(附)	
26	太麻里鄉	秀山段	631-7	4.89	4.89	中華民國	臺東縣政府	商業區二(附)	
27	太麻里鄉	秀山段	631-8	435.59	435.59	中華民國	臺東縣政府	商業區二(附)	
28	太麻里鄉	秀山段	632-2	102.80	102.80	中華民國	臺東縣政府	商業區二(附)	
合計				998.01	998.01				

附件 2：地籍圖



-  計畫範圍
-  私有土地
-  不納入計畫範圍（鄰地 625 地號土地所有權人申購中）

附件 3：區位圖



臺東縣知本溫泉風景區產業用地委託改良利用契約書

財政部國有財產署（以下簡稱國產署）北區分署（以下簡稱甲方）、臺東縣政府（以下簡稱乙方）為辦理臺東縣知本溫泉風景區產業用地改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託臺東縣政府辦理臺東縣知本溫泉風景區產業用地改良利用工作計畫」（以下簡稱工作計畫），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（以下簡稱本契約標的）

- 一、委託範圍為臺東縣太麻里鄉秀山段 622-4 地號等 28 筆國有土地，合計面積 998.01 平方公尺。
- 二、委託期間得因實際需要，經甲、乙雙方同意（甲方需陳報國產署同意）後，以換文方式增加或減列委託改良利用標的、辦理地號合併或分割，變更契約範圍。

第二條：委託期間

自本契約簽訂之日起，計 50 年。委託期間，得經甲、乙雙方同意（甲方需陳報國產署同意）依實際需要予以縮短或延長。

第三條：辦理方式

- 一、乙方應於甲方交付本契約標的後，負責處理現有地上物排除、補償等事宜。
- 二、乙方負責規劃與興建商場，及研訂招商文件（內容包含用途、廠商資格及租約內容等）辦理商店鋪公開招租事宜，並與得標廠商簽訂租約。租約期間最長以 10 年為限，於租賃期間無違約情事，經洽得北區分署同意後，得予續租，但以 1 次為限。
- 三、乙方於完成公開招商前，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，得提供為期未超過 3 個月之短期利用。

第四條：甲方應辦理之事項

- 一、甲方應於簽訂本契約或換文之次日起，依約定時間將本契約標的交付乙方管理運用。
- 二、甲方應配合工作計畫之需要，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，並得派員參與招標作業。

四、甲方應負責繳納本契約標的之地價稅。

第五條：乙方應辦理之事項

- 一、乙方於接管本契約標的後，應取具土地承租人之承租權拋棄書，由甲方終止租約；及負責地上物排除、補償等事宜與善盡管理維護責任，避免再遭他人占用，如有被占用或遭破壞之情事，應負責排除侵害或回復原狀，並得於基地進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。
- 二、乙方應於簽訂委託改良利用契約後 2 年內，完成商場之規劃與興建，並於興建完成後 1 年內，擬訂招商作業之相關文件，洽得甲方同意後，辦理招商作業。如逾期未辦理，除情形特殊，且徵得甲方同意延期者外，甲方得終止契約。
- 三、乙方負責招商作業完成前之經營管理工作，並得於公開招商前提供各級政府機關或民眾作短期利用。
- 四、乙方應負責商店舖出租、租金收取、履約管理與其他維護管理事項，若因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，由乙方負責監督及處理。
- 五、本契約期限屆滿或因故終止時，增建之地上物，除乙方辦理承租、撥用、以其他合法權源繼續使用本契約標的，或經徵得甲方同意無償移轉為國有外，乙方應負責拆除騰空，並將土地交還甲方；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，乙方應負責清除、改善及整治後返還土地。
- 六、乙方應負責繳納本計畫興建商場之房屋稅。

第六條：經費籌措方式

- 一、甲方負責提供本契約標的及繳納地價稅，無須支付或分擔其他費用。
- 二、乙方負責所需全部經費，包括地上物排除、補償，規劃及興建商場、公開招商、履約管理、維護管理等作業所需人事、行政、管理、修繕、營運督導等費用及房屋稅。

第七條：收益項目、分配與撥付

- 一、收益項目：包括乙方與得標廠商簽訂租約所收取之租金，及乙方將本契約標的提供短期利用之權利金等收益。
- 二、收益計收標準

(一) 公開招商出租：各商店舖辦理標租之決標租金。各商店舖之標租底價總額，應不低於招標當時本契約標的之土地申報地價年息 5% 加計建物課稅現值年

息 10%之金額。

(二) 短期利用收益：各級政府機關及民眾辦理各項活動需用或申請短期利用者，收取訂約權利金及利用權利金。其訂約權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值年息 } 1.3\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ ；利用權利金計收方式為： $(\text{土地當期申報地價年息 } 6\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。但各級政府機關屬臨時性或緊急性之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。

三、雙方分收比例：租金及短期利用收益，由乙方按 60% 計算分收後，其餘 40% 撥付甲方。

四、收益撥付：租金及短期利用收益，乙方應於收取後 1 個月內，或本契約期限屆滿或終止前 1 個月內結算，依前項雙方分收比例計算金額撥付甲方。

第八條：土地改良物處理方式

一、委託期間增建之地上物，由乙方負責維護管理，於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，禁止移轉或設定他項權利。

二、本契約期限屆滿或因故終止時，增建之地上物除乙方辦理承租、撥用、以其他合法權源繼續使用本契約標的，或經徵得甲方同意無償移轉為國有外，乙方應負責拆除騰空，並將土地交還甲方。

第九條：其他事項

一、乙方於興建商場前，倘甲方另有處分、利用需要，得陳報終止工作計畫，及知會乙方，乙方不得請求任何賠償，並應依甲方通知之限期內返還土地。

二、乙方於簽訂本契約後，倘因故未能興建或辦理招商，或未能於第五條第二項所定期限前完成，而終止本契約時，乙方應依甲方通知之限期內返還土地。

三、委託期間，如因情事變更或其他因素需終止本契約時，得由甲、乙雙方協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。

四、甲方為瞭解本契約標的之營運情形，得定期或不定期通知乙方，就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）及有關法令辦理，或由雙方協議處理，協議結果涉及工作計畫之變更者，應修正工作計畫報請財政部核定。

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臺東縣政府辦理臺東縣知本溫泉風景區產業用地改良利用
工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署北區分署

代表人分署長：廖蘇隆

地 址：臺北市大安區忠孝東路四段 290 號 3 樓

電 話：02-27814750

乙 方：臺東縣政府

代表人 縣長：黃健庭

地 址：臺東縣臺東市中山路 276 號

電 話：089-326141

中 華 民 國 102 年 月 日