

財政部國有財產署與臺東縣政府合作辦理臺東縣卑南鄉太平榮家原址 國有土地改良利用工作計畫

財政部 107 年 8 月 31 日台財產改字第 10750003420 號函核定

壹、計畫緣起

本計畫土地原為臺東縣卑南鄉太平村太平榮民之家舊址，臺東縣政府為活化再利用閒置空間，同時紓解臺東縣人口高齡照護問題，規劃建立高齡者安居園區及新型態銀髮族照顧體系模式，以嶄新設計，設立一個強調與地方社區整合及互動、富有臺東縣特色的整體連續型照顧服務園區。經財政部國有財產署（下稱國產署）與臺東縣政府協商同意以合作方式辦理改良利用，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。
- 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、計畫範圍及土地權利狀況

- 一、計畫範圍為臺東縣卑南鄉利家段 7552(內)、7552-1、7552-5 及 7553-3 地號 4 筆國有土地，面積 91,174 平方公尺（詳附件 1：土地清冊、附件 2：地籍圖、附件 3：市區街道套繪圖），為國產署經營之國有土地。
- 二、計畫範圍內如有增加或減列改良利用標的，由雙方協議以換文方式辦理。

肆、計畫目標

- 一、提升臺東地區高齡者安居及長期照護服務水準：運用臺東自然環境特色資源，帶動地方發展高齡者安居及長期照護產業，建立銀髮族新型態生活模式。

二、提升閒置土地使用效能，帶動週邊地區經濟活動：對原太平榮民之家進行轉型活化，活絡地方經濟，增裕政府財政。

伍、土地使用現況及利用管制規定

一、土地使用現況：地上為馬蘭榮家太平分部園區及同段 14 建號等 111 棟建物(含未登記建物及土地改良物)、羽球場、網球場、庭院、道路等，目前委託臺東縣政府管理中。

二、利用管制規定：

- (一) 屬非都市土地鄉村區特定目的事業用地及乙種建築用地，應依非都市土地使用管制規則及相關法令管制規定辦理。
- (二) 計畫範圍涉及原住民族傳統領域，關係部落為卑南鄉泰安村大巴六九部落，經臺東縣政府 107 年 4 月 26 日召開部落協商會議決議，同意本案開發事宜。本案後續應由臺東縣政府督促廠商依規定再洽請關係部落行使部落諮商同意權。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署南區分署（下稱南區分署）與臺東縣政府負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地以設定地上權方式由臺東縣政府規劃辦理公開招商，並得配合引進產業類別辦理變更使用分區及編定，研訂招商文件（如開發用途、廠商資格、辦理用地變更編定及其應負擔之義務、投資金額、興建期程、拆除已報廢建物等條件，及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），與廠商簽訂投資開發契約。地上權契約由南區分署與廠商簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權存續期間為 50 年，得經雙方同意予以延長，延長期間最多 20 年。

四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經南區分署同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。

五、臺東縣政府於完成公告招商前，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 個月之短期利用，惟不得供建築使用。

柒、辦理機關及合作期間

一、合作機關：國產署及臺東縣政府。

二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂日起，至改良利用標的地上權存續期間屆滿或地上權契約終止日止。

捌、雙方之權利義務

一、國產署

(一) 國產署應於本計畫報奉財政部核定後，責成南區分署與臺東縣政府限期簽訂合作改良利用契約，點交本計畫土地予臺東縣政府管理運用，配合本計畫執行。

(二) 本計畫土地地上國有建物及土地改良物報廢事宜，由南區分署自行或洽有關機關依相關規定辦理。

(三) 南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。

(四) 南區分署應配合臺東縣政府招商作業進度，會同研擬招商作業文件，得派員參與廠商評選作業。

(五) 南區分署於臺東縣政府未能於本點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止合作改良利用契約；其經同意延期，未能於期限前完成招商者，亦同。

二、臺東縣政府

- (一) 本計畫經財政部核定後，臺東縣政府應依南區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫土地及建物後，善盡管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，應負責排除占用及追收使用補償金。
- (二) 臺東縣政府應於簽訂合作改良利用契約日起 2 年內，擬訂招商作業相關文件，洽南區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前通知南區分署徵得國產署同意延期。
- (三) 臺東縣政府就本計畫土地上已報廢之國有建物及土地改良物拆除後，應通知南區分署辦理滅失登記、註銷稅籍等相關事宜。
- (四) 臺東政府應負責招商作業完成前之管理或經營工作，及招商後履約管理、經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責廠商情形外，均由臺東縣政府負責監督及處理。
- (五) 本計畫土地如涉及變更使用分區及編定作業，由臺東縣政府負責督促廠商或自行依相關規定辦理及負擔所衍生之義務。交還本計畫土地前，除經徵得南區分署同意外，臺東縣政府應督促廠商或自行變更為適當用地。
- (六) 本計畫土地點收後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。
- (七) 合作改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除徵得經南區分署同意移轉為國有或經臺東縣政府取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，臺東縣政府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、臺東縣政府應於招商文件及地上權契約中明定廠商於辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國（南區分署）為權利人。
- 二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由終止契約者，地上建物及設施除經南區分署同意無償移轉為國有或經臺東縣政府取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責廠商事由終止契約者，由南區分署、臺東縣政府與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫國有土地之相關稅捐：
 - （一）地價稅：由南區分署負擔。
 - （二）前款以外各項稅捐（包括但不限營業稅）：由臺東縣政府負擔。
- 二、招商前置作業所需經費（含先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）、招商、簽約及履約管理所需費用（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）：由臺東縣政府負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

- 一、收益項目：包括南區分署與廠商簽訂地上權契約所收取之地上權開發權利金與營運權利金（下合稱地上權權利金）、土地地租，及臺東縣政府將本計畫土地提供短期利用使用費、排除占用所收取使用補償金等收益。

二、收益計收基準

- （一）地上權權利金：
 1. 依決標之地上權權利金計收。地上權開發權利金除有下列第 2 目及第 3 目情形外，於興建期間分期收取。
 2. 廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納地上權開發權利金者，應於得標之次日起 5 日內向臺東縣政府提出申請，先行繳納 30 %（含）以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由臺東縣政府

通知南區分署簽訂設定地上權契約，應於設定負擔後 1 個月內繳清贖餘地上權開發權利金。

3. 廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向臺東縣政府提出申請，並繳清贖餘地上權開發權利金後，始得同意辦理。

(二) 土地地租

1. 興建期：

- (1) 本計畫國有土地得分二期開發，第一期開發面積不得低於本計畫國有土地 50%，第一期開發範圍興建期自簽訂地上權契約日起，不得超過 3 年、第二期開發範圍興建期不得超過簽訂地上權契約日起 5 年。
- (2) 興建期土地地租按土地當期申報地價年息 1% 計收，申報地價有變動時，應於申報地價調整日起隨同調整。

2. 營運期：

- (1) 按土地申報地價年息 3% 計收。其中年息 1% 隨申報地價調整，年息 2% 不隨申報地價調整，按簽訂設定地上權契約當期申報地價計收。
 - (2) 逾前目規定之興建期廠商尚未開始營運，應按營運期計收基準計收地租。
3. 同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。
 4. 依前述第 1 目至第 3 目計收地租不足支付土地依法應繳納地價稅及其他費用者，應改按所應繳納地價稅及其他費用之總和計收地租。

(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，收費基準由臺東縣政府依個案情形訂定，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之公務用或公共用等特殊情形，經徵得南區分署同意者，得無償提供使用，惟不得供建築使用。

(四) 使用補償金：

1. 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。
2. 地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止契約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定營運期地租及營運權利金計算。但原地上權契約約定營運期地租及營運權利金總和低於法令規定基地租金基準者，改按法令規定基地租金基準計算。

三、分收比例

- (一) 地上權權利金、短期利用使用費、使用補償金：由南區分署與臺東縣政府依 74：26 之比例分收，即臺東縣政府按 26% 計算分收後，其餘 74% 撥付南區分署。

- (二) 土地地租：全數由南區分署收取。

四、收益撥付：

- (一) 地上權權利金、短期利用使用費、使用補償金及其他收益，臺東縣政府應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額結算撥付南區分署。但契約期限屆滿或終止當期收益應於屆滿或終止之日起 1 個月內結算撥付。

- (二) 土地地租，除第 1 年地租應由地上權人於本計畫土地地上權契約簽訂日繳付外，其餘年地租應於當年 1 月底前繳付南區分署。

五、效益評估：

- (一) 增裕公庫收益：

1. 本案順利執行後，預估國產署可收取地上權權利金新臺幣（下同）2.33 億元及 50 年地租 0.73 億元，共 3.06 億元；臺東縣政府可收取地上權權利金 0.82 億元。

2. 預估未來每年政府可課徵地價稅 51.9 萬元、房屋稅 160 萬元及營業稅 885 萬元，50 年稅收 5.48 億元。

（二）提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 34.18 億元、創造總產值 139.32 億元及提供 145 個就業機會。

（三）節省管理成本：預估每年節省管理維護費用 165 萬元。

拾貳、其他相關事宜

一、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，應依原計畫報核程序辦理修正。

二、依下列情形終止本計畫者，南區分署與臺東縣政府不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付費用，且臺東縣政府應依南區分署通知期限內返還本計畫土地：

（一）臺東縣政府於公開招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

（二）臺東縣政府未於南區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫國有土地。

（三）臺東縣政府於簽訂合作改良利用契約後，因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第（二）款所定期限前完成招商。

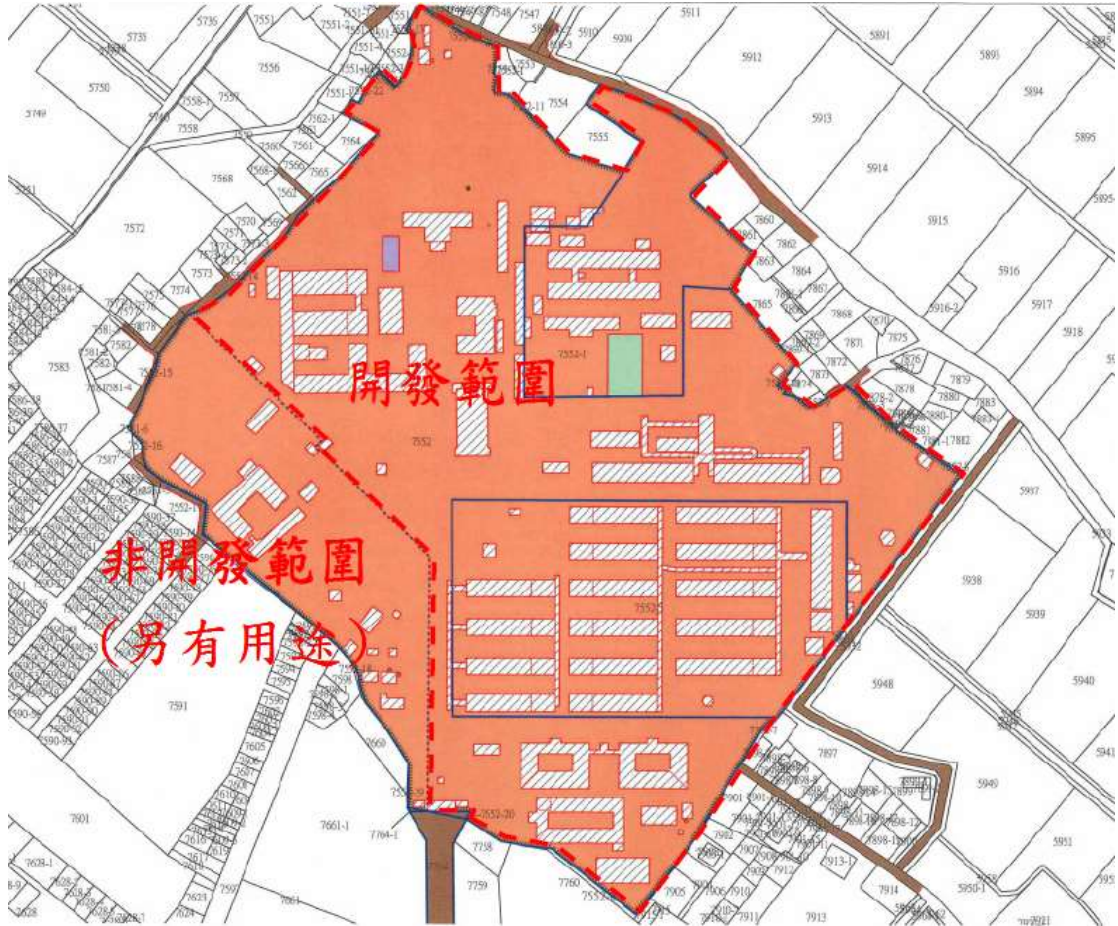
（四）合作期間，因情事變更或其他因素，經南區分署與臺東縣政府協議終止本計畫。

三、南區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知臺東縣政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪視，臺東縣政府應予配合。

附件 1：土地清冊

編號	土地標示				面積(m ²)	開發面積(m ²)	使用分區	使用地類別	所有權人	管理機關
	縣市	行政區	地段	地號						
1	臺東縣	卑南鄉	利家段	7552	72,224	57,164	鄉村區	特定目的事業用地	中華民國	財政部國有財產署
2	臺東縣	卑南鄉	利家段	7552-1	11,798	11,798		特定目的事業用地		
3	臺東縣	卑南鄉	利家段	7552-5	22,209	22,209		特定目的事業用地		
4	臺東縣	卑南鄉	利家段	7553-3	3	3		乙種建築用地		
合計					106,234	91,174				

附件 2：地籍圖



附件 3：市區街道套繪圖

