

財政部國有財產署與臺北市政府合作辦理臺北市中正區成功段二小段87-3、87-4地號2筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 102 年 8 月 22 日台財產改字第 10200240600 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、為活化再利用位於臺北市之公有閒置土地，同時協助國防部增加國軍老舊眷村改建基金收入，臺北市政府於 101 年間與國防部協議合作開發原臺北市中正區成功段二小段 86-1、93、94、94-2 地號 4 筆國有眷改土地（以下簡稱眷改土地）。財政部國有財產署（以下簡稱國產署）經管同小段 96 地號國有土地與眷改土地位於同一街廓，且面積狹小，地形不規則，併同開發可達最大開發效益。案經財政部 101 年 12 月 27 日核定「財政部國有財產局與臺北市政府合作辦理臺北市中正區成功段二小段 96 地號國有土地改良利用工作計畫」，國產署北區分署（以下簡稱北區分署）並據以於 101 年 12 月 28 日與臺北市政府簽訂合作改良利用契約書。
- 二、嗣臺北市政府表示，眷改土地之開發範圍經辦理地號分割及都市計畫使用分區變更後，調整為同小段 86-5（分割自 86-1 地號）、87、87-1（原皆未納入開發範圍）、93-2（分割自 93 地號）、94、94-2 地號共 6 筆（詳附件 1 土地清冊、附件 2 地籍圖），剔除 86-1 及 93 地號 2 筆。又招商開發基地範圍，除國產署經管前述 96 地號國有土地外，另納入該署經管同小段 87-3、87-4 地號 2 筆國有土地。案經國產署與臺北市政府協商，同意循前述 96 地號土地模式，依國有財產法第 47 條及其施行細則相關規定合作辦理本計畫土地之改良利用，爰訂定本計畫，據以執行。
- 三、本開發案土地位於林森南路、青島東路交叉口之東北側，鄰近捷運善導寺站，具有通往臺北熱門景點和公共運輸系統的優越地理位置。臺北市政府以設定地上權方式招選民間企業投資開發，規劃打造結合商務旅館、辦公室及商務中心之複合式商業大樓，經辦理公開招商結

果，於 102 年 4 月 25 日由富邦人壽保險股份有限公司以 26 億 0,800 萬元得標。

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：土地標示為臺北市中正區成功段二小段 87-3、87-4 地號 2 筆國有土地，合計面積 69.91 平方公尺（詳附件 1 土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 位置圖）。
- 二、國產署與臺北市政府依本計畫簽訂合作改良利用契約後，如有地號合併或分割，得經雙方協議以換文方式同意辦理。

肆、計畫目標

- 一、改善窳陋地區景觀，打造優質經濟環境，提高土地使用強度，共創資產管理效益。
- 二、吸引民間參與投資、興建，以提升經營效能，藉民間資金、創意及效率，讓國有土地達最有效使用，創造公私部門雙贏的局面。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：道路。
- 二、利用管制規定：本計畫土地之都市計畫使用分區為第 3 種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第 3 種商業區使用）（原屬第 3 種住宅區），應依都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

陸、辦理機關及期間

- 一、合作機關：國產署及臺北市政府。
- 二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂之日起，至合作標的地上權之存續期間屆滿或契約終止之日止。

柒、辦理方式

- 一、國產署由北區分署與臺北市政府負責本計畫之執行及簽約事宜。

- 二、本計畫土地併同同小段 96 地號國有土地及眷改土地，以設定地上權方式由臺北市政府規劃辦理公開招商，研訂招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及地上權契約內容等），並與得標廠商簽訂投資契約。本計畫土地之地上權契約，由北區分署與得標廠商簽訂。
- 三、本計畫土地招標設定地上權之存續期間為 70 年。
- 四、依本計畫設定之地上權，經北區分署、臺北市政府及國防部同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部轉讓予第三人。
- 五、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。

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，責成北區分署與臺北市政府簽訂合作改良利用契約，及交付土地予臺北市政府管理運用，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）倘臺北市政府因故須重新辦理招商，北區分署應配合臺北市政府招商作業進度，會同協議招商作業文件，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、臺北市政府

- （一）臺北市政府於接管本計畫土地後，應善盡土地管理及維護責任，避免遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，臺北市政府應負責排除侵害或回復原狀，並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。
- （二）倘臺北市政府因故須重新辦理招商作業，應通知北區分署，並於通知送達後 6 個月內，重新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。如逾期未完成招商，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) 臺北市政府負責招商作業完成前之管理工作。
- (四) 臺北市政府應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點非可歸責於地上權人而終止地上權契約情形之協議處理方式外，均由臺北市政府負責監督及處理。
- (五) 本計畫期限屆滿或因故終止時，地上建物及相關設施除經北區分署及國防部同意移轉為國有外，臺北市政府應負責督促地上權人於限期內拆除騰空，並將本計畫土地交還北區分署；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，臺北市政府應負責督促地上權人依環保相關法令於限期內清除、改善及整治後返還土地。

玖、土地改良物處理方式

地上權契約屆滿前因可歸責於地上權人之事由而終止地上權契約，或地上權契約屆滿時，地上建物及相關設施除經北區分署及國防部協調同意無償移轉為國有外，臺北市政府應負責督促地上權人於限期內自行拆除騰空，返還土地。地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上建物及相關設施之處理方式，由北區分署、臺北市政府、國防部與地上權人4方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、北區分署負責提供本計畫土地、繳納地價稅，及依其他法令規定或契約約定終止地上權契約，其終止之事由屬不可歸責地上權人時，經北區分署、臺北市政府、國防部與地上權人4方協議應補償地上權人其地上權及地上建物之剩餘價值者外，無須支付或分擔其他費用。
- 二、臺北市政府負責招商相關作業所需經費，包括辦理先期規劃、公開招標、履約管理等作業所需人事、行政、管理、營運及督導等費用。

拾壹、效益評估

- 一、收益項目：包括北區分署與得標廠商簽訂地上權契約所收取之地上權

權利金及土地地租。

二、收益計收標準：

- (一) 設定地上權權利金：本計畫土地與同小段 96 地號國有土地、眷改土地併同辦理招標地上權之決標權利金乘本計畫土地占全部招標土地之價值（按 101 年公告土地現值計算）比例計收。
- (二) 土地地租：按土地當期申報地價年息 5% 計收。

三、分收比例：

- (一) 設定地上權權利金：由臺北市政府收取，並按 30% 計算分收後，其餘 70% 撥付北區分署。
- (二) 土地地租：全部歸北區分署。

四、收益撥付：

- (一) 設定地上權權利金，臺北市政府應於收取後 1 個月內或合作期間終止、屆滿前 1 個月內結算，依雙方分收比例計算金額撥付北區分署。
- (二) 土地地租於次年 1 月底前，或合作期間終止、屆滿前 1 個月內，由地上權人依本計畫土地地上權契約，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，國產署 70 年地上權期間共可收取設定地上權權利金計新臺幣（以下同）5,411 萬 1,535 元及地租約 1,847 萬元，共計約 7,258 萬元；臺北市政府 70 年共可收取設定地上權權利金約新臺幣 2,319 萬元。
- (二) 提升經濟動能：本計畫土地與同小段 96 地號國有土地、眷改土地併同開發，預估可吸引民間投資金額約 40 億元、可創造總產值約 164 億元，及提供約 1,000 人的就業機會。
- (三) 增加稅捐收入：本計畫土地與同小段 96 地號國有土地、眷改土地併同開發，預估政府可課徵房屋稅總額約 1.78 億元、地價稅總額約 3.41 億元及營業稅總額約 8.2 億元。
- (四) 本計畫順利執行後，除可提高國有土地使用經濟效益，改善都市景

觀，更可帶動整體經濟發展，創造市民就業機會。

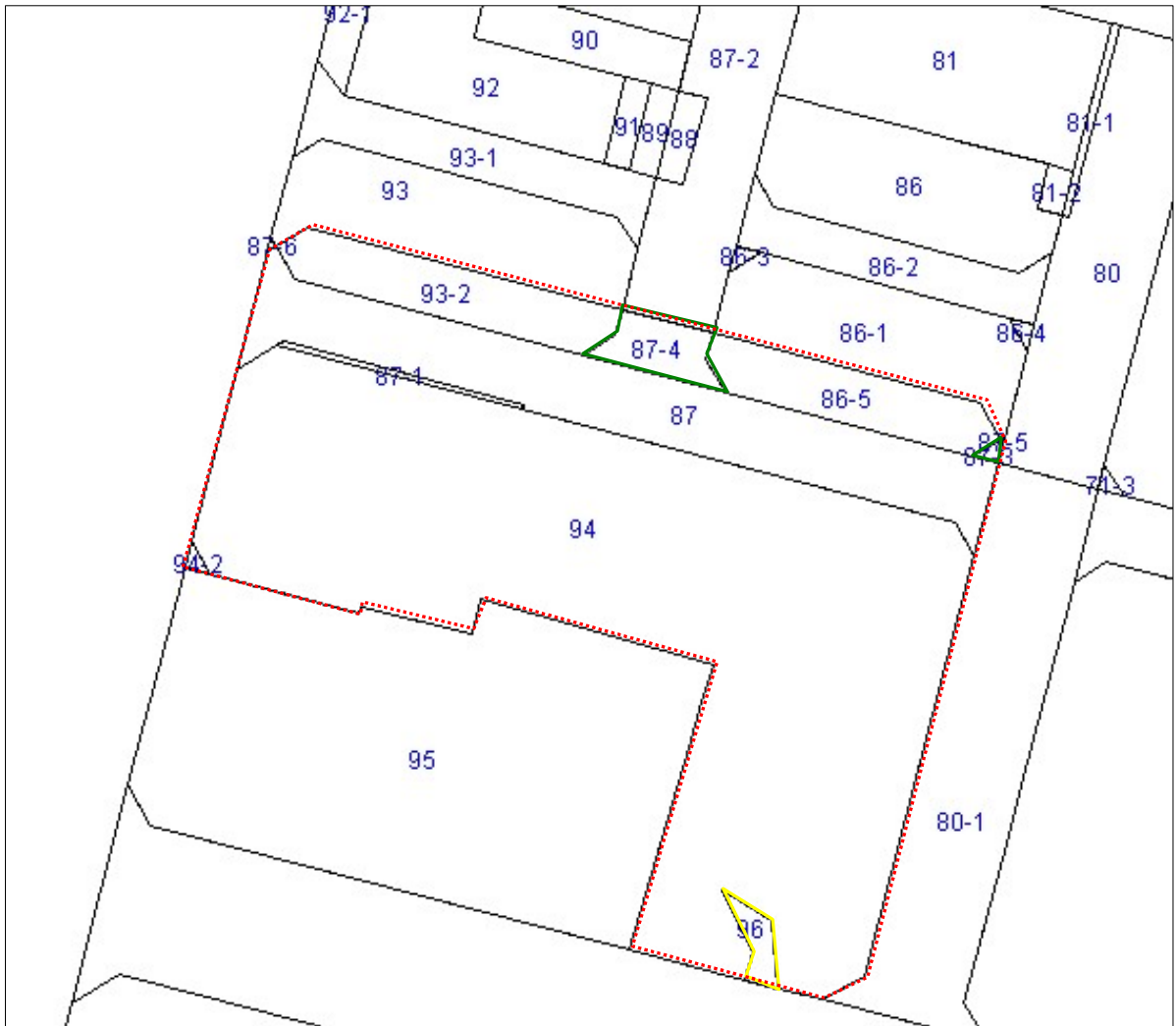
拾貳、其他相關事宜


- 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、 倘臺北市政府因故須重新辦理招商，於完成公開招商前，如北區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會臺北市政府，臺北市政府不得請求任何賠償。
- 三、 臺北市政府於簽訂合作改良利用契約後，倘因故須重新辦理招商，未能於第捌點第二項第（二）款所定期限完成，而終止本計畫時，臺北市政府應依北區分署通知之限期內返還土地。
- 四、 合作期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由北區分署及臺北市政府協議之，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營運情形，得為定期或不定期通知臺北市政府，就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，臺北市政府應予配合。


附件 1：臺北市政府招商開發範圍土地清冊


編號	行政區	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理者	使用分區	備註
1	中正區	成功段二小段	86-5	174	中華民國	國防部 政治作戰局	第 3 種商業區 (原第 3 種住宅區)	分割自 86-1 地號
2	中正區	成功段二小段	87	588.53	中華民國	國防部 政治作戰局	第 3 種商業區 (原第 3 種住宅區)	
3	中正區	成功段二小段	87-1	14	中華民國	國防部 政治作戰局	第 3 種商業區 (原第 3 種住宅區)	分割自 87 地號
4	中正區	成功段二小段	93-2	201	中華民國	國防部 政治作戰局	第參種商業區 (原第 3 種住宅區)	分割自 93 地號
5	中正區	成功段二小段	94	2539	中華民國	國防部 政治作戰局	第 3 種住宅區	
6	中正區	成功段二小段	94-2	4	中華民國	國防部 政治作戰局	第 3 種住宅區	
眷改土地面積小計				3,520.53				
1	中正區	成功段二小段	96	26	中華民國	財政部 國有財產署	第 3 種住宅區	
已核定國有土地面積小計				26				
1	中正區	成功段二小段	87-3	3.91	中華民國	財政部 國有財產署	第 3 種商業區 (原第 3 種住宅區)	
2	中正區	成功段二小段	87-4	66	中華民國	財政部 國有財產署	第 3 種商業區 (原第 3 種住宅區)	
本計畫國有土地面積小計				69.91				
合計				3,616.44 平方公尺				

附件 2：地籍圖



 招商開發範圍

 國產署經管國有土地(本計畫範圍)

 國產署經管國有土地(已核定工作計畫範圍)

