

附件

## 財政部國有財產署委託文化部辦理臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號國有土地、地上 71 棟國有建物及 8 座國有土地改良物改良利用工作計畫

財政部 106 年 9 月 21 日台財產改字第 10650003730 號函核定

### 壹、計畫緣起

- 一、本計畫房地位於臺北市仁愛路、建國南路口，距忠孝東路三段僅 100 公尺、建國高架道路匝口僅 200 公尺，步行至捷運忠孝新生站及忠孝復興站均僅約 15 分鐘，搭乘捷運至臺北火車站僅約 10 分鐘，交通便利，地點優越。
- 二、依據行政院 106 年 8 月 2 日院臺文字第 1060022652 號函核復文化部所報「空總文化實驗室整體發展計畫(107-112)」，本計畫涉及跨部會業務，請確實協同經濟部及科技部等相關機關研商，具體研擬兼具產業及科技等發展面向之發展策略，擴大基地利用效益。
- 三、考量本基地位屬精華地區，為達最大國家整體社會及經濟效益，妥善維護建物價值，宜朝整體利用、共同開發方式辦理活化利用。案經財政部國有財產署（下稱國產署）與文化部協商同意以委託方式辦理本計畫房地改良利用，由文化部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。
- 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、計畫範圍及不動產權利狀況

- 一、計畫範圍位於臺北市仁愛路與建國南路交叉口，土地標示為臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號國有土地，面積為 71,543 平方公尺；及地上同段 6 建號國有建物、未登記暫編同段 A1000 至 A1066、A1071、A1072、A1073 建號國有建物 70 棟、國有土地改良物 8 座，面積合計 44,012.98 平方公尺(詳附件 1：建物清冊、附件 2：改良物清冊、附件 3：地籍圖及建物平面圖、附件 4：市街圖)。

- 二、國產署與文化部依本計畫簽訂委託改良利用契約後，如有因配合都市計畫變更或實際執行需要，而須增加或減列改良利用標的，得經雙方協議以換文方式同意辦理。

#### 肆、計畫目標

- 一、改良國有土地，提升資產利用效益，並避免土地閒置。
- 二、帶動基地空間活化，促使國有土地有效利用。

#### 伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：包括登記國有建物 1 棟，未登記國有建物 70 棟、國有土地改良物 8 座，其中建物型態包括辦公室、餐廳、大禮堂、庫房、崗亭、防空洞、車棚等，改良物型態包括球場、乾燥場、停車場、圍牆等。
- 二、利用管制規定：本計畫土地之使用分區為軍事機關用地，應依該區都市計畫及相關法令之管制規定辦理。如須辦理都市計畫變更相關事宜，由文化部依規定循序辦理。

#### 陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署北區分署（下稱北區分署）與文化部負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、本計畫房地由文化部以出租方式引進符合土地利用管制之相關產業，於研訂招商文件（內容包括使用用途、廠商資格及租約內容等）後辦理公開招商，並與廠商簽訂租約。
- 三、租約存續期間最長為 10 年。租約期滿時建物仍堪用，且廠商於租賃期間無違約情事者，經北區分署及文化部同意後得予續租 3 次，每次續租租期最長 10 年；租約屆滿或終止時建物仍堪用者，文化部得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。
- 四、文化部應於招商文件及租約中明定廠商對其承租之房地，不得請求設定地上權，除因經營考量有部分出租他人需要，並徵得文化部同意者外，不得轉租他人。文化部於租約中應訂明(但不限於)租約期間轉讓限制（含時點、受讓資格）、廠商將部分出租他人面積占全部建物樓地板面積之比率限制，得允許出租之對象條件、使用限制、租金上限、出租期限及廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 五、文化部於完成公告招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民

眾需用本計畫房地者，得提供為期不超過 3 個月之短期利用。

## 柒、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署。
- 二、受託機關：文化部。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂之日起，至文化部與廠商簽訂之租賃契約（下稱租約）屆滿或終止，且不再辦理招商之日止，並不得逾首次簽訂租約之日起 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，責成北區分署與文化部簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫房地予文化部管理運用，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）北區分署應配合文化部招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- （四）北區分署於文化部未能於本點第二項第（二）款所定期限前完成招商時，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、文化部

- （一）文化部與北區分署簽訂委託改良利用契約。於點收本計畫房地後，善盡管理及維護責任，並得進行環境維護、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）文化部應於簽訂委託改良利用契約之日起 6 年內，分階段分區域擬訂招商作業之相關文件，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北區分署徵得國產署同意延期。但經文化部評估結果不適合招商之區域者，不受本款前述招商期限之限制。
- （三）本計畫房屋，業經指定為古蹟或登錄為歷史建築部分，應依文化資產保存法、古蹟修復及再利用辦法及古蹟管理維護法等相關規定辦理建物整建、裝修及管理維護等，並經主管機關許可通過後方能使

用。

- (四) 文化部應負責招商作業完成前之管理或經營工作，及招商後之履約管理及經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點第二項不可歸責於廠商之情形外，均由文化部負責監督及處理。
- (五) 本計畫如涉及都市計畫變更相關事宜，由文化部依相關規定辦理及負擔所衍生之義務。
- (六) 本計畫房地如因招商需要辦理建物使用執照用途項目變更程序，由文化部依相關規定辦理。
- (七) 本計畫如涉及對國有房屋進行必要之修繕時，由文化部自行或依招商文件及租約要求廠商負責辦理，修繕後之建物所有權為國有，廠商不得主張任何權益。
- (八) 本計畫房地點收後如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，文化部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。
- (九) 委託改良利用契約期限屆滿或因故終止時，增設之地上物或設施，除經北區分署同意無償移轉為國有外，文化部應負責督促廠商或自行於限期內拆除騰空，交還本計畫房地，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、委託期間文化部及廠商辦理國有房屋修繕或因必要機能所需增加之地上物或設施，應維持房屋本體，不得變更樓層數。如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同北區分署向地政機關辦理國有登記。
- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約者，增設之地上物或設施，除經北區分署同意無償移轉為國有外，廠商應拆除騰空；因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，由北區分署、文化部與廠商三方協議處理。

#### **拾、經費籌措方式**

本計畫國有房地之地價稅、房屋稅、其他稅捐、公開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)，及招商、簽約、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)，均由文化部負擔。

## 拾壹、雙方分收比例及效益評估

一、收益項目：包括文化部與廠商簽訂租約所收取之租金、文化部將本計畫房地提供短期利用之使用費及排除占用所追收之使用補償金等收益。

### 二、收益計收基準

#### (一) 租金

##### 1. 土地租金：

(1) 租金率底價：由文化部依本計畫引進產業之特性，並參考行情價格，設定租金率底價，但不得低於年租金率 1%。

(2) 年租金按當期土地申報地價總額乘以得標之年租金率計收，租賃期間土地申報地價有變動時，租金應配合調整。

##### 2. 房屋租金：

(1) 由文化部依本計畫引進產業之特性，並參考行情價格，設定房屋租金率，但不得低於年租金率 5%。

(2) 年租金按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值乘以房屋年租金率計收，租賃期間房屋課稅現值有變動時，租金應配合調整。

(二) 短期利用之使用費：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，收費基準為：【(土地當期申報地價年息 5%×提供使用面積)×提供利用日數/365】+【(房屋當期課稅現值年息 10%×提供使用面積)×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) 使用補償金：

1. 本計畫房地點交後，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之收費基準計算。

2. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約，廠商未依限交還本計畫房地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之房地租金計算。但原租約約定之房地租金低於法令規定之房地租金基準者，改按法令規定之房地租金基準計算。

三、雙方分收比例：租金、短期利用之使用費及使用補償金，由文化部逐年結算，扣除支付第拾點經費後，如有盈餘，按 50% 計算分收後，其

餘 50%撥付北區分署。

四、盈餘撥付：文化部應於年度結算後 1 個月內，撥付北區分署。但委託改良利用契約期限屆滿或終止當年度之盈餘，應於期限屆滿或終止後 1 個月內結算撥付。文化部如未於期限內收取及撥付者，應負連帶清償責任。

五、效益評估：

(一) 增裕公庫收益：

1. 本案預定 112 年完成招商，預估營運期 34 年間，可收取租金新臺幣（下同）6,451 萬 5,000 元。

2. 預估每年政府可課徵地價稅 189 萬 7,500 元、房屋稅 19 萬 5,000 元，34 年之稅收共 7,114 萬 5,000 元。

(二) 提升文創經濟動能，帶動外部經濟效益：預計帶動藝術、休閒、娛樂相關經濟效益產值，估計 40 年可達 40 億元以上。且每年預估可支持 3,400 至 3,900 個工作機會。

(三) 節省管理成本：預估每年節省管理維護費用 1,200 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，北區分署與文化部不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付之費用，且文化部應依北區分署通知之期限內返還本計畫房地：

(一) 文化部於公告招商前，北區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

(二) 文化部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）款所定期限前完成招商。

(三) 委託期間，因情事變更或其他因素，經北區分署與文化部協議終止本計畫。

三、北區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知文化部，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，文化部應予配合。

附件 1：建物清冊

編號	建物標示					基地坐落地號	房屋門牌	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	備註
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	建號						
1	臺北市	大安區	懷生	二	6	222-1	仁愛路三段 55 號	9655.58		1/1	104 辦公室
2	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段 55 號	572.00		1/1	082 兵舍
3	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段 55 號	818.80		1/1	083 兵舍
4	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段 55 號	818.80		1/1	084 兵舍
5	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段 55 號	1,900.00		1/1	085 福利社
6	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段 55 號	1,964.00		1/1	086 兵舍
7	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段 55 號	826.00		1/1	087 兵舍
8	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段 55 號	2,349.00		1/1	088 兵舍

9	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	1,962.00		1/1	089 中山室
10	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	2,349.00		1/1	090 中山室
11	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	1,404.00		1/1	092 兵舍
12	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	500.00		1/1	093 兵舍
13	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	1,890.00		1/1	094 餐廳
14	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	590.00		1/1	095 醫療室
15	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	120.00		1/1	097 機房
16	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	3,472.00		1/1	098 辦公室
17	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	3,360.00		1/1	099 辦公室

18	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	85.00		1/1	101 庫房
19	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	1,080.00		1/1	102 辦公室
20	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	715.00		1/1	103 辦公室
21	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	45.00		1/1	105 其他，加油間
22	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	418.00		1/1	106 棚庫
23	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	1,508.00		1/1	110 中山室
24	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	444.00		1/1	111 辦公室
25	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	345.00		1/1	112 棚庫
26	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	90.00		1/1	113 庫房

27	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	1,041.20		1/1	114 辦公室
28	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	1,041.20		1/1	115 辦公室
29	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	79.00		1/1	116 值勤室
30	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	79.00		1/1	117 值勤室
31	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	612.00		1/1	118 體育室
32	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	26.40		1/1	119 其他，儲藏室
33	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	18.00		1/1	120 庫房
34	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	17.00		1/1	121 庫房
35	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	38.00		1/1	122 庫房

36	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A01 崗亭
37	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A02 崗亭
38	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A03 崗亭
39	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A04 崗亭
40	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A06 崗亭
41	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A07 崗亭
42	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A09 崗亭
43	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	63.00		1/1	A12 防空洞
44	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	149.00		1/1	A13 銅像

45	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A14 崗亭
46	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A15 崗亭
47	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	19.00		1/1	A16 崗亭
48	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	19.00		1/1	A17 崗亭
49	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	5.00		1/1	A18 崗亭
50	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	19.00		1/1	A19 崗亭
51	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A20 崗亭
52	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A21 崗亭
53	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	43.00		1/1	A23 車棚

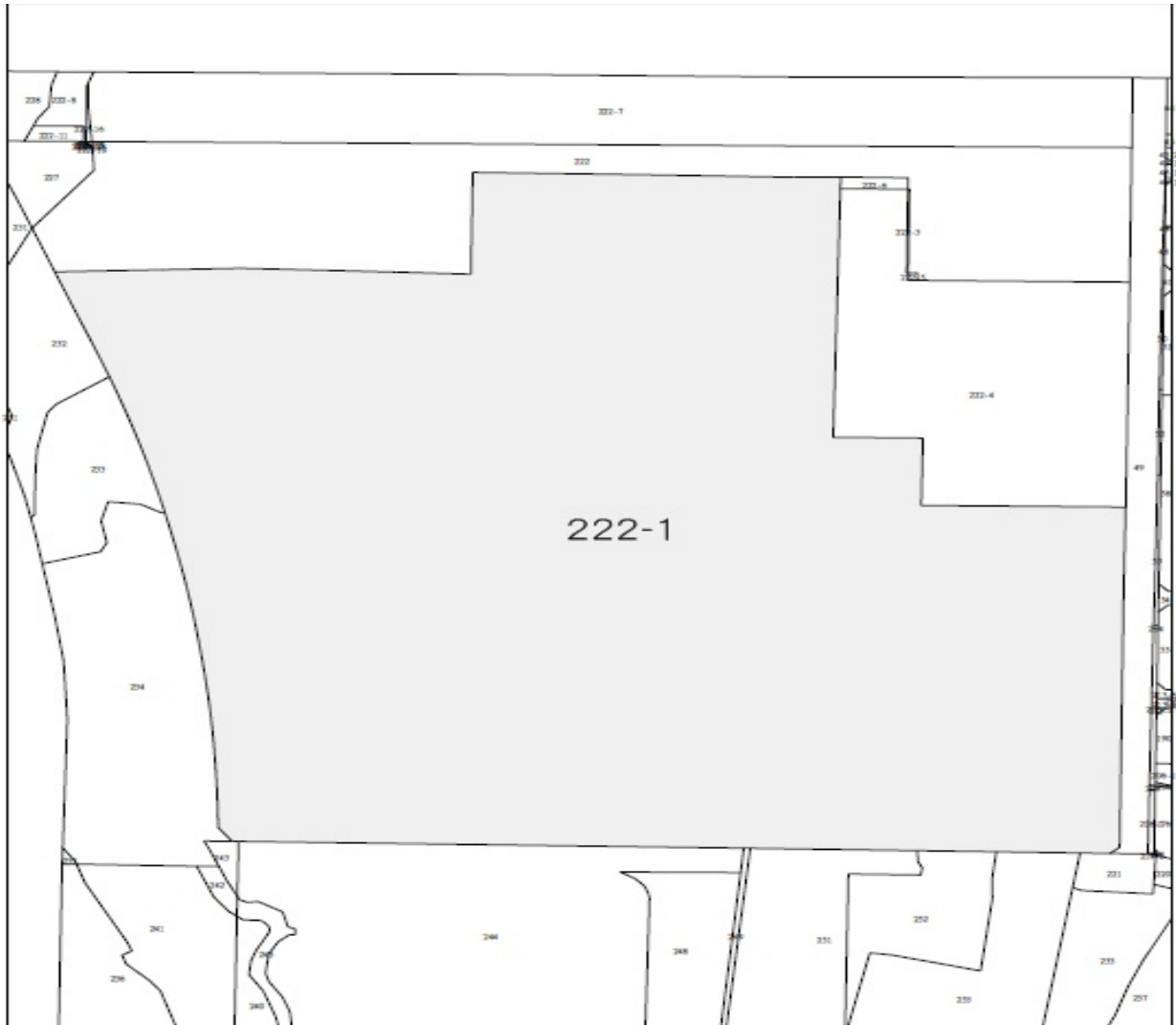
54	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	43.00		1/1	A24 車棚
55	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	101.00		1/1	A26 防空洞
56	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	16.00		1/1	A27 車棚
57	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	225.00		1/1	A28 車棚
58	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	75.00		1/1	A29 車棚
59	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	57.00		1/1	A30 修護台
60	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	13.00		1/1	A32 機場掩體
61	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	4.00		1/1	A35 崗亭
62	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	70.00		1/1	附屬092兵舍

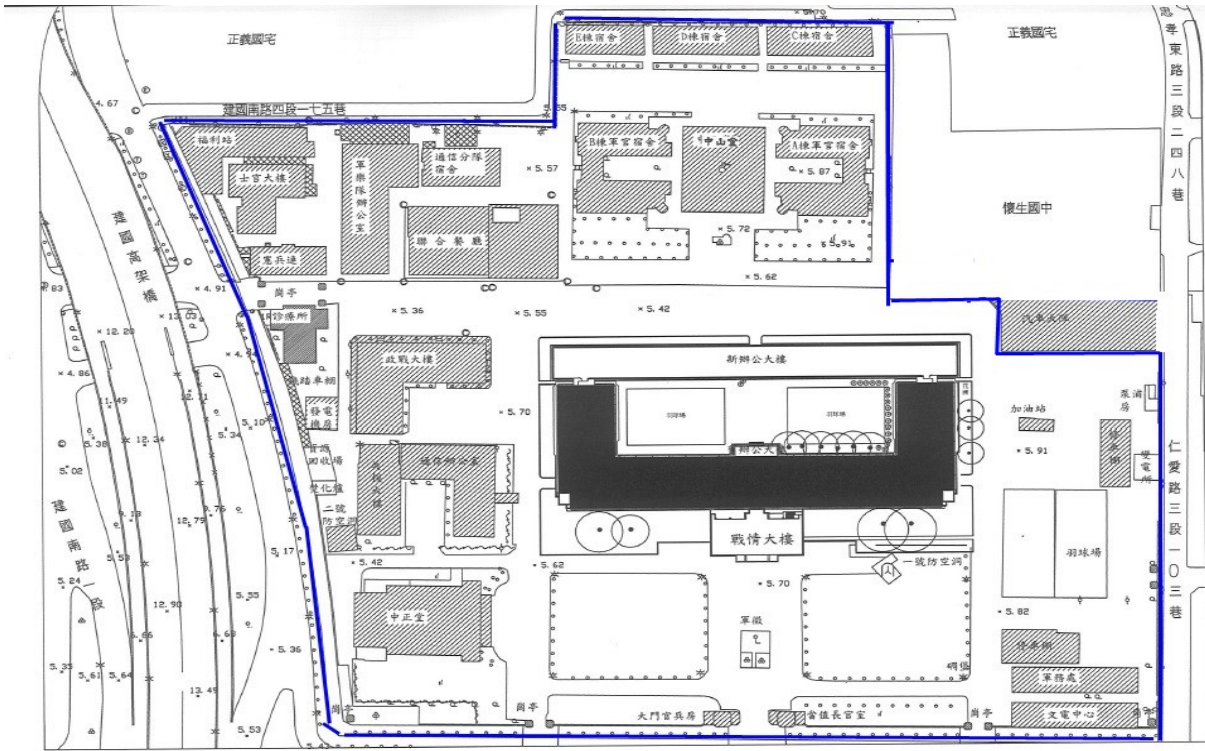
63	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	152.00		1/1	附屬 101 庫房
64	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	24.00		1/1	附屬 A26 防空洞
65	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	145.00		1/1	附屬 088 兵舍
66	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	28.00		1/1	附屬 099 辦公室
67	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	159.00		1/1	附屬 099 辦公室
68	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	27.00		1/1	附屬 106 棚庫
69	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	194.00		1/1	附屬 086 兵舍
70	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	11.00		1/1	附屬 106 棚庫
71	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段55號	75.00		1/1	附屬 092 兵舍

附件 2：改良物清冊

編號	名稱	基地座落					備註
		縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	
1	球場	臺北市	大安區	懷生	二	222-1	A05 籃球場
2	球場	臺北市	大安區	懷生	二	222-1	A10 其他，羽球場
3	球場	臺北市	大安區	懷生	二	222-1	A11 其他，網球場
4	球場	臺北市	大安區	懷生	二	222-1	A22 籃球場
5	乾燥場	臺北市	大安區	懷生	二	222-1	A25 晒衣場
6	停車場	臺北市	大安區	懷生	二	222-1	A31 停車場
7	圍牆	臺北市	大安區	懷生	二	222-1	A33 圍牆
8	停車場	臺北市	大安區	懷生	二	222-1	附屬 A31

附件 3：地籍圖及建物平面圖





委託範圍

# 附件 4：市街圖

