

財政部國有財產署委託臺中市政府辦理臺中市霧峰區新生段 1022 地號等 3 筆國有土地及地上同段 465 建號等 10 筆國有建物改良利用工作計畫

財政部 104 年 9 月 25 日台財產改字第 10400281950 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、光復新村係早期政府進行模擬示範性市鎮規劃實驗計畫，見證 40 年代原臺灣省政府疏遷中部歷史，及保存 921 大地震遺跡的重要場域，於 101 年 9 月 18 日經臺中市政府公告登錄為文化景觀。鄰近 921 地震教育園區、霧峰林家、安藤忠雄美術館等，文化、教育、觀光遊憩資源豐富，且對外交通便利，具備文化創意產業發展潛力。
- 二、為活化本計畫範圍國有房地，提供產業發展需求空間，創造新興經濟活動，並為有志創業青年營造有利的創業環境及成功機會，案經財政部國有財產署（以下簡稱國產署）與臺中市政府協商同意以委託方式辦理改良利用，並依國有財產法第 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

計畫範圍位於臺中市霧峰區光復新村中正路、民族路、信義路與民權路交會處所圍區域，不動產標示為臺中市霧峰區新生段 1022、1023（部分）、1476 地號 3 筆國有土地，面積合計為 9,520.86 平方公尺；及地上同段 465、466、467、468、511、512、513（部分）、514（部分）、515（部分）、516 建號 10 筆國有建物，面積合計 2,659.2 平方公尺（詳附件 1：土地清冊、附件 2：建物清冊、附件 3：委託範圍地籍圖、附件 4：房屋坐落分布圖、附件 5：市街圖），為國產署經營之

國有房地。

肆、計畫目標

- 一、帶動區域產業發展，提升國有財產使用效益，增裕政府財政。
- 二、活化再利用國有房屋，結合在地文化，重現資產價值。
- 三、串聯周邊公共文教建設資源，結合青年創業、低碳生活之構想，發揮公共資源跨域加值的乘數效應。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上為磚造平房、鋼筋混凝土加強磚造樓房，及部分圍牆(籬)內庭院，已登錄為臺中市文化景觀。
- 二、土地利用管制規定：本計畫土地使用分區為住宅區，建蔽率 60%、容積率 200%，應依該區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、委託機關：國產署。
- 二、受託機關：臺中市政府。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂之日起，至臺中市政府與廠商簽訂之租賃契約（以下簡稱租約）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 20 年。

柒、辦理方式

- 一、國產署由國產署中區分署（以下簡稱中區分署）與臺中市政府負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、臺中市政府負責修繕本計畫房屋，並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（內容包括開發用途、廠商資格、投資金額、裝修期程及租約內容等）後辦理公開招商，並與廠商簽訂租約。
- 三、房地租約存續期間最長為 10 年。租約期滿時建物仍堪用，且廠商無違約情事者，經中區分署及臺中市政府同意後得予以續租 2 次，每次續租租期最長 4 年；租約屆滿或終止時建物仍堪用者，臺中市政府得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。

四、臺中市政府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，並徵得臺中市政府同意者外，不得轉租他人。臺中市政府於租約中應訂明（但不限於）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、臺中市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房地者，得提供為期不超過3個月之短期利用。

捌、雙方之權利義務

一、國產署

- (一) 國產署應於本計畫報奉財政部核定後，責成中區分署與臺中市政府簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫房地予臺中市政府管理運用，並配合本計畫之執行。
- (二) 中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，該項文件除為本計畫國有房屋修繕或增加必要機能所需，而申請相關建築執照外，不得提供其他新建建築物建造執照之申請。
- (三) 中區分署應配合臺中市政府招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 中區分署於臺中市政府未能於第捌點第二項第(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、臺中市政府

- (一) 臺中市政府點收本計畫房地後，應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) 臺中市政府應於簽訂委託改良利用契約之日起2年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得中區分署同意後，辦理招商作業及完成

招商。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前徵得中區分署同意延期。

- (三) 臺中市政府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、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於廠商之情形外，均由臺中市政府負責監督及處理。
- (四) 本計畫房地如涉建物使用執照用途項目變更程序，由臺中市政府依相關規定辦理。
- (五) 本計畫如涉及對國有房屋進行必要之修繕時，由臺中市政府依相關規定負責辦理，修繕後之建物所有權為國有，臺中市政府不得主張任何權益。
- (六) 臺中市政府點收本計畫房地後有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，臺中市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) 委託改良利用契約期限屆滿或終止時，增設之地上物或設施除經徵得中區分署同意無償移轉為國有外，臺中市政府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、委託期間臺中市政府及廠商配合本計畫修繕範圍內國有房屋或因必要機能所須增加之地上物或設施，應維持該等國有房屋本體，不得變更樓層數。如須辦理建物所有權第一次登記時，應會同中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中區分署同意無償移轉為國有外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，由中區分署、臺中市政府與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫國有房地之地價稅、房屋稅：由中區分署負擔。
- 二、公開招商前置作業所需經費（含先期規劃、景觀整理、房屋修繕、設計監造、研擬招商文件、看管維護等費用）：由臺中市政府負擔。
- 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）：由臺中市政府負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

- 一、收益項目：包括臺中市政府與廠商簽訂租約所收取之房地租金、臺中市政府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：由臺中市政府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 5%。
- (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)由臺中市政府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 10%。
- (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： $[(土地當期申報地價年息 5\% \times 提供使用面積) \times 提供利用日數 / 365] + [(房屋當期課稅現值年息 10\% \times 提供使用面積) \times 提供利用日數 / 365]$ 。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，經徵得中區分署同意者，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、短期利用使用費及使用補償金，由臺中市政府收取，按 50%計算分收後，其餘 50%撥付中區分署。

四、收益撥付：租金、短期利用使用費及使用補償金，臺中市政府應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額結算撥付中區分署。但契約期限屆滿或終止當月之收益應於前 1 個月內結算撥付。

五、效益評估

(一) 增裕公庫收益：

1. 本計畫執行後，依預估之租金價格，10 年租期國產署及臺中市政府各可收取新臺幣(以下同) 691 萬元。

2. 預估每年政府可課徵地價稅 23.8 萬元、營業稅 114.5 萬元、房屋稅 5.8 萬元，合計 144.1 萬元，10 年之稅收 1,441 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 1,500 萬元，可創造總產值 1 億元，及提供 70 人的就業機會。

(三) 節省管理成本：預估每年節省勘查、除草及管理維護費用 150 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，中區分署與臺中市政府不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付之費用，且臺中市政府應依中區分署通知之期限內返還本計畫房地：

(一) 臺中市政府於公告招商前，中區分署另有處分、利用需要，經陳

報終止本計畫。

(二) 臺中市政府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，經中區分署與臺中市政府協議終止本計畫。

三、中區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知臺中市政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，臺中市政府應予配合。

附件 1：土地清冊

序號	地段	地號	登記面積 (m ²)	計畫範圍 面積(m ²)	所有權 人	管理機關	權利 範圍	土地使用分區
1	霧峰 區新 生段	1022	5,013.16	5,013.16	中 華 民 國	財政部國 有財產署	1/1	住宅區
2		1023 (內)	4,126.19	3,711.12			12131/12700	
3		1476	796.58	796.58			1/1	
合計			9,935.93	9,520.86				

附件 2：建物清冊

序號	地段	建號	計畫範圍內 建物門牌號碼	登記面 積(m ²)	計畫範圍 面積(m ²)	所有 權人	管理 機關	權利 範圍	備註
1	霧峰 區新 生段	465	和平路 1、3、5、7、 9、11 號	342.09	342.09	中 華 民 國	財政 部國 有財 產署	1/1	
2		466	和平路 13、15、17、 19 號	229	229			1/1	
3		467	中正路 14、16、18、 20、22、24 號	342.09	342.09			1/1	
4		468	中正路 26、28、30、 32 號	229	229			1/1	
5		511	信義路 21、23 號	154.35	154.35			1/1	
6		512	信義路 25、27 號	154.35	154.35			1/1	
7		513 (內)	和平路 2、4、6、8、 10 號	342.09	285.07			28500 /34200	
8		514 (內)	和平路 2-1、2-2、2-4 號	308.87	231.37			1/1	經協調結果，門牌 2-3 號房屋臺中市政府預 定有公務需求，故未 納入計畫範圍
9		515 (內)	信義路 19-1、19-3、 19-4 號	312.18	234.13			1/1	經協調結果，門牌 19-2 號房屋臺中市政 府預定有公務需求， 故未納入計畫範圍
10		516	民族路 2、4、6、8、 10、12 號	457.75	457.75			1/1	
合計				2,871.77	2,659.2				

註：513、514、515 建號之計畫範圍，係扣除該等建物內門牌和平路 12 號、2-3 號及信義路 19-2 號之建物面積，並就坐落 1023 地號內之對應土地面積併予扣除。

附件 3：委託範圍地籍圖



註：紅框內為本計畫房屋坐落位置，但不含藍框房舍

附件 4：房屋坐落分布圖



註：紅框內為本計畫房屋坐落位置，但不含藍框房舍

附件 5：市街圖



註：紅框內為計畫基地範圍（不含藍框部分）