

財政部國有財產局與臺南市政府合作辦理臺南市中西區建興段207-1地號國有土地改良利用工作計畫（核定本）

財政部 101 年 5 月 2 日台財產改字第 10150001971 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、為建構臺南市成為國際都市及文化首都之整備計畫，臺南市政府擬開發原臺南地方法院宿舍地區國有土地，採多元化模式經營，規劃以符合臺南文化、科技、綠能等內涵作為主軸，並與周邊服務業、旅館業、餐飲、精品百貨等異業結盟，以打造文化氣息濃厚，同時具備商業活動條件的綜合型園區。
- 二、本計畫之基地範圍位於市中心孔廟園區周邊精華地，鄰近原臺南地方法院、臺南刑務所官舍等古蹟保存區，具文化地景塑造潛力。附近亦有孔廟園區商圈、國華友愛新商圈、中正銀座商圈，以及新光三越百貨西門店及大億麗緻酒店等商業設施，為發展商業活動的絕佳地點。財政部國有財產局（以下簡稱國產局）與臺南市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。

參、計畫範圍及其不動產權利狀況

- 一、計畫範圍：位於臺南市中西區永福路一段西側，原作臺南地方法院宿舍使用，土地標示為臺南市中西區建興段 207-1 地號國有土地，面積 5,616 平方公尺（詳附件一地籍圖及附件二位置圖）。
- 二、國產局與臺南市政府依本計畫簽訂合作改良利用契約後，如有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、配合地方政府建設需要，開發文教設施，提升並帶動地方傳統文化產

業暨商業之發展。

- 二、運用民間機構與異業結盟的特色，以多元經營方式，有效提高其周邊地區之商業活動，並提升土地使用效能。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本案國有土地現況為空地。
- 二、利用管制規定：本計畫土地屬商四（1）商業區，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、辦理機關：國產局及臺南市政府。
- 二、辦理期間：自本合作契約簽訂之日起，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、國產局由國產局臺灣南區辦事處（以下簡稱南區處）與臺南市政府負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地以設定地上權方式由臺南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。地上權契約，由南區處與得標廠商簽訂。
- 三、本計畫土地招商設定地上權之存續期間為 50 年，並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，經南區處同意後，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。
- 六、臺南市政府於完成公開招商前，如各級政府機關辦理各項活動需用本計畫土地，或有民眾需要短期使用者，臺南市政府得供其為不超過 3 個月期間之短期利用。

捌、雙方之權利義務

一、國產局

- (一) 國產局應於本計畫報奉財政部核定後，責成南區處與臺南市政府簽訂合作改良利用契約，及交付土地予臺南市政府管理運用，並配合本計畫之執行。
- (二) 南區處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) 南區處應配合臺南市政府招商作業進度，會同協議招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 臺南市政府於完成公開招商前，倘國產局另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會臺南市政府，臺南市政府不得請求任何賠償。

二、臺南市政府

- (一) 臺南市政府應於簽訂合作改良利用契約後三年內，完成計畫範圍必要之總體規劃、開發許可及擬訂招商作業之相關文件，該等文件之擬訂應徵得南區處同意；如逾期未完成，除情形特殊，且徵得南區處同意延期者外，南區處得終止契約。
- (二) 臺南市政府於國有土地交付後，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，臺南市政府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。
- (三) 臺南市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) 臺南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，由臺南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南區處同意移轉為國有外，臺南市政府應負責督促地上權人於限期內拆除騰空，並將國有土地交還南區處；如地上有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，臺南市政府應責成地上權人清除、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南區處同意無償移轉為國有外，地上權人應負責自行拆除騰空，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，由臺南市政府、南區處與地上權人三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、南區處負責提供本計畫之國有土地及繳交地價稅外，無需支付或分擔其他費用。
- 二、臺南市政府負責招商相關作業所需經費，包括辦理先期規劃、公開招商作業等項目及一切人事、行政、管理、營運及督導費用。

拾壹、效益評估

一、收益項目：

- (一) 設定地上權權利金：依決標權利金計收。
- (二) 土地地租：依下列標準計收：
 1. 興建期：土地當期申報地價年息 1%。
 2. 營運期：土地當期申報地價年息 3%。
 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 2 目、第 3 目計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收地租。
- (三) 短期使用收益：指臺南市政府完成招商前，辦理短期提供使用之地

租或權利金，其計收標準如下：

1. 各級政府機關辦理各項活動需用者：收取地租，以土地當期申報地價年息 6.5% 計算，並按實際使用日數計收。但屬臨時性或緊急性之公務用或公共用等特殊情形，經徵得南區處同意者，得無償提供。
2. 民眾申請短期使用者：收取訂約權利金及使用權利金。訂約權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值} \times \text{面積} \times 1\%) \times \text{提供使用日數} / 365 \times 1.3$ ；使用權利金計收方式為： $(\text{土地當期申報地價} \times \text{面積} \times 6\%) \times \text{提供使用日數} / 365$ 。

二、分收比例：

- (一) 前項(一)、(三)設定地上權權利金及短期使用收益，由臺南市政府按 40% 計算分收後，其餘 60% 撥付南區處解繳國庫。
- (二) 前項(二)土地地租全數歸南區處解繳國庫。

三、收益撥付：

- (一) 設定地上權權利金及短期使用收益，臺南市政府應於收取後 1 個月內結算，依雙方分收比例計算金額撥付南區處。
- (二) 土地地租於次年 1 月底前及合作期間終止或屆滿前 1 個月內，由地上權人逕撥付南區處。

四、效益評估：

- (一) 本案招商計畫順利執行後，預估國產局 50 年地上權期間共可收取設定地上權權利金約新臺幣（以下同）5,700 萬元及地租約 1 億元，共計約 1 億 5,700 萬元；臺南市政府 50 年共可收取設定地上權權利金約 3,800 萬元。
- (二) 本計畫順利執行後，將可促進周邊地區之商業機能，提升人文氣息、加強周邊古蹟保存維護，及藉由商業活動增加當地之就業機會。
- (三) 預估本案可吸引民間投資金額約 12 億元，可創造約 1 億 6,000 萬元之年產值及提供約 1,000 人的就業機會。

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，應修正本計畫，並依原計畫報核程序辦理。
- 二、合作期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由雙方協議之，雙方互相不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 三、南區處為瞭解本計畫土地之營運情形，得為定期或不定期通知臺南市政府，就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，臺南市政府應予配合。

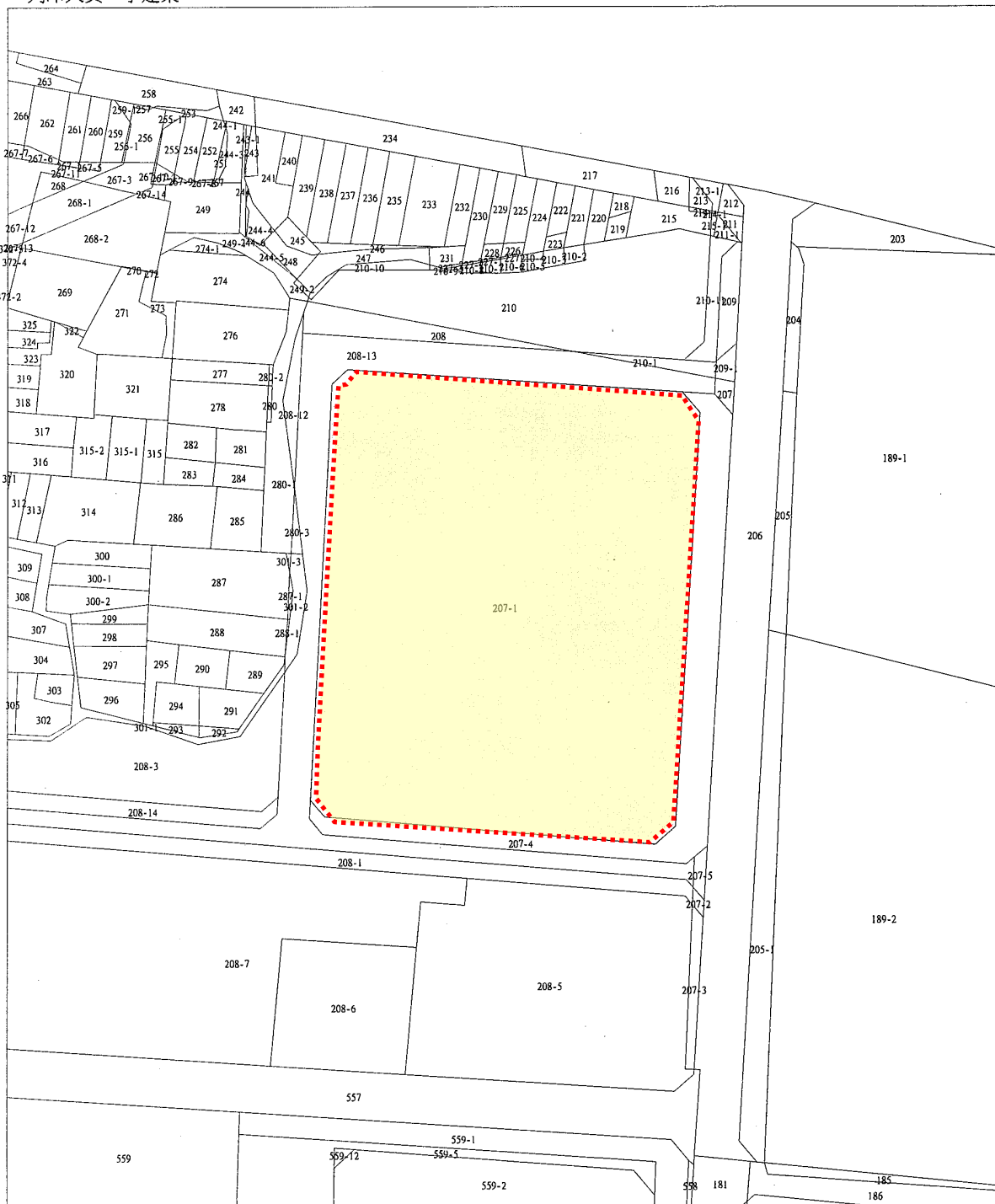
附件一：原臺南地方法院宿舍國有土地之地籍圖

臺南中西區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國101年01月30日14時30分 收件號：101DA000491
土地坐落：臺南中西區建興段207-1地號共1筆

北
↑

列印人員：李建榮



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

附件二：原臺南地方法院宿舍國有土地之位置圖

