

附件

財政部國有財產署與臺北市政府合作辦理臺北市南港區南港段二小段972地號國有土地改良利用工作計畫

財政部 109 年 5 月 15 日台財產改字第 10950001590 號函核定

壹、計畫緣起

臺北市政府（下稱市府）為推動「東區門戶計畫」，滿足大臺北東區未來開發衍生旅次需求、往東部民眾之國道客運旅次需求及降低國道客運路線過度集中臺北市西區情形，規劃建置南港轉運站東站，將本計畫國有土地併同毗鄰臺北市市有土地（詳附件 1-2 市有土地清冊）依促進民間參與公共建設法（下稱促參法）以設定地上權方式，甄審民間機構投資開發設置南港轉運站東站。權利金收取除開發權利金，另有變動營運權利金及超額權利金（下合稱營運權利金），案經財政部國有財產署（下稱國產署）與市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、計畫範圍及其不動產權利狀況

計畫範圍土地標示為臺北市南港區南港段二小段 972 地號，為國產署經管之國有土地，面積 1,623.45 平方公尺（詳附件 1-1 國有土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 市區街道套繪圖）。

肆、計畫目標

- 一、促進國有土地之改良利用，提高資產利用效率，增裕政府財政。
- 二、促進交通便利，活絡當地商業行為，帶動經濟發展，增進民眾福祉。
- 三、促進民間業者投資參與，增進地方建設，繁榮地方經濟，共創民間與

政府雙贏局面。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫土地現況為鐵皮及網狀圍籬內雜木林、部分作機車停車場、人行道使用。
- 二、利用管制規定：本計畫土地都市計畫使用分區屬轉運站用地，建蔽率 80%，容積率為 560%，應依該區都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署北區分署（下稱北區分署）與市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市府規劃辦理公開招商，研擬招商文件（如開發用途、申請人資格、投資金額、興建期程等條件，及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），並與民間機構簽訂投資開發契約。地上權契約由北區分署與民間機構簽訂。
- 三、本計畫土地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，不得分割轉讓，民間機構所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權應依促參法規定辦理。
- 五、市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，得提供其為不超過 3 個月之短期利用，惟不得供建築使用。

柒、辦理機關及期間

- 一、合作機關：國產署及市府。
- 二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂之日起，至改良利用標的地上權存續期間屆滿或地上權契約終止之日止。

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，責成北區分署與市府簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫土地予市府管理運用，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) 北區分署應配合市府招商作業進度，會同辦理招商作業文件之擬訂，並得派員參與申請人評審作業。
- (四) 北區分署於市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、市府

- (一) 市府於點收本計畫土地後，應善盡土地管理及維護責任，避免遭他人占用，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(含點交前)，應負責排除占用及向實際占用人追收使用補償金。
- (二) 市府應於簽訂合作改良利用契約之日起2年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得北區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依期限完成，應於期限屆滿前通知北區分署陳報國產署同意延期。
- (三) 市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民間機構之情形外，均由市府負責監督及處理。
- (四) 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，市府應負責督促民間機構或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- (五) 合作改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經北區分署、市府協議按比例移轉為國有或市府所有(1樓轉運站層原則分

配予市府)，且市府所有部分取得國有土地合法使用權源外，市府應自行或督促民間機構於限期內拆除騰空，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、市府應於招商文件及地上權契約中明定民間機構於辦理建物所有權第一次登記時，應會同北區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(北區分署)為權利人之一。
- 二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於民間機構之事由而終止契約者，地上建物及設施除經北區分署、市府協議按比例移轉為國有或市府所有（1樓轉運站層原則分配予市府），且市府所有部分取得國有土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於民間機構之事由而終止契約者，由北區分署、市府與民間機構三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫國有土地之相關稅捐：
 - (一)地價稅：由北區分署負擔。
 - (二)前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由市府負擔。
- 二、招商前置作業所需經費（含排除占用、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）：由市府負擔。
- 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）：由市府負擔。

拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

- 一、收益項目：包括北區分署與民間機構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、市府將本計畫土地提供短期利用之使用費及排除占用所收取之使用補償金等收益。
- 二、收益計收基準

- (一) 地上權權利金：依市府與民間機構簽訂之契約所訂開發權利金與營運權利金計收。市府收取後，開發權利金及營運權利金應按本計畫國有土地占全部招商土地價值（以簽約當年公告土地現值計算）比率計算。
- (二) 土地地租：
1. 依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法規定計收。該辦法有修正者，計收方式隨之調整。
 2. 本計畫國有土地其中 752.03 平方公尺屬交通部臺灣鐵路管理局基金事業財產，該等土地地租之計收應外加作業費 1%。
- (三) 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，收費基準由市府依個案情形訂定，但不得低於下列基準： $(\text{土地當期申報地價年息 } 5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。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，惟不得供建築使用。
- (四) 使用補償金：
1. 本計畫土地點交前倘遭私人占用，占用期間使用補償金，按法令規定之租金基準計算。
 2. 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之收費基準計算。
 3. 地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於民間機構之事由而終止契約，民間機構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間之地租及營運權利金計算。但原地上權契約約定營運期間之地租及營運權利金總和低於法令規定之租金基準者，改按法令規定之租金基準計算。

三、分收比率

- (一) 地上權權利金、短期利用之使用費及前項第（四）款第 2 目、第 3

目之使用補償金：由市府收取，按 5% 計算分收後，其餘 95% 撥付北區分署。

(二) 土地地租及前項第(四)款第 1 目之使用補償金：全數歸北區分署所有。

四、收益撥付

(一) 地上權權利金、短期利用之使用費及使用補償金，市府應於收取後 1 個月內，依雙方分收比率計算金額結算撥付北區分署。但契約期限屆滿或終止當期之收益，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 年之地租應由地上權人於本計畫土地地上權契約簽訂日繳付，其餘年地租應於當年 1 月底前繳付北區分署。

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)1 億 4,195 萬元及 50 年地租 3 億 8,945 萬元，共 5 億 3,140 萬元；市府併同開發之市有土地，可收取地上權權利金 3 億 0,812 萬元(國有土地 747 萬元，市有土地 3 億 0,065 萬元)，及 50 年地租 7 億 6,239 萬元，共 10 億 7,051 萬元。

2. 預估 50 年政府可課徵地價稅 3 億 8,043 萬元、房屋稅 10 億 1,065 萬元及營業稅 8 億 7,503 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 25 億元，可創造總產值 69.22 億元，及提供 3,500 人的就業機會。

(三) 本計畫土地可節省之管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 10 萬元。

(四) 配合中央與地方政府交通發展政策：結合民間投資及現有資源，促進交通便利，活絡當地商業行為，帶動經濟發展。

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，北區分署與市府不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付之費用，且市府應依北區分署通知之期限內返還本計畫土地：
 - （一）市府於公告招商前，北區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
 - （二）市府未於北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。
 - （三）市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，經北區分署與市府協議終止本計畫。
- 三、北區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知市府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，市府應予配合。

附件 1-1、國有土地清冊

	土地標示	面積 (m ²)	所有權人	管理機關	使用分區
1	臺北市南港區南港段二小段 972 地號	1,623.45 (其中 752.03 m ² 屬 交通部臺灣 鐵路管理局 基金事業財 產)	中華民國	財政部國有 財產署	轉運站用地
	合計	1,623.45			

附件 1-2、市有土地清冊

	土地標示	面積 (m ²)	所有權人	管理機關	使用分區
1	臺北市南港區南港段二小段 973 地號	3,266.43	臺北市	臺北市公共 運輸處	轉運站用地
	合計	3,266.43			

附件 2、地籍圖



附件 3、市區街道套繪圖

