

財政部國有財產署委託屏東縣政府辦理屏東縣高樹鄉東振新段 1582 地號等 112 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 106 年 4 月 10 日台財產改字第 10650001350 號函核定

壹、計畫緣起

發展再生能源係國家重要政策，屏東縣政府為推動綠能產業發展，建立綠能示範專區，在國土保育原則下，規劃本計畫國有土地發展綠能產業多元應用，以促進地利，帶動民間投資相關產業。經財政部國有財產署(下稱國產署)與屏東縣政府協商同意以委託方式辦理改良利用，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

- 一、計畫範圍為屏東縣高樹鄉東振新段 1582 地號等 112 筆國產署經營之國有土地，合計面積 37.1424 公頃。(詳附件 1：土地清冊、附件 2：地籍範圍概略圖、附件 3：街道圖)。
- 二、國產署與屏東縣政府依本計畫簽訂委託改良利用契約後，如有增加或減列改良利用標的，得經雙方協議以換文方式辦理。

肆、計畫目標

建立太陽光電綠能專區，提供產業良好能源經營環境，並促進國有土地有效利用，增益民眾福祉。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上為圍籬、雜草土石地。
- 二、利用管制規定：本計畫土地屬非都市土地之一般農業區、農牧用地及水利用地，應依「非都市土地使用管制規則」、「非都市土

地申請變更為太陽光電發電設施使用與辦事業計畫審查作業要點」、「非都市土地開發審議作業規範」等相關規定辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署南區分署(下稱南區分署)與屏東縣政府負責本計畫之簽約與執行事宜。
- 二、本計畫土地由屏東縣政府以出租方式引進符合現行土地利用管制之綠能相關產業，並得配合該產業類別辦理變更編定，於研訂招商文件(內容包含開發用途、廠商資格、租賃契約《下稱租約》內容)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，租期屆滿廠商無違約情事者，經屏東縣政府及南區分署同意後得予以續租2次，每次續租期限最長10年。租約屆滿或終止時，屏東縣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、屏東縣政府應於招商文件及租約中明定廠商對其承租之土地，不得請求設定地上權，且不得轉租。
- 五、屏東縣政府於完成公開招商前，如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：屏東縣政府。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂之日起，至屏東縣政府與廠商簽訂之租約屆滿或終止，且不再辦理招商之日止，並不得逾首次簽訂租約之日起30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，責成南區分署與屏東縣政府簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫土地予屏東縣政府管理運用，並配合本計畫之執行。

- (二)南區分署應配合本計畫之需要，配合核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
- (三)南區分署應配合屏東縣政府招商作業進度，會同辦理招商作業文件之擬訂，並得派員參與廠商評選作業。
- (四)南區分署於屏東縣政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、屏東縣政府

- (一)屏東縣政府點收本計畫土地後，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)屏東縣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，並洽得南區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前通知南區分署徵得國產署同意延期。
- (三)屏東縣政府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、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，均由屏東縣政府負責監督及處理。
- (四)本計畫土地如涉及變更編定作業，由屏東縣政府依相關規定辦理及負擔所衍生之義務。交還本計畫土地前，除經徵得南區分署同意外，屏東縣政府應恢復原編定或變更為適當用地。
- (五)本計畫土地點收後如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，屏東縣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。
- (六)委託改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有外，屏東縣政府應督促廠商或自行於限期內拆除騰空，並於本計畫土地周圍設置圍籬後，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、屏東縣政府應於招商文件及租約中明定廠商於辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(南區分署)為權利人。
- 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，地上建物及設施除經南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，由南區分署、屏東縣政府與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫國有土地之相關稅捐：
 - (一) 地價稅：由南區分署負擔。
 - (二) 前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由屏東縣政府負擔。
- 二、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）：由屏東縣政府負擔。
- 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、維護管理及變更編定《含義務》等費用）：由屏東縣政府負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

- 一、收益項目：包括屏東縣政府與廠商簽訂租約所收取之土地租金及營運權利金、屏東縣政府將本計畫土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) 土地租金：年租金按當期土地申報地價年息 1%計收，租賃期間土地申報地價有變動時，租金應配合調整。但前述計收之土地租金低於南區分署負擔之地價稅及應收取作業費之總和者，應改

按所應負擔及收取稅費之總和計收土地租金。

- (二) 營運權利金：以本計畫土地之年太陽能發電量躉購電價總額之一定比例計收，其底價及收取基準由屏東縣政府綜合考量財務計畫、政策推動及產業扶植等因素訂之，並應以營運權利金競標，或列為必要評審項目。
- (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】。但各級政府機關因臨時性或緊急性之公務用或公共用等特殊情形，經徵得南區分署同意者，得無償提供使用。
- (四) 使用補償金：
 - 1. 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。
 - 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土地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之租金及營運權利金計算。但原租約約定之土地租金及營運權利金總和低於法令規定之土地租金基準者，改按法令規定之土地租金基準計算。

三、分收比例：

- (一) 土地租金：全數歸南區分署所有。
- (二) 營運權利金、短期利用之使用費及使用補償金：由屏東縣政府按 50% 計算分收後，其餘 50% 撥付南區分署。

四、收益撥付：土地租金、營運權利金、短期利用之使用費及使用補償金，屏東縣政府應於收取後 1 個月內，依前項雙方分收比例計算金額結算撥付南區分署。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。

五、效益評估：

- (一) 增裕公庫收益：

1. 本案完成招商後，預估國產署 30 年委託期間可收取租金新臺幣（下同）1,600 萬元及營運權利金 6,900 萬元，合計 8,500 萬元，屏東縣政府 30 年可收取營運權利金 6,900 萬元。
 2. 預估每年政府可課徵地價稅 52 萬元及營業稅 600 萬元，30 年之稅收 1.95 億元。
- (二) 提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額 13.2 億元，創造總產值 41.1 億元及提供 220 個就業機會。
- (三) 節省管理成本：預估每年可節省管理維護費用 200 萬元。
- (四) 推動節能減碳，促進環境保護：預計每年太陽能發電量 2,800 萬度，可提供 8,000 戶家庭用電，減碳量每年約 1 萬 5,000 公噸，逐步邁向非核家園目標。

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、依下列情形終止本計畫者，南區分署與屏東縣政府不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付之費用，且屏東縣政府應依南區分署通知之期限內返還本計畫土地：
 - (一)屏東縣政府於公開招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
 - (二)屏東縣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，經南區分署與屏東縣政府協議終止本計畫。
- 三、南區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知屏東縣政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪視，屏東縣政府應予配合。

附件 1：土地清冊

序號	鄉鎮	段	地號	面積 (m2)	使用分區	使用地類別	所有 權人	管理 機關
1	高樹鄉	東振新段	1582-0000	5,860	一般農業區	農牧用地	中華民國	財政 部國 有財 產署
2	高樹鄉	東振新段	1583-0000	1,020	一般農業區	農牧用地		
3	高樹鄉	東振新段	1660-0000	8,365	一般農業區	農牧用地		
4	高樹鄉	東振新段	1664-0000	5,010	一般農業區	農牧用地		
5	高樹鄉	東振新段	1666-0000	1,190	一般農業區	農牧用地		
6	高樹鄉	東振新段	1667-0000	1,885	一般農業區	農牧用地		
7	高樹鄉	東振新段	1668-0000	1,115	一般農業區	農牧用地		
8	高樹鄉	東振新段	1678-0000	9,565	一般農業區	農牧用地		
9	高樹鄉	東振新段	1690-0000	3,915	一般農業區	農牧用地		
10	高樹鄉	東振新段	1692-0000	1,275	一般農業區	農牧用地		
11	高樹鄉	東振新段	1703-0000	2,025	一般農業區	農牧用地		
12	高樹鄉	東振新段	1704-0000	1,805	一般農業區	農牧用地		
13	高樹鄉	東振新段	1705-0000	1,534	一般農業區	農牧用地		
14	高樹鄉	東振新段	1706-0000	4,185	一般農業區	農牧用地		
15	高樹鄉	東振新段	1707-0000	4,765	一般農業區	農牧用地		
16	高樹鄉	東振新段	1715-0000	2,520	一般農業區	農牧用地		
17	高樹鄉	東振新段	1716-0000	4,824	一般農業區	農牧用地		
18	高樹鄉	東振新段	1724-0000	1,932	一般農業區	農牧用地		
19	高樹鄉	東振新段	1730-0000	4,269	一般農業區	農牧用地		
20	高樹鄉	東振新段	1738-0000	3,722	一般農業區	農牧用地		
21	高樹鄉	東振新段	1739-0000	6,081	一般農業區	農牧用地		
22	高樹鄉	東振新段	1815-0000	2,436	一般農業區	農牧用地		
23	高樹鄉	東振新段	1816-0000	4,539	一般農業區	農牧用地		
24	高樹鄉	東振新段	1835-0000	2,570	一般農業區	農牧用地		
25	高樹鄉	東振新段	1842-0000	5,124	一般農業區	農牧用地		
26	高樹鄉	東振新段	1843-0000	4,971	一般農業區	農牧用地		
27	高樹鄉	埔羗崙段	0841-0000	1,810	一般農業區	農牧用地		
28	高樹鄉	埔羗崙段	0843-0000	1,340	一般農業區	農牧用地		
29	高樹鄉	埔羗崙段	0844-0000	1,130	一般農業區	農牧用地		
30	高樹鄉	埔羗崙段	0847-0000	1,050	一般農業區	農牧用地		
31	高樹鄉	埔羗崙段	0848-0000	3,970	一般農業區	農牧用地		
32	高樹鄉	埔羗崙段	0849-0000	3,170	一般農業區	農牧用地		
33	高樹鄉	埔羗崙段	0850-0000	3,860	一般農業區	農牧用地		
34	高樹鄉	埔羗崙段	0851-0000	1,910	一般農業區	農牧用地		
35	高樹鄉	埔羗崙段	0876-0000	6,433	一般農業區	農牧用地		
36	高樹鄉	埔羗崙段	0877-0000	1,829	一般農業區	農牧用地		
37	高樹鄉	埔羗崙段	0879-0000	2,006	一般農業區	農牧用地		
38	高樹鄉	埔羗崙段	0880-0000	493	一般農業區	農牧用地		
39	高樹鄉	埔羗崙段	0881-0000	3,461	一般農業區	農牧用地		
40	高樹鄉	埔羗崙段	0882-0000	1,605	一般農業區	農牧用地		

41	高樹鄉	埔羗崙段	0885-0000	2,351	一般農業區	農牧用地
42	高樹鄉	埔羗崙段	0886-0000	2,181	一般農業區	農牧用地
43	高樹鄉	埔羗崙段	0887-0000	1,340	一般農業區	農牧用地
44	高樹鄉	埔羗崙段	0895-0000	480	一般農業區	農牧用地
45	高樹鄉	埔羗崙段	0896-0000	973	一般農業區	農牧用地
46	高樹鄉	埔羗崙段	0897-0000	3,085	一般農業區	農牧用地
47	高樹鄉	埔羗崙段	0898-0000	782	一般農業區	農牧用地
48	高樹鄉	埔羗崙段	0899-0000	2,173	一般農業區	農牧用地
49	高樹鄉	埔羗崙段	0900-0000	2,389	一般農業區	農牧用地
50	高樹鄉	埔羗崙段	0901-0000	3,998	一般農業區	農牧用地
51	高樹鄉	埔羗崙段	0902-0000	1,990	一般農業區	農牧用地
52	高樹鄉	埔羗崙段	0911-0000	5,621	一般農業區	農牧用地
53	高樹鄉	埔羗崙段	0912-0000	885	一般農業區	農牧用地
54	高樹鄉	埔羗崙段	0917-0000	2,360	一般農業區	農牧用地
55	高樹鄉	埔羗崙段	0918-0000	2,310	一般農業區	農牧用地
56	高樹鄉	埔羗崙段	0919-0000	2,700	一般農業區	農牧用地
57	高樹鄉	埔羗崙段	0920-0000	1,604	一般農業區	農牧用地
58	高樹鄉	埔羗崙段	0921-0000	4,345	一般農業區	農牧用地
59	高樹鄉	埔羗崙段	0922-0000	5,040	一般農業區	農牧用地
60	高樹鄉	埔羗崙段	0934-0000	2,159	一般農業區	農牧用地
61	高樹鄉	埔羗崙段	0935-0000	2,270	一般農業區	農牧用地
62	高樹鄉	埔羗崙段	0936-0000	2,250	一般農業區	農牧用地
63	高樹鄉	埔羗崙段	0940-0000	1,645	一般農業區	農牧用地
64	高樹鄉	埔羗崙段	0941-0000	6,212	一般農業區	農牧用地
65	高樹鄉	埔羗崙段	0944-0000	4,430	一般農業區	農牧用地
66	高樹鄉	埔羗崙段	0945-0000	6,140	一般農業區	農牧用地
67	高樹鄉	埔羗崙段	0949-0000	9,588	一般農業區	農牧用地
68	高樹鄉	埔羗崙段	0952-0000	1,070	一般農業區	農牧用地
69	高樹鄉	埔羗崙段	0953-0000	1,580	一般農業區	農牧用地
70	高樹鄉	埔羗崙段	0958-0000	4,153	一般農業區	農牧用地
71	高樹鄉	埔羗崙段	0959-0000	1,403	一般農業區	農牧用地
72	高樹鄉	埔羗崙段	1000-0000	2,210	一般農業區	農牧用地
73	高樹鄉	埔羗崙段	1001-0000	2,249	一般農業區	農牧用地
74	高樹鄉	埔羗崙段	1002-0000	3,560	一般農業區	農牧用地
75	高樹鄉	埔羗崙段	1003-0000	3,587	一般農業區	農牧用地
76	高樹鄉	埔羗崙段	1004-0000	2,830	一般農業區	農牧用地
77	高樹鄉	埔羗崙段	1005-0000	670	一般農業區	農牧用地
78	高樹鄉	埔羗崙段	1006-0000	4,610	一般農業區	農牧用地
79	高樹鄉	埔羗崙段	1009-0000	2,755	一般農業區	農牧用地
80	高樹鄉	埔羗崙段	1010-0000	1,550	一般農業區	農牧用地
81	高樹鄉	埔羗崙段	1011-0000	4,860	一般農業區	農牧用地
82	高樹鄉	埔羗崙段	1028-0000	735	一般農業區	農牧用地
83	高樹鄉	埔羗崙段	1029-0000	2,140	一般農業區	農牧用地

84	高樹鄉	埔羗崙段	1030-0000	590	一般農業區	農牧用地		
85	高樹鄉	埔羗崙段	1031-0000	460	一般農業區	農牧用地		
86	高樹鄉	埔羗崙段	1032-0000	1,600	一般農業區	農牧用地		
87	高樹鄉	埔羗崙段	1033-0000	3,995	一般農業區	農牧用地		
88	高樹鄉	埔羗崙段	1097-0000	3,055	一般農業區	農牧用地		
89	高樹鄉	埔羗崙段	1103-0000	5,065	一般農業區	農牧用地		
90	高樹鄉	埔羗崙段	1115-0000	4,347	一般農業區	農牧用地		
91	高樹鄉	埔羗崙段	1123-0000	6,304	一般農業區	農牧用地		
92	高樹鄉	埔羗崙段	1124-0000	9,743	一般農業區	農牧用地		
93	高樹鄉	埔羗崙段	1290-0000	4,470	一般農業區	農牧用地		
94	高樹鄉	埔羗崙段	1293-0000	1,690	一般農業區	農牧用地		
95	高樹鄉	埔羗崙段	1305-0000	2,611	一般農業區	農牧用地		
96	高樹鄉	埔羗崙段	1310-0000	9,570	一般農業區	農牧用地		
97	高樹鄉	埔羗崙段	1347-0000	5,065	一般農業區	農牧用地		
98	高樹鄉	埔羗崙段	1353-0000	1,450	一般農業區	農牧用地		
99	高樹鄉	埔羗崙段	1354-0000	450	一般農業區	農牧用地		
100	高樹鄉	埔羗崙段	1355-0000	760	一般農業區	農牧用地		
101	高樹鄉	埔羗崙段	1356-0000	1,300	一般農業區	農牧用地		
102	高樹鄉	埔羗崙段	1359-0000	7,620	一般農業區	農牧用地		
103	高樹鄉	埔羗崙段	1361-0000	3,255	一般農業區	農牧用地		
104	高樹鄉	埔羗崙段	1362-0000	4,138	一般農業區	農牧用地		
105	高樹鄉	埔羗崙段	1366-0000	1,340	一般農業區	農牧用地		
106	高樹鄉	埔羗崙段	1366-0001	592	一般農業區	水利用地		
107	高樹鄉	埔羗崙段	1367-0000	5,810	一般農業區	農牧用地		
108	高樹鄉	埔羗崙段	1368-0000	1,350	一般農業區	農牧用地		
109	高樹鄉	埔羗崙段	1437-0000	9,590	一般農業區	農牧用地		
110	高樹鄉	埔羗崙段	1681-0000	6,570	一般農業區	農牧用地		
111	高樹鄉	埔羗崙段	2001-0000	6,932	一般農業區	農牧用地		
112	高樹鄉	埔羗崙段	2003-0000	9,870	一般農業區	農牧用地		
合計				371,424				

附件 2：地籍範圍概略圖



附件 3：街道圖（概略位置）

