

財政部國有財產署委託雲林縣西螺鎮公所辦理雲林縣西螺鎮大同段 688 地號等 10 筆國有土地及地上同段 148 建號國有建物改良利用工作計畫

財政部 106 年 12 月 26 日台財產改字第 10650005110 號函核定

壹、計畫緣起

雲林縣西螺鎮公所(下稱鎮公所)為提供良好的大眾運輸品質及促進附近商圈的繁榮，擬活化利用本計畫房地，規劃建置交通轉運站。財政部國有財產署(下稱國產署)與鎮公所同意以委託方式辦理改良利用，依國有財產法第 47 條及其施行細則等規定，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

計畫範圍位於雲林縣西螺鎮中山路與公正路交叉口，不動產標示為雲林縣西螺鎮大同段 688 地號等 3 筆國有土地內部分土地及 694 地號等 7 筆國有土地，面積 2,568.63 平方公尺，及地上同段 148 建號國有建物，面積 1,218.45 平方公尺。(詳附件 1-1 土地清冊、1-2 建物清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 建物範圍示意圖、附件 4 市區街道區位圖)，為國產署經管國有房地。

肆、計畫目標

- 一、配合地方施政建設，釋出國有土地使用權，帶動區域產業發展。
- 二、有效提高國有房地利用效率，增裕政府財政。
- 三、加強地區交通轉運功能，改善偏遠地區交通不便問題及提升候車品質。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上為加強磚造 2 層樓房及平房、走道、浪板棚架、鐵欄杆及圍牆內停車場、車站出入口，現況為鎮公所出租 1 樓空間予國光汽車客運股份有限公司作車站及便利商店使用，現行租約至 106 年 12 月 31 日到期。
- 二、土地使用管制規定：688 地號屬機關用地，餘屬車站專用區，應依都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署中區分署（下稱中區分署）與鎮公所負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫房地由鎮公所以出租方式，規劃引進符合土地使用管制規定之產業，研訂招商文件（內容包括開發用途、廠商資格及租賃契約《下稱租約》內容等）辦理公開招商，與廠商簽訂租約。
- 三、鎮公所應於招商文件及租約中明定廠商對承租房地，不得請求設定地上權，除因經營考量有部分出租他人需要，並徵得鎮公所同意者，不得轉租他人。鎮公所於租約中應訂明（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、使用限制、出租期限及廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 四、租約存續期間最長 10 年。租約期滿建物仍堪用，廠商無違約情事者，經中區分署及鎮公所同意後得予續租 1 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，鎮公所得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。
- 五、在鎮公所完成公告招商前，如各級政府機關辦理各項活動，或民眾需用本計畫房地者，得提供不超過 3 個月短期利用，惟不得供建築使用。

柒、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署
- 二、受託機關：鎮公所

三、委託期間：自委託改良利用契約生效日（107年1月1日）起，至鎮公所與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商之日止，不得逾首次簽訂租約之日起20年。

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，責成中區分署與鎮公所限期簽訂委託改良利用契約，點交本計畫房地予鎮公所管理運用，配合本計畫執行。
- （二）中分署應配合本計畫需要，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，做為申請相關建築執照使用，不得提供其他新建建築物執照申請。
- （三）中區分署應配合鎮公所招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- （四）中區分署於鎮公所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、鎮公所

- （一）本計畫經財政部核定後，鎮公所應依中區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫房地，於點收後善盡管理、維護及修繕責任，及進行環境維護、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）鎮公所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，洽中區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依限完成招商，應於期限屆滿前通知中區分署徵得國產署同意延期。
- （三）鎮公所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，均由鎮公所負責監督及處理。

- (四) 本計畫房地如涉建物使用執照用途項目等變更程序，由鎮公所依相關規定辦理。
- (五) 本計畫如涉及國有房屋進行必要修繕，由鎮公所依相關規定辦理，修繕後之建物所有權為國有，鎮公所不得主張任何權益。
- (六) 本計畫房地點收後有遺棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，鎮公所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，增設之地上物及設施除經徵得中區分署同意無償移轉為國有，鎮公所應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，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、委託期間鎮公所及廠商配合本計畫修繕範圍內國有房屋或因必要機能所需增加之地上物及設施，應維持該等國有房屋本體，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，增設之地上物及設施除經中區分署同意無償移轉為國有，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、鎮公所與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫國有不動產之相關稅捐：
 - (一) 本計畫房地之地價稅、房屋稅：由中區分署負擔。
 - (二) 前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由鎮公所負擔。

二、招商前置作業（含先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）、招商、簽約及履約管理（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）所需經費：由鎮公所負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

一、收益項目：包括鎮公所與廠商簽訂租約所收取之租金、鎮公所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：由鎮公所依本計畫引進產業之特性，設定土地年租金底價，但每年計收之土地租金不得低於當期土地申報地價年息5%。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：由鎮公所依本計畫引進產業之特性，設定房屋年租金底價，但每年計收之房屋租金不得低於當期房屋課稅現值年息10%。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：

1. 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，收費基準由鎮公所依個案情形訂定，但不得低於下列基準：
【（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】。
2. 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，惟不得供建築使用。

（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：

(一) 租金、短期利用之使用費及使用補償金：由鎮公所收取，按租金實際決標金額合計數決定雙方分收比例，分收比例如下(以工作計畫年期 20 年為計算基準)：

1. 未達新臺幣(下同)5,300 萬元，中區分署 50%，鎮公所 50%。
2. 5,300 萬元以上且未滿 5,600 萬元，中區分署 52%，鎮公所 48%。
3. 5,600 萬元以上且未滿 6,100 萬元，中區分署 54%，鎮公所 46%。

(二) 當期撥付之租金如不足支付中區分署當期須負擔之地價稅及房屋稅之總和者，應改按上開稅費總和金額撥付租金，且不得抵扣他期租金。

四、收益撥付：租金、短期利用之使用費及使用補償金，鎮公所應於收取後 1 個月內，依前款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 20 年委託期間可收取租金收益 2,549 萬元，鎮公所 20 年可收取租金收益 2,549 萬元。
2. 預估每年政府可課徵地價稅 29 萬元、房屋稅 5 萬元、營業稅 84 萬元，20 年之稅收 2,360 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額 3,000 萬元，創造總產值 5,000 萬元及提供 50 個就業機會。

(三) 節省管理成本：預估每年可節省 80 萬元管理維護費用。

(四) 帶動地方發展:本計畫房地處西螺鎮之核心地帶，藉由轉運站的設置，可引進更多人潮，有助於促進當地商業機能及帶動地方產業發展。

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，中區分署與鎮公所不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付之費用，且鎮公所應依中區分署通知之期限內返還本計畫房地：
 - (一) 鎮公所於公告招商前，中區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
 - (二) 鎮公所未於中區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫房地。
 - (三) 鎮公所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。
 - (四) 委託期間，因情事變更或其他因素，經中區分署與鎮公所協議終止本計畫。
- 三、中區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知鎮公所，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，鎮公所應予配合。

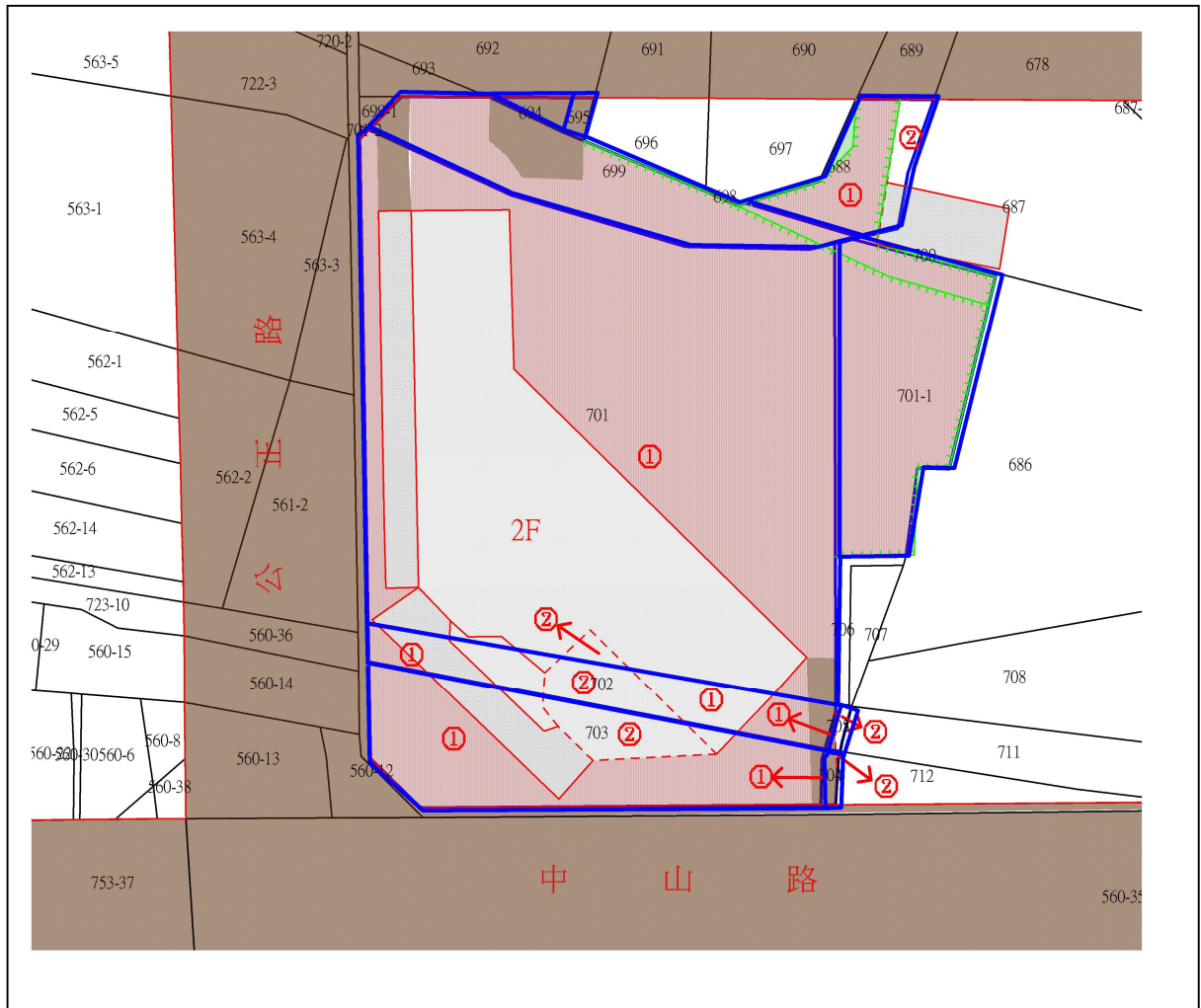
附件 1-1：土地清冊

編號	行政 轄區	地段	地號	面積 (m ²)	計畫範圍 面積(m ²)	所有 權人	管理者	使用 分區
1	雲林縣 西螺鎮	大同段	688 (內)	90.37	66.37	中華 民國	財政部 國有財產署	機關 用地
2			694	10.26	10.26			車站 用地
3			695	6.43	6.43			車站 用地
4			699	200.54	200.54			車站 用地
5			701	1,545.69	1,545.69			車站 用地
6			701-1	263.77	263.77			車站 用地
7			702	143.57	143.57			車站 用地
8			703	324.27	324.27			車站 用地
9			704 (內)	6.22	5.92			車站 用地
10			705 (內)	4.91	1.81			車站 用地
合計				2,602.42	2,568.63			

附件 1-2：建物清冊

編號	行政 轄區	地段	建號	建物面積 (m ²)	計畫範圍 面積(m ²)	所有 權人	管理者	層別
1	雲林縣 西螺鎮	大同段	148	578.04	578.04	中華民國	財政部 國有財產 署	1 層
				417.24	417.24			2 層
				23.61	23.61			電梯樓梯 間
				199.56	199.56			地下層
合計				1,218.45	1,218.45			

附件 3：建物範圍示意圖



附件 4：市區街道區位圖

