

# 財政部國有財產局與台南市政府合作改造經營西門市場工作計畫

財政部 93 年 5 月 26 日台財產改字第 0930015990 號函核定

## 壹、計畫緣起

台南市政府為促進老舊市（商）場之更新，改善生活環境品質及都市景觀，前向內政部提送台南市西門市場古蹟再生為台南淺草青春新天地計畫，並經內政部選列為城鄉風貌示範計畫。因該計畫範圍內，除市有土地，尚包括部分國有土地。為配合台南市政府辦理西門市場改造經營，財政部國有財產局（簡稱國產局）會同該府於本（93）年 4 月 27 日至現場會勘，雙方初步研商擬依國有財產法第 47 條規定，採合作經營方式辦理，爰依國有財產法暨其施行細則相關規定，訂定本計畫，俾據以執行。

## 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、計畫範圍及土地權利狀況

- 一、計畫範圍：台南市西門段 4 小段 138 地號等 78 筆土地，面積合計 11,567.77 平方公尺。其中國有土地 39 筆，面積為 2,426.77 平方公尺；市有土地 39 筆，面積為 9,141 平方公尺（詳附件一：土地清冊暨附件二：土地範圍圖）。
- 二、土地權利狀況：部分為國產局經營之國有土地，部分為台南市有土地。
- 三、計畫範圍變更：合作期間內，台南市西門段 4 小段 144-7、144-8 及 145 地號 3 筆中國國民黨土地，俟權屬變更為國有，則增列為合作經營標的，並由雙方以換文方式為之。其他如有增減列標的，亦得由雙方以換文方式為之。

## 肆、計畫目標

- 一、改良利用國、市有土地，增加收益以挹注公庫，並避免土地閒置。
- 二、促進老舊市（商）場更新，改善生活環境品質及都市景觀。

## 伍、辦理機關及合作期間

一、辦理機關：國產局及台南市政府。

二、合作期間：自合作契約簽訂之日起，計 20 年。合作期間，得經雙方同意依實際需要予以縮短或延長。

#### 陸、土地使用現況及利用管制規定

一、土地使用現況：部分為閒置空地，部分為市（商）場使用，地上物包括加強磚造及 R C 造等一至三層之商店舖及部分違建，另範圍內西門市場本體 L 型 RC 造建物及青果組合香蕉倉庫，為市定古蹟。

二、利用管制規定：本計畫土地之使用分區為商業區及停車場用地，未來將供市場、商場使用，及公共停車場。停車場用地部分，台南市政府擬辦理都市計畫變更為市場用地，同意由該府辦理用地變更程序。

#### 柒、辦理方式

一、雙方以合作方式，由國產局提供國有土地，供台南市政府併同市有土地辦理西門市場整建改造。

二、由台南市政府辦理地上物之拆除及市場整建工程與維護管理等事宜。

#### 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，即與台南市政府簽訂合作契約，並將計畫內各筆土地交付台南市政府管理運用。

（二）國產局應配合本計畫之需求，提供土地使用權同意書等相關文件，供台南市政府辦理規劃及後續相關事宜。

（三）國產局應配合辦理計畫範圍內之租賃契約終止，及追收遭占用之國有土地使用補償金，並將相關資料提供台南市政府，俾由台南市政府全權辦理後續事宜。

##### 二、台南市政府

（一）台南市政府應負責拆除地上物，並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，台南市政府應排除侵害或回復原狀，並由國產局協助辦理。

- (二) 台南市政府應負責西門市場之整建工程與興建期間商家之安置，及計畫範圍內夾雜之私有房地協調事宜。
- (三) 台南市政府應負責商店舖出租、租金收取及履約管理與其他維護管理事項，若因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，均由台南市政府負責、監督及處理。
- (四) 本計畫期限屆滿或因故終止時，台南市政府應負責與其他關係人協商，並將計畫範圍內國有土地交還國產局。

#### 玖、土地改良物處理方式

- 一、原地上建物及工作物，由台南市政府負責排除占用及拆除作業，國產局應配合辦理；另有關市定古蹟部分，由台南市政府負責維護管理。
- 二、合作期間增建之地上物，包括市場、商場、停車場及其他設施，須辦理建物登記者，得登記為台南市所有，並由台南市政府負責維護管理。
- 三、本計畫期限屆滿或因故終止時，國有土地上增建之地上物，除由台南市政府辦理承租、撥用或以其他合法權源繼續使用該國有土地，得免拆除外，其餘應由台南市政府負責拆除。

#### 拾、經費籌措方式

- 一、國產局負責提供計畫範圍內之國有土地，無需支付或分擔其他費用。
- 二、台南市政府負責籌措推動本計畫所需之全部經費，包括規劃、設計、基地整理、興建、維護管理及地上物拆除等其他相關費用。

#### 拾壹、收益分配及效益評估

- 一、收益項目：包括商店舖租金及本計畫土地提供短期使用收取之租金或其他收益。
- 二、收益分配原則：依合作範圍內雙方土地公告現值比例分配收益，其中，20% 歸國產局收入解繳國庫，80% 歸台南市政府；另中國國民黨土地俟權屬變更為國有後，再納入合作範圍，其收益分配比例，改為國產局 22% ，台南市政府 78% 。嗣後公告土地現值如有調整，

除因增減列標的致面積變動，重新協調分收比例外，不再重新計算分收比例。

- 三、本計畫之地價稅及房屋稅，由房地所有權人各自繳納；至合作期間之管理維護費用悉數由台南市政府負擔，不納入收益內扣除。
- 四、本計畫租金及其他收益，由台南市政府收取後，於每年 12 月底前及合作期間終止或屆滿後 1 個月內結算，依分收比例撥付國產局。
- 五、本計畫順利執行後，預估每年可收取之租金，市場部分為 450 萬元，商場部分 100 萬元，可增加國、市庫收入。

#### 拾貳、其他相關事宜

- 一、本計畫未盡事宜，得依有關法令規定辦理，或視需要隨時協議。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。
- 三、國產局為瞭解本計畫土地之營運情形，得為定期或不定期通知台南市政府，就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，台南市政府應予配合。

# 財政部國有財產局與台南市政府合作改造經營西門市場契約書

財政部國有財產局（以下簡稱甲方）與台南市政府（以下簡稱乙方）為雙方合作改造經營西門市場，簽訂本契約書，約定條款如后：

## 第一條：合作經營標的

- 一、合作經營標的為台南市西門段四小段 138 地號等 78 筆土地，面積合計 11,567.77 平方公尺。其中，國有土地 39 筆，面積為 2,426.77 平方公尺；市有土地 39 筆，面積為 9,141 平方公尺（詳附件一：土地清冊；附件二：土地範圍圖）。
- 二、合作期間內，台南市西門段四小段 144-7、144-8 及 145 地號 3 筆中國國民黨土地，面積為 224 平方公尺，俟權屬變更為國有後，增列為合作標的，並由雙方以換文方式為之。其他如有增減列標的，亦得由雙方以換文方式為之。

## 第二條：合作期間

自甲乙雙方簽訂本契約之日起，計 20 年。合作期間，得經雙方同意依實際需要予以縮短或延長。

## 第三條：辦理方式

- 一、由甲方提供國有土地，供乙方辦理西門市場整建改造。
- 二、由乙方辦理地上物之拆除及市場整建工程與維護管理等事宜。

## 第四條：甲方應辦理之事項

- 一、自簽訂本契約或換文之次日起，甲方應將合作標的點交乙方。
- 二、為興建及管理需要，甲方應提供土地使用權同意書等相關文件，供乙方辦理規劃及後續相關事宜。
- 三、甲方應配合辦理合作標的之租賃契約終止，及追收遭占用部分之使用補償金，並將資料提供乙方，俾乙方全權辦理後續事宜。

## 第五條：乙方應辦理之事項

- 一、乙方應負責拆除地上物，並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，乙方應排除侵害或回復原

狀，並由甲方協助辦理。

- 二、乙方應負責西門市場之整建工程與興建期間商家之安置，及合作範圍內夾雜之私有房地協調事宜。
- 三、乙方應負責商店舖出租、租金收取及履約管理與其他維護管理事項，若因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，均由乙方負責、監督及處理。
- 四、本契約期限屆滿或因故終止時，乙方應負責與其他關係人協商，並將土地交還甲方。

#### 第六條：經費籌措及收益分配與撥付

- 一、甲方僅負責提供國有土地，無須支付或分擔其他費用；乙方則負責籌措所需全部經費，包括規劃、設計、基地整理、興建、維護管理及地上物拆除等其他相關費用。
- 二、本合作標的之收益項目包括商店舖租金及乙方將土地提供短期使用收取之租金或其他收益。
- 三、本合作標的之收益分配，依雙方土地公告現值比例分配收益，其中，20% 歸甲方，80% 歸乙方；另中國國民黨土地權屬變更為國有後，收益分配比例改為甲方 22% ，乙方 78% 。嗣後公告土地現值如有調整，除因增減列標的致面積變動，重新協調分收比例外，不再重新計算分收比例。
- 四、本合作標的之地價稅及房屋稅由所有權人各自繳納，另合作期間之維護管理費用悉數由乙方負擔，不納入收益內扣除。
- 五、乙方應依分收比例分算租金及其他收益，並於每年 12 月底前及合作期限屆滿或合作關係終止後 1 個月內撥付甲方。

#### 第七條：土地改良物處理方式

- 一、原地上建物及工作物，由乙方負責排除占用及拆除作業，甲方應配合辦理；另有關市定古蹟部分，由乙方負責維護管理。
- 二、合作期間增建之地上物，包括市場、商場、停車場及其他設施，須辦理建物登記者，得登記為台南市所有，並由乙方負責維護管

理。

三、合作期限屆滿或因故終止時，合作期間於國有土地上增建之地上物，除由乙方辦理承租、撥用或以其他合法權源繼續使用該國有土地，得免拆除外，其餘應由乙方負責拆除。

第八條：其他事項

一、合作期間，如因情事變更或其他因素需終止本契約時，得由雙方協議之。

二、甲方為了解合作標的營運情形，得為定期或不定期通知乙方，就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，乙方應予配合。

第九條：本契約如有未盡事宜，悉依財政部核定之雙方合作改造經營西門市場工作計畫（詳附件三）及有關法令規定辦理，或由雙方協議處理。協議結果涉及工作計畫之變更者，應修正計畫報請財政部核定。

第十條：本契約書一式二份，由甲乙雙方各執一份為憑。

附件一：土地清冊。

附件二：土地範圍圖。

附件三：財政部國有財產局與台南市政府合作改造經營西門市場工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產局

法定代理人：局長洪寶川

地 址：台北市光復南路 116 巷 18 號

電 話：（02）27718121

乙 方：台南市政府

法定代理人：市長許添財

地 址：台南市永華路 2 段 6 號

電 話： (06) 2991111

中 華 民 國 93 年 6 月 14 日