

# 財政部國有財產署與雲林縣政府合作辦理雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號國有土地改良利用工作計畫

財政部 112 年 6 月 1 日台財產改字第 11200159890 號函核定

## 壹、計畫緣起

雲林縣政府(下稱縣府)為因應臺灣社會人口快速老化、少子化及長期照護服務需求轉變與倍增之情形，擬依促進民間參與公共建設法等規定，評審民間機構投資開發整合醫療、照護及相關附屬服務，建立創新高齡之創生基地，提供住宿式長照機構、社區式長照機構等設施，以滿足雲林縣虎尾鎮核心地區之長期照護需求。經財政部國有財產署(下稱國產署)與縣府協商同意以合作方式辦理改良利用，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。
- 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

計畫範圍位於高速鐵路雲林車站特定區，土地標示為雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號，為國產署經管國有土地，面積 10,026.18 平方公尺。(詳附錄一土地清冊、附錄二地籍圖、附錄三市區街道套繪圖)。

## 肆、計畫目標

- 一、提高雲林縣照護量能，整合醫療與照護資源，提前部署高齡人口照護，促進雲林大健康產業發展。
- 二、配合地方政府施政政策，釋出國有土地使用權，帶動創新產業發展，創造聚集效益，活絡經濟。
- 三、有效提高土地利用效率，增裕政府財政。

## 伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：現況為水泥地及雜草地。

二、利用管制規定：本計畫土地位於高速鐵路雲林車站特定區計畫內，屬第三種住宅區，建蔽率 60%、容積率 250%，應依該區都市計畫等相關法令管制規定辦理。

#### 陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署中區分署（下稱中區分署）與縣府負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地以設定地上權方式由縣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、興建期程及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），與民間機構簽訂投資開發契約。地上權契約由中區分署與民間機構簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權存續期間為 50 年，得經雙方同意予以延長，延長期間最多 20 年，並以一次為限。
- 四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，民間機構所興建地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經中區分署同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- 五、縣府完成公開招商前，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：國產署及縣府。
- 二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂日起，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，責成中區分署與縣府限期簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫土地予縣府管理運用，配合本計畫執行。
- （二）中區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。

- (三) 中區分署應配合縣府招商作業進度，會同擬訂招商作業文件，並得派員參與申請人評選作業。
- (四) 中區分署於縣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、縣府

- (一) 本計畫經財政部核定後，縣府應依中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，點收後應善盡土地管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用情事，應負責排除占用及追收使用補償金。
- (二) 縣府應於簽訂合作改良利用契約日起 2 年內，擬訂招商作業相關文件，並洽得中區分署同意後，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中區分署陳報國產署同意延期。
- (三) 縣府應負責招商作業完成前管理或經營工作，及招商後履約管理、經營事項，與他人發生一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責民間機構情形外，均由縣府負責監督及處理。
- (四) 縣府點收本計畫土地後有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，縣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中區分署同意無償移轉為國有或經縣府取得地上物(設施)所有權及本計畫土地合法使用權源外，縣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、縣府應於招商文件及地上權契約中明定民間機構辦理建物所有權第一次登記時，應會同中區分署連件向登記機關辦理預告登記，以中華民國(中區分署)為權利人。

二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責民間機構事由終止契約者，地上建物及設施除經中區分署同意無償移轉為國有或經縣府取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責民間機構事由終止契約者，由中區分署、縣府與民間機構三方協議處理。

#### 拾、經費籌措方式

一、本計畫土地相關稅捐：

（一）地價稅：由縣府負擔。

（二）前款以外各項稅捐（包括但不限營業稅）：由縣府負擔。

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）：由縣府負擔。

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）：由縣府負擔。

#### 拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

一、收益項目：包括中區分署與民間機構簽訂地上權契約所收取開發權利金及營運權利金（下稱地上權權利金）、土地地租、縣府將本計畫土地提供短期利用使用費及排除占用所收取使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

（一）地上權權利金：

1、開發權利金：按下列規定計收。

（1）依決標開發權利金計收，除有下列第 2 目及第 3 目情形，應於簽訂地上權契約或設定地上權負擔時一次收取，或興建期間分六期按 30%、15%、15%、14%、13%、13%收取。

（2）民間機構申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者，應於得標之次日起 5 日內向縣府提出申請，先行繳納 3 成（含）以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由縣府通知中區分署簽訂地上權契約，並應於設定負擔後 1 個月內繳清賸餘開發權利金。

（3）民間機構於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向縣府提

出申請，並繳清贖餘開發權利金後，始得同意辦理。

2、營運權利金：依投資開發契約約定固定營運權利金、變動營運權利金及超額利潤權利金計收。

(二) 土地地租：按下列規定計收年地租。

1、興建期：

(1) 本案允許分期分區開發，興建期自簽訂地上權契約日起，不得超過6年。

(2) 興建期年地租按本計畫土地當期申報地價年息1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

2、營運期：按下列規定加總計收。倘逾前目規定之興建期，民間機構尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收年地租。

(1) 按本計畫土地當期申報地價年息1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

(2) 按本計畫土地簽訂地上權契約當期申報地價年息2%計收，申報地價調整時，不隨同調整。

3、同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其年地租按兩者實際使用土地比率或建築物樓地板面積比率計收。

(三) 短期利用使用費：

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，收費基準由縣府依個案情形訂定，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)。

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。

(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民間機構事由終止契約，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年地租及營運權利金計算。但原地上權契約約定營運期年地租及營運權利金低於法令規定基地年租金基準者，改按法令規定基地年租金基準計算。

### 三、分收比率：

- (一) 地上權權利金、短期利用使用費及前項第(四)款第2目、第3目使用補償金：由縣府按12%計算分收後，其餘88%撥付中區分署。
- (二) 土地地租及前項第(四)款第1目使用補償金：全數歸中區分署。

### 四、收益撥付：

- (一) 地上權權利金、短期利用使用費及使用補償金，縣府應於收取後1個月內，依雙方分收比率計算金額結算撥付中區分署。但契約期限屆滿或終止當期收益，應於屆滿或終止日起1個月內結算撥付。
- (二) 土地地租，除第1年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月底前繳付中區分署。

### 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50年可收取地上權權利金新臺幣(下同)1億556萬元及50年地租5,595萬元，共1億6,151萬元；縣府可收取地上權權利金約1,440萬元。
  - 2、預估50年政府可課徵房屋稅1億2,556萬元、營業稅5億366萬元。
- (二) 提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額超過9億元以上、可創造總產值53億元及至少200個就業機會。
- (三) 可節省管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用20萬元。

- (四) 其他不可量化之無形效益：本計畫招商後，可提供鄰近地區專業的長照服務與整合醫療及照護資源，以促進雲林縣大健康產業發展，並帶動周邊生活圈市場機能，實踐在地就醫健康養老等願景，打造雲林縣復能養護及高齡友善旅宿新標竿。

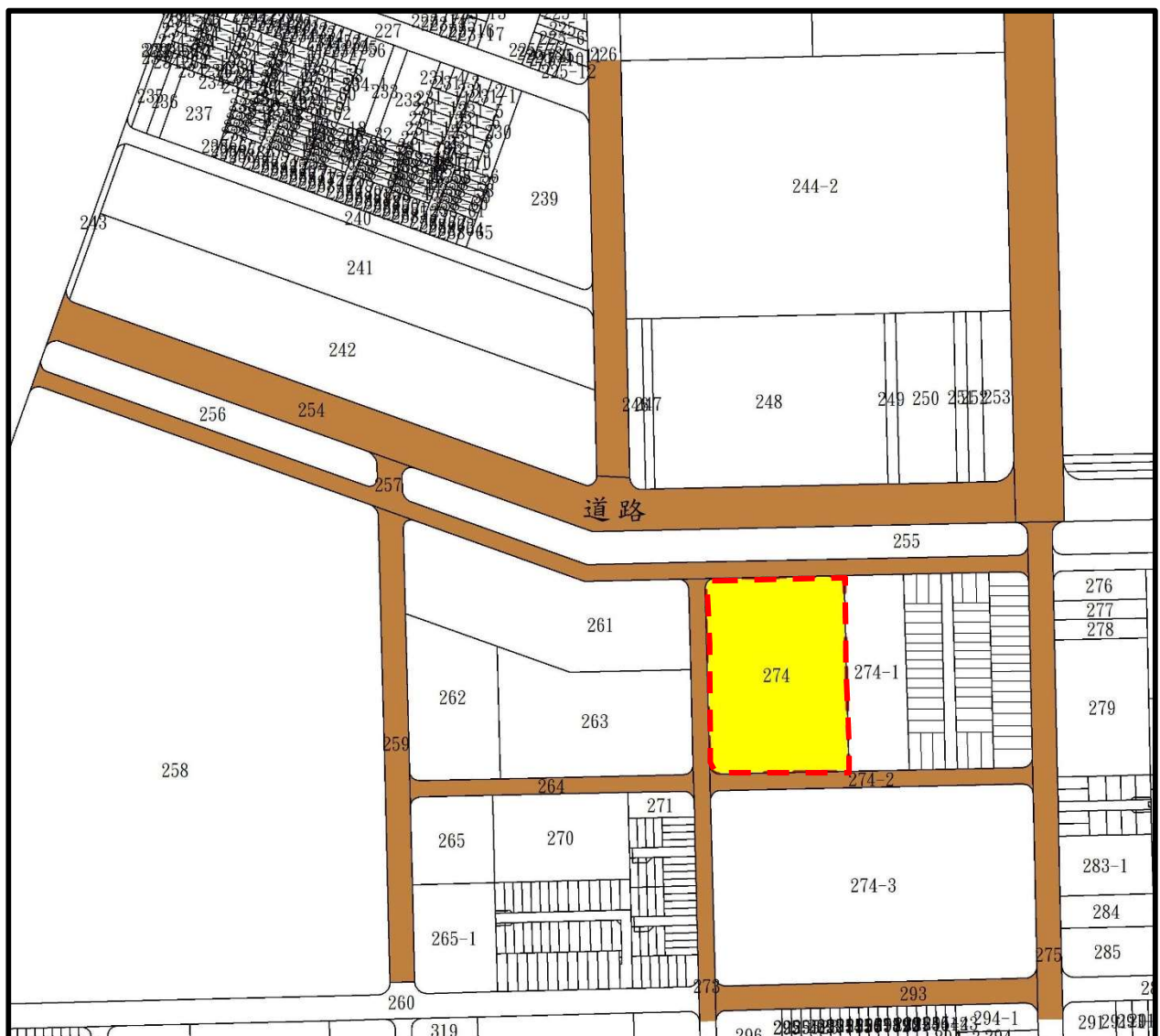
## 拾貳、其他相關事宜

- 一、本計畫未盡事宜，得視需要隨時協議。協議結果涉計畫變更者，應依原計畫報核程序辦理修正。
- 二、依下列情形終止本計畫者，中區分署與縣府不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付費用，且縣府應依中區分署通知期限內返還本計畫土地：
  - (一) 縣府公開招商前，中區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
  - (二) 縣府未於中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) 縣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，經中區分署與縣府協議終止本計畫。
- 三、中區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知縣府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，縣府應予配合。

附錄一：土地清冊

編號	行政區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者	使用分區	備註
1	虎尾鎮	大學段	274	10,026.18	中華民國	財政部 國有財產署	第三種住宅區	屬國軍營舍及設施改建基金財產

附錄二：地籍圖



 本計畫土地

附錄三：市區街道套繪圖

