

財政部國有財產署委託臺東縣池上鄉公所辦理臺東縣池上鄉興富段 314 地號等 54 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 104 年 10 月 22 日台財產改字第 10400309970 號函核定

財政部 108 年 3 月 14 日台財產改字第 10800051530 號函核定修正

壹、計畫緣起

本計畫土地原為卑南溪沖積平原之池上新生浮覆地，民國（下同）45 年以後陸續有農民開墾。80 年原內政部營建署新生地開發局進行規劃整治、開發施工等項目，並與行政院農業委員會林務局推動景觀造林，惟受限於區域屬性、氣候等因素，成效未達預期。臺東縣池上鄉公所（下稱池上鄉公所）於 100 年間即有意規劃共同開發事宜，嗣行政院組織調整，本計畫土地移交財政部國有財產署（下稱國產署）管理。為促進池上鄉土地使用效率，擴大地區就業人口，拓展地方產業，池上鄉公所規劃於本計畫土地推動稻米創意產業園區，辦理水稻育苗中心及採種田農地招租，打造池上米專業品牌，扶植稻米產業，增加投資誘因，同時結合鄰近極具盛名之伯朗大道、大坡池等景點，開拓觀光新地標，永續經營發展。經國產署與池上鄉公所協商同意以委託方式辦理改良利用，由池上鄉公所辦理公開招租，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

- 一、第一期計畫範圍包括臺東縣池上鄉興富段 314 地號等 38 筆國有土地，面積 432,361.54 平方公尺；第二期計畫範圍包括臺東縣池上鄉興富段 313 地號等 16 筆國有土地，面積 155,488.79 平方公尺。全部

開發面積 587,850.33 平方公尺（詳附件一土地清冊、附件二地籍圖、附件三市區街道套繪圖），為國產署經營之國有土地。

二、國產署與池上鄉公所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

- 一、開創國內首例及首屈一指之區域性稻米種苗生產基地創意產業園區，達成環保、食安、經濟、觀光及區域整合等多元目標。
- 二、在永續利用之前提下，釋出國有土地使用權結合地方產業政策，扶植稻米產業，將具故事性之農產園區形塑為行銷亮點，開拓觀光新地標，帶動地區發展。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：第一期計畫範圍開發前地上大部分為雜草林，其餘為加強磚造倉庫 4 棟、蓄水池 4 座、棚架等建築改良物，及遭占用之木造雞舍、鐵皮倉庫、鐵皮造雞舍、停棲場、木架棚、植蔬菜、果樹等，開發後已整地成為稻田；第二期計畫範圍地上物為雜草林，及遭占用之磚造鐵皮倉庫。
- 二、利用管制規定：本計畫土地為一般農業區農牧用地，應依非都市土地使用管制規則及相關法令規定辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署南區分署（下稱南區分署）與池上鄉公所負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地由池上鄉公所以出租方式引進符合土地利用管制之相關產業，於研訂招商文件（內容包含經營用途、廠商資格、租賃契約《下稱租約》內容及續租條件等）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，租約期滿時，廠商於租賃期間無違約情事者，經南區分署及池上鄉公所同意後得予以續租，續租租期最長為 10 年，並以 4 次為限。租約屆滿或終止時，池上鄉公所得再次辦

理招商。上述租期之末日，不得在 156 年 2 月 25 日之後。

四、池上鄉公所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，且不得轉租他人。

五、池上鄉公所於完成公告招商前，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、委託機關：國產署。

二、受託機關：池上鄉公所。

三、委託期間：自委託改良利用契約首次簽訂之日起，至池上鄉公所與廠商簽訂之租約屆滿或終止且不再辦理招商之日止，且期限不得逾 156 年 2 月 25 日。

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，責成南區分署與池上鄉公所限期簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫土地予池上鄉公所管理運用，並配合本計畫之執行。

(二) 南區分署應配合本計畫之需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。

(三) 南區分署應配合池上鄉公所招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。

(四) 南區分署於池上鄉公所未能於第捌點第二項第(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、池上鄉公所

(一) 本計畫經財政部核定後，池上鄉公所應依南區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地後，善盡管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜，並負責拆除處理

地上物與設施，就被占用部分負責排除及追收使用補償金，避免新遭占用，如有新遭占用之情事，亦應負責排除占用及追收使用補償金。

- (二) 池上鄉公所應於簽訂委託改良利用契約之日起 1 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) 池上鄉公所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，與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點第二項不可歸責於廠商情形外，均由池上鄉公所負責監督及處理。
- (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，池上鄉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。
- (五) 委託改良利用契約期限屆滿或終止時，增設之地上物或設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有或經池上鄉公所取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，池上鄉公所應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，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、池上鄉公所應於招商文件及租約中明定廠商於委託期間增建之地上物或設施，其得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署、池上鄉公所向地政機關辦理「廠商非經財政部國有財產署南區分署、臺東縣池上鄉公所書面同意，不得將地上建物之全部或一部移轉、設定抵押權或其他物權」約定事項之預告登記。
- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約者，增設之地上物或設施除經南區分署同意無償移轉為國有或經池上鄉公

所取得地上物（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；因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，由南區分署、池上鄉公所與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

一、本計畫國有土地相關稅捐：

（一）地價稅：由南區分署負擔。

（二）前款以外之各項稅捐（包括但不限營業稅）：由池上鄉公所負擔。

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）、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）：由池上鄉公所負擔。

拾壹、雙方分收比例及效益評估

一、收益項目：包括池上鄉公所與廠商簽訂租約所收取租金、池上鄉公所將本計畫土地提供短期利用使用費及排除占用所追收使用補償金等收益。

二、收益計收基準

（一）租金

1. 租金率底價：由池上鄉公所依本計畫引進產業之特性，並參考行情價格，設定租金率底價，但不得低於年租金率 5%。

2. 年租金按當期土地申報地價總額乘以得標之年租金率計收，租賃期間土地申報地價有變動時，租金應配合調整。

（二）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，收費基準由池上鄉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。】

2. 各級政府機關屬臨時性或緊急性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，惟不得供建築使用。

(三) 使用補償金

1. 本計畫土地點交前已遭占用者，占用期間使用補償金，按法令規定之基地租金基準計算。
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. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原租約約定租金計算。但原租約約定租金低於法令規定基地租金基準者，改按法令規定基地租金基準計算。

三、雙方分收比例：租金、短期利用使用費及使用補償金，由池上鄉公所收取後，再由南區分署與池上鄉公所依 73：27 之比例分收，即池上鄉公所按 27% 計算分收後，其餘 73% 撥付南區分署。但前項第（三）款第 1 目之使用補償金由池上鄉公所收取後，全數撥付南區分署。

四、收益撥付：租金、短期利用使用費及使用補償金，池上鄉公所應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額撥付南區分署。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。

五、效益評估

- (一) 增裕公庫收益：依年租金率 5% 預估，每年至少可收取租金新臺幣（以下同）215 萬元；其中國產署可收取租金 157 萬元，池上鄉公所可收取租金 58 萬元。
- (二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 3,510 萬元以上，就本計畫土地規模，預估可引進 26 至 40 家廠商，約可創造 8,100 萬元之年產值及提供約 160 人的就業機會。
- (三) 節省管理成本：預估每年可節省 82 萬元管理費用。
- (四) 其他不可量化之無形效益：開創創意產業新機制及產銷新局面，並開拓觀光新景點，結合池上鄉各知名景區，實現產業觀光願

景。

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，應依原計畫報核程序辦理修正。
- 二、依下列情形終止本計畫者，南區分署與池上鄉公所不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付費用，且池上鄉公所應依南區分署通知期限內返還本計畫土地：
 - （一）池上鄉公所於公告招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
 - （二）池上鄉公所未於南區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地。
 - （三）池上鄉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，經南區分署與池上鄉公所協議終止本計畫。
- 三、南區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知池上鄉公所，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，池上鄉公所應予配合。

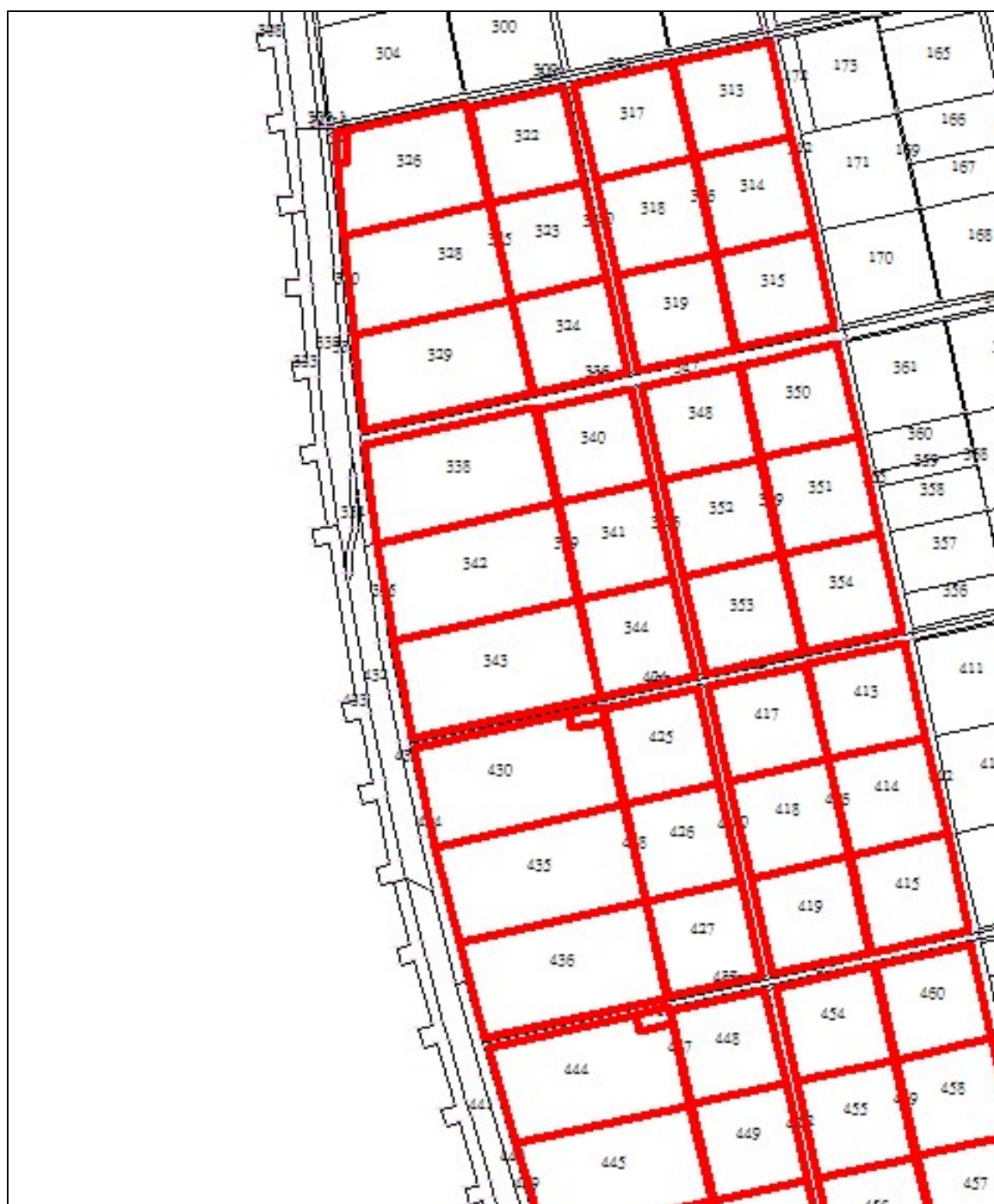
附件一：土地清冊

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理機關	權利範圍	使用分區	使用地類別	備註
01	臺東縣	池上鄉	興富段	314	9,824.38	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
02	臺東縣	池上鄉	興富段	315	9,704.29	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
03	臺東縣	池上鄉	興富段	322	9,531.92	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
04	臺東縣	池上鄉	興富段	326	14,230.69	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
05	臺東縣	池上鄉	興富段	327	346.55	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
06	臺東縣	池上鄉	興富段	328	15,247.37	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
07	臺東縣	池上鄉	興富段	329	16,094.25	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
08	臺東縣	池上鄉	興富段	338	17,750.22	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
09	臺東縣	池上鄉	興富段	341	9,594.37	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
10	臺東縣	池上鄉	興富段	342	18,672.46	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
11	臺東縣	池上鄉	興富段	343	18,888.34	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
12	臺東縣	池上鄉	興富段	344	9,523.42	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
13	臺東縣	池上鄉	興富段	350	9,442.94	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
14	臺東縣	池上鄉	興富段	351	9,875.08	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
15	臺東縣	池上鄉	興富段	415	9,893.75	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
16	臺東縣	池上鄉	興富段	419	9,991.03	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
17	臺東縣	池上鄉	興富段	426	9,539.77	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
18	臺東縣	池上鄉	興富段	427	9,558.07	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
19	臺東縣	池上鄉	興富段	429	539.28	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
20	臺東縣	池上鄉	興富段	430	19,002.93	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理機關	權利範圍	使用分區	使用地類別	備註
21	臺東縣	池上鄉	興富段	435	19,059.86	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
22	臺東縣	池上鄉	興富段	436	18,693.48	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
23	臺東縣	池上鄉	興富段	443	557.47	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
24	臺東縣	池上鄉	興富段	444	17,764.86	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
25	臺東縣	池上鄉	興富段	445	17,479.98	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
26	臺東縣	池上鄉	興富段	446	16,537.46	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
27	臺東縣	池上鄉	興富段	448	9,324.45	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
28	臺東縣	池上鄉	興富段	449	9,591.73	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
29	臺東縣	池上鄉	興富段	450	9,384.04	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
30	臺東縣	池上鄉	興富段	454	9,721.05	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
31	臺東縣	池上鄉	興富段	455	10,026.32	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
32	臺東縣	池上鄉	興富段	456	9,770.10	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
33	臺東縣	池上鄉	興富段	457	9,521.69	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
34	臺東縣	池上鄉	興富段	458	9,849.97	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
35	臺東縣	池上鄉	興富段	460	9,574.33	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
36	臺東縣	池上鄉	興富段	529	9,311.95	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
37	臺東縣	池上鄉	興富段	531	9,433.93	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
38	臺東縣	池上鄉	興富段	552	9,507.76	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第1期範圍
39	臺東縣	池上鄉	興富	313	9,618.79	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
40	臺東縣	池上鄉	興富	317	9,801.85	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
41	臺東縣	池上鄉	興富	318	9,911.50	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理機關	權利範圍	使用分區	使用地類別	備註
42	臺東縣	池上鄉	興富	319	9,766.83	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
43	臺東縣	池上鄉	興富	323	9,524.70	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
44	臺東縣	池上鄉	興富	324	9,355.58	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
45	臺東縣	池上鄉	興富	340	9,194.16	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
46	臺東縣	池上鄉	興富	348	9,575.01	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
47	臺東縣	池上鄉	興富	352	9,982.91	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
48	臺東縣	池上鄉	興富	353	9,976.47	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
49	臺東縣	池上鄉	興富	354	9,991.02	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
50	臺東縣	池上鄉	興富	413	9,701.10	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
51	臺東縣	池上鄉	興富	414	9,933.08	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
52	臺東縣	池上鄉	興富	417	9,787.21	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
53	臺東縣	池上鄉	興富	418	9,985.39	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
54	臺東縣	池上鄉	興富	425	9,383.19	中華民國	財政部國有財產署	全部	一般農業區	農牧用地	第2期範圍
總計					587,850.33 平方公尺						

附件二：地籍圖



附件三：市區街道套繪圖

圖例：  計畫範圍

