

財政部國有財產署與臺南市政府合作辦理臺南市南區鹽埕段210-1地號等4筆國有土地改良利用工作計畫

財政部112年1月4日台財產改字第11100423540號函核定
財政部113年7月12日台財產改字第11300207220號函核定修正

壹、計畫緣起

依據臺南市民政統計年報，臺南市65歲以上人口比率逐年攀升，推估相對應臺南市老人長期照顧機構目前可供進住人數已供不應求，而有增設老人長期照顧機構之必要，爰臺南市政府有意就本計畫國有土地開發作老人長期照顧機構使用。案經財政部國有財產署（下稱國產署）與臺南市政府協商以合作方式辦理改良利用，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、計畫範圍位於臺南市南稅三村原址，東側近田寮育樂公園，南側近大成路二段，北近新興路，土地標示為臺南市南區(下同)鹽埕段210-1、210-2、210-3、210-5地號4筆國有土地，面積2,189平方公尺（詳附件一土地清冊、附件二地籍圖、附件三街道套繪圖）。
- 二、國產署與臺南市政府依本計畫簽訂合作改良利用契約後，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。
- 三、鹽埕段210地號國有土地(面積517平方公尺)為臺南市政府財政稅務局經管國有土地，地上坐落鹽埕段1184建號國有建物，尚有1戶合法眷舍配住戶居住使用中，俟臺南市政府收回土地辦理變更非公用財產後，依前項規定辦理。

肆、計畫目標

- 一、配合地方政府施政政策，釋出國有非公用土地使用權，帶動創新創業發展，創造聚集效益，活絡經濟。
- 二、促進民間業者參與投資，運用民間機構與異業結盟特色，興建長照服務、輕食餐飲及健康休閒等複合式設施，以多元經營方式活絡周邊地區。
- 三、有效提高土地利用效率，增裕政府財政，使全民共享土地利用效益，繁榮地方經濟。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：現況為臺南市政府財政稅務局經管之鹽埕段1185至1190建號6筆國有建物(舊有稅務宿舍，部分毀損)、柏油地、巷道、水溝、水泥地、樹木、鐵棚架、磚造鐵皮造平房、通道、電桿、水箱等，上開6筆國有建物臺南市政府皆已完成報廢程序。
- 二、土地利用管制規定：本計畫土地使用分區為「住四」住宅區，建蔽率60%、容積率180%，應依該區都市計畫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）與臺南市政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臺南市政府辦理公開招商，研擬招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程、拆除已報廢建物等條件，及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），與廠商簽訂投資開發契約。地上權契約由南區分署與廠商簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權存續期間50年，得經雙方同意予以延長，延長期間最多20年，並以1次為限。
- 四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，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。但經南區分署同意後，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、臺南市政府完成公開招商前，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、合作機關：國產署及臺南市政府。
- 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，責成南區分署與臺南市政府限期簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫土地予臺南市政府管理運用，配合本計畫執行。
- (二) 南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) 南區分署應配合臺南市政府招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 南區分署於臺南市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、臺南市政府

- (一) 本計畫經財政部核定後，臺南市政府應依南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) 臺南市政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，洽南區分署同意後，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南區分署徵得國產署同意延期。
- (三) 臺南市政府應自行或責由廠商拆除本計畫土地上已報廢之建物及

土地改良物。

- (四) 臺南市政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廠商情形外，均由臺南市政府負責監督及處理。
- (五) 臺南市政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，臺南市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) 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徵得南區分署同意無償移轉為國有或經臺南市政府取得地上建物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，臺南市政府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、臺南市政府應於招商文件及地上權契約中明定廠商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，以中華民國(南區分署)為權利人。
- 二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止契約者，地上建物及設施除經南區分署同意無償移轉為國有或經臺南市政府取得地上建物（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；因不可歸責廠商事由終止契約者，由南區分署、臺南市政府與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫土地相關稅捐：
 - (一)地價稅：由南區分署負擔。
 - (二)前款以外各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由臺南市政府負擔。
- 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)：由臺南市政府負擔。

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、維護管理等費用)：由臺南市政府負擔。

拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

一、收益項目：包括南區分署與廠商簽訂地上權契約所收取地上權開發權利金、土地地租、臺南市政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)地上權開發權利金：按下列規定計收。

- 1、依決標地上權開發權利金計收，除有下列第2目及第3目情形，於興建期間分2期收取，第1期應於投資開發契約簽訂之日前收取50%，第2期應自投資開發契約簽訂之日起2年內收取賸餘地上權開發權利金；興建期如提早結束，廠商應繳清賸餘地上權開發權利金。
- 2、廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納地上權開發權利金者，應於得標之次日起5日內向臺南市政府提出申請，先行繳納3成(含)以上之地上權開發權利金後，簽訂投資開發契約及由臺南市政府通知南區分署簽訂地上權契約，並應於設定負擔後1個月內繳清賸餘權利金。
- 3、廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向臺南市政府提出申請，繳清賸餘地上權開發權利金後，始得同意辦理。

(二)土地地租：按下列規定計收，但計收之年地租不足支付本計畫土地依法應繳納地價稅及應收取作業費總和者，應改按上開稅費總和金額計收年地租。

- 1、興建期：年地租按本計畫土地簽訂地上權契約當期申報地價年息1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。興建期自簽訂地上權契約之日起，不得超過3年。
- 2、營運期：按下列規定加總計收。倘逾前目規定之興建期，廠商尚未開始營運，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，收費基準由臺南市政府依個案情形訂定，但不得低於下列基準： $(\text{土地當期申報地價年息}5\% \times \text{提供使用面積} \times \text{提供利用日數} / 365)$ 。

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，經徵得南區分署同意者，得無償提供，惟不得供建築使用。

(四)使用補償金：

1、本計畫土地點交前已遭私人占用部分，占用期間使用補償金，按法令規定之租金基準計算。

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廠商事由終止契約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定營運期年地租計算。但原地上權契約約定營運期年地租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)地上權開發權利金、營運期土地年地租、短期利用使用費及前項第(四)款第2目、第3目之使用補償金：由臺南市政府按25.9%計算分收後，其餘74.1%撥付南區分署。

(二)興建期土地年地租及前項第(四)款第1目之使用補償金：全數

歸南區分署所有。

四、收益撥付：地上權開發權利金、土地地租、短期利用使用費及使用補償金，臺南市政府應於收取後1個月內，依前項雙方分收比率計算金額結算撥付南區分署。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、開發效益評析：

(一)增裕公庫收益：

1、本計畫完成招商後，預估國產署可收取50年地上權開發權利金新臺幣(下同)2,250萬元及50年地租2,057萬元，共4,307萬元；臺南市政府可收取50年地上權開發權利金786萬元及50年地租701萬元，共1,487萬元。

2、預估50年政府可課徵地價稅1,215萬元、房屋稅2,782萬元及營業稅1,376萬元，合計5,373萬元。

(二)提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額1.76億元、可創造總產值25.87億元及提供850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475萬元。

(四)其他不可量化之無形效益：本案完成招商後，可藉由民間廠商專業與經營效率，節省行政資源、擲節政府預算支出，同時擴大臺南市長照服務量能，發揮最大之經濟及社會效益。

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，南區分署與臺南市政府不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付費用，且臺南市政府應依南區分署通知期限內返還本計畫土地：

(一)臺南市政府公開招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

(二)臺南市政府未於南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)臺南市政府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，經南區分署與臺南市政府協議終止本計畫。

三、南區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知臺南市政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，臺南市政府應予配合。

附件一：土地清冊

序號	鄉鎮市區	地段	地號	所有權人	管理機關	持分	面積(m ²)	使用分區
1	南區	鹽埕段	210-1	中華民國	財政部國有財產署	全部	139	「住四」住宅區
2			210-2				900	
3			210-3				850	
4			210-5				300	
合計							2,189	

附件二：地籍圖



