

財政部國有財產署委託國立中興大學辦理臺中市西區後壠子段 262-39 地號等 4 筆國有土地及地上房屋改良利用工作計畫

1. 財政部103年10月27日台財產改字第10350008830號函核定
2. 財政部國有財產署103年12月2日台財產署改字第10300354081號函，同意變更計畫標的

壹、計畫緣起

- 一、本計畫房地位於臺中市西區民生路上的原審計新村西側，位居臺中市文教藝術發展區塊，前有國立美術館，後有勤美集團等商業、藝術開發區，並處臺中草悟道(綠園道)中間樞紐，為藝文光點區域，具文創產業群聚條件。
- 二、本計畫希望透過活化國家資產與老舊閒置空間增值再利用，啟動青年微型產業創業實踐平台，吸引文創青年回流臺中，創造傳統小農產業新價值，計畫將創意設計與在地特色做連結，藉由文化创意產能與大學教育學能媒合，重新結合審計新村與藝文區塊的地域優勢，創造舊房舍的新空間產值。
- 三、經財政部國有財產署(以下簡稱國產署)與國立中興大學(以下簡稱中興大學)協商同意以委託方式，由中興大學結合產、官、學資源，啟動青年微型文創產業與小農市集之創業實踐平台，以公開招商方式辦理，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、計畫範圍及不動產權利狀況

- 一、計畫範圍位於臺中市西區民生路、民生路 368 巷交會處所圍區域，標示為臺中市西區後壠子段 262-39 (部分)、262-159、262-41、262-134 地

號 4 筆國有土地，土地使用面積合計為 1,461 平方公尺；及地上同段 1863、1864、1865、3751 建號 4 筆國有建物，登記面積合計為 634.66 平方公尺(詳附件 1：土地清冊、附件 2：建物清冊、附件 3：委託範圍地籍圖、附件 4：房屋坐落分布圖、附件 5：市街圖)，為國產署經營之國有房地。

二、國產署與中興大學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、地號合併或分割，得經雙方協議以換文方式同意辦理。

肆、計畫目標

- 一、配合中興大學推動文化創意產業，釋出閒置房地辦理改良利用，提高資產利用效率，增裕政府財政與助益青年微型文創創業之實行。
- 二、藉產官學合作，建構青年微型文創產業與小農市集之合作平台，創造地方社區特色產業新價值。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫房地現況為 RC 造平房、RC 造 2 層樓房、RC 加強磚造 2 層樓房，合計共 4 棟，目前房屋閒置中。另有部分土地遭木製遮棚架(內有鴿籠)、多部機車停放占用。
- 二、利用管制規定：本計畫土地之使用分區為第二種住宅區，建蔽率 60%、容積率 220%，應依該區都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

陸、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署。
- 二、受託機關：中興大學。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂之日起，至中興大學與廠商簽訂之租賃契約(以下簡稱租約)屆滿或終止且不再辦理招商之日止，並不得逾首次簽訂租約之日起 20 年。

柒、辦理方式

- 一、國產署由國產署中區分署(以下簡稱中區分署)與中興大學負責本計畫之

執行及簽約事宜。

- 二、中興大學負責修繕本計畫房屋，並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（內容包括使用用途、廠商資格及租約內容等）後辦理公開招商，並與廠商簽訂租約。
- 三、房地租約存續期間最長為 10 年。租約期滿時建物仍堪用，且廠商無違約情事者，經中區分署及中興大學同意後得予以續租 2 次，每次續租租期最長 5 年；租約終止時建物仍堪用者，中興大學得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。
- 四、中興大學應於招商文件及租約中明定廠商對其承租之房地，不得請求設定地上權，除因經營考量有部分出租他人需要，並徵得中興大學同意者外，不得轉租他人。中興大學於租約中應訂明（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、得允許出租之對象條件、使用限制、租金上限、出租期限及廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 五、中興大學於公開招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用本計畫房地者，得提供其為不超過 3 個月之短期利用。

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，責成中區分署與中興大學簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫房地予中興大學管理運用，並配合本計畫之執行。
- （二）中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，但該項文件不得提供作為申請新建、增建、改建建物之用。
- （三）中區分署應配合中興大學招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- （四）中區分署於中興大學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。

二、中興大學

- （一）中興大學點收本計畫房地後，應善盡管理及維護責任，就私人占用

部分負責排除及追收使用補償金，並應避免新遭他人占用，如有新遭他人占用之情事，亦應負責排除占用及追收使用補償金；並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。

- (二) 中興大學應於簽訂委託改良利用契約之日起1年內，完成房屋修繕、擬訂招商作業之相關文件，並洽得中區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前徵得中區分署同意延期。
- (三) 中興大學負責招商作業完成前之管理或經營工作。
- (四) 本計畫房地如涉建物使用執造用途項目變更程序，由中興大學依相關規定辦理。
- (五) 本計畫如涉及對國有房屋進行必要之修繕時，由中興大學依相關規定負責辦理，修繕後之建物所有權為國有，中興大學不得主張任何權益。
- (六) 中興大學應負責辦理招商後之履約管理及經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點規定非可歸責於廠商之情形外，均由中興大學負責監督及處理。
- (七) 本計畫房地有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，中興大學應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。
- (八) 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中區分署同意無償移轉為國有外，中興大學應負責督促廠商或自行於限期內拆除騰空，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

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，增設之地上物或設施除經中區分署同意無償移轉為國有外，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，由中區分署、中興大學與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫國有房地之地價稅、房屋稅：由中區分署負擔。
- 二、公開招商前置作業所需經費(含排除占用、先期規劃、房屋修繕、違建拆除、研擬招商文件、看管維護等費用)：由中興大學負擔。
- 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)：由中興大學負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

- 一、收益項目：包括中興大學與廠商簽訂租約所收取之房地租金，中興大學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：

- (1)租金率底價：由中興大學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。

2. 房屋租金：

- (1)由中興大學依本計畫引進產業之特性，並參考行情價格，設定房屋租金率，但不得低於年租金率10%。
- (2)年租金按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值乘以房屋年租金率計收，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：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，收費基準為：【(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】。但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。

(三) 使用補償金：

1. 本計畫房地點交前已遭占用者，占用期間使用補償金，按法令規定之房地租金基準計算。
2. 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。
3. 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：租金、短期利用使用費及前項第(三)款第2目、第3目之使用補償金，由中興大學收取，按45%計算分收後，其餘55%撥付中區分署；前項第(三)款第1目之使用補償金亦由中興大學收取後，全數撥付中區分署。

四、收益撥付：租金、短期利用使用費及使用補償金，中興大學應於收取後1個月內，依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月(期)之收益應於前1個月內結算撥付。

五、效益評估：

(一)增裕公庫收益：

1. 本計畫執行後，依預估之租金價格，10年租期國產署可收取新臺幣(以下同)368.9萬元；中興大學可收取301.8萬元。
2. 預估每年政府可課徵地價稅12.2萬元、房屋稅1.8萬元、營業稅40.3萬元，合計54.3萬元，10年之稅收543萬元。

(二)提升經濟動能：預計可吸引民間投資金額990萬元，可創造總產值8,050萬元，及提供60人的就業機會。

(三)節省管理成本：預估每年節省勘查、除草及管理維護費用42.6萬元。

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，應修

正本計畫並依原計畫報核程序辦理。

- 二、中興大學於公告招商前，倘中區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會中興大學，中興大學不得請求任何賠償。
- 三、中興大學於簽訂委託改良利用契約後，倘因故未能辦理招商，或未能於本計畫第捌點第二項第(二)款所定期限完成招商，而終止本計畫及契約時，中興大學應依中區分署通知之期限內返還本計畫房地。
- 四、委託期間，如因情事變更或其他因素須終止本計畫之執行，得由中區分署與中興大學協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 五、中區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知中興大學，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，中興大學應予配合。

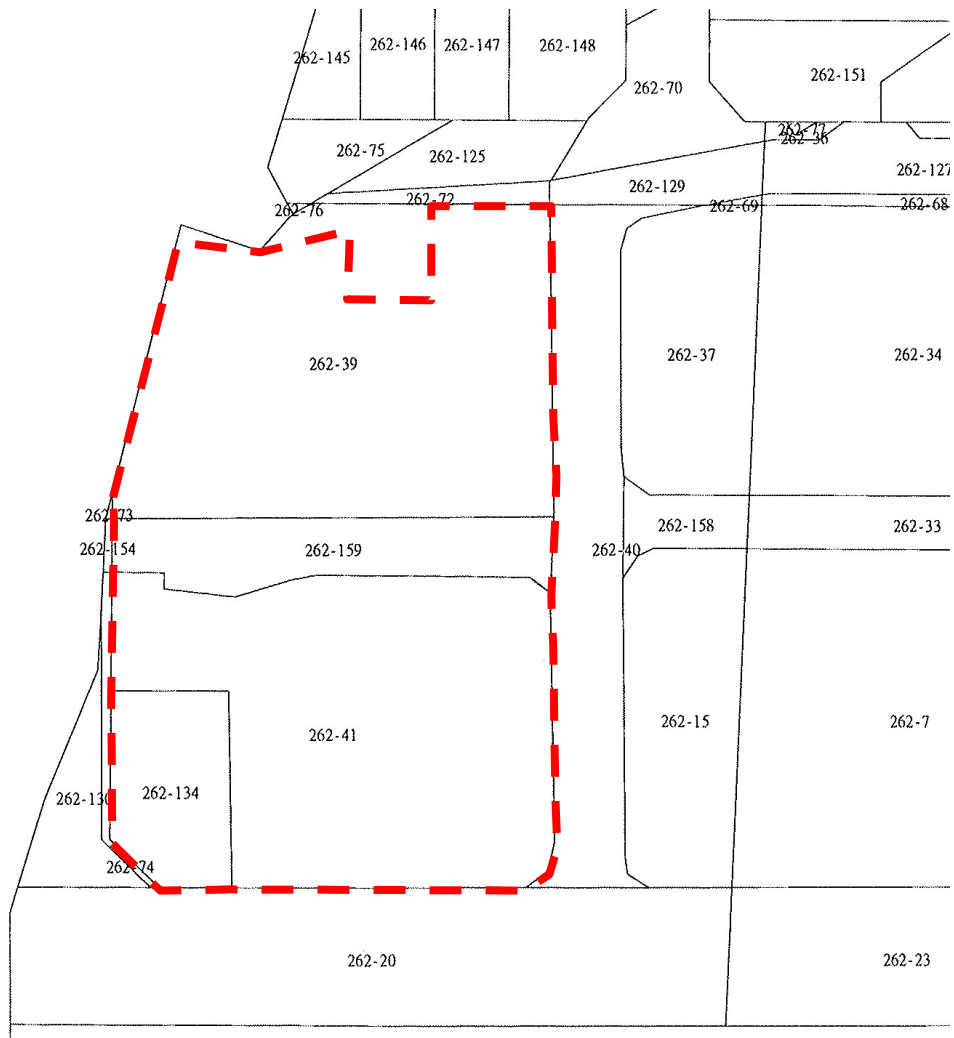
附件 1：土地清冊

編號	縣市	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	備註
1	臺中市	西區	後壠子段	262-39	651	600	中華民國	財政部國有財產署	第二種住宅區	
2				262-159	148	148				
3				262-41	594	594				
4				262-134	119	119				
合計					1,512	1,461				

附件 2：建物清冊

編號	縣市	區	地段	建號	面積 (M ²)	計畫範圍面積 (M ²)	所有權人	管理者	備註
1	臺中市	西區	後壠子段	1863	151.26	151.26	中華民國	財政部國有財產署	1. 民生路 370 號 2. 含附屬建物停車場 20.48 M ²
2				1864	23.94	23.94			民生路 372 號
3				1865	180.66	180.66			民生路 368 巷 1 弄 6、8 號
4				3751	278.8	278.8			民生路 368 巷 1 弄 2、3、4、5 號
合計					634.66	634.66			

附件 3：委託範圍地籍圖



--- 委託範圍

附件 5：市街圖

■ 開發位置

