

財政部國有財產署委託國立中興大學辦理臺東縣池上鄉萬福段 780 地號等 71 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 112 年 11 月 3 日台財產改字第 11200348670 號函核定

壹、計畫緣起

為因應氣候環境變遷，全球陸續提出「2050 淨零排放」宣示與行動，於 110 年 4 月 22 日世界地球日蔡總統宣示，2050 淨零轉型也是臺灣未來目標，依我國推動架構，農業部於 111 年 2 月 9 日舉辦「邁向農業淨零排放策略大會」，訂定「減量」、「增匯」、「循環」、「綠趨勢」四大主軸目標，其中「增匯」訂定「增加森林面積」策略，提出「辦理國、公、私有土地新植造林工作，以提升森林覆蓋面積與碳匯量」為本計畫宗旨。經財政部國有財產署（下稱國產署）與國立中興大學（下稱中興大學）協商同意以委託方式辦理改良利用，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、計畫範圍土地標示為臺東縣池上鄉萬福段 780 地號等 71 筆，為國產署經管國有土地，面積合計 719,775.53 平方公尺（詳附件 1：國有土地清冊、附件 2：地籍圖、附件 3：街道套繪圖）。
- 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，得經雙方協議以換文方式辦理。

肆、計畫目標

- 一、因應臺灣 2050 淨零轉型，本計畫透過公私協力進行產官學合作，

有效達到減碳並提高平地森林覆蓋比例並達成自然碳匯量目標。

二、結合國內新植造林抵換專案之方法學，透過公私協力建立新植造林示範區，促進減碳增匯效益，亦提高整體生態環境價值。

伍、土地使用現況及利用管制規定

一、土地使用現況：地上為雜草木、水泥地等。

二、土地利用管制規定：

(一)本計畫土地屬非都市土地之特定農業區農牧用地、交通用地及特定專用區交通用地、農牧用地，應依「非都市土地使用管制規則」等相關規定辦理。

(二)本計畫土地位於原住民族委員會歷年原住民族傳統領域調查成果範圍，後續之使用應依該會 112 年 1 月 18 日原民經字第 1110068174 號函示辦理。

陸、辦理方式

一、國產署由國產署南區分署（下稱南區分署）與中興大學負責本計畫執行及簽約事宜。

二、本計畫土地由中興大學以出租方式辦理公開招商引進符合土地使用管制規定之產業，並得配合該產業類別辦理變更土地使用分區及使用地類別，研訂招商文件（內容包含開發用途、廠商資格、協助辦理用地變更編定及其應負擔義務事項、租賃權轉讓限制《含時點、受讓資格》及租賃契約《下稱租約》等內容），與廠商簽訂租約。

三、中興大學應於招商文件及租約中明訂廠商對其承租土地，不得請求設定地上權，且不得轉租他人。

四、租約存續期間最長為 10 年，租期屆滿廠商無違約情事者，經中興大學及南區分署同意後得予續租 5 次，每次續租期限最長 10 年。租約屆滿或終止時，中興大學得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。

五、中興大學於完成公開招商前，如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、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日起，至中興大學與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商日止，並不得逾首次簽訂租約日起60年。

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，責成南區分署與中興大學限期簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫土地予中興大學管理運用，並配合本計畫執行。

(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)國產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（或指派南區分署）參與廠商評選作業。

(四)南區分署於中興大學未能於本點第二項第（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、中興大學

(一)本計畫經財政部核定後，中興大學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，點收後應善盡管理及維護責任，避免遭他人占用，並得進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用之情事，中興大學應負責排除占用及追收使用

補償金。

- (二)中興大學應於簽訂委託改良利用契約日起2年內，擬訂招商作業相關文件，並洽國產署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依限完成招商，應於期限屆滿前通知南區分署徵得國產署同意延期。
- (三)中興大學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於廠商情形外，均由中興大學負責監督及處理。
- (四)本計畫土地如涉及辦理變更土地使用分區及使用地類別作業，由中興大學負責督促廠商或自行依相關規定辦理及負擔所衍生之義務。交還本計畫土地前，除經徵得南區分署同意或法令另有規定外，中興大學應督促廠商或自行變更為適當分區及用地。
- (五)中興大學點收本計畫土地後如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，中興大學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)委託改良利用契約期限屆滿或終止時，地上林木除經徵得南區分署同意以伐除騰空方式處理外，應無償移轉為國有，至其餘地上物除經徵得南區分署同意無償移轉為國有外，中興大學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、中興大學應於招商文件及租約中明定廠商於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，並以中華民國（南區分署）為權利人。
- 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，如

委託改良利用契約一併屆滿或終止者，地上林木除經南區分署同意以伐除騰空方式處理外，應無償移轉為國有，至其餘地上物除經南區分署同意無償移轉為國有外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商事由而終止租約者，由南區分署、中興大學與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

一、本計畫土地相關稅捐：

(一)地價稅：由中興大學負擔。

(二)前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由中興大學負擔。

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、分收撥付方式及效益評估

一、收益項目：包括中興大學與廠商簽訂租約所收取土地租金、營運權利金（即租約約定應收取之營運權利金及分收減量額度）、中興大學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)土地租金：年租金按當期土地申報地價年息 1%計收，租賃期間土地申報地價有變動時，土地租金應配合調整。

(二)營運權利金：

1、營運權利金底價及收取基準由中興大學綜合考量財務計畫、政策推動及公共利益等因素訂之，並應以營運權利金競標，或列為必要評審項目。

2、分收減量額度按租約約定於履約時實際收取。

(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，收費基準由中興大學依個案情形訂定，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。

(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，按法令規定基地年租金基準計算。
- 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，依原租約約定土地年租金及營運權利金計算。但原租約約定土地年租金及營運權利金總和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、雙方分收比率

(一)土地租金、營運權利金、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：由中興大學按 11%計算分收後，餘 89%撥付南區分署。

(二)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：土地租金、營運權利金、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、效益評估：

(一)增裕公庫收益：

1、本案完成招商後，預估國產署 60 年委託期間可收取土地租金新臺幣（下同）5,615 萬 4,153 元及營運權利金 6,343 萬 9,200 元，共 1 億 1,959 萬 3,353 元；中興大學 60 年可收取土地租金 694 萬 0,401 元及營運權利金 784 萬 0,800 元，共 1,478 萬 1,201 元。

2、預估地方政府 60 年可課徵地價稅 334 萬 9,768 元。

(二)提升經濟動能:預估本案可吸引民間投資金額 6 億元、可創造總產值 1 億元，及提供 1,500 個就業機會。

(三)節省管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 700 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、依下列情形終止本計畫者，南區分署與中興大學不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付費用，且中興大學應依南區分署通知期限內返還本計畫土地：

(一)中興大學於公開招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

(二)中興大學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)中興大學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，經南區分署與中興大學協議

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。

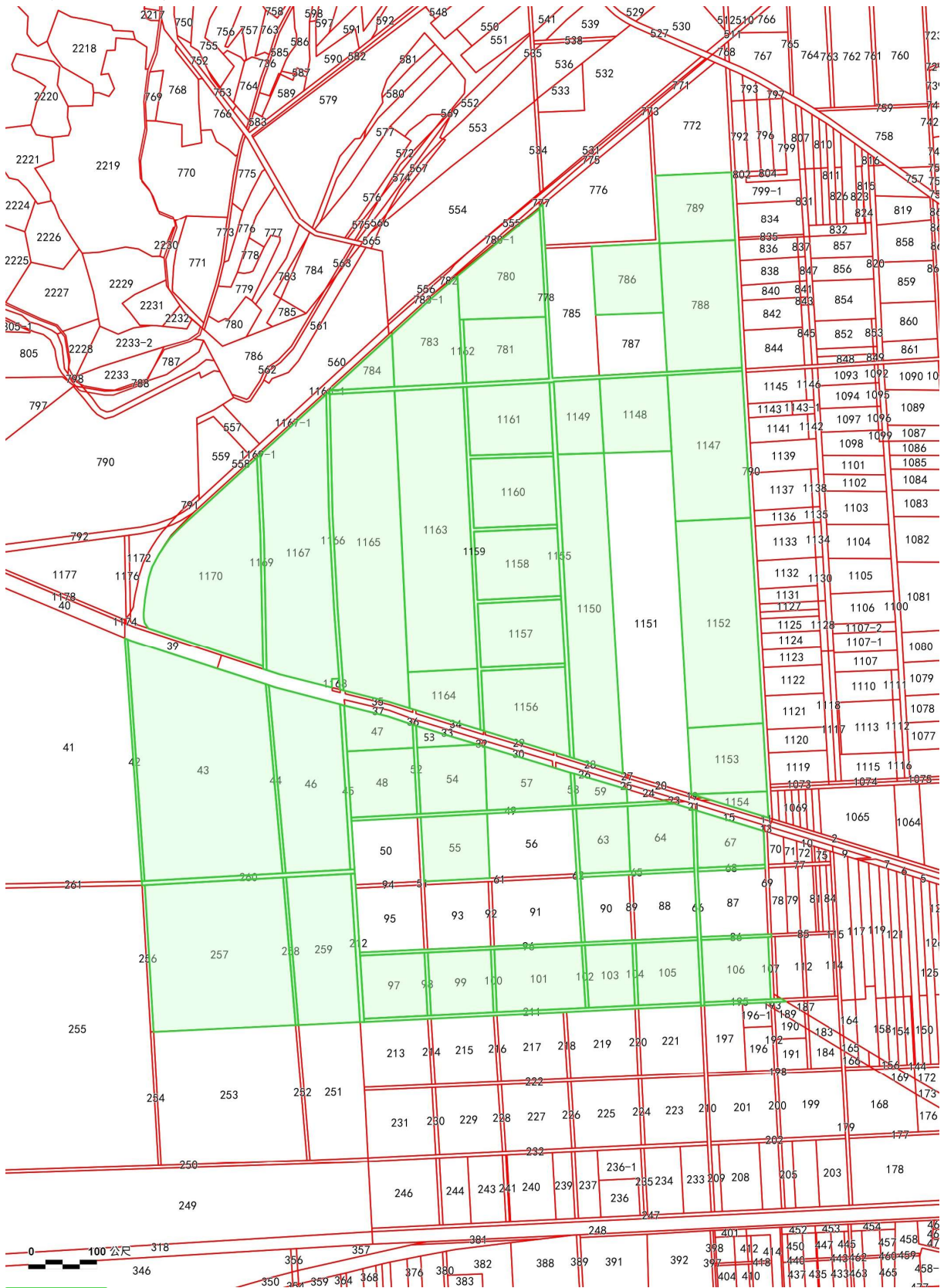
附件 1：國有土地清冊


編號	地段	地號	登記面積 (m ²)	改良利用面積 (m ²)	權利 範圍	使用分區	使用地 類別	備註
1	萬福段	780	13,636.58	13,636.58	全部	特定農業區	農牧用地	-
2		781	10,752.40	10,752.40				-
3		783	11,431.09	11,431.09				-
4		784	3,475.69	3,251.82				部分已出租第 三人土地(面積 223.87 m ²)，不納入 計畫範圍。
5		786	9,767.70	9,767.70				-
6		788	20,101.40	20,101.40				-
7		789	10,826.24	10,577.02				部分已出租或 提供第三人使 用土地(面積 249.22 m ²)， 不納入計畫範 圍。
8		1147	22,958.93	22,958.93				-
9		1148	10,561.07	10,561.07				-
10		1149	7,031.69	7,031.69				-
11		1150	30,736.16	30,736.16				-
12		1152	32,496.46	32,496.46				-
13	1153	10,573.68	10,553.68	部分已提供第 三人使用土地 (面積 20 m ²)，不納入 計畫範圍。				
14	1154	2,064.55	2,064.55	-				
15	1156	13,200.84	13,200.84	-				
16	1157	11,282.95	11,282.95	-				
17	1158	11,865.20	11,865.20	-				
18	1160	11,894.32	11,894.32	-				
19	1161	11,992.09	11,992.09	-				
20	1163	40,608.59	40,608.59	-				
21	1164	7,025.84	7,025.84	-				
22	1165	42,661.47	42,661.47	-				
23	牧野段	47	4,922.64	4,922.64				-
24		48	9,143.39	9,143.39				-
25		53	1,392.16	1,392.16				-
26		54	9,215.35	9,215.35				-
27		55	8,849.69	8,829.69				部分已提供第 三人使用土地 (面積 20 m ²)，不納入 計畫範圍。
28		57	8,572.68	8,552.68				部分已提供第 三人使用土地 (面積 20 m ²)，不納入

編號	地段	地號	登記面積 (m ²)	改良利用面積 (m ²)	權利 範圍	使用分區	使用地 類別	備註			
								計畫範圍。			
29		58	244.40	244.40				-			
30		59	2,434.21	2,434.21				-			
31		63	6,877.27	6,877.27				-			
32		64	8,630.97	8,630.97				-			
33		67	6,378.18	6,378.18				-			
34		97	8,389.06	8,389.06				-			
35		99	8,222.04	8,222.04				-			
36		101	11,481.94	11,481.94				-			
37		103	6,064.26	6,064.26				-			
38		105	8,077.46	8,077.46				-			
39		106	8,634.92	8,634.92				-			
小計				463,942.47			-				
40	萬福段	778	4,399.27	4,399.27	全部	特定農業區	交通用地	-			
41		1155	3,271.42	3,271.42				-			
42		1159	4,992.93	4,992.93				-			
43		1162	474.94	474.94				-			
44		1166	2,143.23	2,143.23				-			
45	牧野段	49	2,188.28	2,188.28				-			
46		52	645.27	645.27				-			
47		62	980.44	980.44				-			
48		65	824.76	824.76				-			
49		66	1,423.98	1,423.98				-			
50		68	488.02	488.02				-			
51		86	431.45	431.45				-			
52		96	2,200.82	2,200.82				-			
53		98	452.85	452.85				-			
54		100	451.49	451.49				-			
55		102	445.40	445.40				-			
56		104	449.49	449.49				-			
57		195	525.38	525.38				-			
58	211	2,323.38	2,323.38	-							
小計				29,112.80						-	
59	萬福段	1167	36,153.14	36,153.14				全部	特定專用區	農牧用地	-
60		1170	32,968.26	32,514.41							部分已出租第三人土地(面積 453.85 m ²)，不納入計畫範圍。
61	牧野段	43	61,247.15	61,247.15							-
62		46	24,689.11	24,689.11							-
63	257	43,029.56	42,989.56	部分已提供第三人使用土地(面積 40 m ²)，不納入計畫範圍。							
64	259	19,516.65	19,516.65	-							
小計				217,110.02						-	
65	萬福段	1169	1,539.30	1,539.30				全部	特定專用區	交通用地	-

編號	地段	地號	登記面積 (m ²)	改良利用面積 (m ²)	權利 範圍	使用分區	使用地 類別	備註
66	牧野段	42	1,400.36	1,400.36				-
67		44	1,178.75	1,178.75				-
68		45	1,420.66	1,420.66				-
69		212	1,283.56	1,283.56				-
70		258	937.52	937.52				-
71		260	1,850.09	1,850.09				-
小計			9,610.24				-	
總計			719,775.53				-	
表列土地均屬交通部臺灣鐵路管理局基金事業財產。								

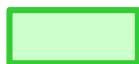
附件 2：地籍圖



 本計畫土地

附件 3：街道套繪圖



 本計畫土地