

財政部國有財產局委託交通部臺灣鐵路管理局辦理國有土地改良利用工作計畫

財政部 97 年 6 月 23 日台財產改字第 0975000143 號函核定

壹、計畫緣起

現行交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱臺鐵局）對於其經營之不動產倘有開發建設之需，除依「促進民間參與公共建設法」及「都市更新條例」等特別法規定，得由臺鐵局自行參與開發外，其餘土地仍受限於國有財產法第 28 條「公用財產不得為任何處分」之規定，不得由臺鐵局自行參與開發。為此，交通部刻正推動鐵路法修正草案，賦予臺鐵局自行開發其土地之法源。茲台北縣政府規劃於新板橋車站特定區內特專四用地以招商方式興建國際級觀光旅館，計畫範圍內有國有土地屬臺鐵局之資產，又因該開發案非屬「促進民間參與公共建設法」適用範疇，為提昇臺鐵局資產之利用效益及促進地方建設，在鐵路法修正通過賦予臺鐵局自行開發其土地之法源前，臺鐵局可將該等不動產依國有財產法第 33 條、第 35 條規定變更為非公用財產，移交財政部國有財產局（以下簡稱國產局）接管，並由該局依同法第 47 條及其施行細則第 48 條規定，擬定工作計畫陳報財政部核定後，委託臺鐵局辦理。

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。

參、計畫範圍及其不動產權利狀況

本計畫標的為台北縣板橋市新板段三小段 13 地號國有土地，面積 2,653.28 平方公尺，管理機關為國產局，係屬臺鐵局之資產。

肆、計畫目標

- 一、改良國有土地，提昇臺鐵局資產利用效益，並避免土地閒置。
- 二、帶動地方建設、共創地方及中央雙贏之局面。

伍、土地使用現況及利用管制規定

本計畫土地現況為空地，其都市計畫使用分區為第四種特定專用區，無需辦理都市計畫變更，附帶條件容許設置旅館，建蔽率為60%，容積率為450%。

陸、辦理方式

- 一、由國產局提供土地委託臺鐵局辦理「台北縣新板橋車站特定區（特專四）國際觀光旅館興建營運招商案」。
- 二、本計畫土地得以設定地上權方式辦理招商，其存續期間原則為50年，並得依實際需要經雙方同意予以縮短或延長。
- 三、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。

柒、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產局。
- 二、受委託機關：臺鐵局。
- 三、委託期間：自委託契約簽訂之日起，至地上權存續期間屆滿或契約終止之日止。

捌、雙方之權利義務

一、國產局

- (一)國產局應於本計畫報奉財政部核定後，即與臺鐵局簽訂委託契約，並將該筆土地交付臺鐵局管理運用。
- (二)國產局應配合本計畫之需求，核發或協助提供土地使用相關文件。
- (三)國產局應配合招商作業進度，會同協議招商作業文件及辦理地上權登記等事宜。
- (四)「台北縣新板橋車站特定區（特專四）國際觀光旅館興建營運契約」（以下簡稱興建營運契約）期滿或提前終止時，國產局依投資契約所取得之建物所有權應登記為國有，該資產之歸屬，依當時法令規定辦理。

二、臺鐵局

- (一)臺鐵局應善盡土地管理及維護責任，避免遭他人占用；

如有被占用或遭破壞之情事，臺鐵局應負責排除侵害或回復原狀，並由國產局協助辦理。

(二)臺鐵局應負責招商作業完成前之經營管理工作。

(三)本計畫期限屆滿或因故終止時，臺鐵局應監督地上權人或其他關係人於限期內辦理地上建物無償移轉國有或拆除騰空。

玖、土地改良物處理方式

一、地上權人投資興建之地上物，於地上權契約存續期間因可歸責於地上權人而終止契約或契約期限屆滿時，其地上建物尚有使用價值者，所有權應無償移轉為國有，倘無使用價值者，應拆除騰空。

二、地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上建物之處理方式，由臺鐵局、國產局、台北縣政府與地上權人協議處理。

拾、經費籌措方式

國產局負責提供土地，無需支付或分攤其他費用。

拾壹、效益評估及收益分配

一、避免臺鐵局資產因法令規定無法辦理開發，造成閒置之情況。同時可提昇臺鐵局資產之經營績效，增加國庫收益。本案台北縣新板橋車站特專四之開發，其收益項目包括開發權利金、經營權利金及設定地上權租金等。臺鐵局預估可收取開發權利金 1,722 萬元；每年可收取經營權利金約 1,447 萬元；每年可收取土地租金依申報地價 5% 計算（97 年申報地價 63,200 元/平方公尺），年租金約 838 萬元。

二、土地租金由國產局收取並扣除 1% 作業費後，於 1 個月內悉數撥交臺鐵局循環運用。第一年土地租金應依土地使用全年日數比例計算。

三、權利金依得標廠商興建營運契約約定分算，國有部分由國產局收取並扣除 1% 作業費後，於 1 個月內悉數撥交臺鐵局循環運用。

拾貳、綜合評估或其他重要事項

- 一、本計畫未盡事宜，得依有關法令規定辦理，或視需要隨時協議。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、委託期間如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由雙方協議之。

財政部國有財產局委託交通部臺灣鐵路管理局辦理國有土地改良利用契約書

財政部國有財產局（以下簡稱甲方）為委託交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱乙方）與台北縣政府合作辦理「台北縣新板橋車站特定區（特專四）國際觀光旅館興建營運招商案」，簽訂本契約書，約定條款如下：

第一條：甲方提供標的

委託標的為臺北縣板橋市新板段三小段 13 地號土地，面積 2,653.28 平方公尺。

第二條：委託期間

自甲乙雙方簽訂本契約之日起，至地上權存續期間屆滿或契約終止之日止。

第三條：辦理方式

- 一、由甲方提供土地委託乙方辦理「台北縣新板橋車站特定區（特專四）國際觀光旅館興建營運招商案」
- 二、本計畫土地以設定地上權方式辦理招商，其存續期間原則為 50 年，並得依實際需要經雙方同意予以縮短或延長。
- 三、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。

第四條：甲方應辦理之事項

- 一、甲方應於本契約簽訂後一個月內，將計畫內土地交付乙方管理運用。
- 二、甲方應配合本計畫之需求，核發土地使用權同意書等相關文件。
- 三、甲方應配合台北縣政府辦理招商作業進度，會同協議招商作業文件及辦理地上權登記等事宜。
- 四、「台北縣新板橋車站特定區（特專四）國際觀光旅館興建營運契約」（以下簡稱興建營運契約）期滿或提前終止時，甲方依興建營運契約所取得之建物所有權應登記為國有，該資產之歸屬，依當時法令規定辦理。

第五條：乙方應辦理之事項

- 一、乙方應善盡土地管理及維護責任，避免遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，乙方應負責排除侵害或回復原狀，並由甲方協助辦理。
- 二、乙方應負責招商作業完成前之經營管理工作。
- 三、本計畫期限屆滿或因故終止時，乙方應負責地上權人或其他關係人於限期內辦理地上建物無償移轉國有或拆除騰空。

第六條：收益分配與撥付

- 一、本委託標的之收益項目包括經營權利金、開發權利金及設定地上權租金。
- 二、經營權利金及開發權利金由得標廠商依興建營運契約約定計算，並依面積比例分算後，國有部分由甲方收取並扣除 1% 作業費後，於 1 個月內悉數撥交乙方；至甲方收取之地租，應於收取後 1 個月內扣除 1% 之作業費並撥付乙方。

第七條：土地改良物處理方式

- 一、地上權人投資興建之地上物，於地上權契約存續期間因可歸責於地上權人而終止契約或契約期限屆滿時，其地上建物尚有使用價值者，所有權應無償移轉為國有，倘無使用價值者，應拆除騰空。
- 二、地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上建物之處理方式，由甲、乙雙方會同台北縣政府及地上權人協議處理。

第八條：其他事項

- 一、委託期間，如因情事變更或其他因素需終止本契約時，得由雙方協議之。
- 二、乙方應隨時注意本計畫土地之營運情形，必要時得為定期或不定期通知台北縣政府提出說明，或至現場訪查。

第九條：本契約如有未盡事宜，悉依財政部核定之「財政部國有財產局委託交通部臺灣鐵路管理局辦理國有土地改良利用工作計畫」及有關法令規定辦理，或由雙方協議處理。協議結果涉

及工作計畫之變更者，應修正計畫報請財政部核定。
第十條：本契約書一式二份，由甲乙雙方各執一份為憑。

立契約書人

甲 方：財政部國有財產局

法定代理人：局長 郭○○

地 址：台北市光復南路 116 巷 18 號

電 話：(02) 27718121

乙 方：交通部臺灣鐵路管理局

法定代理人：局長 范○○

地 址：台北市北平西路 3 號 6 樓

電 話：(02) 23815226

中 華 民 國 97 年 月 日