

財政部國有財產署與宜蘭縣頭城鎮公所合作辦理宜蘭縣頭城鎮大坑 厝段 226-57 地號國有土地改良利用工作計畫

財政部 105 年 8 月 4 日台財產改字第 10550003340 號函核定

壹、計畫緣起

宜蘭縣頭城鎮公所（下稱頭城鎮公所）為推動觀光旅遊休憩產業，興建旅宿等相關設施，以奠定頭城觀光發展之基石，並促進地方經濟繁榮，改善鎮容景觀，增加在地住民就業機會，規劃將本計畫國有土地併同毗鄰頭城鎮鎮有土地（詳附件 1-2：鎮有土地清冊）招選民間廠商投資開發。案經財政部國有財產署（下稱國產署）與頭城鎮公所協商同意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

計畫範圍位於宜蘭縣頭城鎮青雲路三段（台 2 線）旁，土地標示為宜蘭縣頭城鎮大坑厝段 226-57 地號，為國產署經管之國有土地，面積 120 平方公尺（詳附件 1-1：國有土地清冊、附件 2：地籍圖、附件 3：市區街道套繪圖）。

肆、計畫目標

- 一、有效提高國有土地利用效率，促進經濟推升動能，挹注政府財政收入。
- 二、帶動周邊地區之觀光服務機能及商業活動，提供頭城鎮優質旅宿設施與觀光遊憩新亮點，吸引觀光客駐足消費。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上現況為廣場步道、種植花木（花圃）等。

二、利用管制規定：本計畫土地都市計畫使用分區為住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 180%，應依該區都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署北區分署（下稱北區分署）與頭城鎮公所負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地以設定地上權方式由頭城鎮公所規劃辦理公開招商，研訂招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及投資開發契約、設定地上權契約【下稱地上權契約】內容等），並與廠商簽訂投資開發契約。地上權契約由北區分署與廠商簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權之存續期間為 50 年，並得經雙方同意予以延長，延長期間最多 20 年。
- 四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經北區分署同意後，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、頭城鎮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，得提供其不超過 3 個月之短期利用。

柒、辦理機關及期間

- 一、合作機關：國產署及頭城鎮公所。
- 二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂之日起，至改良利用標的地上權存續期間屆滿或地上權契約終止之日止。

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，責成北區分署與頭城鎮公所簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫土地予頭城鎮公所管理運用，並配合本計畫之執行。
 - （二）北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) 北區分署應配合頭城鎮公所招商作業進度，會同辦理招商作業文件之擬訂，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 北區分署於頭城鎮公所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、頭城鎮公所

- (一) 頭城鎮公所點收本計畫土地後，應善盡管理及維護責任，並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，應負責排除占用及追收使用補償金。
- (二) 頭城鎮公所應於簽訂合作改良利用契約之日起 2 年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得北區分署同意後，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北區分署徵得國產署同意延期。
- (三) 頭城鎮公所負責招商作業完成前之管理或經營工作，及招商後之履約管理、經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責於廠商之情形外，均由頭城鎮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，頭城鎮公所應負責督促廠商或自行依環保相關法令於期限內清除、改善及整治。
- (五) 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北區分署同意無償移轉為國有外，頭城鎮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、頭城鎮公所應於招商文件及地上權契約中明定廠商於辦理建物所有權第一次登記時，應會同北區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(北區分署)為權利人。

二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約者，地上建物及設施除經北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契約者，由北區分署、頭城鎮公所與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

一、本計畫國有土地之相關稅捐：

(一) 地價稅：由北區分署負擔。

(二) 前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由頭城鎮公所負擔。

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）：由頭城鎮公所負擔。

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）：由頭城鎮公所負擔。

拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

一、收益項目：包括北區分署與廠商簽訂地上權契約所收取之地上權開發權利金與營運權利金（下合稱地上權權利金）、土地地租，及頭城鎮公所將本計畫土地提供短期利用之使用費，及排除占用所收取之使用補償金等收益。

二、收益計收基準

(一) 地上權權利金：依決標之開發權利金與營運權利金計收。開發權利金應一次收取，且不得低於地上權存續期間預估可收取之營運權利金總額。頭城鎮公所收取後，應按本計畫國有土地占全部招商土地價值（以決標當年公告土地現值計算）比例，計算國有土地之地上權權利金。

(二) 土地地租：

1、興建期：按土地當期申報地價年息 1%計收。但自簽訂地上權契約之日起，不得超過 3 年。

2、營運期：由頭城鎮公所依本計畫引進產業之特性，並參考行情價格，

設定地租收取基準，但不得低於土地當期申報地價年息 3%。倘自簽訂地上權契約之日後第 4 年起，廠商尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收地租。

- 3、同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。
- 4、地上權存續期間土地申報地價有變動時，地租應配合調整。
- 5、依前述第 1、2、3 目計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收地租。

(三) 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： $(\text{土地當期申報地價年息 } 5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。但各級政府機關辦理各項活動屬臨時性或緊急性之公務用或公共用等特殊情形，經徵得北區分署同意者，得無償提供。

(四) 使用補償金：

- 1、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之收費基準計算。
- 2、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約，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之地租及營運權利金計算。但原地上權契約約定營運期之地租及營運權利金總和低於法令規定之基地租金基準者，改按法令規定之基地租金基準計算。

三、分收比例

(一) 地上權權利金、短期利用之使用費及使用補償金：按地上權權利金實際決標金額屬本計畫國有土地部分，擇一決定雙方分收比例如下：

- 1、未達新臺幣（下同）560 萬元者，北區分署 54%，頭城鎮公所 46%。
- 2、達 560 萬元以上且未滿 610 萬元者，北區分署 59%，頭城鎮公所 41%

%。

(二) 土地地租：全數歸北區分署所有。

四、收益撥付

(一) 地上權權利金、短期利用之使用費及使用補償金，頭城鎮公所應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額結算撥付北區分署。但契約期限屆滿或終止當期之收益應於屆滿或終止之日起 1 個月內結算撥付。

(二) 土地地租，除第 1 年之地租應由地上權人於本計畫土地地上權契約簽訂之日繳付北區分署外，其餘年地租頭城鎮公所應於收取後 1 個月內，全數撥付北區分署，但契約期限屆滿或終止當期之年地租應於屆滿或終止之日起 1 個月內結算撥付北區分署。

五、效益評估

(一) 增裕公庫收益：

1、本案順利執行後，預估國產署可收取地上權權利金 274.7 萬元及 50 年地租 134.8 萬元，共計 409.5 萬元；頭城鎮公所併同開發之鎮有土地，可收取地上權權利金 6,890.2 萬元及 50 年地租 906.3 萬元，共計 7796.5 萬元。

2、預估每年政府可課徵地價稅 0.9 萬元、房屋稅 7.7 萬元及營業稅 27.6 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 2 億元以上、可創造總產值 15 億元，及提供 40 人以上的就業機會。

(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 16.9 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，北區分署與頭城鎮公所不得請求對方支付任

何賠（補）償或分擔已支付之費用，且頭城鎮公所應依北區分署通知之期限內返還本計畫土地：

- （一）頭城鎮公所於公告招商前，北區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
- （二）頭城鎮公所於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。
- （三）合作期間，因情事變更或其他因素，經北區分署與頭城鎮公所協議終止本計畫。

三、北區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知頭城鎮公所，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，頭城鎮公所應予配合。

附件 1-1：國有土地清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	土地使用分區	管理機關
1	大坑崙段 226-57 地號	120	住宅區	財政部國有財產署
合計		120		

附件 1-2：鎮有土地清冊

編號	土地標示	面積 (m ²)	土地使用分區	管理機關
1	大坑崙段 226-7 地號	1,570	住宅區	宜蘭縣頭城鎮公所
合計		1,570		

附件 2：地籍圖



