

財政部國有財產局委託臺中市政府辦理臺中市西屯區國安段 589 地號國有土地改良利用工作計畫

財政部 101 年 10 月 1 日台財產改字第 10150006101 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、本計畫土地係 79 年至 82 年間辦理國安段「興建中低收入住宅方案」區段徵收開發完成後，政府所取得之土地，為內政部營建署（以下簡稱營建署）「住宅基金」財產，於 94 年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）管理。
- 二、本計畫土地使用分區為市場用地，目前尚未開發，惟其周邊受中部科學園區開發效應影響，鄰近住宅戶數達 5 千餘戶，人口已逾 1 萬人，為解決居民購物採買日常生活用品之需求，臺中市政府欲選擇當地適合之地點辦理開發市場使用。另，有關市場用地之開發，臺中市政府依臺中市議會之決議已不再編列預算徵收、興建；屬市有地者以 BOT 方式或標租方式，委由民間開發經營；屬市有地以外者，則獎勵民間申請開發，以回歸市場機制決定其開發與利用。
- 三、嗣臺中市政府擇定本計畫土地，向國產局申請辦理共同開發。經國產局與臺中市政府協商同意以委託方式辦理，公開招選民間廠商開發經營，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。

參、計畫範圍及不動產權利狀況

- 一、計畫範圍：為臺中市西屯區國安段 589 地號國有土地，面積 3,078.84 平方公尺。（詳附件 1 地籍圖、附件 2 區位圖）
- 二、權利狀況：本計畫土地管理機關為國產局，因屬基金財產，故處理得款屬國產局分收部分於扣除作業費用後，應撥交「住宅基金」循預算

程序運用。

- 三、國產局與臺中市政府依本計畫簽訂委託改良利用契約後，如有增加或減列委託改良利用標的、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、促進國有土地有效利用，增加收益以挹注國庫。
- 二、開發公有市場用地，提供國安國宅及附近社區居民日常採買所需，增益民眾福祉。
- 三、吸引民間參與市場用地之投資興建，以提升經營效率，促進土地有效利用。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、使用現況：目前為空地並圍有圍籬。
- 二、利用管制規定：屬市場用地，依臺中市政府 79 年 3 月 7 日府工都字第 15850 號函發布實施「擬定台中市(水堀頭地區)(興建中低收入住宅方案)細部計畫」之土地使用管制要點第 3 條規定，市場用地建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

陸、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產局。
- 二、受委託機關：臺中市政府。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂之日起，至臺中市政府與得標廠商簽訂之租賃契約（以下簡稱租約）屆滿或終止之日止。

柒、辦理方式

- 一、國產局由國產局臺灣中區辦事處(以下簡稱中區處)，臺中市政府由臺中市政府經濟發展局(以下簡稱經發局)負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、經發局應以出租方式規劃引進符合土地利用管制之相關產業，於研訂招商文件(內容包含開發用途、廠商資格、興建期程、租約內容及續約條件等)後辦理公開招商，並與得標廠商簽訂租約。

- 三、 經發局應於招商文件及租約中明定得標廠商對其承租之土地，不得請求設定地上權，且不得轉租、轉借或頂讓。
- 四、 得標廠商興建之地上建物如有部分出租他人需要，應先徵得經發局同意後始得辦理。經發局於租約中應訂明（但不限於）得標廠商將地上建物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、出租期限及得標廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 五、 經發局僅就土地辦理招標者，土地租約存續期間最長為 10 年。倘經得標廠商興建建築物，於土地租約期滿或終止時建築物仍堪用，且已轉移所有權予臺中市有者，於再次辦理招標時，房地得一併辦理招標，該房地租約存續期間最長為 10 年。
前項各次辦理招標簽訂之租約存續期間，累計不得逾 20 年。
- 六、 經發局於完成公開招商前，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，得提供為期未超過 3 個月之短期利用。

捌、雙方之權利義務

一、 國產局

- (一) 國產局於本計畫報奉財政部核定後，責成中區處與經發局簽訂委託改良利用契約，及會同營建署交付土地予經發局管理運用，並配合本計畫之執行。
- (二) 中區處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) 中區處應配合經發局招商作業進度，會同研議招商作業文件，並派員參與開標作業。
- (四) 中區處應負責繳納本計畫範圍內國有土地之地價稅。

二、 臺中市政府

- (一) 臺中市政府責成經發局與中區處簽訂委託改良利用契約，經發局接管本計畫土地後，應善盡管理維護責任，避免遭他人占用。如有被占用或遭破壞之情事，經發局應負責排除侵害或回復原狀，並得於

基地進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。

- (二) 經發局應於簽訂委託改良利用契約後 3 年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得中區處同意後，辦理招商作業。如逾期未辦理，除情形特殊，且徵得中區處同意展期者外，中區處得終止契約。
- (三) 經發局負責招商作業完成前之經營管理工作，並得於公開招商前提供各級政府機關或民眾作短期利用。
- (四) 經發局應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，若因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點第二項非可歸責於得標廠商而終止租約情形之協議處理方式外，由經發局負責監督及處理。
- (五) 本計畫期限屆滿或因故終止時，地上建物除經徵得中區處同意移轉為國有外，經發局應負責於限期內拆除騰空，並將土地交還中區處；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，經發局應責成得標廠商清除、改善及整治後返還土地。
- (六) 經發局應負責繳納本計畫範圍內地上建物之房屋稅。

玖、土地改良物處理方式

- 一、 得標廠商於本計畫土地上興建之建築物辦理建物所有權第一次登記時，應會同中區處向地政機關辦理「建物所有權人不得將地上建物之全部或一部移轉、設定抵押權或其他物權」約定事項之預告登記。
- 二、 本計畫期限屆滿或因故終止時，地上建物除經中區處同意無償移轉為國有外，經發局應負責於限期內拆除騰空地上建物，返還土地。租約存續期間，因非可歸責於得標廠商之事項而終止租約時，其地上建物之處理方式，由中區處、經發局與得標廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、 中區處負責提供本計畫之國有土地及繳納地價稅，無須支付或分擔其他費用。
- 二、 經發局負責招商相關作業所需經費，包括辦理先期規劃、公開招商、履約管理、維護管理等作業所需人事、行政、管理、營運督導及房屋

稅等費用。

拾壹、收益分配及效益評估

一、 收益項目：包括經發局與得標廠商簽訂租約所收取之租金，及經發局將本計畫土地提供短期利用之權利金等收益。

二、 收益計收標準

(一) 租金

1. 土地租金，計收標準如下：

(1) 租金率底價：以年租金率5%作為底價。

(2) 年租金按當期土地申報地價總額乘以得標之租金率計收。

2. 房屋租金：按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值年息10%計收。

3. 土地及房屋一併標租時，以土地租金率競標。

(二) 短期利用收益：各級政府機關及民眾辦理各項活動需用或申請短期利用者，收取訂約權利金及利用權利金。其訂約權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值年息}1.3\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數}/365$ ；利用權利金計收方式為： $(\text{土地當期申報地價年息}6\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數}/365$ 。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，經徵得中區處同意者，得無償提供。

三、 雙方分收比例：土地租金及權利金，由經發局按25%計算分收後，其餘75%撥付中區處；市有房屋租金由經發局全額收取。

四、 收益撥付：土地租金及權利金等收益，經發局應於次年1月底前結算上年度收益或租約期限屆滿或終止前1個月內結算，並附清冊，依雙方分收比例計算金額撥付中區處。

五、 效益評估

(一) 有形效益：

1. 本案順利執行後，依目前租金底價，每年至少可收取租金約新臺幣（以下同）77萬元；未來經由公開招商之程序，由投標廠商進行競標，20年之租金總收入約1,540萬元，扣除經發局分收金額後，中區處可分收約1,155萬元，增裕國庫及基金收入。

2. 本計畫土地開發後，年產值約1億元，每年增加營業稅收約500萬元。

(二) 無形效益：

1. 本計畫土地未來可開發作市場使用，預估投資金額約4,000萬元，提供就業機會約100人。
2. 開發公有市場用地，提升當地生活機能，滿足鄰近居民採購日常用品之需求，增益民眾福祉。

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、 經發局於完成公開招商前，倘中區處另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會經發局，經發局不得請求任何賠償。
- 三、 經發局於簽訂委託改良利用契約後，倘因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第(二)款所定期限前完成，而終止本計畫時，經發局應依中區處通知之限期內恢復原狀返還土地。
- 四、 委託改良利用期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由中區處及經發局協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 五、 中區處為瞭解本計畫土地營運情形，得定期或不定期通知經發局就有關收支或帳務情形提出說明或至現場訪查，經發局應予配合。

附件2：區位圖

