

財政部國有財產署委託高雄市政府辦理高雄市美濃區福安段 169、174 地號 2 筆國有土地及地上同段 22 建號國有建物改良利用工作計畫

財政部 103 年 12 月 10 日台財產改字第 10350010190 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、高雄市美濃區係以深厚濃郁的客家文化內涵和底蘊而聞名，為臺灣南部（濁水溪以南）最著名的客家聚落。在美濃區共有 8 處菸葉輔導站，首處美濃菸葉輔導站於日昭和 14 年（西元 1939 年）成立，然而隨著社會經濟及農業生產的轉變，美濃地區菸葉產業逐漸式微，各處菸葉輔導站漸閒置甚至荒廢，影響景觀及治安。
- 二、本案國有房地（即福安菸葉輔導站）係於民國 45 年（西元 1956 年）設立，位於美濃區主要交通幹道上，左右銜接旗山區與杉林區出入要道，沿途客家文化景點豐富，板條店林立，加上美濃區近年文化、旅遊、產業活動蓬勃發展，遊客參觀人潮絡繹不絕，高雄市政府為再造及活化再利用福安菸葉輔導站，計畫透過多角經營、專業管理，整合在地藝文、音樂、美食資源，薈萃美濃客庄歷史與文化，打造作為客家音樂美食館。案經財政部國有財產署（以下簡稱國產署）與高雄市政府協商同意以委託方式辦理，由高雄市政府公開招選民間廠商經營，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。
- 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

計畫範圍位於高雄市美濃區福安路旁，標示為高雄市美濃區福安段 169、174 地號 2 筆國有土地，面積合計 1,888.21 平方公尺；及地上同段 22 建號國有建物（含附屬建物），面積 613.42 平方公尺（詳附件 1 土地及建物清冊、附件 2 地籍圖及建物平面圖、附件 3 區位圖），為國產署經管

之國有房地。

肆、計畫目標

- 一、活化菸葉輔導站閒置空間，創造多元發展再利用的可能，營造充滿文化氣息的生活環境。
- 二、發揚客家音樂、美食文化，提供在地藝文、產業活動交流平台，強化美濃區旅遊休憩品質。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上為圍牆內磚造鐵皮平房、磚造平房、磚造廁所、石棉瓦棚架、庭院、牆內雜草地及圓型、方型磚造蓄水池各一座等，目前委託高雄市政府客家事務委員會(以下簡稱市府客委會)管理中。
- 二、土地利用管制規定：本計畫土地屬於都市計畫外鄉村區乙種建築用地。

陸、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署。
- 二、受託機關：高雄市政府。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂之日起，至市府客委會與廠商所簽訂之租賃契約(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、國產署由國產署南區分署(以下簡稱南區分署)，高雄市政府由市府客委會負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、本計畫房地由市府客委會負責規劃(含建物之修繕及環境整理)及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(內容包含開發用途、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、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，經南區分署及市府客委會同意後得予以續租 2 次，每次續租租期最長 5 年；租約屆滿或終止時建物仍堪用者，市府客委會得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。
- 四、市府客委會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，且不得轉租。

- 五、市府客委會於完成公告招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用本計畫房地者，得提供為期不超過3個月之短期利用。

捌、雙方之權利義務

一、國產署

- (一) 國產署於本計畫報奉財政部核定後，責成南區分署與市府客委會簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫房地予市府客委會管理運用，並配合本計畫之執行。
- (二) 南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，該項文件除為本計畫國有房屋修繕或增加必要機能所需，而申請相關建築執照外，不得提供其他新建建築物建造執照之申請。
- (三) 南區分署應配合市府客委會招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 南區分署於市府客委會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、高雄市政府

- (一) 高雄市政府於本計畫經財政部核定後，責成市府客委會與南區分署簽訂委託改良利用契約，市府客委會點收本計畫房地後，應善盡管理、維護及修繕責任，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) 市府客委會應於簽訂委託改良利用契約之日起3年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得南區分署同意後，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南區分署同意延期。
- (三) 市府客委會應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照用途項目等變更程序，由市府客委會依相關規定辦理。
- (五) 本計畫如涉及對國有房屋進行必要之修繕時，由市府客委會依相關規定負責辦理，修繕後之建物所有權為國有，市府客委會不得主張任何權益。

- (六) 市府客委會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，除有第玖點第二項不可歸責於廠商之情形外，均由市府客委會負責監督及處理。
- (七) 本計畫房地如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，市府客委會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。
- (八) 委託改良利用契約屆滿或終止時，增設之地上物或設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有外，市府客委會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

- 一、委託期間市府客委會及廠商配合本計畫修繕範圍內國有房屋或因必要機能所需增加之地上物或設施，應維持該等國有房屋本體，不得變更樓層數。如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署向地政機關辦理國有登記。
- 二、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；因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，由南區分署、市府客委會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：由南區分署負擔。
- 二、公開招商前置作業所需經費(含先期規劃、房屋修繕、研擬招商文件、看管維護等費用)：由市府客委會負擔。
- 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)：由市府客委會負擔。

拾壹、雙方分收比例及效益評估

- 一、收益項目：包括市府客委會與廠商簽訂租約所收取之租金、市府客委會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：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：按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值年息 10% 計收，租賃期間房屋課稅現值有變動時，租金應配合調整。

3. 其他收益：市府客委會於招商文件所訂前述 2 目以外之相關收益。

(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，經徵得南區分署同意者，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、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、短期利用收益及使用補償金，由市府客委會按 52% 計算分收後，其餘 48% 撥付南區分署。

四、 收益撥付：租金、短期利用收益及使用補償金，市府客委會應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額撥付南區分署。但契約期限屆滿或終止當月之收益應於前 1 個月內結算撥付。

五、 效益評估：

(一) 增裕公庫收益：

1、本案完成招商後，預估國產署 20 年委託期間可收取租金收益新臺幣（以下同）57 萬元；市府客委會 20 年可收取租金 62 萬元。

2、預估每年政府可課徵地價稅 0.8 萬元、房屋稅 0.6 萬元，營業稅 8 萬元，合計 9.4 萬元，20 年之稅收 188 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 400 萬元，可創造總產值 1 億元、及提供約 20 人的就業機會。

(三) 節省管理成本：預估每年可節省 10 萬元環境管理費用。

(四) 活化閒置空間，推展地方文化發展：美濃區是十大觀光小城之一，區內農產富饒，客家文化景點豐富，藉由本計畫之辦理，可活化閒置空間，加強場所利用，引進廠商進駐多角經營，成為在地藝文活動交流平台，帶動地方音樂美食文化繁榮發展。

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、市府客委會於公告招商前，倘南區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會市府客委會，市府客委會不得請求任何賠償。
- 三、市府客委會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）款所定期限前完成招商，而終止本計畫時，市府客委會應依南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需終止本計畫之執行，得由南區分署及市府客委會協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 五、南區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知市府客委會，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，市府客委會應予配合。

附件 1：土地及建物清冊

土地清冊

區	地段	地號	全筆面積 (m ²)	所有權人	管理機關	持分	使用分區
美濃	福安	169	290.26	中華民國	財政部國有 財產署	全部	鄉村區乙種 建築用地
美濃	福安	174	1,597.95	中華民國	財政部國有 財產署	全部	鄉村區乙種 建築用地
合計		2 筆	1,888.21				

建物清冊

區	地段	建號	面積 (m ²)	層數	所有權人	管理機關	持分
美濃	福安	22	主建物面積：544.16 附屬建物面積：69.26	1 層	中華民國	財政部國有 財產署	全部
合計		1 棟	613.42				

附件 2：地籍圖及建物平面圖



地籍圖



建物平面圖

附件 3：區位圖

