

財政部國有財產署委託臺中市政府辦理臺中市西區後壠子段 262-7 地號等 7 筆國有土地及地上房屋改良利用工作計畫

- 1.財政部 103 年 10 月 8 日台財產改字第 10300289650 號函核定
- 2.財政部國有財產署 103 年 12 月 2 日台財產署改字第 10300354080 號函，同意變更計畫標的

貳、計畫緣起

- 一、本計畫房地係臺中市西區民生路上的原審計新村，位處於新舊商圈交匯核心，區間有許多都會發展中具歷史意義的獨特風格空間，加上近年發展成熟的美術園道商圈，如漣漪般向外擴展，成為臺中最具人文氣息的區位。其鄰近國立美術館、綠園道，周邊文教設施林立、生活機能完備，區位條件優異，社區內以人性尺度規劃、綠意盎然，加上白牆紅瓦的建築特色，整體社區環境宜人，別具風情。臺中市政府為促進城市經濟發展，計畫以低限度修繕為原則出資修繕，結合舊屋改造、老屋活化，配合臺中市政府之「摘星青年、築夢臺中」計畫，提供青年創業獎勵方案，鼓勵青年進駐創業，如規劃國際青年旅店(YH)、獨立書店、時尚動漫、創意手作…等等，讓臺中都會的魅力更具多元性。
- 二、為活化本計畫範圍國有房地，提供產業發展需求之空間，並帶動地方整體發展，往外延伸連結鄰近區域發展，創造出新的經濟活動，以「新空間經濟」吸引新的商業模式，為有志創業的青年創造更有利的創業舞臺與契機。案經財政部國有財產署（以下簡稱國產署）與臺中市政府協商同意以委託開發方式辦理改良利用，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。

參、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。

肆、計畫範圍及不動產權利狀況

- 一、計畫範圍位於臺中市西區民生路、中興街交會處所圍區域，標示為臺中市西區後壠子段 262-7、262-15、262-33、262-34、262-37、262-158、262-153 地號 7 筆國有土地，面積合計為 2,574 平方公尺；及地上同段 1860、1861、1862、1866、1867、1868、1869、1870、1871、1872、1873、1874 建號 12 筆國有建物，登記面積合計 1,925.03 平方公尺(詳附件 1：土地清冊、附件 2：建物清冊、附件 3：委託範圍地籍圖、附件 4：房屋坐落分布圖、附件 5：市街圖)，為國產署經營之國有房地。
- 二、國產署與臺中市政府依本計畫簽訂委託改良利用契約後，如因實際需要辦理地號合併或分割，得經雙方協議以換文方式同意辦理。

伍、計畫目標

- 一、配合地方政府施政建設，釋出閒置房地辦理改良利用，提高資產利用效率，增裕政府財政與帶動區域產業發展，互為雙贏。
- 二、建構文創觀光產業聚落，提供青年創業良好環境，培育文創種籽，增加就業機會，促進商業發展，活絡地方經濟。
- 三、規劃國際青年旅店(YH)，吸引國際旅客到訪，成就國際都會性格的定位，增加觀光消費能量，並與多元化之青年文創商街相輔相成，導衍「新空間經濟」的效應。
- 四、配合臺中市政府之「摘星青年、築夢臺中」計畫，規劃青年創業微型辦公空間，以提供優惠租金與青年創業獎勵方案，鼓勵青年進駐創業。

陸、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫房地現況為 RC 造 2 層樓房共 12 棟計 26 戶之透天建物及部分磚造圍牆。目前閒置中。
- 二、利用管制規定：本計畫土地之使用分區為第二種住宅區，建蔽率 60 %、容積率 220%，應依該區都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

柒、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署。
- 二、受託機關：臺中市政府。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂之日起，至臺中市政府與廠商簽訂之租賃契約（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。

捌、辦理方式

- 一、國產署由國產署中區分署(以下簡稱中區分署)與臺中市政府負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、臺中市政府負責修繕本計畫房屋，並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(內容包括開發用途、廠商資格、投資金額、裝修期程及租約內容等)後辦理公開招商，並與廠商簽訂租約。
- 三、房地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，經中區分署及臺中市政府同意後得予以續租 2 次，每次續租租期最長 5 年；租約終止時建物仍堪用者，臺中市政府得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。
- 四、臺中市政府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，除因經營考量有部分出租他人需要，並徵得臺中市政府同意者外，不得轉租他人。臺中市政府於租約中應訂明(但不限於)廠商將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、租金上限、出租期限及廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 五、臺中市政府於公告招商前，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，得提供其為不超過 3 個月之短期利用。

玖、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，責成中區分署與臺中市政府簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫房地予臺中市政府管理運用，並配合本計畫之執行。

- (二)中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。但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執照之申請。
- (三)中區分署應配合臺中市政府招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (四)中區分署於臺中市政府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、臺中市政府

- (一)臺中市政府點收本計畫房地後，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)臺中市政府應於簽訂委託改良利用契約之日起 2 年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得中區分署同意後，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中區分署同意延期。
- (三)臺中市政府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變更程序，由臺中市政府依相關規定辦理。
- (五)本計畫如涉及對國有房屋進行必要之修繕時，由臺中市政府依相關規定負責辦理，修繕後之建物所有權為國有，臺中市政府不得主張任何權益。
- (六)臺中市政府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，除有第玖點第二項規定非可歸責於廠商之情形外，均由臺中市政府負責監督及處理。
- (七)本計畫房地有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，臺中市政府應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)委託改良利用契約期限屆滿或終止時，增設之地上物或設施除經

徵得中區分署同意無償移轉為國有外，臺中市政府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。

壹拾、土地改良物處理方式

- 一、委託期間臺中市政府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原貌，不得變更樓層數。如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同中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中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，由中區分署、臺中市政府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：由中區分署負擔。
- 二、公開招商前置作業所需經費（含景觀整理、房屋修繕、違建拆除及增建設施、設計監造、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）：由臺中市政府負擔。
- 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）：由臺中市政府負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

- 一、收益項目：包括臺中市政府與廠商簽訂租約所收取之房地租金、臺中市政府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：由臺中市政府依本計畫引進產業之特性，並參考行情價格，設定租金率底價，但不得低於年租金率5%。
- （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：

(1) 由臺中市政府依本計畫引進產業之特性，並參考行情價格，設定房屋租金率，但不得低於年租金率 10%。

(2) 年租金按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值乘以房屋年租金率計收，租賃期間房屋課稅現值有變動時，租金應配合調整。

(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，經徵得中區分署同意者，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、短期利用使用費及使用補償金，由臺中市政府收取，按 48%計算分收後，其餘 52%撥付中區分署。

四、收益撥付：租金、短期利用使用費及使用補償金，臺中市政府應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額結算撥付中區分署。但契約期限屆滿或終止當月（期）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. 本計畫執行後，依預估之租金價格，10 年租期國產署可收取新臺幣(以下同)1,217 萬元；臺中市政府可收取 1,123 萬元。

2. 預估每年政府可課徵地價稅 21.4 萬元、營業稅 114.5 萬元、房屋稅 4.6 萬元，合計 140.5 萬元，10 年之稅收 1,405 萬元。
- (二)提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 2,100 萬元，可創造總產值 5 億元，及提供 100 人的就業機會。
- (三)節省管理成本：預估每年節省勘查、除草及管理維護費用 222.5 萬元。
- (四)創造文創廊帶，輔助青年微型創業：配合臺中市「摘星青年、築夢臺中」計畫之青年創業獎勵方案，及利用本區交通優勢，與文創商街的活力與多元性結合，提供一國際青年到臺中之平價優質旅店，及輔助青年族群進行微型創業空間，並引入複合式主題文化創意產業，輔導多元商業模式，以增加觀光產業收益，更能提升臺中城市形象。

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、臺中市政府於公告招商前，倘中區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會臺中市政府，臺中市政府不得請求任何賠償。
- 三、臺中市政府於簽訂委託改良利用契約後，倘因故未能辦理招商，或未能於本計畫第捌點第二項第(二)款所定期限完成招商，而終止本計畫時，臺中市政府應依中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須終止本計畫之執行，得由中區分署與臺中市政府協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 五、中區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知臺中市政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，臺中市政府應予配合。

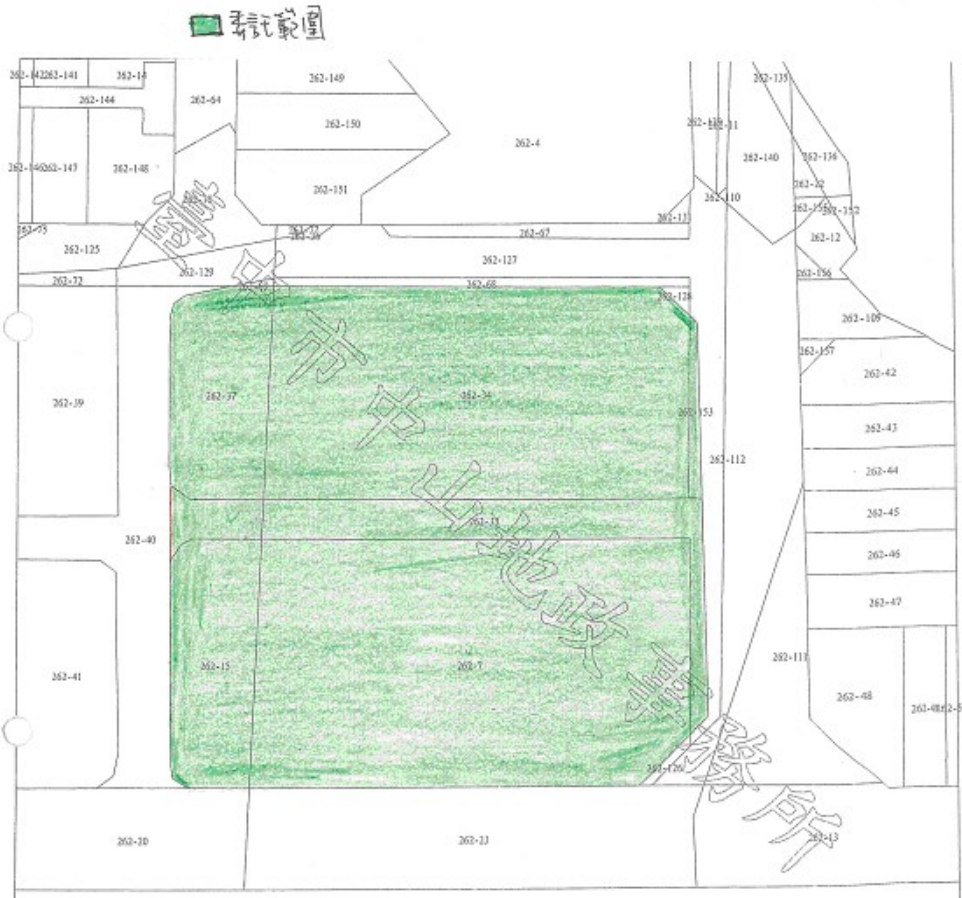
附件 1：土地清冊

編號	行政 轄區	地段	地號	全筆面積 (m ²)	計畫範圍 面積(m ²)	所有 權人	管理者	使用 分區
1	臺中市 西區	後壠 子段	262-7	1,034	1,034	中華 民國	財政部國 有財產署	住二
2	臺中市 西區	後壠 子段	262-15	206	206	中華 民國	財政部國 有財產署	住二
3	臺中市 西區	後壠 子段	262-33	199	199	中華 民國	財政部國 有財產署	住二
4	臺中市 西區	後壠 子段	262-34	873	873	中華 民國	財政部國 有財產署	住二
5	臺中市 西區	後壠 子段	262-37	205	205	中華 民國	財政部國 有財產署	住二
6	臺中市 西區	後壠 子段	262-158	39	39	中華 民國	財政部國 有財產署	住二
7	臺中市 西區	後壠 子段	262-153	18	18	中華 民國	財政部國 有財產署	住二
合計				2,574	2,574			

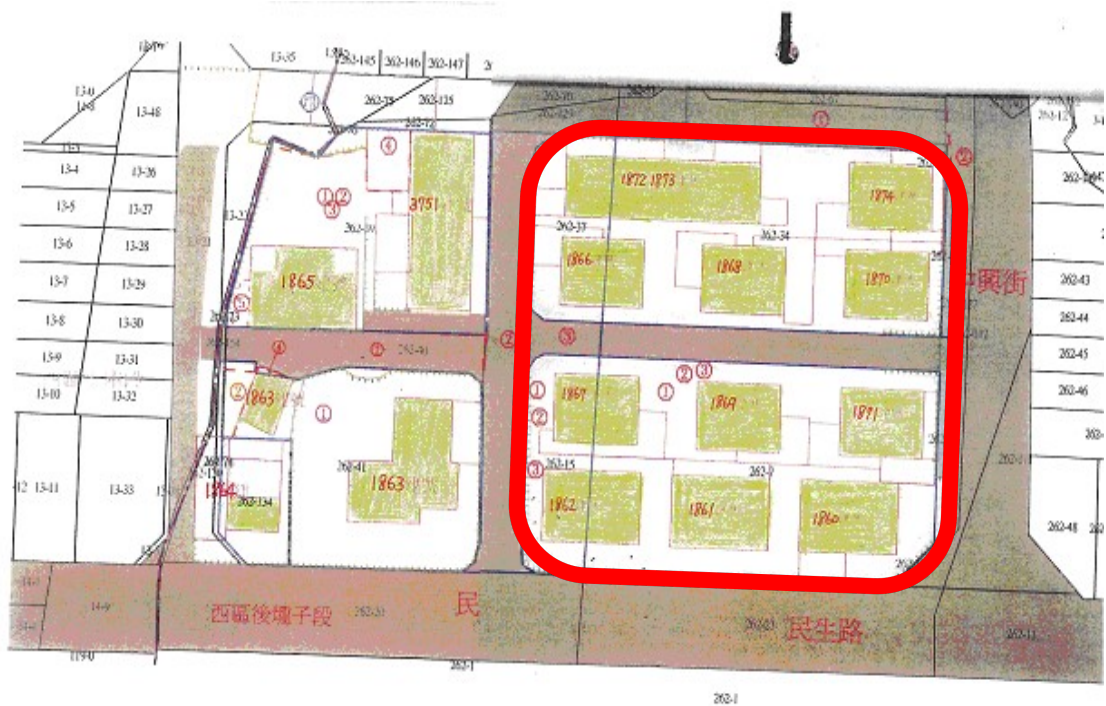
附件 2：建物清冊

編號	行政 轄區	地段	建號	建物登記 面積(m ²)	計畫範圍 面積(m ²)	所有權人	管理者
1	臺中市 西區	後壠 子段	1860	180.66	180.66	中華民國	財政部國 有財產署
2	臺中市 西區	後壠 子段	1861	180.66	180.66	中華民國	財政部國 有財產署
3	臺中市 西區	後壠 子段	1862	180.66	180.66	中華民國	財政部國 有財產署
4	臺中市 西區	後壠 子段	1866	149.87	149.87	中華民國	財政部國 有財產署
5	臺中市 西區	後壠 子段	1867	149.87	149.87	中華民國	財政部國 有財產署
6	臺中市 西區	後壠 子段	1868	149.87	149.87	中華民國	財政部國 有財產署
7	臺中市 西區	後壠 子段	1869	149.87	149.87	中華民國	財政部國 有財產署
8	臺中市 西區	後壠 子段	1870	149.87	149.87	中華民國	財政部國 有財產署
9	臺中市 西區	後壠 子段	1871	149.87	149.87	中華民國	財政部國 有財產署
10	臺中市 西區	後壠 子段	1872	166.98	166.98	中華民國	財政部國 有財產署
11	臺中市 西區	後壠 子段	1873	166.98	166.98	中華民國	財政部國 有財產署
12	臺中市 西區	後壠 子段	1874	149.87	149.87	中華民國	財政部國 有財產署
合計				1,925.03	1,925.03		

附件 3：委託範圍地籍圖



附件 4：房屋坐落分布圖



附件 5：市街圖

