

## 財政部國有財產署委託臺東縣政府辦理臺東縣池上鄉大埔段 244 地號國有土地改良利用工作計畫

財政部 105 年 11 月 10 日台財產改字第 10550005010 號函核定

### 壹、計畫緣起

臺東縣政府為推動池上鄉藝文產業及人才進駐，考量池上國中舊教師宿舍區之建築群落規模與空間具有民國 60 年代特色及舊式住宅風格，加上交通便捷、位居生活聚落，以及鄰近藝文資源分佈位置等條件，規劃將本計畫國有土地併同地上縣有建物（詳附件 1-2：縣有建物清冊），以「池上藝術村」空間利用，結合藝術家進駐與文化生活工坊，帶動當地觀光，重塑池上米文化與人文新風貌。案經財政部國有財產署（下稱國產署）與臺東縣政府協商同意以委託方式辦理改良利用，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

計畫範圍位於臺東縣池上鄉大埔村，土地標示為臺東縣池上鄉大埔段 244 地號國有土地，面積 807.26 平方公尺；地上有 5 棟臺東縣有建物（池上國中舊教師宿舍）（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、附件 4：建物配置圖）。

### 肆、計畫目標

- 一、結合藝術家進駐與文化生活工坊藝術創作力量，推廣各項藝文工作，帶動當地觀光及藝文產業，活絡經濟，創造聚集效益。
- 二、在永續經營前提下，有效提高土地利用效率，增加政府財政收入。

### 伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上現況為臺東縣有池上鄉大埔段 35 至 39 建號 4 棟加強磚造平房、1 棟鐵筋水泥磚造平房、棚架及庭院。
- 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 200%，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、由國產署北區分署（下稱北區分署）與臺東縣政府負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、臺東縣政府負責將本計畫土地併同地上縣有建物，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、租賃契約【下稱租約】內容及續租條件等）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，廠商於租賃期間無違約情事者，經北區分署及臺東縣政府同意後得予以續租，續租租期最長為 10 年，並以 1 次為限。
- 四、臺東縣政府應於招商文件及租約中明定廠商對其承租之土地，不得請求設定地上權。除因經營考量有部分出租他人需要，並徵得臺東縣政府同意者外，不得轉租他人。臺東縣政府於租約中應訂明（但不限於）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、租金上限、出租期限及廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 五、臺東縣政府於完成公告招商前，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，得提供其為不超過 3 個月之短期利用。

#### 柒、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署。
- 二、受託機關：臺東縣政府。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂之日起，至臺東縣政府與廠商簽

訂之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、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，責成北區分署與臺東縣政府簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫土地予臺東縣政府管理運用，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，該項文件除為本計畫土地上縣有建物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) 北區分署應配合臺東縣政府招商作業進度，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) 北區分署於臺東縣政府未能於本點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止委託改良利用契約；其經同意延期，未能於期限前完成招商者，亦同。

### 二、臺東縣政府

- (一) 臺東縣政府點收本計畫土地後，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) 臺東縣政府應於簽訂委託改良利用契約之日起 1 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) 臺東縣政府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，除有第玖點規定不可歸責於廠商之情形外，均由臺東縣政府負責監督及處理。

- (四) 本計畫土地如涉土地使用分區變更程序，臺東縣政府應徵得北區分署同意後依相關規定辦理。
- (五) 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，臺東縣政府應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。
- (六) 委託改良利用契約期限屆滿或終止時，全部之地上物或設施，由臺東縣政府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

全部之地上物或設施由臺東縣政府自行或督促廠商，以騰空方式處理。

### 拾、經費籌措方式

一、本計畫國有土地之相關稅捐：

- (一) 本計畫國有土地之地價稅：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）：由臺東縣政府負擔。

二、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）：由臺東縣政府負擔。

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）：由臺東縣政府負擔。

### 拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

一、收益項目：包括臺東縣政府與廠商簽訂租約所收取之土地租金、臺東縣政府將本計畫土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) 土地租金：

- 1、租金率底價：由臺東縣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 3%。

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。

(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： $(\text{土地當期申報地價年息 } 5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。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。

(三) 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、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土地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之土地租金計算。但原租約約定之土地租金低於法令規定之土地租金基準者，改按法令規定之土地租金基準計算。

三、分收比例：租金、短期利用使用費及使用補償金，由臺東縣政府收取，按 40% 計算分收後，其餘 60% 撥付北區分署。

四、收益撥付：租金、短期利用使用費及使用補償金，臺東縣政府應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額結算撥付北區分署。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，20 年租期國產署可收取新臺幣（下同）27 萬元；臺東縣政府併同開發之縣有建物，可收取 34.6 萬元。

2、預估每年政府可課徵地價稅 0.75 萬元、房屋稅 0.83 萬元、營業稅 2.5 萬元，合計 4.08 萬元，20 年之稅收 81.6 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 500 萬元，可創造總產值

1,000 萬元，及提供 20 人的就業機會。

(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 16.7 萬元。

(四) 其他不可量化之無形效益：

1、閒置空間活化：將特色舊建物加以利用，賦予新風貌。

2、帶動地方發展：建立藝術村推廣藝文，吸引人才東移，強化在地特性，促進地方永續發展。

3、培育文化藝術人才：透過多元化培力課程，提升知識技能與專業累積，儲備長期從事藝文工作的能量。

## 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，北區分署與臺東縣政府不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付之費用，且臺東縣政府應依北區分署通知之期限內拆除全部地上物及設施並返還本計畫土地：

(一) 臺東縣政府於公告招商前，北區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

(二) 臺東縣政府於簽訂委託改良利用契約後，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) 委託期間，因情事變更或其他因素，經北區分署與臺東縣政府協議終止本計畫。

三、北區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知臺東縣政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，臺東縣政府應予配合。

附件 1-1：國有土地清冊

編號	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者	使用 分區	備註
1	臺東縣	池上鄉	大埔段	244	807.26	中華民國	財政部國 有財產署	住宅區	


附件 1-2：縣有建物清冊

編號	縣市	鄉鎮市區	段	建號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者	層數	備註
1	臺東縣	池上鄉	大埔段	35	110.69	臺東縣	臺東縣政 府	1 層	
2	臺東縣	池上鄉	大埔段	36	117.22	臺東縣	臺東縣政 府	1 層	
3	臺東縣	池上鄉	大埔段	37	73.82	臺東縣	臺東縣政 府	1 層	
4	臺東縣	池上鄉	大埔段	38	37.01	臺東縣	臺東縣政 府	1 層	
5	臺東縣	池上鄉	大埔段	39	44.29	臺東縣	臺東縣政 府	1 層	
合計					383.03				

附件 2：地籍圖

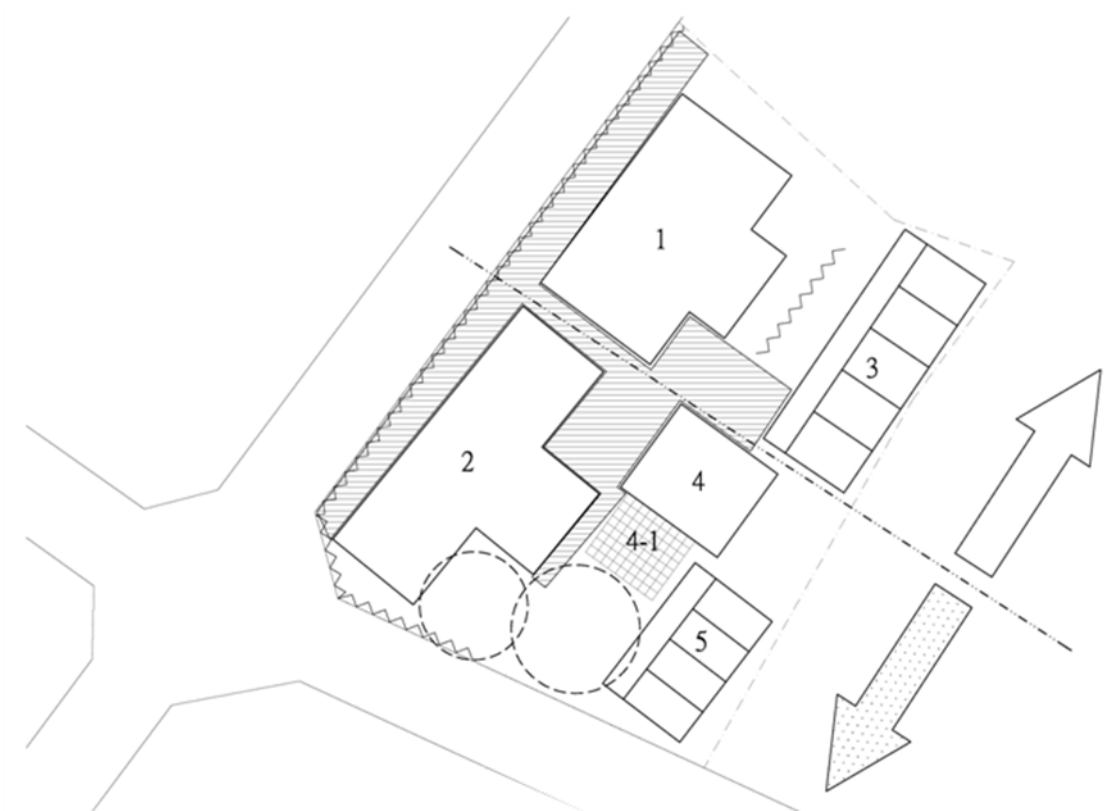


比例尺：1/500

 國有土地計畫範圍



附件 4：建物配置圖



編號 1 至 5：對照附件 1-2：縣有建物清冊