

財政部國有財產署與彰化縣政府合作辦理彰化縣鹿港鎮建國段 24 地號等 5 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 109 年 9 月 29 日台財產改字第 10950003450 號函核定

壹、計畫緣起

彰化縣政府（下稱縣府）為加強鹿港地區之觀光旅遊服務，擬整合交通與旅遊資訊、商業服務等，藉以紓解鹿港地區道路交通運輸問題，規劃建置鹿港轉運站，將本計畫土地併同毗鄰彰化縣有土地（詳附件 1-2 縣有土地清冊）依促進民間參與公共建設法（下稱促參法）以設定地上權方式，甄審民間機構投資開發設置並經營鹿港轉運站。案經財政部國有財產署（下稱國產署）與縣府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

- 一、計畫範圍土地標示為彰化縣鹿港鎮建國段 24 地號等 5 筆，為國產署經管之國有土地，面積 1,635.69 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）。
- 二、國產署與縣府依本計畫簽訂合作改良利用契約後，如因配合都市計畫變更須增加或減列改良利用標的，得經雙方協議以換文方式辦理。

肆、計畫目標

- 一、促進國有土地之改良利用，提高資產利用效率，增裕政府財政。
- 二、促進交通便利，活絡當地商業行為，帶動經濟發展，增進民眾福祉。
- 三、促進民間投資參與，增進地方建設，繁榮地方經濟，共創民間與政府雙贏局面。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫土地現況為雜草木、雜物、果樹、水泥地、植草磚、棚架、圍籬內水塔、鐵皮棚房、花台等。
- 二、利用管制規定：本計畫土地都市計畫使用分區屬轉運專用區，建蔽率60%，容積率為250%，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、國產署由國產署中區分署（下稱中區分署）與縣府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縣府規劃辦理公開招商，研擬招商文件（如開發用途、民間機構、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），並與民間機構簽訂投資開發契約。地上權契約由中區分署與民間機構簽訂。
- 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，且以一次為限。
- 四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，民間機構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。但經中區分署同意後，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、縣府於完成公開招商前，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，得提供其為不超過3個月之短期利用，惟不得供建築使用。

柒、辦理機關及期間

- 一、合作機關：國產署及縣府。
- 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日。

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，責成中區分署與縣府簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫土地予縣府管理運用，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。
- (三) 中區分署應配合縣府招商作業進度，會同辦理招商作業文件之擬訂，並得派員參與民間機構評審作業。
- (四) 中區分署於縣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、縣府

- (一) 本計畫經財政部核定後，縣府應依中區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫土地後，善盡土地管理及維護責任，避免新遭他人占用，並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用情事，應負責排除占用及追收使用補償金。
- (二) 縣府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，並洽得中區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依期限完成，應於期限屆滿前通知中區分署陳報國產署同意延期。
- (三) 縣府應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民間機構之情形外，均由縣府負責監督及處理。
- (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，縣府應負責督促民間機構或自行依環保相關法令於限期內清除、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中區分

署、縣府協議按比率移轉為國有或縣府所有（1樓轉運站層原則分配予縣府），且縣府所有部分取得國有土地合法使用權源外，縣府應自行或督促民間機構於限期內拆除騰空，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、縣府應於招商文件及地上權契約中明定民間機構於辦理建物所有權第一次登記時，應會同中區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(中區分署)為權利人之一。
- 二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於民間機構之事由而終止契約者，地上建物及設施除經中區分署、縣府協議按比率移轉為國有或縣府所有（1樓轉運站層原則分配予縣府），且縣府所有部分取得國有土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於民間機構之事由而終止契約者，由中區分署、縣府與民間機構三方協議處理。

拾、經費籌措方式

- 一、本計畫土地之相關稅捐：
 - （一）地價稅：由中區分署負擔。
 - （二）前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由縣府負擔。
- 二、招商前置作業所需經費（含排除占用、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）：由縣府負擔。
- 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）：由縣府負擔。

拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

- 一、收益項目：包括中區分署與民間機構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、縣府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:依縣府與民間機構簽訂之契約所訂地上權權利金計收。縣府收取後，地上權權利金應按本計畫土地面積占全部招商土地面積比率，計算本計畫土地之地上權權利金，並全數撥付中區分署。
- (二) 土地地租：
 1. 依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法規定計收。該辦法有修正者，計收方式隨之調整。
 2. 依前目計收之地租不足支付本計畫土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之費用計收地租。
- (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，收費基準由縣府依個案情形訂定，但不得低於下列基準： $(\text{土地當期申報地價年息 } 5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。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，惟不得供建築使用。
- (四) 使用補償金：
 1. 本計畫土地點交前倘遭私人占用，占用期間使用補償金，按法令規定之租金基準計算。
 2. 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。
 3. 地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於民間機構之事由而終止契約，民間機構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間之地租及營運權利金計算。但原地上權契約約定營運期間之地租及營運權利金總和低於法令規定之租金基準者，改按法令規定之租金基準計算。

三、分收比率

地上權權利金、土地地租、短期利用之使用費、使用補償金，全數歸中區分署所有，縣府不予分收。

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，縣府應於收取後 1 個月內，撥付中區分署。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日繳付，其餘地租應於當年 1 月底前繳付中區分署。

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新臺幣（下同）4,479 萬元及 50 年地租 1,056 萬元，共 5,535 萬元；縣府併同開發之縣有土地，可收取地上權權利金 2 億 2,246 萬元及 50 年地租 5,244 萬元，共 2 億 7,490 萬元。
- 2. 預估 50 年政府可課徵房屋稅 9,313 萬元及營業稅 2 億 9,648 萬元。

(二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 18.13 億元，可創造總產值 141 億元，及提供 1,000 人的就業機會。

(三) 本計畫土地可節省之管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 10 萬元。

(四) 配合中央與地方政府交通發展政策：結合民間投資及現有資源，促進交通便利，活絡當地商業行為，帶動經濟發展。

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、依下列情形終止本計畫者，中區分署與縣府不得請求對方支付任何賠

(補)償或分擔已支付之費用，且縣府應依中區分署通知之期限內返還本計畫土地：

- (一) 縣府於公開招商前，中區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
- (二) 縣府未於中區分署通知期限內簽訂合作改良利用契約及點收本計畫土地。
- (三) 縣府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。
- (四) 合作期間，因情事變更或其他因素，經中區分署與縣府協議終止本計畫。

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

附件 1-1、國有土地清冊

編號	鄉鎮市區	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關	使用分區
1	鹿港鎮	建國段	24	241.38	中華民國	財政部 國有財產署	轉運專用區
2	鹿港鎮	建國段	25	352.57			
3	鹿港鎮	建國段	31	477.10			
4	鹿港鎮	建國段	33	552.56			
5	鹿港鎮	建國段	71	12.08			
合計				1,635.69			

附件 1-2、縣有土地清冊

編號	鄉鎮市區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理機關	使用分區	備註
1	鹿港鎮	建國段	23	5,275.35	彰化縣	彰化縣政府	轉運專用區	
2	鹿港鎮	建國段	30-1	1,814.14			轉運專用區	
3	鹿港鎮	建國段	30-2	702.42			廣場兼停車場用地	
4	鹿港鎮	建國段	31-2	126.64			廣場兼停車場用地	屬都市計畫變更須回饋予彰化縣之國有土地，109年9月8日完成所有權移轉登記為彰化縣
5	鹿港鎮	建國段	71-1	1.72			廣場兼停車場用地	屬都市計畫變更須回饋予彰化縣之國有土地，109年9月8日完成所有權移轉登記為彰化縣
6	鹿港鎮	建國段	72	50.35			轉運專用區	
7	鹿港鎮	建國段	72-1	96.42			廣場兼停車場用地	
8	鹿港鎮	建國段	73	54.66			廣場兼停車場用地	屬都市計畫變更須回饋予彰化縣之國有土地，109年9月8日完成所有權移轉登記為彰化縣
合計				8,121.70				

附件 3、市區街道套繪圖

