

提供國有土地委託交通部觀光局招商興建營運旅館

〈財政部國有財產局提供國有土地委託交通部觀光局招商興建營運旅館工作計畫〉

財政部 92 年 7 月 3 日台財產改字第 0920019291 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、依據 游院長於 92 年 1 月 22 日行政院第 2822 次會議，對「觀光客倍增計畫執行情形報告」指示：「有關台北市可興建旅館的公有土地，請財政部國有財產局（以下簡稱國產局）儘速尋找後，依促進民間參與公共建設法辦理，請工程會協助辦理」；又，依「行政院促進民間參與公共建設推動委員會」第三次會議決議：由交通部觀光局（以下簡稱觀光局）擔任「評估台北市可興建旅館之公有土地」案之主辦機關在案。
- 二、台灣地區因受都市發展影響，地價高昂，各種產業之營運成本中，對土地投資之比重相對較高。為因應挑戰二〇〇八國家發展重點計畫觀光客倍增計畫，促進國際遊客成長，期透過國有閒置土地的再利用，降低投資成本，提供平價住宿設施，增加國際遊客另一種選擇機會，以及服務國內外旅遊遊客。經國產局提供台北市區國有土地資料評估結果，選定臺北市中山區長安段 2 小段 703、703-2 地號，面積合計 3,810 平方公尺之 2 筆國有土地，優先興建三星級旅館，並經觀光局提報該委員會第四次會議獲致結論，請國產局依國有財產法第 47 條規定委託觀光局辦理。爰依國有財產法暨其施行細則相關規定，訂定本計畫，俾據以執行。

貳、計畫依據

- 一、國有財產法第 47 條第 2 項。
- 二、國有財產法施行細則第 48 條、第 48 條之 1、第 48 條之 3。

參、計畫範圍及土地權利狀況

- 一、計畫範圍：台北市中山區長安段 2 小段 703、703-2 地號 2 筆國有土地，面積合計 3,810 平方公尺。委託期間得因實際需要，並經雙方同意，以換文方式增減列標的，或變更計畫實施範圍。

二、權利狀況：計畫範圍土地為國產局接管原台灣省菸酒公賣局尚無使用計畫之不作價國有土地，管理機關為國產局；其他增減列之標的或變更增加之範圍，另行查定。

肆、計畫目標

- 一、改良利用國有土地，增加收益以挹注國庫，並避免土地閒置。
- 二、尋求符合經濟及社會發展需要之產業形態進駐，帶動地方產業及觀光事業。
- 三、吸引民間參與旅館之投資、興建，以提昇經營效率，促進土地有效利用。

伍、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產局。
- 二、受委託機關：觀光局。
- 三、委託期間：自委託契約簽訂之日起，至地上權存續期間屆滿或契約終止之日止。

陸、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫範圍現況為空地，部分土地因閒置而由鄰近住戶占用種植蔬菜，基地內並無建築物。
- 二、利用管制規定：本計畫土地位屬台北市都市計畫區，使用分區分別為中山區長安段2小段703地號屬「住三」、703-2地號屬「住三一二」，均無需辦理都市計畫變更，有條件容許設置旅館。其餘增列標的或增加納入計畫範圍之土地，均以容許興建旅館之使用分區或編訂使用種類為限。

柒、辦理方式

- 一、由國產局提供土地，委託觀光局辦理招商興建旅館及營運事宜。
- 二、由觀光局擬訂招商作業相關文件（含契約），並經雙方協議後，得參照促進民間參與公共建設法規定及程序據以執行。
- 三、本計畫土地設定地上權之存續期間原則為50年，以公開招標或其他適法方式辦理；土地設定地上權之存續期間，得經雙方同意依實際需

要予以縮短或延長。

四、依本計畫設定之地上權，併同地上建物及設施之所有權轉讓與合格業者前，應先獲得國產局同意。

五、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。

六、觀光局得為短期利用土地，於完成設定地上權之前，將土地以出租或其他方式提供他人使用，並於基地內進行環境整理工作。

捌、雙方之權利義務

一、國產局

(一) 國產局應於本計畫報奉財政部核定後，即與觀光局簽訂委託契約，並將計畫內各筆土地及地上物交付觀光局管理運用。

(二) 國產局應配合本計畫之需求，核發或協助提供觀光局相關文件。

(三) 國產局應配合觀光局辦理招商作業進度，會同協議招商作業文件及辦理登記等事宜。

二、觀光局

(一) 觀光局應善盡土地管理及維護責任，避免遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，觀光局應排除侵害或回復原狀，並由國產局協助辦理。

(二) 觀光局應負責招商作業完成前之經營管理工作。

(三) 觀光局應擬訂招商作業之相關文件及辦理招商作業。

(四) 觀光局應負責完成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，均由觀光局負責、監督及處理。

(五) 本計畫期限屆滿或因故終止時，觀光局應負責督促地上權人或其他關係人於限期內辦理地上建物移轉國有或拆除騰空，並將本計畫範圍內國有土地交還國產局。

玖、土地改良物處理方式

一、觀光局於招商作業完成前，倘因故未能辦理招商，而終止本計畫時，

國產局得請求觀光局於限期內拆除地上物騰空或併同土地移交國產局管理。

- 二、地上權人投資興建之地上物，於地上權契約存續期間因可歸責於地上權人而終止契約或契約期限屆滿時，其地上建物尚有使用價值者，所有權應無償移轉為國有，倘無使用價值者，應拆除騰空。
- 三、地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上建物之處理方式，由觀光局、國產局與地上權人協議處理。
- 四、委託期間，原地上國有房屋及工作物，倘需辦理拆除或變更，觀光局應通知國產局，以辦理後續相關事宜。

拾、經費籌措方式

- 一、國產局負責提供闢建旅館之土地，無需支付或分擔其他費用。
- 二、觀光局負責籌措推動本計畫所需之全部經費，包括規劃、設計、擬訂簽約文件、招商與宣傳、基地整理、施設及地上物占用清除等其他相關費用。

拾壹、收益分配及效益評估

- 一、收益項目：包括設定地上權權利金、地租及觀光局將本計畫土地提供短期使用之租金或其他收益。
- 二、收益分配原則：地上權權利金之 65% 歸國產局解繳國庫，35% 歸觀光局；其他收益於扣除地價稅後，餘額由國產局與觀光局平均分收。
- 三、地上權權利金應於收取後 1 個月內撥付國產局；土地租金及其他收益，則於次年 1 月底前及合作期間終止或屆滿後 1 個月內結算，依前款分收比例撥付國產局。
- 四、本計畫順利執行後，估計每年可收取權利金 1,600 萬元，及每年租金約 600 餘萬元，以增加國庫收入，可為其他國有土地之開發利用提供一可行範例。

拾貳、其他相關事宜

- 一、本計畫未盡事宜，得依有關法令規定辦理，或視需要隨時協議。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、委託期間，如因情勢變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由雙方協議之。
- 三、觀光局執行本計畫，應與投資人另訂定契約，並經法院公證。
- 四、國產局為瞭解本計畫土地之營運情形，得為定期或不定期通知觀光局，就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，觀光局應予配合。

<契約>

財政部國有財產局（以下簡稱甲方）為興建旅館及營運事宜，簽訂本契約書，約
交通部觀光局（以下簡稱乙方）

款如左：

第一條：甲方提供標的

- 一、委託標的為臺北市中山區長安段 2 小段 703、703-2 地號面積合計 3,810 平方公尺之 2 筆國有土地，管理機關為甲方（詳附件一：土地清冊暨附件二：土地範圍圖）。
- 二、委託期間內，因實際需要，經雙方同意增加或減列標的或變更計畫範圍，得由雙方以換文方式為之。

第二條：委託期間

自甲乙雙方簽訂本契約之日起，至地上權存續期間屆滿或契約終止之日止。

第三條：辦理方式

- 一、由甲方提供土地，供乙方辦理招商興建旅館及營運事宜。
- 二、由乙方擬訂招商作業相關文件（含契約），並經雙方協議後，得參照促參法規定程序據以執行。
- 三、計畫土地設定地上權之存續期間原則為 50 年，以公開招標或其他適法方式辦理；土地設定地上權之存續期間，得經雙方同意依實際需要予以縮短或延長。
- 四、依本計畫設定之地上權，得併同地上建物及設施之所有權轉讓與合格業者，但應事先獲得甲方同意。
- 五、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。
- 六、乙方得為短期利用土地，於完成設定地上權之前，將土地以出租或其他方式提供他人使用。並於基地內進行環境整理工作。

第四條：甲方應辦理之事項

- 一、自簽訂本契約或換文之次日起，甲方應將委託標的點交乙方。
- 二、為興建及管理需要，甲方應提供土地使用權同意書等相關資料，供乙方辦理規劃及後續相關事宜。
- 三、甲方應配合乙方招商作業進度，會同協議招商作業文件及辦理登記等事宜。

第五條：乙方應辦理之事項

- 一、乙方應善盡土地管理及維護責任，避免遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，乙方應排除侵害或回復原狀，並由甲方協助辦理。
- 二、乙方應負責招商作業完成前之經營管理工作。
- 三、乙方應擬訂招商作業之相關文件及辦理招商作業。
- 四、乙方應負責完成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，均由乙方負責、監督及處理。
- 五、本契約期限屆滿或因故終止時，乙方應負責督促地上權人或其他關係人於限期內辦理地上建物移轉國有或拆除騰空，並將國有土地交還甲方。

第六條：經費籌措及收益分配與撥付

- 一、甲方僅負責提供國有土地，無需支付或分擔其他費用；乙方則負責籌措推動本計畫所需之全部經費，包括規劃、設計、擬訂簽約文件、招商與宣傳、基地整理、施設及地上物占用清除等其他相關費用。
- 二、本委託標的之收益項目包括設定地上權權利金、地租及乙方將本計畫土地提供短期使用之租金或其他收益。地上權權利金之百分之六十五歸甲方解繳國庫，百分之三十五歸乙方；其他收益於扣除地價稅後，餘額由雙方平均分收。
- 三、乙方應於收取地上權權利金後1個月內撥付甲方，至租金或其他收益，則於次年1月底前及委託期限屆滿或委託關係終止後1個月內撥付甲方。

第七條：土地改良物處理方式

- 一、乙方於招商作業完成前，倘因故未能辦理招商，而終止本契約時，甲方得請求乙方於限期內拆除地上物騰空或併同土地移交甲方管理。
- 二、地上權人投資興建之地上物，於地上權契約存續期間因可歸責於地上權人而終止契約或契約期限屆滿時，其地上建物尚有使用價值者，所有權應無償移轉為國有，倘無使用價值者，應拆除騰空。
- 三、地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上建物之處理方式，由甲乙雙方與地上權人協議處理。
- 四、委託期間，原地上國有房屋及工作物，倘需辦理拆除或變更，乙方應通知甲方，以辦理後續相關事宜。

第八條：其他事項

- 一、委託期間，如因情勢變更或其他因素需終止本契約時，得由雙方協議之。
- 二、乙方委託興建旅館及其營運，應與投資人另訂定契約，並經法院公證。
- 三、甲方為瞭解委託標的營運情形，得為定期或不定期通知乙方，就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，乙方應予配合。

第九條：本契約如有未盡事宜，悉依財政部核定之「財政部國有財產局提供國有土地委託交通部觀光局招商興建營運旅館工作計畫」及有關法令規定辦理，或由雙方協議處理。協議結果涉及工作計畫之變更者，應修正計畫報請財政部核定。

第十條：本契約書一式二份，由甲乙雙方各執一份為憑。

附件一：財政部國有財產局提供國有土地委託交通部觀光局招商興建營運旅館土地清冊。

編號	縣市	段	小段	地號	面積(m ²)	都市計畫	現使用情形	備註
1	臺北市中山	長安	2	703	2,499	住3	空地	

	區							
2	臺北市中山區	長安	2	703-2	1,311	住 3-2	空地	

附件二：財政部國有財產局提供國有土地委託交通部觀光局招商興建營運旅館土地範圍圖。

附件三：財政部國有財產局提供國有土地委託交通部觀光局招商興建營運旅館工作計畫。

立契約書人

甲 方：財政部國有財產局

法定代理人：局長李瑞倉

地 址：台北市光復南路116巷18號

電 話：(02) 27718121

乙 方：交通部觀光局

法定代理人：局長蘇成田

地 址：台北市忠孝東路4段290號9樓

電 話：(02) 27815326

中 華 民 國 92 年 月 日

