

# 財政部國有財產署委託臺南市政府辦理臺南市北區東豐段1242-5地號等7筆國有土地改良利用工作計畫

財政部112年1月5日台財產改字第11100421740號函核定

## 壹、計畫緣起

臺南市政府為解決臺南市人口結構邁入超高齡社會問題，規劃於本計畫土地興建多機能長照服務中心，提供銀齡照護創新整合服務，平衡區域並增加長照能量，期能建構臺南市多元且健全長照服務體系。經財政部國有財產署（下稱國產署）與臺南市政府協商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

- 一、計畫範圍為臺南市北區東豐段1242-5、1242-6、1243、1243-1、1243-10、1243-11、1243-12地號共7筆土地，面積681平方公尺（詳附件1土地清冊、附件2地籍圖、附件3市區街道區位圖）。
- 二、國產署與臺南市政府依本計畫簽訂委託改良利用契約後，如有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、興建多機能長照服務中心，實現連續性照顧之在地老化環境，提供社區化長照多元服務，並健全照顧服務體系，創造城鄉共榮的超高齡社會生活場域。
- 二、推動在地長照人才的培育並與社區及鄰近大專院校合作，實現照顧在地化，激發青銀共創新契機，增進就業機會。

## 伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上為磁磚地坪、雜草泥土地、樹木、雜物、碎石地及水溝等。
- 二、土地利用管制規定：本計畫土地都市計畫土地使用分區分別為「住七」住宅區、「商特-2(1)」商業區，建蔽率均為60%，容積率分別為270%、500%，應依該區都市計畫及相關法令管制規定辦理。

#### 陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署南區分署（下稱南區分署）與臺南市政府負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫土地由臺南市政府自行興建完成後，以出租方式辦理公開招商引進符合土地使用管制規定之產業，研訂招商文件（內容包含開發用途、廠商資格及其應負擔義務事項、租賃權轉讓限制《含時點、受讓資格》及租賃契約《下稱租約》等），與廠商簽訂租約。
- 三、臺南市政府應於招商文件及租約中明定廠商對其承租土地，不得請求設定地上權且不得轉租他人。
- 四、租約存續期間最長10年，租約期滿廠商無違約情事者，經臺南市政府及南區分署同意後得予續租4次，每次續租期限最長10年。租約屆滿或終止時，臺南市政府得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。
- 五、臺南市政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，得提供不超過3個月短期利用，惟不得供建築使用。

#### 柒、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產署。
- 二、受託機關：臺南市政府。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂日起，至臺南市政府與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商日止，並不得逾首次簽訂租約日起50年。

## 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，責成南區分署與臺南市政府限期簽訂委託改良利用契約，點交本計畫土地予臺南市政府管理運用，並配合本計畫執行。
- (二)南區分署應配合本計畫需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
- (三)南區分署應配合臺南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)南區分署於臺南市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、臺南市政府

- (一)本計畫經財政部核定後，臺南市政府應依南區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地，點收後應善盡管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用情事，應負責排除占用及追收使用補償金。
- (二)臺南市政府應於簽訂委託改良利用契約日起3年內，擬訂招商作業相關文件，並洽南區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依期限完成招商，應於期限屆滿前通知南區分署徵得國產署同意延期。
- (三)臺南市政府應負責招商作業完成前管理或經營工作，及招商後履約管理、經營事項，與他人發生一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責廠商情形外，均由臺南市政府負責監督及處理。
- (四)臺南市政府點收本計畫土地後如有遺棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，臺南市政府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。

(五)委託改良利用契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有或經臺南市政府取得本計畫土地合法使用權源外，臺南市政府應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

一、委託期間臺南市政府於本計畫土地興建之地上建物及設施，如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署連件向登記機關辦理預告登記，以中華民國(南區分署)為權利人。

二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約者，如委託改良利用契約一併屆滿或終止者，地上建物及設施除經南區分署同意無償移轉為國有或經臺南市政府取得本計畫土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責廠商事由終止租約者，由南區分署、臺南市政府與廠商三方協議處理。

#### 拾、經費籌措方式

一、本計畫土地相關稅捐：

(一)地價稅：營運前由南區分署負擔，營運後由臺南市政府負擔。

(二)前款以外各項稅捐(包括但不限營業稅)：由臺南市政府負擔。

二、招商前置作業所需經費(含建築設計規劃監造、新建工程、招商先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用)：由臺南市政府負擔。

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)：由臺南市政府負擔。

#### 拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

一、收益項目：包括臺南市政府與廠商簽訂租約所收取土地租金、營運權利金、臺南市政府將本計畫土地提供短期利用使用費及排除占用所收取使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

(一)土地租金：由臺南市政府依本計畫引進產業特性，設定土地年

租金。但前述計收土地年租金低於按當期土地申報地價年息3%者，應改按當期土地申報地價年息3%計收土地年租金。

(二)營運權利金:營運權利金底價及收取基準由臺南市政府綜合考量財務計畫、政策推動及產業扶植等因素訂之，並應以營運權利金競標，或列為必要評審項目。

(三)短期利用使用費：

1. 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，收費基準由臺南市政府依個案情形訂定，但不得低於下列基準：【(土地當期申報地價年息5%×提供使用面積)×提供利用日數/365)】。
2. 各級政府機關屬臨時性或緊急性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，惟不得供建築使用。

(四)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收費基準計算。
2. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由而終止租約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原租約約定土地年租金及營運權利金計算。但原租約約定土地年租金及營運權利金總和低於法令規定基地年租金基準者，改按法令規定基地年租金基準計算。

三、雙方分收比率：土地租金、營運權利金、短期利用使用費及使用補償金，由臺南市政府按35%計算分收後，其餘65%撥付南區分署。

四、收益撥付：土地租金、營運權利金、短期利用使用費及使用補償金，臺南市政府應於收取後1個月內，依前項雙方分收比率計算金額結算撥付南區分署。但契約期限屆滿或終止，當期收益應於屆滿或終止日起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50年委託期間可收取本計畫土地租金新臺幣(下同)936萬元及營運權利金4,616萬元，合計5,552萬元；臺南市政府50年委託期間可收取土地租金504萬元及營運權利金2,485萬元，合計2,989萬元。
2. 本案完成開發後，預估每年政府可課徵地價稅9.6萬元及房屋稅12.3萬元，50年稅收1,095萬元。

(二)提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額3億元，創造總產值15億元及提供25個就業機會。

(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10萬元。

## 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，南區分署與臺南市政府不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付費用，且臺南市政府應依南區分署通知期限內返還本計畫土地：
  - (一)臺南市政府於公開招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
  - (二)臺南市政府未於南區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地。
  - (三)臺南市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。
  - (四)委託期間，因情事變更或其他因素，經南區分署與臺南市政府協議終止本計畫。
- 三、南區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知臺南市政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，臺南市政


府應予配合。

附件1、土地清冊

序號	鄉鎮市區	地段	地號	所有權人	管理機關	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區
1	北區	東豐段	1242-5	中華民國	財政部國有財產署	14.00	「商特-2(1)」 商業區
2			1242-6			42.00	「商特-2(1)」 商業區
3			1243			280.00	「住七」 住宅區
4			1243-1			239.00	「住七」 住宅區
5			1243-10			4.50	「住七」 住宅區
6			1243-11			66.00	「住七」 住宅區
7			1243-12			35.50	「住七」 住宅區
合計						681.00	

附件2、地籍圖



 改良利用範圍

