

## 財政部國有財產署與南投縣埔里鎮公所合作辦理南投縣埔里鎮南光段 45、50 地號 2 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 102 年 5 月 17 日台財產改字第 10250003360 號函核定

### 壹、計畫緣起

- 一、南投縣埔里鎮位處臺灣本島地理中心位置，為通往日月潭、清境、霧社、廬山等觀光景點的中繼點，冬暖夏涼、氣候宜人適合居住，且雨量豐沛，雲霧繚繞其中，素有「小洛陽」之稱。國道 6 號於 98 年開通後，便捷的交通吸引來自臺灣各地觀光人潮，此外 99 年開放陸客來臺觀光後，臺灣地理中心碑、中台禪寺等頗負盛名之觀光景點，更成為陸客來臺必訪之地，造就當地 1 年可吸引 150 萬人次觀光人潮，帶動周邊相關產業的活絡。
- 二、本計畫範圍土地位於南投縣埔里鎮市區內，鄰近國道 6 號埔里交流道及台 14 線、台 21 線，為通往各大觀光景點之途徑。為提升埔里觀光小鎮形象、強化遊客及居民在地生活機能，希藉由民間資金、創意、行銷的投入，提供飯店、休憩設施、運動設施及在地產業產品展售場地等，以滿足觀光小鎮遊客激增之需求，並增加當地就業機會，帶動當地產業發展及地方繁榮，營造成為國際觀光城鎮。案經財政部國有財產署（以下簡稱國產署）與南投縣埔里鎮公所（以下簡稱埔里鎮公所）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。

### 參、計畫範圍及其不動產權利狀況

- 一、計畫範圍位於埔里鎮和平東路西側與和六街東側間，土地標示為南投縣埔里鎮南光段 45、50 地號 2 筆國有土地，合計面積 4,044 平方公尺（詳附件 1 土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 街道圖）。
- 二、國產署與埔里鎮公所依本計畫簽訂合作改良利用契約後，如有增加或

減列改良利用標的、地號合併或分割，得經雙方協議以換文方式同意辦理。

#### **肆、計畫目標**

- 一、促進國有閒置土地之改良利用，提高資產利用效率，增裕政府財政。
- 二、建構觀光產業聚落，提供產業良好環境，以增加就業機會，增進民眾福祉。
- 三、促進民間業者投資參與，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：地上物現況為圍籬內水泥地、庭院、整平土石地、活動車棚、菜圃、遮雨棚、雜物、竹、雜草地等，其中約 182 平方公尺為私人占用。
- 二、利用管制規定：本計畫土地使用分區屬住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 200%。

#### **陸、辦理機關及期間**

- 一、合作機關：國產署及埔里鎮公所。
- 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之存續期間屆滿或契約終止之日止。

#### **柒、辦理方式**

- 一、國產署由國產署中區分署（以下簡稱中區分署）與埔里鎮公所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埔里鎮公所規劃辦理公開招商，研訂招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及地上權契約內容等），並與得標廠商簽訂投資契約。地上權契約，由中區分署與得標廠商簽訂。
- 三、本計畫土地招標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。
- 四、依本計畫設定之地上權，經中區分署同意後，得併同地上建物及設施

之所有權，全部轉讓予第三人。

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、埔里鎮公所於完成公開招商前，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。

## 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，責成中區分署與埔里鎮公所簽訂合作改良利用契約，及交付國有土地予埔里鎮公所管理運用，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) 中區分署應配合埔里鎮公所招商作業進度，會同協議招商作業文件，並得派員參與招標作業。

(四) 中區分署應負責繳納本計畫範圍內國有土地之地價稅。

### 二、埔里鎮公所

(一) 埔里鎮公所於接管國有土地後，應善盡土地管理及維護責任，就私人占用部分負責排除，並應避免新遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，埔里鎮公所應負責排除侵害或回復原狀，並得於基地進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。

(二) 埔里鎮公所應於簽訂合作改良利用契約之日起 3 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。如逾期未完成，除情形特殊，且徵得中區分署同意延期者外，中區分署得終止契約。

(三) 埔里鎮公所負責招商作業完成前之經營管理工作，並得於公開招商前提供各級政府機關或民眾作不超過 3 個月期間之短期利用。

(四) 埔里鎮公所應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，因

營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點非可歸責於地上權人而終止地上權契約情形之協議處理方式外，均由埔里鎮公所負責監督及處理。

(五) 本計畫期限屆滿或因故終止時，地上建物及相關設施除經中區分署同意移轉為國有外，埔里鎮公所應負責督促地上權人於限期內拆除騰空，並將國有土地交還中區分署；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，埔里鎮公所應負責督促地上權人依環保相關法令於限期內清除、改善及整治後返還土地。

### 玖、土地改良物處理方式

地上權契約屆滿前因可歸責於地上權人之事由而終止地上權契約，或地上權契約屆滿時，地上建物及相關設施除經中區分署同意無償移轉為國有外，埔里鎮公所應負責督促地上權人於限期內拆除騰空，返還土地。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，其地上建物及相關設施之處理方式，由埔里鎮公所、中區分署與地上權人三方協議處理。

### 拾、經費籌措方式

- 一、中區分署負責提供本計畫之國有土地及繳納國有土地之地價稅，無須支付或分擔其他費用。
- 二、埔里鎮公所負責招商相關作業所需經費，包括辦理排除占用、維護管理、先期規劃、公開招商、履約管理等作業所需人事、行政、管理、營運督導等費用。

### 拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

- 一、收益項目：包括中區分署與得標廠商簽訂地上權契約所收取之地上權權利金、土地地租，及埔里鎮公所將本計畫土地提供短期利用之權利金等收益。
- 二、收益計收標準
  - (一) 地上權權利金：依決標權利金計收。
  - (二) 土地地租：按土地當期申報地價年息 5%計收年租金。

(三) 短期利用收益：各級政府機關及民眾辦理各項活動需用或申請短期利用者，收取訂約權利金及利用權利金。其訂約權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值年息 } 1.3\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ ；利用權利金計收方式為： $(\text{土地當期申報地價年息 } 6\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。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、分收比例

(一) 地上權權利金、短期利用收益：由埔里鎮公所收取，按 40% 計算分收後，其餘 60% 撥付中區分署。

(二) 土地地租：全數由中區分署收取。

### 四、收益撥付

(一) 地上權權利金及短期利用收益，埔里鎮公所應於收取後 1 個月內或合作期間終止、屆滿前 1 個月內結算，依雙方分收比例計算金額撥付中區分署。

(二) 土地地租於次年 1 月底前，或合作期間終止、屆滿前 1 個月內，由地上權人依本計畫土地地上權契約，撥付中區分署。

### 五、效益評估

(一) 增裕公庫收益：本案順利執行後，預估國產署 50 年地上權期間共可收取地上權權利金新臺幣（以下同）1,169 萬元及地租 2,650 萬元，共計 3,819 萬元；埔里鎮公所 50 年共可收取地上權權利金 779 萬元。

(二) 增加稅捐收入：本案土地開發後，預估每年政府可課徵地價稅 10 萬元、房屋稅 40 萬元及營業稅 84 萬元。

(三) 提升經濟動能：本計畫土地開發預估可吸引民間投資金額 1.5 億元以上，可創造年產值 3,700 萬元，及提供 100 個就業機會。

(四) 節省管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 20 萬元。

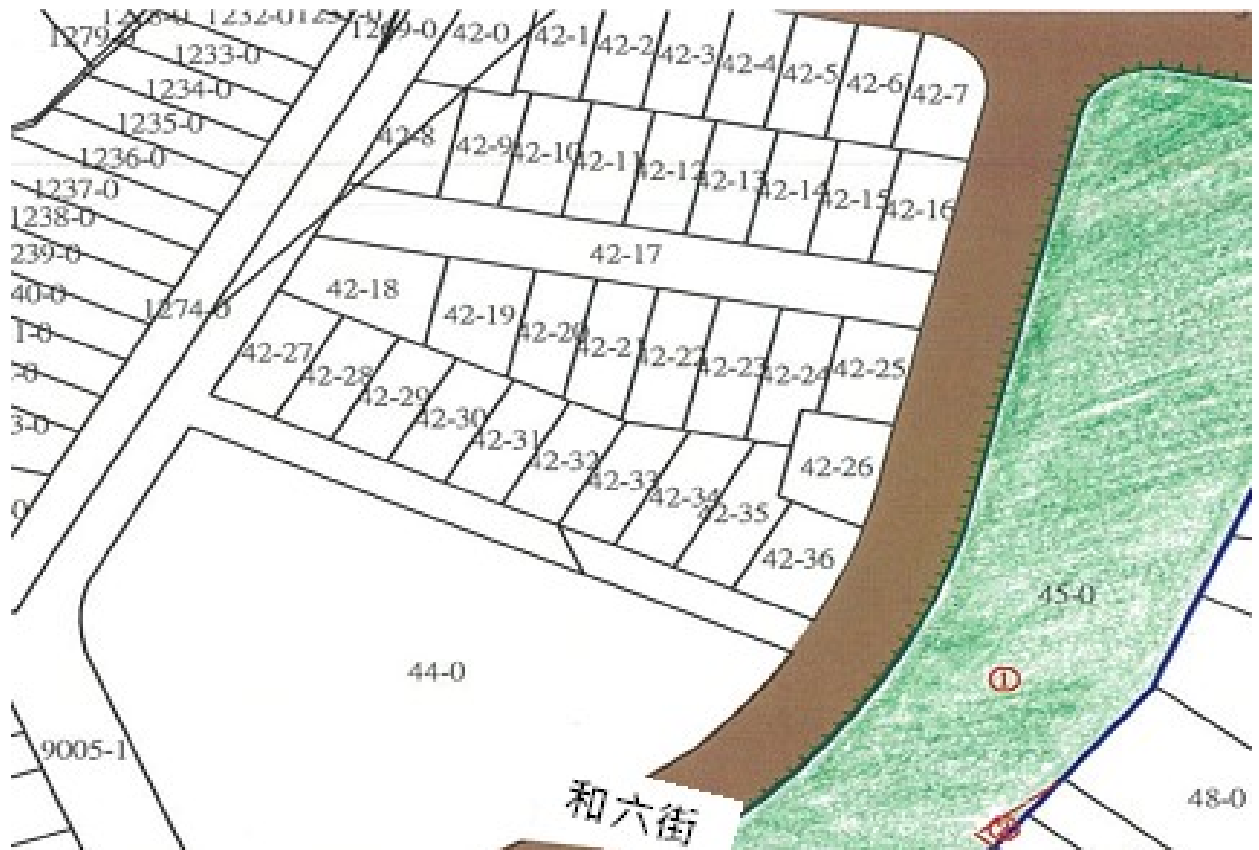
### 拾貳、其他相關事宜

- 一、本計畫未盡事宜，得視需要隨時協議。協議結果涉及計畫變更者，應修正本計畫，並依原計畫報核程序辦理。
- 二、埔里鎮公所於完成公開招商前，倘中區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會埔里鎮公所，埔里鎮公所不得請求任何賠償。
- 三、埔里鎮公所於簽訂合作改良利用契約後，倘因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第（二）款所定期限前完成招商，而終止本計畫及契約時，埔里鎮公所應依中區分署通知之限期內返還土地。
- 四、合作期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由中區分署及埔里鎮公所協議之，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土地之營運情形，得定期或不定期通知埔里鎮公所，就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，埔里鎮公所應予配合。

附件 1：土地清冊

序次	土地標示	所有權人	管理機關	面積 (平方公尺)	使用分區
1	南投縣埔里鎮南光段 45 地號	中華民國	財政部國有財產署	2,778	住宅區
2	南投縣埔里鎮南光段 50 地號	中華民國	財政部國有財產署	1,266	住宅區
合計				4,044	

附件 2：地籍圖



附件 3：街道圖

