

# 財政部國有財產署委託屏東縣政府辦理屏東縣枋寮鄉海鷗段207地號等79筆國有土地及其地上國有房屋改良利用工作計畫

財政部111年5月18日台財產改字第11150001920號函核定

## 壹、計畫緣起

屏東縣政府為接軌國際節能減碳趨勢，扶植地方產業發展，提升整體生活環境品質，規劃推展複合式創能產業增值示範計畫，以再生能源及環境教育設施結合在地重點農漁產業，帶動傳統農村逐步邁向能源轉型，朝多功能方向辦理開發本計畫國有非公用不動產。案經財政部國有財產署(以下稱國產署)與屏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

- 一、計畫範圍位於財團法人中央廣播電臺枋寮分臺基地原址，土地標示為屏東縣枋寮鄉海鷗段207地號等72筆及北玄段1054地號等7筆國有土地，面積230,187.33平方公尺及地上海鷗段12建號等13筆國有房屋，面積3,184.9平方公尺。(詳附件1土地清冊、附件2國有房屋清冊、附件3地籍圖、附件4國有房屋配置圖、附件5空照圖)。
- 二、國產署與屏東縣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

打造複合式創能產業增值示範專區，示範再生能源設施增值提升農漁產業新興模式，並提供民眾學習再生能源結合傳統農漁業發展友善環境，活絡地方發展，造就全民福祉，樹立地方新地標，並促進國

有房地有效利用。

#### 伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上為鋼筋混凝土磚造平房、柏油路、水泥道路、籃球場、綜合球場、水塔、水銀路燈、磚石圍牆、草皮、水溝等，目前委託屏東縣政府管理中。
- 二、土地利用管制規定：本計畫土地現屬非都市土地之一般農業區特定目的事業用地，後續由屏東縣政府自行規劃辦理變更土地使用分區及使用地類別為特定專用區特定目的事業用地，並應依非都市土地使用管制規則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)與屏東縣政府負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、本計畫國有房地由屏東縣政府以出租方式規劃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、協助辦理用地變更編定及其應負擔之義務、投資金額、開發期程、修繕地上國有房屋、拆除已報廢國有房屋、租賃契約《下稱租約》內容及租賃權轉讓限制《含時點、受讓資格》等)辦理公開招商，與廠商簽訂租約。
- 三、租約存續期間最長為10年，租約期滿房屋仍堪用，且廠商無違約情事者，經南區分署及屏東縣政府同意後得予以續租2次，每次續租期限最長10年。租約屆滿或終止時房屋仍堪用者，屏東縣政府得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日之後。
- 四、屏東縣政府應於招商文件及租約中明訂廠商對其承租之國有房地，不得請求設定地上權，除因經營考量有部分出租他人需要，並徵得屏東縣政府同意者外，不得轉租他人。屏東縣政府於租約中應明訂(但不限於)廠商將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、屏東縣政府於完成公開招商前，如各級政府機關辦理各項活動，或

有民眾需用本計畫國有房地者，得提供其不超過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：屏東縣政府。
- 三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂日起，至屏東縣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30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，責成南區分署與屏東縣政府簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫國有房地予屏東縣政府管理運用，並配合本計畫執行。
- (二) 本計畫土地上之地上國有房屋報廢事宜，由南區分署依相關規定辦理。
- (三) 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。
- (四) 南區分署應配合屏東縣政府招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (五) 南區分署於屏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、屏東縣政府

- (一) 本計畫經財政部核定後，屏東縣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國有房地，點收後應善盡管理、維護及修繕責任，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) 屏東縣政府應於簽訂委託改良利用契約日起2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) 屏東縣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，除有第玖點第三項規定不可歸責於廠商情形外，均由屏東縣政府負責監督及處理。
- (四) 本計畫土地如涉及變更土地使用分區及使用地類別作業，由屏東縣政府自行依相關規定辦理及負擔所衍生之義務。交還本計畫土地前，除經徵得南區分署同意或法令另有規定外，屏東縣政府應督促廠商或自行變更為適當分區及用地。
- (五) 本計畫國有房屋如涉及建物使用執照變更程序，由屏東縣政府負責督促廠商或自行依相關規定辦理。
- (六) 屏東縣政府於簽訂委託改良利用契約後，倘規劃自行或由廠商拆除本計畫國有房屋，應先向南區分署申請辦理報廢後方得進行拆除。
- (七) 屏東縣政府點收本計畫國有房地後如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染等情事者，屏東縣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。
- (八) 委託改良利用契約期限屆滿或終止時，增設之非國有地上物及設施除經徵得南區分署同意無償移轉為國有或經屏東縣政府取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，屏東縣政府應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本計畫國有房地，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、委託期間屏東縣政府或廠商於本計畫土地興建之地上建物及設施，屬得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理該項登記時，應會同南區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(南區分署)為權利人。
- 二、委託期間廠商配合本計畫修繕範圍內國有房屋或因必要機能所需增

加之地上物或設施，應維持國有房屋本體，不得變更樓層數。如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署向地政機關辦理國有登記。

- 三、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，增設之非國有地上物及設施除經南區分署同意無償移轉為國有或經屏東縣政府取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，由南區分署、屏東縣政府與廠商三方協議處理。

#### 拾、經費籌措方式

- 一、本計畫國有房地之相關稅捐：

（一）地價稅、房屋稅：由南區分署負擔。

（二）前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由屏東縣政府負擔。

- 二、招商前置作業所需經費（含先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）：由屏東縣政府負擔。

- 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、自行辦理變更土地使用分區及使用地類別等費用）：由屏東縣政府負擔。

#### 拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

- 一、收益項目：包括屏東縣政府與廠商簽訂租約所收取租金及營運權利金、屏東縣政府將本計畫國有房地提供短期利用使用費及排除占用所追收使用補償金等收益。

- 二、收益計收基準：

（一）租金：

- 1.土地租金：由屏東縣政府依本計畫引進產業特性，設定土地年租金底價，且計收基準不得低於當期土地申報地價年息2%。
- 2.房屋租金：由屏東縣政府依本計畫引進產業特性，設定房屋年租金底價，且計收基準不得低於當期房屋課稅現值年息10%。

3.當期計收房地年租金總和不足支付南區分署當期須負擔地價稅、房屋稅及應收取作業費之總和者，應改按上開稅費總和金額計收土地年租金及房屋年租金。

(二) 營運權利金：底價及計收基準由屏東縣政府綜合考量財務計畫、招商策略、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，收費基準由屏東縣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】+【（房屋當期課稅現值年息10%×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之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.本計畫國有房地點交前已遭私人占用部分，占用期間使用補償金，按法令規定之租金基準計算。

2.本計畫國有房地點交後，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。

3.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，廠商未依限交還本計畫國有房地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之房地年租金及營運權利金計算。但原租約約定之房地租金及營運權利金總和低於法令規定之房地年租金基準者，改按法令規定之房地年租金基準計算。

三、雙方分收比率：

(一) 租金及前項第(四)款第1目之使用補償金：全數歸南區分署所有。

(二) 營運權利金、短期利用使用費及前項第(四)款第2、3目之使用

補償金：由屏東縣政府按下列雙方分收比率設定級距表計算分收後，其餘撥付南區分署。

序次	級距	南區分署分收比率	屏東縣政府分收比率
1	累計分收收益金額未逾新臺幣（下同）1億3,670萬1,900元	50%	50%
2	累計分收收益金額逾1億3,670萬1,900元，未逾1億8,226萬9,200元之部分	55%	45%
3	累計分收收益金額逾1億8,226萬9,200元之部分	60%	40%

四、收益撥付：租金、營運權利金、短期利用使用費及使用補償金，屏東縣政府應於收取後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30年可收取房地租金3,008萬元及營運權利金4,557萬元，合計7,565萬元，屏東縣政府30年可收取營運權利金4,557萬元。
2. 預估每年政府可課徵地價稅36.8萬元、房屋稅8萬元、營業稅35.3萬元，30年稅收2,403萬元。

（二）提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額5億元，創造總產值18.23億元及提供129個就業機會。

（三）節省管理成本：預估每年節省房地維護管理成本70萬元。

## 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、依下列情形終止本計畫者，南區分署與屏東縣政府不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付費用，且屏東縣政府應依南區分署通

知期限內返還本計畫國有房地：

- (一) 屏東縣政府於公開招商前，南區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
- (二) 屏東縣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國有房地。
- (三) 屏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。
- (四) 委託期間，因情事變更或其他因素，經南區分署與屏東縣政府協議終止本計畫。

三、南區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知屏東縣政府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明、或至現場訪視，屏東縣政府應予配合。

附件1：土地清冊

序號	地段	地號	所有權人	管理機關	使用分區	使用地類別	面積 (m <sup>2</sup> )
1	海鷗	207	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	547.04
2	海鷗	208	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	207.51
3	海鷗	209	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,250.19
4	海鷗	210	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,038.04
5	海鷗	211	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	681.89
6	海鷗	212	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	52.13
7	海鷗	213	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	118.45
8	海鷗	214	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	962.27
9	海鷗	216	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	296.70
10	海鷗	220	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,117.10
11	海鷗	221	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	316.34
12	海鷗	222	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	593.30
13	海鷗	223	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	467.51
14	海鷗	224	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,929.23
15	海鷗	227	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,552.87
16	海鷗	238	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,957.30
17	海鷗	239	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	816.90
18	海鷗	240	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	779.42
19	海鷗	241	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	4,469.30
20	海鷗	242	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,536.28
21	海鷗	243	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,824.14

序號	地段	地號	所有權人	管理機關	使用分區	使用地類別	面積 (m <sup>2</sup> )
22	海鷗	244	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	176.13
23	海鷗	245	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,398.11
24	海鷗	246	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	4,001.14
25	海鷗	249	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,797.51
26	海鷗	250	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	11,290.08
27	海鷗	251	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,765.67
28	海鷗	252	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,772.06
29	海鷗	276	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	5,563.15
30	海鷗	277	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	4,547.84
31	海鷗	278	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	412.23
32	海鷗	279	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	9,614.74
33	海鷗	280	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	306.85
34	海鷗	281	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,707.97
35	海鷗	282	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	5,223.87
36	海鷗	283	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	3,439.14
37	海鷗	284	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	3,237.27
38	海鷗	285	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,851.02
39	海鷗	286	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,749.99
40	海鷗	287	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	3,514.94
41	海鷗	288	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	4,330.12
42	海鷗	289	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,197.19
43	海鷗	290	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	5,558.29

序號	地段	地號	所有權人	管理機關	使用分區	使用地類別	面積 (m <sup>2</sup> )
44	海鷗	295	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,146.69
45	海鷗	296	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	158.32
46	海鷗	297	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	395.70
47	海鷗	298	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,847.34
48	海鷗	299	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,338.75
49	海鷗	300	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	620.23
50	海鷗	301	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	4,585.93
51	海鷗	302	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,794.33
52	海鷗	303	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	4,086.00
53	海鷗	304	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	4,255.21
54	海鷗	305	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	5,697.34
55	海鷗	306	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	294.95
56	海鷗	307	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,639.44
57	海鷗	308	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	27,203.35
58	海鷗	309	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	6,324.73
59	海鷗	310	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	4,591.63
60	海鷗	311	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	13,460.88
61	海鷗	312	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,099.50
62	海鷗	313	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	8,301.33
63	海鷗	314	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	316.80
64	海鷗	315	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,013.28
65	海鷗	316	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	3,255.73

序號	地段	地號	所有權人	管理機關	使用分區	使用地類別	面積 (m <sup>2</sup> )
66	海鷗	317	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,205.58
67	海鷗	326	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	4,919.17
68	海鷗	327	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	606.34
69	海鷗	337	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	220.96
70	海鷗	889	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,823.19
71	海鷗	897	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	73.72
72	海鷗	898	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	227.58
73	北玄	1054	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,067.58
74	北玄	1062	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	984.38
75	北玄	1063	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	1,590.73
76	北玄	1064	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	5,633.58
77	北玄	1066	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	2,818.48
78	北玄	1068	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	550.67
79	北玄	1197	中華民國	財政部國有財產署	一般農業區	特定目的事業用地	5,068.69
合計							230,187.33

附件2：國有房屋清冊

序號	段	建號	所有權人	管理機關	面積 (m <sup>2</sup> )	坐落地號	編號及用途
1	海鷗	12	中華民國	財政部國有財產署	246.96	207、208、209	
2	海鷗	13	中華民國	財政部國有財產署	177.60	207、208、209、 212、214	
3	海鷗	14	中華民國	財政部國有財產署	177.60	209	
4	海鷗	16	中華民國	財政部國有財產署	177.60	214、216	
5	海鷗	17	中華民國	財政部國有財產署	177.60	214、220	
6	海鷗	18	中華民國	財政部國有財產署	177.60	216、220	
7	海鷗	19	中華民國	財政部國有財產署	295.48	220	
8	海鷗	20	中華民國	財政部國有財產署	281.64	238、239、240、243	
9	海鷗	21	中華民國	財政部國有財產署	1,136.38	238、240、241、243	
10	海鷗	22	中華民國	財政部國有財產署	53.76	241	
11	海鷗	T0335	中華民國	財政部國有財產署	190.61	241、250	編號26車棚
12	海鷗	T0337	中華民國	財政部國有財產署	78.50	227	編號28水塔
13	海鷗	T0339	中華民國	財政部國有財產署	13.57	250	編號29抽水 站
合計					3,184.9		

附件3：地籍圖





附件5：空照圖

