

財政部國有財產署與臺南市政府合作辦理臺南市東區平實段 28 地號國有土地改良利用工作計畫

財政部 110 年 2 月 18 日台財產改字第 11000041010 號函核定

壹、計畫緣起

本計畫土地目前有多條市區公車行經，且鄰近大灣交流道，適合規畫作長、短途客運綜合轉運站。臺南市政府有意規畫本計畫土地作為該市先進運輸系統(捷運)藍、綠線交會站點，成為臺南市公共運輸轉乘之重要樞紐，極具大眾運輸導向發展 (Transit Oriented Development, TOD) 潛力，並擬依促進民間參與公共建設法以招標設定地上權方式，評審民間機構投資開發本計畫土地。案經財政部國有財產署(下稱國產署)與臺南市政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

計畫範圍位於臺南市東區小東路、中華東路口東南側街廓，土地標示為臺南市東區平實段 28 地號國有土地，面積 14,220.38 平方公尺(詳附件 1 土地清冊、附件 2 地籍圖、附件 3 市區街道套繪圖)，為國產署經管國有土地。

肆、計畫目標

- 一、配合地方政府建設需要，辦理綜合轉運站開發，並促進國有土地活化，提高資產利用效率，增裕政府財政。
- 二、配合臺南市先進運輸系統規畫，留設擴充彈性配置空間，並引入商

業活動，帶動地方經濟發展。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫土地位於平實營區重劃區域內，已完成市地重劃，現況作草皮綠地、人行步磚、植栽等使用。
- 二、利用管制規定：本計畫土地都市計畫土地使用分區為「車(專)3(附)」車站專用區，建蔽率 50%，容積率 360%，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、本計畫土地以設定地上權方式由臺南市政府辦理公開招商，研擬招商文件（如開發用途、民間機構資格、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），與民間機構簽訂投資開發契約。地上權契約由南區分署與民間機構簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權存續期間為 70 年。
- 四、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，所興建地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經南區分署同意後，得併同地上建物及設施所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- 五、臺南市政府完成公開招商前，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、合作機關：國產署及臺南市政府。
- 二、合作期間：自合作改良利用契約簽訂日起，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止。

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合作改良利用契約，及點交本計畫土地予臺南市政府管理運用，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) 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、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，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合作改良利用契約日起 2 年內，擬訂招商作業相關文件，洽得南區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依期限完成，應於期限屆滿前通知南區分署陳報國產署同意延期。
- (三) 臺南市政府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民間機構情形外，均由臺南市政府負責監督及處理。
- (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，臺南市政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徵得南區分署同意無償移轉為國有或經臺南市政府取得地上物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，臺南市政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、臺南市政府應於招商文件及地上權契約中明定民間機構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、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責民間機構事由終止契約者，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；因不可歸責民間機構事由終止契約者，由南區分署、臺南市政府與民間機構三方協議處理。

拾、經費籌措方式

一、本計畫土地相關稅捐：

- (一) 地價稅：由南區分署負擔。
- (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、分收撥付方式及效益評估

- 一、收益項目：包括南區分署與民間機構簽訂地上權契約所收取開發權利金及營運權利金（下合稱地上權權利金）、土地地租、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) 地上權權利金：

1、開發權利金：按下列規定計收。

- (1) 依決標開發權利金計收，並應於簽訂地上權契約或設定地上權負擔時一次收取，或興建期間分期收取。
- (2) 民間機構申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者，應於得標之次日起五日內向臺南市政府提出申請，先行繳納三成（含）以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由臺南市政府通知南區分署簽訂地上權契約，並應於設定負擔後一個月內繳清賸餘開發權利金。
- (3) 民間機構於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向臺南市政府提出申請，並繳清賸餘開發權利金後，始得同意辦理。

2、營運權利金：依決標營運權利金計收。

(二) 土地地租：按下列規定計收，但第 1 目至第 3 目計收年地租不足支付本計畫土地依法應繳納地價稅及應收取作業費總和者，應改按上開稅費總和金額計收年地租。

1、興建期：

- (1) 本計畫土地得分二期開發，興建期第一期不得超過 3 年、第二期不得超過 8 年。
- (2) 興建期年地租按土地簽訂地上權契約當期申報地價年息 1.2% 計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

2、營運期：按下列規定加總計收。倘逾前目規定之興建期，民間機構尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收年地租。

- (1) 按土地當期申報地價年息 1.2% 計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。
- (2) 按土地簽訂地上權契約當期申報地價年息 1.8% 計收，申報地價調整時，不隨同調整。

3、同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其年

地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。

(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： $(土地當期申報地價年息 5\% \times 提供使用面積 \times 提供利用日數 / 365)$ 。
- 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、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責民間機構事由終止契約，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年地租及營運權利金計算。但原地上權契約約定營運期年地租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、分收比率：

- (一) 地上權權利金、短期利用使用費及使用補償金：由臺南市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 | 臺南市政府分收比率 |
|----|-------------------------------------|----------|-----------|
| 1 | 累計分收收益金額未逾新臺幣(下同)12億4,500萬元 | 80% | 20% |
| 2 | 累計分收收益金額逾12億4,500萬元，未逾16億6,000萬元之部分 | 82% | 18% |
| 3 | 累計分收收益金額逾16億6,000萬元之部分 | 84% | 16% |

(二) 土地地租：全數歸南區分署。

四、收益撥付：

(一) 地上權權利金、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。

(二) 土地地租，除第 1 年地租應由地上權人於本計畫土地地上權契約簽訂日繳付，其餘年地租應於當年 1 月底前繳付南區分署。

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 70 年可收取地上權權利金 6.64 億元及 70 年地租 8.8 億元，共 15.44 億元；臺南市政府可收取地上權權利金 1.66 億元。

2、預估 70 年政府可課徵地價稅 3 億元、房屋稅 8.9 億元及營業稅 8.3 億元，合計 20.2 億元。

(二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 31 億元、可創造總產值 319 億元及提供 330 個就業機會。

(三) 可節省管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 80 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，應依原計畫報核程序辦理修正。

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合作改良利用契約及點收本計畫土地。

(三) 臺南市政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

| 土地標示 | 面積(m ²) | 所有權人 | 管理機關 | 使用分區 |
|----------------|---------------------|------|----------|-------|
| 臺南市東區平實段 28 地號 | 14,220.38 | 中華民國 | 財政部國有財產署 | 車站專用區 |

附件 2、地籍圖



