

附件

財政部國有財產署委託經濟部辦理臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號國有土地內部分土地及地上 3 棟國有建物改良利用工作計畫

財政部 107 年 5 月 21 日台財產改字第 10700147670 號函核定

壹、計畫緣起

- 一、行政院 106 年 8 月 2 日院臺文字第 1060022652 號函核復文化部所報「空總文化實驗室整體發展計畫(107-112)」，該計畫涉及跨部會業務，請確實協同經濟部及科技部等相關機關研商，具體研擬兼具產業及科技等發展面向之發展策略，擴大基地利用效益。考量舊空軍總部基地位屬精華地區，為達最大國家整體社會及經濟效益，妥善維護建物價值，宜朝整體利用、共同開發方式辦理活化利用，財政部國有財產署（下稱國產署）北區分署（下稱北區分署）據財政部 106 年 9 月 21 日核定改良利用工作計畫，於同月 22 日與文化部簽訂委託改良利用契約，將舊空軍總部全區交由文化部規劃使用迄今。
- 二、依據行政院秘書長 106 年 6 月 19 日院臺文字第 1060178366 號函示，為打造青年創業基地，原空總創新基地—APP 創意園區之區塊（舊空軍總部軍務處及文電中心）繼續留供經濟部統籌維運。經國產署與經濟部協商同意以委託方式辦理本計畫房地改良利用，由經濟部公開招選民間廠商經營，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、計畫範圍及不動產權利狀況

- 一、計畫範圍位於臺北市仁愛路三段與忠孝東路三段 248 巷交叉口，土地標示為臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號國有土地內部分土地，面積為 1,243 平方公尺；及地上未登記暫編同段 A1025、A1026 與 A1047 建號國有建物 3 棟，面積合計 2,087.4 平方公尺(詳附件 1：土地及建物清冊、附件 2：地籍圖及建物平面圖、附件 3：市街圖)。

- 二、國產署與經濟部依本計畫簽訂委託改良利用契約後，如配合都市計畫變更或實際執行需要，須增加或減列改良利用標的，得經雙方協議以換文方式同意辦理。

肆、計畫目標

- 一、改良國有房地，提升資產利用效益。
- 二、帶動基地空間活化，促使國有房地有效利用。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：未登記國有建物 3 棟，建物型態為辦公室及崗亭。
- 二、利用管制規定：本計畫土地使用分區為軍事機關用地，依該區都市計畫及相關法令管制規定辦理。如文化部須辦理都市計畫變更相關事宜，配合文化部辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由北區分署，經濟部由經濟部中小企業處（下稱中小企業處）負責本計畫執行及簽約事宜。
- 二、本計畫房地由中小企業處以出租方式，規劃引進符合土地使用管制規定產業，研訂招商文件（內容包括使用用途、廠商資格及租賃契約《下稱租約》內容等）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。租約期滿建物仍堪用，且廠商無違約情事者，經北區分署及中小企業處同意後得予續租 3 次，每次續租租期最長 10 年；租約屆滿或終止建物仍堪用，中小企業處得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。
- 四、中小企業處應於招商文件及租約明定廠商對承租房地，不得請求設定地上權，除有經營考量部分出租他人需要，並徵得中小企業處同意者，不得轉租他人。中小企業處於租約中應訂明（但不限於）租約期間轉讓限制（含時點、受讓資格）、廠商部分出租他人面積占全部建物樓地板面積比率限制，得允許出租對象條件、使用限制、租金上限、出租期限及廠商因而衍生相關義務及責任。
- 五、中小企業處完成公告招商前，如各級政府機關辦理各項活動，或民眾需用本計畫房地者，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：經濟部。

三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂日起，至中小企業處與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商日止，不得逾首次簽訂租約日起40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，責成北區分署與中小企業處限期簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫房地予中小企業處管理運用，配合本計畫執行。
- (二) 北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) 北區分署應配合中小企業處招商作業進度，會同研擬招商作業文件，得派員參與廠商評選作業。
- (四) 北區分署於中小企業處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、經濟部

- (一) 本計畫經財政部核定後，中小企業處應依北區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫房地後，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) 中小企業處應於簽訂委託改良利用契約日起6年內，分階段分區域擬訂招商作業相關文件，洽北區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前通知北區分署徵得國產署同意延期。但經中小企業處評估結果不適合招商區域，不受本款前述招商期限限制。
- (三) 本計畫房屋，經登錄為歷史建築部分，應依文化資產保存法等相關規定辦理建物整建、裝修及管理維護等，並經主管機關許可通過後方能使用。
- (四) 中小企業處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，除有第玖點第二項不可歸責廠商情形外，均由中小企業處負責監督及處理。

- (五) 本計畫房地如因招商需要辦理建物使用執照用途項目變更程序，由中小企業處依相關規定辦理。
- (六) 本計畫如涉對國有房屋進行必要修繕，由中小企業處自行或依招商文件及租約要求廠商負責辦理，修繕後建物所有權為國有，廠商不得主張任何權益。
- (七) 本計畫房地點收後有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，中小企業處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，增設之地上物或設施，除北區分署同意無償移轉為國有外，中小企業處應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，交還本計畫房地。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、委託期間中小企業處及廠商辦理國有房屋修繕或因必要機能所需增加之地上物或設施，應維持房屋本體，不得變更樓層數。如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同北區分署向地政機關辦理國有登記。
- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止租約者，增設之地上物或設施，除北區分署同意無償移轉為國有外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責廠商事由終止租約者，由北區分署、中小企業處與廠商三方協議處理。

拾、經費籌措方式

本計畫國有房地之地價稅、房屋稅、其他稅捐（包括但不限營業稅）、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），及招商、簽約、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），均由中小企業處負擔。

拾壹、收益項目、雙方分收比例及效益評估

- 一、收益項目：包括中小企業處與廠商簽訂租約所收取租金、中小企業處將本計畫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：

(1)租金率底價：由中小企業處依本計畫引進產業特性，參考行情價格，設定租金率底價，但不得低於年租金率1%。

(2)年租金按當期土地申報地價總額乘以得標年租金率計收，租賃期間土地申報地價變動時，租金應配合調整。

2. 房屋租金：

(1)由中小企業處依本計畫引進產業特性，參考行情價格，設定房屋租金率，但不得低於年租金率5%。

(2)年租金按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值乘以房屋年租金率計收，租賃期間房屋課稅現值變動時，租金應配合調整。

(二) 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，收費基準由中小企業處依個案情形訂定，但不得低於下列基準： $【(土地當期申報地價年息 5\% \times 提供使用面積) \times 提供利用日數 / 365】 + 【(房屋當期課稅現值年息 10\% \times 提供使用面積) \times 提供利用日數 / 365】$ 。

2. 各級政府機關屬臨時性或緊急性之公務用或公共用等特殊情形，經徵得北區分署同意者，得無償提供，惟不得供建築使用。

(三) 使用補償金

1. 本計畫房地點交後，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。

2. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止租約，廠商未依限交還本計畫房地時，占用期間使用補償金，依原租約約定房地租金計算。但原租約約定房地租金低於法令規定房地租金基準者，改按法令規定房地租金基準計算。

三、雙方分收比例：租金、短期利用使用費及使用補償金，由中小企業處逐年結算，扣除支付第拾點經費後，如有盈餘，按50%計算分收後，其餘50%撥付北區分署。

四、盈餘撥付：中小企業處應於年度結算後1個月內，依前項雙方分收比例計算金額撥付北區分署。但委託改良利用契約期限屆滿或終止當年度之盈餘，應於屆滿或終止之日起1個月內結算撥付。中小企業處如未於期限內收取及撥付者，應負連帶清償責任。

五、效益評估：

(一) 增裕公庫收益：

1. 本案預定 107 年開始招商，預估營運期 34 年間，可收取租金新臺幣（下同）754 萬 2,696 元。

2. 預估每年政府可課徵地價稅 6 萬 2,305 元、房屋稅 9 萬 6,073 元、營業稅 1 萬 1,676 元，34 年稅收共 578 萬 1,836 元。

(二) 提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額 793 萬 9,680 元、創造總產值 1,632 萬元及提供 120 個就業機會。

(三) 節省管理成本：預估每年節省 13 萬元管理維護費用。

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，應依原計畫報核程序辦理修正。

二、依下列情形終止本計畫者，北區分署與中小企業處不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付費用，且中小企業處應依北區分署通知期限內返還本計畫房地：

(一) 中小企業處公告招商前，北區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。

(二) 中小企業處未於北區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫房地。

(三) 中小企業處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，經北區分署與中小企業處協議終止本計畫。

三、北區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知中小企業處，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，中小企業處應予配合。

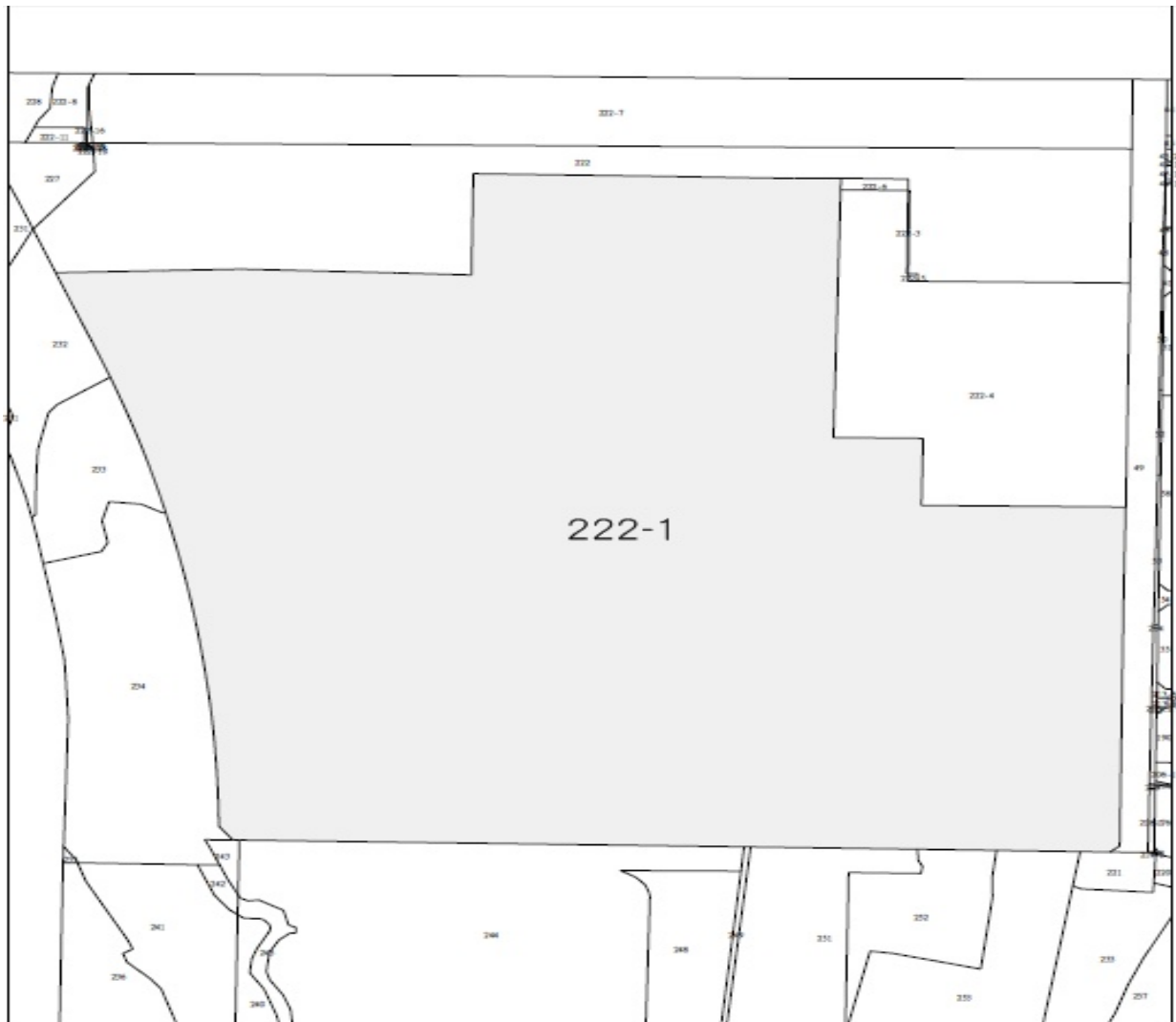
附件 1：土地及建物清冊

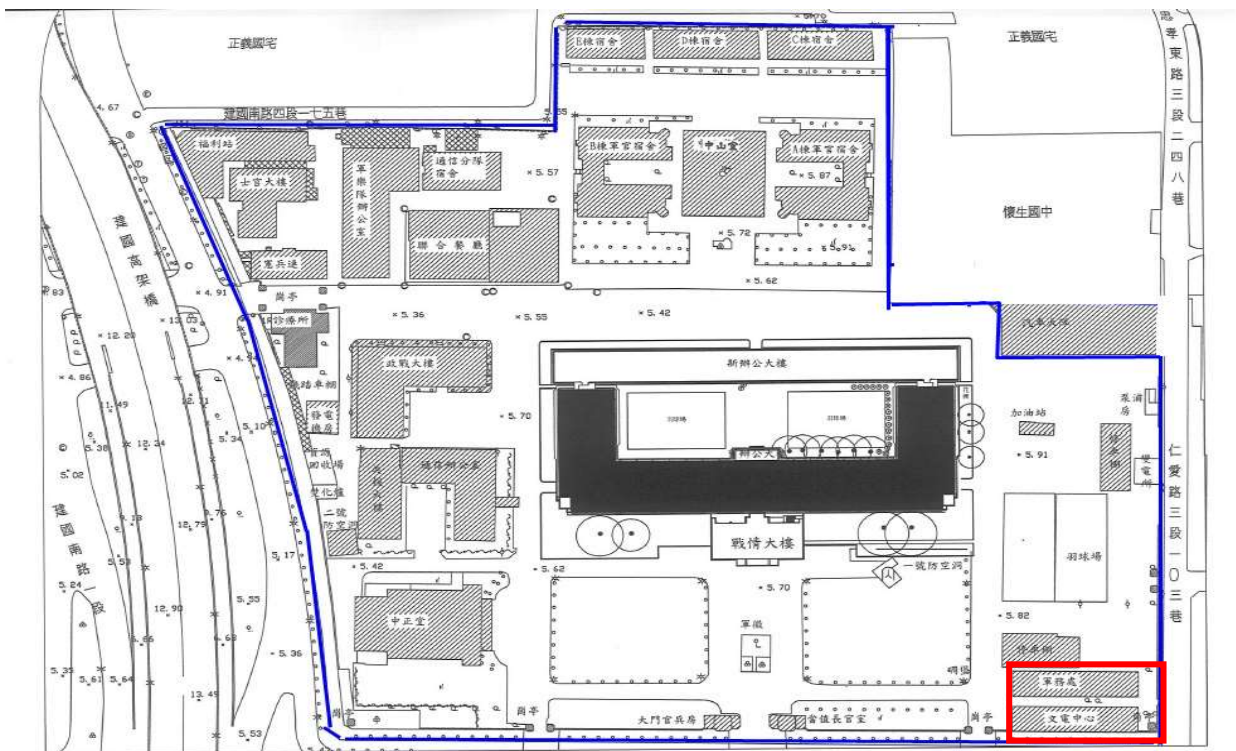
土地標示					全筆土地面積 (m ²)	改良利用範圍 (m ²)	備註
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
臺北市	大安區	懷生	二	222-1	71,543	1,243	

備註：餘 70,300 m²屬北區分署委託文化部改良利用範圍。

編號	建物標示					基地坐落地號	房屋門牌	主建物面積(m ²)	權利範圍	備註
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	建號					
1	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段 55 號	1,041.20	1/1	114 辦公室
2	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段 55 號	1,041.20	1/1	115 辦公室
3	臺北市	大安區	懷生	二	未辦建物所有權第一次登記	222-1	仁愛路三段 55 號	5.00	1/1	A18 崗亭

附件 2：地籍圖及建物平面圖





整筆土地範圍



委託範圍

附件 3：市街圖

