

財政部國有財產署委託臺南市政府辦理臺南市南區鹽埕段3-90地號等4筆國有土地暨地上42棟國有房屋改良利用工作計畫

財政部103年9月25日台財產改字第10350007770號函核定

壹、計畫緣起

- 一、為建構臺南市成為國際城市及文化首都，並樹立活化再利用舊建築之典範，及在近年來文化創意產業及老屋再利用之風潮下，臺南市政府擬活化利用原司法機關位於臺南市南區鹽埕段3-90地號等4筆國有土地上之舊宿舍群建物，採微型文創產業聚落模式經營，規劃串聯以呼應現有臺南市老屋文創產業各據點，並與周邊服務業、旅館業、餐飲、精品百貨等異業結盟，以打造文創氣息濃厚，同時具備商業活動條件的微型文創產業聚落。
- 二、本計畫之基地範圍位於新光三越百貨周邊精華地，鄰近大億麗緻酒店、臺南刑務所官舍、臺南地方法院等古蹟保存區，並可串聯至未來美術館基地，及臺南市現有其他老屋文創產業各據點，具文化產業亮點塑造潛力。財政部國有財產署（以下簡稱國產署）與臺南市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：位於臺南市南區西門路一段689巷兩側，原作臺灣高等法院臺南分院（以下簡稱高分院）、臺灣高等法院臺南分院檢察署（以下簡稱高分檢）、臺南地方法院檢察署（以下簡稱臺南地檢）及法務部矯正署臺南監獄（以下簡稱臺南監獄）宿舍使用之臺南市

南區鹽埕段 3-90（國產署經管持分 9254/10000）、3-91、3-431、3-659 地號 4 筆國有土地及其地上建物門牌西門路一段 669 號等 42 棟國有房屋，土地面積合計 5,324.51 平方公尺，建物面積合計 3,789.83 平方公尺（詳附件 1 土地清冊、附件 2 建物清冊、附件 3 地籍範圍圖、附件 4 街道圖、附件 5 建物範圍示意圖）。

二、土地權利狀況：本案計畫範圍除南區鹽埕段 3-90 地號國有土地管理機關分為國產署(持分 9254/10000)及臺南監獄(持分 746/10000)外，其餘同段 3-91 等地號 3 筆土地及地上 42 棟國有房屋管理機關均為國產署。國產署與臺南監獄對共同管理之 3-90 地號國有土地已協議分管位置(詳附件 6 鹽埕段 3-90 地號土地分管位置略圖)。

肆、計畫目標

- 一、配合地方政府建設需要，開發微型文創聚落，合理利用現有老屋，避免土地建物閒置荒廢，亦可提升臺南文化首都老屋再利用能量，發揮創意並帶動地方文化創意產業暨商業之發展。
- 二、運用民間機構與異業結盟的特色，以多元經營方式，有效提高其周邊地區之商業活動，並提升國有土地使用效能，及吸引文創人才留駐帶動相關產業發展。

伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫國有房地現況原為高分院、高分檢、臺南地檢及臺南監獄經管之舊有宿舍、庭院及雜草地、巷道。
- 二、利用管制規定：本計畫 3-90、3-91 地號土地屬住六-1 住宅區、建蔽率 60%、容積率 240%，3-431、3-659 地號土地屬商 1 商業區，建蔽率 80%、容積率 320%，應依該區都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

陸、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之日起，至臺南市政府與廠商

簽訂之租賃契約（以下簡稱租約）屆滿或終止之日止，且不得逾首次簽訂租約之日起 20 年。

柒、辦理方式

- 一、國產署由國產署南區分署（以下簡稱南區分署）與臺南市政府負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、臺南市政府應以出租方式規劃引進符合土地利用管制之相關文創產業，於研訂招商文件（內容包括開發用途、廠商資格及租約內容等）後辦理公開招商，並與廠商簽訂租約。
- 三、臺南市政府應於招商文件及租約中明定廠商對其承租之房地，不得請求設定地上權，且不得轉租。
- 四、房地租約存續期間最長 10 年，租約期滿建物仍堪用，且廠商無違約情事者，經南區分署及臺南市政府同意後得予以續租 2 次，每次續租租期最長 5 年。
- 五、本計畫建物門牌西門路一段 689 巷 16、18、27、29、31、33、35、41、43、45、47、49、55、57、59、61 號 16 棟建物由臺南市政府負責修繕，其餘建物由廠商負責修繕。修繕後之建物所有權為國有，臺南市政府及廠商不得主張任何財產權益。
- 六、臺南市政府於公告招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用本計畫房地者，得提供為期不超過 3 個月期間之短期利用。

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，責成南區分署與臺南市政府簽訂委託改良利用契約，及點交本計畫房地予臺南市政府管理運用，並配合本計畫之執行。
- （二）南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。但該項文件除為本計畫國有房屋修繕或增加必要機能所需，而申請相關建築執照外，不得提供其他新建建築物執照之申請。

- (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第捌點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止委託改良利用契約。

二、臺南市政府

- (一) 臺南市政府點收本計畫房地後，應善盡管理及維護責任，並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，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後 2 年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得南區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如不能依限完成招商，應於期限屆滿前徵得南區分署同意延期。
- (三) 臺南市政府負責招商作業完成前之管理或經營工作。
- (四) 本計畫房地如涉土地使用分區、建物使用執照用途項目變更程序，由臺南市政府依相關規定辦理。
- (五) 臺南市政府負責辦理招商後之履約管理及經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第玖點第二項規定不可歸責於廠商之情形外，均由臺南市政府負責監督及處理。
- (六) 本計畫房地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廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- (七) 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經徵得南區分署同意無償移轉為國有外，臺南市政府應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、委託期間臺南市政府及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，應維持該等國有房屋本體原貌，

不得變更樓層數。且前述廠商修繕或增加地上物或設施之規劃設計應先徵得臺南市政府同意後，始得動工或辦理申領相關建築執照之程序。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。

二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約者，增設之地上物或設施除經南區分署同意無償移轉為國有外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，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、本計畫國有房地之地價稅、房屋稅：由南區分署負擔。

二、招商前置作業所需經費（含排除占用、先期規劃、研擬招商文件、看管維護、整修工程等費用）：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、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之租金、臺南市政府將本計畫房地提供短期利用之使用費，及排除占用所收取之使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

（一）租金：

1. 土地租金：

（1）租金率底價：以年租金率 3% 作為底價。

（2）修繕期：按土地當期申報地價年息 2% 計收。修繕期最長不得超過 12 個月，並以 1 次為限。

（3）營運期：按當期土地申報地價總額乘以得標之年租金率計收，租賃期間土地申報地價有變動時，租金應配合調整。

2. 房屋租金：

- (1) 修繕期：按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值年息 6%計收。修繕期最長不得超過 12 個月，並以 1 次為限。
 - (2) 營運期：按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值年息 10%計收，租賃期間房屋課稅現值有變動時，租金應配合調整。
- (二) 短期使用收益：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，收費基準為：【(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】。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，經徵得南區分署同意者，得無償提供。
- (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之收費基準計算。
 2. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約，廠商未依限交還本計畫房地時，占用期間使用補償金，依原租約約定營運期之房地租金計算。但原租約約定營運期之房地租金低於法令規定之房地租金基準者，改按法令規定之房地租金基準計算。

三、雙方分收比例：租金、短期利用收益及使用補償金，由臺南市政府收取，按 10%計算分收後，其餘 90%撥付南區分署。

四、收益撥付：租金、短期利用收益及使用補償金，臺南市政府應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額結算撥付南區分署。但契約期限屆滿或終止當月之收益應於前 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，依目前租金底價，預估每年至少可收取租金新臺幣(以下同) 232.2 萬元；10 年租期國產署可收取 2,089.8 萬元；臺南市政府可收取 232.2 萬元。

2. 預估每年政府可課徵地價稅 73 萬元、房屋稅 5 萬元、營業稅 25 萬元，合計 103 萬元，10 年之稅收 1,030 萬元。
- (二) 提升經濟動能：預估本案可吸引民間投資金額 4 億 5,000 萬元，創造總產值 6 億元及提供 375 人的就業機會。
- (三) 節省管理成本：預估每年可節省 10 萬元管理維護費用。
- (四) 無形效益：
1. 增進市容景觀：透過本計畫之執行，將可整頓本區長久以來治安死角、環境髒亂、蚊蠅滋生之情形。
 2. 帶動地方發展：本計畫文創聚落順利營運後，將可結合新光三越、大億麗緻周邊地區之商業機能，提升文創品牌進駐機會，促進青年創業發展，加強周邊古蹟保存維護，及藉由商業活動增加當地之就業機會。

拾貳、其他相關事宜

- 一、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、臺南市政府於公告招商前，倘南區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會臺南市政府，臺南市政府不得請求任何賠償。
- 三、臺南市政府於簽訂委託改良利用契約後，倘因故未能辦理招商，或未能於本計畫第捌點第二項第(二)款所定期限完成招商，而終止本計畫時，臺南市政府應依南區分署通知之期限內返還本計畫房地。
- 四、委託期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由南區分署及臺南市政府協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 五、南區分署為瞭解本計畫之執行情形，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

序次	土地標示	所有權人	管理機關	管理持分	全筆面積 (m ²)	持分面積 (m ²)
1	臺南市南區 鹽埕段 3-90 地號	中華民國	財政部國 有財產署	9254/10000	2,205.00	2,040.51
2	臺南市南區 鹽埕段 3-91 地號	中華民國	財政部國 有財產署	1/1	1,608.00	1,608.00
3	臺南市南區 鹽埕段 3-431 地號	中華民國	財政部國 有財產署	1/1	471.00	471.00
4	臺南市南區 鹽埕段 3-659 地號	中華民國	財政部國 有財產署	1/1	1,205.00	1,205.00
面積合計						5,324.51

附件 2：建物清冊

序次	門牌	登記建號 (鹽埕段)	坐落土地地號 (鹽埕段)	登記面積	增建面積	建物總面積
1	西門路一段 689 巷 1 號	未保存 (暫編 D0024)	3-659	無	163	208
2	西門路一段 689 巷 3 號	未保存 (暫編 D0025)	3-659	無	71	116
3	西門路一段 689 巷 5 號	未保存 (暫編 D0026)	3-659	無	70.8	115.8
4	西門路一段 689 巷 6 號	未保存 (暫編 D0022)	3-659	無	47.8	105.3
5	西門路一段 689 巷 7 號	未保存 (暫編 D0027)	3-659 3-91	無	97	142
6	西門路一段 689 巷 8 號	未保存 (暫編 D0023)	3-659 3-91	無	73	130.5
7	西門路一段 689 巷 9 號	3499	3-91	82.82	27	109.82
8	西門路一段 689 巷 10 號	3503	3-91	主建物： 57.86 附屬建物： 15.24	50	123.1
9	西門路一段 689 巷 11 號	3500	3-91	82.82	21	103.82
10	西門路一段 689 巷 12 號	3504	3-91	主建物： 57.86 附屬建物： 15.24	34	107.1

序次	門牌	登記建號 (鹽埕段)	坐落土地地號 (鹽埕段)	登記面積	增建面積	建物總面積
11	西門路一段 689巷13號	3501	3-91	82.82	20	102.82
12	西門路一段 689巷15號	3502	3-91	82.82	14	96.82
13	西門路一段 689巷16號	1949	3-90	72.9	10	82.9
14	西門路一段 689巷17號	835	3-91	主建物： 74.58 附屬建物： 1.39	15	90.97
15	西門路一段 689巷18號	1950	3-90	78.3	64	142.3
16	西門路一段 689巷19號	961	3-91	77.11	11	88.11
17	西門路一段 689巷20號	未保存 (暫編 D0034)	3-90	無	無	30.07
18	西門路一段 689巷21號	1026	3-91	主建物： 72.6 附屬建物： 1.35	16	89.95
19	西門路一段 689巷22號	未保存 (暫編 D0035)	3-90	無	33.85	94
20	西門路一段 689巷24號	未保存 (暫編 D0036)	3-90	無	25.85	86

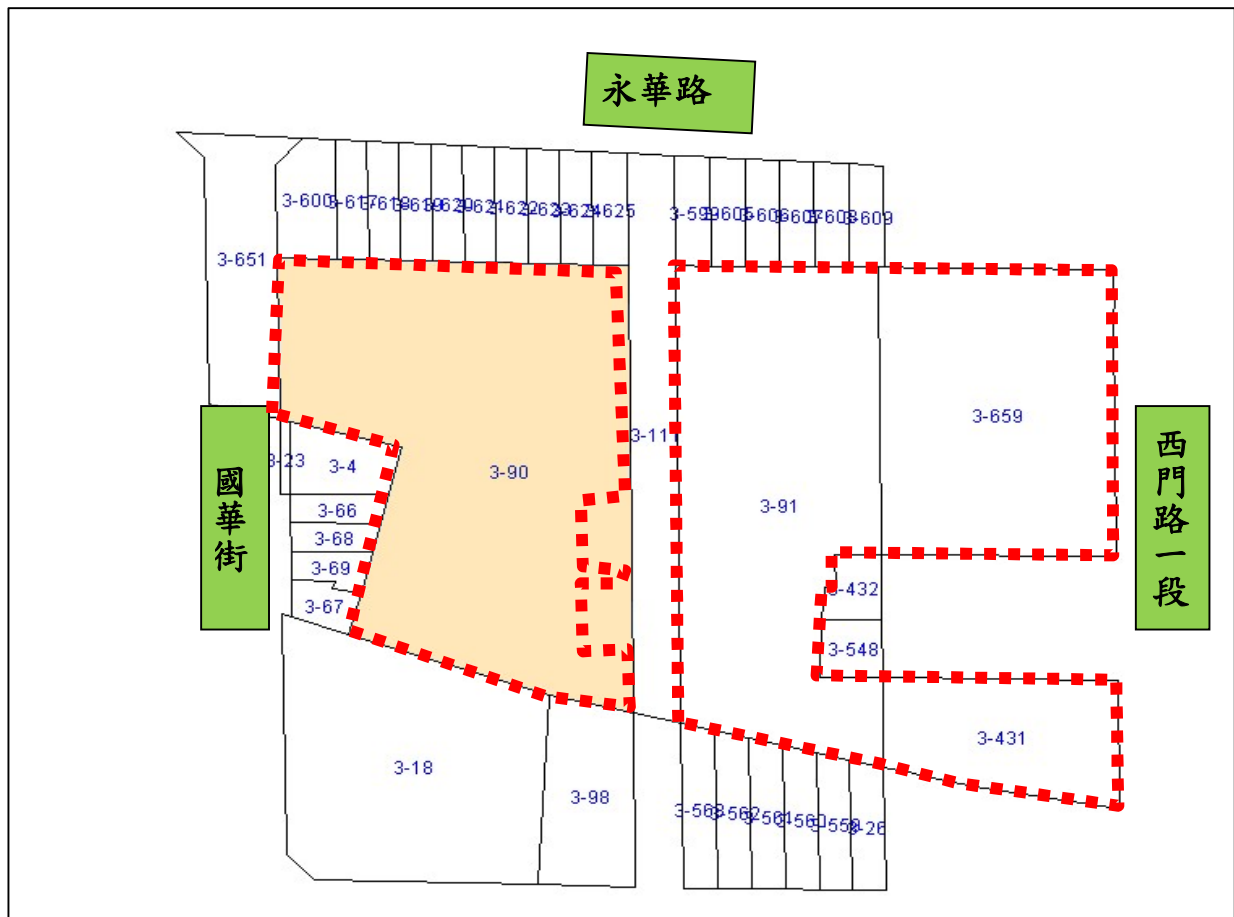
序次	門牌	登記建號 (鹽埕段)	坐落土地地號 (鹽埕段)	登記面積	增建面積	建物 總面積
21	西門路一段 689巷26號	未保存 (暫編 D0038)	3-90	無	14	74.15
22	西門路一段 689巷28號	未保存 (暫編 D0037)	3-90	無	10	70.15
23	西門路一段 689巷27號	1947	3-90	284.46	65.60	70.01
24	西門路一段 689巷29號	1947	3-90			70.01
25	西門路一段 689巷31號	1947	3-90			70.01
26	西門路一段 689巷33號	1947	3-90			70.01
27	西門路一段 689巷35號	1947	3-90			70.02
28	西門路一段 689巷41號	3510	3-90	56.96	15.6	72.56
29	西門路一段 689巷43號	3511	3-90	56.96	15.6	72.56
30	西門路一段 689巷45號	3512	3-90	56.96	15.6	72.56

序次	門牌	登記建號 (鹽埕段)	坐落土地地號 (鹽埕段)	登記面積	增建面積	建物總面積
31	西門路一段 689巷47號	3513	3-90	58.28	15.6	73.88
32	西門路一段 689巷49號	1948	3-90	58.08	15.6	73.68
33	西門路一段 689巷55號	3514	3-90	56.96	19	75.96
34	西門路一段 689巷57號	3515	3-90	56.96	19	75.96
35	西門路一段 689巷59號	3516	3-90	56.96	19	75.96
36	西門路一段 689巷61號	3517	3-90	105.97	36	141.97
37	西門路一段 669號	未保存 (暫編 D0028)	3-431	無	無	79.07
38	西門路一段 671號	未保存 (暫編 D0029)	3-431	無	無	79.07
39	西門路一段 673號	未保存 (暫編 D0030)	3-431	無	無	79.06
40	西門路一段 675號	未保存 (暫編 D0031)	3-431	無	無	52.6

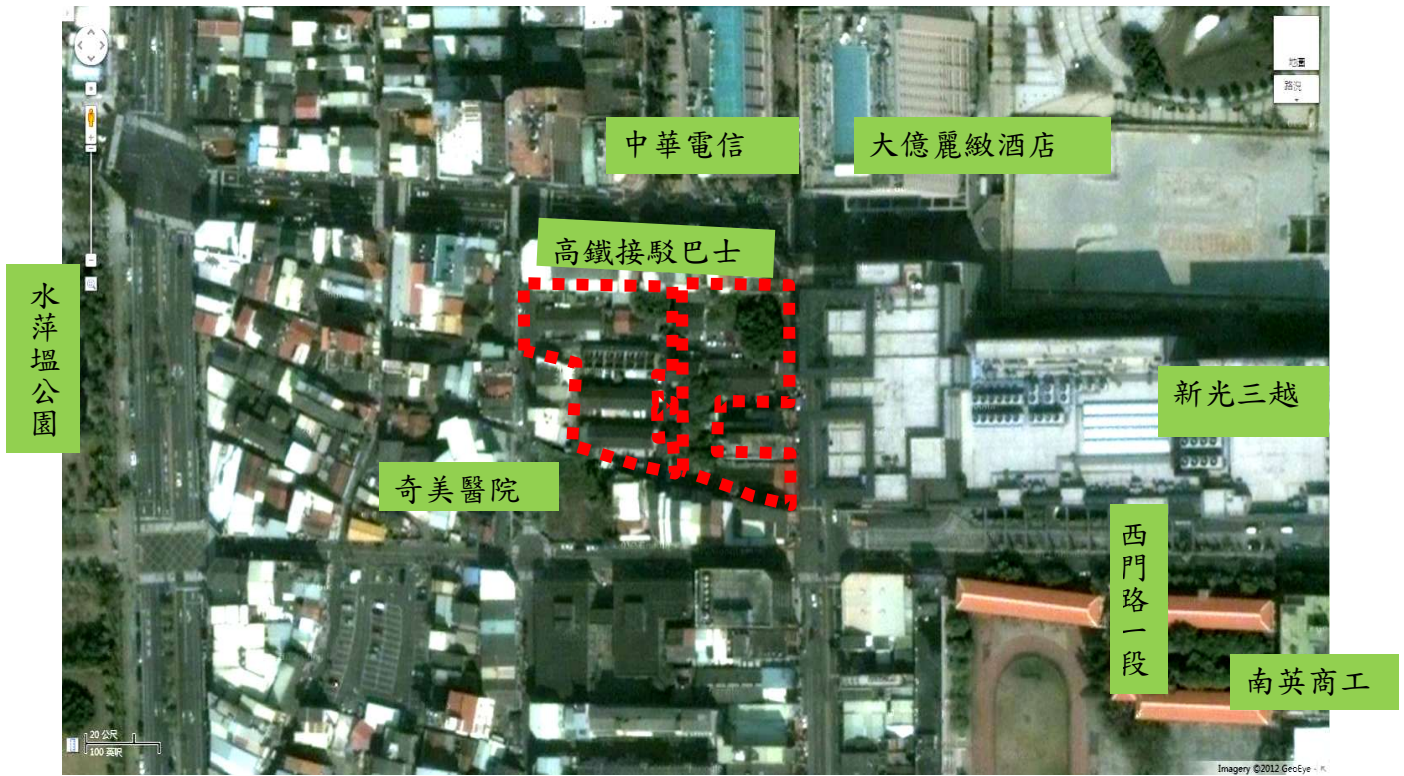
序次	門牌	登記建號 (鹽埕段)	坐落土地地號 (鹽埕段)	登記 面積	增建 面積	建物 總面積
41	西門路一段 677 號	未保存 (暫編 D0032)	3-431 3-91	無	無	52.6
42	西門路一段 679 號	未保存 (暫編 D0033)	3-91	無	無	52.6
合計						3,789.83

備註：建物實際面積以建物總面積為主

附件 3：地籍範圍圖



附件 4：街道圖



附件 6：國產署與法務部矯正署臺南監獄為臺南市南區鹽埕段 3-90 地號土地分管位置略圖

- 法務部矯正署臺南監獄（經管持分 746/10000）
- 國有財產署（經管持分 9254/10000）

