

## 財政部國有財產署委託苗栗縣政府辦理苗栗縣通霄鎮通灣段 744-1 地號等 32 筆國有土地改良利用工作計畫

財政部 110 年 9 月 23 日台財產改字第 11000269550 號函核定

### 壹、計畫緣起

苗栗縣政府(下稱縣府)規劃藉由通霄海水養殖漁業專業生產區之設置，合理使用土地，經由進、排水系統及公共設施之改善，使專業生產區內之養殖漁民有充足之水源及便利的維護管理措施，進而提高養殖效率及確保產業永續發展，創造政府、民眾及環境三贏之契機。案經財政部國有財產署(下稱國產署)與縣府協商以委託改良利用方式辦理，由縣府公開招選民間廠商經營，依國有財產法第47條及其施行細則等規定，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

計畫範圍為苗栗縣通霄鎮通灣段744-1地號等11筆及通平段1536地號等21筆國產署經管國有土地，面積580,730.9平方公尺(詳附件1國有土地清冊、附件2地籍圖、附件3航空照片)。

### 肆、計畫目標

- 一、改善漁業生產區之養殖環境，藉以提高漁貨價值，降低養殖戶之養殖風險，保障養殖業者之生存空間與利潤；並兼顧環境保護以及水資源妥善利用等需求，達成養殖區與自然融合共存之目標。
- 二、配合政府漁業發展政策，發展苗栗縣養殖相關產業，以帶動苗栗縣漁業及增加就業機會，展現政府重視養殖漁業產業之建設。
- 三、以適地適作之原則，將苗栗縣之養殖漁業發展與環境相和諧，並檢討

苗栗縣養殖生產區之環境條件，調整養殖產業發展走向及功能。配合海水供應設施及其輸水管線之整理，達到減少抽取地下水，防止因自然力量所造成潰堤淹水之損失，提高養殖業業者之收益。

四、活化地方產業及農漁村再生目標，藉以擴大內需與環境再造、漁村永續發展，並重塑鄉村新風貌，促進環境資源永續發展，達成永續成長目標。

#### 伍、土地使用現況及利用管制規定

一、土地使用現況：本計畫土地現況為雜草泥土地、養殖魚塭、閒置魚塭、半毀空屋(無屋頂)、水泥地通道、磚造平房、鐵皮棚架、矮牆、道路、泥土地、窪地、磚造鐵皮棚房、雜木林、棚架。

二、土地利用管制規定：本計畫土地土地使用分區及使用地類別為一般農業區養殖用地，應依非都市土地使用管制規則及相關法令規定辦理。

#### 陸、辦理方式

一、國產署由國產署中區分署（下稱中區分署）與縣府負責本計畫之執行及簽約事宜。

二、縣府應於中區分署交付本計畫土地後，以出租方式，規劃引進符合土地使用管制規定之海水養殖產業，研訂招商文件（內容包括開發用途、廠商資格及租賃契約《下稱租約》等）辦理公開招商，與廠商簽訂租約。

三、縣府應於招商文件及租約中明定廠商對承租土地，不得請求設定地上權，除因經營考量有全部或部分出租他人需要，並徵得縣府同意者外，不得轉租他人。縣府於租約中應明定（但不限於）租賃權轉讓限制（含時間、受讓資格）、廠商將全部或部分出租他人所允許出租對象條件、使用限制、出租期限及廠商因而衍生相關義務及責任。

四、租約存續期間最長 9 年。租期屆滿，廠商於租賃期間無違約情事，且於租期屆滿前申請續租者，經洽得縣府及中區分署同意後得予續租，每次續租期限最長為 9 年。租約屆滿或終止時，縣府得再次辦理招商。

上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。

五、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：縣府。

三、委託期間：自委託改良利用契約簽訂日起，至縣府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 50 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，責成中區分署與縣府限期簽訂委託改良利用契約，俟中區分署排除本計畫土地遭占用部分，再點交本計畫土地予縣府管理運用及招商，配合本計畫執行。

(二) 中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) 中區分署應配合縣府招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。

(四) 中區分署於縣府未能依本點第二項第(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、縣府

(一) 本計畫經財政部核定後，縣府應依中區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地後，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。點收本計畫土地後如有被占用情事，應負責排除占用及追收使用補償金。

(二) 縣府應於點收本計畫全部土地後 2 年內，擬訂招商作業相關文件，並洽中區分署同意後，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中區分署徵得國產署同意延期。

- (三) 縣府應負責招商作業完成前管理或經營工作，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於廠商情形外，均由縣府負責監督及處理。
- (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，縣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。
- (五) 委託改良利用契約屆滿或終止時，地上建物及設施除經徵得中區分署同意無償移轉為國有或經縣府取得地上建物（設施）所有權及本計畫土地合法使用權源外，縣府應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，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、縣府應於招商文件及租約中明定廠商於本計畫土地興建之地上建物及設施，如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同中區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(中區分署)為權利人。
- 二、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，地上建物及設施除經中區分署同意無償移轉為國有或經縣府取得地上建物（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；因不可歸責於廠商事由而終止契約者，由中區分署、縣府與廠商三方協議處理。

#### 拾、經費籌措方式

- 一、本計畫土地相關稅捐：
  - (一) 地價稅：由中區分署負擔。
  - (二) 前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由縣府負擔。
- 二、招商前置作業所需經費（含點收土地後排除占用、先期規劃、研擬招

商文件、看管維護等費用)：由縣府負擔。

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)：由縣府負擔。

### 拾壹、收益項目、雙方分收比率及效益評估

一、收益項目：包括縣府與廠商簽訂租約所收取營運權利金、土地租金、縣府將本計畫土地提供短期利用之使用費及排除占用所追收使用補償金等收益。

#### 二、收益計收標準

(一) 營運權利金：本計畫土地辦理公開招標之營運權利金，底價總額應不低於按招標當期本計畫土地申報地價年息5%計算之金額。

(二) 土地租金：依國有非公用不動產租賃作業程序第55點、國有非公用不動產租賃作業注意事項第35點規定及苗栗縣公有耕地佃租實物折徵代金標準公告主要作物正產品鮮魚單價×各地目等則產量標準×250‰×土地面積計收。

(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，收費基準由縣府依個案情形訂定，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】。

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，經徵得中區分署同意者，得無償提供，惟不得供建築使用。

(四) 使用補償金：

1. 本計畫土地點交前倘遭私人占用，占用期間使用補償金，按法令規定土地租金基準計算；屬經法院判決確定使用補償金計算基準者，按法院判決確定之基準計收。

2. 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。

3. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由終止租約，

廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原租約約定之土地租金及營運權利金計算。但原租約約定土地租金及營運權利金總和低於法令規定土地租金基準者，改按法令規定土地租金基準計算。

### 三、雙方分收比率：

- (一) 營運權利金、短期利用使用費及前項第(四)款第2目、第3目之使用補償金，由縣府按45%計算分收後，其餘55%撥付中區分署。
- (二) 土地租金及前項第(四)款第1目之使用補償金：全數歸中區分署所有。

### 四、收益撥付：

營運權利金、土地租金、短期利用使用費及使用補償金，縣府應於收取後1個月內，依前項計算金額結算撥付中區分署。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：本案完成招商後，預估國產署50年委託期間可收取土地租金新臺幣(下同)583萬元及營運權利金1億1,977萬元；縣府50年委託期間可收取營運權利金9,800萬元。
- (二) 提升經濟動能：預估可吸引民間年投資金額2,500萬元、可創造年產值4,000萬元及提供50個就業機會。
- (三) 節省管理成本：包含環境維護、除草垃圾清理、整地及防止土壤流失等，預估每年可節省100萬元管理費用。

## 拾貳、其他相關事宜

- 一、本計畫未盡事宜，包括但不限於廠商未來在不影響本計畫之預期收益事業「海水養殖」及符合相關法令者，擬引進其他事業(如綠能設施)時，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，中區分署與縣府不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付費用，且縣府應依中區分署通知期限內返還本

計畫土地：

- (一) 縣府於公告招商前，中區分署另有處分、利用需要，經陳報終止本計畫。
- (二) 縣府未於中區分署通知期限內簽訂委託改良利用契約及點收本計畫土地。
- (三) 縣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，經中區分署與縣府協議終止本計畫。

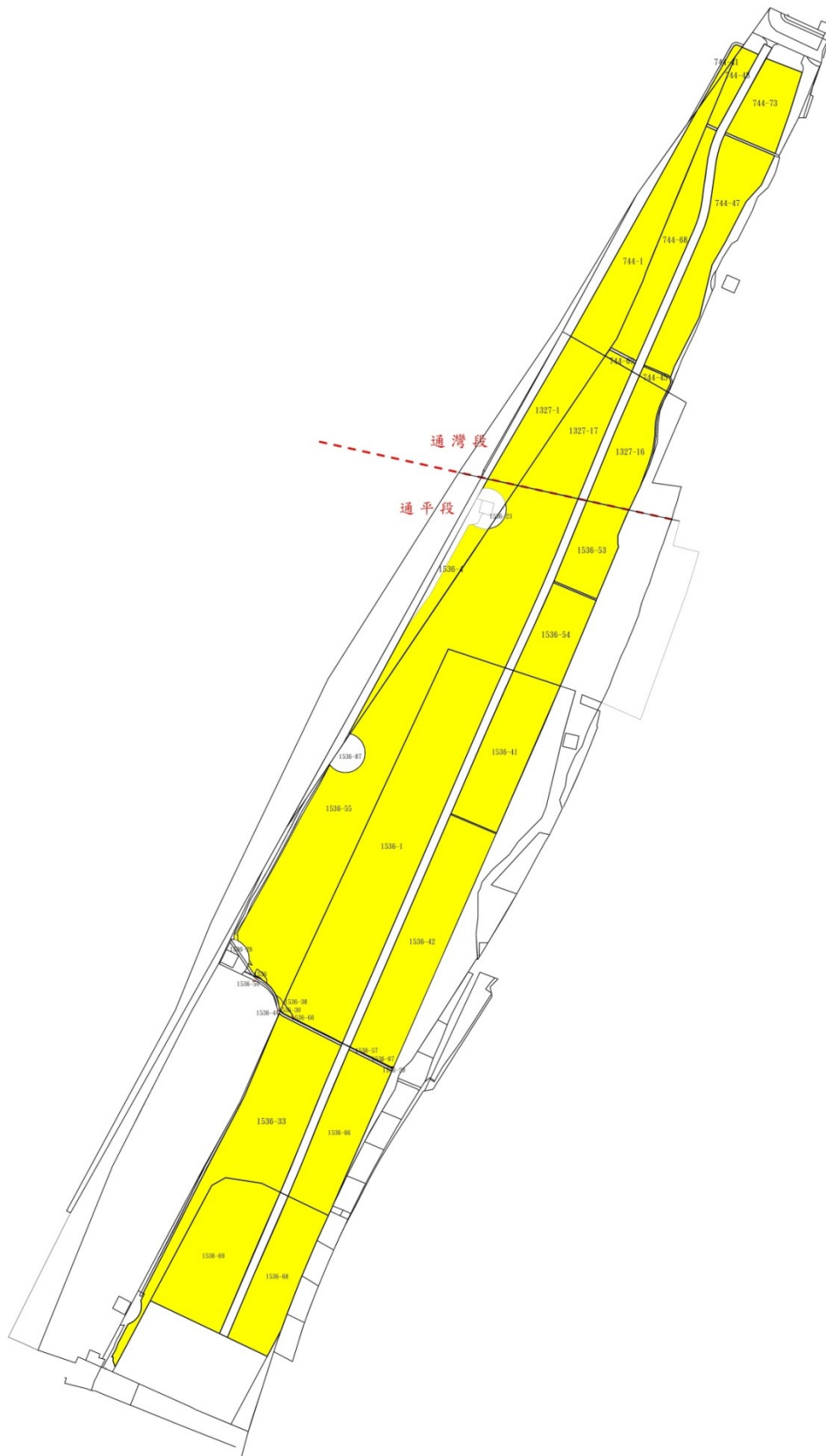
三、中區分署為瞭解本計畫執行情形，得適時通知縣府，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，縣府應予配合。

附件 1、國有土地清冊

| 編號 | 行政<br>轄區 | 地段  | 地號              | 登記面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 計畫面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 所有<br>權人 | 管理者          | 使用<br>分區      | 使用地<br>類別 | 備註  |
|----|----------|-----|-----------------|---------------------------|---------------------------|----------|--------------|---------------|-----------|---|
| 1  | 通霄鎮      | 通平段 | 1536            | 233.25                    | 233.25                    | 中華民國     | 財政部<br>國有財產署 | 一般<br>農業<br>區 | 養殖<br>用地  |   |
| 2  | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-1          | 86,104.90                 | 86,104.90                 |          |              |               |           |   |
| 3  | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-4<br>(部分)  | 13,235.05                 | 7,536.35                  |          |              |               |           | 部分已委託<br>通威風力發<br>電股份有限<br>公司經營及<br>涉及掃風範<br>圍(面積<br>5,698.7平<br>方公尺),將<br>予以分割,<br>不納入計畫<br>範圍 |
| 4  | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-26<br>(部分) | 718.39                    | 143.88                    |          |              |               |           | 部分涉及掃<br>風範圍(面<br>積574.51<br>平方公<br>尺),將予以<br>分割,不納<br>入計畫範圍                                    |
| 5  | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-29         | 3.95                      | 3.95                      |          |              |               |           |   |
| 6  | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-30         | 313.22                    | 313.22                    |          |              |               |           |   |
| 7  | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-33         | 45,912.25                 | 45,912.25                 |          |              |               |           |   |
| 8  | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-38         | 144.47                    | 144.47                    |          |              |               |           |   |
| 9  | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-41         | 26,069.30                 | 26,069.30                 |          |              |               |           |   |
| 10 | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-42         | 40,943.25                 | 40,943.25                 |          |              |               |           |   |
| 11 | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-44         | 2.37                      | 2.37                      |          |              |               |           |   |
| 12 | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-50         | 9.06                      | 9.06                      |          |              |               |           |   |
| 13 | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-53         | 13,544.98                 | 13,544.98                 |          |              |               |           |   |
| 14 | 通霄鎮      | 通平段 | 1536-54         | 14,904.23                 | 14,904.23                 |          |              |               |           |   |

|     |     |     |         |            |            |  |  |  |  |  |
|-----|-----|-----|---------|------------|------------|--|--|--|--|--|
| 15  | 通霄鎮 | 通平段 | 1536-55 | 113,907.59 | 113,907.59 |  |  |  |  |  |
| 16  | 通霄鎮 | 通平段 | 1536-57 | 60.99      | 60.99      |  |  |  |  |  |
| 17  | 通霄鎮 | 通平段 | 1536-60 | 142.75     | 142.75     |  |  |  |  |  |
| 18  | 通霄鎮 | 通平段 | 1536-66 | 24,245.62  | 24,245.62  |  |  |  |  |  |
| 19  | 通霄鎮 | 通平段 | 1536-67 | 108.18     | 108.18     |  |  |  |  |  |
| 20  | 通霄鎮 | 通平段 | 1536-68 | 22,859.38  | 22,859.38  |  |  |  |  |  |
| 21  | 通霄鎮 | 通平段 | 1536-69 | 34,468.02  | 34,468.02  |  |  |  |  |  |
| 22  | 通霄鎮 | 通灣段 | 744-1   | 26,839.27  | 26,839.27  |  |  |  |  |  |
| 23  | 通霄鎮 | 通灣段 | 744-41  | 1,044.84   | 1,044.84   |  |  |  |  |  |
| 24  | 通霄鎮 | 通灣段 | 744-45  | 1,239.93   | 1,239.93   |  |  |  |  |  |
| 25  | 通霄鎮 | 通灣段 | 744-47  | 26,311.47  | 26,311.47  |  |  |  |  |  |
| 26  | 通霄鎮 | 通灣段 | 744-48  | 4,444.72   | 4,444.72   |  |  |  |  |  |
| 27  | 通霄鎮 | 通灣段 | 744-68  | 19,241.69  | 19,241.69  |  |  |  |  |  |
| 28  | 通霄鎮 | 通灣段 | 744-69  | 715.79     | 715.79     |  |  |  |  |  |
| 29  | 通霄鎮 | 通灣段 | 744-73  | 13,481.42  | 13,481.42  |  |  |  |  |  |
| 30  | 通霄鎮 | 通灣段 | 1327-1  | 17,333.34  | 17,333.34  |  |  |  |  |  |
| 31  | 通霄鎮 | 通灣段 | 1327-16 | 16,746.68  | 16,746.68  |  |  |  |  |  |
| 32  | 通霄鎮 | 通灣段 | 1327-17 | 21,673.76  | 21,673.76  |  |  |  |  |  |
| 合 計 |     |     |         | 587,004.11 | 580,730.90 |  |  |  |  |  |

附件 2、地籍圖



附件 3 航空照片

