

## 提供國有眷舍房地委託交通部觀光局招商興建營運旅館

〈財政部國有財產局提供國有眷舍房地委託交通部觀光局招商興建營運旅館工作計畫〉

財政部 93 年 12 月 15 日台財產改字第 0930036940 號函核定

### 壹、計畫緣起

- 一、依據 游院長於 92 年 1 月 22 日行政院第 2822 次會議，對「觀光客倍增計畫執行情形報告」指示：「有關台北市可興建旅館的公有土地，請財政部國有財產局（下稱國產局）儘速尋找後，依促進民間參與公共建設法辦理，請工程會協助辦理」；又，依「行政院促進民間參與公共建設推動委員會」第三次會議決議：由交通部觀光局（下稱觀光局）擔任「評估台北市可興建旅館之公有土地」案之主辦機關在案。爰經國產局選定台北市中山區長安段二小段 703、703-2 地號 2 筆國有土地（面積合計 3,810 平方公尺），依國有財產法第 47 條委託觀光局順利完成招商投資興建營運旅館。
- 二、嗣依行政院觀光發展推動委員會 93 年 2 月 23 日第七次委員會會議決議略以：「為解決台北地區旅館容量不足問題，請財政部督促國有財產局於 93 年內在台北縣市選擇至少五處具吸引民間投資誘因之公有土地供觀光局辦理平價旅館招商投資。」及行政院促進民間參與公共建設推動委員會 93 年 4 月 14 日第十五次會議決議略以：「有關民間參與平價旅館案，請國有財產局儘速評估台北縣、市國有土地釋出之可行性。」
- 三、國產局爰在台北縣、市選擇五處具吸引民間投資誘因之公有土地，擬委託觀光局辦理招商興建營運旅館，經提報行政院觀光發展推動委員會 93 年 6 月 15 日第八次委員會議裁示，請國產局先排除相關問題，完成用地取得；並經行政院促進民間參與公共建設推動委員會 93 年 10 月 4 日第十七次會議確定辦理期程。茲因其中一處為國產局接管位於台北市中正區南海段五小段 506 地號國有土地（面積 2,963 平方公尺），因基地呈凸字形，為提高其整體利用價值，以吸引民間參與投資興建營運，須將街廓內相鄰之臺灣警察專科學校經管之 503 地號國有眷舍房地（面積 1,121 平方公尺）併入旅館用地範疇，惟因該 503 地號土地上分屬中央警察大學及臺灣警察專科學校之眷舍尚待處理，為能配合 506 地號土地開發期程，儘速處理該眷舍房地收回

之問題，及兼顧眷舍合法現住人權益，有關發給本案土地眷舍合法現住人之相關補助額度，由國產局報經財政部分別於 93 年 9 月 9 日及 10 月 20 日函報行政院核定比照「國有宿舍及眷舍房地加強處理方案」陸、二、(一)、2、(1) 規定辦理，發給補助費（即簡任 220 萬元、薦任 180 萬元、委任 150 萬元）；所需給予合法現住人之相關補助，由交通部觀光局（下稱觀光局）負責相關補助經費之提供及核撥中央警察大學及臺灣警察專科學校二眷舍管理機關轉發，及由國產局促請二眷舍管理機關辦理該房地變更為非公用財產，騰空移交接管之作業，提供觀光局辦理招商投資平價旅館相關事宜。

四、頃獲行政院 93 年 11 月 19 日院臺文字第 0930051117 號函核定原則同意，有關本案所需發給合法現住人之相關補助經費，由觀光局 93 年度觀光發展基金「業務成本與費用-其他業務費用-雜項業務費用」項下支應，即依相關規定辦理補助費之核撥及發放，並積極進行後續之土地處理事宜，俾及早將土地騰空移交觀光局辦理招商作業。鑒於收回本案 503 地號國有眷舍土地，給予合法現住人之相關補助，擬由觀光局負責相關補助經費之提供及辦理核撥工作，已非原訂「財政部國有財產局提供國有土地委託交通部觀光局招商興建營運旅館工作計畫」之包攝範圍，爰另訂定本計畫，重定收益分配、工作內容等權利義務關係，俾利完成用地取得，續行推動辦理招商投資興建營運平價旅館。

#### 貳、計畫依據

- 一、行政院 93 年 11 月 19 日院臺文字第 0930051117 號函。
- 二、國有財產法第 47 條第 2 項。
- 三、國有財產法施行細則第 48 條、第 48 條之 1、第 48 條之 3。

#### 參、計畫範圍及土地權利狀況

- 一、計畫範圍：台北市中正區南海段五小段 503 地號國有眷舍房地併同 506 地號國有土地，面積合計 4,084 平方公尺。委託期間得因處理國有眷舍房地實際需要，並經雙方同意，以換文方式增減列標的，或

變更計畫實施範圍。

- 二、權利狀況：計畫範圍土地為臺灣警察專科學校經營之待處理收回之國有眷舍房地，及須併同整體利用之國產局接管原台灣省菸酒公賣局尚無使用計畫之不作價國有土地；其他增減列之標的或變更增加之範圍，另行查定。

#### 肆、計畫目標

- 一、改良利用國有眷舍土地，增加收益以挹注國庫，並避免土地閒置。
- 二、尋求符合經濟及社會發展需要之產業形態進駐，帶動地方產業及觀光事業。
- 三、吸引民間參與旅館之投資、興建，以提昇經營效率，促進土地有效利用。

#### 伍、辦理機關及期間

- 一、委託機關：國產局。
- 二、受委託機關：觀光局。
- 三、委託期間：自委託契約簽訂之日起，至地上權存續期間屆滿或契約終止之日止。

#### 陸、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：本計畫範圍現況為眷舍房地，現有 11 戶眷舍現住人居住使用中。
- 二、利用管制規定：本計畫土地之使用分區為住宅區，均無需辦理都市計畫變更，有條件容許設置旅館。其餘增列標的或增加納入計畫範圍之土地，均以容許興建旅館之使用分區或編訂使用種類為限。

#### 柒、辦理方式

- 一、由國產局提供土地，委託觀光局辦理招商興建旅館及營運事宜。
- 二、由觀光局擬訂招商作業相關文件（含契約），並經雙方協議後，得參照促進民間參與公共建設法規定及程序據以執行。
- 三、本計畫土地設定地上權之存續期間原則為 50 年，以公開招標或其他適法方式辦理；土地設定地上權之存續期間，得經雙方同意依實際

需要予以縮短或延長。

四、依本計畫設定之地上權，併同地上建物及設施之所有權轉讓與合格業者前，應先獲得國產局同意。

五、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。

六、觀光局得為短期利用土地，於完成設定地上權之前，將土地以出租或其他方式提供他人使用，並於基地內進行環境整理工作。

## 捌、雙方之權利義務

### 一、國產局

(一) 國產局應於本計畫報奉財政部核定後，即與觀光局簽訂委託契約。

(二) 國產局應促請眷舍管理機關辦理該房地變更為非公用財產，騰空移交接管之作業，並將計畫內各筆土地點交觀光局管理運用。

(三) 國產局應配合本計畫之需求，核發或協助提供觀光局相關文件。

(四) 國產局應配合觀光局辦理招商作業進度，會同協議招商作業文件及辦理登記等事宜。

### 二、觀光局

(一) 觀光局為配合處理國有眷舍房地需要，給予合法現住人之相關補助，應負責相關補助經費之提供及辦理核撥工作。

(二) 觀光局應善盡土地管理及維護責任，避免遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，觀光局應排除侵害或回復原狀，並由國產局協助辦理。

(三) 觀光局應負責招商作業完成前之經營管理工作。

(四) 觀光局應擬訂招商作業之相關文件及辦理招商作業。

(五) 觀光局應負責完成招商後之履約管理及其他經營事項，若因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，均由觀光局負責、監督及處理。

(六) 本計畫期限屆滿或因故終止時，觀光局應負責督促地上權人或

其他關係人於限期內辦理地上建物移轉國有或拆除騰空，並將本計畫範圍內國有土地交還國產局。

#### 玖、土地改良物處理方式

- 一、觀光局於招商作業完成前，倘因故未能辦理招商，而終止本計畫時，國產局得請求觀光局於限期內拆除地上物騰空或併同土地移交國產局管理。
- 二、地上權人投資興建之地上物，於地上權契約存續期間因可歸責於地上權人而終止契約或契約期限屆滿時，其地上建物尚有使用價值者，所有權應無償移轉為國有，倘無使用價值者，應拆除騰空。
- 三、地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上建物之處理方式，由觀光局、國產局與地上權人協議處理。
- 四、委託期間，原地上國有眷舍房屋及工作物，倘需辦理拆除或變更，觀光局應通知國產局，以辦理後續相關事宜。

#### 拾、經費籌措方式

- 一、國產局負責提供闢建旅館之土地，無需支付或分擔其他費用。
- 二、觀光局負責籌措推動本計畫所需之全部經費，包括規劃、設計、擬訂簽約文件、招商與宣傳、基地整理、施設及地上物占用清除、及給予眷舍合法現住人之相關補助等相關費用，並於其相關經費項下支應。

#### 拾壹、收益分配及效益評估

- 一、收益項目：包括設定地上權權利金、地租及觀光局將本計畫土地提供短期使用之租金或其他收益。
- 二、收益分配原則：全區土地之地上權權利金之 60% 歸國產局解繳國庫，40% 歸觀光局；地上權地租及提供短期使用之租金或其他收益於扣除地價稅後，餘額由國產局與觀光局平均分收。
- 三、地上權權利金應於收取後 1 個月內撥付國產局；地上權地租及提供短期使用之租金或其他收益，則於次年元月底前及委託期間終止或屆滿後 1 個月內結算，由國產局（臺灣北區辦事處）將收取之地上

權地租依前款分收比例撥付觀光局，至提供短期使用之租金或其他收益，由觀光局依前款分收比例撥付國產局。

四、本計畫順利執行後，估計每年可收取權利金 2,000 萬元，及每年租金約 1,400 餘萬元，以增加國庫收入。

#### 拾貳、其他相關事宜

一、本計畫未盡事宜，得依有關法令規定辦理，或視需要隨時協議。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、委託期間，如因情勢變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由雙方協議之。

三、觀光局執行本計畫，應與投資人另訂定契約，並經法院公證。

四、國產局為瞭解本計畫土地之營運情形，得為定期或不定期通知觀光局，就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，觀光局應予配合。

附件：行政院 93 年 11 月 19 日院臺文字第 0930051117 號函。

# 財政部國有財產局提供國有眷舍房地委託交通部觀光局招商興建營運旅館契約書

財政部國有財產局（以下簡稱甲方）為興建旅館及營運事宜，簽訂本契約書，約定條款如左：  
交通部觀光局（以下簡稱乙方）

## 第一條：甲方提供標的

- 一、委託標的為臺北市中正區南海段五小段本案 503 地號國有眷舍房地併同 506 地號國有土地，面積合計 4,084 平方公尺。
- 二、委託期間內，因處理國有眷舍房地實際需要，經雙方同意增加或減列標的或變更計畫範圍，得由雙方以換文方式為之。

## 第二條：委託期間

自甲乙雙方簽訂本契約之日起，至地上權存續期間屆滿或契約終止之日止。

## 第三條：辦理方式

- 一、由甲方提供土地，供乙方辦理招商興建旅館及營運事宜。
- 二、由乙方擬訂招商作業相關文件（含契約），並經雙方協議後，得參照促進民間參與公共建設法規定程序據以執行。
- 三、本計畫土地設定地上權之存續期間原則為 50 年，以公開招標或其他適法方式辦理；土地設定地上權之存續期間，得經雙方同意依實際需要予以縮短或延長。
- 四、依本計畫設定之地上權，併同地上建物及設施之所有權轉讓與合格業者前，應事先獲得甲方同意。
- 五、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。
- 六、乙方得為短期利用土地，於完成設定地上權之前，將土地以出租或其他方式提供他人使用。並於基地內進行環境整理工作。

## 第四條：甲方應辦理之事項

- 一、自簽訂本契約或換文後，甲方應依約定時間將委託標的點交乙方。

二、為興建及管理需要，甲方應提供土地使用權同意書等相關資料，供乙方辦理規劃及後續相關事宜。

三、甲方應配合乙方招商作業進度，會同協議招商作業文件及辦理登記等事宜。

#### 第五條：乙方應辦理之事項

一、乙方為配合處理國有眷舍房地需要，給予合法現住人之相關補助，應負責相關補助經費之提供及辦理核撥工作。

二、乙方應善盡土地管理及維護責任，避免遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，乙方應排除侵害或回復原狀，並由甲方協助辦理。

三、乙方應負責招商作業完成前之經營管理工作。

四、乙方應擬訂招商作業之相關文件及辦理招商作業。

五、乙方應負責完成招商後之履約管理及其他經營事項，若因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，均由乙方負責、監督及處理。

六、本契約期限屆滿或因故終止時，乙方應負責督促地上權人或其他關係人於限期內辦理地上建物移轉國有或拆除騰空，並將國有土地交還甲方。

#### 第六條：經費籌措及收益分配與撥付

一、甲方僅負責提供國有土地，無需支付或分擔其他費用；乙方則負責籌措推動本計畫所需之全部經費，包括規劃、設計、擬訂簽約文件、招商與宣傳、基地整理、施設及地上物占用清除、及給予眷舍合法現住人之相關補助等相關費用，並於相關經費項下支應。

二、本委託標的之收益項目包括設定地上權權利金、地租及乙方將本計畫土地提供短期使用之租金或其他收益。地上權權利金之 60% 歸甲方解繳國庫，40% 歸乙方；地上權地租及提供短期使用之租金或其他收益於扣除地價稅後，餘額由雙方平均分收。

三、乙方應於收取地上權權利金後 1 個月內撥付甲方，至地上權地租及提供短期使用之租金或其他收益，則於次年元月底前及委託期間終止或屆滿後 1 個月內結算，由甲方指定所屬北區辦事處將收取之地租依前項分收比例撥付乙

方，而提供短期使用之租金或其他收益，由乙方依前項分收比例撥付甲方。

#### 第七條：土地改良物處理方式

- 一、乙方於招商作業完成前，倘因故未能辦理招商，而終止本契約時，甲方得請求乙方於限期內拆除地上物騰空或併同土地移交甲方管理。
- 二、地上權人投資興建之地上物，於地上權契約存續期間因可歸責於地上權人而終止契約或契約期限屆滿時，其地上建物尚有使用價值者，所有權應無償移轉為國有，倘無使用價值者，應拆除騰空。
- 三、地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上建物之處理方式，由甲乙雙方與地上權人協議處理。
- 四、委託期間，原地上國有眷舍房屋及工作物，倘需辦理拆除或變更，乙方應通知甲方，以辦理後續相關事宜。

#### 第八條：其他事項

- 一、委託期間，如因情勢變更或其他因素需終止本契約時，得由雙方協議之。
- 二、乙方委託興建旅館及其營運，應與投資人另訂定契約，並經法院公證。
- 三、甲方為瞭解委託標的營運情形，得為定期或不定期通知乙方，就有關收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，乙方應予配合。

第九條：本契約如有未盡事宜，悉依財政部核定之「財政部國有財產局提供國有眷舍房地委託交通部觀光局招商興建營運旅館工作計畫」及有關法令規定辦理，或由雙方協議處理。協議結果涉及工作計畫之變更者，應修正計畫報請財政部核定。

第十條：本契約書一式二份，由甲乙雙方各執一份為憑。

附件：財政部國有財產局提供國有眷舍房地委託交通部觀光局招商興建營運旅館工作計畫。

立契約書人

甲 方：財政部國有財產局

法定代理人：局長 洪寶川

地 址：台北市光復南路116巷18號

電 話：(02) 27718121

乙 方：交通部觀光局

法定代理人：局長 蘇成田

地 址：台北市忠孝東路四段290號九樓

電 話：(02) 27815326

中 華 民 國 93 年 月 日