

## 財政部國有財產署與南投縣魚池鄉公所合作辦理南投縣魚池鄉明潭段 596 地號國有土地改良利用工作計畫

財政部 104 年 5 月 11 日台財產改字第 10400125800 號函核定

### 壹、計畫緣起

南投縣魚池鄉境內之日月潭國家風景區風光明媚、景色宜人，為近年來國際知名的觀光景點，本案國有土地鄰近日月潭邊，係發展觀光產業之最佳地點，南投縣魚池鄉公所（以下簡稱魚池鄉公所）規劃藉由民間參與投資，推動觀光遊憩事業，興建觀光旅館，以擴展旅遊市場，並促進地方經濟發展，增加當地就業機會。案經財政部國有財產署（以下簡稱國產署）與魚池鄉公所協商同意以合作方式辦理改良利用，招選民間企業投資開發，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

計畫範圍位於南投縣魚池鄉中山路（環潭公路）旁，土地標示為南投縣魚池鄉明潭段 596 地號，面積 9,430.21 平方公尺（詳附件 1 地籍圖、附件 2 街道圖），為國產署經管之國有土地。

### 肆、計畫目標

- 一、促進國有土地之改良利用，提高資產利用效率，增裕政府財政。
- 二、建構觀光產業聚落，提供產業良好環境，增加就業機會。
- 三、促進民間業者投資參與，增進地方建設，繁榮地方經濟，共創民間與政府雙贏局面。

### 伍、土地使用現況及利用管制規定

- 一、土地使用現況：地上物現況為雜木林、植竹、檳榔、景觀樹、烤漆浪板

棚房、水泥通道等。

- 二、 利用管制規定：本計畫土地之使用分區屬住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 180%，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、 合作機關：國產署及魚池鄉公所。
- 二、 合作期間：自合作改良利用契約簽訂之日起，至改良利用標的地上權之存續期間屆滿或設定地上權契約（以下簡稱地上權契約）終止之日止。

#### 柒、辦理方式

- 一、 國產署由國產署中區分署（以下簡稱中區分署）與魚池鄉公所負責本計畫之執行及簽約事宜。
- 二、 本計畫土地以設定地上權方式由魚池鄉公所規劃辦理公開招商，研訂招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程及投資契約、地上權契約內容等），並與廠商簽訂投資契約。地上權契約由中區分署與廠商簽訂。
- 三、 本計畫土地設定地上權之存續期間為 50 年，並得經雙方同意予以延長，延長期間最多 20 年。
- 四、 依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經中區分署同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- 五、 魚池鄉公所於完成公告招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用本計畫土地者，得提供其為不超過 3 個月之短期利用。

#### 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，責成中區分署與魚池鄉公所簽訂合作改良利用契約，及點交本計畫土地予魚池鄉公所管理運用，並配合本計畫之執行。
  - （二） 中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。

- (三) 中區分署應配合魚池鄉公所招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 中區分署於魚池鄉公所未能於第捌點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止合作改良利用契約。

## 二、魚池鄉公所

- (一) 魚池鄉公所於點收本計畫土地後，應善盡土地管理及維護責任，避免新遭他人占用，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。就點交前已遭占用部分負責排除及向實際占用人追收使用補償金。
- (二) 魚池鄉公所應於簽訂合作改良利用契約之日起2年內，擬訂招商作業之相關文件，並洽得中區分署同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依期限完成招商，應於期限屆滿前徵得中區分署同意延期。
- (三) 魚池鄉公所應負責招商作業完成前之管理或經營工作。
- (四) 魚池鄉公所應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，除有第玖點規定不可歸責於廠商之情形外，均由魚池鄉公所負責監督及處理。
- (五) 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，魚池鄉公所應負責督促廠商或自行依環保相關法令於期限內清除、改善及整治。
- (六) 合作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外，魚池鄉公所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

地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約者，地上建物及設施除經中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契約者，由中區分署、魚池鄉公所與廠商三方協議處理。

#### 拾、經費籌措方式

- 一、 本計畫國有土地之地價稅：由中區分署負擔。
- 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、看管維護費用等）：由魚池鄉公所負擔。
- 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）：由魚池鄉公所負擔。

#### 拾壹、收益項目、分收撥付方式及效益評估

- 一、 收益項目：包括中區分署與廠商簽訂地上權契約所收取之地上權開發權利金與營運權利金（以下合稱地上權權利金）、土地地租、魚池鄉公所將本計畫土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） 地上權權利金：依決標之開發權利金與營運權利金計收。開發權利金應一次收取。
- （二） 土地地租：依土地當期申報地價年息 5%計收，地上權存續期間土地申報地價有變動時，地租應配合調整。
- （三） 短期利用收益：各級政府機關及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： $(\text{土地當期申報地價年息 } 5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。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，經徵得中區分署同意者，得無償提供。
- （四） 使用補償金：
  - 1、 本計畫土地點交前已遭私人占用部分，占用期間使用補償金，按法令規定之租金基準計算。
  - 2、 本計畫土地點交後，招商前置作業階段新遭占用者，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。

- 3、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約，廠商未依限交還本計畫土地時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定之地租計算。但原地上權契約約定之地租低於法令規定之租金基準者，改按法令規定之租金基準計算。

### 三、分收比例

- (一) 地上權權利金、短期利用收益及前項第(四)款第 2、3 目之使用補償金：由魚池鄉公所收取，按 40%計算分收後，其餘 60%撥付中區分署。
- (二) 土地地租及前項第(四)款第 1 目之使用補償金：全數由中區分署收取。

### 四、收益撥付

- (一) 地上權權利金、短期利用收益及使用補償金，魚池鄉公所應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額結算撥付中區分署。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。
- (二) 土地地租，除第 1 年之地租應由地上權人於本計畫土地地上權契約簽訂日前繳付外，其餘年地租應於當年 1 月底前撥付中區分署。

### 五、效益評估

#### (一) 增裕公庫收益：

- 1、本案順利執行後，預估國產署共可收取地上權權利金新臺幣（以下同）3,528 萬元及 50 年地租 5,187 萬元，共計 8,775 萬元；魚池鄉公所可收取地上權權利金 2,392 萬元。
- 2、預估每年政府可課徵地價稅 20 萬元、營業稅 976 萬元、房屋稅 40 萬元。

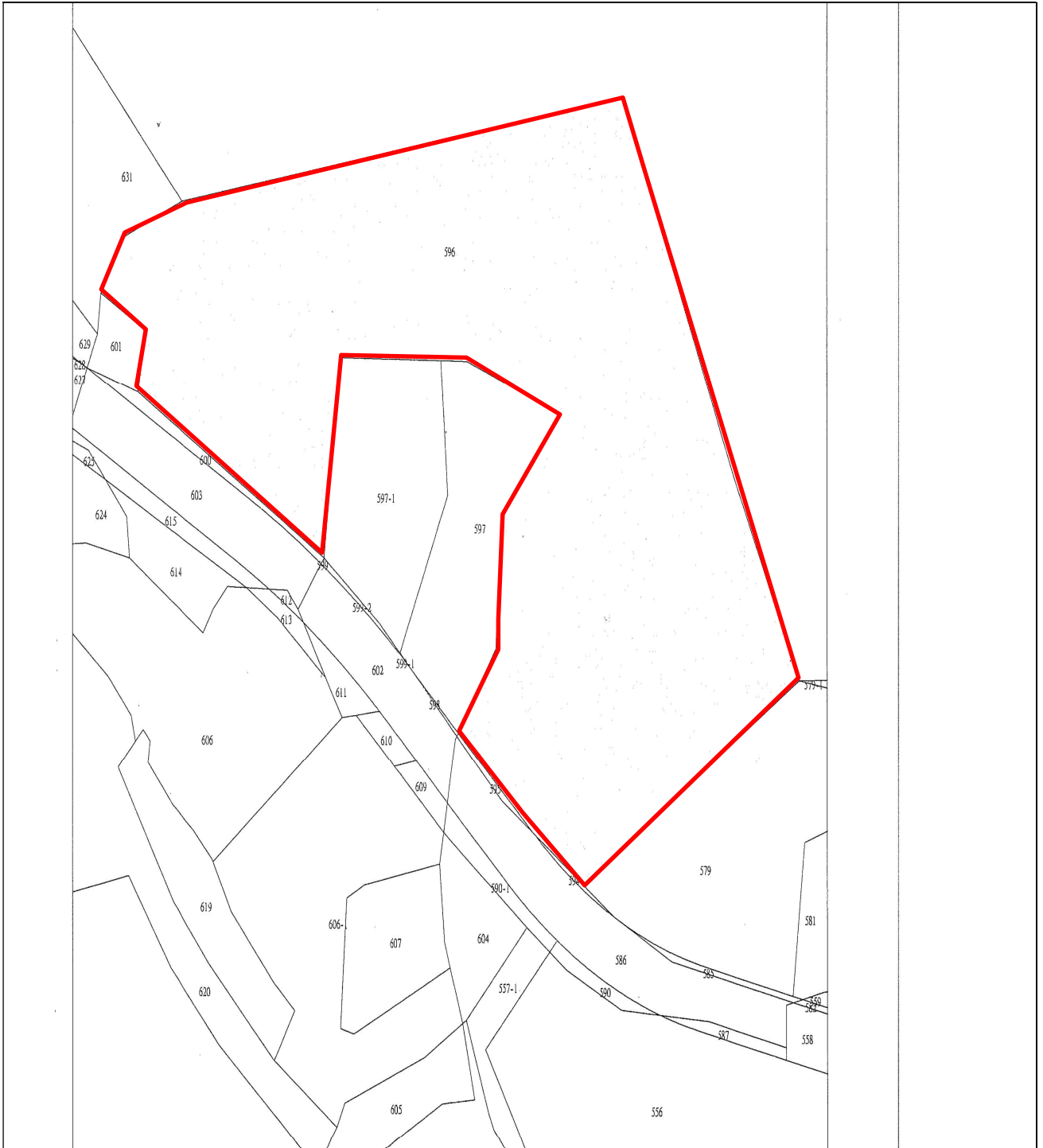
#### (二) 提升經濟動能：預估可吸引民間投資金額 9.7 億元以上，並將帶動地方經濟繁榮及商業行為活絡，可創造總產值 97.6 億元，及提供 100 個就業機會。

#### (三) 節省管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 15 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。協議結果涉及計畫變更者，應修正本計畫，並依原計畫報核程序辦理。
- 二、 魚池鄉公所於完成公告招商前，倘中區分署另有處分、利用需要，得陳報終止本計畫，並知會魚池鄉公所，魚池鄉公所不得請求任何賠償。
- 三、 魚池鄉公所於簽訂合作改良利用契約後，倘因故未能辦理招商，或未能於第捌點第二項第（二）款所定期限前完成招商，而終止本計畫及契約時，魚池鄉公所應依中區分署通知之期限內返還土地。
- 四、 合作期間，如因情事變更或其他因素需終止本計畫之執行，得由中區分署及魚池鄉公所協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 五、 中區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知魚池鄉公所，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，魚池鄉公所應予配合。

附件 1：地籍圖



附件 2：街道圖

