

財政部國有財產署與○○○合作辦理南投縣埔里鎮和平段 1035 地號等 6 筆國有土地改良利用工作計畫（草案）【合作改良利用工作計畫草案撰寫範例】

壹、計畫緣起

南投縣埔里鎮景色宜人，為國內外知名觀光景點，本計畫土地臨埔里鎮主要聯絡道路，交通便利且商業發達，適合發展觀光產業，○○○為推廣埔里在地文化暨商業發展，規劃藉由民間參與投資，引進觀光相關產業，提升國有土地運用效能，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（下稱國產署）與○○○協商同意以合作方式辦理改良利用，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

計畫範圍土地標示為南投縣埔里鎮和平段 1035、1038、1039、1040、1043、1044 地號 6 筆，為國產署經營之國有土地，合計面積 1,328.6 平方公尺（詳附件 1 土地清冊、附件 2 地籍範圍圖、附件 3 街道圖）。

肆、計畫目標

- 一、促進國有閒置土地之改良利用，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，增進民眾福祉。
- 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：本計畫土地現況作水泥基地、雜草土石地及部分被占作砌磚圍牆、鐵皮圍籬內雜草地、鐵皮棚房使用(合計面積約 1.78 平方公尺)。
- 二、利用管制規定：本計畫土地都市計畫使用分區屬住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 200%，應依該區都市計畫及相關法令之管制規定辦理。

陸、辦理方式

- 一、國產署由國產署中區分署（下稱中區分署）與○○○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○○○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、興建期程等條件，及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），並與廠商簽訂投資開發契約。地上權契約由中區分署與廠商簽訂。
- 三、本計畫土地招標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、○○○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。

柒、辦理機關及期間

- 一、合作機關：國產署及○○○。
- 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地上權契約終止之日止。

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，責成中區分署與○○○簽訂合作

改良利用契約，及點交本計畫土地予○○○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○○○招商作業進度，會同辦理招商作業文件之擬訂，並得派員參與廠商評選作業。
- (四) 中區分署於○○○未能於本點第二項第(二)款所定期限前完成招商時，得終止合作改良利用契約；其經同意延期，未能於期限前完成招商者，亦同。

二、○○○

- (一) ○○○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，且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) ○○○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，應於期限屆滿前通知中區分署陳報國產署同意延期。
- (三) ○○○負責招商作業完成前之管理或經營工作及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○○○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，○○○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。
- (五) 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，○○○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、○○○應於招商文件及地上權契約中明定廠商於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、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；因不可歸責於廠商而終止契約者，由中區分署、○○○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○○○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、看管維護等費用)：由○○○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○○○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(下合稱地上權權利金)、土地地租等收益及○○○將本計畫土地提供短期利用之使用費、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，且不得低於地上權存續期間預估可收取之營運權利金

總和。營運權利金依廠商每年營業額之一定比例計收，且不得低於 0.2%。

(二) 土地地租：

1. 興建期：

(1) 按簽訂地上權契約當期土地申報地價年息 1.2% 計收。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

(2) 自簽訂地上權契約之日起，不得超過 3 年。

2. 營運期：年地租按下列約定加總計收，倘自簽訂地上權契約之日起第 4 年，廠商尚未開始營運，仍按下列約定計收。

(1) 按簽訂地上權契約當期土地申報地價年息 2.3% 計收部分，申報地價調整時，不隨同調整。

(2) 按當期土地申報地價年息 1.2% 計收部分，申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

3. 同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。

4. 依前述第 1、2、3 目計收之年地租低於依法應繳納之地價稅及其他費用者，改按地價稅及其他費用之總和計收。

(三) 短期利用之使用費：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： $(\text{土地當期申報地價年息 } 5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。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及營運權利金計算。但原地上權契約約定之地租及營運權利金總和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、短期利用之使用費及前項第(四)款第 2、3 目之使用補償金：按地上權權利金之實際決標金額合計數（以費率競標者為標脫費率換算之價金），擇一決定雙方分收比例如下：

1. 未達新臺幣(下同)3,910 萬元，中區分署—%，○○○—%。
2. 3,910 萬元以上且未滿 4,560 萬元，中區分署—%，○○○—%。
3. 4,560 萬元以上且未滿 5,210 萬元，中區分署—%，○○○—%。
4. 5,210 萬元以上且未滿 5,860 萬元，中區分署—%，○○○—%。
5. 5,860 萬元以上且未滿 6,520 萬元，中區分署—%，○○○—%。

(二) 土地地租及前項第(四)款第 1 目之使用補償金：全數歸中區分署所有。

四、收益撥付

(一) 地上權權利金、短期利用之使用費及使用補償金，○○○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期之收益，應於屆滿或終止之日起 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繳付中區分署外，其餘年地租應於當年 1 月底前繳付中區分署。

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 1,761 萬元及 50 年地租 2,220 萬元，共計 3,981 萬元；○○○共可收取地上權權利金 1,500 萬元。

2. 本計畫土地開發後，預估每年政府可課徵地價稅 13.2 萬元、營業稅 360 萬元、房屋稅 16.5 萬元。

(二) 提升經濟動能: 預估可吸引民間投資金額 2 億元以上、可創造年產值 7,100 萬元，及提供 64 人就業機會。

(三) 可節省之管理成本：預估每年可節省勘查、除草及管理維護費用 10 萬元。

(四) 配合中央與地方政府產業發展政策：結合民間投資及現有資源，發展觀光旅遊、文化創意、休閒娛樂產業，並推動在地文化結合商業活動。

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、依下列情形終止本計畫者，中區分署與○○○不得請求對方支付任何賠(補)償或分擔已支付之費用，且○○○應依中區分署通知之期限內返還本計畫土地：

(一) ○○○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) ○○○於簽訂合作改良利用契約後，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。

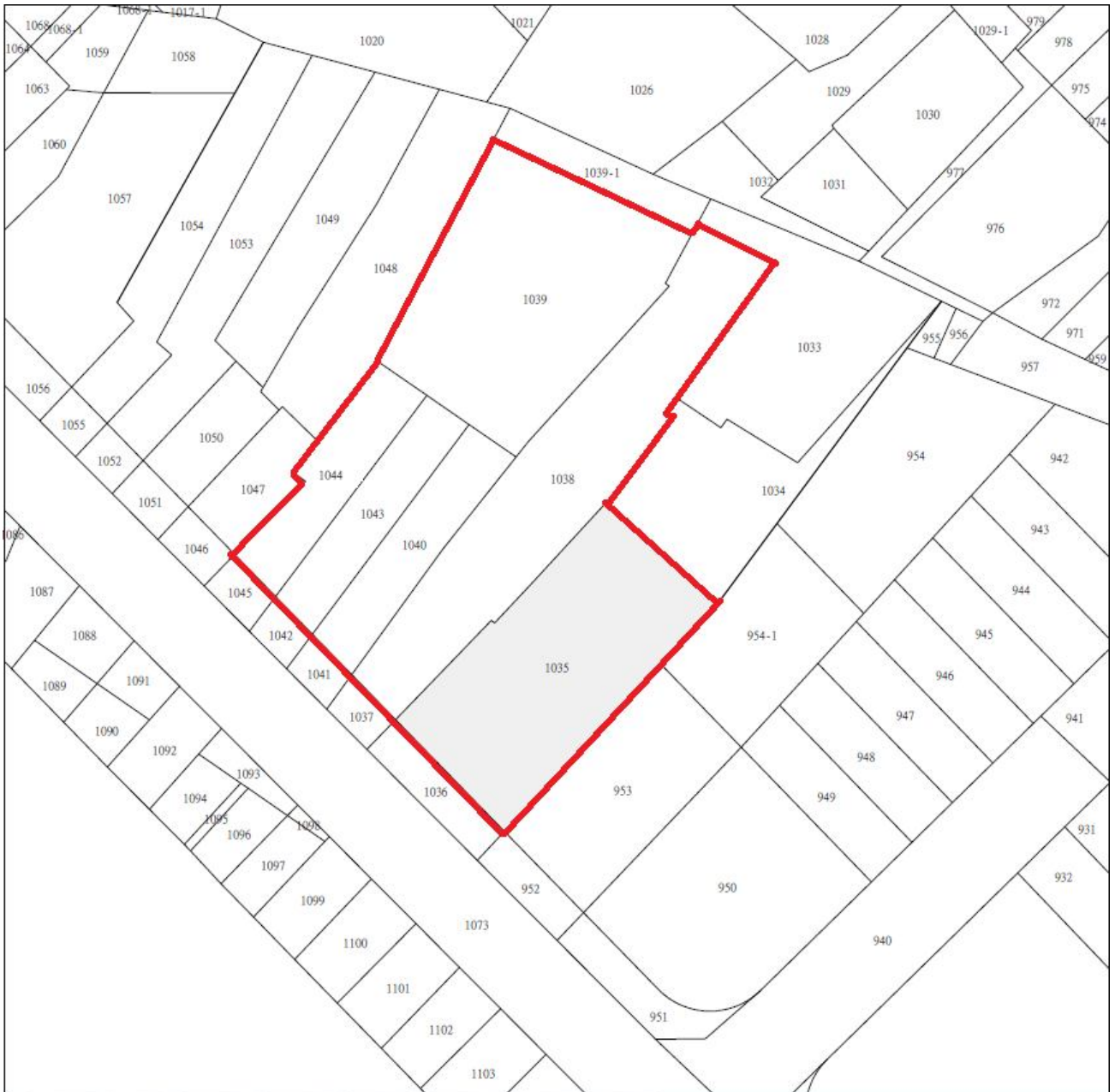
(三) 合作期間，因情事變更或其他因素，經中區分署與○○○協議終止本計畫。

三、中區分署為瞭解本計畫之執行情形，得適時通知○○○就有關招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，○○○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	面積 (平方公尺)	使用分區
1	南投縣埔里鎮和平段 1035 地號	中華民國	國產署	324.99	住宅區
2	南投縣埔里鎮和平段 1038 地號	中華民國	國產署	339.87	住宅區
3	南投縣埔里鎮和平段 1039 地號	中華民國	國產署	372.03	住宅區
4	南投縣埔里鎮和平段 1040 地號	中華民國	國產署	102.2	住宅區
5	南投縣埔里鎮和平段 1043 地號	中華民國	國產署	92.39	住宅區
6	南投縣埔里鎮和平段 1044 地號	中華民國	國產署	97.12	住宅區
合計				1,328.6	

附件 2：地籍範圍圖



 本計畫範圍

附件 3：街道圖

