

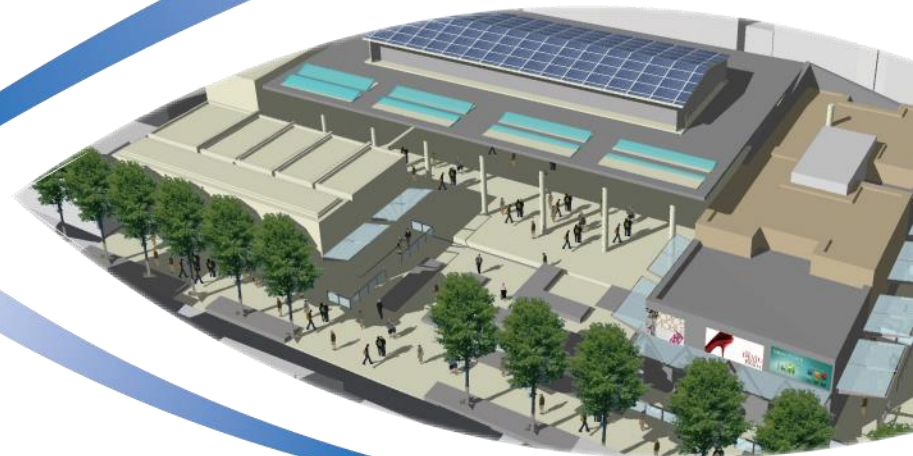
屏東舊酒廠更新招商作業

屏東舊酒廠都市更新招商文件 工作會議

2013年07月26日



高雄市都市計畫技師公會



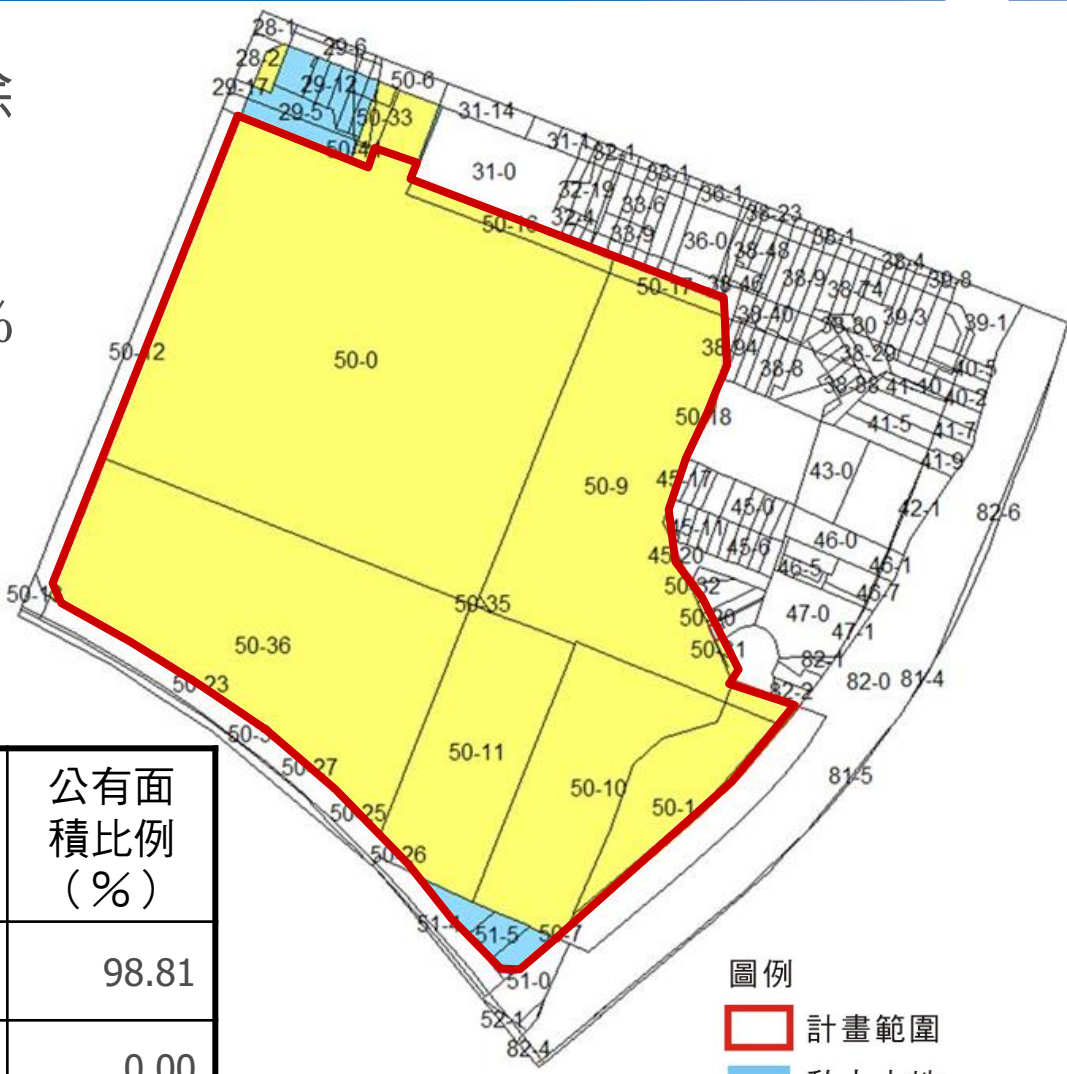


簡報大綱

- 基地概述
- 招商作業預定期程
- 協商議題

基地概述

- 原舊酒廠地上建物皆已拆除
- 目前為停車場及綠地使用
- 公有土地面積比例為98.81%
 - 私有土地共3筆 (3名所有權人)
 - 無私有建物



項目	總面積 (m ²)	公有面積 (m ²)	私有面積 (m ²)	公有面積比例 (%)
土地	36,517	36,083	434	98.81
建物	0	0.00	0	0.00

圖例

- 計畫範圍
- 私人土地
- 中華民國所有地



私有土地所有權人配合都市更新意願調查

- **101年5月19日問卷調查**：3人皆回覆有意願配合都市更新，以權利變換或價購、徵收方式辦理
- **101年10月4日地主說明會**：林東雄、黃碗如出席，再次表達配合都更辦理價購意願
- **102年6月電話詢問**：3人皆表達同意配合價購作業，要求儘速辦理

地段	地號	面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	公告地價 (元/m ²)	所有權人	他項權利種類	他項權利人
楠樹腳段一小段	51-2	144	24,700	7,400	林東雄		
	51-5	149	24,700	7,400	李志偉	抵押權	中租迪和股份有限公司
	51-6	141	24,700	7,400	黃碗如	抵押權	台灣銀行股份有限公司

招商作業預定期程

第四階段

甄選實施者作業

103至
104年

- 1.招商說明會
- 2.廠商訪談
- 3.甄選公告

第三階段

協議價購作業

102年~103年財政部國有財產署辦理協議價購作業（屏東縣政府協助）

第二階段

招商甄選文件製作

101年12月~102年6月

第一階段

更新單元一私有土地所有權人意願調查

101年5月~11月問卷調查、地主說明會、價購同意書

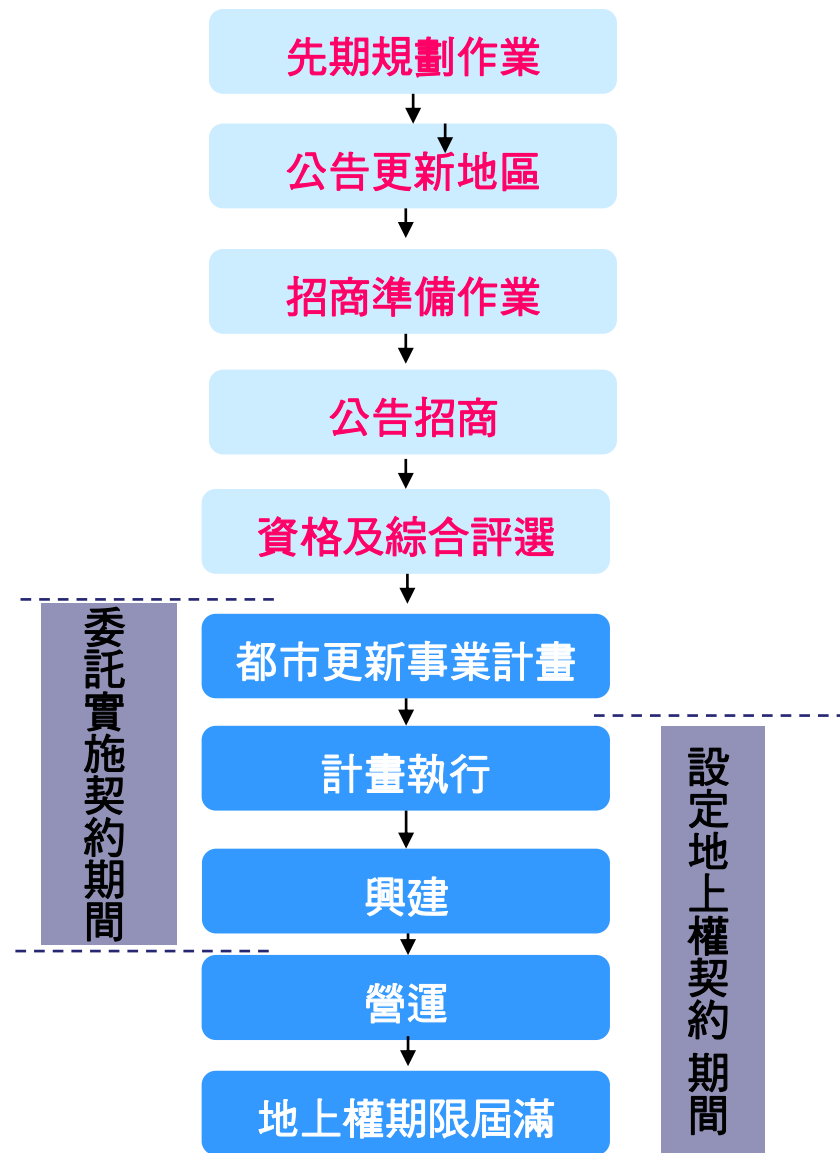
協商議題1：委託實施契約及設定地上權契約事項釐清

- 地上權期間屆滿前公有財產之管理與監督，包括履約管理、所有權登記、營運、地上權消滅建物處理、移轉等權責釐清
- 本府與國有財產署協商之歷程

期程	事項說明
101年11月	本府召開招商文件審查會議，招商文件依政府為主都市更新招商手冊（草案），研擬兩方之委託實施契約（草案）（主辦機關與實施者）
101年11月	為獲辦理本計畫受理職權，本府向國有財產署提出委託或授權契約締定之建議
101年11月	國有財產署回覆委託授權契約之建議，表示本府已獲營建署委託，應備具本案執行之職權，無簽定委託契約之需要。因本府無土地管理單位之授權，而委託實施契約部分事宜應由土地管理機關辦理，而研議將土地管理機關納入之三方委託契約（草案）（主辦機關、國有財產署與實施者）
102年1月	本府向國有財產署提出三方委託實施契約（草案）之建議
102年2月	國有財產署函覆表示「本署為本都市更新案之參與者，不宜為辦理公開評選及簽訂都市更新委託實施契約之一方」
102年5月	為釐清辦理權責與招商文件修改事宜，本府召開工作會議討論協商議題

都市更新設定地上權模式：雙方契約架構

- 政府辦理事項（屏東縣政府）
 - ◆ 於公告招商前完成先期規劃、土地取得及更新地區劃定、**更新事業興建監督**等作業
- 民間企業辦理事項
 - ◆ 擬定都市更新事業計畫送主管機關審議，經核定發佈實施後，取得地上權投資開發，並負責更新後相關設施之營運
- 地主辦理事項（國有財產署）
 - ◆ 更新事業**營運管理**
 - ◆ **地上權與建物移轉、處份之約定**



參考案例：台北市南港調車場都市更新計畫招商文件

委託實施契約

2.1 契約總期間

本契約期間，自本契約生效之日起算至乙方依核定之都市更新事業計畫完成備查後，並依核定之都市更新事業計畫辦妥產權登記及本契約所定之相關義務完成之日止。

2.2 設定地上權契約終止

設定地上權契約存續期間屆滿終止時，本契約亦同時終止。

設定地上權契約

2.1 本契約自簽約日起生效。地上權存續期間，自乙方依本契約第3條規定會同甲方完成地上權設定登記之日起算，為期五十年。但委託實施契約於契約總期間屆滿前提前終止者，本契約一併終止，乙方並應依本契約規定辦理地上權塗銷登記。

2.2 如主辦機關因可歸責於己之事由致遲延完成依委託實施契約第4條規定應辦事項者，乙方得以書面請求甲方，就主辦機關遲延完成之日數，相對展延地上權存續期間，然乙方仍應依本契約之規定給付展延期間之地租予甲方。

協商事項說明

- 因本案並非屬公共設施性質之設定地上權案件，故主辦機關無對廠商進行後續監督與管理之責任，其委託都市更新事業實施契約應於都市更新事業計畫工程完成興建備查終止
- 都市更新事業完成後至地上權期間屆滿前之公有財產管理與監督，包括履約管理、所有權登記、營運、地上權消滅建物處理、移轉等工作，應回歸所有權人管理之機制，而本案土地管理管理機關為國有財產署，上述工作項目應屬國有財產署之權責
- 配合國有財產署之意見，本府修改委託契約（草案）為兩方契約，依職權分析將原屬委託契約項目之土地交付、管理、營運監督等項目，改列為設定地上權契約中

協商議題2：私有土地取得權責

- 更新單元東南側私有土地，應由國有財產署臺灣南區辦事處屏東分處辦理，而辦理時程建議於公告招商前，並且由國有財產署編列預算支應協議價購用

期程	事項說明
101.06.18	招商工作會議，本更新單元之公有土地及基地東南側私有土地（共計約434m ² ），由屏東縣政府依據都市計畫法第68條相關規定辦理徵收前協議價購作業後，採設定地上權模式公告招商，其協議價購所需費用由財政部國有財產局編列預算支應
101.12.26	財政部國有財產局函示國有財產局臺灣南區辦事處屏東分處，儘速續處預算編列及向私有地主洽商價購等事宜，至倘價購未果，涉需採徵收方式處理時，因本局非需地機關，應由屏東縣政府編列預算辦理徵收作業
102.06.05	本府函詢國有財產署，考量本更新單元涉私有土地，爰請提供該等私有土地目前協議價購辦理情形及預計取得時間
102.06.17	國有財產署回覆依101年6月18日會議記錄，由本府依都市計畫法第68條相關規定辦理徵收前協議價購事宜，並簽訂土地協議價購協議書，待更新計畫提送都市計畫委員會審查通過後，再進行價購作業

法令分析

法令名稱	條文編號	條文內容
都市計畫法	第68條	辦理更新計畫，對於更新地區範圍內之土地及地上物，得依法實施徵收或區段徵收
都市更新條例	第25條	都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之
土地徵收條例	第10條	需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限 需用土地人興辦之事業無須報經目的事業主管機關許可者，除有第二項但書情形外，應於與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會
	第11條	需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收 第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議前項所稱市價，指市場正常交易價格

協商事項說明

- 需用土地人之釐清
- 國有財產署私有土地取得之工作執行期程（預算編列情形、協議價購金額及期程）
- 為維護更新招商作業執行之合法性，降低土地價格波動造成之履約爭議，請國有財產署於招商公告前先行協議價購，取得土地所有權後，再辦理招商作業公告程序

簡報結束·敬請指教

