

財政部國有財產署○區分署配合目的事業主管機關招商作業 會同擬訂招商文件內容檢視表

招商案件名稱			
改良利用契約名稱		簽約日期	年 月 日
目的事業主管機關			
會同擬訂之招商文件項目	<input type="checkbox"/> 設定地上權契約 <input type="checkbox"/> 投標須知 <input type="checkbox"/> 投資（興建、開發）契約 <input type="checkbox"/> 租賃契約 <input type="checkbox"/> 其他相關招商文件：_____		
檢視項目	檢視內容之說明及要項		檢視意見
一、國有不動產標示及權利範圍	<p>說明：國有不動產標示及權利範圍應與改良利用工作計畫及契約所載計畫範圍及權利狀況相符。</p> <p>要項：招商文件所列國有不動產標示、權利範圍，是否與改良利用工作計畫及契約所載計畫範圍及權利狀況相符？</p>		<input type="checkbox"/> 相符。 <input type="checkbox"/> 不相符，業經地政機關依相關規定辦竣標示變更登記。 <input type="checkbox"/> 不相符，請目的事業主管機關依改良利用工作計畫及契約約定修正。 <input type="checkbox"/> 其他：
二、國有土地利用管制	<p>說明：土地利用管制影響土地開發強度、引進之產業類別及內容。</p> <p>要項：招商文件所列國有不動產利用管制規定，是否與改良利用工作計畫所載利用管制規定內容相符？</p> <p>例如：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 改良利用工作計畫載，本案土地都市計畫土地使用分區為第四種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第四種商業區使用)(原屬第三種商業區)。依其都市計畫書載土地容積率(法定容積+依 99 年都市計畫書容積調派)應為 504%。 2. 招商文件載，本基地以容積 504% 規劃開發強度過大，應予再調降。未來得標廠商應保留開發強度酌減之可能性。 3. 本案土地容積既經協商並納為都市計畫核定有案，基於政府間協議之誠信，不應再考量刪減容積量體，爰應要求目的事業主管機關應將調降容積率或酌減開發強度等文字刪除。 		<input type="checkbox"/> 相符。 <input type="checkbox"/> 不相符，後續應辦下列事項： <input type="checkbox"/> 查明是否因辦理都市計畫變更或非都市土地使用地編定變更情事。 <input type="checkbox"/> 無都市計畫變更或非都市土地使用地編定變更情事，請目的事業主管機關依改良利用工作計畫及契約約定修正。 <input type="checkbox"/> 有都市計畫變更或非都市土地使用地編定變更情事： <input type="checkbox"/> 變更情事係依通盤檢討、改良利用工作計畫及契約約定或報經本署同意後辦理者：依變更後都市計畫土地使用分區管制內容或變更後

		<p>編定使用類別。</p> <p><input type="checkbox"/>變更情事非屬通盤檢討，改良利用工作計畫及契約亦未有得變更之約定且未報經本署同意後辦理，故不同意招商文件內容，俟查明詳情報署核示後再議。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p>
<p>三、擬引進產業類別內容</p>	<p>說明：產業類別、內容不同，影響包括如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 改良利用工作計畫及契約規範內容。 2. 收益（權利金、地租或租金）計收基準。 3. 分收比例。 <p>要項：招商文件所列擬引進之產業類別、內容，是否與改良利用工作計畫計畫緣起相符？收益計收基準是否符合原規劃及影響後續雙方分收比例？</p> <p>例如：目的事業主管機關原規劃引進之產業為長期照顧產業，招商文件所列擬引進之產業卻為觀光旅館；後續營運權利金之計收基準原規劃以營收一定比例計收，招商文件約定卻為以稅後淨利一定比例計收，導致雙方實際分收收益與原規劃不符。</p>	<p><input type="checkbox"/>相符。</p> <p><input type="checkbox"/>不相符，請目的事業主管機關依改良利用工作計畫規定、契約約定、本署召開研商改良利用工作計畫及契約草案會議結論應於招商文件載明或提醒事項等內容修正。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p>
<p>四、招商辦理依據</p>	<p>說明：結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用案件，係本署依國有財產法第47條第2項第3款規定辦理，開發模式為本署提供國有非公用不動產，目的事業主管機關辦理招商、研擬招商文件、與得標廠商簽訂投資開發契約及履約管理事宜，本署與目的事業主管機關並依約定比例分收相關收益。</p> <p>要項：招商文件所列辦理依據是否符合有關規定？</p> <p>例如：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 招商文件載： <ol style="list-style-type: none"> (1) 分署業已「授權」目的事業主管機關辦理本案招標作業及履約管理事項，由目的事業主管機關「代」甲方收取權利金、土地租金、遲延利息、違約金、履約保證金及其他依本地上權契約得標廠商應給付之款項。 (2) 得標廠商充分認知及瞭解分署「授權」目的事業主管機關辦理本案招標，並為本案履約管理，故得標廠商承諾應依本地上權 	<p><input type="checkbox"/>符合。</p> <p><input type="checkbox"/>不符合，請目的事業主管機關依有關規定修正。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p>

	<p>契約及投資契約之約定辦理本案開發及地上權權利之行使。</p> <p>2. 招商文件載分署「授權」該目的事業主管機關辦理公開招商或該目的事業主管機關「代」分署辦理公開招商。該等「授權」、「代」等均應刪除。</p>	
五、國有不動產釋出方式	<p>說明：依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（下稱改良利用作業原則）第3點規定：</p> <p>1. 「委託改良利用」係以出租方式釋出國有非公用不動產，由目的事業主管機關負責規劃開發事業項目、辦理公開招商、與廠商簽訂租賃契約及後續履約管理事項。</p> <p>2. 「合作改良利用」則係以設定地上權方式釋出國有非公用土地，由目的事業主管機關負責規劃開發事業項目、辦理公開招商、與廠商簽訂投資開發契約及後續履約管理事項，分署負責與廠商簽訂設定地上權契約。</p> <p>要項：招商文件所列國有不動產釋出方式（出租或設定地上權）是否符合改良利用工作計畫及契約約定？</p>	<p><input type="checkbox"/>符合。</p> <p><input type="checkbox"/>不符合，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定及改良利用工作計畫與契約約定修正。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p>
六、辦理方式	<p>說明：依改良利用作業原則第10點規定，目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用，應公開招商，不得逕予指定特定對象辦理開發。</p> <p>要項：招商文件所列辦理（招標）方式是否符合公開招商之原則？</p>	<p><input type="checkbox"/>符合。</p> <p><input type="checkbox"/>不符合，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定修正為公開招商。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p>
七、國有不動產點交	<p>說明：依改良利用作業原則第9點規定，分署與目的事業主管機關簽訂改良利用契約後，應即點交國有非公用不動產予目的事業主管機關。故招商完成後，所涉國有不動產點交予廠商應由目的事業主管機關處理。</p> <p>要項：招商文件所列國有不動產點交機關是否為目的事業主管機關？</p>	<p><input type="checkbox"/>是，且未要求分署會同點交。</p> <p><input type="checkbox"/>是，但要求分署會同點交，請目的事業主管機關刪除會同點交之事宜。</p> <p><input type="checkbox"/>不是，請目的事業主管機關修正點交機關為目的事業主管機關。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p>
八、契約存續期間	<p>說明：依改良利用作業原則第10點規定：</p> <p>1. 出租期限：建築改良物最長10年；建築基地最長20年；其他土地為6年至10年。</p> <p>2. 地上權存續期間：最長70年。</p> <p>要項：招商文件所列相關契約存續期間是否符合改良利用作業原則規定及改良利用工作計畫與契約約定？</p>	<p><input type="checkbox"/>符合。</p> <p><input type="checkbox"/>不符合，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定及改良利用工作計畫與契約約定修正。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p>

<p>九、收益項目</p>	<p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依改良利用作業原則第8點及第10點規定，委託改良利用應收取國有非公用土地租金、地上國有非公用建物租金及營運權利金，並以土地年租金（率）或營運權利金競標，或列為必要評審項目。但經徵得本署同意依目的事業主管機關之相關法令規定辦理者，不在此限；合作改良利用，應收取國有非公用土地開發權利金、營運權利金及地租，並以開發權利金或營運權利金競標，或列為必要評審項目。 收益項目之估算將影響改良利用工作計畫之效益評估，並反映雙方分收比例之合理性。 <p>要項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 招商文件所列租金（率）相關內容是否符合改良利用工作計畫及契約約定，並列為競標或必要評審項目？ 招商文件所列地租計收基準是否符合改良利用工作計畫及契約約定？ 招商文件所列開發權利金是否符合改良利用作業原則規定，並列為競標或必要評審項目？ 招商文件所列營運權利金相關內容是否符合改良利用作業原則規定，並列為競標或必要評審項目？ 作為競標或必要評審項目（土地年租金（率）、開發權利金或營運權利金）之底價換算結果是否符合與改良利用工作計畫預估之收益？ 	<p>1. 租金（率）底價</p> <p><input type="checkbox"/>符合</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>已列為競標或必要評審項目。 <input type="checkbox"/>未列為競標或必要評審項目，但已徵得本署同意依_____（目的事業主管機關相關法令）辦理。 <input type="checkbox"/>未列為競標或必要評審項目，但已另將營運權利金列為競標或必要評審項目。 <input type="checkbox"/>未列為競標或必要評審項目，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定修正。 <p><input type="checkbox"/>不符合，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定及改良利用工作計畫與契約約定修正。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p> <p>2. 地租</p> <p><input type="checkbox"/>符合。</p> <p><input type="checkbox"/>不符合，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定及改良利用工作計畫與契約約定修正。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p> <p>3. 開發權利金</p> <p><input type="checkbox"/>符合</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>已列為競標或必要評審項目。 <input type="checkbox"/>未列為競標或必要評審項目，但已另將營運權利金列為競標或必要評審項目。 <input type="checkbox"/>未列為競標或必要評審項目，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定修正。 <p><input type="checkbox"/>不符合，請目的事業主管機關</p>
----------------------	---	---

		<p>關依改良利用作業原則規定及改良利用工作計畫與契約約定修正。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p> <p>4. 營運權利金</p> <p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>已列為競標或必要評審項目。</p> <p><input type="checkbox"/>未列為競標或必要評審項目，但已徵得本署同意依_____（目的事業主管機關相關法令）辦理（限委託改良利用案）。</p> <p><input type="checkbox"/>未列為競標或必要評審項目，但已另將土地年租金率（或開發權利金）列為競標或必要評審項目。</p> <p><input type="checkbox"/>未列為競標或必要評審項目，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定修正。</p> <p><input type="checkbox"/>不符合，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定修正。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p> <p>5. 競標或必要評審項目（土地年租金（率）、開發權利金或營運權利金）之底價</p> <p><input type="checkbox"/>符合，依「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之收益分收比例計算方法」（下稱分收比例計算方法）第 7 點第 2 項規定，重新計算雙方分收比例，與改良利用工作計畫原核定之分收比例相差未達百分之十者。</p> <p><input type="checkbox"/>不符合，依分收比例計算方法第 7 點第 2 項規定，重新計算雙方分收比例，與改良利用工作計畫原核定之分</p>
--	--	---

		收比例相差達百分之十以上者，不予同意招商文件內容，並將研議報署修正改良利用工作計畫分收比例。 <input type="checkbox"/> 其他：
十、收益收取機關	說明：招商文件所列收益收取機關應符合改良利用工作計畫及契約約定。 要項：招商文件所列收益收取機關是否符合改良利用工作計畫及契約約定？	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 不符合，請目的事業主管機關依改良利用工作計畫及契約約定修正。 <input type="checkbox"/> 其他：
十一、收益繳付方式	說明：招商文件所列收益繳付方式應符合改良利用工作計畫及契約約定。 要項：招商文件所列收益繳付方式是否符合改良利用工作計畫及契約約定？	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 不符合，請目的事業主管機關依改良利用工作計畫及契約約定修正。 <input type="checkbox"/> 其他：
十二、履約管理機關	說明：依改良利用作業原則第 3 點規定，不論委託或合作改良利用，目的事業主管機關均須負責後續履約管理事項。 要項：招商文件所列履約管理機關是否為目的事業主管機關？	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 不是，請目的事業主管機關修正履約管理機關為目的事業主管機關。 <input type="checkbox"/> 其他：
十三、經費負擔	說明：依改良利用作業原則第 13 點規定： 1. 國有非公用不動產之相關稅捐： (1) 國有不動產之地價稅或房屋稅：由分署負擔。但目的事業主管機關同意負擔者，不在此限。 (2) 前目以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由目的事業主管機關負擔。 2. 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）：由目的事業主管機關負擔。 3. 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）：由目的事業主管機關負擔。 要項： 1. 招商文件所列相關費用及稅捐之負擔是否符合改良利用作業原則、改良利用工作計畫及契約約定？ 2. 倘目的事業主管機關約定負擔其他費用（如地上物拆除費用、遷移費等）且列入開發成本，是否符合自行負擔（不得轉嫁予得標廠商）之約定？	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 不符合，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定及改良利用工作計畫與契約約定修正。 <input type="checkbox"/> 其他：

十四、履約管理內容	<p>說明：履約管理內容應納入改良利用工作計畫及契約約定項目。</p> <p>要項：招商文件所列履約管理內容是否已將改良利用工作計畫及契約約定之履約管理事項納入？</p>	<input type="checkbox"/> 已納入。 <input type="checkbox"/> 未納入，請目的事業主管機關依改良利用工作計畫及契約約定項目補充納入。 <input type="checkbox"/> 其他：
十五、土地改良物處理方式	<p>說明：依改良利用作業原則第 12 點規定，於國有非公用土地興建之地上建物及設施，屬得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理該項登記時，應會同分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國（分署）為權利人；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，由分署、目的事業主管機關與廠商三方協議處理。</p> <p>要項：土地改良物處理方式是否符合改良利用作業原則規定及改良利用工作計畫、契約約定？</p>	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 不符合，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定及改良利用工作計畫與契約約定修正。 <input type="checkbox"/> 其他：
十六、爭議處理	<p>說明：土地使用問題係屬私權爭執，相關爭議除有法律明文（如促參法第 48 條之 1、採購法第 85 條之 1）規定外，應循司法訴訟途徑處理。</p> <p>要項：招商文件就爭議處理，是否未訂有分署同意依目的事業主管機關所訂辦法籌組之協調委員會決議等非循司法訴訟途徑方式處理？</p> <p>例如：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資興建契約約定： <ol style="list-style-type: none"> (1) 甲乙（目的事業主管機關與得標廠商）雙方應於簽訂本契約之同時，與分署簽訂「協調委員會組織及協調辦法」。甲乙雙方同意就關於本契約所載事項或其履行之任何爭議如無法協商解決時，雙方應於協商不成立次日起 30 日內，依「協調委員會組織及協調辦法」籌組協調委員會，將爭議提送協調委員會決議。 (2) 甲乙雙方及分署如無法依本契約約定籌組協調委員會或爭議事項經提交協調委員會次日起逾 60 日仍無法召開協調會，或經過協調委員會召開第一次協調會次日起逾 60 日仍無法解決爭議事項，雙方同意以仲裁方式解決爭議。 2. 上述採依目的事業主管機關所訂辦法籌組之協調委員會決議處理爭議部分應刪除。 	<input type="checkbox"/> 是。 <input type="checkbox"/> 否，但係依法律明文規定，該法條內容為： <input type="checkbox"/> 否，且無法律明文規定，請目的事業主管機關刪除該處理方式。 <input type="checkbox"/> 其他：
十七、其	<p>說明：</p>	<p>1. 招商文件載明或提醒事項</p>

<p>他（可視個案增加檢視項目）</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 改良利用作業原則規定、改良利用工作計畫、契約約定、本署召開研商改良利用工作計畫及契約草案會議結論應於招商文件載明或提醒事項等內容。 2. 改良利用作業原則規定、改良利用工作計畫、契約約定、本署召開研商改良利用工作計畫及契約草案會議結論未明定，但招商文件涉及國產權益事項，其內容亦應符合一般法律、行政原則及習慣，不得有導致影響國產權益情事。 <p>要項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 招商文件載明或提醒事項等內容是否符合改良利用作業原則規定、改良利用工作計畫、契約約定、本署召開研商改良利用工作計畫及契約草案會議結論？ 2. 招商文件載明或提醒事項等涉及國產權益內容是否符合一般法律、行政原則及習慣，未有影響國產權益情事？ <p>例如：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 租賃契約，應明定下列事項： <ol style="list-style-type: none"> (1) 承租人於契約存續期間增建之地上物或設施，辦理建物所有權第一次登記時應併案辦理預告登記。 (2) 承租人不得請求辦理設定地上權登記。 (3) 承租人修繕範圍內國有房屋或因必要機能所須增加之地上物或設施，應維持該等國有房屋本體，不得變更樓層數。如須辦理建物所有權第一次登記時，應會同分署向地政機關辦理國有登記。 2. 設定地上權契約： <ol style="list-style-type: none"> (1) 應明定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。 (2) 設定地上權契約應僅就土地權利金、地租、使用限制、得終止地上權事由及地上權消滅後地上物之處理等作規範，其餘營運管理事項應於投資（開發）興建契約內規範。 3. 涉及國有財產權益有利及不利部分，有利部分包括但不限於權利金、租金、地租之收取、提高建築容積率等；不利部分包括但不限無償提供使用國有財產、降低建築容積率等。此外，有利及不利部分，亦應包含間接、或 	<p>之比對</p> <p><input type="checkbox"/>符合。</p> <p><input type="checkbox"/>不符合，請目的事業主管機關依改良利用作業原則規定、改良利用工作計畫、契約約定、本署召開研商改良利用工作計畫及契約草案會議結論修正。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p> <p>2. 招商文件載明或提醒事項之合理性</p> <p><input type="checkbox"/>符合，未有影響國產權益情事。</p> <p><input type="checkbox"/>不符合，且有影響國產權益情事，請目的事業主管機關修正。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：</p>
----------------------	---	---

	<p>具有反射利益、不利益之部分（如廠商回饋資源予分署或目的事業主管機關）。</p> <p>4. 招商文件列有「除外情事」應注意其範圍及效果。</p> <p>5. 目的事業主管機關約定開發範圍得以分區限期方式辦理開發，是否約定廠商未依期限完成分區開發時，以何種違約效果處理（如解約、處罰違約金等）。</p>	
核章欄		
承辦人	單位主管	機關首長