

收文編號：1060001014

議案編號：1060307071002400

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國106年4月26日印發

院總第 887 號 政府提案第 15350 號之 1977

案由：教育部函送學產基金「被占用國有學產土地排除占用暨臺北市永春站捷運聯合開發基地店面出租活化成果」書面報告，請查照案。

教育部函

受文者：立法院

發文日期：中華民國 106 年 2 月 20 日

發文字號：臺教秘(五)字第 1060018145 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：書面報告 1 份

主旨：檢送本部學產基金「被占用國有學產土地排除占用暨臺北市永春站捷運聯合開發基地店面出租活化成果」書面報告乙份，請查照。

說明：依據大院審議 105 年度中央政府總預算案附屬單位預算營業及非營業部分案總報告教育及文化委員會丙教育部主管五十七. 特別收入基金—學產基金(五)-2.決議辦理。

正本：立法院

副本：立法院教育及文化委員會、行政院教育科學文化處、本部部長室、林常務次長室、主任秘書室、國會聯絡小組、秘書處（均含附件）

被占用國有學產土地排除占用暨臺北市永春站捷運聯合開發基地 店面出租活化成果書面報告

壹、前言

依據大院審議 105 年度中央政府總預算案附屬單位預算營業及非營業部分案總報告教育及文化委員會丙教育部主管五七. 特別收入基金—學產基金(五)-2.之決議，爰就學產土地長期遭占用情形及永春店舖未全部出租之提案，特提出書面報告。述明截至 105 年底，本部辦理遭占用國有學產土地排除占用暨臺北市永春站捷運聯合開發基地店面活化成果。

貳、被占用國有學產土地排除占用執行成果

一、學產土地遭占用有效解決方式

- (一)訂定年度國有學產土地被占用清查及處理執行計畫，積極辦理。
- (二)委請內政部國土測繪中心全面（逐筆）測量被占用學產土地。
- (三)優先輔導占用人取得合法使用權源：加速辦理申租案件，並積極輔導占用人取得合法使用權源；啟動行動服務列車，主動收件（申租案件）。
- (四)占用人不願配合返還土地者，視預算及土地活化期程，訴請排除占用。
- (五)占用人不願配合繳納使用補償金者，申請核發支付命令。
- (六)定期或不定期巡管學產土地，以防杜新占用情事。
- (七)定期召開國有學產土地被占用檢討會議。

二、學產土地占用排除成果

- (一)最近 3 年（103、104、105 年）來合計排除 41.83 公頃（314 錄），其排除之被占用面積約有 1.62 座大安森林公園（註：臺北市大安森林公園佔地 25.894 公頃）。
- (二)本部積極依年度排占計畫排除後，103 年排除被占用學產土地面積 15.11 公頃（188 錄），被占用清理之面積（錄數）達成率為 10.05%（13.17%）；104 年排除占用面積 13.85 公頃（126 錄），被占用清理之面積（錄數）達成率為 10.24%（10.16%），105 年排除占用面積 12.87 公頃（50 錄），被占用清理之面積（錄數）達成率為 10.60%（4.46%）；排除占用面積達成率皆已超越行政院為各國有土地管理機關訂頒之「各國有土地管理機關每年處理被占用不動產筆（錄）數或面積之 10%」之目標。
- (三)國有學產土地 102-105 年被占用清理達成率逐年提升如下表：

立法院第 9 屆第 3 會期第 11 次會議議案關係文書

區分 年度	總面積 (公頃)	被占用面積 (公頃)	被占用面積占 總面積比率 (%)	財政部訂定年 度預算數 (公頃)(%)	被占用面積 增減 (公頃)	達成率 (%)
102	845.54	150.38	17.79%	14.94 (10%)	+1.03	-0.69%
103	843.48	135.27	16.04%	15.04 (10%)	-15.11	10.05%
104	831.88	121.43	14.59%	13.52 (10%)	-13.85	10.24%
105	828.77	108.55	13.10%	12.14 (10%)	-12.87	10.60%

參、臺北市永春站捷運聯合開發基地店面出租活化成果

一、標租歷程及活化成果

本部自 102 年 6 月起就臺北市永春捷運站聯開基地店面租約將屆期者陸續公告重新標租，標租期間除檢討調降租金底價外，更搭配多項提高標脫誘因措施，包括調降履約保證金金額、增加承租期間提早退租保證金退還彈性、延長裝修籌備期、以及附屬車位改為加租等，並積極辦理宣傳行銷（包括於店面招牌刊登招租看板、刊登不動產租賃網站、每周舉辦現場說明會與開放參觀），截至 105 年 12 月底止，共計公告 11 次招租，共計標脫基地前側店面 1 間（計 3 單元）面積約 684 平方公尺（約 207 坪），及基地後側 3 間（計 3 單元）面積 409.6 平方公尺（約 123.9 坪），目前僅剩 1 間（計 1 單元）面積約 154.83 平方公尺（46.85 坪）持續招租，其餘均已出租。

以上重新招租成功 4 間（6 單元）店面每年可增裕學產基金租金收益約新臺幣（以下同）1,011 萬餘元，同時減省公共管理費支出 39 萬 6 千餘元，符應各學產基金資產活化目標。

臺北市永春站捷運聯合開發基地店面出租活化成果彙整如下表，以店面門牌數計出租率為 85.71%（6/7），以店面單元數計出租率為 90%（9/10）：

編號	門牌號碼	管理現況	租金收益（元/年）
1	忠孝東路 5 段 451 號	已出租	10,441,922
2	忠孝東路 5 段 457 號	已出租	2,840,183
3	忠孝東路 5 段 423 巷 4 弄 16 號	持續招租中	600,000（底價）
4	忠孝東路 5 段 423 巷 4 弄 18 號	已出租	合併於 451 號出租
5	忠孝東路 5 段 423 巷 4 弄 20 號	已出租	1,807,200
6	忠孝東路 5 段 423 巷 4 弄 22 號	已出租	合併於 20 號出租
7	忠孝東路 5 段 423 巷 4 弄 24 號	已出租	合併於 20 號出租

二、未脫標店面原因檢討及改善對策

原因	檢討說明	改善對策
能見度偏低	本間為面對住宅巷道最內側店面，能見度最低，店面位於聯合開發基地背側（僅鄰接 6 公尺道路），並未直接臨人潮動線（距離超過 50 公尺），營業商效偏低；加上退縮建築 10 公尺，且店面採內縮式設計，造成第 2 間以後店面能見度不佳。	1. 強化宣傳行銷，提高標租能見度。 2. 建議同基地已承租店面之各承租人就近增租，擴大使用範圍或作為後勤空間。
租金水準	本基地屬捷運聯合開發基地，附屬建物及共同使用面積比例偏高（約占權狀面積 30% 至 45% 不等），實際室內可使用面積約權狀面積 70%~55%，潛在投標人普遍仍認坪效低、租金總價偏高。	1. 將每單位面積租金坪效、距離人潮動線遠近及公共管理費等因素，再納入租金綜合檢討因素，適度調降租金底標。 2. 汲取潛在承租人可接受租金水準作為調整底價參考。

三、宣傳行銷措施，研擬店面活化替代方案，提高資訊能見度

- (一) 利用店面廣告招牌，刊登店面出租訊息。
- (二) 刊登不動產出租網站（如好屋網、591 租屋網）。
- (三) 定期辦理招租說明會及現場參觀。
- (四) 搭配行政院「青年創業方案」，提供作創業工作場域，將店面招租資訊上傳「青年創業圓夢網」，媒介創業青年承租使用。

肆、結語

本部廣續依各機關經管國有公用被占用不動產處理原則、106 年度學產土地被占用清查及處理計畫（排除總占用錄數 110 錄或面積 10.86 公頃），積極輔導占用人申請承租取得合法使用權源，及循序協調占用人騰空返還土地，以維國有學產基金權益，預期本（106）年仍可達成處理被占用不動產面積 10% 之目標，提升被占用國有學產土地清理成效。

另臺北市永春站捷運聯合開發基地店面，尚有後側店面 1 間受限於面臨巷道及前述表列主客觀因素，經本部積極招租仍未能順利脫標，後續將依所擬各項多元活化方案廣續辦理招租，106 年度出租活化希以完全脫標出租為目標。