

# 國有非公用土地無償委託管理契約書（格式）

國有財產署 102 年 10 月 4 日台財產署改字第 10250008130 號函頒

國有財產署 105 年 10 月 13 日台財產署改字第 10550004470 號函修訂

國有財產署 108 年 12 月 26 日台財產署改字第 10850004690 號函修訂

立契約書人 (下稱<sup>甲</sup>乙<sub>方</sub>)，茲甲方管理之國有非

公用土地 筆(下稱本宗土地)由乙方設定地上權，因乙方將地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人，依「國有非公用土地設定地上權作業要點」第 19 點規定，簽訂「國有非公用土地無償委託管理契約書」(下稱本契約)，雙方約定條款如下：

## 第一條 委託管理事項

乙方於 縣(市) 鄉(鎮、市、區) 段 小段 地號等 筆  
(詳本宗土地清冊)國有非公用土地地上權存續期間，負責下列管理事項：

- (一) 全部地上權人應繳納地租之收繳。
- (二) 全部地上權人欠租之催繳。
- (三) 全部地上權人過戶換約之協助。
- (四) 地上權消滅時房地收回及點交之協助。
- (五) 其他相關管理事宜。

乙方將前項管理事項委託物業管理公司或不動產管理機構處理，應負受託人連帶責任，並先以書面徵得甲方同意。

## 第二條 委託管理期間

委託管理期間，自中華民國 年 月 日起至中華民國 年 月 日止，共計 年 月 日。

## 第三條 受託人責任

乙方於受託管理期間，應遵守誠實信用原則，以善良管理人之注意義務，依本契約之約定，負責處理受託事項。委託管理期間之管理費用及催繳地租衍生之費用全部由乙方負擔，且不得向甲方請求任何補償。受託人責任如下：

- (一) 乙方對於本宗土地應建立完整之地上權人資料，並依甲方通知提

- 供，包括地上權人姓名、統一編號、住址、契約號碼、建物建號、土地登記簿登記持分、乙方分算各地上權人持有本宗土地地上權持分（各地上權人持有本宗土地地上權持分加總結果應為本宗土地全部權利範圍）、設定地上權面積、地租數額及依本條第 3 款代墊清冊等，如有變更時，應隨時辦理異動更正，並為適當處理。
- (二) 乙方除簽訂本契約當年度之地上權全部月地租係於次月之 5 日前解繳外，其餘年度應於每年 1 月、7 月之 5 日前將前 6 月之地上權全部地租解繳至甲方指定之帳戶（戶名： ，帳號： ）。
- (三) 地上權人有欠租情事，乙方應先代墊，並續依相關法令催繳。
- (四) 依本契約第 4 條規定繳交履約保證金。

#### 第四條 履約保證金之計算及繳納方式

履約保證金金額按本契約簽訂當期全部地上權年地租總額 5 倍計算，計新臺幣 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，於乙方首次獲甲方同意辦理地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人後，於簽訂本契約前一次繳付甲方，以擔保乙方依本契約應履行之義務與責任。乙方第二次以後辦理地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人時，無須再繳付履約保證金。

前項履約保證金，應有五分之二以現金繳納，餘額得以下列方式繳納：

- (一) 現金。
- (二) 金融機構簽發之本票或支票、保付支票。
- (三) 郵政匯票。
- (四) 無記名政府公債。
- (五) 設定質權之金融機構定期存款單。
- (六) 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
- (七) 銀行書面連帶保證。
- (八) 保險公司之連帶保證保險單。

第二項第（二）至（八）款之履約保證金格式，應符合「政府採購法」子法之「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」第 7 條之規定。又以金融機構簽發之本票或支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期並以甲

方為受款人，未填寫受款人者，則以甲方為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證、保險公司之保證保險單或其他擔保繳納者，依其性質，應分別記載甲方為質權人、受益人、被保證人或被保險人。

乙方提供之履約保證如以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單之方式者，其有效期限應持續至本契約期滿後 90 日為止。

乙方提供之履約保證如為銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單，其每次有效期間至少 5 年以上，並應於有效期間屆滿前 30 日，提供更新後之履約保證以替換之。乙方未依約定辦理時，甲方得行使權利，並就所得現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證取代為止。

#### **第五條 履約保證金之扣除及沒收**

乙方未依本契約履行地上權全部地租收繳事宜者，甲方得逕由履約保證金中抵扣足額地租。

依前項抵扣履約保證金後，乙方應依甲方通知指定期限補足差額。

乙方如有違約情事，致甲方終止本契約時，甲方得逕予沒收乙方所提供履約保證金之一部或全部。

#### **第六條 免責事由**

乙方因不可抗力事件致無法履行地上權人地租收繳事宜者，不負地租代墊之責。

#### **第七條 終止契約事由**

甲方於乙方有下列情形之一時，得終止本契約，並通知全部地上權人：

- (一) 履約保證金未依指定期限補足差額達五分之二者。
- (二) 無正當理由而不履行本契約第 1 條約定管理事項，經甲方限期改善，屆期仍未改善者。
- (三) 有破產、依公司法為重整之聲請（含乙方及第三人聲請）或公司清算等重大財務問題者。

甲方依前項第(一)、(二)款終止本契約者，得請求乙方支付終止時相當當期全部地上權年地租總額5倍之懲罰性違約金，且得由賸餘之履約保證金抵扣。

#### 第八條 履約保證金之退還

除本契約另有約定外，於本契約期間屆滿後，乙方於協助甲方完成房地之收回及點交且無其他待解決事項後，甲方應於90日內無息返還全部賸餘之履約保證金。

#### 第九條 契約公證

本契約簽訂之日起1個月內，甲乙雙方應會同辦理公證，請求事項為受託人應依本契約繳交履約保證金、違約金，如不履行，應逕受強制執行。公證後涉有須變更事項者，甲方應於「變更記事」欄內記載後，訂定日期洽公證人辦理補充或更正公證。

公證費用由乙方負擔。

#### 第十條 其他條款

甲方於本契約終止前已得主張之各項權利，並不因終止本契約而受影響。

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。

本契約若有未盡事宜，或於實際執行時發現有難以執行或顯失公允之情形者，雙方得協議修訂或補充之。

本契約之修訂或補充應以書面為之，經雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分，並記載於「變更記事」欄。

本契約簽約後，雙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，雙方應通知他方，並記載於「變更記事」欄。

#### 第十一條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣 地方法院為第一審管轄法院。

#### 第十二條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

**第十三條 契約份數**

本契約 1 式 7 份，計正本 3 份、副本 4 份。甲乙雙方各執正本 1 份，副本 2 份，法院公證處(或民間公證人)執正本 1 份。

**第十四條 契約附件**

地上權標的之招標公告及投標須知視為本契約之一部分。

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署 區分署

代表人分署長：

地 址：

電 話：

乙 方：

身分證統一編號：

(或公司執照號碼)

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

(本欄請印在契約背面)

變 更 記 事

(本欄由甲方填寫)

項次	日 期	內 容	記 事 專 用 章