

國有非公用財產委託經營契約（甲式）

（適用依「國有非公用財產委託經營實施要點」第5點第1項第1款或第2款規定辦理者）

國有財產局 101 年 4 月 19 日台財產局改字第 1015000177 號函頒
國有財產署 102 年 4 月 11 日台財產署改字第 10250002490 號函修訂
國有財產署 102 年 10 月 15 日台財產署改字第 10250008500 號函修訂
國有財產署 103 年 10 月 3 日台財產署改字第 10350008290 號函修訂
國有財產署 104 年 11 月 13 日台財產署改字第 10450006620 號函修訂
國有財產署 106 年 2 月 18 日台財產署改字第 10650000590 號函修訂
國有財產署 107 年 5 月 18 日台財產署改字第 10750002390 號函修訂
國有財產署 108 年 6 月 27 日台財產署改字第 10850002240 號函修訂
國有財產署 109 年 2 月 6 日台財產署改字第 10950000310 號函修訂
國有財產署 109 年 8 月 7 日台財產署改字第 10950002800 號函修訂
國有財產署 111 年 2 月 18 日台財產署改字第 11150000560 號函修訂

財政部國有財產署○區分署（下稱甲方）為依「國有非公用財產委託經營實施要點」（下稱委營要點）第5點第1項第○款規定委託○○○（下稱乙方）經營，經雙方協議條款如下：

一、委託經營財產及認定（核准）用途：

- （一）甲方提供乙方使用之財產，詳如清冊。
- （二）目的事業主管機關認定（核准）用途：○○○○○。

二、契約存續期間：

本契約有效期間，自民國○○年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止，計○○年○○月○○日。

三、禁止規定：

乙方不得以本契約作為向目的事業主管機關申請核准使用、許可開發、籌設或設置之土地同意使用證明文件或土地使用權利證明。但依委營要點第5點第1項第2款規定辦理，乙方為經營同一興辦事業需向目的事業主管機關申請核准下一階段許可開發、籌設或設置，經甲方同意者，不在此限。

四、權利金、履約保證金之計算與繳納方式，及營業稅負擔：

乙方應支付甲方下列訂約權利金、經營權利金及履約保證金，並自負經營盈虧：

（一）訂約權利金：

- 1、依委營要點第11點規定計收，計新台幣（下同）○○元；如符合○○中

中央目的事業主管機關主管法規計收基準或優惠規定，依其規定計收，計○○元，於不符合該主管法規時，改依委營要點第 11 點規定計收。

2、乙方已繳納○○元，餘額○○元加計 5%，計○○元，以 6 個月為 1 期，按下列約定期限分期繳交，如乙方逾期未繳納，經甲方限期催繳仍不繳納時，甲方得請求乙方將未到期之訂約權利金一併提前繳納：

本契約有效期間超過 4 年未逾 20 年，分 6 期按 10%、10%、15%、15%、25%、25%攤繳，各期依序應繳○○、○○、○○、○○、○○、○○元，並於契約始期之月起算每第 6 個月月底前向甲方繳納。

本契約有效期間超過 20 年，分 12 期攤繳，第 1 期至第 4 期每期應繳○○元（即每期攤繳 5%）、第 5 期至第 12 期每期應繳○○元（即每期攤繳 10%），並於契約始期之月起算每第 6 個月月底前向甲方繳納。

（二）經營權利金：

1、依委營要點第 12 點規定計收，核計每年○○元（土地申報地價或建築物課稅現值有調整者，經營權利金應配合調整）；如符合○○中央目的事業主管機關主管法規計收基準或優惠規定，依其規定計收，於不符合該主管法規時，改依委營要點第 12 點規定計收。

2、乙方每年度應繳納 1 次。除屬訂約當年度部分（自民國○○年○○月○○日至民國○○年 12 月 31 日）為○○元，已於訂約時一併繳納外，其餘各年度，應於年度開始 1 個月內（即 1 月 31 日前）繳納。

（三）履約保證金：乙方已繳納○○元之履約保證金。

前項訂約權利金及經營權利金，除契約另有約定者外，乙方不得請求退還。

委託經營財產依法須繳納之營業稅，由乙方負擔。

五、發現虛偽不實之處理：

甲方於乙方繳款後發現所附證明文件有虛偽不實者，撤銷或終止本契約，已繳之訂約權利金及經營權利金，不予退還，並於收回委託經營財產後退還履約保證金。

六、使用限制：

- (一) 乙方應依目的事業主管機關之認定或核准用途、都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制有關規定使用委託經營財產，不得將委託經營財產，作違反法令之使用，甲方不負審認及同意之責。乙方不得以本契約對抗政府之取締。
- (二) 乙方不得將委託經營財產供作區分所有建物之建築基地、住宅及住宅社區相關設施、土石採取。
- (三) 乙方不得將委託經營財產，供作廢棄物處理相關設施（包括廢棄物、資源物之回收、貯存、清除、處理及掩埋等）、殯葬相關設施、爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施、土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施使用。
- (四) 依委營要點第 5 點第 1 項第 1 款規定辦理，經目的事業主管機關認定乙方使用項目，為重大建設計畫所需臨時性設施使用，並負責監督乙方使用及依限拆除回復原狀者，非屬前款規定不得作土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施使用限制禁止範圍；已依委營要點第 5 點第 1 項第 2 款規定取得目的事業主管機關核准前款使用者，不受前款使用限制。

六之一、環境污染之預防及處理：

乙方使用受託經營不動產，應防止土壤及地下水遭受污染，並依「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」（下稱認定準則）第 4 條第 1 項規定採取管理措施，作成紀錄，及於本契約簽訂後 3 個月內提供所設置管理設施之相關照片予甲方。如因未採取上述管理措施，致甲方須依「土壤及地下水污染整治法」（下稱土污法）第 31 條第 1 項規定，負連帶清償責任者，乙方應負一切損害賠償責任，甲方因而支出之費用，乙方應如數繳付，並得於乙方之履約保證金中扣除。

乙方將受託經營不動產作為工廠、加油站、土污法第 8 條第 1 項、第 9 條第 1 項中央主管機關公告之事業或其他事業使用者，應辦理下列事項：

- (一) 依相關法令取得經營（設立）許可（執照或證明），並按其事業使用情形

，依認定準則第 5 條第 1 項各款環保法令取得許可證明文件。

(二) 有土污法第 9 條第 1 項各款規定之情形者，於行為前向甲方提出報經直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委託之機關審查同意之土壤污染評估調查及檢測資料。

契約期間在 3 個月以上者，乙方應於簽訂本契約前，及依本契約第 16 點應交還委託經營財產，於委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約或收回部分委託經營財產之次日起 1 個月內，檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告送甲方，二次提供檢測資料之採樣點位必須一致，且交還委託經營財產應提供之檢測資料，須另有隨機取樣採樣點。但有下列情形之一，免附：

(一) 已依原契約規定於簽約前或簽約後 3 個月內檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤污染報告者，免附簽約前應檢附之檢測土壤污染報告。

(二) 情況特殊難以檢測，經甲方同意者。

(三) 乙方同意於本契約特約事項約定，如發現委託經營財產遭土壤或地下水污染情事，乙方負責改善並負一切損害賠償責任，且以委營要點第 13 點第 2 項本文規定基準繳交履約保證金者，免附簽約前應檢附之檢測土壤污染報告。

七、委託經營財產標示、筆數或面積變更時之處理：

乙方經營範圍內新接管、新發現或目的事業主管機關變更原認定或核准範圍新增之國有土地，無委營要點第 5 點之 1 規定情形，經甲方同意併同委託經營者，得由甲方以契約變更方式新增委託經營財產標的。

前項增加之土地，甲方應按契約變更當期土地公告現值及本契約賸餘之日數計收訂約權利金，並依委營要點第 13 點規定計收履約保證金，限期乙方繳交；其新增土地之訂約權利金，依委營要點第 14 點或第 2 點第 2 項規定計算之。

委託經營財產因新接管、新發現、目的事業主管機關變更原認定或核准範圍、甲方收回、乙方返還部分委託經營財產或因土地分割、合併、重測、重劃、更正、未登記土地辦理第一次登記或其他原因，致標示、筆數或面積變更時，甲方應通知乙方變更本契約，其面積有增減者，應以變更後之土地面積重新計算經營權利

金，重新計算之時點如下：

(一) 因新接管、新發現、目的事業主管機關變更原認定或核准範圍、甲方收回部分委託經營財產或其他原因，致面積有增減者，為契約變更之日。

(二) 因土地分割、合併、重測、重劃、更正、未登記土地辦理第一次登記，致面積有增減者，為地政機關完成登記之日。

(三) 因乙方返還部分委託經營財產，致面積減少者，為契約變更之次年1月。前項重新計算之經營權利金，較當年度乙方已繳之經營權利金減少或增加時，甲乙雙方應於1個月內，按重新計算之日數占全年之比例，退還溢繳或補繳不足部分金額。

八、委託經營財產之變更及增加設施：

乙方如因經營需要，需增加設施或變更委託經營財產時，應經甲方同意；如未經同意擅自辦理，致委託經營財產發生損害者，應負回復原狀或按國有財產計價方式查估價值之1.3倍負損害賠償責任。

乙方增加之設施或既存設施補辦所有權第一次登記及修、改建需甲方發給土地使用權同意書者，應以書面承諾於委託經營期間不得請求設定地上權，並檢附相關圖說，送甲方審核後發給。

前項土地使用權同意書，得供乙方申請建造執照、雜項執照或補辦建物所有權第一次登記。

乙方增加之設施或既存設施之修、改建，應依建築管理相關法令申請建築執照，完工後其屬可辦理建物所有權第一次登記者，應於取得使用執照後1個月內辦理建物所有權第一次測量、登記，其登記或既存設施補辦所有權第一次登記者，所有權人均應登記為乙方，並出具預告登記同意書印鑑證明及相關文件，會同甲方連件向登記機關辦理預告登記，禁止移轉或設定他項權利。

八之一、乙方申請同意其地上物辦理設定抵押權之處理：

符合下列情形者，乙方得向甲方申請同意其位於委託經營財產之地上物設定抵押權：

(一) 乙方已依委營要點規定繳付訂約權利金及經營權利金。

(二) 乙方之新建或既存地上物已完成建物所有權第一次登記，且抵押權人應設定登記為第一順位抵押權，或由同意設定之其他順位抵押權人，代償全部前順位抵押權人債權後塗銷該等抵押權。

(三) 抵押權人為經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司。

(四) 乙方、債務人及抵押物所有權人為同一人，且擔保之債權清償期限不得逾本契約第 2 點約定之期限。

(五) 乙方應書面承諾，於拍定人依委營要點第 20 點之 2 第 4 項規定完成繳付保證金或簽訂委託經營契約或完成委營要點第 24 點規定事項，或於乙方自行依委營要點第 24 點規定完成應辦事項，始向甲方申請返還履約保證金。

前項第 5 款乙方出具之書面承諾應納入本契約附件。

乙方申請以其位於委託經營財產之地上物辦理設定抵押權，經甲方同意後，乙方應將甲方出具之同意函列為與抵押權人簽訂之設定抵押權契約附件。完成簽約後，乙方應通知甲方並提出前述甲方同意函已列為設定抵押權契約附件之證明文件，經甲方確認無誤後配合出具由乙方向登記機關辦理變更預告登記內容為「除經財政部國有財產署○○分署（即甲方）同意外，本建物所有權禁止移轉或設定他項權利」及其地上物設定抵押權登記之文件或用印事宜。

九、委託經營國有土地都市計畫變更或非都市土地變更編定之辦理：

乙方為經營需要，就受託經營之國有非公用土地申請辦理都市計畫變更或非都市土地變更編定者，甲方得依目的事業主管機關認定或核准之文件，於乙方依委營要點第 20 點之 1 規定檢具承諾書後，同意辦理。

十、委託經營權轉讓：

委託經營期間，乙方有轉讓經營權之需要，應先徵詢甲方同意，並向目的事業主管機關申請同意或變更主體後，會同受讓之第三人，檢具相關文件，向甲方申請辦理換約。

前項受讓之第三人，應於換約前取得乙方於委託經營土地全部私有地上物之所有

權，並以書面承諾換約後概括承受乙方之委託經營契約一切權利義務關係。

依本契約第 8 點之 1 規定辦理設定抵押權之抵押權人於執行抵押物（乙方之地上物）拍賣程序前，得取得甲方及乙方之同意，依前 2 項規定擇定符合委營要點第 4 點及第 5 點第 1 項第○款規定之適當機構辦理轉讓經營權。經營權轉讓後，抵押權人應塗銷抵押權或將抵押權之債務人由乙方變更登記為受讓機構。

十一、委託經營財產之使用與管理維護：

乙方對於甲方委託經營之財產應依本契約約定、法令規定及目的事業主管機關認定或核准用途使用，並負管理及維護責任；如因管理維護疏失致損害或侵害甲方或第三人之權利者，乙方應負損害賠償責任。

十二、委託經營財產部分收回及權利金之退還：

委託經營期間，委託經營財產有下列情形之一時，甲方得收回部分委託經營財產，乙方不得拒絕，並應變更委託經營財產：

- (一) 政府舉辦公共事業。
- (二) 實施國家政策。
- (三) 都市更新。
- (四) 土地重劃。
- (五) 有處分、利用需要或奉准撥用。
- (六) 因其他不可歸責乙方之原因，致不能達原來使用之目的。

甲方收回前項委託經營財產時，乙方得請求甲方按比例退還權利金，其退還金額依委營要點第 21 點規定計算之。

十三、終止契約事由：

有下列情形之一時，甲方得終止委託經營契約：

- (一) 乙方未依約定期限繳納分期訂約權利金或經營權利金逾 6 個月者。
- (二) 乙方違反法令使用委託經營財產，經通知限期改善，屆期未改善者。
- (三) 乙方違反本契約第 6 點之 1 規定，經通知限期改善，屆期未改善者。
- (四) 乙方將委託經營權讓與第三人，未依本契約第 10 點規定向甲方申請辦理換約者。

- (五) 乙方違反契約之約定，或擅自拆除、變更委託經營財產、增建設施，或已登記所有權之建物未依規定通知甲方辦理預告登記、擅自移轉所有權或設定抵押權登記等，經甲方限期改善，屆期仍未改善者。
- (六) 乙方之地上物依本契約第 8 點之 1 規定遭拍賣經拍定人領得權利移轉證書者。
- (七) 乙方申請終止契約，且已騰空地上物者。但乙方依本契約使用，並依委營要點規定，重新申請簽訂委託經營契約及申請同意其地上物辦理設定抵押權者，得免騰空地上物。
- (八) 委託經營財產之使用分區或用地種類變更，致本契約無法繼續執行者。
- (九) 委託經營財產有處分、利用需要或奉准撥用者。
- (十) 因政府政策或法令變更，致本契約無法繼續執行者。
- (十一) 因甲方收回部分委託經營財產，致賸餘之財產不能達原來使用之目的，經乙方申請終止委託經營者。
- (十二) 因不可歸責於乙方之原因，致委託經營財產不能達原來使用之目的者。
- (十三) 依委營要點第 5 點第 1 項第 1 款規定辦理，目的事業主管機關**原認定事項經撤銷、廢止或失其效力**者。
- (十四) 依委營要點第 5 點第 1 項第 2 款規定辦理，目的事業主管機關**原核准許可開發、籌設或設置經撤銷、廢止或失其效力**者。

甲方依前項第 6 款至第 12 款，或因不可歸責於乙方之事由致依同項第 13 款、第 14 款規定終止委託經營契約時，乙方得請求甲方按比例退還權利金，其退還金額依委營要點第 22 點規定基準計算之。

十四、權利金及違約金之扣抵：

甲方依前 2 點規定收回委託經營財產時，應向乙方收取未繳清之訂約權利金、經營權利金、違約金、本契約第 17 點規定之使用補償金及遲延利息。

前項應收取之款項，甲方得由退還乙方之金額及履約保證金中扣除。但依本契約第 12 點規定收回者，不得由履約保證金中扣除。

十五、換訂新約之處理：

甲方應於本契約期限屆滿前 3 個月，確認目的事業主管機關之認定或核准仍存續有效，且無本契約第 13 點第 1 項規定情形及無占用委託經營財產毗鄰國有土地後，提供新書面契約通知乙方於期滿前繳納訂約權利金、訂約當年經營權利金及找補履約保證金差額，辦理換訂新約。

乙方未依前項辦理換訂新約者，甲方應通知目的事業主管機關廢止其認定或核准。

前項目的事業主管機關廢止其認定或核准前，乙方申請換訂新約時，甲方洽詢目的事業主管機關，並經目的事業主管機關確認其認定或核准未廢止後，同意乙方換訂新約。

換訂新契約之起日，為本契約末日之次日，契約期間最長以 30 年為限，且不得逾目的事業主管機關認定或核准興辦事業之各階段作業期程（含各階段可展延期間）總和之期限。

十六、委託經營財產之返還：

委託經營期限屆滿、終止委託經營後或甲方收回部分委託經營財產，乙方不得續為經營收益，並應於甲方所定期限內交還委託經營財產。

乙方交還之委託經營財產如有變更，應於前項期限內回復原狀；乙方屆期仍未回復，甲方得逕行僱工回復原狀，其費用由乙方負擔，或依國有財產計價方式查估受損價額向乙方求償。

乙方於受託經營期間增加之設施或契約簽訂前已由乙方興建之設施，除乙方承諾拋棄所有權或移轉登記為國有並經甲方同意，或委託經營財產核准讓售乙方，或核准乙方依委營要點規定重新簽訂委託經營契約及同意其地上物辦理設定抵押權，或乙方取得合法權源繼續使用受託經營財產者，得免拆除外，應於交還委託經營財產前全部拆除；屆期未完成拆除時，視同拋棄所有權，由甲方以廢棄物處理，所需費用由乙方負擔。

受託經營前遭第三人無權占用之設施或受託經營期間由第三人興建之設施，除涉及水土保持經主管機關檢查符合水土保持技術規範，或經甲方認定有助於管理維護，得予保留外，乙方應於交還委託經營財產前全部依法拆除，屆期未完成拆除

，衍生之處理費用及損害賠償由乙方負擔。

依前3項規定，應由乙方負擔之費用、損害賠償價額及乙方未依本契約第6點之1規定期限內檢附檢測土壤污染報告甲方代為執行土壤污染檢測費用，甲方得由履約保證金中扣除；若有不足，乙方應如數繳付。但依本契約第12點規定收回部分委託經營財產時，僅得於該收回委託經營財產部分之履約保證金中扣除。

十七、未依約返還委託經營財產之處理：

乙方未依前點規定交還委託經營財產者，甲方應向乙方追收計自委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起之使用補償金，乙方未依限繳納者，甲方應依民法第229條第1項請求自繳納期限屆滿後至實際繳交之日之遲延利息。使用補償金及遲延利息，除本契約第14點第2項但書規定情形外，均得於乙方之履約保證金中扣除。

前項使用補償金按下列基準計收：

- (一) 土地以當期申報地價年息10%計收；未登記土地以毗鄰使用性質相同之土地當期申報地價最高者年息10%計收。
- (二) 建築物按當期之課稅現值年息10%計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息10%計收。
- (三) 雜項工作物、設備按當期甲方帳面淨值年息10%計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格年息10%計收。

十八、履約保證金之退還：

甲方於收回全部委託經營財產及乙方依本契約第6點之1第3項規定辦理後，或本契約第8點之1第1項第5款規定之拍定人，依委營要點第20點之2第4項規定完成繳付保證金或簽訂委託經營契約或完成委營要點第24點規定事項後，應將賸餘之履約保證金無息退還乙方。

十九、委託經營財產之檢查：

甲方對於委託經營財產之使用情形得定期或不定期檢查，或通知乙方檢附地上物現況照片，乙方不得拒絕。

二十、違約金：

乙方未依約定期限繳納訂約權利金或經營權利金時，甲方應按月照欠額加收 5% 違約金，未滿 1 個月者，以 1 個月計。最高以欠額之 60% 計。但逾期 2 日以內繳付者，免計收。

二十一、乙方為 2 人以上時之特別約定：

- (一) 乙方因本契約所生之義務，應共同對甲方負連帶責任。
- (二) 乙方對甲方行使權利之方式，應由全體共同為之，甲方亦僅得向乙方全體為給付。但依本契約第 18 點規定，甲方應退還乙方之履約保證金，得由乙方協議 1 人代表領回。

二十二、訴訟合意管轄：

因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣 地方法院為第 1 審管轄法院。

二十三、契約變更：

本契約第 1、7、8 點所載事項如有變更時，及適用（或停止適用）中央目的事業主管機關主管法規權利金計收基準或優惠規定時，甲方應於「變更記事」欄內記載，並通知乙方。

乙方之地址、電話有變更時，應通知甲方記載於「變更記事」欄。

二十四、契約之生效：

本契約經甲乙雙方用印後生效。

二十五、契約份數：

本契約 1 式 2 份，由甲乙雙方各執 1 份。

二十六、契約附件：

本契約附件如下，並視為本契約之一部分：

- (一) 委託經營財產清冊。
- (二) 委託經營土地位置略圖。
- (三) 委營要點。

二十七、特約事項：

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：

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

※變更記事※（由甲方填寫）

項 次	日 期	內 容	記 事 專 用 章