

國有非公用土地設定地上權契約書（格式）

（乙式一適用地上權及地上建物一部讓與）

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 103 年 5 月 16 日台財產署改字第 10350004260 號函修訂
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
國有財產署 111 年 2 月 25 日台財產署改字第 11150000780 號函修訂

立契約書人（下稱^甲乙方），茲因甲方經營之國有非公用土地標示為 共 筆土地（下稱本宗土地），經原地上權人 將地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與乙方，改由乙方設定地上權事件，訂立「國有非公用土地設定地上權契約書」（下稱本契約），雙方約定條款如下：

第一條 設定地上權標的

設定地上權土地標示及持分（即「地上權標的」）：

縣 市	鄉鎮市區	段	小 段	地 號	持分	面積 (m ²)	備註 (建號)

本宗土地面積計 平方公尺，其中本契約乙方持有地上權持分 分之 ，並按該持分計算地租。

第二條 地上權存續期間

地上權存續期間，自中華民國 年 月 日起至中華民國 年 月 日止，共計 年。

前項地上權存續期間，乙方不得以任何理由要求延長。

甲方於中華民國 年 月 日與受託人 簽訂無償委託管理契約書。

第三條 地上權權利金

得標人給付甲方之地上權權利金，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

第四條 地租之給付數額及給付方式

地上權標的之月地租為新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，並按下列方式給付：

- (一) 乙方應於本契約簽訂前，向甲方繳付當年度地租中第1個月之月地租，至當年度其他月份地租，乙方應於每月底前繳付甲方。但本契約與無償委託管理契約簽約年度相同者，乙方向甲方委託管理之受託人繳付。
- (二) 本契約簽訂之次年起，地租改以6個月為一期繳付，乙方於每年6月、12月底前向甲方無償委託管理之受託人繳付當期之地租。但無償委託管理契約經終止後，地租改繳付甲方。
- (三) 如乙方為二人以上時，各地上權人對地租之給付應負連帶責任。

前項月地租依第1條第2項乙方持有本宗土地地上權持分計算，並依下列約定加總計收，但計收地租低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：

- (一) 按得標人簽訂國有非公用土地設定地上權契約書（甲式-適用招標、地上權全部讓與或地上權及地上建物全部讓與）當期土地申報地價 % 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，不隨同調整。
- (二) 按當期土地申報地價 % 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

本宗土地，如因更正、分割或重測等原因致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算地租。

因天災等不可抗力因素，甲方配合政策減免地租時，乙方應配合一併檢討調整第9條使用人向乙方給付之對價，如有紛爭應自行協商處理。

地上權存續期間，由甲方委託管理之受託人負責本契約地租收繳、欠租催繳、過戶換約協助、地上權消滅時房地收回及點交協助等相關管理事宜，乙方應予配合。

第五條 設定地上權移轉登記

本契約簽訂之日起1個月內，乙方應會同原地上權人向主管地政機關申請辦理地上權及地上建物之移轉登記，甲、乙雙方應會同辦理地上建物之預告登記，其需甲方出具地上權標的讓與之同意書，甲方應配合之。登記事項有應補正者，乙方及原地上權人應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。

前項移轉登記應於土地登記簿記載下列約定事項：

- (一) 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第10條、第11條第1項、第12條第1項。
- (二) 其他登記事項欄：
 1. 提前終止地上權契約收回土地之情形：本契約第14條第1項、第2項。
 2. 地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上建物之處理：本契約第16條第2項。

第六條 預告登記

依前條辦理預告登記內容：

- (一) 未經預告登記請求權人書面同意，不得轉讓、信託或設定抵押權。
- (二) 地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉登記為國有。

第七條 地上權標的之點交

地上權標的之點交，由原地上權人負責辦理，與甲方無涉。

第八條 地上權標的使用限制及地上建物之維護

乙方或經其同意為使用之第三人應依本契約約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用土地。

乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上建物，並投入適當之資本支出，以使地上建物保持良好運作之狀態以及符合其使用之目的。如有約定使用方法時，甲方得自行或委託專業機構，會同委託管理之受託人，定期或不定期檢查乙方是否切實遵循本契約約定之使用方法。檢查時應通知乙方於期限內提出帳簿、表冊或其他相關文件供甲方

或甲方委託之機構查核；且乙方應即呈交閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

第九條 地上建物出租或出借之限制

乙方如將地上建物出租或出借供他人使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

第十條 地上權、地上建物所有權轉讓

乙方將地上權及地上建物所有權讓與第三人，須符合下列各款規定，並先徵得甲方書面同意：

- (一) 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。
- (二) 受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離。

前項地上權及地上建物之轉讓，應於乙方依第5條約定辦妥地上權移轉登記及預告登記後始得辦理。

乙方死亡（或合併時），其繼受人應於繼受原因事實發生之日起6個月（合併者為1個月）內向甲方申請換約，並向主管地政機關辦理地上權及地上建物移轉登記。

第十一條 地上權、地上建物所有權信託

乙方將地上權及其所有之地上建物所有權，辦理信託，應先以書面徵得甲方同意。

經甲方以書面同意乙方將地上權及地上建物辦理信託者，乙方應按以下約定辦理：

- (一) 信託關係之受託人（即乙方之受讓人）為依信託業法經主管機關許可，以經(兼)營信託為業，且其營業執照列有地上權信託業務項目之機構。
- (二) 以乙方為信託關係之委託人及受益人，且乙方因信託關係所享有之信託利益不得轉讓或設定負擔予第三人。
- (三) 受託人承諾於信託期間繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上建物之全部。
- (四) 地上權應連同地上建物辦理信託。

(五) 信託期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

(六) 地上權消滅，信託契約隨同終止。

(七) 本契約列為信託契約之一部分。

乙方依前 2 項約定辦理信託後，不需與甲方辦理本契約換約。

第十二條 地上權、地上建物設定他項權利

乙方將地上權或其所有之地上建物所有權，供為他項權利之標的，應先以書面徵得甲方同意。

經甲方以書面同意乙方將地上權或地上建物辦理抵押權設定者，乙方應按以下約定辦理：

(一) 抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、保險公司、農會信用部或漁會信用部為限。

(二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。

(三) 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。

(四) 抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應通知甲方，並將繼受本契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。

(五) 抵押權人應以書面承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於地上建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

第十三條 稅費負擔

本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）及其因未依稅法繳納所生之滯納金、利息、罰鍰等均由乙方負擔。

有關本契約衍生之登記規費及其他各項費用（包括但不限於地上權設定登記、地上建物變更登記或將來之登記費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用等），全部由乙方負擔。

前 2 項之稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，經甲方通知之日起 5 日內，乙方均應付清。

第十四條 甲方得終止本契約之事由

甲方於乙方有下列情形之一時，得不經催告終止本契約：

- (一) 違反本契約第 10 條第 1 項約定。
- (二) 違反本契約第 11 條第 1 項約定。
- (三) 違反本契約第 12 條第 1 項約定。
- (四) 其他法令規定得終止本標的之地上權。

甲方於乙方（繼承者，指其繼承人）有下列情形之一時，得限期 30 日以上期限催告乙方履行本契約或改善，屆期仍不予履行或改善時，甲方得終止本契約：

- (一) 乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上建物，經主管機關裁罰 2 次以上仍不改善。
- (二) 違反本契約第 4 條約定遲延給付地租達 2 年以上總額。
- (三) 違反本契約第 5 條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- (四) 違反本契約第 8 條約定。
- (五) 違反本契約第 10 條第 3 項約定。
- (六) 違反本契約第 11 條第 2 項約定。
- (七) 違反本契約第 12 條第 2 項約定。

本契約地上權標的經設定抵押權者，甲方依約定辦理催告時，併將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知甲方有執行債務催理作業需求者，甲方得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止本契約事宜。

第十五條 本契約終止後之法律關係

甲方終止本契約後，乙方應依第 16 條第 2 項辦理。

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。

本契約因第 14 條終止或屆期消滅時，得標人及乙方已繳交之權利金及地租不予退還，且不得向甲方請求任何補償。

因本契約第 14 條第 1 項第 4 款約定終止本契約時，如係不可歸責

乙方者，甲方應按本契約第17條補償乙方。

第十六條 地上權消滅後，地上建物之處理

地上權屆期消滅前6個月，乙方應會同甲方及本地上權標的委託管理之受託人勘查地上權標的及地上建物之使用情形。

地上權消滅後，甲方應通知乙方於地上權期限屆滿或終止本契約之次日起1個月內辦理下列事項：

- (一) 非屬應移轉予甲方之資產，乙方應自費清除，否則甲方得視為廢棄物處理，所需費用由乙方負擔。如有損及任何第三者權益之情事，均由乙方負責處理。
- (二) 保持地上建物及其附屬設施與設備（包括但不限於鋪設於地上建物之電氣、瓦斯、給水、排水、空氣調節、網路、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）良好運作之原狀，不得拆除或毀損。
- (三) 備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記、地上建物所有權無償移轉登記國有，並無條件遷離。
- (四) 地上建物連同地上權標的點交甲方，點交時如有第三人占用，乙方應負責解決排除之。在未點交甲方前，乙方仍應妥為看管維護，如因怠於看管維護致生損害時，應負賠償責任。

第十七條 補償基準

本契約第15條第4項之補償項目及計算基準如下：

- (一) 地上權之賸餘價值：按得標人繳納之權利金乘以地上權賸餘月數占總月數之比例。
- (二) 地上建物之賸餘價值：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。但已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

前項第2款之重建價格由甲方依國有財產計價方式辦理計估。

第十八條 罰則

本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，除本契約另有約定外，

乙方如有違反本契約之約定，依本條約定處置，乙方不得異議。
乙方逾期繳付地租時，應依下列基準加收懲罰性違約金，並於欠額繳付之日一併給付：

- (一) 逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收1%。但逾期2日以內繳納者，免予加收。
- (二) 逾期繳納1個月以上，未滿2個月者，照欠額加收2%。
- (三) 逾期繳納2個月以上，未滿3個月者，照欠額加收4%。
- (四) 依此類推，每逾1個月，加收2%，最高以欠額之30%為限。

乙方有下列情形之一時，每逾1個月，加收1個月租金額之懲罰性違約金，至多加收10個月。但逾期係因不可歸責於乙方之事由者，不在此限：

- (一) 違反本契約第5條約定。
- (二) 違反本契約第10條第3項約定。

乙方違反本契約第16條第2項約定，拆除、毀損或怠於看管維護原有地上建物，致甲方權利受損害時，應負損害賠償責任。

乙方違反本契約第16條第2項約定遲延會同申辦登記或遲延騰空點交時，應自地上權消滅之次日起至地上建物處理完成日止按土地當期申報地價年息10%計算使用補償金，並依原約定地租2倍計算懲罰性違約金，給付予甲方。甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

第十九條 其他特約條款

甲乙雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契約之附件，並據以辦理設定登記。

地上權設定登記後，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。必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。

本契約之第1條及第4條所載事項如有變更時，甲方應於「變更記事」欄內記載，並通知乙方。

本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

本契約內容有疑義時由甲方解釋之。

第二十條 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
。

第二十一條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

第二十二條 契約份數

本契約1式8份，計正本2份、副本6份。甲乙雙方各執正本1份，副本3份。

第二十三條 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

