

# 國有非公用土地設定地上權契約書（格式）

（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）

立契約書人 \_\_\_\_\_（下稱<sup>甲</sup>乙方），茲因甲方管理之國有非公用土地 筆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面積（即「地上權標的」）：

縣 市	鄉鎮 市區	段	小 段	地 號	面積 (m <sup>2</sup> )

前項地上權標的標示及面積，以訂立本契約當時，土地登記謄本所載為準。

甲方依建築法第 45 條規定價購取得非與地上權標的合併使用不得建築之毗鄰私有畸零地者，應於辦竣移轉登記之次日起 5 日內，通知乙方將該畸零地納入本契約範圍，變更標的，乙方應予同意，並依本契約相關約定辦理。

## 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。

## 第三條 設定目的及土地使用限制

設定目的：建築房屋。

土地使用限制：

- （一）乙方應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。
- （二）乙方不得以地上權標的申請容積移出。
- （三）乙方應於原得標人簽訂本契約之日起 3 年內，依建築法規定就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但須經都市設計審議、與毗鄰私有畸零地協議調整地形、合併使用或申請調處、申請現有巷道廢止或改道者為 4 年。

(四) 乙方應依本契約設定之目的及約定之使用方法，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，並均應保持其得永續利用。

#### 第四條 地上權權利金之給付數額及給付方式

乙方同意於中華民國 年 月 日前給付甲方地上權權利金新臺幣（下同） 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

甲方通知乙方將本契約第1條第3項之畸零地納入本契約範圍，乙方應於通知之次日起1個月內，按價購畸零地金額乘以地上權標的依國有非公用土地設定地上權作業要點第5點評定之市價成數給付權利金，及會同向主管地政機關申請辦理權利內容變更登記。

前2項乙方給付甲方之權利金，除本契約另有約定外，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

#### 第五條 地租之給付數額及給付方式

地上權標的之月地租為 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，乙方應於本契約簽訂之日起，除第1個月之月地租應於本契約簽訂之日繳付外，其他月地租應於每月底前向甲方給付當月之月地租。但依第14條第1項第1款辦理地上權全部、地上權連同地上建物全部轉讓者，乙方應於受讓人簽訂設定地上權契約前先向甲方給付當月之全部月地租。

前項月地租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) 按得標人簽訂本契約當期土地申報地價 % 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。

地上權標的，如因甲方依本契約第1條第3項價購取得毗鄰私有畸零地、更正、分割、重測、重劃或判決等原因致標示有變更時，應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 13 條第 2 項使用人向乙方給付之對價，如有紛爭應自行協商處理。

#### 第六條 辦理公證及設定地上權登記

本契約簽訂之日起 1 個月內，甲乙雙方應會同辦理公證，並向主管地政機關申請辦理地上權登記。但乙方申請貸款繳交權利金者，應於簽訂本契約及辦理公證，並自金融機構核准貸款之日起 2 日內會同甲方辦理地上權登記，惟不得超過本契約簽訂之日起 70 日。登記事項有應補正者，甲、乙方應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。

前項設定登記應於土地登記簿記載下列約定事項：

- (一) 設定目的：本契約第 3 條第 1 項。
- (二) 土地使用限制：本契約第 3 條第 2 項。
- (三) 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第 14 條、第 16 條第 1 項、第 17 條第 1 項。
- (四) 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 19 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 21 條第 2 項。

#### 第七條 地上權標的之點交

雙方應於乙方繳清權利金及簽訂本契約之日起 5 日內會同點交地上權標的，由甲方將地上權標的以現狀點交乙方，並作成紀錄；其地上建物之騰空拆遷補償及植物（如有）之移植或保存等事宜，概由乙方依據相關法令辦理並自行負擔費用。

乙方應於甲方依本契約第 1 條第 3 項通知之次日起 1 個月內，會同就增加之地上權標的依前項辦理現狀點交等事宜。

#### 第八條 建物所有權第一次登記

乙方於地上權設定登記後，於地上興建地上建物時，應向甲方申請發給土地使用權同意書，依法申請建築執照，於領取建物使用執照之次日起 6 個月內辦竣建物所有權第一次登記及會同甲方辦理預告登記，

並將各項工程竣工圖全份送甲方。

#### 第九條 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。

#### 第十條 土地及地上建物之管理維護

乙方使用地上權標的，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」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第31條第1項規定，負連帶清償責任，乙方應負一切損害賠償責任。

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，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。

#### 第十一條 地上權標的申請接受容積移入之處理方式

乙方於地上權存續期間，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定，申請以地上權標的作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，甲方得予同意，並配合出具相關文件：

- (一) 移入之容積應無條件贈與為國有，不得請求任何補償。
- (二) 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由乙方負擔。
- (三) 未能完全使用其獲准移入之容積者，乙方不得申請移轉至其他土地。

#### 第十二條 得減免地租之事由及減免方式

地上權存續期間，按本契約約定收取地租，其建築或使用方式，另有獎勵優惠規定者，得依其規定計收地租。

乙方於原得標人簽訂本契約之日起3年，因辦理畸零地調處而無法取得建造執照申報開工時，甲方得依乙方書面申請，改按地上權標的應繳納之地價稅計收地租，最長以6個月為限。

### 第十三條 地上權標的出租、出借之限制

乙方不得將地上權標的出租或出借供他人建築使用。

乙方將地上權標的或地上建物出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

### 第十四條 地上權、地上建物所有權轉讓

乙方將地上權全部、地上權連同地上建物全部或地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與第三人，須符合下列各款規定，並先徵得甲方書面同意：

(一) 地上權全部、地上權連同地上建物全部轉讓：

1. 辦理轉讓後之地上權或地上權及地上建物所有權之總登記人數僅限一人。
2. 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。
3. 受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償登記為國有，並無條件遷離。

(二) 地上建物之一部連同應有之地上權持分轉讓：

1. 乙方與甲方簽訂無償委託管理契約並辦理公證，負責地上權存續期間受讓之各地上權人應繳納地租之收繳、欠租催繳等相關管理事宜，並繳交履約保證金。
2. 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。
3. 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。
4. 受讓人承諾依乙方提供分算受讓設定地上權占全部地上權標的之持分繳付地租。

前項轉讓，應於辦妥地上權設定登記並依第8條約定先辦妥地上建物所有權第一次登記及預告登記後辦理；無地上建物，應於辦妥地

上權設定登記後辦理。

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。

#### 第十五條 **地上權及地上建物一部轉讓之履約保證金計算、繳納、扣除及退還**

前條第 1 項第 2 款第 1 目履約保證金金額按無償委託管理契約簽訂當期全部地上權年地租總額 5 倍計算，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，於簽訂無償委託管理契約前一次繳付甲方，以擔保乙方依無償委託管理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。

乙方未依無償委託管理契約履行地上權全部地租收繳等相關管理事宜者，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，乙方應依甲方通知期限內補足差額，屆期未補足差額達履約保證金五分之二者，甲方得終止無償委託管理契約，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，並得由賸餘之履約保證金抵扣。甲方於收回房地且無其他待解決事項後，應於 90 日內無息返還乙方全部賸餘之履約保證金。

#### 第十六條 **地上權、地上建物所有權信託**

乙方將地上權或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或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；無地上建物或地上建物未經登記，僅就地上權辦理信託，乙方承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起3個月內辦理信託登記及預告登記。
- (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。

#### 第十七條 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，乙方應依下列約定辦理：

- (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；無地上建物或地上建物未經登記，於乙方承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起3個月內，辦理抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記後，得僅就地上權設定抵押權。
- (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。

#### 第十八條 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、建物所有權第一次登記、公證費用、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。

#### 第十九條 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) 未於公告之原定繳款期限或本契約第4條第2項約定期限內繳清權利金。
- (二) 違反本契約第13條第1項約定。
- (三) 違反本契約第14條第1項約定。
- (四) 違反本契約第16條第1項約定。
- (五) 違反本契約第17條第1項約定。
- (六) 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3條第2項約定。
- (三) 違反本契約第5條約定遲延給付地租達2年以上總額。
- (四) 違反本契約第6條、第8條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- (五) 違反本契約第10條約定。
- (六) 違反本契約第14條第3項約定。
- (七) 違反本契約第16條第2項約定。



(八) 違反本契約第 17 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。

## 第二十條 本契約終止後之法律關係

甲方終止本契約後，乙方應依第 21 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 19 條終止或屆期消滅時，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。但甲方因乙方違反本契約第 3 條第 2 項第 3 款約定，終止本契約者，於乙方拆除騰空地上建物後，按乙方繳交之地上權權利金乘以地上權贖餘月數占總月數之比例，無息退還乙方。

因本契約第 19 條第 1 項第 6 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 22 條補償乙方。

## 第二十一條 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。

## 第二十二條 補償基準

本契約第20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：按乙方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。但有下列情形者，依下列規定辦理：
  1. 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。
  2. 尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者，由甲方委託鑑價機構鑑估金額。

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。

## 第二十三條 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：

- (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6條約定。
- (二) 違反本契約第8條約定。
- (三) 違反本契約第14條第3項約定。

(四) 違反本契約第 16 條第 2 項第 4 款約定。

(五) 違反本契約第 17 條第 2 項第 2 款約定。

乙方違反本契約第 21 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 21 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。

#### 第二十四條 契約公證

本契約及依本契約第 14 條第 1 項第 2 款簽訂之無償委託管理契約應辦理公證，請求事項為地上權人應依本契約繳交地租、違約金、使用補償金、其他應繳費用，或受託人應依無償委託管理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。

#### 第二十五條 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、第 4 條及第 5 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。

#### 第二十六條 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。

#### 第二十七條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

**第二十八條 契約份數**

本契約1式9份，計正本3份、副本6份。甲乙雙方各執正本1份，副本3份，法院公證處(或民間公證人)執正本1份。

**第二十九條 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