

臺東縣池上鄉興富段 314 地號等 54 筆國有土地委託改良利用契約書 (參考本)

財政部國有財產署（下稱國產署）南區分署（下稱甲方）、臺東縣池上鄉公所（下稱乙方）為辦理臺東縣池上鄉興富段 314 地號等 54 筆國有土地改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託臺東縣池上鄉公所辦理臺東縣池上鄉興富段 314 地號等 54 筆國有土地改良利用工作計畫」（下稱工作計畫），由甲方委託乙方辦理，並簽訂本契約書共同遵行。約定條款如下：

第一條：委託改良利用標的（下稱本契約標的）

- 一、第一期計畫範圍包括臺東縣池上鄉興富段 314 地號等 38 筆國有土地，面積 432,361.54 平方公尺；第二期計畫範圍包括臺東縣池上鄉興富段 313 地號等 16 筆國有土地，面積 155,488.79 平方公尺。全部開發面積 587,850.33 平方公尺。
- 二、委託期間得因實際需要，經甲、乙雙方同意(甲方需陳報國產署同意)後，以換文方式增加或減列本契約標的，變更契約範圍。
- 三、委託期間因土地分割、合併、重測、更正，致標示、筆數或面積變更時，甲方應通知乙方變更本契約標的。

第二條：辦理方式

- 一、本契約標的由乙方以出租方式引進符合土地利用管制之相關產業，於研訂招商文件（內容包含經營用途、廠商資格、租賃契約《下稱租約》內容及續租條件等）後辦理公開招商，並與廠商簽訂租約。
- 二、租約存續期間最長為 10 年，租約期滿時，廠商於租賃期間無違約情事者，經甲方及乙方同意後得予以續租，續租租期最長為 10 年，並以 4 次為限。租約屆滿或終止時，乙方得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在 156 年 2 月 25 日之後。

- 三、乙方應於招商文件及租約中明定廠商對其承租之土地，不得請求設定地上權，且不得轉租他人。
- 四、乙方於完成公告招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或民眾需用本契約標的者，得提供不超過 3 個月之短期利用，惟不得供建築使用。

第三條：委託期間

自甲、乙雙方首次簽訂本契約之日起，至乙方與廠商簽訂之租約屆滿或終止且不再辦理招商之日止，且期限不得逾 156 年 2 月 25 日。

第四條：甲方應辦理之事項

- 一、甲方應於簽訂本契約之次日起，依約定時間將本契約標的點交乙方管理運用。
- 二、甲方應配合工作計畫之需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。
- 三、甲方應配合乙方招商作業進度，會同研擬招商作業文件，並得派員參與廠商評選作業。
- 四、甲方於乙方未能於第五條第二項所定期限前完成招商時，得終止本契約；其經同意延期，未能於期限前完成招商者，亦同。

第五條：乙方應辦理之事項

- 一、乙方應於簽訂本契約後依甲方通知期限內點收本契約標的，於點收後，善盡管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜，並負責拆除處理地上物與設施，就被占用部分負責排除及追收使用補償金，避免新遭占用，如有新遭占用情事，亦應負責排除占用及追收使用補償金。
- 二、乙方應於簽訂本契約之日起 1 年內，擬訂招商作業相關文件，並洽得甲方同意後，辦理招商作業及完成招商。如不能依限完成招

商，應於期限屆滿前通知甲方徵得國產署同意延期。

- 三、乙方負責招商作業完成前之管理或經營工作，及招商後之履約管理、經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第八條第二項約定不可歸責於廠商之情形外，均由乙方負責監督及處理。
- 四、本契約標的點收後遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，乙方應負責督促廠商或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- 五、本契約期限屆滿或終止時，增設之地上物或設施除徵得甲方同意無償移轉為國有或經乙方取得地上物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，乙方應負責督促廠商或自行於限期內拆除騰空，交還本契約標的，屆期未交還者，應負責排除占用及追收使用補償金。

第六條：經費籌措方式

一、本契約標的相關稅捐：

（一）地價稅：由甲方負擔。

（二）前款以外之各項稅捐（包括但不限營業稅）：由乙方負擔。

二、招商前置作業所需經費（含排除占用、先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）、招商、簽約及履約管理所需經費（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）：由乙方負擔。

第七條：收益項目、分配與撥付

一、收益項目：包括乙方與廠商簽訂租約所收取租金、乙方將本契約標的提供短期利用使用費及排除占用所追收使用補償金等收益。

二、收益計收基準

（一）租金

1. 租金率底價：由乙方依工作計畫引進產業之特性，並參考行

情價格，設定租金率底價，但不得低於年租金率 5%。

2. 年租金按當期土地申報地價總額乘以得標之年租金率計收，租賃期間土地申報地價變動時，租金應配合調整。

(二) 短期利用 使用費

1. 各級政府機關或民眾辦理各項活動申請短期利用者，收取使用費，收費基準 由乙方依個案情形訂定，但不得低於下列基準：【土地當期申報地價年息 5%×提供使用面積×提供利用日數/365。】
2. 各級政府機關屬臨時性或緊急性公務用或公共用等特殊情形，經徵得甲方同意者，得無償提供，惟不得供建築使用。

(三) 使用補償金

1. 本契約標的點交前已遭占用者，占用期間使用補償金，按法令規定之基地租金基準計算。
2. 本契約標的點交後，招商前置作業階段遭占用者，占用期間使用補償金，依前款提供短期利用規定之收費基準計算。
3. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約，廠商未依限交還本契約標的時，占用期間使用補償金，依原租約約定之土地租金計算。但原租約約定之土地租金低於法令規定之基地租金基準者，按法令規定之基地租金基準計算。

三、雙方分收比例：租金、短期利用 使用費 及使用補償金，由乙方收取後，再由甲方與乙方依 73：27 之比例分收，即乙方按 27% 計算分收後，其餘 73% 撥付甲方。但前項第（三）款第 1 目之使用補償金由乙方收取後，全數撥付甲方。

四、收益撥付：租金、短期利用 使用費 及使用補償金，乙方應於收取後 1 個月內，依雙方分收比例計算金額撥付甲方。但契約期限屆滿或終止當 期 收益應於 屆滿或終止日起 1 個月內結算撥付。

第八條：土地改良物處理方式

- 一、乙方應於招商文件及租約中明定廠商於委託期間增建之地上物或設施，其得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理建物所有權第一次登記時，應會同甲、乙方向地政機關辦理「廠商非經財政部國有財產署南區分署、臺東縣池上鄉公所書面同意，不得將地上建物之全部或一部移轉、設定抵押權或其他物權」約定事項之預告登記。
- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約者，增設之地上物或設施除經甲方同意無償移轉為國有或經乙方取得地上物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商之事由而終止租約者，由甲方、乙方與廠商三方協議處理。

第九條：其他事項

- 一、依下列情形終止本契約者，甲方與乙方不得請求對方支付任何賠（補）償或分擔已支付費用，且乙方應依甲方通知期限內返還本契約標的：
 - （一）乙方於辦理公告招商前，甲方另有處分、利用需要。
 - （二）乙方簽訂本契約後，未於甲方通知期限內點收本契約標的。
 - （三）乙方於簽訂本契約後，因故未能辦理招商，或未能於第五條第二項所定期限前完成招商。
 - （四）委託期間，因情事變更或其他因素，經甲、乙雙方協議終止本契約。
- 二、甲方為瞭解本契約標的招商、營運情形，得適時通知乙方，就招商、營運、收支或帳務情形提出說明，或至現場訪查，乙方應予配合。

第十條：本契約如有未盡事宜，悉依工作計畫（詳附件）及有關法令辦理

，或由甲、乙雙方協議處理。協議結果涉及工作計畫變更者，應報請財政部核定修正。

第十一條：本契約書 1 式 3 份，由甲、乙雙方及國產署各執 1 份為憑。

附件：財政部國有財產署委託臺東縣池上鄉公所辦理臺東縣池上鄉興富段 314 地號等 54 筆國有土地改良利用工作計畫。

立契約書人：

甲 方：財政部國有財產署南區分署
代 表 人：分署長
地 址：高雄市新興區中正三路 25 號 18 樓
電 話：(07) 2293670

乙 方：臺東縣池上鄉公所
代 表 人：鄉長
地 址：臺東縣池上鄉福原村中山路 101 號
電 話：(089) 862041

中 華 民 國 年 月 日