

## 高雄市鼓山區鼓中段五小段 324-1、324-2 地號 2 筆國有土地及地上 237 建號國有建物委託改良利用契約書

財政部國有財產署（下稱國產署）南區分署（下稱甲方）、高雄市政府都市發展局（下稱乙方）為辦理高雄市鼓山區「金馬賓館」之公有房地開發，雙方同意依「國有財產法」及「財政部國有財產署委託高雄市政府辦理高雄市鼓山區鼓中段五小段 324-1、324-2 地號 2 筆國有土地及地上同段 237 建號國有建物改良利用工作計畫」（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、高雄市鼓山區鼓中段五小段 324-1、324-2 地號 2 筆國有土地及其地上 237 建號國有房屋，土地面積合計 2,795 平方公尺，建物面積合計 3,024.19 平方公尺(含增建未辦保存登記部分 224.44 平方公尺)。
- 二、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規劃引進符合土地使用管制規定之產業，於研訂招商文件（內容包括開發用途、廠商資格及租賃契約《下稱租約》內容等）後辦理公開招商，並與廠商簽訂租約。
- 二、乙方應於招商文件及租約中明定廠商對其承租之本契約標的，不得請求設定地上權，除因經營考量有部分出租他人需要，並徵得乙方同意者外，不得轉租他人。乙方於租約中應訂明（但不限於）廠商將部分出租他人面積占全部建物樓地板面積之比率限制、得允許出租之對象條件、使用限制、租金上限、出租期限及廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 三、租約存續期間最長為 10 年。租約期滿建物仍堪用，且廠商無違約情事者，經甲方及乙方同意後得予以續租 2 次，每次續租租期最長 10

年。租約屆滿或終止時建物仍堪用者，乙方得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。

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，或有民眾需用本契約標的者，得提供其不超過3個月之短期利用。

### **第三條：委託期間**

自本契約簽訂日起，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，並不得逾首次簽訂租約之日起30年。

### **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，該項文件除為本契約標的國有房屋修繕或增加必要機能所需，而申請相關建築執照外，不得提供其他新建建築物執照之申請。
- 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、乙方點收本契約標的後，應善盡管理及維護責任，並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，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2年內，擬訂招商作業之相關文件，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、乙方應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，除有第八條第二項規定不可歸責於廠商之情形外，均由乙方負責監督及處理。

- 四、本契約標的如涉建物使用執照用途項目變更程序，由乙方依相關規定辦理。
- 五、如涉及對本契約標的國有房屋進行必要之修繕時，由乙方依相關規定負責辦理，修繕後之建物所有權為國有，乙方不得主張任何權益。
- 六、本契約標的點收後有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。
- 七、本契約期限屆滿或終止時，增設之地上物及設施除經徵得甲方同意無償移轉為國有外，乙方應自行或督促廠商於限期內拆除騰空，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、本契約標的之相關稅捐負擔：
  - (一)本契約標的之地價稅、房屋稅：由甲方負擔。
  - (二)前款以外之各項稅捐（包括但不限於營業稅）：由乙方負擔。
- 二、招商前置作業（含先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用）、招商、簽約及履約管理（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）所需經費：由乙方負擔。

#### **第七條：收益項目之分配及撥付**

- 一、收益項目：包括乙方與廠商簽訂租約所收取之租金及營運權利金、乙方將本契約標的提供短期利用之使用費及排除占用所收取之使用補償金等收益。
- 二、收益計收基準：
  - (一)租金：
    - 1.土地租金：
      - (1)修建期：年租金按當期土地申報地價年息 2%計收。修建期最長不得超過 12 個月，並以 1 次為限。
      - (2)營運期：年租金按當期土地申報地價年息 5%計收，租賃期間土地申報地價有變動時，租金應配合調整。

## 2. 房屋租金：

- (1) 修建期：年租金按當期房屋課稅現值年息 6%計收。修建期最長不得超過 12 個月，並以 1 次為限。
- (2) 營運期：年租金按當期房屋課稅現值年息 10%計收，租賃期間房屋課稅現值有變動時，租金應配合調整。

### (二) 營運權利金：

1. 營運期之營運權利金底價及收取基準由乙方綜合考量財務計畫、政策推動及產業扶植等因素訂之。
2. 以營運權利金競標，或列為必要評審項目。
3. 營運期間收取之營運權利金按本契約標的國有土地占本案全部招商土地面積比例，計算屬國有土地之營運權利金，並依本條第三項及第四項約定辦理分收及撥付。

### (三) 短期利用之使用費：各級政府機關或民眾因辦理活動之需而申請短期利用者，收取使用費，收費基準為：【(土地當期申報地價年息 5% $\times$ 提供使用面積) $\times$ 提供利用日數/365】+【(房屋當期課稅現值年息 10% $\times$ 提供使用面積) $\times$ 提供利用日數/365】。但各級政府機關基於臨時性或緊急性之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。

### (四) 使用補償金：

1. 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約定之收費基準計算。
2. 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，依原租約約定之營運期房地租金及營運權利金計算。但原租約約定之營運期房地租金及營運權利金總和低於法令規定之房地租金基準者，改按法令規定之房地租金基準計算。

- 三、雙方分收比例：租金、營運權利金、短期利用收益及使用補償金，由乙方按 42%計算分收後，其餘 58%撥付甲方。當期撥付之租金不足支付甲方當期須負擔之地價稅、房屋稅及應收作業費之總和者，應改按上開稅費總和金額撥付租金，且不得抵扣他期租金。
- 四、收益撥付：租金、營運權利金、短期利用收益及使用補償金，乙方應於收取後 1 個月內，依前款雙方分收比例計算金額結算撥付甲方。但契約期限屆滿或終止當期之收益應於屆滿或終止之日起 1 個月內結算撥付。

#### **第八條：土地改良物處理方式**

- 一、委託期間乙方及廠商配合工作計畫修繕本契約標的國有房屋或因必要機能所需增加之地上物或設施，應維持該等國有房屋本體，不得變更樓層數。如需辦理建物所有權第一次登記時，應會同甲方向地政機關辦理國有登記。
- 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，增設之地上物及設施除經甲方同意無償移轉為國有外，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）償或分擔已支付之費用，且乙方應依甲方通知之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。
  - （三）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之招商、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）及有關法令規定辦理，或由甲、乙雙方協議處理。協議結果涉及工作計畫之變更者，應報請財政部核定修正。

第十一條：本契約書 1 式 4 份，由甲、乙雙方及國產署、高雄市政府各執 1 份為憑。

附件：財政部國有財產署委託高雄市政府辦理高雄市鼓山區鼓中段五小段 324-1、324-2 地號 2 筆國有土地及地上同段 237 建號國有建物改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署南區分署

法定代理人：分署長黃莉莉

地 址：高雄市新興區中正三路 25 號 18 樓

電 話：(07) 2293670

乙 方：高雄市政府都市發展局

法定代理人：局長李怡德

地 址：高雄市苓雅區四維三路二號 6 樓

電 話：(07) 3368333

中 華 民 國 105 年 月 日