

## 臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號國有土地內部分土地及地上 3 棟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）北區分署（下稱甲方）、經濟部中小企業處（下稱乙方）為辦理臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號國有部分土地及地上 3 棟國有建物改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託經濟部辦理臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號國有部分土地及地上 3 棟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、臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號國有土地內部分土地，面積為 1,243 平方公尺；及地上未登記暫編同段 A1025、A1026 與 A1047 建號國有建物 3 棟，面積合計 2,087.4 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。
- 三、委託期間因配合都市計畫變更或實際執行需要，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。

### 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產業，研訂招商文件（內容包括使用用途、廠商資格及租賃契約《下稱租約》內容等）辦理公開招商，與廠商簽訂租約。
- 二、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，經乙方及甲方同意後得予續租 3 次，每次續租租期最長 10 年；租約屆滿或終止建物仍堪用，乙方得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。
- 三、乙方應於招商文件及租約明定廠商對承租房地，不得請求設定地上權，除有經營考量部分出租他人需要，並徵得乙方同意者，不得轉租他人。乙方於租約中應訂明（但不限於）租約期間轉讓限制（含

時點、受讓資格)、廠商部分出租他人面積占全部建物樓地板面積比率限制,得允許出租對象條件、使用限制、租金上限、出租期限及廠商因而衍生相關義務及責任。

四、乙方完成公告招商前,如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 個月短期利用,惟不得供建築使用。

### **第三條：委託期間**

自本契約簽訂日起,至乙方與廠商簽訂租約屆滿或終止,且不再辦理招商日止,不得逾首次簽訂租約日起 40 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,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及依甲方通知期限內點收本契約標的後,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。如有被占用情事,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日起 6 年內,分階段分區域擬訂招商作業相關文件,洽甲方同意後,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。但經乙方評估結果不適合招商區域,不受本項前述招商期限限制。
- 三、本契約標的國有房屋,經登錄為歷史建築部分,應依文化資產保存法等相關規定辦理建物整建、裝修及管理維護等,並經主管機關許可通過後方能使用。

- 四、乙方應負責招商作業完成前管理或經營工作，及招商後履約管理、經營事項，與他人發生一切權利義務關係，除有第八條第二項約定不可歸責廠商情形外，均由乙方負責監督及處理。
- 五、本契約標的如因招商需要辦理建物使用執照用途項目變更程序，由乙方依相關規定辦理。
- 六、如涉對本契約標的國有房屋進行必要修繕，由乙方自行或依招商文件及租約要求廠商負責辦理，修繕後建物所有權為國有，廠商不得主張任何權益。
- 七、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。
- 八、本契約期限屆滿或終止時，增設之地上物或設施，除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**

本契約標的之地價稅、房屋稅、其他稅捐（包括但不限營業稅）、招商前置作業所需經費（含先期規劃、研擬招商文件、看管維護等費用），及招商、簽約、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），均由乙方負擔。

#### **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. 土地租金：

（1）租金率底價：由乙方依工作計畫引進產業特性，參考行情價格，設定租金率底價，但不得低於年租金率 1%。

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

## 2. 房屋租金：

- (1) 由乙方依工作計畫引進產業特性，參考行情價格，設定房屋租金率，但不得低於年租金率 5%。
- (2) 年租金按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值乘以房屋年租金率計收，租賃期間房屋課稅現值變動時，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】+【(房屋當期課稅現值年息 10%×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，惟不得供建築使用。

### (三) 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規定收費基準計算。
2. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止租約，廠商未依限交還本契約標的時，占用期間使用補償金，依原租約約定房地租金計算。但原租約約定房地租金低於法令規定房地租金基準者，改按法令規定房地租金基準計算。

三、雙方分收比例：租金、短期利用使用費及使用補償金，由乙方逐年結算，扣除支付第六條經費後，如有盈餘，按 50% 計算分收後，其餘 50% 撥付甲方。

四、盈餘撥付：乙方應於年度結算後 1 個月內，依前項雙方分收比例計算金額撥付甲方。但本契約期限屆滿或終止當年度之盈餘，應於屆滿或終止之日起 1 個月內結算撥付。乙方如未於期限內收取及撥付者，應負連帶清償責任。

## 第八條：土地改良物處理方式

一、委託期間乙方及廠商辦理本契約標的國有房屋修繕或因必要機能所需增加之地上物或設施，應維持房屋本體，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廠商事由終止租約者，增設之地上物或設施，除甲方同意無償移轉為國有外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責廠商事由終止租約者，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經濟部辦理臺北市大安區懷生段二小段 222-1 地號國有土地內部分土地及地上 3 棟國有建物改良利用工作計畫。

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署北區分署  
法定代理人：分署長  
地 址：臺北市大安區忠孝東路四段 290 號 3 樓  
電 話：(02) 27814750

乙 方：經濟部中小企業處  
法定代理人：處長  
地 址：  
電 話：(02)

中 華 民 國 107 年 月 日