

## 臺東縣池上鄉大埔段 244 地號國有土地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）、臺東縣政府（下稱乙方）為辦理臺東縣池上鄉大埔段 244 地號國有土地併同地上同段 35 至 39 建號 5 棟臺東縣有建物（下稱縣有建物）（池上國中舊教師宿舍）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政府辦理臺東縣池上鄉大埔段 244 地號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）

臺東縣池上鄉大埔段 244 地號國有土地，面積 807.26 平方公尺。

### 第二條：辦理方式

- 一、乙方負責將本契約標的併同地上縣有建物，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（內容包含開發用途、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 1 次為限。
- 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，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）廠商將地上建物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。
- 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，得提供其為不超過 3 個月之短期利用。

### 第三條：委託期間

自甲、乙雙方簽訂本契約之日起，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，並不得逾首次簽訂租約之日起 20 年。

#### **第四條：甲方應辦理事項**

- 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上縣有建物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建造執照之申請。
- 三、甲方應配合乙方招商作業進度，會同辦理招商作業文件之擬訂，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 1 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、本契約標的如涉土地使用分區變更程序，乙方應徵得甲方同意後依相關規定辦理。
- 五、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

方應督促廠商或自行依環保相關法令於期限內清除、改善及整治。

六、本契約期限屆滿或終止時，全部之地上物或設施，由乙方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：

(一) 本契約標的之地價稅：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、招商前置作業所需經費（含先期規劃、房屋修繕、研擬招商文件、看管維護等費用）：由乙方負擔。

三、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之土地租金、乙方將本契約標的提供短期利用之使用費，及排除占用所追收之使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

(一) 土地租金：

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 3%。

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有變動時，租金應配合調整。

(二) 短期利用之使用費：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，收費基準為：（土地當期申報地價年息 5%×提供使用面積）×提供利用日數/365。但各級政府機關辦理各項活動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。

(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，依原租約約定之土地租金計算。但原租約約定之土地租金低於法令規定之土地租金基準者，改按法令規定之土地租金基準計算。

三、分收比例：租金、短期利用使用費及使用補償金，由乙方收取，按40%計算分收後，其餘60%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結算撥付甲方。但契約期限屆滿或終止當月（期）之收益，應於前1個月內結算撥付。

**第八條：土地改良物處理方式**

全部之地上物或設施由乙方自行或督促廠商，以騰空方式處理。

**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拆除全部地上物及設施並返還本契約標的：

(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 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政府辦理臺東縣池上鄉大埔段 244 地號  
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：臺東縣政府

法定代理人：縣長

地 址：臺東市中山路 276 號

電 話：(089)326141

中 華 民 國 105 年 月 日