

臺南市安平區古堡段 2007 地號國有土地合作改良利用契約書

財政部國有財產署（以下稱國產署）南區分署（以下簡稱甲方）、臺南市政府（以下簡稱乙方）為辦理臺南市安平區古堡段 2008、2009、2010 地號 3 筆市有土地（面積 14,036.63 平方公尺）及同段 2007 地號國有土地，併同招選民間廠商投資開發，雙方同意就國有土地部分依國有財產法及「財政部國有財產署與臺南市政府合作辦理臺南市安平區古堡段 2007 地號國有土地改良利用工作計畫」（以下簡稱工作計畫），由甲方與乙方合作辦理，並簽訂本契約書共同遵行。約定條款如下：

第一條：合作改良利用標的(以下簡稱本契約標的)

臺南市安平區古堡段 2007 地號國有土地，面積 19,083.8 平方公尺。

第二條：合作期間

自甲、乙雙方簽訂本契約之日起，至本契約標的地上權存續期間屆滿或契約終止之日止。

第三條：辦理方式

- 一、本契約標的以設定地上權方式由乙方規劃辦理公開招商，研擬招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程等條件、投資契約及設定地上權契約《以下簡稱地上權契約》內容等），並與廠商簽訂投資契約。本契約標的地上權契約，由甲方與廠商簽訂。
- 二、本契約標的設定地上權之存續期間為 50 年，並得經雙方同意（甲方需陳報國產署同意）予以延長，延長期間最多 20 年。
- 三、依工作計畫設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經甲方同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。

- 四、乙方於公告招商前，如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 個月期間之短期利用。

第四條：甲方應辦理之事項

- 一、甲方應於簽訂本契約或換文之次日起，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。

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，並得於基地進行環境維護、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，應於期限屆滿前徵得甲方同意延期。
- 三、乙方負責招商作業完成前之管理或經營工作。
- 四、乙方應負責辦理招商後之履約管理及經營事項，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。
- 五、本契約標的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。
- 六、本契約期限屆滿或終止時，本契約標的地上建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、本契約標的之地價稅：由甲方負擔。
- 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）：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、分收與撥付

一、收益項目：包括甲方與廠商簽訂地上權契約所收取之地上權權利金、土地地租、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）地上權權利金：依決標權利金計收。

（二）土地地租：

- 1、興建期：按本契約標的土地當期申報地價年息1%計收。
- 2、營運期：按本契約標的土地當期申報地價年息3%計收。
- 3、同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。
- 4、依前述3目計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收地租。

（三）短期利用收益：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： $(\text{土地當期申報地價年息} 5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。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。

(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、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之理由而終止契約，廠商未依限交還本契約標的時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定營運期之地租計算。但原地上權契約約定營運期之地租低於法令規定之基地租金基準者，改按法令規定之基地租金基準計算。

三、分收比例

- (一) 地上權權利金：由乙方收取後，先按本契約標的占本案全部招商土地面積比例，再按 70% 計算，撥付甲方。
- (二) 短期利用收益及使用補償金：由乙方按實際使用本契約標的面積及前項第 (三) 款、第 (四) 款基準收取，按 30% 計算分收後，其餘 70% 撥付甲方。
- (三) 土地地租：本契約標的之地租，全部歸甲方。

四、收益撥付

- (一) 地上權權利金、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之收益應於前 1 個月內結算撥付。
- (二) 土地地租，除第 1 年之地租應由地上權人於本契約標的地上權契約簽訂之日繳付外，其餘年地租應於當年 1 月底前，繳付甲方。

第八條：土地改良物處理方式

地上權契約屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之理由而終止契約者，本契約標的地上建物及相關設施除甲方同意無償移轉為國有外，以拆除騰空方式處理；地上權存續期間，非可歸責於廠商理由而終止契約者，其地上建物及相關設施之處理方式，由甲方、乙方與廠商三

方協議處理。

第九條：其他事項

- 一、乙方於公告招商前，倘甲方另有處分、利用需要，得陳報終止工作計畫及本契約，並知會乙方，乙方不得請求任何賠償。
- 二、乙方於簽訂本契約後，倘因故未能辦理招商，或未能於第五條第二項所定期限前完成招商，而終止工作計畫及本契約時，乙方應依甲方通知之期限內返還本契約標的。
- 三、合作期間，如因情事變更或其他因素需終止本契約之執行，得由甲、乙雙方協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。
- 四、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：本契約書一式四份，由乙方執二份，甲方及國產署各執一份為憑。

附件：財政部國有財產署與臺南市政府合作辦理臺南市安平區古堡段 2007 地號國有土地改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署南區分署

法定代理人：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：臺南市政府

法定代理人：市長○○○

地 址：臺南市安平區永華路二段 6 號

電 話：06-3901001

中 華 民 國 年 月 日