

臺中市西屯區國安段 589 地號國有土地委託改良利用契約書

財政部國有財產局（以下簡稱國產局）臺灣中區辦事處（以下簡稱甲方）、臺中市政府經濟發展局（以下簡稱乙方）為辦理國安市場開發，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產局委託臺中市政府辦理臺中市西屯區國安段 589 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

- 一、委託範圍為臺中市西屯區國安段 589 地號國有土地，面積 3,078.84 平方公尺。
- 二、委託改良期間得因實際需要，經甲、乙雙方各自陳報國產局及臺中市政府同意後，以換文方式增加或減列委託改良利用標的、辦理地號合併或分割，變更契約範圍。

第二條：委託期間

自本契約簽訂之日起，至乙方與得標廠商簽訂之租賃契約（以下簡稱租約）屆滿或終止之日止。

第三條：辦理方式

- 一、乙方應以出租方式規劃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、興建期程、租約內容及續約條件等）後辦理公開招商，並與得標廠商簽訂租約。
- 二、乙方應於招商文件及租約中明定得標廠商對其承租之土地，不得請求設定地上權，且不得轉租、轉借或頂讓。
- 三、得標廠商興建之地上建物如有部分出租他人需要，應先徵得乙方同意後始得辦理。乙方於租約中應訂明（但不限於）得標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、出租期限及得標廠商因而衍生之相關義務及責任。

- 四、乙方僅就土地辦理招標者，土地租約存續期間最長為 10 年。倘經得標廠商興建建築物，於土地租約期滿或終止時建築物仍堪用，且已轉移所有權予臺中市有者，於再次辦理招標時，房地得一併辦理招標，該房地租約存續期間最長為 10 年。前項各次辦理招標簽訂之租約存續期間，累計不得逾 20 年。
- 五、乙方於完成公開招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用委託改良利用標的者，得提供為期未超過 3 個月之短期利用。

第四條：甲方應辦理之事項

- 一、自簽訂本契約或換文之次日起，甲方應依約定時間會同內政部營建署將委託改良利用標的交付乙方管理運用。
- 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，會同研議招商作業文件，並派員參與開標作業。
- 四、甲方應負責繳納委託改良利用標的之地價稅。

第五條：乙方應辦理之事項

- 一、乙方接管土地後，應善盡管理維護責任，避免遭他人占用。如有被占用或遭破壞之情事，乙方應負責排除侵害或回復原狀，並得於基地進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。
- 二、乙方應於簽訂本契約後 3 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。如逾期未能辦理招商，除情形特殊，且徵得甲方同意展期者外，甲方得終止契約。
- 三、乙方負責招商作業完成前之經營管理工作，並得於公開招商前提供各級政府機關或民眾作短期利用。
- 四、乙方應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，因營運

或管理與他人發生之一切權利義務關係，除有第八條第二款非可歸責於得標廠商之情形外，由乙方負責監督及處理。

五、本契約屆滿或因故終止時，地上建物除經徵得甲方同意移轉為國有外，乙方負責應於限期內拆除騰空，並將土地交還甲方；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，乙方應責成得標廠商清除、改善及整治後返還土地。

六、乙方應負責繳納委託改良利用標的範圍內地上建物之房屋稅。

第六條：經費籌措方式

一、甲方負責提供委託改良利用標的及繳納地價稅，無須支付或分擔其他費用。

二、乙方負責招商相關作業所需經費，包括辦理先期規劃、公開招商、履約管理、維護管理等作業所需人事、行政、管理、營運督導及房屋稅等費用。

第七條：收益項目、分配與撥付

一、收益項目包括乙方與得標廠商簽訂租約所收取之租金，及乙方將委託改良利用標的提供短期利用之權利金等收益。

二、收益計收標準

(一) 租金

1. 土地租金，計收標準如下：

(1) 租金率底價：以年租金率5%作為底價。

(2) 年租金按當期土地申報地價總額乘以得標之租金率計收。

2. 房屋租金：按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值年息10%計收。

3. 土地及房屋一併標租時，以土地租金率競標。

(二) 短期利用收益：各級政府機關及民眾辦理各項活動需用或申請短期利用者，收取訂約權利金及利用權利金。其訂約

權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值年息}1.3\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ ；利用權利金計收方式為： $(\text{土地當期申報地價年息}6\% \times \text{面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。但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。

三、雙方分收比例：土地租金及權利金，由乙方按25%計算分收後，其餘75%撥付甲方；市有房屋租金由乙方全額收取。

四、收益撥付：租金及權利金等收益，乙方應於次年1月底前結算上年度收益或租約期限屆滿或終止前1個月內結算，並附清冊，依雙方分收比例計算金額撥付甲方。

第八條：土地改良物處理方式

一、得標廠商於委託改良利用標的上興建之建築物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「建物所有權人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、本契約期限屆滿或因故終止時，地上建物除經甲方同意無償移轉為國有外，乙方應負責於期限內拆除騰空地上建物，返還土地。租約存續期間，因非可歸責於得標廠商之事項而終止租約時，其地上建物之處理方式，由甲方、乙方與得標廠商三方協議處理。

第九條：其他事項

一、乙方於完成公開招商前，倘甲方另有處分、利用需要，得陳報終止工作計畫，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款所定期限前完成，而終止工作計畫時，乙方應依甲方通知之限期內恢復原狀返還土地。

三、本契約存續期間，如因情事變更或其他因素需終止本契約時，得由雙方協議之，且不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。

四、甲方為瞭解本契約不動產之營運情形，得為定期或不定期通知乙方就有關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，或由雙方協議處理，協議結果涉及工作計畫之變更者，應修正計畫報請財政部核定。

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

附件：財政部國有財產局委託臺中市政府辦理臺中市西屯區國安段 589 地號國有土地改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產局臺灣中區辦事處
代 表 人：處長 ○○○
地 址：臺中市西區民生路 168 號 3、4 樓
電 話：(04)23025353

乙 方：臺中市政府經濟發展局
代 表 人：局長 ○○○
地 址：臺中市西屯區台中港路 2 段 89 號惠中樓 5
樓
電 話：(04)22289111

中 華 民 國 年 月 日