

臺南市南區鹽埕段 3-90 地號等 4 筆國有土地暨地上 42 棟國有房屋委託改良利用契約書

財政部國有財產署（以下簡稱國產署）南區分署（以下簡稱甲方）、臺南市政府（以下簡稱乙方）為辦理臺南市南區鹽埕區舊司法宿舍國有房地開發，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託臺南市政府辦理臺南市南區鹽埕段 3-90 地號等 4 筆土地暨地上 42 棟國有房屋改良利用工作計畫」（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（以下簡稱本契約標的）

臺南市南區鹽埕段 3-90（國產署經管持分 9254/10000）、3-91、3-431、3-659 地號 4 筆國有土地及其地上建物門牌西門路一段 669 號等 42 棟國有房屋，土地面積合計 5,324.51 平方公尺，建物面積合計 3,789.83 平方公尺，其中 3-90 地號以國產署與其餘國有持分管理機關法務部矯正署臺南監獄協議後之國產署分管位置為改良利用範圍。

第二條：委託期間

自本契約簽訂之日起，至乙方與廠商簽訂之租賃契約（以下簡稱租約）屆滿或終止之日止，且不得逾首次簽訂租約之日起 20 年。

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文創產業，於研訂招商文件（內容包含開發用途、廠商資格及租約內容等）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房地，不得請求設定地上權，且不得轉租。
- 三、 房地租約存續期間最長 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 5 年。

- 四、本契約標的建物門牌西門路一段 689 巷 16、18、27、29、31、33、35、41、43、45、47、49、55、57、59、61 號 16 棟建物由乙方負責修繕，其餘建物由廠商負責修繕。修繕後之建物所有權為國有，乙方及廠商不得主張任何財產權益。
- 五、乙方於公告招商前，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，得提供為期未超過 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。但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。

第五條：乙方應辦理之事項

- 一、乙方於點收本契約標的後，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、 本契約標的如涉土地使用分區、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、 乙方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，除有第八條第二項約定不可歸責於廠商之情形外，均由乙方負責監督及處理。
- 六、 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。
- 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、房屋稅：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、整修工程等費用）：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) 租金率底價：以年租金率 3% 作為底價。
- (2) 修繕期：按土地當期申報地價年息 2% 計收。修繕期最長不得超過 12 個月，並以 1 次為限。
- (3) 營運期：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。

2. 房屋租金：

- (1) 修繕期：按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值年息 6% 計收。修繕期最長不得超過 12 個月，並以 1 次為限。
- (2) 營運期：按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值年息 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) 短期使用收益：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，其收費基準為：【（土地當期申報地價年息 5% × 提供使用面積） × 提供利用日數 / 365】 + 【（房屋當期課稅現值年息 10% × 提供使用面積） × 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) 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，依原租約約定營運期之房地租金計算。但原租約約定營運期之房地租金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、短期利用收益及使用補償金，由乙方收取，按 10%計算分收後，其餘 90%撥付甲方。
- 四、 收益撥付：租金、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。

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原貌，不得變更樓層數。且前述廠商修繕或增加地上物或設施之規劃設計應先徵得乙方同意後，始得動工或辦理申領相關建築執照之程序。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、 乙方於公告招商前，甲方倘另有處分、利用需要，得終止工作計畫，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項所定期限完成招商，而終止本契約時，乙方應依甲方通知之期限內返還本契約標的。
- 三、 委託期間，如因情事變更或其他因素需終止本契約時，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 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南市政府辦理臺南市南區鹽埕段 3-90 地號等 4 筆國有土地暨地上 42 棟國有房屋改良利用工作計畫。

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