

桃園市楊梅區高獅段 888 地號等 8 筆國有土地合作改良利用契約書 (草案)【合作改良利用契約書草案撰寫範例】

財政部國有財產署（下稱國產署）北區分署（下稱甲方）、○○○（下稱乙方）為辦理桃園市楊梅區高獅段 888 地號等 8 筆國有土地合作改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署與○○○合作辦理桃園市楊梅區高獅段 888 地號等 8 筆國有土地改良利用工作計畫」（下稱工作計畫），由甲方與乙方合作辦理，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（下稱本契約標的）

- 一、桃園市楊梅區高獅段 888、893、897、909、919、920、921、922 地號 8 筆國有土地內部分土地，面積共約 113,769.05 平方公尺。
- 二、合作期間因土地分割、合併、重測、更正登記，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、合作期間因實際需要，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、本契約標的以設定地上權方式由乙方辦理公開招商，研擬招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程、拆除已報廢建物等條件，及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），與廠商簽訂投資開發契約。地上權契約由甲方與廠商簽訂。
- 二、本契約標的設定地上權存續期間 50 年，得經雙方同意予以延長，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，或有民眾需用本契約標的者，得提供其不超過 3 個月之短期利用，惟不得供建築使用。

第三條：合作期間

自甲、乙雙方簽訂本契約日起，至本契約標的地上權存續期間屆滿或地上權契約終止日止。

第四條：甲方應辦理之事項

- 一、甲方應於簽訂本契約或換文次日起，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，會同辦理招商作業文件擬訂，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：乙方應辦理之事項

- 一、乙方應於簽訂本契約後依甲方通知期限內點收本契約標的後，善盡土地管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。如有被占用情事，應負責排除占用及向實際占用人追收使用補償金。
- 二、乙方應於簽訂本契約日起 2 年內，擬訂招商作業相關文件，洽得甲方同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依期限完成，應於期限屆滿前通知甲方陳報國產署同意延期。
- 三、乙方就本契約標的上已報廢之國有建物及土地改良物拆除後，應通知甲方辦理滅失登記、註銷稅籍等相關事宜。
- 四、乙方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，除有第八條第二項規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。

六、本契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除徵得經甲方同意無償移轉為國有或經乙方取得地上物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，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、本契約標的之相關稅捐：

(一)地價稅：由甲方負擔。

(二)前款以外各項稅捐（包括但不限營業稅）：由乙方負擔。

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地上權開發權利金（下稱開發權利金）、土地地租、乙方將本契約標的提供短期利用使用費及排除占用所收取使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

(一)開發權利金：按下列約定計收。

1、依決標開發權利金計收，並應於簽訂地上權契約或設定地上權負擔時一次收取，或興建期間分期收取。

2、廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者，

應於得標之次日起五日內向乙方提出申請，先行繳納三成(含)以上之開發權利金後，簽訂投資開發契約及由乙方通知甲方簽訂地上權契約，並應於設定負擔後一個月內繳清賒餘開發權利金。

3、廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向乙方提出申請，並繳清賒餘開發權利金後，始得同意辦理。

(二)土地地租：按下列約定計收。

1. 興建期：

- (1) 一次全區開發：興建期自本契約標的簽訂地上權契約日起，不得超過5年。
- (2) 分期分區開發：得分二期開發，第一期開發面積不得低於本契約標的50%，第一期開發範圍興建期自本契約標的簽訂地上權契約日起，不得超過5年、第二期開發範圍興建期不得超過8年。
- (3) 興建期地租按本契約標的簽訂地上權契約當期申報地價年息1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

2. 營運期：按下列約定加總計收。倘逾前目規定之興建期，廠商尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收地租。

- (1) 按本契約標的當期申報地價年息1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。
- (2) 按本契約標的簽訂地上權契約當期申報地價年息2%計收，申報地價調整時，不隨同調整。

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. 前述第1目至第3目計收之年地租低於依法應繳納之地價稅及應收取之作業費者，改按地價稅及應收取之作業費之總和計收。

(三)短期利用使用費：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，收費基準由乙方依個案情形訂定，但不得低於下列基準： $(\text{土地當期申報地價年息 } 5\% \times \text{提供使用面積}) \times \text{提供利用日數} / 365$ 。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。

(四)使用補償金：

1. 本契約標的點交前倘遭私人占用，占用期間使用補償金，按法令規定租金基準計算。
2. 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。
3. 地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止契約，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地租計算。但原地上權契約約定營運期地租低於法令規定租金基準者，改按法令規定租金基準計算。

三、分收比率：

(一)開發權利金、短期利用使用費及前項第(四)款第2目、第3目使用補償金(下合稱分收收益金額)：由乙方按下列雙方分收比率設定級距表計算分收後，其餘撥付甲方。

序次	級距	甲方 分收比率	乙方 分收比率
1	累計分收收益金額未逾新臺幣(下同)14億2,500萬元	—%	—%
2	累計分收收益金額逾14億2,500萬元，未逾19億元之部分	—%	—%
3	累計分收收益金額逾19億元之部分	—%	—%

(二)土地地租及前項第(四)款第1目使用補償金：全數歸甲方。

四、收益撥付：

(一)開發權利金、短期利用使用費及使用補償金，乙方應於收取後 1 個月內，依雙方分收比率計算金額結算撥付甲方。但契約期限屆滿或終止當期收益，應於屆滿或終止日起 1 個月內結算撥付。

(二)土地地租，除第 1 年地租應由地上權人於本契約標的地上權契約簽訂日繳付，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

一、乙方應於招商文件及地上權契約中明定廠商辦理建物所有權第一次登記時，應會同甲方連件向登記機關辦理預告登記，以中華民國(甲方)為權利人。

二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責廠商事由終止契約者，地上建物及設施除經甲方同意無償移轉為國有或乙方取得地上物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責廠商事由終止契約者，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）償或分擔已支付之費用，且乙方應依甲方通知期限內返還本契約標的：

(一) 乙方公開招商前，甲方另有處分、利用需要。

(二) 乙方於簽訂本契約後，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。

(四) 合作期間，因情事變更或其他因素，經甲、乙方協議終止本契約。

二、甲方為瞭解本契約執行情形，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：財政部國有財產署與○○○合作辦理桃園市楊梅區高獅段 888 地號
等 8 筆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
代 表 人：分署長 ○○○
地 址：臺北市忠孝東路四段 290 號 3 樓
電 話：(02)27814750

乙 方：○○○
代 表 人：○○○
地 址：○○○
電 話：○○○

中 華 民 國 年 月 日