

臺東縣池上鄉萬福段781地號等60筆國有土地委託改良利用契約書 (草案)【委託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）南區分署（下稱甲方）、○○○（下稱乙方）為辦理臺東縣池上鄉萬福段781地號等60筆國有土地開發，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託○○○辦理臺東縣池上鄉萬福段781地號等60筆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）

- 一、 臺東縣池上鄉萬福段781地號等60筆國有土地，面積54.992169公頃。
- 二、 委託期間得因實際需要，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。
- 三、 委託期間因土地分割、合併、重測、更正，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。

第二條：辦理方式

- 一、 本契約標的以出租方式由乙方規劃辦理公開招商引進綠能相關產業，並配合該產業類別辦理變更土地使用分區及使用地類別，研訂招商文件（內容包含開發用途、廠商資格及應負擔義務事項、租賃權轉讓限制《含時點、受讓資格》、租賃契約《下稱租約》內容），與廠商簽訂租約。
- 二、 租約存續期間最長為10年，租期屆滿後，廠商於租賃期間無違約情事者，經乙方及甲方同意後得予續租2次，續租期限最長10年。租約屆滿或終止時，乙方得再次辦理招商。上述租期之末日，不得在委託期間末日之後。
- 三、 乙方應於招商文件及租約中明定廠商對其承租土地，不得請求設定地上權，且不得轉租。
- 四、 乙方於完成公開招商前，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，得提供不超過3個月短期利用，惟不得供建築使用。

第三條：委託期間

自本契約簽訂之日起，至乙方與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商日止，並不得逾首次簽訂租約日起30年。

第四條：甲方應辦理事項

- 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；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、乙方應於簽訂本契約後依甲方通知期限內點收本契約標的，於點收後，應善盡管理及維護責任，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，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、乙方應負責辦理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於廠商情形外，均由乙方負責監督及處理。
- 四、本契約標的涉及辦理變更土地使用分區及使用地類別作業，由乙方依相關規定辦理及負擔所衍生義務。交還本契約標的前，除經徵得甲方同意或法令另有規定外，乙方應督促廠商或自行變更為適當分區及用地。

- 五、本契約標的點收後如有遭廢棄物或土壤、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、本契約期限屆滿或因故終止時，地上物及設施除經徵得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，乙方應督促廠商或自行於限期內拆除騰空，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、本契約標的相關稅捐：

（一）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、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、維護管理及自行辦理變更土地使用分區及使用地類別等費用）：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土地租金及營運權利金、乙方將本契約標的提供短期利用使用費及排除占用所追收使用補償金等收益。

二、收益計收基準：

（一）土地租金：由乙方依工作計畫引進產業特性，設定土地年租金。但前述計收之土地租金低於當期申報地價總額3%者，應改按當期土地申報地價年息3%計收土地租金。

（二）營運權利金：以本契約標的年太陽能發電量躉購電價總額一定比例計收，其底價及收取基準由乙方綜合考量財務計畫、政策推動及產業扶植等因素訂之，並應以營運權利金競標，或列為必要評審項目。

(三) 短期利用使用費：

1. 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：
【土地當期申報地價年息5%×提供使用面積×提供利用日數/365】。
2. 各級政府機關屬臨時性或緊急性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。
2. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約，廠商未依限交還本契約標的時，占用期間使用補償金，依原租約約定土地租金及營運權利金計算。但原租約約定土地租金及營運權利金總和低於法令規定土地租金基準者，改按法令規定土地租金基準計算。

三、雙方分收比率：

- (一) 土地租金、營運權利金、短期利用使用費及使用補償金（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）6億4,899萬2,779元	-%	-%
2	累計分收收益金額逾6億4,899萬2,779元，未逾8億6,532萬3,705元之部分	-%	-%
3	累計分收收益金額逾8億6,532萬3,705元之部分	-%	-%

- (二) 當期撥付土地租金不足支付甲方當期須負擔地價稅及應收取作業費總和者，應改按上開稅費總和金額撥付土地租金，且不得抵扣

他期土地租金。

四、收益撥付：土地租金、營運權利金、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。

第八條：土地改良物處理方式

- 一、乙方應於招商文件及租約中明定廠商於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，並以中華民國(甲方)為權利人。
- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由而終止租約者，地上建物及設施除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，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商事由而終止租約者，由甲方、乙方與廠商三方協議處理。

第九條：其他事項

- 一、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)償或分擔已支付費用，且乙方應依甲方通知期限內返還本契約標的：
 - (一) 乙方於公開招商前，甲方另有處分、利用需要。
 - (二) 乙方簽訂本契約後，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) 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，或至現場訪視，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○○○辦理臺東縣池上鄉萬福段781地號等60筆國有土地改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署南區分署
代 表 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：○○○
代 表 人：○○○
地 址：○○○
電 話：○○○

中 華 民 國 年 月 日