

臺中市西區後墘子段 262-39 地號等 4 筆國有土地及地上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）中區分署（以下簡稱甲方）、國立中興大學（以下簡稱乙方）為辦理臺中市西區後墘子段 262-39 地號等 4 筆國有土地及地上房屋改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託國立中興大學辦理臺中市西區後墘子段 262-39 地號等 4 筆國有土地及地上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）

- 一、臺中市西區後墘子段 262-39（部分）、262-159、262-41、262-134 地號 4 筆國有土地，土地使用面積合計為 1,461 平方公尺；及地上同段 1863、1864、1865、3751 建號 4 筆國有建物，登記面積合計為 634.66 平方公尺。
- 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、辦理地號合併或分割，變更契約範圍。

第二條：委託期間

自甲、乙雙方簽訂本契約之日起，至乙方與廠商簽訂之租賃契約（以下簡稱租約）屆滿或終止且不再辦理招商之日止，並不得逾首次簽訂租約之日起 20 年。

第三條：辦理方式

- 一、乙方負責修繕本契約標的國有房屋，並以出租方式引進符合土地利用管制之相關產業，於研訂招商文件（內容包括使用用途、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、房地租約存續期間最長為 10 年。租約期滿時建物仍堪用，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；租約終止時建物仍堪用者，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之房地，不得請求設定地上權，除因經營考量有部分出租他人需要，並徵得乙方同意者外，不得轉租他人。乙方於租約中應訂明（但不限於）廠商將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、租金上限、出租期限及廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 四、乙方於公開招商前，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，得提供其為不超過3個月之短期利用。

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，但該項文件不得提供作為申請新建、增建、改建建物之用。
- 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，就私人占用部分負責排除及追收使用補償金，並應避免新遭他人占用，如有新遭他人占用之情事，亦應負責排除占用及追收使用補償金；並得進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。
- 二、乙方應於簽訂本契約之日起1年內，完成房屋修繕、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、本契約標的如涉建物使用執造用途項目變更程序，由乙方依相關規定辦理。

- 五、如涉及對本契約標的進行必要之修繕時，由乙方依相關規定負責辦理，修繕後之建物所有權為國有，乙方不得主張任何權益。
- 六、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，除有第八條約定非可歸責於廠商之情形外，均由乙方負責監督及處理。
- 七、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。
- 八、本契約期限屆滿或終止時，增設之地上物或設施除經徵得甲方同意無償移轉為國有外，乙方應負責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、本契約標的之地價稅、房屋稅：由甲方負擔。
- 二、公開招商前置作業所需經費(含排除占用、先期規劃、房屋修繕、違建拆除、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、分配與撥付

- 一、收益項目：包括乙方與廠商簽訂租約所收取之房地租金，乙方將本契約標的提供短期利用之使用費，及排除占用所追收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：由乙方依本計畫引進產業之特性，並參考行情價格，設定租金率底價，但不得低於年租金率5%。
- (2)年租金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)由乙方依本計畫引進產業之特性，並參考行情價格，設定房屋租金率，但不得低於年租金率 10%。

(2)年租金按當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值乘以房屋年租金率計收，租賃期間房屋課稅現值有變動時，租金應配合調整。

(二)短期利用之使用費：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，收費基準為：【(土地當期申報地價年息 5% \times 提供使用面積) \times 提供利用日數/365】+【(房屋當期課稅現值年息 10% \times 提供使用面積) \times 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.本契約標的點交前已遭占用者，占用期間使用補償金，按法令規定之房地租金基準計算。

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約定之收費基準計算。

3.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，依原租約約定之房地租金計算。但原租約約定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、短期利用使用費及前項第(三)款第2目、第3目之使用補償金，由乙方收取，按45%計算分收後，其餘55%撥付甲方；前項第(三)款第1目之使用補償金亦由乙方收取後，全數撥付甲方。

四、收益撥付：租金、短期利用使用費及使用補償金，乙方應於收取後1個月內，依雙方分收比例計算金額結算撥付甲方。但契約期限屆滿或終止當月(期)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

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，增設之地上物或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，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項所定期限完成招商，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、委託期間，如因情事變更或其他因素須終止本契約時，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國立中興大學辦理臺中市西區後墘子段 262-39 地號等 4 筆國有土地及地上房屋改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署中區分署

法定代理人：分署長

地 址：臺中市西區民生路 168 號 3、4 樓

電 話：(04) 23025353

乙 方：國立中興大學

法定代理人：校長

地 址：臺中市國光路 250 號

電 話：(04) 22873181

中 華 民 國 103 年 月 日