

新北市淡水區竹圍段 82-13 地號等 4 筆國有土地合作改良利用契約書

財政部國有財產署（下稱國產署）北區分署（下稱甲方）、新北市政府市場處（下稱乙方）為辦理新北市淡水區竹圍段 82-13 地號等 4 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新北市政府合作辦理新北市淡水區竹圍段 82-13 地號等 4 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，並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、 新北市淡水區竹圍段 82-13、82-14 地號及飛歌段 736-22、737 地號 4 筆國有土地，面積合計 616.90 平方公尺。
- 二、 合作期間因土地分割、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。
- 三、 合作期間得因實際需要，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。

第二條：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設定地上權契約（下稱地上權契約）終止日止。

第三條：辦理方式

- 一、 本契約標的以設定地上權方式由乙方規劃辦理公開招商，研擬招商文件（如開發用途、申請人資格、投資金額、興建期程等條件，及投資開發契約、地上權契約內容等），並與民間機構簽訂投資開發契約。地上權契約由甲方與民間機構簽訂。
- 二、 本契約標的設定地上權存續期間為 50 年，並得經甲、乙雙方同意予以延長，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，民間機構所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。

但有下列情形之一者，得經甲方同意後，辦理全部或部分轉讓：

- (一)併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- (二)乙方為辦理招商必要，要求民間機構捐贈其興建地上部分私有建物及設施之所有權予地方政府作為公益用途。

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。

第四條：甲方應辦理之事項

- 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，並得派員參與申請人評審作業。
- 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，點收後應善盡管理及維護責任，避免遭他人占用，並得進行環境維護、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，並洽甲方同意後，辦理招商作業及完成招商。如未能依限完成招商，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，除有第八條第二項約定不可歸責於民間機構情形外，均由乙方負責監督及處理。

- 四、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，乙方應負責督促民間機構或自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- 五、本契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經甲、乙雙方協議按比率移轉為國有或新北市有，且市有部分經乙方取得國有土地合法使用權源外，乙方應自行或督促民間機構於限期內拆除騰空，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、分配與撥付

- 一、收益項目：包括甲方與民間機構簽訂地上權契約所收取開發權利金及營運權利金（下合稱地上權權利金）、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追收使用補償金等收益。
- 二、收益計收基準：
 - (一) 地上權權利金：乙方收取後，應按本契約標的價值占全部招商土地價值比率，計算本契約標的地上權權利金。
 - 1. 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。

(2) 民間機構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 5 日內向乙方提出申請，先行繳納 3 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 1 個月內繳清賸餘開發權利金。

(3) 民間機構於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向乙方提出申請，並繳清賸餘開發權利金後，始得同意辦理。

2. 營運權利金：依決標營運權利金及履約時實際收取超額權利金計收。

(二) 土地地租：按下列約定計收，但第 1 目至第 3 目計收之年地租低於本契約標的依法應繳納之地價稅及應收取之作業費總和者，應改按地價稅及應收取之作業費總和金額計收年地租。

1. 興建期：按本契約標的土地當期申報地價年息 1% 計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。除因不可抗力事由經乙方同意外，自簽訂地上權契約起不得超過 5 年。

2. 營運期：按下列約定加總計收。倘逾前目約定之興建期，民間機構尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收年地租。

(1) 按本契約標的土地當期申報地價年息 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) 按本契約標的土地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，其年地租按兩者實際使用土地比率或建築物樓地板面積比率計收。

(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： $(\text{土地當期申報地價年息 } 5\% \times \text{提供使用面積} \times \text{提供利用日數} / 365)$ 。

2. 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約定收費基準計算。
3. 地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於民間機構之事由而終止契約，民間機構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之年地租及營運權利金計算。但原地上權契約約定營運期之年地租及營運權利金總和低於法令規定基地年租金基準者，改按法令規定基地年租金基準計算。

三、分收比率：

- (一) 地上權權利金、短期利用使用費及前項第(四)款第2目、第3目使用補償金，由乙方依30%之分收比率計算分收後，其餘撥付甲方。
- (二) 土地地租及前項第(四)款第1目使用補償金：全數歸甲方所有。

四、收益撥付：地上權權利金、土地地租、短期利用使用費及使用補償金，乙方應於收取後1個月內，依前項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地上權契約明訂民間機構於辦理建物所有權

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）為權利人之一。

二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於民間機構之事由而終止契約者，地上建物及設施除經甲、乙雙方協議按比率移轉為國有或新北市有，且市有部分經乙方取得國有土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於民間機構之事由而終止契約者，由甲方、乙方與民間機構三方協議處理。

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、乙雙方協議終止本契約。

二、 甲方為瞭解本契約標的執行情形，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，由甲方、乙方及國產署各執 1 份為憑。

附件：財政部國有財產署與新北市政府合作辦理新北市淡水區竹圍段 82-13 地號等 4 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
法定代理人：分署長 郭曉蓉
地 址：臺北市大安區忠孝東路四段 290 號 3 樓
電 話：02-27814750

乙 方：新北市政府市場處
法定代理人：處長 盛筱蓉
地 址：新北市新莊區中正路 176 號 8 樓
電 話：02-22765006

中 華 民 國 年 月 日