

臺中市霧峰區新生段1011地號等4筆國有土地暨地上同段458建號等3棟國有建物委託改良利用契約書

財政部國有財產署（下稱國產署）中區分署（下稱甲方）、臺中市政府（下稱乙方）為辦理臺中市霧峰區新生段1011地號等4筆國有土地暨地上同段458建號等3筆國有建物委託改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託臺中市政府辦理臺中市霧峰區新生段1011地號等4筆國有土地暨地上同段458建號等3筆國有建物改良利用工作計畫」（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、臺中市霧峰區新生段 1011、1014、1016、1408 地號 4 筆國有土地，面積 2,686.91 平方公尺，及地上同段 458、459、460 建號 3 筆國有建物，面積 765.45 平方公尺。
- 二、委託期間因土地或建物分割、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、乙方負責修繕本契約標的國有房屋，以出租方式引進符合土地利用管制之相關產業，研訂招商文件（內容包括使用用途、廠商資格、投資金額、裝修期程及租賃契約《下稱租約》內容等）辦理公開招商，與廠商簽訂租約。
- 二、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；租約屆滿或終止時，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訂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。乙方於租約中應明訂（但不限於）租賃權轉讓限制（含時點、受讓資格）、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個月之短期利用，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，並不得逾首次簽訂契約日起20年。

第四條：甲方應辦理事項

- 一、 甲方應於簽訂本契約次日起，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，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使用，不得提供其他新建建築物建造執照之申請。
- 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；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、 乙方應依甲方通知期限內點收本契約標的，點收後應善盡管理、維護及修繕責任，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陳報國產署同意延期。
- 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、本契約標的如涉及建物使用執照用途項目變更程序，由乙方依相關規定辦理及負擔所衍生義務。
- 五、如涉及對本契約標的國有房屋進行必要之修繕時，由乙方依相關規定負責辦理，修繕後建物所有權為國有，乙方不得主張任何權益。
- 六、本契約標的點收後如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、本契約期限屆滿或因故終止時，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、本契約標的相關稅捐：

- (一) 房屋稅與地價稅：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、房屋修繕、設計監造、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租金、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) 租金：

1. 土地租金：

(1) 租金底價：由乙方依工作計畫引進產業特性，並參考行情價格，設定土地年租金底價，但不得低於當期土地申報地價年息5%。

(2) 租賃期間，因土地申報地價變動，決標年租金總額低於法令規定

之基地年租金基準者，自變動當月起，改按法令規定之基地年租金計收。

2. 房屋租金：

(1)租金底價：由乙方依工作計畫引進產業特性，並參考行情價格，設定房屋年租金底價，但不得低於當期房屋課稅現值年息10%。

(2)租賃期間，因房屋課稅現值變動，決標年租金總額低於法令規定之房屋年租金基準者，自變動當月起，改按法令規定之房屋年租金計收。

(二) 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】+【(房屋當期課稅現值年息10%×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。

(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，依原租約約定房地租金計算。但原租約約定之房地租金低於法令規定房地租金基準者，改按法令規定之房地租金基準計算。

三、雙方分收比率：租金、短期利用使用費及使用補償金，由乙方按66%計算分收後，其餘34%撥付甲方。但當期撥付租金不足支付甲方當期須負擔地價稅、房屋稅及應收取作業費總和者，應改按上開稅費總和金額撥付租金，且不得抵扣他期租金。

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、委託期間乙方及廠商修繕本契約標的國有房屋或因必要機能所須增加之地上物或設施，應維持國有房屋本體，不得變更樓層數。如須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、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臺中市政府辦理臺中市霧峰區新生段1011地號
等4筆國有土地暨地上同段458建號等3筆國有建物改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署中區分署
代 表 人：分署長 趙子賢
地 址：台中市西區民生路168號3、4樓
電 話：(04)2302-5353

乙 方：臺中市政府
代 表 人：市長 盧秀燕
地 址：臺中市西屯區臺灣大道三段99號
電 話：(04)2228-9111

中 華 民 國 年 月 日