

新北市土城區城林段 75-2 地號等 4 筆國有土地委託改良利用契約書

財政部國有財產局北區辦事處(以下簡稱甲方)、新北市政府經濟發展局(以下簡稱乙方)為辦理新北市土城區城林段 75-2 地號等 4 筆國有土地改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產局委託新北市政府辦理新北市土城區城林段 75-2 地號等 4 筆國有土地改良利用工作計畫」(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

- 一、委託範圍為新北市土城區城林段 75-2、75-3、75-4 及 75-5 地號 4 筆國有土地，合計面積 2,266.23 平方公尺。
- 二、委託範圍部分土地刻循序辦理「變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」，擬變更為道路用地，面積約 537.96 平方公尺。其詳細標的，俟都市計畫變更確定後，及委託改良期間得因實際需要，經甲方陳報財政部國有財產局(以下簡稱國產局)及乙方陳報新北市政府同意後，以換文方式增加或減列委託改良利用標的、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，至乙方與得標廠商簽訂之租賃契約(以下簡稱租約)屆滿或終止之日止。

第三條：辦理方式

- 一、乙方應於甲方交付委託改良利用標的後，負責處理現有地上占用排除或違章建築拆除等事宜。
- 二、乙方應以出租方式規劃引進低污染之產業，於研訂招商文件(如開發用途、廠商資格、興建期程及租約內容等)後辦理公開招商，並與得標廠商簽訂租約。
- 三、租約存續期間最長為 20 年，於租賃期間無違約情事，經洽得甲方同意後，得由得標廠商續租，租期為 10 年，並以 2 次為限。

- 四、 乙方應於招商文件及租約中明定得標廠商對其承租之土地，不得請求設定地上權，且不得轉租他人；其興建之地上建物如有部分出租他人需要，應先徵得乙方同意後始得辦理。另，乙方於租約中應訂明（但不限於）得標廠商將地上建物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、出租期限及得標廠商因而衍生之相關義務及責任。
- 五、 乙方於完成公開招商前，如有各級政府機關辦理各項活動，或有民眾需用委託改良利用標的者，得提供為期未超過 3 個月之短期利用。

第四條：甲方應辦理之事項

- 一、 自簽訂本契約或換文之次日起，甲方應依約定時間將委託改良利用標的交付乙方管理運用。
- 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。
- 三、 甲方應配合乙方招商作業進度，會同協議招商作業文件，並派員參與廠商評選作業。
- 四、 甲方應負責繳納委託改良利用標的之地價稅。

第五條：乙方應辦理之事項

- 一、 乙方於接管委託改良利用標的後，應負責排除現有私人占用情事，及善盡管理維護責任，避免再遭他人占用；如有被占用或遭破壞之情事，乙方應負責排除侵害或回復原狀，並得於基地進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。
- 二、 乙方應於簽訂本契約後 3 年內，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。如逾期未完成，除情形特殊，且徵得甲方同意延期者外，甲方得終止契約。
- 三、 乙方負責招商作業完成前之經營管理工作，並得於公開招商前提供各級政府機關或民眾作短期利用。

- 四、 乙方應負責辦理招商後之履約管理及其他經營事項，因營運或管理與他人發生之一切權利義務關係，除有第八條第二款非可歸責於得標廠商之情形外，由乙方負責監督及處理。
- 五、 本契約期限屆滿或因故終止時，地上建物除經徵得甲方同意移轉為國有外，乙方應負責監督得標廠商於限期內拆除騰空，並將土地交還甲方；如有遺棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，乙方應責成得標廠商清除、改善及整治後返還土地。

第六條：經費籌措方式

- 一、 甲方負責提供委託改良利用標的及繳納地價稅，無須支付或分攤其他費用。
- 二、 乙方負責招商相關作業所需經費，包括辦理排除占用、先期規劃、公開招商、履約管理、維護管理等作業所需人事、行政、管理、營運督導等費用。

第七條：收益項目、分配與撥付

- 一、 收益項目包括乙方與得標廠商簽訂租約所收取之租金，及乙方將委託改良利用標的提供短期利用之權利金等收益。

二、 租金或權利金計收標準

(一) 公開招商出租部分

- 1. 租金率底價：以年租金率 8%作為底價。
- 2. 年租金按當期土地申報地價總額乘以得標之租金率（租金率指依當期土地申報地價總額為基準計算年租金之比率）計收，租賃期間土地申報地價有變動時，租金應配合調整。若每期租金總額漲幅超過前期之 30%時，乙方得視市場行情等因素，洽甲方同意後予以酌減。

(二) 完成招商前之短期提供利用部分

各級政府機關辦理各項活動需用，或民眾申請短期利用者：收取訂約權利金及利用權利金。其訂約權利金計收方式為：（土

地當期公告現值年息 $1.3\% \times \text{面積}$) \times 提供利用日數/365；利用權利金計收方式為：(當期土地申報地價年息 $6\% \times \text{面積}$) \times 提供利用日數/365。但各級政府機關辦理各項活動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、雙方分收比例：前項(一)之租金，由乙方按 40% 計算分收後，其餘 60% 及前項(二)短期提供利用收取之權利金均全數撥付甲方解繳國庫。
- 四、收益撥付：土地租金及短期利用收益，乙方應於收取後 1 個月內，或租約期限屆滿或終止前 1 個月內結算，依前項雙方分收比例計算金額撥付甲方。

第八條：土地改良物處理方式

- 一、乙方應於招商文件及租約中明定得標廠商於辦理建物所有權第一次登記時，應會同乙方向地政機關辦理「得標廠商非經新北市政府經濟發展局書面同意，不得將地上建物之全部或一部移轉、設定抵押權或其他物權」約定事項之預告登記。
- 二、租期屆滿前因可歸責於得標廠商之事由而終止租約，或租期屆滿不再續租時，地上建物除經甲方同意無償移轉為國有外，乙方應負責督導得標廠商於限期內拆除騰空，並將土地交還甲方。租約存續期間，非可歸責於得標廠商而終止租約時，其地上建物之處理方式，由甲方、乙方與得標廠商三方協議處理。

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、乙方於招商作業完成前，倘因故未能辦理招商，或未能於所定期限完成，而終止工作計畫時，乙方應依甲方通知之限期內返還土地。

三、委託期間，如因情事變更或其他因素需終止本契約時，得由雙方協議之，雙方互相不得請求對方支付任何補償或分擔已支付之費用。

四、甲方為瞭解委託改良利用標的營運情形，得為定期或不定期通知乙方，就有關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，或由雙方協議處理，協議結果涉及工作計畫之變更者，應修正計畫報請財政部核定。

第十一條：本契約書 1 式 4 份，由甲、乙雙方及國產局、新北市政府各執 1 份為憑。

附件：財政部國有財產局委託新北市政府辦理新北市土城區城林段 75-2 地號等 4 筆國有土地改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產局臺灣北區辦事處
代 表 人：廖蘇隆
地 址：臺北市忠孝東路四段 290 號 3 樓
電 話：(02)27814750

乙 方：新北市政府經濟發展局
代 表 人：
地 址：新北市板橋區中山路一段 161 號
電 話：(02)29603456

中 華 民 國 1 0 1 年 月 日