

臺南市中西區建興段 207-1 地號國有土地開發合作改良利用契約書

財政部國有財產局（以下簡稱國產局）臺灣南區辦事處（以下簡稱甲方）、臺南市政府（以下簡稱乙方）為辦理臺南市中西區建興段 207-1 地號國有土地合作改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產局與臺南市政府合作辦理臺南市中西區建興段 207-1 地號國有土地改良利用工作計畫」（以下簡稱工作計畫），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

- 一、臺南市中西區建興段 207-1 地號國有土地，面積為 5,616 平方公尺。
- 二、合作期間得因實際需要，經雙方同意（甲方需陳報國產局同意）後，以換文方式增減列標的，變更契約範圍。

第二條：合作期間

自甲乙雙方簽訂本契約之日起，至合作標的地上權之存續期間屆滿或契約終止之日止。

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，研訂招商文件（如開發用途、廠商資格、投資金額、興建期程等條件，及地上權契約內容等）。
- 二、乙方完成公開招商後，應與得標廠商簽訂投資契約。地上權契約，由甲方與得標廠商簽訂。
- 三、本計畫土地設定地上權之存續期間為 50 年，並得經雙方同意（甲方需陳報國產局同意）予以延長，延長期間最多 20 年。
- 四、依本計畫設定之地上權，經甲方同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部轉讓予第三人。

- 五、依本計畫設定之地上權，不得分割轉讓；所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。
- 六、乙方於完成公開招商前，如各級政府機關辦理各項活動需用本計畫土地，或有民眾需要短期使用者，乙方得供其為不超過 3 個月期間之短期利用。

第四條：甲方應辦理之事項

- 一、甲方應於簽訂本契約後，將本案土地交付乙方管理運用。
- 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，並得派員參與廠商評選作業。

第五條：乙方應辦理之事項

- 一、乙方應於簽訂本契約後三年內，完成計畫範圍必要之總體規劃、開發許可及擬訂招商作業之相關文件，該等文件之擬訂應徵得甲方同意；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。
- 二、土地交付乙方後，乙方應善盡管理及維護責任，避免遭他人占用；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。
- 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，除有非可歸責於地上權人之情形外，由乙方負責監督及處理。
- 五、本計畫期限屆滿或因故終止時，地上建物及相關設施除經徵得甲方同意移轉為國有外，乙方應負責督促地上權人於限期內拆除騰

空，並將土地交還甲方；如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，乙方應責成地上權人清除、改善及整治後返還土地。

第六條：經費籌措方式

- 一、甲方除負責提供本計畫之國有土地及繳納地價稅外，無需支付或分擔其他費用。
- 二、乙方負責招商相關作業所需經費，包括辦理先期規劃、公開招商作業等項目及一切人事、行政、管理、營運及督導費用。

第七條：收益項目、分配與撥付

一、收益項目：

- (一) 設定地上權權利金：依決標權利金計收。
- (二) 土地地租：依下列標準計收：
 1. 興建期：土地當期申報地價年息 1%。
 2. 營運期：土地當期申報地價年息 3%。
 3. 同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。
 4. 依前述第 2 目、第 3 目計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收地租。
- (三) 短期使用收益：指乙方完成招商前，辦理短期提供使用之地租或權利金，其計收標準如下：
 1. 各級政府機關辦理各項活動需用者：收取地租，以土地當期申報地價年息 6.5% 計算，並按實際使用日數計收。但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。
 2. 民眾申請短期使用者：收取訂約權利金及使用權利金。訂約權利金計收方式為： $(\text{土地當期公告現值} \times \text{面積} \times 1\%) \times \text{提供}$

使用日數/365×1.3；使用權利金計收方式為：（土地當期申報地價×面積×6%）×提供使用日數/365。

二、分收比例：

- （一）前項（一）、（三）設定地上權權利金及短期使用收益，由乙方按 40% 計算分收後，其餘 60% 撥付甲方解繳國庫。
- （二）前項（二）土地地租，全數歸甲方解繳國庫。

三、收益撥付：

- （一）設定地上權權利金及短期使用收益，乙方應於收取後 1 個月內結算，依雙方分收比例計算金額撥付甲方。
- （二）土地地租於次年 1 月底前及合作期間終止或屆滿前 1 個月內，由地上權人逕撥付甲方。

第八條：土地改良物處理方式

地上權契約屆滿前因可歸責於地上權人之事由而終止地上權契約，或地上權契約屆滿時，地上建物及相關設施除經甲方同意無償移轉為國有外，地上權人應負責自行拆除騰空，返還土地。地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上建物及相關設施之處理方式，由甲方、乙方與地上權人三方協議處理。

第九條：其他事項

- 一、乙方於公開招商前，甲方倘另有處分、利用需要，經知會乙方，並報奉終止工作計畫後，本契約即行終止，乙方不得請求任何賠償。
- 二、合作期間，如因情事變更或其他因素需終止本契約之執行，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。
- 三、甲方為瞭解本契約之執行情形，得定期或不定期通知乙方，就招商、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）及有關法令規定辦理，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、乙雙方及國產局各執 1 份為憑。

附件：財政部國有財產局與臺南市政府合作辦理臺南市中西區建興段 207-1 地號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南區辦事處
代 表 人：吳宗明
地 址：高雄市新興區中正三路 25 號 18 樓
電 話：07-2293670

乙 方：臺南市政府
代 表 人：市長 賴清德
地 址：臺南市安平區永華路二段 6 號
電 話：06-3901001

中 華 民 國 年 月 日