

臺南市南區鹽埕段 3100 地號等 5 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）南區分署（下稱甲方）、臺南市政府（下稱乙方）為辦理臺南市南區鹽埕段 3100、3101、3103-8、3103-9、3103-10 地號 5 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臺南市政府合作辦理臺南市南區鹽埕段 3100 地號等 5 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、臺南市南區鹽埕段 3100、3101、3103-8、3103-9、3103-10 地號 5 筆國有土地，合計面積 23,512 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。

第二條：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，及投資開發契約、設定地上權契約《下稱地上權契約》內容等），與廠商簽訂投資開發契約。地上權契約由甲方與廠商簽訂。
- 二、本契約標的設定地上權之存續期間為 50 年，得經雙方同意（甲方需陳報國產署同意）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，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。但經甲方同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- 四、乙方於完成公告招商前，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：合作期間

自甲、乙雙方簽訂本契約之日起，至本契約標的地上權存續期間屆滿或地上權契約終止之日止。

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。
- 三、甲方應配合乙方招商作業進度，會同辦理招商作業文件之擬訂，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，善盡管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要之管理事宜。如有被占用之情事，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之日起 2 年內，擬訂招商作業之相關文件，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之管理或經營工作，及招商後之履約管理、經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第八條第二項約定不可歸責於廠商之情形外，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，乙方應負責督促廠商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徵得甲方同意無償移轉為國有或經乙方取得地上物（設施）所有權及本契約標的

合法使用權源外，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) 本契約標的地價稅：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、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：收益項目之分配及撥付

一、收益項目：包括甲方與廠商簽訂地上權契約所收取地上權開發權利金、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收取使用補償金等收益。

二、收益計收基準

(一) 地上權開發權利金：

1、依決標權利金計收，除有下列第 2 目及第 3 目情形外，於興建期間採分四期收取，即於簽約前收取 25%、簽約後第 2 年收取 25%、第 4 年收取 25%、第 6 年收取 25%；興建期如提早結束，廠商應繳清贖餘地上權開發權利金。

2、廠商申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納地上權開發權利金者，應於得標之次日起 5 日內向乙方提出申請，先行繳納 30%（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設定地上權契約，應於設定負擔後 1 個月內繳清贖餘地上權開發權利金。

3、廠商於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向乙方提出

申請，繳清賸餘地上權開發權利金後，始得同意辦理。

(二) 土地地租：

1、興建期：

(1) 本契約標的得以分二期開發，第一期開發面積不得低於本契約標的 50%，第一期開發範圍興建期自簽訂地上權契約之日起，不得超過 4 年、第二期開發範圍興建期不得超過 8 年。

(2) 興建期土地地租按土地當期申報地價年息 1.2% 計收，申報地價有變動時，地租應配合調整。

2、營運期：按土地申報地價年息 3% 計收。其中年息 1.3% 隨申報地價調整、年息 1.7% 不隨申報地價調整，按簽訂地上權契約當期土地申報地價計收。倘逾前目規定之興建期，廠商尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收地租。

3、同一期開發範圍國有土地，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 1、2、3 目計收地租不足支付土地依法應繳納地價稅及其他費用者，應改按所應繳納地價稅及其他費用之總和計收地租。

(三) 短期使用使用費：

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】。

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。

(四) 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約定之收費基準計算。
- 2、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之理由而終止契約，廠商未依限交還本契約標的時，占用期間使用補償金，依原地上權契約約定營運期之地租計算。但原地上權契約約定營運期之地租低於法令規定之基地租金基準者，改按法令規定之基地租金基準計算。

三、分收比例

(一) 地上權開發權利金、短期利用使用費、使用補償金及營運期土地地租：按地上權開發權利金之實際決標金額，擇一決定雙方分收比例如下：

- 1、未達新臺幣（下同）3億元者，甲方80%，乙方20%。
- 2、達3億元以上且未滿5億元者，甲方81%，乙方19%。

(二) 興建期土地地租：全數歸甲方所有。

四、收益撥付：地上權開發權利金、短期利用使用費、使用補償金及土地地租，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期之收益應於屆滿或終止之日起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中明定廠商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。
- 二、地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之理由而終止契約者，地上建物或設施除經甲方同意無償移轉為國有或經乙方取得地上物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商之理由而終止契約者，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）償或分擔已支付之費用，且乙方應依甲方通知之期限內返還本契約標的：

- （一）乙方於辦理公告招商前，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之招商、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：本契約書一式 4 份，由乙方執 2 份，甲方及國產署各執 1 份為憑。

附件：財政部國有財產署與臺南市政府合作辦理臺南市南區鹽埕段 3100 地號等 5 筆國有土地改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署南區分署
代 表 人：○○○
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：○○○
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