

財政部國有財產署委託苗栗縣政府辦理苗栗縣通霄鎮通灣段 744-1 地號等 32 筆國有土地改良利用契約書

財政部國有財產署（下稱國產署）中區分署（下稱甲方）、苗栗縣政府（下稱乙方）為辦理苗栗縣通霄鎮通灣段744-1地號等32筆國有土地委託改良利用，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託苗栗縣政府辦理苗栗縣通霄鎮通灣段744-1地號等32筆國有土地改良利用工作計畫」（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、苗栗縣通霄鎮通灣段744-1地號等11筆及通平段1536地號等21筆國有土地，面積580,730.9平方公尺。
- 二、委託期間因土地分割、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、本契約標的由乙方以出租方式，規劃引進符合土地使用管制規定之海水養殖產業，研訂招商文件（內容包括開發用途、廠商資格及租賃契約《下稱租約》等）辦理公開招商，與廠商簽訂租約。
- 二、乙方應於招商文件及租約中明定廠商對承租本契約標的，不得請求設定地上權，除因經營考量有全部或部分出租他人需要，並徵得乙方同意者外，不得轉租他人。乙方於租約中應明定（但不限於）租賃權轉讓限制（含時間、受讓資格）、廠商將全部或部分出租他人所允許出租對象條件、使用限制、出租期限及廠商因而衍生相關義務及責任。
- 三、租約存續期間最長9年。租期屆滿，廠商於租賃期間無違約情事，且於租期屆滿前申請續租者，經洽得乙方及甲方同意後得予續租，每次續租期限最長為9年。租約屆滿或終止時，乙方得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日之後。
- 四、乙方完成公告招商前，如有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，不得逾首次簽訂租約日起50年。

第四條：甲方應辦理事項

- 一、甲方應於簽訂本契約次日起，俟排除本契約標的遭占用部分，再依約定時間將本契約標的點交乙方管理運用及招商。
- 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，並得派員參與廠商評選作業。
- 四、甲方於乙方未能依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、乙方應於簽訂本契約後依甲方通知期限內點收本契約標的，於點收後善盡管理及維護責任，進行環境維護、綠美化與必要管理事宜。點收本契約標的後如有被占用情事，應負責排除占用及追收使用補償金。
- 二、乙方應於點收本契約全部標的後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、乙方應負責招商作業完成前之管理或經營工作，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廠商情形，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建物（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) 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（含點收本契約標的後排除占用、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、分配及撥付

一、收益項目：包括乙方與廠商簽訂租約所收取營運權利金、土地租金、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) 營運權利金：本契約標的辦理公開招標之營運權利金，底價總額應不低於按招標當期本契約標的申報地價年息 5% 計算金額。

(二) 土地租金：依國有非公用不動產租賃作業程序第 55 點、國有非公用不動產租賃作業注意事項第 35 點規定及苗栗縣公有耕地佃租實物折徵代金標準公告主要作物正產品鮮魚單價×各地目等則產量標準×250‰×土地面積計收。

(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：【（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. 本契約標的點交前倘遭私人占用，占用期間使用補償金，按法令規定土地租金基準計算；屬經法院判決確定使用補償金計算基準者，按法院判決確定之基準計收。

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之收費基準計算。
3. 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，依原租約約定之土地租金及營運權利金計算。但原租約約定之土地租金及營運權利金低於法令規定土地租金基準者，改按法令規定土地租金基準計算。

三、雙方分收比率：

- (一) 營運權利金、短期利用使用費及前項第(四)款第 2 目、第 3 目之使用補償金，由乙方按 45%計算分收後，其餘 55%撥付甲方。
- (二) 土地租金及前項第(四)款第 1 目之使用補償金：全歸甲方所有。

四、收益撥付：營運權利金、土地租金、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租約中明定廠商於本契約標的興建之地上建物及設施，如需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、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，地上建物及設施除經甲方同意無償移轉為國有或經乙方取得地上建物(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)償或分擔已支付之費用，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) 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變更者，應報請財政部核定修正。

第十一條：本契約書正本 1 式 3 份，由甲、乙雙方及國產署各執 1 份為憑；副本 1 式 8 份，由甲方收執 2 份，乙方收執 6 份。

附件：財政部國有財產署委託苗栗縣政府辦理苗栗縣通霄鎮通灣段744-1地號等32筆國有土地改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署中區分署
代 表 人：分署長
地 址：臺中市西區民生路168號3、4樓
電 話：(04)23025353

乙 方：苗栗縣政府
代 表 人：縣長
地 址：苗栗縣苗栗市縣府路100號
電 話：(037)322150

中 華 民 國 年 月 日