

屏東縣枋寮鄉海鷗段207地號等79筆國有土地及其地上國有房屋委託改良利用契約書

財政部國有財產署（下稱國產署）南區分署（下稱甲方）、屏東縣政府（下稱乙方）為辦理屏東縣枋寮鄉海鷗段及北玄段國有房地複合式產業創能加值示範區開發作業，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託屏東縣政府辦理屏東縣枋寮鄉海鷗段207地號國有土地等79筆及其地上國有房屋改良利用工作計畫」（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、土地標示為屏東縣枋寮鄉海鷗段207地號等72筆及北玄段1054地號等7筆國有土地，面積230,187.33平方公尺及地上海鷗段12建號等13筆國有房屋，面積3,184.9平方公尺。
- 二、委託期間得因實際需要，經甲、乙雙方同意(甲方需陳報國產署同意)後，以換文方式增加或減列本契約標的，變更契約範圍。
- 三、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產業，研訂招商文件（內容包含開發用途、廠商資格、協助辦理用地變更編定及其應負擔之義務、投資金額、開發期程、修繕地上國有房屋、拆除已報廢國有房屋、租賃契約《下稱租約》內容及租賃權轉讓限制《含時點、受讓資格》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，租期屆滿房屋仍堪用，且廠商無違約情事者，經甲方及乙方同意後得予續租2次，每次續租期限最長10年。租約屆滿或終止時房屋仍堪用者，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。

- 三、乙方應於招商文件及租約中明訂廠商對其承租之本契約標的，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）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，得提供其不超過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，並不得逾首次簽訂租約日起30年。

第四條：甲方應辦理事項

- 一、甲方應於簽訂本契約或換文之次日起，依約定時間將本契約標的點交乙方管理運用。
- 二、本契約標的上之地上國有房屋報廢事宜，由甲方依相關規定辦理。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、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、乙方應於簽訂本契約後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、綠美化與必要之管理事宜。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徵得國產署同意延期。
- 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，除有第八條第三項約定不可歸責於廠商情形外，均由乙方負責監督及處理。
- 四、本契約土地如涉及變更土地使用分區及使用地類別作業，由乙方自行依相關規定辦理及負擔所衍生之義務。交還本契約土地前，除經徵得甲方同意或法令另有規定外，乙方應督促廠商或自行變更為適當分區及用地。
- 五、本契約國有房屋如涉及建物使用執照變更程序，由乙方負責督促廠商或自行依相關規定辦理。
- 六、乙方於簽訂本契約後，倘規劃自行或由廠商拆除本契約國有房屋，應先向甲方申請辦理報廢後方得進行拆除。
- 七、乙方點收本契約標的後如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染等情事者，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。
- 八、本契約期限屆滿或終止時，增設之非國有地上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）所有權及本契約土地合法使用權源外，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、本契約標的之相關稅捐：
 - （一）地價稅、房屋稅：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、自行辦理變更土地使用分區及使用地類別等費用）：由乙方負擔。

第七條：收益項目、分收與撥付

一、收益項目：包括乙方與廠商簽訂租約所收取租金及營運權利金、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：由乙方依工作計畫引進產業特性，設定土地年租金底價，且計收基準不得低於當期土地申報地價年息2%。

2. 房屋租金：由乙方依工作計畫引進產業特性，設定房屋年租金底價，且計收基準不得低於當期房屋課稅現值年息10%。

3. 當期計收房地年租金總和不足支付甲方當期須負擔地價稅、房屋稅及應收取作業費之總和者，應改按上開稅費總和金額計收土地年租金及房屋年租金。

（二）營運權利金：底價及收取基準由乙方綜合考量財務計畫、招商策略、政策推動及產業扶植等因素訂之，並以營運權利金競標或列為必要評審項目。

（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】+【(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. 但各級政府機關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，惟不得供建築使用。

(四) 使用補償金：

1. 本契約標的點交前已遭私人占用部分，占用期間使用補償金，按法令規定之租金基準計算。
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，依原租約約定之房地年租金及營運權利金計算。但原租約約定之房地年租金及營運權利金總和低於法令規定之房地年租金基準者，改按法令規定之房地年租金基準計算。

三、雙方分收比率：

- (一) 租金及前項第(四)款第1目之使用補償金：全數歸甲方所有。
- (二) 營運權利金、短期利用使用費及前項第(四)款第2、3目之使用補償金：由乙方按下列雙方分收比率設定級距表計算分收後，其餘撥付甲方。

序次	級距	甲方分收比率	乙方分收比率
1	累計分收收益金額未逾新臺幣(下同)1億3,670萬1,900元	50%	50%

2	累計分收收益金額逾1億3,670萬1,900元，未逾1億8,226萬9,200元之部分	55%	45%
3	累計分收收益金額逾1億8,226萬9,200元之部分	60%	40%

四、收益撥付：租金、營運權利金、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、乙方及廠商於本契約土地興建之地上建物及設施，屬得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理該項登記時，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、委託期間廠商配合工作計畫修繕本契約國有房屋或因必要機能所需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。如需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。
- 三、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商事由終止租約者，增設之非國有地上物及設施除經甲方同意無償移轉為國有或乙方取得地上物(設施)所有權及本契約土地合法使用權源外，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) 乙方於公開招商前，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、甲方為瞭解本契約執行情形，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，協議結果涉工作計畫變更者，應修正工作計畫，並報請財政部核定。

第十一條：本契約書1式4份，由甲方、國產署各執1份及乙方執2份為憑。

附件：財政部國有財產署委託屏東縣政府辦理屏東縣枋寮鄉海鷗段207地號等79筆國有土地及其地上國有房屋改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署南區分署
代 表 人：分署長 黃莉莉
地 址：高雄市新興區中正三路25號18樓
電 話：(07) 2293670

乙 方：屏東縣政府
代 表 人：縣長 潘孟安
地 址：屏東縣屏東市自由路527號
電 話：(08)7320415

中 華 民 國 年 月 日