

南投縣埔里鎮和平段 1035 地號等 6 筆國有土地合作改良利用契約書 (草案) 【合作改良利用契約書草案撰寫範例】

財政部國有財產署（下稱國產署）中區分署（下稱甲方）、○○○（下稱乙方）為辦理南投縣埔里鎮和平段 1035、1038、1039、1040、1043、1044 地號 6 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○○○合作辦理南投縣埔里鎮和平段 1035 地號等 6 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、南投縣埔里鎮和平段 1035、1038、1039、1040、1043、1044 地號 6 筆國有土地，合計面積 1,328.6 平方公尺。
- 二、合作期間因土地分割、合併、重測、更正登記，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：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之存續期間屆滿或設定地上權契約（下稱地上權契約）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，及投資開發契約、地上權契約內容等），並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、本契約標的招標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、乙方於完成公開招商前，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，得提供其為不超過3個月之短期利用。

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、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，並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款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、乙方於點收本契約標的後，應善盡土地管理及維護責任，避免新遭他人占用，並得進行環境維護、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，且點交前已遭占用部分負責排除及向實際占用人追收使用補償金。
- 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，並洽得甲方同意後，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陳報國產署同意延期。
- 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及經營事項，與他人發生之一切權利義務關係，除有第八條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、本契約期限屆滿或因故終止時，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：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、分配與撥付

一、收益項目：包括甲方與廠商簽訂地上權契約所收取之地上權開發權利金、營運權利金（下合稱地上權權利金）、土地地租等收益及乙方將本契約標的提供短期利用之使用費、排除占用所收取之使用補償金等收益。

二、收益計收基準

(一)地上權權利金：依決標之開發權利金與營運權利金計收。開發權利金應一次收取，且不得低於地上權存續期間預估可收取之營運權利金總和。營運權利金依廠商每年營業額之一定比例計收，且不得低於0.2%。

(二)土地地租：

1. 興建期：

- (1)按簽訂地上權契約當期土地申報地價年息 1.2%計收。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。
 - (2)自簽訂地上權契約之日起，不得超過3年。
2. 營運期：年地租按下列約定加總計收，倘自簽訂地上權契約之日起第4年，廠商尚未開始營運，仍按下列約定計收。
- (1)按簽訂地上權契約當期土地申報地價年息 2.3%計收部分，申報地價調整時，不隨同調整。
 - (2)按當期土地申報地價年息 1.2%計收部分，申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。
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 1、2、3 目計收之年地租低於依法應繳納之地價稅及其他費用者，改按地價稅及其他費用之總和計收。
- (三)短期利用之使用費：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，收費基準為： $(土地當期申報地價年息 5\% \times 提供使用面積) \times 提供利用日數 / 365$ 。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。
- (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，招商前置作業階段新遭占用者，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. 地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止契約，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之地租及營運權利金計算。但原地上權契約

約定之地租及營運權利金總和低於法令規定之租金基準者，改按法令規定之租金基準計算。

三、分收比例

(一)地上權權利金、短期利用之使用費及前項第(四)款第 2、3 目之使用補償金：按地上權權利金之實際決標金額合計數（以費率競標者為標脫費率換算之價金），擇一決定雙方分收比例如下：

1. 未達新臺幣(下同)3,910 萬元，甲方一%，乙方一%。
2. 3,910 萬元以上且未滿 4,560 萬元，甲方一%，乙方一%。
3. 4,560 萬元以上且未滿 5,210 萬元，甲方一%，乙方一%。
4. 5,210 萬元以上且未滿 5,860 萬元，甲方一%，乙方一%。
5. 5,860 萬元以上且未滿 6,520 萬元，甲方一%，乙方一%。

(二)土地地租及前項第(四)款第 1 目之使用補償金：全數歸甲方所有。

四、收益撥付

(一)地上權權利金、短期利用之使用費及使用補償金，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。

(二)土地地租，除第 1 年之地租應由地上權人於本契約簽訂日繳付外，其餘年地租應於當年 1 月底前繳付甲方。

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事由而終止契約者，地上建物及設施除經甲方同意無償移轉為國有外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於廠商而終止契約者，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，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。

（三）合作期間，因情事變更或其他因素，經甲、乙方協議終止本契約。

二、甲方為瞭解本契約之執行情形，得適時通知乙方，就有關招商、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 1 式 3 份，由甲、乙雙方及國產署各執 1 份為憑。

附件：財政部國有財產署與○○○合作辦理南投縣埔里鎮和平段 1035 地號等 6 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

法定代理人：分署長

地 址：臺中市西區民生路 168 號 3、4 樓

電 話：(04)23025353

乙 方：

法定代理人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日