

## 屏東縣屏東市公園段三小段 13-98 地號國有土地及地上同小段 127 建號等 30 棟國有建物委託改良利用契約書（草案）【委託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）南區分署（下稱甲方）、○○○（下稱乙方）為辦理屏東縣屏東市「屏東職人町@屏東製造」之國有房地開發，雙方同意依國有財產法及「財政部國有財產署委託○○○辦理屏東縣屏東市公園段三小段 13-98 地號國有土地及地上同小段 127 建號等 30 棟國有建物改良利用工作計畫」（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、屏東縣屏東市公園段三小段 13-98 地號國有土地，面積 1,749 平方公尺，及地上同小段 127 建號等 30 棟國有建物，面積 2,395.17 平方公尺（含未登記之地下室空間，面積 151.2 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）內容等）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，不得轉租他人。
- 三、租約存續期間最長 10 年。租約期滿建物仍堪用，且廠商無違約情事者，經甲方及乙方同意後得予續租 2 次，每次續租租期最長 10 年。租約屆滿或終止時建物仍堪用者，乙方得再次辦理招商。上述租期末日，不得在委託期間末日後。
- 四、在乙方完成公告招商前，如各級政府機關辦理各項活動，或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**

自本契約簽訂之日起，至乙方與廠商簽訂租約屆滿或終止，且不再辦理招商之日止，不得逾首次簽訂租約之日起 30 年。

### **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需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜，該項文件除為本契約標的國有房屋修繕或增加必要機能所需，做為申請相關建築執照使用，不得提供其他新建建築物執照之申請。
- 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，於點收後，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，洽甲方同意，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、本契約標的如涉建物使用執照用途項目等變更程序，由乙方依相關規定辦理。
- 五、如涉及本契約標的國有房屋進行必要修繕，由乙方依相關規定辦理，修繕後之建物所有權為國有，乙方不得主張任何權益。

- 六、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。
- 七、本契約期限屆滿或終止時，增設之地上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負擔：
  - (一) 本契約標的之地價稅、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（含先期規劃、房屋修繕、研擬招商文件、看管維護等費用）、招商、簽約及履約管理（含招商公告、宣導行銷、履約管理、督導營運、維護管理等費用）所需經費：由乙方負擔。

#### **第七條：收益項目之分配及撥付**

- 一、收益項目：包括乙方與廠商簽訂租約所收取之租金及營運權利金、乙方將本契約標的提供短期利用之使用費及排除占用所收取之使用補償金等收益。
- 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之特性，設定土地年租金，但每年計收之土地租金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之特性，設定房屋年租金，但每年計收之房屋租金不得低於當期房屋課稅現值年息 10%。
  - (二) 營運權利金：營運期之營運權利金底價及收取基準由乙方綜合考量財務計畫、分期分區招商策略、政策推動及產業扶植等因素訂之，以營運權利金競標，或列為必要評審項目。
  - (三) 短期利用之使用費：
    - 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. 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. 租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租  
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  
租約約定之房地租金及營運權利金計算。但原租約約定之房地租  
金及營運權利金總和低於法令規定之房地租金基準者，改按法令  
規定之房地租金基準計算。

三、雙方分收比例：租金、營運權利金、短期利用之使用費及使用補償金，  
由乙方按--%計算分收後，餘--%撥付甲方。當期撥付之租金不足支  
付甲方當期須負擔之地價稅及房屋稅之總和者，應改按上開稅費總和  
金額撥付租金，且不得抵扣他期租金。

四、收益撥付：租金、營運權利金、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，依前款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、委託期間乙方及廠商配合工作計畫修繕本契約標的國有房屋或因必要  
機能所需增加之地上物及設施，應維持該等國有房屋本體，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。
- 二、租約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於廠商之事由而終止租約者，  
增設之地上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）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 1 式 3 份，由甲、乙雙方及國產署各執 1 份為憑。

**附件：**財政部國有財產署委託○○○辦理屏東縣屏東市公園段三小段 13-98 地號國有土地及地上同小段 127 建號等 30 棟國有建物改良利用工作計畫

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署南區分署  
法定代理人：分署長○○○  
地 址：○○○  
電 話：○○○

乙 方：○○○  
法定代理人：○○○  
地 址：○○○  
電 話：○○○

中 華 民 國 年 月 日