

國有非公用土地設定地上權契約書

立契約書人茲因財政部國有財產署中區分署（以下簡稱甲方）管理之國有非公用土地 1 筆由○○○○○○○○○○（以下簡稱乙方）設定地上權事件，訂立「國有非公用土地設定地上權契約書」（以下簡稱本契約），雙方約定條款如下：

第一條 設定地上權標的

1.1 設定地上權土地標示及面積（亦即「地上權標的」）：

縣 市	鄉鎮市區	段	小 段	地 號	面積 (m ²)
新竹縣	竹東鎮	仁愛段		688	1,838

1.2 前項地上權標的標示及面積，以訂立本契約當時，土地登記謄本所載為準；土地使用限制應依本契約、都市計畫法及相關法令規定。

1.3 地上權設定之土地標示及面積，如因更正、分割、重測、重劃等原因致標示有變更時，甲乙雙方應偕同辦理變更登記，並將變更登記之結果記載於本契約附件變更記事表。

第二條 地上權存續期間

2.1 乙方應於甲方書面通知發文日起 30 日內簽訂本契約。

2.2 地上權存續期間，自中華民國○○年○○月○○日起至中華民國○○年○○月○○日止，共計 50 年。

2.3 前項地上權存續期間，乙方不得以任何理由要求延長。

第三條 開發權利金之給付數額及給付方式

3.1 乙方應於簽訂投資開發契約之前一日，一次全額繳付予新竹縣政府開發權利金新臺幣（以下同）○○○○○○元整。乙方給付新竹縣政府之上開權利金，新竹縣政府不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求新竹縣政府返還。

3.2 乙方得按下列規定，以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款，並於前項規定期限內繳清開發權利金：

- 3.2.1 申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納開發權利金者，應於得標之次日起五日內向新竹縣政府提出申請，先行繳納三成(含)以上之開發權利金後，並於新竹縣政府通知簽約日起30日內完成抵押貸款相關手續並繳清賸餘開發權利金。核准貸款者，金融機構應同時將已用印辦理抵押權設定登記之相關文件及金融機構貸款承諾書，送交甲方辦理登記事宜，登記事項有應補正者，新竹縣政府及甲乙雙方應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。
- 3.2.2 金融機構並應於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起3日內，將貸款金額撥繳新竹縣政府之縣庫專戶。

第四條 地租之給付數額及給付方式

- 4.1 本案地租分為興建與營運兩階段計收，乙方應按下列規定繳納予甲方：
- 4.1.1 興建階段：按土地申報地價年息2%計收，其中年息1%隨申報地價調整、年息1%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。但自簽訂地上權契約日起，不得超過4年。
- 4.1.2 營運階段：按土地申報地價年息3%計收，其中年息1%隨申報地價調整、年息2%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。
- 4.2 同一宗土地，一部分屬興建階段，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。
- 4.3 前述計收土地租金低於依法應繳納之地價稅及其他費用時，應改按所應繳納稅費總合計收地租。
- 4.4 當年度之地租按各該階段起迄日不足一年者，依使用期間占該年之比例計收。如計算後遇有小數點情形，以四捨五入取整數計算。
- 4.5 乙方應於本契約簽訂日前繳納當年度土地租金。後各期應於每年1月31日前，繳納當年度土地租金。
- 4.6 於各年度本案地租繳納期限過後，地租之計收面積有所變動者，應自變更登記之次月起隨同調整。乙方應重新計算因土地面積調整之

當年度租金差額，經甲方及新竹縣政府確認後，於下一年度繳納租金時辦理補繳或扣抵。

第五條 營運權利金之給付數額及給付方式

- 5.1 乙方自營運開始日起至地上權塗銷登記日止為營運階段，營運權利金以當期土地申報地價年息 2% 計算，於申報地價調整之日起隨同調整。
- 5.2 乙方應於營運階段期間，於該階段起始日起 10 日內，繳納當年度營運權利金予新竹縣政府。後各期應於每年 1 月 31 日前，繳納當年度營運權利金予新竹縣政府。

第六條 地上權標的之點交

- 6.1 乙方應於本契約簽訂日起 45 日內辦理完成以現狀點交本標的。並應於新竹縣政府指定點交日會同現狀點交。
- 6.2 其餘未盡事宜，依投資開發契約第六條之規定辦理。

第七條 地上權設定登記

- 7.1 乙方應於本契約第六條規定完成點交日次日起 30 日內，會同甲方及新竹縣政府向主管地政機關完成本標的之地上權設定登記。但有特殊情形，經甲方同意者，得適度延長之。
- 7.2 登記事項有應補正者，甲、乙方應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。
- 7.3 甲乙雙方應於辦理前項地上權登記時，將「乙方取得之地上權，除經甲方事前書面同意外，不得轉讓或設定負擔予第三人。地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，除契約另有約定外，乙方應將所有建物之所有權無償移轉為國有。」字句及本契約有關地租之約定，登記於土地登記簿他項權利部之其他登記事項欄。
- 7.4 地上權存續期間屆滿或本契約終止時，乙方應自屆滿或終止日起 30 日內會同甲方向地政機關完成地上權塗銷登記。

第八條 建物第一次登記

- 8.1 乙方應於地上權設定登記後，領取建物使用執照之次日起 180 日內辦竣建物所有權第一次登記並會同甲方及新竹縣政府辦理預告登記，並以中華民國(中區分署)為權利人，同時將各項工程竣工圖全份送甲方。

- 8.2 本案地上物興建完工後，應依法定程序將所有權登記為乙方一人所有。
- 8.3 建物所有權第一次登記所生費用，由乙方負擔。

第九條 預告登記

- 9.1 依本契約第七條、第八條、第十三條辦理預告登記內容：
- 9.1.1 未經預告登記請求權人書面同意，不得辦理下列事項：
- 1.將建物所有權或其土地地上權之一部或全部讓與他人。
 - 2.將地上權或地上物辦理信託。
 - 3.將地上權或地上建物所有權，供為他項權利之標的。
- 9.1.2 地上權消滅時，建物所有權移轉為國有。

第十條 地上權標的使用限制及地上建物之維護

- 10.1 乙方應於本契約簽訂之日起 4 年內，取得標得之地上權標之使用執照。遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，應依投資開發契約第 3.2 條之規定辦理展期，展延期間不得超過 2 年。
- 10.2 乙方應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。

第十一條 得減免地租之事由及減免方式

- 11.1 地上權存續期間，按契約約定收取地租，其建築或使用方式，另有獎勵優惠規定者，得依其規定計收租金。

第十二條 地上權標的出租、出借之限制

- 12.1 乙方不得將地上權標的出租或出借供他人建築使用。
- 12.2 乙方將地上權標的或地上物出租或出借他人作非建築使用，應取得甲方事前書面同意外，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。
- 12.3 乙方與其他第三人簽訂之其他契約及同意書等文件，均不得載有與本契約及投資開發契約不符或致生甲方損害之規定。

第十三條 地上權、地上物所有權轉讓之限制

- 13.1 乙方不得將地上權或地上物之一部或全部轉讓第三人。但於受讓人一併受讓地上權及地上物之全部並承諾繼受本契約之各項權利義務，且於辦理轉讓後之地上權及地上建物所有權之總登記人數未逾一人，並先徵得甲方書面同意者，不在此限。
- 13.2 前項轉讓，應於辦妥地上權設定登記並依第七條約定先辦妥地上建物第一次登記及預告登記後辦理。

第十四條 地上權、地上物所有權信託

- 14.1 乙方將地上權或其所有之地上物所有權，辦理信託，應先以書面徵得甲方同意。
- 14.2 經甲方以書面同意乙方將地上權或地上物辦理信託者，乙方應按以下約定辦理：
- 14.2.1 信託之受託人（即乙方之受讓人）為兼營信託業務之銀行。但於地上建物興建階段得為建築經理公司、得從事信託業務之金融機構。
- 14.2.2 以乙方為信託之委託人及受益人，乙方因信託關係所享有之信託利益不得轉讓或設定負擔予第三人。
- 14.2.3 受託人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部。
- 14.2.4 地上權應連同地上物辦理信託；無地上建物或地上建物未經登記，於乙方承諾地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起 3 個月內辦理信託登記及預告登記後，得僅就地上權辦理信託。
- 14.2.5 僅就地上權辦理信託，並由乙方擔任起造人者，應於地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起 3 個月內辦理信託登記及預告登記。
- 14.2.6 僅就地上權辦理信託，並由兼營信託業務之銀行擔任起造人者，應於領取建物使用執照之次日起 6 個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣第一次登記及預告登記。
- 14.2.7 僅就地上權辦理信託，並由建築經理公司、得從事信託業務之金融機構擔任建物之起造人及建造執照信託之受託人者，應於領取建物使用執照之次日起 6 個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣第一次登記及預告登記，並於第一

次登記之次日起 3 個月內辦理受託人變更登記，將建物信託之受託人變更為乙方之地上權受託人，地上權信託契約與建物信託契約應予合併。

14.2.8 地上權契約列為信託契約之一部分。

14.3 信託期間之末日，不得在設定地上權存續期限末日之後。

14.4 信託契約於本契約終止或地上權屆滿消滅時同時終止或屆滿。

第十五條 地上權、地上建物設定他項權利

15.1 乙方將地上權或其所有之地上建物所有權，供為他項權利之標的，應先以書面徵得甲方同意。

15.2 經甲方以書面同意乙方將地上權或地上建物辦理抵押權設定者，乙方應按以下約定辦理：

15.2.1 抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。

15.2.2 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上建物或地上建物未經登記，於乙方承諾於地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起 3 個月內，辦理抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記後，得僅就地上權設定抵押權。

15.2.3 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。

15.2.4 抵押權人應以書面承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權。

15.3 他項權利人於地上權消滅時應一併塗銷登記。

第十六條 稅費負擔

16.1 本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，餘均由乙方負擔。

16.2 有關本契約衍生之登記規費及其他各項費用（包括但不限於地上權設定登記、地上建物第一次登記、變更登記或將來之登記費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用等），全部由乙方負擔。

16.3 前 2 項之稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，經甲方通知之日起 5 日內，乙方均應付清。

第十七條 甲方得終止本契約之事由

- 17.1 甲方於乙方有下列情形之一時，得不經催告終止本契約：
- 17.1.1 未於公告之原定繳款期限內繳清開發權利金。
 - 17.1.2 違反本契約第十二條約定。
 - 17.1.3 違反本契約第 13.1 條約定。
 - 17.1.4 違反本契約第 14.1 條約定。
 - 17.1.5 違反本契約第 15.1 條約定。
 - 17.1.6 其他法令規定得終止本標的之地上權。
- 17.2 甲方於乙方有下列情形之一時，得限期 30 日以上期限催告乙方履行本契約或改善，逾期仍不予履行或改善時，甲方得終止本契約：
- 17.2.1 違反本契約第四條約定遲延給付地租達 2 年以上總額。
 - 17.2.2 違反本契約第五條、第六條、第八條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
 - 17.2.3 乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上物，經主管機關裁罰 2 次以上仍不改善。
 - 17.2.4 違反本契約第十條約定。
 - 17.2.5 違反本契約第 14.2.4 條、第 14.2.5 條、第 14.2.6 條、第 14.2.7 條約定。
 - 17.2.6 違反本契約第 15.2.2 條約定。

第十八條 本契約屆期或終止後之法律關係

- 18.1 甲方終止本契約後，乙方應依第 19.2 條辦理。
- 18.2 甲方於本契約終止前已得主張之各項權利，並不因終止本契約而受影響。
- 18.3 本契約因第十七條終止或屆期消滅時，乙方已繳交之開發權利金及地租不予退還，且不得向甲方請求任何補償。但甲方因乙方違反本契約第 10.1 條約定，終止本契約者，甲方得要求乙方拆除騰空地上物，並按乙方繳交之地上權權利金乘以地上權剩餘月數占總月數之比例，退還乙方。
- 18.4 因本契約第 17.1.6 條約定終止本契約時，如係不可歸責乙方者，甲方應按本契約第二十條補償乙方。

第十九條 地上權消滅後，地上物之處理

19.1 地上權屆期消滅前 6 個月，乙方應會同甲方勘查地上權標的及地上物之使用情形。

19.2 地上權消滅後，乙方應於甲方通知之日起 1 個月內辦理下列事項：

19.2.1 無需保留地上物者：拆除騰空地上物，返還地上權標的。

19.2.2 需保留地上物者：

1. 非屬應移轉予甲方之資產，乙方應自費清除，否則甲方得視為廢棄物處理，所需費用由乙方負擔。如有損及任何第三者權益之情事，均由乙方負責處理。
2. 保持地上物及其附屬設施與設備（包括附設於地上物之電氣、瓦斯、給水、排水、空氣調節、網路、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）良好運作之原狀，不得拆除或毀損。
3. 地上建物及相關設施除經甲方同意移轉為國有或經新竹縣政府取得地上建物(設施)所有權及本計畫土地合法使用權外，備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記、地上建物所有權無償移轉登記國有或甲方，並無條件遷離。
4. 地上物連同地上權標的點交甲方，點交時如有第三人占用，乙方應負責解決排除之。在未點交甲方前，乙方仍應妥為看管維護，如因怠於看管維護致生損害時，應負賠償責任。

第二十條 補償標準

20.1 本契約第 18.4 條之補償項目及計算標準如下：

20.1.1 地上權之剩餘價值：按乙方繳納之權利金乘以地上權剩餘月數占總月數之比例。

20.1.2 地上建物之剩餘價值：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。但已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

20.2 前項第二款之重建價格由甲方依國有財產計價方式辦理計估。

第二十一條 罰則

21.1 本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，依本條約定處置，乙方不得異議。

- 21.2 按乙方違約情節計收之違約金，最高總額以開發履約保證金為上限，新竹縣政府得逕自開發履約保證金中扣抵。
- 21.3 乙方逾期繳付地租或營運權利金時，應依下列標準加收違約金：
- 21.3.1 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 1%。但逾期 2 日以內繳納者，免予加收違約金。
- 21.3.2 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。
- 21.3.3 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。
- 21.3.4 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%。
- 21.4 乙方有下列情形之一時，每逾 1 個月，加收 1 個月租金額之違約金，至多加收 12 個月。但逾期係因不可歸責於乙方之事由者，不在此限：
- 21.4.1 違反本契約第六條約定。
- 21.4.2 違反本契約第八條約定。
- 21.4.3 違反本契約第 14.2.4 條、第 14.2.5 條、第 14.2.6 條、第 14.2.7 條約定。
- 21.4.4 違反本契約第 15.2.2 條約定。
- 21.5 乙方違反本契約第 19.2 條約定，拆除、毀損或怠於看管維護原有地上物，致甲方權利受損害時，應負損害賠償責任。
- 21.6 乙方違反本契約第 19.2 條約定遲延會同申辦登記或遲延騰空點交時，應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成日止按土地當期申報地價年息 10% 計算使用補償金，並依原約定地租 2 倍計算違約金，給付予甲方。甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

第二十二條 其他特約條款

- 22.1 甲乙雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契約之附件，並據以辦理設定登記。
- 22.2 本契約所載事項如有變更時，甲乙雙方應會同記載於本契約附件變更記事表。
- 22.3 地上權設定登記後，雙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，雙方應於變更次日起 7 日內以書面通知他方，並記載於附件變更記事表。必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。

22.4 本契約如有未盡事宜，應依國有財產法及中華民國相關法令規定辦理。

22.5 本契約內容有疑義時由甲方解釋之。

第二十三條 公證

23.1 甲乙雙方簽訂本契約時，應會同至地上權標的所在地之管轄法院或民間公證人事務所公證，公證所需一切費用均由乙方負擔。

23.2 公證書應載明逕受強制執行事項：

23.2.1 權利金、地租、違約金、履約保證金、業務處理費給付。

23.2.2 契約屆滿時，委託營運標的之返還。

23.3 本契約應依公證法第 13 條規定辦理公證，乙方如不履行前款事項時，乙方同意願逕受強制執行。所需公證費用由乙方負擔。

第二十四條 土地及地上建物之管理維護

24.1 乙方使用地上權標的，應防止土壤及地下水遭受污染，並依「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」第 4 條第 1 項規定採取管理措施，作成紀錄，及於本契約簽訂後 3 個月內提供所設置管理設施之相關照片予甲方。如因未採取上述管理措施，致甲方須依土壤及地下水污染整治法第 31 條第 1 項規定，負連帶清償責任，乙方應負一切損害賠償責任。

24.2 乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上建物，並投入適當之資本支出，以使地上建物保持良好運作之狀態以及符合其使用之目的。

24.3 如有約定使用方法時，甲方得自行或委託專業機構，定期或不定期檢查乙方是否切實遵循本契約約定之使用方式。檢查時應通知乙方於期限內提出帳簿、表冊或其他相關文件供甲方或甲方委託支機構查核；且乙方應即呈交閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

第二十五條 管轄法院

25.1 因本契約之履行而涉訟時，以臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

第二十六條 契約生效

26.1 本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

第二十七條 契約份數

27.1 本契約正本乙式 5 份，當場由甲乙雙方與新竹縣政府各執 1 份為憑，另 2 份繳法院公證處或民間公證人事務所存證，餘由甲方收執。副本拾份，甲方伍份、乙方伍份。如有繕誤，以正本為準。

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署中區分署

代表人：

地 址：40358 台中市西區民生路 168 號 3、4 樓

電 話：

乙 方：

身分證統一編號：
(或公司執照號碼)

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

