新北市土城區明德段27地號國有土地招商案

設定地上權契約（草案）

立約人財政部國有財產署北區分署（以下簡稱「甲方」）與◎◎股份有限公司（以下簡稱「乙方」）間，為「新北市土城區明德段 27 地號國有土地招商案」（以下簡稱本案），就用地設定地上權事宜訂立「新北市土城區明德段 27 地號國有土地招商案設定地上權契約」（以下簡稱「本契約」），以資遵循：

第1條（契約標的）

甲方將本契約附件所載土地（以下簡稱「本基地」）設定地上權予乙方。本基地之標示及面積，悉依土地登記謄本及地籍圖謄本所載者為準。如因更正、分割、重測等原因致標示、面積有所變更時，以地政機關登記之資料為準。

第2條（契約標的用途）

本基地限供乙方依「新北市土城區明德段 27 地號國有土地招商案投資契約」（以下簡稱「投資契約」）之約定使用。

第3條（地上權設定）

3.1 乙方應與新北市政府經濟發展局（以下簡稱市府經發局）共同完成土地點交程序，由市府經發局將本基地交付予乙方，並於完成土地交付之日起15日內與甲方辦理本基地之地上權設定登記。但有特殊情形，經甲方核可後，得適度延長之。

3.2 甲、乙雙方應會同至轄區地政事務所就本基地辦理完成設定地上權登記。本契約地上權之設定、變更登記所發生之登記規費、相關費用與土地登記代理人之委辦費用均由乙方負擔。

3.3 甲乙雙方同意，本契約第4條「地上權存續期間」、第5條「土地租金」、第6條「地上權及土地使用之專屬性」、第11條「地上權塗銷及標的返還」、第 13 條「權利價值」等約定內容，於辦理地上權設定登記時，均應填入地上權設定契約書公定契紙中，俾以辦理登記使其生公示效果。如前揭條文經雙方合意變

更者，乙方應配合甲方辦理登記內容之變更。

第 4 條（地上權存續期間）

地上權之存續期間自地上權設定登記之日起算 50 年，起訖日以土地登記簿記載為準。但本案投資契約期前終止時，本契約亦一併終止，地上權存續期間視同屆滿。

第 5 條（土地租金）

5.1 甲乙雙方同意設定地上權之租金，自地上權設定登記之日起，每年計收一次，依下列約定加總計收。

1. 按土地簽訂本契約當期申報地價年息 2.5%計收，申報地價調整時，不隨同調整。

2. 按土地當期申報地價年息 1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

5.2 甲乙雙方同意地上權租金期間如未滿一年者，其租金計算之標準如下：

1. 設定地上權當年期之地租依地上權設定登記日翌日至同年 12 月 31 日累計日數比例計付。

2. 地上權屆滿當年期之地租依地上權截止日之月份回溯同年 1 月 1 日之累計日數比例計付。

5.3 地租採預繳方式，除第一年租金乙方應於簽訂本契約之日支付外；其後各期應於當年 1 月 31 日前，繳納當年之租金，該日若遇假日或停止上班日，應順延至次一上班日。乙方應按期在規定期限內繳納予甲方，乙方未依規定期限繳納者，每逾一日應按欠額以年利率百分之五計算之金額加收懲罰性違約金，並於欠額繳付時一併繳納，倘乙方逾期 3 個月仍未繳付，甲方得逕依投資契約第十五章規定處理。

5.4 除投資契約另有約定外，本契約隨同投資契約提前終止者，甲方應退還預繳之租金。

5.5 如因不可歸責於乙方之事由致不能依原定土地使用計畫使用者，甲方得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。

第 6 條（地上權及土地使用之專屬性）

6.1 乙方應依本契約及投資契約之約定，以善良管理人之注意義務，使用及管理市府經發局交付之土地，且不得違反都市計畫法及相關法令之規定。

6.2 市府經發局交付土地予乙方後，乙方應負管理、維護及排除他人占用等事項之責，遇有界址糾紛或損鄰事件者，並應自行協調處理。

6.3 市府經發局得指定人員定期會同乙方指派之相關作業人員，實地瞭解乙方使用土地現況。遇有第三人非法占用土地情事者，乙方應即排除之，市府經發局並得責令乙方限期排除之。

6.4 乙方非經甲方書面同意，不得將本契約之權利義務或基於地上權而使用土地之權益，以任何方式處分或供第三人使用。乙方依本契約所取得本案基地之地上權，非經甲方事先書面同意，亦不得信託、轉讓、設定負擔或為其他處分。但投資契約另有約定者，乙方應依投資契約之規定辦理。

6.5 乙方於地政機關辦理設定登記時，應依各筆土地之所有權，將「非經公有土地管理機關書面同意不得讓與地上權或設定抵押權或其他負擔」一併登記於其他登記欄。

6.6 乙方不得以本基地申請容積移轉。

第 7 條（稅費負擔）

7.1 本基地自點交之日起，除地價稅由甲方負擔外，其餘一切土地整理等費用、工程受益費、稅捐及其他支出，悉由乙方負擔。

7.2 本基地地價稅如依法得適用優惠稅率時，乙方應取具證明文件交甲方，以利申報辦理。倘因乙方未依上述規定辦理致甲方增加稅賦負擔，應由乙方補償甲方增加之稅費負擔。

第 8 條（本基地點交）

8.1 市府經發局交付本基地予乙方時，應事先以書面通知乙方，經雙方確認無誤後，以現況點交與乙方。如需辦理測量鑑界，費用由乙方自行負擔。

8.2 本案基地經市府經發局點交後，如有被侵占情事，由乙方自行負責排除之，乙方不得藉故要求延長地上權存續期間或展延本契約第 5 條土地租金所規定之繳款時間。

第 9 條（違約責任）

9.1 地上權存續期間，乙方如有下列情事之一時，構成違約情事：

1. 乙方未經甲方事先書面同意，將本基地全部或部分提供第三人使用時。
2. 乙方使用本基地違反法令時。
3. 乙方未經市府經發局同意變更本基地地形、地貌或挖取土石時。
4. 其他經市府經發局認定，嚴重影響本契約之約定。

9.2 乙方如有前項違約情事者，市府經發局或甲方得為下列之處理：

1. 以書面通知乙方定期改善。
2. 乙方如有違約情事，經市府經發局或甲方以書面通知乙方定期改善，而乙方屆期未改善或改善無效時，市府經發局得依投資契約第十五章規定處理外，甲方並得以書面通知乙方，終止地上權設定，乙方應無條件配合辦理相關手續。

第 10 條（預告登記）

乙方於本基地上興建完成之建物，應以乙方名義辦理建物所有權第一次登記，並同時辦理建物預告登記，載明乙方應於本契約屆滿或終止時，即將該建物所有權移轉登記予甲方或甲方指定之人之意旨，所需登記費用均由乙方負擔，但本契約或投資契約另有規定者，不在此限。

第 11 條（地上權塗銷及標的返還）

本契約期限屆滿或期前終止時，乙方應於甲方指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合甲方辦理地上權塗銷登記，其設定於本契約地上權上之他項權利應一併塗銷，及將本基地返還予甲方或其指定之人。坐落本基地上之地上物暨相關設施、設備移轉事宜，依投資契約之規定辦理。

第 12 條（地籍變更）

本基地籍若因土地重測、重劃、界址變更、交換、合併及分割等因素致標的內容有變更者，乙方應配合辦理地籍登記及本契約文件修改，並不得以此向甲方主張任何權利。

第 13 條（權利價值）

甲乙雙方同意依據土地登記相關法令規定之權利價值，據以辦理地上權之登記。

第 14 條（契約效力）

本契約為投資契約之附件，本契約未規定者，適用投資契約有關規定。

第 15 條（權利之拋棄）

15.1 乙方同意放棄民法第 840 條第 1 項規定之建築物時價補償請求權。

15.2 乙方同意拋棄對本標的之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第 104 條第 1 項規定之優先購買權。

15.3 乙方同意拋棄法定請求延長地上權期間之權利，該權利包括但不限於民法第 840 條第 2 項之權利。

15.4 乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約。

第 16 條（特約條款）

乙方申請設置規劃設計，環境影響評估等相關費用，均應由乙方自行負擔。

第 17 條（環保條款）

17.1 乙方得逕洽請政府核可之環境檢驗測定機構對本基地進行檢測，出具報告，所需費用，由乙方負擔。

17.2 乙方應盡善良管理人之注意義務，做好土壤及地下水污染防治工作，若有發生污染情形，應依毒性化學物質管理法、廢棄物清理法、土壤及地下水污染整治法等相關法令辦理，並負責繳交罰鍰、污染場址之調查評估、應變措施（含移除及清

理污染物等）及整治等一切費用，若因可歸責乙方原因造成任何損害，乙方應負完全賠償責任，一切與甲方無涉。

17.3 乙方使用本基地，應確實遵守環保法令，如造成土地污染、鄰地損害、環保抗爭、自力救濟或政府取締時，乙方應自行負責並妥善溝通、協調、補償與依法處理。如因而使甲方遭受損失，乙方應負責賠償。

17.4 本基地如需開挖土方，應以目的事業主管機關核定之計畫所需辦理之整地工程、興建工程需要為限，所挖掘之數量、深度、堆置地點並須符合目的事業主管機關核定之計畫內容及方式辦理。

第 18 條（契約份數）

本契約正本一式四份，甲方、乙方各執一份為憑，另二份送地政機關登記及市府經發局；副本十五份，甲方、乙方各執五份，另五份送市府經發局。本契約副本如有誤繕，以本契約正本為準。

立約人

甲方：財政部國有財產署北區分署

代表人：郭曉蓉

地址：台北市大安區忠孝東路四段290號

乙方：

代表人：

統一編號：

地址：

中　　華　　民　　國　　　　年　　　　月　　　　日