

「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」

公益性設施設定地上權契約書

立契約書人

財政部國有財產署南區分署（以下簡稱甲方）

臺南市政府（以下簡稱乙方）

茲因臺南市政府主辦「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」之招商及查核該事業計畫之執行，由臺南市政府與○○○○股份有限公司（以下稱實施者）簽訂「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業委託實施契約」，為求該案公益性設施所需用地之法律關係明確，由甲乙雙方另簽訂「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業公益性設施設定地上權契約」（以下簡稱本契約），以茲共同遵守。

第一條 設定地上權標的

設定地上權土地標示及面積（即「地上權標的」）：

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（㎡）
OO	OO	OO	OO	OO	OO

本宗土地面積計 OO 平方公尺，其中本契約乙方持有地上權持分 OO 分之 OO，並按該持分計算地租。

第二條 地上權存續期間

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

前項地上權存續期間，依「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」設定地上權契約第 16.4 條約定辦理。

第三條 設定目的及使用限制

設定目的：「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」回饋之公益性設施，供作公共停車空間使用。

使用限制：

乙方應依本契約約定都市計畫、建築管理及其他相關法令規定使用本標的及其地上物並均應保持其得永續供公共使用。乙方不因甲方有無核定、同意、核准、核備、視察而主張減輕或免除其依本契約應盡之義務或應負之責任。

第四條 土地租金

4.1 租金計收標準

乙方依本契約之約定，完成地上權登記日起，依下列規定加總計收，但總計金額低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：

4.1.1 按簽訂本契約當期土地申報地價 2.5%計算年租金。申報地價調整時，不隨同調整。

4.1.2 按當期土地申報地價 1%計算年租金。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起，隨同調整。

4.2 租金計收起訖期間

4.2.1 第一年租金：按各該階段起始日至同年 12 月 31 日止計收，不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

4.2.2 第二年後租金：按每年 1 月 1 日至同年 12 月 31 日止計收。

4.2.3 最後一年租金：按同年 1 月 1 日至該階段結束日止計收，不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

4.2.4 如計算後遇有小數點情形，以四捨五入取整數計算。

4.3 租金繳納方式

4.3.1 乙方應於地上權存續期間，依繳納期限一次繳納當年度之土地租金。

1. 第一年租金應於各該階段起始日起 10 日內，繳納當年度土地租金。

2. 後各期應於每年 1 月 31 日前，繳納當年度土地租金。

4.3.2 乙方應將土地租金匯入甲方指示之金融機構帳戶內：

銀行名稱：中央銀行國庫局

帳戶名稱：財政部國有財產署南區分署保管款收入戶

帳戶帳號：24174002018066

4.3.3 乙方應於繳納租金期限之翌日提供付款憑證影本予甲方備查。

4.4 租金調整

4.4.1 於各年度本案土地租金繳納期限過後，土地租金之計收面積有所變動者，土地租金應自面積調整次月起隨同調整。乙方應重新計算因土地面積調整之當年度租金差額，經甲方確認後，於下一年度繳納租金時辦理補繳或扣抵。

4.5 罰則

乙方逾期繳付地租時，應依下列基準加收違約金，並於欠額繳付之日一併給付：

4.5.1 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。

4.5.2 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。

4.5.3 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。

4.5.4 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，最高以欠額之 30% 為限。

第五條 辦理公證及設定地上權移轉登記

本地上權標的之公證及移轉登記期限依「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」設定地上權契約第 16.2、16.3 條約定方式辦理。

前項移轉登記應於土地登記簿登載下列約定事項：

- (一) 設定目的：本契約第 3 條第 1 項。
- (二) 使用限制：本契約第 3 條第 2 項。
- (三) 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第十條、第十二條。

(四) 其他登記事項欄：

1. 提前終止地上權契約收回土地之情形：本契約第十五條。
2. 地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上物之處理：本契約第十五條。

第六條 地上權標的之點交

地上權標的之點交，由實施者負責辦理，與甲方無涉。

第七條 預告登記

依本契約第五條辦理預告登記內容：

- (一) 不得轉讓、信託或設定抵押權。
- (二) 地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉登記為國有。

第八條 土地及地上物之管理維護

乙方應依本契約約定之使用方法，為土地之使用收益。

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。

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

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法。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之機構查核；且乙方應即呈交閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

第九條 地上權標的的出租、出借之限制

非經甲方同意，乙方不得將本標的出租或出借供他人使用。

乙方如將地上建物出租或出借供他人使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

本基地不得作為容積移轉之容積送出基地。

第十條 地上權、地上物所有權轉讓

乙方不得將本地上權或地上物所有權之任何部分移轉予第三人。

第十一條 地上權、地上物所有權信託

乙方不得將地上權或其所有之地上物所有權，辦理信託。

第十二條 地上權、地上物設定他項權利

乙方不得將地上權或其所有之地上物所有權，供為他項權利之標的。

第十三條 稅費負擔

本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由乙方負擔。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。

第十四條 甲方得終止本契約之事由

甲方於乙方有下列情形之一時，得不經催告終止本契約：

- （一）違反本契約第十條之約定。
- （二）違反本契約第十一條約定。
- （三）違反本契約第十二條約定。
- （四）其他法令規定得終止本標的之地上權。

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，屆期仍不予履行或改善時，甲方得終止本契約：

- （一）乙方或經出租或出借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。
- （二）違反本契約第三條第 1 項約定。
- （三）違反本契約第四條約定遲延給付地租達 2 年以上總額。
- （四）違反本契約第五條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- （五）違反本契約第八條約定。

第十五條 地上權消滅後，地上物之處理

15.1 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。

15.2 地上權消滅後，甲方應通知乙方於地上權期限屆滿或終止契約之次日起 1 個月內辦理下列事項：

- (一) 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。
- (二) 保持地上物及其附屬設施與設備（包括敷設於地上物之電氣、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。
- (三) 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。

15.3 權利塗銷登記

15.3.1 乙方應於地上權存續期限屆滿或契約終止後 30 日內備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記、地上物所有權無償移轉登記為甲方，並無條件遷離。

15.3.2 地上權上所設定之一切負擔及他項權利，乙方應於地上權存續期限內一併完成塗銷登記。

15.4 土地返還

15.4.1 土地交付前，乙方應將其指定之交付日，事先以書面通知甲方，由甲乙雙方指派之代表，於指定日辦理現場會勘確認點交範圍後，交由甲方實際占有管理本標的，完成交付。

15.4.2 雙方並應做成紀錄壹式貳份，經雙方簽名確認無誤後，由雙方各執壹份。自交付日起由甲方負管理維護責任。

第十六條 罰則

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。

乙方違反本契約第 5 條約定，每逾 1 個月，以 1 個月租金額計收違約金，至多加收 10 個月。但逾期係因不可歸責於乙方之事由者，不在此限。

乙方違反本契約第 15.2 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。

乙方違反本契約第 15.3 及 15.4 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建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。

第十七條 其他特約條款

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。

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，雙方應通知他方，並記載於「變更記事」欄。必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。

本契約之第 1 條及第 4 條所載事項如有變更時，甲方應於「變更記事」欄內記載，並通知乙方。

本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

本契約內容有疑義時由甲方解釋之。

第十八條 爭議處理

18.1 本契約有關之事項發生爭議時，雙方本於誠信原則，先以協商方式解決之，單一事件以二次為原則。

18.2 以協商方式無法解決者，任一方得循司法途徑，將其爭議提起民事訴訟。雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

18.3 雙方對本契約發生爭議，不論該爭議是否涉及訴訟，未經甲方書面同意，乙方不得停止本契約之履行，否則應對甲方之損害負擔賠償責任。

18.4 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被法院認定乙方為無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

第十九條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

第二十條 契約份數

本契約 1 式 9 份，計正本 3 份、副本 6 份。甲乙雙方各執正本 1 份，副本 3 份，法院公證處(或民間公證人)執正本 1 份。

第二十一條 契約附件

「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案之申請須知、委託實施契約及設定地上權契約視為本契約之一部分。

立契約書人

甲 方：財政部國有財產署南區分署

法定代理人：

地 址：

電 話：

乙 方：臺南市政府

法定代理人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國

年

月

日

(本欄請印在契約背面)

變 更 記 事

(本欄由甲方填寫)

項次	日期	內 容	記 事 專 用 章