臺南市中西區星鑽段 2426 地號

設定地上權契約書

立契約書人 臺南市政府地政局（以下簡稱甲方）、＿＿＿＿＿＿（以下簡稱乙方），茲因甲方管理之臺南市中西區星鑽段 2426 地號市有土地由乙方設定地上權事件，訂立「臺南市中西區星鑽段 2426 地號設定地上權契約書」（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

設定地上權土地標示（即「地上權標的物」）：

縣市	鄉鎮 市區	段	小段	地號	面積（平方公尺）
臺南市	中西區	星鑽段	--	2426	10,209.76

前項地上權標的物標示，以訂立本契約當時，土地登記謄本所載為準。

第二條 地上權存續期間及土地開發建設期限

（一） 地上權存續期間，自設定地上權登記完成之日起起算 50 年。

（二） 土地開發建設期限，應自甲乙雙方完成本契約簽訂之日時起 5 年內，開發建設完竣。如因不可抗力或除外情事，或因不可歸責於乙方事由延誤都市設計審議或環境影響評估、申請建築執照之時程，致乙方未能於期限內開發建設完竣，乙方得以書面詳述具體理由向甲方申請展延，並應於甲方所核定之展延期間開發建設完竣。展延期間之地租仍依第 5 條第 2 項第 2 款之標準計收。

（三） 前項所稱之開發建設完竣，以乙方之建物取得使用執照之日認定之。

（四） 優先定約：

乙方於本案設定地上權契約簽訂後至開發經營期限屆滿 3 年前之期間內，如乙方並無構成本契約第 17 條第 1、2 像各款情形者，乙方得自開發經營期限屆滿前 3 年起算 90 日內，以書面向甲方提出續約申請，惟甲方得視土地未來利用及政策方向，保留決定是否與乙方協商繼續定約之權利。乙方應於接獲甲方同意協商繼續定約條件之書面通知後 6 個月內，與甲方完成定約條件（包括但不限於年期、租金與權利金

等）之協商，並以簽訂新約方式辦理繼續定約。若經甲方確認符合本案優先定約條件，雙方並協商完成新約之簽訂，乙方得於本契約屆滿後繼續依新約條件開發經營本案，其優先定約以 1 次、期間以 20 年為限。

（五） 未能依前項約定繼續定約或因第 17 條所定事由而終止時，乙方應依第 19 條約定辦理。

（六） 如乙方係得標人依本案投標須知成立之專案公司，得標人對乙方應維持如下之持股比例：

1. 單一得標人對乙方持有股份，自乙方公司成立時至本案地上權標的上興建之建物取得使用執照滿 1 年止，單一得標人對乙方之持有股份比例應維持高於乙方已發行股份之 50%。建物取得使用執照滿 1 年後至契約期間屆滿前，得標人欲轉讓其對乙方之持有股份致其持有股份低於 50%時，應經甲方同意，始得為之。

2. 企業聯盟得標人對乙方持有股份，自乙方公司成立時至本案地上權標的上興建之建物取得使用執照滿 1 年止，得標人授權代表公司/法人對乙方之持有股份比例應維持至少 30%，得標人各組成員對乙方之持有股份比例之總和應維持高於乙方已發行股份之 50%。建物取得使用執照滿 1 年後至契約期間屆滿前，得標人各組成員欲轉讓其對乙方之持有股份，致得標人授權代表公司/法人之持有股份比例低於 30%或各組成員之持有股份總和低於 50%時，應經甲方同意，始得為之。

第三條 設定目的及使用限制

（一）設定目的：於本基地所在之都市計畫及都市設計相關規定允許範圍內，由乙方依本契約及相關法令規定，開發興建建物、服務設施或其他地上物，並辦理法令許可業務之經營，獲取營運收益。

（二）地上權標的物使用限制：

1. 除經甲方書面同意外，乙方應以自己為起造人於地上權標的物上興建地上建物。

2. 乙方不得以地上權標的物申請容積移出。

3. 依本契約設定之地上權，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，其所有權不得分割移轉。但經甲方書面同意後，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。

4. 乙方應依本基地所在之都市計畫及都市設計相關規定允許範圍內，依本契約及相關法令規定，開發興建建物、服務設施或其他地上物，並辦理法令許可業務之經營，獲取營運收益。如本案建物供作住宅使用，僅限作租賃期間 30 日以上之出租型住宅（如短租或長租型住宅、酒店式公寓等）使用。

5. 本案建築物及土地不得作為：

（1） 舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、或其他類似之營業場所使用。

（2） 非屬前款之住宅使用。

6. 如本契約簽訂後，都市計畫及其相關法令有修正時，應依最新修正內容辦理。但乙方仍不得為前款規定所禁止之使用用途。

（三）乙方得將本基地內建物或設施出租或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）使用或經營。該承租人或受託人就本契約之履行，應視為乙方之代理人或使用人。乙方除應要求其等遵守本契約約定外，並應就其等違反本契約之行為，對甲方負連帶責任。乙方之受託（或承租）人未履行其與乙方所定契約之規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託（或承租)人改善缺失或經甲方書面同意後更換受託（或承租）人。

（四）乙方非經甲方書面同意，不得任意變更協力廠商。如須變更者，乙方應提出不低於原協力廠商所具有能力之廠商，並檢附必要之資格證明文件，經甲方書面同意後變更之。乙方應於本契約簽訂後 6 個月內，提出與協力廠商簽訂之契約副本送交甲方備查；其後有修正或變更者，應於修正或變更契約後 30 日內，將其副本送交甲方備查。

（五）乙方就本基地之經營應遵守事項

1. 乙方應於開始營運後每年 5 月 31 日前提送前一年度之營運執行報告予甲方備查。

2. 乙方提送營運執行報告，至少應記載下列事項:

（1） 前一年度營運執行成果概要

I. 經營組織與業務項目說明。

II. 營運成果：如營運執行情形(如各營業項目及其面積等；如為非營利使用，則說明使用情形)；

III. 資產及設施設備管理維護成果。

IV. 有非營利之目的（如自用、公益活動等），無對外販售、出租或無其他收益之部分，應說明如使用用途、面積或範圍等情形。

（2） 未來一年營運執行構想，包括但不限於空間運用構想、預計營業項目（如有非營利使用則說明預計使用方式等）、資產及設施設備管理維護構想、危機處理構想等。

3. 本基地內興建之建物與設施，乙方應維持符合本案開發經營目的與法令要求之狀態，並善盡管理維護之義務及負擔相關費用。

4. 乙方開始營運後，甲方得視需要限期請乙方就本案基地及建物之使用情形、經營項目及是否遵守本契約及相關法令等事項提出說明或改善。甲方如要求乙方改善應依第 20 條之 1 辦理。

第四條 地上權權利金之給付數額及給付方式

(一) 以現金或等值之金融機構即期劃線支票繳納：地上權權利金（依乙方之標單金額填載）得分 4 期或 15 期按下列規定繳納：

1. 方案一：

（1）第 1 期：乙方應於簽訂本契約 5 日前，繳付投標時權利金標單承諾金額之 25%（原繳押標金依本須知 4.6.1 逕予充抵)；

（2）第 2 期：乙方應自簽訂本契約之日起算第 2 年之 6 月 30 日前，繳付投標時權利金標單承諾金額之 25%；

（3）第 3 期：乙方應自簽訂本契約之日起算第 3 年之 6 月 30 日前，繳付投標時權利金標單承諾金額之 25%；

（4）第 4 期：乙方應自簽訂本契約之日起算第 4 年之 6 月 30 日前，繳清賸餘地上權權利金。

2. 方案二：

（1）第 1 期：乙方應自簽訂設定地上權契約 5 日前，繳付乙方之權利金標單承諾金額之 6.7%（原繳押標金依本案投標須知 4.6.1 逕予充抵，優先充抵第 1 期權利金、次抵第 2、3 期之部分權利金）；

（2）第 2 至 15 期：乙方應自簽訂設定地上權契約之日起算第 2 年至第 15 年每年 6 月 30 日前，以等額年金法依下列公式計算並繳納該期權利金：

【每期繳付金額=P*{[(1+R)^14]*R }÷{[(1+R)^14]-1}】

P＝地上權權利金（乙方之標單金額）扣除第 1 期款後之餘額

R＝中華郵政股份有限公司於每年繳付時當期公告一年期定期存款度未達新臺幣 500 萬元之固定利率。

3. 乙方如未依前款於每年 6 月 30 日前繳付該期權利金，應依欠繳金額另計收自該年 7 月 1 日起至繳付日止按年息百分之 5 計算之遲延利息。

(二) 申請貸款並設定抵押權方式繳納：

乙方於本案得標後申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納地上權權利金者，應按下列規定分二期繳納：

1. 第一期：依本案投標須知第 3.4.1.2 條之規定提出申請後，於簽訂本契約前，先行繳付投標時權利金標單承諾金額之 25%。

2. 第二期：乙方應於完成地上權設定登記之次日起 60 日內簽訂融資契約並送甲方備查。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，並於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起 3 日內，由金融機構將未繳清之權利金全部餘額撥繳甲方之專戶。

3. 如乙方未依前款規定辦理抵押貸款者，乙方應依前項第 2 款所定期限繳納剩餘之地上權權利金（即乙方簽約前已繳納之 25%權利

金，依前項第 2 款各期金額抵付第 1、2、3 期及第 4 期之部分權利金後，剩餘之地上權權利金應自第 4 期起繳納，第 4 期應繳權利金金額為前項第 2 款之第 4 期應繳金額與已繳納權利金抵付後之差額）。

4. 辦理抵押貸款所需各項費用由乙方負擔。

(三) 乙方給付甲方之上開權利金，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

(四) **乙方所繳之各期權利金及其遲延利息如依法應繳納營業稅者，應另加營業稅後一併繳付。**

(五) **繳納方式：**

1. 以現金繳納者，請將各期權利金繳納（或匯入）至**臺灣銀行臺南分行，戶名:「臺南市政府地政局中國城運河星鑽區段徵收專戶」，帳號：「009045097415」**內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南市中西區星鑽段 2426 地號設定地上權案地上權權利金」。

2. 以與現金等值之金融機構即期劃線支票（發票日不得晚於各期權利金繳納期限）繳納者，乙方應以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、郵局、農會或漁會之即期劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之即期劃線支票），票據受款人應為「臺南市政府地政局」。

第五條 地租之給付數額及給付方式

（一）本基地之地租於設定地上權登記完成之日起算，乙方除第 1 年之地租應於設定地上權登記完成之日起 10 日內繳付甲方外，其以後年度(自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止)之年地租，乙方應於每年 1 月 31 日前繳付當年度應繳全部地租，逾期繳納以違約論，如地上權存續期間屆滿或非因本契約第 17 條所定事由而終止，其當年度土地使用期間不滿 1 年者，依當年使用期間按日曆天比例計算。

（二）設定地上權應收取之地租，依下列約定加總計收，但計收之地租低於依應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：

1. 自設定地上權登記完成之日起5年內，按當年度土地申報地價乘以1%計算（小數無條件進位至元）。
2. 設定地上權登記完成之日後第6年起至地上權存續期間屆滿時止，按下列標準計收：
   （1）不隨申報地價調整之地租：按訂約當年度土地申報地價2％（不隨申報地價調整之年息率）計算（小數無條件進位至元）。
   （2）隨申報地價調整之地租：按當年度土地申報地價乘以1%（隨申報地價調整之年息率）計算（小數無條件進位至元）。但訂約次年度以後之地租較前一年度增加逾6%者，超出部分不予計收。

（三）地上權標的物，如因更正、分割、重測、重劃或判決等原因致標示有變更時，應自變更登記之次月起，重新計算地租。

（四）乙方所繳之各期地租如依法應繳納營業稅者，應另加營業稅後一併繳付。

（五）繳納方式：準用本契約第四條第五項（乙方得以現金或等值之金融機構即期劃線支票繳納）。

第六條 地上權設定登記

（一）本契約簽訂日之次日起 30 日內，並向主管地政機關申請辦理地上權設定登記。但乙方申請貸款繳交權利金者，應於得標之次日起5日內向甲方提出申請，並先行繳付權利金價格標單承諾金額之 25%，乙方應於完成地上權設定登記後 60 日內簽訂融資契約送投標機關備查。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。

（二）前項設定登記應於土地登記簿登載下列約定事項：

1. 設定目的：本契約第3條第1項。
2. 土地使用限制：本契約第3條第2項。
3. 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第12條、第15條第1項。
4. 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 17 條第 1 項、第 2 項。

（2） 地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上建物之處理：本契約第 19 條第 2 項。

5. 本契約之其他約定事項。

第七條 地上權標的物之點交

甲乙雙方應於乙方繳清第一期權利金及簽訂本契約之日起 30 日內會同點交地上權標的物，由甲方將地上權標的物以現狀點交乙方，並作成紀錄。乙方無故不到現場者，視同已點交；如有地上建物或植栽樹木等，其騰空拆除、移植或保存等事宜，概由乙方依據相關法令辦理並自行負擔費用。

第八條 建物所有權第一次登記

乙方於地上權設定登記後，於興建地上建物前，應向甲方申請發給土地使用權同意書，依法申請建築執照，並應於領取建物使用執照之次日起 3 個月內辦竣建物所有權第一次登記及會同甲方辦理預告登記，且將各項工程竣工圖全份送甲方備查。

第九條 預告登記

除本契約另有約定外，乙方應於建物所有權第一次登記完成之日起 14 日內，會同甲方辦理建物所有權之預告登記，預告登記內容為：

(一)為保全預告登記請求權人之建物移轉請求權。

(二)未經預告登記請求權人書面同意，不得轉讓、信託或設定抵押權。

(三)地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約提前終止或地上權因其他原因消滅時，除經甲方指定保留並請求移轉登記之情形外，應依甲方通知，拆除騰空地上建物，返還地上權標的物，並立即除去一切設定負擔。

第十條 土地及地上物之管理維護

（一）乙方使用地上權標的物，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，作成紀錄並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。

（二）乙方應依本契約之地上權設定目的及使用限制以善良管理人之注意義務管理維護地上權標的物，並投入適當之資本支出，以使地上權標的物保持良好運作之狀態以及符合其使用之目的。

（三）乙方使用之土地如作「土壤及地下水污染整治法」第 9 條第 1 項中央主管機關公告之事業，並有下列情形之一者，應於行為前檢具用地之土壤污染評估調查及檢測資料，報請直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委託之機關審查，並副知甲方：

1. 依法辦理事業設立許可、登記、申請營業執照。
2. 變更經營者。
3. 變更產業類別。但變更前、後之產業類別均屬中央主管機關公告之事業，不在此限。
4. 變更營業用地範圍。
5. 依法辦理歇業、繳銷經營許可或營業執照、終止營業（運）、關廠（場）或無繼續生產、製造、加工。

（四）乙方因違反環境保護相關法規，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損害之責任。

第十一條 地上權標的物出租、出借之限制

（一） 乙方不得將地上權標的物出租或出借供他人建築使用。

（二） 乙方將地上權標的物或地上建物出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反本契約第三條之約定。

（三） 乙方如將地上權標的物或地上建物出租或出借他人作非建築使用時，應與他人簽訂契約並於簽約前提送包含下列約定之定型化契約經甲方書面同意後始得簽訂，並於簽約後 15 日內提送甲方備查：

1. 應依都市計畫及其他法令規定為本建物及基地之使用收益。如本案建物供作住宅使用，僅限作租賃期間 30 日以上之出租型住宅使用（如短租或長租型住宅、酒店式公寓等）。
2. 本案建築物及土地不得為下列使用：
   （1） 舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、或其他類似之營業場所使用。
   （2） 非屬前款之住宅使用。
3. 承租人或借用人使用本建物及基地存續期間之末日，不得超乙方之地上權存續期間。

第十二條 地上權、地上建物所有權之轉讓限制

（一） 乙方不得將地上權及地上建物所有權之一部分轉讓。

（二） 非經甲方書面同意，並符合下列各款規定，乙方不得將地上權全部、地上權連同地上物全部讓與第三人：

1. 辦理轉讓後之地上權或地上權及地上建物所有權之登記名義人數僅限一名且為公司組織。
2. 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。
3. 受讓人承諾地上權消滅時，依本契約第 19 條辦理土地及地上建物之處理。

（三） 前項轉讓，應於辦竣地上權設定登記並依第 8 條、第 9 條約定先辦竣地上建物所有權第一次登記及預告登記後辦理；無地上建物者，應於辦竣地上權設定登記後辦理。

（四） 如乙方與其他公司合併，其繼受人應於繼受原因事實發生之日起 1 個月內向甲方申請換約，並向主管地政機關辦理地上權及地上建物移轉登記。

第十三條 地上權標的申請接受容積移入之處理方式

乙方於地上權存續期間，得依都市計畫相關規定，申請以地上權標的作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，甲方得予同意，並配合出具相關文件：

（一） 移入之容積應無條件贈與為臺南市政府所有，不得請求任何補償。

（二） 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由乙方負擔。

（三） 未能完全使用其獲准移入之容積者，乙方不得申請移轉至其他土地。

第十四條 地上權存續期間，非經甲方書面同意，不得讓與或以信託方式移轉地上權及其地上建物。

第十五條 地上權、地上建物設定他項權利

（一） 非經甲方書面同意，乙方不得將地上權或地上建物所有權，供為他項權利之標的。

（二） 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，乙方應依下列規定辦理：

1. 抵押權人以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。
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所有權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。
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。
4. 抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應通知甲方，並將繼受本契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。

5. 抵押權人應以書面承諾，於本契約關係提前或屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄地上權及地上建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

第十六條 稅費及費用負擔

（一） 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（包括但不限於營業稅）。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），及乙方因本契約或依法令所生之一切罰金、罰鍰、滯納金、利息等，均全部由乙方負擔。

（二） 前項之稅捐及費用，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 終止契約及不可抗力之事由

（一） 乙方有下列情形之一者，甲方得不經催告終止本契約：

1. 違反本契約第 11 條第 1 項約定。
2. 違反本契約第 12 條第 1 項、第 2 項約定。
3. 違反本契約第 15 條第 1 項約定。
4. 乙方辦理歇業登記、解散登記、聲請破產或本標的地上建物及其附屬設施遭法院強制執行並進入拍賣程序者。
5. 乙方拋棄地上權。
6. 其他法令規定或契約約定得終止本標的之地上權之情形。

（二） 乙方有下列情形之一者，甲方得限期 30 日以上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：

1. 違反本契約第 2 條第 2 項約定。
2. 違反本契約第 2 條第 6 項約定。
3. 違反本契約第 3 條第 2 項約定。
4. 未依本契約第 4 條繳納各期權利金。
5. 違反本契約第 5 條約定遲延給付地租達 2 年以上總額。

6. 違反本契約第6條、第8條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
7. 乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上建物，經主管機關裁罰2次以上仍不改善。
8. 違反本契約第10條約定。
9. 違反本契約第12條第3項約定。
10. 違反本契約第14條約定。
11. 違反本契約第15條第2項第2款約定。

（三） 地上權存續期間，有下列情形之一者，乙方得以書面通知甲方終止本契約：

1. 因法令變更地上權標的物用途或影響地上權標的物效用。
2. 發生天災、戰爭、火災、放射性污染等不可抗力情事或其他不可歸責雙方之事由，致乙方無法繼續使用地上權標的物。

（四）本契約地上權標的物經設定抵押權者，甲方依約定辦理催告時，併將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知甲方有執行債務催理作業需求者，甲方得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止本契約事宜。

第十八條 終止後之法律關係

（一） 甲方終止本契約後，乙方應依第19條第2項約定辦理。

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。

（二）本契約因第17條第1項、第2項或第3項第1款終止或屆期消滅時，乙方已繳交之權利金、地租不予退還，且不得向甲方請求任何補償。

（三）因本契約第17條第3項2款約定終止本契約時，甲方應按本契約第20條第1項補償乙方。

第十九條 地上權消滅後，土地及地上建物之處理

（一）地上權消滅前土地及建物情形之確認

1. 地上權屆期消滅前12個月，乙方應會同甲方勘查地上權標的物及地上建物之使用情形，以供甲方作為地上建物拆除或保留之參考。

2. 地上權屆期消滅前 6 個月，甲方應通知乙方地上建物屆期應為拆除或無償移轉所有權予甲方，如為部分拆除部分移轉所有權，甲方應予指明建物建號。

（二）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：

1. 如建物經甲方指定保留，乙方應將地上權標的及建物併同點交甲方；如甲方未指定保留建物，乙方應拆除建物，騰空並回復土地原狀點交甲方，並無條件遷離。

2. 非屬應移轉予甲方之建物、設施或其他資產，應由乙方自費拆除、清除，否則甲方得視為廢棄物處理，所需清除處理費用由乙方負擔。如有損及任何第三者權益之情事，均由乙方負責處理。

3. 乙方應備妥相關證件會同甲方或自行辦理相關登記：

（1）建物經甲方指定保留：地上權塗銷登記及建物所有權移轉登記。

（2）建物應予拆除：地上權塗銷登記及建物消滅登記。

4. 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，乙方仍應妥為管理維護，如因怠於管理維護致生損害時，應負賠償責任。

5. 地上權標的物回復原狀如須回填，回填土石方之土質不得有受污染情形，並應依營建署規範之營建剩餘土石方土質分類代碼之 B1（岩塊、礫石、碎石或砂）、B2（土壤與礫石及砂混合物）、B3（粉土質土壤）類。

（三）乙方得於地上權存續期限開始前及屆滿或終止後提供污染檢測報告予甲方備查，以供作為認定地上權存續期間地上權標的物污染情形（如有）之基礎。

（四）乙方違反本契約本條第 2 項約定，拆除、毀損或怠於管理維護原有地上物，致甲方權利受損害時，應負損害賠償責任。

第二十條 補償基準

（一）本契約第 18 條第 3 項之補償項目及計算基準如下：

地上權之賸餘價值：以乙方得標之權利金乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。未滿 1 年部分，按月比例計算。未滿 1 月部分之日數，不予計入。

（二）如因本契約 17 條第 3 項第 1 款所定不可抗力情事，致乙方暫時無法繼續使用地上權標的物超過連續 2 個月期間，雙方應協調就乙方無法使用之期間酌減權利金及地租。

第二十條之一 缺失

（一） 除第17條及第21條所定之情形外，乙方如有其他違反本契約約定之情形者，均屬缺失。

（二） 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 缺失之具體事實。

2. 改善缺失之期限。

3. 改善後應達到之標準。

4. 屆期未完成改善之處理。

（三） 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以違約處理。

第二十一條 違約罰則

（一） 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。

（二） 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，依下列標準處以懲罰性違約金：

1. 遲延繳付地租：

（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。

（2）逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。

（3）逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。

（4）依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，最高以欠額之 30%為限。

2. 乙方有下列遲延情形之一時，每逾1個月，加收1個月地租金額之違約金，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：

（1）違反本契約第 2 條第 2 項約定。

（2）違反本契約第 6 條約定。

（3）違反本契約第 8 條約定。

（4）違反本契約第 12 條第 3 項約定。

（5）違反本契約第 15 條第 2 項第 2 款約定。

（三） 乙方有下列事由之一者，甲方得認定乙方構成違約，並要求乙方限期改善。如乙方未能於期限內改善完成者，甲方得視情節輕重，處以每日新臺幣 2 萬元至 15 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 180 日為限：

1. 違反本契約第 2 條第 6 項。
2. 違反本契約第 3 條第 4 項。
3. 違反本契約第 3 條第 5 項。
4. 違反本契約第 12 條第 4 項。

（四） 乙方如違反本契約第 20 條之 1 第 3 項對缺失屆期未完成改善或改善無效，甲方得視情節輕重，處以每日新臺幣 5,000 元至 2 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 180 日為限。

（五） 乙方違反本契約第 19 條第 2 項約定遲延會同申辦地上權塗銷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 倍計算懲罰性違約金，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 履約保證金

（一） 乙方應繳付之履約保證金為新臺幣 159,466,302 元整，乙方應於與簽訂本契約 5 日前，依本案投標須知規定完成履約保證金之繳付。

（二） 繳付方式

1. 履約保證金得以現金、或經招標機關同意以設定質權之金融機構定期存款單、於中華民國境內登記營業之銀行總行或分行所出具且格式經甲方同意之履約保證金保證書。甲方認有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單、履約保證金保證書之出具銀行，乙方應立即配合更換銀行。

2. 如以現金繳納者，應繳納（或匯入）至**臺灣銀行臺南分行，戶名：「臺南市政府地政局中國城運河星鑽區段徵收專戶」，帳號：「009045097415」內**，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南市中西區星鑽段 2426 地號設定地上權案履約保證金」；如以於中華民國境內登記營業之銀行總行或分行所出具，且格式經甲方同意之履約保證金保證書之方式繳交保證金，其每次有效期間至少應達 2 年以上。乙方應於有效期間屆滿前 15 日，提供更新後之履約保證以替換之；乙方未依約定辦理時，甲方得押提以其現金續作履約保證，至乙方提出更新之履約保證取代為止。

（三）履約保證金之押提

乙方如有積欠應依本契約繳付之地租、權利金、違約金及其他依本契約應負擔之規費、損害賠償或費用時，甲方除得依公證書逕為強制執行外，得逕於履約保證金中押提抵扣之。乙方應於履約保證金抵扣後補足履約保證金。

（四）履約保證金期限及返還

1. 履約保證金有效期限，應持續至乙方完成資產移轉日或騰空點還土地翌日起滿 90 日止。

2. 履約保證金之返還

本契約期間屆滿或終止後，乙方依本契約第 19 條約定完成資產移轉或騰空點還土地滿 90 日後，如未有任何未改善完成之違約情事時，乙方之履約保證責任始行解除。甲方應無息返還乙方剩餘之履約保證金。

3. 本契約期限屆滿時完成資產移轉之日滿 3 個月後，如乙方未有任何未經改善完成之違約情事者，乙方之履約保證責任始行解除。甲方應無息返還乙方剩餘之履約保證金或其他依本契約約定所提供之履約保證。

4. 如本契約任何部份經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞時，甲方得請求乙方修改或更新原履約保證方式，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付招標機關。

第二十三條 特約事項

（一）甲乙任一方均應對他方依據本契約所提供之資訊或文件互負保密義務，除非依據適用法律規定或法院裁判、或經提供資料一方書面同意，否則收受資料之一方不得擅自向第三方揭露該等資訊或文件。

（二）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。

（三）地上權設定登記後，乙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，應通知甲方，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。

（四）本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

（五）本契約內容有疑義時由甲方本於誠信原則解釋之。

第二十四條 強制執行、公證及管轄法院

（一）本契約應辦理公證，公證書上應載明乙方未依約給付地上權權利金、地租、違約金，或未於期限內點交返還地上權標的等情事者，甲方得逕送強制執行。公證費用由乙方負擔。

（二）因本契約之履行而涉訟時，以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 契約生效

本契約經甲乙雙方公證用印後生效。

第二十六條 契約份數

本契約 1 式 7 份，計正本 3 份、副本 4 份。甲乙雙方及公證人各執正本 1 份，甲乙雙方各執副本 2 份。

第二十七條 契約附件

本案之招標公告及投標須知視為本契約之一部分。

立契約書人

甲 方：臺南市政府地政局

代表人：局長 陳淑美

地 址：

電 話：

乙 方：

身分證統一編號:

(或法人統一編號)

代表人：

地 址：

電 話：

中　華　民　國　　年　　月　　日