

# 臺南市麻豆工業區市地重劃抵 費地設定地上權契約書

機關名稱：臺南市政府

廠商名稱：

中華民國○○○年○○月

# 臺南市麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權契約書

立契約人 臺南市政府（以下簡稱甲方）

法定代理人：黃偉哲

○○○○（以下簡稱乙方）

法定代理人：

茲因甲方管理之麻豆工業區土地由乙方設定地上權事件，訂立「臺南市麻豆工業區市地重劃抵費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

臺南市麻豆區麻工段○○○-○○○○地號之土地（以下簡稱地上權標的），面積計○○○○○平方公尺。

## 第二條 面積誤差

地上權標的之實際面積以地籍整理後地政機關土地登記之記載為準。

地上權標的之實際面積較前條之面積有增減者，雙方就更正後增減面積計算差額辦理補繳或退還相關款項。

## 第三條 地上權存續期間

地上權存續期間，自設定地上權登記完成之日起至中華民國○○年○○月○○日止，共計五十年。

本契約除因解除或終止等事由提前消滅外，於地上權存續期間屆滿時併同消滅。

## 第四條 續約

乙方如有意續約，需於地上權存續期間無違反本契約之情事，且應於地上權存續期間屆滿前一年內，以書面向甲方申請續約。續約以更換新約方式辦理。乙方未於期限內提出申請、未於地上權存續期間屆滿前繳清地租或完成續約者，視為乙方放棄續約。

乙方依前項規定申請續約時，甲方得依乙方就本契約之履行情形、乙方對甲方執行管理之配合程度、地租繳交情形或其他情事，列為準否同意續約審核條件之一。乙方對於甲方所為不同意續約之決定，不得異議。

雙方依乙方申請續約時之相關法令完成續約條件（包括但不限於續約年期、地租與權利金等）之協商與簽訂後，乙方始得繼續依續約條件使用地上權標的，續約之地上權存續期間以二十年為限。

地上權存續期間屆滿時，雙方未完成續約者，本契約關係當然消滅，甲方不另通知。

## 第五條 設定目的及使用限制

設定目的：建築使用。

使用限制：

- 一、 乙方應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物、請領建築執照，並以自己名義申請工廠登記、營業或商業登記。
- 二、 乙方於地上權標的從事業務，應符合都市計畫法臺南市施行細則或適用之都市計畫土地使用管制之規定。
- 三、 除本契約另有約定外，依本契約設定之地上權，乙方不得分割轉讓；所興建之地上建物及設施，乙方應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。
- 四、 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，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。
- 五、 乙方於地上權存續期間，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」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。

#### **第六條 應繳價款**

乙方應繳之款項及金額如下：

- 一、 地上權權利金：新臺幣〇〇〇〇元整（四捨五入至整數位）。乙方給付權利金後，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還（原繳押標金得無息抵繳權利金）。
- 二、 地上權標的之地租：按本契約第七條計算（四捨五入至整數位）。
- 三、 完成使用保證金：按申請設定地上權權利金總額百分之十計算，計新臺幣〇〇〇〇元整。

#### **第七條 地租計算與調整**

地上權標的之地租以一年為一期，每期地租應繳金額依下列兩款規定之地租加總計收。但當年度之地租應繳金額若低於當年度依法應繳納之地價稅時，改按當年期地價稅計收；乙方應於甲方所另開立之繳納通知書上所載繳納期限內，就該地租差額自行向指定處所繳納：

- 一、 不隨申報地價調整之地租：按得標人簽訂本契約當期土地申報地價之百分之二點五計算（四捨五入至整數位）。申報地價調整時，不隨同調整。
- 二、 隨同申報地價調整地租：按當期土地申報地價之百分之一計算（四捨五入至整數位）。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

#### **第八條 繳款方式及繳納期限**

乙方依本契約應繳款項，其繳款方式及繳納期限分別如下：

- 一、 地上權權利金：乙方得以下列方式之一繳納
  - (一) 以現金方式繳納：

1. 第一期：得標人應於決標次日起 15 日內，依本案投標須知規定繳付得標人之權利金標單投標權利金總額之百分之二十五（原繳押標金依本案投標須知 4.6.1 逕予充抵）；
2. 第二期：乙方應自簽訂設定地上權契約之日起算第 2 年之 6 月 30 日前繳付得標人之權利金標單投標權利金總額之百分之二十五；
3. 第三期：乙方應自簽訂設定地上權契約之日起算第 3 年之 6 月 30 日前繳付得標人之權利金標單投標權利金總額之百分之二十五；
4. 第四期：乙方應自簽訂設定地上權契約之日起算第 4 年之 6 月 30 日內繳清賸餘百分之二十五地上權權利金。

(二) 以申請貸款並設定抵押權方式繳納：

以本案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：得標人應於簽訂本契約前，依本案投標須知 3.4.1.2 第 1 項規定提出申請並先行繳付得標權利金標單承諾金額之百分之三十（原繳押標金可予充抵）。
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（如本案申請須知附件 20），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至甲方專戶。
3. 如未能依前目規定辦理抵押貸款者，乙方除按機關通知期限內應繳納權利金標單投標權利金總額百分之二十五，其餘款項應依第 1 目第 2 至 4 點規定期限繳納地上權權利金。
4. 辦理抵押貸款所需各項費用由乙方負擔。

## 二、地租

(一) 以現金繳納至甲方指定之收款行庫帳號。

(二) 第一期地租，乙方應依甲方指定期限繳納；其後各期地租，乙方應於各期各年度 1 月 15 日前一次繳清。各期繳納期限之末日如遇例假日則順延至次一營業日。

## 三、完成使用保證金

(一) 完成使用保證金：乙方（得標人）依本案投標須知規定於決標次日起 15 日內至甲方指定之收款行庫帳號。

(二) 完成使用保證金應以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證繳納。

(三) 完成使用保證金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證之完成使用保證金有效期至地上權標的第一期地租繳交日起四年九個月，但乙方如屬臺南市未登記工廠且經核准優先設定地上權者，其完成使用保證金有效期至地上權標的第一期地租繳交日起五年三個月。

(四) 以取具銀行之書面連帶保證繳納者，保證金保證書應載明保證人拋棄民法第745條規定之先訴抗辯權。

乙方違反前項規定時，經甲方定相當期限催告履行，仍未依期限完成者，甲方得終止本契約。

乙方於地上權存續期間屆滿前因可歸責於乙方之事由致本契約關係消滅者，乙方已繳款項依下列規定辦理，且不得向甲方請求任何補償。

一、當期地租自本契約關係消滅日起，按當期剩餘月數折算，無息退還。其剩餘月數之計算，未滿一個月者，不予計入。

二、已繳納之權利金及其他款項不予退還。

#### **第九條 申請展延繳交地上權權利金**

乙方依約應繳納之權利金，至遲應於各期權利金繳納期限屆滿十日以前，以書面向甲方申請展延，並同時以書面切結願負擔展延期間之遲延利息。乙方就各期權利金申請展延各以一次為限，且展延期間不得超過六十日。

前項展延期間應繳之遲延利息，乙方應於展延期間屆至前向甲方指定收款行庫帳戶繳納。遲延利息之計算，按尚未繳納金額，以年利率百分之五，由繳款期限到期日之次日起計至實際繳款日止；逾展延期限未繳清價款者，甲方逕依第二十二條處理，且乙方已繳款項均不予退還。

#### **第十條 逾期繳交地租**

如乙方未於第八條第二項繳納期限內繳清各期地租，欠繳地租遲延利息之計算應按該期欠繳金額以年利率百分之五，由該期繳納期限到期日之次日起計至實際繳款日止。除遲延利息外，如乙方積欠地租達兩年之總額，經甲方催告後仍不給付者，甲方逕依第二十二條處理，且乙方已繳款項均不予退還。

#### **第十一條 地上權標的之點交**

甲、乙雙方完成簽訂本契約後，由甲方以書面通知乙方於甲方所指定期日會同至現場點交地上權標的，地上權標的以現況點交，並由雙方確認地上權標的之土地邊界及樁位點。乙方無故不到現場點交者，視同已點交。

自地上權標的之點交日起，地上權標的所受之利益及危險，均歸屬乙方負擔，不因尚未辦理地上權設定登記或預告登記而受影響。

乙方於簽訂契約時已對公共設施開闢情形充分了解，並同意不得就此等情形要求補償、拒絕繳款或拒絕點交。若乙方需先使用土地時，由甲方協助協調施工單位提供其建廠機具、車輛及人員進出土地之便利。

地上權標的點交後，乙方、乙方之受僱人、代理人、使用人或其他經乙方允許使用地上權標的之人，均應善盡善良管理人之注意義務，使用、維護或管理地上權標的。乙方應督導其受僱人、代理人、使用人或其他經乙方允許使用地上權標的之人，不得有違反本契約約定之行為，亦不得將地上權標的作違反法令或約定用途之使用。

## 第十二條 完成使用認定標準

乙方完成使用之認定標準如下：

一、 乙方依法需申請工廠登記者，其完成使用以達成下列條件為認定標準：

- (一) 乙方應於地上權標的點交日之次日起四年內建廠完成並取得使用執照及完成工廠登記。
- (二) 建蔽率不得低於地上權標的土地總面積之百分之三十，工廠登記之廠房面積（依工廠管理輔導法施行細則第二條規定，廠房係指供從物品製造、加工作業使用之建築物）亦不得低於地上權標的土地總面積之百分之二十。

二、 乙方依法無需申請工廠登記者，其完成使用以達成下列條件為認定標準：

- (一) 乙方應於地上權標的點交日之次日起四年內建廠完成並取得使用執照及完成商業或營業登記。
- (二) 建蔽率不得低於地上權標的土地總面積之百分之三十。

乙方依前項規定及期限完成使用者，得以書面向甲方申請無息退還完成使用保證金。乙方未依前項之規定或期限完成使用，或於完成使用前因可歸責於乙方之事由終止本契約者，已繳納之完成使用保證金不予退還，甲方並得終止本契約。

如因不可抗力或其他不可歸責於乙方事由，致乙方未依本條第一項規定及期限完成使用情形，乙方應於期限屆滿前以書面方式向甲方提出改善申請，經甲方許可後，乙方應依甲方所定期限改善。如乙方仍未能限期改善，已繳納之完成使用保證金不予退還，甲方並得終止本契約。

## 第十三條 名義變更之限制

乙方自申請設定地上權之日起，除依法更名、合併、新設立公司組織者（限由原商號登記負責人或合夥人成立並百分之百出資或持股之公司，且於土地完成使用前，不得變更公司股東成員及人數）外，不得變更乙方名義（獨資商號變更登記負責人者視同名義變更）。

## 第十四條 辦理公證及設定地上權登記

雙方應於本契約簽訂之日起一個月內向土地所在地之地政事務所申請地上權設定登記，並同意將本契約作為地上權設定公定契約書之附件。登記事項有應補正者，雙方應就各自辦理事項於補正期間內配合辦理，不得延誤。

申請前項設定登記應備文件之公定契約書應載明下列約定事項：

- 一、 設定目的欄：建築使用。
- 二、 使用方法欄：本契約第五條第二項。
- 三、 讓與或設定抵押權限制欄：

- (一) 未經甲方同意，不得設定抵押權，抵押權人應遵守本契約第十六條第二項約定。
- (二) 未經甲方同意，不得讓與地上權。地上權人及受讓人應遵守本契約第十八條約定。

四、申請登記以外之約定事項欄：

- (一) 提前終止地上權契約收回標的之情形：本契約第二十二條。
- (二) 本契約關係提前消滅，或雙方未於地上權存續期間屆滿前完成續約，土地及地上建物之處理：本契約第二十三條。

本契約書應於簽訂時辦理公證，公證逕受強制執行事項：「乙方未依約給付權利金、地租、遲延利息、違約金、使用補償金等情事者，願逕受強制執行」，公證費用由乙方負擔。

乙方未於第一項之期限內申請設定地上權者，如經甲方限期催告後仍未申請，視為乙方拋棄地上權設定登記請求權，甲方得依第二十二條終止本契約，履約保證金予以沒收，剩餘款項無息退還。

#### 第十五條 建物所有權第一次登記及預告登記

乙方興建地上建物，應於領取建物使用執照之次日起六個月內完成下列事項：

- 一、 辦竣建物所有權第一次登記
- 二、 會同甲方辦理預告登記
- 三、 將各項工程竣工圖全份送甲方。

依前項辦理預告登記內容如下：

- 一、 未經預告登記請求權人書面同意，不得辦理下列事項：
  - (一) 將建物所有權或其地上權之一部或全部讓與他人。
  - (二) 將地上權或建物所有權辦理信託。
  - (三) 將地上權或建物所有權，供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為（包含但不限於設定抵押權）。
- 二、 設定地上權契約關係提前消滅，或雙方未於地上權存續期間屆滿前完成續約者，乙方應於本契約關係消滅日或地上權存續期間屆滿日之次日起三十日內拆除地上建物，將地上權標的回復原狀後點交返還予甲方。

#### 第十六條 地上權、地上建物設定他項權利

非經甲方書面同意，乙方不得將下列法律關係供為他項權利之標的：

- 一、 地上權。
- 二、 地上建物之所有權。

經甲方以書面同意乙方依前項規定辦理抵押權設定者，乙方應依下列規定辦理：

- 一、 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。
- 二、 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物所有權第一次登記之次日起三個月內，

- 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。
- 三、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。
  - 四、抵押權人應經甲方同意後始得執行地上權及地上建物拍賣程序，並應將麻豆工業區各項管制規定及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。
  - 五、抵押權人應以書面承諾，於本契約關係提前消滅，或雙方未於地上權存續期間屆滿前完成續約時，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。

#### **第十七條 地上權標的出租、出借之限制**

乙方於完成使用前不得將下列標的之全部或一部以任何方式提供他人使用；但乙方於完成使用後且經甲方書面同意將其興建之地上建物之一部出租或出借供他人使用者不在此限。

- 一、 地上權標的。
- 二、 地上建物。

乙方如經甲方同意為前項行為時，應同時告知該他人關於設定地上權標的之都市計畫之土地使用管制、本契約之限制或設廠規定等事宜。

若有不符都市計畫法土地使用管制、本契約之限制或設廠規定等事宜，無論為乙方、該他人或其他使用人所為，乙方均應負改善或回復原狀之義務，因此造成甲方損害時，並應負損害賠償責任。

#### **第十八條 地上權、地上物所有權轉讓之限制**

非經甲方書面同意，乙方不得將下列法律關係之全部或一部轉讓予第三人。

- 一、 本契約。
- 二、 依本契約所設定之地上權。
- 三、 地上建物之所有權。

乙方為前項法律關係轉讓者，應於辦妥地上權設定登記、依本契約第十二條完成使用、地上建物第一次登記及預告登記後，備妥符合下列各款規定之文件向甲方提出申請；徵得甲方同意後始得為之。

一、 乙方與受讓人切結承諾以下事項：

- (一) 乙方係將本契約、依本契約所設定之地上權，併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓予單一第三人（即受讓人）。
- (二) 乙方與受讓人關於地上建物所有權之移轉登記應於甲方核定之轉讓期限內完成，並於完成移轉登記日之次日起三十日內會同甲方辦理地上權人變更登記。
- (三) 乙方或受讓人違反上揭承諾事項，且因此造成甲方損害時，願負擔所有損害賠償責任。

二、 受讓人出具書面承諾下列事項：

- (一) 受讓人承諾轉讓後之地上權人及地上建物所有權人之登記名義人均為一名且為同一人（即受讓人）。



- (二) 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。
- (三) 受讓人違反上揭承諾事項，且因此造成甲方損害時，願負擔所有損害賠償責任。
- (四) 受讓人應於完成地上建物所有權移轉登記之次日起一年內完成工廠登記或營業、商業登記（含變更登記），但有不可抗力或非可歸責於受讓人之因素致無法於期限內完成者，得於期限屆滿前二個月內檢具事證，以書面向甲方申請展延。甲方得審酌其情形後，以書面同意展延期限。

#### **第十九條 設廠規定**

乙方設廠時，應依本契約相關規定辦理，並遵守中央及地方相關法令規定。

乙方應保持地上權標的完整，不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近周遭環境。如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任。

有下列情形之一者，無論為乙方所為或第三人所為，乙方均應負改善或回復原狀之義務。

- 一、 地上權標的或地上建物內存放有易燃性、爆炸性、毒性、違禁性或其他足以影響公共安全之危險物品。
- 二、 堆置或掩埋雜物或廢棄物於地上權標的或地上建物內。
- 三、 採取地上權標的之土石或破壞水土保持。
- 四、 其他減損地上權標的之效能或造成環境不良影響之使用。

乙方違反前三項規定時，除都市計畫法、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、空氣污染防治法等相關法令之主管機關得依法命乙方改善、回復原狀或其他措施外，甲方得定相當期限催告乙方改善或回復原狀，乙方不得要求任何補償或賠償。甲方催告後，乙方逾期未改善或回復原狀時，甲方得處以懲罰性違約金每日新臺幣 2 萬元至 10 萬元至改善完成或逕行終止本契約。

甲方依前項終止本契約後，乙方亦應負責改善或回復原狀。如乙方未改善或回復原狀時，甲方得於終止契約後逕為改善或回復原狀，所需各項費用由乙方負擔，如甲方受有損害並得請求損害賠償，並得依本契約第二十六條規定辦理。

#### **第二十條 維護費**

乙方如有下列費用之產生，應自行負擔：

- 一、 污水處理系統使用費。
- 二、 其他特定設施之使用費或維護費。
- 三、 其他因乙方需求衍生需繳納之費用。

#### **第二十一條 乙方違反契約或法令之責任**

乙方應於施工期間在工地設置安全設施，並依職業安全衛生法辦理。

乙方違反本契約之約定，致第三人受有損害者，乙方應對該第三人自負一切法律責任，概與甲方無關。

乙方違反本契約之約定，致甲方遭受損害或第三人向甲方請求損害賠償（包括但不限於國家賠償責任）者，乙方應賠償甲方之損害及因此所支出之相關費用。

因乙方違反中央法令或地方法令，致其遭受處罰或依法應繳納強制拆除或其他必要費用時，由乙方自負一切法律責任，概與甲方無涉。

因乙方違反中央法令或地方法令，致甲方遭處以行政罰或刑罰、發生損害或支出強制拆除、改善、回復原狀或其他必要費用時，概由乙方負擔，本契約關係消滅後亦同，乙方不得藉口規避。甲方如先為繳納者，乙方應全額賠償予甲方。

## 第二十二條 終止契約事由

有下列情事之一者，除本契約另有約定須經催告始得終止契約外，甲方得不經催告，逕行隨時終止本契約：

- 一、乙方未於展延期間內繳清權利金、完成使用保證金及遲延利息。
- 二、乙方積欠地租達兩年之總額，經甲方催告後仍不給付者。
- 三、乙方違反本契約第十四條。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- 四、乙方以地上權標的供違反設定目的、使用限制及其他相關法令之使用。
- 五、乙方未依本契約完成使用。
- 六、地上權標的遭污染。
- 七、乙方受破產宣告或解散。
- 八、乙方違反本契約第二十五條經主管機關通知未改善，或地上權標的因乙方因素依法列為受污染場址。
- 九、地上權因其他原因提前消滅。
- 十、依民法、土地法或其他法令規定，得終止契約。
- 十一、乙方辦理歇業登記、解散登記、申請破產或本標的地上建物及其附屬設施遭法院強制執行進入拍賣程序時。
- 十二、其他違反本契約約定之情形。

## 第二十三條 本契約終止後之相關權利義務

甲乙雙方未於地上權存續期間屆滿前完成續約時，本契約期滿終止時，地上權標的之點交返還及相關權利義務約定如下：

- 一、地上權存續期間屆滿前六個月內，乙方應於甲方指定之期日會同勘查地上權標的及地上物之使用情形。
- 二、乙方應於本契約關係消滅日之次日起三十日內會同甲方辦理地上權塗銷登記。
- 三、乙方應於辦理地上權塗銷登記前辦竣下列事宜：
  - (一) 地上權標的應回復原狀後點交返還予甲方，乙方應自行拆除建物並辦理建物消滅登記，並應將地租及第二十條之費用繳清至遷離之月份止（實際占用期間不滿一個月者，以一個月計）。地上權標的回復原狀之費用概由乙方負擔，乙方並放棄任何補償、賠償或公法上任何拆遷補償權利。乙方逾期點交時，每逾一日應支付每日新臺幣2萬元之懲罰性違約金予甲方至返還地上權標的為止；且因此造成甲方損害時，並應負損害賠償責任。
  - (二) 乙方、乙方之受僱人、代理人、使用人或其他第三人留置之物品，自本契約關係消滅日之次日起三十日內未清除或搬離者，均視為廢棄物，任憑甲方處

理。甲方得進入地上權標的逕行代為處理廢棄物，所生處理費用由乙方負擔，並優先自己繳交之地租扣抵。

- (三) 土地如有作行政院環境保護署依土壤及地下水污染整治法指定公告之事業，乙方應於本契約關係消滅日之次日起三十日內依土壤及地下水污染整治法第八條及第九條規定自行辦理土壤污染檢測作業，所需費用自行負擔；並於污染檢測資料作成後十日內檢送該資料予甲方。

本契約因可歸責乙方之事由致提前終止時：

- 一、乙方應於契約終止後 30 日內依甲方指定之期日會同勘查地上權標的及地上物之使用情形。
- 二、地上建物及相關設施除如經甲方同意無償移轉予甲方，乙方應於甲方通知後 30 日內，會同甲方辦理建物所有權移轉登記並交付建物；如逾期乙方應支付每日新臺幣 2 萬元之懲罰性違約金予甲方至所有權移轉登記完成並交付建物止；且因此造成甲方損害時，並應負損害賠償責任。
- 三、如甲方不欲取得地上建物所有權，乙方應於甲方通知期限內前項第二、三款辦理地上權塗銷登記並自行拆除騰空，返還土地予甲方。

本契約因不可歸責乙方之事由致提前終止時：

- 一、依前項第一款辦理。
- 二、如甲方欲以時價補償乙方後取得地上建物所有權，乙方不得拒絕，補償之時價由甲方指定不動產估價師逕為估價。乙方應於甲方支付補償費後 30 日內，會同甲方辦理建物所有權移轉登記並交付建物；如逾期乙方應支付每日新臺幣 2 萬元之懲罰性違約金予甲方至所有權移轉登記完成並交付建物止；且因此造成甲方損害時，並應負損害賠償責任。
- 三、如甲方不欲取得地上建物所有權，乙方應於甲方通知期限內第一項第二、三款辦理地上權塗銷登記並自行拆除騰空，返還土地予甲方。

除甲方依前二項取得建物之情形外，如乙方未於塗銷地上權登記前，依第一項第三款拆除騰空建物返還地上權標的，除應負責將地上權標的回復原狀點交返還於甲方外，應按逾期日數（第一項以本契約屆滿後第三十一日起算至實際返還地上權標的之日為終止日，第二、三項以甲方通知期限屆滿日翌日起算至實際返還地上權標的之日為終止日）支付每日新臺幣 2 萬元之懲罰性違約金予甲方；且因此造成甲方損害時，並應負損害賠償責任。

地上權標的點交返還予甲方之前，乙方對地上權標的仍應負責維護管理，並須盡善良管理人之注意義務。如甲方欲依第二項、第三項取得建物時，亦同。

甲方原核發之土地使用同意書，自本契約關係消滅日或地上權存續期間屆滿日起，自動失效。

甲方於本契約關係消滅前已得主張之各項權利，並不因本契約關係消滅而受影響。

## 第二十四條 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。

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、建物所有權第一次登記、公證費用、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。

乙方應依相關法令規定繳交污水處理系統使用費或其他應由乙方繳納之費用。

前三項之稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，經甲方通知之日起十日內，乙方均應付清。

## 第二十五條 環保條款

一、甲方土地未受有污染。簽訂本契約後，乙方如有疑慮，可逕洽請政府核可之環境檢驗測定機構進行檢測，出具報告，以釐清責任，所需費用應由乙方負擔。

二、契約存續期間

（一）乙方對於本契約土地應善盡環境清潔維護管理，避免孳生病源，且不得任意挖填土方或掩埋、堆置廢棄物，如因而致甲方受有損害或遭依法裁罰，乙方應負賠償責任。

（二）乙方應根據其業務或使用原物料特性，針對其對環境可能造成之不良影響（如惡臭、噪音、幅射線、污染、眩光、強烈震動等），採取必要之防治措施，並應遵守毒性化學物質管理法、廢棄物清理法、空氣污染防治法、水污染防治法、土壤及地下水污染整治法及其他有關污染防治之相關法規，並負擔維護本約土地範圍內環境衛生之責任。

（三）乙方應依行政院環境保護署訂頒之「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，採取防止土地遭受汙染之管理措施，以盡善良管理人之注意義務，作好土壤及地下水污染防治工作，日後如有發現污染情形，乙方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，以及污染控制場址或整治場址之調查評估、應變措施（含移除及清理污染物等）及整治等一切費用，如因而致甲方受有損害或遭依法裁罰，乙方應負賠償責任；如造成他人任何損害，乙方應負完全賠償責任，概與甲方無涉。

三、本契約地上權存續期間屆滿或提前終止時，如有必要，甲方得要求乙方提供由政府核可之環境檢驗測定機構出具土壤及地下水污染檢測報告，所需費用應由乙方負擔，如有受污染情形，乙方應按前款規定辦理，乙方不得異議。

## 第二十六條 履約保證金

一、履約保證金以得標人之權利金價格標單權利金總額之百分十五計收，乙方（得標人）應依本案投標須知規定於決標次日起 15 日內，依本案投標須知規定完成履約保證金之繳付。

二、繳付方式

（一）履約保證金得以現金、或經甲方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招標機關同意之履約保證金保證書繳納。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。

- (二) 如以現金繳納者，應繳納（或匯入）至臺灣銀行臺南分行，戶名：「臺南市政府地政局麻豆工業區市地重劃基金專戶」，帳號：「009045065266」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南市麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權土地（麻工段\_\_\_\_\_地號）履約保證金」。
- (三) 以中華民國境內登記營業之銀行總行或分行所出具履約保證金保證書方式繳納，其保證書格式需經甲方同意，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書以替換之；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

- (一) 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返還地上權標的翌日起滿 90 日止。
- (二) 履約保證金之返還

本契約終止後，乙方依本契約第二十三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。

## 第二十七條 轉讓、合併及其他之限制

本契約為甲乙雙方專屬享有及行使之權利。除本契約另有約定外，乙方不得將本契約轉讓、贈與、分割或為其他方式之處分。

## 第二十八條 繼受

地上權標的之管理機關變更時，由變更後之管理機關承受甲方之權利義務。

乙方與他法人合併或其他原因致法人格消滅者，其繼受人欲繼續設定地上權者，應於乙方法人格消滅之日起三個月內，檢具證明文件會同甲方向地政機關辦理變更地上權人名義之手續。

本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

## 第二十九條 通知

雙方依本契約送達他方之通知、催告、文件或資料，均應以中文書面為之，並以本契約所載地址為送達處所，於送達對方時生效。任一方之地址有變更者，應以書面通知他方。

任一方之地址如有變更（以下簡稱「變更方」），且有下列情事之一者，他方按本契約所載地址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方；其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

一、變更方未以書面通知他方。

二、他方書面通知之交寄日期，係於收受變更方之變更地址書面通知以前。

### **第三十條 契約之修正**

本契約之修正應經雙方同意，並以書面為之。

### **第三十一條 不可抗力**

地上權存續期間如發生天災、戰爭、動亂、重大事變、交通道路航道中斷、人為抗爭、重大疫情或污染等不可抗力情事或其他不可歸責於雙方之事由，致乙方未能繼續依本契約執行者，得經雙方同意後修改契約內容或合意終止本契約。

### **第三十二條 適用法律及紛爭解決**

本契約雙方應依誠信原則確實履行。

本契約之準據法為中華民國法律。

因本契約之履行而涉訟時，雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十三條 契約份數**

本契約一式四份，正本二份、副本二份，正副本均由甲乙雙方各執一份。

### **第三十四條 附則**

契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

本契約若有未盡事宜，悉依民法、土地法及其他相關法令規定辦理。

前項法令於本契約簽訂後有修正者，雙方權利義務適用修正後之法令規定。

### **第三十五條 附件**

本契約附件：

- 一、土地標示及面積清冊
- 二、地上權標的位置圖
- 三、土地使用分區管制要點

立契約人（甲方）：臺南市政府

法定代理人：黃偉哲

地 址：

立契約人（乙方）：

法定代理人：

地 址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日