

附錄一

臺南市新吉工業區產業用地(二) 土地買賣契約書

機關名稱：臺南市政府

廠商名稱：

中華民國○○○年○○月

臺南市新吉工業區產業用地(二)土地買賣契約書

立買賣契約人 出賣人：臺南市政府（以下簡稱甲方）

法定代理人：黃偉哲

承買人：○○○○（以下簡稱乙方）

法定代理人：

本契約土地產權買賣事項，經甲乙雙方一致同意訂立條款如後，以資共同遵守：

第一條 買賣標的

臺南市○○區○○段○○地號等○筆土地（以下簡稱買賣標的），面積計○○○
○平方公尺。

第二條 面積誤差

- 一、前條土地面積以地籍整理後地政機關土地登記簿之記載為準，如有誤差應就超過或不足部份按土地價款相互補貼。
- 二、乙方於辦妥產權移轉登記後，如因地政機關地籍圖重測或複丈致面積變更者，應按地政法規相關規定辦理。

第三條 應繳價款

- 一、土地價款：新台幣○○○○○○元整。
- 二、完成使用保證金：新台幣○○○○元整，本項保證金金額按前項土地價款百分之十計算，依規定完成使用者，經申請後無息退還。
- 三、產業園區開發管理基金費用：新台幣○○○○元整，本項費用依本條第一項土地價款百分之一計算。

第四條 應繳價款給付方式

- 一、乙方應於接獲甲方繳款通知之日起二個月內向甲方指定行庫繳清土地價款、完成使用保證金及產業園區開發管理基金(原繳標購保證金得無息抵繳土地價款)。
- 二、本條第一項完成使用保證金乙方應以現金、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買賣標的土地價款繳交日起五年九個月。
- 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。
- 五、向金融行庫辦理購地貸款者，由各放款行庫依繳款通知指定繳款日一次繳付甲方指定行庫帳戶。

第五條 申請展延繳交應繳價款應支付之利息

- 一、乙方因故須延期繳交應繳價款者，應於繳款期限屆滿前，向甲方申請展延，並切結負擔展延期間之利息，其展延期限以一次為限，且不得超過六十日；

逾期未繳清價款者，視為放棄標購，其原繳標購保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金。

- 二、前項展延期間應繳之利息，乙方應於展延期限到期前向甲方指定收款行庫帳戶繳納。展延期間利息按應繳納價款，以年利率百分之四，由繳款期限到期次日起計至實際繳款日計算。

第六條 土地點交

- 一、甲、乙雙方完成簽訂本契約後，由甲方辦理買賣標的產權移轉，並以書面通知乙方訂期至現場按現況點交土地，確認買賣標的土地邊界及樁位點，乙方無故不到現場點交者，視同已點交。
- 二、土地點交日起，買賣標的土地所受之利益及危險，均歸屬乙方負擔，乙方對其標購之土地應負責維護管理，並須盡善良管理人之注意義務。
- 三、乙方於點交土地時應對公共設施尚未完成之情形充分了解，並同意日後不得就此等情形要求補償或拒絕繳款或點交。
- 四、乙方依前項規定需先使用土地，由甲方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。

第七條 土地稅賦

乙方應自買賣標的產權移轉登記之日起按時繳交買賣標的相關土地稅賦。

第八條 完成使用認定及產權移轉限制

- 一、乙方其完成使用以達成下列各項條件為認定標準：
 - (一)於點交土地次日起四年內建廠完成並向臺南市政府工務局申請使用執照，且建蔽率不得低於買賣標的土地總面積之百分之三十。
 - (二)於點交土地次日起五年內取得商業或營業登記。
- 二、乙方依規定完成使用後，始得申請無息退還完成使用保證金；未依規定完成使用者，其完成使用保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金，甲方並得解除土地買賣契約後以原價無息買回，或依產業創新條例第四十六之一條暨其相關規定公告為閒置土地。
- 三、乙方應同意甲方於乙方未依規定期限完成使用之情況下得以原價無息買回之請求權或公告為閒置土地，於買賣標的辦理產權移轉登記時，一併為預告登記；並於乙方於期間屆滿無違反本項規定時塗銷該預告登記。
- 四、買賣標的上興建建築物請領建築執照及申請營業或商業登記應以乙方為名義，另乙方在未完成使用前，不得將買賣標的之全部或一部移轉、出租、出借或以其他方式供他人使用，亦不得將興建之建築物及設施全部或一部移轉、出租、出借或以其他方式供他人使用。
- 五、乙方自申請標購買賣標的之日起，在未完成使用前，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百分之百投資之公司，且於完成使用前，不得變更公司股東人數與成員)外，不得變更乙方名義，乙方如為獨資商號變更登記負責人者視同名義變更。

第九條 完成使用保證金不予退還之事由

乙方有下列情形之一者，其原繳完成使用保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金：

- 一、未依本契約第八條第一項規定期限內完成使用。
- 二、經甲方解除土地買賣契約者。

第十條 設廠規定

乙方設廠時，應切實依本契約附件三至附件九之相關規定辦理，惟其他法規如有規定者，乙方亦應遵守，不得違反，否則即屬違約。

第十一條 維護費

乙方應依產業創新條例第五十三條規定繳交下列各項維護費用：

- 一、一般公共設施維護費。
- 二、污水處理系統使用費。
- 三、其他特定設施之使用費或維護費。

第十二條 工作安全

乙方應於施工期間在工地設置安全設施，設置方式和地點應按勞工安全衛生法辦理。因工作安全或其設施所致之任何損害、糾紛概由乙方自行負責一切民、刑事及相關責任，與甲方無涉。

第十三條 放棄標購及已繳價款之處理

乙方因故放棄標購買賣標的者，除符合本契約第二十三條不可抗力事由並經甲方同意外，悉依本契約第十四條至第十六條規定辦理。

第十四條 契約解除及違約責任

- 一、乙方如於買賣標的完成使用前，有下列情事之一者，經甲方通知限期改善，屆期未改善者，甲方得解除買賣契約並以原價無息買回：
 1. 違反買賣契約規定者。
 2. 擅自移轉、轉租、借用或以其他方式將買賣標的或其上興建之建築物及設施供他人使用者。
 3. 以買賣標的供違反法令之使用者。
 4. 未於土地點交次日起五年內取得商業或營業登記者。
 5. 於買賣標的上興建建築物請領建築執照及申請營業或商業登記未以乙方為名義者。
 6. 未依產業創新條例第五十三條規定繳交各項維護費或使用費者。
 7. 違反土壤及地下水污染整治法或相關環保法令，致買賣標的遭污染者。
 8. 違反新吉工業區環評承諾事項者。
- 二、乙方因前項各款事由致買賣契約解除時，已繳交之完成使用保證金及產業園區開發管理基金概不退還，並解繳臺南市產業園區開發管理基金，其餘已繳土地價款應先扣除實際使用期間之土地使用費後無息退還，乙方並應於土地價款退還前配合甲方通知辦理土地產權移轉予甲方，所需費用由乙方負擔。前述土地使用費計算方式如下：

- (一) 每年土地使用費用按買賣標的土地價款之百分之五計算。
 - (二) 實際使用期間以土地點交日起算，截止日為買賣標的土地回復原狀日止。
 - (三) 使用期間未滿一年者，按其使用月份計算；未滿一個月者，以一個月計，前述一個月期間係以土地點交之日起算，至次月之相當日前一日計算。
- 三、 乙方如向行庫辦理貸款者，得簽署優先清償指定行庫同意書並正式行文甲方，甲方得配合乙方之請求發函通知該指定行庫，並於買賣契約解除後，自應退還乙方之土地價款中代為優先清償該指定行庫，其餘價金始無息退還乙方。
 - 四、 乙方如向行庫辦理貸款者，得簽署代為清償指定行庫同意書並正式行文甲方，甲方得配合乙方之請求發函通知該指定行庫，乙方倘於完成使用前，有連續數期積欠貸款本息未還，經該指定行庫通知甲方時，乙方同意甲方解除買賣契約，其已繳交之完成使用保證金及產業園區開發管理基金概不退還，並悉依本契約第十四條至第十六條相關規定辦理，另甲方得自應退還乙方之土地價款中，代為清償積欠指定行庫之貸款本息。
 - 五、 乙方因違反買賣契約規定致甲方受有損害時，甲方除得將完成使用保證金沒入外，乙方並應依法賠償甲方所受之一切損害。

第十五條 地上物之處理

- 一、 乙方因故放棄標購買賣標的或本契約遭解除時，除經甲方同意得於一定期限內轉讓地上物所有權者外（地上物所有權受讓人限為一名，且需提請臺南市政府產業園區土地或建築物租售審查小組審查確認後，依當期土地審定售價繳納應繳價款後與甲方重新簽訂土地買賣契約，其完成使用期限依本契約第八條規定重新起算，乙方於轉讓期間應依本契約第十四條第二項規定給付甲方土地使用費），乙方應於本契約解除之日起三十日內返還土地，並應回復土地原狀。
- 二 乙方非屬前項除外情事，逾土地返還期限仍未回復土地原狀者，甲方得將乙方留置地上物逕行以廢棄物加以清理，乙方不得以任何理由異議或爭執。
- 三、 逾前項期限乙方仍未回復土地原狀者，甲方得將乙方留置地上物逕行以廢棄物加以清理，乙方不得以任何理由異議或爭執。
- 四、 甲方原核發之土地使用同意書，自本契約解除之日起，自動失效。

第十六條 未回復原狀及逾期返還土地之賠償

- 一、 乙方未依前條所訂期限回復土地原狀者，每逾一日乙方應按每日土地使用費（每日土地使用費按得標價金之百分之五除以三百六十五日無條件進位至整數計算）之三倍計算違約金給付予甲方，甲方並得自乙方已繳納之土地價款抵扣，但乙方不得以完成使用保證金抵扣之。本項違約金為懲罰性違約金，甲方如受有財產上之損害，仍得向乙方請求損害賠償。
- 二、 乙方未依前條所訂期限回復土地原狀而由甲方代為回復者，該回復原狀所需之費用（包括但不限於拆遷費、搬運費、廢棄物清運費、工資、管理費等），甲方得向乙方追繳，並自己繳納之土地價款抵扣，但乙方不得以完成使用保證金抵扣之。

第十七條 產權移轉

- 一、 乙方依規定繳清應繳價款後，由甲方核發產權移轉證明書件供辦理所有權移轉登記，所需費用由乙方負擔。
- 二、 乙方如向行庫辦理貸款者，得簽署代辦產權移轉及抵押權設定予指定行庫同意書並正式行文甲方，甲方得配合乙方之請求發函通知該指定行庫，並於乙方依規定繳清應繳價款時，將其產權移轉證明書件送請該指定行庫代辦產權移轉及抵押權設定登記。

第十八條 違反新吉工業區環評承諾事項之罰則

乙方於構築建物、設立工廠，於進行整地、地下基礎開挖等工事前，應行文報知甲方。乙方應依「環境影響評估法」、「臺南新吉工業區開發」環境影響評估報告書（定稿本）、「臺南新吉工業區開發計畫」審查結論變更、環境影響差異分析及環境現況差異分析及對策檢討報告（定稿本）及相關環保規定辦理，若有違反情事，甲方得處乙方新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰並限期改善，屆期未完成改善者，處乙方新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰；屆期仍不遵行者，甲方得解除土地買賣契約。前述違規行為，若導致甲方遭受主管機關裁罰，乙方應負連帶賠償責任，並依相關規定辦理。相關環評承諾事項請參見本契約「附件九、新吉工業區廠商建廠應遵守之環評承諾事項」。

第十九條 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，在本契約之有效存續期間，乙方不得將本契約轉讓、贈與、分割或為其他方式之處分。但經甲方書面同意者，不在此限。

第二十條 繼受

本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第二十一條 通知

- 一、 依本契約規定應給予對方之任何通知或文件均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址。
- 二、 若甲乙雙方地址變更，應於變更地址後七日內以書面通知對方。
- 三、 如甲方無法送達或乙方拒收時，雙方同意以第一次書面投郵日期為合法送達日；如無法送達催告時，本契約視為解除。

第二十二條 契約之修正

本契約之修正經雙方同意後，應以書面為之。

第二十三條 不可抗力

本契約存續期間如發生天災、戰爭等不可抗力情事或其他不可歸責於雙方之事由，致乙方未能繼續依核定計畫執行者，得經雙方同意後修改契約內容或解除本契約。

第二十四條 適用法律及紛爭解決

- 一、 本契約之準據法為中華民國法律。
- 二、 就本契約所生之爭議，而致發生訴訟時，雙方同意以台灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條 契約份數

本契約正本乙式二份，由甲、乙雙方各執一份為憑；副本三份，甲方執二份，乙方執一份。

第二十六條 附則

本契約若有未盡事宜，悉依產業創新條例暨其施行細則、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法及其他相關法令規定辦理。

第二十七條 附件

本契約附件：

- 一、 土地標示及面積清冊
- 二、 買賣標的位置圖
- 三、 臺南市產業園區土地或建築物租售審查小組第〇〇次審查會議第〇〇案會議紀錄
- 四、 新吉工業區產業用地(二)土地標售要點
- 五、 新吉工業區土地使用分區管制要點
- 六、 新吉工業區都市設計準則
- 七、 新吉工業區污水處理廠污水水質納管限值
- 八、 新吉工業區污染物單位面積核配基準及危害性化學物質管制種類及總量規定
- 九、 新吉工業區廠商建廠應遵守之環評承諾事項

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