臺中市市有非公用土地設定地上權契約書

立契約書人　　（以下簡稱甲乙方），茲因甲方管理之市有非公用土地　筆由乙方設定地上權，訂立「臺中市市有非公用土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　設定地上權之土地標的及面積

(一) 設定地上權土地標示（即「地上權標的」）：

直轄市	行政區	段	地號	面積（平方公尺）
臺中市				
臺中市				

(二) 前款地上權標的，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

(一) 地上權存續期間，自本契約簽訂之日民國　年　月　日起至民國　年　月　日止，共計　年。

(二) 前款地上權存續期間屆滿，乙方不得以任何理由要求延長。

(三) 本契約期前終止者，地上權存續期間隨同終止。

第三條 設定目的及使用限制

(一) 設定目的：興建建築物。

(二) 使用限制：

1. 乙方於地上權標的興建之地上建物及使用，應符合都市計畫法、都市計畫法臺中市施行自治條例、建築法及其他相關法令規定。
2. 乙方應以自己為起造人於地上權標的興建地上建物。
3. 乙方應於原得標人簽訂本契約之日起3年內，就全部之地上權標的取得建造執照並開工。但須經都市設計審議或環境影響評估者得延長1年。
4. 乙方於地上權標的興建之地上建物，應符合「臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法」等相關法令規定，並於申請綠建築標章時，應同時申請建築能效評估。
5. 乙方不得以地上權標的申請容積移出。

6. 乙方應依本契約設定目的及約定使用方法為土地之使用收益。

7. 乙方應於簽訂本契約之次日起20日內，檢送投資計畫書1份送甲方。投資計畫內容應至少包含乙方基本資料、預定營業內容、規劃投資興建量體（總建坪）、總投資金額、建築物興建成本、資金來源去路、創造就業人數等。投資計畫內容異動時，應報甲方備查。

第四條 地上權權利金給付金額及給付期限

(一) 除本契約另有約定外，乙方同意於民國　　年　　月　　日（即原得標人得標之次日起50日）前給付甲方地上權權利金新臺幣（以下同）　　元整。

(二) 甲方同意乙方採分期計息方式繳交權利金者，乙方應按下列約定辦理：

1. 第一期款：乙方應於得標之次日起30日內繳交權利金總額30%；第二期款：乙方應於簽訂本契約之次日起1年內繳交權利金總額35%；第三期款：乙方應於簽訂本契約之次日起2年內繳交權利金總額35%。乙方未繳清前開各期決標權利金餘款部分，以中華郵政2年期定期儲金機動年利率（未達500萬元）計息，並自簽訂本契約之次日起按天數比例計算，併同當期權利金繳納。

2. 乙方於權利金分期繳納期間，若有以取得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳交權利金餘款之需求，應依本契約第17條約定辦理，惟乙方應併同權利金餘款一併繳付餘款部分之利息（利息計算方式同前款）。

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

第五條 地租數額及給付期限

(一) 乙方應於地上權標的點交之次日起30日內，繳交點交日起至當年度12月31日止之地租。其餘年度，應於每年1月31日前繳清當年度應繳全部地租，不足1年者，應繳當年度地租依實際使用期間占該年度之比率計算。

(二) 設定地上權應收取之地租，按訂約當期土地申報地價年息5%計收。

(三) 前款地租，於土地申報地價調整時，隨同調整。但每年地租漲幅相較前一年度以調整6%為上限，且不得逾當年度土地申報地價年息5%，超出部分不予計收；如低於當期應繳地價稅時，按地價稅計收。

(四) 地上權標的，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。

附註：地租計算說明：

1. 年地租=[土地面積]乘以[當期土地申報地價]乘以[5%]。
2. 地租計算式：

a=土地申報地價總值乘以5%

b=前1年之年地租總額乘以1.06

c=當年度應繳地價稅

當年度應收地租=max(c,min(a,b))

max()函數表示取兩數中最大值。

min()函數表示取兩數中最小值。

第六條 營建賸餘土石方賣售所得金額、給付期限及回填限制

(一) 乙方於地上權標的申請建築時，營建賸餘土石方（簡稱餘土），應依「臺中市營建賸餘土石方管理自治條例」及「臺中市建築工程賸餘土石方申報作業辦法」等規定辦理，並於完成備查之次日起30日內，按實際產出餘土數量，依「臺中市市有非公用土地招標設定地上權土地營建賸餘土石方單價清冊」（附件5）所列單價計算賣售所得繳予甲方。

(二) 前款實際產出餘土數量係乙方（起造人或承造人）於建築工程餘土處理完成後，向臺中市政府都市發展局報請備查之餘土數量（包含實際完成一般餘土數量及逕為交易數量）。

(三) 地上權標的倘須回填，填方區材料應符合內政部國土管理署規範之營建賸餘土石方土質分類代碼B1（岩塊、礫石、碎石或沙）、B2（土壤與礫石及沙混合物）、B3（粉土質土壤）類，且不得含有淤泥、樹根、垃圾、腐植土、石棉、尿素、胺/甲醛泡沫絕緣體等材料，以及受汙染、其他有害等物質。相關費用均由乙方自行負擔。

第七條 地上權設定登記

(一) 甲乙雙方應於簽訂本契約之次日起30日內，會同向主管地政機關申請辦理地上權設定登記。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) 前款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款。

2. 使用限制：本契約第3條第2款。

3. 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第15條、第16條第1款、第17條第1款。

4. 其他登記事項欄：

(1) 提前終止本契約收回土地之情形：本契約第19條。

(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21條第2款。

(3) 其他約定事項：詳如本契約。

第八條 地上權標的之點交

甲乙雙方應於甲方指定之日會同點交地上權標的，由甲方將地上權標的以現狀點交乙方，並作成紀錄；其地上物之騰空拆遷補償及植物（如有）之移植或保存等事宜，由乙方依據相關法令辦理並自行負擔費用。

第九條 地上建物所有權第一次登記

乙方應於取得建物使用執照之次日起6個月內辦竣地上建物所有權第一次登記及會同甲方辦理預告登記，並將各項工程竣工圖全份、都市設計審議報告書（如有）電子檔、環境影響評估報告書（如有）電子檔、建造執照影本及使用執照影本等資料提送甲方。

第十條 地上建物預告登記

依前條辦理預告登記內容：

(一) 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。

(二) 地上權存續期間屆滿、期前終止或消滅時，除甲方要求地上權人自行拆除地上建物外，地上權人應將地上建物所有權無償移轉登記為臺中市所有。

第十一條 地上權標的及地上建物之管理維護

(一) 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。乙方應於地上權標的完成點交之次日起90日內提供所設置管理設施之相關照片予甲方。如因乙方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) 乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上建物，並投入適當之資本支出，以使地上建物保持良好運作狀態以及符合其使用目的。

(三) 依本契約約定之設定目的及使用方法，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。甲方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，且乙方應即提供閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

第十二條 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「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」等相關規定，申請以地上權標的作為容積移轉之接受基地，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中市有，乙方不得請求任何補償。

(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，乙方不得申請容積移轉至其他土地。

第十三條 地上權標的、地上建物出租或出借之限制

(一) 乙方不得將地上權標的以出租或出借方式提供他人建築使用。

(二) 乙方將地上權標的或地上建物以出租或出借方式提供他人作非建築使用，其使用之末日，不得逾地上權存續期間。

第十四條 地上權、地上建物一部轉讓

地上權存續期間，乙方不得將地上權及其地上建物之一部轉讓予第三人。

第十五條 地上權、地上建物所有權轉讓

(一) 乙方於地上建物尚未完成所有權第一次登記前將地上權之全部讓與第三人或於地上建物完成所有權第一次登記及預告登記後將地上權及地上建物之全部讓與第三人，須符合下列各目規定，並應先徵得甲方書面同意：

1. 辦理轉讓後之地上權或地上權及地上建物所有權之總登記人數僅限一人。
2. 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。
3. 受讓人承諾地上權存續期間屆滿或消滅時，除甲方要求乙方自行拆除地上建物外，乙方應將地上建物所有權無償移轉登記為臺中市所有，並無條件遷離。

(二) 前款轉讓，應於辦竣地上權設定登記後辦理；有地上建物者，應於辦竣地上建物所有權第一次登記及預告登記後辦理。

(三) 乙方死亡（或合併）時，其繼受人應於繼受原因事實發生之次日起6個月（合併者為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。

第十六條 地上權、地上建物所有權信託

(一) 乙方將地上權或其所有之地上建物所有權辦理信託，應檢附信託計畫及信託契約（草案），並應先以書面徵得甲方同意後，始得辦理。

(二) 經甲方以書面同意乙方將地上權或地上建物辦理信託者，乙方應按以下約定辦理：

1. 信託之受託人為兼營信託業務之金融機構。
2. 以乙方為信託之委託人及受益人，且乙方因信託關係所享有之信託利益不得轉讓或設定負擔予第三人。
3. 受託人書面承諾於信託期間繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上建物之全部。
4. 地上權應連同地上建物辦理信託。但無地上建物或地上建物未經登記，經乙方承諾於辦竣地上建物所有權第一次登記之次日起3個月內辦理信託登記及預告登記者，得僅先就地上權辦理信託。
5. 信託契約之期限不得逾地上權存續期間。
6. 本契約終止、地上權存續期間屆滿或因其他原因消滅時，信託契約應隨同終止或消滅。

7. 本契約應列為信託契約之一部分。

(三) 乙方依前2款約定辦理信託後，不須與甲方辦理本契約之換約。

(四) 乙方如有變更信託計畫及信託契約內容，應經甲方書面同意後，始得為之。

第十七條 地上權、地上建物設定他項權利

(一) 乙方將地上權或其所有之地上建物所有權，供為他項權利之標的，應先以書面徵得甲方同意。

(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，乙方應依下列約定辦理：

1. 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。
2. 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但無地上建物或地上建物未經登記，經乙方書面承諾於辦竣地上建物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變更登記者，得僅先就地上權設定抵押權。
3. 以地上權或地上建物提供擔保之債權額度，按乙方向抵押權人申請授信並經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以地上權及地上建物共同擔保者，依二者合計之核貸金額為限。
4. 抵押權契約約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得逾地上權存續期間。
5. 抵押權人應書面承諾於地上權存續期間屆滿或消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於地上建物之抵押權，並辦理塗銷登記。
6. 抵押權人於執行地上權或地上建物拍賣程序前，應通知甲方，並應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。

第十八條 稅捐及規費負擔

(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，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）及其因未依稅法繳納所生之滯納金、利息、罰鍰等均由乙方負擔。

(二) 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、變更或塗銷登記費用與地上建物所有權第一次登記、變更登記費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用等，以及因移轉時所產生之契稅等），全部由乙方負擔。

(三) 前2款之稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方通知之次日起5日內繳清。

第十九條 甲方得終止本契約之事由

(一) 乙方有下列情形之一者，甲方得不經催告終止本契約，並塗銷地上權登記：

1. 未於公告之原約定繳款期限內繳清權利金。
2. 違反本契約第3條第2款第3目約定。
3. 違反本契約第5條約定，積欠地租金額達2年以上之總額。
4. 違反本契約第13條第1款約定。
5. 違反本契約第14條約定。
6. 違反本契約第15條第1款約定。
7. 違反本契約第16條第1款約定。
8. 違反本契約第17條第1款約定。
9. 其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

(二) 乙方有下列情形之一者，甲方得限期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，並塗銷地上權登記：

1. 乙方或經甲方書面同意之第三人使用本契約土地或地上建物違反本契約約定用途或法令規定，經主管機關裁罰2次以上仍不改善。
2. 違反本契約第3條第2款第2目、第5目及第6目約定。
3. 違反本契約第6條第3款約定。
4. 違反本契約第7條、第9條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
5. 違反本契約第11條約定。
6. 違反本契約第15條第2款、第3款約定。
7. 違反本契約第16條第2款、第4款約定。
8. 違反本契約第17條第2款約定。

(三) 地上權標的經設定抵押權者，甲方依約辦理催告時，併將催

告情形副知抵押權人。

第二十條 本契約終止後之法律關係

(一) 甲方終止本契約後，乙方應依第21條第2款約定辦理。

(二) 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。

(三) 除本契約另有約定外，本契約屆期或因第19條終止時，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。

1. 以辦理抵押貸款方式繳交權利金者，未於公告之原約定繳款期限內繳清權利金而終止本契約時，乙方已繳交之權利金於扣除保證金後無息退還。

2. 因乙方違反本契約第3條第2款第3目約定而終止本契約者，於乙方拆除騰空地上物後，地上權權利金按乙方已繳交之權利金，扣除決標權利金乘以地上權存續實際月數占本契約約定地上權存續期間總月數之比率，退還乙方；乙方已繳當年度地租按賸餘日數占全年日數之比率，退還乙方。

(四) 因本契約第19條第1款第9目約定終止契約時，如為可歸責於甲方事由或不可抗力或除外情事，甲方應按本契約第22條約定補償乙方。

第二十一條 地上權消滅後地上建物之處理

(一) 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建物之使用情形。

(二) 地上權消滅後，甲方應通知乙方依下列約定處理地上建物：

1. 地上建物無賸餘價值者，乙方應自行拆除地上物及於地上權存續期間屆滿或消滅之次日起1個月內備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記，並負擔所需費用。

2. 地上建物尚有賸餘價值者，其所有權應無償移轉登記為臺中市有，甲方應通知乙方於地上權存續期間屆滿或消滅之次日起1個月內辦理下列事項：

(1) 乙方應備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記、地上建物所有權無償移轉登記為臺中市有，並無條件遷離。

(2) 乙方應保持地上建物及其附屬設施與設備（包括但不

限於鋪設於地上物之電氣、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。

(3) 地上建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，乙方應負賠償責任。

(4) 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。如有損及任何第三人權益之情事，均由乙方負責處理。

第二十二條 補償基準

依本契約第20條第4款之補償項目及計算基準如下，甲方應以下列二者金額之總和補償乙方：

(一) 地上權賸餘價值：以乙方已繳交之權利金，扣除決標權利金乘以地上權存續實際月數占本契約約定地上權存續期間總月數之比率計算。不足1個月者，以1個月計算。

(二) 地上物（含興建中）之賸餘價值：經雙方同意之鑑價機構就地上物所為鑑價金額。因本契約第19條第1款第9目約定終止契約時，如為可歸責於甲方事由，鑑價費用由甲方負擔；如為不可抗力或除外情事，鑑價費用由甲乙雙方平均負擔。

第二十三條 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) 乙方逾期繳付地租時，應依下列基準加收懲罰性違約金：

1. 逾期繳付未滿1個月者，照欠額加收1%。但逾期2日以內繳付者，免予加收違約金。
2. 逾期繳付1個月以上，未滿2個月者，照欠額加收2%。
3. 逾期繳付2個月以上，未滿3個月者，照欠額加收4%。
4. 依前2目類推，逾期繳付每累積多1個月，照欠額再加收2%，最高以照欠額加收30%為限。

(三) 乙方有下列情形之一者，每逾1個月，應加收1個月地租金額之懲罰性違約金，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3條第2款第7目約定。

2. 違反本契約第6條第1款約定。

3. 違反本契約第7條第1款約定。

4. 違反本契約第9條約定。

5. 違反本契約第15條第3款約定。

6. 違反本契約第16條第2款第4目約定。

7. 違反本契約第17條第2款第2目約定。

8. 違反本契約第18條第3款約定。

9. 違反本契約第21條第1款約定。

(四) 乙方違反本契約第21條第2款約定，拆除、毀損或怠於看管維護原有地上建物，致甲方權利受損害時，應負損害賠償責任。

(五) 乙方違反本契約第21條第2款約定，遲延會同申辦移轉或遲延騰空點交時，應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成之日止，按土地當期申報地價年息10%加計地上建物當期房屋評定現值年息10%計算使用補償金，並依「本契約所約定之年地租除以365日，再乘以自地上權消滅之次日起至地上物處理完成之日止之天數」所得出數額之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。

第二十四條 其他特約條款

(一) 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，並據以辦理地上權設定登記。

(二) 地上權設定登記後，乙方之名稱、地址、電話、代表人姓名有變更時，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。

(三) 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，由甲方解釋之。

第二十五條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第二十六條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名或蓋章後生效。

第二十七條 契約份數

本契約正本乙式2份，甲乙雙方各執乙份為憑；副本4份，由甲乙雙方各執2份。

第二十八條 契約附件

地上權標的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：臺中市政府財政局

代表人：局長

地 址：臺中市西屯區臺灣大道三段99號惠中樓1樓

電 話：04-22289111

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

變更記事(本欄由甲方填寫)			
項次	日期	內容	記事專用章