

「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地
都市更新事業」

設定地上權契約書

財政部國有財產署南區分署

中華民國 108 年 10 月

目錄

第一條 契約文件及其效力.....	1
第二條 地上權設定範圍.....	3
第三條 地上權存續期間.....	3
第四條 設定目的及使用限制.....	4
第五條 地上權設定登記.....	5
第六條 地上權標的之點交.....	6
第七條 營運履約保證金.....	7
第八條 權利金.....	8
第九條 土地租金.....	12
第十條 標示變更之處理.....	14
第十一條 建物所有權登記.....	14
第十二條 地上權、地上建物所有權轉讓.....	14
第十三條 地上權、地上物所有權信託.....	15
第十四條 地上權、地上物設定他項權利.....	16
第十五條 地上物之移交或拆除.....	17
第十六條 公益性設施.....	19
第十七條 營運保險.....	19
第十八條 環保條款.....	20
第十九條 稅費負擔.....	20
第二十條 不可抗力與除外情事.....	21
第二十一條 缺失及違約責任.....	23
第二十二條 契約之終止.....	25
第二十三條 棄權條款.....	27
第二十四條 爭議處理.....	27
第二十五條 其他規定事項.....	28

附件

附件一 地籍示意圖..... 附-1

附件二 土地清冊..... 附-1

附件三 土地登記謄本..... 附-2

附件四 變更記事表（格式）..... 附-3

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府購買

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）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

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，另為求所需用地之法律關係明確，依該委託實施契約（以下簡稱委託契約）第九條約定，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」設定地上權契約（以下簡稱本契約），以茲共同遵守。

第一條 契約文件及其效力

1.1 本契約包含下列文件

- 1.1.1 「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」設定地上權契約書及其附件。
- 1.1.2 本契約之附件包括
 - (1)招商文件(含申請須知、補充規定等)。
 - (2)主辦機關就招商文件及補充規定釋疑之書面說明。
 - (3)委託實施契約書。
 - (4)都市更新事業計畫書。
 - (5)「公開評選『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」公開評選程序中所為之書面解釋及臺南市都市更新審議委員會審議通過，並核定公告發布實施之都市更新事業計畫。
 - (6)其他經雙方同意納入契約文件者。

1.2 契約文件之位階/效力

- 1.2.1 本契約各條之標題不影響各條之內容效力，各條之內容效力悉依各條文字為準。
- 1.2.2 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
- 1.2.3 同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。
- 1.2.4 本契約所未規定之事項，悉依當時有效之法令規定為準。

1.3 名詞定義

契約所用名詞，其定義如下。本條未規定者，依申請須知或其他文件定之：

- 1.3.1 本案：公開評選『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。
- 1.3.2 本更新案：「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」。
- 1.3.3 委託實施契約：乙方與主辦機關簽訂之「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」委託實施契約書。以下簡稱「委託契約」。
- 1.3.4 主辦機關：臺南市政府，並辦理本案招商及主管機關查核該事業計畫之執行情形。
- 1.3.5 都市更新事業計畫企劃書：最優申請人於簽約前，根據甄審會會議紀錄及承諾事項，修正「都市更新事業計畫建議書」，納入「委託實施契約」附件，作為議約及履約依據。
- 1.3.6 實施者：與主辦機關簽訂「委託實施契約」及與土地管理機關簽訂「設定地上權契約」並負責依約實施都市更新事業及其營運、移轉等相關事宜之都市更新事業機構。

1.4 契約解釋

1.4.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。

1.4.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

1.4.3 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

1.4.4 本契約權利義務之繼受，以符合當時有效之法令者為限，權利義務繼受者為乙方時，乙方應事先取得甲方之同意。

1.4.5 本契約對於契約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

1.4.6 本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。

第二條 地上權設定範圍

本案地上權標的座落於臺南市安平區古堡段 2004 地號土地，面積為 11,140.49 平方公尺（以土地登記謄本面積為準），現況如申請須知所載，土地相關資訊詳附件三。

第三條 地上權存續期間

3.1 甲方應於收到主辦機關依委託契約第 9.1 條所發通知後，7 日內與乙方簽訂設定地上權契約，乙方應於簽訂本契約之日起 1 個月內，會同甲方辦理公證，並向主管地政機關申請辦理地上權登記。但乙方申請貸款繳交權利金者，應於簽訂本契約及辦理公證，並自金融機構核准貸款之日起 2 日內會同甲方辦理地上權登記，惟不得超過本契約簽訂之日起 40 日。

3.2 本案地上權存續期間，自完成地上權登記之日起算。設定地上權登記之存續時間為 50 年，經財政部國有財產署南區分署同意後得續約一次，最多 20 年。

- 3.3 本案委託契約倘提前終止者，本契約應一併終止。乙方應於甲方指定期限內，除去地上權所設定之一切負擔及第三人占用，配合甲方辦理地上權塗銷登記，並將本標的返還甲方。

第四條 設定目的及使用限制

4.1 設定目的

為配合臺南市政府都市更新政策，本基地以設定地上權方式，供作都市更新事業之建築房屋使用。

4.2 使用限制

4.2.1 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利用。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。

4.2.2 乙方於地上權存續期間內使用本標的及變更，應以經「臺南市都市更新審議及爭議處理審議會」審議通過，並核定公告發布實施之都市更新事業計畫及其他經主管機關核定之開發項目為限，除本契約4.2.3條約定情形外，不得為其他用途之開發、使用。如有違反者，乙方應負責立即排除，並負損害賠償之責。

4.2.3 經營項目之變更

1. 乙方應依前 2 款規定開發、使用本標的。惟地上權存續期間得視實際經營情形，擬具變更事由並檢附相關證明資料，由甲乙雙方及臺南市政府協商，在符合都市計畫與相關法令規定下，辦理經營項目變更事宜。
2. 甲乙雙方應視協商暨辦理結果，依需求檢討本契約履約事項，依本契約第 25.4 條約定，協議辦理契約修訂或補充。

4.2.4 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。

4.2.5 本基地不得作為容積移轉之容積送出基地。

4.2.6 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。

4.2.7 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」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，甲方得予同意，並配合出具相關文件：

1. 移入之容積應無條件贈與為國有，不得請求任何補償。
2. 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。
3. 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。

第五條 地上權設定登記

5.1 乙方應依本契約第 3.1 條約定申請地上權設定登記，甲方須配合會同乙方向主管地政機關完成本標的之地上權設定登記，但有特殊情形，經甲方核可後，得適度延長之。

5.2 前項設定登記應於土地登記簿登載下列約定事項：

5.2.1 設定目的：本契約第 4.1 條。

5.2.2 使用限制：本契約第 4.2 條。

5.2.3 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第 12、13、14 條。

5.2.4 其他登記事項欄：

地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上物之處理：
本契約第 15.2 條。

- 5.3 地上權存續期間屆滿或本契約終止時，乙方應自屆滿或終止日起 30 日內會同甲方向地政機關完成地上權塗銷登記。

第六條 地上權標的之點交

6.1 通知點交

雙方應於乙方繳清權利金及簽訂本契約之日起 5 日內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；其地上建物之騰空拆遷補償及植物（如有）之移植或保存等事宜，概由乙方依據相關法令辦理並自行負擔費用。

6.2 鑑界

乙方於得標日起至本契約簽訂日前，得申請地政機關鑑界，但乙方不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本案用地之點交。鑑界費用應由乙方負擔。

6.3 完成點交

甲方於指定點交日前應提供乙方土地清冊。雙方應指派代表於指定點交日辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本及其他足以標示土地狀況之資料，雙方作成會勘紀錄乙式貳份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，完成本案土地之點交。

6.4 侵占排除責任

本基地點交後，如有被侵占情事，由乙方負責排除之，乙方不得藉故要求延長設定地上權期間或展延本契約土地租金之繳款時間。

6.5 管理維護責任

6.5.1 甲方交付土地予乙方後，乙方應負責管理、維護及排除他人占用等事項之責，遇有界址糾紛或鄰損事件者，並應自行協調處理。

6.5.2 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。

6.5.3 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。

第七條 營運履約保證金

7.1 乙方應於簽訂設定地上權契約前，繳納營運履約保證金予甲方，其金額為開發權利金得標金額之 10%。

7.2 乙方得以下列方式繳納營運履約保證金：

7.2.1 現金、金融機構簽發之本票或支票、金融機構保付支票、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、銀行出具之書面連帶保證書、保險公司之連帶保證保險單。

7.2.2 以金融機構簽發之本票或支票、金融機構保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「財政部國有財產署南區分署」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證書或保險公司之保證保險單繳納者，應分別記載「財政部國有財產署南區分署」為質權人、受益人、被保證人或被保險人。

7.3 營運履約保證金之發還

7.3.1 營運履約保證金於本契約履約完畢且無待解決事項滿 90 日，無息退還。

7.3.2 甲方退還營運履約保證金時，以營運履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。

7.4 營運履約保證金之扣抵與補足

因乙方應負責之事由，造成甲方損失或負擔費用，或依本契約約定乙方應給付甲方之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方提供之營運履約保證金中扣抵，或逕行押提乙方依本契約第 7.2 條約定以其他方式替代現金之履約保證並予以扣抵。扣抵後，乙方應於甲方指定期限內補足該營運履約保證金之金額。

7.5 營運履約保證金之沒收

如乙方經甲方認定有違約情事，經甲方通知乙方限期改善而未完成改善者，或致甲方終止本契約者，甲方得不經任何爭訟程序逕予沒收營運履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。

第八條 權利金

本案權利金分為開發權利金與營運權利金，乙方應按下列規定繳納予甲方，另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：

8.1 開發權利金

8.1.1 乙方應於本設定地上權契約簽訂之次日起 10 日內，依開發權利金之得標金額，分 3 年 3 期繳納予甲方。

8.1.2 第 1 期應於都市更新事業計畫核定公告實施之次日起 50 日內，繳付開發權利金總額 40%。

8.1.3 第 2 期權利金應於都市更新事業計畫核定公告實施之日期滿 1 年之次日起 50 日內，繳付開發權利金總額 30%。

8.1.4 第 3 期權利金應於都市更新事業計畫核定公告實施之日期滿 2 年之次日起 50 日內繳付開發權利金總額 30%。

8.1.5 乙方得按下列規定，以標得之開發權利金向金融機構辦理抵押貸款，並於前項規定期限內繳清開發權利金：

1. 都市更新事業計畫核定公告發布實施之次日起 5 日內向甲方提出申請書，並先行繳納 3 成之開發權利金後，依委託實施契約第 9.1 條規定，於收到臺南市政府確認繳納通知之日起，7 日內會同甲方簽訂本契約。
2. 甲方依乙方之申請審核同意後，即將相關附件連同金融機構應承諾履行事項之金融機構貸款承諾書函送乙方洽貸之金融機構辦理。乙方應洽請金融機構於本計畫核定公告發布實施之次日起 35 日內，將核准貸款與否之結果，通知甲方及乙方。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，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。金融機構並應於收悉抵押權他項權利證明書等文件之日起 3 日內，將貸款金額撥繳甲方之國庫專戶。
3. 得標人未依前述規定辦理抵押貸款者，得標人仍應於簽訂設定地上權契約次日起 10 日內繳付權利金。

8.2 營運權利金

8.2.1 營運權利金額度

1. 乙方應支付之營運權利金為各年度營業總額 1% 計算支付金額。
2. 乙方興建期間提前開始營運，並有營業收入者，營運權利金依該年度營業總額 1% 計收。

8.2.2 支付金額之計算

1. 乙方自行經營之營運空間，包含但不限於租金收入、場地設備使用收入、住宿收入、停車場收入

及店鋪收入等，均應以乙方名義開立統一發票或各類憑證以利核算營業總額。

2. 乙方如以出租、委託經營或其他類此方式交由第三人經營（以下簡稱第三方經營者）之營運空間，若非以乙方名義對終端消費者開立發票時，乙方應確保由第三方經營者對終端消費者開立發票，並以該發票之收入據以計算作為乙方之營業總額。
3. 乙方對第三方經營者所收取之租金或委託經營所生之權利金收入，不再重複納入營業總額計算乙方應支付甲方之營運權利金額。
4. 乙方應將營運空間是否係由乙方自行經營及是否由第三方經營部分之樓層面積及經營方式等內容，於正式營運日前 30 日內提交於甲方備查。

8.2.3 前項所稱乙方或第三方經營者之營業總額，應以乙方或第三方經營者每年於「營業人銷售額與稅額申報書（401 報表）」所申報銷售額之金額為準。若經會計師查核簽證之財務報告書營業收入金額與申報金額有所差異者，以會計師查核簽證之金額為準。

8.2.4 財務檢查權

甲方得自行或委託財務專業機構定期或不定期檢查乙方之財務狀況。甲方執行檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核，乙方不得拒絕。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合不得拒絕。

8.2.5 營運權利金繳納時間

乙方應於正式營運後，於各營業年度之次年 5 月 31 日前繳納予甲方；最後一年之營運權利金，乙方應於營運履約保證金發還前繳納，並得以營運履約保證金扣抵及找補之方式繳納。

8.3 權利金繳納方式

乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金者，應將權利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

8.4 營運權利金逾期繳納、未繳足或少收之處理

8.4.1 逾期繳納或未繳足之處理

乙方未依本條所定期限繳納或未繳足者，每逾 1 日應依該次應繳納金額或欠額之全部，依法定利率加計 0.5% 作為遲延利息給付予甲方，逾 90 日仍未繳清當期應繳權利金，甲方得不經催告，終止本契約，甲方如因此受有其他損害，仍得向乙方請求損害賠償。

8.4.2 少收之處理

1. 乙方因違反本契約第 8.2 條開立發票或各類憑證之約定，導致甲方營運權利金之少收，其少收部份應於甲方指定期限內完成補繳。乙方於前開指定期限內仍未完成補繳，甲方得不經催告，終止本契約。
2. 乙方應比照本契約第 8.2 條約定，重新核算各該年度營運權利金少收之金額，給付予甲方。甲方於少收期間所受損失，得請求乙方以現金方式賠償，並以少收之金額之兩倍為限。

8.5 營業稅

本案之權利金均為未稅，營業稅均為外加。

第九條 土地租金

本案土地租金分為興建與營運兩階段計收，乙方應按下列規定繳納予甲方：

9.1 各階段租金計收標準

9.1.1 興建階段：指乙方依本契約之約定，完成地上權登記日起至取得第一張使用執照日止，按本案標的當期申報地價總額 1.5%計收，不得超過 4 年。

9.1.2 營運階段：指乙方依本契約之約定，取得第一張使用執照日次日起至地上權塗銷登記日止，並依下列規定加總計收：

1.按得標人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。

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。

9.1.3 同一宗土地，一部分屬興建階段，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。

9.1.4 前述計收土地租金低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

9.2 租金計收起訖期間

9.2.1 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。

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

9.2.3 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。

9.2.4 如計算後遇有小數點情形，以四捨五入取整數計算。

9.3 租金繳納方式

9.3.1 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。

9.3.2 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

9.3.3 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。

9.4 租金調整

9.4.1 依本契約第 9.1 條計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收土地租金。

9.4.2 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。

9.5 租金遲延繳納之違約罰金計收標準

乙方未依本條所定期限繳納或未繳足者，甲方得認定乙方構成違約，乙方應依下列標準計算給付違約罰金予甲方。

9.5.1 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。

9.5.2 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。

9.5.3 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。

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

第十條 標示變更之處理

本案標的如因更正、分割、重測或重劃等原因致標示有變更時，甲乙雙方應偕同辦理變更登記，將變更登記之結果依本契約第 25.2 條約定之修正變更程序記載於本契約。其有面積增減者，並自變更登記次月起，重新計算地租。

第十一條 建物所有權登記

11.1 乙方於地上權設定登記後，興建地上建物時，應向甲方申請發給土地使用權同意書，依法申請建築執照。

11.2 乙方應於領取建物使用執照之次日起 180 日內辦竣建物所有權第一次登記。其中，本更新案公益性設施應以單一建號及單一門牌號碼方式辦理建物所有權第一次登記。

11.3 乙方辦理建物所有權登記同時，應會同甲方辦理預告登記，且將工程竣工圖全份送予甲方，預告登記應載內容如下：

11.3.1 預告登記請求權人：中華民國（管理機關：財政部國有財產署）。

11.3.2 前條預告登記之內容為「（一）為保全財政部國有財產署（請求權人）權利移轉之請求權（二）未取得財政部國有財產署書面同意，○○○（即乙方）不得將地上權或建物所有權為任何移轉、處分、設定負擔或信託予第三人。」

11.3.3 義務人：○○○。

11.3.4 限制範圍：全部。

11.4 建物所有權第一次登記所生費用，由乙方負擔。

第十二條 地上權、地上建物所有權轉讓

12.1 乙方不得將地上權或地上物之一部或全部轉讓第三人。但於受讓人一併受讓地上權及地上物之全部並承諾繼受本契約之

各項權利義務，且於辦理轉讓後之地上權及地上建物所有權之總登記人數未逾一人，並先徵得甲方書面同意者，不在此限。

12.2 受讓人應與甲方另為簽訂設定地上權契約及辦理公證並承諾繼受本契約之各項權利義務（含受讓地上權及建物所有權）。

12.3 繼受人應於受讓之日起 30 日內向甲方申請變更契約當事人，辦理轉讓登記時，無地上物者應於辦妥地上權設定登記後辦理；有地上物者，應於辦妥地上權設定登記並依本契約第十條約定先行辦妥建物所有權第一次登記及預告登記後辦理。

12.4 乙方合併時，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、地上物所有權信託

13.1 乙方以本契約所取得之權利，在不影響本案都市更新事業下，除甲方書面同意外，不得辦理信託。

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

13.2.1 信託之受託人（即乙方之受讓人）為兼營信託業務之銀行。但於地上物興建階段得為建築經理公司、得從事信託業務之金融機構。

13.2.2 以乙方為信託關係之委託人及受益人，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。

13.2.3 受託人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物之全部。

13.2.4 地上權應連同地上物辦理信託；無地上物或地上物未經登記，於乙方承諾地上物完成建築辦竣第一次登記之次日起 3 個月內辦理信託登記及預告登記後，得僅就地上權辦理信託。

- 13.2.5 僅就地上權辦理信託，並由乙方擔任起造人者，應於地上物完成建築辦竣第一次登記之次日起 3 個月內辦理信託登記及預告登記。
- 13.2.6 僅就地上權辦理信託，並由兼營信託業務之銀行擔任起造人者，應於領取建物使用執照之次日起 6 個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣第一次登記及預告登記。
- 13.2.7 僅就地上權辦理信託，並由建築經理公司、得從事信託業務之金融機構擔任建物之起造人及建造執照信託之受託人者，應於領取建物使用執照之次日起 6 個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣第一次登記及預告登記，並於第一次登記之次日起 3 個月內辦理受託人變更登記，將建物信託之受託人變更為乙方之地上權受託人，地上權信託契約與建物信託契約應與合併。
- 13.2.8 地上權消滅，信託契約隨同終止。
- 13.2.9 信託期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。
- 13.2.10 本地上權契約列為信託契約之一部分。

第十四條 地上權 地上物設定他項權利

- 14.1 乙方將地上權或其所有之地上物所有權，作為他項權利之標的，應先以書面徵得甲方同意。
- 14.2 經甲方以書面同意乙方將地上權或地上物辦理抵押權設定者，乙方應依下列約定辦理：
- 14.2.1 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。
- 14.2.2 地上權應連同地上物共同擔保辦理抵押權設定；無地上物或地上物未經登記，於乙方承諾於地上物完成建築辦竣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。

14.2.3 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。

14.2.4 抵押權人於執行地上權及地上物拍賣程序前，應通知甲方，並將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。

14.2.5 抵押權人應以書面承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於地上物之抵押權，並辦理塗銷登記。

14.3 地上權遭強制執行之處理

14.3.1 本契約存續期間，若發生地上權遭第三人強制執行之情形，甲方得限期乙方除去該強制執行查封登記，若乙方未能於期限內除去強制執行，或依本契約第十二條約定由第三人概括承受本契約、委託契約、地上權及地上物全部，並使執行債權人撤銷強制執行者，乙方即屬違約，甲方應逕行終止本契約。

14.3.2 乙方收受地上權之查封通知時，應立即以書面通知甲方及融資機構，並應於拍賣前，將本契約及委託契約內容陳報執行法院。

第十五條 地上物之移交或拆除

15.1 契約存續期間時，地上物之拆除

地上權存續期間，乙方依約保持地上物良好運作狀態，倘地上物確有因時間耗損或其他情事變更原因(法規變更、天災影響、依本契約第 4.2.3 條約定等)，致有拆除重建必要，於乙方承諾下列事項後，甲方得予以同意拆除重建：

- (一)於甲方同意期限內取得建造執照並開工，倘未於期限內辦理，經甲方限期催告仍未依限履行者，甲方即終止本契約，絕無異議。
- (二)地上權消滅後，地上物所有權依約無償移轉為國有或依約拆除。
- (三)依與甲方簽訂之地上權契約相關約定辦理。

15.2 契約存續期限屆滿或終止時，地上物之移轉

15.2.1 地上權屆期消滅前 6 個月內，乙方應會同甲方勘查地上權標的及地上物之使用情形。

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

1. 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。

2. 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。

3. 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責管理維護責任。

15.5 罰則

15.5.1 乙方違反本契約第 15.3、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，如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

15.5.2 前款金額，甲方得逕以營運履約保證金扣抵或找補。

第十六條 公益性設施

16.1 本更新案公益性設施應登記為臺南市政府所有

16.1.1 該設施地上權持分應轉讓予臺南市政府。

16.1.2 該設施之停車空間所有權應移轉登記為臺南市政府所有。

16.2 乙方應於辦竣建物所有權第一次登記之日起 7 日內通知甲方，並於 45 日內，會同甲方及臺南市政府向主管地政機關完成該設施地上權持分讓與登記及停車空間所有權移轉登記（含預告登記，其登記方式同本契約第 11.3 條之約定，登記內容則依公益性設施設定地上權契約書第 7 條約定辦理）。

16.3 該公益性設施之地上權權利義務關係，由臺南市政府與甲方另為簽訂地上權契約約束之，該契約並應於辦竣停車空間所有權第一次登記之日起 30 日內完成簽約及辦理公證。期間因權利移轉衍生相關規費應由乙方負擔。

16.4 該公益性設施之地上權存續期間應隨本契約約定之存續期間存減。

第十七條 營運保險

17.1 營運保險內容

17.1.1 火險、地震險及財產綜合險。

17.1.2 公共意外責任險。

17.1.3 雇主意外責任險。

17.1.4 除前述約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

17.1.5 本條規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經主管機關核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理減、退保。

17.1.6 保險單正本乙份及繳費收據副本乙份，應於辦妥保險後即交甲方收執。

17.2 乙方未依前項規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

第十八條 環保條款

18.1 本基地未受有污染。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，由乙方負擔。

18.2 乙方應善盡善良管理人之注意義務，做好土壤及地下水污染防治工作，若有發生污染情形，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、污染場址之調查評估、應變措施（含移除及清理污染等）及整治一切費用，若造成任何損害，乙方應負完全賠償責任，一切與甲方無涉。

18.3 乙方使用本基地，應確實遵守環保法令，如造成土地污染、鄰地損害、環保抗爭、自力救濟或政府取締時，乙方應自行負責並妥善溝通、協調、補償與依法處理。如因而使甲方遭受損失，乙方應負責賠償。

18.4 本基地如需開挖土方，應以目的事業主管機關核定之計畫所需辦理之整地工程、興建工程需要為限，所挖掘之數量、深度並須符合目的事業主管機關核定之計畫內容，所挖出之土方不得外運出賣，應依甲方指定地點及方式堆置。

18.5 本基地如確有填土方需要時，應先徵得甲方同意，除不得以建築廢棄土填土外，所需土方須為無污染，並符合環保法令等相關規定。本契約期限屆滿或期前終止時，乙方所填土方無償歸甲方所有，甲方亦得視現況情形要求乙方清除，乙方不得拒絕，且不得向甲方請求任何賠償或補償。

第十九條 稅費負擔

- 19.1 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。
- 19.2 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、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。
- 19.3 本基地地價稅如依法取得適用優惠稅率時，乙方應取得證明文件交甲方，以利申報辦理。倘因乙方未依上述規定辦理致甲方增加稅賦負擔，應由乙方補償。
- 19.4 前條之稅捐及費用，除由甲方負擔者外，如開名義人為甲方時，乙方應於甲方書面通知之日起 5 日內繳清，乙方逾期繳納所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利息與費用，乙方應負責一併繳清。

第二十條 不可抗力與除外情事

20.1 不可抗力

本契約所稱不可抗力情事，係指該情事之發生非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者。包括但不限於下列情事：

- 20.1.1 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
- 20.1.2 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颶風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
- 20.1.3 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
- 20.1.4 本標的內地上物或設施遭嚴重破壞。
- 20.1.5 核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 20.1.6 其他經甲方認定確屬不可抗力情事者。

20.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，非可歸責於甲、乙雙方之下列事件或狀態，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

20.2.1 因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變，致對乙方開發經營之執行或財務狀況發生重大不利影響者。

20.2.2 其他性質上非屬不可抗力，而經甲方認定係屬除外情事者。

20.3 通知及認定程序

20.3.1 任一方主張不可抗力或除外情事發生時，應於事件發生後且客觀上能通知之日起 30 日內，以書面通知他方。

20.3.2 任一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況認定是否發生不可抗力或除外情事。

20.4 認定後之效果

20.4.1 不生遲延責任

任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約約定之義務時，不生遲延責任。

20.4.2 損害之優先填補

乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及依本契約第十七條保險規定責任他人投保之保險，優先補償之。

20.4.3 損害之補救

乙方因不可抗力或除外情事致生重大不利影響者，得向甲方申請延長地上權存續期間，經甲方同意者，得予以延長。

20.5 契約終止

因不可抗力或除外情事之發生，依本契約第 20.4.3 條約定之損害補救方式處理 1 年後，乙方仍無法繼續開發經營本標的者，雙方應即就是否繼續履行本契約進行協商，如經雙方開

始協商 1 年後仍無法達成協議者，任一方均同意他方得終止本契約。

第二十一條 缺失及違約責任

21.1 乙方之缺失

除本契約第 22.3 條約定之違約情形外，乙方之作為或不作為如有不符本契約約定之情形者，甲方得認定乙方構成缺失。

21.2 缺失之處理

21.2.1 甲方認定乙方構成缺失時，得以書面通知乙方並要求乙方限期改善。書面通知應載明下列事項：

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。

21.2.2 乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得採行下列措施，或得依本契約第 21.3 條約定逕行認定乙方構成違約：

1. 甲方得代為執行改善，因執行所生之費用由乙方負擔。
2. 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新台幣 2 萬元至 10 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。

21.3 乙方之違約

乙方有下列事由之一者，甲方得認定乙方構成違約：

21.3.1 乙方有破產或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。

21.3.2 乙方有偽造變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

- 21.3.3 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- 21.3.4 乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議，未在重整或其股東會為合併前事先通知甲方。
- 21.3.5 乙方遭目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併之決議者。
- 21.3.6 乙方以書面通知甲方，不願繼續開發經營本標的之一部或全部，或未經甲方同意，無故停止本標的一部或全部之經營者。
- 21.3.7 乙方違反本契約第四條約定之使用目的、限制或違反相關法令者。
- 21.3.8 乙方違反本契約第五條第六條約定，未依約定辦理地上權設定登記及預告登記者
- 21.3.9 乙方違反本契約第六條約定，未於甲方指定日期完成土地點交者。
- 21.3.10 乙方違反本契約第八條、第九條之約定，逾期繳納或積欠營運權利金、土地租金等相關費用（含遲延利息及違約罰金）者。
- 21.3.11 乙方違反本契約第十二條(轉讓)、第十三條(信託)、第十四條(他項權利)約定之情形
- 21.3.12 乙方未能遵守或履行本契約之約定條款，經甲方認定構成缺失，且未於期限內依改善標準完成改善者。

21.4 違約之處理

甲方認定乙方構成違約時，除本契約另有約定外，甲方得以書面通知乙方，並要求乙方限期改善。如乙方未能於期限內改善、改善無效、未依改善標準改善或改善完成者，甲方得擇一或合併為下列處理並連續處罰：

- 21.4.1 乙方有下列情形之一時，每逾 1 個月，加收 1 個月租金額之違約金，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 3 條及第 5 條約定。
- 2.違反本契約第 11 條約定。
- 3.違反本契約第 12.4 條約定。
- 4.違反本契約第 13.2.4 條約定。
- 5.違反本契約第 14.2.2 條約定。

21.4.2 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新台幣 2 萬元至 10 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。

21.4.3 沒收營運履約保證金之一部或全部。

21.4.4 逕令乙方停止本標的一部或全部之開發經營權。

21.4.5 終止本契約。

第二十二條 契約之終止

22.1 契約終止之事由

22.1.1 雙方合意終止契約

本契約期間，甲乙雙方得以書面合意終止本契約。

22.1.2 因乙方違約而終止契約

甲方得依本契約第 21.4 條約定終止契約。

22.1.3 甲方因政府政策變更而終止契約

1.因政府政策變更致本標的需供作其他用途者或以其他方式實施之，甲方得終止本契約。

2.因政府其他政策無法執行本契約時，甲方得終止本契約。

22.1.4 因不可抗力或除外情事而終止契約

甲乙雙方均得依本契約第 20.5 條約定終止契約。

22.1.5 因本契約第 3.3 條約定事由而終止契約

乙方因故提前與主辦機關終止本更新案之委託關係。

22.2 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

22.2.1 契約終止事由。

22.2.2 終止契約之表示及終止之日期。

22.3 契約終止之效力

22.3.1 雙方合意終止契約之效力

本契約經雙方合意終止時，甲乙雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應於合意終止同時另行議定之。

22.3.2 因乙方違約而終止契約之效力

1. 因乙方違約而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第十五條約定辦理資產移轉外，甲方並得沒收乙方提供營運履約保證金之全部。如該等經沒收之營運履約保證金不足彌補甲方因此所造成之損害時，甲方並得向乙方請求損害賠償。

2. 本契約因乙方違約而終止時，甲方仍有權利收取乙方於履行期間依本契約約定所應給付之各項懲罰性違約金。

22.3.3 因可歸責於甲方事由而終止契約之效力

因可歸責於甲方事由而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第十五條約定辦理資產移轉外，甲方應無息返還乙方已提供營運履約保證金之全部，並按比例退還乙方已預繳之權利金及土地租金等。若因此造成乙方之損害者，乙方不得請求所失利益。

22.3.4 因不可抗力或除外情事而終止契約之效力

因不可抗力或除外情事而終止本契約時，甲乙雙方應依本契約第十五條約定辦理資產移轉，甲方應無息返還乙方已提供營運履約保證金之全部。

22.3.5 因本契約第 3.3 條約定事由而終止契約之效力

因本契約第 3.3 條約定事由而終止契約時，甲乙雙方除應依本契約第十五條約定辦理資產移轉外，甲方應會同主辦機關視乙方終止委託契約之事由，依適用情形自本契約第 22.3.1 至 22.3.4 條約定中擇一處理。

22.4 契約終止後之有效條款

本契約之下列條款於契約終止後仍繼續有效：

22.4.1 本契約第十五條地上物之移交之約定。

22.4.2 本契約第二十四條爭議解決之約定。

22.4.3 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第二十三條 棄權條款

23.1 法定優先購買權

乙方同意拋棄對本更新案之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第 104 條第一項之優先購買權。

23.2 建築物時價補償請求權

乙方同意拋棄民法第 840 條第一項之建築物時價補償請求權。

23.3 任意拋棄地上權之權利

乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約。如有拋棄者，拋棄之意思表示無效。

第二十四條 爭議處理

24.1 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。

24.2 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。

24.3 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。

24.4 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。

第二十五條 其他規定事項

25.1 權利義務轉讓

25.1.1 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。

25.1.2 甲乙雙方於本契約中之權利及義務，非經雙方事前書面同意，不得轉讓予任何第三人。

25.2 契約之修改

25.2.1 本契約若有未盡事宜，或於實際執行時發現情事變更或有難以執行或顯失公平之情形者，雙方得協議修訂或補充之。本契約之修訂或補充應以書面為之，經雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分。

25.2.2 地上權設定登記後，任何一方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，雙方應於變更改次日起 7 日內以書面通知他方，並記載於附件四「變更記事表」欄。必要時應會同向轄區地政機關辦理變更登記。

25.3 契約條款之個別效力

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

25.4 甲方同意、備查與通知之方式

甲方依本契約對於乙方所為之同意、備查、通知或其他意思表示，均以書面為準。

25.5 準據法

本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。

25.6 通知與文件之送達

25.6.1 除本契約另有約定外，依本契約約定應給予他方之文件、資料，均應以中文書面或雙方同意之方式為之，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準：

甲方：財政部國有財產署南區分署

地址：80054 高雄市新興區中正三路 25 號 18 樓

乙方：○○○○

地址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

25.6.2 任何一方變更地址時，應於變更前依本契約第 25.8.1 條約定以書面通知他方，未通知變更地址而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達他方。

25.6.3 前項按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者亦同。

25.7 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。

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：80054 高雄市新興區中正三路 25 號 18 樓

電話：○○○○○

乙方：○○○○○

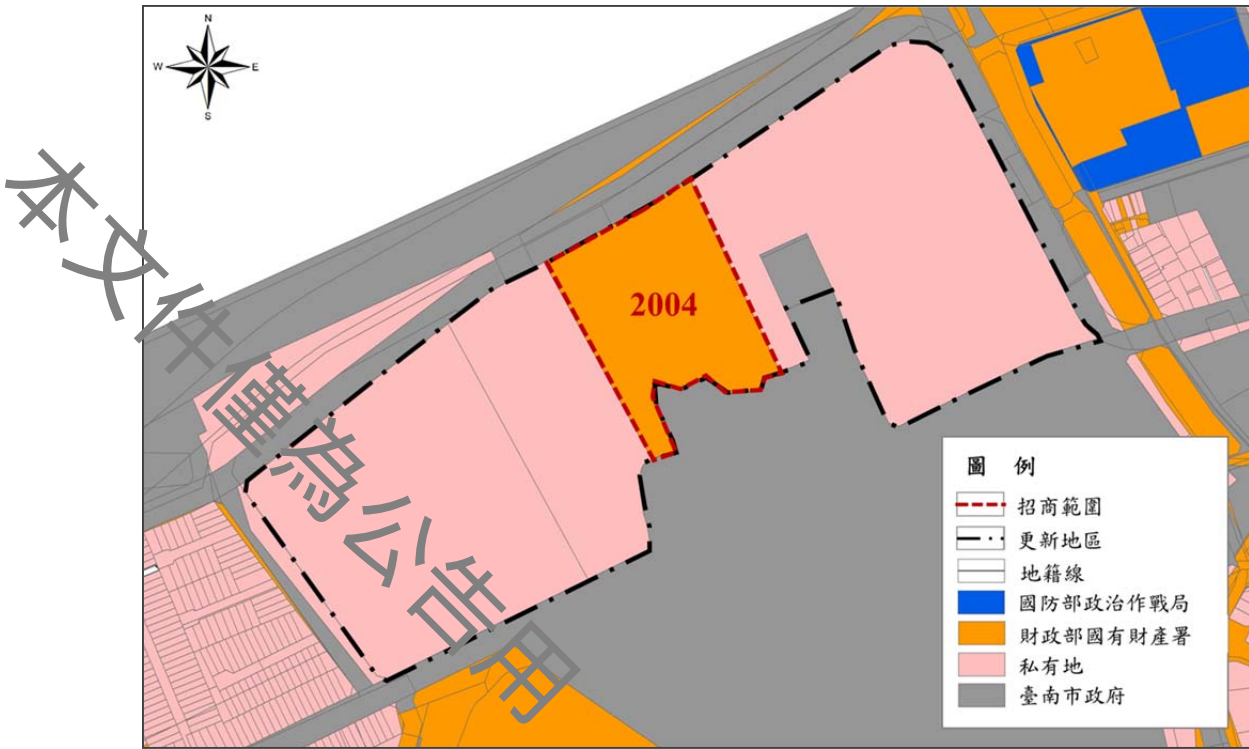
法定代理人：○○○○○

地址：○○○○○

電話：○○○○○

中華民國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

附件一 地籍示意圖



附件二 土地清冊

地段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人/管理機關
古堡段	2004	11,140.49	中華民國財政部國有財產署

註：依土地登記謄本面積為準。

附件三 土地登記謄本

土地建物查詢資料 臺南市安平區古堡段 2004-0000地號

資料查詢時間：民國108年10月29日16時25分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年04月18日
地目：(空白) 等則：-- 登記原因：區段徵收
使用分區：(空白) 面積：***11,140.49平方公尺
民國108年01月 公告土地現值：***29,500元/平方公尺
使用地類別：(空白)
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

0001 登記次序：0001
發給日期：民國100年04月18日 登記原因：領回土地
原發生日期：民國099年12月02日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理處：財政部國有財產署
統一編號：0273240
住址：臺北市北復南路116巷18號
權利範圍：全部*****分之1*****
權狀字號：---(空白)字號---號
當期申報地價：107年01月***5,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年12月 ***15,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。
(資料顯示完畢)

列印人員：洪春誠

收件號：108DA016110

查驗號碼：108DA016110REG43F7CF1008204D68B70744EF9BEE6

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

附件四 變更記事表 (格式)

項次	日期	內容	記事專用章

本文件僅為公用，如欲投標請至市府購買