

○○○○○ 【主辦機關名稱】  
○○○○○ 【請填入案名】都市更新事業案  
設定地上權契約  
(範本草案)

○○○○○ (土地管理機關，以下簡稱甲方)，為配合○○  
○○○ (以下簡稱主辦機關) 開發經營「○○○○○案 (更  
新單元○○○○○) 都市更新事業」(以下簡稱本案)，特與  
○○○○○股份有限公司 (以下簡稱乙方) 依其與主辦機關  
於○○○○○年○○○○○月○○○○○日簽訂之「○○○  
○○案 (更新單元○○○○○) 都市更新事業委託實施契約」  
(以下簡稱實施契約) 之約定，簽訂本設定地上權契約 (以  
下簡稱本契約)，就本案所需用地設定地上權相關權利義  
務，規定下列條款，以資共同遵守：

第一條 地上權設定範圍

甲方同意就實施契約第 1 條所示實施範圍內之更新基地 (以  
下簡稱本基地) 即坐落○○○○○等○○○○○筆土地共計  
○○○○○平方公尺設定地上權予乙方，實際面積以地政機

## 關丈量結果為準（詳附件○○○○○：土地清冊）。

### 第二條 地上權存續期間

第一項 本契約自簽約日起生效。地上權存續期間，自乙方依本契約第3條規定會同甲方完成地上權設定登記之日起算，為○○○○○年。但實施契約終止者，本契約一併終止，乙方並應依本契約第3條之規定辦理地上權塗銷登記。

第二項 如主辦機關因可歸責於己之事由致遲延完成依實施契約第3條規定應辦事項者，甲方同意於乙方請求後，就主辦機關遲延完成之日數，相對展延地上權存續期間，然乙方仍應依本契約第四條之規定給付展延期間之地租予甲方。

### 第三條 履約保證金、地上權登記及土地之點交

第一項 乙方應於本契約簽約前繳交履約保證金○○○○○元予甲方，如有可歸責於乙方之事由而致本契約解除或終止時，甲方得逕行沒收履約保證金，乙方不得異議。本契約未規定之履約保證事項，依促進民間參與公共建設法相關規定辦理。甲方應於本契約履約完畢、且無待解決事項後90日內，無息退還履約保證金。甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

#### 第二項 地上權設定登記及土地點交

第一款 甲方及乙方應自本案都市更新事業計畫核定發布實施後○○○○○個月內，就本基地完成設定地上權登記全部手續以及土地點交作業，以供乙方興建營運實施契約相關設施與建築物之用。

第二款 甲方及乙方同意於辦理設定地上權登記時，於

土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「地上權消滅時，建物所有權移轉予主辦機關或其指定之第三人」。

第三款 乙方為辦理本基地鑑界及相關必要事項，得向甲方要求提供必要之協助與文件，惟相關費用均依本契約第9條之規定，由乙方負擔。

### 第三項 地上權塗銷登記

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。

## 第四條 地上權租金

第一項 乙方應按下列方式繳付租金予甲方：

### 第一款 興建期租金標準

在取得本案建築物之使用執照前，地上權租金每年度以當年公告地價年息〇〇〇〇〇%計收。

### 第二款 營運期租金標準

取得本案建築物之使用執照後，地上權租金每年度以當年公告地價年息〇〇〇〇〇%計收。

### 第三款 計收租金起訖期間

地上權租金自完成地上權登記之日起算。

第一目 第一年之地上權租金自完成地上權登記之日起算至同年12月31日止。

第二目 最後一年之地上權租金自同年1月1日起算至地上權塗銷登記之日止。

#### 第四款 租金支付方式

第一目 地上權租金採預付方式，乙方應於地上權存續期間向甲方一次繳付當年度之地上權租金。

第二目 第 1 年地上權租金應於本契約簽訂當日一併支付；其後各期應於每年 1 月 31 日前，繳納當年度地上權租金。乙方並應依甲方之指示將地上權租金匯入其所指定之金融機構帳號

第三目 如乙方為 2 人以上時，各地上權人對地租之給付應負連帶責任。[註：本項應視實際情形修改。如最後公開甄選須知要求廠商應成立新公司再與土地管理機關簽約，則應無本條適用之餘地]

#### 第五款 租金調整

第一目 公告地價調整時，其地租應於公告地價調整之日起隨同調整。當年租金已預付者，應於次一年度繳付地租時，一併支付調整後應補繳之差額。

第二目 因本契約第 5 條基地標示變更致重新計算地租，如當年租金已預付者，應於次一年度繳付地租時，一併支付調整後應補繳之差額。

#### 第二項 逾期繳納之違約罰金：

乙方未按本條規定期限繳納地上權租金或未繳足者，經主辦機關或甲方定○○○○○日以上之期限催告仍不繳納或補足時，乙方應依下列標準計算違約罰金，並給付違約罰金予甲方：

第一款 自催告期間屆滿時起算，逾期繳納未滿○○○○個月者，按欠額加收○○○○○%。

第二款 自催告期間屆滿時起算，逾期繳納滿○○○○  
○個月者，每逾1個月按欠額加收○○○○○%，最高以欠  
額之2倍為限。

### **第五條 本基地標示變更之處理**

本基地如因更正、分割、重測或重劃等原因致標示有變更時，甲方及  
乙方應將變更登記之結果依契約修正變更的程序記載於本契約。其有  
面積增減者，並自變更登記之日起，重新計算地租。

### **第六條 建物所有權登記及預告登記**

第一項 本案建物及其相關設施由乙方依實施契約第4條規  
定出資興建，除實施契約或本契約另有規定外，完工後所有權登  
記為乙方所有。

第二項 乙方應就前開建物及其相關設施，自取得建築使用  
執照之日起○○○○○內，辦竣建物所有權第一次登記。

第三項 乙方於辦理本條第2項之登記時，應配合甲方辦理  
預告登記，載明乙方不得將本案開發完成之建物及其相關設施所  
有權移轉予第三人，並應於地上權存續期間屆滿或本契約終止  
時，依本契約第3條之規定，配合甲方辦理地上權塗銷登記，將  
建物及其相關設施所有權無償移轉登記為主辦機關或其指定之  
第三人所有。

### **第七條 地上權及建物處分之限制**

第一項 乙方依本契約取得地上權後，其使用、收益、設定  
負擔等權利之行使，非經甲方事前書面同意，不得為任何法律上  
或事實上之處分（包括但不限於權利之讓與），且其所為之任何  
處分均不得將本契約之權利義務與實施契約分離或妨礙其履行。

第二項 地上權存續期間，除經甲方事前書面同意者外，乙

方不得將其所有之建物及其相關設施之所有權轉讓予第三人，包括不得以信託方式讓與第三人，並不得設定負擔或供作他項權利之標的。

**第三項** 地上權存續期間，乙方經甲方事前書面同意將地上權、建物及其相關設施設定抵押權者，應符合下列要件：

**第一目** 抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。

**第二目** 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。

**第三目** 僅就地上權設定抵押權者，乙方應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，3個月內就建物增加部分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。

**第四目** 抵押權契約書規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。

**第五目** 乙方應取得抵押權人書面承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權。

## **第八條 本基地使用限制**

**第一項** 乙方或經其同意使用土地之第三人應依區域計畫、都市計畫、建築管理及其他相關法令規定使用本基地及其上之建物。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。

**第二項** 乙方於地上權存續期間內使用本基地，應依實施契約及經審議通過後核定發布實施之都市更新事業計畫所規範之

項目及其他經主管機關核定之開發項目為限，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。

第三項 乙方應於甲方依本契約第 3 條完成本基地之點交後，負責管理維護本基地，並應依本案實施契約之規定或本契約當事人間之約定投保必要之保險，如乙方未辦妥投保、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。如因乙方或因其代理人、受雇人、受任人、受託人、承包商等管理維護或行為不當，致甲方或第三人生命、身體、健康、財產或其他權利遭受損害(包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任)時，其民事及刑事責任亦完全由乙方負責。乙方應使甲方免於因前述事項被追索、求償或涉訟。如因而致甲方受損者(包括但不限於訴訟費用及律師費、或甲方對第三人負國家賠償責任或其他責任等)，乙方應負責賠償甲方或甲方人員因此所遭受之一切損失。

第四項 乙方若有增建、改建計畫或變更、增加使用項目，應將其內容經甲方書面同意後，送交相關主管機關審查通過。

## **第九條 稅費負擔**

第一項 本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔者外，餘均由乙方負擔。

第二項 有關本契約所衍生及地上權登記、變更登記或塗銷登記所需費用，包括但不限於規費、印花稅、代書費等，全部由乙方負擔。

第三項 本條第 1 項及第 2 項之稅捐及費用，除由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方者，經甲方通知乙方之日起 5 日內，乙方均應付清。

## 第十條 違約與契約終止

### 第一項 違約事由

乙方逾期繳納依本契約第○○○○○條規定應付予甲方之權利金或地上權租金，或其他可歸責於乙方之事由違反本契約規定者，均構成違約。

### 第二項 違約處理程序

乙方有違約事由者，於本案興建期均由主辦機關處理，主辦機關得以書面載明違約事由、改善期限與改善標準，通知乙方改善；乙方逾期未改善，或改善未達標準者，主辦機關得依違約效果規定處乙方違約金，並依前開書面載明事項再通知乙方改善，乙方屆期仍未改善，或改善未達標準者，主辦機關得連續處違約金至完成改善為止。

前款之違約處理程序於本案進入營運期後，由甲方取代主辦機關處理之。

### 第三項 違約效果

第一目 乙方逾期繳納權利金或地上權租金者，依本條相關規定計罰違約金。

第二目 主辦機關或甲方處乙方違約金者，得視情節處新台幣○○○○○萬元至○○○○○萬元。

第三目 主辦機關或甲方連續處乙方違約金者，得視情節加重處罰。

### 第四項 契約終止事由

第一目 甲方及乙方合意終止。



第二目 乙方因同一違約事由經主辦機關或甲方連續處罰達3次以上者。

第三目 依實施契約終止者。

#### 第五項 契約終止程序

除本條第4項第1、3款之事由外，甲方應以書面載明終止事由及契約終止生效日，或其他甲方認為應記載之事項，通知乙方終止本契約。

#### 第六項 契約終止之效力

契約終止之效力依本契約相關規定辦理，乙方並應自本契約終止生效日起30日內，依本契約第3條規定會同甲方辦理地上權塗銷登記

### 第十一條 地上權消滅後，地上建物之處理

地上權消滅後，悉依實施契約第16、20之相關約定處理地上建物所有權移轉等相關事宜。

### 第十二條 廠商回饋

[依據廠商投標內容填載。]

### 第十三條 其他特約條款

第一項 地上權設定登記後，任一方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，應通知他方，並記載於「變更記事」欄。必要時應會同向轄區地政機關辦理變更登記。

第二項 本契約之第1條及第5條所載事項如有變更時，乙方應於「變更記事」欄內記載，並通知甲方。

第三項 本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

第四項 本契約內容有疑義時由甲方解釋之。

#### 第十四條 附則

第一項 本契約之附則均視為本契約之一部分，對於甲方及乙方之權利及義務具有同等效力。

第二項 乙方之通訊地址以本契約所載者為準，如有變更時，應即以書面通知甲方。

第三項 本契約規定應給予甲方之任何通知或文件，均應以書面為之。

第四項 不論該爭議是否提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方應繼續履約，不得停止本案之進行。若發生訴訟時，甲方及乙方合意以中華民國臺灣○○○○○地方法院為第一審管轄法院。

第五項 關於本合約之任何爭議，甲方及乙方同意準據中華民國法規，乙方履行本契約之義務，辦理建物之施工及管理維護，均應遵守中華民國法律、規章，包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記，及一切管轄機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及營運所需之全部證照。

第六項 本契約如有其他未盡事宜，悉依都市更新條例及其他相關規定辦理。

第七項 都市更新事業計畫建議書內容與都市更新審議委員會通過內容不符時，應依都市更新審議委員會通過內容為準。

第八項 其他規定事項：○○○○○

第九項 本契約書正本壹式○○○○○份，由雙方各執○○

○○○份為憑，副本○○○○○份供甲方及乙方使用，如有繕誤，以正本為準。

**立約人**

**甲 方：**○○○○○

**代表人：**○○○○○

**地 址：**○○○○○

**電 話：**○○○○○

**乙 方：**○○○○○

**代表人：**○○○○○

**地 址：**○○○○○

**電 話：**○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ ○ ○ 日

