

附件二十、臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案契約書

目錄

| | | |
|--------|------------------------|------|
| 第 1 條 | 設定地上權標的..... | 契約-1 |
| 第 2 條 | 地上權存續期間..... | 契約-1 |
| 第 3 條 | 地上權權利金之給付數額及給付方式..... | 契約-1 |
| 第 4 條 | 地租之給付數額及給付方式..... | 契約-2 |
| 第 5 條 | 地上權設定登記..... | 契約-3 |
| 第 6 條 | 地上權標的之點交..... | 契約-3 |
| 第 7 條 | 建物第一次登記..... | 契約-3 |
| 第 8 條 | 預告登記..... | 契約-3 |
| 第 9 條 | 地上權標的使用限制及地上建物之維護..... | 契約-3 |
| 第 10 條 | 地上權標的出租、出借之限制..... | 契約-4 |
| 第 11 條 | 地上權、地上物所有權轉讓之限制..... | 契約-4 |
| 第 12 條 | 地上權、地上物所有權信託..... | 契約-4 |
| 第 13 條 | 地上權、地上建物設定他項權利..... | 契約-4 |
| 第 14 條 | 履約保證金..... | 契約-5 |
| 第 15 條 | 稅費負擔..... | 契約-6 |
| 第 16 條 | 本契約終止之事由..... | 契約-6 |
| 第 17 條 | 本契約終止後之法律關係..... | 契約-6 |
| 第 18 條 | 地上權消滅或終止後，地上物之處理..... | 契約-6 |
| 第 19 條 | 補償標準..... | 契約-6 |
| 第 20 條 | 罰則..... | 契約-6 |
| 第 21 條 | 其他特約條款..... | 契約-7 |
| 第 22 條 | 管轄法院..... | 契約-7 |
| 第 23 條 | 契約生效..... | 契約-7 |
| 第 24 條 | 契約份數..... | 契約-7 |
| 第 25 條 | 公證..... | 契約-7 |
| 第 26 條 | 契約附件..... | 契約-7 |

臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案契約書

臺中市政府地政局（以下簡稱甲方）

立契約書人

（以下簡稱乙方）

茲因甲方管理之臺中市區段徵收取得土地 1 筆由乙方設定地上權事件，訂立「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案契約書」（以下簡稱本契約），雙方約定條款如下，由雙方確實履行。

第 1 條 設定地上權標的

1.1 甲方同意提供所有坐落如下表所示面積合計 19,602.24 平方公尺之土地，供乙方設定地上權。

| 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 面積(平方公尺) |
|-----|------|-----|----|---------|-----------|
| 臺中市 | 豐原區 | 一心段 | - | 1130 地號 | 19,602.24 |

註：以簽約當年期申報地價為準。

1.2 前項地上權標的標示及面積，以訂立本契約當時，土地登記謄本所載為準；土地使用限制應依本契約、都市計畫及細部計畫暨相關法令規定。

第 2 條 地上權存續期間

2.1 地上權之存續期間，自契約簽訂之日起算 70 年止。

2.2 前項地上權存續期間，乙方不得以任何理由要求延長。

第 3 條 地上權權利金之給付數額及給付方式

3.1 權利金為新臺幣□□□□□□元，乙方原則應一次繳付完畢。若乙方有財務規劃及融資需求，應於簽約前向臺中市政府經濟發展局提出分期繳付之申請，並經臺中市政府經濟發展局同意。乙方若採分期繳付方式者，仍應於簽約前先向甲方繳付權利金總額之 25%，剩餘之 75% 權利金部分得以分 5 期繳付，繳款金額及期限依 3.1.2 規定。權利金及地租收入依法應繳納營業稅者，乙方應外加該營業稅同時繳付。

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。

3.1.1 簽約前繳付權利金：乙方至遲應於契約簽約日前一銀行營業日前繳付權利金總額 25%。

3.1.2 權利金分期繳納：乙方應於契約簽訂日次日起算 5 年內繳付權利金總額之 75%。第一期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 1 年內繳付權利金總額 15%；第二期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 2 年內繳付權利金總額 15%；第三期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 3 年內繳付權利金總額 15%；第四期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 4 年內繳付權利金總額 15%；第五期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 5 年內繳付權利金總額 15%。

3.1.3 乙方分期繳付權利金並應繳付未繳清權利金部分之利息，利息之計算起算點為契約簽訂之次日起，以中華郵政 2 年期定期儲金機動利率（未達 500 萬元）計息，權利金利息應與該期繳納之權利金一併繳納。

3.1.4 乙方若於權利金繳納期間有以取得地上權設地抵押權之需求，得經甲方之書面同意後，隨時辦理抵押權設定及融資貸款，惟乙方應於甲方書面同意後之 40 日內繳清剩餘未繳之權利金以及應併同繳交之權利金利息（權利金利息以中華郵政 2 年期定期儲金機動利率（未達 500 萬元）計息，並按天數比例計算之）。

3.2 乙方應以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之支票或保付支票，或以匯款方式繳納權利金。乙方以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入甲方指定之帳戶（匯款之手續費由乙方負擔）；如乙方以票據方式繳付權利金，亦應於前項所載之繳款期限前兌現。

第 4 條 地租之給付數額及給付方式

4.1 乙方應於本設定地上權標的點交之日起 30 日內，繳交自點交日起計至當年度 12 月 31 日止之地租總額。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部地租。

4.2 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，乙方應外加該營業稅一併繳付。前項地租於申報地價調整時，隨同調

整；租金計算結果，如低於當期應繳地價稅時，即按地價稅計收。地上權標的，如因更正、分割、重測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：租金計算說明：

年租金=[土地面積]乘以[當期申報地價]乘以[5%]

第 5 條 地上權設定登記

本契約地上權設定登記辦理事宜，依臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案投資契約書(以下簡稱設定地上權案投資契約書)第 6 條約定辦理。

第 6 條 地上權標的之點交

本案應於乙方繳清第一期權利金及簽訂本契約之日起 5 日內由設定地上權案投資契約書之甲方(臺中市政府經濟發展局)會同乙方點交地上權標的，由甲方(臺中市政府經濟發展局)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，概由乙方依據相關法令辦理並自行負擔費用。

第 7 條 建物第一次登記

本契約建物第一次登記辦理事宜，依設定地上權案投資契約書第 8 條約定辦理。

第 8 條 預告登記

依本契約第 5 條、第 7 條、第 11 條辦理預告登記內容：

8.1 未經甲方書面同意，不得辦理下列事項：

8.1.1 將建物所有權或其土地地上權之一部或全部讓與他人。

8.1.2 將地上權或地上物辦理信託。

8.1.3 將地上權或地上建物所有權，供為他項權利之標的。

8.2 地上權消滅時，地上建物所有權移轉為市有(管理機關：臺中市政府地政局)。

第 9 條 地上權標的使用限制及地上建物之維護

9.1 本案基地位屬之細部計畫區，全區須經都市設計審議，乙方應於本案基地點交完成日次日起 5 年內依法取得全部建物之使用執照，倘因都市設計審議須延長期限者，經臺中市政府經濟發展局事前書面同意後，得延長一次，該延長期限最長為 3 年。

9.2 乙方應於建築設計過程或依據相關法令等規定，以維持本案基地土方平衡為原則。若無法達土方平衡之設計，乙方於本案招標設定地上權標的向建築主管機關申請建築執照時，應按其所檢附之建築圖說內容預先估算該建築基地之賸餘土石方數量，且不論基地下方土質狀況為何，抑或乙方實際以何種價格售予合法土資場，概以每立方公尺新臺幣 200 元（含營業稅）之價格計算應繳交予甲方之賸餘土石方收入，至遲應於申報開工前繳交完畢。日後處理賸餘土石方之相關成本支出概由得標人負責。倘賸餘土石清運三聯單所載賸餘土石方之總數量高於前述預估數量時，乙方除應確認實際開挖運離賸餘土石方數量與預估數量間之數量差額外，並應依「臺中市建築管理自治條例」第 28 條規定，於完成營建賸餘土石方申報備查作業後 30 日內補繳賸餘土石方收入差額予甲方指定帳戶。乙方事後不得以實際向土資場收取之賸餘土石方收入少於前開預估數量之賸餘土石方收入，要求甲方應退還該等差額。

9.3 其他地上權標的使用限制及地上建物之維護，依設定地上權案投資契約書第 9.5 條、第 9.6 條、第 9.7 條、第 9.9 條及第 9.10 條約定辦理。

第 10 條 地上權標的出租、出借之限制

本契約地上權標的出租、出借之限制，依設定地上權案投資契約書第 9.4 條約定辦理。

第 11 條 地上權、地上物所有權轉讓之限制

本契約地上權及地上物轉讓事宜，依設定地上權案投資契約書第 9.1 條約定辦理。

第 12 條 地上權、地上物所有權信託

12.1 乙方將地上權及其地上建物，辦理信託，非於地上權權利金全額繳清後不得為之且應先以書面徵得甲方同意。

12.2 經甲方依前項約定同意乙方將地上權及其地上建物辦理信託者，乙方應依設定地上權案投資契約書第 9.3 條約定辦理。

第 13 條 地上權、地上建物設定他項權利

13.1 乙方將地上權及其地上建物供為他項權利之標的，非於地上權權利金全額繳清後不得為之且應先以書面徵得甲方同意。

13.2 經甲方依前項約定同意乙方將地上權及其地上建物辦理抵押權設定者，乙方應依設定地上權案投資契約書第 9.2 條約定辦理。

第 14 條 履約保證金

- 14.1 乙方應於本契約簽約日前 5 日，繳納履約保證金為契約權利金總價百分之五整予甲方。
- 14.2 履約保證金之繳付方式，應以匯款、金融機構所簽發之支票或保付支票、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單，或經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行出具之履約保證金連帶保證書繳納，其有效期間至少 2 年以上。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構或提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。（履約保證金連帶保證書詳如附件二，定期存款單質權設定申請書詳如附件三，定期存款單質權設定覆函詳如附件四）。
- 14.3 經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 2 年以上。但於距離本契約期間屆滿日已不足 1 年 9 個月時，其有效期間應為剩餘之契約期限加 90 日以上。乙方應於各履約保證方式之有效期限屆滿前 30 日辦妥順延或換單，或提供合於本契約第 14.2 條約定之其他履約保證替代之，如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。
- 14.4 履約保證金有效期限，除本契約另有約定外，應至少超過地上權存續期間屆滿日後 90 日以上。
- 14.5 乙方如未能依本契約約定履約或因可歸責於乙方之事由，致無法依本契約約定移轉建物所有權予甲方或依甲方要求拆除本案基地在建工程或建物（含地上物及地下結構物）之一部或全部，履約保證金之有效期間應按遲延期間延長至乙方完成前開事項為止。
- 14.6 如乙方履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、違反本契約約定或其他可歸責乙方事由，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違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得自履約保證金中逕自扣除，並書面通知乙方扣除金額；如因此有所支出或損害，並得另請求補償或賠償。

14.7 除本契約終止之情形外，甲方沒收履約保證金之一部或全部後，乙方應依甲方通知期限內補足之。如因可歸責乙方之違約情事，致甲方終止本契約時，甲方得逕予沒收履約保證金，乙方不得異議。

14.8 乙方於取得建築使用執照屆滿 1 年後，如乙方未有任何違約情事，甲方應於接獲乙方申請後 45 日內無息返還履約保證金二分之一。

14.9 甲方應於本契約期間屆滿或契約終止而無其他待解決事項後 90 日內，無息返還當時剩餘之履約保證金。

第 15 條 稅費負擔

15.1 本契約簽訂後，除本案基地地價稅由甲方負擔外，其餘應繳納之各項稅捐（包括因地上權權利金及地租所生之營業稅）均由乙方負擔。

15.2 除本契約另有約定外，有關本契約所衍生之登記規費及其他費用（包括但不限於本案設計、興建、營運等成本費用、地上權設定、變更或塗銷登記費用、地政士執行業務之費用、公證相關費用、印花稅、地政士費、辦理地上權登記依法應負擔之費用，以及因移轉時所產生之契稅等），均由乙方負擔，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。

15.3 前 2 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 5 日內，乙方即應付清。倘乙方怠為給付致甲方受有任何損害或不利益者，均由乙方負全部賠償責任。

第 16 條 本契約終止之事由

本契約終止之情形，依設定地上權案投資契約書第 12.1 條約定辦理。

第 17 條 本契約終止後之法律關係

本契約終止後，乙方應依設定地上權案投資契約書第 12.2 條、第 12.3 條及第 13 條約定處理。

第 18 條 地上權消滅或終止後，地上物之處理

地上權消滅或終止時，乙方應依設定地上權案投資契約書第 13 條約定辦理。

第 19 條 補償標準

本契約之補償項目及計算標準方式，依設定地上權案投資契約書第 13.3 條約定辦理。

第 20 條 罰則

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，依設定地上權案投資契約書第 11 條違約之罰則處置，乙方不得異議。

第 21 條 其他特約條款

21.1 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。

21.2 地上權設定登記後，雙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，雙方應通知他方，並記載於「變更記事」欄。必要時，並應會同向主管地政機關辦理變更登記。

22.2 本契約之第 1 條、第 3 條及第 4 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。

22.3 本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

22.4 本契約內容有疑義時，雙方約定由甲方解釋之。

第 22 條 管轄法院

22.1 因本契約約定事項涉訟時，雙方合意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第 23 條 契約生效

23.1 本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

第 24 條 契約份數

24.1 本契約 1 式 30 份，計正本 3 份、副本 27 份。正本由甲、乙及公證人各執 1 份、副本由甲方執 20 份，乙方執 7 份。

第 25 條 公證

25.1 本契約應經公證，且雙方同意於公證書載明，乙方未依本契約約定給付租金及違約金時，應逕受強制執行。公證費用由乙方負擔，如有契約變更之情事，需重新辦理公證時亦同。

第 26 條 契約附件

26.1 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：臺中市政府地政局

代 表 人：

地 址：臺中市西區三民路一段 158 號 6 樓

電 話：04-22218558

統 一 編 號：10927459

乙 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日

臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

附件一

變更記事表

| 變 更 記 事 | | | |
|---------|----|-----|-------|
| 項次 | 日期 | 內 容 | 記事專用章 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

附件二

履約保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人(保證人) 銀行 分行(下稱本行)茲因(得標人) (下稱得標人)參與「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案」(下稱本案)，依本案設定地上權案契約書(含其變更或補充)規定應向臺中市政府地政局繳納履約保證金為契約權利金總價百分之五整(下稱保證總額)，該履約保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、臺中市政府地政局依本案設定地上權案契約書認定有不發還得標人履約保證金之情形者，一經臺中市政府地政局書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依臺中市政府地政局書面通知所載金額無條件如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序，本行無任何異議。本行拋棄民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至臺中市政府地政局書面通知本行解除保證責任時止。
- 五、本保證書正本一式二份，由臺中市政府地政局及本行各執一份，副本一份由得標人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

此致

臺中市政府地政局

保證銀行： (請加蓋印章)

地址：

電話：

負責人或代表人： (請加蓋印章)

中 華 民 國 年 月 日

附件三

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（以下簡稱存單）業由存款人（出質人）為債務人（得標人）提供質權人臺中市政府地政局作為質物，以擔保質權人對於「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案」之履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請 貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向 貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請 查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向 貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由 貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付， 貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向 貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 貴行（機構）領取。

此致

銀行（金融機構）

存款人（出質人）：（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人（得標人）：

地址：

質權人：臺中市政府地政局（請加蓋印章）

地址：

質物明細表



TAICHUNG CITY GOVERNMENT

| 存單種類 | 帳號或存單號碼 | 起迄日期 | 利率 | 存單本金金額（大寫） | 備註 |
|------|---------|------|----|------------|----|
| | | | | 新臺幣 | |
| | | | | 新臺幣 | |
| | | | | 新臺幣 | |

中華民國 年 月 日

附件四

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國年月日定期存款存單（以下簡稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「臺中市豐原區豐富專案一心段 1130 地號土地設定地上權案」之履約保證金之質物債權。
- 二、本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：年月日字第號），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 三、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

臺中市政府地政局（質權人）

銀行（金融機構） 啟 （請加蓋印章）

地址：

質物明細表

| 存單種類 | 帳號或存單號碼 | 起迄日期 | 利率 | 存單本金金額（大寫） | 備註 |
|------|---------|------|----|------------|----|
| | | | | 新臺幣 | |
| | | | | 新臺幣 | |
| | | | | 新臺幣 | |

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

中 華 民 國 年 月 日