

# 國有非公用土地招標設定地上權投標須知

## 一、本批招標設定地上權標的說明：

- (一) 招標設定地上權標的之土地標示、面積、使用分區或使用地類別、權利金底價及保證金金額，詳如附表所示。
- (二) 投標人應自行至現場勘查。
- (三) 本案標的得否建築使用，應由投標人自行依都市計畫、非都市土地使用管制規則、建築法等相關規定評估。
- (四) 本案標的地上如有國有建物，由地上權人代為拆除。其為已登記建物者，拆除後應辦理消滅登記。相關費用均由地上權人自行負擔。
- (五) 本案標的之土地面積，以簽訂國有非公用土地設定地上權契約書時地政機關土地登記謄本所載面積為準，如實測面積與登記面積不符時，得標人不得請求廢標。
- (六) 本案標的決標後，如因法令變更致重大影響其用途或效用者，得標人得請求終止契約。但不得要求任何補償或退還已給付之權利金。
- (七) 得標人不得以本案標的申請容積移出；倘標的上有建物，亦不得依都市危險及老舊建築物加速重建條例申辦危老重建。
- (八) 得標人經招標機關同意，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定申請本案標的為容積移轉之接受基地，其方式依國有非公用土地設定地上權契約書約定辦理。
- (九) 得標人應自國有非公用土地設定地上權契約書簽訂日起3年內，依建築法規定就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但須經都市設計審議、與毗鄰私有畸零地協議調整地形、合併使用或申請調處、申請現有巷道廢止或改道者為4年，其屬招標機關辦理事項，得標人應受託辦理。
- (十) 得標人申請將地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人，應與招標機關簽訂無償委託管理契約，負責地上權存續期間受讓之各地上權人應繳納地租之收繳、欠租催繳等相關管理事宜，並繳交簽約當期全部地上權年地租總額5倍之履約保證金。受託人依無償委託管理契約約定向招標機關申請終止契約時，應先行繳交申請終止契約相當當期全部地上權年地租總額之履約管理費用。
- (十一) 本案標的如屬基金財產依法須繳納營業稅者，得標權利金及地租已

內含營業稅。

## 二、公告及開標日期：

本批招標設定地上權標的，已於中華民國 114 年 9 月 15 日在招標機關網站、公告欄及**經濟日報**公告，並訂於 114 年 11 月 3 日下午 2 時 30 分於**臺北市大安區忠孝東路四段 290 號 5 樓會議室**當眾開標。當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至恢復上班第 1 日之下午 2 時 30 分於同地點開標。

## 三、投標人資格：

- (一) 凡法律許可在中華民國領域內取得土地權利之國內外公、私法人及具有行為能力之中華民國人民，均得為投標人，但不得由 2 人（含）以上共同投標。
- (二) 外國人參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制。
- (三) 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條、大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法、大陸地區人民來臺投資許可辦法、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法等相關法令之規範。（「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營）

## 四、投標應備文件說明：

### (一) 投標單（附件 1）：

- 1、投標金額以中文大寫書寫，且不得低於招標底價。
- 2、填妥投標人姓名、身分證統一編號、地址、電話號碼及其代理收件人之姓名及地址。法人應註明法人名稱、地址、法人統一編號、法定代理人姓名及其身分證統一編號、地址。外國法人應加填在臺灣地區之送達代收人。

### (二) 保證金票據。

投標人就本招標案，係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條或第 3 條所稱公職人員或其關係人者，請一併填附「公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表」（電子檔置於法務部廉政署網站/防貪業務專區/利益衝突/業務宣導項下），如未揭露者，依同法第 18 條第 3 項處罰。

五、本批招標設定地上權標的之得標人應為國有非公用土地設定地上權契約書（甲式-適用招標、地上權全部讓與或地上權及地上建物全部讓與；附件 2）之乙方，且應登記為得標標的之地上權人。

六、權利金底價、地租、地上權之存續期間：

（一）權利金底價：詳如附表所示，經公開競標後以實際得標金額計收；地上權權利金應依國有非公用土地設定地上權契約書第 4 條約定之給付方法繳交。

（二）地租：給付數額及方法依國有非公用土地設定地上權契約書第 5 條之約定繳交。

（三）地上權之存續期間：依國有非公用土地設定地上權契約書第 2 條之約定辦理。

七、投標人應繳保證金及繳交方式：

（一）保證金：金額按權利金底價 10% 計算（計至千位）。

（二）繳交方式：

1、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人（發票人及付款人毋須為同一金融機構），且受款人欄位為財政部國有財產署 **北**區分署或空白之劃平行線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

2、保證金票據之受款人欄位非財政部國有財產署 **北**區分署者，應經所載受款人背書，且票據上不得記載禁止背書轉讓。

八、投標人應將填妥之投標單，於用印或簽名後，連同應繳保證金之票據，依下列方式密封投標函件後，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達 **臺北光復郵局第 36-124 號郵政信箱或臺北敦南郵局第 108-285 號郵政信箱**。開啟信箱時間：**114 年 11 月 3 日**下午 **1 時 30 分**，逾期寄達者，不予受理，由投標人逕洽郵局辦理原件退還：

（一）投標人自備內、外信封，將投標單及保證金票據裝入內信封密封後，填寫投標專用標封（附件 2-1）黏貼於內信封上，裝入外信封密封；或自備單一信封裝入投標單及保證金票據後密封。

（二）每一內信封以內裝單一標號投標單及保證金票據為限。

（三）外信封及單一信封無須黏貼投標專用標封或填寫標號，得註明「投標函件」字樣。

投標人一經投標後，不得撤標。投標採取「通訊投標方式」，開標日現場不收受任何投標文件。

九、投標人可於開標當時到場參觀。

十、開標決標：

(一) 由招標機關派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前1小時，開啟信箱取回投標函件，於開標時當眾點明拆封，及逐標公布所有投標人及其投標金額，並就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。

(二) 開標進行中，如投標人與招標機關或投標人間發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。

(三) 停止招標一部或全部土地時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。使用內信封且標封所載投標標號已停標者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其被授權人（需出具被授權人身分證明文件及附件3之「授權書」），憑交寄投標函件之郵局掛號執據到場領回；未使用內信封、標封格式與招標機關規定之格式不符或標封所載投標人姓名或名稱、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，停標標號之保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照本須知第11點規定。

(四) 有下列情形之一者，投標無效：

- 1、未按本須知第4點第1項規定提出投標單及保證金票據。
- 2、保證金金額不足或其票據不符本須知第7點規定。
- 3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於招標底價、或未以中文大寫。
- 4、投標單所填標的物、姓名或名稱，經認定無法辨識。
- 5、投標單之格式與招標機關公告之格式不符。
- 6、投標單內另附條件或期限。
- 7、投標人資格不符規定。

(五) 決標：以有效投標單之投標金額最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。如最高標價有2標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標價者有2標以上相同時，比照辦理。

十一、保證金票據之處理：

(一) 得標人繳交之保證金將自動轉為權利金之一部分。

(二) 未得標人所繳之保證金除有本須知第 12 點第 2 項應不予發還之情形外，得於宣布開標結束後當場或其後，由投標人親自或其被授權人（需出具被授權人身分證明文件及附件 3 之「授權書」），憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單上相符之印章或被授權人親自簽名，無息領回。

十二、投標人得標後應一次繳清權利金，且應在決標之次日起算 90 日內繳清，即民國 115 年 2 月 1 日以前，持招標機關繳款書至指定經收銀行繳清，或依本須知第 13 點規定辦理抵押貸款繳交權利金。

有下列情形之一者，即喪失其得標資格，所繳納之保證金不予發還：

(一) 得標人放棄得標。

(二) 逾期不繳權利金或未繳清權利金。

(三) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

(四) 得標人未於約定期間內簽訂國有非公用土地設定地上權契約書。

(五) 投標人資格不符規定。

(六) 以偽造或變造之文件投標。

(七) 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。

(八) 其他投標人嚴重違反本須知之情形。

得標人因前項規定喪失得標資格者，招標機關得通知次得標人，其願按原最高價得標人之得標價取得得標權，應於通知送達之次日起 7 日內，先繳相當於保證金之價款，以取得得標權，並於該通知送達之次日起 90 日內一次繳清權利金。但申請以抵押貸款繳交權利金者，依本須知第 13 點規定辦理。逾期未繳清者，已取得得標權應即喪失，同時不予發還原繳交相當於保證金之價款。

十三、得標人或已取得得標權之次得標人以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款者，其程序如下：

(一) 得標人自決標之次日起 7 日內；已取得得標權之次得標人自前點第 3 項通知送達之次日起 7 日內，向招標機關提出申請書（附件 4），並先行繳納 3 成之決標權利金（下稱「自備款」，得標人原繳保證金、已取得得標權之次得標人原繳相當於保證金之價款，可

抵充)後，應於7日內簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，並依限辦理公證及設定地上權登記等手續。

- (二) 招標機關審核同意後，即將本須知及相關附件，連同金融機構應承諾履行事項之金融機構貸款承諾書(附件5)函送得標人洽貸之金融機構辦理。得標人應洽請金融機構於得標次日起75日內；已取得得標權之次得標人應洽請金融機構於前點第3項通知送達之次日起75日內，將核准貸款與否之結果，通知招標機關及得標人或已取得得標權之次得標人。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，送交招標機關辦理登記事宜，並於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起3日內，將貸款金額撥繳招標機關之國庫專戶。

得標人或已取得得標權之次得標人未依前項規定辦理抵押貸款者，仍應於原訂應繳清權利金之期限內繳清權利金。未依限辦理者，由招標機關依前點規定不予發還保證金或相當於保證金之價款，並自「自備款」扣除上開不予發還之金額或價款後，無息退還。

辦理抵押貸款所需各項費用由得標人負擔。

- 十四、得標人或已取得得標權之次得標人於繳清權利金後，應於7日內會同招標機關簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，並依限辦理公證及設定地上權登記等手續。

辦理地上權設定登記及公證所需各項費用由得標人負擔。

- 十五、招標機關應按國有非公用土地設定地上權契約書之約定方式，將土地點交予得標人。

- 十六、招標公告及所有招標之相關文件，視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

- 十七、本須知如有印刷錯誤或字跡不清時，應以實貼於招標機關公告欄者為準。

- 十八、本須知於決標後簽訂設定地上權契約時，作為契約之一部分。

- 十九、投標人保證於投標前應詳閱本須知及其附件，並至現場瞭解用地特性及狀況。其備標所需費用，悉由投標人自行負擔，於運用本案標的時遭遇困難或估計成本錯誤，均由投標人自行負責。

投標人依本須知第8點遞送投標函件後，即視為已詳閱並確實瞭解本須



知全部文件及相關規定內容，並同意遵守，對其應承擔之風險及義務均已瞭解並完整評估，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。

二十、本須知如有未盡事宜，悉依「國有非公用土地設定地上權作業要點」（附件6）、國有非公用土地設定地上權契約書、國有非公用土地無償委託管理契約書（附件7）及國有非公用土地設定地上權契約書（乙式-適用地上權及地上建物一部讓與；附件8）辦理。

註：本批招標設定地上權標的資料刊登網路網址 <https://esvc.fnp.gov.tw>。

附表：招標設定地上權之土地標示、土地面積、使用分區或使用地類別、權利金底價及保證金金額：

| 標號 | 土地標示             | 土地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 使用分區或使用地<br>類別<br>(僅供參考) | 權利金底價<br>(元) | 保證金金額<br>(元) | 備註                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 桃園市龜山區頂湖段 453 地號 | 919.16                    | 乙種工業區                    | 46,664,835   | 4,667,000    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案土地使用現況為圍籬內果樹、雜樹、雜草地、附近道路及滋生雜草之水溝，按現狀點交，由得標人自理，本分署不負瑕疵擔保及債務不履行責任。</li> <li>2. 依桃園市政府水務局 114 年 6 月 12 日桃水行字第 1140045454 號函，本案土地上溝渠（靠近頂湖二街 66 巷處）為該局雨水下水道匯流入口，建議保留，以確保水路不中斷，維持當地排水效能。得標人應配合保留溝渠並維持水路暢通。</li> <li>3. 本案地上權存續期間為 70 年。</li> <li>4. 本案地上權標的之月地租按下列加總計收： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 按得標人簽訂本契約當期土地申報地價 2.5% 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，不隨同調整。</li> <li>(2) 按當期土地申報地價 1% 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。</li> </ol> </li> <li>5. 本案標的標脫於簽訂設定地上權契約後，地上權地租應由地上權人以 6 個</li> </ol> |



|   |                           |           |     |             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|---------------------------|-----------|-----|-------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                           |           |     |             |            | 月為1期繳付本分署。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2 | 宜蘭縣員山鄉外員段 87-1、91-1、94 地號 | 14,156.51 | 住宅區 | 173,063,335 | 17,307,000 | <p>1. 地上現況為圍牆內雜草地、部分種植花草樹木、水泥地或柏油地，按現狀點交，由得標人自理，本分署不負瑕疵擔保及債務不履行責任。</p> <p>2. 本案地上權存續期間為 70 年。</p> <p>3. 本案地上權標的之月地租按下列加總計收：</p> <p>(1) 按得標人簽訂本契約當期土地申報地價 2.5% 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，不隨同調整。</p> <p>(2) 按當期土地申報地價 1% 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。</p> <p>4. 94 地號位於復興路 92 號(憲兵隊)前側部分，得標人應維持暢通。</p> <p>5. 本案土地屬國軍營舍及設施改建基金財產，地上權權利金及地租已內含營業稅。</p> <p>6. 本案標的標脫於簽訂設定地上權契約後，地上權地租應由地上權人以 6 個月為 1 期繳付本分署。</p> |

|   |                  |          |     |             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|------------------|----------|-----|-------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 花蓮縣花蓮市明義段 397 地號 | 5,906.00 | 住宅區 | 174,646,326 | 17,465,000 | <p>1. 地上現況為圍籬內外柏油地、樹木，按現狀點交，由得標人自理，本分署不負瑕疵擔保及債務不履行責任。</p> <p>2. 本案地上權存續期間為 70 年。</p> <p>3. 本案地上權標的之月地租按下列<b>加總</b>計收：</p> <p>(1) 按得標人<b>簽訂本契約當期</b>土地申報地價 2.5% 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，<b>不隨同調整</b>。</p> <p>(2) 按當期土地申報地價 1% 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起<b>隨同調整</b>。</p> <p>4. 本案毗鄰同段 397-5 地號土地暨地上同段 1174 建號國有建物(日式檢察長宿舍)為古蹟，現由花蓮縣文化局作為古蹟修復及再利用需要；得標人建築開發行為應依文化資產保存法第 34 條規定提送至花蓮縣文化局核備後再依計畫執行。</p> <p>5. 本案<b>部分範圍位於米崙斷層帶</b>，屬於地質敏感區，得標人應依地質法第 8 條第 1 項「土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估」處理。且建築物整體規畫應避開斷層帶，興建建築仍須額外進行加強抗震設計和結構加固等措施。</p> |
|---|------------------|----------|-----|-------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |  |  |                                                   |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  | 6. 本案標的標脫於簽訂設定地上權契約後，地上權地租應由地上權人以 6 個月為 1 期繳付本分署。 |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------|

附件 1 投標單

財政部國有財產署北區分署國有非公用土地招標設定地上權投標單

|                    |                                                                                                              |               |  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|
| 標 號                | 財政部國有財產署北區分署 114 年度第 4 批國有非公用土地招標設定地上權（第 標）                                                                  |               |  |
| 投標人姓名<br>或名稱       |                                                                                                              | 簽章            |  |
| 身分證統一編號<br>或法人統一編號 |                                                                                                              | 出生<br>年月日     |  |
| 地 址                |                                                                                                              | 電話<br>號碼      |  |
| 法定代理人<br>姓 名       |                                                                                                              | 簽章            |  |
| 身分證<br>統一編號        |                                                                                                              | 出生<br>年月日     |  |
| 收件代理人<br>姓 名       |                                                                                                              | 電話<br>號碼      |  |
| 地址                 |                                                                                                              |               |  |
| 標的                 | （標的有 2 筆以上，請填寫第 1 筆代表）<br>縣市 鄉鎮市區 段 小段 地號等                                                                   |               |  |
| 權利金<br>投 標 金 額     | 新臺幣： 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整<br>（請以中文：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫，塗改處，請認章）                                          |               |  |
| 說明                 | 1、本人願出上開權利金投標金額於上列標的物設定地上權，一切手續悉願依照招標公告及投標須知辦理。<br>2、附保證金票號： 票據乙紙。<br>（發票人： ）                                |               |  |
| 承諾事項               | 本人同意財政部國有財產署及所屬分署、辦事處依個人資料保護法第 15 條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理投標人及代理人之個人資料，並依同法第 16 條規定，依法定職務為必要之利用。 投標人簽章： |               |  |
| 投標日期               | 中華民國 年 月 日                                                                                                   | 領回保證金票<br>據簽章 |  |

附件 2

## 國有非公用土地設定地上權契約書（格式）

（甲式－適用招標、地上權全部讓與或地上權及地上建物全部讓與）

立契約書人（下稱甲乙方），茲因甲方管理之國有非公用土地 筆由乙方設定地上權事件，訂立「國有非公用土地設定地上權契約書」（下稱本契約），雙方約定條款如下：

### 第一條 設定地上權標的

設定地上權土地標示及面積（即「地上權標的」）：

| 縣 市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小 段 | 地 號 | 面積（m <sup>2</sup> ） |
|-----|------|---|-----|-----|---------------------|
|     |      |   |     |     |                     |

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。

甲方依建築法第 45 條規定價購取得非與地上權標的合併使用不得建築之毗鄰私有畸零地者，應於辦竣移轉登記之次日起 5 日內，通知乙方將該畸零地納入本契約範圍，變更標的，乙方應予同意，並依本契約相關約定辦理。

### 第二條 地上權存續期間

地上權存續期間，自中華民國 年 月 日起至中華民國 年 月 日止，共計 年。

前項地上權存續期間，乙方不得以任何理由要求延長。

### 第三條 設定目的及土地使用限制

設定目的：建築房屋。

土地使用限制：

- （一）乙方應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。
- （二）乙方不得以地上權標的申請容積移出。
- （三）乙方應於原得標人簽訂本契約之日起 3 年內，依建築法規定就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但須經都市設

計審議、與毗鄰私有畸零地協議調整地形、合併使用或申請調處、申請現有巷道廢止或改道者為4年。

(四) 乙方應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。

#### 第四條 地上權權利金之給付數額及給付方式

乙方同意於中華民國 年 月 日前給付甲方地上權權利金新臺幣(下同) 佰 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

甲方通知乙方將本契約第1條第3項之畸零地納入本契約範圍，乙方應於通知之次日起1個月內，按價購畸零地金額乘以地上權標的依國有非公用土地設定地上權作業要點第5點評定之市價成數給付權利金，及會同向主管地政機關申請辦理權利內容變更登記。

前2項乙方給付甲方之權利金，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 地租之給付數額及給付方式

地上權標的之月地租為 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，乙方應於本契約簽訂之日起，除第1個月之月地租應於本契約簽訂之日繳付外，其他月地租以□1個月為一期，於每月底前繳付甲方■6個月為一期，於每年6月、12月底前繳付甲方□12個月為一期，於每年12月底前繳付甲方。但依第14條第1項第1款辦理地上權全部、地上權連同地上建物全部轉讓者，乙方應於受讓人簽訂設定地上權契約前先向甲方給付當期之全部月地租。

前項月地租依下列約定加總計收，但計收地租低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：

(一) 按得標人簽訂本契約當期土地申報地價 % 計算年地租後，再以其十二分之一計算(四捨五入)。申報地價調整時，不隨同調整。

(二) 按當期土地申報地價 % 計算年地租後，再以其十二分之一計算(四捨五入)。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

地上權標的，如因甲方依本契約第1條第3項價購取得毗鄰私有畸零地、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。

因天災等不可抗力因素，甲方配合政策減免地租時，乙方應配合一併檢討調整第13條第2項使用人向乙方給付之對價，如有紛爭應自行協商處理。

#### **第六條 辦理公證及設定地上權登記**

本契約簽訂之日起1個月內，甲乙雙方應會同辦理公證，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，並於金融機構核准貸款後，儘速會同甲方辦理地上權登記；金融機構未核准貸款者，應於繳清權利金之日起1個月內，會同甲方辦理地上權登記。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。

前項設定登記應於土地登記簿記載下列約定事項：

- (一) 設定目的：本契約第3條第1項。
- (二) 土地使用限制：本契約第3條第2項。
- (三) 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第14條、第16條第1項、第17條第1項。
- (四) 其他登記事項欄：
  - 1. 提前終止地上權契約收回土地之情形：本契約第19條第1項、第2項。
  - 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項。

#### **第七條 地上權標的之點交**

雙方應於乙方繳清權利金及簽訂本契約之日起7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。

乙方應於甲方依本契約第1條第3項通知之次日起1個月內，會同就增



加之地上權標的依前項辦理現狀點交等事宜。

#### **第八條 建物所有權第一次登記**

乙方於地上權設定登記後，於地上興建地上建物時，應向甲方申請發給土地使用權同意書，依法申請建築執照，於領取建物使用執照之次日起6個月內辦竣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送甲方。

#### **第九條 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) 地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉登記為國有。

#### **第十條 土地及地上建物之管理維護**

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，及於本契約簽訂後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。

乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上權標的及地上建物，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，乙方應配合檢查、提供相關資料並為必要之說明，不得拒絕。

#### **第十一條 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「古蹟土地容積移轉辦法」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國有，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，乙方不得申請移轉至其他土地。

#### **第十二條 得減免地租之事由及減免方式**

地上權存續期間，按本契約約定收取地租，其建築或使用方式，另有獎勵優惠規定者，得依其規定計收地租。

乙方於原得標人簽訂本契約之日起3年，因辦理畸零地調處而無法取得建造執照申報開工時，甲方得依乙方書面申請，改按地上權標的應繳納之地價稅計收地租，最長以6個月為限。

#### **第十三條 地上權標的出租、出借之限制**

乙方不得將地上權標的出租或出借供他人建築使用。

乙方將地上權標的或地上建物出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

#### **第十四條 地上權、地上建物所有權轉讓**

乙方將地上權全部、地上權連同地上建物全部或地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與第三人，須符合下列各款規定，並先徵得甲方書面同意：

(一) 地上權全部、地上權連同地上建物全部轉讓：

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. 受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償登記為國有，並無條件遷離。

(二) 地上建物之一部連同應有之地上權持分轉讓：

1. 乙方與甲方簽訂無償委託管理契約並辦理公證，負責地上權存續期間受讓之各地上權人應繳納地租之收繳、欠租催繳等相關管理事宜，並繳交履約保證金。
2. 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。
3. 受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉登

記為國有，並無條件遷離。

4. 受讓人承諾依乙方提供分算受讓設定地上權占全部地上權標的之持分繳付地租。

前項轉讓，應於辦妥地上權設定登記並依第 8 條約定先辦妥地上建物所有權第一次登記及預告登記後辦理；地上權全部讓與，而無地上建物者，應於辦妥地上權設定登記後辦理。乙方應本於消費資訊透明化原則，明確告知受讓人轉讓之地上權及其地上建物，所涉之物權種類及與所有權之差異，以及應負擔之權利義務，並妥為保存相關說明文件或檔案，如有紛爭應自行協商處理。

乙方死亡或解散（或合併時）之繼受人，及地上權或地上權連同地上建物經拍賣領得權利移轉書之拍定人，應於繼受原因事實發生之日起 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。

**第十五條 地上權及地上建物一部轉讓之履約保證金計算、繳納、扣除及退還**

前條第 1 項第 2 款第 1 目履約保證金金額按無償委託管理契約簽訂當期全部地上權年地租總額 5 倍計算，於簽訂無償委託管理契約前一次繳付甲方，以擔保乙方依無償委託管理契約應履行之義務與責任。乙方第二次以後辦理地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人時，無須再繳付履約保證金。

乙方未依無償委託管理契約履行地上權全部地租收繳等相關管理事宜者，甲方得逕由履約保證金中抵扣足額地租。

依前項抵扣履約保證金後，乙方應依甲方通知期限內補足差額，屆期未補足差額達履約保證金五分之二者，甲方得終止無償委託管理契約，請求乙方支付終止時相當當期全部地上權年地租總額 5 倍之懲罰性違約金，並得由賸餘之履約保證金抵扣。甲方於收回房地且無其他待解決事項後，應於 90 日內無息返還乙方全部賸餘之履約保證金。

無償委託管理契約存續期間，乙方登記之地上權標的連同地上建物已全部依前條第 1 項第 2 款約定讓與第三人，自乙方完成移轉登記予第三人之日（以最後一筆地上建物連同應有之地上權持分完成移轉

登記及地上建物預告登記日期為準；如不一致以後者為準）起算屆滿5年，且乙方已完成無償委託管理契約第3條之受託人責任者，乙方得檢附地上權人清冊暨相關文件向甲方申請終止無償委託管理契約，經甲方查明乙方無違約情事及確認無其他待解決事項，及乙方依甲方通知繳交申請終止契約相當當期全部地上權年地租總額之履約管理費用（得以履約保證金抵扣）後，甲方得以書面同意終止無償委託管理契約，並於90日內無息返還全部賸餘之履約保證金予乙方。

#### **第十六條 地上權、地上建物所有權信託**

乙方將地上權或其所有之地上建物所有權，辦理信託，應先以書面徵得甲方同意。

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：

- （一）信託關係之受託人（即乙方之受讓人）為依信託業法經主管機關許可，以經（兼）營信託為業，且其營業執照列有地上權信託業務項目之機構。
- （二）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。
- （三）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建物之全部。
- （四）地上權應連同地上建物辦理信託；無地上建物或地上建物未經登記，僅就地上權辦理信託，乙方承諾於地上建物完成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。
- （五）信託期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。
- （六）地上權消滅，信託契約隨同終止。
- （七）本契約列為信託契約之一部分。

乙方依前2項約定辦理信託後，不需與甲方辦理本契約換約。

#### **第十七條 地上權、地上建物設定他項權利**

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。

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：

- (一) 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、保險公司、農會信用部或漁會信用部為限。
- (二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上建物或地上建物未經登記，於乙方承諾於地上建物完成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，辦理抵押權內容變更登記後，得僅就地上權設定抵押權。
- (三) 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。
- (四) 抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應通知甲方，並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。
- (五) 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建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

#### **第十八條 稅費負擔**

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。

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。

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，乙方均應付清。

#### **第十九條 甲方得終止本契約之事由**

甲方於乙方有下列情形之一時，得不經催告終止本契約：

- (一) 未於公告之原定繳款期限內繳清權利金。
- (二) 違反本契約第 13 條第 1 項約定。
- (三) 違反本契約第 14 條第 1 項約定。
- (四) 違反本契約第 16 條第 1 項約定。
- (五) 違反本契約第 17 條第 1 項約定。
- (六) 乙方有投標須知第 12 點第 2 項所列情形之一者。
- (七) 其他法令規定得終止本標的之地上權。

甲方於乙方（繼承者，指其繼承人；解散或合併者，指其繼受人；地上權及地上建物經拍賣者，指拍定人）有下列情形之一時，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：

- (一) 未於本契約第 4 條第 2 項約定期限內繳清權利金。
- (二) 乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上建物，經主管機關裁罰 2 次以上仍不改善。
- (三) 違反本契約第 3 條約定。
- (四) 違反本契約第 5 條約定遲延給付地租達 2 年以上總額。
- (五) 違反本契約第 6 條、第 8 條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- (六) 違反本契約第 10 條約定。
- (七) 違反本契約第 14 條第 3 項約定。
- (八) 違反本契約第 16 條第 2 項約定。
- (九) 違反本契約第 17 條第 2 項約定。

本契約地上權標的經設定抵押權者，甲方依約定辦理催告時，併將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知甲方有執行債務催理作業需求者，甲方得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止本契約事宜。

## **第二十條 本契約終止後之法律關係**

甲方終止本契約後，乙方應依第 21 條第 2 項辦理。

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。

本契約因第 19 條終止或屆期消滅時，乙方已繳交之權利金及地租不予退還，且不得向甲方請求任何補償。但甲方因乙方違反本契約第 3 條第 2 項第 3 款約定，終止本契約者，於乙方拆除騰空地上建物後，按乙方繳交之地上權權利金乘以地上權贖餘月數占總月數之比例，無息退還乙方；未於公告之原定繳款期限繳清權利金者，依投標須知第 13 點第 2 項辦理。

因本契約第 19 條第 1 項第 7 款約定終止本契約時，如係不可歸責乙方者，甲方應按本契約第 22 條補償乙方。

## **第二十一條 地上權消滅後，地上建物之處理**

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。

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

- (一) 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。
- (二) 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建物之電氣、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。
- (三) 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國有，並無條件遷離。
- (四) 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，應負賠償責任。

## **第二十二條 補償基準**

本契約第 20 條第 4 項之補償項目及計算基準如下：

- (一) 地上權之贖餘價值：按乙方繳納之權利金乘以地上權贖餘

月數占總月數之比例。

(二) 地上建物之賸餘價值：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。但有下列情形者，依下列規定辦理：

1. 已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。
2. 尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者，由甲方委託鑑價機構鑑估金額。

前項第 2 款之重建價格由甲方依國有財產計價方式辦理計估。

## 第二十三條 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，依本條約定處置，乙方不得異議。

乙方逾期繳付地租時，應依下列基準加收逾期違約金：

- (一) 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。
- (二) 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。
- (三) 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。
- (四) 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，最高以欠額之 30% 為限。

乙方有下列情形之一時，每逾 1 個月，加收 1 個月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：

- (一) 違反本契約第 6 條約定。
- (二) 違反本契約第 8 條約定。
- (三) 違反本契約第 14 條第 3 項約定。
- (四) 違反本契約第 16 條第 2 項第 4 款約定。
- (五) 違反本契約第 17 條第 2 項第 2 款約定。

乙方違反本契約第 21 條第 2 項約定，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。

乙方違反本契約第 21 條第 2 項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 契約公證**

本契約及依本契約第 14 條第 1 項第 2 款簽訂之無償委託管理契約應辦理公證，請求事項為地上權人應依本契約繳交地租、違約金、使用補償金、其他應繳費用，或受託人應依無償委託管理契約繳交履約保證金、違約金，如不履行，應逕受強制執行。

公證後涉有須變更事項者，甲方應於「變更記事」欄內記載後，訂定日期洽公證人辦理補充或更正公證。

#### **第二十五條 其他特約條款**

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。

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。必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記、洽公證人辦理補充或更正公證。

本契約之第 1 條、第 4 條及第 5 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。

本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

本契約內容有疑義時由甲方解釋之。

#### **第二十六條 管轄法院**

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣 地方法院為第一審管轄法院。

#### **第二十七條 契約生效**

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

#### **第二十八條 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。

#### **第二十九條 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：財政部國有財產署北區分署

代表人分署長：

地 址：

電 話：

乙 方：

身分證統一編號：  
(或公司執照號碼)

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

(本欄請印在契約背面)

| 變 更 記 事 |     |     | (本欄由甲方填寫) |
|---------|-----|-----|-----------|
| 項次      | 日 期 | 內 容 | 記 事 專 用 章 |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |

附件 2-1 投標專用標封

財政部國有財產署○區分署國有非公用土地招標設定地上權投標專用標封

郵遞區號：

投標人姓名或名稱：

地址：

電話：

投標標號：第\_\_\_\_\_標

※註 1：請自備內、外信封，將投標單及保證金票據裝入內信封密封後，填寫本投標專用標封黏貼於內信封上，裝入外信封密封，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達招標機關指定之郵政信箱。每一內信封以內裝單一標號投標單及保證金票據為限；外信封無須黏貼投標專用標封或填寫標號。

※註 2：標封所載投標標號已停標者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其被授權人（需出具被授權人身分證明文件及投標須知附件 3 之「授權書」），憑交寄投標函件之郵局掛號執據到場領回；未使用內信封、標封格式與招標機關規定之格式不符或標封所載投標人姓名或名稱、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，停標標號之保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照投標須知第十一點規定。

授 權 書

- 一、有關財政部國有財產署 區分署 年度第 批國有非公用土地招標設定  
地上權（標的： ）（下稱「本標案」），  
本人/本公司（即投標人）茲授權下列受任人全權代理本人/本公司，依本  
標案投標須知之規定出席並參加開標程序、取回標封原件或保證金。
- 二、受任人同意財政部國有財產署及所屬分署、辦事處依個人資料保護法第  
15 條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理受  
任人之個人資料，並依同法第 16 條規定，依法定職務為必要之利用。

此致

財政部國有財產署 區分署

授 權 人 / 公 司：

公 司 代 表 人：

身分證字號 / 統一編號：

地 址：

受 任 人：

身分證字號：

地 址：

中華民國 年 月 日

附件 4 申請書

| 設定地上權土地辦理抵押貸款申請書 |                                                          |             |      |     |   |      |    |                              |       |             |          |                  |       |  |    |  |
|------------------|----------------------------------------------------------|-------------|------|-----|---|------|----|------------------------------|-------|-------------|----------|------------------|-------|--|----|--|
| 申請標的             | 受理機關<br>財政部國有財產署 區分署                                     |             |      |     |   |      |    |                              |       |             | 申請日期     | 年 月 日            |       |  |    |  |
|                  | 縣 市                                                      |             | 鄉鎮市區 |     | 段 |      | 小段 |                              | 地號    |             | 面積（平方公尺） |                  |       |  |    |  |
|                  |                                                          |             |      |     |   |      |    |                              |       |             |          |                  |       |  |    |  |
|                  |                                                          |             |      |     |   |      |    |                              |       |             |          |                  |       |  |    |  |
| 洽貸金融機構           |                                                          |             |      | 地 址 |   | 擬貸金額 |    | 新臺幣<br>壹佰仟萬拾<br>拾佰仟元整<br>億拾佰 |       |             | 債權存續期間   | 自民國 年 月 日至 年 月 日 |       |  |    |  |
| 申請人承諾事項          | 於地上建物完成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抵押權內容變更登記。 |             |      |     |   |      |    |                              |       |             |          |                  |       |  |    |  |
| 申請人              | 身分別                                                      | 姓 統 一 編 名 號 |      |     |   |      |    |                              |       | 出生日期        | 住址       |                  | 聯絡電話  |  | 蓋章 |  |
|                  | 申請人                                                      |             |      |     |   |      |    |                              |       | 年<br>月<br>日 |          |                  | 電話：   |  |    |  |
|                  |                                                          |             |      |     |   |      |    |                              |       |             |          |                  | 行動電話： |  |    |  |
|                  | 法定代理人                                                    |             |      |     |   |      |    |                              |       | 年<br>月<br>日 |          |                  | 電話：   |  |    |  |
|                  |                                                          |             |      |     |   |      |    |                              | 行動電話： |             |          |                  |       |  |    |  |

填寫說明：

1. 申請人統一編號：自然人指身分證統一編號；非自然人指公司執照、法人登記證之編號或扣繳單位配編統一編號。
2. 申請人若為法人，須填寫法定代理人欄。
3. 申請標的、洽貸金融機構欄位不敷使用時，另以附表填寫。

附件 5 承諾書

金融機構貸款承諾書

立承諾書人                      茲同意                      地號國有土地地上權（下稱「本案地上權」）得標人

以本案地上權為擔保辦理抵押貸款新臺幣        佰   拾   億   仟   佰   拾   萬  
仟   佰   拾   元整，並承諾遵行下列事項：

- 一、已取得得標人之同意，於辦妥本案地上權第 1 順位抵押權設定登記，並收到抵押權設定契約書暨他項權利證明書（含地上權他項權利證明書影本）及登記謄本等文件之次日起 3 日內，將貸款金額全數直接撥付貴分署，如有可歸責於立承諾書人之事由致延誤撥款造成損害時，願負一切法律責任。
- 二、本案地上權之地上建物完成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，辦理抵押權內容變更登記。
- 三、立承諾書人於執行本案地上權及地上建物拍賣程序前，應通知貴分署，並將繼受設定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。
- 四、立承諾書人於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄地上建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

此致

財政部國有財產署    區分署

立承諾書人：

代   表   人：

地            址：

中   華   民   國            年            月            日

## 附件 6 國有非公用土地設定地上權作業要點

- 一、為加強開發利用國有非公用土地，辦理設定地上權作業，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱主辦機關為財政部國有財產署；執行機關為財政部國有財產署所屬分署。
- 三、國有非公用土地設定地上權，除法令另有規定外，得依下列方式辦理：
  - (一) 執行機關公開招標。
  - (二) 主辦機關或執行機關配合國家政策指定產業公開招標。
  - (三) 中央目的事業主管機關經考量施政需要、業務推動及公共利益，認定有專案提供設定地上權予特定對象使用必要者，由主辦機關報經財政部核定後辦理。
- 四、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地租等條件，應提送國有非公用土地設定地上權審議小組（下稱審議小組）評定。

前項審議小組，由主辦機關邀集相關機關代表、學者及專家組成；其審議作業方式，由主辦機關定之。
- 五、設定地上權之存續期間、權利金底價或專案提供設定地上權之權利金及地租，由審議小組依下列規定評定：
  - (一) 存續期間：最長七十年。
  - (二) 權利金底價或專案提供設定地上權之權利金：
    1. 以土地市價之三成至七成計算。
    2. 指定產業公開招標設定地上權案件，屬舉辦社會、文化、教育等公共福利或慈善救濟事業使用者，以土地市價之二成至七成計算。
    3. 專案提供設定地上權案件，屬社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟等非營利之事業使用者，以土地市價之二成至七成計算。
  - (三) 地租：
    1. 以土地申報地價年息百分之一至百分之五計算，分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分。
    2. 前目隨申報地價調整部分適用之年息率，不得低於評定時國有土地課徵地價稅之稅率。

前項第二款所稱土地市價，依國有財產計價方式規定辦理查估評定。



指定產業公開招標設定地上權之權利金及地租依第十點之一評選結果計收；專案提供設定地上權之權利金及地租依第一項評定結果計收。但中央目的事業主管機關主管法規另有計收基準或優惠規定者，從其規定。

地上權人於簽訂設定地上權契約後，始取得目的事業主管機關核准相關興辦事業文件者，自取得核准之日起，得依前項但書規定辦理。

第一項第三款、第三項及前項之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

六、執行機關公開招標設定地上權，依下列程序辦理：

（一）選定招標設定地上權標的。

（二）擬具招標設定地上權標的存續期間、權利金占市價成數及地租年息率之建議條件，報經主辦機關提送審議小組評定招標條件。

（三）公告招標。

（四）簽訂設定地上權契約。

招標標的經行政院、財政部或主辦機關核定以招標設定地上權方式處理，或面積達五千平方公尺且預估權利金底價達新臺幣十億元者，執行機關得委託專業團體或機構擬訂標的存續期間、權利金占市價成數及地租計收基準等條件之建議書與設定地上權契約格式。

七、執行機關辦理招標設定地上權時，公告期間不得少於一個月，公告時，設定地上權契約、無償委託管理契約（以下簡稱委託管理契約）格式應列為投標須知之附件。

八、執行機關於完成開標後，應通知得標人於得標之次日起九十日內繳清權利金，會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。

九、執行機關辦理招標設定地上權，得標人如需以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金者，應於得標之次日起七日內向執行機關提出申請，並先行繳納三成之決標權利金後，簽訂設定地上權契約及辦理公證，其餘權利金，不論是否取得金融機構核准貸款，均應於得標之次日起九十日內繳清。

前項抵押貸款應依第二十一點各款規定辦理抵押權設定。

十、（刪除）

十之一、指定產業公開招標設定地上權，依下列程序辦理：

（一）擇定產業類型：主辦機關提經國有非公用不動產改良利用業務推動小組會議確認產業類型。

（二）確認政策需求並擇定招標標的：主辦機關洽中央目的事業主管機關

確認各直轄市、縣（市）區位設置、規模條件、限定用途等政策需求條件後，執行機關選定之。

- （三）擬訂招標文件：主辦機關擬訂招標文件格式，並與中央目的事業主管機關就招標文件格式洽商達成共識。
- （四）評定招標條件：執行機關擬具招標標的存續期間、權利金占市價成數及地租年息率之建議，並報經主辦機關提送審議小組評定之。
- （五）公告招標：執行機關公告招標，公告期間不得少於一個月，公告時，設定地上權契約格式應列為投標須知之附件。
- （六）成立評選會：主辦機關或執行機關成立評選會辦理評選，評選會於完成評選事宜且無待處理事項後解散。評選會置委員五人以上，包括主辦機關或執行機關及指定產業之主管機關等相關機關代表，並聘任具指定產業相關專業知識或經驗之人員，其中專家、學者合計人數不得少於委員總數三分之一。
- （七）評選及簽訂設定地上權契約：主辦機關或執行機關召開評選會完成評選作業後，執行機關應通知得標人於得標之次日起九十日內繳清權利金，會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。但得標人如需以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金者，準用第九點規定辦理。

執行機關於地上權存續期間應會同目的事業主管機關定期監督查核地上權人使用情形。

#### 十一、專案提供設定地上權，依下列程序辦理：

- （一）審認提供使用必要：中央目的事業主管機關審核認定基於施政需要、業務推動及公共利益，有專案提供設定地上權必要，填具審查意見表函送主辦機關；適用第五點第一項第二款第二目規定之社會、文化、教育、慈善、救濟團體，以依法設立之財團法人為限，並應先備具事業計畫，指明價款來源，經中央目的事業主管機關審核同意。
- （二）函復初審意見：主辦機關查明無處分利用計畫及無需補正說明事項後，函復初審意見，並請中央目的事業主管機關依序辦理委託專業估價機構查估市價及擬訂第五款書件。如須依其他法令向相關主管機關申請審查案件，執行機關得先行出具公函予特定對象作為同意申請之證明文件。
- （三）委託查估市價：中央目的事業主管機關應依國有財產計價方式規定，委託專業估價機構辦理土地市價查估，並將估價報告書函送主辦機

關。

(四) 辦理市價評定：

1. 主辦機關將估價報告書函送執行機關。
2. 主辦機關及執行機關依國有財產計價方式規定辦理土地市價評定。
3. 國有財產估價小組及國有財產估價委員會有修正意見時，中央目的事業主管機關應責成委託之專業估價機構配合修正估價報告書。

(五) 擬訂建議書及設定地上權契約格式：中央目的事業主管機關依第五點規定，擬訂存續期間、權利金及地租計收基準等條件之建議書及設定地上權契約格式函送主辦機關。

(六) 審議小組評定：主辦機關將中央目的事業主管機關擬訂之建議條件，提送審議小組評定。

(七) 洽商設定地上權契約格式：主辦機關與中央目的事業主管機關就設定地上權契約格式洽商達成共識。

(八) 財政部核定：主辦機關就評定之存續期間、權利金與地租計收基準及符合第五點第三項規定情形，併同設定地上權契約格式及對象，報請財政部核定。

(九) 通知繳交權利金：執行機關於接獲主辦機關轉交之財政部核定函件後，應即通知特定對象於指定日起九十日內繳清權利金。

(十) 簽訂設定地上權契約、辦理公證及申辦登記：執行機關於特定對象繳清權利金後，應通知特定對象會同簽訂設定地上權契約及辦理公證，並申辦設定地上權登記。

前項特定對象，倘有向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金之必要者，應於前項第九款指定日起七日內提出申請，並準用第九點規定辦理。

特定對象未依通知期限繳清權利金者，原核定及通知失其效力，由執行機關函告特定對象，並副知主辦機關及中央目的事業主管機關。

地上權存續期間，中央目的事業主管機關應定期監督查核地上權人使用情形，並將監督查核結果函送執行機關。

十二、設定地上權契約應包括下列事項：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 設定地上權之土地標示與面積。
- (三) 地上權存續期間。
- (四) 地上權權利金、地租之給付數額及給付方式。
- (五) 建築改良物（下稱建物）所有權第一次登記及預告登記。
- (六) 設定目的及土地使用限制。

- (七) 經價購取得毗鄰私有畸零地之處理方式。
- (八) 地上權人就設定地上權土地申請接受容積移入之處理方式。
- (九) 得減免地租之事由及減免方式。
- (十) 地上權與地上建物之轉讓、信託及設定抵押權之限制。
- (十一) 違約處理及得終止地上權之事由。
- (十二) 地上權消滅後地上建物之處理。
- (十三) 其他。

十三、委託管理契約應包括下列事項：

- (一) 雙方當事人。
- (二) 委託管理事項。
- (三) 委託管理期間。
- (四) 受託人責任。
- (五) 履約保證金之計算、繳納、扣除及沒收。
- (六) 免責事由。
- (七) 終止契約事由。
- (八) 履約保證金之退還。
- (九) 其他。

十四、辦理國有非公用土地設定地上權，應限制地上權人不得將土地出租或出借他人作建築使用。

公開招標設定地上權，地上權人將土地出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

指定產業公開招標者，地上權人將土地或地上建物出租或出借他人作非建築使用範圍，應依原得標人投標文件及取得目的事業主管機關核准相關興辦事業文件辦理。但配合相關法令或經目的事業主管機關同意者，不在此限。

專案提供設定地上權，地上權人經徵得中央目的事業主管機關同意，並符合下列規定者，得將土地或地上建物出租或出借他人使用：

- (一) 土地出租或出借他人作非建築使用。
- (二) 地上建物於總樓地板面積十分之一範圍內出租或出借他人使用。但有下列情形之一者，不在此限：

1. 將附設停車設備及停車場設施出租或出借，並免予計入出租（借）範圍。

2. 符合中央目的事業主管機關視產業發展需求，於設定地上權契約約定之出租（借）樓地板面積比例。

（三）未違反設定目的。

（四）使用存續期間之末日未超過地上權存續期限末日。

十五、設定地上權土地毗鄰之私有畸零地，依建築法第四十五條規定，經執行機關價購取得者，應納入設定地上權契約範圍，並變更標的，其地租及權利金依下列方式計收：

（一）地租：於辦竣移轉登記次月起，依設定地上權契約約定計算地租。

（二）權利金：按價購取得金額乘以設定地上權土地依第五點第一項評定之市價成數計收，其屬指定產業公開招標或專案提供設定地上權者，準用同點第三項及第四項規定。

地上權人因辦理畸零地調處而無法取得建造執照申報開工，執行機關得改按該土地依法應繳納之地價稅計收地租，最長以六個月為限。

十六、地上權人於地上權存續期間申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，執行機關得予同意：

（一）移入之容積應無條件贈與為國有，地上權人不得請求任何補償。

（二）辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由地上權人負擔。

（三）未能完全使用其獲准移入之容積者，地上權人不得申請移轉至其他土地。

十七、地上權存續期間，按設定地上權契約約定收取地租，其建築或使用方式，另有獎勵優惠規定者，得依其規定計收地租。

十八、地上權存續期間，符合下列各款規定者，執行機關得同意地上權人將地上權全部或地上權連同地上建物全部讓與他人：

（一）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。

（二）受讓人承諾繼受設定地上權契約之各項權利義務。

（三）受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

（四）專案提供設定地上權者，地上權人應先徵得中央目的事業主管機關之同意。

依前項規定同意轉讓者，執行機關應訂期通知受讓人辦理下列事項：

（一）會同執行機關簽訂設定地上權契約，並辦理公證。

(二) 於設定地上權契約簽訂之日起一個月內，會同原地上權人辦理地上權或地上權及地上建物移轉登記，有地上建物者，並會同執行機關辦理地上建物預告登記。

十九、依第三點第一款規定辦理設定地上權，其地上權人興建之地上建物辦竣建物所有權第一次登記及預告登記，且符合下列規定者，執行機關得同意地上權人將地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人：

(一) 地上權原得標人或依前點規定辦理全部讓與之受讓人，與執行機關簽訂委託管理契約，負責地上權存續期間受讓之各地上權人應繳納地租之收繳、欠租催繳等相關管理事宜，並繳交履約保證金，及會同執行機關辦理委託管理契約公證。

(二) 受讓人承諾繼受設定地上權契約之各項權利義務。

(三) 受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

前項第一款履約保證金金額按委託管理契約簽訂當期全部地上權年地租總額五倍計算。委託管理契約受託人未依約履行地上權地租收繳等相關管理事宜者，執行機關得逕由履約保證金中抵扣足額地租。

依前項規定抵扣履約保證金後，受託人應依執行機關通知期限內補足差額，屆期末補足差額達履約保證金五分之二者，執行機關得終止委託管理契約，請求終止時相當當期全部地上權年地租總額五倍之違約金，並得由賸餘之履約保證金抵扣。

依第一項規定同意轉讓者，執行機關應訂期通知受讓人辦理下列事項：

(一) 會同執行機關簽訂設定地上權契約。

(二) 於設定地上權契約簽訂之日起一個月內，會同原地上權人辦理地上權及地上建物移轉登記，並會同執行機關辦理地上建物預告登記。

委託管理契約存續期間，受託人登記之地上權標的連同地上建物已全部讓與他人，自全部完成移轉登記及地上建物預告登記之日起算屆滿五年者，得向執行機關申請終止委託管理契約。執行機關於受託人繳交申請終止契約相當當期全部地上權年地租總額之履約管理費用及查明受託人無違約情事後，得同意終止；其履約管理費用，得以履約保證金抵扣。

二十、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權、地上建物信託時，符合下列各款規定者，執行機關得予同意：

(一) 信託關係之受託人（即地上權之受讓人）為依信託業法經主管機關許可，以經（兼）營信託為業，且其營業執照列有地上權信託業務項

目之機構。

- (二) 以地上權人為信託關係之委託人及受益人，且地上權人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。
- (三) 受託人承諾於信託期間繼受原設定地上權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。
- (四) 地上權應連同地上建物辦理信託；無地上建物或地上建物未經登記，於地上權人承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起三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。
- (五) 信託期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。
- (六) 地上權消滅，信託契約隨同終止。
- (七) 設定地上權契約為信託契約之一部分。

二十一、地上權存續期間，執行機關得依下列規定同意地上權人將地上權、地上建物辦理抵押權設定：

- (一) 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、保險公司、農會信用部或漁會信用部為限。
- (二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上建物或地上建物未經登記，於地上權人承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起三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。
- (三) 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。
- (四) 抵押權人應承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權。

二十二、地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止設定地上權契約：

- (一) 得標人以抵押貸款方式繳納權利金時，未於得標之次日起九十日內繳清權利金。
- (二) 地上權人或經其同意為使用之第三人未依約定用途、都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用土地，或違反設定目的。
- (三) 地上權人將土地出租或出借他人作建築使用。
- (四) 專案提供設定地上權之地上權人將土地或地上建物出租或出借他人使用，未徵得中央目的事業主管機關同意，或出租、出借地上建物範圍超過地上建物總樓地板面積十分之一。但設定地上權契約另有約定

者，不在此限。

(五) 地上權人未經執行機關同意擅將地上權或地上建物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定抵押權。

(六) 地上權人未依設定地上權契約、委託管理契約辦理公證、補充或更正公證。

(七) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

(八) 地上權人未於原得標人簽訂設定地上權契約之日起三年內，就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。

(九) 其他依法令規定或設定地上權契約約定之終止原因發生。

地上權或地上建物之一部或全部設定抵押權者，執行機關定期限催告地上權人依契約履行或改善時，應將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知執行機關有執行債務催理作業需求者，執行機關得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止設定地上權契約事宜。

二十三、地上權消滅後，執行機關應通知地上權人於地上權期限屆滿或終止設定地上權契約之次日起一個月內將地上建物所有權無償移轉為國有，並無條件遷離。

依前點第一項第九款規定終止設定地上權契約，如屬不可歸責於地上權人之事由，由執行機關依下列方式計算地上權、地上建物（包含尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者）之賸餘價值補償地上權人：

(一) 地上權：依設定地上權契約約定之權利金乘以地上權賸餘月數占地上權總月數之比例。

(二) 地上建物：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。但有下列情形者，依下列規定辦理：

1. 已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

2. 尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記者，由執行機關委託鑑價機構鑑估金額。

地上權因政府機關辦理區段徵收、市地重劃或撥用而消滅者，其地上權及地上建物之處理及補償，其他法令另有規定者，從其規定。

地上權人於第一項規定期限內辦理完成者，不計收使用補償金，屆期未辦理者，執行機關應自地上權消滅之次日起至地上建物處理完成止，按土地當期申報地價年息百分之十計收使用補償金。



二十四、設定地上權契約及委託管理契約依本要點規定應辦理公證者，於公證書載明地上權人應依設定地上權契約繳交地租、違約金、使用補償金、其他應繳費用，或受託人應依委託管理契約繳交履約保證金、違約金，如不履行，應逕受強制執行。

公證後涉有須變更事項者，執行機關應記載於「變更記事」後，訂定日期洽公證人辦理補充或更正公證。

公證費用由地上權人、受託人負擔。

二十五、本要點規定專案提供設定地上權之審查意見表、公開招標設定地上權之投標須知、設定地上權契約及委託管理契約格式，由主辦機關定之。

## 國有非公用土地無償委託管理契約書（格式）

立契約書人（下稱甲乙方），茲甲方管理之國有非公用土地 筆（下稱本宗土地）由乙方設定地上權，因乙方將地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人，依「國有非公用土地設定地上權作業要點」第 19 點規定，簽訂「國有非公用土地無償委託管理契約書」（下稱本契約），雙方約定條款如下：

### 第一條 委託管理事項

乙方於 縣（市） 鄉（鎮、市、區） 段 小段 地號等 筆（詳本宗土地清冊）國有非公用土地地上權存續期間，負責下列管理事項：

- （一）全部地上權人應繳納地租之收繳。
- （二）全部地上權人欠租之催繳。
- （三）全部地上權人過戶換約之協助。
- （四）地上權消滅時房地收回及點交之協助。
- （五）其他相關管理事宜。

乙方將前項管理事項委託物業管理公司或不動產管理機構處理，應負受託人連帶責任，並先以書面徵得甲方同意。

### 第二條 委託管理期間

委託管理期間，自中華民國 年 月 日起至中華民國 年 月 日止，共計 年 月 日。

### 第三條 受託人責任

乙方於受託管理期間，應遵守誠實信用原則，以善良管理人之注意義務，依本契約之約定，負責處理受託事項。委託管理期間之管理費用及催繳地租衍生之費用全部由乙方負擔，且不得向甲方請求任何補償。受託人責任如下：

- （一）乙方對於本宗土地應建立完整之地上權人資料，並依甲方通知提

供，包括地上權人姓名、統一編號、住址、契約號碼、建物建號、土地登記簿登記持分、乙方分算各地上權人持有本宗土地地上權持分（各地上權人持有本宗土地地上權持分加總結果應為本宗土地全部權利範圍）、設定地上權面積、地租數額及依本條第3款代墊清冊等，如有變更時，應隨時辦理異動更正，並為適當處理。

（二）乙方除簽訂本契約當年度之地上權全部月地租係於次月之5日前解繳外，其餘年度應於每年1月、7月之5日前將前6月之地上權全部地租解繳至甲方指定之帳戶（戶名：      ，帳號：      ）。

（三）地上權人有欠租情事，乙方應先代墊，並續依相關法令催繳。

（四）依本契約第4條規定繳交履約保證金。

前項涉地上權人資料之蒐集、處理及利用者，乙方應依個人資料保護法相關規定辦理。

#### 第四條 履約保證金之計算及繳納方式

履約保證金金額按本契約簽訂當期全部地上權年地租總額5倍計算，計新臺幣 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，於乙方首次獲甲方同意辦理地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人後，於簽訂本契約前一次繳付甲方，以擔保乙方依本契約應履行之義務與責任。乙方第二次以後辦理地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與他人時，無須再繳付履約保證金。

前項履約保證金，應有五分之一以現金繳納，餘額得以下列方式繳納：

- （一）現金。
- （二）金融機構簽發之本票或支票、保付支票。
- （三）郵政匯票。
- （四）無記名政府公債。
- （五）設定質權之金融機構定期存款單。
- （六）銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
- （七）銀行書面連帶保證。
- （八）保險公司之連帶保證保險單。

以金融機構簽發之本票或支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期

並以甲方為受款人，未填寫受款人者，則以甲方為受款人。以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、銀行書面連帶保證、保險公司之保證保險單或其他擔保繳納者，依其性質，應分別記載甲方為質權人、受益人、被保證人或被保險人。

乙方提供之履約保證如以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單之方式者，其有效期限應持續至本契約期滿後 90 日為止。

乙方提供之履約保證如為銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單，其每次有效期間至少 5 年以上，並應於有效期間屆滿前 30 日，提供更新後之履約保證以替換之。乙方未依約定辦理時，甲方得行使權利，並就所得現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證取代為止。

#### 第五條 履約保證金之扣除及沒收

乙方未依本契約履行地上權全部地租收繳事宜者，甲方得逕由履約保證金中抵扣足額地租。

依前項抵扣履約保證金後，乙方應依甲方通知指定期限補足差額。

乙方如有違約情事，致甲方終止本契約時，甲方得逕予沒收乙方所提供履約保證金之一部或全部。

#### 第六條 免責事由

乙方因不可抗力事件致無法履行地上權人地租收繳事宜者，不負地租代墊之責。

#### 第七條 終止契約事由

甲方於乙方有下列情形之一時，得終止本契約，並通知全部地上權人：

- (一) 履約保證金未依指定期限補足差額達五分之二者。
- (二) 無正當理由而不履行本契約第 1 條約定管理事項，經甲方限期改善，屆期仍未改善者。
- (三) 有破產、依公司法為重整之聲請（含乙方及第三人聲請）或公司

清算等重大財務問題者。

甲方依前項第（一）、（二）款終止本契約者，得請求乙方支付終止時相當當期全部地上權年地租總額5倍之懲罰性違約金，且得由賸餘之履約保證金抵扣。

本契約存續期間，乙方登記之地上權標的連同地上建物已全部依設定地上權契約（甲式一適用招標、地上權全部讓與或地上權及地上建物全部讓與）第14條第1項第2款約定讓與第三人，自乙方完成移轉登記予第三人之日（以最後一筆地上建物連同應有之地上權持分完成移轉登記及地上建物預告登記日期為準；如不一致以後者為準）起算屆滿5年，且乙方已完成本契約第3條之受託人責任者，乙方得檢附地上權人清冊暨相關文件向甲方申請終止本契約，經甲方查明乙方無違約情事及確認無其他待解決事項，及乙方依甲方通知繳交申請終止契約相當當期全部地上權年地租總額之履約管理費用（得以履約保證金抵扣）後，甲方得以書面同意終止無償委託管理契約，並於90日內無息返還全部賸餘之履約保證金予乙方。乙方應於甲方書面同意終止本契約之次日起30日內，依甲方要求之應通知事項以雙掛號郵件通知全部地上權人。

#### 第八條 履約保證金之退還

除本契約另有約定外，於本契約期間屆滿後，乙方於協助甲方完成房地之收回及點交且無其他待解決事項後，甲方應於90日內無息返還全部賸餘之履約保證金。

#### 第九條 契約公證

本契約簽訂之日起1個月內，甲乙雙方應會同辦理公證，請求事項為受託人應依本契約繳交履約保證金、違約金，如不履行，應逕受強制執行。公證後涉有須變更事項者，甲方應於「變更記事」欄內記載後，訂定日期洽公證人辦理補充或更正公證。

公證費用由乙方負擔。

#### 第十條 其他條款

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。

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。

本契約若有未盡事宜，或於實際執行時發現有難以執行或顯失公允之情形者，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，並記載於「變更記事」欄。

本契約簽約後，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。

#### 第十一條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣 地方法院為第一審管轄法院。

#### 第十二條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

#### 第十三條 契約份數

本契約1式7份，計正本3份、副本4份。甲乙雙方各執正本1份，副本2份，法院公證處（或民間公證人）執正本1份。

#### 第十四條 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：財政部國有財產署 區分署

代表人分署長：

地 址：

電 話：

乙 方：

身分證統一編號：  
(或公司執照號碼)

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

(本欄請印在契約背面)

| 變 更 記 事 |     |     | (本欄由甲方填寫) |
|---------|-----|-----|-----------|
| 項次      | 日 期 | 內 容 | 記 事 專 用 章 |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |
|         |     |     |           |



附件 8

## 國有非公用土地設定地上權契約書（格式）

（乙式－適用地上權及地上建物一部讓與）

立契約書人（下稱甲乙方），茲因甲方經營之國有非公用土地標示為 共 筆土地（下稱本宗土地），經原地上權人將地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與乙方，改由乙方設定地上權事件，訂立「國有非公用土地設定地上權契約書」（下稱本契約），雙方約定條款如下：

### 第一條 設定地上權標的

設定地上權土地標示及持分（即「地上權標的」）：

| 縣 市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小 段 | 地 號 | 持分 | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 備註<br>(建號) |
|-----|------|---|-----|-----|----|-------------------------|------------|
|     |      |   |     |     |    |                         |            |

本宗土地面積計 平方公尺，其中本契約乙方持有地上權持分之 ，並按該持分計算地租。

### 第二條 地上權存續期間

地上權存續期間，自中華民國 年 月 日起至中華民國 年 月 日止，共計 年。

前項地上權存續期間，乙方不得以任何理由要求延長。

甲方於中華民國 年 月 日與受託人 簽訂無償委託管理契約書。

### 第三條 地上權權利金

得標人給付甲方之地上權權利金，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

### 第四條 地租之給付數額及給付方式

地上權標的之月地租為新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，並按下列方式給付：

（一）地租以 6 個月為一期繳付，乙方於每年 6 月、12 月底前向甲方無償委託管理之受託人繳付當期之地租。但無償委託管理契約經終

止後，地租改以□6個月為一期，於每年6月、12月底前繳付甲方□12個月為一期，於每年12月底前繳付甲方。

(二) 如乙方為二人以上時，各地上權人對地租之給付應負連帶責任。前項月地租依第1條第2項乙方持有本宗土地地上權持分計算，並依下列約定加總計收，但計收地租低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：

(一) 按得標人簽訂國有非公用土地設定地上權契約書（甲式-適用招標、地上權全部讓與或地上權及地上建物全部讓與）當期土地申報地價 % 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，不隨同調整。

(二) 按當期土地申報地價 % 計算年地租後，再以其十二分之一計算（四捨五入）。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

本宗土地，如因更正、分割或重測等原因致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本契約，其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算地租。

因天災等不可抗力因素，甲方配合政策減免地租時，乙方應配合一併檢討調整第9條使用人向乙方給付之對價，如有紛爭應自行協商處理。

地上權存續期間，由甲方委託管理之受託人負責本契約地租收繳、欠租催繳、過戶換約協助、地上權消滅時房地收回及點交協助等相關管理事宜，乙方應予配合。

## **第五條 設定地上權移轉登記**

本契約簽訂之日起1個月內，乙方應會同原地上權人向主管地政機關申請辦理地上權及地上建物之移轉登記，甲、乙雙方應會同辦理地上建物之預告登記，其需甲方出具地上權標的讓與之同意書，甲方應配合之。登記事項有應補正者，乙方及原地上權人應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。

前項移轉登記應於土地登記簿記載下列約定事項：

(一) 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第10條、第11條第1項、第

12 條第 1 項。

(二) 其他登記事項欄：

1. 提前終止地上權契約收回土地之情形：本契約第 14 條第 1 項、第 2 項。

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 16 條第 2 項。

#### **第六條 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) 地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉登記為國有。

#### **第七條 地上權標的之點交**

地上權標的之點交，由原地上權人負責辦理，與甲方無涉。

#### **第八條 地上權標的使用限制及地上建物之維護**

乙方或經其同意為使用之第三人應依本契約約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用土地。

乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上權標的及地上建物，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，會同委託管理之受託人，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，乙方應配合檢查、提供相關資料並為必要之說明，不得拒絕。

#### **第九條 地上建物出租或出借之限制**

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。

#### **第十條 地上權、地上建物所有權轉讓**

乙方將地上權及地上建物所有權讓與第三人，須符合下列各款規定，並先徵得甲方書面同意：

(一) 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。

(二) 受讓人承諾地上權消滅時，將地上建物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離。

前項地上權及地上建物之轉讓，應於乙方依第5條約定辦妥地上權移轉登記及預告登記後始得辦理。乙方應本於消費資訊透明化原則，明確告知受讓人轉讓之地上權及其地上建物，所涉之物權種類及與所有權之差異，以及應負擔之權利義務，並妥為保存相關說明文件或檔案，如有紛爭應自行協商處理。

乙方死亡或解散（或合併時）之繼受人，及地上權連同地上建物經拍賣領得權利移轉書之拍定人，應於繼受原因事實發生之日起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。

#### **第十一條 地上權、地上建物所有權信託**

乙方將地上權及其所有之地上建物所有權，辦理信託，應先以書面徵得甲方同意。

經甲方以書面同意乙方將地上權及地上建物辦理信託者，乙方應按以下約定辦理：

- (一) 信託關係之受託人（即乙方之受讓人）為依信託業法經主管機關許可，以經（兼）營信託為業，且其營業執照列有地上權信託業務項目之機構。
- (二) 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。
- (三) 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建物之全部。
- (四) 地上權應連同地上建物辦理信託。
- (五) 信託期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。
- (六) 地上權消滅，信託契約隨同終止。
- (七) 本契約列為信託契約之一部分。

乙方依前2項約定辦理信託後，不需與甲方辦理本契約換約。

#### **第十二條 地上權、地上建物設定他項權利**

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。

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，乙方應按以下約定辦理：

- (一) 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、保險公司、農會信用部或漁會信用部為限。
- (二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。
- (三) 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。
- (四) 抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應通知甲方，並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。
- (五) 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建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

### **第十三條 稅費負擔**

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。

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、地上建物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。

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，乙方均應付清。

### **第十四條 甲方得終止本契約之事由**

甲方於乙方有下列情形之一時，得不經催告終止本契約：

- (一) 違反本契約第10條第1項約定。
- (二) 違反本契約第11條第1項約定。
- (三) 違反本契約第12條第1項約定。
- (四) 其他法令規定得終止本標的之地上權。

甲方於乙方（繼承者，指其繼承人；解散或合併者，指其繼受人；地上權及地上建物經拍賣者，指拍定人）有下列情形之一時，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：

- （一）乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上建物，經主管機關裁罰 2 次以上仍不改善。
- （二）違反本契約第 4 條約定遲延給付地租達 2 年以上總額。
- （三）違反本契約第 5 條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- （四）違反本契約第 8 條約定。
- （五）違反本契約第 10 條第 3 項約定。
- （六）違反本契約第 11 條第 2 項約定。
- （七）違反本契約第 12 條第 2 項約定。

本契約地上權標的經設定抵押權者，甲方依約定辦理催告時，併將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知甲方有執行債務催理作業需求者，甲方得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止本契約事宜。

#### **第十五條 本契約終止後之法律關係**

甲方終止本契約後，乙方應依第 16 條第 2 項辦理。

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。

本契約因第 14 條終止或屆期消滅時，得標人及乙方已繳交之權利金及地租不予退還，且不得向甲方請求任何補償。

因本契約第 14 條第 1 項第 4 款約定終止本契約時，如係不可歸責乙方者，甲方應按本契約第 17 條補償乙方。

#### **第十六條 地上權消滅後，地上建物之處理**

地上權屆期消滅前 6 個月，乙方應會同甲方及本地上權標的委託管理之受託人勘查地上權標的及地上建物之使用情形。

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

- (一) 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。
- (二) 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建物之電氣、瓦斯、給水、排水、空氣調節、網路、升降消防、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。
- (三) 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國有，並無條件遷離。
- (四) 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，應負賠償責任。

#### 第十七條 補償基準

本契約第 15 條第 4 項之補償項目及計算基準如下：

- (一) 地上權之贖餘價值：按得標人繳納之權利金乘以地上權贖餘月數占總月數之比例。
- (二) 地上建物之贖餘價值：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。但已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

前項第 2 款之重建價格由甲方依國有財產計價方式辦理計估。

#### 第十八條 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，依本條約定處置，乙方不得異議。

乙方逾期繳付地租時，應依下列基準加收逾期違約金，並於欠額繳付之日一併給付：

- (一) 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。
- (二) 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。
- (三) 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。

(四) 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，最高以欠額之 30% 為限。  
乙方有下列情形之一時，每逾 1 個月，加收 1 個月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：

(一) 違反本契約第 5 條約定。

(二) 違反本契約第 10 條第 3 項約定。

乙方違反本契約第 16 條第 2 項約定，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。

乙方違反本契約第 16 條第 2 項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。

#### **第十九條 其他特約條款**

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。

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。必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。

本契約之第 1 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。

本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

本契約內容有疑義時由甲方解釋之。

#### **第二十條 管轄法院**

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣 地方法院為第一審管轄法院。

#### **第二十一條 契約生效**

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

#### **第二十二條 契約份數**

本契約 1 式 4 份，計正本 2 份、副本 2 份。甲乙雙方各執正本 1 份，副本 1 份。



第二十三條 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：財政部國有財產署 區分署

代表人分署長：

地 址：

電 話：

乙 方：

身分證統一編號：

（或公司執照號碼）

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

(本欄請印在契約背面)

| 變 更 記 事 (本欄由甲方填寫) |     |     |           |
|-------------------|-----|-----|-----------|
| 項次                | 日 期 | 內 容 | 記 事 專 用 章 |
|                   |     |     |           |
|                   |     |     |           |
|                   |     |     |           |
|                   |     |     |           |
|                   |     |     |           |
|                   |     |     |           |
|                   |     |     |           |
|                   |     |     |           |
|                   |     |     |           |