

## 臺中市市有非公用土地設定地上權契約書(格式)

立契約書人 (以下簡稱<sub>甲</sub>方)，茲因甲方管理之市有非公用土地 筆由乙方設定地上權事件，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 設定地上權標的

設定地上權土地標示(即「地上權標的」)：

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)

前項地上權標的標示，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

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30年。

前項地上權存續期間屆滿，除依第二條之一規定延長外，乙方不得以任何理由要求延長。

#### 第二條之一 延長地上權存續期間

乙方如有續約意願，應於地上權存續期間屆滿前30個月起至期間屆滿前18個月止，以書面向甲方提出申請，但甲方保有決定是否續約之權利。乙方未於前開期間內提出申請，視為放棄申請續約之權利。

續約視為重新議約，續約之條件包括但不限於延長地上權存續期間之年限、權利金、土地租金等事項，且應符合下列原則：

- (一) 申請延長地上權之存續期間不得逾20年。
  - (二) 權利金：以甲方辦理延長存續期間之地上權價值的鑑價結果為基準辦理議價。
  - (三) 土地租金：依「臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點」規定計收為基準。
- 本案地上權存續期間屆滿前6個月時，如雙方對於續約條件仍未達成合意，視為雙方不續約，乙方不得異議並應依本契約第二十一條約定辦理後續資產移轉事宜。雙方完成續約後，乙方最遲應於地上權存續期間屆滿前30日之前，以書面通知甲方並會同甲方完成延長地上權存續期間之登記。

### 第三條 設定目的及使用限制

設定目的：建築房屋。

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。

(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109年11月7日前(即開標之次日起50日內)給付甲方地上權權利金新臺幣(以下同) 元整。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。

#### 第五條 地租之給付數額及給付方式

乙方應於本契約簽訂之日起30日內，繳交簽約之日起計至當年度12月31日止之租金。其餘年度，應於每年1月31日前繳清當年度應繳全部租金。

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。

前項地租，於申報地價調整時，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。

前項租金計算結果，如低於當期應繳地價稅時，按地價稅計收。

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. 年租金=[土地面積]乘以[當期申報地價]乘以[5%]。

2. 本案土地租金數學計算式：

a=申報地價總值乘以5%

b=前1年年租金總額乘以1.06

c=當年度應繳地價稅

當年度應收租金= $\max(c, \min(a, b))$   $\max()$ 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 營建剩餘土石方賣售所得金額、給付方式及基地回填限制

乙方於地上權標的申請建築時，營建剩餘土石方(簡稱餘土)，應依「臺中市營建剩餘土石方管理自治條例」及「臺中市建築工程剩餘土石方申報作業辦法」等規定辦理，並於完成備查後30日內，按實際產出餘土數量依單價每立方公尺\_\_\_\_元計算賣售所得繳予甲方。

前項實際產出餘土數量係乙方(承造人)於建築工程餘土處理完成後，向本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)。

本案基地倘須回填，填方區材料不得含有淤泥、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

本契約簽訂之日起1個月內，甲乙雙方應會同向主管地政機關申請辦理地上權設定登記。但乙方申請貸款繳交權利金者，應於得標之次日起10日內向甲方提出申請，並先行繳交至少3成決標權利金，其餘部分俟辦竣地上權設定登記及以地上權為擔保之抵押權設定登記後，於公告原定繳款期限內一次繳清。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登載下列約定事項：

- (一) 設定目的：本契約第3條第1項。
- (二) 使用方法：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。
  - 2. 地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上物之處理：本契約第21條第2項。
  - 3. 其他約定事項：詳如本契約。

#### 第八條 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。

#### 第九條 建物第一次登記

乙方應於領取建物使用執照之次日起6個月內辦竣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。

#### 第十條 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，將地上物所有權無償移轉登記為臺中市。

#### 第十一條 土地及地上物之管理維護

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臺中市有，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、地上物所有權轉讓

乙方將地上權(尚未興建建物時)、地上權及地上物(已興建建物時)之全部讓與第三人，須符合下列各款規定，並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，將地上物所有權無償移轉登記為臺中市有，並無條件遷離。

前項轉讓，應於辦竣地上權設定登記並依第9條約定先辦竣妥地上建物第一次登記及預告登記後辦理；無地上物，應於辦竣地上權設定登記後辦理。

乙方死亡，其繼受人應於繼受原因事實發生之日起6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 本案不同意地上權及建物之一部分轉讓。

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原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，僅就地上權辦理信託，乙方於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。
- (五) 信託期間之末日，不得在地上權存續期間末日之後。
- (六) 地上權消滅，信託契約隨同終止。

(七) 地上權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，不需與甲方辦理地上權契約換約。

#### 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、信用合作社或保險公司為限。
- (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，乙方承諾於地上建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。
- (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。
- (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，餘均由乙方負擔。

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、地上建物第一次登記、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) 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）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) 違反本契約第3條第2項約定。

- (二) 違反本契約第5條約定遲延給付地租達2年以上總額。
- (三) 違反本契約第6條第3項約定。
- (四) 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。
- (五) 乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上物，經主管機關裁罰2次以上仍不改善。
- (六) 違反本契約第11條約定。
- (七) 違反本契約第14條第2項、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

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、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物後，按乙方繳交之地上權權利金乘以地上權剩餘月數占總月數之比例，退還乙方。地租部分不予退還。

因本契約第19條第1項第6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。
- (三) 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臺中市有，並無條件遷離。
- (四) 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。

#### 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) 地上權之賸餘價值：按乙方繳納之權利金乘以地上權剩餘月數占總月數之比例。
- (二) 地上物(含興建中)之賸餘價值：以雙方同意之鑑價機構就地上物所為之鑑價。鑑價費用由甲方負擔。

### 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，免予加收違約金。
- (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，應加收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：

- (一) 違反本契約第6條第3項約定未於通知1個月內改善者。
- (二) 違反本契約第7條約定。
- (三) 違反本契約第9條約定。
- (四) 違反本契約第14條第2項、第3項約定。
- (五) 違反本契約第16條第2項第4款。
- (六) 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，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

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，乙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，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。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。

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1審管轄法院。

第二十六條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

第二十七條 契約份數

本契約1式12份，計正本2份、副本10份。甲乙雙方各執正本1份，副本5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：

電 話：

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