**雲林縣斗六市社口地區區段徵收土地設定地上權契約書（草案）**

立契約書人 (以下簡稱 方)，茲因甲方管理之區段徵收土地 筆由乙方設定地上權事件，訂立「雲林縣斗六市社口地區區段徵收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：

甲

乙

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) |
| 雲林縣 | 斗六市 |  |  |  |  |
| 雲林縣 | 斗六市 |  |  |  |  |

土地所有權人為雲林縣，管理機關為雲林縣政府，本案基地位處雲林縣斗六市社口區段徵收計畫範圍內。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110年○○月○○日起至中華民國○○○年○○月○○日止，共計○○年。

乙方評估於本契約期間屆滿後有繼續經營之需求，乙方應於本契約期間屆滿前三年之前，向甲方申請續約，申請續約期間不得超過 20年。乙方應委託公正第三方機構辦理資產總檢查，申請續約時並應同時檢附資產總檢查結果，作為甲方評估是否同意續約之參考。續約條件由雙方另行議定。

第三條 開發規範及使用限制

開發規範：

(一)乙方應按投資計畫書內容之營業項目或產業類別興建建物，如需變更投資計畫書內容之營業項目或產業類別，應檢附變更後投資計畫書向甲方提出申請，經甲方同意後，乙方始得依甲方核定之投資計畫書辦理。

(二)乙方於本基地及建物之興建及使用應符合建築法、建築技術規則、都市計畫法、本基地所屬都市計畫書圖、土地使用管制暨都市設計管制要點及設備標準及環境敏感區位等相關法令規定。

(三)乙方應於設定地上權登記完成之日起算六年內取得全部建物之使用執照。

(四)乙方於興建工程完工前應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄文件與圖說。

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

本案地上權權利金總額為新臺幣○○○,○○○,○○○元整，得分3期繳付權利金總額，乙方應外加營業稅同時繳付，並以匯款方式匯入本府指定之銀行帳戶：雲林縣斗六市社口區段徵收基金專戶、帳號：027-002-000-551（匯款之手續費用由乙方負擔），倘銀行帳戶有變更時，甲方將另行通知，分期給付方式如下：

1. 第一期權利金：乙方應於契約簽訂日前繳納決標權利金總額15%，即新臺幣○○○,○○○,○○○元整。

(二)第二期權利金：地上權權利金總額15%，即新臺幣○○○,○○○,○○○元整。乙方同意於契約簽訂日起第1年至第5年分5期繳納，第1年應於契約簽訂日之次日起10日內繳納權利金總額3%，其餘年度，應於每年1月31日前繳納權利金總額3%。

(三)第三期權利金：地上權權利金總額70%，即新臺幣○○○,○○○,○○○元整。乙方同意於本案契約簽訂日起第6年至第15年分10期繳納，並於每年1月31日前繳納地上權權利金總額7%。

本契約簽訂時，甲方收取之權利金收入依法應繳納營業税者，自甲方應缴納營業税起，乙方應繳之權利金應外加該營業稅後一併繳付。

第五條 地租之給付數額及給付方式

乙方應於本契約簽訂日之次日起30日內，繳交簽約之日起計至當年度12月31日止之地租。其餘年度，應於每年1月31日前缴清當年度應缴全部地租。

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。

前項地租計算結果，如低於當期應繳地價税時，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。

本契約簽訂時，甲方收取之地租收入依法應繳納營業税者，自甲方應缴納營業稅起，乙方應繳之地租應外加該營業税後一併繳付。

第六條 與相鄰私有土地共同申請建照

乙方基於建築規劃及申請建照之需求，得請求甲方同意辦理地上權標的之土地標示分割。

經書面徵得甲方之同意，乙方得就地上權標的與地界相連之私有土地合併為一宗建築基地申請建造執照。

第七條 地上權設定登記

本契約簽訂日之次日起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。

前項設定登記應於土地登記簿登載下列約定事項：

(一)本契約第2條第1項之存續期間。

(二)本契約第3條第1項之開發規範。

(三)本契约第3條第2項之使用限制。

(四)本契约第4條之權利金及給付方式。

(五)本契约第5條之地租及給付方式。

(六)本契约第13條之出租及出借限制。

(七)本契约第14條之不得讓與或以信託方式移轉限制。

(八)本契約第15條之地上權、地上建物設定他項權利限制。

(九)本契約第17條第1項第2款及第3款之提前終止地上權契約收回土地之情形。

(十)本契约第19條第2項之地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上物之處理。

(十一)本契約之其他約定事項。

第八條 地上權標的之點交

雙方應於乙方繳清第一期權利金及簽訂本契約之日次日起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。

第九條 建物所有權第一次登記

乙方應於領取建物使用執照之次日起6個月內辦竣建物所有權第一次登記，並將各項工程竣工圖全份送甲方備查。

第十條 預告登記

除本契約另有約定外，乙方應於建物所有權第一次登記完成之日起7日內，會同甲方辦理建物所有權之預告登記。

依前條辦理預告登記內容：「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」。

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，並於契約簽訂後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，甲方得自行或委託専業機構，每年定期檢查乙方是否切實遵循本契約約定之使用方法。甲方得提前通知乙方每年提出帳簿、表冊或其他相關文件供甲方或甲方委託之機構查核；且乙方於收到甲方通知後，應盡速提供閱覽並為必要之說明，不得拒絕。甲方應(且應促使其委託專業機構)就乙方依本條規定所提供之資訊或文件負保密義務，除非依據適用法律規定或法院裁判、或經乙方書面同意，不得向任何第三方揭露。

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雲林縣，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 地上權存續期間，乙方不得讓與或以信託方式移轉地上權或其上建築改良物全部或一部。

第十五條 地上權、地上建物設定他項權利

 地上權存續期間，乙方於本標的興建、營運建物或繳納權利金時有融資必要者，應檢附融資契約書草案及償債計畫向甲方提出申請，經甲方同意並通知乙方後，乙方始得將地上權及地上建物一併設定抵押權予融資機構，惟乙方融資取得之資金僅限用於興建、營運本標的建物或繳納權利金，乙方應於融資契約書簽訂日次日起30日內，將融資契約書副本提送甲方備查，其後融資契約如有增修之必要者，亦應事先取得甲方同意後始得為之，並於增修契約書簽訂日次日起30日內，將增修契約書副本提送甲方備查，並符合下列規定始得為之：

(一)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。

(二)地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上有未經登記建物時，不在此限。

(三)僅就地上權設定抵押權者，乙方應承諾如有建築建物，於地上建物完成建築及辦竣所有權第一次登記後3個月內，辦理擔保物增加之抵押權內容變更登記，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。

(四)以地上權或地上建物供擔保之債權額度，按乙方向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以合計之核貸金額為限。

(五)抵押權契約書約定之抵押權擔保債權確定期日及債權清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。

(六)抵押權契約書約定之抵押權擔保債權確定期日及債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿五年者，抵押權人應承諾於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權。

第十六條 稅費負擔

本契約簽訂後，應缴納之各項税捐，除地價稅由甲方負擔外，餘均由乙方負擔。

有關本契的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。

第十七條 終止契約及不可抗力之事由

甲方於乙方有下列情形之一時，得不經催告終止本契約：

(一)未於本契約約定之繳款期限內缴清權利金。

(二)違反本契約第13條第1項约定。

(三)違反本契約第14條約定。

(四)其他法令規定得終止本標的之地上權。

甲方於乙方有下列情形之一時，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條約定之開發規範及使用限制事項。

(二)違反本契約第5條約定遲延給付地租連2年以上總額。

(三)違反本契約第9條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。

(四)乙方或經甲方書面同意之第三人違反第三條約定或非約定使用地上物，經主管機關裁罰或甲方通知改善2次以上仍不改善。

(五)違反本契約第11條約定。

(六)違反本契約第15條第2款、第3款約定。

如因法令變更或其他不可歸責雙方之不可抗力情事(例如天災、戰爭、火災、放射性汙染等)，致地上權標的用途或影響地上權標的效用者，乙方得以書面請求終止本契約。

因前項事由致乙方暫時無法繼續使用地上權標的超過連續2個月期間，乙方得不終止契約，而由雙方應協調就乙方無法使用之期間酌減權利金及地租。

第十八條 終止後之法律關係

甲方終止本契約後，甲方於本契約終止前已得主張之各項權利，乙方應依第21條第2項辦理，並不因終止本契約而受影響。

本契約因第17條第1項至第3項終止或屆期消滅時，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，但依本契約第17條第1項第5款約定終止本契約時，如係不可歸責乙方者，或依本契約第17條第4項約定終止本契約時，甲方應按本契約第20條第1項第1款補償乙方。

第十九條 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)地上物及其附屬設施與設備應由乙方自費拆除、清除，否則甲方得視為廢棄物處理，所需清除處理費用由乙方負擔。如有損及任何第三者權益之情事，均由乙方負責處理。

(ニ)備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記，並無條件遷離。

(三)地上權標的應回復原狀點交甲方，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。

(四)地上權標的回復原狀如須回填，回填土石方之土質不得有受污染情形，並應符合內政部營建署規範之營建剩餘土石方土質分類代碼之B1(岩塊、礫石、碎石或砂)、B2(土壤與礫石及砂混合物)、B3(粉土質土壤)類。

乙方得於地上權存續期限開始前及屆滿或終止後提供污染檢測報告予甲方備查，以供作為認定地上權存續期間地上權標的污染情形(如有)之基礎。

第二十條 補償基準

依本契約第18條終止契約之補償項目及計算基準如下:

(一)地上權之賸餘價值：以乙方得標之權利金乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。未滿1年部分，按月比例計算，未滿一月部分之日數，不予計入。

(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。

第二十一條 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)逾期繳約未滿1個月者，照欠額加收1%，但逾期2日以內缴納者，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，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3條第1項開發規範第3款約定。

(二)違反本契約第4條權利金給付方式約定。

(三)違反本契約第9條約定。

(四)違反本契約第15條第2款、第3款約定。

乙方違反本契約第19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19條第2項約定遲延會同申辦地上權塗銷登記或遲延騰空點交時，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。

第二十二條 其他特約條款

甲乙任一方均應對他方依據本契約所提供之資訊或文件互負保密義務，除非依據適用法律規定或法院裁判、或經提供資料一方書面同意，否則收受資料之一方不得擅自向第三方揭露該等資訊或文件。

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。

第二十三條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣雲林地方法院為第1審管轄法院。

第二十四條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名或蓋章後生效。

第二十五條 契約份數

本契約1式12份，計正本2份、副本6份。甲乙雙方各執正本1份，副本5份。

第二十六條 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：

代表人：

地 址：

電 話：

乙 方：

法人統一編號：

代表人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 110 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 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |