

桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地
設定地上權契約

目 錄

第 1 章	總則.....	契約-1
第 2 章	雙方聲明及承諾事項.....	契約-4
第 3 章	地上權標的、存續期間及土地用途、使用限制、點交 .	契約-7
第 4 章	地上權及建物之登記、移轉及設定負擔.....	契約-11
第 5 章	權利金、土地租金及稅捐、費用負擔.....	契約-18
第 6 章	履約保證金.....	契約-22
第 7 章	不可抗力與除外情事.....	契約-25
第 8 章	違約罰則.....	契約-27
第 9 章	契約之終止.....	契約-28
第 10 章	契約屆滿或期前終止後資產之處理.....	契約-32
第 11 章	爭議處理方式及準據法.....	契約-38
第 12 章	其他特約條款.....	契約-40

地上權契約附件

契約附件一	本標的地籍清冊及地籍示意圖.....	契約附件-1
契約附件二	變更記事表.....	契約附件-3
契約附件三	履約保證金連帶保證書.....	契約附件-4
契約附件四	定期存款存單質權設定申請書.....	契約附件-5
契約附件四之一	定期存款存單質權設定覆函.....	契約附件-6
契約附件五	協調委員會組織及協調辦法.....	契約附件-7
契約附件六	預告登記同意書.....	契約附件-9
契約附件七	金融機構貸款承諾書.....	契約附件-10

桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權契約

行政院農業委員會農田水利署（以下簡稱甲方）

立契約書人：

○○○○○（以下簡稱乙方）

茲甲乙雙方同意由乙方取得桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地地上權，為規範雙方權利義務，爰議定「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權契約」（以下簡稱本契約）條款如后，由雙方確實履行。

第 1 章 總則

1.1 契約範圍

1.1.1 契約文件

本契約之範圍，包含下列所有文件：

1.1.1.1 本契約及其變更或修改。

1.1.1.2 本契約之附件。

1.1.1.3 涉及本契約之權利義務，並經雙方書面同意之文件。

1.1.1.4 與本案相關之補充規定、更正、釋疑等書面說明文件。

1.1.1.5 本案投標須知及其附件。

1.1.1.6 其他依本契約約定應納入契約文件者。

1.1.2 契約文件之效力

1.1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。本契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第 1.1.1 條約定各款之先後順序定之。

1.1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行發生爭議時，雙方同意依本契約第 11 章約定處理。

1.1.2.3 本契約之約定條款所涉及法令如有變更，悉依當時有

效之法令規定為準。

1.2 名詞定義

1.2.1 本案

指「桃園市中壢區青平段25、26地號等2筆土地設定地上權案」。

1.2.2 本契約

指甲方與乙方所簽訂之「桃園市中壢區青平段25、26地號等2筆土地設定地上權契約」。

1.2.3 本標的

指提供乙方設定地上權並興建營運之基地，即桃園市中壢區青平段25、26地號等2筆土地，總面積計7,884.02平方公尺（本標的地籍清冊及地籍示意圖詳本契約附件一）。

1.2.4 建物

指乙方於本標的範圍內興建之地上及地下建築物或其他工作物。

1.2.5 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款存單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

1.2.6 融資機構

指對於興建營運本標的建物或繳納權利金，提供乙方財務融資之銀行、信用合作社或保險公司。

1.2.7 協調委員會

指依本契約第11.2條約定所組成之委員會，負責辦理本案相關爭議事項之協調及解決。

1.2.8 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.2.9 興建計畫書

指乙方於投標階段，依投標須知規定參與本案所研提之興建計畫內容。

1.2.10 興建執行計畫書

指乙方依評選委員會及甲方意見修正興建計畫書，送經甲方同意後之執行計畫書。

1.3 契約解釋

1.3.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。

1.3.2 本契約所載之日期，除本契約另有約定外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。

1.3.3 本契約所指甲方之「同意」，以書面同意為限。

1.3.4 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方依公平合理原則解釋之。

1.3.5 本契約所訂之期限，均至該期限末日下午5時止，如期限末日為停止上班日，順延至恢復上班第1日下午5時止。

第 2 章 雙方聲明及承諾事項

2.1 雙方共同聲明

- 2.1.1 為使本案之投資開發營運順利成功，甲乙雙方願本於誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 2.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協商或協調方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟，以促進本案之投資開發營運順利成功。

2.2 甲方之聲明

甲方有權簽署本契約及履行本契約所訂之一切義務。

2.3 乙方之聲明

- 2.3.1 乙方業經董事會合法決議，並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。
- 2.3.2 乙方所為之陳述及提供之書面資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實之情事。
- 2.3.3 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本於公平競爭之原則，切實遵守相關法令規定。
- 2.3.4 本契約之簽訂或履行並未構成乙方違反法令之情事，亦未構成乙方違反其與第三人間既存契約之情事；本契約之簽訂並無因任何契約或法令規定之義務，致乙方未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 2.3.5 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事，或重整、破產等影響本契約執行之不利情事。

2.4 甲方承諾事項

甲方承諾依本契約約定辦理本標的之現狀點交及地上權設定登記。

2.5 乙方承諾事項

- 2.5.1 乙方承諾應依本契約約定辦理本案開發及地上權權利之行使。
- 2.5.2 乙方已充分瞭解本標的之土地實況，以及所有可能影響本案執行之現有及預期情況。乙方承諾不得以本案之性質、本標的之

一切情形（含地上、地下埋藏物或管線）與毗鄰之環境，暨其他可能影響履行本契約、實施本案，以及與成本費用有關等一切已知或未知或可預料或不可預料之任何情事、或其他任何事故、或風險或錯誤等為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。

2.5.3 乙方承諾於本標的完成點交後之場所設施安全、環境保護等責任概由乙方負責。

2.5.4 乙方承諾於本標的完成點交後，如有必要時，甲方及其指定之第三人或其受僱人、受任人、受託人，得進入本標的內執行相關作業，惟甲方應於事前通知乙方。

2.5.5 乙方對於本契約之興建營運應具備資格文件之申請與取得，已充分瞭解其程序作業，自負風險與責任，如有無法依限取得相關資格文件者，不得以任何理由向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。

2.5.6 除本契約另有約定外，乙方承諾自行負擔因履行本契約所發生之一切費用（包括但不限於一切設計、興建、營運等成本費用，及依法應繳納之所有規費、稅捐、裁罰及其他有關費用）及罰鍰，並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。

2.5.7 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產，均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方所受損害及所失利益。

2.5.8 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，且本契約期間屆滿或期前終止時，甲方或其指定之第三人得繼續使用本案營運所必須之智慧財產權，以達成本案後續營運之需求。

2.5.9 乙方承諾其為完成本契約而與任何第三人簽訂之契約，均不得違反本契約之各項約定，且不得逾越乙方依本契約所取得之一切權利範圍，其契約至少應約定下列條款：

2.5.9.1 如本契約期前終止時，乙方與該第三人間之契約亦同

時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，如本契約期前終止者，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。

2.5.9.2 就工程承攬合約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權之優先受償權利。

2.5.10 乙方如非投標人，乙方承諾無條件繼受投標人於投標階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。

2.5.11 乙方於契約期間之實收資本額應維持不得低於新臺幣 1 億元整。

2.5.12 乙方如為新設立之專案公司，得標人對乙方之持股比例，自公司設立登記時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記止，應維持不得低於乙方已發行股份總數之 50%。

第3章 地上權標的、存續期間及本標的用途、使用限制、點交

3.1 地上權標的

3.1.1 本標的為桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地，總面積計 7,884.02 平方公尺（約 2,384.92 坪），土地所有權人為中華民國，土地管理機關為行政院農業委員會農田水利署。有關本標的之土地標示、面積、公告地價、公告現值、都市計畫土地使用分區、建蔽率、容積率等參考資料詳本契約附件一，並以簽訂本契約時之土地登記簿、地籍圖所載及都市計畫書圖為準。

3.1.2 本標的於簽約後如因更正、分割、合併、重測、重劃等原因致標示及面積有變更時，甲乙雙方應偕同辦理變更登記，並將變更登記之結果記載於變更記事表（詳本契約附件二）。

3.2 本契約期間及地上權存續期間

3.2.1 本契約期間

本契約期間自本契約簽訂之日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。

3.2.2 地上權存續期間

3.2.2.1 地上權存續期間為 70 年，起迄日以土地登記簿記載為準。

3.2.2.2 本契約期前終止時，地上權存續期間隨同終止。

3.2.3 乙方應於地上權存續期間屆滿、本契約期前終止或地上權因其他原因消滅之次日起 30 日內，依本契約第 4.2.3 條約定辦理地上權塗銷登記，並依本契約第 10 章約定辦理資產處理及返還本標的予甲方。

3.3 本標的用途及使用限制

3.3.1 乙方於本標的興建之建物應依建築法、都市計畫法、都市計畫法桃園市施行細則、本標的所屬都市計畫書圖及相關法令規定辦理。乙方及經其同意為使用之第三人就本標的及建物之使用，應符合建築法、都市計畫法及都市計畫法桃園市施行細則等相關法令及所屬都市計畫書圖及規定。

- 3.3.2 本案所有建物之起造人應為乙方，不得變更。但依本契約第4.4.3條約定辦理信託者，不在此限。
- 3.3.3 乙方應自本契約簽訂日起4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。
- 3.3.4 乙方就本標的地上權及建物之處分及使用方式，悉依本契約第4.4條及第4.5條約定辦理，且不得分割、移轉本標的之地上權及建物之所有權。除依本契約第4.5.3條約定外，不得以有償、無償等任何方式移轉本標的建物之使用權。
- 3.3.5 乙方不得以本標的申請容積移出。
- 3.3.6 乙方得依據相關規定，於經甲方同意後，以本標的申請增額容積，惟應符合下列條件：
- 3.3.6.1 乙方對於增額之容積應無條件贈與為國有，不得請求任何補償。
- 3.3.6.2 乙方應自行負擔辦理增額容積所需規費及其他各項費用（包括但不限於代金）。
- 3.3.6.3 乙方未能完全使用其獲准增額之容積者，不得申請移轉至其他土地。
- 3.3.7 乙方應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄文件與圖說，甲方有權要求乙方提供之。乙方應於建物使用執照核發日起算90日內，將工程興建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔交付甲方備查，嗣後如有變更者亦同，前述資料包括但不限於：
1. 竣工圖及電腦圖檔、結構計算書之電子檔案。
 2. 電力、電信、煤氣、給水、污水、排水、空氣調節、昇降、消防、消雷、防空避難、污物處理等各管線圖說之電子檔案。
 3. 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
 4. 維修計畫。
 5. 其他依投標須知、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料及文件。
- 3.3.8 乙方進行本標的工程或開發行為進行中，如有發現具古蹟價值之建造物、疑似遺址時，應即依文化資產保存法等相關規定，停止工程或開發行為之進行，並報甲方處理。如於本標的發現

化石、錢幣、有價文物、古蹟、具有考古或地質研究價值之結構物、物品或其他有價埋藏物，應即通知甲方，乙方不得占為己有。

3.3.9 乙方不得於本標的開發經營住宅及八大行業(舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、視聽歌唱業、夜店業、三溫暖業)使用。

3.3.10 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。

3.3.11 興建執行計畫書之相關處理：

3.3.11.1 乙方應於本契約簽訂日次日起60日內，依評選委員會及甲方意見修正原「興建計畫書」後，提出「興建執行計畫書」，送請甲方同意，作為興建本案之依據。

3.3.11.2 乙方因辦理建造執照所必要之審查，如與本契約第3.3.11.1條之「興建執行計畫書」內容不同，乙方應配合修正，並送經甲方同意。但乙方不因此而豁免任何契約應遵守事項。興建執行計畫書之內容如因本案用地發生土地使用分區管制規定變更、或有相關主管機關之審查意見、或因發生不可抗力與除外情事等因素致影響建築規劃內容時，亦應修正，並應報請甲方同意。

3.3.12 乙方應依興建相關規範辦理

3.3.12.1 乙方負責本案之設計及興建，應符合投標須知、本契約及「興建執行計畫書」所示之功能與設計規範要求，及依各項法令規定興建各項設施。

3.3.12.2 各相關目的事業主管機關如依法要求乙方調整規劃設計與施工內容時，乙方應無條件配合辦理調整。除本契約另有約定外，上開情事非屬本契約第7章所

約定除外情事或不可抗力之範圍，乙方不得據此向甲方為任何請求補償或賠償，或主張減輕或免除關於本契約之義務。

3.3.12.3 乙方於取得使用執照前，應於每半年（每年○月○日及○月○日前）定期提送執行管理報告予甲方備查。

3.4 本標的之點交

- 3.4.1 甲方應於本契約簽訂日起 30 日內以書面通知乙方指定點交日。
- 3.4.2 乙方應於指定點交日會同甲方辦理本標的之點交，由甲方將本標的以現狀點交予乙方。乙方應於指定點交日當日完成點交，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延，視為乙方違約。
- 3.4.3 甲方於指定點交日前應提供乙方土地清冊。雙方應指派代表於指定點交日辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本之資料，雙方作成點交紀錄乙式 2 份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，始完成本標的之點交。
- 3.4.4 乙方於本標的點交前得請求甲方協助申請鑑界。但乙方不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本標的之點交。鑑界費用由乙方負擔。
- 3.4.5 甲乙雙方依本契約第 3.4.2 條約定完成本標的之點交後，倘本標的之地面上下仍有未遷離或他人無權占用之建築物、工作物、地上物、定著物、改良物、廢棄物、設施、設備、地下箱涵或管線等，應由乙方自行依法進行拆除、遷移或騰空作業，並自行負擔費用。

第 4 章 地上權及建物之登記、移轉及設定負擔

4.1 地上權設定登記

4.1.1 乙方應於依本契約第 3.4.2 條約定完成點交日起 30 日內，會同甲方向地政機關辦理完成本標的之地上權設定登記，如有特殊情形，經甲方核可後得適度延長之。

4.1.2 甲乙雙方應依下列約定內容填入公定地上權設定契約書，並會同辦理完成地上權設定登記：

4.1.2.1 將本契約第 5.1.1 條約定之權利金，登記於土地登記簿之他項權利部之「權利價值」欄位。

4.1.2.2 將本契約第 5.2.1.1 條及第 5.2.1.2 條約定之土地租金，登記於土地登記簿之他項權利部之「地租」欄位。

4.1.2.3 於土地登記簿之他項權利部之「設定目的」欄位填載為「建築房屋」。

4.1.2.4 甲乙雙方同意由甲方摘要本契約第 3.3 條約定之本標的用途及使用限制，登記於土地登記簿之他項權利部之「使用方法」欄位。

4.1.2.5 將本契約第 4.4.1 條、第 4.4.2.1 條約定內容以及下列字句，登記於土地登記簿之他項權利部之「讓與或設定抵押權之限制」欄位。

4.1.2.5.1 權利人取得之地上權及建物，除經義務人事前書面同意外，權利人不得轉讓或設定負擔予第三人。

4.1.2.5.2 地上權存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經義務人要求權利人應自行負責騰空、拆除所有建物，並將本標的返還予義務人外，權利人應將建物之所有權無償移轉登記予中華民國。

4.1.2.5.3 權利人將地上權及建物設定抵押權或設定負擔或信託等一切處分，或因受強制執行而為之轉讓，均不得影響地上權消滅時辦理地上權塗銷登記或辦理建物所有權無償移轉登記，且不

得請求任何賠償或補償。

4.1.2.6 甲乙雙方同意由甲方摘要本契約第 9 章「契約之終止」及第 10 章「契約屆滿或期前終止後資產之處理」等約定內容，登記於土地登記簿之他項權利部之「其他登記事項」欄位。

4.1.3 甲乙雙方同意應以本契約本文作為公定地上權設定契約書之附件，俾以辦理登記使其生公示效果。如前揭條文經雙方合意變更者，乙方應配合甲方辦理登記內容之變更。

4.2 地上權變更或塗銷登記

4.2.1 乙方如有本契約第 4.4.1 條及第 4.4.3 條約定情形，或經甲方事前書面同意乙方與他公司合併後由存續公司繼受本契約之各項權利義務時，其繼受人應於受讓之日起 30 日內向甲方申請換約，並應會同甲方向地政機關辦理地上權移轉或變更登記。

4.2.2 乙方如依本契約第 7.4.2 條約定延長地上權存續期間，應於甲方書面通知後 10 日內，會同甲方向地政機關辦理地上權存續期間之變更登記。

4.2.3 地上權塗銷登記

4.2.3.1 除本契約另有約定外，乙方應於地上權存續期間屆滿、本契約期前終止或地上權因其他原因消滅之次日起 30 日內，檢附相關證明文件，配合甲方辦理地上權塗銷登記及建物所有權移轉登記，地上權及建物如有他項權利登記者，乙方並應一併塗銷。

4.2.3.2 於地上權存續期間屆滿，如乙方未配合甲方完成塗銷登記，得由甲方逕行辦理塗銷，並向乙方請求所生之一切費用，甲方有權自履約保證金中逕為扣抵上開相關費用及損害賠償。

4.2.3.3 地上權因其他原因消滅時，視為乙方已同意辦理塗銷。

4.2.3.4 辦理登記前，乙方應依甲方要求無條件提供一切完成登記所需文件。

4.3 建物所有權第一次登記及預告登記

4.3.1 乙方於本標的之所有建物，應於建物使用執照核發之日起180日內，以乙方為建物所有權人名義辦竣建物所有權第一次登記。

4.3.2 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，會同甲方辦理本標的建物所有權之預告登記，並於辦竣登記之日起15日內檢附建物登記謄本送交甲方備查。乙方應依下列規定，出具預告登記同意書（詳本契約附件六）。經甲方同意受移轉建物所有權之第三人或信託之受託人，亦同。

4.3.2.1 預告登記請求權人：中華民國（管理機關：行政院農業委員會農田水利署）。

4.3.2.2 預告登記內容

4.3.2.2.1 為保全中華民國（管理機關：行政院農業委員會農田水利署）之建物移轉請求權。

4.3.2.2.2 未經行政院農業委員會農田水利署書面同意，○○○○（即乙方）不得將建物所有權之一部或全部移轉予第三人或辦理信託，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。

4.3.2.2.3 地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經行政院農業委員會農田水利署要求自行拆除外，○○○○（即乙方）應將建物之所有權無償移轉登記予中華民國，並立即除去一切設定負擔。

4.3.2.3 義務人：乙方或經甲方同意移轉建物所有權之第三人或信託之受託人。

4.3.2.4 限制範圍：全部。

4.4 地上權及建物所有權之移轉、設定負擔或信託

4.4.1 移轉

除本契約另有約定外，乙方於地上權存續期間不得將地上權與建物之一部或全部移轉予第三人。但乙方於取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後，如經取得第三人書面承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經甲方審查同意者，乙方得將本契

約之一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三人。惟轉讓後之地上權及建物所有權之總登記人數僅限一人。

4.4.2 設定負擔

4.4.2.1 除本契約另有約定外，乙方於地上權存續期間不得將地上權及建物設定負擔或為其他處分行為。但乙方為興建、營運本標的建物、或繳納本案權利金、履約保證金，或與建物興建營運有關之資金用途款項時，如有將本標的地上權及建物設定抵押權以取得融資之需求者，應檢附融資計畫書（包括設定抵押權之標的、內容、金額與償債計畫等）及融資契約書草案於地上權存續期間內向甲方提出申請，經甲方同意並通知乙方後，乙方始得將地上權及建物一併設定抵押權予融資機構。

4.4.2.2 經甲方以書面同意乙方將地上權及建物辦理抵押權設定登記者，乙方應依下列約定辦理：

4.4.2.2.1 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本案權利金、履約保證金，或與建物興建營運有關之資金用途款項。

4.4.2.2.2 抵押權人以依我國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。

4.4.2.2.3 乙方辦理抵押權設定時，應就全部地上權連同全部建物一併辦理設定；無建物或建物未經登記時，乙方得僅就地上權設定抵押權，惟應於建物建築完成並辦竣建物所有權第一次登記之次日起30日內辦理建物抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

4.4.2.2.4 以地上權或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，以上述二者合計之核貸金額為限。

4.4.2.2.5 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，應在本標的地上權存續期限末日之前。

4.4.2.2.6 乙方應取得抵押權人書面承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於建物之抵押權，並同意辦理塗銷登記。

4.4.2.2.7 乙方應取得抵押權人書面承諾（金融機構貸款承諾書詳本契約附件七），抵押權人應於實行抵押權拍賣程序前，以書面通知甲方。抵押權人應請拍賣法院於拍賣公告中將應買人將繼受本地上權契約之各項權利義務列入應買資格或應買條件。

4.4.2.2.8 乙方應於融資契約書內載明「融資契約之增修應事先取得行政院農業委員會農田水利署同意」。其後融資契約如有增修之必要者，乙方應事先檢附融資契約增修內容等相關文件向甲方提出申請，並取得甲方同意後始得為之。

4.4.2.2.9 乙方應於融資契約書簽訂日起 30 日內將融資契約書副本提送甲方備查；嗣後有增修契約者，亦同。

4.4.3 信託

4.4.3.1 乙方為興建、營運本標的建物或為繳納本案權利金，如有將本標的地上權及建物辦理信託以取得融資之需求者，應檢附信託計畫書及信託契約書草案於地上權存續期間內向甲方提出申請，經甲方同意後，始得依甲方所同意之信託計畫辦理信託。

4.4.3.2 信託計畫書內容應符合下列約定：

4.4.3.2.1 信託關係之受託人為兼營信託業務之金融機構。

4.4.3.2.2 應以乙方為信託之委託人及受益人，且地上權人因信託關係所享有之信託利益除經甲方同意

外，不得任意轉讓或設定負擔予第三人。

4.4.3.2.3 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建物之全部。

4.4.3.2.4 地上權應連同建物辦理信託。但無建物或建物未經登記，經乙方承諾於建物完成所有權第一次登記之次日起三個月內依原設定地上權契約之約定辦理信託登記後，得僅先就地上權辦理信託。

4.4.3.2.5 本契約應列為信託契約之一部分。

4.4.3.2.6 信託契約之期限不得超過本契約存續期間。

4.4.3.2.7 本契約終止、期間屆滿或因其他原因消滅時，信託契約應隨同終止或消滅。

4.4.3.2.8 信託契約如約定乙方應將建造執照之起造人名義變更為受託人認可之建築經理公司者，乙方除應自為原始起造人申請建造執照外，另應將建築經理服務契約草案併同信託計畫提出申請，並於完成簽署後，將建築經理服務契約副本分別送交受託人及甲方存查。

4.4.3.3 乙方依本契約第4.4.3.1條及第4.4.3.2條約定辦理信託後，不需與甲方辦理本契約之換約。

4.4.3.4 乙方日後如有調整信託計畫內容之必要時，乙方應提出調整內容報經甲方審查，並取得甲方同意後，始得依甲方所同意之調整內容辦理。

4.5 出租或出借之限制與例外

4.5.1 乙方不得將本標的之地上權出租，亦不得將本標的提供乙方以外之第三人建築使用。

4.5.2 乙方於取得建築執照開工前得將本標的以租賃、使用借貸、委託經營等方式供他人為非建築使用。

4.5.3 乙方將其建物之一部或全部提供予第三人經營、管理、使用或收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營或其他經甲方同意之方式辦理，且其使用期間不得超過本契約期間。

4.5.4 乙方或依本契約第 4.5.3 條約定之第三人應依建物之營運使用方式依法取得相關必要之執照或許可。

第 5 章 權利金、土地租金及稅捐、費用負擔

5.1 權利金及繳付時點

5.1.1 權利金

權利金為新臺幣○○○○元整。

5.1.2 權利金繳付時點

5.1.2.1 第 1 期

乙方應於本契約簽訂之日起 10 日內繳付權利金 40%，計新臺幣○○○○元整。

5.1.2.2 第 2 期

乙方應於本契約簽訂之日起滿 1 年前（即○年○月○日）繳付權利金 20%，計新臺幣○○○○元整。

5.1.2.3 第 3 期

乙方應於本契約簽訂之日起滿 2 年前（即○年○月○日）繳付權利金 20%，計新臺幣○○○○元整。

5.1.2.4 第 4 期

乙方應於本契約簽訂之日起滿 3 年前（即○年○月○日）繳付權利金 20%，計新臺幣○○○○元整。

5.1.3 甲方營業稅之負擔：

本契約簽訂時，依據農田水利法第 22 條第 4 項規定，甲方之權利金收入免徵營業稅。但嗣後甲方之權利金收入，如依法應繳營業稅時，自甲方開始繳納營業稅起，乙方所繳之權利金應外加該營業稅後一併繳付。

5.1.4 權利金繳付方式

5.1.4.1 乙方應以匯款，或金融機構簽發之銀行本票或支票繳納權利金。

5.1.4.2 乙方如以匯款方式繳納，應將權利金匯入下列帳戶，匯款之手續費用由乙方負擔，且該期權利金全額至遲應於繳付時點截止日之臺灣土地銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

銀行及分行名稱：臺灣土地銀行桃園分行(005)

帳戶名稱：桃園農田水利事業作業基金 401 專戶

銀行帳號：013-056060825

5.1.4.3 乙方如以票據方式繳納，應以「桃園農田水利事業作業基金 401 專戶」為受款人，並應於繳付期限前兌現(以兌現日為繳付日)。

5.1.5 遲延給付時之處理

乙方如遲延繳納權利金者，每逾 1 日，應按當期末繳清數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼(0.5%)，依遲延日數占該年度總日數之比例計付遲延利息，並按日處罰乙方新臺幣 5 萬元之懲罰性違約金。遲延利息及上開懲罰性違約金應於欠繳金額繳清之日起 15 日內給付甲方，乙方如逾 30 日仍未繳清應繳納之權利金，依本契約第 9 章約定處理。

5.2 土地租金

5.2.1 土地租金繳付標準

本標的之土地租金自本契約簽訂日起算，並依下列方式計算：

5.2.1.1 本標的土地租金，依下列約定加總計收，惟低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：

1. 按本契約簽訂當年度土地申報地價年息 2.5% 計收。申報地價調整時，不隨同調整。
2. 按當年度土地申報地價年息 1% 計收。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整。

5.2.1.2 甲方營業稅之負擔

本契約簽訂時，依據農田水利法第 22 條第 4 項規定，甲方之租金收入免徵營業稅。但嗣後甲方之租金收入，如依法應繳營業稅時，自甲方開始繳納營業稅起，乙方所繳之租金應外加該營業稅後一併繳付。

5.2.2 土地租金繳付時點

5.2.2.1 除第 1 年及最後 1 年之土地租金外，本標的土地租金之計算均自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。如當年度

土地使用期間不滿 1 年者，其土地租金依當年度使用日數與該年度總日數比例計算之。

5.2.2.2 乙方應自本標的完成點交之日起 15 日內一次繳付第 1 年之土地租金，逾期未繳納完成時，無須甲方再行書面催告，乙方即為給付遲延。其後每年度之土地租金，乙方應於每年 1 月 31 日前一次繳付，逾期未繳納完成時，無須甲方再行書面催告，乙方即為給付遲延。

5.2.3 土地租金繳付方式

5.2.3.1 乙方應以匯款、金融機構所簽發之本票或支票，繳納土地租金。

5.2.3.2 乙方如以匯款方式繳納，應將土地租金匯入下列甲方指定之銀行帳戶，匯款之手續費用由乙方負擔，且該期土地租金至遲應於繳付時點截止日之臺灣土地銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

銀行及分行名稱：臺灣土地銀行桃園分行(005)

帳戶名稱：桃園農田水利事業作業基金 401 專戶

銀行帳號：013-056060825

5.2.3.3 乙方如以票據方式繳納，應以「桃園農田水利事業作業基金 401 專戶」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

5.2.3.4 甲方得要求乙方提供當期付款憑證影本予甲方備查。

5.2.4 土地租金之調整

本標的之土地面積如有增減者，自變更登記完成之次日起，重新計算年土地租金。變更登記當年度之差額應按日計算後，無息併入次年度年租金予以補繳或扣抵之。

5.2.5 遲延繳付土地租金

乙方遲延繳付土地租金時應依下列約定向甲方繳納懲罰性違約金：

5.2.5.1 遲延未滿 30 日者，照所欠租額全部加收 2%。

5.2.5.2 遲延 30 日以上、未滿 60 日者，照所欠租額全部加收 4%。

5.2.5.3 遲延 60 日以上、未滿 90 日者，照所欠租額全部加收 10%。

5.2.5.4 遲延 90 日以上、未滿 120 日者，照所欠租額全部加收 15%。

5.2.5.5 遲延 120 日以上者，每逾 30 日照所欠租額全部追加 5%，最高以所欠租額之 1 倍為限。

5.3 稅捐、費用負擔

5.3.1 本標的之地價稅由甲方負擔。

5.3.2 有關本契約所有一切衍生之稅捐、登記規費及其他各項費用，包括但不限於地上權設定登記或變更登記或塗銷登記費用、印花稅、律師費、地政士費等，除本契約另有約定外，均由乙方負擔。

5.3.3 除依本契約第 5.3.1 條約定外，有關本契約所衍生之稅捐、登記規費及其他各項費用，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方書面通知繳納期限內繳清，乙方逾期繳納所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利息與費用，乙方應負責一併繳清。

第 6 章 履約保證金

6.1 履約保證金額度

乙方應繳付履約保證金新臺幣 8650 萬元整予甲方或甲方指定之機關，以擔保乙方依本契約應履行之義務與責任。

6.2 履約保證金之繳付方式

6.2.1 乙方應於本契約簽訂日前 5 日之前，依本契約第 6.2.2 條約定繳付履約保證金。

6.2.2 乙方應就下列方式擇一全額繳付：

6.2.2.1 金融機構所簽發之本票或支票，以「桃園農田水利事業作業基金 401 專戶」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

6.2.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，以「桃園農田水利事業作業基金 401 專戶」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

6.2.2.3 乙方如以匯款方式繳納，應將履約保證金匯入下列帳戶，匯款之手續費用由乙方負擔，且履約保證金至遲應於繳付時點截止日之臺灣土地銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

銀行及分行名稱：臺灣土地銀行桃園分行(005)

帳戶名稱：桃園農田水利事業作業基金 401 專戶

銀行帳號：013-056060825

6.2.2.4 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，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本契約附件三）。

6.2.2.5 設定質權之金融機構定期存款存單，應以「行政院農業委員會農田水利署」為質權人。乙方並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認甲方之權利，否則視為乙方未依本條約定提供履約保證金（定期存款存單質權設定申請書詳本契約附件四，定期存款存單質權設定覆

函詳本契約附件四之一)。

6.2.2.5.1 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存單之金融機構，乙方應立即配合更換。

6.2.2.5.2 定期存款存單之存款期限須至少 2 年以上。

6.2.2.5.3 質權之利息由乙方收取，但應領之中間利息，非經甲方同意，乙方不得領取。

6.3 履約保證金之有效期限

6.3.1 除本契約另有約定外，履約保證金之有效期限應至少超過本契約期間屆滿日後 180 日。

6.3.2 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 6.2.2 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，視為違約，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。

6.3.3 乙方經甲方同意後得更新履約保證之方式，其更新後履約保證之有效期間須至少 2 年以上。但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 180 日以上。

6.4 履約保證金之扣抵及不予退還

6.4.1 如乙方有違約行為、未完全履約、遲延履約或其他可歸責乙方事由造成甲方損失或負擔費用，或乙方依本契約約定應給付甲方權利金、土地租金、懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，經甲方通知限期繳納而不繳納者，甲方得逕自履約保證金中扣抵，並書面通知乙方扣抵金額，乙方應於收受通知之日起 30 日內補足履約保證金不足之金額；甲方如因此有所支出或損害，並得另行請求乙方補償或賠償。

6.4.2 如有本契約第 9.1.2 條約定因可歸責於乙方之事由而終止契約時，甲方得依本契約第 9.2.2.1.1 條約定不予退還剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金，乙方不得異議。

6.4.3 乙方於本契約期間屆滿時，若無法如期依本契約約定移轉建物所有權予甲方或甲方指定之人，或未依本契約第 10.1.3 條約定

如期拆除本標的建物者，甲方得不予退還乙方剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金，乙方不得異議；甲方如因此有所支出或損害，並得另行請求乙方補償或賠償。

6.5 履約保證金之返還

6.5.1 甲方應於收取權利金之全額後，90 日內無息退還履約保證金 6150 萬元。

6.5.2 除本契約另有約定外，甲方應於乙方就本契約期間屆滿而無其他待解決事項後 90 日內，無息退還乙方當時全部剩餘之履約保證金。

第 7 章 不可抗力與除外情事

7.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指該情事之發生不可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

7.1.1 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、空難、恐怖活動或瘟疫；

7.1.2 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染；

7.1.3 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用；

7.1.4 其他經本案協調委員會認定屬不可抗力者。

7.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力情事，亦非屬可歸責於甲乙雙方之事由，因下列事由之發生，致乙方興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

7.2.1 法令變更。

7.2.2 乙方施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。

7.2.3 其他經本案協調委員會認定屬除外情事者。

7.3 通知及認定程序

7.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之時起 20 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。

7.3.2 任何一方於收到他方依前項之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就該事件之認定於書面通知後 60 日內無法達成協議者，應依本契約第 11 章約定辦理。

7.3.3 如一方未依本契約第 7.3.1 條約定期間通知他方並檢附資料者，視為放棄主張本契約第 7.3 條約定之權利及本契約第 7.4 條所定之效果。

7.4 認定後之效果

7.4.1 免除遲延責任及損害賠償責任

任何一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務者，不負遲延責任及損害賠償責任。

7.4.2 延長地上權存續期間

乙方因不可抗力或除外情事之發生，得向甲方申請延長地上權存續期間，經甲方同意，並完成法定行政程序後得予以延長。

7.4.3 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響過鉅，致無法於本契約第 7.3.2 條約定之事件認定書面通知後 60 日內達成協議並回復本契約之履行時，任一方得以書面終止本契約。

7.4.4 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事之發生，僅影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

7.4.4.1 其餘部分之履行已無法達到本契約之目的。

7.4.4.2 其餘部分之繼續履行顯有重大困難者。

第 8 章 違約罰則

8.1 限期改善

除依本契約第 9.1.2.2 條至第 9.1.2.16 條約定甲方得逕行終止本契約外，乙方如有違反本契約之約定，甲方得載明改善期間及改善之應辦事項，以書面通知乙方限期改善。

8.2 違約罰款

8.2.1 乙方經甲方依本契約第 8.1 條約定之催告限期改善，但屆期未改善、改善未完成或改善未達甲方要求，甲方得按情節選擇以下列一項或數項約定處理：

8.2.1.1 由甲方代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

8.2.1.2 除本契約另有約定外，每單一違約事件，甲方除再以書面通知乙方限期改善外，並按乙方違約情節，自甲方依本契約第 8.1 條之所定改善期限屆滿次日起，按日處罰乙方新臺幣 5 萬元之懲罰性違約金，甲方並得連續處罰至乙方完成改善之日為止。但同一違約事件之懲罰性違約金總額以新臺幣 1,000 萬元整為上限。

8.2.1.3 乙方遲延繳納權利金、土地租金者，悉依本契約第 5.1.5 條、第 5.2.5 條約定辦理。

8.2.2 乙方違約情形依其性質無法改善，經甲方認定情節非屬重大者，處罰新臺幣 50 萬元之懲罰性違約金。

8.2.3 甲方以書面通知乙方繳納依本契約第 8.2.1.1 條約定代為改善之費用，或依本契約第 8.2.1.2 條約定之懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得依本契約第 6.4.1 條約定逕行自履約保證金中扣抵。

8.2.4 乙方違反本契約之約定，除依約定給付甲方遲延利息或懲罰性違約金外，如另有致甲方受有損害者，甲方得按實際所受損害另向乙方主張損害賠償。

第 9 章 契約之終止

9.1 契約終止之情形

9.1.1 合意終止

於本契約期間雙方得合意終止本契約，終止後之相關權利義務內容，除本契約另有約定外，由雙方協議之。

9.1.2 因可歸責於乙方之事由而終止

因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得終止本契約：

9.1.2.1 乙方違反本契約，經甲方依本契約第 8.2.1.2 條約定再以書面通知乙方限期改善，但乙方屆期仍未改善、改善未完成或改善未達甲方要求者。

9.1.2.2 乙方未依本契約第 5.1.2 條約定之繳款期限繳足權利金，且積欠逾 30 日以上者。

9.1.2.3 乙方積欠土地租金金額（不含懲罰性違約金）達 2 年以上之總額，經甲方限期 30 日以上期限催告給付仍不履行者。

9.1.2.4 乙方或經其同意為使用之第三人未依都市計畫等相關法令及本契約 3.3.9 條規定使用本標的及建物者。

9.1.2.5 乙方將本標的出租或出借供他人建築使用者。

9.1.2.6 乙方未經甲方事前書面同意擅將地上權或建物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定負擔者。

9.1.2.7 乙方未依本契約第 3.4.2 條約定完成本標的之點交者。

9.1.2.8 乙方未於本契約第 4.1.1 條約定期限內完成地上權設定登記，或未於本契約第 4.2.1 條約定期限內完成地上權移轉或變更登記者。

9.1.2.9 乙方拋棄地上權者。

9.1.2.10 乙方顯無資力清償其債務，並依破產法為和解、破產之聲請、受破產之宣告、或受目的事業主管機關命令解散或經法院裁定確定解散者。

9.1.2.11 乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會決議解

散，或與他公司合併而消滅者。但經甲方事前書面同意之重整或公司合併者，不在此限。

9.1.2.12 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

9.1.2.13 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。

9.1.2.14 乙方為本案而對於甲方人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經有罪判決確定者。

9.1.2.15 依法令或本契約約定，乙方須經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為，而未得甲方許可、核准或同意，並經甲方認定情節重大者。

9.1.2.16 其他因可歸責於乙方之事由，包括但不限於乙方違反其他法令之強制或禁止規定、或違約情形依其性質無法改善，並經甲方認定情節重大者。

9.1.3 因可歸責於甲方之事由而終止

甲方未依本契約第 3.4.2 條約定點交本標的予乙方，經乙方以書面通知甲方改善，其改善期間至少 6 個月，甲方仍無法改善者，乙方得終止本契約。但甲方違約部分不影響乙方興建或營運者，不在此限。

9.1.4 因不可抗力事件或除外情事而終止

指因不可抗力或除外情事發生，任一方得依本契約第 7.4.3 條約定終止本契約。

9.2 契約終止之效力

9.2.1 一般效力

9.2.1.1 除本契約另有約定外，甲乙雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

9.2.1.2 乙方應依本契約第 10 章約定辦理資產之移轉或拆除。

9.2.1.3 除本契約另有約定外，本契約期前終止時，甲乙雙方應於本契約期前終止日之次日起 30 日內會同辦理地上

權塗銷登記及建物所有權移轉登記。地上權及建物如有他項權利登記者，乙方並應一併塗銷。如他項權利人因而向甲方求償時，乙方亦應負責賠償甲方因此所生之損害。

9.2.2 特別效力

9.2.2.1 因可歸責於乙方之事由而終止契約

9.2.2.1.1 甲方自履約保證金中扣抵乙方依本契約所應繳付之懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，如有剩餘，甲方得不予退還乙方剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金；如有不足，乙方仍應向甲方負賠償責任。

9.2.2.1.2 乙方已預繳之當年土地租金及已繳付之權利金均不予退還，甲方亦不給予任何補償。

9.2.2.2 因不可歸責於乙方之事由而終止契約

9.2.2.2.1 甲方自履約保證金中扣抵乙方依本契約所應繳付之懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，如有剩餘，甲方應返還乙方剩餘之履約保證金；如有不足，乙方仍應向甲方負賠償責任。

9.2.2.2.2 甲方應依本契約第5.2.2.1條約定按比例退還乙方已預繳之當年土地租金。

9.2.2.2.3 乙方已繳付之權利金不予退還，但得依本契約第10.2.2.3條約定請求補償。

9.3 契約終止之處理及終止後之有效條款

9.3.1 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

9.3.2 契約終止後之有效條款

本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

9.3.2.1 本契約第6章有關履約保證金之約定。

- 9.3.2.2 本契約第 8 章有關違約罰則之約定。
- 9.3.2.3 本契約第 10 章有關資產處理之約定。
- 9.3.2.4 本契約第 11 章有關爭議處理之約定。
- 9.3.2.5 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 10 章 契約屆滿或期前終止後資產之處理

10.1 契約屆滿時資產之移轉或拆除

10.1.1 資產總檢查

10.1.1.1 乙方應於本契約期間屆滿前 3 年，自費委託經甲方書面同意之獨立、公正之專業機構進行資產總檢查，勘驗全部資產之使用情形及使用價值並作成資產勘驗報告。

10.1.1.2 甲方最遲應於本契約期間屆滿前 2 年，依資產勘驗報告之結果通知乙方依下列方式辦理：

10.1.1.2.1 資產勘驗報告認建物尚有使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約 10.1.2 條移轉營運資產予甲方。

10.1.1.2.2 資產勘驗報告認建物無使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約第 10.1.3 條拆除建物。

10.1.1.3 乙方於本契約營運期間至依乙方為資產返還或拆除前，皆應維持本標的及建物、資產之正常營運，不得無故拆除或毀損建物及其附屬設施及設備（包括但不限於鋪設於建物之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）。乙方應盡善良管理人之注意義務妥為看管維護，並維持原有建物及上開設備於合理正常使用之狀態，違者應負損害賠償責任。

10.1.2 移轉

10.1.2.1 移轉標的

10.1.2.1.1 甲方依本契約第 10.1.1.2.1 條約定通知乙方移轉時，乙方於契約期間屆滿時，應無償移轉本標的之建物、本契約第 10.1.1.3 條所指之資產設施及設備及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產予甲方或甲方指定之人。但經甲方同意乙方無須移轉者，不在此限。

10.1.2.1.2 乙方移轉予甲方之標的應包括但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體、物品或各項文件，及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。

10.1.2.1.3 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為維持本案之正常營運，本案所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用外，乙方應於本契約期間屆滿、期前終止或地上權因其他原因消滅時，一併移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等授權予甲方或甲方指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方或甲方指定之第三人承擔。

10.1.2.2 移轉程序

10.1.2.2.1 乙方應於本契約期間屆滿前 18 個月前提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，乙方應就移轉予甲方之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事項與甲方進行協商，必要時雙方得進行現場勘查。

10.1.2.2.2 經甲方同意資產移轉計畫及資產移轉清冊後，甲乙雙方應簽訂資產移轉契約，約定各項資產之移轉程序及期限，但不得違反本契約約定。資產移轉契約應經公證，公證費用由乙方負擔。

10.1.2.2.3 雙方應於本契約期間屆滿之次日起 30 日內依資產移轉契約辦理資產點交及移轉，同時依本契約第 4.2.3.1 條約定於期限內辦理建物所有權移轉登記。

10.1.2.3 移轉條件

本契約期間屆滿後，乙方應將營運資產（不含負債）無償移轉予甲方或甲方指定之人所有，不得請求其他任何補償。

10.1.2.4 移轉時及移轉後之權利義務

10.1.2.4.1 乙方應除去本標的及建物資產之一切負擔及其他法律上限制後，將本標的返還予甲方。

10.1.2.4.2 乙方應擔保其移轉資產於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況。乙方並應將其對本契約第 10.1.2.1 條移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

10.1.2.4.3 移轉資產如為債權或其他權利，且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，乙方應事先取得該債務人之同意。

10.1.2.4.4 經甲方同意無須移轉之資產，乙方應於本契約期間屆滿之次日起 30 日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中逕為扣抵上開相關費用及損害賠償。

10.1.2.4.5 甲方所有而交付乙方管理、使用之資產之返還程序，準用本章之約定。

10.1.3 拆除建物

10.1.3.1 甲方依本契約第 10.1.1.2.2 條約定通知乙方拆除時，乙方應於本契約期間屆滿前 1 年提送拆除計畫予甲方核可。

10.1.3.2 甲方得要求乙方自本契約期間屆滿之次日起 3 個月內，將本標的上建物之一部或全部拆除完畢，並依甲方

需求完成本標的之土方回填，乙方不得拒絕。拆除及回填等所需全部經費概由乙方負擔。除經甲方書面同意展延外，乙方逾期未拆除並回填完畢者，由甲方委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。惟展延拆除期間最長不得超過 45 天，並以展延一次為限。

10.1.3.3 乙方應於拆除建物完畢後，向地政機關辦理建物滅失登記。

10.2 契約期前終止時資產之移轉或拆除

10.2.1 發生原因

本契約期前終止，除本契約另有約定者外，經甲方認定建物尚有使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約第 10.2.2 條移轉營運資產予甲方；如經甲方認定建物無使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約第 10.2.3 條拆除建物。乙方於經甲方命移轉或拆除前，應維持本標的及建物、資產之正常營運。

10.2.2 資產移轉

10.2.2.1 移轉標的

移轉標的如本契約 10.1.2.1 條。如工程尚未完工，包括興建中之工程。

10.2.2.2 移轉程序

10.2.2.2.1 乙方應於本契約終止之日起 2 個月內，將截至契約終止時之資產移轉清冊（含應移轉之資產）提送予甲方。

10.2.2.2.2 乙方應於甲方通知期限內辦理點交，並完成資產移轉，同時依本契約第 4.2.3.1 條約定於期限內辦理建物所有權移轉登記。

10.2.2.3 移轉條件及補償

10.2.2.3.1 本契約期前終止時，乙方應將營運資產（不含負債）無償移轉予甲方或甲方指定之人所有。乙方不得請求其他任何補償，但本契約另有約定

外，不在此限。

10.2.2.3.2 地上權剩餘價值之補償：

於下列情形，甲方應依乙方已繳納之權利金乘以地上權剩餘月數占地上權存續期間總月數之比例，補償乙方地上權剩餘價值：

1. 本契約終止之原因如係依本契約第 9.1.3 條約定可歸責於甲方之事由者。
2. 本契約終止之原因如係依本契約第 9.1.4 條約定不可抗力或除外情事之事由者。

10.2.2.3.3 建物之補償：

本契約終止之原因如係依本契約第 9.1.3 條約定可歸責於甲方之事由或依本契約第 9.1.4 條約定不可抗力或除外情事之事由者，甲方依下列標準補償乙方，鑑價之費用由甲乙雙方共同負擔：

1. 依雙方同意之鑑價機構就當時建物（係指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之建物）之重建價格減去折舊後之餘額（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）之 50%，補償乙方建物剩餘價值。
2. 興建中工程（係指尚未取得使用執照之建物）及其設備及材料等均不予補償。

10.2.2.3.4 甲方依本契約第 10.2.2.3 條約定給付乙方之地上權剩餘價值及建物補償金，為本契約終止時乙方請求補償之唯一權利，乙方不得另行請求返還已繳納之權利金、或向甲方主張不當得利或損害賠償，或為任何其他主張或請求。

10.2.2.4 移轉時及移轉後之權利義務

10.2.2.4.1 本契約期前終止，經甲方同意無須移轉之資產，乙方應於甲方通知限期應移轉日之次日起 30 日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並向

乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中逕為扣抵上開相關費用及損害賠償。

10.2.2.4.2 除本契約第 10.2.2.4.1 條約定之外，有關契約期前終止時雙方於資產移轉時及移轉後之權利義務，依本契約第 10.1.2.4 條之約定辦理。

10.2.3 拆除建物

甲方得依本契約第 10.2.1 條要求乙方於甲方通知限期應移轉日之次日起 3 個月內，將本標的上建物（包含地上物及地下結構物）之一部或全部拆除完畢，並完成本標之土方回填，乙方不得拒絕。拆除及回填等所需全部經費概由乙方負擔。除經甲方書面同意展延外，乙方逾期未拆除並回填完畢者，由甲方委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。惟展延拆除期間最長不得超過 45 天，並以展延一次為限。乙方應於拆除建物完畢後，向地政機關辦理建物滅失登記及依本契約第 4.2.3.1 條約定辦理地上權塗銷登記。

第 11 章 爭議處理方式及準據法

11.1 爭議處理

11.1.1 甲乙雙方就本契約所載事項或契約履行所生之任何爭議，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

11.1.2 前項爭議不論是否進行協商、提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方不得停止本契約之履行。

11.2 協調機制之建立

11.2.1 甲乙雙方就本契約所載事項或契約履行所生任何爭議，如無法協商解決時，雙方應於協商不成立之次日起 45 日內依本案「協調委員會組織及協調辦法」(詳契約附件五)組成協調委員會，將爭議提送協調委員會決議。

11.2.2 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議之次日起 30 日內以書面向協調委員會提出異議者外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

11.2.3 甲乙雙方如無法依本契約第 11.2.1 條約定組成協調委員會，或爭議事項經提交協調委員會之次日起逾 60 日仍無法召開協調會議，或協調委員會經召開第 1 次協調會議之次日起逾 90 日仍無法解決爭議事項，雙方得以訴訟或另以書面同意以仲裁方式解決爭議。

11.3 仲裁

11.3.1 雙方依本契約第 11.2.3 條另行書面同意提付仲裁者，同意以中華民國臺北市作為仲裁地。雙方同意以中華民國仲裁法之仲裁程序解決，由雙方選定之仲裁機構辦理之，並約定以中華民國法令為準據法。

11.3.2 雙方同意仲裁人之選任方式

11.3.2.1 當事人雙方應於一方收受他方提付仲裁書面通知之次日起 30 日內，分別提出 5 位仲裁人名單，交予他方。

11.3.2.2 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 30 日內，自該名單中勾選 3 位仲裁人，以供他方自該 3 位人

選中選定 1 位仲裁人。

11.3.2.3 當事人之一方未依本契約第 11.3.2.1 條約定提出 5 位仲裁人名單者，他方得逕行代為提出人選名單。

11.3.2.4 當事人之一方未依本契約第 11.3.2.2 條約定自名單內勾選 3 位仲裁人，以供他方選定仲裁人者，他方得逕行代為選定 1 位仲裁人。

11.3.2.5 依本契約第 11.3.2.1 條至第 11.3.2.4 條約定選定雙方之仲裁人後，應自選定之日起 30 日內由甲乙雙方共推第三仲裁人為主任仲裁人。甲乙雙方未能於上開期間內共推主任仲裁人者，一方得聲請法院選定之。

11.3.3 仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴，獲勝訴判決確定者，不在此限。

11.3.4 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國相關法令辦理。

11.4 管轄法院與準據法

因本契約之爭議而涉訟時，雙方同意以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院，並約定以中華民國法令為準據法。

第 12 章 其他特約條款

12.1 特約條款

- 12.1.1 本契約之變更或修改，須經甲乙雙方書面同意始生效力。
- 12.1.2 本契約任何條款如依中華民國法令為無效時，僅該條款之約定失其效力，但除去該部分，契約仍可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效部分，甲乙雙方於必要時得依契約原訂定目的變更之。
- 12.1.3 甲方因公務需要或須配合其他機關進行本案查核、督導等作業或索取相關資料時，乙方應配合提供資料及說明。
- 12.1.4 甲方如有組織變更或經裁併者，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。如有辦理換約及地上權變更登記之必要時，乙方應予配合，不得拒絕。
- 12.1.5 本契約如有未盡事宜，應依中華民國相關法令規定辦理。

12.2 權利之拋棄

- 12.2.1 乙方同意拋棄對本標的之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第 104 條第 1 項規定之優先購買權。
- 12.2.2 乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項規定之建物時價補償請求權。
- 12.2.3 乙方同意拋棄法定請求延長地上權期間之權利，該權利包括但不限於民法第 840 條第 2 項。
- 12.2.4 乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約。

12.3 送達與不能送達之處理

- 12.3.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料均應以正體中文書面為之，並於送達對方時生效。除經事前通知變更地址外，雙方接受通知與送達地址應以下列所示者為準：

甲方地址：○○○○

乙方地址：○○○○

- 12.3.2 當事人之任一方未依本契約第 12.3.1 條約定辦理地址變更，

他方按原址及當時法令規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

12.3.3 本契約第 12.3.2 條之按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

12.4 契約份數

本契約正本乙式 2 份，甲乙雙方各執乙份為憑，副本 10 份，由甲乙雙方各執 5 份。

立契約書人

甲 方：

代表人：

地 址：

乙 方：

統一編號：

代表人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

地上權契約附件

契約附件一 本標的地籍清冊及地籍示意圖

地籍清冊

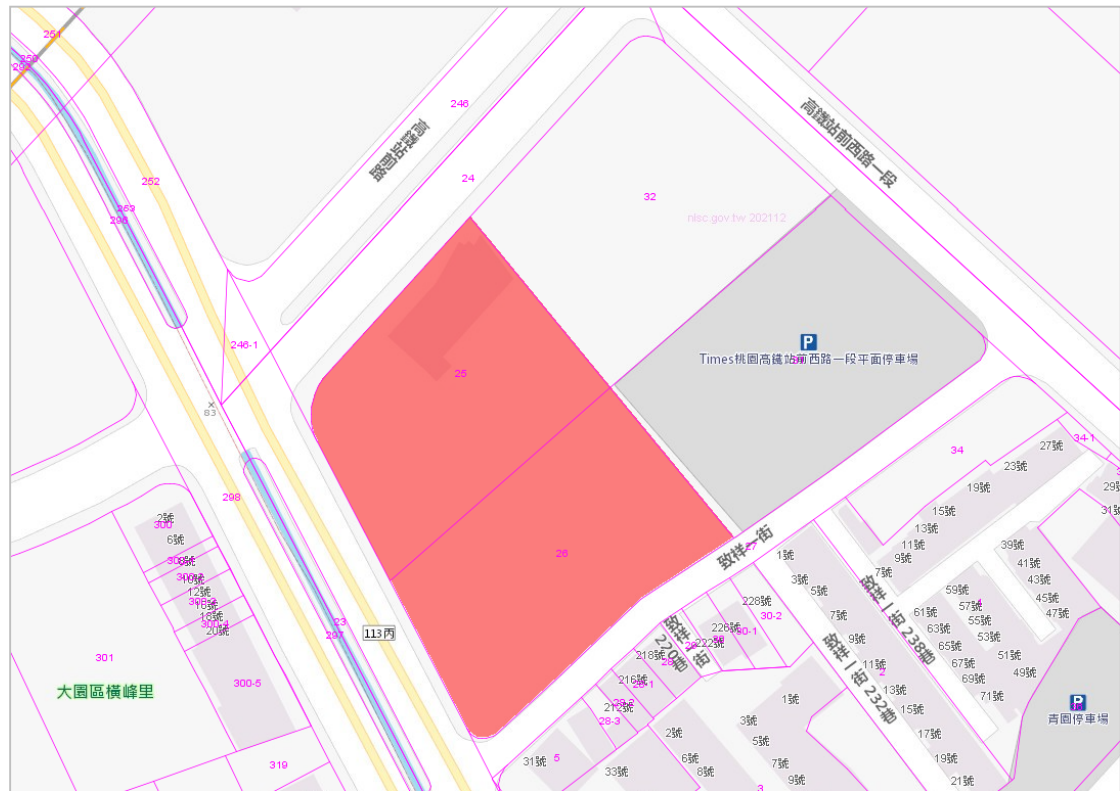
行政區	地段	地號	面積 (m^2)	公告地價 (元/ m^2)	公告現值 (元/ m^2)	都市計畫 土地使用分區	建蔽率	容積率
桃園市中壢區	青平	25	3,882.49	33,900	178,000	第二種商業區	60%	300%
桃園市中壢區	青平	26	4,001.53	33,900	178,000	第二種商業區	60%	300%
總計			7,884.02			—	—	—

備註：

1. 土地所有權人皆為中華民國；管理機關皆為行政院農業委員會農田水利署；各筆地號之權利範圍皆為 1/1。
2. 本標的之土地標示、面積及地籍圖，以簽約時地政機關之地籍圖及土地登記簿所載為準，都市計畫土地使用分區、建蔽率及容積率，以都市計畫書圖為準。
3. 公告地價資料為地政機關於民國 112 年 3 月 2 日所公布之資訊。公告現值資料為地政機關於民國 112 年 3 月 2 日所公布之資訊。

契約附件一 本標的地籍清冊及地籍示意圖

地籍示意圖



 指基地範圍

契約附件二

變更記事表

變更記事				
項次	日期	內容	記事專用章	
			甲方	乙方

契約附件三

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_____（得標人或簽約人）_____參與「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案」（下稱本案），依本案設定地上權契約（含其變更或補充）約定應向行政院農業委員會農田水利署繳納履約保證金新臺幣○元整（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、行政院農業委員會農田水利署依本案設定地上權契約認定有不發還_____（得標人或簽約人）_____履約保證金之情形者，一經行政院農業委員會農田水利署書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依行政院農業委員會農田水利署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。本行亦絕不提出任何異議，本行並無民法第 745 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桃園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，至民國_____年_____月_____日（有效期間須至少 2 年以上）。
- 五、本保證書正本乙式 2 份，由行政院農業委員會農田水利署及本行各執 1 份，副本 1 份由_____（得標人或簽約人）_____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

行政院農業委員會農田水利署

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

契約附件四

定期存款存單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人_____提供質權人行政院農業委員會農田水利署作為質物，以擔保質權人對於「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權契約」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）於註記後將該存單支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的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：

地址：

質權人：行政院農業委員會農田水利署_____（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

契約附件四之一

定期存款存單質權設定覆函

- 一、中華民國____年____月____日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權契約」之履約保證金之質物債權。
- 三、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：民國____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。
- 四、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。
- 五、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

行政院農業委員會農田水利署（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	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

契約附件五

協調委員會組織及協調辦法

行政院農業委員會農田水利署（以下稱甲方）與○○○○（以下稱乙方）茲為解決「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權契約」（以下簡稱地上權契約）所生爭議事項，經甲乙雙方合意成立協調委員會（下稱委員會），其組織及協調辦法如下：

一、委員會之任務

- （一）地上權契約（包括相關契約、文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- （二）除外情事或不可抗力情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- （三）雙方同意交付協調之事項。

二、委員會之設置

- （一）協調委員會由 7 人組成。
- （二）前項委員選任，雙方各自推薦 8 名人選名單，雙方各自於他方推薦人選名單中選定 3 名委員。主任委員由雙方名單中共同推薦之 1 名擔任。
- （三）雙方無法依前項規定選定主任委員時，得由委員共同推舉第三公正人士擔任主任委員。

三、協調程序

- （一）委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。主任委員因故不能主持協調會議時，其職務應由 3 名公正人士中之另 2 人互推 1 人擔任之。
- （二）委員會應有委員二分之一以上出席始能開會。
- （三）協調委員均應親自出席，不得代理。
- （四）委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- （五）委員會如認為有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席協調會議。其出席費及交通費應由甲乙雙方平均分攤。

(六) 委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需之經費由甲乙雙方平均分攤。

(七) 委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。

(八) 委員會提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。

(九) 委員會之決議須經出席委員二分之一以上之同意為之，主席原則上無表決權，但贊成與反對同數時，由主席裁決之。

(十) 委員會應於第 1 次協調會議之次日起 90 日內作成決議。

(十一) 委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

四、委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

五、委員會之協調委員均為無給職，但得支給出席費及交通費，費用由甲乙雙方平均分擔。

六、委員會於符合下列規定時，無待通知甲乙雙方即自動解散：

(一) 委員會作出協調方案或決議後之次日起 30 日後解散。

(二) 爭議事項經提交委員會之次日起逾 60 日仍無法召開會議。

(三) 爭議事項經委員會召開第 1 次協調會議之次日起逾 90 日仍無法解決。

七、本辦法之變更及修改須經甲乙雙方書面同意。

八、本辦法自本地上權契約簽訂之日起生效。

契約附件六

預告登記同意書

立同意書人 取得桃園市中壢區青平段 25、26 地號土地之地上權，茲同意請求權人中華民國依土地法第 79 條之 1 規定之請求權，將列後建物以下列預告登記內容，向地政機關辦理預告登記，特立此書為憑。

1. 請求權人：中華民國（管理機關：行政院農業委員會農田水利署）。
2. 為保全中華民國（管理機關：行政院農業委員會農田水利署）之建物移轉請求權。
3. 未經行政院農業委員會農田水利署書面同意，立同意書人不得將建物所有權之一部或全部移轉予第三人或辦理信託，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。
4. 地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經行政院農業委員會農田水利署要求自行拆除外，立同意書人應將建物之所有權無償移轉登記予中華民國，並立即除去一切設定負擔。

立同意書人（登記名義人）：

（法定代理人）：

地 址：

建物標示

建物標示		
建號	門牌	權利範圍

中 華 民 國 年 月 日

契約附件七

金融機構貸款承諾書

立承諾書人_____茲同意「桃園市中壢區青平段 25、26 地號等 2 筆土地設定地上權案」之（以下簡稱「本案地上權」）地上權人_____以本案地上權申請抵押貸款（申請貸款金額：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、立承諾書人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，並同意辦理塗銷登記。
- 二、立承諾書人於執行本案地上權及地上物拍賣程序前，應以書面通知 貴署，並應請拍賣法院於拍賣公告中將應買人將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買資格或應買條件。

此致
行政院農業委員會農田水利署

立承諾書人：

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日