台糖公司土地設定地上權(無須用地變更-權利金抵押貸款)契約書範本

立契約書人 台灣糖業股份有限公司 ○○○○○○○○○○ （以下簡稱甲乙方）茲因甲方以設定地上權方式提供土地予乙方使用，經雙方同意約定條款如下，以資遵循：

第 一 條 土地標示

土地標示					面積（㎡）	使用分區及編定	備註
縣市	鄉鎮市區	地段	小段	地號			
高雄市	大寮區	會社段		204	2,028.00	第二種住宅區	附位置圖 1 份
高雄市	大寮區	會社段		209-5	60.00	第二種住宅區	
合計				2 筆	2,088.00		

第 二 條 設定地上權用途

一、 限依本契約土地都市計畫土地使用分區管制及相關法令規定使用土地。

二、 不得作為興建集合住宅、加油站、宗祠及宗教建築、殯葬設施、廢棄物清理及污水處理設施、其他鄰避型設施，以及非屬低污染事業製程(詳如附表 1)之使用。亦不得使用本契約土地，從事行政院環境部依土壤及地下水污染整治法第 8 條及第 9 條所公告事業(詳如附表 2)之製程使用。

三、 本條之約定，應於設定地上權登記時一併登記之。

第 三 條 地上權存續期間

自本契約書公證之日起至民國○○年○○月○○日止，共計 20 年，期滿如乙方無違約情事，經甲方書面同意，由乙方重新繳納權利金後續約，續約權利金應按首期年權利金(○○萬○○元)乘續約年數之金額，加計該金額乘以續約當時中華郵政股份有限公司一年期定存利率額度未達 500 萬元固定利率加 1.5%，再乘以地上權經過之年數之金額計收。但設定地上權期間累計不得超過 70 年(自○年○月○日起算；首期訂約日)，70 年期滿不得延長。

第 四 條 租金之計算及給付

一、乙方應自簽訂本契約並辦妥公證之日起，依下列規定加總計算租金，並外加法定營業稅，按年計繳本契約之租金予甲方，租金之約定應於設定地上權登記時一併登記之：

(一)固定租金：每年新臺幣 53 萬 4,544 元(實際按簽約當期申報地價總額 4.5%計算)。本契約期間每屆滿 5 年，應依行政院主計總處公布之當年當月消費者物價房租類指數除以前 5 年當月指數所得之年增率調整之（所得之年增率小於 1 則不予調整)。

(二)浮動租金：每年按本契約土地當期申報地價總額 5.5%計收，申報地價調整時隨同調整。

(三)每年 1 期，除第 1 年之租金於簽訂本契約並辦妥公證之日繳納外，第 2 年起之租金於每年○○月○○日前繳納。

二、本契約所定之租金，如乙方逾期未繳，經甲方定相當期限催告，而於催告期限內仍未繳納時，除所欠租金仍應照繳外，乙方應自本條第 1 款第 3 目所定繳納日之次日起，每日應照所欠租額，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達新臺幣 500 萬元之固定利率加 1.5%計算，計繳遲延期間利息予甲方外，甲方並得依下列標準加收懲罰性違約金：

(一)遲延 1 個月支付者，按所欠租金總額加收 1%，遲延未滿 1 個月者，以 1 個月計算。

(二)遲延 2 個月支付者，按所欠租金總額加收 2%，遲延逾 1 個月未滿 2 個月者，以 2 個月計算，以此類推，最高加收至 20%。

三、本契約存續期間，遇政府重新規定地價時，雙方同意按當期公告地價 80%申報地價，該年期浮動租金應按新舊不同之申報地價分別計算；乙方已繳浮動租金因之有短少或溢繳之情形，由甲方通知乙方於繳納次一年期租金時補繳或抵扣。

四、乙方規劃及申請建築執照期間免計租金，惟免計租金期間最長以訂約之日起 3 個月為限。屆期不論任何原因，均應開始計租，如乙方於 3 個月期限內取得建築執照，需自縣市政府核發執照之日起計收租金。

五、依前款規定免付租金部分，一律留抵第 2 年地租。

第 五 條 權利金之計算及給付

一、權利金計新臺幣○○○○○元整，甲方同意乙方以本契約土地之地上權辦理抵押貸款，並以下列方式繳納：

(一)乙方應於簽訂本契約並辦妥公證之日先行繳納權利金總額 30%即新臺幣○○○○○○元予甲方。

(二)其餘權利金即新臺幣○○○○○○元，乙方不論是否取得金融機構核准貸款，應於簽訂本契約及辦妥公證之次日起 50 日內繳清。

二、權利金應外加計法定營業稅，一併繳付甲方。

三、權利金收取後即不退還，如有下列情形不在此限：

(一)本契約土地面積以地政機關土地登記簿所記載者為準，但乙方於簽約後 6 個月內如發現面積不符，得自行負擔費用申請地政機關辦理複丈，雙方並就更正後增減之面積按比例退補權利金，逾期不予受理。

(二)本契約土地全部或一部被徵收（含徵收前協議價購）時，得就徵收範圍及無法使用之期間比例核計無息退還。

第 六 條 履約保證金之給付及退還

一、 乙方應於簽訂本契約並辦妥公證之日繳納履約保證金新臺幣○○○○○○元整(以實際得標權利金10%計算之金額計收,未滿仟元免計)予甲方,乙方得以設定質權予甲方之銀行定期存單(應由該金融機構出具「放棄行使抵銷權」之聲明)或無記名可轉讓銀行定期存單(存款單背面讓與人欄應簽章)支付。

二、 本契約存續期間屆滿、終止或乙方拋棄地上權時，乙方應繳清租金或其他未繳清款項，及依本契約第 12 條規定，無償移轉地上物所有權登記予甲方或完成清除地上物回復土地原狀，交還予甲方。乙方依上述規定交還土地及給付未繳之款項予甲方後，由甲方無息退還履約保證金予乙方，乙方未給付之款項得由履約保證金抵扣，剩餘無息退還，如有不足由乙方賠償予甲方，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

三、乙方不得將履約保證金作為租金之抵付或作任何債務之保證。

四、甲方如需退還租金或履約保證金等相關款項，甲方得以支票支付或直接撥匯(匯費由乙方負擔)方式無息退還。

第 七 條 地上權及土地使用權之專屬

一、非經甲方書面同意，乙方不得將地上權轉讓第三人，或以其他名義提

供第三人使用。經甲方書面同意轉讓者，於辦理轉讓後之地上權及地上建物所有權之總登記人數不得逾 1 人，乙方除須結清租金等舊欠外，如乙方為自然人時，須擔任受讓人之連帶保證人，如受讓人為法人時，並須以其法人登記證明文件所載之代表人做為本契約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應書面通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

二、乙方得依「台糖公司土地地上權人申請以地上權設定抵押權注意要點」規定，向甲方申請以本契約地上權設定抵押權，所需各項費用由乙方負擔。乙方依上開注意要點辦理地上權抵押貸款繳納權利金者，乙方權利金未繳清前，甲方不核發土地使用權同意書予乙方申請建築使用。

三、於地上權設定登記時，應將「非經台糖公司同意不得讓與地上權或設定抵押權」一併登記。

四、本契約地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。

第 八 條 稅捐及規費之負擔

一、 本契約土地自點交日起，除地價稅由甲方負擔外，其餘一切土地整理等費用、工程受益費及其他稅捐雜費概由乙方負擔。

二、 本契約土地地價稅如依法得適用優惠稅率時，乙方應取具證明文件交予甲方，以利甲方申報辦理。如因乙方未依上述規定辦理致甲方增加稅賦負擔，應由乙方補償。

第 九 條 土地點交

本契約土地於簽約公證日起 3 日內按現況辦理點交，如需辦理測量鑑界，得洽甲方協助並自行向地政機關繳費申辦，費用由乙方自行負擔，如有被侵占情事，亦由乙方自行負擔費用負責排除之，乙方不得藉故要求延長設定地上權期間及展延本契約第 4 條及第 5 條所規定之繳款時限，乙方逾期未點交，視同完成點交作業。

第 十 條 地上權之終止及拋棄

一、地上權存續期間，如有下列情事之一時，甲方得終止本契約並終止地上權，乙方所繳租金不予退還，如因此致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。

(一)乙方積欠租金達 2 年之總額，經甲方催告，乙方仍未於期限內支付

時(地上權經設定抵押權者，甲方應同時將該催告之事實通知抵押權人)。

(二)乙方未經甲方書面同意將本契約土地全部或部分提供第三人使用時。

(三)乙方使用本契約土地違反法令時。

(四)乙方未經甲方書面同意變更本契約土地地形、地貌或挖取土石時。

(五)乙方未依約定之用途使用土地或違反本契約之任一規定，經甲方阻止，乙方仍繼續為之時(地上權經設定抵押權者，甲方應同時將該阻止之事實通知抵押權人)。

二、乙方拋棄地上權時，應支付未到期之 3 年份租金；如殘餘之地上權期限未滿 3 年時，應支付殘餘期間之租金。如有不可歸責於地上權人之事由時，得依民法規定減免之。

三、地上權經設定抵押權者，乙方拋棄地上權時，應先徵得抵押權人之書面同意。

四、乙方未依本契約第 5 條第 1 款第 2 目所定之期限繳清權利金，甲方得解除契約及沒收履約保證金，至於已繳之租金及 30%權利金則由甲方無息退還。

第十一條 地上權之設定、變更與塗銷登記

一、乙方應於繳清本契約全部權利金之日起 10 日內辦妥地上權設定登記，相關地上權設定登記申請書件及須送請甲方用印與核發登記證件，應注意於時限內檢齊。

二、本契約地上權設定登記後，如因本契約修訂而需辦理變更登記時，乙方應於法定期限內檢齊相關證件依規定申辦登記。

三、甲方依前條終止本契約並終止地上權或乙方拋棄地上權時，乙方應配合甲方辦理地上權塗銷登記，其設定於本契約地上權上之他項權利，乙方並應一併塗銷。如地上物乙方須無條件贈與甲方時，乙方應配合甲方辦理地上物所有權移轉登記。

四、本契約地上權之設定、變更登記及地上物所有權移轉登記所發生之登記規費、相關費用、贈與稅及土地登記代理人之委辦費用應由乙方負擔。

第十一之一條 本契約存續期間乙方如因違反都市計畫法、區域計畫法土地使用分區管制或建築法等相關法令規定使用，遭處罰鍰、有期徒刑或拘

役，概由乙方自行負責，與甲方無涉，如甲方因而受有損害時，乙方應負損害賠償責任。

第十二條 地上物之處理

一、除非乙方徵得甲方書面同意，而將地上物無償移轉登記予甲方所有，否則乙方應於本契約地上權存續期間屆滿、終止或拋棄地上權後 1 個月內完成廢止用水、電及天然瓦斯程序，並清除所有地上物等相關設施交還土地予甲方，不得要求甲方補償，乙方逾期未清除地上物等相關設施，應自地上權存續期間屆滿、終止或拋棄地上權之次日起至地上物等相關設施完全清除並交還土地之日止，依逾期之日數按土地當期申報地價總額年息 10%乘以三六五分之一計算使用補償金，並依本契約所定年租金之 2 倍計算懲罰性違約金，給付予甲方。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。

二、乙方徵得甲方書面同意，而將地上物無償移轉登記予甲方所有，應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，不得清除或毀損。地上物連同土地應於本契約地上權存續期間屆滿、終止或拋棄地上權後 1 個月內點交甲方，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。

三、前 2 款之規定，於本契約終止時，準用之。

第十三條 本契約書應辦理公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「本契約第 4 條所定之租金、遲延利息及懲罰性違約金以及第 12 條第 1 款所定之使用補償金及懲罰性違約金，未依約給付時，應逕受強制執行」，公證費用由乙方負擔。**(承租人為自然人時適用，如為法人組織請刪除)**

第十三條 本契約書應辦理公證，公證書並應載明逕受強制執行事項：「乙方及其連帶保證人就本契約第 4 條所定之租金、遲延利息及懲罰性違約金以及第 12 條第 1 款所定之使用補償金及懲罰性違約金，未依約給付時，應逕受強制執行」，公證費用由乙方負擔。**(承租人為法人組織時適用，如為自然人請刪除)**

第十四條 如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法

院。

第十五條 依本契約應給予對方之任何通知或文件，均應以本契約書所載之地址以書面送達。

第十六條 其他事項

一、本契約土地被徵收（含徵收前協議價購）時，被徵收土地全部之地價補償，乙方同意由甲方領取並歸甲方所有。如乙方於本契約之地上權設有抵押時，乙方應負責排除，不得損害甲方權益。

二、本契約土地標示與面積如經政府機關辦理複丈、分割、更正、重測，致發生變動時，雙方同意按變更之土地標示及面積以書面換文修訂。乙方已繳租金及營業稅，依所減少面積及日期之租金比率，無息退還或於次年期租金抵扣，並按變動後面積計算繳納。

三、乙方為法人組織時，應以其法人登記證明文件所載之代表人作為本契約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。

四、本契約土地如因辦理重劃、都市更新或被徵收(含區段徵收、徵收前協議價購)時，由甲方通知乙方終止本契約或依本條第 2 款規定辦理，乙方不得向甲方提出異議及請求任何賠償或補償，乙方已繳未到期之租金、權利金及營業稅，由甲方按乙方使用土地期間之比例核算後，無息退還予乙方，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償。

第十七條 特約條款

一、乙方於本契約存續期間屆滿、終止或拋棄地上權時，須繳清水、電及天然瓦斯費(檢附收據證明)，並移除供水、電及天然瓦斯系統(如：水、電、天然瓦斯表、管線、電線、電線桿等)後，由甲方無息退還保證金；如經甲方同意留用供水、電及天然瓦斯系統時，則於乙方繳清水、電及天然瓦斯費及無待解決事項後 30 日內，由甲方無息退還保證金。乙方申請供水、電及天然瓦斯期間，須自行負責維護用水、電及天然瓦斯安全。

二、乙方之名稱、地址、電話、法定代理人名稱有變更時，乙方應通知甲方，並依規定向地政機關辦理變更登記。

三、案地毗連本公司出租同段 209 地號面積 49 ㎡土地及遭越界建築使用同段 204-1 地號面積 2 ㎡土地，日後本公司收回土地時，地上權人應併入本案設定地上權契約範圍及按該地上權契約之租金及權利金計

收條件核算金額後，於通知期限內繳納相關費用。

四、本契約土地範圍內有電桿 2 支，由地上權人自行洽台電公司遷移並負擔所有費用，不得向本公司請求任何賠償、補償或要求縮減地上權面積及減少租金、權利金之給付。

五、本契約土地範圍內有既有排水溝渠，地上權人應保持水溝排水暢通，並配合主管機關進行維護，不得要求減少設定地上權面積、權利金及租金，或向本公司請求任何補償或賠償。

第十八條 環保條款

一、甲方土地未受有污染。乙方如有疑慮，可逕洽請政府核可之環境檢驗測定機構進行檢測，出具報告，以釐清責任，所需費用應由乙方負擔。

二、乙方應依「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，採取防止土地遭受污染之管理措施，並依第 5 條第 1 項規定，於乙方之事業正式營運後，主動提供相關許可證明及文件，供甲方作成檢視紀錄，以盡善良管理人之注意義務，做好土壤及地下水污染防治工作。本契約土地如日後有發現污染情形，乙方應依毒性化學物質管理法、廢棄物清理法、土壤及地下水污染整治法等相關法令辦理，並負責繳交罰鍰以及污染控制場址或整治場址之調查評估、應變措施(含移除及清理污染物等)及整治等一切費用，如造成任何損害，乙方應負完全賠償責任，概與甲方無涉。

三、乙方使用本契約土地作為工業使用時，每 3 年應配合甲方通知時間會同政府核可之環境檢測機構共同至現地採樣，並由該機構出具土壤及地下水污染檢測報告，所需費用應由乙方負擔，乙方不得異議。

四、乙方不得使用本契約土地，從事行政院環境部依土壤及地下水污染整治法第 8 條及第 9 條所公告之事業。

五、乙方使用本契約土地期間或甲方收回土地時，甲方如認有必要，乙方應委託政府核可之環境檢驗測定機構會同甲方進行土壤及地下水採樣作業及出具污染檢測報告，所需費用應由乙方負擔，如有受污染情形，乙方應按本條第 2 款規定辦理，乙方不得異議。

六、乙方使用本契約土地，應確實遵守環保法令，如造成土地污染、鄰地損害、環保抗爭、自力救濟或政府取締時，乙方應自行負責並妥善溝通、協調、補償與依法處理，概與甲方無涉。如因而使甲方遭受損失，乙方應負責賠償。

七、乙方對於本契約土地應善盡環境清潔維護管理之責，以避免孳生病源，並應配合甲方「台糖公司高雄區處出租土地登革熱防治宣導及注意事項」(詳附件）及各主管機關之登革熱防治事項辦理，如履約期間於承租範圍內遭受各主管機關開立罰單或處分書時，乙方應支付罰款及接受各項行政處分。

八、乙方不得任意挖填土方或掩埋、堆置廢棄物，如因而致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。

九、本契約土地如需開挖土方，應以目的事業主管機關核定之計畫所需辦理之整地工程、興建工程需要為限，所挖掘之數量、深度及堆置地點並須符合目的事業主管機關核定之計畫內容，所挖出之土方不得外運出賣。

十、本契約土地如乙方確有填土方需要時，應先徵得甲方書面同意，除不得以建築廢棄土、爐石填土外，所填土方應為無污染及符合內政部國土管理署土質代碼表 B1、B2-1、B2-2、B2-3、B3 及 B4 等 6 類之土方或天然級配，且乙方應會同甲方與政府核可之環境檢測機構採樣檢驗及出具報告認可，以及符合環保法令等相關規定後為之，所需費用由乙方負擔。本契約期滿或終止時，乙方所填土方無償歸甲方所有，甲方亦得視情況情形要求乙方清除，乙方不得拒絕，且不得向甲方請求任何賠償或補償。

第十九條 契約附件

招標公告及投標須知各 1 份，其與本契約有關事項視為本契約一部分。

第二十條 本契約書正本 1 式 3 份，甲乙雙方及公證人各執 1 份，副本 4 份，甲乙雙方各執 2 份。

立契約書人

甲　　方：台灣糖業股份有限公司

法人登記證明文件所載之代表人：董事長 楊明州

地　　址：臺南市東區生產路 68 號

簽約代理人：台灣糖業股份有限公司

高雄區處 處長 洪天財

地　　址：高雄市橋頭區糖廠路 24 號

<u>複 代 理人：</u>

乙　　方：○○○

法人登記證明文件所載之代表人：

統一 編 號：

地　　址：

電　　話：

乙方連帶保證人：○○○（乙方為法人組織時適用）

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日