設定地上權協議書範本

立協議書人：台灣糖業股份有限公司(以下簡稱甲方)　茲甲方提供土地予乙○○○○○○○○○○(以下簡稱乙方)

方自行依區域計畫土地使用分區管制及相關法令規定，申請用地變更後使用土地，惟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。亦不得使用甲方提供之土地，從事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。經雙方達成協議並議定條款如下：

一、土地標示及用途

甲方同意提供所有坐落嘉義縣太保市過溝段過溝小段 1779 地號面積 13,853 平方公尺土地(詳附土地標示清冊及位置圖)。由乙方依法令規定完成土地變更使用後以設定地上權方式使用。

二、地上權設定

(一)乙方應於完成土地變更登記之次日起 30 日內，依本協議書所附之「設定地上權(權利金 1 次付清或權利金抵押貸款)契約書」之內容與甲方完成簽約及辦妥公證，並於完成簽約及辦妥公證之次日起 30 日內，辦妥地上權設定登記。但經甲方同意以地上權抵押貸款繳納權利金者，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。

(二)乙方申請使用第 1 條之土地應依甲方之規定辦理。

(三)乙方應於簽訂本協議書所附「設定地上權契約書」並辦妥公證時，繳交權利金、租金及履約保證金予甲方。

三、簽約保證金

乙方應於簽訂本協議書時，按權利金底價 20%計算之金額新臺幣 100 萬 8,000 元整，繳納予甲方作為簽約保證金，俟簽訂本協議書所附「設定地上權契約書」時，逕予抵扣權利金。

(一)簽約保證金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)乙方如有違約，甲方得依本協議書之規定以簽約保證金予以扣抵或沒收，乙方不得異議，如致甲方受有損害，甲方除得扣抵簽約保證金外，

上述簽約保證金不足彌補損害之部份，乙方仍應賠償予甲方。

四、土地變更

(一)乙方簽訂本協議書後，依本協議書與相關法規辦理土地變更時，須提供甲方相關規劃配置，甲方配合提供土地變更同意書。

(二)乙方於未完成土地變更前得免繳納使用補償費，但免繳納使用補償費期間最長以簽訂本協議書之日起 12 個月為限，超過時仍須逐年按甲方農地租賃標準(6 萬 3,000 元/公頃)繳納使用補償費，外加法定營業稅。但甲方如辦有短期農地租賃、甲方造林或自營作物使用期間，甲方得免向乙方收取使用補償費。

(三)乙方辦理土地變更所必需開闢之公共設施及應繳付之回饋金、代金、開發影響費、改良費及維護費等相關費用均應由乙方負擔。不論能否完成上述作業，均不得請求甲方給予賠償或補償。

(四)乙方為辦理土地變更依法得選擇將部份土地捐贈為公有或改繳交代金、回饋金時，乙方應選擇以繳交代金、回饋金辦理，該土地仍為乙方設定地上權範圍，至其他有依法須將土地捐贈為公有時，甲方同意辦理，該土地乙方同意於主管機關核准土地變更時，按變更前土地市價給付捐贈補償金予甲方。變更前土地市價，由雙方各自委託一家不動產估價師事務所辦理查估，查估費用各自負擔；另由雙方共同委託第三家不動產估價師事務所，查估費用由雙方平均分擔。三家不動產估價師事務所之總查估金額其最高值與最低值差異在 20%以內者，採三家不動產估價師事務所總查估金額之平均值計算之；差異在 20%（含）以上者，依不動產估價師法第 41 條第 1 項規定送不動產估價師公會協調。

(五)乙方應依目的事業主管機關核定期限辦理，如因遲延致原核定之認定函件失效時，甲方得終止本協議書。

(六)乙方應自簽訂本協議書之日起 2 年內完成土地變更編定設定地上權。乙方於協議書期限屆滿，無法完成土地變更，申請展延且無法完成土地變更編定原因係非可歸責乙方事由者，經甲方書面同意展延本協議書期限，展延期間乙方應按本協議書土地當期申報地價總額 10%計算 1 次繳清展延補償費，外加法定營業稅。

五、地上物補償

甲方所有第 1 條土地之地上物，乙方同意於用地前按下列標準補償甲方：

(一) 固定資產：

1、 無需遷建者採帳面價值補償。

2、需遷建者按新置價格補償，或由乙方依甲方需要辦理遷建。

(二)農作物、林木、原料甘蔗或其他作物等：依各縣市農作改良物徵收補償費查估基準辦理補償。

六、土地之先行使用

(一)乙方簽訂本協議書後如有整地、設置水土保持設施或其他事由有先行使用土地之需要，甲方同意配合辦理，惟乙方應按實際使用土地面積按當期申報地價總額年息10%乘以使用期間計算使用費，並於甲方通知期限內繳付予甲方，並外加法定營業稅。

(二)乙方逾期未繳使用費，經甲方定相當期限催告，催告期限屆滿，乙方仍未繳清時，除所欠使用費仍應照繳外，乙方應自使用費繳納日之次日起，每日照所欠使用費，按中華郵政股份有限公司1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，給付遲延利息予甲方，甲方並得依下列標準加收懲罰性違約金：

1、遲延1個月支付者，按所欠使用費總額加收1%，遲延未滿1個月者，以1個月計算。

2、遲延2個月支付者，按所欠使用費總額加收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)乙方先行使用土地，如因違反區域計畫法及土地使用分區管制等相關法令規定，而遭主管機關裁罰時，概由乙方自行負責，與甲方無涉；如甲方因而遭受裁罰或損失，乙方應負損害賠償責任。

七、土地登記

乙方辦理相關土地變更登記，並應注意相關法規所定期限以及甲方層轉所需時日，妥為辦理。有關土地分割、變更及捐贈登記等事宜，需甲方提供文件或會同時，甲方應及時配合辦理。

八、協議書之終止

乙方有下列情形之一時，甲方得終止本協議書：

(一)放棄本協議書權利時。

(二)未依本協議書第2條第1款規定簽訂設定地上權契約書時。

(三)未依本協議書第2條第3款規定繳交權利金、租金及履約保證金，並會同辦理公證及地上權設定登記時。

(四)違反本協議書第4條各款之規定時。

(五)有其他違反本協議書之情事時。

甲方依前項規定終止本協議書時，乙方已繳之簽約保證金不予退還。

九、地上物清除

本協議書依第 8 條規定終止時,乙方應於終止日之次日起 3 個月內完成清除地上物回復土地原狀,並交還土地予甲方,乙方逾期未清除所有地上物等相關設施,應自終止日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,給付予甲方。已捐贈之綠帶無法回復甲方產權時,捐地補償費不予退還。

十、環保條款:

(一)本協議書土地未受有污染。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。乙方使用土地如有發生污染情形,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)乙方不得使用本協議書土地,從事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。

(四)乙方使用本協議書土地期間或甲方收回土地時,甲方如認有必要,乙方應依甲方要求配合辦理土地開挖與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,乙方應依本條第 2 款規定辦理,乙方不得異議。

(五)乙方使用本協議書土地,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。

(六)乙方對於本協議書土地應善盡環境清潔維護管理之責,以避免孳生病源,並應配合甲方或各主管機關之登革熱防治事項,如協議書期間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。

(七)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。

(八)本協議書土地如需開挖土方，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。

(九)本協議書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之良質土壤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。本協議書終止時，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。

十一、 附件

(一) 附表 1。

(二) 附表 2。

(三) 土地標示清冊及地上權設定位置圖 1 份。

(四) 設定地上權契約書(權利金 1 次付清及權利金抵押貸款)範本 2 份。

十二、 本協議書正本 1 式 2 份，甲乙雙方各執 1 份為憑，副本 4 份，甲乙雙方各執 2 份。

立協議書人

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：董事長吳明昌

地　　址：臺南市東區生產路 68 號

簽約代理人：雲嘉區處處長黃騰毅

地　　址：雲林縣虎尾鎮中山路 2 號

乙　　方：○○○

法人登記證明文件所載之代表人：

統一 編 號：

地　　址：

電　　話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日