

高速鐵路嘉義車站特定區
事業發展用地
設定地上權契約
(草案)

交通部鐵道局

中華民國○年○月○日

附件一 高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地

設定地上權契約（草案）

立約人：

交通部鐵道局（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

緣甲乙雙方於民國○年○月○日簽訂「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營契約」（以下簡稱開發經營契約）。依開發經營契約第 4.2 條約定，甲方應以設定地上權之方式提供乙方開發經營使用。為規範甲乙雙方間地上權法律關係之權利義務，並利地上權登記作業之進行，甲乙雙方爰簽訂「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地設定地上權契約」（以下簡稱本契約）如后，以資共同遵守。

1. 地上權設定標的

地上權設定標的（以下簡稱本標的）為嘉義縣太保市太頂珠段 15-1、15-2、15-3、15-4、15-5 地號土地（地籍圖如開發經營契約附件 2），面積為 54,220.32 平方公尺（實際範圍、面積及地號，以土地登記簿所載為準），土地所有權人為中華民國，管理機關為交通部鐵道局。

2. 地上權存續期間

2.1 地上權存續期間自設定地上權登記完成之日起，至民國○年○月○日（開發經營契約終止日）為止。但本契約因第 11 條約定事由而期前終止時，地上權亦同時提前終止。

2.2 本契約地上權存續期間屆滿、全部或部分期前終止時，乙方應即向地政機關辦理地上權塗銷登記。

3. 土地租金

3.1 土地租金計算

乙方應自本契約簽訂之日起（含契約簽訂日在內）至地上權期間屆滿或終止為止，依年度計付本標的之土地租金。每年度土地租金為下列兩部分之合計：

1. 固定土地租金：

(1) 附屬事業用地：固定按訂約當年度附屬事業用地之各筆土地申報地價分別乘以年息率 2.5% 及面積計算，無條件進位計至整數後，加總計收。

(2) 站區廣場用地：不收取固定土地租金。

2. 變動土地租金：按各年度當期各筆土地申報地價分別乘以年息率 1% 及面積計算，無條件進位計至整數後，加總計收。申報地價有所變動者，應自申報地價調整日起隨同調整，惟不得低於甲方就本標的當年應負擔之稅捐規費。

3.2 計算固定土地租金之土地面積，按申請須知表 1 地段號、面積所示附屬事業用地之地號、面積。計算變動土地租金之土地面積，依本基地之實際面積計算（以土地登記簿所載之範圍、面積及地號為準，若有合併分割，依合併分割之地號、面積計算）。

3.3 本標的之土地租金，乙方應依年度分期繳付甲方。第 1 年度之租金（自本契約簽訂之日起至當年 12 月 31 日止），乙方應於自地上權設定登記之日起（含設定登記當日在內）30 日內繳付甲方。其後各年度租金，乙方則應於該年度之 1 月 31 日前（例假日順延）繳付甲方。租金計算期間未滿 1 年者，其金額依當年度日曆天數比例計算之。

3.4 本標的之土地租金，乙方應以匯款方式，將款項匯入甲方指定之銀行帳戶（臺灣銀行敦化分行，「鐵道發展基金 403 專戶」，帳號「106036070118」）。

3.5 如乙方未能按時繳付土地租金者，每逾 1 日應按未繳付金額加計 0.1% 之滯納金予甲方，並以加計 60 日之滯納金為上限。乙方如逾期 60 日仍未全額付清土地租金者，甲方得無庸再依開發經營契約第 12.1 至 12.2 條為缺失認定、違約通知或限期改善，逕依開發經營契約第 12.5 條約定之違約效果處理。

3.6 甲方之土地租金收入依法應繳營業稅，乙方繳交土地租金時應外加該營業稅後一併繳付。

3.7 於各年度本標的土地租金繳付期限過後，土地租金之計收面積有所變動者，土地租金應自面積調整日起隨同調整。乙方應重新計算因土地面積調整之當年度租金差額，經甲方確認後，於下一期繳付租金時辦理補繳或扣抵。

4. 地上權之設定目的

本契約地上權之設定目的，係將本標的提供乙方，於本基地所在之都市計畫相關規定允許範圍內，依本契約約定，開發興建建物、服務設施或其他地上物，並辦

理法令許可業務之經營，獲取收益。

5. 地上權之使用方法

乙方應依開發經營契約第 5 章「開發及經營」第 5.1 條至第 5.5 條約定（包括乙方依第 5.1.2 條或第 5.2.1 條提出經甲方同意或備查之執行計畫書）之使用方法，使用本基地並辦理開發與經營，不得做為其他用途使用或有違反前述使用方法之行為。如有違反情形，乙方應立即改善或排除之。若因此致甲方受有損害者，乙方並應對甲方負損害賠償責任（包括但不限於所受損害及所失利益）。

6. 地上權與建物讓與、出租及設定負擔之限制

- 6.1 乙方依本契約設定取得之地上權及於其上興建之建物與設施，除開發經營契約另有約定外，非經甲方同意，不得轉讓或設定抵押權予其他第三人。
- 6.2 乙方經甲方同意將地上權設定抵押權者，應於辦理抵押權等登記前，將本契約全文提供擔保權利人，並將本契約第 11 條甲方得期前終止地上權之約定，告知該擔保權利人。
- 6.3 乙方得為本標的開發之目的，依開發經營契約第 5 章「開發及經營」第 5.5 條及第 5.6 條約定，將已設定地上權土地以出租方式提供第三人使用，或將其上興建之建物與設施出租或委託第三人經營，惟期限不得逾開發經營契約終止日。

7. 地上權之設定

- 7.1 甲乙雙方於簽訂開發經營契約時，應同時簽訂本契約，並於開發經營契約簽訂後（含契約簽訂日在內）30 日內會同向地政機關以本基地開發範圍（以土地登記簿所載之範圍、面積及地號為準）辦理設定地上權登記，但經甲方書面同意後得延長之。
- 7.2 甲乙雙方同意，本契約第 2 條「地上權存續期間」、第 3 條「土地租金」、第 4 條「地上權之設定目的」、第 5 條「地上權之使用方法」、第 6 條「地上權與建物讓與、出租及設定負擔之限制」、第 10 條「地上權消滅後建物及設施之處理」及第 11 條「地上權期前終止事由及效力」等約定內容，於辦理地上權設定登記時，均應填入地上權設定契約書公定契紙中，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，乙方應向地政機關辦理登記內容之變更。
- 7.3 設定地上權登記、變更登記或將來塗銷登記所需費用，包括但不限於規費、印花稅、代書費等，均由乙方負擔。
- 7.4 辦理地上權設定時，公定契紙上關於地上權之權利價值欄位，應以權利標的物

之土地申報地價為準。

8. 建物所有權第一次登記及預告登記

- 8.1 除經甲方事前書面同意，且乙方為融資目的以信託契約之受託人或其指定之第三人名義辦理建物所有權第一次登記外，乙方應於本標的上各建物及設施興建完成取得使用執照之日起（含取得使用執照日在內）30 日內，以乙方名義辦理建物所有權第一次登記。建物所有權第一次登記所生費用，由乙方負擔。
- 8.2 乙方應使本標的內建物之所有權人（包括乙方、信託契約之受託人或其指定第三人及地上權土地承租人），於建物所有權第一次登記完成時或移轉予信託契約之受託人或其指定第三人時，向地政機關辦理預告登記，載明非經甲方同意，不得將建物之所有權移轉予第三人，並應於地上權消滅時，將建物之所有權移轉予甲方。乙方應於辦竣前述登記翌日起 30 日內檢附建物登記謄本送甲方備查。預告登記所生費用，由乙方負擔。

9. 設定地上權期間之稅費負擔

設定地上權期間應繳納之各項稅捐、規費，除本契約另有約定外，均由乙方負擔。

10. 地上權消滅後建物及設施之處理

- 10.1 地上權因存續期間屆滿而消滅時，依開發經營契約第 8 章規定辦理。
- 10.2 乙方聲明放棄民法第 840 條規定之時價補償權。
- 10.3 地上權於存續期間屆滿前終止者，依開發經營契約第 9 章規定辦理。
- 10.4 本標的返還時如遭第三人占用者，乙方應負責排除之。

11. 地上權期前終止事由及效力

- 11.1 本契約於開發經營期限屆滿終止時，地上權亦同時提前終止。
- 11.2 乙方違反本契約第 5 條「地上權之使用方法」之約定，情節重大，即應依開發經營契約第 12.3 條第 10 項約定，及違約效果依第 12.5 條約定辦理。

12. 優先購買權之放棄

乙方聲明放棄對於本標的之優先購買權。

13. 乙方違反本契約之效果

乙方如有違反本契約之行為或未履行本契約約定之義務時，甲方除得依本契約相關約定行使權利外，併得按其違反內容，依開發經營契約第 12 章有關約定辦理。

14. 本契約之修訂或補充

甲乙雙方得合意修訂或補充本契約。本契約之修訂或補充應以書面為之，並經甲乙雙方書面簽署始生效力。

15. 準據法

本契約未盡事宜，悉依中華民國法律規定。

16. 管轄法院

本契約若有提起訴訟之必要，除屬專屬管轄者外，甲乙雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

17. 契約條款之個別效力

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

18. 契約份數

本契約正本壹式參份，由甲乙雙方及公證人各執乙份為憑；副本壹拾份，由甲乙雙方各執伍份供存。

立約人

甲 方：交通部鐵道局 (印鑑)

代 表 人：楊正君 (印鑑)

地 址：220 新北市板橋區縣民大道 2 段 7 號 9 樓

乙 方：○○○○股份有限公司 (印鑑)

代 表 人： (印鑑)

統 一 編 號：

營利事業登記證：

地 址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日