

臺北文化體育園區—大型室內體育館開發計畫案
設定地上權契約
(草案)

臺北市政府

○○股份有限公司

中華民國九十二年十二月三十日

目 錄

第 1 條	地上權設定標的.....	1
第 2 條	地上權存續期間.....	2
第 3 條	土地租金.....	2
第 4 條	土地用途.....	3
第 5 條	地上權之設定	3
第 6 條	建物所有權第一次登記及預告登記.....	4
第 7 條	基地出租、出借供他人建築使用之限制.....	4
第 8 條	地上權轉讓、出租（借）及設定負擔之限制	4
第 9 條	稅捐及規費之負擔	5
第 10 條	土地租金減免	5
第 11 條	終止及違約	5
第 12 條	地上權消滅後地上物及附屬設施之處理.....	5
第 13 條	優先購買權之拋棄	6
第 14 條	效力	6
第 15 條	契約之修訂或補充	6
第 16 條	準據法	7
第 17 條	管轄法院.....	7
第 18 條	契約條款之個別效力.....	7
第 19 條	附件.....	7
第 20 條	契約份數.....	7

附件一 土地登記謄本

附件二 地籍圖謄本

附件三 土地成果測量圖

臺北文化體育園區－大型室內體育館開發計畫案

設定地上權契約（草案）

立約人：臺北市政府（以下簡稱甲方）

○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

前 言

依據甲乙雙方於中華民國（下同）○○○年○○月○○○日共同簽訂之「臺北文化體育園區－大型室內體育館開發計畫案興建營運契約」（以下簡稱興建營運契約）第 5.3.3 條之規定訂定「臺北文化體育園區－大型室內體育館開發計畫案設定地上權契約」（以下簡稱本契約），並規定以下條款，以資甲乙雙方共同遵守履行：

第 1 條 地上權設定標的

地上權設定標的（以下簡稱「本基地」）如附表所示，土地所有權人為臺北市，管理機關為臺北市政府教育局，係供乙方興建暨營運臺北文化體育園區－大型室內體育館開發計畫案（以下簡稱本計畫）之用。本基地土地之標示及面積，悉依土地登記謄本、地籍圖謄本及土地成果測量圖所載者為準。如因更正、分割、重測或重劃等原因致標示、面積有所變更時，以地政機關登記之資料為準。

第 2 條 地上權存續期間

地上權存續期間為自設定完成之日起算至興建營運契約終止、期限屆滿時為止，本契約之效力隨同終止或消滅且地上權存續期間視為屆滿。地上權存續期間屆滿後，乙方應立即辦理地上權塗銷登記。

第 3 條 土地租金

3.1 本基地之土地租金數額按當年度公告地價年息百分之一計收，並自完成地上權設定登記之日起算。

3.2 若前述租金不足支付本基地依法應繳納之地價稅時，應改按甲方所繳納之地價稅數額計收租金。

3.3 土地租金以每年四期按季計繳，每期之土地租金應於各年一、四、七、十月五日，依該期土地使用期間計繳。地上權存續期間不足一季（三個月）者，依存續期間佔該季之比例計算。

3.4 乙方應按第 3.3 條之規定以匯款方式按時定期將土地租金匯入甲方所指定之帳戶。

3.5 土地租金之原訂數額或計收面積於土地租金繳付日期後變動者，應於原訂數額或面積調整日起重新計算土地租金，並於下一次繳付租金時檢討因土地面積調整之租金差額，予以補繳或扣抵計算。

3.6 乙方遲延繳付土地租金時依下列標準加收違約金：

(1)逾期繳納在未滿一個月者，照地租欠額加收百分之二。

(2)逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，照地租欠額加收百分之四。

(3)逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照地租欠額加收百分之十。

(4)逾期繳納在三個月以上，未滿四個月者，照地租欠額加收百分之十五。

(5)逾期繳納在四個月以上者，每逾一個月，照地租欠額追加百分之五。

如乙方逾期未繳納地租達六個月以上者，甲方得逕依興建營運契約有關違約之規定辦理。

第 4 條 土地用途

乙方除經甲方事前同意外，應按興建營運契約之規定內容及都市計畫法、建築法及相關法令之規定使用本基地土地，不得做其他用途。

第 5 條 地上權之設定

5.1 本契約簽訂後三十日內，甲乙雙方應會同辦理會勘，並製作會勘紀錄，若乙方要求辦理鑑界時亦應於期限內完成，並同時向本基地所屬地政事務所辦理完成設定地上權登記；並於辦理設定登記時載明除經甲方事先書面同意外，地上權不得讓與、設定負擔或為其他處分行為。

5.2 地上權設定登記或變更登記或將來塗銷登記所需之費用（包含

但不限於規費、代書費等)，均由乙方負擔。

5.3 乙方於本契約簽訂時，已充分瞭解本基地及周邊之現狀，且甲方對於本基地之狀況，自本契約簽訂日起因不可歸責於甲方任何因素所致之改變，即不負其責，僅負有依點交當時現狀交付之義務。

5.4 甲方應於乙方辦理設定地上權登記完成後十五日內，將本基地交付予乙方。

第 6 條 建物所有權第一次登記及預告登記

6.1 乙方應於本計畫各項建築物及設施興建完成取得使用執照之日起三個月內，以乙方名義辦理建物所有權第一次登記。該登記費用由乙方負擔。

6.2 乙方辦理建築物及相關設施之所有權登記時，應依甲方所需一併辦理必要之預告登記等限制登記予甲方，並於辦竣登記後十五日內檢附建物登記謄本送甲方備查。

第 7 條 基地出租、出借供他人建築使用之限制

乙方不得將本基地出租或出借供他人建築使用。

第 8 條 地上權轉讓、出租（借）及設定負擔之限制

8.1 乙方依本契約取得地上權後，其使用、收益等權利之行使，非經甲方書面同意或依興建營運契約及其他甲方所定與本計畫有關之法令、須知、注意事項等規定之規定，不得為任何法律上或事實上之處分（包括但不限於權利之讓與），且其所為之任何

處分均不得將本契約之權利義務與興建營運契約分離或妨礙其履行。

8.2 乙方取得之地上權，不得轉讓、出租、設定負擔，但乙方為取得本計畫之興建資金而經甲方書面同意設定負擔予融資機構者，不在此限。

8.3 經甲方書面同意設定負擔時，其所取得資金僅得用於本計畫之執行，並應訂有償債計畫或設立償債基金辦法，且乙方應於地上權存續期間屆滿一年前清償全部貸款並辦妥所有他項權利之塗銷登記。

第 9 條 稅捐及規費之負擔

本契約簽訂後應繳納之各項稅捐、規費，除本契約另有規定外，依法令規定各自負擔。

第 10 條 土地租金減免

本契約存續期間如因不可歸責於乙方之事由，致不能依原定投資執行計畫書使用，甲方得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。

第 11 條 終止及違約

11.1 興建營運契約終止時，本契約亦當然終止。

11.2 乙方如有違反本契約之行為或未履行依本契約所負擔之義務時，依興建營運契約第十九條及第二十一條之有關規定辦理。

第 12 條 地上權消滅後地上物及附屬設施之處理

12.1 本契約存續期間屆滿時或因其他原因終止後七日內，乙方應辦

妥地上權之塗銷登記，並應依興建營運契約之規定辦理資產移轉及返還，將本基地返還甲方。本基地返還時如遭第三人佔用，乙方應負責排除之，若乙方未履行時，甲方得代為處理，其所需費用由乙方負擔。

- 12.2 除甲乙雙方另有規定外，非屬前項所定應移轉及返還之資產，乙方應自行負擔費用清除之，但經甲方同意保留者不在此限，否則甲方得視為廢棄物處理，其所需費用由乙方負擔。

第 13 條 優先購買權之拋棄

乙方同意拋棄對本基地之法定優先購買權及所有之法定優先權。

第 14 條 效力

- 14.1 除本契約另有規定外，相關名詞定義及契約解釋與興建營運契約同。

- 14.2 如本契約之規定與興建營運契約有所抵觸時，以興建營運契約為準。

- 14.3 本契約之意思表示及通知均以書面按本契約所載之處送達。

- 14.4 任一方變更地址時，應於變更前依前述規定以書面通知對方，否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

第 15 條 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，並經甲乙雙方簽署始生效力。

第 16 條 準據法

本契約未盡事宜，悉依促進民間參與公共建設法、國有財產法及其他相關法令規定辦理。甲乙雙方如因本契約有關事項發生爭議時，其爭議之處理應依興建營運契約第二十條規定辦理，並以中華民國法律為其準據法。

第 17 條 管轄法院

本契約若有提起訴訟之必要，甲乙雙方同意以中華民國臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第 18 條 契約條款之個別效力

本契約任一條款依中華民國法律無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。

第 19 條 附件

本契約之附件為本基地之土地登記謄本、地籍圖謄本、土地成果測量圖及附表，均視為本契約之一部分。

第 20 條 契約份數

本契約正本乙式貳份，甲乙雙方各執乙份為憑，副本二十五份，由甲方執十五份，乙方執十份。

立約人

甲 方：臺北市政府

法定代理人：馬英九

地 址：臺北市市府路一號

乙 方：

負責人：

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日