

高雄市前金區前金段395-4、395-5、395-6地號等3筆市有非公用土地 設定地上權投標須知

一、本設定地上權案招標主辦機關：高雄市政府財政局（以下簡稱招標機關）

二、招標設定地上權標的說明：

（一）招標設定地上權標的之土地標示、面積、都市計畫使用分區、權利金底價及保證金金額，詳如附表一所示。

（二）投標人應自行至現場勘查。

（三）本案標的之土地面積，以簽訂「高雄市政府財政局市有非公用土地設定地上權契約書」（以下簡稱設定地上權契約書）時地政機關所記載者為準，如實測面積與登記面積不符時，得標人不得請求廢標。

（四）本案標的標脫後，如因法令規定變更其用途致影響其效用者，得標人得請求終止契約，但不得要求任何補償。

（五）投標人應自行依都市計畫法令、建築法令、環保法令及其他相關法令規定使用，並親赴現場實地勘查評估之，不得於得標後以未充分瞭解本標案之文件或未充分進行本標案之勘查為由，向招標機關或政府為任何請求價金酌減、廢標或為其他任何主張或請求。

（六）本案標的地上市有建物，日後由地上權人負責拆除，由地上權人依法申請拆除執照，拆除後應依規定辦理消滅登記，相關費用均由地上權人自行負擔，並於辦竣消滅登記後7日內將建物廢料殘值新台幣290萬200元整，開立以金融機構為發票人及付款人，且受款人為「高雄市政府財政局」之劃平行線支票繳交招標機關。

（七）本案土地上樹木，應儘量予以保存，如需使用土地而移植時，由得標人依據相關法令辦理並自行負擔費用。

（八）經管理機關同意且符合下列規定者，地上權人得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定，以地上權人名義檢具相關文件向主管機關申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地：

1. 移入之容積應無條件贈與本市，地上權人不得請求任何補償。

2. 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由地上權人負擔。

3. 核准移入之容積未能完全使用者，地上權人不得申請移轉至其他土地。

（九）地上權人得自行評估本案是否適宜申請以都市危險及老舊建築物加速重建

條例相關規定辦理，以爭取建築容積獎勵，招標機關同意配合用印申請，惟申請程序及相關費用由地上權人負擔，並自負申請案准駁結果。

三、公告及開標日期、地點：

本案招標設定地上權標的，已於中華民國108年12月30日在高雄市政府財政局公告(布)欄及網站(<https://finance2.kcg.gov.tw>)公告，並訂於109年4月23日上午10時30分於市府四維行政中心8樓財政局第一會議室當眾開標。開標日如因故經市府宣布不上班者，其開標作業延至次一上班日(開標時間、地點相同)舉行，不另行公告。

四、投標人資格：

- (一)凡法律許可在中華民國領域內取得土地權利之國內外公司均得為投標人，但不得由2公司(含)以上共同投標。
- (二)外國及大陸地區公司參加投標，應受土地法第17條至第20條及相關法令限制，並應依中華民國法令經主管機關許可及核准在臺灣設立分公司。
- (三)大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條、大陸地區之營業事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法、大陸地區人民來臺投資許可辦法、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法等相關法令之規範(「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營)。

五、投標應備文件說明：

具有投標資格者，均可於招標機關公告之日起至開標前一日止在辦公時間內向本府財政局非公用財產開發科領取投標文件(含甲標封、乙標封、投標單、投標須知、設定地上權契約書、承諾書、授權書)；函索者請寫妥回郵信封貼足郵票45元(寄至高雄市苓雅區四維三路2號8樓高雄市政府財政局非公用財產開發科周家穎先生收)。

(一)投標單(附件1)：

- 1. 投標金額以中文大寫書寫，且不得低於招標底價。
- 2. 填妥投標人之名稱、地址、法人統一編號、法定代理人姓名、出生年月日及身分證統一編號、地址、電話。外國法人應加填在台灣地區送達代收人。

(二)保證金票據。

(三)投標人就本招標案，屬公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱公職人員或其關係人者，應一併填附「公職人員利益衝突迴避法第14條第2項公職人員及關係人身分關係揭露表」，詳如附表二。

六、本案招標設定地上權標的之得標人應為設定地上權契約書(附件2)之乙方，且應登記為得標標的之地上權人。

七、權利金、地租、地上權之存續期間：

(一)權利金底價：詳如附表所示，經公開競標後以實際得標金額計收；地上權權利金應依市有土地設定地上權契約書第4條約定之給付方法繳交。

(二)地租：給付數額及方法依市有土地設定地上權契約書第5條之約定繳交。

(三)地上權存續期間：自簽訂市有土地設定地上權契約書次日起算第10日為始日，地上權存續期間為70年。

八、投標人應繳保證金及繳交方式：

(一)保證金：金額按權利金底價10%計算，取至千位。

(二)應繳之保證金，限以金融機構為發票人及付款人且受款人為「高雄市政府財政局」之劃平行線支票。

九、本案投標以郵遞投標為限，投標人應將填妥之投標單，連同應繳保證金之票據、投標人資格證明文件(本國公司及外國公司分別為中華民國政府核發之公司、分公司設立(變更)登記表影本)等、妥予密封於乙標封內，並於封口處蓋章，將封面填寫齊全之乙標封置入甲標封內，再將封面妥予密封，以掛號函件於開標前一日(以郵戳為憑)寄達高雄新興郵局第1450號信箱。逾期寄達者無效，不予受理，原件退還。

投標人一經投標後，不得撤回投標，如撤回投標，招標機關得沒收該投標人所繳之全部保證金。

十、投標人可於開標當時到場參觀。

十一、開標、決標：

(一)由招標機關派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前一小時，開啟信箱取回投標函件，於開標地點當眾開標。

(二)開標進行中，如投標人與招標機關或投標人間發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。

(三)停止招標一部或全部土地時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。

(四)投標人有下列情形之一，其投標無效：

- 1、不合本須知第4點之投標資格者。
- 2、未按本須知第5、9點規定提出各項投標應備文件者。
- 3、未附保證金或保證金金額不足或其票據不符本須知第8點規定者。
- 4、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於招標底價、或未以中文大寫者。
- 5、投標單所填姓名或名稱，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
- 6、未使用招標機關所規定之投標單及專用信封填寫者。
- 7、投標封未經掛號郵寄者。
- 8、投標封寄至指定郵政信箱以外之處所或逾時寄達者。
- 9、投標乙標封未封口蓋章或破損情節重大足以影響開標、決標者。
- 10、投標單內另附條件或期限者。
- 11、對同一標的物投遞標封逾一封者。
- 12、其他未符合本須知或補充說明各項規定而投標者。

(五)決標：

以有效投標單之投標金額最高標價者為得標人，如最高標價有2標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人。

十二、保證金票據之處理：

(一)得標人繳交之保證金將自動轉為權利金之一部分，不予退還。

(二)未得標人除有本須知第13點第2項其所繳之保證金被沒收之情形外，得於宣布開標結束後當場或其後，由投標人親自或由其被授權人(需出具被授權人身分證件及附件3之「授權書」)，憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單上相符之印章或被授權人親自簽名無息領回。

十三、投標人得標後應繳之權利金分3期繳付，第1期權利金(權利金總額30%)應在開標之次日起60日內，即109年6月22日以前，持招標機關繳款書至指定經收銀行繳清，第2期權利金應於地上權契約書簽約日起1年內繳付權利金總額35%，第3期權利金應於地上權契約書簽約日起2年內繳付權利金總額35%。第2、3期權利金如以抵押貸款方式繳納者，依本須知第14點規定辦

理。

有下列情形之一者，其得標資格應即喪失，並沒收依本須知第8點第1款規定應繳納之保證金：

- (一)得標人放棄得標。
- (二)逾期不繳權利金或未繳清權利金。
- (三)依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- (四)得標人未於規定期間內簽訂設定地上權契約書。
- (五)投標人資格不符規定。
- (六)以偽造或變造之文件投標。
- (七)借用或冒用他人名義或證件投標。
- (八)其他投標人嚴重違反本須知之情形。

十四、得標人得按下列規定，以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款，並依本須知第13點第1項規定期限內繳交權利金：

- (一)開標之次日起20日內向招標機關提出書面申請（附件4），並於開標次日起60日內先行繳納3成之決標權利金（以下簡稱「自備款」，原繳保證金可予充抵），並於繳納第1期權利金之次日起10日內簽訂市有土地設定地上權契約書。
- (二)招標機關依得標人之申請審核同意後，即將本須知及相關附件，連同金融機構應承諾履行事項之金融機構貸款承諾書（附件5）函送得標人洽貸之金融機構辦理。得標人應洽請金融機構於開標次日起100日內，將核准貸款與否之結果，通知招標主辦機關及得標人。核准貸款者，金融機構應同時將已用印辦理抵押權設定登記之相關文件及金融機構貸款承諾書，送交招標機關辦理登記事宜，並依本須知第13點規定期限，將貸款金額撥繳招標機關之專戶。

得標人未依前項規定完成抵押貸款者，仍應依本須知第13點第1項規定之繳款期限內繳清權利金。

辦理抵押貸款所需各項費用由得標人負擔。

十五、得標人於繳納第1期權利金之次日起10日內，應簽訂設定地上權契約書，於簽訂契約之日起一個月內申辦設定地上權登記等手續。得標人申請以抵

押貸款繳納第2、3期權利金者，其抵押貸款申請及抵押權設定登記事宜應依前點規定辦理。

辦理地上權設定登記所需各項費用由得標人負擔。

十六、招標機關應按設定地上權契約書之約定方式，將土地點交予得標人。

十七、得標人應依招標機關通知，配合填列民間參與公共建設相關資料，並於簽訂市有土地設定地上權契約書後10日內，檢送投資計畫書1份送招標機關。投資計畫內容至少包含預估投資項目、金額、預計完工日期及增加就業人數等。投資計畫內容係供參考，並不受拘束。

十八、本招標公告及所有招標之相關文件，視為要約之引誘。

十九、本須知如有印刷錯誤或字跡不清時，應以實貼於招標機關公告欄者為準。

二十、本須知於決標後簽訂市有土地設定地上權契約書時，作為契約之一部分。

二十一、本須知如有未盡事宜，悉依市有土地設定地上權契約書辦理。

附表一：

標 號	—
土地標示	高雄市前金區前金段 395-4、395-5 及 395-6 地號 等 3 筆市有非公用土地
面積（平方公尺）	1,838 平方公尺
都市計畫使用分區	第 5 種商業區
地上權權利金底價(元)	新臺幣 2 億 8 仟 3 佰萬元 註：投標人得標後應繳之權利金分 3 期繳付，第 1 期權利金（權利金總額 30%）應在開標之次日起 60 日內，即 109 年 6 月 22 日以前，持招標機關繳款書至指定經收銀行繳清，第 2 期權利金應於地上權契約書簽約日起 1 年內繳付權利金總額 35%，第 3 期權利金應於地上權契約書簽約日起 2 年內繳付權利金總額 35%。
地上權存續期間	70 年
年租金	1. 第 1 年地租按土地當期申報地價年息 3% 計收。 2. 其餘年地租年息 3% ，分二部分依下列規定調整後相加之總和計收： （1）年息 1% 部分：按土地當期申報地價年息 1% 計收。 （2）年息 2% 部分：依第 1 年申報地價 2%，於地上權存續期間行政院主計總處公布之前一整年度消費者物價指數平均數較簽訂地上權契約或上次地租調整年度之前一整年度消費者物價指數平均數上漲幅度累計逾 10% ，按消費者物價指數上漲幅度調整之。

使用限制	1. 地上權人應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但依本案設定地上權契約書第 14 條規定辦理地上權、地上物所有權信託，經向招標機關提出書面申請，並經徵得招標機關同意者，不在此限。 2. 經管理機關同意且符合下列規定者，地上權人得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定，以地上權人名義檢具相關文件向主管機關申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地： ① 移入之容積應無條件贈與本市，地上權人不得請求任何補償。 ② 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由地上權人負擔。 ③ 核准移入之容積未能完全使用者，地上權人不得申請移轉至其他土地。 3. 地上權人應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。 4. 依本契約設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經招標機關同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一人。
保證金（元）	新臺幣 2,830 萬元

備	註	1. 得標後由招標機關按現狀點交。 2. 地上市有建物，由地上權人依法申請拆除執照負責拆除，拆除後應依規定辦理消滅登記，相關費用均由地上權人自行負擔，並於辦竣消滅登記後7日內將建物廢料殘值新台幣 290 萬 200 元整繳交招標機關。
---	---	--

附表二：

公職人員利益衝突迴避法第14條第2項
公職人員及關係人身分關係揭露表範本

【A. 事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫

（公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係）

（交易或補助對象屬公職人員或關係人者，請填寫此表。非屬公職人員或關係人者，免填此表。）

表1：

參與交易或補助案件名稱：	案號：（無案號者免填）
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：	
☐ 公職人員（勾選此項者，無需填寫表2） 姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____	
☐ 公職人員之關係人（勾選此項者，請繼續填寫表2）	

表2：

公職人員：		
姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____		
關係人（屬自然人者）：姓名 _____		
關係人（屬營利事業、非營利之法人或非法人團體）：		
名稱 _____ 統一編號 _____ 代表人或管理人姓名 _____		
關係人與公職人員關係第3條第1項各款之關係		
☐ 第1款	公職人員之配偶或共同生活之家屬	
☐ 第2款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：_____
☐ 第3款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：_____
☐ 第4款 （請填寫 abc 欄位）	a. 請勾選關係人係屬下列何者： ☐ 營利事業 ☐ 非營利法人 ☐ 非法人團體	b. 請勾選係以下何者擔任職務： ☐ 公職人員本人 ☐ 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____ ☐ 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____（填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌） 姓名：_____
		c. 請勾選擔任職務名稱： ☐ 負責人 ☐ 董事 ☐ 獨立董事 ☐ 監察人 ☐ 經理人 ☐ 相類似職務：_____
☐ 第5款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：_____ 職稱：_____
☐ 第6款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：_____ 職稱：_____

表人簽名或蓋章：

填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」蓋章）

註：

表日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

致機關：

※填表說明：

1. 請先填寫表1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人。
2. 補助或交易對象係公職人員者，無須填表2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表2。
3. 表2請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間屬第3條第1項各款之關係。
4. 有其他記載事項請填於備註。
5. 請填寫參與交易或補助案件名稱，填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法

第2條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

- 一、總統、副總統。
 - 二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
 - 三、政務人員。
 - 四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
 - 五、各級民意機關之民意代表。
 - 六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
 - 七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
 - 八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
 - 九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
 - 十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
 - 十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
 - 十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。
- 依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第3條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
 - 二、公職人員之二親等以內親屬。
 - 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
 - 四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
 - 五、經公職人員進用之機要人員。
 - 六、各級民意代表之助理。
- 前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第14條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
- 二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
- 三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
- 四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
- 五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
- 六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第18條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

- 一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
 - 二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
 - 三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。
 - 四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。
- 前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。

違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

高雄市前金區前金段 395-4、395-5 及 395-6 地號等 3 筆市有非公用土地



附件5：金融機構貸款承諾書

附件1

高雄市前金區前金段395-4、395-5及395-6地號等3筆市有非公用土地
設定地上權投標單

公司名稱 (外國公司應填載總公司 名稱)		蓋章 (蓋公司章)	
法人統一編號			
地 址		電話 號碼	
代表人 姓 名		蓋章	
身分證統一編號		出生 年月日	
收件代理人 姓 名		電話 號碼	
地址			
標的物	土地：高雄市前金區前金段395-4、395-5及395-6地號等3筆市 有土地 面積：1,838平方公尺		
保證金	附保證金發票銀行為[]，金額為新臺幣 []元，受款人為「高雄市政府財政局」，票據號碼為 []之票據[]紙。		
權利金 投 標 金 額	新臺幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (請以中文：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、 萬、億書寫，如有塗改，請認章)		
	本人願出上開權利金投標金額於上列標的物設定地上權，一切 手續悉願依照招標公告及投標須知辦理。		
投標日期	中華民國 年 月 日	領回投標保證金 票據簽章	

附件2

高雄市政府財政局市有非公用土地設定地上權契約書

高雄市政府財政局（以下簡稱甲方）

立契約書人

（以下簡稱乙方）

茲因甲方管理之市有非公用土地由乙方設定地上權事件，訂立「高雄市政府財政局市有非公用土地設定地上權契約書」（以下簡稱本契約），雙方約定條款如下：

第一條 設定地上權標的

設定地上權土地標示及面積，下稱本基地：

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (m ²)	持分	土地權屬	土地管理機關
高雄市	前金區	前金段		395-4	492	全部	高雄市	高雄市政府財政局
高雄市	前金區	前金段		395-5	148	全部	高雄市	高雄市政府財政局
高雄市	前金區	前金段		395-6	1,198	全部	高雄市	高雄市政府財政局
合計					1,838			

本基地標示及面積，以訂立本契約當時，地政機關土地登記謄本所載為準。

第二條 地上權存續期間

地上權存續期間，自中華民國 年 月 日起至中華民國 年 月 日止，共計70年。

前項地上權存續期間，乙方不得以任何理由要求延長。

第三條 設定目的及使用限制

設定目的：建築房屋。

使用限制：

- （一）乙方應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但依本案設定地上權契約書第14條規定辦理地上權、地上物所有權信託，經向招標機關提出書面申請，並經徵得招標機關同意者，不在此限。

(二) 經管理機關同意且符合下列規定者，乙方得依都市計畫容積移轉實施辦法相關規定，以地上權人名義檢具相關文件向主管機關申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地：

1. 移入之容積應無條件贈與本市，地上權人不得請求任何補償。
2. 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由地上權人負擔。
3. 核准移入之容積未能完全使用者，地上權人不得申請移轉至其他土地。

(三) 乙方應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。

(四) 依本契約設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經甲方同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。

(五) 地上權人得自行評估本案是否適宜申請以都市危險及老舊建築物加速重建條例相關規定辦理，以爭取建築容積獎勵，招標機關同意配合用印申請，惟申請程序及相關費用由地上權人負擔，並自負申請案准駁結果。

第四條 本基地地上權權利金及其給付方法

乙方同意於中華民國109年6月22日前繳付甲方第1期地上權權利金新台幣（以下同） 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，並於中華民國 年 月 日前繳付第2期地上權權利金新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整予甲方，中華民國 年 月 日前繳付第3期地上權權利金新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整予甲方。乙方給付甲方之上開權利金，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

第五條 地租之給付數額及給付方式

本基地之地租於簽約日起算，乙方除第1年之地租應於本契約簽訂之日起10日內繳付甲方外，其以後年度（自每年1月1日起至12月31日止）之年地租，乙方應於每年2月底前繳付，逾期繳納以違約論；如契約期滿或非因本契約第16條所定事由而終止，其當年度土地使用期間不滿1年者，依當年使用期間按日曆

天比例計算。

前項年地租之計算方式如下：

一、第1年地租按土地當期申報地價年息3% 計收。

二、其餘年地租年息3% ，分二部分依下列規定調整後相加之總和計收：

（一）年息1% 部分：按土地當期申報地價年息1% 計收。

（二）年息2% 部分：依第1年申報地價2%，於地上權存續期間行政院主計總處公布之前一整年度消費者物價指數平均數較簽訂地上權契約或上次地租調整年度之前一整年度消費者物價指數平均數上漲幅度累計逾10% ，按消費者物價指數上漲幅度調整之。

本基地如因更正、分割、重測、重劃或判決等原因致標示有變更時，應自變更登記之次月起，重新計算地租。

第六條 本基地地上權設定登記

本契約簽訂之日起一個月內，乙方應會同甲方向主管地政機關申請辦理地上權設定登記。登記事項有應補正者，甲、乙方應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。

前項設定登記應於土地登記簿登載下列約定事項：

（一）設定目的：本契約第3條第1項。

（二）使用限制：本契約第3條第2項。

（三）讓與或設定抵押權限制欄：本契約第12條、第13條第1項。

（四）其他登記事項欄：

1. 提前終止地上權契約收回土地之情形：本契約第16條第1項第1款、第2款、第3款、第4款及第5款。

2. 地上權因存續期間屆滿或消滅時，土地及地上建物之處理：本契約第18條。

第七條 本基地之點交

甲方應於乙方繳清第1期權利金及簽訂本契約之次日起10日內通知乙方會同點交本基地，由甲方按現狀點交乙方，並作成紀錄，乙方無故不到現場者，視同已點交。

第八條 建物第一次登記

乙方於地上權設定登記後，於地上興建建築改良物（以下簡稱「地上建物」）

時，依法申請建築執照，於領取建物之使用執照之次日起6個月內辦理地上建物所有權第一次登記時，應會同甲方連件向登記機關辦理預告登記，並將各項工程竣工圖全份送甲方。

第九條 預告登記

依前條辦理預告登記內容：

- (一) 未經預告登記請求權人書面同意，不得轉讓、信託、設定抵押權或他項權利。
- (二) 地上權消滅時，依甲方通知，拆除騰空地上物，返還地上權標的。

第十條 土地及地上建物之維護

乙方使用本基地，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。如因未採取上述管理措施，致甲方須依土壤及地上水污染整治法第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。

乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上建物，並投入適當之資本支出，以使地上建物保持良好運作狀態及符合其使用之目的。

乙方使用之土地如作『土壤及地下水污染整治法』第9條第1項中央主管機關公告之事業，並有下列情形之一者，應於行為前檢具用地之土壤污染評估調查及檢測資料，報請直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委託之機關審查，並副知甲方：

- (一) 依法辦理事業設立許可、登記、申請營業執照。
- (二) 變更經營者。
- (三) 變更產業類別。但變更前、後之產業類別均屬中央主管機關公告之事業，不在此限。
- (四) 變更營業用地範圍。
- (五) 依法辦理歇業、繳銷經營許可或營業執照、終止營業（運）、關廠（場）或無繼續生產、製造、加工。

乙方因違反環境保護法或相關法令，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。

第十一條 本基地地上權標的出租、出借之限制

乙方不得將地上權標的出租或出借供他人建築使用。

乙方將地上權標的或地上物出租或出借供他人為非建築使用者，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

第十二條 地上權、地上物所有權轉讓之限制

乙方將地上權或地上權及地上物之全部轉讓第三人，須向甲方提出書面申請，徵得甲方同意，並符合下列各款規定：

- (一) 辦理轉讓後之地上權人或地上權人及地上建物所有權人之登記名義人限為一名且為公司組織。
- (二) 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。
- (三) 受讓人承諾地上權消滅時，自行拆除地上物，並無條件遷離。

前項轉讓，應於辦妥地上權設定登記並依第8條約定先辦妥地上建物第一次登記及預告登記後辦理；無地上建物，應於辦妥地上權設定登記後辦理。

乙方合併時，應於合併原因事實發生之日起1個月內向甲方申請換約，並向主管地政機關辦理地上權及地上建物移轉登記。

第十三條 他項權利設定之限制

乙方不得將地上權及其所有之地上建物所有權，供為他項權利之標的。但依第2項規定辦理抵押權設定並先徵得甲方書面同意者，不在此限。

經書面同意乙方將地上權或地上建物辦理抵押權設定者，乙方應按以下約定辦理抵押權設定：

- (一) 抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。
- (二) 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上建物或地上建物未經登記，於乙方承諾於地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起3個月內，辦理抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記後，得先就地上權設定抵押權。
- (三) 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。
- (四) 抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應通知甲方，並將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。
- (五) 抵押權人應以書面承諾，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，並辦理塗銷登記。

第十四條 地上權、地上物所有權信託

乙方將地上權或其所有之地上物所有權，辦理信託，應先以書面徵得甲方同意。

經書面同意乙方將地上權或地上物辦理信託者，乙方應按以下約定辦理：

- (一) 信託之受託人（即乙方之受讓人）為兼營信託業務之銀行。但於地上建物興建階段得為建築經理公司、得從事信託業務之金融機構。
- (二) 以乙方為信託之委託人及受益人。
- (三) 受託人承諾於信託期間繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部。
- (四) 地上權應連同地上物辦理信託；無地上建物或地上建物未經登記，於乙方承諾地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起3個月內辦理信託登記及預告登記後，得先就地上權辦理信託。
- (五) 僅就地上權辦理信託，並由乙方擔任建物起造人者，應於地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起3個月內辦理建物信託登記及預告登記。
- (六) 僅就地上權辦理信託，並由兼營信託業務之銀行擔任起造人者，應於領取建物使用執照之次日起6個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣第一次登記及預告登記。
- (七) 僅就地上權辦理信託，並由建築經理公司、得從事信託業務之金融機構擔任建物之起造人及建造執照信託之受託人者，應於領取建物使用執照之次日起6個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣第一次登記及預告登記，並於第一次登記之次日起3個月內辦理受託人變更登記，將建物信託之受託人變更為乙方之地上權信託受託人，地上權信託契約與建物信託契約應予合併為一契約。
- (八) 地上權契約列為信託契約之一部分。

乙方依前2項約定辦理信託後，不需與甲方辦理地上權契約換約。

第十五條 稅費負擔

本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，餘均由乙方負擔。

有關本契約衍生之登記規費及其他各項費用（包括地上權設定登記、地上建

物第一次登記、變更登記或將來之登記費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用等)，全部由乙方負擔。

第十六條 甲方得終止本契約之事由

甲方於乙方有下列情形之一時，得不經催告終止本契約：

- (一)乙方未於甲方繳款通知書規定繳款期限內繳清權利金。
- (二)違反本契約第11條約定。
- (三)違反本契約第12條第1項約定。
- (四)違反本契約第13條第1項約定。
- (五)違反本契約第14條第1項約定。
- (六)其他法令規定得終止本標的之地上權設定。

甲方於乙方有下列情形之一時，得限期三十日以上期限催告乙方履行本契約或改善，逾期仍不予履行或改善時，甲方得終止本契約：

- (一)乙方違反本契約第5條約定，遲延給付地租達二年以上總額。
- (二)乙方違反本契約第6條或第8條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- (三)乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上建物，經主管機關裁罰二次以上仍不改善。
- (四)違反本契約第3條第2項約定。
- (五)違反本契約第10條約定。
- (六)違反本契約第12條第3項約定。
- (七)違反本契約第13條第2項第2款約定。
- (八)違反本契約第14條第2項第4款、第5款、第6款、第7款約定。

第十七條 本契約終止後之法律關係

甲方終止本契約之日起一個月內，乙方應依第18條辦理。

甲方於本契約終止前已得主張之各項權利，並不因終止本契約而受影響。

本契約因第16條所定事由而終止或屆期消滅時，乙方已繳交之權利金及地租不予退還，且不得向甲方請求任何補償。

因本契約第16條第1項第6款約定終止本契約時，如係不可歸責乙方者，甲方應按本契約第19條規定補償乙方。

第十八條 本基地地上權消滅後，土地及地上建物之處理

地上權消滅後，甲方應通知乙方於地上權期限屆滿或終止契約之次日起1個月

內辦理下列事項：

- (一) 拆除騰空地上物，返還地上權標的。
- (二) 備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記，並無條件遷離。
- (三) 點交地上權標的予甲方，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。
- (四) 甲方收回土地時，土地如有作『土壤及地下水污染整治法』第9條第1項中央主管機關公告之事業，乙方應提供直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關審查之土壤及地下水污染檢測資料，並應回復土地原狀，所需費用由乙方負擔。

第十九條 補償標準

本契約第17條第4項之補償項目及計算標準如下：

- (一) 地上權之剩餘價值：按乙方繳納之權利金乘以地上權剩餘月數占總月數之比例。
- (二) 興建中地上物：由甲方委託鑑價機構鑑估金額。
- (三) 地上建物之剩餘價值：逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額。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。

前項第3款之重建價格由甲方參照國有財產計價方式辦理計估。

第二十條 罰則

本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，依本條約定處置，乙方不得異議。

乙方逾期繳付地租時，應依下列標準加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收1%。但逾期2日以內繳納者，免予加收違約金。
- (二) 逾期繳納1個月以上，未滿2個月者，照欠額加收2%。
- (三) 逾期繳納2個月以上，未滿3個月者，照欠額加收4%。
- (四) 依此類推，每逾1個月，加收2%，最高以欠額之30%為限。

乙方有下列情形之一時，每逾1個月，加收1個月租金額之違約金，至多加收10個月。但逾期係因不可歸責於乙方之事由者，不在此限：

- (一) 違反本契約第6條約定。

(二) 違反本契約第8條約定。

(三) 違反本契約第12條第3項約定。

(四) 違反本契約第13條第2項第2款約定

(五) 違反本契約第14條第2項第4款、第5款、第6款、第7款約定。

乙方違反本契約第18條約定遲延會同申辦登記或遲延騰空點交時，應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成日止按土地當期公告地價年息10%計算使用補償金，並依原約定地租2倍之金額計算違約金，給付予甲方。甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

第二十一條 其他特約條款

甲乙雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契約之附件，並據以辦理設定登記。

地上權設定登記後，雙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，雙方應通知他方，並記載於「變更記事」欄。必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。

本契約之第1條、第4條及第5條所載事項如有變更時，甲方應於「變更記事」欄內記載，並通知乙方。

本契約如有未盡事宜，應依中華民國法令規定辦理。

本契約內容有疑義時由甲方本於誠信原則解釋之。

第二十二條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

第二十三條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

第二十四條 契約份數

本契約一式12份，計正本2份、副本10份。甲乙雙方各執正本1份，副本5份。

第二十五條 契約附件

地上權標的之招標公告及投標須知視為本契約之一部分。

立契約書人

甲 方：高雄市政府財政局

法定代理人：局長 李 ○○

地 址：高雄市苓雅區四維三路2號8樓

電 話：(07)3368333轉3083

乙 方：

身分證統一編號：

(或法人統一編號)

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

[illegible]

附件3 授權書

高雄市政府財政局市有非公用土地設定地上權

授權書

(標的：高雄市前金區前金段395-4、395-5及395-6地號等3筆市有土地設定地上權)

投標人_____授權下列代理人全權代理投標人，依本標案投標須知之規定出席並參加開標程序及取回保證金。

此 致

高雄市政府財政局

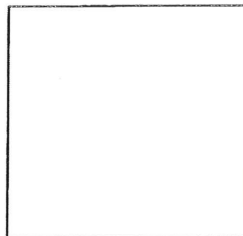
投標人名稱：

代表人名稱：

法人統一編號：

投標人地址：

印章：



投標人名稱章

代表人章

代理人姓名：

(簽章)

代理身分證統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件4 申請書

設定地上權土地辦理抵押貸款申請書																				
受理機關	高雄市政府財政局						申請日期	年 月 日												
申請標的	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			面積(平方公尺)												
洽貸金融機構			地址		擬貸金額	新臺幣			債權存續期間	自民國 年 月 日										
佰						拾	億	至民國 年 月 日												
						仟	佰	拾		計 年 月 日										
						萬	仟	元	整											
						拾														
申請人承諾事項	於地上物完成建築辦竣第一次登記之次日起3個月內辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。																			
申請人	身分別	姓 名 統 一 編 號							出生日期	住址	聯絡電話	蓋章								
	申請人	<table border="1" style="width: 100%; height: 30px;"> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>															年 月 日		電話：	
	行動電話：																			
	法定代理人	<table border="1" style="width: 100%; height: 30px;"> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>															年 月 日		電話：	
行動電話：																				

填寫說明：

1. 申請人統一編號：自然人指身分證統一編號；非自然人指公司執照、法人登記證之編號或扣繳單位配編統一編號。
2. 申請人若為法人，須填寫法定代理人欄。
3. 申請標的、洽貸金融機構欄位不敷使用時，另以附表填寫。

附件5

金融機構貸款承諾書

立承諾書人 茲同意高雄市前金區前金段395-4、395-5
及395-6地號等3筆市有土地設定地上權案（以下簡稱「本案地上權」）
得標人 以本案地上權為擔保辦理抵押貸
款新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，並承
諾遵行下列事項：

- 一、已取得得標人之同意，於辦妥本案地上權第一順位抵押權設定登記，並收到抵押權設定契約書暨他項權利證明書（含地上權他項權利證明書影本）及登記謄本後，依投標須知第13點規定將應繳權利金直接撥付高雄市政府財政局，如有可歸責於立承諾書人之事由致延誤撥款造成損害時，願負一切法律責任。
- 二、本案地上權之地上建物（以下簡稱「地上建物」）完成建築辦竣所有權第一次登記後三個月內，應就建物部分會同辦理抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記。
- 三、立承諾書人於執行本案地上權及地上物拍賣程序前，應通知高雄市政府財政局，並將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。
- 四、立承諾書人於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄於地上建物之抵押權。

此致

高雄市政府財政局

立承諾書人：

統一編號：

代表人：

地址：

中 華 民 國 年 月 日