

附錄 1、宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地設定地上權開發案契約(草案)

目 錄

第 1 章	總則.....	2
第 2 章	地上權設定標的、契約期間、移轉及處分之約定.....	5
第 3 章	三方聲明及承諾事項.....	8
第 4 章	本標的設定地上權登記及點交.....	11
第 5 章	權利金、土地租金、稅捐及費用負擔.....	12
第 6 章	不可抗力與除外情事.....	15
第 7 章	履約保證.....	17
第 8 章	缺失及違約責任.....	19
第 9 章	契約之終止.....	21
第 10 章	契約終止後之資產.....	24
第 11 章	爭議處理方式及準據法.....	27
第 12 章	其它特約條款.....	28

開發契約附件

附件 1、宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地之設定地上權契約

附件 2、變更記事表

附件 3、本案協調委員會組織及協調辦法

宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地設定 地上權開發案契約

宜蘭縣政府 (以下簡稱甲方)

立契約書人：

○○○○○ (以下簡稱乙方)

國防部政治作戰局 (以下簡稱丙方)

茲因甲方辦理「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地設定地上權開發案」(以下簡稱本案)，由乙方得標，故由甲方與乙方簽訂「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地設定地上權開發案契約」(以下簡稱本契約)、乙方與丙方簽訂「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地之設定地上權契約」(以下簡稱地上權契約，附件 1) 如下，以茲共同遵守。

第 1 章 總則

1.1 契約範圍

1.1.1 契約文件

本契約之範圍，包含下列文件：

1.1.1.1 本契約及其變更或修改。

1.1.1.2 本契約之附件。

1.1.1.3 涉及本契約之權利義務並經雙方書面同意之文件。

1.1.1.4 與本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。

1.1.1.5 本案投標須知及其附件。

1.1.1.6 本案投資計畫書及其附件。

1.1.2 契約文件之效力

1.1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。本契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第 1.1.1 條各款之先後順序定之。

1.1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行發生爭議時，雙方同意依本契約第 11 章之約定處理。

1.1.2.3 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。

1.2 名詞定義

1.2.1 本案：指「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地設定地上權開發案」。

1.2.2 本標的：指供乙方興建營運並設定地上權之基地，即宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54、55、104、105、106、156 地號土地，總面積共計 10,410.52 平方公尺，使用分區為鄉村區乙種建築用地，實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準。

1.2.3 本契約：指甲方與乙方所簽訂之「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地設定地上權開發案契約」。

1.2.4 協調委員會：指本契約第 11.2.2 條約定所組成之委員會，負責辦理本案相關爭議事項之協調及解決。

1.2.5 地上權契約：指丙方與乙方所簽訂之「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地之設定地上權契約」（附件 1）。

1.3 契約解釋

1.3.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。

1.3.2 本契約所載之日期，除另有註明或約定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入，並適用民法有關期間及期日之規定。

1.3.3 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

第 2 章 地上權設定標的、契約期間、移轉及處分之約定

2.1 地上權設定標的

本標的範圍係指宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54、55、104、105、106、156 地號等 6 筆土地，面積計 10,410.52 平方公尺，土地管理機關為丙方，供乙方設定地上權，實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準。

2.2 契約期間

- 2.2.1 本契約期間自本契約簽訂之日起，至地上權存續期間屆滿之日（即至 174 年 12 月 31 日）止。
- 2.2.2 本契約終止時，地上權設定效力應隨同消滅。
- 2.2.3 乙方應於地上權契約期間屆滿、本契約終止或地上權因其他原因消滅次日起 30 日內，配合辦理地上權之塗銷登記。

2.3 本標的開發規範

- 2.3.1 乙方應按投資計畫書內容興建建物，但如需變更投資計畫書內容，應檢附變更後投資計畫書向甲方提出申請，經甲方同意後，乙方始得依甲方核定之投資計畫辦理。
- 2.3.2 乙方於本標的興建之所有建物應依建築法及相關法令辦理檢討，建物使用應符合相關法令規定。
- 2.3.3 除另有書面約定外，本案所有建物之起造人應為乙方，不得變更，但依本契約第 2.4.3 條約定辦理者，不在此限。
- 2.3.4 乙方應於本契約簽訂日起 2 年內取得本案開發之建築執照，並於取得建築執照後 3 年內完成興建及開始營運。乙方得於必要時申請延長 1 年，申請延長以 1 次為限。
- 2.3.5 乙方不得分割出售本標的上之建物所有權，且除依本契約第 2.5.3 條約定外，不得以有償、無償等任何方式移轉本標的上建物之使用權。
- 2.3.6 各相關目的事業主管機關如依法要求乙方調整規劃設計與施工時，乙方應無條件配合辦理調整，並不得向甲方為任何請求，或主張減輕或免除關於本契約之義務。

2.3.7 乙方於興建工程完工前應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄文件與圖說。

2.3.8 本案開發以增加社福設施機構（指提供老人、兒少、婦女或身心障礙者之社會福利、衛生護理設施機構）為目的，社福設施使用之樓地板面積應占總樓地板面積51%以上。

2.3.9 甲方就本案有財務檢查權

甲方得定期或不定期，以書面或實地等方式查核乙方財務狀況。甲方為執行查核，得通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件(如：收據、發票等會計憑證)，以提供甲方可依據商業會計法等相關規定行使查核。甲方對於財務報表之內容及相關財務問題之查詢，乙方應予配合不得拒絕。

2.3.10 年度營運報告書

2.3.10.1 乙方應於每年4月30日前提送前一年度之營運報告書予甲方審查，報告書內容應包含：

1. 社福設施使用之樓地板面積占總地板面積51%以上之證明。
2. 社福設施經主管機關檢查（評鑑）為合格之證明。
3. 乙方主要股東持有股份比例或董監事名冊、資產清冊及經會計師查核簽證之財務報告書等資料。
4. 前一年度營運、收支情況說明並檢附相關資料。
5. 其他已依本契約各條約定履行之證明。

2.3.10.2 甲方如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，乙方應限期補齊(正)，屆期未補齊(正)，甲方得依本契約第8章處理。

2.3.11 乙方營運項目應為促進本案社福設施之利用、符合本案建築使用執照及建築管理相關法規允許之項目，應事先送甲方審查核准，如有變更，亦同。

2.4 移轉、處分或設定負擔之限制與例外

乙方不得將地上權或建物所有權之一部或全部移轉予第三人，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。但有下列情形之一者，不在此限：

2.4.1 除本契約另有約定外，乙方於取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後次日起，如經取得其他第三單一公司書面承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經甲方及丙方審查同意者，乙方得將本契約之一切權利義務、地上權及建物所有權全

部移轉予該第三單一公司。

2.4.2 乙方於本標的興建、營運建物或繳納權利金時有融資必要者，應檢附融資契約書草案及償債計畫向甲方提出申請，經甲方及丙方同意並通知乙方後，乙方始得將地上權及地上建物一併設定抵押權予融資機構，惟乙方融資取得之資金僅限用於興建、營運本標的建物或繳納權利金。乙方應於融資契約書簽訂日次日起30日內，將融資契約書副本提送甲方備查，其後融資契約如有增修之必要者，亦應事先取得甲方及丙方同意後始得為之，並於增修契約書簽訂日次日起30日內，將增修契約書副本提送甲方備查。

2.4.2.1 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。

2.4.2.2 乙方辦理抵押權設定時應就全部地上權連同全部地上建物一併辦理設定；無地上建物或地上建物未經登記時，乙方得僅就地上權設定抵押權，惟應於地上建物建築完成並辦竣建物所有權第一次登記之次日起3個月內辦理建物抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

2.4.2.3 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，應在本地上權存續期間末日之前。

2.4.2.4 乙方應於融資契約書內載明，「抵押權人應以書面承諾，於地上權消滅後，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」。

2.4.3 乙方如有辦理信託必要，應先檢附信託計畫向甲方提出申請，經甲方及丙方同意後，乙方始得依甲方所核定之信託計畫辦理。乙方日後信託計畫如有調整之必要時，亦應提出調整內容報經甲方及丙方審查並同意後，始得依甲方核定調整內容辦理。

2.5 出租或出借之限制與例外

2.5.1 本標的禁止提供乙方以外之第三人建築使用。

2.5.2 允許供他人非建築使用

乙方得將本標的或建物以租賃、使用借貸、委託經營三種方式供他人為非建築使用，但其使用期間不得超過地上權契約期間。

2.5.3 乙方將其建物之一部或全部提供予第三人自行經營、管理、使用及收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營三種方式辦理，且相關契約文件應送甲方備查。

第3章 三方聲明及承諾事項

3.1 三方共同聲明

- 3.1.1 為使本案之投資開發營運順利成功，甲、乙、丙三方願本於誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 3.1.2 基於兼顧甲、乙、丙三方權益之立場，甲、乙、丙三方儘可能以協商或協調方式解決本開發契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟，以促進本案投資開發營運成功。

3.2 甲方聲明

甲方聲明，對於本契約之未盡事宜，願基於兼顧甲、乙、丙三方權益之立場協調解決，以促使本案興建及經營之順利進行。

3.3 乙方聲明

- 3.3.1 乙方業經董事會合法決議，並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他任何內部章則與法令規定。
- 3.3.2 乙方所為之陳述及提供書面之資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實情事。乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 3.3.3 本契約之簽訂或履行，並未構成乙方違反法令之情事，亦未構成乙方違反其與第三人間既存契約之情事，本契約之簽訂並無因任何契約或法令規定之義務，致乙方未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 3.3.4 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本契約執行之不利情事。

3.4 甲方承諾事項

甲方承諾依本契約之約定協助乙方與丙方辦理本標的之點交及設定地上權登記。

3.5 乙方承諾事項

- 3.5.1 乙方充分認知及瞭解甲方辦理本案招標，並為本案履約管理，故乙方承諾應依本契約之約定辦理本案開發及地上權權利之行使。
- 3.5.2 乙方對於應具備資格文件之申請與取得，已充分瞭解其程序作業，自負風險與責任，如有無法依限取得相關資格文件者，不得以任何理由向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 3.5.3 乙方已充分瞭解本案土地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況，並承諾不得以本案之性質及本案土地之一切情形（含地上、地下）與毗鄰環境及其他可能影響履行本契約、實施本案及與有關成本費用等一切任何已知或未知、可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 3.5.4 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方有關本案必要之協助與使用。
- 3.5.5 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方所受之損害（但不包含所失利益）。
- 3.5.6 乙方承諾於本標的點交後，相關用地之設施安全、環境保護等責任概由乙方負責。
- 3.5.7 乙方承諾，其與任何第三人簽訂之契約不得違反本契約之各項約定、且不得逾越乙方依本契約所取得之一切權利範圍。其契約至少應約定如下條款：
- 3.5.7.1 如本契約終止時，乙方與任何第三人間之契約亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，如本契約終止者，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。
- 3.5.7.2 就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權。
- 3.5.8 乙方承諾於本標的完成點交後，如有必要時，甲方及其指定之第三人、或其受僱人、受任人或受託人，得進入本標的內執行相關作業。惟甲方應於事前通知乙方。
- 3.5.9 除本契約另有約定外，乙方承諾自行負擔因履行本契約所發生之一切費用（包括但不限於一切設計、興建、營運等成本費用及依法應繳納之所有規費、

稅捐、裁罰及其他有關費用)，並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。

第 4 章 本標的設定地上權登記及點交

4.1 設定地上權登記

- 4.1.1 乙方應於本契約簽訂日與丙方簽立地上權契約（附件 1），並依通知會同向地政機關完成本標的之設定地上權登記。
- 4.1.2 乙方如經甲方及丙方事前書面同意乙方因併購等因素由其繼受人繼受本契約之各項權利義務時，其繼受人應於繼受原因事實發生日次日起 30 日內向丙方申請換約並副知甲方，三方會同向地政機關辦理地上權移轉或變更登記。

4.2 本標的之點交

- 4.2.1 甲方應依約定點交日協助丙方將本標的以現狀點交予乙方。乙方應配合辦理。
- 4.2.2 乙方於本標的點交前，得申請地政單位鑑界，甲方及丙方應會同辦理，但乙方不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本標的之點交。鑑界費用由乙方負擔。
- 4.2.3 甲方及丙方於點交日前應提供乙方土地清冊。三方應指派代表於點交日辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本等足以標示土地狀況之資料，三方做成會勘紀錄，經確認無誤後由三方簽認，完成本標的之點交。
- 4.2.4 三方依本契約第 4.2.1 條約定完成本標的之點交後，倘本標的上仍有未遷離之建築物、工作物及地上物、定著物、改良物、設施、設備、地下箱涵及管線等，應由乙方自行依法進行拆除、遷移或騰空作業，並自行負擔費用。

4.3 建物所有權第一次登記及預告登記

- 4.3.1 除另有書面約定外，乙方於本標的之所有建物，應於建物之使用執照核發日次日起 180 日內以乙方為建物所有權人名義辦竣建物所有權第一次登記。
- 4.3.2 乙方依本契約第 4.3.1 條約定辦理建物所有權第一次登記時，應會同丙方連件向地政機關辦理本標的建物所有權之預告登記，預告登記內容約定如地上權契約。

第5章 權利金、土地租金、稅捐及費用負擔

5.1 權利金

5.1.1 權利金分為開發及營運權利金

5.1.1.1 開發權利金：總額為新臺幣〇〇〇〇元整(不得低於756萬3,622元整)，分三期繳付。

5.1.1.2 營運權利金：本案開始營運後，收取乙方當年度應納所得稅/營利事業所得稅之營業收入(指會計年度內，依中華民國公認會計原則規定，經會計師查核簽證應納所得稅/營利事業所得稅之全部營業收入，包括但不限於自行經營、委託他人經營及出租他人經營之部分)___%之營運權利金。

5.1.1.3 乙方所繳之各期權利金如依法應繳納營業稅者，應外加營業稅後一併繳付。

5.1.1.4 乙方已繳付之權利金，概不予退還。

5.1.2 權利金繳付時點

5.1.2.1 開發權利金分三期繳付：

第一期權利金：乙方應於本契約簽定日5日前支付開發權利金總額之40%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

第二期權利金：乙方應於本契約簽定屆滿1年之日前支付開發權利金總額之30%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

第三期權利金：乙方應於本案開始營運日起10日內支付開發權利金總額之30%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

5.1.2.2 營運權利金：營運開始後，乙方應於次年7月31日前繳納前一營運年度之營運權利金。

5.1.3 權利金繳付方式

乙方應以現金、本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行本票繳納權利金。乙方如以現金繳納者，應以匯款方式匯入甲方書面指定之銀行帳戶(匯款之手續費用由乙方負擔)；乙方如以銀行本票方式繳納者，其票據到期日不得逾越繳付期限。

5.1.4 延遲給付時之處理

乙方遲延繳納權利金，應自繳納期限屆滿之次日起，按照未繳清數額依年利率5%按日計算遲延利息，遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併給付甲方，

逾 60 日仍未繳清應繳納權利金，構成違約，依本契約第 8.3 條處理，甲方因此受有其他損害，並得向乙方請求損害賠償。

5.2 土地租金

5.2.1 土地租金繳付標準

5.2.1.1 乙方應於本契約簽訂之日起至地上權期間屆滿或終止為止繳付土地租金。

1. 興建期：土地租金按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，四捨五入計至整數後，計付年租金予甲方。
2. 營運期（報經甲方同意開始營運後）：土地租金按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收，四捨五入計至整數後，計付年租金予甲方。
3. 倘一部分屬興建期，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例計收。
4. 依前述計收之地租不足支付土地依法應繳納地價稅及其他費用者，應改按所應繳納地價稅及其他費用之總和計收地租。

5.2.1.2 乙方所繳之土地租金如依法應繳納營業稅者，應外加營業稅後一併繳交。

5.2.2 土地租金繳付標準

除第 1 年及最後 1 年土地租金外，本標的土地租金之計算均自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日為止。乙方應自本標的完成點交之日起 10 日內一次繳付第一年租金，其後每年度之土地租金，乙方應於每年 1 月 31 日前一次繳付當年租金，逾期繳納以違約論；如當年度土地使用期間不滿 1 年者，其土地租金依當年度使用日數與該年度總日數比例計算之。

5.2.3 土地租金繳付方式

5.2.3.1 乙方應以現金、本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票向甲方繳納土地租金。乙方如以現金繳納者，應以匯款方式將土地租金匯入甲方指定之銀行帳戶（匯款之手續費由乙方負擔）。乙方如以票據方式繳納者，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。

5.2.3.2 乙方應於繳納土地租金期限之翌日提供付款憑證影本予甲方備查。

5.2.4 土地租金之調整

本標的土地面積有增減者，自變更登記完成之日起，重新計算土地租金。變更登記當年度之差額應按日計算後併入次年度年租金予以找補。

5.2.5 遲延繳付土地租金

乙方遲延繳付土地租金時，乙方應依下列約定繳納懲罰性違約金：

- 5.2.5.1 遲延 1 個月以上未滿 2 個月者，照所欠租額加收 5%。
- 5.2.5.2 遲延 2 個月以上未滿 3 個月者，照所欠租額加收 10%。
- 5.2.5.3 遲延 3 個月以上未滿 4 個月者，照所欠租額加收 15%。
- 5.2.5.4 遲延 4 個月以上，每逾 1 個月照所欠租額追加 5%，最高以所欠租額之 1 倍為限。

5.3 稅捐、費用負擔

- 5.3.1 本標的之地價稅由甲方負擔，其餘稅捐由乙方負擔。
- 5.3.2 有關本契約衍生之登記規費及其他各項費用，如地上權設定登記或變更登記或將來塗銷登記費用（包括但不限於規費、印花稅及代書費等），除本契約另有約定外，均由乙方負擔。
- 5.3.3 前條之稅捐及費用，除由甲方負擔外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方書面通知繳納期限內繳清，乙方逾期繳納所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利息與費用，乙方應負責一併繳清。

第 6 章 不可抗力與除外情事

6.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方、乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約興建或營運事項之一部或全部履行者，包括但不限於：

- 6.1.1 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風(以政府發布陸上颱風警報日起為依據)、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。
- 6.1.2 戰爭、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
- 6.1.3 火災、爆炸或履約標的遭外力嚴重破壞。
- 6.1.4 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。
- 6.1.5 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。
- 6.1.6 其他經本案協調委員會認定者。

6.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力情事，亦非屬可歸責於甲乙雙方之事由，因下列事由之發生，致乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

- 6.2.1 法令變更。
- 6.2.2 其他經本案協調委員會認定者。

6.3 通知及認定程序

- 6.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之時起 15 日內先行通知他方，並於通知後 30 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。
- 6.3.2 任何一方於收到他方依前項之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就該事件之認定於書面通知後 90 日內無法達成協議者，應依本契約第 11 章

爭議處理之約定辦理。

6.3.3 如一方未依本契約第 6.3.1 條約定期間通知他方者，視為放棄主張本條約定之權利。

6.4 認定後之效果

6.4.1 免除遲延責任及損害賠償責任

任何一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務時，不負遲延責任及損害賠償責任。

6.4.2 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響過鉅，致無法於本契約第 6.3.2 條約定之事件認定書面通知後 90 日內達成協議並回復本契約之履行時，雙方得協商合意終止本契約之一部或全部。

6.4.3 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事之發生，僅影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

6.4.3.1 其餘部分之履行已無法達到本契約之目的。

6.4.3.2 其餘部分之繼續履行顯有重大困難者。

第 7 章 履約保證

7.1 履約保證之金額

為確保乙方履行本契約之義務與責任，乙方應於本契約簽訂前 5 日之前，提供新臺幣 500 萬元整之履約保證金予甲方。

7.2 履約保證之期間

乙方提供之履約保證，應自本契約簽訂之日起，至乙方依約完成土地返還程序、拆除地上物及地下結構物並騰空返還土地日翌日起滿 6 個月止。

7.3 履約保證之繳付方式

7.3.1 履約保證金之繳付方式，應以金融機構所簽發之本票、支票或保付支票、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權定期存款單之金融機構。

7.3.2 乙方繳付之履約保證金，如以設定質權之金融機構定期存款單之方式替代者，金融機構定期存款單以 2 張為限，但經甲方同意者，不在此限。

7.3.3 乙方於履約保證金繳交後始成立新設立公司者，應於新設立公司成立後提供新適足履約保證以為替代。

7.4 履約保證之修改

如本契約任何部分經修改或變更，致履約保證有失其效力之虞時，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前提供予甲方。

7.5 履約保證之更換

甲方認為乙方所提供履約保證，有無法代負履行責任之虞者，乙方應於甲方指定之期間內完成更換。乙方亦得敘明理由，報請甲方同意後，辦理履約保證之更換。

7.6 履約保證之扣抵與補足

因乙方應負責之事由，造成甲方損失或負擔費用，或依本契約約定乙方應給付甲方之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方提供之履約保證金中扣抵。扣抵後，乙方應於甲方指定期限內補足該履約保證之金額。

7.7 履約保證之沒收

如乙方經甲方認定有違約情事，經甲方通知乙方限期改善而未完成改善，或致甲方終止本契約者，甲方得不經任何爭訟程序逕予沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。

7.8 履約保證之返還

乙方於契約屆滿時，依約完成本案土地返還程序、拆除地上物及地下結構物並騰空返還土地日翌日起滿 6 個月後，如乙方未有待辦事項或任何尚未改善完成之違約情事者，乙方之履約保證責任始行解除。甲方應無息返還乙方剩餘之履約保證金。

第 8 章 缺失及違約責任

8.1 乙方之缺失

除本契約第 8.3 條約定之違約情形外，乙方之作為或不作為如有不符本契約約定之情形者，甲方得認定乙方構成缺失。

8.2 缺失之處理

8.2.1 甲方認定乙方構成缺失時，得以書面通知乙方並要求乙方限期改善。書面通知應載明下列事項：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

8.2.2 乙方於期限內未依改善標準完成改善時，甲方除得依第 8.3 條約定逕行認定乙方構成違約外，並得採行下列措施：

1. 甲方得代為執行改善，因執行所生之費用由乙方負擔。
2. 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新臺幣 2 萬元至 10 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 60 日為限。

8.3 乙方之違約

乙方有下列事由之一，甲方得認定乙方構成違約：

1. 經甲方認定構成缺失，未於期限內依改善標準完成改善。
2. 乙方有破產或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難。
3. 乙方有偽造變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實。
4. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大致影響本案之開發經營。
5. 乙方遭經濟部命令解散、股東會為解散之決議或受法院之解散裁定。

6. 乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議，但經甲方事前同意不在此限。
7. 乙方未依投資計畫書興建建物與設施，或未於期限內依法取得相關證照後開始營運。但經甲方同意，不在此限。
8. 乙方積欠權利金，逾期 60 日仍未全額付清。
9. 乙方積欠本基地之土地租金，逾期 60 日仍未全額付清。
10. 乙方違反本契約第 2.3.8 條之約定者。
11. 乙方未經甲方書面同意，無故停止本基地一部或全部之開發、經營者。
12. 乙方未經甲方事先書面同意，將本基地全部或部分提供第三人使用時。
13. 乙方履約有違反法令或本契約相關規定，情節重大者。
14. 乙方於興建營運期間，發生重大損鄰等公共安全事件；或經甲方同意之獨立認證機構認定乙方履約有損害公共品質之情形，情節重大者。
15. 若乙方為共同投標廠商，其成員有未經甲方書面同意逕為退出、增加或替換者。
16. 其他嚴重影響本案興建營運或甲方權利金收取之情事。

8.4 違約之處理

8.4.1 甲方認定乙方構成違約時，除本契約另有約定外，甲方得以書面通知乙方，並要求乙方限期改善。如乙方未能於期限內改善完成，甲方得擇一或合併為下列處理，乙方不得異議且不得向甲方要求任何賠償（含所受損害及所失利益等）：

1. 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新臺幣 5 萬元至 15 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 60 日為限。
2. 沒收履約保證金之一部或全部。
3. 終止本契約之一部或全部。
4. 逕令乙方停止本基地一部或全部開發經營權。

8.4.2 乙方如違反本契約第 10.1 條之約定遲延會同甲方申辦塗銷登記，應自地上權消滅原因發生日之翌日起，每日依年地租 1% 計算懲罰性違約金賠償甲方，直至乙方配合甲方辦理登記之日為止。

第 9 章 契約之終止

9.1 契約終止情形

9.1.1 合意終止

9.1.2 因可歸責於乙方事由而終止

有下列可歸責於乙方事由，甲方得終止本契約：

9.1.2.1 乙方積欠第 2 期或第 3 期之開發權利金逾 60 日以上。

9.1.2.2 乙方未依本契約第 4.2.1 條約定完成本標的之點收，經限期催告仍不履行。

9.1.2.3 乙方積欠地租達 2 年以上。

9.1.2.4 乙方未於本契約第 4.1.1 條約定期限內完成地上權登記。

9.1.2.5 乙方拋棄地上權。

9.1.2.6 依法令或本契約約定，乙方應經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為而未得甲方許可、核准或同意，經甲方認定情節重大。

9.1.2.7 乙方為成為本案得標人而對於甲方人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經判決確定。

9.1.2.8 其他因可歸責於乙方之事由，包括但不限於乙方違反其他法令之強制或禁止之規定、或本契約約定，並經甲方認定情節重大。

9.1.3 因可歸責於甲方事由而終止

因可歸責於甲方而發生下列之事由，經乙方以書面通知甲方改善，其改善期間至少六個月，甲方仍無法改善時，乙方得終止本契約，但甲方違約之部分不影響乙方規劃開發或興建營運時，不在此限：

9.1.3.1 甲方（或丙方）未依本契約第 4.2.1 條約定點交本標的予乙方。

9.1.3.2 甲方（或丙方）未依本契約第 4.1.1 條約定完成地上權設定登記予乙方。

9.1.3.3 甲方（或丙方）於地上權契約期間因政策改變或公益目的收回本標的。

9.1.4 因不可抗力事件或除外情事而終止

指因不可抗力或除外情事致依本契約第 6.4.2 條約定終止本契約。

9.2 契約終止之效力

9.2.1 一般效力

9.2.1.1 除本契約另有約定外，甲乙雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

9.2.1.2 乙方應依本契約第 10 章約定辦理資產之拆除或移轉。

9.2.1.3 本契約終止時，應於本地上權終止日次日起 30 日內，由雙方及丙方會同辦理地上權塗銷登記，地上權及建物如有他項權利登記者，乙方並應一併塗銷。如他項權利人因而向甲方求償時，乙方亦應負責賠償甲方或丙方因此所生之損害。

9.2.2 特別效力

9.2.2.1 因可歸責於乙方之事由而終止契約

甲方自乙方之履約保證金中扣除乙方依本契約應繳付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，如有剩餘，應全額沒收，如有不足，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。乙方已預繳之當年地租及已繳付之權利金均不予退還。

9.2.2.2 因不可歸責於乙方之事由而終止契約

甲方自乙方之履約保證金中扣除乙方依本契約應繳付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應返還乙方剩餘履約保證金，並按比例退還乙方已預繳之地租。乙方已繳付之權利金不予退還，但得依本契約第 10.3.2 條或第 10.3.3 條約定請求補償。

9.3 契約終止之處理及終止之有效條款

9.3.1 契約終止之通知：

任一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

9.3.2 契約終止後之有效條款：

本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

9.3.2.1 本契約第 10 章有關資產處理之約定。

9.3.2.2 本契約第 11 章有關爭議處理之約定。

9.3.2.3 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 10 章 契約終止後之資產

10.1 資產之拆除或移轉

10.1.1 除本契約第 10.1.2 條約定外，乙方應自本契約期間屆滿、終止或地上權因其他原因消滅之次日起 2 個月內，將本標的興建中工程或建物（包含地上物及地下結構物）之一部或全部拆除完畢，乙方不得拒絕且所需經費概由乙方負擔。除經甲方書面同意展延外，乙方逾期未拆除完畢者，由甲方委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。

10.1.2 本契約期間屆滿、終止或地上權因其他原因消滅時，乙方應先以書面方式取得甲方確認將本標的上建物資產無償移轉予甲方或其指定之人，乙方於收到甲方之書面通知確認後，應保持本標的及建物資產在合理正常使用之狀態，並塗銷本標的及建物資產一切設定及除去所有負擔，且於本契約屆滿、終止或地上權因其他原因消滅之日起 30 日內，備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷及建物所有權移轉登記，所有一切衍生之稅捐、費用均由乙方負擔。

10.1.3 乙方依本契約第 10.1.2 條約定於收到甲方之書面通知後，應維護本契約終止後至移轉予甲方或甲方指定之人前，本標的及建物資產之正常營運，乙方不得拆除或毀損原有建物及其附屬設施與設備（包括但不限於鋪設於建物之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）。乙方並應盡善良管理人注意義務，妥為看管維護並維持原有建物及上開設備於合理正常使用之狀態，如因怠於看管維護而致生損害時，應負損害賠償責任。

10.2 移轉標的

10.2.1 乙方依本契約第 10.1.2 條約定應無償移轉之標的，包括本標的上之建物、依本契約第 10.1.3 條約定之資產設施、設備以及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產。

10.2.2 除本契約第 10.2.1 條約定之資產、設施及設備，乙方應無償移轉於甲方或甲方指定之第三人外，其餘歸屬乙方所有或管理之動產，乙方應於本契約屆滿、終止或地上權因其他原因消滅之次日起 30 日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並得向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中扣除相關費用及損害賠償。

10.2.3 移轉標的應包括但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。

10.2.4 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用外，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，一併移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等，授權予甲方或甲方指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方或甲方指定之第三人承擔。

10.2.5 除本契約第 10.1.2 條約定情形外，乙方應於本契約屆滿前 12 個月或於本契約提前終止後 1 個月內，完成提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，乙方應就移轉予甲方之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事項與甲方進行協商，必要時雙方得進行現場勘查，逾期視為違反本契約約定。

10.3 移轉條件及計價

10.3.1 本契約因不可歸責於乙方而提前終止時，除本契約第 10.3.2 條及第 10.3.3 條約定補償範圍外，乙方應將移轉標的資產（不含負債）無償移轉予甲方或甲方指定之人所有，並不得請求任何補（賠）償。

10.3.2 終止契約之原因，如係為本契約第 9.1.3 條約定可歸責於甲方之事由者，依下列標準補償乙方：

10.3.2.1 地上權剩餘價值：依乙方已繳納之開發權利金乘以地上權剩餘月數占地上權存續期間之比例，補償乙方地上權剩餘價值。

10.3.2.2 興建中工程（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物）：

(1) 依甲方指定鑑價機構鑑估金額。

(2) 依國有財產計價方式辦理計估。

(3) 雙方同意甲方有權就上述(1)或(2)所得金額擇一補償予乙方。

10.3.2.3 建物剩餘價值（指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之建物）：

- (1) 先逐棟(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。
- (2) 上述(1)重建價格由甲方依國有財產計價方式辦理計估。
- (3) 雙方同意按(1)所得金額之 50%補償予乙方。

10.3.3 終止契約之原因，如係為本契約第 9.1.4 條不可抗力事件或除外情事之事由，且移轉標的資產經甲方認定有使用價值者，依下列標準補償乙方：

10.3.3.1 地上權剩餘價值：依乙方已繳納之開發權利金乘以地上權剩餘月數占地上權存續期間之比例補償。

10.3.3.2 建物剩餘價值(指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之建物)：

- (1) 先逐棟(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。
- (2) 上述(1)重建價格由甲方依國有財產計價方式辦理計估。
- (3) 雙方同意按(1)所得金額之 50%補償予乙方。

10.3.4 甲方依本契約第 10.3.2 條及第 10.3.3 條約定所給付乙方為補償乙方地上權剩餘價值之補償金，乙方不得另行請求返還已繳納之權利金或向甲方主張不當得利。

第 11 章 爭議處理方式及準據法

11.1 協商

甲乙雙方就本契約所載事項或契約履行所生任何爭議，應先以協商方式解決之。

11.2 協調機制之建立

11.2.1 甲乙雙方應於本契約簽訂後6個月內簽訂本案「協調委員會組織及協調辦法」（詳附件3）。

11.2.2 甲乙雙方就本契約所載事項或本契約之履行所生任何爭議而無法協商解決時，雙方應於協商不成立次日起30日內，依本案「協調委員會組織及協調辦法」籌組協調委員會，將爭議提送協調委員會決議。

11.2.3 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議次日起30日內以書面向協調委員會提出異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應做成書面紀錄。

11.2.4 甲乙雙方如無法依本契約第11.2.2條約定籌組協調委員會，或爭議事項經提交協調委員會次日起逾90日仍無法召開協調會，或協調委員會經召開第一次協調會議次日起逾90日仍無法解決爭議事項，得經雙方另以書面簽定仲裁協議，以仲裁方式解決爭議。

11.3 管轄法院

本契約執行所生爭議，除民事專屬管轄者外，甲乙雙方合意以臺灣宜蘭地方法院為第一審管轄法院。

第 12 章 其它特約條款

12.1 特約條款

- 12.1.1 本契約之變更或修改，應經甲乙雙方書面同意始生效力。
- 12.1.2 本契約任何條款如依中華民國法令為無效時，僅該條款之規定失其效力，但除去該部分，契約仍可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效部分，甲乙雙方於必要時得依契約原訂定目的變更之。
- 12.1.3 本契約如有未盡事宜，應依中華民國相關法令規定辦理。
- 12.1.4 甲方應公務需要或需配合其他機關進行本案查核、督導等作業或索取相關資料時，乙方應配合提供資料及說明。
- 12.1.5 甲方如因組織變更、裁併，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。如有辦理換約及地上權變更登記之必要者，乙方應予配合，不得拒絕。

12.2 權利之拋棄

- 12.2.1 乙方同意拋棄對本標的暨其建築物之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第 104 條第 1 項規定之優先購買權。
- 12.2.2 乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項規定之建築物時價補償請求權。

12.3 送達與不能送達之處理

- 12.3.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除經事前通知變更地址者外，雙方接受通知與送達地址應以下列所示者為準：
- 甲方地址：宜蘭縣宜蘭市同慶街 95 號
- 乙方地址：
- 丙方地址：臺北市中山區北安路 409 號
- 12.3.2 當事人之任一方未依本契約第 12.3.1 條約定辦理地址變更，他方按原址及當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。
- 12.3.3 前項按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

12.4 契約份數

本契約壹式參份，計正本參份、副本拾伍份。甲、乙、丙三方各執正本壹份、副本伍份。

立契約書人

甲 方：宜蘭縣政府

代 表 人：林姿妙 縣長

地 址：宜蘭縣宜蘭市南津里13鄰縣政北路1號

乙 方：

代 表 人：

地 址：

丙 方：國防部政治作戰局

代 表 人：

地 址：臺北市中山區北安路409號

中 華 民 國 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 1、宜蘭縣冬山鄉鹿得一段 54 地號等 6 筆土地之設定地上權契約

立約人：

國防部政治作戰局 (以下簡稱甲方)

○○○○ (以下簡稱乙方)

緣甲方、宜蘭縣政府於民國○○年○○月○○日與乙方簽訂「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54地號等6筆土地設定地上權開發案契約」(以下簡稱開發契約)，依開發契約約定，甲方應將宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54、55、104、105、106、156地號等6筆土地設定地上權予乙方，供乙方開發經營之用。

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「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54地號等6筆土地之設定地上權契約」(以下簡稱本契約)如后，以資共同遵守。

一、地上權設定標的

地上權設定標的(以下簡稱本標的)為宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54、55、104、105、106、156地號等6筆土地(地籍資料如附件)，土地面積計10,410.52平方公尺(實際面積以土地登記謄本所載面積為準)，土地所有權人為中華民國，管理機關為國防部政治作戰局。

二、地上權存續期間

1. 地上權存續期間自設定地上權登記完成之日起，至民國174年12月31日為止。但開發契約期前終止時，本契約隨同終止，地上權亦同時提前終止。
2. 本契約因第十一條約定事由而期前終止時，地上權亦同時提前終止。
3. 本契約地上權存續期間屆滿或期前終止時，乙方應即配合甲方辦理地上權塗銷登記。

三、土地租金

土地租金之相關事項，悉依開發契約辦理。

四、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，於本標的所在之法令規定允許範圍內，開發興建建物、服務設施或其他地上物，並以開發契約約定目

的為限。

五、地上權之使用方法

乙方應依開發契約各條約定之使用方法及約定期程，使用本標的並辦理開發與經營，不得做為其他用途使用或有違反前述使用方法之行為，且不得以地上權標的申請容積移出。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。

六、地上權與建物讓與、出租及設定負擔之限制

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，經甲方同意乙方將地上權或地上建物辦理抵押權設定者，乙方應依下列約定辦理：
 - (1) 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。
 - (2) 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，得僅就地上權設定抵押權。
 - (3) 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。
 - (4) 抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應通知甲方及宜蘭縣政府，並將繼受本契約及開發契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。
 - (5) 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。
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，並將本契約第十一條甲方得期前終止地上權之約定，告知該擔保權利人。
3. 乙方得為本標的開發之目的，依開發契約約定，將已設定地上權土地以出租方式提供第三人非建築使用，或將其上興建之建物與設施出租或委託第三人經營，惟期限不得逾民國174年12月31日。
4. 乙方得依開發契約約定條件，就本標的之地上權併同上興建之建物及設施報經甲方及宜蘭縣政府同意後，依移轉計畫所載條件，移轉予其他第三人，惟辦理移轉後之地上權及地上物所有權之總登記人數僅限單一公司，受讓人承諾繼受本契約各項權利義務，及受讓人承諾地上權消滅時，應依宜蘭縣政府通知，將地上物所有權除甲方同意無償移轉登記為國有，並無條件

遷離外，應自行拆除騰空地上物。

5. 前項移轉，應於辦妥地上權設定登記並依第八條約定先辦妥地上建物第一次登記及預告登記後辦理。

七、地上權之設定

1. 本契約簽訂後30日內，甲乙雙方應會同向地政機關辦理設定地上權登記。甲乙雙方並同意，應以本契約作為地上權設定契約書公定契紙之附件，據以辦理設定登記。
2. 甲乙雙方同意，本契約第二條「地上權存續期間」、第三條「土地租金」、第四條「地上權之設定目的」、第五條「地上權之使用方法」、第六條「地上權與建物讓與、出租及設定負擔之限制」、第十條「地上權消滅後建物及設施之處理」及第十一條「地上權期前終止事由」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，乙方應配合甲方辦理登記內容之變更。
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。

八、建物所有權第一次登記及預告登記

1. 除甲乙雙方另有約定者外，乙方應於本標的上各建物及設施興建完成取得使用執照日起180日內，依開發契約約定就本標的上興建之地上物以乙方名義辦理建物所有權第一次登記，並於登記時，配合甲方連件辦理預告登記，預告登記內容載明非經甲方書面同意，不得將建物及設施轉讓、信託或設定抵押權予第三人，及應於地上權消滅時，依甲方通知，將建物及設施之所有權無償移轉予國有。乙方應於辦竣前述登記30日內檢附建物登記謄本送甲方備查。
2. 建物所有權第一次登記與預告登記所需費用，均由乙方負擔。
3. 乙方不得以地上權標的申請容積移出。但乙方於地上權存續期間申請以地上權標的作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，甲方得予同意，並配合出具相關文件：(1) 移入容積應無條件贈與為國有不得請求補償。(2) 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用均自行負擔。(3) 未能完全使用其獲准移入之容積，不得申請移至其他土地。

九、稅捐及規費之負擔

本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐、規費，除地價稅由甲方負擔外，其餘(含營業稅)均由乙方負擔。

十、地上權消滅後建物及設施之處理

1. 地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於乙方事由而終止契約者，地上建物或設施除經甲方同意無償移轉為國有或經宜蘭縣政府取得地上物(設施)所有權及本計畫國有土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理，乙方應自費拆除後將其基地騰空返還甲方，否則甲方或宜蘭縣政府得視為廢棄物處理，所需費用由乙方負擔。
2. 期限屆滿前因不可歸責於乙方事由而終止契約時，由宜蘭縣政府、甲方與乙方三方協議處理。
3. 乙方聲明放棄民法第 840 條規定之時價補償權。
4. 本標的返還時如遭第三人佔用者，乙方應負責排除之。
5. 本標的返還時如地上有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，乙方應清除、改善及整治後返還土地，所需費用由乙方負擔。

十一、地上權期前終止事由

1. 開發契約期前終止時，本契約隨同終止，地上權亦同時提前終止。
2. 乙方違反本契約第五條「地上權之使用方法」之約定，情節重大，經宜蘭縣政府或甲方限期要求乙方改善或排除，而乙方未改善或排除完成，而仍繼續為之者，宜蘭縣政府、甲方有權終止開發契約及本契約，地上權亦同時提前終止。

十二、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。

十三、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，依開發契約有關約定辦理。

十四、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。

十五、準據法

本契約未盡事宜，悉依中華民國法律規定。

十六、管轄法院

本契約若有提起訴訟之必要，甲乙雙方合意以中華民國臺灣宜蘭地方法院為第一審管轄法院。

十七、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。

十八、契約份數

本契約計正本壹式參份、副本拾伍份，由甲方、乙方及宜蘭縣政府各執正本壹份、副本伍份。

立約人

甲 方： (印鑑)
代 表 人： (印鑑)
地 址：

乙 方： (印鑑)
代 表 人： (印鑑)
統 一 編 號：
地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 2
變更記事表

變 更 記 事			
項次	日期	內容	記事專用章

附件 3

本案協調委員會組織及協調辦法

宜蘭縣政府（以下簡稱甲方）、國防部政治作戰局（以下簡稱丙方）與○○○○○
○（以下簡稱乙方）茲為解決「宜蘭縣冬山鄉鹿得一段54地號等6筆土地設定地上權開發案契約」（以下簡稱開發契約）爭議事項，經甲、乙、丙三方合意成立協調委員會（下稱委員會），其組織及協調辦法如下：

一、委員會之任務：

- （一）開發契約（包括相關契約、文件）爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- （二）除外情事或不可抗力情事及其起始日認定及補救措施有爭議時之處理。
- （三）雙方同意交付協調之事項。

二、委員會之設置：

- （一）由甲方推薦二名委員、乙方推薦二名委員，並經甲乙雙方協調同意選任三名公正人士，共七人組成協調委員會。
- （二）委員會成立後應選任主任委員一名。主任委員應由三名公正人士中互推一人擔任之。

三、協調程序：

- （一）委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。主任委員因故不能主持協調會議時，其職務應由三名公正人士中另二人互推一人擔任之。
- （二）委員會應有委員二分之一以上出席始能開會。
- （三）協調委員應親自出席，不得代理。
- （四）委員會開會時，甲、乙、丙三方應派員列席參加，並陳述意見。
- （五）委員會如認為有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席協調會議。其出席費及交通費應由甲乙雙方平均分攤。
- （六）委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需之經費由甲乙雙方平均分攤。
- （七）委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。
- （八）委員會得提出協調方案，召集甲、乙、丙三方代表溝通後逕付決議。
- （九）委員會之決議應經出席委員二分之一以上之同意為之。
- （十）委員會應於第一次協調會議次日起60日內作成決議。
- （十一）委員會之決議應以書面送達甲、乙、丙三方。

四、委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

五、委員會之協調委員均為無給職，但得支給出席費及交通費，費用由甲乙雙方平均分擔。

六、委員會於符合下列規定時，無待通知甲、乙、丙三方即自動解散：

- (一) 爭議事項經提交委員會次日起逾90日仍無法召開會議。
- (二) 委員會經召開第一次協調會議次日起逾90日仍無法解決爭議事項者。
- (三) 委員會作出協調方案或建議次日起30日內解散。

甲方：

乙方：

宜蘭縣政府

○○○○○○○○

代表人：林姿妙

代表人：

丙方：

國防部政治作戰局

代表人：

中華民國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日