

# 新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案申請釋疑

## 中油公司回復

### 壹、招標須知

項次	條文內容	說明	中油公司回復
7.2.1	<p>得標人或新設立公司自本契約第 7.1 條完成基地點交之日起算按年計收地租，並以當期申報地價 6.25% 計算年地租；年地租隨每期申報地價之調整而隨同調整。</p>	<p>依土地法及平均地權條例規定，「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。」本案地租計收以申報地價作為試算基礎，現行本案標的申報地價為公告地價之 80%，是否未來在重新規定地價時將以同樣標準辦理申報，以利申請人進行長期投資收益之財務評估。</p>	<p>本案土地年地租之收取係為招標機關繳付地價稅所需，而地價稅稅基-申報地價是隨各地方政府每二年公布之公告地價辦理申報。</p> <p>招標機關所持有之土地若無特殊情事發生，一般並未辦理地價申報作業，依規定係以公告地價百分之八十為其申報地價。</p>
4.1	<p>本基地開發及使用應依據本須知第 2.2 條所屬之都市計畫相關規定辦理。</p>	<p>本案依「擬定新竹科學工業園區特定區(新竹市部分)(不含「高峰里保護區檢討變更保留案」範圍)細部計畫(含都市計畫圖重製檢討)(第一階段)案」內容所示，其中△v2 獎勵建築容積其提供公益服務設施使用之獎勵容積為捐贈樓地板面積，如以本案意旨產權須完整為前提情況下，申請人是否得申請該項目之容積獎勵。</p>	<p>申請人如需依都市計畫規定申請「提供公益服務設施使用之獎勵容積」，應確認該項「捐贈提供公益服務設施使用之樓地板面積」是否符合本案設定地上權契約書第 13 條地上權與建物移轉、處分、出租(借)之限制與例外約定，且其使用期間不得超過地上權存續期間。</p>

項次	條文內容	說明	中油公司回復
		本案依「擬定新竹科學工業園區特定區(新竹市部分)(不含「高峰里保護區檢討變更保留案」範圍)細部計畫(含都市計畫圖重製檢討)(第一階段)案」內容所示土地及建物之使用規定根據第二種住宅區應依允許使用項目「都市計畫法台灣審施行細則」內容辦理，其規定施行細則內第16、17條禁止項目外，是否有其他規定針對一般事務所或其他商業使用有所禁止。	依據本案都市計畫書(細部計畫)規定，第二種住宅區土地及建築物之使用係依「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區之規定辦理，且為維護居住環境之寧靜、安全及衛生，禁止申請設置資訊休閒業。

## 貳、設定地上權契約書(草案)

項次	條文內容	說明	建議修改內容	中油公司回復
7.1	甲方應於本契約簽訂日之次日起15日內以書面通知乙方指定點交日。乙方應於指定點交日會同甲方辦理本基地之點交，由甲方將本基地以現狀點交予乙方。乙方應於指定點交日當日完成點交，如因可歸責於	本基地現況觀察有樹木存在，依新竹市政府目前公告資料所示，基地內尚無依「新竹市樹木及綠資源保護自治條例」之列管樹木，惟現場是否有符合該自治條例之樹木，如有，將影響開發期程，建議依辦理程序給予申請人展延期程。	-	經查本案基地現況無「新竹市樹木及綠資源保護自治條例」所列管之受保護樹木，依據設定地上權契約書第7.1條約定，由甲方指定點交日將本基地以現狀點交予乙方。

項次	條文內容	說明	建議修改內容	中油公司回復
	<p>乙方之事由致點交遲延，視為乙方違約。</p>			
7.3	<p>甲乙雙方依本契約第 7.1 條約定完成本基地之點交後，倘本基地上仍有未拆除之工作物及地上物、定著作物、改良物、設施、設備、地下箱涵及管線、地下掩埋物等，應由乙方自行依法進行拆除、遷移、或騰空作業，並辦理建物滅失登記，所有費用由乙方負擔，與甲方無涉。</p>	<p>依招商說明會及招標須知內說明，本案標的暫無地上物，標的現況應依申請人自行前往確認基地狀況，惟有關地下設施、地下箱涵管線或掩埋物等，非所有權人無法申請相關資料進行評估及分析，建議主辦機關提供相關資料供申請人評估。</p>	<p>7.3.1 甲乙雙方依本契約第 7.1 條約定完成本基地之點交後，倘本基地上仍有未拆除之工作物及地上物、定著作物、改良物、設施、設備、地下箱涵及管線、地下掩埋物等，應由乙方自行依法進行拆除、遷移、或騰空作業，並辦理建物滅失登記，所有費用由乙方負擔，與甲方無涉。</p> <p>新增 7.3.2 如有上述未拆除之相關設施管線及設備，因騰空、拆除致本案後續時程延宕，點交日應依實際情勢發生所需時間進行展延。</p>	<p>本案基地現況為閒置，依據設定地上權契約書第 7.1 條約定，由甲方指定點交日將本基地以現狀點交予乙方。乙方若依第 7.2 條約定提請鑑界時，甲方本於土地所有權人立場將積極協助釐清相關問題。</p> <p>倘本基地點交後地面上、下仍有未拆除之工作物、地上物或設施等，均由乙方依法進行拆除、遷移、或騰空作業，並辦理建物滅失登記，所有費用由乙方負擔。</p>
13.1.1	<p>乙方經甲方事前書面同意後，得於取得本</p>	<p>13.1.1 條經甲方事前同意並符合條文要件下，得將本</p>	<p>13.2.3 乙方將其建物之一部或全部提供予第三人自行經</p>	<p>本案設定地上權契約書第 13.1.1 條係指乙方經甲方事前書面同意後，得於取得全部建物使用執照並</p>

項次	條文內容	說明	建議修改內容	中油公司回復
	<p>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，經其他第三方單一公司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，乙方得將本契約一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三方之單一公司。</p>	<p>契約所產生之全部權利義務移轉予第三方單一公司，但13.2.3 條另約定不得將建物使用權之一部或全部出售予第三人，二條文間恐生矛盾，建議修正。</p>	<p>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，除本契約第13.1.1 條另有約定外，不得將建物使用權之一部或全部出售予第三人。甲方有權要求乙方提供予第三人之合約書及相關文件。</p>	<p>辦理完成建物所有權第一次登記後次日起，將「地上權契約一切權利義務、地上權及建物所有權」全部移轉予「第三方之單一公司」，與契約書第13.2.3 條所稱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(即乙方或繼受其權利義務之地上權人就其建物提供予第三人使用收益時)，不得將建物使用權之一部或全部出售予第三人(如分割出售使用權住宅)之情事有別，無矛盾之疑義。</p>
13.2.3	<p>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</p>			

項次	條文內容	說明	建議修改內容	中油公司回復
	理，不得將建物使用權之一部或全部出售予第三人。甲方有權要求乙方提供與第三人之合約及相關文件。			
17.1.1	地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或契約終止時，乙方應保持本基地及建物資產在合理正常使用之狀態，並塗銷本基地及建物資產一切設定及除去所有負擔後，配合甲方需求將所有建物之所有權無償移轉登記予甲方所有或拆除所有建物。	本條說明應配合甲方需求移轉登記或拆除所有建物，因建物拆除之發包與施工有其合理執行期間，如有建物拆除需要，建議甲方應提前通知以利執行相關作業。	17.1.1 地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或契約終止時，乙方應保持本基地及建物資產在合理正常使用之狀態，並塗銷本基地及建物資產一切設定及除去所有負擔後，配合甲方需求將所有建物之所有權無償移轉登記予甲方所有或於契約到期前 18 個月書面通知乙方依雙方約定期限內拆除所有建物。	依據本案設定地上權契約書第 17.2.5 條約定，乙方應於地上權存續期間屆滿前 18 個月或於契約提前終止後 2 個月內，完成提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，並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。 甲方將綜合考量乙方建築規劃、建物經濟耐用年限與使用需求，依據地上權契約書第 17.1 條約定通知乙方配合辦理建物所有權無償移轉，或於存續期間屆滿或其他原因消滅或契約終止次日起 3 個月內拆除所有建物。

項次	條文內容	說明	建議修改內容	中油公司回復
17.1.3	<p>乙方應維護本契約終止後至移轉予甲方或甲方指定之第三人前，本基地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及設備（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</p>	<p>本條文意旨於契約終止後，標的物交接期間得順利進行，乙方應盡善良管理人責任保全資產無虞，惟看管期間未定期限將致申請人難以評估，建議參照財政部或政府機關相關設定地上權及BOT 契約，設定看管期間以利契約終止前進行看管評估。</p>	<p>17.1.3 乙方應依甲方通知移轉予甲方或甲方指定之第三人，並於契約終止後6個月內應維護本基地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及設備（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。</p>	<p>依據本案地上權契約書第 17.1.2 條約定，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或契約終止次日起 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。</p> <p>另外，乙方應依第 17.1.3 條約定維護「本契約終止後至移轉予甲方或甲方指定之第三人前」本基地及建物資產之正常營運，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。</p>

項次	條文內容	說明	建議修改內容	中油公司回復
	看管維護而致生損害時，應負損害賠償責任。			