

## 花蓮港旅客服務大樓及附屬設施地上權讓與契約 (草案) (本契約最後文字以航港局同意為準)

立契約書人：臺灣港務股份有限公司(以下簡稱甲方)

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ (以下簡稱乙方)

茲依所簽訂「花蓮港#13~#16 碼頭水陸遊憩觀光廊帶投資興建暨租賃經營商港設施契約」(以下簡稱「花蓮港觀光廊帶租賃契約」)第 29 條之約定，因乙方有取得地上權之必要，由甲方經土地管理機關交通部航港局(以下簡稱航港局)同意後，將租賃土地之地上權讓與乙方，爰雙方同意訂立本契約，以資共同遵守。

### 一、地上權讓與之標的

甲方讓與下列土地(以下稱本標的)之地上權，讓與範圍(詳附件一)，其標示、面積(清冊如附件二)及其他事項如下：

土地標示			標示面積 (m <sup>2</sup> )	讓與面積 (m <sup>2</sup> )	其它事項
縣市	段	地號			
花蓮市	美港	5-XX	9,777.46	9,777.46	1. 部份讓與。 2. 面積以實測為準。 3. 地號將於訂約前依分割後地號更新。
		10-XX	8,145.10	8,145.10	
		11-XX	5,865.96	5,865.96	
		121-4XX	1,572.22	1,572.22	
總計			25,360.74	25,360.74	

### 二、地上權存續期間

- (一) 地上權存續期間，自甲方完成本契約第五條之移轉、變更登記時迄至「花蓮港觀光廊帶租賃契約」屆滿或終止日止，總計○○年。(即民國○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止)。
- (二) 地上權期限屆滿 1 年前，乙方若無違反本契約第 13 條規定，得優先申請並經雙方協議，續約期間由契約雙方另行協

議。甲方得與航港局重新設定租賃標的之地上權後讓與乙方。

### 三、租金、管理費、及權利金

- (一)本標的土地租金、管理費及權利金之繳交、調整、逾期效果等悉依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」及「花蓮港旅客服務大樓及附屬設施地上權讓與契約」約定辦理。
- (二)甲方讓與地上權予乙方後，仍應依甲方與航港局簽訂之「交通部航港局經管公有土地設定地上權契約」由甲方繳付土地租金予交通部航港局。

### 四、使用目的及土地使用限制

- (一)使用目的：由乙方自行出資、規劃、興建及管理建築物及其他附屬設施，經營項目以經營管理旅客服務大樓及旅客服務相關業務，或其他經甲方審查同意之業務。
- (二)土地使用限制：
  1. 乙方應以自己為起造人，但經以書面事先徵得甲方同意者，不在此限。
  2. 乙方將本標的或地上建物出租或出借供第三人為非建築使用，其使用存續期限之末日，不得超過本標的地上權存續期限之末日，且不得違反約定使用目的。
  3. 土地之使用收益以從事「花蓮港觀光廊帶租賃契約」記載之使用用途為限。但經以書面事先徵得甲方同意者，不在此限。
  4. 乙方不得以地上權標的申請容積移出。

### 五、地上權移轉、變更登記

本契約簽訂之日起1個月內，甲、乙方應會同至所轄地政機關辦理地上權移轉、變更登記。登記事項有應補正者，甲、乙雙方應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。

甲乙雙方同意下列約定事項，於辦理前項移轉登記時，應填入地上權契約書公定契紙，俾據以辦理登記使其生公示效果：

- (一) 地租。
- (二) 地上權存續期間：本契約第二條。
- (三) 設定目的：本契約第四條第(一)項。
- (四) 使用方法：本契約第四條第(二)項。
- (五) 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第十條。
- (六) 其他登記事項欄：

1. 乙方取得之地上權係由甲方同意讓與。
2. 提前終止地上權契約收回土地之情形：本契約第七條。
3. 地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上建物之處理：本契約第八條。

乙方與融資機構完成融資契約之簽訂後，應將融資契約副本 1 份送甲方留存。

#### 六、建物所有權第一次登記及預告登記

乙方於地上權移轉登記後，應於領取地上建物之使用執照之次日起 6 個月內辦竣地上建物所有權第一次登記，並同時就其所有之地上建物會同甲方辦理預告登記，預告登記內容如下：

- (一)未經臺灣港務股份有限公司書面同意，不得轉讓、信託或設定抵押權。
- (二)地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅、撤銷或拋棄，或契約終止時，除經臺灣港務股份有限公司同意拆除者外，地上建物所有權無償移轉登記予臺灣港務股份有限公司。

#### 七、契約終止之事由

本契約如因以下事由終止（或屆期）時，依本契約所取得之「地上權」亦一併終止（消滅）。乙方應於七日內以書面通知融資機構。

- (一)屆期終止。
- (二)協議終止：本契約期間內，因發生法令或政府政策變更、不可抗力或其他情事者，得經雙方協議終止本契約。
- (三)違約終止：甲方於乙方有下列情形之一時，甲方得催告乙方於 30 日內履行本契約或改善，逾期仍不予履行或改善時，甲方得終止本契約：
  1. 乙方違反本契約第四至六條約定時。但不可歸責於乙方者，不在此限。
  2. 乙方於融資貸款後未按時繳納貸款本息達 30 天以上者。
  3. 乙方有其他違反本契約之行為。
- (四)乙方有下列情形之一時，甲方得不經催告終止本契約：
  1. 乙方拋棄地上權。
  2. 乙方辦理歇業登記、解散登記、聲請破產或本標的地上建物及其附屬設施遭法院強制執行並進入拍賣程序者。
  3. 本契約於「花蓮港觀光廊帶租賃契約」屆滿或提前終止時，同時屆滿或終止。

4. 其他法令規定或本契約約定得終止本標的之地上權時。

#### 八、地上權終止之效力及地上建物之處理

- (一) 本契約發生前條終止事由，經甲方向乙方表示終止地上權（或地上權屆期）之次日起 30 日內，乙方應會同甲方完成地上權塗銷登記，原設定於本契約地上權之他項權利，乙方並應一併辦理塗銷登記。乙方不得以要求補償或其他理由，拒絕或拖延辦理塗銷登記。
- (二) 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。
- (三) 地上權因存續期間屆滿或其他原因（包括但不限於撤銷、終止、拋棄）消滅時，或本契約因故終止時，除本契約第八條、第九條及第十條第五項外，其餘條文一併同時失效，其建物之處理，除法令另有規定或本契約另有約定者外，依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」約定辦理。
- (四) 本契約終止後，乙方應依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」附件 2 辦理資產移轉，另依第七條第(三)項終止合約者，甲方並得沒收乙方之履約保證金。

#### 九、罰則

- (一) 本契約履約保證金併同「花蓮港觀光廊帶租賃契約」第 31 條約定，不另計收履約保證金，乙方如有違反本契約之情事時(第五條及第六條除外)，甲方得通知乙方限期改善，並依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」約定辦理。
- (二) 乙方如不履行或違反本契約任何條款約定或拖欠權利金或懲罰性違約金等，甲方得於履約保證金內扣抵，乙方不得提出異議，除契約全部終止之情形外，甲方扣抵履約保證金後，並通知乙方於 30 日內補足其差額，如不補足，甲方得立即終止本契約。
- (三) 乙方如有違反本契約第五條及第六條之約定時，甲方得通知乙方限期改善，逾期仍未改善者，乙方應自甲方所訂改善之期限屆滿次日起，按日依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」約定每日土地租金、設施租金、固定管理費及本契約之每日權利金等租金費用總額一倍計算懲罰性違約金賠償甲方【懲罰性違約金=(每日土地租金+每日設施租金+每日固定管理費+本契約之每日權利金)\*1】，直至乙方完成改善之

日止。

- (四) 乙方如因可歸責於己之事由違反本契約第八條約定，遲延辦理地上權塗銷登記者，應自地上權消滅原因發生日之次日起，按日依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」約定每日土地租金、設施租金、固定管理費及本契約之每日權利金等租金費用總額二倍計算懲罰性違約金賠償甲方【懲罰性違約金=(每日土地租金+每日設施租金+每日固定管理費+本契約之每日權利金)\*2】，直至乙方完成塗銷登記之日為止。乙方並應負損害賠償責任(包括但不限於裁判費、律師費)。
- (五) 因本契約所生之罰款、違約或損害賠償金額等事由，如其後乙方基於同一事由依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」規定有任何直接或間接產生之賠償責任者，在該金額範圍內，甲方得不對乙方請求或主張。

#### 十、資產處分及融資

- (一) 乙方不得將地上權及建物所有權以直接或間接方式轉讓予第三人。
- (二) 乙方未經甲方事先書面同意，不得就本標的上建物(包括一切附屬設施及營運所需之設備)及(或)地上權為設定抵押或其他負擔或增加設定負擔，但為「花蓮港觀光廊帶租賃契約」計畫而須設定抵押予融資機構並經甲方事先書面同意者，不在此限。以本標的上建物(包括一切附屬設施及營運所需之設備)或地上權設定抵押或其他負擔所貸得資金，應以供「花蓮港觀光廊帶租賃契約」之需為限。
- (三) 乙方收受地上權、地上建物之查封通知時，應立即以書面通知甲方及融資機構，並於拍賣前，將「花蓮港觀光廊帶租賃契約」、本契約及土地登記簿陳報執行法院。
- (四) 經甲方以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：
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，於地上權人承諾於地上建物完成建物所有權第一次登記之次日起三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，並將繼受本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地上建物之抵押權，並辦理塗銷登記。
6. 乙方應於融資契約中約定融資機構於乙方未按時繳納貸款本息或其他違反融資契約時，需立即將乙方之違約情形以書面通知甲方。
7. 抵押權契約書應交付副本一份至甲方備查。

(五) 本契約存續期間，若發生地上權、本標的地上建物或設施遭執行債權人強制執行時，處理原則如下：

1. 甲方得限期乙方除去該強制執行查封登記。
2. 乙方或融資機構亦得於甲方同意之期限內，覓得經其同意之第三人，與甲方及乙方簽定三方契約，並繼受本契約及「花蓮港觀光廊帶租賃契約」之各項權利義務（包括已發生而未清償之義務與責任），使執行債權人撤銷強制執行之聲請。
3. 若乙方或融資機構未能依 1、2 辦理者，視為乙方違約，甲方得逕行終止地上權讓與契約，地上權亦同時提前終止。但甲方自行覓得第三人或自行依 2、繼受相關權利義務者，不在此限。

## 十一、權利之拋棄

(一) 乙方同意拋棄對本標的之優先購買權，該權利包括但不限於土地法第 104 條第 1 項之優先購買權。

(二) 乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項之建物時價補償請求權。

## 十二、轉讓、解散

(一) 在本契約有效期間，乙方不得轉讓或分割本契約約定之權利或負擔。

(二) 本契約及乙方與第三人簽訂之任何合約或分租租約之條款，均不得解釋為給予任何個人、公司或團體對甲方要求權利、

救濟或賠償之權利。乙方與第三人簽訂之其他合約、分租租約及同意書均不得載有與本契約規定不符之條文，如有違反，對甲方不生效力。

### 十三、地上權期限屆滿後之重新設定與轉讓

地上權期限屆滿 1 年前，乙方若有意繼續擁有該租賃標的之地上權，應以書面提出申請，經甲方受理後就以下事項評估審酌並核復乙方。如經甲方及土地管理機關航港局同意後，甲方得與航港局重新設定租賃標的之地上權後讓與乙方，讓與地上權權利金另議。

(一)權利金繳納狀況、投資經營標的維護管理及使用狀況等履約情形。

(二)有無發生違反相關法令規定之情事及其後續處理情形。

(三)有無發生違約情事及其改善情形。

### 十四、條款分別有效

如本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之約定失其效力，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。

### 十五、公證與強制執行

本契約應於簽約日後一個月內辦理公證，公證費用由乙方負擔，如有修正時亦同。公證書上應載明乙方如有不給付懲罰性違約金，願逕受強制執行。

### 十六、稅費負擔

有關本契約衍生之登記規費及其他各項費用(包括但不限於地上權移轉登記、地上建物所有權登記、變更登記、塗銷登記、變更登記或將來之登記費用，如規費、印花稅、公證費、房屋稅、經辦地政士費用等)，均由乙方負擔。

### 十七、通知、送達及不能送達之處置

除本契約另有約定外，一方應送達他方之通知、催告、文件或資料，均應以中文書面信函為之，一方依當時法律規定之通知送達方式辦理，於送達對方時生效。

除於事前取得另一方同意並以書面通知變更地址外，二方之地址應以下列為準：

1. 甲方簽約代理人地址：臺灣港務股份有限公司花蓮港務分公司花蓮市海岸路 66 號。

2. 乙方地址：○○○○○。

本契約之一方未依前項規定辦理地址變更，他方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。

前項按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

### 十八、未盡事宜

本契約存續期間，如有未盡事宜，依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」、商港法、民法或相關法令規章辦理。本契約如有修正應自修正生效之日起，依修正後之契約辦理。

### 十九、契約效力

- (一)「花蓮港觀光廊帶租賃契約」之約定及效力，對本契約亦有拘束力。
- (二)乙方應依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」之約定及法令規定使用本標的，乙方如有違反情事，視為違約，並應依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」之約定辦理。
- (三)本契約經雙方用印蓋章並做成公證書後生效，如有修正契約之必要時，應以書面為之。
- (四)本契約及相關文件之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令，契約內容如生疑義由甲方依公平合理原則解釋之。
- (五)雙方應依誠信原則確實履行本契約，如有爭議，雙方同意依「花蓮港觀光廊帶租賃契約」第十四節之約定辦理。

### 二十、適用法律及爭議處理

雙方履行本契約之權利義務，均應依照中華民國之法令辦理。如因本契約所生之爭議涉訟，雙方合意由臺灣花蓮地方法院為第一審管轄法院或依仲裁法提付仲裁。

本契約之訂立、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜應以中華民國法律為準據法，契約內容如生疑義由甲方依公平合理原則解釋之。

本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文，中華民國法令之修正或廢止不影響雙方於本契約下之權利及義務。

### 二十一、契約份數

本契約正本一式二份，甲乙雙方各執一份為憑；副本○份，甲方執○份、乙方執○份，法院公證處(或民間公證人)執副本一



份。

立契約人：

甲 方：臺灣港務股份有限公司

簽約代理人：臺灣港務股份有限公司花蓮港務分公司

簽約代表人：高傳凱

統一編號：94514100

分公司地址：花蓮縣花蓮市海岸路 66 號

乙 方：

統一編號：

法定代表人：

代理人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日