

附件1、投標單

「高雄捷運橘線 O4站周邊商業區設定地上權案」投標單

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 年 月 日	
臺灣地區送達代收人姓名(外國法人填寫)		電 話 號 碼	
地 址			
標 的 物	高雄市前金區後金段41、41-1、41-2、41-3、41-4、41-5、41-12、41-13、41-14、41-15、41-16地號等11筆土地		
保 證 金	附保證金發票銀行為[]，金額為新臺幣[]元，受款人為「高雄市政府捷運工程局」，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)		
說 明	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109年 月 日	領回投標保證金 票據簽章	

附件2、設定地上權契約書

高雄捷運橘線 O4站周邊商業區設定地上權開發案契約書

高雄市政府捷運工程局（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1筆由乙方設定地上權，雙方特訂立本契約，並約定條款如下：

第一條 設定地上權標的

設定地上權土地標示及面積（亦即「地上權標的」）：

市	區	段	地號	合計面積（m ² ）
高雄市	前金區	後金段	41、41-1、41-2、41-3、41-4、41-5、41-12、41-13、41-14、41-15、41-16	2,786

前項地上權標的標示及面積，以訂立本契約當時，地政機關土地登記簿所載為準；土地使用應依本契約、都市計畫法令、建築法令、環保法令、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法、停車場法及其他相關法令規定辦理。

第二條 地上權存續期間

地上權存續期間為70年，自中華民國 年 月 日起至中華民國 年 月 日止。

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 地上權權利金及其給付方法

乙方同意給付甲方地上權權利金為新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整（以得標金額外加5%營業稅計收）。

前項權利金由乙方分3期繳付予甲方，並繳入「戶名：高雄市大眾捷運系統土地開發基金，帳號：高雄銀行公庫部102-103-160925」帳戶。

權利金繳交金額及期限如下：

- 一、第1期：權利金總額30%，於決標之次日起60日內繳交。
- 二、第2期：權利金總額30%，於本契約簽約日起3年內繳付。
- 三、第3期：權利金總額40%，於本契約簽約日起5年內繳付。

如申請抵押貸款繳納者，應依投標須知第十四點規定辦理。

乙方給付甲方之本案權利金（含5%營業稅），甲方不負返還之義務。

第四條 地租之給付數額及給付方式

地上權標的之地租應外加5%營業稅，由乙方繳入高雄市大眾捷運系統土地開發基金帳戶。

本契約簽訂之日起至當年12月31日止之土地租金，依當年剩餘使用期間按日曆天比例計算，乙方應於本契約簽訂之日起10日內繳付，其以後年度（自每年1月1日起至12月31日止）之年租金，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十五條所定事由而終止，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前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%者，按消費者物價指數上漲幅度調整之。
 - （三）依前述第一、二目計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，改按所應繳納之費用計收地租。

地上權標的如因更正、分割、重測、重劃或判決等原因致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於契約書變更記事欄；其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算地租。

本契約無民法第835條第1項規定之適用。

第五條 地上權設定登記

本契約簽訂日起30日內，甲乙雙方應會同辦理公證並向主管地政機關申請辦理地上權設定之登記。

前項登記時應於土地登記簿登載下列約定事項：

- 一、設定目的：本契約第八條第一項。
- 二、使用限制：本契約第八條第二項。
- 三、讓與或設定抵押權限制欄：本契約第十一條、第十二條第一項。
- 四、其他登記事項欄：
 - （一）提前終止地上權契約收回土地之情形：本契約第十五條第一項第一款、第二款及第三款。
 - （二）地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上物之處理：本契約第十七條。

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。

第六條 地上權標的之點交

甲方應於乙方簽訂本契約之次日起15日內會同乙方將地上權標的以現狀點交乙方，並做成紀錄，乙方無故不到現場者，視同已點交。

如需申請地政機關鑑界，費用由乙方支付；其地上物之騰空拆遷補償及植物之移植或保存等事宜，概由乙方依據投標須知及相關法令辦理並自行負擔費用。

第七條 建物所有權第一次登記及預告登記

乙方於地上權設定登記後，需於地上興建建築改良物（以下簡稱「地上建物」）時，應依法申請建築執照，於領取地上建物之使用執照後六個月內辦竣地上建物所有權第一次登記，及會同甲方連件向地政機關辦理預告登記，並將各項工程竣工圖以全份送甲方。

前項預告登記內容為：

- 一、非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，依預告登記請求權人（甲方）通知，拆除騰空地上物，返還地上權標的。」

第八條 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，但依本契約第十三條規定辦理地上權、地上物所有權信託，經向甲方提出書面申請並徵得同意者，不在此限。
- 二、乙方應於本契約簽訂日起2年（須經都市設計審議者為3年）內，依建築法規定就標得之地上權標的取得建造執照並開工；但經向甲方提出書面申請並徵得同意者，不在此限。
- 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，應依都市計畫法令、建築法令、環保法令、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法及其他相關法令規定使用，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、本案設定地上權標的毗鄰捷運 O4站出入口相關設施座落土地(前金區後金段41-11地號)，得標人於本案地上權存續期間之開發利用行為不得影響捷運設施營運使用。

六、經甲方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容積移轉主管機關申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地：

- (一)移入之容積應無條件贈與本市，乙方不得請求任何補償。
- (二)辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由乙方負擔。
- (三)核准移入之容積未能完全使用者，乙方不得申請移轉至其他土地。

第九條 土地及地上建物之維護

乙方使用地上權標的，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，及於契約簽訂後3個月內提供所設置管理措施之相片予甲方。如因未採取上述管理措施，致甲方須依土壤及地下水污染整治法第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，維護管理地上建物，並投入適當之資本支出，使地上建物保持良好運作狀態及符合其使用之目的。

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或其他處分，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責任。

第十條 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。

乙方如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，不得逾地上權存續期間之末日。

第十一條 地上權、地上建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，須符合下列各款規定，並先徵得甲方書面同意：

- 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七條約定先辦妥地上建物所有權第一次登記及預告登記後辦理；無地上物，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。

第十二條 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。但先徵得甲方書面同意者，不在此限。

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，不得逾地上權存續期間之末日。
- 四、抵押權人應以書面承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權，並辦理塗銷登記。
- 五、抵押權人於執行地上權及地上物拍賣程序前，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。

第十三條 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。

經甲方以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。
乙方依前二項約定辦理信託後，不需與甲方辦理地上權契約換約。

第十四條 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（土地管理機關）負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）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（包括但不限於地上權設定登記、建物登記、變更登記或將來之塗銷登記費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用、公證費等），全部由乙方負擔。

本案標的乙方所繳納權利金及地租需外加5%營業稅。

前三項之稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方通知繳納期限內繳清，逾期繳納所生之滯納金、罰鍰與費用，乙方應負責一併繳清。

第十五條 甲方得終止本契約之事由

甲方於乙方有下列情形之一時，得終止本契約：

- 一、乙方未於甲方規定繳款期限內繳清權利金。
- 二、乙方違反本契約第十條、第十一條第一項、第十二條第一項、第十三條第一項約定。
- 三、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30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、乙方違反本契約第四條約定，遲延給付地租達二年以上總額。
- 二、乙方違反本契約第五條或第七條約定。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、違反本契約第八條第二項約定。
- 五、違反本契約第九條約定。
- 六、違反本契約第十一條第三項約定。
- 七、違反本契約第十二條第二項第二款約定。
- 八、違反本契約第十三條第二項第四款、第五款、第六款、第七款約定。

第十六條 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，乙方應依第十七條辦理。

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。

本契約因第十五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，如因此致甲方受有損害，乙方並應負損害賠償責任。但因不可歸責於乙方之事由，致乙方違反本契約第八條第二項第二款約定，經甲方終止本契約者，於乙方拆除騰空地上物後，按乙方繳交之地上權利金乘以地上權剩餘月數占總月數之比例，退還乙方。

因本契約第十五條第一項第三款約定終止本契約時，如係不可歸責乙方者，甲方應按本契約第十八條補償乙方。

第十七條 地上權期限屆滿或提前終止契約後，地上建物之處理

乙方應於地上權期限屆滿或終止契約之日起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。

第十八條 補償標準

本契約第十六條第四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，補償之。

二、興建中之建物：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。

前項第三款之重建價格由甲方參照國有財產計價方式辦理計估。

第十九條 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。

乙方遲延繳付權利金及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、逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收2%。

三、逾期繳納在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、違反本契約第五條約定。

二、違反本契約第七條約定。

三、違反本契約第八條第二項第二款約定。

四、違反本契約第十一條第三項約定。

五、違反本契約第十二條第二項第二款約定。

六、違反本契約第十三條第二項第四款、第五款、第六款、第七款約定。

乙方如違反本契約第十七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，按土地當期申報地價年息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。

本契約之第一條、第三條及第四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。

第二十一條 強制執行

一、乙方應給付之權利金、地租、違約金及地上權存續期間屆滿應返還之地上權標的物未依期限給付或返還者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。

二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就前項所定事項辦理公證，公證所需費用由乙方負擔。

第二十二條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以台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10份，計正本3份、副本7份。甲乙雙方各執正本1份，副本甲方5份，乙方2份，法院公證處（或民間公證人）執正本1份。

第二十五條 契約附件

地上權標的之招標公告、投標須知視為本契約之一部分。

立契約書人

甲 方：高雄市政府捷運工程局

法定代理人：局長 范○○

地 址：高雄市苓雅區四維三路2號10樓

電 話：(07)3373719

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

附件3、權利金比價單

高雄捷運橘線 04站周邊商業區設定地上權開發案
權利金比價單

(標的物：高雄市前金區後金段41、41-1、41-2、41-3、41-4、41-5、41-12、41-13、41-14、41-15、41-16地號等11筆土地)

以下欄位，投標人在開標前請勿填寫：

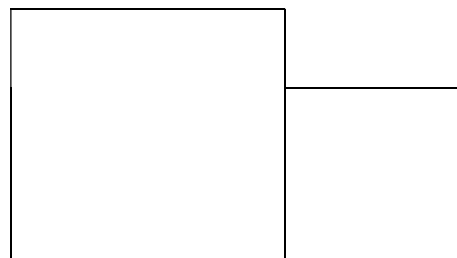
(投標人每次比價時，應於右方空格蓋用大小章，且比價金額以中文大寫書寫)

投標人名稱：

代 表 人：

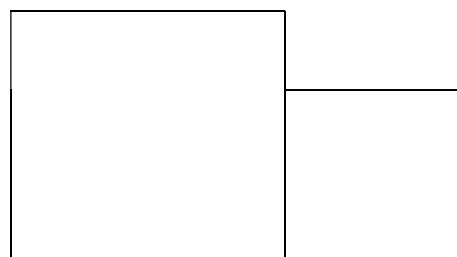
代 理 人：

第一次比價：新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整



(公司及負責人印章)

第二次比價：新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整



(公司及負責人印章)

中 華 民 國 年 月 日

附件4、授權書

高雄捷運橘線 04站周邊商業區設定地上權開發案 授權書

(土地標示：高雄市前金區後金段41、41-1、41-2、41-3、41-4、41-5、41-12、41-13、41-14、41-15、41-16地號等11筆土地)

投標人_____茲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、比價及取回保證金。

此 致
高雄市政府捷運工程局

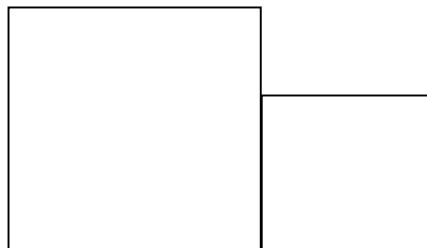
投標人名稱：

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：

代理身分證統一編號：

地 址：

(簽章)



中 華 民 國 年 月 日

附件5、申請書

設定地上權土地辦理抵押貸款申請書													
受理機關	高雄市政府捷運工程局								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			
申請人承諾事項	於地上物完成建築並辦竣建物所有權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 類 別	姓 名 統 一 編 號						出 生 日 期	住 址			聯 絡 電 話
申 請 人								年 月 日				電 話 ：	
法 定 代 理 人							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6、承諾書

金融機構貸款承諾書

立承諾書人 茲同意 高雄捷運橘線 O4站周邊商業區設定地上權開發案（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 千 百 拾 萬 千 百 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捷運工程局指定之高雄市大眾捷運系統土地開發基金帳戶，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、抵押權人於執行本案地上權及地上物拍賣程序前，應通知高雄市政府捷運工程局，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，並辦理塗銷登記。

此致

高雄市政府捷運工程局

立承諾書人：

統一編號：

代表人：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件7、外封套

投 標 封

--	--

--	--

- 註：1. 請將標單封裝入本標封內。
2. 標函應於截止投標期限前一天(以郵戳為憑)，限以掛號或快遞郵件寄達高雄郵局第850號信箱；或專人送達招標機關辦公處所(高雄市苓雅區四維三路2號10樓捷運工程局政風室)，逾期寄(送)達者無效。
3. 標的名稱由招標機關預為填寫，並於取標後於編號欄編以代號。
4. 本投標封之封口應予密封蓋章。
5. 本投標封請填寫投標人名稱、地址，否則無效。

標 的 名 稱 ： 高雄捷運橘線 04站周邊商業區設定
地上權開發案

投 標 人 名 稱 ：

地 址 ：

統 一 編 號 ：

聯 絡 電 話 ：

(投標人名稱、地址請務必填寫，否則無效)

附件8、標單封

標單封



- 註：1. 請將標單、保證金支票及證件影本裝入本標封內。
2. 封口應予密封，否則無效。
3. 標的名稱由招標機關預為填寫，並於取標後於編號欄編以代號。
4. 投標人名稱請填妥。

標 的 名 稱 : 高雄捷運橘線 04站周邊商業區設定
地上權開發案

投 標 人 名 稱 :

地 址 :

聯 絡 電 話 :