

附錄一

臺南市新吉工業區 土地買賣契約書

機關名稱：臺南市政府

廠商名稱：

中華民國○○○年○○月

土地買賣契約書

立買賣契約人 出賣人：臺南市政府（以下簡稱甲方）
法定代理人：李孟諺
承買人：○○○○（以下簡稱乙方）
法定代理人：

本契約土地產權買賣事項，經甲乙雙方一致同意訂立條款如後，以資共同遵守：

第一條 買賣標的

臺南市○○區○○段○○地號等○筆土地（以下簡稱買賣標的），面積計○○○
○平方公尺。

第二條 面積誤差

- 一、前條土地面積以地籍整理後地政機關土地登記簿之記載為準，如有誤差應就超過或不足部份按土地審定售價相互補貼土地價款。
- 二、乙方於辦妥產權移轉登記後，如因地政機關地籍圖重測或複丈致面積變更者，應按地政法規相關規定辦理。

第三條 應繳價款

- 一、土地價款：新台幣○○○○○○元整。
- 二、完成使用保證金：新台幣○○○○元整，本項保證金金額按前項土地價款百分之十計算，依規定完成使用者，經申請後無息退還。
- 三、產業園區開發管理基金費用：新台幣○○○○元整，本項費用依本條第一項土地價款百分之一計算，乙方應於土地產權移轉前繳納本項費用至臺南市產業園區開發管理基金。

第四條 應繳價款給付方式

一、一次繳款

- （一）第一期款：乙方應於接獲甲方繳款通知之日起二個月內向甲方指定行庫繳清土地價款及完成使用保證金（原繳申購保證金得無息抵繳土地價款）。
- （二）乙方應於申請土地產權移轉前繳交產業園區開發管理基金。

二、分期繳款

- （一）第一期款：按土地價款之百分之十五計算，乙方應於接獲甲方繳款通知之日起二個月內併同完成使用保證金向甲方指定行庫繳納（原繳申購保證金得無息抵繳土地價款）。
- （二）第二期款：按土地價款之百分之十五計算，乙方應於點交土地次日起一年內向甲方指定行庫繳納。
- （三）尾款：按土地價款之百分之七十計算，乙方應於點交土地次日起二年內向甲方指定行庫繳納。
- （四）乙方應於申請土地產權移轉前繳交產業園區開發管理基金。

- 三、本條第一及第二項完成使用保證金乙方應以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證繳納。
- 四、完成使用保證金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證之完成使用保證金有效期至買賣標的第一期款繳交日起三年九個月，惟乙方如屬臺南市未登記工廠且經核准優先購地者，其完成使用保證金有效期至買賣標的第一期款繳交日起四年三個月。
- 五、以取具銀行之書面連帶保證繳納者，保證金保證書應載明保證人拋棄民法第745條規定之先訴抗辯權。
- 六、向金融行庫辦理購地貸款者，由各放款行庫依繳款通知指定各期繳款日分期或一次繳付甲方指定行庫帳戶。

第五條 一次繳款之價格優惠

- 一、乙方倘於甲方通知繳款期限內一次繳清應繳價款者，給予土地售價百分之五之價格優惠。惟乙方倘因故申請展延繳款，則不適用前述價格優惠。
- 二、乙方符合前項價格優惠資格，其應繳納之產業園區開發管理基金以優惠土地售價計算，惟完成使用保證金仍應以原審定土地售價計算。

第六條 申請展延繳交第一期款應支付之利息

- 一、乙方因故須延期繳交第一期款者，應於繳款期限屆滿前，向甲方申請展延，並切結負擔展延期間之利息，其展延期限以一次為限，且不得超過六十日；逾期未繳清價款者，視為放棄承購，其原繳申購保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金。
- 二、前項展延期間應繳之利息，乙方應於展延期限到期前向甲方指定收款行庫帳戶繳納。展延期間利息按該期應繳納價款(含土地價款及完成使用保證金)，以年利率百分之四，由繳款期限到期次日起計至實際繳款日計算。

第七條 第二期款及尾款逾期繳交應支付之利息

乙方採分期繳款者，除第一期款得申請展延繳納外，第二期款及尾款倘逾期未繳納，應按該期逾期未繳納之土地價款，以年利率百分之五，由繳款期限到期次日起計至實際繳款日計算逾期利息。任一期應繳價款逾應繳期限六十日以上，本府得解除土地買賣契約。

第八條 土地點交

- 一、乙方依繳款通知繳清第一期土地價款及完成使用保證金，且甲、乙雙方完成簽訂本契約後，由甲方以書面通知乙方訂期至現場按現況點交土地，確認買賣標的土地邊界，乙方無故不到現場點交者，視同已點交。
- 二、土地點交日起，買賣標的土地所受之利益及危險，均歸屬乙方負擔，不因土地產權未移轉而受影響，乙方對其承購之土地應負責維護管理，並須盡善良管理人之注意義務。
- 二、乙方於點交土地時應對公共設施尚未完成之情形充分了解，並同意日後不得就此等情形要求補償或拒絕繳款或點交。

三、 乙方依前項規定需先使用土地，由甲方協調施工單位提供其建廠機具、車輛及人員進出土地之便利。

第九條 土地稅賦

乙方應自土地點交之日起按時繳交買賣標的相關土地稅賦。

第十條 完成使用認定及產權移轉限制

- 一、 乙方依法需申請工廠登記者，其完成使用以達成下列各項條件為認定標準：
 - (一) 於點交土地次日起二年內建廠完成並向臺南市政府工務局申請使用執照，且建蔽率不得低於買賣標的土地總面積之百分之三十。
 - (二) 於點交土地次日起三年內完成工廠登記，且工廠登記之廠房面積(依工廠管理輔導法施行細則第二條規定，廠房係指供從物品製造、加工作業使用之建築物)不得低於買賣標的土地總面積之百分之二十。
- 二、 乙方依法無需申請工廠登記者，其完成使用以達成下列各項條件為認定標準：
 - (一) 於點交土地次日起二年內建廠完成並向臺南市政府工務局申請使用執照，且建蔽率不得低於買賣標的土地總面積之百分之三十。
 - (二) 於點交土地次日起三年內取得商業或營業登記。
- 三、 乙方依規定完成使用後，始得申請辦理土地產權移轉並無息退還完成使用保證金；未依規定完成使用者，其完成使用保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金，甲方並得解除土地買賣契約。
- 四、 買賣標的上興建建築物請領建築執照及申請工廠登記、營業或商業登記應以乙方為名義，另乙方在未完成土地產權移轉登記前，不得將買賣標的之全部或一部轉租、出借或以其他方式供他人使用，亦不得將興建之建築物及設施全部或一部移轉、出租、出借或以其他方式供他人使用。
- 五、 乙方自申請承購買賣標的之日起，在未完成土地所有權移轉登記前，除依法更名、合併、新設立公司組織者(限由原商號登記負責人或合夥人成立百分之百投資之公司，且於土地產權移轉登記前，不得變更公司股東人數與成員)外，不得變更乙方名義，乙方如為獨資商號變更登記負責人者視同名義變更。
- 六、 乙方於取得甲方核發之產權移轉證明書發文之日起五年內，不得移轉買賣標的土地全部或一部；惟如有無法繼續營運需移轉買賣標的土地全部或一部時，甲方得以原出售價格優先買回土地。

第十一條 完成使用保證金不予退還之事由

乙方有下列情形之一者，其原繳完成使用保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金：

- 一、 依法需辦理工廠登記者，未依本契約第十條第一項規定期限內完成使用。
- 二、 依法無需辦理工廠登記者，未依本契約第十條第二項規定期限內完成使用。
- 三、 臺南市境內未登記工廠，並經核准優先承購買賣標的者，未於點交土地次日起三年六個月內將既有未登記工廠之機器設備遷移完畢者。
- 四、 經甲方解除土地買賣契約者。

第十二條 設廠規定

乙方設廠時，應切實依本契約附件三至附件九之相關規定辦理，惟其他法規如有規定者，乙方亦應遵守，不得違反，否則即屬違約。

第十三條 維護費

乙方應依產業創新條例第五十三條規定繳交下列各項維護費用：

- 一、一般公共設施維護費。
- 二、污水處理系統使用費。
- 三、其他特定設施之使用費或維護費。

第十四條 工作安全

乙方應於施工期間在工地設置安全設施，設置方式和地點應按勞工安全衛生法辦理。因工作安全或其設施所致之任何損害、糾紛概由乙方自行負責一切民、刑事及相關責任，與甲方無涉。

第十五條 放棄承購及已繳價款之處理

乙方因故放棄承購買賣標的者，除符合本契約第二十六條不可抗力事由並經甲方同意外，悉依本契約第十六條至第十八條規定辦理。

第十六條 契約解除及違約責任

- 一、乙方如於買賣標的產權移轉前，有下列情事之一者，經甲方通知限期改善，屆期未改善者，甲方得解除買賣契約：
 1. 違反買賣契約規定者。
 2. 擅自轉租、借用或以其他方式將買賣標的或其上興建之建築物及設施供他人使用者。
 3. 以買賣標的供違反法令之使用者。
 4. 自土地點交次日起二年內未建廠完成並申請使用執照，或建蔽率低於百分之三十者。
 5. 依法需申請工廠登記者，未於土地點交次日起三年內完成工廠登記，或工廠登記之廠房面積低於買賣標的總面積百分之二十者。
 6. 依法無需申請工廠登記者，未於土地點交次日起三年內取得商業或營業登記者。
 7. 於買賣標的上興建建築物請領建築執照及申請工廠登記、營業或商業登記未以乙方為名義者。
 8. 任一期價款逾應繳期限六十日仍不繳納者。
 9. 未按時繳納土地賦稅者。
 10. 未依產業創新條例第五十三條規定繳交各項維護費或使用費者。
 11. 違反土壤及地下水污染整治法或相關環保法令，致買賣標的遭污染者。
 12. 違反新吉工業區環評承諾事項者。
 13. 屬臺南市未登記工廠且經核准優先購地者，未於點交土地次日起三年六個月內完成既有未登記工廠搬遷者。

- 二、 乙方因前項各款事由致買賣契約解除時，已繳交之完成使用保證金概不退還，並解繳臺南市產業園區開發管理基金，其餘已繳土地價款應先扣除實際使用期間之土地使用費後無息退還，該項土地使用費計算方式如下：
 - (一) 每年土地使用費用按買賣標的審定土地售價之百分之五計算。
 - (二) 實際使用期間以土地點交日起算，截止日為買賣標的土地回復原狀日止。
 - (三) 使用期間未滿一年者，按其使用月份計算；未滿一個月者，以一個月計，前述一個月期間係以土地點交之日起算，至次月之相當日前一日計算。
- 三、 乙方如向行庫辦理貸款者，得簽署優先清償指定行庫同意書並正式行文甲方，甲方得配合乙方之請求發函通知該指定行庫，並於買賣契約解除後，自應退還乙方之土地價款中代為優先清償該指定行庫，其餘價金始無息退還乙方。
- 四、 乙方如向行庫辦理貸款者，得簽署代為清償指定行庫同意書並正式行文甲方，甲方得配合乙方之請求發函通知該指定行庫，乙方倘於產權移轉登記前，有連續數期積欠貸款本息未還，經該指定行庫通知甲方時，乙方同意甲方解除買賣契約，其已繳交之完成使用保證金概不退還，並悉依本契約第十六條至第十八條相關規定辦理，另甲方得自應退還乙方之土地價款中，代為清償積欠指定行庫之貸款本息。
- 五、 乙方因違反買賣契約規定致甲方受有損害時，甲方除得將完成使用保證金沒入外，乙方並應依法賠償甲方所受之一切損害。

第十七條 地上物之處理

- 一、 乙方因故放棄申購買賣標的或本契約遭解除時，除經甲方同意得於一定期限內轉讓土地使用權及地上物所有權者外（土地使用權與地上物所有權受讓人限為一名且為同一人，且需提請臺南市政府產業園區土地或建築物租售審查小組審查確認後，重新簽訂土地買賣契約，其完成使用期限依本契約第十條規定重新起算，乙方於轉讓期間應依本契約第十六條第二項規定給付甲方土地使用費），乙方應於本契約解除之日起三十日內返還土地，並應回復土地原狀。
- 二 乙方非屬前項除外情事，逾土地返還期限仍未回復土地原狀者，甲方得將乙方留置地上物逕行以廢棄物加以清理，乙方不得以任何理由異議或爭執。
- 三、 逾前項期限乙方仍未回復土地原狀者，甲方得將乙方留置地上物逕行以廢棄物加以清理，乙方不得以任何理由異議或爭執。
- 四、 甲方原核發之土地使用同意書，自本契約解除之日起，自動失效。

第十八條 未回復原狀及逾期返還土地之賠償

- 一、 乙方未依前條所訂期限回復土地原狀者，每逾一日乙方應按每日土地使用費（每日土地使用費按申購土地價款之百分之五除以三百六十五日無條件進位至整數計算）之三倍計算違約金給付予甲方，甲方並得自乙方已繳納之土地價款抵扣，但乙方不得以完成使用保證金抵扣之。本項違約金為懲罰性違約金，甲方如受有財產上之損害，仍得向乙方請求損害賠償。

- 二、 乙方未依前條所訂期限回復土地原狀而由甲方代為回復者，該回復原狀所需之費用（包括但不限於拆遷費、搬運費、廢棄物清運費、工資、管理費等），甲方得向乙方追繳，並自己繳納之土地價款抵扣，但乙方不得以完成使用保證金抵扣之。

第十九條 產權移轉

- 一、 乙方依規定完成使用，且繳清土地價款及產業園區開發管理基金後，由甲方核發產權移轉證明書件供辦理所有權移轉登記，所需費用由乙方負擔。
- 二、 乙方如向行庫辦理貸款者，得簽署代辦產權移轉及抵押權設定予指定行庫同意書並正式行文甲方，甲方得配合乙方之請求發函通知該指定行庫，並於乙方依規定完成使用且繳清應繳價款時，將其產權移轉證明書件送請該指定行庫代辦產權移轉及抵押權設定登記。

第二十條 未登記工廠優先承購之限制

- 一、 乙方為臺南市境內未登記工廠，並獲准優先承購買賣標的者，應切結承諾於買賣標的完成使用後，既有未登記工廠不再營運，且應於點交土地次日起三年六個月內將既有未登記工廠之機器設備遷移完畢。
- 二、 前項乙方既有未登記工廠遷移後，應經甲方至現地查核屬實後，始得申請土地產權移轉證明及無息退還完成使用保證金；未依前項規定期限內遷廠完畢者，其完成使用保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金，甲方並得解除土地買賣契約。

第二十一條 違反新吉工業區環評承諾事項之罰則

乙方於構築建物、設立工廠，於進行整地、地下基礎開挖等工事前，應行文報知甲方。乙方應依「環境影響評估法」、「臺南新吉工業區開發」環境影響評估報告書（定稿本）、「臺南新吉工業區開發計畫」審查結論變更、環境影響差異分析暨環境現況差異分析及對策檢討報告（定稿本）及相關環保規定辦理，若有違反情事，甲方得處乙方新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰並限期改善，屆期未完成改善者，處乙方新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰；屆期仍不遵行者，甲方得解除土地買賣契約。前述違規行為，若導致甲方遭受主管機關裁罰，乙方應負連帶賠償責任，並依相關規定辦理。相關環評承諾事項請參見本契約「附件九、新吉工業區廠商建廠應遵守之環評承諾事項」。

第二十二條 轉讓、合併及其他之限制

本契約為甲乙雙方專屬享有及行使之權利，在本契約之有效存續期間，乙方不得將本契約轉讓、贈與、分割或為其他方式之處分。但經甲方書面同意者，不在此限。

第二十三條 繼受

本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第二十四條 通知

- 一、 依本契約規定應給予對方之任何通知或文件均應以書面為之，並應送達對方於本契約所載之地址。
- 二、 若甲乙雙方地址變更，應於變更地址後七日內以書面通知對方。

三、如甲方無法送達或乙方拒收時，雙方同意以第一次書面投郵日期為合法送達日；如無法送達催告時，本契約視為解除。

第二十五條 契約之修正

本契約之修正經雙方同意後，應以書面為之。

第二十六條 不可抗力

本契約存續期間如發生天災、戰爭等不可抗力情事或其他不可歸責於雙方之事由，致乙方未能繼續依核定計畫執行者，得經雙方同意後修改契約內容或解除本契約。

第二十七條 適用法律及紛爭解決

- 一、本契約之準據法為中華民國法律。
- 二、就本契約所生之爭議，而致發生訴訟時，雙方同意以台灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第二十八條 契約份數

本契約正本乙式二份，由甲、乙雙方各執一份為憑；副本三份，甲方執二份，乙方執一份。

第二十九條 附則

本契約若有未盡事宜，悉依產業創新條例暨其施行細則、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法及其他相關法令規定辦理。

第三十條 附件

本契約附件：

- 一、土地標示及面積清冊
- 二、買賣標的位置圖
- 三、臺南市產業園區土地或建築物租售審查小組第〇〇次審查會議第〇〇案會議紀錄
- 四、新吉工業區產業用地(一)土地出售要點
- 五、新吉工業區土地使用分區管制要點
- 六、新吉工業區都市設計準則
- 七、新吉工業區污水處理廠污水水質納管限值
- 八、新吉工業區污染物單位面積核配基準及危害性化學物質管制種類及總量規定
- 九、新吉工業區廠商建廠應遵守之環評承諾事項

立契約人（甲方）：臺南市政府

法定代理人：李孟諺

地 址：

立契約人（乙方）：

法定代理人：

地 址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日