

臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案

投資契約（草案）

新北市政府經濟發展局

○○○○股份有限公司

中 華 民 國 1 1 ○ 年 ○ ○ 月

目 錄

第 1 章	總則	1
1.1.	契約範圍.....	1
1.2.	名詞定義與契約解釋.....	2
第 2 章	工作範圍與契約期間	5
2.1.	工作範圍.....	5
2.2.	契約有關期間.....	5
第 3 章	雙方聲明與乙方承諾及擔保事項	6
3.1	雙方共同聲明.....	6
3.2	甲方之聲明.....	6
3.3	乙方之聲明.....	6
3.4	乙方承諾事項.....	6
第 4 章	甲方承諾與協助事項	9
4.1	甲方承諾事項.....	9
4.2	甲方協助事項.....	9
4.3	甲方不擔保協助事項必然成就.....	9
第 5 章	用地之交付	10
5.1	本案用地之交付.....	10
第 6 章	興建	11
6.1	基本原則.....	11
6.2	規劃興建施工.....	11
6.3	興建範圍規模標準.....	13
第 7 章	營運	15
7.1	營運方式.....	15
7.2	營運要求.....	15
7.3	專業第三人之營運(適用於乙方為保險業).....	17
7.4	優先定約權.....	18
第 8 章	權利金及土地租金	19
8.1	權利金.....	19
8.2	營運權利金之調整機制.....	20
8.3	土地租金.....	20

第 9 章	財務條款	21
9.1	資本及股權要求	21
9.2	財務監督	22
第 10 章	融資	24
10.1.	設定抵押權	24
10.2.	融資機構之介入權	24
10.3.	通知	25
第 11 章	履約保證	26
11.1.	履約保證金內容與額度	26
11.2.	履約保證金之繳付時間及方式	26
第 12 章	營運績效評估	28
12. 1.	營運績效評估	28
12. 2.	營運績效良好	28
12. 3.	營運績效不佳之處置	28
第 13 章	契約期間屆滿時之移轉	29
13.1.	資產移轉計畫及契約	29
13.2.	移轉標的	29
13.3.	移轉程序	30
13.4.	移轉條件及計價	30
13.5.	移轉時及移轉後之權利義務	31
第 14 章	契約期間屆滿前之移轉	33
14.1.	移轉發生之原因	33
14.2.	移轉標的	33
14.3.	移轉程序	33
14.4.	移轉條件及計價	33
14.5.	移轉時及移轉後之權利義務	34
14.6.	準用規定	34
第 15 章	保險	35
15.1.	保險範圍與項目	35
15.2.	保險費用與金額給付	36
15.3.	保險事故發生之通知	36
15.4.	保險金處分之限制	36
15.5.	保險契約暨其他要求	37

第 16 章	不可抗力與除外情事	38
16.1.	不可抗力之範圍	38
16.2.	除外情事之範圍	38
16.3.	通知及認定程序	38
16.4.	認定後之效果	39
第 17 章	缺失及違約責任	40
17.1.	乙方缺失與處理	40
17.2.	乙方違約與處理	40
17.3.	甲方未履行本契約承諾	43
第 18 章	爭議處理方式	44
18.1.	爭議處理	44
18.2.	協調機制之建立	44
18.3.	訴訟	44
18.4.	仲裁	44
18.5.	契約繼續執行	44
第 19 章	契約終止	45
19.1.	契約終止情況	45
19.2.	契約終止之效力	45
19.3.	契約終止之處理	46
第 20 章	其他條款	48
20.1.	智慧財產權	48
20.2.	保密義務	48
20.3.	契約條款可分性	48
20.4.	通知、同意及文件送達	48
20.5.	其他相關規定	49

契約附件

契約附件一	本案用地地籍清冊
契約附件二	臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案設定地上權契約
契約附件三	建築規劃設計準則
契約附件四	停車場興建及營運規範
契約附件五	營運權利金報價單
契約附件六	乙方之公司登記事項卡及公司章程
契約附件七	乙方之所有董事、監察人名冊及持股比例
契約附件八	履約保證金連帶保證書
契約附件九	定期存款單質權設定申請書
契約附件十	定期存款單質權設定覆函
契約附件十一	臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案營運績效評估辦法
契約附件十二	臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案協調委員會組織章程
契約附件十三	申請人承諾書
契約附件十四	議約結果
契約附件十五	公告期間補充規定
契約附件十六	臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案申請須知及附件
契約附件十七	建築技術規則建築設計施工編第62條第4款執行方式說明

臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案

投資契約（草案）

立契約書人：

新北市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）

○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

甲乙雙方同意依促進民間參與公共建設法（以下簡稱「促參法」）及相關主管機關訂定之規定，由乙方投資興建「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案」（以下簡稱「本案」）建設並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予甲方。甲乙雙方合意訂定「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案投資契約」（以下簡稱「本契約」）。本契約為私法契約。契約條文如下：

第 1 章 總則

1.1. 契約範圍

1.1.1 契約文件

本契約之範圍，包括下列所有契約文件：

1. 本契約本文及其變更或補充。
2. 本契約之附件及其變更或補充。
3. 設定地上權契約及其變更或補充。
4. 涉及本契約之權利義務，並經雙方書面同意之文件。
5. 與本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
6. 本案申請須知及其附件。
7. 經甲方核定之投資執行計畫書及其變更或補充。
8. 乙方與專業第三人(如有)簽訂之契約內容及相關權利義務文件。

1.1.2 前條「契約文件」，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子電磁數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

1.1.3 契約文件效力

- 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。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。
- 2.如本契約各文件或各條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依本契約第 18 章之約定處理。
- 3.本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法律規定為準。

1.2. 名詞定義與契約解釋

1.2.1. 名詞定義

1. 本案：指甲方依據促參法第 3 條第 1 項第 1 款、施行細則第 2 條第 6 項規定辦理之「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案」。
2. 本案用地：指甲方為辦理本案而提供乙方興建營運之土地（詳契約附件一），即新北市樹林區大學段二小段 86 地號土地(以下簡稱停二用地)，基地總面積為 6,199.94 平方公尺。
3. 設定地上權契約：指甲乙雙方為履行本契約所簽訂之「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案設定地上權契約」，其內容如本契約附件二。
4. 本業：指乙方於本案用地所設置之公共停車場，且除法定停車位及其所衍生停車需求外，應額外留設原停車場提供之 150 個以上之汽車公共停車位，其中包含至少 90 個月租停車位，月租車位保留數量得依實際營運狀況，報請甲方同意後始得變更。此外，本案應依建築技術規則建築設計施工編第 62 條規定，以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的，預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間(執行方式說明詳投資契約附件十七)，並且至少提供總停車位 2% 之汽車充電格位。
5. 附屬事業：指除本業以外，依本契約及相關法令於本案用地從事之開發經營事業。
6. 投資計畫書：指成立乙方之本案申請人依申請須知規定，於申請階段所研提之投資計畫書。
7. 投資執行計畫書：指乙方於簽訂投資契約之次日起 90 日內，依甄審委員會及甲方意見，修正投資計畫書後所提出之投資執行計畫書。本投資執行計畫書經甲方核定後，作為興建及營運本案之依據。

8. 營運執行計畫書：指乙方於本案營運開始日前 90 日前，依據投資契約及投資執行計畫書所提出之營運執行計畫書。本營運執行計畫書經甲方事前書面審查同意後，作為營運執行之依據。
9. 營運開始日：指乙方興建完成本案建築，並依法取得各項所須執照、證照或設立許可後，以書面報請甲方同意全部營運之開始日。
10. 融資機構：指對於本案之興建營運，提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外金融機構。
11. 協力廠商：指乙方於申請階段依申請須知規定提出協力廠商合作意願書，表達倘乙方獲選為最優申請人，願意成為實際協助乙方執行本案之廠商。
12. 協調委員會：指依促參法相關規定及本契約約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。
13. 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
14. 公益設施使用空間：指乙方規劃並經營管理，無償提供主辦機關作為非營利性質之社區長照機構、托嬰中心、幼兒園及活動中心之使用空間及其所需之法定停車空間，以及供執行機關或其他經執行機關審核同意之相關非營利團體或政府機關舉辦活動之使用空間。
15. 容積樓地板面積：指乙方依建築技術規規定義興建之樓地板面積。
16. 施工進度嚴重落後：指乙方未於契約所定期限內完成興建或開始營運，或施工進度落後達預定進度百分之十（10%）以上者。
17. 工程品質重大違失：指工程違反法令或本契約規定之工程品質規定，或經甲方同意之獨立認證機構認定有損害公共品質之情形，且情節重大者。
18. 經營不善：指乙方及其專業第三人(如有)於興建期間，發生重大損鄰等公共安全事件，或於服務品質及相關管理事項上違反法令或本契約規定，且情事重大者。
19. 專業第三人：指乙方為保險業時，於申請階段提出專業第三人承諾書，表達願成為實際協助乙方執行本案全部營運之履約輔助人；專業第三人應為法人。

1.2.2. 契約解釋

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。
2. 本契約所載之日期除另有約定外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入。
3. 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
4. 本契約所指甲方之「同意」，以書面同意為限。
5. 本契約及相關文件疑義之解釋，應以中文之解釋為準。

DRAFT

第 2 章 工作範圍與契約期間

2.1. 工作範圍

2.1.1. 甲方工作範圍

本案用地交付乙方使用。

2.1.2. 乙方工作範圍

除本契約約定甲方之工作範圍外，其餘與本案之興建營運有關者均為乙方工作範圍，包含但不限於本案之設計、興建、營運及維護等一切工作。

2.1.3. 工作範圍之變更

甲方得因政策變更或公共利益之考量，變更乙方工作範圍，乙方應配合辦理。除本契約另有約定外，甲方應予補償乙方因此所生之損失，但不包含所失利益。

2.2. 契約有關期間

2.2.1. 契約期間

本契約之期間自本契約簽訂之日起算 50 年，包括興建期間與營運期間。但依本契約之規定提前終止或依本契約第 16.4.2.4 條約定展延本契約者，不在此限。

2.2.2. 興建期間

本案之興建期間自本契約簽訂之日起至乙方營運開始日之前 1 日止。除本契約另有約定者外，乙方至遲應於本契約簽訂之日起 4 年內依法取得全部建物之使用執照。

2.2.3. 營運期間

1. 本案之營運期間自營運開始日起算至契約期間屆滿日或提前終止之日止。但其實際期間仍應視興建期之增減而依本契約第 2.2.1. 條之約定配合處理。
2. 乙方一部開始營運、一部興建者，仍依興建期間之約定辦理。但一部開始營運之部分應依本契約第 8 章約定繳納營運權利金，並依設定地上權契約第 5 條約定就各部分別繳納興建期間及營運期間之土地租金。

第 3 章 雙方聲明與乙方承諾及擔保事項

3.1 雙方共同聲明

3.1.1 為使本案之興建及營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

3.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協商或協調方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟，以促使本案興建及營運之成功。

3.2 甲方之聲明

甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

3.3 乙方之聲明

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之任何內部章則與法令規定。乙方並同意概括承受(擔)○○○公司於本案投標及評選階段所有權利義務。

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之情事。

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，致其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、破產等影響本計畫之興建營運或財務狀況之不利情事。

3.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。

3.4 乙方承諾事項

3.4.1 乙方已充分瞭解本案用地實況，以及所有可能影響本案執行之現有及預期情況，並同意不得以本案之性質、本案用地及毗鄰環境之一切情形（含地上、地下），暨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、或可預料或不可預料之任何情事為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。

3.4.2 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，且本契約期間屆滿或終止時，甲方或甲方所指定之第三人得繼續使用本案營運所必須之智慧財產權，以達成本案後續營運之需求。

3.4.3 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，致第三人對甲方或對甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負

擔一切相關費用，並賠償甲方之損害。

3.4.4 除本契約另有約定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、協力廠商或與任何第三人間因興建及營運本案所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉，乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方受損，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方之損害；前述人等因執行本案而有違反本契約之約定者，皆視為乙方違反本契約之約定，悉由乙方單獨完全負責。乙方或其代理人、受僱人、受任人、協力廠商在任何情況下，均不得就其與第三人間之債權債務相關事宜，向甲方提出任何追索或要求任何賠償。

3.4.5 乙方承諾在本案興建營運時均符合中華民國政府相關法令。

3.4.6 乙方承諾於本案用地交付後之場地設施安全、環境保護等概由乙方負責。

3.4.7 乙方承諾因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經甲方事前之書面同意，不得轉讓或設定負擔予他人。

3.4.8 乙方承諾於簽訂本契約之次日起 90 日內，依甄審委員會及甲方意見，修正投資計畫書後提出投資執行計畫書，經甲方核定後作為興建及營運本案之依據。其中有關建築規劃設計方案部分，最終仍以新北市都市設計審議委員會審議通過為準。若因本案用地發生土地使用分區管制規定變更、本契約第 2.1.3 條、第 6.1.3 條情形或發生本契約第 16 章所約定之不可抗力與除外情事，而須修正投資執行計畫書時，乙方應以書面向甲方提出申請，並經甲方書面同意始得為之。

3.4.9 乙方承諾為完成本契約之興建及營運而與任何第三人簽訂之租賃、委託經營、承攬、委任、和解、使用借貸、保險等合約，均不得與本契約之約定牴觸，乙方應依甲方要求，隨時配合提供甲方進行查核，不得拒絕。為確保乙方之設計及興建營運品質能達預期目標，乙方承諾前述文件於興建期內簽約金額達新台幣 5,000 萬元以上、營運期間內達新台幣 1,000 萬元以上或經甲方要求時，乙方應於簽署後，按月彙整並於次月底前將該等文件或光碟提報甲方備查，該等契約如有修改或變更者，亦同。

3.4.10 乙方承諾於與任何第三人簽訂之契約中約定如下條款：

1. 如本契約一部或全部終止時，乙方與該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，如本契約之一部或全部終止者，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。

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。

3.4.11 乙方承諾非經甲方事前書面同意，不得拆除本案建物之全部或一部。但因情況緊急，非立即拆除本案建物之全部或一部，不足以確保公共利益者，乙方得先行拆除，但應於緊急事故發生後 72 小時內事後補報甲方書面同

意。如因經營業務所需，乙方擬於本案用地興建、擴建、修建或改建本案建物時須經甲方事前書面同意，並應遵守本契約及相關法規之規定辦理，相關費用由乙方自行負擔。

3.4.12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、水電費用及其他有關之費用）及罰鍰，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。

3.4.13乙方同意於契約期間內，如有因乙方行為致甲方對第三人負有國家賠償責任時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

3.4.14 公益性空間

1. 乙方承諾於本案用地所提供之公益設施使用空間不得低於 2,020 平方公尺及其所需之法定停車空間，無償提供主辦機關作為非營利性質之服務空間使用，並由主辦機關統一調配及保留調整權利，其中應包含社區長照機構空間（預估 600 平方公尺）、托嬰中心空間〔至少 330 平方公尺，並設置於 3 樓以下（依兒童及少年福利機構設置標準第 7 條辦理）〕、幼兒園（至少室內 430 平方公尺、戶外 360 平方公尺，設置樓層依幼兒園及其分班基本設施設備標準辦理）、活動中心（至少 300 平方公尺）；公益設施使用空間之規劃設計準則詳附件三。除水電費用、管理費用，以及相關設備之維修及重增置亦由使用單位負擔外，有關前述無償提供主辦機關使用之公益設施空間，乙方應善盡維護管理之責，並不得將建物所有權人應負擔之稅費（如房屋稅等）及其他任何費用向使用單位收取。

2. 乙方自點交公益空間〔毛胚屋（每戶應含獨立水、電錶，不含空調）〕之日起，仍應負擔公益空間專有部分及共用部分之硬體設備保固（至少 1 年）；如可歸責人為損壞之責，則由各使用單位負擔經費。

3.4.15乙方同意以相同用人條件及薪酬原則於本案優先提供百分之二十之工作機會予設籍於新北市之當地人士。

3.4.16本契約之權利（義務）不得轉讓，乙方因辦理本案興建營運之必要，須由專業第三人協助執行全部營運時，承諾自行辦理下列事項：

1. 本契約期間全程 擔任本契約當事人地位。
2. 如期如質完成本案之興建。
3. 確保本案正常營運，以及公共服務提供不中斷。
4. 繳交本契約之土地租金、權利金。
5. 契約期滿或終止後，依本契約約定移轉公共建設所有權、營運權予甲方。

第 4 章 甲方承諾與協助事項

4.1 甲方承諾事項

4.1.1 本案用地之交付

除本契約另有約定外，甲方應於本契約簽訂日次日起 15 日內，以現況點交本案用地予乙方。

4.1.2 甲方承諾交付本案土地予乙方使用。若交付之土地在交付當時存在有任何權利瑕疵，由甲方負責排除之。

4.2 甲方協助事項

4.2.1 協助各項審查程序、證照或許可取得

乙方因執行本案而須向相關政府機關辦理審查程序、證照或許可申請時，甲方於法令許可及權責範圍內得協助乙方與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，但乙方應自行負責證照、許可之取得，並掌控時程。

4.2.2 協助申請使用公共土地

乙方因施工需要，甲方得於法令許可之範圍內，協助乙方與管線、箱涵、溝渠、涵洞、道路、公園及其他公共使用土地之管理機關協調使用事項。

4.2.3 協助申請用水、用電、電信等公用設備

甲方於法令許可及權責範圍內得協助乙方與有關單位協調，使自來水、電力、電信及其他公用設施設備能配合本案興建營運之需求。

4.2.4 協助申請重大天然災害復舊貸款

於本案契約期間，若因天然災變而受重大損害時，甲方得依據促參法第 35 條規定，會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

4.2.5 協助申請相關優惠、獎勵、補助及投資抵減

甲方得協助乙方申請相關優惠、獎勵、補助及投資抵減，包括甲方得於法令許可範圍內，依促參法暨相關法令規定提供必要之證明，協助乙方取得租稅優惠。

4.3 甲方不擔保協助事項必然成就

乙方充分瞭解本案之所有協助事項均非甲方之義務，甲方不擔保協助事項必然成就，乙方不得因協助事項未能成就而對甲方為任何主張或減免乙方之責任。

第 5 章 用地之交付

5.1 本案用地之交付

5.1.1 交付範圍

1. 甲方交付之本案用地地籍清冊如本契約附件一所示。
2. 甲方交付之本案用地面積以土地登記簿記載之內容為準，使用範圍以地籍圖為準，對界址如有爭議時以地政單位鑑界成果為準。

5.1.2 交付時程

除本契約另有約定外，甲方應於本契約簽訂日次日起 15 日內，以現況點交本案用地予乙方，但甲方得視情況延長用地之指定點交日，但至遲不得超過本契約簽訂日次日起 60 日。

5.1.3 交付程序

1. 甲方於辦理本案用地點交乙方前，應以書面通知乙方，並提供土地清冊供參。於甲乙雙方約定之土地點交日，雙方應指派代表辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本或其他足以標示土地狀況之資料，雙方作成會勘紀錄乙式 2 份，經確認無誤後由雙方簽認，完成本案用地之現狀點交。除經甲方同意外，乙方應於指定點交日當日簽認完成點交，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延，視為乙方違約。
2. 乙方於甲方辦理本案用地點交前，得申請地政單位鑑界，但乙方不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本案用地之點交。鑑界費用由乙方負擔。
3. 甲方交付本案用地予乙方後，倘本案用地上仍有未遷離之建物、工作物及地上物、定著物、改良物、設施及設備等，應由乙方自行進行拆除、遷移或騰空作業，所須一切相關費用由乙方負擔，雙方不得互相請求費用。

5.1.4 設定地上權契約之簽訂

本契約簽訂時，甲乙雙方應同時簽訂設定地上權契約(詳契約附件二)，該契約視為本契約之一部分，本案用地之地上權相關事項依設定地上權契約之約定辦理。

5.1.5 設定地上權登記

乙方應於本案用地完成交付之日起 15 日內，會同甲方向主管地政機關完成本案用地之地上權設定登記。但有特殊情形，經甲方核可後，得適度延長之。

第 6 章 興建

6.1 基本原則

- 6.1.1 乙方應負責本案之設計及興建，且應符合申請須知及投資執行計畫書所示之功能與設計規範之要求，並依都市計畫及相關法規，以及建築物規劃設計準則(契約附件三)、停車場興建及營運規範(契約附件四)之規定辦理。
- 6.1.2 本案範圍內各項工程之規劃、設計、施工、監造，不論由乙方自行辦理，或委由其他分包廠商辦理，均由乙方負全部責任。乙方不得以甲方或甲方委託之機構對乙方所為之任何同意、核定、備查、監督、建議、提供之參考資料或經勘驗合格之事項，主張減少或免除其應盡之義務與責任。
- 6.1.3 本案如因各相關目的事業主管機關之審查而要求調整者，乙方應配合修正，且不得向甲方為任何請求，或主張免除或減輕乙方於本案之義務。
- 6.1.4 本案興建設施之規劃設計與施工，應避免或降低對本案用地及周邊地區之地面與地下各項設施形成不利影響。

6.2 規劃興建施工

6.2.1 規劃興建

1. 乙方應依投資執行計畫書所載之工作項目與施工期程，進行本案之規劃興建與相關工程。甲方為控管興建進度，必要時得檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期提出施工記錄、工作進度及相關資料以供甲方查核。
2. 乙方應於本契約簽訂日起 180 日內，依投資執行計畫書，提出全區開發之重要里程碑時程（包括但不限於公共設施用地多目標使用計畫申請、環境影響評估、都市設計審議、預定開工日、取得建造執照、完成地下結構體工程、取得使用執照、取得室內裝修執照、預定開始營運日等）及各該里程碑之施工進度比例、工程經費概要明細表，送經甲方審查同意後，乙方應據以實施。其後如有變更之必要者，乙方應事先報經甲方審查同意後，始得為之。
3. 本案停二用地於開工前得提供全部或部分面積作為臨時公共停車場，收費項目及費率應依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理。乙方就前項停車場取得之營業收入，應比照營運權利金報價單所載之營運期間首年度之百分比繳納權利金與甲方。
4. 乙方應依本契約第 2.2.2 及 6.2.1.2 條所定時程興建，甲方為興建進度控管，必要時得檢查乙方工作內容，包含但不限於要求乙方限期提出施工記錄、工作進度及相關資料以供甲方查核。

5. 因可歸責乙方之事由致興建進度遲延達百分之五（5%）時，甲方得限期要求乙方提出趕工計畫或補救措施，乙方不得拒絕。乙方未依趕工計畫執行或其執行未能達成成效者，依本契約第十七章之規定處理。
6. 因不可歸責於乙方之事由致無法遵守本契約所定興建時程時，乙方應以書面敘明理由並檢附相關證明文件向甲方申請延展興建期間，經甲方同意後，得展延興建期間，惟展延後之興建期間最長不得超過5年。經甲方同意准予展延者，不視為缺失或違約。

6.2.2 執照與許可

1. 乙方應自行向相關主管機關提出證照或許可之申請，並自行負責證照或許可之取得並掌握時程。乙方所需相關設備、機具等之證照或許可之辦理及取得，亦同。
2. 乙方依法取得相關證照或許可後，始得開工或使用，並應將其各項執照或許可文件副本提送甲方備查。其後如有變更或更新者，亦同。

6.2.3 紀錄與文件

1. 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，甲方亦有權要求乙方提供之。
2. 乙方於建物之使用執照核發日後90日內應將申請使用執照時所提之所有文件、圖檔以及依上開文件、圖檔等資料所製作之資產清冊交付甲方備查，前述資料應包括但不限於：
 - (1) 竣工圖及電腦圖檔、結構計算書之電子檔案。
 - (2) 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
 - (3) 維修計畫。
 - (4) 其他依申請須知、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料及文件。
3. 以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之30日內送交甲方。甲方如認為有必要時，亦得隨時通知乙方提供上開資料。

6.2.4 品質管理

1. 乙方應於其內部組織內成立獨立之品質管理部門，以辦理設計及施工品質管理之工作，且其品質管理計畫應送甲方備查，變更時亦同。
2. 乙方應依照營造業法之規定及「營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表」，於專業工程特定施工項目之施工期間，責成承攬營造廠商設置技術士。

6.2.5 設計與施工進度

乙方於興建施工完工前，應每月定期提送執行管理報告予甲方，就有關設計施工部分應包括但不限於下列內容：

1. 工程位置示意圖
2. 進度說明，包括進度表及進度預測報告等
3. 工程品質管理計畫執行情形
4. 主要工作完成數量及內容
5. 工地安全、衛生及環保事項
6. 人民陳情事項之處理情形
7. 重要會議、待解決事項及建議事項

6.3 興建範圍規模標準

6.3.1 基本應開發項目

乙方應依各項法令規定及經甲方核定之投資執行計畫書興建各項設施，其興建要求標準如下：

1. 本業：路外公共停車場
 - (1) 乙方於本案用地所設置之公共停車場，且除法定停車位及其所衍生停車需求外，應額外留設原停車場提供之 150 個以上之汽車公共停車位，其中包含至少 90 個月租停車位，月租車位保留數量得依實際營運狀況，報請甲方同意後始得變更。此外，本案應依建築技術規則建築設計施工編第 62 條規定，以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的，預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間(執行方式說明詳投資契約附件十七)，並且至少提供總停車位 2%之汽車充電格位。
 - (2) 乙方興建本業停車場應依契約附件四「停車場興建及營運規範」辦理。
2. 附屬事業
 - (1) 乙方得依細部計畫土地使用分區管制要點規劃複合式商業設施。
 - (3) 附屬事業應符合申請須知、投資契約及其他相關法令規範允許之使用項目。
3. 綠建築標章及智慧建築標章

本案用地建物，應於取得使用執照後 6 個月內，取得銀級以上之綠建築標章及銅級以上智慧建築標章。

4. 公共藝術

乙方應依據「文化藝術獎助及促進條例」等相關規定設置公共藝術，最遲應於營運開始日前提出公共藝術設置申請。

6.3.2 乙方不得以本案用地申請容積移轉。

6.3.3 乙方不得於本案用地開發經營住宅。乙方或其委託經營之第三人若有將建物之一部分作為如國外旅館業經營型態之中長期租賃（旅宿服務）等類似方式使用，應依相關法令規定取得旅館業營業執照。

DRAFT

第 7 章 營運

7.1 營運方式

- 7.1.1 乙方得自行經營或委託經營本業，如乙方為保險業時，得由乙方委託專業第三人經營。
- 7.1.2 乙方對於本業得視營運需要，於符合本契約第 7.1.3 條所訂資格，且經甲方書面同意後委託第三人經營，受託經營者不得再以任何形式交由他人經營。
- 7.1.3 乙方或乙方委託之第三人須向新北市政府交通局申請，領得停車場登記證後始得依法經營本業停車二用地之公共停車場。
- 7.1.4 乙方經營本業及附屬事業依法令須經其他有關機關核准者，應自行辦理申請程序，並於取得核准後始得為之。
- 7.1.5 乙方依法取得本案建物之使用執照，報請各目的事業主管機關審查核准後，於預定營運開始日前 30 日前以書面報請甲方同意，始得開始營運。
- 7.1.6 乙方得報請甲方同意後為提前一部營運，並依本契約第 8.1.2.4 條約定繳交營運權利金。
- 7.1.7 乙方須報經甲方事前書面同意後，始得變更協力廠商。乙方應向甲方提出變更後協力廠商之履約實績、資本額、人員組織及公司規模，以證明其履約能力不低於原協力廠商。

7.2 營運要求

7.2.1 營運執行計畫書

1. 乙方應於本案營運開始日前 90 日前，依據投資契約及投資執行計畫書，擬定營運執行計畫書，報請甲方事前書面審查同意後，作為營運執行之依據。營運執行計畫書內容包括但不限於預定開始營運日、經理人名冊、營運管理組織架構、整體營運構想、自行經營及第三人經營之項目、經營管理計畫、營運管理規章、防災緊急應變計畫及通報計畫、安全管理計畫、回饋事項辦理計畫、資產及設備維護計畫。乙方如有變更計畫內容，應報請甲方審查同意後據以執行。
2. 乙方如欲提前一部營運，應於該部開始營運之日前 90 日前，依前條約定，擬定該部之營運執行計畫書，報請甲方事前書面審查同意後，作為該部營運執行之依據。乙方如有變更該部之計畫內容，應報請甲方審查同意後據以執行。

7.2.2 營運資產維護管理

1. 乙方應依本契約及相關法令規定使用本案之營運資產，並隨時維持本案營運資產為良好之營運狀況，並對本案之營運資產作必要之裝修、

置換及修繕，以確保於本契約終止後仍可維持正常之營運狀態。本案之各項建物、主要或重要之設施及設備，非經乙方提出申請並經甲方書面同意，不得拆除。

2. 乙方應負責本案營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。
3. 乙方應負責保存營運資產之保養維護紀錄，並依甲方要求提供甲方查閱。

7.2.3 營運期間資產清冊

資產清冊應逐項詳實登載營運執行計畫書及相關核准執照內所載之各項建物、設施，及後續購入設備等資產之名稱、種類、廠牌、規格（型號）、單位、數量、取得時間、取得成本、保固期限、耐用年限、單價、位置、他項權利設定情形、使用現況與維修狀況、其他備註，並檢附相關之保證書與使用說明書。乙方並應於每年度結束後 6 個月內，將最新資產清冊送交甲方備查。

7.2.4 營運管理

1. 乙方應自行負責取得各項事業相關許可證明。
2. 乙方對於本業使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。

7.2.5 本業營運規範

乙方經營本業停車場應依契約附件四辦理，若委託予第三人經營，乙方亦應要求其受託人遵守。

7.2.6 附屬事業營業規範

1. 乙方得依細部計畫土地使用分區管制要點規劃複合式商業設施。
2. 其餘附屬事業應符合申請須知、本契約及其他相關法令規範允許之使用項目。
3. 興建及營運期間內，乙方如認投資執行計畫書所列附屬事業項目有修正之必要者，得檢具相關文件及證明，敘明理由（包括但不限於權利金是否有調整之必要），向甲方申請增加或修正附屬事業開發經營項目，但不得逾招商文件所訂本計畫得經營之附屬事業項目。

7.2.7 轉讓、出租、設定負擔與委託經營之限制

1. 乙方依本契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經甲方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
2. 乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經甲方書面同意，不得轉讓、出租或設定負擔。

3. 乙方須先經甲方書面同意始得將附屬事業之營運資產及設備之一部或全部，以出租方式提供予第三人使用。非經甲方同意，第三人不得將其承租之營運資產、設備轉租他人。
4. 乙方及其專業第三人(如有)與第三人所簽訂之委託經營契約或租賃契約，不得違反本契約之約定，其內容至少應包含下列規定：
 - (1) 委託經營契約或租賃契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。
 - (2) 受託經營者或承租人應遵守本契約及相關法令規定。
 - (3) 本契約終止時，甲方或其指定之第三人有權承受乙方及其專業第三人(如有)於委託經營契約或租賃契約之權利義務，但乙方及其專業第三人(如有)應以書面通知受託經營者或承租人。
 - (4) 受託經營者或承租人，非經甲方事先書面同意者，不得再為轉租、複委託或以其他類似方式由他人為之。
5. 乙方之專業第三人(如有)、受託經營者或承租人之行為違反本契約，視為乙方違反本契約，乙方應與其專業第三人(如有)、受託經營者或承租人對甲方負連帶損害賠償責任。
6. 乙方及其專業第三人(如有)與第三人簽訂之契約條款與本契約任一條款抵觸者，不得對抗甲方。

7.2.8 乙方應於一部或全部開始營運前依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點規定，自費設置促參識別標誌。

7.2.9 費率標準與調整機制

乙方於本案用地所設置之公共停車場，其收費項目及費率標準應依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理，並應於營運執行計畫書中針對公益設施使用空間提出優惠費率方案，經甲方審核同意後做為執行之依據。其後乙方如因社經環境等重大變遷而有必要調整營運費率，應擬定調整方案，送交甲方核准同意後方得實施。

7.3 專業第三人之營運(適用於乙方為保險業)

7.3.1 於本契約期間，乙方與專業第三人間有關本案營運之所有契約均應送請甲方備查，變更時亦同。乙方並應責成專業第三人就本案營運之再委託不得違反下列規定：

1. 不影響公共建設正常營運及契約期滿(或終止)時建設移轉予甲方。
2. 乙方與專業第三人間所簽訂之契約內容及權利義務不得抵觸本契約

之約定。

3. 專業第三人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促專業第三人改善缺失或經甲方要求時，更換專業第三人。

7.3.2 乙方應責成專業第三人與再受專業第三人委託之人下稱「再受託人」或再與專業第三人承租之人（下稱「再承租人」）所簽訂之再委託（或出租）契約不得違反本契約之約定。其內容至少應包含下列規定：

1. 再委託或出租契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約期前終止時，依甲方書面通知，再委託（或出租）契約併同終止。
2. 再受託人或再承租人應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。

7.3.3 專業第三人之再受託人（或再承租人）違反再委託或出租契約或未遵守本契約及相關法令之規定，乙方應立即以書面通知專業第三人限期改善，並副知甲方。如專業第三人未於期限內改善，乙方應採行必要措施處置之。如乙方怠於通知或採行必要措施，則構成乙方之缺失。

7.3.4 乙方於契約期間如欲更換專業第三人時，應提出變更後專業第三人之公司規模、人員組織、資本額、履約實績等資料，以證明其能力不低於原專業第三人及提出維持公共建設服務不中斷計畫等說明，並以書面送交甲方，經甲方書面同意始得為之否則對甲方不生效力。

7.4 優先定約權

7.4.1 乙方於契約期間屆滿前 4 年，在營運期間歷年（即「本案營運開始日」起至「簽訂本契約之日起算第 46 年之末日」為止）之營運績效評分平均為 80 分以上者，且未有重大違約情形發生時，甲方即應評定為績效良好之公司，乙方得於契約期間屆滿前 4 年起算 1 年內，檢附未來計畫書等，向甲方申請優先定約，優先定約以 20 年及乙次為限；乙方於本契約屆滿前 3 年未向甲方申請繼續定約者，視為放棄優先定約之機會。乙方於本契約屆滿前 2 年雙方仍無法達成優先定約內容及條件之合意者，乙方即喪失優先定約之權利，甲方得公開辦理招商作業或自行處理，乙方不得異議。

7.4.2 乙方申請優先定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，如本案未來仍有委託民間參與公共建設之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得另行公開辦理招商作業。

第 8 章 權利金及土地租金

8.1 權利金

8.1.1 開發權利金

乙方應於簽約日前 5 日之前繳交開發權利金新臺幣 1,000 萬元整。

8.1.2 營運權利金

1. 乙方應自營運開始日起，以當年度實際營業收入乘以營運權利金報價單所載當年度之百分比，計算實際應繳付之營運權利金。
2. 依前條方式計算得出之實際應繳付之營運權利金，如低於營運權利金報價單所填具之當年度承諾營運權利金時，取其高者計收。
3. 本章所稱之「實際營業收入」，係指會計年度內，依一般公認會計原則認定之全部收入，包含乙方因經營本契約第 2.1.2 條所列乙方工作範圍之營業收入(包括經營本業停車場及附屬事業等業務所得)，但不包括處分資產之利得及利息收入等營業外收入。乙方未來若將本業委託第三人經營或將附屬事業之營運資產及設備之一部或全部以出租方式提供予第三人使用，乙方委託經營或出租等方式所收取之收入，亦須計算營運權利金。
4. 乙方提前一部營運時，該年度實際應繳付之營運權利金依營運權利金報價單所載之營運期間首年度之百分比乘以該年度實際營業收入計算之，並於次年 6 月 30 日前繳納。提前一部營運期間，不適用本契約第 8.1.2.2 條約定。
5. 如因可歸責於乙方之事由致延後開始營運，乙方仍應依營運權利金報價單所載之承諾營運權利金按延後天數佔全年日數之比例計算該期間應繳納之營運權利金，並於營運開始日之次年 6 月 30 日前繳納。
6. 營運權利金之繳納以 1 會計年度為 1 期，乙方應於營運開始日之次年 6 月 30 日前繳納前 1 會計年度之營運權利金，爾後每年營運權利金應於次年 6 月 30 日前繳納。於本契約屆滿或提前終止時，按本契約相關移轉規定計算該年度之營運權利金，並於契約屆滿或提前終止之日起 3 個月內繳納。
7. 若營運開始日非在當年度之 1 月 1 日或興建營運期限屆滿日或期前終止日非在該年度之 12 月 31 日者，該年度承諾營運權利金按當年度營運日數佔全年日數之比例計算之。
8. 本案如遇有契約約定延長契約期間、提前全部營運或營運開始日非在

當年之1月1日，致超過營運權利金報價單所載最後一年，其超過年度實際應繳付之營運權利金以該年度實際營業收入乘以營運權利金報價單所載最後一年度之百分比調漲百分之2計收。惟依前述計算方式得出之實際應繳付之營運權利金，如低於營運權利金報價單所填具之最後一年度承諾營運權利金調漲百分之2之金額時，取其高者計收。

8.1.3 權利金繳付方式

乙方得以即期支票或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或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入甲方所指定帳戶內。

8.1.4 逾期違約金

乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾一日應罰以按日依欠額千分之三（0.3%）計算之逾期違約金至乙方改善為止，但逾期違約金之總額以不超過乙方當年度應繳納營運權利金總額之百分之二十（20%）為上限。若乙方逾期60日仍未繳清，甲方得依本契約第17章之約定處理。

8.2 營運權利金之調整機制

8.2.1 除有符合促參法施行細則第29條但書各款情形或本契約另有約定者外，營運權利金不應任意調整。

8.2.2 營運權利金調整之原則

自本案營運開始日起每10年，由甲乙雙方依本契約約定或就履約當時之整體經濟景氣情形、乙方營運實情及發生事由之可歸責性，協議檢視營運權利金計收之合理性。

8.2.3 營運權利金調整之程序

營運權利金依本契約第8.2.2條約定調整時，甲方或乙方應提出本案之營運及財務報告、市場環境等相關資料，由雙方進行協議調整營運權利金，如雙方無法達成協議者，則由協調委員會作出是否調整及調整金額之決定。

8.3 土地租金

土地租金之相關事項悉依本案設定地上權契約（詳契約附件二）約定辦理。

第 9 章 財務條款

9.1 資本及股權要求

9.1.1 實收資本額與自有資金之規定

1. 除乙方為保險業者外，乙方應係依中華民國法律設立之股份有限公司，依中華民國法令及其公司章程得從事本案之興建營運工作。自本契約簽訂日起，乙方實收資本額不得低於新臺幣 1 億元整。且於本案興建期間需配合資金籌資計畫完成增資，增資後之實收資本額不得低於投資總額之百分之三十（30%）。乙方之公司登記事項卡及公司章程，所有董事、監察人名冊及持股比例如契約附件六、契約附件七。
2. 除乙方為保險業者外，乙方於契約期間內，股東權益總額除以資產總額之比率均應維持在百分之三十（30%）以上。
3. 乙方為保險業並以自己名義與甲方簽訂本契約者，專業第三人如擬另以新設執行公司協助乙方執行本案時，專業第三人應就新設執行公司之持股不得低於 30%，且對於新設執行公司具有實質控制力，新設執行公司之代表人應由專業第三人指派之。

9.1.2 重大財務事項

1. 除乙方為保險業者外，乙方未取得甲方書面同意前，不得辦理減資、轉投資其他事業或與其他公司合併。
2. 經甲方書面同意乙方與其他公司合併者，合併後乙方仍須為存續公司。

9.1.3 乙方發起人持股比例之限制

除乙方為保險業者外，乙方發起人並為本案申請階段之單一申請人或合作聯盟成員，其所持有乙方股份之轉讓，應受下列限制：

1. 自本契約簽訂之日起至本案營運開始日止，持有乙方之股份總數不得低於百分之五十（50%）。
2. 自本案營運開始日後第 1 年至第 10 年內，持有乙方之股份總數不得低於百分之四十（40%）。
3. 自本案營運開始日後第 11 年至第 20 年內，持有乙方之股份總數不得低於百分之三十（30%）。
4. 自本案營運開始日後第 21 年起，持有乙方之股份總數不受限制。

9.1.4 股份轉讓或設質之限制

1. 除乙方為保險業者外，乙方發起人並為本案申請階段時之單一申請人或合作聯盟成員，除為取得興建及營運有關之授信而經甲方事先書面同

意得設質於融資機構外，其持有乙方之股份不得設質。

2. 除乙方為保險業者外，乙方發起人並為本案申請階段時單一申請人或合作聯盟成員，其持有乙方之股份之轉讓，應符合本契約第 9.1.3 條之約定，於興建期間之轉讓並應事先經甲方書面同意後始得為之，於營運期間之轉讓應於每次移轉後檢附相關資料向甲方備查。
3. 乙方為保險業並以自己名義與甲方簽訂本契約者，專業第三人依本契約第 9.1.1.3 條約定設立新公司時，對於執行公司持有之股份於本契約期間非經甲方之同意，不得讓與或設質。但為取得營運有關之授信，致設質予融資機構者，不在此限。

9.2 財務監督

9.2.1 財務報表提送

1. 乙方應於每年 6 月 30 日前將前一年度之董監事名冊及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送甲方備查。但乙方為保險業並以自己名義與甲方簽訂本契約者：
 - (1) 乙方應於每年 6 月 30 日前，將前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書提送甲方備查。
 - (2) 於本案營運期間，乙方應於每年 6 月 30 日前，另將乙方及其專業第三人(如有)前一年底之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提送甲方備查。
2. 乙方應保存其及其專業第三人(如有)經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件；一切會計事項應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理。

9.2.2 財務檢查權

1. 甲方得於契約期間派員或委託第三人檢查乙方之財務狀況，並視乙方工程進度、營運狀況及其他視實際需要隨時調整每年定期檢查之期數。甲方執行檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合。
2. 乙方為保險業並以自己名義與甲方簽訂本契約者，除適用本契約第 9.2.2 條第 1 項之約定，乙方並應要求專業第三人配合甲方檢查其財務狀況。甲方執行檢查時，得要求乙方到場，並得通知專業第三人限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。

3. 乙方及其專業第三人（如有）之財務報表內容有虛偽或隱匿之情事或重大錯誤，經甲方查核屬實者，視為違約，甲方得依本契約第 17 章處理之，且乙方及其專業第三人（如有）應立即更換簽證會計師。

9.2.3 公司組織變動之通知

乙方及其專業第三人(如有)依公司法或商業登記法規定應登記之事項或公司章程之變更、董監事之變更及改選，應於變更登記完成後 15 日內，將變更後之公司登記事項抄錄本、變更登記事項卡或公司章程及變動後之股東名冊、董事、監察人名單提報甲方備查。

DRAFT

第 10 章 融資

10.1. 設定抵押權

10.1.1 融資計畫書

本案用地之地上權及乙方因興建、營運本案而取得之營運資產，於不影響本案正常運作下，乙方如需辦理融資，應檢具融資計畫書（包括設定抵押權之標的、內容、金額與償債計畫），併同融資契約書草案，向甲方提出申請，經甲方書面同意後始得設定抵押權予融資機構或其指定之第三人，所取得資金僅得用於本案之執行。乙方與融資機構簽約後 30 日內應將融資契約書副本提送甲方備查，其後如有修正時亦同。

10.1.2 分離設定抵押權之禁止

1. 本案用地之地上權及乙方因興建、營運本案而取得之營運資產，不得分離為設定抵押權。但本案用地上無已登記之建物時，不在此限。
2. 乙方僅就本案用地之地上權設定抵押權者，應於本案用地建物完成建築並辦竣所有權第一次登記後，三個月內就建物增加部分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。

10.1.3 乙方與融資機構簽訂之設定抵押權契約書，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間末日之後。

10.2. 融資機構之介入權

10.2.1. 本契約存續期間，因乙方發生施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、本業或附屬事業經營不善或其他重大情事，經甲方書面要求限期改善而逾期未改善或改善無效時，甲乙雙方同意融資機構得行使介入權。融資機構行使介入權之期間內，甲方原依約得向乙方主張之乙方違約責任，暫停行使。

10.2.2. 乙方應於與融資機構簽訂之融資契約中，載明下列事項：

1. 融資機構得經甲方同意後，於一定期間內自行或指定符合法令規定之第三人，暫時接管乙方或繼續辦理本案之興建、營運。
2. 融資機構行使介入權時，應推派代表人辦理一切介入權事宜，並得與甲方協商承擔乙方基於本契約所取得之權利義務範圍，以繼續辦理本案之興建、營運。前述之權利義務範圍，得排除乙方已發生之違約或對第三人之賠償責任。
3. 融資機構依本契約第 10.2.1.條約定接管後，乙方關於本契約之權利義務均由融資機構或其指定之第三人履行之。但融資機構為下列行為

時，應事先經甲方書面同意：

- (1) 乙方重大權利之拋棄、讓與或重大義務之承諾。
- (2) 委託或概括讓與乙方經營全部或部分業務及資產負債。
- (3) 乙方重要人事之任免。
- (4) 營業行為以外之乙方財產處分。
- (5) 乙方與他人合併。

4. 融資機構之終止接管

- (1) 融資機構或其指定之第三人於改善期限屆滿前，已完成缺失改善者，得向甲方申請終止接管。
- (2) 融資機構介入後，甲方得與融資機構協議終止介入權之行使。
- (3) 融資機構接管後，經甲方認定缺失確已改善者，除融資機構或其指定之第三人另有約定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知融資機構或其指定之第三人終止接管，並載明終止接管之日期。

10.3. 通知

- 10.3.1. 甲方對於乙方有任何缺失或違約改正通知時，均得以書面副知融資機構。
- 10.3.2. 乙方應於融資契約內約定，融資機構或其指定之第三人應於乙方繳款有異常情形或違反融資契約時，立即以書面通知甲方。

第 11 章 履約保證

11.1. 履約保證金內容與額度

乙方應繳付履約保證金新臺幣 5,000 萬元整。如有經甲方依本契約沒收或扣抵者，乙方應依甲方通知期限內補足之。

11.2. 履約保證金之繳付時間及方式

11.2.1. 乙方應於本契約簽訂日前 5 日之前繳付履約保證金予甲方或甲方指定之機關。

11.2.2. 履約保證金就下列方式擇一繳付：

1. 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「新北市政府經濟發展局」為受款人。
2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「新北市政府經濟發展局」為受款人。

3. 民間機構匯款存入下列帳戶：

銀行及分行名稱：

帳戶名稱：

銀行帳號：

4. 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期間至少 2 年以上。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換(履約保證金連帶保證書詳如契約附件八)。

5. 設定質權之金融機構定期存款單，應以「新北市政府經濟發展局」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。(定期存款單質權設定申請書詳如契約附件九，定期存款單質權設定覆函詳如契約附件十)

6. 外國銀行中未經我國政府認許並在我國境內登記營業之外國銀行所開發之不可撤銷擔保信用狀經金融機構保兌者，其有效期間至少 2 年以上。

11.2.3. 經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 2 年以上。乙方應於各履約保證方式之有效期限屆滿前 30 日辦妥順延或換單，或提供合於本契約第 11.2.2. 條約定之其他履約保證替代之，如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得押提以其現金

續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

- 11.2.4. 履約保證金有效期限，除本契約另有約定外，應自簽訂本契約之日起，至乙方依約完成本案移轉標的之移轉及土地返還程序、或拆除地上物及地下結構物並騰空返還土地之日起算 6 個月後之末日為止。
- 11.2.5. 乙方如未能依本契約約定履約或因可歸責於乙方之事由，致無法依本契約約定完成資產移轉予甲方，或依甲方要求拆除本案用地興建中工程或建物（含地上物及地下結構物）之一部或全部，履約保證金之有效期間應按遲延期間延長至乙方完成前開事項為止。
- 11.2.6. 如乙方履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、違反本契約約定或其他可歸責乙方事由，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違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得自履約保證金中扣抵，並書面通知乙方扣抵金額，如因此有所支出或損害，並得另請求補償或賠償。
- 11.2.7. 除本契約終止之情形外，甲方沒收履約保證金之一部或全部後，乙方應依甲方通知期限內補足之。如因可歸責乙方之違約情事，致甲方終止本契約時，甲方得依本契約第 19.2.3.條約定處理。
- 11.2.8. 乙方自本案營運開始日後第 21 年起，如未有任何違約情事，甲方得調降履約保證金為新臺幣 3,000 萬元整。甲方應自調降之日起 30 日內無息返還或退回乙方減少之保證金額，或俟乙方更換新的履約保證交付甲方後，原來之履約保證責任始行解除。
- 11.2.9. 除本契約另有約定外，乙方於本契約第 11.2.4.條所定履約保證期限屆滿時，且無其他待解決事項，解除其履約保證責任，甲方應於履約保證責任解除之日起 30 日內無息發還乙方所提供之履約保證。
- 11.2.10. 甲方認為乙方依本契約第 11.2.2.條所提供負履約保證責任之金融機構有無法代負履約保證責任之虞者，乙方應於甲方指定之期間內完成履約保證方式或金融機構之更換。

第 12 章 營運績效評估

12.1. 營運績效評估

有關乙方營運績效之評估，由甲方設置營運績效評估委員會辦理，並按附件十一之「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案營運績效評估辦法」之約定，自營運開始日之次一年度起，依甲方通知期限辦理營運績效評估。

12.2. 營運績效良好

乙方於營運期間歷年(即「本案營運開始日」起至「簽訂本契約之日起算第 46 年之末日」為止)之營運績效評分平均為 80 分以上者，且未有重大違約情形發生時，甲方即應評定為營運績效良好。如乙方經甲方評定為營運績效良好，雙方得依本契約第 7.4 條約定辦理，但繼續定約之期間不得超過 20 年。

12.3. 營運績效不佳之處置

評估委員會於每年完成評分後，甲方應將評分結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為乙方營運管理改進之配合依據。如評分低於 75 分者，乙方應積極改善，連續 2 年低於 75 分者，視為構成本契約第 17.2.1.19 條之違約情事，甲方並得依本契約第 17.2.2 條約定處理。

第 13 章 契約期間屆滿時之移轉

13.1. 資產移轉計畫及契約

13.1.1. 營運資產移轉原則

1. 除本契約另有約定外，乙方應於本契約屆滿時，將所有營運資產移轉予甲方或甲方指定之第三人所有。
 2. 乙方將資產移轉予甲方時，應保持本案用地及營運資產在合理正常使用之狀態，並塗銷本案用地及營運資產一切設定及除去所有負擔，乙方並應維護契約期間屆滿後至移轉予甲方或甲方指定之第三人繼續營運前，本案用地及營運資產之正常營運。
- 13.1.2. 乙方應於本契約期間屆滿前 3 年提送資產移轉計畫，雙方開始進行「資產移轉契約」之訂定協商。
 - 13.1.3. 乙方應於本契約期間屆滿前 3 年內逐年將乙方與第三人間就投資計畫有關之所有契約執行情形，列具清冊送交甲方備查。如有影響資產移轉之糾紛者，乙方應負責排除。
 - 13.1.4. 乙方應於本契約期間屆滿前 2 年與甲方議定資產移轉計畫，並完成「資產移轉契約」之簽訂與公證，其費用由乙方負擔，且於本契約期間屆滿前 6 個月完成資產移轉清冊送交甲方同意。

13.2. 移轉標的

- 13.2.1. 乙方應移轉其所有且為繼續營運本案之本業及附屬事業現存且堪用之全部營運資產。甲方有權要求乙方拆除興建中或經甲方認定不堪用之建物（包含地上物及地下結構物）之一部或全部，並完成土方回填，乙方不得拒絕。拆除及回填等所需全部經費概由乙方負擔。
- 13.2.2. 資產移轉之標的，應包含因執行本案所取得之不動產、動產（含依民法規定附合而為不動產重要成分之動產）、權利或利益等，包括但不限於關於本契約營運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。
- 13.2.3. 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，乙方應於本契約期間屆滿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。
- 13.2.4. 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，本案用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。

13.3. 移轉程序

- 13.3.1. 資產總檢查
乙方應於本契約期間屆滿前 3 年，自費委託獨立、公正且經甲方同意之專業機構進行資產總檢查，勘驗其可供使用情形並作成資產勘驗報告送交甲方。甲方並得依據該勘驗報告，要求乙方應進行必要之維修或更新。本契約期間屆滿前 6 個月，乙方應提出資產總檢查合格文件，並依甲方規定之格式提出資產移轉清冊送交甲方同意與確認。
- 13.3.2. 各項移轉標的之移轉方式及人員訓練計畫等細節，應於「資產移轉契約」約定。
- 13.3.3. 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- 13.3.4. 除本契約另有約定外，乙方在完成營運資產移轉程序前，應繼續履行本契約所應盡之義務。

13.4. 移轉條件及計價

- 13.4.1. 乙方於本契約屆滿時，除下列有償移轉之範圍外，應將全部資產（不含負債）及權利無償概括移轉予甲方或甲方指定之第三人所有，且不得以任何理由拒絕移轉。
- 13.4.2. 有償移轉之範圍
乙方於本契約期間屆滿前 3 年內所重置或增置之移轉標的，其項目、內容及購入價格已事前徵得甲方同意者，且於契約期間屆滿時維持合理正常使用之狀態及具有未折減餘額之營運資產，於本契約期間屆滿時為有償移轉。
- 13.4.3. 無償移轉之範圍
指本契約第 13.4.2.條約定以外之移轉標的，除甲乙雙方另有約定外，均屬無償移轉之範圍。
- 13.4.4. 有償移轉之計價
乙方依本契約第 13.4.2.條為有償移轉標的者，其價金之計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限之折舊後未折減餘額為準。

13.4.5. 費用負擔

甲乙雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證、酬金及稅捐費用等，除本契約或設定地上權契約另有約定者外，由雙方各自負擔。

13.5. 移轉時及移轉後之權利義務

13.5.1. 移轉標的權利與負擔之處理

1. 本契約之移轉標的，如係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，乙方應於契約期間屆滿前取得其所有權或其他類似權利，移轉予甲方或甲方指定之第三人，不得因無償而拒絕各該資產之移轉。
2. 本契約之移轉標的如係乙方或其受託人及其他履行輔助人有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉該標的前，除去該等移轉標的之一切負擔，但經甲方同意保留者不在此限。

13.5.2. 人員訓練

乙方對其依本契約約定移轉予甲方之標的，有關營運資產之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫及費用分擔，對甲方或甲方指定之第三人提供人員訓練。

13.5.3. 債權之移轉

1. 移轉標的如為債權或其他權利，且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，乙方應事先取得該債務人或契約相對人之同意。乙方對於無法移轉之權利應自行或促使該權利人對甲方或甲方指定之第三人為必要之授權。
2. 移轉之資產如為債權或其他權利，且乙方因該債權之取得而對第三人負有相對之義務者，除甲方同意承受並通知該第三人外，並不在甲方應概括承受之資產範圍內。

13.5.4. 動產之移轉

乙方應於甲方指定之日期，交付應移轉之動產予甲方或甲方指定之第三人。甲方亦得要求乙方為甲方之利益繼續占有動產，由甲方取得間接占有，代替現實交付，惟期間以前述指定日期起 6 個月為限。

13.5.5. 未移轉財物之處置

1. 乙方應將屬其所有、持有或占有而未移轉甲方之財物，於資產移轉契約所定期限內將該等財物自本案用地遷離，其費用由乙方負擔。
2. 乙方如於資產移轉契約所定期限屆滿後仍未搬離者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處置，並向乙方請求處置所生

之一切費用。但處置如有收益，應與費用抵扣之。

13.5.6. 乙方之擔保責任

除經甲方書面同意者外，本契約之移轉標的無論有償或無償移轉，乙方均應擔保移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，其維修狀況亦應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對移轉標的之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

13.5.7. 罰則

1. 乙方未依本章約定移轉期限完成移轉者，除依本契約第 11.2.6.條、第 11.2.7.條沒收履約保證金外，甲方得另處乙方逾期每日新臺幣 20 萬元之懲罰性違約金。
2. 乙方違反本契約第 13.5.條之約定致甲方受有損害者，乙方應按甲方實際所受損害及所失利益金額予以賠償。

第 14 章 契約期間屆滿前之移轉

14.1. 移轉發生之原因

本契約期間屆滿前終止時，除本契約或法令另有規定者外，乙方應將本案之移轉標的移轉予甲方或甲方指定之第三人所有。

14.2. 移轉標的

移轉標的依本契約第 13.2.條之約定辦理，但如因可歸責於乙方事由而終止契約者，興建中之工程皆不列入本案移轉標的，且甲方不予補償，並由甲方書面通知乙方限期進行拆除該興建中之工程。若乙方逾期未完成拆除，甲方得代為執行，且其一切費用由乙方負擔。

14.3. 移轉程序

14.3.1. 乙方應於本契約期間屆滿前終止時起算 30 日內，將截至終止時之資產清冊提送甲方。

14.3.2. 移轉前之資產總檢查

乙方於資產移轉前應委託獨立、公正且經甲方同意之專業機構進行資產總檢查，以確定所移轉之營運資產仍符合理正常使用之營運要求，並作成資產鑑定報告，其費用分攤方式如下：

1. 因可歸責於乙方之事由而終止契約時，所生之費用由乙方負擔。
2. 因不可抗力、除外情事之事由而終止契約時，所生之費用由甲乙雙方平均分擔。
3. 因甲方未能履行本契約第 4.1.條而終止契約時，所生之費用由甲方負擔。

14.3.3. 甲乙雙方應自收到資產鑑定報告時起算 60 日內，就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，依本契約第 18 章爭議處理之約定辦理。

14.3.4. 除本契約另有約定外，雙方在移轉程序完成前，均應履行其依本契約所應盡之義務。

14.3.5. 本契約因期間屆滿前終止而移轉時，甲乙雙方應副知融資機構。

14.3.6. 乙方應提具必要之文件、紀錄、報告等，以作為移轉之參考。

14.4. 移轉條件及計價

所有須移轉資產應依終止時之現狀，由進行資產總檢查之專業機構進行鑑價，並依下列規定辦理：

1. 因可歸責於乙方之事由而終止契約者，依本契約第 19.2.3.條辦理。

2. 因不可抗力、除外情事而終止契約者，依本契約第 19.2.4.條辦理。
3. 因甲方未能履行本契約第 4.1.條之義務而終止契約時，依本契約第 19.2.5.條辦理。

14.5. 移轉時及移轉後之權利義務

- 14.5.1. 除甲乙雙方另有約定外，乙方應將移轉標的之一切負擔除去後，並依資產現狀移轉予甲方。但乙方應將其對移轉標的之瑕疵擔保請求權利讓與甲方或甲方指定之第三人。
- 14.5.2. 除本契約第 14.5.1.條約定外，有關雙方移轉時及移轉後之權利義務，依其性質準用本契約第 13.5 條之約定。
- 14.5.3. 暫時繼續營運
契約終止後，資產移轉完成且甲方有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，甲乙雙方得經協議由乙方於契約終止後繼續營運一定期間，其相關權利義務另議定之。乙方於暫時繼續營運期間，應為甲方之利益以善良管理人之注意義務，維持營運資產之價值與效用，並維護興建或營運場所之安全。

14.6. 準用規定

本契約期間屆滿前之移轉，除本章約定外，準用本契約第 13 章之約定。

第 15 章 保險

15.1. 保險範圍與項目

15.1.1. 保險範圍

本案興建及營運期間內，乙方對本案之興建、營運及本案營運資產等，應向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，投保購買並維持必要之足額保險，甲方應為共同被保險人。乙方於保險可理賠之範圍內應對因此所造成之損失負回復原狀之責。就無法獲得保險理賠之損失，除本契約另有約定外，應由乙方負擔。

15.1.2. 保險單

1. 乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單及批單之副本、保費繳納收據副本或其他投保證明文件，乙方應於投保後 30 日內將各項保險之保險單、批單及繳費收據副本各乙份送交甲方備查。其後有變更者，亦同。
2. 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得批改保單致變更後之條件較原保單為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保單副本亦應提送甲方備查。
3. 乙方對於興建期間之保險，應維持其保險效力至相關工程完工時。乙方對於營運期間之保險，應維持其保險效力至本契約所約定之資產移轉予甲方或甲方指定之第三人時止。

15.1.3. 保險項目

1. 興建期間，乙方或其承包商、供應商或專業顧問，就投資興建之建物及設施，至少投保並維持下列各項保險：
 - (1) 營造綜合保險（包含工程綜合損失險、第三人意外責任險及延遲完工險）。
 - (2) 僱主意外責任保險。
 - (3) 專業責任險。
 - (4) 鄰屋及公共設施倒塌、坍塌及龜裂責任險。
2. 營運期間，由乙方或責成其受託人或其他履行輔助人，就必要之營運資產，至少投保並維持下列各項保險：
 - (1) 火災及財產綜合保險（含爆炸、地震及颱風、洪水水漬附加險），保險金額應為百分之百實際現金價值（即為重置所須之金額扣除折

舊後之餘額)，自負額須經甲方同意。

(2) 公共意外責任險(含人及財物)，其最低投保金額依相關法規辦理。

(3) 營業中斷險。

(4) 僱主意外責任險。

3.投保之保險項目，除前述約定外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保，並維持其他必要之保險。

4.一部已開始營運者，若其仍有興建中之工程，其保險項目應依本契約第15.1.3.條分別視為興建期間與營運期間辦理之。

15.2. 保險費用與金額給付

15.2.1. 保險費用

本契約第15.1.3.條各項保險之保險費，全部由乙方負擔。

15.2.2. 保險受益人

除乙方與融資機構另有約定外，保險之受益人應為乙方，但責任保險不在此限。

15.2.3. 保險金額

本契約第15.1.條所載之保險，其保險金額、保險期間、附加險、附加條款、除外條款之排除及自負額之上限等保險條件，應由乙方依當時保險產業通行之標準慣例定之。惟營造綜合險之保險金額，應包括本案之全部土木營建、材料、設備及臨時工程之全部足額投保，並依實際工程發包之進度訂定之。

15.2.4. 保險給付之用途

保險給付應用於修復與重置本案營運資產、彌補或重建本案營運資產因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付應優先用於清理及移除毀損之本案營運資產。

15.3. 保險事故發生之通知

乙方於任何保險事故發生後，應依保險契約之約定通知保險公司，並於事故發生後5日內以書面通知甲方有關保險事故發生之相關事實、損失情況及處理情形等，甲方得派員參與事故之會勘。

15.4. 保險金處分之限制

除經甲方事前同意之融資需求外，雙方均不得就保險金對第三人為其他任何移轉、處分或設定負擔。

15.5. 保險契約暨其他要求

15.5.1. 限期改善

乙方或其承包商、供應商或專業顧問，未依本契約之約定投保、續保、辦理變更，或依產業通行之標準有保額不足，或保險項目、保險期限、保險條件及理賠範圍等有不妥時，甲方得以書面限期要求乙方改善。

15.5.2. 未購或不足額保險之風險承擔

1. 因乙方或其承包商、供應商或專業顧問，未購買必要保險或足額保險，致發生事故無法請求保險理賠者，其損失應完全由乙方承擔，甲方不負任何補償之責。
2. 於本契約期間發生任何保險事故，導致乙方之興建、營運受到阻礙而受有損失者，該損失應由乙方投保之保險給付加以填補，倘有不足之部分，應由乙方完全承擔，甲方不負任何補償之責。

15.5.3. 保險效力之延長

本契約期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並負擔所生之費用，且應使相關承包商、供應商或專業顧問適度延長其保險期限；如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害。

15.5.4. 保險契約權利之移轉

乙方應於保險單上載明保險人同意保險契約之權利，於本案營運資產移轉或因其他法令移轉時，經甲方通知後移轉予甲方或甲方指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔，乙方已經支付而未到期之保險費，應按保險期間與營運資產移轉時點，依比例計算，由甲方或甲方指定之第三人退還乙方。

第 16 章 不可抗力與除外情事

16.1. 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或乙方之事由，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：

1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部氣象局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。
2. 戰爭（不論是否宣戰）、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。
3. 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。
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。
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. 其他經本案協調委員會認定屬不可抗力者。

16.2. 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，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：

1. 法規變更。
2. 政府機關之行政命令及處分。
3. 其他經本案協調委員會認定屬除外情事者。

16.3. 通知及認定程序

- 16.3.1. 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認定。
- 16.3.2. 任何一方於收到他方依前條之通知後，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 18 章爭議處理之約定辦理。

- 16.3.3. 如一方未依本契約第 16.3.1.條約定通知他方者，視為放棄主張本章約定之權利。

16.4. 認定後之效果

- 16.4.1. 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義務之期間，不負遲延責任。
- 16.4.2. 因不可抗力或除外情事所受之損害，其補救應依下列規定之一項或數項辦理：
- 1.因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人及其他履行輔助人所投保之保險優先補償之。
 - 2.於契約期間內，如發生不可抗力或除外情事，甲方得同意乙方暫緩或減少繳交營運權利金或土地租金或其他稅費，土地租金減繳之相關事項悉依設定地上權契約辦理。惟乙方應檢具獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，並會同甲方進行現場勘查後，始得依規定辦理申請作業。
 - 3.如乙方於契約期間因天然災變受重大災害損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。
 - 4.甲方得同意停止契約期間之計算，並得視情節適度展延契約期間。
- 16.4.3. 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 16.3.2.條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。
- 16.4.4. 未受影響部分繼續履行
- 不可抗力或除外情事之發生，僅嚴重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：
- 1.其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
 - 2.其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第 17 章 缺失及違約責任

17.1. 乙方缺失與處理

17.1.1. 乙方缺失

除本契約第 17.2.1.條所稱違約外，乙方行為如有不符本契約之約定者，均屬缺失。

17.1.2. 缺失之處理

1. 乙方如有缺失時，甲方得以書面載明下列事項通知乙方限期改善，乙方應依甲方所訂期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方。

- (1) 缺失之具體事實。
- (2) 應為改善之行為。
- (3) 改善缺失之期限。
- (4) 改善後應達到之標準。
- (5) 屆期未完成改善之處理。

2. 乙方逾期未完成改善或缺失情形無法改善者：

- (1) 甲方得代乙方執行改善，一切費用由乙方負擔，甲方並得逕行以履約保證金墊付之。
- (2) 甲方得視同乙方違約，並依本契約第 17.2.2.2 條、第 17.2.2.3 條、第 17.2.2.4 條、第 17.2.2.5 條及第 17.2.3.條約定辦理。

17.2. 乙方違約與處理

17.2.1. 乙方之違約

因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：

1. 乙方未依本契約第 5.1.3 條完成本案用地點收者。
2. 乙方未依甲方核定之投資執行計畫書興建工程，或有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、本業或附屬事業經營不善者。
3. 依法令或本契約約定，乙方須經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為，而未得甲方許可、核准或同意，情節重大者。
4. 乙方未經甲方書面同意，將因興建、營運本案所取得之營運資產、設備、權利，擅自轉讓、設定負擔者。
5. 乙方興建營運未符合本契約第 6.2.2.1 條、第 6.3.3.條、第 7.1.5.條或第

7.2.7.條之約定者。

6. 乙方逾期 60 日仍未繳清權利金者。

7. 乙方或發起人違反本契約第 9 章財務事項之約定，或乙方、其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。

8. 乙方遲延繳付土地租金達 3 個月，或乙方違反設定地上權契約第 3.3 條、第 10.1 條、第 10.4 條、第 11.1 條者。

9. 乙方違反本契約第 11 章履約保證之約定者。

10. 乙方顯無資力清償其債務，並依破產法為和解、破產之聲請、受破產之宣告、或受目的事業主管機關命令解散或經法院裁定確定解散者。

11. 乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會為解散或合併之決議。但經甲方事前書面同意之合併或重整者，不在此限。

12. 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。

13. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

14. 乙方未經甲方書面同意擅自中止營運之一部或全部者。

15. 乙方未維持本案營運資產之良好狀況，或未經甲方事前之書面同意對本案營運資產作重大變更者。

16. 乙方曾以違反法令之行為，使乙方或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。

17. 乙方或其協力廠商為成為本案最優申請人而對於甲方人員或其他申請人給予期約、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，經判決確定者。

18. 乙方未經甲方事前書面同意即更換專業第三人者，其更換對甲方雖不生效力，但仍構成乙方違約。

19. 其他乙方違反本契約，嚴重影響本案興建營運且情節重大者。

17.2.2. 乙方違約時之處理方式

除本契約第 13.5.7 條約定應依其約定辦理外，乙方有本契約第 17.2.1. 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

1. 違約情形可改善者，甲方得以書面載明下列事項，通知乙方限期要求改善：

- (1) 違約之具體事實。
- (2) 應為改善之行為。
- (3) 改善違約之期限。
- (4) 改善後應達到之標準。
- (5) 屆期未完成改善之處理。

2. 乙方逾期未完成改善，或違約情形無法改善者，甲方得依事件之性質，依下列方式處理，並以書面通知乙方及融資機構：

- (1) 由融資機構於甲方所定期間內自行或擇定符合法令規定之第三人得介入、接管乙方，以繼續辦理興建營運。
- (2) 中止乙方興建及營運之一部或全部。甲方並得限期完成改善，但契約期間之進行不受影響。
- (3) 甲方得終止契約並依本契約第 19 章之約定處理。

3. 甲方辦理中止乙方興建營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項通知乙方。乙方應依甲方所訂期限內改善，並於改善完成後通知甲方；經甲方認定其違約情形確已改善，甲方應以書面限期通知乙方繼續興建營運。

- (1) 屆期不改善或改善無效之具體事實。
- (2) 中止興建或營運之日期。
- (3) 中止興建之工程範圍或中止營運之業務範圍。
- (4) 中止興建或營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- (5) 屆期未完成改善之處理。

4. 融資機構或其指定之第三人介入、接管後，或乙方中止興建或營運一定時間後，持續相當期間仍未改善者，甲方得終止本契約。

5. 甲方於必要時得代乙方執行改善，一切費用由乙方負擔，甲方並得逕行以履約保證金墊付之。

17.2.3. 乙方違約時之處罰：懲罰性違約金與損害賠償

1. 除本契約或設定地上權契約另有約定外，甲方於乙方發生本契約所定之違約情事時，自甲方通知乙方之次日起，甲方得按日另處乙方新臺幣 20 萬元之違約金，至乙方完成改善之日為止。但違反任一契約條款之個別行為總罰款不得超過新臺幣 3,000 萬元，並得自履約保證金抵扣。

2. 乙方違反本契約之約定致甲方受有損害者，乙方應按甲方實際所受損害及所失利益予以賠償。

17.2.4. 違約不影響契約之履行

乙方縱發生違約情事，惟於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。

17.3. 甲方未履行本契約承諾

甲方未能履行本契約之承諾，致乙方受有相當損害時，甲乙雙方同意依本契約第 18 章關於爭議解決之方式處理，處理之方式與內容及程度，應以足以彌補乙方之損害為原則，但不包含所失之利益。

DRAFT

第 18 章 爭議處理方式

18.1. 爭議處理

甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之，如無法協商解決時，應提送協調委員會決議。

18.2. 協調機制之建立

- 18.2.1. 雙方應於本契約簽訂次日起 90 日內，依「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案協調委員會組織章程」(詳契約附件十二)，籌組協調委員會。
- 18.2.2. 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約約定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 18.2.3. 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方收受決議後 20 日內以書面提出不服或異議外，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作成書面紀錄。
- 18.2.4. 如爭議事項經協調委員會召開第 1 次協調會後 90 日內仍無法解決，得以訴訟方式解決爭議，或經雙方書面同意後提付仲裁。

18.3. 訴訟

因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

18.4. 仲裁

本契約之爭議提付仲裁解決者，須經甲乙雙方另以書面同意後為之。

18.5. 契約繼續執行

除非本契約已確定全部終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行協商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有約定或雙方另有協議者，不在此限。

第 19 章 契約終止

19.1. 契約終止情況

19.1.1. 合意終止

於本契約期間內，雙方得合意終止本契約。

19.1.2. 因可歸責於乙方之事由終止

即甲方依本契約第 17.2.2.2 條或第 17.2.2.4 條之約定終止本契約。

19.1.3. 因可歸責於甲方之事由終止

如可歸責甲方之事由致甲方未能依本契約第 5.1.2.條約定點交本案用地予乙方，乙方得終止本契約。

19.1.4. 因不可抗力事件或除外情事，任一方依本契約第 16.4.3.條終止本契約。

19.2. 契約終止之效力

19.2.1. 本契約終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：

- 1.除本契約另有約定外，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。
- 2.契約終止後，附屬事業之經營權利併同終止。
- 3.乙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之移轉。

19.2.2. 雙方合意終止之效力

甲乙雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

19.2.3. 因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

- 1.甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應沒收乙方剩餘履約保證金。
- 2.甲方不退還乙方已預繳之土地租金。
- 3.甲方不退還乙方業已繳納之開發權利金及營運權利金，且不補償乙方興建中工程。
- 4.就乙方取得所有權之營運資產，甲方得就下列方式擇一辦理：
 - (1) 乙方取得所有權之營運資產已不堪使用，甲方得不予收買而限期乙方移除。
 - (2) 就乙方取得所有權之營運資產（不含興建中之工程），甲方依專業機構就當時建物現況所為之鑑價金額百分之五十（50%）收買，如履約保證金不足清償乙方應給付之違約金、遲延利息、損害賠償及

其他費用，甲方得將上開建物收買價金扣抵之。另乙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之移轉。

19.2.4. 因不可抗力或除外情事而終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、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。
2. 甲方應按比例退還乙方已預繳之土地租金。
3. 甲方應以開發權利金金額乘以地上權剩餘年數占地上權存續期間之比例補償乙方。乙方業已繳納之營運權利金，甲方不負返還之責。
4. 就乙方興建中之工程或取得所有權之營運資產，甲方依專業機構就當時建物現況所為之鑑價金額百分之七十（70%）收買，如履約保證金不足清償乙方應給付之違約金、遲延利息、損害賠償及其他費用，甲方得將上開建物收買價金扣抵之。另乙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之移轉。

19.2.5. 因可歸責於甲方之事由而終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、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。
2. 甲方應按比例退還乙方已預繳之土地租金。
3. 甲方應以開發權利金金額乘以地上權剩餘年數占地上權存續期間之比例補償乙方。乙方業已繳納之營運權利金，甲方不負返還之責。
4. 就乙方興建中之工程或取得所有權之營運資產，甲方依專業機構就當時建物現況所為之鑑價金額百分之一百（100%）收買，如履約保證金不足清償乙方應給付之違約金、遲延利息、損害賠償及其他費用，甲方得將上開建物收買價金扣抵之。另乙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之移轉。

19.3. 契約終止之處理

19.3.1. 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。

19.3.2. 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：

1. 本契約第 13 章與第 14 章有關資產移轉之約定。
2. 本契約有關第 11 章履約保證之約定。

- 3.本契約有關第 18 章爭議處理之約定。
- 4.其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

DRAFT

第 20 章 其他條款

20.1. 智慧財產權

甲方於其認為必要時，有權查閱或使用乙方為本案投資、興建與營運而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟、技術或資料等（以下簡稱「智慧財產權物件」）。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份，送交甲方備查。本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務，一併移轉於甲方或甲方指定之第三人，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方或甲方指定之第三人對該智慧財產權物件之使用。

20.2. 保密義務

20.2.1. 甲乙雙方對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前揭露予任何第三人或做任何與本案無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 該等資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者。
3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
4. 為關於本案執行之事由，提供予其他政府機關或該方之顧問、律師、會計師或類此專業諮詢人員。

20.2.2. 甲乙雙方關於本條款之保密義務，不因本契約不生效力、無效、遭撤銷、解除或終止而受影響。

20.2.3. 任一方均應使其受僱人、員工、受託人或其他類此之第三人遵守前述保密義務。

20.3. 契約條款可分性

本契約之任何條款倘因法令而無效者，僅就該條款之約定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效之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本契約原定目的者，不在此限。

20.4. 通知、同意及文件送達

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，均應以正體中文書面為之，並於送達對方時生效。除經事前書面通知變更地址者外，雙方接受通知與送達地址應以下列所示者為準：

- 一、甲方地址：22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號

二、乙方地址：○○○○

20.5. 其他相關規定

20.5.1. 設定地上權契約之簽訂

甲乙雙方應依本契約附件二之「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案設定地上權契約」之格式及內容簽訂設定地上權契約。甲乙雙方並同意以本契約及附件作為設定地上權契約書公定契紙之附件，據以辦理設定登記。

20.5.2. 契約之修訂或補充

1. 甲乙雙方得合意修訂或補充本契約。
2. 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。
3. 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。

20.5.3. 準據法

本契約係以中華民國法令為準據法。

20.5.4. 相關資料配合提供

甲方應公務需要或須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。

20.5.5. 其他約定

本契約如有未盡事宜，應依中華民國相關法令規定辦理。

20.5.6. 契約份數

本契約正本乙式 2 份，由甲乙雙方各執乙份為憑，副本 25 份，由甲執 15 份，乙方執 10 份。

立契約書人：

甲方：新北市政府經濟發展局

代表人：

地址：22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號

電話：

乙方：

統一編號：

代表人：

地址：

電話：

中 華 民 國

年

月

日

契約附件一：本案用地地籍清冊

DRAFT

契約附件一：本案用地地籍清冊

本案用地清冊

地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理者	建蔽率	容積率
新北市樹林區大學段 二小段	86	6,199.94	新北市	新北市政府 交通局	80%	500%

註：土地地號、面積以交付時土地登記謄本為準；建蔽率、容積率以本案都市計畫之主要與細部計畫為準。

DRAFT

契約附件二：臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案設定地上
權契約

契約附件二：臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案設定地上權契約

立契約書人：新北市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）

○○○○○○○○○（以下簡稱乙方）

茲依促進民間參與公共建設法（以下簡稱「促參法」）與雙方簽訂之「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案投資契約」（以下簡稱「投資契約」）約定，訂定「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案設定地上權契約」（以下簡稱「本契約」），以資共同遵守，並同意下列條款：

1 地上權設定標的

本契約之設定標的（以下簡稱「本案用地」），範圍為新北市樹林區大學段二小段 86 地號土地，面積共計 6,199.94 平方公尺（實際土地面積依交付時土地登記謄本為準），辦理設定地上權予乙方，土地所有權人為新北市。

2 設定地上權

- 2.1 本案用地由甲方以設定地上權之方式，提供乙方使用。
- 2.2 乙方應於本案用地完成交付之日起 15 日內，會同甲方向主管地政機關完成本案用地之地上權設定登記。但有特殊情形，經甲方核可後，得適度延長之。
- 2.3 甲乙雙方應於辦理地上權登記時約定「乙方取得之地上權，除經甲方事前書面同意外，不得轉讓或設定負擔予第三人。地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，除契約另有約定外，乙方應將所有建物所有權無償移轉登記予甲方。」，請求地政機關將上開約定事項登記於土地登記簿他項權利部之其他登記事項欄。
- 2.4 甲乙雙方同意應以投資契約及其附件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。甲乙雙方並同意由甲方摘要將本契約第 3 條「地上權存續期間」、第 5 條至第 7 條有關「土地租金」、第 10 條「土地使用方法」、第 11 條「地上權與建物轉讓、出租及設定負擔之限制」、第 12 條「權利之拋棄」，以及投資契約第 13 章「契約期間屆滿時之移轉」、第 14 章「契約期間屆滿前之移轉」及第 19 章「契約終止」等約定內容，於辦理地上權設定登記時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 地上權存續期間

- 3.1 地上權之存續期間為自本案用地完成地上權登記之日起至投資契約期限屆滿之日止。
- 3.2 投資契約倘於契約期間屆滿前終止者，地上權之存續期間隨同終止。
- 3.3 地上權之存續期間屆滿或期前終止後，乙方應依甲方通知之指定期日提供同意塗銷之相關證明文件，配合辦理地上權塗銷登記。

4 建物所有權第一次登記及預告登記

- 4.1 乙方應於本案各項建物及設施興建完成取得使用執照之日起 3 個月內，以乙方名義辦理建物所有權第一次登記，並由登記機關於建物登記簿之所有權部其他登記事項欄註記「地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅、終止時，除契約另有約定外，乙方應將建物所有權無償移轉登記予甲方」。
- 4.2 乙方辦理各項建物及設施之所有權登記時，應依甲方所須於建物所有權第一次登記後 7 日內完成必要之預告登記等限制登記予甲方，並於辦竣登記後 15 日內檢附建物登記謄本送甲方備查。

5 土地租金

- 5.1 自本案用地完成交付之日起，計收土地租金。
- 5.2 乙方應按年給付當年度土地租金予甲方。土地租金繳納額度依本設定地上權契約定義，分興建期間與營運期間採不同費率計收。興建期間每年土地租金以本案用地土地當期公告地價 $\times 1\% \times$ 基地面積繳納租金；營運期間每年土地租金以本案用地土地當期公告地價 $\times 1\% \times$ 基地面積 + 簽約當期公告地價 $\times 2\% \times$ 基地面積繳納；如當年度土地使用期間不足 1 年者，依該年使用期間按日曆天比例計算。本案本業或附屬事業一部開始營運，一部尚在興建者，其租金按二者實際占用建物樓地板面積比例，分別依照營運期間及興建期間之費率計收。
- 5.3 乙方不得因本案用地之地下構造物狀況向甲方提出減免租金之主張或訴求。
- 5.4 本案用地交付之日起至當年 12 月 31 日止之土地租金，乙方應於本案用地完成點收之日起 15 日內且於辦理地上權設定登記之日前繳付。其以後年度（自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之土地租金，乙方應於每年 1 月 31 日前繳付該年度之土地租金。
- 5.5 乙方得以現金、或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、或以匯款方式繳納土地租金。乙方以匯款方式繳納土地租金時，應將土地租金匯入甲方所指定之帳戶內；如乙方以支票方式繳付土地租金，應於繳付期限前兌現。
- 5.6 如乙方就任一期應繳之土地租金或土地租金補繳差額於到期日未繳清，每逾

一日應按欠額以年利率百分之五計算之金額按日加收遲延違約金，並於欠額繳付時一併繳納，倘乙方逾期3個月仍未繳清，甲方並得自投資契約定義之履約保證金中抵扣租金及遲延違約金，並得依投資契約第17.2.2.條約定辦理。

6 土地租金之調整

- 6.1 土地租金依申報地價調整，應於申報地價調整日起重新計算土地租金。
- 6.2 土地租金之計收面積如有變動者，應於面積調整日起重新計算土地租金。
- 6.3 前述土地租金之差額應於下次繳付土地租金時補繳或扣抵之。

7 土地租金之減免

本契約存續期間如因不可抗力因素或除外情事之事由，致本案用地不能依原訂投資執行計畫書使用時，乙方得於每年繳納土地租金期限1個月前，向甲方申請酌予減收或緩繳應納之土地租金。

8 文件提供

- 8.1 乙方辦理地上權設定登記時，甲方應提供相關文件予乙方，並配合用印。
- 8.2 乙方於投資契約簽訂後，甲方應配合出具土地權利相關文件，供乙方申辦建築執照及各項許可。

9 稅捐與費用

- 9.1 本案用地之地價稅由甲方負擔。
- 9.2 有關本契約所生之稅捐與費用，包括地上權設定、變更或塗銷登記時所生之一切費用及稅捐（包括但不限於規費、印花稅、地政士費，以及因辦理地上權登記依法應負擔之費用），除本契約另有約定者外，均由乙方負擔。

10 土地使用方法

- 10.1 本案用地禁止提供乙方以外之第三人建築使用。
- 10.2 乙方得將本案用地供他人為非建築使用，但其使用期間不得超過地上權存續期間。
- 10.3 乙方於地上權存續期間內，應依投資契約暨都市計畫法、建築法及相關法令之規定，按審核通過之投資執行計畫書於本案用地範圍內興建營運本案，除經甲方事前書面同意者外，不得將本案用地作為其他用途或經營其他業務。如有違反時，乙方應負責立即排除，並負損害賠償責任。
- 10.4 乙方應於地上權存續期間屆滿或期前終止後完成下列工作，其他相關營運資產則依投資契約之約定處理：
 1. 於地上權存續期間屆滿或期前終止後10日內逕依地上權契約第3.3條約定辦理，並塗銷地上權及其他負擔之登記。

2. 除去地上權及本案用地上所有建物與設施之一切負擔及其他法律上之限制，並排除占用。

11 地上權與建物轉讓、出租及設定負擔之限制

11.1 轉讓

乙方不得將地上權與建物一部或全部轉讓第三人。

11.2 出租

乙方不得將地上權出租予第三人，非經甲方書面同意，不得將建物之一部出租予第三人。

11.3 設定負擔

1. 非經甲方事先書面同意後，乙方不得將地上權或建物設定負擔。
2. 乙方如以本案用地之地上權及建物設定負擔者，應於地上權存續期間屆滿1年前清償全部貸款，並依投資契約第13.1.1.2條約定，辦妥所有他項權利之塗銷登記。

12 權利之拋棄

- 12.1 乙方同意拋棄對本案用地暨其地上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項所規定之權利。
- 12.2 乙方同意拋棄民法第840條第1項前段規定之建物時價補償請求權。
- 12.3 乙方同意拋棄法定請求延長地上權期間之權利，該權利包括但不限於民法第840條第2項所規定之權利。

13 契約不履行、違約之處理

除本契約另有約定者外，若乙方有違反本契約之情事，則依投資契約之相關約定處理。

14 權利價值

甲乙雙方同意以乙方評選階段提出之投資計畫書所預估平均每年土地租金之五倍為其權利價值，並據以辦理地上權之登記。

15 其他

- 15.1 本契約未約定者，依投資契約有關約定、促參法及其相關子法辦理，或由雙方合意修訂或補充，另以書面為之，並經雙方簽署始生效力。
- 15.2 甲乙雙方如因本契約有關事項發生爭議時，其爭議處理應依投資契約之約定辦理。
- 15.3 本契約以中華民國法律為其準據法，任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。

- 15.4 本契約若有提起訴訟之必要，甲乙雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
- 15.5 本契約正本乙式 2 份，甲乙雙方各執乙份為憑，副本 35 份，由甲方執 25 份，乙方執 10 份。

立契約書人：

甲方：

代表人：

地址：

電話：

乙方：

統一編號：

代表人：

地址：

電話：

中 華 民 國

年

月

日

契約附件三：建築規劃設計準則

DRAFT

契約附件三：建築物規劃設計準則

壹、前言

本設計準則係依據都市計畫及相關法令規定、建築法及相關子法、建築技術規則以及先期規劃階段研究成果等資料所擬定，得標廠商未來尚應遵守中華民國所有法令、計畫、規範、標準及相關規定，自行提出規劃、設計及興建的構想，並應依本案土地使用分區管制規定，於提經都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建造執照，期使本案於興建完成後能創造良好都市環境品質。

貳、配置準則建議

- 一. 基地規劃設計應配合環境特色。
- 二. 依基地交通、建築物特性及相關法令規定，規劃地下停車場專用出入口之位置。
- 三. 動線規劃應以人車分道為原則，並保持基地內相關設施之完整性及安全性，建築物室內平面及垂直動線應清晰合理，並符合相關法令規定。
- 四. 整體規劃設計需考量彈性開放的活動空間、綠建築的設計考量、無障礙的使用環境及安全防災的相關設施。
- 五. 民間機構於配置規劃時，應考量基地內各活動區域之安全管制可能，以達到合理使用與有效管制之目的。
- 六. 整區規劃設置完成後原有之人行道鋪面應復原，樹穴補植原人行道之喬木，以維持原有街道景觀風貌。
- 七. 留設公共戶外空間提供等候設施，除提供頂層之視覺綠化外，也兼具頂層中之呼吸紓壓空間。

參、機關無償使用空間設計準則

民間機構於營運開始日起，提供至少 2,020 平方公尺容積樓地板面積之公益性空間及其所需之法定停車空間，無償提供主辦機關使用，作為非營利性質之服務空間使用，並由主辦機關統一調配及保留調整權利，其中應包含社區長照機構（需求面積 600 平方公尺）、托嬰中心（需求面積 330 平方公尺，並設置於 3 樓以下）、幼兒園（需求面積室內 430 平方公尺、戶外 360 平方公尺）、活動中心（需求面積 300 平方公尺）等使用，其使用需求及規劃設計原則應符合下列規定：

- 一. 活動中心場地應以「複合、彈性空間運用」之原則設計，如裝設伸縮看台，使同一空間可作為具觀眾席之劇場或演講廳使用，亦可收縮看台設備騰出大面積空地，供青少年室內活動使用。

- 二. 規劃設計應考量採光、通風及噪音，並以美觀、實用為原則，各空間應位於同樓層，且不得位於地下樓層。
- 三. 民間機構應配合執行機關實際需求規劃設計圖說，經執行機關確認符合需求後，始進行辦理細部設計相關圖說及相關程序。
- 四. 建築物之設計規劃、五大管線、機電、監控、保全、消防、空調及基本裝修等設施設備，皆由民間機構統一規劃設計及建置，相關費用由民間機構負擔。
- 五. 民間機構應辦理天花板、地坪、牆面、空調、照明、門窗設備之基礎設施，空調系統應考量節能設計且為個別系統及獨立控制，並應設置獨立水錶及獨立電錶，以合理計算水電費用。
- 六. 公益性空間應有獨立之出入口、水電費及管理費用計算。水電費用依政府水電費基本費率調整比例機動調整(如於月中調整者，應分段計算)，民間機構須於每月 10 日前檢具發票及公益性空間(每戶)之獨立水錶、電錶之錶度照片，向使用機關單位請領；使用機關單位須於每月 30 日前完成給付。

前項非屬公益空間內部公共設施之水、電費用由乙方負擔。

公益空間管理費為維持公益性空間之公共空間的服務水準必要，其會計帳務應另分管理費部門別，計收項目以乙方提出之修繕費、維護保養費、火險及其他保險費、工安及消防安檢等經常性費用為主，以分攤比例原則，依使用機關單位(里民活動中心除外^註)專有部分之面積(不含公設)占總容積樓地板之面積比例為分擔比例原則，並於投資計畫書中載明共同分攤之項目及費用，並報經甲方同意。

民間機構得於使用單位開始營運後，向使用單位預收管理費，並於隔年 2 月底前檢具前一年收支清冊(含發票或收據影本)予使用單位備查，並依實際支出情形辦理款項繳納或退款。

乙方自點交公益空間〔毛胚屋(每戶應含獨立水、電錶，不含空調)〕之日起，仍應負擔公益空間專有部分及共用部分之硬體設備保固(至少 1 年)；如可歸責人為損壞之責，則由各使用單位負擔經費。

【註】里民活動中心之範圍由使用單位自行維護，不額外收取管理費。

- 七. 為使執行機關及委託經營單位之合法使用，民間機構應配合提供依法定申請程序所需之相關書件，並同意無條件配合執行機關申請裝修暨辦理相關行政程序，不得拒絕。

肆、建築造型建議

- 一. 立面造型及色彩建材計畫：除依循相關法令規定外，並須配合都市設計審議結果做適當之調整。

- 二. 建築物之造型、建材及色彩需考量鄰近地區的環境紋理，空間位置及建築物量體等實質環境衝擊問題。
- 三. 建築物造型、建材及色彩應展現本案公共建設之意象，並融入周圍環境原有建物及色系，並增加遮陽設計等自然隔熱效果。
- 四. 外部裝修材料應具有耐久性、耐候性、易維護性，且須能表現本案公共建設之特色精神。
- 五. 選用之建築工法及外觀材料應考量環保、省能源、易更換及易維護等原則，避免造成環境污染及能源浪費。
- 六. 其他符合都審決議及都市計畫相關建議及規定。

伍、景觀規劃建議

- 一. 景觀工程規劃應配合建築工程設計，除表現出本案公共建設之特色外，亦應與整體景觀相協調。
- 二. 有關工程規劃、設計、施工應導入生態工程觀念。
- 三. 規劃設計之鋪面（道路除外），主入口處之戶外廣場宜採具止滑處理之石材，並以80%採透水性材料設計為目標，搭配高壓混凝土磚、透水磚等設計，降低公共排水設施負荷。
- 四. 植栽規劃應儘量採用複層式、多樣化之配置，於適當地點種植喬木、灌木、地被植物等，以營造綠化景觀，並增進綠覆率。
- 五. 植栽工程應考量空間屬性、機能需求，配合植物形態、季節變化、開花特性、色彩、質感等，營造出時間及空間的季節感。
- 六. 植栽工程之植物選擇以適地適種及易於維護管理為原則，生長習性須符合基地自然環境，並儘量採用苗木市場上已普及之原生種植物。
- 七. 景觀植栽計畫規劃，宜串連基地周邊及植栽脈絡，並與周圍環境相融合，建構生態綠網系統。
- 八. 公共藝術設置應整合景觀綠化一併考量，透過妥善的規劃，營造多元藝術空間與適當和諧的整體關係。
- 九. 基地內現有之喬木以原地保留為原則，若因建築物配置影響無法原地保留，應妥為規劃移至基地內適當位置(含移植計畫)。
- 十. 戶外排水設施及排水系統應整合主體建築排水設施及公共排水系統規劃設計。

十一. 為塑造良好之空間體驗，各建築群落前應設置區域階層之開放空間，利用雕塑、公共藝術、綠化及街頭家俱等提供活動舉行或人潮聚集之機能。

十二. 配合道路基地退縮，於人行道兩旁或單向種植植栽，圍塑區內活動空間，作為基地內外之分隔。

陸、建築空間設計準則建議

一. 樓層平面

各建築物樓層空間配置，需考量產業發展需求及種類提供適當合理之空間分配、及其附屬設施空間、並須考量未來產業調整時之彈性空間規劃。

二. 樓層及房間淨高度

指該樓層主要空間之淨高度，淨高度指天花板至樓地板高度，若無設置天花時以管線、設備之最低點至樓地板高度為淨高度，各樓層淨高度應考量相關管線設置需求及舒適之人員使用感受來設計。

三. 牆面開口

部份房間依需求如採用分離式冷氣時，應留設冷氣窗口之設置。

四. 隔間牆材

室內隔間牆材得採鋼筋混凝土構造、磚構造或輕隔間系統，惟需考量牆材系統可符合各空間使用性能需求及牆材系統各項材料之規範規定，浴廁採輕隔間系統時，板材強度需大於一般矽酸鈣板之強度。

五. 天花檢修設施

室內採暗架天花板者，每一空間至少需留設 2 處以上檢修孔。

六. 管道間檢修

設備、設施管道間應留設可供維修使用空間及維修出入門。主系統設備、設施管道間並需增設管道間人員維修用平臺及平臺護欄。

七. 防水及防潮

(一) 地下層與土壤接觸部分需設計施作外防水或內防水。

(二) 地面層地坪與土壤接觸部分需設計施作防潮設施。

八. 開窗遮蔽

牆面之開窗應考慮面東西向建物之光線遮蔽功能，需設置電動或手動遮陽簾、幕、板以阻隔光線、熱能。

柒、無障礙通用設計建議

- 一. 本案建物之室、內外空間應考量幼童、婦女及高齡者使用之無障礙空間設計。
- 二. 需依據建築技術規則設計施工編、內政部營建署製頒「公共建物供行動不便者使用設施與設備設計施工手冊」及「建築物無障礙設施設計規範」之規定辦理。
- 三. 出入口、電梯、停車場等應特別考量行動不便者之使用。
- 四. 入口、階梯或高差變化處應設置斜坡道，並採用堅實不滑的鋪面材料。
- 五. 斜坡道、電扶梯及電梯應設置於各入口、階梯附近之明顯位置，並配合指示標誌及資訊系統，易於使用者辨識使用。
- 六. 人行步道應採用平整防滑的鋪面設計，避免採用卵石等起伏過大之材料。
- 七. 考量排水溝蓋板的格柵方向及格柵間距，以防止自行車車輪、輪椅、扶杖或婦女高跟鞋等類似物件陷入造成危險。
- 八. 步道及自行車道之高低起伏處應以材質轉換加以明示，避免人員行動中忽視而造成傷害。
- 九. 室內空間設計應妥善檢討考量無障礙環境，而非僅設置導盲磚、點字解說牌等設施設備，應詳實考量動線的順暢性、自明性、可及性及適宜性加以規劃。

契約附件四：停車場興建及營運規範

DRAFT

契約附件四：停車場興建及營運規範

壹、興建規範

停車場之設計、工法、技術、材料及設備應符合相關法規及規範，且滿足下列標準：

- 一、建築法、建築師法
- 二、建築技術規則
- 三、都市計畫法及其施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法
- 四、消防法、消防法施行細則
- 五、各類場所消防安全設備設置標準
- 六、各類環境保護法令
- 七、停車場法相關法令
- 八、建築物無障礙設施設計規範
- 九、新北市都市設計審議原則
- 十、新北市公有停車場管理自治條例
- 十一、其他相關法令

貳、停車場基本設置需求

除法定停車位及其所衍生停車需求外，應額外增設 150 個以上供公眾使用之汽車停車位且配置必須之附屬設施、設備。

參、公共停車場必要設施規模標準

一、停車動態導引系統

- (一) 車輛進出場感應設備（車牌辨識系統或 eTag 辨識系統）。
- (二) 車輛計數設備（車輛在位偵測系統）。
- (三) 通訊設備。

二、監視系統

於停車場內適當位置設置 CCTV 監控器，以增加使用者之安全感，並規劃設置停車場導引資訊系統之設備及空間。

三、收費系統

停車場得採用自動收費管理系統，乙方須提出停車收費管理系統規劃方式、基本設備及使用管理之說明，該收費系統應適用於公車、捷運、停車場三合一之 IC 票證卡、行動支付繳費設施，或其他政府新推出之票證整合系統。

四、依『停車場法』規定於路外公共停車場設置標誌、號誌、劃設車輛停放線及指向線，並應於出入口或其他適當處所標示停車費率及管理事項。

五、公共停車場應依身心障礙者權益保障法保留百分之二停車位，作為行動不便之身心障礙者專用停車位。

六、公共停車場應依兒童及少年福利保障法保留百分之二停車位，並依孕婦及育有六歲以下兒童停車位設置管理辦法相關規定，於停車場增設乘載孕婦或六歲以下兒童之專用停車位。

肆、規劃原則建議

一、車輛動線分流：車輛動線須依不同車種及其行車模式考量其動線規劃，避免不同類型之動線型態及使用互相干擾，汽機車須與裝卸車輛分離，減少車流交織，另自行車動線也須獨立考量其安全性。

二、人車動線分離：人行動線與車行動線減少其交織情形發生，人行動線採最短距離規劃，並有明確導引標誌及照明。

三、停車場出入口設置避免於主要聯絡道路設置，宜規劃於次要聯外道路上，並依相關法令規定留設退縮空間（7 公尺）。

四、停車空間安排依採經濟模距化考量，兩柱間距間宜以車位寬度作為模矩基礎，以減少停車空間產生過大之浪費空間，另車位位於靠牆側時需留設足夠空間以方便駕駛上下車。

五、樓層淨高除配合停車空間規劃除滿足技術規則之最低高度規定外（平面 2.1 公尺，機械 3.6 公尺），另需考量使用舒適及管線空間設置需求適予妥善規劃。

六、停車場應有明確之指引標誌，區分為指導引，資訊，警告等，標誌設置宜明確簡要，避免過於繁雜，另標誌設置高度不可低於停車空間淨高需求 2.1 公尺。

七、另在考慮行動不便者使用及朝向通用環境設計考量下，相關標誌及引導設施亦均需依無障礙設計規範設計。

八、車道坡度除須符合技術規則規定外，另出入口處斜率變化位置宜採漸進變化方式，避免車輛底盤摩擦地面。

九、停車場地面材質宜考量使用抗汙易潔淨之材料，避免使用易揚塵之面材。

十、空間色彩須考量民眾尋車之識別性，宜採分區色彩規劃方式，使民眾能輕易辨識其停車位置。

十一、停車空間須設置足夠之緊急連絡，通訊，監視等安全設施。

十二、機車及自行車宜集中設置於地下一層。

十三、法定停車位與公共停車空間，在出入口規劃考量上須區分其進出口以避免相互干擾。

十四、停車空間應納入電動車輛充電設施及預留電路管線。

伍、營運規範

一、停車場之經營管理應依「新北市公有停車場管理自治條例」規定辦理，並由新北市政府依「新北市政府公有路外停車場委託經營督導考核作業要點」相關規定辦理督導考核作業。

二、停車場最遲應於本案建物取得使用執照且開始營運之日起，對外開放供不特定公眾停放。

三、停車場於開放使用前，應依停車場法等規定訂定管理規範，向新北市政府交通局報請核備，並領得停車場登記證後始得依法營業。

四、除身心障礙者專用停車位外，不得另行指定其他專用車位供特定對象使用。另依「新北市公有停車場管理自治條例」規定，本停車場之停車位（含身心障礙者停車位），均不得固定車位。

五、依相關法令規定辦理。

契約附件五：營運權利金報價單

DRAFT

DRAFT

契約附件六：乙方之公司登記事項卡及公司章程

DRAFT

契約附件七：乙方之所有董事、監察人名冊及持股比例

DRAFT

契約附件八：履約保證金連帶保證書

DRAFT

契約附件九：定期存款單質權設定申請書

DRAFT

契約附件九：定期存款單質權設定申請書

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（以下簡稱存單）業由存款人（出質人）為債務人_____（民間機構）提供質權人新北市政府經濟發展局作為質物，以擔保質權人對於「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案投資契約書」之履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請 貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向 貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請 查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向 貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由 貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付， 貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單， 貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向 貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 貴行（機構）領取。

此致

銀行（金融機構）

存款人（出質人）

（請加蓋原留存單印章）

地址

債務人（民間機構）

地址

質權人 新北市政府經濟發展局

（請加蓋印章）

地址

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

契約附件十：定期存款單質權設定覆函

DRAFT

契約附件十：定期存款單質權設定覆函

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國 年 月 日定期存款存單(以下簡稱存單)質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案投資契約書」之履約保證金之質物債權。
- 三、本行(機構)已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記(登記號碼： 年 月 日 字第 號)，嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行(機構)，否則不予受理。
- 四、本行(機構)同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行(機構)領取。

此致

新北市政府經濟發展局 (質權人)

銀行(金融機構)

啟

(請加蓋印章)

地址：

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

契約附件十一：臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案營運績
效評估辦法

契約附件十一：臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案營運績效評估辦法

第一條：評估目的

本辦法係依「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案」之約定，經新北市政府經濟發展局（以下簡稱「甲方」）與○○○○股份有限公司（以下簡稱「乙方」）雙方同意，定期依本辦法，以評定乙方參與「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案」之營運績效。

第二條：委員會之組成

- 一、甲方評估營運績效前，應成立評估委員會辦理評估作業。
- 二、甲方得視實際作業需求或配合評估委員會之要求成立工作小組，協助辦理評估作業。
- 三、評估委員會置評估委員五至十七人，由甲方聘請具有與本案相關專業知識或經驗之人員派兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於二分之一，並由甲方指定之人擔任召集人。
- 四、評估作業期間，評估委員得依規定酌支審查費、出席費及交通費，評估作業所需之經費由甲方負擔。

第三條：評估標準與項目

- 一、甲方就甲方需求、使用者需求、社會大眾需求、營運整體評價等面向，訂定營運績效評估項目，詳附表所示。各評估項目由評估委員賦予零至一百分之評分，評分乘上權重所得分數總和以一百分計。
- 二、評估委員會如擬調整項目及權重者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。

第四條：評估程序

- 一、甲方自「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案」開始營運日之次一年度起，於每年8月月31日前辦理前一年度（自一月一日至十二月三十一日止）之營運績效評估。
- 二、甲方應於評估委員會召開前一個月以書面通知乙方，乙方並應於評估委員會召開前十五日內，將欲評估之該年度營運績效說明書及財務報表經會計師簽證後提送予甲方或甲方指定之各委員。
- 三、乙方應於評估委員會召開時，提出簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱乙方所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。
- 四、各委員如認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，乙方應充分配合。
- 五、各委員充分瞭解乙方營運狀況後，應就各評估項目予以評分。各委員之總計分數平均七十五分以上者為及格、八十分以上者屬營運績

效良好。各評估項目經委員評分之總計分數未達七十五分者，評估委員會應載明具體事實及理由。評估委員會應於每年九月三十日前完成評分及提出建議改善事項，由甲方將評分結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為乙方經營管理改進之參考。如乙方該年度之評分未達七十五分者，甲方得命乙方限期改善，乙方應於收受評定結果2個月內提出營運改善計畫書。

第五條：異議程序

乙方如對評估委員會之評估結果不服者，應於收受甲方之評估結果後十五日內以書面向甲方提出異議，甲方應於收受異議文件之次日起60日內以書面回覆，必要時將乙方之異議文件提送評估委員會協助處理，甲方逾60日未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。

附表：營運績效評估項目表（草案）

營運績效評估需求面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標	權重
A.主辦機關需求	一、營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形	14%
		營運資產管理	
	二、營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	10%
		營運計畫執行情形	
		營運管理制度執行情形	
		營運目標預估額達成情形	
	三、營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形	3%
	四、營運場域安全管理	營運場域安全維護情形	9%
		緊急災害及意外事件防範處理情形	
		營運場域安全計畫執行情形	
	五、財務管理能力	財務管理事項執行情形	6%
契約明定財務條款符合情形			
財務能力			
六、政策配合度	乙方對於甲方業務配合度	4%	
	乙方對於履約督導事項配合度		
	乙方對於非契約明定之特殊需求配合度		
七、下次受評期間營運及財務計畫編製	下次受評期間營運計畫編製情形	4%	
	下次受評期間財務計畫編製情形		
B.使用者需求	八、服務滿意度	服務滿意度調查結果	30%
	九、客訴處理機制	客訴專線設置情形	5%
客訴案件處理情形			
C.社會大眾需求	十、契約明定社會責任履行	契約明定社區回饋執行情形	15%
		契約明定弱勢族群關懷執行情形	
		契約明定生態保育執行情形	
		契約明定優惠費率執行情形	
		環保措施執行情形	
		地居民就業比例、兩性平等及促進婦女參與	
D.營運整體評價	十一、優良事蹟表現	創新性營運管理作為	加分
		非契約明定重要投資或活動的投入	上限5%

營運績效評估 需求面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標	權重
		獲公部門機關獎勵及獎項	
		其他特殊貢獻事蹟	
	十二、改善/違規/違約 事件	乙方或其承租者不當營運行為未 達違規或違約標準之要求改善事 件	扣分 上限 5%
		乙方或其承租者違反目的事業主 管機關法令違規事件(如環保、消 防、衛生、建築或勞工…等)事件	
		乙方或其承租者違反營運契約事 件	

契約附件十二：臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案協調委員會組織章程

契約附件十二：臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案協調委員會組織章程

第1條 本章程依「臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案投資契約」(以下簡稱「投資契約」)第 18.2.1.條之約定，由新北市政府經濟發展局(以下簡稱「甲方」)及○○股份有限公司(以下簡稱「乙方」)訂定之。

第2條 除甲方及乙方另有約定外，應於投資契約簽訂次日起 90 日內成立協調委員會。

第3條 協調委員會任務

協調委員會任務如下：

1. 投資契約(含相關文件)爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
2. 不可抗力或除外情事認定爭議協調。
3. 甲乙雙方(以下簡稱雙方)同意交付協調事項。

協調委員會委員為無給職。

第4條 協調委員會委員選任

協調委員會置 3 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。

前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。

雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。

第5條 協調委員會委員任期

協調委員會委員任期 2 年，改選得連任。

任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。

委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

第6條 召開會議

協調委員會會議(以下簡稱協調會議)由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。

委員應親自出席會議。

第7條 利益迴避

協調委員會應公正、客觀處理爭議事件。

協調委員會委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱使用人，包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

第2項所稱利害關係，指：

1. 委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。
2. 委員與當事人及其使用人間現有或協調委員會成立之日起3年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前3項規定，於雙方依第5點推薦及選任委員時，適用之。

當事人依第2項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起5日內，以書面敘明理由，向協調委員會提出，協調委員會應於10日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

第8條 協調申請及撤回

申請協調應以書面向協調委員會為之，並載明下列事項：

1. 雙方當事人。
2. 協調標的。
3. 事實及參考資料。
4. 建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。

他方應於收受書面之次日起14日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。

申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

第9條 協調委員會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期末提出者，視為放棄補充。

第10條 變更或追加協調標的

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經協調委員會同意後變更或追加協調標的：

- 1.基於同一事實所發生者。
- 2.擴張或減縮協調標的者。
- 3.不妨礙協調程序進行及終結者。

第11條 併案或不予協調

雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑提出解決者，協調委員會得決定併案處理或不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第12條 到場陳述意見

協調委員會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。

列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

第13條 協調委員會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

第14條 解決方案之決議

協調委員會應有委員總額三分之二以上出席且至少3人始得開會，由出席委員以多數決決議之。

協調會議應作成書面紀錄。

協調委員會就協調標的解決方案作成決議後，應於10日內以書面送達雙方當事人，並限定期限，請當事人以書面表示同意與否。

第15條 前點第3項決議，除任一方於所定期限內以書面向協調委員會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第16條 應保密事宜

雙方及協調委員對於協調期間所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經雙方同意、或為辦理第12點、第13點、第17點事項之必要外，不得揭露予第三人。但雙方為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士)不在此限。

雙方應使所委任顧問遵守保密義務。

第17條 協調委員會行政工作及費用負擔

協調委員會行政及幕僚工作，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調委員會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第 7 點利益迴避及第 16 點應保密事宜規定。

第18條 協調不成立之救濟程序

除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，得經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

1. 協調委員會未能於 2 個月內召開協調會議。
2. 依投資契約約定不予協調。
3. 協調委員會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
4. 任一方依第 15 點對決議以書面表示不同意或提出異議。

章程訂定人：

甲方：新北市政府經濟發展局

代表人：

地址：22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號

電話：

乙方：

統一編號：

代表人：

地址：

電話：

中 華 民 國

年

月

日

契約附件十三：申請人承諾書

DRAFT

DRAFT

契約附件十四：議約結果

DRAFT

DRAFT

契約附件十五：公告期間補充規定

DRAFT

DRAFT

契約附件十六：臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案申請須
知及附件

**契約附件十七：建築技術規則建築設計施工編第 62 條第 4 款執行
方式說明**

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：廖志明
聯絡電話：02-87712691
電子郵件：halberty@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市府都市發展局

發文日期：中華民國109年6月3日
發文字號：營署建管字第1091104687號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第62條第4款執行方式1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局109年4月16日北市都授建字第1093162534號函。
- 二、查本部108年5月29日修正建築技術規則建築設計施工編第62條條文新增第4款「四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。」揆其立法意旨，係要求建築物應「預留」供電動車輛充電相關設備及裝置之空間，並以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的，因應未來電動車輛之充電需求。至有關電動車位數量及比例部分，貴府依其地方環境需求已訂有相關規定辦理，與上開建築技術規則條文之立法目的有別。故有關建築物規劃之停車空間，自應符合上開建築技術規則及貴府訂頒之相關規定辦理，倘對於執行細節或有相關繪製圖例之要求，貴府可依其需求訂定相關執行原則辦理。



三、另有關充電設備之規定1節，經濟部訂頒之用戶用電設備裝置規則第6章第5節「電動車輛充電系統」已有明文，併予敘明。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署建築管理組



表 1 一般資料

項目名稱	REVISIONS	
NO.	日期 DATE	修訂 REVISIONS
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

項目名稱	REVISIONS	
NO.	日期 DATE	修訂 REVISIONS
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

項目名稱	REVISIONS	
NO.	日期 DATE	修訂 REVISIONS
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

項目名稱	REVISIONS	
NO.	日期 DATE	修訂 REVISIONS
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

項目名稱	REVISIONS	
NO.	日期 DATE	修訂 REVISIONS
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		