

新北市林口區力行段  
第四種產業專用區  
土地標租案  
投資契約(草案)



# 目 錄

第一章	總則.....	1
1.1	契約範圍及文件.....	1
1.2	契約文件效力.....	2
1.3	名詞定義.....	2
1.4	契約解釋原則.....	3
1.5	契約權利義務之繼受.....	3
第二章	許可權限及契約期間.....	4
2.1	許可權限.....	4
2.2	契約期間.....	4
2.3	許可範圍.....	4
2.4	許可權限處分之限制與例外.....	4
第三章	工作範圍.....	6
3.1	甲方工作範圍.....	6
3.2	乙方工作範圍.....	6
3.3	工作範圍變更.....	6
第四章	聲明與承諾.....	7
4.1	雙方共同聲明.....	7
4.2	甲方之聲明.....	7
4.3	乙方之聲明.....	7
4.4	甲方之承諾.....	7
4.5	乙方之承諾.....	7
4.6	甲方協助事項.....	10
4.7	協助事項之法律效果.....	10
4.8	乙方擔保事項.....	10
第五章	土地.....	11
5.1	土地交付之範圍.....	11
5.2	土地使用權之取得.....	11
5.3	地上權設定相關事宜.....	11
5.4	土地登記相關費用.....	11
5.5	土地之管理維護與臨時使用.....	11
第六章	興建.....	12
6.1	規劃及設計.....	12
6.2	興建時程.....	12
6.3	計畫時程遲延及調整.....	12
6.4	執照與許可.....	13
6.5	施工紀錄保存與完工資料之交付.....	13

第七章	營運	14
7.1	自行營用或分租使用	14
7.2	營運之要求	14
7.3	維護、保養與紀錄之保存	14
7.4	契約期間屆滿後之優先續約	15
7.5	回饋及睦鄰計畫(依投資計畫書載明事項訂定)	15
第八章	土地租金及地上權權利金	16
8.1	土地租金	16
8.2	地上權權利金	16
8.3	繳納方式	17
8.4	逾期違約金	17
第九章	融資	18
9.1	設定抵押權	18
9.2	信託	19
9.3	融資機構之介入權	20
9.4	通知	20
第十章	資產移轉	21
10.1	移轉標的	21
10.2	移轉程序	21
10.3	移轉時及移轉後之權利義務	22
第十一章	履約保證	23
11.1	履約保證金額	23
11.2	履約保證金之調整	23
11.3	履約保證之期限	23
11.4	履約保證之方式	23
11.5	履約保證方式之更換	23
11.6	履約保證之修改	23
11.7	履約保證金之沒收及扣抵	24
11.8	履約保證責任之解除與返還	24
第十二章	不可抗力與除外情事	25
12.1	定義	25
12.2	通知與認定	25
12.3	認定後之效果	25
12.4	契約終止	26
12.5	未受影響部分仍依約履行	26
第十三章	缺失及違約責任	27
13.1	乙方缺失	27
13.2	乙方缺失之處理	27
13.3	乙方違約	27

13.4 乙方違約之處理.....	28
第十四章 契約之終止.....	30
14.1 契約終止之事由.....	30
14.2 契約終止之通知.....	30
14.3 契約終止之效力.....	30
第十五章 爭議處理.....	33
15.1 磋商.....	33
15.2 協調.....	33
15.3 訴訟或仲裁.....	33
15.4 契約繼續執行.....	34
第十六章 其他約款.....	35
16.1 契約之修改.....	35
16.2 保密義務.....	35
16.3 通知與文件之送達.....	35
16.4 準據法.....	36
16.5 契約條款之可分性.....	36
16.6 棄權效力.....	36
16.7 契約份數.....	36

# 新北市林口區力行段第四種產業專用區 土地標租案 投資契約

新北市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）

立契約書人：

○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

「新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案」（以下簡稱本案），依據「新市鎮開發條例及其施行細則」、「新市鎮土地標售標租辦法」、「新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則」及相關法令規定辦理標租作業。甲乙雙方同意，由甲方出租本案土地並設定地上權予乙方，由乙方投資開發及營運本產業專用區，雙方同意以下之條款：

## 第一章 總則

### 1.1 契約範圍及文件

#### 1.1.1 契約範圍

依據本契約之規定，由甲方出租土地並設定地上權予乙方興建及營運，乙方於本契約關係消滅後，將土地返還並須依甲方要求回復原狀及地上建築物移轉所有權予甲方或其指定之人。

#### 1.1.2 契約文件包括如下：

1. 本契約本文。
2. 本契約之附件。
3. 地上權契約。
4. 乙方參加本案投標程序中所為之澄清、說明以及審查委員會之結論。
5. 決標文件及其變更或補充。
6. 招標文件及其變更或補充。
7. 投標文件及其變更或補充。
8. 乙方依據本契約所應交付並經甲方審查同意之文件。
9. 經甲方審查通過之投資執行計畫書及其變更或補充。

#### 1.1.3 第 1.1.2 條之契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

## 1.2 契約文件效力

1.2.1 本契約文件之條款均有同等效力，並得互為補充、解釋，其適用之優先順序，除本條規定外，同本契約第 1.1.2 條各款之排列順序：

1. 契約條款優於招標文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
2. 招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
3. 文件經甲方審查同意之日期較新者，優於審查同意日期較舊者。
4. 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
5. 決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。

1.2.2 如本契約各項文件或條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或規定內容發生爭議時，甲、乙雙方同意依本契約第十五章規定處理之。

1.2.3 本契約及其相關文件之解釋均應以中文為準，且本契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，均應以中文書面為之。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。

1.2.4 行政行為之拘束性

乙方應受新北市自治法規及依法令所為之行政處分與其他公法上行政行為所拘束，且不得以其已履行本契約規定為由，拒絕遵從之。

## 1.3 名詞定義

本契約所用名詞，其定義如下：

1. 本契約：指「新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案投資契約」。
2. 本案：指「新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案」。
3. 本基地：本案甲方出租並提供乙方設定地上權之土地。
4. 設定地上權契約：指甲方與乙方所簽訂之「新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案設定地上權契約」。
5. 融資機構：指對於本案之營運等提供財務上之借貸、保證、信用

或其他形式之授信與乙方，有助乙方履行本契約之國內外銀行、信用合作社或保險公司。

6. 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
7. 智慧財產權：指為本案開發投資、興建與營運而取得之受專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他國內外智慧財產權有關法令或其他法令保護之（包括但不限於）專利、商標、著作權、網域名稱、圖說、文件、契約、標幟、技術、資料或商業機密，以及投標人已投入相當程度之努力、勞力、時間、金錢，於市場上具有實際或潛在經濟價值之成果。
8. 投資執行計畫書：指乙方於審查階段提出之投資計畫書，應於本契約簽訂後 90 日內，依據審查委員會結論及甲方修正意見所提出之修正計畫書，經甲方審查同意後，作為乙方興建營運之依據。
9. 營運資產：指乙方及其承包商、供應商、分包商、承租人、受託經營管理人以及其他營運協力廠商/協力人員為履行本案興建營運所必要之資產。
10. 協力廠商：係指於投標階段或契約履行期間，與乙方簽訂合作同意書，並承諾自參與投標之日起至乙方全案履約完成止，遵守本案契約規定之廠商或人員。
11. 同意：係指乙方辦理前須檢附相關文件以書面方式通知甲方，並經甲方書面同意後始得為之。

#### 1.4 契約解釋原則

- 1.4.1 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容之意義、解釋或規定。
- 1.4.2 本契約文件所載之日期，除另有規定者外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。

#### 1.5 契約權利義務之繼受

除本契約另有規定外，本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

## 第二章 契約期間及租賃標的

### 2.1 契約期間

- 2.1.1 本契約期間自本契約簽訂之日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。
- 2.1.2 前項地上權存續期間自地上權設定登記之日起算 30 年(起訖日以土地登記簿記載為準)。如本契約提前終止，則設定地上權契約亦隨同終止。
- 2.1.3 乙方應於地上權設定登記日起 3 年內申報開工，且應於地上權設定登記日起 5 年內依法取得全部建物之使用執照。

### 2.2 租賃標的

- 2.2.1 本案租賃標的如下表所示(土地實際面積，以訂立本契約當時地政機關之土地登記簿所記載為準)。

編號	行政區	地段	地號	土地面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
1	林口區	力行段	1297	3,806.82	新北市政府	新北市政府 經濟發展局
2			1298	1,977.49		
3			1299	2,955.30		
4			1297-1	694.32		
5			1298-1	1,732.41		
6			1299-2	2,267.78		
合計				13,434.12		

- 2.2.2 乙方於契約期間內取得本基地之興建營運權利，乙方應於契約期間內，依都市計畫、新市鎮開發條例相關法令規範、本契約規定及經甲方審查同意之投資執行計畫書為興建營運。
- 2.2.3 乙方應於本契約簽訂後 90 日內，依據審查委員會結論及甲方修正意見提出投資執行計畫書，並經甲方審查同意後，作為乙方興建營運之依據，嗣後有修正亦同。
- 2.2.4 乙方應於契約期間內辦理本基地之開發，面積及位置簡圖如本契約第 2.2.1 條所載。本基地之面積如因配合都市計畫或實際執行需要，辦理地籍分割或合併而有變更，雙方以換文方式辦理。地上權權利金及租金之數額不因面積變更而變動。
- ### 2.3 開發及營運權利之限制與例外

- 2.3.1 乙方依本契約所取得之開發及營運權利，除本契約另有規定，並經甲方事前書面同意外，不得轉讓、設定負擔、辦理信託或為其他處分。
- 2.3.2 乙方如確有無法繼續執行本案之情形時(包括但不限於破產、解散、清算等)，經乙方取得第三人書面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，且經甲方事前審查同意者，乙方得將本契約之一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三人，且該第三人僅限於單一股份有限公司。
- 2.3.3 乙方不得將本基地及建物提供乙方以外之第三人為建築使用。
- 2.3.4 乙方未完成建設前，不得以一部或全部轉租或設定負擔。違反者，其轉售、轉租或設定負擔之契約無效，且依本契約第十三章違約情事辦理。

### 第三章 工作範圍

#### 3.1 甲方工作範圍

甲方依本契約規定之時程，將本基地現況交付予乙方使用。

#### 3.2 乙方工作範圍

本案之興建及營運均為乙方之工作範圍，包括但不限於下列工作或工程：

1. 本基地之規劃、設計、興建工程、取得相關執照及許可。
2. 負責辦理本案之營運，並對相關之建物及設備進行適當之維修、保養、更新及增置。

#### 3.3 工作範圍變更

如因甲方政策變更或公共利益或其他非可歸責於乙方之原因必須變更乙方工作範圍時，乙方應配合為之。但甲、乙雙方應就變更後之權利義務及補償事宜進行協議，如協議不成，則依本契約第十五章處理。

## 第四章 聲明與承諾

### 4.1 雙方共同聲明

- 4.1.1 甲、乙雙方共同聲明，為使本案之興建營運順利成功，願以合作、誠信、公平及合理之原則履行本契約。
- 4.1.2 甲、乙雙方共同聲明，儘可能以協調方式解決各種爭議，以避免爭訟。

### 4.2 甲方之聲明

- 4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 4.2.2 本契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

### 4.3 乙方之聲明

- 4.3.1 乙方業經董事會及股東會特別決議合法授權並簽署本契約。
- 4.3.2 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或乙方與第三人間現存契約之違約情事。
- 4.3.3 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或重大司法程序、行政程序或其他訴訟繫屬情事，以致如受不利裁判時對其興建、營運本案或財務狀況有重大不利之影響。

### 4.4 甲方之承諾

- 4.4.1 甲方依現況交付本基地予乙方使用。
- 4.4.2 本基地內若有符合「新北市樹木保護自治條例」規範之樹木，甲方承諾協助乙方依法令辦理其移植、保育及其他相關處理方式，但費用由乙方負擔。

### 4.5 乙方之承諾

- 4.5.1 乙方承諾依本契約興建營運所使用之所有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及財產之使用，致第三人對甲方或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。乙方應於本契約期間屆滿時或於本契約終止時依本契約第十章規定將本案涉及

之智慧財產權及其他有形、無形財產移轉與甲方或其指定之人。

- 4.5.2 除本契約另有規定或可歸責甲方之事由外，乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商、協力廠商或任何第三人間因興建及營運所生之權利義務，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。
- 4.5.3 乙方已充分瞭解本基地之實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況等事項，除本契約另有約定外，不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響本契約、履行本案以其與有關成本費用等一切任何已知或可得預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方提出索賠請求，或其他任何主張。
- 4.5.4 乙方同意除本契約或附件另有規定外，應自行負責一切設計、興建及營運之責任，並負擔其所生之一切成本、規費、稅捐及其他有關之費用，並承擔全部可預期及不可預期之風險，且不得以上開因素向甲方要求任何補償或主張任何權益。
- 4.5.5 乙方承諾於契約期間內所有與本案相關之文件，包括但不限於承攬契約、供應契約、租賃契約、保單、融資契約、股東間之約定、乙方與其他第三人間之約定，其內容均不得違反本契約之約定。
- 4.5.6 乙方同意於契約期間內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。
- 4.5.7 乙方將本案建物分租予承租業者時，承諾下列事項：
  1. 分租之承租產業及使用面積應遵守「變更林口特定區計畫(部分住宅區、產業專用區為綠地及第四種產業專用區)書」規定。
  2. 乙方應於投資執行計畫書敘明分租規劃，含預計引進產業類別及使用面積，並依其辦理，如分租規劃有變動，乙方應重新提送投資執行計畫書經甲方同意後，始得為之。
  3. 乙方與承租業者間訂定之分租契約，其條款不得違反本案契約及相關法令之規定，乙方與承租業者間，如有任何爭議，應由乙方自行承擔。
  4. 乙方應於簽訂分租契約次日起 30 日內將分租契約影本送招標機關備查。

- 4.5.8 本案之開發行為若達應辦理環境影響評估之標準，乙方應自行辦理，乙方於確認開發計畫後，應檢具環境影響說明書，送環境保護主管機關審查，如依法需辦理相關公開說明會及踐行相關法定程序者，亦應由乙方負責辦理。
- 4.5.9 本案所有建物之起造人應為乙方，不得變更。但依本契約約定辦理信託者，不在此限。
- 4.5.10 乙方不得於本基地開發經營住宅。
- 4.5.11 乙方不得以本基地申請容積移轉。
- 4.5.12 本基地興建之建物應符合都市計畫法新北市施行細則、新市鎮開發條例等相關規定。
- 4.5.13 本基地內若有符合「新北市樹木保護自治條例」規範之樹木，其移植、保育及其他相關處理方式，乙方應依該條例及相關法令辦理並負擔相關費用。
- 4.5.14 本基地非屬招標機關公告之「民間投資興辦工程剩餘土石方運送至台北港之處理原則」推薦對象，得標人應委託專業合格清運業者，並經主管機關同意後運送。本基地如確有填土方需要時，應先取得甲方事前書面同意，除不得以建築廢棄土填土外，所填土方須為無污染，並符合環保法令等相關規定。本契約期限屆滿或期前終止時，乙方所填土方無償歸甲方所有，且不得向甲方請求任何賠償或補償。
- 4.5.15 本案基地位屬國家紅火蟻防治中心管制區域中入侵紅火蟻普遍發生區域，倘乙方確認本基地有紅火蟻須依「營建基地紅火蟻偵查、防治及植栽與土石方移動管制標準作業程序」、「新北市營建剩餘土石方移動管制入侵紅火蟻監測及防治計劃」辦理，必須接受「紅火蟻防制標準作業程序」之規定進行並完成防治措施，方得解除基地土石方移動管制。因此所發生之費用，均由乙方負擔。
- 4.5.16 投資執行計畫書之各階段投資進度及建設內容，應符合新市鎮開發條例所規定之建設期限及最低建設使用程度，並符合下列情形之一：
1. 投資建設之建築改良物價值不低於所投資土地依新市鎮開發條例第8條第4項規定所估定地價(新臺幣為23億3,525萬3,080元)之百分之二十。
  2. 投資建設之建築改良物總容積不低於所投資土地法定容積

(210%)之二分之一。

4.5.17 乙方承諾將自行投保本案興建及營運期間一切必要之保險，並自行負擔未投保產生之不利益。

#### 4.6 甲方協助事項

4.6.1 為使本案執行順利，甲方將為本案設立單一窗口，協助乙方辦理開發、興建及營運管理等相關事宜。

4.6.2 於本契約期間，甲方於法令許可之範圍內，盡力協調各相關公用事業機構於必要範圍內與乙方配合。

4.6.3 甲方協助乙方於法令允許範圍內取得建築及營業相關許可。

#### 4.7 協助事項之法律效果

甲方願盡力處理協助事項，但乙方不得以協助事項不能達成而向甲方提出任何主張或求償。

#### 4.8 乙方擔保事項

4.8.1 乙方擔保對甲方依據本契約所為之詢問及要求提供之資料，均應配合，不得拒絕。乙方並擔保所為之陳述及提供之資料與說明均為真實，並無隱匿或虛偽不實之情事。

4.8.2 乙方擔保不因甲方依本契約第4.6條及其他各章所為協助事項之執行無法達成，而向甲方提出任何主張或求償。

4.8.3 乙方擔保依本契約規定履行契約義務，絕不以甲方（包括甲方所屬機關）或中央政府其他機關無法完成相關配合行政事宜為由，拒絕履行本契約。

## 第五章 土地

### 5.1 土地交付之範圍

5.1.1 甲方交付本案本基地用地之範圍及面積，依本契約第 2.2.1 條之規定辦理。

5.1.2 甲方交付之用地面積以土地登記簿記載內容為準，如有疑義，甲方協助提供相關文件後，乙方應自費辦理鑑界測量相關事宜。

5.1.3 乙方應依甲方之通知會同辦理現況點交。如乙方未於甲方通知之預定點交日會同辦理，視為於該日以現況完成點交作業。

### 5.2 土地使用權之取得

甲方為本案興建、營運及開發之需要，應以設定地上權之方式提供乙方用地。

### 5.3 地上權設定相關事宜

甲方提供予乙方之用地，其地上權設定、交地時程及使用等事項，均依設定地上權契約辦理。

### 5.4 土地登記相關費用

乙方因本契約（含附件）規定使用土地而必須辦理之公（認）證或土地登記事項，其相關費用、稅捐、罰鍰及規費，均由乙方自行負擔。

### 5.5 土地之管理維護與臨時使用

5.5.1 乙方就甲方交付之土地，應負管理與維護之責，如遭第三人不法佔用或棄置廢棄物者，並應自行排除之。

5.5.2 乙方於尚未取得建築執照前，如有臨時使用之需要，得以書面敘明事實、理由及使用對價等相關資料向甲方提出申請，經甲方審查同意後據以辦理。

## 第六章 興建

### 6.1 規劃及設計

- 6.1.1 乙方為本案之新建、增建、改建及修建應遵循新市鎮開發條例等相關法令及本契約約定，並應符合本案之目的。
- 6.1.2 乙方應依第 2.1.3 條及投資執行計畫書所定時程要求辦理相關規劃、設計、興建及營運。但乙方於地上權登記日後，即可就本基地進行初步踏勘、現況調查、測量、地質調查、土壤試驗等工作。
- 6.1.3 乙方依本契約所為工程之規劃、設計與施工，不論由乙方自行辦理或委由合於法律規定之技術服務廠商、承包廠商辦理者，均應由乙方全權負責。甲方得自行或指派專案管理機構監督乙方。
- 6.1.4 甲方對於上述規劃、設計與施工所為之任何同意、核准、備查、監督、查驗、建議或提供之參考資料，並不免除乙方依本契約應負之任何義務與責任。乙方不得據此向甲方提出任何補助、補償或賠償之請求，亦不得據此作為拒絕履行本契約之抗辯。
- 6.1.5 乙方與承攬人之契約中應約定承攬人拋棄其施作工程之法定抵押權及其登記請求權。

### 6.2 興建時程

#### 6.2.1 申請建築執照

除法令另有規定外，乙方應自行向相關主管機關提出證照及許可執照之申請及取得，並自行負責證照並掌握時程。乙方所需相關設備、機具等之證照或許可文件之辦理及取得，亦同。

- 6.2.2 乙方依法取得相關證照及許可後，始得開工或使用，並應將其各項執照及許可文件副本於取得後 30 日內提送甲方備查。其後如有變更或更新者，亦同。

### 6.3 計畫時程遲延及調整

- 6.3.1 乙方應依第 2.1.3 條及投資執行計畫書所定時程興建，甲方為興建進度控管，必要時得檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期提出施工紀錄、工作進度及相關資料以供甲方查核。
- 6.3.2 經甲方發現有未依進度開工或進度落後時，甲方將通知乙方於三個

月之改善期限。乙方接獲通知後，有正當理由未能於限期內改善者，應敘明原因向甲方提出申請展期，並經甲方同意後展延之，但每次展期期間不得超過三個月。

#### 6.4 執照與許可

乙方應於興建完成後，依建築法、消防法及其他相關法令向權責機關申請使用許可。

#### 6.5 施工紀錄保存與完工資料之交付

乙方應妥善保存一切有關施工之紀錄與文件，甲方如認為有必要時，得隨時要求乙方提供書面及電子檔資料，乙方不得拒絕，包括但不限於：

1. 竣工圖及電腦圖檔。
2. 相關測試、檢驗報告與證明文件。
3. 其他依招標規範、補充資料、法令規定及甲、乙雙方同意應提供之完工資料與文件。

## 第七章 營運

### 7.1 乙方自行營運或分租使用

7.1.1 乙方興建本案之建築物除自用外，如欲將本案興建建築物之一部分租者，應事前報請甲方書面同意。

7.1.2 乙方與第三人間簽訂之分租或其他相類之契約，均不得違反本契約之規定，其內容至少應包含下列規定：

1. 分租或其他相類契約之存續期間不得超過本契約之契約期間。
2. 本契約提前終止時，除本契約另有規定外，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。
3. 承租人及其他相類之第三人應遵守相關法令及乙方應履行本契約之義務及應負擔之責任。
4. 乙方應與該第三人契約中約定不得再為轉租、複委託或以其他類似方式由他人為之。

7.1.3 乙方與其承租人、受任人、受僱人或其他以分租或相類方式參與本案營運之第三人間所生之一切權利義務，均由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於因前述第三人之違法、違反本契約或其他致甲方受損之行為所生之一切追索、求償或涉訟；如致甲方受損，乙方應負擔全部相關費用及賠償責任，不得以第三人應自行向甲方負責為由，主張免除、減輕或遲延其責任。

### 7.2 營運之要求

7.2.1 乙方應自負本案營運及經營之全部責任，如甲方因此而受有任何損害，由乙方負賠償責任。

7.2.2 乙方應就本基地、其上建物及相關設施，依法負擔安全維護之責任，如可歸責於乙方造成任何人員之傷亡或損害，乙方均應自行負擔損害賠償之責

7.2.3 甲方得就乙方之營運事項不定期進行查核，乙方應予配合。

### 7.3 維護、保養與紀錄之保存

7.3.1 乙方應對本基地上之建物及各項營運設施、設備、器材等作定期維護與保養，並負責維護、保養、修繕。

7.3.2 乙方對於本基地之土地及其上建物負有清潔管理維護、維持景

觀、安全、修繕改良、綠化植栽及廢棄物清運處理之義務。

7.3.3 乙方應妥善保存與本案營運維修有關之紀錄資料，供甲方查閱。

#### 7.4 優先續約

7.4.1 乙方於契約期間內無重大違約情事者，得於契約期間屆滿前 2 年至 1 年之期間內，以書面向甲方申請優先續約，經甲方同意後重新簽訂投資契約及地上權契約。如乙方於前述期限內未向甲方提出續約申請者，視為放棄續約，甲方得逕行辦理後續招商作業，乙方不得提出任何異議。

7.4.2 續約期間每次為 10 年，續約次數以 2 次為限。續約後，基地上建築物及設備得不辦理移轉予甲方。

7.4.3 申請續約時，甲方得視實際需要訂定審查標準辦理，且乙方須重新提出「投資執行計畫書」供甲方重新核定。續約內容除契約期間、土地租金、地上權權利金等由甲方參考當時委託查估價格另定外，其餘條款原則上依本案相當條件辦理。

7.4.4 續約期間地上權權利金依甲方當時委託不動產估價師所估定土地市價乘以百分之三十計算後，與簽約時地上權權利金之差額計收，並依續約當時新市鎮標售標租辦法等相關法令規定辦理。

7.5 回饋及睦鄰計畫(依投資執行計畫書載明事項訂定)

## 第八章 土地租金及地上權權利金

### 8.1 土地租金

- 8.1.1 本案土地租金為新臺幣\_\_\_\_\_元(依乙方投標年租金報價填入)，自地上權設定登記之日起，每年計收一次，依下列約定加總計收。
- 8.1.2 土地租金應隨同都市地區地價指數於簽約日第3個會計年度起逐年調整，第3個會計年度以「簽約日屆滿1年之相當上/下半年度指數」與「簽約日之相當上/下半年度指數」相比之漲幅比例調整年租金，第4個會計年度以「簽約日屆滿2年之相當上/下半年度指數」與「簽約日屆滿1年之相當上/下半年度指數」相比之漲幅比例調整年租金，每年以此類推調整，每次調整以前一年度租金作為調整基數。若都市地區地價指數上升，則土地租金增加，若都市地區地價指數降低，則土地租金為前一年租金相同。
- 8.1.3 土地租金期間如未滿一年者，其計算之標準如下：
1. 設定地上權當年期之土地租金依地上權設定登記之日起至同年12月31日累計日數比例計付。
  2. 地上權屆滿當年期之土地租金依地上權截止日之月份回溯同年1月1日之累計日數比例計付。
- 8.1.4 土地租金採預繳方式，第一年土地租金乙方應於簽訂本契約前5日支付，倘預繳租金超過實際應繳付租金金額，超過金額不計利息退還予乙方；其後各期應於當年1月31日前，繳納當年之土地租金，該日若遇假日或停止上班日，應順延至次一上班日。乙方應按期在規定期限內繳納予甲方，乙方未依規定期限繳納者，每逾一日應按欠額以年利率百分之五計算之金額繳納，倘乙方逾期3個月仍未繳付，甲方得逕依投資契約第13.4.5條規定處理。
- 8.1.5 除投資契約另有約定外，本契約隨同投資契約提前終止者，甲方應退還預繳之土地租金。
- 8.1.6 如因不可歸責於乙方之事由致不能依原定土地使用計畫使用者，甲方得酌予減免或准予緩繳應繳之土地租金。

### 8.2 地上權權利金

- 8.2.1 地上權權利金為新臺幣7億57萬5,924元，乙方得一次全數繳付或至多5期(1期為1年)分期繳付。乙方如分期繳付，每期繳納金額不得低於地上權權利金總額之20%。

8.2.2 乙方如分期繳付地上權權利金，依地上權權利金繳納計畫表所載分期期數及金額繳納。第一期繳納期限為本契約簽訂之日前5日。第二期繳納期限為次年之1月31日以前，該日若遇假日或停止上班日，應順延至次一上班日，第三期繳納期限為翌年之同日期(1月31日)，其後繳納期限以此類推。

### 8.3 繳納方式

地上權權利金應以現金匯入甲方指定之銀行帳戶內，或開立以甲方為受款人之即期銀行本行支票或支票繳付甲方。

### 8.4 逾期違約金

乙方未依本契約約定期限繳納地上權權利金者，自逾期之翌日起至乙方完成繳納之日止，除應按日就欠繳金額加計千分之一(0.1%)之逾期違約金外，並應就同一欠繳金額按年息百分之五(5%)計算法定遲延利息。但該逾期違約金之總額以不超過乙方當年度應繳地上權權利金總額之百分之二十(20%)為上限。甲方並得依本契約第十三章規定催告乙方改善。

## 第九章 融資

### 9.1 設定抵押權

9.1.1 乙方為營運本標的建物、或繳納本案地上權權利金、履約保證金，或與建物營運有關之資金用途款項時，如有將本標的地上權及建物設定抵押權以取得融資之需求者，應檢附融資計畫書（包括設定抵押權之標的、內容、金額與償債計畫等）及融資契約書草案，於地上權存續期間內取得建築物使用執照後向甲方提出申請，並先繳清賸餘地上權權利金，經甲方同意並通知乙方後，乙方始得將地上權及建物一併設定抵押權予融資機構。

9.1.2 經甲方以書面同意乙方將地上權及建物辦理抵押權設定登記者，乙方應依下列約定辦理：

1. 乙方融資取得之資金僅限用於營運本標的建物或繳納本案地上權權利金、履約保證金，或與建物營運有關之資金用途款項。
2. 抵押權人以依我國銀行法組織登記經營銀行業務之機構，或依法設立之信用合作社或保險公司為限。
3. 乙方辦理抵押權設定時，應就全部地上權連同全部建物一併辦理設定。
4. 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，應在本標的地上權存續期限末日之前。
5. 乙方應取得抵押權人書面承諾，抵押權人於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其土地及地上建物之抵押權。
6. 乙方應取得抵押權人書面承諾，抵押權人應於實行抵押權拍賣程序前，以書面通知甲方。抵押權人應請拍賣法院於拍賣公告中將應買人將繼受設定地上權契約之各項權利義務列入應買資格或應買條件。
7. 乙方應於融資契約書內載明「融資契約之增修應事先取得新北市政府經濟發展局同意」。其後融資契約如有增修之必要者，乙方應事先檢附融資契約增修內容等相關文件向甲方提出申請，並取得甲方同意後始得為之。
9. 乙方應於融資契約書簽訂日起 30 日內將融資契約書副本提送甲

方備查；嗣後有增修契約者，亦同。

10. 乙方應與其融資機構所簽訂之融資契約中規定，融資機構應於乙方違反融資契約時，立即將乙方之違約情形以書面通知甲方。

## 9.2 信託

9.2.1 乙方為營運本標的建物或為繳納本案地上權權利金，如有將本標的地上權及建物辦理信託以取得融資之需求者，應檢附信託計畫書及信託契約書草案，於地上權存續期間內取得建築物使用執照後向甲方提出申請，並先繳清贖餘地上權權利金，經甲方同意並通知乙方後，始得依甲方所同意之信託計畫辦理信託。

9.2.2 信託計畫書內容應符合下列約定：

1. 信託關係之受託人(即地上權之受讓人)為依信託業法經主管機關許可，以經營信託為業，且其營業執照列有地上權信託業務項目之機構。
2. 以乙方為信託之委託人及受益人，且地上權人因信託關係所享有之信託利益除經甲方同意外，不得任意轉讓或設定負擔予第三人。
3. 受託人承諾於信託期間繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物之全部。
4. 地上權應連同建物辦理信託。
5. 本契約應列為信託契約之一部分。
6. 信託契約之期限不得超過本契約存續期間。
7. 本契約終止、期間屆滿或因其他原因消滅時，信託契約應隨同終止或消滅。
8. 信託契約如約定乙方應將建造執照之起造人名義變更為受託人認可之建築經理公司者，乙方除應自為原始起造人申請建造執照外，另應將建築經理服務契約草案併同信託計畫提出申請，並於完成簽署後，將建築經理服務契約副本分別送交受託人及甲方存查。

9.2.3 乙方依本契約約定辦理信託後，不需與甲方辦理本契約之換約。

9.2.4 乙方日後如有調整信託計畫內容之必要時，乙方應提出調整內容報經甲方審查，並取得甲方同意後，始得依甲方所同意之調整內容辦理。

### 9.3 融資機構之介入權

9.3.1 乙方發生違約情事，經甲方要求限期改善而逾期未改善或改善無效時，乙方之融資機構得提出執行改善計畫報請甲方審查同意後，由乙方之融資機構行使本契約所定之介入權利。融資機構行使介入權之期間，甲方因乙方違約所得主張本契約之權利，應暫停行使，但乙方因違約所應負公法上之責任與義務，不受影響。

9.3.2 乙方與融資機構簽訂之融資契約應訂明下列事項：

1. 融資機構行使介入權後，得執行改善計畫。融資機構亦得經甲方同意後，於一定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理營運。
2. 融資機構或其擇定之其他機構依前項規定接管乙方後，乙方之經營權及財產處分權，均由融資機構或其指定之其他機構行使之。但融資機構或其擇定之其他機構為下列行為時，應事先報請甲方同意：

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

9.3.3 融資機構或其擇定之其他機構於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止接管。

9.3.4 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其他機構另有規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其他機構終止接管，並載明終止接管之日期。

### 9.4 通知

甲方對於乙方有任何缺失或違約之通知時，應同時以書面副知融資機構。

## 第十章 資產移轉

### 10.1 移轉標的

10.1.1 契約期間屆滿或本契約提前終止者，乙方應無償移轉本基地上之建物及繼續使用該建物所必需之相關設施及設備（含使用該建築物之智慧財產權在內，但移轉後之授權費用及其他為維持相關財產使用權所需之成本及費用由甲方自行負擔）之所有權予甲方或其指定之人，並登記為甲方或其指定之人所有。但本契約另有補償之約定者，從其約定。如地上建物及其相關設施、設備經甲方認定已無使用價值者，乙方應依甲方之指示，並於甲方指定期限內予以拆除清理完畢並騰空返還土地並回復原狀，乙方並應負擔拆除清理地上物、地下結構物及騰空土地並回復原狀所生之一切費用。

10.1.2 本契約因契約期間屆滿或提前終止時，乙方尚未取得建物使用執照者，乙方應將地上物及地下結構物拆除清理完畢，並騰空返還土地並回復原狀予甲方或其指定之人。

### 10.2 移轉程序

10.2.1 乙方應於下列所定期限內，依第 10.2.2 條規定委託獨立、公正之專業機構進行資產總檢查，勘驗其結構安全及可供使用情形並做成資產勘驗報告送交甲方備查。

1. 本契約契約期間屆滿前 6 個月；

2. 依本契約其他規定致提前終止者，自終止之日起算 4 個月內。

10.2.2 乙方遴選之專業機構及契約內容均應事先取得甲方書面同意，並負擔委託費用，但因本契約第 14.1.4 條規定可歸責於甲方致契約提前終止者，委託費用則由甲方負擔；因本契約第 14.1.5 條規定不可抗力或除外情事致契約提前終止者，委託費用則由甲、乙雙方平均負擔。

10.2.3 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。

10.2.4 甲方與乙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、規費及稅捐等費用，由甲方、乙方依法令各自負擔。

### 10.3 移轉時及移轉後之權利義務

10.3.1 本契約之移轉標的，乙方如有出租、出借、設定負擔或其他處分之情事者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產上之一切負擔。但甲方同意保留負擔者，不在此限。

#### 10.3.2 未移轉物品之處置

1. 除第 10.1 條所定之移轉標的外，乙方應將其所有、持有或占有而未移轉甲方或其指定之人之物品，於甲方所定之期限內將該等物品自本案設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。
2. 如乙方於前項期限屆滿後 30 日內仍未搬離者，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。

#### 10.3.3 乙方之擔保責任

乙方應擔保移轉標的於移轉時，符合一般正常良好之使用狀態。乙方如對移轉標的有瑕疵擔保請求權者，並應一併讓與甲方或其指定之人。甲方亦得要求乙方應將保險契約轉讓予甲方或甲方指定之人，後續保險費用由甲方負擔。

#### 10.3.4 使用補償金

設定地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於乙方之事由而終止契約，乙方未依限交還本契約標的者，乙方應給付占用期間之使用補償金。使用補償金以本契約有關地上權權利金及地租之標準計算占用期間地上權權利金及地租之總和。但占用期間地上權權利金及地租之總和低於法令規定之租金基準者，改按法令規定之租金基準計算。

## 第十一章 履約保證

### 11.1 履約保證金額

本案履約保證金為新臺幣\_\_\_\_\_元(依乙方投標年租金報價填入)。

### 11.2 履約保證金之調整

甲方同意乙方於全部興建完成(取得使用執照)且營運滿一年後，得申請調降履約保證金為新臺幣\_\_\_\_\_元(依乙方投標年租金報價之50%)。

### 11.3 履約保證之期限

履約保證之有效期間，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。

### 11.4 履約保證之方式

11.4.1 乙方應以現金提供履約保證或以金融機構本票、金融機構支票、金融機構保付支票、履約保證金保證書為之。

11.4.2 乙方如提供履約保證金保證書為履約保證時，其有效期間一次至少一年。但最後一次應提出履約保證之期限，依本契約之約定不滿一年者，不在此限。

11.4.3 乙方應於各項履約保證屆滿失效前15日之前提供新的履約保證替代，以延展保證期限，否則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替代為止。

### 11.5 履約保證方式之更換

甲方認為乙方依本契約第11.4.1條所提供負履約保證責任之金融機構有無法代負履約責任之虞者，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。

### 11.6 履約保證之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限致履約保證有失效之虞時，甲方得請求乙方修改原履約保證或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前15日之前交付甲方，否則甲方得依第11.4.3條

規定辦理。

#### 11.7 履約保證金之沒收及扣抵

11.7.1 乙方如有本契約第13.3條所定之違約情事，且經甲方依第6.3.2條、第13.4.1條限期改善但屆期未改善、改善未達標準或未提出獲甲方同意之具體改善計畫時，或乙方違反10.2.4條規定，或乙方未於第11.3條所定履約保證期限內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，甲方得於其依本契約規定應收取款之金額內或損害賠償範圍內，押提並沒收履約保證金。

11.7.2 如發生甲方依本契約規定得為扣抵之情形者，乙方應於甲方通知所定期限內，立即補足該履約保證金經扣抵後不足之金額。

11.7.3 甲方依本契約規定沒收乙方之履約保證金時，可不經任何協調、仲裁、訴訟或其他一切爭訟程序即得逕行為之。

#### 11.8 履約保證責任之解除與返還

11.8.1 甲方依本契約第11.2條規定調降之履約保證金，應自調降之日起30日內無息發還乙方減少之保證金額；或俟乙方更換新的履約保證並交付甲方後，原來之履約保證責任始行解除。

11.8.2 除本契約第11.7.1條規定之情形外，乙方於本契約第11.3條所定履約保證期限屆滿時，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。

## 第十二章 不可抗力與除外情事

### 12.1 定義

12.1.1 本契約所稱不可抗力情事，係指該情事之發生不可歸責於雙方，亦非雙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一部或全部之履行者，包括但不限於：

1. 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、空難、恐怖活動；
2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染，或重大傳染病；
3. 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用；
4. 其他經本案協調委員會認定屬不可抗力者。

12.1.2 本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力情事，亦非屬可歸責於甲乙雙方之事由，因下列事由之發生，致乙方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. 法令變更。
2. 乙方於施工過程中於本基地內發現地下埋藏物或發現依法應予保護之古蹟或遺址。
3. 國內整體經濟狀況發生訂約時無法預期之大幅變動。
4. 其他經本案協調委員會認定屬除外情事者。

### 12.2 通知與認定

任一方主張不可抗力或除外情事時，應於事件發生或終止之日起 15 日內以書面敘明事實及理由向他方申請請求協商認定，他方應於收受申請文件之日起 30 日內表示同意與否，如雙方無法協商認定或有爭議者，得依本契約第十五章規定辦理。

### 12.3 認定後之效果

12.3.1 在不可抗力或除外情事所生之障礙排除前，乙方不負遲延責任。

12.3.2 經雙方協商認定不可抗力或除外情事、或經協調委員會認定成立者，雙方得就下列擇一或數項補償措施進行協商：

1. 暫緩繳納租金或地上權權利金。
2. 展延契約期間。

3. 減免租金或地上權權利金。
4. 調整地上權權利金繳納額度及方式。
5. 其他經雙方協調之補償措施。

#### 12.4 契約終止

因不可抗力或除外情事之發生，甲乙雙方依本契約之規定處理 6 個月後，乙方仍無法繼續興建或營運者，甲、乙雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商，但甲乙雙方如無法於不可抗力或除外情事發生之日起 12 個月內就是否繼續履行本契約或相關處理方案達成協議者，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

#### 12.5 未受影響部分仍依約履行

因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，甲乙雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一者，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。

## 第十三章 缺失及違約責任

### 13.1 乙方缺失

除本契約第 13.3 條規定之違約情事者外，乙方如有不符本契約規定之情事，均屬乙方之缺失。

### 13.2 乙方缺失之處理

13.2.1 甲方應要求乙方限期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

13.2.2 乙方應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或未達本契約第 13.2.1 條所定改善之標準者，甲方得再定期命乙方改善，乙方逾期未改善、改善未達標準或未提出獲甲方同意之具體改善計畫，足以嚴重影響本案之興建營運時，甲方得逕依第 13.4 條規定辦理。

### 13.3 乙方違約

因可歸責於乙方而有下列情事之一者，構成違約：

1. 施工進度嚴重落後：指乙方未於契約所定期限於地上權設定登記日起 3 年內申報開工，或未於 5 年內依法取得全部建物之使用執照。
2. 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。
3. 經營不善：指乙方於契約期間，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，且情節重大者。
4. 其他重大情事，包括：
  - (1) 乙方違反本契約第 2.3 條開發及營運權利之限制。
  - (2) 乙方違反本契約第 4.8 條規定之擔保責任。
  - (3) 乙方違反本契約第 6.1.2 條興建期程，且經甲方通知限期改善，逾期未改善者。但經甲方同意展期改善期間者，不在此限。
  - (4) 乙方遲付地上權權利金且依本契約第 8.4 條繳付逾期違約金達

當年度應繳權利金總額百分之二十。

- (5) 乙方遲付土地租金逾 3 個月者。
- (6) 乙方違反第 7.1 條所定出租或其他相類契約之限制。
- (7) 乙方違反第 11.7.2 條規定未於甲方通知期限內補足經扣抵後不足之履約保證金金額。
- (8) 乙方依破產法為和解或為破產之聲請，經法院宣告破產、經濟部命令解散、或法院裁定解散者。
- (9) 乙方為重整之聲請，或其股東會為散解或合併之決議者。但經甲方事前同意之合併或重整者不在此限。
- (10) 其他違反本契約或設定地上權契約嚴重影響本案興建營運之情事者。

#### 13.4 乙方違約之處理

13.4.1 甲方應要求乙方定期改善時，並以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 違約之具體事實。
2. 改善違約之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

13.4.2 依新市鎮開發條例第 17 條第 1 項第 1 款，未依投資執行計畫書進度開工或進度落後，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善者，處以本基地當期公告地價百分之二罰鍰，經再限期於三個月內改善，逾期仍未改善者，得按次連續處罰。

13.4.3 依新市鎮開發條例第 17 條第 1 項第 2 款，乙方擅自轉租或設定負擔者，處以本基地當期公告地價百分之一罰鍰。

13.4.4 除本契約第 8.1.4 條、第 8.4 條、第 13.4.2 條、第 13.4.3 條已有約定違約計罰之方式，不另依本條約定計懲罰性違約金外，乙方違約時，甲方得視乙方違約情節按日罰以新臺幣 3 萬元之懲罰性違約金。乙方每件違約事項之懲罰性違約金總額以新臺幣 300 萬元整為上限。乙方於同一期間有不同違約事項者，其懲罰性違約金應個別計算。

13.4.5 乙方經甲方通知限期改善但屆期未改善、改善未達第 13.4.1 條所定標準或未提出獲甲方同意之具體改善計畫時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構：

1. 由融資機構於一定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，提出暫時接管計畫經甲方審查同意後，接管乙方繼續辦理興建或營運。
2. 終止本契約之一部或全部。

## 第十四章 契約之終止

### 14.1 契約終止之事由

#### 14.1.1 雙方合意終止

契約存續期間內，甲、乙雙方得合意終止。

#### 14.1.2 因可歸責於乙方之事由終止

除甲方得依本契約第 13.4.5 條之規定終止本契約外，甲方於簽訂本契約後發現乙方有下列情形之一者，得終止契約或解除契約，並得追償損失：

1. 於本契約期間，乙方發生解散、歇業、破產、重整或清算或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
2. 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
3. 乙方有冒用、偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經甲方查明屬實者。
4. 乙方與本案投標時其他不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯，經甲方查明屬實者。
5. 乙方未依本契約第 4.5.16 條所定期限完成分區或全區之開發者。
6. 乙方違反本契約其他條款，且屬重大違約者。
7. 其他依本契約或法律規定甲方得終止者。

#### 14.1.3 因可歸責於甲方之事由終止

因可歸責甲方之事由致甲方未能依本契約第 3.1 條約定交付本基地予乙方，經乙方終止契約者。

#### 14.1.5 因不可歸責於契約雙方當事人而終止

依本契約第 12.4 條之規定終止本契約。

### 14.2 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

### 14.3 契約終止之效力

#### 14.3.1 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。

14.3.2 本契約 14.1.2 條因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

1. 雙方應依第十章規定辦理資產之移轉與返還。
2. 甲方得沒收全數履約保證金，乙方不得異議。
3. 甲方得不退還終止契約前乙方已預繳之土地租金及地上權權利金。
4. 甲方對乙方興建中之建物或工程不負任何補償或賠償之責。
5. 甲方得另向乙方請求損害賠償。

14.3.3 本契約 14.1.3 條因可歸責於甲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或其他債務後（如有），應返還乙方剩餘履約保證金。
2. 雙方應依本契約第十章規定辦理資產之移轉與返還。
3. 乙方得請求返還終止契約前乙方已預繳之土地租金，但不得請求利息。
4. 甲方不退還終止契約前乙方已繳納之地上權權利金，但甲方應按已繳納之地上權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。
5. 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%)補償乙方。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，甲方得將上開建物補償金中扣抵之。
6. 乙方得另向甲方請求損害賠償，但不得請求所失利益。

14.3.4 本契約 14.1.5 條因不可歸責於契約雙方當事人而終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後（如有），應返還乙方剩餘之履約保證金。
2. 雙方應依本契約第十章規定辦理資產之移轉與返還。
3. 乙方得請求返還終止契約前乙方已預繳之土地租金。但不得請求利息。
4. 甲方不退還終止契約前乙方已繳納之地上權權利金，但甲方應按已繳納之地上權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。
5. 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五十(50%)補償乙方。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，甲方得將上開建物補償金中扣抵之。

14.3.5 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：

1. 除本契約另有規定外，甲、乙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，包括但不限於乙方依本契約約定應給付之地上權權利金、租金、違約金、罰鍰、損害賠償及其他應付未付之費用等，甲方得定期通知乙方給付，如乙方拒不給付者，甲方得逕行押提履約保證，並自履約保證金取償。乙方於終止契約前已繳納之地上權權利金不返還。
2. 乙方依本契約取得之地上權一律終止，乙方應塗銷地上權登記，並返還土地予土地所有權人。
3. 第十章移轉與返還之約定、第十一章履約保證之約定、第十五章爭議解決之約定，以及其他處理契約終止後權利義務關係之一切必要條款均仍繼續有效。

## 第十五章 爭議處理

### 15.1 磋商

- 15.1.1 為使本契約順利履行，甲、乙雙方就本契約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並得定期或不定期以會報方式溝通聯繫與磋商。
- 15.1.2 甲、乙雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
- 15.1.3 甲、乙雙方同意各授權指派一人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

### 15.2 協調

- 15.2.1 甲、乙雙方應於簽署本契約後 12 個月內成立「協調委員會」，就本契約所載事項、契約履行及未盡事宜解決之。甲、乙雙方應本公平原則組成協調委員會，協調委員會應設置委員 7 名，由甲方推薦 2 名、乙方推薦 2 名及雙方共同推薦 3 名之學者專家組成。其組織及協調程序，依附件 2「協調委員會組織及協調辦法」辦理。
- 15.2.2 協調委員就協調事項之過程及決議應作成書面紀錄。協調委員會得提出協調方案召集甲、乙雙方代表溝通後逕付決議，除本契約另有約定外，任一方如有不同意協調決議者，應於收到決議文後 30 日內向協調委員會提出書面異議，否則視為無異議。協調決議未經任一方提出書面異議者，視為協調成立，甲、乙雙方均應依協調決議履行，不得異議。
- 15.2.3 雙方任一方依本契約第 15.2.2 條規定提出異議，或協調委員會無法於請求協調之日起 4 個月內作成決議者，請求協調之一方，得逕依本契約第 15.3 條辦理。

### 15.3 訴訟或仲裁

- 15.3.1 乙方依本契約約定提起訴訟或仲裁前，應踐行本契約第 15.1 條及第 15.2 條所定之磋商與協調程序。
- 15.3.2 發生本契約第 15.2.3 條情事者，雙方得以訴訟或另行書面協議同

意以仲裁方式解決爭議。

15.3.3 如雙方依第 15.3.2 條規定提付仲裁時，應依仲裁法向依法設置之仲裁機構在臺北市以中文進行仲裁。

15.3.4 甲乙雙方以訴訟解決爭議或提起撤銷仲裁判斷訴訟時，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

#### 15.4 契約繼續執行

除非本契約已確定終止，否則於爭議處理期間，不論甲、乙雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、履約爭議調解、仲裁或訴訟，於爭議處理期間甲、乙雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或甲、乙雙方另有協議者，不在此限。

## 第十六章 其他約款

### 16.1 契約之修改

本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力事件之發生或因政策、法令、情事變更致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者，經甲、乙雙方同意後得修正或補充之。本契約之修正或補充應以書面為之，並經甲、乙雙方簽署或換文始生效力，且視為契約之一部分。

### 16.2 保密義務

16.2.1 甲、乙雙方當事人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洩露與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. 上述資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者。
3. 為履行本契約規定之任何義務，應為揭露者。

16.2.2 甲、乙雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

### 16.3 通知與文件之送達

#### 16.3.1 通知送達

除本契約另有規定者外，應送達本契約當事人或融資機構委任之管理銀行之通知、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時即生效。

16.3.2 除經事前通知地址變更者外，甲方及乙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：新北市板橋區中山路一段一百六十一號。

乙方地址：

#### 16.3.3 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依第 16.3.2 條規定以書面通知他方，否則他方如按原址，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。

#### 16.3.4. 其他變更通知

甲、乙方之名稱、電話及法定代理人姓名有變更時，應即通知對方，必要時應會同至相關機關辦理變更事宜。

#### 16.4 準據法

本契約之訂定、修改、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令為準據法。

#### 16.5 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。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本契約原定目的者，不在此限。

#### 16.6 棄權效力

任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

#### 16.7 契約之公證

本契約應經公證，公證費用由乙方負擔。

#### 16.8 契約份數

本契約正本三份，甲方及乙方各執一份為憑，法院公證處(或民間公證人)執正本一份。本契約副本十三份，甲方執十份、乙方執三份。本契約副本如有誤繕，以本契約正本為準。

立約人

甲方：新北市政府經濟發展局

代表人：盛筱蓉

地址：新北市板橋區中山路一段 161 號

乙方：

代表人：

統一編號：

地址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件 1 地上權權利金繳納計畫表

## 附件 2

### 新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案 協調委員會組織及協調辦法

本辦法係依據「新北市林口區力行段第四種產業專用區土地標租案投資契約」(以下簡稱「投資契約」)第 15.2.1 條約定，經新北市政府經濟發展局、◎◎公司雙方合意訂定，並成立協調委員會，以解決新北市政府經濟發展局、◎◎公司雙方間之履約爭議事項，其成立及協調辦法如下：

#### 一、 協調委員會之成立：

- (一) 於簽訂投資契約之日起三個月內，由新北市政府經濟發展局推薦二名委員、◎◎公司推薦二名委員，惟均不得任職於該機關或公司，另由雙方共同推薦三名委員，共七人組成協調委員會，並由七名委員自行選出主任委員。協調委員會委員任期屆滿改選時亦同。
- (二) 委員之任期為三年。雙方應於委員任期屆滿前二個月內推選下一任期之委員。但委員任期屆滿不及改選時，延長其任期至改選委員就任時為止。
- (三) 新北市政府經濟發展局或◎◎公司對其所推薦之委員得予改任；所推薦之委員若有辭任之情形時，原推薦之一方應再行推薦；由雙方協調同意所選任之委員若有辭任之情形時，應由雙方協調再行選任。

#### 二、 協調委員會之任務：

- (一) 提出投資契約、設定地上權契約（包括相關契約文件）爭議

事項及未盡事宜之協調方案。

- (二) 除外情事或不可抗力情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之協調與處理。
- (三) 其他投資契約約定或經新北市政府經濟發展局、○○○公司雙方同意交付協調之事項。

### 三、請求委員迴避與處理

- (一) 協調委員會成員與甲乙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。
- (二) 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。
- (三) 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、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益。
  - 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三年內曾有僱傭、委任或代理關係。
- (四) 上開規定，於雙方依第一點推薦及選任委員時，適用之。
- (五) 當事人於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起五日內，以書面敘明理由，向協調委員會提出，協調委員會應於十日內作成決定。本決定如涉有迴避，致推薦人數不足時，應補足之。

### 四、協調程序：

- (一) 新北市政府經濟發展局、○○○公司雙方之任何一方提送爭議事

項於協調委員會時，應以書面請求並載明需協調事項，通知主任委員，並副知他方。

- (二) 協調委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。主任委員因故不能主持協調會議時，其職務應由另六名委員互推一人擔任之。
- (三) 協調委員會應有三分之二以上出席始得開會。
- (四) 委員應親自出席，不得代理。
- (五) 協調委員會開會時，新北市政府經濟發展局、○○○公司雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- (六) 協調委員會認為有必要時得邀請有關機關之代表或學者、專家出席協調會議。其出席費或交通費應由新北市政府經濟發展局、○○○公司雙方平均分擔。
- (七) 協調委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需之經費由新北市政府經濟發展局、○○○公司雙方平均分擔。
- (八) 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。
- (九) 協調委員會得提出協調方案，召集新北市政府經濟發展局、○○○公司雙方代表溝通後逕付決議。
- (十) 協調委員會之決議應經出席委員人數二分之一以上之同意作成。
- (十一) 協調委員會應於新北市政府經濟發展局、○○○公司一方請求協調之日起，四個月內作成決議。但經協調委員會決議延長，並經新北市政府經濟發展局、○○○公司雙方同意者，不在此限。
- (十二) 協調委員會之決議應以書面分別送達新北市政府經濟發展

局及○○公司。

(十三) 協調委員就協調事項之過程及決議應作成書面紀錄。協調委員會得提出協調方案召集新北市政府經濟發展局、○○公司雙方代表溝通後逕付決議，任一方如有不同意協調決議者，應於收到決議文後 30 日內向協調委員會提出書面異議，否則視為無異議。協調決議未經任一方提出書面異議者，視為協調成立，新北市政府經濟發展局、○○公司雙方均應依協調決議履行，不得異議。

五、協調委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。

六、委員為無給職，但得支給審查費、出席費及交通費，費用由新北市政府經濟發展局、○○公司雙方平均分擔。

七、本辦法之變更及修改應經新北市政府經濟發展局、○○公司雙方同意以書面為之，並經雙方簽署始生效力。

八、委員會決議之效力及本辦法未盡事宜悉依投資契約之規定辦理。