新北市土城區明德段27地號
國有土地招商案

投資契約（草案）

新北市政府經濟發展局
中華民國一〇九年十月

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 1
1.3　名詞定義 2
1.4　契約解釋原則 4
1.5　契約權利義務之繼受 4
第二章　許可權限及契約期間 5
2.1　許可期間 5
2.2　契約期間 5
2.3　許可範圍 5
2.4　許可權限處分之限制與例外 6
第三章　工作範圍 7
3.1　甲方工作範圍 7
3.2　乙方工作範圍 7
3.3　工作範圍變更 7
第四章　聲明與承諾 8
4.1　雙方共同聲明 8
4.2　甲方之聲明 8
4.3　乙方之聲明 8
4.4　甲方之承諾 8
4.5　乙方之承諾 8
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 11
第五章　財務條款 12
5.1　實收資本與自有資金之規定 12
5.2　發起人總持股比例 12
5.3　財務計畫之遵守 12
5.4　財務監督 12
5.5　履約管理監督及財務檢查權 13
5.6　公司章程及組織變動之通知 13
第六章　土地 14
6.1　土地交付之範圍 14
6.2　土地使用權之取得 14
6.3　地上權設定相關事宜 14
6.4　土地登記相關費用 14

6.5 土地之管理維護與臨時使用 14
第七章 興建 15
7.1 規劃及設計 15
7.2 興建時程 15
7.3 計畫時程遲延及調整 16
7.4 執照與許可 16
7.5 施工紀錄保存與完工資料之交付 16
第八章 營運 17
8.1 營運開始 17
8.2 營運之要求 17
8.3 出租、委託經營契約或其他相類契約 17
8.4 維護、保養與紀錄之保存 18
8.5 契約期間屆滿後之優先續約 18
8.6 回饋及睦鄰計畫（依投資計畫書載明事項訂定） 18
第九章 土地租金及權利金 19
9.1 土地租金 19
9.2 開發權利金 19
9.3 營運權利金 19
9.4 超額營收回饋金 20
9.5 繳納方式 21
9.6 逾期懲罰性違約金 21
第十章 融資 22
10.1 設定抵押權 22
10.2 融資機構之介入權 23
10.3 通知 24
第十一章 資產移轉 25
11.1 移轉標的 25
11.2 移轉程序 25
11.3 移轉時及移轉後之權利義務 26
第十二章 履約保證 27
12.1 履約保證金額 27
12.2 履約保證金之調整 27
12.3 履約保證之期限 27
12.4 履約保證之方式 27
12.5 履約保證方式之更換 27
12.6 履約保證之修改 27
12.7 履約保證金之沒收及扣抵 28
12.8 履約保證責任之解除與返還 28
第十三章 保險 29

13.1 保險計畫 29
13.2 保險範圍 29
13.3 保險金額及保險單 30
13.4 保險金之用途 30
13.5 保險金處分之限制 30
13.6 保險事故之通知 30
13.7 乙方未依規定投保之責任 30
13.8 保險契約之移轉 30
第十四章 不可抗力與除外情事 31
14.1 不可抗力之範圍 31
14.2 通知與認定 31
14.3 認定後之效果 32
14.4 契約終止 32
14.5 未受影響部分仍依約履行 32
第十五章 缺失及違約責任 33
15.1 乙方缺失 33
15.2 乙方缺失之處理 33
15.3 乙方違約 33
15.4 乙方違約之處理 34
第十六章 契約之終止 36
16.1 契約終止之事由 36
16.2 契約終止之通知 36
16.3 契約終止之效力 36
第十七章 爭議處理 39
17.1 磋商 39
17.2 協調 39
17.3 訴訟或仲裁 39
17.4 契約繼續執行 40
第十八章 其他約款 41
18.1 契約之修改 41
18.2 保密義務 41
18.3 通知與文件之送達 41
18.4 準據法 42
18.5 契約條款之可分性 42
18.6 棄權效力 42
18.7 契約份數 42

新北市土城區明德段27地號國有土地招商案投資契約

為「新北市土城區明德段27地號國有土地招商案」(以下簡稱本案)，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)雙方同意訂定本契約。

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，由甲方提供本案土地予乙方興建營運，乙方於本契約關係消滅後，將土地返還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. 乙方之發起人投標參加本案於評選程序中所為之澄清、說明以及評選委員會之結論。
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. 本契約第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之發起人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、牴觸、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十七章規定處理之。

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「新北市土城區明德段 27 地號國有土地招商案投資契約」，包括本契約第 1.1.2 條之全部契約文件。

2. 本案：指「新北市土城區明德段 27 地號國有土地招商案」。

3. 本基地：本案提供乙方設定地上權之土地。清冊資料如下：

行政區	地段	土地地號	土地面積（㎡）
土城區	明德段	27 地號	1,848.15

4. 設定地上權契約：指財政部國有財產署北區分署（以下簡稱北區分署）與乙方所簽訂「新北市土城區明德段 27 地號國有土地招商案設定地上權契約」。

5. 融資機構：指對於本案之興建、營運及開發提供財務上之借貸、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：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密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。

8. 契約期間：指自簽訂本契約之日起至地上權存續期間屆滿之日止（地上權存續期間自地上權設定登記之日起算 50 年），包括「興建期間」及「營運期間」。

9. 投資執行計畫書：指乙方於評選階段提出之投資計畫書，依據評選委員綜合評選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。

10. 營運開始日：指乙方興建完成本基地全部建築，並依法取得各項執照、證照或設立許可後，以書面報請甲方同意營運之開始日。

11. 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。

12. 營業收入：指民間機構營運本案，於會計年度內依一般公認會計原則認定之全部稅前營業收入。

13. 營運協力廠商/協力人員：係指於投標時共同簽署合作同意書，並承諾自參與競標之日起至投標廠商得全案履約完成止，遵守本案契約規定之廠商或人員。

14. 工程建造成本：指乙方為興建本案所支出之一切興建成本及費用。

15. 基準容積：指本案都市計畫規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

16. 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　　許可權限及契約期間

2.1　許可期間

乙方於契約期間內，享有在本基地範圍內，依據本契約興建及營運本案之權限。

2.2　契約期間

2.2.1　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。地上權存續期間自地上權設定登記之日起算 50 年，起訖日以土地登記謄本記載為準，包含興建期間及營運期間。除本契約另有規定外，如乙方之興建期提前或延誤，則營運期間應配合增減，惟契約期間不得延長。

2.2.2　興建期間：

本案之興建期間自本契約簽訂之日起算至乙方營運開始日之前一日為止。乙方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並開始全部營運。

2.2.3　營運期間：

1. 本案之營運期間自營運開始日起算至地上權存續期間屆滿之日為止。
2. 乙方一部開始營運、一部興建者，仍依興建期間之規定辦理。但一部開始營運之部分仍應依第九章之規定繳納權利金。

2.3　許可範圍

2.3.1　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、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。

2.3.2　乙方應於地上權契約簽訂後 90 日內，依據評選委員綜合評選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。甲方應於收受乙方之投資執行計畫書之日起 60 日內確答是否同意，否則逾期者即視為同意。

2.3.3　乙方應於契約期間內辦理本基地之開發（以實際測量與分割面積為準），面積及位置簡圖如本契約附件 2.3.3 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。權利金之數額不因面積變更而變動。

2.4 許可權限處分之限制與例外

2.4.1 乙方依本契約所取得之許可權限，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。

2.4.2 乙方如經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。惟轉讓後之地上權及建物所有權之總登記人數僅限一人。

2.4.3 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。但乙方得將本基地及建物以出租、使用借貸、委託經營等方式供他人為非建築使用，使用期間不得超過契約期間。

第三章　　工作範圍

3.1　甲方工作範圍

甲方應依本契約規定將本基地交付予乙方使用。

3.2　乙方工作範圍

本案之興建、營運及移轉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. 負責辦理本案之經營，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，則依本契約第十七章處理。

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　乙方業經董事會合法決議，並授權代表人◎◎◎簽署本契約（詳附件 4.3.1 董事會議事錄影本），並同意概括承受（擔）◎◎◎投標公司於本案投標及評選階段所有權利義務，並聲明其因執行本案所提送之文件皆為真實。

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

甲方承諾交付本基地予乙方使用。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。

4.5　乙方之承諾

4.5.1　乙方承諾依本契約興建營運所使用、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十一章規定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、營運協力廠商/協力人員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、委託經營契約、保單、融資契約、股東間之規定、乙方與其他第三人間之規定，其內容均不得違反本契約之約定，甲方得隨時調閱本案相關之文件，乙方不得拒絕。

4.5.6 乙方同意於許可年限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 為確保乙方之設計及興建營運品質能達預期目標，乙方應於其與興建及營運協力廠商/人員之契約中約定，如本契約之一部或全部終止者，乙方應與其營運協力廠商/人員之契約同時終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該營運協力廠商/人員共同協議後，得將乙方與該營運協力廠商/人員間之契約轉讓予甲方，俾該營運協力廠商/人員繼續履行本計畫相關工作。

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，甲方亦得視現況情形要求乙方清除，乙方不得拒絕，且不得向甲方請求任何賠償或補償。

4.5.13 本基地內若有符合「新北市樹木保護自治條例」規定之樹木，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。

4.5.14 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。

4.5.15 本基地未來如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。

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，協助乙方辦理開發及經營管理等相關事宜。

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　　財務條款

5.1　實收資本與自有資金之規定

5.1.1　乙方設立時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，惟於營運開始日後，乙方有減資之必要時，得依本契約第 5.4.2 條第 1 項規定辦理。

5.1.2　乙方於本案契約期間內，股東權益除以資產總額之比率不得低於百分之三十。

5.2　發起人總持股比例

乙方自簽訂本契約之日起至開始營運滿 2 年之末日止，均應使其發起人（即單一公司投標廠商或合作聯盟投標廠商之全體成員）持有乙方之股份，且其發起人全體持有股份總數合計不得低於乙方已發行股份總數之百分之五十。乙方之發起人於上開期間內，非經甲方書面同意，亦不得將其持有之股份設定負擔與任何第三人。

5.3　財務計畫之遵守

除本契約另有規定外，乙方執行本案之財務計畫，應以經甲方審查同意之投資執行計畫書之財務計畫為調整基礎。

5.4　財務監督

5.4.1　財務報表

1. 乙方應依法令及中華民國一般公認會計原則編製財務報表，財務報表應經合格會計師查核簽證後，於每年六月三十日前提送甲方備查。
2. 財務報表包括資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及其附註。
3. 如未以專案公司簽約者，至少應就本案範圍提供第 5.4.1 條財務報表。

5.4.2　重大財務事項

1. 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. 乙方應於每年六月三十日前將最新之董事、監察人或持有公司股份超過股份總額百分之十之股東之持有股份比例，以及董事及監察人名冊等資料報甲方備查。

5.5 履約管理監督及財務檢查權

5.5.1 甲方得每年定期檢查乙方之履約及財務狀況。

5.5.2 甲方為執行不定期之履約查核及財務檢查作業，得通知乙方限期提出相關資料，包括但不限於施工紀錄、工程進度報告、營運報告、資產維護管理情形、帳簿、表冊、傳票、財務報告、契約及其他相關文件供甲方查核，並視需要提供影本備查。

5.6 公司章程及組織變動之通知

乙方公司章程、組織規程經修改者，或董事、監察人有變動者，應於變更登記完成後 15 日內，將修改之公司章程、組織規程及變動後之董事、監察人名單送甲方備查。

第六章　　土地

6.1　土地交付之範圍

6.1.1　甲方交付本案本基地用地之範圍及面積，依本契約第 2.3.3 條之規定辦理。

6.1.2　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。

6.2　土地使用權之取得

本契約簽訂之日起 15 日內，由國有財產署北區分署與乙方簽訂設定地上權契約。(詳附件 6.2)。

6.3　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。

6.4　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。

6.5　土地之管理維護與臨時使用

6.5.1　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。

6.5.2　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。

第七章　興建

7.1　規劃及設計

7.1.1　乙方為本案之新建、增建、改建及修建應遵循相關法令及本契約約定，並應符合本案之目的。

7.1.2　乙方應於簽訂地上權契約後 180 日內，依本案興建所需進行之各項工作，提出本基地開發之重要里程碑時程（包括但不限於預定開工日、取得建造執照、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，送經甲方備查，乙方應據以實施。其後如有變更之必要者，亦需事先報經甲方備查。

7.1.3　乙方於本契約簽訂後，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。

7.1.4　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。

7.1.5　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。

7.1.6　乙方與承攬人之契約中應規定承攬人拋棄其施作工程之法定抵押權及其登記請求權。

7.2　興建時程

7.2.1　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。

7.2.2　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提送甲方備查。其後如有變更或更新者，亦同。

7.3 計畫時程遲延及調整

7.3.1 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記錄、工作進度及相關資料以供甲方查核。

7.3.2 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，經甲方同意准予展延者，不視為缺失或違約。

7.4 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。

7.5 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。

第八章　　營運

8.1　營運開始

8.1.1　乙方應於營運開始日前 15 日前備具本案開發項目之使用執照及其他依法應取得之核准文件，向甲方申請營運開始日並報請甲方同意後，始得開始營運。乙方亦得報請甲方同意後為提前一部營運，並按第 9.2 條規定繳納營運權利金。

8.1.2　擬定營運執行計畫

乙方應於營運開始日前 90 日前，依據本契約及投資執行計畫書，擬定營運執行計畫，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，乙方如欲提前一部營運，亦同。乙方如有變更計畫內容，亦應報請甲方審查同意後據以執行。

8.2　營運之要求

8.2.1　乙方將本案興建建築物之一部以出租、委託經營或其他相類方式由第三人營運者，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，但報請甲方書面同意者，不在此限。

8.2.2　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。

8.2.3　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。

8.2.4　甲方得就乙方之營運事項不定期進行查核，乙方應予配合。

8.3　出租、委託經營契約或其他相類契約

乙方與第三人間簽訂之出租、委託經營契約或其他相類之契約，均不得違反本契約之規定，其內容至少應包含下列規定：

1. 出租、委託經營契約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. 本契約契約期間屆滿前終止時，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、受託經營者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。

8.4 維護、保養與紀錄之保存

8.4.1 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。

8.4.2 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。

8.4.3 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。

8.5 契約期間屆滿後之優先續約

乙方得於契約期間屆滿前 3 年之前，檢附未來計畫書等，向甲方申請續約 20 年，並於契約期間屆滿前第 2 年內完成續約。續約期間建物及設備不移轉甲方，其餘權利義務由雙方重新議定。如乙方於契約期間屆滿前 3 年時，仍未向甲方申請續約者，視為放棄續約權；如於契約期間屆滿前 2 年時，已申請但未與甲方完成議約者，視為不能完成續約，甲方得公開辦理招商作業，乙方絕無異議。

8.6 回饋及睦鄰計畫（依投資計畫書載明事項訂定）

第九章　　土地租金及權利金

9.1　土地租金

本案用地租金之相關事項，依設定地上權契約辦理。

9.2　開發權利金

1. 開發權利金為新臺幣◯元，乙方得一次全數繳付或分期繳付。乙方如一次繳附，應於本契約簽訂之日前 5 日之前繳付予甲方。乙方如分期繳付，每期繳納金額不得低於開發權利金總額之百分之二十（20%），開發權利金最遲應於營運開始日前全數繳納完畢。但乙方依據本契約第 10 章規定於興建期間向甲方申請同意以地上權設定抵押權或辦理信託以取得融資者或提前全部興建完成並開始營運，乙方應先繳清賸餘開發權利金。
2. 乙方如分期繳付開發權利金，依權利金報價單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一月三十一日，第三期繳納期限為翌年之同日期（一月三十一日），其後繳納期限以此類推。

9.3　營運權利金

1. 乙方應自營運開始日起，依下表繳付定額營運權利金。

契約年期	各年度營運權利金金額(元)
1~5 年	0
6~10 年	1,600,000
11~20 年	1,700,000
21~30 年	1,800,000
31~40 年	1,900,000
41~50 年	2,000,000

2. 乙方應於營運開始日之次年六月三十日前繳納前 1 年度之營運權利金，爾後每年定額營運權利金應於次年六月三十日前繳納。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。
3. 若營運開始日非在當年度之一月一日、或契約期間屆滿日

或提前終止之日非在當年度之十二月三十一日者，當年度定額營運權利金金額乘以當年度實際營運日數佔全年日數之比例計算。

4. 如乙方未依本契約第 7.3.2 條展延興建期間，甲方應自地上權設定登記之日起屆滿 5 年之次日起，按營運期間之約定計收定額營運權利金。

5. 乙方如依本契約第 7.3.2 條展延興建期間致本案延後營運時，展延期間不計收營運權利金。如乙方未依本契約第 7.3.2 條於展延之興建期間內完成興建並開始營運者，甲方應自展延興建期間截止日之次日起，按營運期間之約定計收營運權利金。

6. 本案如遇有契約約定延長契約期間、提前全部或一部營運或營運開始日非在當年之一月一日，致超過下表所載定額營運權利金最後一年，其超過年度實際應繳付之營運權利金以最後一年度定額營運權利金加計百分之二之金額計算之。

9.4 超額營收權利金

9.4.1 乙方應於投資執行計畫書載明各年度預估營業收入，乙方當年度實際營業收入高於投資執行計畫書所載當年度預估營業收入 110%部分，將依下列級距對應之收取比例收取累進之超額營收權利金。

收取級距	收取百分比
預估營業收入 × 110% ＜實際營業收入 ≦ 預估營業收入 × 120%	1%
預估營業收入 × 120% ＜實際營業收入 ≦ 預估營業收入 × 130%	2%
實際營業收入 ＞ 預估營業收入 × 130%（實際營業收入高於預估營業收入 × 130%時，均適用此級距）	3%

備註：實際加收比例俟工作小組核定版本為主

9.4.2 超額營收權利金支付時間

乙方應於每年六月三十日前（該日如遇假日則順延至次依上班日）。繳納前一年度之超額營收權利金，且於許可年限屆滿或本

契約終止當年，乙方應於屆滿日或終止日後六十日繳納當年度之超額營收權利金。

9.5 繳納方式

權利金（包含開發權利金、營運權利金及超額營收權利金）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票或支票繳付甲方。

9.6 逾期懲罰性違約金

乙方未依本契約約定期限繳開發權利金、營運權利金及超額營收權利金者，每逾一日應罰以按日依欠額千分之三（0.3%）計算之懲罰性違約金至乙方改善為止，但該懲罰性違約金之總額以不超過乙方當年度應繳納開發權利金、營運權利金及超額營收權利金者總額之百分之二十（20%）為上限。甲方並得依本契約第 15.3.4 條其他重大情事違約處理。

第十章　融資

10.1　設定抵押權

10.1.1 乙方為興建、營運本標的建物、或繳納本案權利金、履約保證金，或與建物興建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向甲方提出申請，並先繳清賸餘開發權利金，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。

10.1.2 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興建、營運本標的建物、履約保證金，或與建物興建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；無建物或建物未經登記時，乙方得僅就地上權設定抵押權，惟應於建物建築完成並辦竣建物所有權第一次登記之次日起 30 日內辦理建物抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。
4. 以地上權或建物供擔保之債權額度，按乙方向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以上述二者合計之核貸金額為限。
5. 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。
6. 乙方應取得抵押權人書面承諾（詳附件 10.1.2 金融機構貸款承諾書），抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿五年者，抵押權人於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於地上建物之抵押權。

7. 乙方應取得抵押權人書面承諾（詳附件 10.1.2 金融機構貸款承諾書），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。

8. 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。

10.2 融資機構之介入權

10.2.1 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。

10.2.2 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興建、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。

10.2.3 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。

10.2.4 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。

10.3 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。

第十一章　資產移轉

11.1　移轉標的

11.1.1 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予以拆除清理完畢並騰空返還土地，乙方並應負擔拆除清理地上物、地下結構物及騰空土地所生之一切費用。

11.1.2 本契約提前終止時，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，回填土方並騰空返還土地予甲方或其指定之人。

11.2　移轉程序

11.2.1 乙方應於下列所定期限內，依第 11.2.2 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。

11.2.2 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 16.1.4 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 16.1.5 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。

11.2.3 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。

11.2.4 本契約因契約期間屆滿或提前終止時，乙方應依甲方之指示於甲方所定期限內完成地上物、地下結構物之拆除清理及騰空返還土地（含回填土方），或完成資產移轉及返還程序予甲方或其指定之人。

11.2.5 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。

11.3 移轉時及移轉後之權利義務

11.3.1 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形者，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。

11.3.2 未移轉物品之處置

1. 除第 11.1 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。

11.3.3 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。甲方亦得依據第 13.8 條要求乙方應將保險契約轉讓予甲方或甲方指定之人。

11.3.4 使用補償金

設定地上權契約期限屆滿，或提前終止時，乙方未依期限返還契約標的者，乙方應給付占用期間之使用補償金。使用補償金係依原設定地上權契約約定之地租及營運權利金計算。但原設定地上權契約約定之地租及營運權利金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。

第十二章　履約保證

12.1　履約保證金額

本案履約保證金為新臺幣 1,000 萬元整。

12.2　履約保證金之調整

甲方同意乙方於全部興建完成並開始營運滿一年後，得申請調降履約保證金為新臺幣 500 萬元整。

12.3　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。

12.4　履約保證之方式

12.4.1 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、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、本國銀行或在台設有分行之外國銀行保兌之不可撤銷擔保信用狀、履約保證金保證書為之。

12.4.2 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二年。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。

12.4.3 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。

12.5　履約保證方式之更換

甲方認為乙方依本契約第 12.4.1 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。

12.6　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 12.4.3 條規定辦理。

12.7 履約保證金之沒收及扣抵

12.7.1 乙方如有本契約第 15.3 條所定之違約情事，且經甲方依第 15.4.1 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 11.2.4 條規定，或乙方未於第 12.3 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。

12.7.2 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。

12.7.3 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。

12.8 履約保證責任之解除與返還

12.8.1 甲方依本契約第 12.2 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。

12.8.2 除本契約第 12.7.1 條規定之情形外，乙方於本契約第 12.3 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。

第十三章　保險

13.1　保險計畫

13.1.1 乙方應自行負擔保險費用，並應依據甲方審查同意之投資執行計畫書中之保險計畫辦理。保險計畫至少應包括但不限於：

1.投保種類及其完成投保之時間。

2.投保金額及自負額。

3.保險期間。

4.擬投保之保險公司。

5.損害防阻計畫。

13.1.2 乙方依經甲方審查同意之保險計畫及本契約規定辦理投保，如因計畫變更或其他事由致與本章約定不符或有辦理改變之必要時，應先以書面通知甲方，經甲方同意後據以辦理變更。

13.2　保險範圍

除法令應為之保險項目外，乙方應自行或保證其承包商、供應商、專業顧問或受託經營之廠商等就營運資產至少投保並維持下列保險：

1.興建期間：

(1)營造工程綜合保險（含第三人意外責任險）。

(2)鄰屋及公共設施倒塌、坍塌及龜裂責任險。

(3)雇主意外責任險。

(4)工程師專業責任險。

2.營運期間及移轉標的完成移轉前：

(1)火險及附加險（應含水漬、地震及颱風等險）。

(2)公共意外責任險(包含人及財物險、第三人意外責任險)。

(3)雇主意外責任險。

(4)營運中斷險。

3.除本契約規定應保之保險外，乙方應依相關法令規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

13.3 保險金額及保險單

除法令明訂之保險金額外，乙方應依甲方審查同意之保險計畫內容所定保險金額辦理投保。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。

13.4 保險金之用途

13.4.1 除乙方與融資機構另有約定外，應以甲方為共同被保險人，乙方為保險受益人。但責任保險不在此限。

13.4.2 保險金應用於重建資產或彌補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，保險金應優先用於清理及移除毀損之資產。

13.5 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。

13.6 保險事故之通知

除保險契約另有約定外，遇有保險事故發生時，乙方應於事故發生後 5 日內以書面通知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

13.7 乙方未依規定投保之責任

乙方未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約第十五章處理外，如發生事故而受有損害者，乙方應自行負擔。

13.8 保險契約之移轉

保險單應載明保險人同意保險契約之權利，於本案資產移轉時，經甲方同意後得轉讓予甲方或其指定之人，移轉後之保險費用由甲方或其指定之人負擔。

第十四章　不可抗力與除外情事

14.1　不可抗力之範圍

14.1.1 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. 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. 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或考古遺址，致對工程之進行或預定之營運期程產生影響者。
6. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
7. 基地具有環境污染情事，以致影響興建者。
8. 其他經本案雙方或協調委員會認定屬不可抗力者。

14.1.2 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. 法令或政府政策之變更。
2. 政府機關之行命令、處分、作為或不作為。
3. 國內整體經濟狀況發生訂約時無法預期之大幅變動。
4. 其他經本案雙方或協調委員會認定屬除外情事者。

14.2　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，得依本契約第十七章規定辦理。

14.3 認定後之效果

14.3.1 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。

14.3.2 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. 暫緩繳納租金或權利金。
2. 展延契約期間。
3. 減免租金或權利金。
4. 調整權利金繳納額度及方式。
5. 其他經雙方協調之補償措施。

14.4 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。

14.5 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。

第十五章　缺失及違約責任

15.1　乙方缺失

除本契約第 15.3 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。

15.2　乙方缺失之處理

15.2.1 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。

15.2.2 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 15.2.1 條所定改善之標準者,甲方得再定期命乙方改善或依第 15.3 條規定辦理。

15.2.3 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，甲方得逕以違約處理。

15.3　乙方違約

因可歸責於乙方而有下列情事之一者，構成違約：

15.3.1 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。

15.3.2 工程品管重大違失：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。

15.3.3 經營不善:指乙方於興建期間,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，且情節重大者。

15.3.4 其他重大情事，包括：

1.乙方違反本契約第 2.4 條許可權限之限制。

2.乙方違反本契約第 4.8.1 條規定之擔保責任。

3. 乙方違反本契約第 4.5.10 條禁止興建住宅。

4. 乙方有本契約第 9.6 條所示逾期懲罰性違約金已達上限仍未繳清開發權利金、營運權利金或超額營收權利金者。

5. 乙方遲付土地租金逾 3 個月者。

6. 乙方違反第 8.2.1 條所定營運要求之限制。

7. 乙方違反第 12.7.2 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。

15.4 乙方違約之處理

15.4.1 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。

15.4.2 除本契約第 9.5 條及地上權契約第 5.3 條另有約定外，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。

15.4.3 乙方經甲方通知限期改善但屆期未改善、改善未達第 15.4.1 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。

第十六章　契約之終止

16.1　契約終止之事由

16.1.1 雙方合意終止

契約存續期間內，甲、乙雙方得合意終止。

16.1.2 乙方約定終止權

乙方自簽訂本契約之日起算履行本契約已屆滿 20 年者，乙方得全部終止本契約，惟乙方應於預定終止日之 180 天前通知甲方，且應符合下列全部條件：

1. 乙方於本契約履行期間無缺失或違約事由之發生，或其缺失或違約事由業已依約改善完畢且經甲方書面認定者；且
2. 本契約之移轉標的，乙方如有設定抵押或其他負擔者，乙方應除去該等資產上之一切負擔。

16.1.3 因可歸責於乙方之事由終止

除甲方得依本契約第 15.4.3 條之規定終止本契約外，甲方於簽訂本契約後發現乙方之發起人投標參加本案有下列情形之一者，應撤銷其得標廠商地位、終止契約或解除契約，並得追償損失：

1. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造文件申請。
2. 偽造或變造申請文件。
3. 不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。

16.1.4 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。

16.1.5 因不可歸責於契約雙方當事人而終止

依本契約第 14.4 條之規定終止本契約。

16.2　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。

16.3　契約終止之效力

16.3.1 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。

16.3.2 本契約 16.1.2 條因乙方行使約定終止權終止契約之效力

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. 雙方應依本契約第十一章規定辦理資產之移轉與返還。
3. 甲方不退還終止契約前乙方業已繳納之開發權利金及乙方已預繳之土地租金，且乙方不得向甲方請求任何資產之補償。

16.3.3 本契約 16.1.3 條因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

1. 甲方得沒收全數履約保證金。
2. 雙方應依第十一章規定辦理資產之移轉與返還。
3. 甲方不退還終止契約前乙方已預繳之土地租金。
4. 甲方不退還終止契約前乙方業已繳納之開發權利金，且甲方不補償乙方興建中工程。
5. 甲方得另向乙方請求損害賠償。

16.3.4 本契約 16.1.4 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. 雙方應依本契約第十一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開發權利金，但甲方應按已繳納之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。
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。

16.3.5 本契約 16.1.5 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. 雙方應依本契約第十一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開發權利金。但甲方應按已繳納之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。
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。

16.3.6 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權利金、租金、違約罰金、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. 第十一章移轉與返還之約定、第十二章履約保證之約定、第十七章爭議解決之約定，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。

第十七章　爭議處理

17.1　磋商

17.1.1 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。

17.1.2 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。

17.1.3 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。

17.2　協調

17.2.1 甲、乙雙方應於簽署本契約後 6 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 17.2.1「協調委員會組織及協調辦法」辦理。

17.2.2 協調委員就協調事項之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。

17.2.3 雙方任一方依本契約第 17.2.2 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 17.3 條辦理。

17.3　訴訟或仲裁

17.3.1 乙方依本契約約定提起訴訟或仲裁前，應踐行本契約第 17.1 條及第 17.2 條所定之磋商與協調程序。

17.3.2 發生本契約第 17.2.3 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。

17.3.3 如雙方依第 17.3.2 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。

17.3.4 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。

17.4 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。

第十八章　其他約款

18.1　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。

18.2　保密義務

18.2.1 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。

為履行本契約規定之任何義務，應為揭露者。

18.2.2 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。

18.3　通知與文件之送達

18.3.1 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。

18.3.2 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 161 號。

乙方地址：

18.3.3 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依第 18.3.2 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。

18.3.4 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。

18.4 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。

18.5 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。

18.6 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。

18.7 契約份數

本契約正本二份，甲方及乙方各執一份為憑。本契約副本三十五份，甲方執二十五份、乙方執十份。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：

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