

臺南市中西區建興段商四(1)開發案投資

契約書

臺南市政府

中華民國 102年11月20日

契約書目錄

契約書目錄.....	2
附件.....	4
第 1 章 總則	5
1.1 契約文件.....	5
1.2 名詞定義.....	6
1.3 期間與期日之認定.....	7
第 2 章 開發經營範圍及期間.....	7
2.1 開發經營之範圍.....	7
2.2 開發經營期間.....	7
第 3 章 聲明、承諾與擔保.....	8
3.1 雙方共同聲明.....	8
3.2 甲方之聲明與協助事項.....	8
3.3 乙方之聲明及承諾事項.....	8
3.4 乙方擔保事項.....	9
第 4 章 基地之交付與管理維護.....	9
4.1 基地範圍及面積.....	9
4.2 基地提供方式.....	10
4.3 基地交付.....	10
4.4 基地調查.....	10
4.5 基地之管理與監督.....	10
第 5 章 開發及經營.....	10
5.1 開發經營之規模與期程.....	10
5.2 執行計畫書.....	10
5.3 乙方就本基地之開發興建應遵守事項.....	11
5.4 乙方就本基地之經營應遵守事項.....	12
5.5 建物與設施之出租與委託經營.....	12
5.6 已設定地上權土地之出租.....	12
5.7 地上權之轉讓.....	13
5.8 地上權與建物設定抵押權之條件.....	14
5.9 地上權與地上物遭強制執行之處理.....	15
5.10 環境保護.....	15
5.11 資產目錄之提出.....	16
5.12 稅費負擔.....	16
5.13 財務檢查.....	16
5.14 股份轉讓之限制.....	16
5.15 優先續約.....	17
第 6 章 權利金及土地租金.....	17

	6.1	權利金金額.....	17
	6.2	土地租金.....	17
第 7 章		開發經營期限屆滿時之資產移轉.....	18
	7.1	適用範圍.....	18
	7.2	移轉資產.....	18
	7.3	移轉程序.....	18
	7.4	移轉時及移轉後之權利義務.....	19
第 8 章		開發經營期限屆滿前之資產移轉.....	19
	8.1	適用範圍.....	19
	8.2	移轉標的.....	20
	8.3	移轉程序.....	20
	8.4	資產處理.....	20
	8.5	移轉時及移轉後之權利義務.....	20
第 9 章		保險.....	21
	9.1	保險.....	21
	9.2	保險範圍及種類.....	21
	9.3	保險條件.....	22
	9.4	保險給付.....	22
	9.5	保險契約之移轉.....	22
	9.6	保單之備查.....	22
	9.7	保險事故之通知.....	22
	9.8	乙方未依規定投保之責任.....	22
第 10 章		履約保證.....	22
	10.1	履約保證之金額.....	22
	10.2	履約保證之期間.....	23
	10.3	履約保證之提供方式.....	23
	10.4	履約保證之修改.....	23
	10.5	履約保證之更換.....	23
	10.6	履約保證之扣抵與補足.....	23
	10.7	履約保證之沒收.....	23
	10.8	履約保證之返還.....	23
第 11 章		不可歸責乙方之事由.....	24
	11.1	不可抗力.....	24
	11.2	除外情事.....	24
	11.3	通知及認定程序.....	24
	11.4	認定後之效果.....	24
	11.5	恢復措施.....	25
	11.6	終止契約.....	25

第 12 章	缺失及違約責任.....	25
12.1	乙方之缺失.....	25
12.2	缺失之處理.....	25
12.3	乙方之違約.....	26
12.4	違約之處理.....	26
第 13 章	契約終止.....	27
13.1	契約終止之事由.....	27
13.2	契約終止之通知.....	27
13.3	契約終止之效力.....	27
13.4	契約終止之有效條款.....	28
第 14 章	爭議解決.....	28
14.1	協商.....	28
14.2	協調.....	28
14.3	管轄法院.....	28
14.4	契約繼續履行.....	28
第 15 章	其他條款.....	29
15.1	契約之修改.....	29
15.2	契約條款之個別效力.....	29
15.3	甲方同意、備查與通知之方式.....	29
15.4	準據法.....	29
15.5	通知與文件之送達.....	29
15.6	契約份數.....	29
第 16 章	附則.....	29
16.1	法令規定.....	29

附件

附件一 臺南市中西區建興段商四(1)開發案設定地上權契約

 附件一之一 變更記事表

 附件一之二 本基地地籍圖

附件二 權利金標單

附件三 臺南市中西區建興段商四(1)開發案協調委員會組織章程

附件四 金融機構貸款承諾書

臺南市中西區建興段商四(1)開發案投資契約

立契約人： 臺南市政府（以下簡稱甲方）
○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

【如乙方以成立專案公司之方式簽署】甲方依據民國 102年11月20日公告之「臺南市中西區建興段商四(1)開發案申請須知」（以下簡稱申請須知）規定之甄審程序，經由「臺南市中西區建興段商四(1)開發案甄審委員會」（以下簡稱甄審會），評定（原單一公司或企業聯盟名稱）為「臺南市中西區建興段商四(1)開發案」（以下簡稱本案）之最優申請人。最優申請人已依申請須知規定完成民間機構○○○股份有限公司（即乙方）之設立。

為規範乙方開發經營臺南市中西區建興段207-1地號用地之權利與義務，甲乙雙方爰訂立「臺南市中西區建興段商四(1)開發案投資契約」（以下簡稱本契約）條款如后，以資共同遵守：

【如乙方非以成立專案公司之方式簽署】甲方依據民國 102年11月20日公告之「臺南市中西區建興段商四(1)開發案申請須知」（以下簡稱申請須知）規定之甄審程序，經由「臺南市中西區建興段商四(1)開發案甄審委員會」（以下簡稱甄審會），評定乙方為「臺南市中西區建興段商四(1)開發案」（以下簡稱本案）之最優申請人。

為規範乙方開發經營臺南市中西區建興段207-1地號用地之權利與義務，甲乙雙方爰訂立「臺南市中西區建興段商四(1)開發案投資契約」（以下簡稱本契約）條款如后，以資共同遵守：

第 1 章 總則

1.1 契約文件

1.1.1 契約包含下列文件：

1. 契約本文、附件及其變更或補充。。
2. 申請須知暨其澄清釋疑與補充、修訂文件。
3. 執行計畫書及其他契約所提出之履約文件或資料。。

1.1.2 契約文件及其效力契約所有文件均為本契約之一部份，得互為補充解釋。如契約

文件約定事項有所牴觸者，其適用之優先順序依本契約第 1.1.1 條各款之排列順序定之。

1.1.3 本契約各條文標題僅為標示方便而設，不影響各條文約定之內容、文義與解釋。

1.1.4 有關涉及設定地上權及融資貸款者，另應洽財政部國有財產署南區分署同意後，始得辦理相關事宜。

1.2 名詞定義

本契約所用名詞定義如下：

1.2.1 政府

指中華民國各級政府機關。

1.2.2 本案

指「臺南市中西區建興段商四(1)開發案」。

1.2.3 本基地

指位於臺南市中西區建興段 207-1 地號之土地。

1.2.4 申請須知

指經甲方於民國 102 年 11 月 20 日公告之「臺南市中西區建興段商四(1)開發案」申請須知及其附件、其後之澄清釋疑與補充、修訂文件。

1.2.5 本契約

指乙方與甲方簽訂之「臺南市中西區建興段商四(1)開發案投資契約」之各條款及其附件。

1.2.6 設定地上權契約

指乙方與財政部國有財產署南區分署簽訂之「臺南市中西區建興段商四(1)開發案設定地上權契約」。

1.2.7 投資計畫書

指投資申請人依申請須知規定申請參與本案研擬並向甲方提出申請之計畫書。

1.2.8 執行計畫書

指民間機構基於投資計畫書經甄審會之審議結論及主辦機關之意見所修正提出據以執行本案之計畫書。

1.2.9 委託經營契約

指乙方依本契約約定，就本契約第 2.1.1 條所列業務委託第三人經營所簽訂之契約。

1.2.10 營運資產

指於開發經營期限內，為開發經營本案而由乙方於本基地內取得之建物與設施，

以及為維持經營與營運功能所必要之改良。乙方應維持足供本案經營與營運之營運資產至開發經營期限屆滿或期前終止，依本契約約定移轉予財政部國有財產署南區分署時止。

1.2.11 融資機構

指就本案之開發經營提供財務上借貸、保證或其他形式上授信予乙方之國內外金融機構。

1.2.12 智慧財產權

指依中華民國相關法令或以契約方式所保護之著作權、商標權、專利權、營業秘密及積體電路布局權等權利。

1.2.13 協力廠商

指於申請階段提出合作意願書表達願成為實際協助乙方執行本案之公司、合夥或獨資之工商行號及自然人、法人、機構或團體。

1.2.14 協調委員會

指依本契約之約定，經甲方與乙方同意成立，負責辦理相關爭議事項協調及解決之委員會。

1.3 期間與期日之認定

1.3.1 本契約所載之期間或期日，除另有約定外，均按民法規定以日曆天計算。

1.3.2 依本契約約定繳付款項時，其繳付日以繳款書或匯款證明所蓋戳記日期為準。

第 2 章 開發經營範圍及期間

2.1 開發經營之範圍

2.1.1 甲方同意以設定地上權方式，由乙方於本基地所在之都市計畫相關規定允許範圍內，依本契約及相關法令規定，開發興建建物、服務設施或其他地上物，並辦理法令許可業務之經營，獲取營運收益，惟不得作興建住宅、加油站及資訊休閒業、酒家、酒吧、舞廳、舞場、三溫暖、視聽歌唱業、電子遊戲場業、特種咖啡茶室等特定行業別使用。

2.1.2 前述第 2.1.1 條經營之業務範圍，乙方得自行經營，或依本契約約定將建物及設施委託或出租第三人經營（作非建築使用）。

2.2 開發經營期間

2.2.1 開發經營期間自甲乙雙方簽訂本契約之日起算 50 年。

2.2.2 如乙方依本契約第 5.15 條約定，於本契約開發經營期限屆滿前申請優先續約，並由甲方及財政部國有財產署南區分署與乙方雙方完成續約條件（包括但不限於續

約年期、租金與權利金等)之協商與簽訂者,乙方得繼續依續約條件開發經營本基地,其期間以20年為限。

第 3 章 聲明、承諾與擔保

3.1 雙方共同聲明

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。

3.2 甲方之聲明與協助事項

3.2.1 甲方聲明

甲方聲明,對於本契約之未盡事宜,願基於兼顧甲乙雙方權益之立場與乙方協調解決,以促使本案興建及經營之順利進行。

3.2.2 甲方協助事項

3.2.2.1 乙方因執行本案而對相關法令有疑義時,甲方得依乙方請求,於法令許可及權責範圍內,協助乙方函請相關法令主管機關釋示。

3.2.3 甲方不保證協助事項必然成就,甲方不保證依本契約第 3.2.2 條及其他各章節所為之協助事項必然成就,乙方不得因甲方前述協助事項未能成就,而主張甲方違反契約義務,或向甲方提出補償或求償之請求,亦不得據此要求減免乙方應負之義務與責任。

3.3 乙方之聲明及承諾事項

3.3.1 乙方聲明

3.3.1.1 乙方聲明,本契約之簽訂及履行並未構成乙方與任何第三人間之違約情事。

3.3.1.2 乙方聲明,本契約之簽訂並無須經任何第三人之同意或許可。

3.3.1.3 乙方聲明,並無因其他契約或法令規定之義務,致減損其未來履行本契約之能力或有減損之虞。

3.3.2 乙方承諾事項

3.3.2.1 乙方承諾因開發經營期限屆滿而移轉資產時,不得以無對價為由,拒絕資產之移轉。

3.3.2.2 乙方承諾將依本基地所在之都市計畫法等相關規定,自行興建、管理與維護必要性服務設施。

3.3.2.3 乙方承諾有關本基地內供公眾使用設施及空間之安排,應事先與甲方協商確認,且應與鄰近用地之公眾使用設施及空間互為配合。

3.3.2.4 乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商或任何第三人因本案開發經營所生之所有權利義務、責任等,應由乙方完全負責,與甲方無涉。乙

方並應使甲方免於前述事項之追索、求償或涉訟。否則如因而致甲方受損，乙方應對甲方所受損失（包括但不限於訴訟費用及律師費用）負賠償責任。

- 3.3.2.5 乙方承諾其所選擇之保險人及再保險人具有良好的信譽及理賠能力。
- 3.3.2.6 乙方承諾，甲方於交付本基地後有暫時使用本基地之必要者，在不影響乙方開發營運安全之前提下，甲方及其受僱人、受任人、受託人、承包商得進入本基地執行相關之必要作業。
- 3.3.2.7 乙方承諾自行負擔因履行本契約所發生之一切費用並承擔風險，不得向甲方要求補償或主張任何權利。
- 3.3.2.8 乙方承諾，甲方依本契約對於乙方所為之任何同意、核准、備查、存查、監督、建議或提供之參考資料，均不免除乙方依本契約應負之義務與責任，且乙方不得據以向甲方提出任何主張或求償。
- 3.3.2.9 乙方承諾，最優申請人於本案計畫甄審等作業階段所同意之各項約定或承諾事項，及與甲方達成之各項協議，乙方均概括承受之。

3.4 乙方擔保事項

- 3.4.1 乙方擔保，其於申請階段依申請須知第 3.1.3.1 條提出之協力廠商，於本契約簽訂後，應依其專業資格，與乙方簽訂委任或委託經營等契約，非經甲方同意不得變更。如有特殊情形須變更者，乙方應提出不低於原協力廠商所具有能力之廠商，並檢附必要之資格證明文件，經甲方同意後變更之。乙方應於本契約簽訂後 6 個月內，提出與協力廠商簽訂之契約副本送交甲方備查；其後有修正或變更者，應於修正或變更契約後 30 日內，將其副本送交甲方備查。
- 3.4.2 乙方擔保於本契約簽訂時，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執行本案開發經營工作或財務狀況有重大不利之影響。
- 3.4.3 乙方擔保所為之陳述及提供之書面資料與說明均為真實，並無隱匿或虛偽不實之情事。
- 3.4.4 乙方擔保依本契約為本案之開發經營所取得或所有之智慧財產權及其他有形無形財產及權利，均應以合法方式取得及行使。

第 4 章 基地之交付與管理維護

4.1 基地範圍及面積

本基地係位於臺南市中西區建興段207-1地號之土地。

4.2 基地提供方式

本契約第 4.1 條約定之基地，甲方同意乙方以設定地上權方式開發經營使用。設定地上權契約（附件一）由甲方協助乙方與財政部國有財產署南區分署另行簽訂。

4.3 基地交付

4.3.1 甲方僅負按基地現狀交付乙方之義務，如甲方交付之基地存有其他地上物、地下埋藏物、地質狀況問題或其他物之瑕疵者，乙方應自費拆除或處理之。乙方不得以此為由向甲方提出主張或求償。

4.3.2 甲乙雙方同意，於本契約簽訂時，即視同甲方已將本契約第 4.1 條約定之基地交付乙方管理與使用。甲方不另辦理點交作業。

4.4 基地調查

乙方應自行負責因建物規劃設計及其他一切所需之各項用地調查工作，並自行負擔相關費用。

4.5 基地之管理與監督

4.5.1 甲方交付本基地於乙方後，乙方應依本契約約定、土地使用管制規定及其他相關法令規定，以善良管理人之注意，負管理、維護及排除他人非法占有之義務。如因未盡義務致甲方受有損害者，乙方應對甲方負損害賠償責任。

4.5.2 甲方必要時得指定人員定期或不定期會同乙方指派之相關人員，進入本基地及其建物設施內巡視或檢查開發經營情形，以實際瞭解乙方使用本基地之現況。遇有第三人非法占有本基地或其建物設施之情事者，乙方應即排除之，甲方並得責令乙方限期排除之。排除所需費用由乙方負擔。

第 5 章 開發及經營

5.1 開發經營之規模與期程

5.1.1 乙方就本基地之開發應於本契約簽訂日起 5 年內，完成都市設計審議委員會審議通過之所載總樓地板面積（依建築技術規則之定義為準）之興建，並於同期限內依法取得相關證照後開始經營。

5.1.2 如因不可抗力或除外情事，或因不可歸責於乙方事由延誤開發計畫、環境影響評估或都市設計審議之時程，致乙方無法依第 5.1.1 條約定之開發經營期程，完成建物與設施之興建並取得相關證照者，乙方得以書面詳述具體理由向甲方申請展延，並應依甲方所核定之展延期間為之。

5.2 執行計畫書

5.2.1 乙方應於簽訂本契約之日起 60 日內，依本契約約定之要求，依投資計畫書經甄審

會之審議結論及主辦機關之意見修正據以執行本案之執行計畫書送交主辦機關，經主辦機關確認後據以執行本基地之開發與經營。若其後都市設計審議委員會審議通過之內容，與執行計畫書內容有所出入者，乙方應即配合修正執行計畫書內容，報請甲方備查後據以執行。

5.2.2 執行計畫書之內容，不得違反法令、申請須知及本契約其他條款之約定，且不得納入甲方應辦事項或以甲方應辦事項作為履行本契約或執行計畫書之條件。

5.2.3 本契約簽訂後，若遇經濟環境變遷或企業需求改變，乙方得在不低於第 5.1.1 條約定之開發經營規模與期程要求前提下，提出調整執行計畫書中所載各建物設施使用面積或項目之計畫，經甲方確認後據以執行。

5.3 乙方就本基地之開發興建應遵守事項

5.3.1 除甲乙雙方另有約定者外，乙方應依甲方確認之執行計畫書，辦理本基地內建物與設施之開發興建。乙方應以自己為起造人，於地上權標的上興建地上建物，並於建物所有權第一次登記完成時，配合財政部國有財產署南區分署辦理預告登記。載明非經財政部國有財產署南區分署書面同意，不得將建物及設施轉讓及設定抵押權予第三人，並應於地上權消滅時，依財政部國有財產署南區分署通知，將建物及設施之所有權移轉登記予財政部國有財產署南區分署。建物所有權第一次登記及預告登記所生費用，由乙方負擔。

5.3.2 乙方應依本契約約定、甲方確認之執行計畫書及都市計畫相關規定辦理本基地之整體規劃。乙方應提出都市設計審議所應具備之圖說、文件及書表格式送交甲方備查後，提送都市設計審議委員會審議。都市設計審議通過後，乙方亦應將審議結果送交甲方備查。

5.3.3 乙方應確保本基地內建物設施之規劃與設計，均符合都市計畫相關規定。

5.3.4 本基地建物與設施之開發、興建及使用核發之各項證照，應依各相關法規辦理，乙方若有違法情事，應由乙方自行負責。

5.3.5 本基地內所有建物及設施之規劃、設計及施工，乙方應以善良管理人之注意，負擔其品質、安全、照管及其他責任。

5.3.6 本基地內之建物及設施，應於興建完成後依法取得所需證照，始得開始營運或經營。

5.3.7 開發經營期限屆滿或可歸責於乙方終止契約時，地上建物及相關設施除經財政部國有財產署南區分署同意移轉為國有外，地上權人應於限期內拆除騰空，並將國有土地交還財政部國有財產署南區分署。開發經營期間，非可歸責於乙方而終止契約時，其地上物及相關設施之處理方式，由甲、乙雙方及財政部國有財產署南

區分署協調處理。

- 5.3.8 乙方不得以本基地作送出基地申請容積移轉，但民間機構於地上權存續期間申請以本基地申請接受容積移入，除依本市都市計畫有關容積移入之相關規定辦理外，並依下列方式辦理者，國產署南區分署得予同意，並配合出具相關文件（1）移入容積應無條件贈與為國有不得請求補償（2）辦理容積移轉所需規費及其他各項費用均自行負擔（3）未能完全使用其獲准移入之容積，不得申請移至其他土地。

5.4 乙方就本基地之經營應遵守事項

- 5.4.1 乙方應依甲方確認之執行計畫書，辦理本基地內建物與設施之營運與經營。於必要時甲方得要求乙方於每年 6 月 30 日前提送前一年度依執行計畫書辦理之執行報告予甲方備查。
- 5.4.2 乙方應自負經營管理之全部責任。
- 5.4.3 本基地內興建之建物與設施，乙方應維持符合本案開發經營目的與法令要求之狀態，並善盡管理維護之義務。如有改良、修繕之必要，乙方應即處理並負擔費用。

5.5 建物與設施之出租與委託經營

- 5.5.1 乙方得將本基地內建物或設施出租（作非建築使用）或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）經營。該承租人或受託人就本契約之履行，應視為乙方之代理人或使用人。乙方除應要求其等遵守本契約約定外，並應就其等違反本契約之行為，對於甲方負完全之責任。
- 5.5.2 乙方依第 5.5.1 條約定將本基地內建物或設施出租或委託第三人經營時，乙方與其簽訂之租賃或委託經營契約，其內容不得違反本契約約定，並應符合且至少包含下列事項：
1. 租賃或委託經營契約之存續期間，不得逾本契約開發經營期限。
 2. 投資契約期前終止時，甲方或其指定之第三人有權承受乙方於租賃或委託經營契約之權利義務（但乙方因租賃或委託經營契約所生之既存債務與賠償責任，不在甲方或其指定之第三人承受範圍內），承租人或受託人不得拒絕。若甲方或其指定之第三人依當時情事認為租賃或委託經營契約有失公平合理或顯失對價關係者，有權就該部份與承租人或受託人另行協議。
 3. 承租人或受託人就本基地內建物與設施之經營管理，應遵守本契約約定及相關法令之規定。

5.6 已設定地上權土地之出租

- 5.6.1 乙方得為本基地開發之目的，將已設定地上權土地以出租方式（作非建築使用）提供第三人（以下簡稱地上權承租人）使用。地上權承租人就本契約之履行，應

視為乙方之使用人。乙方除應要求其遵守本契約約定外，並應就其違反本契約之行為，對於甲方負完全之責任。

5.6.2 乙方依第 5.6.1 條約定將已設定地上權之土地以出租方式（作非建築使用）提供第三人使用時，乙方與地上權承租人簽訂之租賃契約，其內容不得違反本契約約定，並應符合且至少包含下列事項：

1. 地上權租賃契約之存續期間，不得逾本契約開發經營期限。
2. 地上權承租人不得再將土地或地上權轉租其他第三人。
3. 租賃範圍內之建物或設施，應由乙方登記取得所有權，且不得轉讓予其他第三人。
4. 地上權承租人若將建物或設施出租或委託第三人經營時，應遵守本契約第 5.5.2 條約定。
5. 地上權承租人就本基地內建物與設施之經營管理，應遵守本契約約定及相關法令之規定。

5.6.3 乙方應於簽訂第 5.6.2 條約定之租賃契約後 30 日內，將該契約副本送交甲方備查。

5.7 地上權之轉讓

5.7.1 除甲乙雙方另有約定者外，於都市設計審議經都市設計審議委員會審議通過至完成建物及設施全部興建完成後，乙方就本基地設定取得之地上權併同其上興建之建物與設施，得提出轉讓計畫報請甲方及財政部國有財產署南區分署書面同意後，依該轉讓計畫所載條件，轉讓予其他第三人，並應使該第三人遵守轉讓計畫所載內容。本契約設定之地上權不得分割轉讓，所興建之建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。

5.7.2 第 5.7.1 條約定之轉讓計畫，應符合且至少包含下列事項：

1. 乙方轉讓地上權之對象（以下簡稱地上權受讓人），其資格不得低於申請須知第 3.1 條規定之申請人資格要求（申請須知第 3.1.3.1 條規定之資格應為地上權受讓人本身所具備，不得再以其他廠商之資格代之）。且該地上權受讓人應提出申請須知第 3.3 條規定之資格證明文件經財政部國有財產署南區分署審查確認後，乙方始得轉讓地上權。
2. 地上權轉讓全部之建物或設施，應由地上權受讓人登記取得所有權。
3. 地上權受讓人若將建物或設施出租（作非建築使用）或委託第三人經營時，應遵守本契約第 5.5.2 條約定。
4. 地上權受讓人應出具承諾書予甲方，承諾於其受讓地上權之範圍內，對於甲

方履行本契約約定之乙方所有義務。地上權受讓人並應承諾，如其違反本契約約定，而符合本契約約定甲方得終止契約之要件者，或因本契約發生期前終止之事由者，甲方得報請財政部國有財產署南區分署終止地上權，地上權受讓人除應無條件配合辦理地上權塗銷登記外，應無償將其上之建物與設施移轉予財政部國有財產署南區分署，但經財政部國有財產署南區分署表示不同意移轉為國有者，應由甲方負責監督乙方於限期內拆除騰空，並將國有土地交還財政部國有財產署南區分署；如地上有遺棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，甲方應責成乙方限期清除、改善及整治後返還土地，逾期未清除者，甲方得代為清除地上物後，再將土地交還國有財產署南區分署，費用由乙方負擔，甲方有權依 10.6 條約定由保履約保證金扣抵與補足。

5. 於地上權轉讓前，地上權受讓人，應依本契約附件一「設定地上權契約」之有關內容，就其受讓之地上權範圍，與財政部國有財產署南區分署另行簽訂設定地上權契約，依該契約履行對於財政部國有財產署南區分署之義務。
6. 地上權受讓人承諾，不減免本契約就本基地全部應負之所有義務與責任，本基地上已有興建建物或設施者，乙方應將地上權連同地上權範圍內之建物與設施一併轉讓予地上權受讓人。有關建物與設施轉讓之權利義務，適用本條各項約定。
7. 其他財政部國有財產署南區分署要求於轉讓計畫中增列之事項或承諾。

5.7.3 乙方應依第 5.7.1 條約定提出地上權轉讓計畫報經財政部國有財產署南區分署書面同意、並依第 5.7.2 條第 1 項規定提出地上權轉讓對象經財政部國有財產署南區分署審查確認，且使地上權轉讓對象依第 5.7.2 條第 4 項、第 5 項及第 7 項約定辦理後，始得請求財政部國有財產署南區分署辦理地上權及建物設施之轉讓登記。

5.7.4 辦理轉讓後之地上權或地上權及地上物所有權之總登記人數僅限一人，受讓人承諾繼受本契約各項權利義務及受讓人承諾地上權消滅時，應依甲方通知，將地上物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離，或自行拆除地上物。乙方與地上權受讓人簽署地上權轉讓與建物設施轉讓等相關契約後 30 日內，將該契約副本送交甲方及財政部國有財產署南區分署備查。

5.8 地上權與建物設定抵押權之條件

5.8.1 本基地之地上權及其上興建之建物與設施，均得為本基地開發之目的，於獲得甲方及財政部國有財產署南區分署書面同意後，設定抵押權予融資機構。經甲方及

財政部國有財產署南區分署同意乙方將地上權或地上建物辦理抵押權設定者，乙方應依下列約定辦理：

- 1.抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。
- 2.地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上建物或地上建物未經登記，於乙方承諾於地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起3個月內，辦理抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記後，得僅就地上權設定抵押權。
- 3.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限末日之後。
- 4.抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應通知甲方及財政部國有財產署南區分署，並將繼受本契約及地上權契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。
- 5.抵押權人應以書面承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

5.8.2 財政部國有財產署南區分署與甲方依乙方之申請審核同意後，即將相關附件，連同金融機構應承諾履行事項之金融機構貸款承諾書（附件四）函送乙方洽貸之金融機構辦理。乙方應洽請金融機構於同意日起35日內，將核准貸款與否之結果，通知財政部國有財產署南區分署及甲乙雙方。核准貸款者，金融機構應同時將已用印辦理抵押權設定登記之相關文件及金融機構貸款承諾書，送交財政部國有財產署南區分署辦理登記事宜。辦理抵押貸款所需各項費用由乙方負擔。

5.8.3 乙方應於融資契約書簽訂日次日起30日內，將融資契約書副本提送甲方及財政部國有財產署南區分署備查，其後有修正亦同。

5.9 地上權與地上物遭強制執行之處理

5.9.1 本契約存續期間，若發生地上權、其上建物或設施遭第三人強制執行之情形，甲方得限期乙方除去該強制執行查封登記，若乙方未能於期限內除去者，甲方有權認定乙方構成違約，並得逕行終止本契約。

5.9.2 乙方收受地上權、其上建物或設施之查封通知時，應立即以書面通知甲方及融資機構，並應於拍賣前，將本契約及設定地上權契約內容陳報執行法院。

5.10 環境保護

5.10.1 乙方就本基地之開發經營行為，均應符合環境保護法令之規定。

5.10.2 因本基地開發經營所產生之廢棄物，無論是否由乙方或第三人所產生，皆應由乙

方負責依「廢棄物清理法」等相關規定辦理。

5.10.3 如乙方因環境保護爭議事件，遭致附近民眾抗爭，乙方應立即與抗爭民眾協調，尋求解決方案，必要時甲方將秉公協助處理。

5.10.4 乙方如違反各項環境保護法令規定，致甲方遭受處分時，乙方應負擔所有罰鍰

5.11 資產目錄之提出

乙方應自本基地開始經營之當年度起製作資產目錄，將本基地內需移轉予財政部國有財產署南區分署之資產依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並應註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。乙方應於本基地開始經營次年度起之每年 1 月 31 日前，將上年底之最新資產目錄送交甲方備查。

5.12 稅費負擔

5.12.1 本契約簽訂後，除地價稅捐外，其餘因本案開發經營所生之所有稅捐，均由乙方負擔。

5.12.2 乙方應負擔因執行本案開發經營依相關法令所應繳納之規費。

5.12.3 乙方就本案開發營運所需水、電、瓦斯、電信及通訊，均應由乙方自行洽請相關事業單位申辦，並自行或合理轉嫁使用者負擔相關使用費用。

5.13 財務檢查

5.13.1 財務資料之準備與提出

5.13.1.1 乙方應於每年 6 月 30 日前提送前一年度乙方公司之股東名冊，及經聯合或法人會計師事務所之開業會計師 2 人以上共同查核簽證之財務報告書（長式報告書）予甲方備查。

5.13.1.2 乙方應保存其就本案開發經營有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，並應與乙方公司之其他業務，分別列帳。乙方應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理一切會計事項。

5.13.2 財務檢查權

5.13.2.1 甲方於必要時，並得自行或委託財務專業機構對乙方執行不定期之財務檢查。乙方對於甲方定期或不定期之財務檢查，應積極配合，不得拒絕。

5.13.2.2 甲方進行財務檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報表或其他相關文件供甲方或甲方委託之財務專業機構進行查核。乙方應即呈交閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

5.14 股份轉讓之限制

乙方公司之發起人中屬本案甄審作業階段之申請人者，其對乙方公司之持有股份比例合計應維

持高於已發行股份總數之50%，惟經甲方同意後不在此限。

5.15 優先續約

於本契約簽訂後至開發經營期限屆滿 3年前之期間內，如乙方並無構成本契約第 12.3條「違約」之情形者，得自開發經營期限屆滿前 3年起算 3個月內，以書面向甲方提出續約申請。甲方得視土地未來利用及政策方向，決定是否與乙方協商續約事宜。乙方應於接獲甲方及財政部國有財產署南區分署同意協商續約之書面通知後 6個月內，與甲方及財政部國有財產署南區分署完成續約條件（包括但不限於續約年期、租金與權利金等）之協商，續約以 1次、期間以 20年為限。若乙方於開發經營期間屆滿前仍有構成本契約第 12.3條「違約」之情形者，甲方及財政部國有財產署南區分署有權不予續約。

第 6 章 權利金及土地租金

6.1 權利金金額

6.1.1 權利金新臺幣（最優申請人權利金標單金額） 元整，一次繳清，民間機構應自機關通知日起至投資契約簽訂之日前，一次支付權利金總額。民間機構如需以得標之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納權利金者，應於機關通知日之次日起五日內向主辦機關提出書面申請，並先行繳納三成之決標權利金（原繳保證金可充抵）後，簽訂投資契約及地上權契約，其餘權利金，不論是否取得金融機構核准貸款，均應於機關通知日之次日起五十日內繳清。

6.1.2 以附件二權利金標單所載該年度計算權利金總額，四捨五入計至整數後，計付權利金予甲方。

6.1.3 權利金繳納方式

以現金繳納，請將權利金繳納（或滙入）至臺灣銀行臺南分行，戶名「臺南市政府保管款專戶」，帳號「101520200800202」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南市中西區建興段商四(1)開發案權利金」後，將該繳納收據（或憑證）正本寄達於甲方。

6.2 土地租金

土地租金之相關事項，悉依設定地上權契約約定（附件一）辦理。

第 7 章 開發經營期限屆滿時之資產移轉

7.1 適用範圍

開發經營期限屆滿時（地上權存續期間屆滿）案件，於期限屆滿前，甲方應會同乙方進行營運資產總檢查，並初步確認乙方無償移轉為國有之範圍，乙方應依本章約定，將第 7.2 條約定之「移轉資產」送甲方審查，經甲方洽財政部國有財產署南區分署表示同意後，始得無償移轉予財政部國有財產署南區分署。

7.2 移轉資產

- 7.2.1 本基地內之現存地上物，及定著於地上物上，非予破壞無法拆卸之其他相關資產（例如電梯、機電、消防設備等）與附隨圖說資料等，不論屬乙方、地上權受讓人、地上權承租人或地上物之受託經營人所有，均為「移轉資產」。
- 7.2.2 乙方、地上權受讓人、地上權承租人或地上物之受託經營人就本基地之開發經營，如係採融資性租賃、動產擔保交易、或其他類似方式取得定著於地上物上、非予破壞無法拆卸之資產，亦為「移轉資產」。乙方應於開發經營期限屆滿前自費取得其所有權，並依本章約定辦理移轉。
- 7.2.3 7.2.1 條及 7.2.2 條所約定之「移轉資產」中，乙方、地上權受讓人、地上權承租人、地上物之受託經營人為本基地開發經營所使用之軟體程式與系統，若屬第三人所有，除經甲方洽財政部國有財產署南區分署表示同意不須移轉外，亦為「移轉資產」，乙方應於開發經營期限屆滿時，使該第三人無償將其權利移轉或授權予財政部國有財產署南區分署使用，並應會同財政部國有財產署南區分署及乙方依相關法令辦理移轉或授權登記手續。移轉或授權前之債權債務事宜，應由乙方自行與該第三人清理，不得影響財政部國有財產署南區分署之後續使用。
- 7.2.4 除財政部國有財產署南區分署明示保留者外，由甲方負責監督乙方於限期內拆除騰空，並將國有土地交還財政部國有財產署南區分署；如地上有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，甲方應責成乙方限期清除、改善及整治後返還土地，逾期未清除者，甲方得代為清除地上物後，再將土地交還國有財產署南區分署，費用由乙方負擔，甲方有權依 10.6 條約定由保履約保證金扣抵與補足。

7.3 移轉程序

- 7.3.1 乙方應於地上權存續期間屆滿前 18 個月內，完成提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，乙方應就提送資料之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事項與甲方進行協商，逾期視為違反本契約約定，並應負 12.4 條所定之相關遲延給付責任。

7.3.2 移轉資產之鑑價

由甲方委託專業之「鑑價機構」，就第 7.3.1 條之「資產移轉清冊」中所載，依本契約第 7.2 條所定之移轉資產，按耐用年限或建物殘值等進行鑑價，並作成資產鑑價報告，且該資產鑑定價值應依不動產估價技術規則規定之客觀淨收益評估。乙方就鑑價報告結果應予接受，不得表示異議。鑑價費用由乙方負擔。

7.4 移轉時及移轉後之權利義務

- 7.4.1 乙方應無條件將其所有權無償移轉予財政部國有財產署南區分署。乙方不得因無償而拒絕各該資產之移轉。但經財政部國有財產署南區分署指定無須移轉之建物及設施，乙方應自費拆除後將其基地騰空返還財政部國有財產署南區分署，否則甲方應得視為廢棄物處理，所需費用由乙方負擔，甲方有權依 10.6 條約定由履約保證金扣抵與補足。
- 7.4.2 本章所載之「移轉資產」，如地上有遺棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，乙方應清除、改善及整治後返還土地，所需費用由乙方負擔。
- 7.4.3 乙方於移轉「移轉資產」予財政部國有財產署南區分署前，應塗銷或排除該資產上存有之出租、出借或擔保物權之所有負擔。但經財政部國有財產署南區分署同意保留者，不在此限。
- 7.4.4 乙方依本章約定移轉予財政部國有財產署南區分署之「移轉資產」，除財政部國有財產署南區分署同意者外，乙方應擔保其於移轉予財政部國有財產署南區分署時並無權利瑕疵，仍符合本案開發經營目的與法令要求之狀態。乙方並應將其就「移轉資產」而對製造商或承包商享有之瑕疵擔保請求權讓與財政部國有財產署南區分署。
- 7.4.5 本契約開發經營期限屆滿前 2 年，若乙方未依本契約第 5.15 條約定完成續約之簽訂時，甲方得自行或指派第三人了解本案開發經營有關事項，以維持開發經營期限屆滿後本案之正常經營，乙方應配合辦理，不得拒絕。
- 7.4.6 除本契約另有約定外，財政部國有財產署南區分署與乙方雙方在完成資產移轉程序前，甲方及乙方均應繼續履行其依本契約應盡之義務。

第 8 章 開發經營期限屆滿前之資產移轉

8.1 適用範圍

本契約於開發經營期限屆滿前終止時（前），除法令另有規定者外，乙方應依本章約定，將第 8.2 條約定之「移轉標的」，經財政部國有財產署南區分署同意後，始得移轉於財政部國有財產署南區分署。

8.2 移轉標的

8.2.1 因可歸責乙方而致本契約終止時之移轉標的

8.2.1.1 因可歸責乙方之事由而致終止本契約時，地上建物及相關設施除經財政部國有財產署南區分署同意無償移轉為國有外，乙方應自行拆除騰空，返還土地。

8.2.1.2 其他資產（包括但不限於興建中之工程、興建材料及機具等）除雙方另有約定外，均不在移轉範圍之內。

8.2.2 因不可歸責乙方之事由而終止本契約時，其地上建物及相關設施之處理方式，由財政部國有財產署南區分署、甲方與乙方三方協議處理。

8.3 移轉程序

8.3.1 資產清查

乙方應於甲方通知日期，依第 5.11 條所定之「資產目錄」偕同甲方辦理資產清查。乙方並應於清查後 30 日內作成「資產清冊」交予甲方。若乙方未於甲方指定之期日偕同辦理資產之清查或未於期限內交付「資產清冊」，甲方有權代為清查及製作，其費用由乙方負擔，乙方對於甲方所製作之「資產清冊」不得有任何異議

8.3.2 資產鑑價

資產之鑑價，由甲方委託專業之「鑑價機構」，就第 8.3.1 條之「資產清冊」中所載依本契約第 8.2 條所定之移轉標的，按耐用年限或建物殘值等進行鑑價，並作成資產鑑價報告，且該資產鑑定價值應依不動產估價技術規則規定之客觀淨收益評估。乙方就鑑價報告結果應予接受，不得表示異議。鑑價費用先由甲方墊支，倘屬可歸責乙方之事由而終止本契約時，由乙方支付鑑價費，倘非可歸責乙方之事由而終止本契約時，鑑價費由甲方及乙方協議處理。。

8.4 資產處理

8.4.1 因可歸責乙方之事由而終止本契約時，移轉標的之資產，以下列方式處理及計價：就 8.2.1.2 約定之資產，乙方應於甲方通知之期限內，將其自行拆除完畢。逾期不拆除者，甲方得逕為任何處置，並得向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權依 10.6 條約定由履約保證金扣抵與補足。乙方不得向甲方要求任何費用。

8.4.2 因不可歸責乙方之事由而終止本契約時，其地上建物及相關設施之處理方式，由甲方、乙方及財政部國有財產署南區分署三方協議處理。

8.5 移轉時及移轉後之權利義務

8.5.1 乙方依本章約定移轉予財政部國有財產署南區分署之「移轉標的」，應包括與該資產操作與使用有關之智慧財產權及其他一切相關權益。乙方並應擔保其於移轉

予財政部國有財產署南區分署時並無權利瑕疵，仍符合本案開發經營目的與法令要求之狀態。乙方並應將其就「移轉資產」而對製造商或承包商享有之瑕疵擔保請求權讓與財政部國有財產署南區分署。

8.5.2 乙方於移轉「移轉標的」予財政部國有財產署南區分署前，應塗銷或排除該資產上存有之出租、出借或擔保物權之所有負擔。但經洽財政部國有財產署南區分署同意保留者，不在此限。

8.5.3 除本契約另有約定外，財政部國有財產署南區分署與乙方雙方在完成資產移轉程序前，甲方及乙方均應繼續履行其依本契約應盡之義務。

第 9 章 保險

9.1 保險

於本契約存續期間內，乙方應對本基地內之施工、經營及資產，向財政部核准設立之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。

9.2 保險範圍及種類

9.2.1 開發興建之保險範圍乙方應自行或責成地上權受讓人、承租人、施工承包商、供應商或專業顧問，就投資興建中之建物及設施，至少投保並維持下列各項保險（或主要保障內容相同之保險）：

1. 營造綜合保險

包含營造工程財務損失險、僱主意外責任險、第三人意外責任險。且乙方應維持其保險效力持續至各建物設施興建完成開始使用為止。

2. 工程專業責任險

9.2.2 經營之保險範圍

乙方應自行或責成地上權受讓人、地上權承租人、建物設施之承租人與受託經營人，就經營相關業務所必要之營運資產，至少投保並維持下列各項保險：

1. 商業火災綜合險（保險金額應為百分之百重置成本，自負額之額度應經甲方同意）。

2. 第三人意外責任險。

3. 僱主意外責任險。

9.2.3 除前述約定應投保之保險外，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。

9.2.4 火險及財產綜合險之保險金，乙方應限專供修復與重置營運資產之用。

9.3 保險條件

本契約第 9.2 條所載之保險，其保險金額、保險期間、自負額上限、附加險、附加條款、除外條款之排除等保險條件應符合當時保險慣例。惟營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包之進度訂定之。

9.4 保險給付

保險給付應用於彌補或重建本基地內建物、設施或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建物、設施或營運資產。

9.5 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（包括但不限於保險受益人之權利），於開發營運期限屆滿、消滅或終止而移轉資產予財政部國有財產署南區分署時，經財政部國有財產署南區分署同意後，其保險契約之權利亦應隨同移轉予財政部國有財產署南區分署，未到期之保費不得請求退還。

9.6 保單之備查

9.6.1 乙方依本契約約定自行或責成他人投保之各類保險，其保險單及批單之副本，應於投保之日起 30 日內，由乙方送交甲方備查。

9.6.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方或責成投保之第三人不得向保險人申請批改保單致變更後之條件較原保單為不利。

9.7 保險事故之通知

於任何保險事故發生後，乙方或責成投保之第三人應於通知保險公司之同時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

9.8 乙方未依規定投保之責任

乙方未自行或責成他人依本契約約定投保或維持適當保險，經甲方通知乙方限期改善而仍未改善者，除依本契約第 12 章約定處理外，如發生事故而受有損害者，乙方應自行負責，且不得享有本契約第 11 章不可抗力或除外情事之補救權利。

第 10 章 履約保證

10.1 履約保證之金額

為確保乙方履行本契約之義務與責任，乙方應於本契約簽訂時，提供新台幣 1 億元整之履約保證金予甲方。

10.2 履約保證之期間

乙方提供之履約保證，其有效期間應持續至乙方完成資產移轉之日後 3 個月。

10.3 履約保證之提供方式

- 10.3.1 履約保證應由乙方提供現金為之，或以設定質權之金融機構定期存款單、無記名政府公債、於中華民國境內登記營業之銀行總行或分行所出具且格式經甲方同意之履約保證金保證書（格式如申請須知附件一之（八）所示）或不可撤銷擔保信用狀（格式如申請須知附件一之（九）所示）之方式替代。
- 10.3.2 乙方提供之履約保證如以不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書之方式替代者，其每次有效期間至少應達 2 年以上。
- 10.3.3 乙方依第 10.3.2 條方式所提供之履約保證，應於有效期間屆滿前 15 日，提供更新後之履約保證以替換之；乙方未依約定辦理時，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取代為止。

10.4 履約保證之修改

如本契約任何部份經修改或變更，致履約保證有失其效力之虞時，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提供予甲方。

10.5 履約保證之更換

甲方認為乙方所提供履約保證，有無法代負履行責任之虞者，乙方應於甲方指定之期間內完成更換。乙方亦得敘明理由，報請甲方同意後，辦理履約保證之更換。

10.6 履約保證之扣抵與補足

因乙方應負責之事由，造成甲方損失或負擔費用，或依本契約及設定地上權契約約定乙方應給付甲方之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方提供之履約保證金中扣抵，或逕行押提乙方依第 10.3.1 條約定以其他方式替代現金之履約保證並予以扣抵。扣抵後，乙方應於甲方指定期限內補足該履約保證之金額。

10.7 履約保證之沒收

如乙方經甲方認定有違約情事，經甲方通知乙方限期改善而未完成改善者，或致甲方終止本契約者，甲方得不經任何爭訟程序逕予沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。

10.8 履約保證之返還

- 10.8.1 乙方於完成本契約第 5.1.1 條約定之興建並取得使用執照時起，得請求甲方無息返還履約保證金總額之 50% 予乙方。但乙方於申請返還前，曾發生本契約之違約情事而未能改善完成者，甲方有權不予返還或酌減返還金額。

10.8.2 乙方於開發經營期限屆滿時完成資產移轉之日滿 3 個月後，如乙方未有任何未經改善完成之違約情事者，乙方之履約保證責任始行解除。甲方應無息返還乙方剩餘之履約保證金或其他乙方依本契約約定所提供之履約保證。

第 11 章 不可歸責乙方之事由

11.1 不可抗力

本契約所稱不可抗力情事，係指該情事之發生非可歸責於雙方，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。包括但不限於下列情事：

1. 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
2. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
3. 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
4. 本基地內建物或設施遭嚴重破壞。
5. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
6. 其他經甲方認定確屬不可抗力情事者。

11.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，非可歸責於乙方之下列事件或狀態，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

1. 因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變，致對乙方開發經營之執行或財務狀況發生重大不利影響者。
2. 其他性質上不屬不可抗力，而經甲方認定係除外情事者。

11.3 通知及認定程序

11.3.1 任一方主張不可抗力或除外情事發生時，應於事件發生後且客觀上能通知之日起 30 日內，以書面通知他方。

11.3.2 任一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況認定是否發生不可抗力或除外情事。若任一方於接獲他方通知後 2 個月內，雙方仍無法認定者，主張構成不可抗力或除外情事之一方得依第 14.2 條約定提請協調委員會認定之。

11.4 認定後之效果

11.4.1 不生遲延責任：任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約約定之義務

時，不生遲延責任。

11.4.2 損害之優先填補：乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及依本契約第九章規定責成他人投保之保險，優先補償之。

11.4.3 損害之補救於不可歸責於乙方之事由，除乙方依本契約第 9.8 條約定未依規定投保而發生事故受有損害之情形，仍由乙方自行負責外，甲乙雙方得再另行協議可補救之措施。

11.5 恢復措施

於不可抗力或除外情事發生後，除應適用本章約定外，乙方應盡力採取一切措施，以儘速恢復本案開發經營之正常運作。

11.6 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生，依第 11.4 條約定之損害補救方式處理 1 年後，乙方仍無法繼續開發經營本基地者，雙方應即就是否繼續履行本契約進行協商，如經雙方開始協商 1 年後仍無法達成協議者，任一方均同意他方得終止本契約。

第 12 章 缺失及違約責任

12.1 乙方之缺失

除本契約第 12.3 條約定之違約情形外，乙方之作為或不作為如有不符本契約約定之情形者，甲方得認定乙方構成缺失。

12.2 缺失之處理

12.2.1 甲方認定乙方構成缺失時，得以書面通知乙方並要求乙方限期改善。書面通知應載明下列事項：

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。

12.2.2 乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得採行下列措施，或得依第 12.3 條約定逕行認定乙方構成違約：

1. 甲方得代為執行改善，因執行所生之費用由乙方負擔。
2. 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新台幣 2 萬元至 10 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 6 個月為限。

12.3 乙方之違約

乙方有下列事由之一者，甲方得認定乙方構成違約：

1. 經甲方認定構成缺失，未於期限內依改善標準完成改善者。
2. 乙方有破產或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
3. 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。
4. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大致影響本案之開發經營者。
5. 乙方遭經濟部命令解散、股東會為解散之決議或受法院之解散裁定者。
6. 乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議，但經甲方事前同意者不在此限。
7. 乙方未依本契約第 5.1.1 條約定，於本契約簽訂日起 5 年內，完成本基地都市設計審議委員會審議通過所載全部樓地板面積建物與設施之興建並開始經營。但經甲方同意展延者，不在此限。
8. 乙方以書面通知甲方，不願繼續開發經營本基地之一部或全部者。
9. 乙方未經甲方同意，無故停止本基地一部或全部之經營者。
10. 乙方違反本契約第 2.3.1 條、第 5.6 條、第 5.7 條、第 5.8 條、第 5.14 條、第 7.3.4 條或第 10.6 條約定者。
11. 乙方違反本契約第 5 章「開發及經營」第 5.6 條、第 5.7 條、第 5.8 條及第 5.14 條約定以外之條文，情節重大，經甲方限期要求乙方改善或排除，而乙方仍繼續為之者。
12. 乙方有本契約第 5.9.1 條約定之情形者。
13. 乙方積欠權利金，逾期 90 日仍未全額付清者。
14. 乙方積欠本基地之土地租金，逾期 60 日仍未全額付清者。

12.4 違約之處理

甲方認定乙方構成違約時，除本契約另有約定外，甲方得以書面通知乙方，並要求乙方限期改善。如乙方未能於期限內改善完成者，甲方得擇一或合併為下列處理：

- 12.4.1 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新台幣 5 萬元至 15 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 6 個月為限。

- 12.4.2 沒收履約保證金之一部或全部。
- 12.4.3 逕令乙方停止本基地一部或全部之開發經營權。
- 12.4.4 終止本契約。

第 13 章 契約終止

13.1 契約終止之事由

13.1.1 雙方合意終止

於本契約期間，甲乙雙方得以書面合意終止本契約。

13.1.2 因乙方違約而終止契約

甲方得依第 5.9.1 條約定或第 12.4 條約定終止本契約。

13.1.3 因可歸責於甲方事由而終止本契約

因政府政策變更致本基地需供作其他用途者，甲方得終止本契約。

13.1.4 因不可抗力或除外情事而終止契約

甲乙雙方均得依第 11.6 條約定終止本契約。

13.2 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

1. 契約終止事由。
2. 終止契約之表示及終止之日期。

13.3 契約終止之效力

13.3.1 雙方合意終止契約之效力

本契約經雙方合意終止時，甲乙雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應於合意終止同時另行議定之。

13.3.2 因乙方違約而終止契約之效力

13.3.2.1 因乙方違約而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第 8 章約定辦理資產移轉外，

甲方並得沒收乙方提供履約保證金之全部。如該等經沒收之履約保證金不足彌補甲方因此所造成之損害時，甲方並得向乙方請求損害賠償。

13.3.2.2 本契約因乙方違約而終止時，甲方仍有權利收取乙方於履行期間依本契約約定所

應給付之各項懲罰性違約金。

13.3.3 因不可歸責乙方之事由而終止契約時，甲乙雙方除應依本契約第 8 章約定辦理資

產移轉後，甲方應無息返還乙方已提供履約保證金之全部。若因此造成乙方之損害者，乙方不得請求所失利益。

13.4 契約終止之有效條款

本契約之下列條款於契約終止後仍繼續有效：

1. 本契約第8章資產移轉之約定。
2. 本契約第10章履約保證之約定。
3. 本契約第14章爭議解決之約定。
4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 14 章 爭議解決

14.1 協商

本契約履行發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則，先以協商方式解決之。如無法以協商方式解決者，雙方得依本契約第 14.2條約定進行協調，或逕依第 14.3條約定提起訴訟。

14.2 協調

- 14.2.1 甲乙雙方同意於簽訂本契約後成立「協調委員會」，以解決雙方就本契約所載事項、契約履行、未盡事宜及協商不成等之爭議。
- 14.2.2 雙方同意協調委員會之組織、召集程序、決議方法及相關事項如附件三所定。
- 14.2.3 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄。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，任一方如有不同意協調方案者，應於收到決議文之日起 30 日內向協調委員會以書面提出異議，否則該決議即對甲乙雙方有拘束力，任一方均不得異議。不同意協調委員會決議之一方，對於他方為組成協調委員會及進行協調所發生之費用(包括協調委員之費用、律師、專家費用等)，應負賠償責任。
- 14.2.4 如協調事項經協調委員會協調 3 個月後仍無法作成協調決議，或縱有協調決議，但一方於收到協調委員會協調決議文後 30 日內已向協調委員會以書面提出異議者，甲乙雙方得依本契約第 14.3 條約定方式解決爭議。

14.3 管轄法院

本契約執行所生爭議，除屬專屬管轄者外，甲乙雙方合意以中華民國臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

14.4 契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止，於爭議處理期間，甲乙雙方均應繼續履行本契約。

第 15 章 其他條款

15.1 契約之修改

本契約若有未盡事宜，或於實際執行時發現情事變更、或有難以執行或顯失公平之情形者，雙方得協議修訂或補充之。本契約之修訂或補充應以書面為之，經雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分。

15.2 契約條款之個別效力

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

15.3 甲方同意、備查與通知之方式

甲方依本契約對於乙方所為之同意、備查、通知或其他意思表示，均以書面為準。

15.4 準據法

本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。

15.5 通知與文件之送達

15.5.1 除本契約另有約定外，依本契約約定應給予他方之文件、資料，均應以書面方式為之，並於他方收受時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準：

甲方：臺南市政府

地址：臺南市新營區民治路 36 號

乙方：

地址：

15.5.2 任一方變更地址時，應於變更前依第 15.5.1 條約定以書面通知他方，未通知變更地址而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達他方。

15.6 契約份數

本契約正本壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑；副本10份，由甲方執存8份，乙方執存2份。

第 16 章 附則

16.1 法令規定

16.1.1 乙方開發經營期間行為應符合各相關法令規定，若有違反各相關法令規定，由乙方自

行負責。

16.1.2 本契約未明列或有爭議以財政部國有財產署國有非公用土地設定地上權相關規定或其他相關規定辦理。

立約人

甲方：臺南市政府（印鑑）

代表人：賴清德（印鑑）

地址：臺南市新營區民治路 36 號

乙方：○○○股份有限公司（印鑑）

代表人：（印鑑）

統一編號：

地址：

中 華 民 國 一 〇 三 年 月 日

附件一臺南巜中西區建興段商四(1)開發案設定地上權契約

立約人：

財政部國有財產署南區分署（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

緣臺南巜政府於民國○年○月○日與○○○○股份有限公司簽訂「臺南巜中西區建興段商四(1)開發案投資契約」（以下簡稱投資契約）。依投資契約第 4.2 條約定，甲方應將臺南巜中西區建興段 207-1 地號土地設定地上權予乙方，供乙方開發經營之用。為規範甲乙雙方間地上權法律關係之權利義務，並利地上權登記作業之進行，甲乙雙方爰簽訂「臺南巜中西區建興段商四(1)開發案設定地上權契約」（以下簡稱本契約）如后，以資共同遵守。

1. 地上權設定標的

地上權設定標的（以下簡稱本標的）為臺南巜中西區商四(1)建興段 207-1 地號之土地(地籍圖如附件)，土地面積計 5,616 平方公尺（實際面積以土地登記謄本所載面積為準），土地所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署南區分署。

2. 地上權存續期間

- 2.1 地上權存續期間自設定地上權登記完成之日起，至民國○○年○○月○○日為止。但投資契約期前終止時，本契約隨同終止，地上權亦同時提前終止。
- 2.2 本契約因第 11 條約定事由而期前終止時，地上權亦同時提前終止。
- 2.3 本契約地上權存續期間屆滿或期前終止時，乙方應即配合甲方辦理地上權塗銷登記。

3. 土地租金

- 3.1 乙方應於本契約簽訂之日起至地上權期間屆滿或終止為止，興建期間以本標的當期申報地價總額之 1%，四捨五入計至整數後，計付年租金(並應另加計法定營業稅)予甲方。營運期間以本標的當期申報地價總額之 3%，四捨五入計至整數後，計付年租金(並應另加計法定營業稅)予甲方。同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。惟依興建期或營運期計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按土地依法應繳納之地價稅及其

他費用計收地租。

- 3.2 計算租金之本標的土地面積，依本契約第 1 條地上權設定標的之土地面積計算。
- 3.3 本標的之土地租金，乙方應按年期支付甲方。並應於該年度之次年 1 月 31 日前 1 個月內支付甲方。但本契約終止或屆滿當年度，乙方則應於契約終止或屆滿前 1 個月內支付甲方。租金計算期間未滿 1 年者，其金額依天數比例計算之。
- 3.4 本標的之土地租金，乙方應以匯款方式，將款項匯入甲方指定之銀行帳戶。
- 3.5 如乙方未能按時支付土地租金者，每逾 1 日應按未支付金額之 0.1%計算懲罰性違約金繳付甲方，並以加計 60 日之懲罰性違約金為上限。如逾期 60 日仍未付清土地租金者，則依投資契約之違約規定處理。
- 3.6 申報地價有所變動者，土地租金應自申報地價調整日起隨同調整。
- 3.7 於各年度本標的土地租金支付期限過後，土地租金之計收面積有所變動者，土地租金應自面積調整日起隨同調整。乙方應重新計算因土地面積調整之當年度租金差額，經甲方確認後，於下一次支付租金時辦理補繳或扣抵。

4. 地上權之設定目的

本契約地上權之設定目的，係將本標的提供乙方，於本標的所在之都市計畫相關規定允許範圍內，開發興建建物、服務設施或其他地上物，並辦理法令許可業務之經營。

5. 地上權之使用方法

乙方應依投資契約第 5 章「開發及經營」各條約定(包括乙方提出經甲方及臺南市政府審查同意之執行計畫書)之使用方法及約定之期程，使用本標的並辦理開發與經營，不得做為其他用途使用或有違反前述使用方法之行為，且不得以地上權標的申請容積移出。如有違反情形，乙方應立即改善或排除之。若因此致甲方受有損害者，乙方並應對甲方負損害賠償責任。

6. 地上權與建物讓與、出租及設定負擔之限制

- 6.1 乙方依本契約設定取得之地上權及於其上興建之建物與設施，經甲方同意乙方將地上權或地上建物辦理抵押權設定者，乙方應依下列約定辦理：
 1. 抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。
 2. 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上建物或地上建物未經登記，於

乙方承諾於地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起3個月內，辦理抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記後，得僅就地上權設定抵押權。

3. 抵押權契約書約定之擔保債權確定日期及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。
4. 抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應通知甲方及臺南市政府，並將繼受本契約及地上權契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。
5. 抵押權人應以書面承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

6.2 乙方經甲方同意將地上權設定抵押權者，應於辦理抵押權等登記前，將本契約全文提供擔保權利人，並將本契約第 11 條甲方得期前終止地上權之約定，告知該擔保權利人。

6.3 乙方得為本標的開發之目的，依投資契約第 5.5 及 5.6 條約定，將已設定地上權土地以出租方式提供第三人非建築使用，或將其上興建之建物與設施出租或委託第三人經營，惟期限不得逾民國〇〇年〇〇月〇〇日(註：不得在地上權存續期限末日之後)。

6.4 乙方得依投資契約第 5.7 條約定「地上權之轉讓」條件，就本標的之地上權併同上興建之建物及設施報經甲方及臺南市政府同意後，依轉讓計畫所載條件，轉讓予其他第三人，惟辦理轉讓後之地上權或地上權及地上物所有權之總登記人數僅限一人，受讓人承諾繼受本契約各項權利義務，及受讓人承諾地上權消滅時，依甲方通知，將地上物所有權無償移轉登記為國有，並無條件遷離，或自行拆除地上物。

前項轉讓，應於辦妥地上權設定登記並依第 8 條約定先辦妥地上建物第一次登記及預告登記後辦理；無地上建物，應於辦妥地上權設定登記後辦理。

乙方死亡(或合併時)，其繼受人應於繼受原因事實發生之日起 6 個月(合併者為 1 個月)內向甲方申請換約，並向主管地政機關辦理地上權及地上建物移轉登記。

7. 地上權之設定

7.1 本契約簽訂後 30 日內，甲乙雙方應會同向地政機關辦理設定地上權登記。甲乙雙方並同意，應以本契約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。

7.2 甲乙雙方同意，本契約第 2 條「地上權存續期間」、第 3 條「土地租金」、第 4 條「地上權之設定目的」、第 5 條「地上權之使用方法」、第 6 條「地上權與建物讓與、出租及設

定負擔之限制」、第 10 條「地上權消滅後建物及設施之處理」及第 11 條「地上權期前終止事由」等約定內容，於辦理地上權設定登記時，均應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。

7.3 設定地上權登記、變更登記或將來塗銷登記所需費用，包括但不限於規費、印花稅、代書費等，均由乙方負擔。

8. 建物所有權第一次登記及預告登記

8.1 除甲乙雙方另有約定者外，乙方應於本標的上各建物及設施興建完成取得使用執照日起 1 個月內，依投資契約第 5.3.1 條約定，就本標的上興建之地上物以乙方名義辦理建物所有權第一次登記，並於登記完成時，配合甲方辦理預告登記，預告登記內容載明非經甲方書面同意，不得將建物及設施轉讓或設定抵押權予第三人，及應於地上權消滅時，依甲方通知，將建物及設施之所有權無償移轉予甲方。乙方應於辦竣前述登記 30 日內檢附建物登記謄本送甲方備查。

8.2 建物所有權第一次登記與預告登記所需費用，均由乙方負擔。

8.3 乙方不得以地上權標的申請容積移出。但乙方於地上權存續期間申請以地上權標的作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，甲方得予同意，並配合出具相關文件（1）移入容積應無條件贈與為國有不得請求補償（2）辦理容積移轉所需規費及其他各項費用均自行負擔（3）未能完全使用其獲准移入之容積，不得申請移至其他土地。

9. 稅捐及規費之負擔

本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐、規費，除地價稅由甲方負擔外，其餘（含營業稅）均由乙方負擔。

10. 地上權消滅後建物及設施之處理

10.1 地上權因存續期間屆滿而消滅時，乙方應將本標的上之建物及設施無償移轉予甲方，並將本標的返還甲方。但經甲方指定無須移轉之建物及設施，乙方應自費拆除後將其基地騰空返還甲方，否則臺南市政府得視為廢棄物處理，所需費用由乙方負擔。

10.2 乙方聲明放棄民法第 840 條規定之時價補償權。

10.3 地上權於存續期間屆滿前終止者，乙方應依投資契約約定，將本標的上之建物及設施移

轉予甲方，並將本標的返還甲方。但經甲方指定無須移轉之建物及設施，乙方應自費拆除後將其基地騰空返還甲方，否則臺南市政府得視為廢棄物處理，所需費用由乙方負擔。

10.4 本標的返還時如遭第三人佔用者，乙方應負責排除之。

10.5 本標的返還時如地上有遺棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，乙方應清除、改善及整治後返還土地，所需費用由乙方負擔。

10.6 地上權契約屆滿前因可歸責於地上權人之事由而終止地上權契約，或地上權契約屆滿時，地上建物及相關設施除經甲方同意無償移轉為國有外，地上權人應負責自行拆除騰空，返還土地。地上權存續期間，非可歸責於地上權人而終止地上權契約時，其地上物及相關設施之處理方式，由臺南市政府、甲方與乙方三方協調處理。

11. 地上權期前終止事由

11.1 投資契約期前終止時，本契約隨同終止，地上權亦同時提前終止。

11.2 乙方違反本契約第 5 條「地上權之使用方法」之約定，情節重大，經臺南市政府或甲方限期要求乙方改善或排除，而乙方未改善或排除完成，而仍繼續為之者，臺南市政府或甲方有權終止本契約，地上權亦同時提前終止。

12. 優先購買權之放棄

乙方聲明放棄對於本標的之優先購買權。

13. 乙方違反本契約之效果

乙方如有違反本契約之行為或未履行本契約約定之義務時，甲方除得依本契約相關約定行使權利外，併得按其違反內容，依投資契約第 12 章有關約定辦理。

14. 本契約之修訂或補充

甲乙雙方得合意修訂或補充本契約。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。

15. 準據法

本契約未盡事宜，悉依中華民國法律規定。

16. 管轄法院

本契約若有提起訴訟之必要，除屬專屬管轄者外，甲乙雙方同意以臺灣高雄地方法

院為第一審管轄法院。

17. 契約條款之個別效力

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

18. 契約份數

本契約正本壹式貳份，由甲乙雙方各執乙份為憑；副本 6 份，由甲乙雙方各執 3 份供存。

立約人

甲 方： (印鑑)

代 表 人： (印鑑)

地 址：

乙 方：○○○○股份有限公司 (印鑑)

代 表 人： (印鑑)

統 一 編 號：

營 利 事 業 登 記 證：

地 址：

中 華 民 國 一 〇 三 年 月 日

招標土地資料

地段	地號	面積 (m ²)	公告地價 (元/m ²)	所有權人	管理機關	權利範圍	使用現況	土地使用 分區
建 興 段	207-1	5,616.00	12,061	中華民國	財政部國有 財產署	全部	空地、民眾 停放車輛、 樹木 3 棵	商四(1)
	合計	5,616.00						(建蔽率 80% 容積率 320%)

備註：

- 1.本案設定地上權之土地標示、面積及位置，以簽約時地政機關地籍圖及土地登記簿所載為準，都市計畫土地使用分區、容積率，以都市計畫書圖為準。
- 2.公告地價資料為地政機關於民國 102 年 1 月 1 日所公布。

附件二 權利金標單

附件三 臺南巿中西區建興段商四(1)開發案協調委員會組織章程

有關甲方（臺南巿政府）設定臺南巿中西區商四(1)建興段 207-1 地號國有土地設定地上權予乙方（○○○○○○○），為解決契約爭議事項，經雙方合意成立協調委員會（下稱委員會），其組織及協調辦法如下：

一、委員會之任務：

- （一）設定地上權案投資契約及設定地上權契約（包括相關契約、文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- （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處理。
- （三）雙方同意交付協調之事項。

二、委員會之設置：

- （一）由甲乙雙方各推薦二名代表人、財政部國有財產署南區分署推薦一名代表人、甲乙雙方協調同意選任二名公正人士，共 7 人組成協調委員會。
- （二）委員會成立後應選任主任委員一名。主任委員應由二名公正人士中互推一人擔任之。

三、協調程序：

- （一）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，其職務應由二名公正人士中另一人擔任之。
- （二）委員會應有委員二分之一以上出席始能開會。
- （三）協調委員均應親自出席，不得代理。
- （四）委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- （五）委員會如認為有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席協調會議。其出席費及交通費應由甲乙雙方平均分攤。
- （六）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，所需之經費由甲乙雙方平均分攤。
- （七）委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。
- （八）委員會得提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。
- （九）委員會之決議應經出席委員二分之一以上之同意為之。

(十) 委員會應於第一次協調會議次日起 60 日內作成決議。

(十一) 委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

四、委員會之行政及幕僚工作由甲方辦理之。

五、委員會之協調委員均為無給職，但得支給出席費及交通費，費用由甲乙雙方平均分擔。

六、委員會於作成決議次日起 30 日內解散。

七、本辦法之變更及修改，應經甲乙雙方書面同意。

八、本辦法自設定地上權案投資契約書及設定地上權契約書簽訂之日起生效。

金融機構貸款承諾書

立承諾書人 茲同意 地號國有土地地上權（以下簡稱「本案地上權」）得標人

以本案地上權為擔保辦理抵押貸款新臺幣 億 千 百 拾 萬 千 百 拾 元整，
並承諾遵行下列事項：

- 一、已取得得標人之同意，於辦妥本案地上權第 1 順位抵押權設定登記，並收到抵押權設定契約書暨他項權利證明書（含地上權他項權利證明書影本）及登記謄本等文件之次日起 3 日內，將貸款金額全數直接撥付貴分署，如有可歸責於立承諾書人之事由致延誤撥款造成損害時，願負一切法律責任。
- 二、本案地上權之地上建物（以下簡稱「地上建物」）完成建築辦竣第一次登記之次日起 3 個月內，辦理抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記。
- 三、立承諾書人於執行本案地上權及地上建物拍賣程序前，應通知貴分署，並將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買人之應買賣資格或條件。
- 四、立承諾書人於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄地上建物之抵押權。

此致

財政部國有財產署南區分署

立承諾書人：

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日