

# 臺南市政府

## 臺南歸仁區武東段276-1地號 產業專用區土地開發案

### 投資開發契約（草案）

臺南市政府經濟發展局

中華民國 113 年 8 月 ○ 日

## 目 錄

第 1 章	總則.....	2
1.1	契約文件.....	2
1.2	名詞定義.....	2
1.3	期間與期日之認定.....	3
第 2 章	開發經營範圍及期間.....	4
2.1	土地標示及面積.....	4
2.2	開發經營之範圍.....	4
2.3	契約期間.....	4
第 3 章	聲明、承諾與擔保.....	5
3.1	雙方共同聲明.....	5
3.2	甲方之聲明與協助事項.....	5
3.3	乙方之聲明及承諾事項.....	5
3.4	乙方擔保事項.....	6
第 4 章	基地之交付與管理維護.....	7
4.1	基地提供方式.....	7
4.2	現況點交.....	7
4.3	基地之地上權登記.....	7
4.4	預告登記.....	7
4.5	基地之管理與監督.....	8
第 5 章	開發興建與經營規範.....	9
5.1	開發興建規模、期程.....	9
5.2	乙方就本基地之開發興建與經營應遵守事項.....	9
5.3	稅費負擔.....	10
5.4	建物與設施之出租與委託經營.....	10
5.5	已設定地上權土地之出租.....	11
5.6	地上權之轉讓.....	11
5.7	地上權與建物設定抵押權之條件.....	12
5.8	地上權與地上物遭強制執行之處理.....	13
5.9	環境保護.....	13
5.10	資產目錄.....	13
5.11	財務檢查.....	14
5.12	股份轉讓之限制.....	14
5.13	優先續約.....	14

第 6 章	土地地租及權利金.....	15
6.1	土地地租.....	15
6.2	權利金.....	16
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.....	20
8.1	適用範圍.....	20
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.....	21
第九章	保險.....	22
9.1	保險.....	22
9.2	保險範圍及種類.....	22
9.3	保險條件.....	22
9.4	保險給付.....	22
9.5	保險契約之移轉.....	23
9.6	保單之備查.....	23
9.7	保險事故之通知.....	23
9.8	乙方未依規定投保之責任.....	23
第 10 章	履約保證.....	24
10.1	履約保證之金額.....	24
10.2	履約保證之期間.....	24
10.3	履約保證之繳付方式.....	24
10.4	履約保證之修改.....	24
10.5	履約保證之更換.....	24
10.6	履約保證之扣抵與補足.....	24
10.7	履約保證之沒收.....	25
10.8	履約保證之返還.....	25
第 11 章	不可抗力與除外情事.....	26
11.1	不可抗力.....	26
11.2	除外情事.....	26
11.3	通知及認定程序.....	26
11.4	認定後之效果.....	26

11.5	恢復措施.....	27
11.6	終止契約.....	27
第 12 章	缺失及違約責任.....	28
12.1	乙方之缺失.....	28
12.2	缺失之處理.....	28
12.3	乙方之違約.....	28
12.4	違約之處理.....	28
第 13 章	契約終止.....	30
13.1	契約終止之事由.....	30
13.2	契約終止之通知.....	30
13.3	契約終止之效力.....	30
13.4	契約終止之有效條款.....	30
第 14 章	爭議解決.....	31
14.1	協商.....	31
14.2	協調.....	31
14.3	管轄法院.....	31
14.4	契約繼續履行.....	31
第 15 章	其他條款.....	32
15.1	契約之修改.....	32
15.2	契約條款之個別效力.....	32
15.3	甲方同意、備查與通知之方式.....	32
15.4	準據法.....	32
15.5	通知與文件之送達.....	32
15.6	契約份數.....	32
附件一、	設定地上權契約.....	34
附件二、	大臺南會展中心連接西側建物之空橋規劃準則.....	40
附件三、	金融機構貸款承諾書.....	42
附件四、	協調委員會組織章程（草案）.....	43
附件五、	投資執行計畫書撰寫內容與格式.....	45

# 臺南歸仁區武東段276-1地號 產業專用區土地開發案投資開發契約 (草案)

立契約人：

臺南市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）

○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

## 【如乙方以成立專案公司之方式簽署】

甲方依據「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案投標須知」（以下簡稱投標須知）決標（原單一公司或企業聯盟名稱）為「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」（以下簡稱本案）之得標人。

該標得標人完成○○○股份有限公司（即乙方）之設立，為規範甲乙雙方權利義務，甲乙雙方爰訂立「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案投資開發契約」（以下簡稱本契約）條款如後，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「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案投標須知」（以下簡稱投標須知）決標（原單一公司或企業聯盟名稱）為「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」（以下簡稱本案）之得標人。

為規範甲乙雙方權利義務，甲乙雙方爰訂立「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地開發案投資開發契約」（以下簡稱本契約）條款如後，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.本契約及其附件。
- 2.投標須知及其澄清釋疑與補充、修訂文件。

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抵觸者，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 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，致本契約履行發生爭議時，雙方同意依本契約第 14 章約定處理。

## 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「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案」。

1.2.3 本基地

指位於高速鐵路臺南車站特定區範圍產業專用區之土地，即臺南市歸仁區武東段 276-1 地號土地，面積 4.349438 公頃（實際面積以土地登記謄本所載面積為準）。

1.2.4 投標須知

指經甲方公告之「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案」投標須知及其附件、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「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案」投資開發契約及其附件。

1.2.6 設定地上權契約

指乙方與甲方簽訂之「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案設定地上權契約」。

1.2.7 委託經營契約

指乙方依本契約約定，就本契約第 2.2.1 條所列業務委託第三人經營所簽訂之契約。

1.2.8 融資機構

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

1.2.9 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。

1.2.10 協力廠商

指於投標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。

1.2.11 協調委員會

依本契約 14.2.2 約定所組成之委員會，負責辦理本案相關爭議事項之協調及解決。

### 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，均以日曆天按民法規定計算。

1.3.2 依本契約約定繳付款項時，其繳付日期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 土地標示及面積

- 2.1.1 土地標示及面積：臺南市歸仁區武東段 276-1 地號土地，面積為 4.349438 公頃。
- 2.1.2 本契約第 2.1.1 條約定之土地面積、範圍，以地政機關登記為準；乙方不得以實際面積、範圍與投標須知、本契約第 1.2.3 條記載及土地登記謄本所載面積或範圍有誤差為由，提出任何異議、請求賠(補)償或主張任何權利。
- 2.1.3 乙方已於投標前，詳細審慎研閱全部圖說文件，並明瞭本基地狀況，日後不得再以本基地狀況為由提出異議、請求賠(補)償或主張任何權利。

### 2.2 開發經營之範圍

- 2.2.1 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，惟建築物及土地不得作為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易場所或其他經甲方認定類似之營業場所使用。若於本契約簽訂後，前開都市計畫及其相關法令有修正時，應依最新修正內容辦理。
- 2.2.2 前述第 2.2.1 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)。乙方自用無營業之樓地板面積(依建築技術規則之定義為準)以 10,000 平方公尺為限。

### 2.3 契約期間

- 2.3.1 開發經營期間自甲乙雙方本契約簽訂之日起算 50 年。
- 2.3.2 如乙方依本契約第 5.13 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

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，應由乙方或其他依法應負擔之人完全負責，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，乙方或其他依法應負擔之人應對甲方所受損失（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，在不影響乙方開發經營安全之前提下，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，得標人於本案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。
- 3.3.2.10 乙方承諾，應自簽約日之次日起 30 日內提送投資執行計畫書（如附件五）予甲方，計畫書內容除承諾事項外，應與投資計畫書相當。

### **3.4 乙方擔保事項**

- 3.4.1 乙方擔保其於投標階段依投標須知第 3.1.3 條提出之協力廠商，不得任意變更，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 基地提供方式

- 4.1.1 本契約第 2.1.1 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。
- 4.1.2 雙方於本契約簽訂時，並應同時簽訂本案設定地上權契約（附件一）。

### 4.2 現況點交

- 4.2.1 甲方僅負按本基地現狀交付乙方之義務，乙方未於投標前赴現場勘查者，亦視同瞭解現況，不得向甲方提出任何異議。如甲方交付之本基地存有地上物、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任何異議、請求賠(補)償或主張任何權利。
- 4.2.2 甲乙雙方同意，於本契約簽訂之時，即視同甲方已將本基地交付乙方占有、管理維護與使用，不另辦理點交作業。
- 4.2.3 乙方應自行負責因本案開發興建所需之各項用地調查、處理或清運土方等工作，並自行負擔相關費用。

### 4.3 基地之地上權登記

- 4.3.1 乙方繳清第一期開發權利金總價款後，應於 30 日內辦理土地地上權登記及預告登記。
- 4.3.2 乙方為產權登記名義人，除本契約另有約定外，不得以任何理由要求變更以他人名義辦理登記。
- 4.3.3 甲方交付之本基地，面積以土地登記謄本記載之內容為準，使用範圍以地政主管機關確認之界址為準。

### 4.4 預告登記

- 4.4.1 為確保乙方依投標須知及本契約履行義務，乙方應於辦理本基地地上權登記時，向地政機關辦理預告登記。乙方應依下列意旨辦理預告登記：乙方取得地上權後，未完成本契約第 5.1 條約定之開發興建規模、期程及經營年限前時，甲方得終止契約，乙方並應返還土地予甲方。
- 4.4.2 建物所有權第一次登記

除經甲方事前書面同意，且乙方為融資目的以信託契約之受託人或其指定之第三人名義辦理建物所有權第一次登記外，乙方應於本基地上各建物及設施興建完成取得使用執照之日起（含取得使用執照日在內）30 日內，以乙方名義辦理建物所有權第一次登記。並於建物所有權第一次登記完成時，應會同甲方向登記機關辦理預告登記，並以臺南市政府為權利人。載明非經臺南市政府書面同意，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，依臺南市政府通知，將建物及設施之所有權移轉登記予臺南市政

府。

4.4.3 預告登記及建物所有權第一次登記所需之一切費用包括規費及稅捐，均由乙方負擔。

4.4.4 乙方依本契約第 5.1 條約定完成開發興建規模、期程及經營年限，經甲方書面同意，乙方始得塗銷本契約第 4.4.1 條約定之預告登記。

#### **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 開發興建與經營規範

### 5.1 開發興建規模、期程

#### 5.1.1 開發興建規模及期程

5.1.1.1 乙方應於本契約簽訂之日起 6 年內，完成開發樓地板面積不得低於 50,000 平方公尺（含至少具 150 間房間之旅館設施），並應依法取得相關使用許可（都市設計審議、使用執照、建物所有權登記、建物之預告登記等）。

5.1.1.2 如因不可抗力或除外情事延誤開發計畫、都市設計審議或環境影響評估、申請建築執照之時程，致乙方無法完成本契約第 5.1.1.1 條約定者，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。

5.1.1.3 乙方應於本契約簽訂之日起 6 年內完成連接會展中心空橋之興建（其規劃準則如附件二所訂）。

5.1.2 為促進土地使用效益，乙方未依本契約第 5.1.1 條約定辦理者，甲方得以書面要求乙方限期改善；若乙方未於期限內依改善標準完成改善者，甲方得終止契約，並依第 12 章及第 13 章相關約定辦理。

### 5.2 乙方就本基地之開發興建與經營應遵守事項

5.2.1 乙方應依本基地所在之現行都市計畫及相關規定辦理興建開發。若於投標須知公告後，上開都市計畫有修正時，應依最新修正內容辦理。

5.2.2 乙方如為保險業者，應同時符合保險業投資不動產之相關規範，包括但不限於保險業辦理不動產投資有關即時利用並有收益之認定標準及處理原則等相關規範。

5.2.3 除甲乙雙方另有約定者外，乙方應依投標須知及本契約辦理本基地內建物與設施之開發興建及經營。

5.2.4 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。都市設計審議通過後，乙方應將審查成果併同據以修正後投資執行計畫書送交甲方備查。

5.2.5 本基地內所有建物及設施之規劃、設計及施工，由乙方自行負責。

5.2.6 乙方如就本基地興建工作相關之各項執照或許可有所變更，乙方應於取得變更審核結果後一個月內，將變更後之各項執照或許可資料影本送交甲方備查。

5.2.7 乙方應於簽約後翌年起，每年 6 月 30 日前依投資執行計畫書所載開發興建及經營期程，提送前一年度之興建或營運執行報告予甲方備查（興建執行報告內容應載明工程興建進度）。若本案基地部份屬興建期間，部份已開始營運者，應按實際開發情形提送興建及營運執行報告。

5.2.8 乙方應於簽約後，每年 12 月 15 日前依投資執行計畫書所載開發興建及經營期程，提送次一年度之興建或營運規劃報告予甲方備查（興建規劃報告內容應

載明工程興建進度規劃)。若本案基地預計次一年度部份屬興建期間，部份開始營運者，應按預計開發情形提送興建及營運規劃報告。

- 5.2.9 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及負擔相關費用。
- 5.2.10 除本契約第 5.1.1.1 條約定不得變更外，乙方於取得建物建造執照翌日起滿 2 年，若需變更投資執行計畫書中所載開發經營項目或增加開發規模，應修訂投資執行計畫書送甲方書面同意，始得變更。
- 5.2.11 乙方應自負經營管理之全部責任  
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。
- 5.2.12 於本契約期間內，乙方應對本基地內之施工、興建、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。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，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。

### **5.3 稅費負擔**

- 5.3.1 本契約簽訂後，除地價稅外，其餘因本案開發經營所生之所有稅捐，均由乙方負擔。
- 5.3.2 乙方應負擔因履行本契約而應依相關法令所繳納之規費。
- 5.3.3 乙方就本案開發興建及經營所需水、電、瓦斯、電信及通訊，應由乙方自行洽請相關事業單位辦理，並自行負擔相關費用。

### **5.4 建物與設施之出租與委託經營**

- 5.4.1 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。
- 5.4.2 乙方依第 5.4.1 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. 本契約提前終止時，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。

## 5.5 已設定地上權土地之出租

- 5.5.1 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（以下簡稱土地承租人）使用。土地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。
- 5.5.2 乙方依第 5.5.1 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，乙方與土地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. 土地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. 土地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. 土地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。
- 5.5.3 乙方應於簽訂第 5.5.2 條約定之租賃契約後 30 日內，將該契約副本送交甲方備查。

## 5.6 地上權之轉讓

- 5.6.1 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。
- 5.6.2 第 5.6.1 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），其資格不得低於投標須知第 3.1 條規定之投標人資格要求。且該地上權受讓人應提出投標須知第 3.3 條規定之資格證明文件經甲方審查確認後，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，應配合甲方決策無償將其上之建物與設施移轉為臺南市所有或於限期內拆除騰空，並將土地交還臺南市政府；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，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。

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，與甲方另行簽訂設定地上權契約，並依該契約履行義務。
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. 其他甲方要求於轉讓計畫中增列之事項或承諾。

5.6.3 乙方應依第 5.6.1 條約定提出地上權轉讓計畫報經甲方書面同意、並依第 5.6.2 條第 1 項規定提出地上權轉讓對象經甲方審查確認，且使地上權轉讓對象依第 5.6.2 條第 4 項、第 5 項及第 7 項約定辦理後，始得請求甲方辦理地上權及建物設施之轉讓登記。

5.6.4 乙方依第 5.6.1 條就本基地地上權併同建物與設施轉讓予其他第三人者者，辦理轉讓後之地上權及地上物所有權之總登記人數以一人為限。乙方取得甲方同意前，應先取得受讓人以書面承諾下列事項：(1)繼受乙方與甲方所簽訂本契約與設定地上權契約之全部權利義務(包含但不限於乙方未繳付之權利金、地租或其他費用，及其他依契約尚未履行之事項)。(2)本契約或設定地上權契約失效時，應於甲方書面通知之期限內，依甲方指示將地上物所有權無償移轉登記為臺南市所有、拆除地上物，返還營運資產並遷離，並無條件配合甲方其他指示辦理。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備查。

## 5.7 地上權與建物設定抵押權之條件

5.7.1 乙方為本基地開發之目的，得檢具融資計畫書(包括設定抵押權之標的、內容、金額與償債計畫等)及融資契約書草案(應載明「融資契約之增修應事先取得甲方同意，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。」)，獲得甲方書面同意後，以本基地之地上權及其上興建之建物與設施，設定抵押權予融資機構。

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. 乙方應取得抵押權人書面承諾，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. 乙方應取得抵押權人書面承諾，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。

- 5.7.2 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（附件三，立承諾書人不得為分支機構）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，送交甲方辦理登記事宜。辦理抵押貸款所需各項費用由乙方負擔。
- 5.7.3 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備查，其後有修正亦同。

## 5.8 地上權與地上物遭強制執行之處理

- 5.8.1 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。
- 5.8.2 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。

## 5.9 環境保護

- 5.9.1 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。
- 5.9.2 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。
- 5.9.3 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，必要時甲方將協助處理。
- 5.9.4 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、環境講習與善後處理費用。

## 5.10 資產目錄

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臺南市政府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。

## 5.11 財務檢查

### 5.11.1 財務資料之準備與提出

5.11.1.1 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，及經會計師查核簽證之財務報告書予甲方備查。

5.11.1.2 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。

### 5.11.2 財務檢查權

5.11.2.1 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。

5.11.2.2 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。

## 5.12 股份轉讓之限制

乙方公司之發起人中屬本案審查作業階段之投標人者，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。

## 5.13 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。乙方應於接獲甲方同意協商續約之書面通知後 6 個月內，與甲方完成續約條件（包括但不限於續約年期、租金與權利金等）之協商，並以更換新約方式辦理續約，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，甲方有權不予續約；雙方若已協商完成續約條件之簽訂者，甲方得終止該契約。

## 第 6 章 土地地租及權利金

### 6.1 土地地租

#### 6.1.1 給付標準

##### 1. 第 1 年至第 6 年

按本契約標的簽訂地上權契約當期申報地價年息 1% 計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

##### 2. 第 7 年至契約期滿

按下列約定加總計收：

(1) 按本契約標的當期申報地價年息 1% 計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整。

(2) 按本契約標的簽訂地上權契約當期申報地價年息 2% 計收，申報地價調整時，不隨同調整。

3. 本契約標的，如因更正、分割、重測、重劃或判決等原因致標示有變更時，應自變更登記之次月起，重新計算地租。

4. 依前述第 1、2 目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，應改按所應繳納之費用計收地租。

5. 土地租金如依法須繳納營業稅者，應由乙方負擔。

6. 如當年契約期間日數不足整年，則該年土地租金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。

7. 同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用地地上建築物樓地板面積比例計收。

#### 6.1.2 土地地租給付方式

1. 土地地租採預繳方式，除第一年地租乙方應於此基地交付之翌日起 10 日內繳付之；其後各期應於當年 1 月 31 日前（若遇假日或停止上班日，應順延至次一上班日），繳納當年之地租。

2. 乙方得以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票等方式繳納基地地租。

3. 乙方以匯款方式繳納土地地租時，應匯入臺灣銀行新營分行，戶名「臺南市政府經濟發展局代收款專戶」，帳號「028045094089」內（匯款之手續費由乙方負擔），如乙方以金融機構簽發之本票或支票或保付支票或郵政匯票等方式繳納者，應為即期並以甲方為受款人。

4. 以現金繳納，乙方應將地租繳納（或匯入）至臺灣銀行新營分行，戶名「臺南市政府經濟發展局代收款專戶」，帳號「028045094089」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案之○年度地租」後，將該繳納收據（或憑證）影本寄達於甲方。

#### 6.1.3 逾期未納之法效

6.1.3.1 乙方應按期在約定期限內繳納土地地租予甲方，乙方未依約定期限繳納

者，除依第 6.1.3.2 條規定加收違約金外，每逾一日應按欠額以年利率 5% 計算滯納金，並於欠額繳付時一併繳納。

6.1.3.2 乙方逾期繳付土地地租時，乙方願逕受強制執行，另應依下列情形加收違約金：

- (1) 未滿 1 個月者，照欠額加收 1%。
- (2) 1 個月以上未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。
- (3) 2 個月以上未滿 3 個月者，照欠額加收 5%。
- (4) 3 個月以上未滿 4 個月者，照欠額加收 10%。
- (5) 4 個月以上，每逾一個月照欠額追加 5%，最高以欠額之 1 倍為限。

## 6.2 權利金

### 6.2.1 權利金

#### 6.2.1.1 開發權利金

乙方應按權利金標單所載承諾之開發權利金(不得低於新臺幣 16 億元整)全額，繳交開發權利金。

- (1) 以現金繳納者，開發權利金得分四期按下列規定繳納：
  - A. 第一期：乙方應自本契約簽訂之日起算 30 日內，繳付權利金標單承諾金額之 25%。
  - B. 第二期：乙方應自本契約簽訂之日起算，屆滿第 1 年後 30 日內，繳付權利金標單承諾金額之 25%。
  - C. 第三期：乙方應自本契約簽訂之日起算，屆滿第 2 年後 30 日內，繳付權利金標單承諾金額之 25%。
  - D. 第四期：乙方應自本契約簽訂之日起算，屆滿第 3 年後 30 日內，繳清贖餘開發權利金。
- (2) 乙方申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納地上權開發權利金者，應於得標之次日起 5 日內向甲方提出申請，並同時繳納乙方於權利金標單所載承諾之開發權利金(不得低於新臺幣 16 億元整) 25% (含) 以上後，簽訂本契約及設定地上權契約，並應於設定負擔後 1 個月內繳清贖餘開發權利金。

#### 6.2.1.2 變動權利金

1. 變動權利金以 1 年為 1 期計收 1 次，由乙方於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之年度總收入，按乙方於權利金標單所載承諾之百分比(不得低於本案規定)核算前一年度應繳納之權利金，並將金額明細主動函知甲方，甲方於收到乙方前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單 20 日內繳納。
2. 年度總收入：指乙方於契約期限內經會計師查核簽證各年度於本案用地範圍內之各項收入總額，其收入總額認定應依據一般公認會計準則為準。

6.2.1.4 權利金如依法須繳納營業稅者，應由乙方負擔。

6.2.2 權利金繳納方式

以現金繳納者，應將權利金繳納（或匯入）至臺灣銀行新營分行，戶名「臺南市政府經濟發展局代收款專戶」，帳號「028045094089」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案權利金」後，將該繳納收據（或憑證）正本寄達於甲方。

6.2.3 乙方未依本契約第 6.2 條之規定，於期限內繳清權利金者，悉依本契約第 12 章規定辦理，或甲方得終止契約，並依本契約第 13.3.2 條約定辦理。

## 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臺南市所有之範圍，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，經甲方書面同意後，始得無償移轉為臺南市所有。

### 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、土地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、土地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、土地承租人、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，除經甲方書面同意不須移轉外，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甲方使用，並應會同甲方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，不得影響甲方之後續使用。
- 7.2.4 除甲方明示保留者外，由甲方負責監督乙方於限期內拆除騰空，並將土地交還甲方；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，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。

### 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甲方。乙方不得因無償而拒絕各該資產之移轉。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 條約定由保履約保證金扣抵。
- 7.4.2 本章所載之「移轉資產」，如地上有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，乙方應清除、改善及整治後返還土地，並負賠償一切損失之責，所需費用由乙方負擔，否則甲方逕為報請主管機關依「廢棄物清理法」或「土壤及地下水污染整治法」相關罰則規定辦理。
- 7.4.3 乙方於移轉「移轉資產」為臺南市所有前，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。但經甲方書面同意保留者，不在此限。
- 7.4.4 乙方依本章約定移轉為臺南市所有之「移轉資產」，除甲方書面同意者外，乙方應擔保其於移轉為臺南市所有時並無權利瑕疵，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臺南市所有。
- 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 5.13 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，甲乙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」，經甲方書面同意後，始得移轉為臺南市所有。

### 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甲方同意無償移轉為臺南市所有外，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 因不可抗力或除外事由而終止本契約時，其地上建物及相關設施之處理方式，由甲乙雙方協議處理。

### 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 5.10 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。倘屬可歸責乙方之事由而終止本契約時，由乙方支付鑑價費用，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。乙方不得向甲方要求任何費用。



8.4.2 因不可抗力或除外事由而終止本契約時，其地上建物及相關設施之處理方式，由甲乙雙方協議處理。

## 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為臺南市有之「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，並應包括但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體、物品或各項文件，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。乙方並應擔保其於移轉為臺南市所有時並無權利瑕疵，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臺南市所有。
- 8.5.2 乙方於移轉「移轉標的」予臺南市所有前，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。但經洽甲方書面同意保留者，不在此限。
- 8.5.3 除本契約另有約定外，甲乙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。

## 第九章 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。
3. 建築師工程師專業責任保險

9.2.2 經營之保險範圍

乙方應自行或責成地上權受讓人、土地承租人、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，並附加地震險（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),於開發經營期限屆滿、消滅或終止而移轉資產予臺南市所有時,經財甲方書面同意後,其保險契約之權利亦應隨同移轉臺南市所有,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 1.5 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 履約保證之繳付方式

10.3.1 履約保證應由乙方繳付現金或本國金融機構或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之本票、支票、保付支票且應為即期票據並載明禁止背書轉讓及以「臺南市政府經濟發展局」為受款人，或以設定質權之金融機構定期存款單、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（格式如投標須知附件一之(八)所示）或不可撤銷擔保信用狀（格式如投標須知附件一之(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 2 年以上。

10.3.3 乙方依本契約第 10.3.2 條方式所提供之履約保證，應於有效期間屆滿前 15 日前，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。

10.3.4 乙方繳付之履約保證，如以設定質權之金融機構定期存款單之方式替代者，金融機構定期存款單以 2 張為限，但經甲方同意者，不在此限。

### 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 3 個月提供予甲方。

### 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

因可歸責於乙方之事由，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，或逕行押提乙方依本契約第 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，並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 第一次返還之履約保證**

乙方於完成本契約第 5.1 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。但乙方於申請第一次返還前，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 第二次返還之履約保證金**

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 不可抗力與除外情事

### 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. 履約標的物遭嚴重破壞。
5. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
6. 其他經主辦機關認定確屬不可抗力者。

### 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，非可歸責於雙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，致對乙方興建或經營之執行或財務狀況發生重大不利影響者。
2. 其他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翌日起 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翌日起 60 日內，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本契約第 12.2 條約定提請協調委員會認定之。協調委員會認定構成不可抗力或除外情事者，除協調委員會已就發生不可抗力或除外情事之起始日另為認定外，雙方同意自該事件發生之首日起即發生不可抗力或除外情事。

### 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，應先以乙方自行及責成他人投

保之保險，優先補償之。

#### 11.4.3 損害之補救

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，除乙方有本契約第 9.8 條約定不得享有補救權利之情形外，甲乙雙方應即協議採行下列各款一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於認定發生不可抗力或除外情事之翌日起 90 日內達成協議時，主張構成不可抗力或除外情事之一方得依本契約第 14.2 條提請協調委員會決定應採行之補救措施：

1. 乙方於因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災變復舊貸款或其他紓困方案。
2. 甲方得同意停止開發興建或經營期程之計算，或視情節適度延長開發興建或經營期程。
3. 甲乙雙方得合意修改契約。
4. 其他甲乙雙方合意之其他方式，但不包括現金之補償。

#### 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興建及經營之正常運作。

#### 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，甲方除得依本契約第 10.3 條約定逕行認定乙方構成違約外，並得採行下列措施：

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臺幣 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 180 日為限。

### 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、重整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 條約定，於期程內完成最低開發興建規模建物與設施之興建，並取得使用執照及經營。但經甲方同意展延者，不在此限。
8. 乙方以書面通知甲方，不願繼續開發興建及經營本基地之一部或全部者。
9. 乙方違反本契約第 2.2 條、第 4.4.1 條、第 5.1 條、第 5.2 條、第 5.4 條、第 5.5 條、第 5.6 條、第 5.7 條、第 5.8 條或第 10.6 條約定者。

### 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：

1. 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新臺幣 10 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 180 日為限。
2. 沒收履約保證金之一部或全部，並得另行請求乙方賠償甲方因此所受之一切損害。
3. 終止本契約，依本契約第 13 章約定辦理。

## 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 5.8.1 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 因不可抗力或除外事由而終止本契約時，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，除依本契約第 14.2 條應以協調委員會解決事項外，得依本契約第 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四所訂。

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，任何一方如有不同意協調方案者，應於收到決議文之日(含收到決議文當日在內)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，任何一方均不得異議。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，應由其全額負擔。

14.2.4 如協調事項經協調委員會協調 6 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日起(含收到決議文當日在內)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 條約定提起訴訟。

### 14.3 管轄法院

本契約執行所生爭議，除依本契約第 14.2 條約定或屬專屬管轄者外，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：臺南市政府經濟發展局

地 址：

乙 方：

地 址：

15.5.2 任一方變更地址時，應於變更前以書面通知他方，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○份，由甲乙雙方各執○份供存。

**立約人**

甲 方：臺南市政府經濟發展局 (大印)  
代表人： (小印)  
地 址：

乙 方：○○○○○○○公司 (印鑑)  
代表人： (印鑑)  
統一編號：  
地 址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

# 附件一、臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案 設定地上權契約

立約人：

臺南市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）

○○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

緣甲方於民國○○○年○○月○○日與○○○○○股份有限公司簽訂「臺南歸仁區武東段 276-1地號產業專用區土地開發案投資開發契約」（以下簡稱投資開發契約）。依投資開發契約第 4.1.2 條約定，甲方應將臺南市歸仁區武東段 276-1 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「臺南歸仁區武東段276-1地號產業專用區土地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（以下簡稱本標的）為臺南市歸仁區武東段276-1 地號土地(地籍圖如附件)，土地面積計4.349438 公頃（實際面積以土地登記謄本所載面積為準），土地所有權人為臺南市，管理機關為甲方。
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。但投資開發契約期前終止時，本契約隨同終止，地上權亦同時提前終止。若符合開發案投資開發契約約定條件及程序，並由乙方與臺南市政府、甲方協商完成續約條件之簽訂者，並以更換新約方式辦理續約，其期間以 20 年為限，並需與開發經營期限同。
  - 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. 土地租金之相關事項，悉依投資開發契約辦理。
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  
乙方應依投資開發契約第 5 章「開發興建與經營規範」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期日及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。
  4. 乙方應取得抵押權人書面承諾，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. 乙方應取得抵押權人書面承諾，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，依投資開發契約第 5.4 及 5.5 條約定，將已設定地上權土地以出租方式提供第三人非供建築使用，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 乙方得依投資開發契約第 5.6 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臺南市所有，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。
- 乙方之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30天內，依投資開發契約第 4.4.2 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臺南市所有。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臺南市所有不得請求補償(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，地上建物及設施除經徵得甲方同意無償移轉為臺南市所有外，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，地上建物及設施除經徵得甲方同意無償移轉為臺南市所有外，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遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，乙方應清除、改善及整治後返還土地，並負賠償一切損失之責，所需費用由乙方負擔，否則甲方逕為報請主管機關依「廢棄物清理法」或「土壤及地下水污染整治法」相關罰則規定辦理。
- 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臺南市所有外，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 投資開發契約期前終止時，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，依投資開發契約第 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，甲乙雙方合意以中華民國臺灣臺南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○份，由甲乙雙方各執○份供存。

**立約人**

甲 方：臺南市政府經濟發展局 (大印)

代表人： (小印)

地 址：

乙 方：○○○○○○○○公司 (印鑑)

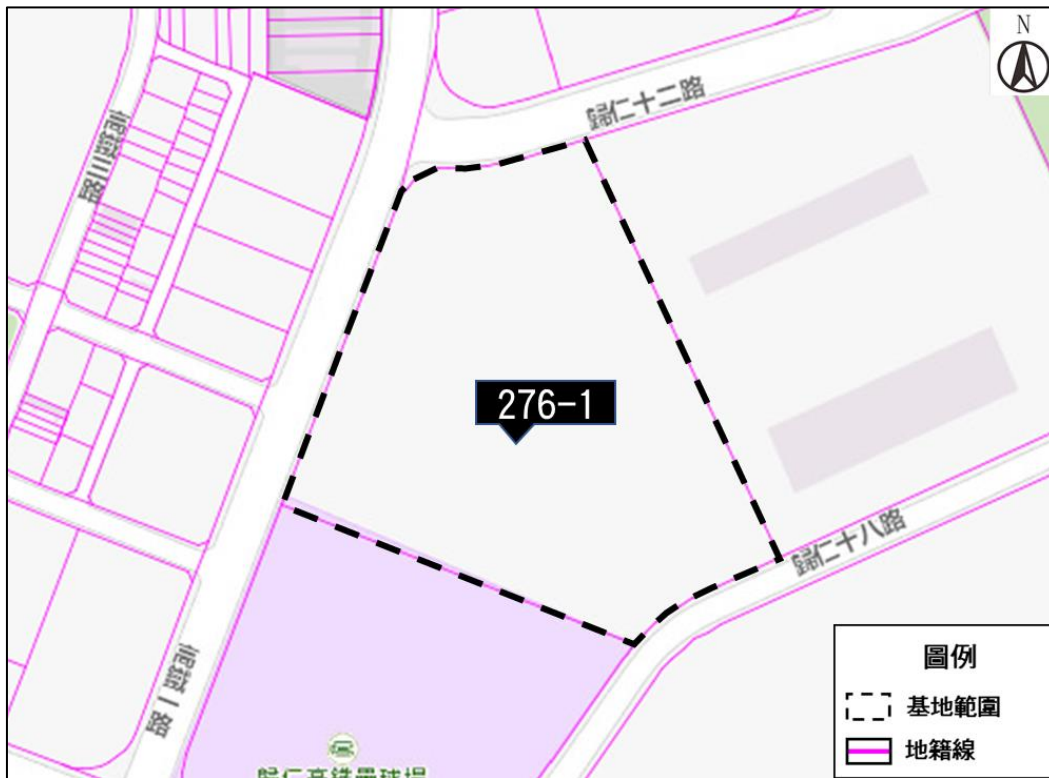
代表人： (印鑑)

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

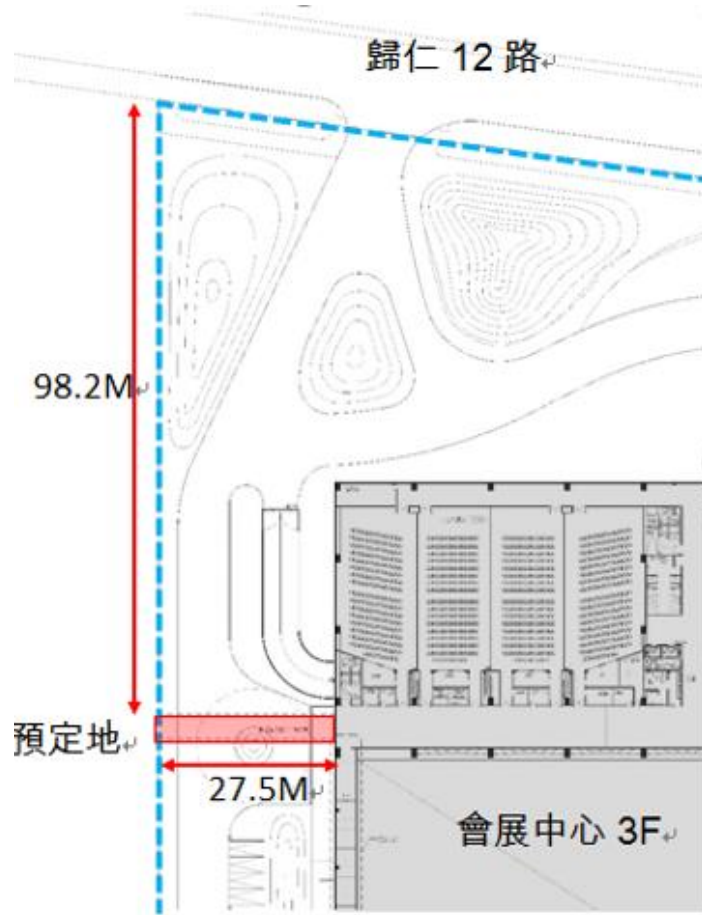
附件、本基地地籍圖



## 附件二、大臺南會展中心連接西側建物之空橋規劃準則

本案需施作連接會展中心空橋功能設施，且相關空橋全部費用(含會展中心拆除與復原)皆由乙方負擔，臺南市政府協調會展中心 OT 商行政配合事項。

### 一、設置位置：

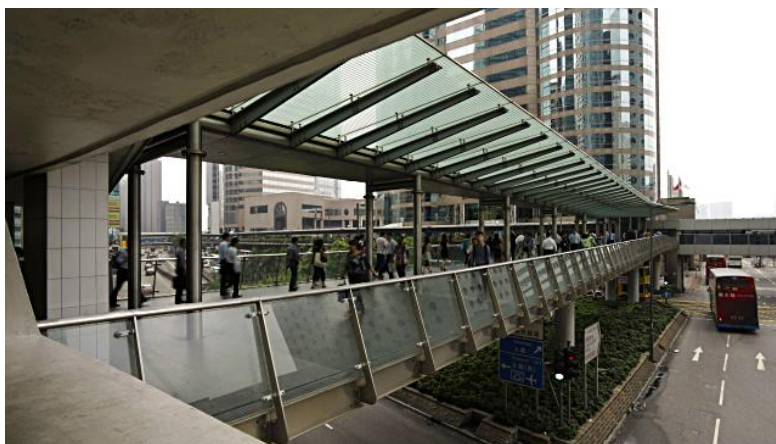


### 二、空橋規劃準則：

1. 橋面中心距歸仁區武東段 276 地號西北角垂直距離 98.2M
2. 橋面寬度：4.5M
3. 橋面高度：與會展中心 3F 樓地板同高，高度離地 7.1M(海拔 31.6M)
4. 橋面長度：地界線距離會展中心建築物外牆 27.5M，地界線至西側建物長度依後續實際規劃。

### 三、空橋造型建議

#### 1. 鋼結構簡約造型



鋼構造搭配玻璃等輕量化元素

#### 2. 鋼結構並利用自然元素，如樹木、爬藤等創造遮蔭效果



以樹木做為遮蔭元素



利用輕量化鋼網配合爬藤創造遮蔭

## 附件三、金融機構貸款承諾書

### 金融機構貸款承諾書

立承諾書人（不得為分支機構）\_\_\_\_\_茲同意臺南市歸仁區武東段276-1 地號土地地上權（以下簡稱「本案地上權」）\_\_\_\_\_（地上權人）以本案地上權為擔保辦理抵押貸款，並承諾遵行下列事項：

- 一、 本案地上權之地上建物（以下簡稱「地上建物」）完成建築辦竣建物所有權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。
- 二、 抵押權契約書約定之擔保債權確定日期及債權清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。
- 三、 立承諾書人於執行本案地上權及地上建物拍賣程序前，應通知臺南市政府，並將繼受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。
- 四、 立承諾書人於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄地上建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

此致 臺南市政府經濟發展局

立承諾書人（不得為分支機構）：

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

## 附件四、臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案 協調委員會組織章程 (草案)

- 第一條 本章程依「臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案投資開發契約」(以下簡稱開發契約)第 14.2 條之規定，由臺南市政府經濟發展局(以下簡稱甲方)及○○○股份有限公司(以下簡稱乙方)訂定之。
- 第二條 臺南歸仁區武東段 276-1 地號產業專用區土地開發案協調委員會(以下簡稱本委員會)之任務如下：  
一、開發契約及其附件之契約所載事項、契約履行、未盡事宜及協商不成等之協調及解決。  
二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。  
三、甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 第三條 本委員會設置 7 人。甲乙雙方同意就外聘專家、學者共同選任 3 人，主任委員應由甲乙雙方共同就該 3 位委員中指定；另外 4 人由甲乙雙方各自推薦 2 人任之，委員聘任任期為 3 年，並得連任。
- 第四條 本委員會依一方當事人向主任委員提出書面請求並載明須協調事項後，召開會議，進行協調。
- 第五條 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得以書面指定其他委員擔任其職務代理人。
- 第六條 除前條所定情形外，委員應親自出席會議，並應有委員 2/3 (含) 以上之出席始得召開會議，出席委員 1/2 以上之同意始得決議，主席原則上不參與表決，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。
- 第七條 本委員會開會時，甲乙雙方均應指派代表列席參加。本委員會並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家等列席，且得酌支出席費或交通費。其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- 第八條 本委員會視協調之需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。
- 第九條 本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。
- 第十條 本委員會委員均為無給職，但得支給審查費、出席費或交通費。其費用由

甲乙雙方共同平均負擔。

第十一條 除第 7 條、第 8 條及第 10 條之費用外，其他因協調所需經費之分攤比例由本委員會決議之。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

第十二條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。

第十三條 本章程自中華民國○年○月○日生效。

### 章程訂定人

甲 方：臺南市政府經濟發展局 (大印)

代表人： (小印)

地 址：

乙 方：○○○○○○○公司 (印鑑)

代表人： (印鑑)

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日



## 附件五、投資執行計畫書撰寫內容與格式

乙方提出投資執行計畫書之內容應包含下列所述各項章節，其編排次序如下：

章節	內容說明
第1章 計畫目標及團隊實績	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.計畫目標</li> <li>2.開發經營理念</li> <li>3.投資內容，如旅館、百貨公司、量販店或宴會廳等</li> <li>4.民間機構背景說明</li> <li>5.開發及經營相關實績執行能力</li> </ol>
第2章 開發規劃及興建計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.規劃理念、創意及整體外部環境規劃，如：土地使用及建築量體計畫、施工時程計畫、動線計畫等</li> <li>2.其他規劃構想，如：綠建築設計及必要性服務設施等</li> <li>3.加速申請開發及建築相關作法</li> <li>4.興建計畫，如：施工時程計畫、工程造價預估及施工期間管理計畫概要等</li> <li>5.加速完成開發經營、提前營運之執行策略</li> </ol>
第3章 經營計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.經營組織</li> <li>2.經營管理構想</li> <li>3.維護管理計畫</li> <li>4.行銷計畫</li> <li>5.社會經濟效益及回饋計畫，如：提升高速鐵路臺南車站特定區機能、促進社會經濟發展等綜合效益</li> </ol>
第4章 經營及財務計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.分年投資經費之預估</li> <li>2.資金籌措計畫</li> <li>3.分年營運收支</li> <li>4.權利金之推算及其合理性</li> <li>5.財務效益分析</li> <li>6.預估分年現金流量表</li> <li>7.敏感度分析</li> </ol>
第5章 權利金支付計畫	開發權利金金額（不得低於新臺幣16億元）

說明：

- 一、投資執行計畫書一律以中文西式橫向，由左至右書寫，必要時得以英文附註表示。紙張大小以A4為準(圖表若因需要，得以A3內摺為之)，於左側裝訂成冊。
- 二、投資執行計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每1章之頁碼重新計數，例如1-1、2-5等。
- 三、各項申請文件應以打字為主，任何修正須清楚訂正並由授權代表人簽章。
- 四、乙方應以不易塗改之書寫工具依規定格式填寫或鍵入相關申請文件。除契約另有規定者外，不得擅改被授權機關原訂內容或增附任何條件。