

臺南市南區鹽埕段  
210-1 地號等 4 筆國有土地開發案

投資開發契約

臺南市政府

中華民國 112 年○○月○○日

# 目錄

第一章 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
第二章 開發經營範圍及期間.....	4
2.1 開發經營之範圍.....	4
2.2 開發經營期間.....	4
第三章 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
第四章 基地之交付與管理維護.....	7
4.1 基地範圍及面積.....	7
4.2 基地提供方式.....	7
4.3 基地交付.....	7
4.4 基地調查.....	7
4.5 基地之管理與監督.....	7
第五章 開發及經營.....	8
5.1 開發經營之規模與期程.....	8
5.2 乙方就本基地之開發興建應遵守事項.....	8
5.3 乙方就本基地之經營應遵守事項.....	9
5.4 建物與設施之出租與委託經營.....	9
5.5 已設定地上權土地之出租.....	10
5.6 地上權之轉讓.....	10
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.....	12
5.9 環境保護.....	13
5.10 資產目錄之提出.....	13
5.11 稅費負擔.....	13
5.12 財務檢查.....	13
5.13 股份轉讓之限制.....	14
5.14 優先續約.....	14
第六章 權利金及土地租金.....	15
6.1 權利金金額.....	15
6.2 土地租金.....	15
第七章 開發經營期限屆滿時之資產移轉.....	17
7.1 適用範圍.....	17
7.2 移轉資產.....	17
7.3 移轉程序.....	17
7.4 移轉時及移轉後之權利義務.....	18

第八章 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.....	19
8.3 移轉程序.....	19
8.4 資產處理.....	20
8.5 移轉時及移轉後之權利義務.....	20
第九章 保險.....	21
9.1 保險.....	21
9.2 保險範圍及種類.....	21
9.3 保險條件.....	21
9.4 保險給付.....	21
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
第十章 履約保證.....	23
10.1 履約保證之金額.....	23
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.....	24
10.8 履約保證之返還.....	24
第十一章 不可歸責乙方之事由.....	25
11.1 不可抗力.....	25
11.2 除外情事.....	25
11.3 通知及認定程序.....	25
11.4 認定後之效果.....	26
11.5 恢復措施.....	26
11.6 終止契約.....	26
第十二章 缺失及違約責任.....	27
12.1 乙方之缺失.....	27
12.2 缺失之處理.....	27
12.3 乙方之違約.....	27
12.4 違約之處理.....	28
第十三章 契約終止.....	29
13.1 契約終止之事由.....	29
13.2 契約終止之通知.....	29
13.3 契約終止之效力.....	29
13.4 契約終止之有效條款.....	29
第十四章 爭議解決.....	30
14.1 協商.....	30
14.2 管轄法院.....	30

14.3	契約繼續履行.....	30
第十五章	其他條款.....	31
15.1	契約之修改.....	31
15.2	契約條款之個別效力.....	31
15.3	甲方同意、備查與通知之方式.....	31
15.4	準據法.....	31
15.5	通知與文件之送達.....	31
15.6	契約份數.....	31
第十六章	附則.....	32
16.1	法令規定.....	32

附件一、臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地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）本案地籍資料及地上物現況

附件二、權利金標單

附件三、金融機構貸款承諾書

附件四、投資計畫書

# 臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案 投資開發契約

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 112 年 06 月 01 日公告之「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案投標須知」（以下簡稱投標須知）規定之審查開標作業，決標（原單一公司或企業聯盟名稱）為「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案」（以下簡稱本案）之得標人。得標人已依投標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南區鹽埕段 210-1、210-2、210-3、210-5 地號等 4 筆土地之權利與義務，甲乙雙方爰訂立「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案投資開發契約」（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 112 年 06 月 01 日公告之「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案投標須知」（以下簡稱投標須知）規定之審查開標程序決標乙方為「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案」（以下簡稱本案）之得標人。

為規範乙方開發經營臺南市南區鹽埕段 210-1、210-2、210-3、210-5 地號等 4 筆土地之權利與義務，甲乙雙方爰訂立「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案投資開發契約」（以下簡稱本契約）條款如后，以資共同遵守：

# 第一章 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. 投標須知暨其澄清釋疑與補充、修訂文件。
3. 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，應洽甲方同意後，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「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案」。

1.2.3 本基地

指位於臺南市南區鹽埕段 210-1、210-2、210-3、210-5 地號等 4 筆土地，土地面積計 2,189 平方公尺。

1.2.4 投標須知

指經甲方於民國 112 年 06 月 01 日公告之「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案」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「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案投資開發契約」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（以下簡稱南區分署）簽訂之「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有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 2.1.1 條所列業務委託第三人經營所簽訂之契約。

#### 1.2.8 營運資產

指乙方於開發經營期限內，為開發經營本案而由乙方或第三人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，或依本契約約定移轉予國有或市有時止。

#### 1.2.9 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。

#### 1.2.10 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。

#### 1.2.11 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。

### 1.3 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。

## 第二章 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，開發興建長期照顧服務機構（例如住宿式機構、日間照顧中心、小規模多機能、團體家屋等）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、性交易場所或其他類似之營業場所使用。若於本投標須知公告後，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。
- 2.1.2 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。
- 2.1.3 本基地毗鄰同段 210 地號國有土地倘經管理機關臺南市政府財政稅務局變更為非公用財產移交財政部國有財產署接管，甲方得要求納入本案開發經營範圍及本契約規範，本案設定地上權契約應配合辦理變更標的。

### 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 5.14 條約定，於本契約開發經營期限屆滿前申請優先續約，並由甲方及南區分署與乙方完成續約條件（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，其續約期間最多 20 年，並以 1 次為限。



## 第三章 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

1. 甲方得視本案資金融通之必要，於乙方依相關法令規定申請貸款時，協助提供必要之證明文件。
2. 乙方因執行本案而需向政府申請證照或許可時，甲方得於法令許可及權責範圍內，協助乙方與政府進行協調或提供必要之證明文件。
3. 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 日內提送投資計畫書（如附件四）予甲方，審查其投資開發經營項目是否符合第 2.1.1 條之規定。

### 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 3.1.3.1 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。

## 第四章 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南區鹽埕段 210-1、210-2、210-3、210-5 地號等 4 筆土地，土地面積計 2,189 平方公尺。

### 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。

## 第五章 開發及經營

### 5.1 開發經營之規模與期程

- 5.1.1 乙方自簽訂設定地上權契約之日起 2 年內須完成都市設計審議委員會審議通過之內容所載興建期總樓地板面積（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使用許可（使用執照、建物所有權登記、建物之預告登記等）後開始經營。
- 5.1.2 如因不可抗力或除外情事延誤開發計畫、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。
- 5.1.3 本契約簽訂後，甲方如因政策變更或公共利益之考量，必須變更乙方工作範圍時（含本基地毗鄰同段 210 地號國有土地等），乙方應配合辦理契約變更土地標示及面積。並於甲方通知之次日起 1 個月內，按第 6.1.7 條計算方式繳納權利金，地租則依變更後之土地面積及第 6.2 條土地租金計算方式計收。

### 5.2 乙方就本基地之開發興建應遵守事項

- 5.2.1 除本契約另有約定者外，乙方應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，並於各建物及設施興建完成取得使用執照日起 1 個月內辦理建物所有權第一次登記時，應會同南區分署連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國（財政部國有財產署南區分署）為權利人。載明非經南區分署書面同意，不得將建物及設施轉讓、信託及設定抵押權予第三人，並應於地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於乙方事由而終止契約時，地上建物或設施除經南區分署同意無償移轉為國有或市有，或經甲方取得地上物（設施）所有權及本案國有土地合法使用權外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責於乙方事由而終止契約者，地上建物或設施由南區分署、甲方與乙方三方協議處理。其中經南區分署同意無償移轉為國有，應依南區分署通知，將建物及設施之所有權移轉登記予中華民國（財政部國有財產署）。建物所有權第一次登記及預告登記所生費用，由乙方負擔。
- 5.2.2 乙方應依本契約約定、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。
- 5.2.3 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。
- 5.2.4 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。

- 5.2.5 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。
- 5.2.6 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。
- 5.2.7 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南區分署同意移轉為國有或市有外，地上權人應於限期內拆除騰空，並將國有土地交還甲方。非可歸責於乙方事由而終止契約者，其地上物及相關設施之處理方式，由南區分署、甲與乙三方協調處理。
- 5.2.8 乙方不得以本基地作送出基地申請容積移轉，但乙方於開發經營期限內申請以本基地接受容積移入，除依本市都市計畫有關容積移入之相關規定辦理外，非經甲方書面同意，不得為之。乙方取得甲方同意前，應先出具書面承諾下列事項：
1. 移入容積（包含但不限於使用移入容積後興建之建築物）應無條件贈與為中華民國所有，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。其他未規定事項悉依本契約約定辦理。
- 5.2.9 乙方應負責本案用地既有地上物（六幢建物，總計樓地板面積約 1,968.2m<sup>2</sup>，詳如本案投資開發契約附件一之（二））及甲方要求增加之鹽埕段 210 地號等土地地上建物之拆除作業並負擔全部相關費用。本案地上物拆除所產生之廢棄物，乙方應依相關法令運至合法土石方資源堆置處理場，若屬有價廢棄物，如鋼筋（型鋼）或鋁門窗等金屬製品，經販售後應依當時實際行情價格全數繳交予甲方指定帳戶，並於販售後 15 日內檢附拆除材料數量價值明細表予甲方備查。

### 5.3 乙方就本基地之經營應遵守事項

- 5.3.1 乙方應依相關規定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 日前提送前一年度辦理本開發案之執行報告予甲方備查，如乙方將建物或設施出租或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）經營時，則乙方應通知承租人或受託人協助提供資料辦理。
- 5.3.2 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。

### 5.4 建物與設施之出租與委託經營

- 5.4.1 乙方於本基地內所興建建物或設施得出租或委託第三人經營。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. 投資開發契約期前終止時，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。

## 5.5 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提供第三人使用。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。

5.5.2 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。

5.5.3 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及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。

5.6.2 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為國有或市有，但經南區分署表示不同意移轉為國有或市有者，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，再將土地交還南區分署，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。
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，與南區分署另行簽訂設定地上權契約，依該契約履行對於南區分署之義務。
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. 其他南區分署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及南區分署書面同意、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 目、第 5 目及第 7 目約定辦理後，始得請求南區分署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，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拆除地上物，或將地上物所有權無償移轉登記為國有或市有，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. 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）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及南區分署備查，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，必要時甲方將秉公協助處理。

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國有或市有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 稅費負擔

5.11.1 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。

5.11.2 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。

5.11.3 乙方就本案開發經營所需水、電、瓦斯、電信及通訊，均應由乙方辦理，並負擔相關費用。

5.11.4 本案工程地點位於臺南市，其委託及後續協力開發契約應繳納之印花稅，應以臺南市政府財政稅務局開立之印花稅繳款書繳納。

## 5.12 財務檢查

5.12.1 財務資料之準備與提出

5.12.1.1 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。

5.12.1.2 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。如乙方將建物或設施出租或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）經營者，就經營事項之相關文件，則由乙方應通知承租人或受託人提出。

## 5.12.2 財務檢查權

5.12.2.1 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。

5.12.2.2 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。

## 5.13 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。

## 5.14 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，乙方無構成本契約第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，將開發經營成果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，其續約期間最多20年，並以1次為限。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，甲方得解除或終止該契約。

## 第六章 權利金及土地租金

### 6.1 權利金金額

- 6.1.1 權利金新臺幣（得標人權利金標單金額）○○○○○○元整，除有第 6.1.2 條及第 6.1.3 條情形外，於興建期間採分二期收取，即於簽約前收取 50%（計新臺幣○○○○○○元整）、簽約後第 2 年<sup>1</sup>收取 50%（計新臺幣○○○○○○元整）；興建期如提早結束，乙方應繳清贖餘權利金。
- 6.1.2 乙方申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納權利金者，應於得標之次日起 5 日內向甲方提出申請，先行繳納 3 成（含）以上之權利金後，簽訂本契約及由甲方通知南區分署簽訂設定地上權契約，並應於設定負擔後 1 個月內繳清贖餘權利金。
- 6.1.3 乙方於興建期間申請以地上權設定負擔者，應向甲方提出申請，繳清贖餘權利金後，始得同意辦理。
- 6.1.4 以附件二權利金標單所載權利金總額，依前揭規定計付權利金<sup>2</sup>予甲方。
- 6.1.5 權利金如依法須繳納營業稅者，應由乙方負擔。
- 6.1.6 權利金繳納方式

以現金繳納者，應將權利金繳納（或滙入）至臺灣銀行臺南分行，戶名「臺南市公庫」，帳號「009045000108」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案權利金」後，將該繳納收據（或憑證）正本寄（送）達於甲方。

- 6.1.7 倘依第 2.1.3 條約定增加之標的，乙方應於甲方通知之次日起 1 個月內，按增加之標的面積占原全區範圍面積比例及投資開發契約贖餘之日數乘以得標權利金總額給付權利金。

新增土地之權利金計算方式如下：

$(\text{增加面積}/2189) \times (\text{贖餘日數}/365 \text{ 日}) / 50 \text{ 年} \times \text{得標權利金}$ 。

### 6.2 土地租金

- 6.2.1 本計畫國有土地興建期自簽訂地上權契約之日起，不得超過 2 年。
- 6.2.2 乙方應於設定地上權契約簽訂之日起至地上權期間屆滿或契約終止為止，按下列約定計收土地租金：
1. 興建期
    - (1) 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) 倘自第 3 年起，乙方尚未開始營運，應按營運期計收基準計收地租。
  2. 營運期
    - (1) 按下列約定加總計收：

<sup>1</sup> 簽約後第 2 年收取 50%，即應於簽約日起 2 年內完成繳納第二期權利金。

<sup>2</sup> 若得標人權利金標單金額分二期無法整除，則第一期權利金以四捨五入計至整數。

- A.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。
  - B.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。
- (2) 興建期間，倘經甲方同意開始營運，應改按營運期計收基準計收地租。
- 3. 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計收。
  - 4. 於各年度本案土地地租支付期限過後，土地租金之計收面積有所變動者，土地地租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。
  - 5. 依前述第 1、2、3 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。
  - 6. 土地租金如依法須繳納營業稅者，應由乙方負擔。
  - 7. 依本契約第 2.1.3 條增加之標的土地租金應按前述第 1、2、3 目計收。
- 6.2.3 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。但本契約終止或屆滿當年度，乙方應於契約終止或屆滿前 1 個月內支付甲方。租金計算未滿 1 年者，其金額依天數比例計算之。
  - 2. 土地地租應以現金繳納，乙方應將地租繳納（或匯入）至臺灣銀行臺南分行，戶名「臺南市公庫」，帳號「009045000108」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地開發案之○年度地租」後，將該繳納收據（或憑證）影本寄（送）達於甲方。
- 6.2.4 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 0.5%計算遲延利息繳付甲方，並以加計 60 日之遲延利息為上限。如逾期 60 日仍未付清土地租金者，則依本契約第十二章「缺失及違約責任」規定處理。

## 第七章 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），地上建物及設施除經南區分署同意無償移轉為國有或市有，或經甲方取得地上建物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，乙方應以拆除騰空方式處理。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或市有之範圍，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，經甲方洽南區分署表示同意後，始得無償移轉為國有或市有。

### 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、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南區分署或甲方使用，並應會同南區分署或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，不得影響南區分署或甲方之後續使用。
- 7.2.4 除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南區分署或甲方。乙方不得因無償而拒絕各該資產之移轉。但經南區分署或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」為國有或市有前，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。但經南區分署或甲方同意保留者，不在此限。
- 7.4.4 乙方依本章約定移轉為國有或市有之「移轉資產」，除南區分署同意者外，乙方應擔保其於移轉為國有時並無權利瑕疵，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國有或市有。
- 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 5.14 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，南區分署或甲方與乙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。

## 第八章 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，因可歸責乙方而致本契約終止時，地上建物及設施除經南區分署同意無償移轉為國有或市有，或經甲方取得地上建物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責乙方事由終止契約者，其地上建物及設施由南區分署、甲方與乙方三方協議處理。

### 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南區分署或甲方同意無償移轉為國有或市有外，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 5.10 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。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。

8.3.3 逾期移轉

本契約期間屆滿或期限屆滿前，因可歸責乙方事由終止契約，乙方未依限移轉本案營運資產，占用期間使用補償金，依本案地上權契約約定營運期地租計算。

## 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，由甲方、乙方及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為國有或市有之「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國有或市有時並無權利瑕疵，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國有。
- 8.5.2 乙方於移轉「移轉標的」予國有或市有前，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。但經洽南區分署或甲方同意保留者，不在此限。
- 8.5.3 除本契約另有約定外，南區分署或甲方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. 貨物運輸保險
2. 營造綜合保險，包含但不限於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。
3. 工程專業責任險。
4. 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、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，並附加包含但不限於地震險（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國有或市有時，經南區分署同意後，其保險契約之權利亦應隨同移轉予國有或市有，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。

## 第十章 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前，提供新臺幣 1,800 萬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，其有效期間應自本契約簽訂日起至開發經營期限屆滿乙方完成資產移轉之日或騰空點還土地後 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，或經甲方認定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 30 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。

### 10.4 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 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%。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或騰空交還土地滿 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。

# 第十一章 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外力嚴重破壞。
5. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
6. 水、能源或原料中斷或管制供應。
7. 非因乙方不法行為所致之政府或機關依法令下達停工、徵用、沒入或拆毀命令者。
8. 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者。
9. 發現依法應保護之古蹟或遺址，致對本基地之開發或工程之進行產生影響者。
10. 本基地有環境污染情事，以致影響開發或經營，且於甲方接獲乙方書面通知日6個月內無法排除者。
11. 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，致對乙方興建或經營之執行或財務狀況發生重大不利影響者。
2. 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或經營之執行或財務狀況發生重大不利影響，足以影響本契約之履行者。
3. 因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與興建及經營工作相關之各項執照或許可（包括但不限於都市設計審議或環境影響評估、申請建築執照）任一達90日以上者。
4. 其他性質上不屬不可抗力，而經甲方認定係屬除外情事者。

## 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 條約定提起訴訟認定之。

## **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。

## 第十二章 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 180 日為限。

### 12.3 乙方之違約

12.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

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. 乙方有偽造變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
3. 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。
4. 乙方遭主管機關命令解散、股東會為解散之決議或受法院之解散裁定者。
5. 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。
6. 乙方未依本契約第 5.1.1 條約定，於本契約簽訂日起 2 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。
7. 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。

12.3.2 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

1. 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。
2. 乙方未經甲方同意，無故停止本基地一部或全部之經營者。

3. 乙方違反本契約第 5.5 條、第 5.6 條、第 5.7 條、第 5.8.1 條、第 5.13 條約定者。
4. 乙方違反本契約第 5 章「開發及經營」第 5.5 條、第 5.6 條、第 5.7 條、第 5.8.1 條及第 5.13 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。
5. 乙方積欠權利金，逾期 90 日仍未全額付清者。
6. 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 甲方於乙方發生本契約第 12.3.1 條所定之違約情事時，甲方得要求乙方繳納每日新台幣 10 萬元之懲罰性違約金；如係本契約第 12.3.2 條所定之重大違約情事，甲方得要求乙方繳納每日新台幣 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。乙方於同一期間有不同違約事項者，其違約金應個別計算。
- 12.4.2 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。
- 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，依本契約第 13 章約定辦理。



## 第十三章 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。

## **第十四章 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，雙方逕依第 14.2 條約定提起訴訟。

### **14.2 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。

### **14.3 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。

## 第十五章 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：臺南市安平區永華路二段6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。

## 第十六章 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：市長黃偉哲（印鑑）

地 址：臺南市安平區永華路二段6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      年      月      日

## 附件一、臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有土地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）

緣臺南市政府於民國○○○年○○月○○日與○○○○○○股份有限公司簽訂「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有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 4.2 條約定，甲方應將臺南市南區鹽埕段 210-1、210-2、210-3、210-5 地號等 4 筆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「臺南市南區鹽埕段 210-1 地號等 4 筆國有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

地上權設定標的（以下簡稱本標的）為臺南市南區鹽埕段 210-1、210-2、210-3、210-5 等 4 筆地號土地(地籍圖如附件)，土地面積計 2,189 平方公尺，土地所有權人為中華民國，管理者為財政部國有財產署。

甲方於接管毗鄰同段 210 地號國有土地後，得經臺南市政府要求納入投資開發契約範圍，並通知乙方將該土地納入本契約範圍，乙方應配合辦理本契約變更標的，及依本契約相關約定辦理。

### 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，得併同辦理續約，其續約期間最多 20 年，並以 1 次為限及與開發經營期限同。

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.土地權利金及租金

土地權利金及租金之相關事項，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，並以投資開發契約 2.1 條約定為限。

### 5.地上權之使用方法

乙方應依投資開發契約第 5 章「開發及經營」各條約定（包括乙方提出經臺南市政府審查同意之投資計畫書）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. 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○○○年○○月○○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，地上建物及設施除經甲方同意無償移轉為國有或市有，或經臺南市政府取得地上建物（設施）所有權及土地合法使用權外，應以拆除騰空方式處理。

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「土地權利金及租金」、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，依投資開發契約第 5.2.1 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時，應會同甲方連件辦理預告登記，以中華民國（財政部國有財產署南區分署）為權利人。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、信託或設定抵押權予第三人，並應於地上權消滅時，除經甲方同意無償移轉登記予中華民國（財政部國有財產署），或經臺南市政府取得地上物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，以拆除騰空方式處理。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**

- 9.1 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。
- 9.2 本案工程地點位於臺南市，其委託及後續協力開發契約應繳納之印花稅，應以臺南市政府財政稅務局開立之印花稅繳款書繳納。

#### **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國有或市有，或經臺南市政府取得地上建物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，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因可歸責乙方事由而終止者，地上建物及設施

除經徵得甲方同意無償移轉為國有或市有，或經臺南市政府取得地上建物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，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 因不可歸責於乙方事由而終止契約時，地上建物及設施由臺南市政府、甲方與乙方三方協議處理。

#### **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。
- 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。

#### **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，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 10 份，由甲方執存 8 份，乙方執存 2 份。

立約人

甲 方：財政部國有財產署南區分署（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○○○年○○月○○日

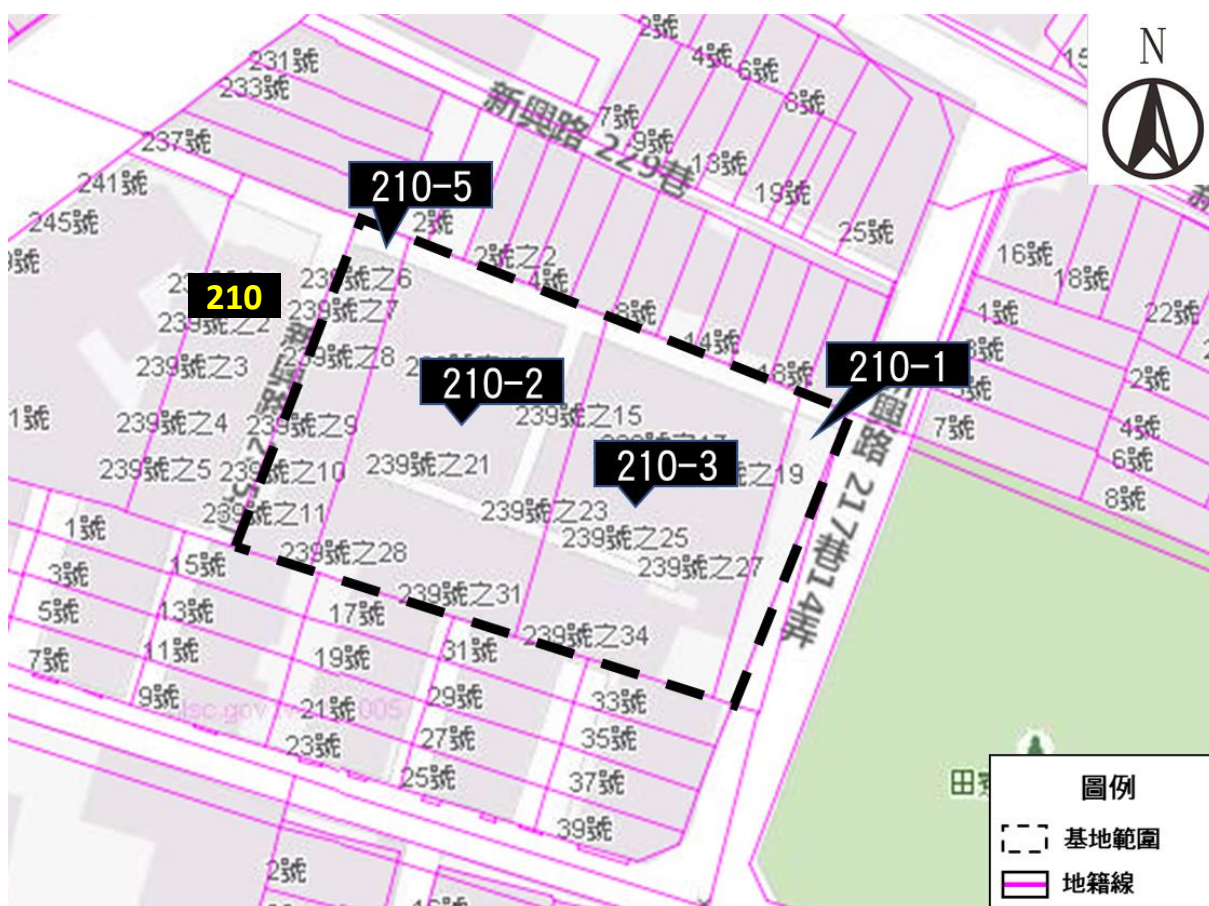


## 附件一之（二） 本案地籍資料及地上物現況

### 一、本案地籍資料

地段	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	土地使用分區	所有權人	管理者
鹽埕段	210-1	139	全部	住四 建蔽率 60% 容積率 180%	中華民國	財政部 國有財產署
	210-2	900				
	210-3	850				
	210-5	300				

註：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。



## 二、本案地上物現況

本案土地現況為臺南市政府財政稅務局經管 1185 至 1190 建號國有建物 6 幢（加強磚造 2 層樓，已完成報廢程序，後續責由民間機構拆除）、巷道、水溝、鐵棚架等，目前無占用情形。

編號	建號	面積(m <sup>2</sup> )		地址	地號
		一層	二層		
1	南區鹽埕段 1185	一層	219.06	臺南市南區新興路 239 之 6、7、之 8、之 9、之 10、之 11 號	南區鹽埕段 210-2
		二層	236.59		
		合計	455.65		
2	南區鹽埕段 1186	一層	91.56	臺南市南區新興路 239 之 12、之 13、之 14 號	南區鹽埕段 210-2
		二層	98.89		
		合計	190.45		
3	南區鹽埕段 1189	一層	151.56	臺南市南區新興路 239 之 15、之 16、之 17、之 18、之 19 號	南區鹽埕段 210-2、210-3
		二層	163.69		
		合計	315.25		
4	南區鹽埕段 1187	一層	91.56	臺南市南區新興路 239 之 20、之 21、之 22 號	南區鹽埕段 210-2
		二層	98.89		
		合計	190.45		
5	南區鹽埕段 1190	一層	151.46	臺南市南區新興路 239 之 23、之 24、之 25、之 26、之 27 號	南區鹽埕段 210-2、210-3
		二層	163.69		
		合計	315.25		
6	南區鹽埕段 1188	一層	240.94	臺南市南區新興路 239 之 28、之 29、之 30、之 31、之 32、之 33、之 34、之 35 號	南區鹽埕段 210-2、210-3
		二層	260.21		
		合計	501.15		
		總計	1968.2		

## 附件二、權利金標單

## 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 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臺南市政府，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，應通知貴分署及臺南市政府，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



## 附件四、投資計畫書撰寫內容與格式

乙方提出投資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 計畫目標及開發經營理念	1.計畫目標 2.開發經營理念
第 2 章 民間機構簡介及組織架構	1.民間機構組織結構（含股權結構）及資本額 2.民間機構股東成員之背景、商譽、財務、經營狀況及實績說明 3.協力廠商之背景、商譽、財務、經營狀況及實績說明
第 3 章 興建計畫	1.整體規劃構想（例如長期照顧服務機構、輕食餐飲或健康休閒等） 2.土地使用配置計畫 3.引入設施及活動機能 4.空間使用及規劃設計構想內容 5.建築計畫 6.施工時程計畫 7.工程經費預估
第 4 章 營運計畫	1.營運組織與管理策略 2.市場分析及行銷企劃 3.風險管理及保險計畫 4.營運資產維護計畫
第 5 章 財務計畫	1.財務基本參數說明 2.興建期財務成本支出 3.營運收支預估 4.融資計畫 5.投資效益分析 6.預估財務報表

說明：

- 一、投資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 內摺為之或另以 A3 一冊裝訂)，於左側裝訂成冊。
- 二、投資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。投資計畫書以不超過 100 頁(包括圖表)為原則，附件部分頁數不予限制。
- 三、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、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。