

臺南市南台南副都心車站專用區 設定地上權契約書

立契約書人：

臺南市政府地政局（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲因甲方管理之臺南市東區新都心段24地號市有土地由乙方設定地上權事件，訂立「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權契約書」（以下簡稱本契約），雙方約定條款如下：

第一條 設定地上權標的

（一）設定地上權土地標示（即「地上權標的物」）：

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（平方公尺）
臺南市	東區	新都心段		24	6,590.13

（二）前項地上權標的物標示，以訂立本契約當時，土地登記謄本所載為準。乙方不得以實際面積、範圍與投標須知、本契約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。

第二條 地上權存續期間及土地開發建設期限

（一）地上權存續期間，自設定地上權登記完成之日起起算 50 年。

（二）乙方應於地上權存續期間屆滿、契約終止或地上權消滅原因發生之次日起 30 日內辦理地上權之塗銷登記。

（三）土地開發建設期限，應自甲乙雙方完成本契約簽訂之日起 2 年內申請建造執照，並於建造執照核發之日起 3 年內開發建設完竣。如因不可抗力或除外情事，或因不可歸責於乙方事由延誤都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估或申請建築執照之時程，致乙方未能於期限內申請建造執照或開發建設完竣，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，惟地上權存續期間不得延長。展延期間之地租仍依第七條第二項第二款之標準計收。

（四）前項所稱之開發建設完竣，以乙方之建物取得使用執照之日認定之。

第三條 雙方聲明、協助、承諾及擔保事項

- (一) 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。
- (二) 甲方之聲明：
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，以促使本標的興建及經營之順利進行。
- (三) 甲方之協助事項：
1. 乙方因執行本標的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。
2. 甲方不保證依本契約所為之協助事項必然成就，乙方不得因甲方前款協助事項未能成就，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。
- (四) 乙方之聲明：
1. 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。
2. 本契約之簽訂並無須經任何第三人之同意或許可。
3. 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。
- (五) 乙方之承諾事項：
1. 乙方承諾因地上權存續期間屆滿而移轉資產時，不得以無對價為由，拒絕資產之移轉。
2. 乙方承諾依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. 乙方承諾有關本標的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。
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標的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。
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。
6. 乙方承諾，甲方於交付本標的後有暫時使用本標的之必要者，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、承包商得進入本標的執行相關之必要作業。
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。
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。
9. 乙方承諾，得標人於本標的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。

10. 乙方承諾，應自契約簽訂之次日起 60 日內提交投資執行計畫書(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。

(六) 乙方擔保事項：

1. 乙方擔保其於投標階段依投標須知第三點第四項規定提出之協力廠商，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。
2. 乙方擔保於本契約簽訂時，並無任何違法情事或其他刑事、民事或行政救濟（包含訴願及其他訴願先程序）繫屬情事，以致如受不利裁判、決定或結果時對其執行本標的開發經營工作或財務狀況有重大不利之影響。
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。
4. 乙方擔保依本契約為本標的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。

第四條 設定目的及使用限制

(一) 設定目的：

以設定地上權方式供乙方開發經營之用，由乙方於本標的所在之都市計畫及都市設計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，其容許使用項目及相關管制規定如下：

1. 供交通轉運、商業用途、其他經目的事業主管機關核准之設施及停車使用。
2. 商業用途依「都市計畫法臺南市施行細則」使用項目規定辦理，並依同法第 16 條商業區之規定限制其使用項目。

(二) 本標的不得作為：

1. 加油(氣)站、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。
2. 出售型住宅。

(三) 使用限制：

1. 除經甲方書面同意外，乙方應以自己為起造人於地上權標的物上興建地上建物。
2. 本契約簽訂後，都市計畫及其相關法令有修正時，應依最新修正內容辦理，但仍不得為前項規定所禁止之使用用途。
3. 本契約第四條第一項經營之業務範圍，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。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，對甲方負連帶責任。乙方之受託（或承租）人未履行其與乙方所定契約之規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託（或承租）人改善缺失或經甲方書面同意後更換受託（或承租）人。

4. 乙方不得以本標的申請容積移出。但乙方於地上權存續期間申請以本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政府所有不得請求補償。
- (2) 辦理容積移轉所需規費及其他各項費用均由乙方自行負擔。
- (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。

第五條 本標的開發與經營

- (一) 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標的內建物與設施之開發興建及經營。
- (二) 乙方應配合甲方政策需求及法定建築高度限制辦理相關設施規劃，包含配合銜接車站服務、配合留設公車停靠區、基地停車需求內部化、社會福利設施及托育服務機構空間佈建等（詳如附件二所訂）。
- (三) 乙方應確保本標的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。
- (四) 除本契約第二條第三項約定不得變更外，乙方於取得建物使用執照翌日起滿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。
- (五) 本標的內所有建物及設施之規劃、設計及施工，由乙方自行負責。
- (六) 乙方如向主管機關申請變更本標的興建工作相關之各項執照或許可，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。
- (七) 本標的內興建之建物與設施，乙方應維持符合本標的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。
- (八) 乙方應依據「臺南市低碳城市自治條例」取得綠建築標章。

第六條 地上權權利金之給付數額及給付方式

- (一) 權利金底價為新臺幣5億7,811萬7,900元整。
- (二) 以現金繳納者：
 1. 地上權權利金（依乙方之標單金額填載，不得低於權利金底價）得分四期按下列規定繳納：
 - (1) 第一期：乙方應自本契約簽訂之日5日前，繳付乙方之權利金標單承諾金額之25%。
 - (2) 第二期：乙方應自本契約簽訂之日起算第1年屆滿之日5日前繳付乙方之權利金標單承諾金額之25%。

(3) 第三期：乙方應自本契約簽訂之日起算第 2 年屆滿之日 5 日前繳付乙方之權利金標單承諾金額之 25%。

(4) 第四期：乙方應自本契約簽訂之日起算第 3 年屆滿之日 5 日前繳清賸餘地上權權利金。

2.給付方式：乙方應將權利金繳納（或匯入）至臺灣銀行臺南分行，戶名「臺南市政府地政局南臺南站副都心區段徵收基金專戶」，帳號「009-045-065103」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權案權利金」後，將該繳納收據（或憑證）寄達於甲方。

3.若乙方之權利金標單承諾金額分四期無法整除，則第一期至第三期權利金無條件進位至整數。

(三) 以申請貸款並設定抵押權方式繳納者：

1.乙方於本案得標後申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納地上權權利金者，應按下列規定分二期繳納：

(1) 第一期：乙方應於得標之次日起 5 日內向甲方提出申請，於簽訂本契約前，先行繳納乙方之權利金標單承諾金額（不得低於權利金底價）之 25%(含)以上。

(2) 第二期：乙方應於完成地上權設定登記後 60 日內簽訂融資契約送甲方備查。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，並於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起 3 日內，由金融機構將未繳清之權利金全部餘額撥繳甲方指定專戶。

(3) 辦理抵押貸款所需各項費用均由乙方負擔。

2.如未能依前款規定辦理抵押貸款者，乙方除按甲方通知期限內應繳付乙方之權利金標單承諾金額之 25%，其餘款項應依本條第二項第一款第二目至第四目規定期限繳納地上權權利金。

3.辦理抵押貸款所需各項費用均由乙方負擔。

(四) 甲方收取之權利金收入依法應繳納營業稅者，乙方應繳之權利金應外加該營業稅後一併繳付。

(五) 乙方給付甲方之上開權利金，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

(六) 乙方依約應繳納之權利金，如因可歸責於乙方之事由致延遲繳付者，應依下列標準計算遲延利息：乙方遲延繳納任一期權利金，每逾 1 日，應以未繳清權利金數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼（0.5%）計算之，其遲延利息應於權利金欠繳金額繳付之日一併給付甲方，逾 60 日仍未繳清當期應繳納權利金，甲方得不經催告逕行終止本地上權契約，甲方如因此受有其他損害，並得向乙方請求損害賠償。

第七條 地租之給付數額及給付方式

- (一) 本標的之地租於設定地上權登記完成之日起算，乙方除第1年之地租應於設定地上權登記完成之日起10日內繳付甲方外，其以後年度(自每年1月1日起至12月31日止)之地租，乙方應於每年1月31日前繳付當年度應繳全部地租(若遇假日或停止上班日，應順延至次一上班日)，逾期繳納以違約論。
- (二) 設定地上權應收取之地租，依下列約定計收(若為小數點無條件進位至整數)，但計收之地租低於依應繳納之地價稅時，改按地價稅計收：
1. 自設定地上權登記完成之日起4年內：
按本標的當期申報地價年息1%計收，申報地價調整時，隨同調整，訂約次年度以後之地租較前一年度增加逾6%者，超出部分不予計收。
 2. 設定地上權登記完成之日起第5年至地上權存續期間屆滿時止，依下列約定加總計收：
 - (1) 按本標的當期申報地價年息1%計收，申報地價調整時，隨同調整，訂約次年度以後之地租較前一年度增加逾6%者，超出部分不予計收。
 - (2) 按本標的訂約當期申報地價年息2.5%，申報地價調整時，不隨同調整。
 3. 其當年度土地使用期間不滿1年者，依當年使用期間按日曆天比例計算。
 4. 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。
 5. 甲方收取之地租收入依法應繳納營業稅者，乙方應繳之地租應外加該營業稅後一併繳付。
- (三) 地租給付方式：
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「臺南市政府地政局南臺南站副都心區段徵收基金專戶」，帳號「009-045-065103」內，並於繳納收據(或憑證)備註欄加註「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權案○年度地租」後，將該繳納收據(或憑證)寄達於甲方。
- (四) 乙方應依契約所定期限內繳納地租予甲方，如因可歸責於乙方之事由致延遲繳付者，應依下列標準計算遲延利息：
1. 逾期繳納未滿1個月者，按地租欠繳金額加收1%。但逾期2日以內繳納者，免予加收。
 2. 逾期繳納1個月以上，未滿2個月者，按地租欠繳金額加收2%。
 3. 逾期繳納2個月以上，未滿3個月者，按地租欠繳金額加收4%。
 4. 依此類推，每逾1個月，加收2%，最高以地租欠繳金額之30%為限。
 5. 逾期繳納1個月以上，甲方得認定違約，依本契約第二十一條第二項規定處理。

第八條 地上權設定登記

- (一) 契約簽訂之次日起 30 日內，甲乙雙方應會同向土地所在地之地政事務所申請辦理地上權設定登記。應於土地登記簿登載下列約定事項：
1. 設定目的：本契約第四條第一項。
 2. 土地使用限制：本契約第四條第二項及第三項。
 3. 讓與或設定抵押權限制欄：本契約第十四條及第十五條第一項。
 4. 其他登記事項欄：
 - (1) 提前終止地上權契約收回土地之情形：本契約第二十二條第一項及第二項。
 - (2) 地上權因存續期間屆滿或屆滿前消滅時，地上建物之處理：本契約第二十三條。
 5. 本契約之其他約定事項。
登記事項有應補正者，甲、乙方應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。
- (二) 乙方為地上權登記名義人，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。
- (三) 甲方交付之地上權標的物，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。

第九條 地上權標的物之點交

- (一) 甲方僅負按本標的物現狀交付乙方之義務，不論乙方有無於投標前至現場勘查者，亦視為乙方瞭解現況，不得向甲方提出任何異議。如甲方交付之地上權標的物存有地上物、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。
- (二) 雙方應於乙方繳清第一期權利金及簽訂本契約之日起 5 日內會同點交地上權標的物，由甲方將地上權標的物以現狀點交乙方，並作成紀錄，乙方無故不到現場者，視同已點交；如有地上建物之拆除、騰空拆遷及補償，或有植物之移植或保存等事宜，概由乙方依據相關法令辦理並自行負擔費用。
- (三) 乙方應自行負責因本標的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。

第十條 建物所有權第一次登記

- (一) 乙方於地上權設定登記後，於興建地上建物前，應向甲方申請發給土地使用權同意書，依法申請建築執照。
- (二) 除經甲方事前書面同意，乙方應於本標的上各建物及設施興建完成並領取使用執照之日起 90 日內，以乙方名義辦竣建物所有權第一次登記，將各項工程竣工圖全份提送甲方。
- (三) 乙方依本契約第五條第二項興建之社會福利設施及托育服務機構空間，其建物所有權應於本標的建物所有權第一次登記時，捐贈移轉予臺南市政府。

第十一條 預告登記

- (一) 乙方應於建物所有權第一次登記完成之日起 14 日內，會同甲方向登記機關辦理建物所有權之預告登記，並以甲方為權利人。預告登記內容為：
1. 為保全預告登記請求權人之建物移轉請求權。
 2. 未經預告登記請求權人書面同意，不得轉讓、信託或設定抵押權。
 3. 地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，依甲方通知之期限內，依甲方指示將地上物所有權無償移轉登記為臺南市所有、返還營運資產並遷離，或拆除騰空地上建物返還地上權標的物，並立即除去一切設定負擔。
- (二) 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。
- (三) 乙方依本契約第二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，乙方始得塗銷本條約定之預告登記。

第十二條 土地及地上物之管理維護

- (一) 乙方應依本契約之地上權設定目的及使用限制以善良管理人之注意義務管理維護地上權標的物，並投入適當之資本支出，以使地上權標的物保持良好運作之狀態以及符合其使用之目的。如有改良、修繕之必要，乙方應即處理並負擔費用。
- (二) 乙方使用地上權標的物，應防止土壤及地下水遭受污染，並依「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」第 4 條第 1 項規定採取管理措施，作成紀錄並提供所設置管理設施之相關照片予甲方。如因未採取上述管理措施，致甲方須依土壤及地下水污染整治法第 31 條第 1 項規定，負連帶清償責任，乙方應負一切損害賠償責任。
- (三) 環境保護：
1. 乙方就本標的之開發經營行為，均應符合環境保護法令之規定。
 2. 因本標的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。
 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。
 4. 乙方如違反各項環境保護法令規定，致甲方遭受不利益之行政處分時，乙方應負擔所有罰鍰、環境講習與善後處理費用。
- (四) 資產目錄：
- 乙方應自本標的開始經營之當年度起製作資產目錄，將本標的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。乙方應於本標的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。

(五) 財務檢查：

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。
2. 乙方應保存其就本標的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。
3. 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。
4. 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。

(六) 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，進入本標的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標的之現況。遇有第三人非法占有本標的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。

第十三條 地上權、地上建物出租與委託經營之限制

- (一) 乙方不得將地上權標的物出租或出借供第三人使用。
- (二) 乙方得將本標的內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。該承租人或受託人就本契約之履行，視為乙方之代理人或使用人。
 1. 乙方依本項約定將本標的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，應於簽約前提送定型化契約經甲方書面同意後始得簽訂，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存續期間之末日，不得在本契約存續期間末日之後，且不得違反本契約第四條規定。
 - (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標的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。
 2. 乙方應於簽訂本項約定之租賃或委託經營契約後 30 日內，將該契約副本送交甲方備查。

第十四條 地上權、地上建物所有權之轉讓限制

- (一) 地上權存續期間，非經甲方書面同意，不得讓與或以信託方式移轉地上權及其地上建物。
- (二) 依本契約設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權不得分割移轉。但經甲方同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- (三) 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，並辦竣地上建物及設施所有權第一次登記及預告登記後，乙方就本標的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。
- (四) 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三點第二項所定投標人資格要求。且該地上權受讓人應提出投標須知第三點第三項及第四項所定資格證明文件，並經甲方審查確認後，乙方始得轉讓地上權。
 2. 地上權轉讓全部之建物與設施，應由地上權受讓人登記取得所有權，且辦理轉讓後之地上權或地上權及地上建物所有權之登記名義人數僅限一名且為公司組織。
 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，應遵守本契約第十三條約定。
 4. 乙方應於甲方同意轉讓前，先取得受讓人以書面承諾下列事項：
 - (1) 繼受本契約之各項權利義務（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) 本契約地上權消滅時，依本契約第二十三條辦理土地及地上建物之處理。
 5. 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，甲方有權依第十八條第六項約定由履約保證金扣抵。
 6. 其他甲方要求於轉讓計畫中增列之事項或承諾。
- (五) 乙方應依本條第三項約定提出地上權轉讓計畫報經甲方書面同意，並提出地上權受讓人經甲方審查確認，且使地上權受讓人依轉讓計畫約定內容辦理後，始得請求甲方辦理地上權及建物設施之轉讓登記。
- (六) 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，應將該契約副本送交甲方備查。
- (七) 如乙方與其他公司合併，其繼受人應於繼受原因事實發生之日起 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。

第十五條 地上權、地上建物設定他項權利

- (一) 非經甲方書面同意，乙方不得將地上權或地上建物所有權，供為他項權利之標的。
- (二) 乙方為本標的開發之目的，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，以本標的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，抵押權人應經甲方同意後始得執行地上權及地上建物拍賣程序，並應將繼受本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，於本契約關係提前消滅，或於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄地上權及地上建物之抵押權，並辦理塗銷登記。
- (三) 乙方申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納地上權權利金者，於甲方審核同意後，乙方應將金融機構貸款承諾書（附件三）及相關附件，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30日內，將核准貸款與否之結果，通知甲乙雙方。倘核准貸款者，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。
- (四) 乙方應於完成地上權設定登記後60日內，將融資契約書副本提送甲方備查，其後有修正亦同。
- (五) 地上權與地上物遭強制執行之處理：
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，將本契約及委託內容陳報執行法院。

第十六條 稅費負擔

- (一) 本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，餘均由乙方負擔（包括但不限於營業稅）。

- (二)有關本契約衍生之登記規費及其他各項費用(包括但不限於地上權設定登記、地上建物第一次登記、變更登記或將來之登記費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用等)，及乙方因本契約或依法令所生之一切罰金、罰鍰、遲延利息、利息等，全部由乙方負擔。
- (三)前二項之稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，經甲方通知之日起5日內，乙方均應付清。
- (四)乙方就本標的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。

第十七條 保險

- (一)地上權存續期間內，乙方應對本標的內之施工、經營及資產，向主管機關核准設立之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。
- (二)保險範圍及種類：
 - 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。
 - 2.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。
 - 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。
 - 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。
- (三)保險條件：

前項所載之保險，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。
- (四)保險給付：

保險給付應用於彌補或重建本標的內建物、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。

(五) 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)，於土地開發建設期限屆滿、消滅或終止而移轉資產予臺南市所有時，經甲方書面同意後，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。

(六) 保單之備查：

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。
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。

(七) 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。

(八) 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，除依本契約第二十一條約定處理外，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十九條不可抗力或除外情事之補救權利。

第十八條 履約保證金

(一) 乙方應繳付之履約保證金為新臺幣 1 億元整，乙方應於與簽訂本契約 5 日前，依本案投標須知規定完成履約保證金之繳付。

(二) 乙方提供之履約保證，其有效期間應持續至地上權存續期限屆滿乙方完成資產移轉之日或騰空點還土地翌日起滿 90 日止。

(三) 履約保證金之繳付方式：

1. 履約保證金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「臺南市政府地政局」為受款人，或經甲方同意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二之(九)所示)之方式替代。
2. 乙方如以現金繳納者，應將履約保證金繳納(或匯入)至臺灣銀行臺南分行，戶名「臺南市政府地政局南臺南站副都心區段徵收基金專戶」，帳號「009-045-065103」內，並於繳納收據(或憑證)備註欄加註「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權案履約保證金」。
3. 乙方提供之履約保證如以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。乙方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。
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。

(四) 履約保證之修改：

如本契約任何部份經修改或變更或展延期限，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。

(五) 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。

(六) 履約保證金之扣抵與補足：

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地租、權利金、違約金、損害賠償或其他依本契約應負擔之規費或費用等情形時，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條第三項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。

(七) 履約保證金之沒收：

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。

(八) 履約保證金之返還：

1. 第一次返還

乙方於完成本案興建且取得使用執照滿 1 年之翌日起，得請求甲方無息返還履約保證金新臺幣 3,000 萬元。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扣除應繳付之損害賠償金額後返還。

2. 第二次返還

乙方於地上權存續期間屆滿時完成資產移轉之日滿 90 日後，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。

第十九條 不可抗力與除外情事

(一) 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、法定傳染病、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.其他經甲方認定確屬不可抗力情事者。
- (二) 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，而經甲方認定係屬除外情事者。
- (三) 通知及認定程序：
- 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。
 - 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。
- (四) 認定後之效果：
- 1.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。
 - 2.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。
 - 3.於不可抗力或除外情事經甲乙雙方認定後，除乙方有本契約第十七條第八項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：
 - (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。
- (五) 於不可抗力或除外情事發生後，除適用本條約定外，乙方應盡力採取一切措施，以儘速恢復本標的開發興建及經營之正常運作。
- (六) 因不可抗力或除外情事之發生，依本條第四項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標的者，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。

第二十條 營運績效評定機制及地上權存續期間屆滿之優先訂約

- (一) 營運績效評估委員會組成及運作方式：
- 1.甲方自乙方開始營運後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理 1 次營運績效評定，並成立營運績效評估委員會。
 - 2.營運績效評定作業之運作辦法詳附件四營運績效評定作業辦法。
 - 3.營運績效評定項目及標準如下：
 - (1) 首次之營運績效評定項目、標準、配分權重及評定方式及各項目評估準

則分配詳附件四。

- (2) 營運期間之次年起，甲方得參考前次營運績效評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或本契約約定營運重要事項，與乙方進行檢討，若有修改必要時，應於完成修改後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

(二) 優先訂約：

1. 年度績效考評為「良好」次數累計達 20 次以上，且本契約簽訂之日起第 45 年至第 50 年期間內營運績效評定結果為「良好」之次數累計達 2 次以上，始評定為「營運績效良好」。如乙方於營運期間內營運績效評分未達 70 分，視為「不及格」，甲方得依本契約第二十一條及第二十二條處理。
2. 乙方經評估為營運績效良好，得於本契約簽訂之日起第 48 年起算 3 個月內，檢附自開始營運日起之歷次評估報告及繼續投資計畫書等，向甲方申請優先訂約 1 次，其期間以 20 年為限，惟甲方得視土地未來利用及政策方向，保留決定是否與乙方協商繼續訂約之權利。乙方未於上開期限前，向甲方提出申請，視為放棄優先訂約。
3. 乙方申請優先訂約，經甲方同意符合優先訂約之條件者，如設施未來仍有交由民間營運之必要，甲方應通知乙方議定新約內容（包括但不限於年期、租金與權利金等），倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於 6 個月內雙方仍未達成合意者，乙方即喪失優先訂約之機會，甲方得另行公開辦理招商作業，乙方不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。
4. 甲乙雙方合意議定之新約，為本契約屆滿後之新約，乙方仍應依本契約第二十三條規定移轉營運資產予甲方。

- (三) 未能依前項約定繼續定約或因本契約第十九條或第二十二條所定事由而終止時，乙方應依第二十三條規定移轉營運資產予甲方。

第二十一條 缺失及違約責任

(一) 缺失之認定與處理：

1. 除本條第二項約定之違約情形外，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。
2. 甲方認定乙方構成缺失時，得以書面通知乙方限期改善，並載明下列事項：
 - (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。
3. 乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方除得依本條第二項約定逕行認定乙方構成違約外，並得採行下列措施：
 - (1) 甲方得代為改善，其所生之費用由乙方負擔。
 - (2) 甲方得視情節輕重，按日處以乙方新臺幣 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。

(二) 違約之認定與處理：

1. 乙方有下列事由之一者，甲方得認定乙方構成違約：
 - (1) 違反本契約第七條第四項約定，因可歸責於乙方之事由致延遲繳付地租逾1個月以上。
 - (2) 違反本契約第四條約定，未依都市計畫及其他法令規定使用土地。
 - (3) 依前項約定，經甲方認定構成缺失，乙方未於期限內依改善標準完成改善者。
 - (4) 未依本契約第二條約定，於期限內申請建造執照或開發建設完竣。但經甲方同意展延者，不在此限。
 - (5) 未依本契約第五條第二項約定完成甲方政策需求辦理相關設施規劃。
 - (6) 有偽造變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
 - (7) 有破產、重大喪失債信或違法情事，情節重大致影響本標的開發經營者。
 - (8) 未經甲方同意，無故停止開發興建及經營本標的之一部或全部者。
 - (9) 乙方辦理歇業登記、解散登記、申請破產或本標的地上建物及其附屬設施遭法院強制執行進入拍賣程序者。
 - (10) 違反本契約第二條、第四條、第五條、第十一條第一項、第十三條、第十四條、第十五條約定者。
2. 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限期改善。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，按日處以乙方新臺幣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，依本契約第二十二條約定辦理。

第二十二條 契約終止

(一) 契約終止之事由：

1. 於地上權存續期間，甲乙雙方得以書面合意終止本契約。
2. 甲方得依第二十一條第二項約定終止本契約。
3. 因政府政策變更致本標的需供作其他用途者，甲方得終止本契約。
4. 甲乙雙方均得依第十九條第六項約定終止本契約。

(二) 乙方有下列情形之一者，甲方得不經催告終止本契約：

1. 違反本契約第六條第六項。
2. 違反本契約第十三條第一項。
3. 違反本契約第十四條第一項或第十四條第二項。
4. 違反本契約第十五條第一項。
5. 乙方辦理歇業登記、解散登記、聲請破產或本標的地上建物及其附屬設施遭

法院強制執行並進入拍賣程序者。

6. 乙方拋棄地上權。

7. 其他法令規定或契約約定得終止本標的之地上權之情形。

(三) 除前項約定外，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。

(四) 契約終止之效力：

1. 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。

2. 因乙方違約而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第二十三條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。

3. 本契約因乙方違約而終止時，甲方得向乙方收取履行期間依本契約約定所應給付之各項違約金。

4. 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二十三條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。

(五) 本契約之下列條款於契約終止後仍繼續有效：

1. 本契約第十八條履約保證金之約定。

2. 本契約第二十三條地上權消滅後土地及地上建物之處理約定。

3. 本契約第二十四條爭議解決之約定。

4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第二十三條 地上權消滅後，土地及地上建物之處理

(一) 地上權因存續期間屆滿，地上權消滅前土地及建物情形之確認：

1. 地上權屆期消滅前 1 年內，乙方應會同甲方勘查地上權標的物及地上建物之使用情形，並初步確認乙方無償移轉為市有之範圍。

2. 乙方應於地上權存續期間屆滿前 6 個月內，甲方應通知乙方地上建物屆期應為拆除或無償移轉所有權予甲方，並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。

(二) 地上權因存續期間屆滿而消滅時，甲方應通知乙方限期辦理下列事項：

1. 地上建物及設施除經甲方同意無償移轉為市有，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，乙方應自費拆除後將其基地騰空返還甲方，否則甲方得視為廢棄物處理，所需清除處理費用由乙方負擔。

2. 乙方應備妥相關證件會同甲方或自行辦理相關登記：

(1) 建物經甲方指定保留：地上權塗銷登記及建物所有權移轉登記。

(2) 建物應予拆除：地上權塗銷登記及建物消滅登記。

(三) 地上權存續期間屆滿前終止時，依如下約定處理：

1.因可歸責乙方而致本契約於地上權存續期間屆滿前終止時，甲方應通知乙方限期辦理下列事項：

(1)除經甲方同意無償移轉為市有，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，乙方應自費拆除後將其基地騰空返還甲方，否則甲方得視為廢棄物處理，所需清除處理費用由乙方負擔。

(2)乙方應備妥相關證件會同甲方或自行辦理相關登記：

A.建物經甲方指定保留：地上權塗銷登記及建物所有權移轉登記。

B.建物應予拆除：地上權塗銷登記及建物消滅登記。

(3)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。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。甲方有權依第十八條第六項約定由履約保證金扣抵。乙方不得向甲方要求任何費用。

2.因不可抗力或除外事由而致本契約於地上權存續期間屆滿前終止時，其地上建物及相關設施之處理方式，由甲乙雙方協議處理。

(四)地上權存續期間屆滿前終止時之移轉程序：

乙方應於甲方通知日期，依本契約第十二條第四項所定之「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。

(五)移轉資產之認定：

1.本標的內之現存地上物，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」。

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標的之開發經營，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」。乙方應於地上權存續期間屆滿前自費取得其所有權，並依本契約約定辦理移轉。

3.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標的開發經營所使用之軟體程式與系統，若屬第三人所有，除經甲方表示同意不須移轉外，亦為「移轉資產」，乙方應於地上權存續期間屆滿時，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。

4.移轉資產之鑑價由甲方委託專業之「鑑價機構」，就本條第一項第二款之「資產移轉清冊」或本條第四項之「資產清冊」中所載，依本項所定之移轉資產，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。倘屬因可歸責乙方而致本契約於地上權存續期間屆滿前終止，由乙方支付鑑價費用，倘因不可抗力或除外事由而致本契約於地上權存續期間屆滿前終止時，鑑價費由甲方及乙方協議處理。

(六) 乙方移轉時及移轉後之權利義務：

- 1.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，費用由乙方負擔，甲方有權依第十八條第六項約定由履約保證金扣抵與補足。
- 2.乙方於移轉「移轉資產」為甲方所有前，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。
- 3.乙方於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，仍符合本標的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。
- 4.在地上權標的未點交予甲方前，乙方仍應妥為管理維護，如因怠於管理維護致生損害時，應負賠償責任。
- 5.點交時如有第三人占用，乙方應負責解決排除之。在未點交甲方前，乙方仍應妥為管理維護，如因怠於管理維護致生損害時，應負賠償責任。
- 6.地上權標的物回復原狀如須回填，回填土石方之土質不得有受污染情形，並應符合內政部國土管理署規範之營建剩餘土石方土質分類代碼之B1(岩塊、礫石、碎石或砂)、B2(土壤與礫石及砂混合物)、B3(粉土質土壤)類。

(七) 乙方違反約定遲延會同甲方申辦地上權塗銷登記或遲延騰空點交時，應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成日止按土地當期申報地價年息10%計算使用補償金，並依原約定地租2倍計算懲罰性違約金。甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

(八) 除本契約另有約定外，甲乙雙方在完成地上權標的物返還及資產移轉程序前，甲方及乙方均應繼續履行其依本契約應盡之義務。

第二十四條 爭議解決

- (一) 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，雙方逕依第二十五條第二項約定提起訴訟。
- (二) 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。

第二十五條 強制執行、公證及管轄法院

- (一) 本契約應辦理公證，公證書上應載明乙方未依約給付地上權權利金、地租、違約金，或未於期限內點交返還地上權標的等情事者，甲方得逕送強制執行。公證費用由乙方負擔。
- (二) 本契約之履行而涉訟時，以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

第二十六條 特約事項

- (一) 甲乙任一方均應對他方依據本契約所提供之資訊或文件互負保密義務，除非依據適用法律規定或法院裁判、或經提供資料一方書面同意，否則收受資料之一方不得擅自向第三方揭露該等資訊或文件。
- (二) 甲乙雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契約之附件，並據以辦理設定登記。
- (三) 地上權設定登記後，乙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，應通知甲方，並記載於「變更記事」欄。必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。本契約之第1條所載事項如有變更時，甲方應於「變更記事（詳附件六）」欄內記載，並通知乙方。
- (四) 本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。
- (五) 本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。
- (六) 本契約內容有疑義時由甲方本於誠信原則解釋之。
- (七) 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。

第二十七條 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。

第二十八條 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。

第二十九條 通知與文件之送達

- (一) 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：臺南市政府地政局
 - 地 址：
 - 乙 方：
 - 地 址：
- (二) 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。

第三十條 契約生效

本契約經甲乙雙方公證用印後生效。

第三十一條 契約份數

本契約 1 式 6 份，計正本 4 份、副本 2 份。甲乙雙方、公證人及送登地政事務所各執正本 1 份，甲乙雙方各執副本 1 份。

第三十二條 契約附件本案之招標公告及投標須知視為本契約之一部分。

立契約書人

甲 方：臺南市政府地政局 (大印)

代 表 人：局長 陳淑美 (小印)

地 址：

電 話：

乙 方： (印鑑)

統一編號：

代 表 人： (印鑑)

地 址：

電 話：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件一、土地登記謄本與地籍圖

土地登記第二類謄本（地號全部）
東區新都心段 0024-0000地號



列印時間：民國113年06月25日09時22分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳呈任自行列印
謄本種類碼：N9FBTALNL，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林佳樺
東南電謄字第104730號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國106年01月18日 登記原因：區段徵收
面積：***6,590.13平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國113年01月 公告土地現值：**106,000元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國106年01月19日 登記原因：區段徵收
原因發生日期：民國105年04月22日
所有權人：臺南市
統一編號：0006700000
住址：（空白）
管理者：臺南市政府地政局
統一編號：36724697
住址：臺南市安平區永華路二段6號九樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：113年01月**18,900.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
105年04月 ***33,180.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

地籍圖謄本

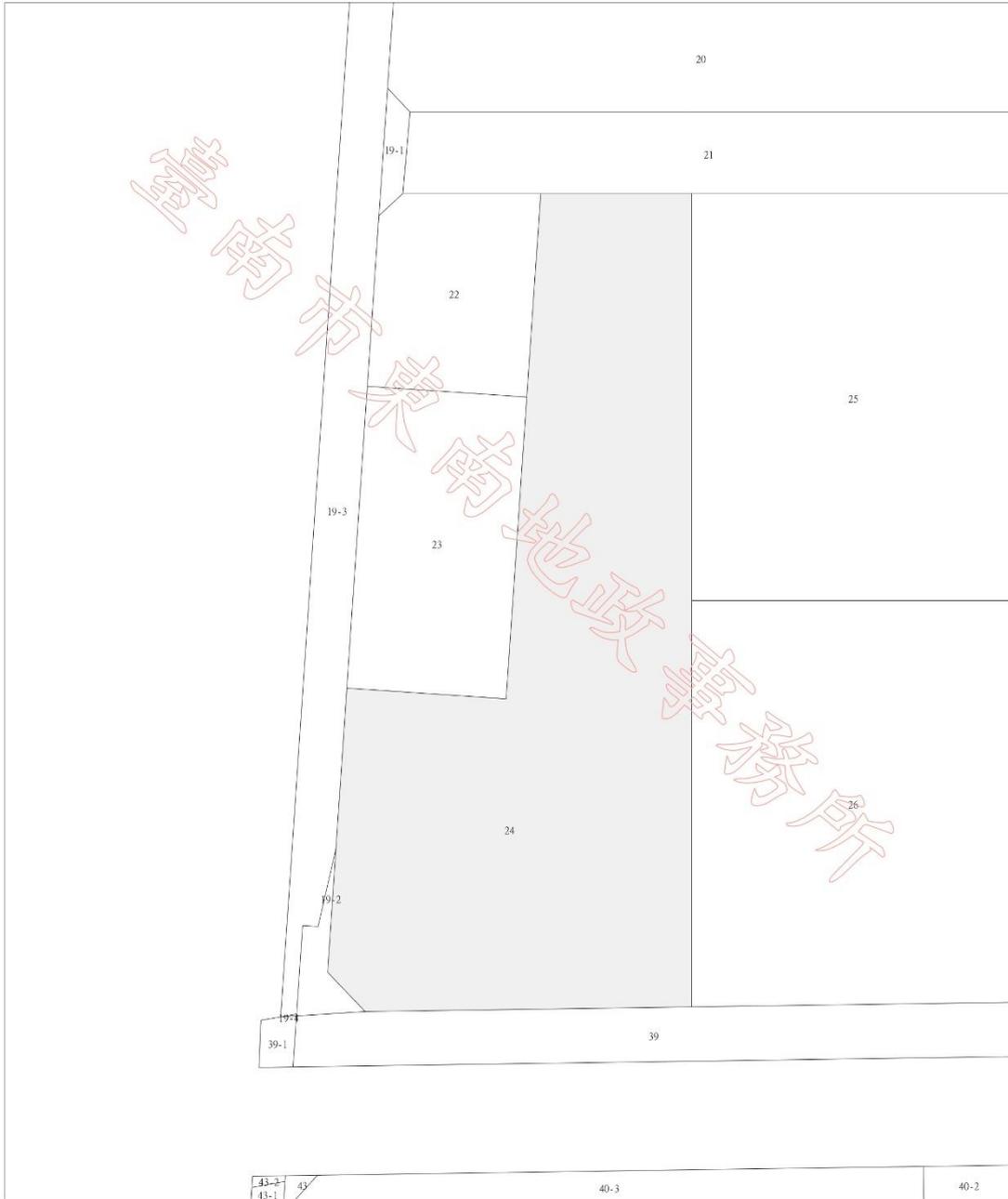
東南電謄字第104730號
土地坐落：臺南市東區新都心段24地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所
本謄本核發機關：臺南市東南地政事務所
中華民國 113年06月25日09時22分

主任：林佳樺



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由陳呈任自行列印
謄本種類碼：NX89BRT57U，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件二、政策需求相關設施規劃準則及建築高度限制

項目	說明
配合銜接車站服務	<ul style="list-style-type: none"> • 本標的 2 樓應預留 6m 寬×6.6m 高之可拆除式牆板，以利未來與捷運南臺南站銜接。 • 本標的應施作與臺鐵南臺南車站地下一樓連接之地下連通道（連通道預留處位於車站 B1F 開口大小為 3.5m×3.5m）。
配合留設公車停靠區	<ul style="list-style-type: none"> • 應於本標的生產路側，利用既有人行道及 8m 退縮空間採公車彎形式規劃並施作可停靠 2 席公車（至少寬 3m×長 30m）之公車停靠區及人行步道，且需與目前人行道界面順接，後續站牌及資訊系統由臺南市政府交通局興建營運。
基地停車需求內部化	<ul style="list-style-type: none"> • 本標的停車供給量應至少滿足自身建築物量體開發規模或商業行為所衍生之停車需求。 • 本標的開發應提送臺南市政府交通影響評估，有關本標的開發停車位數量，後續應以交通影響評估審議結果為準。
社會福利設施及托育服務機構空間佈建	<ul style="list-style-type: none"> • 本標的應於 3 樓以下（不含地下室）留設至少 140 坪社會福利設施及托育服務機構空間（不含公設比）予臺南市政府使用，並協助取得 F3 之建築使用組別。 • 空間規劃須有獨立出入口並應至少包含辦公室、廚房、成人廁所及教室 5 間，興建需求說明如下： <ol style="list-style-type: none"> 一、辦公室：請設置每面牆至少 2 組 110V 雙連插座及預留空調機相關管線之孔位。 二、廚房：原則上應設立獨立出入口，並至少設置 220V(20A) 雙口電磁爐專用插座及預留瓦斯管線、110V 冰箱專用插座及 110V 電鍋專用插座各 1 只，預留裝設流理檯所需之給排水管路。 三、成人廁所：請預留可設置 2 組坐式馬桶、2 組檯面式面盆及放置 1 台洗衣機之空間及給排水管路。 四、教室 5 間： <ol style="list-style-type: none"> 1. 每間教室內部空間須含盥洗室(可放置 1 組兒童坐式小馬桶、1 組兒童檯面式面盆及沐浴槽之空間)，並預留調奶台(長 90 公分以上、寬 50 公分以上)及護理台(長 110 公分以上、寬 60 公分以上，高度離地面 50 公分以上)之給、排水管路，扣除上述面積後，教室空間淨面積需達 42 平方公尺。 2. 每間教室需有單獨出入口(門外開)，教室與教室間分間牆上部(高度離地面 120 公分以上)為透明安全玻璃，或設置觀察窗。請設置每面牆至少 2 組 110V 雙連插座及預留空調機相關管線之孔位。 • 社會福利設施及托育服務機構空間之建物所有權應於本標的建物所有權第一次登記時，捐贈移轉予臺南市政府。

一、配合與車站連通需求

本標的因緊鄰興建中之臺鐵南臺南車站，以及刻正規劃階段臺南捷運紅線之南臺南站，為俾利該區域各項重要設施之人行動向串聯，因此本標的須預留與車站連通之空間，說明如下並詳如圖 1、圖 2 及圖 3 所示：

- (1) 本標的地上二樓應預留 6m 寬×6.6m 高之可拆除式牆板，以利未來與捷運南臺南站銜接。(如圖 1)
- (2) 本標的應施作與臺鐵南臺南車站地下一樓連接之地下連通道(連通道預留處位於車站 B1F 開口大小為 3.5m×3.5m)。(如圖 2 及圖 3)

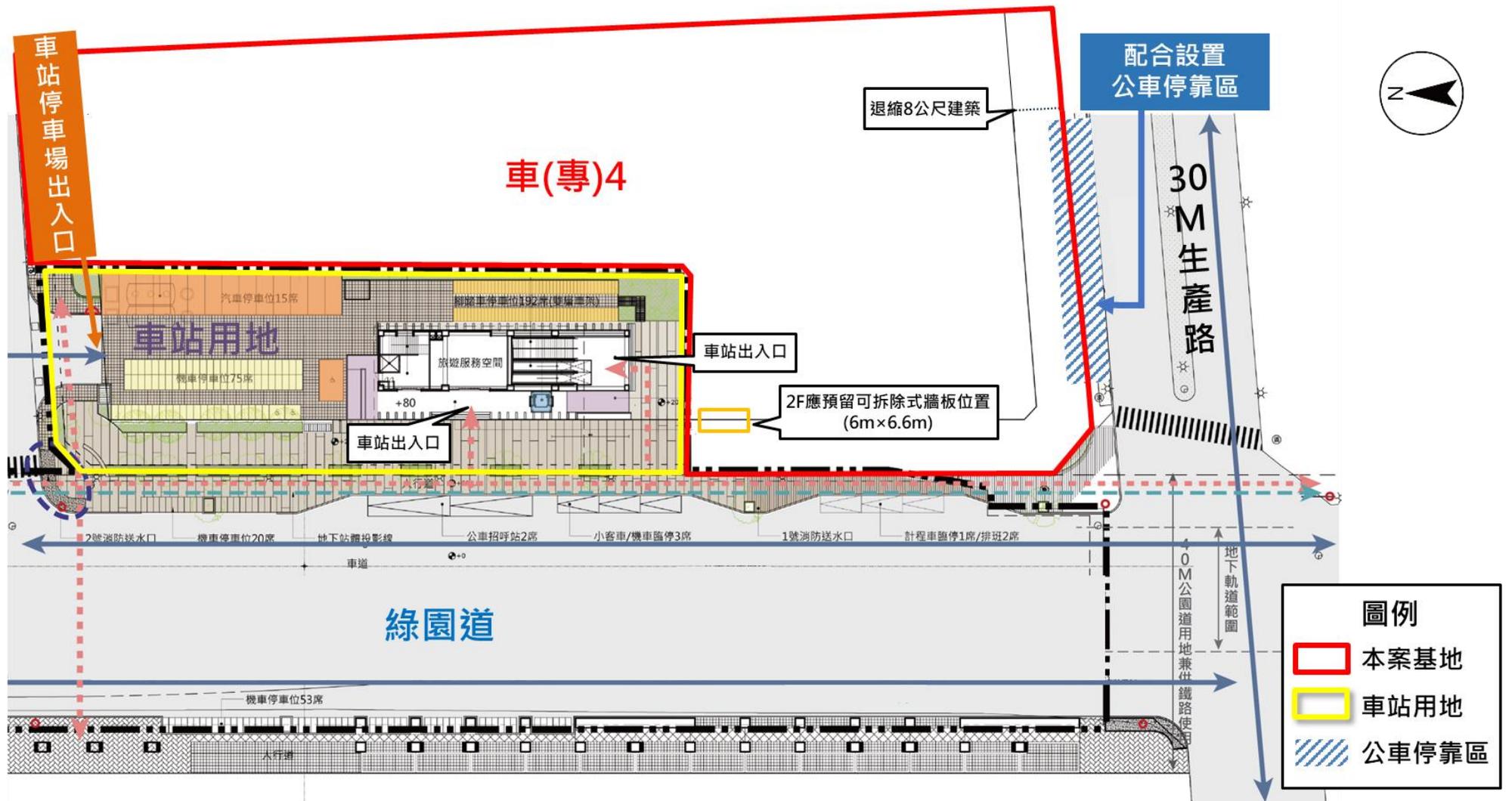


圖 1 臺鐵南臺南車站出入口及車站連通服務位置示意圖

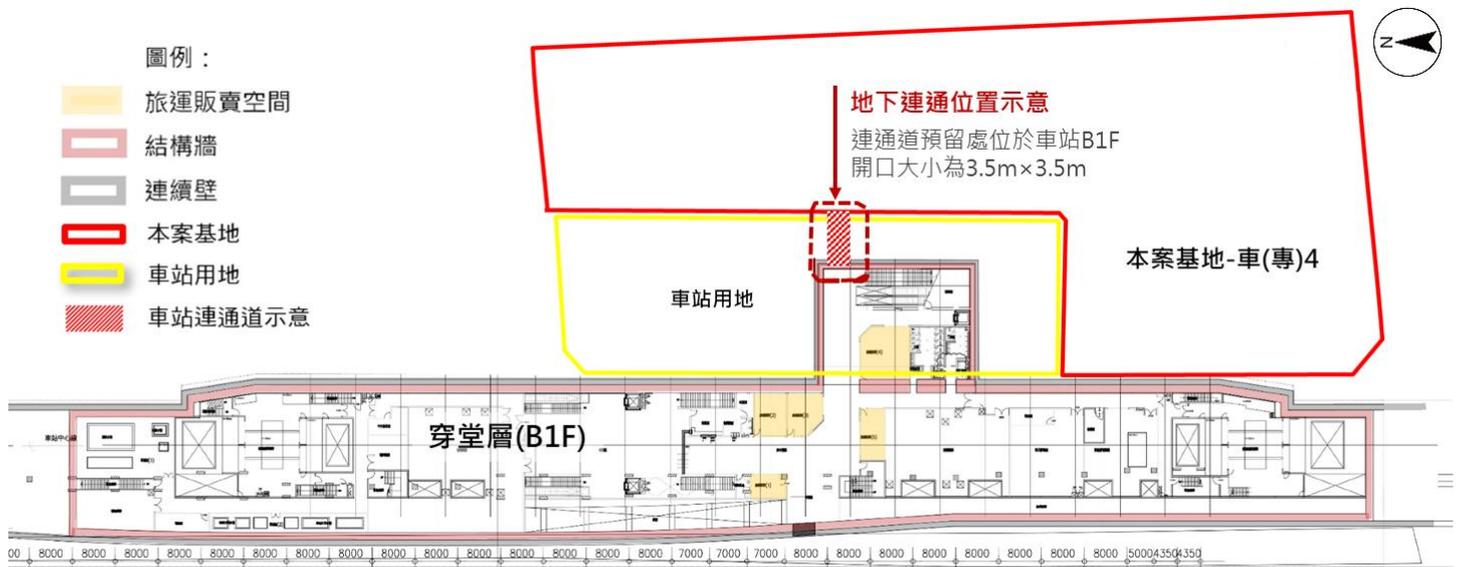


圖 2 本案之地下連通道於臺鐵南臺南車站穿堂層(B1F)位置示意圖

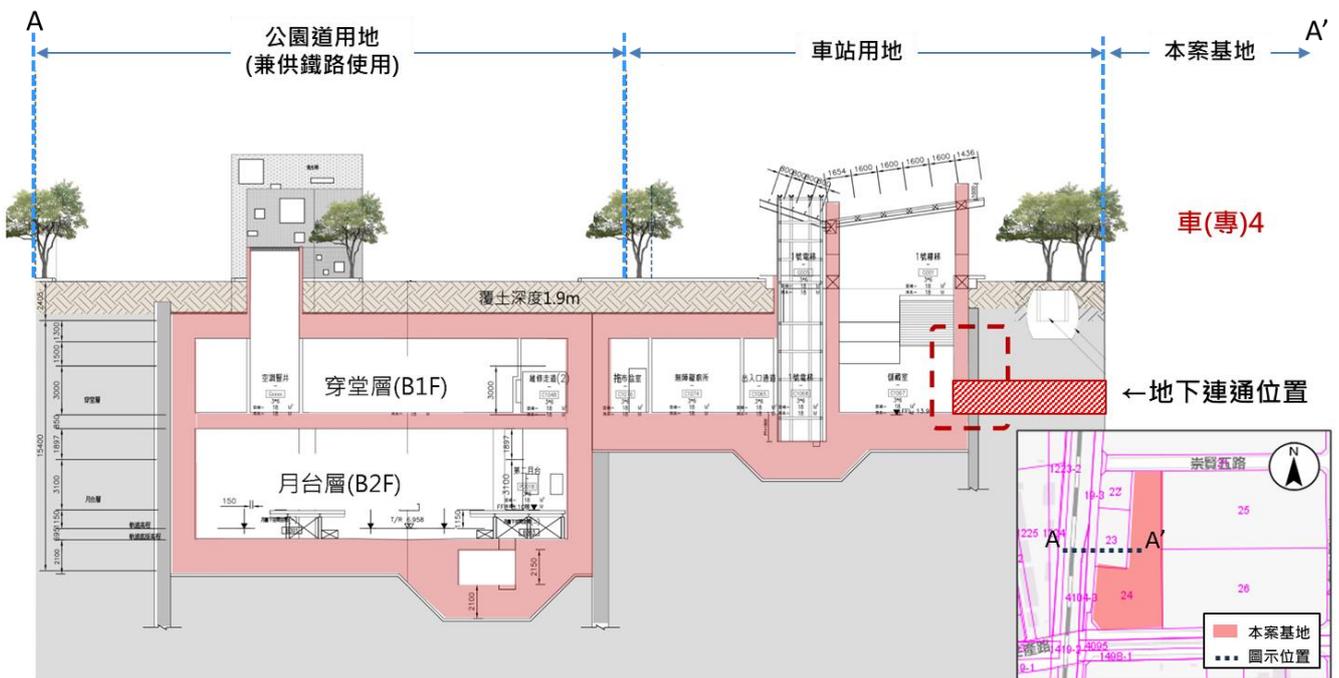


圖 3 本案之地下連通道於臺鐵南臺南車站位置剖面示意圖

二、配合留設公車停靠區

公車停靠區方面，開發人應於本標的生產路側，利用既有人行道及 8m 退縮空間採公車彎形式規劃並施作可停靠 2 席公車（至少寬 3m × 長 30m）之公車停靠區及人行步道，且需與目前人行道界面順接，後續站牌及資訊系統由臺南市政府交通局興建營運，詳如圖 4 所示。



圖 4 本標的公車停靠區留設位置示意圖

三、建築高度限制

經函詢相關機關有關其禁、限建或高度管制其答覆內容摘要如下，請投標者參酌：

交通部民用航空局 108 年 1 月 17 日系統字第 1081700232 號函

「…查本案場址非位於依「民用航空法」、「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」及「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制建築地區或高度管制範圍內。爾後若有興建計畫，請提供建物高度及基地高程等資料，俾利評估儀航程序。」

第四作戰區指揮部 108 年 2 月 14 日陸八軍作字第 1080001802 號函

「經查案址涉及空軍第一戰術戰鬥機聯隊所公告禁限建管制區範圍，建議限建高度 55 公尺，屬臺南機場禁限建範圍。…本部依國防部部頒「海岸山地及重要軍事設施管制區與禁建限建範圍劃定公告及管制作業規定」實施審查，如有疑慮可逕洽縣（市）政府協助釐清，俾利禁、限建審查作業。」

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「臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權案（臺南市東區新都心段24地號）」（以下簡稱「本標的地上權」）_____（得標人）以本標的地上權為擔保辦理抵押貸款新臺幣 佰拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，並承諾遵行下列事項：

- 一、本標的地上權之地上建物（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、立承諾書人應經臺南市政府地政局同意後，始得執行地上權及地上建物拍賣程序，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 臺南市政府地政局

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、營運績效評定作業辦法

- 第一條 為執行本契約第二十條之營運績效評定機制，特訂定本辦法。
- 第二條 於本契約開始營運日起有完整營運年度期間內，每年至少辦理 1 次營運績效評定作業。如正式營運日晚於該年度 6 月 30 日者，得經雙方同意後，以次一年度為營運第一年度，並將正式營運所屬年度之績效併入辦理。
- 第三條 甲方應於辦理營運績效評定作業前 1 個月成立營運績效評估委員會（以下簡稱評估委員會）。
- 第四條 評估委員會任務如下：
- 一、依績效評定項目、標準、配分權重及評定方式辦理績效評定。
 - 二、協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
 - 三、研提乙方營運改善及建議事項。
 - 四、提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。
- 第五條 評估委員會置委員 5 人至 17 人，由甲方就具有營運、財務、工程或交通等相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。評估委員為無給職。外聘專家、學者之認定如下：一、甲方及其所屬各級機關（構）以外人員；二、前款所稱所屬各級機關（構），不包括公立大專校院。
- 前項外聘專家、學者，由甲方列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。
- 第六條 評估委員會置召集人一人，綜理績效評定事宜；副召集人一人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。
- 會議之舉行，由召集人召開之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。
- 評估委員會委員應親自出席會議，不得指派他人代理；並須有委員總額二分之一以上之出席始得開會，出席委員過半數同意始得決議。
- 前項會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數二分之一。
- 評估委員會如有對外行文需要，應以甲方名義行之。
- 第七條 甲方應於評估委員會成立時，一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關作業。
- 工作小組成員由甲方首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請

外部專業顧問協助。

評估委員會開會時，工作小組成員至少一人全程出席會議。

第八條 營運績效評估項目及標準

評估項目	評估指標	配分
1.營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形	15
	營運資產管理	
2.年度營運計畫管理	營運設施重增置執行情形	15
	營運管理制度執行情形	
	年度營運目標預估額達成情形	
3.營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形	5
4.營運場域安全管理	營運場域安全維護及事業廢棄物處理情形	15
	消防及建築物安全定期申報檢查執行情形	
	緊急通報執行情形（含防災演練執行情形）	
	安全監控執行情形	
5.財務管理能力	年度營運收支狀況（含財務報表）	15
	財務管理事項執行情形	
	契約明定財務條款符合情形	
6.政策配合度	乙方對於甲方業務配合度	10
	乙方對於甲方履約督導事項配合度	
7.服務滿意度及客訴處理	服務滿意度調查結果	10
	客訴專線設置情形	
	客訴案件數與處理情形	
8.創新及公益事項履行	敦親睦鄰回饋計畫執行情形	15
	聘用在地員工執行情形	
	其他創新及公益事項	
小計		100
9.優良品蹟表現	創新性營運管理作為	加分 上限 5分
	非契約明定重要投資或活動的投入	
	獲公部門機關獎勵及獎項	
	其他特殊貢獻事蹟	
10.改善/違規/違約事件	乙方或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	扣分 上限 5分
	乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件（如停車場法、環保、消防、衛生或勞工等）	
	乙方或其承租者違反契約事件	
合計		100

註：本表評估項目、指標與配分得由甲方視實際需求調整之。

第九條 營運績效評估標準之調整及其時機：

營運期間之次年起，甲方得參考前次營運績效評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或本契約約定營運重要事項，與乙方進行檢討，

若有修改必要時，應於完成修改後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

第十條 乙方營運績效評定分數（四捨五入取至小數點第一位）達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，甲方得依設定地上權契約中「缺失及違約責任」之規定，要求乙方限期改善，並以書面通知乙方，乙方應於期限內改善缺失（個別評估項目之得分未達該項目配分之 70%，即列為改善項目）。

第十一條 乙方於地上權存續期間，年度績效考評為「良好」次數累計達 20 次以上，且本案設定地上權契約簽訂之日起第 45 年至第 50 年期間內營運績效評定結果為「良好」之次數累計達 2 次以上，始評定為「營運績效良好」。

第十二條 營運績效評估作業依下列程序辦理：

一、乙方提送營運績效說明書

乙方應於每年 6 月 30 日前提送前一年度營運績效說明書（含財務報告），由甲方檢核，如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，通知乙方限期補齊或補正，屆期未補齊或補正時，依原提營運績效說明書及依事實認定之資料及文件進行績效評定。乙方之績效評定說明書應按雙方議定之績效評定項目逐一編列說明之。營運績效說明書說明內容包括但不限於：

- （一）案件辦理目的及公共建設服務目標。
- （二）營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
- （三）各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
- （四）前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

二、工作小組研提初評意見

工作小組依營運績效評估項目及標準，就乙方所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估委員會，作為績效評定參考：

- （一）案件基本資料。
- （二）辦理目的及公共建設服務目標。
- （三）營運績效評估項目及標準。
- （四）乙方自評成果摘要及工作小組意見。
- （五）乙方就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。
- （六）其他。

三、評估作業之進行

評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就乙方所送營運績效說明書進行評定。

甲方得以書面通知乙方，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。

委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定情形，甲方得另為妥適處理。

四、評定結果明顯差異之處理

營運績效評估委員會評定結果與工作小組初評意見結論有明顯差異，或評估委員會不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估委員會作成下列決議，並列入會議紀錄：

- (一) 除去個別委員評定結果，重計評定結果。
- (二) 辦理複評。

複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。

評定結果或評估委員所提建議事項，如有逾越設定地上權契約約定情形，甲方應提請營運績效評估委員會為適當處理。

五、評估委員會會議紀錄之製作

評估委員會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：

- (一) 案件名稱。
- (二) 會議次別。
- (三) 會議時間。
- (四) 會議地點。
- (五) 主席姓名。
- (六) 出席及請假委員姓名。
- (七) 列席人員姓名。
- (八) 記錄人員姓名。
- (九) 工作小組報告事項。
- (十) 評定結果及評分彙整總表。
- (十一) 委員所提改善及建議事項。
- (十二) 委員所提營運績效評估指標及其配分權重建議事項。
- (十三) 其他應行記載事項。

六、績效評定結果之處理

- (一) 甲方應將績效評定結果以書面通知乙方，一併告知對評定結果有疑義之申請釋疑期限。
- (二) 乙方對評定結果如有疑義，應於書面通知檢附書面說明及佐

證資料向甲方申請釋疑。

- (三) 甲方應於收受乙方書面申請之次日起 60 日內，以書面回復乙方，必要時得召開評估委員會會議協助處理。
- (四) 甲方逾前項期間未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依本契約所定爭議處理相關約定辦理。
- (五) 各次營運績效評定結果及相關文件，甲方應分年造冊保存，做為乙方營運期限屆滿時優先定約之依據。

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
1.計畫目標及團隊實績	A.計畫目標 B.開發經營理念 C.投標人背景說明 D.開發及經營相關實績執行能力
2.開發規劃及興建計畫	A.規劃理念、創意及整體環境規劃，如：土地使用及建築量體規劃、人車動線規劃、都市設計與景觀規劃、綠建築設計及必要性服務設施等 B.政策需求相關設施規劃，包含連通道、公車停靠區、社會福利設施及托育服務機構空間等 C.興建計畫，包含施工時程、工程造價預估及施工期間管理概要等（應含安全衛生、環境保護、交通維持計畫概要說明等） D.加速申請開發及建築相關作法
3.營運管理計畫	A.開發營運構想（含營運定位、營運策略、市場分析等） B.營運管理規劃（含服務對象、服務內容、收費標準等） C.營運團隊規劃（含組織架構、成員及業務分工、雇用員工及培訓規劃等） D.安全監控與緊急通報規劃（含對場所之安全維護、防災措施、危機處理措施等） E.品牌建立及行銷宣傳規劃
4.財務計畫	A.分年投資經費之預估 B.資金籌措規劃 C.分年營運收支 D.權利金之推算及其合理性 E.財務效益分析 F.預估分年現金流量表 G.敏感度分析
5.公益回饋計畫	A.增進地方及協助公益事項如：提升南台南站副都心機能、促進社會經濟發展等綜合效益、敦親睦鄰回饋計畫 B.其他具創意並可行之措施或公益事項

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應不分章節連續編列頁碼，頁碼從「1」開始標示，例如1、2、3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公司法定代理人或授權代理人簽章。
- 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，不得擅改甲方原訂內容或增附任何條件。

