

臺南市政府委託公民營事業辦理七股科技工業區開發、租售及管理計畫契約書（草案）

茲臺南市政府（以下簡稱甲方）為辦理七股科技工業區（以下簡稱本園區）之開發、租售及管理作業，依據「產業創新條例」暨其施行細則及「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」等規定，經公開甄選並評定由□□□□□□（以下簡稱乙方）辦理本園區開發、租售及管理的工作，雙方同意訂定本契約書，其條款如下：

第一條 計畫名稱

七股科技工業區開發、租售及管理計畫（以下簡稱本計畫）。

第二條 本計畫範圍為七股科技工業區，位置如本契約書所附區位圖所示，面積暫估約 141.34 公頃（以開發完成後，地政機關登錄面積為準）。

第三條 依據

- 一、產業創新條例暨其施行細則。
- 二、產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法。
- 三、其他相關法令。

本契約簽訂後，第一至第三款法令如有修正，乙方不得主張依新法令規定辦理，但法令另有規定或經甲方同意者，不在此限。

第四條 本計畫之工作及權責劃分

- 一、本計畫工作範圍主要包括：
 - （一）工程規劃、設計、監造、施工及管理。
 - （二）開發資金之籌措、運用與管理，並撥付本計畫相關規費及開發費用。
 - （三）開發後土地及建築物之租售及未租售土地及建築物之管理維護。
 - （四）公共設施用地、公共建築物及設施未移交管理機構前之管理維護。
 - （五）編製開發成本及辦理成本結算。
 - （六）其他有關事項。

二、權責劃分：

(一) 甲方

1. 策劃本計畫之推動並協調有關機關配合本園區相關開發、租售及管理事宜。
2. 辦理本計畫之土地取得相關工作。
3. 開發工程之規劃設計、預算、圖說及進度之審核。
4. 派員視察工程施工狀況、督導工程品質及進度。
5. 協調有關單位配合本園區外公共設施及其他開發有關事宜。
6. 開發工程結算審核及驗收。
7. 開發成本及土地租售價格之審定。
8. 核定土地及建物租售有關事宜。
9. 查核開發資金之籌措、運用及管理，必要時得委託會計師查核。
10. 甲方得將權責另約委託工程技術顧問機構協助審查及管理有關本計畫相關開發事宜。

(二) 乙方

1. 辦理工程規劃、設計、施工監造及相關研究、測量、調查、鑽探、環境監測等工作(各項工作應依規定辦理相關技師簽證)。
2. 協助本計畫之土地取得相關事宜。
3. 辦理工程施工及施工管理事宜。
4. 辦理土地及建築物之租售作業(含所有生產事業用地、相關產業用地及可出租售之公共設施用地之租售文件製作、協助甲方辦理文件初審及其他相關工作等)及未租售土地及建築物之管理維護。
5. 辦理公共設施用地、公共建築物及設施未移交管理機構前之管理維護。
6. 辦理開發計畫調整所涉及之開發計畫變更、環評變更與可行性規劃變更有關作業。

7. 負責開發資金籌措、運用與管理，並撥付本計畫相關規費及開發費用。
 8. 編製開發成本資料及辦理成本結算事宜。
 9. 辦理土地點交作業。
 10. 其他有關開發、租售與管理相關作業與配合事宜。
 11. 配合甲方要求派遣專業作業人員 1 名，駐點甲方指定地點協助辦理本計畫相關事宜，此專業人員需經甲方同意，如專業作業人員不符合甲方辦理本計畫之需求，甲方得隨時提出更換作業人員，另甲方因開發業務需要，得要求廠商增派人力支援，乙方不得拒絕。
- (三) 乙方不得將委託業務範圍全部轉委託他人辦理。
- (四) 乙方執行本計畫相關業務，除協助配合甲方辦理土地租售作業、管理未租售土地及建築物、可行性規劃變更、開發計畫變更及環評變更等相關作業不得以乙方名義為之外，其他事項依雙方議定辦理，並自為債權、債務之主體。
- (五) 乙方為執行本計畫相關權責事項，與他人發生之契約或其他法律關係，概與甲方無涉，應由乙方負責，於本契約終止或期限屆滿後亦同。

第五條 契約期限

- 一、本計畫工作期限自甲方通知履約之日起算，履約期限為 6 年。
- 乙方應於履約日起 10 日內提報分期分區開發計畫及開發工作進度表由甲方核定，並確實依核定分期分區開發計畫及開發工作進度表執行各項受託開發工作。乙方應於履約日起 1 年內配合進駐廠商建廠需求，完成部分分區整地工程並開始陸續交地予廠商同步建廠(分區範圍依甲方指示)；履約日起 5 年 6 個月內完成必要之公共設施，包含整地、排水、污水管線、自來水、道路、路燈、電力、電信管路、污水處理廠(應取得建築物之使用執照)、服務中心(應取得建築物之使用執照)及其他經甲方核定之開發工程；履約日起 5 年 10 個月內提出成本總結算；履約期限內完成全部土地之開發、租售、管

理及成本結算工作。但因政策改變或不可歸責於乙方之事由，致無法在上述期限內完成時，得經甲方書面同意後延長之，並據以修正分期分區開發計畫及開發工作進度表。

二、前款但書之情形，乙方不得主張任何事由，向甲方請求本契約第九條以外之任何報酬或損失。

三、第一款所謂之「不可歸責於乙方」之事由包括下列各項情形之一，乙方應於事故發生或原因消滅後 10 日內檢具事證以書面向甲方申請展延履約期限，甲方得審酌其情形後，擇期召開專家審查小組，以書面同意延長履約期限，不計算罰則。如乙方逾期未提出申請，甲方得不同意乙方延長履約期限。

(一)土地無法順利取得。

(二)配合最新核定計畫之工程期程。

(三)甲方要求全部或部分暫停履約。

(四)遭遇下列不可抗力之天然災害：

1. 洪水。

2. 地震。

3. 颱風。

(五)中央審查超過預定期程：乙方辦理計畫變更，自甲方函文送相關法定書件之次日起至中央主管機關函文審議通過之日止，審議時程超過九個月以上。

(六)其他經甲方認可之事由。

第六條 計畫執行

一、本計畫之工作，乙方應依工作計畫書及本工業區環保署環境影響評估、內政部開發計畫之審查結論執行，但上開計畫書倘因下列各目事由致需辦理計畫變更，乙方應以核定之最新版本為執行依據，不得以此為由拒絕履約或請求甲方賠償。

(一)法令新增或變更，如環保署加嚴放流水標準等。

- (二)計畫需求變更，如台電公司取消於本園區設置超高壓變電所之興建計畫等。
- (三)其他經甲方認可或政策指示之事由，如依甲方指示於本園區預留約5公頃之廢棄物處理用地等。
- 二、乙方應依第五條之規定完成各項工作、修正分期分區開發計畫及開發工作進度表、申請展延履約期限。
- 三、本工業區預計投入總開發成本82.8億元，其中甲方預計投入土地及其他費用金額為34.1億元，除經甲方核准外，乙方應於48.7億元額度內完成本計畫各項工作。
- 四、本計畫各項編定、規劃調查費用及土地租售有關之規劃及廣告行銷費用之使用，應先行提送工作計畫書，在甲方審查核定之預算額度內，由乙方辦理及結算。乙方以自辦方式辦理者，按實際發生成本列入結算，倘乙方委託工程技術顧問機構或專業廠商辦理時，依其所訂契約及結算金額辦理結算。
- 五、乙方執行本計畫時，應盡善良管理人之注意義務。如可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害時，乙方應負損害賠償責任。
- 六、乙方委託其他技術顧問機構或專業廠商辦理本計畫相關工作時，委辦契約應送甲方備查，委辦契約如有逾越本契約規定者，以本契約規定為準。
- 七、本計畫執行期間，乙方工作團隊中之協力廠商有異動時，應報甲方同意後始得更換。

第七條 履約管理

- 一、與契約履約標的有關之其他標的，乙方有與其他廠商互相協調配合之義務，以使該等工作得以順利進行。因工作不能協調配合，致生錯誤、延誤履約期限或意外事故，其可歸責於乙方者，由乙方負責並賠償。如有任一廠商因此受損者，應於事故發生後儘速書面通知甲方，由甲方邀集雙方協調解決。
- 二、契約所需履約標的材料、機具、設備、工作場地設備、會議場所等，除契約另有規定外，概由乙方自備。

- 三、乙方接受甲方或甲方委託之機構之人員指示辦理與履約有關之事項前，應先確認該人員係有權代表人，且所指示辦理之事項未逾越或未違反契約規定。乙方接受無權代表人之指示或逾越或違反契約規定之指示，不得用以拘束甲方或減少、變更乙方應負之契約責任，甲方亦不對此等指示之後果負任何責任。
- 四、甲方及乙方之一方未請求他方依契約履約者，不得視為或構成一方放棄請求他方依契約履約之權利。
- 五、契約內容有須保密者，乙方未經甲方書面同意，不得將契約內容洩漏予與履約無關之第三人。
- 六、乙方履約期間所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏。
- 七、乙方及分包廠商履約，不得有下列情形：僱用無工作權之人員、供應不法來源之履約標的、使用非法車輛或工具、提供不實證明、非法棄置廢棄物或其他不法或不當行為。
- 八、乙方應對其履約場所作業及履約方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。
- 九、甲方於乙方履約中，若可預見其履約瑕疵，或有其他違反契約之情事者，得通知乙方限期改善。
- 十、乙方不於前款期限內，依照甲方意見改善或履行者，甲方得採行下列措施：
- (一)使第三人改善或繼續其工作，其所需費用均由乙方負責，不得納入開發成本。
 - (二)終止或解除契約，並得請求損害賠償。
 - (三)通知乙方暫停履約。
- 十一、乙方指派之專案計畫主持人如有變更，需報經甲方同意後為之。
- 十二、乙方履約人員對於所應履約之工作有不適任之情形者，甲方得要求更換，乙方不得拒絕。

第八條 資金籌措、運用與管理

- 一、乙方執行本計畫所需資金均需自行籌措，並為債權、債務之主體；其中向政府基金貸款部分應以專款專用方式為之。乙方不得以任何形式，使甲方為乙方所負之債務，擔任擔保、保證或其他類似性質之法律行為。
- 二、乙方執行本計畫之各項資金收支情形應建立專戶管理，並將本計畫資金調度及使用情形，按月編制報表並於每月 10 日前報請甲方備查；甲方得視實際需要委託會計師查核乙方開發資金之調度、保管及使用情形(包括檢查有關帳簿、憑證及會計表冊)，乙方不得拒絕，其所需費用納入開發成本。
- 三、乙方代甲方辦理土地及建物租售之收入，除第十七條第二款規定只租不售土地之出租收入及廢棄物處理設施用地之相關收入外，由甲方指定專戶收受，並優先運用於下列前四目事項，如有賸餘始得依第五目運用：
 - (一)依產業創新條例第四十八條第一項規定附繳臺南市產業園區開發管理基金。
 - (二)保留一定比例作為本園區公共設施維護管理費。
 - (三)償還甲方向財政部地方建設基金借款各期應償還之本息。
 - (四)預留購地廠商(依第十七條第二款規定採附條件買賣方式購地之廠商)因故未能完成使用時所須退還之金額。
 - (五)報經甲方同意後，由甲方就所受之租售價款依據當時甲、乙双方投入開發成本未償還之本息等比例償還，惟償還乙方之金額不得超過會計師查核之乙方實支成本額度，乙方並應依資金來源優先償還利率較高部分之已投入開發成本本息，其因而衍生之利息差額不得納入開發成本。
- 四、依第十七條第二款規定只租不售土地之出租收入及廢棄物處理設施用地之相關收入，應繳入臺南市產業園區開發管理基金，不受前款限制，且該部分土地不計入開發成本分攤範圍。

第九條 開發成本

一、除本契約另有規定不得納入開發成本之項目外，下列各款均
可經甲方認可後納入開發成本：

(一)編定、規劃調查費用：

1. 編定、規劃費：包括本計畫之可行性規劃(本項及以下均含變更)、開發計畫(含細部計畫)、環境影響評估及其他配合相關法令須辦理變更事項等費用。
2. 調查規劃費：包括地形測量、地質鑽探調查、土壤試驗、環境資源調查與監測等費用。

(二)土地費用：

1. 地價補償費。
2. 土地改良物補償費。
3. 遷移費。

(三)工程設計、監造及開發費用：

1. 直接工程費：包括各項開發工程如整地、道路、排水、給水、電力、電信、景觀、綠化、照明、環保設施、服務中心、其他經甲方核定之直接工程等工程施工(含工安、環保、工程管理)費用。
2. 間接工程費：包括各項設備試車、工程試驗、工程保險、線路補助、聯外道路/排水工程等市府配合款、高壓電塔遷移、考古遺址搶救、生態復育、其他經甲方核定之間接工程。
3. 設計監造費。

(四)行銷、廣告及租售作業費用：土地租售有關之規劃及廣告行銷費用。

(五)未租售土地及公共設施管理維護費用。

(六)行政作業費用：

1. 土地取得作業費。
2. 地籍整理費。
3. 土地登記(含丈量)及書狀費。

4. 行政業務費：包括會計師查核費用、總顧問費用、執行開發工程應繳之規費、水電費、甄選或審查會所需支付費用及其他經甲方認定之行政業務費用。

(七)代辦費。

(八)保險費用。

(九)利息。

(十)其他經甲方核定之費用。

二、前款各項費用如由乙方委託第三單位代辦，且確依相關規定開立發票者，其衍生之營業稅得計列開發成本。

三、甲方另行委託第三方協助辦理本計畫相關工作依其約定須支付費用時，乙方應於甲方書面通知送達之日起 30 日內撥付，並納入開發成本。逾期按臺灣銀行公告當期基準利率加 2 碼加計延遲利息，其所支付之延遲利息不得納入開發成本。另若乙方未支付延遲利息，甲方可逕行由償還乙方之已投入之開發成本費用(依第八條第三款規定應償還乙方之費用)或由應給付乙方之代辦費中逕自扣除。

四、乙方未按第五條第一款所訂之期限及第六條第三款所訂之預算額度完成相關作業，其因而增加支出之開發費用及利息不得納入開發成本。但屬不可抗力或不可歸責於乙方之事由，並報經甲方核准者，不在此限。

第十條 代辦費之計列

一、乙方完成本計畫之工作後，得就投資於下列各目費用經甲方審定後之總金額，依百分之八計算代辦費（含稅）。

(一)編定、規劃調查費用。

(二)工程設計、監造及開發費用。

(三)行銷、廣告及租售作業費用。

(四)未租售土地及公共設施管理維護費用。

(五)行政作業費用。

- 二、前款所列得計列代辦費之項目，如乙方僅負責籌資而無實際執行業務者，該部分投入之金額不得計入代辦費計算(如因應開發需要補助區外聯外道(排水)路等相關工程配合款、未辦理工程發包及施工之單項工程施工費、執行開發工程應繳之規費等不計列代辦費)。
- 三、乙方於本契約第五條所訂履約期限內完成本工業區開發工程、提出成本總結算，且產業用地(含生產事業用地及相關產業用地)出售面積至少達可出售產業用地面積之百分之八十五以上者，得就第一款比率加計百分之一計算代辦費。前開所謂「產業用地出售面積」係以通過「臺南市政府產業園區土地或建築物租售審查小組」審查為準；所謂「可出售產業用地面積」係以 107 年 10 月內政部核定之「臺南市七股科技工業區變更開發計畫暨新訂細部計畫」所載之產業用地面積(77.4984 公頃)扣除本契約第十七條第二款規定應保留作為只租不售之生產事業用地面積為準，但開發期間倘因辦理計畫變更致本園區產業用地面積增加者，仍以前開核定計畫所載之面積為準。
- 四、本園區開發期間，產業用地出售面積占本園區可出售產業用地面積之比例每達成百分之四十且總工程經費執行進度(依會計師查核認定之實支成本為準)每達成百分之四十者，乙方得檢具相關資料請求甲方審核，經甲方審定後，乙方得按甲方所審定代辦費用之百分之三十請領代辦費，但如有已發生之違約罰款，甲方得自應撥付之代辦費扣減。倘總工程經費實際執行進度落後預定進度百分之十以上者，乙方不得為本款請求。前開所謂「產業用地出售面積」及「可出售產業用地面積」係以前款之規定認定之。
- 五、乙方依前款規定請領代辦費，經甲方認定乙方未達請款要件而拒絕給付代辦費或乙方有違約罰款經甲方扣減代辦費者，乙方不得異議，亦不得以此為由拒絕履約，如有違反，視為乙方違約。

第十一條 利息計算

一、甲方資金

- (一)資金來源屬甲方向政府基金或公民營行庫貸款者，其利息計算依相關規定辦理。
- (二)資金來源屬臺南市產業園區開發管理基金者，其利息依中華郵政股份有限公司公告當期二年期定期儲金利率機動計算利息。

二、乙方資金

- (一)乙方向政府基金貸款時，其利息計算依相關規定辦理。
- (二)資金來源屬乙方向國內金融機構貸款者，乙方應公開向國內金融機構詢價；貸款能證明用於本園區開發時，其利息自動支之日起按貸款行庫當期融資利率計算，但以臺灣銀行當期基準利率加 2 碼為上限，超出部分不納入開發成本，倘未公開詢價其利息不納入開發成本。
- (三)資金來源屬前二款情形以外者，按臺灣銀行公告當期定儲利率指數機動計算利息。

第十二條 工程執行

- 一、本園區可行性規劃（本項及以下均含變更）、開發計畫（暨細部計畫）、環境影響評估、環境監測、工程規劃設計（含相關研究、測量、調查、鑽探）及監造由乙方委託技術顧問機構辦理，並應依規定辦理相關技師簽證後提送甲方核定，變更時亦同。
- 二、工程規劃、設計、監造、竣工結算、驗收及移交等工作，除法令另有規定外，甲方得另行制定本園區工程規劃設計及施工作業程序，乙方應依照其規定辦理，如前開作業程序經甲方修正，乙方應依最新修正之版本辦理。
- 三、乙方辦理各項開發工程應實施技師簽證，其屬設計簽證者，應包括補充測量、補充地質調查與鑽探、施工規範與施工說明、數量計算、設計圖與計算書（包含變更設計）、施工安全評估、工地環境保護監測與防治及其他必要項目；其屬監造

簽證者，應包含品質計畫與施工計畫審查、施工圖說審查、材料與設備抽驗、施工查驗與查核、設備功能運轉測試之抽驗及其他必要項目；其屬建築物工程者，應依建築法規定由依法登記開業之建築師負責辦理設計（包含變更設計）及監造簽證。

- 四、乙方於各項工程開工前，應依甲方核定之設計圖說(含規範)及設計預算額度內編製施工預算、施工計畫及施工品質管制計畫，送請甲方同意後，始得據以施工。乙方於施工前認為施工有困難時，得提出修正建議，經甲方書面同意後修改，再交由乙方施工。
- 五、乙方應於甲方核定之施工預算額度內執行各項工程，超出該額度部分不得納入於開發成本。
- 六、乙方所提施工預算，須明定工作項目係採自辦(自備人工、機具車輛、材料及施工器材等)或委辦(以發包方式交予其他營建廠商承攬)方式辦理。如採委辦應邀請廠商以比價方式辦理，乙方應確實管理得標廠商不得轉包，甲方並得隨時派員實地督導查核。
- 七、乙方執行各項工程須依實際執行進度給付工程款予分包廠商，不得有預付款項之情形，倘經會計師查核發現乙方所列成本屬預付款，該款項及其衍生之利息不得納入開發成本。
- 八、開發工程施工期間，甲方得要求變更或增減工程項目及內容，乙方不得拒絕，因此須增減經費時，得重新調整預算。另因配合政策，開發工程之道路級配粒料底層及基層，得使用臺南市焚化再生粒料比例至少百分之十；控制性低強度回填材料，粗細粒料使用臺南市焚化再生粒料比例至少百分之三十，並應符合相關工程規範品質要求。
- 九、乙方於施工時應符合環境保護及安全衛生有關規定，並依相關主管機關對本園區各項送審書件之審查結論確實辦理，且在履約期間，乙方應確實執行本園區環境監測計畫。
- 十、乙方在施工期間，應按月編製施工報告表及工程檢驗報告表，

並於每月 10 日前送請甲方委託之技術顧問機構審查，審查同意再由該機構函轉甲方備查；甲方得隨時派員實地督導查核。

十一、乙方在施工期間，不得影響鄰近地區之設施，損害第三人權益；如因可歸責乙方之事由致構成損害賠償或罰鍰等，應由乙方負全部法律責任，且不得納入開發成本。

十二、乙方在施工期間，應依職業安全衛生法及其施行細則、職業安全衛生設施規則、營造安全衛生設施標準、勞動檢查法及其施行細則、危險性工作場所審查暨檢查辦法、勞動基準法及其施行細則、道路交通標誌標線號誌設置規則、本計畫開發工程整體危害因素告知事項及其他有關勞工安全與衛生相關規定確實辦理，並隨時注意工地安全及水、火災之防範。乙方若委託其他廠商辦理各項開發相關業務，除應要求廠商依前述法令、規定辦理外，並應依規定告知本計畫區開發工程整體危害因素告知事項，要求廠商確實辦理；如因可歸責乙方之事由致發生任何意外事故，應由乙方負完全責任，且其構成之損害賠償或罰鍰等，不得納入開發成本。

十三、乙方應於工程完工後，將留置於工程現場之設備、材料、殘物、垃圾或臨時設施清運完畢。經甲方通知日起 10 日內未清運者，甲方得逕為變賣並遷出現場。扣除一切處理費用後有剩餘者，甲方應將該差額給付廠商；如有不足者，得向乙方追償繳納或自工程結算金額扣抵。

第十三條 工程結算、驗收及移交接管

一、乙方辦理各單項工程各期估驗計價時應保留各期計價金額之百分之十以上作為工程保留款，於甲方完成各單項工程驗收後始得支付保留款並納入開發成本。

二、單項工程完工後，由乙方編列竣工結算表(比照設計預算編列方式，依實際竣工數量編製)、竣工圖，經監造單位簽認後，由乙方辦理工程結算。

三、乙方辦理工程結算，應依監造單位簽認之竣工結算表，比照

施工預算編列方式編製，自辦部分應依經監造單位簽認之實做數量(人工、機具車輛、材料及施工器材等)辦理結算，委辦部分須檢附相關單據、合約文件及工程委辦計價單(尾款部分)，由甲方審核。

四、甲方核定工程結算後，應擇期會同乙方辦理各單項工程之驗收，完成驗收後應移交甲方指定之管理機構及協助辦理財產移交所需工作(含製作財產清冊及入帳)，在未移交管理機構前，由乙方負責管理及維護；移交甲方之工程如後續須再移交予其他管理機構(如自來水管線)，乙方應配合接管單位需求辦理相關工作，其因而衍生之費用經甲方核定後納入開發成本。

五、單項工程部分完工後，有部分先行使用之必要或已履約之部分有減損減失之虞者，應先就該部分辦理驗收或分段查驗供驗收之用，並就辦理部分驗收者起算保固期。可採部分驗收方式者，優先採部分驗收；因時程或個案特性，採部分驗收有困難者，可採分段查驗供驗收之用。分段查驗之事項與範圍，應確認查驗之標的符合契約規定，並由甲方作成書面紀錄。供甲方先行使用部分之操作維護所需費用，除契約另有規定外，由甲方自行負擔。

第十四條 工程保固

一、保固期之認定

(一)起算日

1. 單項工程全部完工辦理驗收者，自驗收結果符合契約規定之日起算。
2. 單項工程有部分先行使用之必要或已履約之部分有減損減失之虞，辦理部分驗收者，自部分驗收結果符合契約規定之日起算。

(二)期間

1. 非結構物由乙方保固 3 年。

2. 結構物，包括護岸、護坡、駁坎、排水溝、涵管、箱涵、擋土牆、防砂壩、建築物、道路、橋樑等，由乙方保固 5 年。

3. 臨時設施之保固期為其使用期間。

二、本契約有效期限之終止，不影響乙方保固期間及保固責任之存續。

三、乙方應於各單項工程完成驗收後 30 日內，按該項工程結算金額之 3%，以現金、定存單、銀行之書面連帶保證繳納保固保證金，其有效期限應至保固期滿日止，逾期按日依臺灣銀行公告當期基準利率加 2 碼計算逾期扣減金額，前述扣款金額甲方可逕行於償還乙方之已投入之開發成本費用(依第八條第三款規定應償還乙方之費用)或自應給付乙方之代辦費用逕自扣除。保固保證金衍生之費用不得納入開發成本。

四、保固期間，如工程一部分或全部走動、裂損、坍塌或發生其他瑕疵或損壞，係因施工不良、偷工減料或其他可歸責於乙方之事由所致者，甲方得選擇下列方式之一行使權利，乙方因此所支出之費用或補償，不得納入開發成本；如屬故意破壞、不當使用、正常零附件損耗或其他非可歸責於廠商之事由所致瑕疵或損壞者，由甲方負擔改正費用。

(一)定期催告乙方無條件修復，乙方逾期不為改正者，甲方得逕為處理，其費用由乙方負擔，或動用保固保證金逕為處理，不足時甲方得向乙方追償。

(二)逕行請求乙方賠償。

五、保固保證金於保固期滿乙方應以書面通知甲方，若無待解決事項後 30 日內無息發還。甲方依前項規定逕為處理及委請第三人修復之費用由乙方負擔，並得逕由保固保證金中扣抵不予發還，保固保證金不足扣抵時，並得請求乙方賠償。

六、保固期間外，各項設施未移交接管前，由乙方負責管理及維護，其所需費用由雙方議定，納入開發成本。

第十五條 保險費用

本契約有效期間，乙方應就本園區可能遭受或引發之事故所產生之損失全額投保，損失應包括雇主、工作人員及任何第三人之生命、身體健康及財產等之損害。若未辦理保險，發生事故時，由乙方負責賠償，且不得納入開發成本。

第十六條 土地管理

- 一、計畫範圍內土地取得後至點交予廠商或移交管理機構前，由乙方負責管理(含土地及環境管理)，所需費用經甲方核定後納入開發成本。
- 二、前款土地因乙方疏於管理致被占用或傾倒廢棄物，乙方必須負責收回並予清除，其所需費用、罰鍰及衍生之損害，全數由乙方負擔，不得納入開發成本。

第十七條 土地租售

- 一、乙方於辦理土地租售業務時，應依據「產業創新條例」及「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」等有關規定訂定租售手冊及須知等相關文件應報經甲方核定後執行。簽約前由甲方核定之租售手冊並辦理土地租售之結果，乙方應概括承受。
- 二、本園區土地採租售併行，乙方應配合甲方要求保留部分土地（以本園區開發完成後生產事業用地面積 10 公頃為原則，但實際保留之面積應依甲方核定之土地租售文件為準）只租不售；其餘生產事業用地採附條件買賣及相關產業用地採出售方式辦理，並作下列附帶限制條款(實際限制條件以甲方核定之租售文件為準)：
 - (一)於點交土地次日起二年內建廠完成並向臺南市政府工務局申請使用執照，且建蔽率不得低於申購土地總面積之百分之三十。
 - (二)於點交土地次日起三年內完成工廠登記，且工廠登記之廠房面積(依工廠管理輔導法施行細則第二條規定，廠房係指供從事物品製造、加工作業使用之建築物)不得低於申購土地總面積之百分之二十。

(三)購地廠商完成使用後，方可申請產權移轉。未依規定期限完成使用者，其完成使用保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金，臺南市政府並得解除土地買賣契約。

(四)購地廠商於取得產權移轉證明書發文之日起五年內，不得移轉申購土地之全部或一部；但如有無法繼續營運需移轉申購之土地之全部或一部時，臺南市政府得以原出售價格優先買回土地。

三、依內政部區域計畫委員會第 413 次會議紀錄，本計畫承諾保留 10 公頃之生產事業用地作為優先引進輔導轄內未登記工廠進駐(未登記工廠得依需求自行選擇以出租或附條件買賣方式進駐)，乙方應配合前開承諾事項辦理土地出租或附條件買賣作業。

第十八條 開發成本編製

乙方於辦理本計畫土地租售前，應編製開發成本計算書，送請甲方審定租售價格；倘有須重行審定售價，甲方得要求乙方於一定期間內編製開發成本計算書，送請甲方依法審定價格。審定價格自審定基準日起，得由乙方逐日按第十一條利息計算方式加計利息。

第十九條 開發成本總結算

一、開發工程完竣且土地全部租售完畢，或經甲方書面通知後，乙方應即辦理開發成本收支總結算，並依審計法令規定辦理或由會計師簽證後轉由甲方指定之會計師查核簽證再送請甲方審核；甲方於審核時，對於乙方不符合本契約約定所支出之成本費用得予剔除。

二、乙方如未依規定辦理開發成本總結算時，甲方得依開發期間核准支付之費用，逕行作成總結算，並依相關規定辦理；其因而所生之損失及相關作業費用，概由乙方負責。

三、契約期限屆滿，本園區內如仍有未售土地，甲方原則按該未售土地乙方實際投入之開發成本(依甲方委託會計師查核認定之金額為準)，於完成開發成本總結算審核後三年內無息支

付予乙方，甲方逾前開期限未完成支付者，得依下列方式之一辦理：

(一)自前開期限終止日次日起至實際開發成本歸墊日止，按乙方未歸墊成本及臺灣銀行公告之當期定儲利率指數加計利息歸墊乙方。

(二)按本園區未出售土地審定價格抵付乙方未歸墊之成本，前開未出售土地審定價格由甲方提請「臺南市政府產業園區土地或建築物租售價格審定小組」審定之。另甲方應通知臺南市政府囑託登記機關將其辦理移轉登記予乙方，乙方仍應依本園區規劃之用途使用及處分。

四、契約期限屆滿，乙方依第十七條第二款規定採附條件買賣方式已售出之土地如仍有未回收開發成本，甲方應自本契約終止日起至實際開發成本歸墊日止，按臺灣銀行公告之當期定儲利率指數加計利息歸墊乙方。前述未回收開發成本之計算不包括甲方依前款應支付乙方惟尚未歸墊之土地價款。

五、契約期限屆滿，乙方負責執行之直接工程成本結算金額(以甲方委託會計師查核認定之金額為準)低於甲方核定之直接工程預算金額者，乙方得分配該差額之百分之三十。

第二十條 罰則

一、乙方如未於履約日起5年6個月內完成甲方核定之園區開發工程項目者(不含驗收及結算)，除經甲方書面同意以最新核定計畫之工程期程為依據外，其後因逾期而增加支出之開發費用及逾期期間未完成工程部分所投入資金產生之利息不得納入開發成本。

二、乙方如未於履約日起5年10個月內前提出成本總結算，除經甲方書面同意展延外，其後因而增加支出之開發費用及延遲期間之利息不得納入開發成本。

三、乙方如未依第六條第三款所訂額度內辦理各項工作，其超出預算範圍內之開發費用及衍生之利息，不得納入開發成本。

四、可歸責於乙方委託之技術顧問機構之疏失時，應依下列規定

辦理，扣減之金額乙方應自給付委託之技術顧問機構之服務費用中扣除，並不得納入開發成本。

(一)規劃、設計部分

1. 如規劃、設計單位未於甲方要求之期限內完成各項報告、設計預算書圖，應按逾期日數每日扣減 5,000 元，逾期扣減金額之總額，以該項規劃設計費總額之 20%為上限。
2. 如設計單位未於要求之期限內完成變更設計預算書圖，應按逾期日數每日扣減 5,000 元，逾期扣減金額之總額，以調整後之設計費總額之 20%為上限。
3. 因設計單位計算數量錯誤或項目漏列，致須辦理變更設計工程費總額增減(不得互抵)逾 10%者，應就超過 10%部分，依增減金額占原核定預算工程費之比率乘以調整前之設計費總額計算扣減金額。但本項累計扣減金額以調整前設計費總額之 10%為上限。
4. 設計單位提供之設計工程圖說及預算，應詳為繪製編列，如有顯然錯誤及疏漏，單項數量計算錯誤超過 10%時，得就超過 10%部分處該項追加工程之設計費 2 倍或追減工程之設計費 1 倍之扣減金額。

(二)監造疏失

1. 因監造單位監工不周致發生施工品質不良或不符法令、契約之工程違失時，應扣減該違失部分之施工監造費。
2. 開發工程施工期間監造單位應依提報之工作計畫派遣足夠人員留駐工地，持續性監督施工廠商按甲方核定之設計預算、圖說及規範施工，甲方或甲方委託之單位得隨時查證乙方委託之監造人力派駐情形，若有發現監造單位人員未到工者，每人每日扣減監造費 1 點，如有未善盡應辦之事項時，甲方得視情節輕重每次最多扣減 5 點，每點計新臺幣 5,000 元，並得採連續扣點至完成改善為止(甲方得視實際情況指定由特定工程項目監造費內扣減)。

五、開發工程執行應依下列規定辦理，扣減之金額乙方應自該單

項工程結算費用中扣除，並不得納入開發成本。

- (一)單項工程如未依照核定之期限完工，應按逾期日數，每日依甲方核定該工程預算中工程費金額之 0.1%計算逾期扣減金額。
 - (二)各單項工程執行過程中各階段應辦事項(含施工預算、施工計畫、品管計畫、監造計畫、竣工結算、工程結算等)，應在甲方要求之工作期限內提送，如未依照要求之期限提送，應按逾期日數每日扣減 5,000 元。
 - (三)前述(一)、(二)目之累計扣減金額以甲方核定單項工程預算中工程費之 20%為上限。
 - (四)各單項工程乙方委辦之施工單位如有轉包之行為，依甲方核定該工程預算中工程費金額之 1%計算扣減金額，且該單項工程結算金額應以末次轉包承攬金額為上限。乙方並應提出改善計畫由甲方核定，改善期間不得施工，且乙方不得據以要求增加工期。
 - (五)乙方辦理各單項工程各期估驗計價時，如未保留各期計價金額之 10%以上作為工程保留款，依甲方核定該工程預算中工程費金額之 0.1%計算扣減金額。
- 六、除本條已規定之工作項目，乙方辦理之其餘各項工作有工作期限限制者，應依本契約規定、甲方制定之本園區工程規劃設計及施工作業程序或於甲方指定之期限內提送，如未依照期限提送，應按逾期日數每日扣減 5,000 元。扣減之金額乙方應自給付委託機構之服務費用中扣除，並不得納入開發成本。
- 七、乙方未依本契約規定按時完成各項工作(完成事實之認定由甲方認定之)，經甲方書面通知限期改善，未於甲方所訂期限內改善者，甲方可逕行由償還乙方之已投入之開發成本費用(依第八條第三款規定應償還乙方之費用)或由應給付乙方之代辦費中逕自扣除。

第二十一條 工作原則

- 一、雙方應於開發期間密切聯繫，協調本案有關事項，共同商討

原則，檢討成果與進度。

- 二、為迅速有效執行本契約，雙方應各指定專人辦理協調及函件收受等例行工作。
- 三、本契約有關之一切通知及信函均應以中文書面為之，並以當面送交或付郵方式按本契約書所列雙方之地址送達對方。
- 四、甲乙雙方任何一方變更地址時，應於變更前 7 日內依前項規定以書面通知對方；對方當事人未收受通知前，依本契約書所載地址之送達，均視為合法送達。
- 五、乙方於契約有效期間發生破產、退票等情形時，甲方得依法作適當處置。
- 六、乙方就執行本契約而接觸知悉甲方之機密須負保密義務。
- 七、乙方因執行本契約提送甲方之文件報表圖說資料等，其所有權及智慧財產權均歸甲方所有，並承諾不得有侵害第三人智慧財產權情事，若有則乙方負完全責任。

第二十二條 契約終止

- 一、有下列事由之一，甲方得終止本契約：
 - (一)乙方將委託業務範圍全部轉委託他人辦理時。
 - (二)除不可歸責於乙方之事由外，各單項工程執行進度落後核定進度達 6 個月以上，且未於甲方所訂期限內改善完成。
 - (三)乙方工程品質未達規範要求或有其他違約事由，且未能依甲方所定期限內改善時。
 - (四)乙方喪失本契約書附件之委託開發甄選須知所列參與甄選之資格時。
 - (五)乙方資金調度及使用情形有異常之情事，經甲方書面通知限期改善，且未於甲方所訂期限內改善完成。
 - (六)乙方未於契約期限內完成成本結算時。
- 二、因前款事由終止本契約時，甲方沒收未退還乙方之履約保證金。另乙方投入於本計畫之費用均不得計列利息及代辦費，

乙方並應於本契約終止後 60 日內，將經核准支付之開發成本作成結算，經依審計法令規定辦理或由會計師查核簽證，再送甲方審核作為重新委託其他公民營事業接辦本計畫成本之一部分，俟本計畫之業務完成後支付；乙方逾期未提出成本結算資料者，甲方得逕行認定，乙方不得異議。

三、因政策上之變更致無法繼續開發時，甲方得終止本契約，乙方已投入本計畫開發所發生之一切費用(包括利息及代辦費)，依受託期間核准支付之開發成本作成結算，並經依審計法令規定辦理或由會計師簽證後轉由甲方指定之會計師查核簽證，再送請甲方審核並負責處理。

四、因不可歸責於乙方之事由致雙方同意終止本契約時，乙方投入於本計畫開發所生一切費用(包括利息及代辦費)，依受託期間核准支付之開發成本作成結算，並經依審計法令規定辦理或由會計師簽證後轉由甲方指定之會計師查核簽證，再送請甲方審核，其支付期限由雙方協議之。

五、因第一、三、四款事由終止本契約時，應以書面為之。

六、乙方於依第二、三、四款作成結算前，應負責清理其執行本案所生之債權、債務關係，並作成書面報告併同佐證資料，送請甲方查核，甲方得視需要公告。

第二十三條 履約保證

一、乙方應於簽訂本契約書前以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證，並出具有效期限至本契約簽訂日起六年九個月之履約保證金保證書繳納履約保證金予甲方，金額為新臺幣○○元整(以乙方預計投入總開發成本之 10%計算)。

二、前款履約保證金以取具銀行之書面連帶保證繳納者，其保證書應載明：乙方如違反本契約書所訂之各條款，經甲方請求時，保證行庫或機構應立即無條件償付保證書所載金額。

- 三、乙方得每年一次按最近期甲方委託之會計師查核認定之乙方已投入開發費用佔最新審定乙方應投入開發成本比例之 95% 申請遞減履約保證金。
- 四、乙方於完成本契約約定所有委託業務範圍並完成成本結算，經甲方驗收、核發委託工作完成證明書後，應以書面向甲方提出申請退還剩餘之所有履約保證金。
- 五、乙方未於契約期限內完成本契約約定所有委託業務範圍並完成成本結算，甲方得沒收未退還之履約保證金。
- 六、契約期限若經甲方同意延長，未退還之履約保證金之有效期應按延長期間延長之。乙方未依甲方之通知予以延長者，甲方將於有效期屆滿前就該保證書或信用狀之金額請求給付並暫予保管，其所生費用由乙方負擔，其須返還而有費用或匯率損失者，亦同。

第二十四條 爭議處理

- 一、甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：
 - (一)提起民事訴訟，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。
 - (二)依契約或雙方合意之其他方式處理。
- 二、履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
 - (一)與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經機關同意無須履約者不在此限。
 - (二)廠商因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。
 - (三)本契約以中華民國法律為準據法。

第二十五條 契約附件及相關文件之效力

- 一、本契約之附件及雙方根據協議所訂之其他相關文件亦為本契約之一部，與本契約具有同等效力，本契約如有未盡事宜，雙

方得另立協議補充之；無約定者，悉依民法及相關法令規定辦理。

- 二、本契約自雙方簽訂之日起生效。除依第二十二條規定終止本契約外，有效期限至本計畫全部工作項目完成、土地全部租售，並由甲方發給乙方工作完成證明書後或工作期限屆滿經甲方同意後終止。

第二十六條 契約之修訂

本契約之修訂，經甲、乙雙方同意後，以書面為之。

第二十七條 其他約定事項

- 一、乙方辦理本計畫相關業務，因作業疏失或錯誤致損害他人權益，所支付之賠償金額由乙方自行負擔，不得納入開發成本。
- 二、本契約應經公證或認證，所需費用由乙方支付，並納入開發成本。本契約書倘有公證法第 13 條第 1 項所規範之四種情形，於公證書載明應逕受強制執行。

第二十八條 契約份數

本契約書正本壹式貳份，由雙方各執乙份，副本壹式拾份，甲方執陸份，乙方執肆份。

第二十九條 本契約書附件有二：

- 一、臺南市政府委託公民營事業辦理七股科技工業區開發、租售及管理計畫甄選須知。
- 二、臺南七股科技開發、租售及管理計畫工作計畫書。

立契約書人

甲 方：臺南市政府

法定代理人：黃 偉 哲

地 址：臺南市新營區民治路 36 號

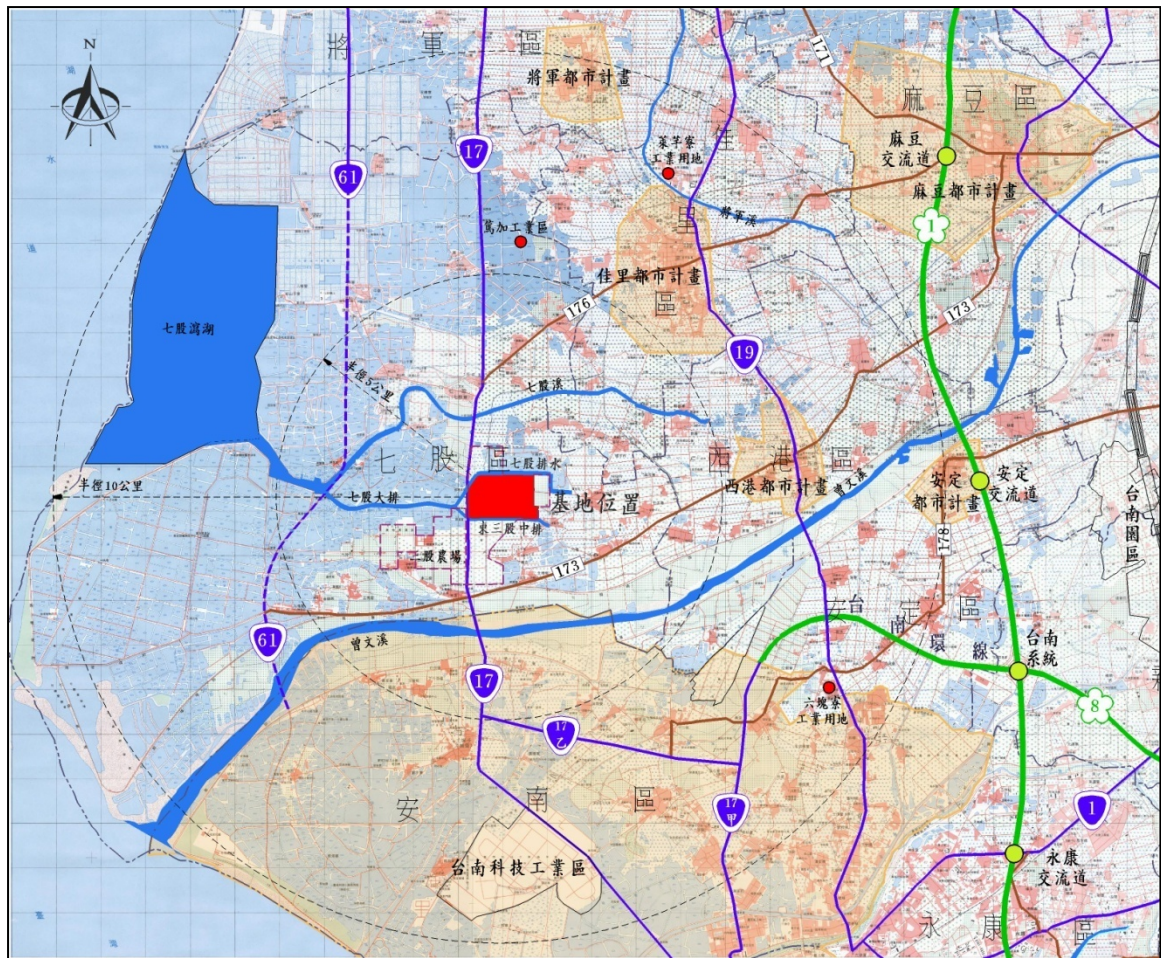
乙 方：

法定代理人：

地 址：

公司執照字號：

中 華 民 國 年 月 日



附圖 臺南七股科技工業區計畫範圍圖