

高雄市政府甄選  
高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案  
投資人須知

高雄市政府  
112 年 7 月 28 日



**高雄市政府甄選  
高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案  
投資人須知 目錄**

**投資人須知**

第一章 總則

第二章 申請資格、書件及保證金

第三章 開發建議書及評選

第四章 審定及簽約

**投資人須知附件**

附件一 申請書件自主檢查表及申請文件格式

附件一之1、申請書件自主檢查表

附件一之2、申請書

附件一之3、共同申請協議書

附件一之4、代理人委託書

附件一之5、切結書

附件一之6、開發實績彙總表

附件一之7、權益分配試算表（範例）

附件一之8、分配比例承諾書

附件一之9、承諾書

附件一之10、規格文件自主檢查表

附件一之11、投標專用套封(申請文件)

附件一之12、資格封

附件一之13、規格封

附件一之14、股權結構圖(範例)

附件二 保證金繳納表件格式

附件二之1、定期存款單質權設定申請書格式

附件二之2、定期存款單質權設定覆函格式

附件二之3、實行質權通知書格式

附件二之4、質權消滅通知書格式

附件二之5、申請保證金連帶保證書格式

附件二之6、履約／保固保證金連帶保證書格式

附件二之7、申請保證金連帶保證保險單條款

附件二之8、申請保證金連帶保證保險單

附件二之9、履約保證金連帶保證保險單條款

附件二之10、履約保證金連帶保證保險單

附件二之11、保固保證金連帶保證保險單條款

附件二之12、保固保證金連帶保證保險單

附件二之13、申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀格式

附件二之14、申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀付款申請書

### 附件三 審查及評分表件

附件三之1、資格證明文件審查表

附件三之2、能力資格審查表

附件三之3、評選項目及評選標準一覽表

附件三之4、土地開發評選投資申請人評分表

附件三之5、土地所有人最低分配比例計分表

附件三之6、評分總表

附件四 本開發案土地開發投資契約書（草案）

附件五 公職人員及關係人身分關係揭露表

附件六 本開發案交通局、社會局及衛生局設施需求

### 參考文件

1. 本開發案地籍示意圖及土地清冊
2. 金融監督管理委員會函文（回覆本案保險業得否投資）
3. 本開發案開發內容及管制規定（含平面圖、剖面圖cad 檔）

# 高雄市政府甄選高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發 投資人須知

## 第一章 總則

一、案名：高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案(以下簡稱本開發案)；本開發案之主管機關為高雄市政府(下稱本府)，執行機關為高雄市政府捷運工程局(下稱捷運局)。

二、辦理依據

(一) 大眾捷運法

(二) 大眾捷運系統土地開發辦法

(三) 高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發實施要點

(四) 高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知(以下簡稱權益分配須知)民國(下同)112年4月11日版

(五) 高雄市政府甄選大眾捷運系統開發用地合作開發申請人財力及開發能力認定基準(以下簡稱財資基準)

(六) 其他相關法令規定

三、開發基地：高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站 1 號出口土地(詳本須知參考文件 1，以下簡稱本基地)。

四、本開發案徵求投資人之工作範圍：

(一) 本基地內土地開發建物之投資、興建事宜。

(二) 捷運橘線 O13 站緊急出入口及釋壓井等捷運設施應與本土地開發案整體規劃配置。

(三) 為配合高雄市政策目標及本基地之公益需求，土地開發建物應至少達成以下機能：

1. 投資人應興建本須知附件六所示需求設施，包含交通局(轉運站月台數量 4 席、候車空間至少 200 平方公尺)、社會局公共托育(至少 100 坪)及衛生局需求設施日間照顧中心(至少 400 平方公尺)。

2. 考量本基地具捷運、公車轉乘及鄰近公共服務機能優勢，投資人應於本基地內或土地開發建物內，規劃自捷運大東站(預留可拆除牆板)至鳳山區公所之連通道，並應符合緊急逃生及防火時效設施區劃等規定，且須配合捷運營運時間供公眾通行，連通形式得由投資人彈性規劃，如規劃

專用連通道其產權屬本府所有，由本府以權值優先選配，未來交由指定機關管理，俾開發後藉以深化本基地串聯周邊行政、生活節點之便捷效益。

#### (四)分期分區開發方案

1. 本基地允許投資人採分期進行開發，至多得分二期辦理，依序為先開發區與後開發區。
2. 投資人規劃採分期分區開發方式辦理者，應於開發建議書內提出分期分區開發整體規劃構想，並載明各區開發範圍與預定施工期程及措施。惟先開發區範圍之開發面積不得低於本基地面積 50%，並應於先開發區開發範圍內完成本須知附件六所示需求設施。
3. 投資人應自簽訂投資契約書之日起 6 年內，依建築法令規定取得後開發區範圍建物之建造執照，並應自領得後開發區建造執照日起 180 日內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之文件提送本府；若因不可歸責於投資人之事由而無法於規定期程內取得建造執照，投資人得經本府同意後申請展延。
4. 後開發區於開發前，投資人應負維管責任，並辦理綠美化作業，適當開放公共使用。

五、停車空間減設：考量用地位於大眾運輸場站，本開發案法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。

#### 六、預估工程費

(一)本基地內申請標的開發建物預估工程費（新臺幣，下同）97 億 324 萬元（本預估工程費僅為認定開發能力及計算申請保證金之用，不作為權益分配之基準）。

(二)捷運局得自行或委由專案管理機構執行本開發案及投資契約書之監督事宜，其委託專案管理機構所需費用由最優申請人（指經評選後取得本開發案投資權之申請人，次優申請人遞補後亦為最優申請人；最優申請人簽約後為高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發投資契約書之乙方，下同）支付並得納入建物貢獻成本費用計算，以 4,250 萬元（含稅）為上限。除捷運局另行指示外，上開專案管理機構費用，最優申請人應於簽訂契約

之日起 30 日內繳付 425 萬元（含稅）予捷運局指定專戶，其餘費用經接獲捷運局有關分期方式之指示後為分期繳付。

#### 七、最優申請人應拆除地上物及負擔相關費用

本基地地上之鳳山轉運站，由最優申請人依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依照規定辦理建物滅失登記，相關費用均由最優申請人自行負擔並得列入建物貢獻成本，另於辦竣滅失登記後 7 日內將殘值 52 萬 8,831 元整（業經本府核定，最優申請人不得異議或要求重新鑑價）匯入交通局保管金專戶（帳號：102103160186）。

#### 八、土地所有人最低分配比例及權益分配

- (一) 本開發案中土地所有人之分配比例不得低於 30%(下稱最低分配比例)。
- (二) 本開發案土地所有人及主管機關(捷運獎勵)應分配之權益選配以集中連續為原則，並優先選配轉運站、專用連通道、日間照顧中心及公共托育等公益設施。最優申請人應依權益分配協議書核定內容、投資契約書第五條規定辦理權益分配相關事宜。
- (三) 前項最優申請人就土地所有人及主管機關(捷運獎勵)分回之建物及土地，應依權益分配協議書核定內容、投資契約書第五條規定辦理權益分配相關事宜。
- (四) 申請人如有統一經營構想者，得於開發建議書一併提出，其內容包括但不限於範圍、面積、年期、租金單價、租金調幅、營運方式、管理維護計畫；並於取得最優申請人資格後，將上開構想具體納入土地開發計畫，並經土地所有人及主管機關同意後，按投資契約書相關規定辦理。

#### 九、甄選注意事項

- (一) 本開發案公告期間自 112 年 4 月 14 日起至 112 年 5 月 14 日止；申請文件收件截止日為 112 年 9 月 14 日。
- (二) 甄選文件將於捷運局網站公告並開放下載，不另行提供書面文件。  
(網址 <https://mtbu.kcg.gov.tw/>，電話：07-3368333 分機 3993，聯絡人：王小姐)
- (三) 公告期間捷運局對甄選文件有所更正時，將於捷運局網站另行公告。
- (四) 申請人於提出申請前應詳閱本須知及全部甄選文件，並至現場實地勘查

，以瞭解用地特性及其他所有狀況。如有疑問或不明瞭處，應於 112 年 6 月 30 日前，以書面掛號郵寄或自行送達捷運局（高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓）請求釋疑，申請釋疑日期以捷運局收文戳認定，逾期不予受理釋疑申請。捷運局釋疑期限為 112 年 7 月 28 日（含）前，並得視需要延長本須知第十一點之申請文件受理期間。

(五) 公告內容若與相關都市計畫、建築管理、捷運規定或其他法規不符時，應依相關最新法規及捷運規定辦理。

(六) 申請人應於提出申請前詳細審慎研閱全部甄選文件，並應自行赴開發基地詳實勘查，俾以明瞭本開發案一切有關事項。所有前置作業及基地勘查所需費用，及在執行本開發案時遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由申請人自行負擔。

#### 十、甄選文件

捷運局提供甄選文件如下(以捷運局提供之內容及格式為準)：

##### (一) 本須知及其附件

1. 附件一、申請書件自主檢查表及申請文件格式
2. 附件二、保證金繳納表件格式
3. 附件三、審查及評分表件
4. 附件四、本開發案土地開發投資契約書（草案）
5. 附件五、公職人員及關係人身份關係揭露表
6. 附件六、本開發案交通局、社會局及衛生局設施需求

##### (二) 本須知參考文件

1. 本開發案地籍示意圖及土地清冊
2. 金融監督管理委員會函文（回覆本案保險業得否投資）
3. 本開發案開發內容及管制規定（含平面圖、剖面圖 cad 檔）

(三) 其他相關法規及文件（請自行至捷運局網站查詢，並以最新公告版本為準）

1. 高雄市政府甄選大眾捷運系統開發用地合作開發申請人財力及開發能力認定基準
2. 高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知 112 年 4 月 11 日版

3. 高雄市政府大眾捷運系統土地開發投資申請案件開發建議書評選作業原則

4. 高雄市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊

#### 十一、申請作業規定

##### (一) 申請人應於申請文件收件截止日前

1. 提送本須知第十三點所列申請書件 2 份（另併同檢附掃描電子檔光碟 1 份），並依本須知第十四點繳交申請保證金。
2. 提送開發建議書 25 份、分配比例承諾書 1 份（附件一之 8），併同檢附電子檔光碟 1 份（含開發建議書 PDF 檔及對應開發建議書之財務與權益分配 Excel 檔）。

(二) 本開發案申請文件包含各項申請書件（含申請保證金繳納證明文件）、開發建議書、分配比例承諾書，應於本開發案公告期滿日起（112 年 5 月 15 日）至申請文件收件截止日（112 年 9 月 14 日）下午 5 時整前書面密封，以郵遞（以郵戳為憑）或專人於上班時間內寄（送）達捷運局政風室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓），逾期不予受理。倘本開發案申請文件收件截止日，機關因故停止上班，截止日遞延至次一個上班日。

(三) 申請人不得要求給付任何費用，申請書件、開發建議書及分配比例承諾書亦不得要求返還。

### 第二章 申請資格、書件及保證金

#### 十二、申請人資格

##### (一) 基本資格

1. 依財資基準第三點之規定，申請人得由 1 法人單獨提出投資申請或至多 3 法人共同提出投資申請。共同申請人應共同授權 1 成員為被授權代表人，各成員並應負連帶責任（附件一之 3）。
2. 由 2 法人以上共同提出申請時，至少 1 人應符合開發能力資格，全體申請人皆應符合財務能力一般規定，各申請人之權益併計應符合財務能力特別規定。
3. 開發能力及財務能力資格之計算，以申請人本身為限，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格。
4. 有關外國人持股及大陸地區人民之投資人限制，申請人應自行參閱經

濟部投資審議委員會（下稱投審會）公告之「僑外投資負面表列-禁止及限制僑外人投資業別項目」及「陸資投資正面表列-許可大陸地區人民來台投資業別項目」，出具切結書（附件一之5）。

5. 依財資基準第四點之規定，申請人如為外國法人者，應依土地法第 17 條至第 20 條及外國人投資條例規定辦理；大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，須符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例及大陸地區人民來臺投資許可辦法；如為其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，申請投資時亦應符合法律規定或取得該管主管機關之核准（例如：申請人為保險業者，應提出金融監督管理委員會核准申請之證明文件。）。
6. 外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司未依我國法令辦妥分公司登記者，於取得投資權後仍須辦妥設立分公司始得與本府簽訂投資契約書。

## (二) 能力資格

### 1. 開發能力認定原則

- (1) 公告徵求投資人之日或申請文件收件截止日前 10 年內，申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於 32 億 3,441 萬元，或累計實績金額不低於 97 億 324 萬元。
- (2) 前目實績金額，房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列於開發實績彙總表。

### 2. 財務能力認定原則

#### (1) 一般規定

- A. 依所提送經我國會計師簽證上一會計年度(111 年度)財務報表財務報告及其所附報表，或公告徵求投資人之日當月（不計）或申請文件收件截止日當月（不計）之前最近 12 個月之財務報表及其所附報表，所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益 4 倍。速動比率不低於 10%。
- B. 申請人為保險業者，不受前開 A 規定之限制。
- C. 最近一年無國內不良票據信用暨國內金融機構授信信用紀錄。

但外國法人得以銀行往來證明文件或切結書代替之。

D.最近一期營業稅完稅及最近一會計年度營利事業所得稅完稅。

(2)特別規定

A.財務報表所列權益不低於預估工程費百分之三十(29 億 1,097 萬元)。

B.上開權益應先扣除本開發案能力資格文件提送截止日前，申請人或共同申請人取得其他投資權，但尚未取得使用執照之高雄市大眾捷運系統各土地開發案所佔出資比例乘以各開發案預估工程費百分之三十之數額，必要時得經本府核定後增列扣除其他投資案數額。該出資比例以各開發案之出資比例證明或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依各開發案權益按申請人數比例扣除。

C.當申請人、共同申請人因取得其他高雄市大眾捷運系統土地開發案之投資權而造成權益不足者，應於捷運局通知期限內補足。逾期不補足者，於本開發案視為財力能力資格不符；縱已取得本開發案投資權者，亦視為不符財力能力資格。

(三)申請人有政府採購法施行細則第 38 條之情形，除有政府採購法施行細則第 38 條第 2 項及政府採購法施行細則第 39 條規定不適用之情形外，不得參與申請、不得列為最優申請人及次優申請人，亦不得作為申請人之分包廠商或協助申請人參與申請之廠商。

(四)有前項情形，經捷運局於評選前發現者，其所投之標應不予開標；於評選後發現者，應不得列為最優申請人及次優申請人；於簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並得追償損失。但終止契約或解除契約反不符公共利益，並經本府核准者，不在此限。

### 十三、申請書件

申請書件（依附件一格式提送）

(一)基本資格證明文件

1.申請人應檢附資料

(1)申請書：法人應載明名稱、主事務所地址、代表人姓名，並註明申請標的。(附件一之 2)

- (2)申請人之設立（變更）登記事項表、代表人身分證（明）影本、最近一會計年度營利事業所得稅完稅證明或稅捐機關證明影本。
- (3)申請人之董事、監察人名冊及股權結構圖。(附件一之 14)
- (4)申請保證金繳納憑證（影本）。
- (5)外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，應檢附經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 7 條規定之機構或民間團體驗證之公司負責人簽章正本及其繁體中文譯本(若授權代理人並應檢附經認證或驗證之代理人授權書正本及其繁體中文譯本)；已在我國設立分公司者，應檢附該分公司設立登記之證明文件，並出具附件一之 5 切結書；尚未經設立登記者，應檢附向我國經濟部投資審議委員會申請之備案文件及承諾書（附件一之 9）。

2. 共同申請人應另檢附資料：

經公證或認證之共同申請協議書(附件一之 3)。

3. 申請人授權代理本開發案有關事宜者，應檢附代理人委託書(附件一之 4)。

(二) 能力資格證明文件

應提送財資基準所規定之各項開發及財務能力資格文件。

1. 開發能力證明文件

- (1)財資基準規定之公告徵求投資人之日或申請文件收件截止日前 10 年內本案性質相同或相當之建築開發實績(附件一之 6)，係指同本開發基地使用容許項目之建築開發實績，且須佐附建物使用執照影本，並加蓋申請人印章及註明本影本與正本相符字樣。
- (2)保險業之建築開發實績得以投資性不動產科目認列。
- (3)外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司所附開發實績之各年度財務報表應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 7 條規定之機構或民間團體驗證，並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查

核簽證。

## 2. 財務能力證明文件

- (1)檢附經我國會計師簽證之最近一會計年度(111年)或最近一年度(公告徵求投資人之日當月(不計)或申請文件收件截止日當月(不計)之前最近12個月)財務報告及其所附報表。成立未滿一年之公司,則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。
- (2)所附報表:係指能顯示申請人之權益、流動資產、流動負債、總負債金額等有關報表。
- (3)財務報告及其所附報表:應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證,表達明確查核意見,並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。
- (4)票據交換機構於申請文件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶,且最近一年無退票紀錄之查覆單。
- (5)財團法人金融聯合徵信中心,於申請文件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。
- (6)最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯,及營利事業所得稅證明。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者,得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。
- (7)外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司所附財務能力之財務報告及其所附報表應經我國駐外使領館、代表處、辦事處、其他經外交部授權機構認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第7條規定之機構或民間團體驗證,並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本,由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。其他應附證明文件,該法人所在國家確無可提供類似證明文件者,由該法人出具切結書替代。

## 十四、申請保證金

- (一)申請人應繳交申請保證金9,703萬元。
- (二)申請保證金得擇下列一種以上方式繳納:

1. 現金。
2. 銀行本行本票或支票、保付支票。
3. 政府公債。
4. 設定質權予捷運局之銀行定期存款單。
5. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
6. 銀行之書面連帶保證。
7. 保險公司之連帶保證保險單。

以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以捷運局指定帳戶為受款人。以設定質權之銀行定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載捷運局為質權人、被保證人或被保險人。相關保證金繳納表件，其格式、期限、以及繳納、發還與終止方式，除本須知另有規定外，悉準用押標金保證金暨其他擔保作業辦法辦理。

(三) 申請保證金繳納方法 (相關格式參附件二)：

1. 現金、銀行本行本票或支票、保付支票、政府公債：

(1) 申請人以現金繳納者，得逕向高雄銀行股份有限公司及其所屬各分行 (以下簡稱高雄銀行) 繳入或由各金融機構電匯至捷運局指定帳戶「高雄市大眾捷運系統土地開發基金」(開立銀行：高雄銀行公庫部，帳號：102-103-160925)，取得銀行核發之收據聯 (影本) 後，將該收據聯附於申請書件內寄 (送) 達。

(2) 除現金外，申請人得將銀行本行之本票或支票、保付支票、政府公債直接附於申請書件內寄 (送) 達，捷運局於收件後製發憑據送交申請人。或逕向捷運局出納單位繳納，取得捷運局製發之憑據後，將該憑據 (影本) 附於申請書件內寄 (送) 達。

2. 設定質權予捷運局之銀行定期存款單：

申請人應在截止收件 5 個工作日前持金融監督管理委員會登記核准之銀行定期存款單及所附之空白定期存款質權設定申請書，向捷運局申請在該申請書上用印，俟捷運局蓋妥後，攜帶該申請書逕向該簽發定期存款單之銀行辦理質權設定，設定完妥後，申請人得將存單正本、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書直接附於申請書件內寄 (送)

) 達，捷運局於收件後製發憑據送交申請人。或逕向捷運局出納單位繳納，取得捷運局製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄(送)達。

3. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀：

以我國設立登記且於境內營業之銀行開發之不可撤銷擔保信用狀繳納時，申請人應向銀行申請辦理不可撤銷擔保信用狀，並將信用狀、空白匯票及匯票承兌申請書直接附於申請書件內寄(送)達，或逕向捷運局出納單位繳納，取得捷運局製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄(送)達。

以未於我國境內設立登記營業之外國銀行所開發並由在我國設立登記且於境內營業之銀行(含其分行)保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納時，應以捷運局為受益人，申請人應自行負責及確保開狀銀行及保兌銀行間之程序完備，且保兌銀行應將該不可撤銷擔保信用狀在申請文件收件截止日前寄(送)達。

4. 銀行之書面連帶保證：

申請人自行向銀行申請辦理申請保證金連帶保證書，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署並加蓋銀行印信，申請人得將該保證書直接附於申請書件內寄(送)達，捷運局於收件後製發憑據送交申請人。或逕向捷運局出納單位繳納，取得捷運局製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄(送)達。

5. 保險公司之連帶保證保險單：

申請人與保險公司簽訂連帶保證保險單後，得將該保險單直接附於申請書件內寄(送)達，捷運局於收件後製發憑據送交申請人。或逕向捷運局出納單位繳納，取得捷運局製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄(送)達。

(四) 申請保證金如以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納之方式提供者，其有效期限應維持至本案申請文件收件截止日起 12 個月內有效，如捷運局要求延長時，申請人應於原申請保證金有效期間屆滿 30 日以前，提供新的申請保證金以延長有效期間，否則捷運局得逕行押提為現金，並續作申請保

證金。

(五) 申請保證金應以申請人名義繳納。

(六) 申請保證金之退還

1. 申請人經審查不符本須知規定，或無本須知規定申請保證金不予退還之情形者，申請保證金依捷運局通知無息退還，返還時點原則如下：
  - (1)資格審查不合格者，於資格審查結果通知次日起20日內。
  - (2)資格審查合格者，除為綜合評審階段選出之最優及次優申請人外，於綜合評審結果通知次日起20日內。
  - (3)次優申請人繳納之申請保證金，於主辦機關與最優申請人完成投資契約簽訂次日起20日內。
  - (4)最優申請人或遞補成為最優申請人之次優申請人因故無法完成簽約者，於公開於主辦機關資訊網路次日起20日內。
2. 依本須知規定應退還申請保證金時，以保證金繳納申請人為通知及退款對象，保證金繳納申請人應於捷運局通知期限內無息領回申請保證金。

(七) 申請保證金不予退還之情形

1. 以偽造、變造之文件參與申請。
2. 另行借用他人名義或證件參與申請。
3. 提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響甄選結果。
4. 取得投資權之申請人對審定條件有意見，惟未依本須知第二十五點第五項之規定，於捷運局所發「審定條件通知函」之送達日起 10 日內敘明理由並提出修正意見，且未於捷運局所發「審定條件通知函」之送達日起 30 日內，按審定條件完成簽約程序者。
5. 未於規定期限內，繳足履約保證金。
6. 轉換為履約保證金。
7. 可歸責於最優申請人事由，放棄投資權或未於指定時間完成簽約。
8. 外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司申請投資時，未設立分公司者，且於簽約時未檢附設立分公司之登記證明文件者。
9. 發生其他一切可歸責於申請人之事由，致生嚴重損害於本府或捷運局之情事。

10. 申請人或其代表人、代理人、受雇人或其他從業人員，就有關甄選事項，對辦理本甄選案相關人員行求、期約或交付不正利益。
11. 違反甄選文件規定，經捷運局認定其情節重大者。

#### 十五、申請書件製作規則

- (一) 申請書件應以 A4 尺寸 (21 公分×29.7 公分) 紙張由左到右直式橫書裝訂成冊並編製頁碼，第一頁註明總頁數。內容應以打字或藍(黑)色鋼筆或原子筆正楷書寫，塗改處應加蓋負責人印章。
- (二) 申請書件應由申請人簽章之處，均應蓋用申請人設立(變更)登記事項表之公司印章及代表公司負責人印章；以影本提送者，亦均應加蓋申請人設立(變更)登記事項表之公司印章及代表公司負責人印章，並註明「本影本與正本相符」文字。

#### 十六、申請作業

- (一) 申請書件內容齊全或經捷運局通知且依限完成補正者，捷運局即依該書件審查其能力資格，並以截止收件翌日起 30 日審查完成為原則(附件三之 1、三之 2)。
- (二) 申請書件經審查符合規定者，由捷運局書面通知。不符規定者，捷運局得以書面載明資格不符之理由駁回申請。
- (三) 第一項事宜因申請案件較多、遇複雜申請案時，得延長審查時程。
- (四) 申請文件提送規則如下：
  1. 申請人應將申請書件自主檢查表(附件一之 1)、規格文件自主檢查表(附件一之 10)、資格封(附件一之 12)、規格封(附件一之 13)裝入投標文件套封後(附件一之 11) 密封後掛號郵寄或自行送達指定地點。
    - (1) 自主檢查表 1 份：應經申請人或被授權人填列並簽章。
    - (2) 資格封：基本資格證明文件及能力資格證明文件 2 份、申請保證金型式書件或繳納收據、憑據 1 份，一併置入本套封，並於本套封加蓋申請人之公司及其負責人印鑑章。
    - (3) 規格封：開發建議書 25 份及其電子檔光碟 1 份、分配比例承諾書 1 份。申請人應將開發建議書(含電子檔光碟片)及分配比例承諾書分別裝入不透明之信封袋或容器中，並予密封後，一併置入本套封，並於本套封加蓋申請人之公司及其負責人印鑑章。

2. 不論是否取得投資權，申請文件資料均不予退還。

#### 十七、申請書件補正

- (一) 申請人提送之申請書件缺漏、不合規定且非屬契約必要之點，捷運局得依審查結果通知申請人限期補正；申請人非經通知，不得補正，捷運局審查時仍以原提送者為準。申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。捷運局如認申請人所提送之相關文件仍有疑義，得通知申請人限期提出佐證或說明。
- (二) 前項情形，如依附件一之 1 之申請書件自主檢查表及附件一之 10 之規格文件自主檢查表名稱項目載明「不得補正」之項目者，不得補正。
- (三) 申請人逾捷運局通知之期限而不補正者，視為資格不符情形及放棄投資申請。

#### 十八、資格不符

有下列情形之一者即為資格不符：

- (一) 申請保證金未於規定時間內繳納、繳納方法不符或金額不足者。
- (二) 審查結果申請人資格不符合第十二點或財資基準、未依第十三至十七點規定辦理，或經捷運局通知補正未依期限完成者。
- (三) 擅自修改本須知所附之表件格式內容者。
- (四) 於申請書件附加任何條款，以保留其接受或拒絕獲得投資權或簽訂土地開發投資契約書之義務者。
- (五) 變更申請書件內容致影響審查結果，而未蓋章者。
- (六) 申請人於最近 1 年內承攬本府或本府所屬各機關工程曾發生重大職業災害紀錄者。

### 第三章 開發建議書及評選

#### 十九、開發建議書應載內容及相關規定

(一) 申請人之開發建議書應力求展現本開發案對都市發展之貢獻，內容至少應載明：

1. 申請人團隊組成及實績：

- (1) 申請人背景、相關實績經驗。
- (2) 申請人企業經營狀況、企業誠信、商譽及企業社會責任(ESG)落實。

- (3) 申請人財務能力、對本開發案之履約能力。
- (4) 申請人如有捷運土地開發經驗，本開發建議書則應增加捷運土地開發執行成效章節。
- (5) 申請人為共同申請或為保險業者，如以另成立新專案公司與本府簽訂投資契約書者，應另於本開發建議書中敘明新專案公司之設立計畫，內容應包括但不限於：
  - A：新設立專案公司之股權結構及股東成員
  - B：新設立專案公司之股款募集計畫
2. 本基地與周邊地區整合發展構想，應包含本開發案計畫目標、本開發案發展定位等。
3. 基地位置、範圍與土地權屬。
4. 土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式。
5. 開發項目、內容與用途（需包含交通局、社會局及衛生局設施需求）。
6. 建築計畫：應包含開發大樓、轉運站、日間照顧中心、公共托育及捷運連通道之建築設計（含各樓層建築面積計算表）、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書等以及鳳山轉運站設施拆除清運，例如：
  - (1) 建築圖說：平、立面圖、建蔽率、容積率及獎勵容積檢討。
  - (2) 工程預算書：總價表、詳細表等，並說明數據來源之參考依據。
  - (3) 建材規格與設備系統說明：
    - A.外牆、門廳及梯廳、地坪、內牆及平頂裝修材規格及品牌。
    - B.門窗及五金、衛浴設備、廚具、給排水、電力及電氣、電梯、空調、保全及監控系統、消防、網路及通訊系統、停車場等設備規格及品牌。
  - (4) 各樓層建築面積計算表。
  - (5) 有關綠建築及智慧建築、耐震標章之設計構想。
7. 依建築相關法令應檢附之防災計畫。
8. 依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等。

9. 與捷運系統相關設施銜接計畫：除須考量開發建物與捷運系統相關設施之界面關係(結構設施、避難、消防、給排水、空調、電信、升降設備、建築裝修、防洪等)，配合捷運營運需求及相關法規要求予以銜接外。本開發案鼓勵投資人於財務可行之前提下，在建築設計銜接上提出開發建物與既有捷運設施共構、連通或其他有利於界面銜接之設計方案，提高開發基地之空間使用效率，儘量避免重複動線。
10. 開發時程計畫（包括執行開發計畫各階段之作業內容與時程預估）；若有分期分區開發計畫者須包括分期分區開發履約執行配套措施，並應符合本須知第四點第（四）項。
11. 捷運土地開發大樓噪音及振動防制計畫：依據「捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊」提出對策計畫，包括但不限於結構制震設計策略、選擇適當之隔音門、隔音窗、隔音建材等。
12. 經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想：包括但不限於運量提升及附屬商業設施開發等構想；本開發案商業設施得由投資人採統一經營方式管理，如有統一經營管理土地所有人、主管機關分回之商業設施時，應一併提出說明。
13. 財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估自有資金比例、預估投資總金額、本基地全區之開發預估開發建物各樓層區位價值及本基地全區之開發加總後之開發建物總權值、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量、投資效益、敏感度分析、風險評估及管控機制，資金籌措計畫應說明因取得高雄市大眾捷運系統其他土地開發案之投資權而造成權益不足之增資計畫；採分期分區開發方式辦理者，應分別敘明財務計畫。
14. 申請人與主管機關、土地所有人分配比例與預估分配權值及其他相關權利義務文件。
15. 權益分配試算表（附件一之7）。
16. 對都市發展貢獻：建築亮點營造及地標構想、配合本須知附件六所載設施需求與大東藝術中心及周邊區域生活節點動線及景觀串聯性、其他投資建設計畫對都市發展貢獻(如提供健康管理、社會教育公益設施或數位科技、新創、藝文等產業發展及藝術團體表演空間、其他公

益性回饋構想)等。

## (二) 其他規定

1. 為配合高雄市政策目標及本基地之公益需求，申請人於本基地應優先依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請增加建築容積，並應於申請前開建築容積額度達上限額度後，始得申請其他容積獎勵、容積移轉之項目及額度。

本案都市計畫土地使用分區管制要點土地使用依商業區規定辦理；另本案建築技術規則之空地比檢討及開放空間獎勵之申請，按其土地使用性質得比照商業區之規定辦理。

2. 如涉及修正捷運局提供之捷運設施相關圖說，應於開發建議書內提出修正建議構想及差異說明，惟於取得投資權後，仍應以經本府核定者為準。
3. 申請人應將分配比例承諾書(附件一之 8)與開發建議書一併提送。
4. 開發建議書內所載土地所有人之分配比例係以公告徵求日為勘估時點，日後辦理權益分配時，土地所有人分配比例不得低於分配比例承諾書所載比例；如分配比例承諾書所載分配比例與開發建議書所載分配比例不一致者，以比例高者為準。
5. 本府依權益分配程序所得主管機關及土地所有人分配權值，以區分所有/共同持有建物及土地方式分配土地開發之權益，申請人應依權益分配協議書核定內容、投資契約第五條規定辦理。

## 二十、開發建議書製作規則

- (一) 應以 A4 尺寸 (21 公分×29.7 公分) 紙張由左到右直式橫書撰寫，圖表摺成 A4 尺寸，裝訂成冊並編製頁碼，第 1 頁註明總頁數，不得超過 150 頁，超過部分不列入評分依據，「封面」、「封底」、「隔頁」、「目錄」、「附件」等不計算入頁數。

- (二) 內容應以打字或藍(黑)色鋼筆或原子筆正楷書寫，塗改處應加蓋負責人印章。

## 二十一、評選作業

- (一) 捷運局於收到開發建議書後，即依據「高雄市政府大眾捷運系統土地開發投資申請案件開發建議書評選作業原則」辦理評選作業。

(二) 前項作業於資格審查完竣日起 3 個月內辦理完成為原則。作業期限得視案件複雜性及申請案件數量延長之。

(三) 最優申請人之開發建議書依評選會議紀錄，併同捷運局之審定條件，經本府核定後為土地開發計畫。

## 二十二、開發建議書評選項目及權重

開發建議書評選項目及權重，內容包括下列各項(詳附件三之 3)：

- (一) 團隊組成與實績 (10 分)
- (二) 開發構想、時程規劃、建築計畫與工程可行性 (20 分)
- (三) 經營管理與捷運營運機構合作構想 (5 分)
- (四) 財務與權益分配計畫 (15 分)
- (五) 對都市發展貢獻 (25 分)
- (六) 土地所有人最低分配比例 (20 分)
- (七) 簡報及答詢 (5 分)

## 二十三、現場簡報及答詢

- (一) 簡報時間與地點、細節由捷運局另行發函通知各申請人。
- (二) 簡報順序依各申請人遞送投標文件時間為順序，後遞送者先簡報。
- (三) 申請人應派員現場簡報，同一申請人出席人數以 10 人為限。
- (四) 各申請人前項代表出席人員，均應出具表明係受申請人委任為簡報、現場答詢及發言等權限之委任(託)書或授權書予捷運局收執，始得出席。
- (五) 各簡報場次間隔 10 分鐘，得由申請人進場進行場地佈置；評選會現場備有投影機、投影布幕各一，其餘簡報器材由申請人自行攜帶準備，亦可視需要以動畫或建築模型輔助說明，惟應自行確定是否符合簡報場地設備之規格，捷運局得於會前安排時間供申請人測試。
- (六) 各申請人代表出席人員依排定之順序及時間向評選委員簡報及答覆評選委員詢問。簡報時間 30 分鐘，答詢時間以 20 分鐘為原則，申請人家數達 3 家(含)以上時，捷運局得依實際家數進行調整及另行通知。各評選委員當場就各申請人之簡報及答詢進行評分。簡報時間不足之剩餘時間不得併入答詢時間。
- (七) 評選委員於評選中得就申請人之資格條件所提書面資料及簡報有關

內容提出詢問，申請人僅得就評選委員詢問事項發言。

#### 二十四、評選方式

(一) 申請人承諾分配比例低於最低分配比例者，不得列為最優申請人及次優申請人。

(二) 採總評分轉序位法

1. 評選委員辦理序位評比，應就各評選項目分別評分後予以加計總得分並計算各申請人之平均得分，計算至小數點第一位，第二位四捨五入，並依加總分數高低轉換為序位；各項目分數得為零分但不得為負分，且同一評選委員不得給予不同合格申請人相同之總評分及序位。
2. 「分配比例承諾書」由工作小組依本開發案投資人須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表。
3. 分數最高者，給予「一」之序位，次高者，給予「二」之序位，其餘申請人之排序皆以「三」計。前項評選委員各評選項目之分項評分加總轉換為序位後，應加總合計各申請人之序位為序位總和，以序位總和最低者為序位第一。
4. 以序位第一，且經本評選會過半數之決定者為最優申請人，序位第二，為次優申請人。
5. 總評分平均分數未達 75 分者，不得列為最優申請人及次優申請人。

(三) 序位合計值相同致無法決定最優及次優申請人時：

1. 以「分配比例承諾書所載比例高者」為最優申請人。
2. 依前款作業方式仍無法決定申請案件順位時，以對都市發展貢獻平均得分較高者優先為最優申請人。
3. 依前 2 款結果均相同時，由主持人當場抽籤決定最優申請人。

### 第四章 審定及簽約

#### 二十五、土地開發投資契約

- (一) 最優申請人應以原申請人與本府簽訂投資契約，作為本開發案投資人；如為共同申請或為保險業者時，得成立新專案公司與本府簽定投資契約，作為本開發案投資人。
- (二) 最優申請人如為共同申請或為保險業者，依前項成立新專案公司，其發起人應為最優申請人全體成員，並於成立時自行認足第一次發行股份總數，無條件概括繼受最優申請人於各階段之承諾及權利義務。自

投資契約簽訂日起至本開發案驗收完成且結構體保固期屆滿為止，新專案公司原發起人全體對新專案公司之持有股份比例合計應維持高於已發行股份之 60%；其後，如有統一經營，應自簽訂營運契約日起至期滿止，原發起人合計應維持高於已發行股份之 30%。

- (三) 最優申請人依「評選會議紀錄」、「書面意見」等書面通知修正開發建議書，並併同審定條件，由本府核定作為本開發案興建營運依據之土地開發計畫書後，納入投資契約附件。
- (四) 投資申請案件之審查程序完成後，審查意見經報本府核定即列為審定條件。最優申請人應於捷運局所發依審定條件簽訂投資契約之書面通知送達日起 30 日內簽訂投資契約書。如有因本條第（一）項須設立專案公司或本條第（十）項須設立分公司等程序，並有不可歸責最優申請人情事時，最優申請人得申請展延簽約時程，捷運局得適度予以展延。
- (五) 最優申請人對審定條件有意見時，應於捷運局所發依審定條件簽訂投資契約之書面通知送達日起 10 日內以書面敘明理由提出修正意見，如未於上開期限內提出修正意見，應於前開書面通知送達日起 30 日內，按審定條件簽訂投資契約，逾期未簽約視為放棄投資權，申請保證金不予退還。捷運局得依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人。
- (六) 最優申請人於前項修正期限內所提之修正意見不為本府接受時，最優申請人仍應接受審定條件，並於捷運局嗣後所發依審定條件簽訂投資契約之書面通知送達日起 30 日內，按審定條件簽訂投資契約書，逾期未簽約視為放棄投資權，申請保證金無息退還。本府不負擔任何責任，捷運局得依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人。
- (七) 最優申請人應於簽約日前繳交預估投資總金額百分之三之履約保證金，除得以申請保證金抵充外，不足之數比照本須知第十四點之申請保證金繳納方式，於簽約日前繳足。未依期繳交或未繳足者，視同放棄投資權，捷運局得依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人，申請保證金不予退還。
- (八) 最優申請人簽訂投資契約時應於捷運局備妥契約正本上簽章，逐頁蓋騎縫章。

(九) 投資契約正、副本之製作及裝訂費用由最優申請人負擔。

(十) 最優申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，於簽約前應檢附設立分公司之登記證明文件，未檢附者，視同放棄投資權，捷運局得依序擇次優申請人遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金不予退還。

二十六、本開發案雙方當事人相關權利義務事項詳投資契約書；工作內容如包括捷運設施委託興建時，其各項權利義務事項另訂之。

二十七、本須知對申請人之相關規定，視為爾後申請人簽訂投資契約書之一部分。

二十八、智慧財產權

(一) 取得投資權之申請人參加本案甄選之文件及製作，其智慧財產權屬捷運局所有，捷運局對其作品有部分或全部修改之權利，該申請人不得拒絕或要求補償。

(二) 各申請人之智慧財產有侵害第三人合法權益時，由該申請人負責處理，並承擔一切法律責任。

二十九、其他

依據公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項，申請人屬公職人員或關係人者，請填寫附表（附件五）。非屬公職人員或關係人者，免填此表。

# 附件一

## 申請書件自主檢查表 及申請文件格式

- 
- 附件一之 1、申請書件自主檢查表
  - 附件一之 2、申請書
  - 附件一之 3、共同申請協議書
  - 附件一之 4、代理人委託書
  - 附件一之 5、切結書
  - 附件一之 6、開發實績彙總表
  - 附件一之 7、權益分配試算表（範例）
  - 附件一之 8、分配比例承諾書
  - 附件一之 9、承諾書
  - 附件一之 10、規格文件自主檢查表
  - 附件一之 11、投標專用套封(申請文件)
  - 附件一之 12、資格封
  - 附件一之 13、規格封
  - 附件一之 14、股權結構圖(範例)

申請書件自主檢查表

書件名稱	內容說明	紙本份數	電子掃描檔份數	是/否
申請保證金 (不得補正)	申請保證金型式書件或繳納收據、憑據	1	1	
一般資格證明 文件	申請書及其檢附證件	2	1	
	共同申請協議書	2	1	
	代理人委託書	2	1	
	申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者： 1.應檢附經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第7條規定之機構或民間團體驗證之公司負責人簽章正本及其繁體中文譯本(若授權代理人並應檢附經認證或驗證之代理人授權書正本及其繁體中文譯本) 2.已在我國設立分公司者，應檢附該分公司設立登記之證明文件，並出具附件一之5之切結書；尚未經設立登記者，應檢附向我國經濟部投資審議委員會申請之備案文件及承諾書(附件一之9)。	2	1	
	申請人如為保險業者應提出金融監督管理委員會核准申請之證明文件。	2	1	
開發能力資格 證明文件	會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績各年度財務報表	2	1	
	會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明	2	1	
	申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，所附開發實績之各年度財務報表應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第7條規定之機構或民間團體驗證，並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總	2	1	

書件名稱	內容說明	紙本份數	電子掃描檔份數	是/否
	表之查核簽證。			
財務能力資格證明文件	會計師簽證之財務報告及其所附報表	2	1	
	會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明	2	1	
	票據交換機構查覆單	2	1	
	金融聯合徵信中心信用報告	2	1	
	營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之申報書收執聯，及營利事業所得稅證明	2	1	
	申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，所附財務能力之財務報告及其所附報表應經我國駐外使領館、代表處、辦事處、其他經外交部授權機構認證或經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 7 條規定之機構或民間團體驗證，並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。其他應附證明文件，該法人所在國家確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代。	2	1	

以上書件內容、份數、封裝方式經申請人自主檢查，如有不實，自負法律責任。  
申請人簽章：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 申請書

申請日期 年 月 日

申請標的		高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案																
申請人	法人名稱																	
	營利事業 統一編號													聯絡電話	(日)	(夜)		
	主事務所地 址(收受送 達地址)																	
	代表人	姓名							身分證號碼 (外國人填具外 國護照號碼)									
		出生日期	年	月	日	聯絡電話	(日)	(夜)										
		戶籍地																
		通訊處																
聲明事項		申請人所繳交之申請書件、開發建議書及分配比例承諾書保證無訛，證明文件影本均與正本相符，如有偽造、變造，應負一切損害賠償及法律責任，並同意由高雄市政府不予退還所繳一切款項。																
檢附證件		1.設立(變更)登記事項表、代表人身份證(明)影本、最近一會計年度營利事業所得稅完稅證明或稅捐機關證明影本。 2.如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，另須依本須知第十二點及第十三點辦理。																

註：申請人成員如有多位法人者，應分別填寫一併提送。

此致  
高雄市政府申請人： (簽章)  
代表人： (簽章)

## 共同申請協議書

立共同申請協議書人（以下簡稱共同申請人）

\_\_\_\_\_  
(申請人名稱) (以下稱甲方)

\_\_\_\_\_  
(申請人名稱) (以下稱乙方)

\_\_\_\_\_  
(申請人名稱) (以下稱丙方)

為共同申請高雄市大眾捷運系統土地開發，茲議定條款如下：

### 一、共同申請標的

高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案(以下簡稱本開發案)

### 二、共同申請及授權

(一)共同申請人依「高雄市政府甄選大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發投資人須知」規定，共同申請本開發案。

(二)共同申請人同意由\_\_\_\_\_（公司名稱）為授權代表，並以授權代表之負責人為代表人，負責申請事宜、市政府或其所屬捷運局（以下簡稱機關）意見之聯繫、簽訂及執行「高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案投資契約書」等事項，授權代表人具名代表共同申請人之行為，均視為共同申請人全體之行為。機關對代表人之通知，與對共同申請人之通知具同等效力。

(三)投資權取得前，共同申請協議書之主體及內容均不得變更，否則視為資格不符，取消資格。又投資權取得後，內容未經機關書面同意前不得變更或終止。

(四)取得投資權後，共同申請人之各成員同意就共同申請人與高雄市政府簽訂之投資契約所生之一切債務，對高雄市政府負連帶責任。但保險業因主管機關法令規定無法於協議書中約定共同申請各成員應負共同連帶履行之責任者，得不在此限。

### 三、各申請人之主辦項目：

甲方：

乙方：

丙方：

### 四、各申請人之出資比例：

甲方：

乙方：

丙方：

### 五、爭議處理：

關於本協議書之任何爭議，全體共同申請人均同意以中華民國法律為準據法，並以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

六、本協議書於取得投資權後納入投資契約。協議書內容與契約規定不符者，以投資契約約定為準。

### 七、其他協議事項：

八、本協議書由各申請人之負責人或其代理人共同簽署，分別加蓋公司印信，一式\_\_份，經公證或認證，1份由公（認）證人收存，2份送交機關，餘由全體共同申請人各執1份為憑。

共同申請人

甲方：(公司名稱) 簽章  
營利事業統一編號：  
主事務所地址（收受送達地址）：  
電話：  
負責人(或其代理人) 簽章  
地址及電話  
身分證字號：

乙方：(公司名稱) 簽章  
營利事業統一編號：  
主事務所地址（收受送達地址）：  
電話：  
負責人(或其代理人) 簽章  
地址及電話  
身分證字號：

丙方：(公司名稱) 簽章  
營利事業統一編號：  
主事務所地址（收受送達地址）：  
電話：  
負責人(或其代理人) 簽章  
地址及電話  
身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日



## 切結書

立切結書人為申請高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案（下稱本案），承諾 貴府為必要查核時願意配合提供立切結書人及上層股東背後董事及股東名冊(至最終受益人)及海外控股架構圖等資料，並同意依 貴府要求提供不具利害關係之獨立會計師出具立切結書人並無「僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目」、「陸資投資正面表列—許可大陸地區人民來台投資業別項目」直接、間接投資之特殊目的查核報告書。

立切結書人並切結聲明就外資、陸資資格查核暨所附資料為正確無誤，如有不實或違反中華民國之法令者，立切結書人願負一切中華民國之法律責任，並放棄本案投資權，並同意由貴府沒入申請保證金。

此致

高雄市政府

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

中華民國

年

月

日

## 開發實績彙總表

法人名稱：

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年 度	損益認列之方法 (全部完工法或 完工比例法)	建案名稱	營業收入	備 註
		使用用途		
年 度	出租資產及待售房地 (增列營業型之資產 、存貨)	建案名稱	帳載成本	備 註
		使用用途		
合 計				

單位：新臺幣／元

填表說明：

- 1.上表以經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報數之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
- 2.如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
- 3.有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳載成本認列。
- 4.保險業得以投資性不動產科目認列。

## 權益分配試算表（範例）

（單位：億元）

## 一、基本條件：

1	開發後建物總銷金額	60
2	投資人承諾地主最低分配比例	30%
3	主管機關依法配回權值之比例	8%
4	土地貢獻成本比例	26%
	建物貢獻成本比例	74%
5	地主甲分配比例	70%
	地主乙分配比例	30%

## 二、依土地及建物貢獻成本比例進行分配之試算結果：

項目		試算	備註
總銷金額	總銷金額	60	A
依土地及建物貢獻成本進行分配	主管機關分回權值	4.8	$B = A * 8\%$
	投資人分回權值	40.85	$C = (A - B) * 74\%$
	地主分回權值	14.35	$D = (A - B) * 26\%$
	地主甲	10.05	$E = D * 70\%$
	地主乙	4.3	$F = D * 30\%$

## 三、經地主最低分配比例檢核後之試算結果：

項目		試算	備註
權配	主管機關分回權值	4.8	B
	地主分回權值	16.56	經檢視，地主依土地及建物貢獻比例分回比例低於投資人承諾地主最低分配比例，投資人需補足至投資人承諾地主最低分配比例，再依地主間分配比例計算個別地主分配權值。 $D' = (A - B) * 30\%$
	地主甲	11.59	$E' = D' * 70\%$
	地主乙	4.97	$F' = D' * 30\%$
	投資人分回權值	38.64	$= A - B - \text{地主之分回權值}$

## 四、小結

本案例中，地主依「土地貢獻成本」可分回之比例 26%，低於「投資人承諾地主最低分配比率 30%」，故以「投資人承諾地主最低分配比率」為地主可分得之比率。相關權利人之最終分配結果應以調整後之權值為準。

## 五、本試算表僅供參考

## 分配比例承諾書

申請標的	高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案
申請人 / 被授權人	
承諾土地所有人分配比例 (不得低於 30%)	%

本人承諾如取得上開土地開發案投資權，於辦理權益分配時，予土地所有人之分配總比例，當不低於上表之載記。

本承諾書所載分配比例與開發建議書所載分配比例不一致者，以比例高者為準。

此致  
高雄市政府

申請人/授權代表： (簽章)

共同申請人： (簽章)

共同申請人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

## 承諾書

(申請人為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司時適用)

茲為申請投資「高雄市大眾捷運系統橘線O13站土地開發案」，允諾於取得簽訂投資契約書權利後在中華民國取得設立分公司，如未能依本案之甄選須知規定於簽約期限前辦理完成者，則本申請人同意放棄簽訂投資契約書之權利，並同意已繳納之申請保證金不予退還。

此致  
高雄市政府

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

註：外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司申請投資時未依我國法令辦妥分公司登記者，申請人須全體同時簽具本承諾書。

## 規格文件自主檢查表

書件名稱	內容說明	紙本份數	電子檔份數	是/否
分配比例承諾書 (不得補正)	詳附件一-8	1	-	
開發建議書	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請人團隊組成及實績</li> <li>2. 本基地與周邊地區整合發展構想</li> <li>3. 基地位置、範圍與土地權屬</li> <li>4. 土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式</li> <li>5. 開發項目、內容與用途</li> <li>6. 建築計畫</li> <li>7. 依建築相關法令應檢附之防災計畫</li> <li>8. 依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等</li> <li>9. 與捷運系統相關設施銜接計畫</li> <li>10. 開發時程計畫；若有分期分區開發計畫者須包括分區開發履約執行配套措施，並應符合本須知第四點第（四）項</li> <li>11. 捷運土開大樓噪音及振動防制計畫</li> <li>12. 經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想</li> <li>13. 財務計畫</li> <li>14. 申請人與主管機關、土地所有人分配比例及其他相關權利義務文件</li> <li>15. 權益分配試算表</li> <li>16. 對都市發展貢獻</li> <li>17. 其他</li> </ol>	25	1	

以上書件內容、份數、封裝方式經申請人自主檢查，如有不實，自負法律責任。

申請人簽章：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 投標專用套封(申請文件)

編號	
----	--

# 投標文件套封

## (申請文件)

掛號
----

貼正
郵票

案名：高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案

寄件人名稱：(請填寫單一申請人或共同申請之授權代表公司)

代表人名稱：

公司地址：

公司電話：

聯絡人姓名：

聯絡人電話：

802 高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓

高雄市政府捷運工程局政風室

收

截止期限：

112 年 9 月 14 日下午 5 時整前寄/送達。

說明：

投標人應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋或容器，依序置入申請應備文件(本套封應裝入申請書件自主檢查表、資格套封、規格文件自主檢查表、規格套封)後，將信封袋或容器彌封，於本套封加蓋單一申請人或共同申請之授權代表公司及其負責人印鑑章，以利作業。

開發案名稱	高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案
編號	

# 資 格 封

說明：

- 本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之資格套封上。
- 本套封僅限裝入甄選須知規定之基本資格證明文件及能力資格證明文件(含申請保證金型式書件或繳納收據、憑據)。
- 投標人應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋或容器，置入基本資格證明文件及能力資格證明(含掃描檔光碟片)後彌封，並於本套封加蓋申請人之公司及其負責人印鑑章，以利作業。

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

代理人：

電話：

開 發 案 名 稱	高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案
編 號	

# 規 格 封

說明：

- 本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之規格封套上。
- 本套封僅限裝入甄選須知規定之開發建議書（含電子檔光碟片）、本須知附件一-8「分配比例承諾書」。
- 投標人應將甄選須知規定之開發建議書（含電子檔光碟片）、本須知附件一-8「分配比例承諾書」分別裝入不透明之信封袋或容器中，並予密封後，一併置入本套封，並於本套封加蓋申請人之公司及其負責人印鑑章，以利作業。

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

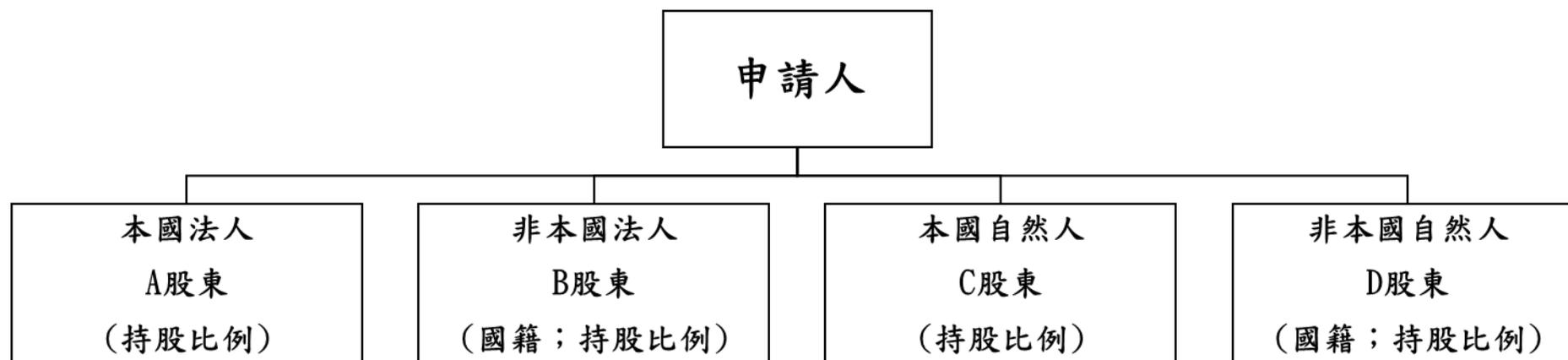
申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

代理人：

電話：

### 股權結構圖(範例)



填表說明：

- 1、請於法人/自然人名稱下方加註投資比例，非本國法人/自然人請加註國籍。
- 2、申請人為法人者，提供前十大股東名單(含國籍及持股比例)。
- 3、非本國法人包含外國公司、大陸地區公司或其於第三地區投資之公司。
- 4、本表為股東結構圖之範例，申請人得依實際狀況進行表格增減。

## 附件二

# 保證金繳納表件格式

---

- 附件二之 1、定期存款單質權設定申請書格式
- 附件二之 2、定期存款單質權設定覆函格式
- 附件二之 3、實行質權通知書格式
- 附件二之 4、質權消滅通知書格式
- 附件二之 5、申請保證金連帶保證書格式
- 附件二之 6、履約／保固保證金連帶保證書格式
- 附件二之 7、申請保證金連帶保證保險單條款
- 附件二之 8、申請保證金連帶保證保險單
- 附件二之 9、履約保證金連帶保證保險單條款
- 附件二之 10、履約保證金連帶保證保險單
- 附件二之 11、保固保證金連帶保證保險單條款
- 附件二之 12、保固保證金連帶保證保險單
- 附件二之 13、申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀格式
- 附件二之 14、申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀付款申請書

## 定期存款單質權設定申請書格式

- 一、貴行開發後列定期存款存單(以下簡稱存單)業由存款人(出質人)\_\_\_\_\_為債務人(申請人/投資人)\_\_\_\_\_提供質權人高雄市政府捷運工程局作為質物，以擔保質權人對於高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案之申請/履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請 貴行於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向 貴行提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請 查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向 貴行表示中途解約，以實行質權，並由 貴行逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付， 貴行無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單， 貴行同意拋棄行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向 貴行辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 貴行領取。

此致

銀行

存款人(出質人)： (請加蓋原留存單印鑑)

地址：

債務人(申請人/投資人)：

地址：

質權人：高雄市政府捷運工程局 (請加蓋印鑑)

代表人：

地址：802 高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 定期存款單質權設定覆函格式

- 一、中華民國 年 月 日定期存款單(以下簡稱存單)質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案之申請／履約保證金之質物債權。
- 三、本行已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記(登記號碼： 年 月 日 字第 號)，嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行，否則不予受理。
- 四、本行同意拋棄行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 本行領取。

此致

高雄市政府捷運工程局

銀行 啟

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

## 實行質權通知書格式

中華民國      年      月      日

受文者：                      銀行

主旨：茲檢附後列明細表所載存單實行質權，請貴行將新臺幣                      元給付與質權人。

說明：

- 一、查存款人(即出質人)                      前以      貴行存單設定質權與質權人，經      貴行辦妥質權設定登記(貴行登記號碼：      年      月      日      字第                      號)在案。
- 二、存款人於「質權設定通知書」中載明授權質權人得將未到期存單中途解約，倘後列明細表中所載存單有未到期，且依      貴行現行規定得中途解約提取者，質權人依上開授權一併通知      貴行中途解約。

附件：定期存款單正本                      份

此致

質權人：高雄市政府捷運工程局（請加蓋印鑑）

代表人：

地址：802 高雄市苓雅區四維三路2號10樓

電話：(07) 3373719

實行質權存單明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

## 質權消滅通知書格式

中華民國 年 月 日

受文者： 銀行

主旨：後列明細表存單所設定之質權，業已全部消滅，請 查照。

說明：

- 一、查存款人(即出質人) 前以 貴行存單設定質  
權與質權人，經 貴行辦妥質權設定登記(貴行登記號碼： 年 月  
日 字第 號)在案。
- 二、因質權業已消滅，檢附該存單，請為質權消滅之註記後交還存款人。

附件：定期存款單正本 份

此致

質權人：高雄市政府捷運工程局（請加蓋印鑑）

代表人：

地址：802 高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓

電話：(07) 3373719

質權消滅存單明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

## 申請保證金連帶保證書格式

- 一、立連帶保證書人(保證人)\_\_\_\_\_銀行\_\_\_\_\_分行(以下簡稱本行)茲因 \_\_\_\_\_ (以下簡稱申請人)申請高雄市政府捷運工程局 (以下簡稱機關)執行之高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案，依高雄市政府甄選大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發投資人須知(含其變更或補充，以下簡稱甄選須知) 規定應向機關繳納申請保證金新臺幣(或外幣) (中文大寫) 元整(NT\$/外幣\_\_\_\_\_)(以下簡稱保證總額)，該保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、機關依甄選須知規定認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止(依甄選須知規定之期限)。
- 五、本保證書正本一式二份，由機關及本行各執一份，副本一份由申請人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

保 證 銀 行：  
負責人(或代表人)：  
地 址：  
電 話：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 履約／保固保證金連帶保證書格式

- 一、立連帶保證書人(保證人)\_\_\_\_\_銀行\_\_\_\_\_分行(以下簡稱本行)茲因(以下簡稱投資人)投資高雄市政府捷運工程局(以下簡稱機關)執行之高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案，依高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發投資契約書(含其變更或補充，以下簡稱投資契約書)規定應向機關繳納履約／保固保證金新臺幣(或外幣)(中文大寫)元整(NT\$／外幣\_\_\_\_\_)(以下簡稱保證總額)，該履約／保固保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、機關依投資契約書規定認定有不發還投資人履約／保固保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。保證金有依投資契約書規定遞減者，保證總額比照遞減。但由本行代洽經機關審核符合高雄市政府甄選大眾捷運系統土地開發投資人須知所訂資格之其他廠商，就未完成部分完成履約／保固致無不發還履約／保固保證金之情形者，不在此限。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止(依投資契約書規定之期限)。
- 五、本保證書正本一式二份，由機關及本行各執一份，副本一份由投資人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

保 證 銀 行：  
負責人(或代表人)：  
地 址：  
電 話：

中 華 民 國 年 月 日

## 申請保證金連帶保證保險單條款

### 第一條：承保範圍

申請人於保險期間內，參加本保險單所載土地開發案之申請，其申請保證金係以本保險單為之者，被保險人依高雄市政府甄選大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發投資人須知（以下簡稱甄選須知）之規定，有不發還申請保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

### 第二條：不保事項

一、申請人因下列事項未能簽訂高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發投資契約書（以下簡稱投資契約書）時，本公司不負給付責任：

1. 戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂。
2. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
3. 可歸責於被保險人之事由。

二、本公司對下列損失及費用不負賠償責任：申請人不簽訂投資契約書所致利息、租金或預期利潤之損失，及重新甄選投資人、催告履行或訴訟之有關費用。

第三條：保險期間保險單之保險期間為自本保險單簽發之日起至依規定繳妥履約保證金之日或被保險人書面通知解除保證責任之日止。以兩日中先屆期者為準。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得逕行終止本保險單。

第四條：給付事項被保險人於有依甄選須知規定不發還申請保證金之情形時，被保險人應立即以書面通知本公司，載明依甄選須知規定不發還申請保證金之情形，並檢具給付請求書向本公司請求給付。

本公司應於收到請求給付通知十五日內依本保險單所載保險金額給付。

第五條：協助追償本公司於履行給付責任後，向申請人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第六條：第一審管轄法院倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### 第七條：甄選須知之變更

甄選須知如有變更時，本公司之保證責任以變更後者為準。

### 第八條：其他事項

一、本保險單之批單、批註暨甄選須知之規定均為本險契約之一部分。

二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但甄選須知之變更，不在此限。

三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

## 申請保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司) 因 (以下簡稱申請人) 參加後開土地開發案之申請，與要保人訂立申請保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保 險 單 號 碼	字 第 號		險 別	保 單 性 質
要 保 人		住 所		
被 保 險 人	高雄市政府捷運工程局	住 所		
土地開發案之名稱	高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案			
保 險 期 間	依照保險單條款第 3 條規定辦理			
保 險 金 額	新臺幣(中文大寫)			
保 險 費	新臺幣(中文大寫)			

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 履約保證金連帶保證保險單條款

### 第一條：承保範圍

投資人於保險期間內，不履行本保險單所載之高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案投資契約書（以下簡稱投資契約書），其履約保證金係以本保險單為之者，被保險人認定受有損失依投資契約書規定，有不發還履約保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

### 第二條：不保事項

投資人因下列事項未能履行投資契約書時，本公司就因此不能履約部分不負賠償責任：

- 一、戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂或強力霸佔。依政府命令所為之徵用、充公或破壞。
- 三、罷工、暴動或民眾騷擾。但投資人或其代理人或與本開發案有關廠商及其受僱人所為者，不在此限。
- 四、核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 五、可歸責於被保險人之事由。

### 第三條：保險期間

本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止(依投資契約書規定之期限)且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。

前項保證責任之解除得為部分或全部。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得終止本保險單。

### 第四條：投資契約書

變更投資契約書如有變更時，本公司之保證責任以變更後之契約為準。但投資人不履行契約應由本公司負給付責任，而由被保險人依照原投資契約書條件就未完成部分重新甄選投資人時所為之變更不在此限。但重新甄選投資人所為之變更係屬本開發案未依投資契約書履約所致者，仍由本公司負給付責任。

### 第五條：給付之請求

於保險期間內，被保險人有依投資契約書規定不發還履約保證金之情形時，被保險人應立即以書面通知本公司，載明依投資契約書規定不發還履約保證金之情形，並檢具給付請求書向本公司請求給付。

本公司應於收到請求給付通知後十五日內給付。

### 第六條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向投資人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

### 第七條：放棄先行就投資人財產強制執行之主張

本公司不得以被保險人未就投資人財產強制執行為由，拒絕履行被保險人之給付責任。

### 第八條：第一審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### 第九條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資契約書之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

## 履約保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司)因 (以下簡稱投資人)投資  
後開土地開發案，與要保人訂立履約保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保險單號碼			險別	保單性質
要保人			住所	
被保險人		高雄市政府捷運工程局	住所	
案名		高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案		
基地坐落				
投資人	名稱			
	住所			
履約期限				
投資總金額		新臺幣(中文大寫)		
保險期間		依照保險單條款第 3 條規定辦理		
保險金額		新臺幣(中文大寫)		
保險費		新臺幣(中文大寫)		

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 保固保證金連帶保證保險單條款

### 第一條：承保範圍

投資人於保險期間內，不履行本保險單所載高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發投資契約書（以下簡稱投資契約書）之保固或養護責任，其保固保證金係以本保險單為之者，被保險人認定受有損失依投資契約書規定，有不發還保固保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

### 第二條：不保事項

投資人因下列事項未能依投資契約書履行保固或養護責任時，本公司就因此不能履行保固或養護責任部分不負賠償責任：

- 一、戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂或強力霸佔。
- 二、依政府命令所為之徵用、充公或破壞。
- 三、罷工、暴動或民眾騷擾。但投資人或其代理人或與本開發案有關廠商及其受僱人所為者，不在此限。
- 四、核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 五、可歸責於被保險人之事由。

### 第三條：保險期間

本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至投資契約書所訂期限屆滿且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得終止本保險單。

### 第四條：投資契約書之變更

投資契約書如有變更時，本公司之保證責任以變更後之契約為準。

### 第五條：給付之請求

遇有本保險單承保範圍之給付時，被保險人應立即以書面通知本公司，並檢具給付請求書向本公司請求給付。本公司應於收到給付請求書後十五日內給付。

### 第六條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向投資人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

### 第七條：放棄先行就投資人財產強制執行之主張

本公司不得以被保險人未就投資人財產強制執行為由，拒絕履行對被保險人之給付責任。

### 第八條：第一審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### 第九條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資契約書之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

## 保固保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司)因 (以下簡稱投資人)投資  
後開土地開發案，與要保人訂立保固保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保險單號碼				險別	保單性質
要保人			住所		
被保險人		高雄市政府捷運工程局	住所		
案名		高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案			
基地坐落					
投資人	名稱				
	住所				
保固期限					
投資總金額		新臺幣(中文大寫)			
保險期間		依照保險單條款第 3 條規定辦理			
保險金額		新臺幣(中文大寫)			
保險費		新臺幣(中文大寫)			

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀格式

\_\_\_\_\_銀行

地址：\_\_\_\_\_

日期：民國○○○年○○月○○日

茲循右列申請人之請求開發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」第____號年版之規定。	信用狀號碼：	通知銀行編號：日期：
	申請人： 地址：	
通知銀行：	金額：新臺幣/外幣	元正
受益人：高雄市政府捷運工程局 地址：802 高雄市苓雅區四維三路2號10樓	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限： 至民國 年 月 日止	
<p>本信用狀係為擔保_____（申請人/投資人）_____就信用狀受益人高雄市政府捷運工程局所辦理之高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案之<u>申請/履約/保固</u>所須繳納之<u>（保證金）</u>。</p> <p>上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。</p> <p>一、付款人：_____銀行。</p> <p>二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。</p> <p>三、金額：不逾本信用狀金額。</p> <p>四、應檢附之單證如下：</p> <p>1.付款申請書乙份，載明申請人於上述開發案有違反甄選須知/投資契約規定之情形。</p> <p>2.匯票</p> <p>上項單證應載明本信用狀之日期、號碼、開發標的。</p>		
<p>特別指示：</p> <p>1.與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。</p> <p>2.受益人得請求分批付款。</p>		
<p>備註：</p> <p>1.上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。</p> <p>2.本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。</p> <p style="text-align: center;">銀行</p>		

## 申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀付款申請書

民國 年 月 日

信用狀	日期	通知銀行編號	
	號碼		
信用狀額度		信用狀有效期限	民國 年 月 日
信用狀申請人： 地 址：		信用狀受益人：高雄市政府捷運工程局 地 址：802 高雄市苓雅區四維三路2號10樓	
付 款	金額： 付款人：_____銀行_____ 到期日：民國 年 月 日		
1.本信用狀係高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案之 <u>申請/履約/保固</u> 保證金。 2.違反甄選須知/ <u>投資契約</u> 規定或因投資契約所載原因致無法履約之情形：			
備註：			

上開開發案，茲由信用狀受益人簽發付款申請書並附上匯票乙紙，請惠予付款。

此致

\_\_\_\_\_銀行

信用狀受益人：高雄市政府捷運工程局

# 附件三

## 審查及評分表件

---

- 附件三之1、資格證明文件審查表
- 附件三之2、能力資格審查表
- 附件三之3、評選項目及評選標準一覽表
- 附件三之4、土地開發評選投資申請人評分表
- 附件三之5、土地所有人最低分配比例計分表
- 附件三之6、評分總表

## 資格證明文件審查表

開發標的：高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案

申請人編號：

審	查	項	目	是	否	說明
申請人	1.	是否已檢附身分證明文件且仍具效期。				
	2.	欄框內填寫之內容是否與身分證明文件影本一致。				
	3.	簽章處所蓋印信是否與設立(變更)登記表所載一致。				
	4.	是否已檢附經我國會計師簽證之開發實績彙總表及其所附各年度財務報表。				
	5.	是否已檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。				
	6.	是否已檢附經我國會計師簽證之上一會計年度、最近一年度財務報告(公告徵求投資人之日當月(不計)或申請文件收件截止日當月(不計)之前最近 12 月)及其所附報表,擇一提送。(成立未滿一年之公司,則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。)				
	7.	是否已檢附票據交換機構於資格證明文件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶且最近一年內無退票紀錄之查覆單。				
	8.	是否已檢附財團法人金融聯合徵信中心於資格證明文件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。				
	9.	是否已檢附最近一期營業稅納稅證明是否已檢附最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯,及營利事業所得稅證明。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者,得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。				
	10.	外國法人是否已檢附經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證之公司負責人簽章正本及其繁體中文譯本(若授權代理人並應檢附經認證或驗證之代理人授權書正本及其繁體中文譯本)。 已在我國設立分公司者,是否檢附該分公司設立登記之證明文件。 尚未設立登記者,是否檢附向我國經濟部投資審議委員會申請之備案文件並提出允諾於簽訂投資契約書前在我國取得設立分公司之承諾書。				(非外國法人免送)
	11.	大陸地區法人是否已檢附經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 7 條規定之機構或民間團體驗證之公司負責人簽章正本及其繁體中文譯本(若授權代理人並應檢附經認證或驗證之代理人授權書正本及其繁體中文譯本)。 已在我國設立分公司者,是否檢附該分公司設立登記之證明文件。 尚未設立登記者,是否檢附向我國經濟部投資審議委員會申請之備案文件並提出允諾於簽訂投資契約書前在我國取得設立分公司之承諾書。				(非大陸地區法人免送)

審	查	項	目	是	否	說明	
	12.	大陸地區法人於第三地區投資之公司	是否已檢附經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證之公司負責人簽章正本及其繁體中文譯本(若授權代理人並應檢附經認證或驗證之代理人授權書正本及其繁體中文譯本)。 已在我國設立分公司者,是否檢附該分公司設立登記之證明文件。 尚未設立登記者,是否檢附向我國經濟部投資審議委員會申請之備案文件並提出允諾於簽訂投資契約書前在我國取得設立分公司之承諾書。			(非大陸地區法人於第三地區投資之公司免送)	
	13.	外國法人	所附開發實績之各年度財務報表	是否經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證,並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本,由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。			(非外國法人免送)
	14.	大陸地區法人	所附開發實績之各年度財務報表	是否經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第7條規定之機構或民間團體驗證,並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本,由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。			(非大陸地區法人免送)
	15.	大陸地區法人於第三地區投資之公司	所附開發實績之各年度財務報表	是否經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證,並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本,由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。			(非大陸地區法人於第三地區投資之公司免送)
	16.	外國法人	所附財務能力之財務報告及其所附報表	是否經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證,並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本,由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。 其他應附證明文件,外國法人所在國家或地區確無可提供類似證明文件者,由該法人出具切結書替代。			(非外國法人免送)
	17.	大陸地區法人	所附財務能力之財務報告及其所附報表	是否經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第7條規定之機構或民間團體驗證,並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本,由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。 其他應附證明文件,大陸地區確無可提供類似證明文件者,由該法人出具切結書替代。			(非大陸地區法人免送)
	18.	大陸地區法人於第三地區投資之公司	所附財務能力之財務報告及其所附報表	是否經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證,並附經認證、公證或驗證之繁體中文譯本,由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。 其他應附證明文件,大陸地區法人於第三地區投資之公司所在國家確無可提供類似證明文件者,由該法人出具切結書替代。			(非大陸地區法人於第三地區投資之公司免送)
	19.	保險業者	是否有檢附經金融監督管理委員會核准投資本開發案之證明文件			(非保險業者之公司免送)	

審	查	目	是	否	說明
資格審查結果	審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 補正				(一)表格內各欄項目未檢附或檢附不全或內容缺漏者(為「否」者),捷運局即詳為列舉並以書面通知申請人限期補正,經通知補正仍不齊,或未依通知期限補正者,視為資格不符。 (二)請審查者於審查結果欄勾選「符合」、「不符合」或「補正」。
初審(招商顧問):		複核(業務單位):		主持人:	

## 能力資格審查表

開發標的：高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案

申請人編號：

審		查	項	目	是	否	說	明
申請人：	開發能力	1.曾完成(已計入財務報表)同性質或相當之建築開發實績,其單一實績金額不低於32億3,441萬元,或累計金額不低於97億324萬元。						
	財務能力一般規定	1.流動資產是否不低於流動負債。					申請人或共同申請人為「保險業」者,毋須提流動資產、流動負債、權益、總負債金額之證明文件。	
		2.總負債金額是否不超過權益4倍。						
		3.速動比率是否不低於10%。						
		4.最近一年無國內不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。						
5.最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯,及營利事業所得稅證明。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者,得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。								
申請人：	開發能力	1.曾完成(已計入財務報表)同性質或相當之建築開發實績,其單一實績金額不低於32億3,441萬元,或累計金額不低於97億324萬元。						
	財務能力一般規定	1.流動資產是否不低於流動負債。					申請人或共同申請人為「保險業」者,毋須提流動資產、流動負債、權益、總負債金額之證明文件。	
		2.總負債金額是否不超過權益4倍。						
		3.速動比率是否不低於10%。						
		4.最近一年無國內不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。						
5.最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯,及營利事業所得稅證明。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者,得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。								

審		查	項	目	是	否	說	明
申請人：	開發能力	1.曾完成(已計入財務報表)同性質或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於32億3,441萬元，或累計金額不低於97億324萬元。						
	財務能力一般規定	1.流動資產是否不低於流動負債。					申請人或共同申請人為「保險業」者，毋須提流動資產、流動負債、權益、總負債金額之證明文件。	
		2.總負債金額是否不超過權益4倍。						
		3.速動比率是否不低於10%。						
		4.最近一年無國內不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。						
5.最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯，及營利事業所得稅證明。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。								
財務能力特別規定	申請人或共同申請人所提送財務報表所列權益扣除本開發案資格證明文件提送截止日前，申請人或共同申請人取得捷運局辦理之土地開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例(以共同申請協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依各申請人或共同申請人數比例認定)乘以各案預估工程費百分之三十之數額後，乘以其出資比例合計是否不低於預估工程費30%【29億1,097萬元】。							
項	數	小	計					
審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 補正				1.資格證明文件提送齊備或經通知補正且依限完成補正者，進行能力資格審查。 2.本表格內各欄任何一項為否者，審查結果視為資格不符。 3.請審查者於審查結果欄勾選「符合」、「不符合」或「補正」。				
初審(招商顧問)：			複核(業務單位)：			主持人：		

## 高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案 評選項目及評選標準一覽表

評選項目	評選重點說明	配分
壹、申請人團隊組成及實績	申請人背景、相關實績經驗	10%
	申請人企業經營狀況、企業誠信、商譽及社會責任(ESG)落實、財務能力、捷運土地開發執行	
	簽約主體之原公司或新設專案公司之股權結構、成員、募資計畫、組織管理架構及分工	
貳、開發構想、時程規劃、建築計畫與工程可行性	開發構想：本基地與周邊地區整合發展構想，應包含本開發案計畫目標、本開發案發展定位等。	20%
	基地位置、範圍與土地權屬	
	土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式	
	開發項目、內容與用途(需包含交通局、社會局及衛生局設施需求設計)	
	建築計畫：建築設計(含各樓層建築面積計算表)、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書	
	綠建築、智慧建築及耐震之設計構想	
	依建築相關法令應檢附之防災計畫	
	依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等	
	與捷運系統相關設施銜接計畫	
開發時程計畫		
捷運土開大樓噪音及振動防制計畫		
參、經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想	營運管理計畫：預計引進影業項目、營運方式及經營管理計畫、營運團隊合作方式、能力及相關經驗及招商經營計畫、行銷推廣計畫；如有統一經營土地所有人、主管機關分回商業設施規劃構想	5%
	與捷運營運機構之合作構想(如附屬商業設施開發)	
肆、財務與權益分配計畫	財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估自有資金比例、預估投資總金額、本基地全區之開發預估開發建物各樓層區位價值及本基地全區之開發加總後之開發建物總權值、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量、投資效益、敏感度分析、風險評估及管控機制，資金籌措計畫應說明因取得高雄市大眾捷運系統其他土地開發案之投資權而造成權益不足之增資計畫採分期分區開發方式辦理者，應分別敘明財務計畫。	15%
	權益分配計畫：與主管機關、土地所有人分配比例與預估分配權值其他相關權利義務文件	
伍、對都市發展貢獻	建築亮點營造及地標構想	25%
	配合本須知附件六所載設施需求與大東藝術中心及周邊區域生活節點動線及景觀串聯性	
	其他投資建設計畫對都市發展貢獻(如提供健康管理、社會教育公益設施或數位科技、新創、藝文等產業發展及藝術團體表演空間、其他公益性回饋構想)	

陸、土地所有人最低分配比例（以分配比例承諾書所載為準）	分配比例承諾書	20%
柒、簡報與答詢	開發建議書簡報	5%
	評選委員意見答詢	
總分		100%

## 高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案 土地開發評選投資申請人評分表

評選委員代號：(本附表於會前先行填妥評選委員代號，經評選委員抽取後，提醒委員記住代號。)

申 請 人		配 分	1	2	3	4	5
項	目						
一	團隊組成與實績	10					
二	開發構想、時程規劃、建築計畫與工程可行性	20					
三	經營管理計畫與捷運營運機構合作構想	5					
四	財務與權益分配計畫	15					
五	對都市發展貢獻	25					
六	土地所有人最低分配比例(詳附件三之 5)	20					
七	簡報及答詢	5					
得 分 小 計		100					
排 序							
備註： 1.各項評分如有塗改，評審委員應於塗改處簽名負責。 2.委員評分就不同申請人之得分小計以不相同為原則。 3.委員評分之總得分若低於 70 分(不含本數)或高於 90 分(不含本數)應提出說明。 4.平均得分未達 <u>75</u> 分者，或承諾分配比例低於最低分配比例者，不得列為最優及次優申請人。							

(評選委員簽名)

## 高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案

### 土地所有人最低分配比例計分表

土地所有人最低分配比例			得分
35.0%	~	以上	20
34.5%	~	未達 35.0%	19.5
34.0%	~	未達 34.5%	19
33.5%	~	未達 34.0%	18.5
33.0%	~	未達 33.5%	18
32.5%	~	未達 33.0%	17.5
32.0%	~	未達 32.5%	17
31.5%	~	未達 32.0%	16.5
31.0%	~	未達 31.5%	16
30.5%	~	未達 31.0%	15.5
30.0%	~	未達 30.5%	15
	未達 30%		不合格

備註：土地所有權人最低分配比例如低於所載本開發案公告之最低分配比例者，則該申請人不得作為最優或次優申請人。

## 高雄市大眾捷運系統橘線 O13 站土地開發案

### 評分總表

評選日期：中華民國      年      月      日

評選委員	申請人 1		申請人 2		申請人 3	
	加總分數	序位	加總分數	序位	加總分數	序位
評選委員 1						
評選委員 2						
評選委員 3						
評選委員 4						
評選委員 5						
評選委員 6						
評選委員 7						
評選委員 8						
評選委員 9						
評選委員 10						
評選委員 11						
評選委員 12						
評選委員 13						
總評分／序位加總						
總序位名次						
分配比例承諾書分數						
對都市發展貢獻分數						

#### 評選結果

最優申請人：○○○      次優申請人：○○○

(評選委員簽名)

〇〇年〇〇月〇〇日

# 附件四

## 本開發案土地開發投資契

### 約書（草案）

## 高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發投資契約書 (草案)

立契約書人：高雄市政府（以下簡稱甲方）

○○○○（以下簡稱乙方 1）

○○○○（以下簡稱乙方 2）

○○○○（以下簡稱乙方 3）

為開發高雄市大眾捷運系統橘線 013 站開發用地，甲乙雙方同意履行下列條款：

### 第一條 訂約本旨

依大眾捷運法第 7 條及大眾捷運系統土地開發辦法（以下簡稱土開辦法）有關規定，本開發案由乙方投資興建，並依本契約辦理相關事宜。

### 第二條 土地標示

本基地坐落之土地標示、面積及各土地所有人權利範圍（詳附件一之一及附件一之二），實際面積以地政機關丈量為準。

### 第三條 開發方式

- 一、 乙方應負責出資並依照甲方核定之土地開發計畫（詳附件四）興建本基地之建築改良物（以下簡稱本建物）。
- 二、 本建物之樓層數及總樓地板面積，以使用執照記載為準。
- 三、 乙方於本基地應優先依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請增加建築容積，並應於申請前開建築容積額度達上限額度後，始得申請其他容積獎勵、容積移轉及增額容積之項目及額度。
- 四、 乙方如於土地開發計畫承諾統一經營甲方因權益分配所分回之商業設施，應依承諾之商業設施面積、租金單價及年期，以及本契約第十四條第一款規定辦理；惟實際條件應依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發公有不動產租售作業要點」規定辦理，其中租金甲方應考量本開發案商業設施係由乙方統一經營之前提下，合理進行評估。

### 第四條 建造成本

乙方應支付之建造成本如下：

- 一、 本建物屬乙方辦理之設計、監造、施工（含保險、工管）、鑑界等相關費用。
- 二、 其他經甲乙雙方及本基地土地所有人共同認定應計入本建物之建造成本或必要費用。
- 三、 本基地地上之鳳山轉運站，由乙方依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依照規定辦理建物滅失登記，相關費用均由乙方自行負擔並得列入建物貢獻成本，另於辦竣滅失登記後7日內將殘值(新臺幣，以下同)52萬8,831元整(業經甲方核定，乙方不得異議或要求重新鑑價)匯入交通局保管金專戶(帳號：102103160186)。
- 四、 捷運橘線013站緊急出入口及釋壓井等捷運設施應與本土地開發案整體規劃配置，相關費用均由乙方自行負擔並得納入建物貢獻成本。
- 五、 考量本基地具捷運、公車轉乘及鄰近公共服務機能優勢，乙方應於本基地內或本建物內，規劃自捷運大東站(預留可拆除牆板)至鳳山區公所前之連通道，並應符合緊急逃生及防火時效設施區劃等規定，且須配合捷運營運時間供公眾通行，相關費用均由乙方自行負擔並得納入建物貢獻成本，乙方如規劃專用連通道，專用連通道範圍產權屬甲方所有，由甲方以權值優先選配，交由指定機關管理。

#### 第五條 權益分配

- 一、 本開發案權益分配相關事項，乙方應依高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知及捷運土地開發相關法令(包括行政規則)辦理。
- 二、 本開發案乙方承諾土地所有權人分配總權值所佔之比例，不得低於申請時分配比例承諾書所載比例，即○%(簽約時填入)。
- 三、 乙方依權益分配須知提送辦理鑑估價事宜之權益分配文件包括：開發大樓建築相關細部設計圖、施工規範、建築圖說、

結構圖說、水電環控設備圖說、粉刷表及建材、設備說明書、工程預算書及圖檔(圖說包括但不限於 AUTOCAD 檔及 BIM 檔二種，工程預算書為 EXCEL 檔，含工程總表、詳細表、單價分析表)等施工圖說、建材規格及設備系統詳細表、工程預算書及與原核定土地開發計畫之差異說明等文件資料及電腦檔。

- 四、前款之權益分配文件提送期限，乙方得申請並經甲方書面同意後延長之。
- 五、申報開工後倘因變更設計致影響各權益人間權益分配結果時，仍應以建造執照領得日為鑑價基準日重新檢討建物貢獻成本並依「高雄市政府辦大眾捷運系統土地開發權益分配須知」辦理協商權益分配差異處理方式。
- 六、乙方與甲方間之權益分配，由雙方自行協議。但甲方屬土地所有人及主管機關(捷運獎勵)應分配之權益，優先選配轉運站、專用連通道、日間照顧中心及公共托育等公益設施。
- 七、本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並作成協議書；土地持分則依實際分得各區分所有權建築物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積(含捷運設施面積)之比例計算。
- 八、本建物以持股方式或共同持有建築物及土地時，由甲乙雙方依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發實施要點」第十三點協議結果，按比例持有。
- 九、甲方依權益分配程序所得主管機關(捷運獎勵)及土地所有人分配權值，乙方應依權益分配協議書核定內容、本條規定辦理。
- 十、甲方未核定權益分配協議書前，乙方不得辦理預售。
- 十一、本建物登記時，地政主管機關對建物測量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。
- 十二、屋頂板完成日起 30 日內甲乙雙方仍無法達成權益分配協議時，依第十九條約定辦理。

- 十三、乙方提送之權益分配建議書、甲乙雙方完成協商之權益分配結果及委建費用單價，為昭公信，乙方在完成權益分配核定後提供原土地所有人，並協助配合說明。
- 十四、採統一經營者，乙方處分所有權時應以整層樓處分為原則，且乙方至營運契約屆滿止應持有其依權益分配取得資產之至少 50%產權（子公司、股東個人持有部分不得計入）。
- 十五、乙方同意甲方所得主管機關(捷運獎勵)分配權值之委託建造費用，繳付方式得以權益分配議定價格進行抵繳。

#### 第六條 設計、監造及請領建造執照

- 一、 乙方應自簽訂本契約之日起 30 日內將建築師資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件五。
- 二、 乙方應經甲方同意後申請建造執照，並提送甲方 1 份建照申請圖說(含本建物噪音防制計畫)，申請建造執照變更亦同。甲方認定應變更建造執照內容時，乙方應配合辦理，不得拒絕；領得建造執照後，乙方不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書。
- 三、 本建物之設計與興建，須符合建築及都市計畫有關法令。
- 四、 本建物細部設計如須變更捷運共構工程或捷運設施，應提送甲方核准後辦理。
- 五、 乙方為捷運設施移設及連通，應符合建築、消防及捷運設施之相關法令規定。
- 六、 乙方應就基地內捷運橘線 013 站緊急出入口及釋壓井等捷運設施與本土地開發案整體規劃配置。
- 七、 乙方應依據甲方核定之土地開發計畫於本建物內，設計興建自捷運大東站(預留可拆除牆板)至鳳山區公所前之連通道，並符合緊急逃生及防火時效設施區劃等規定，且須配合捷運營運時間供公眾通行。
- 八、 乙方應依據甲方核定之土地開發計畫於本開發案大樓內，設計興建轉運站(月台數量 4 席、候車空間至少 200 平方公

尺)、公共托育(至少 100 坪)及日間照顧中心(至少 400 平方公尺)。

- 九、 乙方為本開發案所興建之建築，應依據甲方核定之土地開發計畫，辦理綠建築標章、智慧建築標章及耐震標章相關事項。
- 十、 乙方為執行本建物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。甲方得自行或委由專案管理機構，執行本開發案及本契約之監督事宜。前開委託專案管理機構所需費用由乙方支付並得納入建物貢獻成本費用計算，以 4,250 萬元(含稅)為上限。除高雄市政府捷運工程局(以下簡稱捷運局)另行指示外，上開專案管理機構費用，乙方應於簽訂契約之日起 30 日內繳付 425 萬元(含稅)予捷運局指定專戶，其餘費用經接獲捷運局有關分期方式之指示後為分期繳付。
- 十一、 乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計監造工作，包括但不限於下列事項：
  - (一) 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
  - (二) 工程進度之監督控制。
  - (三) 保固期間內有關保固作業之督導、會同保固責任之鑑定及保固期滿參與會勘等。
  - (四) 本建物設計工作開始後至施工完成前，負責各項工程承包商之協調配合以及定期舉行工地協調會。
- 十二、 乙方應自簽訂本契約之日起 6 個月內依建築法令規定申請建造執照，並至遲於准予給照日起 30 日內將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件五。建造執照申請若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於乙方之原因並經甲方同意者，其作業之時間得不予計入。建造執照變更時，應經甲方審酌對原土地所有權人權益之影響，及對

捷運設施介面、維管之影響與是否符合相關設施規範，獲甲方同意後方得依建築法令規定辦理。除可歸責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方申請或由甲方逕依實際狀況另行調整核定。

- 十三、乙方領得建造執照後，應提供副本 2 份予甲方，並應提供電子檔，領得使用執照後亦同。
- 十四、乙方應於捷運設施介面施作前 6 個月提送捷運設施介面施工計畫，其內容如涉及協調相關單位(如大眾捷運系統營運機構等)，由乙方先行協調，協調結果併納施工計畫，報經捷運局審查同意後施作。捷運設施介面施工計畫至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他有關配合行政作業等計畫說明。
- 十五、乙方委託之建築師、營造廠或有合作營運管理之專業經理人或公司變更時，應先徵得甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 十六、本案建造執照請領人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理建造執照申請前，捷運局得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。本建物屬乙方取得部分如欲另行指定或中途變更起造人時，應先徵得甲方之書面同意，變更所衍生之一切費用及稅捐由乙方負擔，其另行指定或變更後之起造人，應於繼受權利範圍內與乙方負連帶履約責任。
- 十七、乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計暨文宣資料應先送甲方完成審查。
- 十八、乙方應於建造執照及使用執照圖說註記「土地開發大樓設置之捷運設施設備空間及其管路空間大樓區分所有人須無償提供，並無條件提供其維修通行權。」等語，且捷運專有管理範圍不分擔大樓公共基金、管理費及修繕費用。  
前款內容應於銷售、讓售契約中予以載明。

十九、乙方應依甲方通知期限辦理設計等相關說明會，並應邀甲方(及甲方指定機關或機構)出席，原則至少每半年一次。

二十、乙方應為開發案建置專屬網站，說明開發內容及作業進度。

#### 第七條 保險

一、乙方應於申報開工前依下列規定之範圍、金額及事項完成保險事宜：

##### (一)營造工程綜合損失險

本目保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本開發案屬乙方辦理之工程總價(預估投資總金額明細表內之直接工程費)，倘採分期分區開發，依各期之工程總價辦理；建造執照(含變更執照)工程規模變動時，應予修正並提甲方同意，自負額不得高於該次損失之百分之二十，且不得訂有自負額應負擔之下限金額。

本工程附加條款如下：

1. 保險金額彈性(自動增加)附加條款
2. 48 小時勘查災損附加條款

##### (二)營造工程第三人意外責任險

本目保險由乙方以甲乙雙方與雙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。

1. 保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣 6 億元。
2. 每一人體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣 5 佰萬元，自負額不得高於新臺幣 5 仟元。
3. 每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣 4 仟萬元，自負額不得高於新臺幣 5 仟元。
4. 每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣 2 億元，自負額不得高於新臺幣 1 萬元。

(三)鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額不得低於新臺幣 8 仟萬元，自負額不得高於總損失之百分之五，且不得訂有自負額應負擔之下限金額。

(四)雇主意外責任險

本目保險採社會保險優先給付後，再就雇主意外責任險予以給付。每一人體傷或死亡保險金額不低於新臺幣 5 佰萬元，自負額不得高於新臺幣 2 仟元。每一事故體傷或死亡保險金額不低於新臺幣 2 仟萬元，自負額不得高於新臺幣 2 仟元。保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣 5 仟萬元。

(五)其他經雙方同意投保之保險。

(六)乙方應於投保或加保日起 10 日內，提送保險單 1 份予甲方。

二、前款約定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費或變更設計增加之保費等，概由乙方負擔。

三、第一款約定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工備查日起，至本建物完成專有部分之交屋並展開共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會之後 30 日止，前開期間屆滿前保單到期或因保險事故發生致支付之保險金已達第一款第一目至第三目保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理展期續保或加保，並副知甲方。

四、乙方未依前三款約定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

五、第一款約定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經行政院金融監督管理委員會保險局核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理減、退保。

## 第八條 施工

一、土地點交

- (一) 甲方通知交付土地供乙方使用時，乙方不得拒絕，並由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方應出具相關土地產籍清冊及其他足以標示土地狀況之資料，經雙方確認無誤後，由乙方簽收完成土地交付。
  - (二) 甲方交付用地予乙方後，乙方可進場使用。但如有遺留地上物品者，視為廢棄物由乙方清除處理，費用由乙方負擔，乙方不得以此為藉口，拒絕受領。
  - (三) 土地交付及清除地上物時，如遇民眾抗爭、不法占用或阻撓等情事，由甲方負責排除。惟土地交付後，仍有前開情事發生，則由乙方負責排除，甲方仍得提供必要之協助。
- 二、 乙方應於領得建造執照日起 180 日內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之文件提送甲方。乙方應於申報開工日起，於每月 10 日前將上一月份之施工工作進度提報甲方備查，至專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會止。其內容包括(但不限於)工作事項、工作進度、工作人數及時數、材料品質檢驗報告、異常狀況及工安事故因應對策。
  - 三、 乙方應於申報開工日起 10 日內將提送予建築主管機關之施工計畫提送甲方備查。施工計畫內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期、捷運界面(含本建物噪音防制計畫)、安全防護計畫(開發基地內之捷運設施已完工營運者)及其他有關配合行政作業等計畫說明。
  - 四、 乙方應於開工日前 10 日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方，並將本基地發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。
  - 五、 乙方使用之材料機具需依建築及環保相關法令規定使用。

- 六、 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善。
- 七、 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改良之，如因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。
- 八、 甲方因捷運工程之需要得要求變更本建物設計圖說、施工計畫及預定進度，乙方應配合施工，變更工程得增減工程期限，其日數由甲方核定之，其依法應申辦之手續由乙方辦理。倘致衍生設計、建造等費用，係由乙方先行支付，該費用將依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」第六點委由建築師公會進行建物貢獻成本鑑價後，提高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配審議會審認，據以執行開發後各關係人之權益分配。
- 九、 乙方應依職業安全衛生法及其他有關規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責；乙方發生工安事件並應循程序通報捷運局或其指定機構。
- 十、 乙方於本建物施工期間，應遵守捷運系統營運管理之相關規定，於捷運系統出口處不得有產生喧囂、噪音、刺眼之光線、煙，與堆置廢棄物、污物或其他可能影響捷運系統之正常施工、營運之行為。乙方如有違反本款約定而肇致之任何損害及費用，應由乙方負全責。
- 十一、 乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。
- 十二、 乙方應依甲方通知及「高雄市長捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交作業注意事項」規定配合辦理共構工程屬土地開發空間之點移交，不得拒絕。本基地自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，且不得影響捷運設施或運作，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠

償責任或其他責任)時,其民事及刑事責任完全由乙方負責。

十三、乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定辦理並負擔相關責任,不得因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。

#### 第九條 完工期限

一、完成本建物工程並領得使用執照之期限:

(一)未採分期分區開發者:乙方應於建築主管機關核定之開工日起○○○○日曆天(含星期六、日、國定假日及其他休息日)內完成本建物工程並領得使用執照。

(二)採分期分區開發者:乙方應於建築主管機關核定之開工日起○○○○日曆天(含星期六、日、國定假日及其他休息日)內完成本建物先開發區範圍工程並領得使用執照。並應自簽訂本契約之日起6年內,依建築法令規定取得本建物後開發區範圍之建造執照,且應自領得後開發區建造執照日起180日內向建築主管機關申報開工,並將建築主管機關同意之文件提送甲方;若因不可歸責於乙方之事由而無法於規定期程內取得建造執照,乙方得經甲方同意後申請展延。

二、乙方應於申請使用執照前,與捷運局、捷運營運單位協調土地開發與捷運設施管理維護界面,併與捷運有關之特別約定事項納於使用執照、管理規約、銷售、讓售契約,提送捷運局審查通過後始得申請使用執照。

三、乙方應於領得各開發區使用執照日起6個月內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成本建物專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。但經甲方依前條第八款約定變更者,得依核定日數增減之。

四、遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤開工、完工或專有部分交屋期限時,乙方應於事件發生14日內,以書面敘明理由向甲方請求展期,甲方得視情節核定其展期日數。

第十條 產權登記

- 一、 本建物及其基地之產權登記應由乙方負責辦理並交由甲乙雙方共同指定之地政士辦理土地合併登記、土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記及房屋稅籍設立等。其辦理時機由乙方及土地所有人自行約定，雙方無約定者，就土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記及房屋稅籍設立作業，於取得各開發區建物使用執照日起10日內辦理。
- 二、 乙方延誤前款約定之時間或程序致甲方受損害者，應由乙方負損害賠償責任，但其延誤如因甲方於地政士書面通知日起10日內未提出辦理產權登記之證件者，不在此限。

第十一條 稅費及其他費用負擔

有關稅費及其他費用負擔依下列約定辦理：

- 一、 土地增值稅：依土地稅法第5條第1項規定之納稅義務人負擔。
- 二、 地價稅：依土地稅法第3條規定，由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。
- 三、 房屋稅：依房屋稅條例第4條規定，基地上原有建物由原所有人負擔，開發完成之建物由各建物登記名義人自行負擔。
- 四、 變更起造人之稅費由各變更申請人自行負擔。
- 五、 因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及代書費，由土地及建物權利人各自負擔。
- 六、 本建物之公共水電費、大樓管理費，自專有部分完成點交日起由各建物取得人負擔。

第十二條 履約保證金

- 一、 乙方應於簽訂本契約前繳交履約保證金計新臺幣○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整予甲方，除以申請保證金抵充外，不足之數應於簽約前以下列一種以上型式繳納：
  - (一) 現金
  - (二) 銀行本行本票或支票、保付支票
  - (三) 政府公債

- (四) 設定質權予捷運局之銀行定期存款單
- (五) 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
- (六) 銀行之書面連帶保證
- (七) 保險公司之連帶保證保險單

履約保證金以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以甲方指定帳戶(捷運局保管款專戶)為受款人。以設定質權之銀行定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載捷運局為質權人、受益人、被保證人或被保險人，其格式應符合本基地高雄市政府甄選大眾捷運系統橘線 013 站土地開發投資人須知附件二之規定。

二、 履約保證金應以乙方名義繳納。

三、 履約保證金退還：

(一)未採分期分區開發者：本建物工程完成百分之五十後，經甲方審查同意，無息退還乙方所繳履約保證金之二分之一，本建物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一，餘款於不動產登記完畢，並本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納後日起 10 日內無息退還，甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。

(二)採分期分區開發者：於先開發區建物工程完成百分之五十後，經甲方審查同意，無息退還乙方所繳履約保證金之四分之一；先開發區建物領得使用執照後，無息退還原履約保證金之八分之一；先開發區不動產登記完畢，並先開發區建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納後日起 10 日內無息退還原履約保證金之八分之一。於後開發區建物工程完成百分之五十後，經甲方審查同意，無息退還乙方所繳履約保證金之四分之一；後開發區建物領得

使用執照後，無息退還原履約保證金之八分之一。原履約保證金之餘款於後開發區不動產登記完畢，並本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納後日起 10 日內無息退還甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。

- 四、履約保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發大樓專有部分之交屋期限延長 90 日。乙方以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納者，有效期應較本開發大樓專有部分之交屋期限延長 180 日。

### 第十三條 保固

- 一、保固期起算日：
- (一)共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，自點交予管委會之日，起算保固期。
  - (二)專有部分則於交屋日，起算保固期。
- 二、本建物保固期計算方式如下：
- (一)非結構物，包括但不限於裝修、機電、防水(本開發大樓屋頂防水除外)、通路(或道路)路面結構及除本款第二目以外之所有其他部分，由乙方保固 2 年。
  - (二)結構物，包括但不限於建築物構造體及屋頂防水等或為此等工作物之重大修繕者及地表以下之壁體，由乙方保固 5 年。
  - (三)植栽保活：12 個月。
  - (四)其他：本開發大樓工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。
- 三、本建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

四、

(一)未採分期分區開發者：乙方應於共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會之日起 7 日內繳交依本條第七款計算之保固保證金予甲方，逾期甲方得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於甲方通知期限內補足，逾期甲方得依本契約第十五條第二款之約定辦理。保固保證金於繳交日 2 年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一，餘款於繳交日 5 年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常且無契約未完成事項後，無息退還。

(二)採分期分區開發者：乙方應於先開發區共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會之日起 7 日內繳交依本條第七款計算先開發區之保固保證金予甲方，逾期甲方得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於甲方通知期限內補足，逾期甲方得依本契約第十五條第二款之約定辦理。先開發區保固保證金於繳交日 2 年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一，餘款於繳交日 5 年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查先開發區保固情形正常且無契約未完成事項後，無息退還。乙方應於後開發區共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會之日起 7 日內繳交依本條第七款計算後開發區之保固保證金予甲方，逾期甲方得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於甲方通知期限內補足，逾期甲方得依本契約第十五條第二款之約定辦理。後開發區保固保證金於繳交日 2 年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一，餘款於繳交日 5 年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查後開發區保固情形正常且無契約未完成事項後，無息退還。

- 一、 保固保證金之有效期限(現金除外)，應自保固期限屆滿日起延長 1 年。乙方未依契約規定期限履約或因可歸責於乙方之事由，致無法於保證書、信用狀、保險單之有效期內完成履約之虞，或甲方無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成驗收者，該保證書、保險單或信用狀之有效期應按遲延期間延長之。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、保險單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。
- 二、 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負損害賠償責任。乙方如未於期限內修復，或因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起 10 日內給付甲方墊支之費用。
- 三、 保固保證金依土地開發計畫書預估投資總金額之百分之一計算。
- 四、 保固保證金繳交方式比照履約保證金繳交方式辦理。
- 五、 本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

#### 第十四條 管理與監督

- 一、 乙方應依土地開發計畫辦理下列事項：
  - (一)本建物全部或部分出租或設定地上權或以其他方式交由乙方統一經營時，乙方應於申請使用執照前，檢送其所訂營運管理章程報經捷運局核轉甲方核定，於建物產權登記前併同營運人與捷運局簽訂高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案營運契約書(如建物採出租方式予乙方營運管理，應一併簽訂本開發案不動產租賃契約書)，並繳交營運

保證金，依上開營運契約、土開辦法規定受捷運局之監督與管理。營運時有不符上開營運契約、土開辦法規定之情形，經捷運局通知限期改善，逾期不改善者，捷運局得報經甲方核准後終止營運契約書。

(二)本建物非屬統一經營者，乙方得參照公寓大廈管理規約範本研訂管理規約，並納入與捷運有關之特別約定事項，報經捷運局核轉甲方核定後請照、興建。

(三)乙方應將下列條文載明於管理規約、銷售契約及讓售契約：

1. 土地開發大樓設置之捷運相關建築設備及其管路，大樓區分所有權人須無償提供其維修通行權。
2. 區分所有權人不得以會議決議排除管理規約之特別約定事項，專有部分有讓售等處分行為時，須繼受原區分所有權人依公寓大廈管理條例及本契約約定之規範。

(四)乙方營運時有下列情形之一者，捷運局應通知限期改善，逾期不改善者，經捷運局核轉甲方核准後終止契約：

1. 地下商場、人行陸橋或地下道等工程附屬設施擅自增、修、改建者。
2. 依土地開發計畫興建之開發設施未盡管理及養護責任，且不服從捷運局之監督與管理者。
3. 不依甲方核備之營運管理章程使用開發設施者。

乙方有本目上開情形之一者，捷運局於必要時得報經甲方核准後逕為封閉或拆除之，所需費用由營運保證金扣抵。

二、本建物交由乙方統一經營時，乙方應於本建物申請使用執照前將營運人之營運管理資格證明文件提送甲方審核。

三、本建物屬捷運系統使用部分之所有權歸甲方所有。除由甲方指定之捷運局負責營運管理，及公共設施使用部分由各相關主管機關自行負責管理外，其餘部分之建物，應依甲方核准之土地開發計畫進行管理及維護，並受甲方之監督與管理。

- 四、 依土地開發計畫要求設置之公共設施建築及維護費用由乙方負擔或依協議比例分擔，並由甲方或該公共設施主管機關代為施工或派員協助監督施工。道路、人行陸橋及地下穿越道等公共設施，乙方應於興建完成後依都市計畫說明書規定辦理，都市計畫說明書未予規定者，則將該部分之產權捐贈甲方，並交由公共設施主管機關管理維護，公共設施主管機關接管前由乙方負責維護管理。
- 五、 乙方應於申請建造執照及使用執照前與甲方、捷運營運單位協調土地開發與捷運設施管理維護界面，並納於管理規約之特別約定事項。

#### 第十五條 違約罰則

- 一、 甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，仍逾期不改善時，甲方得自行處理，一切費用有乙方負擔。
- 二、 乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾一日處以該應繳付數額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以該應繳付數額 20%為上限。
- 三、 乙方未依約定期限申請建造執照、開工、提送權益分配建議書、領得使用執照或交屋者，每逾一日應處以屬乙方土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一之懲罰性違約金予甲方，並以屬乙方土地開發計畫書預估總投資金額 20%為上限。
- 四、 乙方發生工安事件，致受相關主管機關裁處罰金或罰鍰者，除應繳納該罰金或罰鍰外，無人員傷亡者，處以新臺幣 3 萬元懲罰性違約金，有人員受傷者，處以新臺幣 5 萬元懲罰性違約金，有人員死亡者，處以新臺幣 10 萬元懲罰性違約金。乙方發生工安事件未循程序通報甲方者，加倍懲罰性違約金。
- 五、 前四款應付款項，乙方應依甲方通知期限繳付，甲方並得以履約保證金先行抵付，再限期乙方補足履約保證金，如履約

保證金不足抵付時，甲方得另行要求乙方限期繳納。上述違約金之請求不影響甲方向乙方請求損害賠償之權利。

- 六、 乙方未依期限提送附件五之「營造及營運能力資格審查原則」之資格證明文件者，或未依期限提送營運人(含資格證明文件及合作書)及營運計畫者，或未依期限提送營運管理章程者，每逾一日應處以屬乙方土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一之懲罰性違約金予甲方，並以屬乙方土地開發計畫書預估總投資金額 20%為上限，惟經乙方申請並經捷運局書面同意延長期限者不在此限。
- 七、 乙方欲更換附件五廠商時，應經捷運局書面同意，若未經同意即擅自更換，處以懲罰性違約金新臺幣 5 萬元，罰繳後仍應依程序提送更換後之資格證明文件予捷運局審核同意。
- 八、 乙方未依期限簽訂營運契約書者，每逾一日罰繳營運樓地板面積占總樓地板面積比例乘以預估投資開發費用萬分之一之違約金予甲方，並以營運樓地板面積占總樓地板面積比例乘以預估投資開發費用 20%為上限，惟經乙方申請捷運局同意延長期限者，不在此限。
- 九、 如因乙方之行為致甲方對第三人有賠償責任時，甲方得於該範圍內向乙方請求損害賠償，包括(但不限於)律師費、訴訟費及損害賠償。
- 十、 依本契約須甲方事前同意或核定之事項，乙方未經甲方同意或核定即預先向建築、地政、稅捐等各項主管機關申請作業，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金，乙方應補齊履約保證金額並負損害賠償責任。
- 十一、 乙方違反本契約第六條第十七款或未經甲方同意擅自銷售屋地者，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金，乙方應補足履約保證金額，使之符合第十二條第一款之約定並負損害賠償責任。
- 十二、 如有可歸責於乙方之事由而致中途停工、違背、不履行、解除或終止本契約時，除另有約定者外，甲方得視損害發生之

情狀不予發還全部或部分之履約保證金作為懲罰性違約金及損害賠償金，乙方不得異議。損害賠償金應先扣除保險等其他給付。不足之履約保證金數額，乙方應依甲方所定期限內補足。

#### 第十六條 契約之解除及終止

一、 有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，甲方亦得解除或終止本契約：

(一) 乙方違反本契約第四條第三款、第六條第八款、第六條第十二款、第八條第二款、第九條第一款、第十四條第一款、第十五條第二款及第三款之任何一款約定，經甲方催告仍未遵期改善或未依改善標準完成改善或無法改善時。

(二) 建造執照遭廢止或撤銷時。

(三) 乙方擅自將本契約之權利義務轉讓他人時。

(四) 乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能依限完工之虞。

(五) 乙方違背本契約約定或顯有偷工減料事實或不聽甲方督導情節重大，致不能履行契約責任時。

(六) 乙方未遵守或履行本契約任何條款，經甲方通知限期改善，逾期不改善時。

(七) 乙方對於本契約及本契約第二十條所載之契約附件所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。

(八) 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時。

(九) 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。

(十) 乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議，但經甲方事前書面同意者不在此限。

二、 本契約經甲方解除或終止時，乙方對甲方因此所受之一切損害負損害賠償責任。

- 三、 本契約經甲方解除或終止後，乙方應配合甲方指示辦理解除建築物套繪程序，甲方得自行或另覓投資人繼續完工，乙方應無條件移轉所分得建物及土地權利或變更起造人名義為甲方或甲方另覓之投資人，但甲方協助乙方融資時，乙方所分得建物及土地權利由甲乙雙方及融資銀行共同協商決定。
- 四、 若有非可歸責於乙方之因素致無法申請本用地建造執照，得經甲乙雙方合意解除本契約，並依以下約定辦理：
  1. 因非可歸責於乙方之因素致本用地無法申請建造執照者，甲乙雙方得合意解除本契約；雙方自簽訂本契約之日起12個月內無法合意解除契約者，甲方得逕行解除契約，但經甲方書面同意展延之作業時間，不予計入。
  2. 依上開約定解除後，甲方得自履約保證金扣除乙方應繳付之違約金(包括懲罰性違約金)、有關成本、費用及其他應支付款項後，將餘款無息返還予乙方，倘有不足，乙方仍不免其責任；乙方並須移除其一切資產及設備，且除本契約解除前已發生對甲方之請求權外，乙方不得向甲方主張任何權利。

#### 第十七條 送達

- 一、 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方書面同意變更地址者外，雙方之地址應以下列為準：  
甲方地址：高雄市苓雅區四維三路2號10樓。  
乙方地址：
- 二、 當事人之任一方未依前款約定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。
- 三、 前款按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第十八條 投資人變動

- 一、 乙方公司改組、原發起人持股比變動(乙方為新專案公司時)、負責人變更或依公司法及商業登記法變更應登記之事項(含董監事名單)或章程內容時，應於每次變更登記完成日起 30 日內，提送最新之變更事項登記表或章程影本予甲方備查。
- 二、 乙方如為新專案公司，其持股比例及移轉限制：
  1. 乙方發起人應依共同協議書所載比例，自行認足第一次發行股份總數之全部。
  2. 自投資契約簽訂日起至本開發案驗收完成且結構體保固期屆滿為止，乙方原發起人全體對乙方之持有股份比例合計應維持高於已發行股份之 60%;其後，如有統一經營，應自簽訂營運契約日起至期滿止，原發起人合計應維持高於已發行股份之 30%。

第十九條 爭議處理及仲裁條款

- 一、 協商
  - (一) 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
  - (二) 一方以書面提出協商之請求送達之次日起 30 日內無法達成共識時，任一方均得以下列方式之一處理：
    1. 提送協調委員會協調。
    2. 經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
    3. 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。
    4. 依其他法律申（聲）請調解。
    5. 依契約或雙方合意之其他方式處理。
- 二、 協調委員會

- (一) 甲乙雙方應於甲方收受爭議協調之書面後，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件八。
- (二) 協調委員會對於爭議標的所提出之書面解決方案，除任一方於該方案送達之次日起 30 日內以書面向協調委員會及他方提出不服或異議外，視為協調成立。協調委員會之會議過程應作成書面紀錄。
- (三) 除雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於成立後 2 個月未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方對於解決方案以書面提出不服或異議，雙方得合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序解決之。

### 三、 仲裁

- (一) 經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
- (二) 由甲乙雙方協議擇定仲裁機構。如未能獲致協議，由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。
- (三) 仲裁人之選定：
  1. 甲乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 14 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上(含本數)之名單，交予對方。
  2. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
  3. 當事人之一方未提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定一位仲裁人。

4. 當事人之一方未自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請法院代為自該名單內選定一位仲裁人。

(四)主任仲裁人之選定：

1. 二位仲裁人經選定之次日起 30 日內，由雙方共推第三仲裁人為主任仲裁人。
2. 未能共推主任仲裁人者，當事人得聲請法院為之選定。

(五)以高雄市為仲裁地。

(六)仲裁程序應使用國語及中文正體字。

(七)甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

(八)仲裁判斷書應記載事實及理由。

#### 四、 契約繼續履行

除本契約已確定全部終止或契約期間屆滿者外，爭議處理期間，甲乙雙方不論是否已進行磋商、協調或該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁、訴訟，均應繼續履行本契約。但本契約另有約定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

#### 第二十條 契約文件及效力

以下文件為本契約所有文件，均為本契約之一部分，其適用之優先順序如下：

- 一、 本契約本文及其修訂或補充。
- 二、 投資人須知及其附件(不含須知參考文件)之相關書面澄清、補充公告。
- 三、 投資人須知及其附件(不含須知參考文件)。
- 四、 土地開發計畫。
- 五、 前三款文件以外之本契約附件及其修訂或補充。
- 六、 其他經甲乙雙方同意確認列入本契約文件者。

#### 第二十一條 契約附件

本契約附件如下：

- 一、 本基地土地標示、面積及各人權利範圍明細表。
- 二、 投資人須知及其附件(不含須知參考文件)

- 三、 投資人須知及其附件(不含須知參考文件)之相關書面澄清、補充公告。
- 四、 土地開發計畫(含開發建議書及本案甲方核定之審定條件)。
- 五、 營造及營運能力資格審查原則。
- 六、 土地使用分區管制規定。
- 七、 高雄市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交作業注意事項。
- 八、 高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發投資契約書履約爭議協調委員會組織章程。
- 九、 本開發案營運契約書(草案)(視甲方核定之土地開發計畫納入)。
- 十、 本開發案開發大樓不動產租賃契約書(草案)(視甲方核定之土地開發計畫納入)。
- 十一、 其他：

#### 第二十二條 逕為強制執行及公證

- 一、 乙方應給付之價金、違約金及遲延利息未依期限給付者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。
- 二、 乙方應於本契約簽約日偕同甲方就前項所定事項辦理公證，公證所需費用由乙方負擔。

第二十三條 附則

- 一、 乙方簽訂本契約書後，不得轉讓投資權。但因公司合併或其他類似情形致有轉讓必要且經甲方同意者，不在此限。
- 二、 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利或義務具有同等效力。
- 三、 乙方履行本契約之義務，辦理建物之施工及管理維護，均應遵守中華民國法律、規章，包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記，及一切管轄機關之法令、指示，乙方並應負責取得本建物施工及營運所需之全部證照及許可。
- 四、 因可歸責於乙方之原因，遭致各相關主管機關之裁罰時，均由乙方負責，與甲方及本開發建物相關權利人無關。
- 五、 屬共同申請者，共同申請人之各成員同意就共同申請人與甲方簽訂之本契約所生之一切債務，對甲方負連帶責任。
- 六、 甲方如有遲延、放棄、或未能行使本契約所約定之任何權利，應不影響或不損及甲方按本契約或法令規定對乙方行使或享有或保有之任何相同或不同性質之其他一切權利。
- 七、 本契約任何條款或條款因法院判決為無效、法令變更或政府政策調整致無法實施時，其他部分為有效。
- 八、 本契約書正本壹式貳份，由雙方各執壹份為憑，副本〇〇份供甲乙雙方使用，如有繕誤，以正本為準。

第二十四條 特別約款

- 一、 乙方與融資機構簽訂融資契約後三十日內，契約副本應提送甲方備查；其後如有修正亦同。
- 二、 乙方應於本契約簽訂後一年內，完成本開發案信託契約（不包含土地信託）之簽訂並提送副本予甲方備查，其後若有修訂亦同。信託契約應約定至少包括以下條件：
  - （一）信託財產包括建物興建成本（含投資人自籌款及融資款）、興建中或完工後建物、預售款項以及乙方追加交付信託之資金。

- (二)信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本開發案興建完工交屋及依本契約第五條約定完成權益分配完成為止。
- (三)信託專戶中之款項應專款專用於本開發案。若信託專戶中之款項不足支應時，乙方應於三十日內將不足款項存入本開發案信託專戶；逾期仍未補足者，應由信託機構邀集乙方及融資機構協商積極籌措。
- (四)甲方得要求為信託受益人之一。
- (五)未完成工程處理機制，包括續建執行計畫。

立契約書人

甲方：  
代表人：  
地址：  
電話：

乙方：  
代表人：  
地址：  
電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一之一、本案地籍示意圖



附件一之二、本案用地地籍清冊

位置	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	土地管理機關
捷運橘線大東站(013)1號出口北側	鳳山區 竹子腳段	28	6,312	高雄市	高雄市政府 捷運工程局
		40	5,556	高雄市	高雄市政府 交通局
		42-26	27	高雄市	高雄市政府 工務局
		42-27	14	高雄市	高雄市政府 工務局
		合計	11,909	-	-

附件二、投資人須知及其附件(不含須知參考文件)

(依簽約時實際文件納入)

附件三、投資人須知及其附件(不含須知參考文件)之相關書面澄清、補充公告。

(依簽約時實際文件納入)

【附件四】

附件四、「高雄市大眾捷運系統橘線013站土地開發案」土地開發計畫  
(含開發建議書、分配比例承諾書及本案甲方核定之審定條件)

(依簽約時實際文件納入)

## 附件五、營造及營運能力資格審查原則

資格條件		資格證明文件	提送期限
營	投資人應委託在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本開發案之設計及監造。	一、建築師同意受託設計監造之投資人委託書。 二、建築師證書、開業證書及當年度會員證。	投資人應自簽訂本契約之日起三十日內將建築師之資格證明文件並載明各廠商之分工情形，提送執行機關審查。
造	投資人應選擇符合下列條件之營造廠為本開發案之承造人： 一、本國甲級以上營造廠，符合「營造業管理規則」之規定，並依其登記類別承攬工程。 二、外國營造廠應符合內政部函頒之「外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準」，並依「營造業管理規則」之規定申請營造業登記。 三、曾完成同性質或相當之工程承攬實績，其一次金額不低於本開發案預估工程費之三分之一，或累計金額不低於本開發案預估工程費。 四、未受各級政府營造主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停止其投標權利者	一、營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者與投資人之合作書。 二、營造廠應檢附： (一)公司登記事項表或公司登記證明書。 (二)承攬工程手冊。 (三)營造業登記證。 (四)當年度同業公會會員證。 (五)最近一期納稅證明。 三、水管承裝業者應檢附： (一)公司登記事項表或公司登記證明書。 (二)承辦工程手冊。 (三)自來水管承裝商登記證。 (四)當年度同業公會會員證。 (五)最近一期納稅證明。 四、電器承裝業者應檢附： (一)公司登記事項表或公司登記證明書。 (二)臺電契約。 (三)電器承裝業登記證。 (四)當年度同業公會會員證。 (五)最近一期納稅證明。	投資人應自建築主管機關核發建造執照之日起三十日內將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送執行機關審查。
能	投資人委託之水管、電器承裝業者、冷凍空調業者應符合各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。	五、冷凍空調業者應檢附： (一)公司登記事項表或公司登記證明書。 (二)冷凍空調工程業登記證。 (三)當年度同業公會會員	

資格條件		資格證明文件	提送期限
		證。 (四)最近一期納稅證明。	
營 運 能 力	開發建物統一經營者，投資人應引入與開發建物營運項目相同或類似之營運經驗業者，且該營運人每一營運項目應有三年以上之營運經驗。	營運業者與申請人合作書。 營利事業登記證或商業登記證明書或公司登記證明書。 最近一期納稅證明	投資人應自頂樓樓板完成後三十日內，提送營運人資料(含資格證明文件及合作書)及營運管理章程(應包含招商計畫、建物所有權人之收益分配計畫、外牆燈光計畫、停車場營運管理計畫、人工平臺管理維護計畫)，經執行機關核轉主管機關同意後納入營運契約書辦理。

註：本表最近一期納稅證明如屬營業稅繳納證明者，為營業繳款書收據聯或主觀稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

## 附件六、土地使用分區管制規定

本計畫細部計畫之土地使用分區管制規定如下：

- 一、捷運開發區之使用依「都市計畫法高雄市施行細則」之商業區規定辦理。
- 二、本用地為捷運開發區，供捷運設施使用部分(捷運系統地下穿越隧道、車站出入口、緊急出口、通風井等相關設施)不計入容積計算。其土地使用強度依表二規定辦理。

表 使用強度綜理表

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
捷運開發區	70	630

- 三、考量用地位於大眾運輸場站，捷運開發區用地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。
- 四、用地南側應自道路境界線退縮 8 公尺建築，其餘法定空地應儘量集中留設。退縮部分得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆，作為光遠路與用地開發緩衝空間及人行使用。
- 五、建築用地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築用地綠化設計技術規範」辦理。

附件七、高雄市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交注意事項

六、高雄市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間部分，為配合土地開發基地投資人進場興建土地開發大樓之需要，制定移交、點交程序，特訂定本注意事項。

七、移交與點交

(一) 移交：共構工程完工，並已完成正式驗收，得交由投資人接管者。

(二) 點交：共構工程未完工而屬土地開發空間已完工可先部分驗收時或該土地開發空間雖未完工但經會勘確認已達可供投資人進場施作之條件時，在不致影響捷運共構工程施工時程之原則下，高雄市政府捷運工程局（以下簡稱捷運局）得依投資人之申請或要求投資人以現況辦理先行點交投資人接管者。

八、作業程序

(一) 共構工程完工者

1、土地開發基地已核定有投資人者，由捷運局通知投資人參與，工程驗收缺失改善完成經複驗後再由捷運局辦理移交投資人接管。

2、土地開發基地尚未徵得投資人者，捷運局正式驗收並俟徵得投資人後，由捷運局通知投資人辦理移交及接管作業。

(二) 共構工程未完工者：依投資人之申請點交或本府要求投資人先行進場，在不致影響共構工程施工時程之原則下，得由捷運局依會勘紀錄或驗收紀錄，以現況先行點交投資人接管後進場施作，投資人不得拒絕或有異議。

先行點交之基地於共構工程完工驗收後，即由捷運局通知投資人辦理完成移交程序。

(三) 驗收標準依工程契約書規定辦理，投資人之意見經確認為工程契約內之改善項目者，得列為改善清單由捷運局督促承商改善完成，經改善驗收合格，投資人即應配合完成移交、點交及接管作業，如屬契約外之項目，則由投資人負擔經費辦理並完成移、點交作業，如不配合辦理，捷運局得依本契約相關之規定辦理。

- (四) 進行移交、點交時，捷運局依「高雄市大眾捷運系統橘線 013 站站土地開發投資契約書」規定要求投資人依限繳付相關款項時，投資人不得拒絕。

#### 九、移交、點交作業方式

- (一) 移交、點交作業以共構工程契約(如土建、水電等)為單元，分梯次移交、點交。
- (二) 移交、點交作業流程，如後附圖。

#### 十、移交、點交項目

- (一) 移交、點交前，捷運局應製作移交、點交清冊一式二份(捷運局一份、投資人一份)。

- (二) 移交、點交清冊內容原則包括下列文件：

1、各工程契約標內之設施、設備清冊。

2、契約相關文件，包括：

(1) 施工圖或竣工圖。提供施工圖者，應於竣工圖完成後提送竣工圖。

(2) 測試文件。

(3) 品保文件。

(4) 操作維修手冊。

(5) 各標契約規定之其他文件。

(6) 相關主管機關核發之設備檢驗合格之證明文件。

- (三) 基地一併點交、移交時，其文件包括：

1、土地清冊。

2、地籍圖。

- (四) 前(一)–(三)款所述文件以現有文件為原則。除屬土地開發建物申請建造執照、使用執照時所需之法定文件外，捷運局得不予提供，投資人不得以此作為拒絕接管或進場施作之理由。

#### 十一、管理權責

- (一) 設施、設備均完成移交或點交者，除共構工程之契約另有約定者外，接管範圍之管理維護工作及其所發生之費用，均由投資人負責。

- (二) 屬先行點交者，如共構承商仍需於基地內施作時，投資人不得拒絕，施作部分之管理維護工作及其所發生之費用除共構工程另有約定外，由捷運局與投資人協商。

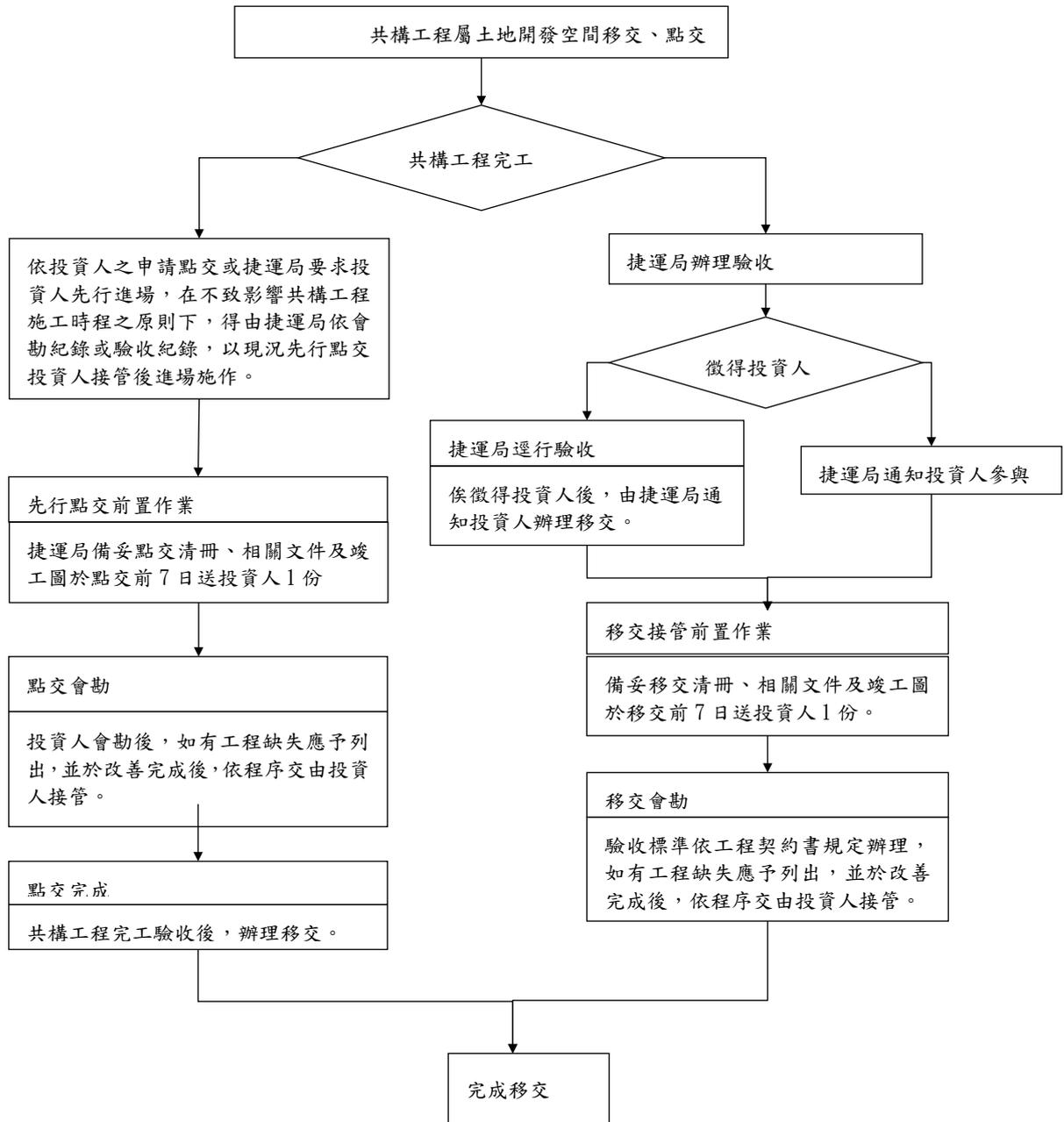
- (三) 尚無投資人可辦理移交、點交之基地由捷運局負責管理維護。

- (四) 先行點交之設施，若投資人須變更使用者，應事先經捷運局同意，以避免造成驗收之困擾。

(五) 移交、點交後相關執行作業不得妨礙捷運營運準備及原工程契約之執行。

十二、未盡事宜捷運局得視實際需要隨時修正之。

附圖、高雄市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交作業流程



附件八、高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發投資契約書履約爭議協調委員會組織章程

- 第一條本章程依「高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發投資契約書」第十九條第二款第一目之規定，由高雄市政府（以下簡稱「甲方」）及○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。
- 第二條協調委員會（以下簡稱「本委員會」）應於甲方收受爭議協調之書面後成立，並於完成爭議協調且無待處理事項後解散，其任務如下：
- 一、高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發投資契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
  - 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。
- 第三條甲乙雙方就同一事件重覆提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出請求者，本委員會得決定不予協調。
- 前款所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。
- 第四條本委員會置委員 3 人至 5 人，甲乙雙方收受協調之書面後，甲乙雙方各自推薦 2 倍委員人數之名單後，再由雙方各自於他方推薦之名單內選任委員，並由雙方各自推薦之名單中共同選任 1 名主任委員。
- 前款雙方於各自推薦之名單中，無法共同選定主任委員時，雙方得合意以其它方式選定。
- 第五條本委員會應公正、客觀處理爭議事件。
- 本委員會之各成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。
- 前款所稱利害關係，指委員與當事人間現有或本委員會組成前 3 年內曾有僱傭、代理、或任何合作之關係者；使用人係包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員等。
- 前二款規定，於雙方依本章程第 4 條規定推薦及選任委員時，適用之。當事人依第二款於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因後 5 日內，以書面敘明理由，向本委員會提出，本委員會應於 10 日內作成決定。
- 第六條會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定其它委員代理之。
- 第七條申請人提送協調應以書面向甲方為之。書面應載明：
- 一、爭議當事人
  - 二、爭議標的
  - 三、事實及參考資料
  - 四、建議解決方案
- 申請人應於本委員會依委員人數備具繕本一併送達各委員及他造當事人。
- 他造當事人應於收受書面之次日起 2 週內，提出書面回應及其建議解決

方案，並備具繕本送達於申請人。

第八條本委員得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否不予協調。

第九條任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一並經委員會同意後，得變更或追加爭議標的：

- 一、基於同一事實所發生者。
- 二、擴張或減縮爭議標的者。
- 三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十條甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程第13條、第14條及第15條事項之必要外，不得揭露予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問不在此限。

第十一條本委員會委員應親自出席會議。

第十二條本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，由出席委員以多數決議之。

本委員會就爭議標的之解決方案作成決議後，應於10日內將書面解決方案送達雙方當事人。

第十三條本委員會委員開會時，應通知甲乙雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席，且得依規定酌支出席費、交通費或審查費。

第十四條本委員會得視需要，要求當事人提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件，並負擔其費用。

第十五條本委員會成立後之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理，或由本委員會徵詢甲乙雙方同意後，委託其他機構辦理。

前款受委託之其他機構，適用本章程第5條及第10條之規定。

第十六條本委員會之委員不得固定支領報酬。但本委員會開會時得酌給出席費、交通費或審查費。

第十七條本委員會依第13條及第16條酌支及因協調所生之必要費用，由甲乙雙方平均負擔。

第十八條本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。

## 附件九

## 高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發營運契約書(草案)

立契約書人：

高雄市政府捷運工程局。(以下簡稱甲方)

○○○○(以下簡稱乙方，為投資人暨承租人)

○○○○(以下簡稱丙方，為營運人)

為「高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案」開發大樓之營運管理，甲方、乙方、丙方三方同意履行下列條款：

## 第一條 訂約本旨

甲方、乙方及丙方三方依大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土地開發辦法)第二十一條第一項之規定簽訂本營運契約，由乙方、丙方連帶負責「高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案」(下稱本開發案)營運管理事宜，並接受甲方監督與管理。

## 第二條 營運管理標的

本營運契約之標的物為坐落於高雄市鳳山區竹子段 28、40、42-26 及 42-27 地號等 4 筆土地之開發建物及其附屬設施，其租賃標的物如下表所示(不含捷運系統場站及相關設施，以下簡稱本建物)，本建物使用執照詳如附件一。

房屋門牌	樓別	面積(平方公尺)	使用執照用途	持分比例

## 第三條 營運管理事項

乙方、丙方應依高雄市政府(以下簡稱本府)核定之土地開發計畫書、營運管理章程(詳如附件二)、規約、契約及相關法令規定執行本建物之統一經營管理事宜，包括下列等事項：

- 一、營運管理事宜。
- 二、清潔、安全、秩序及保養維護。
- 三、水電及共用部分設施、設備之管理維修。

四、有關管理公約之執行事宜。

#### 第四條 契約存續期間

- 一、本營運契約自簽約日起生效，自中華民國○年○月○日起，至○年○月○日止，共計9年6個月。
- 二、乙方得於本營運契約屆滿日前12個月前向甲方申請續約，每次續約期間以9年6個月為限，經甲方書面同意及重新議定營運契約條款後，另行訂定新營運契約，乙方如未依上開期限向甲方申請續約者，視為無意續約。乙方得予續約之條件如下：
  - (一) 乙方、丙方無積欠本建物租金或其他費用之情形。
  - (二) 乙方、丙方無以下所列重大違約事項：
    1. 乙方、丙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
    2. 乙方、丙方有破產、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、丙方未經甲方事前書面同意，擅將本營運契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
    4. 乙方、丙方經目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
  - (三) 乙方、丙方雖違反約定而經甲方限期改善，無逾期不改善之情形者。
  - (四) 乙方申請續約時，乙方、丙方應提出信用證明文件。如票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近3年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。

#### 第五條 營運保證金之數額

- 一、乙方、丙方應連帶共同繳交營運保證金，營運保證金為本租賃建物總值之1%，共計新臺幣○元整予甲方。
- 二、前款稱本建物總值，係經高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議審定。

#### 第六條 營運保證金之繳交及歸還

一、乙方、丙方應於簽訂營運契約時以下列一種或二種以上型式繳交營運保證金：

- (一) 現金。
- (二) 金融機構簽發之本票或支票。
- (三) 設定質權之金融機構定期存款單。
- (四) 金融機構出具之連帶保證書或連帶保證保險單。

營運保證金以金融機構簽發之本票或支票繳納者，應為即期並以「高雄市大眾捷運系統土地開發基金」為受款人；以設定質權之金融機構定期存款單或金融機構出具之連帶保證書或連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載高雄市政府捷運工程局為質權人、受益人、被保證人或被保險人。以金融機構出具之連帶保證書繳納者，其有效期限應為本營運契約期間之末日起加計3個月內未獲甲方書面通知履行保證責任時，方得終止。

二、營運保證金得以本開發案投資契約書應返還乙方之履約保證金抵充，不足之數額應於本營運契約簽約時同時繳足。

三、乙方、丙方於本營運契約期滿、終止或解約時，應依甲方指示將本建物清理完竣或回復原狀交還各建物所有權人後，甲方於結清一切費用後將營運保證金餘額無息一次退還乙方、丙方。

四、乙方於契約存續期間變更營運管理人，應檢送繼受人之營運管理資格證明文件及敘明具體變更事由提送甲方審核，經甲方同意後始得辦理變更並應將本建物清理完竣或回復原狀後移交予繼受人。繼受人應於繼受經營前與乙方簽訂委託經營契約，納為本營運契約附件。

五、乙方有前款情形者，甲方得依變更事由將原繳交營運保證金之百分之三十作為懲罰性違約金，又甲方遭受損害大於上開懲罰性違約金金額者，就超過部分得另向乙方、丙方請求連帶賠償。但乙方能證明變更事由不具可歸責性，不在此限。

六、本營運契約如因乙方、丙方違反本營運契約第十二條第一款情形而終止時，甲方得扣抵原繳交營運保證金百分之三十作為懲罰性違約金，且甲方遭受損害大於上開懲罰性違約金額者，就超過之損害，得另向乙方、丙方請求連帶賠償。

七、於本營運契約存續期間，經甲方認定有不可歸責於乙方、丙方之原因致無法履行本營運契約之情形，甲方得終止本營運契約，乙方及丙方應依甲方指示將本建物清理完竣或回復原狀交還各建物所有權人後，甲方應結清一切費用後將營運保證金餘額無息退還乙方、丙方。

八、本營運契約存續期間，甲方得要求乙方、丙方延長其營運保證金之有效期限，乙方、丙方不得拒絕，若不予延長，甲方得押提營運保證金。

## 第七條 保險

### 一、火險及附加險

本營運契約存續期間之本建物火災保險由乙方、丙方投保，本建物及本建物所有設施之其餘保險由各該建物及設施所有權人投保，有關前述投保事宜，由乙方、丙方依本營運契約第十六條第三款約定明訂於其與本建物各所有權人權利義務關係中，並由乙方、丙方負督導執行之責任，如有建物所有權人未依約定投保而致甲方或第三人受有損失時，乙方、丙方應負連帶損害賠償責任。

### 二、其他保險

乙方、丙方於營運管理本建物期間，應投保與營運有關之其他各項必要保險。如發生事故且經鑑定為乙方、丙方責任者，均由乙方、丙方負連帶損害賠償及回復原狀之責。有關前述保險之投保與費用之繳交，如有延遲或其他疏漏致甲方或第三人受有損害者，均由乙方、丙方連帶負損害賠償責任。

## 第八條 裝修計畫及守則

一、乙方、丙方就本建物共同部分之裝修工事，應事先向甲方提出書面計畫，經取得甲方之書面同意、並依法令規定經主管機關核准後，始得進行裝修，前開核准文件及圖說影本應於施工前10日送甲方備查，裝修進行期間應注意公共安全，甲方得隨時派員至現場勘查。裝修完成，應將主管機關相關核准文件及圖說影本3份(須經乙方、丙方用印)，送甲方備查。其費用由乙方、丙方自行負責，且各項工事不得損壞、干擾捷運場站建物與營運安全，如致甲方或第三人受有損害者，均由乙方、丙方連帶負損害賠償責任。

二、乙方、丙方對於本建物內部裝潢工程應針對下列事項訂定裝修守則：

- (一) 設計配置圖設計基準。
- (二) 建材、招牌及店面施工設置基準。
- (三) 水電設施、通風、空調、偵煙器、防火設備及標示牌設置基準。
- (四) 其他法令規定。

#### 第九條 大樓管理事務之配合

- 一、本開發案應依公寓大廈管理條例相關法令規定組成管理委員會，或推派管理負責人。
- 二、除本建物公共區域應遵守本開發案管理建物之規約外，本建物其他區域應依本營運契約第十條約定另訂管理公約，由乙方、丙方自行或委託第三人營運管理。

#### 第十條 管理公約

乙方、丙方得依本營運契約第九條第二款約定針對本建物公共區域以外之經營管理等公共事務訂定管理公約，其內容至少應包括下列事項：

- 一、管理組織。
- 二、費用繳交及處理。
- 三、裝修及維護等約定。
- 四、保全、防災、救災及衛生須知。
- 五、罰則及其他約定事項。

#### 第十一條 其他約定事項

- 一、本建物應配合設置捷運設施設備時，乙方、丙方應申請建築主管機關於建造執照及使用執照註記大樓區分所有權人須無償提供設置捷運設施設備空間及其管路空間，並無條件提供其維修通行權，且捷運專有管理範圍不分擔大樓公共基金、管理費及修繕費用。
- 二、本建物公私有財產之營運，應依本府核定之營運管理章程(詳如附件二)之約定由乙方、丙方經營管理，並應遵守本案開發大樓管理委員會組織章程、規約及管理公約之約定。
- 三、基於捷運營運及公共安全需要時，甲方得通知乙方、丙方會同進入本建物內，就其管理權責部分執行監督管理，或執行捷運設施必要之檢查、維修或施工，乙方、丙方不得拒絕。

- 四、乙方、丙方於本營運契約期間，如有公司改組、公司名稱、地址、資本額、負責人變更之情事，應於變更登記後10日內檢具有關證明文件通知甲方。
- 五、乙方、丙方非經甲方書面同意，不得任意變更土地開發之使用項目或移轉他人經營。
- 六、乙方、丙方對於本建物之鄰近地下商場、人行陸橋或地下道等工程附屬設施，不得擅自增、修、改建或危害其他相關設施。
- 七、乙方、丙方應盡善良管理人之注意義務，管理及維護本建物，有關本建物之環境衛生、公共安全及防災避難等管理，應接受各級政府機關與甲方督導。
- 八、本營運契約期滿、終止或解約時，乙方、丙方應依甲方指示將本建物清理完竣或回復原狀交還建物所有權人，屆期未清理之遺留物視為放棄，任由甲方或建物所有權人處理，處理費用由乙方、丙方連帶負擔，絕無異議。
- 九、乙方、丙方應每年向甲方進行業務報告1次，並依甲方要求提供所需之書面資料及說明，惟就經乙方、丙方標明屬營運秘密資料，甲方應採適當措施予以保護。
- 十、乙方、丙方為複數時，不論是否另為記載，乙方、丙方全體就本營運契約乙方、丙方之義務均應負連帶責任，並授權乙方、丙方中之1人代表乙方、丙方全體。甲方就本營運契約相關事項之意思表示或相關費用之退還、給付，於送達乙方及丙方授權代表即對乙方、丙方全體發生效力，乙方、丙方授權代表就本營運契約相關事項之意思表示於送達甲方，視為乙方、丙方全體對甲方之意思表示。前述授權之授權文件應納為本營運契約附件。
- 十一、乙方將建物所有權移轉予他人時，應於移轉前書面通知甲方，且需符合本開發案投資契約書有關建物移轉之相關約定，並將本營運契約權利義務，以書面訂定於其與受讓人之轉讓契約中，該受讓人再轉讓時，亦同。若因未訂定該等約款致甲方受有損害者，乙方、丙方應負連帶賠償責任。

十二、乙方、丙方與其他第三人如有債權、債務或其他糾紛，應自行協調或循法律途徑解決，與甲方無涉，且不得影響本營運契約之執行。

#### 第十二條 契約之終止

一、乙方、丙方於本營運契約存續期間，不得自行解除或終止契約。乙方、丙方有下列情形之一者，甲方得終止契約，乙方不得請求任何賠償或補償：

- (一) 營運保證金經執行後餘額不足時，乙方、丙方應立即補足，經甲方通知限期補繳，逾期仍未補足。
- (二) 未依期限將本營運契約第十一條第四款有關證明文件送請甲方核備，經通知限期補送逾期仍未補送。
- (三) 乙方、丙方有違反本營運契約各項約定，經依本營運契約第十三條第二款第二目約定辦理。
- (四) 乙方、丙方有違反本營運契約第八條，經甲方催告限期改善，逾期 15 日仍未改善者。
- (五) 本建物之使用違反建管、消防、公共安全等相關法令，經甲方限期改善仍未改善完畢者。

二、本營運契約與本開發案公有不動產租賃契約書為聯立契約，其中一契約終止或解除者，另一契約亦隨同終止。本營運契約終止或解除時，經營管理相關之附屬契約及乙方、丙方因本營運契約所衍生之第三人契約亦應同時終止。前述事項，乙方、丙方與第三人簽訂契約時，應於契約中載明。

三、本營運契約終止時，除本營運契約另有約定外，乙方、丙方應依甲方指示將本建物清理完竣或回復原狀交付新營運人或甲方或建物所有權人。若終止契約係因可歸責於乙方、丙方之事由所致，甲方得扣抵營運保證金百分之三十作為懲罰性違約金，且若甲方遭受損害大於上開懲罰性違約金金額者，就超過之損害，得另向乙方、丙方請求連帶賠償。

#### 第十三條 違約罰則

一、甲方發現乙方、丙方有違約情事，應通知乙方、丙方限期改善，惟乙方、丙方不得因甲方未以書面通知而免除其責任。

二、乙方、丙方違反本營運契約各項約定，除本營運契約另有約定外，應依下列約定辦理，甲方受有損害者，乙方、丙方並應負損害賠償責任：

(一) 經第一次通知限期改善不予改善者，甲方得第二次通知乙方、丙方限期改善並扣罰懲罰性違約金，其數額為原繳交營運保證金百分之一，並得自營運保證金中扣抵。

(二) 經第二次通知限期改善仍不改善者，甲方得第三次通知乙方、丙方限期改善並再扣罰懲罰性違約金，其數額為原繳交營運保證金百分之三十，並得自營運保證金中扣抵。經第三次通知限期改善仍不改善者，甲方得終止本營運契約，並再扣罰懲罰性違約金，其數額為繳交營運保證金之百分之三十，並得自營運保證金中扣抵，但甲方遭受損害大於前目金額者，就超過上開懲罰性違約金之損害，得另向乙方、丙方請求連帶賠償。

三、乙方、丙方有違反本營運契約第十一條第六款、第七款或不依甲方核定之營運管理章程使用開發設施者，甲方除得依前二款約定辦理外，甲方於必要時得報經高雄市政府核准後逕為封閉或拆除之，所需費用由乙方、丙方連帶負責，並得逕由營運保證金扣抵。

四、乙方、丙方違反本營運契約第八條約定者，經甲方限期改善而逾期未改善者，自限期改善日屆滿至乙方、丙方完成改善之日止，乙方、丙方應以『高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案開發大樓不動產租賃契約書』(下稱不動產租賃契約書)之平均日租金(即以不動產租賃契約書第四條約定之第一年月租金三十日平均計算)，按日計罰懲罰性違約金，最高以相當於一個月租金(以不動產租賃契約書第四條約定之第一年月租金計算)為限。

#### 第十四條 送達

一、除本營運契約另有約定外，應送達本營運契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方書面同意變更地址者外，甲方、乙方及丙方之地址應以下列為準：

(一) 甲方地址：

(二) 乙方地址：

(三) 丙方地址：

二、當事人之任一方未依前款約定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

三、前款按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

#### 第十五條 爭議之仲裁與訴訟管轄

一、甲方、乙方、丙方因本營運契約發生爭議，若經甲方及乙方、丙方書面同意得交付仲裁處理。

二、因本營運契約發生訴訟時，甲方及乙方、丙方同意以臺灣高雄地法院為第一審管轄法院。

三、未經甲方書面同意前，乙方、丙方不得因各方有爭議，而中斷本建物之營運管理。

#### 第十六條 附則

一、本營運契約之附件視為本營運契約之一部分，與本營運契約具同等效力。

二、乙方、丙方通訊地址以本營運契約所載為準，如有變更時，應即以書面通知甲方。

三、乙方、丙方與本建物各所有權人間之營運管理契約或租賃契約之權利義務，由乙方、丙方與所有權人另定之，但不得違反本營運契約有關之約定，並應將本營運契約涉及建物所有權人之相關約定載入乙方、丙方與本建物各所有權人間之契約中。

四、本營運契約書正本一式○份，由甲方、乙方、丙方各執1份為憑，副本○份供甲方、乙方、丙方使用，正、副本不一致時，以正本為準。

第十七條 契約附件

- 一、本建物使用執照影本。
- 二、「高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案」營運管理章程。
- 三、營運保證金繳納表件。
- 四、「高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案」開發大樓不動產租賃契約書草案或用印影本。
- 五、乙方、丙方授權代表之授權書。

立契約書人

甲方：

代表人：

地址：

電話：

乙方：

代表人：

統一編號：

地址：

電話：

丙方：

代表人：

統一編號：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件一】本建物使用執照影本(依簽約時實際文件納入)

【附件二】「高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案」營運管理章程(依簽約時實際文件納入)

【附件三】營運保證金繳納表件(依簽約時實際文件納入)

【附件四】高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案開發大樓不動產租賃契約書

【附件五】授權書

### 授權書

一、(授權代表名稱)，為執行「高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案」開發大樓之營運管理，特指定為本開發案營運契約之全權代表人，其就為本開發案之營運契約有代表本公司處理以下各項事務之權限：

- (一)代理遞送相關文件。
- (二)代理收受、簽發各項通知文件。
- (三)代理收受、給付相關費用。
- (四)其他委任事項。

二、本委任書之委任事項，非經事先書面通知高雄市政府捷運工程局，不得以其變更事項或代理權之限制對抗高雄市政府及其所屬捷運局。

三、本委任書自簽發之日生效。

授權人:(簽章)法定代理人:(簽章)

被授權人:法定代理人:

(簽章)(簽章)

## 附件十

## 高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案開發大樓不動產租賃契約書(草案)

立租賃契約人

出租人:○○○○(以下簡稱甲方)

承租人:○○○○(以下簡稱乙方,為投資人)

營運人:○○○○(以下簡稱丙方)

經甲方、乙方、丙方同意訂立本租賃契約(以下稱本契約),條款如下(逕受強制執行事款如公證書所載)

### 第一條 租賃標的物範圍

- 一、「高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案」開發大樓:坐落於高雄市鳳山區竹子段 28、40、42-26 及 42-27 地號等 4 筆土地之開發建物及其附屬設施,其範圍為○○(不含捷運系統場站及相關設施及非甲方分得部分之建物,以下簡稱本租賃標的物),本租賃標的物以建物所有權狀所載面積現況點交出租予乙方作為合法使用。本租賃標的物之登記面積、使用執照用途、持分比例詳如下表:

樓別	面積(平方公尺)	使用執照用途	持分比例

- 二、乙方不得以本租賃標的物登記面積誤差或狀況欠佳要求折減租金或為其他任何請求。乙方須自負本租賃標的物整體經營、維護管理之責。

### 第二條 租賃使用用途及項目

乙方就本租賃標的物之使用,應符合使用執照用途及相關都市計畫法令所規定之土地使用組別及項目。

### 第三條 租賃期間

- 一、本契約租賃期間自簽約日民國 年 月 日起至民國 年 月 日止，共計 9 年 6 個月。四、使用準備期:本租賃標的物於點交完成日之次日起○日(即年月日至年月日)為使用準備期免收租金，租金自使用準備期屆滿日之次日起計收，乙方如未於上開期限內完成使用之準備，仍於使用準備期屆滿日之次日起計收租金。但若乙方提前完成部分或全部租賃標的之使用準備提前營運，則從營運日起計收租金。
- 二、租金繳交期間:自使用準備期屆滿之次日起算或前款但書之營運日起算至本契約租賃期間屆滿時。
- 三、本契約所載日期除另有註明者外，係以「日曆天」計算，所有日數均應計入。
- 四、乙方有意續租者，應於本契約租賃期間屆滿日前 12 個月前以書面向甲方申請續租，每次續租期間以 9 年 6 個月為限，經甲方書面同意及重新議定租金、租約條款後另行訂定新租賃契約，始得於本契約租賃期間屆滿後繼續使用本租賃標的物。有關續租條件如下:
  - (一) 乙方、丙方無積欠租金或其他費用之情形。
  - (二) 乙方、丙方無以下所列重大違約事項
    1. 乙方、丙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
    2. 乙方、丙方有破產、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、丙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
    4. 乙方、丙方經目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
  - (三) 乙方、丙方雖違反約定而經甲方限期改善，無逾期不改善之情形者。
  - (四) 乙方申請續約時，乙方、丙方應提出信用證明文件。如票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。

五、乙方未於前款所定續租申請期限內提出續租申請者，即為無意續租，本租賃標的物由甲方收回。乙方未經辦妥續租，而任乙方、丙方繼續使用者，應負擔相關責任。

六、本契約租賃期間屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第 451 條規定之適用。

#### 第四條 租金及繳納方式

一、本契約租金每月新臺幣(下同)○元整(含稅)(商業設施○元/坪;停車位○位，○元/位)。本契約租賃期間自第 6 年起之月租金，以第 1 年(或前次調整後)租金為基準租金，倘依行政院主計處消費者物價房租指數漲跌幅累計達百分之三時(以第 1 年租金起算月或前次調整月與調整年起同月租金指數相較)，乙方得於每年 1 月 1 日至 1 月 10 日間提出租金調整協商方案，並依完成協商之租金調整方案計收租金，上述計算以元為單位、無條件進位。

二、乙方應以匯款方式於本條所定每期租金繳納日前，將本契約租金分別匯至甲方指定之帳戶(帳戶名稱:高雄市大眾捷運系統土地開發基金(高雄銀行公庫部，帳號:102-103-160925)，並由甲方發給收據或發票。本契約首期租金繳納日為使用準備期屆滿之次日或本契約第三條第二款但書之營運日，其後每期租金繳納日即以相當首期租金繳納日之前一日為租金繳納日，遇假日則順延至假日期滿後之第一個工作日。

三、租賃期間若確實遇特殊狀況時(如總體經濟或環境變動等等，造成整體不動產市場與租金行情大幅成長或衰退或經營成本大幅增加)，甲、乙方均得提出租金調整協商方案，啟動市場鑑價機制，重新檢討合理租金調整之。

#### 第五條 租賃標的物點交

本租賃標的物以現況點交使用。乙方、丙方應於甲方所指定之點交日會同點交標的物，若乙方、丙方屆時未到場，視同完成點交，點交程序不因而停止。

#### 第六條 租賃標的物返還

- 一、除甲方同意乙方之續約申請並已另訂新租賃契約外，於本契約期滿、終止或解除後，乙方、丙方不得繼續使用、占有本租賃標的物，且除經甲方同意依現況點交外，乙方、丙方應回復原狀(含回復使用執照用途)，並依甲方指定期日共同會勘點交本租賃標的物，不得異議。
- 二、乙方、丙方倘逾期返還本租賃標的物，乙方、丙方應按本契約第四條所訂租金數額，連帶給付甲方自租賃期滿、終止或解除契約次日起至本租賃標的物返還日止相當租金之不當得利。
- 三、乙方、丙方應於本條第一款甲方指定共同會勘點交本租賃標的物之期日前，將增設或改裝設施自行搬遷或拆離(但經甲方同意保留者，無條件歸甲方所有)，並經甲方會勘認可後返還甲方所有之本租賃標的物及設備。
- 四、乙方、丙方應搬遷或拆除之設施未依前款規定處理者，視同廢棄物，同意任由甲方處理，不得異議或要求賠償，甲方處理之費用應由乙方、丙方負責，甲方並得由租賃保證金先行扣抵，如有不足扣抵時，得另向乙方、丙方分別追償之。

#### 第七條 租賃保證金

- 一、租賃保證金為○元整(即相當於本契約第四條約定之租金開始計收第1年之3個月租金)，乙方應於簽約前，向甲方指定收款處所一次繳清，除甲方同意乙方續約申請並已另訂新租賃契約外，於本契約期滿、終止或解除，以及乙方、丙方遷出並交還本租賃標的物，並對甲方履行本契約一切義務且無任何債務牽涉時，經甲方查核無誤，無息退還扣抵相關費用後之餘額。
- 二、前款租賃保證金之繳交，乙方應依下列方式辦理：
  - (一) 租賃保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、設定質權之金融機構定期存款單、金融機構出具之連帶保證書繳納。
  - (二) 以設定質權之金融機構定期存款單繳納或金融機構出具之連帶保證書或連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載高雄市政府捷運工程局為質權人、受益人、被保證人、被保險人或連帶保證保險人。

(三) 以金融機構出具之連帶保證書繳納者，其有效期限應為本契約期間之末日起加計3個月內未獲甲方書面通知履行保證責任時，方得終止。

三、本契約存續期間，甲方得要求乙方延長其租賃保證金之有效期限，乙方不得拒絕，若乙方不予延長，甲方得押提租賃保證金。

#### 第八條 稅捐及保險

- 一、本租賃標的物出租期間之地價稅、房屋稅由甲方負擔，其餘各項稅捐、規費由乙方、丙方負擔。
- 二、本租賃標的物自點交日起至返還期間，乙方、丙方應投保建物火災險，並依法投保公共意外責任險，投保金額不得低於消費場所最低之投保金額。上開各保險應以甲方為共同被保險人，並應將所投保之契約(影本應載明與正本相符)送交甲方備查。
- 三、甲方因乙方、丙方未投保、投保不足、理賠不足(甲方實際受損金額高於保險理賠額)或延遲繳交投保費用所受損失或致第三人受有損失時，由乙方、丙方負責連帶賠償責任。乙方、丙方之財物、設備由乙方、丙方自行投保。

#### 第九條 一般費用之負擔

- 一、本契約租賃期間內，本租賃標的物之管理費、設施設備維護費、清潔費、水電費、瓦斯費及其他耗材一般修繕等費用，概由乙方、丙方負擔，並於各該費用應繳納期間內繳納，與甲方無涉，其餘依法令規定辦理。本契約租賃期間，乙方、丙方得申請變更水電登記用戶名稱，甲方應同意配合辦理，但於租期屆滿、終止或解除，返還本租賃標的物之前，乙方、丙方應負責變更回復原登記用戶名稱，費用由乙方、丙方負責。
- 二、本契約租賃期間，本租賃標的物除因天災或不可抗力之原因造成損壞，而影響乙方、丙方使用，應由甲方按區分所有之應有部分負擔修繕費用外，其餘租賃標的物之修繕、維護費用應由乙方、丙方負擔。

## 第十條 危險責任之負擔

- 一、本租賃標的物之設施及設備由乙方、丙方自行負責維修，本契約租賃期間所發生之毀損滅失概由乙方、丙方負回復原狀責任，如因而肇致其他賠償責任時，亦應由乙方、丙方連帶負賠償責任。
- 二、本契約租賃期間內，乙方及丙方應依本契約第十七條約定使用管理租賃標的物。對於直接或間接因本租賃標的物內乙方、丙方附屬之裝置、傢俱、配線等，或因乙方、丙方暨其等之受僱人、代表人、代理人或受任人等之行為導致甲方、其他第三人或物品損害者，乙方、丙方應連帶負全部賠償責任。甲方並得在租賃保證金內抵扣，不足抵扣時，得再向乙方、丙方追償之。

## 第十一條 本租賃標的物建築裝修

乙方、丙方如須就本租賃標的物進行建築裝修，應先行擬具裝潢設計圖及施工進度表等書面，函請甲方同意，經甲方書面同意後，並依法令規定經主管機關核准後，始得進行裝修，前開核准文件及圖說影本應於施工前 10 日送甲方備查，裝修進行期間應注意公共安全，甲方得隨時派員至現場勘查。裝修完成，應將主管機關相關核准文件及圖說影本 3 份經乙方、丙方用印後，送甲方備查。

## 第十二條 租賃限制

非經甲方書面同意，乙方及丙方不得將本開發案建物或設施出租或委託第三人經營。

## 第十三條 設施變更

- 一、本租賃標的物應按現狀使用，乙方、丙方改裝原有設施、修繕、增添、新建、增建、改建、修建或加設水、電、空調設備或其他固定與非固定設施時，應在不危及建築物本體結構安全，及不影響本租賃標的物之安全、衛生、觀瞻與用電安全之原則下，事先繪製圖說並檢附相關書面資料函請甲方同意，經甲方書面同意後，依相關法令規定經主管機關核准

後進行變更施工，一切費用概由乙方、丙方自行負擔。前述設施變更工程完成後，應將主管機關相關核准文件及圖說影本三份經乙方、丙方用印後，送甲方備查。

- 二、如有涉及結構體變更、建物變更使用、消防、水電、環控、災防等事項，應依法令規定經主管機關核准後進行變更，且一切費用概由乙方、丙方自行負擔，如有須甲方協辦事項，甲方在法令規定範圍內得予協助。
- 三、乙方、丙方若因第一款、第二款等裝修、變更或拆除各項設施設備過程，致使本租賃標的物受損或致甲方或第三人受有損害，乙方、丙方除應負責修復外，並應負賠償責任。
- 四、乙方、丙方有違反本契約本條前述各款約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方、丙方回復原狀，乙方、丙方應立即停工，並俟完成相關程序後，方得施作，逾期未回復原狀者，甲方得逕行終止本契約，且若因此造成甲方損害，乙方、丙方並應連帶賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

#### 第十四條 損害賠償

乙方、丙方如未能履行法律上或本契約之義務，致生損害賠償責任時，應連帶賠償予甲方。甲方於受損之範圍內得由租賃保證金中逕自扣抵，如有不足，乙方、丙方應另行補足，不得異議。

#### 第十五條 保養維修權責

- 一、乙方、丙方應自行維護本租賃標的物，使其經常保持良好狀況，凡維修保養上所需之零配件、照明燈具、消耗性保養零件等，均由乙方、丙方自行負責購置汰換。乙方、丙方如怠履行，甲方得代為履行，所需費用由租賃保證金中扣抵。
- 二、本租賃標的物如涉及相關財產報廢事宜，乙方、丙方應經甲方同意後，由乙方、丙方列冊交由甲方依規定程序辦理報廢。

#### 第十六條 安全檢查

- 一、本租賃標的物如有公共安全及消防檢查之必要，應由乙方、丙方負責。乙方、丙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。且乙方、丙方須於主管機關所訂期限內完成年度消防、公共安全檢查申報及簽證後，提交安全檢查報告予甲方與大樓管理委員會各乙份存查。
- 二、本租賃標的物依法令規定應定期施作之相關公共安全及消防檢查、簽證及申報由乙方、丙方負責辦理，其相關費用由乙方、丙方全額負擔之，並將申報結果副知甲方。如依法規認定因乙方、丙方用途使用致所使用樓層為同一申報客體者，則同前段規定辦理。
- 三、若乙方、丙方未依期限辦理公共安全及消防檢查或檢查未通過者，甲方得限期乙方、丙方改正。

#### 第十七條 租賃標的物使用約定

- 一、本租賃標的物之使用管理不得違反公寓大廈管理條例及其他法令規定。
- 二、本租賃標的物內不得存放致生公共安全危險之易爆、易燃或其他危險物品，甲方並得要求乙方、丙方移除上開危險物品。
- 三、本租賃標的物外圍走廊(人行道)、退縮地及其他供公共使用部份、不得違法任意使用或搭建，否則除依法告發取締外，甲方得要求乙方、丙方限期回復原狀。
- 四、乙方、丙方應盡善良管理人之注意義務，維護本租賃標的物及各項設施設備。乙方、丙方於租賃期間內，應對本租賃標的物作整體之管理，如景觀美化、清潔保養及公共安全等工作。本租賃標的物之安全，應由乙方、丙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。
- 五、乙方、丙方承租期間有關營運場所之環境衛生、公共安全及防災避難等管理，應接受各級政府機關與甲方督導。
- 六、乙方、丙方承租使用本租賃標的物不得有妨礙大眾捷運系統之交通、安全、衛生或觀瞻之情事。如因而致生違規處分，其罰鍰由乙方負責，不得異議。

#### 第十八條 使用本租賃標的物之注意義務

- 一、乙方、丙方應以善良管理人之注意義務使用本租賃標的物。

- 二、乙方、丙方就本租賃標的物之使用應依法為之，不得供非法使用，不得在本租賃標的物內儲存任何違禁品、爆炸物、易燃性或危險性物品，並不得私用過量電器或設置高壓電機、鍋爐及壓力容器等設備。
- 三、乙方、丙方應保持本租賃標的物完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境。如構成危害或違法情事，乙方、丙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害，乙方、丙方應連帶賠償甲方之損害。乙方、丙方如怠履行，甲方得代為履行，所需費用由租賃保證金中扣抵。
- 四、前二款情形，乙方、丙方應於接獲甲方通知改善後十日內或甲方通知所訂之期限內將租賃標的物回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。
- 五、如因乙方、丙方之受僱人、代表人或其他經乙方、丙方允許進入、使用本租賃標的物之人之故意或過失致房屋毀損、滅失時，乙方、丙方應連帶負回復原狀或損害賠償責任。本租賃標的物因乙方、丙方之過失致失火而毀損、滅失者，乙方、丙方對甲方應連帶負損害賠償責任。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害，乙方、丙方亦應連帶賠償甲方之損害。
- 六、前款所定之人使用本租賃標的物致第三人遭受損害時，乙方、丙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害，乙方、丙方亦應連帶賠償甲方之損害。

#### 第十九條 危險負擔

- 一、本租賃標的物因天災、事變或其他不可抗力之事由致滅失或毀損不堪使用，喪失本契約第二條所定之使用目的及用途者，經乙方、丙方通知甲方查驗屬實後，乙方、丙方得終止本契約，並應即返還本租賃標的物，並不得對甲方主張任何損害賠償。
- 二、本租賃標的物因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損，但未達喪失本契約第二條所定之使用目的及用途者，應由乙方、丙方負責修繕。

#### 第二十條 質押之禁止

本契約租賃權，乙方、丙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

## 第二十一條 違約罰則

- 一、乙方、丙方違反本契約第四條約定之租金給付義務及本契約其他各條約定，經甲方催告仍不依約辦理時，甲方得自租賃保證金扣抵乙方、丙方所欠租金、遲延利息及懲罰性違約金。租賃保證金不足時，乙方、丙方應依甲方通知之期限內補足之。
- 二、乙方、丙方遲延繳付月租金時：
  - (一) 逾期未超過 2 日者不予計罰。
  - (二) 逾期繳納超過 2 日者，逾期期間追溯至租金應繳日期計為遲延期間，除依照所積欠租金額按週年利率百分之五計算遲延期間利息外，並應依所積欠月租金之百分之二按日計罰懲罰性違約金，乙方、丙方應給付上開遲延利息及懲罰性違約金，不得異議，懲罰性違約金最高以相當於 1 個月租金(以本契約第四條約定之第 1 年月租金計算)為限。
- 三、乙方、丙方未經甲方同意不得擅自改變本租賃標的物之建物結構，若違反時經甲方限期回復原狀逾期仍未回復原狀者，乙方、丙方應給付相當於 1 個月租金(以本契約第四條約定之第 1 年月租金計算)之懲罰性違約金。
- 四、乙方、丙方違反第六條第一款約定者，除依本契約第六條第二款約定應連帶給付不當得利，並應給付相當於前述不當得利金額 1 倍之懲罰性違約金予甲方。
- 五、乙方、丙方違反本契約第十三條、十五條、第十六條約定者，經甲方限期改善而逾期未改善者，自限期改善日期屆滿至乙方、丙方完成改善之日止，乙方、丙方應以平均日租金(以本契約第四條約定之第 1 年月租金 30 日平均計算)按日計罰懲罰性違約金，最高以相當於 1 個月租金(以本契約第四條約定之第 1 年月租金計算)為限。
- 六、乙方、丙方未依第二十三條第三款約定於期限內辦理變更承租人名義之手續者，每逾一日，乙方、丙方應給付相當一日租金額(以本契約第四

條約定之第1年月租金30日平均計算)之懲罰性違約金，最高以相當於1個月租金(以本契約第四條約定之第1年月租金計算)為限。

七、除前述第一款至第六款約定外，乙方、丙方違反本契約其他之約定，甲方得限期要求改善，乙方、丙方逾期未改善，每逾一日甲方得依本契約年租金總價千分之一計罰懲罰性違約金，最高以相當於1個月租金(以本契約第四條約定之第1年月租金計算)為限。

八、乙方或丙方之一行為，同時該當違反本契約義務及「高雄市大眾捷運系統橘線013站土地開發案營運契約書」之義務，而應計罰懲罰性違約金時，依約定懲罰性違約金額較高之規定計罰。

## 第二十二條 契約終止

一、乙方、丙方於本契約期間屆滿前擬提前終止契約者，除第十九條第一款外，應於預定終止日前6個月以書面向甲方提出申請，經甲方同意後始得終止契約，所繳租賃保證金之二分之一由甲方充作懲罰性違約金，如甲方另受有損害，乙方、丙方並應連帶負損害賠償責任。

二、乙方或丙方有以下情事之一者，甲方得隨時終止本契約，乙方絕無異議並不得請求任何賠償或補償，有第三、四、七目情形者，乙方或丙方並應負賠償責任，甲方得自租賃保證金中抵扣作為違約金，租賃保證金不足抵扣者，得向乙方或丙方追償：

(一) 乙方、丙方積欠租金達2個月之租額，經定期催告仍不履行者。

(二) 乙方、丙方使用本租賃標的物違反法令或有違反公序良俗之情形。

(三) 乙方、丙方毀損本租賃標的物或其他設備而不負責修繕者。

(四) 本租賃標的物因可歸責於乙方、丙方之事由致滅失者。

(五) 其他依民法及土地法規定得終止租約者。

(六) 乙方、丙方違反本契約第十六條第三款之約定時。

(七) 乙方、丙方違反本契約第二十條之約定時。

(八) 乙方、丙方違反本契約第二條、第十二條之約定時。

(九) 乙方、丙方所繳租賃保證金依本契約第十四條約定，由甲方逕行扣抵後，經甲方通知限期補足，逾期未補足者。

(十) 經甲方催告限期改善，逾期 15 日仍未改善者。

(十一) 乙方、丙方經法院裁定重整或宣告破產，進行破產法上之和解，或有公司法第 185 條第 1 項所定情事，或因違反法令經主管機關命令解散或歇業者。

三、本契約與甲方、乙方、丙方間之高雄市大眾捷運系統橘線 013 站土地開發案營運契約書為聯立契約，其中一契約終止或解除，另一契約亦隨同終止或解除。

### 第二十三條 一般約定

- 一、乙方、丙方於本契約期間，如有公司改組、公司名稱、地址、資本額、負責人變更之情事，應於變更登記後 10 日內檢具有關證明文件通知甲方。
- 二、本租賃標的物管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。
- 三、乙方、丙方如為法人，並與他公司合併致人格消滅者，其繼受人欲繼續承租者，應於乙方、丙方法人人格消滅後 3 個月內以書面向甲方申請另訂新約。屆期無人申請者，本契約即溯及乙方、丙方法人人格消滅之日起終止，甲方得逕行收回本租賃標的物。
- 四、本契約如發生爭議，若經甲方、乙方、丙方書面同意，得交付仲裁處理；若因契約爭議發生訴訟，甲方、乙方、丙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 五、本契約應經公證，公證費用由乙方、丙方負擔。公證書上應載明乙方、丙方如不給付租金、懲罰性違約金，或於租賃期間屆滿時未於期限內完成本租賃標的物之返還時，甲方得逕付強制執行。
- 六、本契約未盡事宜，依民法、土地法及大眾捷運系統土地開發之相關法令辦理。本契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。本契約如有修正必要，應經甲方、乙方、丙方同意後，以書面修正或補充之。
- 七、本契約正本一式○份，除由公證人存留一份外，甲方執○份、乙方執○份及丙方執○份，另副本○份，甲方存○份，乙方存○份，丙方存○份，如有誤繕，以正本為準。

## 第二十四條 特別約定

本契約期間內，甲方請求乙方、丙方為有關契約相關事項之說明時，乙方、丙方不得拒絕。

## 第二十五條 送達

一、除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，各方之地址應以下列為準：

出租人(甲方):

承租人(乙方):

營運人(丙方):

二、當事人之任何一方未依前款約定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

三、前款之按原址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

立契約書人

出租人(甲方):

承租人(乙方):

營運人(丙方):

中 華 民 國 年 月 日

# 附件五

## 公職人員及關係人身分 關係揭露表

## 公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項

## 公職人員及關係人身分關係揭露表範本

## 【A.事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫

(公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係)

※交易或補助對象屬公職人員或關係人者，請填寫此表。非屬公職人員或關係人者，免填此表。

表 1：

參與交易或補助案件名稱：	案號： (無案號者免填)
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：	
<input type="checkbox"/> 公職人員 (勾選此項者，無需填寫表 2)	
姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____	
<input type="checkbox"/> 公職人員之關係人 (勾選此項者，請繼續填寫表 2)	

表 2：

公職人員：				
姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____				
關係人 (屬自然人者)：姓名 _____				
關係人 (屬營利事業、非營利之法人或非法人團體)：				
名稱 _____ 統一編號 _____ 代表人或管理人姓名 _____				
<b>關係人與公職人員間係第 3 條第 1 項各款之關係</b>				
<input type="checkbox"/> 第 1 款	公職人員之配偶或共同生活之家屬			
<input type="checkbox"/> 第 2 款	公職人員之二親等以內親屬 稱謂：_____			
<input type="checkbox"/> 第 3 款	公職人員或其配偶信託財產之受託人 受託人名稱：_____			
<input type="checkbox"/> 第 4 款 (請填寫 abc 欄位)	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">           a.請勾選關係人係屬下列何者：  <input type="checkbox"/> 營利事業  <input type="checkbox"/> 非營利法人  <input type="checkbox"/> 非法人團體         </td> <td style="width: 33%;">           b.請勾選係以下何者擔任職務：  <input type="checkbox"/> 公職人員本人  <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____             <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。            親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌)            姓名：_____         </td> <td style="width: 33%;">           c.請勾選擔任職務名稱：  <input type="checkbox"/> 負責人  <input type="checkbox"/> 董事  <input type="checkbox"/> 獨立董事  <input type="checkbox"/> 監察人  <input type="checkbox"/> 經理人  <input type="checkbox"/> 相類似職務：_____         </td> </tr> </table>	a.請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b.請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____ <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：_____	c.請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：_____
a.請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b.請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____ <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：_____	c.請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：_____		
<input type="checkbox"/> 第 5 款	經公職人員進用之機要人員 機要人員之服務機關：_____ 職稱：_____			
<input type="checkbox"/> 第 6 款	各級民意代表之助理 助理之服務機關：_____ 職稱：_____			

填表人簽名或蓋章：

(填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」蓋章)

備註：

填表日期： 年 月 日

此致機關：

※填表說明：

- 1.請先填寫表 1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人。
- 2.補助或交易對象係公職人員者，無須填表 2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表 2。
- 3.表 2 請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間屬第 3 條第 1 項各款之關係。
- 4.有其他記載事項請填於備註。
- 5.請填寫參與交易或補助案件名稱，填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

**※相關法條：**

公職人員利益衝突迴避法

第 2 條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

- 一、總統、副總統。
  - 二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
  - 三、政務人員。
  - 四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
  - 五、各級民意機關之民意代表。
  - 六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
  - 七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
  - 八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
  - 九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
  - 十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
  - 十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
  - 十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。
- 依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第 3 條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
  - 二、公職人員之二親等以內親屬。
  - 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
  - 四、公職人員、第 1 款與第 2 款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
  - 五、經公職人員進用之機要人員。
  - 六、各級民意代表之助理。
- 前項第 6 款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第 14 條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依政府採購法以公告程序或同法第 105 五條辦理之採購。
- 二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
- 三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
- 四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
- 五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
- 六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第 1 款至第 3 款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第 3 款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第 1 項但書第 6 款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第 18 條

違反第 14 條第 1 項規定者，依下列規定處罰：

- 一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
  - 二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
  - 三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。
  - 四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。
- 前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。
- 違反第 14 條第 2 項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

**公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項  
公職人員及關係人身分關係揭露表範本**

**【A. 事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫（填寫範例）**

（公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係）

※交易或補助對象屬公職人員或關係人者，請填寫此表。非屬公職人員或關係人者，免填此表。

表 1：

參與交易或補助案件名稱：廉政市公所委託廉政研究採購案	案號	AB99999	（無案號者免填）
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：			
<input type="checkbox"/> 公職人員（勾選此項者，無需填寫表 2）			
姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____			
<input checked="" type="checkbox"/> 公職人員之關係人（勾選此項者，請繼續填寫表 2）			

表 2：

公職人員：			
姓名：王小明 服務機關團體：廉政市民代表會 職稱：市民代表			
關係人（屬自然人者）：姓名_____			
關係人（屬營利事業、非營利之法人或非法人團體）：			
名稱 財團法人陽光廉政基金會 統一編號 12345678 代表人或管理人姓名 楊清廉			
關係人與公職人員關係第 3 條第 1 項各款之關係			
<input type="checkbox"/> 第 1 款	公職人員之配偶或共同生活之家屬		
<input type="checkbox"/> 第 2 款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：_____	
<input type="checkbox"/> 第 3 款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：_____	
<input checked="" type="checkbox"/> 第 4 款 （請填寫 abc 欄位）	a. 請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input checked="" type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b. 請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input checked="" type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：陳小花 <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。親屬稱謂：_____（填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌） 姓名：_____	c. 請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：_____
<input type="checkbox"/> 第 5 款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：_____ 職稱：_____	
<input type="checkbox"/> 第 6 款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：_____ 職稱：_____	

填表人簽名或蓋章：



（填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」蓋章）

備註：

填表日期：107 年 12 月 31 日

此致機關：廉政市公所

範例案情：廉政市民代表會之市民代表王小明，其配偶陳小花擔任財團法人陽光廉政基金會之董事，基金會董事長為楊清廉。該基金會參加受市民代表王小明監督之機關即廉政市公所之委託廉政研究採購案公開招標之投標

※填表說明：

- 1.請先填寫表1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人，並於□打勾。
- 2.補助或交易對象係公職人員者，無須填表2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表2。
- 3.表2請填寫公職人員及關係人之基本資料，並勾選填寫關係人與公職人員間屬第3條第1項各款之關係。
- 4.有其他記載事項請填於備註。
- 5.填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法

第2條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

- 一、總統、副總統。
  - 二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
  - 三、政務人員。
  - 四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
  - 五、各級民意機關之民意代表。
  - 六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
  - 七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
  - 八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
  - 九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
  - 十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
  - 十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
  - 十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。
- 依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第3條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
- 二、公職人員之二親等以內親屬。
- 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
- 四、公職人員、第1款與第2款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
- 五、經公職人員進用之機要人員。
- 六、各級民意代表之助理。

前項第6款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第14條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
- 二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
- 三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
- 四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
- 五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
- 六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第1款至第3款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第1項但書第6款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第18條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

- 一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
- 二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
- 三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。
- 四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。

前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。

違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

## 附件六

本開發案交通局、社會局及衛生局設施需求

檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府交通局 函

地址：80054高雄市新興區中正三路25號8樓  
承辦單位：運輸設施科  
承辦人：侯妍希  
電話：07-2299825轉715  
傳真：07-2299824  
電子信箱：s1108@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局

發文日期：中華民國110年12月7日  
發文字號：高市交運設字第11048890200號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：交通局轉運站設施需求 (42561175\_11048890200A0C\_ATTCH4.docx)

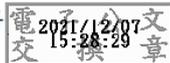
主旨：有關鳳山轉運站量體規模及功能性規範等需求，本局提供資料如附件，請查照。

說明：

- 一、依據貴局110年11月16日高市捷開字第1103157000號函之會議結論辦理。

正本：高雄市政府捷運工程局

副本：本局運輸設施科



捷運工程局 1101207



\*11031696500\*

## 本市大眾捷運系統橘線 013 站開發案—鳳山轉運站功能性需求

一、轉運站以減碳、永續、綠能規劃為原則，並優於現況候車環境設計，樓地板面積：至少 200 m<sup>2</sup>（參考目前小港轉運站現況）

二、設施需求：

（一）設施項目

1. 旅客服務設施：

- (1) 路線圖看板
- (2) 樓層平面配置圖及其他指示標誌
- (3) 候車座位與空間
- (4) 公車動態資訊顯示系統及設備

2. 行車服務系統

- (1) 月台出入管制門
- (2) 月台上方路線標示牌

3. 安全管制系統：

監視錄影系統(儲存 3 個月以上監視影像)

4. 公共設施系統：

- (1) 室內空調系統(視機關需求)
- (2) 無障礙設施
- (3) 公告欄

5. 商業服務系統

- (1) 販賣空間
- (2) 廣告看板

6. 其他

- (1) AED
- (2) 網路
- (3) 依建築或消防法規定之必要設施
- (4) 預留充電樁管路

（二）設施數量

1. 轉運站月台數量：4 席
2. 候車空間：依法令及實際需求設計

### 三、建築空間規劃原則及設置標準

#### (一)空間規劃原則

轉運站月台部分應加強排煙設施，避免車輛排放之廢氣造成之排煙不良而影響候車民眾。

#### (二)建築設置標準

##### 1. 空間系統

- (1)候車空間之淨高至少 400cm 以上。樓層高度以滿足室內為原則，且天花板上部應確保有充裕之設備空間。
- (2)車道部分之淨高應確保至少 460cm 以上。
- (3)以上之空間淨高係指實際淨空間，設備空間不可佔用。

##### 2. 結構系統

轉運站之搭車月台層如須車輛通行，樓地板荷重設計須符合相關規定。

##### 3. 設備系統

- (1)應滿足全天候運轉需求
- (2)應有對應緊急狀況之備用計畫系統
- (3)乘車月台出入門口應設置空氣過濾門以阻絕空調之流失及外部空氣之汙染及考量設置具隔音功能之隔間牆、月台門等。

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府捷運工程局 函

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號10樓

承辦單位：開發路權科

承辦人：黃世明

電話：07-3368333-2871

傳真：07-3314366

電子信箱：m0321@kcg.gov.tw

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國110年12月1日

發文字號：高市捷開字第11031657000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為研議岡山路竹延伸線RK1站、捷運橘線O13站兩開發基地設置公共托育設施乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府社會局 110 年 11 月 19 日高市社兒少字第 11038922400 號函辦理。
- 二、本府社會局評估旨揭開發基地設置公共托育設施需求如下：
  - (一)空間面積需至少100坪之連續空間。
  - (二)需於1-3樓，若於2樓以上需有無障礙設施。
  - (三)需靠近廁所或於空間內配置管路。
  - (四)需近建物出入口及無障礙設施。
- 三、旨揭兩處開發案設置公托設施，請研議評估。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：本局開發路權科

電 2021/12/01 文  
交 09:55:04 章

不動產 110/12/01



1100003443

檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府衛生局 函

地址：802511 高雄市苓雅區凱旋二路132之  
1號  
承辦單位：長期照顧中心  
承辦人：蔡家慶  
電話：07-7131500#3559  
傳真：07-7226940  
電子信箱：chaching@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局

發文日期：中華民國110年12月6日  
發文字號：高市衛長字第11042949000號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關捷運橘線大東站（013站）聯合開發，提供設置長  
照、日照空間等資料乙案，詳如說明段，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年11月25日高市捷開字第11031621000號函。
- 二、有關於旨揭地點設置日間照顧中心之公益性設施需求，說  
明如下：

(一)「大東捷運1號出口旁基地」依一國中學區一日照中心布  
建政策，位屬鳳山國中已布建學區(已設1間日照中心收  
托20人及籌設1間30人)，該國中學區人口數6萬5,530  
人，65歲以上人口數為1萬1,189人(老年人口比例  
17.07%)，推估失能人口數1,121人，依衛福部計算日照  
需求人口數為長照人數x10%=112人，依該區現設立及籌  
設間數之收托數50人，尚有布建日間照顧中心需求。

(二)依據長期照顧服務機構設立標準第11條，社區式長照機  
構之設立標準表簡述如下：

捷運工程局 1101206



\*11031679900\*

- 1、設置日間照顧中心，依照設立標準配置，需有休憩空間、無障礙衛浴空間、多功能活動空間、廚房、辦公空間等空間，平均每人應有6.6平方公尺。
- 2、至多設置60人，至少要有400平方公尺。
- 3、不得設於地下樓層，二樓以上要有電梯。
- 4、符合無障礙設施；建築物H類組(H-1、H-2)。

正本：高雄市政府捷運工程局

副本：本局長期照顧中心



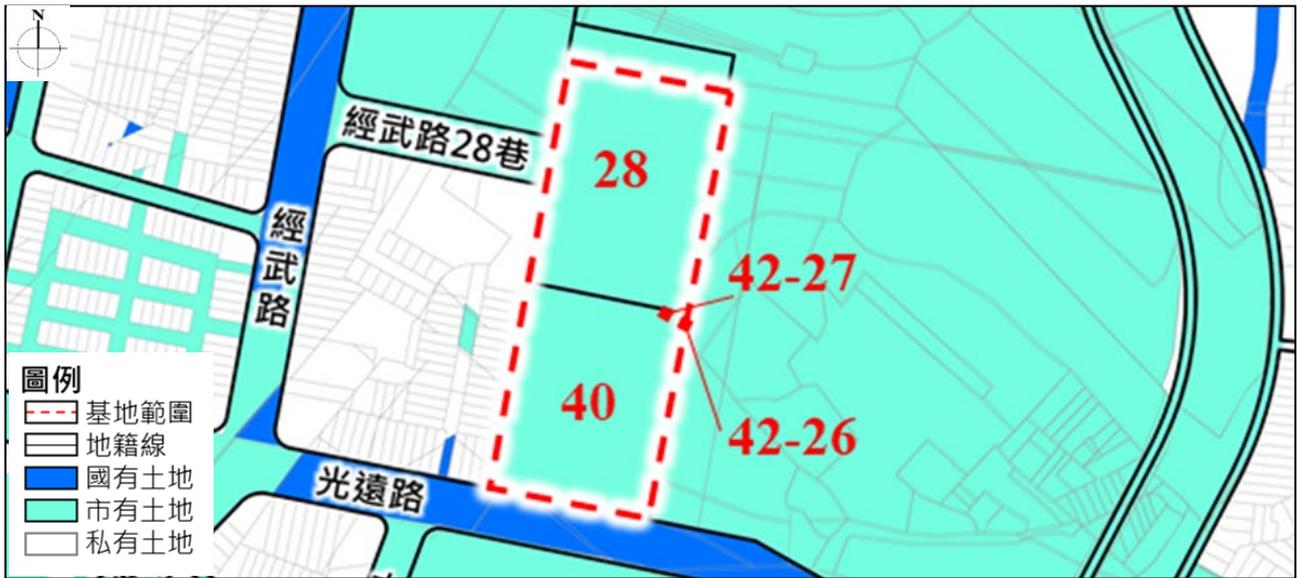
裝  
訂  
線



---

## 本須知參考文件

1. 本開發案地籍示意圖及土地清冊



本開發基地範圍地籍示意圖

本開發基地地籍清冊

位置	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	土地管理機關
捷運橘線大東站(O13)1號出口北側	鳳山區 竹子腳段	28	6,312	高雄市	高雄市政府 捷運工程局
		40	5,556	高雄市	高雄市政府 交通局
		42-26	27	高雄市	高雄市政府 工務局
		42-27	14	高雄市	高雄市政府 工務局
		合計	11,909	-	-

---

## 本須知參考文件

2. 金融監督管理委員會函文  
(回覆本案保險業得否投資)

檔 號：  
保存年限：

## 金融監督管理委員會保險局 函

地址：220232新北市板橋區縣民大道2段7  
號17樓  
承辦人：許鈺玲  
電話：02-8968-0899分機0185

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國112年2月24日  
發文字號：保局(財)字第1120414782號  
速別：速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴府詢問保險業得否投資「高雄捷運Y15站、O10站、  
O13站土地(聯合)開發案」一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府112年2月14日高市府捷開字第11230244500號函。
- 二、本會「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法」(下稱專案運用辦法)係依據保險法第146條之5授權訂定之子法，倘相關投資案依主辦機關之規劃及認定屬配合政策辦理之公共投資案件，保險業並得依據該辦法相關規定參與投資，爰本案如由貴府認定是否屬配合政策辦理之公共投資案件，保險業並得援引專案運用辦法第3條辦理投資。
- 三、有關貴府所詢旨摘事項涉及保險業資金運用法令規定一節，本局已於112年2月8日以保局(財)字第1120413036號函說明，請參考該函內容辦理。

正本：高雄市政府

副本：本局財務監理組



高雄市政府 1120301



\*11200975000\*

---

## 本須知參考文件

3. 本開發案開發內容及管制規定（含平面圖、剖面圖 cad 檔）
-

# 高雄市大眾捷運系統橘線O13站土地開發案

## 土地開發案

### 開發內容及管制規定

高雄市政府捷運工程局

中華民國 111 年 4 月

---

# 高雄市大眾捷運系統橘線O13站土地開發案 土地開發案 開發內容及管制規定

## 目錄

一、開發用地範圍 .....	01
二、土地使用分區管制規定 .....	02
三、建物設計指導原則 .....	03
四、開發時程 .....	05
五、其他有關事項 .....	06

## 圖目錄

圖一 用地範圍都市計畫示意圖 .....	01
圖二 用地範圍地籍權屬示意圖 .....	01

## 表目錄

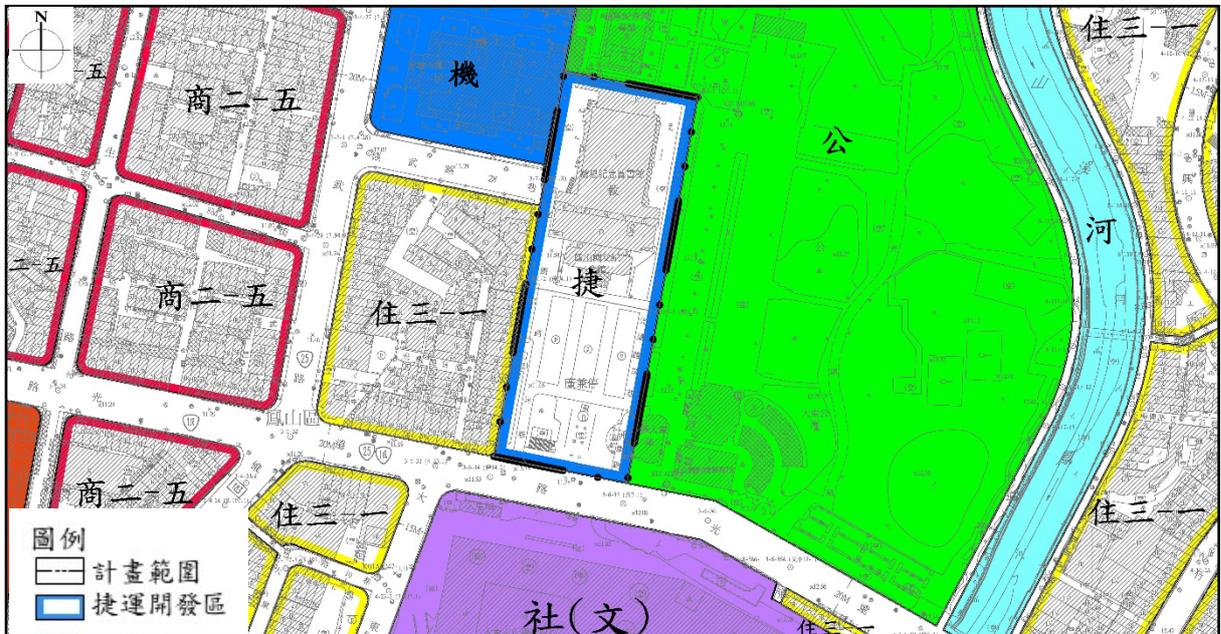
表一 本用地土地清冊 .....	02
表二 使用強度綜理表 .....	03
表三 預定開發期程表 .....	05

## 附件

附件一：捷運橘線 O13 站地面層平面配置圖 .....	07
附件二：捷運橘線 O13 站 1 號出入口穿堂層平面圖 .....	08
附件三：捷運橘線 O13 站 1 號出入口剖面圖 .....	09
附件四：基地範圍地籍及地形圖 .....	10

## 一、開發用地範圍

高雄市大眾捷運系統橘線O13站捷運開發區用地位於本市鳳山區經武路與光遠路交叉路口東側，用地範圍為鳳山區竹子腳段28、40、42-26及42-27之4筆地號，均為市有土地，面積為11,909平方公尺，其都市計畫、地籍權屬及土地清冊詳圖一、圖二及表一所示。



資料來源：本案整理。

圖一 用地範圍都市計畫示意圖



資料來源：本案整理。

圖二 用地範圍地籍權屬示意圖

表一 本用地土地清冊

位置	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	土地管理機關	土地使用分區
捷運橘線大東站(O13)1號出口北側	鳳山區 竹子腳段	28	6,312	高雄市	高雄市政府 捷運工程局	捷運開發區
		40	5,556	高雄市	高雄市政府 交通局	
		42-26	27	高雄市	高雄市政府 工務局	
		42-27	14	高雄市	高雄市政府 工務局	
		合計	11,909	-	-	

資料來源：本案整理。

## 二、土地使用分區管制規定

高雄市大眾捷運系統橘線O13站捷運開發區用地之土地使用分區管制，於主要計畫，係依本府111年4月13日高市府都發規字第11131687800號公告，自111年4月14日發布實施之「變更高雄市鳳山主要計畫（商業區、交通用地為捷運開發區）（配合O13土地開發）案」內容，細部計畫則依照本府111年4月15日高市府都發規字第11131720401號，自111年4月15日發布實施之「擬定高雄市鳳山細部計畫（捷運開發區）（配合O13土地開發）土地使用分區管制暨都市設計案」內容，細部計畫範圍涵蓋本用地所有土地，茲摘錄前揭計畫書規定如下。。

### （一）主要計畫

為促進車站周邊土地發展，整合街廓整體開發，強化發展機能，變更為捷運開發區，於細部計畫訂定土地使用分區管制及都市設計規定。於實施進度與經費章節敘明開發方式，得以大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法等方式開發利用。另外於計畫書之其他項次註記內容包含：

1. 本計畫變更後之捷運開發區，應納入都市設計審議地區。其建蔽率、容積率及土地使用管制，依都市計畫法高雄市施行細則及捷運開發區之使用需求訂定辦理之。
2. 本計畫未來合併開發時，轉運站得採立體化方式設置。

### （二）細部計畫

1. 細部計畫之土地使用分區管制規定如下：
  - (1) 捷運開發區之使用依「都市計畫法高雄市施行細則」之商業區規定辦理。
  - (2) 本用地為捷運開發區，供捷運設施使用部分（捷運系統地下穿越隧道、車站出入口、緊急出口、通風井等相關設施）不計入容積計算。其土地使用強度依表二規定辦理。

表二 使用強度綜理表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
捷運開發區	70	630

- (3) 考量用地位於大眾運輸場站，捷運開發區用地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。
- (4) 用地南側應自道路境界線退縮8公尺建築，其餘法定空地應儘量集中留設。退縮部分得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆，作為光遠路與用地開發緩衝空間及人行使用。
- (5) 建築用地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築用地綠化設計技術規範」辦理。

## 2. 都市設計基準

本計畫捷運開發區應納入都市設計審議範圍，都市設計基準如下。

- (1) 計畫區內建築物之建造執照、雜項執照申請案，除應符合本都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議審通過後，始可申請建築。
- (2) 有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- (3) 本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、用地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- (4) 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。
- (5) 用地西側留設適當通路及退縮建築，除連通光遠路及經武路28巷外，並與毗鄰住宅區保持適當緩衝距離。
- (6) 為避免影響周邊道路交通，本案用地住宅及商業使用之出入口原則不得設置於光遠路，但如經建築物交通影響評估審議會或都市設計及土地開發許可審議委員會審議同意者不在此限。
- (7) 其餘依「高雄市都市設計審議原則」辦理。

## 三、建物設計指導原則

### (一) 設計條件

1. 本用地位於經武路與光遠路交叉路口東側，捷運設施包括無障礙電梯1座、緊急逃生梯1座（2.8米）、無障礙臨時停車位、緊急救援停車位、釋壓通風井及公共藝術

品各1座等。

2. 開發大樓應考量與捷運設施整體設計外，得採共構或分構設計辦理，應依都市計畫法、建築法、建築技術規則及地方政府主管法規等相關法令進行設計。
3. 開發大樓若有與捷運設施銜接或共構之界面，應依本局捷運系統土地開發與捷運設計介面設計手冊、建築物無障礙設施設計規範、大眾捷運系統兩側禁限建辦法及捷運設施相關規範辦理。
4. 前述設計條件內容如有變更，另依甄選須知相關規定辦理。

## (二) 開發應配合項目

### 1. 建築設計

- (1) 開發大樓應考量室內、外開放空間之留設，動線、植栽、開發大樓外表之用材、顏色、質感及景觀天際線等，並與附近環境作整體配合。
- (2) 捷運設施量體之空間需求，須符合本案「土地開發投資人須知」之規定，開發大樓設計需考量相關空間尺寸之配合。
- (3) 與捷運設施相關部份之外觀設計，需依高雄市政府捷運工程局（後簡稱捷運局）頒布之各項規定及標準圖說規劃設計，並經捷運局審核通過後方得施作。
- (4) 本用地捷運設施出入口門檻高程及所有結構開口須符合高雄市政府捷運局所提供之「土木工程設計規範」有關防洪之規定及設置包括水密門、水密孔蓋或防洪閘門之防洪保護。
- (5) 如開發大樓擬與捷運出入口連通，應保持開發大樓與捷運車站為各自獨立運作互不影響，且不會對捷運系統營運產生衝擊。並依相關規定提出申請，俟捷運局審查通過，且符合相關建築及消防法規規定方可辦理。
- (6) 開發大樓與捷運出入口連通，連通處須作高敞之空間處理，以減少空間壓迫感，並於相隔之分隔處以穿透式設計或材質處理，並應設置3小時防火時效之防火門或捲門，以創造開敞優質公共空間。
- (7) 開發大樓設計時應注意噪音與振動之防制。

### 2. 地工及結構設計

共構工程之地工及結構設計須依據高雄市政府捷運局所提供之「土木工程設計規範」相關規定辦理。

### 3. 機電設計

- (1) 土地開發大樓如設置供捷運系統使用之冷卻水塔，其設置原則及費用分攤方式應依下列規定辦理，並需考量結構載重、噪音、振動等事宜：

A. 土地開發大樓施工期間，若須拆除捷運系統設置之冷卻水塔時，為維持捷運系統之正常運作，其施工期間之臨時性冷卻水塔之設置及遷移時程須經高雄市政府捷運局審查、同意後施工。

B. 重新安置後之冷卻水塔及其相關設備須由捷運系統執行機關檢查、接受，並待其開始運作後始得拆除臨時性冷卻水塔。土地開發大樓施工期間，其移置冷卻塔之設置費用、施工費用，由投資人負擔，並計入土地開發成本。

(2) 開發大樓施工期間，應確保進氣、排氣通風井不得阻塞，並維持捷運設施通風排氣功能，倘提供臨時替代性通風井等設施，其功能性應滿足最低設置需求，以維持車站營運基本功能。

(3) 本開發案須考量捷運機電所需之管線空間，即需預留相關由建築線外引進供線路等所使用之預埋管路、預留牆套管及相關管道空間。

#### 4. 施工計畫

土地開發結構系統與捷運站體工程之接續，須考量結構安全、施工方式、順序、時程之搭配，適當之鄰房建物保護措施、擋土設施、支撐系統、伸縮縫及接縫防水處理等項目，擬訂安全及周延之施工計畫送審。

### 四、開發時程

本案預定於111年4月起公告徵求投資人，申請人於111年9月前提送開發建議書，112年1月獲投資權之申請人與高雄市政府簽訂土地開發投資契約書，預估112年7月辦理都市設計審議及申請建造執照，預定117年1月完工並取得使照，117年8月完成交屋。開發預定時程詳表三，惟上述時程仍以實際辦理為準，投資人應配合辦理。

表三 預定開發期程表

年	111					112					113					114					115					116					117									
	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9
甄選文件完成核備(註1)	■	■																																						
公告徵求投資人(註2)			■	■	■																																			
提送申請文件																																								
審查及評選(註1)																																								
回復審定條件及簽約(註1)																																								
建築規劃設計階段																																								
都審及建造請領(註2)																																								
開工、興建及領使用執照(註3)																																								
交屋(註4)																																								

註1：依大眾捷運系統土地開發辦法辦理。

註2：參考其他土開案例推估。

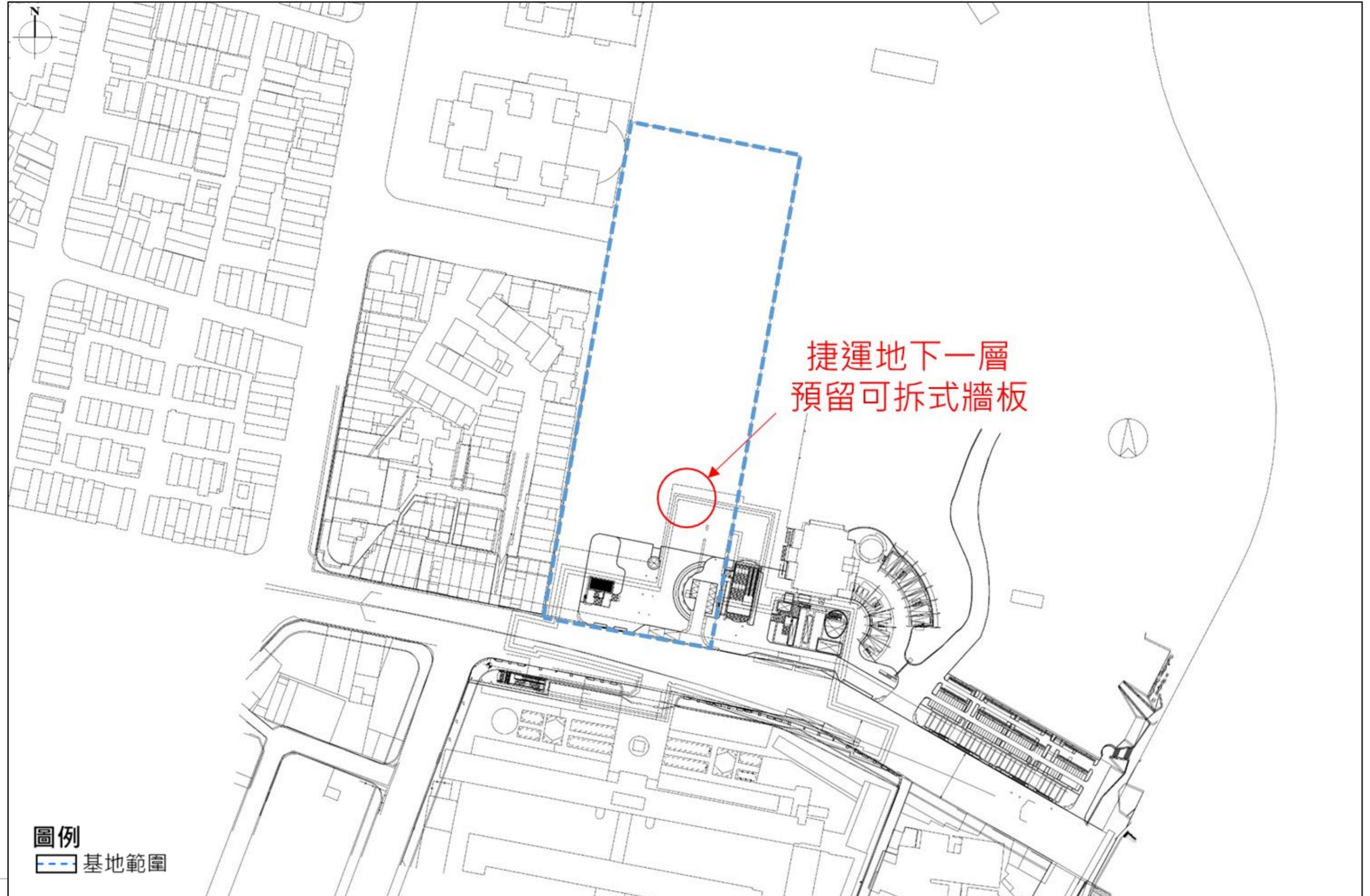
註3：本案暫定本案規劃1幢3棟建物，分別為地上30層、地下4層之住店大樓3棟，興建時間參考其他開發大樓案推估，實際建築規劃設計及工期仍以建築主管機關核准之建造執照為準。

註4：依本案投資契約書辦理。

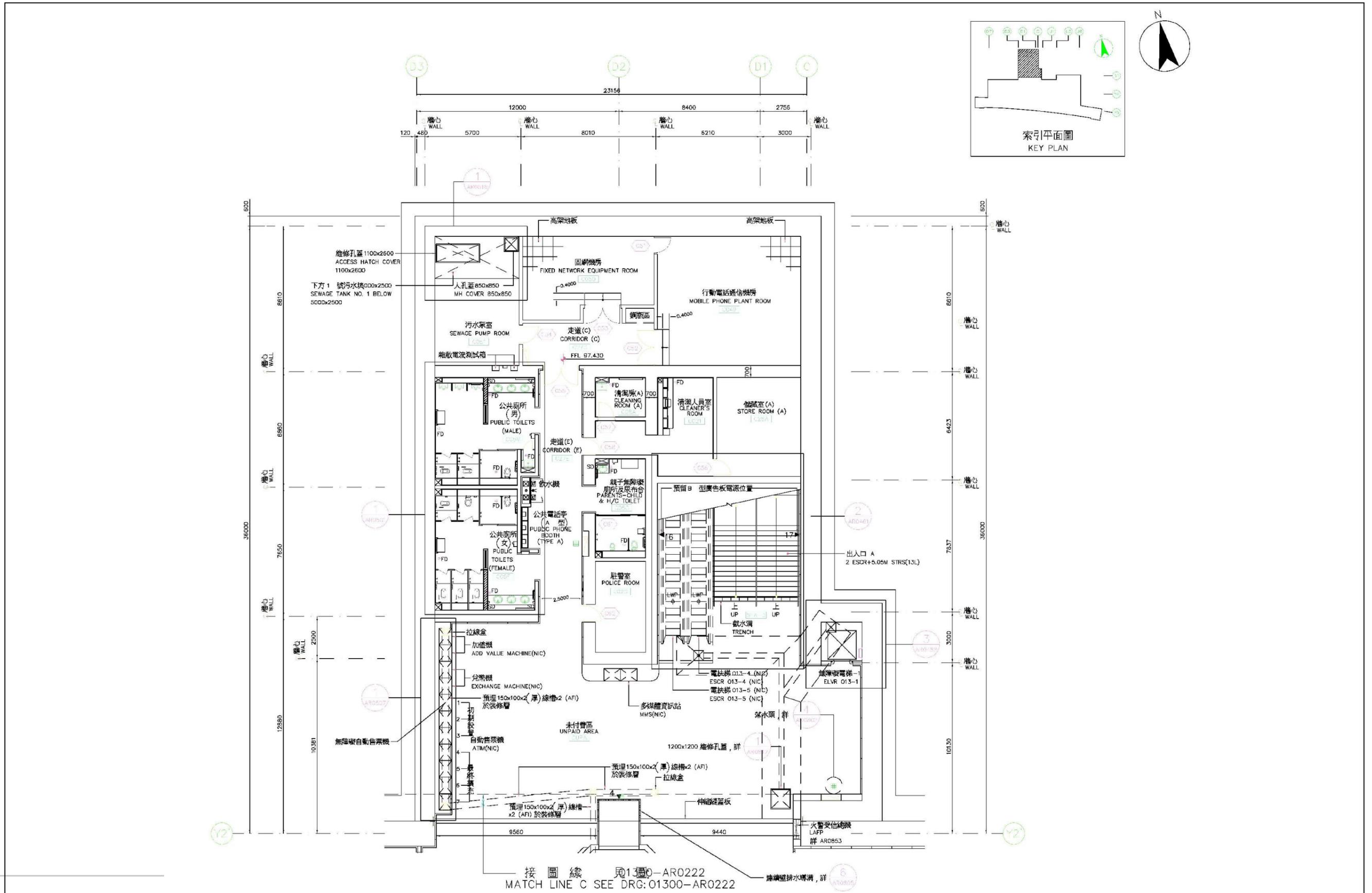
## 五、其他有關事項

- (一) 依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：
1. 除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與用地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運之建設經費。
  2. 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該用地面前道路寬度之一倍，並以三十公尺為限。
- (二) 捷運建設主管機關依大眾捷運系統土地開發辦法規定取得之樓地板，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分，如因法規因素限制，致無法完全使用之容積，由所有土地所有權人與捷運建設主管機關均攤。
- (三) 公告內容若與相關都市計畫、建築管理、捷運規定或其他法規不符時，應依相關法規及捷運規定辦理，相關圖說僅供參考。
- (四) 取得投資權之申請人規劃開發本用地應考量既有捷運設施位置與結構限制、捷運設備維修需求及維持排水系統功能等，並妥善規劃進出捷運出入口動線；經本府捷運局及捷運營運機構確認不影響既有捷運站出入口、汙水處理及相關設施之使用功能後，始得請領建築執照。

附件一：捷運橘線O13站地面層平面配置圖



附件二：捷運橘線O13站1號出入口穿堂層平面圖



附件三：捷運橋線O13站1號出入口剖面圖

