

高雄市政府甄選
高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發
投資契約書(範本)

高雄市政府
民國○○○年○○月○○日

高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發投資契約書 (範本)

立契約書人：高雄市政府 (以下簡稱甲方)
 ○○○○ (以下簡稱乙一方)
 ○○○○ (以下簡稱乙二方)
 ○○○○ (以下簡稱乙三方)

為開發高雄市大眾捷運系統○○線○○站開發用地，甲乙雙方同意履行下列條款：

第一條 訂約本旨

依大眾捷運法第七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、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

一、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、委託專案管理機構等相關費用。

投資契約-1

所增加之基本設計費及共構部分之細部設計費、施工費及其他為本開發案之進行而由甲方先行墊支或核定之款項(以下簡稱歸墊費用)計新臺幣○○億○○仟○○佰○○拾○○萬○○仟○○佰○○拾○○元整。

☐ (三) 甲方應於乙方申報開工日前核算歸墊費用，倘屆時共構工程尚未完成竣工結算，甲方應於權益分配協商完成前，依共構工程竣工結算金額再次核算歸墊費用，作為乙方實際歸墊及建物貢獻成本認列金額。

☐ (四) 本基地之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) 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。

☐ 二、歸墊費用繳納及計息方式：

(一) 乙方歸墊費用應於申報開工日前一次付清或依下列時程分期繳納。

1. 於申報開工日前，給付百分之三十。
2. 興建屋頂版完成前，給付百分之二十。
3. 取得使用執照前，給付百分之二十。
4. 建物完成交屋前，給付百分之三十。

(二) 乙方申請分期繳納者，仍應自申報開工日起，按五大銀行平均新承作資本支出貸款利率年複利浮動計息，且利息費用不得重複計入建物貢獻成本。

(三) 甲方於簽訂本契約後再次核算之共構歸墊費用，較投資契約書所列原預估金額增減之差額部分，得於建物完成交屋前再行繳納找補，並依前目約定計息。

第五條 權益分配

一、本開發案權益分配相關事項，乙方應依簽約當時有效之高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知(民國○年○月○日版)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)。如分階段開發者，亦適用上開約定。本開發案依鑑價結果計算所得之土地所有權人分配總權值比例，如高於乙方申請時分配比例承諾書所載比例，依鑑價結果計算所得之比例為準，乙方應自行承擔因

此所受之損失，且不得以此作為終止本契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方自行負責。

- 三、本開發案應以建造執照領得日為鑑價基準日，辦理土地及建物貢獻成本鑑價。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，經甲方同意圖說得免附BIM檔，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「高雄市政府辦理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，○%分配建築物及土地、□○%分配權利價值權利金(本開發案之權利價值權利金均含營業稅，下同)。□乙方於簽約後，如新增權利價值權利金給付計畫，或增加權利價值權利金給付比例者，得於權益分配協商前以書面向甲方提出權利價值權利金給付計畫，或提出調整給付比例申請，並經由甲方同意後納入權益分配協議書核定內容辦理。
- 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」第十二點協議結果，按比例共有。
- 九、□甲方依權益分配程序所得主管機關（捷運獎勵）及土地所有人分配之權值，其中以權利價值權利金方式分配者，乙方應依權益分配協議書核定內容、本條文及本契約第十一條之一等規定，支

付權利價值權利金予甲方，☐且不得低於申請時給付權利價值權利金承諾書承諾之○元權值。如分階段開發者，亦適用上開約定。

十、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。

十一、屋頂版完成日起三十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。

十二、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。

十三、乙方應於甲方通知期限前提供區位分配相關資料，且乙方應協助甲方與原土地所有人協商區位選定，但不得影響甲方及相關主管機關之權益。甲方未核定權益分配協議書前，乙方不得辦理預售。

☐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百分之五十產權(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三十日內將建築師資格證明件提送甲方審核，審查原則詳附件六。

二、乙方應經甲方同意後申請建造執照，並提送甲方一份建照申請圖說與本建物噪音防制計畫(圖說包括但不限於AUTOCAD 檔及BIM檔二種，經甲方同意圖說得免附BIM檔)且審議期間乙方提送之所有文件均應提供副本(含附件)予甲方，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；如涉及捷運系統之特種建築物，並應依「高雄都會區

大眾捷運系統路權範圍內特種建築物管理作業要點」及相關法令辦理。

□六、乙方應就本基地內捷運設施與本土地開發案整體規劃配置。

七、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。

八、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。

九、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○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，乙方應於下列支付期限前繳付至捷運局指定專戶(銀行：○○○，帳號：○○○)：

(一)第一期：簽訂契約之日起三十日內繳付○萬元（含稅），即專案管理機構費用之百分之十。

(二)第二期：領得建造執照日起十日內繳付○萬元（含稅），即專案管理機構費用之百分之四十。

(三)第三期：甲方與乙方完成權益分配協商日起十日內繳付○萬元（含稅），即專案管理機構費用之百分之三十。

(四)第四期：建築物使用執照核發日起十日內繳付○萬元（含稅），即專案管理機構費用之百分之二十。

十、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。

十一、乙方應自簽訂本契約之日起六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甲方審核，審查原則詳附件六。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。

十二、乙方領得建造執照後，應提供副本二份予甲方，並應提供電子檔，領得使用執照後亦同。

□十三、乙方應於捷運設施介面施作前六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。

十四、乙方委託之建築師、營造廠及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。

十五、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。

十六、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。

十七、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冷卻水塔等之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。以上應納入營運管理章程、營運契約書及銷售、讓售契約中予以載明。

十八、乙方應依甲方通知期限辦理設計等說明會，並應邀甲方(及甲方

指定機關或機構)出席，甲方並得邀原土地所有人出席，原則每半年至少一次。

十九、乙方應為開發案建置專屬網站，說明開發內容及作業進度。

二十、開發期程

(一)本開發案採□一階段□○階段進行開發；如採○階段開發者，乙方應自本契約簽訂之日起○年，依建築法令規定申請第○階段開發範圍建物之建造執照；完工期限依本契約第九條之約定辦理。

(二)採○階段開發者，第一階段開發之土地面積不得小於本基地面積之百分之○，且應於第一階段完成本基地內捷運設施（含出入口、通風井及其他相關附屬設施）之興建工作。除另有約定外，本契約之約定，不因分階段開發而有影響或差異。

二十一、乙方因履行本契約提送甲方及外部各權管單位之許可審查文件及其附件，除正本提送各審查機關，副本應提送捷運局及專案管理機構，以利三方共同推動本案。

第七條 保險

一、乙方應於申報開工前完成投保，其投保營造保險之投保範圍及金額如下：

(一)營造工程綜合損失險：

本款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），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

2.四十八小時勘查災損附加條款

(二)營造工程第三人意外責任險：

本款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陸億元。

2.每一人體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣伍佰萬元，自負額不得高於新臺幣五千元。

3.每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣肆仟萬元，自負額不得高於新臺幣五千元。

4.每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣貳億元，自負額不得高於新臺幣壹萬元。

(三)鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額不得低於新臺幣捌仟萬元，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：

本款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五百萬元，自負額不得高於新臺幣二千元。每一事故體傷或死亡保險金額不低於新臺幣二千萬元，自負額不得高於新臺幣二千元。保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣五千萬元。

(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十日內，提送保險單一份予甲方。

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三十日止，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一百八十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，於每月十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十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、乙方應於開工日前十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，並應將附件十「緊急應變及通報流程」納入本開發案事故通報處理流程，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成通報及處理程序。

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、乙方應於施工階段使用智慧化監工，包括但不限於架設CCTV等工地即時監控系統，並配合甲方需求提供其CCTV工地即時監控系統查看帳號權限，使甲方及專案管理機構可透過軟體平台進行遠程監控和管理，俾便甲方及專案管理機構管理本案進度。
- 八、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。
- 九、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。
- 十、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；乙方發生工安事件應依附件十「緊急應變及通報流程」通報捷運局及其指定機構。
- 十一、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。
- 十二、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。
- 十三、乙方應依甲方通知及「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」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。
- 十四、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、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；☐採○階段開發者，第一階段應於開工日起○○○○日曆天及第○階段應於開工日起○○○○日曆天完成上開事項。
- 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、營運管理章程、營運契約書、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、乙方應於領得使用執照日起六個月內備妥竣工圖、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，乙方應於事件發生十四日內，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，雙方無約定者依下列約定辦理：
 - (一)土地合併登記作業，於本建物興建至一樓樓地板完成後辦理。
 - (二)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，於取得本建物使用執照日起十日內辦理。
- 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十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：依土地稅法第五條第一項規定之納稅義務人負擔。
- 二、地價稅：依土地稅法第三條規定，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：依房屋稅條例第四條規定，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。

☐七、甲方領取權利價值權利金所發生之一切稅費，由乙方先行代為墊付，不計入建物貢獻成本，於乙方支付甲方第五期權利價值權利金時一併找補。

☐第十一條之一 權利價值權利金之付款方法及期限

一、甲方所得主管機關（捷運獎勵）及土地所有人可分配之權益，部分以本契約第五條第六款及第九款之權利價值權利金進行分配，經甲方與乙方完成權益分配協商後，乙方應依議定內容製作權益分配協議書，作為權利價值權利金之支付基準，並依經甲方核定權益分配協議書內容，支付權利價值權利金予甲方；甲方所得屬主管機關（捷運獎勵）可分配之權益，依本條第六款約定辦理。

二、乙方應支付甲方屬土地所有人分配權利價值權利金之支付方法及支付期限，如下：

（一）第一期：簽訂契約日起十日內，乙方給付甲方依土地開發計畫所載預估分配權值計算權利價值權利金百分之五。

（二）第二期：領得建造執照日起十日內，乙方給付甲方依土地開發計畫所載預估分配權值計算權利價值權利金百分之五。

（三）第三期：甲方與乙方完成權益分配協商日起十日內，乙方給付甲方權益分配協議書所載權利價值權利金百分之五。

（四）第四期：建築物使用執照核發日起十日內，乙方給付甲方權益分配協議書所載權利價值權利金百分之五。

（五）第五期：完成建物所有權第一次登記日起九十日內，乙方給付甲方權益分配協議書所載權利價值權利金百分之八十。

☐三、如採○階段開發者，乙方應支付甲方權利價值權利金之支付方法及支付期限，如下：

（一）第一期：簽訂契約日起十日內，乙方給付甲方依土地開發計畫所

載預估本基地全區之開發分配權值計算權利價值權利金百分之五。

(二)第二期：「第一階段開發範圍」領得建造執照日起十日內，乙方給付甲方依土地開發計畫所載預估本基地全區之開發分配權值計算權利價值權利金百分之五。

(三)第三期：甲方與乙方完成「第一階段開發範圍」之權益分配協商日起十日內，乙方給付甲方「第一階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金及依土地開發計畫所載預估非屬「第一階段開發範圍」之開發分配權值計算權利價值權利金百分之五。

(四)第四期：「第一階段開發範圍」建物使用執照核發日起十日內，乙方給付甲方「第一階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金及依土地開發計畫所載預估非屬「第一階段開發範圍」之開發分配權值計算權利價值權利金百分之五。

(五)第五期：申請「第一階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起九十日內，乙方給付甲方「第一階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金百分之八十；申請「第○階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起九十日內，乙方給付甲方「第○階段開發區範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金百分之八十。

四、前款權利價值權利金於權益分配協商完成前，以土地開發計畫所載預估分配權值計算，就其與權益分配協商完成後之權益分配協議書所載權利價值權利金之差額，於乙方支付甲方第三期權利價值權利金時一併找補（如第一、二期與第三期差額部分）；除雙方另有協議外，如權益分配協商晚於第四期使用執照核發日之後始完成者，該第四期權利價值權利金亦應比照上開方式計算及找補，惟仍應依前款約定之第四期時程給付。

五、乙方未依約定之期限付款者，其逾期部分，須按當期應付金額（含稅）依自原定應付款日起算按中華郵政股份有限公司一年期定期存款利率加3%計算，計繳遲延利息，於補交時一併繳清，且仍應依第十五條約定辦理。

六、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，繳付方式以權益分配議定價格進行抵繳，該分配權值之權利

價值權利金與委託建造費用，於完成建物所有權第一次登記日起九十日內一併抵付找補。

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○○線○○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：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十日內無息退還，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九十日。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一百八十日。

第十三條 保固及保固保證金及有效期限

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，由乙方保固二年。

(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，由乙方保固五年。

☐ (三)植栽保活：○個月。

☐ (四)其他：

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、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七日內繳交依本條第六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二年後，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，餘款於繳交日五年後，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。

五、保固保證金之有效期限(現金除外)，應自保固期起算日後延長一年。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。

六、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十日內給付甲方墊支之費用。

七、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。

八、保固保證金繳交方式比照履約保證金繳交方式辦理。

九、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○○線○○站土地開發案營運契約書，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營運管理章程、管理規約、營運契約、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第一目營運管理章程、營運契約之約定及前目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與營運管理章程進行管理及維護，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，並納於營運管理章程或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 ☐ 乙方土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一 ☐ 新臺幣○萬元之懲罰性違約金予甲方，並以該應繳付數額百分之二十為上限。

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 ☐ 乙方土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一 ☐ 新臺幣○萬元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百分之二十為上限。

- 四、乙方發生工安事件，致受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，處以新臺幣三萬元懲罰性違約金，有人員受傷者，處以新臺幣五萬元懲罰性違約金，有人員死亡者，處以新臺幣十萬元懲罰性違約金。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六之「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☐乙方土地開發計畫書預估總投資金額萬分之一 ☐新臺幣○萬元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百分之二十為上限，惟經乙方申請捷運局同意延長期限者不在此限。
- 七、乙方欲更換附件六廠商時，應經捷運局同意，若未經同意即擅自更換，罰繳新臺幣五萬元，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 ☐新臺幣○萬元之違約金予甲方，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百分之二十為上限，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十一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。懲罰性違約金以當期履約保證金總額為上限；損害賠償金則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二款、第六條第十一款、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)建造執照被作廢或註銷時。
- (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，甲方得視情形要求乙方無償保留在建工程（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物，下同），乙方應無條件移轉所分得建物及土地權利、在建工程所有權或變更起造人名義為甲方或甲方另覓之投資人並應無條件遷離，甲方亦得指示乙方先行拆除並回復本基地原狀後自行或另覓投資人繼續投資興建。但甲方協助乙方融資時，乙方所分得建物及土地權利或在建工程所有權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：

(一)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十二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。

(二)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三十日內，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：

- (一)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。
- (二)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百分之○；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百分之○。

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三十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，如附件十一。
- (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三十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二個月未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，

或於六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十四日內，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，分別提出十位以上(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十四日內，自該名單內選出一位仲裁人，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三十日內，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 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或甲方指定之日期、期限，偕同甲方就前款所定事項辦理公證，公證所需費用由乙方負擔，並得納入建物貢獻成本估算。

第二十一條 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、智慧財產權
 - (一)乙方因履行本契約提交甲方之計畫、文件或工作成果，甲方有權利利用，乙方不得向甲方或甲方之繼受人或關係人提出任何主張或請求。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。
 - (二)倘有任何第三人向甲方主張乙方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，甲方得立即以書面通知乙方，並提供一切有用之訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，在甲方所訂期限出面處理該第三人主張之侵權問題。若屆期未能解決，或經任何有管轄權之法院，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害；或者，若此類產品之使用權被禁止，則甲方

及土地所有權人得為下列作為：（a）請求乙方為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。（b）請求乙方在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。（c）如其情節重大致嚴重影響本更新事業的進行，得終止或解除本契約。

（三）對於前開第三人主張侵權所致甲方之任何費用及損害，均由乙方負責賠償。

八、本契約任何條款或條款之一部分因法院判決為無效、法令變更或政府政策調整致無法實施時，其他部分為有效。

九、本契約書正本壹式貳份，由雙方各執壹份為憑，副本○○份供甲乙雙方使用，如有繕誤，以正本為準。

第二十二條 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、第十一條之一等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）未完成工程處理機制，包括續建執行計畫。

三、前款信託契約提送備查期限，乙方得申請並經甲方書面同意後延長之。

第二十三條 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。

第二十四條 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、分配比例承諾書及本案甲方核定之審定條件)。

五、乙方澄清、承諾及回饋事項。

六、營造及營運能力資格審查原則。

七、土地使用分區管制規定。

八、本基地高雄市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書。

九、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。

十、緊急應變及通報流程。

十一、高雄市大眾捷運系統○線○站土地開發投資契約書履約爭議協調委員會組織章程。

☐十二、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)。

☐十三、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)。

十四、其他：

立契約書人

甲 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 方：

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、本基地土地標示、面積及各界權利範圍明細表

附件一之一、本案地籍圖

附件一之二、本案用地地籍清冊

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、「高雄市大眾捷運系統○○線○○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、乙方澄清、承諾及回饋事項

(依簽約時實際文件納入)

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。	投資人應自簽訂投資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經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。 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證。 (四)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。		
力			

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。	一、營運業者與投資人合作書。 二、公司登記事項表或商業登記證明書或公司登記證明書。 三、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)，經捷運局核轉本府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。

附件七、土地使用分區管制規定

附件八、本基地高雄市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書

(依簽約時實際文件納入)

附件九、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

一、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。

二、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。

三、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，捷運局得依投資契約書相關之規定辦理。

- (四) 進行移交、點交時，捷運局依「高雄市大眾捷運系統○○線○○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。

四、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。

五、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。

六、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。

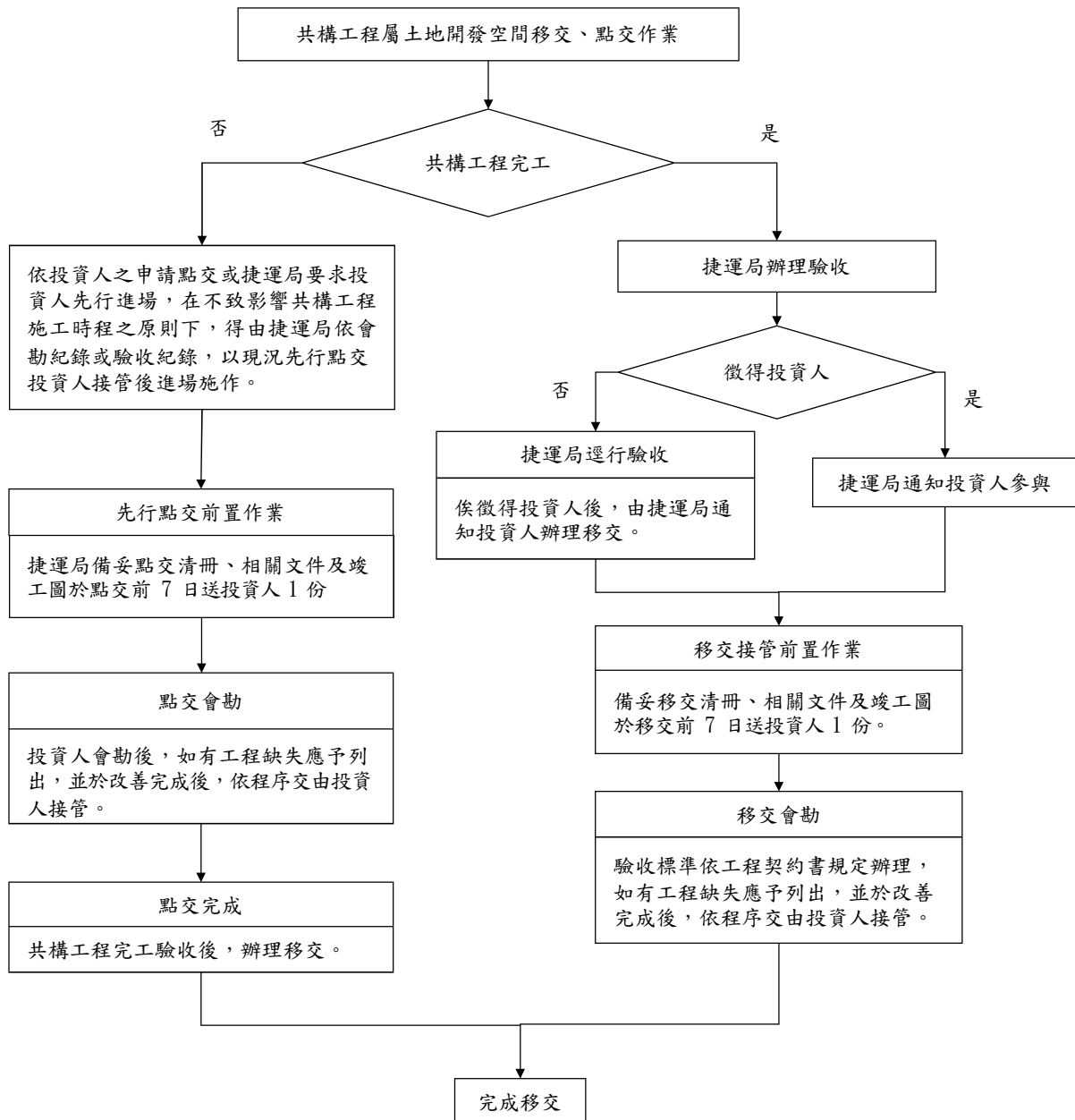
(三) 尚無投資人可辦理移交、點交之基地由捷運局負責管理維護。

(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。

七、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



附件十、緊急應變及通報流程

緊急應變及通報流程

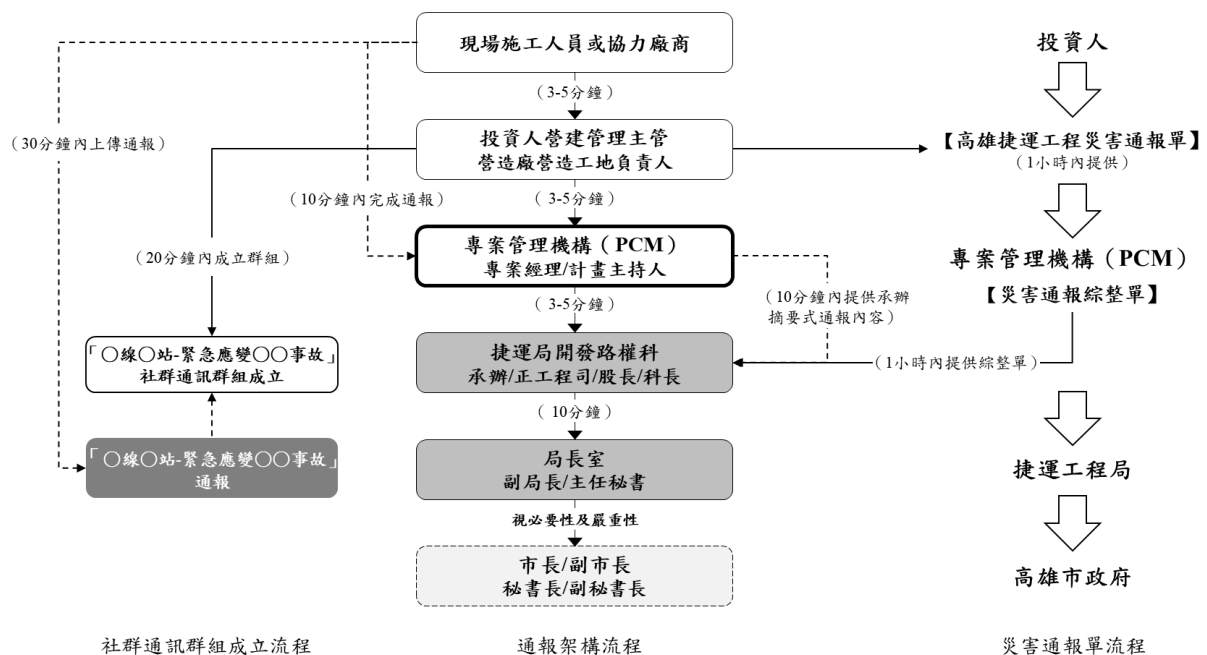
一、災害通報時機

指本市轄內捷運土地開發興建工程發生意外事故時，符合下列狀況之一者：

- (一)有死亡災害。
- (二)人員受傷經救護車送醫並須住院治療。
- (三)明確可分辨嚴重性之事故(例如:死亡、倒塌、大規模坍塌、墜落等)。
- (四)公共危險(例如:風災、火災、爆炸、石化管線或天然氣挖損及道路中斷等)。
- (五)挖損重要管線，造成停水、停電、停瓦斯、中斷通訊影響民眾生活或財產損失情節重大者。
- (六)交通影響、政治、新聞、社會敏感性或人為因素等事件。

二、通報方式與通報架構流程

捷運工程局於接獲投資人通報工地發生意外事故後，應即依據事故等級向上級通報，通報方式，包括但不限於電話、簡訊、傳真或社群通訊軟體等方式，以能即刻接獲通報訊息方式者為優先原則，並以電話方式為優先通報方式，通報者並須確認訊息已送達相關機關與人員，通報架構流程如下圖。



三、事故通報原則

事故通報於上班或非上班時間，均依以下原則完成各項通報原則。

(一)電話通知

- 1.事故發生後，現場施工人員或協力廠商應於事故後3-5分鐘內電話通知投資人營建管理主管或營造廠營造工地負責人，該人員於接獲通知後，應於3-5分鐘內電話通知專案管理機構(PCM)專案經理或計畫主持人及捷運工程局開發路權科承辦或股長。
- 2.專案管理機構(PCM)專案經理及計畫主持人於接獲通知後，應於3-5分鐘內電話通知捷運工程局開發路權科承辦及正工程司。
- 3.捷運工程局開發路權科正工程司及科長於接獲意外事故通知10分鐘內，應先以電話通報主任秘書、副局長及局長。
- 4.捷運工程局接獲通報後，事故初判視必要性及嚴重性，由局長(或其授權人)通報府一

層。

(二)社群通訊軟體通報

1. 投資人營建管理主管或營造廠營造工地負責人應於事故後20分鐘內成立「○○線○○站-緊急應變○○事故」社群通訊群組，並於事故後30分鐘內以通報格式上傳「○○線○○站-緊急應變○○事故」社群通訊群組。
2. 社群通訊群組成員應包含投資人營建管理主管、營造廠工地負責人及職業安全衛生人員、專案管理機構(PCM)專案經理及計畫主持人、捷運工程局開發路權科承辦、股長、正工程司及科長。
3. 專案管理機構(PCM)專案經理或計畫主持人於接獲通知後，應追蹤投資人事故後於30分鐘內以通報格式上傳「○○線○○站-緊急應變○○事故」社群通訊群組，另於10分鐘內提供正工程司及科長摘要式通報內容。
4. 開發路權科另依通報格式上傳「○○線○○站-緊急應變○○事故」社群通訊群組進行初報，且持續追蹤承辦單位及相關救援單位辦理現場進行救災及復原工作。事故處理期間，原則應於每2小時（視實際個案情形與變化調整，倘有新進度與變化應立即回報）於「○○線○○站-緊急應變○○事故」社群通訊群組進行進度回報，直至事故狀況解除。

(三)災害通報單

1. 投資人開發營建處經理或營造廠營造工地負責人應於事故後1小時內電傳「災害通報單」予專案管理機構(PCM)專案經理或計畫主持人，或隨時有新狀況即時傳送通報。
2. 專案管理機構(PCM)專案經理及計畫主持人，應於事故後1小時內提供正工程司及科長「災害通報綜整單」，以作為機關對外說明稿本。
3. 開發路權科則依本府緊急事件通報作業規定之通報單，以傳真及社群通訊群組通報救災救護指揮中心。

(四)範例

1. 社群通訊群組格式範例

社群通訊群組通報格式	
1. 事故名稱：	
2. 事故時間：	年 月 日 時 分
3. 事故地點：	
4. 事故種類：	
5. 事故內容：	
6. 處理情形：	
7. 傷亡、損失(壞)情形：	
8. 應變措施：	
9. 單位及標案名稱：	標 施工處(所)
10. 通報人及聯絡方式：	
11. 通報次數：	第 次
12. 現場照片：	

「○○線○○站-緊急應變○○事故」 社群通訊群組成立原則	
1. 群組命名原則如標題。	
2. 由投資人營建管理主管/營造廠營造工地負責人於30分鐘內成立，並邀請PCM專案經理/計畫主持人加入群組，續由PCM單位邀請路權開發科(承辦、股長、正工程司及科長)加入群組。	
3. 以上社群通訊群組通報格式，經討論定案後，由PCM先行存入目前本標群組之記事本，俾利事故發生後可迅速填寫通報。	
4. 以上通報架構流程及事故通報要領，除於本標週會宣導外，將請本標投資人/營造承攬商持續每月於職安衛協議組織會議宣導，以利各協力商現場人員能掌握時間迅速通報。	

2. 災害通報單格式範例

災害通報綜整單格式	
1. 事故名稱：	
2. 事故時間：	年 月 日 時 分
3. 事故地點：	
4. 事故內容：	
5. 事故處理歷程：	
6. 傷亡、損失(壞)情形：	
7. 應變措施/後續處理：	
8. 已/曾到場人員：	
9. 通報次數：	第 次
10. 通報單位及人員姓名：	

(範例)

高雄市政府大眾捷運系統○○線○○站
災害通報單

傳送機關(單位)	通報時間	年 月 日 時 分		
☐ 高雄市政府捷運工程局 ☐ (專案管理機構) ☐ (營造廠)	通報別	☐ 初報 ☐ 續報() ☐ 結報		
	通報人員	單位： 職稱： 姓名：		
	電話		傳真	
災害類別				
災害防救主管機關		電話：		
發生時間	年 月 日 時 分			
災害地點				
現場負責人	單位： 職稱： 姓名： 聯繫電話：			
發生原因				
現場狀況				
傷亡/損失(壞)情形	死亡： 失蹤： 傷患： 損失狀況：			
請求支援事項	☐ 無 ☐ 有，機關(單位)： 支援事項：			
應變措施及長官指示				
備註	事件(故)發生後 1 小時內通報，或隨時有新狀況即時傳送通報，俾利掌握災情即時回應。			

四、作業原則

- (一)投資人應將上述緊急通報流程納入開工後提送機關之營造廠編擬施工計畫相關章節中，於遇有意外事故發生時，據以完成程序。
- (二)投資人應提供演練計畫，於工程開工前辦理演練，並製成紀錄。

附件十一、高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發投資契約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○○線○○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○○線○○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 本委員會置委員三人至五人，甲乙雙方收受協調之書面後，甲乙雙方各自推薦二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一名主任委員。
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，於雙方依本章程第四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，應於知悉原因後五日內，以書面敘明理由，向本委員會提出，本委員會應於十日內作成決定。
- 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二週內，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、或為辦理本章程第十三條、第十四條及第十五條事項之必要外，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決議之。

本委員會就爭議標的之解決方案作成決議後，應於十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，適用本章程第五條及第十條之規定。

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 本委員會依第十三條及第十六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。

附件十二、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)

附件十三、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)

附件十四、其他

(依簽約時實際文件納入)