

高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發營運契約書 (範本)

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○○線○○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○○線○○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○○區○○段○○○地號等○○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，以下簡稱本建物），本建物使用執照詳如附件一。

第三條：營運管理事項

一、乙方、丙方應依甲方核定之土地開發計畫書及核定之營運管理章程、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。

二、乙方、丙方應遵守本營運契約及甲方核定之營運管理章程（詳如附件二），執行本建物之營運管理事宜。

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，共計九年六個月。

二、乙方得於本營運契約屆滿日十二個月前向甲方申請續約，每次續約期間以九年六個月為限，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三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三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，除應依本條第五款辦理變更營運管理人外，並應將本建物清理完竣或回復原狀後移交予繼受人。於契約存續期間變更營運管理人，係因可歸責於乙方或丙方之事由，甲方得將原繳交營運保證金之百分之三十作為懲罰性違約金，但甲方能證明損害大於前項金額者，就超過前項金額之損害，得另向乙方、丙方請求連帶賠償。
- 五、乙方於契約存續期間變更營運管理人，應將繼受人之營運管理資格證明文件提送甲方審核，經甲方同意後始得辦理變更。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。
- 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，且甲方能證明損害大於前項金額者，就超過前項金額之損害，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十日送甲方備查，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三份(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，應依甲方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，應於變更登記後十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一次，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、丙方中之一人代表乙方、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：
 - (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，經依第十三條第二款第三目約定辦理。
 - (四)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，且若甲方能證明損害大於前款金額者，就超過前款金額之損害，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。
 - (三)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，但甲方能證明損害大於前款金額者，就超過前款金額之損害，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八條、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。

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：高雄市…。

(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方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、丙方各執一份為憑，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○○線○○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○○線○○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。
- 六、乙方統一經營年租金承諾書。

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

