

臺南市南區水交社段72、72-1、72-2地號  
等3筆眷改土地開發經營案

投資開發契約

臺南市政府文化局

中華民國 112 年 10 月

# 投資開發契約目錄

<b>第一章 總則</b> .....	<b>7</b>
1.1 契約範圍及文件 .....	7
1.2 名詞定義 .....	8
1.3 期間與期日之認定 .....	10
1.4 契約解釋 .....	10
<b>第二章 許可權限及原則</b> .....	<b>12</b>
2.1 許可權限 .....	12
2.2 許可期間 .....	12
2.3 許可範圍 .....	12
<b>第三章 雙方聲明及承諾事項</b> .....	<b>13</b>
3.1 雙方共同聲明 .....	13
3.2 甲方之聲明與協助事項 .....	13
3.3 乙方之聲明及承諾事項 .....	13
3.4 乙方擔保事項 .....	16
<b>第四章 開發經營範圍及許可期間</b> .....	<b>18</b>
4.1 開發經營之範圍 .....	18
4.2 開發經營許可期間 .....	19
4.3 乙方如於本基地辦理相關文化藝術事業活動時，得依文化藝術事業減免營業稅及娛樂稅辦法等相關規定向主管機關申請免徵營業稅或減徵娛樂稅之認可。 .....	20
<b>第五章 基地之交付與管理維護</b> .....	<b>21</b>
5.1 基地範圍及面積 .....	21
5.2 基地提供方式 .....	21
5.3 基地交付 .....	21
5.4 基地調查 .....	21
5.5 基地之管理與監督 .....	21
<b>第六章 開發及經營</b> .....	<b>23</b>
6.1 開發經營之規模與期程 .....	23
6.2 開發經營項目限制 .....	23
6.3 投資執行計畫書 .....	23
6.4 乙方就本基地之開發興建應遵守事項 .....	24
6.5 乙方就本基地之經營應遵守事項 .....	25
6.6 建物與設施之出租與委託經營 .....	26
6.7 已設定地上權土地之出租 .....	26

6.8	地上權之轉讓.....	27
6.9	地上權與建物設定抵押權之條件.....	29
6.10	地上權與地上物遭強制執行之處理.....	30
6.11	環境保護.....	30
6.12	資產目錄之提出.....	31
6.13	稅費負擔.....	31
6.14	財務條款.....	31
6.15	優先續約.....	33
<b>第七章 權利金、土地租金及行政作業費.....</b>		<b>34</b>
7.1	權利金及繳付時點.....	34
7.2	土地租金.....	37
7.3	行政作業費.....	38
<b>第八章 開發期限屆滿時之資產移轉.....</b>		<b>40</b>
8.1	移轉標的.....	40
8.2	移轉程序.....	40
8.3	移轉時及移轉後之權利義務.....	41
<b>第九章 保險.....</b>		<b>43</b>
9.1	保險.....	43
9.2	保險範圍及種類.....	43
9.3	保險條件.....	44
9.4	保險給付.....	44
9.5	保險契約之移轉.....	44
9.6	保單之備查.....	44
9.7	保險事故之通知.....	44
9.8	乙方未依規定投保之責任.....	44
<b>第十章 履約保證.....</b>		<b>45</b>
10.1	履約保證之金額.....	45
10.2	履約保證之期間.....	45
10.3	履約保證之繳付方式.....	45
10.4	履約保證之修改.....	46
10.5	履約保證之更換.....	47
10.6	履約保證之扣抵與補足.....	47
10.7	履約保證之沒收.....	47
10.8	履約保證之返還.....	47

<b>第十一章 不可歸責乙方之事由</b> .....	<b>49</b>
11.1 不可抗力之範圍.....	49
11.2 除外情事之範圍.....	49
11.3 通知及認定程序.....	50
11.4 認定之效果.....	50
<b>第十二章 缺失及違約責任</b> .....	<b>52</b>
12.1 乙方之缺失.....	52
12.2 缺失之處理.....	52
12.3 乙方之違約.....	52
12.4 違約之處理.....	53
12.5 懲罰性違約金.....	55
12.6 終止契約.....	55
<b>第十三章 契約終止</b> .....	<b>56</b>
13.1 契約終止之事由.....	56
13.2 契約終止之通知.....	56
13.3 契約終止之效力.....	56
13.4 契約終止有效條款.....	57
<b>第十四章 爭議處理</b> .....	<b>58</b>
14.1 協商.....	58
14.2 協調委員會.....	58
14.3 仲裁.....	58
14.4 管轄法院.....	58
14.5 契約繼續履行.....	58
<b>第十五章 其他條款</b> .....	<b>60</b>
15.1 契約之修改.....	60
15.2 契約條款之個別效力.....	60
15.3 甲方同意、備查與通知之方式.....	60
15.4 準據法.....	60
15.5 通知與文件之送達.....	60
15.6 契約份數.....	61
<b>第十六章 附則</b> .....	<b>62</b>
16.1 法令規定.....	62
<b>附件一 臺南市南區水交社段72、72-1、72-2地號等3筆眷改土地開發經營案 設定地上權契約</b> .....	<b>65</b>

附件二	土地清冊、土地登記謄本及地籍圖謄本.....	72
附件三	協調委員會組織及協調辦法 .....	76

# 臺南市南區水交社段72、72-1、72-2地號 等3筆眷改土地開發經營案 投資開發契約

立契約書人

主辦機關：臺南市政府文化局（以下簡稱「甲方」）

專案公司：○○○○○（以下簡稱「乙方」）

## 前言

臺南市水交社眷村在民國 96 年拆除後，臺南市政府為保留自日治迄今的眷舍群，規劃原部分眷村空間為文化園區，並配合臺南市未改建眷村土地整體規劃案，選定大鵬五村及水交社變更部分住宅為商業區。本基地即位在臺南市南區都市計畫之商 96 土地（原分區編號為商 63），在考量國有土地之開發財務與公共服務需求下，為達水交社地區土地整體規劃使用符合都市發展需求，希冀藉本次開發經營案引入投資型資金、媒合經營型企業，提升整體公共服務水準、連結都市活動機能，營造出具創意、活力、人文兼容並蓄的生活環境，與臺南市文化底蘊緊密結合，帶動都市空間加值的連續效果，甲乙雙方同意由乙方投資興建並為經營「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地開發經營案」（以下簡稱本案）。甲乙雙方就本案之開發經營，議定「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地開發經營案」投資開發契約（以下簡稱「本契約」）條款如後，以資雙方共同遵守。

# 第一章 總則

## 1.1 契約範圍及文件

1.1.1 契約範圍：本案之開發、經營及移轉。

1.1.2 契約包含下列文件：

1.1.2.1. 本契約本文。

1.1.2.2. 本契約之附件。

1.1.2.3. 設定地上權契約。

1.1.2.4. 投資執行計畫書。

1.1.2.5. 涉及本契約之權利義務，並經雙方書面同意之文件。

1.1.2.6. 與本案相關之補充規定、更正、釋疑等書面說明文件。

1.1.2.7. 本案投標須知及其附件。

1.1.2.8. 其他依本契約約定應納入契約文件者。

前項文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

1.1.3 契約文件及其效力

1.1.3.1. 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。本契約文件內容如有不一致時，除另有約定外，依下列原則處理：

1. 本契約條款優於本契約其他附件，但投標須知內附記之條款有特別聲明者，不在此限。

2. 本契約附件適用之優先順序，依本契約第1.1.2條約定各款之先後順序定之。但投資執行計畫書之內容經甲方審定優於契約及附件之內容者，不在此限。投標須知如允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於綜合評選時接受者，以投資執行計畫書之內容為準。

3. 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
  4. 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- 1.1.3.2. 如本契約各文件或各條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行發生爭議時，雙方同意依本契約第十四章約定處理。
  - 1.1.3.3. 本契約之約定條款所涉及法令如有變更，悉依當時有效之法令規定為準。
  - 1.1.3.4. 本契約及其相關文件之解釋均應以中文為準，且本契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，均應以中文書面為之。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。
  - 1.1.3.5. 行政行為之拘束性：乙方應受臺南市法規及依法令所為之行政處分與其他公法上行政行為所拘束，且不得以其已履行本契約約定為由，拒絕遵從之。
  - 1.1.3.6. 有關涉及設定地上權及融資貸款者，另應洽國防部政治作戰局同意後，始得辦理相關事宜。

## 1.2 名詞定義

本契約所用名詞，其定義如下：

- 1.2.1 政府：指中華民國各級政府機關。
- 1.2.2 主辦機關：指臺南市政府文化局，即本契約之甲方。
- 1.2.3 專案公司：指以本案得標人為發起人，依我國相關法令及本案投標須知規定完成新設立並設籍於臺南市之專案公司，並以該名義與主辦機關簽訂本案契約者，即本契約之乙方。
- 1.2.4 本案：指「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地開發經營案」。
- 1.2.5 本基地：指本案所使用之土地，為臺南市南區水交社段 72 地號、72-1 地號與 72-2 地號等 3 筆土地，總面積為 37,245.43 平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。清冊資料如下：



地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關	使用分區
水交社段	72	12,415.14	中華民國	國防部政治作戰局	商業區 (商96)
	72-1	12,415.14			
	72-2	12,415.15			
合計		37,245.43	-	-	-

- 1.2.6 建物：指乙方於本基地範圍內興建之地上及地下建築物或其他工作物。
- 1.2.7 投標須知：指本案於民國 112 年 10 月 25 日第二次公告之「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地開發經營案」招商文件，包含投標須知及其附件、其後之澄清釋疑與補充、修訂文件。
- 1.2.8 本契約：指乙方與甲方簽訂之「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地開發經營案投資開發契約」之各條款及其附件。
- 1.2.9 設定地上權契約：指乙方與國防部政治作戰局簽訂之「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地開發經營案設定地上權契約」之各條款及其附件。
- 1.2.10 許可期間：本案許可之期間為自乙方與國防部政治作戰局辦理簽訂地上權契約之日起算，包括興建期與營運期共計 50 年。
- 1.2.11 委託經營契約：指乙方依本契約約定，就本契約第 6.6.1 條所列業務委託第三人經營所簽訂之契約。
- 1.2.12 投資計畫書：指乙方於投標階段，依投標須知規定參與本案所研提之投資興建及營運計畫內容。
- 1.2.13 投資執行計畫書：指乙方於本契約簽訂次日起 60 日內，依評選委員會、甲方意見及評選會議承諾事項修正「投資計畫書」，提出「投資執行計畫書」草案，送經甲方同意後為「投資執行計畫書」。
- 1.2.14 本案權利金：本案權利金包含開發權利金及營運權利金，若無特別指稱，統稱本案權利金，前述之權利金倘主辦機關需繳納營業稅，應加計營業稅連同權利金一併繳付。

- 1.2.15 營運資產：指於許可期間內，乙方為開發經營本案於本基地內取得之地上建物與設施，以及為維持地上建物與設施之功能所必要之改良。
- 1.2.16 營運開始日：指乙方完成本案興建並取得使用執照後，經乙方載明營運開始之日期，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請甲方同意，並以甲方書面同意乙方所報之日定之。
- 1.2.17 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款存單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.2.18 融資機構：指對於開發經營本基地建物或繳納權利金，提供乙方財務融資之銀行、信用合作社或保險公司。
- 1.2.19 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
- 1.2.20 協力廠商：指於投標階段提出合作意願書表達願成為實際協助乙方執行本案之公司、合夥或獨資之工商行號及自然人、法人、機構或團體。
- 1.2.21 協調委員會：指依本契約第 14.2 條約定所組成之委員會，負責辦理本案相關爭議事項之協調及解決。

### **1.3 期間與期日之認定**

- 1.3.1 本契約所載之期間或期日，除另有約定外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。
- 1.3.2 本契約所訂之期限，均至該期限末日下午 5 時止，如期限末日為停止上班日，順延至恢復上班第 1 日下午 5 時止。
- 1.3.3 依本契約約定繳付款項時，其繳付日以繳款書或匯款證明所蓋戳記日期為準。

### **1.4 契約解釋**

- 1.4.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。
- 1.4.2 本契約所指甲方之「同意」，以書面同意為限。

1.4.3 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方依公平合理原則解釋之。

## 第二章 許可權限及原則

### 2.1 許可權限

乙方於許可期間內，享有在本基地範圍內，依據本契約規劃、設計、興建及營運本案之權限。

### 2.2 許可期間

許可期間自乙方與國防部政治作戰局簽訂地上權契約之日起算 50 年，起訖日以土地登記簿記載為準。

### 2.3 許可範圍

2.3.1 乙方於許可期間內取得本基地之開發經營權利，乙方應於許可期間內，依都市計畫、相關法令規範、本契約約定及經甲方審查同意之投資執行計畫書為興建營運。

2.3.2 乙方依本契約所取得之許可權限，除本契約另有規定，或投資執行計畫書經甲方事前書面同意外，不得轉讓、設定負擔、辦理信託或為其他處分。

2.3.3 不論本基地以任何方式提供第三人使用，抑不論其上之建物或設施係屬何第三人所有，或以何方式提供第三人使用，有關本契約所約定之義務，均應由乙方自行或由乙方使該第三人負責履行。

## 第三章 雙方聲明及承諾事項

### 3.1 雙方共同聲明

- 3.1.1 為使本案之開發經營順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 3.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協商或協調方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟，以促進本案之開發經營順利成功。

### 3.2 甲方之聲明與協助事項

#### 3.2.1 甲方聲明

- 3.2.1.1. 甲方有權簽署本契約及履行本契約所訂之一切義務。
- 3.2.1.2. 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

#### 3.2.2 甲方協助事項

- 3.2.2.1. 乙方因執行本案而對相關法令有疑義時，甲方得依乙方請求，於法令許可及權責範圍內，協助乙方函請相關法令主管機關釋示。
- 3.2.2.2. 甲方不保證依本契約第 3.2.2 條及其他各章節所為之協助事項必然成就，乙方不得因甲方前述協助事項未能成就，而主張甲方違反契約義務，或向甲方提出補償或求償之請求，亦不得據此要求減免乙方應負之義務與責任。

### 3.3 乙方之聲明及承諾事項

#### 3.3.1 乙方聲明

- 3.3.1.1. 乙方業經董事會合法決議，並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部規章與法令規定。

- 3.3.1.2. 乙方對本契約之簽署，不須經任何第三人之同意或許可；且於本契約之簽署及履行，並未構成任何現存契約之違約情事。
- 3.3.1.3. 乙方所為之陳述及提供之書面資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實之情事。
- 3.3.1.4. 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本於公平競爭之原則，切實遵守相關法令規定。
- 3.3.1.5. 本契約之簽訂或履行並未構成乙方違反法令之情事，亦未構成乙方違反其與第三人間既存契約之情事；本契約之簽訂並無因任何契約或法令規定之義務，致乙方未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 3.3.1.6. 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或重大司法程序、行政程序或其他訴訟繫屬情事，以致如受不利裁判時對其興建、營運本案或財務狀況有重大不利之影響。

### 3.3.2 乙方承諾事項

- 3.3.2.1. 乙方承諾應依本契約約定辦理本案開發經營及地上權權利之行使。
- 3.3.2.2. 乙方已充分瞭解本基地之土地實況，以及所有可能影響本案執行之現有及預期情況。乙方承諾不得以本案之性質、本基地之一切情形（含地上、地下埋藏物或管線）與毗鄰之環境，暨其他可能影響履行本契約、實施本案，以及與成本費用有關等一切已知或未知或可預料或不可預料之任何情事、或其他任何事故、或風險或錯誤等為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 3.3.2.3. 乙方承諾於本基地完成交付後之場所設施安全、環境保護等責任概由乙方負責。如因設計、施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。
- 3.3.2.4. 乙方承諾於本基地交付後，如有必要時，甲方及其指定之第三人或其受僱人、受任人、受託人，得進

入本基地內執行相關作業，惟甲方應於事前通知乙方。

- 3.3.2.5. 乙方對於本契約之開發經營應具備必要文件之申請與取得，已充分瞭解其程序作業，自負風險與責任，如有無法依限取得相關資格文件者，不得以任何理由向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 3.3.2.6. 除本契約另有約定外，乙方承諾自行負擔因履行本契約所發生之一切費用（包括但不限於一切設計、興建、營運等成本費用，及依法應繳納之所有規費、稅捐、裁罰及其他有關費用）及罰鍰，並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。
- 3.3.2.7. 乙方承諾依本契約開發經營本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產，均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方所受損害及所失利益。
- 3.3.2.8. 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，且本許可期間屆滿或期前終止時，甲方或其指定之第三人得繼續使用本案營運所必須之智慧財產權，以達成本案後續營運之需求。
- 3.3.2.9. 乙方承諾其為完成本契約而與任何第三人簽訂之契約，均不得違反本契約之各項約定，且不得逾越乙方依本契約所取得之一切權利範圍，其契約至少應約定下列條款：
  1. 如本契約期前終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，如本契約期前終止者，甲方得依原約定之條件請求該第三人繼續履行，該第三人不得拒絕。

2. 就工程承攬合約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權之優先受償權利。
- 3.3.2.10. 乙方承諾因開發經營期限屆滿或終止而資產移轉時，不得以無對價為由，拒絕資產之移轉。
- 3.3.2.11. 乙方承諾應依投資執行計畫書規劃設計之各項設施，開發興建並經營管理，如需變更投資執行計畫書開發經營內容，除於甲方核定投資執行計畫書時同意之範圍外，乙方應提交變更計畫送經甲方書面同意後始得為之，變更計畫之費用由乙方負擔。
- 3.3.2.12. 乙方承諾將依本基地所在之都市計畫法等相關規定，自行興建、管理與維護必要性服務設施。
- 3.3.2.13. 乙方承諾有關本基地內供公眾使用設施及空間之安排，且應事先與甲方協商確認，且應與鄰近用地之公眾使用設施及空間互為配合。
- 3.3.2.14. 乙方承諾在開發經營本計畫時，均符合相關法令之規定。
- 3.3.2.15. 乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商或任何第三人因本案開發經營所生之所有權利義務、責任等，應由乙方完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之追索、求償或涉訟。否則如因而致甲方受損，乙方應對甲方所受損失（包括但不限於訴訟費用及律師費用）負賠償責任。
- 3.3.2.16. 乙方承諾，甲方依本契約對於乙方所為之任何同意、核准、備查、存查、監督、建議或提供之參考資料，均不免除乙方依本契約應負之義務與責任，且乙方不得據以向甲方提出任何主張或求償。

#### **3.4 乙方擔保事項**

- 3.4.1 乙方擔保對甲方依據本契約所為之詢問及要求提供之資料，均應配合，不得拒絕。乙方並擔保所為之陳述及提供之資料與說明均為真實，並無隱匿或虛偽不實之情事。



- 3.4.2 乙方擔保其於投標階段依本契約第 1.2.20 條提出之協力廠商，不得任意變更，如有特殊情形須變更者，乙方應提出不低於原協力廠商所具有能力之廠商，並檢附必要之資格證明文件，經甲方同意後變更之。乙方應於本契約簽訂後 6 個月內，提出與協力廠商簽訂之契約副本送交甲方備查；其後有修正或變更者，應於修正或變更契約後 30 日內，將其副本送交甲方備查。
- 3.4.3 乙方擔保依本契約為本案之開發經營所取得或所有之智慧財產權及其他有形無形財產及權利，均應以合法方式取得及行使。
- 3.4.4 乙方擔保不因甲方依本契約第 3.2.2 條及其他各章所為協助事項之執行無法達成，而向甲方提出任何主張或求償。
- 3.4.5 乙方擔保依本契約約定履行契約義務，絕不以甲方（包括甲方所屬機關）、中央政府、地方單位或其他機關無法完成相關配合行政事宜為由，拒絕履行本契約。

## 第四章 開發經營項目及許可期間

### 4.1 開發經營之項目

4.1.1 本案由乙方於本基地所在之都市計畫相關規定允許範圍內，依本契約及相關法令規定，開發興建建物及相關服務設施或其他地上物（並辦理法令許可業務之經營，獲取營運收益），並應配合臺南市都市發展與藝文活動需要，引入適切之營運設施（含附屬事業），惟不得作網咖以及酒家、酒吧、舞廳、舞場、歌廳、三溫暖、特種咖啡茶室等特殊娛樂行業別（J702）使用。所引入之設施應以下列為原則：

1. 旅館住宿類，包含觀光旅館、休閒渡假旅館、商務旅館等及相關支援性設施。
2. 多功能藝文宴會展覽空間類，包含宴會廳、會議廳、室內展覽等空間及相關支援性設施。
3. 購物商場類，包含百貨公司、超級市場、量販店、精品店、專賣店、主題餐廳、美食街、書店等及相關支援性設施。
4. 符合本基地土地使用管制規定之設施。
5. 其他經主辦機關認定之設施：○○○○○○○○○○（檢附機關函覆文件）。

4.1.2 前述經營之業務範圍，乙方得自行經營，或依本契約約定將建物及設施委託或出租第三人經營（作非建築使用）。

4.1.3 公益回饋空間（或設施）：本案應提供一處公益回饋空間（或設施），以及專屬之停車空間、戶外景觀空間等，得併入於開發主體建物內或於基地內他處單獨興建，其相關規定如下：

1. 本公益回饋空間或設施係以可供甲方使用之藝文、音樂展演使用為主之硬體空間，該空間應包含其相關支援性服務空間（如適足之廁所、緊急逃生設施、設備空間…等），其總使用樓地板面積不得低於1,500坪，且應包含其必要之設備與裝修工程等設施內容。

2. 前述回饋空間或設施應按其建築物用途，併入基地整體開發相關檢討之一部分，且依建築技術規則、都市計畫法令或都市計畫書等規定，與開發主體併同檢討或獨立設置適足之專用附屬停車空間及戶外景觀空間，此項專用附屬停車空間及戶外景觀空間面積加計前述回饋空間或設施之樓地板面積，所得之總面積不得低於全案開發主體總樓地板面積之3.5%。
3. 乙方應於投資計畫書載明本回饋空間或設施之建議使用計畫，包含使用範圍界定、建築機能屬性與設備內容、人車通行與服務動線、完工後至少5年期之營運使用方式、維修保養計畫等。
4. 本回饋空間或設施之管理機關原則為臺南市政府文化局，乙方應於本案簽訂契約前，針對投資計畫書所提空間位置、建築設計、設備條件、施工方式、營運管理方式等配合管理機關及相關單位共同研議及修正，乙方並應將修正後內容載述於投資執行計畫書內。乙方應配合本回饋空間(或設施)管理機關所需審查作業，審查項目包含後續實際規劃設計內容及細部設計書圖、營建工程及營運執行事宜等是否符合需求，經審查不符指定需求處，乙方應依約修正完成；前述各項審查成果並應以公函形式納入投資執行計畫書之一部分。
5. 本回饋空間或設施應由乙方營運至少滿5年期間，前述相關規劃設計需求、營運管理方式等，應與甲方另為約定辦理。
6. 本回饋空間（或設施）之興建樓地板面積加計其專用之停車使用面積，所得之總面積與全案總興建面積之比例，得依該比例減收部分土地租金。

## 4.2 開發經營許可期間

- 4.2.1 許可期間自乙方與國防部政治作戰局簽訂地上權契約之日起算，包括興建期與營運期共計50年。
- 4.2.2 如乙方依本契約第6.15條約定，於許可期間屆滿前申請優先續約，並由甲方及國防部政治作戰局與乙方雙方完成續約條

件（包括但不限於續約年期、租金與權利金等）之協商與簽訂者，乙方得繼續依續約條件開發經營本基地，於原經營期間屆滿之次日起算續約期間，續約期間最長以 20 年為限。

- 4.3** 乙方如於本基地辦理相關文化藝術事業活動時，得依文化藝術事業減免營業稅及娛樂稅辦法等相關規定向主管機關申請免徵營業稅或減徵娛樂稅之認可。

## 第五章 基地之交付與管理維護

### 5.1 基地範圍及面積

本基地為臺南市南區水交社段 72 地號、72-1 地號與 72-2 地號等 3 筆土地。基地面積合計 37,245.43 平方公尺。

### 5.2 基地提供方式

本契約第 5.1 條約定之基地，由乙方以設定地上權方式開發經營使用。設定地上權契約（附件一）由甲方協助乙方與國防部政治作戰局另行簽訂。

### 5.3 基地交付

5.3.1 甲方僅負按基地現狀交付乙方之義務，如甲方交付之基地存有其他地上物、地下埋藏物、地質狀況問題或其他物之瑕疵者，乙方應自費拆除或處理之。乙方不得以此為由向甲方提出主張或求償。

5.3.2 完成本契約之簽訂後，乙方應依甲方書面通知，會同國防部政治作戰局另行簽訂設定地上權契約。

5.3.3 完成簽訂設定地上權契約後，乙方應依國防部政治作戰局通知辦理設定地上權登記。辦理設定地上權登記當日，即視同甲方已將本基地現狀點交予乙方管理與使用。

### 5.4 基地調查

5.4.1 乙方得於簽訂本契約之日起、基地交付前，經甲方同意後進入本基地現址進行規劃設計所需之各項調查工作，並負擔因規劃設計所需之各項調查工作、土地鑑界等相關費用。

5.4.2 乙方不得以本基地之現況，或以探勘後得知之現況與甲方提供資料不合，或其他可能影響履行本契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向甲方提出索賠。

### 5.5 基地之管理與監督

5.5.1 甲方交付本基地於乙方後，乙方應依本契約約定、土地使用管制規定及其他相關法令規定，善盡管理人之責任，負管理、維護及排除他人非法占有之義務。如因未盡義務致甲方受有損害者，乙方應對甲方負損害賠償責任。

5.5.2 甲方必要時得指定人員定期或不定期會同乙方指派之相關人員，進入本基地及其建物設施內巡視或檢查開發經營情形，以實際瞭解乙方使用本基地之現況。遇有第三人非法占有本基地或其建物設施之情事者，乙方應即排除之，甲方並得責令乙方限期排除之。排除所需費用由乙方負擔。

## 第六章 開發及經營

### 6.1 開發經營之規模與期程

- 6.1.1 本基地最多得以三期分期分區開發，各期開發規模與規劃應於投資執行計畫書載明並經甲方同意後使得實施。
- 6.1.2 若採分期分區開發，第一期興建之容積樓地板面積不得低於本案基地總容積之1/3，且第一期之範圍需包含本契約第4.1.3條規定之公益回饋空間（或設施）。
- 6.1.3 興建期自簽訂地上權契約之日起，第一期不得超過5年、各期合計不得超過10年，並於同期限內依法取得相關使用許可（如使用執照、建物所有權登記、建物之預告登記等）後開始經營。
- 6.1.4 如因不可抗力或除外情事，或因不可歸責於乙方事由延誤開發計畫、環境影響評估、或都市設計審議之時程，致乙方無法依第6.1.2、6.1.3條約定之開發經營期程，完成建物與設施之興建並取得相關執照或許可者，乙方得以書面詳述具體理由向甲方申請展延，並應依甲方所核定之展延期間為之。

### 6.2 開發經營項目限制

- 6.2.1 乙方開發經營項目應依本契約第4.1條約定之開發經營範圍辦理，並經甲方同意後實施。
- 6.2.2 乙方引入之設施及其產業類別，應先報請甲方確認後，方得引入。

### 6.3 投資執行計畫書

- 6.3.1 乙方應於簽訂本契約之日起60日內，依投標須知、議約完成之投資開發契約、評選委員會決議與主辦機關意見及承諾事項，對原「投資計畫書」加以修正補充，提出「投資執行計畫書」草案，送請甲方同意。如「投資執行計畫書」草案經甲方審視後須修正，甲方得書面通知乙方限期修訂。
- 6.3.2 「投資執行計畫書」經甲方同意後為本案投資開發契約之一部分，乙方應據以執行本基地之開發與經營。若其後都市設計審議委員會審議通過之內容，與投資執行計畫書內容有所

出入者，乙方應即配合修正投資執行計畫書內容，報請甲方備查後據以執行。如因本案用地發生土地使用分區管制規定變更、或有相關主管機關之審查意見、或因發生不可抗力與除外情事等因素、或乙方有投資事業調整需要時，亦應修正，並應報請甲方同意。

- 6.3.3 投資執行計畫書之內容，不得違反法令、投標須知及本契約其他條款之約定，且不得納入甲方應辦事項或以甲方應辦事項作為履行本契約或投資執行計畫書之條件。

#### **6.4 乙方就本基地之開發興建應遵守事項**

- 6.4.1 除甲乙雙方另有約定者外，乙方應辦理本基地內建物與設施之開發興建。乙方應以自己為起造人，於地上權標的上興建地上建物，並於建物所有權第一次登記完成時，應會同甲方連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國（國防部政治作戰局）為權利人。載明非經國防部政治作戰局書面同意，不得將建物及設施轉讓及設定抵押權予第三人，並應於地上權消滅時，地上建物或設施除經國防部政治作戰局同意無償移轉登記予中華民國（國防部政治作戰局）、或經甲方取得地上物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，以拆除騰空方式處理。建物所有權第一次登記及預告登記所生費用，由乙方負擔。

- 6.4.2 乙方負責本案之設計及興建，應符合投標須知、本契約及「投資執行計畫書」所示之功能與設計規範要求，及依各項法令規定興建各項設施。

6.4.2.1. 乙方應依本基地所在之現行都市計畫及相關規定辦理興建開發。若於投標須知公告後，上開都市計畫有修正時，應依最新修正內容辦理。

6.4.2.2. 除甲乙雙方另有約定者外，乙方應依投標須知及本契約辦理本基地內建物與設施之開發興建及經營。

- 6.4.3 乙方應依都市計畫相關規定辦理本基地之整體規劃。乙方應提出都市設計審議所應具備之圖說、文件及書表格式送交甲方備查後，提送都市設計審議委員會審議。都市設計審議通過後，乙方亦應將審議結果送交甲方備查。



- 6.4.4 本基地建物與設施之開發、興建及使用核發之各項執照或許可，應依各相關法規辦理，乙方若有違法情事，應由乙方自行負責。
- 6.4.5 基地內所有建物及設施之規劃、設計及施工，乙方應以善良管理人之注意，負擔其品質、安全、照管及其他責任。
- 6.4.6 乙方如就本基地興建工作相關之各項執照或許可有所變更，乙方應於取得變更審核結果後一個月內，將變更後之各項執照或許可資料影本送交甲方備查。
- 6.4.7 本基地內之建物及設施，應於興建完成後依法取得所需執照或許可，始得開始營運或經營。
- 6.4.8 許可期間屆滿或終止契約時，地上建物及相關設施除依據本契約第 8.1.1 條經國防部政治作戰局同意無償移轉為國有或經甲方取得地上物（設施）所有權及本契約標的合法使用權源外，地上權人應於限期內拆除騰空，無條件遷離，並將國有土地交還國防部政治作戰局。但許可期間因非可歸責於乙方而終止契約時，其地上物及相關設施之處理方式，由甲、乙雙方及國防部政治作戰局協調處理。

## **6.5 乙方就本基地之經營應遵守事項**

- 6.5.1 乙方應依相關規定辦理本基地內建物與設施之營運與經營。甲方於必要時得要求乙方於每年 6 月 30 日前提送前一年度辦理本案之營運年度報告予甲方備查，如乙方將建物或設施出租或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）經營時，則乙方應通知承租人或受託人協助提供資料辦理。
- 6.5.2 本基地內興建之建物與設施，乙方應維持符合本案開發經營目的與法令要求之狀態，並善盡管理維護之義務及負擔相關費用。
- 6.5.3 除本契約第 6.2 條約定項目外，乙方於取得建物使用執照翌日起滿 5 年，若需變更投資執行計畫書中所載開發經營項目，應修訂投資執行計畫書送甲方書面同意，始得變更。
- 6.5.4 乙方應自負經營管理之全部責任。本基地內興建之建物與設施，乙方應維持符合本案開發經營目的與法令要求之狀態，

並善盡管理維護之義務。如有改良、修繕之必要，乙方應即處理並負擔費用。

6.5.5 於本契約期間內，乙方應對本基地內之施工、興建、經營及資產，向財政部核准設立之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。乙方未自行或責成他人依本契約約定投保或維持適當保險，如發生事故而受有損害者，乙方應自行負責，且不得享有本契約不可抗力或除外情事之補救權利。

6.5.6 乙方應依相關規定取得各項事業相關許可證，送甲方備查後，始得營業。

## 6.6 建物與設施之出租與委託經營

6.6.1 乙方得將本基地內建物或設施出租（作非建築使用）或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）經營。該承租人或受託人就本契約之履行，應視為乙方之代理人或使用人。

6.6.2 乙方依第 6.6.1 條約定將本基地內建物或設施出租或委託第三人經營時，乙方與其簽訂之租賃或委託經營契約，其內容不得違反本契約約定，並應符合且至少包含下列事項：

1. 租賃或委託經營契約之存續期間，不得逾本案許可期間。
2. 投資開發契約期前終止時，甲方或其指定之第三人有權承受乙方於租賃或委託經營契約之權利義務（但乙方因租賃或委託經營契約所生之既存債務與賠償責任，不在甲方或其指定之第三人承受範圍內），承租人或受託人不得拒絕。若甲方或其指定之第三人依當時情事認為租賃或委託經營契約有失公平合理或顯失對價關係者，有權就該部分與承租人或受託人另行協議。如協議不成，乙方與承租人或受託人之契約視為終止，承租人或受託人不得異議。
3. 承租人或受託人就本基地內建物與設施之經營管理，應遵守本契約約定及相關法令之規定，並應於簽訂租賃或委託經營契約後 30 日內，將該契約副本送交甲方備查。

## 6.7 已設定地上權土地之出租

- 6.7.1 乙方得為本基地開發之目的，將已設定地上權土地以出租方式（作非建築使用）提供第三人（於設定地上權土地上之承租人）使用。於設定地上權土地上之承租人（以下簡稱地上權承租人）就本契約之履行，應視為乙方之使用人。乙方除應要求其遵守本契約約定外，並應就其違反本契約之行為，對於甲方負完全之責任。
- 6.7.2 乙方依第 6.7.1 條約定將已設定地上權之土地以出租方式（作非建築使用）提供第三人使用時，乙方與地上權承租人簽訂之租賃契約，其內容不得違反本契約約定，並應符合且至少包含下列事項：
1. 於設定地上權之土地上所成立之租賃契約，其存續期間，不得逾本案許可期間。
  2. 地上權承租人不得再將契約標的轉租予其他第三人。
  3. 租賃範圍內之建物或設施，應由乙方登記取得所有權，且不得轉讓予其他第三人。
  4. 地上權承租人若將建物或設施出租或委託第三人經營時，應遵守本契約第6.6.2 條約定。
  5. 地上權承租人就本基地內建物與設施之經營管理，應遵守本契約約定及相關法令之規定。
  6. 上述事項除甲方另有同意者外，依甲方同意之投資執行計畫書及租賃契約辦理。
- 6.7.3 乙方應於簽訂第 6.7.2 條約定之租賃契約後 30 日內，將該契約副本送交甲方備查。

## 6.8 地上權之轉讓

- 6.8.1 本契約設定之地上權原則不得分割轉讓，所興建之建物及設施應作整體管理營運。
- 6.8.2 除甲方同意之投資執行計畫書所載內容或甲乙雙方另有約定者外，於建物及設施全部興建完成且營運期滿五年後，乙方就本基地設定取得之地上權併同其上興建之建物與設施，得提出轉讓計畫報請甲方及國防部政治作戰局書面同意後，依

該轉讓計畫所載條件，轉讓予其他第三人，並應使該第三人遵守轉讓計畫所載內容。

6.8.3 第 6.8.2 條約定之轉讓計畫，除經甲方同意之投資執行計畫書所載外，應符合且至少包含下列事項：

1. 乙方轉讓地上權之對象（以下簡稱地上權受讓人），其資格原則不得低於本案投標須知第 4.1 條規定之投標人資格要求。且該地上權受讓人應提出投標須知第 4.3 條規定之資格證明文件並經甲方及國防部政治作戰局審查確認後，乙方始得轉讓地上權。
2. 地上權轉讓時，設定地上權之土地上全部之建物或設施，均應由地上權受讓人取得所有權。乙方（地上權之讓與人）應會同地上權受讓人，辦理地上權與其上建物與設施之移轉登記。
3. 地上權受讓人若將建物或設施出租（作非建築使用）或委託第三人經營時，應遵守本契約第 6.6 條約定。
4. 地上權受讓人應出具承諾書予甲方，承諾於其受讓地上權之範圍內，對於甲方履行本契約約定之乙方所有義務。地上權受讓人並應承諾，如其違反本契約約定，而符合本契約約定甲方得終止契約之要件者，或因本契約發生終止之事由者，甲方得報請國防部政治作戰局終止地上權，地上權受讓人除應無條件配合辦理地上權塗銷登記外，應無償將其上之建物與設施移轉為國有，但經國防部政治作戰局表示不同意移轉為國有者，應由甲方負責監督乙方於限期內拆除騰空，並將國有土地交還國防部政治作戰局；如地上有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，甲方應責成乙方限期清除、改善及整治後返還土地，逾期未清除者，甲方得代為清除地上物後，再將土地交還國防部政治作戰局，費用由乙方負擔，甲方有權依本契約第 10.6 條約定由履約保證金扣抵與補足。
5. 地上權受讓人應概括承受乙方之物權，以及原所簽訂設定地上權契約之債權效力。乙方與地上權受讓人應簽署地上權讓與契約，以及原設定地上權契約之承擔契約。

6. 地上權受讓人承諾，不減免本契約就本基地全部應負之所有義務與責任，本基地上已有興建建物或設施者，乙方應將地上權連同地上權範圍內之建物與設施一併轉讓予地上權受讓人。有關建物與設施轉讓之權利義務，適用本條各項約定。
  7. 其他甲方及國防部政治作戰局要求於轉讓計畫中增列之事項或承諾。
- 6.8.4 乙方應依本契約第 6.8.2 條約定提出地上權轉讓計畫報經甲方及國防部政治作戰局書面同意、並依本契約第 6.8.3 條第 1 項規定提出地上權轉讓對象經甲方審查確認，且使地上權轉讓對象依本契約第 6.8.3 條第 4 項、第 5 項及第 7 項約定辦理後，始得請求國防部政治作戰局辦理地上權及建物設施之轉讓登記。
- 6.8.5 辦理轉讓後之地上權或地上權及地上物所有權之總登記人數依轉讓計畫書所載內容為限，受讓人承諾繼受本契約各項權利義務及受讓人承諾地上權消滅時，應依甲方通知，除將地上物所有權除國防部政治作戰局同意無償移轉登記為國有外，應自行拆除地上物，並無條件遷離。乙方與地上權受讓人簽署地上權轉讓與建物設施轉讓等相關契約後 30 日內，將該契約副本送交甲方及國防部政治作戰局備查。

## 6.9 地上權與建物設定抵押權之條件

- 6.9.1 本基地之地上權及其上興建之建物與設施，均得為本基地開發之目的，於獲得甲方及國防部政治作戰局書面同意後，設定抵押權予融資機構。經甲方及國防部政治作戰局同意乙方將地上權或地上建物辦理抵押權設定者，乙方應依下列約定辦理：
1. 抵押權人以本國金融機構或在臺灣設有分行之外國銀行、信用合作社或保險公司為限。
  2. 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定；無地上建物或地上建物未經登記，乙方承諾於地上建物完成建築辦竣第一次登記之次日起 3 個月內，辦理抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記後，

將登記完成之建築物納入抵押權之擔保範圍內，即以地上權及建物共同作為抵押權之設定標的。

3. 抵押權設定契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。
4. 抵押權人於執行地上權及地上建物拍賣程序前，應通知甲方及國防部政治作戰局，並將繼受本契約及地上權契約之各項權利義務列入應買人之應買資格或條件。
5. 抵押權人應以書面承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄作為擔保標的「地上權及其上建物」之抵押權，並辦理塗銷登記。

6.9.2 甲方依乙方之申請審核同意後，即將相關附件，連同金融機構應承諾履行事項之金融機構貸款承諾書函送乙方洽貸之金融機構辦理。乙方應洽請金融機構於同意日起30日內，將核准貸款與否之結果，通知國防部政治作戰局及甲乙雙方。核准貸款者，金融機構應同時將已用印辦理抵押權設定登記之相關文件及金融機構貸款承諾書，送交甲方辦理登記事宜。辦理抵押貸款所需各項費用由乙方負擔。

6.9.3 乙方應於融資契約書簽訂日次日起30日內，將融資契約書副本提送甲方及國防部政治作戰局備查，其後有修正亦同。

## 6.10 地上權與地上物遭強制執行之處理

6.10.1 本契約存續期間，若發生地上權、其上建物或設施遭第三人強制執行之情形，甲方得限期乙方除去該強制執行查封登記，若乙方未能於期限內除去者，甲方有權認定乙方構成違約，並得逕行終止本契約。

6.10.2 乙方收受地上權、其上建物或設施之查封通知時，應立即以書面通知甲方及融資機構，並應於拍賣前，將本契約及設定地上權契約內容陳報執行法院。

## 6.11 環境保護

6.11.1 乙方就本基地之開發經營行為，均應符合環境保護法令之規定。

- 6.11.2 因本基地開發經營所產生之廢棄物，無論是否由乙方或第三人所產生，皆應由乙方負責依「廢棄物清理法」等相關規定辦理。
- 6.11.3 如乙方因環境保護爭議事件，遭致附近民眾抗爭，乙方應立即與抗爭民眾協調，尋求解決方案，必要時甲方將秉公協助處理。
- 6.11.4 乙方如違反各項環境保護法令規定，致甲方遭受處分時，乙方應負擔所有罰鍰。

## 6.12 資產目錄之提出

乙方應自本基地開始經營之當年度起製作資產目錄，將本基地內需移轉予國防部政治作戰局之資產依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並應註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。乙方應於本基地開始經營次年度起之每年 1 月 31 日前，將上年底之最新資產目錄送交甲方備查。

## 6.13 稅費負擔

- 6.13.1 本契約簽訂後，除地價稅捐外，其餘因本案所生之所有稅捐，均由乙方負擔。
- 6.13.2 乙方應負擔因執行本案開發經營依相關法令所應繳納之規費。
- 6.13.3 乙方就本案開發經營所需水、電、瓦斯、電信及通訊，均應由乙方辦理，並負擔相關費用。

## 6.14 財務條款

- 6.14.1 實收資本與自有資金之規定：乙方設立時實收資本額不得低於新臺幣 7 億元整。
- 6.14.2 發起人總持股比例：乙方自簽訂本契約之日起至本案全區進入營運期滿兩年止，均應使其發起人（即單一公司投標人或合作聯盟投標人之全體成員）持有乙方之股份，且其發起人全體持有股份總數合計不得低於乙方已發行股份總數之百分之五十。乙方之發起人於上開期間內，非經甲方書面同意，亦不得將其持有之股份設定負擔予任何第三人。

6.14.3 財務監督：乙方未取得甲方書面同意前，不得辦理減資、轉投資其他事業或與其他公司合併。

6.14.4 資料之提送

6.14.4.1. 乙方應於每年度6月30日前提送前一年度乙方公司之股東名冊，及經聯合或法人會計師事務所之開業會計師2人以上共同查核簽證之財務報告書（長式報告書）予甲方備查。

6.14.4.2. 乙方應保存其就本案開發經營有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，並應與乙方公司之其他業務，分別列帳。乙方應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理一切會計事項。如乙方將建物或設施出租或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）經營者，就經營事項之相關文件，則由乙方應通知承租人或受託人提出。

6.14.4.3. 乙方與任何第三人簽署與本基地開發經營有關之契約，包括但不限於規劃、設計、施工、設備採購、委託經營、管理、維護及出租等契約，其契約內容均不得牴觸本契約，且其存續期間均不得逾契約本案許可期間。於甲方認為有必要時，乙方應將指定之契約副本送交甲方備查，其後內容有修改或變更時亦同。

6.14.5 履約管理監督及財務檢查權

6.14.5.1. 甲方於必要時，得自行或委託財務專業機構定期或不定期對乙方執行財務檢查。乙方對於甲方定期或不定期之財務檢查，應積極配合，不得規避、妨礙或拒絕。

6.14.5.2. 甲方為執行不定期之履約查核及財務檢查作業，得通知乙方限期提出相關資料，包括但不限於施工紀錄、工程進度報告、營運報告、資產維護管理情形、帳簿、表冊、傳票、財務報告、契約及其他相關文件供甲方查核，並視需要提供影本備查。



6.14.5.3. 公司章程及組織變動之通知：乙方公司章程、組織規程經修改者，或董事、監察人有變動者，應於變更登記完成後 15 日內，將修改之公司章程、組織規程及變動後之董事、監察人名單送甲方備查。

## 6.15 優先續約

於本契約簽訂後至許可期間屆滿 3 年前之期間內，如乙方並無構成本契約第 12.3 條「重大違約」之情形者，得自許可期間屆滿前 3 年起算 3 個月內，以書面向甲方提出續約申請。甲方與國防部政治作戰局應組成評鑑委員會辦理評鑑作業，甲方得視土地未來利用及政策方向，決定是否與乙方協商續約事宜。乙方應於接獲甲方及國防部政治作戰局同意協商續約之書面通知後 6 個月內，與甲方及國防部政治作戰局完成續約條件（包括但不限於續約年期、租金與權利金等）之協商，續約以 1 次，於原許可期間屆滿之次日起算續約期間，續約期間最長以 20 年為限。若乙方於許可期間屆滿前仍有構成本契約第 12.3 條「違約」之情形者，甲方及國防部政治作戰局有權不予續約。

## 第七章 權利金、土地租金及行政作業費

### 7.1 權利金及繳付時點

#### 7.1.1 開發權利金

7.1.1.1. 本案開發權利金為新臺幣 23 億 1,000 萬元整（實際按得標人權利金標單之報價金額填入）。

7.1.1.2. 乙方應加計甲方需支付之營業稅連同開發權利金一併繳付。

7.1.1.3. 開發權利金得一次全額繳納，或分多期繳納，惟最多不得超過 10 期：

1. 第1期權利金：乙方應於開發投資契約簽訂日5日前，以匯款或即期票據繳納本案開發權利金總額之20%予甲方。

2. 第2期權利金：乙方應於開發投資契約簽訂屆滿1年之日前，以匯款或即期票據繳納本案開發權利金總額之20%。

3. 第3期權利金：乙方應於本案開始營運日起10日內，以匯款或即期票據繳納本案開發權利金總額之20%。

4. 剩餘開發權利金款項給付方式，得由乙方與主辦機關另為約定，惟最末一期不得晚於本案開發投資契約簽訂屆滿10年之日。

7.1.1.4. 如開發權利金屬一次全額繳納時，專案公司應於開發投資契約簽訂後 30 日內與主辦機關約定繳交方式，並依約定事項及期限給付。

#### 7.1.2 營運權利金

7.1.2.1. 本條所稱營運權利金係指固定權利金及變動權利金之加總計收。

7.1.2.2. 乙方應加計甲方需支付之營業稅連同營運權利金一併繳付。

7.1.2.3. 乙方應於首度營運之營運開始日起計收營運權利金，並於次年起每年 6 月 30 日前，全額繳交前一年度之營運權利金。開始營運首年及末年之營運權利金應按當年營運期間所佔日數比例調整，末年之營運權利金應於許可期間屆滿日或期前終止日後 30 日內繳交之。

7.1.2.4. 營業收入

1. 指會計年度內乙方依中華民國一般公認會計原則採計基礎下計算本案所得之稅前全部收入（包括自行經營之營業收入、出租之租金…等），但不包括乙方處分資產之利得及利息收入。乙方應於本契約第6.14.4.1條之財務報告內容載明前述之營業收入，本案原則依據該財務報告內容所載數據做為變動權利金收取及繳納之依據，惟倘經財務檢查或其他依法辦理之財務變動時，得於次一年度找補變動營運權利金之總額。

3. 如甲方認為乙方之租金水準顯不合理，得要求乙方提供租金水準估價報告，並要求調整收取合理之租金，如租金水準有爭議，則依照爭議處理機制辦理。

7.1.2.5. 固定營運權利金：乙方每年應支付固定權利金新臺幣 900 萬元整。

7.1.2.6. 變動營運權利金：本案開始營運後，收取乙方當年度營業收入 1%以上之變動營運權利金，前述營業收入可不採計回饋空間(或設施)之營業收入。變動營運權利金採級距式調整，並按下列規定加總計收。

1. 部分營運或分期開發等尚未全區營運情形者，依乙方當年度營業收入收取1%之變動營運權利金。

2. 進入全區營運期後，倘乙方當年度營業收入低於新臺幣 8 億元：以新臺幣 8 億元為當年度營業收入計算，收取1%之變動權利金。

3. 進入全區營運期後，倘乙方當年度營業收入為逾

新臺幣 8 億元至新臺幣 10 億元時：

4. 除依當年度營業收入計算，收取1%之變動權利金外，逾新臺幣 8 億元至新臺幣 10 億元之部分，另加收1%之變動權利金。
5. 進入全區營運期後，倘乙方當年度營業收入逾新臺幣 10 億元至新臺幣 12 億元時：
6. 除依當年度營業收入計算，收取1%之變動權利金外，逾新臺幣 8 億元至新臺幣 10 億元之部分，另加收1%之變動權利金；逾新臺幣 10 億元至新臺幣 12 億元之部分，另加收1.5%之變動權利金。
7. 進入全區營運期後，倘乙方當年度營業收入逾新臺幣 12 億元以上：
8. 除依當年度營業收入計算，收取1%之變動權利金外，逾新臺幣 8 億元至新臺幣 10 億元之部分，另加收1%之變動權利金；逾新臺幣 10 億元至新臺幣 12 億元之部分，另加收1.5%之變動權利金；逾新臺幣12 億元之部分，另加收 2%之變動權利金。

7.1.2.7. 營運權利金繳納方式：

乙方應以匯款，或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票方式繳納之。乙方以匯款方式繳納時，應將權利金匯入甲方指定之銀行帳戶。如乙方以支票方式繳納時，應於繳納期限前兌現。

7.1.2.8. 營運權利金遲延繳納

乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應按照法定利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息；如乙方逾期 30 日仍未繳清前項之遲延利息，甲方得逕行押提履約保證金抵扣未繳金額及利息。如逾 90 日仍未繳納，則按違約處理。

7.1.3 除本契約第十一章不可歸責乙方之事由外，乙方不得以任何理由要求退還權利金。

## 7.2 土地租金

7.2.1 土地租金依本契約及本案設定地上權契約辦理。

7.2.2 乙方應於簽訂地上權契約之日起至契約屆滿或終止為止，依年度支付本基地設定地上權範圍之土地租金。

7.2.3 計算租金之地上權設定標的土地面積，依設定地上權契約之地上權設定標的土地面積計算，惟前開土地面積得依本契約第 4.1.3 條第 6 款回饋空間（或設施）與開發主體之面積比例，換算為土地租金後予以減收。

7.2.4 內容及收取方式

### 7.2.4.1. 興建期

1. 按土地當期申報地價年息1%計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整，並無條件進位計至整數計收。
2. 如基地分期開發者，尚未興建之範圍仍同前款方式計收。
3. 採一次全區開發者，興建期自簽訂地上權契約之日起，不得超過 5 年；採分期分區開發者，得分三期開發，興建期自簽訂地上權契約之日起，第一期不得超過 5 年、各期合計不得超過 10 年。

### 7.2.4.2. 營運期：按下列規定加總計收。

1. 按土地當期申報地價年息3%計收，無條件進位計至整數後，計付年租金。
2. 前款年息1%隨申報地價調整；年息2%不隨申報地價調整，按簽訂地上權契約當期之土地申報地價計收。
3. 倘逾規定之興建期，乙方尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收年地租。

7.2.4.3. 同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其年地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。

7.2.4.4. 乙方繳交土地租金時應外加營業稅後一併繳付。

#### 7.2.5 土地租金繳納方式及期限

7.2.5.1. 乙方應定期於每年 1 月 31 日前預繳納當一年度土地租金。

7.2.5.2. 簽訂地上權契約之日起後第 1 年（指自簽訂地上權契約之日起至當年 12 月 31 日止）之租金，乙方應於簽訂地上權契約之日次日起於 5 日內繳納。其後年度（依曆計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之租金，乙方應於每年之 1 月 31 日前繳納。

#### 7.2.6 土地租金繳納方式

乙方應以匯款，或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票方式繳納之。乙方以匯款方式繳納時，應將租金匯入國防部政治作戰局指定之銀行帳戶。如乙方以支票方式繳納時，應於繳納期限前兌現。

#### 7.2.7 土地租金遲延繳納之處理

如乙方就任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於到期日未繳付，應依遲延日數與該年度總日數比例，就未繳清數額計付遲延利息。每逾 1 日按未繳清數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息，遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。如乙方逾期 30 日仍未繳清前項之遲延利息，甲方得逕行押提履約保證金抵扣未繳金額及利息。倘乙方逾期 60 日仍未繳付，則按違約處理。

### 7.3 行政作業費

7.3.1 乙方應於本契約簽訂前 5 日之前，繳納行政作業費予甲方，其金額為新臺幣 2,000 萬元整。

7.3.2 行政作業費繳納方式

乙方應以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納行政作業費者，應將行政作業費匯入甲方指示之金融機構帳戶內。

銀行名稱：○○銀行○○分行

帳戶名稱：○○○○○○○○

帳戶帳號：○○○○○○○○

## 第八章 開發期限屆滿時之資產移轉

### 8.1 移轉標的

- 8.1.1 許可期間屆滿（地上權存續期間屆滿）或本契約提前終止者，地上建物及設施除經國防部政治作戰局同意無償移轉為國有或經甲方取得地上建物（設施）所有權及國有土地合法使用權源外，應以拆除騰空方式處理，乙方應無條件遷離，並將國有土地交還甲方。
- 8.1.2 如國防部政治作戰局同意地上建物（設施）無償移轉為國有，乙方應無償移轉本基地上之建物及繼續使用該建物所必需之相關設施及設備（含使用該建築物之智慧財產權在內）之所有權予中華民國（國防部政治作戰局），並登記為其所有。
- 8.1.3 如地上建物及其相關設施、設備經甲方認定已無使用價值者，乙方應依甲方之指示予以拆除清理完畢並騰空返還土地，乙方並應負擔拆除清理地上物、地下結構物及騰空土地所生之一切費用。
- 8.1.4 本契約提前終止時，乙方尚未取得建物使用執照者，乙方應將地上物及地下結構物拆除清理完畢，並騰空返還土地予甲方或其指定之人。

### 8.2 移轉程序

- 8.2.1 乙方應於下列所定期限內，依契約第 8.2.2 條規定委託獨立、公正之專業機構進行資產總檢查，勘驗其結構安全及可供使用情形並做成資產勘驗報告送交甲方備查。
1. 本許可期間屆滿前 6 個月。
  2. 依本契約其他規定致提前終止者，自終止之日起算 4 個月內。
- 8.2.2 乙方遴選之專業機構及契約內容均應事先取得甲方書面同意，並負擔委託費用，但因本契約第 13.1.3 條規定可歸責於甲方致契約提前終止者，委託費用則由甲方負擔；因本契約



第 11.1、第 11.2 條規定不可抗力或除外情事致契約提前終止者，委託費用則由甲、乙雙方平均負擔。

- 8.2.3 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- 8.2.4 除國防部政治作戰局明示保留者外，由甲方負責監督乙方於限期內拆除騰空，並將國有土地交還國防部政治作戰局；如地上有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情形者，甲方應責成乙方限期清除、改善及整治後返還土地，逾期未清除者，甲方得代為清除地上物後，再將土地交還國防部政治作戰局，清除費用應由乙方負擔，甲方得依本契約第 10.6 條約定由履約保證金扣抵與補足，倘甲方認定情節嚴重，得不予退還乙方所剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金，乙方不得異議。
- 8.2.5 本契約因許可期間屆滿或提前終止時，乙方應依甲方之指示於甲方所定期限內完成地上物、地下結構物之拆除清理及騰空返還土地，或完成資產移轉及返還程序予國防部政治作戰局或其指定之人。
- 8.2.6 甲方與乙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、規費及稅捐等費用，由甲方、乙方依法令各自負擔。

### **8.3 移轉時及移轉後之權利義務**

- 8.3.1 本契約之移轉標的，乙方如有出租、出借、設定負擔或其他處分之情形者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產上之一切負擔。但甲方同意保留負擔者，不在此限。
- 8.3.2 未移轉物品之處置
1. 除第 8.1.2 條所定之移轉標的外，乙方應將其所有、持有或占有而未移轉甲方或其指定之人之物品，於甲方所定之期限內將該等物品自本案設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。
  2. 如乙方於前項期限屆滿後 30 日內仍未搬離者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處置，並向乙方請求處置所生之一切費用。

### 8.3.3 乙方之擔保責任

乙方應擔保移轉標的於移轉時，符合一般正常良好之使用狀態。乙方如對移轉標的有瑕疵擔保請求權者，並應一併讓與甲方或其指定之人。甲方亦得依據第 9.5 條要求乙方應將保險契約轉讓予甲方或甲方指定之人。

### 8.3.4 使用補償金

設定地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於乙方之事由而終止契約，乙方未依期限交還本契約標的者，乙方應給付占用期間之使用補償金。使用補償金依本契約第 7.1.2 條及 7.2.4.2 條約定之營運權利金及營運期年地租總和計算，但前開營運權利金及營運期年地租總和低於法令規定基地年租金基準者，改按法令規定基地年租金基準計算。

## 第九章 保險

### 9.1 保險

於本契約存續期間內，乙方應對本基地內之施工、經營及資產，向財政部核准設立之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。

### 9.2 保險範圍及種類

9.2.1 開發興建之保險範圍乙方應自行或責成地上權受讓人、承租人、施工承包商、供應商或專業顧問，就投資興建中之建物及設施，至少投保並維持下列各項保險（或主要保障內容相同之保險）：

1. 營造綜合保險

包含營造工程財務損失險、雇主意外責任險、第三人意外責任險。且乙方應維持其保險效力持續至各建物設施興建完成開始使用為止。

2. 工程專業責任險。

3. 建築師工程師專業責任保險。

9.2.2 經營之保險範圍

乙方應自行或責成地上權受讓人、地上權承租人、建物設施之承租人與受託經營人，就經營相關業務所必要之營運資產，至少投保並維持下列各項保險：

1. 商業火災綜合險，並附加地震險（保險金額應為百分之百重置成本，自負額之額度應經甲方同意）。

2. 第三人意外責任險。

3. 雇主意外責任險。

9.2.3 除前述約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

9.2.4 火險及財產綜合險之保險金，乙方應限專供修復與重置營運資產之用。

### **9.3 保險條件**

本契約第 9.2 條所載之保險，其保險金額、保險期間、自負額上限、附加險、附加條款、除外條款之排除等保險條件應符合當時保險慣例。惟營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包之進度訂定之。

### **9.4 保險給付**

保險給付應用於彌補或重建本基地內建物、設施或營運資產因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付應優先用於清理及移除毀損之建物、設施或營運資產。

### **9.5 保險契約之移轉**

保險單應載明保險人同意保險契約之權利（包括但不限於保險受益人之權利），於許可期間屆滿、消滅或終止而資產移轉予國有時，經國防部政治作戰局同意後，其保險契約之權利亦應隨同移轉予國有，未到期之保費不得請求退還。

### **9.6 保單之備查**

9.6.1 乙方依本契約約定自行或責成他人投保之各類保險，其保險單及批單之副本，應於投保之日起 30 日內，由乙方送交甲方備查。

9.6.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方或責成投保之第三人不得向保險人申請批改保單致變更後之條件較原保單為不利。

### **9.7 保險事故之通知**

於任何保險事故發生後，乙方或責成投保之第三人應於通知保險公司之同時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

### **9.8 乙方未依規定投保之責任**

乙方未自行或責成他人依本契約約定投保或維持適當保險，如發生事故而受有損害者，乙方應自行負責。

## 第十章 履約保證

### 10.1 履約保證之金額

為確保乙方履行本契約之義務與責任，乙方應於本契約簽訂前 5 日之前，提供新臺幣 7,000 萬元整之履約保證金予甲方。

### 10.2 履約保證之期間

10.2.1 乙方提供之履約保證，其有效期間應自簽訂本契約之日起，至乙方依約完成本案移轉標的之移轉及土地返還程序、或拆除地上物及地下結構物並騰空返還土地之日起算 6 個月後之末日為止。

10.2.2 乙方應於各履約保證方式之有效期限屆滿前 30 日辦妥順延或換單，或提供合於本契約第 10.3.2 條約定之其他履約保證替代之，如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，視為違約，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

10.2.3 乙方經書面通知甲方後得更新履約保證之方式。若更新以本國銀行出具之履約保證金連帶保證書方式繳納者，距離本許可期間屆滿日已不足 4 年 9 個月時，其更新後履約保證之有效期間應至第 10.2.1 條規定之末日為止。若更新以設定質權之金融機構定期存款單方式繳納者，距離本許可期間屆滿日已不足 1 年 9 個月時，其更新後履約保證之有效期間應至第 10.2.1 條規定之末日為止。

### 10.3 履約保證之繳付方式

10.3.1 乙方應於本契約簽訂日前 5 日之前，依本契約第 10.3.2 條約定繳付履約保證金。

10.3.2 履約保證金應就下列方式擇一全額繳付：

10.3.2.1. 金融機構所簽發之本票或支票，以「臺南市政府文化局代辦經費專戶」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

10.3.2.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，以「臺南市政府文化局代辦經費專戶」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

10.3.2.3. 乙方如以匯款方式繳納，應將履約保證金匯入下列帳戶，匯款之手續費用由乙方負擔，且履約保證金至遲應於繳付時點截止日之臺灣銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

銀行及分行名稱：臺灣銀行臺南分行。

帳戶名稱：臺南市政府文化局代辦經費專戶。

銀行帳號：009045094142。

10.3.2.4. 本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期間至少 2 年以上。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行，乙方應立即配合更換。

10.3.2.5. 設定質權之金融機構定期存款存單，應以「臺南市政府文化局」為質權人。乙方並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認甲方之權利，否則視為乙方未依本條約定提供履約保證金（定期存款存單質權設定申請書詳投標須知附件九，定期存款存單質權設定覆函詳投標須知附件十）。

1. 甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款存單之金融機構，乙方應立即配合更換。

2. 定期存款存單之存款期限須至少 2 年以上。

3. 質權之利息由乙方收取，但應領之中間利息，非經甲方同意，乙方不得領取。

#### 10.4 履約保證之修改

如本契約任何部份經修改或變更，致履約保證有失其效力之虞時，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前提供予甲方。

## 10.5 履約保證之更換

甲方認為乙方所提供履約保證，有無法代負履行責任之虞者，乙方應於甲方指定之期間內完成更換。乙方亦得敘明理由，報請甲方同意後，辦理履約保證之更換。

## 10.6 履約保證之扣抵與補足

10.6.1 如乙方有違約行為、未完全履約、遲延履約或其他可歸責乙方事由造成甲方損失或負擔費用，或乙方依本契約約定應給付甲方權利金、土地租金、懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，經甲方通知限期繳納而不繳納者，甲方得逕自履約保證金中扣抵，並書面通知乙方扣抵金額，乙方應於收受通知之日起 30 日內補足履約保證金不足之金額；甲方如因此有所支出或損害，並得另行請求乙方補償或賠償。

10.6.2 如有本契約第 12.3.1 條約定因可歸責於乙方之事由而終止契約時，甲方得不予退還乙方剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金，乙方不得異議。

10.6.3 乙方於許可期間屆滿時，若無法如期依本契約約定移轉建物所有權予甲方或甲方指定之人，或依本契約約定拆除本標的建物者，甲方得不予退還乙方剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金，乙方不得異議；甲方如因此有所支出或損害，並得另行請求乙方補償或賠償。

## 10.7 履約保證之沒收

如乙方經甲方認定有違約情事，經甲方通知乙方限期改善而未完成改善者，或致甲方終止本契約者，甲方得不經任何爭訟程序逕予沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。

## 10.8 履約保證之返還

10.8.1 乙方於完成本契約第 6.1.3 條約定之第一期興建並取得使用執照後、自營運開始日起，得請求甲方無息返還履約保證金總額之 30%予乙方；若非分期分區開發而採第一期即全區開發時，於興建並取得使用執照後、自營運開始日起，得請求甲方無息返還履約保證金總額之 50%予乙方。但乙方於申請返

還前，曾發生本契約之違約情事而未能改善完成者，甲方有權不予返還或酌減返還金額。

10.8.2 乙方於完成本契約第 6.1.3 條約定之第二期及第三期興建並取得使用執照後、自營運開始日起，得請求甲方無息返還履約保證金總額之 20%予乙方。但乙方於申請返還前，曾發生本契約之違約情事而未能改善完成者，甲方有權不予返還或酌減返還金額。

10.8.3 乙方於開發經營期限屆滿時完成資產移轉之日或騰空交還土地滿 6 個月後，無尚待解決事項者，乙方之履約保證責任始行解除。甲方應無息返還乙方剩餘之履約保證金或其他乙方依本契約約定所提供之履約保證。



## 第十一章 不可歸責乙方之事由

### 11.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指該情事之發生非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者。包括但不限於下列情事：

- 11.1.1 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、革命、叛亂、內亂、暴動、內戰、空難、恐怖活動、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
- 11.1.2 天災，包括但不限於山崩、地震、水災、海嘯、閃電、火山爆發、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或任何自然力作用。
- 11.1.3 發現依法應保護之古蹟或遺址，致對本基地之開發或工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。
- 11.1.4 本基地有環境污染情事，以致影響開發或興建或營運，且於甲方接獲乙方書面通知日起 1 年內無法排除者。
- 11.1.5 其他經甲方或本案協調委員會認定確屬不可抗力情事者。

### 11.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，非可歸責於乙方之下列事件或狀態，致乙方興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

- 11.2.1 因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變，致對乙方開發經營之執行或財務狀況發生重大不利影響者。
- 11.2.2 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且該等重大不利影響乙方無法藉由本契約第 6.5.3 條之約定方式改善，足以影響本契約之履行者。
- 11.2.3 因不可歸責於乙方之因素，未能於本案投標須知第 7.3.2 條、7.4.2 條所約定之期限內簽訂投資開發契約、設定地上權契約者。

11.2.4 因都市設計審議結果之重大影響，致乙方未能依本契約第 6.3 條投資執行計畫書之整體規劃及開發經營方式進行開發經營時，或因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與興建及營運工作相關之各項執照或許可(包括但不限於都市設計審議或環境影響評估、申請建築執照)任一達 90 日以上者。

11.2.5 其他經本案協調委員會或雙方認定屬除外情事者。

### **11.3 通知及認定程序**

11.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之時起 15 日內先行通知他方，並於 30 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。

11.3.2 任何一方於收到他方依前項之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就該事件之認定於書面通知後 90 日內無法達成協議者，應依本契約第 11.4.6 條約定辦理。

11.3.3 如一方未依本契約第 11.3.1 條約定期間通知他方並檢附資料者，視為放棄主張本契約第 11.3 條約定之權利及本契約第 11.4 條所定之效果。

### **11.4 認定之效果**

#### **11.4.1 免除遲延責任**

任何一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務者，不負遲延責任。

#### **11.4.2 損害之補救**

11.4.2.1. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先彌補之。

11.4.2.2. 於許可期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免或緩徵土地租金、權利金或其他稅費等。

11.4.2.3. 乙方於許可期間內因天然災害而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。

11.4.2.4. 甲方得同意停止興建、營運期間之計算，並得視情節適度延長興建、營運期間。

11.4.2.5. 於許可期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意調整權利金繳納之期限及金額。

11.4.2.6. 其他經雙方同意之措施。

#### 11.4.3 損害之減輕

不可抗力事件或除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

#### 11.4.4 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本案之正常運作。

#### 11.4.5 延長許可期間

乙方因不可抗力或除外情事之發生，得向甲方申請延長許可期間，經甲方同意後得予以延長。

#### 11.4.6 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響過鉅，且經本案協調委員會之機制處理爭議未果，任一方得以書面終止本契約。

#### 11.4.7 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事之發生，僅影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

1. 其餘部分之履行已無法達到本契約之目的。
2. 其餘部分之繼續履行顯有重大困難者。

## 第十二章 缺失及違約責任

### 12.1 乙方之缺失

除本契約第 12.3 條約定之違約情形外，乙方之作為或不作為如有不符本契約約定之情形者，甲方得認定乙方構成缺失。

### 12.2 缺失之處理

12.2.1 甲方認定乙方構成缺失時，得以書面通知乙方並要求乙方限期改善。書面通知應載明下列事項：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

12.2.2 乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得採行下列措施，或得依第 12.3 條約定逕行認定乙方構成違約：

1. 甲方得代為執行改善，因執行所生之費用由乙方負擔。
2. 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新臺幣 2 萬元至 10 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，但單一缺失改善之懲罰性違約金總額最高以新臺幣 600 萬元為限。如缺失之懲罰性違約金已達上限，且缺失屆期仍未完成改善或改善無效，甲方得依本契約第 12.3 條違約處理。

### 12.3 乙方之違約

12.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一，構成一般違約：

1. 經甲方認定構成缺失，未於期限內依改善標準完成改善者。
2. 乙方有偽造變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
3. 乙方未依本契約第 6.1.3 及 6.1.4 條約定完成本案之興建並開始經營。但經甲方同意展延者，不在此限。

4. 乙方違反本契約第 6.4 條、第 6.5 條、第 6.6 條、第 6.7 條、第 6.8 條及第 6.14.2 條。
5. 乙方有本契約第 6.10.1 之情形時。

12.3.2 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一，構成重大違約：

1. 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者。
2. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大致影響本案之開發經營者。
3. 乙方遭主管機關命令解散、股東會為解散之決議或受法院之解散裁定者。
4. 乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議。但經甲方事前同意者不在此限。
5. 乙方未經甲方同意，無故停止本基地一部或全部之經營者。
6. 乙方積欠營運權利金，逾期 90 日仍未全額付清者。
7. 乙方積欠本基地之土地租金，逾期 60 日仍未全額付清者。
8. 乙方以書面通知甲方，不願繼續開發經營本基地之一部或全部者。

## 12.4 違約之處理

乙方有本契約第 12.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

12.4.1 一般違約情形可改善者，通知乙方限期改善。

12.4.1.1. 限期改善之程序

甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 違約之具體事實。
2. 改善違約之期限。
3. 改善後應達到之標準。

4. 屆期未完成改善之處理。

12.4.1.2. 乙方經甲方依本契約第 12.4.1.1 條約定之催告限期改善，但屆期未改善、改善未完成或改善未達甲方要求，甲方得按情節選擇以下列一項或數項約定處理：

1. 中止乙方開發經營之一部或全部。
2. 由甲方代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。
3. 甲方辦理中止乙方開發經營之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：
  - (1) 中止一部或全部開發經營之事由。
  - (2) 中止開發經營之日期。
  - (3) 中止開發經營之業務範圍。
  - (4) 中止開發經營後，應繼續改善之項目、標準及期限。
  - (5) 屆期未完成改善之處理。

12.4.1.3. 本契約第 12.4.1 條違約情事經乙方改善並經甲方認定已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續開發經營。

12.4.2 重大違約情形可改善者，通知乙方限期改善：

12.4.2.1. 限期改善之程序

甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 違約之具體事實。
2. 改善違約之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

12.4.2.2. 乙方經甲方依本契約第 12.4.2.1 條約定之催告限期改善，但屆期未改善、改善未完成或改善未達甲方要

求，甲方得按情節選擇以下列一項或數項約定處理：

1. 終止本契約之一部或全部。
2. 由甲方代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

## 12.5 懲罰性違約金

- 12.5.1 除本契約另有約定外，每單一一般違約事件，甲方除再以書面通知乙方限期改善外，得按乙方違約情節，自甲方依本契約第 12.4.1.1 條之所定改善期限屆滿次日起，按日處罰乙方新臺幣 5 萬至 15 萬元之懲罰性違約金，甲方並得連續處罰至乙方完成改善之日為止，但同一違約事件之懲罰性違約金總額以新臺幣 1,000 萬元為上限。
- 12.5.2 除本契約另有約定外，每單一重大違約事件，甲方除再以書面通知乙方限期改善外，得按乙方違約情節，自甲方依本契約第 12.4.2.1 條之所定改善期限屆滿次日起，按日處罰乙方新臺幣 10 萬至 20 萬元之懲罰性違約金，甲方並得連續處罰至乙方完成改善之日為止。但同一違約事件之懲罰性違約金總額以新臺幣 3,000 萬元為上限。
- 12.5.3 甲方以書面通知乙方繳納依第 12.2.2 條第 1 項、第 12.4.1.2 條第 2 款、第 12.4.2.2 條第 2 款約定代為改善之費用，或依本契約第 12.5 條約定之懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得依本契約第 10.6 條約定逕行自履約保證金中扣抵。
- 12.5.4 乙方違反本契約之約定，除依約定給付甲方遲延利息或懲罰性違約金外，如另有致甲方受有損害者，甲方得按實際所受損害另向乙方主張損害賠償。

## 12.6 終止契約

- 12.6.1 終止契約之處理方式依本契約第十三章規定辦理。
- 12.6.2 重大違約情形無法改善者，甲方得不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。

## 第十三章 契約終止

### 13.1 契約終止之事由

#### 13.1.1 雙方合意終止

許可期間雙方得合意終止本契約，終止後之相關權利義務內容，除本契約另有約定外，由雙方協議之。

#### 13.1.2 因可歸責於乙方事由而終止本契約

甲方得依第 12.4.2.2 條約定或第 12.6.2 條約定終止本契約。

#### 13.1.3 因可歸責於甲方事由而終止本契約

因政府政策變更致本基地需供作其他用途者，甲方得終止本契約。

#### 13.1.4 因不可抗力或除外情事而終止契約

甲乙雙方均得依第 11.4.6 條約定終止本契約。

### 13.2 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

#### 13.2.1 契約終止事由。

#### 13.2.2 終止契約之表示及終止之日期。

### 13.3 契約終止之效力

#### 13.3.1 雙方合意終止契約之效力

本契約經雙方合意終止時，甲乙雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應於合意終止同時另行議定之。

#### 13.3.2 因可歸責於乙方事由而終止契約之效力

13.3.2.1. 因可歸責於乙方事由而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第八章約定辦理資產移轉外，甲方並得沒收乙方提供履約保證金之全部。如該等經沒收之履約保證金不足彌補甲方因此所造成之損害時，甲方並得向乙方請求損害賠償。



13.3.2.2. 本契約因乙方違約而終止時，甲方仍有權利收取乙方於履行期間依本契約約定所應給付之各項懲罰性違約金。

13.3.2.3. 除本契約另有約定外，乙方應於本契約期前終止日之次日起 30 日內，會同相關權利人辦理地上權塗銷登記及建物所有權移轉登記。地上權及建物如有他項權利登記者，乙方並應一併塗銷。如他項權利人因而向相關權利人求償時，乙方亦應負責賠償相關權利人因此所生之損害。

13.3.3 因不可歸責乙方之事由而終止契約時，甲乙雙方除應依本契約第八章 約定辦理資產移轉後，甲方應無息返還乙方已提供履約保證金之全部。若因此造成乙方之損害者，乙方不得請求所失利益。

#### **13.4 契約終止有效條款**

本契約之下列條款於契約終止後仍繼續有效：

13.4.1 本契約第八章 資產移轉之約定。

13.4.2 本契約第十章 履約保證之約定。

13.4.3 本契約第十四章 爭議解決之約定。

13.4.4 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第十四章 爭議處理

### 14.1 協商

- 14.1.1 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。
- 14.1.2 前項爭議不論是否進行協商、提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方不得停止本契約之履行。

### 14.2 協調委員會

- 14.2.1 於簽訂投資開發契約之日起 6 個月內，由甲乙雙方各推薦 2 名委員，惟均不得任職於該機關或公司，另由雙方共同推薦 3 名委員，共 7 人組成協調委員會，並由 7 名委員自行選出主任委員。協調委員會委員任期屆滿改選時亦同。
- 14.2.2 甲乙雙方就本契約所載事項或契約履行所生任何爭議，如無法協商解決時，雙方應於協商不成立之次日起 45 日內依本案「協調委員會組織及協調辦法」（詳契約附件四）將爭議提送協調委員會決議。但一方請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 14.2.3 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議之次日起 30 日內以書面向協調委員會提出異議者外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議結果應作成書面紀錄。
- 14.2.4 甲乙雙方如無法依本契約第 14.2.1 條約定組成協調委員會，或爭議事項經提交協調委員會之次日起逾 60 日仍無法召開協調會議，或協調委員會經召開第 1 次協調會議之次日起逾 90 日仍無法解決爭議事項，雙方得以訴訟方式或另行協議解決爭議。

### 14.3 管轄法院

因本契約之爭議而涉訟時，雙方同意以本基地所在地法院為第一審管轄法院，並約定以中華民國法令為準據法。

### 14.4 契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止，於爭議處理期間，甲乙雙方均應繼續履行本契約。

## 第十五章 其他條款

### 15.1 契約之修改

15.1.1 本契約若有未盡事宜，或於實際執行時發現情事變更、或有難以執行或顯失公平之情形者，雙方得協議修訂或補充之。

15.1.2 本契約之修訂或補充應以書面為之，經雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分。

### 15.2 契約條款之個別效力

契約任何條款如依中華民國法令為無效時，僅該條款之約定失其效力，但除去該部分，契約仍可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效部分，甲乙雙方於必要時得依契約原訂定目的變更之。

### 15.3 甲方同意、備查與通知之方式

甲方依本契約對於乙方所為之同意、備查通知或其他表示，均以書面為準。

### 15.4 準據法

本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。

### 15.5 通知與文件之送達

15.5.1 除本契約另有約定外，依本契約約定應給予他方之文件、資料，均應以書面方式為之，並於他方收受時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準：

甲方：臺南市政府文化局

地址：臺南市安平區永華路2段6號

乙方：

地址：

15.5.2 任一方變更地址時，應於變更前依第15.5.1條約定以書面通知他方，未通知變更地址而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達他方。

15.5.3 本契約第 15.5.2 條之按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期為準。如無法送達或拒收者，亦同。

## **15.6 契約份數**

本契約正本乙式 2 份，由甲乙雙方各執乙份為憑；副本 10 份，由甲乙雙方各執 5 份。契約正本應經公證，公證所產生之費用應由乙方負擔。

## 第十六章 附則

### 16.1 法令規定

- 16.1.1 乙方開發經營期間行為應符合各相關法令規定，若有違反各相關法令規定，由乙方自行負責。
- 16.1.2 本契約未明列或有爭議時，雙方同意得參照國有非公用土地設定地上權之相關規定或其他與本案性質相符之規定辦理。

立約人

甲方：臺南市政府文化局（印鑑）

局長：謝局長仕淵（印鑑）

地址：708201臺南市安平區永華路二段6號

乙方：（印鑑）

代表人：（印鑑）

統一編號：

地址：

中 華 民 國            年            月            日

臺南市南區水交社段72、72-1、72-2地號  
等3筆眷改土地開發經營案

投資開發契約附件



**臺南市南區水交社段72、72-1、72-2地號  
等3筆眷改土地開發經營案  
設定地上權契約**

立契約書人

國防部政治作戰局（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

緣臺南市政府文化局於中華民國○年○月○日與○○○○公司簽訂「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地開發經營案投資開發契約」（以下簡稱投資開發契約）。依投資開發契約第 5.2 條約定，甲方應將臺南市南區水交社段 72 地號、72-1 地號與 72-2 地號等 3 筆土地設定地上權予乙方，供乙方開發經營之用。為規範甲乙雙方間地上權法律關係之權利義務，並利地上權登記作業之進行，甲乙雙方爰簽訂「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地開發經營案設定地上權契約」（以下簡稱本契約）如下，以資共同遵守履行。

**第一條 設定地上權標的**

地上權設定標的（以下簡稱本標的）為臺南市南區水交社段 72 地號、72-1 地號與 72-2 地號等 3 筆土地（地籍圖如投標須知附件 1-1），土地面積計 37,245.43 平方公尺（實際面積以土地登記謄本所載面積為準），土地所有權人為中華民國，管理機關為國防部政治作戰局。

編號	地段	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	範圍內面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理單位
1	水交社段	72	12,415.14	12,415.14	中華民國	國防部政治作戰局
2		72-1	12,415.14	12,415.14		
3		72-2	12,415.15	12,415.15		
合計			37,245.43	37,245.43		

## 第二條 地上權標的用途

本基地限供乙方依「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地開發經營案投資開發契約」(以下簡稱「投資開發契約」)之約定使用。

## 第三條 地上權設定登記

- 3.1 雙方應於地上權契約簽訂後 30 日內會同至轄區地政事務所就本標的辦理地上權設定登記。
- 3.2 甲方以書面通知乙方指定地上權設定登記日，乙方應於指定地上權設定登記日會同甲方向地政機關辦理完成本標的之地上權設定登記，地上權登記完成後乙方應檢送土地登記謄本予甲方備查。
- 3.3 甲乙雙方應依下列約定內容填入公定地上權設定契約書，並會同辦理完成地上權設定登記：
  - 1、將投資開發契約第 7.1 條約定之權利金，登記於土地登記簿之他項權利部之「權利價值」欄位。
  - 2、將投資開發契約第 7.2 條約定之土地租金，登記於土地登記簿之他項權利部之「地租」欄位。
  - 3、於土地登記簿之他項權利部之「設定目的」欄位填載為「建築房屋」。
  - 4、甲乙雙方同意由甲方摘要本契約第六條約定之地上權使用之限制，登記於土地登記簿之他項權利部之「使用方法」欄位。
  - 5、甲乙雙方同意由甲方摘要本契約第十條約定之地上權塗銷及標的返還等約定內容，於辦理地上權設定登記時，填入地上權設定契約書公定契紙中，俾以辦理登記使其生公示效果。
  - 6、如前揭條文經雙方合意變更者，乙方應配合甲方辦理登記內容之變更。
- 3.4 設定地上權登記、變更登記或將來塗銷登記所需費用，包括但不限於規費、印花稅、代書費等，均由乙方負擔。

## 第四條 地上權存續期間

地上權之存續期間為自簽訂地上權契約之日起算至地上權契約屆滿之日(起訖日以土地登記簿記載為準)。惟於投資開發契約期前終止

時，地上權契約亦一併終止。若符合開發案投資開發契約約定條件及程序，並由乙方與臺南市政府文化局、甲方協商完成續約條件之簽訂者，得併同辦理續約，於原經營期間屆滿之次日起算續約期間，續約期間最長以 20 年為限，並需與許可期間同。

## 第五條 土地租金

### 5.1 租金標準

乙方於簽訂地上權契約之日起，應依本案投資開發契約第 7.2 條規定，依年度支付本基地設定地上權範圍之土地租金予甲方。

#### 1、興建期間

- (1) 按土地當期申報地價年息 1% 計收，申報地價調整時，應於申報地價調整日起隨同調整，並無條件進位計至整數計收。
- (2) 如基地分期開發者，尚未興建之範圍仍同前款方式計收。
- (3) 採一次全區開發者，興建期自簽訂地上權契約之日起，不得超過 5 年；採分期分區開發者，得分三期開發，興建期自簽訂地上權契約之日起，第一期不得超過 5 年、第二期及第三期（與第一期合計）不得超過 10 年。

#### 2、營運期間：按下列規定加總計收。

- (1) 按土地當期申報地價年息 3% 計收，無條件進位計至整數後，計付年租金。
- (2) 前款年息 1% 隨申報地價調整；年息 2% 不隨申報地價調整，按簽訂地上權契約當期之土地申報地價計收。
- (3) 倘逾前目規定之興建期，乙方尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收年地租。

#### 3、乙方繳交土地租金時應外加營業稅後一併繳付。

#### 4、同一宗土地，一部分屬興建期間，一部分已開始營運者，其年地租按兩者實際使用土地比例或建築物樓地板面積比例計收。

#### 5、計算租金之地上權設定標的土地面積，依設定本契約之地上權設定標的之土地面積計算，惟前開土地面積得依本案投資開發契約

第 4.1.3 條第 6 款回饋空間（或設施）與開發主體之面積比例予以扣除。

## 5.2 租金繳納期限

乙方應定期每年 1 月 31 日前預繳納當年度土地租金。

5.2.1 第一年之土地租金（指自地上權契約簽訂日起至當年 12 月 31 日止），乙方應於簽訂地上權契約之日次日起於 5 日內繳納。

5.2.2 其後年度（自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之土地租金，乙方應於每年之 1 月 31 日前繳納。

## 5.3 租金繳納方式

5.3.1 乙方應以匯款，或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票方式繳納之。乙方以匯款方式繳納時，應將土地租金匯入國防部政治作戰局指定之銀行帳戶。

銀行及分行名稱：○○○○○○

帳戶名稱：○○○○○○

銀行帳號：○○○○○○

5.3.2 如乙方以支票方式繳納時，應於繳納期限前兌現。

## 5.4 遲延繳納之處理

5.4.1 如乙方就任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於到期日未繳付，應依遲延日數與該年度總日數比例，就未繳清數額計付遲延利息。每逾 1 日按未繳清數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息，遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。

5.4.2 如乙方逾期 30 日仍未繳清前項之遲延利息，國防部政治作戰局得逕行押提履約保證金抵扣未繳金額及利息。倘乙方逾期 60 日仍未繳付，則按違約處理。

## 第六條 地上權使用之限制

6.1 乙方應依本契約及投資開發契約之約定，善盡管理人之責任，負管理、維護及排除他人非法占有之義務，且不得違反都市計畫法及相關法令之規定。

- 6.2 甲方交付土地予乙方後，乙方應負管理、維護及排除他人占用等事項之責，遇有或損鄰事件者，並應自行協調處理。
- 6.3 甲方得指定人員定期會同乙方指派之相關作業人員，實地瞭解乙方使用土地現況。遇有第三人非法占用土地情事者，乙方應即排除之，甲方並得責令乙方限期排除之。
- 6.4 乙方非經甲方書面同意，不得將本契約之權利義務或基於地上權而使用土地之權益，以任何方式處分或供第三人使用。乙方依本契約所取得本案基地之地上權，非經甲方事先書面同意，亦不得信託、轉讓、設定負擔或為其他處分。但投資開發契約另有約定者，乙方應依投資開發契約之規定辦理。
- 6.5 乙方於地政機關辦理設定登記時，應依各筆土地之所有權，將「非經公有土地管理機關書面同意不得讓與地上權或設定抵押權或其他負擔」一併登記於其他登記欄。
- 6.6 乙方非經甲方書面同意，不得將本契約之權利義務或基於地上權而使用土地之權益，以任何方式處分或供第三人使用。乙方依本契約所取得本案基地之地上權，非經甲方事先書面同意，亦不得信託、轉讓、設定負擔或為其他處分。但投資開發契約另有約定者，乙方應依投資開發契約之規定辦理。
- 6.7 乙方於地政機關辦理設定登記時，應依各筆土地之所有權，將「非經公有土地管理機關書面同意不得讓與地上權或設定抵押權或其他負擔」一併登記於其他登記欄。
- 6.8 乙方不得以本基地作送出基地申請容積移轉，於地上權存續期間若有容積移入之需要時，應經甲方、臺南市政府文化局與專案公司三方協議並另行約定後，始得依都市計畫相關規定事項辦理。

## **第七條 稅費負擔**

- 7.1 本基地自交付之日起，除地價稅由甲方負擔外，其餘一切土地整理等費用、工程受益費、稅捐及其他支出，悉由乙方負擔。
- 7.2 本基地地價稅如依法得適用優惠稅率時，乙方應取具證明文件交甲方，以利申報辦理。倘因乙方未依上述規定辦理致甲方增加稅賦負擔，應由乙方補償。

## **第八條 違約責任**

**8.1 地上權存續期間，乙方如有下列情事之一時，構成違約情事：**

8.1.1 乙方未經甲方事先書面同意，將本基地全部或部分提供第三人使用時。

8.1.2 乙方使用本基地違反法令時。

8.1.3 其他經甲方認定，嚴重影響本契約之約定。

**8.2 乙方如有前項違約情事者，甲方或臺南市政府文化局得為下列之處理：**

1、以書面通知乙方定期改善。

2、乙方如有違約情事，經甲方或臺南市政府文化局以書面通知乙方定期改善，而乙方屆期未改善或改善無效時，臺南市政府文化局得依投資開發契約第十二章規定處理外，甲方並得以書面通知乙方，終止地上權設定，乙方應無條件配合辦理相關手續。

**第九條 預告登記**

乙方於本基地上興建完成之建物，應以乙方名義辦理建物所有權第一次登記，並同時辦理建物預告登記，載明乙方應於本契約屆滿或終止時，即將該建物所有權移轉登記予甲方或甲方指定之人之意旨，所需登記費用均由乙方負擔，但本契約或投資開發契約另有規定者，不在此限。

**第十條 地上權塗銷及標的返還**

契約期限屆滿或期前終止時，乙方應於本契約期前終止日之次日起30日內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合甲方辦理地上權塗銷登記，其設定於本契約地上權上之他項權利應一併塗銷，及將本基地返還予甲方或其指定之人。坐落本基地上之地上物暨相關設施移轉事宜，依投資開發契約之規定辦理。

**第十一條 權利之拋棄**

11.1 乙方同意放棄民法第840條第1項規定之建築物時價補償請求權。

11.2 乙方同意拋棄對本標的之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第104條第1項規定之優先購買權。

11.3 乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約。

**第十二條 契約效力**

地上權契約為投資開發契約之附件，除地上權契約有明文排除投資開發契約之適用外，應以「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等3筆眷改土地開發經營案」投資開發契約之約定為準。投資開發契約之相關約定，並有補充地上權契約之效力。

### **第十三條 未盡事項之處理**

地上權契約未盡事項，甲、乙雙方得以書面合意增訂條款補充之。

### **第十四條 地上權契約之修改**

地上權契約之修改非經雙方當事人以書面為之，不生效力。

### **第十五條 準據法及爭議之處理**

地上權契約之準據法為中華民國法律，雙方並同意依投資開發契約第十四章所定之方式，處理因地上權契約所生之爭議。

### **第十六條 附件**

地上權契約之附件為本基地之土地清冊、土地登記謄本及地籍圖謄本，均視為地上權契約之一部分。

### **第十七條 地上權契約份數**

地上權契約正本乙式 4份，甲、乙雙方各執乙份為憑，另二份送地政機關登記及臺南市政府；副本 10份，甲方 5份，乙方 5份。契約正本應經公證，公證所產生之費用應由乙方負擔。

附件二 土地清冊、土地登記謄本及地籍圖謄本

土地清冊

編號	地段	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	範圍內面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理單位	土地使用分區
1	水交社 段	72	12,415.14	12,415.14	中華民國	國防部政 治作戰局	商 96 (附)
2		72-1	12,415.14	12,415.14			
3		72-2	12,415.15	12,415.15			
合計			37,245.43	37,245.43			



土地登記第二類謄本（地號全部）  
南區水交社段 0072-0000地號



列印時間：民國112年06月15日17時17分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：2JHMAS22，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
東南地政事務所 主任 林建良  
東南電謄字第084533號  
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國106年02月03日 登記原因：分割  
面 積：\*\*\*12,415.14平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國112年01月 公告土地現值：\*\*\*63,300元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：重劃前：公英段1192、1192-2、1192-3、1192-4、  
1192-5、1192-6、1192-15、1192-16地號  
因分割增加地號：0072-0001、0072-0002地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001  
登記日期：民國097年02月01日 登記原因：土地重劃  
原因發生日期：民國096年11月30日  
所有權人：中華民國  
統一編號：000000158  
住 址：（空白）  
管 理 者：國防部政治作戰局  
統一編號：00973708  
住 址：台北郵政90012附8號信箱  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*12,400.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
053年08月 \*\*\*\*\*105.4元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之8097\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*107.8元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之43268\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*112.4元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之16187\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*114.4元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之22756\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*128.3元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之9692\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。  
（本謄本列印完畢）



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

土地登記第二類謄本（地號全部）  
南區水交社段 0072-0001地號



列印時間：民國112年06月15日17時17分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：2JHMAS22，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
東南地政事務所 主任 林建良  
東南電謄字第084533號  
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國106年02月03日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*12,415.14平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國112年01月 公告土地現值：\*\*\*63,300元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：0072-0000地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001 登記原因：土地重劃  
登記日期：民國097年02月01日  
原因發生日期：民國096年11月30日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：（空白）  
管理者：國防部政治作戰局  
統一編號：00973708  
住址：台北郵政90012附8號信箱  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*12,400.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
053年08月 \*\*\*\*\*105.4元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之8097\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*107.8元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之43268\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*112.4元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之16187\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*114.4元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之22756\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*128.3元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*100000分之9692\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。  
〈本謄本列印完畢〉

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



土地登記第二類謄本（地號全部）  
南區水交社段 0072-0002地號



列印時間：民國112年06月15日17時17分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：2JHMAS22，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
東南地政事務所 主任 林建良  
東南電謄字第084533號  
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國106年02月03日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*12,415.15平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國112年01月 公告土地現值：\*\*\*63,300元/平方公尺  
地上建物建號：（空白）  
其他登記事項：分割自：0072-0000地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001 登記原因：土地重劃  
登記日期：民國097年02月01日  
原因發生日期：民國096年11月30日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：（空白）  
管理者：國防部政治作戰局  
統一編號：00973708  
住址：台北郵政90012附8號信箱  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*12,400.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
053年08月 \*\*\*\*\*105.4元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*10000分之8097\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*107.8元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*10000分之43268\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*112.4元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*10000分之16187\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*114.4元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*10000分之22756\*\*\*\*\*  
053年08月 \*\*\*\*\*128.3元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*10000分之9692\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。  
（本謄本列印完畢）

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

3R



附件三 協調委員會組織及協調辦法

「臺南市南區水交社段72、72-1、72-2地號等3筆

眷改土地開發經營案」

協調委員會組織及協調辦法

本辦法係依據「臺南市南區水交社段72、72-1、72-2地號等3筆眷改土地開發經營案」(以下簡稱「投資開發契約」)第142條約定，經甲方、乙方雙方合意訂定，並成立協調委員會，以解決甲方、乙方雙方間之履約爭議事項，其成立及協調辦法如下：

一、協調委員會之成立：

- (一) 於簽訂投資開發契約之日起6個月內，由甲方推薦2名委員、乙方推薦2名委員，惟均不得任職於該機關或公司，另由雙方共同推薦3名委員，共7人組成協調委員會，並由7名委員自行選出主任委員。協調委員會委員任期屆滿改選時亦同。
- (二) 委員之任期為3年。雙方應於委員任期屆滿前2個月內推選下一任期之委員。但委員任期屆滿不及改選時，延長其任期至改選委員就任時為止。
- (三) 甲方或乙方對其所推薦之委員得予改任；所推薦之委員若有辭任之情形時，原推薦之一方應再行推薦；由雙方協調同意所選任之委員若有辭任之情形時，應由雙方協調再行選任。

二、協調委員會之任務：

- (一) 提出投資開發契約(包括相關契約文件)爭議事項及未盡事宜之協調方案(含仲裁協議)。
- (二) 除外情事或不可抗力情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之協調與處理。
- (三) 其他投資開發契約約定或經甲乙雙方同意交付協調之事項。

三、請求委員迴避與處理

- (一) 協調委員會成員與甲乙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。

- (二) 所稱使用人，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。
- (三) 所稱利害關係，指：
  - 1. 委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內血親或姻親，或共同生活家屬之利益。
  - 2. 委員與當事人及其使用人間現有或協調委員會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。
- (四) 上開規定，於甲乙雙方依第一點推薦及選任委員時，適用之。
- (五) 當事人於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調委員會提出，協調委員會應於 10 日內作成決定。本決定如涉有迴避，致推薦人數不足時，應補足之。

#### 四、協調程序：

- (一) 甲方、乙方雙方之任一方提送爭議事項於協調委員會時，應以書面請求並載明需協調事項，通知主任委員，並副知他方。
- (二) 協調委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。主任委員因故不能主持協調會議時，其職務應由另 6 名委員互推一人擔任之。
- (三) 協調委員會應有三分之二以上出席始得開會。
- (四) 委員應親自出席，不得代理。
- (五) 協調委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- (六) 協調委員會認為有必要時得邀請有關機關之代表或學者、專家出席協調會議。其出席費或交通費應由甲乙雙方平均分擔。

- (七) 協調委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需之經費由甲乙雙方平均分擔。
  - (八) 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。
  - (九) 協調委員會得提出協調方案，召集甲乙雙方代表溝通後逕付決議。
  - (十) 協調委員會之決議應經出席委員人數二分之一以上之同意作成。
  - (十一) 協調委員會應於甲方、乙方一方請求協調之日起，4 個月內作成決議。
  - (十二) 協調委員會之決議應以書面分別送達甲方及乙方。
- 五、協調委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。
- 六、委員為無給職，但得支給審查費、出席費及交通費，費用由甲乙雙方平均分擔。
- 七、本辦法之變更及修改應經甲方、乙方雙方同意以書面為之，並經雙方簽署始生效力。
- 八、委員會決議之效力及本辦法未盡事宜悉依投資開發契約之規定辦理。