

臺南市政府文化局

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】

投標須知（公告版）

投資開發契約（草案）

中華民國 113 年 06 月

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

投標須知
(公告版)

臺南市政府文化局

中華民國 113 年 6 月

投標須知目錄

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 第一章 一般說明 | 1 |
| 1.1 聲明事項 | 1 |
| 1.2 名詞定義 | 2 |
| 1.3 基地勘查 | 5 |
| 第二章 計畫說明 | 6 |
| 2.1 計畫背景 | 6 |
| 2.2 本案基地現況及土地權屬 | 6 |
| 2.3 本案整體規劃設計原則 | 8 |
| 第三章 開發管理、權利金、土地租金及相關費用 | 9 |
| 3.1 開發經營權限及規範 | 9 |
| 3.2 開發經營監督與管理 | 12 |
| 3.3 權利金 | 15 |
| 3.4 土地租金 | 17 |
| 3.5 其他相關費用 | 17 |
| 第四章 投標作業規定 | 19 |
| 4.1 投標人之一般資格 | 19 |
| 4.2 投標人限制 | 20 |
| 4.3 資格證明文件 | 21 |
| 4.4 權利金標單 | 22 |
| 4.5 投標保證金 | 23 |
| 4.6 投標文件 | 24 |
| 4.7 疑義徵詢、答覆及通訊 | 27 |
| 第五章 投資計畫書 | 29 |
| 5.1 投資計畫書撰寫方式 | 29 |
| 5.2 投資計畫書內容 | 29 |
| 5.3 其他 | 32 |
| 第六章 評選組織、資格審查與綜合評選辦法 | 33 |
| 6.1 評選組織 | 33 |
| 6.2 資格審查 | 35 |

| | | |
|------------------------------|-----------------------------|---------------|
| 6.3 | 綜合評選方式..... | 36 |
| 6.4 | 評選項目及評定方式..... | 38 |
| 第七章 簽約作業..... | | 41 |
| 7.1 | 履約保證金..... | 41 |
| 7.2 | 專案公司之設立或變更登記..... | 41 |
| 7.3 | 議約..... | 41 |
| 7.4 | 簽約..... | 42 |
| 第八章 其他..... | | 43 |
| 8.1 | 智慧財產權..... | 43 |
| 8.2 | 其他事項..... | 43 |
| 附件 | | |
| <hr/> | | |
| 【附件一 本案基地資料】 | | - 1 - |
| 附件1-1 | 本基地地籍清冊及地籍示意圖..... | - 1 - |
| 附件1-2 | 都市計畫土地使用分區示意圖..... | - 3 - |
| 【附件二 投標文件檢核表】 | | - 4 - |
| 附件2-1 | 投標文件檢核表..... | - 4 - |
| 附件2-2 | 投標文件套封檢核表..... | - 5 - |
| 附件2-3 | 投標文件審查表..... | - 6 - |
| 【附件三 投標文件（請依格式另行繕打）】 | | - 7 - |
| 附件3-1 | 投標人及負責人印鑑印模單/授權使用印章同意書..... | - 7 - |
| 附件3-2 | 投標申請書..... | - 8 - |
| 附件3-3 | 投標切結書..... | - 10 - |
| 附件3-4 | 公職人員及關係人身分關係揭露表範本..... | - 12 - |
| 附件3-5 | 中文翻譯切結書..... | - 15 - |
| 附件3-6 | 合作聯盟協議書..... | - 16 - |
| 附件3-7 | 合作聯盟授權書..... | - 18 - |
| 附件3-8 | 代理人授權書..... | - 19 - |
| 附件3-9 | 協力廠商合作意願書..... | - 20 - |
| 附件3-10 | 債信能力聲明書..... | - 21 - |
| 【附件四 權利金標單】 | | - 22 - |
| 【附件五 資格證明文件專用套封】 | | - 24 - |
| 【附件六 投標保證金繳交證明文件專用套封】 | | - 25 - |

| | |
|------------------------------|--------|
| 【附件七 權利金標單專用套封】 | - 26 - |
| 【附件八 投標文件專用套封】 | - 27 - |
| 【附件九 定期存款存單質權設定申請書】 | - 28 - |
| 【附件十 定期存款存單質權設定覆函】 | - 29 - |
| 【附件十一 投標人疑義請求釋疑表】 | - 30 - |
| 【附件十二 綜合評選階段-評選委員會評分表】 | - 31 - |

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

第一章 一般說明

1.1 聲明事項

- 1.1.1 為促進臺南市南區水交社周邊公有土地活化利用、連結地區觀光休憩活動、新增府城藝文展演空間及提升地區就業機會，國防部政治作戰局及臺南市政府文化局採合作開發模式，依循「國軍老舊眷村改建條例」及其施行細則、「國軍老舊眷村改建總冊內國有土地委託管理經營改良利用租賃及借用作業要點」等相關規定，由臺南市政府文化局擔任本案之主辦機關，將臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地以設定地上權方式辦理公開招商等相關作業。
- 1.1.2 本投標須知為投標人研提投標文件及辦理其他後續事項之依據，投標人應同意接受及承諾遵守且履行本投標須知及其附件、附錄(以下簡稱本須知)對投標人所為之規定或要求，並於本須知規定期限內提出申請。
- 1.1.3 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人、資格合格投標人、得標人及次得標人。
- 1.1.4 主辦機關因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容等，投標人應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響「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」執行之未來可能變遷狀況。主辦機關對上述所提供內容之精確完整，不負任何保證責任，投標人不得以任何理由向主辦機關提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.5 投標人對本須知應自行分析檢核，投標人如認為文件內容有疑義，應於本須知規定期限內依規定方式提出請求澄清，主辦機關所為之書面澄清視為本須知之一部分。投標人提送投標文件後如仍有疑義，悉依主辦機關之解釋為準。
- 1.1.6 投標人應自行至本基地現場勘查，並應自行瞭解本基地實況及完整評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 1.1.7 投標人應於投標前詳細審閱本須知，投標人提送投標文件即表示已完全瞭解，並同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，投標人不得提出任何附帶條件或但書。如投標人於投標文件提出任何附帶條件或但書者，視為無效記載。
- 1.1.8 主辦機關不負擔任何得標或未得標投標人參與本案投標作業所支出之各項成本與費用。投標期間不論因任何情況變更或終止本案時，主辦機關不負賠(補)償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張。

- 1.1.9 本須知所用之章節標題僅為便於查閱之用，並不影響各條文之意義、解釋或規定，各條之內容效力悉依各條之條文文字為準。
- 1.1.10 本須知所載之期間或期日，除另有約定外，均以日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。本須知所訂之期限，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。
- 1.1.11 依本須知規定所應繳納予主辦機關之各種款項，繳納幣別皆以「新臺幣」為限。
- 1.1.12 投標人應為中華民國法令許可得在中華民國領域內取得地上權利者。
- 1.1.13 本須知未盡事宜，悉依中華民國相關法令規定辦理。

1.2 名詞定義

- 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。
- 1.2.3 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」。
- 1.2.4 本基地：指「臺南市南區水交社段 72、72-1、72-2 地號等 3 筆眷改土地」，未來得標後可供設定地上權之土地。
- 1.2.5 建物：指專案公司於本基地範圍內興建之土地上及地面下建築物或其他構造物或雜項工作物。
- 1.2.6 投標人：指依本須知規定投標參與本案之單一公司或合作聯盟，並依作業階段之不同分別稱之為投標人、資格合格投標人、得標人（或次得標人）。
- 1.2.7 資格合格投標人：指依本須知規定，通過資格審查，可繼續參與綜合評選之投標人。
- 1.2.8 得標人：指依本須知規定，通過資格審查，於綜合評選作業為第 1 名之投標人。
- 1.2.9 次得標人：指依本須知規定，通過資格審查，於綜合評選作業為第 2 名之投標人。
- 1.2.10 專案公司：指以本案得標人為發起人，依我國相關法令及本須知規定完成新設立並設籍於臺南市之公司，並與主辦機關簽訂本案契約者。
- 1.2.11 合作聯盟：指由 2 家以上 5 家以下之合法獨立存在之法人，為參與本案投標所組成之合作團體，其成員包含授權代表法人與一般成員。

- 1.2.12 合作聯盟之授權代表法人：指經合作聯盟全體成員所授權為投標本案之全權代表法人，代表投標本案之合作聯盟處理各階段包括資格審查、綜合評選、簽約及與本案有關之一切事宜。
- 1.2.13 合作聯盟之一般成員：指合作聯盟內除授權代表法人以外之各組成員。
- 1.2.14 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投標人執行本案之公司、合夥或獨資之工商行號及自然人、法人、機構或團體。
- 1.2.15 評選委員會：指主辦機關為評選本案投標人，所成立之「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評選委員會」組織。
- 1.2.16 評選會議：指評選委員會為評選本案投標人提送之投資計畫書，所召開之會議。
- 1.2.17 投資計畫書：指投標人依本須知規定，投標參與本案所研提之投資開發經營計畫內容。
- 1.2.18 投資執行計畫書：指專案公司於本契約簽訂次日起 60 日內，依評選委員會、主辦機關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，送經主辦機關同意後為「投資執行計畫書」。
- 1.2.19 投資開發契約：指專案公司與主辦機關簽定之「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」。
- 1.2.20 設定地上權契約：指專案公司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」。
- 1.2.21 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。
- 1.2.22 投標保證金：投標人於提送投標文件同時繳納予主辦機關之保證金。
- 1.2.23 履約保證金：為確保得標人履行本契約之義務與責任，繳納予主辦機關履約保證金。
- 1.2.24 權利金：本案權利金包含開發權利金及營運權利金；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。
- 1.2.25 不可抗力：指該事由之發生須非可歸責於主辦機關或專案公司，亦非主辦機關或專案公司得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本投標須知、投資開發契約及設定地上權契約一部或全部之履行者。不可抗力事由，包括但不限於下列情事：

1. 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
 2. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
 3. 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
 4. 履約標的物遭嚴重破壞。
 5. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
 6. 水、能源或原料中斷或管制供應。
 7. 非因專案公司不法行為所致之政府或機關依法令下達停工、徵用、沒入或拆毀命令者。
 8. 不可歸責於專案公司或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響投資開發契約之履行者。
 9. 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。
 10. 本基地有環境污染情事，以致影響開發或興建或營運，且於主辦機關接獲專案公司書面通知日起1年內無法排除者。
 11. 其他經主辦機關或協調委員會認定確屬不可抗力者。
- 1.2.26 除外情事：指除不可抗力外，非可歸責於專案公司之下列情事且足以影響本投標須知、投資開發契約及設定地上權契約一部或全部之履行者。
12. 整體經濟狀況大幅變動致對專案公司之興建或營運執行或財務狀況發生重大不利影響，且該等影響專案公司無法藉由投資開發契約第3.3.2.11條之約定方式改善，足以影響投資開發契約之履行者。
 13. 因不可歸責於專案公司之因素，未能於本須知7.4.2條、投資開發契約第5.2條、設定地上權契約第3.1條所約定之期限內簽訂設定地上權契約、地上權變更契約及設定、變更地上權者。
 14. 因都市設計審議結果之重大影響，致專案公司未能依投資開發契約第1.2.13條執行計畫書之整體規劃及開發經營方式進行開發經營時，或因不可歸責於專案公司之因素，致專案公司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。
 15. 其他性質上非屬不可抗力，而經主辦機關或協調委員會認定係除外情事者。

1.3 基地勘查

- 1.3.1 投標人得於提出投資計畫書之前，經主辦機關同意後進入本基地現址進行規劃設計所需之各項勘查工作。
- 1.3.2 投標人不得以本基地既有或勘查後得知之狀況與主辦機關提供資料不符合，或其他可能影響履行投資開發契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向主辦機關要求賠償，或拒絕簽訂或履行本案投資開發契約或設定地上權契約。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

第二章 計畫說明

2.1 計畫背景

2.1.1 計畫緣起

1. 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區為商業區，本次委託基地即位屬其一，係在臺南市南區都市計畫之商96土地（原分區編號為商63）。為考量國有土地之使用效能與公共服務需求，國防部政治作戰局與臺南市政府文化局攜手合作，選定本案基地進行招商規劃。
2. 為強化水交社文化底蘊與臺南市核心都市機能，本合作開發案採設定地上權方式招商引資，希冀媒合經營型企業創造聚集效益，開發文化特色旅宿設施、複合式商場、多功能展演宴會空間、藝文活動設施…等，藉以促進區域發展、提升都市機能、促進文化觀光效益，提升城市競爭力並帶動都市加值的連續效果，營造出具創意、活力、人文兼容並蓄的都市新意象。

2.1.2 計畫目標

1. 促進國有非公用土地之改良利用、提高資產使用效率，以促進民間參與投資模式增裕政府財政。
2. 發揮基地特有之城市文化與休閒空間環境特質，以都市文化產業與都市空間再造為內涵，打造「融合商業、文化與生態軸帶之實踐場所」。

2.2 本案基地現況及土地權屬

- 2.2.1 基地位置：本案基地座落於臺南市南區健康路與南門路交通要道的路網節點上，東臨南門路而西接水交社路，南面水交社一街，北面則為新興東路。
- 2.2.2 發展現況：本案基地內無任何建物設施，土地屬國有，現由國防部政治作戰局委託臺南市政府文化局代為管理中。
- 2.2.3 土地使用分區：本案基地之土地使用分區為「商業區（商96）」（建蔽率80%、容積率305%）。
- 2.2.4 土地權屬：本案基地土地所有權人為中華民國，管理者為國防部政治作戰局，土地清冊資料如下表。

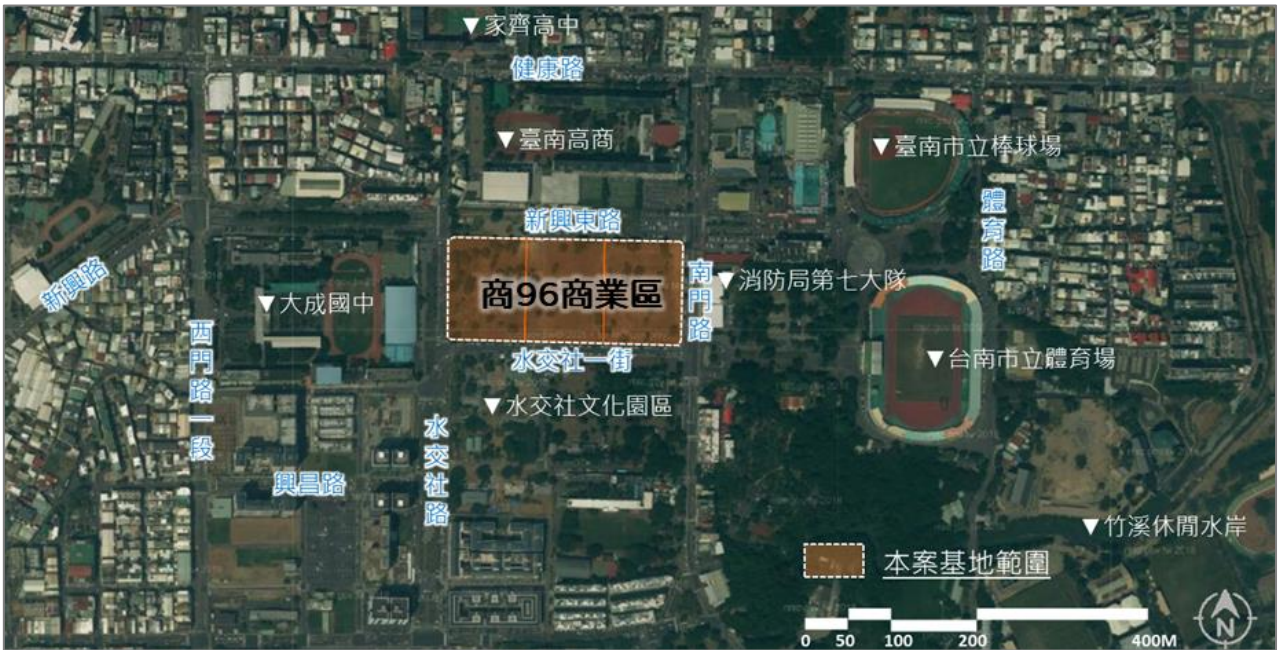


圖 1、計畫基地位置示意圖

表 1、本案基地土地清冊資料表

| 區位/地段 | 地號 | 面積(m ²) | 所有權人 | 管理機關 | 土地使用分區 |
|---------------|------|---------------------|------|----------|----------|
| 臺南市南區 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 | 中華民國 | 國防部政治作戰局 | 商業區(商96) |
| | 72-2 | 12,415.15 | 中華民國 | 國防部政治作戰局 | 商業區(商96) |
| 合計 | | 37,245.43 | | | |

註：實際土地地號及面積依本契約簽訂時土地登記謄本及地籍圖所載資料為準；土地使用分區、建蔽率及容積率，以土地使用計畫書圖為準。

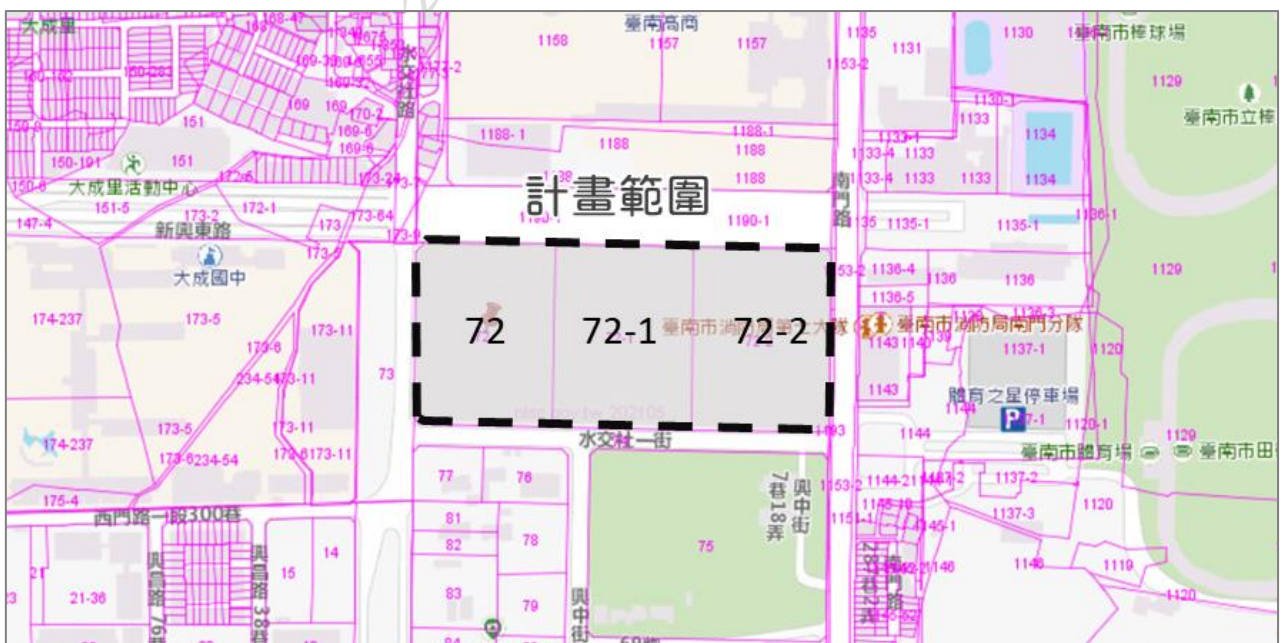


圖 2、基地地籍示意圖

2.3 本案整體規劃設計原則

2.3.1 發展定位：本案基地規劃發展應以呼應城市文化與開放空間環境之使用為主軸，得引入包含但不限於藝文展演設施、國際觀光旅館特色之旅宿設施、主題百貨商場…等，以茲配合整體環境定位為融合商業、文化與生態軸帶之實踐場所。

2.3.2 基地規劃及空間設計原則

2.3.2.1. 開發主體與機能設定：建物機能主要分為投資營業主體及回饋空間（或設施）兩大項，並應配合設置適足之停車場（停車設施可依投資需求為兩者共用或各自獨立）。

2.3.2.2. 與周邊環境紋理相呼應：應呼應周邊開放空間紋理，採退縮建築、擴增整體綠覆率並採低建蔽率（不得超過 60%）、低開發密度方式規劃（其設計建蔽率依建造執照登載數字為準，如分期分區開發，則應於第一期提出全區規劃構想及設計管制說明），藉以與周邊環境之人行步道、自行車道等動線系統相互串聯。

2.3.2.3. 現存地上植栽維護管理：投標人應自行調查及評估基地內植栽現況，提出整體景觀與植栽保存移植使用計畫；倘本基地內現存植栽如經列管或屬臺南市珍貴樹木，應依「臺南市珍貴樹木保護自治條例」規定辦理，且相關費用應由投標人負擔。

2.3.2.4. 綠能政策及綠建築：本案建築物除應符合本市現行相關自治條例及土地使用管制規定外，並應按「臺南市淨零永續城市管理自治條例」草案內容（112 年 7 月 17 日公聽會版）評估興建成本，建構「生產、生活、生態」三生永續的優質環境，提升整體競爭力及社會價值。

2.3.2.5. 文化監看規範：本案規劃設計、營建工程或相關開發行為進行中，倘發見疑似文化資產或歷史價值遺址時，應即停止前述行為之進行，並報主辦機關處理。

第三章 開發管理、權利金、土地租金及相關費用

3.1 開發經營權限及規範

- 3.1.1 基地提供方式：本基地係以設定地上權之方式供簽訂本案投資開發契約之專案公司開發經營之用。
- 3.1.2 開發經營許可期間：本案之許可期間為自專案公司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。
- 3.1.3 開發經營許可期間屆滿之優先續約機制
- 3.1.3.1. 於投資開發契約簽訂後至開發經營期限屆滿 3 年前之期間內，如專案公司並無構成開發案投資開發契約約定之「重大違約」情形者，得自開發經營期限屆滿前 3 年起算 3 個月內，將開發經營成果以書面向主辦機關提出續約申請。
- 3.1.3.2. 主辦機關與國防部政治作戰局應組成評鑑委員會辦理評鑑作業，並得視土地未來利用及政策方向，決定是否協商續約事宜。專案公司應於接獲主辦機關與國防部政治作戰局同意協商續約之書面通知後 6 個月內，與主辦機關、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。
- 3.1.3.3. 若符合開發案投資開發契約約定條件及程序，並由專案公司與主辦機關、國防部政治作戰局協商完成續約條件之簽訂者，專案公司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。
- 3.1.4 開發主體與營運設施
- 3.1.4.1. 本案同意以設定地上權方式，由專案公司於本基地範圍內依都市計畫法、本案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、特種咖啡茶室等經濟部商業發展署公司行號及有限合夥營業項目代碼 J702 特殊娛樂業使用。
- 3.1.4.2. 若於本投標須知公告後至截止投標前，前開都市計畫及其相關法令有修正時，應依最新修正內容辦理。
- 3.1.4.3. 引入開發主體與營運設施應包括以下所列各類項之一為原則：

1. 住宿及餐飲類，包含國際觀光旅館、一般觀光旅館、休閒渡假旅館、商務旅館等以日或週為基礎，提供客房服務或渡假住宿服務等及附帶餐飲、會議、休閒設施等相關支援性設施。
 2. 會展產業類，包含多功能藝文展覽空間、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. 其他符合本案基地土地使用管制規定或經主辦機關認定之開發主體與營運設施。
- 3.1.4.4. 如投標人引入之開發主體與營運設施及其產業類別等在認定上有疑慮者，應主動於本案招標截止日前 20 日報經主辦機關確認並取得函覆文件後，方得列入。
- 3.1.4.5. 前述經營之業務範圍，專案公司得自行經營，或依投資開發契約約定將建物及設施委託或出租第三人經營（非建築使用）。
- 3.1.5 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），得併入於開發主體建物內或於本基地內他處單獨興建，其相關規定如下：
- 3.1.5.1. 本公益回饋空間或設施係以可供主辦機關使用之藝文、音樂展演使用為主之硬體空間，該空間應包含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。
 - 3.1.5.2. 前述公益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公益回饋空間或設施之樓地板面積（以下簡稱公益回饋面積），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%。
 - 3.1.5.3. 本公益回饋設施設置應區分公共、私營兩者不同之進出動線，及設置獨立出入口與相關樓電梯設施。倘出入樓電梯設施有共用之部分，實施者應無條件同意供臺南市政府使用。（實際以簽訂委託契約後，本府提列空間需求為準）。

- 3.1.5.4. 投標人應於投資計畫書載明本公益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、營運使用方式、維修保養計畫等。
- 3.1.5.5. 本公益回饋空間或設施之管理機關原則為臺南市政府文化局，得標人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；專案公司並應將修正後內容載述於投資執行計畫書內，經主辦機關同意後始得實施。
- 3.1.5.6. 本公益回饋空間或設施應由專案公司營運至少滿 2 年。
- 3.1.5.7. 前述營運期間之相關規劃需求、營運管理方式等，應與管理機關另為約定辦理。
- 3.1.5.8. 本公益回饋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。上述之土地租金減收比例，應以投資執行計畫書所載之回饋空間（或設施）與開發主體之面積比例為計算基準。
- 3.1.6 開發規模及期程
- 3.1.6.1. 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主辦機關同意後始得實施。
- 3.1.6.2. 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，且第一期之範圍須包含本須知第 3.1.5 條規定之公益回饋空間（或設施）。
- 3.1.6.3. 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，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。
- 3.1.7 得標人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。
- 3.1.8 本基地交付時程
- 3.1.8.1. 主辦機關與得標人於簽訂投資開發契約前，必要時得擇期辦理會勘並作成紀錄。

- 3.1.8.2. 簽訂投資開發契約後，專案公司應依主辦機關書面通知，與國防部政治作戰局完成簽訂設定地上權契約。
- 3.1.8.3. 完成簽訂設定地上權契約後，專案公司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，即視同主辦機關已將本基地現狀點交予專案公司管理與使用。
- 3.1.9 除投資開發契約另有約定者外，專案公司應依相關規定辦理本基地內建物與設施之開發興建。
- 3.1.10 除國防部政治作戰局、主辦機關與專案公司三方另有書面約定外，專案公司應以地上權人之名義為起造人，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，應會同主辦機關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。
 - 3.1.10.1. 專案公司原則不得將投資開發權、地上權或建物所有權之一部或全部移轉予第三人，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為；惟倘投資執行計畫書經甲方書面同意者，得將地上建物全部或地上建物之一部連同應有之地上權持分讓與第三人。
 - 3.1.10.2. 倘專案公司於全案完工營運日起，有投資事業調整之需要時，得報經主辦機關書面同意後，另依約定事項為之。
- 3.1.11 如因不可抗力或除外情事，或因不可歸責於專案公司事由，致專案公司無法依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，專案公司得以書面詳述具體理由向主辦機關申請展延，並應依主辦機關所同意之展延期間為之。
- 3.1.12 本投標須知第 3.1.4、3.1.5、3.1.6 條未明訂之設施項目，其規模、期程依主辦機關核定之投資執行計畫書與相關規定辦理。

3.2 開發經營監督與管理

- 3.2.1 專案公司於開發經營期限內取得本基地之開發經營許可。
- 3.2.2 專案公司得將本基地內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。該承租人或受託人就開發案投資開發契約之履行，應視為專案公司之代理人或使用人。專案公司除應要求其等遵守投資開發契約約定外，如承租人或受託人有違反投資開發契約之行為時，專案公司應對主辦機關負完全責任。
- 3.2.3 專案公司就本基地之開發興建應遵守事項

- 3.2.3.1. 本案於契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責於專案公司事由而終止契約時，地上建物或設施除經國防部政治作戰局同意無償移轉為國有或經臺南市政府文化局取得地上物(設施)所有權及本計畫國有土地合法使用權源外，應以拆除騰空方式處理；因不可歸責於專案公司事由而終止契約者，由國防部政治作戰局、臺南市政府文化局與專案公司三方協議處理。
 - 3.2.3.2. 專案公司應依投資開發契約約定、都市計畫相關規定辦理本基地之整體規劃。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主辦機關備查後，始提送都市設計審議委員會審議。都市設計審議通過後，專案公司亦應將審議結果送交主辦機關備查。
 - 3.2.3.3. 本案應依本基地所在之現行都市計畫及相關規定辦理興建及經營業務。若於本投標須知公告後，上開都市計畫有修正時，應依最新修正內容辦理。
 - 3.2.3.4. 基地建物與設施之開發、興建及使用所需之各項執照或許可，應依各相關法規辦理；專案公司若有違法情事時，應自行負責。
 - 3.2.3.5. 本基地內所有建物及設施之規劃、設計及施工，專案公司應善盡管理人之責任，負擔其工程品質、施工安全、及其他照管責任；主辦機關並得俟需要指派第三機構或單位協助本案回饋空間(或設施)之監督與管理等相關事宜。
 - 3.2.3.6. 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。
 - 3.2.3.7. 專案公司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，應經國防部政治作戰局、主辦機關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。
 - 3.2.3.8. 其他未規定事項悉依投資開發契約約定辦理。
- 3.2.4 營運資產之使用及維護
- 3.2.4.1. 專案公司應依投資開發契約、設定地上權契約及相關法令之規定使用本案之營運資產，作為開發經營本計畫之用並負責本案設施之管理維護。
 - 3.2.4.2. 專案公司應維護本案營運資產使其合於約定使用、收益與法令規定要求之狀態，如有改良、修繕之必要，應自行妥善處理之。

- 3.2.5 若專案公司執行本基地之開發行為涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。環境影響評估審查通過後，專案公司應將審查結果送交主辦機關備查。
- 3.2.6 資料之提送
- 3.2.6.1. 專案公司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，其契約內容不得抵觸投資開發契約，如有抵觸對主辦機關不生任何效力，且其存續期間均不得逾投資開發契約約定開發經營期限。於主辦機關認為有必要時，專案公司應將主辦機關指定之契約副本送交主辦機關備查，其後內容有修改或變更時亦同。
- 3.2.6.2. 專案公司應於每年度 6 月 30 日前提送前一年度之股東名冊，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）等資料予主辦機關備查。
- 3.2.6.3. 專案公司應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，並應與公司之其他業務，分別列帳。惟如屬 3.2.2 情形者，就本案出租或委託之部分，承租人或受託人就本案實際經營之業務依上開規定辦理，專案公司或承租人或受託人應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理之。
- 3.2.7 經營之同意與開發經營之檢查
- 3.2.7.1. 專案公司應依相關規定取得各項事業相關執照與許可證，送主辦機關備查後，始得營業。
- 3.2.7.2. 主辦機關於有必要及其他公務機關基於職權之行使，得進入本基地內巡視或檢查。遇有第三人非法占有本基地或其建物設施之情事者，專案公司應即排除之，主辦機關並得責令專案公司限期排除之；前項排除事宜所需費用由專案公司負擔。
- 3.2.7.3. 主辦機關於必要時得自行或委託財務專業機構定期或不定期對專案公司執行財務檢查。檢查時應通知專案公司於規定期限內提出帳簿、表冊、傳票、財務報表或其他相關文件供主辦機關或主辦機關委託之機構查核，專案公司應即呈交閱覽並為必要之說明，不得規避、妨礙或拒絕。
- 3.2.8 主辦機關協助事項
- 3.2.8.1. 主辦機關得視本案資金融通之必要，於專案公司依相關法令規定申請貸款時，協助提供必要之證明文件。

- 3.2.8.2. 專案公司因執行本案而需向政府申請執照或許可時，主辦機關得於法令及權責範圍內，協助專案公司與政府進行協調或提供必要之證明文件。
- 3.2.8.3. 專案公司因執行本案而對相關法令有疑義時，主辦機關得依專案公司請求，於法令許可及權責範圍內，協助專案公司函請相關法令主辦機關釋示。
- 3.2.8.4. 主辦機關不保證依上述規定及其他各章節規定所為之協助事項必然成就。專案公司不得因主辦機關前述協助事項未能成就，而主張主辦機關違反契約義務，或向主辦機關提出補償或求償之請求，亦不得據此要求減免專案公司應負之義務與責任。
- 3.2.8.5. 其他未規定事項，悉依投資開發契約約定辦理。

3.2.9 相關稅費負擔

- 3.2.9.1. 在開發經營期限內除地價稅捐由國防部政治作戰局負擔外，其餘因開發經營所生之各項稅捐（包括但不限於營業稅）均由專案公司負擔。
- 3.2.9.2. 專案公司應負擔本案開發經營期間依相關法令所應繳納之規費。
- 3.2.9.3. 專案公司在本案內所需之水、電、瓦斯、電信及通訊等均應自行辦理，並負擔相關費用。

3.3 權利金

- 3.3.1 本案權利金計收項目為開發權利金及營運權利金，投標人之投標權利金金額不得低於底價，並以實際決標權利金計收（詳附件四權利金標單）。
- 3.3.2 開發權利金底價為新臺幣 18 億 5,000 萬元，投標金額不得低於底價，經綜合評選並決標後，以得標人實際填具權利金標單之報價金額計收。
- 3.3.3 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：
 - 3.3.3.1. 分期繳納方式
 - 1. 第1期權利金：於開發投資契約簽訂日5日前，支付開發權利金總額之15%。
 - 2. 第2期權利金：於投資營業主體或回饋空間（或設施）申報開工日起15日內，支付開發權利金總額之15%。
 - 3. 第3期權利金：於投資營業主體或回饋空間（或設施）經主管機關核發使用執照日起15日內，支付開發權利金總額之20%。

4. 剩餘開發權利金款項給付方式得由專案公司與主辦機關另為約定辦理，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。

3.3.3.2. 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其繳交方式，並依約定事項及期限給付之。

3.3.4 營運權利金包括固定營運權利金及變動營運權利金。

3.3.4.1. 固定營運權利金為每年新臺幣900萬元。

3.3.4.2. 變動營運權利金：本案開始營運後，收取專案公司當年度營業收入1%以上之變動營運權利金，前述營業收入得不採計回饋空間（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，依專案公司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，倘專案公司當年度營業收入低於新臺幣8億元時，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，倘專案公司當年度營業收入為逾新臺幣8億元至新臺幣10億元時，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。

4. 進入全區營運期後，倘專案公司當年度營業收入逾新臺幣10億元至新臺幣12億元時，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。

5. 進入全區營運期後，倘專案公司當年度營業收入逾新臺幣12億元以上，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。

3.3.5 營業收入

- 3.3.5.1. 營業收入係指會計年度內專案公司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）但不包括專案公司處分資產之利得及利息收入。
- 3.3.5.2. 專案公司應於營運次年 6 月底前提出前一年度經會計師查核簽認之財務報告，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業權利金之總額。

3.4 土地租金

- 3.4.1 專案公司應於簽訂地上權契約之日起至契約屆滿或終止為止，依年度計付本基地設定地上權範圍之土地租金。
- 3.4.2 計算租金之地上權設定標的土地面積，原則依設定地上權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須知第 3.1.5.8 條規定回饋空間（或設施）與開發主體之面積比例予以扣除。
- 3.4.3 本案土地租金依興建期、營運期不同階段計收。
- 3.4.4 興建期之土地租金
 - 3.4.4.1. 按土地當期申報地價年息 1% 計收，無條件進位計至整數後，計付年租金；申報地價有變動調整時，地租應於申報地價調整日起隨同調整。
 - 3.4.4.2. 如基地分期開發者，尚未興建之範圍仍同前款方式計收。
- 3.4.5 營運期之土地租金（報經主辦機關同意開始營運後）
 - 3.4.5.1. 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。
 - 3.4.5.2. 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。
 - 3.4.5.3. 倘逾規定之興建期，廠商尚未開始營運，仍應按營運期計收基準計收年地租。
- 3.4.6 專案公司所繳土地租金如依法應繳納營業稅者，外加營業稅後一併繳交。
- 3.4.7 如遇一部分屬興建期間、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。

3.5 其他相關費用

- 3.5.1 履約保證金：為確保得標人履行本契約之義務與責任，得標人應於本案投資開發契約簽訂前5日之前，提供新臺幣 7,000 萬元之履約保證金予主辦機關。
- 3.5.2 行政作業費：得標人應於本案投資開發契約簽訂前5日之前，繳納行政作業費予主辦機關，其金額為新臺幣 3,000 萬元。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

第四章 投標作業規定

4.1 投標人之一般資格

4.1.1 本案採單獨投標，投標人得以單一公司或由合作聯盟參與投標作業，同一投標人就本案之投標以一標為限。

4.1.2 投標人一般資格

4.1.2.1. 以單一公司參與投標者，投標人之型態應為以下之一，且不得為本案其他合作聯盟之成員：

1. 依我國公司法成立之公司。
2. 依法令得於我國從事營業行為之外國公司。

4.1.2.2. 合作聯盟投標人：本案允許 2 家以上至多 5 家之公司，以合作聯盟方式參與本案投標。

1. 合作聯盟成員應包含授權代表公司與一般成員，並分別指明之。
2. 合作聯盟各組成員應為本國公司或依外國法律設立之公司，授權代表法人應符合具單獨投標資格者，且為該合作聯盟投標期間之全權代表。
3. 合作聯盟成員不得為本案其他投標人或其他合作聯盟之成員。

4.1.3 投標人之財務資格應符合下列規定：

4.1.3.1. 單獨投標投標人

1. 投標人為第4.1.2.1(1)、(2)之單一公司者，公司之實收資本額應為新臺幣7億元以上。
2. 投標人如為保險業，除符合前開各條財務資格及條件外，其自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性應符合保險法及其相關規定。其所提送之證明文件為最近 3 年內依「保險業資本適足性管理辦法」第 6 條規定應向金融監督管理委員會申報合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。
3. 投標人最近3年應無退票紀錄或重大喪失債信之情事。但設立未滿3年者，應提供設立至最近年度之財務資料代之。
4. 投標人應依法繳納營業稅及營利事業所得稅，並提供證明或無違章欠稅查復表。

4.1.3.2. 合作聯盟投標人

1. 投標人為合作聯盟者，其授權代表公司之實收資本額（或法院登記財產總額）應為新臺幣4億元以上；合作聯盟成員合計實收資本額合計為新臺幣7.5億元以上。
2. 合作聯盟投標人之各組成員最近3年應無退票紀錄或重大喪失債信之情事。成員之一如有設立未滿3年者，應提供設立至最近年度之財務資料代之。
3. 合作聯盟投標人之各組成員應依法繳納營業稅及營利事業所得稅，並提供證明或無違章欠稅查復表。

4.1.4 開發能力資格：投標人或其協力廠商應具備本案所需之開發營運能力。

- 4.1.4.1. 開發興建能力：於投標期限截止日前5年內，投標人或其協力廠商曾擔任起造人或承造人，並完成住宅或商業使用建築開發實績，累計使用執照之建築總樓地板面積達4萬平方公尺以上。
- 4.1.4.2. 開發營運能力：投標人應提出其依第3.1.4條之擬開發主體項目之相關經營實績、資格證明等資料，例如投資項目有飯店類使用時，應曾具有一般旅館、觀光旅館或國際觀光旅館之經營實績，或相關營運許可證明文件等。
- 4.1.4.3. 藝文活動經營能力：投標人應具備曾承攬藝術文化、觀光、藝文展演等活動之實績，本項得以承攬契約、活動紀錄、報章媒體報導等相關說明之。
- 4.1.4.4. 投標人未能符合前三項規定資格者，得尋求符合該規定資格之協力廠商，由投標人及該協力廠商簽署「協力廠商合作同意書」（附件3-9）後，取得符合前三項規定之資格。

4.2 投標人限制

- 4.2.1 投標人不得為投標本案之其他投標人之協力廠商、合作聯盟投標人之成員或其協力廠商等任一成員。
- 4.2.2 投標人與主辦機關簽訂投資開發契約後，原則不得變更該協力廠商，但有特殊情形必須變更者，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，經主辦機關同意後變更之。
- 4.2.3 投標人應指定代理人代理投標作業相關事宜，並應檢具代理人授權書（如附件3-8），作為投標人於投標期間之全權代表。

- 4.2.4 合作聯盟投標人各組成員應簽訂合作聯盟授權書（如附件 3-7）指定授權代表公司，作為合作聯盟投標人於投標期間之全權代表。
- 4.2.5 合作聯盟投標人應提出合作聯盟協議書（如附件 3-6），其內容應包含各組成員之分工、權利及義務、應認足之專案公司股份數，其合作聯盟之授權代表法人持股比例應大於 50%。協議書有效期間應至少持續至完成投資開發契約簽訂之日為止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。協議書應經法院或民間公證人公證，且合作聯盟各組成員於協議書有效期間，應負履行之共同連帶責任。
- 4.2.6 單獨投標投標人若成為得標人後，得新成立專案公司辦理本案簽約及執行後續各項事宜；合作聯盟投標人若成為得標人後，應新成立專案公司辦理本案簽約及執行後續各項事宜。
- 4.2.7 合作聯盟投標人各組成員、協力廠商以及合作聯盟及其股份協議書內容，非經主辦機關同意，不得變更。
- 4.2.8 投標人或合作聯盟之成員如為外國公司，應受土地法、外國人投資條例及外國人在我國取得土地權利作業要點等相關法令之規範。
- 4.2.9 投標人或合作聯盟之成員如為大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條、大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法、大陸地區人民來臺投資許可辦法、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法，以及大陸地區人民來臺投資業別項目等相關法令之規範（「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營）。

4.3 資格證明文件

4.3.1 一般資格證明文件

- 4.3.1.1. 依我國公司法成立之公司，應檢附至投標截止日前 3 個月內我國政府核發之公司設立（變更）登記表影本。
- 4.3.1.2. 外國公司應提出得證明公司合法組織存續營業之任何文書，例如公司登記證明文件影本、營業執照影本、主管官署證明函等，其檢附之證明文件應經該公司所在國公證機構及中華民國駐外單位之認證，並檢附中文（正體字）譯本。

4.3.2 財務能力證明文件

- 4.3.2.1. 單獨投標投標人或合作聯盟投標人之各組成員，應提出最近 3 年

經合格會計師簽證之財務報表及查核報告書。成立未滿3年者，須提出歷年度經合格會計師簽證之財務報表及查核報告書。

4.3.2.2. 單獨投標投標人或合作聯盟投標人之各組成員，應提出最近3年之無退票紀錄證明文件（查詢日期應為本投標須知公告日以後）、以及債信能力聲明書（如附件3-10），且簽署日期應為本投標須知公告日以後）等之證明文件。外國公司如無法提出無退票紀錄證明文件時，應以銀行往來證明文件為之。

4.3.3 最新一期營業稅及營利事業所得稅納稅證明（如為依法免納營業稅及營業事業所得稅者，應出具免繳稅證明）。

4.3.4 開發能力證明文件：投標人或其協力廠商應提出足以證明符合本投標須知4.1.4所述資格之相關開發能力與實績證明、證照或協力廠商合作意願書。

4.3.5 證明文件之公證或認證

4.3.5.1. 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無須公證或認證。

4.3.5.2. 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件需經法院或民間公證人之公認或認證，會計師簽證報表及無退票證明除外。

4.3.5.3. 出具證明者為外國之政府機構、私人機構或個人時，其所出具之證明文件需經該國公正機構及中華民國駐外機構認證；如有外文者應檢附中文譯本及中文翻譯切結書（如附件3-5），中文譯本及中文翻譯切結書均需經中華民國法院或民間公證人之公認或認證。

4.3.5.4. 投標人應檢附合法之證明文件，若有偽造、變造相關文件，經查明屬實者，得撤銷其取得之一切資格。

4.4 權利金標單

4.4.1 開發權利金標單（如附件四），標單應以正體中文大寫書寫，並以原子筆、鋼筆、毛筆或機器打印等不易塗改之書寫工具填寫。

4.4.2 價格標單之開發權利金金額應以正體中文大寫書寫，且不得低於招標公告之權利金底價，亦不得塗改。

4.4.3 投標人應於價格標單註明單獨投標人或合作聯盟授權代表法人名稱、統一編號、法人地址與電話，並應蓋投標人名稱印章（大章）。

4.4.4 投標人應於價格標單註明單獨投標人或合作聯盟授權代表法人之代表人

姓名，並應蓋該代表人印章（小章）；以合作聯盟方式投標者，由合作聯盟協議書所載之授權代表法人及其代表人依本須知規定方式代表出具價格標單。

4.5 投標保證金

4.5.1 投標保證金為新臺幣 1,500 萬元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納。

4.5.2 投標保證金繳納型式

4.5.2.1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票：以本國金融機構或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之本票或保付支票（票據應加蓋「禁止背書轉讓」）繳納者，應為即期票據並以主辦機關全銜「臺南市政府文化局」為受款人。投標人應將該本票或保付支票正本直接附於投標文件內寄達。

4.5.2.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之匯票。

4.5.2.3. 設定質權之金融機構定期存款單：金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權，定期存款單質權設定申請書詳附件九）

4.5.2.4. 以現金繳納者，請將投標保證金繳納（或匯入）至臺灣銀行臺南分行，戶名「臺南市政府文化局代辦經費專戶」，帳號「009045094142」內，並於繳納收據（或憑證）備註欄加註「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標保證金」後，將該繳納收據（或憑證）正本附於投標文件內寄達。

4.5.3 投標保證金之領回

4.5.3.1. 除得標人及次得標人外，其他投標人應於接獲主辦機關通知後 15 日內無息領回投標保證金。

4.5.3.2. 次得標人應於主辦機關與得標人完成簽約程序，並接獲主辦機關通知後 15 日內，無息領回投標保證金。

4.5.3.3. 得標人原繳納之投標保證金，依本案規定完成開發權利金及履約保證金繳交後，得於接獲主辦機關通知後 15 日內洽主辦機關無息領回。

4.5.3.4. 單獨投標投標人辦理前述保證金領回時，應由代理人持公司印鑑、負責人印鑑及代理人被授權證明文件辦理；合作聯盟投標人之授權代表公司辦理前述保證金領回時，應由代理人持授權代表公司之公司印鑑、負責人印鑑及代理人被授權證明文件辦理。如為外國公司

者，應由其被授權代表公司之人憑原附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書以簽名代替印鑑章辦理領回。

4.5.4 投標人有下列情事之一，主辦機關得撤銷其資格並沒收投標保證金，已返還者並予追繳，投標人不得提出異議：

1. 投標人撤回投標者。
2. 投標人以偽造、變造之文件參與投標。
3. 投標人提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響投標結果者。
4. 投標人另行借用或冒用他人名義或證件參與投標。
5. 審查作業途中放棄參與或放棄其得標人資格。
6. 得標人未依指定期限辦理簽約或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。
7. 得標人未依規定繳付本案之履約保證金者。
8. 投標人以違反法令之行為，影響投標人或其他第三人獲得本案之得標人或次得標人之資格、或有違反招標公平性者。
9. 投標人為本案而對於主辦機關人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經有罪判決確定者。
10. 其他與本件投標有關，因可歸責於投標人之事由致生損害於政府之情事發生者。
11. 投標人違反本須知及補充文件之規定，經主辦機關認定情節重大者。
12. 投標人於投資開發契約簽訂前，未經主辦機關同意，擅自變更單一公司申請人或企業聯盟申請人各組成員、協力廠商以及企業聯盟及其股份協議書內容。

4.6 投標文件

4.6.1 投標應備文件

- 4.6.1.1. 投標人及負責人印鑑印模單(附件3-1):使用本投標須知所附之投標人及負責人印鑑印模單填具。單獨投標投標人應提出投標人及其負責人印鑑印模單。合作聯盟投標人則提出授權代表法人及其負責人印鑑印模單。前述投標人及負責人印鑑印模單應與法人設立(變更)登記表之印鑑章相符。單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印

鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣單。若投標人另有授權使用與公司設立（變更）登記表之印鑑章不同印章辦理投標時，應同時檢具授權使用印章同意書（附件3-1）。

- 4.6.1.2. 投標申請書（附件3-2）：填具投標人名稱（單一公司或合作聯盟名稱），並得載明未來與主辦機關簽訂投資開發契約之專案公司（單一公司新成立之專案公司或合作聯盟新成立之專案公司）；合作聯盟投標人應載明授權代表公司及一般成員，並隨附投標所需之相關文件。
- 4.6.1.3. 投標切結書（附件3-3）：單一公司投標人，其投標切結書應由該公司負責人簽署之。合作聯盟投標人，應由各組成員分別出具投標切結書，並由其負責人簽署之；如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書上被授權人以簽名代替印鑑章。合作聯盟投標人之每一組成員，皆應遵守與履行本投標須知內容並負連帶責任。
- 4.6.1.4. 合作聯盟協議書（附件3-6）：合作聯盟投標人應自行提擬並出具「合作聯盟協議書」，載明各組成員之分工、權利及義務、應認足之擬成立之專案公司股份數。協議書有效期間至少應持續至完成投資開發契約簽訂之日為止。本協議書應經法院或民間公證人認證，且合作聯盟於協議書有效期間應負履行之共同連帶責任。
- 4.6.1.5. 合作聯盟授權書（如附件3-7）：合作聯盟投標人應由授權代表公司代理全體辦理相關事宜，合作聯盟之各組成員應分別出具合作聯盟授權書，載明授權代表公司全權代表全體參加投標暨處理成為投標人後相關事宜。
- 4.6.1.6. 代理人授權書（附件3-8）：單一公司投標人及合作聯盟投標人之授權代表公司應指定代理人並檢具代理人授權書，作為投標人於投標期間之全權代表。
- 4.6.1.7. 協力廠商合作意願書（附件3-9）。
- 4.6.1.8. 無退票紀錄證明文件（查詢日期應為本投標須知公告日以後）以及債信能力聲明書（附件3-10），提供影本者，須加蓋單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司之公司及其負責人印鑑章。
- 4.6.1.9. 登記證明文件及其他證明文件依本投標須知第4.3條規定。
- 4.6.1.10. 投標保證金繳交證明文件投標保證金之票據（正本）。投標保證金

繳付方式應符合本須知第 4.5.2 條規定。

- 4.6.1.11. 權利金標單(如附件四)依據本投標須知所附之權利金標單格式填具預估權利金金額。
- 4.6.1.12. 投資計畫書。
- 4.6.1.13. 投標文件檢核表、投標文件審查表。
- 4.6.1.14. 申購公開評選文件收據影本：申請時應提供申購收據影本，每一收據僅限用於一份申請文件。

4.6.2 提送方式

- 4.6.2.1. 投標人應將 4.6.1 條之文件依序排列並裝訂後，裝入不透明信封袋或容器，黏貼所附之資格證明文件專用套封(附件五)並予彌封。
- 4.6.2.2. 投標保證金繳交證明文件應裝入不透明信封袋後，黏貼所附之投標保證金繳交證明文件專用套封(附件六)並予彌封。
- 4.6.2.3. 權利金標單應裝入不透明信封袋後，黏貼所附之權利金標單專用套封(附件七)並予彌封。
- 4.6.2.4. 投標人應再將「資格封」、「價格封」及投資計畫書(一式 15 份，含一份電子檔光碟)一併裝入不透明大型封套或容器，另將「投標文件套封」(附件八)黏貼於其上，並妥予密封。
- 4.6.2.5. 投標應備文件依前述方式分別封裝後，並加蓋投標人印鑑章，應併同「投標文件審查表」(附件 2-3)，依序彙總彌封包裝，於外封套黏貼所附之投標專用套封(附件八)，並加蓋單獨投標投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司及其負責人印鑑章。如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書及簽名樣章。
- 4.6.2.6. 受理期間：所有投標文件之提出應以掛號郵寄或專人送達方式，於公告截止日下午 5 時前寄(送)達「臺南市政府文化局」，並自行估算寄(送)達時間，寄(送)達時間以臺南市政府文化局之收受時間為準，逾期寄(送)達主辦機關者不予受理，遇停止上班日暫停收件，並順延至恢復上班日第 1 日同一時間為收件截止時間。

4.6.3 投標文件之補件及補正

- 4.6.3.1. 主辦機關於資格審查時，就投標人所提投標文件，除「權利金報價單」、「投標保證金繳交證明文件」、「投標人及負責人印鑑印模單」及「投資計畫書」不得補件、補正外，其餘投標文件認有不全或有

疑義者，得另以書面通知投標人限期補件或補正。

4.6.3.2. 除前項規定外，投標人不得以任何理由請求補正或補件。

4.6.4 補充說明

4.6.4.1. 投標文件一經投標後，投標人不得要求發還投標文件、撤回投標、更改投標文件或內容；如投標人撤回投標，應沒收該投標人所繳全部投標保證金。

4.6.4.2. 投標人所提交之投標文件，概不退還。投標人認為本投標須知違反有關法令，致損害其權利或利益者，得提出異議。

4.6.4.3. 投標人所提送投標文件及契約均應以中文（正體字）為之，並以中文（正體字）為準，但必要時得加註英文。證明文件係英文者，應提出中文（正體字）譯本，內容並以中譯文為準。

4.6.4.4. 主辦機關因實際狀況需要，變更或補充本投標須知內容時，並得視需要延長備標期。該等文件視為本投標須知之一部分。

4.6.5 申購公開招商文件資訊

4.6.5.1. 自行前往購領方式：自公告日起至申請文件遞送截止日（週一至週五，上午 8：30~12：00；下午 13：30~17：30，遇國定假日則當日停止發售），請逕向臺南市政府文化局（地址：70801 臺南市安平區永華路二段 6 號 13 樓）購買，當場繳清費用每份新臺幣 500 元以購領招標文件。

4.6.5.2. 通訊購領方式：自公告日起至申請文件遞送截止日，請自行考量郵遞時程及回函郵資，每份新臺幣 500 元（請開立支票或郵局匯票，抬頭為「臺南市政府文化局」）附貼足 99 元之限時掛號郵票之大型回郵信封，並註明領標名稱，依照本案公告規定辦理申購。

4.7 疑義徵詢、答覆及通訊

4.7.1 投標人對本投標須知應自行研析檢核，投標人如認為文件內容有疑義，應於本案公告招商日起 20 日內，填具投標人疑義請求釋疑表（附件十一），並以書面方式送/寄達主辦機關總收文處（以主辦機關完成掛號程序之收文戳為憑）向主辦機關請求釋疑，逾期恕不受理。

地址：臺南市安平區永華路二段 6 號 13 樓

收件人：臺南市政府文化局藝術發展科

聯絡人：陳科長、李小姐

聯絡電話：(06) 2991111#8752

- 4.7.2 主辦機關應於受理投標文件期間截止前，以書面答覆請求釋疑之投標人並公告之，並得視需要延長受理投標文件期間。投標人應自行查閱確認招標機關及相關網頁有無補充公告或釋疑回覆等相關訊息。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

第五章 投資計畫書

5.1 投資計畫書撰寫方式

- 5.1.1 投資計畫書各章節內容應以中文、由左而右橫向書寫，必要時得以英文附註表示，如中文與英文有所不同時，以中文為準。紙張大小應以 A4 直式為標準格式（圖表若因需要，可以 A3 摺頁式為之），並加封面、目錄、摘要及封底，採雙面印刷，於左側膠裝成冊，並印製 15 份投標。
- 5.1.2 本案投標以投標人所送之投資計畫書紙本為主，投標人應同時檢附投資計畫書內容 PDF 檔案之光碟片乙份，如投資計畫書有缺頁或裝訂不全者，得由主辦機關依所繳交之投資計畫書檔案直接列印補足缺件頁數供評選使用，惟機關不負責該檔案是否有效讀取、印製品質、裝訂方式等任何情事，如因此而影響評選結果者，由投標人自行負責。
- 5.1.3 投資計畫書之封面應註明本案名稱及投標人名稱（單一公司投標人、合作聯盟之授權代表公司），並加蓋與投標廠商切結書相同之投標人名稱章（大章）及代表人章（小章）。
- 5.1.4 投資計畫書之摘要，說明投資計畫書各章節重要內容，頁數不超過 A4 規格 10 頁。
- 5.1.5 投資計畫書各頁均標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1。投資計畫書之本文（不含投資計畫書之摘要）合計不超過 A4 規格 200 頁為原則（A3 規格以 2 頁計），附件部分頁數不予限制。
- 5.1.6 投資計畫書中之任何筆誤修正須清楚訂正，並於塗改處加蓋單一公司投標人、合作聯盟之授權代表公司代表人印章。

5.2 投資計畫書內容

- 5.2.1 投標人應依本須知暨本基地所屬之都市計畫及其他相關法令規定，就本基地範圍進行規劃設計，並提出投資計畫書，且不得提出任何附帶條件及但書。投資計畫書之建議撰寫內容如下：

投資計畫書摘要說明

第一章：團隊組織及相關實績

1. 投標人之公司組織、背景、商譽、股權結構及股東成員、相關企業、財務及經營狀況。
2. 相關投資開發、設計施工、營運管理之相關實績。
3. 新設專案公司之股權結構及股東成員、股款募集計畫、組織管

理架構、經營團隊專業經營人之資歷經驗。

第二章：開發構想及興建計畫

投標人應以本投標須知所定開發經營規範為依據，並應遵循都市計畫相關規定，提出本案之整體開發使用構想與興建計畫。

1. 計畫目標及開發經營理念。
2. 開發構想：整體開發或分期發展構想、地標意象、空間機能、開發規模及量體等。
3. 建築規劃設計：各樓層空間機能及面積配比、動線規劃、開放空間、機能分區、建築造型及色彩、結構計畫、建築防災計畫、夜間照明、景觀植栽及綠化、本案與周邊環境之融合關係等設計理念；並以必要之圖說（包括且不限於配置圖、平、立、剖面圖、透視圖等）清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。
4. 交通分析與規劃、環境影響及改善措施：周邊道路系統、大眾運輸系統、行人及車行動線規劃、停車空間配置（包含汽機車、身障汽機車、電動汽機車、自行車等）、對周邊交通衝擊之分析及因應交通改善對策研擬。
5. 綠建築規劃設計內容及節能減碳作法：綠色能源及設備規劃、綠建築、智慧建築等初步規劃設計。
6. 施工及品質管理計畫：施工計畫（包含預估各項工程興建開始及完成日期）、興建期投入成本（包含工程造價及各開發項目預估）、工程管理計畫（包含管理組織架構）、品管計畫等。
7. 能呈現開發構想之3D模擬圖像（如基地區位分析、建築設計、全區意象…等），並得於評選會議簡報時展示開發後概念影片。

第三章：公益回饋空間（或設施）規劃

1. 本案回饋空間或設施依本須知3.1.5.1、3.1.5.2規範之面積比例、初步建築規劃設計與基地關係、機能設定等說明。
2. 本案回饋空間或設施依本須知3.1.5.3、3.1.5.5所規定之經營管理、維護、行銷推廣計畫…等。

第四章：營運計畫

1. 營運組織：包含組織架構及業務項目說明。
2. 經營管理構想：說明主要開發經營項目、預定進駐之業種及經

營模式(如部分業種出租,委託經營等),以充分顯示投標人具備經營能力,並作為開發經營規劃內容與財務計畫之依據。

3. 維護管理計畫:包含所回饋空間(設施)之經營計畫,相關開放空間管理維護計畫等,應提供相關營運設施、營運年維護管理之流程、項目、行銷推廣等計畫概要。
4. 營運效益評估:可包含但不限於對關聯產業發展、在地就業生活等產生之效益評估。
5. 在地藝文活動及商圈發展之效益評估與影響。

第五章:財務計畫及權利金報價之合理性

投標人應依規劃設計及營運計畫內容為基礎,並自行評估及財務規劃後提出財務計畫內容,其內容應包括下列內容項目:

1. 為利於財務計畫評比,本案須依下列假設分析:
 - 50年為財務試算年期(包含興建期)
 - 財務計畫開始年為民國114年
 - 工程估價基準以民國114年為基準
2. 財務計畫(含權利金)內容應包含:
 - 基本假設參數說明:至少應包含興建期程、營運期程、折舊方式及折舊年期、稅捐等。
 - 分年投資經費之預估及分年資本支出計畫
 - 資金籌措計畫:包含自有資金籌措計畫、融資計畫及償還計畫。如資金籌措計畫涉及融資需求者,須提供融資機構部門經理級(含)以上之主管簽署之融資意願書及該融資機構對投資計畫書之評估意見。
 - 分年營業收入、成本、費用之預估。
3. 財務效益分析:分析至少包含計畫淨現值、內部報酬率、計畫回收年期...等結果,並針對風險進行敏感度分析,所分析之風險因素應足以確認本案之主要財務風險,並提出因應方式。
4. 預估財務報表(綜合損益表、現金流量表、資產負債表,應檢附預估分年現金流量表之Excel檔案)。
5. 權利金規劃與報價(實際以標單所載為準)。

第六章：其他創意方案

1. 建築創意方案，如施以符合國內外綠建築、耐震建築、智慧建築…等先進規劃設計與營建管理方式，或採用有效降低環境噪音、縮短工期、敦親睦鄰、環境景觀營造…等。
2. 公益企業社會責任(CSR)：擬定未來CSR之方向、目標與管理方針，政策與行動方案之初步構想。
3. 本案基地內定期展演或相關藝文活動等年度活動方案。
4. 其他創意創新等事項，具體計畫由投標人自由發想。

5.3 其他

- 5.3.1 若投資計畫書內財務計畫之權利金報價與權利金標單(附件四)報價不一致，則以權利金標單為準。

第六章 評選組織、資格審查與綜合評選辦法

6.1 評選組織

- 6.1.1 由主辦機關成立「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」之評選委員會，主辦機關為協助評選委員會辦理與評選有關之作業，於評選委員會成立時，一併成立工作小組。
- 6.1.2 評選委員成員
- 6.1.2.1. 評選委員會設置委員 9 人，由主辦機關就具有與本案相關知識或經驗人員派兼或聘兼之。
- 6.1.2.2. 評選委員會設置召集人 1 人，綜理評選事宜；設置副召集人 1 人，襄助召集人處理評選事宜；均由主辦機關或其授權人員指定委員擔任。
- 6.1.3 工作小組成員
- 6.1.3.1. 工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。
- 6.1.3.2. 工作小組應依評選需要，協助辦理評選作業。
- 6.1.3.3. 工作小組應依評選項目或評選委員會指定之事項，就資格合格投標人提出之投資計畫書及相關文件擬具初審意見，送評選委員會供評選參考。
- 6.1.4 評選委員會應於公告招標前成立，並於完成綜合評選事宜且無待處理事項後解散。
- 6.1.5 評選委員會之任務
- 6.1.5.1. 訂定或審定投標案件之評選項目、評選標準及評定方式。
- 6.1.5.2. 辦理投標案件之投資計畫書綜合評選。
- 6.1.5.3. 協助主辦機關解釋與評定結果有關之事項。
- 6.1.6 召集與出席會議
- 6.1.6.1. 評選委員會會議，由召集人召集之，並得由出席委員互推派出當次會議主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
- 6.1.6.2. 評選委員出席會議應全程參與，並應親自為之，不得代理。
- 6.1.6.3. 評選委員會會議應有過半數委員出席始得開會，且出席委員中外

聘專家及學者人數不得少於出席委員人數之二分之一，始得開會。
委員會決議以出席委員過半數之同意行之。

6.1.6.4. 評選委員會委員因故未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達評選委員會成員之二分之一以上者，主辦機關應另行遴選委員補足之。

6.1.6.5. 評選委員會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。評選委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選委員會不得拒絕。

6.1.7 評選委員會委員有下列情形之一，應即迴避：

6.1.7.1. 就投標案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。

6.1.7.2. 本人或其配偶與投標人或其負責人間現有或 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係者。

6.1.7.3. 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。

6.1.8 評選委員會委員依法令規定公正辦理評選事宜，且不得有下列行為：

1. 要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。
2. 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、洽遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但主辦機關安排之必要食宿、交通，不在此限。
3. 洩漏應保守秘密之評選資訊。
4. 利用評選關係營私舞弊。
5. 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
6. 於擔任評選委員會委員期間，同時為投標人所僱用或委任。
7. 媒介他人至投標人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。
8. 利用評選關係與投標人有借貸或非經公開交易之投資關係。
9. 利用評選關係從事或接受請託或關說。
10. 從事其他足以影響評選委員會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。

6.1.9 違反迴避與禁止事項之處理

6.1.9.1. 評選委員會委員依第 6.1.7 條應即迴避而未迴避，經主辦機關命迴避仍未迴避，或有第 6.1.8 條之情形者，主辦機關應予以解聘。

- 6.1.9.2. 評選委員會委員自接獲評選有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他投標人投標；其有違反者，該投標人不得評定為得標人、次得標人。

6.2 資格審查

- 6.2.1 本案於截止收件後，如無人投標，即為流標，主辦機關得重新辦理招標。投標人達 1 家以上時，由主辦機關另定時間進行資格審查。
- 6.2.2 資格審查時，由主辦機關於資格審查當日開啟「投標文件套封」，就投標人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查，以審查出資格合格投標人。
- 6.2.3 投標人所提投標文件，除「權利金報價單」、「投標保證金繳交證明文件」、「投標人及負責人印鑑印模單」及「投資計畫書」不得補件、補正外，其餘投標文件認有不全或有疑義者，主辦機關得另以書面通知投標人限期補件、補正或澄清。
- 6.2.4 投標人應審慎檢視所有投標文件，除本須知第 6.2.3 條規定外，投標人不得以任何理由請求補件或補正。
- 6.2.5 資格審查當日，各投標人最多派 4 名自然人到場，應主辦機關之要求進行說明；未到場者即放棄說明權利，但不影響其投標文件效力。
- 6.2.5.1. 投標人如由法人代表人到場進行說明者，該代表人應出示其身分證明文件正本，並應攜帶與投標廠商切結書相同之投標人名稱章及代表人章。
- 6.2.5.2. 投標人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）到場進行說明者，該代理人應出示其身分證明文件正本及「代理人授權書」（附件 3-8）、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。
- 6.2.5.3. 投標人之代表人或代理人如未符上開兩款規定者，不得於資格審查會議進行說明。
- 6.2.6 投標人有下列情形之一，即為資格不符，不得參加綜合評選：
1. 投標人資格不符合本須知規定者。
 2. 投標人未附投標保證金繳交證明文件、或投標保證金金額不足、或不符合本須知規定之投標保證金繳付方式者。
 3. 投標人以偽造、變造、虛偽不實之文件投標者。
 4. 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。

5. 依本須知規定不得補件、補正之投標文件有缺漏情形者。
 6. 經主辦機關依本須知規定通知投標人限期補件、補正，投標人未於期限內補件、補正，或經主辦機關認定補件、補正之資料仍不符合本須知規定者。
 7. 投標人違反本須知及補充文件規定，且經主辦機關認定情節重大者。
 8. 有下列情形之一，投標人所投之權利金報價單無效：
 - (1) 權利金報價單套封未封口，或封口不合理破損足以影響開標、決標之公平性者。
 - (2) 權利金報價單套封未以不透明信封袋或容器彌封，且足以影響開標、決標之公平性者。
 - (3) 權利金報價單套封內未附權利金報價單者。
 - (4) 權利金報價單套封內裝有 2 張以上之同一投標標的權利金報價單，或同一投標人投遞 2 封以上之權利金報價單套封者。
 - (5) 未使用主辦機關規定之權利金報價單，或變更權利金報價單文字內容者。
 - (6) 權利金報價單未按規定內容填寫，或經塗改而未簽章、或漏填、或字跡模糊無法辨識，或所蓋印章模糊不清、或無法辨認、或漏蓋、或錯誤，或變更權利金報價單說明文字內容，或加註附帶條件者。
 - (7) 權利金報價單之投標權利金之金額空白、或文字書寫錯誤、或經塗改、或使用鉛筆填寫、或字跡模糊無法辨識、或未以正體中文大寫書寫，或低於權利金底價者。
- 6.2.7 資格審查程序進行中有關細節部分如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之。
- 6.2.8 主辦機關完成資格審查後，投標人如未有須辦理補件、補正情形者，得當場宣布該投標人是否通過成為資格合格投標人。投標人如有須辦理補件、補正情形者，經主辦機關書面通知該投標人限期辦理補件、補正，並另以書面通知投標人資格審查結果。

6.3 綜合評選方式

- 6.3.1 本案資格合格投標人達 1 家以上時，主辦機關應辦理綜合評選，評選日期由主辦機關以書面通知合格投標人。
- 6.3.2 由評選委員會就各資格合格投標人，依其所遞送之投資計畫書進行評選。

- 6.3.3 評選委員會如對資格合格投標人所提送之投資計畫書及相關文件內容有疑義，得於綜合評選會議舉辦前函文通知資格合格投標人限期澄清。
- 6.3.4 資格合格投標人應就其投資計畫書內容並依規定時間列席綜合評選會議進行簡報及接受評選會委員之詢答。綜合評選會議之簡報順序依抽籤決定，綜合評選會議時間及地點由主辦機關以書面通知各資格合格投標人。
- 6.3.5 資格合格投標人進行簡報時應遵守下列事項：
1. 資格合格投標人應於綜合評選會議當日，依主辦機關通知時間攜帶相關證明文件準時辦理報到，唱名3次後未到場簡報者，視同放棄簡報機會，「簡報及答詢」項目之評分以0分計，且不得要求補辦，由評選委員會逕依投資計畫書進行書面評選並予評分。
 2. 簡報順序於綜合評選會議開始前，由各資格合格投標人推派代表當場抽籤決定，遲到者或不派代表者由主辦機關代為抽籤。
 3. 參與評選簡報及答詢人員須為其資格合格投標人之相關人員，如有外文資料或說明，應備外文翻譯人員以同步即席翻譯，上開其總出席人數不得超過9人。
 4. 各資格合格投標人簡報時，其他資格合格投標人應一律離席。
 5. 資格合格投標人簡報時，簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍。資格合格投標人應於現場發送紙本簡報資料，若超出投資計畫書所述範圍者，不得納入評選。
 6. 資格合格投標人之簡報時間不得超過20分鐘，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。簡報時間結束前3分鐘按鈴1次，簡報時間結束時按鈴2次並應立即停止簡報。各資格合格投標人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
 7. 簡報結束後由評選委員進行詢問，委員詢問不計時間，資格合格投標人採統問統答方式，答詢時間以20分鐘為限，評選委員會得視情況調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。答詢時間結束前3分鐘按鈴1次，答詢時間結束時按鈴2次並應立即停止答詢。
 8. 各資格合格投標人之簡報內容及回覆審議委員之答詢，除有特別聲明外，均視為業經授權，將列入評選作業會議紀錄，並作為評選評決及簽約之依據。
 9. 評選委員評分時，所有資格合格投標人應一律離席。

6.4 評選項目及評定方式

6.4.1 評選項目及評分標準

表1、評選項目及評分標準表

| 項次 | 評選項目 | 評選重點 | 配分 比重 |
|----|---------------------------|---|----------|
| 1 | 團隊組織 及 相關實績 | (1) 投標人之公司組織、背景、商譽、股權結構及股東成員、相關企業、財務及經營狀況。 (2) 相關投資開發、設計施工、營運管理之相關實績。 (3) 新設專案公司之股權結構及股東成員、股款募集計畫、組織管理架構、經營團隊專業經營人之資歷經驗。 | 15 |
| 2 | 計畫開發 經營理念 及 興建計畫 | (1) 計畫目標及開發經營理念。 (2) 開發構想：整體開發或分期發展構想、地標意象、空間機能、開發規模及量體等。 (3) 建築規劃設計：各樓層空間機能及面積配比、動線規劃、開放空間、機能分區、建築造型及色彩、結構計畫、建築防災計畫、夜間照明、景觀植栽及綠化、本案與周邊環境之融合關係等設計理念。 (4) 交通分析與規劃、環境影響及改善措施：周邊道路系統、大眾運輸系統、行人及車行動線規劃、停車空間配置、對周邊交通衝擊之分析及因應交通改善對策研擬。 (5) 綠建築規劃設計內容及節能減碳作法：綠色能源及設備規劃、綠建築、智慧建築等初步規劃設計。 (6) 施工及品管計畫：施工計畫、興建期投入成本、工程管理計畫、品管計畫等。 (7) 能呈現開發構想之3D模擬圖像或概念（如基地區位分析、建築設計、全區意象…等）。 | 20 |
| 3 | 公益回饋 空間（或設 施）規劃 | (1) 回饋空間或設施佔總樓地板面積之比例、建築規劃設計及使用理念與方式。 (2) 回饋空間或設施之及經營管理、維護、行銷推廣計畫…等。 | 15 |
| 4 | 營運計畫 | (1) 營運組織：包含組織架構及業務項目說明。 (2) 經營管理構想：說明主要開發經營項目、預定進駐之業種及經營模式，以充分顯示投標人具備經營能力，並作為開發經營規劃內容與財務計畫之依據。 (3) 維護管理計畫：包含所回饋空間(設施)之經營計畫，相關開放空間管理維護計畫等，應提供相關營運設施、營運年維護管理之流程、項目、行銷推廣等計畫概要。 | 20 |

| 項次 | 評選項目 | 評選重點 | 配分 比重 |
|----|-----------------------------|--|----------|
| | | (4) 營運效益評估：可包含但不限於對關聯產業發展、在地就業生活等產生之效益評估。 (5) 在地藝文活動及商圈發展之效益評估與影響。 | |
| 5 | 財務計畫 及 權利金規劃 | (1) 財務計畫：基本假設參數、分年投資經費之預估及分年資本支出計畫、資金籌措計畫（含融資及償債計畫）、分年營業收入、成本、費用之預估。 (2) 財務效益分析。 (3) 預估財務報表。 (4) 權利金規劃與報價（實際以標單所載為準）。 | 15 |
| 6 | 其他創意 方案 (額外承諾或 回饋) | (1) 建築創意方案，如施以符合國內外綠建築、耐震建築、智慧建築…等先進規劃設計與營建管理方式，或採用有效降低環境噪音、縮短工期、敦親睦鄰、環境景觀營造…等。 (2) 社會企業責任(CSR)方案構想或其他承諾公益回饋事項。 (3) 本案基地內之定期展演或相關藝文活動等短中長程年度活動方案。 (4) 其他。 | 10 |
| 7 | 簡報及答詢 | 含簡報內容完整性、答詢內容可行性。 | 5 |
| | 合計 | | 100 |

6.4.2 評定方式

6.4.2.1. 由評選委員會就工作小組所提初審意見、資格合格投標人所提投資計畫書及相關文件，依評選項目逐項討論後，各評選委員依評選項目，填寫評分表之各資格合格投標人各項目及子項評分。

6.4.2.2. 投資計畫書評選平均總評分之合格分數為 75 分，需經出席評選會議之委員過半數決定者得列為得標人及次得標人資格；若所有資格合格投標人均未達及格標準時，評選委員會得不予選出合格得標人。

6.4.2.3. 評選過程中，如有不同委員之評選結果有明顯差異(如同一受評廠商之評定分數有相距達 15 分以上等情形者)，應由召集人依評定內容提交評選委員會議決議或依評選委員會決議當場辦理複評，並列入會議紀錄。倘複評結果仍有明顯差異時，評選委員會應當場達成決議並做成紀錄。

6.4.2.4. 評選委員會依前項規定，得做下列決議：

1. 除去個別委員評選結果，重計評選結果。
2. 廢棄原評選結果，重行提出評選結果。
3. 無法評定得標人。

6.4.2.5. 綜合評選之權重總分評決作業

1. 綜合評選當日由主辦機關接續召開權重總分評決作業會議。
2. 開啟合格投標人所投標單，以投資計畫書評選分數、開發權利金比率為 60：40 之比率進行權重計算，合計即為總分，評定後加總分數最高者為得標人，次高者為次得標人。
3. 前項比率加權計算之各單項分數四捨五入取到小數點後三位，計算式如下：

$$\text{權重總分} = \frac{\text{投資計畫書評選平均分數}}{\text{合格分數}(75\text{分})} \times 60\% + \frac{\text{開發權利金}}{\text{開發權利金底價}} \times 40\%$$

4. 如「權重總分評決」有2名以上數值相同時，則以開發權利金價格最高者決定；若開發權利金價格相同時，擇投資計畫書評選平均分數最高者決標；如得分仍相同者，抽籤決定之。

6.4.3 評選結果通知

- 6.4.3.1. 主辦機關於評選委員會完成評選後，得當場宣布得標人、次得標人或另行通知評選結果。得標人及次得標人後續依主辦機關通知辦理議、簽約相關事宜。
- 6.4.3.2. 若無任一資格合格投標人達及格標準時，則得標人從缺，並視為廢標，主辦機關得重新辦理招標。

第七章 簽約作業

7.1 履約保證金

7.1.1 本案履約保證金額度：新臺幣 7,000 萬元整。

7.1.2 履約保證金之繳付及發還、沒收等，另詳投資開發契約約定。

7.2 專案公司之設立或變更登記

7.2.1 得標人以新成立專案公司方式簽署投資開發契約時，單一公司投標人及合作聯盟投標人之各組成員應以公司發起人身份籌設專案公司。

7.2.2 本案許可期間內，專案公司登記之地址應設籍於臺南市。

7.2.3 實收資本額之要求：專案公司設立登記時，其實收資本額應維持新臺幣 7 億元以上。

7.2.4 得標人以專案公司名義與主辦機關簽訂契約，應依下列規定辦理：

7.2.4.1. 單一公司投標人：單一公司投標人應為專案公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部；且專案公司應無條件當然概括繼受單一公司投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。

7.2.4.2. 合作聯盟投標人：合作聯盟各組成員應為專案公司之發起人，並依合作聯盟協議書之認股比例，自行認足第一次發行股份總數之全部；且專案公司應無條件當然概括繼受合作聯盟投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。

7.2.5 單一公司投標人或合作聯盟之全體成員對專案公司之持股比例，自公司設立登記時起至本案全區進入營運期滿兩年止，其發起人全體持有股份總數合計不得低於已發行股份總數之百分之五十。專案公司之發起人於上開期間內，非經主辦機關書面同意，亦不得將其持有之股份設定負擔予任何第三人。

7.3 議約

7.3.1 議約原則：主辦機關應依下列原則，辦理議約：

7.3.1.1. 依據本招商文件、投資計畫書及綜合評選結果辦理。

7.3.1.2. 議約之內容除有下列情形外，不得違反公告內容及招商文件，已公告之投資開發契約草案及其附件原則上不予修改：

1. 經評選委員會決議事項及最得標人之承諾事項。
2. 為求文字及用語之明確化，以利契約之執行者。
3. 為解決契約條款間之衝突。

7.3.2 議約期限

- 7.3.2.1. 得標人應自接獲主辦機關發函通知綜合評選結果次日起 60 日內，與主辦機關完成議約。前開期間因議約困難者，得由主辦機關延展之，惟最長不得超過 30 日。
- 7.3.2.2. 得標人如無法於指定期限完成議約，視同放棄議約，並由次得標人遞補之。次得標人於接獲遞補通知後，應比照前述關於得標人之議約規定及時程，與主辦機關完成議約。若次得標人仍無法於期限內與主辦機關完成議約時，視同次放棄議約，主辦機關有權將本案視為流標，主辦機關得重新辦理招標。

7.4 簽約

- 7.4.1 得標人依我國公司法完成專案公司設立登記，並將公司設立登記文件、章程、股東名簿、股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料等相關文件，於簽訂投資開發契約之日前 7 日報請主辦機關備查。
- 7.4.2 除本須知另有規定外，得標人應自接獲主辦機關完成議約通知函文次日起 60 日內，以專案公司名義與主辦機關簽訂本契約。前開期間於必要時，得標人得以書面向主辦機關申請展延，經主辦機關同意後予以延展，惟最長不得超過 30 日，並以 1 次為限。
- 7.4.3 得標人如未於規定時間完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。如未於期限內補正者，主辦機關得決定由次得標人遞補進行議約及簽約作業，如無評選次得標人，主辦機關得重新辦理招標。
- 7.4.4 主辦機關完成簽約後，將發函通知專案公司，專案公司應於收到簽約完成函文之次日起 60 日內，依須知、完成簽訂之投資開發契約（草案）、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，並向主辦機關提出投資執行計畫書，經主辦機關同意後作為投資開發契約之一部分。

第八章 其他

8.1 智慧財產權

- 8.1.1 投標人應保證其所提出之投標文件及其內容，無侵犯第三人智慧財產權之情事。
- 8.1.2 主辦機關若因本案之業務需要使用投標人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟，投標人應負責於該訴訟中為主辦機關必要之防禦，並負擔主辦機關因訴訟所生之一切費用及訴訟結果所負之賠償責任，或負擔因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若主辦機關因此類爭訟事件延滯本案之推動，投標人應負完全責任，並賠償主辦機關因此所受之損害。

8.2 其他事項

- 8.2.1 本須知視為本案契約文件之一。
- 8.2.2 其他未列事項，悉依本契約及其附件與中華民國相關法令規定辦理。
- 8.2.3 政風規定：投標人於辦理申請、評選、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索提出檢舉，檢舉電話及信箱：

- 法務部廉政署

受理檢舉電話：0800-286-586

檢舉信箱：10099 國史館郵局第 153 號信箱

傳真檢舉專線：(02)2381-1234

電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；

24 小時檢舉中心地址：臺北市中正區博愛路 166 號

- 法務部調查局

檢舉電話：02-29177777

檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱

- 國防部政風室
檢舉電話：(02)8509-9555
檢舉信箱：臺北中山郵政 90018 號信箱
- 臺南市政府政風處
檢舉電話：(06) 298-2742
檢舉信箱：臺南新南郵局第 1 號信箱

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

【附件一 本案基地資料】

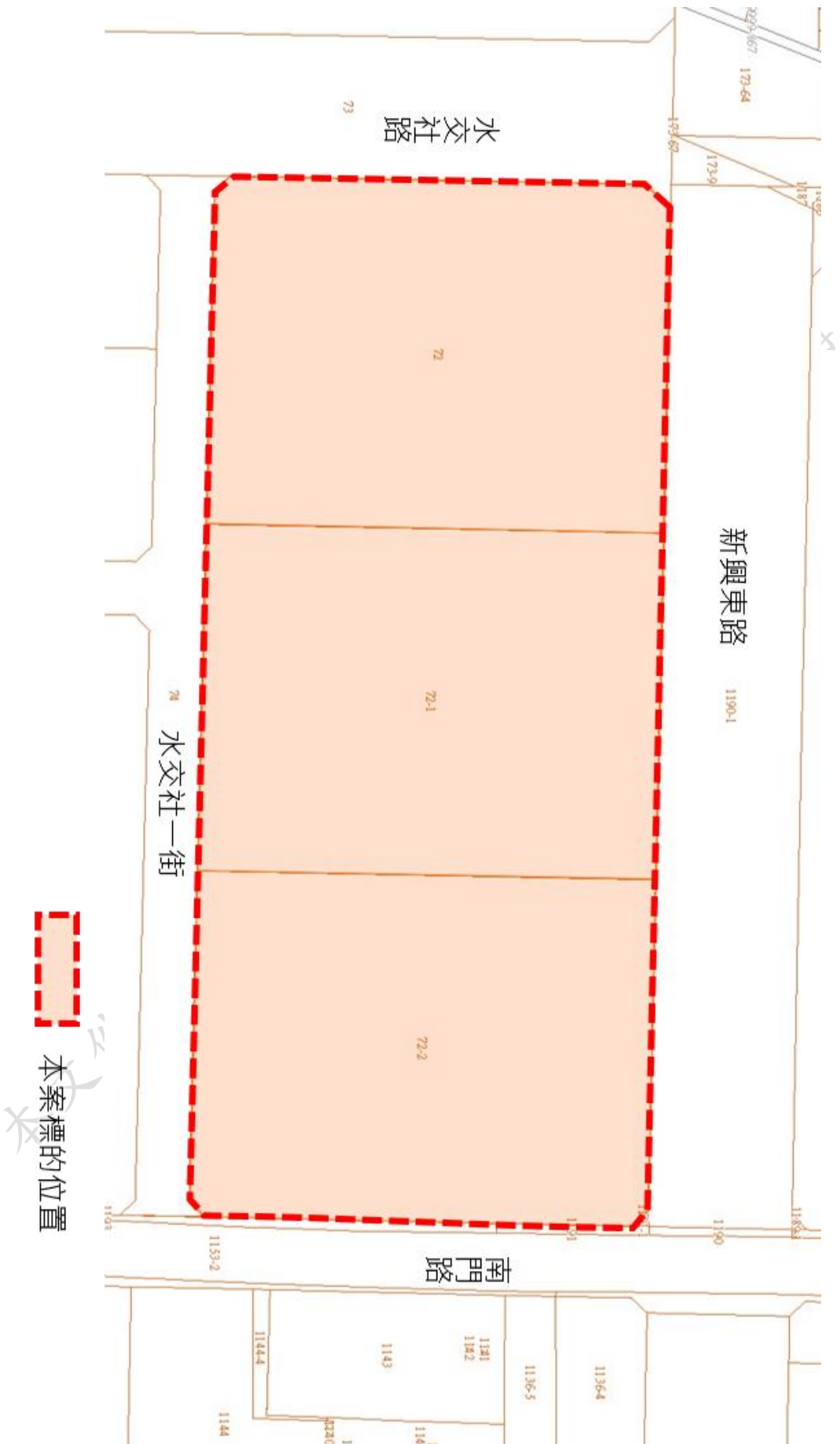
附件1-1 本基地地籍清冊及地籍示意圖

地籍清冊

| 行政區 | 地段 | 地號 | 面積(m ²) | 113年公告地價 (元/ m ²) | 113年公告現值 (元/ m ²) | 土地使用分區 | 建蔽率 | 容積率 |
|-----------|----------|------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|-----|------|
| 臺南市 南區 | 水交社 段 | 72 | 12,415.14 | 13,100 | 65,700 | 商 96(附) 商業區 | 80% | 305% |
| | | 72-1 | 12,415.14 | 13,100 | 65,700 | 商 96(附) 商業區 | 80% | 305% |
| | | 72-2 | 12,415.15 | 13,100 | 65,700 | 商 96(附) 商業區 | 80% | 305% |
| | | | 37,245.43 | | | | | |

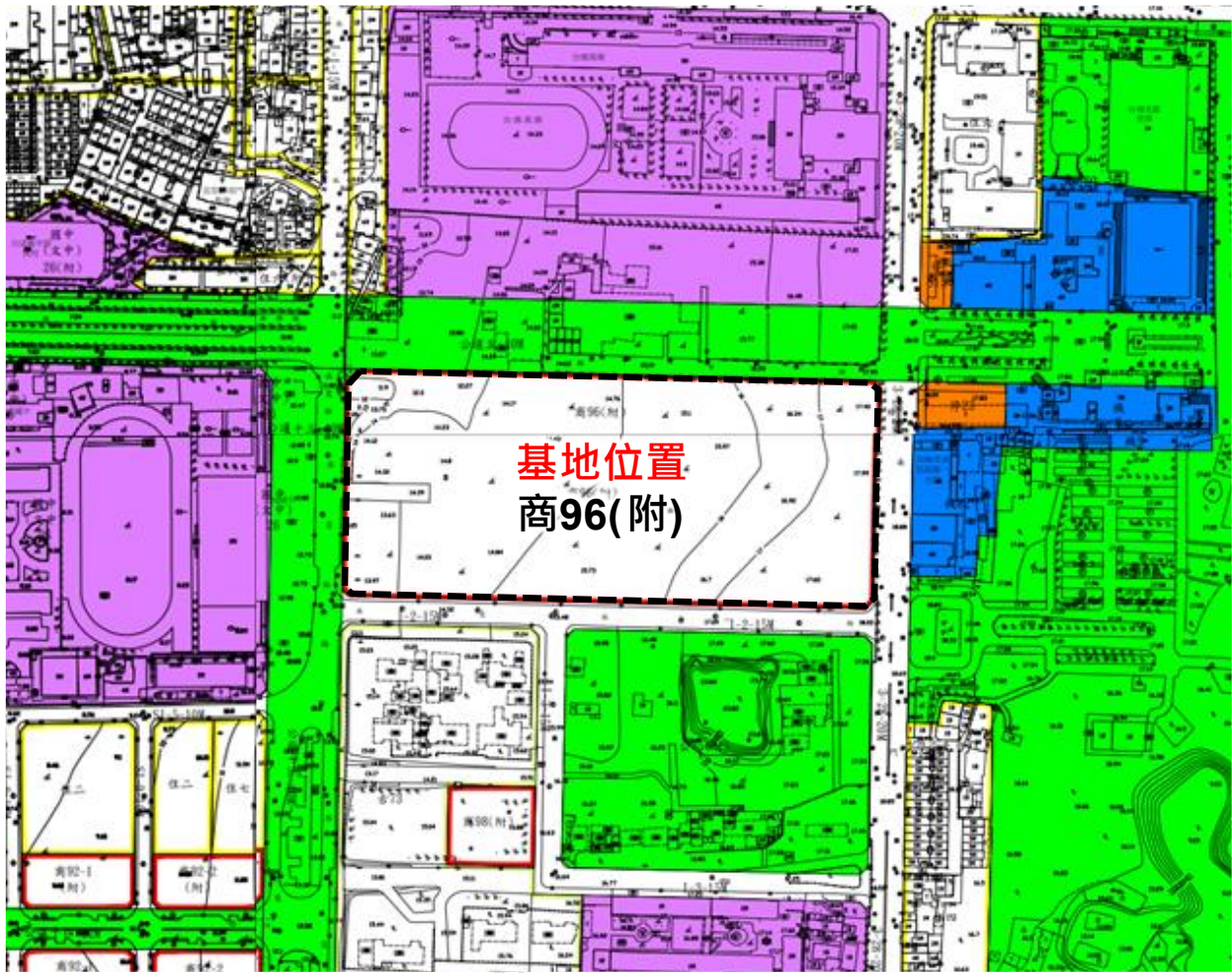
備註：

1. 土地所有權人皆為中華民國；管理機關皆為國防部政治作戰局；各筆地號之權利範圍皆為1/1。
2. 本基地之土地標示、面積及地籍圖，以簽約時地政機關之地籍圖及土地登記簿所載為準，都市計畫土地使用分區、建蔽率及容積率，以都市計畫書圖為準。
3. 公告地價與公告現值資料為地政機關於民國113年所公布之資訊。



地籍示意圖

附件1-2 都市計畫土地使用分區示意圖



備註：本基地之都市計畫土地使用分區，以都市計畫書圖為準。

本文件僅為公

附件2-2 投標文件套封檢核表

投標文件套封檢核表

| 項次 | 文件項目 | 投標人自行 檢核勾稽 | 檢核檢果 (投標人免填) | 備註 |
|----|---------------------|---------------|-----------------|----|
| 1 | 資格證明文件專用套封(彌封) | | | |
| 2 | 投標保證金繳交證明文件專用套封(彌封) | | | |
| 3 | 權利金標單專用套封(彌封) | | | |

備註：投標人之各項繳交項目請註明清楚，依本須知規定分別密封，並依序排列於本表後。

投標人(單一公司投標人或合作聯盟投標人授權代表公司)

投標人名稱：(請加蓋投標人名稱章)

投標人統一編號：

投標人地址：

代表人名稱：(請加蓋代表人章)

中華民國 年 月 日

附件2-3 投標文件審查表

投標文件審查表

| 文件項目 | 說明 | 份數 | 文件審查是否合格 | 備註說明 |
|-------------------------------|----|----|--|------|
| 1. 投標人及負責人印鑑印模單/ 授權使用印章同意書 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 2. 投標申請書 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 3. 投標切結書 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 4. 合作聯盟協議書 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 5. 合作聯盟授權書 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 6. 代理人授權書 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 7. 協力廠商合作意願書 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 8. 投標人財務能力證明文件 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 9. 投標人登記證明文件及其他 證明文件 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 10. 投標保證金繳交證明文件 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 11. 申購公開招商文件收據影本 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 12. 權利金標單 | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |
| 13. 投資計畫書(含光碟片或USB 電子檔) | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 | |

審查結果：合格 不合格

其他

| | | | |
|----------|--|--|--|
| 主持資格審查人員 | | | |
| | | | |
| | | | |

備註：

1. 此表於資格審查時由主辦機關填寫，投標廠商無須填寫，投標者自行印出後置放於所傳送文件序列最前頁。
2. 詳細規定請參閱投標須知作業規定

【附件三 投標文件（請依格式另行繕打）】

附件3-1 投標人及負責人印鑑印模單 / 授權使用印章同意書

投標人及負責人印鑑印模單 / 授權使用印章同意書

投標人（單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司）

公司名稱：

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number…等）

公司地址：

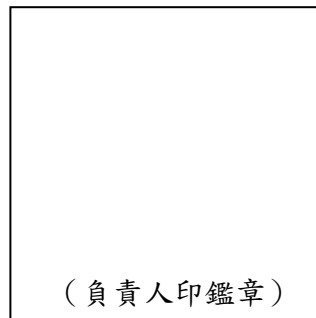
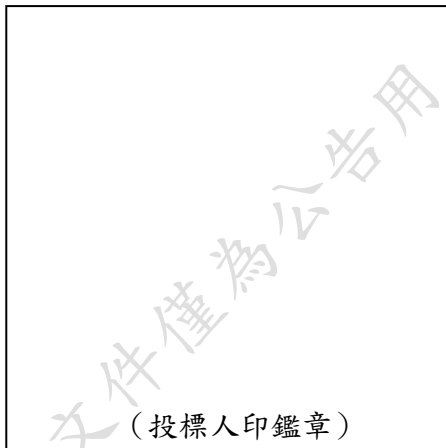
公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）



中 華 民 國 年 月 日

備註：

- 一、單一公司投標人應提出投標人及其負責人印鑑印模單，合作聯盟投標人則提出授權代表公司及其負責人印鑑印模，前述印鑑印模單應與公司設立（變更）或認許登記表之印鑑章相符，如有不符，應自行承擔相關法律責任。
- 二、單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，且應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書，並於上開投標人印鑑章欄上簽名以為簽名樣單。

附件3-2 投標申請書

投標申請書

受文者：臺南市政府文化局

主旨：為投標參與「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」，檢送本投標申請書及相關文件如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府文化局（以下簡稱主辦機關）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投標須知」（以下簡稱投標須知）及相關規定辦理，並同意投標參與「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」之各階段作業，未來並將以（載明未來與臺南市政府文化局（以下簡稱主辦機關）簽訂投資開發契約之對象為原單一公司投標人或單一公司新成立之專案公司或合作聯盟新成立之專案公司）與主辦機關簽訂投資開發契約。
- 二、本投標人已詳讀投標須知之內容茲同意並承諾遵守投標須知內所規定之全部事項，並履行投標須知所載之事項及義務。
- 三、為審查本投標人之資格，本投標人同意，主辦機關、或其授權之代理人有權查證本投標人所提之投標文件等一切相關資料文件。
- 四、本投標人同意對投標須知之疑義，以主辦機關解釋為準，對投標須知之誤解或因誤解造成之權利損失，概由本投標人自行負責。
- 五、除投標須知另有規定或有前後不一致、或投標申請書有明顯打字或書寫錯誤外，本投標人同意對本投標申請書不以任何理由撤回（銷）、補正、補件或為其他變更行為。

投標人（以單一公司方式投標時）

公司名稱：（印鑑）

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number…等）

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：（印鑑）

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

代理人：（印鑑）

身分證字號：（代理人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（代理人為外國人者為其外國居住地址）

電話：

傳真：

投標人（以合作聯盟方式投標時）

授權代表公司名稱：（印鑑）

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number…等）

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：（印鑑）

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

合作聯盟投標人各組成員名稱：（印鑑）

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number…等）

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：（印鑑）

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

代理人：（印鑑）

身分證字號：（代理人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（代理人為外國人者為其外國居住地址）

電話：

傳真：

中 華 民 國 年 月 日

備註：單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

（本表得依得標人需要填列未來專案公司之相關資訊；合作聯盟投標人各組成員欄位如不敷使用，請自行重製）

投標切結書

立切結書人_____（請填寫單一公司投標人或合作聯盟之成員名稱）（下稱本公司），茲依據臺南市政府文化局（下稱主辦機關）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」（下稱本案）投標須知及其補充文件，參與本案之投標，除願遵守各項作業之規定完成手續外，並承諾下列事項：

- 一、本公司已詳讀投標須知之內容，茲同意並承諾遵守投標須知及其補充文件內所規定之全部事項，及履行投標須知及其補充文件與本切結書內所載投標人應盡之義務。
- 二、本公司有意願參與投標，並同意遵守主辦機關所提之要求。
- 三、為審查本公司之資格，本公司同意並授權主辦機關以任何方式查證本公司所提投標文件等一切相關資料。
- 四、本公司同意對投標須知之任何疑義，以主辦機關之解釋為準，本公司對投標須知之任何誤解或因誤解造成之權利損失，概由本公司自行負責。
- 五、本公司所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本公司自行負責。
- 六、本公司所提送之證明文件如非正體中文時，本公司依投標須知規定所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，本公司不得為得標廠商，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本公司自行負責。
- 七、本公司茲聲明並保證，所提出投標文件內容並未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利之情事。主辦機關如因本公司提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時，本公司應承擔一切責任並負擔一切費用（包括但不限於一切程序費用、事務費用、管理費用、律師費用，及主辦機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果所生一切賠償責任，或因主辦機關與第三人達成和解所須支付之賠償費用）。若有違反上述聲明主辦機關受有任何損害（包括但不限於因此類爭訟事件延滯本案推動之損害），本公司應負完全損害賠償責任。
- 八、本公司已確認並擔保投標文件內所載個人資料之蒐集、處理與利用，均已取得相關當事人同意並符合法令規範。

- 九、本公司就本案，是 否 屬公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱公職人員或其關係人者。（若勾選「是」，請一併填附後附「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」。）
- 十、以上切結事項，如未確遵辦理，願依規定負完全之責任，特立此切結書為憑。

此致

臺南市政府文化局

具切結書人（單一公司投標人或合作聯盟成員）

具切結書人名稱： （請加蓋投標人名稱章）

具切結書人統一編號：

具切結書人地址：

具切結書人代表人： （請加蓋代表人章）

注意事項：

- 一、本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標廠商之資格。
- 二、投標人如為合作聯盟投標人，其各組成員應分別各自填寫本切結書。
- 三、本切結書須經公證或認證。

中 華 民 國 年 月 日

附件3-4 公職人員及關係人身分關係揭露表範本

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 | | |
| 關係人與公職人員間係第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 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 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。
- 十三、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、第一款與第二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。
- 七、前項第六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一款至第三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。

第一項但書第六款之一定金額，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。
- 五、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。
- 六、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。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

附件3-5 中文翻譯切結書

中文翻譯切結書

具切結書人_____（請填寫單一公司投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成資格審查作業有所違誤，概由具切結書人負責，並賠償臺南市政府文化局因此所受一切損害，特立此切結書為憑。

此致

臺南市政府文化局

具切結書人（單一公司投標人或合作聯盟代表公司）

具切結書人名稱：（請加蓋投標人名稱章）

具切結書人統一編號：

具切結書人地址：

具切結書人代表人：（請加蓋代表人章）

注意事項：

- 一、本切結書文字內容不得變更修正。
- 二、本切結書之單一公司投標人或合作聯盟之授權代表公司之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。
- 三、本切結書須經公證或認證。

中 華 民 國 年 月 日

附件3-6 合作聯盟協議書

合作聯盟協議書

立協議書人_____（請填寫合作聯盟投標人全體各組成員名稱）（下稱本合作聯盟）為共同合作參與「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」（下稱本案）之投標，茲願意於本合作聯盟得標後共同籌組公司及辦理後續簽約工作，本合作聯盟之共同協議內容如下：

一、本合作聯盟同意由_____（請填寫授權代表公司名稱）為本合作聯盟之授權代表公司，代表本合作聯盟投標本案之一切相關事宜（包括但不限於處理投標、資格審查、投資計畫書評選、比價等一切與本案有關事宜）。任何由授權代表公司具名代表本合作聯盟之行為，均視為本合作聯盟全體之行為；臺南市政府文化局對於授權代表公司之通知，與對本合作聯盟所有成員之通知具相同效力。

二、各立協議書人之義務

（請依實際協議內容填載，但應包含各立協議書人就發起設立專案公司之認股比例）

三、各立協議書人之權利

（請依實際協議內容填載）

四、本協議書內容皆不得變更。

五、對授權代表公司之授權本合作聯盟對授權代表公司之授權，非經事先書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或授權之限制對抗主辦機關。

六、本協議書之有效期間

本協議書自簽訂日起生效，持續迄至下列任一情事發生日，本協議書即日終止：

（一）主辦機關通知本合作聯盟非本案得標廠商、亦非本案次得標廠商之日。

（二）本合作聯盟組成之專案公司與臺南市政府文化局簽訂「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」之日。

七、立協議書人同意於本協議書有效期間對臺南市政府文化局連帶負履行契約責任。

立協議書人（合作聯盟投標人各組成員）

立協議書人名稱：

（請加蓋投標人名稱章）

立協議書人統一編號：

立協議書人地址：

立協議書人代表人：

（請加蓋代表人章）

立協議書人名稱： (請加蓋投標人名稱章)

立協議書人統一編號：

立協議書人地址：

立協議書人代表人： (請加蓋代表人章)

注意事項：

- 一、本協議書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標廠商之資格。
- 二、本協議書內合作聯盟投標人成員欄位如不敷使用，請自行重製。
- 三、本協議書所列項目為本須知規定之必要記載項目，請覈實議定；合作聯盟投標人如有其他協議，請以另增列條文方式，覈實填載。
- 四、本協議書之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。
- 五、本協議書須經公證或認證。

中 華 民 國 年 月 日

附件3-8 代理人授權書

代理人授權書

- 一、_____（單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司名稱）（以下簡稱本公司），係依我國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____，為投標參與臺南市政府文化局（以下簡稱主辦機關）「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」投資各階段作業，特指定為本投標案之全權代理人，其就本投標案有代理本公司處理以下各項事務之權限：
1. 代理收受、簽發各項通知文件。
 2. 代理收受主辦機關返還之保證金。
 3. _____（請自行載明）。
- 二、本授權書之委任事項，非經事先書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。
- 三、本授權書自簽發之日生效。

授權人（單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司名稱）

公司名稱：_____（印鑑）

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number…等）

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：_____（印鑑）

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

被授權人代理人：_____（印鑑）

身份證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

電話：

傳真：

備註：簽立本授權書應加蓋公司及其負責人印鑑；如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

中 華 民 國 年 月 日

附件3-9 協力廠商合作意願書

協力廠商合作意願書

本_____（請填入協力廠商之名稱）願意於貴公司（或合作聯盟）獲選為「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」之投標人後，接受貴公司（或合作聯盟）之委託，作為貴公司（或合作聯盟）之協力廠商，主要負責_____之工作，特立此書。

此致

公司（或合作聯盟投標人名稱）

立意願書人名稱（姓名）：

（印鑑）

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如 Tax ID、Corporate Universal Identification Number…等）

地址： 電話：

傳真：

負責人：

（印鑑）

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

備註：本意願書應經法院或民間公證人認證，如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

中 華 民 國 年 月 日

附件3-10 債信能力聲明書

債信能力聲明書

_____（以下簡稱本公司），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，公司設籍於_____。為投標參加臺南市政府文化局（以下簡稱「主辦機關」）「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」）之審查，謹此聲明本公司自簽署本聲明書迄至主辦機關公告本案已完成簽約作業之日止，且自民國109年至民國112年止皆無逾期、催收、破產宣告等重大喪失債信之情事。

茲就上列聲明事項，本公司同意主辦機關或其委任人得於法令許可範圍內及主辦機關公告本案完成簽約作業日前，逕向中華民國財團法人金融聯合徵信中心、中華民國各縣市票據交換所或外國金融機構查詢本公司之交易信用資訊。

聲明人：（印鑑）

公司地址：

統一編號：

負責人：（印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

備註：簽立本聲明書者應加蓋公司及其負責人印鑑。如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

【附件四 權利金標單】

權利金標單

本投標人_____（投標人名稱）已審閱「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標須知」（以下簡稱投標須知）及相關規定，願提出依表1所列給付之「開發權利金」。

標案名稱：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

投標標的：臺南市南區水交社段72、72-1、72-2地號

一、投標人名稱：（請填寫單一公司投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

二、投標人統一編號：

三、投標人地址：

四、代表人名稱：

五、權利金報價：

表1 開發權利金

| | 拾 | 億 | 仟 | 佰 | 拾 | 萬 | 仟 | 佰 | 拾 | 元整 |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| 新臺幣 | | | | | | | | | | |

（開發權利金應以正體中文大寫書寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖，且不得低於新臺幣18億5,000萬元。）

六、投標人名稱章及代表人章：

投標人（單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司）

公司名稱：（印鑑）

統一編號：（外國公司填具其所在國之公司行號辨識號碼，如Tax ID、Corporate Universal Identification Number…等）

公司地址：

公司負責人：（印鑑）

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為其外國居住地址）

中 華 民 國 年 月 日

注意事項：

- 一、本標單需依「投標須知」規定填寫。
- 二、本標單空白、加註其他條件、未符合投標須知第 4.1條規定者，不具獲選為得標廠商或得標廠商之資格。
- 三、本標單之投標權利金不能變更塗改，漏寫或書寫其他文字符號，各數字以阿拉伯數字清楚填寫，且填具數字應為整數。
- 四、本標單經決標後訂入「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」內。
- 五、本價格標單之單一公司投標人或合作聯盟之授權代表公司之投標人名稱章、代表人章，應與投標廠商切結書之投標人名稱章、代表人章相同。單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，被授權人得以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府

【附件五 資格證明文件專用套封】

案名：

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

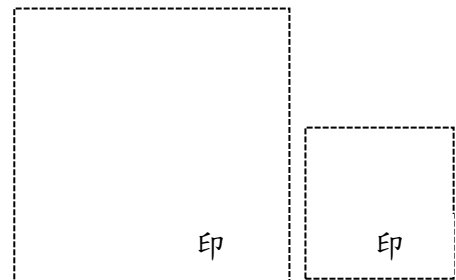
資格證明文件套封

投標人名稱：（請填寫單一公司投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

投標人地址：

投標人電話：

代表人名稱：



說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本須知規定之投標文件檢核表、投標人及負責人印鑑印模單/授權使用印章同意書、投標申請書、投標切結書、合作聯盟協議書（如有）、合作聯盟授權書（如有）、代理人授權書（如有）、協力廠商合作意願書（如有）、中文翻譯切結書（如有）、投標人資格證明文件、投標人財務資格證明文件。

【附件六 投標保證金繳交證明文件專用套封】

案名：

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

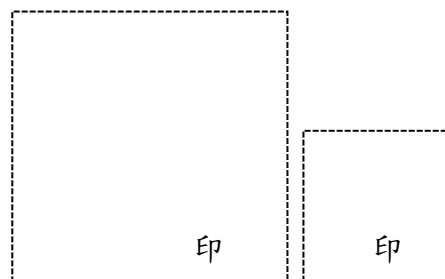
投標保證金繳交證明 文件套封

投標人名稱：（請填寫單一公司投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

投標人地址：

投標人電話：

代表人名稱：



說明：

- 一、本套封僅限裝入投標保證金繳交證明文件。
- 二、投標人應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋，置入投標保證金繳交證明文件後彌封，並於本套封加蓋單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司之公司及其負責人印鑑章，以利作業。
- 三、單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應與投標文件之「投標人及其負責人印鑑印模單」之簽名相符。
- 四、上方各欄不得空白。

【附件七 權利金標單專用套封】

案名：

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

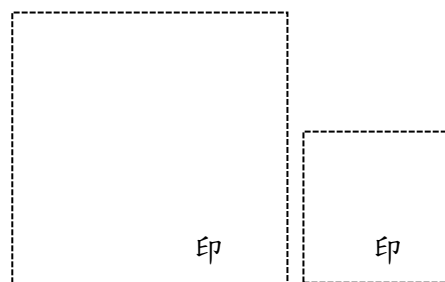
權利金標單專用套封

投標人名稱：（請填寫單一公司投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

投標人地址：

投標人電話：

代表人名稱：



說明：

- 一、本套封僅限裝入權利金標單。
- 二、投標人應將本套封黏貼於自行準備之不透明信封袋，置入權利金標單後彌封，並於本套封加蓋單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司之公司及其負責人印鑑章，以利作業。
- 三、單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應與投標文件之「投標人及其負責人印鑑印模單」之簽名相符。
- 四、上方各欄不得空白。

【附件八 投標文件專用套封】

| | |
|----|--|
| 編號 | |
|----|--|

| | |
|---|---|
| 掛 | 號 |
| 貼 | 正 |
| 郵 | 票 |

投標文件套封

投標人名稱：（請填寫單一公司投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

地址：

負責人姓名：

電話：

傳真：

代表人名稱：

營利事業統一編碼：

708 臺南市安平區永華路二段6號13樓
臺南市政府文化局 收

截標期限：113年7月22日下午5時前寄（送）達。

※截止、開標時間如有出入，以公告為準。

一、本外標封紙請粘貼於自製封套或不透明之容器，並應密封，否則無效。

二、採購標的名稱及廠商名稱、地址務必填寫，否則無效。

採購標的名稱：

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

- 一、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，依序置入投標應備文件（資格證明文件、投標保證金繳交證明文件、權利金標單後，將信封袋或容器彌封，於本套封加蓋單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司之公司及其負責人印鑑章，以利作業）。
- 二、單一公司投標人或合作聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，並應與投標文件之「投標人及其負責人印鑑印模單」之簽名相符。
- 三、本套封應依投標文件檢核表（A 表）規定順序裝入所有文件。
- 四、上方各欄不得空白。

【附件九 定期存款存單質權設定申請書】

定期存款存單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人（請填寫單一公司投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）提供質權人 ○○○○○○作為質物，以擔保質權人對於「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」之投標保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單支付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）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（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）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（機構）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（機構）同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）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（機構）領取。

此致

_____銀行（金融機構）

存款人（出質人）：

（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人：（請填寫單一公司投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

地址：

質權人：

（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

| 存單種類 | 帳單或存單號碼 | 起迄日期 | 利率 | 存單本金金額（大寫） | 備註 |
|------|---------|------|----|------------|----|
| | | | | | |
| | | | | | |

中 華 民 國 年 月 日

【附件十 定期存款存單質權設定覆函】

定期存款存單質權設定覆函

- 一、中華民國 年 月 日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「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」之投標保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國 年 月 日 字 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（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 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（機構）領取
- 此致
（質權人）

銀行（金融機構）

啟（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

| 存單種類 | 帳單或存單號碼 | 起迄日期 | 利率 | 存單本金金額（大寫） | 備註 |
|------|---------|------|----|------------|----|
| | | | | | |
| | | | | | |

中 華 民 國 年 月 日

【附件十一 投標人疑義請求釋疑表】

「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」

投標人疑義請求釋疑表

受文者：臺南市政府文化局

請求釋疑者：

請求釋疑者聯絡電話：

請求釋疑者通訊地址：

事由：檢附招商文件疑義請求釋疑問題如附表，連本頁合計共__頁。

釋疑注意事項：

1. 投標人務必填寫請求釋疑者連絡方式，主辦機關釋疑將以書面方式答覆。若涉及變更或補充本投標須知內容者，主辦機關應另行公告，並視需要延長截止收件期限。
2. 本釋疑表依本投標須知之規定，應於公告招商日起 25 日內寄/送達主辦機關總收文處（以主辦機關完成掛號程序之收文戳為憑），以書面方式寄達始為有效，超過期限主辦機關得不接受。
3. 填寫字跡應端正清晰，否則若造成誤判時，主辦機關不負責；或模糊不清，使主辦機關無法辨明原意時，則不予接受。
4. 投標人於書面郵寄後，請再電詢主辦機關確認書面文件如期到達（聯絡人：臺南市政府文化局李小姐；聯絡電話：(06) 2991111#8752；傳真：(06) 2952151；電子郵件：cull33@mail.tainan.gov.tw。）

| 項次 | 原條文 | 請求釋疑問題 | 問題說明 |
|----|-----|--------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

註：

1. 本表若不敷使用，請自行繕打或影印。
2. 「項次」應註明係為申請須知部分或投資契約部分；「章節」應註明頁碼。

中 華 民 國 華 年 月 日

【附件十二 綜合評選階段-評選委員會評分表】

「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」

綜合評選階段-評選委員會評分表

評分表（委員）編號：（由委員自行抽號填入）

評選日期：中華民國 年 月 日

| 項次 | 評選項目 | 配分 | 得分 | | | | |
|----|---|-----|------|------|------|------|------|
| | | | 投標人1 | 投標人2 | 投標人3 | 投標人4 | 投標人5 |
| 1 | 團隊組織及相關實績 | 15 | | | | | |
| 2 | 計畫開發經營理念及興建計畫 | 20 | | | | | |
| 3 | 公益回饋空間（或設施）規劃 | 15 | | | | | |
| 4 | 營運計畫 | 20 | | | | | |
| 5 | 財務計畫及權利金規劃 | 15 | | | | | |
| 6 | 其他創意方案(額外承諾或回饋) | 10 | | | | | |
| 7 | 簡報及答詢 | 5 | | | | | |
| | 加總分數 | 100 | | | | | |
| | 總平均分數 | | | | | | |
| | 備註： 註1：本表評選完成後於右下角折線彌封。 註2：總平均分數達75分以上為合格，且需經出席評選會議之委員過半數決定者得列為優勝廠商及次優廠商，未達及格標準者不得列為優勝廠商及次優廠商。 註2：個別委員加總評分未達70分或達90分以上時，請敘明評分理由。 註3：各出席委員之評分表，除法令另有規定外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。 | | | | | | |
| | 委員意見及說明事項： | | | | | | |

評選委員會委員簽名

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
(草案)

臺南市政府文化局
中華民國 113 年 06 月

投資開發契約目錄

| | |
|------------------------------|-----------|
| 第一章 總則 | 2 |
| 1.1 契約範圍及文件 | 2 |
| 1.2 名詞定義 | 3 |
| 1.3 期間與期日之認定 | 5 |
| 1.4 契約解釋 | 5 |
| 第二章 許可權限及原則 | 6 |
| 2.1 許可權限 | 6 |
| 2.2 許可期間 | 6 |
| 2.3 許可範圍 | 6 |
| 第三章 雙方聲明及承諾事項 | 7 |
| 3.1 雙方共同聲明 | 7 |
| 3.2 甲方之聲明與協助事項 | 7 |
| 3.3 乙方之聲明及承諾事項 | 7 |
| 3.4 乙方擔保事項 | 10 |
| 第四章 開發經營項目及許可期間 | 11 |
| 4.1 開發經營之項目 | 11 |
| 4.2 開發經營許可期間 | 12 |
| 4.3 申請免徵營業稅或減徵娛樂稅 | 13 |
| 第五章 基地之交付與管理維護 | 14 |
| 5.1 基地範圍及面積 | 14 |
| 5.2 基地提供方式 | 14 |
| 5.3 基地交付 | 14 |
| 5.4 基地調查 | 14 |
| 5.5 基地之管理與監督 | 14 |
| 第六章 開發及經營 | 16 |
| 6.1 開發經營之規模與期程 | 16 |
| 6.2 開發經營項目限制 | 16 |
| 6.3 投資執行計畫書 | 16 |
| 6.4 乙方就本基地之開發興建應遵守事項 | 17 |
| 6.5 乙方就本基地之經營應遵守事項 | 18 |
| 6.6 建物與設施之出租與委託經營 | 18 |
| 6.7 已設定地上權土地之出租 | 19 |
| 6.8 地上權之轉讓 | 20 |

| | | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------|
| 6.9 | 地上權與建物設定抵押權之條件 | 21 |
| 6.10 | 地上權與地上物遭強制執行之處理 | 22 |
| 6.11 | 環境保護 | 22 |
| 6.12 | 資產目錄之提出 | 23 |
| 6.13 | 稅費負擔 | 23 |
| 6.14 | 財務條款 | 23 |
| 6.15 | 優先續約 | 24 |
| 第七章 權利金、土地租金及行政作業費 | | 26 |
| 7.1 | 權利金及繳付時點 | 26 |
| 7.2 | 土地租金 | 28 |
| 7.3 | 行政作業費 | 30 |
| 第八章 開發期限屆滿時之資產移轉 | | 31 |
| 8.1 | 移轉標的 | 31 |
| 8.2 | 移轉程序 | 31 |
| 8.3 | 移轉時及移轉後之權利義務 | 32 |
| 第九章 保險 | | 34 |
| 9.1 | 保險 | 34 |
| 9.2 | 保險範圍及種類 | 34 |
| 9.3 | 保險條件 | 34 |
| 9.4 | 保險給付 | 35 |
| 9.5 | 保險契約之移轉 | 35 |
| 9.6 | 保單之備查 | 35 |
| 9.7 | 保險事故之通知 | 35 |
| 9.8 | 乙方未依規定投保之責任 | 35 |
| 第十章 履約保證 | | 36 |
| 10.1 | 履約保證之金額 | 36 |
| 10.2 | 履約保證之期間 | 36 |
| 10.3 | 履約保證之繳付方式 | 36 |
| 10.4 | 履約保證之修改 | 37 |
| 10.5 | 履約保證之更換 | 37 |
| 10.6 | 履約保證之扣抵與補足 | 37 |
| 10.7 | 履約保證之沒收 | 38 |
| 10.8 | 履約保證之返還 | 38 |
| 第十一章 不可歸責乙方之事由 | | 39 |
| 11.1 | 不可抗力之範圍 | 39 |

| | | |
|---------------------------|--|-----------|
| 11.2 | 除外情事之範圍 | 39 |
| 11.3 | 通知及認定程序 | 40 |
| 11.4 | 認定之效果 | 40 |
| 第十二章 缺失及違約責任 | | 42 |
| 12.1 | 乙方之缺失 | 42 |
| 12.2 | 缺失之處理 | 42 |
| 12.3 | 乙方之違約 | 42 |
| 12.4 | 違約之處理 | 43 |
| 12.5 | 懲罰性違約金 | 44 |
| 12.6 | 終止契約 | 45 |
| 第十三章 契約終止 | | 46 |
| 13.1 | 契約終止之事由 | 46 |
| 13.2 | 契約終止之通知 | 46 |
| 13.3 | 契約終止之效力 | 46 |
| 13.4 | 契約終止有效條款 | 47 |
| 第十四章 爭議處理 | | 48 |
| 14.1 | 協商 | 48 |
| 14.2 | 協調委員會 | 48 |
| 14.3 | 管轄法院 | 48 |
| 14.4 | 契約繼續履行 | 48 |
| 第十五章 其他條款 | | 49 |
| 15.1 | 契約之修改 | 49 |
| 15.2 | 契約條款之個別效力 | 49 |
| 15.3 | 甲方同意、備查與通知之方式 | 49 |
| 15.4 | 準據法 | 49 |
| 15.5 | 通知與文件之送達 | 49 |
| 15.6 | 契約份數 | 49 |
| 第十六章 附則 | | 51 |
| 16.1 | 法令規定 | 51 |
| 投資開發契約附件 | | |
| 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 | - 1 - |
| 附件二 | 土地清冊、土地登記謄本及地籍圖謄本 | - 8 - |
| 附件三 | 協調委員會組織及協調辦法 | - 12 - |

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

臺南市昔日未改建眷村因土地分散於市區各重要區位，造成地區發展瓶頸、影響未來空間整體發展，故臺南市政府與國防部協商後共同提出「未改建眷村土地整體規劃專案」，配合臺南市「東區副都心」、「水交社文化園區」等重大建設議題，針對都市發展結構性的布局與再造價值的調整，選定了兵工配件廠、水交社、精忠三村、平實營區、九六新村、崇義新村及履鋒東村等進行整體規劃（重新定位並調整土地使用分區）。

水交社眷村在民國 96 年拆除後，透過水交社文化園區保留自日治迄今的眷舍群，同時原部分眷村住宅區因應整體開發需求變更為商業區，本基地即屬前述商業區之一，係位在臺南市南區都市計畫之商 96 土地（原分區編號為商 63），因土地長期閒置無法與都市發展同步，故希冀透過公共投資與建設的挹注及再發展策略方案之導入，進行實質空間機能的整合與規劃，俾能重塑都市整體機能，改善都市環境並提高地區發展潛力。為達水交社地區土地整體規劃使用符合都市發展需求，藉本次開發經營案媒合經營型企業以創造聚集效益，例如開發文化特色旅宿設施、複合式商場、多功能展演宴會空間、藝文活動設施…等，不僅促進區域發展帶來文化觀光效益，並可帶動都市加值的連續效果，營造出具創意、活力、人文兼容並蓄的都市新意象。

本案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) 本契約本文。
- (2) 本契約之附件。
- (3) 設定地上權契約。
- (4) 投資執行計畫書。
- (5) 涉及本契約之權利義務，並經雙方書面同意之文件。
- (6) 與本案相關之補充規定、更正、釋疑等書面說明文件。
- (7) 本案投標須知及其附件。
- (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、解釋之。

1.1.3.2. 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。

- 1.1.3.3. 如本契約各文件或各條款間有意義不明、抵觸、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。
- 1.1.3.4. 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。
- 1.1.3.5. 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。
- 1.1.3.6. 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。
- 1.1.3.7. 有關涉及設定地上權及融資貸款者，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，並以該名義與甲方簽訂本案契約者，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）。

| 地段 | 地號 | 面積 (m ²) | 所有權人 | 管理機關 | 代管機關 | 使用分區 |
|------|------|----------------------|------|--------------|--------------|--------------|
| 水交社段 | 72 | 12,415.14 | 中華民國 | 國防部政治 作戰局 | 臺南市政府 文化局 | 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土地上及地面下建築物或其他構造物或雜項工作物。
- 1.2.7 投標須知：指本案於民國 113 年 6 月 7 日第四次公告之「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」之各條款內容及其附件。
- 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」之各條款內容及其附件。
- 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，前述之權利金倘甲方需繳納營業稅，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正常功能所必要之改良。
- 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；且於本契約簽署及履行，未構成任何現存契約違約情事。
- 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可合理預期之情況。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。如有本契約第 11.1 條及第 11.2 條之情形，依本契約第十一章規定辦理。
- 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;如乙方將其於該授權契約之地位一併移轉予甲方時,乙方原向授權人所負擔之義務(例如授權費等),移轉後應由甲方或其指定之第三人承擔。
- 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. 除本契約第八章及第 8.1 另有約定者外,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案時，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 除本契約另有規定者外，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、特種咖啡茶室等經濟部商業發展署公司行號及有限合夥營業項目代碼 J702 特殊娛樂業使用。所引入之設施應包含以下所列各類項之一為原則：

1. 住宿及餐飲類，包含國際觀光旅館、一般觀光旅館、休閒渡假旅館、商務旅館等以日或週為基礎，提供客房服務或渡假住宿服務等及附帶餐飲、會議、休閒設施等相關支援性設施。
2. 會展產業類，包含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. 其他符合本基地土地使用管制規定之設施或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本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. 前述公益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公益回饋空間或設施之樓地板面積，所得之總面積（以下簡稱公益回饋面積）不得低於全案開發主體總樓地板面積之3.5%。

3. 本公益回饋設施設置應區分公共、私營兩者不同之進出動線，及設置獨立出入口與相關樓電梯設施。倘出入樓電梯設施有共用之部分，實施者應無條件同意供臺南市政府使用（實際以簽訂委託契約後，本府提列空間需求為準）。
4. 乙方應於投資計畫書載明本公益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、營運使用方式、維修保養計畫等。
5. 本公益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。
6. 本公益回饋空間或設施應由乙方營運至少滿2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。
7. 本公益回饋空間（或設施）應免收土地租金，即按公益回饋面積與全案總興建面積之比例減收之。

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設定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 申請免徵營業稅或減徵娛樂稅

- 4.3.1 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。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

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 除本契約另有約定外，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 除本契約另有約定外，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。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

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 興建期自簽訂設定地上權契約之日起，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、評選委員會決議與甲方意見及承諾事項，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。如因本基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本基地上興建地上建物，於建物所有權第一次登記完成時，並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）、或經甲方取得地上建物或設施所有權等合法使用權源外，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 本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。

6.5 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，如乙方將全部建物或設施出租或委託予第三人（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，將已設定地上權之本基地以出租方式（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本基地以出租方式（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. 於本基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租賃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 除第 6.8.2 條規定外，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，其所有權亦不得個別單獨而為移轉。

6.8.2 除甲方同意之投資執行計畫書所載內容並經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，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，本基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，應由甲方負責監督地上權受讓人於限期內拆除騰空，並將本基地交還國防部政治作戰局；如地上有遺棄置廢棄物或土壤、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

乙方應自營運開始日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。乙方應於營運開始日次年度起之每年 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營運開始日起期滿兩年止，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。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

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○億○○○○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：乙方應於本契約簽訂日5日前，以匯款或即期票據繳納本案開發權利金總額之15%予甲方。

2. 第2期權利金：乙方應於投資營業主體或回饋空間(或設施)申報開工日起15日內，以匯款或即期票據繳納本案開發權利金總額之15%。

3. 第3期權利金：乙方應於投資營業主體或回饋空間(或設施)經主管機關核發使用執照日起15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契約簽訂日起屆滿10年之日。

7.1.1.4. 如開發權利金屬一次全額繳納時，乙方應於本契約簽訂後30日內與甲方約定繳交方式，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。營運開始之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。
2. 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：營運開始日後，收取乙方當年度營業收入 1%以上之變動營運權利金，前述營業收入得不採計回饋空間(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為新臺幣8億元以下：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：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。
4. 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：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。

5. 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：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，應將營運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營運權利金者，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 乙方應於簽訂設定地上權契約之日起至該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之土地面積計算，惟前開土地面積應依本契約第4.1.3條第7款回饋空間（或設施）與全案總興建面積之比例予以扣除。

- 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，興建期自簽訂設定地上權契約之日起，不得超過5年；採分期分區開發者，得分三期開發，興建期自簽訂設定地上權契約之日起，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，按簽訂設定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. 簽訂設定地上權契約之日起後第1年（指自簽訂設定地上權契約之日起至當年12月31日止）之租金，乙方應於簽訂設定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，應將土地租金匯入甲方協同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 3,000 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。
- 8.2.1.1. 本許可期間屆滿前 6 個月。
- 8.2.1.2. 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事者，乙方應於移轉前開資產前，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

8.3.2.1. 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。

8.3.2.2. 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。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

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，於興建完工取得使用執照後之正式營運開始日起，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 其他經本案協調委員會或雙方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，任何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。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

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。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

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：

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

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

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

**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 ²) | 範圍內面積 (m ²) | 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、各期合計不得超過不得超過 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 7 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 ²) | 範圍內面積 (m ²) | 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 | | | |

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

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：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：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：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。

「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。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市公所