

臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地  
設定地上權案

投標須知（第 2 次公告版）

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

臺南市政府文化局

中華民國 113 年 10 月

# 投標須知目錄

一、一般說明 .....	1
1.1 聲明事項 .....	1
1.2 名詞定義 .....	2
二、本案招標土地資料 .....	5
三、興建營運規範 .....	7
四、契約期間、權利金及土地租金 .....	12
4.1 契約期間及優先續約 .....	12
4.2 權利金 .....	12
4.3 土地租金 .....	14
五、投標作業規定 .....	15
5.1 投標人資格及證明文件 .....	15
5.2 開發權利金標單 .....	18
5.3 投資計畫書 .....	19
5.4 投標應備文件 .....	24
5.5 招標文件洽購 .....	26
5.6 招標文件疑義釋疑及處理 .....	27
5.7 投標人應繳押標金及繳付方式 .....	27
5.8 投標文件封裝方式及受理時間 .....	28
六、資格審查、綜合評選作業 .....	30
6.1 資格審查 .....	30
6.2 綜合評選 .....	31
6.3 得標人之遞補 .....	32
6.4 停止招標 .....	32
6.5 押標金之領回 .....	32
6.6 押標金之沒收 .....	33

七、履約保證金及契約簽訂.....	34
7.1 履約保證金金額及繳付方式.....	34
7.2 投資開發契約及設定地上權契約之簽訂.....	35
八、其他.....	38

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

## 附件

- 附件一 本基地地籍清冊、地籍示意圖及環境現況示意圖
- 附件二 土地使用分區示意圖
- 附件三 投標文件檢核表
- 附件四 投標切結書
- 附件五 公職人員及關係人身分關係揭露表
- 附件六 合作聯盟協議書
- 附件七 債信能力聲明書
- 附件八 協力廠商合作意願書
- 附件九 授權書
- 附件十 中文翻譯切結書
- 附件十一 定期存款單質權設定申請書
- 附件十一之一 定期存款單質權設定覆函
- 附件十二 開發權利金標單
- 附件十三 投標文件套封檢核表
- 附件十四 資格及押標金繳交證明文件套封
- 附件十五 開發權利金標單套封
- 附件十六 投標文件套封
- 附件十七 評選辦法

## 附錄

- 附錄一 臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案投資開發契約（草案）
- 附錄二 臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案設定地上權契約（草案）

# 臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案 投標須知

## 一、一般說明

### 1.1 聲明事項

1.1.1 為活化老舊眷村土地資產、增進公共利益及改善都市景觀等目的，國防部政治作戰局依據「國軍老舊眷村改建條例」(以下簡稱眷改條例)於中華民國 111 年 11 月 17 日與臺南市政府文化局(以下簡稱招標機關)簽訂委託代辦協議書，委託招標機關以設定地上權方式招商開發臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地(以下簡稱本基地)。

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投標文件。

1.1.3 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人及得標人。

1.1.4 招標機關因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，投標人應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案」(以下簡稱本案)執行之未來可能變遷狀況。招標機關對上述所提供之參考資料及其附件內容之精確完整，並不負任何保證責任，投標人不得以任何理由向招標機關提出請求、主張或抗辯。

1.1.5 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。

1.1.6 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。

1.1.7 投標人對本須知之內容應充分瞭解，如認為文件內容有疑義須澄清時，應於本須知規定時限內依規定方式提出請求澄清。招標機關所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義悉依招標機關之解釋為準。

1.1.8 招標機關不負擔任何得標或未得標之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，招標機關不負賠（補）償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張。

1.1.9 投標人如為外國公司，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。

1.1.10 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上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。

1.1.11 本須知所載之日期，除另有規定者外，均依日曆天計算，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。

1.1.12 投標人、得標人依本須知規定所應繳納予招標機關之各種款項，繳納幣別皆以新臺幣為限。

1.1.13 本須知未盡事項，悉依眷改條例及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 招標機關：指臺南市政府文化局。
- 1.2.3 土地管理機關：指國防部政治作戰局（以下簡稱政戰局）。
- 1.2.4 本案：指「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案」。
- 1.2.5 本基地：指提供得標人設定地上權並興建營運之基地，即臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地，總面積 22,537.79 平方公尺（實際土地地號及面積悉依設定地上權契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。
- 1.2.6 建物：指得標人於本基地範圍內興建之地上及地下建築物或其他工作物。
- 1.2.7 合作聯盟：指由 2 家以上符合本須知第 5.1.1.2 條規定之法人，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。
- 1.2.8 合作聯盟之授權代表法人：指經合作聯盟全體成員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、綜合評選及與本案有關之一切事宜。
- 1.2.9 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成員。
- 1.2.10 協力廠商：指非投標人，於投標階段提出合作意願書，表達倘投標人得標，願意成為實際協助得標人執行本案之廠商。此處所稱之廠商指依中華民國公司法設立之公司，或依中華民國公司法辦理分公司登記之外國公司，或依中華民國法設立之財團法人或社團法人。
- 1.2.11 投標人：指依本須知規定，投標參與本案之單一法人或合作聯盟。
- 1.2.12 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。

1.2.13得標人：指依本須知規定，通過資格審查，並經綜合評選，由評選委員會評選為第1名之投標人。

1.2.14次得標人：指依本須知規定，通過資格審查，並經綜合評選，由評選委員會評選為第2名之投標人。

1.2.15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興建及營運計畫內容。

1.2.16投資執行計畫書：指得標人於本案投資開發契約簽訂之日起60日內，依評選委員會及招標機關意見修正「投資計畫書」，提出「投資執行計畫書」草案，送經招標機關同意後為「投資執行計畫書」。

1.2.17評選委員會：指招標機關為評選本案投標人之投資計畫書，所成立之「臺南市北區大銃段2、5、13、16地號等4筆土地設定地上權案評選委員會」組織。

1.2.18專案公司：指以本案投標人為發起人，依我國相關法令規定設立之公司，並與招標機關簽訂投資開發契約，以及與土地管理機關簽訂設定地上權契約。

1.2.19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。

1.2.20智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密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。

1.2.21投資開發契約：指「臺南市北區大銃段2、5、13、16地號等4筆土地設定地上權案投資開發契約」。

1.2.22設定地上權契約：指「臺南市北區大銃段2、5、13、16地號等4筆土地設定地上權案設定地上權契約」。

## 二、本案招標土地資料

2.1 本基地位在臺南市北區都市計畫之「商（專）（附）」觀光藝文商業專用區，在考量眷改土地之開發財務與公共服務需求，且為強化藝文觀光產業發展，希冀藉由公私合作之開發方式引入民間資金與創意，活化再利用眷改土地，提升土地價值，並促進城市及產業發展、增進公共利益。

2.2 本基地之土地標示、面積、公告地價、公告現值、都市計畫土地使用分區、建蔽率、容積率等參考資料，詳附件一。本基地之土地標示、面積及地籍圖，以簽訂設定地上權契約時地政機關之土地登記簿及地籍圖所載為準，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。

2.3 本基地之土地使用分區為「商（專）（附）」觀光藝文商業專用區，都市計畫土地使用分區示意圖詳附件二，並請自行參考臺南市政府於113年5月9日府都綜字第1130449194A號公告實施之「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（修訂「商（專）（附）」觀光藝文商業專用區土地使用分區管制要點案」（以下簡稱本案都市計畫）之相關規定。本基地土地使用管制內容，摘要說明如下，但得標人於本基地之興建營運仍應符合本須知相關規定：

2.3.1 「商（專）（附）」建蔽率為60%、容積率為360%。

2.3.2 「商（專）（附）」建築物及土地使用依下列之規定：

2.3.2.1 藝文業（J6）。

2.3.2.2 出版事業（J3）、電影事業（J4）、廣播電視業（J5）、顧問服務業（I1）、資訊服務業（I3）、廣告業（I4）、設計業（I5）、研究發展服務業（IG）、產業育成業（J202）。

2.3.2.3 零售業（F2）、綜合零售業（F3）。

2.3.2.4 餐飲業（F5）。

2.3.2.5 電影事業 (J4); 廣播電視業 (J5); 休閒、娛樂服務業 (J7)。

2.3.2.6 喜慶綜合服務業 (JZ99090); 租賃業 (JE01); 攝影業 (JZ99030); 美容美髮服務業 (JZ99080); 瘦身美容業 (JZ99110); 寵物美容服務業 (Z99180); 旅館業 (J901); 旅行業 (J902); 旅遊諮詢服務業 (J903)。

2.3.2.7 導覽中心、文化工作室等相關業別。

2.3.2.8 事務所、辦公室、會議室、公用事業設施。

2.3.2.9 其他經目的事業主管機關審定之公益設施。

2.3.2.10 建築物如作為住宅之使用，僅限第四層(含)以上。

2.3.3 「商(專)(附)」之商業區公有土地建築基地最小開發規模為 1/3 街廓。

2.3.4 其他土地使用管制要點與都市設計準則依民國 113 年 5 月 9 日府都綜字第 1130449194A 號公告實施之「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(修訂「商(專)(附)」觀光藝文商業專用區土地使用分區管制要點)案」辦理。

### 三、興建營運規範

#### 3.1 基本原則

3.1.1 得標人於本基地興建之建物應依建築法、都市計畫法、本基地所屬都市計畫書圖及相關法令規定辦理，得標人或經其同意為使用之第三人就本基地及建物之使用，應符合建築法、都市計畫法等相關法令規定及所屬都市計畫書圖規定。

3.1.2 各相關目的事業主管機關如要求得標人調整規劃設計與施工時，得標人應無條件配合辦理調整，並不得向招標機關為任何請求，或主張減輕或免除關於投資開發契約之義務。

3.1.3 得標人得於本基地開發經營藝文展演營運空間之創作研發工作室附屬住宿設施，惟不得開發經營住宅。

#### 3.2 基本應開發項目

藝文展演營運空間：供文化展演、創作研發、藝文教育、育成訓練、藝術推廣使用之建物總樓地板面積不得低於 10,000 平方公尺（以使用執照登載面積為主）。

#### 3.3 投資執行計畫書

3.3.1 得標人應於投資開發契約簽訂之日起 60 日內，依評選委員會及招標機關意見修正投資計畫書，提出投資執行計畫書草案，送請招標機關同意。如投資執行計畫書草案經招標機關審視後須修正，招標機關得書面通知得標人限期修正。

3.3.2 得標人應據以執行本基地之開發與經營。若得標人提送「臺南市都市設計審議委員會」審議通過之建築規劃結果，與本須知第 3.3.1 條之投資執行計畫書內容有所出入時，得標人應配合修正，並送經招標機關同意，作為興建本案之依據，其後如有修正，亦同。但得標人不因此而豁免任何相關法規所應遵守事項。該投資執行計畫

書之內容嗣後如因本基地發生土地使用分區管制規定變更、或因各相關目的事業主管機關之審查、或因發生不可抗力與除外情事等因素、或得標人有投資事業調整需要時，亦應修正，並應報請招標機關同意。

### 3.4 期程相關規範

3.4.1 本基地最多得以二期分期分區開發，各期開發規模與規劃應於投資執行計畫書中載明並經招標機關同意後始得實施。

3.4.2 若採一次全區開發時，除投資開發契約另有約定外，得標人應於投資開發契約簽訂之日起4年內，完成全部建物之興建工程，取得使用執照並開始營運。

3.4.3 若採分二期開發時，除投資開發契約另有約定外，得標人應分別於投資開發契約簽訂之日起4年內及15年內，完成第一期開發及第二期開發之興建工程，及取得使用執照並開始營運，且第一期開發範圍須包括本須知第3.2條之基本應開發項目。

3.4.4 得標人應於取得使用執照後，載明營運開始之日期，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請招標機關同意，並以招標機關書面同意得標人所報之日為「營運開始日」，始得開始營運。如得標人未於所訂之期限開始營運，不影響招標機關依投資開發契約約定所享有與行使之權利，且視為得標人已分別於各該規定之期限末日開始營運，並計收營運權利金。

### 3.5 設計相關規範

3.5.1 本案之建築設計規劃應考量道路軸線與周邊視覺景觀，融合臺南藝文、在地歷史等元素，並展現地標建築意象。

3.5.2 本基地內既有喬木（榕樹）以「原地保留為原則」（區位詳參本須知附件一）。

3.5.3 本基地內既有排水側溝之排水機能應納入本案整體排水系統規劃考量，且應避免本基地排水所致周邊積淹水等問題（區位詳參本須知附件一）。

### 3.6 涉及文化資產之處理原則

3.6.1 本案辦理工程施工前，得標人宜預先辦理文化資產調查：

3.6.1.1 就工程預定開發、下挖範圍，得標人得自聘考古專家學者收集歷史文獻並套繪臺灣百年歷史地圖、航照圖等歷史圖資，確認地表下有無過去可能存在但現今地表上已消失之臺灣府城城垣、清領時期衛署或日治時期兵工廠等遺構。

3.6.1.2 依據上開調查成果，就工程預定開發範圍和可能存在建築遺構之重疊區域辦理槽溝探挖，確認有無可能存在之潛在文化資產（調查執行過程中須由考古專家學者在場監看）。

3.6.2 本案工程施工期間，得標人應提施工監看計畫辦理施工監看，且前開施工監看計畫須經臺南市文化資產管理處審查通過後，始得辦理施工作業。

3.6.3 本案未來工程進行中如發見疑似文化資產，後續處理原則如下：

3.6.3.1 倘工程進行中發見疑似古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群等建築遺構，得標人及所屬工程包商（含現場施工人員或考古從業人員）應依「文化資產保存法」第 33 條規定立即停止工程開發行為並通報主管機關，後續並依「文化資產保存法」相關規定辦理。

3.6.3.2 倘工程進行中發見疑似考古遺址或其他史前文化遺留，得標人及所屬工程包商（含現場施工人員或考古從業人員）應依「文化資產保存法」第 57 條規定立即停止工程開發行為並通報主管機

關，後續並依「文化資產保存法」相關規定辦理。

3.6.3.3 倘工程進行中發見疑似古物，得標人及所屬工程包商(含現場施工人員或考古從業人員)應依「文化資產保存法」第 77 條規定立即停止工程開發行為並通報主管機關，後續並依「文化資產保存法」相關規定辦理。

3.6.3.4 請得標人及所屬工程包商(含現場施工人員或考古從業人員)注意「文化資產保存法」第十章罰則之相關規定。

3.7 得標人不得以本基地申請容積移出。

3.8 得標人得依據相關規定，經招標機關及土地管理機關同意後，以本基地申請容積移入，惟應符合下列條件：

3.8.1 得標人對於移入之容積應無條件贈與為國有，不得請求任何補償。

3.8.2 得標人應自行負擔辦理容積移轉所需規費及其他各項費用(包括但不限於代金)。

3.8.3 得標人未能完全使用其獲准移入之容積者，不得申請移轉至其他土地。

3.9 綠建築及智慧建築

得標人於本基地所興建之建物，應於使用執照核發翌日起 24 個月內取得綠建築銀級(含以上)標章及智慧建築銅級(含以上)標章。

3.10 回饋計畫

3.10.1 得標人應針對藝文產業相關創作者或非營利組織，視實際規劃內容，訂定藝文展演營運空間租金優惠費率、住宿優惠或其他優惠方案。

3.10.2 得標人自行提出之創意回饋內容。

3.11 得標人應依「水利法」及「出流管制計畫書與規劃書審核監督

及免辦認定辦法」等相關規定，向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，並於本基地申請開工前取得核定函。

- 3.12 得標人於本基地之開發行為若依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等環境保護相關法令規定，應提出環境影響說明書送審者，得標人應配合辦理，並應符合本須知第 3.4 條之規定。
- 3.13 得標人對於本須知第 3.2 條基本應開發項目（藝文展演營運空間）之使用應以實際辦理文化展演、創作研發、藝文教育、育成訓練、藝術推廣為主，不得以經營零售商場之形式為之。
- 3.14 得標人於契約期間享有本基地內各建物之命名權，惟命名名稱須經招標機關事前同意。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

## 四、契約期間、權利金及土地租金

### 4.1 契約期間及優先續約

#### 4.1.1 契約期間

本案契約期間自投資開發契約簽訂之日起算，包含興建期及營運期共計 50 年。

#### 4.1.2 優先續約

得標人得依投資開發契約第 3.2.2 條約定提出申請優先續約，但申請延長之續約期間不得超過 20 年。

### 4.2 權利金

#### 4.2.1 開發權利金

底價為新臺幣 3 億 5,000 萬元整，投標人於開發權利金標單所填具之金額不得低於底價。得標人應依投資開發契約之約定，分四期繳付予招標機關：

4.2.1.1 第一期：得標人應於投資開發契約簽訂之日前 5 日前，繳付開發權利金金額之 30%。

4.2.1.2 第二期：得標人應於投資開發契約簽訂之日起滿 1 年前，繳付開發權利金金額之 20%。

4.2.1.3 第三期：得標人應於投資開發契約簽訂之日起滿 2 年前，繳付開發權利金金額之 20%。

4.2.1.4 第四期：得標人應於投資開發契約簽訂之日起滿 3 年前，繳付開發權利金金額之 30%。

#### 4.2.2 營運權利金

營運權利金計收方式分為定額權利金及變動權利金。

##### 4.2.2.1 定額權利金

1. 自本案營運開始日起，得標人應每年繳交新臺幣 300 萬元整。

2. 當年度營運期間不滿 1 年者，按營運期間日數之比例計算當年度定額權利金金額。

#### 4.2.2.2 變動權利金

1. 自本案營運開始日起，得標人應繳付當年度營業收入 1% 以上之變動權利金。變動權利金採級距式調整，並按下列規定加總計收：
  - (1) 倘得標人當年度營業收入低於新臺幣 8 億元（含）：以當年度營業收入計算，計收 1%之變動權利金。
  - (2) 倘得標人當年度營業收入逾新臺幣 8 億元至新臺幣 10 億元（含）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（含）之部分，另加收 0.5%之變動權利金。
  - (3) 倘得標人當年度營業收入逾新臺幣 10 億元至新臺幣 12 億元（含）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（含）之部分，另加收 0.5%之變動權利金；逾新臺幣 10 億元至新臺幣 12 億元（含）之部分，另加收 1%之變動權利金。
  - (4) 倘得標人當年度營業收入為逾新臺幣 12 億元以上時：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（含）之部分，另加收 0.5%之變動權利金；逾新臺幣 10 億元至新臺幣 12 億元（含）之部分，另加收 1%之變動權利金；逾新臺幣 12 億元以上之部分，另加收 1.5%之變動權利金。
2. 本須知所稱之「營業收入」，係指會計年度內，得標人依中華民國一般公認會計原則採應計基礎下計算營運本案所得之「稅前」全部收入

(包含自行經營及委託經營之業務收入、及出租之租金收入)，但不包括得標人處分其資產之利得及利息收入。

4.2.3 得標人所繳之權利金如依法應繳納營業稅者，應外加營業稅後一併繳交。

### 4.3 土地租金

4.3.1 得標人所繳之土地租金如依法應繳納營業稅者，應外加營業稅後一併繳交。

4.3.2 本案土地租金繳納額度分興建期間與營運期間採不同標準計收。

4.3.3 興建期間土地租金按土地當期申報地價年息 1%計收，無條件進位至整數後，計收租金。營運期間土地租金按土地當期申報地價年息 1%加計簽訂投資開發契約當期土地申報地價年息 2%計收，無條件進位計至整數後，計收租金。

4.3.4 本基地一部屬興建期間、一部已開始營運者，其租金按兩者實際使用建築物容積樓地板面積比例，分別依照本須知第 4.3.3 條所訂興建期間及營運期間之規定計收。

## 五、投標作業規定

### 5.1 投標人資格及證明文件

#### 5.1.1 投標人之一般資格

本案得採單獨投標或合作聯盟方式投標。同一投標人就本案之投標以 1 標為限，亦即單獨投標人不得為本案其他單獨投標人或其他合作聯盟之成員；合作聯盟之各成員不得為本案其他單獨投標人或其他合作聯盟之成員。

##### 5.1.1.1 單獨投標

採單獨投標者，投標人應符合下列資格之一：

1. 依中華民國公司法成立之公司。
2. 依中華民國公司法辦理分公司登記之外國公司。
3. 依中華民國法令設立之財團法人或社團法人。

##### 5.1.1.2 合作聯盟

1. 本案允許 2 家以上至多 5 家之成員以合作聯盟方式參與本案投標。
2. 合作聯盟之成員應包含授權代表法人與一般成員，並應分別指名之。各成員資格均應為依中華民國公司法成立之公司、依中華民國公司法辦理分公司登記之外國公司、或依中華民國法令設立之財團法人或社團法人。

#### 5.1.2 投標人之一般資格證明文件

單獨投標人或合作聯盟投標人之各成員均應提出一般資格證明文件，其提送規定如下：

##### 5.1.2.1 投標人為我國公司

投標人應檢具「登記機關核准公司登記之核准函」、「公司（變更）登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網之公司登記查詢網站（網址：

<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/classNAction.do?method=list&pkGcisClassN=10>)之公司及分公司基本資料查詢」，或「依公司法第 393 條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本」。

#### 5.1.2.2 投標人為外國公司

投標人應檢具「外國公司(變更)登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網之公司登記查詢網站(網址：

<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/classNAction.do?method=list&pkGcisClassN=10>)之公司及分公司基本資料查詢」。

#### 5.1.2.3 投標人為財團法人或社團法人

投標人應檢具主管機關核准設立(立案)證明文件、法人登記證明文件、章程或捐助章程影本及申請參與本案之董事會或理事會決議會議紀錄。

### 5.1.3 投標人之財務資格

5.1.3.1 採單獨投標者，投標人之實收資本額(或法院登記財產總額、在中華民國境內營運資金)不得低於新臺幣 2 億元。採合作聯盟方式投標者，其授權代表法人之實收資本額(或法院登記財產總額、在中華民國境內營運資金)不得低於新臺幣 1 億元，各成員(含授權代表法人及一般成員)之實收資本額(或法院登記財產總額、在中華民國境內營運資金)合計不得低於新臺幣 2 億元。

5.1.3.2 單獨投標人或合作聯盟投標人之各成員最近 3 年無退票紀錄或重大喪失債信之情事。

### 5.1.4 財務資格證明文件

5.1.4.1 投標人應出具本須知第 5.1.3 條規定之實收資本額(或法院登記財產總額、在中華民國境內營運

資金) 相關證明文件影本。

5.1.4.2 單獨投標人或合作聯盟投標人之各成員，應提出最近3年內(如成立未滿3年，則提成立年起至112年)無退票紀錄證明文件或國內外信用評等之證明文件。無退票紀錄證明文件及國內外信用評等之證明文件，查詢日期應為本須知公告日以後。

#### 5.1.5 投標人之專業領域營運能力資格

5.1.5.1 單獨投標人或合作聯盟投標人至少有一成員，應具有實際辦理藝文展演、藝文教育推廣或藝文創作研發之相關經驗，並能提供具體證明文件者。

5.1.5.2 投標人未具本須知第5.1.5.1條之實績者，應以具有同等營運實績之協力廠商替代之，並應於投標時出具協力廠商合作意願書(附件八)及本須知第5.1.5.1條規定之具體證明文件。該協力廠商不得為其他單獨投標人或其他合作聯盟投標人之成員，亦不得同時為其他投標人之協力廠商。

#### 5.1.6 專業領域營運能力證明文件

單獨投標人或合作聯盟投標人或其依本須知第5.1.5.2條規定替代之協力廠商，應提出相關證明文件，例如設立登記文件、立案證明、章程、履約完工證明、經營管理契(合)約書、合作協議書、結案證明、驗收證明等，以證明符合本須知第5.1.5.1條規定之專業領域營運能力要求。

#### 5.1.7 以合作聯盟方式投標者之其他證明文件

合作聯盟投標人應檢具「合作聯盟協議書」(詳附件六)。合作聯盟協議書應由合作聯盟投標人之全體成員共同簽署，其內容至少包括指定之授權代表法人、各成員之分工、權利及義務、發起設立專案公司之持股比

例、對授權代表法人之授權內容（至少包括簽署開發權利金標單、資格審查、綜合評選之代表法人及其代表人），以及其他協議事項。合作聯盟協議書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

#### 5.1.8 證明文件之公證或認證

5.1.8.1 出具之證明文件為中華民國境外之他國政府機構、私人機構或個人所出具之文書時，須經該國公證機構之公證或認證，並經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。

5.1.8.2 出具之證明文件原文非正體中文者，應檢附正體中文譯本與中文翻譯切結書（詳附件十）。正體中文譯本須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證，或我國法院公證人或民間公證人之認證。中文翻譯切結書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。

5.1.9 投標人所提出之證明文件為影本者，招標機關於必要時得通知投標人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為投標無效，並沒收押標金。

5.1.10 投標人應檢附合法之證明文件，如係偽造、變造相關文件，經查明屬實者，招標機關得逕行撤銷投標人取得之一切資格；如係於投資開發契約簽訂後，招標機關得無條件解除或終止投資開發契約。

## 5.2 開發權利金標單

5.2.1 投標人應以原子筆、鋼筆或機器打印等不易塗改之書寫工具，以正體中文填寫開發權利金標單（詳附件十二）。

5.2.2 開發權利金標單之開發權利金金額應以正體中文大寫書寫，且不得低於本須知第 4.2.1 條規定之開發權利金底價，亦不得塗改。

5.2.3 投標人應於開發權利金標單註明單獨投標人或合作聯

盟之授權代表法人之名稱、統一編號及地址，並應加蓋與投標切結書相同之投標人名稱章及代表人章。

5.2.4 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，依本須知第 5.2.3 條規定方式代表出具開發權利金標單。

### 5.3 投資計畫書

#### 5.3.1 投資計畫書撰寫方式

5.3.1.1 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 20 份投標。如投資計畫書份數不足者，不足份數得由招標機關以黑白影印補足份數供評選使用，若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響評選結果者，由投標人自行負責。

5.3.1.2 投資計畫書之封面應註明本案名稱及投標人名稱（單獨投標人、合作聯盟之授權代表法人），並應加蓋與投標切結書相同之投標人名稱章及代表人章。

5.3.1.3 投資計畫書之摘要，應說明投資計畫書各章節重要內容，且頁數不得超過 A4 規格 20 頁。

5.3.1.4 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，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 150 頁為原則，附件部分頁數不予限制。

5.3.1.5 投資計畫書中之任何筆誤修正須清楚訂正，並於塗改處加蓋單獨投標人、合作聯盟之授權代表法

人之代表人章。

### 5.3.2 投資計畫書內容

投標人應依本須知、本基地所屬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。投資計畫書之內容應包括但不限於下列項目：

#### 5.3.2.1 摘要

#### 5.3.2.2 第一章：計畫目標及開發經營理念

1. 計畫目標。
2. 開發經營理念。
3. 其他。

#### 5.3.2.3 第二章：團隊組織及相關實績

##### 1. 投標人簡介

投標人（指單獨投標人、或合作聯盟投標人各成員）之背景、商譽、財務及經營狀況、營業項目等。

##### 2. 投標人相關實績

投標人（指單獨投標人、或合作聯盟投標人各成員）及協力廠商（若有）之投資、興建及營運等相關實績。投標人應就本須知第 5.1.5 條「專業領域營運能力資格」有關之實績進行說明。除作為協力廠商外，投標人不得將關係企業或母公司之投資、投資及營運實績記載於投資計畫書及作為投標人之實績。

##### 3. 專案公司籌組計畫說明（擬以新設專案公司名義與招標機關簽約者適用）

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、成員及業務分工等。

#### 5.3.2.4 第三章：興建計畫

##### 1. 開發構想

整體開發構想（包括採一次全區開發或分二期

開發)、地標意象、開發項目(包含基本應開發項目之藝文展演營運空間)規劃構想、空間機能、開發規模與量體(包括基本應開發項目及其他開發項目之容積及興建樓地板面積,且若採分期開發者須分別說明各期開發規模與量體)。

## 2. 建築規劃設計

各樓層建築使用及面積配比(需對應開發構想乙節中基本應開發項目及其他開發項目之容積及興建樓地板面積)、動線規劃、機能分區、開放空間、建築造型及色彩、結構計畫、建築防災計畫、景觀植栽及綠化(既有喬木保存構想)、夜間照明、本案與周邊環境之融合關係等;並以必要之圖說(包括但不限於配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖、透視圖)。

## 3. 交通分析與規劃

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)、交通衝擊影響分析及改善因應對策。

## 4. 綠建築及智慧建築計畫

取得綠建築標章銀級以上及智慧建築標章銅級以上之設計構想。

## 5. 施工及品管計畫

施工期程規劃(包含預估各項工程興建開始及完成日期,若採分期開發者須分別說明各期之施工期程規劃)、工程造價預估(若採分期開發者須分別說明各期之工程造價預估)、工程管理計畫(包含管理組織架構)、品管計畫等。

## 6. 開發營運項目使用總樓地板面積檢討表。

## 7. 創意回饋計畫

投標人自行提出有助於本案整體發展之回饋方案,例如:其他藝文產業創意回饋空間、提

供予公眾使用之停車空間等。

#### 5.3.2.5 第四章：營運計畫

1. 整體營運管理構想。

2. 經營管理計畫

包含基本應開發項目（藝文展演營運空間）及其他開發項目之營運模式及營運管理方式（分別說明自行經營、委託經營、或出租模式之規劃，同時須對應投資計畫書第三章開發構想乙節中基本應開發項目及其他開發項目之容積及興建樓地板面積，及第五章營運收支預估之營運收入分析、營運成本及費用分析、重增置成本分析、折舊與攤提費用分析等）。

3. 招商及行銷計畫

市場分析及招商執行能力、對招進廠商服務計畫、行銷推廣計畫。

4. 人力組織架構與招募訓練計畫。

5. 維護管理計畫。

各項資產及設施設備之管理維護方式、管理維護標準及頻率等。

6. 安全管理計畫

防災及緊急應變計畫、通報計畫等。

7. 創意回饋計畫

投標人自行提出有助於本案整體營運管理之回饋方案，並至少應包括本須知第 3.10.1 條規定項目。

#### 5.3.2.6 第五章：財務計畫及風險分析

財務計畫所設算之開發權利金金額依本須知第 4.2.1 條規定之開發權利金底價進行撰寫，惟本案實際計收之開發權利金金額應以開發權利金標單所填具之金額為準。且為利於財務計畫評比，投標人應同時檢附全部財務模型之 Microsoft Excel 電子檔（須附所有函數公式及連

結，且未設保護機制)光碟片乙張。倘若投標人所提供財務模型檔案資料不足以使招標機關完成相關審查作業時，招標機關得要求投標人再行提供財務模型檔案資料。內容包含如下：

#### 1. 財務基本假設說明

興建及營運期程(若採分期開發者須分別說明各期興建及營運期程)、折舊方式及折舊年期、稅捐、資本結構、融資利率、股東預期報酬率、折現率、物價上漲率、預估地價上漲率等。

#### 2. 興建投入成本分析

各項設施興建成本及分年投入成本分析。應將各項設施之興建期間投入直接工程成本彙總，配合間接工程成本、資本化利息、開發權利金、興建期間土地租金等項目之預估，編制興建期間資金來源去路表，並載明預估之「投資總額」。若採分期開發者須分別說明各期之興建投入成本分析。

#### 3. 營運收支預估

(1) 營運收入分析：依各開發項目分別說明，至少包含分項費率、營運量預估、成長率假設及分年分項營運收入預估等。

(2) 營運成本及費用分析：依各開發項目分別說明，至少包含營運成本、營運費用及成長率假設等。

(3) 重增置成本分析。

(4) 折舊與攤銷費用分析。

#### 4. 投資效益分析

(1) 財務效益分析：至少包含「計畫淨現值 (Project NPV)」、「計畫內部報酬率 (Project IRR)」、「折現前及折現後計畫還本年期 (Project Pay-Back Period)」、「股權淨現值 (Equity NPV)」、「股權內部報酬率

(Equity IRR)」及「折現前及折現後股權還本期 (Equity Pay-Back Period)」等分析說明。

- (2) 償債能力分析：根據財務分析結果提出融資還款期各年之償債能力預估分析，包含但不限於長期償債能力預估及利息保障倍數預估。
- (3) 敏感性分析：分析之風險因素至少包含興建成本超支風險、營收不如預期風險、公告地價調整及融資利率風險。

#### 5. 預估財務報表

資產負債表、損益表及現金流量表 (包含計畫及股東權益現金流量)。

#### 6. 資金籌措計畫

- (1) 自有資金籌措計畫。
- (2) 融資計畫及償還計畫：包含融資金額、融資來源、融資期限 (分寬限期與還款期)、預估融資利率、還款計畫 (分期還款金額與時程)、融資機構融資意願書及對投標人所提投資計畫書之評估意見。

#### 7. 風險管理及保險計畫

- (1) 風險管理計畫：包含對資金財務、政策、法令及其他可能影響因素之評估，及風險承擔能力與因應方式。
- (2) 保險計畫：包含保險項目、投保時程及金額。保險項目應包含但不限於營造綜合保險 (含第三人意外責任險)、財產綜合保險及公共意外責任險 (含人及財物)。

### 5.4 投標應備文件

#### 5.4.1 投標文件檢核表 (詳附件三)，正本 1 份。

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

5.4.2 投標切結書（詳附件四），正本 1 份。

單獨投標人之切結書應由其代表人簽署之，合作聯盟投標人則由各成員之代表人簽署之。本切結書應經我國法院公證人或民間公證人公證或認證。

5.4.3 公職人員及關係人身分關係揭露表（詳附件五），正本 1 份。

倘單獨投標人之代表人或合作聯盟投標人各成員之代表人就本案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者，應填附公職人員及關係人身分關係揭露表。

5.4.4 合作聯盟協議書（詳附件六），正本 1 份。

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。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。本協議書之投標人名稱章、代表人章，應與投標切結書之投標人名稱章、代表人章相同。本協議書應經我國法院公證人公證或民間公證人公證或認證。

5.4.5 投標人一般資格證明文件，影本 1 份（詳本須知第 5.1.2 條規定）。

5.4.6 投標人財務資格證明文件，影本 1 份。包含無退票紀錄證明文件及國內外信用評等之證明文件（詳本須知第 5.1.4 條規定）。

5.4.7 債信能力聲明書（詳附件七），正本 1 份。

5.4.8 投標人專業領域營運能力證明文件，影本 1 份（詳本須知第 5.1.6 條規定）。

5.4.9 協力廠商合作意願書（詳附件八），正本 1 份。無協力廠商者免附。

5.4.10 金融機構融資意願書及評估意見，正本 1 份。如無融資計畫者免附，但須提出自有資金相關證明。

5.4.11 授權書（詳附件九），正本 1 份。

投標人應指定代理人，並檢具授權書。實際出席之代理人與授權書代理人應為同一人，並須攜帶身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。本授權書仍應經我國法院公證人公證或民間公證人公證或認證。

5.4.12 中文翻譯切結書（詳附件十），正本 1 份。

本切結書之單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人之投標人名稱章、代表人章，應與投標切結書之投標人名稱章、代表人章相同。本切結書應經我國法院公證人公證或民間公證人公證或認證。

5.4.13 押標金繳交證明文件，正本 1 份。

投標人應於提出投標文件前完成押標金之繳納，並取得證明已繳納押標金之收據或其他證明文件。

5.4.14 開發權利金標單（詳附件十二），正本 1 份。

5.4.15 投標文件套封檢核表（詳附件十六），正本 1 份。

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

5.4.16 投資計畫書，20 份。

需包含全部財務模型之 Microsoft Excel 電子檔（須附所有函數公式及連結，且未設保護機制）光碟乙張。

## 5.5 招標文件洽購

5.5.1 自行前往購領方式：自公告日起至投標文件遞送截止日（週一至週五，上午 8 時 30 分至 12 時整；下午 1 時 30 分至 5 時 30 分，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：708201 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。

5.5.2 通訊購領方式：自公告日起至投標文件遞送截止日，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」），並附貼足 99 元之限時掛號郵票之大型回郵信封、註明領標名稱，依照本案公告規定郵寄至臺南市政府文化局（地址：708201 臺南市安平區永華路二段 6 號 13 樓）辦理申購。

## 5.6 招標文件疑義釋疑及處理

5.6.1 投標人對本須知內容有疑義者，應於民國 113 年 11 月 14 日下午 5 時前，以書面向招標機關申請釋疑。

5.6.2 招標機關之回覆以書面為之，回覆期限為截止收件日前一日；如涉及變更或補充本須知內容者，招標機關應另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限。投標人應自行查閱確認招標機關或相關網頁有無補充公告或釋疑回覆等相關訊息。

## 5.7 投標人應繳押標金及繳付方式

### 5.7.1 押標金

本案之押標金金額為新臺幣 1,500 萬元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納。

### 5.7.2 押標金繳付方式

單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人應就下列方式擇一全額繳付：

5.7.2.1 金融機構所簽發之本票或支票，應以「臺南市政府文化局」為受款人。

5.7.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，應以「臺南市政府文化局」為受款人。

5.7.2.3 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。投標人並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認招標機關之權利，否則視為投標人未依本條規定提供押標金（定期存款存單質權設定申請書詳本須知附件十一，定期存款存單質權設定覆函詳本須知附件十一之一）。

5.7.2.4 投標人匯款存入下列帳戶，並取得匯款收據向招標機關提出，且押標金至遲應於收件截止時間之前入帳。

銀行及分行名稱：臺灣銀行臺南分行

帳戶名稱：臺南市政府文化局臺南市文化建設發展基金代收款專戶

銀行帳號：009045065525

## 5.8 投標文件封裝方式及受理時間

投標人應詳閱本須知與全部招標文件，並依本須知相關規定與要求準備。投標文件應備齊於規定時間內送達指定處所。

5.8.1 投標人應將投標文件檢核表（詳附件三）、投標切結書（詳附件四）、公職人員及關係人身分關係揭露表（詳附件五，非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者免附）、合作聯盟協議書（詳附件六，單獨投標人免附）、投標人一般資格證明文件、投標人財務資格證明文件、債信能力聲明書（詳附件七）、投標人專業領域營運能力證明文件、協力廠商合作意願書（詳附件八，無協力廠商者免附）、金融機構融資意願書及評估意見或自有資金相關證明文件、授權書（詳附件九）、中文翻譯切結書（詳附件十，無外文證明文件者免附）、押標金繳交證明文件（不得補件、補正）裝入「資格及押標金繳交證明文件套封」（詳附件十四），並妥予密封。

5.8.2 投標人應將開發權利金標單（不得補件、補正）裝入「開發權利金標單套封」（詳附件十五），並妥予密封。

- 5.8.3 投標人應再將投標文件套封檢核表（詳附件十三）、資格及押標金繳交證明文件套封（詳附件十四）、開發權利金標單套封（詳附件十五）及投資計畫書（20份，不得補件、補正）一併裝入不透明大型封套或容器，另將「投標文件套封」（詳附件十六）黏貼於其上，並妥予密封。
- 5.8.4 收件截止時間：投標文件應以專人或掛號郵寄方式，於民國 113 年 11 月 28 日下午 5 時整以前送達或寄達「臺南市政府文化局」，逾期送達或寄達者不予受理，遇停止上班日暫停收件，並順延至恢復上班第 1 日之同一時間為收件截止時間。
- 5.8.5 投標人所提交之投標文件，概不退還，但有本須知第 6.4.2 條規定之情事者，不在此限。
- 5.8.6 投標文件一經投標後，投標人不得要求更改投標文件或內容。
- 5.8.7 投標人之投標文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合本須知規定。如有不實，無論是否已完成資格審查、綜合評選或是否已簽約，招標機關得取消其資格。

## 六、資格審查、綜合評選作業

### 6.1 資格審查

- 6.1.1 本案於截止收件後，如無人投標，即為流標，招標機關得重新辦理招標。投標人達 1 家以上時，由招標機關另訂時間進行資格審查。
- 6.1.2 資格審查時，由招標機關於資格審查當日開啟「資格及押標金繳交證明文件套封」及「開發權利金標單套封」，就投標人所提資格證明文件、開發權利金標單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。
- 6.1.3 投標人所提投標文件，除「開發權利金標單」、「押標金繳交證明文件」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，招標機關得另以書面通知投標人限期補件或補正。
- 6.1.4 投標人應審慎檢視所有投標文件，除本須知第 6.1.3 條規定外，投標人不得以任何理由請求補件或補正。
- 6.1.5 投標人有下列情形之一，即為資格不符，不得參加綜合評選：
- 6.1.5.1 投標人資格不符合本須知第 5.1 條規定者。
  - 6.1.5.2 投標人未附押標金繳交證明文件、或押標金金額不足、或不符合本須知規定之押標金繳付方式者。
  - 6.1.5.3 投標人未填具開發權利金標單；或開發權利金標單所填投標人名稱(單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人)錯誤；或開發權利金標單所填投標人名稱與印章不符；或開發權利金標單未蓋印章或印章與本須知附件四之印章不符；或開發權利金標單使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫；或開發權利金標單字跡模糊無法辨識；或開發權利金標單加註其他條件者。

- 6.1.5.4 投標人所提開發權利金金額低於底價(即新臺幣 3 億 5,000 萬元)。
- 6.1.5.5 投標人以虛偽不實文件投標者。
- 6.1.5.6 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
- 6.1.5.7 本須知規定不得補件、補正之投標文件有缺漏情形者。
- 6.1.5.8 經招標機關依本須知第 6.1.3 條規定命投標人限期補件、補正，投標人逾期未補件、補正，或經招標機關認定補件、補正之資料仍不符合本須知規定者。
- 6.1.5.9 投標人違反本須知及補充文件規定，且經招標機關認定情節重大者。
- 6.1.6 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。
- 6.1.7 招標機關完成資格審查後，應通知投標人資格審查結果。
- 6.1.8 完成資格審查後，投標人如未有須辦理補件、補正情形者，招標機關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，經招標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。
- 6.1.9 本案資格合格投標人達 1 家以上時，招標機關應辦理綜合評選。

## 6.2 綜合評選

- 6.2.1 綜合評選之簡報順序依抽籤決定，抽籤順序依投標人遞送投標文件時間之先後順序定之(遞件時間較早者先抽籤)，綜合評選日期由招標機關以書面通知資格合格投標人。
- 6.2.2 本案之評選組織、評選作業程序、評選項目、評分標準

及評定方式，依附件十七「評選辦法」辦理。

### 6.3 得標人之遞補

6.3.1 得標人未於規定期限內繳足履約保證金及第一期開發權利金或有其他情事致未能完成簽約者，視為拋棄得標權利，招標機關除沒收全部押標金外，由招標機關書面通知次得標人（如有）遞補之。

6.3.2 無次得標人，或次得標人遞補為得標人但未於規定期限內繳足履約保證金及第一期開發權利金者，或有其他情事致未能完成簽約者，招標機關得重新辦理公告招標。

### 6.4 停止招標

6.4.1 招標機關於本案決標前得隨時停止招標，投標人不得異議或為任何權利之主張或請求損害賠償。

6.4.2 招標機關依本須知第 6.4.1 條規定停止招標時，得將認為需要留存之文件影印留存後，通知投標人限期領回投標文件。如投標人屆期未領回該投標文件，招標機關得逕行處置，投標人不得異議。

### 6.5 押標金之領回

6.5.1 除有本須知第 6.6 條規定押標金應沒收之情事，投標人依下列規定辦理押標金之領回：

6.5.1.1 得標人及次得標人（如有）以外之投標人，由招標機關通知無息領回押標金。

6.5.1.2 得標人與招標機關完成簽訂投資開發契約之日起 15 日內，洽招標機關無息領回押標金。

6.5.1.3 次得標人於招標機關與得標人完成簽訂投資開發契約，並接獲招標機關通知之日起 15 日內，洽招標機關無息領回押標金。

6.5.2 投標人領回押標金時，應持與投標切結書所蓋相同印章或蓋有投標切結書相同印章之授權書，以及領回人之身

分證明文件正本，或依招標機關指定方式辦理。

## 6.6 押標金之沒收

有下列情形之一者，招標機關應沒收投標人所繳之全部押標金，已返還者並應追繳；如另有造成招標機關之損害者，投標人應負損害賠償責任；如為得標人，其得標資格應即喪失：

6.6.1 投標人撤回投標。

6.6.2 投標人以虛偽不實文件投標。

6.6.3 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。

6.6.4 得標人放棄得標。

6.6.5 得標人未於規定期限內繳足履約保證金。

6.6.6 得標人未於規定期限內繳足第一期開發權利金。

6.6.7 得標人未於規定期限內簽訂投資開發契約。

6.6.8 得標人於簽訂投資開發契約前變更合作聯盟協議書之各成員或其認股比例。

6.6.9 投標人為本案而對於招標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。

6.6.10 投標人以違反法令之行為，使投標人或其他第三人獲得本案得標人資格。

6.6.11 因可歸責於投標人之事由，致生損害於招標機關之情事發生。

6.6.12 投標人違反本須知及補充文件之規定，經招標機關認定情節重大。

## 七、履約保證金及契約簽訂

### 7.1 履約保證金金額及繳付方式

7.1.1 得標人應於投資開發契約簽訂之日前 5 日前，依本須知第 7.1.2 條規定繳付履約保證金新臺幣 7,000 萬元整予招標機關。

7.1.2 履約保證金應就下列方式擇一全額繳付：

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

7.1.2.2 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」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

7.1.2.3 匯款存入下列帳戶，且履約保證金全額至遲應於本契約簽訂之日前 5 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：臺南市政府文化局臺南市文化建設發展基金代收款專戶

銀行帳號：009045065525

7.1.2.4 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期間至少 5 年以上。招標機關認為有必要時，得要求得標人更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，得標人應立即配合更換（履約保證金連帶保證書詳投資開發契約附件五）。

7.1.2.5 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。得標人並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認招標機關之權利，否則視為得標人未依本條規定提供履約保證金（定期存款存單質權設定申請書詳投資開發契約附件六，定期存款存單質權設定覆函詳投資開發契約附件六之一），其餘相關規定詳投資開發

契約第 6.2.2.5 條約定。

7.1.3 若得標人以履約保證金連帶保證書繳付履約保證金後始成立專案公司者，應於專案公司成立後，以專案公司名義提供新適足之履約保證以為替代。

## 7.2 投資開發契約及設定地上權契約之簽訂

### 7.2.1 單獨投標

單獨投標人應依下列規定與招標機關簽訂投資開發契約，並與土地管理機關簽訂設定地上權契約：

7.2.1.1 單獨投標人如為依中華民國法令成立之我國公司、財團法人或社團法人，應於得標日次日起 30 日內，以單獨投標人名義或依中華民國法令新設立之專案公司名義與招標機關簽訂投資開發契約，並與土地管理機關簽訂設定地上權契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過 30 日，並以 1 次為限。

7.2.1.2 單獨投標人如為外國公司，應於得標日次日起 120 日內，以依中華民國法令新設立之專案公司名義與招標機關簽訂投資開發契約，並與土地管理機關簽訂設定地上權契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過 30 日，並以 1 次為限。

7.2.1.3 如以單獨投標人名義簽約者，單獨投標人自與招標機關簽訂投資開發契約之日起，其實收資本額或法院登記財產總額應維持不得低於新臺幣 2 億元整。

7.2.1.4 如以專案公司名義簽約者，應依下列規定辦理：

1. 單獨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獨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。

2. 專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持不得低於新臺幣 2 億元整。
3. 單獨投標人對專案公司之持股比例，自公司設立登記時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記止，應維持不得低於該公司已發行股份總數之 50%。

## 7.2.2 合作聯盟

合作聯盟投標人應依下列規定與招標機關簽訂投資開發契約，並與土地管理機關簽訂設定地上權契約：

7.2.2.1 合作聯盟各成員如為依中華民國法令成立之我國公司、財團法人或社團法人，應於得標日次日起 30 日內，以依中華民國法令新設立之專案公司名義與招標機關簽訂投資開發契約，並與土地管理機關簽訂設定地上權契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過 30 日，並以 1 次為限。

7.2.2.2 合作聯盟各成員如包含外國公司，應於得標日次日起 120 日內，以依中華民國法令新設立之專案公司名義與招標機關簽訂投資開發契約，並與土地管理機關簽訂設定地上權契約。如有不可歸責於得標人之事由致無法依規定期限簽訂契約，得以書面向招標機關申請展延，展延期間不得超過 30 日，並以 1 次為限。

7.2.2.3 合作聯盟各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。

7.2.2.4 專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持不得低於新臺幣 2 億元整。

7.2.2.5 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取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記止，應維持不得低於該公司已發行股份總數之 50%。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

## 八、其他

- 8.1 得標人與招標機關簽訂「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地投資開發契約」(詳附錄一)時，本須知視為投資開發契約文件之一。
- 8.2 其他未列事項，悉依投資開發契約及其附件、設定地上權契約及其附件與中華民國相關法令規定辦理。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

## 投標須知附件

- 附件一 本基地地籍清冊、地籍示意圖及環境現況示意圖
- 附件二 土地使用分區示意圖
- 附件三 投標文件檢核表
- 附件四 投標切結書
- 附件五 公職人員及關係人身分關係揭露表
- 附件六 合作聯盟協議書
- 附件七 債信能力聲明書
- 附件八 協力廠商合作意願書
- 附件九 授權書
- 附件十 中文翻譯切結書
- 附件十一 定期存款單質權設定申請書
- 附件十一之一 定期存款單質權設定覆函
- 附件十二 開發權利金標單
- 附件十三 投標文件套封檢核表
- 附件十四 資格及押標金繳交證明文件套封
- 附件十五 開發權利金標單套封
- 附件十六 投標文件套封
- 附件十七 評選辦法

【附件一 本基地地籍清冊、地籍示意圖及環境現況示意圖】

本基地地籍清冊

地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	都市計畫使用分區	建蔽率	容積率
北區 大銃段	2	2,710.57	19,300	78,100	觀光藝文 商業專用區	60%	360%
	5	10,268.14	8,500	33,800			
	13	557.71	8,500	33,800			
	16	9,001.37	8,500	33,800			
合計		22,537.79	220,845,371	881,855,553			

備註：

- 1.土地所有權人為中華民國；管理機關為國防部政治作戰局；各筆地號之權利範圍為 1/1。
- 2.本基地之土地標示、面積及地籍圖，以簽訂設定地上權契約時地政機關之土地登記簿及地籍圖所載為準，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.公告地價資料為地政機關於民國 113 年 1 月 1 日所公布之資訊。公告現值資料為地政機關於民國 113 年 1 月 1 日所公布之資訊。

本基地地籍示意圖



## 本基地環境現況示意圖



備註：本基地內既有喬木與排水側溝之區位僅供參考，確切區位以得標人實際測量結果為準。

本文件僅供參考

【附件二 土地使用分區示意圖】

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。

本文件僅為公告

【附件三 投標文件檢核表】

投標文件檢核表

文件項目	正本份數	影本份數	格式	單獨投標人 自行檢核勾稽	合作聯盟投標人 自行檢核勾稽
1.投標切結書	1	-	附件四	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 須經公證或認證</li> <li>■ 合作聯盟投標人之各成員應分別檢具</li> </ul>	
2.公職人員及關係 人身分關係揭露 表	1	-	附件五	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 合作聯盟投標人之各成員應分別檢具</li> <li>■ 非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者，免附。</li> </ul>	
3.合作聯盟協議書	1	-	附件六	單獨投標人，免附	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 須經公證或認證</li> </ul>
4.投標人一般資格 證明文件	-	1	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 合作聯盟投標人之各成員應分別檢具</li> </ul>	
5.投標人財務資格 證明文件	-	1	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 合作聯盟投標人之各成員應分別檢具</li> </ul>	
6.債信能力聲明書	1	-	附件七	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 合作聯盟投標人之各成員應分別檢具</li> </ul>	
7.專業領域營運 能力證明文件	-	1	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 單獨投標人或合作聯盟投標人至少有一成員應檢具</li> <li>■ 得以協力廠商替代檢具</li> </ul>	
8.協力廠商合作 意願書	1	-	附件八	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 無協力廠商者，免附</li> </ul>	
9.金融機構融資意 願書及評估意見 或自有資金證明 文件	1	-	-		
10.授權書	1	-	附件九	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 須經公證或認證</li> </ul>	
11.中文翻譯切結書	1	-	附件十	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 無外文證明文件者，免附</li> <li>■ 須經公證或認證</li> </ul>	

文件項目	正本份數	影本份數	格式	單獨投標人 自行檢核勾稽	合作聯盟投標人 自行檢核勾稽
12.押標金繳交證明文件	1	-	-	■ 不得補正及補件	
13.開發權利金標單	1	-	附件十二	■ 單獨密封項 ■ 不得補正及補件	
14.投資計畫書	20	-	-	■ 不得補正及補件	

備註：

1. 本表所列第 1~12 各項繳交文件須依本須知第 5.8.1 條規定辦理，合併密封於「資格及押標金繳交證明文件套封」內。
2. 本表所列第 13 項文件須依本須知第 5.8.2 條規定辦理，裝入「開發權利金標單套封」內並妥予密封。
3. 投標人如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，相關文件亦應符合本須知第 5.1.8 條之規定。

投標人（單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人）

投標人名稱：

（請加蓋投標人名稱章）

投標人統一編號（或證明文件編號）：

投標人地址：

代表人名稱：

（請加蓋代表人章）

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 【附件四 投標切結書】

### 投標切結書

具切結書人\_\_\_\_（請填寫單獨投標人或合作聯盟投標人之成員名稱）\_\_\_\_，茲依據臺南市政府文化局（下稱招標機關）公告之「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案」（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、具切結書人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、具切結書人有意願參與投標，並同意遵守招標機關所提之要求。
- 三、為審查具切結書人之資格，具切結書人同意並授權招標機關以任何方式查證具切結書人所提投標文件等一切相關資料。
- 四、具切結書人同意對投標須知之任何疑義，以招標機關之解釋為準，具切結書人對投標須知之任何誤解或因誤解造成之權利損失，概由具切結書人自行負責。
- 五、具切結書人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，概由具切結書人自行負責。
- 六、具切結書人所提送之證明文件如非正體中文時，具切結書人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，具切結書人不得為得標人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由具切結書人自行負責。
- 七、具切結書人茲聲明並保證，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。招標機關如因具切結書人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，具切結書人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，以及招標機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果所生一切賠償責任，或因招標機關與第三人達成和解所須支付之賠償費用）。若有違反上述聲明造成招標機關受有任何損害（包括但不限於因此類爭訟事件延滯本案推動之損害），具切結書人應負完全損害賠償責任。

八、具切結書人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、具切結書人就本案，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（單獨投標人或合作聯盟投標人成員）

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（或證明文件編號）：

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人之資格。
- 二、投標人如為合作聯盟投標人，其各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。
- 四、投標人如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，相關文件亦應符合本須知第 5.1.8 條之規定。

中 華 民 國                      年                      月                      日

**【附件五 公職人員及關係人身分關係揭露表】**

**公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項**

**公職人員及關係人身分關係揭露表範本**

**【A.事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫**

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

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

表1：

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

表2：

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

填表人簽名或蓋章：

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

備註：

填表日期： 年 月 日

此致機關：

※填表說明：

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

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法

第2條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

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

第3條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
  - 二、公職人員之二親等以內親屬。
  - 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
  - 四、公職人員、第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。
- 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。
- 前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。
- 違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。



立協議書人（合作聯盟投標人各成員）

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（或證明文件編號）：

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（或證明文件編號）：

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人之資格。
- 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，應與投標切結書之投標人名稱章、代表人章相同。投標人如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，相關文件亦應符合本須知第 5.1.8 條之規定。
- 五、本協議書須經公證或認證。

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 【附件七 債信能力聲明書】

### 債信能力聲明書

立聲明書人\_\_\_\_\_（單獨投標人或合作聯盟投標人之成員名稱）\_\_\_\_\_（以下簡稱投標人），係依\_\_\_\_\_國法律籌組設立且現仍合法存續，設址於\_\_\_\_\_。為參加臺南市政府文化局（以下簡稱「招標機關」）辦理之「臺南市北區大銃段2、5、13、16地號等4筆土地設定地上權案」（以下簡稱「本案」），謹此聲明下列事項：

- 一、投標人自簽署本聲明書迄至招標機關公告本案日（以下簡稱「公告日」）止，並自簽署本聲明書之日回溯最近3年內無退票紀錄（如成立未滿3年者，則回溯至投標人完成設立登記之日）。
- 二、投標人自簽署本聲明書迄公告日止，並自簽署本聲明書之日回溯最近3年（如成立未滿3年者，則回溯至公司完成設立登記之日）無逾期、催收、聲請重整或破產宣告等重大喪失債信之情事。

茲就上列聲明事項，投標人同意招標機關或其委任人得於法令許可範圍內，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向以下所載或其他往來金融機構查詢本投標人之交易信用資訊。

往來金融機構

名稱：\_\_\_\_\_銀行\_\_\_\_\_分行

地址：

電話：

傳真：









## 【附件十一 定期存款單質權設定申請書】

### 定期存款單質權設定申請書

- 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（請填寫單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人名稱）提供質權人臺南市政府文化局作為質物，以擔保質權人對於「臺南市北區大銃段2、5、13、16地號等4筆土地設定地上權案」之押標金之質物債權，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：（請填寫單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人名稱）

地址：

質權人：臺南市政府文化局（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
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

【附件十一之一 定期存款單質權設定覆函】

定期存款單質權設定覆函

- 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「臺南市北區大統段2、5、13、16地號等4筆土地設定地上權案」之押標金之質物債權。
- 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的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

臺南市政府文化局（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
				新臺幣	
				新臺幣	

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

## 【附件十二 開發權利金標單】

### 開發權利金標單

標案名稱：臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案

- 一、投標人名稱：(請填寫單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人名稱)
- 二、投標人統一編號：
- 三、投標人地址：
- 四、代表人名稱：
- 五、投標開發權利金：

新臺幣：\_\_\_\_拾\_\_\_\_億\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整

(應以正體中文大寫書寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖，且不能塗改及不得低於底價新臺幣參億伍仟零佰零拾零萬零仟零佰零拾零元整。)

- 六、投標人願依上開投標開發權利金於上列標的物投資開發並設定地上權，一切手續願依招標公告及投標須知辦理。

- 七、投標人名稱章：



- 八、代表人章：



中 華 民 國                      年                      月                      日

#### 注意事項：

- 一、本開發權利金標單之投標開發權利金文字不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、本開發權利金標單之單獨投標人或合作聯盟之授權代表法人之投標人名稱章、代表人章，應與投標切結書之投標人名稱章、代表人章相同。投標人如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，相關文件亦應符合本須知第 5.1.8 條之規定。

### 【附件十三 投標文件套封檢核表】

#### 投標文件套封檢核表

標案名稱：臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案

文件項目	投標人自行檢核勾稽
1.資格及押標金繳交證明文件套封（密封）	
2.開發權利金標單套封（密封）	

備註：

1. 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。
2. 投標人如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，相關文件亦應符合本須知第 5.1.8 條之規定。

投標人（單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人）

投標人名稱：

（請加蓋投標人名稱章）

投標人統一編號（或證明文件號碼）：

投標人地址：

代表人名稱：

（請加蓋代表人章）

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 【附件十四 資格及押標金繳交證明文件套封】

### 資格及押標金繳交證明文件套封

標案名稱：臺南市北區大統段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案

### 資格及押標金繳交證明文件套封

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、投標切結書、公職人員及關係人身分關係揭露表、合作聯盟協議書（如有）、投標人一般資格證明文件、投標人財務資格證明文件、債信能力聲明書、投標人專業領域營運能力證明文件、協力廠商合作意願書（如有）、金融機構融資意願書或自有資金證明文件、授權書、中文翻譯切結書（如有）、押標金繳交證明文件。

投標人名稱：（請填寫單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人名稱）

投標人統一編號（或證明文件號碼）：

投標人地址：

代表人名稱：

聯絡電話：

## 【附件十五 開發權利金標單套封】

### 開發權利金標單套封

標案名稱：臺南市北區大統段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案

### 開發權利金標單套封

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本須知規定之開發權利金標單。

投標人名稱：(請填寫單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人名稱)

投標人統一編號 (或證明文件號碼)：

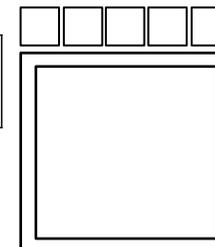
投標人地址：

代表人名稱：

聯絡電話：

【附件十六 投標文件套封】

標案名稱：臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案



收件人：臺南市政府文化局收

送達或寄達投標文件地址：708201 臺南市安平區永華路二段 6 號 13 樓

投標人名稱：(請填寫單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人名稱) (務必填寫)

投標人統一編號 (或證明文件號碼)：

投標人地址：

代表人名稱：

聯絡人姓名/電話：

注意事項：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入投標文件套封檢核表、資格及押標金繳交證明文件套封、開發權利金標單套封。
- 三、本套封應書寫投標人名稱、投標人統一編號、地址及代表人名稱；並提供聯絡人姓名及電話，以為招標機關聯繫之用。
- 四、本套封應於截止投標期限前寄達或送達，如逾時寄 (送) 達招標機關，不予受理。

## 【附件十七 評選辦法】

### 評選辦法

#### 一、評選組織

##### 1.1 評選委員會

###### 1.1.1 成員

1.1.1.1 由招標機關成立評選委員會，評選委員會設置委員 11 人，由招標機關就具有與本案相關知識或經驗人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

1.1.1.2 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；召集人及副召集人均由招標機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

###### 1.1.2 成立與解散

評選委員會應於本案辦理公開招標前成立，並於完成評選事宜且無待處理事項後解散。

###### 1.1.3 評選委員會之任務包括：

1.1.3.1 訂定或審定投標案件之評選項目、評分標準及評定方式。

1.1.3.2 辦理投標案件之綜合評選。

1.1.3.3 協助招標機關解釋與評選項目、評分標準、評選過程或評定結果有關之事項。

###### 1.1.4 召集與出席會議

- 1.1.4.1 評選委員會會議，由召集人召集之，並為主席；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。
- 1.1.4.2 評選委員出席會議應全程參與，並應親自為之，不得委由他人代理。
- 1.1.4.3 評選委員會會議之決議，應有二分之一以上之委員出席且不得少於 6 人，始得開會。其中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且不得少於 3 人。評選委員會會議之決議，以出席委員過半數之同意行之。
- 1.1.4.4 評選委員會委員有本評選辦法第 1.1.5.1 條及第 1.1.5.2 條規定之情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本評選辦法第 1.1.1.1 條規定者，招標機關應另行遴選委員補足之。
- 1.1.4.5 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。

#### 1.1.5 迴避及禁止事項

- 1.1.5.1 評選委員會委員有下列情形之一，應即迴避：
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。
  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。
  3. 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。
- 1.1.5.2 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. 利用評選關係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、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但招標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. 利用評選關係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。

#### 1.1.5.3 違反迴避與禁止事項之處理

1. 評選委員會委員如有本評選辦法第 1.1.5.1 條規定之情事者，應即迴避。
2. 評選委員會委員如有本評選辦法第 1.1.5.1 條應即迴避而未迴避，經招標機關命迴避仍未迴避，或有第 1.1.5.2 條規定之情形者，招標機關應予以解聘。
3. 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計畫合格投標人。

## 1.2 工作小組

於評選委員會成立時，一併成立工作小組，協助評選委員會辦理與綜合評選有關工作。

### 1.2.1 成員

工作小組成員至少 3 人，由招標機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。

## 1.2.2 任務

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，載明下列事項，連同資格合格投標人資料送評選委員會供評選參考：

1.2.2.1 投標案件名稱。

1.2.2.2 工作小組人員姓名、職稱及專長。

1.2.2.3 投標人於各評選項目所報內容之摘要。

## 1.3 其他注意事項

1.3.1 評選委員會委員、工作小組成員及評選過程參與工作人員對於投標人提送之資料及工作小組提擬之初審意見，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評選作業完成後亦同。

1.3.2 工作小組成員如有本評選辦法第 1.1.5.1 條、第 1.1.5.2 條規定之情事者，應主動辭職，未主動辭職者，招標機關應予以解職。

## 二、評選作業階段

### 2.1 評選作業階段

評選作業採一次遞送投標文件，分「資格審查」及「綜合評選」二階段辦理。第一階段為資格審查階段，由招標機關就投標人所提各項投標文件及資格文件，進行審查，並由招標機關選出資格合格投標人。第二階段為綜合評選階段，由評選委員會就資格合格投標人，依據其所遞送之投資計畫及相關文件，選出得標人及次得標人。

### 2.2 本案作業階段

本案預定作業內容如下表：

表 1 本案預定作業內容整理表

作業階段	作業內容
公開招標	正式公告投標須知
	舉辦招商說明會
	投標人完成以書面請求招標機關對投標須知澄清及釋疑
	招標機關完成答覆投標人對投標須知所提出之疑義
資格審查	投標人遞送投標文件
	通知投標人對各項投標文件限期補件、補正或提出說明
	投標人就所提投標文件補件、補正或提出說明
綜合評選	完成資格審查，由招標機關選出資格合格投標人，通知各投標人資格審查結果，並向資格合格投標人說明簡報日期
	資格合格投標人於指定時間向評選委員會簡報、澄清及答詢投資計畫書內容，評選委員綜合評定選出得標人及次得標人
簽約	依評選委員會評定結果，由招標機關公告及發函通知
	完成新專案公司設定登記（投標人為單獨投標人且為依中華民國法令成立之我國公司、財團法人或社團法人時，得以原公司名義簽約），並完成投資開發契約及設定地上權契約之簽訂

註：本案預定作業內容得經評選委員會或招標機關視實際情況予以調整。

### 三、評選項目及評選標準、評定方法

#### 3.1 資格審查階段

##### 3.1.1 作業流程

3.1.1.1 本案於截止收件後，如無人投標，即為流標，招標機關得重新辦理招標。投標人達 1 家以上時，由招標機關另訂時間進行資格審查。

3.1.1.2 資格審查時，由招標機關於資格審查當日開啟「資格及押標金繳交證明文件套封」及「開發權利金標單套封」，就投標人所提資格證明文件、開發權利金標單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。

3.1.1.3 投標人所提投標文件，除「開發權利金標單」、「押標金繳交證明文件」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，招標機關得另以書面通知投標人限期補件或補正。

3.1.1.4 投標人應審慎檢視所有投標文件，除本辦法第 3.1.1.3 條規定外，投標人不得以任何理由請求補件或補正。

3.1.1.5 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第 5.1 條規定者。
2. 投標人未附押標金繳交證明文件、或押標金金額不足、或不符合本須知規定之押標金繳付方式者。
3. 投標人未填具開發權利金標單；或開發權利金標單所填投標人名稱（單獨投標人或合作聯盟投標人之授權代表法人）錯誤；或開發權利金標單所填投標人名稱與印章不符；或開發權利金標單未蓋印章或印章與本須知附件四之印章不符；或開發權利金標單使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具填寫；或開發權利金標單字跡模糊無法辨識；或開發權利金標單加註其他條件者。
4. 投標人所提開發權利金金額低於底價（即新臺幣 3 億 5,000 萬元）。
5. 投標人以虛偽不實文件投標者。
6. 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
7. 本須知規定不得補件、補正之投標文件有缺漏情形者。
8. 經招標機關依本辦法第 3.1.1.3 條規定命投標人限期補件、補正，投標人逾期未補件、補正，或經招標機關認定補件、補正之資料仍不符合本須知規定者。
9. 投標人違反本須知及補充文件規定，且經招標機關認定情節重大者。

- 3.1.1.6 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。
- 3.1.1.7 招標機關完成資格審查後，應通知投標人資格審查結果。
- 3.1.1.8 完成資格審查後，投標人如未有須辦理補件、補正情形者，招標機關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，經招標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。
- 3.1.1.9 本案資格合格投標人達 1 家以上時，招標機關應辦理綜合評選。
- 3.1.1.10 資格不合格投標人由招標機關另函通知其於期限內領回投資計畫書(除招標機關留存之乙式 1 份以外)及無息退還押標金，逾期未領回文件者，由招標機關全權處理。

### 3.1.2 資格審查項目及內容

依據本須知對投標人資格及投標文件內容之規定，將資格審查階段關於資格文件及投標文件之審查內容列表說明如下：

**表 2 資格審查內容整理表**

文件項目	審查內容
1.投標切結書	<input type="checkbox"/> 是否依本須知附件四之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 投標人如為合作聯盟投標人者，各成員是否均各自填寫切結書。 <input type="checkbox"/> 單獨投標人之切結書應由其代表人簽署之，合作聯盟投標人則由各成員之代表人簽署之。 <input type="checkbox"/> 切結書應經公證或認證。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
2.公職人員及關係人身份關係揭露表	<input type="checkbox"/> 倘單獨投標人之代表人或合作聯盟投標人各成員之代表人就本案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者，應填附公職人員及關係人身份關係揭露表，並依本須知附件五之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
3.合作聯盟協議書	<input type="checkbox"/> (單獨投標人免附) 合作聯盟投標人應依本須知附件六之格式，由合作聯盟投標人之全體成員共同簽署，其內容至少包括指定之授權代表法人、各

文件項目	審查內容
	<p>成員之分工、權利及義務、發起設立專案公司之持股比例、對授權代表法人之授權內容以及其他協議事項。</p> <p><input type="checkbox"/> 協議書應經公證或認證。</p> <p><input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。</p>
4.一般資格證明文件	<p><input type="checkbox"/> 單獨投標人或合作聯盟投標人之各成員均應提出一般資格證明文件。</p> <p><input type="checkbox"/> 檢具「登記機關核准公司登記之核准函」、「公司（變更）登記表影本」、「外國公司（變更）登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網之公司登記查詢網站之公司及分公司基本資料查詢」，或「主管機關發給之公司登記證明文件」，或「主管機關核准設立（立案）證明文件、法人登記證明文件及章程或捐助章程影本」。</p> <p><input type="checkbox"/> 份數：影本 1 份。</p>
5.財務資格證明文件	<p><input type="checkbox"/> 單獨投標人或合作聯盟投標人之各成員均應提出財務資格證明文件。</p> <p><input type="checkbox"/> 最近 3 年內（如成立未滿 3 年，則提成立年起至 112 年）無退票紀錄證明文件或國內外信用評等之證明文件。</p> <p><input type="checkbox"/> 無退票紀錄證明文件及國內外信用評等之證明文件，查詢日期應為本須知公告日以後。外國公司法人如無前述證明文件時，應以銀行往來證明文件為之。</p> <p><input type="checkbox"/> 投標人應符合本須知第 5.1.3 條規定：</p> <p>1. 實收資本額</p> <p>(1) 單獨投標人之實收資本額（或法院登記財產總額、在中華民國境內營運資金）不得低於新臺幣 2 億元。</p> <p>(2) 合作聯盟投標人，其授權代表人之實收資本額（或法院登記財產總額、在中華民國境內營運資金）不得低於新臺幣 1 億元，各成員（含授權代表法人及一般成員）之實收資本額（或法院登記財產總額、在中華民國境內營運資金）合計不得低於新臺幣 2 億元。</p> <p>2. 其他財務狀況：單獨投標人或合作聯盟投標人之各成員最近 3 年無退票紀錄或重大喪失債信之情事。</p> <p><input type="checkbox"/> 份數：影本 1 份。</p>
6.債信能力聲明書	<p><input type="checkbox"/> 是否依本須知附件七之格式填具清楚完整。</p> <p><input type="checkbox"/> 投標人如為合作聯盟投標人者，各成員是否均各自填寫切結書。</p> <p><input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。</p>
7.專業領域營運能力證明文件	<p><input type="checkbox"/> 單獨投標人或合作聯盟投標人或其依本須知第 5.1.5.2 條規定替代之協力廠商，應提出本須知第 5.1.5.1 條規定之專業領域營運能力相關證明文件，例如設立登記文件、立案證明、章程、履約完工證明、經營管理契（合）約書、合作協議書、結案證明、驗收證明等。</p> <p><input type="checkbox"/> 本須知第 5.1.5.1 條規定之專業領域營運能力資格為：有實際辦理藝文展演、藝文教育推廣或藝文創作研發之相關經驗，並能提供具體證明文件者。</p> <p><input type="checkbox"/> 份數：影本 1 份。</p>
8.協力廠商合作意願	<p><input type="checkbox"/> （無協力廠商者免附）單獨投標人或合作聯盟投標人之專業領域營運能力資格，倘由協力廠商出具者，應檢附協力廠商合作意願書，且依本須知附件八之格式填具清楚完整。</p>

文件項目	審查內容
書	<input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
9.金融機構融資意願書及評估意見	<input type="checkbox"/> 投標人如有融資計畫，須出具金融機構融資意願書，並一併提出金融機構對投資計畫書之評估意見，如本案投資總額全數以自有資金方式辦理者免附，但須提出自有資金相關證明。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
10.授權書	<input type="checkbox"/> 是否依本須知附件九之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 授權書應經公證或認證。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
11.中文翻譯切結書	<input type="checkbox"/> 投標人出具之資格證明文件原文非正體中文者，應檢附正體中文譯本，並出具中文翻譯切結書，且依本須知附件十之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 切結書應經公證或認證。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
12.押標金繳交證明文件	<input type="checkbox"/> 提出投標文件前完成押標金之繳納，並取得證明已繳納押標金之收據或其他證明文件。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
13.開發權利金標單	<input type="checkbox"/> 是否依本須知附件十五之格式檢附開發權利金標單套封。 <input type="checkbox"/> 於資格審查時，開啟開發權利金標單套封，並檢視下列項目： 1. 是否依本須知附件十二之格式填具清楚完整。 2. 投標人所提開發權利金金額是否高於底價（新臺幣 3 億 5,000 萬元）。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
14.投資計畫書	<input type="checkbox"/> 投標人所提送之投資計畫書份數是否正確（含全部財務模型之 Microsoft Excel 電子檔（須附所有函數公式及連結，且未設保護機制）光碟乙張）。 <input type="checkbox"/> 份數：20 份。

### 3.2 綜合評選階段

#### 3.2.1 作業流程

3.2.1.1 本案資格合格投標人達 1 家（含）以上，應擇期進行綜合評選作業，由評選委員會依本辦法第 3.2.2 條及第 3.2.3 條規定之評選項目、評分標準與評定方式，就資格合格投標人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出得標人及次得標人。

3.2.1.2 資格合格投標人應依規定時間列席綜合評選委員會會議，就其投資計畫書內容進行簡報，及接受評選

委員之詢答。

### 3.2.1.3 開發權利金項目分數之計算：

1. 資格合格投標人所提之開發權利金標單，經招標機關檢查符合本須知規定，始依本辦法第 3.2.1.3 條第 2 項規定之計算方式，計算各資格合格投標人之開發權利金分數。於綜合評選委員會會議時，交由各評選委員會委員填具於「綜合評選評分表」中。
2. 有關開發權利金分數之計算說明如下（四捨五入計算至小數點第 1 位數）：  
資格合格投標人之開發權利金分數 =

$$12 + \left( \frac{\text{該資格合格投標人之開發權利金}}{\text{所有資格合格投標人之開發權利金最大值}} \right) \times 8$$

資格合格投標人中，僅 1 家之開發權利金標單符合本案投標須知規定時，其開發權利金分數以 15 分計算。

### 3.2.1.4 資格合格投標人之簡報時間、地點等細節，由招標機關另行發函通知資格合格投標人，投資計畫書簡報時辦理原則如下：

1. 綜合評選之簡報順序依抽籤決定，由招標機關通知資格合格投標人抽籤日期，並由資格合格投標人之代理人（即投標人依本須知第 5.4.11 條規定指定授權之人）依遞送投標文件時間之先後順序進行簡報順序抽籤定之（遞件時間較早者先抽籤）；未到場者，由招標機關代為抽籤，不得異議。
2. 資格合格投標人於簡報時應依指定時間攜帶授權書及相關身分證明文件準時辦理報到，逾時視同放棄簡報機會，簡報及答詢分數以 0 分計算，由評選委員會委員逕依投資計畫書進行書面審查。
3. 參與簡報及答詢人員須為資格合格投標人之團隊成員，人數不得超過 10 人。

4. 各資格合格投標人簡報時，其他資格合格投標人應退席。
5. 各資格合格投標人簡報時間不得超過 30 分鐘，簡報時間結束前 5 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。詢答時間扣除委員提問以不超過 20 分鐘為原則，採統問統答方式進行，詢答時間結束前 3 分鐘按鈴 1 次，詢答時間結束時按鈴 2 次並應立即停止詢答；必要時得由評選委員會調整上述時間。
6. 各資格合格投標人簡報時，如以外語發音者，請自備翻譯人員及相關器材，惟簡報時間不予增加；簡報內容如有外文者，亦請加註中文翻譯。
7. 資格合格投標人簡報時，得於現場發送簡報紙本及搭配展示模型、播放電腦動畫。
8. 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，若簡報內容（包含紙本、模型及電腦動畫）超出投資計畫書所述範圍，不得納入評定。
9. 評選委員會若對於投資計畫書之內容有疑義，得當場要求資格合格投標人澄清或說明。
10. 各資格合格投標人之簡報內容及回覆委員之詢答內容除將作成評選委員會會議紀錄外，並作為評選評定、簽約或投資執行計畫書之依據。
11. 評選委員評分時，所有資格合格投標人應一律退席。

### 3.2.2 評選項目及評分標準

表 3 評選項目及評分標準表

項次	評選項目	評選重點	評分標準
1	計畫目標、開發經營理念、團隊組織及相關實績	1.計畫目標及開發經營理念。 2.投標人簡介：投標人之背景、商譽、財務及經營狀況、營業項目等。 3.投標人相關實績：投標人及協力廠商（若有）之投資、興建及營運等相關實績，並就「專業領域營運能力資格」有關之實績進行說明。	15

項次	評選項目	評選重點	評分標準
		4.專案公司籌組計畫說明(以新設專案公司名義與招標機關簽約者適用):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、成員及業務分工等。	
2	興建計畫	<p>1.開發構想:整體開發構想(包括採一次全區開發或分二期開發)、地標意象、開發項目(包含基本應開發項目之藝文展演營運空間)規劃構想、空間機能、開發規模與量體等(包括基本應開發項目與其他開發項目之容積、樓地板面積,且若採分期開發者須分別說明各期開發規模與量體)。</p> <p>2.建築規劃設計:各樓層建築使用及面積配比、動線規劃、機能分區、開放空間、建築造型及色彩、結構計畫、建築防災計畫、景觀植栽及綠化(既有喬木保存構想)、夜間照明、本案與周邊環境之融合關係等,並輔以必要之圖說(包括但不限於配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖、透視圖)。</p> <p>3.交通分析與規劃: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)、交通衝擊影響分析及改善因應對策。</p> <p>4.綠建築及智慧建築計畫:取得綠建築標章銀級以上及智慧建築標章銅級以上之設計構想。</p> <p>5.施工及品管計畫:施工期程規劃(包含預估各項工程興建開始及完成日期,若採分期開發者須分別說明各期之施工期程規劃)、工程造價預估(若採分期開發者須分別說明各期之工程造價預估)、工程管理計畫(包含管理組織架構)、品管計畫等。</p> <p>6.開發營運項目使用總樓地板面積檢討表。</p> <p>7.創意回饋計畫:投標人自行提出有助於本案整體發展之回饋方案,例如:其他藝文產業創意回饋空間、提供予公眾使用之停車空間等。</p>	20
3	營運計畫	<p>1.整體營運管理構想</p> <p>2.經營管理計畫:包含基本應開發項目(藝文展演營運空間)及其他開發項目之營運模式及營運管理方式(分別說明自行經營、委託經營、或出租模式之規劃)。</p> <p>3.招商及行銷計畫:市場分析及招商執行能力、對招進廠商服務計畫、行銷推廣計畫。</p> <p>4.人力組織架構與招募訓練計畫</p> <p>5.維護管理計畫:各項資產及設施設備之管理維護方式、管理維護標準及頻率等。</p> <p>6.安全管理計畫:防災及緊急應變計畫、通報計畫等。</p> <p>7.創意回饋計畫:投標人自行提出有助於本案整體營運管理之回饋方案,並至少應包括本須知第 3.10.1 條規定項目。</p>	25

項次	評選項目	評選重點	評分標準
4	財務計畫、風險管理及保險計畫	<p>財務計畫所設算之開發權利金金額依本須知第 4.2.1 條規定之開發權利金底價進行撰寫，惟本案實際計收之開發權利金金額應以開發權利金標單所填具之金額為準。內容包含如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.財務基本假設說明：興建及營運期程（若採分期開發者須分別說明各期興建及營運期程）、折舊方式及折舊年期、稅捐、資本結構、融資利率、股東預期報酬率、折現率、物價上漲率、預估地價上漲率等。</li> <li>2.興建期投入成本分析：各項設施興建成本及分年投入成本分析。應將各項設施之興建期間投入直接工程成本彙總，配合間接工程成本、資本化利息、開發權利金、興建期間土地租金等項目之預估，編制興建期間資金來源去路表，並載明預估之「投資總額」。若採分期開發者須分別說明各期之興建投入成本分析。</li> <li>3.營運收支預估：包括營運收入分析、營運成本及費用分析、重增置成本分析、折舊與攤提分析。</li> <li>4.投資效益分析：包括財務效益分析（計畫淨現值、計畫內部報酬、折現前及折現後計畫還本年期、股權淨現值、股權內部報酬率、折現前及折現後股權還本年期）、償債能力分析、敏感性分析。</li> <li>5.預估財務報表。</li> <li>6.資金籌措計畫。</li> <li>7.風險管理及保險計畫。</li> </ol>	15
5	開發權利金	依本辦法第 3.2.1.3 條第 2 項規定計算分數。	20
6	簡報及答詢	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.綜合評選階段簡報</li> <li>2.評選委員意見詢答</li> </ol>	5
合計			100

### 3.2.3 評定方式

評選委員會就資格合格投標人所提投資計畫書及簡報內容，按評選項目及評分標準予以評分。評定方式如下：

3.2.3.1 各委員依各評選項目所占之配分評予各資格合格投標人所得之配分，除開發權利金分數係由招標機關依本辦法第 3.2.1.3 條第 2 項規定計算交由各委員填具外，其餘各項目分數均應以整數填列，得為零分但不得為負分，且給予各資格合格投標人之加總評

分不得為同分。

3.2.3.2 試算各資格合格投標人所得之總分是否達評選標準，未達評選標準之資格合格投標人不具備成為本案得標人及次得標人之資格。前述達評選標準係指出席評選委員會之委員所評定之平均總分為 75 分（含）以上者，且過半數評定分數為 75 分（含）以上者。

3.2.3.3 評選委員會各委員給予各資格合格投標人之加總分評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，再次高者排序為「3」，其餘均為「4」，並由工作小組小計序位總和。

3.2.3.4 最後以序位總和最低者為得標人，次低者為次得標人。如序位總和相同者，以序位「1」最多者優先；如序位「1」個數相同者，以「開發權利金」分數總分較高者優先；如「開發權利金」分數總分相同者，以「營運計畫」分數較高者優先；如「營運計畫」分數再相同者，則由評選委員會召集人抽籤決定之。

3.2.3.5 若無任一資格合格投標人達評選標準之要求，評選委員會得不予選出得標人及次得標人。

3.2.3.6 評選委員會不同委員之評審結果有明顯差異，經評選委員會確認者，主席應提交評選委員會作成下列決議，並列入會議紀錄：

1. 除去個別委員評選結果，重計評選結果。
2. 辦理複評。
3. 無法評定得標或次得標人。

複評結果仍有明顯差異，僅得依前項第 1 款或第 3 款辦理。

## 評選辦法附件 A

### 資格審查階段相關表單

資格-一表：審查意見表

資格-二表：補件、補正或說明事項表

資格-三表：結果彙總表

本文件僅為公告用！如欲投標請至市府申購

# 臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案

## 資格-一表：審查意見表

投標人名稱：\_\_\_\_\_

文件項目	審查內容
1.投標切結書	<input type="checkbox"/> 是否依本須知附件四之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 投標人如為合作聯盟投標人者，各成員是否均各自填寫切結書。 <input type="checkbox"/> 單獨投標人之切結書應由其代表人簽署之，合作聯盟投標人則由各成員之代表人簽署之。 <input type="checkbox"/> 切結書應經公證或認證。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
2.公職人員及關係人身分關係揭露表	<input type="checkbox"/> 倘單獨投標人之代表人或合作聯盟投標人各成員之代表人就本案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者，應填附公職人員及關係人身分關係揭露表，並依本須知附件五之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
3.合作聯盟協議書	<input type="checkbox"/> (單獨投標人免附) 合作聯盟投標人應依本須知附件六之格式，由合作聯盟投標人之全體成員共同簽署，其內容至少包括指定之授權代表法人、各成員之分工、權利及義務、發起設立專案公司之持股比例、對授權代表法人之授權內容以及其他協議事項。 <input type="checkbox"/> 協議書應經公證或認證。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
4.一般資格證明文件	<input type="checkbox"/> 單獨投標人或合作聯盟投標人之各成員均應提出一般資格證明文件。 <input type="checkbox"/> 檢具「登記機關核准公司登記之核准函」、「公司(變更)登記表影本」、「外國公司(變更)登記表影本」，或「全國商工行政服務入口網之公司登記查詢網站之公司及分公司基本資料查詢」，或「主管機關發給之公司登記證明文件」，或「主管機關核准設立(立案)證明文件、法人登記證明文件及章程或捐助章程影本」。 <input type="checkbox"/> 份數：影本 1 份。
5.財務資格證明文件	<input type="checkbox"/> 單獨投標人或合作聯盟投標人之各成員均應提出財務資格證明文件。 <input type="checkbox"/> 投標人應符合本須知第 5.1.3 條規定： <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 實收資本額               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 單獨投標人之實收資本額(或法院登記財產總額、在中華民國境內營運資金)不得低於新臺幣 2 億元。</li> <li><input type="checkbox"/> 合作聯盟投標人，其授權代表人之實收資本額(或法院登記財產總額、在中華民國境內營運資金)不得低於新臺幣 1 億元，各成員(含授權代表法人及一般成員)之實收資本額(或法院登記財產總額、在中華民國境內營運資金)合計不得低於新臺幣 2 億元。</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 其他財務狀況：單獨投標人或合作聯盟投標人之各成員最近 3 年無退票紀錄或重大喪失債信之情事。               <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 最近 3 年內(如成立未滿 3 年，則提成立年起至 112 年)無退票紀錄證明文件或國內外信用評等之證明文件。</li> <li><input type="checkbox"/> 無退票紀錄證明文件及國內外信用評等之證明文件，查詢日期應為本須知公告日以後。外國公司法人如無前述證明文件時，應以銀行往來證明文件為之。</li> </ul> </li> </ul> <input type="checkbox"/> 份數：影本 1 份。
6.債信能力聲明書	<input type="checkbox"/> 是否依本須知附件七之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 投標人如為合作聯盟投標人者，各成員是否均各自填寫切結書。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
7.專業領域營運能力證明文件	<input type="checkbox"/> 單獨投標人或合作聯盟投標人或其依本須知第 5.1.5.2 條規定替代之協力廠商，應提出本須知第 5.1.5.1 條規定之專業領域營運能力相關證明文件，例如設立登記文件、立案證明、章程、履約完工證明、經營管理契(合)約書、合作協議書、結案證明、驗收證明等。 <input type="checkbox"/> 本須知第 5.1.5.1 條規定之專業領域營運能力資格為：有實際辦理藝文展演、藝文教育推廣或藝文創作研發之相關經驗，並能提供具體證明文件者。 <input type="checkbox"/> 份數：影本 1 份。
8.協力廠商合作意願書	<input type="checkbox"/> (無協力廠商者免附) 單獨投標人或合作聯盟投標人之專業領域營運能力資格，倘由協力廠商出具者，應檢附協力廠商合作意願書，且依本須知附件八之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
9.金融機構融資意願書及評估意見	<input type="checkbox"/> 投標人如有融資計畫，須出具金融機構融資意願書，並一併提出金融機構對投資計畫書之評估意見，如本案投資總額全數以自有資金方式辦理者免附，但須提出自有資金相關證明。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
10.授權書	<input type="checkbox"/> 是否依本須知附件九之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 授權書應經公證或認證。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。

文件項目	審查內容
11.中文翻譯切結書	<input type="checkbox"/> 投標人出具之資格證明文件原文非正體中文者，應檢附正體中文譯本，並出具中文翻譯切結書，且依本須知附件十之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 切結書應經公證或認證。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
12.押標金繳交證明文件	<input type="checkbox"/> 提出投標文件前完成押標金之繳納，並取得證明已繳納押標金之收據或其他證明文件。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
13.開發權利金標單	<input type="checkbox"/> 是否依本須知附件十五之格式檢附開發權利金標單套封。 <input type="checkbox"/> 於資格審查時，開啟開發權利金標單套封，並檢視下列項目： <input type="checkbox"/> 是否依本須知附件十二之格式填具清楚完整。 <input type="checkbox"/> 投標人所提開發權利金金額是否高於底價（新臺幣 3 億 5,000 萬元）。 <input type="checkbox"/> 份數：正本 1 份。
14.投資計畫書	<input type="checkbox"/> 投標人所提送之投資計畫書份數是否正確（含全部財務模型之 Microsoft Excel 電子檔（須附所有函數公式及連結，且未設保護機制）光碟乙張）。 <input type="checkbox"/> 份數：20 份。

注意事項：

1. 出具之證明文件為中華民國境外之他國政府機構、私人機構或個人所出具之文書時，須經該國公證機構之公證或認證，並經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。
2. 出具之證明文件原文非正體中文者，應檢附正體中文譯本與中文翻譯切結書。正體中文譯本須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證，或我國法院公證人或民間公證人之認證。中文翻譯切結書須經我國法院公證人或民間公證人之公證或認證。
3. 投標人如為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印鑑章，相關文件亦應符合本須知第 5.1.8 條之規定。

審查意見：

- 資格及應附文件均符合投標須知規定。  
 資格不符，不予評選。  
 需投標人補件、補正或提出說明。

因

---



---



---

中華民國 年 月 日

**臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案**  
**資格-二表：補件、補正或說明事項表**

投標人名稱：\_\_\_\_\_

文件項目	補件、補正或 提出說明事項	投標人之補件、補正或 提出說明情形	審查意見		
			符合	不符	意見
1.投標切結書					
2.公職人員及關係人身分關係揭露表					
3.合作聯盟協議書					
4.一般資格證明文件					
5.財務資格證明文件					
6.債信能力聲明書					
7.專業領域營運能力證明文件					
8.協力廠商合作意願書					
9.金融機構融資意願書及評估意見或自有資金相關證明					
10.授權書					
11.中文翻譯切結書					
12.押標金繳交證明文件					
13.開發權利金標單					
14.投資計畫書					

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案  
資格-三表：結果彙總表**

文件項目	投標人 A	投標人 B	投標人 C	投標人 D	投標人 E
1.投標切結書					
2.公職人員及關係人身分關係揭露表					
3.合作聯盟協議書					
4.一般資格證明文件					
5.財務資格證明文件					
6.債信能力聲明書					
7.專業領域營運能力證明文件					
8.協力廠商合作意願書					
9.金融機構融資意願書及評估意見或自有資金相關證明					
10.授權書					
11.中文翻譯切結書					
12.押標金繳交證明文件					
13.開發權利金標單					
14.投資計畫書					
是否成為資格合格投標人					

符合：○ 不符合：×

中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 評選辦法附錄 B

### 綜合評選階段相關表單

綜合-一表：評分表

綜合-二表：評分彙總表

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

**臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案  
綜合-一表：評分表**

(委員) 編號：\_\_\_\_\_ (由委員自行抽號填入)

評選項目		資格合格投標人 1	資格合格投標人 2	資格合格投標人 3	備註
		得分	得分	得分	
1.計畫目標、開發經營理念、團隊組織及相關實績	15				
2.興建計畫	20				
3.營運計畫	25				
4.財務計畫、風險管理及保險計畫	15				
5.開發權利金	20				
6.簡報及答詢	5				
<b>總分</b>	<b>100</b>				
序位					
評選委員會 委員意見		<div style="position: relative; height: 150px;"> <span style="position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%); opacity: 0.3; font-size: 2em;">本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購</span> </div>			

註 1：請委員於評選完成並簽名後，將簽名處以封條黏貼。

註 2：委員給予資格合格投標人之總分未達 70 分或達 90 分（含）以上時，請於評選委員會委員意見欄加註理由。

簽認日期：中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

(黏貼處)

-----

評選委員簽名：

(折疊線)

(折疊線)

(請撕去雙面膠紙表層後往上折疊黏貼)

(雙面膠黏貼處)

臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案

綜合-二表：評分彙總表

編號	資格合格投標人 1		資格合格投標人 2		資格合格投標人 3	
	分數	序位	分數	序位	分數	序位
委員 1						
委員 2						
委員 3						
委員 4						
委員 5						
委員 6						
委員 7						
委員 8						
委員 9						
委員 10						
委員 11						
平均總分						
是否達評選標準	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
序位總和						
總名次						

註：未達評選標準「出席委員所評定之平均總分達 75 分（含）以上，且過半數出席委員之評分達 75 分（含）以上」者，不計序位總和。

本案之得標人為\_\_\_\_\_

次得標人為\_\_\_\_\_

評選委員簽名：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

簽認日期：中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

**附錄一 臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆  
土地設定地上權案投資開發契約（草案）**

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

附錄一

臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地  
設定地上權案

投資開發契約（草案）

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

臺南市政府文化局

○○○○○○○○

中華民國○年○月○日

# 目錄

第一章 總則 .....	1
1.1 契約範圍 .....	1
1.2 名詞定義 .....	2
1.3 契約解釋 .....	3
第二章 雙方聲明及承諾事項 .....	5
2.1 雙方共同聲明 .....	5
2.2 甲方之聲明 .....	5
2.3 乙方之聲明 .....	5
2.4 乙方承諾事項 .....	6
第三章 地上權標的、存續期間及興建營運規範 .....	9
3.1 地上權標的 .....	9
3.2 契約期間及優先續約 .....	9
3.3 興建營運規範 .....	10
第四章 地上權之點交、登記、移轉及設定負擔 .....	16
4.1 本標的之點交 .....	16
4.2 地上權設定登記 .....	16
4.3 地上權變更或塗銷登記 .....	16
4.4 建物所有權第一次登記及預告登記 .....	17
4.5 地上權及建物之移轉及設定負擔之約定 .....	18
4.6 出租或出借之限制與例外 .....	20
第五章 權利金、土地租金及稅捐負擔 .....	22
5.1 權利金 .....	22
5.2 土地租金 .....	24
5.3 稅捐負擔 .....	26
第六章 履約保證金 .....	27
6.1 履約保證金額度 .....	27

6.2	履約保證金之繳付方式.....	27
6.3	履約保證金之有效期限.....	28
6.4	履約保證金之扣抵及不予退還.....	28
6.5	履約保證金之返還.....	29
第七章	不可抗力與除外情事.....	31
7.1	不可抗力之範圍.....	31
7.2	除外情事之範圍.....	31
7.3	通知及認定程序.....	32
7.4	認定後之效果.....	32
7.5	未受影響部分繼續履行.....	33
7.6	終止契約.....	33
第八章	違約罰則.....	34
8.1	限期改善.....	34
8.2	違約罰款.....	34
第九章	契約之終止.....	35
9.1	契約終止之情形.....	35
9.2	契約終止之效力.....	36
9.3	契約終止之處理及終止後之有效條款.....	38
第十章	契約屆滿或期前終止後資產之處理.....	39
10.1	契約屆滿時資產之移轉或拆除.....	39
10.2	契約期前終止時資產之移轉或拆除.....	42
第十一章	爭議處理方式及準據法.....	45
11.1	爭議處理.....	45
11.2	協調機制之建立.....	45
11.3	仲裁.....	45
11.4	管轄法院與準據法.....	46
第十二章	其他特約條款.....	47
12.1	特約條款.....	47
12.2	權利之拋棄.....	47

12.3 送達與不能送達之處理.....	47
12.4 契約份數.....	48

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

## 附件

附件一 本標的地籍清冊、地籍示意圖及環境現況示意圖

附件二 變更記事表

附件三 預告登記同意書

附件四 金融機構貸款承諾書

附件五 履約保證金連帶保證書

附件六 定期存款單質權設定申請書

附件六之一 定期存款單質權設定覆函

附件七 協調委員會組織及協調辦法

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

# 臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案 投資開發契約

臺南市政府文化局（以下簡稱甲方）

立契約書人：

○○○○○○○○○○（以下簡稱乙方）

為活化老舊眷村土地資產、增進公共利益及改善都市景觀等目的，國防部政治作戰局（以下簡稱政戰局）與甲方簽訂委託代辦協議書，授權甲方辦理「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案」（以下簡稱本案）招標作業並與乙方議定「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案投資開發契約」（以下簡稱本契約），由乙方取得臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地地上權並投資開發營運本案，甲乙雙方訂定條款如后，由雙方確實履行。

## 第一章 總則

### 1.1 契約範圍

#### 1.1.1 契約文件

本契約之範圍，包含下列所有文件：

1.1.1.1 本契約本文及其變更或修改。

1.1.1.2 本契約之附件。

1.1.1.3 涉及本契約之權利義務，並經雙方書面同意之文件。

1.1.1.4 與本案相關之補充規定、更正、釋疑等書面說明文件。

1.1.1.5 本案投標須知及其附件。

1.1.1.6 投資執行計畫書。

1.1.1.7 其他依本契約約定應納入契約文件者。

## 1.1.2 契約文件之效力

1.1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。本契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序除仍應依本契約第 1.1.1 條約定各款之先後順序或本契約另有約定外，依下列原則處理之：

1. 後順位之文件內容若有附記條款特別聲明其效力者，按該附記條款之約定定其效力順序。
2. 同一順位之文件經甲方審定之日期較後者優於審定日期較前者。
3. 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.1.2.2 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 11 章約定處理。

1.1.2.3 本契約之約定條款所涉及法令如有變更，悉依當時有效之法令規定為準。

## 1.2 名詞定義

1.2.1 本案：指「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案」。

1.2.2 本契約：指甲方與乙方所簽訂之「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案投資開發契約」。

1.2.3 本標的：指提供乙方投資興建並為營運之基地，即臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地，總面積計 22,537.79 平方公尺（本標的地籍清冊及地籍示意圖詳本契約附件一）。

1.2.4 設定地上權契約簽約機關：指政戰局。

- 1.2.5 設定地上權契約：指乙方與政戰局所簽訂之「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案設定地上權契約」。
- 1.2.6 建物：指乙方於本標的範圍內興建之地上及地下建築物或其他工作物。
- 1.2.7 金融機構：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。
- 1.2.8 融資機構：指對於興建營運本標的建物或繳納權利金，提供乙方財務融資之銀行、信用合作社或保險公司。
- 1.2.9 協調委員會：指依本契約第 11.2 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。
- 1.2.10 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密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。
- 1.2.11 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。
- 1.2.12 投資執行計畫書：指乙方於本契約簽訂之日起 60 日內，依評選委員會及甲方意見修正「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」。

### 1.3 契約解釋

- 1.3.1 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。
- 1.3.2 本契約所載之日期，除本契約另有約定外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。
- 1.3.3 本契約所指甲方之「同意」，以書面同意為限。

1.3.4 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。

1.3.5 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。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

## 第二章 雙方聲明及承諾事項

### 2.1 雙方共同聲明

2.1.1 為使本案之投資開發營運順利成功，甲乙雙方願本於誠信、公平及合理之精神履行本契約。

2.1.2 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，以促進本案之投資開發營運順利成功。

### 2.2 甲方之聲明

2.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所訂之一切義務。

2.2.2 甲方業經取得設定地上權契約簽約機關之同意辦理本案招標作業及履約管理事項，並代設定地上權契約簽約機關收取權利金、土地租金、遲延利息、懲罰性違約金及履約保證金。

### 2.3 乙方之聲明

2.3.1 乙方業經董事會或理事會合法決議同意，並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方之章程或其他之任何內部章則與法令規定。

2.3.2 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。

2.3.3 乙方係依中華民國法律設立並存續之股份有限公司（或財團法人/社團法人），設立時之實收資本總額（或法院登記財產總額）為新臺幣 2 億元整，且依中華民國法令及其公司章程（或捐助章程）得從事本案之興建、營運及依本契約所訂條件履行本契約之一切權利義務。

2.3.4 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。

2.3.5 乙方對本契約之簽署，不須經任何第三人之同意或許

可；且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。

2.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事，或重整、破產等影響本契約執行之不利情事。

## 2.4 乙方承諾事項

2.4.1 乙方已充分瞭解本標的之土地實況，以及所有可能影響本案執行之現有及預期情況。乙方承諾不得以本案之性質、本標的之一切情形（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。

2.4.2 乙方承諾於本標的完成點交後之場所設施安全、環境保護等責任概由乙方負責。

2.4.3 乙方承諾於本標的完成點交後，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，得進入本標的內執行相關作業，惟甲方應於事前通知乙方。

2.4.4 乙方對於本契約之興建營運應具備資格文件之申請與取得，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。

2.4.5 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。

2.4.6 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、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，致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。

2.4.7 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，且本契約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。

2.4.8 乙方承諾為完成本契約之興建及營運而與任何第三人簽訂之承攬、委任、租賃、委託經營、和解、使用借貸、保險等合約，均不得與本契約之約定抵觸，乙方應依甲方要求，隨時配合提供甲方進行查核。甲方之查核措施除對乙方正常興建營運造成重大干擾外，乙方不得規避、妨礙或拒絕。除本契約另有約定外，前述文件於興建期間內金額達新臺幣 5,000 萬元以上、營運期間內達新臺幣 1,000 萬元以上、或經甲方要求時，乙方應於簽署或修改後，按月彙整並於次月月底前將該等文件之影本或製成光碟提送甲方備查。

2.4.9 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：

2.4.9.1 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，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。

2.4.9.2 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。

2.4.10 乙方如非投標人，乙方承諾無條件繼受投標人於投標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。

2.4.11 乙方如為新設立之專案公司，乙方之發起人（即單獨投標人或合作聯盟投標人之全體成員）對乙方之持股比例，自公司設立登記時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記止，應維持不得低於乙方已發行股份總數之 50%。

2.4.12 如乙方於投標階段之專業領域營運能力資格證明文件係由協力廠商出具時，乙方承諾如欲更換該協力廠商時，將以符合本案投標須知第 5.1.5 條所訂資格之協力廠商取代，並經甲方事先書面同意後，始得為之。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申請

### 第三章 地上權標的、存續期間及興建營運規範

#### 3.1 地上權標的

3.1.1 本標的土地所有權人為中華民國，土地管理機關為政戰局。有關本標的之土地標示、面積、公告地價、公告現值、都市計畫土地使用分區、建蔽率、容積率等參考資料詳本契約附件一，並以簽訂設定地上權契約時之土地登記簿、地籍圖所載及都市計畫書圖為準。

3.1.2 本標的於簽約後如因更正、分割、合併、重測、重劃等原因致標示及面積有變更時，甲乙雙方及政戰局應偕同辦理變更登記，並將變更登記之結果記載於變更記事表（詳本契約附件二）。

#### 3.2 契約期間及優先續約

##### 3.2.1 契約期間及地上權存續期間

3.2.1.1 本案契約期間自本契約簽訂之日起算，包含興建期及營運期共計 50 年。

3.2.1.2 本案地上權存續期間自設定地上權登記完成之日起，至本契約期前終止或期間屆滿時為止。

##### 3.2.2 優先續約

3.2.2.1 乙方如有延長本案契約期間之意願，應於契約期間屆滿前 4 年起至期間屆滿前 3 年止，以書面向甲方提出申請，但申請延長之契約期間不得超過 20 年。乙方未於前開期間內提出申請，視為放棄申請延長契約期間之權利。

3.2.2.2 本案契約期間屆滿前 2 年時，如甲乙雙方與政戰局對於延長契約期間之條件未達成合意，視為乙方未提出申請，乙方不得異議並應依本契約第十章約定辦理資產處理及返還本標的予政戰局。

3.2.2.3 延長契約期間之條件，包括但不限於延長契約期間之年限、權利金、土地租金等相關事項，權利

金以甲方辦理延長契約期間之地上權價值鑑價結果及當時法令規定為基準辦理議價，土地租金以當時法令計收規定為基準。但延長之契約期間不得超過 20 年。

3.2.2.4 甲乙雙方依本契約約定，完成延長契約期間後，乙方最遲應於地上權存續期間屆滿前 1 個月之前，以書面通知甲方並會同政戰局向地政機關辦理完成延長地上權存續期間之登記，逾期視為乙方違約。

3.2.3 乙方應於契約期間屆滿、本契約期前終止或地上權因其他原因消滅之次日起 30 日內，依本契約第 4.3.3 條約定辦理地上權塗銷登記，並依本契約第十章約定辦理資產處理及返還本標的予政戰局。

### 3.3 興建營運規範

#### 3.3.1 基本原則

3.3.1.1 乙方於本標的興建之建物應依建築法、都市計畫法、本標的所屬都市計畫書圖及相關法令規定辦理，乙方或經其同意為使用之第三人就本標的及建物之使用，應符合建築法、都市計畫法等相關法令規定及所屬都市計畫書圖規定。

3.3.1.2 各相關目的事業主管機關如要求得乙方調整規劃設計與施工時，乙方應無條件配合辦理調整，並不得向甲方為任何請求，或主張減輕或免除關於本契約之義務。

3.3.1.3 得標人得於本標的開發經營藝文展演營運空間之創作研發工作室附屬住宿設施，惟不得開發經營住宅。

#### 3.3.2 基本應開發項目

藝文展演營運空間：供文化展演、創作研發、藝文教育、育成訓練、藝術推廣使用之建物總樓地板面積不得低於

10,000 平方公尺（以使用執照登載面積為主）。

### 3.3.3 投資執行計畫書

3.3.3.1 乙方應於本契約簽訂之日起 60 日內，依評選委員會及甲方意見修正投資計畫書，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正。

3.3.3.2 乙方應據以執行本標的之開發與經營。若乙方提送「臺南市都市設計審議委員會」審議通過之建築規劃結果，與本契約第 3.3.3.1 條之投資執行計畫書內容有所出入時，乙方應配合修正，並送經甲方同意，作為興建本案之依據，其後如有修正，亦同。但乙方不因此而豁免任何相關法規所應遵守事項。該投資執行計畫書之內容嗣後如因本標的發生土地使用分區管制規定變更、或因各相關目的事業主管機關之審查、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。

### 3.3.4 期程相關規範

3.3.4.1 本標的最多得以二期分期分區開發，各期開發規模與規劃應於投資執行計畫書中載明並經甲方同意後始得實施。

3.3.4.2 若採一次全區開發時，除本契約另有約定外，乙方應於本契約簽訂之日起 4 年內，完成全部建物之興建工程，取得使用執照並開始營運。

3.3.4.3 若採分二期開發時，除本契約另有約定外，乙方應分別於本契約簽訂之日起 4 年內及 15 年內，完成第一期開發及第二期開發之興建工程，取得使用執照並開始營運，且第一期開發範圍須包括本契約第 3.3.2 條之基本應開發項目。

3.3.4.4 乙方應於取得使用執照後，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為「營運開始日」，始得開始營運。如乙方未於所訂之期限開始營運，不影響甲方依本契約約定所享有與行使之權利，且視為乙方已分別於各該規定之期限末日開始營運，並計收營運權利金。

### 3.3.5 設計相關規範

3.3.5.1 本案之建築設計規劃應考量道路軸線與周邊視覺景觀，融合臺南藝文、在地歷史等元素，並展現地標建築意象。

3.3.5.2 本標的內既有喬木(榕樹)以「原地保留為原則」(區位詳參本契約附件一)。

3.3.5.3 本標的內既有排水側溝之排水機能應納入本案整體排水系統規劃考量，且應避免本標的排水所致周邊積淹水等問題(區位詳參本契約附件一)。

### 3.3.6 涉及文化資產之處理原則

3.3.6.1 本案辦理工程施工前，乙方宜預先辦理文化資產調查：

1. 就工程預定開發、下挖範圍，得標人得自聘考古專家學者收集歷史文獻並套繪臺灣百年歷史地圖、航照圖等歷史圖資，確認地表下有無過去可能存在但現今地表上已消失之臺灣府城城垣、清領時期衛署或日治時期兵工廠等遺構。
2. 依據上開調查成果，就工程預定開發範圍和可能存在建築遺構之重疊區域辦理槽溝探挖，確認有無可能存在之潛在文化資產(調查執行過程中須由考古專家學者在場監看)。

3.3.6.2 本案工程施工期間，得標人應提施工監看計畫辦

理施工監看，且前開施工監看計畫須經臺南市文化資產管理處審查通過後，始得辦理施工作業。

3.3.6.3 本案未來工程進行中如發見疑似文化資產，後續處理原則如下：

1. 倘工程進行中發見疑似古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群等建築遺構，得標人及其工程包商（含現場施工人員及考古從業人員）應依「文化資產保存法」第 33 條規定立即停止工程開發行為並通報主管機關，後續並依「文化資產保存法」相關規定辦理。
2. 倘工程進行中發見疑似考古遺址或其他史前文化遺留，得標人及其工程包商（含現場施工人員及考古從業人員）應依「文化資產保存法」第 57 條規定立即停止工程開發行為並通報主管機關，後續並依「文化資產保存法」相關規定辦理。
3. 倘工程進行中發見疑似古物，得標人及其工程包商（含現場施工人員及考古從業人員）應依「文化資產保存法」第 77 條規定立即停止工程開發行為並通報主管機關，後續並依「文化資產保存法」相關規定辦理。
4. 得標人及其工程包商（含現場施工人員及考古從業人員）注意「文化資產保存法」第十章罰則之相關規定。

3.3.7 乙方不得以本標的申請容積移出。

3.3.8 乙方得依據相關規定，經甲方及政戰局同意後，以本標的申請容積移入，惟應符合下列條件：

3.3.8.1 乙方對於移入之容積應無條件贈與為國有，不得請求任何補償。

3.3.8.2 乙方應自行負擔辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（包括但不限於代金）。

3.3.8.3 乙方未能完全使用其獲准移入之容積者，不得申請移轉至其他土地。

### 3.3.9 綠建築及智慧建築

乙方於本標的所興建之建物，應於使用執照核發翌日起24個月內取得綠建築銀級（含以上）標章及智慧建築銅級（含以上）標章。

### 3.3.10 回饋計畫

3.3.10.1（根據得標人針對藝文產業相關創作者或非營利組織，訂定之藝文展演營運空間租金優惠費率、住宿優惠或其他優惠方案等內容）。

3.3.10.2（根據得標人自行提出之創意回饋內容）。

3.3.11 乙方應依「水利法」及「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」等相關規定，向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，於本標的申請開工前取得核定函。

3.3.12 乙方於本標的之開發行為若依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等環境保護相關法令規定，應提出環境影響說明書送審者，乙方應配合辦理，並應符合本契約第3.3.4條之規定。

3.3.13 得標人對於本契約第3.3.2條基本應開發項目（藝文展演營運空間）之使用應以實際辦理文化展演、創作研發、藝文教育、育成訓練、藝術推廣為主，不得以經營零售商場之形式為之。

3.3.14 乙方於契約期間享有本標的內各建物之命名權，惟命名名稱須經甲方事前同意。

### 3.3.15 資產目錄

3.3.15.1 乙方應自本案營運開始日之當年度起製作資產目錄，並於60日內送交甲方備查。

3.3.15.2 乙方應於營運開始日後次年起至本契約終止時止，每年更新資產目錄，並依行政院頒行之「財務標準分類」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。

3.3.15.3 乙方應於營運開始日後次年起之每年 6 月 30 日前，將前一年度之最新資產目錄送交甲方備查。

### 3.3.16 財務監督

3.3.16.1 乙方應於每年 6 月 30 日前將前一年度之股東名冊（或財團法人捐助人名冊/社團法人社員名冊）及持股比例（或捐助財產/持分比例），及經會計師查核簽證並經股東會（或財團法人董事會/社團法人社團大會）決議通過之財務報告書（長式報告書）予甲方備查。

3.3.16.2 乙方應保存開發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；一切會計事項應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理。

3.3.16.3 乙方應針對本案一切收支分別列帳。

3.3.16.4 甲方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。甲方檢查時應事先通知乙方提出會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表或其他相關文件原本供甲方或甲方委託之機構查核，乙方應於接獲通知後 15 日內交付上開資料之影本供甲方或甲方委託之機構作為查核之工作底稿。

## 第四章 地上權之點交、登記、移轉及設定負擔

### 4.1 本標的之點交

4.1.1 甲方應於設定地上權契約簽訂之日起 20 日內以書面通知乙方指定點交日。

4.1.2 乙方應於指定點交日會同甲方及政戰局辦理本標的之點交，由甲方將本標的以現狀點交予乙方。乙方應於指定點交日當日完成點交，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延，視為乙方違約。

4.1.3 甲方於指定點交日前應提供乙方土地清冊。雙方應指派代表於指定點交日辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本之資料，雙方作成點交紀錄乙式 2 份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，始完成本標的之點交。

4.1.4 乙方於本標的點交前得經甲方同意，向地政機關申請鑑界。但乙方不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本標的之點交。鑑界費用由乙方負擔。

4.1.5 甲乙雙方依本契約第 4.1.2 條約定完成本標的之點交後，本標的之地面上下仍有未遷離或他人無權占用之建築物、工作物、地上物、定著物、改良物、廢棄物、設施、設備、地下箱涵或管線等，應由乙方自行依法進行拆除、遷移或騰空作業，並自行負擔費用。

### 4.2 地上權設定登記

乙方應於本契約第 4.1.2 條約定完成本標的之點交之日起 30 日內，會同甲方及政戰局向地政機關完成本標的之設定地上權登記。相關登記事項悉依設定地上權契約第 2.2 條約定辦理。

### 4.3 地上權變更或塗銷登記

4.3.1 乙方如有本契約第 4.5.1 條約定情形，或經甲方與政戰局

事前書面同意乙方與他法人合併後由存續法人繼受本契約之各項權利義務時，其繼受人應於受讓之日起 30 日內向甲方及政戰局申請換約，並應會同甲方及政戰局向地政機關辦理地上權移轉或變更登記。

4.3.2 乙方如依本契約第 3.2.2 條約定延長契約期間，應以書面通知甲方並會同政戰局向地政機關辦理地上權存續期間之變更登記。

#### 4.3.3 地上權塗銷登記

4.3.3.1 除本契約另有約定外，乙方應於地上權存續期間屆滿、本契約期前終止或地上權因其他原因消滅之次日起 30 日內，檢附相關證明文件，配合甲方及政戰局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。

4.3.3.2 於地上權存續期間屆滿，如乙方未配合甲方及政戰局完成塗銷登記，得由甲方及政戰局逕行辦理塗銷，並向乙方請求所生之一切費用，甲方有權自履約保證金中逕為扣抵上開相關費用及損害賠償。

4.3.3.3 地上權因其他原因消滅時，視為乙方已同意辦理塗銷。

4.3.3.4 辦理登記前，乙方應依甲方及政戰局要求無條件提供一切完成登記所需文件。

#### 4.4 建物所有權第一次登記及預告登記

4.4.1 乙方於本標的之所有建物，應於建物使用執照核發之日起 180 日內，以乙方為建物所有權人名義辦竣建物所有權第一次登記。

4.4.2 除本契約另有約定外，乙方應於建物所有權第一次登記完成之日起 7 日內，會同甲方及政戰局辦理本標的建物所有權之預告登記，並於辦竣登記之日起 15 日內檢附

建物登記謄本送交甲方及政戰局備查。乙方應依下列規定，出具預告登記同意書（詳本契約附件三）。經甲方及政戰局同意受移轉建物所有權之第三人，亦同。

4.4.2.1 預告登記請求權人：中華民國（管理機關：國防部政治作戰局）。

4.4.2.2 預告登記內容

1. 為保全國防部政治作戰局之建物移轉請求權。
2. 未經國防部政治作戰局書面同意，○○○○（填載乙方名稱）不得將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。
3. 地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經國防部政治作戰局要求自行拆除外，○○○○（填載乙方名稱）應將建物之所有權無償移轉登記予中華民國，並立即除去一切設定負擔。

4.4.2.3 義務人：○○○○（填載乙方名稱）或經國防部政治作戰局同意移轉建物所有權之第三人。

4.4.2.4 限制範圍：全部。

#### 4.5 地上權及建物之移轉及設定負擔之約定

##### 4.5.1 移轉

除本契約另有約定外，乙方於地上權存續期間不得讓與地上權或地上建物之全部或一部。但乙方於取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後，如經取得第三人（該法人之實收資本額或法院登記財產總額不得低於乙方當時實收資本額或法院登記財產總額）書面承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經甲方與政戰局審

查同意者，乙方得將本契約之一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三人。惟轉讓後之地上權及建物所有權之總登記人數僅限一人。

#### 4.5.2 設定負擔

4.5.2.1 除本契約另有約定外，乙方於地上權存續期間不得將地上權及建物設定負擔或為其他處分行為。但乙方為興建、營運本標的建物，或與建物興建營運有關之資金用途款項時，如有將本標的地上權及建物設定抵押權以取得融資之需求者，應檢附融資計畫書（包括設定抵押權之標的、內容、金額與償債計畫等）向甲方與政戰局提出申請，經甲方與政戰局同意並通知乙方後，乙方始得將地上權及建物一併設定抵押權予融資機構。

4.5.2.2 經甲方與政戰局以書面同意乙方將地上權及建物辦理抵押權設定登記者，乙方應依下列約定辦理：

1. 乙方融資取得之資金僅限用於興建、營運本標的建物，或與建物興建營運有關之資金用途款項。
2. 抵押權人以依我國銀行法組織登記經營銀行業務之機構，或依法設立之信用合作社或保險公司為限。
3. 乙方辦理抵押權設定時，應就全部地上權連同全部建物一併辦理設定；無建物或建物未經登記時，乙方得僅就地上權設定抵押權，惟應於建物建築完成並辦竣建物所有權第一次登記之次日起3個月內辦理建物抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。

4. 以地上權或建物供擔保之債權額度，按乙方向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以上述二者合計之核貸金額為限。
5. 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，應在本標的地上權存續期限末日之前。
6. 乙方應取得抵押權人書面承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於建物之抵押權，並同意辦理塗銷登記。
7. 乙方應取得抵押權人書面承諾（金融機構貸款承諾書詳本契約附件四），抵押權人應於實行抵押權拍賣程序前，以書面通知甲方及政戰局。抵押權人應請拍賣法院於拍賣公告中將應買人將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買資格或應買條件。
8. 乙方應於融資契約書內載明「融資契約之增修應事先取得臺南市政府文化局與國防部政治作戰局同意」。其後融資契約如有增修之必要者，乙方應事先檢附融資契約增修內容等相關文件向甲方及政戰局提出申請，並取得甲方及政戰局同意後始得為之。
9. 乙方應於融資契約書簽訂日起 30 日內將融資契約書副本提送甲方與政戰局備查；嗣後有增修契約者，亦同。

#### 4.6 出租或出借之限制與例外

- 4.6.1 乙方不得將本標的之地上權出租，亦不得將本標的提供乙方以外之第三人建築使用。
- 4.6.2 乙方於取得建築執照開工前得將本標的以租賃、使用借貸、委託經營等 3 種方式供他人為非建築使用。

- 4.6.3 乙方將其建物之一部或全部提供予第三人經營、管理、使用或收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營等 3 種方式辦理，且其使用期間不得超過本契約期間。
- 4.6.4 乙方或依本契約第 4.6.3 條約定之第三人應依建物之營運使用方式，依法取得相關必要之執照或許可。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

## 第五章 權利金、土地租金及稅捐負擔

### 5.1 權利金

本案權利金計收項目為開發權利金及營運權利金。

#### 5.1.1 開發權利金

開發權利金為新臺幣〇〇〇〇元整（依開發權利金標單所載金額填具），並分4期繳付予甲方：

5.1.1.1 第一期：乙方應於本契約簽訂之日前5日前，繳付開發權利金金額之30%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

5.1.1.2 第二期：乙方應於本契約簽訂之日起滿1年前，繳付開發權利金金額之20%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

5.1.1.3 第三期：乙方應於本契約簽訂之日起滿2年前，繳付開發權利金金額之20%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

5.1.1.4 第四期：乙方應於本契約簽訂之日起滿3年前，繳付開發權利金金額之30%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

#### 5.1.2 營運權利金

營運權利金計收方式分為定額權利金及變動權利金。

##### 5.1.2.1 定額權利金

1. 自本案營運開始日起，乙方應每年繳交新臺幣300萬元整。
2. 當年度營運期間不滿1年者，按營運期間日數之比例計算當年度定額權利金金額。

##### 5.1.2.2 變動權利金

1. 自本案營運開始日起，乙方應繳付當年度營業收入1%以上之變動權利金。變動權利金

採級距式調整，並按下列規定加總計收：

(1) 倘乙方當年度營業收入低於新臺幣 8 億元（含）：以當年度營業收入計算，計收 1% 之變動權利金。

(2) 倘乙方當年度營業收入逾新臺幣 8 億元至新臺幣 10 億元（含）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（含）之部分，另加收 0.5% 之變動權利金。

(3) 倘乙方當年度營業收入逾新臺幣 10 億元至新臺幣 12 億元（含）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（含）之部分，另加收 0.5% 之變動權利金；逾新臺幣 10 億元至新臺幣 12 億元（含）之部分，另加收 1% 之變動權利金。

(4) 倘乙方當年度營業收入為逾新臺幣 12 億元以上時：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（含）之部分，另加收 0.5% 之變動權利金；逾新臺幣 10 億元至新臺幣 12 億元（含）之部分，另加收 1% 之變動權利金；逾新臺幣 12 億元以上之部分，另加收 1.5% 之變動權利金。

2. 本契約所稱之「營業收入」，係指會計年度內，乙方依中華民國一般公認會計原則採應計基礎下計算營運本案所得之「稅前」全部收入（包含自行經營及委託經營之業務收入、及出租之租金收入），但不包括乙方處分其資產之利得及利息收入。

### 5.1.2.3 支付時間

1. 乙方應自營運開始日起 15 日內繳納第 1 年之

定額權利金。其後每年度之定額權利金，乙方應於每年1月31日前，一次繳納。

2. 乙方應於營運開始日後翌年起，每年6月30日前，一次全額繳納前一年度之變動權利金。
3. 契約期間屆滿日或提前終止日後60日內，一次全額繳清當年度之變動權利金。

5.1.3 乙方所繳之權利金如依法應繳納營業稅者，應外加營業稅後一併繳交。

#### 5.1.4 權利金繳付方式

5.1.4.1 乙方應以匯款，或金融機構簽發之本票或支票繳納權利金。

5.1.4.2 乙方如以匯款方式繳納，應將權利金匯入甲方指定之銀行帳戶，匯款所需手續費用由乙方負擔。

5.1.4.3 乙方如以票據方式繳納，應以「臺南市政府文化局」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

#### 5.1.5 遲延給付時之處理

乙方如遲延繳納權利金者，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30日仍未繳付，甲方得逕行押提依本契約約定之履約保證金抵扣未繳金額及遲延利息。乙方如逾60日仍未繳付，甲方得逕依本契約第九章約定處理。

## 5.2 土地租金

5.2.1 乙方所繳之土地租金如依法應繳納營業稅者，應外加營業稅後一併繳交。

5.2.2 本案土地租金繳納額度分興建期間與營運期間採不同標準計收。

5.2.3 興建期間土地租金按土地當期申報地價年息1%計收，無

條件進位至整數後，計收租金。營運期間土地租金按土地當期申報地價年息 1%加計簽訂本契約當期土地申報地價年息 2% 計收，無條件進位計至整數後，計收租金。

5.2.4 本標的一部屬興建期間、一部已開始營運者，其租金按兩者實際使用建築物容積樓地板面積比例，分別依照本本案契約第 5.2.3 條所訂興建期間及營運期間之規定計收。

#### 5.2.5 土地租金繳付時點

5.2.5.1 除第 1 年及最後 1 年之土地租金外，本標的土地租金之計算均自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。第 1 年之土地租金以設定地上權契約簽約之日起至當年 12 月 31 日止之日數與該年度總日數比例計算；最後 1 年之土地租金依當年度使用日數與該年度總日數比例計算。

5.2.5.2 乙方應自設定地上權契約簽約之日起 15 日內一次繳付第 1 年之土地租金，逾期未繳納完成時，無須甲方再行書面催告，乙方即為給付遲延。其後每年度之土地租金，乙方應於每年 1 月 31 日前一次繳付，逾期未繳納完成時，無須甲方再行書面催告，乙方即為給付遲延。

#### 5.2.6 土地租金繳付方式

5.2.6.1 乙方應以匯款、金融機構所簽發之本票或支票，繳納土地租金。

5.2.6.2 乙方如以匯款方式繳納，應將土地租金匯入甲方指定之銀行帳戶，匯款所需手續費用由乙方負擔。

5.2.6.3 乙方如以票據方式繳納，應以「臺南市政府文化局」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

5.2.6.4 甲方得要求乙方提供當期付款憑證影本予甲方備查。

5.2.7 本標的之土地面積如有增減者，自變更登記完成之次日起，重新計算年土地租金。變更登記當年度之差額應按日計算後，無息併入次年度年租金予以補繳或扣抵之。

#### 5.2.8 遲延繳付時之處理

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，甲方得逕行押提依本契約約定之履約保證金抵扣未繳金額及遲延利息。乙方如逾 60 日仍未繳付，甲方得逕依本契約第九章約定處理。

### 5.3 稅捐負擔

除地價稅外，其餘因本案所生之稅捐、登記規費及其他各項費用，包括但不限於地上權設定登記或變更登記或塗銷登記費用、印花稅、律師費、地政士費等，均由乙方負擔。

## 第六章 履約保證金

### 6.1 履約保證金額度

乙方應繳付履約保證金新臺幣 7,000 萬元整予甲方，以擔保乙方依本契約應履行之義務與責任。

### 6.2 履約保證金之繳付方式

6.2.1 乙方應於本契約簽訂日前 5 日之前，依本契約第 6.2.2 條約定繳付履約保證金。

6.2.2 乙方應就下列方式擇一全額繳付：

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

6.2.2.2 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」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

6.2.2.3 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：臺南市政府文化局臺南市文化建設發展基金代收款專戶

銀行帳號：009045065525

6.2.2.4 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期間至少 5 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，乙方應立即配合更換（履約保證金連帶保證書詳本契約附件五）。

6.2.2.5 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本契約附件六,定期存款存單質權設定覆函詳本契約附件六之一)。

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。

### 6.3 履約保證金之有效期限

6.3.1 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6.2.2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。

6.3.2 乙方得依本契約第6.2.2條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,距離本契約期間屆滿日已不足4年9個月時,其更新後履約保證之有效期間應為剩餘之契約期限加180日以上。若更新以設定質權之金融機構定期存款單方式繳納者,距離本契約期間屆滿日已不足1年9個月時,其更新後履約保證之有效期間應為剩餘之契約期限加180日以上。

6.3.3 乙方於本契約期間屆滿或期前終止時,若無法如期依本契約約定移轉建物所有權予政戰局或其指定之人,或依本契約第10.1.3條或第10.2.3條約定拆除本標的建物者,履約保證金之有效期間應按延遲期間延長至乙方完成前開事項為止,否則甲方得沒收乙方之履約保證金。

### 6.4 履約保證金之扣抵及不予退還

6.4.1 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。

6.4.2 如有本契約第 9.1.2 條約定因可歸責於乙方之事由而終止契約時，甲方得依本契約第 9.2.2.1 條約定不予退還剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金，乙方不得異議。

6.4.3 乙方於本契約期間屆滿或期前終止時，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，或依本契約第 10.1.3 條或第 10.2.3 條約定拆除本標的建物者，甲方得不予退還乙方剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金，乙方不得異議；甲方如因此有所支出或損害，並得另行請求乙方補償或賠償。

## 6.5 履約保證金之返還

### 6.5.1 採一次全區開發時

6.5.1.1 乙方依本契約 3.3.4.2 條約定，完成本標的之全部建物之興建工程並取得使用執照，自營運開始日起，得請求甲方無息返還履約保證金總額之 50% 予乙方。但乙方於申請返還前，曾發生本契約之違約情事而未能改善完成者，甲方有權不予返還或酌減返還金額。

6.5.1.2 除本契約另有約定外，甲方應於乙方就本契約期間屆滿而無其他待解決事項後 180 日內，無息退還乙方當時全部剩餘之履約保證金。

### 6.5.2 採分二期開發時

6.5.2.1 如乙方依本契約 3.3.4.3 條約定，完成本標的之第一期建物之興建工程並取得使用執照，自第一

期建物之營運開始日起，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。

6.5.2.2 如乙方依本契約 3.3.4.3 條約定，完成本標的之第二期建物之興建工程並取得使用執照，自第二期建物之營運開始日起，得請求甲方無息返還履約保證金總額之 30% 予乙方。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。

6.5.2.3 除本契約另有約定外，甲方應於乙方就本契約期間屆滿而無其他待解決事項後 180 日內，無息退還乙方當時全部剩餘之履約保證金。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府查詢

## 第七章 不可抗力與除外情事

### 7.1 不可抗力之範圍

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

- 7.1.1 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、空難、恐怖活動；
- 7.1.2 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染、毒氣或瘟疫與重大傳染病；
- 7.1.3 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用；
- 7.1.4 發現依法應予保護之古蹟或遺址、或發現遺骸，致對本標的之開發或工程之進行或預定開始營運日產生影響者。
- 7.1.5 其他經本案協調委員會認定屬不可抗力者。

### 7.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力情事，亦非屬可歸責於甲乙雙方之事由，因下列事由之發生，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：

- 7.2.1 因法令或政府政策之變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為。
- 7.2.2 整體經濟狀況大幅變動致本案不具自償性時。
- 7.2.3 因都市設計審議作業且不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤投資執行計畫書原訂取得興建工作相關之各項執照及許可達1年以上者。

7.2.4 其他經本案協調委員會認定屬除外情事者。

### 7.3 通知及認定程序

7.3.1 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 30 日內，檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍，以書面通知他方認定。

7.3.2 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 60 日內無法達成協議者，應依本契約第 11 章約定辦理。

7.3.3 如一方未依本契約第 7.3.1 條約定通知他方者，視為放棄主張本章約定之權利。

### 7.4 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經雙方認定後，甲乙雙方應即議定依下列方式辦理一項或數項之應變措施。如雙方無法於 60 日內議定應變措施時，雙方同意逕送協調會處理：

7.4.1 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，不負遲延責任及損害賠償責任。

7.4.2 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及其他履行輔助人所投保之保險優先補償之。乙方並應迅速將營運資產修理及恢復至儘可能接近上述損害、損失或毀損前之原狀。修復及修理費用，除由保險人賠償外，應由乙方負擔。

7.4.3 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經雙方合意選定之獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，並會同甲方進行現場勘查後，乙方始得依本契約之約定，請求減免或緩繳土地租金、營運權利金或其他稅費等。

7.4.4 乙方於契約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或特種基金，辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。

7.4.5 得向甲方與政戰局申請停止興建、營運期間之計算，並得視情節適度延長興建、營運期間。

7.4.6 終止本契約。

## 7.5 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：

7.5.1 其餘部分之履行已無法達到本契約之目的。

7.5.2 其餘部分之繼續履行顯有重大困難者。

## 7.6 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之約定處理 6 個月後，乙方仍無法繼續興建、營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生 1 年後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

## 第八章 違約罰則

### 8.1 限期改善

除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，甲方得載明改善期間及改善之應辦事項，以書面通知乙方限期改善。

### 8.2 違約罰款

8.2.1 乙方經甲方依本契約第 8.1 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：

8.2.1.1 由甲方代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

8.2.1.2 除本契約另有約定外，每單一違約事件，甲方除再以書面通知乙方限期改善外，並按乙方違約情節，自甲方依本契約第 8.1 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 萬元整為上限。

8.2.1.3 乙方遲延繳納權利金與土地租金者，悉依本契約第 5.1.5 條、第 5.2.8 條約定辦理。

8.2.2 乙方違約情形依其性質無法改善，經甲方認定情節非屬重大者，處罰新臺幣 50 萬元之懲罰性違約金。

8.2.3 甲方以書面通知乙方繳納依本契約第 8.2.1.1 條約定代為改善之費用，或依本契約第 8.2.1.2 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 6.4.1 條約定逕行自履約保證金中扣抵。

8.2.4 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，如另有致甲方或政戰局受有損害者，甲方得按實際所受損害另向乙方主張損害賠償。

## 第九章 契約之終止

### 9.1 契約終止之情形

#### 9.1.1 合意終止

於本契約期間雙方得合意終止本契約，除依本契約第 9.2.1 條及第 9.3 條約定辦理外，其他權利義務內容應由雙方另行協議之。

#### 9.1.2 因可歸責於乙方之事由而終止

因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得終止本契約：

9.1.2.1 乙方違反本契約，經甲方依本契約第 8.2.1.2 條約定再以書面通知乙方限期改善，但乙方屆期仍未改善、改善未完成或改善未達甲方要求者。

9.1.2.2 乙方未依本契約第 5.1.1 條及 5.1.2 條約定之繳款期限繳足權利金，且積欠逾 60 日以上者。

9.1.2.3 乙方未依本契約第 5.2.5 條約定之繳款期限繳足土地租金，且積欠逾 60 日以上者。

9.1.2.4 乙方或經其同意為使用之第三人未依都市計畫等相關法令規定使用本標的及建物者。

9.1.2.5 乙方將本標的出租或出借供他人建築使用者。

9.1.2.6 乙方未經甲方事前書面同意擅將地上權或建物之一部或全部讓與第三人或設定負擔者。

9.1.2.7 乙方未依本契約第 4.1.2 條約定完成本標的之點交者。

9.1.2.8 乙方未於本契約第 4.2 條約定期限內完成地上權設定登記，或未於本契約第 4.3.1 條約定期限內完成地上權移轉或變更登記者。

9.1.2.9 乙方拋棄地上權者。

9.1.2.10 乙方顯無資力清償其債務，並依破產法為和解、破產之聲請、受破產之宣告、或受目的事業主管

機關命令解散或經法院裁定確定解散者。

9.1.2.11 乙方經依相關法令聲請重整、解散或合併而消滅者。但經甲方事前書面同意之重整或合併者，不在此限。

9.1.2.12 乙方依本契約應提出之相關文件虛偽不實，經查明屬實者。

9.1.2.13 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。

9.1.2.14 乙方為本案而對於甲方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。

9.1.2.15 依法令或本契約約定，乙方須經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為，而未得甲方許可、核准或同意，並經甲方認定情節重大者。

9.1.2.16 其他因可歸責於乙方之事由，包括但不限於乙方違反其他法令之強制或禁止規定、或違約情形依其性質無法改善，並經甲方認定情節重大者。

### 9.1.3 因可歸責於甲方之事由而終止

甲方未依本契約第 4.1.1 條及 4.1.2 條約定點交本標的予乙方，經乙方以書面通知甲方改善，其改善期間至少 6 個月，甲方仍無法改善者，乙方得終止本契約。但甲方違約部分不影響乙方興建或營運者，不在此限。

### 9.1.4 因不可抗力事件或除外情事而終止

指因不可抗力或除外情事發生，任一方得依本契約第 7.4.6 條約定終止本契約。

## 9.2 契約終止之效力

### 9.2.1 一般效力

9.2.1.1 除本契約另有約定外，甲乙雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

9.2.1.2 乙方應依本契約第十章約定辦理資產之移轉或拆除。

9.2.1.3 除本契約另有約定外，本契約期前終止時，乙方應配合甲方與政戰局於本契約期前終止日之次日起 30 日內會同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甲方求償時，乙方亦應負責賠償甲方因此所生之損害。

## 9.2.2 特別效力

### 9.2.2.1 因可歸責於乙方之事由而終止契約

1. 甲方自履約保證金中扣抵乙方依本契約所應繳付之懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，如有剩餘，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；如有不足，乙方仍應向甲方負賠償責任。
2. 乙方已預繳之當年土地租金及已繳付之權利金均不予退還，甲方亦不給予任何補償。

### 9.2.2.2 因不可歸責於乙方之事由而終止契約

1. 甲方自履約保證金中扣抵乙方依本契約所應繳付之懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，如有剩餘，甲方應返還乙方剩餘之履約保證金；如有不足，乙方仍應向甲方負賠償責任。
2. 甲方應依本契約第 5.2.5.1 條約定按比例退還乙方已預繳之當年土地租金。
3. 甲方應依本契約第 10.2.2.3 條第 2 款約定按比例退還乙方已繳納之權利金。

### 9.3 契約終止之處理及終止後之有效條款

#### 9.3.1 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

#### 9.3.2 契約終止後之有效條款

本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

9.3.2.1 本契約第六章有關履約保證金之約定。

9.3.2.2 本契約第八章有關違約罰則之約定。

9.3.2.3 本契約第十章有關資產處理之約定。

9.3.2.4 本契約第十一章有關爭議處理之約定。

9.3.2.5 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

## 第十章 契約屆滿或期前終止後資產之處理

### 10.1 契約屆滿時資產之移轉或拆除

#### 10.1.1 資產總檢查

10.1.1.1 乙方應於本契約期間屆滿前 2 年，委託由甲方及政戰局同意之獨立、公正之專業機構進行資產總檢查，勘驗全部資產之結構安全及可供使用情形並作成資產勘驗報告送甲方及政戰局備查，費用由乙方負擔。

10.1.1.2 甲方最遲應於本契約期間屆滿前 1 年 6 個月，依資產勘驗報告之結果通知乙方依下列方式辦理：

1. 資產勘驗報告認建物尚有使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約第 10.1.2 條約定辦理資產移轉。
2. 資產勘驗報告認建物無使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約第 10.1.3 條約定辦理建物拆除。

10.1.1.3 乙方於本契約營運期間至依乙方為資產返還或拆除前，皆應維持本標的及建物、資產之正常營運，不得無故拆除或毀損建物及其附屬設施及設備（包括但不限於鋪設於建物之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）。乙方應盡善良管理人之注意義務妥為看管維護，並維持原有建物及上開設備於合理正常使用之狀態，違者應負損害賠償責任。

#### 10.1.2 移轉

##### 10.1.2.1 移轉標的

1. 甲方依本契約第 10.1.1.2 條第 1 款約定通知乙方移轉時，乙方於契約期間屆滿時，應無償移轉本標的之建物、本契約第 10.1.1.3 條

所指之資產設施及設備及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產予政戰局或政戰局指定之人。但經甲方及政戰局同意乙方無須移轉者，不在此限。

2. 乙方移轉予政戰局之標的應包括但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體、物品或各項文件，及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。
3. 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為維持本案之正常營運，本案所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方及政戰局同意不須移轉或授權予政戰局或政戰局指定之第三人使用外，乙方應於本契約期間屆滿、期前終止或地上權因其他原因消滅時，一併移轉或授權予政戰局或政戰局指定之第三人使用，並應會同甲方及政戰局依相關法令規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等授權予政戰局或政戰局指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由政戰局或政戰局指定之第三人承擔。

#### 10.1.2.2 移轉程序

1. 乙方應於本契約期間屆滿前 1 年前提交資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方及政戰局，乙方應就移轉予政戰局之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事項與甲方及政戰局進行協商，必要時甲方及政戰局得進行現場勘查。
2. 經甲方及政戰局同意資產移轉計畫及資產移

轉清冊後，政戰局及乙方應簽訂資產移轉契約，約定各項資產之移轉程序及期限，但不得違反本契約約定。資產移轉契約應經公證，公證費用由乙方負擔。

3. 乙方及政戰局應於本契約期間屆滿之次日起依資產移轉契約辦理資產點交及移轉，同時依本契約第 3.2.3 條約定於期限內辦理建物所有權移轉登記。

#### 10.1.2.3 移轉條件

本契約期間屆滿時，乙方應將營運資產（不含負債）無償移轉予政戰局或政戰局指定之人所有，不得請求其他任何補償。

#### 10.1.2.4 移轉時及移轉後之權利義務

1. 乙方應除去本標的及建物資產之一切負擔及其他法律上限制後，將本標的返還予政戰局。
2. 乙方應擔保其移轉資產於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況。乙方並應將其對本契約第 10.1.2.1 條移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與政戰局或政戰局指定之第三人。
3. 移轉資產如為債權或其他權利，且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，乙方應事先取得該債務人之同意。
4. 經甲方及政戰局同意無須移轉之資產，乙方應於本契約期間屆滿之次日起 30 日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中逕為扣抵上開相關費用及損害賠償。
5. 政戰局所有而交付乙方管理、使用之資產之

返還程序，準用本章之約定。

### 10.1.3 拆除建物

10.1.3.1 甲方依本契約第 10.1.1.2 條第 2 款約定通知乙方拆除時，乙方應於本契約期間屆滿前 1 年提送拆除計畫予甲方及政戰局同意。

10.1.3.2 甲方得要求乙方自本契約期間屆滿之次日起 3 個月內，將本標的上建物之一部或全部拆除完畢，並依甲方需求辦理，乙方不得拒絕，乙方得以書面通知甲方後延長拆除期間，延長期間至多 45 天，拆除所需全部費用概由乙方負擔。若乙方逾期仍未拆者，甲方得委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。

10.1.3.3 乙方應於拆除建物完畢後，向地政機關辦理建物滅失登記及依本契約第 3.2.3 條約定辦理地上權塗銷登記。

## 10.2 契約期前終止時資產之移轉或拆除

### 10.2.1 發生原因

本契約期前終止，除本契約另有約定者外，經甲方及政戰局認定建物尚有使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約第 10.2.2 條約定辦理資產移轉；如經甲方及政戰局認定建物無使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約第 10.2.3 條約定辦理建物拆除。乙方於經甲方通知移轉或拆除前，應維持本標的及建物、資產之正常營運。

### 10.2.2 資產移轉

#### 10.2.2.1 移轉標的

移轉標的如本契約 10.1.2.1 條。如工程尚未完工，包括興建中之工程。

#### 10.2.2.2 移轉程序

1. 乙方應於本契約終止之日起 2 個月內，將截

至契約終止時之資產移轉清冊（含應移轉之資產）提送予甲方及政戰局。

2. 乙方應於甲方通知期限內辦理點交，並完成資產移轉，同時依本契約第 3.2.3 條約定於期限內辦理建物所有權移轉登記。

#### 10.2.2.3 移轉條件及補償

1. 本契約終止後，乙方應將營運資產（不含負債）無償移轉予政戰局或政戰局指定之人所有。乙方不得請求其他任何補償，但本契約另有約定外，不在此限。

2. 地上權剩餘價值之退還：

於下列情形，甲方應依乙方已繳納之開發權利金乘以契約期間剩餘月數占契約期間總月數之比例，退還乙方地上權剩餘價值：

- (1) 本契約終止之原因如係依本契約第 9.1.3 條約定可歸責於甲方之事由者。
- (2) 本契約終止之原因如係依本契約第 9.1.4 條約定不可抗力或除外情事之事由者。

3. 建物之補償：

本契約終止之原因如係依本契約第 9.1.3 條約定可歸責於甲方之事由、第 9.1.4 條約定不可抗力或除外情事之事由，甲方依下列標準補償乙方，鑑價之費用由甲方負擔：

- (1) 依雙方同意之鑑價機構就當時建物（係指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之建物）之重建價格減去折舊後之餘額（但已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算）之 50%，補償乙方建物剩餘價值。
- (2) 興建中工程（係指尚未取得使用執照之建物）及其設備及材料等均不予補償。

4. 甲方依本契約第 10.2.2.3 條約定退還乙方之

地上權剩餘價值及給付建物補償金，為本契約終止時乙方請求之唯一權利，乙方不得另行請求返還已繳納之權利金、或向甲方主張不當得利或損害賠償，或為任何其他主張或請求。

#### 10.2.2.4 移轉時及移轉後之權利義務

1. 本契約期前終止，經甲方及政戰局同意無須移轉之資產，乙方應於甲方通知限期應移轉日之次日起 30 日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中逕為扣抵上開相關費用及損害賠償。
2. 除本契約第 10.2.2.4 條第 1 款約定外，有關契約期前終止時雙方於資產移轉時及移轉後之權利義務，依本契約第 10.1.2.4 條約定辦理。

#### 10.2.3 拆除建物

甲方得依本契約第 10.2.1 條約定要求乙方於甲方通知限期應移轉日之次日起 3 個月內，將本標的上建物之一部或全部拆除完畢，並依甲方需求辦理，乙方不得拒絕，乙方得以書面通知甲方後延長拆除期間，延長期間至多 45 天，所需全部費用概由乙方負擔。若乙方逾期仍未拆除者，由甲方委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。乙方應於拆除建物完畢後，向地政機關辦理建物滅失登記及依本契約第 3.2.3 條約定辦理地上權塗銷登記。

## 第十一章 爭議處理方式及準據法

### 11.1 爭議處理

11.1.1 甲乙雙方就本契約所載事項或契約履行所生之任何爭議，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

11.1.2 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。

### 11.2 協調機制之建立

11.2.1 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 30 日內依本案「協調委員會組織及協調辦法」（詳本契約附件七）組成協調委員會，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。

11.2.2 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。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

11.2.3 甲乙雙方如無法依本契約第 11.2.1 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，雙方得以訴訟或經協議後另以書面同意以仲裁方式解決爭議。

### 11.3 仲裁

11.3.1 雙方依本契約第 11.2.3 條約定書面同意提付仲裁者，同意以中華民國臺南市作為仲裁地，並以中華民國之仲裁程序解決。前開程序由雙方選定之仲裁機構辦理之，並約定以中華民國法令為準據法。

11.3.2 雙方同意仲裁人之選任方式

11.3.2.1 當事人雙方應於一方收受他方提付仲裁書面通知之次日起 30 日內，分別提出 5 位仲裁人名單，交予他方。

11.3.2.2 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 30 日內，自該名單中勾選 3 位仲裁人，以供他方自該 3 位人選中選定 1 位仲裁人。

11.3.2.3 當事人之一方未依本契約第 11.3.2.1 條約定提出 5 位仲裁人名單者，他方得逕行代為提出人選名單。

11.3.2.4 當事人之一方未依本契約第 11.3.2.2 條約定自名單內勾選 3 位仲裁人，以供他方選定仲裁人者，他方得逕行代為選定 1 位仲裁人。

11.3.2.5 依本契約第 11.3.2.1 條至第 11.3.2.4 條約定選定雙方之仲裁人後，應自選定之日起 30 日內由甲乙雙方共推第三仲裁人為主任仲裁人。甲乙雙方未能於上開期間內共推主任仲裁人者，一方得聲請法院選定之。

11.3.3 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國相關法令辦理。

#### 11.4 管轄法院與準據法

因本契約之爭議而涉訟時，雙方同意以本標的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。

## 第十二章 其他特約條款

### 12.1 特約條款

12.1.1 本契約之變更或修改，須經甲乙雙方書面同意始生效力。

12.1.2 本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。

12.1.3 甲方因公務需要或須配合其他機關進行本案查核、督導等作業或索取相關資料時，乙方應配合提供資料及說明。

12.1.4 甲方如有組織變更或經裁併者，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。如有辦理換約及地上權變更登記之必要時，乙方應予配合，不得拒絕。

12.1.5 本契約如有未盡事宜，應依中華民國相關法令規定辦理。

### 12.2 權利之拋棄

12.2.1 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。

12.2.2 乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項規定之建物時價補償請求權。

12.2.3 乙方同意拋棄法定請求延長地上權期間之權利，該權利包括但不限於民法第 840 條第 2 項。

12.2.4 乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約。

### 12.3 送達與不能送達之處理

12.3.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料均應以正體中文書面為之，並於送達對方時生

效。除經事前通知變更地址外，雙方接受通知與送達地址應以下列所示者為準：

甲方地址：708201 臺南市安平區永華路二段 6 號 13 樓

乙方地址：○○○○

12.3.2 當事人之任一方未依本契約第 12.3.1 條約定辦理地址變更，他方按原址及當時法令規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

12.3.3 本契約第 12.3.2 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，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

#### 12.4 契約份數

本契約正本乙式 2 份，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，公證所產生之費用由乙方負擔。

立契約書人

甲方：臺南市政府文化局

代表人：

地址：708201 臺南市安平區永華路二段 6 號 13 樓

乙方：

統一編號：

代表人：

地址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

【契約附件一 本標的地籍清冊、地籍示意圖及環境現況示意圖】

本標的地籍清冊

地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	都市計畫使用分區	建蔽率	容積率
北區 大銃段	2	2,710.57	19,300	78,100	觀光藝文 商業專用區	60%	360%
	5	10,268.14	8,500	33,800			
	13	557.71	8,500	33,800			
	16	9,001.37	8,500	33,800			
合計		22,537.79	220,845,371	881,855,553			

備註：

- 1.土地所有權人為中華民國；管理機關為國防部政治作戰局；各筆地號之權利範圍為 1/1。
- 2.本標之土地標示、面積及地籍圖，以簽訂設定地上權契約時地政機關之土地登記簿及地籍圖所載為準，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.公告地價資料為地政機關於民國 113 年 1 月 1 日所公布之資訊。公告現值資料為地政機關於民國 113 年 1 月 1 日所公布之資訊。

本標的地籍示意圖



## 本標的環境現況示意圖



備註：本標的內既有喬木與排水側溝之區位僅供參考，確切區位以乙方實際測量結果為準。



## 【契約附件三 預告登記同意書】

### 預告登記同意書

立同意書人 取得臺南市北區大統段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地之地上權，茲同意將列後建物，以下列預告登記內容，依土地法第 79 條之 1 規定向地政機關辦理預告登記，特立此書為憑。

1. 為保全國防部政治作戰局之建物移轉請求權。
2. 未經國防部政治作戰局書面同意，立同意書人不得將建物所有權之一部或全部移轉予第三人或辦理信託，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。
3. 地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經國防部政治作戰局要求自行拆除外，立同意書人應將建物之所有權無償移轉登記予中華民國，並立即除去一切設定負擔。

立同意書人（登記名義人）：

（法定代理人）：

地 址：

建物標示

土地標示						建物標示		
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	建號	門牌	權利範圍

中 華 民 國 年 月 日

【契約附件四 金融機構貸款承諾書】

金融機構貸款承諾書

立承諾書人（請填寫金融機構名稱）茲同意臺南市北區大銃段2、5、13、16地號國有土地設定地上權（以下簡稱「本案地上權」）（請填寫乙方名稱）以本案地上權申請抵押貸款（申請貸款金額：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_億\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元整），並承諾遵行下列事項：

- 一、立承諾書人承諾於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於建物之抵押權，並同意辦理塗銷登記。
- 二、立承諾書人於執行本案地上權及地上物拍賣程序前，應以書面通知 貴單位，並應請拍賣法院於拍賣公告中將應買人將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買資格或應買條件。
- 三、本案地上權之地上物完成建築辦竣建物所有權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。

此致

臺南市政府文化局

國防部政治作戰局

立承諾書人：

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

【契約附件五 履約保證金連帶保證書】

履約保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人（保證人）\_\_\_\_\_銀行\_\_\_\_\_分行（下稱本行）茲因（填乙方名稱）（下稱得標人）參與「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案」（下稱本案），依本案投資開發契約（含其變更或補充）約定應向臺南市政府文化局繳納履約保證金新臺幣 7,000 萬元整（下稱保證總額），該履約保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、臺南市政府文化局依本案投資開發契約認定有不發還得標人履約保證金之情形者，一經臺南市政府文化局書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依臺南市政府文化局書面通知所載金額，無條件如數撥付予臺南市政府文化局，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，本行並無民法第 745 條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日（有效期間須至少 5 年以上）。
- 五、本保證書正本乙式 2 份，由臺南市政府文化局及本行各執 1 份，副本 1 份由得標人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

此致

臺南市政府文化局

保證銀行：

（請加蓋印章）

地址：

電話：

負責人或代表人：

（請加蓋印章）

中 華 民 國                      年                      月                      日

【契約附件六 定期存款單質權設定申請書】

定期存款單質權設定申請書

- 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（請填寫乙方名稱）提供質權人臺南市政府文化局作為質物，以擔保質權人對於「臺南市北區大統段2、5、13、16地號等4筆土地設定地上權案」之履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（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的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：（請填寫乙方名稱）

地址：

質權人：臺南市政府文化局

（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
				新臺幣	
				新臺幣	

中華民國 年 月 日

【契約附件六之一 定期存款單質權設定覆函】

定期存款單質權設定覆函

- 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「臺南市北區大統段2、5、13、16地號等4筆土地設定地上權案」之履約保證金之質物債權。
- 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的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

臺南市政府文化局（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
				新臺幣	
				新臺幣	

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

## 【契約附件七 協調委員會組織及協調辦法】

### 協調委員會組織及協調辦法

臺南市政府文化局（以下稱甲方）與○○○○（以下稱乙方）茲為解決「臺南市北區大銃段2、5、13、16地號等4筆土地設定地上權案投資開發契約」（以下簡稱投資開發契約）所生爭議事項，經甲乙雙方合意成立協調委員會（下稱委員會），其組織及協調辦法如下：

#### 一、委員會之任務

- （一） 投資開發契約（包括相關契約、文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- （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處理。
- （三） 雙方同意交付協調之事項。

#### 二、委員會之設置

- （一） 由甲乙雙方各推薦2名委員，並經甲乙雙方協調同意選任3名公正人士，共7人組成協調委員會。
- （二） 委員會成立後應選任主任委員1名，主任委員應由3名公正人士中互推1人擔任之。
- （三） 若乙方未依本條第1項約定提出推薦委員名單，經甲方書面通知後5日內仍未提出，甲方得逕行代為提出或選任。

#### 三、協調程序

- （一） 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3名公正人士中之另2人互推1人擔任之。
- （二） 委員會應有委員二分之一以上出席始能開會。
- （三） 協調委員均應親自出席，不得代理。
- （四） 委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- （五） 委員會如認為有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席協調會議。其出席費及交通費應由甲乙雙方平均分攤。
- （六） 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攤。

- (七) 委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。
- (八) 委員會提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。
- (九) 委員會之決議須經出席委員二分之一以上之同意為之，主席原則上無表決權，但贊成與反對同數時，由主席裁決之。
- (十) 委員會應於第 1 次協調會議之次日起 90 日內作成決議。
- (十一) 委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

四、委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

五、委員會之協調委員均為無給職，但得支給出席費及交通費，費用由甲乙雙方平均分擔。

六、委員會於符合下列規定時，無待通知甲乙雙方即自動解散：

- (一) 委員會作出協調方案或決議後之次日起 30 日後解散。
- (二) 爭議事項經提交委員會之次日起逾 60 日仍無法召開會議。
- (三) 爭議事項經委員會召開第 1 次協調會議之次日起逾 90 日仍無法解決。

七、本辦法之變更及修改須經甲乙雙方書面同意。

八、本辦法自投資開發契約簽訂之日起生效。

附錄二 臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆  
土地設定地上權案設定地上權契約（草案）

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府公購

## 附錄二

# 臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地 設定地上權案

## 設定地上權契約（草案）

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府申購

國防部政治作戰局

○○○○○○○○

中華民國○年○月○日

# 目錄

第一條	地上權標的、用途及存續期間.....	1
1.1	地上權標的.....	1
1.2	地上權標的用途.....	2
1.3	地上權存續期間.....	2
第二條	地上權之點交、登記、移轉及設定負擔.....	2
2.1	本標的之點交.....	2
2.2	地上權設定登記.....	2
2.3	地上權變更或塗銷登記.....	3
2.4	建物所有權第一次登記及預告登記.....	4
2.5	地上權及建物之移轉及設定負擔之約定.....	5
2.6	出租或出借之限制與例外.....	7
第三條	土地租金.....	8
3.1	計收標準.....	8
3.2	繳付時點.....	8
3.3	遲延繳付時之處理.....	9
3.4	稅捐及費用負擔.....	9
第四條	權利之拋棄.....	9
第五條	終止及違約.....	10
第六條	特約條款.....	10
第七條	準據法及爭議之處理.....	10
第八條	契約份數.....	11

## 附件

- 附件一 本標的地籍清冊、地籍示意圖及環境現況示意圖
- 附件二 變更記事表

# 臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案 設定地上權契約

國防部政治作戰局（以下簡稱甲方）

立契約書人：

○○○○○○○○○○（以下簡稱乙方）

茲因甲方委託臺南市政府文化局（以下簡稱文化局）辦理「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案」（以下簡稱本案）之招標及履約管理作業，並由乙方得標並與文化局簽訂「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案投資開發契約」（以下簡稱投資開發契約），甲乙雙方訂定「臺南市北區大銃段 2、5、13、16 地號等 4 筆土地設定地上權案設定地上權契約」（以下簡稱本契約）條款如后，由雙方確實履行。

## 第一條 地上權標的、用途及存續期間

### 1.1 地上權標的

1.1.1 地上權標的（以下簡稱本標的）土地所有權人為中華民國，土地管理機關為甲方。有關本標的之土地標示、面積、公告地價、公告現值、都市計畫土地使用分區、建蔽率、容積率等參考資料詳本契約附件一，並以簽訂本契約時之土地登記簿、地籍圖所載及都市計畫書圖為準。

1.1.2 本標的於簽約後如因更正、分割、合併、重測、重劃等原因致標示及面積有變更時，甲乙雙方及文化局應偕同辦理變更登記，並將變更登記之結果記載於變更記事表（詳本契約附件二）。

## 1.2 地上權標的用途

本標的限供乙方依投資開發契約之約定使用。

## 1.3 地上權存續期間

本案地上權存續期間自設定地上權登記完成之日起，至投資開發契約期前終止或期間屆滿時為止，本契約之效力隨同終止或消滅。

## 第二條 地上權之點交、登記、移轉及設定負擔

### 2.1 本標的之點交

文化局應於本契約簽訂之日起 20 日內以書面通知乙方指定點交日，以現狀點交予乙方。如需辦理測量鑑界，費用由乙方自行負擔。

### 2.2 地上權設定登記

2.2.1 乙方應於本標的完成點交之日起 30 日內，會同甲方及文化局向地政機關辦理完成本標的之地上權設定登記。於地上權設定登記完成後，乙方應檢送土地登記謄本予甲方及文化局備查。

2.2.2 甲乙雙方應依下列約定內容辦理完成地上權設定登記：

2.2.2.1 將投資開發契約第 5.1.1 條約定之開發權利金總金額，登記於土地登記簿之他項權利部之「權利價值」欄位。

2.2.2.2 將投資開發契約第 5.2 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。

2.2.2.3 將本契約之目的登載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」。

2.2.2.4 甲乙雙方同意由乙方摘要投資開發契約第 3.3

條約定之興建營運規範，登記於土地登記簿之他項權利部之「使用方法」欄位。

2.2.2.5 將本契約第 2.5.1 條、第 2.5.2.1 條約定內容以及下列字句，登記於土地登記簿之他項權利部之「讓與或設定抵押權之限制」欄位。

1. 權利人取得之地上權及建物，除經義務人事前書面同意外，權利人不得轉讓或設定負擔予第三人。
2. 地上權存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經義務人要求權利人應自行負責騰空、拆除所有建物，並將本標的返還予義務人外，權利人應將建物之所有權無償移轉登記予國有。
3. 權利人將地上權及建物設定抵押權或設定負擔等一切處分，或因受強制執行而為之轉讓，均不得影響地上權消滅時辦理地上權塗銷登記或辦理建物所有權無償移轉登記，且不得請求任何賠償或補償。

2.2.2.6 甲乙雙方同意由乙方摘要投資開發契約第九章契約之終止及第十章契約屆滿或期前終止後資產之處理等約定內容，並登記於土地登記簿之他項權利部之「申請登記以外之約定事項」欄位。

## 2.3 地上權變更或塗銷登記

2.3.1 乙方如有本契約第 2.5.1 條約定情形，或經甲方及文化局事前書面同意乙方與他法人合併後由存續法人繼受本契約之各項權利義務時，其繼受人應於受讓之日起 30 日內向甲方及文化局申請換約，並應會同甲方及文化局向地政機關辦理地上權移轉或變更登記。

2.3.2 乙方如依投資開發契約第 3.2.2 條約定延長契約期間，

應以書面通知文化局並會同甲方向地政機關辦理地上權存續期間之變更登記。

### 2.3.3 地上權塗銷登記

2.3.3.1 除投資開發契約另有約定外，乙方應於地上權存續期間屆滿、本契約期前終止或地上權因其他原因消滅之次日起 30 日內，檢附相關證明文件，配合甲方及文化局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。

2.3.3.2 於地上權存續期間屆滿，如乙方未配合甲方及文化局完成塗銷登記，得由甲方及文化局逕行辦理塗銷，並向乙方請求所生之一切費用，文化局有權自履約保證金中逕為扣抵上開相關費用及損害賠償。

2.3.3.3 地上權因其他原因消滅時，視為乙方已同意辦理塗銷。

2.3.3.4 辦理登記前，乙方應依甲方及文化局要求無條件提供一切完成登記所需文件。

## 2.4 建物所有權第一次登記及預告登記

2.4.1 乙方於本標的之所有建物，應於建物使用執照核發之日起 180 日內，以乙方為建物所有權人名義辦竣建物所有權第一次登記。

2.4.2 除投資開發契約另有約定外，乙方應於建物所有權第一次登記完成之日起 7 日內，會同甲方及文化局辦理本標的建物所有權之預告登記，並於辦竣登記之日起 15 日內檢附建物登記謄本送交甲方及文化局備查。乙方應依下列規定，出具預告登記同意書（詳投資開發契約附件三）。經甲方及文化局同意受移轉建物所有權之第三人，亦同。

2.4.2.1 預告登記請求權人：中華民國（管理機關：國

防部政治作戰局)。

#### 2.4.2.2 預告登記內容

1. 為保全國防部政治作戰局之建物移轉請求權。
2. 未經國防部政治作戰局書面同意，○○○○(填載乙方名稱)不得將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。
3. 地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經國防部政治作戰局要求自行拆除外，○○○○(填載乙方名稱)應將建物之所有權無償移轉登記予中華民國，並立即除去一切設定負擔。

2.4.2.3 義務人：○○○○(填載乙方名稱)或經國防部政治作戰局同意移轉建物所有權之第三人。

2.4.2.4 限制範圍：全部。

### 2.5 地上權及建物之移轉及設定負擔之約定

#### 2.5.1 移轉

除投資開發契約另有約定外，乙方於地上權存續期間不得讓與地上權或地上建物之全部或一部。但乙方於取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後，如經取得第三人(該法人之實收資本額或法院登記財產總額不得低於乙方當時實收資本額或法院登記財產總額)書面承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經甲方及文化局審查同意者，乙方得將本契約之一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三人。惟轉讓後之地上權及建物所有權之總登記人數僅限一人。

## 2.5.2 設定負擔

2.5.2.1 除投資開發契約另有約定外，乙方於地上權存續期間不得將地上權及建物設定負擔或為其他處分行為。但乙方為興建、營運本標的建物，或與建物興建營運有關之資金用途款項時，如有將本標的地上權及建物設定抵押權以取得融資之需求者，應檢附融資計畫書（包括設定抵押權之標的、內容、金額與償債計畫等）向甲方及文化局提出申請，經甲方及文化局同意並通知乙方後，乙方始得將地上權及建物一併設定抵押權予融資機構。

2.5.2.2 經甲方及文化局以書面同意乙方將地上權及建物辦理抵押權設定登記者，乙方應依下列約定辦理：

1. 乙方融資取得之資金僅限用於興建、營運本標的建物，或與建物興建營運有關之資金用途款項。
2. 抵押權人以依我國銀行法組織登記經營銀行業務之機構，或依法設立之信用合作社或保險公司為限。
3. 乙方辦理抵押權設定時，應就全部地上權連同全部建物一併辦理設定；無建物或建物未經登記時，乙方得僅就地上權設定抵押權，惟應於建物建築完成並辦竣建物所有權第一次登記之次日起3個月內辦理建物抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。
4. 以地上權或建物供擔保之債權額度，按乙方向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以上

述二者合計之核貸金額為限。

5. 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，應在本標的地上權存續期限末日之前。
6. 乙方應取得抵押權人書面承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於建物之抵押權，並同意辦理塗銷登記。
7. 乙方應取得抵押權人書面承諾（金融機構貸款承諾書詳投資開發契約附件四），抵押權人應於實行抵押權拍賣程序前，以書面通知甲方及文化局。抵押權人應請拍賣法院於拍賣公告中將應買人將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買資格或應買條件。
8. 乙方應於融資契約書內載明「融資契約之增修應事先取得臺南市政府文化局與國防部政治作戰局同意」。其後融資契約如有增修之必要者，乙方應事先檢附融資契約增修內容等相關文件向甲方及文化局提出申請，並取得甲方及文化局同意後始得為之。
9. 乙方應於融資契約書簽訂日起 30 日內將融資契約書副本提送甲方及文化局備查；嗣後有增修契約者，亦同。

## 2.6 出租或出借之限制與例外

- 2.6.1 乙方不得將本標的之地上權出租，亦不得將本標的提供乙方以外之第三人建築使用。
- 2.6.2 乙方於取得建築執照開工前得將本標的以租賃、使用借貸、委託經營等 3 種方式供他人為非建築使用。
- 2.6.3 乙方將其建物之一部或全部提供予第三人經營、管理、使用或收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營等 3

種方式辦理，且其使用期間不得超過本契約期間。

- 2.6.4 乙方或依本契約第 2.6.3 條約定之第三人應依建物之營運使用方式，依法取得相關必要之執照或許可。

### 第三條 土地租金

#### 3.1 計收標準

- 3.1.1 乙方所繳之土地租金如依法應繳納營業稅者，應外加營業稅後一併繳交。
- 3.1.2 本案土地租金繳納額度分興建期間與營運期間採不同標準計收。
- 3.1.3 興建期間土地租金按土地當期申報地價年息 1% 計收，無條件進位至整數後，計收租金。營運期間土地租金按土地當期申報地價年息 1% 加計簽訂投資開發契約當期土地申報地價年息 2% 計收，無條件進位計至整數後，計收租金。
- 3.1.4 本標的一部屬興建期間、一部已開始營運者，其租金按兩者實際使用建築物容積樓地板面積比例，分別依照本契約第 3.1.3 條所訂興建期間及營運期間之規定計收。
- 3.1.5 本標的之土地面積如有增減者，自變更登記完成之次日起，重新計算年土地租金。變更登記當年度之差額應按日計算後，無息併入次年度年租金予以補繳或扣抵之。

#### 3.2 繳付時點

- 3.2.1 除第 1 年及最後 1 年之土地租金外，本標的土地租金之計算均自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。第 1 年之土地租金以本契約簽約之日起至當年 12 月 31 日止之日數與該年度總日數比例計算；最後 1 年之土地租金依當年

度使用日數與該年度總日數比例計算。

- 3.2.2 乙方應自本契約簽約之日起 15 日內一次繳付第 1 年之土地租金，逾期未繳納完成時，無須文化局再行書面催告，乙方即為給付遲延。其後每年度之土地租金，乙方應於每年 1 月 31 日前一次繳付，逾期未繳納完成時，無須文化局再行書面催告，乙方即為給付遲延。

### 3.3 遲延繳付時之處理

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，文化局得逕行押提依投資開發契約約定之履約保證金抵扣未繳金額及遲延利息。乙方如逾 60 日仍未繳付，文化局得逕依投資開發契約第九章約定處理。

### 3.4 稅捐及費用負擔

3.4.1 本標的之地價稅由甲方負擔。

3.4.2 除本契約另有約定外，因本案所生之稅捐、登記規費及其他各項費用，包括但不限於地上權設定登記或變更登記或塗銷登記費用、印花稅、律師費、地政士費等，均由乙方負擔。

## 第四條 權利之拋棄

- 4.1 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。
- 4.2 乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項規定之建物時價補償請求權。

4.3 乙方同意拋棄法定請求延長地上權期間之權利，該權利包括但不限於民法第 840 條第 2 項。

4.4 乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約。

## 第五條 終止及違約

乙方如有違反本契約之行為或未履行本契約所負擔之義務時，文化局得依投資開發契約第八章及第九章約定辦理。

## 第六條 特約條款

6.1 本契約之變更或修改，須經甲乙雙方書面同意始生效力。

6.2 本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。

6.3 甲方因公務需要或須配合其他機關進行本案查核、督導等作業或索取相關資料時，乙方應配合提供資料及說明。

6.4 甲方如有組織變更或經裁併者，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。如有辦理換約及地上權變更登記之必要時，乙方應予配合，不得拒絕。

6.5 本契約如有未盡事宜，應依中華民國相關法令規定辦理。

## 第七條 準據法及爭議之處理

本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十一章約定之方式，處理因本契約所生之爭議。

## 第八條 契約份數

本契約正本乙式 4 份，甲乙雙方各執乙份為憑，另 2 份送地政機關登記及文化局；副本 10 份，由甲乙雙方各執 5 份。契約正本應經公證，公證所產生之費用由乙方負擔。

### 立契約書人

甲方：國防部政治作戰局

代表人：

地址：104237 臺北市中山區北安路 409 號

乙方：

統一編號：

代表人：

地址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

【契約附件一 本標的地籍清冊、地籍示意圖及環境現況示意圖】

本標的地籍清冊

地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	都市計畫使用分區	建蔽率	容積率
北區 大銃段	2	2,710.57	19,300	78,100	觀光藝文 商業專用區	60%	360%
	5	10,268.14	8,500	33,800			
	13	557.71	8,500	33,800			
	16	9,001.37	8,500	33,800			
合計		22,537.79	220,845,371	881,855,553			

備註：

- 1.土地所有權人為中華民國；管理機關為國防部政治作戰局；各筆地號之權利範圍為 1/1。
- 2.本標之土地標示、面積及地籍圖，以簽訂設定地上權契約時地政機關之土地登記簿及地籍圖所載為準，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.公告地價資料為地政機關於民國 113 年 1 月 1 日所公布之資訊。公告現值資料為地政機關於民國 113 年 1 月 1 日所公布之資訊。

本標的地籍示意圖



## 本標的環境現況示意圖



備註：本標的內既有喬木與排水側溝之區位僅供參考，確切區位以乙方實際測量結果為準

本文件僅供參考

