

高速鐵路嘉義車站特定區
事業發展用地
開發經營契約
(草案)

甲方：交通部鐵道局

乙方：○○○○○○○○○○

契約編號：

中華民國 年 月 日

高速鐵路嘉義車站特定區 事業發展用地 開發經營契約 （草案）

目錄

第 1 章	總則	2
1.1	契約文件	2
1.2	名詞定義	2
1.3	期間與期日之認定	4
第 2 章	開發經營規範及期限	5
2.1	開發經營之規範	5
2.2	開發經營期限	5
2.3	契約不得轉讓	5
第 3 章	聲明、承諾與擔保	6
3.1	雙方共同聲明	6
3.2	甲方之聲明與協助事項	6
3.3	乙方之聲明及承諾事項	6
3.4	乙方擔保事項	7
第 4 章	本基地之交付與管理維護	8
4.1	本基地交付	8
4.2	本基地開發範圍之提供及使用方式	8
4.3	基地調查	8
4.4	基地之管理與監督	8
第 5 章	開發及經營	9
5.1	開發經營規模及期程	9
5.2	執行計畫書	9
5.3	乙方就本基地之開發興建應遵守事項	10
5.4	乙方就本基地之經營應遵守事項	11

5.5	建物與設施之出租與委託經營.....	12
5.6	已設定地上權土地之出租.....	13
5.7	地上權之轉讓.....	13
5.8	地上權與建物設定抵押權之條件.....	14
5.9	地上權與地上物遭強制執行之處理.....	14
5.10	資產目錄、工程圖說之提出.....	14
5.11	開發經營有關契約.....	15
5.12	財務檢查.....	15
5.13	開發經營之稅費負擔.....	15
5.14	環境保護.....	15
5.15	股份轉讓之限制.....	16
5.16	轉投資.....	16
5.17	優先續約.....	16
5.18	保險.....	16
第 6 章	權利金.....	17
6.1	權利金金額.....	17
6.2	權利金繳付時間及方式.....	19
第 7 章	土地租金.....	20
第 8 章	開發經營期限屆滿時之移除資產.....	22
8.1	移除資產.....	22
8.2	移除時及移除後之權利義務.....	22
第 9 章	開發經營期限屆滿前之資產移轉及移除.....	23
9.1	適用範圍.....	23
9.2	移轉或移除標的.....	23
9.3	移轉程序.....	24
9.4	資產處理及計價.....	24
9.5	移轉價金支付時間與支付方式.....	25
9.6	移轉時及移轉後之權利義務.....	25
第 10 章	履約保證.....	26
10.1	履約保證之金額.....	26

10.2	履約保證之期間.....	26
10.3	履約保證之繳付方式.....	26
10.4	履約保證之修改.....	26
10.5	履約保證之更換.....	26
10.6	履約保證之扣抵與補足.....	27
10.7	履約保證之沒收.....	27
10.8	履約保證之返還.....	27
第 11 章 不可抗力與除外情事		28
11.1	不可抗力	28
11.2	除外情事.....	28
11.3	通知及認定程序.....	29
11.4	認定後之效果.....	29
11.5	恢復措施.....	30
11.6	契約終止.....	30
第 12 章 缺失及違約責任		31
12.1	乙方之缺失	31
12.2	缺失之處理	31
12.3	乙方之違約	31
12.4	甲方之違約	32
12.5	違約之處理	32
第 13 章 契約終止		33
13.1	契約終止之事由.....	33
13.2	契約終止之通知.....	33
13.3	契約終止之效力.....	33
13.4	契約終止之有效條款.....	34
第 14 章 爭議解決		35
14.1	協商	35
14.2	協調	35
14.3	管轄法院.....	35
14.4	契約繼續履行.....	35

第 15 章	其他條款	36
15.1	契約之修改	36
15.2	契約條款之個別效力	36
15.3	甲方同意、備查與通知之方式	36
15.4	準據法	36
15.5	通知與文件之送達	36
15.6	公證	36
15.7	契約份數	37

開發經營契約（草案）附件

- 附件 1 高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地設定地上權契約（草案）
- 附件 2 本基地地籍圖
- 附件 3 本基地土地謄本
- 附件 4 高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案協調委員會組織章程（草案）
- 附件 5 權利金標單

高速鐵路嘉義車站特定區 事業發展用地開發經營契約（草案）

立開發經營契約人：

交通部鐵道局（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

【如乙方成立專案公司之方式簽署】

「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案」（以下簡稱本案）係甲方依「獎勵民間參與交通建設條例」第 12 條第 3 項及其子法「獎勵民間參與交通建設區段徵收取得土地處理辦法」之規定辦理。

甲方依據民國 114 年 6 月 30 日公告之「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案申請須知」（以下簡稱申請須知）規定之甄選程序，經由「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案甄選委員會」（以下簡稱甄選會），評定○○○（原單一公司或企業聯盟名稱）為本案之最優申請人。

最優申請人已依申請須知規定完成○○○股份有限公司（即乙方）之設立，為規範乙方開發經營高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地之權利與義務，甲乙雙方爰訂立「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營契約」（以下簡稱本契約）條款如后，以資共同遵守：

【如乙方非以成立專案公司之方式簽署】

「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案」（以下簡稱本案）係甲方依「獎勵民間參與交通建設條例」第 12 條第 3 項及其子法「獎勵民間參與交通建設區段徵收取得土地處理辦法」之規定辦理。

甲方依據民國 114 年 6 月 30 日公告之「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案申請須知」（以下簡稱申請須知）規定之甄選程序，經由「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案甄選委員會」（以下簡稱甄選會），評定乙方為本案之最優申請人。

為規範乙方開發經營高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地之權利與義務，甲乙雙方爰訂立「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營契約」（以下簡稱本契約）條款如后，以資共同遵守：

第 1 章 總則

1.1 契約文件

1.1.1 契約包含下列文件：

- 1、本契約及其附件。
- 2、申請須知及其附件暨其澄清釋疑與補充、修訂文件。
- 3、執行計畫書。

1.1.2 契約文件及其效力

契約所有文件均為本契約之一部份，得互為補充解釋。如契約文件約定事項有所牴觸者，其適用之優先順序依本契約第 1.1.1 條各款之排列順序定之。

1.1.3 本契約各條文標題僅為標示方便而設，不影響各條文約定之內容、文義與解釋。

1.2 名詞定義

本契約所用名詞定義如下：

1.2.1 政府

指中華民國各級政府機關。

1.2.2 本案

指「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案」。

1.2.3 本基地

指位於高速鐵路嘉義車站特定區範圍車站專用區之土地，即嘉義縣太保市太頂珠段 15-1、15-2、15-3、15-4、15-5 地號土地（實際範圍、面積及地號，以土地登記簿所載為準）。

1.2.4 申請須知

指經甲方公告之「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營案」申請須知及其附件、其後之澄清釋疑與補充、修訂文件。

1.2.5 本契約

指乙方與甲方簽訂之「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地開發經營契約」及其附件。

1.2.6 設定地上權契約

指乙方與甲方簽訂之「高速鐵路嘉義車站特定區事業發展用地設定地上權契約」。

1.2.7 投資計畫書

指申請人依申請須知規定申請參與本案所研擬並向甲方提出申請之計畫書。

1.2.8 執行計畫書

指乙方基於投資計畫書、甄選會之審議結論及甲方之修正意見彙整而成並報經甲方同意後據以執行本案之計畫書及其後經甲方同意或備查之修訂文件。

1.2.9 執行報告

指乙方依本契約第 5.3.7 及 5.4.1 條約定分別於興建、營運階段所提出之執行報告。

1.2.10 委託經營契約

指乙方依本契約約定，就本契約第 2.1.1 條所列業務委託第三人經營所簽訂之契約。

1.2.11 營運資產

指於開發經營期限內，為開發經營本案而由乙方或第三人於本基地內取得之建物與設施，以及為維持經營功能所必要之改良。乙方應維持足供本案經營之營運資產至開發經營期限屆滿或期前終止，且依本契約約定移除或移轉予甲方時止。

1.2.12 融資機構

指就本案之開發經營提供財務上借貸、保證或其他形式上授信予乙方之國內外金融機構。

1.2.13 智慧財產權

指依中華民國相關法令或以契約方式所保護之著作權、商標權、專利權、營業秘密及積體電路布局權等權利。

1.2.14 協調委員會

指依本契約之約定，經甲方與乙方同意所成立，負責辦理相關爭議事項協調及解決之委員會。

1.2.15 開始營運

本案建物取得使用執照並經甲方備查之日為開始營運之日；若有數張使用執照時，則以第一張使用執照取得並經甲方備查之日為開始營運之日。

1.3 期間與期日之認定

1.3.1 本契約所載之期間或期日，除另有約定外，均以日曆天按民法規定計算。

1.3.2 依本契約約定繳付款項時，其繳付日期以繳款書或匯款證明所蓋戳記日期為準。

第 2 章 開發經營規範及期限

2.1 開發經營之規範

- 2.1.1 本案應依本基地所在之都市計畫及相關規定辦理興建及經營業務。
- 2.1.2 本案使用執照所載之建物總樓地板面積至少應達 24,000 平方公尺，其中包含總容積樓地板面積 16,800 平方公尺以上。
- 2.1.3 第 2.1.1 條約定之業務規範，乙方得自行經營或依本契約約定委託第三人經營，或依本契約約定將土地、建物、設施或其他地上物出租予第三人經營。
- 2.1.4 乙方如為保險業者，應同時符合保險業投資不動產之相關規範。

2.2 開發經營期限

- 2.2.1 開發經營期限自簽訂本契約（含契約簽訂日在內）開始起算 50 年。
- 2.2.2 如乙方依本契約第 5.17 條約定申請優先續約，並由甲乙雙方完成續約條件（包括但不限於續約年期、租金及權利金等）之協商與簽訂者，乙方得繼續依續約條件開發經營本基地，續約以 1 次，期間以 20 年為限。

2.3 契約不得轉讓

- 2.3.1 乙方依本契約取得之契約當事人地位，不得轉讓予第三人。
- 2.3.2 不論本基地以任何方式提供第三人使用，抑不論其上之建物或設施係屬何第三人所有，或以何方式提供第三人使用，有關本契約所約定之義務，均應由乙方自行或由乙方使該第三人負責履行。

第 3 章 聲明、承諾與擔保

3.1 雙方共同聲明

甲乙雙方共同聲明，儘可能以協調方式解決各種爭議，以避免爭訟。

3.2 甲方之聲明與協助事項

3.2.1 甲方聲明

甲方聲明，對於本契約之未盡事宜，願基於兼顧甲乙雙方權益之立場與乙方協調解決，以促使本案興建及經營之順利進行。

3.2.2 甲方協助事項

3.2.2.1 乙方因辦理本基地之開發經營而需向政府申請證照或許可時，甲方得於法令許可及權責範圍內，協助乙方與政府進行協調或提供必要之證明文件。

3.2.2.2 乙方因執行本案而對相關法令有疑義時，甲方得依乙方請求，於法令許可及權責範圍內，協助乙方函請相關法令主管機關釋示。

3.2.2.3 甲方不保證依本契約第 3.2.2 條及其他各章節所為之協助事項必然成就。

3.3 乙方之聲明及承諾事項

3.3.1 乙方聲明

3.3.1.1 乙方聲明，本契約之簽訂及履行並未構成乙方與任何第三人間之違約情事。

3.3.1.2 乙方聲明，並無因其他契約或法令規定之義務，致減損其履行本契約之能力或有減損之虞。

3.3.2 乙方承諾事項

3.3.2.1 乙方承諾乙方與其代理人、使用人、受僱人、受任人、受託人、承包商因本案開發經營所生之所有權利、義務或責任等，應由乙方完全負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前述事項之追索、求償或涉訟。否則如因而致甲方受有損害，乙方應對甲方所受損害（包括但不限於所受損害、訴訟費用及律師費用）負賠償責任。但因不可抗力、除外情事或不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

3.3.2.2 乙方承諾其所選擇之保險人及再保險人具有良好的信譽及理賠能力。

3.3.2.3 乙方承諾，甲方於交付本基地後有暫時使用本基地之必要者，在不影響乙

方開發時程及營運安全之前提下，甲方及其受僱人、受任人、受託人、承包商得進入本基地執行相關之必要作業。

3.3.2.4 除不可抗力、除外情事或不可歸責於乙方之事由外，乙方承諾自行負擔因履行本契約所發生之一切費用並承擔風險，不得向甲方要求補償或主張任何權利。

3.3.2.5 乙方承諾，甲方依本契約對於乙方所為之任何同意、核准、備查、存查、監督、建議或提供之參考資料，除甲方違約外，均不免除乙方依本契約應負之義務或責任，且乙方不得據以向甲方要求補償或主張任何權利。

3.3.2.6 乙方承諾，最優申請人於本案計畫甄選等作業階段所同意之各項約定或承諾事項，及與甲方達成之各項協議，乙方均概括承受之。如乙方為依本案申請須知第 6.1.5 條遞補成為最優申請人之「原次優申請人」，乙方須概括承受者，為「原次優申請人」其本身在本計畫甄選等作業階段所同意之各項約定或承諾事項，及與甲方達成之各項協議。

3.3.2.7 乙方承諾，乙方之實收資本額應符合下列要求：

乙方自與甲方簽訂本契約之日起（含契約簽訂日在內）至本契約屆滿或終止日為止，乙方實收資本額應維持新臺幣 3 億元（含）以上。

3.4 乙方擔保事項

3.4.1 乙方擔保於本契約簽訂時，並無任何違法情事或重大司法程序、行政程序或其他訴訟繫屬情事，以致如受不利裁判時對其執行本案開發經營工作或財務狀況有重大不利之影響。

3.4.2 乙方擔保所為之陳述及提供之書面資料與說明均為真實，並無隱匿或虛偽不實之情事。

3.4.3 乙方擔保依本契約為本案之開發經營所取得或所有之智慧財產權及其他有形無形財產及權利，均應以合法方式取得及行使。

第 4 章 本基地之交付與管理維護

4.1 本基地交付

- 4.1.1 甲方僅負按本基地現狀交付乙方之義務。如甲方交付之本基地有物之瑕疵者，除不可抗力、除外情事、權利瑕疵或地下埋藏物外，乙方應自行處理之；乙方不得以此為由向甲方要求任何補償。若本基地存有地下埋藏物致影響乙方就本基地之開發，而有遷移或排除之必要時，甲方應協調相關單位排除；若於甲方於接獲乙方書面通知後 1 年內仍無法排除時，則視為第 11.1 條之情形，並依第 11 章「不可抗力」之約定處理之。
- 4.1.2 甲乙雙方同意，於簽訂本契約之時，視同甲方已將本基地交付乙方占有、管理維護與使用。
- 4.1.3 本基地因乙方之開發經營所需處理或清運之土方，概由乙方負責辦理，並由乙方負擔相關費用。本案為依法核准由民間投資興辦或參與投資之工程，得準用『公共工程及公有建築工程剩餘土石方交換利用作業要點』，惟甲方不保證本案一定採公共工程土方交換模式辦理，或可提供土方交換協助，亦不保證協助必然成就，乙方應將上開可能性均先行納入財務評估考量；如乙方後續運往民間土資場處理，不辦理土方交換時，則不予重新檢討契約權利金。

4.2 本基地開發範圍之提供及使用方式

甲乙雙方於簽訂本契約時，應同時簽訂設定地上權契約，並於本契約簽訂後（含契約簽訂日在內）30 日內會同向地政機關以本基地開發範圍（以土地登記簿所載之範圍、面積及地號為準）辦理設定地上權登記，但經甲方書面同意後得延長之。

4.3 基地調查

乙方應自行負責因本案開發經營所需各項用地調查工作，並自行負擔相關費用。

4.4 基地之管理與監督

- 4.4.1 甲方交付本基地予乙方後，乙方應依本契約約定、土地使用管制規定及其他相關法令規定，以善良管理人之注意，負管理、維護及排除他人非法占有之義務。如因未盡義務致甲方受有損害者，乙方應對甲方負損害賠償責任。
- 4.4.2 甲方基於職權之行使或為監督乙方確實履行本契約，於事前通知後並得指定人員進入本基地及其建物設施內巡視或檢查。本基地交付後遇有第三人非法占有本基地或其建物設施之情事者，乙方應即排除之，甲方並得責令乙方限期排除之。排除所需費用均由乙方負擔。

第 5 章 開發及經營

5.1 開發經營規模及期程

5.1.1 乙方應於本契約簽訂日起（含契約簽訂日在內） 7 年內，完成本契約第 2.1.2 條所約定樓地板面積建物與設施之興建，並取得使用執照。

5.1.2 主要開發經營項目之變更

5.1.2.1 乙方於取得本契約第 2.1.2 條約定樓地板面積全部建物與設施使用執照翌日起滿 2 年前，若需變更執行計畫書中所載主要開發經營項目，應修訂執行計畫書並經甲方同意後據以執行。

5.1.2.2 乙方於取得本契約第 2.1.2 條所約定樓地板面積全部建物與設施使用執照翌日起滿 2 年，若需變更執行計畫書中所載主要開發經營項目，應修訂執行計畫書送甲方備查後據以執行；本契約經部分終止時，亦同。

5.1.3 如因不可抗力或除外情事，或因不可歸責於乙方事由延誤都市設計審議或環境影響評估、申請建築執照之時程，致乙方無法依第 5.1.1 條約定之開發經營期程，完成建物與設施之興建並取得相關證照者，乙方得以書面詳述具體理由向甲方申請展延，並應依甲方所核定之展延期間為之。

5.1.4 為促進土地使用效益，除本契約另有約定外，乙方若未依本契約第 5.2.1 條經甲方同意或備查之執行計畫書進行開發經營，甲方得以書面要求乙方限期改善；若乙方未於期限內依改善標準完成改善且情節重大者，甲方有權收回尚未利用之部分土地，並得依第 12 章及第 13 章相關約定辦理。

5.2 執行計畫書

5.2.1 乙方應於簽訂本契約翌日起 60 日內，依本契約約定之要求，基於投資計畫書、甄選會綜合評審會議結論及甲方提出之書面修正意見提出執行計畫書（應包括但有限於開發經營期程、興建計畫、營運計畫、財務計畫及其分年投資經費與資金籌措時程等）送交甲方，經甲方同意後據以執行本基地之開發與經營。於甲方同意執行計畫書或同意乙方送都市設計審議程序後，乙方始得進行後續都市設計審議程序，若其後都市設計審議審議通過之開發計畫內容與執行計畫書內容有所出入者，乙方應即配合修正執行計畫書內容，報請甲方備查後據以執行。

5.2.2 執行計畫書及其後續修改之內容，不得違反法令、申請須知及本契約其他條款之約定，且不得納入甲方應辦事項或以甲方應辦事項作為履行本契約或執行計畫書之條件；若有此等記載，該等內容與條件對於甲乙雙方均無效力。

- 5.2.3 乙方若有本契約第 5.1.2 條約定之情形，乙方應於甲方要求期間內配合修正執行計畫書內容，並依該條報請甲方同意或備查後據以執行。

5.3 乙方就本基地之開發興建應遵守事項

- 5.3.1 除甲乙雙方另有約定者外，乙方應依第 5.1.2 條及第 5.2.1 條經甲方同意或備查之執行計畫書，辦理本基地內建物與設施之開發興建。
- 5.3.2 乙方應確保本基地內建物設施之規劃與設計，均符合土地使用管制相關規定。都市設計審議通過後，乙方並應將審查成果送交甲方備查。
- 5.3.3 乙方為本案所興建之建築物，應於取得使用執照後 2 年內取得銀級（含）以上之「綠建築標章」及合格級（含）以上之「智慧建築標章」，並須取得建築能效標示一級（含）以上。
- 5.3.4 本基地建物與設施之開發、興建及使用所需之各項證照，乙方應將其影本（需加註與正本相符並蓋章）送交甲方備查，經修改或變更者亦同。
- 5.3.5 本基地內所有建物及設施之規劃、設計及施工，乙方應以善良管理人之注意，負擔其品質、安全、照管及其他責任。
- 5.3.6 本基地內之建物及設施，應於興建完成後依法取得所需證照，始得開始營運。
- 5.3.7 乙方應於開始營運前每年 5 月 31 日及 11 月 30 日前提送依第 5.2.1 條經甲方同意之執行計畫書辦理之興建執行進度檢討報告予甲方，其內容應載明規劃、設計、審議、工程興建進度，並將本契約規定興建期應提送之文件一併提送。如有執行內容與執行計畫書不同之處且非屬第 5.1.2 條變更開發經營項目者，乙方應以執行計畫書修改對照表方式提送甲方備查。甲方於必要時，得召開會議要求乙方進行釐清說明或研提改善計畫，乙方不得拒絕。
- 5.3.8 乙方不得出售本基地上之建物所有權及使用權，僅得以自營、租賃、使用借貸、委託經營方式辦理。
- 5.3.9 乙方應依本案土管要點要求留設站區廣場，其總面積不得少於 2.3 公頃。站區廣場之設置應兼具紓緩高鐵車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，以鄰接高鐵嘉義站為原則。此外，其中 1 處廣場應設於特定區「人行廣場」東側之端點，其面積最小應達 1.5 公頃，以作為提供公眾活動之空間，位置原則上應依申請須知附件一之 1 留設。附屬事業用地及站區廣場用地之形狀及位置得依未來高鐵車站專用區都市設計審議小組審議通過後之計畫辦理合併及分割。
- 5.3.10 開發人應依本案土地使用分區管制規定，規劃人行動線系統，規定如下：

1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業等站區主要建築與設施物順暢銜接。
2. 人行動線應構成連續之系統。

開發人規劃本基地與東側高鐵嘉義站間之人行動線系統不限於平面或立體形式，若規劃平面人行動線系統，應設置連續性之雨遮；若規劃立體空橋系統，空橋連通之位置建議詳見【附件一之2】，後續並應與台灣高鐵公司協調空橋之需求規劃辦理設計。另開發人應於本基地西側預留與產業專用區之空橋連通口。人行動線系統之興建、維護管理之責任及費用均由開發人負擔。

- 5.3.11 本基地開發衍生內部停車需求，需由基地內部自行滿足；另外基於配合政策需要，舒緩車站擁擠及分散車流，基地內應增設法定停車位 20%以上作為供公眾使用之停車空間，實際增設數量以經「高鐵車站專用區都市設計審議小組」審議核定為準。
- 5.3.12 乙方應負責本基地之整體規劃及維護管理，並須於取得建造執照施工興建前，負責維持高鐵站前景觀、綠化及舒緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能。
- 5.3.13 配合政府綠色能源政策，乙方應於建築本體或停車場設置光電設施，以及充電設備。

5.4 乙方就本基地之經營應遵守事項

- 5.4.1 乙方應依第 5.1.2 條及第 5.2.1 條經甲方同意或備查之執行計畫書，辦理本基地內建物與設施之開發經營。乙方應於開始營運後每年 5 月 31 日前提送前一年度依執行計畫書辦理之營運執行報告予甲方。如有執行內容與執行計畫書不同之處且非屬第 5.1.2 條變更開發經營項目者，乙方應每年以執行計畫書修改對照表方式提送甲方備查。甲方於必要時，得召開會議要求乙方進行釐清說明或研提改善計畫，乙方不得拒絕。
- 5.4.2 乙方提送營運執行報告，至少應記載下列事項：
 - 1、前一年度營運執行成果概要
 - (1)經營組織與業務項目說明。
 - (2)營運成果：包括本契約第 5.11.2 條之契約清單、第 5.12.1.2 條之財務報告書、執行計畫書中關於營運部分執行情形（如各營業項目及其面積...）及執行計畫書修改對照表等。
 - (3)資產及設施設備管理維護成果，及本契約第 5.10.2 條之資產目錄。

(4)若有以自用之目的，無對外販售、出租或無其他收益之部分，應說明使用用途、期間（含起迄日）與產權面積或範圍等情形。此部分之計列金額及相關資訊，依開發經營契約 6.1.7.4 條約定，應於第 5.12.1.2 條之財務報告書（長式報告書）之其他揭露事項中載明，送予甲方備查。

2、未來一年營運執行構想，包括但不限於空間運用構想、預計營業項目資產及設施設備管理維護構想、危機處理構想等。

5.4.3 本基地內興建之建物與設施，乙方應維持符合本案開發經營目的與法令要求之狀態，並善盡管理維護之義務及負擔相關費用。

5.4.4 若乙方非專案公司，應於本契約簽訂後之翌日起 60 日內，依法完成獨立稅籍作業。倘依法令規定，乙方無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。

5.4.5 乙方依申請須知規定申請參與本案時，如符合本案申請須知第 3.1.3 條之開發及經營技術能力資格係協力廠商者，不論開發經營契約簽訂前後，更換該等協力廠商均應經甲方事前書面同意始得更換，但其他協力廠商之更換，不在此限。乙方應依本契約第 5 章相關約定辦理，包括但不限於提出執行計畫書送甲方同意、列具與第三人簽約清單予甲方備查等。

5.5 建物與設施之出租與委託經營

5.5.1 乙方得為本基地開發之目的，將本基地內建物、設施出租或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）經營，惟出租或委託之期限不得逾設定地上權契約第 2 條「地上權存續期間」之約定。該承租人或受託人就本契約之履行，應視為乙方之代理人或使用人。乙方除應要求其等遵守本契約約定外，並應就其等違反本契約之行為，對於甲方負完全之責任。

5.5.2 乙方依第 5.5.1 條約定將本基地內建物、設施出租或委託第三人經營時，乙方與其簽訂之租賃或委託經營契約，其內容不得違反本契約約定，並應包含下列事項：

- 1、租賃或委託經營契約之存續期間，不得逾本契約開發經營期限。除甲方另有同意者外，本契約終止，該租賃或委託經營契約亦隨同終止。
- 2、承租人或受託人不得再將本基地內建物、設施全部轉租或委託其他第三人經營。
- 3、承租人或受託人就本基地內建物與設施之經營管理，應遵守本契約第 5.4.3 條約定及相關法令之規定。

5.5.3 承租人或受託人未履行其與乙方所定契約規範責任或未遵守本契約第 5.4.3 條及

相關法令之規定時，乙方應立即以書面通知該承租人或受託人限期改善，並副知甲方。如該承租人或受託人未於期限內改善，乙方應採行必要措施處置之；若乙方怠於通知或採行必要措施，則構成乙方之缺失。

5.6 已設定地上權土地之出租

5.6.1 經甲方同意，乙方得為本基地開發之目的，將本基地已設定地上權土地以出租方式提供第三人（以下簡稱地上權土地承租人）使用。地上權土地承租人就本契約之履行，應視為乙方之使用人。乙方除應要求地上權土地承租人遵守本契約約定外，並應就地上權土地承租人違反本契約之行為，對於甲方負完全之責任。

5.6.2 乙方依第 5.6.1 條約定將已設定地上權土地以出租方式提供第三人使用時，不得超過本基地總面積之三分之一，且乙方與地上權土地承租人簽訂之租賃契約（以下簡稱地上權土地租賃契約），其內容不得違反本契約約定，並應符合且至少包含下列事項：

- 1、地上權土地租賃契約之存續期間，不得逾本契約開發經營期限。除甲方另有同意者外，本契約終止，該租賃契約亦隨同終止。
- 2、地上權土地承租人不得再將土地轉租或委託其他第三人經營。
- 3、租賃範圍內之設施，應由乙方或地上權土地承租人取得所有權，且不得轉讓予其他第三人。
- 4、地上權土地承租人就地上權土地之經營管理，應遵守本契約約定及相關法令之規定。

5.6.3 地上權土地承租人未履行其與乙方所定契約規範責任或未遵守本契約及相關法令之規定時，乙方應立即以書面通知地上權土地承租人限期改善，並副知甲方，或經甲方同意更換地上權土地承租人。如該地上權土地承租人未於期限內改善，乙方應採行必要措施處置之；若乙方怠於通知或採行必要措施，則構成乙方之缺失。

5.6.4 乙方應將其與地上權土地承租人依第 5.6.1 條簽訂之地上權土地租賃契約，於簽訂契約日後 30 日內，將該契約副本提供予甲方備查。如其內容違反本契約或法令者，甲方得以書面通知乙方限期修訂。若乙方於修訂期限屆至仍未修訂，或修訂之內容仍違反本契約或法令時，構成乙方之缺失。

5.7 地上權之轉讓

乙方不得將依本契約設定取得之地上權讓與第三人，但乙方為融資目的經甲方事前書面同意者，得轉讓地上權予信託契約之受託人或其指定之第三人。乙方如需

以本基地所設定之地上權作為融資之擔保標的，應事先報經甲方書面同意，並將與融資機構簽訂之融資契約副知甲方。

5.8 地上權與建物設定抵押權之條件

5.8.1 本基地之地上權及其上興建之建物，乙方得為本基地開發之目的，於獲得甲方同意後，設定抵押權予融資機構。惟抵押權契約書約定之擔保債權確定日期與債務清償日期，均不得逾登記之地上權存續期間末日。甲方將審查融資條件、金額合理性、融資建議書或其他融資文件相關內容等，是否足以保障甲方權益，以此決定是否同意乙方進行融資及設定抵押權。

5.8.2 乙方應使取得地上權或建物設施所有權之第三人，遵守第 5.8.1 條約定。

5.9 地上權與地上物遭強制執行之處理

5.9.1 本契約存續期間，若發生地上權、其上建物或設施遭第三人強制執行之情形，甲方得限期乙方除去該強制執行查封登記，若乙方未能於期限內除去者，甲方有權認定乙方構成違約，並逕行終止本契約，地上權亦同時提前終止。但融資機構於前述期限或甲方同意展延之期限內，覓得符合申請須知第 3.1 條規定資格且經甲方同意之第三人，與甲方及乙方簽訂契約，概括受讓乙方依本契約之權利、義務與責任（包括已發生而未清償之義務與責任），並使執行債權人撤銷強制執行之聲請者，不在此限。

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

5.10 資產目錄、工程圖說之提出

5.10.1 乙方應於完成執行計畫書所載樓地板面積全部建物與設施之興建時，提出所有工程圖說及文件予甲方備查，變更時亦同。

5.10.2 乙方應於本基地開始營運之當年度就本基地內土地上下之建築物或其他工作物、定著於土地上下之建築物上之其他相關資產（例如電梯、機電、消防設備等）製作資產目錄，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，並應於當年度 5 月 31 日前提送資產目錄予甲方備查。乙方資產變更者，應於資產變更之當年度 5 月 31 日前提送變更後之資產目錄及資產變更前後之對照表；在當年度 5 月 31 日後資產變更者，應於次年度 5 月 31 日前提送。

5.11 開發經營有關契約

- 5.11.1 乙方與任何第三人簽署與本基地開發經營有關之契約，包括但不限於規劃、設計、施工、設備採購、委託經營、管理、維護及出租等契約，其契約內容均不得牴觸本契約，且其存續期間均不得逾本契約開發經營期限。
- 5.11.2 乙方應於本案建物興建完成時，將第 5.11.1 條約定之所有契約，列具清單提送甲方備查。其後清單有修改或變更時，應於當年度 5 月 31 日提送；在當年度 5 月 31 日後清單修改或變更者，應於次年度 5 月 31 日前提送。

5.12 財務檢查

5.12.1 財務資料之準備與提出

- 5.12.1.1 乙方為專案公司者，應於本契約簽訂日起至取得本契約第 2.1.2 條約定樓地板面積全部建物與設施使用執照翌日起滿 2 年內之每年度 5 月 31 日前提送前一年度乙方之股東名冊予甲方備查。
- 5.12.1.2 乙方應於每年度 5 月 31 日前提送前一年度經聯合或法人會計師事務所之開業會計師 2 人以上共同查核簽證之財務報告書（長式報告書）等資料予甲方備查。
- 5.12.1.3 乙方應保存其就本案開發經營有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，並應與乙方公司之其他業務，分別列帳。乙方應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理一切會計事項。

- 5.12.2 甲方於必要時，得自行或委託財務專業機構對乙方執行財務檢查，並通知乙方於規定期限內備妥帳簿、表冊、傳票、契約、財務報表或其他與本案相關文件提供查閱，乙方不得拒絕。

5.13 開發經營之稅費負擔

- 5.13.1 本契約簽訂後，除土地稅捐由甲方負擔外，其餘因本案開發經營所生之所有稅捐均由乙方負擔。
- 5.13.2 乙方應負擔因執行本案開發經營依相關法令所應繳納之規費。
- 5.13.3 乙方就本案開發經營所需水、電、瓦斯、電信及通訊，應由乙方自行洽請相關事業單位辦理，並自行或合理轉嫁使用者負擔相關費用。

5.14 環境保護

- 5.14.1 若乙方執行本基地之開發行為涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法

令規定辦理。環境影響評估審查通過後，乙方應將審查結果送交甲方備查。

5.14.2 乙方就本基地之開發經營行為，均應符合環境保護法令之規定。

5.14.3 因本基地開發經營所產生之廢棄物，皆應由乙方負責依「廢棄物清理法」等相關規定辦理。

5.14.4 如乙方因環境保護爭議事件，遭致附近民眾抗爭，乙方應立即與抗爭民眾協調，尋求解決方案。

5.14.5 乙方如違反各項環境保護法令規定，致甲方遭受處分時，乙方應負擔所有罰鍰與善後處理費用。

5.15 股份轉讓之限制

乙方若為專案公司，且其公司之發起人中屬本案甄選作業階段之申請人者，其對乙方公司之持有股份比例合計應維持高於已發行股份總數之 50%，至取得本契約第 2.1.2 條約定樓地板面積全部建物與設施使用執照後翌日起滿 2 年止。

5.16 轉投資

乙方若為專案公司擬進行轉投資時，應符合轉投資相關法令之規範，並經甲方事先同意後始得為之。

5.17 優先續約

於本契約簽訂後至開發經營期限屆滿 3 年前之期間內，如乙方並無構成本契約第 12.3 條「違約」之情形者，乙方得自開發經營期限屆滿前 3 年起算 90 日內，以書面向甲方提出續約申請。甲方得視土地未來利用及政策方向，決定是否與乙方協商續約事宜，乙方應於接獲甲方同意協商續約之書面通知後 90 日內，與甲方完成續約條件（包括但不限於續約年期、租金與權利金等）之協商。若符合本契約約定條件及程序，並由乙方與甲方協商完成續約條件之簽訂者，乙方得繼續依續約條件開發經營本基地，續約以 1 次、期間最長以 20 年為上限。若乙方於接獲甲方同意協商續約之書面通知後 90 日內仍未完成續約之簽訂、或乙方於開發經營期間屆滿前仍有構成本契約第 12.3 條「違約」之情形者，甲方有權不予續約。

5.18 保險

於本契約存續期間內，乙方應對本基地內之施工、經營及資產，就可能遭受或引發之事故所生責任，向金融監督管理委員會核准設立之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，並維持保單之效力。乙方未自行或責成他人依本契約約定投保或維持適當保險，如發生事故而受有損害者，乙方應自行負責。

第 6 章 權利金

6.1 權利金金額

6.1.1 乙方應繳納之權利金為下列兩部分之合計：

1、定額權利金

本案於本契約簽訂之日起至第 4 年度 12 月 31 日止不收定額權利金。乙方應自第 5 年度起，至本契約屆滿或期前終止之日為止，按乙方於附件 5 權利金標單表一填具之權利金金額計付定額權利金，但本契約屆滿或期前終止之當年度（即自該年度 1 月 1 日起至屆滿日或期前終止日止），乙方應按當年度日曆天數比例調整，無條件進位計至整數後，計付定額權利金。除上述年度外，其餘年度不論是否開始營運，均以全年度計收，無比例調整問題。

2、變動權利金

本案於本契約簽訂之日起至第 4 年度 12 月 31 日止，不論乙方是否提前營運，均不收變動權利金。乙方應自第 5 年度起，至本契約屆滿或期前終止之日為止，如乙方當年度營業收入超過新臺幣 1.5 億元時，以乙方之年度實際營業收入乘以附件 5 權利金標單表二所載計算變動權利金之百分比，無條件進位計至整數後，計付變動權利金。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，採應計基礎下計算本案所得之稅前全部收入（包括自行經營之營業收入及出租之租金等），但不包括乙方處分資產之利得及利息收入。若中華民國一般公認會計原則變動，從其法令規定。

6.1.2 若乙方未依第 5.1.1 條所訂期限開始營運（無論是否經甲方同意展延）或依第 5.1.2 條規定有變更執行計畫書中所載開發經營項目之情形，仍需依附件 5 權利金標單所填具之各年定額權利金之金額及變動權利金之內容按第 6.1.1 條規定繳付權利金，不得請求變更附件 5 權利金標單所填具之各項金額或比例。

6.1.3 依本章計算乙方之年度實際營業收入時，如有第 6.1.7 條之情形，應加計無對外販售、出租或無其他收益部分之金額。

6.1.4 甲方之權利金收入依法應繳營業稅，乙方繳交權利金時應外加該營業稅後一併繳付。

6.1.5 乙方於取得本契約第 2.1.2 條約定樓地板面積全部建物與設施之使用執照後，若遇經濟環境變遷或企業需求改變，有變更執行計畫書中所載各建物設施經營模式之需求者，得在不低於第 6.1.1 條權利金約定之前提下，以書面提出調整經營模

式計畫，經甲方同意變更後據以執行。前開經營模式係指乙方自營、租賃、使用借貸、委託經營等經營模式。

6.1.6 若乙方係專案公司，乙方之年度實際營業收入應依乙方該年度經會計師查核簽證之財務報告書所載營業收入為準。若乙方非專案公司，則以經會計師查核簽證之財務報告書所載本案營業收入認定實際營業收入。

6.1.7 乙方若基於自用之目的，在本基地內之一部或全部無對外販售、出租或無其他收益部分時，該部分以下列方式計列金額納入變動權利金計算公式：

6.1.7.1 停車空間：依其當年度提送營運執行報告所列前一年度之範圍至少以每月每位 1,500 元之數額計列，未滿整月者，按當月之日曆天數比例計算，並配合每年消費者物價指數調整計算之。

6.1.7.2 其他空間：依其當年度提送營運執行報告所列前一年度之產權面積（含主建物及附屬建物面積）至少以每月每平方公尺 150 元之數額計列，未滿整月者，按當月之日曆天數比例計算，並配合每年消費者物價指數調整計算之。

6.1.7.3 前述二款配合每年消費者物價指數逐年調整，且停車空間每位單價、其他空間每月每平方公尺單價（以下簡稱自用收入單價）之計算依下列約定之方式為之，惟調整後之金額不得低於前二款自用收入之設定金額。

1、消費者物價指數定義：消費者物價指數係指行政院主計總處（www.dgbas.gov.tw）所公布之台灣地區消費者物價總指數年平均指數，且該指數應指未經季節調整之指數。

2、調整率之計算：以給付變動權利金前 1 年度之消費者物價指數，相較於簽約當年度之消費者物價指數之比值為調整率，計算方式為：

給付變動權利金前 1 年度之消費者物價指數÷簽約當年度之消費者物價指數=調整率

以契約簽訂之日為民國 114 年（第 1 年度）為例，民國 119 年（第 6 年度）需繳付民國 118 年（第 5 年度）變動權利金。

民國 118 年（第 5 年度）調整率計算式為：民國 118 年指數÷民國 114 年指數=調整率

3、自用收入單價之計算：以本契約簽訂之日為第 1 年度，於第 2 年度逐年調整，計算方式為：

當年度自用收入單價＝（1500 元/位/月或 150 元/平方公尺/月）×調整率

以契約簽訂之日為民國 114 年（第 1 年度）為例，民國 119 年（第 6 年度）需繳付民國 118 年（第 5 年度）變動權利金。

民國 118 年（第 5 年度）自用收入單價＝（1500 元/位/月 或 150 元/平方公尺/月）×調整率。

- 6.1.7.4 無對外販售、出租或無其他收益部分之計列金額及相關資訊，乙方應於第 5.12.1.2 條之財務報告書（長式報告書）之其他揭露事項中載明。

6.2 權利金繳付時間及方式

6.2.1 權利金繳付時間及遲延責任

- 6.2.1.1 自第 5 年度起，乙方應於每年之 1 月 31 日前（若最後 1 年度未至 1 月 31 日者，則為該最後年度之末日），按乙方於附件 5 權利金標單所填具之該年度定額權利金金額全數繳付甲方。自第 5 年度起之變動權利金按第 6.1 條約定實際營業收入計算之金額，乙方應於次年之 6 月 30 日前繳付予甲方。於本契約期限屆滿日或本契約期前終止日，乙方應即結算該年度及前一年度之權利金金額（若前一年度之權利金金額已結算繳付予甲方，則僅結算該年度即可），並繳交與甲方。

- 6.2.1.2 乙方繳付權利金之繳付日期，以匯款入帳日期為準。

- 6.2.1.3 如乙方未能按時繳付權利金者，自第 6.2.1.1 條約定期日之翌日起，每逾 1 日得按未繳金額加計 0.1%之滯納金，並以加計 60 日之滯納金為上限。乙方如逾期 60 日仍未全額付清權利金及滯納金者，甲方得無庸再依本契約第 12.1 至 12.2 條為缺失認定、違約通知或限期改善，逕依本契約第 12.5 條約定之違約效果處理。

- 6.2.1.4 乙方故意隱匿或故意錯置因營運本案所生之實際營業收入，致甲方短收變動權利金時，甲方得視情節輕重，要求乙方於甲方指定之期日，繳納短收金額 3~5 倍計算之懲罰性違約金，乙方如逾期 90 日仍未全額繳納變動權利金及懲罰性違約金者，甲方得無庸再依本契約第 12.1 至 12.2 條為缺失認定、違約通知或限期改善，逕依本契約第 12.5 條約定之違約效果處理。

6.2.2 權利金繳付方式

本契約之權利金，乙方應以匯款方式，將款項匯入甲方指定之銀行帳戶（臺灣銀行敦化分行，「鐵道發展基金 403 專戶」，帳號「106036070118」）。

第 7 章 土地租金

7.1 土地租金計算

乙方應自本契約簽訂之日起（含契約簽訂日在內）至地上權期間屆滿或終止為止，依年度計付本基地之土地租金。每年度土地租金為下列兩部分之合計：

1、固定土地租金：

(1)附屬事業用地：固定按訂約當年度附屬事業用地之各筆土地申報地價分別乘以年息率 2.5%及面積計算，無條件進位計至整數後，加總計收。

(2)站區廣場用地：不收取固定土地租金。

2、變動土地租金：按各年度當期各筆土地申報地價分別乘以年息率 1%及面積計算，無條件進位計至整數後，加總計收。申報地價有所變動者，應自申報地價調整日起隨同調整，惟不得低於甲方就本基地當年應負擔之稅捐規費。

7.2 計算固定土地租金之土地面積，按申請須知表 1 地段號、面積所示附屬事業用地之地號、面積。計算變動土地租金之土地面積，依本基地之實際面積計算（以土地登記簿所載之範圍、面積及地號為準，若有合併分割，依合併分割之地號、面積計算）。

7.3 本基地之土地租金，乙方應依年度分期繳付甲方。第 1 年度之租金（自本契約簽訂之日起至當年 12 月 31 日止），乙方應於自地上權設定登記之日起（含設定登記當日在內）30 日內繳付甲方。其後各年度租金，乙方則應於該年度之 1 月 31 日前繳付甲方。租金計算期間未滿 1 年者，其金額依當年度日曆天數比例計算之。

7.4 本基地之土地租金，乙方應以匯款方式，將款項匯入甲方指定之銀行帳戶（臺灣銀行敦化分行，「鐵道發展基金 403 專戶」，帳號「106036070118」）。

7.5 如乙方未能按時繳付土地租金者，每逾 1 日應按未繳付金額加計 0.1%之滯納金予甲方，並以加計 60 日之滯納金為上限。乙方如逾期 60 日仍未全額付清土地租金者，甲方得無庸再依本契約第 12.1 至 12.2 條為缺失認定、違約通知或限期改善，逕依本契約第 12.5 條約定之違約效果處理。

7.6 甲方之土地租金收入依法應繳營業稅，乙方繳交土地租金時應外加該營業稅後一併繳付。

7.7 於各年度本基地土地租金繳付期限過後，土地租金之計收面積有所變動者，土地租金應自面積調整日起隨同調整。乙方應重新計算因土地面積調整之當年度租金差額，經甲方確認後，於下一期繳付租金時辦理補繳或扣抵。

- 7.8 申報地價有所變動者，土地租金應自申報地價調整日起隨同調整，惟不得低於甲方就本基地應負擔之稅捐規費（並應另加計法定營業稅）。

第 8 章 開發經營期限屆滿時之移除資產

8.1 移除資產

本契約因開發經營期限屆滿而消滅時，除雙方另有約定外，就本基地內土地上下之建築物或其他工作物、定著於土地上下之建築物上之其他相關資產（例如電梯、機電、消防設備等）及所有非定著物，不論屬乙方、地上權土地承租人、土地上下之建築物之信託契約受託人或其指定之第三人所有，乙方均應自本案範圍移除，並回復本基地之原狀，其費用由乙方負擔。

8.2 移除時及移除後之權利義務

- 8.2.1 乙方於移除資產前，應塗銷或排除該資產上存有之出租、出借或擔保物權之所有負擔。但經甲方同意保留者，不在此限。
- 8.2.2 除雙方另有約定外，乙方應於本契約因開發經營期限屆滿而消滅時，完成本契約第 8.1 條資產移除工作。若甲方有通知較開發經營期限屆滿為後之完成日期者，乙方應於甲方通知之期限內完成資產之移除，並回復本基地之原狀。
- 8.2.3 除本契約另有約定外，於乙方在完成資產移除程序前，對本案營運資產、相關設施或設備仍負保管義務，並應盡善良管理人之注意義務。
- 8.2.4 如乙方未依本契約第 8.2.2 條期限屆滿後移除資產或回復本基地之原狀者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得採行下列措施：
- 1、 甲方得代為執行移除或回復原狀，因執行所生之費用由乙方負擔，乙方不得向甲方要求任何費用。
 - 2、 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新臺幣 2 萬元至 10 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至資產移除或回復原狀完成為止，最高以 180 日為限。

第 9 章 開發經營期限屆滿前之資產移轉及移除

9.1 適用範圍

本契約於開發經營期限屆滿前終止時，除法令或本契約另有規定者外，乙方應依本章約定，將第 9.2 條約定之標的移除或移轉於甲方或甲方指定之第三人。如因乙方違約致本契約終止時，甲方得自第 9.2.1 條或第 9.2.2 條中擇一行使權利。

9.2 移轉或移除標的

9.2.1 因乙方違約致本契約終止時之移轉標的

9.2.1.1 因乙方違約而終止本契約時，乙方應將本基地內乙方、土地上下之建築物之信託契約受託人或其指定之第三人已取得使用執照之土地上下之建築物，及定著於土地、土地上下之建築物上，非予破壞無法拆卸之其他相關資產（例如電梯、機電、消防設備等）移轉予甲方或甲方指定之第三人。但甲方認定無須移轉者，不在此限。

9.2.1.2 其他資產（包括但不限於興建中之工程、興建材料及機具等）除雙方另有約定外，均不在移轉範圍之內。

9.2.2 因乙方違約致本契約終止時之移除標的

9.2.2.1 因乙方違約而終止本契約時，就本基地內土地上下之建築物或其他工作物、定著於土地上下之建築物上之其他相關資產（例如電梯、機電、消防設備等）、所有非定著物及其他資產（包括但不限於興建中之工程、興建材料及機具等），不論屬乙方、地上權土地承租人、土地上下之建築物之信託契約受託人或其指定之第三人所有，乙方均應移除，並回復本基地之原狀，其費用由乙方負擔。

9.2.2.2 因乙方違約致本契約終止時之移除標的，其移除時及移除後之權利義務準用第 8.2 條之規定。

9.2.3 因甲方違約、不可抗力或除外情事致本契約終止時之移轉標的

因甲方違約、不可抗力或除外情事而終止本契約時，乙方除移轉第 9.2.1.1 條約定之資產予甲方或甲方指定之第三人外，其他為本基地開發經營所必要及堪用之資產，乙方亦有權要求移轉予甲方或甲方指定之第三人。

9.3 移轉程序

9.3.1 資產清查

乙方應於甲方通知日期，依第 5.10.2 條所定之「資產目錄」偕同甲方辦理資產清查。乙方並應於清查翌日起 30 日內作成「資產清冊」交予甲方。若乙方未於甲方指定之期日偕同辦理資產之清查或未於期限內交付「資產清冊」，甲方有權代為清查及製作，其費用由乙方負擔，乙方對於甲方所製作之「資產清冊」不得有任何異議。

9.3.2 資產鑑價

資產之鑑價，由雙方合意委託專業之「鑑價機構」（如無法合意，則依第 14 章程序，由協調委員會決定之），就第 9.3.1 條之「資產清冊」中所載依本契約第 9.2 條所定之移轉標的，按本契約終止之日起至原開發經營期限屆滿之日止之年限進行鑑價，並作成資產鑑價報告，且該資產鑑定價值應依不動產估價技術規則規定之客觀淨收益評估（即該資產鑑定價值僅以正常收益評估，不得包含上開年限之乙方預期利潤）。鑑價費用先由甲方墊支，並依第 9.4 條約定決定最終負擔者。

9.4 資產處理及計價

9.4.1 因乙方違約而終止本契約時，移轉標的之資產，以下列方式處理及計價：

- 1、就第 9.2.1.2 條約定以及第 9.2.1.1 條但書約定甲方認定無需移轉之資產，乙方應於甲方通知之期限內，自行負擔費用拆除完畢。逾期不拆除者，甲方得以乙方之費用代為拆除或由甲方無償受讓前開資產，乙方不得向甲方要求任何費用。
- 2、第 9.2.1.1 條約定之移轉資產應依第 9.3.2 條之鑑定價值，扣除下列費用後，計算資產移轉價金：
 - (1) 甲方因辦理資產移轉所生之一切費用，包括但不限於製作資產清冊之費用、資產鑑價費用、產權移轉登記費用等。
 - (2) 乙方於本契約終止前應繳付予甲方之租金、權利金等依本契約所應給付之費用。
 - (3) 以資產鑑定價值之 40% 計算之違約金。
 - (4) 乙方依本契約第 5.7 條約定設定抵押權予融資機構之擔保債權額。甲方得以前開金額代乙方向融資機關清償該擔保債權，以塗銷該移轉資產上存有擔保物權之負擔。

9.4.2 因甲方違約而終止本契約並依本契約第 9.2.3 條規定移轉者，以下列方式處理及計價：

- 1、無需移轉之資產，乙方於雙方合意之期限內拆除完畢，費用由甲方負擔，乙方亦得書面通知甲方由甲方自行拆除。
- 2、第 9.2.3 條約定之移轉標的應依第 9.3.2 條之鑑定價值計算移轉價金，但應加計乙方因辦理資產移轉所生之一切費用，包括但不限於製作資產清冊之費用、資產鑑價費用、產權移轉登記費用等。

9.4.3 本契約因不可抗力及除外情事而終止並依本契約第 9.2.3 條規定移轉者，依下列方式處理及計價：

- 1、無需移轉之資產，乙方於雙方合意之期限內拆除完畢，費用由雙方各自負擔二分之一。
- 2、第 9.2.3 條約定之移轉標的應依第 9.3.2 條之鑑定價值計算移轉價金。
- 3、因辦理資產移轉所生之一切費用，包括但不限於製作資產清冊之費用、資產鑑價費用、產權移轉登記費用等，由甲乙雙方各自負擔二分之一。
- 4、其他費用之負擔比例，由雙方另行協議定之。協議不成時，由協調委員會處理之。

9.5 移轉價金支付時間與支付方式

甲乙雙方同意第 9.4 條所定移轉價金之支付時間與支付方式，由雙方另行協議之。

9.6 移轉時及移轉後之權利義務

9.6.1 乙方依本章約定移轉予甲方或甲方指定第三人之「移轉標的」，應包括與該資產操作與使用不可或缺之智慧財產權及其他一切相關權益。除本契約另有約定者外，乙方並應擔保其於移轉予甲方之時點並無權利瑕疵且針對智慧財產權已取得相關授權（但移轉後之授權費用由甲方自行負擔），仍符合本案開發經營目的與法令要求之狀態。乙方並應將其就「移轉資產」而對製造商或承包商享有之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

9.6.2 乙方於移轉「移轉標的」予甲方或甲方指定之第三人前，應塗銷或排除該資產上存有之出租、出借或擔保物權之所有負擔。但經甲方同意保留者，不在此限。

9.6.3 除本契約另有約定外，甲乙雙方在完成資產移轉程序前，均應繼續履行其依本契約應盡之義務。

第 10 章 履約保證

10.1 履約保證之金額

為確保乙方履行本契約之義務與責任，乙方應於本契約簽訂前，提供新臺幣 1 億 2,000 萬元整之履約保證金予甲方。

10.2 履約保證之期間

乙方提供之履約保證，其有效期間應持續至乙方完成資產移轉日或移除日翌日起滿 90 日止。

10.3 履約保證之繳付方式

10.3.1 履約保證應由乙方繳付現金或本國金融機構或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之本票、支票、保付支票且應為即期票據並載明禁止背書轉讓及以「交通部鐵道局」為受款人，或以設定質權之金融機構定期存款單、於中華民國境內登記營業之銀行總行或分行所出具之履約保證金保證書（格式如申請須知附件二之 8 所示）或不可撤銷擔保信用狀（格式如申請須知附件二之 9 所示）之方式替代。

10.3.2 乙方提供之履約保證如以不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書之方式替代者，其每次有效期間至少 2 年以上。

10.3.3 乙方依第 10.3.2 條方式所提供之履約保證，應於有效期間屆滿前 15 日，提供更新後之履約保證以替換之；乙方未依約定辦理時，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取代為止。

10.3.4 乙方繳付之履約保證，如以設定質權之金融機構定期存款單之方式替代者，金融機構定期存款單以 2 張為限，但經甲方同意者，不在此限。

10.4 履約保證之修改

如本契約任何部份經修改或變更，致履約保證有失其效力之虞時，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前 3 個月提供予甲方。

10.5 履約保證之更換

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

10.6 履約保證之扣抵與補足

因可歸責於乙方之事由，造成甲方損失或負擔費用，或依本契約約定乙方應給付甲方之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方提供之履約保證金中扣抵，或逕行押提乙方依第 10.3.1 條約定以其他方式替代現金之履約保證並予以扣抵。扣抵後，乙方應於甲方指定期限內補足該履約保證之金額。

10.7 履約保證之沒收

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

10.8 履約保證之返還

10.8.1 乙方於取得本契約第 2.1.2 條約定樓地板面積全部建物與設施使用執照翌日起滿 2 年之翌日起，得請求甲方無息返還不超過履約保證金總額之三分之一予乙方。但乙方於申請返還前，曾發生本契約之違約情事而未能改善完成者，甲方有權不予返還或酌減返還金額。

10.8.2 於開發經營期限屆滿，或非可歸責於乙方之事由致本契約提前終止，或因第 11.6.3 條規定而終止本契約時，乙方於完成資產移轉或移除日翌日（以較晚屆至者為準）起滿 90 日後，如未有待辦事項或任何未經改善完成之違約情事者，乙方之履約保證責任始行解除。甲方應無息返還乙方剩餘之履約保證金或其他乙方依本契約約定所提供之履約保證。

第 11 章 不可抗力與除外情事

11.1 不可抗力

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

- 1、戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
- 2、山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
- 3、毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
- 4、本基地內建物或設施遭嚴重破壞。
- 5、核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 6、水、能源或原料中斷或管制供應。
- 7、非因乙方不法行為所致之政府或機關依法令下達停工、徵用、沒入或拆毀命令者。
- 8、不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行者。
- 9、發現依法應保護之古蹟或遺址，致對本基地之開發或工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。
- 10、本基地有環境污染情事，以致影響開發或興建或營運，且於甲方接獲乙方書面通知日起 1 年內無法排除者。
- 11、其他經甲方或協調委員會認定確屬不可抗力情事者。

11.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，非可歸責於乙方之下列事件或狀態，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

- 1、除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

2、整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且該等重大不利影響乙方無法藉由本契約第 5.1.2 條或 6.1.4 條之約定方式改善，足以影響本契約之履行者。

3、其他性質上不屬不可抗力，而經甲方或協調委員會認定係除外情事者。

11.3 通知及認定程序

11.3.1 任一方主張不可抗力或除外情事發生時，應於事件發生後且客觀上能通知之日翌日起 30 日內，以書面通知他方。

11.3.2 任一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況認定是否發生不可抗力或除外情事。若任一方於接獲他方通知後翌日起 60 日內，雙方仍無法認定者，主張構成不可抗力或除外情事之一方得依第 14.2 條約定提請協調委員會認定之，協調委員會認定構成不可抗力或除外情事者，除協調委員會已就發生不可抗力或除外情事之起始日另為認定外，雙方同意自該事件發生之首日起即發生不可抗力或除外情事。

11.3.3 不可抗力事件及除外情事發生後，雙方應立即、盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

11.4 認定後之效果

11.4.1 不生遲延責任

任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約約定之義務時，不生遲延責任。

11.4.2 損害之優先填補

乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方自行及責成他人投保之保險，優先補償之。

11.4.3 損害之補救

除任一方依據第 11.6.3 條規定終止契約之情形外，於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即協議採行下列各款一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於認定發生不可抗力或除外情事後 90 日內達成協議時，主張構成不可抗力或除外情事之一方得依第 14.2 條約定提請協調委員會決定應採行之補救措施：

- 1、 乙方得檢具經甲方同意之獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，請求甲方減免土地租金，或依相關法令請求其他主管機關減免稅費。
- 2、 乙方於因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災變復舊貸款或其他紓困方案。
- 3、 於本契約之開發經營期限內，甲方得書面同意乙方暫緩繳交權利金、減繳部分或全部之權利金。
- 4、 甲方得同意停止開發經營期限之計算，或視情節適度延長開發經營期限。
- 5、 甲乙雙方得合意修改本契約。
- 6、 其他甲乙雙方合意之其他方式，但不包括現金之補償。

11.5 恢復措施

於不可抗力或除外情事發生後，除應適用本章約定外，乙方應盡力採取一切措施，以儘速恢復本案開發經營之正常運作。

11.6 契約終止

- 11.6.1 除任一方依據第 11.6.3 條規定終止契約之情形外，因不可抗力或除外情事之發生，依第 11.4 條約定之損害補救方式處理翌日起 1 年後，乙方仍無法繼續開發經營本基地者，任一方均得終止本契約。
- 11.6.2 不可抗力或除外情事之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：
 - 1、 其餘部分之履行已無法達到契約之目的；或
 - 2、 其餘部分之繼續履行有重大困難者。
- 11.6.3 有下列情事之一者，經乙方以書面通知甲方後，任一方均得終止本契約：
 - 1、 因都市設計審議結果之重大影響，致乙方未能依本契約第 5.2 條執行計畫書之整體規劃及開發經營方式進行開發經營者；
 - 2、 地下埋藏物於乙方書面通知甲方日起 1 年內仍無法排除者；
 - 3、 有第 11.1 (9) 或 (10) 規定之情事者。

第 12 章 缺失及違約責任

12.1 乙方之缺失

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

12.2 缺失之處理

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

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

12.2.2 乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得採行下列措施：

- 1、甲方得代為執行改善，因執行所生之費用由乙方負擔。
- 2、甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新臺幣 2 萬元至 10 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 180 日為限。

但甲方依第 12.3 條第 1 款規定認定乙方構成違約後，應適用第 12.5 條規定。

12.3 乙方之違約

乙方有下列事由之一者，甲方得認定乙方構成違約：

- 1、經甲方認定構成缺失，未於期限內依改善標準完成改善，足以嚴重影響本案興建營運，及影響公共安全、工程品管等情節重大者。
- 2、乙方有破產或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- 3、乙方有偽造變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- 4、乙方有重大喪失債信或違法情事，情節重大致影響本案之開發經營者。
- 5、乙方遭經濟部命令解散、股東會為解散之決議或受法院之解散裁定者。

- 6、因可歸責於乙方之事由，致乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議，但經甲方事前同意者不在此限。
- 7、因可歸責於乙方之事由致乙方未依本契約第 5.1.1 條約定，於期限內完成本契約第 2.1.2 條約定樓地板面積之建物與設施之興建，並取得使用執照。但經甲方同意展延者，不在此限。
- 8、乙方以書面通知甲方，不願繼續開發經營本基地之一部或全部者。
- 9、乙方違反本契約第 2.3 條、設定地上權契約第 6 條至第 8 條、本契約第 5.15 條及第 10.6 條約定者。
- 10、乙方違反設定地上權契約第 6 條至第 8 條及本契約第 5.15 條以外之條文，情節重大，經甲方限期要求乙方改善或排除，而乙方仍繼續為之者。
- 11、乙方有本契約第 5.9.1 條約定之情形者。
- 12、乙方積欠本基地之土地租金或權利金，逾期 60 日仍未全額付清者。
- 13、可歸責於乙方之因素，乙方未依本契約第 4.2 條約定簽訂設定地上權契約、地上權變更契約或設定、變更地上權者。

12.4 甲方之違約

因可歸責於甲方而有下列事由之一者，乙方得終止本契約之全部或一部：

- 1、甲方故意不簽訂地上權契約及不配合辦理設定地上權登記，經乙方二次催告而仍未為改善者。
- 2、甲方違反本契約規定情節重大致影響本案之開發經營者，經乙方二次催告而仍未為改善者。

12.5 違約之處理

甲方認定乙方構成違約時，除本契約另有約定外，甲方得以書面通知乙方，並要求乙方限期改善。如乙方未能於期限內改善完成者，得擇一或合併為下列處理：

- 1、甲方得視情節輕重，請求乙方繳納每日新臺幣 5 萬元至 15 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 180 日為限。
- 2、沒收履約保證金之一部或全部。
- 3、逕令乙方停止本基地一部或全部之開發經營權。
- 4、終止本契約之一部或全部。

第 13 章 契約終止

13.1 契約終止之事由

13.1.1 雙方合意終止

於本契約期間，甲乙雙方得以書面合意終止本契約。

13.1.2 因乙方違約而終止契約

甲方得依第 5.9.1 條約定及第 12.5 條第 4 款約定終止本契約。

13.1.3 因不可歸責於乙方之事由而終止本契約

- 1、甲方有第 12.4 條規定之情事時，乙方得終止本契約之全部或一部。
- 2、因政府政策或重大法令變更致本基地需供作其他用途者，任一方得終止本契約之全部或一部。

13.1.4 因不可抗力或除外情事而終止契約

甲乙雙方均得依第 11.6 條約定終止本契約。

13.2 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

- 1、契約終止事由。
- 2、終止契約之表示及終止之日期。

13.3 契約終止之效力

13.3.1 雙方合意終止契約之效力

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

13.3.2 因乙方違約而終止契約之效力

- 13.3.2.1 因乙方違約而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第 9 章約定辦理資產移轉及移除外，甲方得沒收乙方提供履約保證金之全部。如該等經沒收之履約保證金不足彌補甲方因此所造成之損害時，甲方並得向乙方請求損害賠償，但不包括所失利益。
- 13.3.2.2 本契約因乙方違約而終止時，甲方仍有權利收取乙方於履行期間依本契約約定所應給付之懲罰性違約金。

13.3.2.3 甲方應按比例退還乙方已預繳之權利金及土地租金。

13.3.3 因不可歸責乙方之事由而終止契約之效力

因不可歸責乙方之事由而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第 9 章約定辦理資產移轉及移除外，甲方應無息返還乙方已提供履約保證金之全部，並按比例退還乙方已預繳之權利金及土地租金等。若因此造成乙方之損害者，乙方不得請求所失利益。

13.3.4 因不可抗力或除外情事而終止契約之效力

因不可抗力或除外情事而終止本契約時，除本契約另有約定從其約定外，甲乙雙方應依本契約第 9 章約定辦理資產移轉及移除，甲方應無息返還乙方已提供履約保證金之全部，並按比例退還乙方已預繳之權利金及土地租金。

13.4 契約終止之有效條款

除本契約另有約定者外，本契約之下列條款於契約終止後仍繼續有效：

- 1、本契約第 9 章資產移轉及移除之約定。
- 2、本契約第 10 章履約保證之約定。
- 3、本契約第 14 章爭議解決之約定。
- 4、其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 14 章 爭議解決

14.1 協商

本契約履行發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則，先以協商方式解決之。如無法以協商方式解決者，雙方得依本契約第 14.2 條約定進行協調，或逕依第 14.3 條約定提起訴訟。

14.2 協調

14.2.1 甲乙雙方同意於簽訂本契約後，於本契約履行發生爭議無法協商解決時，成立「協調委員會」，以解決雙方就本契約所載事項、契約履行、未盡事宜及協商不成等之爭議。

14.2.2 雙方同意協調委員會之組織、召集程序、決議方法及相關事項如附件 4 所訂。

14.2.3 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄。協調委員會得提出協調方案召集甲乙雙方代表溝通後逕付決議，任一方如有不同意協調方案者，應於收到決議文之日（含收到決議文當日在內）起 30 日內向協調委員會以書面提出異議，否則該決議即對甲乙雙方有拘束力，任一方均不得異議。不同意協調委員會決議之一方，對於他方為組成協調委員會及進行協調所發生之費用，應由其全額負擔。

14.2.4 如協調事項經協調委員會協調 6 個月後仍無法作成協調決議，或縱有協調決議，但一方於收到協調委員會協調決議文日起（含收到決議文當日在內）30 日內已向協調委員會以書面提出異議者，甲乙雙方得依本契約第 14.3 條約定方式解決爭議。

14.3 管轄法院

本契約執行所生爭議，除屬專屬管轄者外，甲乙雙方合意以中華民國臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

14.4 契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止，於爭議處理期間，甲乙雙方均應繼續履行本契約。

第 15 章 其他條款

15.1 契約之修改

本契約若有未盡事宜，或於實際執行時發現情事變更、或有難以執行或顯失公平之情形者，雙方得協議修訂或補充之。本契約之修訂或補充應以書面為之，經雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分。

15.2 契約條款之個別效力

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

15.3 甲方同意、備查與通知之方式

甲方依本契約對於乙方所為之同意、備查、通知或其他意思表示，均以書面為準。

15.4 準據法

本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。

15.5 通知與文件之送達

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

甲方：交通部鐵道局

地址：新北市板橋區縣民大道 2 段 7 號 9 樓

乙方：

地址：

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

15.6 公證

15.6.1 本契約應經公證，且雙方同意於公證書載明，乙方未依契約約定給付土地租金、權利金、履約保證金及違約金時，應逕受強制執行。

15.6.2 公證費用應由乙方負擔。

15.7 契約份數

本契約正本壹式參份，由甲乙雙方及公證人各執乙份為憑；副本壹拾份，由甲乙雙方各執伍份供存。

立約人

甲 方：交通部鐵道局 (印鑑)

代表人：楊正君 (印鑑)

地 址：220 新北市板橋區縣民大道 2 段 7 號 9 樓

乙 方：○○○股份有限公司 (印鑑)

代表人： (印鑑)

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日