

台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠用地聯合開發申請人資格與申請期限、訂約履約及保證事項以及權利義務分配事項

壹、申請人資格與申請期限

一、申請人資格

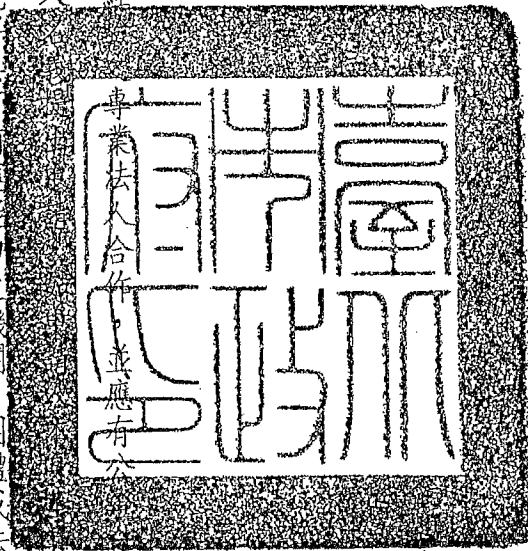
(一)一般資格：

1. 申請人爲外國國籍者，應以法人身分申請。
2. 申請人爲個人者，應覓得與本開發案相同或類似開發經驗之專業法人合作，並應有合作意願書。
3. 申請人爲機關、團體或法人者，應以機關、團體或法人力、財務能力或營運管理能力或能力資格不全者，應覓得具有前述能力之機關、團體或法人聯營，並應檢附經公證之授權書及聯營合約書，合約書中應載明聯營條件、期限、授權人代表、參加聯營之公司名稱、主辦公司名稱以及聯營之通訊地址。
4. 申請人爲公司合作關係者，應檢附公證之聯營合約書，合約書中應載明聯營條件、期限、授權代表人、參加聯營之公司名稱、主辦公司名稱以及聯營之通訊地址，並應有約定參加公司均負連帶責任，及授權代表簽署之標單對所有參加公司均有約束力之條款，此外標單應附由全體參加公司具名之授權書。

(二)能力資格：

1. 工程開發能力

- (1) 最近五年內完成同性質或相當之工程開發實績，其一次金額應不低於本開發案預估工程費之三分之一或累計金額不低於本開發案預估工程費（以上預估工程費爲：新台幣55億元）。



(2) 以技術合作方式成立之新公司，原組成公司具有工程實績且出資比例佔百分之十以上者，其工程實績與出資比例之乘積可併計，但與國外技術合作廠商之工程實績以百分之三十計算。

(3) 申請人實績如以聯合承攬方式完工驗收之工程，其工程實績按其合約或完工（驗收）證明內規定負責之比例計算，未規定其聯合承攬之比例者，其實績以完工驗收金額除以聯合承攬人數計算。

(4) 申請人應委託在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，負責本申請案之設計及監造。

(5) 申請人應選擇符合左列條件之營造商為本申請案之承造人。

a 符合營造業管理規則之規定，並依其登記類別承攬工程。

b 有營利事業登記證、公司執照及甲級營造業登記證書。

c 水電空調工程須分別有營利事業登記證、自來水承裝業執照、電氣承裝業執照及台電公司簽訂之承裝契約。

d 為相關同業公會之會員並有會員證。

e 具備相關技師、工匠（技工）、技術士執照（含工作證）。

f 最近五年內完成同性質或相當之工程開發實績，其一次金額應不低於本開發案預估工程費之三分之一或累計金額不低於本開發案預估工程費。

g 具有當期之完稅證明。

h 未受營造業主管機關停業處分或經各級政府機關依法公告停止其投標權利者。

i 與台北市政府所屬各機關學校無工程品質或履約能力之糾紛在法院訴訟中。

2. 財務能力

(1) 財務能力之報告，最近一年經會計師審核之財務報表（含資產負債表、損益表、資產明細表等）及查核報

告書。淨值不低於預估投資總金額約十二分之一，流動資產不低於流動負債十分之一，總負債金額不超過淨值四倍（以上須經合格會計師簽證之文件證明）。

(2) 申請人之財力，自備資金應占預估投資總金額百分之三十以上。

(3) 申請人應檢具本聯合開發計畫案之資金來源及運用表。

(4) 過去一年內無不履行債務之紀錄，以票據交換所與法院之紀錄為準。

3. 營運管理能力

申請人須具備開發案引入商場、辦公室相同或類似之營運經驗證明，或另覓具有此項經驗之專業經理人或公司合作，但應取得同意合作之意願書，載明名稱、財務能力及經驗，並檢附執行機構所規定之證明文件。

(三) 土地所有權人之優先投資資格

1. 依大眾捷運系統土地聯合開發辦法（以下簡稱聯合開發辦法）第十二條：「聯合開發用地部分為公有，部分為私有或全部為私有時，其開發投資人依左列順序定之：一、土地所有權人，二、公告徵求其他私人、團體。」及第十三條第一項：「前條第一款土地所有權人應於執行機構書面徵求投資意願之日起二個月內明確答覆，逾期不為答覆者，視為放棄優先投資。」之規定，於土地所有權人放棄優先投資時，始公告徵求其他私人、團體。

2. 聯合開發用地為共有者，土地所有權人於答覆有意願申請優先投資時，應一併檢附共有人應有部分合計逾三分之二，或共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意書，否則視為放棄優先投資。

3. 土地所有權人申請優先投資時，仍須符合前述一般資格及能力資格，或自覓符合資格之合作對象，並檢附需公證之合作證明文件，及該合作對象之符合能力資格之文件，依照執行機構所訂之徵選須知，併案提出

申請。

二、申請期限

(一)土地所有權人申請優先投資：

1.土地所有權人依聯合開發辦法第十三條規定，應於執行機構書面徵求投資意願之日起二個月內，檢附壹之一之(三)土地所有權人之優先投資資格之2.所述文件，明確函覆，逾期不為答覆者，視為放棄優先投資，由執行機構公告徵求其他私人、團體。

2.投資申請期限以執行機構答復土地所有權人符合優先投資資格之函郵寄日(以郵戳為憑)起六十日內依聯合開發辦法第二十條及執行機構所定之徵選須知規定提出申請，逾期視為放棄優先投資，由執行機構公告徵求其他私人、團體。

(二)公告徵求其他私人團體：

1.於土地所有權人放棄優先投資後，由執行機構另行公告徵求其他私人、團體，有關申請期限、徵選須知等將一併公告週知。

2.土地所有權人放棄優先投資後，仍可於執行機構公告徵求投資人時以一般私人、團體之身分依其規定提出申請。

貳、訂約履約及保證事項

一、訂約

(一)申請人在提送標單時，須附新台幣 5 仟 5 佰萬元 之申請保證金，應以銀行本票或無記名之政府公債或記

名之政府公債設定質權，或銀行定存單設定質權爲之。

(二)申請人應於主管機關核准並通知之日起三十日內（以郵戳爲憑）按審定條件與執行機構簽訂聯合開發投資契約書，申請人逾期未簽約者，執行機構得沒收其申請保證金。

(三)申請人應依執行機構指定之時間、地點辦理簽約，並遵守合約條款。

(四)申請人或經授權之代理人，於簽約時應在執行機構備妥之中文合同正本上指定處簽名並逐頁簽章。

(五)因簽約所產生之一切費用，包含合同正副本之製作及裝訂，由申請人負擔。

二、履約及保證事項

(一)申請人應於契約書送達之日起三十日內（以郵戳爲憑）繳交開發建議書預估之投資總金額百分之三履約保證金。

(二)申請人應以現金逕向執行機構指定之金融機構繳納，或以銀行本行本票或支票、保付支票、無記名政府公債、設定質權之銀行定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證爲之。

(三)履約保證金於計畫範圍內之工程完成百分之五十後，無息退還二分之一，開發計畫建築物全部領得使用執照後，無息退還原保證金之四分之一，餘款於不動產登記完畢，並交付所有權人後十日內，無息退還。

(四)申請人必須提出書面保證，所有施工營運均不影響捷運設施或運作。

(五)申請人應提出同意分攤或支付本開發計畫基本設計及與捷運設施共構之細部設計、施工及其他爲本案之進行由執行機構先行墊支或核定款項之書面承諾書，並保證依聯合開發投資契約書相關條文規定期限繳清。

(六)申請人於工程期間或完成後，必須負擔所有在施工期間對鄰近地區及建物所造成損害之修復及賠償責任。

(七)申請人除必須履行合約條款之規定，完成聯合開發之建物及設施外，同時必須監督其建築承包商、員工及顧問，避免因未履約而引起額外之成本、費用。

(八)申請人保證履行契約一切責任，並應覓得經執行機構核可之國內銀行一家或具有財務及工程開發能力保證資格廠商兩家為連帶保證人。

(九)保證人失去保證資格時(如受停業處分或吊銷營業執照等)，申請人應於保證人失去擔保資格之日起七日內另行換保，並經執行機構查對認可。

參、權利義務分配事項

一、主管機關之權利與義務

(一)先行使用捷運設施所需土地，並取得捷運設施所需空間並負擔其建造費用。

(二)協助申請人取得聯合開發之建築基地。

(三)取得因辦理聯合開發所增加樓地板面積之半數，並得選擇負擔取得部分之建造費用或以議定價格提供部分樓地板面積抵繳建造費用或以合建分坪或以設定地上權方式辦理，申請人不得異議。

(四)無償取得應分得建物面積(含捷運設施使用之樓地板面積)比例所應持分之土地所有權。

(五)核備申請人所提聯合開發建物細部設計、建材、設備及變更設計。

(六)審核申請人之分包工程合約。

(七)施工期間得隨時派員視察工程施工狀況，並定期召開協調會監督工程進度。

(八)擁有申請人繳交聯合開發大樓有關文件及圖表等之所有權並保管之。

- (九) 收取履約保證金，並按工程進度依約退還保證金予申請人。
- (十) 審查申請人所提之營運管理章程。
- (十一) 收取申請人繳交之聯合開發大樓營運保證金。
- (十二) 依照營運契約書及聯合開發辦法，監督管理申請人之營運狀況。
- (十三) 對申請人(含土地所有權人)供促銷用之物品、事物，如手冊、廣告、傳單及電視廣告或相關物品包括付款條件之佐證資料等，須經執行機構審查同意後始得辦理。
- (十四) 有關與土地所有權人間之權利義務，以執行機構與土地所有權人所簽訂之協議書或契約書為準。

二、申請人之權利與義務

- (一) 於該基地施工後，應自費採行各種防災措施，並事先詳列於開發建議書內。
- (二) 如因施工需要，而必須使用聯合開發場站外之土地時，須自費取得該土地之使用權。
- (三) 於施工期間或完工後，因人為因素造成鄰近地區之損害，應負擔一切損害賠償之費用。
- (四) 負責於簽約後四個月內完成聯合開發場站之細部設計圖說並於申請建造執照前提出建材明細表、各層樓區位之價格參考表通知土地提供人及執行機構共同議定持有股份比率或議定價格分配建物空間及建物起造人。
- (五) 基地之土地提供人與申請人間如以合建分坪方式合作時，對本建物及土地之分配比率及區位，由申請人另行與土地提供人協商。如雙方無法達成協議時，申請人得申請執行機構代為協調。
- (六) 申請人應在簽約後一年內依建築法令規定領得建造執照，並將有關資料複製二份子執行機構。
- (七) 依照建築法規負責聯合開發建物之興建及與該項工程有關之保險。
- (八) 負責聯合開發建物之建築執照及完成開發所須一切必要文件之申請並負擔其費用。

(九)負擔本開發案之全部施工建造費用、稅管費（如營業稅等）、各項規費及依「公寓大廈管理條例」第十八條所規定之公共基金。

(十)申請人委託之建築師及營造商及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，應先徵得執行機構同意。

(十一)建造執照內容變更時，應先經執行機構之同意後再依建築法令規定辦理。

(十二)對定期召開之聯合開發工程協調會有列席說明之義務。

(十三)如以合建分坪方式合作時，取得所分得建物面積比例所應持分之土地所有權；如以設定地上權方式合作時，負擔土地租金及提供部分盈餘利潤予主管機關並以申請人名義辦理建物產權登記，於地上期限屆滿之日或中途經主管機關解除契約或終止契約時，無條件將建物所有權移轉登記為主管機關所有，並塗銷地上權登記。

(十四)依照聯合開發辦法第二十七條規定於申請使用執照前與執行機構簽定營運契約書後，並依營運契約書負責聯合開發建物之維護、經營管理。

(十五)負責辦理土地鑑界、分割、合併、移轉、建物所有權第一次登記、房屋稅設籍等事宜並墊支其費用。

(十六)償還執行機構代墊之基本設計費、共構部分設計施工費及與聯合開發有關之費用。

(十七)對聯合開發案件之各項獎勵，依聯合開發辦法第三十五條至第三十九條規定辦理。

(十八)聘用顧問之條件，應於簽約前經執行機構同意，所需費用由申請人負擔。

(十九)除非獲得對方（指執行機構或土地所有權人）之書面同意，所獲得之利益或應負之義務均不得中途轉讓他人，其獲得對方書面同意而轉讓他人者，亦不得損及對方之權益或使對方增加任何負擔。

其他未盡事宜依大眾捷運系統土地聯合開發辦法、大眾捷運系統土地聯合開發契約書、大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書及執行機構所訂之投資人徵選申請須知相關規定辦理。