

# 臺北都會區大眾捷運系統○線○站○用地土地開發投資契約書（範本）

## 目 錄

113年1月15日府捷聯字第1123023270號公告修正

第一條	訂約本旨.....	○
第二條	名詞定義.....	○
第三條	土地標示.....	○
第四條	契約文件及效力.....	○
第五條	開發內容.....	○
第六條	設計、監造及請領建造執照.....	○
第七條	權益轉換.....	○
第八條	保險.....	○
第九條	施工.....	○
第十條	完工期限及相關約定.....	○
第十一條	產權登記.....	○
第十二條	投資稅管費用負擔.....	○
第十三條	履約保證金.....	○
第十四條	保固責任.....	○
第十五條	管理與監督.....	○
第十六條	違約罰則.....	○
第十七條	契約之解除及終止.....	○
第十八條	附則.....	○
第十九條	特別約款.....	○
第二十條	契約附件.....	○



載建物興建成本（BC）及投資稅管費用（M）合計之投資金額，本開發案為新臺幣○元。

### 第三條 土地標示

本用地坐落於○市○區○段○小段○地號等○筆土地，面積共計○平方公尺，土地標示、面積及原土地所有權人權利範圍等相關資訊，詳見甄選投資人須知附件10：「臺北都會區大眾捷運系統○線○站○土地開發案用地相關資料」，惟實際面積仍以地政機關丈量結果為準。

### 第四條 契約文件及效力

(一)以下文件均為本契約之一部分，其效力及適用之優先順序如下：

1. 本契約之本文及其修訂或補充。
2. 本契約之附件及其修訂或補充，範圍如下：
  - (1) 甄選投資人須知及其附件之相關書面澄清、補充公告。
  - (2) 甄選投資人須知及其附件。
  - (3) 土地開發計畫。
  - (4) 除前3款文件外，本契約之其他附件及其修訂或補充。
  - (5) 經甲乙雙方同意增列為本契約附件之其他文件。

(二)前項各款文件與其修訂或補充如不一致時，應以修訂或補充為優先。

### 第五條 開發內容

(一)乙方應負責出資並依照甲方核定之土地開發計畫辦理本開發大樓之興建事宜。

乙方應負責本用地內捷運設施之興建事宜。

乙方應負責本開發大樓之統一經營事宜。

(二)本用地應依據都市計畫及建築法令並配合都市計畫及建築主管機關審議核定內容辦理開發，本開發案之樓層數及總樓地板面積，以使用執照記載為準。

### 第六條 設計、監造及請領建造執照

(一)乙方應於簽約後3個月內，建置本開發案之專屬網站，定期公開開發內容及作業進度等資訊。

(二)乙方應依本契約附件(八)：「營造及營運能力資格審查要點」之規定，提送廠商資格證明文件予執行機關審核同意。廠商如須變更者，乙方

應事先報經執行機關同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔，乙方與變更前、後廠商間因權利義務移轉所衍生爭議，應自行處理，與甲方無涉。

(三)乙方應委託建築師辦理下列事項：

1. 負責本開發大樓之設計、監造。
2. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
3. 工程進度之監督控制。
4. 保固期間內有關保固作業之督導、會同保固責任之鑑定及保固期滿參與會勘。
5. 本開發大樓設計工作開始後至施工完成前，負責各項工程廠商之協調配合以及定期舉行工地協調會。

(四)申請建造執照前，乙方應自本契約簽訂之日起每半年至少召開1次產品說明會，邀執行機關及原土地所有權人參與，並將達成共識之產品需求納入設計。自領得建造執照後起至領得使用執照之日止，乙方應每年至少召開1次施工進度說明會，邀執行機關及原土地所有權人參與。甲方另得要求乙方召開產品說明會或施工進度說明會，乙方不得拒絕。

(五)依土地開發計畫或依法令辦理之各項審議(包括但不限於都市設計審議、交通影響評估等)決議，要求乙方設置之供公眾使用設施或公共設施(如人行陸橋、通路、自行車位…等)，乙方應協調並以書面確認第十五條第(五)項所定之各該維管單位，如有涉捷運設施介面管理及維護者，並應與捷運營運機構協商。乙方應於建造執照申請書注意事項附表註記該供公眾使用設施或公共設施，並於建造執照申請圖說標示其位置及範圍，提送執行機關確認後始得申請建造執照。

(六)乙方辦理本開發大樓之設計及施工，依都市計畫及建築有關法令提送該主管機關審查前，應提送對原土地所有權人權益之影響、對捷運設施介面管理及維護之影響及是否符合相關設施規範之說明，事先報經執行機關同意後方得提送。

(七)乙方應自簽訂本契約之日起6個月內依建築法令規定申請建造執照，並應於申請前提送所有申辦文件事先報經執行機關同意後，始得為之。

若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於乙方之原因並經甲方同意者，其作業之時間得不予計入。

- (八)本開發案由乙方擔任本開發大樓之起造人。本開發大樓如欲另行指定或中途變更起造人時，應事先報經執行機關同意，變更所衍生之一切費用及稅捐由乙方負擔，其另行指定或變更後之起造人，應於繼受權利範圍內與乙方負連帶履約責任。
- (九)乙方領得建造執照後1個月內，應將申請建造執照有關資料複製2份予執行機關，並應依「土地開發資料數位檔案規格」(詳見甄選投資人須知附件3)提供經建築師、相關技師簽證之掃描檔及可供編輯之文字檔、CAD圖檔。有關資料包括但不限於：各業務主管機關核定(發)之建造執照、建造執照圖說(蓋有發照章)、結構計算書，以及都市設計審議報告書、環境影響評估說明書、都市更新事業計畫案、交通影響評估報告書之核定函及核定本等。建造執照核准後，其附表注意事項所載各項列管事項應送審查或檢查者，其核准之文件及圖說，乙方亦應於各項審查核准日起1個月內提送影本2份予執行機關。
- (十)乙方申請變更本開發大樓捷運共構工程或捷運設施時，應事先報經執行機關同意後，始得為之；所衍生之費用，除雙方另有約定者外，由乙方自行負擔。執行機關要求變更本開發大樓捷運共構工程或捷運設施時，乙方應無條件配合；所衍生費用之負擔比例及方式，由雙方議定之，無法達成協議時，乙方仍應繼續配合興建。
- (十一)乙方申請變更本開發大樓設計，向各主管機關申請變更設計前，應提送圖說、預算、工期、開發效益(含獎勵面積檢討)及變更項目對照表等供執行機關審查，事先報經執行機關同意後，始得為之，且不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書。
- (十二)乙方依建築法第39條但書規定申請一次報驗或備查時，應於向各主管機關提出申請前，提送該等申請文件事先報經執行機關同意後，始得為之。
- (十三)乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計與文宣資料暨銷售契約書範本(含公寓大廈管理規約、分管圖等相關文件)應先送執行機關完成審查，銷售契約應載明土地持分原則，

所有銷售糾紛均由乙方自負責任，乙方並應切結個別銷售契約確實依照執行機關核定之範本，載明土地開發與捷運設施管理維護介面，併與捷運有關之特別約定事項，若有不實，願負一切法律責任。

(十四)本開發大樓應配合設置捷運設施設備時，乙方應於建造執照及使用執照申請書注意事項附表註記：「大樓區分所有權人須無償提供設置捷運設施設備空間及其管路空間，並無條件提供其維修通行權，且捷運專有管理範圍不分擔大樓公共基金、管理費及修繕費用。且依大眾捷運系統土地開發辦法第21條第3項規定，區分所有權人不得以會議決議排除統一經營營運管理章程及「臺北都會區大眾捷運系統土地開發營運契約書」之規定，以及公寓大廈管理規約與捷運有關之特別約定事項。」以上文字並應納入統一經營營運管理章程（以下簡稱營運管理章程）及「臺北都會區大眾捷運系統土地開發營運契約書」（以下簡稱營運契約）、公寓大廈規約等文件中；本開發大樓專有部分有銷售、讓售等處分行為時，應於移轉契約中明定，須繼受原區分所有權人依公寓大廈管理條例及土地開發辦法第21條之規範。

(十五)乙方領得建造執照後，應試算捷運設施產權登記所需相關費用，至遲於使用執照取得前1年回復執行機關。

## 第七條 權益轉換

(一)本開發案之權益分配相關事項，依○年○月○日修正發布之臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法（以下簡稱優惠辦法）、○年○月○日修正發布之權益轉換原則以及其他捷運土地開發相關法令（包括相關行政規則）規定辦理。

(二)本開發案乙方承諾土地所有權人事項：

1. 最低分配比率為○%。（詳附件(五)乙方申請階段所提價格封內「申請人承諾土地所有權人最低分配比率表」）
2. 投資稅管費用率為○%、期待利潤率為○%。（詳附件(九)投資人承諾及澄清事項）

(三)乙方依權益轉換原則提送辦理鑑估價事宜之權益轉換文件時，應繳交

土地開發計畫「權益轉換計算表」所載之委託鑑估價費用予執行機關，由執行機關依權益轉換原則規定辦理鑑估價及審查作業。權益轉換文件包括：本開發大樓建築相關施工圖說、建材規格及設備系統詳細表、工程預算書（含工程總表、詳細表、單價分析表）及與原核定土地開發計畫之差異說明等文件資料及電腦檔，詳見本契約附件（四）：「投資人應提送權益轉換文件一覽表」。

- (四)本開發案進行區位選擇作業前，乙方應提供區位選擇作業所需相關資料，報經甲方核定後依權益轉換原則規定進行區位選擇作業。
- (五)原土地所有權人依優惠辦法向甲方申請增購補足至1戶，但甲方權值無法支應時，乙方應依各區位權值讓售補足至1戶。
- (六)甲乙雙方未簽定權益轉換議定書前，乙方不得辦理預售。
- (七)本開發案區位選擇之優先順序，應依權益轉換原則規定辦理。

## 第八條 保險

- (一)乙方應於本開發大樓申報開工前完成營造綜合保險之投保，其保險範圍及金額如下：
  - 1. 營造工程財物損失險：
    - (1)本項保險以甲乙雙方為共同被保險人。
    - (2)保險金額不得低於本開發案屬乙方辦理之建物興建成本（BC），建造執照(含變更執照)工程規模變動時，應予修正並事先報經執行機關同意。
    - (3)每一事故天災自負額為該次損失金額之20%。
    - (4)本工程附加條款如下：
      - A. 保險金額彈性(自動增加)附加條款。
      - B. 加保交互責任附加條款。
      - C. 48小時勘查災損附加條款。
  - 2. 第三人意外責任險：
    - (1)本項保險以甲乙雙方與雙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。
    - (2)每一人體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣6百萬元，自負額不

得高於新臺幣5千元。

(3)每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣2千萬元，自負額不得高於新臺幣5千元。

(4)每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣1千萬元，自負額不得高於新臺幣1萬元。

(5)保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣5千萬元。

(6)本開發案附加條款如下：

A. 鄰屋龜裂每一事故賠償限額不低於新臺幣○元，自負額不得高於總損失之20%，但最少不低於新臺幣20萬元。保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣○元。

B. 鄰屋倒塌每一事故賠償限額不低於新臺幣○元，自負額不得高於總損失之20%，但最少不低於新臺幣20萬元。保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣○元。

3. 雇主意外責任險：

(1)每一人體傷或死亡保險金額不低於新臺幣5百萬元，自負額不得高於新臺幣2千元。

(2)每一事故體傷或死亡保險金額不低於新臺幣2千5百萬元，自負額不得高於新臺幣2千元。

(3)保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣5千萬元。

4. 其他：

(二)前項所定各保險之保險費，全部由乙方支付。保險事故發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前項保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失，以及因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費或變更設計增加之保費等費用，概由乙方負擔。

(三)第(一)項所定各保險之保險期間，應自乙方完成接管本用地之日起，至本開發大樓完成建物所有權第一次登記及相對應土地持分移轉登記後30日止，前開期間屆滿前保單到期或因保險事故發生致支付之保險金已達第(一)項第1款至第3款所定保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理展期續保或加保，並副知執行機關。

(四)乙方未依前3項規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方



或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

(五)自第(一)項所定各保險之保險期間屆滿次日起，至乙方完成本開發大樓專有部分交屋，以及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備移交予管理委員會(以下簡稱管委會)等事宜之日止，期間若有發生第(一)項所定任何事故致甲方或第三人受有損害時，乙方仍應負賠償責任。

(六)乙方辦理第(一)項所定各保險事宜，僅能向中華民國境內經金融監督管理委員會核准經營之保險公司投保，並應於保單上註明，本保單未事先報經執行機關同意者，不得辦理減、退保。

### 第九條 施工

(一)甲方因捷運工程之需要得要求變更本開發大樓設計圖說、施工計畫及預定進度，乙方應予配合，變更工程得增減工程期限，其日數由甲方核定之，其依法應申辦之手續由乙方辦理。

(二)乙方應於執行機關所定期日，配合辦理本用地點交事宜。執行機關並得將本用地內之地上物交由乙方代為清除。

(三)本用地之捷運設施由執行機關先行構築時，因配合本開發案所墊付之基本設計費及共構部分之細部設計費、施工費及其他為本開發案之進行而由執行機關先行支付或核定之款項，共計新臺幣○元整，乙方應以下列選定之方式，於執行機關通知期限內繳納，並得於全數繳交完成取得收據後，向執行機關申請進項稅額抵扣證明：

於執行機關交付本用地時一次歸墊。

分期繳付並加計利息(依執行機關交付日當月，中央銀行公告「五大銀行新承做放款金額與利率」中之加權平均利率計算，其中利息不得計入建物興建成本(BC)作為權益轉換計算)：

1. 於執行機關交付本用地時，歸墊30%。

2. 本開發大樓工程興建至頂樓樓板時，歸墊50%。

3. 本開發大樓工程取得使用執照時，歸墊20%。

(四)乙方應依執行機關通知配合辦理共構工程屬土地開發空間之點移交作業，且不得拒絕。

(五)本用地自乙方接管之日起，由乙方負擔一切管理及安全責任，且不得

影響捷運設施之運作，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。

(六)乙方應於領得本開發大樓建造執照後6個月內向主管建築機關申報開工。乙方並應於申報開工後提送下列文件：

1. 乙方應於主管建築機關開工備查後10日內將申報開工文件影本送交執行機關。
2. 乙方應於主管建築機關備查施工計畫後10日內將該計畫及文件影本送交執行機關。
3. 乙方應自申報開工日起至領得使用執照後6個月止，於每月10日前將上一月份施工工作進度報告提報執行機關，工程月報應依本契約附件(六)：「工程月報範本」製作。
4. 乙方應提供整理成冊之 A3尺寸施工圖說及電子檔，電子檔應符合「土地開發資料數位檔案規格」（詳甄選投資人須知附件3），送交執行機關。

(七)本用地內之捷運設施如已完工營運者，乙方應於開工前提送安全防護計畫，事先報經執行機關及捷運營運機構審查同意後方能施作。

(八)乙方應於捷運設施介面施作前6個月提送捷運設施介面施工計畫，內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他有關配合行政作業等計畫說明，事先報經執行機關審查同意後方能施作。

(九)乙方使用之材料機具需依建築及環保相關法令規定使用。

(十)乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改良之，如因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。

(十一)乙方應依職業安全衛生法及其他有關規定辦理，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。

(十二)乙方於本開發大樓施工期間，應遵守大眾捷運系統營運管理之相關規定及執行機關核定之捷運設施介面施工計畫，於大眾捷運系統出

口處不得有產生喧囂、噪音、刺眼之光線、煙，與堆置廢棄物、污物，或施工滲漏水之行為而致影響大眾捷運系統之正常施工、營運。乙方如有違反本項約定而肇致之任何損害及費用，應由乙方負全責。乙方如因前開違反法令規定之行為而受有裁罰時，並應計罰與罰金或罰鍰同額之懲罰性違約金。

(十三)乙方於施工期間對鄰近地區所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。

(十四)乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因執行機關有無視察工程施工而主張減免其責任。

#### **第十條 完工期限及相關約定**

(一)乙方應於向主管建築機關申報開工日起○日曆天(含星期六、星期日、國定假日及其他休息日)內完成本開發大樓工程並領得使用執照，始為完工。

(二)乙方應於本開發大樓申請使用執照前，與執行機關、捷運營運機構協調土地開發與捷運設施管理維護介面，並將與捷運設施有關之特別約定事項納入使用執照、營運管理章程、營運契約、公寓大廈管理規約及銷售、讓售契約等文件中，提送執行機關審查通過後，始得申請使用執照。

(三)乙方應就權益轉換議定書內容及甲方提供之驗屋查核相關文件製作驗屋計畫書與交屋清冊，並備妥竣工圖、設備清冊、營運管理章程或公寓大廈管理規約等文件，於領得使用執照後6個月內完成本開發大樓專有部分之交屋及開立各戶房屋保固服務紀錄卡等事宜。本開發大樓共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等，應依公寓大廈管理條例相關規定點交予管委會。但經執行機關依前條第(一)項規定變更完工期限者，得依核定日數增減之。乙方並應將完工有關資料複製2份予執行機關，相關文件及圖說須符合「土地開發資料數位檔案規格」(詳甄選投資人須知附件3)要求，並提供經建築師及相關技師簽證之掃描檔及可編輯之文字檔、CAD圖檔。完工有關資料包括但不限於：使用執照、使照竣工圖(蓋有發照章)、施工竣工圖(含水電、機械設施、消防及管線等竣工圖說)。

- (四) 乙方於履約期間如遇有執行機關任何變更通知、經執行機關認定工地遭遇不利之天然障礙或不可歸責於乙方之其他狀況、非可歸責於乙方之停工而發生遲延，致延誤開工、完工或專有部分交屋期限時，應於事件發生後10日內以書面方式通知執行機關，並於通知後30日內向執行機關提出其全部細節，敘明遲延之情況、預計遲延之天數，以及藉以防止或減少遲延之措施。執行機關於收到該項細節後，應儘速以書面准許乙方在合理之範圍內延長履約期限，乙方應盡最大努力以降低影響。
- (五) 本用地相關公共設施，如因各該主管機關不及編列預算而無法如期支付取得公共設施樓地板面積所需之建造成本者，應於付款時加計自領取使用執照日起至支付日止依中央銀行短期融通利率計算之利息。
- (六) 乙方就本開發大樓各區分所有權人專有部分之設備、建材、其他附屬項目及保固，不得有差別對待，且不得低於權益轉換議定書內容所載等級。
- (七) 為辦理本開發大樓交屋作業，除另有約定外，甲乙雙方依下列方式覈實進行拆帳、相互找補：
1. 為辦理建物所有權第一次登記作業而變更起造人，其相關稅費與規費由乙方負擔。
  2. 土地增值稅依土地稅法第5條規定之納稅義務人負擔。
  3. 地價稅由納稅義務基準日土地登記簿所載之土地所有權人負擔。
  4. 房屋稅於交屋前由乙方負擔，自交屋日起由各建物登記名義人自行負擔。
  5. 原土地所有權人權值或不動產因移轉（如買賣、繼承、贈與）所生之一切稅費、規費與地政士委辦費用，由原土地所有權人各自負擔。
  6. 原土地為貸款辦理抵押權相關設定與登記之一切稅費、規費及地政士委辦費用，由原土地所有權人自行負擔。
  7. 本開發大樓之公共水電費、專有部分水電費、瓦斯費、瓦斯裝表費及社區管理費，自交屋日起由各建物登記名義人負擔，之前費用概由乙方負擔。

8. 本開發大樓因可歸責於乙方之工程進度延誤，致甲方及原土地所有權人應繳之土地增值稅及其他稅捐增加時，其增加部分由乙方負擔。

#### **第十一條 產權登記**

- (一)本開發大樓、捷運設施及本用地之產權登記，應由乙方指定並事先報經執行機關同意之地政士辦理土地合併登記、土地所有權移轉登記、建物第一次測量與建物所有權第一次登記及房屋稅籍設立等事宜，其辦理時機如下：
  1. 如須辦理土地合併登記作業，於本開發大樓一樓樓板完成後辦理。
  2. 土地所有權移轉登記、建物所有權第一次測量與登記及房屋稅籍設立作業，應於取得本開發大樓使用執照後10日內辦理。
- (二)乙方延誤前項規定之時間或程序致甲方或土地及建物所有權人受有損害者，應由乙方負損害賠償責任，但其延誤係因土地及建物所有權人於地政士書面通知後10日內未提出辦理產權登記之證件者，不在此限。

#### **第十二條 投資稅管費用負擔**

乙方應依權益轉換原則規定支付與代為支付各該投資稅管費用。

#### **第十三條 履約保證金**

- (一)履約保證金依本開發案預估投資總金額之3%計算。乙方應於簽訂本契約前繳交履約保證金計新臺幣○元整，除以申請保證金抵充外，不足之數應於簽約前以下列一種以上方式繳納：
  1. 現金。
  2. 銀行本行本票或支票、保付支票。
  3. 無記名政府公債（我國政府機關或公營事業所發行之無記名債票）。
  4. 設定質權予執行機關之銀行定期存款單。
  5. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
  6. 銀行之書面連帶保證。
  7. 保險公司之連帶保證保險單。
- (二)履約保證金以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金特種基金專戶為受款人。以設

定質權之銀行定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載執行機關為質權人、受益人、被保證人或被保險人，其格式應符合本開發案甄選投資人須知之附件5之規定。

(三)履約保證金應以乙方名義繳納。

(四)乙方應於本開發大樓工程依施工進度表完成下列各階段之工作後，始得向執行機關申請無息退還履約保證金。執行機關退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象：

1. 本開發大樓工程完成50%且完成頂板勘驗後，得申請無息退還履約保證金之50%。

(有委託興建捷運設施時)

2. 本開發大樓全部領得使用執照，並將委託興建之捷運設施完工報請大眾捷運系統建設之主管機關備查後，得申請無息退還原履約保證金之25%。

3. 辦理本開發大樓之產權登記作業完畢並完成下列事項後，得申請無息退還原履約保證金之25%：

(1)將專有部分交屋予土地及建物所有權人，並將委託興建之捷運設施交付使用完畢，且經執行機關查明已無委託興建契約及本契約未完成事項後，無息退還原履約保證金之15%。

(2)共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備均依公寓大廈管理條例相關規定移交予管委會後，無息退還原履約保證金之餘款。

(無委託興建捷運設施時)

2. 本開發大樓全部領得使用執照後，得申請無息退還原履約保證金之25%。

3. 辦理本開發大樓之產權登記作業完畢並完成下列事項後，得申請無息退還原履約保證金之25%：

(1)將專有部分交屋予土地及建物所有權人後，無息退還原履約保證金之15%。

(2)共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備均依公寓大廈管理

條例相關規定移交予管委會後，無息退還原履約保證金之餘款。

- (五)履約保證金之有效期限（現金除外），應較本開發大樓專有部分之交屋期限延長90日。乙方以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納者，有效期應較本開發大樓專有部分之交屋期限延長180日。
- (六)本開發大樓完工前、後，如有可歸責於乙方或其廠商事由所產生之瑕疵而需緊急搶修時，執行機關得基於維護公共安全之需要，不經通知而逕行代為修復。所需一切費用得自尚未退還之履約保證金中逕行扣抵或由甲方先行墊支，甲方並得限期命乙方補足逕行扣抵之差額及甲方先行墊支之費用。

#### **第十四條 保固責任**

- (一)乙方應就本開發大樓對各區分所有權人負擔保固責任，並於交屋時由乙方開立本契約附件(十)：「房屋保固服務紀錄卡」予各區分所有權人。各區分所有權人得以自己名義對乙方主張房屋保固服務紀錄卡上所載保固責任，乙方不得拒絕。
- (二)乙方承諾，如就本開發大樓屬於乙方依權益轉換原則規定分回部分之建物辦理預售或銷售時提供予其他買受人之保固內容及範圍優於前項約定者，乙方應對甲方及原土地所有人依權益轉換原則規定分回部分建物之各區分所有權人，提供同等之待遇。乙方如有違反者，各區分所有權人得以自己名義對乙方主張同等之待遇，乙方不得拒絕。
- (三)本開發大樓由甲方登記為區分所有權人部分之建物，如於保固期滿後始發現有因偷工減料或施工不良等可歸責於乙方或其廠商事由所產生之瑕疵者，乙方仍需負擔修復該瑕疵及因該瑕疵所生之損害賠償責任，不因保固期滿而解除。
- (四)保固期間內，本開發大樓結構及附屬設備如有損壞者，乙方應負責無償修復或更換，但其損壞如係因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限。如因上述損壞或因修復、更換工作致損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依執行機關所定期限完成修復、更

換並負損害賠償責任。

## 第十五條 管理與監督

- (一)為確保本開發案符合本契約所要求之品質及功能，甲方得指定執行機關所屬工程處（以下簡稱工程處）或委由專業營建管理機構，辦理執行下列事項：
  1. 專業營建管理機構由甲方自行遴選委任，並由甲方與專業營建管理機構訂定契約，由甲方指揮其工作之進行並負委任契約責任。
  2. 甲方、工程處或專業營建管理機構，有權對乙方及其廠商所辦理之本開發案工程進行工程設計審查、施工督導及履約管理等工作，乙方應無條件配合。
- (二)依土地開發計畫，本開發大樓全部或部分出租或設定地上權或以其他方式交由乙方統一經營時，乙方應依統一經營營運計畫（以下簡稱營運計畫）於本開發大樓頂樓樓板完成後30日內，檢具所訂之營運管理章程報經執行機關核轉甲方核定，並於辦理本開發大樓產權登記作業前，協同營運人與執行機關簽訂營運契約，依土地開發辦法規定受執行機關之監督與管理。營運期間，乙方或營運人有違反營運契約約定或不符土地開發辦法相關法令規定情形者，執行機關得限期要求改善。屆期仍未改善者，執行機關得於報經甲方核准後，終止營運契約。
- (三)乙方基於統一經營之必要而需變更營運管理章程或營運計畫者，應事先報經執行機關同意，因此所衍生之一切費用，應由乙方自行負擔，因此與第三人所衍生之一切爭議，應由乙方自行處理。
- (四)乙方應於簽訂營運契約之同時繳交營運保證金，其數額應依臺北市大眾捷運系統土地開發營運保證金數額及管理自治條例規定計算之。
- (五)本開發大樓屬捷運設施部分之產權應登記為甲方所有，並由甲方指定之捷運營運機構負責營運、管理及維護；公共設施部分，由各該主管機關自行負責管理及維護；統一經營部分，由乙方及營運人依甲方核定之營運管理章程負責營運、管理及維護，並受執行機關之監督；其餘部分，依公寓大廈規約及相關法令規定進行管理及維



護。

(六)乙方依本契約第六條第(五)項約定所設置之供公眾使用設施或公共設施，其建築費用由乙方負擔或視合作條件依協議比例分擔之，並由前項所定維管單位派員協助監督施工。除本契約第六條第(五)項約定之各項審議決議、法令或都市計畫另有規定者外，乙方應於興建完成後將該公共設施之產權捐贈並登記予該公共設施所在地之地方政府，並於負責管理及維護至公共設施點交接管之日為止。除第六條第(五)項約定之各項審議決議、法令或都市計畫另有規定者外，乙方應於點交接管時提供各該公共設施之管理維護費用予維管單位，並得依權益轉換原則規定將該費用計入工程營造費用。

#### 第十六條 違約罰則

- (一)執行機關、甲方指定之工程處或委託之專業營建管理機構辦理工程設計審查、施工督導及履約管理所要求應改善事項，乙方應配合改善。如經執行機關限期改善而屆期仍未改善者，除本契約另有約定外，每逾1日應計罰預估投資總金額○分之一之懲罰性違約金，並以預估投資總金額之20%為上限。乙方仍未改善時，甲方得依本契約第十七條約定解除、終止本契約，或自行處理，並由乙方負擔一切費用。
- (二)乙方就本契約約定應事先報經執行機關同意之事項，如未事先報經執行機關同意即逕向各主管機關提出申請者，應依下列約定計罰懲罰性違約金：
1. 乙方違反本契約第六條第(六)項、第(七)項、第(八)項、第(十)項或第(十一)項約定，未事先報經執行機關同意，即逕向各主管機關提出各款之申請者，除應配合執行機關指示回復或修改向各主管機關提出之申請內容外，並應計罰預估投資總金額百分之一之懲罰性違約金。
  2. 乙方違反本契約第六條第(十二)項約定，未事先報經執行機關同意，即逕向各主管機關提出申請或備查者，除應配合執行機關指示回復或修改向各主管機關提出之申請內容外，並應計罰預估投資總

金額千分之一之懲罰性違約金。

- (三) 乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾1日計罰應繳付款項千分之一之懲罰性違約金，但以30日為計罰上限。
- (四) 乙方未依約定期限申請建造執照、開工、領得使用執照或專有部分交屋，或未依法令規定期限辦理相關書圖文件送審者，每逾1日應計罰預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金，並以預估投資總金額之20%為上限。但經執行機關同意延長期限者，不在此限。
- (五) 乙方未依期限提送土地開發計畫草案、廠商資格證明文件、權益轉換議定書、營運管理章程、公寓大廈管理規約、銷售及讓售契約等資料，每逾1日應計罰預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金，並以預估投資總金額之20%為上限。但經執行機關同意延長期限者，不在此限。
- (六) 乙方之施工品質如有缺失，應依下列約定計罰懲罰性違約金，並以預估投資總金額之20%為上限：
1. 乙方未依本契約第九條第（六）項第1款及第2款約定期限提送開工申報備查之文件影本、施工計畫予執行機關備查，每逾期1日計罰新臺幣3萬6萬。
  2. 乙方未依本契約第九條第（六）項第3款約定提送工程月報，或未檢附自主檢查表及施工日誌，每次計罰新臺幣3萬 6萬。
  3. 乙方未依本契約第九條第（六）項第4款約定提送整理成冊施工圖說、電子檔予執行機關，經執行機關通知乙方限期改善而屆期仍未改善者，計罰新臺幣5萬元，並得按次計罰至改善完成為止。
  4. 工程處或專業營建管理機構進行施工督導查獲缺失，經執行機關通知改善而未於規定期限改善完成者，每次計罰新臺幣3萬 6萬。
- (七) 乙方違反職業安全衛生相關法令，致受主管機關裁處罰鍰或遭法院科以罰金者，除應自行繳納該罰鍰或罰金外，另依下列規定計罰懲罰性違約金，並以預估投資總金額之20%為上限：
1. 經勞動檢查機關（構）函令全部停工者，每次計罰新臺幣5萬元整；部分停工者，每次計罰新臺幣3萬元整。
  2. 經勞動檢查機關（構）檢查有下列情形之一者，計罰新臺幣2萬5千

元整，乙方並應依勞動檢查機關（構）限期改善處分進行改善。屆期仍未改善者，甲方並得按次計罰至改善完成為止：

(1) 乙方於同一區域重複發生勞動檢查法第28條所定有立即發生危險之虞之缺失。

(2) 勞動檢查機關（構）之檢查缺失，經通知改善而未於規定期限內改善完成。

3. 乙方有下列情形之一者，計罰新臺幣3萬元整，並應配合各該法令主管機關限期改善處分進行改善。屆期仍未改善者，甲方並得按次計罰至改善完成為止：

(1) 發生重大意外事故，造成第三人生命安全、財產損失或阻斷交通車流。

(2) 因乙方安衛設施不足或檢查不實，致發生職業安全衛生法第37條第2項規定之職業災害。

(八) 乙方違反本契約第六條第（十三）項或第七條第（六）項之約定，執行機關得計罰履約保證金50%作為懲罰性違約金，乙方並應於甲方所定期限內補足履約保證金差額，並負所有衍生損害賠償責任。如已進行預售及銷售，乙方並應立即停止預售及銷售。

(九) 乙方個別銷售契約未依照執行機關核定之範本，載明土地開發與捷運設施管理維護介面，併與捷運有關之特別約定事項者，每件計罰預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金，並以預估投資總金額之20%為上限。

(十) 乙方未事先報經執行機關同意即擅自更換廠商者，每次每件應計罰懲罰性違約金新臺幣5萬元，甲方並得限期改善。屆期仍未改善者，並得按次計罰至改善完成為止。

(十一) 乙方之組織或負責人變更時，未依約定期限檢具有關文件送執行機關備查者，計罰懲罰性違約金新臺幣5萬元，甲方並得限期改善。屆期仍未改善者，並得按次計罰至改善完成為止。

(十二) 乙方未依本契約第十五條第（二）項約定期限簽訂營運契約者，每逾1日計罰營運樓地板面積占總樓地板面積比例乘以預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金，並以預估投資總金額之20%為上限。

但經執行機關同意延長期限者，不在此限。

(十三)乙方應依甲方所定期限給付各項懲罰性違約金及應由乙方負擔之一切費用。逾期仍未繳納者，甲方得自履約保證金中逕行扣抵，並限期命乙方補足履約保證金之差額。如履約保證金不足以扣抵時，甲方得另行限期命乙方給付懲罰性違約金及應付費用，或於扣抵全部或部分之履約保證金後限期命乙方補足其差額。乙方逾期仍未繳納費用或仍未補足差額者，甲方得自權益轉換之權值中逕行扣抵之。

(十四)前開各項懲罰性違約金之計罰，不影響甲方向乙方請求損害賠償之權利。如因乙方之行為致甲方對第三人有賠償責任時，甲方並得於該範圍內向乙方請求損害賠償，包括但不限於律師費及訴訟費。

#### **第十七條 契約之解除及終止**

(一)有下列情形之一者，甲方除得依本契約其他約定處理外，經執行機關書面通知乙方限期改善而逾期未改善或未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得解除或終止本契約，並沒收履約保證金，乙方不得異議：

1. 乙方違反本契約第六條第(七)項(依限申請建照)、第九條第(三)項(依限歸墊甲方墊支費用)、第九條第(六)項(依限申報開工及提送相關文件)或第十條第(一)項(依限完工)之約定。
2. 建造執照於開工前遭廢止或撤銷。
3. 乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能依限完工之虞。
4. 乙方違背本契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導情節重大，致不能履行契約責任。
5. 乙方違反本契約第六條第(六)項、第(七)項、第(八)項、第(十)項或第(十一)項約定，未事先報經執行機關同意，逕行向各主管機關提出各款之申請。
6. 乙方違反本契約第六條第(十二)項或第七條第(六)項有關預售或銷售之約定，仍未停止預售及銷售或乙方未依期限補足履約保證

金。

7. 乙方違反本契約第十五條第（二）項約定，未依限簽訂營運契約。
8. 乙方違反本契約第十八條第（一）項約定，將本契約之權利義務轉讓、出租予他人、設定負擔或為民事執行之標的。
9. 乙方違反本契約第十九條第（一）項約定，未依限簽訂委託興建契約。
10. 因可歸責於乙方之事由而致本開發大樓中途停工。
11. 乙方以退出、新增、替換或其他方式變更其成員之組成。
12. 乙方未遵守或履行本契約其他條款。

(二)本契約經甲方解除或終止時，不影響甲方依本契約得向乙方主張之各項懲罰性違約金請求權。

(三)本契約經甲方解除或終止時，乙方對甲方因此所受之一切損害，應負損害賠償責任。

(四)本契約於施工期間經甲方解除或終止後，由甲方強制受領在建工程，甲方得自行或另覓投資人繼續完工，乙方應無條件移轉可分得建物及土地權利或變更起造人名義為甲方或甲方另覓之投資人，在建工程依甲方鑑價後之受領價金於扣除違約金及因資產移轉程序所發生之必要費用後，若有餘額，甲方得以完工後本開發大樓經評定之價格折算支付乙方。

(五)若有非可歸責於乙方之因素致無法申請本用地建造執照，得經甲乙雙方合意解除本契約，並依以下約定辦理：

1. 因非可歸責於乙方之因素致本用地無法申請建造執照者，甲乙雙方得合意解除本契約，如於本契約第六條第（七）項所定之期限後(包括調整後之期限)6個月內仍無法合意解除者，甲方得解除本契約。
2. 依上開約定解除後，甲方得自履約保證金扣除乙方應繳付之違約金(包括懲罰性違約金)、有關成本、費用及其他應支付款項後，將餘款無息返還予乙方，倘有不足，乙方仍不免其責任；乙方並須移除其一切資產及設備，且除本契約解除前已發生對甲方之請求權外，乙方不得向甲方主張任何權利。

(六)乙方及其廠商均不得對甲方、執行機關、工程處或專業營運管理機

構辦理本開發案之相關人員行求、期約或交付不正利益，違反規定者，甲方得以下列方式處理：

1. 以書面通知乙方解除或終止本契約，並沒入乙方所繳未退之履約保證金。
  2. 倘甲方解除或終止本契約反不符合公共利益者，乙方除應繼續履約外，甲方並得限期計罰相當於履約保證金三分之一數額之懲罰性違約金。
- (七)前項所稱之乙方及其廠商，包含其代表人、代理人、受雇人及履行輔助人。

## 第十八條 附則

- (一)乙方不得將本契約之權利義務轉讓或出租予他人、設定負擔或為民事執行之標的。
- (二)乙方如有數人者，均同意就本契約所生之一切債務，連帶對甲方負全部責任。
- (三)乙方之組織或負責人變更時，應自變更之日起30日內檢具有關文件送執行機關備查。
- (四)雙方依本契約所載地址或事後以書面通知變更之地址送達通知時，如無法送達或拒收，概以掛號付郵時視為已送達。
- (五)依本契約約定應給予乙方之任何通知、告知、同意、准許、審核等行為，除有特別約定者外，悉以書面為之。
- (六)甲方或土地所有權人與乙方就權益協商事項或本投資契約爭議事項無法達成協議時，甲乙雙方得經雙方書面合意交付仲裁或民事訴訟，並依仲裁或訴訟結果辦理。
- (七)雙方對本契約發生爭議，不論該爭議是否交付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方不得自行停止興建本開發大樓及捷運設施。若發生訴訟時，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。
- (八)乙方履行本契約之義務，辦理本開發大樓之施工及管理維護，均應遵守中華民國法律、規章，包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記，及一切管轄機關之相關法令(包括行政規則)、

- 指示，乙方並應負責取得本開發大樓施工及營運所需之全部證照。
- (九)關於本契約之任何爭議，甲乙雙方同意準據中華民國法令。
- (十)本契約正本壹式○份，由雙方各執壹份為憑，副本○份供甲乙雙方使用，如有繕誤，以正本為準。

## 第十九條 特別約款

- (一)本用地內之捷運設施如由甲方委託乙方興建時，乙方應依據執行機關核定之圖說、預算書及興建成本分析等資料，於工程處通知日起3個月內（但因不可歸責於乙方之事由致無法如期完成者，不在此限）依甄選投資人須知第13點所定委託興建捷運設施固定費用與工程處簽訂「捷運土地開發用地內之捷運設施委託投資人興建契約」（以下簡稱委託興建契約）。委託興建契約爭議依其約定辦理。乙方並須配合捷運路線計畫通車營運需求，依約如期完成捷運設施並交付使用，捷運設施興建時程如有變動，乙方應配合辦理。
- (二)乙方擔保其對於本契約及本契約附件均已詳細閱讀並瞭解各項規定，並已知悉一切可能影響本開發案執行之現有及預期情狀事項，保證無論為未知或不可預料之任何有關開發投資狀況、事故、風險、錯誤或其他一切可能影響履行本契約或相關成本費用之情事，均不得藉此向甲方請求賠償或任何主張。
- (三)乙方應以縮時攝影方式，拍攝本開發大樓自開工日起至完工日止之完整施工紀錄，並於完工後提供予執行機關。
- (四)甲方、執行機關、工程處及專業營建管理機構基於執行本開發案之需要，得以無償方式使用乙方辦理本開發案所使用之語音、文字、圖片、照片、影片、設計或文宣資料等智慧財產，乙方不得異議。如甲方、執行機關、工程處及專業營建管理機構因使用前開智慧財產，致第三人對其主張侵害智慧財產權或其他權益時，乙方應負責處理及承擔一切法律責任。
- (五)乙方應就本開發大樓取得綠建築標章。  
本開發大樓無須取得綠建築標章。

(六)乙方辦理本開發案時，得依「公共工程及公有建築工程營建剩餘土石方交換利用作業要點」及「臺北港收容公共工程營建剩餘土石方作業規定」辦理營建剩餘土石方後續處理事宜。乙方如將營建剩餘土石方送往民間土石方資源堆置處理場，應自行處理有關事宜並負擔一切費用，且不得據此向甲方主張任何費用或要求由甲方承擔相關法律責任。

(七)其他。

## 第二十條 契約附件

本契約附件標示如下：

(一)臺北市政府甄選臺北都會區大眾捷運系統○線○站○土地開發投資人須知。

(二)土地開發計畫。

(三)甲方所提審定條件及乙方之回覆意見。

(四)投資人應提送權益轉換文件一覽表。

(五)乙方申請階段所提價格封內「申請人承諾土地所有權人最低分配比率表」。

(六)工程月報範本。

(七)臺北市政府廠商誠信治理承諾書。

(八)營造及營運能力資格審查要點。

(九)投資人承諾及澄清事項。

(十)房屋保固服務紀錄卡（範本）

(十一)其他：



立契約書人

甲 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 一 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 二 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 三 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 四 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 五 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日