

臺北都會區大眾捷運系統○線○站○土地開發投資契約書 (範本)

109年5月28日府捷聯字第1093005723號公告修正

目 錄

第一條	訂約本旨.....	2
第二條	土地標示.....	2
第三條	名詞定義.....	2
第四條	契約文件及效力.....	2
第五條	開發內容.....	3
第六條	設計、監造及請領建造執照.....	3
第七條	權益轉換.....	6
第八條	保險.....	6
第九條	施工.....	8
第十條	完工期限及相關約定.....	10
第十一條	產權登記.....	11
第十二條	投資稅管費用負擔.....	12
第十三條	履約保證金.....	12
第十四條	保固及保固保證金.....	13
第十五條	管理與監督.....	14
第十六條	違約罰則.....	15
第十七條	契約之解除及終止.....	18
第十八條	附則.....	19
第十九條	特別約款.....	20
第二十條	契約附件.....	20

立契約書人：_____ (以下簡稱甲方)
_____ (以下簡稱乙一方)
_____ (以下簡稱乙二方)
_____ (以下簡稱乙三方)
_____ (以下簡稱乙四方)
_____ (以下簡稱乙五方)

(乙一方、乙二方、乙三方、乙四方、乙五方統稱乙方)

為開發臺北都會區大眾捷運系統○線○站○，甲乙雙方同意履行下列條款：

第一條 訂約本旨

依大眾捷運法第7條及大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土地開發辦法)有關規定，本開發案由乙方投資興建，並依本契約辦理相關事宜。

第二條 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、面積及各土地所有權人權利範圍詳附件○，實際面積以地政機關丈量為準。

第三條 名詞定義

- (一)本開發案：指「臺北都會區大眾捷運系統○線○站○土地開發案」。
- (二)本契約：指本開發案投資契約書之本文及其附件。
- (三)執行機關：指臺北市政府捷運工程局。
- (四)本用地：指經主管機關核定為本開發案之土地。
- (五)本開發大樓：指本開發案內所規劃、設計、施工並與捷運設施共構或分構之新建建築物及其所占持分土地。
- (六)土地開發計畫：指乙方依甄選投資人須知提送執行機關，並經甲方核定修正之開發建議書。
- (七)廠商：指乙方為執行本開發案所委託符合甄選投資人須知附件○「營造及營運能力資格審查要點」之業者。
- (八)原土地所有權人：為簽訂臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書者。
- (九)土地及建物所有權人：依權益分配取得建物及其持分土地者。
- (十)預估投資總金額：指依附件○所載之建物興建成本 (BC) 及投資稅管

費用 (M) 合計。本開發案為新臺幣○元。

第四條 契約文件及效力

以下文件為本契約所有文件，均為本契約之一部分，其適用之優先順序如下：

- (一)本契約本文及其修訂或補充。
- (二)本開發案甄選須知及其附件(不含須知參考文件)之相關書面澄清、補充公告。
- (三)本開發案甄選須知及其附件(不含須知參考文件)。
- (四)土地開發計畫。
- (五)前3款文件以外之本契約附件及其修訂或補充。
- (六)其他經甲乙雙方同意確認列入本契約文件者。

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(詳附件○)辦理本用地內土地開發建物之興建事宜。
 - 乙方應負責本用地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜。
 - 乙方應負責本開發大樓之統一經營管理事宜。
- (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，本用地內之開發大樓(以下簡稱本開發大樓)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「臺北市工程專業分包制度管理作業原則」辦理開工及竣工註記。
- (三)乙方應提送符合本契約第3條(七)所定之廠商資格證明文件予執行機關審核同意。廠商之變更，乙方應先徵得執行機關同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔，乙方與變更前、後公司間因權利義務移轉所衍生爭議應自行處理與甲方無涉；營運管理章程及營運計畫變更時亦同。
- (四)乙方委託建築師負責本開發大樓之設計、監造並提送監造計畫及辦理

下列事項：

1. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
 2. 工程進度之監督控制。
 3. 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等。
 4. 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。
- (五)申請建造執照前，乙方應每半年至少召開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。領得建造執照後，乙方應每半年至少召開1次施工進度說明會，邀執行機關及原土地所有權人參與。
- (六)依土地開發計畫或依法令辦理之各項審議(如都市設計審議)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)，乙方應協調並書面確認維管單位，有涉捷運設施介面維管者，亦應與捷運營運單位協商。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。
- (七)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、對捷運設施介面維管之影響及是否符合相關設施規範之說明，獲執行機關同意後方得提送。
- (八)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。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。
- (九)執行機關及乙方為本開發大樓之起造人，不得排除。本開發大樓屬乙方取得部分如欲另行指定或中途變更起造人時，應先徵得執行機關之書面同意，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。
- (十)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份予執行機關存檔，並應依「聯合開發資料數位檔案規格」(詳附件○)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份予執行機關存檔。

- (十一)乙方申請變更本開發大樓捷運共構工程或捷運設施，應經執行機關核准後辦理。執行機關須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，經雙方議定，確認後執行。
- (十二)乙方申請變更本開發大樓設計，向各主管機關掛件辦理變更設計前，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，不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書。
- (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營運契約之規定，以及公寓大廈規約與捷運有關之特別約定事項。」以上並納入統一經營營運管理章程及營運契約、公寓大廈規約，專有部分銷售、讓售處分時，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須相關費用，並於使用執照取得前1年回復執行機關。

第七條 權益轉換

- (一)本開發案權益分配相關事項，乙方應依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)、臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則(○年○月○日版，以下簡稱權益轉換原則)及捷運土地開發相關法令(包括行政規則)辦理。
- (二)本開發案乙方承諾土地所有權人最低分配比率為○%、投資稅管費用率為○%、期待利潤率為○%。(如附件○)
- (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，應繳交附件○「申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算表」所載之委託鑑估價費用予執行機關，由執行機關依「臺北市政府捷運工程局與投資人共同委託專業單位辦理鑑估價及審查作業流程」(詳附件○)辦理。權益轉換文件，包括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。投資人應提送權益轉換文件一覽表詳附件○。
- (四)區位選擇前，乙方應提供區位選擇作業所需相關資料，經甲方核定後依權益轉換原則進行區位選擇作業。
- (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)本開發案依權益轉換原則規定順序進行區位選擇作業，對於優先順位選擇結果，後續順位者無條件同意之。

第八條 保險

- (一)乙方應於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，應予修正並報執行機關同意。

(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5百萬元，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)本款保險採社會保險優先給付後，再就雇主意外責任險予以給付。

(2)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。

(3)每一事故體傷或死亡保險金額不低於新臺幣2千萬元，自負額不得高於新臺幣2千元。

(4)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)前款規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或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，概由乙方負擔。

(三)第1款規定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工備查日起，至本開發大樓完成專有部分之交屋並展開共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會之後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1款第1目至第3目保險金額時，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款規定辦妥投保、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)第1款規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經金管會核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經執行機關同意，不得辦理減、退保。

第九條 施工

(一)為確保執行本開發案能達本契約要求之品質及功能，甲方得指定臺北市政府捷運工程局第○區工程處(以下簡稱○區處)或委由專業營建管理機構，依本契約第15條(一)執行本開發案施工督導及履約管理等工作，乙方應配合辦理。

(二)乙方應依執行機關通知期限辦理開發土地點交，不得拒絕。執行機關並得將本用地內之地上物交乙方代為清除。

(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計新臺幣○元整。前開款項乙方依土地開發計畫採下列方式繳納，並應依執行機關通知期限繳交。

於執行機關交付時一次歸墊。

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）：

- A. 於執行機關交付時，歸墊20%。
- B. 本開發大樓工程完成50%時，歸墊30%。
- C. 本開發大樓工程興建至頂樓樓板時，歸墊30%。
- D. 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及臺北市臺北都會區大眾捷運系統共構工程屬開發空間移交點交作業要點配合辦理共構工程屬土地開發空間之點移交，且不得拒絕。

(五)本用地自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，且不得影響捷運設施或運作，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. 乙方應於申報開工後10日內將提送主管建築機關之開工申報備查之文件影本、開發大樓施工計畫(含捷運設施介面施工要項)提送執行機關備查。
2. 乙方應自申報開工日起至完成交屋止，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，工程月報應依附件○製作。
3. 乙方應提供整理成冊之A1尺寸施工圖說及電子檔，送交執行機關。

(七)乙方應於開工日前10日內將工程主管人員之相關資料送交執行機關，若有變動應及時告知執行機關，並將本用地發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應確實據以執行。

(八)乙方應於開工前提送施工進度表，本用地內之捷運設施已完工營運者，並於開工前提送安全防護計畫，經執行機關及捷運營運單位審查同意後方能施作。

(九)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，經執行機關審查同意後方能施作。

- (十)乙方使用之材料機具需依建築及環保相關法令規定使用。
- (十一)執行機關、○區處或甲方委託之專業營建管理機構得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。
- (十二)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。
- (十三)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，乙方應配合施工，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。
- (十四)乙方應依職業安全衛生法及其他有關規定辦理，若有不當之處，應依執行機關指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。
- (十五)乙方於本開發大樓施工期間，應遵守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捷運系統之正常施工、營運。乙方如有違反本款約定而肇致之任何損害及費用，應由乙方負全責。乙方受罰時，應繳交與罰金同額之懲罰性違約金予執行機關。
- (十六)乙方於施工期間對鄰近地區及建築物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。
- (十七)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、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)乙方應於申請使用執照前，與執行機關、捷運營運單位協調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納於使用執

照、營運管理章程、營運契約、管理規約及銷售、讓售契約，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製作驗屋計畫書與交屋清冊，並備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約，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並展開本開發大樓共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。但經執行機關依前條(十三)規定變更者，得依核定日數增減之。並應將完工有關資料複製2份予執行機關存檔，文件及圖說須符合「聯合開發資料數位檔案規格」，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)乙方履約如遇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，乙方應於事件發生後7天內以書面方式通知執行機關，通知後30天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，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主管機關因預算不及編列，而無法支付取得公共設施樓地板面積之建造成本者，應於付款時加計自領取使用執照日起至支付日止期間依中央銀行短期融通利率計算之利息。

第十一條 產權登記

- (一)本開發大樓及其用地之產權登記應由乙方提出並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、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。其辦理時機如下：
1. 土地合併登記作業，於本開發大樓興建至頂樓樓板完成後辦理。
 2. 土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記(含捷運設施)及房屋稅籍設立作業，於取得本開發大樓使用執照後10日內辦理。
- (二)乙方延誤前款規定之時間或程序致甲方或土地及建物所有權人受損害者，應由乙方負損害賠償責任，但其延誤如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

乙方所須支付與代甲方或土地所有權人支付之投資稅管費用，應依權益轉換原則辦理。

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○元整予執行機關，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型式繳納：

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

履約保證金以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以臺北市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須知附件二之規定。

(二)履約保證金應以乙方名義繳納。

(三)乙方應於本開發大樓工程依施工進度表完成下列各階段後，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. 工程完成50%後，申請無息退還履約保證金之50%。

(有委託興建捷運設施)

2. 全部領得使用執照，委託興建之捷運設施完工報請捷運建設主管機關備查，申請無息退還原履約保證金之25%。

3. 不動產登記完畢並將專有部分交屋予所有人；共用部分、約定共用

部分與其附屬設施設備交予管委會並由管委會完成公共基金領取；委託興建之捷運設施交付使用，無委託興建契約及本契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納，申請無息退還原履約保證金之餘款。

(無委託興建捷運設施)

2. 全部領得使用執照，申請無息退還原履約保證金之25%。

3. 不動產登記完畢並將專有部分交屋予所有人；共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備交予管委會並由管委會完成公共基金領取；無本契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納，申請無息退還原履約保證金之餘款。

(四)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。

第十四條 保固及保固保證金

(一)本開發大樓自專有部分及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備分別交付並完成保固保證金繳交起計保固期，保固期依下列方式計算：

1. 非結構物，包括但不限於裝修、機電、防水(本開發大樓屋頂防水除外)、通路(或道路)路面結構及除本款第2目以外之所有其他部分，由乙方保固2年。

2. 結構物，包括但不限於建築物構造體及屋頂防水等或為此等工作物之重大修繕者及地表以下由乙方興建之壁體，由乙方保固5年。

3. 植栽保活：12個月。

4. 其他：

(二)本開發大樓工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

(三)保固保證金依本開發案預估投資總金額之1%計算。乙方應於專有部分交予所有人及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予

管委會均完成後7日內繳交保固保證金新臺幣○元予執行機關，逾期執行機關得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於執行機關通知期限內補足，逾期執行機關得依本契約第16條(二)之約定辦理。

(四)乙方應分別於下列保固期滿後，申請執行機關辦理保固會勘，經勘查無瑕疵待改善情事時，再向執行機關申請無息退還保固保證金。甲方退還保固保證金時，以保固保證金繳納名義人為通知及退款對象：

1. 非結構物2年保固期滿後，申請無息退還保固保證金50%。

2. 結構物5年保固期滿後，申請無息退還原保固保證金50%。

(五)在保固期間如本開發大樓結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依執行機關通知期限完成修復或負損害賠償責任。因緊急搶修需要，執行機關得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊支，乙方並應於接獲執行機關通知日起10日內給付執行機關墊支之費用。

(六)保固保證金繳交方式比照履約保證金繳交方式辦理。

(七)保固保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發大樓結構物保固期限延長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保固保證金者，有效期限應較本開發大樓結構物保固期延長180日。

第十五條 管理與監督

(一)甲方依本契約第9條(一)得指定區處或委由專業營建管理機構，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、區處或專業營建管理機構，有權對乙方及其廠商進行之本開發案工程，執行工程設計審查、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，乙方應依營運計畫於申請使用執照前1年檢具其所訂營運管理章程報經執行機關核轉甲方核定，並於本開發大樓產權登記前併同營運人與執行機關簽訂臺北都會區大眾捷運系統土地開發營運契約書(以下簡稱營運契約書)，依土地開發辦法規定受執行機關之監督與管理，營運時有不符土地開發辦法規定之情形，經執行機關通知限期改善，逾期不改善者，執行機關得報經甲方核准後終止營運契約書。
- (三)乙方應於簽訂營運契約書同時繳交營運保證金，營運保證金數額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。
- (四)本開發大樓屬捷運系統使用部分之所有權歸甲方所有，由甲方指定之營運機構負責營運管理；公共設施使用部分由各相關主管機關自行負責管理；統一經營部分應依甲方核定之營運管理章程進行管理及維護，並受執行機關之監督與管理；其餘部分依公寓大廈規約及相關法令管理及維護。
- (五)乙方依本契約第6條(六)約定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，並接受維管單位派員督導。除本契約第6條(六)之各項審議決議、法令或都市計畫有規定者外，乙方應將該公共設施之產權捐贈並登記予該管市政府，並於接管前由乙方負責維護管理至點交為止。維管費用除本契約第6條(六)之各項審議決議、法令或都市計畫有規定者外，應於設施點交時提供予接管單位，該費用依權益轉換原則計入工程營造費用。

第十六條 違約罰則

- (一)執行機關、甲方指定之○區處或委託之營建管理機構執行施工督導及履約管理所要求應改善事項，乙方應配合改善，經執行機關書面限期催告，仍逾期不改善時，執行機關得自行處理，一切費用由乙方負擔。
- (二)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

日賠償應給付數額千分之一之懲罰性違約金予執行機關，以30日為限。

(三)乙方未依約定期限申請建造執照或開工或領得使用執照或專有部分交屋者，每逾1日應償付預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金予執行機關，以20%為上限，惟經乙方申請執行機關同意延長期限者不在此限。

(四)因可歸責於乙方之工程進度延誤致土地提供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。

(五)乙方未依約定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、營運計畫、營運管理章程等資料，每逾1日應償付預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金予執行機關，以20%為上限，惟經乙方申請執行機關同意延長期限者不在此限。

(六)乙方之施工品質缺失，依下列約定計罰懲罰性違約金：

1. 乙方未依本契約第9條(六)1. 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3萬6萬。
2. 乙方未依本契約第9條(六)2. 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3萬 6萬。
3. 乙方未依本契約第9條(六)3. 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逾期未改善，計罰新臺幣5萬元，並限期改善，屆期未改善得按次計罰至改善完成。
4. ○區處或專業營建管理機構施工督導查獲之缺失，經執行機關通知改善而未於規定期限改善完成，每次計罰3萬 6萬。

本款懲罰性違約金計罰總額合計以預估投資總金額之20%為上限。

(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處以罰金者，除應繳納該罰鍰與罰金外，另依下列規定計罰懲罰性違約金：

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

期未改善得按次計罰至改善完成：

(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，屆期未改善得按次計罰至改善完成：

(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。

本款懲罰性違約金罰繳總額合計以預估投資總金額之20%為上限。

(八) 乙方違反本契約第6條(十三)或第7條(六)之約定，執行機關得扣罰履約保證金50%作為懲罰性違約金，乙方應於甲方指定期限內補齊履約保證金額，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，未依期限補齊履約保證金者，執行機關得終止契約。

(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予執行機關，以20%為上限。

(十) 乙方欲更換廠商時，應經執行機關同意，若未經同意即擅自更換，計罰懲罰性違約金新臺幣5萬元，並限期改善，屆期未改善得按次計罰至改善完成。

(十一) 乙方改組或負責人變更時，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，並限期改善，屆期未改善得按次計罰至改善完成。

(十二) 乙方未依本契約第15條(二)約定期限簽訂營運契約書者，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予執行機關，以20%為上限，惟經乙方申請執行

機關同意延長期限者不在此限。

(十三)乙方應依甲方通知期限繳付各項懲罰性違約金，逾期未繳者甲方得以履約保證金先行抵付，再限期乙方補足履約保證金；如履約保證金不足抵付時，甲方另限期乙方繳納，仍未繳納或未補足履約保證金者，未來自權益轉換之權值扣抵。上述懲罰性違約金之請求不影響甲方向乙方請求損害賠償之權利。

(十四)如因乙方之行為致甲方對第三人有賠償責任時，甲方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，除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6條(八)依限申請建照、第9條(三)依限歸墊甲方墊支費用、第9條(六)依限申報開工及提送相關文件、第10條(一)依限完工任何一款約定。
2. 建造執照於開工前遭廢止或撤銷。
3. 乙方擅自將本契約之權利義務轉讓他人時。
4. 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。
5. 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時。
6. 乙方違反本契約第15條(二)，未依限簽訂營運契約書時。
7. 乙方違反本契約第19條(一)，未依限完成議價並簽訂委託興建契約時。
8. 可歸責於乙方之事由而致中途停工時。
9. 乙方未遵守或履行本契約任何條款。

(二)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負損害賠償責任。

(三)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，乙方應無條件移轉所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，甲方得以未來完工本開發大樓經評定之價格折算支付乙方。

(四)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6條(八)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。

(五)乙方及乙方依「營造及營運能力資格審查要點」委託之廠商不得對辦理本開發案相關人員行求、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. 以書面通知乙方終止契約或解除契約，並沒入乙方所繳未退之履約保證金。
2. 終止契約或解除契約反不符公共利益者，乙方得繼續履約，並限期乙方繳付履約保證金三分之一數額之懲罰性違約金。

(六)前款乙方及乙方依「營造及營運能力資格審查要點」委託廠商，包含其代表人、代理人、受雇人或其他從業人員。

第十八條 附則

- (一)乙方簽訂本契約後，不得轉讓投資權。
- (二)乙方改組或負責人變更時，應自變更之日起30日內檢具有關文件送執行機關備查。
- (三)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。

- (四)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，除另有規定外，悉以書面為之。
- (五)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，乙方不得停止本開發大樓之建造工程。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。
- (六)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。
- (七)關於本合約之任何爭議，甲乙雙方同意準據中華民國法令。
- (八)乙方各成員同意就與甲方簽訂本契約所生之一切債務，對甲方負全部責任。
- (九)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)甲乙雙方簽訂本契約後，本用地內之捷運設施，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，與○區處於3個月內完成議價，非可歸責於乙方之因素不在此限；若議價成立，應於完成議價後簽訂本用地之「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），若議價不成，乙方應依○區處通知期限依指定單價簽訂委託興建契約，前開議價不成部分，應先循法院調解機制洽臺灣臺北地方法院調解庭進行調解，調解不成則依民事訴訟程序辦理，並依結果辦理變更契約，雙方不得異議。乙方並須配合捷運路線計畫通車營運需求，依約如期完成相關捷運設施及交付使用，捷運設施時程如有變動，乙方應配合辦理。委託興建契約爭議處理期間，不論是否已進行調解或該爭議是否已提請訴訟，乙方均應繼續履約，並依委託興建契約各階段付款規定請款，俟依調解或訴訟結果完成付款金額找補。
- (二)其他。

第二十條 契約附件

本契約附件標示如下：

- () 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
- () 土地開發計畫
- () 甲方所提審定條件及乙方之回覆意見
- () 投資人應提送權益轉換文件一覽表
- () 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計算表」
- () 臺北市政府捷運工程局與投資人共同委託專業單位辦理鑑估價及審查作業流程
- () 工程月報範本
- () 臺北市政府廠商誠信治理承諾書
- () 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