

臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發計畫融資協助契約

立契約書人 臺北市政府(以下簡稱「甲方」)

(全體融資機構)(以下簡稱「乙方」)

(投資人或合作人、聯營人)

(以下簡稱「丙方」、若以合作人或聯營人身分簽訂本契約，須取得投資人之同意書，否則須與投資人共同簽訂。)

緣丙方已於民國 年 月 日與甲方簽訂_____ (基地名稱)之「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書」(以下簡稱「投資契約」)。

為確保本聯合開發案如期興建營運，甲、乙、丙三方同意於丙方以信託方式推動本開發案之興建時，簽訂本契約，以資共同遵守。

第一條 本契約所用之名詞與投資契約所使用之名詞相同者，其定義亦同；其餘本契約所用名詞，定義如下：

一、融資契約：係指丙方與乙方所簽訂臺北都會區大眾捷運系統(基地名稱)土地聯合開發計畫融資協議。

二、在建工程：係指丙方就履行投資契約已完成施工之有用部分。

三、受領價金：係指在建工程移轉予甲方時，甲方應支付予丙方之價金。其額度係依下列基準從低計列，但在建工程如有瑕疵時，其瑕疵修補費用、因瑕疵致價值減少部分，仍應一併扣除。

(一)丙方報經甲方核備，並議定之工程預算書估算值。

(二)經乙方審核丙方提供相關動撥文件、承攬工程營造廠出具之上期工程款收款證明或其他證明，經建築師或建築經理公司出具之實際查核工程進度證明文件等符合融資契約，並轉甲方同意核備之施工費。

四、開發成本：係指丙方依投資契約第四條約定，應行支付之建造成本(設計、施工及甲、丙雙方共同認定之必要費用，以下亦同)及依本契約約定甲方為避免乙方造成逾放，於丙方無法依融資

契約繳付利息時所代繳之款項，並扣除代墊本專案相關公共設施主管機關不及編列之建造成本。建造成本額度依下列基準從低計列：

- (一)依投資契約第四條約定項目，由丙方報經甲方核備(無公有地時)或甲方議定(有公有地時)之款項。
- (二)經乙方審核丙方建造成本後，轉甲方同意之實作款項，其中施工費係依丙方提供相關動撥文件、承攬工程營造廠出具上期工程收款證明或其他證明，經建築師或建築經理公司出具之實際查核工程進度證明文件等符合融資契約，並轉甲方同意核備之款項。

融資機構代表人(融資如為聯合貸款時增列此項)：全權代表乙方執行本契約(包括但不限於代為、代受意思表示及其他各項行為)。

- 一、乙方全權委託○○銀行擔任乙方代表人，其與甲方達成之協議，其效力及於本契約所列之任一融資機構。
- 二、除乙方代表人外，任一融資機構不得單獨逕向甲方或丙方行使本契約之權利。

第二條 乙方融資予丙方之授信成數不得超過建造成本七成，且須於丙方自有資金支付達 50%(不含預售屋承購戶之款項)時，始得依施工進度按自有資金餘款及融資貸款兩者比例撥付(例如貸款 60%，自有資金須支應 20%後，始依進度按 6/8、2/8 比例撥付貸款及提供自有資金)。但開發案經甲方核定屬分期分區開發者所需建造成本，得依該分期分區分別計算。

第三條 丙方有融資契約所訂下列違約條款情事之一者，得由乙方代表人檢具相關違約事證以書面通知甲方，經甲方儘速於一個月內確認後，甲方得解除或終止投資契約：

- 一、丙方未於融資契約所規定之期間內，依其承諾之計畫(按施工進度或一次)投入自有資金至信託專戶，經乙方定期催告仍不履行者。
- 二、丙方未依融資契約之規定按期向融資機構償還本金或利息時，經乙方定期催告仍不履行者。

三、丙方自行依公司法規定聲請保全處分(緊急處分)、重整、破產法上之和解或破產程序；或丙方受他人聲請而經法院裁定准予開始依公司法規定保全處分(緊急處分)、重整、破產法上之和解或破產程序，且該等程序自丙方知悉時已逾三個月而未撤回或撤銷時。

四、丙方為興建本案所需之資產遭法院或行政機關扣押或沒收，且丙方未於三個月內解除扣押或沒收，致融資機構有不能受償之虞時。

五、依一定事實足認丙方有足以重大不利影響融資契約項下之償債能力之情事時。

第四條 在乙方依融資契約撥付授信款項前，丙方有投資契約所訂解除或終止投資契約之情事之一時，甲方得解除或終止投資契約，並得強制受領在建工程，乙、丙方絕無異議。

在建工程受領價金於扣除其中三成之違約金（如甲方之損害超過上述違約金時，核實計算扣除額）及因資產移轉程序所發生之必要費用後，若有餘額，甲方得以未來完工開發建物依投資契約所議定價格折算支付丙方。

第五條 乙方依融資契約撥付授信款項後，丙方有投資契約或本契約第三條所訂解除或終止投資契約情事之一時，依下列方式處理：

一、丙方經破產宣告依破產法進行清算程序或施工進度未達 50%(依每一基地簽訂本契約時事先經甲、乙雙方確認)時，由甲方解除或終止投資契約，並強制受領在建工程。受領價金於扣除其中三成之違約金、代墊利息費用及因資產移轉程序所發生之必要費用後，須先行代位清償丙方對乙方之本開發案債務(本金與利息)，餘額甲方得以未來完工之開發建物依投資契約議定價格折算支付，但丙方須優先支付乙方因甲方以第六條利率代位清償債務時利率與融資契約約定利率之差額。為免造成乙方逾放，於丙方無法依融資契約繳付利息時，甲方應先行依第七條約定墊付。

二、丙方施工進度已達 50%且未經宣告破產者，甲方除得依前款約定辦理外，亦得不解除或終止投資契約而僅請求相當於違約當時受領價金一成之違約金，於此情形，乙方亦應繼續撥款興建，不得解除或終止融資契約，並由甲方配合乙方之授信款項補足丙方應投入之自有資金以利建物完成興建。甲方所投入之開發成本(指補足丙方應投入之自有資金與代墊丙方融資應繳付之利息)則依甲、丙雙方投入本案之開發成本(不含開發成本利息)比例分配原丙方於本開發案得分配之價值，並由甲方從丙方原分配建物中優先選擇樓層區位。為免乙方造成逾放，於丙方無法依融資契約繳付利息時，甲方應先行依第七條約定代為墊付。前述甲方得請求違約當時受領價金一成之違約金之順位係先於丙方應清償甲方代位墊付利率與融資契約利率之差額，但後於丙方依融資契約應清償乙方之本金，且須於產權登記時支付或以設定抵押方式辦理。

三、前款情形，如乙方未繼續撥款興建時，甲方得解除或終止投資契約，並依第四條約定辦理。

四、第一、二款情形如甲方之損害超過各款所訂違約金及第七條所訂履約保證金時，就超過部分甲方得另向丙方請求損害賠償。

第六條 前條甲方為免造成乙方逾放所墊付或支付丙方因融資契約積欠乙方之利息，其基準依郵政儲金一年期定期儲金機動利率加碼年息計算支付。加碼年息如下：

一、授信餘額在新台幣(以下同)五億以下者，加碼年息為 1%。

二、授信餘額超過五億元至十億元者，除其中五億元部分加碼年息為 1%，超過五億元部分加碼年息為 0.75%。

三、授信餘額超過十億以上者，除其中五億元部分加碼年息為 1%，另五億元部分加碼年息為 0.75%，超過十億元部分加碼年息為 0.5%。

第七條 丙方有投資契約或本契約第三條所訂解除或終止投資契約情事之一時，甲方得沒入投資契約之履約保證金，為免第五條乙方造成逾放，

甲方並應依前二條約定以之代丙方墊付融資契約之利息。

丙方於簽訂本契約之前，應將前項投資契約之履約保證金繳納方式改以現金、銀行本行本票或支票、保付支票、無記名政府公債或設定質權予甲方之銀行定期存款單提供予甲方。

第八條 甲方依第五條約定籌措受領價金代位清償丙方對乙方本專案之債務或補足丙方自有資金投資興建時所需開發成本得以第六條利率條件向乙方融資貸款。

第九條 甲方對投資契約營造工程綜合損失險得受領之保險金，經乙方融資者，應即變更保險契約條款，列乙方為受益人，並於保險事故發生時由保險公司逕行存入由甲乙雙方共同控管之專戶，以作為開發建物之修復或重建用途。

第十條 投資契約之修正如影響乙方之權益者，乙方得列席表示意見。甲方應將協議內容以書面通知乙方。

第十一條 乙方未動撥授信款項，而甲方依約定解除或終止投資契約或開發案已完成建物第一次登記時，本契約視為終止。

第十二條 本契約壹式正本 份，由甲方、乙方及丙方各執一份為憑。

第十三條 本契約之相關契約

投資契約

信託契約

融資契約

立契約書人：

甲方：臺北市政府

法定代理人：

乙方：(融資機構)

代理人：

丙方：(投資人或合作人、聯營人)

代表人：

中 華 民 國 年 月 日