附件五

臺北市政府核准投資興建經營市場行政契約書

臺北市政府（以下簡稱甲方）依據相關法令，核准　　（以下簡稱乙方）申請投資興建經營　　區　　市場，茲經雙方同意訂定契約條款如下：

第　一　條　本市場位屬都市計畫公共設施用地市場用地（都市計畫編號：　　）其名稱：　　市場，用地坐落、面積、權屬及有關圖說文件詳如附件。

第　二　條　本市場之名稱，以甲方所公告者為準，非經核准不得變更。

第　三　條　乙方應於本契約簽訂時，向甲方繳交總工程費百分之三之保證金計新臺幣　　仟　　佰　　拾　　萬　　仟　　佰　　拾　　元整。該項保證金於總工程每完成百分之二十五時，無息返還百分之二十五，但應保留百分之二十五於領得使用執照無息返還。

本契約所稱總工程費係指工程計畫內全部之設施物總價，不包括地價及地上物拆還補償費用，其估價標準依據當年度臺北市地方總預算編製要點規定核算之。

因可歸責於乙方之事由致甲方受有損失或遭第三人索賠時，甲方均得先自保證金扣抵，如有不足，並得請求損害賠償。

保證金如經甲方依前項約定扣抵者，甲方得通知乙方或連帶保證人應於一個月內補足。

第　四　條　乙方應自行取得本案全部土地租用權或所有權，並於簽約日起六個月內依照建築法規定申請建造執照，並於領得建造執照有效期間內申報開工。違者，按日處以總工程費千分之一之懲罰性違約金。若不可歸責於乙方者不在此限。建造執照經廢止後重新申請者，亦同。

第　五　條　乙方有下列各款情形之一者，除撤銷其投資許可外，甲方得解除或終止本契約，乙方已繳之保證金不予發還。其有租用公有土地者，甲方得通知公有土地管理機關即予終止租用：

一、違反臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例第十條第一項規定。

二、建造執照經廢止或撤銷。

三、工程開工後，乙方未經甲方同意無故停工逾六個月，或未能於期限內完工。

四、本契約簽訂後，事業計畫內容未經甲方核准而變更。

五、未履行本契約之義務，經甲方書面通知限期改善而未改善。

乙方違反前項第四款約定者，並得處以總工程費百分之三之懲罰性違約金。

乙方未經甲方核准變更市場建物、土地之所有權及投資人名義(含

代表人)者，得處以總工程費百分之三之懲罰性違約金。

第　六　條　解除或終止本契約，除按臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例第九條規定及前條約定處理外，其未完成之建築物，由甲方視其利用效能及價格效能等因素決定保留或拆除之。

甲方決定保留之建築物，由甲方接辦繼續完成，並得運用其未發還之保證金充作工程費；乙方已完成之建築物由甲方處理，並照資產重估價額核計補償。

甲方決定拆除建築物者，費用由乙方負擔，甲方並得以保證金充作拆除費用。

乙方如為土地所有權人，無論甲方是否決定保留或拆除建物，均同意無條件由甲方按前一年度該筆土地之公告現值予以收購，並不得提出任何損失及損害賠償。

第　七　條　乙方興建及經營市場應依臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例、臺北市獎勵投資興建市場須知與零售市場管理條例及臺北市零售市場管理規則等規定辦理。

第　八　條　本市場用地之取得，地上物之清除、遷移、補償及工程規劃、設計、施工及完工後之維護保養、營運管理等，概由乙方自行處理。

第　九　條　乙方對外之一切財務行為，不得影響本市場之施工進度及正常營運以及原核定之使用目的。

第　十　條　市場施工期間之工地安全及營運期間之場內設施安全，均由乙方負全責，並由乙方依臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法之規定，投保公共意外責任險。如因設計施工、管理或使用不當所造成之損害，乙方應負責善後並負擔民事、刑事及國家賠償法所應負之責任。

第十一條　市場興建完成後，乙方應報請甲方派員勘驗，其市場設施內容如有與原核准設計圖樣不符部分，甲方得書面請乙方限期改善，屆期不改善者，依照本契約第五條約定辦理。

第十二條　乙方應於領得建築物使用執照後三個月內辦竣建物所有權第一次登記，屬市場使用部分應依臺北市獎勵投資興建市場須知規定，辦理預告登記載明「本棟建物第〇層市場使用部分係屬都市計畫公共設施建物，非經臺北市政府核准不得買賣、移轉或設定負擔。」等文字，並將建物登記謄本送甲方備查。

乙方未依前項約定辦竣預告登記或未將建物登記謄本送甲方備查時，甲方得處以建物使用執照所載工程造價百分之三之懲罰性違約金，乙方並同意無條件由甲方至登記機關辦理前項預告登記，乙方不得提出任何損失及損害賠償。

乙方應於簽約前提供有關文件（預告登記同意書、公司設立登記

表及委託書各一份)，於乙方未依第一項約定辦理預告登記時，由甲方依前項約定辦理。

第 十三 條　乙方應維持本市場產權單一性及原核定之使用用途。非經甲方核准，不得移轉、變更用途、停止全部或部分之營業、辦理分戶。乙方得自行經營、出租或委託第三人經營市場，惟乙方與第三人契約不得妨礙乙方履行本契約之義務，且應報甲方備查。

第 十四 條　市場興建完成後，乙方應將_____分之_____攤（鋪）位提供甲方作為安置有案攤販之用，其餘____分之_____交由乙方自行處理。甲方安置部分，如有賸餘，亦得交由乙方自行處理，乙方應依照零售市場管理條例、臺北市零售市場管理規則及臺北市獎勵投資興建市場須知等規定辦理。核准以超級市場方式經營者不在此限，但仍應受甲方市場主管機關（臺北市市場處）之輔導與管理。

第 十五 條　市場攤（鋪）位之租金不得高於下列計算標準：

市場攤（鋪）位壹年租金總和＝（市場使用部分之建築物總造價╳一〇％＋市場用地公告現值╳一〇％）╳一・一〇。

第 十六 條　經完成配租作業之有案攤販，由甲方列冊通知乙方，限於二個月內完成簽訂租賃契約並辦理公證手續，乙方並應將租賃契約書及自行處理部分攤（鋪）位租賃契約書副本報臺北市市場處備查。租賃契約書內容，比照公有市場辦理；逾期未完成簽約或未報臺北市市場處備查者，甲方得處以建物使用執照所載工程造價百分之三以下之懲罰性違約金，但不可歸責於乙方並經甲方核准者不在此限。

第 十七 條　乙方應於工程完工取得建築物使用執照後六個月內市場正式開業，並報請甲方備查。

乙方未於前項期限內開業，甲方得以建物使用執照所載工程造價，處按市場使用樓層比例計算造價百分之三以下之懲罰性違約金；如再逾六個月未開業者，由甲方代為標租或依臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例第十九條第二項規定辦理。

前項標租後扣除違約金加計利息及標租手續費後全數發還乙方，乙方不得異議或要求任何損失、損害賠償。

第一項開業日期，如有正當理由，得申請展期三個月，其展期以一次為限。

第 十八 條　由甲方辦理安置之攤（鋪）位，乙方不得擅自對外辦理租售。如有違反，甲方得通知乙方撤銷其租售行為，乙方並應負責處理因擅自租售所引起之一切法律責任。

第 十九 條　市場之開業及管理，乙方應依市場原核定之使用目的使用，除依

照零售市場管理條例、臺北市零售市場管理規則之規定辦理外，其攤（鋪）位之承租人如有異動時，應隨時列冊報請臺北市市場處備查。核准以超級市場方式經營者，市場經營人如有異動，亦應隨時列冊報請臺北市市場處備查。

第 二十 條　本市場之維護保養、營運管理等，均由乙方自行處理；其有特殊困難者，得請求甲方協助依規定辦理，所需費用由乙方負擔。

第二十一條　乙方經營本市場應接受甲方市場主管機關(臺北市市場處)之輔導與管理。

第二十二條　除本契約另有約定外，乙方經營或管理不善或違反本契約相關約定者，甲方得以書面限期改善。如乙方屆期未改善，甲方得視情節輕重，停止其部分或全部經營，必要時得依都市計畫法相關罰則辦理，並得對乙方或其連帶保證人處以建物使用執照所載工程造價(建物如未完成則為總工程費)百分之三以下之懲罰性違約金，並以書面再次限期改善。如乙方屆期仍未改善，甲方得按次處以前述金額之懲罰性違約金，至乙方改善完畢為止。甲方如因乙方之違約情事而受有損害者，乙方及其連帶保證人並應負連帶損害賠償責任。

第二十三條　乙方倘遭他公司合併或其他原因致法人人格消滅者，其繼受人，應於乙方法人人格消滅後三個月內以書面向甲方申請另訂新約。屆期無人申請者，本契約即溯及乙方法人人格消滅之日起失效。

第二十四條　本契約簽訂前，應由乙方覓妥具有相當資金之連帶保證人二人，經甲方同意後始得簽約，有關保證事項規定如下列各款：

一、連帶保證人對乙方不履行本契約各項約定或因契約關係消滅後發生之一切義務，均負連帶責任，並無民法第七百四十五條先訴抗辯權。

二、保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，乙方應立即覓保更換，經甲方同意並辦妥換保手續後，原連帶保證人始得解除保證責任。

第二十五條　除本契約另有約定外，乙方應遵守零售市場管理條例、臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例、臺北市零售市場管理規則、臺北市獎勵投資興建市場須知等相關法令規定，法令修正時亦同。

第二十六條　乙方依本契約所負擔之義務不履行時，同意接受甲方依行政程序法第一百四十八條規定，以本契約為強制執行名義逕為執行。

第二十七條　除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方同意變更地址者外，雙方之地址應以下列為準：

一、甲方地址：臺北市中正區羅斯福路1段8號3樓/送達(代收)機關：臺北市市場處。

二、乙方地址：當事人之任一方未依前項規定辦理地址變更，他方按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

前款按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

第二十八條　本契約雙方應依誠信原則確實履行，如有涉訟，應視事件性質，以臺灣臺北地方法院行政訴訟庭或臺北高等行政法院為第一審管轄法院。

前項約定於本契約之連帶保證人亦有適用。

如因乙方違約涉訟時，甲方所支付之訴訟費用及律師費概由乙方負擔。

第二十九條　本契約得經雙方同意後，以書面修正或補充之。

第 三十 條　本契約書附件效力同於本契約。

附件：1.基地位置圖、地籍圖及土地登記簿謄本。

2.土地使用分區證明。

3.事業計畫書（依甲方審查通過後附裝）。

4.核定後建造執照及建築設計圖說全份（此項依規定程序辦妥後，與契約書併存）。

5.(其他有關文件)。

第三十一條　本契約自簽訂之日起生效。

第三十一條　本契約書正本四份，甲、乙雙方及連帶保證人各執一份；副本七份，甲方存五份，乙方存二份。如有誤繕，以正本為準。

立契約書人：

甲方：臺北市政府

市　　長：

地　　址：臺北市市府路一號

臺北市市場處

處　　長：

地　　址：臺北市羅斯福路一段八號三樓

乙　　方

公司名稱：

營利事業統一編號：

地　　址：

聯絡電話：

負 責 人：

身分證統一編號：

乙方連帶保證人

(一)公司名稱：
營利事業統一編號：
地　　址：
聯絡電話：
負 責 人：
身分證統一編號：
(二)公司名稱：
營利事業統一編號：
地　　址：
聯絡電話：
負 責 人：
身分證統一編號：
中　華　民　國　　年　　月　　日