

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
招商文件（草案）

中華民國 112 年 1 月

目錄

壹、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知(草案)及其附件暨

須知參考文件

一、投資人須知

二、投資人須知附件

- (一)附件一、申請書件格式(含附件 1-1 至 1-15)
- (二)附件二、保證金與押標金繳納表件格式(含附件 2-1 至 2-11)
- (三)附件三、審查及評選作業原則
- (四)附件四、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書
- (五)附件五、淡海輕軌淡水行政中心站土地開發案開發內容及管制規定
- (六)附件六、營造及營運能力資格審查要點
- (七)附件七、土地開發資料數位檔案規格
- (八)附件八、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則
- (九)附件九、新北市政府捷運工程局捷運土地開發案主管機關取得都市計畫規定容積樓地板，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則
- (十)附件十、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法
- (十一)附件十一、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地買賣契約書

三、投資人須知參考文件

- ☒ (一)本用地土地標示、面積及原土地所有權人權利範圍明細表。
- ☐ (二)共構設計圖說。
- ☒ (三)土地開發概念設計報告書。(略，詳後續正式公告文件)

☐ (四) 共構結構計算書。(本用地之捷運設施由執行機關先行構築時)

☐ (五) 地質鑽探報告。(本用地之捷運設施由執行機關先行構築時)

☐ (六) 應歸墊費用表。

☒ (七) 申請釋疑格式。

☒ (八) 淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書【詳貳】

☒ (九) 其他相關參考文件及法規：

(第 1, 3, 4, 5, 6, 7 項請自行至執行機關網站

(<https://www.dorts.ntpc.gov.tw/>) 查詢，並以最新公告版本為主)

1. 新北市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊
2. 捷運土地開發用地內之捷運設施委託投資人興建契約
3. 新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準
4. 新北市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間點交移交作業要點
5. 新市鎮開發條例
6. 新市鎮開發條例施行細則
7. 新市鎮土地標售標租辦法
8. 「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）」案、「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）」案(本項請逕於新北市政府城鄉發展局網站，或內政部營建署網站首頁/國土規劃/內政部訂定之都市計畫查詢並下載最新書圖)

貳、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書(草案)及其附件

☐ 參、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案營運契約書(草案)及其附件

壹、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
投資人須知(草案)及其附件暨須知參考文件

一、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
投資人須知

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知

一、案名

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案(以下簡稱本開發案)。

二、工作內容

本開發案係依大眾捷運法及相關法令辦理淡海輕軌 V07 淡水行政中心站捷運開發區(新北市淡水區公司田段 17 地號土地)及產業專用區(新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地)土地開發，併同依新市鎮開發條例及相關法令辦理新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地附款式標售。

本開發案徵得投資人之工作範圍標示如下：

- (一)取得新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產權。
- (二)辦理新北市淡水區公司田段 17、17-1 地號等 2 筆土地(以下簡稱本用地)內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜。(須知第十四點)
- (三)本用地內開發建物之投資、興建事宜。

三、依據

- (一)本開發案依大眾捷運法(以下簡稱大捷法)、大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土開辦法)、新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準(以下簡稱財資基準)、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則(以下簡稱權益分配原則)及其他相關法令規定辦理。
- (二)本開發案新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區之附款式標售事宜依新市鎮開發條例、新市鎮開發條例施行細則、新市鎮土地標售標租辦法及其他相關法令規定辦理。
- (三)本開發案係配合新北市政府淡海輕軌捷運共構及土地開發計畫政策之公共投資。

四、名詞定義

- (一)土地開發主管機關：指新北市政府。為依大捷法之大眾捷運系統淡海輕軌主管機關。
- (二)產業專用區土地附款式標售主管機關：內政部營建署。為依新市鎮開發條例之淡海新市鎮土地主管機關。

(三)執行機關：指新北市政府捷運工程局。

(四)申請人：指依本須知規定向執行機關申請參與本開發案投資及產業專用區附款式標售投標之法人。

(五)合格申請人：指依本須知規定經綜合評選，第一階段平均得分 80 分(含本數)以上取平均得分最高之前 3 名者。如申請人家數不足 3 家時，則以平均得分 80 分(含本數)以上，且至多取平均得分最高之前 2 名(含本數)者。

(六)最優申請人：指依本須知規定經綜合評選，加權分數合計最高之合格申請人。

(七)投資人：指經以書面通知，並與執行機關簽訂投資契約書、與產業專用區土地附款式標售主管機關簽訂買賣契約者。

(八)投資契約書：指投資人與執行機關簽訂之「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書」。

(九)土地開發計畫：指投資人於投資契約簽訂後 60 日內提送，依審定條件、評選會議審查意見及評選會議紀錄修正，並經執行機關核定之開發建議書暨投資計畫。

(十)最近一會計年度：指民國 110 會計年度。(自 1 月 1 日至 12 月 31 日止)

(十一)最近一年度：指本開發案申請書件截止收件日當月(不計)之前最近 12 個月。

(十二)預估投資總金額：

指申請人依附件 1-9(申請人承諾全區土地所有權人最低分配比率計算表)所載之建物興建成本(BC)及投資稅管費用(M)合計之金額。

(十三)統一經營：係指依土開辦法第二十一條第一項所稱之統一經營。

五、注意事項

(一)申請人於提出申請前應詳閱本須知及全部甄選文件，並至現場實地勘查，以瞭解用地特性及其他所有狀況。如有疑問或不明瞭處，應於民國○○○年○○月○○日前，寄(送)達執行機關請求釋疑，請求釋疑格式詳參本須知第二十點(七)，申請釋疑日期以執行機關收文戳認定，逾期不予受理。執行機關釋疑期限為民國○○○年○○月○○日前，並得視需要延長受理申請書件期間。

(二)所有前置作業及用地勘查費用，由申請人自行負擔；在執行本開發案遭遇困難或成本估計發生錯誤，亦同。

(三)申請人向執行機關提送申請書件後，即視為已詳閱並瞭解本須知全部文件及相關規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。

(四)有關實地勘查之辦理方式，由執行機關另行發布之。

六、申請人資格條件

(一)基本資格：

- 1.申請人依財資基準第三點之規定，得由 1 法人單獨提出申請，或至多 5 法人共同提出。
- 2.申請人不得重複提出申請，亦不得為其他申請人之成員，否則均視為不合格標。
- 3.申請人為共同提出者，共同申請人應檢附經公證或認證之共同投資協議書。(附件 1-3)
- 4.單一法人申請人應符合開發能力及財務能力等能力資格；數法人共同申請者，至少應有 1 法人應符合開發能力資格，各法人皆應符合財務能力一般條件，各法人之權益併計應符合財務能力特別條件。
- 5.開發能力及財務能力資格之採計，以申請人本身為限(包括共同申請人各法人)，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格，然就申請人開發實績得採計其從屬公司(以我國會計師簽證之合併財務報表所載之申請人子公司)之開發實績。
- 6.依財資基準第五點、第六點之規定，申請人如為保險業者，於申請投資時應經金融監督管理委員會核准；如為外國法人，應依土地法第17條至第20條及外國人投資條例規定辦理。

外國法人未依我國法令辦妥分公司登記者，應依我國公司法第 386 條規定先向主管機關申請代表人辦事處登記，惟取得簽訂投資契約書權利後仍須辦妥分公司設立登記，始得與執行機關簽訂投資契約書。

(二)能力資格：

1.開發能力認定原則：

- (1)採計公告徵求投資人前十年(即民國 101 至 110 年)申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單

一實績金額不低於預估工程費之三分之一(新臺幣○億元)，或累計實績金額不低於預估工程費(新臺幣○億元)。

(2)房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本項下出租資產或由我國會計師依最新法令簽證財務報表項目認列於開發實績彙總表。保險業得以投資性不動產科目認列。

2.財務能力認定原則：

(1)一般條件：

A.經我國會計師依申請人所提送最近一會計年度或最近一年度財務報表簽證，所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益 3 倍，速動比率不低於 10%。

B.最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。

C.最近一期營業稅完稅及最近一會計年度營利事業所得稅完稅。

D.保險業之清償能力以自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性須符合保險法之規定，不受本項 A 有關負債規定之限制。

(2)特別條件：

申請人提送最近一會計年度或最近一年度之財務報表所列權益，依財資基準第十一點之規定，扣除本開發案申請書件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案簽訂投資契約書權利，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例(以共同投資協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依申請人數比例認定)乘以各案預估工程費 30%之數額後，乘以本開發案出資比例，合計不低於新臺幣○億元。

七、申請書件（格式詳附件一）

申請書件包括資格封(基本資格證明文件、能力資格證明文件及申請保證金型式書件或繳納收（憑）據、押標金繳納收（憑）據)、規格封(開發建議書暨投資計畫)及價格封(申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地投標單，須另行密封)

(一)基本資格證明文件：

1.申請書：法人名稱、主事務所、代表人姓名，並註明申請開發標的。(附件 1-2)

2.申請人之登記證明文件影本。

3.申請人如為外國法人已在我國設立分公司者，應檢附該分公司設立登記之證明文件。外國法人未依我國法令辦妥分公司登記者，應於取得簽訂投資契約書權利後辦妥分公司設立登記，始得與執行機關簽訂投資契約書。且申請時應檢附申請主管機關備案文件並提出允諾於簽訂買賣契約前辦妥分公司登記之承諾書。(附件 1-4)

4.申請保證金及押標金繳納收(憑)據。

5.若申請人為保險業者，應提出金融監督管理委員會核准證明文件。

(二)能力資格證明文件：

1.開發能力證明文件：

檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表(附件 1-13)及其所附開發實績之各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

2.財務能力證明文件：

(1)檢附我國會計師查核簽證之財務能力檢核表(附件 1-14)及我國會計師簽證之最近一會計年度(110 年會計年度)或最近一年度財務報告及其所附報表。成立未滿 1 年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。

A.所附報表：係指能顯示申請人之權益、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。申請人如為保險業，所提送之證明文件依「保險業資本適足性辦法」第 6 條規定應向主管機關申報合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。

B.財務報告及其所附報表：應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

(2)票據交換機構或受理查詢金融機構於申請書件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶，且最近一年無退票紀錄之查覆單。

(3)財團法人金融聯合徵信中心，於申請書件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

- (4)最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯，及最近一年度營利事業所得稅繳納證明。
- 新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。

(三)申請人如為外國法人：

1.所附證明文件之認證或驗證規定：

外國法人所附證明文件，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。

2.基本資格依財資基準第七點規定應檢附公司負責人簽章正本(若授權代理人並應檢附授權書)，並經認證或驗證。

3.開發能力資格所附開發實績之各年度財務報表或財務能力資格之財務報告及其所附報表，依財資基準第九點第二項及第十二點第二項規定，應由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣，並依我國商業會計法一般公認會計原則調整後，辦理開發實績彙總表之查核簽證。

4.財務能力其他應附證明文件，外國法人所在國家確無可提供類似證明文件者，依財資基準第十四點規定，由該法人出具切結書替代。

(四)開發建議書暨投資計畫：

開發建議書暨投資計畫內容應包括下列項目：

1.申請人籌組計畫及相關實績：

(1)申請人背景、相關實績經驗。

(2)申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽。

(3)申請人財務能力、對本案之履約能力。

(4)申請人如有捷運土地開發經驗，本開發建議書暨投資計畫則應增加捷運土地開發執行成效章節。

2.用地位置、範圍與土地權屬、土地使用分區及其使用管制。

3.土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式。

4.開發項目、內容與用途。

5.建築計畫：建築設計、動線分析、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書等，並至少應包括：

(1)建築圖說：平、立、剖面圖、建蔽率、容積率及獎勵容積檢討。

- (2)工程預算書：總價表、詳細表。(附件 1-10、附件 1-11)
- (3)建材規格與設備系統說明：(附件 1-12)
 - A.外牆、門廳及梯廳、地坪、內牆及平頂裝修材規格及品牌。
 - B.門窗及五金、衛浴設備、廚具、給排水、電力及電氣、電梯、空調、保全及監控系統、消防、網路及通訊系統、停車場等設備規格及品牌。
- (4)各樓層建築面積計算表。
- (5)建築亮點營造及地標構想。
- 6.依建築相關法令應檢附之防災計畫。
- 7.依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等。
- 8.與捷運系統相關設施銜接計畫。
- 9.品質計畫。(含風險管理計畫)
- 10.財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估投資總金額、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量、投資效益分析。
- 11.開發時程計畫。(依建管標準估算)
- ☐12.營運管理計畫：內容包括但不限於預計引進營運項目，營運方式及經營管理計畫、營運團隊合作方式、能力及相關經驗、行銷推廣計畫等(如開發案意象標誌設計、廣告企劃構想、售後服務、交屋計畫等)；如有承租土地開發主管機關所分回之商業設施空間構想時，得一併提出回租及統一經營構想，其內容包括但不限於回租商業設施面積、承諾租金單價、租金調幅、營運方式、管理維護計畫等。
- 13.物業管理計畫(如資產及設施設備管理維護計畫、安全防護計畫、物業管理需求空間檢討、物業動線規劃及管制計畫、公設服務、竣工交屋期管理、公寓大廈管理規約內容、與捷運設施有關之特別約定事項等)。
- 14.申請人應依權益分配原則辦理，並提出申請人與土地開發主管機關、土地所有權人合作條件、分收比例等。
- ☐15.本開發案與捷運軌道共構者，依新北市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊(以下簡稱介面設計手冊)之大眾捷運系統土地開

發建物因應列車振動及噪音之防制處理原則提出開發建物之振動噪音防制計畫。

16.本開發案與捷運露天軌道(含高架段)相鄰者，依介面設計手冊之與大眾捷運系統相鄰露天軌道區(含高架段)之土地開發建物噪音防制作業注意事項提出噪音及振動相關防制計畫。

☐17.安置捷運設施冷卻水塔依介面設計手冊提送冷卻水塔移設計畫書(含維修需求動線)及噪音計算書。

18.捷運設施設計及施工計畫書。(捷運設施交由投資人興建時適用)

19.其他有關土地開發事項：(包括但不限於)

(1)得標後新北市淡水區公司田段 17-1 地號價款繳付計畫，承諾依土地買賣契約書第三條規定之分期方式辦理，於執行機關發文通知最優申請人審定條件之次日起 60 日內完成價款繳付。

(2)都市發展之貢獻（如周邊交通影響減緩構想、鼓勵大眾運輸、共享運具措施計畫、停車空間綠能運輸設施規劃等）。

(五)申請書件製作規則如下：

1.資格證明文件應裝訂成冊並編製頁碼，第 1 頁註明總頁數，以影本提送者，應加蓋申請人印鑑，並註明「本影本與正本相符」文字。

2.申請書件之內容應打字或以藍(黑)色鋼筆或原子筆正楷填寫。

3.開發建議書暨投資計畫應以 A4 尺寸(21 公分×29.7 公分)紙張由左到右橫式直書撰寫，圖表摺成 A4 尺寸，裝訂成冊並依數位檔案規格提送掃描檔及可供編輯之文字檔、CAD 圖檔。開發建議書暨投資計畫內容包含但不限於本點(四)所列，應製作「目錄」，並標示各章節名稱及本須知附件三「審查及評選作業原則」附表三「評選申請人評分表」評分項目等所在頁碼以利評分作業。開發建議書暨投資計畫本文(包含建築設計圖說)頁數不得超過 200 頁，超過部分不列入評分依據，惟其「封面」、「封底」、「隔頁」、「目錄」、「附件」不計。

(六)申請書件提送規則如下：

1.申請人應將自主檢查表(附件 1-1)、資格封(附件 1-5)、規格封(附件 1-6)及價格封(附件 1-7)分別密封後，全部裝入單一不透明容器或紙箱包

裝密封，再將填妥之申請書件封(附件 1-8)黏貼其上後，於截止收件期限前，寄(送)達執行機關。

(1)自主檢查表 1 份：應經申請人或被授權人填列並簽章。

(2)資格封：基本資格證明文件及能力資格證明文件各 2 份（正本及影本各 1 份）、申請保證金型式書件或繳納收（憑）據 1 份、押標金繳納收（憑）據 1 份。

(3)規格封：開發建議書暨投資計畫 25 份。

(4)價格封：申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表○份(包括附件 1-9)、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地投標單。

2.開發建議書暨投資計畫份數不足者，不足份數得由執行機關以黑白影印補足份數供評選使用，若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響評選結果者，由申請人自行負責。

3.本須知訂有最低申請家數限制者，未達申請家數(不含本數)，不開啟申請書件封，並以書面通知申請人原件領回。達申請家數(含本數)，由執行機關開啟申請人密封提送之申請書件封，經清點資格封、規格封或價格封任一未附或未另密封者，不得補正，且無息退還所繳申請保證金。申請人不論是否取得簽訂投資契約書權利，申請書件均不予發還。

八、押標金

(一)押標金之繳納

申請人於遞交投標文件時應向內政部營建署繳納押標金。押標金應裝入申請書件資格封內。

(二)押標金額度

依新市鎮土地標售標租辦法第 4 條，押標金為標售底價 10%（計新臺幣○元整）。若申請人未通過資格審查或規格審查，原先繳付之押標金，由內政部營建署無息退還申請人，申請人不得再向內政部營建署及執行機關請求損害賠償或補償或為其他任何主張。

(三)押標金之轉換：申請人如成為最優申請人，押標金應逕予轉為訂金。

(四)押標金繳納方式

1.申請人應按公告所定押標金額，以政府核准於國內經營金融業務之各行、庫、局、信用合作社、農會（以財政部核准辦理支票存款業務之

農會)所簽發之即期本行支票、台銀本票、台銀同業支票或保付支票繳納。如以其他票據繳納或逕行匯存內政部營建署存款戶者，均以未繳納押標金論。

- 2.前款票據應署明以內政部營建署為受款人；非以「內政部營建署」為受款人者，其所投標單無效。

(五)押標金之退還

- 1.申請人尚未通過資格審查者，請於資格審查後，接獲通知次日起，洽內政部營建署無息領回押標金。
- 2.申請人通過資格審查、尚未通過綜合評選者，請於綜合評選後接獲通知次日起，洽內政部營建署無息領回押標金。
未得標者或所投標單無效者，請於通知日起 7 日內憑郵寄投標封之郵局掛號執據或內政部營建署收文執據及與投標單相符之印章至內政部營建署（地址：105404 台北市松山區八德路 2 段 342 號）辦理無息領回。

(六)押標金之不予退還

申請人有下列所定情事之一者，執行機關得撤銷其資格並由內政部營建署沒收押標金，已返還者並應由內政部營建署予以追繳，申請人不得提出異議：

- 1.於申請截止日後，審查作業途中，無故放棄參與申請、審核、議約，或放棄其申請人、合格申請人、最優申請人資格。
- 2.得標後不按規定期限繳納得標土地簽約之價金，或自願放棄得標權利者。
- 3.最優申請人不與內政部營建署簽訂買賣契約或不繳交各期應繳款項、違反買賣契約者。
- 4.申請人違反本投標須知及補充文件規定且經審查會議認定情節重大者。
- 5.申請人提送資料文件有虛偽不實、偽造文書等違反法律，致影響審查結果者。
- 6.申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
- 7.申請人有其他違反法令事項，致無法繼續本案之申請或與內政部營建署簽約者。

8.其他一切因可歸責於申請人之事由，致損害內政部營建署之情事發生。

九、申請保證金

(一)申請人應繳交申請保證金新臺幣○元，限以新臺幣繳交。申請保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發案申請書件截止日延長 270 日。申請人如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，其有效期應較本開發案申請書件截止日延長 270 日。

(二)申請保證金得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.設定質權予執行機關之銀行定期存款單
- 4.銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
- 5.銀行之書面連帶保證
- 6.保險公司之連帶保證保險單

以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以「**新北市政府捷運工程局土地開發保管款專戶**」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、被保證人或被保險人，保證金繳納表件格式詳附件二。

(三)申請保證金繳納方法：

- 1.現金、銀行本行本票或支票、保付支票：

(1)申請人以現金繳納者，得逕向臺灣銀行及其所屬各分行繳入，或由各金融機構電匯至臺灣銀行板橋分行(金融機構代號：004-0277)帳戶，戶名「**新北市政府捷運工程局土地開發保管款專戶**」，帳號 93013402701120，取得銀行核發之收據聯後，將該收據聯附於申請書件內寄(送)達。

(2)除現金外，申請人得將銀行本行本票或支票、保付支票直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

- 2.設定質權予執行機關之銀行定期存款單：

申請人應在申請書件提送截止收件 10 個辦公日前持財政部登記核准之銀行定期存款單所附之空白定期存款單質權設定申請書(附件 2-1)，向執行機關申請在該申請書上用印，俟執行機關蓋妥後，攜帶該申請書逕向該簽發定期存款單之銀行辦理質權設定，設定完妥後，申請人應將存單、覆函(附件 2-2)、實行質權通知書(附件 2-3)及質權消滅通知書(附件 2-4)直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

3.銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀：

以我國設立登記且於境內營業之銀行開發之不可撤銷擔保信用狀繳納時，申請人應向銀行申請辦理不可撤銷擔保信用狀(附件 2-5)，並將信用狀、空白匯票及匯票承兌申請書(附件 2-6)直接附於申請書件內寄(送)達。

以未在我國境內登記營業之外國銀行所開發並由在我國設立登記且於境內營業之銀行(含其分行)保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納時，應以執行機關為受益人，申請人應自行負責及確保開狀銀行及保兌銀行間之程序完備，且保兌銀行應將該不可撤銷擔保信用狀在截止收件期限前寄(送)達。

4.銀行之書面連帶保證：

申請人自行向銀行申請辦理申請保證金連帶保證書(附件 2-7)，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署並加蓋銀行印信，申請人應將該保證書直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

5.保險公司之連帶保證保險單：

申請人與保險公司簽訂申請保證金連帶保證保險單後(附件 2-9)，應將該保險單直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

(四)申請保證金應以申請人名義繳納。

(五)申請保證金之退還

- 1.申請人資格、規格、價格經審查不符本須知規定，或未取得簽訂投資契約書權利且無本須知第九點(六)所定不予退還之情形者，申請保證金依執行機關通知無息退還。
- 2.合格申請人申請放棄遞補資格者，合格申請人應於執行機關通知期限內無息領回申請保證金。
- 3.依本須知規定退還申請保證金時，以保證金繳納名義人為通知及退款對象，保證金繳納名義人應於執行機關通知期限內無息領回申請保證金。

(六)申請保證金不予退還之情形：

- 1.提出申請書件後無故撤回。
- 2.以虛偽不實之文件參與申請。
- 3.另行借用他人名義或證件參與申請，或容許他人借用本人名義或證件參與申請。
- 4.冒用他人名義或證件參與申請。
- 5.提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響甄選結果。
- 6.未於規定期限內繳足履約保證金。
- 7.可歸責於申請人事由，放棄簽訂投資契約書權利或未於指定時間完成簽約。
- 8.發生其他一切可歸責於申請人之事由，致生嚴重損害於執行機關之情事。
- 9.違反甄選文件規定，經執行機關認定其情節重大者。
- 10.外國法人申請投資時，未經在我國設立分公司者，簽約時未檢附設立分公司之登記證明文件者。

十、申請作業程序

- (一)申請人應於執行機關所訂期限至執行機關購買本須知及甄選文件，並於執行機關所訂期限內繳交押標金與申請保證金，且將本須知第七點(六)1.所列申請書件於民國○年○月○日下午○時○分前寄(送)達執行機關(247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號 1 樓服務台)，逾期不予受理。
- (二)執行機關對投資申請案件之審查及評選依本須知附件三「審查及評選作業原則」(以下簡稱本須知附件三)辦理。申請人提送本須知第七點(一)、(二)及(三)所列申請書件有缺漏時，執行機關依本須知附件三第三點(二)規定通知補正。

十一、甄選作業程序

- (一)執行機關對投資申請案件依資格、規格(評選程序第一階段)、價格(評選程序第二階段)之順序審查，資格不符者不開啟規格封、價格封，規格不符者不開啟價格封。
- (二)本開發案□無家數限制；■未達二家提出申請者，不開啟申請書件。
- (三)申請作業程序開始後，執行機關得因申請人資格不符，以書面載明資格不符之理由駁回申請。
- (四)規格(開發建議書暨投資計畫)審查及綜合評選方式依本須知附件三第四點規定辦理。
- (五)本開發案全區土地所有權人最低分配比率為○%，新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售底價：○萬元，若申請人承諾土地所有權人最低分配比率及標售底價低於前述比率及底價時，無法取得最優申請人資格。申請人於價格封承諾土地所有權人最低分配比率係初步建議案，投資人與土地開發主管機關雙方之權益分配作業，再依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要點」規定分階段完成審查及審議作業後，始得協議分配比率。惟協議後之土地所有權人分配比率不得低於申請人承諾之最低分配比率。
- (六)執行機關對投資申請案件之審查程序完成後，審查意見經列為審定條件，由執行機關以書面通知最優申請人依審定條件簽訂新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地買賣契約、協議價購協議書，以及投資契約書。

十二、審定條件作業程序

- (一)最優申請人對審定條件有意見時，應於執行機關發文通知日起 10 日內敘明理由提出修正意見，否則應於執行機關發文通知日起 180 日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄簽訂投資契約書權利，執行機關得由其他合格申請人依序遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金不予發還。
- (二)最優申請人對審定條件於期限內書面提出之具體修正意見不為執行機關接受時，最優申請人應接受審定條件並於執行機關發文通知日起 180 日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄簽訂投資契約書權利，執行機關不負擔任何責任，執行機關得由其他合格申請人依序遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金無息退還。

十三、簽約

- (一)最優申請人應以原申請人與執行機關簽訂投資契約，作為本案投資人。如最優申請人為保險業，或最優申請人為數法人共同提出申請而保險業為共同申請人之一者，得成立專案公司與執行機關簽訂投資契約，作為本案投資人；專案公司成立時之實收資本額不得低於新臺幣○億元。
- (二)最優申請人如為保險業或最優申請人為數法人共同提出申請而保險業為共同申請人之一，而成立專案公司者，專案公司之發起人應為最優申請人全體成員，並於專案公司成立時認足第一次發行股份總數，且專案公司應無條件概括繼受最優申請人於各階段之承諾及權利義務。自投資契約簽訂之日起至本案驗收完成結構體保固期屆滿為止，專案公司原發起人全體對專案公司持有股份比例合計應維持專案公司已發行股份之60%以上；專案公司如有回租及統一經營者，自簽訂營運契約之日起至營運契約屆滿日止，原發起人全體對專案公司持有股份比例合計應維持專案公司已發行股份之30%以上。
- (三)最優申請人由執行機關通知申請人依審定條件於發文通知次日起30日內與內政部營建署簽訂買賣契約(詳附件十)，並於前述通知次日起60日內完成新北市淡水區公司田段17-1地號土地價款之繳付，且於價款繳清予內政部營建署後30日內完成新北市淡水區公司田段17-1地號土地所有權移轉事宜。
- (四)完成新北市淡水區公司田段17-1地號土地所有權移轉後，最優申請人應於30日內與土地開發主管機關簽訂17-1地號協議價購協議書。
- (五)最優申請人由執行機關通知申請人依審定條件於發文通知日起180日內與執行機關簽訂投資契約書，並繳交履約保證金。若有不可歸責於最優申請人之情事致無法於前述期限內簽訂投資契約書時，執行機關得適度延長期限。
- (六)最優申請人簽訂投資契約書時應於正本上簽名，逐頁蓋章，並完成繳交預估投資總金額3%之履約保證金。履約保證金除以申請保證金抵充外，不足之數比照本須知第九點(三)申請保證金繳納方法於簽約前繳足，未繳交或未繳足者，視同放棄簽訂投資契約書權利，執行機關得由其他合

格申請人依序遞補或重新公開徵求投資人。履約保證金(現金除外)之有效期限，應依投資契約書約定辦理。

- (七)投資契約書正、副本之製作及裝訂費用由獲得簽訂投資契約書權利之申請人負擔，投資契約書正、副本份數依執行機關通知為依據。
- (八)投資契約書簽訂後 60 日內，投資人應依審定條件、評選會議審查意見及評選會議紀錄修正開發建議書暨投資計畫，經執行機關核定為土地開發計畫，納入投資契約書附件，作為本開案發執行之依據。
- (九)外國法人申請投資本開發案時未經在我國設立分公司者，簽約時應檢附設立分公司之登記證明文件，未檢附者，視同放棄簽訂投資契約書權利，執行機關得由其他合格申請人依序遞補或重新公開徵求投資人。
- (十)最優申請人應依內政部營建署與執行機關需求，辦理公開簽約活動，以廣為宣傳。

■十四、本用地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜

- (一)委託興建捷運設施預算金額為新臺幣○元。
- (二)開發用地內與土地開發建物共構之捷運設施 V07 淡水行政中心站南側出入口、連通道及其他相關附屬設施，申請人應依據捷運設施需求或規範(土地開發概念設計報告書等)於開發建議書暨投資計畫內以專章方式載明其設計構想，並提出設計及施工計畫書。(包含圖說、預算書及興建成本分析等，應與開發建物分列)
- (三)投資契約書簽訂後，開發用地內之捷運設施，投資人應依據執行機關核定之土地開發計畫、預算書及建造成本等資料，於執行機關書面通知到達日起 30 日內完成委託興建契約書之簽訂，逾期視為放棄簽訂委託興建契約書權利，投資契約書亦併同終止。

十五、權利義務事項

- (一)執行機關及申請人間有關土地開發之各項權利義務事項詳投資契約書。
- (二)本開發案工作內容包括捷運設施委託興建時，其各項權利義務事項詳委託興建契約。

十六、其他規定

- (一)投資人應依本須知附件六「營造及營運能力資格審查要點」提送投資契約書第二條(六)廠商資格證明文件予執行機關審查。廠商之變更，投資

人應先徵得執行機關同意，所衍生之一切費用由投資人負擔。投資人與變更前、後廠商間因權利義務移轉所衍生爭議應自行處理與執行機關無涉；營運管理計畫變更時亦同。

(二)投資人於申請階段提送之「申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表」需納入投資契約書，「申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表」中承諾土地所有權人最低分配比率係初步建議案。投資人與土地開發主管機關雙方之權益分配作業，以本開發案建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，再依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要點」規定分階段完成審查及審議作業，始得協議分配比率，惟協議後之土地所有權人分配比率不得低於投資人承諾之最低分配比率。

(三)投資人就權益協商事項或土地開發主管機關分得獎勵樓地板面積之委建費用無法達成協議時，應依權益分配原則進行代為協調，仍無法達成協議時，得於協調會後 60 日內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。

(四)申請人不論是否取得簽訂投資契約書權利，均不得要求給付申請期間任何費用。

十七、特別條款

(一) 權益分配

1.除本須知或投資契約書另有約定外，本開發案相關權益分配依權益分配原則辦理。

2.以土地開發主管機關身分取得之獎勵容積產權樓地板，係以委託建造方式依投資人開發進度，由執行機關編列預算分期支付，支付費用與方式依權益分配原則辦理。

3.投資人之建築設計於結構條件及相關建築法令允許下應儘可能達到允建容積上限，惟本基地不適用容積移轉、大眾捷運系統土地開發辦法或其他有關容積獎勵之規定。

☐4.土地開發主管機關所分回商業設施部分，得以統一經營方式辦理。申請人如有承租土地開發主管機關所分回之商業設施空間構想時，得於開發建議書暨投資計畫一併提出回租及統一經營構想，其內容包括但

不限於承諾回租商業設施面積、年期、租金單價、租金調幅、營運方式、管理維護計畫；並於取得最優申請人資格後，提出統一經營概要(包含租金單價、年期、營運人資格、租金調幅機制)，經土地開發主管機關同意後，按投資契約書相關規定辦理。

(二) 考量本開發建物後續將由投資人規劃興建，甄選文件所附有關本開發建物之設定資料，僅供未來投資人對本開發建物辦理初步規劃，非屬限縮投資人規劃內容之設定，投資人後續規劃設計得依相關法令及規範調整。但不得據以要求執行機關增加費用支出或調整投資人承諾之土地所有權人最低分配比率。

(三) 其他：

1. 投資人應參考本案土地開發概念設計報告書進行規劃設計，如投資人認為有更佳設計構想或修正必要時，得提出修正方案經執行機關同意後辦理。
2. 投資人須以土開大樓新開發量體及原設計載重，重新檢核整體結構設計作適當結構補強之必要性，並依法提送結構外審。惟投資人須自行評估並於開發建議書暨投資計畫中提出新開發量體進行結構補強之可行性及其對捷運設施空間之影響，經主管機關同意後由投資人施作，該結構補強施作所需項目及費用，應由投資人全額負擔並得納入建物興建成本，但最終仍應以執行機關依權益分配原則核定者為準，且投資人不得再向執行機關主張任何補償或賠償。

十八、檢舉方式及受理單位

(一) 新北市政府政風處

- 1、服務專線：(02)2969-5122
- 2、傳真號碼：(02)2960-1544
- 3、電子信箱：ntpc018@ms.ntpc.gov.tw
- 4、郵政信箱：板橋郵政第 30-29 號信箱
- 5、現場受理：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 12 樓
- 6、新北市政府各機關政風室

(二) 法務部廉政署

- 1、24 小時檢舉專線：0800-286-586

2、傳真號碼：(02)2381-1234

3、電子信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw

4、郵政信箱：國史館郵局第 153 號信箱

5、現場受理：臺北市中正區博愛路 166 號

(三) 臺灣新北地方檢察署

1、服務專線：(02)2262-4063

2、郵政信箱：板橋郵政第 13-112 號信箱

十九、本須知附件

(一)附件一、申請書件格式(含附件 1-1 至 1-15)

(二)附件二、保證金繳納表件格式(含附件 2-1 至 2-11)

(三)附件三、審查及評選作業原則

(四)附件四、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書

(五)附件五、淡海輕軌淡水行政中心站土地開發案開發內容及管制規定

(六)附件六、營造及營運能力資格審查要點

(七)附件七、土地開發資料數位檔案規格

(八)附件八、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則

(九)附件九、新北市政府捷運工程局捷運土地開發案主管機關取得都市計畫

規定容積樓地板，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則

(十)附件十、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法

(十一)附件十一、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地買賣契約書

二十、本須知參考文件

本須知提供參考文件標示如下：

■(一)本用地土地標示、面積及原土地所有權人權利範圍明細表。

□(二)共構設計圖說。

■(三)土地開發概念設計報告書。

□(四)共構結構計算書。(本用地之捷運設施由執行機關先行構築時)

□(五)地質鑽探報告。(本用地之捷運設施由執行機關先行構築時)

□(六)應歸墊費用表。

■(七)申請釋疑格式。

■(八)淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書

■(九)其他相關參考文件及法規：(第 1,3,4,5,6,7 項請自行至執行機關網站(<https://www.dorts.ntpc.gov.tw/>)查詢，並以最新公告版本為主)

- 1.新北市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊
- 2.捷運土地開發用地內之捷運設施委託投資人興建契約
- 3.新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準
- 4.新北市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間點交移交作業要點
- 5.新市鎮開發條例
- 6.新市鎮開發條例施行細則
- 7.新市鎮土地標售標租辦法
- 8.「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)」案、「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)」案(本項請逕於新北市政府城鄉發展局網站，或內政部營建署網站首頁/國土規劃/內政部訂定之都市計畫查詢並下載最新書圖)

二、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

投資人須知附件

【附件 1-1】

申請書件自主檢查表(本表併附申請書件內)

書件名稱	內容說明	份數	是/否
申請保證金	申請保證金型式書件或繳納收據、憑據【不得補件、補正】		
押標金	押標金繳納收據、憑據【不得補件、補正】		
基本資格證明文件	申請書及檢附證件		
	共同投資協議書【不得補件、補正】		
	申請人如為外國法人者，應依「新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準」之規定，檢附經我國駐外單位認證之公司負責人簽章正本（若授權代理人並應檢附代理人授權書）並附經公證或認證之正體中文譯本。已在我國設立分公司者，應檢附該分公司設立登記之證明文件，未經設立分公司者，應檢附代表人在我國境內設置辦事處及向主管機關申請登記之證明文件，並提出允諾於簽訂投資契約書前在我國設立分公司之承諾書。		
開發能力資格證明文件	會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附各年度財務報表(得採計合併財務報表)		
	會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明		
	申請人如為外國法人所附開發實績之各年度財務報表應依「新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準」之規定，經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之正體中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。		
財務能力資格證明文件	會計師查核簽證之財務能力檢核表(採計個體財務報表)		
	會計師簽證之財務報告及其所附報表。申請人如為保險業，所提送之證明文件依「保險業資本適足性辦法」第6條規定應向主管機關申報合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。(採計個體財務報表)		
	會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明		
	票據交換機構或受理查詢金融機構查覆單		
	金融聯合徵信中心信用報告		
	營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之申報書收執聯，及營利事業所得稅繳納證明		
	申請人如為外國法人，所附財務能力之財務報告及其所附報表應依「新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準」之規定，經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之正體中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。其他應附證明文件，該法人所在國家確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代。		
開發建議書暨投資計畫	開發建議書暨投資計畫【不得補件、補正】		
權利義務文件	承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表【不得補件、補正】		
內政部營建署淡海新市鎮土地投標單	新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地投標單【不得補件、補正】		

以上書件內容、份數經申請人自主檢查，如有不實，自負法律責任。

申請人簽章：

代表人簽章：

中 華 民 國

年

月

日

【附件 1-2】

申請書

申請日期 年 月 日

申 請 標 的		淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案																	
申 請 人	法 人 名 稱																		
	營 利 事 業 統 一 編 號																聯絡電話	(日) (夜)	
	法人所在地地址																		
	代 表 人	姓 名									身分證號碼								
		出 生 日 期	年 月 日				聯絡電話				(日) (夜)								
		戶 籍 地																	
		通 訊 處																	
聲 明 事 項		申請人聲明下列事項： 一、申請人所繳交之申請書件保證無訛，證明文件影本均與正本相符，且無虛偽不實之情形。 二、申請人及其負責人（或代表人）就本開發案，非屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條或第 3 條所稱公職人員或其關係人者。 三、以上聲明事項，如未確遵辦理，應負一切損害賠償及法律責任，並同意由新北市政府捷運工程局沒收所繳一切款項。																	
檢 附 證 件		一、登記證明文件影本、代表人身分證影本、當年度完稅證明或稅捐機關證明影本。 二、如為外國法人，另須依投資人須知第七點（一）3.辦理。																	

此致

新北市政府捷運工程局

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

註：共同提出時申請人應分別填寫一併提送。

【附件 1-3】

共同投資協議書

(以下簡稱申請人甲)

(以下簡稱申請人乙)

(以下簡稱申請人丙)

立協議書人

(以下簡稱申請人丁)

(以下簡稱申請人戊)

為共同投資大眾捷運系統土地開發，茲議定條款如下：

第一條 共同投資標的

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案(以下簡稱本開發案)。

第二條 共同投資期間

自本協議書簽訂日起至簽訂「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書」(以下簡稱投資契約書)之權利義務全部履行或解除終止後為止。

第三條 共同投資關係

- (一) 立協議書人依「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知」(以下簡稱投資人須知)，共同申請投資本開發案。
- (二) 立協議書人同意由○(公司名稱，需為申請人之一)為授權代表，並以代表公司之負責人為代表人，負責自申請投資開始至投資契約履約完成為止，與執行機關意見之聯繫，任何由授權代表具名代表立協議書人之行為，均視為立協議書人全體之行為，執行機關對授權代表之通知，與對立協議書人所有成員之通知具同等效力。
- (三) 投資契約書簽訂前，本協議書主體及內容均不得變更，否則視為資格不符，取消資格。投資契約書簽訂後，本協議書主體及內容未經執行機關書面同意前不得變更或終止。
- (四) 立協議書人對於本開發案內容及應遵守之投資人須知相關規定均完全瞭解，立協議書人共同簽訂投資契約書後負連帶責任，且拋棄先訴抗辯權。但保險業因主管機關法令規定無法於協議書中約定共同申請各成員

應負共同連帶履行之責任者，得不在此限。

(五)立協議書人並承諾於成立專案公司簽訂投資契約者，各立協議書人與專案公司應對執行機關負連帶履行責任；但發起人如有保險業者，依法得免除共同連帶履行之責任者。

第四條 立協議書人之主辦項目

申請人甲：

申請人乙：

申請人丙：

申請人丁：

申請人戊：

第五條 立協議書人之出資比例

申請人甲：

申請人乙：

申請人丙：

申請人丁：

申請人戊：

第六條 立協議書人有破產或其他重大情事，致無法繼續共同履約者，同意將其契約之一切權利義務由其他立協議書人繼受。

第七條 其他協議事項 (如有)

第八條 爭議處理

關於本協議書之任何爭議，立協議書人均同意以中華民國法律為準據法，並以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第九條 本協議書與投資契約書

本協議書於投資契約書簽訂後納入投資契約書。本協議書內容與投資契約書規定不符者，以投資契約書約定為準。

第十條 協議書簽訂

本協議書由立協議書人共同簽署，分別加蓋公司印信，一式○份，經公證後生效，1 份由公證人收存，2 份送交機關，餘由立協議書人各執 1 份為憑。

立協議書人

申請人甲： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人乙： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人丙： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人丁： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人戊： (簽章)

代表人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

【附件 1-5】

資格封

開 發 案 名 稱	淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
-----------	--------------------

資 格 封

說明：

- ★本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之資格封套上。
- ★資格封應裝入投資人須知規定之基本資格證明文件及能力資格證明文件，含申請保證金型式書件或繳納收(憑)據、押標金繳納收(憑)據。
- ★資格封裝入本案申請書件封後，送達新北市政府捷運工程局
(寄(送)達申請文件地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號 1 樓服務台)。

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

【附件 1-6】

規格封

開 發 案 名 稱	淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
-----------	--------------------

規 格 封

說明：

- ★本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之規格封套上。
- ★規格封應裝入投資人須知規定之開發建議書暨投資計畫，不含權利義務文件（申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地投標單）。
- ★規格封裝入本案申請書件封後，送達新北市政府捷運工程局（寄(送)達申請文件地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號 1 樓服務台）。

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

【附件 1-7】

價格封

開 發 案 名 稱	淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
-----------	--------------------

價 格 封

說明：

- ★本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之價格封套上。
- ★價格封應裝入權利義務文件(申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地投標單)。
- ★價格封密封後裝入本案申請書件封後，送達新北市政府捷運工程局
(寄(送)達申請文件地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號 1 樓服務台)。

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

【附件 1-8】

申請書件封

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

寄件人

授權代表公司： (簽章) 授權代表公司地址：

授權代表公司電話： 授權代表人： (簽章)

聯繫電話：

收件機關：新北市政府捷運工程局 收

寄(送)達申請文件地址：(247018)新北市蘆洲區集賢路 245 號 1 樓服務台

說明：

- 一、本封應予密封。
- 二、本封應黏貼於單一不透明容器或紙箱上，並應裝入申請書件自主檢查表、資格封、規格封及價格封後包裝密封。
- 三、本封應於截止申請期限前依本案申請須知第九點、申請作業程序，於○年○月○日下午 5 時前提送申請書件封，逾期不予受理。申請書件封應寄(送)達新北市政府捷運工程局，提送日期以新北市政府捷運工程局收文戳認定。

【附件 1-9】

申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表

編號	項目		金額	比率	備註
1	開發建物總價值 S			—	申請人提供並列出計算式
2	建物興建成本 BC	投資人應歸墊費用(歸墊捷運局墊支之相關費用)		—	執行機關提供
		建物設計費用		—	申請人提供並列出計算式(註明引用標準)
		工程營造費用		—	申請人提供並列出計算式
		利息費用		—	申請人提供並列出計算式
		其他		—	申請人提供並說明內容
3	投資稅管	投資稅管費用 M		—	申請人提供並列出計算式
		投資稅管費用率 m%	—		申請人提供
4	期待利潤	期待利潤 P		—	申請人提供並列出計算式
		期待利潤率 p%	—		申請人提供
5	預估投資總金額(BC+M)			—	申請人提供並列出計算式
6	主管機關取得容積	委託建造費用 ΔRC		—	申請人提供並列出計算式
		主管機關應分得權值 rT		—	申請人提供並列出計算式
7	依編號 1-6 計算所得之土地所有權人最低分配比率		—	〇〇.〇〇%	申請人提供(百分比表示，至小數點以下二位)
8	承諾土地所有權人最低分配比率		—	〇〇.〇〇%	申請人提供(百分比表示，至小數點以下二位)

註：1.本表各項費用內容、權益分配計算方式及建物興建成本之單價引用、參考及訪價資料來源，悉依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」辦理。

2.編號 7、8 所列比率不得低於本開發案土地所有權人最低分配比率。

3.獲得簽訂投資契約書權利後，本表納入投資契約書附件。

4.申請人於價格封承諾土地所有權人最低分配比率係初步建議案，投資人與土地

開發主管機關雙方之權益分配作業，再依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要點」規定分階段完成審查及審議作業，始得協議分配比率。惟協議後之土地所有權人分配比率不得低於申請人承諾之最低分配比率。

5.歸墊執行機關墊支之相關費用不包括執行機關尚未支付或核定之墊支費用，該費用經執行機關支付或核定後投資人亦應依執行機關通知期限繳交，並計入投資開發費用，惟不得要求變更本表編號8「承諾土地所有權人最低分配比率」。

6.提出本表時，請以雙面列印方式辦理。如採單面列印應加蓋騎縫章。

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人：(簽章)

代表人：(簽章)

【附件 1-13】

開發實績彙總表

法人名稱：

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年度	損益認列之方法 (全部完工法或完工比例法)	營業收入	備註
年度	出租資產及待售房地 (增列營業型之資產、存貨)	帳載成本	備註
合計			

單位：新臺幣／元

- 填表說明：
- 1.上表以經我國會計師查核簽證之財務報表或經我國會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報數之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
 - 2.如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
 - 3.有關出租資產及待售房地係依最近一會計年度或最近一年度財務報表之帳載成本認列。
 - 4.保險業得以投資性不動產科目認列。

【附件 1-14】

財務能力一般規定及特別規定

法人名稱：

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

計算依據：

項目	條件	結論	計算式		
一	流動資產>流動負債	流動比率>1	流動比率	流動資產	流動負債
二	總負債<3倍權益	負債權益比<3	負債權益比	總負債	權益
三	速動比>= 10% (流動資產-預付款項-存貨)/流動負債	速動比率=	速動比率	預付款項	存貨
四	申請人提送最近 1 會計年度(○年)或最近 1 年度之財務報表所列權益，依財資基準第十一點及第十六點之規定，扣除本開發案申請書件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案簽訂投資契約書權利，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例（以共同投資協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依申請人數比例認定）乘以各案預估工程費 30%之數額後，乘以本開發案出資比例，合計不低於新臺幣○億元。				

註：財務能力資格係採計個體財務報表。

【附件 1-15】

內政部營建署淡海新市鎮土地投標單

編 號									
土地 標示	地段地號	新北市淡水區公司田段 17-1 地號							
	面 積	26,790.45 平方公尺							
投標金額	新台幣（中文大寫）： 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整								
投 標 人	法人名稱				統一編號			持分 所有權	
	地址							簽章	
	法人名稱				統一編號			持分 所有權	
	地址							簽章	
	法人名稱				統一編號			持分 所有權	
	地址							簽章	
	法人名稱				統一編號			持分 所有權	
	地址							簽章	
	法人名稱				統一編號			持分 所有權	
	地址							簽章	
承諾 事項	投標人願以上開金額承購上列土地，一切手續悉願依照「淡海輕軌淡水行政中心站 周邊土地開發案投資人須知」規定辦理。								
領回押標金 收據聯簽章									
中 華 民 國 年 月 日									

備註：

- 一、本表投標金額及押標金請以中文大寫書寫，切勿使用阿拉伯數字。
- 二、本表填寫投標金額、投標人法人名稱、地址、統一編號、持分所有權及簽章，其餘各欄切勿填寫，否則以無效標論。投標價應至少為公告標售底價以上，否則視為不合格標。

附件 2-1

定期存款單質權設定申請書格式

一、貴行開發後列定期存款存單(以下簡稱存單)業由存款人(出質人) 為債務人(申請人) 提供質權人新北市政府捷運工程局作為質物，以擔保質權人對於淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案之申請／履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請 貴行於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向 貴行提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請 查照辦理見復為荷。

二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向 貴行表示中途解約，以實行質權，並由 貴行逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付， 貴行無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。

三、後列存單， 貴行同意拋棄行使抵銷權。

四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向 貴行辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 貴行領取。

此致

銀行

存款人(出質人)： (請加蓋原留存單印鑑)

地址：

債務人(申請人)：

地址：

質權人：新北市政府捷運工程局 (請加蓋印鑑)

代表人：

地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-2

定期存款單質權設定覆函格式

- 一、中華民國 年 月 日定期存款單(以下簡稱存單)質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案保證金之質物債權。
- 三、本行已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記(登記號碼： 年 月 日 字第 號)，嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行，否則不予受理。
- 四、本行同意拋棄行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 本行領取。

此致

新北市政府捷運工程局

銀行 啟

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-3

實行質權通知書格式

受文者：銀行

主旨：茲檢附後列明細表所載存單實行質權，請貴行將新臺幣 元給付與質權人。

說明：

一、查存款人(即出質人) 前以 貴行存單設定質權與質權人，經 貴行辦妥質權設定登記(貴行登記號碼： 年 月 日 字第 號)在案。

二、存款人於「質權設定通知書」中載明授權質權人得將未到期存單中途解約，倘後列明細表中所載存單有未到期，且依 貴行現行規定得中途解約提取者，質權人依上開授權一併通知貴行中途解約。

附件：定期存款單正本 份

此致

質權人：新北市政府捷運工程局 (蓋原留申請書印鑑)

代表人：

地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號

電話：(02) 2285-2086

實行質權存單明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-4

質權消滅通知書格式

受文者： 銀行

主旨：後列明細表存單所設定之質權，業已全部消滅，請 查照。

說明：

一、查存款人(即出質人) 前以 貴行存單設定質權與質
權人，經 貴行辦妥質權設定登記(貴行登記號碼： 年 月 日 字
第 號)在案。

二、因質權業已消滅，檢附該存單，請為質權消滅之註記後交還存款人。

附件：定期存款單正本 份

此致

質權人：新北市政府捷運工程局 (蓋原留申請書印鑑)

代表人：

地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號

電話：(02) 2285-2086

質權消滅存單明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-5

申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀格式

銀行

地址：

日期：

茲循右列申請人之請求開發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」第 號 年版之規定。	信用狀號碼：	通知銀行編號： 日期：
	申請人： 地址：	
通知銀行：	金額：新臺幣 元正	
受益人：新北市政府捷運工程局 地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限：至民國 年 月 日止	
本信用狀係為擔保 (申請人/投資人) 就信用狀受益人新北市政府捷運工程局所辦理之淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案之申請/履約/保固所須繳納之保證金。上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。 一、付款人： 銀行。 二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。 三、金額：不逾本信用狀金額。 四、應檢附之單證如下： 1. 付款申請書乙份，載明申請人於上述土地開發案有違反規定之情形。 2. 匯票 上項單證應載明本信用狀之日期、號碼、土地開發案號及開發標的。		
特別指示： 1. 與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。 2. 受益人得請求分批付款。		
備註： 1. 上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。 2. 本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。 銀行		

附件 2-6

申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀承兌申請書

民國 年 月 日

信用狀	日期		通知銀行編號	
	號碼			
信用狀額度			信用狀有效期限	民國 年 月 日
信用狀申請人： 地 址：			信用狀受益人： 地 址：	
付 款	金額(新臺幣)：			
	付款人： 銀行			
	到期日：民國 年 月 日			
1.本信用狀係淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案之申請/履約/保固保證金。				
2.違反投資人須知/投資契約規定或因投資契約所載原因致無法履約之情形：				
備註：				

上開開發案，茲由信用狀受益人簽發付款申請書並附上匯票乙紙，請惠予付款。

此致

銀行

信用狀受益人：

附件 2-7

申請保證金連帶保證書格式

- 一、立連帶保證書人(保證人) 銀行 分行(以下簡稱本行)茲因 (以下簡稱申請人)申請新北市政府捷運工程局(以下簡稱機關)之淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案，依投資人須知(含其變更或補充)規定應向機關繳納申請保證金新臺幣 (中文大寫) 元整(NT\$)(以下簡稱保證總額)，該保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、機關依投資人須知規定認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之法院為第 1 審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國 年 月 日止。(依投資人須知規定之期限)
- 五、本保證書正本 1 式 2 份，由機關及本行各執一份，副本 1 份由申請人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連 帶 保 證 銀 行：

負責人(或代表人)：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-8

履約保證金／保固保證金連帶保證書格式

一、立連帶保證書人(保證人) 銀行 分行(以下簡稱本行)茲因 (以下簡稱投資人)取得投資**新北市政府捷運工程局**(以下簡稱機關)之淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案(以下簡稱本開發案) 之簽訂投資契約書權利，依投資人須知/投資契約書(含其變更或補充)規定應向機關繳納履約保證金／保固保證金新臺幣 (中文大寫) 元整(NT\$)(以下簡稱保證總額)，該履約保證金／保固保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。

二、機關依投資契約書規定認定有不發還投資人履約保證金／保固保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。保證金有依投資契約書規定遞減者，保證總額比照遞減。但由本行代洽經機關審核符合投資人須知所訂資格之其他廠商，就未完成部分完成履約／保固致無不發還履約／保固保證金之情形者，不在此限。

三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之法院為第一審管轄法院。

四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國 年 月 日止。(依投資契約書規定之期限)

五、本保證書正本 1 式 2 份，由機關及本行各執 1 份，副本 1 份由投資人存執。

六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連 帶 保 證 銀 行：

負 責 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-9

申請保證金連帶保證書保險單條款

第一條：承保範圍

申請人於保險期間內，參加本保險單所載土地開發案之申請，其申請保證金係以本保險單為之者，被保險人依投資人須知之規定，有不發還申請保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

第二條：不保事項

一、申請人因下列事項未能簽訂投資契約書時，本公司不負給付責任：

1. 戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂。
2. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
3. 可歸責於被保險人之事由。

二、本公司對下列損失及費用不負賠償責任：

申請人不簽訂投資契約書所致利息、租金或預期利潤之損失，及重新甄選投資人、催告履行或訴訟之有關費用。

第三條：保險期間

保險單之保險期間為自本保險單簽發之日起至依規定繳妥履約保證金之日或被保險人書面通知解除保證責任之日止。以兩日中先屆期者為準。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得逕行終止本保險單。

第四條：給付事項

被保險人於有依投資人須知規定不發還申請保證金之情形時，被保險人應立即以書面通知本公司，載明依投資人須知規定不發還申請保證金之情形，並檢具給付請求書向本公司請求給付。

本公司應於收到請求給付通知 15 日內依本保險單所載保險金額給付。

第五條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向申請人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第六條：第 1 審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第 1 審管轄法院。

第七條：投資人須知之變更

投資人須知如有變更時，本公司之保證責任以變更後者為準。

第八條：其他事項

一、本保險單之批單、批註暨投資人須知之規定均為本保險契約之一部分。

二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資人須知之變更，不在此限。

三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

附件 2-10

履約保證金連帶保證保險單條款

第一條：承保範圍

投資人於保險期間內，不履行本保險單所載之投資契約書，其履約保證金係以本保險單為之者，被保險人認定受有損失依投資契約書規定，有不發還履約保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

第二條：不保事項

投資人因下列事項未能履行投資契約書時，本公司就因此不能履約部分不負賠償責任：

1. 戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂或強力霸佔。
2. 依政府命令所為之徵用、充公或破壞。
3. 罷工、暴動或民眾騷擾。但投資人或其代理人或與本開發案有關廠商及其受僱人所為者，不在此限。
4. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
5. 可歸責於被保險人之事由。

第三條：保險期間

本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至完成履約驗收且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。

前項保證責任之解除得為部分或全部。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得終止本保險單。

第四條：投資契約書之變更

投資契約書如有變更時，本公司之保證責任以變更後之契約為準。但投資人不履行契約應由本公司負給付責任，而由被保險人依照原投資契約書條件就未完成部分重新甄選投資人時所為之變更不在此限。但重新甄選投資人所為之變更係屬本開發案未依投資契約書履約所致者，仍由本公司負給付責任。

第五條：給付之請求

於保險期間內，被保險人有依投資契約書規定不發還履約保證金之情形時，被保險人應立即以書面通知本公司，載明依投資契約書規定不發還履約保證金之情形，並檢具給付請求書向本公司請求給付。

本公司應於收到請求給付通知後 15 日內給付。

第六條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向投資人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第七條：放棄先行就投資人財產強制執行之主張

本公司不得以被保險人未就投資人財產強制執行為由，拒絕履行被保險人之給付責任。

第八條：第 1 審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第 1 審管轄法院。

第九條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資契約書之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

履約保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司)因 (以下簡稱投資人)投資
後開土地開發案之申請，與要保人訂立履約保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保 險 單 號 碼				險 別	保 單 性 質
要 保 人				住 所	
被 保 險 人		新北市政府捷運工程局		住 所	247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號
投 資 契 約 書 內 容 述 要	開 發 案 名 稱		淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案		
	用 地 坐 落		新北市淡水區公司田段 17、17-1 地號等 2 筆土地		
	投 資 人	名 稱			
		住 所			
	履 約 期 限				
	預 估 投 資 總 金 額		新臺幣(中文大寫)		
保 險 期 間		依照保險單條款第 3 條規定辦理			
保 險 金 額		新臺幣(中文大寫)			
保 險 費		新臺幣(中文大寫)			

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-11

保固保證金連帶保證保險單條款

第一條：承保範圍

投資人於保險期間內，不履行本保險單所載投資契約書之保固或養護責任，其保固保證金係以本保險單為之者，被保險人認定受有損失依投資契約書規定，有不發還保固保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

第二條：不保事項

投資人因下列事項未能依投資契約書履行保固或養護責任時，本公司就因此不能履行保固或養護責任部分不負賠償責任：

- 一、戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂或強力霸佔。
- 二、依政府命令所為之徵用、充公或破壞。
- 三、罷工、暴動或民眾騷擾。但投資人或其代理人或與本開發案有關廠商及其受僱人所為者，不在此限。
- 四、核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 五、可歸責於被保險人之事由。

第三條：保險期間

本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至投資契約書所訂期限屆滿且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得終止本保險單。

第四條：投資契約書之變更

投資契約書如有變更時，本公司之保證責任以變更後之契約為準。

第五條：給付之請求

遇有本保險單承保範圍之給付時，被保險人應立即以書面通知本公司，並檢具給付請求書向本公司請求給付。本公司應於收到給付請求書後 15 日內給付。

第六條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向投資人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第七條：放棄先行就投資人財產強制執行之主張

本公司不得以被保險人未就投資人財產強制執行為由，拒絕履行對被保險人之給付責任。

第八條：第 1 審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第 1 審管轄法院。

第九條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資契約書之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

保固保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司)因 (以下簡稱投資人)投資後開土地開發案，與要保人訂立保固保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保 險 單 號 碼		字 第		險 別	保 單 性 質
要 保 人		住 所			
被 保 險 人		新北市政府捷運工程局		住 所	247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號
投資契約書內容述要	開 發 案 名 稱		淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案		
	基 地 坐 落		新北市淡水區公司田段 17、17-1 地號等 2 筆土地		
	投 資 人	名 稱			
		住 所			
	保 固 期 限				
	預 估 投 資 總 金 額		新臺幣		
保 險 期 間		依照保險單條款第 3 條規定辦理			
保 險 金 額		新臺幣			
保 險 費		新臺幣			

注意：

- 一、 本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、 本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國 年 月 日

附件三

審查及評選作業原則

一、執行機關為依大眾捷運系統土地開發辦法第十七條受理申請投資土地開發案件，辦理甄選新北市大眾捷運系統土地開發投資人之審查及評選作業，特訂定本原則。惟本原則如有未盡事宜，執行機關得參照政府採購法相關規定辦理。

執行機關受理申請書件應於完成補正日之次日起，三個月內完成審查及評選，審查意見經列為審定條件，由執行機關以書面通知最優申請人依審定條件簽訂投資契約書。（但申請案件須變更都市計畫、區域計畫或案情繁複者，得延長之。）

二、執行機關受理申請案時，依資格、規格、價格之順序審查，資格不符者不開啟規格封，規格不符者不開啟價格封，價格封未達投資人須知所訂土地所有權人最低分配比率時，無法取得簽訂投資契約書權利。

投資人須知訂有最低申請家數限制者，未達最低申請家數，不開啟申請書件封，並以書面通知申請人原件領回。達申請家數，由執行機關開啟申請人密封提送之申請書件封，經清點資格封、規格封或價格封任一未附或未另密封者，不得補正，且無息退還所繳申請保證金、押標金。申請人不論是否取得簽訂投資契約書權利，申請書件均不予發還。

三、資格(基本資格及能力資格證明文件)審查

執行機關受理申請書件應於截止收件次日起三十日內完成資格審查(但申請案件繁複者得延長之)，審查原則如下：

- (一)申請人未依規定繳納申請保證金、押標金，或所繳金額不足，視為資格不符；由執行機關以書面載明理由駁回申請。
- (二)執行機關就申請人檢送之資格證明文件是否齊備依「資格證明文件審查表」(附表一)進行審查。本項書件不全或內容缺漏者，執行機關應詳為列舉並以書面通知申請人於通知送達次日起十四日內完成補正，未附申請保證金、押標金繳納收（憑）據者，非經執行機關查證申請保證金、押標金於繳納期限已入帳或出納單位已收存，不得補正；共同提出申請者，未附共同投資協議書者亦不得補正。執行機關受理補正書件之審查原則如下：

- 1.申請人提送補正書件日期以執行機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。
 - 2.申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，執行機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。
 - 3.逾期不補正或補正不全者，視為資格不符，由執行機關以書面載明理由駁回申請，所繳申請保證金、押標金無息退還。
- (三)申請人有下列情形之一者，亦屬資格不符，由執行機關以書面載明理由駁回申請，所繳申請保證金、押標金無息退還：
- 1.擅自修改本須知所附之表件格式內容，致影響審查結果者。
 - 2.於申請書件附加任何條款，以保留其接受或拒絕獲得簽訂投資契約書權利或拒絕履行本須知所規定之義務者。
 - 3.變更申請書件內容致影響審查結果，而未蓋章者。
 - 4.申請人於最近一年內承攬本府或本府所屬各機關學校工程曾發生重大職業災害紀錄者。
- (四)本項書件內容齊全或經執行機關通知且依限完成補正者，執行機關依「能力資格審查表」(附表二)審查其能力資格，開封後及補正後其審查結果為不符合者即為資格不符，由執行機關以書面載明資格不符之理由駁回申請，所繳申請保證金、押標金無息退還。

四、規格(開發建議書暨投資計畫)審查及綜合評選

(一)審查原則：

審查申請案件時，除就各案開發建議書暨投資計畫審查外，並以其開發內容對於都市發展之貢獻程度為優先考慮因素。

(二)評選程序：

- 1.執行機關辦理評選應成立評選委員會(以下簡稱評選會)，委員包括有關機關內派代表及外聘專家學者，外聘專家學者人數及出席人數參採「新北市政府辦理土地開發案投資人評選作業之評選委員會組成委員人數級距表」規定辦理。評選委員會成立時，得一併成立工作小組，協助評選會辦理與評選有關之作業。工作小組成員至少三人，由執行機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。

- 2.工作小組應依評分項目或本評選會指定之事項，就開發建議書暨投資計畫擬具初審意見。執行機關彙整工作小組之初審意見後，應召開評選會議並通知申請人，評選會議應有委員總額三分之二以上出席，出席委員中之外聘專家學者人數應至少二人且不得少於出席人數之二分之一。評選委員應親自出席評選會議。
- 3.評選委員得參考初審意見於評選會議提審查意見，申請人於評選會議簡報並對審查意見回應，審查意見及回應列入紀錄為修正開發建議書暨投資計畫之依據。
- 4.第一階段：
 - (1)各評選委員以「評選申請人評分表」(詳附表三)評分，執行機關依「評選申請人評分總表」(詳附表四)加計總得分並計算各申請人之平均得分，計算至小數第二位，第三位四捨五入。合格申請人進入第二階段，不合格申請案，由執行機關以書面載明理由駁回申請，所繳申請保證金、押標金無息退還。委員評分低於 75 分或高於 90 分應提出說明。
 - (2)第一階段最多擇平均得分 80 分(含本數)以上最高之前 3 名為合格申請人進入第二階段，如申請人家數不足 3 家時，則以平均得分 80 分(含本數)以上，且至多取平均得分最高之前 2 名(含本數)進入第二階段。
- 5.第二階段：

執行機關開啟合格申請人之價格封，續於「評選申請人評分總表」(詳附表四)填入合格申請人承諾本案全區土地所有權人之最低分配比率，以及新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標價，並確認其所提數值是否高於投資人須知所訂之最低分配比率與土地標售底價後，將合格申請人承諾本案全區土地所有權人之最低分配比率與 17-1 地號土地標價，分別依「全區土地所有權人最低分配比率得分計算表」(詳附表四之一)、「17-1 地號土地標售價格得分計算表」(詳附表四之二)換算得分。
- 6.執行機關將第一階段平均得分乘上權重(○%)及第二階段申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率(不得低於投資人須知所訂本案全區土地所有權人最低分配比率)換算得分乘上權重(○%)、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售價格(不得低於投資人須知所訂標售底價)換算得分乘上權重(○%)，加權分數合計後採四捨五入計算至小數點以下第二位，加

權得分合計最高者為最優申請人。

- 7.加權分數合計最高者有 2 家以上相同時，以第一階段平均得分較高者優先，第一階段平均得分相同時，以對都市發展貢獻平均得分較高者優先，對都市發展貢獻平均得分相同者，由主持人當場抽籤決定最優申請人。

(三)評選會組織：

- 1.評選委員會之任務為評選申請人提送之開發建議書暨投資計畫，最遲應於公告徵求投資人前成立，並於該投資案評選事宜完成且無待處理事項後解散。
- 2.評選會置委員五人至十七人，由土地開發主管機關或授權執行機關及內政部營建署，就有關機關之人員及具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。
- 3.所稱有關機關，原則為新北市政府及新北市政府捷運工程局、工務局、城鄉發展局、地政局、經濟發展局、財政局、交通局或其他經土地開發主管機關認定之機關。
- 4.外聘專家、學者，係指土地開發主管機關、執行機關及其所屬機關（構）以外人員，由執行機關參考行政院公共工程委員會專家學者建議名單資料庫及民間參與公共建設甄審委員會專家學者建議名單資料庫所建立之建議名單，列出遴選名單，簽報市長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單之限制。
- 5.評選委員會成立後，委員名單應即公開於執行機關指定之資訊網站；委員名單有變更或補充者，亦同。但經執行機關衡酌個案特性及實際需要，有不予公開之必要者，不在此限。

機關公開委員名單者，公開前應予保密；未公開者，於開始評選前應予保密。

- 6.評選會置召集人一人，綜理評選事宜；副召集人一人，襄助召集人處理評選事宜；召集人及副召集人均由市長或其授權人員指定委員擔任，未指定時由委員互選產生之。

本評選會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。

(四)評選會議申請人須知：

- 1.執行機關於簡報會場提供下列之設備或器具供申請人使用，但執行機關不保

- 證該等設備、器具與申請人設備相容或功能正常：【投影螢幕、單槍投影機】。
- 2.為利申請人進行準備，執行機關於評選會議召開前，將指定日期開放勘查會場。
 - 3.受評申請人於評選會議時以專案負責人代表簡報為原則，評選委員得視專案負責人實際參與情形做為評分參考；申請人簡報之先後次序按執行機關收訖申請書件之外標封編號次序為準。
 - 4.輪由該申請人簡報時，其出席人數不得超過【15】人。其他申請人應先行退場。
 - 5.輪由特定申請人簡報，而該申請人未能及時辦理簡報者，得允許將該申請人簡報次序延至末位，但申請人如延後一次後仍未能及時辦理簡報者，視同該申請人放棄簡報及答詢。
 - 6.申請人準備時間為【3】分鐘，經過【3】分鐘或申請人表示準備完成即開始計時。每位申請人簡報時間為【20】分鐘，答詢時間為【20】分鐘，簡報及答詢計時於倒數5分鐘時，按鈴1聲；倒數2分鐘時，按鈴2聲；時間到時按鈴3聲，申請人應立即停止簡報及答詢。答詢採統問統答方式，所有委員提問完畢，再由申請人統一回答。必要時召集人得終止申請人簡報及答詢。
 - 7.評選委員於評選中得就申請人所提與評選項目有關之書面資料及簡報內容提出詢問，申請人列席人員僅得就該詢問事項發言。
 - 8.申請人得攜帶模型入場擺設，簡報期間不得邀請評選委員離席靠近觀看。申請人離場後，請自行攜回，執行機關就該模型不負保管(密)責任。
 - 9.如申請人行為影響會議進行，召集人得令其立即停止簡報並退場。
 - 10.執行機關會後將以書面通知評選會議之評選結果。

六、核定最優申請人

書面通知合格申請案之申請人、公開於網站，並通知最優申請人依審定條件於書面通知到達日起一百八十日內簽訂投資契約書。

附表一 資格證明文件審查表

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

申請人：

審查日期：☐開封後 ☐補正後

審	查	項	目	是	否	說	明
申請人：	基本資格	1. 申請書是否已檢附身分證文件且仍具效期。					
		2. 申請書欄框內填寫之內容是否與身分證文件影本一致。					
		3. 簽章處所蓋印信是否與設立(變更)登記表所載一致。					
		4. 外國法人是否已檢附經認證之公司負責人簽章正本(若為授權代理人並應檢附授權書)： (1)外國法人所附者，是否已經我國駐外單位認證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 (2)已在我國設立分公司者，是否檢附該分公司登記證明文件，未經設立分公司者，是否向主管機關申請之備案文件，並提出允諾於簽訂投資契約書前設立分公司之承諾書。				(非外國法人免送)	
		5. 申請保證金及押標金繳納收(憑)據					
		6. 其他 (1)法人共同申請者應檢附經公證或認證之共同投資協議書。 (2)保險業者應檢附經金融監督管理委員會核准之證明。				(單獨提出申請者免附共同投資協議書)	
	開發能力資格	1. 是否已檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績之各年度財務報表。					
		2. 是否已檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。					
		3. 外國法人是否已檢附經認證之公司開發實績之各年度財務報表 (1)外國法人所附者，是否已經我國駐外單位認證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 (2)所附開發實績之各年度財務報表是否檢附由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。					
	財務能力資格	1. 是否已檢附我國會計師查核簽證之財務能力檢核表。					
		2. 是否已檢附經我國會計師簽證之最近一會計年度(110會計年度)或最近一年度財務報告及其所附報表。成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。					
		3. 是否已檢附票據交換機構或受理查詢金融機構於甄選案資格證明文件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶且最近一年內無退票紀錄之查覆單。					
		4. 是否已檢附財團法人金融聯合徵信中心於甄選案資格證明文件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。					
		5. 是否已檢附最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯，及最近一年度營利事業所得稅繳納證明。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。					

審	查	項	目	是	否	說	明
		6. 外國法人是否已檢附經認證之我國會計師簽證之最近一會計年度（110 會計年度）或最近一年度財務報告及其所附報表。成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。 (1)外國法人所附者，是否已經我國駐外單位認證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 (2)是否檢附由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。 (3)其他應附證明文件，該法人所在國家或地區確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代。				(非外國法人免送)	
項	數	小	計				
審查結果： ☐ 符合 ☐ 不符合 ☐ 通知補正(以 1 次為限)				1. 表格內各欄項目未檢附或檢附不全或內容缺漏者（為「否」者），執行機關即詳為列舉並以書面通知申請人限期補正，經通知補正仍不齊，或未依通知期限補正者，視為資格不符。 2. 「申請保證金及押標金繳納收據、憑據」項目未檢附，經執行機關查證，其繳納期限未入帳或出納單位未收存，不得補正，視為資格不符。 3. 「共同投資協議書」未檢附，視為資格不符。 4. 請審查者於審查結果欄勾選「符合」、「不符合」或「通知補正」。			

初審：

複核：

單位主管：

附表二 能力資格審查表

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

申請人：

審查日期：☐開封後 ☐補正後

審	查	項	目	是	否	說	明
申請人：	開發能力	1. 採計公告徵求投資人之日前十年(即民國 101 至 110 年)申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於預估工程費之三分之一(新臺幣○元)，或累計實績金額不低於預估工程費(新臺幣○元)。					
		2. 房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本項下出租資產或由我國會計師依最新法令簽證財務報表項目認列於開發實績彙總表（詳附件 1-13）。保險業得以投資性不動產科目認列。					
	財務能力一般規定	1. 財務報表所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益三倍，速動比率不低於百分之十。(由會計師簽證)					
		2. 最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。					
	財務能力特別規定	3. 保險業之清償能力以自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性需符合保險法之規定，不受第 1 點有關負債規定之限制。 保險業所提送之證明文件依「保險業資本適足性辦法」第 6 條規定應向主管機關申報合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。					
		申請人提送財務報表所列權益，應扣除本甄選案申請書件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案簽訂投資契約書權利，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例（以共同協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依各申請人人數比例認定）乘以各開發案預估工程費百分之三十之數額後，乘以本開發案出資比例，合計不低於新臺幣○億元。					
項 數 小 計							
審查結果： ☐ 符合 ☐ 不符合 ☐ 通知補正(以 1 次為限)				1. 資格證明文件提送齊備或經通知補正且依限完成補正者，進行能力資格審查。 2. 開封後及補正後其審查結果為不符合者，審查結果視為資格不符。 3. 請審查者於審查結果欄勾選「符合」、「不符合」或「通知補正」。			

初審：

複核：

單位主管：

附表三 新北市大眾捷運系統土地開發評選申請人評分表

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

評選委員代號：

項 目			申請人	配分	甲	乙	丙
一	申請人籌組計畫及相關實績	(一)申請人背景、相關實績經驗 (二)申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽 (三)申請人財務能力、對本案之履約		15			
二	開發建議書暨投資計畫內各相關計畫	(一)開發內容及用途		10			
		(二)亮點營造及地標構想		5			
		(三)建築計畫	施工計畫：建築設計圖說、動線分析、建材規格及設備結構、工法、預算書、振動噪音防制計畫等	15			
			防災、水土保持、環境影響評估等計畫	5			
			品質計畫(含風險管理計畫)	5			
		(四)財務計畫及得標後價款繳付計畫		10			
		(五)開發時程計畫(依建管標準估算)及營運管理計畫		10			
		(六)與捷運銜接計畫或捷運設施設計及施工計畫(本用地捷運設施交由投資人興建時)		10			
三	對都市發展貢獻		10				
四	簡報與答詢		5				
得 分 小 計				100			
序 位							
1.本附表於會前先行填妥評選委員代號，經評選委員抽取後，提醒其記住代號。							
2.委員評分就不同申請人之得分小計以不相同為原則。							
3.第一階段最多擇平均得分 80 分（含本數）以上最高之前 3 名為合格申請人進入第二階段，如申請人家數不足 3 家時，則以平均得分 80 分(含本數)以上，且至多取平均得分最高之前 2 名(含本數)進入第二階段。							
4.申請人平均得分低於 80 分者為不合格。							
5.委員評分低於 75 分或高於 90 分應提出說明。							
說明欄：							

(評選委員簽名)

附表四 新北市大眾捷運系統土地開發評選申請人評分總表

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

申請人 評選委員		甲		乙		丙	
		得分	對都市發展 貢獻得分	得分	對都市發展 貢獻得分	得分	對都市發展 貢獻得分
第一階段	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
	13						
	14						
	15						
	16						
	17						
	總得分						
	平均得分						
	對都市發展貢獻平均得分						
	平均得分之序位						
	是否成為合格申請人 (是○；否×)						
第二階段	最低分配比率	承諾本案全區土地所有權人最低分配比率					
	最低分配比率	是否高於投資人須知所訂最低分配比率○% (是○；否×)					
	承諾土地所有權人最低分配比率換算得分						
	標	申請人填列之新北市淡水					

售 價 格	區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售價格 (萬元)			
	是否高於投資人須知所訂 底價○(萬元) (是○；否×)			
	申請人填列之新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售價格換算得分			
第一階段平均得分乘上權重(○%)(A)				
第二階段最低分配比率換算得分乘上權重(○%)(B1)				
第二階段標售價格換算得分乘上權重(○%)(B2)				
加權分數合計(A)+(B1)+(B2)				
序位				

1.第一階段平均得分＝總得分÷評選委員數，計算至小數第二位，第三位四捨五入。

2.第一階段最多擇平均得分 80 分（含本數）以上最高之前 3 名為合格申請人進入第二階段，如申請人家數不足 3 家時，則以平均得分 80 分（含本數）以上，且至多取平均得分最高之前 2 名（含本數）進入第二階段。

3.第一階段平均得分乘上權重(○%)及第二階段申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率(不得低於投資人須知所訂本案全區土地所有權人最低分配比率)換算得分乘上權重(○%)、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售價格(不得低於投資人須知所訂標售底價)換算得分乘上權重(○%)，加權分數合計後採四捨五入計算至小數點以下第二位，加權得分合計最高者為最優申請人。加權分數合計最高者有 2 家以上相同時，以第一階段平均得分較高者優先，第一階段平均得分相同時，以對都市發展貢獻平均得分較高者優先，對都市發展之貢獻平均得分相同者，由主持人當場抽籤決定最優申請人。

4.計分方式：

(1)申請人承諾之本案全區土地所有權人最低分配比率：達投資人須知所訂本案全區土地所有權人最低分配比率為 80.00 分，未達者不予計分。土地所有權人最低分配比率每加 0.01%分數增加 0.02 分，按比例計分，並依申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算至小數點以下第二位。(計算方式詳如附表四之一)

(2)申請人填列之新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售價格：達投資人須知所訂新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售底價為 80.00 分，未達者不予計分。每加 100 萬元增加 0.01 分，按比例計分，並依申請人填列之標售價格計算至小數點以下第二位。(計算方式詳如附表四之二)

5.本表由執行機關填列。

評選委員簽名：

附表四之一 全區土地所有權人最低分配比率得分計算表

全區土地所有權人分配比率	得分
○○.○○%	80.00 分
○○.○○%+0.01%	80.02 分
.....	
○○.○○%+0.1%	80.20 分
.....	
○○.○○%+0.5%	81.00 分
.....	
○○.○○%+1%	82.00 分
.....	
○○.○○%+10%	100.00 分

註：申請人依本須知附件 1-9 填列之「承諾本案全區土地所有權人最低分配比率」，如填至小數點以下第三位，則採無條件捨去計算至小數點以下第二位後依本表計算得分。

附表四之二 17-1 地號土地標售價格得分計算表

17-1 地號土地標售價格	得分
○○.○○○○萬元	80.00 分
○○.○○○○+100 萬元	80.01 分
.....	
○○.○○○○+1,000 萬元	80.10 分
.....	
○○.○○○○+5,000 萬元	81.50 分
.....	
○○.○○○○+10,000 萬元	81.00 分
.....	
○○.○○○○+200,000 萬元(含)以上	100.00 分

註：申請人依本須知附件 1-15 填列之「承諾淡水區公司田段 17-1 地號土地標售價格」，換算得分最小間距為 100 萬元得 0.01 分，未達間距者無條件捨去。

附件四

新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書(111年5月12日核定)

立協議書人：新北市政府（以下簡稱甲方）

土地所有權人（以下簡稱乙方）

茲因乙方同意提供土地由甲方辦理開發事宜，除本協議另有約定外，依照大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法、新北市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）、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則（以下簡稱權益分配作業原則），辦理開發事宜，經雙方議定條款如下，以資共同遵守：

（本協議書以下條款係為範本，得視實際需求調整內容，由甲乙雙方同意後簽署）

第一條 乙方提供土地：

- 一、乙方願將所有坐落新北市淡水區公司田段 17-1 地號等 1 筆土地（如附土地清冊），先辦理所有權移轉登記予甲方進行開發，並不領取協議價購土地款計新臺幣 元（以土地決標價格計算），雙方同意以開發完成後之市有不動產價值依本協議書第三條第一項計算方式所得抵付。
- 二、乙方應於簽訂本協議書同時簽訂土地買賣所有權移轉契約書，並提供所有權狀及辦理產權移轉登記應備之各類證件，交由甲方辦理後續產權移轉登記相關事宜。

第二條 除其他法令另有規定外，甲方以主管機關地位對開發完成取得之市有不動產，其權利義務，如下：

- 一、取得捷運設施所需使用之室內樓地板面積及室外之空間。
- 二、取得因土地開發變更都市計畫核定屬甲方之容積樓地板面積。
- 三、取得前款都市計畫核定屬甲方之免計容積相關設施。
- 四、取得前款建築物樓地板面積所應持分之共有部分樓地板面積。
- 五、無償取得前四款建築物樓地板面積所應持分之土地所有權。
- 六、負擔第一款至第四款之委託建造費用。

（考量都市計畫變更規定有所不同，本條得依個案都市計畫或相關法令規定調整）

第三條 甲方開發完成後，由乙方依協議價購土地款換算權值額度，並依優惠辦法第六條規定經甲方核定之議定價格，抵付選配開發完成後之不動產。

乙方權值換算方式如下：

$P = B \times (V / \Sigma V)$ ，式中

P：乙方權值。

B：甲方所取得之開發完成後不動產價值（即權益分配作業原則第十八點第一項第三款之權值），除法令另有規定外，不含甲方以主管機關身分所取得容積樓地板面積及其應有之土地及建築物共有部分之價值。

V：乙方未領取之協議價購土地款（原土地上有建築物者，須依優惠辦法第六條規定以原建築物於協議價購當期之各樓層價值比例重新計算）

ΣV ：開發基地依協議價購當期市價計算之總金額。

乙方抵付選配區位作業，悉依優惠辦法第八條及權益分配作業原則第二十點規定辦理。

第四條 乙方於依前條約定分回開發完成不動產價值之前，得向甲方提出申請並經同意後，終止本協議，或乙方有第七條第五款之情事未依約辦理時，甲方得終止本協議，由甲方依第一條所約定協議價購土地款給付乙方，甲方已取得之土地所有權不受影響，乙方不得以任何理由請求返還土地全部或一部。

第五條 本協議書簽訂後，如甲方未經乙方之同意而不進行開發時，乙方得終止本協議。甲方應以終止協議當時以市價計算之金額給付乙方。但不得低於第一條協議價購土地款及其利息。

前項利息之計算，以本土地所有權移轉日起，依五大行庫一年期之平均存款利率，以單利計算至乙方通知甲方終止本協議之日止。

依前二項之約定辦理時，甲方已取得之土地所有權不受影響，乙方不得以任何理由請求返還土地全部或一部。

第六條 本協議書簽訂後，如因不可歸責於甲乙雙方之事由、法令之限制或事實上之理由，致無法進行開發時，甲乙雙方均得終止本協議。協議終止後之相關權利義務依前條約定辦理。

第七條 其他約定：

一、稅費及其他費用負擔，除優惠辦法及權益分配作業原則規定及甲乙雙方

另有約定者外，依下列規定辦理：

- (一) 地價稅：乙方將土地所有權移轉登記予甲方前，由乙方負擔；開發後乙方取得之土地，於使用執照取得後，由乙方負擔。
- (二) 工程受益費：乙方將土地所有權移轉登記予甲方前已發生者，全部由乙方負擔。
- (三) 房屋稅：乙方取得開發後建物，由乙方負擔。
- (四) 乙方因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及地政士報酬由乙方負擔。
- (五) 乙方取得開發後建物之公共水電費、大樓管理費，自交屋完成日起由乙方負擔。

二、乙方之戶籍或通訊地址如有變更時，應即以書面通知甲方。如因可歸責於乙方之事由，致函件不能送達時，以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

三、乙方如因贈與、買賣或其他原因讓予本協議書之權利義務予第三人時，乙方及其受讓人應以書面向甲方提出申請，並依甲方要求檢具應備文件經同意後，與甲方另行簽訂協議書；因繼承致生本協議書權利義務關係變動者，應由全體繼承人依前述約定辦理。

四、乙方移轉予甲方之土地，如經發現地下掩埋廢棄物，乙方應負清理責任；乙方如未於甲方通知期限前清理完畢者，得由甲方或甲方委託之第三人代為清理，所需費用概由乙方負擔。

五、乙方應於甲方所定期限前交付土地，並將其上所有建築物騰空點交。乙方於交付土地及建築物騰空點交前，仍應自行負擔土地及建築物之管理、維護及繳納稅費等責任。如有構成危害或違法情事者，相關法律責任，均由乙方負擔，並負損害賠償責任，甲方概不負責。如致甲方受有損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），並應賠償甲方之損害。

六、本協議如有未盡事宜，應適用有關法令之規定。法令無規定者，依習慣；無習慣者，依法理。

七、如因本協議而發生訴訟時，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第八條 協議書正本貳份，甲乙雙方各執壹份；副本貳份，由甲方收執。本協議自簽訂之日起生效，至雙方之權利義務均已履行完畢之日止。

立協議書人甲方：

新北市政府

代表人：市長 ○○○

住址：新北市板橋區中山路一段 161 號

立協議書人乙方：

○○○

身分證號碼（或統一編號）：

住址：

中 華 民 國 年 月 日

附件五

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案開發內容及管制規定

(1.本局公告之淡海輕軌淡水行政中心站土地開發案開發內容及管制規定，請逕於本局網站首頁/捷運開發專區/開發公告事項查詢並下載

2.都市計畫變更之公告內容，請逕於新北市政府城鄉發展局網站，或內政部營建署網站首頁/國土規劃/內政部訂定之都市計畫查詢並下載最新書圖

主要計畫：「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）」案

細部計畫：「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）」案)

附件六

營造及營運能力資格審查要點

資格條件		資格證明文件	提送期限
營 造 能 力	投資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，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本開發案之設計及監造。	一、建築師同意受託設計監造之投資人委託書。 二、建築師證書、開業證書及當年度會員證。	投資人應自簽訂投資契約之日起三十日內將建築師之資格證明文件提送執行機關審查。
	投資人應選擇符合下列條件之營造業者為本開發案之承造人： 一、本國甲等綜合營造業，符合「營造業法」之規定，並依其登記類別承攬工程。 營造業承攬工程應符合「營造業承攬工程造价限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」。 二、外國營造業應符合內政部函頒之「外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準」，並依「營造業法」之規定申請營造業登記。 三、應符合本案投資人須知第六條(二)1.(1)之規定，曾完成與本開發案同性質或相當之工程承攬實績。 四、未受各級政府營造主管機關停業處分或未經各級政府機關依法公告停止其投標權利者。 五、最近一年內承攬本府或本府所屬各機關學校工程未發生重大職業災害紀錄者。 投資人委託之水管、電器承裝業者、冷凍空調業者應符合各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。	一、營造業者、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者與投資人之合作書。 二、營造業者應檢附： (一)公司登記表或公司登記證明書。 (二)承攬工程手冊。 (三)營造業登記證。 (四)當年度同業公會會員證。 (五)最近一期納稅證明。 (六)承攬工程造价限額及一定期間承攬總額符合「營造業承攬工程造价限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」之切結書。 三、水管承裝業者應檢附： (一)公司登記表或公司登記證明書。 (二)承辦工程手冊。 (三)自來水管承裝商登記證。 (四)當年度同業公會會員證。 (五)最近一期納稅證明。 四、電器承裝業者應檢附： (一)公司登記表或公司登記證明書。 (二)臺電契約。 (三)電器承裝業登記證。 (四)當年度同業公會會員證。 (五)最近一期納稅證明。 五、冷凍空調業者應檢附： (一)公司登記表或公司登記證明書。 (二)冷凍空調工程業登記證。 (三)當年度同業公會會員證。 (四)最近一期納稅證明。	投資人應自建築主管機關核發建造執照之日起三十日內將營造業者、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送執行機關審查。
營 運 能 力	開發建物統一經營者，投資人應引入與開發建物營運項目相同或類似之營運業者。	一、營運業者與申請人合作書。 二、公司登記表或公司登記證明書。 三、最近一期納稅證明。	開發建物統一經營者，投資人應引入與開發建物營運項目相同或類似之營運業者。

附件七

土地開發資料數位檔案規格

一、 文件類

依投資契約規定所提送之文件，應於書背標示標號、文件名稱等資訊，除書面資料外，並應依下列注意事項提送其檢視型 PDF 檔案，所提送之文件如有原始數值檔，其數值檔亦應一併提送。

(一) 原始數值檔

如使用 Microsoft Word 等普遍使用之電腦軟體。

(二) 檢視型 PDF 檔注意事項

1. 檔案製作規定依附件「技術資料 PDF 格式製作規定」辦理。
2. 如以掃描設備掃描產生檢視型 PDF 檔案者，其相關規定如下：
 - (1) 文件掃描以一本一檔為原則，而檔名應保持唯一性，不可重覆，大於 A4 尺寸摺疊者，攤平後視為一頁掃描之。
 - (2) 文件之影像大小，最大不得大於 A3 尺寸（如原稿尺寸為 A3 以上者，請掃描為 A3 尺寸以下），以便於閱讀查詢。
3. 屬性資料建置

文件屬性資料相關欄位（位置一律左靠）如下：

編號	欄位名稱	資料型態	欄位大小	備註
1	編號	文字	4	
2	標號	文字	50	
3	線別	文字	5	
4	資料類別	文字	8	
5	資料名稱	文字	255	為文件封面之名稱
6	版次	文字	2	
7	檔案說明	文字	255	資料內容重點說明，為日後系統搜尋之關鍵字
8	影像檔名	文字	20	
9	頁數	數字	4	文件頁次
10	儲位	文字	20	預留擴充欄位
11	備註	文字	255	

二、 圖說類

依契約規定所提送之圖說為 mylar 材質，並應依下列注意事項提送其掃描之檢

視型 PDF 檔及 CAD 圖檔。

(一) 檢視型 PDF 檔注意事項

1. 檔案製作規定依附件「技術資料 PDF 格式製作規定」辦理。
2. 檔案命名須一張原圖為一個檔案，並向捷運局申請檔名，不得自行命名。
3. 資料提送

須提供掃描後印出之 A3 尺寸圖說一份，並於前後外加 A3 膠片，另於圖說左側貼上黑色膠帶，並打上標別、標名、冊數及以三孔銅釘裝訂。

(二) CAD 圖檔

1. CAD 圖檔須為 AutoCAD 之 DWG 或 DXF。
2. 所有的文字字型及特殊符號必須能在捷運局之 AutoCAD 繪圖環境顯示，若無法顯示，則須提供字型檔

(三) 原圖屬性資料檔案

電腦屬性檔之資料須包括但不限於所屬標號、圖號、版次、類別、圖名及電腦檔名等，皆為文字型態，位置一律左靠，其相關欄位如下：

編號	欄位名稱	資料型態	欄位大小	備註
1	編號	文字	4	
2	標號	文字	10	
3	圖號	文字	34	
4	版次	文字	2	
5	圖說類別	文字	3	
6	工作代碼	文字	7	
7	圖說名稱	文字	120	同工程圖說圖框之圖名
8	CAD 電腦圖號	文字	40	同工程圖說圖框之電腦圖號(Cad No)
9	影像檔名	文字	20	
10	是否廢止	文字	4	

(四) 儲存媒體

儲存檔案光碟片格式如下：

1. 儲存於 5.25 吋、4.7GB 以上(含)之 DVD 光碟片或經業主同意之媒體中。
2. 資料提供

(1)掃描產生的 PDF 檔以直接拷貝的方式，儲存於光碟片上，並依指示處理檔案上傳。

(2)光碟片應以壓克力、純聚丙烯等化學性穩定材質之保護夾盒個別存放，盒上側邊標籤需標示光碟片編號、標號等資訊。

(3)於光碟片保護夾盒正面標籤必須標示下列事項：

盒上正面

開發資料	
1.	光碟片編號：
2.	施工標號：
3.	文件製作單位名稱：
4.	起迄檔案編號：
5.	總檔案數量／容量：
6.	讀取設備之軟硬體需求：
	硬體 軟體—支援 PDF 格式為主
7.	製作完成日期：

盒上側邊

編號	1	圖資編號
----	---	------

(4)於光碟片面上需使用黑色油性筆註明光碟片編號與製作完成日期。

附件 技術資料 PDF 格式製作規定

本局技術資料包括技術文件及工程圖說，有關其檢視型檔案格式及製作方式，分別說明如下：

一、技術文件 PDF/A 檔案格式說明

(一) 文件檔案格式須為 PDF 1.5 版（含）以上版本。

(二) 文件檔案須符合文字可被擷取，並可透過多種設備檢視之可攜式文件格式檔（PDF/A），並符合下列作業需求：

1. 檔案內使用之中、英字型及特殊符號，須可被電腦自動辨識。
2. 檔案內容如有書籤或索引，須儲存成有書籤或索引之 PDF 格式檔。
3. 檔案不可設定「保全」：無須輸入保全密碼，即能進行文件的開啟、列印、文件組合及內容擷取，文件內容可做字元、字串搜尋及被全文檢索。

(三) 文件 PDF/A 格式檔可依需求，使用下列方式製作：

1. 以 Microsoft Office 2003（含）以上版本編輯撰寫，並存成符合 PDF/A 格式檔。
2. 以 Acrobat 6.0（含）以上版本讀取，並轉成符合 PDF/A 格式檔。
3. 以掃描設備掃描，掃描尺寸須與原件尺寸大小相同，另掃描解析度至少 300 dpi 並足以電腦自動辨識原件文字內容，經由文字辨識後，存成符合 PDF/A 格式檔。
 - A. 文件內容全部為單色，以黑白格式掃描。
 - B. 文件內容如有部分為彩色，以彩色格式掃描。
4. 以滿足前項（二）作業需求之其它軟體製作，並存成符合 PDF/A 格式檔。

二、工程圖說 PDF 檔案格式說明

(一) 圖說檔案格式須為 PDF 1.5 版（含）以上版本。

(二) 圖說檔案可透過多種設備檢視之可攜式文件格式檔（PDF），並符合下列作業需求：

1. 各圖層資訊須分層儲存，並可依需求開啟或關閉圖層。
2. 須能正確顯示圖面中之中、英文字型。
3. 檔案不可設定「保全」：無須輸入保全密碼，即能進行文件開啟、列印及頁面擷取。

(三) 圖說 PDF 格式檔可依需求，使用下列方式製作：

1. 以 AutoCAD 2010（含）以上版本或其他 CAD 軟體製作，並存成符合 PDF 格式檔。
2. 以 Acrobat 6.0（含）以上版本讀取，並轉成符合 PDF 格式檔。
3. 以掃描設備掃描，掃描尺寸須與原圖尺寸大小相同，掃描解析度至少 300 dpi，所掃描影像內容須與原圖相符，以黑白格式掃描（如須以彩色表達內涵者可掃描成彩色），並以最佳化之 PDF 格式儲存。
4. 以滿足前項（二）作業需求之其它軟體製作，並存成符合 PDF 格式檔。

附件八

新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則

111 年 8 月 10 日新北府捷開字第 1111461998 號令

修正發布，自發布日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為取得捷運設施用地，並有效利用土地資源，促進地區發展與實現都市計畫，由主管機關徵求投資人辦理新北市大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案），使參與開發案之土地所有權人、投資人及主管機關等權益關係人共享開發土地利益，就各權益關係人以開發完成樓地板抵付分配權值之作業規範，特訂定本原則。
- 二、本原則之執行機關為本府捷運工程局（以下簡稱本局）。
- 三、本原則用詞定義如下：
 - （一）鑑價基準日：指參與開發案進行權益分配之各權益關係人，評估各項貢獻權利價值之基準日期。
 - （二）權益分配：指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資人，應以其投入之土地、行政資源或資金，核算其開發後應分得權值，分配開發完成後建築物及其土地應有部分。
 - （三）開發建物：指開發案內所規劃、設計、施工並與捷運設施共構或分構之新建建築物及其土地應有部分。
 - （四）區位：指開發建物內可由權益關係人進行分配之不動產，可分為房屋及停車位兩種類型，各區位包含各建築物及其土地應有部分。
 - （五）權值：各權益關係人基於其投入開發案之土地、行政資源或資金所應分得開發效益於鑑價基準日之權利價值。
 - （六）投資開發費用：指評估投資人於整體開發歷程中所需支付之各項成本與利潤，以作為參與開發案進行權益分配之基礎。
 - （七）投資人：指與主管機關簽訂土地開發投資契約書，合作開發開發用地者。
 - （八）私地主：依新北市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）簽訂以抵付優惠方式辦理之原私有土地所有權人。

(九) 權益關係人：指於開發案中具有相關權利者，包括土地所有權人、主管機關、投資人及私地主。

四、本原則所用公式之使用符號，定義如下：

- (一) S：開發建物總價值。
- (二) BC：建物興建成本。
- (三) M：投資稅管費用。
- (四) $m\%$ ：投資稅管費用率。
- (五) P：期待利潤。
- (六) $p\%$ ：期待利潤率。
- (七) $RV\%$ ：主管機關容積分配率。
- (八) $rv\%$ ：主管機關委託建造容積分配率。
- (九) ΔRC ：委託建造費用。
- (十) rT ：主管機關應分得權值。
- (十一) ΔBS ：投資人參與權益分配權值。

五、開發案應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並以鑑價結果進行權益分配。

投資人應於前項鑑價基準日起六個月內提送權益分配建議書，其至少須包含投資開發費用、建議比例及權益關係人分配權值計算結果等事項。

六、開發建物各區位價格應以鑑價基準日為價格日期，並基於當時之建築規劃、建材設備等級及可銷售面積等，以新成屋（含土地應有部分）標準之預期銷售價格為估價條件進行估價，作為各權益關係人間權益分配、區位選擇與分配及畸零樓地板買賣找補之依據。

前項各區位價格總和為開發建物總價值。

七、開發建物總價值評估作業係由本局委託三家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書。投資人得於同一估價條件下，委託一家不動產估價師事務所進行評估。

前項由本局及投資人所委託之不動產估價師所出具之估價報告書，經新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會（以下簡稱委員會）權

益分配初審小組（以下簡稱初審小組）審查後，如任何一家估價報告書之開發建物總價值高於或低於全部估價結果中位數百分之二十者，該估價報告書不予採納。

八、投資人之投資開發費用包含建物興建成本、投資稅管費用及期待利潤，依第九點至第十三點規定進行評估作業。其評估項目應於權益分配建議書中載明，未載明之項目非經本局同意者，不得計入投資開發費用。

九、投資人應負擔之建物興建成本依鑑價基準日之市場行情進行評估，其評估項目如下：

（一）歸墊本府墊支之相關費用：包括本府墊付之土地開發基本設計費、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計、監造與其施工費及變更設計與其施工費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，並以投資契約書所約定歸墊金額採計。

（二）建物設計費用：按開發基地條件及設計規模，並參考開發基地所在地建築師公會頒布之建築師酬金標準評估設計費用。

（三）工程營造費用：指投資人為完成開發建物，所須支付營造業者之相關費用，或必要之工程費用，其評估項目包括：

1、新建工程中有關假設、基礎、結構體、外部裝修、內部裝修、門窗、防水隔熱、雜項、景觀（如庭園、綠化與植栽）、共構裝修、材料設備（如電梯、衛浴、廚具）、電氣、弱電、空調、自動化、給排水、生活廢水、消防設備、通風設備及其他屬土木、建築與機電等直接工程費用。

2、新建工程中有關勞工安全衛生、空氣污染防治、工程監測、保險、品質管理、營造管理、營造業者利潤、屬工程營造費用之營業稅、其他屬營造過程中因興建、管理及行政而發生之間接費用。

3、公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經行政機關要求所成立之管理維護基金。

4、投資人為完成開發建物之興建，所必要支出之其他新建工程費用，包含鑑界費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、外接水電瓦斯管

線工程與證照申請及簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢及市有建物整建維護費用等。

(四) 利息費用：係指投資人為籌措投資開發費用所需之資金成本，其評估方式由專業營建管理廠商依投資人提供書面資料進行評估或依市場與慣例自行評估，該評估方式得以下列原則為之：

1、第一款所稱本府墊支之相關費用屬一次性投入資金部分之利息費用，依投資契約書所約定歸墊金額，本金分自有資金部分與借貸資金部分採年息複利計算，計息日依投資人實際繳款日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估計息。

2、第二款及第三款所稱費用屬分段性投入資金部分之利息費用，本金分自有資金部分與借貸資金部分採年息複利計算，計息日依開發案建造執照領得日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估二分之一計息。

3、分期開發之基地，得依預估開發時程設定分期利率及分期計息日以計算利息費用，而不受前二目規定之限制。

(五) 其他經本局及權益關係人共同認定所必要或須刪減之費用。

十、建物興建成本評估作業依投資人提送之細部設計圖、施工規範、工程預算書及投資開發費用編列表內所列之項目、規格、數量及單價，由本局委託二家專業營建管理廠商鑑定，經由該廠商詳加審查並提供具體意見，出具鑑定報告書。

專業營建管理廠商應依第八點及前點規定進行鑑定，如經其專業評估後而採取不同之評估方式，專業營建管理廠商須於鑑定報告書中詳加分析及敘明理由。

建物興建成本之市場行情，其單價引用、參考及訪價之資料來源，依下列資料庫順序採用：

(一) 行政院公共工程委員會公布之公共工程價格資料庫（北區）單價。

(二) 開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。

(三) 如前二款所列資料庫均無適用者，專業營建管理廠商得進行市場查

估訪價。

十一、投資人為辦理土地開發，所須支付與代主管機關或土地所有權人墊付之投資稅管費用，其評估項目包括人事行政管理費用、銷售管理費用、分包廠商管理費用、土地開發方案規劃費用、財務評估費用、風險成本、地籍整理費用、土地開發所須負擔之印花稅、契稅、房地互易營業稅等稅捐、其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、土地所有權人區位選擇作業費用、規費、稅賦負擔及其他相關費用。

前項費用足令土地所有權人除畸零樓地板找補買賣外，不再支付任何開發費用而可完整取得開發建物所分配區位之產權。

十二、投資稅管費用以建物興建成本為基礎，取相當比率進行評估而得，該投資稅管費用率由本府與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下： $M=BC\times m\%$ 。

十三、投資人投資開發案應獲得期待利潤，並以開發建物總價值扣除主管機關應分得權值為基礎，取相當比率進行評估而得，該期待利潤率由本府與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下： $P=(S-rT)\times p\%$ 。

十四、主管機關因辦理捷運土地開發應分得之區位，除契約另有約定或法令另有規定外，主管機關應支付投資人委託建造費用，其支付費用及方式，以本府及投資人完成權益協商後分四期給付為原則，方式如下：

（一）第一期：投資人實際進場開工興建時，支付委託建造費用百分之三十。

（二）第二期：投資人興建至頂樓樓板時，支付委託建造費用百分之四十。

（三）第三期：投資人取得使用執照時，支付委託建造費用百分之二十。

（四）第四期：建物完成交屋時，支付委託建造費用百分之十。

如投資人同意主管機關以所分配區位抵繳委託建造費用，則由雙方另以所分配區位之議定價格折抵。

十五、主管機關應分得容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，即為主管機關容積分配率；其中應支付建造成本而分得之容積占全體開發建物總

實際設計容積之比率，為主管機關委託建造容積分配率。

十六、主管機關應分得權值，由開發建物總價值，以主管機關容積分配率所評估之等比率權值。其評估公式如下： $rT = S \times RV\%$ 。

十七、委託建造費用，依第九點規定之建物興建成本，以主管機關委託建造容積分配率所評估之等比率興建成本，並加計該部分之投資稅管費用而得。其評估公式如下： $\Delta RC = BC \times rv\% \times (1 + m\%)$ 。

十八、土地所有權人與投資人間權益分配方式，係依投資人按本局所評估之投資開發費用，由土地所有權人以等價值之區位與投資人進行抵付作業。其權益分配之計算方式如下：

（一）土地所有權人與投資人間可分配權值，係將開發建物總價值扣除主管機關應分得權值而得。其評估公式如下： $S - rT$ 。

（二）投資人參與權益分配權值，指投資人於開發案中，就其投資開發費用可分配開發效益之權利價值，應包含第九點建物興建成本、第十一點投資稅管費用及第十三點期待利潤。但該權利價值應扣除主管機關已支付之委託建造費用。其評估公式如下： $\Delta BS = [BC \times (1 + m\%) - \Delta RC] + (S - rT) \times p\%$ 。

（三）土地所有權人參與權益分配權值，應為第一款所稱土地所有權人與投資人間可分配權值與前款所稱投資人參與權益分配權值之差額。其評估公式如下： $(S - rT) - \Delta BS$ 。

（四）土地所有權人分配比率，為前款差額占土地所有權人與投資人間可分配權值之比率。其評估公式如下： $[(S - rT) - \Delta BS] / (S - rT)$ 。

土地所有權人與投資人間權益分配作業，應依前項計算方式辦理權益分配。但雙方另有約定或都市計畫相關法令另有規定者，從其約定或規定。

土地所有權人之權益分配作業，依優惠辦法及主管機關與私地主簽訂之協議價購書辦理。

十九、各區位價格得參考投資人所評估之預期銷售價格及本府核可之協商方案，

並經雙方協商議定及本府核定後，作為權益分配及找補基準。

各權益關係人依其可分配之權值，以議定之各區位價格換算各自應得之區位。

二十、主管機關應分得之區位，屬政策性或公益性需要者，應優先分配。經優先分配後，進行各權益關係人間區位選擇作業。本局應先行於局網站上公告辦理期間，並以雙掛號通知各權益關係人。各權益關係人應於公告期限內進行區位意願調查與區位選擇作業，以下列順序辦理區位選擇作業：

（一）優先順位為私地主，由投資人代本府進行私地主區位選擇作業；如其對區位選擇意願相同時，需先行協議，如協議不成以抽籤決定之。

（二）私地主區位選擇作業完成後，本府與投資人於第二順位時進行區位選擇協議，如雙方對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之。

具有相同區位選擇順序之權益關係人，對區位選擇意願相同時，須先行協議；協議不成者，則以抽籤決定之。

私地主未於公告期限內回復區位選擇意願者，主管機關得逕依優惠辦法第八條規定辦理。

第一項各權益關係人之選定區位，該權益分配應以完整區位且分割所有權方式取得為原則。

二十一、土地所有權人及主管機關進行區位選擇時，其可分配之權值已達一戶之三分之二以上價格者，而須取得完整一戶時，應由投資人依議定之各樓層區位價格讓售以補足至一戶。

二十二、本局取得不動產估價師之開發建物總價值估價報告書與專業營建管理廠商之建物興建成本鑑定報告書，應由本局委託第三專業單位或成立工作小組進行報告書初步審閱作業後，邀集受託不動產估價師事務所與專業營建管理廠商及投資人召開各開發案專案會議，再行提報初審小組進行權益協商事項審查作業。

二十三、本局應依經審查並完成修訂之估價報告書及鑑定報告書內容，併同本原則規定之評估方式，製作權益協商方案。

前項權益協商方案，至少應包含以下述條件為基礎所評估之權益分配、委託建造費用及區位選擇方案：

（一）估價報告書中開發建物總價值為中位數者，若中位數無相對應之報告書，取離中位數最近且偏高者。

（二）鑑定報告書中建物興建成本為最低者。

二十四、本局完成評估與擬訂之權益協商方案，應提報委員會審議通過後，由本局依審議通過之權益協商方案與投資人進行協議。

二十五、土地所有權人或主管機關與投資人，就權益協商事項雙方無法達成協議時，在交付仲裁或民事訴訟前，應由一方具文申請，送本局提報委員會代為協調。

二十六、本局與投資人完成權益協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書。

前項權益分配協議書，至少應包含各權益關係人間權益分配比例與結果、委託建造費用、開發建物區位價格、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容。

二十七、開發案於本局執行鑑價作業後，權益分配協議書報本府核定前變更設計致各權益關係人間權益分配結果顯有重大影響時，本局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。

開發案於權益分配協議書報本府核定後，如開發建物建造執照辦理變更設計之總樓地板面積變更超過百分之五時，本局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商。而投資人應依重新協商內容修訂權益分配協議書，並提送本局簽陳本府核定。

已執行鑑價作業之開發案，因消防及公共安全相關法令變更致建造執照須辦理變更設計者，本局應以原建築規劃與施工圖說辦理各項鑑價作業，不變更其鑑價結果及權益分配結果。

第一項及第二項變更設計所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之評估項目。

二十八、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下：

(一) 捷運設施所占建築基地權利範圍，其計算方式係以地上與地下之捷運設施建物登記面積占捷運設施及開發建物建物登記總面積比例計算。

(二) 開發建物房屋所占建築基地權利範圍應扣除捷運設施部分，其餘分配方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算。

二十九、開發建物區分所有建物之共有部分項目、權利範圍分配原則如下：

(一) 本點所稱共有部分項目，除停車位另計外，係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

(二) 前款共有部分之權利範圍係依專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。

三十、開發案內開發建物與捷運設施之產權登記方式，依前二點規定辦理。但契約另有約定者，從其約定。

三十一、投資人應於領得使用執照後，就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書及交屋清冊，並提報至本局進行審閱，以作為主管機關及土地所有權人（含私地主）分回開發建物專有部分之驗屋作業依據。

三十二、建物登記時，因相關法令規定變更或辦理登記之地政事務所對建物測量面積計算方式若與本府工務局之規定不同致有面積誤差時，不互相找補。

除前項情形外，本府所分回房屋之建物登記面積，與權益分配協議書所載面積有差額時，以開發建物屬房屋建物登記總面積與權益分配協議書所載建物總面積之差額百分比，及本府分回房屋建物登記面

積與權益分配協議書所載本府分回面積之差額百分比之差值為準，依下列規定辦理找補作業：

- (一) 差值在百分之五以下，僅須就該建物登記面積誤差值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價格以現金支付本府找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業。
- (二) 差值超過百分之五，本局應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商，投資人應以現金支付本府找補金額。其所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益分配之評估項目。

附件九

新北市政府捷運工程局捷運土地開發案主管機關取得都市計畫規定容積樓地板，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則

- 一、 於契約中之開發建議書暨投資計畫已有承諾建造成本單價之基地，按契約約定之工程進度以該承諾單價 8 成支付，剩餘款項則俟實際權益分配協商完成議定單價後，再行調整計價。
- 二、 契約中未有承諾建造成本單價之基地，按契約約定之工程進度以各基地開發建議書暨投資計畫建造成本單價 8 成支付，剩餘款項則俟實際權益分配協商完成議定單價後，再行調整計價。
- 三、 採先行分配區位方式並由本市先取得都市計畫規定容積樓地板之基地，於完成建物所有權登記後，即以投資人承諾委託建造費用單價或本局委託鑑定結果，兩者取低值計算（倘鑑定結果低於承諾單價 8 成，仍應僅能以鑑定結果核算，惟支付金額有超額支付情形，則於第 4 期款結算時再行找補），按「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第 14 點委託建造費用之支付期程支付，不以 8 成計列，剩餘差異金額則於權益分配協商完成或仲裁判斷、訴訟結果確立後，再行支付或找補。
- 四、 非先行分配區位之基地，仍依前述第一、二點方式支付，惟因未能確定產權辦理交屋，故僅支付第 1~3 期款之 8 成，以避免超額支付。

附件十 新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國110年12月22日
發文字號：新北府法規字第1102385483號



修正「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」。

附修正「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」

市長 侯友宜

新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法修正 條文

第 一 條 本辦法依大眾捷運法第七條第四項規定訂定之。

第 二 條 本辦法之主管機關為新北市政府（以下簡稱本府），
本府並得委任本府捷運工程局（以下簡稱本局）執行之。

第 三 條 依本辦法協議價購之土地，其地上物應一併處理。

前項協議價購之土地，以協議當期之市價計算協議價購土地款；地上物，以新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例（以下簡稱補償救濟自治條例）標準計算之。

前項土地及地上物，本局得委託不動產估價師或具公信力之專業機構辦理查估，並由權責機關審核認定。

本府應給付之協議價購土地款及應發給之地上物各項金額，於點交後一次付清。

第 四 條 同意協議價購之原土地所有權人，符合下列條件之一者，得申請優惠：

一、土地上無建築改良物及違章建築（以下簡稱建築物）。

二、土地上有建築物，其所有權人於本府通知期限內拆遷，且自願放棄補償救濟自治條例第六條第三項、第十二條第四項之房屋補助費及其他本府安置或替代安置之補償、救濟。

前項得申請之優惠如下：

一、未領取協議價購土地款者，以該基地開發完成後之市有不動產抵付協議價購土地款（以下簡稱抵付優惠）。

二、領取協議價購土地款者，得優先承購、承租該基

地開發完成後之市有不動產（以下簡稱購租優惠）。

前項優惠，應於本府書面徵求意願之日起二個月內，以書面向本府提出申請，逾期視為放棄權利。

開發完成後之市有不動產，經本府核定採統一經營方式管理者，原土地所有權人應配合辦理。

第 五 條 土地或建築物有下列情形之一，不得依本辦法協議價購：

- 一、預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記、其他依法律禁止處分之登記或足以嚴重影響土地開發順利進行之註記。
- 二、設定典權、地上權、耕作權、農育權、不動產役權及原設定為永佃權或地役權者。
- 三、抵押權尚未塗銷或消滅者。
- 四、土地所有權人與建築物所有權人未達成拆遷協議。
- 五、訂有耕地三七五租約，土地所有權人未提出補償原承租人之證明文件者。
- 六、訂有租賃契約。
- 七、其他經本府公告之事項。

第 六 條 原土地所有權人申請抵付優惠者，依其原有土地之協議價購土地款，占該開發基地依市價計算總金額之比例，乘以本府所取得之開發完成後不動產價值，作為其應抵付權值，並依本府所議定開發完成後不動產各樓層區位價格（以下簡稱議定價格），於公告辦理期間內，由原土地所有權人選定樓層及區位。

議定價格應經新北市大眾捷運系統土地開發權益分

配審議委員會審定，與投資人達成協議後，報請本府核定之。

土地上有建築物者，應將該建築物坐落土地之原土地所有權人之抵付權值加總後，依原建築物於協議價購當期之各樓層價值比例，重新分算各原土地所有權人之抵付權值。

前項原建築物於協議價購當期之各樓層價值，應由本局委託不動產估價師辦理查估，並由本府審核認定。

第一項所稱本府所取得之開發完成後不動產價值，除法令另有規定外，應扣除本府以主管機關身分所取得樓地板面積之房地價值。

第 七 條 原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購、承租之不動產，不得超過依前條計算所取得權值之百分之五十。

第 八 條 原土地所有權人申請抵付優惠者，須將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位。

前項應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶之價格者，得依下列方式擇一辦理：

- 一、領取與應抵付權值或抵付後剩餘權值等值之現金。
- 二、應抵付權值或抵付後剩餘權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購至一戶。
- 三、應抵付權值或抵付後剩餘權值未達一戶三分之二價格，如與公有土地以外申請抵付優惠之原土地所有權人合併計算之權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購方式增加承購至一戶。

原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購、承租之權值，或優先承購、承租後剩餘權值未達一戶且已達一戶三分之二以上價格者，得申請增加承購或承租至一戶；未達一戶三分之二價格，如與公有土地以外申請購租優惠之原土地所有權人合併計算權值已達一戶三分之二以上價格者，得申請以共同承購、承租方式增加承購、承租至一戶。

原土地所有權人未依第一項將應抵付權值全數抵付選擇本府所議定之各樓層區位者，或未依第六條第一項於公告辦理期間內選定樓層及區位者，就未抵付權值僅得領取協議價購土地款，且不得另向本府申請優先承購、承租不動產。

第九條 原土地所有權人申請抵付優惠者，其依前條增加承購之不動產價格，依議定價格計算。

原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承購及依前條增加承購之不動產價格，應由本局委託不動產估價師辦理查估，並經本府市有非公用不動產價格審議委員會審定後，報請本府核定之價格計算。

第十條 原土地所有權人申請購租優惠者，其優先承租及依第八條增加承租之年租金底價，為不動產總值及年租率之乘積。

前項不動產總值及年租率，本局應委託不動產估價師辦理查估，查估之不動產總值並經本府市有非公用不動產價格審議委員會審定後，據以擬訂年租金底價，報請本府核定。

第十一條 開發完成後之市有不動產，應由申請抵付優惠之原土地所有權人先行辦理分配，並選定樓層及區位，如附有停車位者，得選定其位置。

申請購租優惠或依其他法規規定得優先承購、承租者，應於前項原土地所有權人完成選定後，配合本府租售作業時程辦理分配。

前二項樓層、區位及停車位，如選擇相同時，以抽籤方式決定之；未抽中者，得選擇尚未被選定及申請之樓層、區位及停車位。

第十二條 開發用地為單一土地所有權人，並申請抵付優惠者，本府得准許其優先申請投資開發。

前項申請之核准條件、徵審文件內容及程序，由本府另定之。

第十三條 本辦法自發布日施行。

附件十一

土地買賣契約書

賣方：內政部營建署（以下簡稱甲方）

立契約書人：

買方：（以下簡稱乙方）

茲購買新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地，雙方同意訂立本買賣契約書。約定條件如下：

第一條 土地標示

基地座落新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地，面積計 26,790.45 平方公尺，使用分區為產業專用區，土地實際面積以地政機關登記簿記載面積為準。

第二條 土地價款

本契約土地總價計新臺幣 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

第三條 付款條件及方式

一、【第一期款：訂金】新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，乙方已於民國 年 月 日繳付。

【第二期款：簽約金】新臺幣 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，於甲乙雙方簽訂本買賣契約書日前繳清。

【第三期款：尾款】新臺幣 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，乙方應於新北市政府捷運工程局(即捷運土地開發案之執行機

關，以下簡稱執行機關)通知為最優申請人次日起 60 日內壹次繳清價款（截止日遇假日順延）。

二、乙方應繳納之土地價款應逕行匯款至甲方設於銀行之專戶內：

銀行：中央銀行國庫局

局號：0000022

戶名：新市鎮開發基金 401 專戶

帳號：268959

三、乙方如未於前項規定期限內繳清各期價款及相關費用者，經甲方限期催告期滿仍未繳交者，得終止買賣合約，除訂金及孳息不予發還外，其餘已繳費用無息退還。

第四條 土地產權登記及稅費負擔

- 一、土地產權之移轉登記名義人應以本契約所載之乙方為產權登記名義人。產權登記未辦妥前，除辦理繼承外，乙方不得以任何理由要求變更他人名義。
- 二、乙方承購之土地之產權，應於完成本契約第三條約定事項後，由甲方委託代書代辦移轉予乙方，辦理產權移轉所需登記費及其他必須費用均由乙方負擔，上述代辦費於簽訂買賣契約時一併收繳。
- 三、本土地之各項稅費（如契稅、地價稅、污水處理費、工程受益費）自辦竣產權移轉登記日起均由乙方負擔。
- 四、甲方為辦理房地產權登記移轉事項，需由乙方加蓋印章、出具證件或

繳納各項稅費時，乙方應於通知時間內交付。

五、乙方應於辦理本案土地產權移轉時，同意甲方請登記機關於土地登記簿內註記，註記之內容為「依新市鎮開發條例第 16 條第 4 項，乙方未完成建設前，不得以一部或全部轉售、轉租或設定負擔。違反者，其轉售、轉租或設定負擔之契約無效。」。對於已取得使用執照之土地，甲方得逐筆辦理註記塗銷。

六、乙方應於辦理本案土地產權移轉時，同意甲方就標的辦理預告登記，預告登記之內容為「乙方取得土地所有權移轉後，如土地未依投資計畫進度開工或進度落後，經通知限期改善，逾期仍未改善，甲方得強制買回。」、「乙方取得土地所有權移轉後，如土地未於興建並取得使用執照前擅自轉售、轉租或設定負擔，甲方得強制買回。」對於已取得使用執照之土地，甲方得逐筆辦理預告登記塗銷。

第五條 違約處理

乙方於簽訂本契約後，不依約履行本契約所定各項義務者，即視為違約，甲方得限期催告履行，逾期仍不履行者，得依契約規定辦理。

第六條 不動產點交

一、自乙方完成產權移轉登記後 30 日內，辦理土地現況點交予乙方，如乙方未於甲方通知之預定點交日會同辦理，視為於該日完成點交作業。

二、土地點交後，乙方如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤

外，得自完成登記之日起 3 個月內洽地政機關辦理土地實測，並提
送實測成果，就二者面積差額，按得標金額比例，無息多退少補，
逾期不予受理。

三、前項土地面積誤差，其誤差在 1 平方公尺以內者（含 1 平方公尺），
買賣雙方互不找補；其誤差超過 1 平方公尺以上者，甲方應就不足
部分依得標單價計算找補差額地價，另乙方應就其不足部分檢附同
意無息退還該短少土地價款，絕不另行要求其他損害賠償之同意
書，申請退還溢繳價款；至超過部分，乙方應依甲方按得標單價核
計之差額地價，予以補繳價款。

第七條 開發投資方式及期程

- 一、本案基地為產業專用區，開發內容須依都市計畫法臺灣省施行細則、
淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計
管制要點，及建築管理相關法規，大眾捷運系統土地開發辦法、新北
市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊、捷運土地開發用
地內之捷運設施委託投資人興建契約、新北市政府辦理大眾捷運系統
開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準等法規之規定。
- 二、乙方應依「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知」相
關文件規定，於土地產權移轉過戶後○日內與新北市政府簽訂本標的
協議價購協議書，並於執行機關通知申請人(即乙方)依審定條件於發
文通知日起 180 日內與執行機關簽訂該案投資契約書，並依契約書履

行相關土地開發義務。

三、乙方投資開發應依所提之投資計畫(即執行機關核定之土地開發計畫)

期限辦理，若有不可歸責於乙方之情事，導致無法依上述時程開發，應於期限前3個月或情事發生後得通知之合理期間內，以書面向甲方提出展延申請，經甲方同意後方得展延。如有必要，甲方亦得以書面通知乙方展延上述期限。

四、本標的係依大眾捷運法等有關規定以「淡海輕軌淡水行政中心站周邊

土地開發案」投資契約書辦理開發，故本標的之開發事宜(如開發建設期程、建築改良物容積、甲方依新市鎮開發條例第16條第2項應辦理之檢查作業、進度落後之處罰等，依上開投資契約書及執行機關核定之土地開發計畫辦理。

五、「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案」投資契約如有解除或終

止之情事，除依捷運土地開發甄選文件規定處置，本標的應由甲方強制收買，其價格不得超出原出售價格。強制收買之程序及其他相關事項，除新市鎮開發條例另有規定外，準用平均地權條例照價收買之有關規定。

六、甲方強制買回土地時，對於土地上之設施，應限期得標人遷移，未於

期限內遷移者，視同放棄，倘有拆除、清運、處分等處置費用則由返還價款中扣除，得標人不得異議。

七、甲方終止契約買回土地時，買回價款則將由甲方委由不動產估價師評

估土地價值，惟不得超出原出售價格。

第八條 合意管轄法院

如因本契約發生訴訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第九條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分。本契約正本 1 式 2 份，副本 1 式 6 份，買賣雙方各執正本 1 份，乙方收執副本 1 份，甲方收執副本 5 份，並自簽約日起生效。

第十條

乙方讓與本土地或設定其他相關權利時，應於讓與或設定契約中明定受讓（權利）人概括承受本協議之相關權利義務（或將本協議書之內容告知預定承受之權利人）。如乙方未盡善良告知義務，致損害第三人權益時，概由乙方負責，甲方不負責任何損害賠償責任。

第十一條

本契約如有未盡事宜，應依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲方：內政部營建署

法定代理人：

統一編號：04191945

電話：(02) 8771-2345

地址：105404 台北市松山區八德路二段 342 號

乙方：

代表人：

統一編號：

電話：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

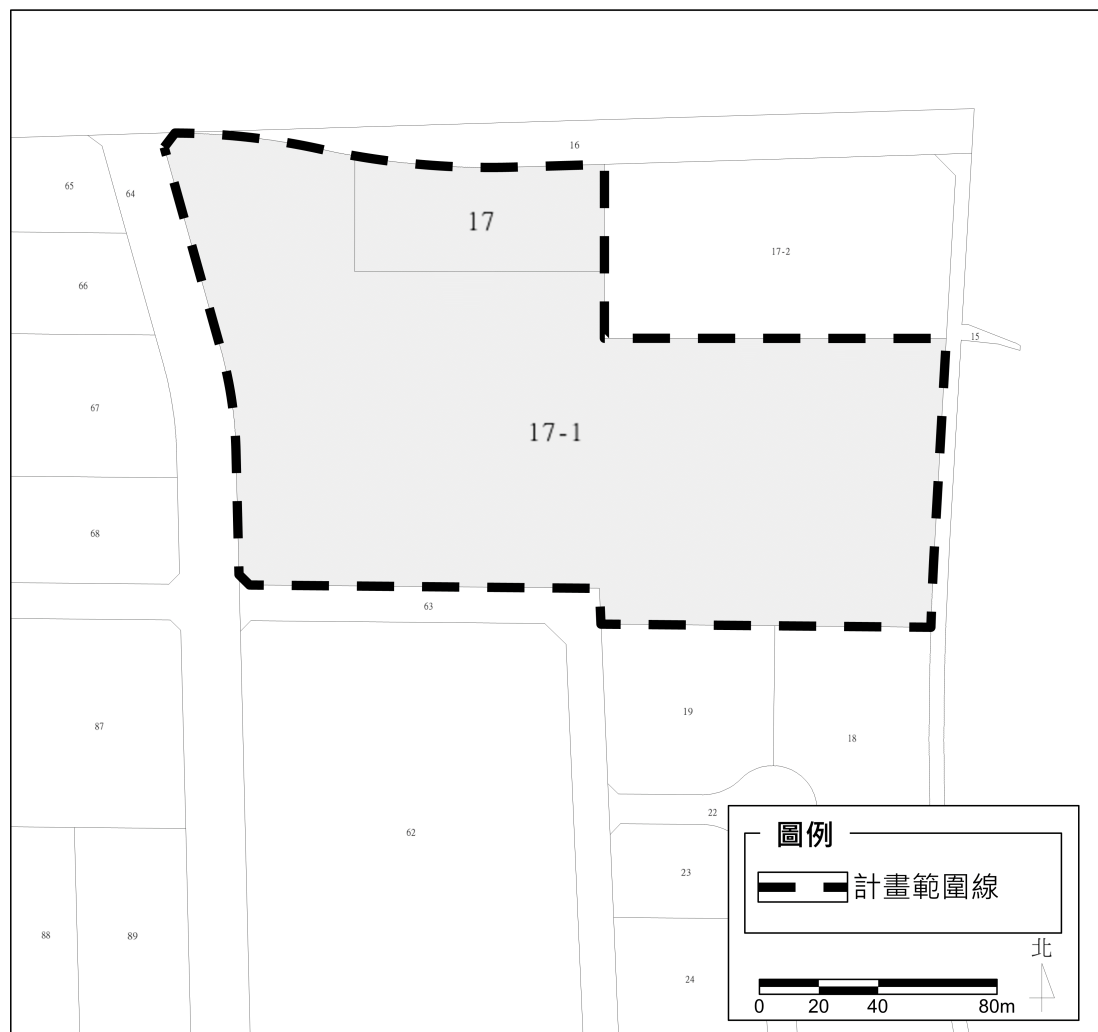
三、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
投資人須知參考文件

三、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

投資人須知參考文件

(一)土地標示面積及原土地所有權人權利範圍

本計畫土地標示、面積及原土地所有權人權利範圍



本計畫土地範圍圖

本計畫面積及原土地所有權人權利範圍明細表

鄉鎮市區	段	地號	土地騰本面積(m ²)	所有權人	管理者	權利範圍
淡水區	公司田段	17	3,011.24	新北市	新北市政府捷運工程局	1/1
淡水區	公司田段	17-1	26,790.45	中華民國	內政部營建署	1/1

三、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
投資人須知參考文件

(三)土地開發概念設計報告書

(略，詳後續正式公告文件)

三、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

投資人須知參考文件

(七)申請釋疑格式

「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案」
申請釋疑表格

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議
1			一、 (一) 1. (1)
2			一、 (一) 1. (1)
3			一、 (一) 1. (1)
...			

三、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

投資人須知參考文件

(九)捷運土地開發用地內之捷運設施委託投資人興建契約

淡海輕軌淡水行政中心站
捷運土地開發用地內之捷運設施
委託投資人興建契約

契約書

本契約於中華民國○年○月○日由新北市政府捷運工程局（以下簡稱甲方）與（以下簡稱乙方）簽訂。

茲經雙方同意議定契約條款如下：

第一條契約及契約文件

A. 下列文件構成契約整體之一部分（本契約書及下列全部文件統稱為「契約」，下列任一文件或全部文件統稱為「契約文件」）

- | | |
|---------|-----|
| 一、契約書 | |
| 二、付款辦法 | 附錄A |
| 三、基本條款 | 附錄B |
| 四、服務範疇 | 附錄C |
| 五、委約圖說 | 附錄D |
| 六、施工規範 | 附錄E |
| 七、特定條款 | 附錄F |
| 八、工程價目單 | 附錄G |
| 九、投資人須知 | 附錄H |
| 十、工作計畫書 | 附錄I |

上述任一契約文件之附件均視為契約整體之一部分。倘任一契約文件與其所附文件所載內容相矛盾，應以契約文件所載內容為準。

B. 本契約得經雙方同意以書面修正之，其修改及增補之效力優於原契約文件。倘某一契約文件之條款（或經修改、變更或增補）與另一契約文件有所抵觸（兩者間之協議並無另有規定）時，除契約書另有規定者外，以本（第一）條A款所列契約文件（或經修改、變更或增補者）之優先順序為準。

第二條工作範圍

本契約係為辦理大眾捷運系統土地開發用地內與土地開發建物共構部分捷運設施（出入口、連通道及其他相關附屬設施）之土木建築細部設計（含監造，以下略）與施工，乙方應提供有關設計與施工之專業技術及其他服務，包括人力、物料、供應品、設備、運輸和管理，俾圓滿達成本工程契約案中所規定之各項工作，另須依行政院公共工程委員會頒布之「公共工程專業技師簽證規則」辦理相關技師簽證事宜。

第三條完工期限

本契約必須配合淡海輕軌淡水行政中心站與土地開發連通使用需求，依附錄C服務範疇之服務期限規定完成捷運設施結構體並提供予甲方使用，其完工期限則以配合土地開發建物整體興建時程並辦理驗收及移交完成為準，即依土地開發建物取得建築管理機關核發使用執照日期為捷運設施工程之竣工日。

第四條契約價金總額及付款辦法

（一）契約價金總額

本契約之設計費（含監造費及稅捐）為新臺幣○元、施工費（含稅捐）為新臺幣○元，合計契約價金總額為新臺幣○元整（採固定費用）。

（二）付款辦法

若乙方無任何違約情事，甲方應按附錄A付款辦法之規定於收到乙方依據契約規定提送業經核可部分之可接受發票後六十天內付款給乙方。惟甲方配合會計年度更迭延後付款時，不在此限。

第五條契約構成

本契約構成甲方與乙方之間有關本契約事項之全部約定，取代雙方以往任何種類及性質之協議、陳述或文件。除載明於本契約及契約文件之條款規定外，不受其他任何條款、義務、慣例、描述、陳

述或條件之約束。非經雙方書面簽署同意，本契約書及契約文件條款和條件之修正、增補、變更或放棄，均視為無效。

第六條 契約通則、責任、罰責及變更

本契約通則、責任、罰責及變更按附錄B基本條款之規定辦理。乙方不得因甲方之決定或意見而減免其應盡之責任義務。

第七條 契約生效日期及契約存執

本契約自契約簽署日起開始生效。本契約正本二份，雙方各執乙份，副本○份。

第八條 契約之解除或終止

甲方與乙方簽訂之淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書如因任何事由解除或終止，本契約亦併同解除或終止。

第九條 通知

凡與本契約有關之通知應分別送至下列地址：

甲方地址：

乙方地址：

甲方：新北市政府捷運工程局

代表人：

乙方：

代表人：

附錄A 付款辦法

本契約之付款方式係依實際完成進度分階段辦理：（以地上四層之捷運設施為例，得依個案實際內容調整）

一、設計階段：提送經核定之最終設計文件後，支付設計費用之70%。

二、施工階段：應支付施工費用之90%及設計費用之20%，並依結構體之施工進度訂定支付方式如下：

地面上結構施工階段（施工費用之90%及設計費用之20%）

（一）F1層樓版結構勘驗完成，支付施工費用之22.5%。

（二）F2層樓版結構勘驗完成，支付施工費用之22.5%。

（三）F3層樓版結構勘驗完成，支付施工費用之22.5%。

（四）F4層樓版結構勘驗完成，支付施工費用之22.5%及設計費用之20%。

三、尾款

（一）設計竣工圖提送經甲方核定後，付清設計費用10%之尾款。

（二）本契約工作範圍之工程竣工、驗收及移交完成後，付清施工費用10%之尾款。

備註：

一、本契約之服務費用係依行政院公共工程委員會於簽約當時修正發布之「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」，採建造費用百分比法附表一第三類建物之規定計算，服務費用百分比訂定如次：

1. 建造費用新臺幣五百萬元以下：設計費用百分比9.8%

2. 建造費用超過新臺幣五百萬元至一千萬元部分：設計費用百分比9.3%

2. 建造費用超過新臺幣一千萬元至五千萬元部分：設計費用百分比8.2%

3. 建造費用超過新臺幣五千萬元至一億元部分：設計費用百分比7.0%

4. 建造費用超過新臺幣一億元至五億元部分：設計費用百分比5.8%

5. 建造費用超過新臺幣五億元以上部分：設計費用百分比5.0%

（以上為固定費率）

二、基於土地開發建物興建工程之整體性考量，捷運設施之工程竣工、驗收及移交係依據土地開發建物之完工及使用執照取得時程配合辦理。

三、本付款方式之階段區分係以地上四層之捷運設施為例，實際應依該捷運設施之規模配合調整。

附錄B 基本條款

目錄說明：第一條至第五條、第八條至第十一條為設計、施工共同條款
第六條為設計階段條款、第七條為施工階段條款

目錄

第一條定義

第二條一般條款

第三條履約保證

第四條契約開始、暫停與終止

第五條契約轉讓

第六條設計

一、乙方之權利及義務

二、乙方之責任

三、設計之變更

第七條施工

一、契約義務

二、施工之變更、增加及取消工作

三、估驗與計價

四、救濟及權力

五、履行不能時之付款

六、竣工、驗收

七、保固及瑕疵

八、保固合格通知書

第八條遲延履約

第九條付款

第十條稅捐及規費

第十一條爭議處理

第一條 定義

(一)除非契約文義另有解釋外，下列名詞之定義如下：

1. “政府”係指中華民國政府與新北市政府。
2. “捷運局”係指新北市政府捷運工程局或依有關法令指定承受其權利義務之機構。
3. “甲方”係指本契約書中與乙方簽約之當事人及其合法繼承人。
4. “乙方”係指與甲方簽訂本契約，負責執行本契約有關土木、建築細部設計及施工各項工作者。
5. “計畫”係指大眾捷運系統之特定部分，其於服務範圍內有更詳盡說明。
6. “工作”係指在本契約內，由乙方所辦理之各項工作。
7. “開工通知”係指由甲方發給乙方之正式書面通知，指示乙方展開本契約各項工作。
8. “變更”係指對本契約所涵蓋工作及／或相關時程之修訂或增減。
9. “新臺幣”及其符號“NT\$”係指中華民國新臺幣。
10. “天”係指日曆天（包含星期六、星期日、國定假日、選舉日、彈性放假日、民俗節日及其他休息日）。
11. “工作完成”係指甲方於全部工作已依本契約之規定完成後所做之書面認可。
12. “法令”係指法律、法規、命令及各主管機關之相關規章。
13. “里程碑”係為一個作業節點，得為某一特定作業之起點，或按其情形為某一特定作業之終點，里程碑日期明訂於契約中。

第二條 一般條款

(一)工作範圍

乙方依本契約及契約附件之服務範疇、相關圖說、施工規範、乙方所提各項計畫與設計文件等已核定之各項文件及各次補充規定等文件所規定應執行之各項工作，即為本契約之工作範圍。

(二)乙方應遵從甲方指示與命令

乙方應依善良管理人之注意提供辦理契約規定之工作，且應遵從甲方有關本契約工作之指示及命令。

(三)語文與法律

本契約以中文撰寫。如有英譯部份，仍以中文為主。

本契約應以中華民國相關之法令為準據及解釋。

(四)法令之變更及契約價格調整

本契約簽訂後，若因法令變更，以致影響乙方之工作成本、作業時間或工作時，乙方除應主動配合新法令進行修正外，並應在該新法令生效後七天內依第六條三、（三）規定辦理。若乙方履約遇有下列中華民國政府行為之一，致履約費用增加或減少者，契約價格得予調整，其所增加之費用，由甲方負擔，其所減少之費用，甲方得自契約價格中扣除：

1. 政府法令之新增或變更。
2. 稅捐或規費之新增或變動。
3. 政府管制費率之變更。

中華民國政府以外，其他國家政府所為，致履約成本增加或減少者，契約價格不予調整。

美金兌新臺幣之匯率變動，不論其性質為何，詳細表之單價概不得調整。

(五)通知、要求及來往文件

與本契約有關之所有通知、要求及來往文件均應使用中文，以書面送達。

上述通知或信函，應依照本契約中所載之地址，遞送予乙方之授權代表或甲方。

(六)保密

非經甲方書面同意，乙方對於執行作業或於作業過程中獲悉之任何資料，不得提供任何人或機關，且不得公開其作業結果或過程上所得之建議事項，乙方並應保證其所屬工作人員對上述資料亦負相關之保密義務，若因洩洩造成甲方不利影響或損失時，乙方應負一切損害賠償責任。

(七) 智慧財產權

乙方應保證其職員於職務上完成之著作，應依著作權法規定與其職員約定以乙方為著作人，享有著作人格權及著作財產權。乙方依本契約完成之成果報告及文件，以乙方為著作人，但其著作財產權應於完成同時全部讓與甲方，乙方並承諾不行使其著作人格權。乙方得為履行本契約之目的而合理使用，如經甲方之事先書面同意，乙方亦得為履行本契約以外之目的而合理使用。乙方或其分包廠商得因本工程施工之需要而使用此等文件或著作，非經甲方書面同意授權並嚴格遵守其所附加之條件外，乙方或其分包廠商不得有下列行為：

1. 贈與、出版、展示、或取走任何與本工程有關之資料、敘述、論說、圖說、圖書、透視圖、廣告、照片、幻燈片、影片或其他類似有關本工程之事物。
2. 為廣告之目的而使用工地。

乙方如違反授權利用之約定或相關約定時，應對甲方因此所受之損害負賠償責任。

乙方於設計中使用其本身擁有之任何專利權或專門技術（KnowHow）部分，均應向甲方提出詳細說明，並提送其他可行之替代方案供甲方參考。乙方為履行本契約或所從事與本契約相關之研發所得，除依上述約定讓與甲方外，且甲方有權對本契約後續之延伸及維修等特定目的而修改及擴充使用。

為本工程或其任何部分所採用與其有關之任何永久性設備、施工設備、機械、工作、方法或材料，其因涉及專利與權利金、著作、設計、商標、名稱或其他任何權益遭受侵害時，乙方應負責處理並負擔一切法律責任且補償甲方因任何前述情事而在中華民國或任何國家所遭受任何索賠、要求、訴訟、賠償、成本、支出及費用等一切損失。乙方執行本契約不得侵害第三人智慧財產權。

除另有規定外，乙方應自行負擔所有之權利金、租金以及本工程所需任何機械、設備、工作、方法、材料或乙方施工設備之其他給付或補償。

(八) 乙方處理賠償

如因（七）所規定之事項，發生對甲方索賠或控訴，甲方應迅速通知乙方。除另經甲方同意外，乙方應自行負擔一切費用，進行為解決該索賠或控訴之協商及任何因此而引起之訴訟。非經乙方同意，甲方不得自行為任何民事訴訟法上之認諾。甲方在乙方請求時，將提供一切合理之協助，以對抗任何該項索賠或控訴。上述乙方因涉及侵害他人智慧財產權致甲方或其員工受有損害時，乙方應賠償甲方或其員工所受之一切損失，甲方並得自本契約下到期應給付或將給付乙方之任何金額中扣回，或由甲方依第七條三、（三）辦理。

(九) 保險

乙方應在工作最後完成之前，自費投保並延續下列各項保險：

1. 財產損失險
保障執行本服務所需使用之財產，包括所有文件及計算書等，所可能遭受之損失或損害。
2. 第三者責任險
保障因乙方執行本工作之行為、錯誤、疏失、過失而招致第三者索賠之全額保險。
3. 專業責任險
專業責任險保額應與乙方依本契約應得報酬總額相同。
4. 雇主責任險
員工之全額綜合險，包括雇主責任、勞工醫療賠償、意外事故、旅行事故等之保險。乙方應瞭解甲方不可能負擔因乙方所僱用人員之死亡或傷害或其他財產遭受損害所致之任何索賠、責任、損害、損失、費用及支出。

(十) 保險證明之提送

乙方應於收到與本契約相符之保險證明副本七天內，或於本契約之開工通知三十天內，以先屆期者為準，將由保險人所出具承保本條款規定各項保險之保險證明書影本或保險單影本提送給甲方。

乙方完成上述保險證明提送後，始得辦理本契約之相關計價。

(十一) 與政府、公共及私人團體之聯繫

乙方應受理政府、公共團體、私人團體及公眾之一切批評、怨言與要求，立即將其詳情通知甲方代表，並盡最大努力與各方保持和諧關係。但除經甲方命令照辦者外，不得變更本工程之執行或任何由甲方指示或核定之事項。

(十二) 紀錄與帳目

乙方應保存正確與有系統的服務紀錄與帳目，此種紀錄與帳目應使用專業上所通用之方式並足以正確顯示費用計畫表內所列費用實際發生支出之詳情，甲方得隨時查核及複印，若經甲方查核其有不實之情事時，甲方得止付或扣除不實之服務費用。

(十三) 乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。

第三條 履約保證

(一) 乙方應於簽訂本契約之同時繳交以契約價金總額10%計算之履約保證金計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元，得以下列一種以上型式繳納：

1. 現金
2. 金融機構簽發之本票或支票
3. 金融機構保付支票
4. 郵政匯票
5. 無記名政府公債
6. 設定質權之金融機構定期存款單
7. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
8. 銀行之書面連帶保證
9. 保險公司之連帶保證保險單

(二) 履約保證金之發還

依契約進度提送經核定之最終設計文件，無息發還上述履約保證金5%。

依契約施工進度於地面上一到二層結構施工完成後，無息發還上述履約保證金35%。

依契約施工進度於地面上三到四層(含連通)結構施工完成後，無息發還上述履約保證金50%。

於契約所有工程完工驗收，且維修手冊經甲方接受後，無息發還上述履約保證金10%。

(三) 履約保證金之不發還

乙方有下列情形之一者，其所繳納履約保證金及其孳息，甲方有權不予發還或要求擔保者應履行其擔保責任或依契約約定以予扣除，其情形屬契約一部未履行者，甲方得視其情形不發還履約保證金及其孳息之一部分。

1. 擅自減省工料，其減省工料及所造成損失之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之保證金。
2. 因可歸責於乙方之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之保證金；全部終止或解除契約者，全部保證金。
3. 查驗或驗收不合格，且未於最後通知期限內依規定辦理，其不合格部分及所造成損失、額外費用或懲罰性違約金之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之保證金。
4. 未依契約規定期限或甲方同意之延長期限履行契約之一部或全部，其逾期違約金之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之保證金。
5. 須返還已支領之契約價金而未返還者，與未返還金額相等之保證金。
6. 未依契約規定延長保證金之有效期者，其應延長之保證金。

7. 其他因契約約定予以扣減者或可歸責於乙方之事由，致機關遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。

前項不予發還之保證金，於依契約規定分次發還之情形，得為尚未發還者；不予發還之孳息，為不予發還之履約保證金於繳納後所生者。

第四條 契約開始、暫停與終止

（一）開始日期

本契約工作應於開工通知中所指定之日期開始。

（二）設計階段甲方通知暫停工作

甲方得隨時以書面通知乙方暫停本契約工作之全部或任何部分。除非通知中另有規定，乙方應於接到該項通知時：

1. 依通知書上所載明之日期及範圍立刻停止工作；
2. 除了為完成暫停範圍以外工作所需者外，停止發出任何與暫停部分工作有關之材料、工作、設施等之訂單或部分契約；
3. 除經甲方指定之重要計畫人員，應立即以最合理之方式解散暫停部分所需之計畫人員；
4. 立即以合理及甲方所同意之方式，暫停與該項暫停部分有關之訂單、分包及租賃契約；
5. 繼續保護及維護契約工作包括已暫停之部分；
6. 採取任何合理之步驟，以最低費用暫停有關工作。

乙方應於收到復工通知後，立即依通知書之指示恢復本契約之工作。若乙方在工作暫停期間之費用有所損失，而欲提出主張，則應於收到復工通知後七天內以書面通知甲方，並於三十天內正式提出書面主張。該書面主張應就事實提出詳細陳述，並檢附適當之佐證文件，以供甲方就主張之費用進行詳盡之審核、分析及查對。因乙方未履行本契約規定而致甲方通知暫停工作者，該期間之費用不得提出主張，若因此造成甲方之損害，並得對乙方依法求償。

（三）不可抗力事項

凡發生任何不可抗力事故，非乙方所能控制，亦非其能合理預料之情事，致使其不能履行本契約規定之全部或部分義務時，乙方應即刻以書面通知甲方。自甲方書面確認該不可抗力事故發生時刻起，本契約工作之全部或其受影響任何特定部分之工作應視為暫停，其暫停期限之訂定由甲方作公平適當之考慮。乙方在不可抗力事故發生期間，對於因履行或不履行其義務所產生之任何延遲概不負責。但無論本契約是否另有不同之規定亦不得就該不可抗力事故有關之任何損害、費用、支出或其他補償提出主張。如乙方未立即通知甲方其所受之任何不可抗力事故者，即構成其放棄本條款所給予之權益。

（四）甲方逕行通知終止契約

因政策變更，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益者，甲方得報經上級機關核准以書面通知乙方，終止或解除本契約全部或部分設計工作；並補償乙方因此所生之損失。此項通知應敘明終止工作之範圍及其生效日期。

乙方應於收到該通知後：

1. 除了為完成不在終止範圍內工作所需者外，立即依通知書中所載明之日期及範圍停止工作，並停止發出與終止範圍有關之材料、工作或設施之訂單或分包契約；
2. 立即以甲方同意之方式，取消與執行終止部分工作有關之訂單、分包、租賃等契約，或依甲方指示將此等契約轉讓予甲方；
3. 依指示清點及維護與終止部分工作有關之設計、研究、試驗報告、圖說及計算書，並移交予甲方；
4. 將終止部分工作之相關支出減至最低；
5. 完成不屬於終止範圍內之工作。

乙方不得就前項終止之工作提出損害賠償，包括預期該終止部分所可能獲得利潤之損失。

但乙方得請求給付下列款項：

1. 在通知終止前依契約所完成之工作，及通知終止後依該通知指示所完成工作部分之應付而未付之款項；
 2. 解決及給付因工作終止導致訂單、分包、租賃等契約求償所需之合理行政費用；
- 乙方應在接獲終止契約通知書之日起三十天內提出調整契約金額之計畫書及紀錄與帳目以供甲方審查，其中應包括因終止工作所需，如前述之所有費用，惟數額以不超過該未完成部分如完成時原定之報酬為限。

上述工作終止之後，乙方仍應依原契約中各項工作負完全責任。

(五) 因乙方未能履行契約而由甲方通知終止契約

1. 乙方於設計期間有下列違約情形之一，甲方得以書面敘明原因，催告通知乙方於十五天內就該未履行部分加以補正，或提供充分證據顯示將矯正甲方在通知書中所敘之未履行部分之工作，若乙方未能在收到通知後十五天內完成改善，甲方得終止契約，且甲方依法、依公平原則，或依契約應享有任何其他主張權利，不因為本項終止通知而受到侵害。
 - (1) 放棄或拒絕從事部分或全部工作，包括甲方依“變更”條款指示之變更工作；
 - (2) 偽造或變造契約或履約相關文件者；
 - (3) 無正當理由而不履行契約之一部或全部者；
 - (4) 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者；
 - (5) 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者；
 - (6) 未依契約規定延長保證金之效期者；

乙方所應得之給付，僅限於在收到終止通知之日止未經甲方審查核可但經認可工作之部分報酬，及在收到終止通知之日時依甲方審查核可而依「付款辦法」給付之費用。但甲方如有正當理由仍得向乙方請求賠償或主張抵銷。

2. 另於施工階段，不論有無可歸責於乙方之事由，在不損及甲方依接管權利或依法解除本契約之權利下，甲方得隨時給予三十天期限之書面通知，終止本契約。該項通知得由甲方在有接管事由或依法解除本契約之情況下發出，並得以尚未發還乙方之履約保證金或估驗計價保留款，充作違約金，該違約金兼具懲罰性及損害賠償性質，甲方因乙方違約而致之損害逾上開金額時，仍得向乙方請求損害賠償。甲方並得依規定將乙方移送目的事業主管機關懲戒。

3. 若甲方終止契約時，乙方得請求下列給付：

- (1) 乙方於終止契約通知前已依契約完成之工作，或終止契約通知書內所指定應由乙方完成之工作，甲方應支付乙方此等工作所有應付而未付之金額。
- (2) 為本工程或臨時工程所合理訂購物料之費用，該項物料已運交乙方，或依法應由乙方接受該項物料，則該項物料於甲方付款時，即應交付予甲方成為甲方之財產。

甲方因政策變更，依契約繼續履行反而不符公共利益者，得終止或解除部分或全部契約；乙方於接獲甲方通知後，應立即停工並負責撤離工人，清理現場，其已完成的工程及已進場的材料機具設備，均由甲方依下列規定核實補償，但不包括所失利益。

- (1) 契約簽訂後因甲方未簽發開工通知書而無法開工者：

1. 契約書裝訂成本費（含印花稅）。
2. 辦理履約保證金所實際支付開具行庫之費用，惟其求償金額不得超過保證金之百分之一之上限（前述保證金如係以現金方式辦理時，則改以其停工期之利息，其利率以辦理取得保證金當月中央銀行基本存款一個月利率計之）。
3. 依契約規定項目並已實際執行之準備工作費（如測量放樣、鑽探、細部設計等），但不得超過契約單項之金額。
4. 工棚及租金費得依契約單項範圍之金額比例折算。
5. 工地現場水電費得按實付金額。
6. 經向甲方報備之工地現場看管勞工費，最多二員，以六個月之基本工資為限。
7. 工程施工進度必需預先定製特殊材料經事先向甲方報備有案並經會同檢驗合格者得依乙方訂購成本收購，但不得超過契約該項材料費之金額。一般購置材料則由乙方自理。

- (2) 工程開工後停工者：

1. 契約書裝訂成本費（含印花稅），依契約未完成工作之百分比退還。
2. 辦理履約保證金所實際支付開具行庫之費用，惟其求償金額不得超過保證金之百分之一之上限（前述保證金如係以現金方式辦理時，則改以其停工期之利息，其利率以辦理取得保證金當月中央銀行基本存款一個月利率計之），並依契約未完成工作之百分比退還。
3. 工棚及租金費得依契約單項範圍之金額比例折算。
4. 工地現場水電費得按實付金額。
5. 工程停工期間經甲方認定必要之現場待命人員工資(最多五人以乙方公司之員工為限)按契約技術及一般勞力工資計付。
6. 工程施工進度必需預先定製特殊材料經事先向甲方報備有案並經會同檢驗合格者得依乙方訂購成本收購，但不得超過契約該項材料費之金額。一般購置材料則由乙方自理。
7. 契約終止前乙方依契約規定已實際執行之工作項目，並經甲方核可者，按契約規定之單價及價格計價之。

（六）雙方之權利及義務

無論因任何原因而致本契約暫停或終止，均不損及或影響本契約任何一方在契約下所行使之權利及所負擔之義務。

第五條 契約轉讓

乙方不得將契約之部分或全部轉讓予他人，但因公司分割、合併、銀行或保險公司履行連帶保證、銀行因權利質權而生之債權或其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。

第六條 設計

一、乙方之權利及義務

（一）乙方之工作標準

乙方應盡善良管理人之注意執行本契約之設計工作，並應依公認之專業水準履行其職責。乙方應就所有專業事項，隨時保護甲方之權益，並協助甲方能依良好之工程慣例，達成既定施工目標日期下之進度需求。

（二）佣金之收受

乙方不得收受與本契約有關或與履行本契約有關之任何交易佣金、回扣、津貼、或其他間接給予。乙方依契約付款規定向甲方收取之報酬，包括依契約規定隨時調整之報酬金額，應為乙方與本契約有關之唯一報酬。

（三）乙方之專利

非經甲方書面同意，乙方不得就用於本契約或為本契約而使用之任何專利或受法令保護之物品或製作，獲取任何直接或間接之權利金、酬金或佣金等利益。

（四）乙方之報告

乙方應將與本契約及工作有關之所有事項通知甲方，並答覆甲方所提出之所有合理問題。乙方應於必要或適當，及甲方要求時提出報告。乙方應隨時給予甲方及經其授權之任何人員適當之便利，供其檢查或查閱乙方所持有與本契約工作有關之圖樣、圖說、規範、紀錄及信函。

（五）法令規章之遵行

乙方應保證其所僱用之人員均符合中華民國相關法令之規定，外籍人員之各類簽證亦應符合其規定。乙方應確保其執行之工作及所製作之文件資料均符合中華民國之法令規定、任

何當地或其他有管轄權機構之規章。乙方之工作若有任何不符合此等法令規章者，除應由乙方無償改正外，若因而致使甲方遭受任何性質之處罰與承擔責任，應由乙方負責處理並補償之。

(六) 乙方之授權代表

於契約簽署後及工作開始前，乙方應指派其授權代表，並以書面通知甲方。授權代表應視為業經乙方授權，代表乙方處理有關契約之所有事務，及執行乙方為完成本工作所須履行之所有職務。

(七) 契約之履行

乙方除應依本契約工作範圍之規定提供工作外，對於其他由甲方額外指定並經雙方同意交由乙方之事項，應以與處理自己事務為同一之注意處理。

(八) 延遲之報告

凡有任何足以延遲或妨礙完成本契約工作之事件或狀況發生時，乙方應立即向甲方報告，並說明乙方為因應該狀況所採取之措施。

- (九) 乙方於執行本契約工作因未善盡注意義務致第三人索賠或使甲方遭受任何損害時，甲方得自任何應給付乙方之款項扣抵，並得依民法相關規定要求乙方賠償損失，最高賠償金額以乙方依本契約應得設計費用為上限。

二、乙方之設計責任

(一) 瑕疵及違約

1. 瑕疵之責任

乙方所執行之工作，若有設計瑕疵、審查疏失、不符本契約約定或不完全履行契約，甲方應以書面通知乙方，且乙方應：

- (1) 就有瑕疵之部分，立即無償改正並履行本契約中乙方應盡義務所需之工作。
- (2) 無償製作及提送有關該項改正工作之所有圖樣及其他技術資料與文件，以使甲方能依甲方及政府之規定，辦理本計畫之施工。
- (3) 賠償甲方因前述疏失、缺陷、不符本契約之約定或未履行本契約所導致甲方之所有損害、索賠、費用支出、責任及損失，包括（但不限於）重新執行本工作所需之費用等。前項疏失若係單項工程數量估算誤差超過百分之十、或工程項目漏編，甲方除依本條二、（一）3. 計罰外，並得依前項之(3)請求賠償，且得將該項懲罰性違約金及賠償自任何應給付乙方之款項中予以扣抵。

前項規定並非甲方唯一之救濟途徑。甲方仍得依民法或其他相關法令行使權利請求救濟。

2. 瑕疵發現期間

甲方依前述1. 之權利，自工作交付後（工作性質無須交付者自工作完成時起算）十年內發現者，均得主張之，除依本契約追償外，並得依民法相關規定要求乙方賠償損失，最高賠償金額以乙方依本契約應得設計費用為上限。本契約工作所完成之成果若因發現瑕疵致不符合效用者，該等期間不計入瑕疵發現期間。

本工作所完成之成果於完工驗收啟用後若因故造成構造物嚴重損壞等，經鑑定係可歸責於乙方規劃設計不當時，縱使契約效力業已消滅，甲方仍有依法訴請乙方負責賠償之權利。

3. 違約之責任

乙方所執行之工作，若有單項工程數量估算誤差超過百分之十、或工程項目漏編等情事之一者，乙方應依本款之約定償付懲罰性違約金。甲方得將該違約金自任何應給付乙方之款項中予以扣抵。

(1) 單項工程數量估算誤差超過百分之十之違約金

以施工部分之契約為計算基準，單項工程數量估算誤差部分之契約金額（R）占施工部分契約金額（G）之比率乘細部設計費用（含變更設計）之總金額（D），作為數量估算誤差之違約金（H）。

即 $H=D \times R \div G$ 。

(2) 工程項目漏項之違約金

以施工部分之契約為計算基準，漏編項目工程費（L）與施工部分契約金額（G）之比率乘細部設計費用（含變更設計）之總金額（D），即為漏編項目之設計費（B）；以漏編項目設計費之二倍作為工程項目漏編之違約金（K）。
即 $B=D \times L \div G$ ； $K=2 \times B$ 。

三、設計之變更

（一）甲方通知變更

有下列情形之一，甲方得於本契約工作完成前，以書面通知乙方其所擬增加、減少或修訂之工作事項，該工作變更通知書中應載明變更事項之特性及依據，乙方不得拒絕執行該項變更：

1. 遇有不可預見之緊急事故者。
2. 原有採購之後續維修、零配件供應、更換或擴充，因相容性或互通性之需要，必須由乙方辦理者。
3. 已於本契約之服務範疇中載明且經甲方決定增購者。
4. 屬輕微調整不涉及契約價金之變更者。
5. 其他因法規修正須配合變更者。

（二）乙方接受變更通知

倘乙方認為變更提案不致影響原訂之工作期限及費用，則應於收到工作變更通知書之日起七天內以書面回覆甲方。

（三）乙方之變更通知

為執行甲方依本條第（一）款所提出之工作變更或因其他重大事故，導致影響乙方原訂工作期限或費用或造成原契約相關規定須做修正時，乙方應於收到工作變更通知書或其他重大事故發生之日起七天內以書面通知甲方表達修訂契約之意願。

（四）變更工作計畫書

若乙方已按本條規定，以書面通知甲方表達修訂契約之意願，則乙方在收到甲方之書面答覆及變更工作計畫書列管編號後，應自收到工作變更通知書之日起三十天內，將本契約變更之變更工作計畫書提送甲方。乙方所提變更工作計畫書應做下述說明：

1. 修改本契約之明確方式。
2. 變更之原因。
3. 變更之工作費用。
4. 變更之工作期限詳細分析表。

（五）甲方召開查證會議

甲方於收到乙方所提之變更工作計畫書後將進行分析，並得召開查證會議要求乙方澄清及進行協商。

（六）契約變更之評估與議價

如甲方認為因契約變更而應對契約價格予以公平合理之調整，則甲方應通知乙方參加議價，以議定調整之金額。甲方將參照「新北市政府所屬各機關辦理採購規範」辦理相關議價作業。

如甲方認為契約各提送文件時程因契約變更而應予公平合理之調整，則甲方應評估該變更對契約時程之影響，並將其決定通知乙方。

（七）簽訂變更契約書

完成契約變更之議價後，雙方即應據以簽訂變更契約書。

如雙方於議價會議中未能達成協議，則乙方應依甲方於議價會議中所決定之價格與甲方簽訂變更契約書，並應按照甲方之指示立即採取行動執行該工作變更，以便乙方於完成及提送契約變更工作且經甲方接受後，可依變更契約書所定金額向甲方申請計價請款，並維護雙方之利益。若乙方對變更契約書所定之價格有異議時，仍得自簽訂變更契約書之日起十四天內以書面向甲方表明其提起爭議之意願，並得依第十一條二、款之約定辦理。

(八) 乙方對甲方評估之異議

若乙方對甲方依本條「變更」所作之決定有異議時，得按第十一條「爭議之解決」所約定之方式辦理。

(九) 乙方工作的繼續

無論是否因提議對本契約有所變更，而導致各種爭議之處理，乙方仍應依契約約定及甲方之指示繼續執行其工作。

第七條 施工

一、一般契約責任及保證

(一) 乙方之總責

乙方應盡善良管理人之注意履行本契約。乙方依本契約規定為甲方辦理完成及保固本工程，應提供所需之全部人工(包括監督人員)、材料、施工設備與其他辦理臨時性或永久性工程所需之一切事物。其他依本契約規定應提供之事項或服務，或本契約雖未規定之事項或服務，但依一般常理推論，顯應包括在內者，亦應由乙方一併提供。

(二) 不利之天然障礙或其他狀況

若乙方在本工程執行期間，於工地遭遇不利之天然障礙或不可歸責於乙方之其他狀況，非一般有經驗之乙方所能預料者，且乙方認為上述情況之發生將增加其執行成本或工期時，應立即於該干擾發生時或移除前，先以書面通知甲方代表。在此情況下乙方應按第七條二、(七)規定辦理，並於其通知內按第七條二、(七)規定，說明所遭遇之不利情況，如可能時並於通知中或儘速於通知後，詳述預計之影響、其所採取或擬採取之辦法以及預期之工程延遲或受干擾之程度。

(三) 甲方提供之設計準則

甲方得於乙方以書面請求時，向乙方提供永久性工程或任何臨時工程之設計準則，使乙方得以遵守本契約規範有關施工方法之規定。若乙方未能在合理時限內，遵照甲方依契約規範有關施工方法之規定所要求之事項，甲方得停止乙方在本工程相關部分之施工，直至乙方遵照辦理時止。乙方不得藉此要求任何補償或延長工期。

(四) 乙方之監督

不論於工地或其他處所，乙方應於辦理與保固本工程期間及往後甲方認為其必要期間，提供必須之工程監督。該項監督應由具充分作業知識(包括所需技術與方法、施工可能遭遇之意外風險及防止意外方法)之人員擔任，其人數必須足以圓滿完成本工程之施工。本工程之各部分，應就其規模及工作之類別隨時配置足夠數量之該項人員。

(五) 乙方之工地授權代表及各主管人員

乙方應派遣一名經甲方核定可勝任之授權代理人，以其全部時間監督本工程。該代理人應負監督本工程之全責，有權代表乙方收受甲方、甲方代表之命令及指示，並負全部作業之品質、安全衛生責任。若本工程係以分段施工時，乙方亦應在各分段工程派遣一名勝任並經授權之主管人員，經甲方核定後，以其全部時間監督各該段工程。(甲方得隨時撤回該項核定或要求更換適當人選而勿需聲明理由)。各該主管人員應視為業經授權可代表乙方之代理人以接受甲方、甲方代表或其他代表人員之指示。乙方授權代理人應負責工人之管理，嚴格約束工人遵守紀律，禁止具有醉意之工人工作，並嚴禁工人在工作時段(含午休及晚休)喝酒。

所稱午休係指工人於午餐後尚有工作任務者；所稱晚休係指工人於晚餐後尚有工作任務者；所稱具有醉意係指工作中以酒精測試器檢驗其酒精濃度達零點二五PPM以上者。

(六) 錯誤

如在本工程進行之任何時間，發現本工程任何部分之位置、高程、尺寸有錯誤時，乙方應立即提請甲方注意，或經甲方通知乙方，乙方應自行負擔其費用將該項錯誤補救至甲方或甲

方代表滿意為止。但如該項錯誤係由甲方或甲方代表書面所提供之不正確數據所造成，且該不正確數據縱經乙方盡其應盡之注意亦不能發覺者，則補救費用應由甲方負擔。

(七) 管理本工程

自本工程之開始施工起至本工程正式驗收合格，乙方對本工程及與本工程有關或為本工程之目的而設置之全部永久性設備，負全部安全保管之義務。若本工程或其任何部分、或前述永久性設備發生損害、損失或毀損，不論由於何種原因，均由乙方負責以自己之費用儘速將該損害、損失或毀損修復至甲方滿意之程度。乙方依本契約規定及甲方之核准辦理及完成本工程之義務不因任何損害、損失或毀損而受影響。

(八) 乙方所造成之損害

乙方履行本條七、之義務時，於作業中對本工程造成任何損害均應由乙方負責。

(九) 人身及財產之損害

除本契約另有規定外，因本工程施工及保固所發生或導致任何人身傷亡或財產損害時，乙方應負責處理並補償甲方因前述原因所導致之索賠、要求、訴訟、賠償、成本、費用與支出等一切損失，但乙方不對因下列事項而引起之任何賠償負責或保障甲方：

1. 本工程或其任何部分對於土地之永久性使用或佔用。
2. 甲方在任何土地表面、上方、表面下或一端至另一端建造本工程或其任何部分之權利。
3. 因甲方、其代理人或員工、或非乙方所僱用之其他乙方之任何疏忽所致之人身傷亡或財產損害。

(十) 遵守法令

乙方應切實遵守適用於本工程之任何法令之規定、任何當地或其他有管轄權機構之規章、暨前述公共團體與公司之規章，因乙方違反前述任何法令規定或規章，而使甲方遭受任何性質之處罰與承擔責任，應由乙方負責處理並補償之。

(十一) 關連契約

任何其他契約，其履行與本契約有關者，或本契約之履行與該契約有關者，均應由甲方明定該契約為關連契約。乙方應按契約規範及甲方之命令為關連契約提供服務。關連契約廠商之名稱，若在本契約中尚未確定，乙方不得以此為理由而對以後指定之關連契約廠商有異議。

(十二) 關連契約服務

乙方應於契約規範規定之時間，或依甲方要求之其他時間，協調乙方與關連契約廠商之工作。乙方並應提供關連契約廠商一切合理機會並與之充分協調，使能辦理其工作。

(十三) 乙方或關連契約廠商所導致之延遲

不論由乙方或關連契約廠商之過失而導致工程遭受損失時，乙方應儘速於事件發生日起七(7)日內以書面告知甲方可能遭受之延誤或額外之支出供其召集雙方據以協商合理之解決方式。若雙方經甲方多次召集協商仍無法達成協議時，甲方除逕行裁決外，並得依第七條三、(三)規定處理。

(十四) 通達工地及製造處所

甲方及其所授權之任何人員，在任何時間均得進入本工程、工地及一切工作場所或本工程所需材料、製品及設備之製造工場與處所，以辦理相關查驗及監督事宜。乙方應負責獲得此項通達之權利。

(十五) 工地會議

乙方應定期召開工地會議，並邀請甲方派員參加，另就相關工程界面配合需要亦得邀捷運工程之關連契約廠商與會研商，而甲方關連界面承商之施工協調會，於必要時亦得要求乙方配合參加，乙方不得拒絕。

（十六）停工

乙方應遵照甲方之書面命令，停止本工程或其任何部分或分段工程之施工。停工期及停工方式均依甲方之指示為之，並依甲方之意見，在停工期間對本工程予以適當之保護，及盡最大努力調整施工順序以降低費用成本。乙方並應於停工期間依規定提送工資賬冊及工時紀錄提送甲方或其授權之任何人員審查。

（十七）展延竣工時間

乙方為完成本工程或其任何分段工程，或為達成本契約規定部分工程應完成至規定之程度，或為達成里程碑(按個別情形而定)，如發生遲延或阻礙，係由於下列任一狀況：

1. 甲方依第七條二、（一）而給予之任何變更命令。
2. 甲方提供圖說或指示有不合理之延遲。
3. 乙方所提出之施工方法，甲方給予同意或撤回先前所給予之同意，有不合理之延遲或不合理之要求。
4. 遭遇第七條一、（二）所稱之不利狀況。
5. 第七條一、（十三）條非因乙方之過失所致之遲延。
6. 其他按（十六）停工指示所導致之遲延。但因颱風因素經甲方核定之停工，乙方不得請求支付額外費用。
7. 除以上事項外，其他經甲方核定之非可歸責於乙方之任何延誤、障礙。

不論該遲延或阻礙發生於所訂時間或所訂延長時間之前或之後，而該項時間係為達成前述竣工、或為達成本契約規定部分工程應完成至規定之程度，或為達成里程碑者，則乙方應於事件發生後七天內，以書面方式通知甲方，並於三十天內向甲方提出其全部細節，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。甲方應於收到該項細節後，儘速在合理時間內，以書面准許乙方在合理之範圍內延長本契約工程或其分段工程之竣工時間或本工程規定部分完成至規定程度之時間或達成里程碑之時間。乙方應盡最大努力調整施工順序以降低影響，如有因該展延竣工時間增加必要性額外費用支出，應檢附單據或相關證明文件並述明其因果關係送請甲方審查後決定是否核實給付。但經甲方查證屬乙方依約應履行之工作項目或該項目已修正契約價格追加費用者得逕予刪除該等費用。

（十八）安全衛生及環保責任

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，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損耗，應由乙方負全責。

（十九）通路及門禁管制

乙方應合理提供甲方關連界面承商進場施工作業等之通路，並配合甲方作業需要提供必要之門禁安全管制措施。

二、施工之變更、增加及取消之工作

（一）契約之變更

甲方為期工程圓滿完成，有權命令乙方辦理契約變更，包括增加、取消、替代、更改；品質、形狀、性質、種類、位置、尺寸、高程之變更；以及任何契約約定之施工程序、方法、工率或排程之變更。

（二）變更命令應為書面

乙方在無甲方之命令時，不得辦理上述變更。一切該項命令應以書面為之，但如甲方因任何理由認為必需先以口頭給予該項命令時，乙方應即遵守該項口頭命令。該項口頭命令應由甲方儘速於二十四小時內以書面確認之。又如乙方以書面向甲方確認工程司之任何口頭命令，而甲方並未於二十四小時內以書面否認時，即應視為甲方書面之契約變更命令。依（一）及本條規定，書面之契約變更命令或前述視同書面之契約變更命令，均不得損及本契約或使之失效。乙方應於接獲甲方之書面契約變更命令後立即進行該項變更工作。

（三）變更命令之估算

乙方接獲甲方之變更命令後，應於二十八天內提送下列資料予甲方：

1. 因變更而合理產生各項成本之詳細資料；
2. 必要之網圖及預定計劃資料，以闡明契約竣工時間所受之影響。

甲方收到乙方之估算資料後將進行分析，並於必要時要求乙方予以澄清。

(四) 變更價格之決定

如甲方認為因(一)之契約變更而應對契約價格予以公平合理之調整，則甲方應函知乙方參加議價，以議定調整之金額。乙方參與議價時，應攜帶甲方函中所規定之各項資料。如甲方認為契約竣工時間因契約變更而應予以公平合理之調整，則甲方應評估該變更對契約要徑之影響，並將其決定通知乙方。

如因甲方變更契約致乙方須廢棄已完工工程之一部分或已到場之合格材料，經甲方核實驗收後，參照本契約所訂單價或訂約時料價或新議訂單價計給之。但已進場材料以實際施工進度需要且經檢驗合格者為限，若因保管不當影響品質部分不予計給。

(五) 如契約變更屬契約施工範圍之計畫變更，致使依原工程價目單之詳細表所載之數量增加百分之三十以上時，則甲方得就其超出百分之三十之部分之契約價格予以公平合理之調整。

(六) 乙方進行本工程

甲方依本條二、對本契約變更所做之各項調整，不論乙方同意與否，乙方仍應繼續進行本工程，不得因契約變更尚未達成協議而停止或暫停本工程或其任何部分，否則視為蓄意或惡意怠忽其在本契約下之義務。

(七) 乙方對甲方評估之異議

如乙方對議價之結果或甲方依本條二、(一)至(五)所做之決定有異議時，乙方得依第十一條之規定辦理。

(八) 乙方對有關契約變更之反映

如乙方欲提出求償要求時，應於事件發生且通知甲方後七天內，將其意願以書面反映予甲方，由甲方裁決是否提出契約變更命令。在發生前述事件時，乙方應保存該事件當時之紀錄，包括支出收據、單據或訂購單等相關證明文件，藉以合理支持乙方於其後提出之此項請求之關聯性。依本條或其他條款下所提出之此項請求，乙方無權要求且甲方亦不得簽認支付任何利息。

(九) 爭議提議書

除乙方已依(八)規定以書面通知甲方外，且應於引起此項請求或通知事件發生後之三十天內向甲方提出一份詳盡提議書，俾可對本契約作適切之調整。在此提議書中應具備下述內容：

1. 對契約修訂之確切方法。
2. 提變更所持之理由。
3. 一份詳盡之成本分析以支持其所提某項工程費用之變動(該提議應引據本契約內所訂定之各種計付單價)。
4. 一份對本工程在執行時間上影響之詳細分析。

三、估驗與計價

(一) 估驗計價申請

乙方應按甲方指定之工程進度辦理估驗。申請估驗時乙方備妥工程估驗計價單(以下簡稱計價單)，詳細計算書表、完成工作之照片及其他相關資料提送甲方審核。乙方於該估驗計價單經審查無誤後，按核定給付之金額開具發票或領款收據申領計價款。

(二) 估驗計價之範圍

乙方申請估驗計價時可包括下列項目：

1. 按契約條件完成且經檢驗合格之工作。

2. 契約變更之工作按契約條件完成，且經檢驗合格者。
3. 如因契約變更而有新增工作項目時，在新增工作項目之單價議定前，得經甲方同意後按甲方擬定單價之八成以內暫予估驗計價，俟單價議定後再行調整。相鄰工作項目間，或各類開挖、混凝土工作或其他工作類別間之分隔界限，如未於圖說或契約規範中明確指出，應由甲方決定之。

（三）估驗計價款之扣留及發還

本契約下應給付乙方之任何估驗計價款，甲方得因下述原因予以部分或全部扣留：

1. 甲方或本工程分包廠商提出與本工程執行有關之債權憑證、執行名義；或第三人對已歸屬甲方之設備逕行扣押，或有合理之證據顯示可能對於設備歸屬提出任何賠償請求時。
2. 乙方未履行、未完全履行或未依約定方式履行本契約任何條款時。
3. 甲方對乙方是否能在本契約規定時間內完成，或是否能在未給付之餘款下完成，產生合理之懷疑。
4. 按契約載明或按中華民國法令之其他規定事項。
5. 乙方工作遲緩，進度較預定進度落後達百分之十以上者。

（四）甲方之審查與簽證

甲方應參照工程進度報告校正、審核計價單是否確實符合付款規定。若有不符應發還乙方更正或修正，再提出申請。甲方須以書面說明退回計價單之理由。對重新提出之計價單經審查後，甲方可自行簽證其認為合理之估驗金額，並以書面說明變更之理由。但甲方得隨時對已發出之任何簽證提出修正。

（五）結付尾款

正式驗收合格後，乙方應將尾款計價單提送甲方審核，並確定本工程結算數量及尾款計價金額。乙方於尾款計價金額核定後，應開具發票或領款收據，以便甲方辦理付款；此外，乙方應出具切結書，其內容應保證全部永久性設備產權清楚，並無其他任何設定抵押或負擔情形，且自竣工日起全部工作物所有權移屬於甲方所有，若有不實願負法律責任。

（六）估驗並非工程之驗收及接受

在甲方簽發保固合格通知書之前，任何估驗計價不應視為對已估驗之工作之驗收及接受，亦不應視為甲方放棄任何契約條件。

（七）保留款

甲方依附錄A付款辦法二、施工階段（一）及（二）估驗計價費用各保留2%保留款。

（八）保留款發還

乙方應於本工程正式驗收合格後，繳交保固保證金，甲方將於結付尾款時一併發還保留款。但初驗合格且無逾期情形者，乙方得書面要求甲方先行發還百分之五十之保留款。

四、接管工地

（一）接管工地事由

如甲方認定乙方有下列情事之一：

1. 業已放棄本契約。
2. 於接獲甲方之書面指示後逾其中所指定期限十四天，仍未開始辦理本工程或仍中止本工程之進行，且無正當理由者。
3. 於接獲甲方書面命令後逾其中所指定期限十四天，仍未將甲方認為不符合本契約之材料撤離工地，或以適當材料替代之，或仍未撤除及重新辦理其材料或施工品質不符合本契約之工作。
4. 未依本契約規定辦理本工程，或蓄意或惡意怠忽其在本契約下之義務。
5. 損及優良施工品質，或未遵守甲方之指示而將本契約未准分包之任何部分辦理分包者。
6. 未盡應盡之注意義務以進行本工程者。
7. 私將工程轉讓他人承包，或將登記證轉借他人承包工程，經甲方查明屬實者。

8. 開工後進行遲緩，進度較預定進度落後達百分之十以上者。

甲方得於書面通知乙方之七天後，進入工地及本工程，並將乙方逐離該處，而不免除乙方在本契約下應負之任何義務與責任，亦不影響本契約所賦予甲方之權益及權力。此時甲方得自行完成本工程或僱用任何其他廠商以完成本工程。甲方或前述其他廠商，如認為適當時，得使用按本契約規定歸屬於甲方財物之施工設備、臨時工程及材料，以完成本工程。甲方亦得逕行動用乙方所繳納之履約保證金及(或)隨時變賣任何前述施工設備、臨時工程及未經使用之材料，俟變賣所得之價款，足夠抵充本契約下乙方應償付甲方之款額為止。

(二) 接管時之估價

在甲方進入工地並將乙方逐離該處之後，甲方應儘速以單方面裁決方式或於查詢雙方之後，或於甲方進行適當之調查或詢問後，加以估算、確定並簽證在甲方接管工地時，乙方在本契約下實際已完成之工作所應合理獲得之金額，以及任何尚未使用或部分使用之材料、永久性設備、施工設備與已辦之臨時工程，依本契約規定認定係歸屬於甲方財產者之價值。上述任何材料，甲方得使用於本契約尚未完成之工程，或歸還乙方，或於完成本工程後出售。

(三) 接管後之給付

如甲方依四、(一)進入工地及逐離乙方時，在保固期未屆滿，且辦理完工及保固之成本、延遲完工之逾期違約金及一切其他由甲方所發生之費用尚未獲甲方確定簽認前止，甲方不負責給付乙方本契約下之任何金額。乙方僅有權收取經甲方簽認，已適當完成之工作而可由其具領之金額，但應扣除前項(二)所述及各項金額之總和。如前述各項金額超過乙方已適當完成工作應具領之金額，則乙方應給付甲方該項超出之金額，而該超出之金額應視為乙方對甲方之債務，應由甲方據以收回之。

(四) 無力清償債務

如乙方有下列情事：破產或無力償債；收到債務清算命令；自行或由他人申請破產或重整；與債權人安排協議或轉讓權益；同意在債權人之監管委員會下履行本契約；其為公司組織時，已開始在非自願情況下被辦理結束，以達成合併或重組之目的；指定管理人接管其全部或部分事業或財產，或進行債務清算等，則甲方應可自由決定如下：

1. 在不損及本契約甲方之權利下，立即書面通知乙方、或管理人、清算人、繼受人或其他利害關係人，終止本契約，甲方依四、(一)條規定之方式給予通知，並視同在該條規定下由甲方給予之接管通知已屆期滿，立即採取接管行動。
2. 給予該管理人、清算人、繼受人或其他利害關係人等履行本契約之選擇權，但應由其提供保證，以適當及忠實履約，保證金額另行協議。

乙方如與他人有債務糾紛，經法院命令扣留工程款者，乙方不得藉故停工，如發生損害，應由乙方負責。

(五) 緊急補救或搶修

如在本工程施工或保固期中，本工程或其任何部分發生意外、損壞或其他事故時，依甲方之判斷，應作必要之緊急補救或其他工作或搶修，而乙方不能或不願立即辦理該項工作或搶修，經甲方認為需要時，甲方得自行或另行僱工辦理。

(六) 費用追繳

甲方所作之工作或搶修，如甲方認為依約應由乙方自行負擔費用辦理時，則甲方為辦理該搶修工作而適當發生之一切成本及支出，應由乙方給付甲方，或自甲方依本契約應付或將付乙方之款項下予以扣回，或視為乙方對甲方之債務。但在發生前述任何緊急事故後，甲方應儘速於合理時間內，以書面通知乙方。乙方如未能償付本條上述款項，則甲方有權自其與乙方之其他契約下應付款項內扣回。

五、履行不能時之付款

若本契約因戰爭或其他原因致客觀上履行不能時，甲方應按本契約規定之單價及價格，計算至終止契約之日以前乙方所完成全部工作之價款，並支付以方尚未計價部分，惟應以甲方之

決定為準。但在本條規定下，甲方應作之任何給付中，應扣除乙方設備及材料之預付款尚未扣還之任何餘款，及為辦理本工程而由甲方先行給付乙方之款項。

六、竣工、驗收

（一）竣工及查驗

當乙方認為全部工程，包括工地清理、地面復舊及公共設施修復，皆可於三十天內完成時，應通知甲方，並依契約規定提供完整文件之清單，同時列出未完成工作項目之文件及預定完成日期。當乙方認為全部工作已完成後應於竣工當日按規定格式之竣工報核表向甲方報備。甲方應即派員會同相關單位及乙方辦理會勘以確定是否竣工。如確定全部工作項目皆已完成，則乙方提報之竣工日即視為實際竣工日，否則乙方應依約繼續進行本工程並重新提報竣工。如實際竣工日較本契約所規定之竣工日期或依契約規定辦理調整後之竣工日期為晚時，則乙方應依本契約規定之逾期違約金標準給付自契約規定竣工日至實際竣工日止期間內之逾期違約金給甲方。

（二）初驗

甲方於收到乙方之竣工報核表、竣工圖表、工程結算資料及契約約定之其他資料（上述資料應完整提送）後，除有特殊情形外應於四十五天內辦理初驗。初驗所發現之瑕疵，甲方將立即通知乙方，乙方應於指定之期限內完成瑕疵改正工作，惟不得逾初驗紀錄作成日起三十天。乙方應於甲方指定之期限內完成上述瑕疵改正，並通知甲方辦理複驗，如甲方複驗時驗明上述瑕疵仍未完成改正，或乙方未能於指定之期限內通知甲方辦理複驗，則自甲方通知內所訂改正期限之次日起至上述瑕疵完全改正至甲方滿意之日止，此一期間視為本工程竣工之逾期天數，乙方應按本契約內所訂本工程竣工之逾期違約金標準給付逾期違約金。

（三）正式驗收

工程經初驗合格後於四十五天內，甲方辦理正式驗收，並通知乙方參加。正式驗收所發現之瑕疵，甲方將儘速通知乙方，乙方應於指定之期限內完成瑕疵改正工作，惟不得逾正式驗收紀錄作成日起三十天。乙方應於甲方指定之期限內完成上述瑕疵改正，並於指定之期限內通知甲方辦理複驗，如甲方複驗時驗明上述瑕疵仍未完成改正，或乙方未能於指定之期限內通知甲方辦理複驗，則自甲方通知內所訂改正期限之次日起至上述瑕疵完全改正至甲方滿意之日止，此一期間視為本工程竣工之逾期天數，乙方應按本契約內所訂本工程竣工之逾期違約金標準給付逾期違約金。若乙方欲就施工期間所生之任何爭議依第十一條提付仲裁解決，則應於正式驗收前，將爭議標的、成本分析及其原因事實以書面提出。

（四）結算驗收證明書

本工程經正式驗收合格後，除有特殊情形外，甲方應於十五日內簽發結算驗收證明書。

七、保固及瑕疵

（一）保固期之定義

保固期間自全部竣工驗收合格之次日起算五年止且不得低於消費者保護法規範之定型化契約或其他法令規定之保固期限。屬終止契約者，自終止前已完成之工作物經點驗完成之次日起算。

乙方就所完成之工作物保固責任；終止契約者，就已完成之工作物負保固責任。

（二）保固保證金

保固保證金依施工費用結算金額之百分之一計算。

保固保證金由工程款或乙方得領回之相當額度履約保證金優先扣繳，或另由乙方比照履約保證金繳交方式辦理。

保固保證金未經動用部分，於保固期滿後且無瑕疵待改善情事時發還之。

除另有約定外，甲方應於保固期間滿一年後發還未經動用部分之二分之一，其餘部分於保固期滿且無瑕疵待改善情事時發還之。

（三）辦理修護工作

本工程或其任何部分或任何分段工程因施工或保固期間內所發生，或因乙方之任何作為或不作為所導致之一切瑕疵、不完善或其他缺點，應由乙方辦理修理、修改、重建、矯正及補救工作，該瑕疵項目雖非屬主要設施或設備但因此導致本工程或其任何部份無法使用者，該無法使用期間不計入保固期。甲方於保固期屆滿前之檢視所發現的瑕疵，乙方應依甲方之指示於改善期限內修補完成。改善期限內若遇天然災害，經甲方核准得酌予延長改善期限。

（四）乙方負擔工作費用

乙方依（三）辦理修復工作所需費用應自行負擔。乙方未能依契約約定修護、逾期不修護或無法修護，甲方得逕動用保固保證金修復之，如有不足得向乙方追償，並得要求損害賠償。

（五）干擾本工程之使用

如辦理（三）之工作可能干擾甲方對本計畫、本工程或其任何部分之使用，乙方辦理工作時應顧及甲方之使用，並以甲方核定之方式及於其核定之時間為之，俾使不能避免之干擾減至最小程度。

（六）乙方未能辦理工作之補救辦法

如乙方未能按甲方之要求辦理（三）所規定之工作，甲方得以其本機關之工人或其他工人，辦理甲方認為必要之該項工作。

（七）費用之追繳

如甲方辦理之工作，係乙方在本契約下應自行負擔費用辦理之工作，則甲方因辦理該工作而發生之一切成本與支出，均應於甲方要求時，由乙方給付甲方，或由甲方自本契約下或其他任何契約下應付或將付予乙方之款項中扣回。

（八）乙方之追查工作

如經甲方書面要求，乙方應按甲方之指示，追查發生任何瑕疵、不完善或錯誤之原因，並以書面回報甲方。

（九）追查工作費用之負擔

如該項瑕疵、不完善或錯誤應由乙方負責者，辦理上述（八）追查工作之成本，應由乙方負擔。

如該項瑕疵、不完善或錯誤，經甲方裁定不應由乙方負責者，則乙方辦理上述追查工作之成本，應由甲方負擔。

八、保固合格通知書

（一）保固合格通知書

在保固期屆滿時，或如保固期有一個以上而在其最後一個保固期屆滿時，以及在七、（三）所稱之一切未完工作及一切修理、更正、重建、矯正等工作，與修補瑕疵、不完善或其他缺失均已完成且無待解決事項時，甲方應簽發一份保固合格通知書予乙方，列明乙方完成其辦理與保固本工程義務之日期，且本工程已使甲方滿意。

（二）僅保固合格通知書構成核定

除八、（一）所稱之保固合格通知書外，任何其他證明均不得認為構成對任何相關工作或其他事項之核定，亦不得藉以認定本契約或其任何部分已適當履行。

（三）瑕疵擔保、不完全給付及其他法律責任

乙方除依本契約負保固責任外，並應依法負瑕疵擔保責任、不完全給付責任及其他法律責任。

第八條 遲延履約

一、設計階段乙方應依契約附錄C五、（一）所約定之期限完成工作，若乙方未依本契約約定日期

或按契約條款約定而調整之日期，將本契約約定應提送之設計文件送交甲方，則每一件未如期提送之文件，每逾一天，乙方應依契約價金總額中所列設計費用之千分之一付予甲方逾期違約金，其總價額以不超過設計費用之百分之二十為限，若逾期達一百天以上時，甲方得通知終止契約。另若工作變更契約書明訂送審期限及變更金額時，如發生逾期送件時，每逾一天，乙方應依變更契約金額中所列設計費用之千分之一付予甲方逾期違約金。

二、施工階段乙方未依約定期限（里程碑及竣工日期）或第七條一、（十七）所決定延長期限內完工時，應按逾期之日數，每日給付按施工費總價千分之一計算之懲罰性違約金，甲方得於乙方尚未支領之工程款或履約保證金內扣除，如有不足，得向乙方追繳；但其最高金額不得超過施工費總價百分之二十。

三、任何逾期違約金，甲方得自應付或將付乙方之計價款中直接扣抵，亦不損及甲方以任何其他方法收回該賠償金之權利。

四、給付或扣除逾期違約金並不免除乙方完成本工程施工之義務，亦不免除本契約下乙方之任何其他義務及責任。

第九條 付款

一、付款（包括設計及施工階段）

本契約附錄A「付款辦法」中所載之價款，應為乙方執行本契約工作所應得之全部給付，其付款之階段區分，實際應依捷運設施之工程規模配合調整。該給付應視為涵蓋乙方為完成本契約工作所需任何性質之所有費用。若乙方並無任何違約情事，甲方將於收到乙方依契約約定提送有關業經核可部分工作之發票九十天內，就乙方依契約約定所執行之工作付款給乙方。

二、契約暫停或終止之付款

乙方於接到暫停或終止通知書後，其在暫停或終止前一天已進行之工作中，屬已完成且達付款辦法中費用總表內明列階段之部分，經甲方審查同意後，依付款辦法約定給付該等部分之費用；屬已進行但未完成付款辦法中費用總表內明列階段之部分，則應於甲方通知復工並續完成後再依付款辦法約定給付；如係為通知終止或在暫停後再通知終止工作時，則前述未完成部分之費用，乙方可於終止工作之計畫書中提出費用及明細表供甲方審查並依基本條款中變更作業約定辦理。

第十條 稅捐及規費

一、乙方及其僱用人員應依中華民國法律及法規之規定，繳納其應付之一切稅捐及規費。

二、本契約工程價目單之價格係包括所有之稅捐（包含營業稅）及規費在內，乙方應依相關規定繳納所有之稅捐及規費。

第十一條 爭議處理

一、甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約約定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。

二、甲方與乙方依前項規定協調解決而未能達成協議者，得以下列方式處理之：

1. 任一方擬提出要約以仲裁方式解決關於本契約或因本契約所生之任何爭議時，應先提出確切仲裁標的、實際支出成本分析及其原因事實並取得他方之書面仲裁承諾後，始成立仲裁協議。仲裁協議成立後，始能將該爭議依中華民國仲裁法於中華民國新北市，向中華民國依法設立之仲裁機構提請仲裁。仲裁人須具備與仲裁案件有關之專業知識。
2. 提起民事訴訟。
3. 依其他法律申（聲）請調解。
4. 依雙方合意之其他方式處理。

三、本契約以中華民國法律為準據法，訴訟時合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

四、履約爭議發生時，履約事項之處理原則如下：

1. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約，但經甲方同意者不在此限。
2. 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

附錄C（服務範疇）

壹、特定服務範疇

一、工程內容：本契約為辦理「淡海輕軌淡水行政中心站捷運土地開發」用地內捷運設施之出入口、緊急出入口等之土木、建築工程細部設計及施工，基地相關資料詳附件。本工程主要涵括與土地開發建物共構部分捷運設施之土木結構與建築裝修等工程，其設計圖說資料應依據甲方規定格式，以電腦製作分階段提送甲方審查，經最終核定後作為施工之依據。

二、設計及施工之依據：甲方將提供該捷運設施所在場站之相關圖說供乙方設計及施工參考，包括但不限於：

車站固定設施標準圖、工程標準圖、製圖手冊及土地開發設計界面說明報告書。

三、設計成果提送：乙方應依契約進度分階段提送相關圖說文件，甲方並得就相關界面工程需求提供乙方納入設計工作中配合辦理。各階段之工作內容述明如下：

（一）初步設計階段

依據甲方提供之基地配置、捷運設施需求等資料，考量與土地開發建物採用共構設計及施工之條件，提送下列成果供甲方審定：

1. 初步設計：包括設計準則（至少包括採用規範、建材設計、結構分析方法、設計假設條件及設計軟體等）、配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖、室外裝修計畫、景觀配置概念、透視圖、施工進度。
2. 擬訂設計工作計畫表（以甘特圖及電腦要徑網狀圖格式表示）。

（二）細部設計期中階段：

俟初步設計階段成果經甲方審查接受後，乙方始得進行工程詳細設計，提送成果如下：

1. 建築平面圖、立面圖、剖面圖、結構圖等之細部設計圖，並依據捷運設施之機電與環控等界面工程之需求，繪製必要之管線位置圖及其他相關附屬工程設計圖。
2. 主要工程各部分之構造及材料詳圖與結構計算書等。
3. 工程規範（應依甲方規定格式製作）
4. 施工計畫書及網狀圖（含工期計算及說明）
5. 建材、設備說明書：以國產品為原則，按甲方規定辦理。

（三）細部設計期末階段

“細部設計期中階段成果”經甲方審查核定後，據以完成細部設計文件，提送成果如下：

1. 建築平面圖、立面圖、剖面圖、結構圖等之細部設計圖，並依據捷運設施之機電與環控等界面工程之需求，繪製必要之管線位置圖及其他相關附屬工程設計圖。
2. 主要工程各部分之構造及材料詳圖與結構計算書等。
3. 工程規範（應依甲方規定格式製作）
4. 施工計畫書及網狀圖（含工期計算及說明）
5. 建材、設備說明書：以國產品為原則，按本府頒佈之處理要點及甲方規定辦理。

經甲方審查後，據以修訂並完成原件後再提送甲方正式簽署核定。

四、現場監造

乙方應負責辦理施工期間之現場監造，其工作須至少包括如下：

1. 審查施工廠商製作之工程施工總進度控制網狀圖及材料樣品，並提送甲方備查，另於開工後七日內提報開工報核表。
2. 審查施工廠商之施工計畫：包含施工設備、勞動人力與預定進度。
3. 審查及核定施工大樣圖、並指導施工方法。
4. 監督施工廠商依照設計圖施工。
5. 提出品質管制計畫及品質保證計畫，並督導及查核廠商執行。
6. 廠商放樣、施工基準測量及各項測量之校驗。
7. 指導與協調施工廠商遵守職業安全衛生、交通維持及環保法令規定。
8. 協助監督廠商履行契約，並查核建築材料之規格、品質及其他文件之簽證。
9. 協助檢驗或測試施工品質。
10. 監督施工廠商辦理工程材料及其他試驗。

11. 協調施工廠商間之施工配合作業。
12. 辦理施工廠商工程估驗、計價之審核及簽證。
13. 辦理依建築法規所需之各項勘驗及簽證。
14. 工程進度之管控。
15. 提報監工日報表、工作週報表及月報表，按時提送甲方。
16. 施工期間如有不可歸責於廠商之事由而必需停工時，應於停工當日起二日內檢具事證，並填報停工報核表向甲方報核。於停工因素消失後，應通知廠商復工，並於復工當日起二日內填報復工報核表向甲方報核。
17. 協助辦理工程變更設計或變更材料之相關程序。
18. 主管建築機關規定監造人應辦事項。

五、服務期限

(一) 設計時程：

1. 初步設計送件日期：通知開始設計日(NTP)第90日曆天。
2. 細部設計期中階段送件日期：通知開始設計日起第180日曆天。
3. 細部設計期末階段送件日期：通知開始設計日起第270日曆天。
4. 因不可歸責於乙方之事由，致無法如期送件時，應由乙方於規定送件日前提出書面要求，由甲方決定是否延長送件期限，除符合本契約變更設計規定之情形外，乙方應符合甲方核定之送件期限，亦不得請求費用或賠償。

(二) 里程碑：本委託工程須於土地開發大樓連通啟用(○年○月○日)前施工完成並提供予交於甲方使用。

貳、一般服務範疇

第一章 乙方之功能

- 1.1 乙方將負責執行契約內各項服務工作，這些服務應包括但不限於下列所述：
 - 根據甲方及本文件要求執行土木、結構、建築等細部設計服務；
 - 為達到機電系統整合之目的，乙方應準備及更新機電整合圖說(Combined Services Drawings, CSD)及結構機電圖說及標明埋設物件／預留孔位置及機電與環境控制系統之需求；
 - 反應所有系統需求或資料於細部設計中，並辦理所有因系統界面而修正之設計；
 - 併入甲方對設計結果審查後所產生之設計修正；
 - 規劃、細部設計、管理、協調及執行設計工作期間所製作之圖說、文件與報告，以符合本契約所附之主要進度及甲方之要求；
 - 持續執行有效的內部查驗程序，以達到服務工作之正確性及符合契約規定；
 - 參加各項會議、準備、分發及保存各項會議紀錄、報告、備忘錄、信件及服務期間任何有必要之文件；
 - 研析甲方所提供之基本設計並提出意見；

第二章 服務範圍

2.1 通則

乙方服務範圍應涵蓋所有土木、建築、結構等之所有固定設施之細部設計，包括製作工程圖、規範、工程估算，以及本文件與特別服務範疇內所要求之其他服務。

2.2 乙方之責任與義務

- 2.2.1 乙方應積極且深入地以其最佳之專業水準進行各項工作，如各類調查工作、諮詢協調、研究、收集適切之資訊、出席或召集會議，以及其他為達成細部設計、圖說及文件所需之各項必要工作。
- 2.2.2 乙方須依其所提方法，於符合各項契約條款及政府相關法令規定下，完成服務工作，乙方須自費執行各項必要之變更，以確保其設計、圖說及文件均遵照本文件之精神及目的完成。
- 2.2.3 前述工作、決定及任何變更均需詮釋於進度報告書內（參閱本文件第六章），該報告書為乙方必須提供予甲方之服務項目之一。

2.2.4 乙方之服務品質需符合專業之水準及經驗，並應肯定係以專業標準、負責、正確且無誤地完成本文件要求之服務工作，設計圖說並由各相關專業技師簽署，且乙方並不得因甲方之決定或意見而減免其應盡之責任與義務。

2.2.5 乙方對固定設施設計所履行之服務須完全符合大眾捷運系統設備所須之設計要求，且該服務須適應、支持及促進大眾捷運系統之施工、運作及維修工作。所有因須符合電機與機械及環境控制系統之設計而對固定設施須予重新設計之費用均由乙方自行負擔，除非乙方可提出證明其設計係因甲方指示之變更工作而導致之結果。

2.3 細部設計之原則

2.3.1 乙方對固定設施所製作之細部設計及圖說，需符合系統設備之需求。

2.3.2 為確保乙方之設計符合一致性之要求，乙方應參照委約圖說、手冊、規範、標準格式及文件等。除非事先獲得甲方書面同意後得修改外，乙方均應貫徹前述文件之規定完成工作。

2.3.3 乙方須徹底地熟讀瞭解甲方提供之圖說、手冊、規範、標準格式及文件等有關之資料，其間若有任何不同意或不一致之處，乙方須立即以書面向甲方提出，供甲方裁定。若乙方未能通知或要求甲方裁示，則應視為乙方已放棄其因上述原因而致設計無法完成所導致費用增加或工期延長之主張。

2.3.4 乙方應根據甲方所提供之圖說及契約文件之需求，準備其細部設計之前置作業，若乙方不同意某一特定項目之設計需求，則應提出設計替代方案並送交甲方核准。甲方在審核其提出之初步設計報告，並核准其設計需求後，乙方應據以提出完整的細部設計工作及工程圖說並對該設計及相關細節負全責。

2.3.5 在設計期間任何被視為嚴重歧見處，乙方應立即提請甲方注意，但無論如何，乙方應堅守承諾以完成整體設計，且主動尋求必要建議、資料及疑點澄清，使設計不致流於失敗。

2.4 細部設計之一般規定

大眾捷運系統固定設施細部設計之一般性規定如下：

(1) 所有結構物之設計應足以承受適當之載重，且須符合大眾捷運系統結構物之規格。

(2) 所有結構物之設計使用年限須為100年；惟如伸縮接頭等單元，於結構物使用年限內可能須予以更換者，則其設計使用年限可予減少，但應儘可能降低更換次數。

(3) 防洪及通道緊急出口之規定及需求載列於規劃手冊及防洪排水設計研究報告中。

(4) 永久性及臨時性結構物須設計於確認之系統的淨空需求範圍內。

(5) 大眾捷運系統之設計應儘可能採用符合契約需求之國產材料或產品。

(6) 固定設施使用之單位應採公制(SI)單位。

2.5 服務範圍

乙方對捷運設施設計之工作詳述於第三章、第四章及特定服務範疇中。

第三章 施工前應執行之服務

3.1 通則

乙方須對甲方正式提供之資料與圖說予以研讀，並進行所有必要之分析。並向甲方要求進一步之資訊與資料，作為其進行設計之用。

3.2 細部設計

3.2.1 乙方應根據甲方所提供之圖說及契約文件之需求進行細部設計，若不同意甲方所定之某特定項目之需求，乙方應提出設計替代方案送甲方核可。甲方在審核其提出之初步設計報告，並批准其設計需求後，乙方應提出完整的細部設計工作，並提供相關工程圖說等。乙方對上述設計及細節應負全責。

3.2.2 規定範圍之細部設計以及將所有系統性設計需求納入其設計中，係乙方之責任。乙方應依甲方提供並發布之圖說及規範之規定進行設計，且應將其連帶相關事項於設計中加以考量。設計期間遭遇任何嚴重困難應立即通知甲方，但無論如何，乙方對設計整體之完整性應負全責，必要時應主動尋求建議、資料及澄清疑點，使設計不致失敗。

3.2.3 乙方應根據該捷運設施所在場站之相關規定進行細部設計，使其設計能符合所有相關設計準則。

3.2.4 乙方之設計應將本文件第3.6節內所列之系統性設施之需求列入考慮，包括預留開口、電管、

配件、基礎、基座及載重等。倘該系統性需求在設計時仍未能定案，乙方應就日後將該系統性之需求納入其設計中預做準備。一旦這些需求確定時，乙方應立即將之併入其設計中。

3.3 系統標資料

乙方應將相關之系統設備資料及需求納入其設計文件，包括但不僅限於以下所述：

- 通訊系統；
- 自動收費系統；
- 中央監控系統(SCADA)

3.4 系統標需求

- 3.4.1 在設計階段，乙方應自行或依甲方要求召開相容性審查會議以協調系統標需求之配置，並繪製一套系統協調CSD圖，並將系統標之配置設備、設備尺寸、安裝高程及使用者等CSD資料於圖內明確標示。CSD圖目的在協調所有設施之主要路徑。系統標廠商應參考CSD圖上所示之路徑準備各自之施工圖。乙方亦應根據CSD圖準備一套SEM B類圖說，並將系統標之SEM需求如預埋導線管、地板線槽、牆及樓板開口/套管、設備混凝土基座、預埋件等，於SEM圖內明確標示施作項目、尺寸、安裝高程、距離牆/柱之相對尺寸及使用者。CSD圖及SEM B類圖說應包含於土木施工文件中。在設計階段並延續至整個施工階段中，乙方應修正已完成或部分完成之結構與建築圖以配合CSD圖所表明之額外系統標需求。
- 3.4.2 於施工階段，乙方應按各系統標廠商所要求之進一步配置詳細資料及需求據以配合修正CSD圖、SEM圖。請參閱第4.3節內容有關施工階段服務之最終CSD圖及系統標需求。

3.5 捷運設施與土地開發共構部分

- 3.5.1 乙方應負責對大眾捷運系統與土地開發之共構部分進行細部設計。乙方應依以下各節規定執行細部設計。
- 3.5.2 捷運設施與土地開發共構部分之細部設計，土地開發構造將結合彼此間的功能，這些功能的運作應是各自獨立的，而且對大眾捷運系統的營運和功能產生最小程度的影響。連續性的大眾捷運系統功能在任何情況都必須相容，其營運和維修不可受土地開發計畫的施工或營運的影響。相反地，土地開發計畫也必須是獨立運作，且對大眾捷運系統的營運產生最小衝擊，甚至沒有衝擊。
- 3.5.3 捷運設施與土地開發共構部分之初步的配置在概念設計圖說中提供，且將標示乙方於本細部設計契約之工作範圍

乙方之工作範圍說明如下：乙方應依甲方需求將共構部分之捷運設施納入土地開發建物計畫中整體設計考量，此項工作應依據規劃手冊及下列的規定：

1. 結構：

- 容許未來土地開發結構之施工及在大眾捷運系統範圍內移除任何必要的臨時結構而不會對大眾捷運系統的營運產生中斷或終止。所有未來土地開發結構是假設以傳統的鋼筋混凝土或鋼結構施工，並於細部設計進行前就結構型式提出建議並徵得甲方之正式同意；
- 容許未來開發之施工可獨立運作，並對大眾捷運系統的營運不產生衝擊或是最小程度的衝擊；
- 提供車站與土地開發共構建物之界面；

2. 設施：

- 在整個土地開發施工期間，所有大眾捷運系統之機電設施不可被妨礙與影響；
- 與大眾捷運系統設施同時施工但最後為土地開發使用的空間，除了安全法規所要求的設備及出入口通路之外，不必接通所有設備及出入口通路；

3.6 建築服務項目

- 3.6.1 建築服務項目應包括捷運設施之建築外牆裝修及景觀工程之細部設計，提出設計計算書、圖說、規範和其他必要文件，合併於文件中所提及有關之其他服務項目，以供後續施工作業。
- 3.6.2 系統性建築項目乙方應將所有車站採用之下列系統化建築項目配合納入於細部設計中，並提出圖說及文件；包含於發包文件之系統性建築項目有：
- 無障礙設施（應包括但不限於坡道、導盲設施等）；甲方將於細部設計期間提供乙方有關系統性建築設計資料之標準圖說及規範等。

3.7 永久及臨時排水

乙方須設計永久及臨時排水，與現有排水系統連接之細部設計。

3.8 施工方法

乙方應評估施工方法和臨時工程，另需評估此施工方法和臨時工程對鄰近結構物和建築物之影響，並應考慮對於沈陷量及隆起加以限制，以防止對於鄰近不同類型建築物和結構物之損害。

乙方應訂定沈陷及隆起的限制量，同時須得到甲方的核可；對於施工風險亦應本其專業評估潛在問題，並提供檢驗方法、檢驗數量等之具體建議，納入設計報告中。

3.9 施工計畫

乙方應依其假設之施工方法與施工程序擬定詳細之施工計畫，並應考慮工程之界面工作、與其他計畫間之相容性及任何必要之後續修改工作。與整個系統有關聯的項目應包含在該計畫內，該計畫應提送甲方審查與其他計畫是否一致。乙方所提之施工計畫中必須包括施工完成時程表，以確定其設計能夠在契約規定之時間內建造完成，且需指出根據邏輯上的限制、合理的資源、可管理的生產率以及合適的施工實務而擬定之重要工作項目的里程碑。在各階段文件提送審查期間，甲方可以要求乙方修正其所提議之施工計畫，乙方應對甲方所提出之修正要求根據其專業知識判斷該等修正何處為不合成本效益、不實際或不可行並通知甲方。

第四章施工期間之服務

4.1 通則

乙方於施工期間之服務為自本工程開始施之工日起至正式驗收合格且維修手冊經甲方書面核准止之期間。

4.2 契約圖說

補充之施工圖說或施工前頒佈之圖說的修正應由乙方製作並提送甲方。若契約文件內容變動，乙方應負責將其中有關細部設計之資料轉錄至圖說中，該圖說將經甲方核定後提供作為捷運設施施工之用。

4.3 系統標資料

乙方應依據各系統標廠商提供並經確認之完整且最終之系統標設備及相關設施資料，如施作、維修及吊件安裝空間等，修正CSD圖而成為最終階段CSD圖。發布最終階段CSD圖之時機由甲方依據系統標之進行而定。於最終階段CSD圖所訂定之最終各系統標所要求之資料，應併入SEM C類圖說中。乙方應召開工地協調會以確定各相關系統設施之需求。若有需要，乙方應配合施工時程，準備並發出結構需求之最後送審。

4.4 報告書

乙方須向甲方提送月報告，此月報告應載述該月工作內容及其他依甲方要求所獲得之資料。

4.5 竣工圖

乙方應依甲方指示，按變更契約程序，修正更新設計圖直至工程完工為止，此套設計竣工圖將為竣工資料之一部分，應在工程提報竣工後五日內送交完畢。乙方另應提送契約紀錄圖說及施工竣工圖，並提送工程維修必需之資訊予甲方。設計竣工圖應由乙方簽署，並加蓋甲方核可之橡皮章，保證資料與實際竣工情形符合無誤。

4.6 維修手冊

乙方應準備並提送包含材料來源表及有關檢查、維修建議之手冊予甲方。其中尚需說明每一階段檢查之時間間隔、預防性維護之時程及執行檢查維護之建議。有關預警及安全策略亦應於手冊中註明。此手冊至少應包含下列各項主題：

- 排水；
- 防洪設施；
- 吊裝點及梁；
- 鋼結構；
- 伸縮縫、支承及其置換單元；
- 公共設施進出口結構；
- 混凝土結構（含預力鋼鍵及錨座位置）；
- 混凝土拌合劑；

- 實際使用之混凝土等級；
- 防水系統；
- 建築工程；
- 支承及其更換計畫；
- 龜裂檢測及防範方法；
- 防火設施；
- 結構體構件之防火等級。

第五章服務標準

5.1 通則

- 5.1.1 乙方對其履行服務契約所作有關執行固定設施之設計、計算書、圖說及其他任何文件之正確性與技術性層面之優劣，應承擔全部責任，並須保證大眾捷運系統固定設施之設計達到高水準之專業標準，且已考慮設施所在地區之地震及氣候等因素。
- 5.1.2 乙方須保證能提供足夠數目之合格且有經驗之工作人員，俾能提供正確、前後一致且清楚而易讀識之圖說及文件。
- 5.1.3 乙方對標準和規則、圖說及計算書等，應依照第5.2節所述之規範和程序執行。
- 5.1.4 乙方所應提送之文件，除契約中另有規定者外，均應以中文撰寫。

5.2 標準及規範

由甲方提交乙方之圖說、規範及各式文件上供參考使用之標準及規範，乙方應於其製作之設計或其他適合使用處引用，乙方製作之圖說或其他文件亦應引用。乙方於設計時採用之規範，應優先採用中華民國國家標準。倘乙方建議採用其他標準或規範設計時，應將該準則或規範之影本連同因採用該標準而導致之連帶費用之說明及必須替代之證明提送予甲方，以證實其採用之標準係同等或較優於將予更換之標準，且於採用前應獲得甲方之書面同意。

5.3 資料範圍

- 5.3.1 由乙方準備之所有設計及文件，應能提供足夠資料與細節，以供施工期間執行及維持本工程。
- 5.3.2 乙方為施工所製作之工程圖說、規範及其他必須之資料，或上述各項文件之修正版，均須正式函知甲方，並使甲方具足夠時間審查及核定。乙方須確保所提供之文件(包含施工計畫書在內)，能提供足夠時間以依照契約進行規劃與執行工作。
- 5.3.3 設計圖應詳細製作至足以不須再進一步製作詳細圖說即可施工，乙方對較為特殊之施工，應說明或訂定詳細圖及配筋圖。

5.4 計算書

- 5.4.1 計算書應按照最佳之專業標準，並應就各個設計案裝訂成冊。每冊結構計算書須包含但不限於下列所述：
 - (1) 結構物簡要的描述及其假設之受力模式；
 - (2) 可能作用於結構物之荷重；
 - (3) 與結構物相互作用的鄰近物質；
 - (4) 結構物構材之容許應力；
 - (5) 分析方法之簡單描述或說明；
 - (6) 分析時所使用之結構模式圖樣；
 - (7) 設計方法之簡單描述或說明；
 - (8) 電腦程式之細節；
 - (9) 主要符號使用說明；
 - (10) 具說明及圖表之電腦輸入及輸出資料；
 - (11) 設計摘要。
- 5.4.2 計算書原稿應暫時由乙方保存，並得依甲方要求隨時提供副本，該原稿於服務結束後應移交甲方。

5.5 乙方製作之圖說

- 5.5.1 乙方製作之所有圖說均應以電腦輔助繪圖系統(CADD)製成。

- 5.5.2 初步圖說係指乙方所製作並在甲方接受成為最終設計圖說前之圖說。
- 5.5.3 最終設計圖說係指由乙方製作且經捷運局核可之圖說及部分相關文件，包含所有施工時所需要之資料。
- 5.5.4 乙方向甲方提送「初步設計報告」之同時，尚須提送部分進度紀錄與標記圖號、圖說名稱及比例尺寸之清單，以及所有製作施工文件所需圖說之進度狀況。該進度紀錄應依甲方要求格式製作，且須維持最新狀況之紀錄。乙方須注意並遵守有關服務期間查核乙方績效之作業程序中之要求及作業流程。
- 5.5.5 乙方應依照各主管機關所規定之格式及其它要求，準備所需之送審圖說，並送主管機關審查。
- 5.6 施工圖說之製作
- 5.6.1 乙方製作之施工圖說須含與永久性固定設施有關資料之圖說。並製成報告提送予甲方。
- 5.6.2 乙方製作之工作圖說須含與臨時性設施有關資料之圖說，並製成報告提送予甲方。
- 5.6.3 審驗施工圖時，可能將有許多因變更設計而與原設計圖不同之處，乙方須彙總並整理成冊，以為審驗竣工圖之用，甲方得隨時翻閱。
- 5.7 文件
- 乙方所有送審之文件均應按照甲方要求製作，且文件名稱應列入進度紀錄中。
- 5.8 電腦程式
- 乙方應將擬使用之電腦程式的詳細資料及證明文件，於計算使用前先行提送甲方核可。上述資料應包括電腦程式之使用手冊、範例之輸入輸出報表、由法定或專業機構對該程式應用之驗證及乙方過去之使用紀錄等。乙方亦須對其欲使用之電腦程式進行計算測試，並將其結果與其他方法計算所得結果相互比較。
- 5.9 光碟資料
- 5.9.1 乙方應提送技術文件電腦媒體儲存之要求標準如下：
1. 儲存媒體
 - (1) 儲存於650MB/74分鐘以上（含）的CD-R(CD-Recordable)、16倍速以上（含）/4.7GB的DVD光碟片、或經業主同意之媒體中。
 - (2) 光碟片材質請使用可長期保存。
 2. 儲存格式
 - (1) 掃描方式：
 - A. 影像檔使用標準CCITT TIFFG4格式，黑白且解析300dpi，若可視程度不理想，則須調高解析度。
 - B. 文件之影像之大小，最大不得大於A3尺寸，以便於閱讀查詢。
 - C. 影像之掃描以單色掃描為主，每一點以一個位元（bit）之格式儲存，每一張文件為一個檔案，但可配合查詢方便，將數個檔案群組，同時為避免檔案過大，影像須加以壓縮，且須符合CCITTG3/G4之壓縮標準。
 - (2) 技術資料建檔注意事項詳本局「技術文件及圖說編碼系統」之規定。
- 5.9.2 以下文件應以光碟儲存之方式提供：
- 最終設計綜合報告書。
 - 工程數量計算書。
 - 設計計算書。
 - 上述文件之檔案索引。

第六章 送審文件

6.1 送審文件

乙方應提送下列數量之圖說及文件予甲方，並依甲方指示裝訂及包裝：

月進度報告

61份每月進度報告。

初步設計階段

1份初步設計告書。

6.1.1 細部設計其中階段

- 1套 (A-3) 圖說。
- 1套設計計算書。
- 1套初步施工估算書。
- 1份設計報告書。
- 1份施工計畫書。
- 6.1.2 細部設計期末階段
 - 1套 (A-3) 圖說。
 - 1套設計計算書。
 - 1套施工計畫書。
 - 1套設計報告書。
 - 1份施工估算書。
 - 1份工程數量計算書。
- 6.1.3 原件提送
 - 2套 (A-3) 圖。
 - 2份施工估算書。
 - 2份期終設計綜合報告 (第一冊)。
 - 1套電腦輔助繪圖 (CADD) 圖說檔。
 - 2套工程數量計算書。
 - 2套內含施工估算書之光碟片。
- 6.1.4 竣工文件
 - 1套維修手冊 (供複製)。
 - 2套設計計算書。
 - 2套期終設計綜合報告 (第二冊)。
 - 2份光碟片 (包括上述三項文件及檔案索引)。

使用軟體：MSOfficeWORD

(一) 字體：

- 1. 中文：標楷體
- 2. 英文：TimesNewsRoman

(二) 字大小：12點

(三) 邊界：

- 1. 裝訂邊邊界：視張數而定，至少留3.0公分
- 2. 上邊及右邊：至少留1.5公分
- 3. 下邊：至少留1.8公分

(四) 紙張大小：A4 (210×297mm) 尺寸

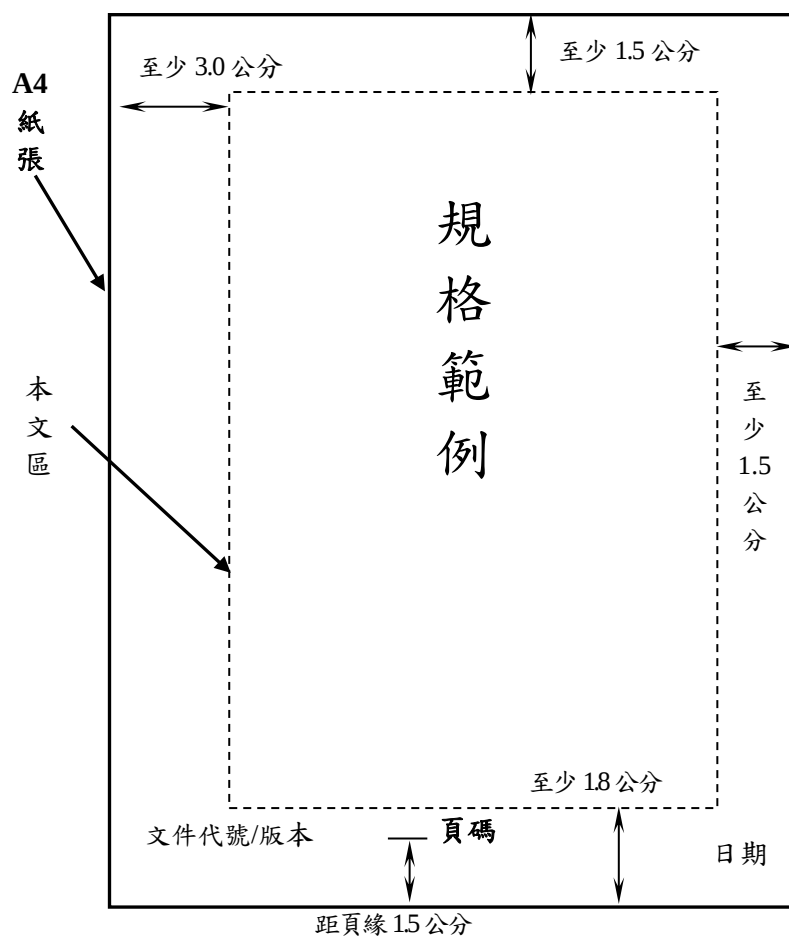
(五) 本文區：

- 1. 中文：至多42橫行，每一橫行至多38字
- 2. 英文：至多54橫行

(六) 頁尾：距頁緣1.5公分

- 1. 最左邊：置文件代號／版本 (例：GSS/4)
- 2. 中間：置頁碼 (例：『-頁碼-』或『章-頁碼-』)
- 3. 最右邊：日期 (例：2000/11/20)

(七) 規格範例



附錄E 施工規範

由建築師訂立，惟需符合新北市政府捷運工程局頒土地開發與捷運設施介面設計手冊(中華民國108年7月)、淡海輕軌運輸系統計畫第一期統包工程標誌圖案手冊，並依網要性土建工程施工規範及網要性其他機電設施施工規範(如下)編撰並發展適用於本工程特性之「土建工程及其他機電設施施工規範」，經審查核可後據以施工。

附錄F 特定條款

1. 新北市政府公共工程驗收付款標準作業程序
2. 新北市政府公共工程估驗計價標準作業程序
3. 公共工程廠商延誤履約進度處理要點
5. 公共工程趕工實施要點及範例
6. 各項工程深夜施工及日夜連續施工工資工率計算方式
7. 新北市政府建築工程施工管理要點
8. 新北市政府興辦公共工程展延工期審核注意事項
9. 新北市政府承攬廠商品質管制規定
10. 新北市加強公共工程職業安全衛生管理作業要點
11. 新北市施工期間使用道路交通維持作業規定
12. 新北市營建工程剩餘土石方處理及營建混合物資源處理場設置管理要點
13. 工程會 108 年 6 月 19 日「工程告示牌及竣工銘牌設置要點」
14. 營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表
15. 「廠商參與公共工程可能涉及之法律責任」及切結書
16. 公共工程施工廠商履約情形計分要點

附錄G 工程價目單

貳、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
投資契約書(草案)及其附件

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書(草案)

立契約書人：新北市政府捷運工程局 (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)

為開發新北市大眾捷運系統淡海輕軌V07淡水行政中心站公司田段17、17-1地號等2筆土地(捷運開發區、產業專用區)，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 名詞定義

- (一)本開發案：指淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案。
- (二)本契約：指本開發案投資契約書及其附件。
- (三)本用地：指經新北市政府核定為本開發案之土地。
- (四)本開發建物：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土地應有部分。
- (五)土地開發計畫：指乙方於投資契約簽訂後60日內提送，依審定條件、評選會議審查意見及評選會議紀錄修正後，經甲方核定之開發建議書暨投資計畫。
- (六)廠商：指乙方為執行本開發案，依營造及營運能力資格審查要點規定委託之建築師、營造業、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者及營運人。
- (七)土地及建物所有權人：為依權益分配取得建物及其土地應有部分者。
- (八)預估投資總金額：
指乙方依申請階段所提價格封內「申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表」所載之建物興建成本(BC)及投資稅管費用(M)合計之金額。

第三條 土地標示及預估投資總金額

本案用地坐落於新北市淡水區公司田段17、17-1地號等2筆土地，面積共計29,801.69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。

本開發案預估投資總金額為新臺幣○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)本開發案投資人須知及其附件(不含須知參考文件)之相關書面澄清、補充公告。
- (三)本開發案投資人須知及其附件(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、營運執行事宜。
 - 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。
 - 乙方應負責本開發建物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，開發建物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)乙方應依本契約第二條(六)提送廠商資格證明文件予甲方審核同意。廠商之變更，乙方應先徵得甲方同意；因變更所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生爭議應自行處理，與甲方無涉；營運管理計畫變更時，亦同。
- (三)乙方委託之建築師負責本開發建物之設計、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. 本開發建物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，乙方應每半年至少召開1次產品說明會，甲方得

邀內政部營建署參與，乙方與甲方溝通並達成共識後，應將達成共識之產品需求納入設計。領得建造執照後，乙方應依甲方通知期限召開施工進度說明會。

- (五)申請建造執照前，乙方依法令須配合辦理審議要求設置之供公眾使用或公共設施(如人行陸橋、通路、自行車位等)之協調作業，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及其維管介面事項，並於建造執照申請圖書標示其位置及範圍，提送甲方審查通過後始得申請建造執照。
- (六)乙方辦理本開發建物之設計、興築與重大變更，依都市計畫及建築有關法令提送該主管機關審查前，應經甲方審酌對甲方權益、捷運設施介面、維管之影響及是否符合相關設施規範，獲甲方同意後，方得提送。
- (七)乙方應負責辦理本開發建物興建所需之各項評估，經評估後如有須就共構工程之結構進行補強之情事，乙方應於開發建議書暨投資計畫中提出具體計畫，並納入土地開發計畫，經甲方同意後由乙方施作，該結構補強施作所需項目及費用，應由乙方全額負擔並得納入建物興建成本，但最終仍應以甲方依新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則(以下簡稱權益分配原則，如須知附件八)核定者為準，且乙方不得再向甲方主張任何補償或賠償。
- (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)甲方及乙方為本開發建物之起造人。本開發建物屬乙方應取得部分，如另行指定或中途變更起造人時，應先徵得甲方之書面同意，因變更所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，應將建造執照、建造執照圖說等有關資料複製2份予甲方，並應依土地開發資料數位檔案規格(詳須知附件七)，提供經建築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、都市設計審議報告書、環境影響說明書、都市更新事業計畫案、結構計算書暨交通影響評估報告等。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份予甲方存檔。

- (十一)乙方申請變更本開發建物捷運共構工程或捷運設施，應經甲方核准後辦理。甲方須變更本開發建物捷運共構工程或捷運設施時，乙方應無條件配合，其所生費用由雙方議定，經確認後執行。
- (十二)乙方申請變更本開發建物設計，應提送圖說、預算、工期、效益及變更項目對照表等供甲方審查，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)應先送甲方完成審查，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甲方核定之範本，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。甲方有權無償使用乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片、照片、設計或文宣資料等智慧財產，乙方不得異議。如甲方因使用前開智慧財產權，致有第三人對甲方主張侵害其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。
- (十四)本開發建物應配合設置捷運設施設備時，乙方應辦理事項如下：
1. 申請建築主管機關於建造執照及使用執照註記「建物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建物公共基金、管理費及修繕費用」。
 2. 前目及土地開發辦法第21條規定，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，與公寓大廈規約與捷運有關之特別約定等事項，均應納入統一經營營運管理章程及營運契約、公寓大廈規約及銷售、讓售契約。
 3. 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需相關費用，並於使用執照取得前1年回覆甲方。

第七條 權益分配

- (一)本開發案權益分配相關事項，乙方同意遵循權益分配原則、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法，及一切相關法令(包括行政規則)辦理。

- (二)乙方同意本開發案之產業專用區一般開發情形適用之基準容積、與辦理捷運土地開發適用容積率之差額半數，由甲方支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由乙方與甲方均攤。
- (三)乙方承諾本案全區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○)。
- (四)乙方應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並於鑑價基準日起6個月內提送開發建物總價值評估報告、建築相關施工圖說、建築物裝修表、建材設備說明書、工程預算書(含工程總表、詳細表、單價分析表)、樓層區位價格建議表、權益分配建議書等文件資料及電腦檔予甲方。乙方權益分配應提送資料一覽表詳附件○。
- (五)本開發建物以區分所有方式進行分配時，各區分所有權人之開發不動產權值，依甲乙雙方議定之各區位價格計算應得之樓地板面積。
- (六)區位選擇前，乙方應提供所需之財務試算及區位選擇等相關資料，並依甲方指示內容擬定區位選擇作業程序，經甲方核定後，由乙方(併產業專用區權值)與甲方協商區位；甲方選配建物價格達一戶價格三分之二以上不足一戶時，應由乙方依議定價格讓售補足至一戶；未達成區位選定協議且經甲方同意前，乙方不得辦理預售。
- (七)甲乙雙方進行區位選擇協議，若雙方對區位選擇意願相同時，以抽籤決定之。
- (八)甲方與乙方就權益協商事項，或甲方分得獎勵樓地板面積之委建費用，無法達成協議時，應依權益分配原則進行代為協調，仍無法達成協議時，甲乙雙方得於協調會後60日內，經雙方書面合意交付仲裁，或以民事訴訟解決。
- (九)乙方進行區位選擇作業應支出之相關費用，乙方應自行評估納入投資稅管費用中，甲方不另付費予乙方。

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工程總價，建造

執照(含變更執照)工程規模變動時，應予修正並報甲方同意。

(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6佰萬元，自負額不得高於新臺幣5仟元。

(3) 每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣2仟萬元，自負額不得高於新臺幣5仟元。

(4) 每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣1仟萬元，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5仟萬元。

(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3仟萬元，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3仟萬元。

B. 鄰屋倒塌每一事故賠償限額不低於新臺幣3仟萬元，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3仟萬元。

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5佰萬元，自負額不得高於新臺幣2仟元。

(3) 每一事故體傷或死亡保險金額不低於新臺幣2仟萬元，自負額不得高於新臺幣2仟元。

(4) 保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣5仟萬元。

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，至本開發建物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，並副知甲方。
- (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，本保單未經甲方同意，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，甲方得委由專業營建管理機構，依本契約第十五條(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)乙方應依甲方通知期限辦理開發土地點交，不得拒絕。甲方並得將本用地內之地上物交乙方代為清除。
- (三)乙方應依甲方通知及新北市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間點交移交作業要點配合辦理點交及移交，且不得拒絕。
- (四)乙方自接管本用地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。
- (五)乙方應於領得建造執照後6個月內向建築主管機關申報開工，並應於申報開工後提送下列文件：
 - 1. 應於申報開工後10日內將提送予建築主管機關之開工申報文件提送甲方備查。
 - 2. 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甲方，工程月報應依附件○製作。
 - 3. 應將施工圖說整理成冊(含電子檔)送交甲方。
- (六)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甲方，若有變動應及時告知甲方，並將本用地發生緊急及意外事故納入

通報處理流程，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應確實據以執行。

- (七)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，經甲方及捷運營運單位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，經甲方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)甲方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。
- (十一)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者，概由乙方負責賠償或回復原狀。
- (十二)甲方因捷運工程之需要，得要求變更本開發建物設計圖說、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。
- (十三)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，應依甲方指示改善；如有違反因而造成損失，應由乙方負責。
- (十四)乙方於本開發建物施工期間，應遵守捷運系統營運管理之相關規定，及甲方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、堆置廢棄物、污染物，或施工滲漏水之行為，致影響捷運系統之正常施工、營運。乙方如有違反本款約定致有損害，應由乙方負責。乙方受罰時，應繳交與罰金同額之懲罰性違約金予甲方。
- (十五)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。
- (十六)乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。

第十條 完工期限

- (一)乙方應於向建築主管機關申報開工日起○日曆天(含星期六、日、國定假日及其他休息日)內完成本開發建物工程並領得使用執照。
- (二)乙方應於申請使用執照前，與甲方、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，提送甲方審查通過後，始得申請使用執照。

- (三)乙方應就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書、交屋總表(載明各土地及建物所有權人分回之專有部分與車位等)與交屋清冊，並備妥驗屋報告(由第三方公正單位依甲方核定之驗屋計畫書辦理驗屋後出具)、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個月內完成本開發建物專有部分之交屋並展開本開發建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。但經甲方依前條(十二)規定變更者，得依核定日數增減之。並應將使用執照、竣工圖說等有關資料複製2份予甲方，且應依「土地開發資料數位檔案規格」(詳須知附件七)提供經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)：使用執照、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等。
- (四)乙方履約如遇甲方任何變更通知、經甲方認定工地遭遇不利之天然障礙或其他不可歸責於乙方之事由，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天內以書面通知甲方，並於通知後30天內向甲方提出其全部細節，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。甲方於收到該項通知後，應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，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)本開發建物及其用地之產權登記，應由乙方提出，並經甲方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、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，於本開發建物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，於取得本開發建物使用執照後10日內辦理。
- (二)乙方延誤前款規定之時間或程序，致新北市政府、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 稅費負擔

辦理開發應支付之相關管理費、規費與稅賦負擔等，依權益分配原則，應計入投資稅管費用(含營業稅)。

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○元予甲方，除以申請保證金抵充外，不足之數應於簽約前以下列任一種以上型式繳納：

1. 現金
2. 銀行本行本票或支票、保付支票
3. 設定質權予甲方之銀行定期存款單
4. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
5. 銀行之書面連帶保證
6. 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「新北市政府捷運工程局土地開發保管款專戶」（帳號93013402701120）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，應分別記載甲方為質權人、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2-10之規定。

(二)履約保證金應以乙方名義繳納。

(三)甲方應於本開發建物頂版完成後，無息退還履約保證金之50%，本開發建物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之25%，餘款於不動產登記完畢，並專有部分交屋予所有人及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備交予管委會均完成(■含委託興建捷運設施之交付使用)，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納後10日內無息退還，甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。

(四)履約保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發建物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，有效期應較本開發建物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)本開發建物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後各自起計保固期，個別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(本開發建物屋頂防水除外)、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。但就植栽保活部分，乙方得於12個月後申請辦理保固會勘，經勘查保固情形正常且無契約未完成事項，就植栽保活部分先行解除保固責任。
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之壁體，由乙方保固5年且不得低於消費者保護法規範之定型化契約或其他法令規定之保固期限。

■3.植栽保活：12個月。

□4.其他：

本開發建物工程隱蔽部分，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。

- (二)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○元予甲方，逾期甲方得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於甲方通知期限內補足，逾期甲方得依本契約第十六條(二)之約定辦理。
- (三)乙方應於本開發建物下列專有部分及共用部分個別保固到期後，申請甲方辦理保固會勘，經勘查二者保固情形正常且無契約未完成事項，再向甲方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. 2年保固到期後，申請無息退還保固保證金50%。
 2. 5年保固到期後，申請無息退還保固保證金50%。
- (四)在保固期間如本開發建物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，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負損害賠償責任，乙方未依限完成，甲方得逕行僱工修復，所需一切費用，由保證金支用，並於不足時向乙方追償，乙方應於接獲甲方通知日起10日內給付甲方墊支之費用。因緊急搶修需要，甲方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，並於不足時向乙方追償，乙方應於接獲甲方通知日起10日內給付甲方墊支之費用。

- (五)保固保證金繳交方式比照履約保證金繳交方式辦理。保固保證金依本開發案預估投資總金額之(新臺幣○元)1%計算。
- (六)保固保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發建物專有部分之保固期限延長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建物專有部分之保固期延長90日。

第十五條 管理與監督

- (一)甲方依本契約第九條(一)得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，本開發建物全部或部分出租，或設定地上權，或以其他方式交由乙方統一經營時，乙方應依營運管理計畫，於申請使用執照前一年，檢具其所訂營運管理章程，報經甲方核定，並於本開發建物產權登記前，併同營運人與甲方簽訂新北市大眾捷運系統土地開發營運契約書(以下簡稱營運契約書)(詳甄選文件、參)，依土地開發辦法規定受甲方之監督與管理。營運時有不符土地開發辦法規定之情形，經甲方通知限期改善，逾期不改善者，甲方得報經新北市政府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，其數額依營運保證金數額及管理作業要點(詳附件○)規定計算。
- (四)本開發建物屬捷運系統使用部分之所有權歸新北市所有，由甲方負責營運管理，公共設施使用部分由各相關主管機關自行負責管理外，其餘部分之建物，乙方應依甲方核准之管理規約與營運管理章程進行管理及維護，並受甲方之監督與管理。
- (五)依土地開發計畫要求，或乙方依法令須配合辦理審議要求設置之供公眾使用或公共設施，其建築費用由乙方負擔，或視合作條件依協議比例分擔，並由甲方或該公共設施主管機關代為施工或派員協助監督施工。道路、人行陸橋及地下穿越道等之公共設施，乙方應於興建完成後依都市計畫說明書規定辦理，都市計畫說明書未規定者，應將該部分之產權捐贈各該公共設施所在地之地方政府，並交由公共設施主管機關管理維護，公共設施主管機關接管前，由乙方負責維護管理，直到確認接管單位為止，並於設施移交時依接管單位或

地方政府相關規定提供維管費用，該費用依權益分配原則已計入工程營造費用。

第十六條 違約罰則

- (一) 甲方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，如不為履行經甲方書面限期催告，仍逾期不改善時，甲方得代行處理，一切費用由乙方負擔；除本條第(二)至(十六)款另有約定外，甲方並得每逾1日處以乙方預估投資總金額（新臺幣○元）千分之一之懲罰性違約金，以20%為上限。
 - (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甲方，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日應賠償預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以預估投資總金額（新臺幣○元）之20%為上限，惟經乙方申請甲方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) 乙方未依期限提送土地開發計畫、廠商資格證明文件、權益分配協議書、權益分配建議書、營運管理計畫、營運管理章程及相關圖說資料，每逾1日應賠償預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以預估投資總金額（新臺幣○元）之20%為上限。但經乙方申請甲方同意延長期限者，不在此限。
 - (六) 乙方之施工品質缺失，依下列規定計罰懲罰性違約金：(預估投資總金額達50億元以上者罰6萬，未達50億元者罰3萬)
 - 1. 未依本契約第九條(五)1.規定期限提送開工申報文件予甲方備查，每逾期1日計罰□3萬□6萬。
 - 2. 未依本契約第九條(五)2.規定提送工程月報，或未檢附自主檢查表及施工日誌，每次計罰□3萬□6萬。
 - 3. 未依本契約第九條(五)3.提送整理成冊施工圖說(含電子檔)予甲方，經甲方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. 甲方或專業營建管理機構施工督導查獲之缺失，經甲方通知改善而未於規定期限改善完成，每次計罰□3萬■6萬。
- 前項懲罰性違約金計罰總額合計以預估投資總金額(新臺幣○元)之

1%為上限。

(七)乙方違反職業安全衛生、環保相關法令，致受主管機關裁處罰金或罰鍰者，除應繳納該罰金或罰鍰外，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. 乙方有下列情形之一者，計罰新臺幣2萬5仟元整，並限期改善，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，並限期改善，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。

前項懲罰性違約金罰繳總額合計以預估總投資金額(新臺幣○元)之2%為上限。

(八)乙方違反本契約第六條(十二)或第七條(六)約定，甲方得扣罰履約保證金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，甲方得終止契約。

(九)乙方個別銷售契約未依照甲方核定之範本，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（新臺幣○元）之20%為上限。

(十)乙方欲更換廠商時，應經甲方同意，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)乙方未依甲方所訂期限修正提送之相關圖說資料時，每逾1日應計罰預估投資總金額萬分之一之懲罰性違約金，並以預估投資總金額（新臺幣○元）之20%為上限。

- (十二)乙方未依本契約第十五條(二)規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，並以預估投資總金額（新臺幣○元）之20%為上限。但經乙方申請甲方同意延長期限者不在此限。
- (十三)乙方未依本契約第十八條(一)乙方持股比例及移轉規定辦理時，甲方得通知乙方限期改善，並自甲方通知改善之日起，每日計罰預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金至完成改善之日止，以預估投資總金額（新臺幣○元）之20%為上限。
- (十四)乙方未依十八條(三)及(四)所訂期限檢具有關或證明文件送甲方備查或通知甲方者，計罰新臺幣5萬元之懲罰性違約金，並限期改善，屆期未改善，得按次計罰至改善之日止。
- (十五)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，並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，甲方得自權益分配之權值抵扣。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。
- (十六)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，經甲方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.違反本契約第六條(七)依限申請建照、本契約第九條(五)依限申報開工及提送相關文件、本契約第十條(一)依限完工任何一款約定。
 - 2.建造執照於開工前被作廢或註銷。
 - 3.擅自將本契約之權利義務轉讓他人。
 - 4.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者。
 - 5.違背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者。
 - ☐ 6.違反本契約第十五條(二)依限簽訂營運契約書者。
 - 7.違反本契約第十九條(一)依限完成簽訂委託興建契約者。

- 8.可歸責於乙方之事由致中途停工、違背或不履行本契約。
- 9.未遵守或履行本契約任何條款。
- (二)甲方與乙方簽訂之委託興建契約如因可歸責於乙方之事由解除或終止，本契約亦併同解除或終止。
- (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，負賠償責任。
- (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建物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。但於本契約第六條(七)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。

第十八條 附則

- (一)乙方如係為簽訂本契約而成立之新設專案公司，其實收資本額、持股比例及移轉限制：
 1. 發起人應自行認足第一次發行股份總數之全部，新設專案公司實收資本額不得低於新臺幣○億元
 2. 自投資契約簽訂日起至本開發案驗收完成且結構物保固期屆滿為止，原發起人全體對乙方之持有股份比例合計應維持高於已發行股份之60%；如有回租及統一經營者，至本開發案營運契約期滿止，乙方原發起人中合計應維持高於已發行股份之30%。
- (二)乙方簽訂本契約書後，非經甲方書面同意，不得將本契約之權利義務轉讓他人。
- (三)乙方改組、負責人變更或本條第一款之乙方原發起人持股比例變

動時，應自變更之日起30日內檢具有關文件送甲方備查。

- (四)乙方之公司登記事項(含董監事名單)、各項執照或章程內容有變動時應於每次變更登記完成後30日內通知甲方並檢附相關證明文件。
- (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)本契約約定應給予乙方之任何通知、告知、同意、准許、審核等行為或文件，除另有規定外，悉以書面為之。
- (六)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建物之建造工程。對於本契約及其附件發生爭議時，雙方合意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。
- (七)乙方履行本契約之義務，辦理本開發建物之施工及管理維護，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，及一切管轄機關之法令(包括一切相關之行政規則)、指示，乙方並應負責取得本開發建物施工及營運所需之全部證照。
- (八)關於本契約之任何爭議，甲乙雙方同意準據中華民國法令規定。
- (九)乙方同意與甲方簽訂本契約後所生一切債務，對甲方負全部責任。
- (十)本契約書正本壹式○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，本案用地內之捷運設施，乙方應依據甲方核定之土地開發計畫、預算書及建造成本等資料，於甲方或其指定單位書面通知到達日起30日內完成委託興建契約書之簽訂，逾期視為放棄簽訂委託興建契約書權利，本契約亦併同終止。
- ☐ (二)新北市政府所分回商業設施部分，得以統一經營方式辦理。乙方如有承諾回租及統一經營時，應於取得使用執照前1年前依經甲方同意之租金單價、年期、營運人資格、租金調幅機制等條件，與甲方完成委託營運契約簽訂，委託營運契約內容則由甲乙雙方另行議定。
- (三)乙方與融資機構簽訂融資契約後三十日內，契約副本應提送甲方備查；其後如有修正亦同。
- (四)乙方如係為簽訂本契約而成立之新設專案公司，應於本契約簽定後一年內，完成本開發案信託契約(不包含土地信託)之簽訂並提送副本予甲方備查，若其後若有修訂亦同。信託契約應約定至少

包括以下條件：

1. 信託財產包括建物興建成本(含投資人自籌款及融資款，不含共構歸墊費；所稱建物興建成本非為權益分配階段建物興建成本認列之依據，仍應依權益分配原則規定辦理)、房地銷售(含預售)所得之款項、興建中或完工後建物以及乙方追加交付信託之資金。
2. 信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本開發案興建完工交屋及權益分配完成為止。
3. 信託專戶中之款項應專款專用於本開發案。若信託專戶中之款項不足支應時，乙方應於三十日內將不足款項存入本開發案信託專戶；逾期仍未補足者，應由信託機構邀集乙方及融資機構協商積極籌措。
4. 甲方得要求為信託受益人之一；如甲方為信託受益人時，乙方與信託機構同意排除甲方依信託法第40條及第42條所負受益人責任。
5. 未完成工程處理機制，包括工程解決方案及續建執行計畫(含續建資金、續建管理、執行費用、續建完成後之處理等)。

(五)其他：

第二十條 契約附件

本契約附件標示如下：

- ()淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知及其附件(不含須知參考文件)及相關書面澄清、補充公告
- ()土地開發計畫(於本契約簽訂日次日起60日內，乙方應將其所提之開發建議書暨投資計畫依審定條件、評選會議紀錄或甲方之指示修正開發建議書暨投資計畫並提出予甲方，經甲方核定後之土地開發計畫作為本開發案執行之依據)
- ()申請人承諾及澄清事項
- ()甲方所提審定條件及乙方之回覆意見
- ()乙方權益分配應提送資料一覽表
- ()乙方申請階段所提承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表
- ()營運保證金數額及管理作業要點
- ()協議價購協議書
- ()工程月報範本
- ()共同投資協議書
- ()履約保證金繳納表件

- ()本基地土地標示、面積及權利範圍明細
- ()其他：

立契約書人

甲 方：新北市政府捷運工程局

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

【○】淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知及其附件(不含須知參考文件)及相關書面澄清、補充公告

(依簽約時實際文件納入)

【○】土地開發計畫(乙方於本契約簽訂後 60 日內提送，依審定條件、評選會議審查意見及評選會議紀錄修正後，經甲方核定之開發建議書暨投資計畫)

(依簽約後實際文件納入)

【○】申請人承諾及澄清事項

(依簽約時實際文件納入)

【○】 甲方所提審定條件及乙方之回覆意見

(依簽約時實際文件納入)

【○】 乙方權益分配應提送資料一覽表

項次	項目	內容	份數
1	圖說	(1) 建築工程：面積表、平面、立面、剖面、基礎工程、假設工程、結構、內、外裝修、天花、門窗、防水隔熱、景觀、設備、雜項及大樣圖等。 (2) 機電工程：電氣、消防、弱電、給排水、生活廢水、空調及其他設備等。 (3) 裝修表。 (4) A3 紙本。	6
2	施工規範	含建築工程及機電工程。	6
3	建材、設備說明書	(1) 含建築工程及機電工程。 (2) A3 或 A4 紙本。	6
4	工程預算書	(1) 總表、詳細表、單價分析表。 (2) A4 紙本。	6
5	光碟	內容含建築工程及機電工程圖說(AUTOCAD)、工程預算書。	6
6	權益分配建議書	(1) 各樓層房屋區位價格、各席停車位區位價格、開發建物總權值(含不動產總值估價報告書)、建物興建成本、投資開發費用、權益分配比例及計算方式、建議區位分配方式等。 (2) 產權面積計算(含面積計算圖、計算式、各樓層各戶主建物、附屬建物、公設持分面積表、車公計算表、土地持分面積表)。 (3) 建築平面區分公設著色圖。 (4) A3 或 A4 紙本。	6
7	其他	為進行權益分配評估作業，經主管機關通知須補充說明之資料與書表。	

備註：

1. 投資人就權益分配建議書與土地開發計畫不一致處，應予說明。
2. 適用於本開發案。
3. 如本開發案中捷運設施委託投資人興建時，本開發建物與捷運設施部分之工程預算書應分別造冊。

【○】 乙方申請階段所提承諾土地所有權人最低分配比率計算表

(依簽約時實際文件納入)

【○】營運保證金數額及管理作業要點**營運保證金數額及管理作業要點**

第一條 開發完成之建物經新北市政府核定交由投資人統一經營時，投資人應於建物申請使用執照前將營運人之營運管理資格證明文件提送執行機關審核。投資人應於建物產權登記前併同營運人與執行機關簽訂營運契約，同時繳交營運保證金。

營運保證金應以投資人或營運人名義繳交，並互負連帶債務任。

建物非屬統一經營者，免繳交營運保證金。

第二條 投資人應於繼受營運人之營運管理資格證明文件經執行機關審核後，始得變更營運人。

繼受營運人應於經營前與執行機關簽訂營運契約，並同時繳交營運保證金。

第三條 營運保證金數額為土地開發不動產總值與營運保證金係數之乘積。

前項所稱土地開發不動產總值，指獲准投資土地開發之投資人於簽訂營運契約時，開發建物坐落土地之當期公告現值與開發經費總額之和；所稱營運保證金係數，指開發建物，依其使用類別樓地板面積占該土地開發建物總樓地板面積之比率與各使用類別係數乘積之和。

前項開發建物各使用類別係數規定如下：

(一)住宅、停車場：百分之零點六。

(二)辦公室：百分之一。

(三)店舖、商場：百分之二。

第四條 營運保證金應以現金逕向執行機關指定之金融機構繳納，或以下列方式辦理：

(一)金融機構簽發之本票或支票。

(二)金融機構保付支票。

(三)無記名政府公債。

(四)設定質權之金融機構定期存款單。

(五)銀行之書面連帶保證。

(六)保險公司之連帶保證保險單。

投資人或營運人得以前項規定之二種以上方式繳納營運保證金。

第五條 投資人或營運人因營運契約應負擔之各項債務、損害賠償金及違約金，執行機關得就營運保證金逕予扣抵或取償，並命其補足，如有不足得另行追償。

第六條 因可歸責於投資人或營運人之事由，於營運契約存續期間變更營運人、解除或終止營運契約時，執行機關應以其繳納之營運保證金百分之三十作為違約金。但執行機關能證明損害大於前項金額者，不在此限。

前項營運保證金依前條及前項規定扣抵、取償及扣罰違約金後，如有剩餘，

於繼受人與執行機關簽訂營運契約，並繳足營運保證金後，無息發還。

第七條 投資人或營運人有下列情形之一者，執行機關應通知限期改善，屆期不改善者，執行機關得報經新北市政府核准後終止契約：

(一)有大眾捷運系統土地開發辦法第二十五條第一項各款情形之一。

(二)其他違反營運契約之約定。

第八條 執行機關依本作業要點規定，或營運契約約定不予發還之營運保證金及投資人或營運人所繳交之違約金，應於年度結束前解繳新北市政府捷運工程局土地開發保管款專戶。

第九條 營運保證金之收取、保管、發還及不予發還，由執行機關辦理，並應於每年年度結束時，將營運保證金收支等相關情形編列報表。

【○】已簽訂之協議價購協議書

(依簽約時實際文件納入)

【○】工程月報範本

新北市政府大眾捷運系統
淡海輕軌淡水行政中心站
周邊土地開發案新建工程

○○○年○月工程月報

投資人 (起造人)	○○○○○有限公司
監造人	○○○○○建築師事務所
承造人	○○○營造有限公司
提報月份	○○○年○月份(○/○~○/○)
提送日期	中華民國○○○年○月
提報單位	○○○○○有限公司(投資人)

新北市政府大眾捷運系統
淡海輕軌淡水行政中心站
周邊土地開發案新建工程

○○○○年○月工程月報

投資人	監造人	
○○○	○○○	
承造人	主任技師	工地負責人
○○○	○○○	○○○

目 錄

壹、工程概要.....	頁碼
貳、工程進度表(甲方核定進度及當月進度).....	頁碼
參、工程進度說明/出工/機械/材料統計表/建築物施工日誌/自主檢查表.....	頁碼
肆、施工紀錄/照片.....	頁碼
伍、安全衛生管制作業及道路環境清理照片.....	頁碼
陸、材料管制表暨相關檢測(含土建、鋼構及裝修)報告	
一、混凝土強度試驗報告(7天).....	頁碼
二、混凝土強度試驗報告(28天).....	頁碼
三、氯離子含量檢測報告.....	頁碼
四、鋼筋物性及化性及抗拉試驗報告.....	頁碼
五、其他.....	頁碼
柒、開挖期間安全監測系統報告.....	頁碼
捌、環境影響評估監測報告.....	頁碼
玖、執行遭遇困難及解決對策.....	頁碼

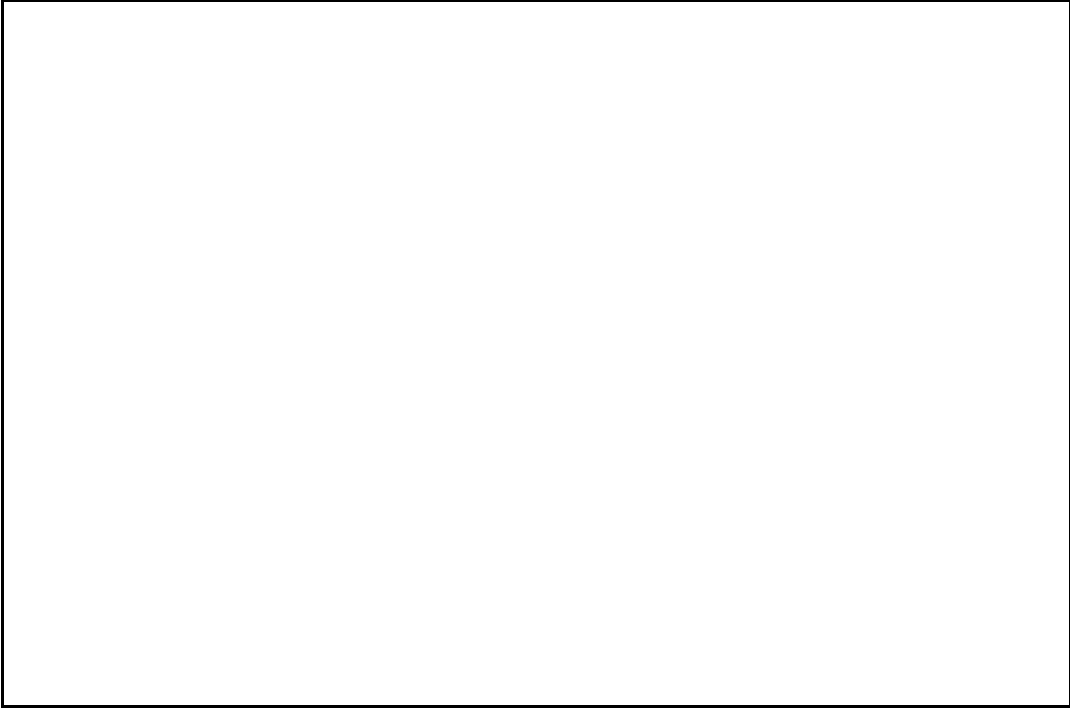
壹、工程概要

○○○○○有限公司

工程概要

工程名稱：							
投資人				銷售案名			
設計單位				設計用途			
監造人				基地位置			
建照號碼		發照日期		開工期限		完工期限	
合約開工		合約完工		合約工期		特殊工種	
實際開工		預定完工		預定工期		危險限制	
基地面積		建物高度		開挖深度		擋土工法	
總戶數		平面車位		機械車位		機車車位	
地上樓層	樓層數		結構形式	R C 造	樓地板面積		
地下樓層				R C 造			

基地位置及周邊環境簡圖



貳、工程進度表(甲方核定進度及當月進度)

參、工程進度說明/出工/機械/材料統計表
/建築物施工日誌/自主檢查表

○○○○○○有限公司

○○站捷○基地土地開發案新建工程進度說明

1.本月份工程進度及工作重點執行說明			
工 期	預定進度	預定累計工期：○○日曆天：預定完成進度：○○%	
	實際進度	實際累計工期：○○日曆天：實際完成進度：○○%	
本月工作內容			
1	基地全區15F結構體完成○○%、累計○○%。		
2	基地全區16F結構體完成○○%、累計○○%。		
3	基地全區17F結構體完成○○%、累計○○%。		
4	基地全區11~12樓室內砌磚完成○○%、累計○○%。		
5	基地全區8F~10F室內泥作粉刷完成○○%、累計○○%。		
6	基地全區B1FL~B3FL油漆完成○○%、累計○○%。		
7	基地全區1F~8F室內拉線完成○○%、累計○○%。		
8	基地全區1F~11F室內金屬門完成○○%、累計○○%。		
9	基地全區1F~5F室內窗完成○○%、累計○○%。		
10	以下空白		
11			
12			
13			
2.本月檢討與改善說明		3.下月份預定工作進度及工作計畫概要說明	
1	工程品質要求落實執行。	1	工程品質要求落實執行。
2	勞安防護措施加強施作。	2	勞安防護措施加強施作。
3	門禁管制落實。	3	門禁管制落實。
4	勤前教育訓練執行。	4	勤前教育訓練執行。
5	做好敦親睦鄰。	5	做好敦親睦鄰。
6	以下空白。	6	以下空白。
7		7	
4.待協調配合事項		5.行政工作執行回報	

出工/材料統計表

○○○○○有限公司
○年○月工程月報表

投資人				填表日期			氣候統計	晴天		天
工程名稱				工程期限		日曆天		陰天		天
開工日期		完工日期		已施工		日曆天		雨天		天
預定累計進度	實際累計進度			實際累計進度-預定累計進度=○%						

本月主要工作	項目	施工位置	工作內容		備註	
	放樣工					
	鋼筋工					
	砌磚工					
	點工雜工					
	塔吊工					
	油漆工					
	水電工					
	技術工					
	鋼筋續接					
	鐵作工					
	泥作粉刷					
	混凝土壓送					
	鷹架工					
	吊車工					
植筋洗孔						
打石工						

勞務及連工帶料部分				材料及機具部分			
項目	單位	本月出工數累計	總出工數累計	品名	單位	本月數量累計	總數量累計
放樣工	工			2000PSI混凝土	m ³		
連續壁工	工			2500PSI混凝土	m ³		
鋼筋工	工			3000PSI混凝土	m ³		
模板工	工			3500PSI混凝土	m ³		
混凝土壓送	工			4000PSI混凝土	m ³		
點工雜工	工			5000PSI混凝土	m ³		
水電工	工			6000PSI混凝土	m ³		
技術工	工			鋼筋	T		
鋼筋續接	工			袋裝水泥	包		
鐵作工	工			川砂	m ³		
泥作粉刷	工			碎石	m ³		
安全措施	工			紅磚	塊		
鷹架工	工			黏著劑	包		
吊車工	工			防水劑	桶		
植筋洗孔	工			楣樑	支		
打石工	工			金屬門框	樅		
土方挖掘	工			挖土機	天		
安全觀測	工			泵浦車	車		
金屬門	工			運土車	車		
砌磚工	工			垃圾車	車		
磁磚工	工			堆高機	車		
鋁窗工	工			吊車	天		
油漆工	工			塔吊	天		
石材工	工			外牆磁磚	片		
嵌縫工	工			室內地磚	片		
防水工	工			浴廁地磚	片		
木作工	工			浴廁壁磚	片		
電梯安裝	工			廚房壁磚	片		
園藝工	工			陽台地磚	片		
玻璃工	工			散裝水泥	T		
廚具安裝	工						

建築物施工日誌

建築物施工日誌

表報編號：

本日天氣：上午： 下午：

填表日期： 年 月 日(星期)

工程名稱				承攬廠商名稱			
核定工期	天	累計工期	天	剩餘工期	天	工期展延天數	天
開工日期		年 月 日		完工日期		年 月 日	
預定進度(%)				實際進度(%)			
一、依施工計畫書執行按圖施工概況（含約定之重要施工項目及完成數量等）：							
施工項目	單位	契約數量	本日完成數量	累計完成數量	備註		
二、工地材料管理概況（含約定之重要材料使用狀況及數量等）：							
材料名稱	單位	設計數量	本日使用數量	累計使用數量	備註		
三、工地人員及機具管理（含約定之出工人數及機具使用情形及數量）：							
工別	本日 人數	累計人數	機具名稱	本日使用數量	累計使用數量		
四、工地勞工安全衛生事項之督導、公共環境與安全之維護及其他工地行政事務：							
五、施工取樣試驗紀錄：							
六、重要事項記錄：							
簽章：【工地主任】：							

註：施工日誌應包含上開欄位，惟本施工日誌格式僅供參考，投資人得依工程性質及實際需要自行增減之。

自主檢查表

肆、施工紀錄/照片

伍、安全衛生管制作業及道路環境清理照片

一、○○○年○月安全衛生作業事項		
項次	○年○月落實執行作業項目	○年○月預計執行作業項目
1	外架防塵網復原	地下層車輛停放管制
2	嚴禁裸線插頭	巡檢缺失追蹤改善
3	地下室車輛管制	各區休息區設置
4	吊料直井需上鎖	協議組織召開
5	氧氣乙炔瓶固定於推車上	每日勤前教育
6	泥作拌土機須有漏電斷路器	樓梯扶手及防墜網巡檢
7	吊料作業時需配合監視器	工務所急救設備及中暑預防
8	上下班時進出車輛管制	各工寮環境整理
9	以下空白	以下空白
二、○○○年○月安全衛生預定作業事項		
項次	作業事項	備註
	臨時廁所每日清掃	
	嚴禁含有酒精類飲料進工地	
	廠商安全衛生教育訓練及每日勤前教育。	
	開口處圍設及設置安全護欄。	
	作業高度超過1.5公尺設置臨時上下設施。	
	氧氣乙炔儲放及使用之管理措施。	
	電線架高措施。	
	工區出入口設置交通指揮人員。	
	地下室基本照明。	
	督導勞工戴好安全帽扣。	
	鋼筋套頭脫落巡檢。	
	進入車道車輛減速慢行。	

陸、材料管制表暨相關檢測(含土建、鋼構及裝修) 報告

一、混凝土強度試驗報告(7天)

○○○○有限公司															
混凝土圓柱試體抗壓強度報告															
工程名稱		混凝土圓柱試體抗壓強度報告													
品管類別	項次	澆置日期	設計強度 (kg/m³)	數量 (m³)	使用位置	氯離子檢驗報告	取樣組數	7天試體類數	28天試體類數	7天抗壓試驗報告編號	7天抗壓平均強度 (kg/m³)	是否合格	28天抗壓試驗報告編號	28天抗壓平均強度 (kg/m³)	是否合格
	1														
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
	7														
	8														
	9	以下空白													
	10														
	11														
	12														
	13														
	14														
	15														
	16														
	17														
	18														
	19														
	20														
	21														
	22														
	23														
累計試驗次數		混凝土強度		使用位置			7天抗壓試驗			28天抗壓試驗			合格率		
備註：															

二、混凝土強度試驗報告(28天)

○○○○有限公司																
混凝土圓柱試體抗壓強度報告																
工程名稱																
品管類別		混凝土圓柱試體抗壓強度報告														
項次	澆置日期	設計強度 (kg/m ³)	數量 (m ³)	使用位置	氣罐子檢 驗報告	取樣 組數	7天試體 顆數	28天試 體顆數	7天抗壓試驗 報告編號	7天抗壓平均 強度 (kg/m ³)	是否 合格	28天抗壓試驗 報告編號	28天抗壓平均 強度 (kg/m ³)	是否 合格		
1																
2																
3																
4																
5																
6																
7																
以下空白																
8																
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
21																
22																
23																
24																
累計試驗次數	混凝土強度		使用位置				7天抗壓試驗				合格率	28天抗壓試驗				合格率
備註：																

三、氯離子含量檢測報告

○○○○有限公司											
混凝土氯離子檢測報告&品質保證書管制表											
工程名稱											
品管類別		預拌混凝土氯離子檢測報告&品質保證書									
項次	澆置日期	設計強度 (kgf/m ²)	數量 (m ³)	使用位置	取樣組數	氯離子含量檢 測報告	氯離子含量 (kg/m ³)	是否合格		處理情形	預拌混凝土品質 保證書
								合格	不合格		
1											
2											
備註：											

四、鋼筋物性及化性及抗拉試驗報告

○○○○有限公司														
鋼筋抗拉強度試驗報告														
工程名稱														
品管類別		鋼筋出廠證明書報告及無放射性污染證明書及鋼筋混凝土用竹節鋼筋抗拉報告												
項次	試驗日期	規格		總重 (KGS)	爐號	取樣支數	試驗 機開	物性試驗 報告編號	無輻射報告編號	試驗結果		處理情形	抽驗 部位	進場時間
		稱號	種類							合格	不合格			
1														
2														
3														
4														
5														
6														
備註：														

柒、開挖期間安全監測系統報告

捌、環境影響評估監測報告

玖、執行遭遇困難及解決對策

【○】 共同投資協議書

(依簽約時實際文件納入)

【○】履約保證金繳納表件

(依簽約時實際文件納入)

【○】本基地土地標示、面積及權利範圍明細

(依簽約時實際文件納入)

參、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
營運契約書(草案)及其附件

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案營運契約書(草案)

立土地開發營運契約書人

新北市政府捷運工程局 (以下簡稱甲方)

(以下簡稱乙方，為投資人)

(以下簡稱丙方，為營運管理人)

為「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案」開發建物之營運管理，甲方、乙方、丙方三方同意履行下列條款：

第一條：訂約本旨

甲方、乙方及丙方三方依大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土地開發辦法)第二十一條第一項之規定簽訂淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案營運契約書(下稱本營運契約)，由乙方、丙方負責淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發建物之營運管理事宜，並接受甲方監督與管理。

第二條：營運管理標的

本營運契約之標的物坐落於新北市淡水區公司田段○地號之土地開發建物及其附屬設施，其範圍為○(不含捷運系統場站及相關設施，以下簡稱本建物)，本建物使用執照詳如附件一。

第三條：營運管理事項

- 一、乙方、丙方應依核定之土地開發計畫、營運管理章程、規約、契約、與相關法令規定執行本建物之統一經營管理事宜，包括下列等事項：
 - (一)營運管理事宜。
 - (二)清潔、安全、秩序及保養維護。
 - (三)水電及共用部分設施、設備之管理維修。
 - (四)有關管理公約之執行事宜。
- 二、乙方、丙方應遵守本營運契約及甲方核定之營運管理章程(詳如附件二)，執行本建物之營運管理事宜。

第四條：契約存續期間

- 一、本營運契約之存續期間自中華民國○年○月○日起，至○年○月○日止，

共計○年○個月，存續期間與本案公有不動產租賃契約書一致。

二、乙方得於本營運契約屆滿日前 18 個月前以書面向甲方申請續約，乙方如未依上開期限向甲方申請續約者，視為無意續約。續約次數至多以二次為限，且續租租期累計不得逾原租期。續租租期累計超過原租期者，於出租前甲方應先報府核准。乙方如符合以下得予續約之條件，甲方即應同意乙方之續約申請。

(一)乙方、丙方無積欠本開發建物租金或其他費用之情形。

(二)乙方、丙方無違反營運契約及租賃契約經甲方限期改善而逾期仍不改善之情形。

(三)乙方申請續租時並應提出「非拒絕往來戶且最近 1 年無退票紀錄之金融機構證明文件」，查詢日期應為申請前 1 個月內。證明文件以下列任一之票據交換所或受理查詢金融機構核章之制式簡覆單之正本或影本。

1. 票據交換所第一類及第二類票據退票資料查詢簡覆單。

2. 票據交換所支票存款戶票據徵信開戶查詢簡覆單。

三、前項續約申請之繼續營運條件，應經雙方本於公平合理之原則議定之，如於本契約屆滿前 6 個月未能達成合意者，乙方即喪失優先續約權，甲方得公開辦理招商作業。

四、乙方未於第二項所定續租申請期限內提出續約申請者，即為無意續租，租賃標的由甲方收回。乙方未經辦妥續約，乙方、丙方仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得異議。

第五條：開發建物與設施之出租與委託經營

一、乙方、丙方得將本開發建物或設施轉租或委託第三人(以下簡稱承租人或受託人)經營，惟本營運契約之營運權移轉予第三人或將全部營運管理標的委託第三人或全部轉租予第三人經營，應經甲方書面同意，始得為之。

二、乙方、丙方將本開發建物或設施轉租或委託第三人經營時，簽訂之租賃或委託經營契約內容不得違反本營運契約約定，並應符合且至少包含下列事項：

(一)租賃或委託經營契約之存續期間，不得逾本營運契約存續期間。

- (二)本營運契約提前終止時，甲方或其指定之第三人有權承受乙方、丙方於租賃或委託經營契約之權利義務(但乙方因租賃或委託經營契約所生之既存債務與賠償責任，不在甲方或其指定之第三人承受範圍內)，承租人或受託人不得拒絕。若甲方或其指定之第三人依當時情事認為租賃或委託經營契約有失公平合理或顯失對價關係者，有權就該部份與承租人或受託人另行協議。

第六條：營運保證金之數額

乙方、丙方應依「營運保證金數額及管理作業要點」(詳如附件三，如遇法令變更應以繳交當時最新有效之規定辦理)規定繳交營運保證金，共計新臺幣○元整予甲方。

第七條：營運保證金之繳交及歸還

一、乙方、丙方應於簽訂本營運契約同時，以下列一種或二種以上型式繳交營運保證金：

- (一)現金。
- (二)銀行本行本票或支票、保付支票。
- (三)設定質權予甲方之銀行定期存款單。
- (四)銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
- (五)銀行之書面連帶保證。
- (六)保險公司之連帶保證保險單。

營運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「新北市政府捷運工程局土地開發保管款專戶」(帳號93013402701120)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，應分別記載甲方為質權人、受益人、被保證人或被保險人。以金融機構出具之連帶保證書繳納者，其有效期限應為本營運契約期間之末日起加計3個月內未獲甲方書面通知履行保證責任時，方得終止。

二、營運保證金得以投資契約書應返還乙方之履約保證金抵充，不足之數額應於本營運契約簽約時同時繳足。

- 三、乙方、丙方於本營運契約期滿、終止或解約時，應依甲方指示將本建物清理完竣或回復原狀交還各建物所有權人後，甲方於結清一切費用後將營運保證金餘額無息一次退還乙方、丙方。
- 四、乙方於契約存續期間變更營運管理人，除應依本條第五款辦理變更營運管理人外，並應將營運管理標的物清理完竣或回復原狀後移交予繼受人。於契約存續期間變更營運管理人，係因可歸責於乙方、或丙方之事由，甲方得扣抵原繳交營運保證金之百分之三十作為懲罰性違約金，但甲方能證明損害大於前項金額者，就超過前項金額之損害，得另向乙方、丙方請求連帶賠償。
- 五、乙方於契約存續期間變更營運管理人，應將繼受人之營運管理資格證明文件提送甲方審核，經甲方同意後始得辦理變更。繼受人應於繼受經營前與乙方簽訂委託經營契約，納為本契約附件。
- 六、本營運契約如因乙方、丙方違反本營運契約第十四條第一款第一目至第四目情形而終止時，甲方得扣抵原繳交營運保證金百分之三十作為懲罰性違約金，且甲方能證明損害大於前項金額者，就超過前項金額之損害，得另向乙方、丙方請求連帶賠償。
- 七、於本營運契約存續期間，經甲方認定有不可歸責於乙方、丙方之原因致無法履行本營運契約之情形，甲方得終止本營運契約，乙方及丙方應依甲方指示將本建物清理完竣或回復原狀交還各建物所有權人後，甲方應結清一切費用後將營運保證金餘額無息退還乙方、丙方。

第八條：契約期間持股規定

- 本案營運期開始至結構物保固期屆滿為止，乙方原發起人全體對乙方之持有股份比例合計應維持高於發行股份之 60%以上；其後，至本營運契約期滿止，乙方原發起人應維持高於已發行股份之 30%以上。

第九條：保險

一、火險及附加險

本營運契約存續期間之本建物火災保險由丙方投保，本建物及本建物所有設施之其餘保險由各該建物及設施所有權人投保，有關前述投保事宜，由乙方、丙方依本營運契約第十八條第三款規定明訂於其與各建物所有權人權利義務關係中，並由乙方、丙方負督導執行之責

任，如有建物所有權人未依規定投保而致甲方或第三人受有損失時，由乙方、丙方應負連帶損害賠償責任。

二、其他保險

乙方、丙方於營運管理本建物期間，應投保與營運有關之其他各項必要保險。如發生事故且經鑑定為乙方、丙方責任者，均由乙方、丙方負損害賠償及回復原狀之責。有關前述保險之投保與費用之繳交，如有延遲或其他疏漏致甲方或第三人受有損害者，均由乙方、丙方負損害賠償責任。

第十條：裝修計畫及守則

一、乙方、丙方就本建物共同部分之裝修工事，應事先向甲方提出書面計畫，經甲方之書面同意、且依法令規定經主管機關核准後，始得進行裝修，前開核准文件及圖說影本應於施工前十日送甲方備查，裝修進行期間應注意公共安全，甲方得隨時派員至現場勘查。裝修完成，應將主管機關相關核准文件及圖說影本 3 份經乙方、丙方用印後，送甲方備查。其費用由乙方、丙方自行負責，且各項工事不得損壞、干擾捷運場站建物與營運安全，如致甲方或第三人受有損害者，均由乙方、丙方負損害賠償責任。

二、乙方、丙方對於本建物內部裝潢工程應針對下列事項訂定裝修守則：

(一)設計配置圖設計基準。

(二)建材、招牌及店面施工設置基準。

(三)水電設施、通風、空調、偵煙器、防火設備及標示牌設置基準。

(四)其他特別規定。

第十一條：大樓管理事務之配合

一、本案開發建物應依公寓大廈管理條例相關法令規定組成管理委員會，或推派管理負責人。

二、除本建物公共區域應遵守本案開發建物管理規約外，其他區域應依本營運契約第十二條規定另訂管理公約，由乙方、丙方自行或委託第三人營運管理。

第十二條：管理公約

乙方、丙方應依第十一條第二款規定針對本開發建物公共區域以外之經營管理等公共事務訂定管理公約，其內容至少應包括下列事項：

- 一、管理組織。
- 二、費用繳交及處理。
- 三、裝修及維護等規定。
- 四、保全、防災、救災及衛生須知。
- 五、罰則及其他規定事項。

第十三條：其他約定事項

- 一、本建物公私有財產之營運，應依甲方核定之營運管理章程(詳如附件二)之約定由乙方、丙方經營管理，並應遵守本案開發建物管理委員會組織章程、規約及管理公約之規定。
- 二、基於捷運營運及公共安全需要時，甲方得通知乙方、丙方會同進入本建物內，就其管理權責部分執行監督管理，或執行捷運設施必要之檢查、維修或施工，乙方、丙方不得拒絕。
- 三、乙方、丙方於本營運契約期間，如有公司改組、公司名稱、地址、資本額、負責人變更之情事，應於變更登記後 10 日內檢具有關證明文件通知甲方。
- 四、乙方、丙方非經甲方書面同意，不得任意變更土地開發之使用項目或移轉他人經營。
- 五、乙方、丙方對於本建物之鄰近地下商場、人行陸橋或地下道，不得擅自增建、改建或危害其他相關設施。
- 六、乙方、丙方應盡善良管理人之注意義務，管理及維護本建物，有關本建物之環境衛生、公共安全及防災避難等管理，應接受各級政府機關與甲方督導。
- 七、本營運契約期滿、終止或解約時，乙方、丙方應依甲方指示將本建物清理完竣或回復原狀交還建物所有權人，屆期未清理之遺留物視為放棄，任由甲方或建物所有權人處理，處理費用由乙方、丙方負擔，絕無異議。
- 八、乙方、丙方應每年向甲方進行業務報告一次，並依甲方要求提供所需

之書面資料及說明，惟就經乙方、丙方標明屬營業秘密資料，甲方應採適當措施予以保護。

九、乙方、丙方任一方就本營運契約乙方、丙方之義務均應負連帶責任，並授權乙方、丙方中之一人代表乙方、丙方全體。甲方就本營運契約相關事項之意思表示或相關費用之退還、給付，於送達乙方及丙方授權代表即對乙方、丙方全體發生效力，乙方、丙方授權代表就本營運契約相關事項之意思表示於送達甲方，視為乙方、丙方全體對甲方之意思表示。前述授權之授權文件應納為本營運契約附件。

十、乙方、丙方將建物所有權移轉或讓與受讓人時，應通知甲方，並將本營運契約權利義務，以書面訂定於其與受讓人之轉讓契約中，該受讓人再轉讓時，亦同。若因未訂定該等約款致甲方受有損害者，乙方、丙方應負賠償責任。

十一、乙方、丙方與其他第三人如有債權、債務或其他糾紛，應自行協調或循法律途徑解決，與甲方無涉，且不得影響本營運契約之執行。

第十四條：契約之終止

一、乙方、丙方於本營運契約存續期間，不得自行解除或終止契約。乙方、丙方有下列情形之一者，甲方得終止契約：

(一)營運保證金經執行後餘額不足時，乙方、丙方應立即補足，經甲方通知限期補繳，逾期仍未補足。

(二)未依期限將第十三條第三款有關證明文件送請甲方核備，經通知限期補送逾期仍未補送。

(三)乙方、丙方有違反本營運契約各項約定，經依第十五條第二款第三目約定辦理。

(四)本建物之使用違反建管、消防、公共安全等相關法令，經甲方限期改善仍未改善完畢者。

二、本營運契約與本開發建物公有不動產租賃契約書為聯立契約，其中一契約終止或解除另一契約亦隨同終止。本營運契約終止或解除時，經營管理相關之附屬契約及乙方、丙方因本營運契約所衍生之第三人契約亦應同時終止。前述事項，乙方、丙方與第三人簽訂契約時，應於契約中載明。

三、本營運契約終止時，除本營運契約另有約定依其約定外，乙方、丙方應依甲方指示將本建物清理完竣或回復原狀交付新營運人或甲方或建物所有權人。若終止契約係因可歸責於乙方、丙方之事由所致，甲方得扣抵營運保證金百分之三十作為懲罰性違約金，且若甲方能證明損害大於前項金額者，就超過前項金額之損害，得另向乙方、丙方請求賠償。

第十五條：違約罰則

- 一、甲方發現乙方、丙方有違約情事，應以書面通知乙方、丙方限期改善，惟乙方、丙方不得因甲方未以書面通知而免除其責任。
- 二、乙方、丙方違反本營運契約各項約定，除本營運契約另有約定依其約定辦理外，應依下列規定辦理，甲方受有損害者，乙方、丙方並應負損害賠償責任：
 - (一)經第一次通知限期改善不予改善者，甲方得第二次通知乙方、丙方限期改善並扣罰懲罰性違約金，其數額為原繳交營運保證金百分之一，並得自營運保證金中扣抵。
 - (二)經第二次通知限期改善仍不改善者，甲方得第三次通知乙方、丙方限期改善並再扣罰懲罰性違約金，其數額為原繳交營運保證金百分之三十，並得自營運保證金中扣抵。
 - (三)經第三次通知限期改善仍不改善者，甲方得終止本營運契約，並再扣罰懲罰性違約金，其數額為繳交營運保證金之百分之三十，並得自營運保證金中扣抵，但甲方能證明損害大於前項金額者，就超過前項金額之損害，得另向乙方、丙方請求連帶賠償。
- 三、乙方、丙方有違反本營運契約第十條、第十三條第五款、第六款或不依甲方核定之營運管理章程使用開發設施者，甲方除得依前款約定辦理外，並得報經新北市政府核定後逕為封閉或拆除。其封閉或拆除所需之費用，由乙方、丙方連帶負責，甲方並得逕由營運保證金扣抵。

第十六條：送達

除本營運契約另有約定外，應送達本營運契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方書面

同意變更地址者外，甲方、乙方及丙方之地址應以下列為準：

一、甲方地址：

二、乙方地址：

三、丙方地址：

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。前項按址寄送，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。

第十七條：爭議之仲裁與訴訟管轄

一、甲方、乙方、丙方因本營運契約發生爭議，若經甲方及乙方、丙方書面同意得交付仲裁處理。

二、因本契約發生訴訟時，甲方及乙方、丙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

三、未經甲方書面同意前，乙方、丙方不得因各方有爭議，而中斷本建物之營運管理。

第十八條：附則

一、本營運契約之附件視為本營運契約之一部分，與本營運契約具同等效力。

二、乙方、丙方通訊地址以本營運契約所載為準，如有變更時，應即以書面通知甲方。

三、乙方、丙方與本建物各所有權人間之營運管理契約或租賃契約之權利義務，由乙方、丙方與所有權人另定之，但不得違反本營運契約有關之約定，並應將本營運契約涉及建物所有權人之相關約定載入乙方、丙方與本建物各所有權人間之契約中。

四、本營運契約書正本一式 3 份，由甲方、乙方、丙方各執 1 份為憑，副本 3 份供甲方、乙方、丙方使用。

第十九條：契約附件

一、本建物使用執照影本。

二、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案營運管理章程。

三、營運保證金數額及管理作業要點。

四、營運保證金繳交表件。

五、淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案開發建物公有不動產租賃契約書草案(註：簽訂本營運契約時應納入租賃契約用印影本)。

六、乙方、丙方授權代表之授權書。

立契約書人

甲 方：新北市政府捷運工程局代表人：

地 址：

電 話：

乙 方：代表人：統一編號：

地 址：

電 話：

丙 方：代表人：統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一：使用執照

(依實際簽約時納入)

附件二：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案營運管理章程

(依實際簽約時納入)

附件三、營運保證金數額及管理作業要點

營運保證金數額及管理作業要點

第一條 開發完成之建物經新北市政府核定交由投資人統一經營時，投資人應於建物申請使用執照前將營運人之營運管理資格證明文件提送執行機關審核。投資人應於建物產權登記前併同營運人與執行機關簽訂營運契約，同時繳交營運保證金。

營運保證金應以投資人或營運人名義繳交，並互負連帶債務任。建物非屬統一經營者，免繳交營運保證金。

第二條 投資人應於繼受營運人之營運管理資格證明文件經執行機關審核後，始得變更營運人。

繼受營運人應於經營前與執行機關簽訂營運契約，並同時繳交營運保證金。

第三條 營運保證金數額為土地開發不動產總值與營運保證金係數之乘積。

前項所稱土地開發不動產總值，指獲准投資土地開發之投資人於簽訂營運契約時，開發建物坐落土地之當期公告現值與開發經費總額之和；所稱營運保證金係數，指開發建物，依其使用類別樓地板面積占該土地開發建物總樓地板面積之比率與各使用類別係數乘積之和。

前項開發建物各使用類別係數規定如下：

(一)住宅、停車場：百分之零點六。

(二)辦公室：百分之一。

(三)店鋪、商場：百分之二。

第四條 營運保證金應以現金逕向執行機關指定之金融機構繳納，或以下列方式辦理：

(一)金融機構簽發之本票或支票。

(二)金融機構保付支票。

(三)無記名政府公債。

(四)設定質權之金融機構定期存款單。

(五)銀行之書面連帶保證。

(六)保險公司之連帶保證保險單。

投資人或營運人得以前項規定之二種以上方式繳納營運保證金。

第五條 投資人或營運人因營運契約應負擔之各項債務、損害賠償金及違約金，執行機關得就營運保證金逕予扣抵或取償，並命其補足，如有不足得另行追償。

第六條 因可歸責於投資人或營運人之事由，於營運契約存續期間變更營運人、

解除或終止營運契約時，執行機關應以其繳納之營運保證金百分之三十作為違約金。但執行機關能證明損害大於前項金額者，不在此限。前項營運保證金依前條及前項規定扣抵、取償及扣罰違約金後，如有剩餘，於繼受人與執行機關簽訂營運契約，並繳足營運保證金後，無息發還。

第七條 投資人或營運人有下列情形之一者，執行機關應通知限期改善，屆期不改善者，執行機關得報經新北市政府核准後終止契約：

- (一)有大眾捷運系統土地開發辦法第二十五條第一項各款情形之一。
- (二)其他違反營運契約之約定。

第八條 執行機關依本作業要點規定，或營運契約約定不予發還之營運保證金及投資人或營運人所繳交之違約金，應於年度結束前解繳新北市政府捷運工程局土地開發保管款專戶。

第九條 營運保證金之收取、保管、發還及不予發還，由執行機關辦理，並應於每年年度結束時，將營運保證金收支等相關情形編列報表。

附件四：營運保證金繳交表件

(依實際簽約時納入)

附件五：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案開發建物公有不動產租賃契約書(草案)

(簽訂本營運契約時應納入租賃契約用印影本)

附件五

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案土地開發案
開發建物公有不動產租賃契約書（草案）

中華民國 年 月 日

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案開發建物公有不動產租賃契約書（草案）

立租賃契約人

出租機關：新北市政府捷運工程局（以下簡稱甲方）

承租人：○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

營運人：○○○○（以下簡稱丙方）

經甲方、乙方、丙方同意訂立本租賃契約（以下稱本契約），條款如下（逕受強制執行事款如公證書所載）

第一條租賃標的物範圍：

- 一、「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案」開發建物公有不動產：坐落於新北市淡水區公司田段○地號之土地開發建物及其附屬設施，其範圍為○（不含捷運系統場站及相關設施，以下簡稱本租賃標的物），本租賃標的物以建物所有權狀所載面積現況點交出租予乙方作為合法使用。本租賃標的物之登記面積、使用執照用途、持分比例詳如下表：

樓別	面積（坪）	使用執照用途	持分比例
			%

- 二、乙方不得以本租賃標的物登記面積誤差或狀況欠佳要求折減租金或為其他任何請求。乙方須自負本租賃標的物整體經營、維護管理之責。

第二條租賃使用用途及項目

乙方就本租賃標的物之使用，應符合使用執照用途及相關都市計畫法令所規定之土地使用組別及項目。

第三條租賃期間

- 一、本契約租賃期間自簽約日民國○年○月○日起至民國○年○月○日止，共計○年○個月。
- 二、使用準備期：本租賃標的物於點交完成日之次日起○日（即○年○月○日至○年○月○日）為使用準備期免收租金，租金自使用準備期屆滿日之次日起計收，乙方如未於上開期限內完成使用之準備，仍於使用準備期屆滿日之次日起計收租金。但若乙方提前完成部分或全部租賃標的之使用準備提前營業，則從營業日起計收租金。
- 三、租金繳交期間：自使用準備期屆滿之次日起算或前項但書之營業日起算至本契約租賃期間屆滿時。
- 四、本契約所載日期除另有註明者外，係以「日曆天」計算，星期六、星期日、國定假日、民俗節日、選舉投票日及其他休息日均應計入。
- 五、乙方有意續租者，應於本契約租賃期間屆滿日前 18 個月前以書面向甲方申請續租，續約次數至多以二次，且續租租期累計不得逾原租期為限，乙方如未依上開期限向甲方申請續約者，視為無意續約。乙方如符合以下得予續約之條件，甲方即應同意乙方之續約申請。
 - (一)乙方、丙方無積欠本開發建物租金或其他費用之情形。
 - (二)乙方、丙方無違反營運契約及租賃契約經甲方限期改善而逾期仍不改善之情形。
 - (三)乙方申請續租時並應提出「非拒絕往來戶且最近 1 年無退票紀錄之金融機構證明文件」，查詢日期應為申請前 1 個月內。證明文件以下列任一之票據交換所或受理查詢金融機構核章之制式簡覆單之正本或影本。
 1. 票據交換所第一類及第二類票據退票資料查詢簡覆單。
 2. 票據交換所支票存款戶票據徵信開戶查詢簡覆單。
- 六、前項續約申請之繼續營運條件，應經雙方本於公平合理之原則議定之，如於本契約屆滿前 6 個月未能達成合意者，乙方即喪失優先續約權，甲方得公開辦理招商作業。
- 七、乙方未於前項所定續租申請期限內提出續租申請者，即為無意續租，租賃標的由甲方收回。乙方未經辦妥續租，乙方、丙方仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得異議。

八、本契約租賃期間屆滿時，租賃關係當然消滅，且無民法第四百五十一條規定之適用。

第四條租金及繳納方式

- 一、本契約租金每月新臺幣（下同）○元整（含稅）（商業設施○元/坪；停車位○位，○元/位），乙方應以匯款方式於本條第二款所定每期租金繳納日前，將本契約租金分別匯至以下甲方指定之帳戶（帳戶名稱：○，帳號：○），並由甲方發給收據或發票本契約首期租金繳納日為使用準備期屆滿之次日或本契約第三條第二款但書之營業日，其後每期租金繳納日即以相當首期租金繳納日之前 1 日為租金繳納日，遇假日則順延至假日期滿後之第 1 個工作日。
- 二、自第○年起每月月租金之計算方式，係以第 1 年（或前次調整後）租金為基準租金，於新北市消費者物價指數（房租類）漲幅累計達百分之三時（以第 1 年租金起算月或前次調整月與調整年起同月租金指數相較），調整該年之月租金，上述計算以元為單位、無條件進位。
- 三、租賃期間若確實遇特殊狀況時（如總體經濟或環境變動等等，造成整體不動產市場與租金行情大幅衰退或經營成本大幅增加），甲方得依乙方所提出之租金調整協商方案，啟動市場鑑價機制，重新檢討合理租金調整之。

第五條租賃標的物點交

本租賃標的物以現況點交使用。乙方、丙方應於甲方所指定之點交日會同點交標的物，若乙方、丙方屆時未到場，視同完成點交，點交程序不因而停止。

第六條租賃標的物返還

- 一、除甲方同意乙方之續約申請並已另訂新租賃契約外，於本契約期滿、終止或解除後，乙方、丙方不得繼續使用、占有本租賃標的物，且除經甲方同意依現況點交外，乙方、丙方應回復原狀（含回復使用執照用途），並依甲方指定期日共同會勘點交本租賃標的物，不得異議。
- 二、乙方、丙方倘逾期返還本租賃標的物，乙方、丙方應按本契約第四條所訂租金數額，返還甲方自租賃期滿、終止或解除契約次日起至本租賃標的物返還日止相當租金之不當得利。

三、乙方、丙方應於本條第一款甲方指定共同會勘點交本租賃標的物之期日前，將增設或改裝設施自行搬遷或拆離(但經甲方同意保留者，無條件歸甲方所有)，並經甲方會勘認可後返還甲方所有之本租賃標的物及設備。

四、乙方、丙方應搬遷或拆除之設施未依前項規定處理者，視同廢棄物，同意任由甲方處理，不得異議或要求賠償，甲方處理之費用應由乙方、丙方負責，甲方並得由租賃保證金先行扣抵，如有不足扣抵時，得另向乙方、丙方追償之。

第七條租賃保證金

一、租賃保證金為○元整(即相當於本契約第四條約定之租金開始計收第1年之3個月租金)，乙方應於簽約前，向甲方指定收款處所一次繳清，除甲方同意乙方續約申請並已另訂新租賃契約外，於本契約期滿、終止或解除，以及乙方、丙方遷出並交還本租賃標的物，並對甲方履行本契約一切義務且無任何債務牽涉時，經甲方查核無誤，無息退還扣抵相關費用後之餘額。

二、前項租賃保證金之繳交，乙方應依下列方式辦理：

(一)租賃保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、設定質權之金融機構定期存款單、金融機構出具之連帶保證書繳納。

(二)以設定質權之金融機構定期存款單繳納或金融機構出具之連帶保證書或連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載新北市政府捷運工程局為質權人、受益人、被保證人、被保險人或連帶保證保險人。

(三)以金融機構出具之連帶保證書繳納者，其有效期限應為本契約期間之末日起加計3個月內未獲甲方書面通知履行保證責任時，方得終止。

三、本契約存續期間，甲方得要求乙方延長其租賃保證金之有效期限，乙方不得拒絕，若乙方不予延長，甲方得押提租賃保證金。

第八條稅捐及保險

一、本租賃標的物出租期間之地價稅、房屋稅由甲方負擔，其餘各項稅捐、規費由乙方、丙方負擔。

- 二、本租賃標的物自點交日起至返還期間，乙方或丙方應投保建物火災險並負擔保險費，並依新北市消費場所應投保公共意外責任險之投保範圍及最低投保金額規定之方式投保公共意外責任險，投保金額不得低於新北市強制規定消費場所最低之投保金額。上開各保險應以甲方為共同被保險人，並應將所投保之契約（影本應載明與正本相符）送交甲方備查。
- 三、甲方因乙方或丙方未投保、投保不足、理賠不足（甲方實際受損金額高於保險理賠額）或延遲繳交投保費用所受損失或致第三人受有損失時，由乙方、丙方負責連帶賠償責任。乙方、丙方之財物、設備由乙方、丙方自行投保。

第九條一般費用之負擔

- 一、本契約租賃期間內，本租賃標的物之管理費、設施設備維護費、清潔費、水電費、瓦斯費及其他耗材一般修繕等費用，概由乙方、丙方負擔，並於各該費用應繳納期間內繳納，與甲方無涉，其餘依法令規定辦理。本契約租賃期間，乙方、丙方得申請變更水電登記用戶名稱，甲方應同意配合辦理，但於租期屆滿、終止或解除，返還本租賃標的物之前，乙方、丙方應負責變更回復原登記用戶名稱，費用由乙方、丙方負責。
- 二、本契約租賃期間，本租賃標的物除因天災或不可抗力之原因造成損壞，而影響乙方、丙方使用，應由甲方按區分所有之應有部分負擔修繕費用外，其餘租賃標的物之修繕、維護費用應由乙方、丙方負擔。

第十條危險責任之負擔

- 一、本租賃標的物之設施及設備由乙方、丙方自行負責維修，本契約租賃期間所發生之毀損滅失概由乙方、丙方負回復原狀責任，如因而肇致其他賠償責任時，亦應由乙方、丙方連帶負賠償責任。
- 二、本契約租賃期間內，乙方、丙方應依本契約第十七條約定經營管理。對於直接或間接因本租賃標的物內乙方、丙方附屬之裝置、傢俱、配線等，或因乙方、丙方暨其等之受僱人、代表人、代理人或受任人等之行為導致甲方、其他第三人或物品損害者，乙方、丙方應連帶負全部賠償責任。甲方並得在租賃保證金內抵扣，不足抵扣時，得再向乙

方、丙方追償之。

第十一條本租賃標的物建築裝修

乙方、丙方如須就本租賃標的物進行建築裝修，應先行擬具裝潢設計圖及施工進度表等書面，函請甲方同意，經甲方書面同意後，並依法令規定經主管機關核准後，始得進行裝修，前開核准文件及圖說影本應於施工前 10 日送甲方備查，裝修進行期間應注意公共安全，甲方得隨時派員至現場勘查。裝修完成，應將主管機關相關核准文件及圖說影本○份經乙方用印後，送甲方備查。

第十二條租賃限制

本租賃標的物除須依相關規定使用外，乙方及丙方得將本租賃標的物轉租，惟未經甲方書面同意，乙方、丙方不得將租賃權移轉予第三人或將全部租賃標的物轉租予第三人。

第十三條設施變更

- 一、本租賃標的物應按現狀使用，乙方、丙方改裝原有設施、修繕、增添、新建、增建、改建、修建或加設水、電、空調設備或其他固定與非固定設施時，應在不危及建築物本體結構安全，及不影響本租賃標的物之安全、衛生、觀瞻與用電安全之原則下，事先繪製圖說並檢附相關書面資料函請甲方同意，經甲方書面同意後，依相關法令規定經主管機關核准後進行變更施工，一切費用概由乙方、丙方自行負擔。前述設施變更工程完成後，應將主管機關相關核准文件及圖說影本○份經乙方、丙方用印後，送甲方備查。
- 二、如有涉及結構體變更、建物變更使用、消防、水電、環控、災防等事項，應依法令規定經主管機關核准後進行變更，且一切費用概由乙方自行負擔，如有須甲方協辦事項，甲方在法令規定範圍內得予協助。
- 三、乙方、丙方若因本條第一款、第二款等裝修、變更或拆除各款設施設備過程，致使本租賃標的物受損或致甲方或第三人受有損害，乙方、丙方除應負責修復外，並應負賠償責任。
- 四、乙方、丙方有違反本契約第十一條及本條前述各款約定之情事者，甲方得定相當期限催告乙方、丙方回復原狀，乙方、丙方應立即停工，

並俟完成相關程序後，方得施作，逾期未回復原狀者，甲方得逕行終止本契約，且若因此造成甲方損害，乙方、丙方並應連帶賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

第十四條損害賠償

乙方、丙方如未能履行法律上或本契約之義務，致生損害賠償責任時，應連帶賠償予甲方。甲方於受損之範圍內得由租賃保證金中逕自扣抵，如有不足，乙方、丙方應另行補足租賃保證金，不得異議。

第十五條保養維修權責

- 一、乙方、丙方應自行維護本租賃標的物，使其經常保持良好狀況，凡維修保養上所需之零配件、照明燈具、消耗性保養零件等，均由乙方、丙方自行負責購置汰換。
- 二、本租賃標的物如涉及相關財產報廢事宜，乙方、丙方應經甲方同意後，由乙方、丙方列冊交由甲方依規定程序辦理報廢。

第十六條安全檢查

- 一、本租賃標的物如有公共安全及消防檢查之必要，應由乙方、丙方負責。乙方、丙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。且乙方、丙方須於主管機關所訂期限內完成年度消防、公共安全檢查申報及簽證後，提交安全檢查報告予甲方與大樓管理委員會各乙份存查。
- 二、本租賃標的物依法令規定應定期施作之相關公共安全及消防檢查、簽證及申報由乙方、丙方負責辦理，其相關費用由乙方、丙方全額負擔之，並將申報結果副知甲方。如依法規認定因乙方、丙方用途使用致所使用樓層為同一申報客體者，則同前段規定辦理。
- 三、若乙方、丙方未依期限辦理公共安全及消防檢查或檢查未通過者，甲方得限期乙方改正。

第十七條經營管理規定

- 一、乙方、丙方之經營管理不得違反公寓大廈管理條例。
- 二、本租賃標的物內不得存放致生公共安全危險之易爆、易燃或其他危險物品，甲方並得要求乙方、丙方移除上開危險物品。

- 三、租賃標的物外圍走廊（人行道）、退縮地及其他供公共使用部份、不得違法任意使用或搭建，否則除依法告發取締外，甲方得要求乙方、丙方限期回復原狀。
- 四、乙方、丙方應盡善良管理人之注意義務，維護標的物及各項設施設備。乙方、丙方於本租賃標的物租賃期間內，應對租賃標的物作整體之管理，如景觀美化、清潔保養及公共安全等工作。租賃標的物之安全，應由乙方、丙方負責，並作適當之安全措施，接受甲方及主管機關檢查。
- 五、乙方、丙方承租期間有關營業場所之環境衛生、公共安全及防災避難等管理，應接受各級政府機關與甲方督導。
- 六、乙方、丙方承租使用租賃標的物不得有妨礙大眾捷運系統之交通、安全、衛生或觀瞻之情事。如因而致生違規處分，其罰鍰由乙方負責，不得異議。

第十八條使用租賃標的物之注意義務

- 一、乙方、丙方應以善良管理人之注意義務使用租賃標的物。
- 二、乙方、丙方就租賃標的物之使用應依法為之，不得供非法使用，不得在租賃標的物內儲存任何違禁品、爆炸物、易燃性或危險性物品，並不得私用過量電器或設置高壓電機、鍋爐及壓力容器等設備。
- 三、乙方、丙方應保持所租用租賃標的物完整，並不得產生任何污染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境。如構成危害或違法情事，乙方、丙方應自行負責處理，並自負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方、丙方應連帶賠償甲方之損害。
- 四、前 2 款情形，乙方、丙方應於接獲甲方通知改善後 10 日內或甲方通知所訂之期限內將租賃標的物回復原狀，且不得要求任何補償；租賃期間屆滿或其他事由所生契約關係消滅者，亦同。
- 五、如因乙方、丙方之受僱人、代表人或其他經乙方、丙方允許進入、使用租賃標的物之人之故意或過失致房屋毀損、滅失時，乙方、丙方應連帶負回復原狀或損害賠償責任。租賃標的物因乙方、丙方之過失致失火而毀損、滅失者，乙方、丙方對甲方應連帶負損害賠償責任。

如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方、丙方亦應連帶賠償甲方之損害。

六、前項所定之人使用租賃標的物致第三人遭受損害時，乙方、丙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方、丙方亦應連帶賠償甲方之損害。

第十九條危險負擔

- 一、本租賃標的物因天災、事變或其他不可抗力之事由致滅失或毀損不堪使用，喪失本契約第二條所定之使用目的及用途者，經乙方、丙方通知甲方查驗屬實後，乙方、丙方得終止本契約，並應即返還本租賃標的物，並不得對甲方主張任何損害賠償。
- 二、本租賃標的物因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損，但未達喪失本契約第二條所定之使用目的及用途者，應由乙方、丙方負責修繕。

第二十條質押之禁止

本契約租賃權，乙方、丙方不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

第二十一條違約罰則

- 一、乙方、丙方違反本契約第四條約定之租金給付義務及本契約其他各條約定，經甲方催告仍不依約辦理時，甲方得自租賃保證金扣抵乙方、丙方所欠租金、遲延利息及懲罰性違約金。租賃保證金不足時，乙方、丙方應依甲方通知之期限內補足之。
- 二、乙方、丙方遲延繳付月租金時：
 - (一)逾期未超過 2 日者不予計罰。
 - (二)逾期繳納超過 2 日者，逾期期間追溯至租金應繳日期計為遲延期間，除依照所積欠租金額按週年利率百分之五計算遲延期間利息外，並應依所積欠月租金之百分之二按日計罰懲罰性違約金，乙方、丙方應給付上開遲延利息及懲罰性違約金，不得異議，懲罰性違約金最高以相當於一個月租金（以本契約第四條約定之租金開始計收第 1 年月租金計算）為限。

- 三、乙方、丙方未經甲方同意不得擅自改變本租賃標的物之建物硬體結構，若違反時經甲方限期回復原狀逾期仍未回復原狀者，乙方、丙方應給付相當於一個月租金（以本契約第四條約定之租金開始計收第 1 年月租金計算）之懲罰性違約金。
- 四、乙方、丙方違反第六條第一款約定者，除依本契約第六條第二款約定應返還甲方不當得利，並應給付相當於前述不當得利金額 1 倍之懲罰性違約金予甲方。
- 五、乙方、丙方違反本契約第十三條、十五條、第十六條約定者，經甲方限期改善而逾期未改善者，自限期改善日期屆滿至乙方、丙方完成改善之日止，乙方、丙方應以平均日租金（以本契約第四條約定之租金開始計收第 1 年月租金 30 日平均計算）按日計罰懲罰性違約金，最高以相當於一個月租金（以本契約第四條約定之租金開始計收第 1 年月租金計算）為限。
- 六、乙方、丙方未依第二十三條第三款約定於期限內辦理變更承租人名義之手續者，每逾 1 日，乙方、丙方應給付相當 1 日租金額（以本契約第四條約定之租金開始計收第 1 年月租金 30 日平均計算）之懲罰性違約金，最高以相當於一個月租金（以本契約第四條約定之租金開始計收第 1 年月租金計算）為限。
- 七、除前述第一款至第六款約定外，乙方、丙方違反本契約其他之約定，甲方得限期要求改善，乙方、丙方逾期未改善，每逾 1 日甲方得依本契約年租金總價千分之一計罰懲罰性違約金，最高以相當於一個月租金（以本契約第四條約定之租金開始計收第 1 年月租金計算）為限。

第二十二條契約終止

- 一、乙方、丙方於本契約期間屆滿前擬提前終止契約者，除第十九條第一款外，應於預定終止日前 6 個月以書面向甲方提出申請，經甲方同意後始得終止契約，所繳租賃保證金之二分之一由甲方充作懲罰性違約金，如甲方另受有損害，乙方、丙方並應連帶負損害賠償責任。
- 二、乙方、丙方有以下各款情事之一者，甲方得隨時終止本契約，乙方絕無異議，有第（三）、（四）、（七）目等情形，乙方、丙方並應負法律

上賠償責任，甲方得不發還租賃保證金，充作懲罰性違約金：

- (一)乙方、丙方積欠租金達 2 個月之租額，經定期催告仍不履行者。
- (二)乙方、丙方使用本租賃標的物違反法令或有違反公序良俗之情形。
- (三)乙方、丙方毀損本租賃標的物或其他設備而不負責修繕者。
- (四)本租賃標的物因可歸責於乙方、丙方之事由致滅失者。
- (五)其他依民法及土地法規定得終止租約者。
- (六)乙方、丙方違反本契約第十六條第三款之約定時。
- (七)乙方、丙方違反本契約第二十條之約定時。
- (八)乙方、丙方違反本契約第二條、第十二條之約定時。
- (九)乙方、丙方所繳租賃保證金依本契約第十四條約定，由甲方逕行扣抵後，經甲方通知限期補足，逾期未補足者。
- (十)經甲方催告限期改善，逾期 15 日仍未改善者。
- (十一)乙方、丙方經法院裁定重整或宣告破產，進行破產法上之和解，或有公司法第一八五條第一項所定情事，或因違反法令經主管機關命令解散或歇業者。

三、本契約與甲方、乙方、丙方間之淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案營運契約書為聯立契約，其中一契約終止或解除，另一契約亦隨同終止。

第二十三條一般約定

- 一、乙方、丙方於本契約期間，如有公司改組、公司名稱、地址、資本額、負責人變更之情事，應於變更登記後 30 日內檢具有關證明文件通知甲方。
- 二、本租賃標的物管理機關變更時，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。
- 三、乙方、丙方與他公司合併致人格消滅者，其繼受人欲繼續承租者，應於乙方、丙方法人人格消滅後 3 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、丙方法人人格消滅之日起終止，甲方得逕行收回租賃標的物。
- 四、本契約如發生爭議，若經甲方、乙方、丙方書面同意，得交付仲裁處

理；若因契約爭議發生訴訟，甲方、乙方、丙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

五、本契約應經公證，公證費用由乙方、丙方負擔。公證書上應載明乙方、丙方如不給付租金、懲罰性違約金，或於租賃期間屆滿時未於期限內完成租賃標的物之返還時，甲方得逕付強制執行。

六、本契約未盡事宜，依民法、土地法及大眾捷運系統土地開發所之相關法令辦理。本契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。本契約如有修正必要，應經甲方、乙方、丙方同意後，以書面修正或補充之。

七、下列各目文件均為契約文件，於衝突或不一致之情形時，優先順序如下：

- (一)本契約本文及其修訂或補充。
- (二)本契約之附件及其修訂或補充。
- (三)甲方就甄選文件補充規定、更正、釋疑之書面說明。
- (四)甄選文件及其附件。
- (五)土地開發計畫。
- (六)其他經甲乙丙三方書面同意確認列入本契約文件者。

八、本契約正本一式○份，除由公證人存留 1 份外，甲方執○份、乙方執○份及丙方執○份，另副本○份，甲方存○份，乙方存○份，丙方存○份，如有誤繕，以正本為準。

第二十四條送達

一、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，各方之地址應以下列為準：

- (一)甲方地址：
- (二)乙方地址：
- (三)丙方地址：

二、當事人之任一方未依前項約定辦理地址變更，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。

三、前項之按原址寄送，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。

立契約書人

甲 方：新北市政府捷運工程局代表人：局長

地 址：

電 話：

乙 方：代表人：統一編號：地址：

電話：

丙 方：

代表人：

統一編號：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件六：乙方、丙方授權代表之授權書

(依實際簽約時納入)

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案招商文件（草案）

中華民國
112
年
1
月