

交通部臺灣鐵路管理局 第2次  
公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」  
都市更新實施者案

公開評選文件  
【草案】

中華民國110年7月



交通部臺灣鐵路管理局 第2次  
公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」  
都市更新實施者案

申請須知  
【草案】

中華民國110年7月



## 目錄

<b>第 1 章</b>	<b>計畫說明</b> .....	<b>1</b>
1.1	緣起.....	1
1.2	本案開發辦理方式.....	1
1.3	本案更新基地相關規範.....	2
<b>第 2 章</b>	<b>聲明事項及名詞定義</b> .....	<b>4</b>
2.1	聲明事項.....	4
2.2	名詞定義.....	5
<b>第 3 章</b>	<b>工作範圍</b> .....	<b>9</b>
3.1	實施者工作範圍.....	9
3.2	主辦機關工作範圍.....	9
<b>第 4 章</b>	<b>申請作業規定</b> .....	<b>10</b>
4.1	法令依據.....	10
4.2	作業流程.....	10
4.3	申請資格.....	13
4.4	資格證明文件.....	13
4.5	申請應備文件與補件補正規定.....	16
4.6	申請程序與方式.....	17
4.7	須知釋疑與回覆.....	21
4.8	異議申訴及檢舉.....	21
4.9	其他規定.....	22
<b>第 5 章</b>	<b>都市更新事業計畫建議書</b> .....	<b>24</b>
5.1	都市更新事業計畫建議書撰寫方式.....	24
5.2	都市更新事業計畫建議書內容要求.....	24
<b>第 6 章</b>	<b>評選作業</b> .....	<b>26</b>
6.1	文件齊備清查.....	26
6.2	評選作業規定.....	26
6.3	資格審查.....	26
6.4	綜合評選之規格評選.....	27
6.5	綜合評選之價格評決.....	29

<b>第 7 章 新專案公司設立及議約、簽約作業</b> .....	<b>31</b>
7.1 新專案公司之設立或變更登記 .....	31
7.2 議約 .....	31
7.3 簽約 .....	32
【附件一】 申請應備文件檢核表 .....	1
【附件二】 申請文件檢核表 .....	2
【附件三】 申請人切結書 .....	4
【附件四】 代理人授權書 .....	6
【附件五】 協力廠商合作意願書 .....	8
【附件六】 中文翻譯切結書 .....	9
【附件七】 營運權利金標價單 .....	10
【附件八】 評選組織規範 .....	13
【附件九】 評選委員評分表 .....	15
【附件十】 評選委員評選總表 .....	16
【附件十一】 法務部調查局相關單位 .....	17
【附件十二】 請求主辦機關釋疑表 .....	18
【附件十三】 資格證明文件套封 .....	19
【附件十四】 申請保證金繳交證明套封 .....	20
【附件十五】 營運權利金標價單套封 .....	21
【附件十六】 都市更新事業計畫建議書套封 .....	22
【附件十七】 申請文件套封 .....	23

## 第1章 計畫說明

### 1.1 緣起

- 1.1.1 彰化縣政府於民國 105 年 8 月 23 日公告實施「擬定員林火車站周邊都市更新地區都市更新計畫案」，期望配合鐵路高架化通車後兩側商業空間及橋下土地釋出開發量體，翻新都市面貌、改善周邊商業空間品質，達到土地資產活化與都市環境更新之目標。
- 1.1.2 本案經彰化縣政府函文同意依「都市更新條例」第 12 條、第 13 條暨「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」規定，委託交通部臺灣鐵路管理局成立評選會辦理經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者。

### 1.2 本案開發辦理方式

#### 1.2.1 法源依據

1. 本案依主要計畫、細部計畫及都市更新計畫規定，以都市更新方式辦理開發，另依「都市更新條例」相關規定，採設定地上權方式實施更新事業。
2. 本案循「都市更新條例」第 12 條、第 46 條及「都市更新事業實施者公開評選辦法」之規定，由主辦機關經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

#### 1.2.2 委託實施期間

自委託實施契約簽訂日起至地上權存續期間屆滿之日止。

#### 1.2.3 都市更新事業計畫之擬定

實施者應依主要計畫、細部計畫與都市更新計畫規定，擬定都市更新事業計畫、劃定更新單元等作業；且經主辦機關書面同意，其涉及細部計畫變更時，應配合辦理細部計畫變更與核定。

### 1.3 本案更新基地相關規範

- 1.3.1 本案業經彰化縣政府 100 年 5 月 19 日公告實施「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新計畫）（第一階段）」案變更內容明細表第一案劃定為更新地區，惟尚未劃設更新單元，故應配合都市更新事業計畫一併提出申請。
- 1.3.2 本案土地使用分區、建蔽率、容積率與容許使用項目等，應依「都市計畫法」、「都市更新條例」、「都市計畫法臺灣省施行細則」等相關法規及相關主要計畫及細部計畫規定辦理，並得依法爭取相關容積獎勵。
- 1.3.3 本案土地交付範圍
  1. 本案更新基地範圍原則以公告實施之更新地區中交通部臺灣鐵路管理局及財政部國有財產署管理之公有土地及部分橋下商業空間範圍為主，請參酌本案委託實施契約【附件一】及【附件二】。
  2. 本案更新單元劃設至少應包括員林市新生段 205、205-1、206、206-1、222-1、226、226-1、227、227-1、228、228-1、229、229-1、229-2、230、264、264-1、264-2、264-3、264-4、321、321-1、321-2 地號，員林段 593-5、593-8、593-10、593-11、593-13\*、602-38、789 地號及員林段 593\* 地號橋下商業空間（一）、（二），計 31 筆土地，面積約為 27,033.69 m<sup>2</sup>（\* 當筆地號部分土地；實際以現地分割樁定測量結果為準），惟仍應視實際狀況調整劃設更新單元範圍，其經雙方同意，並經都市更新主管機關核定之更新單元範圍及應協助開闢之公共設施用地為實際交付範圍。
  3. 建議劃設之更新單元範圍請參酌本案委託實施契約【附件四】。
- 1.3.4 本案更新地區招商範圍內容  
本案更新基地範圍內土地管理機關分別為財政部國有財產署與交通部臺灣鐵路管理局。詳細之土地標示、面積、都市計畫土地使用分區、容積率，請參照本案委託實施契約【附件一】至【附件四】。
- 1.3.5 設定地上權範圍與標的

1. 本案設定普通地上權範圍悉依都市更新主管機關核定後都市更新事業計畫之重建區段範圍辦理（詳圖 1 紅線範圍之第二種、第三種商業區土地）。至少應包括員林市新生段 205、205-1、206、206-1、222-1、226、226-1、227、227-1、228、228-1、229、229-1、229-2、230、264、264-1、264-2、264-3、264-4、321、321-1、321-2 地號、員林段 593-5、593-8、593-13\*、602-38、789 地號（\*當筆地號部分土地），計 28 筆土地於擬定細部計畫及都市計畫變更（如有）發布實施後之可建築範圍，原面積約 16,392.61 m<sup>2</sup>，請參閱本案委託實施契約【附件七】-1。
2. 本案設定區分地上權範圍為員林段 593 地號等 1 筆地號（詳圖 1 藍線範圍之第二種車站專用區土地），依員林火車站都市設計審定內容之橋下商業空間（一）、（二），面積約 7,880.08 m<sup>2</sup>（實際面積均以地政機關丈量為準），請參閱本案委託實施契約【附件七】-1。
3. 設定地上權範圍若有地籍變動，以現地分割樁定測量後之實際登記地號及面積為準。
4. 地上權標的標示及面積，以辦理土地點交當時，土地登記謄本所載為準。

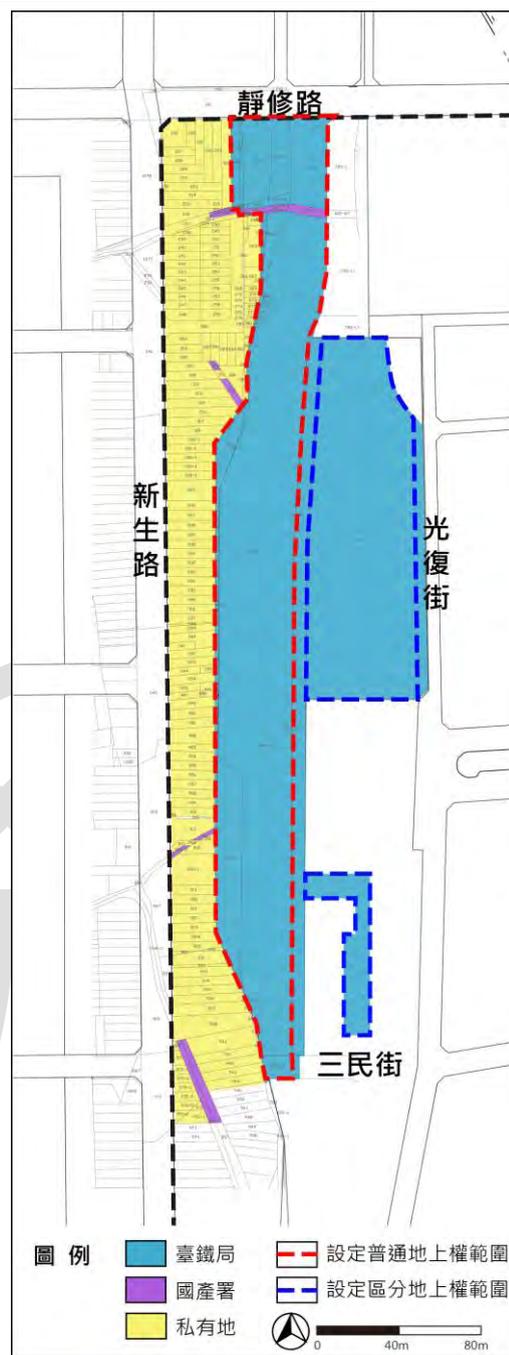


圖1 設定地上權範圍示意圖

## 第2章 聲明事項及名詞定義

### 2.1 聲明事項

- 2.1.1 交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案（以下簡稱本案）係依據「都市更新條例」第12條、第13條暨「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」規定，經彰化縣政府函文（彰化縣政府108年7月30日府建新字第1080242891號函）同意，採公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者辦理相關作業，實施都市更新事業。
- 2.1.2 依據交通部臺灣鐵路管理局108年9月3日召開「員林火車站區及周邊土地都更招商研商會議」會議記錄（鐵產開字第1080033102號函）暨財政部國有財產署108年10月22日台財產署改字第10800321250號函文，本案範圍內所含國產署經管國有土地，國產署同意由臺鐵局依法撥用後辦理都市更新招商及後續履約管理作業。
- 2.1.3 本案申請須知（以下簡稱申請須知）為申請人研提申請文件（包含但不限於都市更新事業計畫建議書）及辦理投資本案及其他後續事項之依據，申請人應同意接受及承諾遵守履行本案申請須知及其附件、附錄對申請人所為之規定、要求或期限，並據此提出申請文件。
- 2.1.4 本案公開評選方式之評選作業分二階段進行，第一階段為資格審查，第二階段綜合評選則分為規格評選及價格評決二部分（詳申請須知第4.2.1條）。
- 2.1.5 申請須知除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、合格申請人、入圍申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.1.6 申請人應於提出申請前詳細審慎研閱申請須知，其提送申請文件即表示已同意接受及承諾遵守履行申請須知所規定之事項，申請人不得提出任何附帶條件或但書。違反者，以申請須知為準，逾越申請須知規定部分視為無效。
- 2.1.7 本案更新基地由申請人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案更新基地實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。

- 2.1.8 申請人對申請須知內因申請作業所提供之文件、提及之法令（包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之修訂內容）、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，交通部臺灣鐵路管理局（即本案主辦機關）對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，申請人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 2.1.9 申請人對申請須知內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清時，應於申請須知規定期限內依規定方式提出。主辦機關所為之書面澄清視為申請須知之一部分，所有疑義依主辦機關之解釋為準，主辦機關並得視澄清內容之必要性或於相關法令有重大修正時，重新公告或酌予延長申請期限。
- 2.1.10 申請人不得於本案都市更新事業建議書及相關申請文件提出任何附帶條件，否則視為無效。
- 2.1.11 不同申請人所提出本案之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，主辦機關得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定；如有爭議，申請人應自行依循司法途徑處理。
- 2.1.12 主辦機關及各級主管機關不負擔任何申請人參與本案申請作業所支出之各項成本與費用。申請期間如有任何情況發生致變更或終止本案之情形，主辦機關及各級主管機關不負賠（補）償責任，申請人不得異議或為任何權利之主張。
- 2.1.13 申請須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定。各條之內容效力，悉依各條之條文文字為準。
- 2.1.14 申請須知所載之日期，除另有註明或規定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 2.1.15 申請須知未盡事項，悉依「都市更新條例」、「國有財產法」及其他中華民國相關法令規定辦理。

## 2.2 名詞定義

申請須知所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

### 2.2.1 本案

指交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案。

#### 2.2.2 本案更新地區

係指彰化縣政府民國 100 年 5 月 19 日府建城字第 1000129201A 號函公告實施「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新計畫）（第一階段）」案，變更一案劃定為更新地區範圍，詳本案委託實施契約書【附件一】。

#### 2.2.3 本案更新基地

1. 指經主辦機關同意之都市更新事業所需之土地，含完成都市計畫變更回饋之公共設施用地（其實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地登記簿所登記內容為準）。
2. 依主辦機關同意後，並經都市更新主管機關核定之更新單元範圍為實際交付範圍，相關規範請詳申請須知第 1.3 條。

#### 2.2.4 委託實施契約

指主辦機關與最優申請人就本案所簽訂之「員林火車站周邊土地都市更新事業」委託實施契約書。

#### 2.2.5 設定地上權契約

指最優申請人依據本案「申請須知」及「都市更新事業委託實施契約」與主辦機關簽訂之設定地上權契約。

#### 2.2.6 主辦機關

交通部臺灣鐵路管理局。本案業經彰化縣政府同意委託本局辦理本案公開評選議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

#### 2.2.7 評選會

指主辦機關為公開評選本案實施者，依「都市更新條例」及「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」所成立之「員林火車站周邊土地都市更新事業」及工作小組組織。

#### 2.2.8 申請人

指依申請須知規定，向主辦機關提出申請參與本案評選之廠商。

#### 2.2.9 合格申請人

指依申請須知規定，通過資格審查，可繼續參與都市更新事業計畫建議書規格評選之申請人。

#### 2.2.10 入圍申請人

指依申請須知規定，通過都市更新事業計畫建議書規格評選，可繼續參與價格評決之合格申請人。

#### 2.2.11 最優申請人

指依申請須知規定，通過資格審查及綜合評選規格評選後，依綜合評選之價格評決「營業收入淨額比例」最高者之入圍申請人；以下如未特別聲明者，含遞補序位一、二之次優申請人，依序遞補為最優申請人。

#### 2.2.12 次優申請人

指依申請須知規定，通過資格審查及綜合評選規格評選後，依綜合評選之價格評決「營業收入淨額比例」次高者之入圍申請人。次優申請人得於最優申請人放棄簽約時，依序遞補。

#### 2.2.13 實施者

指最優申請人依公司法成立股份有限公司作為與主辦機關簽訂委託實施契約之主體，並為依「都市更新條例」規定實施都市更新事業之機構。

#### 2.2.14 協力廠商

指於申請階段出具協力廠商合作意願書，表達倘申請人取得最優申請人資格並與主辦機關簽約後，願意成為實際協助實施者執行本案之公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供工程、勞務及自然人、法人、機構或團體。

#### 2.2.15 普通地上權

指依民法第 832 條定義：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」

#### 2.2.16 區分地上權

指依民法第 841-1 條定義：「稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。」

#### 2.2.17 都市更新事業計畫建議書

指申請人依申請須知規定，於申請階段所研提計畫內容後提送之都市更新事業計畫建議書。

#### 2.2.18 都市更新事業計畫書

指最優申請人於接獲主辦機關通知後，依據議約結果並參酌評選會之意見修正都市更新事業計畫建議書，並經彰化縣都市更新及爭議處理審議會依都市更新條例等相關規定審議通過之計畫書，以作為本案後續執行之依據。

#### 2.2.19 申請保證金

為確保本案順利進行，申請人於提送申請文件前支付予主辦機關之保證金。

#### 2.2.20 履約保證金

指保證都市更新事業實施者依委託實施契約規定履約，支付予主辦機關之保證金。

#### 2.2.21 開發權利金

指公有土地設定地上權應收取之權利金。

#### 2.2.22 營運權利金

指實施者應依固定金額加上未來實際營業收入淨額一定比例，支付予主辦機關之權利金金額。

#### 2.2.23 超額權利金

指實施者未來實際營業收入超過其都市更新事業計畫之財務計畫所列當年預估營業收入時，應就該差額支付一定比例予主辦機關之權利金金額。

#### 2.2.24 都市更新條例

指民國 87 年 11 月 11 日制定公布、民國 108 年 1 月 30 日修正之「都市更新條例」暨其後之修正條文。

#### 2.2.25 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

#### 2.2.26 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

## 第3章 工作範圍

### 3.1 實施者工作範圍

#### 3.1.1 擬定細部計畫

1. 實施者應就本案土地範圍，依相關都市計畫及法令規定（詳委託實施契約【附件一】）擬定細部計畫，並完成書圖製作及送審等相關程序。
2. 實施者如有變更都市計畫之必要時，應於都市更新事業建議書階段提出變更方案，依據都市更新條例第 35 條規定，併同都市更新事業計畫辦理都市計畫變更。
3. 實施者應於都市更新事業建議書階段提出擬定細部計畫及都市計畫變更（如有）方案，納入評選會評分參考。獲選為最優申請人後，經主辦機關同意後納入本案委託實施契約附件，據以執行。

#### 3.1.2 都市更新事業計畫之研擬及報核作業

完成本案都市更新事業，負責辦理並取得所需之都市更新審議、都市設計審議、交通影響評估及其他必要之各項許可、登記、核准、執照，包括但不限於研擬相關申請文件，與會簡報及說明、提出申請等。

1. 實施者應於委託實施契約簽訂後，辦理更新單元之劃定作業，可配合都市更新事業計畫一併提出申請。
2. 本案之都市更新事業計畫，經彰化縣都市更新主管機關審議通過且核定發布實施後，應分別作為委託實施契約與設定地上權契約附件之一。

#### 3.1.3 餘有關本案實施者應辦事項，依委託實施契約及設定地上權契約內容規定辦理。

### 3.2 主辦機關工作範圍

有關本案主辦機關工作範圍及協助事項，悉依委託實施契約及設定地上權契約內容規定辦理。

## 第4章 申請作業規定

### 4.1 法令依據

- 4.1.1 本案由彰化縣政府同意依「都市更新條例」第12條、第13條規定，委託交通部臺灣鐵路管理局辦理經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者。
- 4.1.2 本案評選分為資格審查及綜合評選二階段，依「都市更新事業實施者公開評選辦法」之規範進行。

### 4.2 作業流程

本案招商評選方式採二階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評選。公開評選實施者之作業流程如表1及圖2所示。

- 4.2.1 本案公開評選方式之評選作業分二階段進行
  1. 第一階段為資格審查，由主辦機關就申請人之資格文件及公告所定應檢附之相關資料進行審查，選出合格申請人。
  2. 第二階段綜合評選分為規格評選及價格評決二部分。
    - (1) 規格評選  
就資格審查所選出之合格申請人，由評選委員會依據其所遞送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，進行規格評選，擇優選定3名以下「入圍申請人」。
    - (2) 價格評決  
開啟「入圍申請人」營運權利金標價單，就營運權利金標價單所載高於底價之「營業收入淨額比例」最高者評定為最優申請人。最優申請人應與主辦機關辦理議約與簽約，擔任本案之實施者。營運權利金標單所載高於底價之「營業收入淨額比例」次高者為次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時之備位。

表1 申請作業流程預定期程一覽表

預定時程	辦理事項
公告招商	依照公布期限內舉辦招商說明會
公告日之次日起 30 日內	申請人以書面文件請求解釋或澄清截止
公告日之次日起 75 日內	主辦機關完成書面釋疑
公告日之次日起 120 日	申請截止日、文件齊備清查
申請截止日之次日起	申請人資格審查
通知補正發文日之次日起 20 日內	資格澄清與補正
資格審查完成後	通知各申請人資格審查結果 通知合格申請人規格評選時間 依主辦機關收件先後順序決定簡報順序
通知合格申請人發文日之次日起 60 日內	進行綜合評選之規格評選
通知最優申請人資格之發文日次日起 60 日內	與主辦機關完成委託實施契約（含設定地上權契約）之議約作業
通知完成議約發文日之次日起至簽訂委託實施契約之日前	最優申請人繳交履約保證金
通知完成議約發文日之次日起 45 日內	最優申請人會同主辦機關簽訂委託實施契約
簽訂委託實施契約日之次日起 120 日內，若受疫情影響，原訂 30 日展延日期，經主辦機關同意後得適當延長之，但最長不得展延超過 2 年。	參酌評選會及主辦機關意見，擬定都市更新事業計畫書、擬定細部計畫及主要計畫變更（如有）書圖，並以書面方式取得主辦機關同意
依主辦機關發文同意之次日起 60 日內	提送主要計畫變更書圖予主管機關進行審議（如有）
主要計畫變更發布實施日起 60 日內	提送都市更新事業計畫書、擬定細部計畫書圖予主管機關進行審議（如未有主要計畫變更需求，應於主辦機關發文同意之次日起 60 日內辦理）
主要計畫變更（如有）、都市更新事業計畫及擬定細部計畫發布實施後	由主管機關辦理都市計畫樁位測定及地籍逕為分割作業

登記機關辦理逕為分割登記完竣之次日起	實施者與主辦機關完成土地點交事宜
完成土地點交之次日起 30 日內	完成設定地上權契約簽訂事宜
設定地上權契約簽訂日之次日起 45 日內	完成地上權設定登記

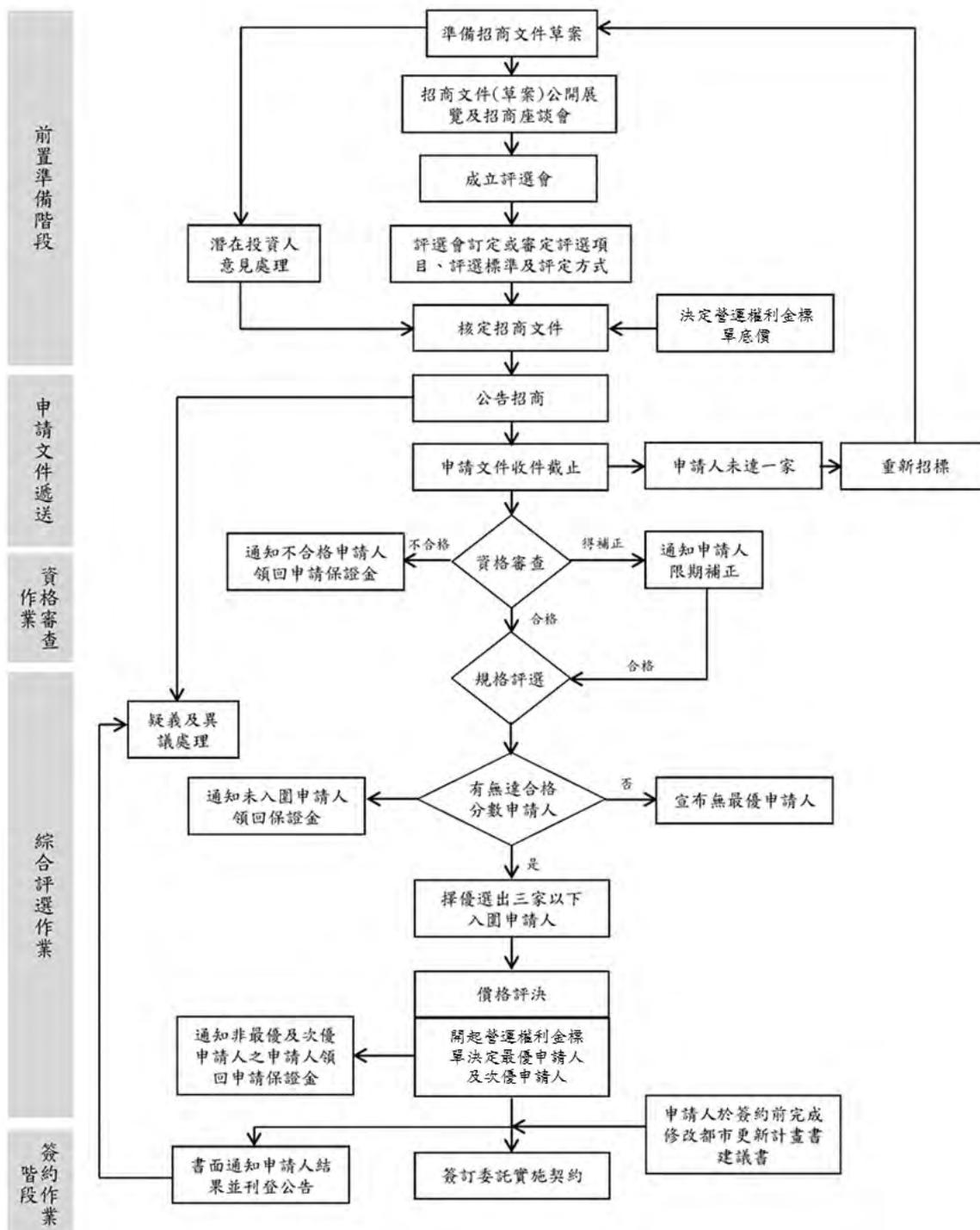


圖 2 本案作業流程圖

## 4.3 申請資格

### 4.3.1 一般資格

本案申請人應具備下列資格之一：

1. 本國公司

係指依都市更新條例第 26 條規定，及中華民國法律設立之股份有限公司為限。

2. 外國公司

係指除依「土地法」第 17 條至第 20 條及「外國人投資條例」規定辦理外，並具備下列情形之一者：

(1) 外國公司且依中華民國法令經主管機關認許及核准在臺灣設立分公司者。

(2) 外國公司且於申請前依中華民國「公司法」第 386 條申請備查，並設置代表人辦事處者。

3. 上述之本國公司或外國公司應成立達 3 年以上。

### 4.3.2 財務能力資格

1. 申請人實收資本額應達新臺幣 1.5 億元（含）以上。

2. 申請人經會計師簽證之最近 3 年（即 107 年、108 年、109 年度）財務報表（以年報為準）淨值不低於實收資本額。

3. 申請人經會計師簽證之最近 3 年（即 107 年、108 年、109 年度）財務報表（以年報為準）之流動資產不低於流動負債。

4. 申請人在申請期限截止日前 3 年內，須無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄，並已完成繳納營業稅與營利事業所得稅。

4.3.3 專業技術能力資格（申請人應同時具備）：申請人應於截止投標日之前十年內，具備商業購物中心或百貨或量販店或旅館之興建或營運經驗。

4.3.4 申請須知第 4.3.3 條所列專業技術能力資格，不得由各協力廠商替代之。

## 4.4 資格證明文件

### 4.4.1 一般規定

1. 申請人所提出之資格證明文件得為影本，並於該影本上註記與正本相符字樣，加蓋公司與負責人之印章（公司大小章）。主辦機關於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為申請無效，並沒收申請保證金。
2. 出具證明者為中華民國政府機關或職業公會時，所出具之證明文件無須公證或認證。
3. 出具證明者為中華民國境內之私人機構或個人時，所出具之證明文件應經法院公證或民間公證人之公證或認證。
4. 出具證明文件者為外國之政府機構或私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機構及中華民國駐外機構認證。
5. 外國公司之資格證明文件須經該法人所在國公證人公證及中華民國駐外機構認證。
6. 出具證明文件如有外文者，應檢附中文譯本與中文翻譯切結書，中文譯本及中文翻譯切結書均須經公證或認證。

#### 4.4.2 公司及一般資格證明文件

本案申請人及其協力廠商，皆應依其屬性之不同，提出以下之公司資格證明文件：

##### 1. 本國公司

申請人應檢具登記機關核准公司登記之核准函或公司登記表，或「全國工商行政服務入口網(網址：<http://gcis.nat.gov.tw/>)」工商登記資料之公司登記資料查詢網站之公司基本資料，或依「公司法」第 392 條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本，或本案申請截止日前 2 個月內抄錄資料。辦理變更公司登記者，應另行檢附公司變更登記表影本。

##### 2. 外國公司

係指得證明公司合法組織存續營業之任何文書：

- (1) 如為申請須知第 4.3.1 條第 2 項第(1)款之外國公司，應檢具外國公司認許(事項變更)表及外國分公司設立(變更)登記表影本。

- (2) 如為申請須知第 4.3.1 條第 2 項第(2)款之外國公司，應檢具外國公司指派代表人報備表、設立登記核准函等相關證明文件影本。
- (3) 外國公司之資格證明文件，為該國合法公司成立文件，經本國政府機關或駐外單位認證與本國認許之證明文件，該認證或認許之證明文件，須為本案申請截止日前 6 個月內者。

#### 4.4.3 財務資格證明文件

1. 申請人須提出截止投標日之前 3 年（即 107 年、108 年、109 年度）經會計師簽證之財務報表及其所附報表（以年報為準）。
  - (1) 申請人於申請時，如前一年度財務報表尚未經會計師完成查核簽證，得以申請人自行暫結報表替代，惟應附會計師具名於約定期限內完成財務簽證報告之承諾書，並於會計師簽證完成後立即提送主辦機關；如會計師簽證財務報表顯示申請人未符合申請須知申請作業規定所定之財務能力，則申請人仍屬不符資格。
  - (2) 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（包括附註、說明及全部報告內容），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. 申請人須提出無退票紀錄證明文件（向財團法人金融聯合徵信中心、票據交換機構或金融機構查詢日期或簽署日期應為本案公告日以後，如為外國公司者，得以其往來金融機構所提出之證明文件為之）。

#### 4.4.4 納稅證明文件

申請人應提出主管稽徵機關核發之無違章欠稅證明文件，且出具文件日期應為本案公告日以後。

#### 4.4.5 專業技術能力證明文件

申請人應具備申請須知第 4.3.3 條規定之資格，並須提出相關證明文件說明符合該規定之專業技術能力要求，其提送規定原則如下：

1. 申請須知第 4.3.3 條規定之興建專業技術能力資格以使用執照登載之起造人或承造人為準。
2. 申請須知第 4.3.3 條規定之營運專業技術能力資格應以營利事業登記證所載所在地與所在地使用執照為準；若營利事業登記證所在地不屬於申請人所有，則以申請人與營利事業登記證所在地所有權人簽訂之租約登載為準。

#### 4.5 申請應備文件與補件補正規定

##### 4.5.1 申請應備文件項目

1. 申請人應詳閱申請須知，並依申請須知相關規定與要求準備申請文件。申請文件不得補件，但依申請須知第 4.5.3 條規定，部分申請文件得依主辦機關通知進行補正。
2. 申請文件包含「申請文件檢核表」、「資格說明書」、「申請保證金繳交證明文件」、「營運權利金標價單」、與「都市更新事業計畫建議書」，申請人應備齊並於規定時間內送達指定處所。

##### 4.5.2 申請應備文件檢核表（詳【附件一】）

申請人應自行填具並檢核勾稽各項繳交文件，於本案截止收件後，就申請人檢送之申請書件是否齊備進行資格審查。

##### 4.5.3 資格說明書

須以活頁裝訂，依下列順序以隔頁分項，並檢附正本 1 份，影本 2 份。

1. 申請人切結書（詳【附件三】）  
應由其負責人簽署之。（不得補正及補件）
2. 代理人授權書（詳【附件四】）  
申請人應指定一自然人為代理人，並檢具代理人授權書，代理本案申請作業相關事宜，相關申請作業文件得由該代理人簽署之。（得補正及補件）
3. 協力廠商合作意願書（如有，詳【附件五】，應經公證或認證）  
申請人之所有協力廠商均須檢附「協力廠商合作意願書」。  
（不得補正及補件）
4. 中文翻譯切結書（如有，詳【附件六】，應經公證或認證）

外國公司或證明文件出具證明者為外國政府機構或私人機構或個人時，或所出具文件有外文者，須出具此切結書與文件作成國之公證機構或中華民國駐外機構之認證文件（該認證文件依其文件屬性，隨附於該項文件後）。（不得補正及補件）

#### 5. 資格證明文件

依申請須知第 4.3 條規定，包含一般資格、財務能力資格與專業技術能力資格。（得補正，不得補件）

##### 4.5.4 申請保證金繳交證明文件

申請人應於提出申請文件前完成申請保證金之繳納，並取得已繳納之收據或其他證明文件。（不得補正及補件）

##### 4.5.5 營運權利金標價單（詳【附件七】）

申請人就本案所提出之「營業收入淨額比例」及「許可期間各年之營運權利金」，由申請人填具。（不得補正及補件）

##### 4.5.6 都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報書面資料

申請人應於申請時檢附都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報書面資料各乙式 30 份，每份分別裝訂。（不得補正及補件）

#### 4.6 申請程序與方式

##### 4.6.1 申請方式與受理時間

###### 1. 公開評選文件洽購時間與方式：

(1) 請於公告期間內（上班日上午 9 時至 12 時、下午 1 時 30 分至 5 時）至主辦機關洽購。

(2) 洽購方式為請申請人先將本案公開評選文件工本費每份新臺幣 3,000 元整逕行匯入下列主辦機關帳戶，（銀行：臺灣銀行營業部、帳號：003031121966、戶名：交通部臺灣鐵路管理局營業基金戶），匯款後再持單據至主辦機關本局資產開發中心開發科親自領取本公開評選文件。

###### 2. 申請方式：

申請人應依申請須知所載應備文件內容及套封方式，於公告截止日前，專箱密封由專人送達主辦機關，逾期恕不受理；如遇停止上班日暫停收件，則以其次一辦公日之同一截止時間代之。

###### 3. 主辦機關受理單位：

主辦機關之資產開發中心開發科（10041 臺北市中正區北平西路 3 號 3 樓 3002 室），聯絡人：顏婕安，電話：（02）23815226 轉 3643。

4. 申請文件一經申請後，申請人不得要求更改申請內容；如撤回申請，應沒收該申請人所繳全部申請保證金。
5. 不論申請或得標與否，公開評選文件工本費概不退還。

#### 4.6.2 申請保證金

##### 1. 額度與繳納時間點

新臺幣 2,000 萬元整，申請人應於提送申請文件前完成繳納。

##### 2. 繳納方式

申請人可自行選定以下列方式之一繳納申請保證金：

- (1) 逕向主辦機關指定帳戶（匯款行：臺灣銀行營業部，帳號：003031121966，戶名：交通部臺灣鐵路管理局營業基金戶）繳納，並取得其所製發收據。
- (2) 金融機構簽發之本票或支票（含保付支票）、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，前述本票或支票之受款人應為交通部臺灣鐵路管理局。
- (3) 設定質權之金融機構定期存款單（金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權）。
- (4) 本國銀行（或在臺灣設有分行之外國銀行）所開具之不可撤銷擔保信用狀或保證書。
- (5) 無記名政府公債。

##### 3. 退還時間與方式

- (1) 申請人未通過資格審查或未能於綜合評選獲選為最（次）優申請人者，於申請須知第 6.5.4 條綜合評選評定結果公告日之次日起 30 日內，洽主辦機關無息領回申請保證金。
- (2) 次優申請人遞補為最優申請人時，不願按原最優申請人標價條件取得得標權，於主辦機關發文通知日之次日起 30 日內，洽主辦機關無息領回申請保證金。
- (3) 次優申請人應於主辦機關與最優申請人完成簽約程序後，於主辦機關發文通知日之次日起 30 日內，洽主辦機關無息領回申請保證金。

- (4) 最優申請人於繳納履約保證金並與主辦機關簽訂委託實施契約日之次日起 30 日內洽主辦機關無息領回；最優申請人亦得將申請保證金轉換作為履約保證金之一部分。
  - (5) 辦理前述保證金領回時，應由委任代表人持被委任之證明文件辦理。且持與「營運權利金標價單」相同之印章（或簽名）及本人身分證明文件領回或依主辦機關指定方式辦理。
  - (6) 如為外國公司辦理前述保證金領回時，應由委任代表人憑原附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之被委任證明文件辦理領回。
  - (7) 逾期未領回者，主辦機關不負保管責任，如有遺失或逾期作廢情事，請自行負責。
4. 沒收情事
- 申請人有下列所定情事之一者，主辦機關得撤銷其資格並沒收申請保證金，已返還者並應予追繳；如為最優申請人者，其最優申請人資格應即喪失：
- (1) 申請人提出申請文件後，於評選作業程序完成前撤回。
  - (2) 以偽造、變造之文件參與申請。
  - (3) 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
  - (4) 申請人提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。
  - (5) 最優申請人未於簽約前繳付委託實施契約規定額度之履約保證金。
  - (6) 放棄最優申請人資格或未於指定期限辦理議約、簽約或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者（次優申請人遞補為最優申請人時，不願按原最優申請人標價條件取得得標權除外）。惟非因申請人之故意或重大過失所致者，主辦機關得考量其情狀不予沒收其部分或全部申請保證金，申請人得依申請須知第 4.6.2 條第 3 項規定無息領回部分或全部申請保證金。
  - (7) 申請人或其協力廠商擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格，而對於主辦機關人員或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、

後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益等違反法令之行為，經判決確定者。

- (8) 發生其他一切可歸責於申請人之事由，致生嚴重損害於主辦機關之情事。
- (9) 申請人違反申請須知之規定，經主辦機關認定其情節重大者。
- (10) 入圍申請人發生申請須知第 7.3.2 條情事者。

#### 4.6.3 履約保證金

##### 1. 履約保證金之繳交時機與金額：

本案履約保證金以新台幣 2 億元計收，最優申請人應於簽訂本案委託實施契約前繳交履約保證金予主辦機關，並得將申請保證金轉換作為履約保證金之一部分。

##### 2. 履約保證金之繳交方式

- (1) 逕向主辦機關指定帳戶(匯款行:臺灣銀行營業部,帳號:003031121966,戶名:交通部臺灣鐵路管理局營業基金戶)繳納,並取得其所製發收據。
- (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) 銀行出具之書面連帶保證書。

以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「交通部臺灣鐵路管理局」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，依其性質，應分別記載「交通部臺灣鐵路管理局」為質權人或被保證人。

#### 4.6.4 申請人有下列情形之一者，其申請無效：

1. 申請人違反申請須知及補充文件規定，且經主辦機關認定情節重大者。
2. 申請人或其委任代表人名稱與登記之證照不符者。

3. 申請保證金票據未附、或金額不足、或不符申請須知規定之申請保證金繳交方式者。
4. 申請人資格不符申請須知第 4.3 條規定者。
5. 申請人以偽造、變造之文件參與申請。
6. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
7. 申請須知【附件七】「營運權利金標價單」缺漏或所填具之總額度空白、漏寫、未以中文大寫書記、使用鉛筆填寫或不符合該標價單中任何填寫規定（包含說明與備註），以及於標價單加註條件或書寫其他文字符號者。
8. 申請人提出之「都市更新事業計畫建議書」或【附件七】「營運權利金標價單」中之「營業收入淨額比例」低於底價，或許可期間各年之營運權利金總額低於新臺幣玖億零仟捌佰萬零元整。
9. 有申請須知規定不得補正及補件之申請文件有缺漏情事者。
10. 經主辦機關限期內未補正或補正仍不符合申請須知規定者。
11. 申請人於簽約前發生遭金融機構退票之情事者。
12. 其他申請須知另有規定者。

#### 4.6.5 申請文件之返還

申請人所提送之申請文件，不論本案最終評選結果為何，一概不予返還。

### 4.7 須知釋疑與回覆

- 4.7.1 申請人對申請須知內容有疑義者，應於申請須知公告日之次日起 15 日內（以主辦機關收文之日為準），以書面向主辦機關請求釋疑（詳【附件十二】）。
- 4.7.2 主辦機關對於申請人釋疑之請求，應於申請須知公告日之次日起 45 日內（以主辦機關發文之日為準），以書面回覆；若涉及變更或補充申請須知內容者，主辦機關應另行公告，並得視需要延長申請截止收件期限。

### 4.8 異議申訴及檢舉

#### 4.8.1 異議申訴

依「都市更新條例」第 14 條、第 15 條，申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起 15 日內，以書面向該管都更評選申訴會提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

#### 4.8.2 檢舉

申請人於辦理申請、評選、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪汙瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉：

1. 法務部廉政署檢舉信箱：「10099 國史館郵局第 153 號信箱」。  
（檢舉電話：0800-286-586；傳真檢舉專線：(02)2381-1234；  
電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24 小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路 318 號 5 樓）
2. 交通部政風檢舉電話：(02) 2349-2543；傳真電話：(02) 2331-7345；（電子郵件檢舉信箱：dac@motc.gov.tw）
3. 其他請參照申請須知【附件十】法務部調查局相關單位一覽表。

### 4.9 其他規定

#### 4.9.1 現場查勘

申請人應自行赴本案更新基地進行現場查勘並查詢基地相關都市計劃或土地使用之限制，以了解現場之各種環境狀況及相關法令限制條件。申請人不得以不了解現場狀況及相關法令限制條件而要求更改申請須知，或要求延長履約期限或為其他任何要求。

#### 4.9.2 智慧財產權

申請人應保證所提出之申請文件及其內容，無侵犯第三人智慧財產權之情事。

1. 主辦機關若因本案之業務需要使用或轉授權他人使用申請人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁者，申請人應自費於該訴訟或仲裁中為申請人及主辦機關辯護，並負擔主辦機關因訴訟或仲裁所生之一切費用及訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或負擔因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。

2. 主辦機關如因此類爭訟事件延滯本案之推動，申請人應負完全責任，並賠償主辦機關損害金新台幣 3,000 萬元。

草案

## 第5章 都市更新事業計畫建議書

申請人應於期限內提出都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報書面資料各乙式 30 份，都市更新事業計畫建議書之撰寫方式及內容要求如下：

### 5.1 都市更新事業計畫建議書撰寫方式

- 5.1.1 紙張大小一律以 A4 直式為標準格式(圖表若因需要,可以 A3 摺頁式折成 A4 尺寸為之)。並編頁碼、加封面、目錄、摘要及封底,採雙面印刷,於左側裝訂成冊。
- 5.1.2 其使用文字以中文為原則,由左至右以橫書方式撰寫,惟如特殊技術或材料之圖文資料必要時得使用英文或其他語文附註表示,但應附中文說明。
- 5.1.3 封面應註明本案名稱及申請人名稱,並應加蓋大章及小章(無大、小章之外國公司得由代表人簽名代替蓋章)。
- 5.1.4 各頁均應標示章數及頁碼,每一章首頁之頁碼均從「1」開始,例如 1-1、2-1。本文(不含封面、封底、目錄、摘要及相關證明文件)頁數以各式合計不超過 A4 規格 200 頁(A3 摺頁單面以 2 頁 A4 計算)為原則,附件部分頁數不予限制,超出頁數則酌予扣分。
- 5.1.5 都市更新事業計畫建議書中之任何筆誤修正須清楚訂正,並於塗改處加蓋申請人之代表人印章(無大、小章之外國公司得由代表人簽名代替蓋章)。

### 5.2 都市更新事業計畫建議書內容要求

申請人應依申請須知暨「都市更新條例」、本案更新地區所屬之都市計畫及其他相關法令規定,就本案更新地區範圍進行整體規劃設計,提出都市更新事業計畫建議書。

除相關法令另有規定而應包含該等內容外,至少應包括但不限於以下項目：

- 5.2.1 申請人團隊介紹
  1. 公司背景、商譽、財務及營運狀況
  2. 開發興建或營運實績說明及經驗分享
  3. 重要成員之學經歷介紹
  4. 得獎或榮譽紀錄

## 5.2.2 開發構想及實質配置計畫

1. 基本資料分析（至少含環境現況、開發法令及相關案例分析等）
2. 發展願景、規劃目標及經營理念
3. 擬定細部計畫構想
4. 土地使用計畫(必要時得提出分期分區開發構想)、交通動線系統及公共設施計畫
5. 防災計畫
6. 景觀計畫
7. 3D 立體模擬
8. 智慧型建築及綠建築規劃
9. 站區美學、帶動地方發展及地區交通系統改善構想
10. 與車站之連通方案構想

## 5.2.3 財務規劃

1. 開發經費預估與資金籌措計畫：應包括財務基本參數說明(物價調整、折舊方式、資本結構、融資利率、股東預定報酬率、稅賦、折現率等)，如有自有資金以外之籌資計畫，包含但不限於融資，須出具出資機構評估意見與出資意願證明文件(融資機構融資意願書)。
2. 收支預估與分年現金流量：分年收入、分年支出、折舊及攤銷費用等。
3. 投資效益分析：分別依下估列「自償率分析」、「計畫淨現值 (Project NPV)」、「計畫內部報酬率 (Project IRR)」、「計畫還本年期 (Project Pay-Back Period)」、「股權淨現值 (Equity NPV)」、「股權內部報酬率 (Equity IRR)」及「股權還本年期 (Equity Pay-Back Period)」等結果。
4. 風險管理、保險與周轉計畫 (含項目、時程與保額)。

## 5.2.4 營運規劃

1. 市場分析及產品定位
2. 營運模式(必要時得提出試營運計畫)
3. 招商策略
4. 行銷計畫

## 第6章 評選作業

### 6.1 文件齊備清查

由主辦機關於申請截止當日開啟申請人所檢送申請文件，依申請須知【附件一】申請文件查核表清查，各申請人所送申請文件之項目及份數是否備齊。

### 6.2 評選作業規定

#### 6.2.1 評選作業

詳見申請須知第 4.2 條規定，採二階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評選，該第二階段分為規格評選及價格評決二部分，先由評選會依據合格申請人所遞送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，進行規格評選，擇優選定 3 名以下「入圍申請人」後，始進入價格評決，就營運權利金標單所載高於底價之「營業收入淨額比例」之最高者評定為最優申請人。

#### 6.2.2 評選組織規範

詳見申請須知【附件八】評選組織規範。

### 6.3 資格審查

6.3.1 有 1 家（含）以上申請人於申請受理期間內提出申請時，由主辦機關於申請文件遞送截止日之次日起進行資格審查。

6.3.2 資格審查時，由主辦機關依公開評選文件及其相關疑義澄清或補充文件規定之資格條件，就申請人提送文件進行審查。

6.3.3 申請人所附資料不全或有疑義者，由主辦機關通知申請人限期補正或澄清，補正以一次為限，逾期不補正或補正不全者、逾期不澄清或資格疑義仍未釐清者，則不予受理，主辦機關應就申請人提送之既有文件逕行審查。

#### 6.3.4 資格審查內容

1. 資格審查時將開啟資格文件，申請人之申請文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合申請須知及其【附件二】申請文件檢核表之規定。
2. 申請人名稱及其印鑑需與登記證明文件及授權書相符，且無擅自更改內容，並符合申請須知之規定。

3. 申請人之資格證明文件應符合申請須知之要求。若為影本，須查驗印鑑是否與登記證明文件印鑑相符。
- 6.3.5 未按申請須知各項規定辦理，或有下列情形之一者，視為不合格申請人：
1. 資格文件
    - (1) 不符合申請須知所規定之資格條件。
    - (2) 未提送申請保證金、所提擔保金額不足或金額無法兌現。
  2. 營運權利金標價單  
未檢附營運權利金標價單套封或未密封者。
  3. 其他  
申請人之申請文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合申請須知之規定。如申報不實，無論是否已完成評選作業或是否已簽約，主辦機關得取消其資格。

#### 6.4 綜合評選之規格評選

- 6.4.1 本案合格申請人達 1 家(含)以上時，方擇期進行綜合評選作業，由評選委員會就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書進行規格評選，評選出入圍申請人。
- 6.4.2 主辦機關依據合格申請人名單，函知各合格申請人舉行綜合評選之規格評選會議時間、地點。合格申請人應於開會通知單表定時間出席，並於主辦機關於評選會場唱名後 5 分鐘內進場，就其都市更新事業計畫建議書內容進行簡報，以及接受評選委員詢答，否則視同自動放棄簡報權利。
- 6.4.3 規格評選會議當日合格申請人簡報順序，依主辦機關收受申請文件時間之順序定之，最後投件者先簡報。
- 6.4.4 簡報時間由主辦機關依序通知合格申請人進入綜合評選會場進行簡報。
- 6.4.5 合格申請人參加簡報之出席人數至多以 7 人為限，並應備其為申請人團隊之證明文件【附件四】代理人授權書出席。未能備妥簡報代表人證明文件者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，該項評分以 0 分計，但不影響其申請文件之有效性。

- 6.4.6 簡報時間 20 分鐘，答詢時間 20 分鐘，不含委員提問時間，時間終止前 3 分鐘按一短鈴預告，終止時按一長鈴，並停止簡報。各評選委員當場就各合格申請人之簡報及答詢進行評分。簡報時間不足 20 分鐘者，剩餘時間不得併入答詢時間。
- 6.4.7 合格申請人於應依申請須知第 6.4.2 條規定準時出席，並進場進行簡報，否則視同自動放棄簡報權利，不得參與簡報且該「簡報及答詢」項評分以零分計，但不影響其申請文件之有效性。
- 6.4.8 各合格申請人進行簡報說明時，其他合格申請人應一律退席。
- 6.4.9 評選委員於規格評選中得就合格申請人所提書面資料及簡報有關內容提出質詢，其他列席人員僅應就委員詢問事項說明。
- 6.4.10 合格申請人簡報內容不得超出都市更新事業計畫建議書之範圍，簡報現場不得發放任何書面資料及擺放模型；合格申請人另外提出變更或補充資料者，不納入評分。
- 6.4.11 合格申請人之簡報內容及回覆評選委員之答詢，除作為評選委員會議紀錄外，並作為後續議約或簽約之依據。
- 6.4.12 合格申請人簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
- 6.4.13 規格評選之評選項目總分為 100 分，由各評選會委員就評選項目及得分，填寫評選表一份（【附件九】評選委員評分表）。
- 「入圍標準」為平均分數達 80 分以上者。
1. 評選委員辦理序位評比，由評選會委員就申請人所提供之建議書內容，依【附件九】針對各項目進行評分，計算各申請人總分後，由高至低轉換為序位。
  2. 工作小組按各評選會委員所評定各合格申請人之序位，統計各合格申請人之序位合計總值最低者為序位名次第 1，次低者為序位名次第 2，再次者為序位名次第 3，餘者依此類推。
  3. 如遇序位合計數同分情形，則以配分（權重）最大之項目得分合計值較高者為序位名次第 1，次低者為序位名次第 2；得分仍相同者，則以配分（權重）次大之項目得分合計值較高者為序位名次第 1，次低者為序位名次第 2；得分仍相同者，則當場抽籤決定之。

4. 本案合格申請人達 4 名（含）以上時，最多取符合入圍標準且序位名次前 3 名為入圍申請人。若本案合格申請人如未達 4 名，則最多取符合入圍標準且序位名次前 2 名為入圍申請人。若取得符合入圍標準且序位名次資格之合格申請人僅 1 家時，評選委員仍得選出入圍申請人。
5. 若無任一合格申請人達入圍標準時，評選委員會得不予選出入圍申請人，主辦機關視為廢標不再開啟標價單，並得另行辦理公告公開評選都市更新事業實施者。
6. 有 1 家（含）以上合格申請人被選為入圍申請人時，主辦機關將辦理價格評決作業。
7. 各評選委員給予各合格申請人之評選項目分數總和未達 70 分或高於 90 分時，該評選委員應述明評分理由。

## 6.5 綜合評選之價格評決

### 6.5.1 綜合評選之價格評決作業方式

1. 經評選委員會評選出入圍申請人後，由工作小組於規格評選當日或另擇期辦理價格評決作業。
2. 主辦機關應以書面或其他方式通知各入圍申請人價格評決時間及地點，由工作小組當場開啟標價單。價格評決時就「入圍申請人」之「營運權利金標價單」所載高於底價之「營業收入淨額比例」之最高者評定為最優申請人。
3. 辦理價格評決當日，各入圍申請人最多派 2 名自然人代表或代理參與。未到場參加者，不影響其價格標單效力。
4. 入圍申請人如由公司代表人出席參與開啟標價單作業，代表人應攜帶公司印章（大章）、代表人印章（小章），及代表人身分證明文件正本（外國公司如無大章及小章，得以代表人簽名代替大小章）。
5. 入圍申請人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）出席參與價格評決作業，代理人應攜帶授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。
6. 價格評決作業進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，申請人現場不得異議。

7. 如 2 家（含）以上之入圍申請人營運權利金標價相同時，以都市更新事業計畫建議書序位名次排名在前之入圍申請人為最優申請人。

#### 6.5.2 標價單之檢查

1. 入圍申請人不論有無到場，主辦機關均於價格評決當天開啟檢查「營運權利金標價單」。若入圍申請人之標價單不符申請須知規定，則喪失決標資格，且將依申請須知第 4.6.2 條第 4 項規定沒入申請保證金。
2. 如有申請須知第 6.5.3 條情形致所有入圍申請人之標價單均無效者，視為廢標。主辦機關得重新辦理招標。

#### 6.5.3 標價單無效之情形

有下列情形之一者，入圍申請人所投之標價單無效：

1. 營運權利金標價單套封內未附「營運權利金標價單」者。
2. 同一個標價單套封內裝有超過該標價單乙張以外之任何標價單者。
3. 未使用主辦機關規定之「營運權利金標價單」者。
4. 「營運權利金標價單」所填之營運權利金書寫錯誤、或經塗改、或字跡模糊無法辨識、或未以中文大寫書寫者。
5. 「營運權利金標價單」中所填之「營業收入淨額比例」低於底價，或許可期間各年之營運權利金總額低於新臺幣玖億零仟捌佰萬零元整。
6. 「營運權利金標價單」附有條件者。
7. 「營運權利金標價單」所填申請人名稱書寫錯誤、或經主辦機關認定無法辨識、或所填姓名與印章不符。
8. 其他經主辦機關認定為於法不合或不符申請須知中關於「營運權利金標價單」之規定者。

#### 6.5.4 綜合評選結果通知：

評選會委員之評定結果，需經主辦機關簽報核定後，於主辦機關及中央主管機關專門網頁公布綜合評選結果，並以發文通知所有合格申請人。

## 第7章 新專案公司設立及議約、簽約作業

### 7.1 新專案公司之設立或變更登記

#### 7.1.1 新專案公司之設立

1. 最優申請人應以公司發起人身分籌設新專案公司辦理本案。
2. 新專案公司與主辦機關簽訂委託實施契約時，其實收資本額不得低於新臺幣貳仟伍佰萬元整；自簽訂設定地上權契約之日起至全案開始營運日止，其公司實收資本額不得低於新臺幣壹億元。
3. 新專案公司應無條件當然概括繼受申請人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因申請所產生之所有權利義務。

#### 7.1.2 最優申請人於新專案公司持股比例之要求

1. 營運開始日前，最優申請人持股比例不得低於新專案公司實收資本額之 50%。
2. 營運期前 10 年，最優申請人持股比例不得低於新專案公司實收資本額之 35%。
3. 營運期第 11 年起，最優申請人持股比例不得低於新專案公司實收資本額之 25%。

#### 7.1.3 新專案公司之自有資金比例之要求

新專案公司於本案興建期間內之自有資金比例不得少於 30%。

### 7.2 議約

#### 7.2.1 議約時程

1. 完成綜合評選價格評決後，由主辦機關公布本案最優申請人與次優申請人，並發文通知所有合格申請人。
2. 本案入圍申請人於獲選為最優申請人(以下如未特別聲明者，含遞補序位一、二之次優申請人，依序遞補為最優申請人)後，與主辦機關進行委託實施契約(草案)之議約作業。
3. 最優申請人應於主辦機關通知為最優申請人之發文日次日起 60 日內與主辦機關完成委託實施契約(草案)之議約作業。
4. 最優申請人如無法於前項時間內完成議約手續者，最優申請人應以書面敘明理由向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。

## 7.2.2 議約原則

主辦機關應依下列原則，辦理議約。

1. 依據公開評選文件公告內容、綜合評選結果、都市更新事業建議書辦理。
2. 議約內容不得違反公告內容、綜合評選決議及公開評選文件。

## 7.3 簽約

### 7.3.1 簽約時程

1. 最優申請人應於主辦機關通知完成議約發文日之次日起 45 日內成立新專案公司，與主辦機關簽訂委託實施契約。
2. 如有不可歸責於最優申請人之事由可能延滯前條之簽約時程，最優申請人應以書面敘明理由於期日屆滿日 10 日前向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。
3. 取得最優申請人資格之申請人如為外國公司，有申請須知第 4.3.1 條第 2 項第(1)款、第(2)款之情形者，須向經濟部投資審議委員會申請投資許可者，應自主辦機關通知完成議約發文日次日起 90 日內與主辦機關簽約；如有不可歸責於最優申請人之事由可能延滯前條之簽約時程，最優申請人應以書面敘明理由於期日屆滿日 10 日前向主辦機關申請展延，主辦機關得適度延長之，不限次數，惟延長期限累計不得超過 180 日。

### 7.3.2 不予議約及簽約情事

主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約簽約，並得沒收申請保證金：

1. 申請文件不符公告或公開評選文件規定。
2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對重要評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。
3. 未依約定之期限辦理補正、完成議約程序。
4. 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
5. 未完成簽約前應完成之事項者。

### 7.3.3 次優申請人遞補條件：

1. 本案最優申請人未申請議約、簽約展延，或無法於展延後指定期限內完成議約、簽約時，除已事先經主辦機關書面同意者外，視同最優申請人放棄最優申請人之權利；主辦機關得沒收其申請保證金，並通知次優申請人遞補之。但因可歸責於主辦機關之事由者，不在此限。
2. 本案次優申請人於接獲遞補通知後，應承受原最優申請人在本案公開評選階段之決標條件，且應依申請須知第 7.2 條及第 7.3 條規定之期限內，與主辦機關完成議約及簽約作業。
3. 如遞補之次優申請人無法依申請須知第 7.2 條規定之期限內完成議約作業，或無法依申請須知第 7.3 條規定之期限內與主辦機關完成簽約作業時，則由下一順位次優申請人遞補。如已無次優申請人或無法遞補時，則以廢標方式處理，主辦機關得再行公告或以其他方式辦理。



## 【附件一】 申請應備文件檢核表

(請依下列格式及文字另行繕打)

文件項目	申請人 自行檢核勾稽	檢核結果 (申請人免填)	備註
1.資格證明文件套封(密封)			
2.申請保證金繳交證明套封(密封)			
3.營運權利金標價單套封(密封)			
4.都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報書面資料各30份(裝箱密封)			

申請人：

(單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司)

申請人名稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

申請人負責人：

(請加蓋代表人或外國公司代理人章，外國公司如無小章，得由其代表人或代理人簽名代替)

注意事項：

1. 申請人之各項繳交項目請註明清楚，依本須知規定分別密封並依序排列於本表後。
2. 本表所列各項目不得缺漏、本申請文件檢核表格式及文字內容亦不得變更修改，否則不具獲選為合格申請人之資格。
3. 單獨申請人或為外國公司者，得由其代表人或代理人以簽名替代印鑑章。

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 【附件二】 申請文件檢核表

(請依下列格式及文字另行繕打)

文件項目		正本份數	影本份數	格式	說明	請申請人自行勾稽	
資格說明書 (以活頁裝訂，依本表順序以隔頁分項，並檢附正本一份、影本二份)	1. 申請人切結書	✓	-	【附件三】	-		
	2. 代理人授權書	✓	-	【附件四】	-		
	3. 協力廠商合作意願書	✓	-	【附件五】	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無協力廠商者免附</li> <li>● 應經公證或認證</li> </ul>		
	4. 中文翻譯切結書	✓	-	【附件六】	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無外文翻譯文件者免附</li> <li>● 應經公證或認證</li> </ul>		
	5. 資格證明文件		-	✓	-	● 申請須知第 4.4.2 條所規定之公司及一般資格證明文件	
			✓	-	-	● 申請須知第 4.4.3 條所規定之經會計師簽證之財務報表至申請須知公告日最近 3 年	
			✓	-	-	● 申請須知第 4.4.3 條所規定之無退票紀錄證明文件至申請須知公告日最近 3 年	
		-	✓	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 申請須知第 4.4.4 條所規定之納稅證明文件</li> <li>● 外國公司得免提供本文件</li> </ul>		
	-	✓	-	● 申請須知第 4.4.5 條所規定之專業技術能力證明文件			
申請保證金繳交證明文件		1	-		-		
營運權利金標價單		1	-	【附件七】	● 單獨密封項		
都市更新事業計畫建議書及規格評選之簡報資料		30	-	-	● 裝箱密封項		

(接下頁)



## 【附件三】 申請人切結書

(請依下列格式及文字另行繕打)

具切結書人\_\_\_\_\_ (申請人各成員名稱) 茲依據交通部臺灣鐵路管理局 (以下簡稱「主辦機關」) 公告之交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案 (以下簡稱「本案」) 申請須知 (以下簡稱「申請須知」) 及相關規定, 申請參與本案評選作業, 除願遵守各項作業之規定完成手續外, 並承諾下列事項:

- 一、具切結書人已詳讀申請須知之內容, 茲同意並承諾遵守申請須知內所規定之全部事項, 及履行申請須知及本切結書內所載申請人應盡之義務。
- 二、具切結書人有意願參與投標, 並承諾達成評選會及主辦機關所提之要求。
- 三、為審查及評選具切結書人之資格及都市更新事業計畫建議書, 本案評選會、主辦機關有權以任何方式查證具切結書人所提之申請文件、都市更新事業計畫建議書等一切相關資料。
- 四、具切結書人所提送書表文件之記載事項均屬事實, 如有虛偽不實, 其所發生之任何糾紛及後果, 概由具切結書人自行負責。
- 五、具切結書人同意對申請須知之任何疑義, 以主辦機關之解釋為準, 具切結書人對申請須知之任何誤解或因誤解造成之損失, 概由具切結書人自行負責。
- 六、具切結書人所出具之證明文件如非中文時, 具切結書人依申請須知規定所提出之中文翻譯文件, 均與該證明文件正本相符且屬實無誤, 如有虛偽不實, 具切結書人不得為最優申請人, 且其所發生之任何糾紛及後果, 概由具切結書人自行負責。
- 七、具切結書人所提都市更新事業計畫建議書之各項內容及構想之智慧財產權無償授權主辦機關, 主辦機關有權因本案業務需要在任何地點、時間, 以任何方式利用、或轉授權他人使用該等資料內容及構想之權利。具切結書人不得撤銷此項授權, 且主辦機關不須因此支付任何費用。
- 八、具切結書人茲聲明並保證所提出申請文件之內容及前項授權, 無侵犯第三人智慧財產權或其他專有權利之情事。主辦機關若因具切結書人提供之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時, 具切結書人應自費於該等程序中為主辦機關辯護, 並負擔主辦機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果所生一切費用及賠償責任, 或因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若主辦機關因此類爭訟事件延滯本案之推動, 具切結書人應負完全責任, 並賠償主辦機關 3,000 萬元因此所受之損害。

以上切結事項, 如未確遵辦理, 願依規定負完全之責任, 特立此切結書為憑。

此致

交通部臺灣鐵路管理局

(接下頁)

具切結書人

具切結書人名稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

統一編號：

(或證明文件編號)

具切結書人地址：

具切結書人電話：

具切結書人傳真：

負責人：

(請加蓋代表人或外國公司代理人章，外國公司如無小章，得由其代表人或代理人簽名代替)

身分證字號：(外國人者為護照號碼)

戶籍地址：(外國人者為在臺居住地址)

注意事項：

1. 本切結書格式及文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格。
2. 簽立本切結書者如為本國公司，應經法院公證或民間公證人之公證或認證；如為外國公司，應經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構公證或認證。
3. 具切結書人如為外國公司者，得由其代表人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 【附件四】 代理人授權書

### 代理人授權書

(請依下列格式及文字另行繕打)

- 一、 ○○○(公司名稱) (以下簡稱「本公司」)，係依國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於○○○○○○○，為申請參與交通部臺灣鐵路管理局(以下簡稱「主辦機關」)交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案(以下簡稱「本案」)，特指定○○○(自然人)為本公司之代理人，其就本案有全權代理處理以下各項事務之權限，且本公司即受該代理人所為收發、簽發或其他授權事項效力之拘束：
  - (一) 代理遞送申請書及相關文件。
  - (二) 代理收受、簽發各項通知文件。
  - (三) 代理參加綜合評選。
  - (四) 代理收受主辦機關返還之保證金。
  - (五) 其他授權事項(請自行載明)。
- 二、 本授權書之授權事項，非經事先書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。
- 三、 本授權書自簽署之日生效。

### 授權人

名稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

統一編號：(或證明文件編號)

地址：

電話：

傳真：

(接下頁)

負責人：

(請加蓋代表人章，外國公司如無小章，得由其代表人簽名代替)

身分證字號：

(外國人者為護照號碼)

戶籍地址：

(外國人者為在臺居住地址)

被授權人

姓名：

(請加蓋代理人章，如為外國人者得以簽名代替)

身分證字號：

戶籍地址：

電話：

傳真：

注意事項：

1. 本授權書格式及文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格。
2. 簽立本授權書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由該公司代表人以簽名替代印鑑章。
3. 簽立本授權書者如為本國公司，應經法院公證或民間公證人之公證或認證；如為外國公司，應經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構公證或認證。
4. 本授權書之申請人名稱章(或簽名)、代表人章(或簽名)及代理人章，應與營運權利金標價單申請人名稱章(或簽名)、代表人章(或簽名)及代理人章相同。
5. 本授權書應密封於【附件十三】資格證明文件封套內，並依申請須知第 6.4.5 條、第 6.5.1-5 條，被授權人(代理人)須親自出席本授權書第一點規定事項及會議，並應再行備妥本授權書，及身分證明文件正本、代理人印章，供主辦機關現場與資格證明文件中之授權書進行查驗。

中 華 民 國                      年                      月                      日





## 【附件七】 營運權利金標價單

(請依下列格式及文字另行繕打)

申請人\_\_\_\_\_ (公司名稱)\_\_\_\_\_ 已審閱交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案申請須知(以下簡稱申請須知)及公告期間主辦機關公佈之有關申請須知文件內容之解釋、補充或修正及相關規定,並根據前述規定,提出本標價單。本申請人若獲選為最優申請人,擔保於簽訂委託實施契約及設定地上權契約後,茲依本標價單所填具之金額做為未來得標後應支付貴局每年之營運權利金。

### 一、 營運權利金之計算方式：

申請人實際營運後各年之營運權利金支付金額,為「每年固定新臺幣 1,300 萬元」加上「各年實際營業收入淨額×營業收入淨額比例\_\_\_\_\_ %」(不得低於 3.00%且須以中文大寫:零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫計算至小數點第 2 位)。實際營業收入淨額之認定以依經會計師查核財務簽證後之該年度總營業收入作為認定基礎。

### 二、 許可期間各年之營運權利金：

申請人請以上述每年預估營運權利金金額填具下表一,作為各年度營運權利金支付之依據,各年營運權利金加總總額為新臺幣(每格均須以中文大寫:零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)：

新 臺 幣    拾    億    仟    佰    拾    萬    仟    佰    拾    元    整

- 本案營運權利金總額不得低於新臺幣玖億零仟捌佰萬零元整。
- 申請人所填計營運權利金若低於上述金額,則不得成為最優申請人或決標對象。

表一 各年營運權利金

(單位:新臺幣元,當年幣值)

地上權存續期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元

營運期	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 37 年	第 38 年	第 39 年	第 40 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 41 年	第 42 年	第 43 年	第 44 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 45 年	第 46 年	第 47 年	第 48 年
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元
營運期	第 49 年	第 50 年		
營運權利金	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元	○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元		

申請人

公司名稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

統一編號：

登記地址：

負責人：

(請加蓋代表人章，外國公司如無小章，得由其代表人簽名代替)

身分證字號：

(外國人者為護照號碼)

戶籍地址：

(外國人者為在臺居住地址)

(接下頁)

注意事項：

1. 申請人所填額度必須以中文大寫（零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫）逐位填寫。
2. 本標價單不得塗改、變更修正文字內容、空白、漏寫、使用鉛筆書寫、加註條件或書寫其它文字符號，否則視為標單無效。
3. 申請人所提送之營運權利金總額度，不得低於都市更新事業計畫建議書內之條件，本標價單與都市更新事業計畫建議書不符者，以本標價單所填具之營運權利金總額度為準。
4. 若本標單中所填之「營業收入淨額比例」或「營運權利金總額」低於申請須知規定標準，視為標單無效。
5. 申請人倘經評選獲選為最優申請人或次優申請人，且能完成議約者，本標價單將納入交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案委託實施契約及設定地上權契約內，申請人並無異議。
6. 本標價單須於申請時一併提出，且應單獨加以密封。
7. 申請人之授權代表公司為外國公司者，被授權代表該公司之人得以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

## 【附件八】 評選組織規範

### 交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案

#### 一、評選會

主辦機關為有效運用政府與民間資源辦理本案，依「都市更新條例」第 13 條第 1 項規定以及「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」（簡稱組織辦法）規定，成立本案之評選會。

##### (一) 委員

評選會設置委員 11 人，其中 1 人為召集人，由主辦機關首長或其指派人員兼任，一人為副召集人，由主辦機關首長指派人員兼任；其中外聘專家、學者人數或民間相關團體代表或熱心公益人士，不得少於委員總數 1/2。任一性別委員，不得少於委員總數 1/3。

##### (二) 成立與解散：

評選會應於公告徵求實施者參與前成立，並於完成評審事宜且無待處理事項後解散。

##### (三) 評選會之任務：

1. 訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式。
2. 辦理申請案件之綜合評選。
3. 協助主辦機關解釋與評選項目、基準、過程及評定結果有關之事項。

##### (四) 召集與出席會議：

1. 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。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
2. 評選委員評選及出席評選會會議，避免遲到早退，應全程參與，並應親自為之，不得代理。
3. 評選會會議應有委員總額 1/2 以上，且至少 5 人以上，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。且出席委員中之外聘專家、學者委員人數，不得少於出席委員人數之 1/2。
4. 評選會會議表決時，主席得命評選會以外之人員退席。但不包括應全程出席之人員。
5. 評選會委員如有因「組織辦法」第 10 條或第 11 條情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本評選組織規範第(一)條規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。

##### (五) 其他注意事項：

1. 評選會委員如有「組織辦法」第 10 條規定之情事者，應即迴避。
2. 評選會委員如有「組織辦法」第 10 條或第 11 條之情形者，應主動向主辦機關辭職；未主動辭職者，主辦機關應予以解聘。

3. 評選會委員自接獲本案評選有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他申請人提出申請；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請人。
4. 評選會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。評選委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。

## 二、工作小組

依「組織辦法」第 14 條規定，主辦機關應於評選會成立時，一併成立工作小組，協助評選會辦理與評選有關之作業。

### (一) 成員：

1. 工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。
2. 評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。
3. 工作小組成員有「組織辦法」第 10 條或第 11 條各款情形之一者，應即主動退出工作小組，未主動退出者，主辦機關應命其退出。

### (二) 任務：

依評選項目或評選會指定之事項，就申請案件擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送評選會供評選參考：

1. 申請案件名稱。
2. 工作小組人員姓名、職稱及專長。
3. 申請人於各評選項目所報內容是否符合公開評選文件相關規定。
4. 申請人於各評選項目之差異性。

三、評選會委員及參與評選工作之人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評選作業完成後，亦同。

## 【附件九】 評選委員評分表

### 綜合評選（規格評選）評選項目及審查標準一覽表

評選會委員編號：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

評選項目		配 分	申請人編號及得分				
			A	B	C	D	E
一、 申請人 團隊介 紹	1.公司背景、商譽、財務及營運狀況。 2.開發興建或營運實績說明及經驗分享。 3.重要成員之學經歷介紹。 4.得獎或榮譽紀錄。	15					
二、 開發構 想及實 質配置 計畫	1.基本資料分析（至少含環境現況、開發法令及相關案例分析等）。 2.發展願景、規劃目標及經營理念。 3.擬定細部計畫構想。 4.土地使用計畫、交通動線系統、公共設施計畫 5.防災計畫。 6.景觀計畫。 7.3D 立體模擬。 8.智慧型建築及綠建築規劃。 9.站區美學對地方發展及地區交通系統改善構想。 10.與車站之連通方案構想。	40					
三、 財務規 劃	1.開發經費預估及資金籌措計畫。 2.收支預估及分年現金流量分析。 3.投資效益分析。 4.風險管理、保險與周轉計畫	20					
四、 營運規 劃	1.市場分析及產品定位。 2.營運模式。 3.招商策略。 4.行銷計畫。	15					
五、 簡報與 答詢	1.簡報答詢。 2.廠商簡報呈現、完整及流暢程度、專業度及對本案掌控與瞭解等。	10					
都市更新事業建議書 總分		100					
序位							
評選委員意見：							
備註	1.評分方式：採序位法評比（評選委員辦理序位評比，應就一至五項評選項目分別評分後予以加總，總分數高低轉換為序位，依序類推。） 2.委員評分未達 70 分或逾 90 分請於「評選委員意見」欄摘述理由。						

評選委員簽名

## 【附件十】 評選委員評選總表

「交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案

日期： 年 月 日

廠商編號		A		B		C	
廠商名稱							
評選委員		得分加總	序位	得分加總	序位	得分加總	序位
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
總評分/平均		/		/		/	
序位和(序位							
序位名次							
全部 評選 委員	姓名						
	職業						
	出席或 缺席						
其他記事		1. 評選委員是否先經逐項討論後，再予評分： 2. 不同委員評選結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 3. 評選委員會或個別委員評選結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置）： 4. 評選結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。					

出席評選委員簽名：

## 【附件十一】 法務部調查局相關單位

附表1. 法務部調查局相關單位一覽表

單位	地址	電話	信箱
調查局	新北市新店市中華路 74 號	(02) 29188888	新店郵政 60000 號信箱
臺北市調查處	臺北市基隆路二段 176 號	(02) 27328888	臺北市郵政 60000 號信箱
高雄市調查處	高雄中正四路 226 號	(07) 2818888	高雄市郵政 60000 號信箱
新北市調查站	新北市板橋市漢生東路 193 巷 2 號	(02) 29628888	板橋郵政 60000 號信箱
基隆市調查站	基隆市崇法街 220 號	(02) 24668888	基隆市郵政 60000 號信箱
桃園縣調查站	桃園市縣府路 19 號	(03) 3328888	桃園縣郵政 60000 號信箱
新竹市調查站	新竹市經國路三段 126 號	(03) 5388888	新竹市郵政 60000 號信箱
新竹縣調查站	新竹縣竹北市光明五街 56 號	(03) 5558888	竹北郵政 60000 號信箱
苗栗縣調查站	苗栗市府前路 7 號	(037) 358888	苗栗郵政 60000 號信箱
臺中市調查站	臺中市西區英才路 525 號	(04) 23038888	臺中市郵政 60000 號信箱
臺中縣調查站	豐原市南陽路 130 號	(04) 25278888	豐原郵政 60000 號信箱
彰化縣調查站	彰化市卦山路 12 號	(04) 7248888	彰化郵政 60000 號信箱
南投縣調查站	南投市民族路 486 號	(049) 2228888	南投郵政 60000 號信箱
雲林縣調查站	斗六市鎮南路 67 號	(05) 5328888	斗六郵政 60000 號信箱
嘉義市調查站	嘉義市文化路 308 號	(05) 2778888	嘉義郵政 60000 號信箱
嘉義縣調查站	嘉義縣朴子市朴子一路 1 號	(05) 3628888	朴子郵政 60000 號信箱
臺南市調查站	台南市永華路二段 208 號	(06) 2988888	台南市郵政 60000 號信箱
臺南縣調查站	新營市大同路 59 號	(06) 6328888	新營郵政 60000 號信箱
高雄縣調查站	鳳山市青年路一段 99 號	(07) 7458888	鳳山郵政 60000 號信箱
屏東縣調查站	屏東市合作街 51 號	(08) 7368888	屏東郵政 60000 號信箱
花蓮縣調查站	花蓮市中美路 3 之 33 號	(03) 8338888	花蓮郵政 60000 號信箱
臺東縣調查站	臺東市博愛路 293 號	(089) 318888	臺東郵政 60000 號信箱
宜蘭縣調查站	宜蘭市津梅路 42 號	(03) 9288888	宜蘭郵政 60000 號信箱
澎湖縣調查站	馬公市樹德路 36 號	(06) 9278888	馬公郵政 60000 號信箱
航業海員調查處	基隆市中正路 303 號	(02) 24633633	基隆郵政 98 號信箱
海調處高雄站	高雄市前鎮區佛公路 167 號	(07) 8134888	高雄市郵政 44-30 號信箱
福建省調查處	金門縣金城鎮民權路 174 號	(082) 322888	金門郵政 90 號信箱
馬祖調查站	連江縣南竿鄉介壽村 15 號	(0836) 22258	馬祖郵政 101 號信箱
北部地區機動工作站	新北市中和市永和路 33 號	(02) 22482626	中和郵政 1-100 號信箱
中部地區機動工作站	臺中市西屯區中港路三段 118 巷 50 號	(04) 24615588	臺中市郵政 76 號信箱
南部地區機動工作站	高雄市小港區平和南路 129 號	(07) 8122910	高雄小港郵政 29-112 號信箱
東部地區機動工作站	花蓮市瑞美路 7 號	(03) 8233712	花蓮郵政 21 號信箱

## 【附件十二】 請求主辦機關釋疑表

疑義請求釋疑表

受文者：交通部臺灣鐵路管理局資產開發中心開發科

電傳號碼：(02) 2331-4805

請求釋疑者：

請求釋疑者聯絡電話：

請求釋疑者通訊地址：

事由：檢附公開評選文件疑義請求釋疑問題詳如附表，連本頁合計共○頁。

注意事項：

1. 請申請人務必填寫請求釋疑者連絡方式，主辦機關釋疑將以郵寄或公告方式答覆此疑義，必要時將其內容列於補充說明通知各領標申請人。
2. 本傳真請依申請須知之規定時間內以書面方式電傳或寄達始為有效，超過期限執行機關得不接受。
3. 填寫字跡應端正清晰，否則若造成誤判時，主辦機關不負責；或模糊不清，使主辦機關無法辨明原意時，則不予接受。
4. 申請人於電傳或郵寄後，應再電詢主辦機關確認電傳或信件如期到達。

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明

註：

註1. 本表若不敷使用，請自行影印。

註2. 「文件標的」應註明係申請須知抑或委託實施契約等；「章節」應註明頁碼。

中 華 民 國                      年                      月                      日

### 【附件十三】 資格證明文件套封

案名：	交通部臺灣鐵路管理局公開評選 「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案
-----	---

**資格證明文件套封**

說明：

1. 本套封應密封。
2. 本套封應裝入申請須知規定之申請人切結書、代理人授權書、協力廠商合作意願書（如有）、中文翻譯切結書（如有）、申請人資格證明文件等。

投標人名稱：（印鑑）

公司地址：

公司電話：

代表人名稱：（印鑑）

**【附件十四】 申請保證金繳交證明套封**

案名：	交通部臺灣鐵路管理局公開評選 「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案
-----	---

**申請保證金繳交證明套封**

說明：

1. 本套封應密封。
2. 本套封應裝入申請須知規定之申請保證金繳交證明文件。

投標人名稱：（印鑑）

公司地址：

公司電話：

代表人名稱：（印鑑）

**【附件十五】 營運權利金標價單套封**

案名：	交通部臺灣鐵路管理局公開評選 「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案
-----	---

**營運權利金標價單套封**

說明：

1. 本套封應密封。
2. 本套封應裝入申請須知規定之營運權利金標價單。

投標人名稱：（印鑑）

公司地址：

公司電話：

代表人名稱：（印鑑）

## 【附件十六】 都市更新事業計畫建議書套封

案名：	交通部臺灣鐵路管理局公開評選 「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案
-----	---

## 都市更新事業計畫建議書套封

說明：

1. 本套封應密封。
2. 本套封應裝入申請須知規定之都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報書面資料各 30 份。

申請人名稱： (印鑑)  
公司地址：  
公司電話：  
代表人名稱： (印鑑)

**【附件十七】 申請文件套封**

<b>案名：</b>	交通部臺灣鐵路管理局公開評選 「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案
------------	---

**送件人**

申請人名稱：

代表人名稱：

聯絡人：

聯絡人 email：

公司地址：

公司電話：

聯絡人電話：

**收件人 交通部臺灣鐵路管理局 收**

**送達投標文件地點：送達「10041 臺北市中正區北平西路 3 號 3 樓 3002 室資產開發中心開發科」**

說明：

1. 本套封應密封。
2. 本套封應裝入申請應備文件檢核表、「資格證明文件套封」、「申請保證金繳交證明套封」、「營運權利金標價單套封」、「都市更新事業計畫建議書套封」。
3. 本套封應於截止投標（收件）期限前寄（送）達，如逾期寄送達本機關，不予受理，原件退回。



交通部臺灣鐵路管理局 第2次  
公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」  
都市更新實施者案

委託實施契約書  
【草案】

中華民國 110 年 7 月



## 目 錄

第一章 總則.....	1
第 1 條 契約文件及其效力 .....	1
第 2 條 契約期間.....	4
第 3 條 開發權利金.....	4
第 4 條 營運權利金及超額權利金.....	5
第 5 條 土地租金.....	7
第 6 條 履約保證金及其退還相關規定.....	11
第 7 條 建物所有權登記.....	12
第 8 條 土地之點交及地上權登記.....	12
第 9 條 稅費及其他費用之負擔.....	13
第 10 條 新專案公司財務事項規定.....	14
第二章 實施都市更新事業.....	14
第 11 條 本案更新事業實施方式與範圍.....	14
第 12 條 甲方協助事項.....	15
第 13 條 甲方應辦事項.....	15
第 14 條 乙方應辦事項.....	16
第 15 條 計畫書變更.....	19
第 16 條 監造及請領建造執照.....	19
第 17 條 施工及取得建物使用執照.....	20
第 18 條 協力廠商之簽約與更換.....	22
第 19 條 營造保險.....	22
第 20 條 地上權登記及轉讓限制.....	24
第 21 條 管理與監督.....	24
第三章 事業經營管理.....	25
第 22 條 甲方應辦事項.....	25
第 23 條 乙方應辦事項.....	25
第 24 條 營運保險.....	25

---

第 25 條 履約管理 .....	26
第 26 條 地上物之移交或拆除 .....	26
第四章 附則.....	26
第 27 條 契約之解除或終止 .....	26
第 28 條 契約之變更或補充 .....	27
第 29 條 不可抗力與除外情事 .....	28
第 30 條 爭議處理.....	30
第 31 條 違約罰則.....	32
第 32 條 其他規定事項 .....	33
【附件一】 本案更新地區資料 .....	附-1
【附件二】 本案更新基地範圍 .....	附-4
【附件三】 本更新基地範圍土地權屬清冊 .....	附-7
【附件四】 建議更新單元劃定及變更回饋方案 .....	附-9
【附件五】 協調委員會組織章程.....	附-11
【附件六】 都市更新事業計畫建議書 .....	附-14
【附件七】 設定地上權契約 .....	附-15

**交通部臺灣鐵路管理局公開評選  
「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案  
委託實施契約書（草案）**

立契約書人

交通部臺灣鐵路管理局（主辦機關即甲方，以下簡稱甲方）

○○○○○○○○○○（實施者即乙方，以下簡稱乙方）

為實施「員林火車站周邊土地都市更新事業」，甲乙雙方同意依「都市更新條例」之規定，以設定地上權方式進行更新單元範圍內之開發事業。甲乙雙方為釐清權利義務，爰合意簽訂交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案（以下簡稱本案）委託實施契約書（以下簡稱本契約），條款如下，由雙方確實履行。

## 第一章 總則

### 第1條 契約文件及其效力

1.1 本契約包含下列文件：

- 1.1.1 本契約。
- 1.1.2 本契約之附件（含交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案設定地上權契約書及其附件）。
- 1.1.3 交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
- 1.1.4 交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案申請須知及其附件。
- 1.1.5 都市更新事業計畫建議書及其他依本契約約定應納入契約文件者。
- 1.1.6 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

1.2 契約文件之效力及位階

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第 1.1 條各款之先後順序定之。

- 1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依本契約第 30 條之約定處理。
- 1.2.3 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法律規定為準。

### 1.3 名詞定義

本契約名詞定義如下：

#### 1.3.1 本案

指交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案。

#### 1.3.2 本案更新地區

指彰化縣政府 100 年 5 月 19 日公告實施「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新計畫）（第一階段）」案變更內容明細表第一案劃定更新地區，詳本契約【附件一】。

#### 1.3.3 本案更新基地

1. 指經甲方同意之都市更新事業所需之土地，含完成都市計畫變更回饋之公共設施用地（其實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地登記簿所登記內容為準）。
2. 依甲方及土地管理機關同意後，並經都市更新主管機關核定之更新單元範圍及應協助開闢之公共設施用地為實際交付範圍，相關規範請詳申請須知第 1.3 條。

#### 1.3.4 本契約設定地上權標的

指供乙方興建營運並設定地上權之用地範圍，悉依都市更新主管機關核定之更新單元內各區段範圍辦理。

#### 1.3.5 本契約

指交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案委託實施契約書。

#### 1.3.6 申請須知

申請須知為申請人提出申請文件（包含但不限於都市更新事業計畫建議書）及辦理投資本案及其他後續事項之依據，申請人應同意接受及承諾遵守履行本申請須知及其附件、

附錄對申請人所為之規定、要求或期限，並據此提出之申請文件。

1.3.7 設定地上權契約

指最優申請人依據本案「申請須知」及「委託實施契約」與甲方簽訂之設定地上權契約。

1.3.8 實施者

指最優申請人依公司法成立股份有限公司作為與甲方簽訂委託實施契約之主體，並為依「都市更新條例」規定實施都市更新事業之機構，亦為本契約書之乙方。

1.3.9 都市更新事業計畫建議書

指申請人依申請須知規定，於申請階段所研提計畫內容。

1.3.10 都市更新事業計畫書

指依據議約結果並參酌評選會之意見修正都市更新事業計畫建議書，並經彰化縣都市更新及爭議處理審議會依都市更新條例等相關規定審議通過之計畫書，作為本案後續執行之依據。

1.3.11 都市更新條例

指民國 87 年 11 月 11 日制定公布、民國 108 年 1 月 30 日修正之「都市更新條例」暨其後之修正條文。

1.3.12 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

1.3.13 融資機構

指對於本契約之興建期間提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，提供乙方財務融資、有助乙方履行本契約之國內外金融機構。

1.3.14 協調委員會

指依本契約之約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決，詳本契約第 30 條。

1.3.15 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

## 第2條 契約期間

- 2.1 自本契約簽訂日起至地上權消滅，完成地上物移交或拆除且返還土地予甲方，並確認無待解決事項日止。
- 2.2 本案設定地上權契約生效日與地上權存續期間，請詳本案設定地上權契約第 3.1 條規定。
- 2.3 乙方得於地上權存續期間屆滿前 5 年起至期間屆滿前 4 年止，以書面向甲方提出申請優先定約，並於地上權存續期間屆滿前 2 年完成訂約之協定，期間得延長 20 年並以 1 次為限。

## 第3條 開發權利金

- 3.1 開發權利金金額  
乙方應向甲方繳付開發權利金總額計新台幣 3,000 萬元整。
- 3.2 開發權利金繳交期程
  - 3.2.1 乙方應於地上權完成登記之次日起 60 日內繳付第一期開發權利 1,000 萬元整予甲方。
  - 3.2.2 乙方應於取得全案或第一期建築執照之次日起 60 日內繳付第二期開發權利 1,000 萬元整予甲方。
  - 3.2.3 乙方應於取得全案或第一期使用執照之次日起 60 日內繳付第三期開發權利 1,000 萬元整予甲方。
- 3.3 乙方如需以標得之地上權向金融機構辦理抵押貸款繳納開發權利金者，應於都市更新事業計畫發布實施次日起 5 日內向甲方提出申請，並依本契約第 3.2 條規定之繳交期程內繳交開發權利金。
- 3.4 開發權利金繳納方式  
乙方得以本國台灣地區銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納開發權利金者，應將開發權利金匯入甲方指定之金融機構帳戶內。  
銀行：臺灣銀行營業部

帳號：003031121966

戶名：交通部臺灣鐵路管理局營業基金戶

### 3.5 逾期繳納之處理

乙方未依本契約第 3.2 所定期限繳納開發權利金或未繳足者，每逾 1 日，依法定利率加計（0.5%）作為遲延利息給付予甲方，逾 30 日仍未繳清開發權利金，甲方得不經催告，終止本契約。甲方如因此受有其他損害，仍得向乙方請求損害賠償。

## 第4條 營運權利金及超額權利金

### 4.1 營運權利金

- 4.1.1 自任一許可範圍之營運開始日當年度起算，每年支付營運權利金予甲方。
- 4.1.2 乙方應依申請須知【附件七】之規範填具營運權利金標價單，計收方式以「每年固定○○○○萬元」加上「營業收入淨額比例」為計收基礎，該百分比應計算至小數點第 2 位且不得低於○○.○○%，並填具各年應支付之營運權利金金額。
- 4.1.3 乙方於申請須知【附件七】填具之各年應支付之營運權利金加總總額不得低於新臺幣玖億零仟捌佰萬零元整。
- 4.1.4 乙方應依實際營業收入及營運權利金報價單所載之「營業收入淨額比例」加上「每年固定新台幣○○○○萬元」計算應支付之營運權利金金額，自營運開始日當年度起算，每年支付營運權利金予甲方。
- 4.1.5 實際營業收入淨額之認定以依會計師查核之財務簽證後該年度之總營運收入作為認定基礎。
- 4.1.6 若該年計算之實際營運權利金金額低於申請須知【附件七】中填具之該年應繳付金額者，乙方應依營運權利金報價單中填具之該年應繳付金額支付營運權利金予甲方。

### 4.2 超額權利金

- 4.2.1 自營運收入發生當年度起算，當各年度實際營業收入淨額大於預估營運收入超過 10%時，即認定該超過 10%以上

之差額為超額營業額；乙方除應依契約第 4.1 條之規定繳付營運權利金外，應就超額營業額另行繳付超額權利金。

4.2.2 預估營運收入淨額以主管機關核定之都市更新事業計畫中，財務計畫預估當年度之營業收入作為認定基礎。

4.2.3 超額營業額之認定採累進制，並依下列規定繳付：

1. 超額營業額超過 10% 且未超過 20% 之部分，另行以該部分差額之 5% 依營運權利金佔營業收入淨額比例加收超額權利金；
2. 超額營業額超過 20% 且未超過 40% 之部分，另行以該部分差額之 10% 依營運權利金佔營業收入淨額比例加收超額權利金；
3. 超額營業額超過 40% 且未超過 60% 之部分，另行以該部分差額之 15% 依營運權利金佔營業收入淨額比例加收超額權利金；
4. 超額營業額超過 60% 且未超過 80% 之部分，另行以該部分差額之 20% 依營運權利金佔營業收入淨額比例加收超額權利金；
5. 超額營業額超過 80% 且未超過 100% 之部分，另行以該部分差額之 25% 依營運權利金佔營業收入淨額比例加收超額權利金；
6. 超額營業額超過 100% 之部分，另行以該部分差額之 30% 依營運權利金佔營業收入淨額比例加收超額權利金。

4.2.4 超額權利金計算公式如下：

$$P_x = \sum(\Delta_{n,n=1\sim6} \times I_p \times 5\% \times n)$$

$P_x$ ：該年度超額權利金

$I_r$ ：該年度實際營業收入淨額

$I_p$ ：該年度預估營業收入淨額

$\Delta$ ：該年度總超額營業額比例 =  $(I_r - I_p) \div I_p$

$\Delta_{n,n=1\sim6}$ ：各級距之超額營業額比例，依下列判定式計算：

$$\text{if } \Delta \leq 0.1, \Delta_1 = \Delta_2 = \Delta_3 = \Delta_4 = \Delta_5 = \Delta_6 = 0$$

$if 0.1 < \Delta \leq 0.2$  ,  $\Delta_1 = \Delta - 0.1$  ,  $\Delta_2 = \Delta_3 = \Delta_4 = \Delta_5 = \Delta_6 = 0$

$if 0.2 < \Delta \leq 0.4$  ,  $\Delta_1 = 0.2$  ,  $\Delta_2 = \Delta - 0.2$  ,  $\Delta_3 = \Delta_4 = \Delta_5 = \Delta_6 = 0$

$if 0.4 < \Delta \leq 0.6$  ,  $\Delta_1 = \Delta_2 = 0.2$  ,  $\Delta_3 = \Delta - 0.4$  ,  $\Delta_4 = \Delta_5 = \Delta_6 = 0$

$if 0.6 < \Delta \leq 0.8$  ,  $\Delta_1 = \Delta_2 = \Delta_3 = 0.2$  ,  $\Delta_4 = \Delta - 0.6$  ,  $\Delta_5 = \Delta_6 = 0$

$if 0.8 < \Delta \leq 1$  ,  $\Delta_1 = \Delta_2 = \Delta_3 = \Delta_4 = 0.2$  ,  $\Delta_5 = \Delta - 0.8$  ,  $\Delta_6 = 0$

$if \Delta > 1$  ,  $\Delta_1 = \Delta_2 = \Delta_3 = \Delta_4 = \Delta_5 = 0.2$  ,  $\Delta_6 = \Delta - 1$

#### 4.3 營運權利金及超額權利金繳付時點

##### 4.3.1 各許可範圍之營運首年起至營運期間屆滿前一年：

乙方應於每年 6 月 30 日前，依前一年度實際營業額所計算出之實際應繳付之營運權利金予甲方。

##### 4.3.2 各許可範圍之營運期間屆滿當年：

乙方應於營運期間屆滿後 30 日內，依營運期間屆滿當年度實際營業額所計算出之實際應繳付之營運權利金，繳付該許可範圍營運期間屆滿當年度之營運權利金予甲方。

##### 4.3.3 超額權利金之繳付：

若有需繳付超額權利金之必要時，乙方應自各許可範圍之營運次年起，於每年 6 月 30 日前或營運期間屆滿後 30 日內，依前一年度或營運期間屆滿當年度實際營業額所計算出之實際應繳付之超額權利金辦理找補。

#### 4.4 營運權利金及超額權利金繳納方式

依本契約 3.4 條規定之繳納方式辦理。

#### 4.5 逾期繳納之處理

乙方未依本契約第 4.3 所定繳付時點繳納營運權利金及超額權利金或未繳足者，每逾 1 日，依法定利率加計(0.5%)作為遲延利息給付予甲方，逾 30 日仍未繳清營運權利金，甲方得不經催告，終止本契約。各土地管理機關如因此受有其他損害，仍得向乙方請求損害賠償。

### 第5條 土地租金

#### 5.1 乙方應按下列方式繳付租金予甲方：

5.1.1 **設定普通地上權標的（第二種、第三種商業區土地）興建期**之土地租金應依本案甲方當期申報地價總額 3%計收土地租金。興建期之土地租金應分二部份，依下列規定調整後相加之總合計收：

1. 年息率 1%部份：土地當期申報地價 1%計收，隨申報地價調整部份之年息率，不得低於評定時公有土地課徵地價稅之稅率。
2. 年息率 2%部份：依第 1 年申報地價 2%計收，於地上權存續期間行政院主計總處公布之前一整年度消費者物價指數平均數較地上權設定登記或上次地租調整年度之前一整年度消費者物價指數平均數上漲幅度累計逾 10%，按消費者物價指數上漲幅度調整之。

5.1.2 **設定普通地上權標的（第二種、第三種商業區土地）營運期**之土地租金應依本案甲方當期申報地價總額 5%計收土地租金。營運期之土地租金應分二部份，依下列規定調整後相加之總合計收：

1. 年息率 1%部份：土地當期申報地價 1%計收，隨申報地價調整部份之年息率，不得低於評定時公有土地課徵地價稅之稅率。
2. 年息率 4%部份：依第 1 年申報地價 4%計收，於地上權存續期間行政院主計總處公布之前一整年度消費者物價指數平均數較地上權設定登記或上次地租調整年度之前一整年度消費者物價指數平均數上漲幅度累計逾 10%，按消費者物價指數上漲幅度調整之。

5.1.3 **設定區分地上權標的（第二種車站專用區土地）興建期**之土地租金應依本案甲方當期申報地價總額 1.5%計收土地租金。興建期之土地租金應分二部份，依下列規定調整後相加之總合計收：

1. 年息率 0.5%部份：土地當期申報地價 0.5%計收，隨申報地價調整部份之年息率，不得低於評定時公有土地課徵地價稅之稅率。
2. 年息率 1%部份：依第 1 年申報地價 1%計收，於地上權存續期間行政院主計總處公布之前一整年度消費者

物價指數平均數較地上權設定登記或上次地租調整年度之前一整年度消費者物價指數平均數上漲幅度累計逾 10%，按消費者物價指數上漲幅度調整之。

5.1.4 **設定區分地上權標的（第二種車站專用區土地）營運期之**土地租金應依本案甲方當期申報地價總額 2.5%計收土地租金。營運期之土地租金應分二部份，依下列規定調整後相加之總合計收：

1. 年息率 0.5%部份：土地當期申報地價 0.5%計收，隨申報地價調整部份之年息率，不得低於評定時公有土地課徵地價稅之稅率。
2. 年息率 2%部份：依第 1 年申報地價 2%計收，於地上權存續期間行政院主計總處公布之前一整年度消費者物價指數平均數較地上權設定登記或上次地租調整年度之前一整年度消費者物價指數平均數上漲幅度累計逾 10%，按消費者物價指數上漲幅度調整之。

5.1.5 依前述第 5.1.1 條至第 5.1.4 條計收之地租不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，改按所應繳納之費用計收地租。

5.1.6 計收土地租金起訖期間自地上權完成登記之日起算。

1. 第一年土地租金自地上權完成登記日當日開始至當年 12 月 31 日止，支付金額依當年贖餘使用期間按日曆天比例計算，並應於地上權完成登記日之次日起 10 日內繳付。
2. 第二年起以後各年度之土地租金以每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，乙方應於當年 1 月 31 日前繳付。
3. 最後一年之土地租金自同年 1 月 1 日起至地上權塗銷登記之日止；如契約期滿，其當年度土地使用期間不滿 1 年者，依當年使用期間按日曆天比例計算，乙方應於當年 1 月 31 日前繳付。

5.1.7 租金繳納方式

1. 乙方應於地上權存續期間向甲方一次繳付當年度之土地租金。

2. 乙方得以本國台灣地區銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納租金者，應將租金匯入甲方指定之金融機構帳戶內。

銀行：臺灣銀行營業部

帳號：003031121966

戶名：交通部臺灣鐵路管理局營業基金戶

#### 5.1.8 租金調整

1. 申報地價有所變動者，土地租金應自申報地價調整日起隨同調整，並於調整日之次日起 30 日內補繳完畢。
2. 於各年度土地租金支付期限過後，乙方因申報地價調整變更之當年度租金差額，經甲方確認後，於下一次支付租金時辦理補繳或扣抵。

#### 5.2 延遲繳納違約金：

乙方未按本條規定期限繳納土地租金或未繳足者，經甲方限期催告仍不繳納或補足時，應依下列標準計算違約金，並給付予甲方：

- 5.2.1 自催告期間屆滿時起算，逾期未滿 30 日者，照所欠租金加收 2%。
- 5.2.2 自催告期間屆滿時起算，逾期 30 日以上未滿 60 日者，照所欠租金加收 4%。
- 5.2.3 自催告期間屆滿時起算，逾期 60 日以上未滿 90 日者，照所欠租金加收 10%。
- 5.2.4 自催告期間屆滿時起算，逾期 90 日以上未滿 120 日者，照所欠租金加收 15%。
- 5.2.5 自催告期間屆滿時起算，逾期 120 日以上，每逾 30 日照所欠租金加收 5%，未滿 30 日，以 30 日計算，最高以所欠租金之兩倍為限。

- 5.3 乙方得於全區或各分區營運期間開始日前，提出試營運計畫，並經主辦機關同意後為之，試營運期間土地租金計收方式比照興建期方式計收。

## 第6條 履約保證金及其退還相關規定

### 6.1 履約保證金

本案履約保證金以新台幣 3,000 萬元計收，乙方應於簽訂本契約前繳交履約保證金予甲方，並得將申請保證金轉換作為履約保證金之一部分。

### 6.2 繳納方式

6.2.1 金融機構簽發之本票或支票。

6.2.2 金融機構保付支票。

6.2.3 郵政匯票。

6.2.4 無記名政府公債。

6.2.5 設定質權之金融機構定期存款單。

6.2.6 銀行出具之書面連帶保證書。

以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「交通部臺灣鐵路管理局」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，依其性質，應分別記載「交通部臺灣鐵路管理局」為質權人或被保證人，其格式應符合財政部推動促參司頒布之相關規定。

### 6.3 履約保證金之退還

履約保證金分 4 期無息發還乙方。各期付款條件如下：

6.3.1 第一期：本案都市更新事業計畫發布實施後，經乙方提出申請，甲方應無息發還乙方所繳履約保證金之 20%。

6.3.2 第二期：本案工程申報開工後，經乙方提出申請，甲方應無息發還原所繳納履約保證金之 20%。

6.3.3 第三期：建築物全部領得使用執照後，經乙方提出申請，甲方應無息發還原所繳納履約保證金之 30%。

6.3.4 第四期：其餘保證金於本契約履約完畢，且無待解決事項滿 90 日後，經乙方提出申請，甲方應無息發還原所繳納剩餘履約保證金。

6.3.5 甲方發還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及發還對象。

6.4 乙方於本案開發經營期限屆滿時且完成資產移轉次日起 90 日內，如乙方未有任何未經改善完成之違約情事者，乙方之履約保證責任始行解除。乙方解除履約保證責任後，甲方應無息返還乙方剩餘之履約保證金或其他乙方依本契約約定所提供之履約保證。

#### 6.5 履約保證金之扣抵與補足

因可歸責於乙方之事由，造成甲方損害或負擔費用，或依本契約及設定地上權契約，乙方應給付甲方之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權得自乙方提供之履約保證金中扣抵，或逕行押提以乙方依本契約第 6.2 條約定以其他方式替代現金之履約保證並予以扣抵。扣抵後，乙方應於甲方指定期限內補足該履約保證之金額。

#### 6.6 履約保證之沒收

甲方認定乙方有違約情事，並通知乙方限期改善未改善者，或致甲方終止本契約者，甲方得不經任何爭訟程序逕予沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。

### 第7條 建物所有權登記

7.1 本案建物完工後依法定程序將所有權登記為乙方所有。

7.2 乙方應就前開建物及其相關設施，自取得建築使用執照之日起 180 日內，辦竣建築物所有權第一次登記及會同甲方辦理預告登記，並將各項工程竣工圖全份送甲方。

7.3 依前條辦理預告登記內容：未經預告登記請求權人書面同意，不得轉讓、信託或設定抵押權。

7.4 建物所有權第一次登記所生費用，由乙方負擔。

### 第8條 土地之點交及地上權登記

#### 8.1 土地之點交

##### 8.1.1 鑑界

乙方於本案委託實施契約簽訂日起，經甲方同意後進入本案基地現址進行規劃設計所需之各項調查工作，並得申請地政單位鑑界，但乙方不得以鑑界程序尚在進行為由，拒

絕或遲延完成地上權標的之點交。鑑界費用應依本契約第9條規定由乙方負擔。

#### 8.1.2 通知點交

甲方應於本案都市更新事業計畫、擬定細部計畫及都市計畫變更（如有）皆發布實施，且登記機關辦竣逕為土地分割登記後，以書面通知乙方點交土地的日期。

#### 8.1.3 完成點交

雙方應於點交日由甲方將本案更新基地以現狀點交乙方，並作成紀錄。甲方於指定點交日前應提供乙方土地清冊。點交時，雙方應指派代表於指定點交日辦理現場會勘，甲方另應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本及其他足以標示土地狀況之資料，雙方作成會勘紀錄1式2份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，完成地上權標的之點交。

#### 8.1.4 瑕疵責任之擔保

乙方於進行用地、建物及設施設備之點收時，如發現重大瑕疵，應立即通知甲方。於乙方完成點收後，乙方就所點收部分即不得再對甲方主張任何瑕疵擔保責任。

#### 8.1.5 管理責任

1. 乙方應依本契約之約定及相關法令之規定，以善良管理人之注意，使用及管理甲方交付之用地、建物及相關設施設備。
2. 土地及建物交付時，如遇民眾抗爭、不法占用或阻撓等情事，由甲方負責排除。土地及建物交付後，則由乙方負責排除。

#### 8.1.6 地上權設定登記

乙方應於前款完成點交簽認之次日起30日內，與甲方簽訂設定地上權契約。

### 第9條 稅費及其他費用之負擔

- 9.1 本契約生效後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由土地管理機關負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由乙方負擔。

- 9.2 有關本契約所衍生之登記規費及其他各項費用（包括但不限於鑑界、地上權設定、建物所有權第一次登記、變更登記或將來之登記費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用、公證費等）全部均由乙方負擔。

## 第10條 新專案公司財務事項規定

### 10.1 實收資本額規定

乙方自簽訂設定地上權契約之日起至全案或第一期營運開始日止，其新專案公司實收資本額不得低於新臺幣壹億元。

### 10.2 最優申請人於新專案公司持股比例之要求

10.2.1 全案或第一期營運開始日前，最優申請人持股比例不得低於新專案公司實收資本額之 50%。

10.2.2 全案或第一期營運期前 10 年，最優申請人持股比例不得低於新專案公司實收資本額之 35%。

10.2.3 全案或第一期營運期第 11 年起，最優申請人持股比例不得低於新專案公司實收資本額之 25%。

### 10.3 新專案公司之自有資金比例之要求

新專案公司於本案興建期間內之自有資金比例不得少於 30%。

## 第二章 實施都市更新事業

## 第11條 本案更新事業實施方式與範圍

### 11.1 委託實施開發方式

11.1.1 本案開發方式以都市更新方式辦理開發。

11.1.2 本案係依「都市更新條例」規定「以設定地上權方式實施都市更新事業」，並循「都市更新條例」第 12 條、第 26 條及第 46 條之規定，由甲方委託乙方為實施者，實施都市更新事業。

11.1.3 本案尚未劃設更新單元，應配合都市更新事業計畫一併提出申請。初步建議劃設之更新單元及區段劃分範圍請參酌

【附件四】，實施者仍應視實際需求劃設更新單元並配合事業計畫辦理核定。

#### 11.1.4 實施內容準據

若經各目的事業主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、所劃定更新地區、都市更新事業計畫之內容，與本契約附件之都市更新事業建議書或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫書草案內容不符時，應依都市更新主管機關、彰化縣都市更新及爭議處理審議會等通過或決議之內容為準。

#### 11.2 本案委託實施範圍

11.2.1 指本契約第 1.3.3 條本案更新基地之範圍。

11.2.2 本案設定地上權範圍悉依都市更新主管機關核定後都市更新事業計畫之各區段範圍辦理，詳本案設定地上權契約第 2 條地上權設定範圍內容。

### 第12條 甲方協助事項

#### 12.1 協助協調涉及相關作業單位之行政配合事項

##### 12.1.1 工程介面之協助協調

乙方因執行本案規劃、設計及施工興建工作，須與鐵路高架化工程施作單位進行瞭解及溝通規劃、設計事宜及工程介面管理時，甲方得視乙方之需要提供必要之協助。

##### 12.1.2 營運介面之協助協調

乙方因執行本案涉及營運範圍、空間、設備及管理方式等事宜，而須與甲方車站及旅客服務中心使用單位進行協調時，甲方得視乙方之需要提供必要之協助。

#### 12.2 甲方不擔保協助事項必然成就

甲方不擔保、亦無義務及責任使協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務、要求賠償或減少權利金及租金等之給付。

### 第13條 甲方應辦事項

- 13.1 甲方應協助乙方完成擬定細部計畫及都市計畫變更（如有）之相關程序，並協助完成都市計畫變更回饋移轉登記等相關事宜。
- 13.2 甲方應提供乙方必要之協助與文件，以辦理本案更新基地鑑界或確認開發範圍之相關事項，相關費用由乙方負擔。
- 13.3 甲方應於簽訂設定地上權契約前，完成本案更新基地範圍內財政部國有財產署管有土地之撥用及產權移轉登記事宜。
- 13.4 協助辦理公有土地點交予乙方。
- 13.5 乙方實施都市更新事業有融資之必要時，得協助乙方與融資銀行說明，以加速更新事業計畫推動。
- 13.6 因可歸責於甲方之事由，於約定期間內未完成上開應辦事項者，乙方得以書面向甲方申請延長本契約，並向各土地管理機關延長設定地上權契約之期間，惟乙方於契約延長期間仍應支付土地租金。

#### 第14條 乙方應辦事項

- 14.1 規劃設計作業
  - 14.1.1 乙方於本契約期間內，應就本案土地範圍，依「都市更新條例」與相關法令擬具都市更新事業計畫向都市更新主管機關報核。
  - 14.1.2 乙方應就本案土地範圍，依相關都市計畫及法令規定（詳【附件一】）擬定細部計畫，並完成書圖製作及送審等相關程序。乙方如有變更都市計畫之必要時，應於都市更新事業建議書階段提出變更方案，依據都市更新條例第35條規定，併同都市更新事業計畫辦理都市計畫變更。
  - 14.1.3 乙方應於細部計畫階段依據都市計畫變更相關規定研提都市計畫變更回饋建議方案，並經甲方同意後送彰化縣都市計畫委員會審議。經審議通過後，乙方應協助甲方依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」於細部計畫公告發布實施後，本案建照核發前完成土地移轉登記等相關程序。
  - 14.1.4 乙方應負責本案整體規劃設計，籌募所需資金、申辦都市更新事業，並依相關法規辦理必要之都市設計審議、交通

影響評估、依法實施之環境影響評估、申辦各項許可與登記及依本契約第 17 條辦理施工及取得建物使用執照。

- 14.1.5 乙方應依計畫進度及掌握時效負責為甲方進行本案之建築、結構、設備及景觀等規劃設計及監造。
- 14.1.6 本案建築物之設計與興建，須符合建築及都市計畫等相關法令之規定。
- 14.1.7 簽訂本契約後，甲乙雙方應協議就本案範圍內之部分土地交付予乙方負管理維護之責，該部分土地得供乙方施行簡易綠美化、本案行銷廣告及工址勘查、鑑界等前置作業，前述管理維護計畫應送甲方同意，並不得有營利行為。
- 14.1.8 乙方應協助興闢更新單元內辦理都市計畫變更回饋所留設之計畫道路，並得依「都市更新建築容積獎勵辦法」爭取都市更新容積獎勵。實際開闢範圍應依都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫辦理。

#### 14.2 工作期限

- 14.2.1 乙方應於本契約簽訂日次日起 120 日內，就都市更新事業計畫建議書內容，依本須知及相關法令規定，參酌評選會意見提出本案都市更新事業計畫、擬定細部計畫及都市計畫變更(如有)書圖送甲方檢核，並以書面取得甲方同意。期間若有必要時，應於到期日前 15 日，以書面取得甲方同意後得展延 30 日，若受疫情影響上述展延日期乙方得以書面檢具事實理由，經甲方同意後得適當延長之，但最長不得展延超過 2 年。
- 14.2.2 乙方應於甲方核覆同意前款所列之都市更新事業計畫、擬定細部計畫及都市計畫變更(如有)書圖日之次日起 60 日內，依都市更新條例第 32 條及第 35 條規定，向主管機關提送都市計畫變更審議申請，都市計畫變更發布實施日起 60 日內提送都市更新事業計畫及擬定細部計畫審議申請。
- 14.2.3 乙方如未有都市計畫變更需求，應於甲方核覆同意前款所列之都市更新事業計畫及擬定細部計畫書圖日之次日起 60 日內，向主管機關提送都市更新事業計畫及擬定細部計畫審議申請。

- 14.2.4 都市計畫變更（如有）、都市更新事業計畫及擬定細部計畫於提請主管機關審議後，乙方應依委員及相關單位之意見進行回覆及修改，並於規定期限內或收迄會議記錄之次日起 50 日內提交修正計畫書予主管機關續行審議，以加速事業計畫之核定作業。
- 14.2.5 乙方應於都市計畫變更（如有）、都市更新事業計畫及擬定細部計畫皆發布實施，且完成地上權設定登記之次日起 90 日內向建築主管機關提出建造執照申請，若都市更新事業計畫有分期分區執行內容，建築執照之申請得為第一期範圍。
- 14.2.6 乙方應於取得全部建物之使用執照、完成本案都市更新事業日之次日起 180 日內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，提請彰化縣都市更新主管機關備查。
- 14.2.7 因本契約所訂甲方應辦事項未完成，致延誤實施者應辦理事項之時程時，其受延誤之時程應相對展延，惟乙方於契約延長期間仍應支付土地租金。因本契約第 13.4 條或第 13.6 條緣由，致使展延時間超過二年，實施者得要求與甲方依設定地上權契約第 3.3 條規定延長本案地上權存續期間及核算減收開發權利金。
- 14.2.8 遇有本契約第 29 條不可抗力之事由或其他正當理由致延誤各期工作期限時，乙方應依以書面通知甲方，並於事件消失後之次日起 14 日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求展期，甲方得視情節同意其展期日數。

#### 14.3 負擔費用

- 14.3.1 除本契約另有規定外，乙方應自行籌集與負擔本案範圍內所有開發內容及所需之一切規劃設計監造費用、土地維護管理費用、結構工程、機電工程、基本裝修工程、景觀工程等各項工程費用與工程管理費、開發管理費用、地上物拆遷費用、地上物拆遷補償費用、都市計畫變更負擔之代金或相關支出、利息、稅捐及其他一切相關與衍生之費用與負擔。經都市計畫變更後，如有新增捐贈市府變更回饋之費用或開發權利金時亦由乙方負責。

14.3.2 本契約有效期間內乙方應自行負擔因營運所生之成本、費用等。

14.4 乙方之股東、法定代理人及經理人如於本契約存續期間內變更，應向甲方報告，並應取得甲方書面同意。

14.5 乙方應製作本契約第 14.2 條所述各階段報告書(圖)及會議簡報等書面資料，其份數依實際所需訂之，並提供各項文件、分析資料予甲方(含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求)。

14.6 其他甲方或主管機關依契約要求配合辦理事項。

### 第15條 計畫書變更

如主管機關所核定之都市更新事業計畫與本契約【附件六】之都市更新事業計畫建議書內容有差異時，應依主管機關通過的內容為準，乙方並應配合為必要之變更。惟其變更不得減少依評選條件乙方對甲方應為之給付，否則應終止本契約。

### 第16條 監造及請領建造執照

#### 16.1 監造規定

16.1.1 本案建物之設計，須符合核定發布實施之都市更新事業計畫、建築法、都市計畫法、都市更新條例、工安、環保及其他等相關法令之規定。

16.1.2 乙方為執行本案基地範圍內建築物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之監工組成監工小組，報經甲方同意後進駐工地。

16.1.3 乙方應委託建築師依法負責本案基地範圍內建築物之建築、結構、設備等工程之設計監造工作，並應辦理下列事項：

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. 本案建築物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。

- 16.1.4 乙方應於本案基地範圍之都市更新事業計畫書經「彰化縣都市更新及爭議處理審議會」審議通過、發布實施，且無其他應審議事項後，續取得建築執照及辦理申報開工。
- 16.1.5 建造執照內容變更時，依建築法、都市計畫法及都市更新條例等相關法令規定辦理。
- 16.1.6 乙方領得建造執照後，應將建造執照及其相關圖說重製二份以書面函送甲方備查。
- 16.1.7 乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經紀人或公司變更時，報甲方備查，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

#### 16.2 請領建造執照

- 16.2.1 乙方應於全案或各分期部分申請建造執照 30 日前，將營造廠（限甲級以上營造廠）、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方檢核。
- 16.2.2 乙方擬變更建造執照內容時，應事先以書面取得甲方同意，再依建築及都市更新相關法令規定辦理。
- 16.2.3 乙方領得建造執照後，應將請照書圖等有關資料複製 2 份予甲方。

#### 16.3 興建團隊之變更

乙方委託之建築師、營造廠及合作營運建管理之專業經理人或公司變更時，應先徵得甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

### 第17條 施工及取得建物使用執照

乙方應依所核定發布實施之都市更新事業計畫、本契約之規定及相關法令之規定興建本案建築物。

#### 17.1 申報開工

乙方應於領得全案或各分期部分建造執照之日次日起後 6 個月內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。

#### 17.2 施工管理

- 17.2.1 乙方應於全案或各分期部分開工前 10 日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方備查，並將本案更新基地範圍內發生緊急及意外事故通報處理流程納入；遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。
- 17.2.2 乙方應編製施工計畫，於報請甲方書面同意後開始施工，且按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方備查。施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等說明之，其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、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。
- 17.2.3 乙方使用之材料、機具需依建築相關法令規定使用。
- 17.2.4 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論是否已完成，應即拆除重做或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。
- 17.2.5 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。
- 17.2.6 乙方施工應確實遵照法令及契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。
- 17.2.7 乙方應依勞工安全衛生法及其他相關之規定辦理，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失，應由乙方負全責。
- 17.2.8 乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之汙染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。
- 17.2.9 乙方應遵守勞工安全衛生法及其他相關法令之規定，並擬妥本案發生緊急及意外事故通報處理流程送甲方備查。乙方如有違反，應依甲方指示改善，所生之損害並由乙方負責。
- 17.2.10 本案自本契約 8.1 條點交之日起，乙方應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方或第三人之生命、身體、

健康、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。

17.2.11 乙方與營造廠業者所簽訂之合約文件，乙方應提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦須提送副本予甲方備查。

17.2.12 乙方應於其與協力廠商及其他廠商簽訂之任何合約載明：如本契約一部或全部終止時，甲方有權依與乙方原約定之條件請求前述合約之他方當事人繼續履約，該他方當事人不得拒絕。

### 17.3 取得建物使用執照

乙方應自核備開工之日起 3 年內取得全部建物使用執照。如有需要，乙方得敘明理由向甲方申請展延，經甲方以書面核可後，最長得展延 2 年，並以一次為限。

## 第18條 協力廠商之簽約與更換

18.1 乙方應於本契約簽訂之次日起 30 日內與協力廠商完成簽約，與協力廠商簽約次日起 7 日內報甲方備查。

18.2 乙方更換協力廠商前應取得甲方書面同意，並應於甲方同意次日起 30 日內與協力廠商完成簽約，且與該廠商簽約次日起 7 日內報甲方備查。

18.3 乙方擬更換之協力廠商資格及合約內容仍應符合或優於其原提報協力廠商資格及原合約內容。

## 第19條 營造保險

### 19.1 應投保範圍及金額

#### 19.1.1 營造工程綜合損失險

本項保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案之總興建工程款，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

#### 19.1.2 營造工程第三人意外責任險

本項保險由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。

1. 每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣（以下均同）150 萬元；
2. 每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於 1 仟萬元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%；
3. 鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於 8 仟萬元，每一事故之自負額上限不得高於總損失之 5%。

19.1.3 其他經雙方同意投保之保險。

19.1.4 乙方未依本契約第 19.1 條規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應以自己費用負擔全部賠償責任。

19.1.5 如因保險事故發生致支付之保險金已達本契約第 19.1 條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

#### 19.2 保險費用負擔

19.2.1 本契約第 19.1 條規定之保險，皆由乙方負責投保並負擔全部之保險費用。

19.2.2 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等，概由乙方負擔。

#### 19.3 保險期間

19.3.1 乙方投保之保險期間，應自乙方完成點交本契約地上權標的之日起，至都市更新事業成果備查完成之日止。

19.3.2 如有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。

#### 19.4 其他規定

19.4.1 由乙方投保之保險，限向中華民國境內經財政部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。

19.4.2 乙方應將保險單正本一份及繳費收據副本一份，於辦妥保險後 15 日內以書面送達甲方收執。

## 第20條 地上權登記及轉讓限制

詳設定地上權契約第 10 條。

## 第21條 管理與監督

### 21.1 竣工書圖及更新成果報告

乙方於本案都市更新事業計畫完成後 6 個月內，應檢具竣工書圖及更新成果報告提送甲方同意後，送請彰化縣政府都市更新主管機關備查。

### 21.2 更新建物之管理維護

21.2.1 更新建物分配後，應依甲方同意且經彰化縣政府核定之都市更新事業計畫與管理章程進行使用及維護，並受甲方之監督與管理。

21.2.2 都市更新事業計畫單元內之公共設施，應於興建完成後將該部分之所有權登記予該公共設施主管機關，並交由公共設施主管機關管理維護。

21.2.3 乙方應於管理開始前，依公寓大廈管理條例及相關法規，辦理本建物管理責任及保險等相關事宜。

21.3 甲方得隨時指派代表針對乙方實施履約督導，並得辦理定期及不定期查核。甲方代表為執行督導及管制工作，有權隨時以任何方式並得偕同其所委託之顧問或適當人員稽核、查驗、閱讀乙方任何部分或全部之業務、工程、品管、帳目及財務等情形，並有權要求進行抄錄或給予影本，乙方不得拒絕或妨礙，並應提供一切甲方要求之資料，且應提供一切必要協助。

21.4 甲方代表執行職務之時機與方法，不得當干預乙方之正常工作執行，惟情況緊急或有正當理由時，不在此限。如經查核發現乙方資料確有不實情事，乙方應負擔甲方延聘顧問等為稽核查驗所生支出之費用。

### 第三章 事業經營管理

#### 第22條 甲方應辦事項

甲方同意以設定地上權方式提供本案基地內土地予乙方，由乙方於本案基地所在之都市計畫相關規定允許範圍內，依本契約約定，開發興建建物、服務設施或其他地上物，並辦理法令許可業務之經營，獲取營運收益。

#### 第23條 乙方應辦事項

- 23.1 乙方應負責本案建物於地上權存續期間之營運管理與全部費用。
- 23.2 乙方應於取得本案建物建築使用執照前備妥營運管理計畫以書面提送甲方，經甲方同意後於營運期按營運管理計畫進行本案建物之營運，並於確保符合營運管理計畫之良好營運狀況下，作必要之裝修、置換及改善。乙方並應確保於營運期間，本案建物均維持符合營運管理計畫之營運狀態。
- 23.3 乙方就本案建物之營運與第三人簽訂之貨物及材料供應合約、顧問服務合約、商店經營合約等，如經甲方要求，應即提供影本予甲方。乙方就本案建物如訂立租賃契約或其他以使用建物為目的之契約，其契約存續期間不得逾越地上權存續期間。

#### 第24條 營運保險

於本案建物之營運期間，由乙方就必要之營運資產，至少投保並維持下列各項保險：

- 24.1 火險及財產綜合險
- 24.2 公共意外責任險
- 24.3 雇主意外責任險
- 24.4 除前述約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。
- 24.5 本條規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經主管機關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。

24.6 保險單正本 1 份及繳費收據副本 1 份，應於辦妥保險後即交甲方收執。

## 第25條 履約管理

25.1 本案營運期間，乙方經甲方或其代表提出要求後應迅速提供有關乙方之財務、工程、業務、管理等情形之資料、證據，包括但不限於帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，並應就甲方或其代表詢問事項進行說明，甲方暨其代表有權隨時以任何方式稽核、查驗、閱讀乙方任何部分或全部之資料，並得要求進行抄錄或給予影本，乙方不得拒絕或妨礙，並應提供一切甲方要求之資料，且應提供一切必要協助。

25.2 乙方應擔保所提供予甲方之各項文件及資料之實質內容均為真實、正確、完整。如經查核發現乙方資料確有不實情事，乙方應負擔甲方為延聘顧問等為稽核查驗所生之費用。

## 第26條 地上物之移交或拆除

詳設定地上權契約第 12 條。

## 第四章 附則

## 第27條 契約之解除或終止

27.1 導致契約解除或終止之事由

有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，得解除或終止本契約：

27.1.1 本案基地範圍內所興建建築物建造執照被作廢或註銷者。

27.1.2 未經甲方事前以書面同意而擅將本契約之權利義務轉讓他人者。

27.1.3 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，本契約暫停執行或停工逾三個月，足認有不能依限完工之虞者。

27.1.4 乙方如有違反法令、偷工減料、施工品質明顯惡劣，或其員工違反甲方督導指示，情節重大者。

- 27.1.5 乙方未能遵守或履行本契約任何條款，經甲方通知限期改善，逾期仍未能改善完畢者。
  - 27.1.6 乙方積欠應支付之款項未能清償，開立之票據經銀行以存款不足為由退票後逾 60 日仍未能清償，或聲請解散、歇業、停業、破產、重整、清算，或乙方經法院強制執行，經甲方限期排除強制執行，期限屆至時仍未能排除等情事。
  - 27.1.7 乙方之股東、法定代理人及經理人變更，未依本契約第 14.4 條取得甲方書面同意者。
  - 27.1.8 本案基地之設定地上權契約任一屆滿或終止時。
- 27.2 契約解除或終止後之處理
- 27.2.1 本契約因前項事由經甲方解除或終止後，甲方得另行委託投資者繼續實施都市更新事業，乙方應無條件移轉建物所有權及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託實施者；甲方得沒收乙方所繳交之全部款項，乙方並應賠償甲方及土地管理機關因此所致一切損害。
  - 27.2.2 經主管機關核定之都市更新事業計畫，乙方未能接受時，則甲方有權解除本契約並另行公開評選實施者，或終止本案之開發，甲方並得沒收乙方繳交之履約保證金金額。
  - 27.2.3 因非可歸責於乙方之因素，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止本案開發或重新公告招商，並無息退還已繳納之各項款項，乙方不得要求任何損害賠償。

## 第28條 契約之變更或補充

- 28.1 變更或補充之事由
- 28.1.1 依本契約繼續履行有礙公共利益，或因情事或法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平合理或窒礙難行，經甲方認定確有變更之必要者。
  - 28.1.2 因本契約條文未盡事宜或意義不明，經甲方認定確有補充之必要者。
- 28.2 變更或補充契約之辦理方式
- 28.2.1 變更或補充契約應以維護公共利益及公平合理為原則。

28.2.2 辦理變更或補充契約者，依下列程序辦理，並做成書面記錄：

1. 擬變更或補充契約方(以下簡稱提出方)擬辦理變更或補充契約時，應敘明理由，擬具變更或補充契約內容，以書面通知另一方(以下簡稱收受方)。
2. 收受方應針對提出方所提出之變更或補充契約內容審慎評估，視需要得進行協議，收受方並得徵詢其他機關意見，以書面回應接受與否或提出變更或補充契約內容調整意見予提出方評估。
3. 依前款所為之評估，除另辦理協議者外，雙方應於相關文件送達日之次日起 30 日內完成為原則。
4. 經收受方評估同意或雙方協議達成變更或補充契約共識者，應於 10 日內辦理契約之變更或補充。

28.2.3 雙方就變更或補充契約事項未達成協議者，得提請協調，經協調委員會協調不成者，得依本契約之規定提起訴訟。

28.2.4 乙方不得因契約變更或補充之通知而遲延其履約期限，但經甲方同意者不在此限。

28.2.5 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。

28.2.6 契約之變更或補充非經雙方之合意作成書面記錄並簽名或蓋章者，無效。

## 第29條 不可抗力與除外情事

### 29.1 不可抗力

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- 29.1.1 戰爭(無論是否宣戰)、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰及恐怖活動；
- 29.1.2 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染；
- 29.1.3 瘟疫、疾病大流行；天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用；

- 29.1.4 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行；
- 29.1.5 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行產生影響者。
- 29.1.6 用地具有環境汙染情事，以致影響興建者。

## 29.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

- 29.2.1 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更；文化資產保存、都市計畫擬定或變更；政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 29.2.2 整體經濟狀況大幅變動，如國家發展委員會發布之景氣對策信號連續呈現藍燈（低迷）達 12 個月或行政院台灣地區營造工程物價指數總指數一年內指數增減率絕對值大於 10%時，致對乙方之興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 29.2.3 其他性質上不屬不可抗力而經協調委員會認定係除外情事者。

## 29.3 通知及認定程序

- 29.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 7 日內，以書面通知他方。
- 29.3.2 任何一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法達成協議時，任一方得依本契約第 30 條爭議處理規定辦理。

## 29.4 認定後之效果

- 29.4.1 於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即協議依下列規定辦理一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於 3 個月內達成協議，應依本契約爭議處理之規定辦理。
- 29.4.2 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

#### 29.4.3 損害之補救

乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先補償之。

1. 乙方於契約期間內因天然災害而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災變復舊貸款或其他紓困方案。
2. 甲方得同意停止興建期間計算，並得適度延長興建期間。
3. 其他經雙方同意之措施。

#### 29.5 損害之減輕

不可抗力事件及除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

#### 29.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本契約之正常履行。

#### 29.7 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之規定處理 30 日後，乙方仍無法繼續興建營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生 60 日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

#### 29.8 不受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

- 29.8.1 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
- 29.8.2 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

### 第30條 爭議處理

### 30.1 爭議處理原則

本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則先以協商方式。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之，惟經「彰化縣都市更新及爭議處理審議委員會」通過之決議內容不得視為爭議提送協調。

### 30.2 協商

- 30.2.1 甲乙雙方應本於公平及誠信原則，依本契約【附件五】「協調委員會組織章程」籌組協調委員會。
- 30.2.2 甲乙雙方協商無法解決之爭議，於提起仲裁、訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約規定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 30.2.3 於一方提出協調事項提案收件日之次日起 30 日內，協調委員會應提出協調方案召開甲乙雙方代表溝通後並於會議之次日起 60 日內作成決議；必要時得延長一次，但以 30 日為限。
- 30.2.4 任一方如有不同意協調方案者，應於決議文送達後 20 日內向協調委員會以書面提出異議，則協調方案不生效力，否則雙方均應依協調方案履行不得異議。
- 30.2.5 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。
- 30.2.6 如無法以協商方式解決，雙方得合意提付仲裁，或逕以訴訟方式解決爭議。

### 30.3 仲裁

- 30.3.1 雙方如以書面合意提付仲裁，均同意以中華民國彰化縣作為仲裁地，並以中華民國仲裁法及中華民國仲裁協會相關規範為仲裁程序之準據法，仲裁庭由三位仲裁人組成，由甲、乙雙方各選任一位仲裁人，再由二位仲裁人共推主任仲裁人，仲裁程序之進行以中文為之。
- 30.3.2 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴獲勝訴判決確定者，不在此限。
- 30.3.3 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國相關法令辦理。

### 30.4 訴訟

- 30.4.1 本契約所生爭議，如無法透過前項之協調或仲裁解決時，雙方合意以訴訟方式解決爭議。
- 30.4.2 因本契約有關事項涉訟時，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

### 30.5 爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

- 30.5.1 雙方就本契約之履行發生爭議，除非本契約已全部確定終止，不論爭議是否就之提請澄清、解釋、協商、協調、提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方不得停止本契約之履行，否則應對甲方之損害負擔賠償責任。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。
- 30.5.2 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。
- 30.5.3 乙方履行本契約之義務，辦理建物之施工管理維護，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、指示，乙方並應負責取得本案施工及營運所需之全部證照。

## 第31條 違約罰則

- 31.1 乙方未依期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項  
每逾 1 日應賠償應給付款項之千分之一懲罰性違約金予甲方，以 60 日為限。
- 31.2 乙方如未依期限開工或取得使用執照或完成交屋者  
每逾 1 日應賠償應施工部分建造成本之千分之一懲罰性違約金予甲方，以 60 日為限。
- 31.3 乙方未依期限提送都市更新事業計畫、相關審議計畫資料及會議意見修正文件時  
上述各項作業每逾 1 日，應賠償履約保證金之千分之一懲罰性違約金予甲方，以 60 日為限。
- 31.4 乙方其他違約事項

- 31.4.1 除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，甲方得通知乙方限期改善，並以書面載明下列事項：
1. 違約之具體事實。
  2. 改善違約之期限。
  3. 改善後應達到之標準。
  4. 屆期未改善之處理。
- 31.4.2 如乙方於期限內未依甲方所訂標準完成改善，除本契約另有約定外，自甲方所訂改善之期限屆滿次日起，甲方應處乙方新臺幣 10 萬元以上 100 萬元以下之懲罰性違約金，並得連續處罰，但單一事件總罰款不得超過新臺幣 3,000 萬元，並得自履約保證金抵扣。

## 第32條 其他規定事項

### 32.1 效力規定

- 32.1.1 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利及義務具有同效力。
- 32.1.2 乙方因改組或負責人變更時，應自變更日起 30 日內檢具有關文件送甲方核備。
- 32.1.3 乙方之通訊地址以本契約所載者為準；如有變更，應即以書面通知甲方。
- 32.1.4 本契約約定甲方應給予乙方之任何通知或文件，均以書面為之，並於送達對方時生效。

### 32.2 智慧財產權之使用

- 32.2.1 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本案投資、興建而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟或技術等(簡稱「智財權物件」)。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明 1 份副知甲方。
- 32.2.2 本契約存續期間，乙方應以自己之費用取得智財權物件之所有權人或有權使用之人之書面同意書或授權書以供甲方使用智財權物件，甲方毋需支付費用。
- 32.2.3 乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭

任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴所須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）及甲方支出之律師費用等。

### 32.3 保密義務

32.3.1 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」或「密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或作任何與本案無關目的之使用。

32.3.2 下列情形不在保密義務之限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
2. 上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者；及為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者；
3. 甲方提出於其他政府機關者；
4. 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

### 32.4 其他約定事項

32.4.1 本契約如有其他未盡事宜，悉依「都市更新條例」及其他中華民國相關法令規定辦理。

32.4.2 本契約應以中華民國法律為準據法。本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

32.4.3 本契約書正本 1 式 2 份，由雙方各執 1 份為憑，副本 12 份由雙方各執 6 份；如有繕誤，以正本為主。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局

(印鑑)

代表人：○○○

(印鑑)

地址：臺北市中正區北平西路3號

乙方：○○○○○

(印鑑)

負責人：○○○

(印鑑)

統一編號：○○○○○

登記地址：○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日



## 【附件一】 本案更新地區資料

### 一、現行都市計畫

彰化縣政府民國 100 年 5 月 19 日公告實施「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新計畫）（第一階段）」案，變更一案劃定為更新地區範圍，東起中山路、西至新生路、北臨靜修路、南迄員鹿路與民生路，面積約 12.14 公頃。

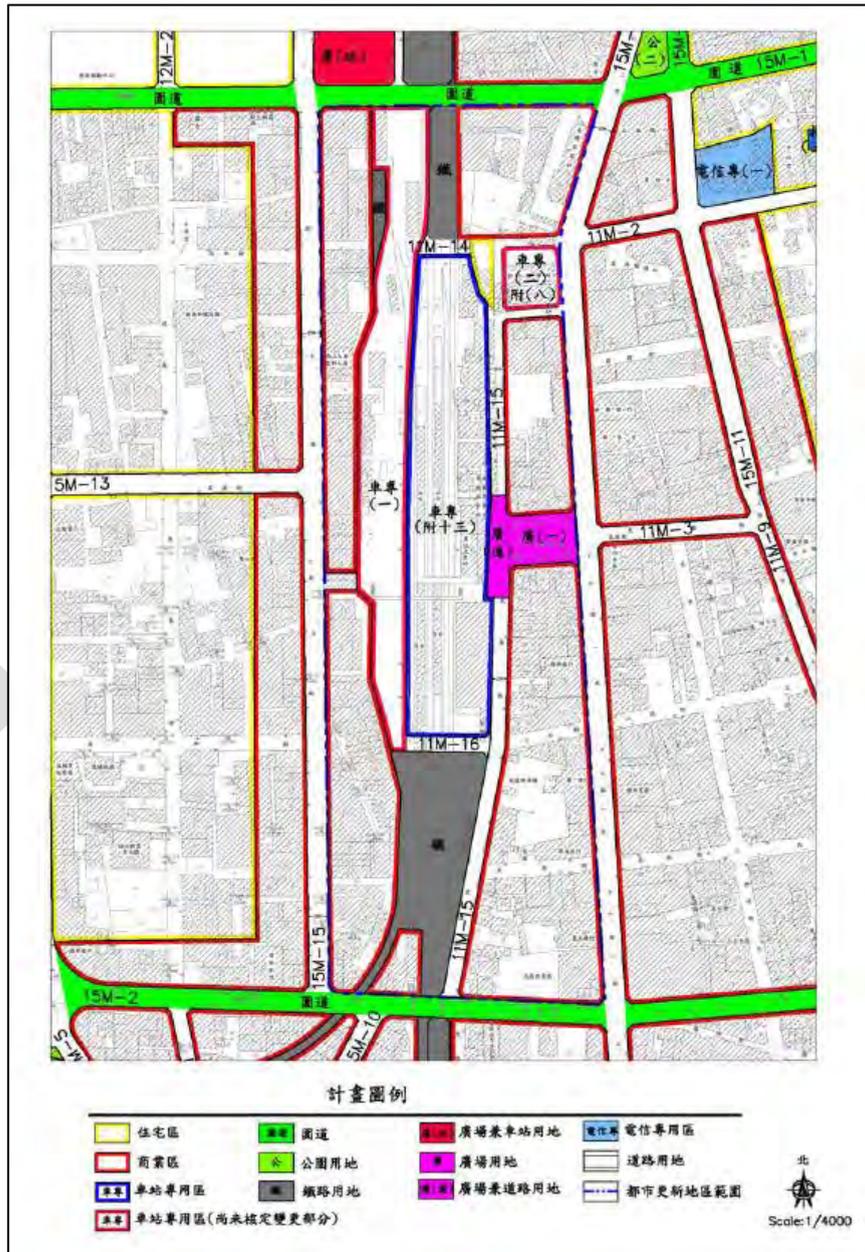


圖1 員林火車站周邊都市更新地區劃定範圍示意圖

資料來源：「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新計畫）（第一階段）」

依據「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新計畫）（第一階段）」案其他變更內容明細表載明，為配合優先更新單元之執行，本案更新基地將於後續完成各該單元都市更新事業計畫審議，並擬定各該部份細部計畫內容後，再行報部核定。

變更二案變更內容：變更車站專用區(一)、車站專用區(二)(附八)為商業區(附十二)，其附帶條件為本變更範圍商業區，應配合於細部計畫指定為優先都市新單元以都市更新方式開發建築。

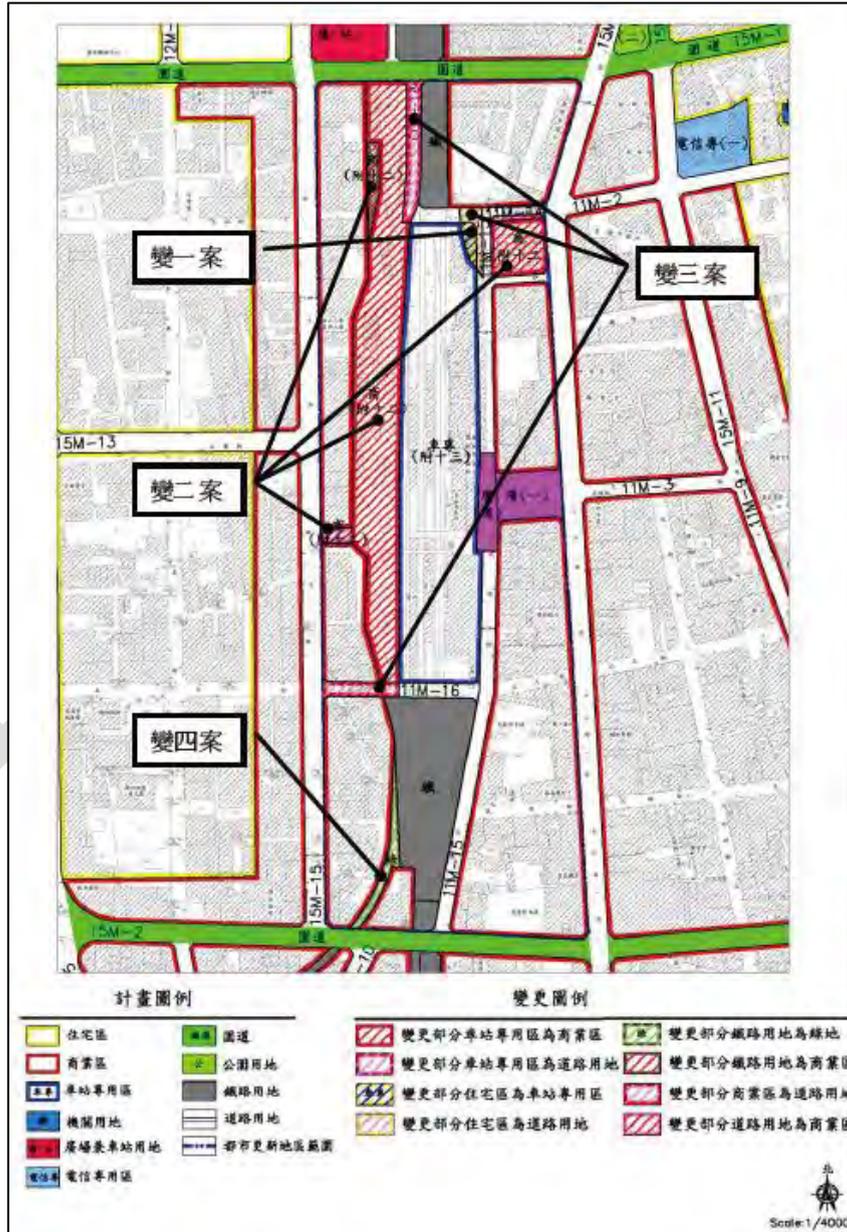


圖2 其他變更主要計畫內容示意圖

資料來源：「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新計畫）（第一階段）」

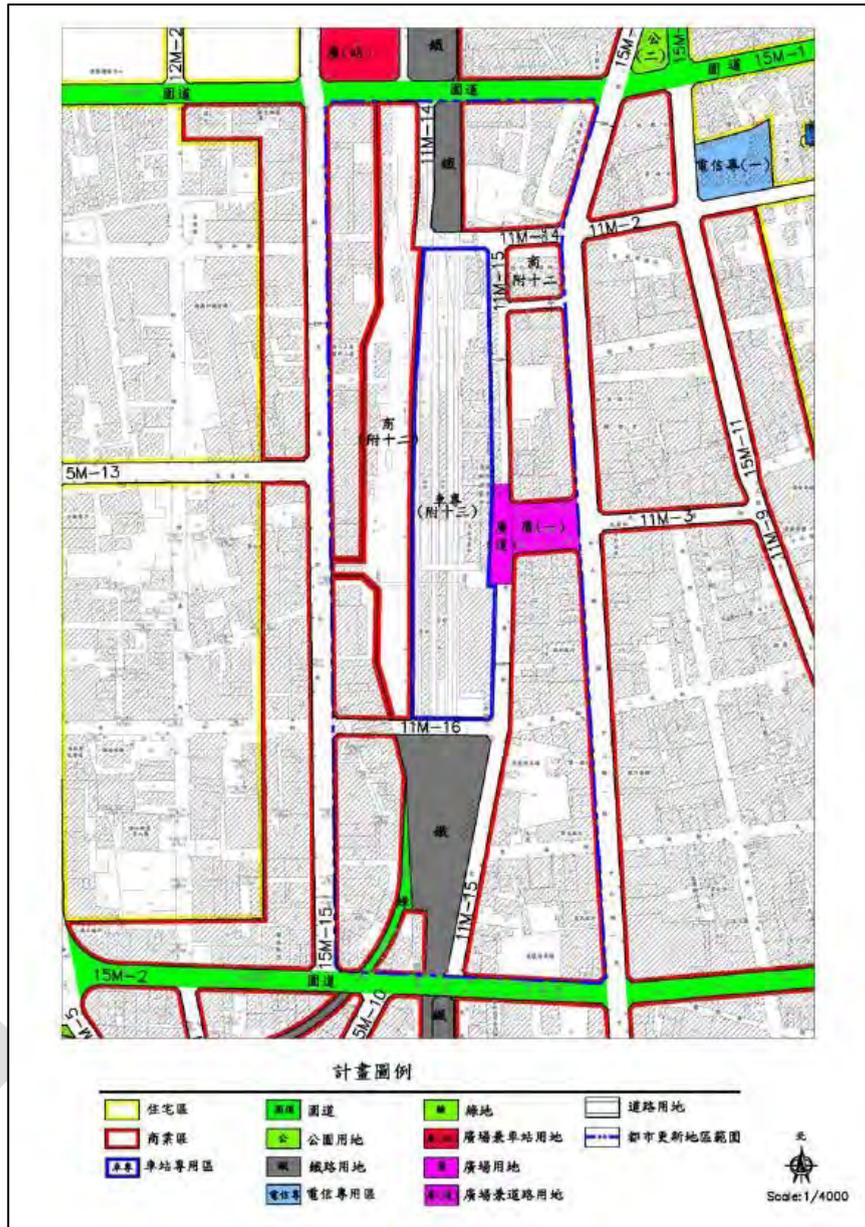


圖3 配合員林火車站周邊都市更新案變更後主要計畫示意圖

資料來源：「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新計畫）（第一階段）」

## 【附件二】 本案更新基地範圍

指本案更新計畫地區西側，交通部臺灣鐵路管理局及財政部國有財產署管理之公有土地，以及依員林火車站都市設計審定內容之橋下商業空間（一）、商業空間（二）範圍。

### 一、公有土地範圍

本案更新基地範圍北至靜修路、東至與車站專用區分界線，南到員林段 593-13 地號南側、西以私有地為界，面積約 19,153.61 平方公尺（實際面積以地政機關丈量為準）。

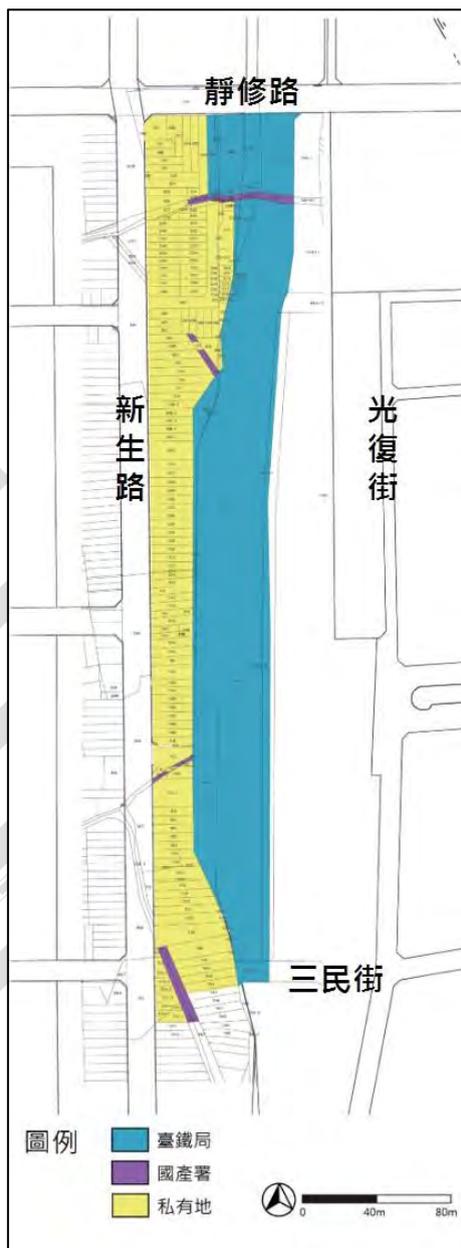


圖 1 公有土地管理機構與範圍示意圖

備註：本圖僅供參考使用，實際仍以現地分割審定測量結果為準。

## 二、車站專用區橋下商業空間

員林火車站都市設計審定內容之橋下商業空間(一)及商業空間(二)，位於彰化縣員林市員林段 593 地號土地，面積共約 7,880.08 平方公尺（實際面積以地政機關丈量為準）。

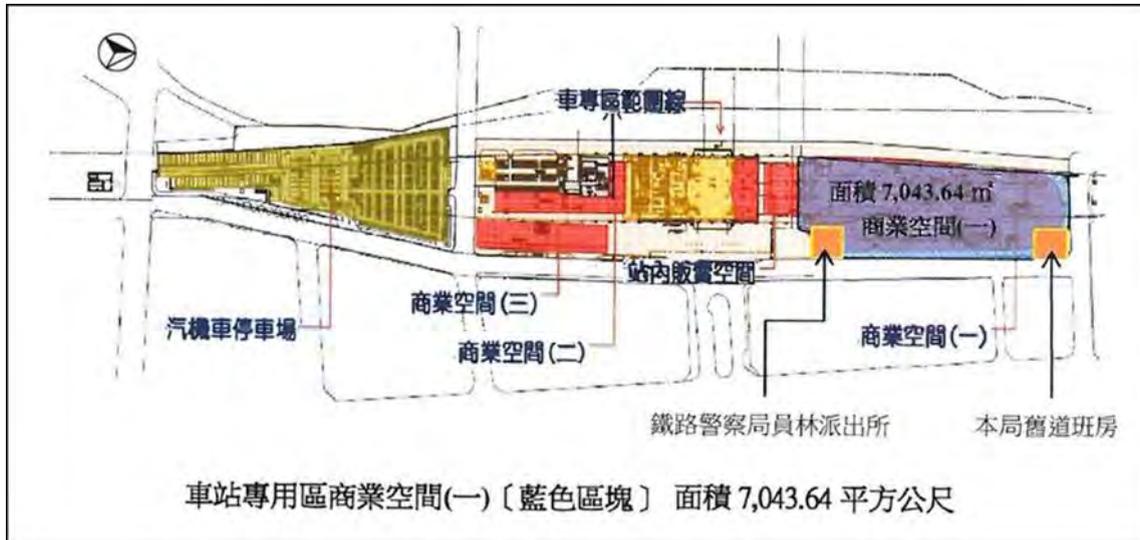


圖 2 商業空間（一）平面示意圖

資料來源：員林火車站都市設計審議報告書。

備註：本圖僅供參考使用，實際仍以現地分割樁定測量結果為準。

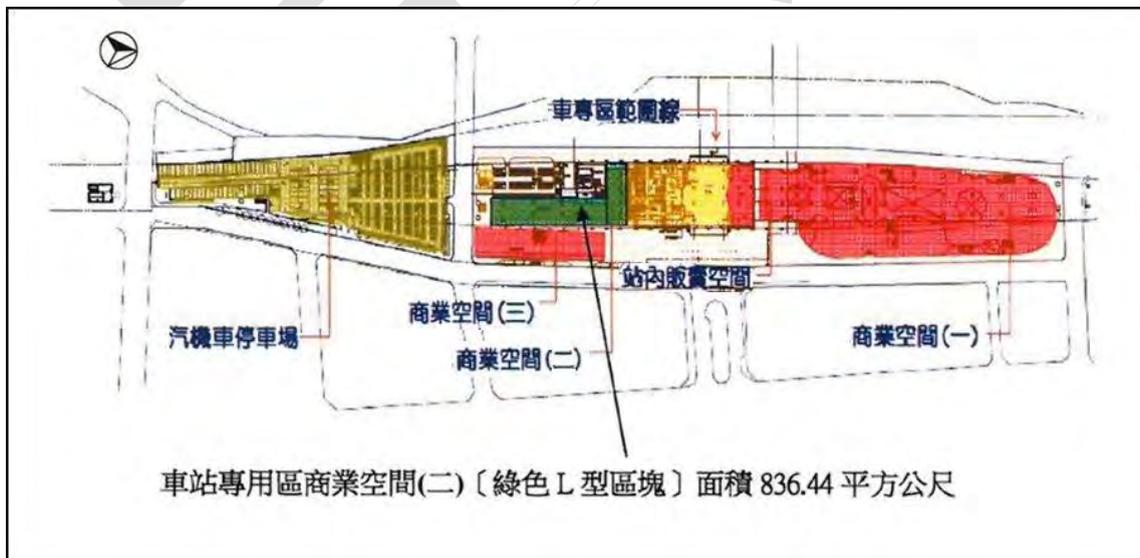


圖 3 商業空間（二）平面示意圖

資料來源：員林火車站都市設計審議報告書。

備註：本圖僅供參考使用，實際仍以現地分割樁定測量結果為準。

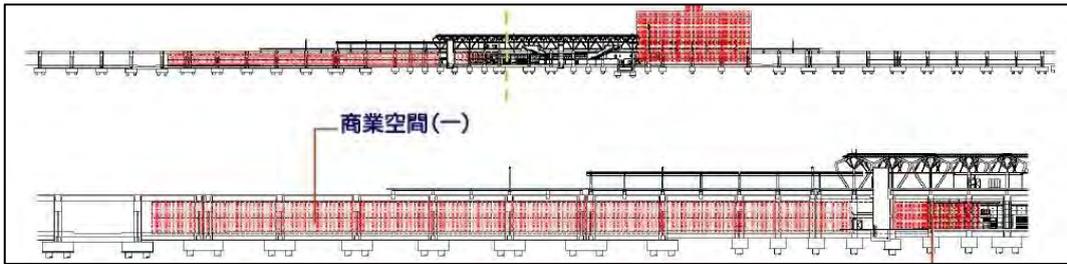


圖 4 商業空間（一）縱向剖面圖

資料來源：員林火車站都市設計審議報告書

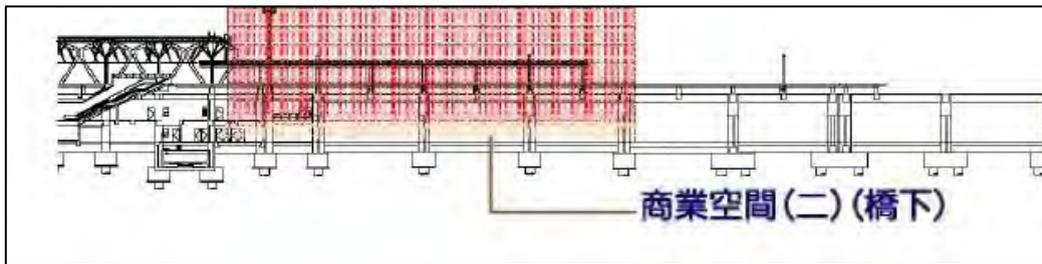


圖 5 商業空間（二）縱向剖面圖

資料來源：員林火車站都市設計審議報告書

。

## 【附件三】 本更新基地範圍土地權屬清冊

地段	地號	面積	所有權人	管理機關	土地公告現值	土地 使用分區	地上物 (棟)
新生段	205	180.65	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	55,640	第二種商業區	0
新生段	205-1	61.92	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	54,629	第二種車站專用區*	0
新生段	206	556.9	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	58,111	第二種車站專用區*	0
新生段	206-1	351.76	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	57,575	第二種車站專用區*	0
新生段	222-1	3.22	中華民國	財政部國有財產署	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	226	8.01	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種商業區	0
新生段	226-1	3.04	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	227	36.79	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	227-1	47.47	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	228	28.1	中華民國	財政部國有財產署	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	228-1	22.09	中華民國	財政部國有財產署	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	229	5.18	中華民國	財政部國有財產署	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	229-1	10.04	中華民國	財政部國有財產署	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	229-2	2.61	中華民國	財政部國有財產署	25,000	鐵路用地*	0
新生段	230	0.64	中華民國	財政部國有財產署	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	264	59.75	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	264-1	195.9	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	264-2	5.68	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	鐵路用地*	0
新生段	264-3	0.33	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	264-4	0.01	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	321	499.09	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種商業區	0
新生段	321-1	47.14	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專用區*	0
新生段	321-2	18.39	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專用區*	0
員林段	602-38	78	中華民國	財政部國有財產署	25,000	第二種車站專用區*	0
員林段	593	7,880.08*	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第一種車站專用區	0
員林段	593-8	12,111	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專用區*	0
員林段	593-5	1,148	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種商業區	0

地段	地號	面積	所有權人	管理機關	土地公告現值	土地 使用分區	地上物 (棟)
						及第二種車站 專用區*	
員林段	593-10	2,069	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	廣場用地	0
員林段	593-11	692	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	道路用地	0
員林段	593-13	116.9**	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	25,000	第二種車站專 用區*	0
員林段	789	794	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	55,574	第二種車站專 用區*	0
公有地小計		27,033.69	平均公告現值		27,276	—	—

- 備註：1.本更新基地範圍之第二種車站專用區及鐵路用地土地於都市更新事業計畫及擬定細部計畫發布實施後，依主要計畫之規定變更為第三種商業區。
- 2.本更新基地範圍財政部國有財產署管有之土地，依本契約 13.3 條由甲方於簽訂設定地上權契約前完成撥用。
- 3.\* 本更新基地範圍之第二種車站專用區及鐵路用地約 15,008.26m<sup>2</sup>，依相關規定須回饋 35% 公共設施用地，面積共約 5,252.89 m<sup>2</sup>。依「擬定員林火車站周邊都市更新地區都市更新計畫」回饋留設串聯前後站的橫向連結道路後，另應回饋 1,056.08 m<sup>2</sup> 之公共設施用地。
- 4.以上數據僅供統計參考使用，實際以現地分割樁定測量結果為準。
- 5.\*\* 當筆地號部分土地。

## 【附件四】 建議更新單元劃定及變更回饋方案

本案尚未完成劃設更新單元及依「變更員林都市計畫主要計畫（配合員林火車站周邊都市更新計畫）（第一階段）」其他變更內容明細表之變二案辦理擬定細部計畫，應配合都市更新事業計畫一併提出申請，實施者應視實際需求劃設更新單元及研提擬定細部計畫及都市計畫變更（如有）方案並配合事業計畫辦理核定。

- 一、考量私有地主更新意願低導致難以整合之課題，建議以純公有土地包含橋下商業空間（一）及商業空間（二）全區劃設 1 個更新單元，更新單元至少包含員林市新生段 205、205-1、206、206-1、222-1、226、226-1、227、227-1、228、228-1、229、229-1、229-2、230、264、264-1、264-2、264-3、264-4、321、321-1、321-2 地號，員林段 593-5、593-8、593-10、593-11、593-13\*、602-38、789 地號及員林段 593\* 地號橋下商業空間（一）、（二），計 31 筆土地，面積約為 27,033.69 m<sup>2</sup>（\* 當筆地號部分土地；實際以現地分割樁定測量結果為準）。



圖 1 建議更新單元位置示意圖

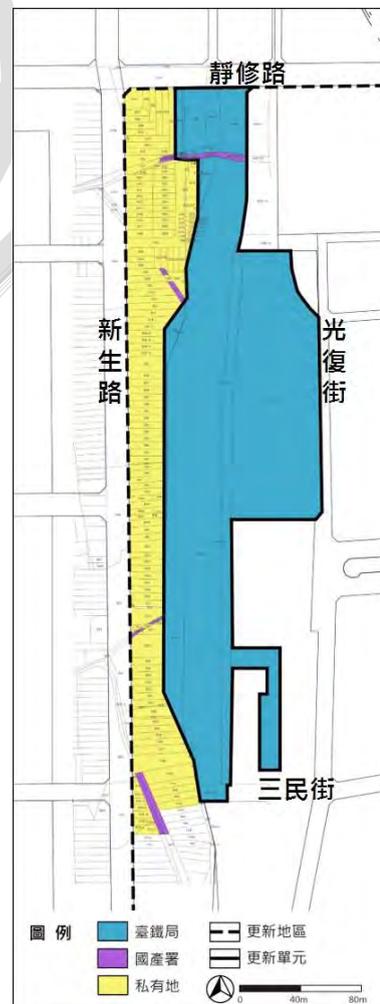
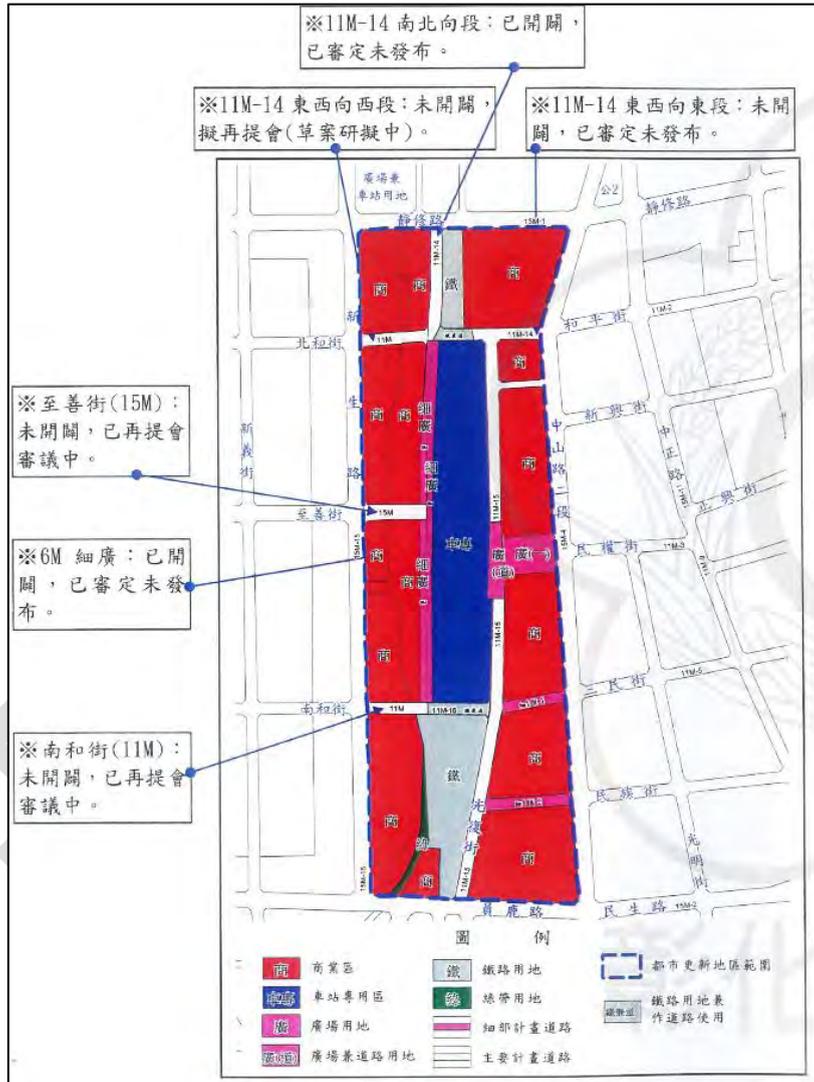


圖 2 建議更新單元地籍套繪圖

二、本案須依現行都市計畫規定辦理擬定細部計畫及都市計畫變更（如有），並依據「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」及「內政部都市計畫委員會第 743 次會議紀錄」，辦理車專區變更商業區應回饋 35% 公共設施用地。考量本區現況交通連結性較差，土地變更回饋方案須依據「擬定員林火車站周邊都市更新地區都市更新計畫」（圖 1）所規劃之周邊公共設施，以留設串聯前後站的橫向連結道路為主。



資料來源：擬定員林火車站周邊都市更新地區都市更新計畫

## 【附件五】 協調委員會組織章程

- 一、「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案委託實施契約協調委員會組織章程（以下簡稱本章程）係依「員林火車站周邊土地都市更新事業計畫」都市更新實施者案委託實施契約（以下簡稱「委託實施契約」）規定，為解決契約爭議事項，經雙方合意成立協調委員會（以下簡稱本委員會），其組織及協調辦法如下由主辦機關（以下簡稱「甲方」）及○○○○○○○○（實施者）（以下簡稱「乙方」）雙方訂定之。
- 二、本委員會之任務如下：
  - （一）委託實施契約（包含相關文件）之所載事項或契約履行之爭議事項、未盡事宜之協調及解決。
  - （二）除外情事或不可抗力情事或法令變更及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
  - （三）爭議事項提付仲裁之決定。
  - （四）其他經甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 三、甲乙雙方應本於公平及誠信原則，籌組協調委員會，並得視委託實施契約推動情形之需要改組或遴選不同協調委員人選。新委員選任後，原委員即自動解任。
- 四、本委員會之設置：
  - （一）本委員會置委員 7 人。雙方合意就具有該協調事項專長之外聘專家、學者選任 3 人，主任委員自該 3 位委員中選出；另 4 人由雙方各自推薦 2 人，並得視需要於協議過程中更換人選。委員會協調任務之進行，不因委員人選之更換而受影響。
  - （二）本委員會委員任期自本委員會設置起至委託實施契約之契約期間屆滿，且甲乙雙方無待解決之事項為止，惟甲方或乙方對其所推薦之委員得予改任；所選任之委員若有辭任之情形時，原選任之一方應再行選任；由雙方協調同意所選任之委員若有辭任之情形時，應由雙方協調再行選任。
- 五、協調程序：
  - （一）本委員會依任一方契約當事人之書面請求並載明須協調事項，最遲於收件日之次日起 30 日內召開會議。
  - （二）會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得就其他委員中指定其職務代理人。
  - （三）本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。
  - （四）委員均應親自出席會議，不得委託他人代理。
  - （五）本委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
  - （六）本委員會得提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。
  - （七）本委員會至遲應於第一次協調會議日之次日起 60 日內作成決議；必要時得延長一次，但以 30 日為限。

(八) 本委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄，並以書面送達甲乙雙方。

六、行政作業與費用負擔：

- (一) 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。
- (二) 本委員會委員均為無給職，但得依規定支領審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- (三) 本委員會得邀請有關機關、團體之代表、學者或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- (四) 本委員會視協調之需要，得要求雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。
- (五) 除本條之規定費用外，其他因協調所需之經費分攤比例由本委員會於達成決議時一併指明應負擔之一方。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

七、本章程之變更及修改應經甲乙雙方書面同意，並經雙方簽署始生效力。

八、本委員會決議之效力及本章程未盡事宜悉依委託實施契約相關規定辦理。

九、本章程自民國○○○年○○月○○日即委託實施契約簽訂之日起生效。

章程訂定人：

甲方：

交通部臺灣鐵路管理局

代表人：

地址：臺北市中正區北平西路3號

乙方：

○○○○○○○○

代表人：

統一編號：

公司登記地址：

中 華 民 國 年 月 日

## 【附件六】 都市更新事業計畫建議書

都市更新事業計畫建議書

**【附件七】 設定地上權契約**

**交通部臺灣鐵路管理局  
公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」  
都市更新實施者案**

**設定地上權契約書  
【草案】**

中 華 民 國 1 1 0 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日



## 附件七 目錄

第 1 條	契約文件及其效力 .....	1
第 2 條	地上權設定範圍內容 .....	4
第 3 條	地上權存續期間 .....	4
第 4 條	地上權登記 .....	4
第 5 條	地上權權利金 .....	5
第 6 條	土地租金 .....	5
第 7 條	地上權標的標示變更之處理 .....	5
第 8 條	建物所有權登記 .....	5
第 9 條	地上權、地上物所有權信託 .....	5
第 10 條	地上權及建物處分之限制 .....	6
第 11 條	地上權標的使用限制 .....	8
第 12 條	地上物之移交或拆除 .....	8
第 13 條	稅費及其他費用之負擔 .....	10
第 14 條	不可抗力與除外情事 .....	10
第 15 條	契約終止 .....	10
第 16 條	違約責任 .....	10
第 17 條	棄權條款 .....	11
第 18 條	其他規定事項 .....	11
【附件七】-1	設定地上權範圍資料 .....	附-1
【附件七】-2	變更記事表 .....	附-4



## 「員林火車站周邊土地」都市更新事業案 設定地上權契約（草案）

立契約書人

交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱甲方）

○○○○○○○○○○（以下簡稱乙方）

為興建暨營運「員林火車站周邊土地」都市更新事業，經依「都市更新條例」及相關主管機關訂定之規定，公開評選○○○○股份有限公司為本案實施者，並業已於民國○○年○○月○○日由交通部臺灣鐵路管理局及○○○○股份有限公司簽訂「員林火車站周邊土地都市更新事業都市更新實施者案委託實施契約」在案。茲依「委託實施契約」第 20 條約定就本案所需用地之設定地上權事宜及開發之相關權利義務由甲、乙雙方訂定本地上權契約，並約定下列條款，由雙方確實履行。

### 第 1 條 契約文件及其效力

1.1 本地上權契約包含下列文件：

- 1.1.1 本地上權契約。
- 1.1.2 本地上權契約之附件。
- 1.1.3 其他經甲、乙雙方書面同意列為本地上權契約文件者。

1.2 契約文件之效力及位階

- 1.2.1 本地上權契約所有文件均為本案委託實施契約及本地上權契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依照本案委託實施契約第 1.2.1 條規定。
- 1.2.2 如本地上權契約各文件或各條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本地上權契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依委託實施契約第 28 條之約定處理。
- 1.2.3 本地上權契約之約定條所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法律規定為準。

1.3 名詞定義

本地上權契約所用名詞，其定義如下：

1.3.1 本案

指交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案。

#### 1.3.2 本案更新地區

係指彰化縣政府 100 年 5 月 19 日公告實施「變更員林都市計畫主要計畫(配合員林火車站周邊都市更新計畫)(第一階段)」案變更內容明細表第一案劃定更新地區，詳本案委託實施契約【附件一】。

#### 1.3.3 本案更新基地

1. 指經甲方同意之都市更新事業所需之用地，含完成都市計畫變更回饋之公共設施土地（其實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地登記簿所登記內容為準）。
2. 依甲方同意後，並經都市更新主管機關核定之更新單元範圍及應協助開闢之公共設施用地為實際交付範圍，相關規範請詳申請須知第 1.3 條。

#### 1.3.4 普通地上權

指依民法第 832 條定義：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」

#### 1.3.5 設定普通地上權標的

指供乙方興建營運並設定普通地上權之用地範圍，係依本地上權契約 2.1 條規定之範圍辦理。

#### 1.3.6 區分地上權

#### 1.3.7 指依民法第 841-1 條定義：「稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。」設定區分地上權標的

指供乙方興建營運並設定區分地上權之用地範圍，係依本地上權契約 2.2 條規定之範圍辦理。

#### 1.3.8 委託實施契約

指主辦機關與最優申請人就本案所簽訂之「員林火車站周邊土地都市更新事業」委託實施契約書。

#### 1.3.9 本地上權契約

指交通部臺灣鐵路管理局公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案設定地上權契約書。

#### 1.3.10 實施者

指最優申請人依公司法成立股份有限公司作為與甲方簽訂委託實施契約之主體，並為依「都市更新條例」規定實施都市更新事業之機構，亦為本地上權契約書之乙方。

#### 1.3.11 都市更新條例

指民國 87 年 11 月 11 日制定公布、民國 108 年 1 月 30 日修正之「都市更新條例」暨其後之修正條文。

#### 1.3.12 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

#### 1.3.13 融資機構

指對於本地上權契約之興建期間提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，提供乙方財務融資、有助乙方履行本地上權契約之國內外金融機構。

#### 1.3.14 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

### 1.4 契約解釋

1.4.1 本地上權契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。

1.4.2 本地上權契約所稱之「人」，依本地上權契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

1.4.3 本地上權契約中同時有中英文版本者，如中文與英文有所不同時，除契約另有規定者外，應以中文為主。

1.4.4 本地上權契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

1.4.5 本地上權契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。

## 第2條 地上權設定範圍內容

- 2.1 本案設定普通地上權範圍係依都市更新主管機關核定後都市更新事業計畫之各區段範圍辦理（第二種、第三種商業區土地）。至少應包括員林市新生段 205、205-1、206、206-1、222-1、226、226-1、227、227-1、228、228-1、229、229-1、229-2、230、264、264-1、264-2、264-3、264-4、321、321-1、321-2 地號、員林段 593-5、593-8、593-13\*、602-38、789 地號（\*當筆地號部分土地），計 28 筆土地於擬定細部計畫及都市計畫變更（如有）發布實施後之可建築範圍，原面積約 16,392.61 m<sup>2</sup>，請參閱本地上權契約【附件七】-1。
- 2.2 本案設定區分地上權範圍員林段 593 地號等 1 筆地號（第二種車站專用區土地），依員林火車站都市設計審定內容之橋下商業空間（一）、（二），面積約 7,880.08 m<sup>2</sup>（實際面積均以地政機關丈量為準），請參閱本地上權契約【附件七】-1。
- 2.3 設定地上權範圍若有地籍變動，以現地分割樁定測量後之實際登記地號及面積為準。
- 2.4 地上權標的標示及面積，以辦理地上權登記當時，土地登記謄本所載為準。

## 第3條 地上權存續期間

- 3.1 本地上權契約存續期間，自地上權完成登記之日起生效，至期限屆滿終止。設定地上權存續期間為 50 年，自地上權完成登記之日起算，並依本地上權契約第 6 條條計收土地租金。
- 3.2 本案委託實施契約終止或解除者，本地上權契約一併終止，乙方並應依本地上權契約規定辦理地上權塗銷登記。
- 3.3 因可歸責於甲方之事由致乙方延遲完成依本案委託實施契約第 14 條規定應辦事項者，乙方得以書面請求展延地上權存續期間，然展延期間乙方仍應依本地上權契約之規定支付土地租金予甲方。

## 第4條 地上權登記

- 4.1 乙方應自本地上權契約簽訂之次日起 45 日內，會同甲方辦理公證，並向地政主管機關完成地上權標的之地上權設定登記，但有特殊情形，經甲方核可後，得適度延長之。

- 4.2 地上權存續期間屆滿或本地上權契約終止或解除時，乙方應自屆滿或終止日之次日起 30 日內會同甲方向地政機關完成地上權塗銷登記。

## 第5條 地上權權利金

### 5.1 開發權利金

本案開發權利金之相關規定依據委託實施契約第 3 條辦理。

### 5.2 營運權利金及超額權利金

本案營運權利金及超額權利金之相關規定依據委託實施契約第 4 條辦理。

## 第6條 土地租金

本案土地租金之相關規定依據委託實施契約第 5 條規定辦理。

## 第7條 地上權標的標示變更之處理

- 7.1 地上權標的如因更正、分割、重測、重劃或判決等原因致其標示有變更時，甲乙雙方應將變更登記之結果依契約修正變更程序記載於本地上權契約。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算地租。

- 7.2 於各年度土地租金支付期限過後，乙方因地上權標的變更之當年度租金差額，經甲方確認後，於下一次支付租金時辦理補繳或扣抵。

## 第8條 建物所有權登記

詳委託實施契約第 7 條辦理。

## 第9條 地上權、地上物所有權信託

- 9.1 乙方將地上權或其所有之地上物所有權辦理信託，應先檢附信託計畫向甲方提出申請。

- 9.2 經甲方以書面同意乙方將地上權或地上物辦理信託者，乙方應按以下約定辦理：

- 9.2.1 信託之受託人(即乙方之受讓人)為兼營信託業務之銀行。但於地上物興建階段得為建築經理公司、得從事信託業務之金融機構。

- 9.2.2 以乙方為信託之委託人及受益人。

- 9.2.3 受託人承諾於信託期間繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部。
- 9.2.4 地上權應連同地上物辦理信託；無地上物或地上物未經登記，於乙方承諾地上物完成建築辦竣第一次登記之次日起3個月內辦理信託登記及預告登記後，得僅就地上權辦理信託。
- 9.2.5 僅就地上權辦理信託，並由乙方擔任起造人者，應於地上物完成建築辦竣第一次登記日之次日起3個月內辦理信託登記及預告登記。
- 9.2.6 僅就地上權辦理信託，並由兼營信託業務之銀行擔任起造人者，應於領取建物使用執照日之次日起6個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣第一次登記及預告登記。
- 9.2.7 僅就地上權辦理信託，並由建築經理公司、得從事信託業務之金融機構擔任建物之起造人及建造執照信託之受託人者，應於領取建物使用執照日之次日起6個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣第一次登記及預告登記，並於第一次登記日之次日起3個月內辦理受託人變更登記，將建物信託之受託人變更為乙方之地上權受託人，地上權信託契約與建物信託契約應與合併。
- 9.2.8 信託期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。
- 9.2.9 地上權消滅，信託契約隨同終止。
- 9.2.10 本設定地上權契約列為信託契約之一部分。

#### 第10條 地上權及建物處分之限制

- 10.1 甲乙雙方應於辦理地上權登記時，約定地上權因存續時間屆滿或其他原因消滅或終止時，除契約另有約定外，乙方應將所有建物所有權無償移轉登記予甲方；連同設定地上權契約有關土地租金之約定，請求地政機關將上開約定事項登記於土地登記簿他項權利部之其他登記事項欄。
- 10.2 地上權存續期間屆滿或本地上權契約終止時，乙方應自屆滿或終止之日起30日內會同甲方向地政機關申請辦理地上權塗銷登記。

- 10.3 除下列情形之一，且經甲方事前以書面同意者外，乙方不得將地上權或建物所有權之任何部分移轉或轉讓第三人：
- 10.3.1 興建階段，乙方將地上權信託登記予第三人。
  - 10.3.2 於營運階段，乙方得將地上權及建物所有權全部，信託登記予第三人，並由該第三人執行本地上權契約及委託實施契約之各項權利義務。
  - 10.3.3 乙方將本地上權契約及委託實施契約之一切權利義務、建物所有權等全部，由第三人概括承受，並由該第三人履行本地上權契約及委託實施契約之原乙方應有各項權利義務。辦理地上權及建物所有權之全部轉讓時，轉讓後之地上權或地上物所有權之總登記人數僅限一人。
  - 10.3.4 上開契約規定乙方應確實事先通知第三人，並副知甲方。
- 10.4 地上權、地上物所有權移轉或轉讓規定
- 10.4.1 符合本地上權契約第 10.3 條規定之受讓人應與甲方另簽訂設定地上權契約並承諾繼受本地上權契約之各項權利義務（含受讓地上權及建物所有權）。
  - 10.4.2 符合本地上權契約第 10.3 條規定之繼受人應於受讓日之次日起 30 日內向甲方申請變更契約當事人，辦理轉讓登記時，無地上物者應於辦妥地上權設定登記後辦理；有地上物者，應於辦妥地上權設定登記並依本地上權契約第 8 條先行辦妥地上物第一次登記及預告登記後辦理。
- 10.5 乙方不得將地上權供為他項權利之標的。如有必要，乙方應於都市更新事業計畫發布實施日之次日起 5 日內向甲方提出申請，事先取得甲方書面同意者，不在此限。
- 10.6 經甲方事前以書面同意後，乙方將地上權辦理抵押權設定者，乙方應按以下約定辦理：
- 10.6.1 抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。
  - 10.6.2 地上權應連同建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。
  - 10.6.3 僅就地上權設定抵押權者，乙方應承諾於建物完成建築且辦竣所有權第一次登記後 3 個月內，就建物部分增加辦理

抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記。

10.6.4 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。

10.6.5 抵押權人應以書面承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

10.7 地上權遭強制執行之處理：

10.7.1 本地上權契約存續期間，若發生地上權遭第三人強制執行之情形，甲方得限期乙方除去該強制執行查封登記排除之，若乙方未能於期限內除去強制執行排除，或未依本地上權契約第 10.3 條及本地上權契約第 10.4 條約定由第三人概括承受本地上權契約、設定地上權契約、地上權及建物全部，並使執行債權人撤銷強制執行者，甲方得逕行終止本地上權契約。

10.7.2 乙方收受地上權之查封通知時，應立即以書面通知甲方及融資機構，並應於拍賣前，將本地上權契約及委託實施契約內容陳報執行法院。

## 第11條 地上權標的使用限制

11.1 乙方應依都市計畫、建築管理及其他相關法令規定使用地上權標的及其上之建物。乙方不因甲方有無核定、同意、核准、核備、視察而主張減輕或免除其依本地上權契約應盡之義務或應負之責任。

11.2 乙方於地上權存續期間內使用地上權標的，應依經審議通過後核定發布實施之都市更新事業計畫所規範之項目及其他經主辦機關核定之開發項目為限，不得為其他用途之開發、使用。如有違反者，乙方應負責立即排除，並負損害賠償之責。

11.3 乙方於本案營造與營運期間相關保險之規定，悉依本案委託實施契約規定辦理。

## 第12條 地上物之移交或拆除

12.1 適用範圍

- 12.1.1 甲乙雙方應於地上權存續期限屆滿前180日或終止本地上權契約時，協議不予拆除範圍及不予拆除之建物所有權移轉登記對象。
- 12.1.2 本地上權契約因地上權存續期限屆滿或終止時，乙方應於地上權屆滿日或終止日之次日起180日內，將自行興建營運部分拆除，並將本更新基地土地返還甲方。但經甲方依本地上權契約第12.1.1條書面同意免予拆除部分，不在此限。

## 12.2 拆除之履行方式

- 12.2.1 除經甲方書面同意免予拆除之部分外，乙方應於地上權存續期限屆滿日或終止日之次日起180日內，自行拆除遷離營運資產，清理留置於本更新基地上之所有物品，並完成拆除部分之建物消滅登記。
- 12.2.2 若建物設有他項權利（含未拆除部分）者，乙方應於地上權存續期限內一併完成塗銷登記。
- 12.2.3 乙方履行本條義務所需費用，由乙方自行負擔，不得向甲方為任何請求或主張。
- 12.2.4 本地上權契約第12.2.1條拆除及辦理建物消滅、他項權利塗銷登記之期間，得依乙方請求延展90日。

## 12.3 未拆除部分之移轉

### 12.3.1 編製移轉資產清冊

乙方應於地上權存續期限屆滿日或終止日前180日，編製經甲方書面同意不予拆除部分資產清冊，連同建築、結構、機電、消防及空調管線設備等重要竣工文件、書圖及相關電子檔提送予甲方。

- 12.3.2 經甲方同意免予拆除之建物，乙方應保持良好運作之原狀，不得拆除或毀損原有建物及其附屬設施與設備（包括敷設於建物之電氣、煤氣、給水、排水、空調、網路、升降梯、消防、防空避難及汙物處理設備）。
- 12.3.3 乙方應於本地上權契約地上權存續期限屆滿日或終止日之次日起30日內備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記、免拆部分之建物所有權無償移轉登記予協議之對象。

12.3.4 乙方應於地上權存續期間屆滿日或終止日之次日起180日內將免予拆除之建物內物品無條件騰空，點交建物所有權予協議移轉登記對象。點交時如有第三人占用，乙方應負責排除之。除雙方另有約定外，非屬應移轉之資產，乙方應自費清除之。否則甲方得視為廢棄物處理，所需費用並應由乙方負擔。如有損及任何第三者權益之情事，均由乙方負責處理。在未點交甲方前，乙方仍應妥為看管維護，如因怠於看管維護致發生損害時，應負賠償責任。

#### 12.4 土地返還

12.4.1 土地交付前，乙方應事先以書面通知甲方交付之日期，由甲方與乙方指派之代表，於指定日辦理現場會勘確認交付範圍後，交由甲方實際占有管理本更新基地，完成交付。

12.4.2 甲、乙雙方並應做成紀錄1式2份，經雙方簽名確認無誤後，由雙方各執1份，並副知主辦機關。自交付日起由甲方負責管理維護責任。

### 第13條 稅費及其他費用之負擔

13.1 本地上權契約自完成地上權設定登記日起，應繳納之各項稅捐，除地上權標的地價稅由甲方負擔外，其餘稅捐（包括但不限於營業稅）均由乙方負擔。

13.2 有關本地上權契約所衍生之登記規費及其他各項費用（包括但不限於鑑界、地上權設定、建物所有權第一次登記、變更登記或將來之登記費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用、公證費等）全部均由乙方負擔。

### 第14條 不可抗力與除外情事

不可抗力情事或除外情事定義、通知及認定程序，以及認定後之效果，悉依本案委託實施契約規定辦理。

### 第15條 契約終止

契約終止之事由、通知、後續處理及有效條款，悉依本案委託實施契約規定辦理。

### 第16條 違約責任

## 16.1 乙方之違約

乙方有下列事由之一者，視為違約：

16.1.1 違反本地上權契約第 12 條約定者。

16.1.2 積欠地上權標的之租金，逾期七日仍未全額付清者。

## 16.2 違約之處理

甲方認定乙方構成違約時，除本地上權契約另有約定外，甲方得以書面通知乙方，並要求乙方限期改善。如乙方未能於期限內改善完成者，甲方得為下列處理：

16.2.1 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新台幣 2 萬元至 4 萬 5 千元之懲罰性違約金。

16.2.2 有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 180 日為限。

## 第17條 棄權條款

### 17.1 建築物時價補償請求權

乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項之建築物時價補償請求權。

### 17.2 任意拋棄地上權之權利

乙方不得依民法第 835 條規定任意拋棄地上權。

## 第18條 其他規定事項

### 18.1 契約之修改

18.1.1 本地上權契約若有未盡事宜，或因情事變更，致履約結果顯失公平，雙方得協議修訂或補充之。本地上權契約之修訂或補充應以書面為之，經雙方簽署後始生效力。

18.1.2 地上權設定登記後，任一方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，雙方應於變更改次日起 7 日內以書面通知他方，並記載於本地上權契約【附件七】-2 變更記事表。必要時應會同向轄區地政機關辦理變更登記。

### 18.2 契約條款之個別效力

本地上權契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本地上權契約其他各條款之效力。

但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本地上權契約原定目的者，不在此限。

### 18.3 甲方同意、備查與通知之方式

甲方依本地上權契約對於乙方所為之同意、備查、通知或其他意思表示，均應以書面為準。

### 18.4 準據法

本地上權契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。

### 18.5 通知與文件之送達

18.5.1 除本地上權契約另有約定外，依本地上權契約約定應給予他方之文件、資料，均應以書面雙掛號信函或雙方同意之方式為之，並於他方收受時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準：

甲方：交通部臺灣鐵路管理局

地址：10041 臺北市中正區北平西路 3 號

乙方：

地址：

18.5.2 任一方變更地址時，應於變更前依本地上權契約第 18.5.1 條約定以書面通知他方，未通知變更地址而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達他方。

### 18.6 契約份數

本地上權契約正本 1 式 2 份，由甲乙雙方各執 1 份為憑；副本 12 份，由甲乙雙方各執 6 份供存。如有繕誤，以正本為主。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局

(印鑑)

代表人：○○○

(印鑑)

地址：臺北市中正區北平西路3號

乙方：○○○○○

(印鑑)

負責人：○○○

(印鑑)

統一編號：○○○○○

登記地址：○○○○○

中 華 民 國 年 月 日



## 【附件七】-1 設定地上權範圍資料

附表1. 本案設定地上權範圍土地清冊

地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	使用分區
630 新生 段	205	180.65	中華民國/交通部鐵路管理局	第二種商業區
	205-1	61.92		第二種車站專用區
	206	556.9		第二種車站專用區
	206-1	351.76		第二種車站專用區
	226	8.01		第二種商業區
	226-1	3.04		第二種車站專用區
	227	36.79		第二種車站專用區
	227-1	47.47		第二種車站專用區
	264	59.75		第二種車站專用區
	264-1	195.9		第二種車站專用區
	264-2	5.68	鐵路用地	
	264-3	0.33	第二種車站專用區	
	264-4	0.01	第二種車站專用區	
	321	499.09	第二種商業區	
	321-1	47.14	第二種車站專用區	
	321-2	18.39	第二種車站專用區	
	222-1	3.22	中華民國/財政部國有財產署	第二種車站專用區
	228	28.1		第二種車站專用區
	228-1	22.09		第二種車站專用區
	229	5.18		第二種車站專用區
229-1	10.04	第二種車站專用區		
229-2	2.61	鐵路用地		
230	0.64	第二種車站專用區		
500 員林 段	602-38	78	中華民國/財政部國有財產署	第二種車站專用區
	593-5	1,148	中華民國/交通部鐵路管理局	第二種商業區及第二種車站專用區
	593-8	12,111		第二種車站專用區
	593-13	116.9*		第二種車站專用區
789	794.00	第二種車站專用區		
合計	—	16392.61		—

備註：1. \* 該地號部分土地。

2. 以上數據僅供統計參考使用，本案設定地上權範圍悉依擬定細部計畫及都市計畫變更（如有）發布實施後之可建築範圍，並經都市更新主管機關核定後都市更新事業計畫之各區段範圍辦理，以及現地分割樁定測量後之實際登記地號及面積為準。
3. 本設定地上權範圍第二種車站專用區及鐵路用地土地於都市更新事業計畫及擬定細部計畫發布實施後，依主要計畫之規定變更為第三種商業區。

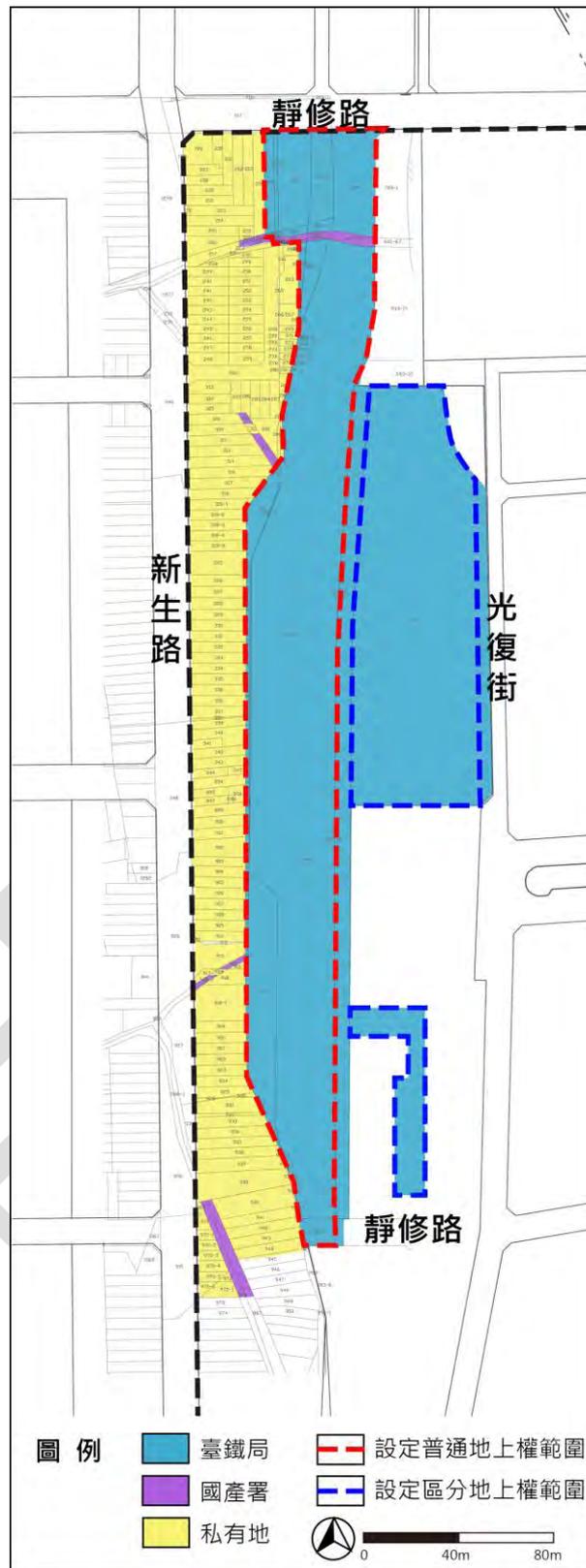


圖1 本案設定地上權範圍地籍示意圖

備註：本圖僅供參考使用，本案設定地上權範圍仍依本地上權契約第 2 條規定辦理。

附表2. 本案設定區分地上權範圍土地清冊

地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	使用分區
500 員林 段	593*	7,880.08	中華民國/交通部鐵路管理局	第一種車站專用區

備註：\*該地號部分土地。以上數據僅供統計參考使用，本案設定地上權範圍悉依都市更新主管機關核定後都市更新事業計畫之各區段範圍辦理，以及現地分割樁定測量結果為準。

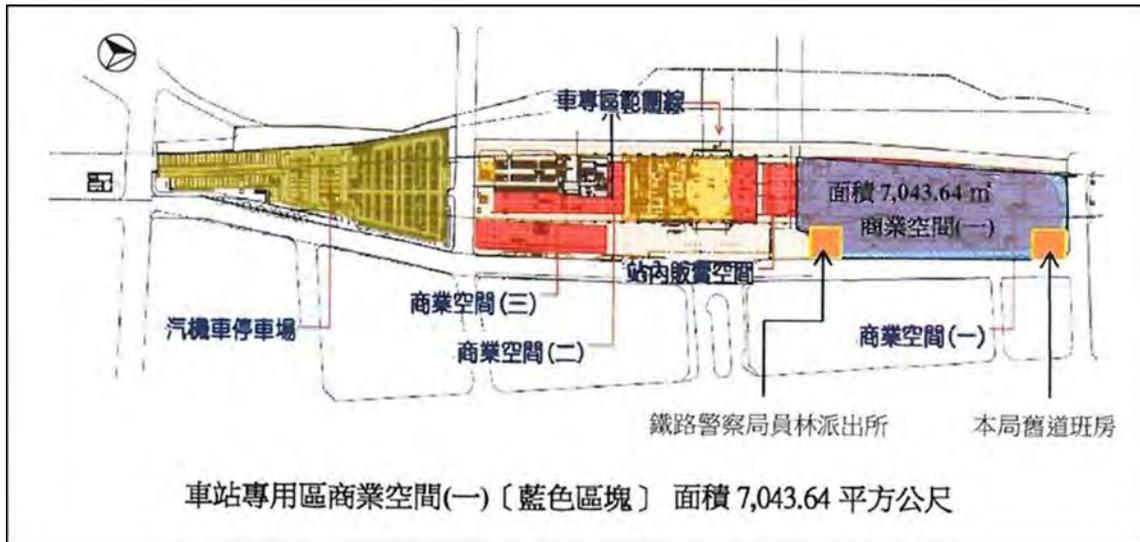


圖2 商業空間(一)區分地上權範圍示意圖

資料來源：員林火車站都市設計審議報告書

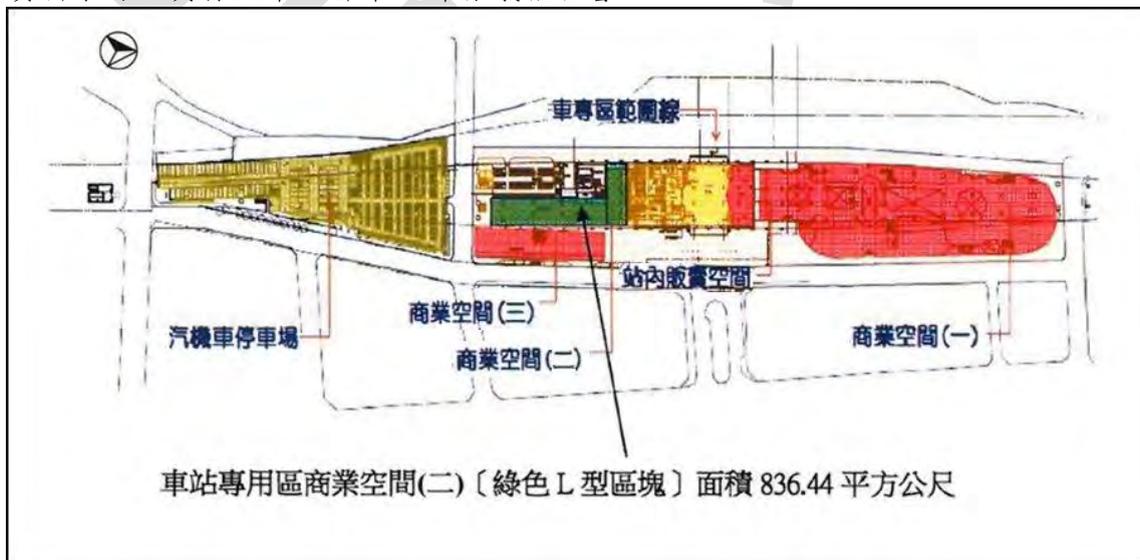


圖3 商業空間(二)區分地上權範圍示意圖

資料來源：員林火車站都市設計審議報告書

備註：設定區分地上權範圍為本圖商業空間(一)及商業空間(二)，上圖僅供參考使用，本案設定地上權範圍仍以現地分割樁定測量結果為準。

**【附件七】-2 變更記事表**

變更記事			
項次	日期	內容	記事專用章