

新北市○線○站捷運開發案投資契約書(範本)

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○線○站捷運開發案，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：指新北市○線○站捷運開發案。

(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，依審定條件及評選會議審查意見修正後，經甲方核定之開發建議書。

(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)原私有土地所有權人：為本開發案簽訂新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書者。

(八)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。

(九)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

本用地坐落於○市○區○段○小段○地號等○筆土地，面積共計○平方公尺，土地標示、面積及各土地所有權人權利範圍詳附件○，實際面積以地政機關丈量為準。

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○)辦理本用地內捷運開發建物之興建、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，並回應原土地所有權人意見。
- (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，甲方得邀原私有土地所有權人參與，乙方與甲方及原私有土地所有權人溝通並達成共識後，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，應經甲方審酌對原土地所有權人權益、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，並應依捷運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，載明捷運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。

(十六)乙方應取得綠建築標章及通過綠建築分級評估○級以上，並於建造執照核准前與新北市政府完成協議書簽訂，及於使用執照核發後2年內取得標章且移交相關文件予甲方。

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(以下簡稱協議價購優惠辦法)，及一切相關法令(包括行政規則)辦理。

(二)甲方應分得之區位，屬政策性或公益性需要者，應優先分配。

- (三)乙方承諾土地所有權人最低分配比率為○%、投資稅管費用率為○%、期待利潤率為○%。(如附件○)
- (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，由乙方代甲方先與原私有土地所有權人進行區位選擇作業後，再與甲方協商區位；甲方或原私有土地所有權人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)乙方依前項規定代甲方先與原私有土地所有權人進行區位選擇作業，應依下述順序與原則進行區位媒合與選擇作業：
1. 第一優先順序為參與本開發案之私有土地所有權人或依協議價購優惠辦法參與捷運開發而未領取協議價購款之原私有土地所有權人。
 2. 甲乙雙方於第二順位進行區位選擇協議，若雙方對區位選擇意願相同時，以抽籤決定之。
- (八)甲方或原私有土地所有權人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，應依權益分配原則由新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會代為協調，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)乙方代甲方與原私有土地所有權人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上限不超過該次損失金額之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)本用地之捷運設施由甲方先行構築時，因配合本開發案所墊付之基本設計費及共構部分之細部設計費、施工費及其他為本開發案之進行而由甲方先行支付或核定之款項計新臺幣○元整。前開款項乙方應於甲方通知期限內繳清；至於甲方尚未支付或核定之費用，亦應依甲方通知期限繳交。乙方依土地開發計畫，採下列方式繳納：
 - 共構工程屬捷運開發空間，於甲方交付時一次歸墊。
 - 分期繳付共構費用並加計利息(依五大銀行平均放款利率浮動計算)，惟利息費用不得納入建物興建成本(BC)計算投資人權配。分期給付方式如下：
 - A. 共構工程屬捷運開發空間於甲方交付時，歸墊20%。
 - B. 本開發建物完成50%時，歸墊30%。
 - C. 本開發建物興建至頂樓樓板時，歸墊30%。
 - D. 本開發建物取得使用執照時，歸墊20%。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。
- (七) 乙方應於開工日前10日內將工程主管人員之相關資料送交甲方，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。
- (八) 乙方應於開工前提送施工進度表，本用地內之捷運設施已完工營運者，並於開工前提送安全防護計畫，經甲方及捷運營運單位審查同意後方能施作。
- (九) 乙方應於捷運設施介面施作前6個月提送捷運設施介面施工計畫，內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他有關配合行政作業等計畫說明，經甲方審查同意後方能施作。
- (十) 乙方使用之材料機具需依建築及環保相關法令規定使用。
- (十一) 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。
- (十二) 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改良之；如因此導致其他工程損失者，概由乙方負責賠償或回復原狀。
- (十三) 甲方因捷運工程之需要，得要求變更本開發建物設計圖說、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。
- (十四) 乙方應依職業安全衛生法及其他有關規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善；如有違反因而造成損失，應由乙方負責。
- (十五) 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。

(十六)施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復，並負擔其費用及其他損害賠償。

(十七)乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因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、捷運營運單位協調捷運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(十三)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「捷運開發資料數位檔案規格」(詳須知附件○)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(包括但不限於營業稅)等，由乙方全額負擔，並依權益分配原則，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○○○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○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(新臺幣○元)之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)，依土地開發辦法規定受甲方之監督與管理。營運時有不符大眾捷運系統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(十五)款另有約定外，甲方並得每逾1日處以乙方新臺幣10萬元懲罰性違約金，以預估投資總金額(新臺幣○元)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日應償付預估投資總金額(新臺幣○元)千分之一之懲罰性違約金予甲方，以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、營運計畫、營運管理章程及相關圖說

資料，每逾1日應償付預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金予甲方，以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(六)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(六)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(六)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投資總金額之2%為上限。

- (八) 乙方違反本契約第六條(十三)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，載明捷運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) 乙方改組或負責人變更時，未依規定期限檢具有關文件送甲方備查者，計罰懲罰性違約金新臺幣5萬元，並限期改善，屆期未改善，得按次計罰至改善完成。
- (十二) 乙方未依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20%為上限。
- (十三) 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20%為上限。但經乙方申請甲方同意延長期限者不在此限。
- (十四) 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。

(十五)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。

(十六)因可歸責於乙方之事由，致違反本契約第六條(十六)所訂期限者，每逾1日應賠償新臺幣1萬5仟元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。

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(八)依限申請建照、本契約第九條(三)依限歸墊甲方墊支費用、本契約第九條(六)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)依限完成議價並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)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。

(三)本契約於施工期間經甲方解除或終止後，由甲方強制受領在建工程，甲方得自行或另覓投資人繼續完工，乙方應無條件移轉所分

得建物及土地權利，或變更起造人名義為甲方或甲方另覓之投資人。在建工程依甲方鑑價後之受領價金，於扣除違約金及因資產移轉程序所發生之必要費用後，若有餘額，甲方得以未來完工本開發建物經評定之價格折算支付乙方。

(四)若有非可歸責於乙方之因素，致無法申請本用地建造執照，得依以下約定辦理：

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(八)所定之期限後(包括調整後之期限)6個月內仍無法合意解除者，甲方得解除本契約。
2. 依上開約定解除後，甲方得自履約保證金扣除乙方應繳付之違約金(包括懲罰性違約金)、有關成本、費用及其他應支付款項後，將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免其責任；乙方並須移除其一切資產及設備，且除本契約解除前已發生對甲方之請求權外，乙方不得向甲方主張任何權利。

第十八條 附則

- (一)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。
- (二)乙方改組或負責人變更時，應自變更之日起30日內檢具有關文件送甲方備查。
- (三)雙方依本契約所載地址或事後以書面通知變更之地址送達通知時，如無法送達或拒收，概以掛號付郵時視為已送達。
- (四)本契約約定應給予乙方之任何通知、告知、同意、准許、審核等行為或文件，除另有規定外，悉以書面為之。
- (五)雙方對本契約發生爭議，不論該爭議是否交付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方不得停止本開發建物之建造工程。對於本契約及其附件發生爭議時，雙方合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
- (六)乙方履行本契約之義務，辦理本開發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。

- (七)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。
- (八)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。
- (九)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)其他：

第二十條 契約附件

本契約附件標示如下：

- () 新北市○線○站捷運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
- () 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
- () 工程月報範本
- () 共同投資協議書
- () 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