

# 臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線○○○站 ○○○基地土地開發投資契約書(範本)

立契約書人：臺中市政府（以下簡稱甲方）○○○○（以下簡稱乙方）  
為開發臺中都會區大眾捷運系統○○○○線○○○○站○○○○基地，  
甲乙雙方同意履行下列條款：

## 一、訂約本旨

依大眾捷運法第七條及大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土開辦法)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。

## 二、土地標示及各名詞定義

本開發基地坐落於○○市(縣)○○區(市、鎮、鄉)○○段○○小段  
○○地號等○○筆土地，面積共計○○○○平方公尺，土地標示、面積及各土地所有人權利範圍詳附件一，實際面積以地政機關丈量為準。

## 三、開發方式

- (一) 乙方應負責出資並依照甲方核定之土地開發計畫(詳附件二)興建本基地之建築改良物(以下簡稱本建物)。
- (二) 本建物之樓層數及總樓地板面積，以建造執照記載為準。

## 四、建造成本

乙方應支付之建造成本如下：

- (一) 本建物屬乙方辦理之設計、監造、施工(含保險、工管)、鑑界等相關費用。
- (二) 本基地之捷運設施由捷運建設機構先行構築時，因配合本開發案所增加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墊支或核定之款項計新台幣(以下同)○○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整。前開款項乙方應於甲方通知期限內繳清，至甲方尚未支付或核定之費用，亦應依甲方通知期限繳清。
- (三) 本基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期間依中央銀行短期融通利率計算之利息。

- (四) 其他經甲乙雙方及土地所有人共同認定應計入本建物之建造成本或必要費用。

## 五、權益分配

- (一) 權益分配應以申報開工日為鑑價基準日，乙方應於申報開工後三個月內提出包含建築圖說、結構圖說、水電環控設備圖說、粉刷表及建材、設備說明書、工程預算書及圖檔（圖說為AUTOCAD 檔及 BIM 檔二種，工程預算書為 EXCEL 檔）等相關建築資料，並提送權益分配建議書（內容應包含土地成本、建造成本、開發後建物預期銷售價格之鑑價）與甲方協議各權益人分配權值及各樓層區位之價值，且土地所有人之分配總權值不得低於申請時分配權值承諾書所載總權值。
- (二) 土地所有人分配總權值低於申請時分配權值承諾書所載總權值，乙方同意至少按申請時分配權值承諾書所載總權值分配。
- (三) 各配有權值之原土地所有人可分配權值如低 103 年協議價購土地款時，乙方應分別補足至相當於 103 年協議價購土地款之權值。
- (四) 主管機關給付協議價購土地款所得之土地，經換算後之分配權值，如低於主管機關給付之協議價購土地款總額時，乙方應補足至相當於給付之協議價購土地款之權值。
- (五) 第一項之建築資料及權益分配建議書之提送期限，得經乙方申請延長提送期限，但須經甲方同意。
- (六) 申報開工後倘因變更設計致影響各權益人間權益分配權值時，仍應以申報開工日為鑑價基準日重新檢討建物貢獻成本並依權益分配須知辦理協商權益分配差異處理方式。
- (七) 乙方與甲方間之權益分配，由乙方與甲方自行協議。但不得影響公共設施主管機關之權益。
- (八) 本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方，進行選定本建物之區位及面積，並作成協議書或分配紀錄；土地則依實際分得建物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積（含捷運設施面積）之比例共同持有。

- (九) 本建物以持股方式或共同持有建築物及土地時，由甲乙雙方依第一款協議結果，按比例持有之。
- (十) 建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。
- (十一) 屋頂版完成後三十日甲乙雙方仍無法達成權益分配協議時，依第十九點規定辦理。
- (十二) 乙方提送之權益分配建議書、甲乙雙方完成協商之權益分配比例及委建費用單價，為昭公信，在完成權益分配核定後提供原私有土地所有人，並協助配合說明。
- (十三) 乙方應於甲方通知期限前提供區位分配相關資料，且乙方應協助甲方與原土地所有人協商區位選定，但不得影響甲方及相關主管機關之權益，未達成區位選定協議前不得辦理預售。

#### 六、設計、監造及請領建造執照

- (一) 乙方應自簽訂本契約書之日起三十日內將建築師資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件三。
- (二) 乙方應經甲方同意後申請建造執照，並提送甲方一份建照申請圖說(含本建物噪音防制計畫)，申請建造執照變更亦同。甲方認定應變更建造執照內容時，乙方應配合辦理，不得拒絕；領得建造執照後，乙方不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書。
- (三) 本建物之設計與興築，須符合建築及都市計畫有關法令。
- (四) 本建物細部設計如須變更捷運共構工程或捷運設施，應提送甲方核准後辦理。
- (五) 乙方為執行本建物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任。
- (六) 乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計監造工作，包括但不限於下列事項：
  - 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、本建物設計工作開始後至施工完成前，負責各項工程承包商之協調配合以及定期舉行工地協調會。
- (七) 乙方應自簽訂本契約之日起六個月內依建築法令規定申請建造執照，並至遲於准予給照後三十日內將營造廠、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審核，審查原則詳附件三。建造執照申請若因其他相關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。建造執照變更時，應先向土地所有人說明並經甲方同意後，再依建築法令規定辦理。除可歸責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方申請或由甲方逕依實際狀況另行調整核定。
- (八) 乙方領得建造執照後，應提供副本二份予甲方，並應提供電子檔，領得使用執照後亦同。
- (九) 乙方委託之建築師、營造廠及合作營運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。
- (十) 本建物屬乙方取得部分如欲另行指定或中途變更起造人時，應先徵得甲方之書面同意，變更所衍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。
- (十一) 乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計暨文宣資料應先送甲方完成審查。
- (十二) 乙方應於建造執照圖說註記「土地開發大樓設置之捷運冷卻水塔等之設施設備空間及其管路空間大樓區分所有人須無償提供，並無條件提供其維修通行權。」
- (十三) 乙方應依甲方通知期限向土地所有人辦理設計說明會，土地所有人並得邀原私有土地所有人出席，原則每半年至少一次。
- (十四) 乙方應為開發案建置專屬網站，說明開發內容及作業進度。

## 七、保險

(一) 乙方應於接管本基地前完成投保，其投保營造保險之投保範圍及金額如下：

1、營造工程綜合損失險：

本款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開發案屬乙方辦理之工程總價（預估投資總金額明細表內之直接工程費），建造執照(含變更執照)工程規模變動時，應予修正並提甲方同意，自負額不得高於該次損失之百分之二十，且不得訂有自負額應負擔之下限金額。

2、營造工程第三人意外責任險：

本款保險由乙方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。每一人體傷或死亡之保險金額不得少於新台幣壹佰伍拾萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於新台幣壹仟伍佰萬元，每一事故財物損害之保險金額不得少於新台幣壹仟萬元，自負額不得高於該次損失之百分之二十，且不得訂有自負額應負擔之下限金額。

3、鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額不得低於新台幣捌仟萬元，自負額不得高於總損失之百分之五，且不得訂有自負額應負擔之下限金額。

4、其他經雙方同意投保之保險。

5、乙方應於投保或加保後十日內，提送保險單一份予甲方。

(二) 前項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，前項保險之自負額、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。

(三) 第一項規定由乙方投保之保險期間，應自乙方完成接管本基地之日起，至本建物取得權狀並移交予建物所有人之後三十日止，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一項第一款至第三款保險金額時，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) 乙方未依前三項規定辦妥投保、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) 第一項規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經行政院金融監督管理委員會保險局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。

## 八、施工

### (一) 土地點交：

- 1、甲方通知交付土地供乙方使用時，乙方不得拒絕，並由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方應出具相關土地產籍清冊及其他足以標示土地狀況之資料，經雙方確認無誤後，由乙方簽收完成土地交付。
- 2、甲方交付用地予乙方時，應負責遷離地上之人員及拆除地上物等，使乙方可進場使用。但如有遺留地上物品者，視為廢棄物由乙方清除處理，費用由乙方負擔，乙方不得以此為藉口，拒絕受領。
- 3、土地交付及清除地上物時，如遇民眾抗爭，不法占用或阻撓等情事，由甲方負責排除。惟土地交付後，仍有前項情事發生，則由乙方負責排除，但甲方仍願盡力協助乙方。

(二) 乙方應於領得建造執照後一百八十日內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之文件提送甲方。乙方應於申報開工日起，於每月十日前將上一月份之施工工作進度提報甲方備查，至專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會止。其內容包括(但不限於)工作事項、工作進度、工作人數及時數、材料品質檢驗報告、異常狀況及工安事故因應對策。

(三) 乙方應於開工日前十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，並將本基地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。

- (四) 乙方應編製施工進度表及施工計畫，於報請甲方同意後開始施工。
- (五) 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、捷運界面(含本建物噪音防制計畫)、及其他有關配合行政作業等計畫說明。
- (六) 乙方使用之材料機具需依建築相關法令規定使用。
- (七) 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。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，仍逾期不改善時，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。
- (八) 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時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。
- (九) 甲方因捷運工程之需要得要求變更本建物設計圖說、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) 乙方應依職業安全衛生法及其他有關規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責；乙方發生工安事件並應循程序通報甲方所屬交通局(以下簡稱交通局)或其指定機構。
- (十一) 乙方於本建物施工期間，應遵守捷運系統營運管理之相關規定，於捷運系統出口處不得有產生喧囂、噪音、刺眼之光線、煙，與堆置廢棄物、污物而致影響捷運系統之正常施工、營運之行為。乙方如有違反本項約定而肇致之任何損害及費用，應由乙方負全責。
- (十二) 乙方於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。
- (十三) 乙方應依甲方通知及臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交點交作業要點配合辦理共構工程屬土地開發空

間之點移交，且不得拒絕。本基地自乙方接管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。

（十四）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。

#### 九、完工期限

（一）乙方應於建築主管機關核定之開工日後○○○○日曆天（含星期六、日、國定假日及其他休息日）內完成本建物工程並領得使用執照，並應於領得使用執照後六個月內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成本建物專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。但經甲方依前點第九項規定變更者，得依核定日數增減之。

（二）遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤開工、完工或專有部分交屋期限時，乙方應於事件發生十四日內，以書面敘明理由向甲方請求展期，甲方得視情節核定其展期日數。

#### 十、產權登記

（一）本建物及其基地之產權登記應由乙方負責辦理並交由甲乙雙方共同指定之地政士辦理土地合併登記、土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記及房屋稅籍設立等。其辦理時機由乙方及土地所有人自行約定，雙方無約定者依下列規定辦理：

- 1、土地合併登記作業，於本建物興建至一樓樓地板完成後辦理。
- 2、土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記及房屋稅籍設立作業，於取得本建物使用執照後十日內辦理。

（二）乙方延誤前項規定之時間或程序致甲方受損者，應由乙方負損害賠償責任，但其延誤如因甲方於地政士書面通知後十日內未提出辦理產權登記之證件者，不在此限。

#### 十一、稅費負擔



有關稅費負擔依下列規定辦理：

- (一) 土地增值稅：依土地稅法第五點規定之納稅義務人負擔。
- (二) 地價稅：由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。
- (三) 房屋稅：基地上原有建物由原所有人負擔，開發完成之建物由各建物登記名義人自行負擔。
- (四) 土地合併、移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用由取得各該土地及建物之所有人按取得比例各自負擔。
- (五) 因合建交換所生契稅及營業稅等稅費由建物取得人負擔，但應扣除建造費用中已支付部分之營業稅。
- (六) 變更起造人之稅費由各變更申請人自行負擔。
- (七) 本建物之公共水電費、大樓管理費，自專有部分完成點交日起由各建物取得人負擔。
- (八) 依公寓大廈管理條例規定應交付提列之公共基金由乙方繳納並計入建造成本。

## 十二、履約保證金

- (一) 乙方應於簽訂本契約前繳交履約保證金計○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整予甲方，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、無記名政府公債
- 4、設定質權予交通局之銀行定期存款單
- 5、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
- 6、銀行之書面連帶保證
- 7、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，應為即期並以甲方指定帳戶（ ）為受款人。以設定質權之銀行定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分

別記載交通局為質權人、受益人、被保證人或被保險人，其格式應符合本契約附件四之規定。

- (二) 履約保證金應以乙方或合作人名義繳納，以合作人名義繳納者，並須提供符合本契約附件四規定格式之履約保證金擔保物提供書。
- (三) 甲方得於本建物工程完成百分之五十後，無息退還乙方所繳履約保證金之二分之一，本建物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一，餘款於不動產登記完畢，並本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會後十日內無息退還，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) 如有可歸責於乙方之事由而致中途停工、違背或不履行本契約時，除另有規定者外，甲方得視損害發生之情狀不予發還全部或部分之履約保證金作為懲罰性違約金及損害賠償金，乙方不得異議。懲罰性違約金以當期履約保證金總額為上限；損害賠償金則應先扣除保險等其他給付。不足之履約保證金數額，乙方應依甲方所定期限內補足。

### 十三、保固及保固保證金

- (一) 保固期起算日：
  - 1、共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，自點交予管委會之日，起算保固期。
  - 2、專有部分則於交屋日，起算保固期。
- (二) 本建物保固期計算方式如下：
  - 1、建築物設備及建築物裝修，保固期間為二年。
  - 2、建築物主要構造，或為此等工作之重大修繕者，保固期間為五年。
- (三) 本建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，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。
- (四) 乙方應於共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管

委會之日起七日內繳交依本點第四項計算之保固保證金予甲方，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十五點第一項之約定辦理。是項保證金於繳交日二年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一，餘款於繳交日五年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還。

- (五) 在保固期間如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。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或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起十日內給付甲方墊支之費用。
- (六) 保固保證金依本基地使用執照所載工程造價百分之三計算。
- (七) 保固保證金繳交方式比照履約保證金繳交方式辦理。
- (八) 本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

#### 十四、管理與監督

- (一) 乙方應依「大眾捷運系統土地開發辦法」規定辦理下列事項：
  - 1、本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，乙方應於申請投資案核定後，檢送其所訂營運管理章程報經交通局核轉甲方核定，併同營運人與執行機關簽訂臺中都會區大眾捷運系統土地開發營運契約書，依土開辦法規定受交通局之監督與管理。
  - 2、本建物非屬統一經營者，乙方得參照公寓大廈管理規約範本研訂管理規約，並納入與捷運有關之特別約定事項，報經交通局核轉甲方核定後請照、興建。
  - 3、乙方應將下列條文載明於營運管理章程、管理規約、營運契約及讓售契約：

- (1) 土地開發大樓設置之捷運相關建築設備及其管路，大樓區分所有權人須無償提供其維修通行權。
- (2) 區分所有權人不得以會議決議排除第(一)款營運管理章程、營運契約之規定及第(二)款管理規約之特別約定事項，專有部分有讓售等處分行為時，須繼受原區分所有權人依公寓大廈管理條例及本條文之規範。

4、乙方營運時有下列情形之一者，交通局應通知限期改善，逾期不改善者，經執行機關核轉甲方核准後終止契約：

- (1) 地下商場、人行陸橋或地下道等工程附屬設施擅自增、修、改建者。
- (2) 依土地開發計畫興建之開發設施未盡管理及養護責任，且不服從執行機關之監督與管理者。
- (3) 不依甲方核備之營運管理章程使用開發設施者。

乙方有以上情形之一者，交通局於必要時得報經主管機關核准後逕為封閉或拆除之，所需費用由營運保證金扣抵。

- (二) 本建物交由乙方統一經營時，乙方應於本建物申請使用執照前將營運人之營運管理資格證明文件提送甲方審核。
- (三) 本建物屬捷運系統使用部分之所有權歸甲方所有。除由甲方指定之交通局負責營運管理，及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，應依甲方核准之土地開發計畫與營運管理章程進行管理及維護，並受甲方之監督與管理。
- (四) 依土地開發計畫要求設置之公共設施建築及維護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公共設施，應於興建完成後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。
- (五) 乙方應於申請建造執照及使用執照前與甲方、捷運營運單位協調土地開發與捷運設施管理維護界面，並納於營運管理章程或

規約之特別約定事項。

#### 十五、違約罰則

- (一) 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，每逾一日處以該應繳付數額千分之一之懲罰性違約金予甲方，以三十日為限。
- (二) 乙方未依約定期限申請建造執照、開工、提送權益分配建議書、領得使用執照或交屋者，每逾一日應處以屬乙方應施工部分建造成本千分之一之懲罰性違約金予甲方，以三十日為限。
- (三) 乙方發生工安事件，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，無人員傷亡者，處以三萬元懲罰性違約金，有人員受傷者，處以五萬元懲罰性違約金，有人員死亡者，處以十萬元懲罰性違約金。乙方發生工安事件未循程序通報甲方者，加倍懲罰性違約金。
- (四) 前三項應付款項，乙方應依甲方通知期限繳付，甲方並得以履約保證金先行抵付，再限期乙方補足履約保證金，如履約保證金不足抵付時，甲方得另行要求乙方限期繳納。上述違約金之請求不影響甲方向乙方請求損害賠償之權利。
- (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、訴訟費及損害賠償。
- (六) 乙方未經甲方同意即預先向建築、地政、稅捐等各項目主管機關申請作業者，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金，乙方應補齊履約保證金額並負損害賠償責任。
- (七) 乙方違反本契約第六點第十一項或未經甲方同意擅自銷售屋地者，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金，乙方應補足履約保證金額，使之符合第十二點第一項之約定並負損害賠償責任。

#### 十六、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，甲方得解除或終止本契約：

- 1、乙方違反本契約第四點第二項、第六點第七項、第八點第二項、第九點第一項、第十四點第一項、第十五點第一項及第二項之任何一項約定，經甲方催告仍未遵期改善者。
  - 2、建造執照被作廢或註銷時。
  - 3、乙方擅自將本契約之權利義務轉讓他人時。
  - 4、乙方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。
  - 5、乙方違背契約約定或顯有偷工減料事實或不聽甲方督導情節重大，致不能履行契約責任時。
  - 6、乙方未遵守或履行本契約任何條款，經甲方通知限期改善，逾期不改善時。
  - 7、乙方對於本契約及本契約第二十二點所載之契約附件所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。
  - 8、乙方有破產或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難時。
  - 9、乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
  - 10、乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議，但經甲方事前書面同意者不在此限。
  - 11、乙方違反本契約第二十一點約定，經甲方催告仍未遵期改善。
  - 12、如因可歸責乙方情事致甲方終止或解除「臺中都會區大眾捷運系統土地開發基地內之捷運設施委託投資人興建契約」（以下簡稱「委託興建契約」）時。
- (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損害賠償責任。
- (三) 本契約經甲方解除或終止後，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，但甲方協助乙方融資時，乙方所分得建物及土地權利由甲乙雙方及融資銀行共同協商決定。

- (四) 因非可歸責於乙方之因素致本基地無法申請建造執照者，甲乙雙方得協議解除本契約，雙方未能合意時，不同意解除契約之一方，應負擔因此所衍生之一切成本費用。

#### 十七、送達

- (一) 甲乙雙方之意思表示或通知，應以書面為之，並通知以下之人：

甲方：(名稱)

地址：

送達代收人：(姓名)

地址：

乙方：(名稱)

地址：

送達代收人：(姓名)

地址：

- (二) 雙方依前款規定送達，如有變更，應事先通知對方，在變更通知送達前依原地址及送達代收人所為之送達，仍生效力。

- (三) 雙方之送達如因對方之原因致無法送達時，概以掛號付郵時間或送達證書所列時間視為已送達時間。

#### 十八、投資人變動

乙方公司改組、負責人變更或依公司法及商業登記法變更應登記之事項或章程內容時，應於每次變更登記完成後三十日內，提送最新之變更事項登記表或章程影本予甲方備查。

#### 十九、爭議處理及仲裁條款

- (一) 協商

- 1、甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- 2、一方以書面提出協商之請求後三十日內無法達成共識時，任何一方均得以下列方式之一處理：
  - (1) 提送協調委員會協調。
  - (2) 經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。

(3) 提起民事訴訟，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

(4) 依其他法律申（聲）請調解。

(5) 依契約或雙方合意之其他方式處理。

## (二) 協調委員會

1、甲乙雙方應於本契約簽訂後六十日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。

2、協調委員會對於爭議標的所提出之書面解決方案，除任一方於該方案送達之次日起三十日以書面向協調委員會及他方提出不服或異議外，視為協調成立。協調委員會之會議過程應作成書面紀錄。

3、除雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於二個月未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於六個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方對於解決方案以書面提出不服或異議，雙方得合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序解決之。

## (三) 仲裁

1、經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。

2、由甲乙雙方協議擇定仲裁機構。如未能獲致協議，由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

3、仲裁人之選定：

(1) 甲乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起十四日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出十位以上(含本數)之名單，交予對方。

(2) 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起十四日內，自該名單內選出一位仲裁人，作為他方選定之仲裁人

(3) 當事人之一方未提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之



仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定一位仲裁人。

(4) 當事人之一方未自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請

法院；

指定之仲裁機構（由甲方於招商時勾選；未勾選者，為指定之仲裁機構）代為自該名單內選定一位仲裁人。

4、主任仲裁人之選定：

(1) 二位仲裁人經選定之次日起三十日內，由

雙方共推；

雙方選定之仲裁人共推（由甲方於招商時勾選）第三仲裁人為主任仲裁人。

(2) 未能共推主任仲裁人者，當事人得聲請

法院；

指定之仲裁機構（由甲方於招商時勾選；未勾選者，為指定之仲裁機構）為之選定。

5、以

甲方所在地；

其他：\_\_\_\_\_為仲裁地（由甲方於招商時載明；未載明者，為甲方所在地）。

6、除甲乙雙方另有協議外，仲裁程序應公開之，仲裁判斷書雙方均得公開，並同意仲裁機構公開於其網站。

7、仲裁程序應使用

國語及中文正體字；

其他語文：\_\_\_\_\_。（由甲方於招商時載明；未載明者，為國語及中文正體字）

8、甲方

同意；

不同意（由甲方於招商時載明；未勾選者，為不同意）仲裁庭適用衡平原則為判斷

9、仲裁判斷書應記載事實及理由。

- (四) 契約繼續履行除本契約已確定全部終止或契約期間屆滿者外，爭議處理期間，甲乙雙方不論是否已進行磋商、協調或該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁、訴訟，均應繼續履行本契約。但本契約另有規定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

## 二十、附則

- (一) 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或義務具有同等效力。
- (二) 本契約之執行過程中，因可歸責於乙方之原因，遭致各相關主管機關之裁罰時，均由乙方負責，與甲方及本開發建物相關權利人無關。
- (三) 屬共同申請者，共同申請人之各成員同意就共同申請人與甲方簽訂之本契約所生之一切債務，對甲方負連帶責任。
- (四) 甲方如有遲延、放棄、或未能行使本契約所規定之任何權利，應不影響或不損及甲方按本契約或法令規定對乙方行使或享有或保有之任何相同或不同性質之其他一切權利。
- (五) 本契約任何條款或條款之一部分因法院判決為無效、法令變更或政府政策調整致無法實施時，其他部分為有效。
- (六) 本契約書正本壹式貳份，由雙方各執壹份為憑，副本〇〇份供甲乙雙方使用，如有繕誤，以正本為準。

## 二十一、特別約款

- (一) 開發用地內與土地開發大樓共構之捷運設施〇出入口〇通風口及其他相關附屬設施〇〇〇〇，乙方應依據甲方核定之開發建議書圖說、預算書及建造成本等資料，俟甲乙方簽訂本投資契約書後，由交通局或其指定機構與乙方議價，但乙方報價金額不得超過捷運設施預估工程費〇〇元整，並於議價成立後另訂本基地之委託興建契約，乙方並須配合捷運路線計畫通車營運需求，依約如期完成相關捷運設施及交付甲方或其指定機構使用。
- (二) 前項「委託興建契約」經二次議價不成時，乙方應於交通局

或其指定機構書面通知送達日起三十日內依據甲方核定之土地開發計畫所列捷運設施建造成本及基準面積條件簽訂委託興建契約；前開議價不成部分，則由調解委員會協調處理，如無法獲得共識時，則交付仲裁，並依結果辦理變更契約，雙方不得異議；調解及交付仲裁方式應依據委託興建契約相關規定辦理。

- (三)  在前項「委託興建契約」議價不成爭議處理期間，不論甲乙雙方是否已進行磋商、協調或該爭議是否已提請澄清、解釋、協調及仲裁，乙方均應繼續履行本契約，並得依契約各階段付款規定，向甲方請求委託興建契約金額之百分之八十，並依協調或仲裁結果完成付款金額找補。

## 二十二、契約附件

本契約附件如下，如有內容不一致時，依款次順序優先適用：

- (一) 土地開發計畫（含開發建議書及本案甲方核定之審定條件）。
- (二) 本基地臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資人須知。
- (三) 用地開發內容及管制規定。
- (四) 本基地臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書。
- (五) 本基地土地標示、面積及各人權利範圍明細表。
- (六) 臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交作業要點。
- (七) 營造及營運能力資格審查原則。
- (八) 臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約履約爭議協調委員會組織章程。
- (九) 其他：

立契約書人

甲 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 方：

代 表 人：

地 址：

## 附件六 臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交 注意事項

一、臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間部分，為配合土地開發基地投資人進場興建土地開發大樓之需要，制定移交、點交程序，特訂定本注意事項。

二、移交與點交：一、移交：共構工程完工，並已完成正式驗收，得交由投資人接管者。

(一) 點交：共構工程未完工而屬土地開發空間已完工可先部分驗收時或該土地開發空間雖未完工但經會勘確認已達可供投資人進場施作之條件時，在不致影響捷運共構工程施工時程之原則下，臺中市政府（以下簡稱本府）得依投資人之申請或要求投資人以現況辦理先行點交投資人接管者。

三、作業程序：

(一) 共構工程完工者：

1、土地開發基地已核定有投資人者，由本府轉知投資人參與，工程驗收缺失改善完成經複驗後再由臺北市政府捷運工程局所屬工程處(以下簡稱北捷工程處) 辦理移交投資人接管。

2、土地開發基地尚未徵得投資人者，北捷工程處於正式驗收時應通知本府會驗，俟徵得投資人後，由本府通知北捷工程處與投資人辦理移交及接管作業。

(二) 共構工程未完工者：依投資人之申請點交或本府要求投資人先行進場，在不致影響共構工程施工時程之原則下，及參酌北捷工程處意見後，得由北捷工程處依會勘紀錄或驗收紀錄，以現況先行點交投資人接管後進場施作，投資人不得拒絕或有異議。

先行點交之基地於共構工程完工驗收後，即由北捷工程處通知本府轉知投資人辦理完成移交程序。

(三) 驗收標準依工程契約書規定辦理，投資人之意見經確認為工程契約內之改善項目者，得列為改善清單由北捷工程處督促承商改善完成，經改善驗收合格，投資人即應配合完成移交、點交及接管作業，如屬契約外之項目，則由投資人負擔經費辦理並完成移、點交作業，如不配合辦理，本府得依投資契約書相關之規定辦理。

- (四) 進行移交、點交時，本府依「臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書」規定要求投資人依限繳付相關款項時，投資人不得拒絕。

四、移交、點交作業方式：

- (一) 移交、點交作業以共構工程契約(如土建、水電等)為單元，分梯次移交、點交。
- (二) 移交、點交作業流程，如附件。

五、移交、點交項目：

- (一) 移交、點交前，北捷工程處應製作移交、點交清冊一式三份(本府一份、北捷工程處一份、投資人一份)。

- (二) 移交、點交清冊內容原則包括下列文件：

1、各工程契約標內之設施、設備清冊。

2、契約相關文件，包括：

(1) 施工圖或竣工圖。提供施工圖者，應於竣工圖完成後提送竣工圖。

(2) 測試文件。

(3) 品保文件。

(4) 操作維修手冊。

(5) 各標契約規定之其他文件。

(6) 相關主管機關核發之設備檢驗合格之證明文件。

- (三) 基地一併點交、移交時，其文件包括：

1、土地清冊。

2、地籍圖。

- (四) 前(一)–(三)款所述文件以現有文件為原則。除屬土地開發建物申請建造執照、使用執照時所需之法定文件外，北捷工程處得不予提供，投資人不得以此作為拒絕接管或進場施作之理由。

六、管理權責

- (一) 設施、設備均完成移交或點交者，除共構工程之契約另有約定者外，接管範圍之管理維護工作及其所發生之費用，均由投資人負責。

- (二) 屬先行點交者，如共構承商仍需於基地內施作時，投資人不得拒絕，施作部分之管理維護工作及其所發生之費用除共構工程另有約定外，由北捷工程處與投資人協商。

- (三) 尚無投資人可辦理移交、點交之基地由北捷工程處負責管理維護。

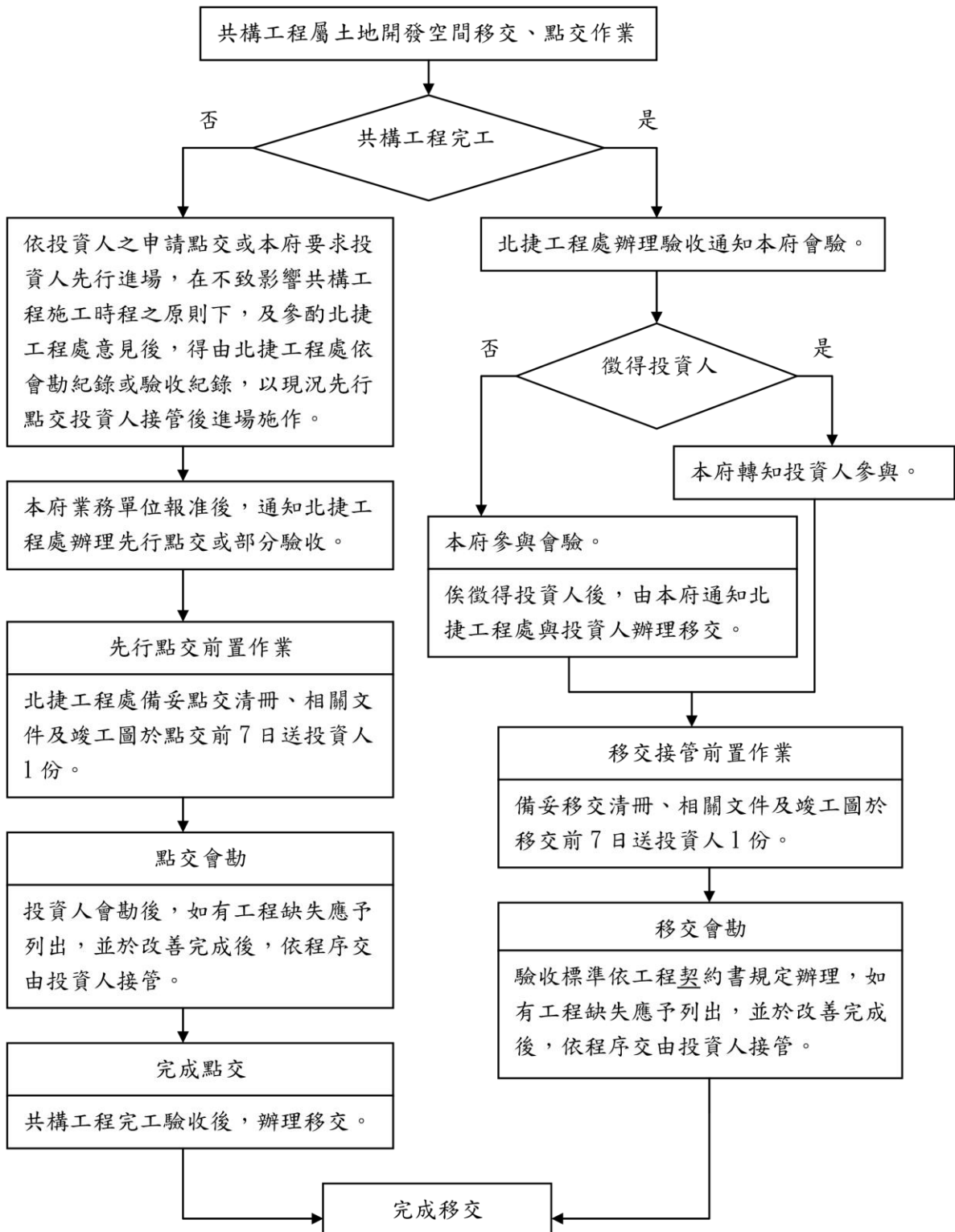
(四) 先行點交之設施，若投資人須變更使用者，應事先經本府及北捷工程處同意，以避免造成驗收之困擾。

(五) 移交、點交後相關執行作業不得妨礙捷運營運準備及原工程契約之執行。

七、未盡事宜本府得視實際需要隨時修正之。

附件：臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交作業流程

附件 臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交作業流程





附件七 營造及營運能力資格審查原則

資 格 條 件	資 格 證 明 文 件
<p>營 投資人應委託在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本開發案之設計及監造。</p>	<p>一、建築師同意受託設計監造之投資人委託書。 二、建築師證書、開業證書及當年度會員證。</p>
<p>造 投資人應選擇符合下列條件之營造廠為本開發案之承造人： 一、本國甲級以上營造廠，符合「營造業管理規則」之規定，並依其登記類別承攬工程。 二、外國營造廠應符合內政部函頒之「外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準」，並依「營造業管理規則」之規定申請營造業登記。 三、曾完成同性質或相當之工程承攬實績，其一次金額不低於本開發案預估工程費之三分之一，或累計金額不低於本開發案預估工程費。 四、未受各級政府營造主管機關停業處分或未經各級政府機關依法公告停止其投標權利者</p>	<p>一、營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者與投資人之合作書。 二、營造廠應檢附： （一）營利事業登記證或商業登記證明書或公司登記證明書。 （二）承攬工程手冊。 （三）營造業登記證。 （四）當年度同業公會會員證。 （五）最近一期納稅證明。 三、水管承裝業者應檢附： （一）營利事業登記證或商業登記證明書或公司登記證明書。 （二）承辦工程手冊。 （三）自來水管承裝商登記證。 （四）當年度同業公會會員證。 （五）最近一期納稅證明。 四、電器承裝業者應檢附： （一）營利事業登記證或商業登記證明書或公司登記證明書。 （二）臺電契約。 （三）電器承裝業登記證。 （四）當年度同業公會會員證。 （五）最近一期納稅證明。 五、冷凍空調業者應檢附： （一）營利事業登記證或商業登記證明書或公司登記證明書。 （二）冷凍空調工程業登記證。 （三）當年度同業公會會員證。 （四）最近一期納稅證明。</p>
<p>能 投資人委託之水管、電器承裝業者、冷凍空調業者應符合各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。</p>	
<p>力</p>	
<p>營 開發建物統一經營者，投資人應引入與開發建物營運項目相同或類似之營運經驗業者。</p>	<p>一、營運業者與申請人合作書。 二、營利事業登記證或商業登記證明書或公司登記證明書。 三、最近一期納稅證明。</p>

附件八 臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線○○站土地開發投資契約履約爭議協調委員會組織章程

第一條 本章程依投資契約第十九條第二款第一目之規定，由臺中市政府（以下簡稱「甲方」）及○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條 協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：

- 一、臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線○○站土地開發投資契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
- 二、臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線○○站土地開發基地內之捷運設委託投資人興建契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
- 三、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- 四、甲乙雙方同意交付協調之事項。

第三條 甲乙雙方就同一事件重覆提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出請求者，本委員會得決定不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第四條 本委員會設置三至五名常任委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。委員人數必要時得增列。

本委員會常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦常任委員人數之二倍以上後，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定一至二擔任委員，並由雙方各自推薦之人選中共同選定一名擔任主任委員。

前項雙方於各自推薦人選中，無法共同選定主任委員時，雙方得合意以其他方式選定。

第五條 本委員會應公正、客觀處理爭議事件。

本委員會之各成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱利害關係，指委員與當事人間現有或本委員會組成前3年內曾有僱傭、代理、或任何合作之關係者；使用人係包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員等。

前二項規定，於雙方依本章程第四條及第九條規定推薦及選任委員時，適用之。

當事人依第二項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因後五日內，以書面敘明理由，向本委員會提出，本委員會應於十日內作成決定。

第六條 本協調委員會之常任委員每屆任期三年，應定期改選之。委員得連任之。

若委員任期屆至，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止，但延長期限不得超過 1 年。

常任委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定方式，選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

第七條 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定常設委員代理之。

第八條 申請人提送協調應以書面向主任委員為之。書面應載明：

- 一、爭議當事人
- 二、爭議標的
- 三、事實及參考資料
- 四、建議解決方案

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起二週內，提出書面回應及其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第九條 本委員會於收受協調之書面後，必要時得請雙方於一定期間內各自推薦特定領域三名之專家名單，並由雙方自推薦之名單中共同選定一名擔任任務委員。

甲乙雙方於前開期間內無法共同選定任務委員時，由本委員會指定之。

任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆至。

本組織章程第五條之規定，於任務委員準用之。

任務委員於協調期間之權利義務，準用常任委員之規定。

第十條 本委員會於收受爭議協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否不予協調。

第十一條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一並經委員會同意後，得變更或追加爭議標的：

- 一、基於同一事實所發生者。

- 二、擴張或減縮爭議標的者。
- 三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

- 第十二條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程第十五條、第十六條及第十七條事項之必要外，不得揭露予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。
- 第十三條 本委員會委員應親自出席會議。
- 第十四條 本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，由出席委員以多數決決議之。  
本委員會就爭議標的之解決方案作成決議後，應於十日內將書面解決方案送達雙方當事人。
- 第十五條 本委員會委員開會時，應通知甲乙雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席，且得依規定酌支出席費、交通費或審查費。
- 第十六條 本委員會得視需要，要求當事人提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。
- 第十七條 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，或由本委員會徵詢甲乙雙方同意後，委託其他機構辦理。  
前項受委託之其他機構，適用本章程第五條及第十二條之規定。
- 第十八條 本委員會之委員均為無給職。
- 第十九條 除第十六條費用外，本委員會依第十五條酌支及因協調所生之必要費用，由甲乙雙方平均負擔。
- 第二十條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。