

臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等  
兩筆土地設定地上權案

公告招商文件

(內含投標須知、附件及契約草案)

主辦機關：臺中市政府

承辦機關：臺中市政府經濟發展局

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 1 日

## 目錄

一、一般說明.....	1
二、本案開發目的及招標土地資料.....	4
三、本案基地及建物使用特別約定及限制.....	5
四、文件申購與受理及押標金繳納方式.....	7
五、投標須知申請釋疑.....	9
六、投標方式.....	9
七、投標人資格.....	9
八、資格證明文件.....	10
九、投資計畫書.....	12
十、權利金價格標單.....	17
十一、投標應備文件及提送方式.....	17
十二、資格審查、綜合評選作業.....	19
十三、押標金之領回.....	24
十四、押標金不予發還.....	24
十五、得標人應繳履約保證金及繳交方式.....	25

臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

十六、地上權契約期間、權利金及地租 .....	26
十七、本契約之簽訂 .....	27
十八、其他.....	30
附件 .....	31
附件一、設定地上權土地標示 .....	須知附件 1
附件二、都市計畫土地使用分區示意圖 .....	須知附件 2
附件三、都市計畫土地及建築物使用容許項目 ...	須知附件 3
附件四、建物應規劃設置設施及設計參考 .....	須知附件 4
附件五、經貿八路管線圖資 .....	須知附件 5
附件六、臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規 範.....	須知附件 6
附件七、投標文件套封檢核表 .....	須知附件 7
附件八、投標文件檢核表 .....	須知附件 8
附件九、投標廠商切結書 .....	須知附件 9
附件十、授權書.....	須知附件 10
附件十一、企業聯盟協議書 .....	須知附件 11

附件十二、中文翻譯切結書 .....	須知附件 12
附件十三、權利金價格標單 .....	須知附件 13
附件十四、定期存款單質權設定申請書 .....	須知附件 14
附件十五、抵押貸款申請書格式 .....	須知附件 15
附件十六、投標廠商評選須知 .....	須知附件 16
附件十七、評選委員評選評分表 .....	須知附件 17
附件十八、評選委員評選總表 .....	須知附件 18
附件十九、資格及押標金繳交證明文件套封 .....	須知附件 19
附件二十、權利金價格標單套封 .....	須知附件 20
附件二十一、投標文件套封 .....	須知附件 21
附件二十二、臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地 設定地上權案投資契約書 .....	須知附件 22
附件二十三、臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地 設定地上權案契約書 .....	須知附件 23

# 臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定 地上權案投標須知

## 一、一般說明

### 1.1 聲明事項

- 1.1.1 本投標須知為投標人研提投標文件及辦理其他後續事項之依據，投標人應同意接受及承諾遵守履行本投標須知及其附件（以下簡稱本須知）對投標人所為之規定或要求，並於本須知規定期限內提出投標文件。
- 1.1.2 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人、資格合格投標人及綜合評選階段合格投標人。
- 1.1.3 投標人應於投標前詳細審慎研閱本案所有招標文件，其提送投標文件即表示已同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，投標人不得提出任何附帶條件或但書。
- 1.1.4 本案基地由投標人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案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；包括但不限於地上物之勘查、調閱地下管線、結構或相關地下鑽探資料等，以作為成本評估及計畫擬訂之依據。
- 1.1.5 投標人對本須知內招標機關因招標作業所提供之文件、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，招標機關對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，投標人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.6 投標人對本須知之內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清時，應於本須知第 5 條規定時限內，依規定方式提出請求澄清。臺中市政府經濟發展局（以下簡稱招標機關）所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義及未

盡詳盡之處，依招標機關之解釋為準。

1.1.7 招標機關不負擔任何得標或未得標投標人參與本案投標作業所支出之各項成本與費用。投標期間如有任何情況發生致變更或終止本案之情形，招標機關不負賠（補）償責任，投標人不得異議或為任何權利之主張；得標後、簽約前有前開之情事者，亦同。

1.1.8 本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。

1.1.9 本須知所載之日期，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。

1.1.10 本須知未盡事項，悉依「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」及中華民國相關法令規定辦理。

## 1.2 名詞定義

### 1.2.1 政府

指中華民國各級政府機關。

### 1.2.2 主辦機關

指臺中市政府。

### 1.2.3 招標機關

指臺中市政府經濟發展局。

### 1.2.4 土地管理機關

指臺中市政府地政局。

### 1.2.5 單獨投標

指由 1 家公司、法人投標，得標後得以單獨投標人名義或新設立公司名義簽訂契約。

### 1.2.6 企業聯盟

指由 2 家以上至多 3 家之合法獨立存在之公司，為投標參與本案所組成之合作團體，其組成成員包含授權代表公司與一般成員。得標後應以新設立公司名義簽訂契約。

### 1.2.7 企業聯盟之授權代表公司

指經企業聯盟投標人全體成員所授權為投標本案之全權代表人，代表全體成員處理各階段申請、評選及與當時本案有關之一切事宜者。

### 1.2.8 企業聯盟之一般成員

指除企業聯盟之授權代表公司外之其他全體成員。

### 1.2.9 投標人

指依本須知規定，向招標機關參與投標，並依不同審查作業階段，分別稱之為投標人、資格合格投標人。

### 1.2.10 資格合格投標人

指依本須知第 7 條、第 8 條規定，通過資格審查，後續可依第 9 條所定之投資計畫書參與綜合評選階段之投標人。

### 1.2.11 得標人

指依本須知規定，通過資格審查，並經第 12.2 條通過綜合評選階段之第一序位投標人；或第二序位投標人依本須知第 12.3.2.2 條遞補為得標人者；或第三序位投標人依本須知第 12.3.2.2 條遞補為得標人者，亦同。

### 1.2.12 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理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。

### 1.2.13 本案



指招標機關依據「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」辦理之「臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案」。

#### 1.2.14 本契約

指附件二十二「臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案投資契約書（以下簡稱設定地上權案投資契約書）」及附件二十三「臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案契約書（以下簡稱設定地上權案契約書）」。

#### 1.2.15 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。

## 二、本案開發目的及招標土地資料

- 2.1 本案基地即經貿段6地號土地及8地號土地，座落於本市西屯區水湳經貿園區第二種經貿專用區，鄰接中科路、經貿路二段及黎明路，採全街廓開發，並須合併開發兩地號土地，面積合計38,610.47平方公尺（約11,679.66坪）。土地所有權人為臺中市，土地管理機關為臺中市政府地政局，招標機關為臺中市政府經濟發展局。臺中市政府依據「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」辦理土地開發利用，以設定地上權方式辦理公開招商。本案基地欲引進國際型品牌飯店、大型複合式商場，以吸引國際觀光人潮，促進產業活絡同時加強並升級地區商業及服務業機能，提升臺中區域競爭力為主要目標。本案設定地上權之實際土地標示及面積，以訂立本契約當時土地登記簿登記資料為準，詳附件一。都市計畫土地使用分區、容積率，以都市計畫書圖為準。本案基地之都市計畫臺中



市政府都市發展局刻正進行細部計畫通盤檢討中，本投標須知所提供參考之土地使用分區示意圖為變更臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫（第一次通盤檢討）書之內容，詳附件二。

### 三、本案基地及建物使用特別約定及限制

3.1 得標人於本案基地以全街廓開發，建蔽率不得高於 80%，容積率不得高於 500%。

3.2 得標人取得建造執照與使用執照之規定如下：

3.2.1 得標人申請建築使用應依申請當時「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」之土地使用分區管制要點辦理（現行土地及建築物使用組別容許表得參考附件三）。

3.2.2 本案基地位屬之細部計畫區，全區須經都市設計審議，得標人應於本案基地點交完成日次日起 2 年內依法取得建造執照，並應於本案基地點交完成日次日起 5 年內依法取得全部建物之使用執照，倘因都市設計審議須延長期限者，經招標機關事前書面同意後，得延長一次，該延長期限最長為 3 年，取得上開各執照之期限同步調整。

3.3 得標人不得以本案基地申請容積移轉。

3.4 得標人應於建築設計過程或依據相關法令等規定，以維持本案基地土方平衡為原則。若無法達土方平衡之設計，得標人於本案招標設定地上權標的向建築主管機關申請建築執照時，應按其所檢附之建築圖說內容預先估算該建築基地之賸餘土石方數量，且不論基地下方土質狀況為何，抑或得標人實際以何種價格售予合法土資場，概以每立方公尺新臺幣 200 元（含營業稅）之價格計算應繳交予臺中市政府地政局之賸餘土石

方收入，至遲應於申報開工前繳交完畢。日後處理賸餘土石方之相關成本支出概由得標人負責。倘賸餘土石清運三聯單所載賸餘土石方之總數量高於前述預估數量時，得標人除應確認實際開挖運離賸餘土石方數量與預估數量間之數量差額外，應依「臺中市建築管理自治條例」第 28 條規定完成營建賸餘土石方申報備查作業，並於完成申報備查後 30 日內補繳賸餘土石方收入差額予臺中市政府地政局指定帳戶。得標人事後不得以實際向土資場收取之賸餘土石方收入少於前開預估數量之賸餘土石方收入，要求臺中市政府地政局應退還該等差額。

- 3.5 地上建物應取得銅級以上之綠建築標章以及合格級以上之智慧建築標章。投標人於取得建築物使用執照之日前，倘中央或地方法規對於前開智慧建築或綠建築標章之修正規定要求高於本契約者，投標人應符合該等法令要求取得相關標章；若前開中央或地方法令之修正規定較本契約為寬鬆者，投標人仍應依本契約之要求取得相關標章。
- 3.6 本案基地內投標廠商規劃之建物應依「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」之土地使用分區管制要點「第二種經貿專用區街廓倘因『道路用地兼供經貿服務設施使用』、『排水道用地兼供經貿服務設施使用』土地分隔者，開發時應考量周邊相關設施，以適當方式予以連接」規定辦理。投標廠商規劃之建物應設置架空走廊，與基地北側之轉運中心二期，以及基地西側之會展中心連接，並於經貿段 6 地號與 8 地號本案基地間隔之道路（經貿八路）上下方，以「架空走廊」及「地下全面連通」連接設施。設置連接基地北側轉運中心二期之架空走廊，應於轉運中心二期興建規劃時進行討論銜接等事宜。投標廠商建物應規劃設置設施說明，詳參附件四。
- 3.7 關於前項與各該建物連接之架空走廊及地下連通位置、型式、

材料及相關規格等，投標廠商應先為調查並配合會展中心等周邊建設之設計，且架空走廊規劃設計須為最小淨高 6 公尺、最小淨寬 6 公尺，及檢討相關土管與建築技術規則等相關法令規定後辦理規劃設計作業，並經都市設計審議通過之版本作為最終之規劃。可參考附件四，臺中市水滴會展與轉運中心周邊立體通廊先期規劃設計案示意圖。

- 3.8 依目前機場捷運（橘線）可行性研究規劃，機場捷運 O08 站（地下車站）將與本基地北側轉運中心共構，投標廠商得評估規劃於建物地下層結構，預留地下通廊銜接之介面，與未來機場捷運（橘線）車站穿堂層連通。
- 3.9 投標廠商開闢架空走廊與地下連通應依「臺中市道路架空走廊及地下通道設置管理辦法」等都市計畫土管與建築技術規則等相關規定辦理，負責新建開闢及維護管理，並負擔道路使用費或保證金等相關費用。
- 3.10 投標廠商於地下連通開挖作業前應進行地層、地質、地下水位、鄰近建築物及地下埋設物調查（如：箱涵、電纜等），詳參附件五，據以擬定開挖計畫進行施工，須於本須知第 3.2.2 條規定時間內完成。
- 3.11 本須知第 3.6 條至第 3.10 條，關於開闢架空走廊及地下連通，投標廠商應充分知悉本條所規範之建築構造物間之連接設施之規劃設計及施作成本，與其於投標前之調查、評估後所為之初步興建成本估算，將因周邊客觀環境設施之完成、申請相關建造或核准時法令之變更等因素，對於實際規劃、設計及施作之成本有大幅增加之可能。投標廠商日後不得以該等規劃、設計與施作成本已逾原估算成本而拒絕配合辦理施作，或以此為由向臺中市政府及其所屬機關主張相關補償或減免措施。

#### 四、文件申購與受理及押標金繳納方式

#### 4.1 文件申購與受理時間、地點

- 4.1.1 本須知洽購時間與地點：請自行至臺中市政府經濟發展局網站（<https://www.economic.taichung.gov.tw/>）招標公告區，下載本案招標文件。
- 4.1.2 投標文件受理期間自本案公告後第 30 日起至民國 113 年 5 月 30 日下午 5 時止。
- 4.1.3 投標文件之提出應以專人或掛號郵寄方式，於民國 113 年 5 月 30 日下午 5 時以前送達或寄達「407610 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓，臺中市政府經濟發展局秘書室」，逾期或受理期間前寄達或送達者不予受理，原件退回。
- 4.1.4 投標文件一經投標後，投標人不得要求更改投標內容；如撤回投標，應沒收該投標人所繳全部押標金。
- 4.1.5 投標人所提之投標文件，概不退還。

#### 4.2 押標金

##### 4.2.1 押標金額度

本案之押標金為新臺幣 14 億 751 萬 6,750 元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納，並依本須知第 11.1.9 條押標金繳交證明附於投標文件。

##### 4.2.2 押標金繳付方式

押標金應由投標人就下列方式擇一全額繳付：

- 4.2.2.1 本國金融機構所簽發之支票或保付支票。上述票據之受款人應為「臺中市市庫總存款戶」。
- 4.2.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之匯票。
- 4.2.2.3 設定質權之金融機構定期存款單（本國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，定期存款單質權設定申請書詳附件十四）。



4.2.2.4 匯款存入下列帳戶，並於匯款前五日將預計匯款日期、匯款金額告知臺中市政府經濟發展局。

銀行及分行名稱：臺灣銀行臺中分行

銀行帳號：010045000088

帳戶名稱：臺中市市庫總存款戶

## 五、投標須知申請釋疑

5.1 投標廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面向招標機關請求釋疑之期限：自公告日起等標期之四分之一，其尾數不足 1 日者以 1 日計。

5.2 招標機關以書面答復前條請求釋疑廠商之期限：投標截止日期前 1 日答復。若涉及變更或補充本須知內容者，招標機關將另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限。投標人應自行查閱確認招標機關網站有無補充公告或釋疑回覆等相關訊息。

## 六、投標方式

本案採單獨投標或企業聯盟方式投標，同一投標人就本案之投標以一標為限，投標方式之規定如下：

### 6.1 單獨投標

本案允許 1 家公司、法人以單獨方式投標。

### 6.2 企業聯盟

本案允許 2 家以上至多 3 家之公司以組成企業聯盟方式投標。企業聯盟之成員應包含授權代表公司與一般成員，並分別指明之。企業聯盟之成員不得為本案之其他單獨投標人或其他企業聯盟之成員。

## 七、投標人資格

本案投標人應具備下列資格之一：

### 7.1 我國公司

係指依中華民國法律成立之我國公司。

### 7.2 外國公司

係指外國公司且依中華民國法令經主管機關核准在臺灣設立分公司者。

### 7.3 法人

係指依中華民國法律成立之我國財團法人。

7.4 單獨投標人之公司實收資本額及財團法人之財產總額均不得低於新臺幣 10 億元。企業聯盟投標人授權代表公司之實收資本額應在新臺幣 6 億元以上；企業聯盟成員實收資本總和不得低於新臺幣 10 億元。

## 八、資格證明文件

### 8.1 一般規定

單獨投標人，應提出其資格證明文件；若為企業聯盟投標人應一併出具成員之資格證明文件，其提送規定如下：

8.1.1 資格證明文件為我國政府機關所出具者，無須公證或認證。

8.1.2 資格證明文件為中華民國境內之私人機構或個人所出具者，應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

8.1.3 資格證明文件為外國之政府機關或私人機構或個人出具之文書者，須經文件作成地所屬領務轄區內之我國駐外館處驗證。

8.1.4 資格證明文件原文非正體中文者，應檢附正體中文譯本與正體中文翻譯切結書。正體中文譯本須經文件作成地所屬領務轄區內之我駐外館處驗證，或經我國法院或民間公證人之認證。正體中文翻譯切結書須經我國法院或民間公證人之公證或認證。

8.1.5 投標人所提出之證明文件，除前開應經公（認）證之文件或本投標須知文件另有規定外，文件為影本者，並應由投標人及其負責人加蓋印章，並逐頁加註「與正本相符」之註記。招標機關於必要時得通知投標人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為投標無效，並沒收全部押標金。

## 8.2 財務能力證明文件

投標人應提供財務資格證明文件，投標人若為企業聯盟應一併出具全部成員之證明文件，要求如下：

8.2.1 最近 1 年經會計師簽證之財務報表及查核報告書，如成立未滿 1 年者，則須委由合格會計師提出所有營運期間之財務月報表。

8.2.2 最近 1 期營業稅，其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近 1 期營業人銷售額與稅額申報書收執聯；若不及提出最近 1 期證明者，得以前 1 期之納稅證明代之；新設立且未屆第 1 期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。最近 1 期營利事業所得稅，並應檢附法定納稅證明文件，如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明相關文件。

8.2.3 最近 1 年內無退票紀錄之證明文件，查詢紀錄須為本案公告日以後向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。外國公司如無法提出無退票紀錄證明文件時，應以銀行往來證明文件為之。

## 8.3 登記證照及其他證明文件

投標人應依其資格，檢具下列任一種證明文件：

### 8.3.1 投標人為我國公司

投標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。

### 8.3.2 投標人為外國公司

投標人應檢具外國公司在我國為外國分公司設立（變更）登記表影本。

### 8.3.3 投標人為法人

投標人應檢具經相關主管機關核准設立及登記之證明文件影本。

### 8.3.4 投標人為其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人

投標人投標時應符合法律規定或取得該管主管機關同意許可並檢具證明，如保險業應依保險法相關規定須取得主管機關核准後辦理。

## 九、投資計畫書

### 9.1 投資計畫書撰寫方式

9.1.1 一律以中文（正體字）橫向書寫由左而右書寫，必要時得以英文附註表示，任何筆誤修正需清楚訂正並加蓋單獨投標人或企業聯盟之授權代表公司之負責人印鑑章。投標人應以 A4 直式為標準格式（圖表若因需要可以摺頁式為之），並以雙面印刷為原則，於左側裝訂成冊。

9.1.2 投資計畫書乙式提送 15 份。

9.1.3 投資計畫書之內容應包含但不限於下列項目，其編排次序如下：

前言：摘要

第一章：計畫目標及開發經營理念

第二章：投標人介紹—開發籌組計畫

第三章：開發規劃及興建計畫

第四章：營運計畫

第五章：財務及風險管理計畫

9.1.4 投資計畫書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 等。

9.1.5 投資計畫書之摘要頁數以 A4 規格 2 頁以內為原則，摘要說明所提投資計畫書各章節重要內容。投資計畫書之本文（含摘要）合計以 A4 規格 100 頁以內為原則，附件部分頁數不予限制。

9.1.6 投標人如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。投標人不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請、簽約之事由。

## 9.2 投資計畫書內容

投標人應依據本基地所在之都市計畫相關規定、臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範（詳附件六）、本須知、本契約（草案）及相關法令之規定，研提營運管理構想。

### 9.2.1 計畫目標及開發經營理念

為搭配會展產業及周邊公共建設，引進百貨商場及國際旅館，吸引國際觀光人潮，促進產業活絡同時加強並升級地區商業及服務業機能，提升臺中區域競爭力為主要目標。結合周圍產業並符合經濟發展需要及配合政府興建之重大建設，提出本案計畫目標及開發經營理念。

### 9.2.2 投標人介紹

包含公司基本介紹（沿革、願景及發展策略）、技術、產品及營運模式、董事、監察人及經營團隊、財務狀況（包含最近三年之公司資產負債表、綜合損益表及現金流量表；如公司設立登記不滿三年者，指自設立登記時起至擬定投資計畫書時為止之前開公司財務報表；倘係設立不滿一年或甫設立之公司，則應檢附由會計師查核簽證之公司設

立資本額證明文件。如因審查或評選需要其他財務狀況相關文件者，應於招標機關通知期限內補正或提出）。

### 9.2.3 開發籌組計畫

投標人應於投資計畫書中載明，未來與主辦機關簽訂本契約之主體為原單獨投標人或新設立公司，且非經主辦機關同意，不得調整，並依其形式分別適用下列內容：

#### 9.2.3.1 新設立公司者之籌組計畫內容

- 1 投標人簡介
- 2 投標人應就其專業背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目進行說明。
- 3 股權結構及股東成員。
- 4 股款募集計畫。
- 5 各組成員及協力廠商相關投資開發、興建（或）營運之實績。

#### 9.2.3.2 原單獨投標人之籌組計畫內容

- 1 投標人簡介  
投標人應就其專業背景、商譽、財務、經營狀況與經營項目進行說明。
- 2 股權結構及股東成員  
投標人應就原單獨投標人進行說明。
- 3 原單獨投標人及協力廠商相關投資開發、營運之實績。

### 9.2.4 開發規劃及興設計畫

投標人應以本須知第 2 節所訂開發目的為依據，提出本案之開發規劃及興設計畫。其內容應包含下列內容：

9.2.4.1 規劃理念及創意：就建築或基地規劃之創意構想提出說明。

9.2.4.2 敷地計畫：其內容應包含開發強度、樓層高度、空間用途，並提出全區配置圖（比例尺應以可以清楚

表現圖面為準)。

9.2.4.3 建築及空間配置規劃：包含建物配置圖、平面、立面、建築量體規劃及透視圖（比例尺應以可以清楚表現圖面為準）。

9.2.4.4 交通運輸動線計畫：包含本基地內及進出基地之動線規劃、停車場之配置。

9.2.4.5 綠建築設計及智慧建築設計：包含綠建築規劃設計內容、智慧建築設計內容及節能減碳作法。投標人為本案所興建之建築物，應取得銅級以上之綠建築標章以及合格級以上之智慧建築標章。

9.2.4.6 施工計畫、工程經費及時程概要說明：應包含施工時程計畫、工程造價等。

## 9.2.5 營運計畫

投標人應至少提出下列項目：

9.2.5.1 經營組織：包含組織架構及業務項目說明。

9.2.5.2 經營管理構想：視開發內容及預定進駐之項目之其引入業種與營運模式說明（如部分業種出租、委託經營等），以充分顯示投標人具備經營能力，並作為開發規劃內容與財務計畫之依據。

9.2.5.3 維護管理計畫：營運年維護管理之流程、項目及期滿返還方式等計畫概要。

9.2.5.4 行銷計畫：營運年期之行銷推廣計畫。

9.2.5.5 社會經濟效益：如促進都市、地方發展、引入商機、就業人口及相關社會經濟效益。

## 9.2.6 財務計畫及風險管理計畫

9.2.6.1 為利於財務計畫評比，本案須依下列假設分析：

- 1 以70年為財務試算年期（包含興建期）
- 2 財務計畫開始年為民國113年1月1日
- 3 淨現值計算至民國183年12月31日
- 4 工程估價基準以民國113年1月1日為基準

5 通貨膨脹率以2.50%計算

9.2.6.2 財務計畫應依開發規劃內容、興建計畫、營運計畫予以評估，其內容應包含：

- 1 基本假設參數說明：至少應包含興建期程、營運期程、重增置成本分析、稅捐等。
- 2 分年投資經費之預估。
- 3 資金籌措計畫：包含自有資金籌措計畫、融資計畫及償還計畫。如資金籌措計畫涉及融資需求者，須提供融資機構部門經理級（含）以上之主管簽署之融資意願書及該融資機構對投資計畫書之評估意見。
- 4 分年營運收支：除須依各類型營運產品分項說明收支假設參數及分年預估金額外，並應包含分年預估地租及權利金費用。
- 5 財務效益分析：分析結果至少應包含「股權淨現值（Equity NPV）」、「股權內部報酬率（Equity IRR）」、「股權回收年期（Equity Pay-Back Period）」，如資金籌措計畫涉及融資需求者，須提供「償債比率（Debt Servicing Ratio）」及「利息保障倍數（Interest Protection Multiples）」分析。
- 6 預估分年現金流量表（應檢附Excel 檔案）。
- 7 敏感度分析：確認本案之主要財務風險，並提出因應方式。
- 8 權利金之推算及其合理性。

9.2.6.3 風險管理計畫：確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策。

9.2.7 其他

投標人應同時檢附投資計畫書全部內容之PDF檔案及預估分年現金流量表之Excel檔案光碟片乙份。



## 十、權利金價格標單

- 10.1 權利金價格標單（詳附件十三）應以原子筆、鋼筆、毛筆或機器打印等不易塗改之書寫工具填寫，並應使用正體中文。
- 10.2 權利金價格標單之投標權利金總價應以正體中文大寫書寫，不得低於招標公告之權利金底價，亦不得塗改。
- 10.3 投標人應於權利金價格標單註明投標人名稱、統一編號或證明文件編號、地址與電話，並應蓋投標人名稱印章（下稱大章）。
- 10.4 投標人（如為企業聯盟方式以授權代表公司為代表）應於權利金價格標單註明代表人姓名，並應蓋代表人印章（下稱小章）。
- 10.5 以企業聯盟方式投標者，由企業聯盟協議書所載之授權代表公司及其代表人代表簽署價格標單。
- 10.6 外國公司得由代表人簽名代替蓋章（大、小章）。

## 十一、投標應備文件及提送方式

投標人應詳閱本須知與全部招標文件，並依本須知相關規定與要求準備。投標文件應備齊於規定時間內送達指定處所。

### 11.1 投標文件項目

#### 11.1.1 投標文件套封檢核表（詳附件七）

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

#### 11.1.2 投標文件檢核表（詳附件八）

投標人應自行檢核勾稽各項繳交文件。

#### 11.1.3 投標廠商切結書（詳附件九）

投標人之切結書應由其代表人簽署之。本切結書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

#### 11.1.4 授權書（詳附件十）

投標人應指定代理人，並檢具授權書。如實際出席之代理人與授權書代理人非同一人時，須攜帶新授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。

#### 11.1.5 企業聯盟協議書（詳附件十一）

投標人為企業聯盟者，應出具「企業聯盟協議書」，載明各組成員之分工、權利及義務、應認足之開發人股份數。協議書有效期間自本協議書簽訂日起，至設定地上權案投資契約書簽訂之日為止。企業聯盟申請人各組成員，於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任，本協議書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

#### 11.1.6 資格證明文件

依本須知第 8 條規定。

#### 11.1.7 投資計畫書

依據第 9 條投資計畫書內容辦理。

#### 11.1.8 權利金價格標單（詳附件十三）

由單獨投標人或企業聯盟之授權代表公司填具。

#### 11.1.9 押標金繳交證明

投標人應於提出投標文件前完成押標金之繳納，並取得證明已繳納押標金之收據或其他證明文件。

### 11.2 投標文件之補件及補正

11.2.1 招標機關於資格審查時，就投標人所提投標文件，除權利金價格標單、押標金繳交證明及投資計畫書不得補件、補正外，其餘投標文件認有不全或有疑義者，得另以書面通知投標人限期補件或補正。

11.2.2 除前項規定外，投標人不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷、更正、補件或補正相關投標文件。



### 11.3 文件提送方式

- 11.3.1 投標人應將投標廠商切結書、企業聯盟協議書（若有）、中文翻譯切結書（若有）、投標人資格證明文件、押標金繳交證明文件裝入「資格及押標金繳交證明文件套封」（詳附件十九），並妥予密封。
- 11.3.2 投標人應將權利金價格標單裝入「權利金價格標單套封」（詳附件二十），並妥予密封。
- 11.3.3 投標人應再將「資格及押標金繳交證明文件套封」、「權利金價格標單套封」、投標文件套封檢核表及投標文件檢核表一併裝入紙箱或不透明容器，另將「投標文件套封」（附件二十一）黏貼於其上，並妥予密封。

## 十二、資格審查、綜合評選作業

### 12.1 資格審查

- 12.1.1 本案於截止收件後，如無人投標者，招標機關不再辦理資格審查，視為流標，招標機關得另行辦理招標。投標人達1家(含)以上時，方進行資格審查。資格審查日期由招標機關通知投標人。
- 12.1.2 資格審查時，由招標機關於資格審查當日開啟「資格及押標金繳交證明文件套封」及「權利金價格標單套封」，就投標人所提資格證明文件、投資計畫書及本須知所訂應檢附之資料進行資格審查，以審查出資格合格投標人，進行後續綜合評選階段。
- 12.1.3 資格審查當日，各投標人最多派2名自然人代表或代理投標人於資格審查時，應招標機關之要求進行說明；未到場者，不影響其投標文件效力。
  - 12.1.3.1 投標人如由公司代表人到場進行說明者，代表人應攜帶公司章（大章）、代表人章（小章），及代表人身分證明文件正本。

12.1.3.2 投標人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）到場進行說明者，代理人應帶身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。

如實際到場之代理人與授權書代理人非同一人時，須攜帶新授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供招標機關查驗。

12.1.3.3 如未符合本須知第 12.1.3.1 條或第 12.1.3.2 條規定，該代表人或代理人不得於資格審查會議進行說明。

12.1.4 投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加綜合評選階段：

12.1.4.1 投標人違反本須知第 6 條規定者。

12.1.4.2 投標人未檢送投資計畫書、未附押標金繳交證明文件、或押標金金額不足、或不符合本須知規定之押標金繳交方式者。

12.1.4.3 權利金價格標單套封內未附權利金價格標單或權利金價格未填具或權利金價格低於底價者。

12.1.4.4 同一個權利金價格標單套封內裝有 2 張以上之權利金價格標單者。

12.1.4.5 未使用招標機關規定之權利金價格標單，或變更權利金價格標單文字內容者。

12.1.4.6 權利金價格標單所填投標人名稱書寫錯誤，或經招標機關認定無法辨識，或權利金價格標單所填姓名與印章不符。

12.1.4.7 權利金價格標單附有條件者。

12.1.4.8 權利金價格標單之投標權利金總價之金額空白、或文字書寫錯誤、或經塗改、或使用鉛筆填寫、或字

跡模糊無法辨識、或未以正體中文大寫書寫、或低於招標公告之權利金底價者。

12.1.4.9 其他經招標機關認定為不符本須知或相關法令者。

12.1.4.10 投標人資格不符合本須知第 7 條規定者。

12.1.4.11 投標人以偽造或變造之文件投標者。

12.1.4.12 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。

12.1.4.13 本須知規定不得補正、補件之投標文件有缺漏情事者。

12.1.4.14 經招標機關依本須知第 11.2 條規定命投標人限期補正、補件，投標人逾期未補件、補正，或經招標機關認定所補件、補正之資料仍不符合本須知規定者。

12.1.4.15 投標人其他違反本須知及補充文件規定，且經招標機關認定情節重大者。

12.1.5 招標機關完成資格審查後，投標人如未有須辦理補件、補正情形者，招標機關當場宣布該投標人是否通過成為資格合格投標人。投標人如有須辦理補件、補正情形者，經招標機關通知該投標人限期辦理補件、補正，得另以書面通知投標人資格審查結果。

12.1.6 本案資格合格投標人達 1 家(含)以上時，招標機關應依據投標人檢送之投資計畫書辦理綜合評選。如資格合格投標人未達 1 家，招標機關不再進行綜合評選，視為廢標，招標機關得另行辦理招標。

12.1.7 投標人之投標文件、投資計畫書，其項目、件數、形式內容需符合本須知規定。

12.1.8 開標程序進行中，如有發生爭議時，由主持人會同監標人共同裁決後，投標人不得異議。

12.1.9 所提供之證明文件經招標機關認定偽造、變造或故意申報不實，無論是否已完成資格審查、綜合評選作業，由招標機關撤銷其投標資格，並不得作為得標人。

## 12.2 綜合評選階段

12.2.1 招標機關於完成資格審查後當場宣布資格合格投標人。綜合評選階段日期另行書面通知。

### 12.2.2 綜合評選程序

12.2.2.1 參考政府採購法異質採購評選，針對合格投標人遞交之投資計畫書及權利金價格標單進行審查，相關評選作業流程、標準及評定方式詳附件十六「投標廠商評選須知」。

12.2.2.2 投資計畫書由工作小組提出初審意見，評選委員就初審意見、廠商資料、評選項目逐項討論後，由各評選委員辦理序位評比，就個別廠商各評選項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。

12.2.2.3 綜合評選階段將由招標機關召集成立「評選委員會」，委員 7 至 17 人應有三分之一以上為專家、學者。本委員會置召集人一人，綜理評選事宜；副召集人一人，襄助召集人處理評選事宜。召集人、副召集人均為委員，由機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。本委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人未能出席或因故出缺時，由副召集人代理之。

12.2.2.4 前項評選標準，應於公告招標時一併公告。由招標機關指定評選日期通知所有資格合格投標人召開評選會，就投標人提出之資料及現場簡報、答詢情形，採序位法以公平、公正原則，評定合格得標人。

得標人將另行以書面通知，並以通知送達之日為得標日。

### 12.3 決標及得標人之遞補

12.3.1 招標機關以綜合評選階段得分高低排序序位。就個別投標人各評選項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，並將各投標人之序位予以加總後（即序位和），再以序位和之高低定其序位名次。若投標人之序位和相同者，則以投標人獲評選委員評定第一序位之數量多者為優勝；若仍無法評定，則以投標人所提出之權利金額較高者為優勝。

#### 12.3.2 得標人之遞補

12.3.2.1 第一序位投標人未於規定期限內繳交履約保證金或有其他可歸責情事致未能完成簽約者，視為拋棄得標權利，除不予退還押標金外，由招標機關依順序書面通知第二序位（如有）限期以書面回覆是否願遞補為得標人。按該第二序位投標人所提投資計畫及權利金標價遞補為得標人。如由第三序位以後遞補者，亦同。

12.3.2.2 第二序位投標人經遞補後之得標人資格，由招標機關發文通知，並以通知送達之日為得標日。如由第三序位以後遞補者，亦同。

12.3.2.3 無第二序位投標人，或第二序位投標人經通知遞補後未於規定期限內繳交履約保證金或有其他可歸責情事致未能完成簽約者，不退還押標金，招標機關得重新辦理招標。如由第三序位以後遞補者，亦同。

#### 12.3.3 廢標

資格合格投標人平均總評分（計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入）未達 80 分者，不得



作為得標人；若所有廠商平均總評分均未達 80 分時，則得標人從缺並廢標，招標機關得重新招標。

### 十三、押標金之領回

- 13.1 除有本須知第 14 條押標金不予發還之情事外，資格審查不合格投標人、第四序位後之資格合格投標人，由招標機關另行函知無息領回所繳之押標金。
- 13.2 招標機關於與得標人完成簽約程序後，由招標機關另行函知其餘序位合格投標人無息領回所繳之押標金。
- 13.3 投標人應持與權利金價格標單相同之印章(或簽名)及領回人之身分證明文件正本或依招標機關指定方式辦理押標金之領回。

### 十四、押標金不予發還

有下列情形之一者，應沒收所繳之全部押標金，已返還者並應予追繳，如為得標者，其得標資格應即喪失：

- 14.1 投標人撤回投標。
- 14.2 投標人以偽造或變造之文件投標。
- 14.3 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
- 14.4 投標人投標權利金金額低於底價。
- 14.5 得標人放棄得標。
- 14.6 得標人未於簽約前繳清履約保證金。
- 14.7 得標人未於規定期間內簽訂本契約。
- 14.8 得標人於簽約前變更企業聯盟協議書之各成員或其認股比例。
- 14.9 得標人違反本須知第 17.3 條規定者。

14.10 因可歸責於投標人之事由，致生損害於招標機關之情事發生時。

14.11 得標人或其協力廠商為成為本案得標人而對於招標機關人員或其他投標人給予期約、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者。

14.12 得標人未依本須知第 16.2 條規定於簽約前繳清所需之權利金。

14.13 投標人違反本須知之規定，經招標機關認定其情節重大者。

## 十五、得標人應繳履約保證金及繳交方式

15.1 得標人應於本契約簽訂日前 5 日之前繳納履約保證金為契約權利金總價百分之五。得標人之押標金不予發還，逕予抵充履約保證金或土地租金之一部分。未得標者之押標金應無息退還。

15.2 履約保證金之繳付方式，應以匯款、金融機構所簽發之支票或保付支票、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單，或經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行出具之履約保證金連帶保證書繳納，其有效期間至少 2 年以上。臺中市政府地政局認為有必要時，得要求得標人更換提供設定質權定期存款單之金融機構或提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，得標人應立即配合更換。（履約保證金連帶保證書詳如設定地上權案契約書之附件二，定期存款單質權設定申請書詳如設定地上權案契約書之附件三，定期存款單質權設定覆函詳如設定地上權案契約書之附件四）。

15.3 若得標人以履約保證金連帶保證書繳付履約保證金後始成立新設立公司者，應於新設立公司成立後，以新設立公司名義提供新適足之履約保證以為替代。



## 十六、地上權契約期間、權利金及地租

### 16.1 地上權契約期間

地上權之存續期間，自契約簽訂之日起算 70 年止。

### 16.2 權利金

16.2.1 本案權利金底價總金額計新臺幣 93 億 8,344 萬 5,000 元，投標人之權利金投標金額不得低於底價，經公開競標後以實際得標金額計收。

16.2.2 得標人（以下簡稱為乙方）原則應於簽約前一次繳付權利金完畢。若乙方有財務規劃及融資需求，應於簽約前向招標機關提出分期繳付之申請，並經招標機關同意。乙方若採分期繳付方式者，仍應於簽約前先向土地管理機關繳付權利金總額之 30%，剩餘之 70% 權利金部分得以分 3 期繳付，繳款金額及期限依 16.2.4 規定。乙方應外加該營業稅同時繳付。乙方給付土地管理機關之上開權利金，主辦機關不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求主辦機關返還。

16.2.3 簽約前繳付權利金：乙方至遲應於契約簽約日前一銀行營業日前一次繳付權利金全額或分期繳付權利金總額 30%。

16.2.4 權利金分期繳納：乙方應於契約簽訂日次日起算 3 年內繳付權利金總額之 70%。第一期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 1 年內繳付權利金總額 25%；第二期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 2 年內繳付權利金總額 25%；第三期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 3 年內繳付權利金總額 20%。

16.2.5 乙方分期繳付權利金並應繳付未繳清權利金部分之利息，利息之計算起算點為契約簽訂之次日起，以中華郵政 2 年期定期儲金機動利率（未達 500 萬元）計息，權利金利息應與該期繳納之權利金一併繳納。

16.3 得標人(以下簡稱為乙方)應以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之支票或保付支票,或以匯款方式繳納權利金。乙方以匯款方式繳納權利金時,應將權利金匯入水湳機場區段徵收基金之帳戶或臺中市政府地政局指定之銀行帳戶(匯款之手續費由乙方負擔);如乙方以票據方式繳付權利金,亦應於前項所載之繳款期限前兌現。

#### 16.4 地租

16.4.1 得標人應依設定地上權案契約書第4條規定繳付地租。得標人應外加營業稅同時繳付。

16.4.2 本案地上權標的之地租,若低於依法應繳納之地價稅時,改按地價稅計收。

16.5 辦理地上權設定登記、鑑界及其他一切相關費用,均由得標人負擔。

### 十七、本契約之簽訂

#### 17.1 簽約主體與獨立稅籍作業

##### 17.1.1 單獨投標

17.1.1.1 單獨投標人得以單獨投標人名義或新設立公司名義與主辦機關簽訂設定地上權案投資契約書及設定地上權案契約書。

17.1.1.2 單獨投標人若以新設立公司名義與主辦機關簽訂設定地上權案投資契約書及設定地上權案契約書,應遵守下列規定:

1. 單獨投標人應為新設立公司之發起人,並自行認足第一次發行股份總數之全部,且新設立公司應無條件當然概括繼受單獨投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因投標所產生之所有權利義務。
2. 新設立公司自公司設立時起,其實收資本額不

得低於10億元整；營運期間若新設立公司有減資之需求，應事先徵得招標機關之書面同意始得為之。

3. 新設立公司之所有股東持有該公司之股份，自公司設立時起至本案建築使用執照取得之日止，不得為任何形式或實質移轉股份與第三人；自本案建築使用執照取得後至本案地上權契約期間屆至止，單獨投標人持有公司股份比例不得低於50%，且單獨投標人以外之公司股東所為股份移轉比例總和不得超過30%。

#### 17.1.2 企業聯盟

17.1.2.1 企業聯盟應以新設立公司名義與主辦機關簽訂設定地上權案投資契約書及設定地上權案契約書，應遵守下列規定：

1. 企業聯盟之成員應為新設立公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部，且新設立公司應無條件當然概括繼受企業聯盟於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因投標所產生之所有權利義務。
2. 新設立公司自公司設立時起，其實收資本額不得低於10億元整；營運期間若新設立公司有減資之需求，應事先徵得招標機關之書面同意始得為之。
3. 企業聯盟之全體成員對新公司之持股比例，自公司設立時起至本案建築使用執照取得之日止，合計不得低於該公司已發行股份總數之50%。企業聯盟之授權代表公司對新設立公司之持股比例，自公司設立時起至本案地上權契約期間屆至止，不得低於該公司已發行股份總數之30%。

### 17.1.3 獨立稅籍作業

17.1.3.1 得標人以單獨投標人名義簽署設定地上權案投資契約書，應於營運前 60 日內依法完成獨立稅籍作業，以區分本案之營運績效。但單獨投標人僅投資本案者，不在此限。

17.1.3.2 倘依法令規定，得標人無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。

### 17.2 簽約時間

17.2.1 得標人為單獨投標人，應於得標日次日起 7 日內以書面確認以單獨投標人名義或新設立公司名義簽約。如逾期未確認者，視為以單獨投標人名義簽約；得標人為企業聯盟，以新設立公司名義簽約。單獨投標人或企業聯盟應於得標日次日起 30 日內與主辦機關簽訂設定地上權案投資契約書及設定地上權案契約書。

17.2.2 得標人為外國公司或以僑外資新設立公司者，應於得標日次日起 90 日內，依法完成設立登記，與主辦機關簽訂設定地上權案投資契約書及設定地上權案契約書。

17.2.3 上述 17.2.1、17.2.2 所約訂與主辦機關簽訂設定地上權案投資契約書及設定地上權案契約書之簽訂日係指上述兩份契約應於同日簽訂。

17.2.4 如有不可歸責於得標人之事由致無法於期限內簽約者，經招標機關同意後得延長之。

17.2.5 得標人簽約後應依投資計畫書、評選會審議結論及招標機關提出之書面修正意見修正文件，於契約簽約日次日起 20 日內，先行提供修正後投資金額、投資期程及投資金額試算表等資料送交招標機關，憑報財政部核定民間投資金額，並於契約簽約日次日起 45 日內，提出執行計畫書（應包括但不限於開發經營期程、開發規劃及興建計畫、營運計畫、財務計畫及其分年投資經費與資金籌措時程等）送

交招標機關同意。若其後都市設計審議審議通過之計畫內容與執行計畫書內容有所出入，得標人應即配合修正執行計畫書內容，報請招標機關備查後據以執行。

17.3 得標人之所有成員於簽約前不得變更，如於簽約前有變更即喪失得標資格，並依本須知第 14.9 條規定辦理。

## 十八、其他

18.1 本案受理檢舉不法情形之機關如下：（一）法務部廉政署檢舉專線：0800-286-586，中華郵政檢舉信箱「10099 國史館郵局第 153 號信箱」，檢舉電郵信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw。（二）臺中市政府政風處檢舉專線：04-22288226，檢舉信箱：40899 臺中向上郵政第 120 號信箱，檢舉電子信箱：n0000@taichung.gov.tw。

18.2 其他未列事項，詳見本契約（附件二十二、二十三）及其附件與相關法令規範。

The logo of Taichung City Government features a stylized bird or wing shape composed of three curved segments in light blue, yellow, and light orange. Below this graphic, the name '臺中市政府' is written in a large, bold, grey sans-serif font.

# 臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT



## 附件

- 附件一、設定地上權土地標示
- 附件二、都市計畫土地使用分區示意圖
- 附件三、都市計畫土地及建築物使用容許項目
- 附件四、建物應規劃設置設施及設計參考
- 附件五、經貿八路管線圖資
- 附件六、臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範
- 附件七、投標文件套封檢核表
- 附件八、投標文件檢核表
- 附件九、投標廠商切結書
- 附件十、授權書
- 附件十一、企業聯盟協議書
- 附件十二、中文翻譯切結書
- 附件十三、權利金價格標單
- 附件十四、定期存款單質權設定申請書
- 附件十五、抵押貸款申請書格式
- 附件十六、投標廠商評選須知
- 附件十七、評選委員評選評分表
- 附件十八、評選委員評選總表
- 附件十九、資格及押標金繳交證明文件套封
- 附件二十、權利金價格標單套封
- 附件二十一、投標文件套封
- 附件二十二、臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定  
地上權案投資契約書
- 附件二十三、臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定  
地上權案契約書

## 附件一、設定地上權土地標示

### 設定地上權土地標示

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)
臺中市	西屯區	經貿段	-	6	19,836.59
臺中市	西屯區	經貿段	-	8	18,773.88

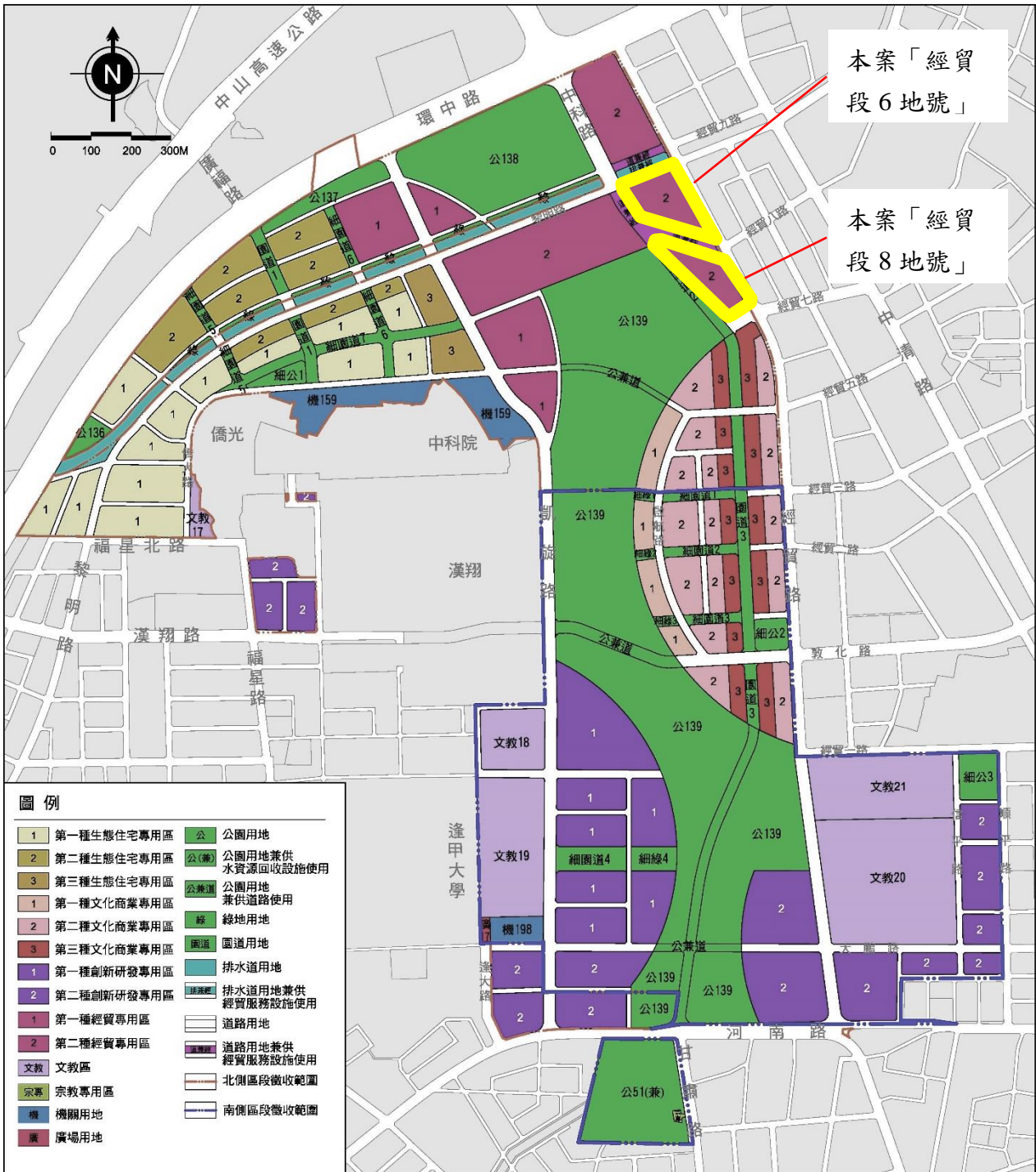
註：本案設定地上權之實際土地標示及面積，以訂立本契約當時，土地登記簿謄本所載為準。





附件二、都市計畫土地使用分區示意圖

都市計畫土地使用分區示意圖



註：以申請都市設計審議時法令規定為準。

附件三、都市計畫土地及建築物使用容許項目

都市計畫土地及建築物使用容許項目

	第一種生態住宅專用區	第二種生態住宅專用區	第三種生態住宅專用區	第一種文化商業專用區	第二種文化商業專用區	第三種文化商業專用區	第一種創新研發專用區	第二種創新研發專用區	第一種經貿專用區	第二種經貿專用區	第二種經貿專用區(水湳國際會展中心)	公園用地(註四)
第一組：獨門獨院住宅	■	■	■									
第二組：連棟住宅	■	■	■					■				
第三組：集合住宅		■	■	■	C	C		■				
第四組：商務住宅		■	■	■	C	C		■				
第五組：學前教育設施	■	■	■		■			■				
第六組：社區遊憩設施	■	■	■	■	■	■		■				
第七組：醫療保健設施	●	●	■		■			■				
第八組：社會福利設施	■	■	■		■			■				
第九組：行政機關							■			■	■	■
第十組：公用事業設施							■			■	■	■
第十一組：文化與社教設施		▲	▲		▲	B(獎)			■	■	■	■
第十二組：一般零售業甲組	A	A	A		B	■(獎)		A				■
第十三組：一般零售業乙組			A		B	B(獎)		A				■
第十四組：大型零售業					■	■			■	■	■	
第十五組：飲食業	A	A	A		■	■		A	■	■	■	■
第十六組：餐飲業					■	■			■	■	■	■
第十七組：日常服務業	A	A	A		B	B		A				B
第十八組：一般服務業		A	A		B	B		A				■
第十九組：辦公事務所及工商服務業		■	■		■	■						■
第二十組：會展產業							■		■	■	■	B
第二十一組：文化創意產業	■	■	■	B	B	■(獎)		■	■	■	■	■
第二十二組：創新研發產業							■	■				■
第二十三組：金融、保險及不動產業					■	■	■		■	■	■	
第二十四組：運輸服務業									■	■	■	
第二十五組：旅館業				■	■	■			■	■	■	
第二十六組：休閒服務業						■			■	■	■	
第二十七組：其他經本府核定發展之策略性產業							■	■			■	■

註：一、A：限於地面第一層及地下第一層。

B：限於地面第三層(含)以下，地下第一層以上。

C：限於地面第六層(含)以上。

■：允許使用。

▲：得設置本要點第 10 點規定之公益性設施。

●：限作診所、藥局使用。

二、表內標“獎”者表示鼓勵於地面第二層(含)以下、地下第一層以上設置使用組別，包含：1.第十一組文化與社教設施、2.第十二組一般零售業甲組(除清潔用品零售業外)之國際精品店與旗艦店、3.第十三組一般零售業乙

組(第 3、7、8、9、10 等細項)之國際精品店與旗艦店、4.第二十一組文化及創意服務業之藝術創作與展示等設施；其設置之樓地板面積占該建築物總樓地板面積五分之一以上者，給予基礎容積率加上 20%之獎勵(例如基礎容積為 300%，加上 20%之獎勵後為 320%)。

- 三、本表所稱「國際精品店」係指以國際品牌零售或提供專屬服務為主之商店；「旗艦店」係指某一品牌在本市集最大的營業面積、最為豐富齊全的品牌商店、最快的上市速度等特點為一體的品牌專賣店或專營店。
- 四、「公 139」公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用表列之容許使用組別。
- 五、建築基地作第十五組：飲食業或第十六組：餐飲業使用者，應預留油脂、油煙截留相關設施所需空間，並納入建築設計圖說請領建築執照。
- 六、以申請都市設計審議時法令規定為準。




# 臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

## 附件四、建物應規劃設置設施及設計參考

### 建物應規劃設置設施及設計參考

#### 一、建物應規劃設置設施

說明	圖示
<p>經貿段 6 地號之建物應設置架空走廊，與基地北側之轉運中心二期，以及基地西側之會展中心連接，並於經貿段 6 地號與 8 地號基地間隔之道路（經貿八路）上下方，以「架空走廊」及「地下全面連通」連接設施。</p>	 <p>轉運中心二期</p> <p>會展中心</p> <p>6</p> <p>8</p> <p>架空走廊</p> <p>地下全面連通</p>

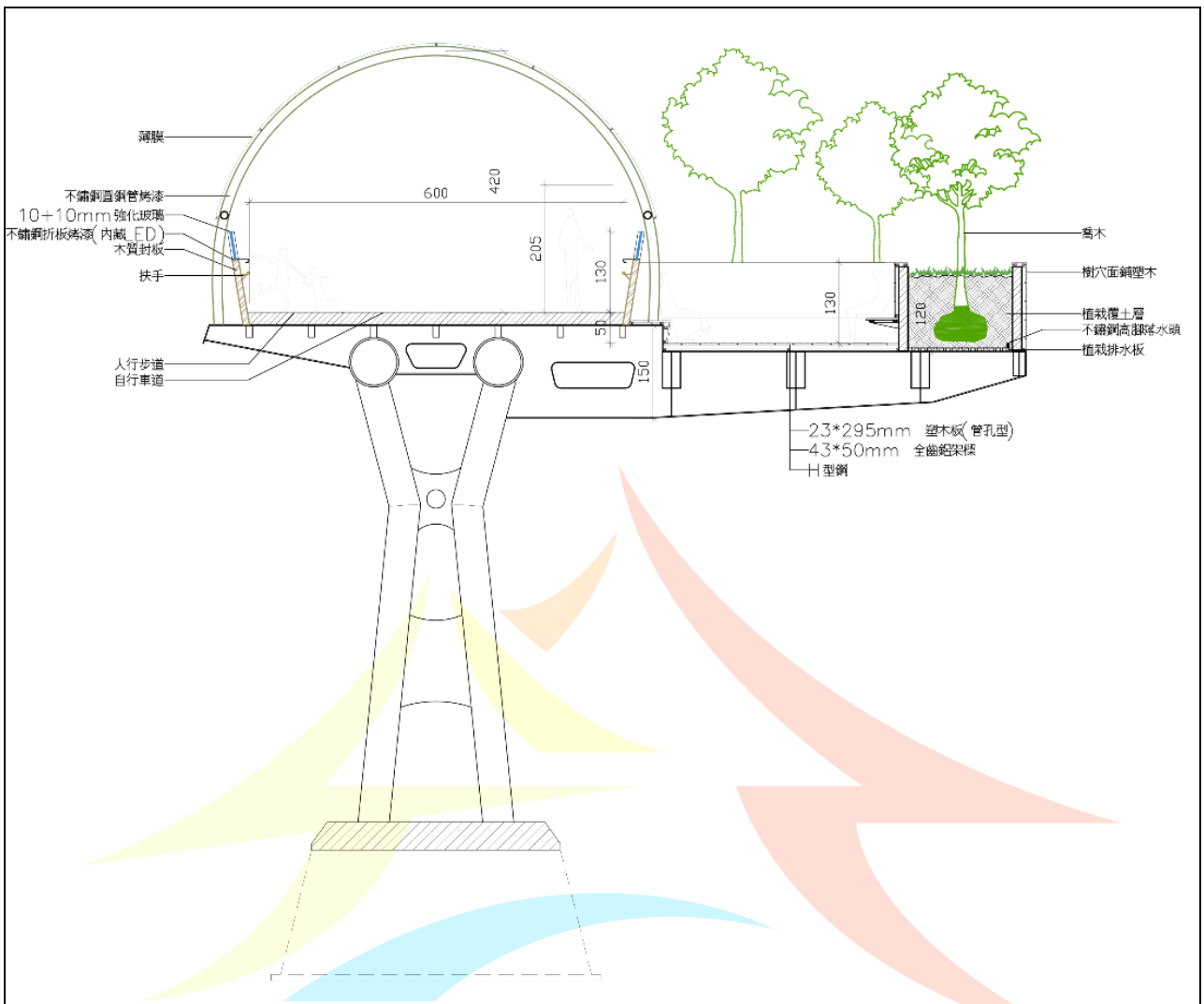
註：圖示連接位置僅供參考，最終設計仍以實際規劃為主。

臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT



## 二、臺中市水湳會展與轉運中心周邊立體通廊先期規劃設計案示意圖



註：示意圖僅供參考，最終設計仍以實際規劃為主。





## 附件六、臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範

### 臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範

- 一、臺中市政府(以下簡稱本府)為辦理水湳機場原址整體開發區(以下簡稱本區)各種開發建設之都市設計審議作業，打造兼具低碳與創新之智慧城市示範區，特訂定本規範。
- 二、申請都市設計審議或變更設計審議者，應填具申請書，檢附設計委託書、都市設計、建築、景觀設計書圖(以下簡稱報告書)，並依規繳納規費。前項申請書應載明下列事項：
  - (一)申請人之姓名、住址及簽章。
  - (二)設計人之姓名、地址、營(開)業證書字號及簽章。
  - (三)設計標的基地座落及使用用途。
- 三、報告書之設計圖樣應能清楚表達設計概念，項目如下：
  - (一)基本資料。
  - (二)基地分析。
  - (三)容積移轉計畫。
  - (四)設計構想與說明。
  - (五)相關法令檢討。
  - (六)建築計畫。
  - (七)交通影響分析。
  - (八)附件與其他補充說明。前項各款項目，設計人應至臺中市都市設計服務網下載臺中市都市設計審議規範自主查核表，逐項填核並簽名確認。
- 四、依臺中市發展低碳城市自治條例第三十七條規定，報告書須提出低碳規劃專章送請臺中市都市設計審議委員會(以下簡稱本委員會)審議。
- 五、臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)為受理都市設計審議案件之主辦機關，綜理完成及經幹事會議通過後，即提本委員會審議。但基地面積未達二千平方公尺且建築樓層高度未超過七層樓之非供公眾使用案件，得採行簡化審議程序辦理，由小組委員會併同幹事會議審議，小組委員會僅就整體環境協調性、夜間照明、建築造型及綠美化等四個項目進行審議。
- 六、設計人或經本委員會同意之人員應於本委員會審議時備妥模型列席說明。

七、申請案件經本委員會審議應改正者，本府應通知申請人於六個月內依通知改正事項改正完竣後送請複審；屆期前得申請展延六個月，並以一次為限；逾期未送複審者，本府得駁回申請。

八、都市設計審議案件審議通過後，申請人應於函發會議紀錄日起六個月內提交經申請人及設計人用印及簽名之審定書，並於本府核發審定書前提交審定書、簡報電子檔案、數位模型，並將上述三項資料上傳至臺中市都市設計服務網；數位模型應與審定書內容相符，並至少包含建築之外型、色彩、門窗、綠化植栽平面配置及開放空間配置圖。

申請人未依前項規定於六個月內提交審定書時，則應重新提請委員會審議或報告。

文商段及經貿段都市設計審議通過案件，申請人應於核發審定書起三個月內繳交五百分之一實體模型。

九、依臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點規定應經本委員會審查之案件，其容積移轉確認面積提請本委員會審查項目如下：

(一) 基地分析。

(二) 量體規模。

(三) 外部空間景觀意象，並檢附鄰近街廓量體模擬圖，應同時對照說明容積移轉前後差異性比較表及外部友善環境設計對策。

十、前點容積移轉之外部友善環境設計對策，應增加綠化，並包含下列設計之一：

(一) 開放空間之使用：

1. 於法定空地增設供鄰里使用之友善空間或設施。

2. 基地與鄰接開放空間之整合與串聯。

(二) 臨基地側之公有人行道(含植栽設施)由申請人於取得使照後認養至少四年，考量整街廊或整條路植栽一致性，於開發時一併改植大型喬木為原則。

(三) 其他經本委員會同意事項。

前項所稱增加綠化，係指下列各款之一者：

(一) 陽臺或花臺設置垂直綠化之戶數達總戶數百分之四十以上或臨建築線側之陽臺或花臺設置垂直綠化達總數量百分之六十五以上。

(二) 增加種植法定喬木數量二分之一且米徑達十二公分以上之喬木。



(三) 申請宜居建築垂直綠化設施之戶數達總戶數百分之三十五以上。

(四) 申請宜居建築垂直綠化設施免計容積部分達法定容積率百分之五以上，惟依都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條第二項規定垂直綠化設施免計容積部分不得超過法定容積率百分之十。

(五) 其他經本委員會同意之綠化事項。

十一、法定退縮公共開放空間配置及綠化事項，應依下列規定：

(一) 人行步道設計應注意下列事項：

1. 建築物主要出入口應配合人行步道及開放空間整體設計。
2. 停車場出入口應配合人行步道及開放空間整體設計。
3. 廢氣排出口、地下室進、出風口及其他有礙觀瞻之設施面對無遮簷人行道二公尺範圍內設置時應配合立面整體設計及植栽綠美化且排出風口高度面臨無遮簷人行道須達三點五公尺以上。

(二) 法定退縮公共開放空間不得設置停車場或供汽車及低碳車輛出入之斜坡道。

(三) 臨接道路或人行步道之一樓立面，應考慮細部建築設計。

(四) 人行步道連續淨寬

1. 建築基地依土地使用分區管制要點規定指定十五公尺及十公尺之法定退縮公共開放空間範圍內，須維持寬度至少四公尺之人行步道連續淨寬為原則。
2. 前目建築基地以外指定之法定退縮公共開放空間範圍內，經本委員會同意後得植栽綠化，惟仍須維持至少二點五公尺以上人行步道連續淨寬。

(五) 建築基地法定退縮公共開放空間扣除前款人行步道淨寬範圍外之退縮空間，應以複層式植栽方式綠美化，並得經都市設計審議同意後設置街道家具、自行車停車架、公共藝術及搭配景觀整體設計之告示牌及公用設備，惟不得設置連續性妨礙通行、公共活動或視覺景觀之障礙物及影響或阻隔行人運行穿越之帶狀連續式植栽槽。

(六) 建築基地法定退縮公共開放空間範圍內之喬木，樹冠底離地淨高一點八公尺以上。

(七) 建築基地法定退縮公共開放空間範圍內，不得設置高出地面之花台、樹圍石或突出物等阻隔物，且應留設雨水滲入口。

十二、建築基地公共開放空間之地坪高程鋪面，應依下列規定：

(一) 公共開放空間地坪應高於相臨道路邊界處十公分至二十公分，並應向道路境界線方向設置洩水坡。但道路設置公有人行道者，應與基地退縮留設人行步道齊平設置。

(二) 公共開放空間地坪應為連續鋪面，且應與相鄰基地公共開放空間及公有人行道地坪高程順平。進出車道穿越時，其鋪面應連續齊平並設置斜坡。

(三) 地坪鋪面須為具排水或透水性之構造鋪面，且應為防滑材質。

十三、公園、人行步道、停車場、及廣場之設計有高程差時，應設置斜坡道或電梯。

十四、供公眾使用建築物、公共設施、公用設備應考量設置無障礙設施。

十五、法定空地面積每滿六十四平方公尺，至少植喬木一棵，法定喬木米徑以八公分以上為原則。

十六、建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積及無遮簷人行道後，應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化。但因設置裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，僅限法定空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定，以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。

十七、建築基地法定退縮公共開放空間範圍內有開挖地下室之必要者，地下一層原則應自建築線退縮二公尺後，始得開挖建築。

十八、建築基地內地面層綠化植栽之最低覆土深度依下列規定辦理，其他綠化植栽部分依建築基地綠化設計技術規範規定辦理：

(一) 草皮、草本植物：三十公分。

(二) 灌木：六十公分。

(三) 喬木：一百二十公分。

十九、屋頂綠化，應依下列規定：

(一) 第二、三種生態住宅區、經貿專用區、文化商業專用區、創新研發專用區、文教區內建築物應實施屋頂綠化，於屋頂設置再生能源設備者，其投影面積得予扣除；每棟屋頂層扣除屋突、再生能源發電設施及固定設備等構造物後之面積，屋頂綠化比例至少應達百分之



四十為原則。

(二) 前款區域外之建築物屋頂綠化，每棟屋頂層扣除屋突、再生能源發電設施及固定設備等構造物後之面積，屋頂綠化比例至少應達三分之一以上為原則。

(三) 前款區域外之建築物屋頂綠化，每棟屋頂層扣除屋突、再生能源發電設施及固定設備等構造物後之面積，屋頂綠化比例至少應達三分之一以上為原則。

二十、 本區建築物得適用宜居建築相關法令規定。

二十一、 施工期間，建築基地施工圍籬應設置綠圍籬，並應有二分之一以上面積植栽綠化，申請人應維護管理至拆除施工圍籬時；配合市政宣導或公益設置裝置物者，綠化面積比率得減為三分之一以上。

二十二、 智慧建築，應依下列規定：

(一) 總樓地板面積一萬平方公尺以上之公有建築物應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估銀級以上為原則；總樓地板面積二萬平方公尺以上之公有建築物應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估黃金級以上為原則。

(二) 建築樓層十二層以上或高度在三十六公尺以上之私有建築物應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估銅級以上為原則；建築樓層十六層以上或高度在五十公尺以上之私有建築物應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估銀級以上為原則；建築樓層三十層以上或高度在一百公尺以上之私有建築物應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估黃金級以上為原則。

(三) 前二款以外之建築物應取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估合格級以上為原則。

二十三、 申請人應提交智慧連網設備與資訊整合計畫書送本區專責管理單位審查，並得與都市設計審議辦理聯合審查。

二十四、 計畫區內建築物之再生能源設備發電容量應大於建築物總設備容量萬分之十，或設置太陽能光電板面積不低於建築物屋頂層面積之百分之四十。

二十五、 低碳汽車停車位及充電設備設置標準，應依下列規定：

(一) 公有建築物汽車停車位應有百分之二十比例規劃作為低碳汽車停

車，且該停車格位均應設置充電設備。

(二) 建築物使用用途為土地使用分區管制要點第四點規定之第十四組大型零售業及第二十組會展產業之建築物，汽車停車位應有百分之十五比例規劃作為低碳汽車停車位，且該停車格位均應設置充電設備。

(三) 前二款以外之建築物應依低碳車位設備需求增加台電受電室及錶箱室面積，並全面留設垂直管道間及充電線架。

二十六、法定自行車位得改設電動機車停車位替代，所設電動機車停車位總數量中至少百分之二十比例應設置充電設備或電池交換設施。

二十七、建築基地面臨二條以上道路者，應選擇次要道路設置汽車、自行車或低碳運具進出口。但因基地條件特殊，經本委員會同意者，不在此限。

二十八、停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車坡道出入口應留設深度二公尺以上之緩衝車道。其坡道出入口鄰接騎樓（人行步道）者，應留設之緩衝車道自該騎樓（人行步道）內側境界線起退讓。

二十九、建築基地法定空地設置平面式汽車、自行車或低碳運具停車場者，於面臨公共開放空間時，應以綠美化遮蔽設計處理。

臨臺中中央公園側第一及第二種文化商業專用區，為考量該公園與社區之互動性，不得於建築物一層及實設空地範圍內設置自行車或電動機車停車空間，以維護都市景觀與綠帶之延續性。

三十、地下室車道出入口應設置防水閘門。

三十一、應至少設置一處公共藝術配合建物造型及開放空間整體設計為原則。但基地面積未達二千平方公尺且建築樓層高度未超過七層樓之非供公眾使用建築物，得免設置。

三十二、冷氣空調設備室外機臺位置應考量施作安全性，並留設安裝維修空間；其機臺立面設計應考慮整體景觀，顧及機械效益，並以行人視覺角度設置間距十公分以下之格柵百葉等景觀改善設施美化建築立面。

三十三、建築物應配合建物造型，實施夜間燈光照明計畫，至少檢附三時段之分時控制模擬，並以能節省電力、減少眩光及設定時點自動點滅為原則。

三十四、於建築物窗口及地面層出入口設計遮陽及庇雨設施者，應於都市設計審議時一併提出。

三十五、建築物如有設置圍牆之必要者，應提經都市設計審議同意，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過一百五十公分（不含大門及車道入口），其中實牆部分最高不得超過五十公分，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於百分之七十。但採綠籬設計者，不受前述視覺穿透率之限制。

三十六、公有建築物圍籬，應依下列規定：

(一) 公有建築物原則上不得設置圍籬。確有設置需要者，應提經都市設計審議同意，且應為透空式設計，其圍籬高度不得高於一百五十公分，牆面鏤空率扣除牆基須達百分之七十以上，牆基高度不得高於四十五公分，並應經都市設計審議通過後，始得設置。

(二) 圍籬之設置應配合附近之人行步道及開放空間，以不影響行人使用開放空間為原則，並配合建築物之材質、色彩、造型等整體設計。

(三) 圍籬型式得以植栽圍籬方式設置。但花台設置高度不得高於四十五公分。

三十七、集中式垃圾貯存空間，應依下列規定：

(一) 建築物原則應於基地地面層室內、外或其上下一層之室內無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿五百平方公尺居室面積設置零點五平方公尺之貯存空間附設之(餘數應計入)。

(二) 做商業使用者，應依前款規定加倍留設。

(三) 集中式室內垃圾貯存空間最低淨高應為二點四公尺以上，且應設置通風處理及排水設備接通污水處理設施。

(四) 集中式垃圾貯存空間應注意垃圾分類及資源回收。

三十八、招牌廣告物以與建築物量體相互協調之設計方式，融入當地資源特色語彙為整體性設計。

正面式廣告招牌以店舖面寬三分之二以下長度設置為原則。

三十九、建築立面經本委員會同意者，得設置企業商標。

四十、都市計畫說明書、建築法及其他相關法規另有規定者，從其規定。

- 四十一、非屬本市都市設計審議範圍，依其他相關法令提送都市設計審議者，經本委員會許可者，得依其規定審查項目提請本委員會審議。
- 四十二、為促進本區生活環境之提昇，本府得隨時補充或修正本規範。
- 四十三、本規範列明為原則性之規定，如申請案經本委員會審議通過，得不受原則性之規定限制。建築設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經本委員會之審議同意，得不適用本規範全部或一部之規定。
- 四十四、凡經都市設計審議通過案件，如遇有變更設計者，應依臺中市都市設計審議許可案件變更設計作業要點檢討表填列，由設計人檢核簽章提送審議，並得採行簡化審議程序辦理。
- 四十五、申請變更設計案件僅就變更部分審議，未變更部分不予審議。
- 四十六、審議基地先行動工者，應恢復原狀後始准提交都市設計審議。
- 四十七、屬臨時性建築物，得免提送本委員會審議。
- 四十八、都市設計審議過程以電子化取代紙本，申請核發審定書以紙本雙面列印方式辦理。



# 臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

## 附件七、投標文件套封檢核表

### 投標文件套封檢核表

文件項目	投標人自行檢核勾稽
1.資格及押標金繳交證明文件套封(密封)	
2.權利金價格標單套封(密封)	

注意事項：

- 1.投標人(單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司)之各項繳交項目請註明清楚，依投標須知規定分別密封並依序排列於本表後。
- 2.單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司為外國公司，得由其代表人以簽名代替印章。

投標人名稱：（單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司）

（請加蓋公司章）

公司代表人：

（請加蓋代表人章）

臺中市政府

中 華 民 國 年 月 日

TAICHUNG CITY GOVERNMENT



附件八、投標文件檢核表

投標文件檢核表

投標文件	正本份數	影本份數	格式	備註	請投標人自行勾稽
1. 投標廠商切結書	1	—	附件九	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 企業聯盟之成員應分別檢具</li> <li>■ 應經公證或認證</li> <li>■ 確認是否須填附「公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身份關係揭露表」</li> </ul>	
2. 授權書	1	—	附件十	—	
3. 企業聯盟協議書	1	—	附件十一	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 單獨投標者免附</li> <li>■ 應經公證或認證</li> </ul>	
4. 中文翻譯切結書	1	—	附件十二	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 無翻譯文件者，免附</li> <li>■ 應經公證或認證</li> </ul>	
5. 資格證明文件	—	1	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 應蓋印與正本相符等字樣</li> <li>■ 企業聯盟之成員應分別檢具</li> </ul>	
6. 投資計畫書	15	—	—	■ 不得補正或補件	
7. 押標金繳交證明	1	—	—	■ 不得補正或補件	
8. 權利金價格標單	1	—	附件十三	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 單獨密封項</li> <li>■ 不得補正或補件</li> </ul>	

注意事項：

1. 投標人(單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司)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. 投標人為外國公司，得由其代表人以簽名代替印章。

投標人名稱：(單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司)

(請加蓋公司章)

公司代表人：

(請加蓋代表人章)

中 華 民 國 年 月 日



違反上述聲明造成臺中市政府或臺中市政府經濟發展局損害，或因此類爭訟事件而延滯本案之推動，本公司應負完全之責任，並賠償臺中市政府或臺中市政府經濟發展局因此所受之損害。

九、本公司就本案，是 否 屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條或第 3 條所稱公職人員或其關係人者。（若勾選「是」，請一併填附後附「公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表」。）

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

臺中市政府經濟發展局

立切結書人：

投標人名稱：（請加蓋公司章）

公司統一編號或證明文件編號：

公司地址：

公司電話：

公司代表人：

（請加蓋代表人章）

代表人身分證字號或身分證明文件編號：

代表人戶籍地址或在臺居住地址：TAINAN CITY GOVERNMENT

（企業聯盟之各成員應分別填報本切結書）

注意事項：

- 一、本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、本切結書之投標人（如為企業聯盟之授權代表公司）名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名），應與權利金價格標單之投標人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）相同。
- 三、投標人應依下列規定辦理：
  1. 企業聯盟之成員應分別填報本切結書。
  2. 外國公司，得以其代表人簽名代替印章。
  3. 本切結書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 年 月

**公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項  
公職人員及關係人身分關係揭露表範本**  
**【A.事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫**

(公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係)

**※交易或補助對象屬公職人員或關係人者，請填寫此表。非屬公職人員或關係人者，免填此表。**

表 1：

參與交易或補助案件名稱：	案號：	(無案號者免填)
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：		
<input type="checkbox"/> 公職人員 (勾選此項者，無需填寫表 2)		
姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____		
<input type="checkbox"/> 公職人員之關係人 (勾選此項者，請繼續填寫表 2)		

表 2：

公職人員：		
姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____		
關係人 (屬自然人者)：姓名 _____		
關係人 (屬營利事業、非營利之法人或非法人團體)：		
名稱 _____ 統一編號 _____ 代表人或管理人姓名 _____		
<b>關係人與公職人員間係第 3 條第 1 項各款之關係</b>		
<input type="checkbox"/> 第 1 款	公職人員之配偶或共同生活之家屬	
<input type="checkbox"/> 第 2 款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：_____
<input type="checkbox"/> 第 3 款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：_____
<input type="checkbox"/> 第 4 款 (請填寫 abc 欄位)	a.請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b.請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：_____ <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：_____
		c.請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：_____
<input type="checkbox"/> 第 5 款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：_____ 職稱：_____
<input type="checkbox"/> 第 6 款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：_____ 職稱：_____

填表人簽名或蓋章：

(填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」  
蓋章)

備註：

填表日期： 年 月 日

此致機關：



※填表說明：

- 1.請先填寫表 1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人。
- 2.補助或交易對象係公職人員者，無須填表 2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表 2。
- 3.表 2 請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間屬第 3 條第 1 項各款之關係。
- 4.有其他記載事項請填於備註。
- 5.請填寫參與交易或補助案件名稱，填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法

第 2 條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

- 一、總統、副總統。
  - 二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
  - 三、政務人員。
  - 四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
  - 五、各級民意機關之民意代表。
  - 六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
  - 七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
  - 八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
  - 九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
  - 十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
  - 十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
  - 十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。
- 依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第 3 條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

- 一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
  - 二、公職人員之二親等以內親屬。
  - 三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
  - 四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
  - 五、經公職人員進用之機要人員。
  - 六、各級民意代表之助理。
- 前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第 14 條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
- 二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
- 三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
- 四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
- 五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
- 六、一定金額以下之補助及交易。

公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。

前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。

第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第 18 條

違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：

- 一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
  - 二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
  - 三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。
  - 四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。
- 前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。
- 違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。



## 附件十、授權書

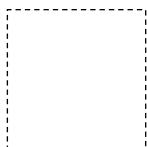
### 授權書

投標人(單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司)投標「臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案」，茲授權下列代理人全權代理參加資格審查、綜合評選，其使用印章如下：

一、代理人姓名：

代理人身分證字號或身分證明文件編號：

二、代理人印章：



三、投標人名稱：

代表人姓名：

#### 注意事項：

- 一、本授權書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、本授權書之投標人(如為企業聯盟之授權代表公司)名稱章(或簽名)、代表人章(或簽名)及代理人章，應與權利金價格標單之投標人名稱章(或簽名)、代表人章(或簽名)及代理人章相同。
- 三、外國公司，得以其代表人簽名代替印章。

中

華

臺 中 市 政 府

年

月

日

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

## 附件十一、企業聯盟協議書

### 企業聯盟協議書

立協議書人(公司名稱)、(公司名稱)、(公司名稱)等(以下簡稱本企業聯盟)，為共同合作參與「臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案」(以下簡稱「本案」)之投標，茲推舉(公司名稱)為授權代表公司，代表處理本案各階段投標、資格審查、綜合評選等有關事宜，並願意於本企業聯盟得標後共同籌組公司，辦理後續簽約工作，任何由授權代表公司具名代表本企業聯盟之行為，均視為本企業聯盟全體之行為。臺中市政府經濟發展局對於授權代表公司之通知，與對本企業聯盟所有成員之通知具相同效力，共同協議內容如下：

#### 一、各立協議書人之義務

(請依實際協議內容填載，但應包含各立協議書人之認股比例)

#### 二、各立協議書人之權利

(請依實際協議內容填載)

#### 三、本協議書之內容皆不得變更

#### 四、本協議書之有效期間

本協議書有效期間自本協議書簽訂日起，至「臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案投資契約書」簽訂之日為止。

#### 五、立協議書人同意於本協議書有效期間對臺中市政府經濟發展局連帶負履行契約責任。

此致

臺中市政府經濟發展局

立協議書人：

投標人名稱：（請加蓋公司章）

公司統一編號或證明文件編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司代表人：（請加蓋代表人章）

代表人身分證字號或身分證明文件編號：

代表人戶籍地址或在臺居住地址：

（本協議書內企業聯盟成員欄位若不敷使用，請自行重製）

注意事項：

- 一、本協議書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、本企業聯盟協議書之授權代表公司名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名），應與價格標單之授權代表公司名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）相同。
- 三、投標人應依下列規定辦理：
  - 1.本協議書所列項目，請覈實議定。
  - 2.企業聯盟如有其他協議，請覈實填載。
  - 3.外國公司得以簽名代替印章。
  - 4.本協議書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十二、中文翻譯切結書

### 中文翻譯切結書

具切結書人\_\_（單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司）\_\_承諾所送書件正體中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成資格審查作業有所違誤，概由具切結書人負責，並賠償臺中市政府或臺中市政府經濟發展局因此所受一切損害，特立此切結書為憑。

此致

臺中市政府經濟發展局

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，得由代表人簽名代替）

具切結書人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：

具切結書人公司代表人（請加蓋代表人章）

（外國公司如無小章，得由代表人簽名代替）

代表人身分證字號或身分證明文件編號：

代表人戶籍地址或在臺居住地址：

注意事項：

- 1.本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 2.本切結書之投標人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名），應與權利金價格標單之投標人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）相同。
- 3.外國公司，得以其代表人簽名代替印章。
- 4.本切結書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十三、權利金價格標單

### 權利金價格標單

一、投標人(單獨投標人、企業聯盟之授權代表公司)名稱：\_\_\_\_\_

二、投標人統一編號或證明文件編號：

三、投標人地址：

四、投標人電話：

五、代表人姓名：

六、標的物：

七、投標權利金總價：

新臺幣： 百 拾 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整

(應以正體中文大寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾書寫，且不能塗改及不得低於底價新臺幣玖拾參億捌仟參佰肆拾肆萬伍仟元(新臺幣 9,383,445,000 元)。)

備註：1.未以中文大寫視為無效標單；2.金額不得塗改，塗改者亦視為無效標單

八、投標人願依上開投標權利金總價於上列標的物設定地上權，一切手續願依招標公告及本須知辦理。

九、投標人名稱章(大章)：

(外國公司如無大章，得由代表人簽名代替)

十、代表人章(小章)：

(外國公司如無小章，得由代表人簽名代替)

十一、領回押標金票據或設定質權之金融機構定期存款單印章：

十二、投標日期： 中華民國 年 月 日

注意事項：本權利金價格標單文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。



## 附件十四、定期存款單質權設定申請書

### 定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（以下簡稱存單）業由存款人（出質人）為債務人\_\_\_\_\_提供質權人臺中市政府地政局作為質物，以擔保質權人對於「臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案」之押標金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單，貴行（機構）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。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

銀行（金融機構）

存款人（出質人）：（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人：地址：

質權人：臺中市政府地政局（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

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

中 華 民 國 年 月 日

附件十五、抵押貸款申請書格式

抵押貸款申請書格式

設定地上權土地辦理抵押貸款申請書						
受理機關	臺中市政府地政局			申請日期	年 月 日	
申請標的	市	區	段	小段	地號	面積(平方公尺)
	臺中市					
洽貸金融機構名稱				地址		
擬貸金額	新臺幣 元整			債權存續期間	自民國 年 月 日起 至民國 年 月 日止 計 年 月 日	
投標人承諾事項	於地上物完成建築辦竣第一次登記之次日起3個月內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。					
申請人	身分類別	姓名	出生日期	住址	聯絡電話	蓋章
	申請人	統一編號：			行動電話：	
		姓名	出生日期	住址	聯絡電話	蓋章
法定代理人	統一編號：			行動電話：		
	姓名	出生日期	住址	聯絡電話	蓋章	

填寫說明：

- 1.投標人統一編號：自然人指身分證統一編號；非自然人指公司變更登記表影本、法人登記證之編號或扣繳單位配編統一編號。
- 2.投標人若為法人，須填寫法定代理人欄。
- 3.申請標的、洽貸金融機構欄位不敷使用時，另以附表填寫。

## 附件十六、投標廠商評選須知

### 臺中市政府經濟發展局

### 臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案

#### 投標廠商評選須知

- 一、本案將由本機關參照「採購評選委員會組織準則」成立採購評選委員會（下稱評選委員會），並依「採購評選委員會審議規則」及準用「最有利標評選辦法」辦理評選。
- 二、評選作業：
  - （一）投標文件經審查合於招標文件規定者，始得為評選之對象。
  - （二）由招標機關依據採購評選委員會組織準則組成評選委員會。
  - （三）需現場簡報詢答，投標人得派員參加，未出席簡報及現場詢答者，以投資計畫書評分，不影響其投標文件之有效性。
    - 1、簡報順序依廠商投標順序先後決定。
    - 2、投資人依招標文件規定進行簡報時，應以投標文件之內容為限，不得利用簡報更改投標文件內容，廠商另行提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選。評選委員於評選中得就參選之投標人之資格條件所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，其他列席人員僅得就評選委員詢問事項發言。
    - 3、依排定之順序及時間由各投標人向評選委員簡報及答覆評選委員詢問。簡報時間 15 分鐘，答詢時間以 10 分鐘為原則，時間終止前一分鐘按一短鈴，終止後按一長鈴。各評選委員當場就各投標人之簡報及答詢進行評分。簡報時間不足 15 分鐘者，剩餘時間不得併入答詢時間。
    - 4、投標人簡報超過 5 家(含第 5 家)以上者，簡報時間改為 10 分鐘，答詢時間 5 分鐘。
  - （四）若遇同分，則依以下評選項目之排序擇優入選：評選項目 A>評選項目 D>評選項目 B>評選項目 C

### 三、評選標準

評選項目	評選子項	權重
評選項目 A 投資計畫書內容之完整性、可行性及創新性，預期達成之目標及效益	評選子項 A-1 計畫目標及開發經營理念（占比 5%）	45
	評選子項 A-2 開發籌組計畫（占比 5%）	
	評選子項 A-3 開發規劃及興建計畫，含取得綠建築標章及智慧建築標章之規劃。（占比 30%）	
	評選子項 A-4 營運計畫（占比 30%）	
	評選子項 A-5 財務及風險管理能力（占比 20%）	
	評選子項 A-6 各工作執行投入經費分配合理性（占比 10%）	
評選項目 B 曾企畫及執行之投資案經歷與資源整合能力履約能力	評選子項 B-1 投標人規模（占比 40%）	25
	評選子項 B-2 投資經歷與績效（占比 60%）	
評選項目 C 簡報與詢答	評選子項 C-1 簡報與詢答內容是否完整、妥適（占比 100%）	10
評選項目 D 權利金價格	評選子項 D-1 依各投標人所提出之權利金金額高低排序予以評分，評分標準如下： 價格第一序位：20×100% 價格第二序位：20×80% 價格第三序位：20×60% 價格第四序位：20×40% 價格第五序位：20×20% 價格第六序位後（含第六序位）：20×0%	20

### 四、得標人評定方式：

#### 序位法

- (一) 由工作小組提出初審意見，評選委員就初審意見、投標人資料、評選項目逐項討論後，由各評選委員辦理序位評比，就個別投標人各評選項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，並將各投標人之序位予以加總後（即序位和），再以

序位和之高低定其序位名次。若投標人之序位和相同者，則以投標人獲評選委員評定第一序位之數量多者為優勝；若仍無法評定，則以投標人所提出之權利金額較高者為優勝。個別投標人之平均總評分(計算至小數點以下二位數，小數點以下第三位四捨五入)，未達 80 分者不得列為合格得標人。若所有廠商平均總評分均未達 80 分時，則合格得標人從缺並廢標。

(二) 評選委員評選評分表及評選總表如附件十七、十八。

五、補充說明及規定：

(一) 投標文件澄清：投標文件如有需投標人說明者，將參照「政府採購法」第 51 條及其施行細則第 60 條辦理。

(二) 評選委員會委員名單保密規定

本案未於招標文件中公告評選委員會委員名單，該名單於開始評選前予以保密。廠商不得探詢委員名單。

(三) 投資計畫書：

1. 前言：摘要。
2. 計畫目標及開發經營理念。
3. 投標人介紹—開發籌組計畫。
4. 開發規劃及興建計畫，含取得綠建築標章銅級以上及智慧建築標章合格級以上之規劃。
5. 營運計畫。
6. 財務及風險管理計畫。
7. 投資計畫書格式、大小尺寸、張數等。並就各評分項目敘明服務建議書章節、頁次及相關證明文件章節、頁次。

投資計畫書書封面標題為「臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案」，並須註明廠商名稱、聯絡電話及傳真電話等資料。統一用 A4 紙張，以直式雙面列印，由左而右打字橫寫，裝訂於左側並膠裝成冊(勿以膠環方式裝訂)，壹式 15 份。

評分項目	分項評審項目	服務建議書		相關證明文件		
		章節	頁次	文件名稱	章節	頁次



附件十七、評選委員評選評分表

臺中市政府經濟發展局

臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案  
評選委員評選評分表（適用於序位法）

評選委員編號：

日期： 年 月 日

評選項目	評選子項	權重	廠商編號及得分			評選意見 (優點、缺點)
			1	2	3	
評選項目 A 投資計畫書 內容之完整性、可行性 及創新性， 預期達成之 目標及效益	評選子項 A-1 計畫目標及開發經營理念（占比 5%）	45				
	評選子項 A-2 開發籌組計畫（占比 5%）					
	評選子項 A-3 開發規劃及興建計畫，含取得綠建築標章及智慧建築標章之規劃。（占比 30%）					
	評選子項 A-4 營運計畫（占比 30%）					
	評選子項 A-5 財務及風險管理能力（占比 20%）					
	評選子項 A-6 各工作執行投入經費分配合理性（占比 10%）					
評選項目 B 曾企畫及執行之投資案 經歷與資源 整合能力履 約能力	評選子項 B-1 投標人規模（占比 40%）	25				
	評選子項 B-2 投資經歷與績效（占比 60%）					
評選項目 C 簡報與詢答	評選子項 C-1 簡報與詢答內容是否完整、妥適（占比 100%）	10				

評選項目 D 權利金價格	評選子項 D-1 依各投標人所提出之權利金金額 高低排序予以評分，評分標準如 下： 價格第一序位：20×100% 價格第二序位：20×80% 價格第三序位：20×60% 價格第四序位：20×40% 價格第五序位：20×20% 價格第六序位後（含第六序位）： 20×0%	20				
得分合計	100					
序位						
備註：本人知悉、並遵守「採購評選委員會委員須知」之內 容。					評選委員簽名	

# 臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

附件十八、評選委員評選總表

臺中市政府經濟發展局

評選委員評選總表（適用於序位法）

案名：臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案

日期： 年 月 日

廠商編號		1		2		3	
評選委員	廠商名稱						
		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						
總評分/平均總評分							
序位和(序位合計)							
序位名次							
全部 評選 委員	姓名						
	職業						
	出席或缺席						

其他記事	<ol style="list-style-type: none"><li>1.評選委員是否先經逐項討論後，再予評分：</li><li>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）：</li><li>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）：</li><li>4.優勝廠商標價是否合理無浪費公帑情形：</li><li>5.評選結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。</li></ol>
------	--

出席評選委員簽名：



附件十九、資格及押標金繳交證明文件套封

編號	
----	--

(本欄由主辦採購機關於開標時編列)

# 資格及押標金繳交證明文件套封

註：本標單封內請裝入投標廠商切結書、企業聯盟協議書（若有）、中文翻譯切結書（若有）、投標人資格證明文件、押標金繳交證明文件。

標案名稱  
廠商名稱  
地址  
電話  
統編

(請投標廠商依招標公告(變更)內容自行填寫)





附件二十、權利金價格標單套封

編 號	
--------	--

(本欄由主辦採購機關於開標時編列)

# 權利金價格標單套封

註：本標單封內請裝入權利金價格標單。

標  
廠  
地  
電  
統  
  
案  
商  
  
一

名  
稱  
  
名  
稱  
  
址  
話  
號  
  
編

(請投標廠商依招標公告(變更)內容自行填寫)

臺中市政府  
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

附件二十一、投標文件套封

案名：臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案

寄件人：                      投標人名稱：                      公司地址：  
                                      公司電話：                                      代表人名稱：  
                                      聯絡人及電話：

收件人

臺中市政府經濟發展局收

送達投標文件地點：送達或寄達「407610 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓臺中市政府經濟發展局秘書室」

開標地點：臺中市政府經濟發展局開標室(請從產業及青年發展科門口進入)

截止收件時間：113 年 5 月 30 日 17 時 00 分      開 標 時 間：113 年 5 月 31 日 9 時 30 分

說明：

- 一、 本套封應密封。
- 二、 本套封應裝入「資格及押標金繳交證明文件套封」、「權利金價格標單套封」。

本套封應於截止投標（收件）期限前寄（送）達，如逾期或受理期間前寄送達本機關，不予受理，原件退回。

附件二十二、臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定

地上權案投資契約書

目錄

第 1 條 契約文件及其效力 .....	契約-1
第 2 條 設定地上權之標的 .....	契約-3
第 3 條 本契約期間及地上權存續期間 .....	契約-4
第 4 條 雙方工作範圍 .....	契約-4
第 5 條 雙方聲明事項 .....	契約-4
第 6 條 地上權設定登記 .....	契約-8
第 7 條 興建.....	契約-9
第 8 條 建物第一次登記 .....	契約-10
第 9 條 地上權與建物移轉、設定負擔與使用之限制 .....	契約-11
第 10 條 不可抗力與除外情事 .....	契約-15
第 11 條 違約之罰則 .....	契約-17
第 12 條 契約之終止 .....	契約-18
第 13 條 契約終止後資產之移轉 .....	契約-22

第 14 條 棄權條款 .....	契約-25
第 15 條 爭議處理方式與準據法 .....	契約-25
第 16 條 其他特約條款 .....	契約-26
第 17 條 送達及不能送達之處置 .....	契約-27
第 18 條 契約份數 .....	契約-27
第 19 條 公證.....	契約-27
附件一 變更記事表.....	契約-29
附件二 協調委員會組織及協調辦法 .....	契約-30



# 臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

# 臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定 地上權案投資契約書

臺中市政府（以下簡稱甲方）

立契約書人

（以下簡稱乙方）

雙方同意由乙方取得臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號土地地上權，雙方為釐清權利義務，爰議定「臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案投資契約書」（下稱本契約），條款如後，由甲方授予執行機關臺中市政府經濟發展局（以下簡稱經發局）辦理，並與乙方確實履行。

## 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 本契約及其變更或修改。

1.1.2 本契約之附件。

1.1.3 涉及本契約之權利義務並經雙方書面同意之文件。

1.1.4 與本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。

1.1.5 臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上  
權案投標須知及其附件。

1.1.6 投資計畫書。

1.1.7 其他依本契約約定應納入契約文件者。

### 1.2 契約文件之效力

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、牴觸、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 15 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，除契約約定條款違反強制或禁止之規定外，仍依訂約時現行法令規定為準。

### 1.3 名詞定義

1.3.1 本案：指甲方依據臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法辦理之「臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案」。

1.3.2 本契約：指「臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案投資契約書」。

1.3.3 本案基地：指甲方為辦理本案而提供乙方興建建物之土地（詳本契約第 2.1 條），總面積共計 **38,610.47** 平方公尺（約 **11,679.66** 坪）。

1.3.4 開發規劃及興建計畫書：指乙方就本案之開發規劃及興建計畫，送經經發局審核同意後之計畫書。

1.3.5 興建執行計畫書：指乙方依臺中市政府都市設計審議委員會審查意見，將「開發規劃及興建計畫書」予以修正，送經經發局備查後之執行計畫書。

1.3.6 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理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。

1.3.7 融資機構：指對於興建本案基地建物或繳納權利金，提供乙方財務融資之金融機構。

1.3.8 協調委員會：指依本契約之約定，經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。

1.3.9 智慧財產權：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。

1.3.10 權利金：本契約所稱之權利金為臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案契約書（以下簡稱設定地上權案契約書）第 3 條約定之權利金。

1.3.11 地租：本契約所稱之地租為設定地上權案契約書第 4 條約定之地租。

1.3.12 土石方：本契約所稱之土石方為設定地上權案契約書第 9.2 條約定之土石方。

#### 1.4 契約解釋

1.4.1 本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 本契約所載之日期，除另有註明或約定外，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。

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

1.4.4 本契約及相關文件疑義之解釋，雙方約定由甲方解釋之。

## 第 2 條 設定地上權之標的

2.1 甲方同意提供土地管理機關臺中市政府地政局（以下簡稱地政局）所有坐落如下表所示面積合計 **38,610.47** 平方公尺之土地，供得標人設定地上權。

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)
臺中市	西屯區	經貿段	-	6地號	19,836.59
臺中市	西屯區	經貿段	-	8地號	18,773.88

2.2 本案設定地上權之實際土地標示及面積，以訂立本契約當時土地登記簿登記資料為準；土地使用限制應依本契約、都市計畫及細部計畫暨相關法令規定。

### 第 3 條 本契約期間及地上權存續期間

#### 3.1 本契約期間

本契約期間自本契約簽訂之日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。

#### 3.2 地上權存續期間

3.2.1 地上權之存續期間，自契約簽訂之日民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，共計 70 年。

3.2.2 前項地上權存續期間，乙方不得以任何理由要求延長。

### 第 4 條 雙方工作範圍

#### 4.1 甲方工作範圍：

甲方應依據設定地上權案契約書第 6 條約定辦理點交作業。

#### 4.2 乙方工作範圍：

除本契約第 4.1 條約定外，其餘依據本契約與本案之興建、營運及維護（維修）有關者，均為乙方工作範圍。

### 第 5 條 雙方聲明事項

## 5.1 甲方之聲明：

甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

## 5.2 乙方之聲明

5.2.1 乙方業經董事會合法決議，並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。

5.2.2 乙方所為之陳述及提供書面之資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實之情事。乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。

5.2.3 本契約之簽訂或履行，並未構成乙方違反法令之情事，亦未構成乙方違反其與第三人間既存契約之情事。乙方承諾不因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。

5.2.4 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本契約執行之不利情事。

5.2.5 乙方對於應具備資格文件之申請與取得，已充分了解其程序作業並自負風險與責任，如有無法依限取得相關資格文件者，不得以任何理由向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。

5.2.6 乙方已充分了解本案基地實況，及所有可能影響本案執行之現有及預期情況，並同意不得以本案之性質及本案基地之一切情形（含地上、地下）與毗鄰之環境及其他可能影響履行本契約、實施本案及與有關成本費用等一切任何已知或未知，或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。

5.2.7 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方

必要之協助與使用，且本契約期限屆滿或終止時，甲方或甲方所指定之第三人得繼續使用本案營運所必須之智慧財產權，以達成本案後續營運之需求。

5.2.8 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

5.2.9 乙方承諾於與任何第三人簽訂之契約中約定如下條款：

5.2.9.1 如本契約終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，倘本契約終止而甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人應予同意且不得拒絕。

5.2.9.2 就工程承攬合約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程不行使擔保物權。

5.2.10 乙方承諾於本案基地完成點交後，如有必要事項，甲方及其受僱人、受任人或受託人得進入本案基地內執行相關作業。除急迫情事外，甲方應事前通知乙方。

5.2.11 本案基地內投標廠商規劃之建物應依「臺中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）細部計畫」之土地使用分區管制要點「第二種經貿專用區街廓倘因『道路用地兼供經貿服務設施使用』、『排水道用地兼供經貿服務設施使用』土地分隔者，開發時應考量周邊相關設施，以適當方式予以連接」規定辦理。乙方承諾其於本案基地內所規劃之建物應設置架空走廊，與基地北側之轉運中心二期，以及基地西側之會展中心連接，並於經貿段 6 地號與 8 地號本案基地間隔之道路(經貿八路)上下方，



以「架空走廊」及「地下全面連通」連接設施。設置連接基地北側轉運中心二期之架空走廊，應於轉運中心二期興建規劃時進行討論銜接等事宜。建物應規劃設置設施說明，詳參投標須知附件四。

5.2.12 關於前開與各該建物連接之架空走廊及地下連通位置、型式、材料及相關規格等，乙方應先為調查並配合前開所述範圍之建築與會展中心等周邊建設之設計，且架空走廊規劃設計須為最小淨高 6 公尺、最小淨寬 6 公尺，及檢討相關土管與建築技術規則等相關法令規定後辦理規劃設計作業。並經都市設計審議通過之版本作為最終之規劃。可參考投標須知附件四，臺中市水滴會展與轉運中心周邊立體通廊先期規劃設計案示意圖。

5.2.13 依目前機場捷運(橘線)可行性研究規劃，機場捷運 O08 站(地下車站)將與本基地北側轉運中心共構，乙方得評估規劃於建物地下層結構，預留地下通廊銜接之介面，與未來機場捷運(橘線)車站穿堂層連通。

5.2.14 乙方開闢架空走廊與地下連通應依「臺中市道路架空走廊及地下通道設置管理辦法」等都市計畫土管與建築技術規則等相關規定辦理，負責新建開闢及維護管理，並負擔道路使用費或保證金等相關費用。

5.2.15 乙方於地下連通開挖作業前應進行地層、地質、地下水位、鄰近建築物及地下埋設物調查(如：箱涵、電纜等)，詳參投標須知附件五，據以擬定開挖計畫進行施工，須於本契約第 7.6 條規定時間內完成。

5.2.16 本契約第 5.2.11 條至第 5.2.15 條，關於開闢架空走廊及地下連通，乙方應充分知悉本條所規範之建築構造物間之連接設施之規劃設計及施作成本，與其於投標前之調查、評估後所為之初步興建成本估算，將因周邊客觀環

境設施之完成、申請相關建造或核准時法令之變更等因素，對於實際規劃、設計及施作之成本有大幅增加之可能。乙方日後不得以該等規劃、設計與施作成本已逾原估算成本而拒絕配合辦理施作，或以此為由向甲方及其所屬機關主張相關補償或減免措施。

#### 5.2.17 稅捐、費用負擔

5.2.17.1 本契約簽訂後，除本案基地地價稅由地政局負擔外，其餘應繳納之各項稅捐均由乙方負擔。

5.2.17.2 除本契約另有約定外，有關本契約所衍生之一切費用，包括但不限於本案設計、興建、營運等成本費用、地上權設定、變更或塗銷登記費用及地政士執行業務之費用、公證相關費用等，均由乙方負擔，並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方或其所屬機關請求補償或主張權利。

5.2.17.3 前二項之稅捐及費用，除由甲方或其所屬機關負擔者外，如開徵名義人均為甲方或經發局或地政局時，乙方應於甲方或經發局或地政局書面通知繳納期限內繳清，乙方逾期繳納所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利息與費用，乙方亦應負責一併繳清。

5.2.18 若乙方非新設立公司，應於營運前 60 日內，依法完成獨立稅籍作業。倘依法令規定，乙方無法取得獨立稅籍時，仍應獨立設帳。

### 第 6 條 地上權設定登記

6.1 乙方應於本契約簽訂之日起 1 個月內，會同地政局向主管地政機關申請辦理本案基地之地上權設定登記。但有特殊情形，經地政局核可後，得適度延長之。

6.2 地上權設定之土地標示及面積，如因更正、分割、重測或判決

等原因致標示有變更時，乙方應會同地政局辦理變更登記，並將變更登記之結果記載於本契約附件一變更記事表。

6.3 辦理地上權設定登記、鑑界及其他一切相關費用，均由乙方負擔。

## 第 7 條 興建

7.1 乙方於本案基地應以整區開發為目標，與地方活動及溝通網絡平順銜接，將開發之設施融入自周邊公園延伸之綠帶等開放空間，藉此增加都市與公園接壤的機會，並引進國際型品牌飯店、大型複合式百貨商場，以吸引國際觀光人潮，促進產業活絡同時加強並升級地區商業及服務業機能，提升臺中區域競爭力為主要目標。乙方應於本契約簽約日次日起 45 日內，提出「開發規劃及興建計畫書」草案，送請經發局審核同意。如因可歸責乙方之事由，致未能於經發局限定期間內取得經發局審核同意者，甲方得依本契約第 12.1.2.11 條規定辦理。

7.2 乙方應依臺中市政府都市設計審議委員會審查意見，修正「開發規劃及興建計畫書」，並送請經發局備查後為「興建執行計畫書」，作為興建本案之依據，但乙方不因此而豁免任何契約或法令規定之應遵守事項。該執行計畫書之內容嗣後如因本案基地發生管制規定變更、或因各相關目的事業主管機關之審查、或因發生不可抗力與除外情事等因素發生時亦應修正，並應報請經發局核定。

7.3 乙方負責本案之設計及興建，應符合投標須知、「開發規劃及興建計畫書」及「興建執行計畫書」所示之功能與設計規範要求，及依各項法令規定興建各項設施。

7.4 各相關目的事業主管機關如要求乙方調整規劃設計與施工時，乙方應無條件配合辦理調整且不得向甲方為任何請求，或主張減輕或免除關於本契約之義務。

- 7.5 乙方於本案基地之所有建物應依都市計畫及細部計畫、臺中市土地使用分區管制要點暨其相關法令規定辦理。
- 7.6 本案基地位屬之細部計畫區，全區須經都市設計審議，乙方應於本案基地點交完成日次日起 2 年內依法取得建造執照，並應於本案基地點交完成日次日起 5 年內依法取得全部建物之使用執照，倘因都市設計審議須延長期限者，經經發局事前書面同意後，得延長一次，該延長期限最長為 3 年，取得上開各執照之期限同步調整。
- 7.7 乙方於取得建築使用執照前，每年應定期提送執行管理報告予經發局備查。
- 7.8 本案基地之地上建物應取得銅級以上之綠建築標章以及合格級以上之智慧建築標章。
- 7.9 本案建物不得作為住宅使用，且不得以本案基地申請容積移轉。
- 7.10 乙方於興建工程完工前應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄文件與圖說，經發局亦有權要求乙方提供之。乙方於建築使用執照核發日後 90 日內，應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔交付經發局備查，前述資料應包括但不限於：
- 1.竣工圖及電腦圖檔、結構計算書之電子檔案；
  - 2.系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；
  - 3.維修計畫；
  - 4.其他依投標須知、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料及文件。

## 第 8 條 建物第一次登記

乙方於地上權設定登記後，於地上興建建築改良物（以下簡稱



「地上建物」)時，應依法申請建築執照，於領取建物使用執照之次日起6個月內辦竣第一次登記及會同地政局辦理預告登記，並將各項工程竣工圖全份送經發局及地政局備查。

## 第 9 條 地上權與建物移轉、設定負擔與使用之限制

### 9.1 轉讓

9.1.1 除本契約另有約定外，地上權存續期間，乙方不得將地上權及其地上建物之一部或全部轉讓第三人。但經第三人承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及其地上建物之全部，且經甲方同意並繳清全額地上權權利金者，乙方得將地上權及其地上建物所有權全部移轉予第三人。

9.1.2 前項轉讓，應於辦妥地上權設定登記並依第 8 條約定先辦妥地上建物第一次登記及預告登記後辦理。

9.1.3 乙方合併或變更組織時，其合併（變更組織）後存續之公司或法人應於原因事實發生之日起 6 個月內，分別向經發局及地政局申請換約，並向地政機關辦理地上權及地上建物移轉登記。

### 9.2 設定抵押權

9.2.1 地上權存續期間，乙方於興建、營運本案基地建物有融資必要者，於地上權權利金全額繳清並經甲方同意後，乙方得將地上權及其地上建物依下列規定辦理抵押權設定：

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。
2. 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定，不得單獨或分離設定抵押權。但地上無已登記之建物時，不在此限。



3. 僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，3 個月內就建物增加部分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。
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間末日之後。
5. 抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權並辦理塗銷登記。
6. 乙方設定抵押權融資取得之資金僅限用於興建、營運本案基地建物。

9.2.2 乙方依約定報請甲方同意地上權及其地上建物辦理抵押權設定時，應一併檢附融資計畫書，內容包括但不限於設定抵押權之標的、目的、內容、金額、抵押權人及償債計畫等。

9.2.3 乙方應於融資契約書內載明「本融資契約之增修應事先取得臺中市政府同意」。其後融資契約如有修正之必要者，乙方應事先檢附融資契約增修內容等相關文件向地政局提出申請，並取得甲方同意後始得修正。

9.2.4 甲方如同意乙方辦理抵押權設定，乙方應於抵押權契約書簽約日次日起 30 日內，將抵押權契約書副本提送經發局及地政局備查，其後有修正時亦同。

### 9.3 信託

9.3.1 地上權存續期間，乙方於興建、營運本案基地建物有融資必要者，經檢附信託計畫及信託契約（草案）向地政局提出申請，於地上權權利金全額繳清並取得甲方同意後，乙方得將地上權及建物辦理信託。

9.3.2 信託計畫內容應符合下列約定：

1. 信託之受託人為兼營信託業務之銀行。但於建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。
2. 以乙方為信託之委託人及受益人。
3. 受託人承諾於信託期間繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物之全部。
4. 地上權應連同建物辦理信託。但無建物或建物未經登記，經乙方承諾依下列之一辦理者，得僅就地上權辦理信託：
  - (1) 由乙方擔任建物之起造人者，應於建物完成並辦竣建物所有權第一次登記之日起 3 個月內辦理信託登記及預告登記。
  - (2) 由兼營信託業務之銀行擔任建物之起造人者，應於領取建物使用執照之日起 6 個月內，以信託財產方式，依土地登記規則規定辦竣建物所有權第一次登記及預告登記。
  - (3) 由建築經理公司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予合併。
5. 本契約及設定地上權案契約書應列為信託契約之一部分。

9.3.3 乙方應於信託契約書內載明「本信託契約之增修應事先

取得臺中市政府同意」。其後信託契約如有修正之必要者，乙方應事先檢附信託契約增修內容等相關文件向地政局提出申請，並取得甲方同意後始得修正。

9.3.4 甲方如同意乙方辦理信託，乙方應於信託契約書簽約日次日起 30 日內，將信託契約書副本提送經發局及地政局備查，其後有修正時亦同。

#### 9.4 出租或出借

9.4.1 乙方不得將地上權出租、出借予第三人。

9.4.2 乙方得將本案基地或建物出租或出借予第三人使用，但不得供第三人為建築使用。第三人使用期間不得超過地上權存續期間。

9.5 乙方將地上權及其他地上建物供為他項權利之標的，非於地上權權利金全額繳清後不得為之且應先以書面向地政局申請徵得甲方同意。

9.6 乙方不得以地上權標的申請容積移轉。

9.7 乙方應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。

9.8 乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上建物，並投入適當之資本支出，以使地上建物保持良好運作之狀態以及符合其使用之目的。

9.9 如有約定使用方法時，經發局得自行或委託專業機構，定期或不定期檢查乙方是否切實遵循本契約約定之使用方法。檢查時應通知乙方於期限內提出帳簿、表冊或其他相關文件供經發局或其所委託之機構查核；且乙方應即呈交閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

9.10 乙方應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。

## 第 10 條 不可抗力與除外情事

### 10.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方或乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約興建或營運事項之一部或全部履行者，包括但不限於：

10.1.1 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。

10.1.2 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。

10.1.3 墜機、沈船、交通中斷或道路、港口冰封。

10.1.4 罷工、勞資糾紛或民眾非理性之群眾抗爭。

10.1.5 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。

10.1.6 履約標的遭破壞、竊盜、搶奪、強盜或海盜。

10.1.7 履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。

10.1.8 水、能源或原料中斷或管制供應。

10.1.9 核子反應、核子輻射或放射性汙染。

10.1.10 非因廠商不法行為所致之政府或機關依法令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。

10.1.11 其他經甲方或本案協調委員會認定確屬不可抗力者。

### 10.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，因下列事由之發生，致乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不

利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

10.2.1 法令變更。

10.2.2 政府法令之新增或變更。

10.2.3 我國或外國政府之行為。

10.2.4 其他性質上非屬不可抗力而經甲方或本案協調委員會認定係屬除外情事者。

### 10.3 通知及認定程序

10.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之時起 15 日內先行通知他方，並於通知後 30 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。

10.3.2 任何一方於收到他方依前項之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就該事件之認定於書面通知後 90 日內無法達成協議者，應依本契約第 15 條爭議處理之約定辦理。

10.3.3 如一方未依本契約第 10.3.1 條約定期間通知他方者，視為放棄主張本契約第 10 條約定之權利。

### 10.4 認定後之效果

#### 10.4.1 免除遲延責任

任何一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務時，不負遲延責任。

#### 10.4.2 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生對本契約之一部或全部履行所造成之妨害或影響過鉅，致無法於本契約第 10.3.2 條事件認定書面通知後 90 日內達成協議並回復本契約之履



行時，雙方得合意終止本契約。

#### 10.4.3 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事之發生，僅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：

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

### 第 11 條 違約之罰則

本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，依本條約定處置，乙方不得異議。

11.1 乙方逾期繳付地租時，地政局應依下列基準加收懲罰性違約金：

11.1.1 逾期繳納未滿 1 個月者，依欠額加收 1%。但逾期 2 日以內繳納者，免予加收違約金。

11.1.2 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，依欠額加收 2%。

11.1.3 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，依欠額加收 4%。

11.1.4 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，但最高以欠額之 30% 為限。

11.2 乙方逾期繳付權利金時，每逾期 1 日地政局得按應繳而未繳金額 0.1% 計算滯納金，並於欠額繳付時一併繳納，滯納金計算最高以 60 日為上限，作為懲罰性違約金。

11.3 乙方有下列情形之一時，每逾 1 個月地政局即加收相當於 1 個月地租金額之違約金，至多加收 10 個月。但逾期係因不可歸責於乙方之事由者，不在此限：

11.3.1 違反本契約第 6 條、第 8 條、第 9.1.3 條、第 9.2.1.3 條、第 9.3.2.4 條約定。

11.4 乙方違反本契約第 13 條約定，拆除、毀損或怠於看管維護原有地上物，致甲方或其所屬機關權利受損害時，應負損害賠償責任。

11.5 乙方違反本契約第 13 條約定遲延會同申辦登記或遲延騰空點交時，應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成日止按土地當期申報地價年息 10% 計算使用補償金，並依「設定地上權案契約書第 4 條所約定之年地租除以 365 日，再乘以自地上權消滅之次日起至地上物處理完成日止之天數（不滿一日者，以一日計算）」所得出數額之 2 倍計算違約金，給付予地政局，如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

## 第 12 條 契約之終止

### 12.1 契約終止情形

12.1.1 於本契約期限內，雙方得合意終止本契約。

12.1.2 因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得終止本契約：

1. 乙方積欠權利金逾 60 日以上者。

2. 乙方違反本契約第 6 條及第 8 條之約定經經發局定期催告屆期仍不履行者。

3. 違反本契約第 9.1.1 條、第 9.3.1 條、第 9.4 條及第 9.5 條約定。

4. 乙方或經甲方書面同意之第三人違反法令使用地上物，經主管機關裁罰 2 次以上，且經經發局定期催告逾期仍不改善。

- 5.違反本契約第 9.1.3 條、第 9.2.1.2 條、第 9.2.1.3 條、第 9.3.2.4 條及設定地上權案契約書第 9.2 條土石方收入繳納約定，經地政局定期催告逾期仍不履行或不予以改善；第 9.6 條、第 9.7 條、第 9.8 條、第 9.9 條、第 9.10 條，經經發局定期催告逾期仍不履行或不予以改善。
- 6.乙方積欠地租達二年之總額，經地政局定 30 日以上期限催告屆期仍不履行者。
- 7.乙方顯無資力清償其債務，並依破產法為和解、破產之聲請、受破產之宣告、或受目的事業主管機關命令解散或經法院裁定確定解散者。
- 8.乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會決議解散或合併者。但經甲方事前書面同意之合併或重整者，不在此限。
- 9.乙方所作之聲明、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。
- 10.乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經一審判決有罪者。
- 11.乙方未依經發局核定之「興建執行計畫書」內容興建工程，經經發局訂相當期限催告改善，乙方仍無法完成改善者。
- 12.乙方拋棄地上權者。
- 13.依法令或本契約約定，乙方應經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為，卻未得甲方許可、核准或同意，並經甲方認定情節重大者。
- 14.乙方未依期限提出「開發規劃及興建計畫書」、「興

建執行計畫書」或未於期限內取得建築執照或使用執照。

15. 乙方或其協力廠商為成為本案得標人而對於甲方及其所屬機關人員或其他投標人給予期約、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，經有罪判決確定者。

16. 其他因可歸責於乙方之事由，包括但不限於乙方違反其他法令之強制或禁止之規定、或本契約約定，經甲方認定情節重大者。

17. 乙方拒絕依經發局之指示及所定期限辦理本契約第 5.2.11 條至第 5.2.15 條連接通道之設計與施作。

18. 乙方未依都市計畫及其他法令規定使用土地。

19. 乙方將土地或地上權，出租或出借供他人建築使用。

20. 依其他法令規定或契約約定得終止之事由並可歸責於承租人或地上權人。

12.1.3 如可歸責甲方之事由致甲方未能依本契約第 4.1 條約定點交本案基地予乙方，乙方得終止本契約。

12.1.4 因不可抗力事件或除外情事發生，依本契約第 10.4.2 條約定終止本契約。

## 12.2 契約終止之效力

### 12.2.1 一般效力

1. 除本契約另有約定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

2. 本契約終止日次日起 30 日內，乙方應會同地政局辦理地上權塗銷登記，如有設定於本契約地上權及建物之他項權利，乙方並應負責一併塗銷。如他項權利人因

而向甲方或其所屬機關求償時，乙方亦應負責賠償因所受之損害或不利益。

#### 12.2.2 特別效力

##### 1. 因可歸責於乙方之事由而終止契約

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償、使用補償金或其他費用後，乙方剩餘之履約保證金、乙方已繳之地租及權利金，均充作懲罰性違約金給付予甲方，且乙方不得要求任何補償或以違約金過高為由請求酌減。

##### 2. 因不可抗力或除外情事而終止契約

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償、使用補償金或其他費用後，應無息返還乙方剩餘履約保證金，並按比例無息退還乙方該年度已預繳之地租。乙方已繳付之權利金不予退還，但得依本契約第13.3.3 條規定請求補償地上權權利及地上物之賸餘價值。

##### 3. 因可歸責於甲方之事由而終止契約

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償、使用補償金或其他費用後，應無息返還乙方剩餘履約保證金，並按比例無息退還乙方該年度已預繳之地租。乙方已繳付之權利金不予退還，但得依本契約第13.3.2 條規定請求補償地上權權利及地上物之賸餘價值。

### 12.3 契約終止之處理

#### 12.3.1 契約終止之通知：

任一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

#### 12.3.2 契約終止後之有效條款：



本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

- 1.本契約有關第 15 條爭議處理之約定。
- 2.其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第 13 條 契約終止後資產之移轉

### 13.1 資產之移轉或拆除

13.1.1 地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，乙方應無償移轉本基地上之建物及繼續使用該建物所必須之相關設施及設備（含使用該建築物之智慧財產權在內，但移轉後之授權費用及其他為維持相關財產使用權所需之成本及費用由甲方自行負擔）之所有權予甲方或其指定之人所有。但本契約另有補償之約定者，從其約定。但甲方如認為地上物無使用價值者，甲方有權要求乙方自地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起 3 個月內，將本案基地興建中工程或興建完成之建物（包含地上物及地下結構物）之一部或全部拆除完畢，並完成土方回填，乙方不得拒絕，且拆除及回填等所需費用概由乙方負擔。除經甲方書面同意得展延外，乙方逾期未拆除完畢並回填土方完畢者，甲方得委託第三人或指定人員代為履行，代履行費用亦概由乙方負擔。

13.1.2 本契約提前終止時，乙方尚未取得建物使用執照者，乙方應將地上物及地下結構物拆除清理完畢，並騰空返還土地予甲方或其指定之人。

13.1.3 乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起 30 日內，備妥證件會同地政局辦理地上權塗銷及建物所有權移轉登記。

13.1.4 乙方應維護本契約終止後至移轉予甲方或甲方指定之第三人前，本案基地及建物資產之正常營運，乙方不得拆

除或毀損原有建物及其附屬設施及設備（包括但不限於鋪設於建物之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）。乙方並應盡善良管理人注意義務，妥為看管維護並維持原有建物及上開設備於合理正常使用之狀態，如因怠於看管維護而致生損害時，應負損害賠償責任。

## 13.2 移轉標的

13.2.1 乙方應無償移轉本案基地及上開用地範圍內乙方依本契約第 13.1.4 條約定之資產設施、設備及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產予甲方或其指定之人。

13.2.2 除本契約第 13.2.1 條約定之資產、設施及設備乙方應無償移轉於甲方或其指定之人外，其餘歸屬乙方所有或管理之動產，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起 30 日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並得向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中逕自扣除相關費用及損害賠償。

13.2.3 移轉標的應包括但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。

13.2.4 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為本案建物之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方（或甲方指定之第三人）使用外，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，一併移轉或授權予甲

方（或甲方指定之第三人）使用，並應會同甲方（或甲方指定之第三人）依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等，授權予甲方（或甲方指定之第三人）使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方或甲方指定之第三人承擔。

13.2.5 乙方應於地上權存續期間屆滿前 18 個月或於契約提前終止後 2 個月內，完成提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，乙方應就移轉予甲方之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事項與甲方或其指定之人進行協商逾期即視為乙方違反本契約約定並依第 11 條約定處理。

### 13.3 移轉條件及補償

13.3.1 乙方須移轉予甲方或其指定之人之資產，採取無償方式移轉為市有。（管理機關：臺中市政府地政局）。乙方不得請求其他任何補償，但有依本契約第 13.3.2 條及第 13.3.3 條情形者，不在此限。

13.3.2 本契約終止之原因如係可歸責於甲方之事由者，依下列標準補償乙方地上權權利及地上物賸餘價值：

1.地上權權利賸餘價值：依乙方已繳納之權利金乘以地上權賸餘月數占地上權存續期間之比例。未滿 1 年部分，按月數比例計算。未滿 1 月部分之日數，不予計入。

2.地上物賸餘價值：以雙方同意之鑑價機構就該地上物所為之鑑價。鑑價費用由甲方負擔。

13.3.3 本契約終止之原因如係依本契約第 12.1.4 條約定不可抗力或除外情事之事由，依下列標準補償乙方地上權權利及地上物賸餘價值：

1.地上權權利賸餘價值：依乙方已繳納之權利金乘以地上權賸餘月數占地上權存續期間之比例。未滿 1 年部分，按月數比例計算。未滿 1 月部分之日數，不予計入。

2.地上物賸餘價值：以雙方同意之鑑價機構就該地上物所為之鑑價。鑑價費用由雙方平均負擔。

#### **第 14 條 棄權條款**

14.1 乙方同意拋棄對本案基地暨其建築物之法定優先購買權，該權利包括但不限於「土地法第 104 條第 1 項」之優先購買權。

14.2 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。

14.3 乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約。

#### **第 15 條 爭議處理方式與準據法**

15.1 雙方就關於本契約所載事項或契約履行之任何爭議，應先以協商方式解決之。如無法協商解決時，雙方應於協商不成立次日起 30 日內，依「臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案投資協調委員會組織及協調辦法」(附件二)籌組協調委員會，將爭議提送協調委員會決議。但一方請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

15.2 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議次日起 30 日內以書面提出異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

15.3 如爭議事項經提交協調委員會次日起逾 90 日仍無法召開協調會，或經過協調委員會召開第一次協調會次日起逾 90 日仍無法解決爭議事項，或有本契約第 15.1 條但書無須組成協調委員會者，雙方得以訴訟方式解決爭議，或經雙方另以書面同意提付仲裁。

15.4 如經雙方另以書面同意提付仲裁，雙方同意以中華民國臺中市作為仲裁地；並以中華民國「仲裁法」及仲裁機構相關規範為仲裁程序之準據法。

15.5 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。

15.6 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣臺中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。

15.7 因本契約之爭議而涉訟時，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

15.8 本契約之解釋及履行，雙方同意以中華民國法律為準據法。

## 第 16 條 其他特約條款

16.1 本契約之變更或修改，應經雙方書面同意始生效力。

16.2 本契約所載事項如有變更時，雙方應會同記載於本契約變更記事表（附件一）。

16.3 地上權設定登記後，雙方之名稱、地址、電話、代表人姓名有變更時，雙方應於變更改次日起 7 日內以書面通知他方，並記載於本契約變更記事表（附件一），必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。

16.4 本契約任何條款如依中華民國法律為無效時，僅該條款之約定失其效力。但除去該部分，契約仍可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效部分，雙方於必要時得依契約原定目的變更之。

16.5 本契約如有未盡事宜，應依「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」及中華民國相關法令規定辦理。

16.6 甲方應公務需要或需配合其他機關進行本案查核、督導等作業



或索取相關資料時，乙方應配合提供資料及說明。

## 第 17 條 送達及不能送達之處置

17.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除經事前通知變更地址者外，雙方接受通知與送達之單位與地址應以下列所示者為準：

甲方：臺中市政府經濟發展局

甲方地址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓

乙方：

乙方地址：

17.2 當事人之任一方變更送達之單位與地址時，應於變更前依本契約第 17.1 條約定以書面通知對方；否則他方如按原單位與地址並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，仍視為業已依約且合法送達對方。

17.3 前項按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

## 第 18 條 契約份數

本契約 1 式 30 份，計正本 3 份、副本 27 份。正本由甲、乙及公證人執 1 份、副本由甲方執 20 份，乙方執 7 份。

## 第 19 條 公證

本契約應經公證，且雙方同意於公證書載明，乙方未依本契約約定給付租金及違約金時，應逕受強制執行。公證費用由乙方負擔，如有契約變更之情事，需重新辦理公證時亦同。

立契約書人

甲 方：臺中市政府

代 表 人：

地 址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號

電 話：04-2228-9111

統 一 編 號：52014700

乙 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

統 一 編 號：

中 華 民 國 臺 中 市 政 府 日

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

附件一變更記事表

變更記事表

變 更 記 事			
項次	日 期	內 容	記事專用章

臺中市政府  
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

## 附件二 協調委員會組織及協調辦法

### 臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案 投資協調委員會組織及協調辦法

有關甲方（臺中市政府）設定臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案予乙方（○○○○○），為解決契約爭議事項，經雙方合意成立投資協調委員會（以下簡稱委員會），其組織及協調辦法如下：

#### 一、委員會之任務：

- （一）設定地上權案投資契約（包括相關契約、文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- （二）除外情事或不可抗力情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- （三）雙方同意交付協調之事項。

#### 二、委員會之設置：

- （一）由雙方各推薦 2 名代表人，並經雙方協調同意選任 3 名公正人士，共 7 人組成協調委員會。
- （二）委員會成立後應選任主任委員 1 名。主任委員應由 3 名公正人士中互推 1 人擔任之。

#### 三、協調程序：

- （一）委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。主任委員因故不能主持協調會議時，其職務應由 3 名公正人士中另 2 人互推 1 人擔任之。
- （二）委員會應有委員 1/2 以上出席始能開會。
- （三）協調委員均應親自出席，不得代理。
- （四）委員會開會時，雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- （五）委員會認為有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席協調會議。其出席費及交通費應由雙方平均分擔。

- (六) 委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需之經費由雙方平均分擔。
- (七) 委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄。
- (八) 委員會得提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。
- (九) 委員會之決議應經出席委員人數 1/2 以上之同意為之。
- (十) 委員會應於第 1 次協調會議次日起 60 日內作成決議。
- (十一) 委員會之決議應以書面送達雙方。

四、委員會之行政及幕僚工作由甲方辦理之。

五、委員會之協調委員均為無給職，但得支給出席費及交通費，費用由雙方平均分擔。

六、委員會於作成決議次日起 30 日內解散。

七、本辦法之變更及修改，應經雙方書面同意。

八、本辦法自設定地上權案契約書簽訂之日起生效。



# 臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT



附件二十三、臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權  
案契約書

目錄

第 1 條 設定地上權標的.....	契約-1
第 2 條 地上權存續期間.....	契約-1
第 3 條 地上權權利金之給付數額及給付方式 .....	契約-1
第 4 條 地租之給付數額及給付方式 .....	契約-2
第 5 條 地上權設定登記.....	契約-3
第 6 條 地上權標的之點交.....	契約-3
第 7 條 建物第一次登記.....	契約-3
第 8 條 預告登記.....	契約-3
第 9 條 地上權標的使用限制及地上建物之維護 .....	契約-3
第 10 條 地上權標的出租、出借之限制 .....	契約-4
第 11 條 地上權、地上物所有權轉讓之限制 .....	契約-4
第 12 條 地上權、地上物所有權信託 .....	契約-4
第 13 條 地上權、地上建物設定他項權利 .....	契約-4
第 14 條 履約保證金.....	契約-5
第 15 條 稅費負擔.....	契約-6
第 16 條 本契約終止之事由.....	契約-6
第 17 條 本契約終止後之法律關係 .....	契約-6
第 18 條 地上權消滅或終止後，地上物之處理 .....	契約-7
第 19 條 補償標準.....	契約-7
第 20 條 罰則.....	契約-7
第 21 條 其他特約條款.....	契約-7
第 22 條 管轄法院.....	契約-7
第 23 條 契約生效.....	契約-7
第 24 條 契約份數.....	契約-7
第 25 條 公證.....	契約-7
第 26 條 契約附件.....	契約-8

# 臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案契約書

臺中市政府（以下簡稱甲方）

立契約書人

（以下簡稱乙方）

茲因甲方之臺中市區段徵收取得土地 2 筆由乙方設定地上權事件，訂立「臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案契約書」（以下簡稱本契約），雙方約定條款如下，由甲方授予土地管理機關臺中市政府地政局（以下簡稱地政局）辦理，並與乙方確實履行。

## 第 1 條 設定地上權標的

- 1.1 甲方同意提供地政局所有坐落如下表所示面積合計 38,610.47 平方公尺之土地，供乙方設定地上權。

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)
臺中市	西屯區	經貿段	-	6 地號	19,836.59
臺中市	西屯區	經貿段	-	8 地號	18,773.88

註：以簽約當年期申報地價為準。

- 1.2 前項地上權標的標示及面積，以訂立本契約當時，土地登記謄本所載為準；土地使用限制應依本契約、都市計畫及細部計畫暨相關法令規定。

## 第 2 條 地上權存續期間

- 2.1 地上權之存續期間，自契約簽訂之日起算 70 年止。  
2.2 前項地上權存續期間，乙方不得以任何理由要求延長。

## 第 3 條 地上權權利金之給付數額及給付方式

- 3.1 權利金為新臺幣□□□□□□□元，乙方原則應於簽約前一次繳付完畢。若乙方有財務規劃及融資需求，應於簽約前向臺中市政府經濟發展局（以下簡稱經發局）提出分期繳付之申請，並經經發局同意。乙方若採分期繳付方式者，仍應於簽約前先向地政局繳付權利

金總額之 30%，剩餘之 70% 權利金部分得以分 3 期繳付，繳款金額及期限依 3.1.2 規定。權利金及地租收入依法應繳納營業稅者，乙方應外加該營業稅同時繳付。乙方給付地政局之上開權利金，甲方不負返還之義務，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

3.1.1 簽約前繳付權利金：乙方至遲應於契約簽約日前一銀行營業日前一次繳付權利金全額或分期繳付權利金總額 30%。

3.1.2 權利金分期繳納：乙方應於契約簽訂日次日起算 3 年內繳付權利金總額之 70%。第一期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 1 年內繳付權利金總額 25%；第二期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 2 年內繳付權利金總額 25%；第三期繳納期限為契約簽訂之日次日起算 3 年內繳付權利金總額 20%。

3.1.3 乙方分期繳付權利金並應繳付未繳清權利金部分之利息，利息之計算起算點為契約簽訂之次日起，以中華郵政 2 年期定期儲金機動利率（未達 500 萬元）計息，權利金利息應與該期繳納之權利金一併繳納。

3.1.4 乙方若於權利金繳納期間有以取得地上權設定抵押權之需求，得向地政局申請，經甲方之書面同意後，隨時辦理抵押權設定及融資貸款，惟乙方應於甲方書面同意後之 40 日內繳清剩餘未繳之權利金以及應併同繳交之權利金利息（權利金利息以中華郵政 2 年期定期儲金機動利率（未達 500 萬元）計息，並按天數比例計算之）。

3.2 乙方應以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之支票或保付支票，或以匯款方式繳納權利金。乙方以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入水湳機場區段徵收基金之帳戶或地政局指定之帳戶（匯款之手續費由乙方負擔）；如乙方以票據方式繳付權利金，亦應於前項所載之繳款期限前兌現。

#### **第 4 條 地租之給付數額及給付方式**

4.1 乙方應於本設定地上權標的點交之日起 30 日內，繳交自點交日起計至當年度 12 月 31 日止之地租總額。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部地租。

4.2 設定地上權應收取之地租，按訂約當期土地申報地價年息 5% 計收，乙方應外加該營業稅一併繳付。前項地租於申報地價調整時，隨同調整；租金計算結果，如低於當期應繳地價稅時，即按地價稅計收。地上權標的，如因更正、分割、重測或判決等原因致標示有變更時，應自變更登記之次月起，重新計算地租。

附註：租金計算說明：

年租金=[土地面積]乘以[當期申報地價]乘以[5%]

#### **第 5 條 地上權設定登記**

本契約地上權設定登記辦理事宜，依臺中市西屯區經貿段 6 地號、8 地號等兩筆土地設定地上權案投資契約書（以下簡稱設定地上權案投資契約書）第 6 條約定辦理。

#### **第 6 條 地上權標的之點交**

本案應於乙方繳清第一期權利金及簽訂本契約之日起 5 日內，由經發局會同地政局及乙方將地上權標的以現狀點交乙方，並作成紀錄；其地上物之騰空拆遷補償及植物（如有）之移植或保存等事宜，概由乙方依據相關法令辦理並自行負擔費用。

#### **第 7 條 建物第一次登記**

本契約建物第一次登記辦理事宜，依設定地上權案投資契約書第 8 條約定辦理。

#### **第 8 條 預告登記**

依本契約第 5 條、第 7 條、第 11 條辦理預告登記內容：

8.1 未向地政局申請，經甲方書面同意，不得辦理下列事項：

8.1.1 將建物所有權或其土地地上權之一部或全部讓與他人。

8.1.2 將地上權或地上物辦理信託。

8.1.3 將地上權或地上建物所有權，供為他項權利之標的。

8.2 地上權消滅時，地上建物所有權移轉為市有（管理機關：臺中市政府地政局）。

#### **第 9 條 地上權標的使用限制及地上建物之維護**

9.1 本案基地位屬之細部計畫區，全區須經都市設計審議，乙方應於本案基地點交完成日次日起 2 年內依法取得建造執照，並應於本案基地點交完成日次日起 5 年內依法取得全部建物之使用執照，倘因都



市設計審議須延長期限者，經經發局事前書面同意後，得延長一次，該延長期限最長為 3 年，取得上開各執照之期限同步調整。

- 9.2 乙方應於建築設計過程或依據相關法令等規定，以維持本案基地土方平衡為原則。若無法達土方平衡之設計，乙方於本案招標設定地上權標的向建築主管機關申請建築執照時，應按其所檢附之建築圖說內容預先估算該建築基地之賸餘土石方數量，且不論基地下方土質狀況為何，抑或乙方實際以何種價格售予合法土資場，概以每立方公尺新臺幣 200 元（含營業稅）之價格計算應繳交予地政局之賸餘土石方收入，至遲應於申報開工前繳交完畢。日後處理賸餘土石方之相關成本支出概由乙方負責。倘賸餘土石清運三聯單所載賸餘土石方之總數量高於前述預估數量時，乙方除應確認實際開挖運離賸餘土石方數量與預估數量間之數量差額外，並應依「臺中市建築管理自治條例」第 28 條規定，於完成營建賸餘土石方申報備查作業後 30 日內補繳賸餘土石方收入差額予地政局指定帳戶。乙方事後不得以實際向土資場收取之賸餘土石方收入少於前開預估數量之賸餘土石方收入，要求甲方應退還該等差額。
- 9.3 其他地上權標的使用限制及地上建物之維護，依設定地上權案投資契約書第 9.5 條、第 9.6 條、第 9.7 條、第 9.9 條及第 9.10 條約定辦理。

#### **第 10 條 地上權標的出租、出借之限制**

本契約地上權標的出租、出借之限制，依設定地上權案投資契約書第 9.4 條約定辦理。

#### **第 11 條 地上權、地上物所有權轉讓之限制**

本契約地上權及地上物轉讓事宜，依設定地上權案投資契約書第 9.1 條約定辦理。

#### **第 12 條 地上權、地上物所有權信託**

12.1 乙方將地上權及其地上建物，辦理信託，非於地上權權利金全額繳清後不得為之且應先向地政局申請，以書面徵得甲方同意。

12.2 經甲方依前項約定同意乙方將地上權及其地上建物辦理信託者，乙方應依設定地上權案投資契約書第 9.3 條約定辦理。

#### **第 13 條 地上權、地上建物設定他項權利**



- 13.1 乙方將地上權及其地上建物供為他項權利之標的，非於地上權權利金全額繳清後不得為之且應先向地政局申請，以書面徵得甲方同意。
- 13.2 經甲方依前項約定同意乙方將地上權及其地上建物辦理抵押權設定者，乙方應依設定地上權案投資契約書第 9.2 條約定辦理。

#### 第 14 條 履約保證金

- 14.1 乙方應於本契約簽約日前 5 日，繳納履約保證金為契約權利金總價百分之五整予地政局。
- 14.2 履約保證金之繳付方式，應以匯款、金融機構所簽發之支票或保付支票、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單，或經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行出具之履約保證金連帶保證書繳納，其有效期間至少 2 年以上。地政局認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構或提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。（履約保證金連帶保證書詳如附件二，定期存款單質權設定申請書詳如附件三，定期存款單質權設定覆函詳如附件四）。
- 14.3 經地政局同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 2 年以上。但於距離本契約期間屆滿日已不足 1 年 9 個月時，其有效期間應為剩餘之契約期限加 90 日以上。乙方應於各履約保證方式之有效期限屆滿前 30 日辦妥順延或換單，或提供合於本契約第 14.2 條約定之其他履約保證替代之，如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，地政局得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。
- 14.4 履約保證金有效期限，除本契約另有約定外，應至少超過地上權存續期間屆滿日後 90 日以上。
- 14.5 乙方如未能依本契約約定履約或因可歸責於乙方之事由，致無法依本契約約定移轉建物所有權予甲方或其指定之人或依甲方要求拆除本案基地在建工程或建物（含地上物及地下結構物）之一部或全部，履約保證金之有效期間應按遲延期間延長至乙方完成前開事項為止。

- 14.6 如乙方履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、違反本契約約定或其他可歸責乙方事由，造成甲方及其所屬機關損失或負擔費用或依本契約約定乙方應給付甲方及其所屬機關違約金、遲延利息、損害賠償、使用補償金或其他費用等情形時，地政局得自履約保證金中逕自扣除，並書面通知乙方扣除金額；如因此有所支出或損害，並得另請求補償或賠償。
- 14.7 除本契約終止之情形外，地政局沒收履約保證金之一部或全部後，乙方應依地政局通知期限內補足之。如因可歸責乙方之違約情事，致甲方終止本契約時，地政局得逕予沒收履約保證金，乙方不得異議。
- 14.8 乙方於取得建築使用執照屆滿 1 年後，如乙方未有任何違約情事，地政局應於接獲乙方申請後 45 日內無息返還履約保證金二分之一。
- 14.9 地政局應於本契約期間屆滿或契約終止而無其他待解決事項後 90 日內，無息返還當時剩餘之履約保證金。

## **第 15 條 稅費負擔**

- 15.1 本契約簽訂後，除本案基地地價稅由地政局負擔外，其餘應繳納之各項稅捐（包括因地上權權利金及地租所生之營業稅）均由乙方負擔。
- 15.2 除本契約另有約定外，有關本契約所衍生之登記規費及其他費用（包括但不限於本案設計、興建、營運等成本費用、地上權設定、變更或塗銷登記費用、地政士執行業務之費用、公證相關費用、印花稅、地政士費、辦理地上權登記依法應負擔之費用，以及因移轉時所產生之契稅等），均由乙方負擔，且不得以任何理由向甲方或其所屬機關請求補償或主張權利。
- 15.3 前 2 項之稅捐及費用，除約定由甲方或其所屬機關負擔者外，如開徵名義人為甲方或經發局或地政局時，經甲方或經發局或地政局通知之日起 5 日內，乙方即應付清。倘乙方怠為給付致甲方或經發局或地政局受有任何損害或不利益者，均由乙方負全部賠償責任。

## **第 16 條 本契約終止之事由**

本契約終止之情形，依設定地上權案投資契約書第 12.1 條約定辦理。

## **第 17 條 本契約終止後之法律關係**

本契約終止後，乙方應依設定地上權案投資契約書第 12.2 條、第 12.3 條及第 13 條約定處理。

#### **第 18 條 地上權消滅或終止後，地上物之處理**

地上權消滅或終止時，乙方應依設定地上權案投資契約書第 13 條約定辦理。

#### **第 19 條 補償標準**

本契約之補償項目及計算標準方式，依設定地上權案投資契約書第 13.3 條約定辦理。

#### **第 20 條 罰則**

本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，依設定地上權案投資契約書第 11 條違約之罰則處置，乙方不得異議。

#### **第 21 條 其他特約條款**

21.1 甲乙雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契約之附件，並據以辦理設定登記。

21.2 地上權設定登記後，雙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，雙方應通知他方，並記載於「變更記事」欄。必要時，並應會同向主管地政機關辦理變更登記。

21.3 本契約之第 1 條、第 3 條及第 4 條所載事項如有變更時，甲方應於「變更記事」欄內記載，並通知乙方。

21.4 本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

21.5 本契約內容有疑義時，雙方約定由甲方解釋之。

#### **第 22 條 管轄法院**

因本契約約定事項涉訟時，雙方合意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

#### **第 23 條 契約生效**

本契約經甲乙雙方簽名蓋章後生效。

#### **第 24 條 契約份數**

本契約 1 式 30 份，計正本 3 份、副本 27 份。正本由甲、乙及公證人各執 1 份、副本由甲方執 20 份，乙方執 7 份。

#### **第 25 條 公證**

本契約應經公證，且雙方同意於公證書載明，乙方未依本契約約定給付租金及違約金時，應逕受強制執行。公證費用由乙方負擔，如有契約變更之情事，需重新辦理公證時亦同。

#### **第 26 條 契約附件**

地上權標的之招標公告及投標須知視為本契約之一部分。



**臺中市政府**

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

立契約書人

甲 方：臺中市政府

代 表 人：

地 址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號

電 話：04-2228-9111

統 一 編 號：52014700

乙 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

統 一 編 號：

中 華 民 國 年 月 日

臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT





附件二

履約保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人（保證人） 銀行 分行  
（下稱本行）茲因（得標人） （下稱得標人）  
參與「臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案」（下稱本案），依本案設定地上權案契約書（含其變更或補充）規定應向臺中市政府地政局繳納履約保證金為契約權利金總價百分之五整（下稱保證總額），該履約保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、臺中市政府地政局依本案設定地上權案契約書認定有不發還得標人履約保證金之情形者，一經臺中市政府地政局書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依臺中市政府地政局書面通知所載金額無條件如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序，本行無任何異議。本行拋棄民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至臺中市政府地政局書面通知本行解除保證責任時止。
- 五、本保證書正本一式二份，由臺中市政府地政局及本行各執一份，副本一份由得標人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

此致

臺中市政府地政局

保證銀行：

（請加蓋印章）

地址：

電話：

負責人或代表人：

（請加蓋印章）

中 華 民 國 年 月 日

附件三

### 定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（以下簡稱存單）業由存款人（出質人）為債務人（得標人）提供質權人臺中市政府地政局作為質物，以擔保質權人對於「臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案」之履約保證金質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單，貴行（機構）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。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

銀行（金融機構）

存款人（出質人）：（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人（得標人）：

地址：

質權人：臺中市政府地政局

（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

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

中 華 民 國 年 月 日

附件四

### 定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國年月日定期存款存單（以下簡稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「臺中市西屯區經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案」之履約保證金質物債權。
- 三、本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：年月日字第號），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

臺中市政府地政局（質權人）

銀行（金融機構） 啟 （請加蓋印章）

地址：

質物明細表

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

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

中 華 民 國 年 月 日