

附錄、高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權案契約(草案)

目 錄

第 1 章	總則.....	3
第 2 章	地上權設定標的、契約期間及移轉、處分之約定.....	5
第 3 章	雙方聲明及承諾事項.....	10
第 4 章	本標的設定地上權登記及點交.....	13
第 5 章	權利金、土地租金及稅捐、費用費擔.....	15
第 6 章	不可抗力與除外情事.....	18
第 7 章	履約保證.....	20
第 8 章	缺失及違約責任.....	22
第 9 章	契約之終止.....	24
第 10 章	契約屆滿或終止後資產之處分.....	27
第 11 章	爭議處理方式及準據法.....	30
第 12 章	其它特約條款.....	32

地上權契約附件

附件 1、變更記事表

附件 2、本案協調委員會組織及協調辦法

附件 3、本案營運績效評估辦法



# 高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號 國際觀光旅館設定地上權契約(草案)

桃園市政府經濟發展局 (以下簡稱甲方)

立契約書人：

○○○○○ (以下簡稱乙方)

茲因甲方辦理「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權案」(以下簡稱本案)之招商及履約管理，由乙方與甲方簽訂「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權契約」(以下簡稱本地上權契約)，以茲共同遵守。

## 第 1 章 總則

### 1.1 契約範圍

#### 1.1.1 契約文件

本地上權契約之範圍，包含下列文件：

- 1.1.1.1 本地上權契約及其變更或修改。
- 1.1.1.2 本地上權契約之附件。
- 1.1.1.3 涉及本地上權契約之權利義務並經雙方書面同意之文件。
- 1.1.1.4 與本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
- 1.1.1.5 本案投標須知及其附件。
- 1.1.1.6 本案投資計畫書及其附件。

#### 1.1.2 契約文件之效力

- 1.1.2.1 本地上權契約所有文件均為本地上權契約之一部分，並得為相互補充、解釋。本地上權契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本地上權契約第 1.1.1 條各款之先後順序定之。
- 1.1.2.2 如本地上權契約各文件或各條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本地上權契約履行發生爭議時，雙方同意依本地上權契約第 11 章之約定處理。
- 1.1.2.3 本地上權契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。

## 1.2 名詞定義

- 1.2.1 本案：指「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權案」。
- 1.2.2 本局：指桃園市政府經濟發展局
- 1.2.3 本標的：指供乙方興建營運並設定地上權之基地，即桃園市中壢區青芝段 162、163 地號，總面積共計 17,611.33 平方公尺，實際土地地號及面積悉依本地上權契約簽訂時土地登記簿所載者為準，都市計畫土地使用分區為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 200%。
- 1.2.4 本地上權契約：指甲方與乙方所簽訂之「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權契約」。
- 1.2.5 協調委員會：指本地上權契約第 11.2.1 條約定所組成之委員會，負責辦理本案相關爭議事項之協調及解決。

## 1.3 契約解釋

- 1.3.1 本地上權契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。
- 1.3.2 本地上權契約所載之日期，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，並適用民法有關期間及期日之規定。
- 1.3.3 本地上權契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

## 第 2 章 地上權設定標的、契約期間及移轉、處分之約定

### 2.1 地上權設定標的

本標的為桃園市中壢區青芝段 162、163 地號，總面積計 17,611.33 平方公尺，土地所有權人為中華民國，管理機關為交通部鐵道局，本案基地位處高速鐵路桃園車站特定區計畫範圍內，預計將於 108 年辦理高鐵特定區區段徵收財務結算，待財務結算完成後分配土地予桃園市政府，再設定地上權予乙方。實際土地地號及面積悉依本地上權契約簽訂時土地登記簿所載者為準。

### 2.2 地上權契約期間及地上權存續期間

- 2.2.1 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。
- 2.2.2 地上權存續期間為 50 年，起迄日以土地登記簿記載為準。
- 2.2.3 本契約一併延長或終止時，地上權設定效力應隨同延展或提前消滅，乙方應依本地上權契約第 4.1.4 條約定辦理設定地上權契約期間變更登記。
- 2.2.4 乙方應於本契約期間屆滿、期前終止或地上權因其他原因消滅次日起 30 日內，配合辦理地上權之塗銷登記。
- 2.2.5 乙方評估於本契約期間屆滿後有繼續經營之需求，乙方應於本契約期間屆滿前三年之前，向甲方申請續約，申請續約期間不得超過 20 年。乙方應委託公正第三方機構辦理資產總檢查，申請續約時並應同時檢附資產總檢查結果，作為甲方評估是否同意續約之參考。續約條件由雙方另行議定。

### 2.3 本標的開發規範

- 2.3.1 乙方應按投資計畫書內容興建建物，但如需變更投資計畫書內容，應檢附變更後投資計畫書向甲方提出申請，經甲方同意後，乙方始得依甲方核定之投資計畫書辦理。
- 2.3.2 乙方於本基地及建物之興建及使用應符合建築法、都市計畫法、桃園市都市計畫施行細則、本基地所屬都市計畫書圖、觀光旅館建築及設備標準、環境敏感區位等相關法令規定。
- 2.3.3 本案所有建物之起造人應為乙方，不得變更，但依本地上權契約第 2.4.3 條約定辦理者，不在此限。
- 2.3.4 乙方應於設定地上權登記完成之日起算五年內取得全部建物之使用執照。

乙方得於必要時可申請延長一年，申請延長以一次為限。乙方應於桃園市政府取得本標的所有權之後，經甲方書面通知乙方限期提出施工計畫書送請甲方核定，非經甲方核定不得施工。其內容包括但不限於下列事項：

1. 工作組織架構。
2. 規劃設計及施工分包計畫。
3. 成本規劃。
4. 進度與時程規劃。
5. 工程品質管理計畫。
6. 職業安全衛生管理計畫。
7. 施工詳圖及主要項目施工材料。
8. 施工要徑圖。

2.3.5 乙方不得分割出售本標的上之建物所有權，且除依本地上權契約第 2.5.3 條約定外，不得以有償、無償等任何方式移轉本標的上建物之使用權。

2.3.6 各相關目的事業主管機關如依法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，並不得向甲方為任何請求，或主張減輕或免除關於本地上權契約之義務。

2.3.7 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。

2.3.8 乙方不得於本標的開發經營住宅，旅館開發須符合觀光旅館建築及設備標準第 5 條規定：「觀光旅館基地位在住宅區者，限整幢建築物供觀光旅館使用，且其客房樓地板面積合計不得低於計算容積率之總樓地板面積百分之六十」。

2.3.9 乙方之開發使用，應符合甲方既定之招標條件，以「國際觀光旅館」辦理開發規劃及並取得國際觀光旅館相關營運執照。乙方應申請星級旅館評鑑，並應於取得使用執照後五年內，取得四星級以上旅館等級。

2.3.10 乙方應配合國際觀光旅館南側臨桃園會展中心留設開放空間、避難空間以及商業空間，設置空橋及地下連通道各一條，並於規劃設計時預留空間與桃園會展中心連接，其經費負擔以道路中心線劃分為原則；另亞矽創新研發中心因北側土地開發期程未定，應配合預留空橋及地下立體連通道。空橋或地下連通道所衍生費用應由乙方自行負擔，包括但不限於道路使用費、管理維護費或捐贈空橋等項目。

2.3.11 乙方不得以本基地申請容積移出。

2.3.12 乙方得依據相關規定，經甲方同意後，以本基地申請容積移入。但應符合下列條件：

2.3.12.1. 乙方對於移入之容積應於本契約終止或地上權存續期間屆滿時無條件贈與為市有，不得請求任何補償。

2.3.12.2 乙方應自行負擔辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（包括但不限於代金）。

2.3.12.3 乙方未能完全使用其獲准移入之容積者，不得申請移轉至其他土地。

2.3.13 乙方應依據「桃園市發展低碳綠色城市自治條例」，取得中央主管機關核發之環保旅館標章。

2.3.14 乙方應依據「桃園市發展低碳綠色城市自治條例」，取得綠建築及智慧建築標章。

## 2.4 移轉、處分或設定負擔之限制與例外

乙方不得將地上權或建物所有權之一部或全部移轉予第三人，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。但有下列情形之一者，不在此限：

2.4.1 除本地上權契約另有約定外，乙方於取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後次日起，如經取得其他第三單一公司書面承諾繼受本地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經甲方審查同意者，乙方得將本地上權契約之一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三單一公司。

2.4.2 乙方於本標的興建、營運建物或繳納權利金時有融資必要者，應檢附融資契約書草案及償債計畫向甲方提出申請，經甲方同意並通知乙方後，乙方始得將地上權及地上建物一併設定抵押權予融資機構，惟乙方融資取得之資金僅限用於興建、營運本標的建物或繳納權利金。乙方應於融資契約書簽訂日次日起 30 日內，將融資契約書副本提送甲方備查，其後融資契約如有增修之必要者，亦應事先取得甲方同意後始得為之，並於增修契約書簽訂日次日起 30 日內，將增修契約書副本提送甲方備查。

2.4.2.1 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。

2.4.2.2 乙方辦理抵押權設定時應就全部地上權連同全部地上建物一併辦理設定；無地上建物或地上建物未經登記時，乙方得僅就地上權設定抵押權，

惟應於地上建物建築完成並辦竣建物所有權第一次登記之次日起 3 個月內辦理建物抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

2.4.2.3 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，應在本地上權存續期間末日之前。

2.4.2.4 乙方應於融資契約書內載明，「抵押權人應以書面承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權並辦理塗銷登記」。

2.4.3 乙方於本標的興建或營運建物時，如因融資需求有辦理信託必要者，應檢附信託計畫向甲方提出申請，經甲方同意後，乙方始得依甲方所核定之信託計畫辦理。

2.4.3.1 信託計畫書內容應符合下列約定：

- 1.信託關係之受託人為兼營信託業務之金融機構。受託人應為辦理融資之融資機構。
- 2.以乙方為信託之委託人及受益人，且地上權人因信託關係所享有之信託利益除經甲方同意外，不得任意轉讓或設定負擔予第三人。
- 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，經乙方承諾於建物完成所有權第一次登記之次日起三個月內依原設定地上權契約之約定辦理信託登記後，得僅先就地上權辦理信託。
- 5.本契約應列為信託契約之一部分。
- 6.信託契約之期限不得超過本契約存續期間。
- 7.本契約終止、期間屆滿或因其他原因消滅時，信託契約應隨同終止或消滅。
- 8.信託契約如約定乙方應將建造執照之起造人名義變更為受託人認可之建築經理公司者，乙方除應自為原始起造人申請建造執照外，另應將建築經理服務契約草案併同信託計畫提出申請，並於完成簽署後，將建築經理服務契約副本分別送交受託人及甲方存查。

2.4.3.2 乙方日後如有調整信託計畫內容之必要時，乙方應提出調整內容報經甲方審查，並取得甲方同意後，始得依甲方所同意之調整內容辦理。



## 2.5 出租或出借之限制與例外

2.5.1 本標的禁止提供乙方以外之第三人建築使用。

2.5.2 允許供他人非建築使用

乙方得將本標的或建物以租賃、使用借貸、委託經營三種方式供他人為非建築使用，但其使用期間不得超過本地上權契約期間。

2.5.3 乙方將其建物之一部或全部提供予第三人自行經營、管理、使用及收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營三種方式辦理。

## 第 3 章 雙方聲明及承諾事項

### 3.1 雙方共同聲明

- 3.1.1 為使本案之投資開發營運順利成功，甲乙雙方願本於誠信、公平及合理之精神履行本地上權契約。
- 3.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協商或協調方式解決本地上權契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟，以促進本案投資開發營運成功。

### 3.2 甲方聲明

甲方聲明，對於本契約之未盡事宜，願基於兼顧甲乙雙方權益之立場與乙方協調解決，以促使本案興建及經營之順利進行。

### 3.3 乙方聲明

- 3.3.1 乙方業經董事會合法決議，並授權代表人簽署本地上權契約，且未違反乙方公司章程或其他任何內部章則與法令規定。
- 3.3.2 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情事。乙方於簽訂本地上權契約前所有參與本案之行為，均本公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 3.3.3 本地上權契約之簽訂或履行，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，本地上權契約之簽訂並無因任何契約或法令規定之義務，致乙方未來履行本地上權契約之能力有減損之虞。
- 3.3.4 本地上權契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本地上權契約執行之不利情事。

### 3.4 甲方承諾事項

甲方承諾依本地上權契約之約定辦理本標的之點交及設定地上權登記。

### 3.5 乙方承諾事項

- 3.5.1 乙方充分認知及瞭解甲方辦理本案招標，並為本案履約管理，故乙方承諾應依本地上權契約之約定辦理本案開發及地上權權利之行使。
- 3.5.2 乙方對於應具備資格文件之申請與取得，已充分瞭解其程序作業，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，或拒絕履行本地上權契約。
- 3.5.3 乙方已充分瞭解本案土地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況，並承諾不得以本案之性質及本案土地之一切情形（含地上、地下）與毗鄰環境及其他可能影響履行本地上權契約、實施本案及與有關成本費用等一切任何已知或未知、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，或拒絕履行本地上權契約。
- 3.5.4 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，且本地上權契約期限屆滿或終止時，甲方或其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。
- 3.5.5 乙方承諾依本地上權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，致第三人對甲方提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方所受之損害（但不包含所失利益）。
- 3.5.6 乙方承諾於本標的點交後，相關用地之設施安全、環境保護等責任概由乙方負責。
- 3.5.7 乙方承諾，其與任何第三人簽訂之契約不得違反本地上權契約之各項約定、且不得逾越乙方依本地上權契約所取得之一切權利範圍。其契約至少應約定如下條款：
- 3.5.7.1 如本地上權契約終止時，乙方與任何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，如本地上權契約終止者，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。
- 3.5.7.2 就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權。
- 3.5.8 乙方承諾於本標的完成點交後，如有必要時，甲方及其指定之第三人、或其受僱人、受任人或受託人，得進入本標的內執行相關作業。惟甲方應於

事前通知乙方。

3.5.9 除本地上權契約另有約定外，乙方承諾自行負擔因履行本地上權契約所發生之一切費用（包括但不限於一切設計、興建、營運等成本費用及依法應繳納之所有規費、稅捐、裁罰及其他有關費用），並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。

3.5.10 乙方股權須經甲方同意，始得轉讓。

## 第 4 章 本標的設定地上權登記及點交

### 4.1 設定地上權登記

- 4.1.1 桃園市政府取得本標的土地所有權之後，乙方應於完成繳納權利金總額 20%之日起 30 日內，會同甲方向地政機關完成本標的之設定地上權登記。
- 4.1.2 甲乙雙方應依照下列約定內容辦理完成本地上權契約第 4.1.1 條約定設定地上權登記：
- 4.1.2.1 將本地上權契約第 5.1 條約定權利金登記於土地登記簿之他項權利部之權利價值。
- 4.1.2.2 將本地上權契約第 5.2 條約定土地租金登記於土地登記簿之他項權利部之地租。
- 4.1.2.3 將本地上權契約第 2.3 條約定開發規範登記於土地登記簿之他項權利部之使用方法。
- 4.1.2.4 將「乙方取得之地上權，除經甲方事前書面同意外，不得轉讓或設定負擔予第三人。地上權消滅時，乙方就其所有之建物，除經本契約甲方事前書面同意無償移轉為桃園市政府（管理機關：桃園市政府地政局；代管機關：桃園市政府經濟發展局）外，應負責自行拆除並騰空後將本標的返還予甲方。」字句及本地上權契約第 2.4 條約定移轉、處分或設定負擔之限制與例外登記於土地登記簿之他項權利部之讓與或設定抵押權之限制。
- 4.1.3 乙方如有經甲方事前書面同意乙方於併購後由其繼受人繼受本地上權契約之各項權利義務時，其繼受人應於繼受原因事實發生日次日起 30 日內向甲方申請換約，雙方會同向地政機關辦理地上權移轉或變更登記。
- 4.1.4 乙方如依本地上權契約第 6.4.2 條約定延長地上權契約期間，應於認定之書面通知後 10 日內會同甲方向地政機關辦理設定地上權契約期間變更登記。

### 4.2 本標的之點交

- 4.2.1 甲方於取得本標的土地所有權之後，應以書面通知指定點交日將本標的以現狀點交予乙方。乙方應配合辦理。
- 4.2.2 乙方於本標的點交前，得申請地政單位鑑界，甲方應會同辦理，但乙方不

得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本標的之點交。鑑界費用由乙方負擔。

4.2.3 甲方於點交日前應提供乙方土地清冊。雙方應指派代表於點交日辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本等足以標示土地狀況之資料，雙方做成會勘紀錄，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，完成本標的之點交。

4.2.4 甲乙雙方依本地上權契約第 4.2.1 條約定完成本標的之點交後，倘本標的上仍有未遷離之建築物、工作物及地上物、定著物、改良物、設施、設備、地下箱涵及管線等，應由乙方自行依法進行拆除、遷移或騰空作業，並自行負擔費用。

### **4.3 建物所有權第一次登記及預告登記**

4.3.1 乙方於本標的之所有建物，應於建物之使用執照核發日次日起 180 日內以乙方為建物所有權人名義辦竣建物所有權第一次登記。

4.3.2 乙方應於本契約第 4.3.1 條約定建物所有權第一次登記完成日起 7 日內，會同甲方辦理本標的建物所有權之預告登記，預告登記內容約定如下：

4.3.2.1 預告登記請求權利人：桃園市政府（管理機關：桃園市政府地政局；代管機關：桃園市政府經濟發展局）。

4.3.2.2 內容：(一)為保全甲方（請求權人）權利移轉之請求權。(二)未取得甲方書面同意，乙方不得將地上權或建物所有權之一部或全部移轉予第三人，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。(三)乙方不得將地上權或建物所有權之一部或全部辦理信託，但於本標的興建或營運建物時，如因融資需求有辦理信託必要者，應檢附信託計畫向甲方提出申請，經甲方書面同意後，依甲方核定之信託計畫辦理，且受託機構應為辦理融資之融資機構。乙方日後信託計畫如有調整之必要時，亦同。(四)地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅、終止時，乙方應立即除去一切設定負擔。(五)除本地上權契約另有約定乙方應將建物之所有權無償移轉登記予桃園市政府（管理機關：桃園市政府地政局；代管機關：桃園市政府經濟發展局）外，乙方應將建物拆除並騰空後將本標的返還予甲方。

4.3.2.3 義務人：乙方。

4.3.2.4 限制範圍：全部。

## 第 5 章 權利金、土地租金及稅捐、費用費擔

### 5.1 權利金

#### 5.1.1 權利金額度

5.1.1.1 權利金總額為新臺幣○○○○○○元整，分四期繳付。

5.1.1.2 乙方所繳之各期權利金，甲方依法應繳納營業稅，惟由乙方負擔。乙方繳付權利金時，應外加該營業稅後一併繳付甲方。

#### 5.1.2 權利金繳付時點

5.1.2.1 第一期權利金：乙方應於桃園市政府取得本標的所有權之後，經甲方書面通知乙方繳款之日起 30 日內支付權利金總額 20%，計新臺幣○○○○元整。

5.1.2.2 第二期權利金：乙方應於完成土地設定地上權登記之日起 1 年內支付權利金總額 20%，計新臺幣○○○○○○元整。

5.1.2.3 第三期權利金：乙方應於完成土地設定地上權登記之日起 2 年內支付權利金總額 20%，計新臺幣○○○○○○元整。

5.1.2.4 第四期權利金：乙方應於完成土地設定地上權登記之日起 3 年內支付權利金總額 40%，計新臺幣○○○○○○元整。

#### 5.1.3 權利金繳付方式

乙方應以金融機構簽發之保付支票或本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，應將權利金匯入投標須知第 4.4.2.4 條規定之銀行帳戶（匯款之手續費用由乙方負擔），如乙方以支票方式繳付權利金，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。上述票據收款人為：桃園市政府經濟發展局。

#### 5.1.4 延遲給付時之處理

乙方遲延繳納任一期權利金，每逾 1 日，應按照未繳清數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼（0.5%）做為遲延利息，其遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併給付甲方，逾 60 日仍未繳清當期應繳納權利金，甲方得不經催告逕行終止本地上權契約，甲方如因此受有其他損害，並得向乙方請求損害賠償。

## 5.2 土地租金

### 5.2.1 土地租金繳付標準

5.2.1.1 本標的土地租金自甲方完成本地上權契約第 4.2.1 條約定所定點交日起算，按年計收土地租金。訂約當年度以土地公告地價年息百分之三計收土地租金，訂約次年度以後之土地租金，按當年度土地公告地價乘以前項年息率計收。但地租較前一年度增加逾百分之六者，超出部分不予計收。前二項地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

5.2.1.2 乙方所繳之各期土地租金，甲方依法應繳納營業稅，惟由乙方負擔。乙方繳付土地租金時，應外加該營業稅後一併繳付甲方。

### 5.2.2 土地租金繳付時點

除第一年及最後一年土地租金外，本標的土地租金之計算均自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日為止。乙方應自本標的完成點交之日起 10 日內一次繳付第一年租金，其後每年度之土地租金，乙方應於每年 1 月 31 日前一次繳付當年租金，逾期繳納以違約論；如當年度土地使用期間不滿 1 年者，其土地租金依當年度使用日數與該年度總日數比例計算之。

### 5.2.3 土地租金繳付方式

5.2.3.1 乙方應以現金、本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票向甲方繳納土地租金。乙方如以現金繳納者，應以匯款方式將土地租金匯入甲方指定之銀行帳戶(匯款之手續費由乙方負擔)。乙方如以票據方式繳納者，應於繳付期限前兌現(以兌現日為繳付日)。

5.2.3.2 乙方應於繳納土地租金期限之翌日提供付款憑證影本予甲方備查。

### 5.2.4 土地租金之調整

本標的土地面積有增減者，自變更登記完成之日起，重新計算土地租金。變更登記當年度之差額應按日計算後併入次年度年租金予以找補。

### 5.2.5 遲延繳付土地租金

乙方遲延繳付土地租金時，乙方應依下列約定繳納懲罰性違約金：

5.2.5.1 遲延 1 個月以上未滿 2 個月者，照所欠租額加收 4%。

5.2.5.2 遲延 2 個月以上未滿 3 個月者，照所欠租額加收 10%。

5.2.5.3 遲延 3 個月以上未滿 4 個月者，照所欠租額加收 15%。

5.2.5.4 遲延 4 個月以上，每逾 1 個月照所欠租額追加 5%，最高以所欠租額之



1 倍為限。

### **5.3 稅捐、費用負擔**

5.3.1 本標的之地價稅由甲方負擔。

5.3.2 有關本地上權契約衍生之登記規費及其他各項費用，如地上權設定登記或變更登記或將來塗銷登記費用(包括但不限於規費、印花稅及代書費等)，除本地上權契約另有約定外，均由乙方負擔。

5.3.3 前條之稅捐及費用，除由甲方負擔外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方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，乙方應負責一併繳清。

## 第 6 章 不可抗力與除外情事

### 6.1 不可抗力之範圍

本地上權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、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：

- 6.1.1 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以政府發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。
- 6.1.2 戰爭、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
- 6.1.3 火災、爆炸或履約標的遭外力嚴重破壞。
- 6.1.4 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。
- 6.1.5 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。
- 6.1.6 其他經本案協調委員會認定者。

### 6.2 除外情事之範圍

本地上權契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力情事，亦非屬可歸責於甲乙雙方之事由，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，且足以嚴重影響本地上權契約一部或全部之履行者：

- 6.2.1 法令變更。
- 6.2.2 區段徵收財務結算後甲方無法分回本標的。
- 6.2.3 其他經本案協調委員會認定者。

### 6.3 通知及認定程序

- 6.3.1 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。

6.3.2 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，應依本地上權契約第 11 章爭議處理之約定辦理。

6.3.3 如一方未依本地上權契約第 6.3.1 條約定期間通知他方者，視為放棄主張本條約定之權利。

## 6.4 認定後之效果

### 6.4.1 免除遲延責任及損害賠償責任

任何一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本地上權契約所約定之義務時，不負遲延責任及損害賠償責任。

### 6.4.2 延長地上權契約期間

乙方因不可抗力或除外情事之發生，得向甲方申請延長地上權存續期間，經甲方同意者，予以延長。

### 6.4.3 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生對本地上權契約之一部或全部履行所造成之損害或影響過鉅，致無法於本地上權契約第 6.3.2 條約定之事件認定書面通知後 90 日內達成協議並回復本地上權契約之履行時，任一方均得以書面終止本地上權契約。

### 6.4.4 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事之發生，僅影響本地上權契約之一部履行者，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：

6.4.4.1 其餘部分之履行已無法達到本地上權契約之目的。

6.4.4.2 其餘部分之繼續履行顯有重大困難者。

## 第 7 章 履約保證

### 7.1 履約保證之金額

為確保乙方履行本契約之義務與責任，乙方應於本契約簽訂前 5 日之前，提供新臺幣壹億零捌佰萬元整之履約保證金予甲方。

### 7.2 履約保證之期間

乙方提供之履約保證，應自本契約簽訂之日起，至乙方依約完成本案資產移轉、土地返還程序、拆除地上物及地下結構物並騰空返還土地日翌日起滿 6 個月止。

### 7.3 履約保證之繳付方式

- 7.3.1 履約保證金之繳付方式，應以金融機構所簽發之本票、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。本局認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權定期存款單之金融機構。
- 7.3.2 乙方繳付之履約保證金，如以設定質權之金融機構定期存款單之方式替代者，金融機構定期存款單以 2 張為限，但經甲方同意者，不在此限。
- 7.3.3 乙方於履約保證金繳交後始成立新設立公司者，應於新設立公司成立後提供新適足履約保證以為替代。

### 7.4 履約保證之修改

如本契約任何部分經修改或變更，致履約保證有失其效力之虞時，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前提供予甲方。

### 7.5 履約保證之更換

甲方認為乙方所提供履約保證，有無法代負履行責任之虞者，乙方應於甲方指定之期間內完成更換。乙方亦得敘明理由，報請甲方同意後，辦理履約保證之更換。

## 7.6 履約保證之扣抵與補足

因乙方應負責之事由，造成甲方損失或負擔費用，或依本契約約定乙方應給付甲方之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方提供之履約保證金中扣抵。扣抵後，乙方應於甲方指定期限內補足該履約保證之金額。

## 7.7 履約保證之沒收

如乙方經甲方認定有違約情事，經甲方通知乙方限期改善而未完成改善，或致甲方終止本契約者，甲方得不經任何爭訟程序逕予沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。

## 7.8 履約保證之返還

乙方於契約屆滿時，依約完成本案資產移轉、土地返還程序、拆除地上物及地下結構物並騰空返還土地日翌日起滿 6 個月後，如乙方未有待辦事項或任何尚未改善完成之違約情事者，乙方之履約保證責任始行解除。甲方應無息返還乙方剩餘之履約保證金。

## 第 8 章 缺失及違約責任

### 8.1 乙方之缺失

除本契約第 8.3 條約定之違約情形外，乙方之作為或不作為如有不符本契約約定之情形者，甲方得認定乙方構成缺失。

### 8.2 缺失之處理

8.2.1 甲方認定乙方構成缺失時，得以書面通知乙方並要求乙方限期改善。書面通知應載明下列事項：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

8.2.2 乙方於期限內未依改善標準完成改善時，甲方除得依第 8.3 條約定逕行認定乙方構成違約外，甲方得代為執行改善，因執行所生之費用由乙方負擔。

### 8.3 乙方之違約

乙方有下列事由之一，甲方得認定乙方構成違約：

1. 經甲方認定構成缺失，未於期限內依改善標準完成改善。
2. 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。
3. 乙方有偽造變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實。
4. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大致影響本案之開發經營。
5. 乙方遭經濟部命令解散、股東會為解散之決議或受法院之解散裁定。
6. 乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議，但經甲方事前同意不在此限。

7. 乙方未依投資計畫書興建建物與設施，或未於期限內依法取得相關證照後開始營運。但經甲方同意，不在此限。
8. 乙方積欠權利金，逾期 60 日仍未全額付清。
9. 乙方積欠本基地之土地租金，逾期 60 日仍未全額付清。
10. 其他嚴重影響本案興建營運之情事。

#### **8.4 違約之處理**

甲方認定乙方構成違約時，除本契約另有約定外，甲方得以書面通知乙方，並要求乙方限期改善。如乙方未能於期限內改善完成，甲方得擇一或合併為下列處理：

1. 甲方得科處乙方每日新臺幣 3 萬元之懲罰性違約金，並得按日連續懲罰至改善完成為止。單一違約事件，懲罰性違約金最高以科處 180 日為限。
2. 沒收履約保證金之一部或全部。
3. 終止本契約。

## 第 9 章 契約之終止

### 9.1 契約終止情形

#### 9.1.1 合意終止

雙方於本契約期間得合意終止本契約，終止後之相關權利義務內容，除本契約另有約定外，由雙方協議之。

#### 9.1.2 因可歸責於乙方事由而終止

因下列可歸責於乙方事由而終止，甲方得終止本地上權契約：

9.1.2.1 乙方積欠任一期權利金逾 60 日以上。

9.1.2.2 乙方未依本地上權契約第 4.2.1 條約定完成本標的之點收，經限期催告仍不履行。

9.1.2.3 乙方積欠地租(不含懲罰性違約金)，除以擔保現金抵償外，達 2 年以上，經甲方限期 30 日以上期限催告給付仍不履行。

9.1.2.4 乙方未於本地上權契約第 4.1.1 條及第 4.1.4 條約定期限內完成地上權登記。

9.1.2.5 乙方拋棄地上權。

9.1.2.6 依法令或本地上權契約約定，乙方應經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為而未得甲方許可、核准或同意或甲方認定情節重大。

9.1.2.7 乙方為成為本案得標人而對於甲方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，經判決確定。

9.1.2.8 乙方於甲方未取得本標的所有權之前任意終止契約者。

9.1.2.9 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、或本地上權契約約定，並經甲方認定情節重大。

#### 9.1.3 因可歸責於甲方事由而終止

因可歸責於甲方而發生下列之事由，經乙方以書面通知甲方改善，其改善期間至少六個月，甲方仍無法改善時，乙方得終止本契約，但甲方違約之部分不影響乙方規劃開發或興建營運時，不在此限：

9.1.3.1 甲方未依本地上權契約第 4.2.1 條約定點交本標的予乙方。



9.1.3.2 甲方未依本地上權契約第 4.1.1 條及第 4.1.4 條約定完成地上權設定登記予乙方。

9.1.3.3 甲方於地上權契約期間收回本標的。

9.1.4 因不可抗力事件或除外情事而終止

指因不可抗力或除外情事致依本地上權契約第 6.4.3 條約定終止本地上權契約。

## 9.2 契約終止之效力

9.2.1 一般效力

9.2.1.1 除本地上權契約另有約定外，甲乙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。

9.2.1.2 乙方應依本地上權契約第 10 章約定辦理資產之拆除或移轉。

9.2.1.3 本地上權契約終止時，應於本地上權終止日次日起 30 日內，由甲乙雙方辦理地上權塗銷登記，地上權及建物如有他項權利登記者，乙方並應一併塗銷。如他項權利人因而向甲方求償時，乙方亦應負責賠償甲方因此所生之損害。

9.2.2 特別效力

9.2.2.1 因可歸責於乙方之事由而終止契約

甲方自乙方之履約保證金中扣除乙方依本地上權契約應繳付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，如有剩餘，應全額沒收，如有不足，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。乙方已預繳之當年地租及已繳付之權利金均不予退還。

9.2.2.2 因不可歸責於乙方之事由而終止契約

甲方自乙方之履約保證金中扣除乙方依本地上權契約應繳付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應無息返還乙方剩餘履約保證金，並按比例退還乙方已預繳之地租。乙方已繳付之權利金不予退還，但得依本地上權契約第 10.3.2 條或第 10.3.3 條約定請求賠償或補償。但乙方不得另行請求賠償或補償本案所延伸之成本或所失利益。

## 9.3 契約終止之處理及終止之有效條款

### 9.3.1 契約終止之通知：

任一方終止本地上權契約時，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。

### 9.3.2 契約終止後之有效條款：

本地上權契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

9.3.2.1 本地上權契約第 10 章有關資產處理之約定。

9.3.2.2 本地上權契約第 11 章有關爭議處理之約定。

9.3.2.3 其他處理本地上權契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第 10 章 契約屆滿或終止後資產之處分

### 10.1 資產之拆除或移轉

10.1.1 乙方應自本地上權契約期間屆滿、終止或地上權因其他原因消滅之次日起 3 個月內，將本標的興建中工程或建物（包含地上物及地下結構物）之一部或全部拆除完畢，乙方不得拒絕且所需經費概由乙方負擔。除經甲方書面同意展延外，乙方逾期未拆除完畢者，由甲方委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。但甲方依本地上權契約第 10.1.2 條約定決定本標的上建物資產無償移轉予甲方或其指定之人者，不在此限。

10.1.2 本地上權契約期間屆滿、終止或地上權因其他原因消滅時，乙方應先以書面方式取得甲方確認將本標的上建物資產無償移轉予甲方或其指定之人，乙方於收到甲方之書面通知確認後，應保持本標的及建物資產在合理正常使用之狀態，並塗銷本標的及建物資產一切設定及除去所有負擔，且於本地上權契約屆滿、終止或地上權因其他原因消滅之日起 30 日內，備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷及建物所有權移轉登記，所有一切衍生之稅捐、費用均由乙方負擔。

10.1.3 乙方依本地上權契約第 10.1.2 條約定於收到甲方之書面通知後，應維護本地上權契約終止後至移轉予甲方或甲方指定之人前，本標的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與設備（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。

### 10.2 移轉標的

10.2.1 乙方依本地上權契約第 10.1.2 條約定應無償移轉之標的，包括本標的上之建物、依本地上權契約第 10.1.3 條約定之資產設施、設備以及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產。

10.2.2 除本地上權契約第 10.2.1 條約定之資產、設施及設備，乙方應無償移轉於甲方或甲方指定之第三人外，其餘歸屬乙方所有或管理之動產，乙方應於本地上權契約屆滿、終止或地上權因其他原因消滅之次日起 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扣除相關費用及損害賠償。

10.2.3 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。

10.2.4 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為本案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。

10.2.5 除本地上權契約第 10.1.1 條約定情形外，乙方應於本地上權契約屆滿前十八個月或於本地上權契約提前終止後二個月內，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、期程等事項與甲方進行協商，必要時雙方得進行現場勘查，逾期視為違反本地上權契約約定。

### 10.3 移轉條件及計價

10.3.1 本地上權契約因不可歸責於乙方而提前終止時，除本地上權契約第 10.3.2 條及第 10.3.3 條約定賠償或補償範圍外，乙方應將移轉標的資產（不含負債）無償移轉予甲方或甲方指定之人所有，並不得請求任何補償。

10.3.2 終止契約之原因，如係為本地上權契約第 9.1.3 條約定可歸責於甲方之事由者，依下列標準賠償乙方：

10.3.2.1 地上權剩餘價值：依乙方已繳納之權利金乘以地上權剩餘月數占地上權存續期間之比例，賠償乙方地上權剩餘價值。

10.3.2.2 興建中工程(係指尚未取得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物)：

- (1) 依甲方指定鑑價機構鑑估金額。
- (2) 依國有財產計價方式辦理計估。

(3) 雙方同意甲方有權就上述(1)或(2) 所得金額擇一補償予乙方。

10.3.2.3 建物剩餘價值：指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之建物

(1) 逐棟(戶)按其重建價格減除折舊後之餘額。但已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

(2) 上述(1)重建價格由甲方依國有財產計價方式辦理計估。

(3) 雙方同意按(1)所得金額之 50%補償予乙方。

10.3.3 終止契約之原因，如係為本地上權契約第 9.1.4 條不可抗力事件或除外情事之事由，且移轉標的資產經甲方認定有使用價值者，依下列標準補償乙方：

10.3.3.1 地上權剩餘價值：依乙方已繳納之權利金乘以地上權剩餘月數占地上權存續期間之比例補償。

10.3.3.2 建物剩餘價值：指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之建物

(1) 逐棟(戶)按其重建價格減除折舊後之餘額。但已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算。

(2) 上述(1)重建價格由甲方依國有財產計價方式辦理計估。

(3) 雙方同意按(1)所得金額之 50%補償予乙方。

10.3.4 甲方依本地上權契約第 10.3.2 條及第 10.3.3 條約定所給付乙方為賠償或補償乙方地上權剩餘價值之補償金，乙方不得另行請求返還已繳納之權利金或向甲方主張不當得利。

## 第 11 章 爭議處理方式及準據法

### 11.1 協商

甲乙雙方就本地上權契約所載事項或契約履行所生任何爭議，應先以協商方式解決之。

### 11.2 協調機制之建立

11.2.1 甲乙雙方就本地上權契約所載事項或本地上權契約之履行所生任何爭議而無法協商解決時，雙方應於協商不成立次日起 30 日內，依本案「協調委員會組織及協調辦法」（詳附件二）籌組協調委員會，將爭議提送協調委員會決議。

11.2.2 協調委員會對於本地上權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 日內以書面向協調委員會提出異議外，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做成書面紀錄。

11.2.3 甲乙雙方如無法依本地上權契約第 11.2.1 條約定籌組協調委員會，或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，或協調委員會經召開第一次協調會議次日起逾 90 日仍無法解決爭議事項，得經雙方另以書面同意以仲裁方式，或逕以訴訟方式解決爭議。

### 11.3 仲裁

11.3.1 任一方依本契約第 11.2.3 條約定提付仲裁者，雙方同意以中華民國桃園市作為仲裁地；並以中華民國仲裁法、本地上權契約約定及仲裁機構相關規範為仲裁程序之準據法。

11.3.2 雙方同意仲裁人之選任方式如下：

11.3.2.1 當事人雙方應於一方收受他方提付仲裁書面通知之次日起 30 日內，分別提出 5 位仲裁人名單，交予他方。

11.3.2.2 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 30 日內，自該名單中勾選 3 位仲裁人，以供他方自該 3 位人選中選定 1 位仲裁人。

11.3.2.3 當事人之一方未依本地上權契約第 11.3.2.1 條約定提出 5 位仲裁人名單，他方得逕行代為提出人選名單。

11.3.2.4 當事人之一方未依本地上權契約第 11.3.2.2 條約定自名單內勾選 3 位仲裁人，以供他方選定仲裁人者，他方得逕行選定 1 位仲裁人。

11.3.2.5 依本地上權契約第 11.3.2.1 條至第 11.3.2.4 條約定所選定之仲裁人，應自選定之日起 30 日內共推第三仲裁人為主任仲裁人。

11.3.3 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。

11.3.4 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣桃園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。

## **11.4 訴訟管轄法院**

因本契約之爭議而涉訟時，雙方同意以本標的所在地法院（即臺灣桃園地方法院）為第一審管轄法院。

## **11.5 準據法**

本契約之準據法為中華民國法令。

## 第 12 章 其它特約條款

### 12.1 特約條款

- 12.1.1 本地上權契約之變更或修改，應經甲乙雙方書面同意始生效力。
- 12.1.2 本地上權契約任何條款如依中華民國法令為無效時，僅該條款之規定失其效力，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，甲乙雙方於必要時得依契約原訂定目的變更之。
- 12.1.3 本地上權契約如有未盡事宜，應依中華民國相關法令規定辦理。
- 12.1.4 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。
- 12.1.5 甲方如因組織變更、裁併，由變更後之管理機關承受本地上權契約甲方之相關權利義務。如有辦理換約及地上權變更登記之必要者，乙方應予配合，不得拒絕。
- 12.1.6 因應本案乙方應辦理事項，訂有營運績效評估辦法，甲方每年度依附件三之「本案營運績效評估辦法」，自營運開始日之次一年度起，依甲方通知期限配合辦理。

### 12.2 權利之拋棄

- 12.2.1 乙方同意拋棄對本標的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 項規定之優先購買權。
- 12.2.2 乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項規定之建築物時價補償請求權。

### 12.3 送達與不能送達之處理

- 12.3.1 除本地上權契約另有約定外，應送達本地上權契約當事人之通知、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地址應以下列所示者為準：

甲方地址：桃園市桃園區縣府路 1 號 2 樓

乙方地址：

- 12.3.2 當事人之任一方未依本地上權契約第 12.3.1 條約定辦理地址變更，他方按



原址及當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

12.3.3 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，視為送達日。如無法送達或拒收者，亦同。

## 12.4 契約份數

本地上權契約壹式拾貳份，計正本貳份、副本拾份。甲乙雙方各執正本壹份、副本伍份。

### 地上權契約附件

附件 1、變更記事表

附件 2、本案協調委員會組織及協調辦法

附件 3、本案營運績效評估辦法

立契約書人

甲 方：桃園市政府經濟發展局

代 表 人：○○○

地 址：桃園市桃園區縣府路 1 號 2 樓

乙 方：

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 107 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 1

變更記事表

變 更 記 事			
項次	日期	內容	記事專用章

## 附件 2

# 本案協調委員會組織及協調辦法

桃園市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）與○○○○○○（以下簡稱乙方）茲為解決「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權契約」（以下簡稱地上權契約）爭議事項，經甲乙雙方合意成立協調委員會（下稱委員會），其組織及協調辦法如下：

### 一、委員會之任務：

- （一）地上權契約（包括相關契約、文件）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）由甲方推薦一名委員、乙方推薦一名委員，並經甲乙雙方協調同意選任三名公正人士，共五人組成協調委員會。
- （二）委員會成立後應選任主任委員一名。主任委員應由三名公正人士中互推一人擔任之。

### 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，其職務應由三名公正人士中另二人互推一人擔任之。
- （二）委員會應有委員二分之一以上出席始能開會。
- （三）協調委員應親自出席，不得代理。
- （四）委員會開會時，甲、乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- （五）委員會如認為有必要時，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甲乙雙方平均分攤。
- （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，所需之經費由甲乙雙方平均分攤。
- （七）委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。
- （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二分之一以上之同意為之。
- （十）委員會應於第一次協調會議次日起 60 日內作成決議。
- （十一）委員會之決議應以書面送達甲、乙雙方。

四、委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

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，費用由甲乙雙方平均分擔。

六、委員會於符合下列規定時，無待通知甲乙雙方即自動解散：

- (一) 爭議事項經提交委員會次日起逾 90 日仍無法召開會議。
- (二) 委員會經召開第一次協調會議次日起逾 90 日仍無法解決爭議事項者。
- (三) 委員會作出協調方案或建議次日起 30 日內解散。

## 附件 3

# 本案營運績效評估辦法

### 第一條：評估目的

本辦法係依「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權案」之約定，經桃園市政府經濟發展局（以下簡稱「甲方」）與○○○○股份有限公司（以下簡稱「乙方」）雙方同意，定期依本辦法，以評定乙方參與「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權案」之營運績效。

### 第二條：評估標準與項目

- 一、評估項目包括是否取得星級旅館評鑑(或交通部觀光局相關替代評鑑機制)，環保旅館標章、綠建築標章、智慧建築標章、並依契約約定繳付權利金及地租。
- 二、營運績效評估項目確認表各項內容，如因政策變更或法令修正而有調整者，甲方保有調整之權利，並於調整後下年度開始實施。

### 第三條：評估程序

- 一、甲方自「高速鐵路桃園車站特定區計畫青芝段 162、163 地號國際觀光旅館設定地上權案」開始營運日之次一年度起，於每年六月份辦理前一年度（自一月一日至十二月三十一日止）之營運績效評估，但第一次及最後一次辦理營運績效評估之年度不滿一年者，不在此限。
- 二、甲方應於辦理評估前一個月以書面通知乙方，乙方應於接獲通知 15 日內，將確認表內各項資料備齊後提送予甲方。
- 三、甲方如認為有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，乙方應充分配合。

### 第四條：異議程序

乙方如各評估項目因政策變更或法令修正對各評估項目變動有任何意見者，應於每年度接獲甲方辦理營運績效評估通知後，7 日內向甲方提出異議，或依契約相關約定辦理。

附表：營運績效評估項目查核表

項次	評估項目	是否符合
一	四星以上星級評鑑	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
二	環保旅館標章	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
三	綠建築標章	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
四	智慧建築標章	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
五	權利金繳付	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
六	地租繳付	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
七	雇用在地就業員工比例	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
八	其他承諾事項	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否