

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
招商文件（草案）

中華民國 111 年 5 月

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知

一、案名：

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案(以下簡稱本開發案)。

二、工作內容：

本開發案係依大眾捷運法及相關法令辦理淡海輕軌 V07 淡水行政中心站捷運開發區(新北市淡水區公司田段 17 地號土地)及產業專用區(新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地)土地開發，併同依新市鎮開發條例及相關法令辦理新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地附款式標售。

本開發案徵得投資人之工作範圍標示如下：

- (一)取得新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產權。
- (二)辦理新北市淡水區公司田段 17、17-1 地號等 2 筆土地(以下簡稱本用地)內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜。(須知第十四點)
- (三)本用地內開發建物之投資、興建事宜。

三、依據：

- (一)本開發案依大眾捷運法(以下簡稱大捷法)、大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土開辦法)、新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準(以下簡稱財資基準)、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則(以下簡稱權益分配原則)及其他相關法令規定辦理。
- (二)本開發案新北市公司田段 17-1 地號土地產業專用區之附款式標售事宜依新市鎮開發條例、新市鎮開發條例施行細則、新市鎮土地標售標租辦法及其他相關法令規定辦理。

四、名詞定義

- (一)土地開發主管機關：指新北市政府。為依大捷法之大眾捷運系統淡海輕軌主管機關。
- (二)產業專用區土地附款式標售主管機關：內政部營建署。為依新市鎮開發條例之淡海新市鎮土地主管機關。
- (三)執行機關：指新北市政府捷運工程局(247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號)。

- (四)申請人：指依本須知規定向執行機關申請參與本開發案投資及產業專用區投標之法人。
- (五)合格申請人：指依本須知規定經規格評選，平均得分 80 分（含本數）以上者。
- (六)最優申請人：指依本須知規定經全區土地所有權人最低分配比率及新北市淡水區公司田段 17-1 地號產業專用區投標價格之價格評比加權分數最高之合格申請人。
- (七)投資人：指經以書面通知，與土地開發主管機關簽訂投資契約書、與產業專用區土地附款式標售主管機關簽訂買賣契約者。
- (八)投資契約書：指投資人與土地開發主管機關簽訂之「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書」。
- (九)土地開發計畫：指投資人於投資契約簽訂後 60 日內提送，依審定條件、評選會議審查意見及評選會議紀錄修正，並經土地開發主管機關核定之開發建議書。
- (十)最近一會計年度：指民國○○○會計年度。（自 1 月 1 日至 12 月 31 日止）
- (十一)最近一年：指本開發案申請書件截止收件日當月（不計）之前最近 12 個月。
- (十二)預估投資總金額：
指申請人依附件 1-9(申請人承諾全區土地所有權人最低分配比率計算表)所載之建物興建成本（BC）及投資稅管費用（M）合計之金額。

五、注意事項：

- (一)申請人於提出申請前應詳閱本須知及全部甄選文件，並至現場實地勘查，以瞭解用地特性及其他所有狀況。如有疑問或不明瞭處，應於民國○○○年○○月○○日前，寄(送)達執行機關請求釋疑，請求釋疑格式詳參本須知第十九點(七)，申請釋疑日期以執行機關收文戳為準，逾期不予受理。執行機關釋疑期限為民國○○○年○○月○○日前，並得視需要延長受理申請書件期間。
- (二)所有前置作業及用地勘查費用，由申請人自行負擔；在執行本開發案遭遇困難或成本估計發生錯誤，亦同。

(三)申請人向執行機關提交申請書件後，即視為已詳閱並瞭解本須知全部文件及相關規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。

(四)有關實地勘查之辦理方式，由執行機關另行發布之。

六、申請人資格條件：

(一)基本資格：

1. 申請人依財資基準第三點之規定，得由 1 法人單獨提出申請，或至多 5 法人共同提出。
2. 申請人不得重複提出申請，亦不得為其他申請人之成員，否則均視為不合格標。
3. 申請人為共同提出者，共同申請人應檢附經公證或認證之共同投資協議書。(附件 1-3)
4. 單一法人申請人應符合開發能力及財務能力等能力資格；數法人共同申請者，至少應有 1 法人應符合開發能力資格，各法人皆應符合財務能力一般條件，各法人之權益併計應符合財務能力特別條件。
5. 開發能力及財務能力資格之採計，以申請人本身為限(包括共同申請人各法人)，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格，然就申請人開發實績得以我國會計師簽證之合併財務報表所載之申請人子公司開發實績採計。
6. 依財資基準第五點、第六點之規定，申請人如為保險業者，於申請投資時應經金融監督管理委員會核准；如為外國法人，應依土地法第 17 條至第 20 條及外國人投資條例規定辦理；如為大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，則須符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例及大陸地區人民來臺投資許可辦法規定；如為其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，申請投資時應符合相關法律規定或取得該管主管機關之核准。

外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司申請前未依我國法令辦妥分公司登記者，應依我國公司法第 386 條規定先向主管機關申請代表人辦事處登記，惟取得投資權後仍須辦妥分公司設立登記，始得與土地開發主管機關簽訂投資契約書；大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者，則須符合「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」、

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知

「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、「土地法」等規定，申請前由經濟部投資審議委員會准予投資並在我國設立分公司者，始得與土地開發主管機關簽訂投資契約書。

(二)能力資格：

1. 開發能力認定原則：

- (1)採計公告徵求投資人之日前十年(即民國○○○至○○○年)申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於預估工程費之三分之一(新臺幣○元)，或累計實績金額不低於預估工程費(新臺幣○元)。
- (2)房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本項下出租資產或由我國會計師依最新法令簽證財務報表項目認列於開發實績彙總表。保險業得以投資性不動產科目認列。

2. 財務能力認定原則：

(1)一般條件：

- A. 經我國會計師依申請人所提送最近一會計年度(○年會計年度)財務報表簽證，所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益3倍，速動比率不低於10%。
- B. 最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。
- C. 最近一期營業稅完稅及最近一會計年度營利事業所得稅完稅。
- D. 保險業之清償能力以自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性須符合保險法之規定，不受本項A有關負債規定之限制。

(2)特別條件：

申請人提送最近一會計年度之財務報表所列權益，依財資基準第十一點之規定，扣除本開發案申請書件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例(以共同投資協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依申請人數比例認定)乘以各案預估工程費30%之數額後，乘以本開發案出資比例，合計不低於預估工程費30%(新臺幣○元)。

七、申請書件(格式詳附件一)：

申請書件包括資格封(基本資格證明文件、能力資格證明文件及申請保證金型式書件或繳納收(憑)據、押標金型式書件或繳納收(憑)據)、規格封(開發建議書)及價格封(申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地投標單,須另行密封)

(一)基本資格證明文件：

1. 申請書：法人名稱、主事務所、代表人姓名，並註明申請開發標的。
(附件 1-2)
2. 申請人之登記證明文件影本。
3. 申請人如為外國法人(已在我國設立分公司者)、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，已在我國設立分公司者，應檢附該分公司設立登記之證明文件。外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司未依我國法令辦妥分公司登記者，應於取得投資權後辦妥分公司設立登記，始得與土地開發主管機關簽訂投資契約書。且申請時應檢附申請主管機關備案文件並提出允諾於簽訂買賣契約前辦妥分公司登記之承諾書。(附件 1-4)
4. 申請保證金及押標金型式書件或繳納收(憑)據。
5. 若投資人為保險業者，應提出金融監督管理委員會核准證明文件。

(二)能力資格證明文件：

1. 開發能力證明文件：

檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表(附件 1-13)及其所附開發實績之各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

2. 財務能力證明文件：

(1)檢附我國會計師查核簽證之財務能力檢核表(附件 1-14)及我國會計師簽證之最近一會計年度財務報告及其所附報表(含營利事業所得稅完稅證明)。成立未滿 1 年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。

A. 所附報表：係指能顯示申請人之權益、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。申請人如為保險業，所提送之證明文件依「保險業資本適足性辦法」第 6 條規定應向主管機關申報合格

會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。

B. 財務報告及其所附報表：應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

(2) 票據交換機構及受理查詢之金融機構於申請書件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶，且最近一年無退票紀錄之查覆單。

(3) 財團法人金融聯合徵信中心，於申請書件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

(4) 最近一期營業稅繳款書收據聯，或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯。新設立且未屆第一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替代。

(三) 申請人如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司者：

1. 所附證明文件之認證或驗證規定：

(1) 外國法人或大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者：應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。

(2) 大陸地區法人所附者：應經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第7條規定之機構或民間團體驗證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。

2. 基本資格依財資基準第七點規定應檢附公司負責人簽章正本(若授權代理人並應檢附授權書)，並經認證或驗證。

3. 開發能力資格所附開發實績之各年度財務報表或財務能力資格之財務報告及其所附報表，依財資基準第九點第二項及第十二點第二項規定，應由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣，並依我國商業會計法一般公認會計原則調整後，辦理開發實績彙總表之查核簽證。

4. 財務能力其他應附證明文件，外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司所在國家確無可提供類似證明文件者，依財資基準第十四點規定，由該法人出具切結書替代。

(四)開發建議書：

開發建議書內容應包括下列項目：

1. 申請人籌組計畫及相關實績：

(1)申請人背景、相關實績經驗。

(2)申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽。

(3)申請人財務能力、對本案之履約能力。

(4)申請人如有捷運土地開發經驗，本開發建議書則應增加捷運土地開發執行成效章節。

2. 用地位置、範圍與土地權屬、土地使用分區及其使用管制。

3. 土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式。

4. 開發項目、內容與用途。

5. 建築計畫：建築設計、動線分析、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書等，並至少應包括：

(1)建築圖說：平、立、剖面圖、建蔽率、容積率及獎勵容積檢討。

(2)工程預算書：總價表、詳細表。(附件 1-10、附件 1-11)

(3)建材規格與設備系統說明：(附件 1-12)

A. 外牆、門廳及梯廳、地坪、內牆及平頂裝修材規格及品牌。

B. 門窗及五金、衛浴設備、廚具、給排水、電力及電氣、電梯、空調、保全及監控系統、消防、網路及通訊系統、停車場等設備規格及品牌。

(4)各樓層建築面積計算表。

(5)建築亮點營造及地標構想。

6. 依建築相關法令應檢附之防災計畫。

7. 依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等。

8. 與捷運系統相關設施銜接計畫。

9. 品質計畫。(含風險管理計畫)

10. 財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估投資總金額、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量、投資效益分析。

11. 開發時程計畫。(依建管標準估算)

12. 營運管理計畫：內容包括但不限於預計引進營運項目，營運方式及經營管理計畫、營運團隊合作方式、能力及相關經驗及行銷推廣計畫等（如開發案意象標誌設計、廣告企劃構想、售後服務、交屋計畫等）。
 13. 物業管理計畫（如資產及設施設備管理維護計畫、安全防護計畫、物業管理需求空間檢討、物業動線規劃及管制計畫、公設服務、竣工交屋期管理、公寓大廈管理規約內容、與捷運設施有關之特別約定事項等）。
 14. 申請人應依權益分配原則辦理，並提出申請人與土地開發主管機關、土地所有權人合作條件、分收比例等。
 15. 本開發案與捷運軌道共構者，依大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊（以下簡稱介面設計手冊）之大眾捷運系統土地開發建物因應列車振動及噪音之防制處理原則提出開發建物之振動噪音防制計畫。
 16. 本開發案與捷運露天軌道（含高架段）相鄰者，依介面設計手冊之與大眾捷運系統相鄰露天軌道區（含高架段）之土地開發建物噪音防制作業注意事項提出噪音及振動相關防制計畫。
 17. 安置捷運設施冷卻水塔依介面設計手冊提送冷卻水塔移設計畫書（含維修需求動線）及噪音計算書。
 18. 捷運設施設計及施工計畫書。（捷運設施交由投資人興建時適用）
 19. 其他有關土地開發事項：（包括但不限於）
 - (1) 得標後新北市淡水區公司田段 17-1 地號價款繳付計畫，承諾依土地買賣契約書第三條規定之分期方式辦理，於執行機關發文通知最優申請人審定條件之次日起 60 日內完成價款繳付。
 - (2) 都市發展之貢獻（如鼓勵大眾運輸及共享運具措施計畫等）。
- (五) 申請書件製作規則如下：
1. 資格證明文件應裝訂成冊並編製頁碼，第 1 頁註明總頁數，以影本提送者，應加蓋申請人印鑑，並註明「本影本與正本相符」文字。
 2. 申請書件之內容應打字或以藍（黑）色鋼筆或原子筆正楷填寫。
 3. 開發建議書應以 A4 尺寸（21 公分×29.7 公分）紙張由左到右橫式直書撰寫，圖表摺成 A4 尺寸，裝訂成冊並依數位檔案規格提送掃描檔及可

供編輯之文字檔、CAD 圖檔。開發建議書內容包含但不限於本點(四)所列，應製作「目錄」，並標示各章節名稱及本須知附件三「審查及評選作業原則」附表三「評選投資申請人評分表」評分項目等所在頁碼以利評分作業。開發建議書本文(包含建築設計圖說)頁數不得超過200頁，超過部分不列入評分依據，惟其「封面」、「封底」、「隔頁」、「目錄」、「附件」不計。

4. 申請人對本開發案基本設計有修正建議者，應製作修正前後對照資料表，附於開發建議書內，同意接受土地開發主管機關之基本設計者免送。

(六)申請書件提送規則如下：

1. 申請人應將自主檢查表(附件 1-1)、資格封(附件 1-5)、規格封(附件 1-6)及價格封(附件 1-7)分別密封後，全部裝入單一不透明容器或紙箱包裝密封，再將填妥之申請書件封(附件 1-8)黏貼其上後，於截止收件期限前，寄(送)達執行機關。

(1)自主檢查表 1 份：應經申請人或被授權人填列並簽章。

(2)資格封：基本資格證明文件及能力資格證明文件各○份、申請保證金型式書件或繳納收(憑)據 1 份、押標金型式書件或繳納收(憑)據 1 份。

(3)規格封：開發建議書○份。

(4)價格封：申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表○份(包括附件 1-9)、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地投標單。

2. 開發建議書份數不足者，不足份數得由執行機關以黑白影印補足份數供評選使用，若因影印品質及裝訂與原件有出入而影響評選結果者，由申請人自行負責。

3. 本須知訂有最低申請家數限制者，未達申請家數(不含本數)，不開啟申請書件封，並以書面通知申請人原件領回。達申請家數(含本數)，由執行機關開啟申請人密封提送之申請書件。申請人不論是否取得投資權，申請書件均不予發還。

八、押標金

(一)押標金之繳納

申請人於遞交投標文件時應向內政部營建署繳納押標金。

(二)押標金額度

依新市鎮土地標售標租辦法第 4 條，押標金為標售底價 10%（計新臺幣○元整）。若申請人未通過資格審查或規格審查，原先繳付之押標金，由內政部營建署無息退還申請人，申請人不得再向內政部營建署及執行機關請求損害賠償或補償或為其他任何主張。

(三)押標金之轉換：申請人如成為最優申請人，並與內政部營建署簽訂買賣契約後，押標金應逕予轉為訂金或擔保金，其不足之部分，再另行依規定期限繳納。

(四)押標金繳納方式

1. 申請人應按本公告所定押標金額，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(我國政府機關或公營事業所發行之無記名債票)

(4)設定質權予執行機關之銀行定期存款單

(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

以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以「內政部營建署」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，應分別記載執行機關為質權人、被保證人或被保險人。押標金繳納表件格式詳附件二。

如以其他票據繳納或逕行匯存內政部營建署存款戶者，均以未繳納押標金論。

2. 前款票據應署名以內政部營建署為受款人；非以「內政部營建署」為受款人者，其所投標單無效。

(五)押標金繳納方法：

1. 現金、銀行本行本票或支票、保付支票、無記名政府公債：

(1)申請人以現金繳納者，得由各金融機構電匯至中央銀行國庫局(局號：0000022)帳戶，戶名「新市鎮開發基金 401 專戶」，帳號：

268959，取得銀行核發之收據聯後，將該收據聯附於申請書件內寄(送)達。

(2)除現金外，申請人得將銀行本行本票或支票、保付支票、無記名政府公債直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

2. 設定質權予執行機關之銀行定期存款單：

申請人應在申請書件提送截止收件 10 個辦公日前持財政部登記核准之銀行定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書(附件 2-1)，向執行機關申請在該申請書上用印，俟執行機關蓋妥後，攜帶該申請書逕向該簽發定期存款單之銀行辦理質權設定，設定完妥後，申請人應將存單、覆函(附件 2-2)、實行質權通知書(附件 2-3)及質權消滅通知書(附件 2-4)直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

3. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀：

以我國設立登記且於境內營業之銀行開發之不可撤銷擔保信用狀繳納時，申請人應向銀行申請辦理不可撤銷擔保信用狀(附件 2-5)，並將信用狀、空白匯票及匯票承兌申請書(附件 2-6)直接附於申請書件內寄(送)達。

以未在我國境內登記營業之外國銀行所開發並由在我國設立登記且於境內營業之銀行(含其分行)保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納時，應以執行機關為受益人，申請人應自行負責及確保開狀銀行及保兌銀行間之程序完備，且保兌銀行應將該不可撤銷擔保信用狀在截止收件期限前寄(送)達。

4. 銀行之書面連帶保證：

申請人自行向銀行申請辦理押標金連帶保證書(附件 2-7)，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署並加蓋銀行印信，申請人應將該保證書直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

5. 保險公司之連帶保證保險單：

申請人與保險公司簽訂押標金連帶保證保險單後(附件 2-9)，應將該保險單直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

(六)押標金應以申請人名義繳納。

(七)押標金之退還

1. 申請人未通過資格審查者，得於資格審查後，接獲通知次日起，洽內政部營建署無息領回押標金。
2. 申請人通過資格審查、未通過規格審查者，得於綜合評審後接獲通知次日起，洽內政部營建署無息領回押標金。
未得標者或所投標單無效者，應於通知日起 7 日內憑郵寄投標封之郵局掛號執據或內政部營建署收文執據及與投標單相符之印章至內政部營建署新市鎮建設組(地址:105404 台北市松山區八德路 2 段 342 號)辦理無息領回。

(八)押標金之不予退還

申請人有下列所定情事之一者，執行機關得撤銷其資格並由內政部營建署沒收押標金，已返還者並應由內政部營建署予以追繳，申請人不得提出異議：

1. 於申請截止日後，審查作業途中，無故放棄參與申請、審核、議約，或放棄其申請人、合格申請人、最優申請人資格。
2. 得標後不按規定期限繳納得標土地簽約之價金，或自願放棄得標權利者。
3. 最優申請人與內政部營建署完成議約後，無故不簽訂買賣契約或不繳交各期應繳款項、違反買賣契約者。
4. 申請人違反本投標須知及補充文件規定且經審查會議認定情節重大者。
5. 申請人提送資料文件有虛偽不實、偽造文書等違反法律，致影響審查結果者。
6. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
7. 申請人有其他違反法令事項，致無法繼續本案之申請或與內政部營建署簽約者。

8. 其他一切因可歸責於申請人之事由，致損害內政部營建署之情事發生。

九、申請保證金：

(一)申請人應繳交申請保證金新臺幣○元，限以新臺幣繳交。申請保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發案申請書件截止日長 270 日。申請人如以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納者，其有效期應較本開發案申請書件截止日延長 270 日。

(二)申請保證金得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(我國政府機關或公營事業所發行之無記名債票)
4. 設定質權予執行機關之銀行定期存款單
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

以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以「**新北市軌道建設發展基金**」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，應分別記載執行機關為質權人、被保證人或被保險人，保證金繳納表件格式詳附件二。

(三)申請保證金繳納方法：

1. 現金、銀行本行本票或支票、保付支票、無記名政府公債：

(1)申請人以現金繳納者，得逕向臺灣銀行及其所屬各分行繳入，或由各金融機構電匯至臺灣銀行板橋分行(金融機構代號：004-0277)帳戶，戶名「**新北市軌道建設發展基金**」，帳號 93015402700013，取得銀行核發之收據聯後，將該收據聯附於申請書件內寄(送)達。

(2)除現金外，申請人得將銀行本行本票或支票、保付支票、無記名政府公債直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

2. 設定質權予執行機關之銀行定期存款單：

申請人應在申請書件提送截止收件 10 個辦公日前持財政部登記核准之銀行定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書(附件 2-1)，向執行機關申請在該申請書上用印，俟執行機關蓋妥後，攜帶該申請書逕向該簽發定期存款單之銀行辦理質權設定，設定完妥後，申請人應將存單、覆函(附件 2-2)、實行質權通知書(附件 2-3)及質權消滅通知書(附件 2-4)直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

3. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀：

以我國設立登記且於境內營業之銀行開發之不可撤銷擔保信用狀繳納時，申請人應向銀行申請辦理不可撤銷擔保信用狀(附件 2-5)，並將信用狀、空白匯票及匯票承兌申請書(附件 2-6)直接附於申請書件內寄(送)達。

以未在我國境內登記營業之外國銀行所開發並由在我國設立登記且於境內營業之銀行(含其分行)保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納時，應以執行機關為受益人，申請人應自行負責及確保開狀銀行及保兌銀行間之程序完備，且保兌銀行應將該不可撤銷擔保信用狀在截止收件期限前寄(送)達。

4. 銀行之書面連帶保證：

申請人自行向銀行申請辦理申請保證金連帶保證書(附件 2-7)，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署並加蓋銀行印信，申請人應將該保證書直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

5. 保險公司之連帶保證保險單：

申請人與保險公司簽訂申請保證金連帶保證保險單後(附件 2-9)，應將該保險單直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。

(四)申請保證金應以申請人名義繳納。

(五)申請保證金之退還

1. 申請人資格、規格、價格經審查不符本須知規定，或未取得投資權且無本須知第九點(六)所定不予退還之情形者，申請保證金依執行機關通知無息退還。
2. 合格申請人申請放棄遞補資格者，執行機關得簽報土地開發主管機關同意後無息退還申請保證金。
3. 依本須知規定退還申請保證金時，以保證金繳納名義人為通知及退款對象，保證金繳納名義人應於執行機關通知期限內無息領回申請保證金。

(六)申請保證金不予退還之情形：

1. 提出申請書件後無故撤回。
2. 以虛偽不實之文件參與申請。
3. 另行借用他人名義或證件參與申請。
4. 提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響甄選結果。
5. 未於規定期限內繳足履約保證金。
6. 轉換為履約保證金。
7. 可歸責於申請人事由，放棄投資權或未於指定時間完成簽約。
8. 發生其他一切可歸責於申請人之事由，致生嚴重損害於執行機關之情事。
9. 違反甄選文件規定，經執行機關認定其情節重大者。
10. 外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司申請投資時，未經在我國設立分公司者，簽約時未檢附設立分公司之登記證明文件者。

十、申請作業程序：

- (一)申請人應於執行機關所訂期限至執行機關購買本須知及甄選文件，並於執行機關所訂期限內繳交押標金與申請保證金，且將本須知第七點(六)1.所列申請書件於民國○年○月○日下午○時○分前寄(送)達執行機關(247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號)，逾期不予受理。
- (二)執行機關對投資申請案件之審查及評選依本須知附件三「審查及評選作業原則」(以下簡稱本須知附件三)辦理。申請人提送本須知第七點(一)、(二)及(三)所列申請書件有缺漏時，執行機關依本須知附件三第三點(二)規定通知補正。

十一、甄選作業程序：

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知

- (一)執行機關對投資申請案件依資格、規格、價格之順序審查，資格不符者不開啟規格封、價格封，規格不符者不開啟價格封。
- (二)本開發案 無家數限制；未達二家提出申請者，不開啟申請書件。
- (三)申請作業程序開始後，執行機關得因申請人資格不符，以書面載明資格不符之理由駁回申請。
- (四)規格(開發建議書)審查及綜合評選方式依本須知附件三第四點規定辦理。
- (五)本開發案全區土地所有權人最低分配比率為○%，新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售底價：○億元，若申請人承諾土地所有權人最低分配比率及標售底價低於前述比率及底價時，無法取得最優申請人資格。
- (六)執行機關對投資申請案件之審查程序完成後，審查意見經報土地開發主管機關核定即列為審定條件，由執行機關以書面通知最優申請人依審定條件簽訂新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地買賣契約、協議價購契約，以及投資契約書。

十二、審定條件作業程序：

- (一)最優申請人對審定條件有意見時(本用地內捷運設施或其他相關附屬設施委託興建時，捷運設施需求或完工時程、估算興建金額亦包括)，應於執行機關發文通知日起 10 日內敘明理由提出修正意見，否則應於執行機關發文通知日起 180 日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄投資權，執行機關得由其他合格申請人依序擇優遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金不予發還。
- (二)最優申請人對審定條件於期限內書面提出之修正意見不為土地開發主管機關接受時(本用地內捷運設施或其他相關附屬設施委託興建時，捷運設施需求或完工時程、估算興建金額亦包括)，最優申請人應接受審定條件並於執行機關發文通知日起 180 日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄投資權，土地開發主管機關不負擔任何責任，執行機關得由其他合格申請人依序擇優遞補或重新公開徵求投資人，申請保證金無息退還。

十三、簽約：

- (一)最優申請人由執行機關通知申請人依審定條件於發文通知日起 30 日內與內政部營建署簽訂買賣契約(詳附件○)，並於前述通知日起 60 日內完成新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地價款之繳付，且於價款繳清予內政部營建署後 30 日內完成新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地所有權移轉事宜。
- (二)完成新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地所有權移轉後，最優申請人應於○日內與新北市政府捷運工程局簽訂 17-1 地號協議價購契約。
- (三)最優申請人由執行機關通知申請人依審定條件於發文通知日起 180 日內與新北市政府捷運工程局簽訂投資契約書，並繳交履約保證金。
- (四)最優申請人簽訂投資契約書時應於正本上簽名，逐頁蓋章，並完成繳交預估投資總金額 3%之履約保證金。履約保證金除以申請保證金抵充外，不足之數比照本須知申請保證金繳納方法於簽約前繳足，未繳交或未繳足者，視同放棄投資權，執行機關得由其他合格申請人依序擇優遞補或重新公開徵求投資人。履約保證金(現金除外)之有效期限，應依投資契約書約定辦理。
- (五)投資契約書正、副本之製作及裝訂費用由獲得投資權之申請人負擔，投資契約書正本○份由雙方各存乙份，副本○份供雙方使用。
- (六)投資契約書簽訂後 60 日內，投資人應依審定條件、評選會議審查意見及評選會議紀錄修正開發建議書，經土地開發主管機關核定為土地開發計畫，納入投資契約書附件，作為本開發執行之依據。
- (七)外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司申請投資本開發案時未經在我國設立分公司者，簽約時應檢附設立分公司之登記證明文件，未檢附者，視同放棄投資權，執行機關得由其他合格申請人依序擇優遞補或重新公開徵求投資人。
- (八)最優申請人應依內政部營建署與新北市政府需求，辦理公開簽約活動，以廣為宣傳。

■十四、本用地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜：(■適用。□不適用。)

- (一)委託興建捷運設施預算金額為新臺幣○元，申請人估算興建金額超過預算金額者不能取得投資權，取得投資權後簽訂委託興建契約金額不得超過預算金額。
- (二)開發用地內與土地開發建物共構之捷運設施 V07 淡水行政中心站南側出入口及其他相關附屬設施○，申請人應依據捷運設施需求或規範(土地開發設計界面報告書等)於開發建議書內以專章方式載明其設計構想，並提出設計及施工計畫書。(包含圖說、預算書及興建成本分析等，應與開發建物分列)
- (三)投資契約書簽訂後，開發用地內之捷運設施，投資人應依據土地開發主管機關核定之土地開發計畫、預算書及建造成本等資料，與執行機關於3個月內完成議價。但非可歸責於投資人之因素者，不在此限；若議價成立，應於完成議價後簽訂委託興建契約，若議價不成，投資人應依執行機關所指定單價於通知期限內簽訂委託興建契約。前開議價不成部分，應先循法院調解機制洽地方法院調解庭進行調解，調解不成則依民事訴訟程序辦理，並依結果辦理變更契約，雙方不得異議。投資人並須配合捷運路線計畫通車營運需求，如期完成相關捷運設施及交付使用。捷運設施時程如有變動，投資人應配合辦理。委託興建契約爭議處理期間，不論是否已進行調解或該爭議是否已提請訴訟，投資人均應繼續履約，並依契約各階段付款規定請款，俟依調解或訴訟結果完成付款金額找補。

十五、權利義務事項：

- (一)土地開發主管機關及申請人間有關土地開發之各項權利義務事項詳投資契約書。
- (二)本開發案工作內容包括捷運設施委託興建時，其各項權利義務事項詳委託興建契約。

十六、其他規定：

- (一)投資人應依本須知附件六「營造及營運能力資格審查要點」提送投資契約書第二條(七)廠商資格證明文件予執行機關審查。廠商之變更，投資人應先徵得執行機關同意，所衍生之一切費用由投資人負擔。投資人與變更前、後廠商間因權利義務移轉所衍生爭議應自行處理與土地開發主管機關無涉；營運管理計畫變更時亦同。

- (二)投資人於申請階段提送之「申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表」需納入投資契約書，「申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表」中承諾土地所有權人最低分配比率係初步建議案。投資人與土地開發主管機關雙方之權益分配作業，以本開發案建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，再依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要點」規定分階段完成審查及審議作業，始得協議分配比率，惟協議後之土地所有權人分配比率不得低於投資人承諾之最低分配比率。
- (三)投資人就權益協商事項或土地開發主管機關分得獎勵樓地板面積之委建費用無法達成協議時，應依權益分配原則進行代為協調，仍無法達成協議時，得於協調會後 60 日內經雙方書面合意交付仲裁或民事訴訟，並依仲裁或訴訟結果辦理。
- (四)申請人不論是否取得投資權，均不得要求給付申請期間任何費用。

十七、特別條款：（本條於甄選投資案需要時訂定）

（一）權益分配

1. 除本須知或投資契約書另有約定外，本開發案相關權益分配依附件○108 年 2 月 27 日新北府捷開字第 1080352229 號令公布之新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則辦理。其他相關規定亦依本須知附件規定辦理，未列入附件者，依土地開發主管機關或執行機關公布之最新規定辦理。
2. 以土地開發主管機關身份取得之獎勵容積產權樓地板，係以委託建造方式依投資人開發進度，由土地開發主管機關編列預算分期支付，支費用與方式依權益分配原則辦理。

- (二)考量本開發建物後續將由投資人規劃興建，甄選文件所附有關本開發建物之設定資料，僅供未來投資人對本開發建物辦理初步規劃，非屬限縮投資人規劃內容之設定，投資人後續規劃設計得依相關法令及規範調整。但不得據以要求土地開發主管機關增加費用支出或調整投資人承諾之土地所有權人最低分配比率。

（三）其他

十八、檢舉方式及受理單位

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知

(一) 新北市政府政風處

- 1、服務專線：(02)2969-5122
- 2、傳真號碼：(02)2960-1544
- 3、電子信箱：ntpc018@ms.ntpc.gov.tw
- 4、郵政信箱：板橋郵政第 30-29 號信箱
- 5、現場受理：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 12 樓
- 6、新北市政府各機關政風室

(二) 法務部廉政署

- 1、24 小時檢舉專線：0800-286-586
- 2、傳真號碼：(02)2381-1234
- 3、電子信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw
- 4、郵政信箱：國史館郵局第 153 號信箱
- 5、現場受理：臺北市中正區博愛路 166 號

(三) 臺灣新北地方檢察署

- 1、服務專線：(02)2262-4063
- 2、郵政信箱：板橋郵政第 13-112 號信箱

十九、本須知附件：

- (一)附件一、申請書件格式(含附件 1-1 至 1-14)
- (二)附件二、保證金與押標金繳納表件格式(含附件 2-1 至 2-11)
- (三)附件三、審查及評選作業原則
- (四)附件四、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書
- (五)附件五、捷運淡海輕軌 V07 淡水行政中心站捷運開發區及產業專用區開發內容及管制規定
- (六)附件六、營造及營運能力資格審查要點
- (七)附件七、土地開發資料數位檔案規格
- (八)附件八、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則(民國 108 年 2 月 27 日新北府捷開字第 1080352229 號令)
- (九)附件九、新北市政府捷運工程局捷運土地開發案主管機關取得都市計畫規定容積樓地板，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知

(十)附件十、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地標售投標單

(十一)附件十一、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地買賣契約書

二十、本須知參考文件：

本須知提供參考文件標示如下：

- (一)本用地土地標示、面積及原土地所有權人權利範圍明細表。
- (二)共構設計圖說。
- (三)土地開發設計界面報告書。
- (四)共構結構計算書。(本用地之捷運設施由執行機關先行構築時)
- (五)地質鑽探報告。(本用地之捷運設施由執行機關先行構築時)
- (六)應歸墊費用表(不包括執行機關尚未支付或核定之費用)或預估歸墊費用表。
- (七)申請釋疑格式。
- (八)淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書
- (九)其他相關參考文件及法規：(請自行至執行機關網站查詢，並以最新公告版本為主)
 1. 新北市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊
 2. 捷運土地開發用地內之捷運設施委託投資人興建契約
 3. 新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準
 4. 新北市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間點交移交作業要點
 5. 新市鎮開發條例
 6. 新市鎮開發條例施行細則
 7. 新市鎮土地標售標租辦法

【附件 1-2】

申請書

申請日期 年 月 日

申請標的		淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案														
申請人	法人名稱															
	營利事業統一編號													聯絡電話	(日)	(夜)
	法人所在地地址															
	代表人	姓名							身分證號							
	出生日期	年	月	日	聯絡電話	(日)	(夜)									
	戶籍地															
	通訊處															
聲明事項		<p>申請人聲明下列事項：</p> <p>一、申請人所繳交之申請書件保證無訛，證明文件影本均與正本相符，且無虛偽不實之情形。</p> <p>二、申請人及其負責人（或代表人）就本開發案，非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。</p> <p>三、以上聲明事項，如未確遵辦理，應負一切損害賠償及法律責任，並同意由新北市政府捷運工程局沒收所繳一切款項。</p>														
檢附證件		<p>一、營業登記證明文件影本、代表人身分證影本、設立（變更）登記事項卡、當年度完稅證明或稅捐機關證明影本。</p> <p>二、如為外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，另須依甄選須知第七點（一）3. 辦理。</p>														

此致

新北市政府捷運工程局

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

註：共同提出時申請人應分別填寫一併提送。

【附件 1-3】

共同投資協議書

立協議書人
(以下簡稱申請人甲)
(以下簡稱申請人乙)
(以下簡稱申請人丙)
(以下簡稱申請人丁)
(以下簡稱申請人戊)

為共同投資大眾捷運系統土地開發，茲議定條款如下：

第一條 共同投資標的

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案(以下簡稱本開發案)。

第二條 共同投資期間

自本協議書簽訂日起至簽訂「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書」(以下簡稱投資契約書)之權利義務全部履行或解除終止後為止。

第三條 共同投資關係

- (一) 立協議書人依「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知」(以下簡稱甄選須知)，共同申請投資本開發案。
- (二) 立協議書人同意由○(公司名稱，需為申請人之一)為授權代表，並以代表公司之負責人為代表人，負責自申請投資開始至投資契約履約完成為止，與機關意見之聯繫，任何由授權代表具名代表立協議書人之行為，均視為立協議書人全體之行為，機關對授權代表之通知，與對立協議書人所有成員之通知具同等效力。
- (三) 投資契約書簽訂前，本協議書主體及內容均不得變更，否則視為資格不符，取消資格。投資契約書簽訂後，本協議書主體及內容未經機關書面同意前不得變更或終止。
- (四) 立協議書人對於本開發案內容及應遵守之甄選須知相關規定均完全瞭解，立協議書人共同簽訂投資契約書後負連帶責任，且拋棄先訴抗辯權。

第四條 立協議書人之主辦項目

申請人甲：

申請人乙：

申請人丙：

申請人丁：

申請人戊：

第五條 立協議書人之出資比例

申請人甲：

申請人乙：

申請人丙：

申請人丁：

申請人戊：

第六條 其他協議事項（如有）

第七條 爭議處理

關於本協議書之任何爭議，立協議書人均同意以中華民國法律為準據法，並以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第八條 本協議書與投資契約書

本協議書於投資契約書簽訂後納入投資契約書。本協議書內容與投資契約書規定不符者，以投資契約書約定為準。

第九條 協議書簽訂

本協議書由立協議書人共同簽署，分別加蓋公司印信，一式○份，經公證後生效，1份由公證人收存，2份送交機關，餘由立協議書人各執1份為憑。

立協議書人

申請人甲： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人乙： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人丙： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人丁： (簽章)

代表人： (簽章)

申請人戊： (簽章)

代表人： (簽章)

中華民國

年

月

日

資格封

開 發 案 名 稱	淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
-----------	--------------------

資 格 封

說明：

- ★本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之資格封套上。
- ★資格封應裝入甄選須知規定之基本資格證明文件及能力資格證明文件，含申請保證金型式書件或繳納收(憑)據、押標金型式書件或繳納收(憑)據。
- ★資格封裝入本案申請書件封後，送達新北市政府捷運工程局
(寄(送)達申請文件地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號)。

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

規格封

開發案名稱	淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
-------	--------------------

規 格 封

說明：

- ★本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之規格封套上。
- ★規格封應裝入甄選須知規定之開發建議書，不含申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地投標單。
- ★規格封裝入本案申請書件封後，送達新北市政府捷運工程局
(寄(送)達申請文件地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號)。

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

價格封

開發案名稱	淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案
-------	--------------------

<h1 style="font-size: 48px; margin: 0;">價 格 封</h1>
--

說明：

- ★本封面填寫完竣後，自行黏貼於自備之價格封套上。
- ★價格封應裝入申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表、新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地投標單。
- ★價格封密封後裝入本案申請書件封後，送達新北市政府捷運工程局（寄(送)達申請文件地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號）。

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

【附件 1-8】

申請書件封

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

寄件人

授權代表公司： (簽章) 授權代表公司地址：
授權代表公司電話： 授權代表人： (簽章)
聯繫電話：

收件機關：新北市政府捷運工程局 收

寄(送)達申請文件地址：(247018)新北市蘆洲區集賢路 245 號

說明：

- 一、本封應予密封。
- 二、本封應黏貼於單一不透明容器或紙箱上，並應裝入申請書件自主檢查表、資格封、規格封及價格封後包裝密封。
- 三、本封應於截止申請期限前依本案申請須知第九點、申請作業程序，於○年○月○日下午○時○分前提送申請書件封，逾期不予受理。申請書件封應寄(送)達新北市政府捷運工程局，提送日期以新北市政府捷運工程局收文戳認定。

【附件 1-9】

申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表

編號	項目	金額	比率	備註	
1	開發建物總價值 S		—	申請人提供並列出計算式	
2	建物興建成本 BC	投資人應歸墊費用(歸墊捷運局墊支之相關費用 P)		—	執行機關提供
		建物設計費用		—	申請人提供並列出計算式(註明引用標準)
		工程營造費用		—	申請人提供並列出計算式
		利息費用		—	申請人提供並列出計算式
		其他		—	申請人提供並說明內容
3	投資稅管	投資稅管費用 M		—	申請人提供並列出計算式
		投資稅管費用率 m%	—		申請人提供
4	期待利潤	期待利潤 P		—	申請人提供並列出計算式
		期待利潤率 p%	—		申請人提供
5	預估投資總金額(BC+M)		—	申請人提供並列出計算式	
6	主管機關取得容積	委託建造費用 ΔRC		—	申請人提供並列出計算式
		主管機關應分得權值 rT		—	申請人提供並列出計算式
7	依編號 1-6 計算所得之土地所有權人最低分配比率	—	〇〇.〇〇%	申請人提供(百分比表示, 至小數點以下二位)	
8	承諾土地所有權人最低分配比率	—	〇〇.〇〇%	申請人提供(百分比表示, 至小數點以下二位)	

- 註：1. 本表各項費用內容、權益分配計算方式及建物興建成本之單價引用、參考及訪價資料來源，悉依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」辦理。
2. 編號 7、8 所列比率不得低於本開發案土地所有權人最低分配比率。
3. 獲得投資權後，本表納入投資契約書附件。
4. 申請人於價格封承諾土地所有權人最低分配比率係初步建議案，投資人與土地開發主管機關雙方之權益分配作業，再依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要

點」規定分階段完成審查及審議作業，始得協議分配比率。惟協議後之土地所有權人分配比率不得低於申請人承諾之最低分配比率。

5. 歸墊執行機關墊支之相關費用不包括執行機關尚未支付或核定之墊支費用，該費用經執行機關支付或核定後投資人亦應依執行機關通知期限繳交，並計入投資開發費用，惟不得要求變更本表編號8「承諾土地所有權人最低分配比率」。
6. 提出本表時，請以雙面列印方式辦理。如採單面列印應加蓋騎縫章。

申請人： (簽章)

代表人： (簽章)

【附件 1-13】

開發實績彙總表

法人名稱：

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年度	損益認列之方法 (全部完工法或完工比例法)	營業收入	備註
年度	出租資產及待售房地 (增列營業型之資產、存貨)	帳載成本	備註
合計			

單位：新臺幣／元

- 填表說明：
1. 上表以經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報數之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
 2. 如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
 3. 有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳載成本認列。
 4. 保險業得以投資性不動產科目認列。

【附件 1-14】

財務能力一般規定及特別規定

申請人：

計算依據：

項目	條件	結論	計算式		
			流動比率	流動資產	流動負債
一	流動資產 > 流動負債	流動比率 > 1	流動比率	流動資產	流動負債
二	總負債 < 3倍權益	負債權益比 < 3	負債權益比	總負債	權益
三	個體財報速動比 > = 10% (流動資產 - 預付款項 - 存貨) / 流動負債	速動比率 =	速動比率	預付款項	存貨
四	申請人提送最近 1 會計年度之財務報表所列權益，依財資基準第十一點之規定，扣除本開發案申請書件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例（以共同投資協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依申請人數比例認定）乘以各案預估工程費 30% 之數額後，乘以本開發案出資比例，合計不低於新臺幣 0 億元。				

會計師：

(簽章)

【附件 1-15】

內政部營建署淡海新市鎮土地投標單

標 號 第 1 標號					
土地 標示	地段地號	新北市淡水區公司田段 17-1 地號			
	面 積	26,790.45 平方公尺			
投標金額	新台幣 (中文大寫): 拾 萬 仟 佰元/平方公尺整				
投 標 人	姓名或 法人名稱		統一編號		持分 所有權
	地址				簽章
	姓名或 法人名稱		統一編號		持分 所有權
	地址				簽章
	姓名或 法人名稱		統一編號		持分 所有權
	地址				簽章
	姓名或 法人名稱		統一編號		持分 所有權
	地址				簽章
	姓名或 法人名稱		統一編號		持分 所有權
	地址				簽章
承諾 事項	本人願以上開金額承購上列土地，一切手續悉願依照「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知」規定辦理。				
領回押標金 收據聯簽章					
中 華 民 國 年 月 日					

備註：

- 一、本表投標金額及押標金請以中文大寫書寫，切勿使用阿拉伯數字。
- 二、投標人數在 5 人以上者，請自行影印接續使用；接續使用部分只需填寫投標人姓名或法人名稱、地址、統一編號、持分所有權及簽章，其餘各欄切勿填寫，否則以無效標論。

附件 2-1

定期存款單質權設定申請書格式

一、貴行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(申請人) 提供質權人新北市政府捷運工程局／內政部營建署作為質物，以擔保質權人對於淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案之申請／履約保證金／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 貴行表示中途解約，以實行質權，並由 貴行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， 貴行同意拋棄行使抵銷權。

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 貴行領取。

此致

銀行

存款人(出質人)： (請加蓋原留存單印鑑)

地址：

債務人(申請人)：

地址：

質權人：新北市政府捷運工程局／內政部營建署 (請加蓋印鑑)

代表人：

地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號／105404 台北市松山區八德路 2 段 342 號

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	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-2

定期存款單質權設定覆函格式

- 一、中華民國 年 月 日定期存款單(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淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案保證金／押標金之質物債權。
- 三、本行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,否則不予受理。
- 四、本行同意拋棄行使抵銷權。
- 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 本行領取。

此致

新北市政府捷運工程局／內政部營建署

銀行 啟

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	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-3

實行質權通知書格式

受文者： 銀行

主旨：茲檢附後列明細表所載存單實行質權，請貴行將新臺幣 元給付與質權人。

說明：

一、查存款人(即出質人) 前以 貴行存單設定質權與質權人，經 貴行辦妥質權設定登記(貴行登記號碼： 年 月 日 字第 號)在案。

二、存款人於「質權設定通知書」中載明授權質權人得將未到期存單中途解約，倘後列明細表中所載存單有未到期，且依 貴行現行規定得中途解約提取者，質權人依上開授權一併通知貴行中途解約。

附件：定期存款單正本 份

此致

質權人：新北市政府捷運工程局／內政部營建署 (蓋原留申請書印鑑)

代表人：

地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號／105404 台北市松山區八德路 2 段 342 號

電話：(02) 22852086／(02) 87712345

實行質權存單明細表

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	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-4

質權消滅通知書格式

受文者： 銀行

主旨：後列明細表存單所設定之質權，業已全部消滅，請 查照。

說明：

一、查存款人(即出質人) 前以 貴行存單設定質權與質權人，經 貴行辦妥質權設定登記(貴行登記號碼： 年 月 日 字第 號)在案。

二、因質權業已消滅，檢附該存單，請為質權消滅之註記後交還存款人。

附件：定期存款單正本 份

此致

質權人：新北市政府捷運工程局／內政部營建署 (蓋原留申請書印鑑)

代表人：

地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號／105404 台北市松山區八德路 2 段 342 號

電話：(02) 22852086／(02) 87712345

質權消滅存單明細表

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	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-5

申請/履約/保固保證金/押標金不可撤銷擔保信用狀格式

銀行

地址：

日期：

茲循右列申請人之請求開發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」第 號 年版之規定。	信用狀號碼：	通知銀行編號： 日期：
	申請人： 地址：	
通知銀行：	金額：新臺幣 元正	
受益人：新北市政府捷運工程局／內政部營建署 地址：247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號／ 105404 台北市松山區八德路 2 段 342 號	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限：至民國 年 月 日止	
<p>本信用狀係為擔保 (申請人/投資人) 就信用狀受益人新北市政府捷運工程局所辦理之淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案之申請/履約/保固/押標所須繳納之(保證金/押標金)。</p> <p>上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。</p> <p>一、付款人： 銀行。</p> <p>二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。</p> <p>三、金額：不逾本信用狀金額。</p> <p>四、應檢附之單證如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 付款申請書乙份，載明申請人於上述土地開發案有違反規定之情形。 2. 匯票 <p>上項單證應載明本信用狀之日期、號碼、土地開發案號及開發標的。</p>		
<p>特別指示：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。 2. 受益人得請求分批付款。 		
<p>備註：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。 2. 本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。 <p style="text-align: center;">銀行</p>		

附件 2-6

申請/履約/保固保證金/押標金不可撤銷擔保信用狀承兌申請書

民國 年 月 日

信用狀	日期	通知銀行編號	
	號碼		
信用狀額度		信用狀有效期限	民國 年 月 日
信用狀申請人： 地 址：		信用狀受益人： 地 址：	
付 款	金額(新臺幣)：		
	付款人： 銀行		
	到期日：民國 年 月 日		
1. 本信用狀係淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案之申請/履約/保固保證金/押標金。 2. 違反甄選須知/投資契約規定或因投資契約所載原因致無法履約之情形：			
備註：			

上開開發案，茲由信用狀受益人簽發付款申請書並附上匯票乙紙，請惠予付款。

此致

銀行

信用狀受益人：

附件 2-7

申請保證金/押標金連帶保證書格式

- 一、立連帶保證書人(保證人) 銀行 分行(以下簡稱本行)茲因 (以下簡稱申請人)申請**新北市政府捷運工程局**(以下簡稱機關)之淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案，依甄選須知(含其變更或補充)規定應向機關繳納申請保證金/押標金新臺幣(中文大寫) 元整(NT\$)(以下簡稱保證總額)，該保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、機關依甄選須知規定認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之法院為第 1 審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國 年 月 日止。(依甄選須知規定之期限)
- 五、本保證書正本 1 式 2 份，由機關及本行各執一份，副本 1 份由申請人存執。
- 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

連 帶 保 證 銀 行：

負 責 人(或 代 表 人)：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-8

履約保證金／保固保證金連帶保證書格式

一、立連帶保證書人(保證人) 銀行 分行(以下簡稱本行)茲因 (以下簡稱投資人)取得投資**新北市政府捷運工程局**(以下簡稱機關)之淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案(以下簡稱本開發案) 之投資權，依甄選須知/投資契約書(含其變更或補充)規定應向機關繳納履約保證金／保固保證金新臺幣 (中文大寫) 元整(NT\$)(以下簡稱保證總額)，該履約保證金／保固保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。

二、機關依投資契約書規定認定有不發還投資人履約保證金／保固保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。保證金有依投資契約書規定遞減者，保證總額比照遞減。但由本行代洽經機關審核符合甄選須知所訂資格之其他廠商，就未完成部分完成履約／保固致無不發還履約／保固保證金之情形者，不在此限。

三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之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，至民國 年 月 日止。(依投資契約書規定之期限)

五、本保證書正本 1 式 2 份，由機關及本行各執 1 份，副本 1 份由投資人存執。

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。

連 帶 保 證 銀 行：

負 責 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-9

申請保證金/押標金連帶保證書保險單條款

第一條：承保範圍

申請人於保險期間內，參加本保險單所載土地開發案之申請，其申請保證金係以本保險單為之者，被保險人依甄選須知之規定，有不發還申請保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

第二條：不保事項

一、申請人因下列事項未能簽訂投資契約書時，本公司不負給付責任：

1. 戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂。
2. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
3. 可歸責於被保險人之事由。

二、本公司對下列損失及費用不負賠償責任：

申請人不簽訂投資契約書所致利息、租金或預期利潤之損失，及重新甄選投資人、催告履行或訴訟之有關費用。

第三條：保險期間

保險單之保險期間為自本保險單簽發之日起至依規定繳妥履約保證金之日或被保險人書面通知解除保證責任之日止。以兩日中先屆期者為準。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得逕行終止本保險單。

第四條：給付事項

被保險人於有依甄選須知規定不發還申請保證金之情形時，被保險人應立即以書面通知本公司，載明依甄選須知規定不發還申請保證金之情形，並檢具給付請求書向本公司請求給付。本公司應於收到請求給付通知 15 日內依本保險單所載保險金額給付。

第五條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向申請人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第六條：第 1 審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第 1 審管轄法院。

第七條：甄選須知之變更

甄選須知如有變更時，本公司之保證責任以變更後者為準。

第八條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註暨甄選須知之規定均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但甄選須知之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

附件 2-10

履約保證金連帶保證保險單條款

第一條：承保範圍

投資人於保險期間內，不履行本保險單所載之投資契約書，其履約保證金係以本保險單為之者，被保險人認定受有損失依投資契約書規定，有不發還履約保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

第二條：不保事項

投資人因下列事項未能履行投資契約書時，本公司就因此不能履約部分不負賠償責任：

1. 戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂或強力霸佔。
2. 依政府命令所為之徵用、充公或破壞。
3. 罷工、暴動或民眾騷擾。但投資人或其代理人或與本開發案有關廠商及其受僱人所為者，不在此限。
4. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
5. 可歸責於被保險人之事由。

第三條：保險期間

本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至完成履約驗收且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。

前項保證責任之解除得為部分或全部。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得終止本保險單。

第四條：投資契約書之變更

投資契約書如有變更時，本公司之保證責任以變更後之契約為準。但投資人不履行契約應由本公司負給付責任，而由被保險人依照原投資契約書條件就未完成部分重新甄選投資人時所為之變更不在此限。但重新甄選投資人所為之變更係屬本開發案未依投資契約書履約所致者，仍由本公司負給付責任。

第五條：給付之請求

於保險期間內，被保險人有依投資契約書規定不發還履約保證金之情形時，被保險人應立即以書面通知本公司，載明依投資契約書規定不發還履約保證金之情形，並檢具給付請求書向本公司請求給付。

本公司應於收到請求給付通知後 15 日內給付。

第六條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向投資人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第七條：放棄先行就投資人財產強制執行之主張

本公司不得以被保險人未就投資人財產強制執行為由，拒絕履行被保險人之給付責任。

第八條：第 1 審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第 1 審管轄法院。

第九條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資契約書之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

履約保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司)因 (以下簡稱投資人)投資後開土地開發案之申請，與要保人訂立履約保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保 險 單 號 碼				險 別	保 單 性 質
要 保 人				住 所	
被 保 險 人		新北市政府捷運工程局		住 所	247018 新北市蘆洲區集賢路 245 號
投 資 契 約 書 內 容 述 要	開 發 案 名 稱		淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案		
	用 地 坐 落		新北市淡水區公司田段 17、17-1 地號等 2 筆土地		
	投 資 人	名 稱			
		住 所			
	履 約 期 限				
	預 估 投 資 總 金 額		新臺幣(中文大寫)		
保 險 期 間		依照保險單條款第 3 條規定辦理			
保 險 金 額		新臺幣(中文大寫)			
保 險 費		新臺幣(中文大寫)			

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國 年 月 日

附件 2-11

保固保證金連帶保證保險單條款

第一條：承保範圍

投資人於保險期間內，不履行本保險單所載投資契約書之保固或養護責任，其保固保證金係以本保險單為之者，被保險人認定受有損失依投資契約書規定，有不發還保固保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

第二條：不保事項

投資人因下列事項未能依投資契約書履行保固或養護責任時，本公司就因此不能履行保固或養護責任部分不負賠償責任：

- 一、戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂或強力霸佔。
- 二、依政府命令所為之徵用、充公或破壞。
- 三、罷工、暴動或民眾騷擾。但投資人或其代理人或與本開發案有關廠商及其受僱人所為者，不在此限。
- 四、核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 五、可歸責於被保險人之事由。

第三條：保險期間

本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至投資契約書所訂期限屆滿且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得終止本保險單。

第四條：投資契約書之變更

投資契約書如有變更時，本公司之保證責任以變更後之契約為準。

第五條：給付之請求

遇有本保險單承保範圍之給付時，被保險人應立即以書面通知本公司，並檢具給付請求書向本公司請求給付。本公司應於收到給付請求書後 15 日內給付。

第六條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向投資人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第七條：放棄先行就投資人財產強制執行之主張

本公司不得以被保險人未就投資人財產強制執行為由，拒絕履行對被保險人之給付責任。

第八條：第 1 審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第 1 審管轄法院。

第九條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資契約書之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

附件三

審查及評選作業原則

一、執行機關為依大眾捷運系統土地開發辦法第十七條受理申請投資土地開發案件，辦理甄選新北市大眾捷運系統土地開發投資人之審查及評選作業，特訂定本原則。

執行機關受理申請書件應於完成補正之次日起，三個月內完成審查及評選，審查意見經報土地開發主管機關核定即列為審定條件，由執行機關以書面通知最優申請人依審定條件簽訂投資契約書。(但申請案件須變更都市計畫、區域計畫或案情繁複者，得延長之。)

二、執行機關受理申請案時，依資格、規格、價格之順序審查，資格不符者不開啟規格封，規格不符者不開啟價格封，價格封未達甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率時，無法取得投資權。

甄選須知訂有最低申請家數限制者，未達最低申請家數，不開啟申請書件封，並以書面通知申請人原件領回。達申請家數，由執行機關開啟申請人密封提送之申請書件封，經清點資格封、規格封或價格封任一未附或未另密封者，不得補正。申請人不論是否取得投資權，申請書件均不予發還。

三、資格(基本資格及能力資格證明文件)審查

執行機關受理申請書件應於截止收件次日起三十日內完成資格審查(但申請案件繁複者得延長之)，審查原則如下：

(一)申請人未依規定繳納申請保證金、押標金，或所繳金額不足，視為資格不符；由執行機關以書面載明理由駁回申請。

(二)執行機關就申請人檢送之資格證明文件是否齊備依「資格證明文件審查表」(附表一)進行審查。本項書件不全或內容缺漏者，執行機關應詳為列舉並以書面通知申請人於通知送達次日起十四日內完成補正，未附申請保證金、押標金繳納收(憑)據者，非經執行機關查證申請保證金、押標金於繳納期限已入帳或出納單位已收存，不得補正；共同提出申請者，未附共同投資協議書者亦不得補正。執行機關受理補正書件之審查原則如下：

1. 申請人提送補正書件日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

2. 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，執行機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。
 3. 逾期不補正或補正不全者，視為資格不符，由執行機關以書面載明理由駁回申請，所繳申請保證金、押標金無息退還。
- (三)申請人有下列情形之一者，亦屬資格不符，由執行機關以書面載明理由駁回申請，所繳申請保證金、押標金無息退還：
1. 擅自修改本須知所附之表件格式內容，致影響審查結果者。
 2. 於申請書件附加任何條款，以保留其接受或拒絕獲得投資權或簽訂本須知之義務者。
 3. 變更申請書件內容致影響審查結果，而未蓋章者。
 4. 申請人於最近一年內承攬本府或本府所屬各機關學校工程曾發生重大職業災害紀錄者。
- (四)本項書件內容齊全或經執行機關通知且依限完成補正者，執行機關依「能力資格審查表」(附表二)審查其能力資格，任一審查結果為不符合者即為資格不符，由執行機關以書面載明資格不符之理由駁回申請，所繳申請保證金、押標金無息退還。

四、規格(開發建議書)審查及綜合評選

(一)審查原則：

審查申請案件時，除就各案開發建議書審查外，並以其開發內容對於都市發展之貢獻程度為優先考慮因素。

(二)評選程序：

1. 執行機關辦理評選應成立評選委員會(以下簡稱評選會)，委員包括有關機關內派代表及外聘專家學者，外聘專家學者人數及出席人數參採「新北市政府辦理土地開發案投資人評選作業之評選委員會組成委員人數級距表」規定辦理。評選委員會成立時，得一併成立工作小組，協助評選會辦理與評選有關之作業。工作小組成員至少三人，由執行機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。
2. 工作小組應依評分項目或本評選會指定之事項，就開發建議書擬具初審意見。執行機關彙整工作小組之初審意見後，應召開評選會議並通知申請人，評選

會議應有委員總額三分之二以上出席，出席委員中之外聘專家學者人數應至少二人且不得少於出席人數之二分之一。評選委員應親自出席評選會議。

3. 評選委員得參考初審意見於評選會議提審查意見，申請人於評選會議簡報並對審查意見回應，審查意見及回應列入紀錄為修正開發建議書之依據。

4. 規格評選階段：

(1) 各評選委員以「評選投資申請人評分表」(詳附表三)評分並計算各申請人評分總分，執行機關依「評選投資申請人評分總表」(詳附表四)加計總得分並計算各申請人之平均得分，計算至小數第二位，第三位四捨五入。合格申請人參與價格評比，不合格申請案，由執行機關以書面載明理由駁回申請，所繳申請保證金、押標金無息退還。委員評分低於 75 分或高於 90 分應提出說明。

(2) 規格評選階段擇平均得分 80 分(含本數)以上者為合格申請人參與價格評比。

5. 價格評比階段：

(1) 執行機關開啟合格申請人之價格封，續於「價格標評比表」(詳附表五)填入合格申請人承諾本案全區土地所有權人之最低分配比率，以及新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標價，並確認其所提數值不低於甄選須知所訂之最低分配比率與土地標售底價後，將合格申請人承諾本案全區土地所有權人之最低分配比率與 17-1 地號土地標價，依權重分別換算加權得分。加權分數合計後計算至小數點以下第 2 位，第 3 位之後無條件捨去，加權得分合計最高者為最優申請人。

(2) 本案全區土地所有權人最低分配比率為○%，新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售底價○億元。達前開土地所有權人最低分配比率者得 80.00 分，每加 0.01%，加 0.02 分，本項分數權重 50%；達前開標售底價者得 80.00 分，每加 100 元/坪，加 0.01 分，本項分數權重 50%。加權分數合計後計算至小數點以下第 2 位，第 3 位之後無條件捨去。

(3) 加權分數合計最高者有 2 家以上相同時，由各該最高標者當場填寫比價單並予密封後再行比價一次，以評比總分較高且不低於原投標分配比率與標售價格者為最優申請人。評比總分仍相同者，再以相同方式執行，比價以三次為限。第三次比價評比總分仍相同者，以規格評選階段平均得分較高者優先，

規格評選階段平均得分相同時，以對都市發展貢獻平均得分較高者優先，對都市發展貢獻平均得分相同者，由主持人當場抽籤決定最優申請人。

(三)評選會組織：

1. 評選委員會之任務為評選申請人提送之開發建議書，最遲應於公告徵求投資人前成立，並於該投資案評選事宜完成且無待處理事項後解散。
2. 評選會置委員五人至十七人，由土地開發主管機關或授權執行機關及內政部營建署，就有關機關之人員及具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。
3. 所稱有關機關，原則為新北市政府及新北市政府捷運工程局、工務局、城鄉發展局、地政局、經濟發展局、財政局、交通局或其他經土地開發主管機關認定之機關。
4. 外聘專家、學者，係指土地開發主管機關、執行機關及其所屬機關（構）以外人員，由執行機關參考行政院公共工程委員會專家學者建議名單資料庫及民間參與公共建設甄審委員會專家學者建議名單資料庫所建立之建議名單，列出遴選名單，簽報市長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單之限制。
5. 評選委員會成立後，委員名單應即公開於執行機關指定之資訊網站；委員名單有變更或補充者，亦同。但經執行機關衡酌個案特性及實際需要，有不予公開之必要者，不在此限。

機關公開委員名單者，公開前應予保密；未公開者，於開始評選前應予保密。

6. 評選會置召集人一人，綜理評選事宜；副召集人一人，襄助召集人處理評選事宜；召集人及副召集人均由市長或其授權人員指定委員擔任，未指定時由委員互選產生之。

本評選會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。

(四)評選會議申請人須知：

1. 執行機關於簡報會場提供下列之設備或器具供申請人使用，但執行機關不保證該等設備、器具與申請人設備相容或功能正常：【○】。
2. 為利申請人進行準備，執行機關於評選會議召開前，將指定日期開放勘查會

場。

3. 受評申請人於評選會議時以專案負責人代表簡報為原則，評選委員得視專案負責人實際參與情形做為評分參考；申請人簡報之先後次序按執行機關收訖申請書件之外標封編號次序為準。
4. 輪由該申請人簡報時，其出席人數不得超過【○】人。其他申請人應先行退場。
5. 輪由特定申請人簡報，而該申請人未能及時辦理簡報者，得允許將該申請人簡報次序延至末位，但申請人如延後一次後仍未能及時辦理簡報者，視同該申請人放棄簡報及答詢。
6. 申請人準備時間為【○】分鐘，經過【○】分鐘或申請人表示準備完成即開始計時。每位申請人簡報時間為【○】分鐘，答詢時間為【○】分鐘，簡報及答詢計時於倒數5分鐘時，按鈴1聲；倒數2分鐘時，按鈴2聲；時間到時按鈴3聲，申請人應立即停止簡報及答詢。答詢採統問統答方式，所有委員提問完畢，再由申請人統一回答。必要時召集人得終止申請人簡報及答詢。
7. 評選委員於評選中得就申請人所提與評選項目有關之書面資料及簡報內容提出詢問，申請人列席人員僅得就該詢問事項發言。
8. 申請人得攜帶模型入場擺設，簡報期間不得邀請評選委員離席靠近觀看。申請人離場後，請自行攜回，執行機關就該模型不負保管(密)責任。
9. 如申請人行為影響會議進行，召集人得令其立即停止簡報並退場。
10. 執行機關會後將以書面通知評選會議之評選結果。

五、價格評比

開啟合格申請人之價格封，承諾本案全區土地所有權人最低分配比率(以下簡稱分配比率)與新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售價格評比加權合計總分最高者(不得低於甄選須知所訂分配比率、標售底價)為最優申請人。

本開發案全區土地所有權人最低分配比率為○%，新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售底價○億元。達前開土地所有權人最低分配比率者得 80.00 分，每加 0.01%，加 0.02 分，本項分數權重 50%；達前開標售底價者得 80.00 分，每加 100 元/坪，加 0.01 分，本項分數權重 50%。加權分數合計後計算至小數點以下第 2 位，第 3 位之後無條件捨去。

分配比率與標售價格評比總分最高者有 2 家以上相同時：

- (一)由各該最高標者當場填寫比價單並予密封後再行比價一次，以評比總分較高且不低於原投標分配比率與標售價格者為最優申請人。評比總分仍相同者，再以相同方式執行，比價以三次為限。
- (二)第三次比價評比總分仍相同者，以規格評選平均得分較高者優先，規格評選平均得分相同時，以對都市發展貢獻得分較高者優先，對都市發展之貢獻得分相同者，由主持人當場抽籤決定最優申請人。
- (三)未到場或於時限內未繳交比價單者，視同以原投標分配比率與標售價格參與比價。
- (四)如由代理人到場參與比價程序，該代理人應出示其身分證明文件正本及經我國法院或民間公證人之公證或認證之授權書（授權書格式另訂於甄選須知）。
- (五)「價格標評比表」如附表五。

六、簽報核定

執行機關簽報土地開發主管機關核定最優申請人，奉核後以書面通知合格申請案之申請人、公開於網站，並通知最優申請人依審定條件於書面通知到達日起一百八十日內簽訂投資契約書。

附表一 資格證明文件審查表

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

申請人：

審查日期：

審	查	項	目	是	否	說	明
申請人：	基本資格	1. 申請書是否已檢附身分證證明文件且仍具效期。					
		2. 申請書欄框內填寫之內容是否與身分證證明文件影本一致。					
		3. 簽章處所蓋印信是否與設立(變更)登記表所載一致。					
		4. 外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司是否已檢附經認證或驗證之公司負責人簽章正本(若為授權代理人並應檢附授權書)： (1)外國法人或大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，是否已經我國駐外單位認證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 (2)大陸地區法人所附者，是否已經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 (3)大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，是否已經我國駐外單位認證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 已在我國設立分公司者，是否檢附該分公司登記證明文件，未經設立分公司者，是否檢附向主管機關申請之備案文件，並提出允諾於簽訂投資契約書前設立分公司之承諾書。				(非外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司免送)	
		5. 申請保證金及押標金型式書件或繳納收(憑)據					
		6. 其他 (1)法人共同申請者應檢附： 甲.申請人資料表。 乙.經公證或認證之共同投資協議書。 (2)保險業者應檢附經金融監督管理委員會核准之證明。				(單獨提出申請者免附共同投資協議書)	
	開發能力資格	1. 是否已檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績之各年度財務報表。					
		2. 是否已檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。					
		3. 外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司是否已檢附經認證或驗證之公司開發實績之各年度財務報表 (1)外國法人或大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，是否已經我國駐外單位認證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 (2)大陸地區法人所附者，是否已經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 (3)大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，是否已經我國駐外單位認證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 所附開發實績之各年度財務報表是否檢附由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表					

審	查	項	目	是	否	說	明
		之查核簽證。					
財務能力資格		1. 是否已檢附我國會計師查核簽證之財務能力檢核表。					
		2. 是否已檢附經我國會計師簽證之最近一會計年度（○會計年度）財務報告及其所附報表。成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。					
		3. 是否已檢附票據交換機構於甄選案資格證明文件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶且最近一年內無退票紀錄之查覆單。					
		4. 是否已檢附財團法人金融聯合徵信中心於甄選案資格證明文件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。					
		5. 是否已檢附最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯。新設立且未屆第一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替代。					
		6. 外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司是否已檢附經認證或驗證之我國會計師簽證之最近一會計年度（○會計年度）財務報告及其所附報表。成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。 (1)外國法人或大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，是否已經我國駐外單位認證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 (2)大陸地區法人所附者，是否已經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 (3)大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，是否已經我國駐外單位認證，並檢附經公證或認證之正體中文譯本。 是否檢附由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。 其他應附證明文件，該法人所在國家或地區確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代。					(非外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司免送)
項	數	小	計				
審查結果：	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 通知補正			1. 表格內各欄項目未檢附或檢附不全或內容缺漏者（為「否」者），執行機關即詳為列舉並以書面通知申請人限期補正，經通知補正仍不齊，或未依通知期限補正者，視為資格不符。 2. 「申請保證金及押標金型式書件或繳納收據、憑據」項目未檢附，經執行機關查證，其繳納期限未入帳或出納單位未收存，不得補正，視為資格不符。 3. 「共同投資協議書」未檢附，視為資格不符。 4. 請審查者於審查結果欄勾選「符合」、「不符合」或「通知補正」。			

初審：

複核：

單位主管：

附表二 能力資格審查表

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

申請人：

審查日期：

審	查	項	目	是	否	說	明
申請人：	開發能力	1. 採計公告徵求投資人之日前十年(即民國○○○至○○○年)申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於預估工程費之三分之一(新臺幣○元)，或累計實績金額不低於預估工程費(新臺幣○元)。					
		2. 房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本項下出租資產或由我國會計師依最新法令簽證財務報表項目認列於開發實績彙總表(如「新北市政府辦理大眾捷運系統土地開發徵求投資人財力及開發資金認定基準附表一」)。保險業得以投資性不動產科目認列。					
	財務能力一般規定	1. 財務報表所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益三倍，速動比率不低於百分之十。(由會計師簽證)					
		2. 最近一年無不良票據信用暨金融機構授信用紀錄。					
財務能力特別規定	3. 保險業之清償能力以自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性需符合保險法之規定，不受第 1 點有關負債規定之限制。 保險業所提送之證明文件依「保險業資本適足性辦法」第 6 條規定應向主管機關申報合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。						
		申請人提送財務報表所列權益，應扣除本甄選案申請書件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例(以共同協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依各申請人人數比例認定)乘以各開發案預估工程費百分之三十之數額，合計不低於甄選案預估工程費百分之三十(新臺幣○元)。					
項 數 小 計							
審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 通知補正				1. 資格證明文件提送齊備或經通知補正且依限完成補正者，進行能力資格審查。 2. 本表格內各欄任何一項為否者，審查結果視為資格不符。 3. 請審查者於審查結果欄勾選「符合」、「不符合」或「通知補正」。			

初審：

複核：

單位主管：

附表三 新北市大眾捷運系統土地開發評選投資申請人評分表

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

評選委員代號：

項 目		投資申請人	配分	甲	乙	丙
一	團隊經驗 實績	(一)申請人背景、相關實績經驗 (二)申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽 (三)申請人財務能力、對本案之履約	15			
二	開發建議 書內各相 關計畫	(一)開發內容及用途	10			
		(二)建築計畫：設計、結構、工法、預算書、振動噪音 防制計畫等	15			
		(三)亮點營造及地標構想	5			
		(四)防災、水土保持、環境影響評估等計畫	5			
		(五)品質計畫(含風險管理計畫)	5			
		(六)財務計畫及得標後價款繳付計畫	10			
		(七)開發時程計畫(依建管標準估算)及營運管理計畫	10			
		(八)與捷運銜接計畫或捷運設施設計及施工計畫(本用地 捷運設施交由投資人興建時)	10			
三	對都市發展貢獻(對周邊發展及公益回饋等)	10				
四	簡報與答詢	5				
得 分 小 計			100			
序 位						
<p>1.本附表於會前先行填妥評選委員代號，經評選委員抽取後，提醒其記住代號。</p> <p>2.委員評分就不同投資申請人之得分小計以不相同為原則。</p> <p>3.規格評選階段擇平均得分 80 分（含本數）以上者為合格申請人參與價格評比。</p> <p>4.申請人平均得分低於 80 分者為不合格。</p> <p>5.委員評分低於 75 分或高於 90 分應提出說明。</p> <p>說明欄：</p>						

(評選委員簽名)

附表四 新北市大眾捷運系統土地開發評選投資申請人評分總表

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

投資申請人 評選委員	甲		乙		丙	
	得分	對都市發展 貢獻得分	得分	對都市發展 貢獻得分	得分	對都市發展 貢獻得分
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
總 得 分						
平 均 得 分						
對都市發展貢獻平均得分						
是否成為合格申請人 (是 ○ ; 否 ×)						

1.平均得分=總得分÷評選委員數，計算至小數第二位，第三位四捨五入。
 2.規格評選階段擇平均得分 80 分（含本數）以上者為合格申請人參與價格評比。
 3.價格評比階段三次比價評比總分仍相同者，以規格評選平均得分較高者優先，規格評選平均得分相同時，以對都市發展貢獻平均得分較高者優先，對都市發展之貢獻平均得分相同者，由主持人當場抽籤決定最優申請人。
 4.本表由執行機關填列。
 評選委員簽名：

附表五 價格標評比表

開發案名稱：淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案

合格申請人	項次	申請人承諾本案全區土地所有權人分配比率	高於甄選須知所訂之最低分配比率		申請人承諾之分配比率得分	申請人承諾之分配比率得分乘上權重(○%)	申請人承諾之土地標售價格	高於甄選須知所訂之土地標售底價		申請人承諾之土地標售價格得分	申請人承諾之土地標售價格得分乘上權重(○%)	加權合計	規格評選平均得分	對都市發展貢獻平均得分
			是	否				是	否					
申請人○	投標文件												--	--
	當場比價	第一次												
		第二次												
		第三次												
申請人○	投標文件												--	--
	當場比價	第一次												
		第二次												
		第三次												
申請人○	投標文件												--	--
	當場比價	第一次												
		第二次												
		第三次												

最優申請人：申請人○

註 1：價格評比時，承諾全區土地所有權人最低分配比率與新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售價格評比加權合計總分最高者(不得低於甄選須知

所訂分配比率、標售底價)為最優申請人。分配比率與標售價格評比總分最高者有 2 家以上相同時，由各該最高標者當場填寫比價單並予密封後再行比價一次，以評比總分較高且**不低於**原投標分配比率與標售價格者為最優申請人。評比總分仍相同者，再以相同方式執行，比價以三次為限。第三次比價評比總分仍相同者，以規格評選平均得分較高者優先，規格評選平均得分相同時，以對都市發展貢獻得分較高者優先，對都市發展之貢獻得分相同者，由主持人當場抽籤決定最優申請人。

註 2：本開發案全區土地所有權人最低分配比率為○%，新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地產業專用區標售底價○億元。達前開土地所有權人最低分配比率者得 80.00 分，每加 0.01%，加 0.02 分，本項分數權重 50%；達前開標售底價者得 80.00 分，每加 100 元/坪，加 0.01 分，本項分數權重 50%。加權分數合計後計算至小數點以下第 2 位，第 3 位之後無條件捨去。

附表五之一 全區土地所有權人最低分配比率得分計算表

全區土地所有權人分配比率	得分
○○.○○%	80.00 分
○○.○○%+0.01%	80.02 分
.....
○○.○○%+0.1%	80.20 分
.....
○○.○○%+0.5%	81.00 分
.....
○○.○○%+1%	82.00 分
.....
○○.○○%+10%	100.00 分

附表五之二 17 地號土地標售價格得分計算表

17 地號土地標售價格	得分
○○.○○萬元/坪	80.00 分
○○.○○+0.01 萬元/坪	80.01 分
.....
○○.○○+0.10 萬元/坪	80.10 分
.....
○○.○○+0.50 萬元/坪	81.50 分
.....
○○.○○+1.00 萬元/坪	81.00 分
.....
○○.○○+20.00 萬元/坪	100.00 分

附表六

申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率、同小段 17-1 地號土地標售價格比價單

申請人○：

投標文件承諾全區土地所有權人最低分配比率○○.○○%；

投標文件承諾淡水區公司田段 17-1 地號土地標售價格新台幣：拾萬仟佰拾元/平方公尺整

次序	項目	比價	申請人用印(大小章)
第一次 比價	承諾全區土地所有權人最低分配比率	○○.○○%	
	承諾淡水區公司田段 17-1 地號土地標售價格	新台幣(中文大寫)：拾萬仟佰拾元/平方公尺整	
第二次 比價	承諾全區土地所有權人最低分配比率	○○.○○%	
	承諾淡水區公司田段 17-1 地號土地標售價格	新台幣(中文大寫)：拾萬仟佰拾元/平方公尺整	
第三次 比價	承諾全區土地所有權人最低分配比率	○○.○○%	
	承諾淡水區公司田段 17-1 地號土地標售價格	新台幣(中文大寫)：拾萬仟佰拾元/平方公尺整	

註：承諾本案全區土地所有權人最低分配比率與淡水區公司田段 17-1 地號土地標售價格，應不低於原投標或前次比價所載之分配比率與標售價格。

附件四

新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書(108年3月28日核定)

立協議書人：新北市政府捷運工程局（以下簡稱甲方）

土地所有權人（以下簡稱乙方）

茲因乙方同意提供土地由甲方依照大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法（以下簡稱優惠辦法）、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則（以下簡稱權益分配作業原則），辦理開發事宜，經雙方議定條款如下，以資共同遵守：

（本協議書以下條款係為範本，得視實際需求調整內容，由甲乙雙方同意後簽署）

第一條 乙方提供土地：

- 一、乙方願將所有坐落新北市淡水區公司田段17-1地號等1筆土地（如附土地清冊），先辦理所有權移轉登記予甲方進行開發，並不領取協議價購土地款計新臺幣_____元（以土地決標價格計算），雙方同意以開發完成後之市有不動產價值依本協議書第三條第一項計算方式所得抵付。
- 二、乙方應於簽訂本協議書同時簽訂土地買賣所有權移轉契約書，提供所有權狀及辦理產權移轉登記應備之各類證件，交由甲方辦理後續產權移轉登記相關事宜。

第二條 甲方以主管機關身分對開發完成之市有不動產之權利義務，除其他法令另有規定外，原則如下：

- 一、取得捷運設施所需使用之室內樓地板面積及室外之空間。
- 二、取得因土地開發變更都市計畫核定屬甲方之容積樓地板面積。
取得依大眾捷運系統土地開發辦法規定所增加容積樓地板面積之半數。
- 三、取得前款建築物樓地板面積所應持分之共有部分樓地板面積。
- 四、無償取得前三款建築物樓地板面積所應持分之土地所有權。
- 五、負擔第一款至第三款之委託建造費用。

（考量都市計畫變更規定有所不同，本條得依個案都市計畫或相關法令規定調整）

第三條 甲方開發完成後，乙方依協議價購土地款換算權值額度，並依優惠辦法

第六條規定核定之議定價格，以集中、連貫之方式，選配開發完成後之不動產。乙方權值換算方式如下：

$P = B \times (V / \Sigma V)$ ，式中

P：乙方權值。

B：甲方所取得之開發完成後不動產價值（即權益分配作業原則第十八點第一項第三款之權值），除法令另有規定外，不含甲方以主管機關身分所取得容積樓地板面積及其應有之土地及建築物共有部分之價值。

V：乙方未領取之協議價購土地款（原土地上有建築物者，須依優惠辦法第六條規定以原建築物於協議價購當期之各樓層價值比例重新分算）

ΣV ：開發基地依協議價購當期市價計算之總金額。

乙方選配時，權值如達一戶或一建物單位之三分之二以上價值者，得依優惠辦法第八條第一項辦理。

不符前項規定者，得依優惠辦法第八條第二項辦理。

選配完成後乙方如有剩餘權值，由甲方以現金方式進行找補。

乙方選擇區位作業悉依權益分配作業原則第二十點規定辦理，如未於該規定之期限內回復區位意願調查或完成區位選擇，視同放棄區位選擇權利，如致無法選定區位時，僅得由甲方依其可分配權值以現金方式進行找補。

協議價購當期市價計算之基準日為民國 年 月 日。

第四條 乙方於依前條約定分回開發完成不動產價值之前，得向甲方提出申請並經同意後，由甲方按第一條所訂協議價購土地款給付乙方，乙方受領協議價購土地款者，不得再依本協議主張其他任何權利。

第五條 本協議書簽訂後，如甲方未經乙方之同意而不進行開發時，乙方得解除本協議。甲方應將土地所有權返還予乙方，並給付乙方第一條協議價購土地款之利息。

前項利息之計算，以本土地所有權移轉予甲方之日起，依五大行庫一年期之平均存款利率，以單利計算至乙方通知甲方解除本協議之日止。

第六條 本協議書簽訂後，如因不可歸責於甲乙雙方之事由、法令之限制或事實上之理由，致無法進行開發時，甲乙雙方均得解除本協議，甲方應將土地所有權返還予乙方，並給付乙方第一條協議價購土地款之利息（計算

方式比照前條)。

第七條 其他約定：

- 一、稅費及其他費用負擔，除另有約定者外，依下列規定辦理：
 - (一)地價稅：乙方將土地所有權移轉登記予甲方前，由乙方負擔；開發後乙方取得之土地，於使用執照取得後，由乙方負擔。
 - (二)工程受益費：乙方將土地所有權移轉登記予甲方前已發生者，全部由乙方負擔。
 - (三)房屋稅：乙方取得開發後建物，由乙方負擔。
 - (四)乙方取得開發後建物之移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用由乙方負擔。
 - (五)乙方取得開發後建物因合建交換所生契稅由乙方負擔；乙方取得開發後建物因合建交換所生之營業稅由乙方負擔，但應扣除相對應樓地板之預估建造費用中已支付部分之營業稅。
 - (六)取得使用執照前，乙方經甲方同意增列為起造人，因變更起造人所產生之費用，由乙方負擔。
 - (七)乙方因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及地政士報酬由乙方負擔。
 - (八)乙方取得開發後建物之水、電、瓦斯等外接管線費用由乙方負擔。
 - (九)乙方取得開發後建物之公共水電費、大樓管理費，自交屋完成日起由乙方負擔。
 - (十)開發後建物之各類公共基金由各建物取得人負擔，並依公寓大廈管理條例等規定交付提列之費用。
- 二、乙方之戶籍或通訊地址如有變更時，應即以書面通知甲方。如因可歸責於乙方之事由，致函件不能送達時，以郵局第一次投遞日期視為送達日期。
- 三、如因繼承、贈與、買賣或其他原因須轉讓本協議書之權利義務時，全體繼承人或乙方及其繼受人應以書面向甲方提出申請，並依甲方要求檢具應備文件經同意後，與甲方另行簽訂協議書。
- 四、乙方移轉予甲方之土地，如經發現地下掩埋廢棄物，乙方應負清理責任；乙方如未於甲方通知期限前清理完畢者，得由甲方或甲方委託之第三人

代為清理，並由乙方負擔該等費用。

五、本協議如有未盡事宜，應適用有關法令之規定。法令無規定者，依習慣；無習慣者，依法理。

六、如因本協議而發生訴訟時，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第八條 本協議書正本貳份，甲乙雙方各執壹份；副本貳份，由甲方收執。本協議自簽訂之日起生效，至雙方之權利義務均已履行完畢之日止。

立協議書人甲方：

新北市政府捷運工程局

代表人：局長 ○○○

住址：新北市蘆洲區集賢路 245 號

立協議書人乙方：

○○○

身分證號碼（或統一編號）：

住址：

中 華 民 國 年 月 日

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知

附件五

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案開發內容及管制規定

(詳都市計畫變更之公告內容，請逕於新北市政府城鄉發展局網站，或內政部營建署網站[首頁/國土規劃/內政部訂定之都市計畫查詢並下載最新書圖](#))

附件六

營造及營運能力資格審查要點

	資格條件	資格證明文件	提送期限
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。	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。	投資人應自簽訂投資契約之日起三十日內將建築師之資格證明文件提送執行機關審查。
造	投資人應選擇符合下列條件之營造業者為本開發案之承造人： 一、本國甲等綜合營造業，符合「營造業法」之規定，並依其登記類別承攬工程。 營造業承攬工程應符合「營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」。 二、外國營造業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「營造業法」之規定申請營造業登記。 三、應符合本案甄選須知第六條(二)1.(1)之規定，曾完成與本開發案同性質或相當之工程承攬實績。 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。 五、最近一年內承攬本府或本府所屬各機關學校工程未發生重大職業災害紀錄者。	一、營造業者、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者與投資人之合作書。 二、營造業者應檢附： (一)公司登記表或公司登記證明書。 (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。 (六)承攬造價限額及一定期間承攬總額符合「營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」之切結書。 三、水管承裝業者應檢附： (一)公司登記表或公司登記證明書。 (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)公司登記表或公司登記證明書。 (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。	投資人應自建築主管機關核發建造執照之日起三十日內將營造業者、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送執行機關審查。
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。	五、冷凍空調業者應檢附： (一)公司登記表或公司登記證明書。 (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。	
力			

營 運 能 力	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業者。	<ul style="list-style-type: none"> 一、營運業者與申請人合作書。 二、公司登記表或公司登記證明書。 三、最近一期納稅證明。 	投資人應自頂樓樓板完成後三十日內，應提送營運人資料(含資格證明文件及合作書)及營運管理章程(應包含招商計畫、建物所有權人之收益分配計畫、外牆燈光計畫、停車場營運管理計畫、人工平臺管理維護計畫)，經執行機關核轉土地開發主管機關同意後納入營運契約書辦理。
------------------	--------------------------------------	---	---

附件七

土地開發資料數位檔案規格

一、 文件類

依投資契約規定所提送之文件，應於書背標示標號、文件名稱等資訊，除書面資料外，並應依下列注意事項提送其檢視型 PDF 檔案，所提送之文件如有原始數值檔，其數值檔亦應一併提送。

(一) 原始數值檔

如使用 Microsoft Word 等普遍使用之電腦軟體。

(二) 檢視型 PDF 檔注意事項

1. 檔案製作規定依附件「技術資料 PDF 格式製作規定」辦理。
2. 如以掃描設備掃描產生檢視型 PDF 檔案者，其相關規定如下：
 - (1) 文件掃描以一本一檔為原則，而檔名應保持唯一性，不可重覆，大於 A4 尺寸摺疊者，攤平後視為一頁掃描之。
 - (2) 文件之影像大小，最大不得大於 A3 尺寸（如原稿尺寸為 A3 以上者，請掃描為 A3 尺寸以下），以便於閱讀查詢。
3. 屬性資料建置

文件屬性資料相關欄位（位置一律左靠）如下：

編號	欄位名稱	資料型態	欄位大小	備註
1	編號	文字	4	
2	標號	文字	50	
3	線別	文字	5	
4	資料類別	文字	8	
5	資料名稱	文字	255	為文件封面之名稱
6	版次	文字	2	
7	檔案說明	文字	255	資料內容重點說明，為日後系統搜尋之關鍵字
8	影像檔名	文字	20	
9	頁數	數字	4	文件頁次
10	儲位	文字	20	預留擴充欄位
11	備註	文字	255	

二、 圖說類

依契約規定所提送之圖說為 mylar 材質，並應依下列注意事項提送其掃描之檢

視型 PDF 檔及 CAD 圖檔。

(一) 檢視型 PDF 檔注意事項

1. 檔案製作規定依附件三「技術資料 PDF 格式製作規定」辦理。
2. 檔案命名須一張原圖為一個檔案，並向捷運局申請檔名，不得自行命名。
3. 資料提送

須提供掃描後印出之 A3 尺寸圖說一份，並於前後外加 A3 膠片，另於圖說左側貼上黑色膠帶，並打上標別、標名、冊數及以三孔銅釘裝訂。

(二) CAD 圖檔

1. CAD 圖檔須為 AutoCAD 之 DWG 或 DXF。
2. 所有的文字字型及特殊符號必須能在捷運局之 AutoCAD 繪圖環境顯示，若無法顯示，則須提供字型檔

(三) 原圖屬性資料檔案

電腦屬性檔之資料須包括但不限於所屬標號、圖號、版次、類別、圖名及電腦檔名等，皆為文字型態，位置一律左靠，其相關欄位如下：

編號	欄位名稱	資料型態	欄位大小	備註
1	編號	文字	4	
2	標號	文字	10	
3	圖號	文字	34	
4	版次	文字	2	
5	圖說類別	文字	3	
6	工作代碼	文字	7	
7	圖說名稱	文字	120	同工程圖說圖框之圖名
8	CAD 電腦圖號	文字	40	同工程圖說圖框之電腦圖號(Cad No)
9	影像檔名	文字	20	
10	是否廢止	文字	4	

(四) 儲存媒體

儲存檔案光碟片格式如下：

1. 儲存於 5.25 吋、4.7GB 以上(含)之 DVD 光碟片或經業主同意之媒體中。
2. 資料提供

(1)掃描產生的 PDF 檔以直接拷貝的方式，儲存於光碟片上，並依指示處理檔案上傳。

(2)光碟片應以壓克力、純聚丙烯等化學性穩定材質之保護夾盒個別存放，盒上側邊標籤需標示光碟片編號、標號等資訊。

(3)於光碟片保護夾盒正面標籤必須標示下列事項：

盒上正面

開發資料	
1.	光碟片編號：
2.	施工標號：
3.	文件製作單位名稱：
4.	起迄檔案編號：
5.	總檔案數量／容量：
6.	讀取設備之軟硬體需求：
	硬體 軟體—支援 PDF 格式為主
7.	製作完成日期：

盒上側邊

編號 1	開發資料
------	------

(4)於光碟片面上需使用黑色油性筆註明光碟片編號與製作完成日期。

附件 技術資料 PDF 格式製作規定

本局技術資料包括技術文件及工程圖說，有關其檢視型檔案格式及製作方式，分別說明如下：

一、技術文件 PDF/A 檔案格式說明

- (一) 文件檔案格式須為 PDF 1.5 版（含）以上版本。
- (二) 文件檔案須符合文字可被擷取，並可透過多種設備檢視之可攜式文件格式檔（PDF/A），並符合下列作業需求：
 1. 檔案內使用之中、英字型及特殊符號，須可被電腦自動辨識。
 2. 檔案內容如有書籤或索引，須儲存成有書籤或索引之 PDF 格式檔。
 3. 檔案不可設定「保全」：無須輸入保全密碼，即能進行文件的開啟、列印、文件組合及內容擷取，文件內容可做字元、字串搜尋及被全文檢索。
- (三) 文件 PDF/A 格式檔可依需求，使用下列方式製作：
 1. 以 Microsoft Office 2003（含）以上版本編輯撰寫，並存成符合 PDF/A 格式檔。
 2. 以 Acrobat 6.0（含）以上版本讀取，並轉成符合 PDF/A 格式檔。
 3. 以掃描設備掃描，掃描尺寸須與原件尺寸大小相同，另掃描解析度至少 300 dpi 並足以電腦自動辨識原件文字內容，經由文字辨識後，存成符合 PDF/A 格式檔。
 - A. 文件內容全部為單色，以黑白格式掃描。
 - B. 文件內容如有部分為彩色，以彩色格式掃描。
 4. 以滿足前項（二）作業需求之其它軟體製作，並存成符合 PDF/A 格式檔。

二、工程圖說 PDF 檔案格式說明

- (一) 圖說檔案格式須為 PDF 1.5 版（含）以上版本。
- (二) 圖說檔案可透過多種設備檢視之可攜式文件格式檔（PDF），並符合下列作業需求：
 1. 各圖層資訊須分層儲存，並可依需求開啟或關閉圖層。
 2. 須能正確顯示圖面中之中、英文字型。
 3. 檔案不可設定「保全」：無須輸入保全密碼，即能進行文件開啟、列印及頁面擷取。
- (三) 圖說 PDF 格式檔可依需求，使用下列方式製作：
 1. 以 AutoCAD 2010（含）以上版本或其他 CAD 軟體製作，並存成符合 PDF 格式檔。
 2. 以 Acrobat 6.0（含）以上版本讀取，並轉成符合 PDF 格式檔。
 3. 以掃描設備掃描，掃描尺寸須與原圖尺寸大小相同，掃描解析度至少 300 dpi，所掃描影像內容須與原圖相符，以黑白格式掃描（如須以彩色表達內涵者可掃描成彩色），並以最佳化之 PDF 格式儲存。
 4. 以滿足前項（二）作業需求之其它軟體製作，並存成符合 PDF 格式檔。

附件八

新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則

108年2月27日新北府捷開字第1080352229號令

修正發布，自發布日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為取得捷運設施用地，並有效利用土地資源，促進地區發展與實現都市計畫，由主管機關徵求投資人辦理新北市大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案），使參與開發案之土地所有權人、投資人及主管機關等權益關係人共享開發土地利益，就各權益關係人以開發完成樓地板抵付分配權值之作業規範，特訂定本原則。
- 二、本原則之執行機關為本府捷運工程局（以下簡稱本局）。
- 三、本原則用詞定義如下：
 - （一）鑑價基準日：指參與開發案進行權益分配之各權益關係人，評估各項貢獻權利價值之基準日期。
 - （二）權益分配：指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資人，應以其投入之土地、行政資源或資金，核算其開發後應分得權值，分配開發完成後建築物及其土地應有部分。
 - （三）開發建物：指開發案內所規劃、設計、施工並與捷運設施共構或分構之新建建築物及其土地應有部分。
 - （四）區位：指開發建物內可由權益關係人進行分配之不動產，可分為房屋及停車位兩種類型，各區位包含各建築物及其土地應有部分。
 - （五）權值：各權益關係人基於其投入開發案之土地、行政資源或資金所應分得開發效益於鑑價基準日之權利價值。
 - （六）投資開發費用：指評估投資人於整體開發歷程中所需支付之各項成本與利潤，以作為參與開發案進行權益分配之基礎。
 - （七）私地主：依新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法（以下簡稱優惠辦法）簽訂以抵付優惠方式辦理之原私有土地所有權人。
 - （八）權益關係人：指於開發案中具有相關權利者，包括土地所有權人、主管機關、投資人及私地主。

四、本原則所用公式之使用符號，定義如下：

- (一) S：開發建物總價值。
- (二) BC：建物興建成本。
- (三) M：投資稅管費用。
- (四) m%：投資稅管費用率。
- (五) P：期待利潤。
- (六) p%：期待利潤率。
- (七) RV%：主管機關容積分配率。
- (八) rv%：主管機關委託建造容積分配率。
- (九) ΔRC ：委託建造費用。
- (十) rT：主管機關應分得權值。
- (十一) ΔBS ：投資人參與權益分配權值。

五、開發案應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並以鑑價結果進行權益分配。

投資人應於前項鑑價基準日起六個月內提送權益分配建議書，其至少須包含投資開發費用、建議比例及權益關係人分配權值計算結果等事項。

六、開發建物各區位價格應以鑑價基準日為價格日期，並基於當時之建築規劃、建材設備等級及可銷售面積等，以新成屋（含土地應有部分）標準之預期銷售價格為估價條件進行估價，作為各權益關係人間權益分配、區位選擇與分配及畸零樓地板買賣找補之依據。

前項各區位價格總和為開發建物總價值。

七、開發建物總價值評估作業係由本局委託三家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書。投資人得於同一估價條件下，委託一家不動產估價師事務所進行評估。

前項由本局及投資人所委託之不動產估價師所出具之估價報告書，經新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會（以下簡稱委員會）權益分配初審小組（以下簡稱初審小組）審查後，如任何一家估價報告書之開發建物總價值高於或低於全部估價結果中位數百分之二十者，該估價報

告書不予採納。

八、投資人之投資開發費用包含建物興建成本、投資稅管費用及期待利潤，依第九點至第十三點規定進行評估作業。其評估項目應於權益分配建議書中載明，未載明之項目非經本局同意者，不得計入投資開發費用。

九、投資人應負擔之建物興建成本依鑑價基準日之市場行情進行評估，其評估項目如下：

(一) 歸墊本府墊支之相關費用：包括本府墊付之土地開發基本設計費、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計、監造與其施工費及變更設計與其施工費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，並以投資契約書所約定歸墊金額採計。

(二) 建物設計費用：按開發基地條件及設計規模，並參考開發基地所在地建築師公會頒布之建築師酬金標準評估設計費用。

(三) 工程營造費用：指投資人為完成開發建物，所須支付營造業者之相關費用，或必要之工程費用，其評估項目包括：

1、新建工程中有關假設、基礎、結構體、外部裝修、內部裝修、門窗、防水隔熱、雜項、景觀(如庭園、綠化與植栽)、共構裝修、材料設備(如電梯、衛浴、廚具)、電氣、弱電、空調、自動化、給排水、生活廢水、消防設備、通風設備及其他屬土木、建築與機電等直接工程費用。

2、新建工程中有關勞工安全衛生、空氣污染防治、工程監測、保險、品質管理、營造管理、營造業者利潤、屬工程營造費用之營業稅、其他屬營造過程中因興建、管理及行政而發生之間接費用。

3、公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經行政機關要求所成立之管理維護基金。

4、投資人為完成開發建物之興建，所必要支出之其他新建工程費用，包含鑑界費用、鑽探費用、鄰房鑑定費用、外接水電瓦斯管線工程與證照申請及簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢及市有建物整建維護費用等。

(四) 利息費用：係指投資人為籌措投資開發費用所需之資金成本，其評估方式由專業營建管理廠商依投資人提供書面資料進行評估或依市場與慣例自行評估，該評估方式得以下列原則為之：

1、第一款所稱本府墊支之相關費用屬一次性投入資金部分之利息費用，依投資契約書所約定歸墊金額，本金分自有資金部分與借貸資金部分採年息複利計算，計息日依投資人實際繳款日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估計息。

2、第二款及第三款所稱費用屬分段性投入資金部分之利息費用，本金分自有資金部分與借貸資金部分採年息複利計算，計息日依開發案建造執照領得日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估二分之一計息。

3、分期開發之基地，得依預估開發時程設定分期利率及分期計息日以計算利息費用，而不受前二目規定之限制。

(五) 其他經本局及權益關係人共同認定所必要或須刪減之費用。

十、建物興建成本評估作業依投資人提送之細部設計圖、施工規範、工程預算書及投資開發費用編列表內所列之項目、規格、數量及單價，由本局委託二家專業營建管理廠商鑑定，經由該廠商詳加審查並提供具體意見，出具鑑定報告書。

專業營建管理廠商應依第八點及前點規定進行鑑定，如經其專業評估後而採取不同之評估方式，專業營建管理廠商須於鑑定報告書中詳加分析及敘明理由。

建物興建成本之市場行情，其單價引用、參考及訪價之資料來源，依下列資料庫順序採用：

(一) 行政院公共工程委員會公布之公共工程價格資料庫（北區）單價。

(二) 開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。

(三) 如前二款所列資料庫均無適用者，專業營建管理廠商得進行市場查估訪價。

十一、投資人為辦理土地開發，所須支付與代主管機關或土地所有權人墊付之

投資稅管費用，其評估項目包括人事行政管理費用、銷售管理費用、分包廠商管理費用、土地開發方案規劃費用、財務評估費用、風險成本、地籍整理費用、土地開發所須負擔之印花稅、契稅、房地互易營業稅等稅捐、其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、規費、稅賦負擔及其他相關費用。

前項費用足令土地所有權人除畸零樓地板找補買賣外，不再支付任何開發費用而可完整取得開發建物所分配區位之產權。

十二、投資稅管費用以建物興建成本為基礎，取相當比率進行評估而得，該投資稅管費用率由本府與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下： $M=BC \times m\%$ 。

十三、投資人投資開發案應獲得期待利潤，並以開發建物總價值扣除主管機關應分得權值為基礎，取相當比率進行評估而得，該期待利潤率由本府與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下： $P=(S-rT) \times p\%$ 。

十四、主管機關因辦理捷運土地開發應分得之區位，除契約另有約定或法令另有規定外，主管機關應支付投資人委託建造費用，其支付費用及方式，以本府及投資人完成權益協商後分四期給付為原則，方式如下：

(一) 第一期：投資人實際進場開工興建時，支付委託建造費用百分之三十。

(二) 第二期：投資人興建至頂樓樓板時，支付委託建造費用百分之四十。

(三) 第三期：投資人取得使用執照時，支付委託建造費用百分之二十。

(四) 第四期：建物完成交屋時，支付委託建造費用百分之十。

如投資人同意主管機關以所分配區位抵繳委託建造費用，則由雙方另以所分配區位之議定價格折抵。

十五、主管機關應分得容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，即為主管機關容積分配率；其中應支付建造成本而分得之容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，為主管機關委託建造容積分配率。

十六、主管機關應分得權值，由開發建物總價值，以主管機關容積分配率所評

估之等比率權值。其評估公式如下： $rT = S \times RV\%$ 。

十七、委託建造費用，依第九點規定之建物興建成本，以主管機關委託建造容積分配率所評估之等比率興建成本，並加計該部分之投資稅管費用而得。其評估公式如下： $\Delta RC = BC \times rv\% \times (1 + m\%)$ 。

十八、土地所有權人與投資人間權益分配方式，係依投資人按本局所評估之投資開發費用，由土地所有權人以等價值之區位與投資人進行抵付作業。其權益分配之計算方式如下：

(一) 土地所有權人與投資人間可分配權值，係將開發建物總價值扣除主管機關應分得權值而得。其評估公式如下： $S - rT$ 。

(二) 投資人參與權益分配權值，指投資人於開發案中，就其投資開發費用可分配開發效益之權利價值，應包含第九點建物興建成本、第十一點投資稅管費用及第十三點期待利潤。但該權利價值應扣除主管機關已支付之委託建造費用。其評估公式如下： $\Delta BS = [BC \times (1 + m\%) - \Delta RC] + (S - rT) \times p\%$ 。

(三) 土地所有權人參與權益分配權值，應為第一款所稱土地所有權人與投資人間可分配權值與前款所稱投資人參與權益分配權值之差額。其評估公式如下： $(S - rT) - \Delta BS$ 。

土地所有權人與投資人間權益分配作業，應依前項計算方式辦理權益分配。但雙方另有約定或都市計畫相關法令另有規定者，從其約定或規定。

土地所有權人與私地主間權益分配作業，依優惠辦法及雙方簽訂之協議價購書辦理。

十九、各區位價格得參考投資人所評估之預期銷售價格及本府核可之協商方案，並經雙方協商議定及本府核定後，作為權益分配及找補基準。

各權益關係人依其可分配之權值，以議定之各區位價格換算各自應得之區位。

二十、主管機關應分得之區位，屬政策性或公益性需要者，應優先分配。經優先分配後，進行各權益關係人間區位選擇作業。本局應先行於局網站上

公告辦理期間，並以雙掛號通知各權益關係人。各權益關係人應於公告期限內進行區位意願調查與區位選擇作業，由投資人代本府以下列順序辦理區位選擇作業：

- (一) 優先順位為私地主；如其對區位選擇意願相同時，需先行協議，如協議不成以抽籤決定之。
- (二) 本府與投資人於第二順位時進行區位選擇協議，如雙方對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之。

具有相同區位選擇順序之權益關係人，對區位選擇意願相同時，須先行協議；協議不成者，則以抽籤決定之。

各權益關係人未於公告期限內回復本府區位意願調查或完成區位選擇，視同放棄區位選擇權利，如致該權益關係人無法選定區位時，僅得依其可分配權值以現金方式進行找補。

第一項各權益關係人之選定區位，該權益分配應以完整區位且不分割所有權方式取得為原則。

二十一、土地所有權人及主管機關進行區位選擇時，其選配之建物面積已達一戶或一建物單位之三分之二以上價值，而須取得完整一戶或一建物單位時，應由投資人依議定之各區位價格讓售以補足至一戶或一建物單位。

二十二、本局取得不動產估價師之開發建物總價值估價報告書與專業營建管理廠商之建物興建成本鑑定報告書，應由本局委託第三專業單位或成立工作小組進行報告書初步審閱作業後，邀集受託不動產估價師事務所與專業營建管理廠商及投資人召開各開發案專案會議，再行提報初審小組進行權益協商事項審查作業。

二十三、本局應依經審查並完成修訂之估價報告書及鑑定報告書內容，併同本原則規定之評估方式，製作權益協商方案。

前項權益協商方案，至少應包含以下述條件為基礎所評估之權益分配、委託建造費用及區位選擇方案：

- (一) 估價報告書中開發建物總價值為中位數者，若中位數無相對應

之報告書，取離中位數最近且偏高者。

(二) 鑑定報告書中建物興建成本為最低者。

二十四、本局完成評估與擬訂之權益協商方案，應提報委員會審議通過後，由本局依審議通過之權益協商方案與投資人進行協議。

二十五、土地所有權人或主管機關與投資人，就權益協商事項雙方無法達成協議時，在交付仲裁或民事訴訟前，應由一方具文申請，送本局提報委員會代為協調。

二十六、本局與投資人完成權益協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書。

前項權益分配協議書，至少應包含各權益關係人間權益分配比例與結果、委託建造費用、開發建物區位價格、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容。

二十七、開發案於本局執行鑑價作業後，權益分配協議書報本府核定前變更設計致各權益關係人間權益分配結果顯有重大影響時，本局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。

開發案於權益分配協議書報本府核定後，如開發建物建造執照辦理變更設計之總樓地板面積變更超過百分之五時，本局應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商。而投資人應依重新協商內容修訂權益分配協議書，並提送本局簽陳本府核定。

已執行鑑價作業之開發案，因消防及公共安全相關法令變更致建造執照須辦理變更設計者，本局應以原建築規劃與施工圖說辦理各項鑑價作業，不變更其鑑價結果及權益分配結果。

第一項及第二項變更設計所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之評估項目。

二十八、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下：

(一) 捷運設施所占建築基地權利範圍，其計算方式係以地上與地下之捷運設施建物登記面積占捷運設施及開發建物建物登記總

面積比例計算。

(二) 開發建物停車位所占建築基地之權利範圍，應由投資人敘明計算方式後，經本局同意後方得登記。

(三) 開發建物房屋所占建築基地權利範圍應扣除捷運設施及停車位建物部分，其餘分配方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分（不含停車位）總面積比例計算。

二十九、開發建物區分所有建物之共有部分項目、權利範圍分配原則如下：

(一) 本點所稱共有部分項目，除停車位另計外，係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

(二) 前款共有部分之權利範圍係依專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。

三十、開發案內開發建物與捷運設施之產權登記方式，依前二點規定辦理。但契約另有約定者，從其約定。

三十一、投資人應於領得使用執照後，就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書及交屋清冊，並提報至本局進行審閱，以作為主管機關及土地所有權人（含私地主）分回開發建物專有部分之驗屋作業依據。

三十二、建物登記時，因相關法令規定變更或辦理登記之地政事務所對建物測量面積計算方式若與本府工務局之規定不同致有面積誤差時，不互相找補。

除前項情形外，本府所分回房屋之建物登記面積，與權益分配協議書所載面積有差額時，以開發建物屬房屋建物登記總面積與權益分配協議書所載建物總面積之差額百分比，及本府分回房屋建物登記面積與權益分配協議書所載本府分回面積之差額百分比之差值為準，依下列規定辦理找補作業：

(一) 差值在百分之五以下，僅須就該建物登記面積誤差值進行套算

調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價格以現金支付本府找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業。

- (二)差值超過百分之五，本局應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑價與權益協商，投資人應以現金支付本府找補金額。其所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益分配之評估項目。

附件九

新北市政府捷運工程局捷運土地開發案主管機關取得都市計畫規定容積樓地板，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則

- 一、於契約中之開發建議書已有承諾建造成本單價之基地，按契約約定之工程進度以該承諾單價 8 成支付，剩餘款項則俟實際權益分配協商完成議定單價後，再行調整計價。
- 二、契約中未有承諾建造成本單價之基地，按契約約定之工程進度以各基地開發建議書建造成本單價 8 成支付，剩餘款項則俟實際權益分配協商完成議定單價後，再行調整計價。
- 三、採先行分配區位方式並由本市先取得都市計畫規定容積樓地板之基地，於完成建物所有權登記後，即以投資人承諾委託建造費用單價或本局委託鑑定結果，兩者取低值計算（倘鑑定結果低於承諾單價 8 成，仍應僅能以鑑定結果核算，惟支付金額有超額支付情形，則於第 4 期款結算時再行找補），按「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第 14 點委託建造費用之支付期程支付，不以 8 成計列，剩餘差異金額則於權益分配協商完成或仲裁判斷、訴訟結果確立後，再行支付或找補。
- 四、非先行分配區位之基地，仍依前述第一、二點方式支付，惟因未能確定產權辦理交屋，故僅支付第 1~3 期款之 8 成，以避免超額支付。

附件十

土地買賣契約書

立契約書人

買方：

賣方：內政部營建署

茲購買新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地，雙方同意訂立本買賣契約書。約定條件如下：

第一條 土地標示

基地座落新北市淡水區公司田段 17-1 地號土地，面積計 26,790.45 平方公尺，使用分區為產業專用區，土地實際面積以地政機關登記簿記載面積為準。

第二條 土地價款

本契約土地總價計新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整。

第三條 付款條件及方式

一、【第一期款：訂金】新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，買方已於民國 年 月 日繳付。

【第二期款：簽約備證完稅款】新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，於簽約當日以金融單位為發票人之支票如數壹次繳清。

【第三期款：尾款】新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整，買方應於執行機關通知為最優申請人次日起 60 日內壹次繳清價款（截止

日遇假日順延)，並逕行匯款至賣方設於中央銀行國庫局之專戶內
(中央銀行國庫局之帳戶，局號：000022，戶名：新市鎮開發基金
401 專戶，帳號：268959)。

- 二、買方如未於前項規定期限內繳清各期價款及相關費用者，經賣方限期
催告期滿仍未繳交者，得終止買賣合約，除訂金及孳息不予發還外，
其餘已繳費用無息退還。

第四條 土地產權登記及稅費負擔

- 一、土地產權之移轉登記名義人應以本契約所載之買方為產權登記名義
人。產權登記未辦妥前，除辦理繼承外，買方不得以任何理由要求變
更他人名義。
- 二、買方承購之土地之產權，應於完成本契約第三條約定事項後，由賣方
委託代書代辦移轉予買方，辦理產權移轉所需登記費及其他必須費用
均由買方負擔，上述代辦費於簽訂買賣契約時一併收繳。
- 三、本土地之各項稅費（如契稅、地價稅、污水處理費、工程受益費）自
辦竣產權移轉登記日起均由買方負擔。
- 四、賣方為辦理房地產產權登記移轉事項，需由買方加蓋印章、出具證件或
繳納各項稅費時，買方應於通知時間內交付。

第五條 違約處理

買方於簽訂本契約後，不依約履行本契約所定各項義務者，即視為違
約，賣方得限期催告履行，逾期仍不履行者，得終止買賣契約。

第六條 不動產點交

- 一、自買方完成產權移轉登記後 30 日內，辦理土地現況點交予買方，如買方未於賣方通知之預定點交日會同辦理，視為於該日完成點交作業。
- 二、土地點交後，買方如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤外，得自完成登記之日起 3 個月內洽地政機關辦理土地實測，並提送實測成果，就二者面積差額，按得標金額比例，無息多退少補，逾期不予受理。
- 三、前項土地面積誤差，其誤差在 1 平方公尺以內者（含 1 平方公尺），買賣雙方互不找補；其誤差超過 1 平方公尺以上者，賣方應就不足部分依得標單價計算找補差額地價，另買方應就其不足部分檢附同意無息退還該短少土地價款，絕不另行要求其他損害賠償之同意書，申請退還溢繳價款；至超過部分，買方應依賣方按得標單價核計之差額地價，予以補繳價款。

第七條 開發投資方式及期程

- 一、本案基地為產業專用區，開發內容須依都市計畫法臺灣省施行細則、淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點，及建築管理相關法規，大眾捷運系統土地開發辦法、新北市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊、捷運土地開發用地內之捷運設施委託投資人興建契約、新北市政府辦理大眾捷運系統

開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準、新北市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間點交移交作業要點等法規之規定。

二、買方應依「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知」相關文件，於土地產權移轉過戶後○日內與新北市政府捷運工程局簽訂本標的協議價購協議書，並於執行機關通知買方書面到達日起 180 日內與新北市政府捷運工程局簽訂該案投資契約書，並依契約書履行相關土地開發義務。

三、買方投資開發應依所提之投資執行計畫書(即捷運土地開發主管機關核定之開發建議書)期限辦理，若有不可歸責於買方之情事，導致無法依上述時程開發，應於期限前 3 個月或情事發生後得通知之合理期間內以書面向賣方提出展延申請，經賣方同意後方得展延。如有必要，賣方亦得以書面通知買方展延上述期限。

第八條 合意管轄法院

如因本契約發生訴訟，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。

第九條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分。本契約壹式參份，由買方收執壹份，賣方收執貳份，並自簽約日起生效。

第十條

買方讓與本土地或設定其他相關權利時，應於讓與或設定契約中明定

受讓（權利）人概括承受本協議之相關權利義務（或將本協議書之內容告知預定承受之權利人）。如買方未盡善良告知義務，致損害第三人權益時，概由買方負責，賣方不負責任何損害賠償責任。

第十一條

本契約如有未盡事宜，應依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

買方：

代表人：

統一編號：

地址：

電話：

賣方：內政部營建署

法定代理人：

統一編號：

地址：10556 台北市八德路二段 342 號

電話：(02) 8771-2345

中 華 民 國 年 月 日

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資契約書

立契約書人： (以下簡稱甲方)
(以下簡稱乙一方)
(以下簡稱乙二方)
(以下簡稱乙三方)
(以下簡稱乙四方)
(以下簡稱乙五方)

(乙一方、乙二方、乙三方、乙四方、乙五方統稱乙方)

為開發大眾捷運系統淡海輕軌V07淡水行政中心站公司田段17、17-1地號等2筆土地(捷運開發區、產業專用區)，甲乙雙方同意履行下列條款：

第一條 訂約本旨

依大眾捷運法第7條及大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土地開發辦法)有關規定，本開發案由乙方投資興建，並依本契約辦理相關事宜。

第二條 名詞定義

- (一)本開發案：指淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案。
- (二)本契約：指本開發案投資契約書及其附件。
- (三)執行機關：指新北市政府捷運工程局。
- (四)本用地：指經主管機關核定為本開發案之土地。
- (五)本開發建物：指本開發案內所規劃、設計、施工並與捷運設施共構或分構之新建建築物及其土地應有部分。
- (六)土地開發計畫：指乙方於投資契約簽訂後60日內提送，依審定條件、評選會議審查意見及評選會議紀錄修正後，經土地開發主管機關核定之開發建議書。
- (七)廠商：指乙方為執行本開發案，依營造及營運能力資格審查要點規定委託之建築師、營造業、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者及營運人。
- (八)土地及建物所有權人：為依權益分配取得建物及其土地應有部分者。
- (九)預估投資總金額：
指乙方依申請階段所提價格封內「申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表」所載之建物興建成本(BC)及投資稅管費用(M)合計之金額。

第三條 土地標示及預估投資總金額

本案用地坐落於新北市淡水區公司田段17、17-1地號等2筆土地，面積共計29,801.69平方公尺，土地標示、面積及各土地所有權人權利範圍詳附件○，實際面積以地政機關丈量為準。

本開發案預估投資總金額為新臺幣○元。

第四條 契約文件及效力

以下文件為本契約所有文件，均為本契約之一部分，其適用之優先順序如下：

- (一)本契約本文及其修訂或補充。
- (二)本開發案甄選須知及其附件(不含須知參考文件)之相關書面澄清、補充公告。
- (三)本開發案甄選須知及其附件(不含須知參考文件)。
- (四)土地開發計畫。
- (五)前3款文件以外之本契約附件及其修訂或補充。
- (六)其他經甲乙雙方同意確認列入本契約文件者。

第五條 開發內容

- (一) 乙方應負責出資並依照甲方核定之土地開發計畫(詳附件○)辦理本用地內土地開發建物之興建、營運執行事宜。
 乙方應負責本用地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜。
 乙方應負責本開發建物之統一經營管理事宜。
- (二)本用地應依據都市計畫及建築法令，並配合都市計畫及建築主管機關審議核定內容辦理開發，開發建物之樓層數及總樓地板面積，以使用執照記載為準。

第六條 設計、監造及請領建造執照

- (一)乙方應於簽約後3個月內，建置專屬網站，定期公開開發內容及作業進度等資訊。
- (二)乙方應依本契約第二條(七)提送廠商資格證明文件予執行機關審核同意。廠商之變更，乙方應先徵得執行機關同意；因變更所生之一切費用由乙方負擔。乙方與變更前、後廠商間因權利義務移轉所生爭議應自行處理，與甲方無涉；營運管理計畫變更時，亦同。
- (三)乙方委託之建築師負責本開發建物之設計、監造並提送監造計畫及辦理下列事項：
 1. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
 2. 工程進度之監督控制。
 3. 保固期間內有關保固作業之督導、會同保固責任之鑑定及保固期滿參與會勘等。
 4. 本開發建物設計工作開始後至施工完成前，負責各項工程廠商之協調配合以及定期舉行工地協調會。

- (四)申請建造執照前，乙方應每半年至少召開1次產品說明會，執行機關得邀內政部營建署參與，乙方與甲方及內政部營建署溝通並達成共識後，應將達成共識之產品需求納入設計。領得建造執照後，乙方應依執行機關通知期限召開施工進度說明會。
- (五)申請建造執照前，乙方依法令須配合辦理審議要求設置之供公眾使用或公共設施(如人行陸橋、通路、自行車位等)之協調作業，並書面確認維管單位，有涉捷運設施介面維管者，亦應與捷運營運單位協商。乙方應於建造執照申請書注意事項附表註記該供公眾使用設施或公共設施及其維管介面事項，並於建造執照申請圖說標示其位置及範圍，提送執行機關審查通過後始得申請建造執照。
- (六)乙方辦理本開發建物之設計、興建與重大變更，依都市計畫及建築有關法令提送該主管機關審查前，應經執行機關審酌對甲方權益、捷運設施介面、維管之影響及是否符合相關設施規範，獲甲方及執行機關同意後，方得提送。
- (七)乙方應自簽訂本契約之日起6個月內，依建築法令規定申請建造執照。若因其他法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於乙方之原因，並經甲方同意者，其作業之時間得不予計入。
- (八)執行機關及乙方為本開發建物之起造人。本開發建物屬乙方應取得部分，如另行指定或中途變更起造人時，應先徵得執行機關之書面同意，因變更所生之一切費用及稅捐，由乙方負擔；其另行指定或變更後之起造人，應於繼受權利範圍內與乙方負連帶履約責任。
- (九)乙方領得建造執照後1個月內，應將建造執照、建造執照圖說等有關資料複製2份予甲方及執行機關，並應依土地開發資料數位檔案規格(詳須知附件○)，提供經建築師簽證之掃描檔及可供編輯之文字檔、CAD圖檔。有關資料包括(但不限於)：各業務主管機關核定(發)之建造執照、建造執照圖說、都市設計審議報告書、環境影響說明書、都市更新事業計畫案、結構計算書暨交通影響評估報告等。建造執照核准後，其附表注意事項所載各項列管事項應送審查或檢查者，其核准之文件及圖說，乙方亦應於各項審查核准日起1個月內提送影本2份予執行機關存檔。
- (十)乙方申請變更本開發建物捷運共構工程或捷運設施，應經執行機關核准後辦理。執行機關須變更本開發建物捷運共構工程或捷運設施時，乙方應無條件配合，其所生費用由雙方議定，經確認後

執行。

- (十一) 乙方申請變更本開發建物設計，應提送圖說、預算、工期、效益、變更項目對照表等供執行機關審查，不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書。
- (十二) 乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計與文宣資料暨銷售契約書範本(含公寓大廈管理規約、分管圖等相關文件)應先送執行機關完成審查，銷售契約應載明土地持分原則，所有銷售糾紛均由乙方自負責任，乙方並應切結個別銷售契約確實依照執行機關核定之範本，載明土地開發與捷運設施管理維護介面，併與捷運有關之特別約定事項，若有不實，願負一切法律責任。甲方及執行機關有權無償使用乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片、照片、設計或文宣資料等智慧財產，乙方不得異議。如甲方或執行機關因使用前開智慧財產，致有第三人對甲方或執行機關主張侵害其智慧財產權或其他權益時，乙方應負責處理及承擔一切法律責任。
- (十三) 本開發建物應配合設置捷運設施設備時，乙方應辦理事項如下：
1. 申請建築主管機關於建造執照及使用執照註記「建物區分所有權人須無償提供設置捷運設施設備空間及其管路空間，並無條件提供其維修通行權，且捷運專有管理範圍不分擔建物公共基金、管理費及修繕費用」。
 2. 前目及土地開發辦法第21條規定，區分所有權人不得以會議決議排除統一經營營運管理章程及營運契約之規定，與公寓大廈規約與捷運有關之特別約定等事項，均應納入統一經營營運管理章程及營運契約、公寓大廈規約及銷售、讓售契約。
 3. 專有部分銷售、讓售處分時，應於移轉契約中明定，須繼受原區分所有權人依公寓大廈管理條例及土地開發辦法第21條之規範。
- (十四) 乙方領得建造執照後，應試算捷運設施產權登記所需相關費用，並於使用執照取得前1年回覆執行機關。

第七條 權益分配

- (一) 本開發案權益分配相關事項，乙方同意遵循新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則辦理。(如須知附件○)、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法，及一切相關法令(包括行政規則)辦理。
- (二) 乙方同意本開發案之產業專用區一般開發情形適用之基準容積、

- 與辦理捷運土地開發適用容積率之差額半數，由甲方支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由乙方與甲方均攤。
- (三) 乙方承諾本案全區土地所有權人最低分配比率為○%、投資稅管費用率為○%、期待利潤率為○%(如附件○)。
- (四) 乙方應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並於鑑價基準日起6個月內提送開發建物總價值評估報告、建築相關施工圖說、建築物裝修表、建材設備說明書、工程預算書(含工程總表、詳細表、單價分析表)、樓層區位價格建議表、權益分配建議書等文件資料及電腦檔予甲方。乙方權益分配應提送資料一覽表詳附件○。
- (五) 本開發建物以區分所有方式進行分配時，各區分所有權人之開發不動產權值，依甲乙雙方議定之各區位價格計算應得之樓地板面積。
- (六) 區位選擇前，乙方應提供所需之財務試算及區位選擇等相關資料，並依甲方指示內容擬定區位選擇作業程序，經甲方核定後，由乙方(併產業專用區權值)與甲方協商區位；甲方選配建物價格達一戶價格三分之二以上不足一戶時，應由乙方依議定價格讓售補足至一戶；未達成區位選定協議且經甲方同意前，乙方不得辦理預售。
- (七) 甲乙雙方進行區位選擇協議，若雙方對區位選擇意願相同時，以抽籤決定之。
- (八) 甲方與乙方就權益協商事項，或甲方分得獎勵樓地板面積之委建費用，無法達成協議時，應依新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則進行代為協調，仍無法達成協議時，甲乙雙方得於協調會後60日內，經雙方書面合意交付仲裁，或以民事訴訟解決。
- (九) 乙方進行區位選擇作業應支出之相關費用，乙方應自行評估納入投資稅管費用中，甲方不另付費予乙方。

第八條 保險

- (一) 乙方應於申報開工前完成營造綜合保險之投保，其保險範圍及金額如下：
1. 營造工程財物損失險：
 - (1) 本項保險以甲乙雙方為共同被保險人。
 - (2) 保險金額不得低於本開發案屬乙方辦理之工程總價，建造執照(含變更執照)工程規模變動時，應予修正並報執行機

關同意。

(3) 每一事故天災自負額為該次損失金額之20%。

(4) 本工程附加條款如下：

A. 保險金額彈性(自動增加)附加條款。

B. 加保交互責任附加條款。

C. 48小時勘查災損附加條款。

2. 第三人意外責任險：

(1) 本項保險以甲乙雙方與雙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。

(2) 每一人體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣5佰萬元，自負額不得高於新臺幣5仟元。

(3) 每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣2仟萬元，自負額不得高於新臺幣5仟元。

(4) 每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣1仟萬元，自負額不得高於新臺幣1萬元。

(5) 保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣5仟萬元。

(6) 本開發案附加條款如下：

A. 鄰屋龜裂每一事故賠償限額不低於新臺幣3仟萬元，自負額不得高於總損失之20%，但最少不低於新臺幣20萬元。保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣3仟萬元。

B. 鄰屋倒塌每一事故賠償限額不低於新臺幣3仟萬元，自負額不得高於總損失之20%，但最少不低於新臺幣20萬元。保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣3仟萬元。

3. 雇主意外責任險：

(1) 本款保險採社會保險優先給付後，再就雇主意外責任險予以給付。

(2) 每一人體傷或死亡保險金額不低於新臺幣5佰萬元，自負額不得高於新臺幣2仟元。

(3) 每一事故體傷或死亡保險金額不低於新臺幣2仟萬元，自負額不得高於新臺幣2仟元。

(4) 保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣5仟萬元。

4. 其他：

(二) 前款規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、低於自負額

之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費或變更設計增加之保費等，概由乙方負擔。

- (三)第1款規定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工備查日起，至本開發建物完成專有部分之交屋並展開共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會之後30日止，前開期間屆滿前保單到期或因保險事故發生致支付之保險金已達第1款第1目至第3目保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理展期續保或加保，並副知執行機關。
- (四)乙方未依前3款規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。
- (五)第1款規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經金管會核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經執行機關同意，不得辦理減、退保。

第九條 施工

- (一)為確保執行本開發案能達本契約要求之品質及功能，甲方得指定執行機關或委由專業營建管理機構，依本契約第十五條(一)執行本開發案施工督導及履約管理等工作，乙方應配合辦理。
- (二)乙方應依執行機關通知期限辦理開發土地點交，不得拒絕。執行機關並得將本用地內之地上物交乙方代為清除。
- (三)乙方應依執行機關通知及新北市大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間點交移交作業要點配合辦理點交及移交，且不得拒絕。
- (四)乙方自接管本用地之日起應自負一切管理及安全責任，且不得影響捷運設施或運作，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。
- (五)乙方應於領得建造執照後6個月內向建築主管機關申報開工，並應於申報開工後提送下列文件：
 1. 應於申報開工後10日內將提送予建築主管機關之開發建物施工計畫(含捷運設施介面施工要項)提送執行機關備查，並應於取得建築主管機關之開工申報備查文件後，提供予執行機關。
 2. 應自申報開工日起至完成交屋止，於每月10日前將上一月份施工工作進度報告提報執行機關，工程月報應依附件○製作。
 3. 應將施工圖說整理成冊(含電子檔)送交執行機關。

- (六) 乙方應於開工日前10日內將工程主管人員之相關資料送交執行機關，若有變動應及時告知執行機關，並將本用地發生緊急及意外事故納入通報處理流程，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應確實據以執行。
- (七) 乙方應於開工前提送施工進度表，本用地內之捷運設施已完工營運者，並於開工前提送安全防護計畫，經執行機關及捷運營運單位審查同意後方能施作。
- (八) 乙方應於捷運設施介面施作前6個月提送捷運設施介面施工計畫，內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他有關配合行政作業等計畫說明，經執行機關審查同意後方能施作。
- (九) 乙方使用之材料機具需依建築及環保相關法令規定使用。
- (十) 執行機關或甲方委託之專業營建管理機構，得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。
- (十一) 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改良之；如因此導致其他工程損失者，概由乙方負責賠償或回復原狀。
- (十二) 甲方因捷運工程之需要，得要求變更本開發建物設計圖說、施工計畫及預定進度，乙方應配合施工，變更工程得增減工程期限，其日數由甲方核定之，其依法應申辦之手續由乙方辦理。
- (十三) 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，應依執行機關指示改善；如有違反因而造成損失，應由乙方負責。
- (十四) 乙方於本開發建物施工期間，應遵守捷運系統營運管理之相關規定，及執行機關核定之捷運設施介面施工計畫。於捷運系統出口處不得有產生喧囂、噪音、刺眼之光線、煙、堆置廢棄物、污染物，或施工滲漏水之行為，致影響捷運系統之正常施工、營運。乙方如有違反本款約定致有損害，應由乙方負責。乙方受罰時，應繳交與罰金同額之懲罰性違約金予執行機關。
- (十五) 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。
- (十六) 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因執行機關有無視察工程施工而主張減免其責任。

第十條 完工期限

- (一) 乙方應於向建築主管機關申報開工日起○日曆天(含星期六、日、國定假日及其他休息日)內完成本開發建物工程，並領得使用執照。
- (二) 乙方應於申請使用執照前，與執行機關、捷運營運單位協調土地開發與捷運設施管理維護介面，併與捷運有關之特別約定事項納於使用執照、營運管理章程、營運契約、管理規約及銷售、讓售契約，提送執行機關審查通過後，始得申請使用執照。
- (三) 乙方應就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書與交屋清冊，並備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約，於領得使用執照後6個月內完成本開發建物專有部分之交屋並展開本開發建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。但經執行機關依前條(十二)規定變更者，得依核定日數增減之。並應將使用執照、竣工圖說等有關資料複製2份予甲方及執行機關，且應依「土地開發資料數位檔案規格」(詳須知附件○)提供經技師簽證之掃描檔及可供編輯之文字檔、CAD圖檔。有關資料包括(但不限於)：使用執照、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等。
- (四) 乙方履約如遇執行機關任何變更通知、經執行機關認定工地遭遇不利之天然障礙或其他不可歸責於乙方之事由，致延誤開工、完工或專有部分交屋期限時，乙方應於事件發生後7天內以書面通知執行機關，並於通知後30天內向執行機關提出其全部細節，敘明遲延之情況、預計遲延之天數，以及藉以防止或減少遲延之措施。執行機關於收到該項通知後，應以書面准許乙方在合理之範圍內延長履約期限，乙方應盡最大努力以降低影響。
- (五) 本用地相關公共設施主管機關因預算不及編列，而無法支付取得公共設施樓地板面積之建造成本者，應於付款時加計自領取使用執照日起至支付日止，依中央銀行短期融通利率計算之利息。

第十一條 產權登記

- (一) 本開發建物及其用地之產權登記，應由乙方提出，並經執行機關同意之地政士辦理土地合併登記、土地所有權移轉、建物第一次測量、建物所有權第一次登記及房屋稅籍設立等。其辦理時機如下：
 1. 土地合併登記作業，於本開發建物興建至頂樓樓板完成後辦理。
 2. 土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記(含捷運設施)及房屋稅籍設立作業，於取得本開發建物使用執照後10日內辦理。
- (二) 乙方延誤前款規定之時間或程序，致甲方或土地及建物所有權人

受損害者，應由乙方負損害賠償責任。但其延誤，如因土地及建物所有權人於地政士書面通知後10日內未提出辦理產權登記之證件者，不在此限。

第十二條 稅費負擔

辦理開發應支付之相關管理費、規費與稅賦負擔等，依新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則，應計入投資稅管費用。

第十三條 履約保證金

(一)履約保證金依本開發案預估投資總金額之3%計算。乙方應於簽訂本契約前繳交履約保證金計新臺幣○元予執行機關，除以申請保證金抵充外，不足之數應於簽約前以下列任一種以上型式繳納：

1. 現金
2. 銀行本行本票或支票、保付支票
3. 無記名政府公債(我國政府機關或公營事業所發行之無記名債票)
4. 設定質權予執行機關之銀行定期存款單
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「新北市軌道建設發展基金」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，應分別記載執行機關為質權人、受益人、被保證人或被保險人，其格式應符合本開發案須知附件2-1之規定。

(二)履約保證金應以乙方名義繳納。

(三)執行機關應於本開發建物頂版完成後，無息退還履約保證金之50%，本開發建物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之25%，餘款於不動產登記完畢，並專有部分交屋予所有人及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備交予管委會均完成(■含委託興建捷運設施之交付使用)，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納後10日內無息退還，甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。

(四)履約保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發建物專有部分之交屋期限延長90日。乙方以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納者，有效期應較本開發建物專有部分之交屋期限延長180日。

第十四條 保固及保固保證金

(一)本開發建物自專有部分及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備分別交付後各自起計保固期，個別保固期依下列方式計算：

1. 非結構物，包括但不限於裝修、機電、防水(本開發建物屋頂防水除外)、通路(或道路)路面結構及除本款第2目以外之所有其他部分，由乙方保固2年。但就植栽保活部分，乙方得於12個月後申請辦理保固會勘，經勘查保固情形正常且無契約未完成事項，就植栽保活部分先行解除保固責任。

2. 結構物，包括但不限於建築物構造體及屋頂防水等或為此等工作物之重大修繕者及地表以下之壁體，由乙方保固5年。

■ 3. 植栽保活：12個月。

■ 4. 其他：

本開發建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

(二)乙方應於專有部分交予所有人及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會均完成後7日內繳交保固保證金新臺幣○元予執行機關，逾期執行機關得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於執行機關通知期限內補足，逾期執行機關得依本契約第十六條(二)之約定辦理。

(三)乙方應於本開發建物下列專有部分及共用部分個別保固到期後，申請執行機關辦理保固會勘，經勘查二者保固情形正常且無契約未完成事項，再向執行機關申請無息退還保固保證金。甲方退還保固保證金時，以保固保證金繳納名義人為通知及退款對象。

1. 2年保固到期後，申請無息退還保固保證金50%。

2. 5年保固到期後，申請無息退還保固保證金50%。

(四)在保固期間如本開發建物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依執行機關通知期限完成修復或負損害賠償責任，乙方未依限完成，執行機關得逕行僱工修復，所需一切費用，由保證金支用，並於不足時向乙方追償，乙方應於接獲執行機關通知日起10日內給付執行機關墊支之費用。因緊急搶修需要，執行機關得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用，由保固保證金支用，並於不足時向乙方追償，乙方應於接獲執行機關

通知日起10日內給付執行機關墊支之費用。

- (五)保固保證金繳交方式比照履約保證金繳交方式辦理。保固保證金依本開發案預估投資總金額之1%計算。
- (六)保固保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發建物專有部分之保固期限延長90日。乙方以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納保固保證金者，有效期限應較本開發建物專有部分之保固期延長90日。

第十五條 管理與監督

- (一)甲方依本契約第九條(一)得指定■執行機關或■委由專業營建管理機構，執行下列事項：
 - 1.專業營建管理機構由甲方自行遴選委任並訂定契約，由甲方指揮其工作之進行並負委任契約責任。
 - 2.甲方、執行機關或專業營建管理機構，有權對乙方及其廠商進行之本開發案工程，執行工程設計審查、施工督導及履約管理等工作，乙方應無條件配合。
- (二)依土地開發計畫，本開發建物全部或部分出租，或設定地上權，或以其他方式交由乙方統一經營時，乙方應依營運管理計畫，於申請使用執照前一年，檢具其所訂營運管理章程，報經執行機關核轉甲方核定，並於本開發建物產權登記前，併同營運人與執行機關簽訂新北市大眾捷運系統土地開發營運契約書(以下簡稱營運契約書)，依土地開發辦法規定受執行機關之監督與管理。營運時有不符大眾捷運系統土地開發辦法規定之情形，經執行機關通知限期改善，逾期不改善者，執行機關得報經甲方核准後終止營運契約書。
- (三)乙方應於簽訂營運契約書同時繳交營運保證金，其數額依營運保證金數額及管理作業要點(詳附件○)規定計算。
- (四)本開發建物屬捷運系統使用部分之所有權歸甲方所有，由甲方指定之執行機關負責營運管理，公共設施使用部分由各相關主管機關自行負責管理外，其餘部分之建物，應依執行機關(甲方)核准之管理規約與營運管理章程進行管理及維護，並受執行機關之監督與管理。
- (五)依土地開發計畫要求，或乙方依法令須配合辦理審議要求設置之供公眾使用或公共設施，其建築費用由乙方負擔，或視合作條件依協議比例分擔，並由執行機關或該公共設施主管機關代為施工或派員協助監督施工。道路、人行陸橋及地下穿越道等之公共設施，乙方

應於興建完成後依都市計畫說明書規定辦理，都市計畫說明書未規定者，應將該部分之產權捐贈各該公共設施所在地之地方政府，並交由公共設施主管機關管理維護，公共設施主管機關接管前，由乙方負責維護管理，直到確認接管單位為止，並於設施移交時依接管單位或地方政府相關規定提供維管費用，該費用依新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則已計入工程營造費用。

第十六條 違約罰則

- (一) 執行機關或委託之營建管理機構執行施工督導及履約管理所要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經執行機關書面限期催告，仍逾期不改善時，執行機關得代行處理，一切費用由乙方負擔。
- (二) 乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾1日賠償應給付數額千分之一之違約金予執行機關，以30日為限。
- (三) 乙方未依約定期限申請建造執照或開工或領得使用執照或專有部分交屋者，每逾1日應償付預估投資總金額千分之一之違約金予執行機關，以20%為上限，惟經乙方申請執行機關同意延長期限者不在此限。
- (四) 因可歸責於乙方之工程進度延誤，致土地提供人應繳之土地增值稅及其他稅捐增加時，其增加部分由乙方負擔。
- (五) 乙方未依期限提送土地開發計畫、廠商資格證明文件、權益分配協議書、權益分配建議書、營運計畫、營運管理章程及相關圖說資料，每逾1日應償付預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金予執行機關，以20%為上限。但經乙方申請執行機關同意延長期限者，不在此限。
- (六) 乙方之施工品質缺失，依下列規定計罰懲罰性違約金：(預估投資總金額達50億元以上者罰6萬，未達50億元者罰3萬)
 1. 未依本契約第九條(五)1. 規定期限提送施工計畫予執行機關備查，每逾期1日計罰3萬6萬。
 2. 未依本契約第九條(五)2. 規定提送工程月報，或未檢附自主檢查表及施工日誌，每次計罰3萬6萬。
 3. 未依本契約第九條(五)3. 提送整理成冊施工圖說予執行機關，經執行機關通知乙方限期改善而逾期未改善，計罰新臺幣5萬元，並限期改善，屆期未改善得按次計罰至改善完成。
 4. 執行機關或專業營建管理機構施工督導查獲之缺失，經執行機關通知改善而未於規定期限改善完成，每次計罰3萬6萬。

前項懲罰性違約金計罰總額合計以預估投資總金額之1%為上限。

- (七) 乙方違反職業安全衛生、環保相關法令，致受主管機關裁處罰金或罰鍰者，除應繳納該罰金或罰鍰外，另依下列規定計罰懲罰性違約金：
1. 經勞動檢查機關（構）函令全部停工者，每次計罰新臺幣5萬元整；部分停工者，每次計罰新臺幣3萬元整。
 2. 乙方有下列情形之一者，計罰新臺幣2萬5仟元整，並限期改善，屆期未改善，得按次計罰至改善完成：
 - (1) 乙方於同一區域重複發生勞動檢查法第28條所定有立即發生危險之虞之缺失。
 - (2) 勞動檢查機關（構）之檢查缺失，經通知改善而未於規定期限內改善完成。
 3. 乙方有下列情形之一者，計罰新臺幣3萬元整，並限期改善，屆期未改善，得按次計罰至改善完成：
 - (1) 發生重大意外事故，造成第三人生命安全、財產損失或阻斷交通車流。
 - (2) 因安衛設施不足或檢查不實，致發生職業安全衛生法第37條第2項規定之職業災害。
- 前項懲罰性違約金罰繳總額合計以預估投資總金額之2%為上限。
- (八) 乙方違反本契約第六條(十二)或第七條(六)約定，執行機關得扣罰履約保證金50%作為懲罰性違約金，乙方應於甲方指定期限內補齊履約保證金額，並負所有衍生損害賠償責任；如已進行預售及銷售，乙方並應立即停止預售及銷售。未依期限補齊履約保證金者，執行機關得終止契約。
- (九) 乙方個別銷售契約未依照執行機關核定之範本，載明土地開發與捷運設施管理維護介面，併與捷運有關之特別約定事項者，每件計罰預估投資總金額千分之一之懲罰性違約金，並以20%為上限。
- (十) 乙方欲更換廠商時，應經執行機關同意，未經同意即擅自更換，計罰懲罰性違約金新臺幣5萬元，並限期改善，屆期未改善，得按次計罰至改善完成。
- (十一) 乙方改組或負責人變更時，未依規定期限檢具有關文件送執行機關備查者，計罰懲罰性違約金新臺幣5萬元，並限期改善，屆期未改善，得按次計罰至改善完成。
- (十二) 乙方未依執行機關所訂期限修正提送之相關圖說資料時，每逾1日應計罰預估投資總金額萬分之一之懲罰性違約金，並以20%為

上限。

- (十三) 乙方應依甲方通知期限繳付各項懲罰性違約金，逾期未繳者，甲方得以履約保證金先行抵付，並限期乙方補足履約保證金；如履約保證金不足抵付時，甲方另限期乙方繳納，仍未繳納或未補足履約保證金者，甲方得自權益分配之權值抵扣。上述懲罰性違約金之請求，不影響甲方向乙方請求損害賠償之權利。
- (十四) 如因乙方之行為致甲方對第三人有賠償責任時，甲方得於該範圍內向乙方請求損害賠償，包括但不限於律師費及訴訟費。

第十七條 契約之解除及終止

- (一) 有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，經執行機關書面通知乙方限期改善而逾期未改善，或未依改善標準完成改善，或無法改善時，甲方得解除或終止本契約，並沒收履約保證金，乙方不得異議：
1. 違反本契約第六條(七)依限申請建照、本契約第九條(五)依限申報開工及提送相關文件、本契約第十條(一)依限完工任何一款約定。
 2. 建造執照於開工前被作廢或註銷。
 3. 擅自將本契約之權利義務轉讓他人。
 4. 未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能依限完工之虞者。
 5. 違背契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導，情節重大，致不能履行契約責任者。
 6. 違反本契約第十九條(一)依限完成議價並簽訂委託興建契約者。
 7. 可歸責於乙方之事由致中途停工、違背或不履行本契約。
 8. 未遵守或履行本契約任何條款。
- (二) 本契約經甲方解除或終止時，乙方對甲方因此所受之一切損害，負賠償責任。
- (三) 本契約於施工期間經甲方解除或終止後，由甲方強制受領在建工程，甲方得自行或另覓投資人繼續完工，乙方應無條件移轉所分得建物及土地權利，或變更起造人名義為甲方或甲方另覓之投資人。在建工程依甲方鑑價後之受領價金，於扣除違約金及因資產移轉程序所發生之必要費用後，若有餘額，甲方得以未來完工本開發建物經評定之價格折算支付乙方。
- (四) 若有非可歸責於乙方之因素，致無法申請本用地建造執照，得依以下約定辦理：

1. 因非可歸責於乙方之因素致本用地無法申請建造執照者，甲乙雙方得合意解除本契約。但於本契約第六條(七)所定之期限後(包括調整後之期限)6個月內仍無法合意解除者，甲方得解除本契約。
2. 依上開約定解除後，甲方得自履約保證金扣除乙方應繳付之違約金(包括懲罰性違約金)、有關成本、費用及其他應支付款項後，將餘款無息返還予乙方；倘有不足，乙方仍不免其責任；乙方並須移除其一切資產及設備，且除本契約解除前已發生對甲方之請求權外，乙方不得向甲方主張任何權利。

第十八條 附則

- (一) 乙方簽訂本契約書後，不得轉讓投資權。
- (二) 乙方改組或負責人變更時，應自變更之日起30日內檢具有關文件送執行機關備查。
- (三) 雙方依本契約所載地址或事後以書面通知變更之地址送達通知時，如無法送達或拒收，概以掛號付郵時視為已送達。
- (四) 本契約約定應給予乙方之任何通知、告知、同意、准許、審核等行為或文件，除另有規定外，悉以書面為之。
- (五) 雙方對本契約發生爭議，不論該爭議是否交付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方不得停止本開發建物之建造工程。對於本契約及其附件發生爭議時，雙方合意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。
- (六) 乙方履行本契約之義務，辦理本開發建物之施工及管理維護，均應遵守中華民國法律、規章，包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記，及一切管轄機關之法令(包括一切相關之行政規則)、指示，乙方並應負責取得本開發建物施工及營運所需之全部證照。
- (七) 關於本契約之任何爭議，甲乙雙方同意準據中華民國法令規定。
- (八) 乙方同意與甲方簽訂本契約後所生一切債務，對甲方負全部責任。
- (九) 本契約書正本壹式○份，由雙方各執壹份為憑，副本○份供甲乙雙方使用，如有繕誤，以正本為準。

第十九條 特別約款

- (一) 甲乙雙方簽訂本契約後，本案用地內之捷運設施，乙方應依據甲方核定之土地開發計畫、預算書及建造成本等資料，與執行機關或其指定工程處於3個月內完成議價。但非可歸責於乙方之因素，不在此限。若議價成立，應於完成議價後簽訂本用地之捷運土地

開發用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）；若議價不成，乙方應依執行機關或其指定工程處通知期限，依指定單價簽訂委託興建契約。前開議價不成部分，應先循法院調解機制洽地方法院調解庭進行調解，調解不成，則依民事訴訟程序辦理，並依判決結果辦理變更契約，雙方不得異議。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使用，捷運設施時程如有變動，乙方應配合辦理。委託興建契約爭議處理期間，不論是否已進行調解或該爭議是否已提請訴訟，乙方均應繼續履約，並依契約各階段付款規定請款，俟依調解或訴訟結果完成付款金額找補。

(二)其他：

第二十條 契約附件

本契約附件標示如下：

- (一)淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資人須知及其附件(不含須知參考文件)
- (二)土地開發計畫
- (三)甲方所提審定條件及乙方之回覆意見
- (四)乙方權益分配應提送資料一覽表
- (五)乙方申請階段所提申請人承諾本案全區土地所有權人最低分配比率計算表
- (六)協議價購協議書
- (七)工程月報範本
- (八)其他：

投資人權益分配應提送資料一覽表

項次	項目	內容	份數
1	圖說	(1) 建築工程：面積表、平面、立面、剖面、基礎工程、假設工程、結構、內、外裝修、天花、門窗、防水隔熱、景觀、設備、雜項及大樣圖等。 (2) 機電工程：電氣、消防、弱電、給排水、生活廢水、空調及其他設備等。 (3) 裝修表。 (4) A3 紙本。	6
2	施工規範	含建築工程及機電工程。	6
3	建材、設備說明書	(1) 含建築工程及機電工程。 (2) A3 或 A4 紙本。	6
4	工程預算書	(1) 總表、詳細表、單價分析表。 (2) A4 紙本。	6
5	光碟	內容含建築工程及機電工程圖說(AUTOCAD)、工程預算書。	6
6	權益分配建議書	(1) 各樓層房屋區位價格、各席停車位區位價格、開發建物總權值(含不動產總值估價報告書)、建物興建成本、投資開發費用、權益分配比例及計算方式、建議區位分配方式等。 (2) 產權面積計算(含面積計算圖、計算式、各樓層各戶主建物、附屬建物、公設持分面積表、車公計算表、土地持分面積表)。 (3) 建築平面區分公設著色圖。 (4) A3 或 A4 紙本。	6
7	其他	為進行權益分配評估作業，經主管機關通知須補充說明之資料與書表。	

備註：

1. 投資人就權益分配建議書與土地開發計畫不一致處，應予說明。
2. 適用於本開發案。
3. 如本開發案中捷運設施委託投資人興建時，本開發建物與捷運設施部分之工程預算書應分別造冊。

新北市政府大眾捷運系統
淡海輕軌淡水行政中心站
周邊土地開發案新建工程

○○○年○月工程月報

投資人 (起造人)	○○○○○有限公司
監造人	○○○○○建築師事務所
承造人	○○○營造有限公司
提報月份	○○○年○月份 (○/○~○/○)
提送日期	中華民國○○○年○月
提報單位	○○○○○有限公司(投資人)

新北市政府大眾捷運系統
淡海輕軌淡水行政中心站
周邊土地開發案新建工程

○○○年○月工程月報

投資人	監造人	
○○○	○○○	
承造人	主任技師	工地負責人
○○○	○○○	○○○

目 錄

壹、工程概要.....	頁碼
貳、工程進度表(甲方核定進度及當月進度).....	頁碼
參、工程進度說明/出工/機械/材料統計表/建築物施工日誌/自主檢查表.....	頁碼
肆、施工紀錄/照片.....	頁碼
伍、安全衛生管制作業及道路環境清理照片.....	頁碼
陸、材料管制表暨相關檢測(含土建、鋼構及裝修)報告	
一、混凝土強度試驗報告(7天).....	頁碼
二、混凝土強度試驗報告(28天).....	頁碼
三、氯離子含量檢測報告.....	頁碼
四、鋼筋物性及化性及抗拉試驗報告.....	頁碼
五、其他.....	頁碼
柒、開挖期間安全監測系統報告.....	頁碼
捌、環境影響評估監測報告.....	頁碼
玖、執行遭遇困難及解決對策.....	頁碼

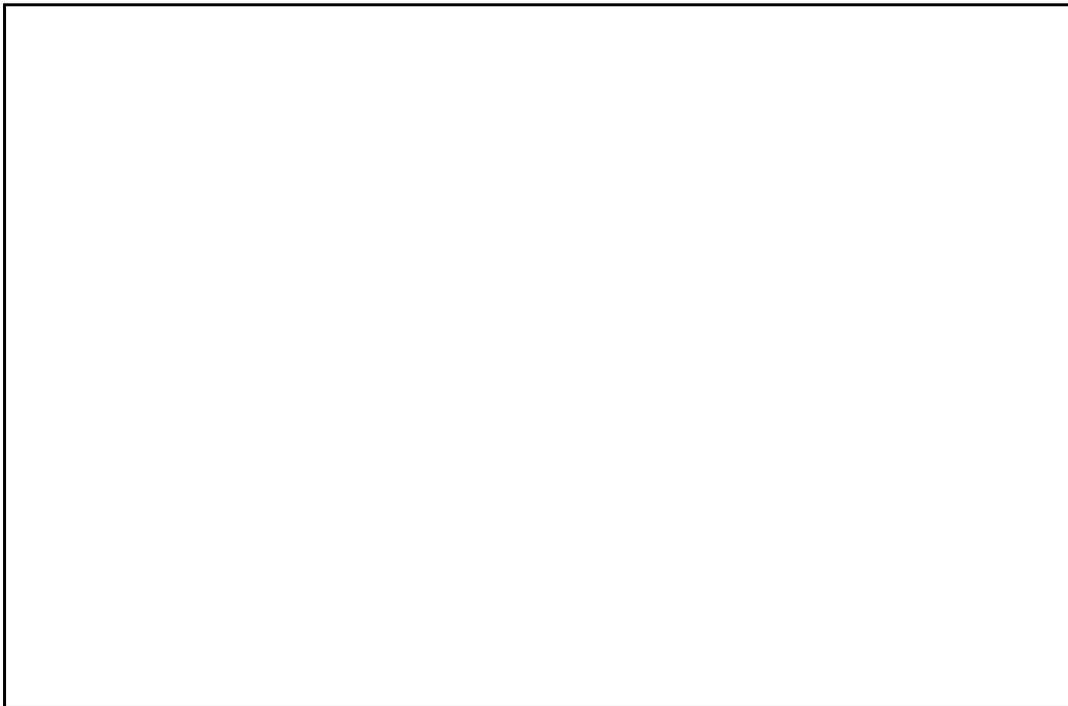
壹、工程概要

○○○○○有限公司

工程概要

工程名稱：							
投資人				銷售案名			
設計單位				設計用途			
監造人				基地位置			
建照號碼		發照日期		開工期限		完工期限	
合約開工		合約完工		合約工期		特殊工種	
實際開工		預定完工		預定工期		危險限制	
基地面積		建物高度		開挖深度		擋土工法	
總戶數		平面車位		機械車位		機車車位	
地上樓層	樓層數		結構形式	R C 造	樓地板面積		
地下樓層				R C 造			

基地位置及周邊環境簡圖



貳、工程進度表(甲方核定進度及當月進度)

參、工程進度說明/出工/機械/材料統計表
/建築物施工日誌/自主檢查表

○○○○○○有限公司

○○站捷○基地土地開發案新建工程進度說明

1.本月份工程進度及工作重點執行說明			
工 期	預定進度	預定累計工期：○○日曆天：預定完成進度：○○%	
	實際進度	實際累計工期：○○日曆天：實際完成進度：○○%	
本月工作內容			
1	基地全區15F結構體完成○○%、累計○○%。		
2	基地全區16F結構體完成○○%、累計○○%。		
3	基地全區17F結構體完成○○%、累計○○%。		
4	基地全區11~12樓室內砌磚完成○○%、累計○○%。		
5	基地全區8F~10F室內泥作粉刷完成○○%、累計○○%。		
6	基地全區B1FL~B3FL油漆完成○○%、累計○○%。		
7	基地全區1F~8F室內拉線完成○○%、累計○○%。		
8	基地全區1F~11F室內金屬門完成○○%、累計○○%。		
9	基地全區1F~5F室內窗完成○○%、累計○○%。		
10	以下空白		
11			
12			
13			
2.本月檢討與改善說明		3.下月份預定工作進度及工作計畫概要說明	
1	工程品質要求落實執行。	1	工程品質要求落實執行。
2	勞安防護措施加強施作。	2	勞安防護措施加強施作。
3	門禁管制落實。	3	門禁管制落實。
4	勤前教育訓練執行。	4	勤前教育訓練執行。
5	做好敦親睦鄰。	5	做好敦親睦鄰。
6	以下空白。	6	以下空白。
7		7	
4.待協調配合事項		5.行政工作執行回報	

出工/材料統計表

○○○○○有限公司
○年○月工程月報表

投資人				填表日期			氣候統計	晴天		天
工程名稱				工程期限		日曆天		陰天		天
開工日期		完工日期		已施工		日曆天		雨天		天
預定累計進度				實際累計進度	實際累計進度-預定累計進度=○%					

本月主要工作	項目	施工位置	工作內容	備註
	放樣工			
	鋼筋工			
	砌磚工			
	點工雜工			
	塔吊工			
	油漆工			
	水電工			
	技術工			
	鋼筋續接			
	鐵作工			
	泥作粉刷			
	混凝土壓送			
	鷹架工			
	吊車工			
植筋洗孔				
打石工				

勞務及連工帶料部分				材料及機具部分			
項目	單位	本月出工數累計	總出工數累計	品名	單位	本月數量累計	總數量累計
放樣工	工			2000PSI混凝土	m ³		
連續壁工	工			2500PSI混凝土	m ³		
鋼筋工	工			3000PSI混凝土	m ³		
模板工	工			3500PSI混凝土	m ³		
混凝土壓送	工			4000PSI混凝土	m ³		
點工雜工	工			5000PSI混凝土	m ³		
水電工	工			6000PSI混凝土	m ³		
技術工	工			鋼筋	T		
鋼筋續接	工			袋裝水泥	包		
鐵作工	工			川砂	m ³		
泥作粉刷	工			碎石	m ³		
安全措施	工			紅磚	塊		
鷹架工	工			黏著劑	包		
吊車工	工			防水劑	桶		
植筋洗孔	工			楣樑	支		
打石工	工			金屬門框	樅		
土方挖掘	工			挖土機	天		
安全觀測	工			泵浦車	車		
金屬門	工			運土車	車		
砌磚工	工			垃圾車	車		
磁磚工	工			堆高機	車		
鋁窗工	工			吊車	天		
油漆工	工			塔吊	天		
石材工	工			外牆磁磚	片		
嵌縫工	工			室內地磚	片		
防水工	工			浴廁地磚	片		
木作工	工			浴廁壁磚	片		
電梯安裝	工			廚房壁磚	片		
園藝工	工			散裝水泥	T		
玻璃工	工						
廚具安裝	工						

建築物施工日誌

建築物施工日誌

表報編號：

本日天氣：上午： 下午：

填表日期： 年 月 日(星期)

工程名稱				承攬廠商名稱			
核定工期	天	累計工期	天	剩餘工期	天	工期展延天數	天
開工日期		年 月 日		完工日期		年 月 日	
預定進度(%)				實際進度(%)			
一、依施工計畫書執行按圖施工概況(含約定之重要施工項目及完成數量等)：							
施工項目	單位	契約數量	本日完成數量	累計完成數量	備註		
二、工地材料管理概況(含約定之重要材料使用狀況及數量等)：							
材料名稱	單位	設計數量	本日使用數量	累計使用數量	備註		
三、工地人員及機具管理(含約定之出工人數及機具使用情形及數量)：							
工別	本日 人數	累計人數	機具名稱	本日使用數量	累計使用數量		
四、工地勞工安全衛生事項之督導、公共環境與安全之維護及其他工地行政事務：							
五、施工取樣試驗紀錄：							
六、重要事項記錄：							
簽章：【工地主任】：							

註：施工日誌應包含上開欄位，惟本施工日誌格式僅供參考，投資人得依工程性質及實際需要自行增減之。

自主檢查表

肆、施工紀錄/照片

伍、安全衛生管制作業及道路環境清理照片

陸、材料管制表暨相關檢測(含土建、鋼構及裝修) 報告

一、混凝土強度試驗報告(7天)

○○○○有限公司															
混凝土圓柱試體抗壓強度報告															
工程名稱															
品管類別															
混凝土圓柱試體抗壓強度報告															
項次	澆置日期	設計強度 (kg/m ³)	數量 (m ³)	使用位置	氣離子檢驗報告	取樣組數	7天試體類數	28天試體類數	7天抗壓試驗報告編號	7天抗壓平均強度 (kg/m ²)	是否合格	28天抗壓試驗報告編號	28天抗壓平均強度 (kg/m ²)	是否合格	
1															
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
以下空白															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
累計試驗次數		混凝土強度		使用位置		7天抗壓試驗		28天抗壓試驗		合格		合格		合格	

備註：

二、混凝土強度試驗報告(28天)

○○○○有限公司													
混凝土圓柱試體抗壓強度報告													
工程名稱	混凝土圓柱試體抗壓強度報告												
品管類別	設計強度 (kg/m ³)	數量 (m ³)	使用位置	氣籬子檢 驗報告	取樣 組數	7天試體 顆數	28天試 體顆數	7天抗壓試驗 報告編號	7天抗壓平均 強度 (kg/m ³)	是否 合格	28天抗壓試驗 報告編號	28天抗壓平均 強度 (kg/m ³)	是否 合格
項次	1												
	2												
	3												
	4												
	5												
	6												
	7	以下空白											
	8												
	9												
	10												
	11												
	12												
	13												
	14												
	15												
	16												
	17												
	18												
	19												
	20												
	21												
	22												
	23												
	24												
累計試驗次數		混凝土強度		使用位置				7天抗壓試驗		合格		28天抗壓試驗	合格

備註：

三、氯離子含量檢測報告

○○○○有限公司											
混凝土氣離子檢測報告&品質保證書管制表											
預拌混凝土氣離子檢測報告&品質保證書											
工程名稱	品管類別	項目	澆置日期	設計強度 (kgf/cm ²)	數量 (m ³)	使用位置	取樣組數	氣離子含量檢測報告	氣離子含量 (kg/m ³)		預拌混凝土品質保證書
									合格	不合格	
		1									
		2									
備註：											

四、鋼筋物性及化性及抗拉試驗報告

○○○○有限公司														
鋼筋抗拉強度試驗報告														
工程名稱	鋼筋出廠證明書報告及無放射性污染證明書及鋼筋混凝土用竹節鋼筋抗拉報告													
	品管類別	試驗日期	規格		總重 (KGS)	爐號	取樣支數	試驗機	物性試驗報告編號	無輻射報告編號	試驗結果		抽驗部位	進場時間
稱號			種類	合格							不合格			
1														
2														
3														
4														
5														
6														
備註：														

柒、開挖期間安全監測系統報告

捌、環境影響評估監測報告

玖、執行遭遇困難及解決對策