

「高雄市政府委託公民營事業辦理仁武產業園區二期開發、使用收益處分及管理計畫」契約書（草案）

立契約人：委託人：高雄市政府（以下簡稱甲方）

受託人：□□□□□□（以下簡稱乙方）

茲為辦理【委託開發、使用收益處分及管理計畫】案（以下簡稱本案），甲乙雙方同意共同遵守訂立本委託契約，以資遵循。雙方約定條款如下：

第一條 契約文件及效力

一、契約包括下列文件：

- (一) 甄選文件及其變更或補充。
- (二) 投標文件（含服務構想書及參選所附相關文件）及其變更或補充。
- (三) 決標文件及其變更或補充。
- (四) 契約本文、附件及其變更或補充。
- (五) 依契約所提出之履約文件或資料（含工作執行計畫書）。
- (六) 契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

二、契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

- (一) 甄選文件內之甄選須知及契約條款優於甄選文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
- (二) 甄選文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於甄選文件之內容者，不在此限。甄選文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
- (三) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- (四) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- (五) 施工補充說明書優於施工規範。

(六) 決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。

(七) 同一優先順位之文件，其內容有不一致之處，屬甲方文件者，以對乙方有利者為準；屬乙方文件者，以對甲方有利者為準。

(八) 甄選文件內之標價清單，其品項名稱、規格、數量，優於甄選文件內其他文件之內容。

三、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，應依公平合理原則解釋之。如有爭議，得依相關規定協處之。

四、契約文字（含工作執行計畫書）：

(一) 契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：

1. 特殊技術或材料之圖文資料。

2. 國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。

3. 其他經甲方認定確有必要者。

(二) 契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。

(三) 契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，除契約另有規定或當事人同意外，應以中文(正體字)書面為之為原則，錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之文件亦具有同等效力。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄、傳真或電子資料傳輸至雙方預為約定之人員或處所。

五、契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以法定度量衡單位（公制）為之。

六、契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

七、經雙方代表人或其授權人簽署契約正本二份，甲方及乙方各執一份，並由雙方各依規定貼用印花稅票。副本十份，由甲方、

乙方及相關甲方單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

第二條 計畫範圍

本計畫範圍及面積說明如下：

- 一、計畫位置範圍：本案位於高雄市仁武區，以國道十號仁武交流道周邊台糖仁武農場為主之土地作為基地範圍，周邊道路系統包括：澄觀路(國道十號)、水管路、仁林路(一八六縣道)。仁武產業園區二期屬澄清湖特定區計畫之產業專用區、加油站專用區及公共設施用地(公園用地、停車場用地、管理服務用地、綠地、綠地兼供道路使用、道路用地等)；擴區開發報編屬仁武都市計畫、澄清湖特定區計畫之農業區土地，如圖一、二所示。
- 二、計畫面積：高雄市仁武產業園區二期(仁林路(含)以北)約二十三公頃(以開發完成後地政機關實際地籍整理結果為準，以下稱本園區)。



圖一本計畫範圍位置圖



圖二都市計畫範圍圖

第三條 依據

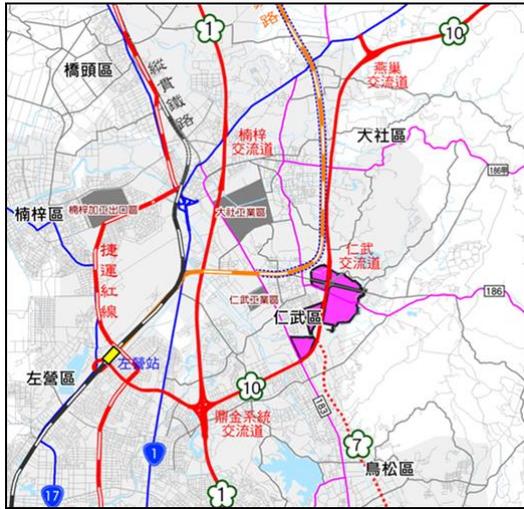
- 一、產業創新條例(以下稱本條例)暨其施行細則。
- 二、產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法。
- 三、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法。
- 四、其他相關法令。
- 五、本契約簽訂後，第一款至第四款法令如有修正，乙方不得主張

依新法令規定辦理，但法令另有規定或經甲方同意者，不在此限。

第四條 委託業務範圍及權責劃分

一、本計畫委託業務範圍主要包括：

- (一) 負責開發資金之籌措、運用與管理，並撥付本計畫相關規費及開發費用(不含土地取得費用)。
- (二) 辦理本園區工程規劃、設計、監造及相關研究、測量、調查、鑽探、環境監測等工作(各項工作應依規定辦理相關技師簽證)及辦理開發計畫調整所涉及之出流管制計畫變更、都市計畫變更、環評變更相關作業及送請各目的事業主管機關審查。
- (三) 工程施工及施工管理事宜。
- (四) 協助土地之租售。
- (五) 未租售土地之管理維護。
- (六) 編製開發成本資料及辦理成本結算事宜。
- (七) 土地、建物移交及管理、地上物拆除作業(不含協議價購產權移轉、公有地讓售等行政作業)。
- (八) 公共設施用地、公共建築物及設施未移交管理機構前之管理維護。
- (九) 一、二期園區銜接介面整合及施工，並辦理一、二期園區營運階段的維護管理工作。
- (十) 依甲方需求辦理擴區開發(約五十公頃)報編所需各項作業及其他經甲方認定事項，擴區如圖四編號 1~6。



圖三基地位置圖



圖四都市計畫範圍圖

二、權責劃分：

(一) 甲方

1. 策劃本園區之推動並協調其他機關配合本園區相關開發、出租售及管理等相关事宜。
2. 辦理本園區之土地取得及地籍整理等相关工作。
3. 辦理規劃、可行性規劃、都市計畫變更(含主要計畫及細部計畫)、環境影響評估報告(含變更)之審核。
4. 開發工程之規劃設計、預算、圖說及進度之審核。
5. 派員視察工程施工狀況、督導工程品質及進度。
6. 協調有關單位配合本園區外公共設施及其他開發有關事宜。
7. 開發工程結算審核及驗收。
8. 開發成本及土地租售價格之審定。
9. 核定土地租售有關事宜。
10. 甲方得委託專業機構或法人擔任總顧問，協助審查及管理有關本園區相關事宜。
11. 甲方得委託會計師查核開發資金之籌措、運用及管理。

(二) 乙方

1. 依契約之土地開發模式辦理本計畫之開發、協助租售、使用

收益處分及管理相關事宜。

2. 協助辦理本園區用地取得、地上物查估、拆遷、清除、地籍整理、建物移交及履約期間之土地、建物管理等工作。
3. 辦理本計畫建築執照、雜項執照、出流管制計畫、排放許可…等因開發工作所須向目的事業主管機關申請核發之許可或執照等同意文件。
4. 委託技術顧問機構辦理開發計畫調整所涉及仁武產業園區可行性規劃變更、開發計畫調整、都市計畫（含主要計畫及細部計畫）變更、環境差異分析等工作（各項工作應依規定辦理相關技師簽證）。
5. 委託技術顧問機構辦理工程規劃、設計、施工監造及相關研究、測量、調查、鑽探、環境監測等工作（各項工作應依規定辦理相關技師簽證）。
6. 協助評估辦理開發成本、土地及建築物租售價格。
7. 負責開發資金籌措、運用與管理，並撥付本園區相關開發費用。
8. 辦理本產業園區開發各項工作計畫說明書、相關成果書件。
9. 辦理本產業園區開發工程之設計及施工預算、規範、分標計畫等，並依工程屬性需求由乙方專業技師或建築師於辦理後簽署。
10. 辦理本產業園區施工及施工管理。
11. 辦理本產業園區工程設計變更圖說、竣工圖說、變更設計預算、結算等資料。
12. 辦理公共設施用地、公共建築物及設施未移交管理機構前之管理維護。
13. 編製開發成本資料及辦理成本結算事宜。
14. 協助辦理土地租售作業（包含租售手冊及作業要點等）及協助管理未租售土地。

15. 協助辦理土地點交作業。
 16. 協助成立本園區管理機構、研擬園區管理各項收費標準及管理規章草案。
 17. 協助辦理本園區進駐廠商招商作業(含招商公告文件整備及文宣製作、招商說明會舉辦、網站架設等)。
 18. 甲方召開或參加有關會議及現勘，邀請乙方前往說明時，乙方不得拒絕。
 19. 其他有關開發、租售相關作業與配合事宜。
 20. 本契約簽訂後，乙方應指派一名專案負責人，負責綜理本案之推動與協調整合。乙方應檢附相關學歷及工作證明文件，報請甲方同意，不得隨意更換；如有不稱職者，甲方得要求更換。乙方如因故需更換者，應於異動前三十日內提報具體更換理由連同接替人員之相關證明文件，經甲方同意後始得更換。
 21. 乙方須於本契約簽訂之次日起三十日內派遣二名專業人員，經甲方認定後駐點甲方指定之辦公場所，協助辦理本計畫相關事宜，受託廠商派遣駐點人員之薪資及相關費用得納入開發成本。
- (三) 乙方執行本案相關業務，除辦理土地取得、地籍整理、土地及建物出租售作業、管理未出租售土地及建物不得以自己名義為之外，其他事項依雙方議定辦理，並自為融資之債權、債務主體。
- (四) 乙方為執行本案相關權責事項，與他人簽訂之契約或因而發生之其他法律關係，概與甲方無涉，應由乙方自行負責。本契約終止或期限屆滿後亦同。
- (五) 甲方不擔保協助事項必然成就，除本契約另有規定外，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務。乙方不得因協助事項之未能成就而對甲方為任何主張或減免自己之責。

(六) 乙方因執行本案相關權責事項，致甲方或其公務員擔負行政責任、法律責任或受有損害時，乙方應負損害賠償責任，且不得納入開發成本。

(七) 本契約簽訂後，甲方得因公共利益之考量，要求乙方變更委託開發範圍，乙方應配合辦理。

第五條 契約期限

一、本契約預估履約期程為：本案履約期限自本契約生效之日起，至本園區全部開發完工，且完成所有履約標的之日止(預估履約期限為自簽約之日起算三年止，惟得配合實際執行情況延長或縮短)，乙方應於最後一標工程完成驗收結算後一個月內提出成本總結算。但因政策改變、不可抗力、除外情事或不可歸責於乙方之事由，致無法在上述預定進度內完成時，得經甲方書面同意延長之。

二、前款但書之情形，乙方不得主張任何事由，向甲方請求本契約第八條以外之任何報酬或損失。

三、第一款所謂之「不可歸責於乙方」之事由包括下列各項情形之一，乙方應於事故發生或原因消滅後十日內檢具事證以書面向甲方申請展延履約期限，並提出必要之因應措施。甲方得審酌其情形後，以書面同意延長履約期限，不計算罰則。如乙方逾期未提出申請，甲方得不同意乙方延長履約期限。

(一) 土地無法順利取得。

(二) 配合最新核定計畫之工程期程。

(三) 甲方要求全部或部分暫停履約。

(四) 遭遇颱風、地震、豪雨、洪水等天然災害、戰爭、時疫及政府機構根據國家之法令規章，徵用雙方工作場所人員等人力不可抗拒之事故。

(五) 其他經甲方認可之事由。

四、因不可歸責乙方事由之履約期限展延，甲方依現有法令、工程慣例等核定展延之日數，乙方得將其展延期間所衍生之費用列

入開發成本。

五、契約所稱日，係以日曆天計算，所有日數均應計入。

第六條 計畫執行

- 一、乙方受託辦理本計畫時，得請甲方同意辦理土地租售預登記作業作為工程開發之參考依據。
- 二、本計畫之工作，乙方應依甲方核定之工作計畫書及本園區可行性規劃報告、環境影響說明書及都市計畫等上位計畫經相關主管機關審查完竣之審查結論執行，但雙方得視市場需求及土地租售情形檢討調整本園區開發計畫及進度，倘上開計畫書有任何變動，應以核定之最新版本為依據。
- 三、本計畫各項開發工程，應在甲方審查核定之工程預算額度內辦理，並由乙方提出「仁武產業園區二期開發工程規劃設計及施工作業程序」經甲方核定後據以辦理工程規劃設計、施工及結算。
 - (一) 乙方自行辦理施工者，應在甲方核定之工程預算額度內，按甲方核定之工程書、圖施工，並依預算單價及實作數量列入結算。
 - (二) 乙方以發包方式交予其他營建廠商承攬者，乙方應於甲方核定之工程預算額度內辦理發包，依甲方核定之工程書圖施工，並依其所訂承攬契約經監造單位審核之實做數量及結算金額辦理結算。
 - (三) 各項開發工程在施工期間，甲方得要求變更或增減工程項目及內容，乙方不得拒絕，乙方認為有需要變更或增減工程項目及內容時，應報經甲方同意後辦理，因此須增減經費時，得報經甲方同意重新調整預算並列入開發成本。但如係發生於本園區全部土地及建築物出租售完成以後者，預算之調整由甲乙雙方協商之。
- 四、乙方執行本計畫各項編定、規劃調查費用及土地租售有關之規劃及廣告行銷、地籍整理等費用之使用，應先行提送工作計畫預算說明書，在甲方審查核定之預算額度內，由乙方辦理及結算。

乙方以自辦方式辦理者，按實際發生成本列入結算，倘乙方委託工程技術顧問機構或專業廠商辦理時，依其所訂契約及結算金額辦理結算。

- 五、乙方執行本案時，應盡善良管理人之注意義務。若因可歸責於乙方之事由或其所委託之第三人，致甲方遭受損害時，乙方應負損害賠償責任，且不得納入開發成本。
- 六、乙方委託其他技術顧問機構或專業廠商辦理本計畫相關工作時，委辦契約應送甲方備查，委辦契約如有逾越本契約規定者，以本契約規定為準。
- 七、本案執行期間，乙方工作團隊中之協力廠商有異動時，應報請甲方同意後始得更換。

第七條 資金籌措、運用與管理

- 一、乙方執行本計畫所需資金均需自行籌措，並為債權、債務之主體，且自行負擔風險及損失，甲方不予任何補貼（包括不可抗力情形），其中向金融機構或政府基金貸款部分應以專款專用方式為之。乙方不得以任何形式，使甲方為乙方所負之債權、債務，擔任擔保、保證或其他類似性質之法律行為。
- 二、乙方執行本計畫之各項資金收支情形應建立金融機構專戶管理，並設置獨立帳簿登帳管理，收支記帳憑證及原始憑證應按月裝訂成冊，妥為保管，並將開發資金調度及收支情形，按月編製會計報告於次月十日前送甲方備查。甲方於必要時，得派員或委託會計師查核乙方開發資金之調度、保管及支用情形（包括檢查有關帳簿、憑證及會計表冊），乙方不得隱匿或拒絕，其所需費用納入開發成本；倘查核有不符本契約規定者，甲方得剔除該項費用，且其費用及利息均不予納入開發成本，乙方不得拒絕。
- 三、乙方協助甲方辦理土地及建物租售所得之收入（不含依產業創新條例第四十八條第一項規定繳交之產業園區開發管理基金，該項收入應繳付至高雄市產業園區開發管理基金），由甲方開立

金融機構專戶收受。除基於公共設施管理維護需要保留一定比例之公共設施維護管理費外，每半年或每年得報經本府同意後，由甲方優先償還乙方投入之開發成本，惟償還乙方之金額不得超過甲方委託會計師查核之乙方實支成本額度。

四、前款公共設施維護管理費，按提具工作執行計畫書估列之預計公共設施維護管理費用金額計算。

五、乙方因辦理本計畫開發工作須向國內金融機構融資貸款時，甲方得在行政作業上提供必要之協助。惟不含作為乙方之保證人或提供財物供乙方辦理抵（質）押之標的物。

第八條 開發成本

一、除本契約另有規定不得納入開發成本之項目外，下列各款經甲方認可後得納入開發成本。甲方應於乙方提出各階段開發成本結算書表到達後三十日內提出書面意見予乙方，核定預算不足時，應經甲方同意後修正預算：

(一) 調查規劃及申請設置計畫變更費用

1. 調查費：包括地形測量、釘樁、地質鑽探調查、土壤試驗、環境監測及其他相關調查費用。
2. 申請設置計畫變更費：因開發計畫調整所涉及之可行性規劃報告書變更、都市計畫變更、用水計畫書、用電計畫書、交通影響評估報告變更、環境差異分析及其他配合相關法令須辦理變更事項之費用。

(二) 環境影響評估及環境監測費用

1. 環境影響差異分析暨環境現況分析報告費用。
2. 環境資源調查與監測費用。

(三) 工程設計、監造及開發費用：

1. 直接工程費：包括但不限於各項開發工程如整地(含土石方挖填)、道路及交通、污水管線、電力及路燈、電信、給水、回收水、排水、景觀綠化、各項建築物等工程施工(含工安、環保、工程管理)、綠能設置工程、智慧城市設施費用及上

開工程費之營業稅。

2. 間接工程費：包括公共藝術設置經費、各項設備試車、工程試驗、管線臨遷、線路補助等費用、空污費及考古遺址監看搶救與生態復育、其他經甲方核定之間接工程。

3. 建築及工程設計監造費。

(四) 行銷、廣告及租售作業費用：土地租售有關之規劃及廣告行銷費用。

(五) 未租售土地、建物及公共設施維護管理費用。

(六) 行政作業費用：

1. 土地及建物取得作業費。

2. 地籍整理費。

3. 土地登記(含丈量)及書狀費。

4. 執行開發工程應繳納之規費、稅捐(如房屋稅及印花稅等)及水電費。

5. 行政業務費：包括金融機構專戶管理費用派駐人員薪資、履約保證金作業費用、未租售土地及建物管理維護費用及其他費用。

(七) 代辦費。

(八) 保險費用。

(九) 信託費用、辦理聯貸相關費用及利息。

(十) 準備金。

(十一) 其他經甲方核定之費用。

二、 甲方另行委託第三方協助辦理本園區相關工作依其約定須支付費用時，乙方應於甲方書面通知送達之日起三十日內撥付，並納入開發成本。逾期按台灣銀行當期基準利率加兩碼（即百分之零點五）加計延遲利息，其所支付之延遲利息不得納入開發成本。另若乙方未支付延遲利息，甲方可逕行由償還乙方之已投入之開發成本費用(依第七條第三款規定應償還乙方之費

用)或由應給付乙方之代辦費中逕自扣除。

- 三、 乙方未按各項工作核定工作進度開發完成，其後因而增加支出之開發費用及其利息不得納入開發成本。但屬不可抗力事件或不可歸責於乙方之事由，並報經甲方核准者，不在此限。

第九條 代辦費之計列

乙方完成本計畫之工作後，得就投資於下列各款費用經甲方審定後之總金額，依百分之八計算代辦費（含稅）。

- 一、 調查規劃及申請設置計畫變更費用。
- 二、 環境影響評估及環境監測費用。
- 三、 工程設計、監造及開發費用。
- 四、 行銷、廣告及租售作業費用。
- 五、 未租售土地、建物及公共設施維護管理費用。
- 六、 行政作業費用(不包括履約保證金作業費用)。

第十條 利息計算

- 一、 乙方向政府基金貸款時，其利息計算依相關規定辦理。
- 二、 資金來源屬乙方向國內金融機構貸款者（無論以何名義辦理借貸），其利息自動支之日起按貸款行庫當期融資利率計算，但不得超過台灣銀行當期基準利率加百分之二。
- 三、 資金來源屬前二款情形以外者，按台灣銀行當期基準利率加兩碼（即百分之零點五）計算。
- 四、 利息結算基準日為履約期限屆滿後三個月。

第十一條 工程規劃、設計、監造及施工

- 一、 本園區之工程規劃、設計、施工監造及相關研究、測量、調查、鑽探等工作由乙方委託技術顧問機構辦理。
- 二、 各項開發工程之規劃設計，乙方應依照政府規定之工程設計規範及甲方審核意見辦理，其設計圖說及預算應經建築師或專業技師簽證後，報請甲方核定，再據以施工；有變更者，亦同。

- 三、 乙方於各項工程開工前，應編製施工預算書、施工計畫及施工品質管制計畫及施工預定進度表，報請甲方核定據以施工。
- 四、 乙方施工時應符合環境保護及安全衛生有關規定，並隨時注意工地安全及水、火災之防範。並依相關主管機關對本園區各項送審書件之審查結論確實辦理。甲方並得隨時派員實地督導查核。如因可歸責乙方之事由致發生任何意外事故，應由乙方負完全責任，且其構成之損害賠償或罰鍰等，不得納入開發成本。
- 五、 乙方在施工期間，應按月編製施工報表、監造報表、工程品質檢驗報告表及開發費用月報表，並於每月十日前送請甲方委託之管理單位審查，審查同意再由管理單位函轉甲方備查；甲方並得隨時派員實地督導查核。
- 六、 乙方於施工時應依環境影響說明書及可行性規劃報告、都市計畫書件之審查結論及承諾事項確實辦理。施工期間，乙方應確實執行本園區環境監測計畫，以確實了解開發期間之環境變化。
- 七、 於施工期間，乙方不得影響鄰近地區之設施，損害第三人權益；如因可歸責乙方之事由致構成損害賠償或罰鍰等，應由乙方負全部法律責任，不得納入開發成本。
- 八、 乙方在施工期間，應依職業安全衛生法及其施行細則、職業安全衛生設施規則、營造安全衛生設施標準、勞動檢查法及其施行細則、危險性工作場所審查及檢查辦法、勞動基準法及其施行細則、道路交通標誌標線號誌設置規則及其他有關勞工安全與衛生相關規定確實辦理，並隨時注意工地安全及水、火災之防範。如因可歸責乙方之事由致發生任何意外事故，應由乙方負完全責任，且其構成之損害賠償或罰鍰等，不得納入開發成本。
- 九、 乙方在施工期間，乙方應預作地震、颱風、豪雨、洪水等天然災害應變措施，並於發生人力不可抗拒之事故後，儘速以書面通知甲方，及提出必要之因應措施。
- 十、 工程保管
 - (一) 工程未經驗收前，所有已完成之工程及到場之材料、機具、

設備，包括甲方供給及乙方自備者，均由乙方負責保管。如有損壞缺少，概由乙方負責賠償，且不得納入開發成本。其經甲方驗收接管者，所有權屬甲方，禁止轉讓、抵押或任意更換、拆換。

(二) 工程未經驗收前，甲方因需要使用時，乙方不得拒絕。但應由雙方會同使用單位協商認定權利與義務。使用期間因非可歸責於乙方之事由，致遺失或損壞者，應由甲方負責。

第十二條 工程結算、驗收及移交接管

- 一、乙方辦理各單項工程各期估驗計價時應保留各期計價金額之百分之十以上作為工程保留款，於甲方完成各單項工程驗收後始得支付保留款並納入開發成本。
- 二、單項工程完工後，由乙方編列竣工結算表(比照設計預算編列方式，依實際竣工數量編製)、竣工圖，經監造單位簽認後，由乙方辦理工程結算並報請甲方同意。
- 三、乙方辦理前款工程結算後，應擇期會同甲方辦理各項設施之驗收，完成驗收後，於移交甲方或甲方指定之管理機構接管前，由乙方負責管理及維護。
- 四、單項工程部分完工後，有部分先行使用之必要或已履約之部分有減損滅失之虞者，應先就該部分辦理驗收或分段查驗供驗收之用，並就辦理部分驗收者起算保固期。可採部分驗收方式者，優先採部分驗收；因時程或個案特性，採部分驗收有困難者，可採分段查驗供驗收之用。分段查驗之事項與範圍，應確認查驗之標的符合契約規定，並由甲方作成書面紀錄。供甲方先行使用部分之操作維護所需費用，除契約另有規定外，由甲方自行負擔。
- 五、乙方單項工程驗收及結算有瑕疵者，甲方得定相關期限，要求乙方改正。逾期未改正者，甲方得每日按審定之成本計算書所估列之該單項工程費用金額（如該未完工項目之成本未經審定者，以工作執行計畫書所載金額為準）之萬分之五處以乙方懲罰性違約金至改善為止。

- 六、乙方單項工程延誤，致其施工期限超過甲方核定之工程進度時，乙方就該項工程所投入全部資金於延誤期間之利息及所造成成本增加部分，不予納入開發成本。惟因不可歸責於乙方之事由時，得由乙方提出申請，經甲方同意後展延工期。
- 七、乙方完成全部工程之結算及驗收後，應提交移交接管清冊報請甲方同意，將相關工程及設施移交甲方或甲方指定之管理機構接管。

第十三條 工程保固

一、保固期之認定

(一) 起算日

1. 單項工程全部完工辦理驗收者，自驗收結果符合契約規定之次日起算。
2. 單項工程有部分先行使用之必要或已履約之部分有減損滅失之虞，辦理部分驗收者，自部分驗收結果符合契約規定之次日起算。

(二) 期間

1. 非結構物由乙方保固一年、建築裝修及機電設施保固二年。
 2. 結構物，包括護岸、護坡、駁坎、排水溝、涵管、箱涵、閘門、擋土牆、攔沙壩、給水管、污水收集管、道路、橋樑、建築物、建築物防水等，由乙方保固五年。
 3. 植栽工程由廠商養護保活一年。
 4. 臨時設施之保固期為其使用期間。
- 二、本契約之終止或履約期限之屆滿，不影響保固期間及乙方保固責任之存續。
 - 三、乙方應於各單項工程完成驗收後三十日內，按該項工程完工結算金額之百分之三，以現金或銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納保固保證金，其有效期限應至保固期間屆滿後九十日止。保固保證金衍生之作業費用不得納入開發成

本。

四、保固期間內，如工程一部或全部毀損、滅失或發生其他瑕疵或損壞，係因施工不良，偷工減料或其他可歸責於乙方之事由所致，甲方得選擇下列方式之一行使權利，乙方因此所支出之費用或補償，不得納入開發成本；如屬故意破壞、不當使用、正常零件耗損或其他非可歸責於廠商之事由所致瑕疵或損壞者，由甲方負責復原費用。

(一) 限期通知乙方改善，如乙方屆期未改善，甲方得逕為處理。

(二) 委請第三人修復，費用由乙方負擔。

(三) 逕行向乙方請求賠償。

五、保固保證金於保固期滿且無待解決事項後三十日內無息發還。甲方依前款規定逕為處理及委請第三人修復之費用由乙方負擔，並得逕由保固保證金中扣抵不予發還，保固保證金不足扣抵時，並得請求乙方賠償。

六、保固期間屆滿，各項設施未移交接管前，由乙方負責管理及維護，其所需費用由甲乙雙方議定，納入開發成本。

第十四條 保險

一、本契約有效期間，乙方應就本園區可能遭受或引發之事故所產生之損失投保必要且足額之保險，並載明甲方為保險受益人。

二、前款保險至少應包括雇主及任何第三人之生命、身體健康及財產等損害之保險。

三、如乙方未辦理必要且足額之保險，發生意外或災害時，乙方應自行負責，因此所致之費用及損失均不得納入開發成本。

四、乙方應於投保後三十日內將保險單正本一份及繳費收據副本一份送甲方備查。因不可歸責於乙方之事由致須延長履約期限者，因而增加之保費，其所需費用由雙方議定，納入開發成本。

第十五條 土地及建物管理

一、開發範圍內土地及建物取得後至出租售予承租購廠商或移接管

理機構前，由乙方負責管理(含土地及環境管理)，其所需費用由雙方協議後納入開發成本，如因乙方疏於管理致被占用或傾倒廢棄物，乙方必須負責排除占用並予清除，其所需費用、罰鍰及衍生之損害，全數由乙方負擔，不得納入開發成本。

- 二、因履約期限屆滿或經甲方同意終止契約時，甲方應成立管理機構接管前款土地及建築物，管理機構成立前，甲乙雙方得協調前款土地及建築物之管理及費用負擔方式。

第十六條 土地租售

乙方於協助辦理土地及建築物出租售業務時，依據「產業創新條例」及「產業園區土地建物與設施使用收益及處分辦法」等有關規定訂定出租、出售手冊及要點，於報經甲方核定後執行(前述全部土地之租售範圍不包括本園區可租售之公共設施用地)。

第十七條 開發成本編製

乙方於協助辦理本園區土地租售前，應編製開發成本計算書，送請甲方審定租售價格；倘有須重行審定價格，甲方得要求乙方於一定期間內編製開發成本計算書，送請甲方依法審定價格。審定價格自審定基準日起，得由乙方逐日按第十條利息計算方式加計利息。

第十八條 開發成本總結算

- 一、開發工程完成驗收結算或經甲方書面通知後，乙方應於期限內辦理開發成本收支總結算，並依審計法令規定辦理或由會計師簽證後轉由甲方指定之會計師查核簽證再送請甲方審核；甲方於審核時，對於乙方不符合本契約約定所支出之成本費用得予剔除。
- 二、前款辦理開發成本總結算後，乙方投入之開發成本本息尚未償還部分，其利息按契約第十條規定計算。
- 三、乙方如未依規定辦理開發成本總結算時，甲方得依開發期間核准支付之費用，逕行作成總結算，並依相關規定辦理；其因而所生之損失，概由乙方負責。

四、契約期限屆滿，甲方原則按乙方所提送之開發成本總結算及實際投入之開發成本(依甲方委託會計師查核認定之金額為準)，於三個月內完成開發成本總結算審核並支付予乙方，甲方逾前開期限未完成支付者，得自前開期限終止日次日起至實際開發成本歸墊日止，按乙方未歸墊成本及台灣銀行當期基準利率加兩碼（即百分之零點五）加計利息歸墊乙方。

第十九條 罰則

- 一、乙方未依本契約規定按時完成各項工作，經甲方書面通知限期改善而未改善者，應按逾期日數，每日依各項工作開發成本總結算審核之代辦費用萬分之五計算逾期違約金。
- 二、前款逾期罰款，甲方得自應給付乙方之代辦費用逕自扣抵，其有不足者，得通知乙方給付或自保證金扣抵，乙方應於甲方通知扣抵保證金後，於甲方所定期限內補足履約保證金。
- 三、逾期違約金為懲罰性違約金，其總額以本案開發成本總結算審核之代辦費用百分之五為上限。
- 四、因可歸責於乙方之事由，違反本契約所約定之契約義務者，致甲方遭受損害者，除契約另有約定外，乙方應負賠償責任。除第一款規定之逾期違約金外，賠償金額以本案開發成本總結算審核之代辦費用總額為上限。但法令另有規定，或因乙方之故意或重大過失行為或對第三人發生侵權行為，對甲方所造成之損害賠償，不受賠償金額上限之限制。

第二十條 工作原則

- 一、雙方應於開發期間密切聯繫，協調本案有關事項，共同商討原則，檢討成果與進度。
- 二、為迅速有效執行本契約，雙方應各指定專人辦理協調及函件收受等例行工作。
- 三、本契約有關之一切通知及信函均應以中文書面為之，並以當面送交或付郵方式按本契約書所列雙方之地址送達對方。
- 四、甲乙雙方任何一方變更地址時，應於變更前七日內依前款規定

以書面通知對方；對方當事人未收受通知前，依本契約書所載地址之送達，均視為合法送達。

五、乙方於契約有效期間發生破產、退票等情形時，甲方得依法作適當處置。

六、乙方就執行本契約而接觸知悉甲方之秘密須負保密義務。

七、乙方因執行本契約提送甲方之文件報表圖說資料等，其所有權及智慧財產權均歸甲方所有，並承諾不得有侵害第三人智慧財產權情事，若有則乙方負完全責任。

第二十一條 睦鄰責任

一、乙方應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。

二、乙方於委託開發期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法占用土地、建物、設施或類似之侵權事件者，除甲方必要之協助外，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

第二十二條 不可抗力事件及除外情事

一、本契約所稱不可抗力事件，係指因戰爭、地震、水災、颱風、天候、瘟疫、傳染流行病等天然災害，非甲乙雙方所得控制或縱使相當注意亦無法防止、避免或排除且足以影響本契約之履行者。

二、對於颱風、豪雨、洪水、地震等天然災害，乙方應預先採取預防措施，並應於發生不可抗力之事故後，儘速以書面通知甲方，並盡一切努力採取必要之措施，以防止損害擴大。

三、本契約所稱除外情事，係指下列事由：

(一) 除不可抗力事件外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致乙方對本園區之規劃、開發或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

(二) 整體經濟狀況大幅變動致乙方對本園區之規劃、開發或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀

況大幅變動致案件不具自償性時。

(三) 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行產生影響者，或用地具有環境污染情事，以致影響興建者。

(四) 其他性質上不屬不可抗力而經甲乙雙方認定為除外情事者。

四、任何一方主張不可抗力事件及除外情事之發生，應於事件發生且客觀上能通知之時起十五日內，以書面通知他方。

五、任何一方於收到他方依前款所為之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況就該不可抗力事件及除外情事加以認定。若甲乙雙方就該事件或其起始日之認定無法於事件發生後六十日內達成協議，悉依本契約第二十六條爭議處理。

六、因不可抗力事件及除外情事影響本案工程進度或不能履行本契約義務時，甲乙雙方均不負遲延責任。

七、不可抗力事件及除外情事之發生僅影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經甲乙雙方同意者，不在此限：

(一) 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

(一) 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第二十三條 契約之變更及轉讓

一、本契約條文如有未盡事宜、意義不明、發生不可抗力事件或除外情事、情事變更等致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行時，經甲乙雙方同意後得修正或補充之。如有爭議，依本契約第二十五條處理。

二、本契約之修正或補充應以書面為之，經甲乙雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分。

三、乙方不得將本契約之部分或全部轉讓予他人。但因公司合併、解散或其他類似情形致有轉讓必要，由乙方及受讓之他人擬定轉讓計畫，經甲方書面同意者，不在此限。該他人應以符合本案甄選須知所定參選廠商資格者為限。

四、本契約若因執行困難，甲方得將本契約之部分或全部轉讓，且乙方不得拒絕或主張任何權利。乙方投入於本案開發所生一切費用（包括利息及代辦費），依受託期間核准支付之開發成本作成結算，並經依審計法令規定辦理或由會計師簽證後轉由甲方指定之會計師覆核簽證，再送請甲方審核。

第二十四條 契約終止、解除或暫停執行

一、本案工作項目經甲方認定達成園區開發目標效益及執行期程，且由甲方發給工作完成證明書後，本契約終止。惟工程保固或其他因執行開發工作而產生之保固責任不在此限。

二、有下列事由之一者，甲方得以書面通知乙方終止或解除本契約之全部或一部，且乙方不得請求甲方補償其所生之損失：

(一) 乙方將委託業務範圍全部轉委託他人辦理時。

(二) 非因不可抗力或不可歸責於乙方之事由，其單項工程作業進度落後核定進度達六個月，且自接獲甲方書面通知所訂期限內及並經催告，仍未能提出有效之改善計畫或改善完成者。

(三) 乙方工程執行違反契約品質之規定，自接獲甲方書面通知起十日內或書面通知所載較長期限內，仍未改善完成者。

(四) 乙方喪失本契約書附件之委託開發甄選須知所列受託開發主體之資格時。

(五) 乙方因公司合併、分割、破產、清算、重整、解散或其他類似事由致無法繼續履行契約。

(六) 乙方資金調度及使用情形有異常之情事，經甲方認定查明屬實，有妨礙或難以繼續履行本契約之虞，情節重大者。

(七) 其他違反本契約之規定，經甲方書面定期催告而仍未改善完成者。

三、因前款事由終止本契約時，甲方除得沒入乙方當時之履約保證金外，並得依契約計算逾期違約金。另乙方投入於本案之費用均不得計列利息及代辦費，乙方並應於本契約終止後六十日內，將經核准支付之開發成本作成結算，經依審計法令規定辦理或

由會計師覆核簽證，再送甲方審核作為重新委託其他公民營事業接辦本案成本之一部分，俟本案之業務完成後支付；乙方逾期未提出成本結算資料者，甲方得逕行認定，乙方不得異議。

- 四、因政策上之變更致無法繼續開發時，甲方得終止本契約，乙方已投入本計畫開發所發生之一切費用(包括利息及代辦費)，依受託期間核准支付之開發成本作成結算，並經依審計法令規定辦理或由會計師簽證後轉由甲方指定之會計師查核簽證，再送請甲方審核並負責處理。
- 五、因遭遇不可抗力、除外情事或不可歸責於乙方之事由致雙方同意終止本契約時，乙方投入於本案開發所生一切費用(包括利息及代辦費)，依受託期間核准支付之開發成本作成結算，並經依審計法令規定辦理或由會計師簽證後轉由甲方指定之會計師覆核簽證，再送請甲方審核，其支付期限由雙方協議之。
- 六、甲方依本條第二款、第四款、第五款事由終止本契約時，應以書面為之。
- 七、乙方於依本條第三款、第四款、第五款作成結算前，應負責清理其執行本案所生之債權、債務關係，並作成書面報告併同佐證資料，送請甲方查核，甲方得視需要公告。

第二十五條 爭議處理

- 一、甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。
 - (一) 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約所定之程序提交協調委員會處理。
 - (二) 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，視為協調成立，除任一方依本契約規定提出訴訟外，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
 - (三) 如爭議事項經任一方請求提付協調委員會協調後三十日仍無法解決時，或任何一方於收受協調委員會決議後十日內向他

方提出異議時，雙方同意以高雄地方法院為第一審管轄法院，依訴訟方式解決爭議。

二、未能達成協議者，得以下列方式處理之：

- (一) 於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方指定之仲裁處所為其仲裁處所。將公開仲裁程序及仲裁判斷書。
- (二) 提起民事訴訟。
- (三) 依其他法律申(聲)請調解。
- (四) 依契約或雙方合意之其他方式處理。

三、履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

- (一) 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。
- (二) 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。但結果被認定部分有理由者，由雙方協議延長該部分之履約期限或免除該部分之責任。
- (三) 本契約以中華民國法律為準據法。

四、雙方如經訴訟程序解決紛爭，則同意以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。如經雙方合意提付仲裁，則依中華民國仲裁法，以中華民國仲裁協會為仲裁機構，並於高雄市為仲裁地。

第二十六條 履約保證

- 一、乙方應於簽訂本契約書前以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單，並出具有效期限至本契約簽訂日起三年六個月之履約保證金保證書繳納履約保證金予甲方，金額為新臺幣一億五仟萬元整。
- 二、前款履約保證金取具銀行之書面連帶保證繳納者，其保證書應

載明：保證人同意拋棄民法第七百四十五條規定之先訴抗辯權，及乙方如違反本契約書所訂之各條款，經甲方請求時，保證行庫或機構應立即無條件償付保證書所載金額。

- 三、履約保證金予以減收金額；為押標金保證金暨其他擔保作業辦法第三十三條之五第二項所稱優良廠商(行政院公共工程委員會公共工程金質獎之得獎廠商，公開於政府電子採購網<https://web.pcc.gov.tw/>常用查詢/優良廠商名單/有效名單列表)，履約保證金得予以減收原應繳額度之五十%。
- 四、履約保證金於開發進度達二十五%、五十%、七十五%時各發還二十五%。
- 五、乙方於完成本契約約定所有委託業務範圍並完成開發成本總結算後，甲方應退還所有履約保證金。
- 六、乙方未於契約期限內完成本契約約定所有委託業務範圍並完成成本結算，甲方得沒收未退還之履約保證金。
- 七、契約期限若經甲方同意延長，未退還之履約保證金之有效期應按延長期間延長之。乙方未依甲方之通知予以延長者，甲方將於有效期屆滿前就該保證書、保險單或信用狀之金額請求給付並暫予保管，其所生費用由乙方負擔，其須返還而有費用或匯率損失者，亦同。

第二十七條 契約附件及相關文件之效力

- 一、本契約之附件及雙方根據協議所訂之其他相關文件亦為本契約之一部分，與本契約具有同等效力，本契約如有未盡事宜，雙方得另立協議補充之；無約定者，悉依民法及相關法令規定辦理。
- 二、本契約自雙方簽訂之日起生效。除依第二十四條規定終止本契約外，有效期限至本計畫全部工作項目完成，並由甲方發給乙方工作完成證明書後或履約期限屆滿經甲方同意後終止。

第二十八條 契約修訂或補充

本契約之附件及雙方根據協議所訂之其他相關文件與本契約具有

同等效力，本契約如有未盡事宜，雙方得另立協議補充之，並記載於變更記事。無約定者，悉依民法及相關法令規定辦理。

第二十九條 其他約定事項

一、管轄法院

因有關本契約爭議而涉訟時，雙方同意以甲方所在地為第一審管轄法院。

二、作業疏失責任

乙方辦理本計畫相關業務，因作業疏失或錯誤致損害他人權益，所支付之賠償金額由乙方自行負擔，不得納入開發成本。

三、契約公證或認證

本契約應經公證或認證，所需費用由乙方支付，經甲方核定後得納入開發成本。本契約書倘有公證法第十三條第一項所規範之四種情形，於公證書載明應逕受強制執行。

四、本契約書有效期間內，若乙方因組織變更，則因本契約書所產生之一切權利義務，均由該變更後之法人概括承受。

五、本契約規定應繳交之個別文件或應完成之個別事項之天數，以日曆天計。

六、甲乙雙方、設計、監造單位及專案管理單位(總顧問)之權責分工，除本契約另有規定外，得參考工程會發布之最新版。

第三十條 契約書附件

一、高雄市政府委託公民營事業辦理仁武產業園區二期開發、使用收益處分及管理計畫甄選須知及附件。

二、仁武產業園區二期開發、使用收益處分及管理計畫工作計畫書。

立契約書人

甲 方：高雄市政府

法定代理人：陳 其 邁

地 址：高雄市苓雅區四維三路二號

乙 方：

法定代理人：

地 址：

公司執照字號：

中 華 民 國 年 月 日