

亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案

住宅基地附條件標售契約(稿)

甲方：桃園市政府

乙方：○○○○○

中華民國115年○月

目 錄

第1章 總則.....	1
1.1 契約文件	1
1.2 名詞定義	2
1.3 日期認定	2
第2章 土地標示.....	3
第3章 面積誤差.....	4
3.1 誤差找補	4
3.2 找補方式	4
第4章 土地買賣價金與開發期程.....	5
4.1 土地買賣價金	5
4.2 土地價金及繳納期程	5
第5章 土地點交及所有權移轉.....	7
第6章 甲方協助事項.....	8
第7章 乙方權利、雙方之聲明與承諾.....	9
7.1 乙方享有之權利	9
7.2 甲方聲明	9
7.3 乙方聲明	9
7.4 甲方承諾	9
7.5 乙方承諾	10
第8章 興建及營運.....	12
第9章 財務章款.....	15
9.1 專案公司	15
9.2 財務檢查權	15
第10章 對桃園市承諾事項.....	16
第11章 保險.....	17
11.1 保險	17
11.2 保險範圍及種類	17
11.3 保險公司	17
11.4 保險給付	17
11.5 保險單	17
11.6 保險事故發生之通知	18
11.7 保險之延長	18
第12章 履約保證金.....	19
12.1 繳納金額及方式	19

12.2	履約保證金退還方式	19
12.3	履約保證金之押提	20
第13章	不可抗力與除外情事	21
13.1	不可抗力之定義	21
13.2	除外情事之內容	21
13.3	通知及認定	21
13.4	認定後之效果	22
第14章	缺失及違約責任	23
14.1	乙方缺失	23
14.2	乙方缺失之處理	23
14.3	乙方違約	23
14.4	乙方違約之處理	24
14.5	甲方違約及處理	25
第15章	契約之終止、解除	26
15.1	契約終止（解除）之事由	26
15.2	契約終止（解除）之通知	26
15.3	契約終止（解除）之效力	26
第16章	爭議處理	28
16.1	雙方平時之聯繫與溝通	28
16.2	訴訟及管轄法院	28
16.3	契約繼續執行	28
第17章	其他條款	29
17.1	契約之修改	29
17.2	通知與文件之送達	29
17.3	契約之解釋	29
17.4	準據法	30
17.5	契約條款之可分性	30
17.6	契約公證	30
17.7	契約份數	30
附件1	：投標須知	32
附件2	：投標須知之補充規定、更正、釋疑之書面說明文件	33
附件3	：申請人承諾事項	34
附件4	：履約保證金連帶保證書	35
附件5	：金融機構定期存款單質權設定申請書	36
附件6	：定期存款單質權設定覆函	38

附件7：投資計畫書	40
附件8：契約承擔協議書	41

立契約書人：

桃園市政府

(以下簡稱甲方)

○○○公司

(以下簡稱乙方)

(乙方如係合作聯盟，各公司均應簽署契約)

甲方就其土地(桃園市中壢區青芝段162、163地號土地，面積17,611.33平方公尺)委託桃園航空城股份有限公司辦理亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案公告招商作業，本契約開發方式為附條件標售，由甲方出售住宅區基地土地予乙方，由乙方依本契約之約定投資開發本契約住宅基地。

乙方如係合作聯盟，其應有部分各為_____。

關於本契約之履行，雙方茲同意以下條款：

第1章 總則

1.1 契約文件

1.1.1 契約文件包含下列內容：

- 1.本契約
- 2.甲方就投標須知釋疑之書面說明
- 3.投標須知
- 4.投標須知補充規定
- 5.申請人承諾事項函
- 6.投資計畫書

1.1.2 前項文件，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。

1.1.3 契約文件內容如有不一致時，依本契約第1.1.1條規定之順序，定其適用之順序。

1.1.4 契約文件效力

1. 本契約所有文件均為本契約之一部分。
2. 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內

容。

3. 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。

4. 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：

(1) 契約條款優於投標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。

(2) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

(3) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.2 名詞定義

1.2.1 本案：亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案。

1.2.2 本契約：指甲、乙雙方為本案所簽訂之住宅基地附條件標售契約。

1.2.3 本基地：指本案之住宅基地，土地使用分區為住宅區，地號：桃園市中壢區青芝段162、163地號土地，指甲方出售予乙方，供乙方投資興建觀光旅館及其他符合本契約及相關法規使用目的之土地。

1.2.4 融資機構：指對於本案之投資、興建及開發提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外金融機構。

1.2.5 旅館建物：指乙方依本契約及投資計畫書約定投資興建之建物及相關附屬設施。

1.2.6 專案公司：指得標人依本案招商文件規定，於簽約日次日起6個月內，另依中華民國法律所設立登記地址位於桃園市之公司，並由該專案公司承受得標人於住宅基地附條件標售契約之全部權利義務。

1.2.7 幣別：本契約所列之金額幣別，除非另行標明，均以新臺幣計算。

1.3 日期認定

本契約文件所載日期，除天災或不可抗力之因素經甲方同意外，均以日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

第2章 土地標示

本基地係變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫土地使用分區管制要點案計畫書（113年1月）內之住宅區用地（基地位置圖詳本案投標須知圖1-1），本案土地資訊依本案投標須知第1.3條為準（實際面積以地政機關實測面積為準）。

第3章 面積誤差

3.1 誤差找補

前章土地面積點交後，若甲方欲移轉登記予乙方之面積與本契約所載面積不符，除因地政機關測量登記錯誤外，應於完成登記之日起30日內就兩者面積差額，按得標金額比例，無息多退少補。

3.2 找補方式

基地面積誤差，其誤差在1平方公尺以內者（含1平方公尺），雙方互不找補。誤差超過1平方公尺以上者，甲方應就不足部分，依本基地得標總價，再找補差額地價，另乙方應就其面積不足部分，同意甲方無息退還該短少面積之土地價款，絕不另行要求其他損害賠償，退還之方式由雙方另協議之；超過部分，乙方亦應依本基地得標總價核計之差額地價，予以補繳款。

第4章 土地買賣價金與開發期程

4.1 土地買賣價金

住宅基地：總價新臺幣_____元。

4.2 土地價金及繳納期程

4.2.1 乙方應於簽約日次日起60日內提出住宅基地土地開發計畫書予甲方核定。

4.2.2 土地價金及繳納期程表

分期	乙方進度說明
第一期款 即土地價 款之10%	1. 乙方簽訂本契約前，應依甲方通知繳納 第一期款（土地價款之10%） 。
第二期款 即土地價 款之5%	1. 自簽約日次日起60日內繳納 第二期款（土地價款之5%） 。 2. 甲方應於乙方繳款後核發土地使用權同意書予乙方。
第三期款即 土地價款之 15%	1. 甲方核發土地使用權同意書予乙方後，由甲方通知乙方於30日內繳納 第三期款（土地價款之15%） 。 2. 甲方應於乙方繳納第三期款後將本基地依現況點交予乙方。
第四期款即 土地價款之 70%	1. 乙方應於簽約日之次日起30個月內，取得興建旅館建物之建造執照，並依規定完成申報開工作業且實際開始興建工作。 2. 乙方於取得興建旅館建物之建造執照之次日起 30日內 ，應依甲方通知繳納 第四期款（土地價款之70%） 後，如有違約金未繳納亦須繳納，由甲方配合辦理本基地全部地號土地所有權移轉登記予乙方，甲方或乙方如有發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤外，應自完成登記之日起30日內，依面積誤差找補。 3. 乙方於旅館建物興建完成之前，非經甲方同意，不得移轉乙方規劃旅館建物預定座落之土地地號所有權予第三人，乙方並應於取得住宅基地全部地號土地所有權時配合甲方辦理預告登記，乙方

分期	乙方進度說明
	於旅館建物興建完成後，甲方亦應配合辦理塗銷預告登記；預告登記之內容：「本地號土地於旅館建物興建完成前，非經桃園市政府之同意不得移轉土地所有權予第三人。」違反前述事項時，桃園市政府得依旅館建物佔用土地之面積於全部住宅基地面積占比，以得標價格換算出旅館建物土地價格買回之。

4.2.3 乙方應將相關款項逕行匯款至甲方地政局設於臺灣銀行桃園分行之專戶內（戶名：桃園市市庫存款戶，帳號：026-038-00001-1），匯款請備註「實施平均地權基金」。

4.2.4 乙方如係合作聯盟，乙方有未依規定期限繳清各期價款情事，乙方之各公司均同意負連帶清償之責。

第5章 土地點交及所有權移轉

- 5.1 甲方核發土地使用權同意書予乙方後，由甲方通知乙方繳納第三期款（土地價款之15%）後，由甲方協助將本基地依現況點交予乙方。
- 5.2 乙方於取得興建旅館建物之建造執照後次日起30日內，應依甲方通知乙方繳交第四期款（土地價款之70%）後，由甲方配合辦理本基地全部地號土地所有權移轉登記予乙方。甲方或乙方如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤外，應自完成登記之日起30日內，依面積誤差找補。
- 5.3 點交後本基地之後續管理、使用、收益交由乙方負責。
- 5.4 甲方交付之本案土地，面積以土地登記簿記載之內容為準，使用範圍以地政主管機關確認之界址為準。
- 5.5 甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。
- 5.6 乙方為產權登記名義人，不得以任何理由要求變更以他人名義完成產權登記。合作聯盟者，乙方應提供合作聯盟持分內容予甲方，製作產權移轉證明。
- 5.7 乙方旅館建物興建完成之前，非經甲方同意，不得移轉乙方規劃旅館建物預定座落之土地地號所有權予第三人，乙方並應於取得住宅基地全部地號土地所有權時配合甲方辦理預告登記，乙方於旅館建物興建完成後，甲方亦應配合辦理塗銷預告登記；預告登記之內容：「本地號土地於旅館建物興建完成前，非經桃園市政府之同意不得移轉土地所有權予第三人。」違反前述事項時，桃園市政府得依旅館建物佔用土地之面積於全部住宅基地面積占比，以得標價格換算出旅館建物土地價格買回之。

第6章 甲方協助事項

甲方得於其權責範圍內，協助乙方履行本案，包括以下事項：

- 6.1 協助乙方協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請。
- 6.2 協助乙方建造執照及使用執照之申請。
- 6.3 為辦理本基地基礎建設認定之相關必要事項，甲方應協助提供乙方申請過程中所需之必要文件，相關費用由乙方負擔。
- 6.4 協調甲方相關單位提供本基地週邊道路設計高程、排水規劃等資料，俾利乙方辦理規劃設計。
- 6.5 工程開工後，協調甲方相關單位配合共同辦理放樣，以確保旅館建物不致超越地界線。
- 6.6 對於其他事項之協助：如因法規規定致造成乙方履行本契約有困難時，經乙方書面請求，甲方願盡力處理協助事項。
- 6.7 乙方不得以協助事項不能達成而向甲方提出任何主張或求償。

第7章 乙方權利、雙方之聲明與承諾

7.1 乙方享有之權利

- 7.1.1 取得本基地土地所有權。
- 7.1.2 取得本基地規劃設計及投資興建之權利。

7.2 甲方聲明

- 7.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 7.2.2 甲方依土地現況將土地點交予乙方，乙方應自行調查並充分瞭解土地現況，除本契約另有約定外，不得以土地現況與其預期不符為由向甲方主張任何權利。
- 7.2.3 本契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

7.3 乙方聲明

- 7.3.1 乙方有權簽署本契約。
- 7.3.2 本契約一經簽署即對乙方具有合法拘束力，並得依其所載條款逕對乙方為強制執行。
- 7.3.3 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或乙方與第三人間現存契約之違約情事。
- 7.3.4 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或重大司法程序、行政程序或其他訴訟繫屬情事，以致如受不利裁判時，對其履行本契約或財務狀況有重大不利之影響。
- 7.3.5 本契約簽訂時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 7.3.6 乙方充分瞭解本契約第6章所定之甲方提供協助事項並非甲方之義務，乙方亦不得因甲方提供協助事項之未能成就，而主張甲方違反協助義務或拒絕履行其應盡之義務。

7.4 甲方承諾

- 7.4.1 甲方應依本契約第4.2.2條約定，核發土地使用權同意書。

7.4.2 甲方應依本契約第4.2.2條約定期程及第5章約定點交本基地予乙方。

7.5 乙方承諾

7.5.1 乙方承諾依本契約約定，以善良管理人注意義務，使用及管理甲方交付之本基地土地。

7.5.2 乙方提出之住宅基地土地開發計畫書內容應符合投資計畫書、本契約約定、相關法令、得標人於評選時之承諾及評選委員會之決議事項。

7.5.3 乙方承諾乙方及其代理人、受雇人、受任人、分包商或任何第三人因本案所生之義務，應由乙方完全負責，與甲方無涉；乙方並承諾乙方及其代理人、受雇人、受任人、分包商在任何情況下，均不得就其等與第三人間之權利義務相關事宜，向甲方提出任何索賠或要求任何賠償。乙方並應使甲方免於前開事項之任何追索、求償或涉訟，否則如因而致甲方受損，乙方應承擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

7.5.4 開發相關費用負擔

1. 本基地內所需鑽探、測量、水電、瓦斯、電信及通訊，由乙方洽請相關單位辦理，其費用由乙方負擔。
2. 申請道路挖掘、復舊、銑刨及加鋪等費用，概由乙方負擔。
3. 其他因履行本契約所需之營業稅及相關稅賦、費用等，除本契約另有約定者外，概由乙方自行負擔。

7.5.5 乙方承諾本契約之履行，均符合政府相關法規之規定，如違反相關法規之規定，致甲方遭受處分或損害時，乙方應負擔相關費用並賠償甲方之一切損失。

7.5.6 乙方就點交後之本基地土地、興建完成之建築物、相關設施及其周邊環境，均應善盡維護之責任，並負擔其更換、保養、修繕、維護等費用。

7.5.7 乙方應秉持敦親睦鄰原則，於本契約期間內如因可歸責於乙方事由造成鄰損或抗爭事件，乙方應自行負責。

7.5.8 乙方充分了解甲方為監督、審查、備查乙方所提文件時，可能要求乙方再行補充、修正、變更及調整等。乙方應自行評估甲方為監督、審查、備查所需時間，並納入相關期程考量。

7.5.9 乙方承諾依照本契約第4.2.2條及第8章相關約定，如期完成本基地之開發。

7.5.10 乙方應依本契約及相關法規使用本基地。乙方與合作廠商開發使用本基地者，乙方應確保合作廠商依本契約及相關法規使用本基地，如有違反者，視為乙方違約。

7.5.11 乙方應於簽約日次日起6個月內成立僅一家之專案公司，依中華民國法律所設立登記地址應位於桃園市，並由該專案公司承受乙方於產二基地合作開發契約及本契約之全部權利義務。乙方於契約承擔協議書簽署前如有應付但尚未給付之土地價金、損害賠償或違約金者，應於簽訂契約承擔協議書前繳納。

第8章 興建及營運

- 8.1 乙方辦理本基地作業時，應依本契約、住宅基地土地開發計畫書、都市計畫等相關法令及相關作業規範進行興建及營運。
- 8.2 乙方依相關法規擬具相關文件提送各目的事業主管機關審查時，應將審查結果及核定內容送交甲方備查。本契約履行期間，乙方如須變更住宅基地土地開發計畫書所載各項內容時，應先檢具相關資料文件，敘明變更理由，送請甲方審查同意後，方得據以執行。
- 8.3 乙方應於簽約日之次日起30個月內取得興建旅館建物之建造執照，並應於簽約日之次日起6年內取得興建旅館建物之使用執照。乙方如因故無法於期限內完成者，乙方得以書面向甲方申請適度展延期限。甲方審酌情形後，得以書面同意延長期限，但以2年為上限。
- 8.4 乙方應於取得興建旅館建物之使用執照次日起180日內，取得觀光旅館業營業執照及觀光旅館專用標幟，並開始營運，得為一般觀光旅館或國際觀光旅館。專案公司應依據《星級旅館建築設備評鑑基準》申請評鑑，並應於取得使用執照次日起3年內，取得五星級以上旅館等級。乙方如因不可歸責之事由，無法如期依本條約定期間取得營業執照、評鑑認證者，得敘明理由向甲方申請展延。乙方取得相關認證及標章後，於本契約營運觀光旅館期間內應維持該認證及標章之有效性。
- 8.5 乙方規劃旅館建物應於使用執照核發日次日起 180 日內取得新建建築能效標示第1+級、低碳(低蘊含碳)標示第1+級、綠建築標章及智慧建築標章達銀級以上及建築物耐震標章，並應使用執照核發日次日起3年內取得環境部核發之環保標章旅宿銀級。若因審查致未能於期限內取得時，乙方得以書面敘明理由向甲方申請並經同意後予以展延，展延期間不得超過180日並以一次為限。乙方取得相關認證及標章後，於本契約營運觀光旅館期間內應維持該認證及標章之有效性。
- 8.6 乙方應自取得觀光旅館營業執照之日起，持續營運觀光旅館至少15年，並應提供國際觀光等級之服務設施；乙方違反前開約定者，除本契約另有約定外，視為重大違約，甲方得依本契約重大違約相關規定辦理。
- 8.7 乙方應規劃觀光旅館總客房數不低於200房，總樓地板面積不低於8,000坪，

並應提供符合《觀光旅館建築及設備標準》之國際觀光等級之服務設施。

- 8.8 乙方於符合法令規定之前提下，如因營運需求擬就本案用地提出複合式使用、增加容許使用項目或其他土地使用規劃者，得檢附相關規劃內容向甲方申請。甲方於收到乙方申請後，得視申請內容及實際需要，協助召開協商會議，並邀集相關主管機關研議相關法令及土地使用管制規定之適用事宜。協商結果涉及法令解釋、土地使用管制或主管機關核准事項者，仍應依相關法令規定辦理，甲方不保證乙方申請事項成就。
- 8.9 捷運青線未來擬再延伸往觀音方向，其延伸段鄰本基地，乙方應於環溪二街側境界線向內退縮8至10公尺預留開放空間，以配合未來輕軌建設及相關公共設施開發之需要，未來實際土地使用條件仍以計畫核定結果為準。
- 8.10 乙方應興建人行立體連通系統，採架空走道且有頂蓋之規劃，將本基地需與產二基地（中壢區青芝段158、159、159-4地號土地）相連接，相關規定列舉如下：
1. 人行立體連通系統銜接之兩個街廓或建築基地，由兩造按各自比例負擔，比例依中線至各自基地之架空走道銜接口興建長度計算；若屬先後開發，先開發基地領取使用執照前，須與對向街廓地主協商，共同負擔完成該立體連通系統興建。
 2. 乙方興建人行立體連通系統應依都市計畫土管與建築技術規則等相關規定辦理。除依本條前點按比例負擔外，皆由乙方及本案產二基地合作開發契約乙方負擔維護管理、道路使用費或保證金等相關費用。
 3. 乙方應於住宅基地土地開發計畫書中，自行提出人行立體連通系統（應以架空走道且有頂蓋之規劃）之興建時程規劃及負責後續管理維護之計畫方案，該方案需先經甲方同意後，方得送至桃園市都市設計審議會審議。
 4. 關於人行立體連通系統，乙方應充分知悉本條所規範之建築構造物間之連接設施之規劃設計及施作成本，與其於投標前之調查、評估後所為之初步興建成本估算，將因周邊客觀環境設施之完成、申請相關建造或核准時法令之變更等因素，對於實際規劃、設計及施作之成本有大幅增加之可能。乙方不得以該等規劃、設計與施作成本已逾原估算成本而拒絕

配合辦理施作，或以此為由向甲方主張相關補償或減免措施。

- 8.11 甲方得將上開本案履約管理事宜委託予桃園航空城股份有限公司，除契約另有訂定或甲方另有指示外，乙方同意依本案契約文件及甲方或甲方委託之桃園航空城股份有限公司履約管理指示辦理，並配合履約管理、監督與審查等相關事項。

第9章 財務章款

9.1 專案公司

9.1.1 實收資本額

專案公司之實收資本總額不得低於新臺幣33億元。

9.1.2 發起人持股比例及股權移轉之限制

乙方如為單一公司申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣33億元，且於取得興建旅館建物之使用執照前，原單一公司申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之50%。

乙方如為合作聯盟申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣33億元，且於取得興建旅館建物之使用執照前，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之30%，且各成員之持股比例合計亦應維持不得低於專案公司實收資本額之50%。

9.1.3 轉投資之限制

除經甲方之同意，且符合轉投資相關法令之規範外，專案公司不得進行轉投資。

9.1.4 乙方因改組、原發起人持股比變動或負責人變更時，應自變更日起30日內檢具有關文件送甲方備查。

9.1.5 乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成之日起30日內檢具有關文件送甲方備查。

9.2 財務檢查權

乙方針對所規劃之興建旅館建物取得使用執照之日次日起算滿5年以前，甲方得自行或委託財務專業機構定期或不定期對乙方執行財務檢查。甲方檢查時應事先通知乙方提出所需之股東名簿、會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表或其他相關文件原本供甲方或甲方委託之機構查核，乙方應於接獲通知後30日內交付上開資料供甲方或甲方委託之機構作為查核之工作底稿。本項查核得由甲方或甲方委託之履約管理單位直接辦理或委託之財務專業機構辦理。

第10章 對桃園市承諾事項

乙方應確實履行於投資計畫書、住宅基地土地開發計畫書對桃園市承諾事項中所為之承諾。

第11章 保險

11.1 保險

履行本契約期間內，乙方應為被保險人，購買足額保險，乙方並應將保單提供甲方備查。乙方未依契約約定購買足額保險，發生事故而受有損害時，應由乙方自行負責。

11.2 保險範圍及種類

11.2.1 興建期間乙方應維持之保險

各項設施興建時，由乙方應就投資興建之旅館建物及設備，至少投保並維持下列各項保險：

1. 營造綜合保險：包括工程綜合損失險、雇主意外責任險、第三人意外責任險，且其保險期間至少為開工之日至完工之日。
2. 建築師工程師專業責任險：保險期間至少為乙方委任建築師之日至工程完工之日。
3. 公共意外責任險：保險期間至少為開工之日至完工之日。

11.2.2 除本契約第11.2.1條約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

11.2.3 本契約第11.2.1條之營造綜合保險應以住宅基地土地開發計畫書所載興建工程總金額為保險額度。

11.3 保險公司

乙方應向合法設立之保險公司購買並維持本契約第11.2條所約定及其他必要之保險。

11.4 保險給付

除乙方與融資機構另有約定外，保險之受益人應為乙方（不包含責任保險）。

11.5 保險單

11.5.1 提出時間

於本案土地所有權移轉予乙方前，乙方應將投保之保險單（或其副本）或其

他之投保證明文件，於各保險契約簽訂之日起30日內提交甲方備查；於本案標的所有權移轉予乙方後，不在此限。

11.5.2 投保之證明文件

乙方於提交保險單（或其副本）時，應將保險費收據副本一併送交甲方備查。

- 11.5.3 乙方未依約定投保、續保、辦理變更或甲方認為有保額不足，或保險項目、保險期限、保險條件及理賠範圍等有不妥時，甲方得以書面限期要求乙方改善。如乙方逾期仍未改善者，除依本契約第14章及第15章之約定處理外，如發生事故，乙方應自行負責，不得請求甲方補償或請求優惠或減免稅費。

11.6 保險事故發生之通知

於本案土地所有權移轉予乙方前，乙方任何保險事故之發生，應依保險契約約定通知保險公司之期限及方法，以書面通知甲方有關保險事故發生之相關事實、損失情況及處理情形等，甲方得派人參與事故之會勘；於本案土地所有權移轉予乙方後，不在此限。

11.7 保險之延長

本契約如發生有延長之情事，乙方應延長相關保險期間，如有違反，應自行承擔相關風險及損害。

第12章 履約保證金

12.1 繳納金額及方式

12.1.1 履約保證金金額為本契約土地買賣價金之百分之三點五。

12.1.2 乙方應於本契約簽約日之5日前（不含簽約當日），繳交本契約之履約保證金_____元整予甲方，乙方得以下列方式繳納之：

1. 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「桃園市政府」為受款人。
2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「桃園市政府」為受款人。
3. 採匯款方式時，請匯款至下列帳戶予甲方：
收款銀行及分行名稱：臺灣銀行桃園分行
帳戶名稱：桃園市市庫存款戶
收款帳號：026-038-00001-1
匯款請備註「實施平均地權基金」
4. 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書（詳附件4），其有效期間至少應21年以上（到期前，乙方如未履行完畢本契約，則應辦理展期並換單）。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。
5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函（詳附件5、6），應以「桃園市政府」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。

12.2 履約保證金退還方式

12.2.1 乙方於完成下列全部事項，且均無其他依契約乙方應解決事項後，履約保證金無息退還乙方：

1. 本基地自取得觀光旅館營業執照、開始營運並取得相關標章後，乙方得以書面向甲方申請退還履約保證金之10%。

2. 本案自取得觀光旅館營業執照並營運滿第5年後，且乙方無缺失違約事項，得以書面向甲方申請退還履約保證金之10%。
3. 本基地自取得觀光旅館營業執照並營運滿第8年後，且乙方無缺失違約事項，得以書面向甲方申請退還履約保證金之15%。
4. 本基地自取得觀光旅館營業執照並營運滿第11年後，且乙方無缺失違約事項，得以書面向甲方申請退還履約保證金之15%。
5. 本基地自取得觀光旅館營業執照並營運滿第15年後，且乙方無缺失違約事項，得以書面向甲方申請退還剩餘保證金。
6. 乙方依本契約應繳納之款項均已兌領無誤。

12.2.2 甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

12.3 履約保證金之押提

- 12.3.1 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。
- 12.3.2 甲方提領履約保證金之後、履約保證金屆期、或因本契約期限展延致履約保證金效期不足或額度不足時，乙方應於甲方通知之次日起30日以內補足履約保證金或延長有效期間。如乙方未於甲方通知之期限內補足或延長其保證金效力期間，甲方得終止本契約，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

第13章 不可抗力與除外情事

13.1 不可抗力之定義

13.1.1 本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於雙方，且非任一方所得合理控制，或縱加以相當之注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約履行：

1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、天外異物撞擊、或類此之自然災害。
2. 戰爭（不論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
3. 因空難、海難、重大車禍或類此之重大交通事故，導致施工地點對外交通受阻或運輸中斷。
4. 國際情勢重大變故、禁運、貿易制裁或類此之事件。
5. 核子污染、放射性污染等污染事件，或重大傳染病。
6. 其他非雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

13.2 除外情事之內容

13.2.1 本契約所稱除外情事，係指除不可抗力外，因下列事由之發生致足以嚴重影響本契約乙方興建或營運事項之履行者：

1. 因契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策變更，致乙方對本案之興建或財務發生不利影響者。
2. 其他性質上非屬不可抗力，但對本契約一部或全部之履行有重大影響，而經法院調解認定為除外情事者。

13.3 通知及認定

13.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受嚴重影響者，應於事件發生，且客觀上能通知之日起30日內，以書面通知他方。

13.3.2 任何一方於收到他方之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法達成協議時，任一方得依本契約第16章規定辦理之。

13.4 認定後之效果

13.4.1 於不可抗力或除外情事經雙方或經法院調解認定後，乙方所受損害，由乙方所投保之保險優先補償之。

13.4.2 契約終止或解除：

倘因不可抗力或除外情事導致本契約之目的無法達成持續30日以上，雙方應即就是否繼續履行本契約、終止（解除）契約或相關處理方案進行協調。不可抗力或除外情事發生1年後仍無法達成協議，任何一方均得以通知他方終止（解除）本契約之全部或一部。

13.4.3 未受影響部分繼續履行：

本契約不可抗力及除外情事之發生，僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行，但有下列情況之一，經雙方同意者不在此限：

1. 其餘部分之履行已無法達到本契約之目的。
2. 其餘部分之繼續履行顯有重大困難。

第14章 缺失及違約責任

14.1 乙方缺失

除本契約另有約定及本契約第14.3條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之規定者，均屬缺失。

14.2 乙方缺失之處理

14.2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方。

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 屆期未完成改善之處理。

14.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以違約處理。

14.3 乙方違約

14.3.1 乙方有下列各項情事之一者，即構成一般違約事由：

1. 乙方未依本契約投標須知5.3.7節預定住宅基地開發時程表約定之期程辦理開發(取得興建旅館建物之建造執照及使用執照除外)。
2. 乙方未依「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」就本基地與產二基地為整體規劃。
3. 乙方未興建人行立體連通道系統。
4. 乙方未依本案都市計畫等相關規定執行(含預留輕軌退縮)。

14.3.2 乙方有下列各項情事之一者，即構成重大違約事由：

1. 乙方未依約定期限取得興建旅館建物之建造執照及使用執照。
2. 乙方未依本契約約定完成開發總客房數200房(含)以上、總樓地板面積8,000坪(含)以上之旅館建物。
3. 乙方未依本契約約定取得觀光旅館業營業執照及觀光旅館專用標幟。
4. 乙方未依本契約約定期限取得《星級旅館建築設備評鑑基準》評鑑五

星級以上旅館等級。

5. 乙方未依本契約約定營運觀光旅館15年。
6. 乙方未依住宅基地土地開發計畫書內就觀光旅館預定之營運團隊（或同等級）完成進駐營運。
7. 乙方減資致其實收資本額低於投標人資格，或專案公司違反本契約第9.1條約定者
8. 乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會為解散或合併之決議。但經甲方事前同意之重整或合併者，不在此限。
9. 乙方未依本契約規定繳付土地買賣價金。
10. 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力。
11. 乙方提出之住宅基地土地開發計畫書內容不符合投資計畫書、本契約約定、相關法令、乙方於評選時之承諾或評選委員會之決議事項，經甲方不予核定者。
12. 乙方或其合作廠商未依本契約及住宅用基地土地開發計畫書興建營運、未依本契約第8章約定及內容進行興建營運或未履行住宅基地土地開發計畫書所載之對桃園市承諾事項者。
13. 其他乙方違反本契約、法令之強制或禁止規定之行為，且情節重大。

14.4 乙方違約之處理

14.4.1 定期要求乙方改善

甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方，但無改善之可能或情形嚴重且情況緊急者，不在此限：

1. 違約之具體事實。
2. 改善違約之期限。
3. 屆期未完成改善之處理。

14.4.2 甲方於乙方發生本契約第14.3條規定之違約情事時，除依本契約第14.4條處理外，甲方得以書面通知乙方，一般違約按日處乙方履約保證金千分之

一之懲罰性違約金，單一一般違約事件以60日為上限；重大違約按日處乙方履約保證金千分之二之懲罰性違約金，單一重大違約事件以60日為上限。

14.4.3 甲方依本契約第14.4.2條約定處理，而乙方逾期超過60日未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得終止或解除本契約。

14.5 甲方違約及處理

如因可歸責於甲方之事由遲延或違反其基於本契約之義務，致乙方受有損害時，甲乙雙方同意協商補救方案；如係非甲方因素而致遲延或違反其基於本契約之義務，甲方應協力排除，但不構成違約事由。

第15章 契約之終止、解除

15.1 契約終止（解除）之事由

15.1.1 因可歸責於乙方之事由終止或解除

1. 於本契約期間，乙方發生解散、歇業、破產、重整或清算或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
2. 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響興建者。
3. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
4. 乙方有本契約第14.3條約定之違約情事，經甲方依據本契約第14.4.3條終止或解除本契約者。
5. 其他依本契約或法律規定甲方得終止或解除者。

15.1.2 因政府政策或法令變更，乙方繼續執行反不符雙方利益時經乙方同意，甲方得解除本契約。

15.1.3 因可歸責於甲方之事由終止或解除

甲方違反本契約第7.4條或第14.5條違約情事，如逾3個月並經乙方通知限期改善而未改善，乙方得要求解除本契約。

15.1.4 本契約於桃園航空城股份有限公司及乙方間之產二基地合作開發契約終止或解除時，本契約亦隨同終止或解除，但甲方得選擇本契約不隨同終止或解除。

15.2 契約終止（解除）之通知

終止（解除）本契約時，應以書面載明契約終止（解除）事由、終止（解除）契約之意思表示及終止（解除）之日期，通知他方。

15.3 契約終止（解除）之效力

15.3.1 如可歸責於乙方而終止（解除）契約，除已繳價款在得標金額30%範圍內，甲方得不予發還外，甲方並得另向乙方請求損害賠償，但不包括所失之利益。於扣除前述之懲罰性違約金及乙方對甲方應負擔之損害賠償後，甲方得無息返還乙方所給付剩餘之土地買賣價金，乙方應將本基地土地所有權返還（移轉登記）予甲方。

- 15.3.2 如非可歸責於乙方或可歸責於甲方而終止（解除）契約，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金及債務後，無息返還予乙方已繳土地買賣價金之全部，乙方應將本案土地所有權返還（移轉登記）予甲方。
- 15.3.3 就乙方興建中或已興建完成之建物，甲方得要求乙方於甲方要求期限內將建物全部拆除。逾期時，甲方得代為拆除，費用自乙方已繳土地買賣價款中扣除；不足者，乙方應補足之；仍有剩餘時，甲方應返還之。

第16章 爭議處理

16.1 雙方平時之聯繫與溝通

- 16.1.1 為使本契約順利履行，雙方就本契約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。
- 16.1.2 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。

16.2 訴訟及管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

16.3 契約繼續執行

除雙方對本契約已全部確定終止或解除均無異議外，於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

第17章 其他條款

17.1 契約之修改

17.1.1 本契約如有下列情形之一，經檢討確有修約之必要者，得經雙方協議後辦理修約：

1. 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙雙方利益者。
2. 發生不可抗力或除外情事，致依原契約繼續履行有失公平或窒礙難行者。

17.1.2 本契約之修訂或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

17.2 通知與文件之送達

17.2.1 通知送達

依本契約約定應給予對方之通知或文件、資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方日起生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準：

甲方：桃園市政府

甲方地址：桃園市桃園區縣府路1號

乙方：

乙方地址：

17.2.2 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更後依前項規定以書面通知對方，否則他方如按原址寄送而無人收取時，視為於第一次投遞日業已送達對方。

17.3 契約之解釋

17.3.1 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。

17.3.2 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依簽約時有效之法令規定為準。

17.4 準據法

本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜應以中華民國法令為準據法。

17.5 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

17.6 契約公證

17.6.1 甲乙雙方簽訂本契約時，應會同至本基地所在地之管轄法院或民間公證人事務所公證，公證所需一切費用均由乙方負擔。甲乙雙方簽訂本契約後，如有簽訂增補契約等相類文件時，亦同。

17.6.2 公證書應載明乙方未按期繳納土地買賣價金及違約金，乙方願逕受強制執行。

17.7 契約份數

本契約正本壹式3份，由甲方、乙方及公證人各執1份為憑；副本10份，由甲乙雙方各執5份供存。本契約及其各份正本所應納之稅捐，均由乙方負擔。

立契約書人

甲方：桃園市政府 (印鑑)

代表人： (印鑑)

地 址：桃園市桃園區縣府路1號

乙 方： (印鑑)

(乙方如係合作聯盟，各公司均應簽署契約)

代表人： (印鑑)

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件1：投標須知

（依簽約時實際文件納入）

附件2：投標須知之補充規定、更正、釋疑之書面說明文件

(依簽約時實際文件納入)

附件3：申請人承諾事項

（依簽約時實際文件納入）

附件4：履約保證金連帶保證書

- 一、立履約保證金連帶保證書人（保證人）○○○銀行○○○分行（下稱本行）茲因得標廠商○○○參與「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」（下稱本案），依本案住宅基地附條件標售契約應向桃園市政府繳納履約保證金新臺幣○○億元整（下稱保證總額），該履約保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、桃園市政府依本契約認定有不發還得標廠商履約保證金之情形者，一經桃園市政府書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依桃園市政府書面通知所載金額無條件如數撥付至桃園市政府之帳戶，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，本行並無民法第745條規定之權利。
- 三、本行承諾絕不因任何原因對桃園市政府逕行行使抵銷權。
- 四、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。
- 五、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國○年○月○日止。
- 六、得標廠商及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。
- 七、本保證書由本行負責人或代表人全權代表本行簽署，並加蓋本行印信後生效。
- 八、本保證書正本壹式貳份，由桃園市政府及本行各執壹份，副本壹份由得標廠商存執。

連帶保證銀行：○○○（請加蓋印章）

負責人或代表人：○○○（請加蓋印章）

地址：○○○○○

電話：○○○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件5：金融機構定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人桃園市政府作為質物，以擔保質權人對於「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」住宅基地附條件標售契約之履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

○○○○○銀行（金融機構）

存款人（出質人）：○○○（請加蓋原留存單印章）

地址：○○○

債務人：○○○○○

地址：○○○○○

質權人：○○○○○（請加蓋印章）

地址：○○○○○

質物明細表

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

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件6：定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國○年○月○日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」住宅基地附條件標售契約之履約保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國○年○月○日字號○○○○○），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

桃園市政府（質權人）

銀行（金融機構）○○○啟（請加蓋印章）

地址：○○○

質物明細表

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

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件7：投資計畫書

(依簽約時實際文件納入)

附件8：契約承擔協議書

立協議書人：

桃園市政府（以下簡稱甲方）

○○公司（以下簡稱乙方）

○○公司（以下簡稱丙方）

緣桃園航空城股份有限公司並受甲方委託於民國（下同）110年○月○日辦理「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」（以下簡稱本案）公告招商作業，由乙方得標，甲、乙雙方並於110年○月○日完成「亞矽創研中心暨周邊土地整體開發招商案」住宅基地附條件標售契約（以下簡稱本契約）之簽訂。茲因乙方簽訂本契約時尚未成立專案公司，依本案投標須知第10.3條及本契約第7.5.11條規定，乙方應於本契約簽約日次日起6個月內成立僅一家之專案公司，依中華民國法律所設立登記地址應位於桃園市，並由該專案公司承受乙方於產二基地合作開發契約及住宅基地附條件標售契約之全部權利義務。現乙方業已完成專案公司（即丙方）之設立登記，依本案投標須知第10.3條及本契約第7.5.11條規定，應由丙方概括承受乙方就本契約之一切權利、義務，甲、乙、丙三方為明確各方關係，特訂定本契約承擔協議書（下稱「本協議書」），內容如下：

第1條 權利義務之移轉

1-1 自甲、乙、丙三方完成本協議書簽署之日起，本案契約之當事人由甲、乙雙方變更為甲、丙雙方，由丙方概括承受乙方因本案契約所生之一切權利、義務關係（包括已發生與尚未發生者，以及乙方於本案所為之承諾、與甲方達成之各項約定及協議）。

1-2 自甲、乙、丙三方完成本協議書簽署之日起，乙方不得再以本案契約當事人之名義對外為與本案契約有關之任何法律行為或事實上之處分；乙方亦不得再向甲方主張履行本案契約之任何權利。

第2條 申請保證金、本契約土地買賣價金之處理

2-1 申請保證金

乙方繳納之申請保證金，依本案投標須知第7.7.6條規定，由乙方接獲甲方通知之次日起，洽甲方無息領回。

2-2 本契約土地買賣價金

乙方已繳納之本契約土地買賣價金，自甲、乙、丙三方完成本協議書簽署之日起概由丙方承受，甲方不另退還乙方。其餘乙方尚未給付之土地買賣價金，由丙方依本契約所定期程給付甲方。

第3條 移交

3-1 乙方應於本協議書生效之日起__工作日內，將與本案契約有關之一切文件、憑證等資料移交由丙方收受，丙方並負有配合點收之義務。

3-2 乙方依前項規定移交後，乙、丙任一方如發現有其他應移交之文件而未移交者，應立即通知他方，雙方並應共同處理未移交文件之後續事宜。

3-3 丙方不得以乙方未履行本協議書之義務為由，對甲方為任何主張或拒絕履行本契約或本協議書所生之義務。

第4條 其他

4-1 本協議書經甲、乙、丙三方簽署後生效並為本案契約一部分，除本協議書與本案契約不一致之處，以本協議書為準外，其餘悉依本案契約約定辦理。

4-2 甲、乙、丙三方簽訂本協議書時，應會同至本案土地所在地之管轄法院或民間公證人事務所公證，公證所需費用概由乙方負擔。

4-3 本協議書正本乙式4份（依據乙方人數調整），甲方、乙方、丙方及公證人各執乙份為憑。副本15份，甲方、乙方及丙方各執5份。

立協議書人

甲一方：桃園市政府 （印鑑）

代表人： （印鑑）

地址：

乙 方： （印鑑）

（乙方如係合作聯盟，各公司均應簽署契約）

代表人： （印鑑）

統一編號：

地址：

丙 方： （印鑑）

代表人： （印鑑）

統一編號：

地址：

中華民國 年 月 日