

桃園航空城計畫優先產業專用區  
土地標售案  
I基地

契 約

113年6月

## 目 錄

第1條	總則	1
1-1	契約文件	1
1-2	名詞定義	2
1-3	日期認定	3
第2條	土地標示	3
第3條	面積誤差	3
3-1	誤差找補	3
3-2	找補方式	3
第4條	土地買賣價金與開發期程	3
4-1	土地買賣價金	4
4-2	土地價金及繳納期程	4
第5條	土地點交及所有權移轉	5
第6條	甲方協助事項	6
第7條	乙方權利、三方之聲明與承諾	6
7-1	乙方享有之權利	6
7-2	甲方聲明	6
7-3	乙方聲明	6
7-4	甲方承諾	7
7-5	乙方承諾	7
第8條	興建	9
第9條	財務條款	10
9-1	專案公司（乙方設立專案公司承擔本契約時適用）	10
9-2	財務檢查權	11
第10條	對桃園市承諾事項	11
第11條	保險	11
11-1	保險	11
11-2	保險範圍及種類	11
11-3	保險公司	12
11-4	保險給付	12
11-5	保險單	12
11-6	保險事故發生之通知	12
11-7	保險之延長	13
第12條	履約管理	13
第13條	不可抗力與除外情事	13

13-1	不可抗力之定義 .....	13
13-2	除外情事之內容 .....	14
13-3	通知及認定 .....	14
13-4	認定後之效果 .....	14
<b>第14條</b>	<b>缺失及違約責任 .....</b>	<b>15</b>
14-1	乙方缺失 .....	15
14-2	乙方缺失之處理 .....	15
14-3	乙方違約 .....	15
14-4	乙方違約之處理 .....	16
14-5	甲方違約及處理 .....	17
<b>第15條</b>	<b>契約之終止、解除 .....</b>	<b>17</b>
15-1	契約終止（解除）之事由 .....	17
15-2	契約終止（解除）之通知 .....	17
15-3	契約終止（解除）之效力 .....	18
<b>第16條</b>	<b>爭議處理 .....</b>	<b>18</b>
16-1	三方平時之聯繫與溝通 .....	18
16-2	訴訟及管轄法院 .....	18
16-3	契約繼續執行 .....	18
<b>第17條</b>	<b>其他條款 .....</b>	<b>19</b>
17-1	契約之修改 .....	19
17-2	通知與文件之送達 .....	19
17-3	契約之解釋 .....	20
17-4	準據法 .....	20
17-5	契約條款之可分性 .....	20
17-6	契約公證 .....	20
17-7	契約份數 .....	20

**立契約書人：**

桃園市政府 (以下簡稱甲一方)

交通部民用航空局 (以下簡稱甲二方)

○○公司 (以下簡稱乙方)

(乙方如係共同投標，各公司均應簽署契約)

甲二方就其土地(地號：桃園市大園區三民段 1、2 地號、蘆竹區源福段 1、2 地號，合稱「I1 基地」)委託甲一方併同其所有土地(地號：桃園市蘆竹區誠聖段1地號，簡稱「I2 基地」)辦理本案公開標售作業，甲一方、甲二方(下合稱甲方或分別稱之)及乙方等三方同意，由甲一方出售 I2 基地及甲二方出售 I1 基地土地予乙方，由乙方投資開發本案產業專用區。

乙方如係共同投標，其應有部分各為\_\_\_\_\_。

關於本契約之履行，甲二方均委託甲一方為代表人，前述委託如有變更，甲一方應通知乙方，乙方不得有異議，三方茲同意以下條款：

**第1條 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.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，定其適用之優先順序。

#### 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

本契約所用名詞，其定義如下：

- 1-2.1 本案：指「桃園航空城計畫優先產業專用區土地標售案」之投資興建安。
- 1-2.2 本契約：指甲方、乙方三方為本案所簽訂之契約。
- 1-2.3 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。
- 1-2.4 本案土地：指甲方出售予乙方，供乙方投資興建廠房及其他符合本契約及相關法規使用目的之土地。
- 1-2.5 廠房：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 優先開發項目：指本案投標須知第2-4.3條規定所列舉之建設類別。

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條 土地標示

本案土地 I1+ I2 基地係桃園市政府 110 年 10 月 29 日府都綜字第 1100277897 號發布公告實施「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（第一階段）案」（基地位置圖詳如投標須知附件一）內之第四種產業專用區用地（詳本案投標須知附件二），本案土地資訊依本案投標須知第 2-1 條為準（實際面積以地政機關實測面積為準）。

## 第3條 面積誤差

### 3-1 誤差找補

前條土地面積點交後，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 3 個月內就兩者面積差額，按得標金額比例，無息多退少補。

### 3-2 找補方式

前項基地面積誤差，其誤差在 1 平方公尺以內者（含 1 平方公尺），甲乙三方互不找補。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，乙方亦應依得標總價核計之差額地價，予以補繳款。

## 第4條 土地買賣價金與開發期程

#### 4-1 土地買賣價金

11+ 12 基地：總價新臺幣\_\_\_\_\_元。

#### 4-2 土地價金及繳納期程

##### 4-2.1 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%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 乙方應於接獲甲一方以函文通知得標之次日起30日內與甲方完成本契約之簽訂。</li> <li>2. 乙方簽訂本契約前，應先繳納<b>第一期款（土地價款之10%）</b>。</li> </ol>
第二期款 即土地價 款之5%	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. 自<b>簽約日次日起60日內</b>，乙方應提出土地開發計畫書送交甲一方審查。</li> <li>4. 乙方應於收受甲一方審查土地開發計畫書核可通知公文之次日起30日內繳交<b>第二期款（土地價款之5%）</b>。</li> <li>5. 甲方應於乙方繳款後核發土地使用權同意書予乙方。</li> </ol>
第三期款即 土地價款之 15%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方核發土地使用權同意書予乙方後，由甲一方通知乙方於一定期限內繳交<b>第三期款（土地價款之15%）</b>。</li> <li>2. 甲方於乙方繳款後將本案土地點交予乙方。</li> </ol>
第四期款即 土地價款之 70%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 乙方應於<b>115年8月31日前</b>，針對所規劃之全部優先開發項目取得建造執照，並依規定完成申報開工作業且實際開始興建工作。</li> <li>2. 乙方於優先開發項目申報開工日之次日起90日內，應依據甲一方之通知繳納<b>第四期款（土地價款之70%）</b>後，如有違約金未繳納亦須繳納，由甲方配合辦理土地所有權移轉登記，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三個月內，依面積誤差找補。</li> <li>3. 乙方於取得全部優先開發項目之使用執照翌日起算滿3年之前，不得移轉本案土地所有權，且不得變更優先開發項目建物之用途，並應於取得土地所有權時配合甲方辦理預告登記；乙方取得優先開發項目建物之使用執照翌日起算滿3年後，甲方亦應配合辦理塗銷預告登記。預告登記之內容：「_____（得標人/專案公司）於取得全部優先開發項目之使用執照翌日起算滿3年之前，不得移轉土地所有權。違反前述事項時，桃園市政府及交通部民用航空局得依原得標價格買回。」。</li> </ol>

##### 4-2.2 乙方應將相關款項逕行匯款至甲一方地政局設於臺灣土地

銀行桃園分行之專戶內（戶名：桃園航空城區段徵收開發案，銀行代碼：0050131，帳號：013-002-00051-7）。

4-2.3 乙方如係共同投標，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條 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，由甲一方通知乙方繳交第三期款（土地價款之15%）。乙方繳付第三期款後，由甲方將本案土地以現況點交予乙方。甲方於乙方繳款後將本案土地點交予乙方，乙方於收受甲方書面點交通知時起，即生點交之效力。
- 5-2 點交後本案土地之後續管理、使用、收益交由乙方負責。
- 5-3 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。
- 5-4 甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。
- 5-5 乙方針對優先開發項目取得建造執照並申報開工後，應於申報開工日之翌日起 90 日內，乙方應繳納第四期款（土地價款之70%），由甲方配合辦理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三個月內，依面積誤差找補。
- 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。共同投標者，乙方應提供共同投標持分內容予甲方，製作產權移轉證明。
- 5-7 乙方於取得全部優先開發項目之使用執照翌日起算滿3年之前，不得移轉本案土地所有權，且不得變更優先開發項目建物之用途，並應於取得土地所有權時配合甲方辦理預告登記；乙方取得優先開發項目建物之使用執照翌日起算滿3年後，甲方亦應配合辦理塗銷預告登記。預告登記之內容：「\_\_\_\_\_（得標人/專案公司）於取得全部優先開發項目之使用執照翌日起算滿3年之



前，不得移轉土地所有權。違反前述事項時，桃園市政府及交通部民用航空局得依原得標價格買回。」。

## **第6條 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 協調甲一方相關單位提供本案土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。
- 6-4 工程開工後，協調甲一方相關單位配合共同辦理放樣，以確保廠房不致超越地界線。
- 6-5 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，甲一方願盡力處理協助事項。
- 6-6 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條 乙方權利、三方之聲明與承諾**

### **7-1 乙方享有之權利**

- 7-1.1 取得本案土地所有權。
- 7-1.2 取得本案土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 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。
- 7-2.3 甲一方未來將針對桃園航空城計畫優先產業專用區訂定園區管理規範及管理收費機制，乙方應遵守之。

### **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 條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 條約定，核發土地使用權同意書。
- 7-4.2 甲方應於簽訂契約後，依本契約第 4-2 條約定期程及第 5 條約定點交本案土地予乙方。

#### **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案土地。
- 7-5.2 乙方自簽約日次日起 60 日內應提出土地開發計畫書送交甲方審查，開發計畫書之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. 本案土地內所需鑽探、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. 乙方未來進駐時，應配合甲方之政策及園區管理規範使用再生水，並負擔再生水管線及相關設備之設置及工程費。
4. 乙方須依水利法第 83-7 條及出流管制計畫書規定，對基地內滯洪池使用、管理及維護（含資訊設備），如有產生相關費用由乙方負擔，並由水利主管機關監督查核其設施使用、管理及維護情形。
5. 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 乙方承諾本案之履行，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 乙方就點交後之本案土地、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 條及第 8 條相關期程，如期完成本案之開發。
- 7-5.10 乙方應依本契約及相關法規使用本案土地。乙方與合作廠商合作開發使用本案土地者，乙方應確保合作廠商依本契約及相關法規使用本案土地，如有違反者，視為乙方違約。
- 7-5.11 乙方承諾遵守未來甲一方將針對桃園航空城計畫優先產業專用區訂定園區管理規範及管理收費機制。
- 7-5.12 乙方承諾維持本案投標須知所定投標人應具備之資格，且除經甲方同意外，乙方（如為共同投標，指代表公司）絕不將公司登記地址遷離桃園市。
- 7-5.13 乙方（如為共同投標，指代表公司）簽署本契約時，其公司地址非登記於桃園市者，乙方承諾於收受甲方以函文通知得標之翌日起120日內，依本案投標須知第8-2.2條規定將公司登記地址變更登記於桃園市，或成立專案公司承擔乙方就本契約所負擔之一切權利義務。乙方如選擇成立專案公司承擔本契約所生一切權利義務，則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條 興建

- 8-1 乙方辦理本案作業時，應依本契約、投資計畫書、土地開發計畫書及相關作業規範進行興建工程。
- 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，乙方如須變更投資計畫書、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 乙方應於民國115年8月31日前，針對所規劃之全部優先開發項目

取得建造執照、完成申報開工作業且實際開始興建工程，並應於申報開工日之翌日起3年內，針對優先開發項目取得使用執照。

8-4 乙方如因故無法如期依本契約第 8-3 條約定針對優先開發項目取得建造執照或使用執照者，得敘明理由向甲方申請展延。招標機關審酌情形後，得以書面同意延長期限，但以2年為上限。

8-5 甲方為確保乙方確實依投資計畫書及經甲一方核可之土地開發計畫書興建及營運優先開發項目，甲一方得函請建管主管機關於乙方針對優先開發項目請領之建造執照中註記：「\_\_\_\_\_（得標人/專案公司）未經桃園市政府書面同意變更投資計畫書及土地開發計畫書，不得任意變更建物之使用用途。」；於使用執照中註記：「\_\_\_\_\_（得標人/專案公司）針對所規劃全部之優先開發項目取得使用執照翌日起算滿3年內，未經桃園市政府書面同意變更投資計畫書及土地開發計畫書，不得任意變更建物之使用用途。」。

## 第9條 財務條款

### 9-1 專案公司（乙方設立專案公司承擔本契約時適用）

#### 9-1.1 實收資本額

專案公司之實收資本總額應達本案標售底價 10% 即 1,333,616,581 元以上。

#### 9-1.2 發起人持股比例及股權移轉之限制

乙方應為專案公司之發起人並繳足資本總額之全部，或自行認足第一次發行股份總數之全部，並維持對專案公司 51% 以上出資或持有 51% 以上之股權，後續如有增資者亦同。

#### 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。

## 9-2 財務檢查權

乙方針對所規劃之全部優先開發項目取得使用執照之日翌日起算滿3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15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本契約第12條所定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條 對桃園市承諾事項

乙方應確實履行於投資計畫書、土地開發計畫書對桃園市承諾事項中所為之承諾。

## 第11條 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廠房及設備，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。

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 條及第 15 條之約定處理外，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條 履約管理**

甲方得將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機關或法人之履約管理指示辦理，並配合履約管理、監督與審查等相關事項。

### **第13條 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 15 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 15 條規定辦理之。

## 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 6 個月以上，甲乙三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，甲乙三方就其餘部分仍應繼續履行，但有下列情況之一，經甲乙三方同意者不在此限：

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條 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 甲方於乙方發生本契約第14-1條規定之缺失情事時，除依本契約第14-2.1條處理外，甲方得以書面通知乙方，按日處乙方 10 萬元以下之懲罰性違約金，違約金以連續處罰 60 日為上限。

14-2.3 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**

乙方有下列各項情事之一者，即構成違約事由：

14-3.1 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。

14-3.2 乙方違反本契約第7-5.12條、第7-5.13條約定者。

- 14-3.3 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。
- 14-3.4 乙方未依本契約規定繳付買賣價金。
- 14-3.5 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。
- 14-3.6 乙方提出之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。
- 14-3.7 乙方或其合作廠商未依本契約及投資計畫書及土地開發計畫書興建、未依本契約第 8 條約定之期程及內容進行興建或未履行投資計畫書及土地開發計畫書所載之對桃園市承諾事項者。
- 14-3.8 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 於情形嚴重且情況緊急者，或乙方屆期未改善或改善無效果者，甲方得以書面通知乙方，按日處乙方 20 萬元之懲罰性違約金，違約金以連續處罰 60 日為上限。

14-4.3 甲方依本契約第 14-4.2 條約定處理，而乙方未於甲方限定時間改善完成並送經甲方確認者，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，甲乙三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條 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 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三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 7-2 條、第 7-4 條或第 14-5 條違約情事，經乙方限期改善而未改善，乙方得解除本契約。

#### **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**

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，乙方應將本案土地所有權返還（移轉登記）予甲方。
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。
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條 爭議處理**

### **16-1 三方平時之聯繫與溝通**

16-1.1 為使本契約順利履行，三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 三方應竭盡所能，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，甲乙三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**

除甲乙三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，不論甲乙三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，甲乙三方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或甲乙三方另有協議者，不在此限。

## **第17條 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，得經三方協議後辦理修約：

1. 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙三方利益者。
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，並經甲乙三方簽署始生效力，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，甲一方、甲二方及乙三方之地址應以下列者為準：

甲一方：桃園市政府

甲方地址：

甲二方：交通部民用航空局

甲方地址：

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 甲乙三方簽訂本契約時，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。甲乙三方簽訂本契約後，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

本契約正本乙式四份（依據投標人數調整），甲一方、甲二方及

乙方各執乙份為憑。副本15份，甲一方、甲二方及乙方各執 5 份。



立契約書人

甲一方：桃園市政府 (印鑑)

代表人： (印鑑)

地 址：

甲二方：交通部民用航空局 (印鑑)

代表人： (印鑑)

地 址：

乙 方： (印鑑)

(乙方如係共同投標，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