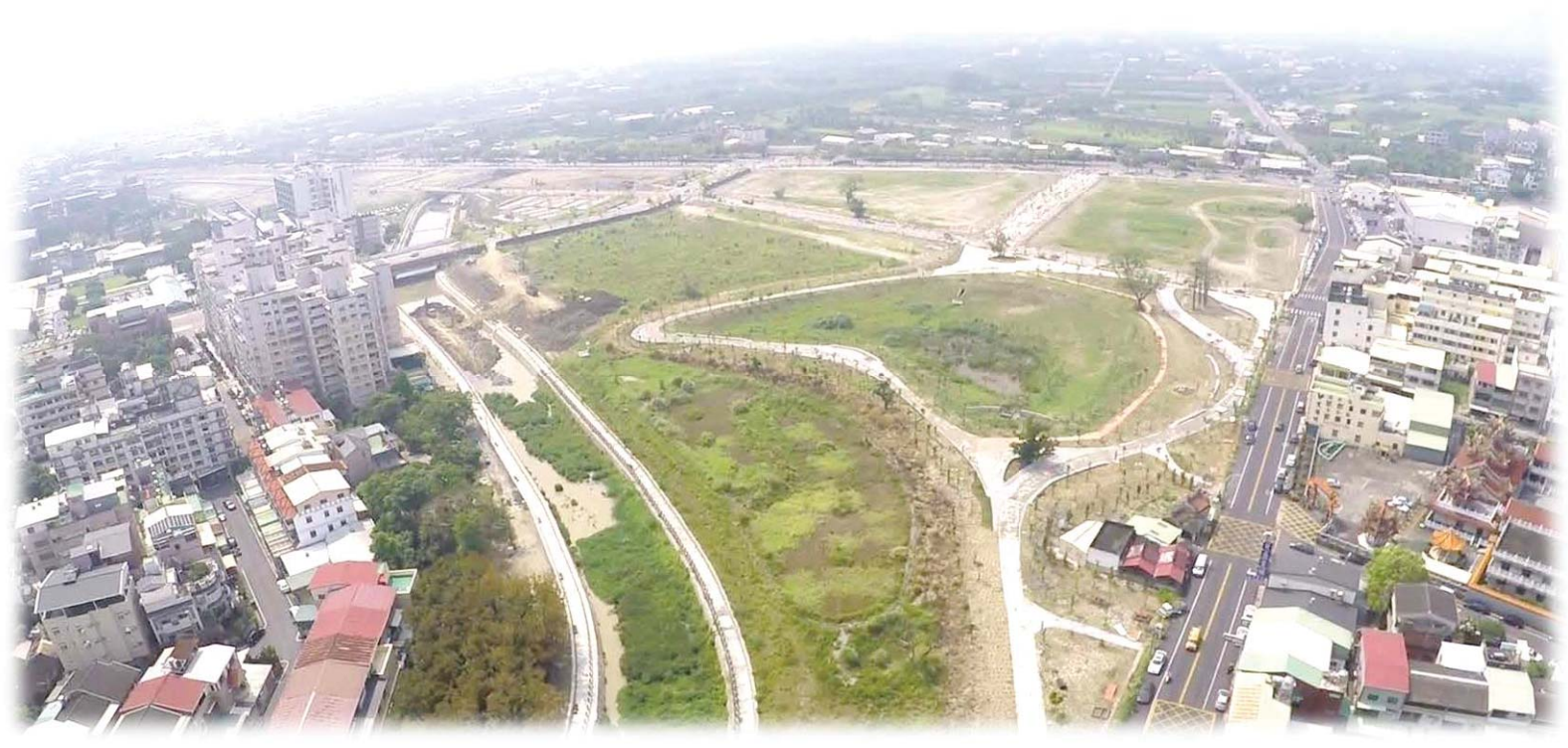


雲林縣政府

雲林縣斗六市社口地區區段徵收土地  
招標設定地上權案

招 標 文 件

中 華 民 國 109 年 10 月 19 日



# 雲林縣斗六市社口地區區段徵收土地招標設定地上權投標須知

109年10月19日公告

## 一、本案招標設定地上權標的說明：

- (一) 招標設定地上權標的基本資料：如附招標「雲林縣斗六市社口地區區段徵收土地招標設定地上權標示清冊」(附件1)。
- (二) 投標人應自行至現場勘查。
- (三) 本案標的得否建築使用，應由投標人自行依都市計畫、建築法等相關規定評估。
- (四) 得標人如對土地面積有疑義，應於繳清第一期地上權權利金之日起五日內，檢附繳款收據影本，向本府申請同意鑑界，所需費用概由得標人負擔，逾期未申請視為無異議。設定地上權土地之面積，應以土地登記簿記載之面積為準，土地登記簿記載之面積如與公告招標面積不符時，仍以原標地上權金額計算權利金，得標人不得要求退補。
- (五) 本案標的現況如有地上物，日後由地上權人負責清(拆)除。地上物如為已登記建物，拆除後應辦理消滅登記。相關費用均由地上權人自行負擔。
- (六) 本案標的標脫後，如因法令變更其用途或影響其效用者，得標人得請求終止契約，但不得要求任何補償。
- (七) 得標人不得以本案標的申請容積移出。
- (八) 得標人得依「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定申請本案標的為容積移轉之接受基地，並取得移入之容積。

二、辦理依據：依據土地徵收條例第44條、雲林縣區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法辦理。

## 三、公告及資格審查日期：

本案招標設定地上權標的，已於公告日在招標機關網站、公告欄公告，並訂於109年11月20日(星期五)上午10時00分整於本府第二辦公大樓會議室(五)(地址：雲林縣斗六市雲林路二段515號)進行資格審查。當天如因突發事故停止上班，則順延至恢復上班第1日之上午10時00分整於同地點進行資格審查。

前項資格審查地點如有異動時，將於資格審查當日於原指定資格審查地點公告。

#### 四、投標人資格：

- (一) 凡法律許可在中華民國領域內取得土地權利之國內外公、私法人，均得為投標人，但不得由 2 人（含）以上共同投標。
- (二) 外國公司參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制。
- (三) 大陸地區法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第 69 條、「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」、「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」等相關法令之規範。（「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營）
- (四) 基本資格之證明文件如下：
  - 1、我國公司：應檢具本案公告日後經主管機關核發之公司登記抄錄資料。
  - 2、外國公司：應檢具外國分公司設立（變更）登記表影本。
- (五) 資格證明文件之認證如下：
  - 1、出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無須認證。
  - 2、出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院或民間公證人公證或認證。
  - 3、出具證明者為外國之政府機構時，其所出具之證明文件須經中華民國駐外機構驗證。
  - 4、出具證明者為外國私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證或認證及中華民國駐外機構驗證。
  - 5、出具證明者為大陸地區政府機構時，其所出具之證明文件須經財團法人海峽交流基金會（以下簡稱海基會）驗證。出具證明者為大陸地區私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經海基會驗證，或大陸地區公證機構之公證或認證。
  - 6、所有資格證明文件若非採用正體中文，則須檢附經法院或民間公證

人認證之中文譯本。

(六) 投標人之財務資格：公司實收資本額應為新臺幣 1.2 億元以上。

(七) 財務資格證明文件：

- 1、公司實收資本額、淨值、流動資產、流動負債及總負債金額之證明文件為最近三年經會計師簽證之財務報表。成立未滿三年者，須提出歷年度經會計師簽證之財務報表，成立未滿一年者，仍須提出經會計師簽證之特定目的財務報表。
- 2、依法定期納稅證明文件為最近期之營業稅及營利事業所得稅納稅證明；如為依法免納營業稅及營業事業所得稅者，應出具免繳稅證明。
- 3、最近三年內無退票紀錄之證明文件為本案公告日以後向台灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。外國法人如無法提出前述證明文件時，應以銀行往來證明文件或切結書為之。

五、投標應備文件：(如有缺漏者，不得補正及補件。)

- (一) 投標單(附件 4)：請依投標單格式填寫投標之標號、標的、投標人姓名或名稱、地址、出生年月日、電話號碼及身分證統一編號或法人統一編號並簽章、法定代理人姓名及其身分證統一編號、地址、出生年月日及電話號碼並簽章，另應填寫押標金票號及投標日期。外國法人應加填在臺灣地區之送達代收人、地址及電話號碼；若有加註附帶條件或塗改處應經認章；投標單格式內容不得變更及修正。
- (二) 投標廠商切結書：格式內容不得變更及修正(附件 5)。
- (三) 中文翻譯切結書：格式內容不得變更及修正(無翻譯文件者，免附)(附件 6)。
- (四) 代理人委任書(無代理人者，免附)(附件 7)。
- (五) 法人資格證明文件。
- (六) 押標金票據。
- (七) 價格標單(附件 10)：請依價格標單格式填寫投標人名稱、統一編號、地址、電話、代表人姓名及投標權利金總價(應以中文大寫填寫且不得低於公告底價)、投標日期並加蓋投標人名稱章，除投標權利金總價外，若有加註附帶條件或塗改處應經認章；價格標單格式內容不

得變更及修正。

(八) 投資計畫書。

- 1、投標人應參照本須知、都市計畫規定及其他相關法令，就本案用地範圍進行規劃設計並提出投資計畫書，投資計畫書應載明相關開發營運規劃之內容。投資計畫書之內容應參照附件 8 之評選項目逐項撰寫。
- 2、計畫書一律以中文西式由左而右橫向書寫，並以電腦繕打，必要時得以英文附註表示；內容次序請按附件 8 投資計畫書評選項目次序排列。任何筆誤修正須清楚訂正，並加蓋公司及負責人印鑑章。
- 3、應以 A4 紙張直式為標準格式（圖標可以 A3 摺頁為之），並加封面、封底及目錄，且採雙面列印，於左側膠裝成冊。封面應註明投標人名稱（全銜）及本案名稱，封面請加蓋公司及負責人印鑑章。計畫書各頁均應標示章數及頁碼。不含封面、目錄及附件，以 80 頁為限。

(九) 財務能力資格證明文件。

(十) 投標文件檢核表（附件 11）。

前項所列文件若屬國外文書，須經外交部領事事務局駐外館處驗證並譯為正體中文。

六、本案招標設定地上權標的之得標人應為「雲林縣區段徵收土地設定地上權契約書」（附件 12）之乙方，且應登記為得標標的之地上權人。

七、權利金、地租、地上權之存續期間：

- (一) 權利金：以實際得標金額計收，並應依本須知及雲林縣區段徵收土地設定地上權契約書第 4 條約定之給付方式繳交。
- (二) 地租：給付數額及方式依雲林縣區段徵收土地設定地上權契約書第 5 條之約定繳交。
- (三) 地上權之存續期間：自契約簽訂之日起 50 年，乙方評估於契約期間屆滿後有繼續經營之需求，得申請延長 20 年。並依雲林縣區段徵收土地設定地上權契約書第 2 條之約定辦理。

八、投標人應繳押標金及繳交方式：

- (一) 押標金：各標應繳押標金金額詳如「雲林縣區段徵收土地招標設定地上

權標示清冊」(附件 1)押標金欄位所示金額。

(二) 應繳之押標金，限以下列票據繳交：

經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票，受款人應為「雲林縣政府」(私人支票無效))。

## 九、投標方式

(一) 投標人應將投標單(附件 4)、投標廠商切結書(附件 5)、中文翻譯切結書(詳附件 6，若無外文證明文件者免附)、代理人委任書(附件 7)、投標人資格證明文件、押標金票據裝入「資格封」(附件 3)，並妥予密封。

(二) 投標人應將價格標單(附件 10)裝入「價格封」(附件 9)，並妥予密封。

(三) 投標人應再將「資格封」、「價格封」、投資計畫書(一式十五份)及其他相關文件一併裝入大型封套或不透明容器，另將「投標文件套封」(附件 2)黏貼於其上，並妥予密封。

(四) 投標人應於投標前自行依投標文件檢核表(附件 11)，檢核投標文件是否齊全。

(五) 投標文件應以掛號郵寄方式，於民國 109 年 11 月 19 日(星期四)下午 5 時以前送達雲林縣政府(64001 雲林縣斗六市雲林路二段 515 號)，以總收文戳章為憑。廠商須自行考量郵寄送達收件地點之時間。逾期寄達者不予受理，遇停止上班日暫停收件，並順延至恢復上班日第 1 日同一時間為收件截止時間。

(六) 投標人不得重複投標，投標文件一經投標後，投標人不得要求發還投標文件、撤回投標、更改投標文件或內容；如投標人撤回投標，應沒收該投標人所繳全部押標金。

(七) 本案開標前，本府得隨時停止招標，投標人不得異議，並不得要求本府賠償投標成本及任何損失。

(八) 投標人所提交之投標文件，概不退還。但有前項規定之情事者，不在此限。

十、開標：資格審查、評選作業、開啟價格標及決標作業：

(一) 資格審查

- 1、若無人投標，視為流標，本府得重新公告辦理招標；投標人達1家(含)以上時方進行資格審查。於資格審查時當眾點明拆「資格封」，就投標人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查。
- 2、資格審查時，各投標人自然人代表或代理人(合計最多2名)於資格審查時，應本府之要求進行說明；未到場者，視同放棄說明之權利，但不影響其投標文件效力。
- 3、投標人如由公司代表人到場進行說明者，代表人應攜帶身分證明文件正本；投標人如由代理人(具代理人身分者限1人)到場進行說明者，代理人應攜帶代理人委任書(附件7)、身分證明文件及代理人印章，供本府查驗。如未符合本款規定，該代表人或代理人不得於資格審查會議進行說明。
- 4、投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加開啟價格標作業：
  - (1) 資格封未裝入投標單、投標廠商切結書、投標人資格證明文件及押標金票據及其他依規定須檢附之文件，有漏未檢附情形。
  - (2) 重覆投標之情形。
  - (3) 逾規定時間寄達之情形。
  - (4) 投標之掛號函件寄至雲林縣政府以外之處所，或親送開標場所之情形。
  - (5) 投標文件未封口，或封口破損可疑，足以影響開標。
  - (6) 「資格封」、「價格封」、投資計畫書及其他相關文件有缺漏者。
  - (7) 投標單、投標廠商切結書或中文翻譯切結書，格式內容經變更及修正者。
  - (8) 投標單漏未簽章或簽章與姓名不符、未按本須知第五點規定內容填寫或簽章、加註附帶條件或塗改處未經認章或所填欄

位內容或簽章處有錯誤或模糊不清，經認定無法辨識。

- (9) 所附押標金票據不合規定，或金額不足，或未書寫「雲林縣政府」為受款人。
- (10) 投標單所填標的物、姓名或名稱經認定無法辨識。
- (11) 投標單不按規定內容填寫或加註附帶條件。
- (12) 填用非自本府地政處網站下載或非本府發給之投標單及投標專用信封封面等投標文件之情形。
- (13) 投標人資格不符合本須知第四點規定者。
- (14) 投標人以偽造或變造之文件投標者。
- (15) 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。
- (16) 本須知第五點所列之招標文件有缺漏者。
- (17) 投標人違反本須知規定且經本府認定情節重大者。

5、資格審查程序進行中，如投標人與招標機關或投標人間發生爭議時，由主持人裁決後宣布之，投標人不得異議。

6、本案如因故停止招標一部或全部土地時，由主持人於資格審查時當場宣布，投標人不得異議。

## (二) 評選作業

- 1、本案資格合格投標人達 1 家(含)以上時，本府應辦理投資計畫書評選。投資計畫書評選日期由本府以書面通知所有資格合格投標人。
- 2、評選委員會由資格合格投標人中選出評選合格投標人，其評選合格投標人係經評選委員會評選完成，由現場計算各資格合格投標人之平均分數，如該資格合格投標人之平均分數達 80 分(含)者；平均分數未達 80 分者，為不合格。本府於評選委員會完成評選後，機關將另行通知評選結果。若無任何資格合格投標人達計畫合格標準時，評選委員會未選出評選合格投標人，本府不再開啟價格標，視為廢標。本府得重新辦理招標。
- 3、本案評選委員會之組織、評選作業程序、評選項目、評分標準及評定方式，依附件 8「評選作業須知」辦理。
- 4、上開評選未入選者，依本須知十一點規定退還押標金。



### (三) 開啟價格標及決標

- 1、本府於完成評選作業後另行通知評選結果，並擇期辦理開啟價格標作業。
- 2、本案以公開方式招標，開啟價格標並決標，並以決標之日為得標日。各評選合格投標人得派自然人代表或代理人（合計最多 2 名）到場參與開啟價格標程序，未到場參加者，不影響其價格標單文件效力。
- 3、需辦理權利金比價時，以有到場參加者且攜帶下列證件，並經本府查驗無誤，始能參與比價程序。未到場或比價時未到場者，或到場惟未攜帶下列證件者，視同放棄比價權利，不得異議。
  - (1)評選合格投標人如由公司代表人到場參與比價程序，代表人應攜帶公司章（大章）、代表人章（小章），及代表人身分證明文件正本。
  - (2)評選合格投標人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）到場參與比價程序，代理人應帶攜帶公司章（大章）、代表人章（小章）、授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供本局查驗。
  - (3)代表人或代理人到場參與比價程序所攜帶之公司章（大章）及代表人（小章），應與價格標單相同。
- 4、開啟價格標時如最高標價有二標以上金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價單密封後再行比價，並以出價較高且已超出原投標價者得標。

未到場者，視同放棄比價，由其餘到場之最高標者比價。

如僅一人到場，仍應進行比價，由到場者依比價後之最高標價得標。

如最高標價相同之評選合格投標人均未到場致無法進行比價時，由主持人當場以抽籤方式決定得標人及候補得標人。
- 5、投標人有下列情形之一者，其價格標投標無效：
  - (1) 價格標封未裝入價格標單，有漏未檢附情形。
  - (2) 價格標單漏未簽章或簽章與姓名不符、未按本須知第五點規定內容填寫或簽章、加註附帶條件或塗改處未經認章或所填欄位

內容或簽章處有錯誤或模糊不清，經認定無法辨識。

(3) 價格標單之投標權利金總價欄位有塗改或低於公告底價者。

(4) 價格標單格式內容經變更或修正者。

(5) 其他未規定之事項，依客觀事實認為與現行法令不合者。

#### 十一、押標金票據之處理：

(一) 得標人繳交之押標金除有本須知第 13 點被沒收之情形外，將自動轉為決標權利金之一部分。

(二) 未得標人得於宣布決標後當場或其後由投標人親自或由其被代理人（需出具被代理人身分證明文件及「代理人委任書」（附件 7）），憑與投標單上相符之印章或被代理人親自簽名，無息領回押標金票據。決標後 7 日內未領回者，由招標機關逕依投標單所填投標人或代理人住址寄回押標金票據，投標人不得異議。

#### 十二、投標人得標後應繳之權利金得分 3 期繳付權利金總額，得標人應外加營業稅同時繳付，並以匯款方式匯入本府指定之銀行帳戶：雲林縣斗六市社口區段徵收基金專戶、帳號：027-002-000-551（匯款之手續費用由得標人負擔），倘銀行帳戶有變更時，本府將另行通知，分期給付方式如下：

(一) 第一期權利金：得標人應於契約簽訂日前繳納決標權利金總額 15%。

(二) 第二期權利金：決標權利金總額 15%，得標人應於本契約簽訂日起第 1 年至第 5 年分 5 期繳納，第 1 年應於契約簽訂日之次日起 10 日內繳納決標權利金總額 3%，其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳納決標權利金總額 3%。

(三) 第三期權利金：決標權利金總額 70%，得標人應於本案契約簽訂日起第 6 年至第 15 年分 10 期繳納，並於每年 1 月 31 日前繳納決標權利金總額 7%。

繳交截止日如為例假日或因突發事故停止上班，則順延至恢復上班第 1 日以前繳交。

#### 十三、有下列情形之一者，其得標資格應即喪失，並沒收依本須知第 8 點第 1 款規定繳納之押標金，得由投標價金高於底價之各投標人，依投標價金之高低順序遞補，依最高標價取得得標權或重新公告辦理招標：

- (一) 得標人放棄得標。
- (二) 得標人未於得標後 30 日內繳清及權利金並簽訂契約者。
- (三) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
- (四) 以偽造或變造之文件投標。
- (五) 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。
- (六) 其他投標人嚴重違反本須知之情形。

十四、得標人應於開標之次日起 30 日內會同招標機關簽訂「雲林縣區段徵收土地設定地上權契約書」(附件 12)，且於契約簽訂日之次日起 10 日內繳清第二期權利金之第 1 期(決標權利金總額 3%)，並於契約簽訂日之次日起 1 個月內申辦地上權設定登記等手續，辦理地上權設定登記所需各項費用由得標人負擔。

十五、招標機關應按雲林縣區段徵收土地設定地上權契約書之約定方式，將土地點交予得標人。土地點交前如發現有遭非法掩埋廢棄物或土壤污染等情事，由招標機關負清理整治之責。

十六、招標公告及所有招標之相關文件，視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約。

十七、本須知如有印刷錯誤或字跡不清時，應以實貼於招標機關公告欄者為準。

十八、本須知於決標後簽訂設定地上權契約時，作為契約之一部分。

十九、本須知如有未盡事宜，悉依「雲林縣區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」及「雲林縣區段徵收土地設定地上權契約書」辦理。

註：本案招標設定地上權標的資料刊登網址。

雲林縣斗六市社口地區區段徵收土地招標設定地上權標示清冊

109年10月 雲林縣政府

標號	土地標示		面積 (平方公尺)	權利 範圍	使用 分區	設定地上權 存續期間(年)	地上權權利金 招標底價 (元)	押標金 (元)	土地示意圖
	鄉鎮 市區	區塊 編號							
1	斗六市	J4	7,005.65	全部	商業區	50年	166,033,905	25,000,000	
	斗六市	K4	8,440.86	全部	商業區	50年	200,048,382	31,000,000	
合 計							366,082,287	56,000,000	

備註：

1. 各筆土地建築使用應依建築法有關規定外並依照該地區都市計畫細部計畫說明書規定辦理。
2. 各宗土地之建築使用相關規定及土地使用分區管制，投標人應自行查明，並赴現場了解標的物之現況。
3. 有關土地使用分區管制要點，詳情請逕向本府城鄉發展處洽詢。
4. 1公頃=1萬平方公尺，1平方公尺=0.3025坪，1坪=約3.3058平方公尺。

## 投標文件套封

限時 雙掛號	案名	雲林縣斗六市社口地區區段徵收計畫K1、 J4區塊土地設定地上權案
-----------	----	-------------------------------------

### 收件人

雲林縣政府收

投標人名稱：

代表人名稱：

公司地址：

公司電話：

聯絡人姓名：

聯絡人電話：

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入「資格封」、「價格封」及「其他文件」。
- 三、本標封應書寫投標人名稱、代表人名稱、公司地址、公司電話，並提供聯絡人姓名及電話以為招標機關聯繫之用。
- 四、本標封應於截止投標期限前寄（送）達下列地點，如逾時寄（送）達，視為無效標，不予受理，原件退回。
- 五、收受投標文件地點：寄達「雲林縣政府(64001雲林縣斗六市雲林路二段515號)」

附件 3：資格封

## 資格封

案名	雲林縣斗六市社口地區區段徵收計畫K1、J4區塊土地設定地上權案
----	---------------------------------

# 資格封

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本須知規定之投標廠商切結書、中文翻譯切結書（如有）、投標人資格證明文件、押標金繳交證明文件等。

投標人名稱：（請填寫投標人）公司

地址：

公司電話：

代表人：

名稱：

附件4: 投標單

雲林縣區段徵收土地招標設定地上權投標單

標號	1		
投標人姓名 或名稱		簽章	
身分證統一編號 或法人統一編號		出生年月日	
地址		電話號碼	
法定代理人姓名		簽章	
身分證統一編號		出生年月日	
收件代理人姓名		電話號碼	
地址			
標的(區塊編號)	雲林縣斗六市編號區塊K1、J4等2筆土地		
說明	1、本人願意依照招標公告及投標須知辦理一切手續。 2、附押標金票號：票據乙紙。		
承諾事項	本人同意雲林縣政府依個人資料保護法第十五條規定，基於公有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理投標人及代理人之個人資料，並依同法第十六條規定，依法定職務為必要之利用。  投標人簽章：		
投標日期	中華民國 年 月 日	領回保證金 票據簽章	

注意事項：本投標單格式內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。





## 附件5：投標廠商切結書

以上切結事項，如未確遵辦理，願依規定負完全之責任，特立此切結書為憑。

此致 雲林縣政府

投標人名稱：\_\_\_\_\_（請填寫投標人）\_\_\_\_\_（請加蓋公司章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

代表人名稱：\_\_\_\_\_（請加蓋公司章）

代表人身分證字號或身分證明文件編號：

代表人戶籍地址或在臺居住地址：

### 注意事項：

- 一、本協議書格式內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、投標人應填寫本切結書。
- 三、本切結書之投標人名稱章、代表人章，應與價格標單之投標人名稱章、代表人章相同。

中 華 民 國 年 月 日



附件 7：代理人委任書

## 代理人委任書

- 一、(投標人) ○○○ 以下簡稱「本公司」，係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於 \_\_\_\_\_，為申請參與 雲林縣斗六市社口地區區段徵收計畫 K1、J4 區塊土地設定地上權 案(以下簡稱「本計畫」)之評選，謹此授權 ○○○ 為本計畫之全權代理人，有權為本公司向雲林縣政府經提出投標文件參與本計畫評選及處理本計畫評選、簽約及其他相關之一切事宜。
- 二、上開投標文件包括但不限於雲林縣政府公告之投標須知中規定之投標文件暨其他相關文件、投資計畫書等及其他相關文件，代理人並有權於評選委員會為審查評估本計畫時，代理本公司出(列)席審查會議為說明。
- 三、該代理人就本計畫之相關事宜享有任免複代理人之全權，並有全權代理本公司收受簽發相關各項通知文件、簽署及增刪修訂投標文件、收受送達文件、代理收受招標機關發還之投標保證金，及辦理任何與本計畫申請有關之手續或任何其他必要有關事項。
- 四、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知雲林縣政府或招標機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗雲林縣政府或招標機關。
- 五、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知雲林縣政府或招標機關者，不生終止效力。
- 六、本委任書自簽發之日起生效。

委任人(投標人)

公司名稱： (印章)  
統一編號：  
公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人： (印章)  
身分證字號：  
戶籍地址：

受任人：

姓名： (印章)  
身分證字號：  
戶籍地址：  
電話：  
傳真：

中 華 民 國 年 月 日

## 評選作業須知

### 一、評選組織

#### (一) 評選委員會

- 1、由招標機關成立評選委員會，評選委員會設置委員 9 人，由招標機關就具有與本案相關知識或經驗人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數為 4 人，5 人為府內內派委員。
- 2、評選委員會設置召集人 1 人，綜理評選事宜；設置副召集人 1 人，襄助召集人處理評選事宜；均由招標機關或其授權人員指定委員擔任。
- 3、評選委員會應於投資計畫書評選前成立，並於完成評選事宜且無待處理事項後解散。
- 4、評選委員會之任務包括：
  - (1) 辦理投標案件之投資計畫書評選。
  - (2) 協助招標機關解釋與評定結果有關之事項。
  - (3) 評選委員會會議，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。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
  - (4) 評選委員出席會議應全程參與，並應親自為之，不得代理。
  - (5) 評選委員會會議應有二分之一以上之委員出席，且出席委員中外聘專家及學者人數應至少二人且不得少於出席委員人數之三分之一，始得開會。委員會決議以出席委員過半數之同意行之。
  - (6) 評選委員會委員有本評選作業須知第一條第一項第 5 款、第 6 款之情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本評選作業須知第一條第一項第 1 款規定者，招標機關應另行遴選委員補足之。
  - (7) 評選委員會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。評選委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選委員會不得拒絕。
- 5、評選委員會委員有下列情形之一，應即迴避：
  - (1) 就投標案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。
  - (2) 本人或其配偶與投標人或其負責人間現有或 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
  - (3) 委員認為本人或機關有其他具體事證，足認其有不能公正執行

## 附件 8：評選作業須知

職務之虞者。

- 6、評選委員會委員依規定公正辦理評選事宜，且不得有下列行為：
    - (1) 利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益，從事或接受請託或關說。
    - (2) 洩漏應保守秘密之評選資訊。
    - (3) 利用評選關係營私舞弊。
    - (4) 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
    - (5) 於擔任評選委員會委員期間，同時為投標人所僱用或委任。
    - (6) 利用評選關係媒介他人至投標人處所任職、升職、調職或為其他人請託。
    - (7) 利用評選關係與投標人有借貸或非經公開交易之投資關係。
    - (8) 從事其他足以影響評選委員會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。
    - (9) 在廠商面前對個別廠商公開誇讚或批評。
  - 7、評選委員會委員如有本評選辦法第一條第一項第 5 款、第 6 款之情事者，應即迴避，並應主動向招標機關辭職，未主動辭職者，招標機關應予以解聘。
  - 8、評選委員會委員自接獲評選有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他投標人投標；其有違反者，該投標人不得評定為評選合格投標人。
- (二) 工作小組：於評選委員會成立時，一併成立工作小組，協助評選委員會辦理與評選投資計畫書有關工作。
- 1、工作小組成員至少 3 人，由招標機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。
  - 2、依評選項目或評選委員會指定之事項，就資格合格投標人提出之投資計畫書及相關文件擬具初審意見，載明下列事項，連同資格合格投標人資料送評選委員會供評選參考：
    - (1) 工作小組人員姓名、職稱及專長。
    - (2) 投標人於各評選項目所報內容是否符合本須知規定。
    - (3) 投標人於各評選項目之差異性。

### 二、評選作業程序

- (一) 本案資格合格投標人達 1 家以上時，即進行投資計畫書評選，招標機關應於資格審查後擇期辦理投資計畫書之評選作業，由評選委員會就資格合格投標人提送之投資計畫書進行評分，評選出評選合格投標人。若本案無資格合格投標人，招標機關不再辦理投資計畫書評選，視

## 附件 8：評選作業須知

為廢標，招標機關得重新辦理招標。

- (二) 經評選委員會評選完成並決議後，招標機關應通知投標人評選結果、開啟價格標及決標作業時程。

### 三、評選項目及評分標準表

項次	評選項目	評選內容	配分
1	投標廠商能力	1. 組織與人力配置。 2. 營運實績：近 5 年來營運實績、得獎紀錄、產製商品種類與數量等。	30 分
2	興建及營運計畫	1. 興建計畫：土地使用與建築計畫簡要構想(如建築量體、空間配置、建築經費概算、興建期程、綠建築及智慧建築標章等)。 2. 營運計畫： (1)創新計畫。 (2)產品及服務內容。 (3)對市場的定位及發展策略。 (4)防災、緊急應變計畫及公共防災。 (5)動線及交通計畫。 (6)配合發生災害提供災民使用。	30 分
3	財務計畫及風險管理	1. 財務計畫：開發經費預估、營運收入預估、分年重增置成本分析、投資效益分析、敏感度分析、資金籌措計畫等。 2. 風險管理：風險管理規劃、風險預防、減輕、移轉策略等。	20 分
4	經濟效益、促進在地就業計畫及回饋事項	1. 促進地方就業之貢獻程度：創造在地就業比例、臨時工作機會、產學合作等。 2. 帶動國內或地方相關產業發展之貢獻程度。 3. 回饋事項：在地就業比例、提供機關場地使用場次或租金優惠、市民優惠、辦理公益活動等。	20 分
合計			100 分

### 四、評定方式

- (一) 由現場工作人員進行計算各資格合格投標人之平均分數，如該資格合格投標人之平均分數達 80 分(含)者，為評選合格投標人；平均分數未達 80 分者，為不合格。

## 附件 8：評選作業須知

- (二) 評選過程中，如有不同委員之評選結果有明顯差異，經評選委員會確認者，召集人應提交評選委員會作成下列議決並列入會議紀錄：
  - 1. 除去個別委員評選結果，重計評選結果。
  - 2. 辦理複評。
  - 3. 無法評定評選合格投標人。
  - 4. 廢棄原審查及結果，重新提出審查結果。
- (三) 複評結果如仍有明顯差異，僅得依前項第 1 款辦理。
- (四) 評選結果通知：招標機關應通知投標人是否成為評選合格投標人，評選合格投標人方具備參加開啟價格標資格。若無任一資格合格投標人達計畫合格標準時，評選委員不選出評選合格投標人，招標機關不再開啟價格標，視為廢標。招標機關得重新辦理招標。

附件 8：評選作業須知

雲林縣斗六市社口區段徵收計畫K1、J4區塊土地設定地上權案  
 評分表（綜合 1 表）

委員編號：

項次	資格合格投標人						
	評選項目/配分						
1	投標廠商能力	30					
2	興建及營運計畫	30					
3	財務計畫及風險管理	20					
4	經濟效益、促進在地就業計畫及回饋事項	20					
總分		100					
總分超過90分或未達70分之說明							

簽認日期：中華民國                      年                      月                      日

評選委員簽名：



附件 8：評選作業須知

雲林縣斗六市社口區段徵收計畫K1、J4區塊土地

設定地上權案總評表

評分表（綜合 2 表）

資格合格投標人					
	評選委員編號				
A					
B					
C					
D					
E					
F					
G					
H					
I					
分數總和					
平均分數					
是否為評選合格投標人 (平均分數達 80分) (是：V，否：X)					

評選委員簽名：

中 華 民 國 年 月 日

附件 9：價格封

## 價格封

案名	雲林縣斗六市社口地區區段徵收計畫K1、J4區塊土地設定地上權案
----	---------------------------------

# 價格封

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本須知規定之價格標單。

投標人名稱：（請填寫投標人）公司

地址：

公司電話：

代表人：

名稱：

附件 10：價格標單

## 價格標單

一、投標人名稱：（請填寫投標人）

二、投標人統一編號：

三、投標人地址：

四、投標人電話：

五、代表人姓名：

六、投標權利金總價(不含營業稅)：

新臺幣： 億 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整

「每空格欄應以中文大寫，例如：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬、億書寫，且不能塗改及不得低於底價。」

七、投標人願依上開投標權利金總價於上列標的物投資開發並設定地上權，一切手續願依招標公告及投標須知辦理。

八、投標人名稱章：

(大章)	代表人章 (小章)
------	--------------

九、投標日期：中華民國 年 月 日

注意事項：

- 一、本價格標單格式內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、得標人所繳之各期權利金，本府依法如應繳納營業稅，由得標人負擔。得標人繳付權利金時，應外加該營業稅後一併繳付本府。
- 三、投標人名稱章（大章）**不限於**公司印鑑章。

附件 11：投標文件檢核表

投標文件	正本份數	影本份數	格式	備註	請投標人自行勾稽
一、下列各項證明文件合併密封於「資格封」內					
1. 投標單	1		附件4	■投標人應檢具	
2. 投標廠商切結書	1		附件5	■投標人應檢具	
3. 中文翻譯切結書			附件6	■無翻譯文件者，免附	
4. 代理人委任書	1		附件7	■無代理人者，免附	
5. 法人資格證明文件		1		■投標人應檢具登記證明	
6. 押標金票據	1			■投標人應檢具 ■不得低於公告之金額	
二、價格標單應密封於「價格封」內					
1. 價格標單	1		附件10	■投標人應檢具 ■單獨密封 ■不得低於權利金底價(不含營業稅)	
三、其他文件(應與「資格封」及「價格封」一併裝入大型封套或不透明容器)					
1. 投資計畫書	15		附件8	■投標人應檢具	
2. 財務能力資格證明文件		1		■投標人應檢具	
3. 投標文件檢核表(即本表)	1		附件11	■投標人應檢具	
用印欄	投標人公司章			代表人章	
審查結果	廠商資格				
	<input type="checkbox"/> 資格及應附文件均符合規定。 <input type="checkbox"/> 資格及應附文件於澄清後始符合規定。 <input type="checkbox"/> 資格不符，不予評選。 不符理由：_____				
招標機關	初審		複審		監標人

注意事項：投標人之各項繳交項目請註明清楚，依本須知規定分別密封並依序排列於本表後。

## 雲林縣斗六市社口地區區段徵收土地設定地上權契約書（草案）

立契約書人 \_\_\_\_\_（以下簡稱<sup>甲</sup>乙<sub>方</sub>），茲因甲方管理之區段徵收土地 \_\_\_\_\_ 筆由  
 乙方設定地上權事件，訂立「雲林縣斗六市社口地區區段徵收土地設定地上權契約書」（以下  
 簡稱本契約），雙方約定條款如下：

### 第一條 設定地上權標的

設定地上權土地標示(即「地上權標的」)：

縣市	鄉鎮 市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)
雲林縣	斗六市				
雲林縣	斗六市				

土地所有權人為雲林縣，管理機關為雲林縣政府，本案基地位處雲林縣斗六市社口區  
 段徵收計畫範圍內。前項地上權標的標示，以訂立本契約當時，土地登記謄本所載為  
 準。

### 第二條 地上權存續期間

地上權存續期間，自中華民國 109 年○○月○○日起至中華民國○○○年○○月○○  
 日止，共計○○年。

乙方評估於本契約期間屆滿後有繼續經營之需求，乙方應於本契約期間屆滿前三年之  
 前，向甲方申請續約，申請續約期間不得超過 20 年。乙方應委託公正第三方機構辦  
 理資產總檢查，申請續約時並應同時檢附資產總檢查結果，作為甲方評估是否同意續  
 約之參考。續約條件由雙方另行議定。

### 第三條 開發規範及使用限制

開發規範：

- (一) 乙方應按投資計畫書內容之營業項目或產業類別興建建物，如需變更投資計畫書  
 內容之營業項目或產業類別，應檢附變更後投資計畫書向甲方提出申請，經甲方  
 同意後，乙方始得依甲方核定之投資計畫書辦理。
- (二) 乙方於本基地及建物之興建及使用應符合建築法、建築技術規則、都市計畫法、  
 本基地所屬都市計畫書圖、土地使用管制暨都市設計管制要點及設備標準及環境  
 敏感區位等相關法令規定。
- (三) 乙方應於設定地上權登記完成之日起算六年內取得全部建物之使用執照。
- (四) 乙方於興建工程完工前應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄文件與圖  
 說。

使用限制：

- (一) 乙方應以自己為起造人於地上權標的上興建地上物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。
- (二) 乙方不得以地上權標的申請容積移出。
- (三) 乙方應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。

#### 第四條 地上權權利金之給付數額及給付方式

本案地上權權利金總額為新臺幣〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇元整，得分 3 期繳付權利金總額，乙方應外加營業稅同時繳付，並以匯款方式匯入本府指定之銀行帳戶：雲林縣斗六市社口區段徵收基金專戶、帳號：027-002-000-551(匯款之手續費用由乙方負擔)，倘銀行帳戶有變更時，甲方將另行通知，分期給付方式如下：

- (一) 第一期權利金：乙方應於契約簽訂日前繳納決標權利金總額 15%，即新臺幣〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇元整。
- (二) 第二期權利金：地上權權利金總額 15%，即新臺幣〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇元整。乙方同意於契約簽訂日起第 1 年至第 5 年分 5 期繳納，第 1 年應於契約簽訂日之次日起 10 日內繳納權利金總額 3%，其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳納權利金總額 3%。
- (三) 第三期權利金：地上權權利金總額 70%，即新臺幣〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇元整。乙方同意於本案契約簽訂日起第 6 年至第 15 年分 10 期繳納，並於每年 1 月 31 日前繳納地上權權利金總額 7%。

本契約簽訂時，甲方收取之權利金收入依法應繳納營業稅者，自甲方應繳納營業稅起，乙方應繳之權利金應外加該營業稅後一併繳付。

#### 第五條 地租之給付數額及給付方式

乙方應於本契約簽訂日之次日起 30 日內，繳交簽約之日起計至當年度 12 月 31 日止之地租。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部地租。

設定地上權應收取之地租，按訂約當期土地申報地價年息 5% 計收。

前項地租，於申報地價調整時，隨同調整。但每年地租漲幅相較前一年度以調整 6% 為上限，且不得逾當年度土地申報地價年息 5%，超出部分不予計收。

前項地租計算結果，如低於當期應繳地價稅時，按地價稅計收。

地上權標的，如因更正、分割、重測、重劃或判決等原因致標示有變更時，應自變更登記之次月起，重新計算地租。

本契約簽訂時，甲方收取之地租收入依法應繳納營業稅者，自甲方應繳納營業稅起，乙方應繳之地租應外加該營業稅後一併繳付。

第六條 與相鄰私有土地共同申請建照

乙方基於建築規劃及申請建照之需求，得請求甲方同意辦理地上權標的之土地標示分割。

經書面徵得甲方之同意，乙方得就地上權標的與地界相連之私有土地合併為一宗建築基地申請建造執照。

第七條 地上權設定登記

本契約簽訂日之次日起 1 個月內，甲乙雙方應會同向主管地政機關申請辦理地上權設定登記。

前項設定登記應於土地登記簿登載下列約定事項：

- (一)本契約第 2 條第 1 項之存續期間。
- (二)本契約第 3 條第 1 項之開發規範。
- (三)本契約第 3 條第 2 項之使用限制。
- (四)本契約第 4 條之權利金及給付方式。
- (五)本契約第 5 條之地租及給付方式。
- (六)本契約第 13 條之出租及出借限制。
- (七)本契約第 14 條之不得讓與或以信託方式移轉限制。
- (八)本契約第 15 條之地上權、地上建物設定他項權利限制。
- (九)本契約第 17 條第 1 項第 2 款及第 3 款之提前終止地上權契約收回土地之情形。
- (十)本契約第 19 條第 2 項之地上權因存續期間屆滿或消滅時，地上物之處理。
- (十一)本契約之其他約定事項。

第八條 地上權標的之點交

雙方應於乙方繳清第一期權利金及簽訂本契約之日次日起 5 日內會同點交地上權標的，由甲方將地上權標的以現狀點交乙方，並作成紀錄。

第九條 建物所有權第一次登記

乙方應於領取建物使用執照之次日起 6 個月內辦竣建物所有權第一次登記，並將各項工程竣工圖全份送甲方備查。

第十條 預告登記

除本契約另有約定外，乙方應於建物所有權第一次登記完成之日起 7 日內，會同甲方辦理建物所有權之預告登記。

依前條辦理預告登記內容：「未經預告登記請求權人書面同意，不得轉讓、信託或設定抵押權」。

第十一條 土地及地上物之管理維護

乙方使用地上權標的，應防止土壤及地下水遭受污染，並依「污染土地關係人之善

良管理人注意義務認定準則」第 4 條第 1 項規定採取管理措施作成紀錄，並於契約簽訂後 3 個月內提供所設置管理設施之相關照片予甲方。如因未採取上述管理措施，致甲方須依土壤及地下水污染整治法第 31 條第 1 項規定，負連帶清償責任，乙方應負一切損害賠償責任。

乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上物，並投入適當之資本支出，以使地上物保持良好運作之狀態以及符合其使用之目的。

如有約定使用方法時，甲方得自行或委託專業機構，每年定期檢查乙方是否切實遵循本契約約定之使用方法。甲方得提前通知乙方每年提出帳簿、表冊或其他相關文件供甲方或甲方委託之機構查核；且乙方於收到甲方通知後，應盡速提供閱覽並為必要之說明，不得拒絕。甲方應(且應促使其委託專業機構)就乙方依本條規定所提供之資訊或文件負保密義務，除非依據適用法律規定或法院裁判、或經乙方書面同意，不得向任何第三方揭露。

#### 第十二條 地上權標的申請接受容積移入之處理方式

乙方於地上權存續期間，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」或「古蹟土地容積移轉辦法」相關規定，申請以地上權標的作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，甲方得予同意，並配合出具相關文件：

- (一)移入之容積應無條件贈與雲林縣，不得請求任何補償。
- (二)辦理容積移轉所需規費及其他各項費用(含代金)均由乙方負擔。
- (三)未能完全使用其獲准移入之容積者，乙方不得申請移轉至其他土地。

#### 第十三條 地上權標的出租、出借之限制

乙方不得將地上權標的出租或出借供他人建築使用。

乙方將地上權標的或地上物出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

#### 第十四條 地上權存續期間，乙方不得讓與或以信託方式移轉地上權或其上建築改良物全部或一部。

#### 第十五條 地上權、地上建物設定他項權利

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

- (一)抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。



- (二)地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上有未經登記建物時，不在此限。
- (三)僅就地上權設定抵押權者，乙方應承諾如有建建筑物，於地上建物完成建築及辦竣所有權第一次登記後 3 個月內，辦理擔保物增加之抵押權內容變更登記，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。
- (四)以地上權或地上建物供擔保之債權額度，按乙方向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以合計之核貸金額為限。
- (五)抵押權契約書約定之抵押權擔保債權確定期日及債權清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。
- (六)抵押權契約書約定之抵押權擔保債權確定期日及債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿五年者，抵押權人應承諾於地上權消滅後，不論債權是否已獲得清償，均拋棄其於建物之抵押權。

#### 第十六條 稅費負擔

本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，餘均由乙方負擔。

有關本契的衍生之登記規費及其他各項費用(包括但不限於地上權設定登記、地上建物第一次登記、變更登記或將來之登記費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用等)，全部由乙方負擔。

前 2 項之稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，經甲方通知之日起 5 日內，乙方均應付清。

#### 第十七條 終止契約及不可抗力之事由

甲方於乙方有下列情形之一時，得不經催告終止本契約：

- (一)未於本契約約定之繳款期限內繳清權利金。
- (二)違反本契約第 13 條第 1 項約定。
- (三)違反本契約第 14 條約定。
- (四)其他法令規定得終止本標的之地上權。

甲方於乙方有下列情形之一時，得限期 30 日以上期限催告乙方履行本契約或改善，屆期仍不予履行或改善時，甲方得終止本契約：

- (一)違反本契約第 3 條約定之開發規範及使用限制事項。
- (二)違反本契約第 5 條約定遲延給付地租連 2 年以上總額。
- (三)違反本契約第 9 條約定。但不可歸責於乙方者，不在此限。
- (四)乙方或經甲方書面同意之第三人違反第三條約定或非約定使用地上物，經主管機關裁罰或甲方通知改善 2 次以上仍不改善。
- (五)違反本契約第 11 條約定。
- (六)違反本契約第 15 條第 2 款、第 3 款約定。

如因法令變更或其他不可歸責雙方之不可抗力情事(例如天災、戰爭、火災、放射

性汙染等)，致地上權標的用途或影響地上權標的效用者，乙方得以書面請求終止本契約。

因前項事由致乙方暫時無法繼續使用地上權標的超過連續 2 個月期間，乙方得不終止契約，而由雙方應協調就乙方無法使用之期間酌減權利金及地租。

#### 第十八條 終止後之法律關係

甲方終止本契約後，甲方於本契約終止前已得主張之各項權利，乙方應依第 21 條第 2 項辦理，並不因終止本契約而受影響。

本契約因第 17 條第 1 項至第 3 項終止或屆期消滅時，乙方已繳交之權利金、地租不予退還，且不得向甲方請求任何補償，但依本契約第 17 條第 1 項第 5 款約定終止本契約時，如係不可歸責乙方者，或依本契約第 17 條第 4 項約定終止本契約時，甲方應按本契約第 20 條第 1 項第 1 款補償乙方。

#### 第十九條 地上權消滅後，地上物之處理

地上權屆期消滅前 6 個月，乙方應會同甲方勘查地上權標的及地上物之使用情形。

地上權消滅後，甲方應通知乙方於地上權期限屆滿或終止契約之次日起 1 個月內辦理下列事項：

- (一)地上物及其附屬設施與設備應由乙方自費拆除、清除，否則甲方得視為廢棄物處理，所需清除處理費用由乙方負擔。如有損及任何第三者權益之情事，均由乙方負責處理。
- (二)備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記，並無條件遷離。
- (三)地上權標的應回復原狀點交甲方，點交時如有第三人占用，乙方應負責解決排除之。在未點交甲方前，乙方仍應妥為看管維護，如因怠於看管維護致生損害時，應負賠償責任。
- (四)地上權標的回復原狀如須回填，回填土石方之土質不得有受污染情形，並應符合內政部營建署規範之營建剩餘土石方土質分類代碼之 B1(岩塊、礫石、碎石或砂)、B2(土壤與礫石及砂混合物)、B3(粉土質土壤)類。

乙方得於地上權存續期限開始前及屆滿或終止後提供污染檢測報告予甲方備查，以供作為認定地上權存續期間地上權標的污染情形(如有)之基礎。

#### 第二十條 補償基準

依本契約第 18 條終止契約之補償項目及計算基準如下：

- (一)地上權之賸餘價值：以乙方得標之權利金乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。未滿 1 年部分，按月比例計算，未滿一月部分之日數，不予計入。
- (二)地上物(含興建中)之賸餘價值：以雙方同意之鑑價機構就地上物所為之鑑價。鑑價費用由甲方負擔。

## 第二十一條 罰則

本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，依本條約定處置，乙方不得異議。

乙方逾期繳付地租時，應依下列基準加收違約金：

- (一)逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 1%，但逾期 2 日以內繳納者，免予加收違約金。
- (二)逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。
- (三)逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。
- (四)依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，最高以欠額之 30%為限。

乙方有下列情形之一時，每逾 1 個月，加收 1 個月租金額之違約金，至多加收 10 個月。但逾期係因不可歸責於乙方之事由者，不在此限：

- (一)違反本契約第 3 條第 1 項開發規範第 3 款約定。
- (二)違反本契約第 4 條權利金給付方式約定。
- (三)違反本契約第 9 條約定。
- (四)違反本契約第 15 條第 2 款、第 3 款約定。

乙方違反本契約第 19 條第 2 項約定，拆除、毀損或怠於看管維護原有地上物，致甲方權利受損害時，應負損害賠償責任。

乙方違反本契約第 19 條第 2 項約定遲延會同申辦地上權塗銷登記或遲延騰空點交時，應自地上權消滅之次日起至地上物處理完成日止按土地當期申報地價年息 10%計算使用補償金，並依原約定地租 2 倍計算違約金，給付予甲方。甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

## 第二十二條 其他特約條款

甲乙任何一方均應對他方依據本契約所提供之資訊或文件互負保密義務，除非依據適用法律規定或法院裁判、或經提供資料一方書面同意，否則收受資料之一方不得擅自向第三方揭露該等資訊或文件。

甲乙雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契約之附件，並據以辦理設定登記。

地上權設定登記後，乙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，應通知甲方，並記載於「變更記事」欄。必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。

本契約之第 1 條所載事項如有變更時，甲方應於「變更記事」欄內記載，並通知乙方。

本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理本契約內容有疑義時由甲方解釋之。

第二十三條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣雲林地方法院為第 1 審管轄法院。

第二十四條 契約生效

本契約經甲乙雙方簽名或蓋章後生效。

第二十五條 契約份數

本契約 1 式 12 份，計正本 2 份、副本 6 份。甲乙雙方各執正本 1 份，副本 5 份。

第二十六條 契約附件

地上權標的之招標公告及投標須知視為本契約之一部分。

立契約書人

甲 方：

代表人：

地 址：

電 話：

乙 方：

法人統一編號：

代表人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 1 0 9 年 月 日

