

彰化縣政府

彰化縣打鐵厝(北側)產業園區

委託開發、租售及管理案契約書(草案)

中華民國 年 月 日

彰化縣打鐵厝(北側)產業園區委託開發、租售及管理案(草案)

彰化縣政府（以下簡稱甲方）為提供適地性產業用地，促進土地資源之有效利用，帶動在地產業聚落發展，以增加就業機會並促進地方繁榮，申請設置「彰化縣打鐵厝(北側)產業園區」（以下簡稱本園區）。今為順利推動本產業園區開發作業，爰依據「產業創新條例」暨其施行細則及「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」等規定，經公開甄選並評定委由□□□□□□□□（以下簡稱乙方）辦理本園區之開發、租售及管理工作，雙方同意簽訂本契約書，條款如下：

第一條 計畫名稱

「彰化縣打鐵厝(北側)產業園區委託開發、租售及管理案」（以下簡稱本案）

第二條 依據

本案係依據「產業創新條例」暨其施行細則、「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法」及其他相關法令規定辦理。

第三條 園區範圍及面積

本園區位於彰化縣鹿港鎮東南隅之鹿港基督教醫院長青院區西北側，基地範圍南至富麗二街，西至祥和一街，北側為農路以地籍線為界，包含鹿港鎮東昇段 902、1061、1062、1071、1072、1073 及 2144 地號等 7 筆土地，面積約 9.9863 公頃(以地政機關實測面積為準)，詳如附圖及土地清冊。

第四條 開發工作及權責劃分

一、本案主要工作包括：

- (一) 本園區之開發、租售及管理相關作業。
- (二) 開發資金之籌措、運用與管理，並撥付本案開發費用及相關規費。
- (三) 土地取得與地籍整理等相關作業。
- (四) 各項開發工程之規劃設計、施工、施工管理及監造等。
- (五) 編製開發成本計算書及辦理成本結算事宜。
- (六) 依甲方核定之價格與租售條件辦理土地及建築物租售作業。
- (七) 未租售土地(及建築物)及各項公共設施工程至移交予管理單位接管前之管理維護相關事宜。
- (八) 其他有關本園區開發、租售及管理工作及相關配合事宜。

二、權責劃分：

(一) 甲方

1. 策劃並協調有關機關配合本園區之開發、租售及管理相關事宜。
2. 辦理土地取得及地籍整理等相關作業。
3. 開發工程規劃設計圖說、預算及預定進度之審核。
4. 派員視察工程施工狀況、監督工程品質及進度。
5. 協調有關單位配合辦理本園區外公共設施及其他開發有關事宜。
6. 開發工程之結算審核及驗收。
7. 開發成本及土地租售價格之審定。
8. 查核開發資金之籌措、運用與管理，並得委託會計師辦理。
9. 核定土地及建築物租售條件等相關事項。
10. 發給本園區土地之產權移轉證明書及土地使用證明書。
11. 成立本園區之管理機構。
12. 另約委託專案管理單位協助審查及管理本園區開發、租售及管理等相關事宜。

(二) 乙方

1. 辦理本園區之開發、租售及管理相關作業。
2. 開發資金之籌措、運用與管理，並撥付本園區開發費用及相關規費。
3. 協助辦理土地取得及地籍整理等相關作業。
4. 辦理本園區各項開發工程之規劃設計、施工、監造及環境監測等作業，並依規定辦理相關技師簽證。
5. 編製開發成本計算書及辦理成本結算事宜。
6. 依甲方核定之價格與租售條件辦理土地(及建築物)租售相關作業。
7. 負責未租售土地(及建築物)與各項公共設施工程移交予管理單位接管前之管理維護相關事宜。
8. 依開發實際需要(如土地預售、提前交地予進駐廠商等)或甲方要求，辦理本園區開發內容調整、規劃設計內容變更、開發計畫變更、環評變更、施工順序調整等相關作業及聯絡道路(打鐵大道往南至彰 18 路段)拓寬工程之相關作業。
9. 協助本園區管理機構之設置及法規制度之制定。
10. 其他由甲方交辦或經甲方同意之本園區開發、租售及管理等工作之相關配合事宜。

- 三、乙方應於本契約簽訂之日起 30 日內，就甄選階段之服務構想書內容，納入甄選簡報時提出之承諾或加值事項及甄選委員之甄審意見(如無則免)，進行修正及補充為「彰化縣打鐵厝(北側)產業園區委託開發、租售及管理案工作計畫書」提送甲方，經甲方或甲方委託之專案管理單位審查，如有修正意見，乙方應於甲方發文日起之 14 日內修正完妥並送甲方核定，作為本案執行之依據。
- 四、乙方執行本案辦理相關業務，除辦理土地取得、地籍整理、土地租售作業，以及開發計畫、環評與其他相關書件之變更等，不得以自己名義為之，其他事項依雙方議定辦理，並自為債權、債務之主體。
- 五、乙方為執行本案相關權責事項，與他人發生之契約或其他法律關係，概與甲方無涉，應由乙方自行負責，於本契約終止或期限屆滿後亦同。

第五條

工作期限

- 一、本契約工作期限 3 年，自本契約簽訂之日起至民國 年 月 日止，乙方應於上述期限內完成本契約之全部工作。但因政策變更或不可抗力或不可歸責於乙方之事由，致無法在上述期限內完成時，得經甲方書面同意始得延長之。
- 二、前款所稱不可抗力或不可歸責於乙方之事由包括：
 - (一) 本園區土地無法取得。
 - (二) 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。因前述人力不可抗拒之事故而影響工程進度或不能履行契約義務時，雙方不負延遲責任。對於颱風、豪雨、洪水等災害，乙方應預作因應措施，並於發生人力不可抗拒之事故時，應為即時必要之因應措施，並儘速以書面通知甲方。
 - (三) 配合執行甲方交辦工作。
 - (四) 其他經甲方書面認可之事由。
- 三、本案日數以日曆天計，星期例假日、國定假日或其他休息日均計入。

第六條

計畫執行

- 一、本園區土地處分收益得視市場需求採出售或標售或出租或標租等方式辦理，並為降低本園區開發之風險，得依相關規定辦理本園區土地預售(租)，甲乙雙方並可視市場需求及

- 土地租售情形檢討調整本園區開發計畫及進度。
- 二、本園區各項開發工程，應由乙方研擬「工程規劃設計及施工作業程序」經甲方核定後據以辦理各項作業，並依甲方核定之工程設計圖說及預算額度內，辦理施工及結算。
 - 三、乙方執行本園區開發工程以外之主要工作前(非屬「工程規劃設計及施工作業程序」規範之各項作業)，應提送工作計畫書，說明工作依據或事由、工作項目及內容、預定時程及所需經費，經甲方同意後，於甲方核定之預算額度內辦理。
 - 四、乙方執行本案時，應盡善良管理人之注意義務。如有違反本契約任一條款、或其他可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害時，乙方應負損害賠償責任。
 - 五、本案執行期間，乙方工作團隊廠商如有異動時，應於異動前30日，檢送新廠商之相關文件資料並敘明異動理由報請甲方同意後更換。
 - 六、乙方於訂約後，應指派1名專案計畫主持人，負責綜理本案，並指派1名專案計畫經理，負責本案之推動與協調整合。前述計畫主持人及專案計畫經理皆需有3年以上工業區或產業園區或其他土地開發相關之工作經驗，乙方應造冊並檢附相關工作證明文件，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，乙方應於甲方發文日起之無條件完成更換。乙方如因故需更換者，應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。
 - 七、乙方須於本契約簽訂之日起30日內派遣1名具2年以上相關工作經驗之專業人員，駐點甲方指定之辦公場所，協助辦理本案相關事宜，乙方應將派遣駐點人員之學經歷、勞動契約等資料及薪資相關費用報經甲方同意後，其駐點人員之薪資相關費用始得納入開發成本。如有不稱職者，甲方得要求更換，乙方應於甲方發文日起之30日內無條件完成更換。乙方如因故需更換者，應提報接替人員之相關證明文件，經甲方同意後始得更換。

第七條

資金籌措、運用與管理

- 一、乙方執行本案所需資金均須自行籌措，並自為債權、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作為本案專款使用，不得移為他用。

- 二、乙方如於參與甄選文件載明開發資金之籌措方式係部分向融資機構貸款支應，應於本契約簽訂之日起 90 日內完成簽訂融資契約，如因故無法於期限內完成，得由乙方敘明理由申請展延，經甲方同意後得展延 30 日。並於融資契約簽訂之日起 15 日內提送契約影本送甲方備查，增修時亦同。
- 三、乙方執行本案應於金融機構設置專戶，並設置獨立帳簿登帳管理。乙方執行本案之各項資金收支，均應透過專戶辦理，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，按月編製會計報告併同支出憑證影本於次月 10 日前送甲方備查，甲方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。
- 四、乙方代甲方辦理土地及建物租售所得收入，由乙方開立金融機構信託專戶收受，信託契約應報經甲方同意後簽訂。
- 五、前款收入除依法應繳付「彰化縣產業園區開發管理基金」數額與基於公共設施管理維護需要所提列之公共設施維護管理費外，其餘得報請甲方同意，就所收受之租售土地價款於甲方同意之實支成本額度內，優先償還乙方已投入之開發成本本息。
- 六、前款公共設施維護管理費需保留之比例，按本園區開發成本認定時公共設施維護管理費編列之比例保留。
- 七、有下列情事之一者，甲方得拒絕乙方第五款之申請，並自甲方書面通知之發文日起至該原因消滅為止，期間利息不計入開發成本，乙方不得作為停止履約之理由：
 - (一) 工程實際進度，可歸責於乙方之事由，落後開發工作預定進度達百分之十以上者。
 - (二) 履約有瑕疵並經書面通知改善仍不執行者。
 - (三) 未履行本契約應辦理事項，經通知仍延不履行者。
 - (四) 乙方派駐工地負責人未能稱職，致工地秩序紛亂，施工草率，漫無計畫，經通知更換而延不履行者。
 - (五) 發生重大職災事故或遭目的事業主管機關因工地執行業務不當或疏失等情形開立罰鍰達 3 次以上，經甲方書面通知改善仍不執行者。
 - (六) 所收受之土地價款暫不足以支應請款者。
 - (七) 其他乙方有違約事項且情節重大，經甲方認定者。
- 八、乙方因辦理本案開發工作向國內金融機構融資貸款，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。

九、乙方辦理本案資金籌措及設立信託專戶衍生之金融機構手續費、管理費等相關費用，得報經甲方同意後，納入開發成本。

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，下列費用由乙方提報，經甲方核定後納入開發成本：

- (一) 調查規劃費用(本園區已完成規劃設置，其作業經費不納入開發成本，本項費用以因應後續可能辦理計畫變更所需之經費編列)
- (二) 環境影響評估及環境監測費用(本園區已完成環境影響評估，其作業經費不納入開發成本，本項環境影響評估費用以因應後續可能辦理環評變更所需經費編列)
- (三) 土地費用(含土地費、地上物補償費、遷移費及拆遷獎勵金等。如土地取得方式無實際支付費用，則不計入開發成本)
- (四) 工程設計、監造及開發費用(應另含污水處理廠代操作18個月費用)
- (五) 行銷、廣告及租售作業費用
- (六) 公共設施維護管理費用
- (七) 行政作業費用(含行政業務費、土地取得作業費、地籍整理作業費、執行本園區開發工作應繳納之規費與稅捐、法律事務費用、乙方派遣駐府人員薪資相關費用、甲方委託專案管理單位及會計師查核費用等相關費用)
- (八) 保險費用
- (九) 利息：乙方為執行本案向金融機構或政府基金借貸及自籌資金(含自有資金)總額之利息及乙方辦理本案資金籌措及設立專戶所需之相關費用，惟可歸責於乙方之責任所需增加之利息負擔，不予計入。
- (十) 代辦費(含乙方辦理本園區開發之作業成本，即乙方公司內部業務支出、參與本案人員薪資、保險、差旅、福利、獎金等費用)。
- (十一) 其他經甲方核定之費用(含總準備金)。

二、乙方應依上述成本項目編製開發成本計算書，提送甲方審定後作為執行本案各項工作之預算金額編列依據。開發成本計算書經甲方核定後，甲、乙雙方得於本園區開發期間視實際執行情形進行成本檢討，並由乙方依檢討結果調整修正開發成本計算書後，提送甲方再次審定。

- 三、甲方得另行委託第三方協助辦理本園區開發相關工作，所需費用納入開發成本，乙方應於甲方書面通知之發文日起30日內撥付，並納入開發成本。
- 四、乙方未按甲方核定之各單項工程工期完工，或未依甲方核定各項工作計畫書之作業期程完成工作，就該項工程或工作所投入全部資金於延誤期間衍生之利息及所增加之成本部分，不得納入開發成本。但屬不可抗力或不可歸責於乙方之事由，經報請甲方同意展延期限者，不在此限。

第九條

代辦費

一、代辦費計算

乙方得就甲方核定下列各項費用之結算總金額之 9% 計算並請領代辦費(含稅)：

- (一) 調查規劃費用(不含甲方已另行委託辦理作業費用)。
- (二) 環境影響評估及環境監測費用(不含甲方已另行委託辦理作業費用)。
- (三) 土地費用(無實際支付費用部分，不計列代辦費)。
- (四) 工程設計、監造及開發費用。
- (五) 行銷、廣告及租售作業費用。
- (六) 公共設施維護管理費用。
- (七) 行政作業費用(扣除甲方先行支付之委託專案管理單位及會計師查核費用)。

二、甲方已申請前瞻計畫補助，先行辦理本園區申請設置之相關費用不計列代辦費。

三、代辦費撥付

乙方於完成本園區公共設施工程或土地全部租售完畢後得先撥付50%，並俟本案全部工作完成後再撥付其餘之50%。

四、乙方依前款規定請領代辦費，經甲方認定乙方未達請款要件而拒絕給付代辦費或乙方有違約罰款經甲方扣減代辦費者，乙方不得異議，亦不得以此為由拒絕履約，如有違反，視為乙方違約。

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、乙方自行向國內金融機構貸款且能證明用於本園區開發時，自動支之日起按貸款行庫當期融資利率計算，但不得超過臺灣銀行當期「基準利率(按月)」加2%為上限，超出部分不納入開發成本。

三、乙方資金來源屬前二款情形以外者，按臺灣銀行當期「基準利率(按月)」加 0.5%計算利息。

第十一條 工程規劃、設計及施工

一、本園區之工程規劃、設計、監造及施工等工作，由乙方依甲方核定之本園區「工程規劃設計及施工作業程序」辦理各項作業，如前開作業程序經甲方修正，乙方應依最新修正版本辦理。

二、乙方辦理各項開發工程之設計圖說及預算應經專業技師或建築師簽證後，報請甲方核定；有變更者亦同。

三、各項開發工程，乙方應依甲方核定之工程設計及預算、施工規範及圖說等辦理施工事宜。

(一) 乙方以自辦工程方式辦理者，在甲方核定額度內，依甲方核定之工程書圖施工，經監造單位審核之實做數量及結算金額辦理結算。

(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。

四、乙方於各項工程開工前，應編製施工計畫及施工品質管制計畫，送請甲方同意，並據以施工。

五、乙方在施工期間，應按月(每月 10 日前)編製施工報表及工程品質檢驗報告表送請甲方備查，甲方並得隨時派員實地督導查核。

六、乙方於施工時應符合環境保護有關規定，並依環境影響評估及開發計畫之審查結論確實辦理，且在施工期間，乙方應確實執行本園區環境內外監測計畫，以確實了解開發期間環境之變化；如因可歸責乙方之事由致構成損害賠償或罰鍰等，應由乙方負完全責任，不得納入開發成本。

七、乙方在施工期間，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，應由乙方負完全責任，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暨檢查辦法、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、本案開發工程整體危害因素告知事項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。乙方若委託其他廠商辦理各項開發相關業務，除應要求廠商依前述法令、規定辦理外，並應依規定告知本案開發工程整體危害因素告知事項，要求廠商確實辦理；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。

第十二條 工程結算、驗收及移交接管

- 一、單項工程完工後，由乙方依本園區「工程規劃設計及施工作業程序」編列竣工數量結算表及竣工圖，經監造單位簽認後送甲方備查，並由乙方辦理工程結算。
- 二、乙方依本園區「工程規劃設計及施工作業程序」完成工程結算送經甲方審核後，由甲方擇期會同相關單位或委託第三方機構辦理各項設施之驗收，完成驗收後應移交甲方指定之管理機構，在未移交管理機構前，由乙方負責管理及維護。
- 三、單項工程驗收後，乙方應填具工程結算驗收證明書經監造單位核印後送甲方簽發予乙方。如有移交工程應將移交接管紀錄報請甲方核備。

第十三條 工程保固

- 一、本園區各單項工程保固期間，為該項工程竣工並經甲方驗收合格之日起算，結構物保固期限為 5 年，非結構物保固期限為 1 年。本契約有效期限之終止，不影響乙方保固期間及保固責任之存續。
- 二、保固期間內，如工程一部分或全部走動、裂損、坍塌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者，甲方得選擇下列方式之行使權利，乙方因此所支出之費用或賠償，不得納入開發成本。
 - (一) 催告乙方於指定之期限內無條件修復，乙方逾期不為改正者，甲方得逕為處理，且其費用由乙方負擔。
 - (二) 委請第三人修復，其費用由乙方負擔。

(三) 逕行請求乙方賠償。

- 三、乙方因保固責任所支出之費用或賠償，不得納入開發成本。
- 四、保固期間外，各項設施未移交接管前，由乙方負責管理維護，所需費用納入本園區開發成本之公共設施維護管理費。
- 五、乙方應於各單項工程完成驗收後 15 日內，按該項工程完工結算金額之 3%，以現金或金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票或定存單質權設定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，其有效期限應較保固期滿日延長 90 日。
- 六、保固保證金於保固期滿且無待解決事項後 30 日內無息發還。甲方依本條第二項規定逕為處理及委請第三人修復之費用由乙方負擔，甲方並得逕由保固保證金中扣抵不予發還，履約期間保固保證金不足 50%時，得於契約期滿前請求乙方補足 50%，如期滿後不足扣抵者，並得請求賠償其差額。

第十四條 工程保險

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全額投保，損失應包括雇主及任何第三人之生命、身體健康及財產等之損害。若未辦理保險或保險額度不足，發生損失時，由乙方自行負責，不得納入開發成本。

第十五條 土地管理

- 一、開發範圍內之土地，自台糖公司點交予甲方之日起至點交予承購(租)廠商或移交管理機構前，由乙方負責管理，其所需費用由甲方核定後納入開發成本。
- 二、前款土地於乙方管理期間被占用或傾倒廢棄物或地形地貌變更者，乙方必須負責收回並予清理至回復原狀，其所需費用、罰鍰及衍生之損害，全數由乙方負擔。

第十六條 土地預售、出售或標售或出租業務

乙方於辦理土地預售、出售或標售或出租業務時，應依據「產業創新條例」及「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」等有關規定訂定土地預售、出售或標售或出租須知及相關文件資料編製成手冊，並報經甲方核定後執行。

第十七條 土地租售價格訂定

乙方於辦理本園區土地租售前，應擬訂土地租售建議價格提送甲方審定土地租售價格。

第十八條 開發成本總結算

- 一、開發工程完竣且土地全部租售完畢或經甲方書面通知後，乙方應即辦理開發成本收支總結算，並依審計法令規定辦理或經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；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、乙方辦理本園區土地租售所得超過甲方認定之開發成本者，應於開發成本總結算後，依甲方通知期限內將其差額之50%繳交至「彰化縣產業園區開發管理基金」。
- 三、本契約委託開發期限屆至，且開發工程完工並已完成開發成本總結算，惟尚有土地或建築物未完成租售，且土地及建物租售所得價款不足甲方認定之開發成本者，甲方得按下列方式擇一辦理：
 - (一) 甲方得委託專業機構辦理鑑價後，以合理價格支付予乙方，惟不得超過該未租售土地建物所分擔之實際投入開發成本。
 - (二) 由甲方囑託地政機關辦理產權移轉登記予乙方，以折抵上述不足部分。經移轉予乙方之土地或建築物，仍應依本園區規劃之用途使用及處分。
- 四、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。

第十九條 罰則

- 一、乙方如有任何違反本契約之應辦理事項，或未於本契約所訂之各項工作期限內完成相關作業，經甲方書面通知限期改善，而未於期限內改善者，甲方應就開發成本總結算核定應給付乙方之代辦費，按延遲天數以每日扣減千分之零點五計算，累積扣款金額以開發成本總結算核定之代辦費百分之五為限。
- 二、前款扣款金額於本案開發成本總結算審核完成時，甲方由應給付乙方之代辦費逕行扣除。

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，共同商討工作原則，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送達方式，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，應於變更後 7 日內依前款規定以書面通知對方；雙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股權變更、虧損、破產、退票等情形時，甲方得作適當處置或終止、解除本契約；惟其損失或賠償等相關責任，仍應由乙方負全責。
- 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，如有違反乙方應負完全責任。

第二十一條 契約終止

- 一、有下列事由之一，甲方得終止本契約：
 - (一) 乙方將本案開發、租售及管理業務之全部轉委託他人辦理時。
 - (二) 乙方未依第七條第二項規定之期限內完成簽訂融資契約。
 - (三) 因可歸責於乙方之事由，致乙方應辦理之工作事項或單項工程進度落後達 6 個月，且乙方未能提出經甲方許可之有效之趕工計畫時。
 - (四) 乙方工程品質未達規範要求或另有其他違約事由，且未能依甲方所定期限改善時。
 - (五) 乙方未按本契約規定繳交履約保證金，經甲方催告後，仍未在催告期限內繳交時。
 - (六) 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。
- 二、因前項原因終止本契約時，甲方沒入乙方當時之履約保證金，且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 60 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。
- 三、因不可抗力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，並依審計法令規定辦理或經會計師簽證後，轉由甲方委由指定之會計師查核簽證，再送請甲方審核，其支付期限由雙方協議之。

四、因政策變更致無法繼續開發時，甲方得終止本契約，乙方已投入本案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，並依審計法令規定辦理或經會計師簽證後，轉由甲方委由指定之會計師查核簽證，再送請甲方審核並負責處理。

五、因本條第一、三、四項事由終止本契約時，應以書面為之。

六、乙方應於結算前，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。

第二十二條 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繳納履約保證金予甲方，金額為新台幣 ○○○萬元整(以乙方所提服務構想書預估總開發成本[不含土地費用]之 10%計算)。

二、前項履約保證金取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納者，其保證書應載明：保證人同意拋棄民法第 745 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、上述履約保證金保證書手續費得納入開發成本，惟因第二十一條第一項原因終止契約者，沒入部分之手續費不得納入開發成本。

四、乙方得以每年一次按開發進度及已投入費用占總開發成本(不含土地費用)之比例申請遞減，其金額由雙方協議之。甲方依下列原則無息發還履約保證金：

(一) 以現金、郵政匯票或票據繳納者，以乙方為受款人之禁止背書轉讓即期支票或電匯方式發還。

(二) 以無記名政府公債繳納者，原件發還。

(三) 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知該質權設定之金融機構。

(四) 以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀銀行、通知銀行或保兌銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

(五) 以銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，發還連帶保證之銀行或保險公司或繳納之廠商。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

四、保證書狀有效期之延長：乙方未依契約規定期限履約或因可歸責於廠商之事由，致有無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成履約之虞，或甲方無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成驗收者，該保證書、保險單或信用狀之有效期應按遲延期間延長之。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。

五、履約保證金不予發還情形：

(一) 因可歸責於乙方之事由致終止契約者。

(二) 因可歸責於乙方之事由致甲方受損害，其應由乙方賠償經甲方通知而未賠償之金額，得逕由履約保證金扣抵。

六、如甲方依本契約規定沒入或動用履約保證金之一部時，乙方應於甲方所定期限內補足履約保證金額。

第二十三條 適用法律

本契約之準據法為中華民國法律。

第二十四條 契約之有效期限及附件等相關文件之效力

一、本契約自雙方簽章之日起生效。除依第二十一條規定終止本契約外，其有效期限至完成本案全部工作項目及開發成本總結算，並由甲方發給乙方委託完成證明書後終止。

二、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，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。

第二十五條 契約之修訂

本契約之修訂，經雙方同意後，以書面為之，並經雙方簽署後始生效力。

第二十六條 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。
其未能達成協議者，得以下列方式處理之：

- (一) 雙方同意得由任一方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。
- 二、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。

第二十七條 其他特約事項

一、管轄法院

因有關本契約爭議而涉訟時，雙方同意以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

二、作業疏失責任

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

三、公證或認證

本契約應經公證或認證，所需費用由乙方支付，並納入開發成本。本契約書倘有公證法第 13 條第 1 項所規範之 4 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、本契約訂立後有關產業園區開發管理之法規有變動時，任何一方取得他方同意配合新法規修正本契約相關規定。

第二十八條 本契約書正本 1 式 2 份，由雙方各執 1 份，副本 1 式 8 份，甲方執 7 份，乙方執 1 份。

第二十九條 本契約書附件：

- 一、彰化縣打鐵厝(北側)產業園區委託開發、租售及管理案甄選須知及相關文件
- 二、彰化縣打鐵厝(北側)產業園區委託開發、租售及管理案服務構想書及甄選簡報

立契約書人

甲 方：彰化縣政府

法定代理人：縣長 王惠美

地 址：彰化縣彰化市中山路二段 416 號

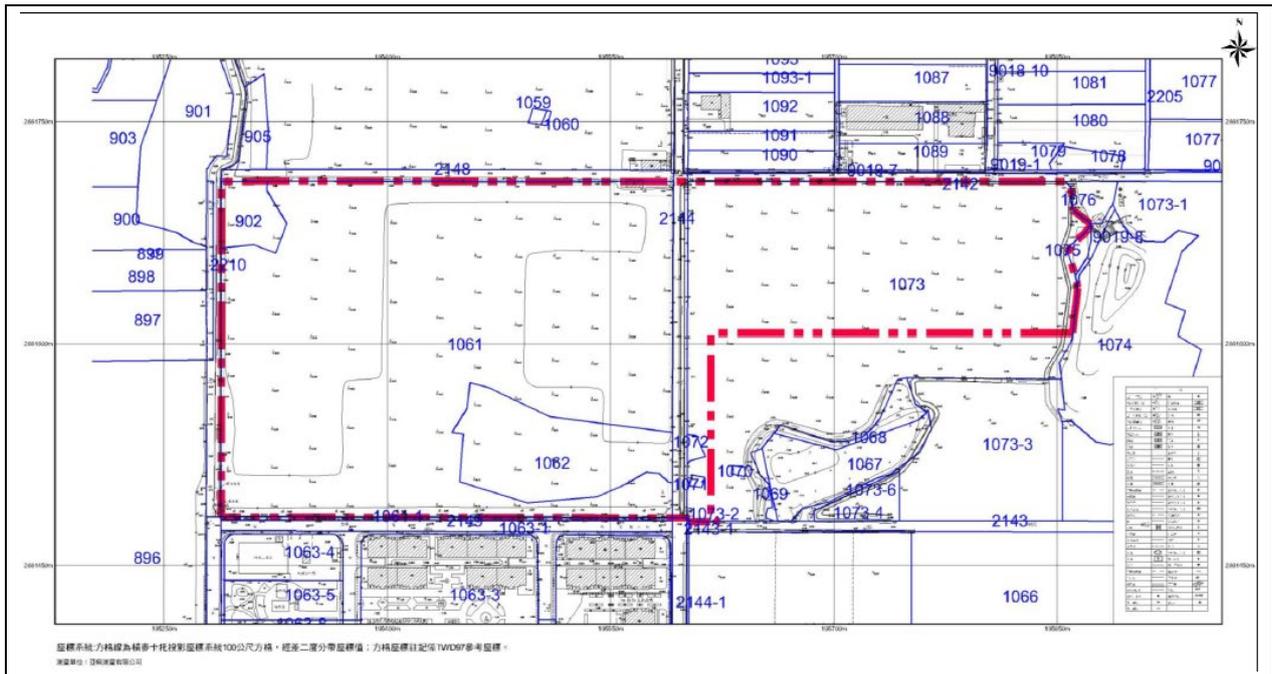
乙 方：

法定代理人：

地 址：

公司統一編號：

中 華 民 國 年 月 日



彰化縣打鐵厝(北側)產業園區範圍地籍示意圖

彰化縣打鐵厝(北側)產業園區土地清冊

編號	鄉鎮	地段	地號	謄本面積(m ²)	使用面積(m ²)	土地所有權人
1	鹿港鎮	東昇段	902	1,731	1,731	臺灣糖業股份有限公司
2	鹿港鎮	東昇段	1061	59,612	59,612	
3	鹿港鎮	東昇段	1062	7,567	7,567	
4	鹿港鎮	東昇段	1071	60	60	
5	鹿港鎮	東昇段	1072	170	170	
6	鹿港鎮	東昇段	1073	42,264	28,477	
7	鹿港鎮	東昇段	2144	3,562	2,246	
合計				114,966	99,863	

註：實際使用面積以地政機關實測為準。