

科技產業園區投資及興建契約書

(楠都段四小段 281-1、281-2、281-3 地號)

經濟部產業園區管理局（以下簡稱甲方）為確保獲准投資事業
_____（以下簡稱乙方）有效利用科技產業園區土地及執行核准投資內容，以提升產業競爭力，雙方特訂定本契約書（以下簡稱本契約），共同遵守。

一、用地範圍：

甲方提供高雄市楠梓區_____段_____小段_____地號土地內面積_____平方公尺（以下簡稱本土地），出租予乙方。乙方於簽訂本契約及土地租賃契約書之日起，取得土地使用權。

二、契約有效期限：

本契約除依第六點規定解除或終止外，自民國____年____月____日起至民國____年____月____日止，共計____年。

三、核准投資內容：

依甲方_____投資申請書及_____核准投資興建計畫內容為據，如有字義或內容之出入，以後者為準。

四、興建及建築之管理：

- （一）本案基地依核准投資計畫興建。
- （二）本案土地依都市計畫土地使用分區類別為「乙種工業區」，容積率不得大於 300%；法定建蔽率不得大於 60%，乙方應依土地使用分區類別、建築法及其他相關法令規定興建。

- (三) 本案最低容積率下限為 270%，其餘有關退縮建築、建蔽率、容積率及綠化等事項，應依都市計畫、土地租賃契約及科技產業園區設置管理條例等相關規定辦理，並從現況道路邊界始計退縮距離，其退縮部分不得開挖興建，且申請建造前需先依「楠梓科技產業園區第三園區建築及景觀預審規範」向甲方申請「建築及景觀預審」。
- (四) 本案基地土地使用規定如下：
- 1、作為建廠用地、公設用地及道路用地使用。
 - 2、承租面積依實際地籍分割結果為準。
- (五) 乙方應增加警示設施（如反射鏡、警示燈等）及於尖峰時段增派指揮人員協助車輛管制，視需要再評估增設號誌管控。
- (六) 應距離工業地下管線管束兩側最外側管線 1.5 公尺以上退縮建築。
- (七) 乙方於申請開工前應取得出流管制計畫書核定函，並自行設置出流管制設施。
- (八) 由乙方自行於總表後設置園區蓄水設施（依用水計畫應至少 3,125.4CMD）。
- (九) 請乙方自行裝設緊急電源、電壓驟降改善設備或不停電電源裝置，以避免供電系統發生故障所引起之停電以及電壓及頻率變動而瞬停之情形。
- (十) 為力行節能減碳及推動智慧園區，興建之建築物至少需取得銅級綠建築標章。
- (十一) 為落實性別平權觀念，建築物規劃須考量性別友善設施與獨立式無性別空間。
- (十二) 基地內現有植栽，若需移植或移置，應負責移植或移置，地點應經甲方同意。
- (十三) 結構及設備方面：規劃時應考量本地之氣候條件，顧及採光、遮陽、節約能源及建築物之造型使用，建築材料及設備

應符合建築技術建築設計施工編規則第 10 章無障礙建物及第 17 章綠建築基準之規定。

- (十四) 基地範圍內土地之地上及地下管線（不含工業管線）、設施、其他改良物或遺留物品，乙方應於點交後負責拆除、清除並將其合法棄運。如有需遷移基地範圍周邊之地下管線、設施，乙方應負責調查及依法遷移。
- (十五) 基地內工業用水之給、排水管路應規劃設置電子式水量計及自動讀取傳輸系統，作為申報用水量和計算回收率依據，以強化用水管理、提昇用水效率。另申請人應依用水計畫之用水平衡圖，提供生產製造作業流程中必要之水量自動監測設備紀錄資料，並據以計算用水回收情形。
- (十六) 乙方自取得本土地使用權後至建築物興建完成前，應負責管理本土地，所需費用由乙方負擔。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或予以清除廢棄物，其所需費用或罰鍰及其他損害，全數由乙方負擔。
- (十七) 乙方在施工期間，除應符合環境保護有關法令規定外，不得影響鄰近地區之設施或損害第三人合法權益，如因可歸責於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，若發生國家賠償時，甲方得向乙方求償。
- (十八) 乙方簽訂土地租賃契約書時，應檢附興建工程承攬人同意放棄對承攬工作物行使法定抵押權之切結，並送甲方備查。
- (十九) 乙方於興建期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質或其他重大違失、或依本契約所認定違約情事發生，甲方得要求限期改善，未改善者，甲方得要求乙方停工，乙方不得異議。
- (二十) 乙方執行本案應盡善良管理人之義務。

五、園區公共工程

- (一) 園區公共工程由乙方自行規劃及施作、管理及維護，規劃設計內容須經甲方同意，且工程施作需符合「公共工程施工品質管理作業要點」。
- (二) 園區公共工程所在範圍內土地之地上及地下管線、設施、其他改良物或遺留物品，乙方應負責拆除、清除並將其合法棄運。如有需遷移之地下管線、設施，乙方應自行負責調查及依法遷移（不含工業管線）。
- (三) 甲方倘需進行園區公共工程督導及索取相關園區工程圖說資料等，乙方需配合提供不得拒絕。

六、有關環保事項

- (一) 有關廢（污）水之排放，由乙方自行處理至陸放標準後採專管排放，並依「水污染防治措施及檢測申報管理辦法」第 10 條規定，於施工前檢具逕流廢水污染削減計畫經高雄市政府環境保護局核准，並據以實施。
- (二) 乙方須依「水污染防治法」第 14 條規定及「高雄市後勁溪流域廢（污）水氨氮排放總量管制方式」（高市府環土字第 10642796201 號，民國 106 年 12 月）向高雄市政府環境保護局申請核發排放許可證後始得排放污水。
- (三) 未來營運過程中，若有廢（污）水、空氣污染物、廢棄物、噪音或其他污染物產生或運作公告列管毒性及關注化學物質時，請依各環保法令規定辦理，並請預留相關處理之空地或空間（如廢棄物儲存場所）。
- (四) 由於園區緊鄰不同噪音管制區，請加強噪音防制工作。
- (五) 產業類別若屬「土壤及地下水污染整治法」第 9 條公告之事業，請於設立等行為前依規定檢具用地之土壤污染評估調查及檢測資料，報請高雄市政府審查後，向甲方申辦後續有關事宜。

- (六) 營建工程時，請依規定向高雄市政府環境保護局申報及繳納空污費，並符合空氣污染、噪音、廢棄物及廢水管制規定。

七、承諾事項

- (一) 乙方應依甲方核准之整體規劃計畫書所提既有園區自主更新計畫，並於 281 地號完成投資計畫 2 年內啟動自主更新（取得建造執照開工）。
- (二) 乙方需拆除本案基地現有建築物、地上物及運棄。
- (三) 乙方自主更新之建築物應依相關建築法規設計，經甲方審查通過後，始得申報開工，並需依甲方指定期限內取得使用執照。
- (四) 甲方倘需查驗自主更新事項相關資料，乙方需配合提供資料，且不得拒絕查驗。

八、履約保證金：

- (一) 為保證乙方能確實依本契約規定執行核准投資內容，乙方應於簽訂本契約時繳納履約保證金新臺幣○○○萬元整。（依據投資興建計畫書之法定工程造價 10%計收）（採聯合申請者，個別公司依核准整體規劃計畫書及投資計畫書個別繳交保證金）。
- (二) 履約保證金以定期存款單、連帶保證書、連帶保證保險單或不可撤銷擔保信用狀繳納者，其繳納文件之格式依採購法之主管機關於押標金保證金暨其他擔保作業辦法所訂定者為準。
- (三) 履約保證金如係定期存款單以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，其有效期應較本契約所訂之履約期限延長 90 日；乙方並應立同意書保證若核准投資內容尚未完成，將於有效期限前 30 日自行前往銀行辦理展延，乙方未辦理展延者，甲方將依該保證書、連帶保證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。

- (四) 前款履約保證金保證書應載明：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所定之各條款，經甲方請求時，保證金融機構或保險公司應立即無條件償付保證書所載金額。
- (五) 因政策需要、法令變更或不可歸責於乙方之事由，致終止或解除本契約，甲方應無息發還履約保證金，乙方不得請求損害賠償。
- (六) 甲方依下列狀況分階段無息退還履約保證金：
1. 乙方經甲方准予開工後，完成地下結構施作申請一樓頂版勘驗，退還履約保證金 50%。
 2. 乙方於建築物完成興建，取得使用執照時，退還剩餘履約保證金 50%。
- (七) 乙方有下列情形之一，甲方將沒入其所繳納之履約保證金及其孳息不予發還。其情形如屬契約一部未履行者，甲方得按其比例不發還履約保證金及其孳息之一部。
1. 違反不得轉讓投資及興建權利之規定者。
 2. 有以支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金或其他利益為條件，促成本契約簽訂之情形致終止或解除契約者。
 3. 冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件提出申請者。
 4. 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
 5. 無正當理由而不履行契約之一部或全部者。
 6. 因可歸責於乙方之事由，致終止或解除契約者。
 7. 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，且經投資申請書展期一次後，仍無法於期限內完成者。
 8. 未依甲方通知改善違約情事者。
 9. 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
 10. 未依本契約規定延長保證金之有效期限者。
 11. 其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之履約保證金。
 12. 違反本契約其他規定之情事。

(八) 履約保證金之發還，依下列原則處理：

1. 以現金或票據繳納者，以現金或記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
2. 以無記名政府公債繳納者，發還原繳納人。
3. 以設定質權之銀行定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知質權設定銀行。
4. 以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。
5. 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乙方。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

(九) 倘因可歸責於乙方之事由，而未能依甲方核定之投資計畫承諾期限內完工時，得申請展期，惟經一次展期後仍無法於期限完成，則甲方將沒入其所繳納之履約保證金及孳息。後續乙方依規定再申請投資計畫展期，經甲方核准後，需重新再繳交履約保證金。

九、投資案之撤銷與契約之終止：

乙方有下列情形之一者，甲方得撤銷投資案，並終止本契約與土地租賃契約。

- (一) 未經甲方同意將本土地使用權全部或部分移轉他人。
- (二) 土地租賃契約書簽訂後 6 個月，未依建築法規定申請建築許可。
- (三) 領有建造執照後，未依建築法規定動工興建或不按核准投資內容之興建計畫完工或未如限完工。
- (四) 未於核定之投資期限 2 年內完成投資。
- (五) 建築物未依核准投資內容使用或使用情形不當。
- (六) 違反土地租賃契約約定事項。
- (七) 違反核定核准投資內容或未依照核定事項經營。

- (八) 設立登記後 6 個月未開始營業或開始營業後自行停止營業 6 個月以上。
- (九) 有前點第 7 項第 1 款至第 5 款及第 7 款至第 9 款所列任一情形。
- (十) 違反「科技產業園區設置管理條例」及其他相關法令規定之情形。

十、違約之處理：

- (一) 乙方應於接獲甲方通知核配出租土地之次日起 30 日內簽定本契約及土地租賃契約，並繳交履約保證金及土地租金；逾期未完成簽約，原繳土地預約金解繳國庫，乙方不得請求返還；但有正當理由者，得向甲方申請核准延長。
- (二) 乙方應於土地租賃契約簽訂後 6 個月內依建築法規定向甲方申請建築許可，領有建造執照後，動工興建，乙方未依建築法規定於 6 個月內動工並如限完工或不按核准投資內容完工者，建造執照作廢，甲方得終止本契約及土地租賃契約，並撤銷其投資案，已繳履約保證金及土地租金不予退還，土地由甲方收回另行處理。
- (三) 乙方未於核准設立之次日起 2 年內完成投資者，除於期限屆滿前經甲方同意展期外，甲方得終止本契約及土地租賃契約，並撤銷其投資案，已繳履約保證金及土地租金不予退還，土地由甲方收回另行處理。
- (四) 乙方經終止本契約及土地租賃契約後，如本土地已有工事或變更改地貌之情形時，應於 3 個月內恢復原狀，如未於限期內恢復原狀者，甲方得代為之，其費用由乙方負擔，乙方拒不負擔者，甲方得由履約保證金扣抵，或逕送法院強制執行。但其工事或變更改地貌無礙於他人使用者，經核准後得免負恢復原狀之責。
- (五) 甲方為確保乙方能有效執行核准投資內容，每年得視需要聘請技術、財務、市場行銷等相關專家組成查核小組，審查乙方是否依原核准投資內容經營，未符合規定者，乙方應於 2 個月內提出改

善計畫，其改善計畫經審查認定不可行者，甲方得訂 1 個月期限通知其修正，如修正計畫再審查結果仍不可行，或該事業未依期限提出改善或修正計畫，或未依改善計畫確切執行，由查核小組作成決議，廢止其投資案，並終止土地租賃契約。

(六) 本契約或土地租賃契約屆滿前，因可歸責於乙方之情事而終止者，其建築物應於 1 年內讓售與經甲方同意之其他在區內營業之事業；乙方不處理或逾 1 年未完成處理者，甲方得限期要求乙方騰空交還土地。

(七) 乙方經甲方廢止或撤銷投資案之次日起 2 個月內應遷出科技產業園區。

十一、契約之修訂：

甲乙雙方得合意修訂或補充本契約。本契約之修訂或補充應以書面為之，並經甲乙雙方書面簽署始生效力。

十二、爭議之處理：

(一) 甲乙雙方因履約而生爭議者，應依法令及本契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決；其未能達成協議者，得以下列方式處理：

1. 提起民事訴訟。
2. 交付仲裁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：

1. 與爭議無關或不受影響之部分得繼續履約，但須經甲方同意。
2. 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。

(三) 管轄法院：因履行本契約發生爭議而涉訟時，甲乙雙方同意以臺灣橋頭地方法院為第一審管轄法院。

十三、其他：

- (一) 乙方若取得金融機構針對本案之建築融資協議書，應送甲方備查，所取得之資金應專款專用於興建本投資案之建築物。
- (二) 乙方提出之申請文件及甲方核准投資之相關文件，均為契約之一部分，其一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。
- (三) 本契約未載明事項，依科技產業園區設置管理條例及其相關法令規定辦理。
- (四) 本契約應送臺灣橋頭地方法院辦理公證，所需費用由甲乙雙方平均負擔。
- (五) 本契約書正本壹式 2 份，由甲乙雙方各執 1 份。副本壹式 2 份，由雙方各執 1 份，副本如有誤繕，以正本為準。並於甲乙雙方簽名蓋章後自前開簽訂日期成立生效。

立契約書人

甲方：經濟部產業園區管理局

法定代理人：楊伯耕

地址：高雄市楠梓區加昌路 600 號

乙方：

法定代理人：

地址：

中華民國 年 月 日