附件11

經濟部產業園區管理局高屏分局

投資及興建契約書(稿)

經濟部產業園區管理局高屏分局（以下簡稱甲方）為確保○○○○○○（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，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：

甲方提供高雄市前鎮區興邦段258-11（部分）地號等土地（以下簡稱本土地），面積2,170平方公尺（土地面積依實際面積以地籍分割面積為準），出租予乙方。乙方於簽訂本契約之日起，取得土地使用權。

二、契約有效期限：

本契約除依第九點終止外，自民國○○○年○○月○○日起，至民國○○○年○○月○○日。

三、核准投資內容：

依投資申請書及甲方民國○○○年○○月○○日○○字第○○○○○○○○○號函核准投資興建內容為據，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） 前鎮科技園區建蔽率為 60%，法定容積率為 490%，本案基地最低容積率下限為 200%，並應採一次開發興建為原則；有關退縮建築、建蔽率、容積率及綠化等事項，應依都市計畫、土地租賃契約及加工出口區設置管理條例等相關規定辦理，其退縮部分不得開挖興建。且申請建造執照前，需先依「高雄市都市設計審議授權範圍規定」及「前鎮科技產業園區暨成功物流園區建築及景觀預審規範」申請都市設計審議。

（二） 本案建築物至少需取得合格級綠建築標章。

（三） 本案基地內現有綠地景觀設施（如座椅、景石、庭園燈等）、喬木、灌木，由乙方負責移至甲方指定位置。

（四） 結構及設備方面：

1. 建築物應於屋頂設置太陽光電發電設備。
2. 停車空間設置充電樁。
3. 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規則第 10 章無障礙建物及第 17 章綠建築基準之規定。

（五） 本案基地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，並負擔前述相關費用。

（六） 申請人需拆除4號綠地之4號餐廳、儲運用地扇型範圍內之杰鑫公司員工餐廳及清潔隊地磅，並負責拆除物運棄工作。

（七） 乙方自取得本土地使用權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佔用或傾倒廢棄物，乙方必須負責排除佔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。

（八） 乙方在施工期間，除應符合環境保護有關法令外，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。

（九） 乙方申請本土地建築執照開工時，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） 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，甲方得要求期限改善，未改善者，甲方得要求乙方停工，乙方不得異議。

（十一） 乙方執行本案應盡善良管理人之注意義務。

六、回饋事項：

（一） 申請人需承諾完成本案投資後，與本分局合意終止原承租土地(應大於本案投資基地之土地面積以上)，並騰空所有地上物後，無償提供本分局作為本園區更新之週轉基地。

（二） 申請人如無土地釋出，需承諾回饋總金額以 3.5 萬元/坪(每平方公尺 1 萬 588 元)計算，不得低於新臺幣 2,297 萬 5,960 元(1 萬 588 元 x 2,170 平方公尺，含綠化補償作業)；所釋出土地面積不足之差額，依不足之部分計算回饋金額。

（三） 前項回饋總經費優先用於綠化補償作業(儲運用地扇型範圍及 4 號綠地)及拆除作業(儲運用地扇型範圍)，其次為價購本分局指定位置之老舊建物(廠房)、改善公共設施(如基盤或設施改良)或提升生活機能空間等。

（四） 上述回饋內容須於本案投資事項取得建築使用執照前完成。

（五） 本案回饋捐贈事項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，申請人應負責拆除、清除並將其合法棄運。如有需搬遷之地下管線、設施，申請人應自行負責調查及依法遷移。

（六） 回饋捐贈方案列為評選項目之一，倘經評選委員會決議應修正者，申請人應配合承諾辦理，並載明於投資計畫中。

（七） 申請人應於整體規劃計畫書中自提回饋捐贈事項，回饋捐贈方案需具體載明回饋捐贈項目、整體規劃設計內容、回饋捐贈預計時程等。

（八） 本分局倘需回饋捐贈事項相關資料，申請人需配合提供不得拒絕。

七、投資建廠保證金：

（一） 乙方為保證確實依投資計畫執行核准投資內容，應於簽訂本契約時繳納投資建廠保證金（以下簡稱保證金）新臺幣 4,000 萬元整。

（二） 投資建廠保證之設定方式以銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單、設定質權之金融機構定期存款單、現金繳交或其他經甲方許可之方式。

（三） 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。其因返還而須支出之費用或有匯率損失者，亦同。

（四） 前條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，致終止本契約，甲方應無息發還保證金，乙方不得請求損害賠償。

（六） 乙方依下列狀況得向甲方申請無息退還保證金：

1. 乙方於取得核准投資(擴廠)計畫之建築使用執照時，退還15%保證金，計新臺幣600萬元整。
2. 乙方完成本案所有回饋捐贈事項，退還85%保證金，計新臺幣3,400萬元整。

（七） 乙方有下列情形之一，其所繳納之保證金及其孳息不予發還。其情形如屬契約一部分未履行者，甲方得按比例不發還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，致終止契約者。
7. 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
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. 其他因可歸責與乙方之事由，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保證金。
12. 違反本契約其他規定之情事。

（八） 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證單繳納者，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。

八、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） 建築物未依核准投資內容使用或使用不當。

（五） 違反土地租賃契約約定事項。

（六） 違反核准投資內容或未依照核准事項經營。

（七） 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。

（八） 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。

（九） 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。

九、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60日內簽訂本契約及土地租賃契約，並繳交保證金及土地租金；逾期未完成簽約者，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） 除於期限屆滿前經甲方同意展期外，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，領有建造執造後，動工興建，乙方未依建築法規定於 6 個月動工並如限完工，或未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，未完成使用之土地，由甲方收回另行處理，乙方已繳之土地租金不予退還，並沒收乙方未退還之投資建廠保證金。乙方應於甲方指定期限內，變更投資計畫。

（三） 除於期限屆滿前經甲方同意展期外，乙方未依本契約第五點第一項指定期限內，完成指定投資興建規模，甲方得終止本契約及土地租賃契約，未完成使用之土地，由甲方收回另行處理，乙方已繳之土地租金不予退還，沒收未退還之保證金。乙方應於甲方指定期限內，變更投資計畫。

（四） 乙方未完成本契約第六點回饋捐贈事項，甲方得終止本契約及土地租賃契約，未完成使用之土地，由甲方收回另行處理，乙方已繳之土地租金不予退還，沒收未退還之保證金。乙方應於甲方指定期限內，變更投資計畫。

（五） 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地貌之情形時，乙方應於 3 個月內恢復原狀，如未於期限內恢復原狀者，甲方得代為之，其費用由乙方負擔，乙方拒不負擔者，逕送法院強制執行。但其工

事或變更地貌無礙於他人使用者，經核准後得免負恢復原貌之責。

（六） 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內組成查核小組，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，甲方得定 1 個月期限通知其修正，如修正計畫再審查結果仍不可行者，或乙方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，甲方得終止本契約及土地租賃契約，未完成使用之土地，由甲方收回另行處理，乙方已繳之土地租金不予退還，沒收未退還之保證金。乙方應於甲方指定期限內，變更投資計畫。

（七） 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 年內讓售予甲方同意之其他區內事業，乙方不處理者或逾 1 年未完成處理者，甲方得限期要求乙方騰空交還土地。

十、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使生效力。

十一、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高雄地方法院為第一審管轄法院。

十二、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） 本契約應送臺灣高雄地方法院辦理公證，所需費用由甲乙雙方平均負擔。

（五） 本契約書正本壹式○份，由甲乙雙方各執1份。副本壹式○份，由雙方各執○份，副本如有誤繕，以正本為準。並於甲乙雙方簽名蓋章後，自前開簽定日期成立生效。

（六） 其預計合意終止土地租賃契約之土地，應依核准投資計畫所載之投資計畫完成時程與本分局改訂短期土地租賃契約。申請人於上開短期土地租賃契約屆期前，應騰空所有地上物，但經本分局同意不需騰空者，不在此限。

附件11

立契約書人：

甲　方：經濟部產業園區管理局高屏分局

法定代理人：分局長 吳淼文

地　址：高雄市前鎮區中一路2號

乙　方：

法定代理人：

地　址：

中華民國○○○年○○月○○日