

屏東縣政府

新園工業用地及新園產業園區

委託開發、租售及管理案

契約書

(草案)

中華民國 1 1 5 年 月 日

「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案」契約書 (草案)

立契約人：

委託人：屏東縣政府(以下簡稱甲方)

受託人：□□□□□□□□□□□□□□(以下簡稱乙方)

茲為辦理「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案」(以下簡稱本案)，甲乙雙方同意共同遵守訂立本委託契約，以資遵循。雙方約定條款如下：

第一條 計畫名稱

「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案」

第二條 法令依據與契約文件及效力

一、本案係依據產業創新條例、產業創新條例施行細則、產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法等相關法令規定辦理。

二、契約包括下列文件：

(一)甄選文件及其變更或補充。

(二)參與甄選投標文件(含服務建議書及所附相關文件)及其變更或補充(含工作執行計畫書等)。

(三)甄選會評定之決標文件及其變更或補充。

(四)契約本文、附件及其變更或補充。

(五)依契約所提出之履約文件或資料。

(六)契約文件，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作或複製品。

三、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，得以達成本案委託開發目的及期限，依行政院公共工程委員會為工程採購訂定之履約相關規定(含範本)，併依公平合理原則解釋之。

第三條 計畫範圍

基地位於屏東縣新園鄉新園村，土地範圍包括新房段 29 地號及 39 地號等共 71 筆土地，由縣道(屏 63 線)媽祖路貫穿，交通

聯外條件良好，向北可銜接台 27 線及 88 快速道路，通往小港國際機場及高雄市區，向南則可連接台 17 線通往東港鎮及高雄林園高值化產業園區，區域交通便捷，面積合計 34.14 公頃（以地政機關實測面積為準），詳如附圖 1 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、租售及管理等相关作業。
- (二)土地取得、地籍整理及地上物拆遷、補償及清除等相关作業。
- (三)各項工程之規劃、設計、施工、施工管理（含配合監造查驗）等作業。
- (四)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。
- (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、建築物及各項公共設施工程完成後至移交予管理單位接管前之管理維護等相关事宜。
- (八)其他有關本園區開發、租售及管理等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申請設置計畫變更、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关作業。
3. 開發工程規劃設計圖說、預算及進度之審核。
4. 委託專案管理廠商執行審查及管理有關本案開發、租售及管理等相关事宜。
5. 委託監造廠商執行派員視察工程施工狀況、監督工程品

質及進度。

6. 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。
7. 開發工程之結算審核及驗收。
8. 開發成本及土地租售價格之審定。
9. 查核開發資金之籌措、運用與管理，並得委託會計師辦理查核。
10. 核定土地及建築物租售條件等相關事項。
11. 發給本園區土地租售之產權移轉證明書及土地使用證明書。

(二)乙方

1. 調查規劃及申請設置計畫變更相關作業。
2. 辦理本園區之開發、租售及管理相關作業。
3. 協助辦理土地取得、地籍整理及地上物拆遷清除等相關作業。
4. 本園區各項工程之規劃、設計、施工、施工管理（含配合監造查驗）及相關調查研究、測量、鑽探、施工預算及規範、環境監測等，並依工程屬性需求辦理相關專業技師或建築師簽證。
5. 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。
6. 編製開發成本計算書及辦理成本結算事宜。
7. 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及土地點交等相關事宜。
8. 負責未租售土地及建築物及各項公共設施工程完成後至移交予管理單位接管前之管理維護等相關事宜。
9. 依開發實際需要（如土地預售、提前交付設廠用地予進駐廠商等）或甲方要求辦理之開發內容調整、規劃設計內容變更、可行性規劃變更、開發計畫變更、出流管制計畫變更及開發施工順序調整等相關作業。

10. 依甲方委託之監造單位指示按圖施工，並接受監造單位之監督及查驗。
11. 訂定本園區廢污水處理系統使用費收費標準，並於驗收及取得操作許可後，依據甲方核定之開發成本，辦理本園區廢（污）水處理設施營運相關事宜三年。
12. 協助本園區管理機構之設置及法規制度之制（訂）定。
13. 其他由甲方交辦或經甲方同意之本園區開發、租售、使用收益處分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 20 日內，就甄選階段所提送之服務建議書內容（不含附件）及甄選簡報時提出之承諾或加值事項，並依甄選委員會甄審意見進行修正及補充為「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案工作計畫書」，提送甲方核定，經甲方或甲方委託之專案管理單位審查如有修正意見，乙方應於收文日起之 14 日內改正完妥，並送甲方複核後，以為本案執行之依據。

四、乙方執行本案辦理相關業務，除辦理土地取得、地上物查估、地籍整理、土地租售作業、管理未租售土地與建築物及開發計畫與其他相關書件之變更等，不得以乙方名義為之外，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。

六、本契約簽訂後，甲方得因公共利益之考量，要求乙方變更委託開發範圍，乙方應配合辦理。

第五條

工作期限

一、履約期限為自本契約簽訂之日起算五年。

二、乙方應積極完成委託契約之全部工作（不含廢污水處理設施營運三年），並辦理成本結算事宜。但因政策變更、土地取得因素或不可歸責於受託開發單位之事由，致無法在上述期限內完成時，應提出具體之書面理由及說明（含佐證資

料)，得經甲方書面同意後展延之。

三、前款所稱不可歸責於乙方之事由包括：

(一) 本園區土地無法順利取得。

(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) 配合最新核定申請設置計畫變更之工作期程或執行甲方交辦工作。

(四) 其他經甲方書面認可之事由。

四、因不可歸責乙方事由之履約期限延展，甲方依現行法令、工程慣例等核定展延之日數，乙方得將其延展期間所衍生之費用得經專案管理公司審核後報請甲方同意列入開發成本。

五、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、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，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、本案各項開發工程，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，並依甲方審查核定之工程設計圖說及預算額度內，辦理施工及結算。乙方以自辦工程方式辦理者，按實際發生成本列入結算。倘乙方將開發工程以發包方式交予其他營建廠商承攬時，乙方應於甲方核定之工程預算額度內自行辦理或委外發包（甲方得要求乙方提供委外契約及備查），並依其發包後所訂契約及

結算金額辦理結算。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。

- 三、乙方執行本案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，經甲方審查同意後，於甲方核定之預算額度內辦理。乙方以自辦方式辦理者，按實際執行費用列入結算。倘乙方委託工程技術顧問機構或專業廠商辦理時，乙方應於甲方核定之預算額度內辦理發包，並依其發包後所訂契約及結算金額辦理結算，且甲方得要求乙方提供委外契約及備查。
- 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、乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事，並符合法令之規定。
- 六、乙方於國內員工總人數逾 100 人，履約期間應僱用身心障礙者及原住民之人數，各應達其國內員工總人數百分之一，並均以整數為計算標準，未達整數部分不予計入。僱用不足者，應分別依規定向所在地之直轄市或縣（市）勞工主管機關設立之身心障礙者就業基金專戶及原住民中央主管機關設立之原住民族就業基金專戶，繳納上月之代金；並不得僱用外籍勞工取代僱用不足額部分。甲方不另辦理查核。
- 七、本案執行期間，乙方工作團隊廠商如有異動時，應於異動前 15 日內，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。
- 八、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 名專案經理，負責本案之推動與協調整合。前述主持人及專案經理皆需有 3 年(含)以上工業或產業園

區等相關開發之工作經驗，乙方應造冊並檢附相關工作實績證明文件，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 14 日內無條件完成更換。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。

九、乙方須於本契約簽訂日起 90 日內派遣 1 名具有 2 年(含)以上相關工作經驗之專業人員，且需為受訓合格之品管人員，並熟悉政府採購法相關法規，派駐於甲方指定辦公場所，協助辦理本案相關事宜；乙方應將派駐人員之學經歷、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 30 日內無條件完成更換。

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，應於本契約簽訂日起 90 日內簽訂融資契約，如因故無法於期限內完成，得由乙方敘明理由提出申請，經甲方同意後展延 30 日，並於簽訂之日起 15 日內提出融資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（含預售）所得之收入，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。除依法應繳付「屏東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。

五、前項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。

六、有下列情事之一者，甲方得拒絕乙方第五條第四項之申請，乙方接獲甲方該書面通知之時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，經通知更換而不履行者。

(五) 發生重大職災事故或 3 次以上遭目的事業主管機關因工地執行業務不當或疏失遭開立罰鍰者，經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。

七、乙方因辦理本案開發工作須向國內金融機構融資貸款時，甲方不提供乙方之保證人或提供財物供乙方辦理抵押（質）押之標的物。

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（不含甲方已另行委託辦理），經甲方核定後納入開發成本：

(一) 調查規劃及申請設置計畫變更費用。包括因開發計畫調整所涉及之可行性規劃報告書變更、開發計畫變更、出流管制計畫變更、用水及用電計畫書變更、交通影響

評估報告變更及其他配合相關法令須辦理變更事項之費用。

(二) 施工中及營運期間（以購地及租地面積計算廠商進駐率達 30% 為準）之環境資源調查及環境監測費用。

(三) 土地費用（含土地價格查估費、辦理取得及登記費用、地上物補償費、遷移費及拆遷獎勵金等）。

(四) 工程設計、施工及開發費用（含園區各項公共設施工程之設計、配合施工監造查驗、直接工程費〔含施工、工安、環保、工程管理及營業稅等〕、間接工程費〔含各項設備試車、工程試驗、線路補助、高壓電塔遷移、考古遺址搶救、生態復育等費用及上開費用之營業稅等〕等）。

(五) 行銷、廣告及租售作業費用（土地租售有關之廣告行銷及作業費用）。

(六) 公共設施維護管理費用（含未租售之土地及未移交之公共設施管理維護費）。

(七) 行政作業費用（行政業務費、土地取得及地籍整理作業費、執行本園區開發工作應繳納之規費、稅捐、水電費及法律事務等費用，以及甲方委託之專案管理單位及會計師查核費用等）。

(八) 甲方委託之監造單位費用。

(九) 保險費用。

(十) 信託費用、辦理聯貸相關費用。

(十一) 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，惟可歸責於乙方之責任所需增加之利息負擔，不予計入。

(十二) 代辦費。

(十三) 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列開發成本計算書，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。各成本項目金額經甲方核定後，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，並由乙方依雙方共同檢討

結果調整修正開發成本計算書後，提送甲方再次審定。

三、本契約簽訂前，除專案管理單位委託費用及會計師查核費用外，甲方已另案委託辦理需納入開發成本費用者，統計如下列附表 1：

附表 1 甲方委託辦理及尚待拆遷補償需納入開發成本項目及金額

項次	項 目	金額 (新臺幣/元)
1	園區申請設置費用	4,806,710
2	土地價格查估	146,000
3	土地鑑界規費及作業費	673,300
4	地上物查估費用	2,025,000
5	地上物拆遷補償(救濟)金	34,407,989
6	地上物待拆遷補償費 (如未能納入園區整體規劃需拆除預估費用)	64,883,160
7	新園工業用地道路及聯外道路工程委託設計 監造費用	6,496,485
8	新園工業用地道路及聯外道路工程地上物查 估費用	149,000
合 計		113,587,644

四、甲方另案委託第三方協助辦理本案工程監造等相關工作，其所需費用應納入開發成本，如依其約定須支付費用時，乙方應於甲方書面通知送達之日起 30 日內撥付至甲方指定帳戶內，並納入開發成本。逾期按簽約日臺灣銀行當期基準利率計算延遲利息，其所支付之延遲利息不得納入開發成本。另若乙方未支付延遲利息，甲方可逕行由應給付乙方之代辦費中扣除。

五、乙方未按甲方核定之各單項工程工期完工，或未依甲方核定之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造成成本增加部分，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。

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____%
(註：不得超過 10%，依乙方服務建議書所載比例)計算
並請領代辦費(含稅)：

- (一) 土地費用(土地取得採行方式如有無需撥付土地費用部分，不計列代辦費)。
- (二) 施工中及營運期間(以購地及租地面積計算廠商進駐率達 30%為準)環境資源調查及監測費用。
- (三) 工程設計及開發費用。
- (四) 行銷、廣告及租售作業費用。
- (五) 公共設施維護管理費用。
- (六) 協助甲方另案辦理監造廠商之相關費用。
- (七) 行政作業費用(不包括履約保證金作業費用及甲方先行支應之專案管理單位與會計師查核費用)。

二、甲方已先行委託辦理需納入開發成本項目及金額(詳附表 1)，其相關費用不計列代辦費。此外，前項所列得計列代辦費之項目，如乙方僅負責籌資而無實際執行業務者，該部分投入之金額不得計入代辦費計算。

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出售(租)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、乙方依前項規定請領代辦費，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、資金來源屬乙方自行向國內金融機構貸款者(不論以何名義辦理借貸)且能證明用於本園區開發時，其利息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

- 行當期基準利率加百分之一，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加百分之零點五計算。
- 四、利息結算基準日為履約期限屆滿後三個月。

第十一條 工程規劃、設計及施工

- 一、工程規劃、設計及施工等工作由乙方負責或委託工程顧問公司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，乙方應依最新修正之版本辦理。
- 二、乙方辦理各項開發工程之設計圖說及預算應經建築師或專業技師簽證後，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；乙方於施工前認為施工有困難時，得提出修正建議，經甲方書面同意後修改，再交由乙方施工。乙方應於甲方核定之施工預算額度內執行各項工程，超出該額度部分應迅即辦理變更作業且經甲方核定後，始得納入於開發成本。
- 四、乙方於各項工程開工前，應編製施工預算，並按行政院公共工程委員會頒定之規定製作施工計畫及品質計畫，送請甲方核定，並據以施工。乙方所提施工預算，須明定工作項目係採自辦（自備人工、機具車輛、材料及施工器材等）或委辦（以發包方式交予其他營建廠商承攬）方式辦理。如採委辦方式辦理，乙方應確實管理得標廠商不得轉包，甲方並得隨時派員實地督導查核。
- 五、乙方在施工期間，應按月編製施工報表及工程品質檢驗報告表送請甲方委託之施工監造查驗及專案管理廠商（單位），並報請主管機關核定，甲方並得隨時派員實地督導查核。

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，由甲方或甲方委託之第三方相關廠商擇期會同相關單位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備查。

第十三條 工程保固

- 一、本案各單項工程之保固期間，為該項工程竣工並經甲方驗收合格之日起算，結構物（包括護岸、護坡、駁坎、排水溝、涵管、箱涵、擋土牆、防砂壩、建築物、道路、橋樑等）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、乙方承擔工程之保固責任應提付第十二條各項工程結算金額之百分之三做為保固保證金，並於驗收合格之日起 20 日內繳交甲方保管。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保固保證金，其有效期限應較保固期滿日延長 90 日。
- 三、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
- 四、乙方因保固責任所支出之費用或賠償，不得納入開發成本。
- 五、保固期間屆滿，各項設施未移交接管前，由乙方負責管理及維護，其所需費用需由甲乙雙方議定，納入開發成本。

第十四條 保險

- 一、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投保必要且足額之保險，並載明甲方為保險受益人。
- 二、前項保險至少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。如乙方未辦理必要且足額之保險，發生意外或災害等損失時，乙方應自行負責，因此所致之費用及損失均不得納入開發成本。
- 三、乙方應於投保後三十日內將保險單正本一份及繳費收據副本一份送甲方備查。因不可歸責於乙方之事由致須延長履約期限者，因而增加之保費，其所需費用由雙方議定，納入開發成本。

第十五條 土地及建築物管理

- 一、開發範圍內之土地及建築物，自本契約簽訂日起至點交予承租購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 土地租售

乙方於辦理土地租售業務時，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，應依據甲方審定之開發成本計算書，擬訂土地租售建議價格提送甲方，再提請「屏東縣政府產業園區土地或建築物租售及價格審定小組」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，並經依審計法令規定

- 辦理或由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、前款辦理開發成本總結算後，乙方投入之開發成本本息尚未償還部分，其利息按契約第十條規定減半計算。
- 三、乙方辦理本園區土地及建築物等使用收益處分（含土地租售）所得超過甲方認定之開發成本者（即超成本），應於開發成本總結算後，依甲方通知期限內將超成本之百分之六十，繳交至「屏東縣產業園區開發管理基金」。
- 四、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。
- 五、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、乙方委託工程顧問公司之辦理工程設計書圖及預算等成果（含變更設計）之提送時間超過甲方核定「新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案工作計畫書」之預定時程，或未依本園區「工程規劃設計及施工作業程序」規定或甲方或甲方委託之專案管理單位所訂之提送或補正期限完成時，除因不可歸責之事由，得由乙方提出申請，經甲方同意後展延完成期限外，否則以每日新臺幣 1,000 元計算延遲期間之懲罰性違約金，以該項規劃設計費總額

之 20%為上限。

- 二、乙方未依本契約規定時間提送施工報表及工程品質檢驗報告，或所提送之相關報表報告經甲方或甲方委託之專案管理單位審查認有應修正、補正，而未依約定期限或通知期限辦理，逾期者以每日新臺幣 1,000 元計算延遲期間之懲罰性違約金，以乙方委辦工程契約金額之 20%為上限。
- 三、乙方於施工時應符合環境保護有關規定，並依環境部環境影響評估及內政部區域計畫委員會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主管機關罰鍰等，應由乙方負完全責任，不得納入開發成本。如有違反前述相關規定，經甲方或甲方委託之專案管理單位發現者，甲方得要求乙方限期改善，如逾期未改善者，除因不可歸責之事由，得由乙方提出申請，經甲方同意後展延完成期限外，將處以每次新臺幣 10,000 元之懲罰性違約金。以乙方委辦工程契約金額之 20%為上限。
- 四、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。經甲方或甲方委託之專案管理單位發現施工品質缺失者，甲方得要求乙方限期改善，如逾期未改善者，除因不可歸責之事由，得由乙方提出申請，經甲方同意後展延完成期限外，否則處以每次新臺幣 10,000 元之懲罰性違約金。以乙方委辦工程契約金額之 20%為上限。
- 五、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職業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主管機關罰鍰等，不得納入開發成本。如有違反前述相關法令規定，經甲方或甲方委託之專案管理單位發現者，甲方得要求乙方限期改善，如逾期未改善者，除因不可歸責之事由，得由乙方提出申請，經甲方同意後展延完成期限外，將處以每次新臺幣 10,000 元之懲罰性違約金，以乙方委辦工程契約金額之 20% 為上限。

- 六、乙方因單項工程進度延誤，致其施工進度超過預定進度 10% 以上或完工期限超過甲方原核定之預定工程期限，經甲方或甲方委託之專案管理單位督導、導發現缺失，並通知限期改善，而未於期限內完成缺失改善，除因不可歸責於乙方之事由，得由乙方提出申請，經甲方同意後展延工期外，否則除依本契約第八條第五款規定，就該項工程所投入全部資金於延誤期間之利息及所衍生成本增加部分不得納入開發成本外，並處以每日新臺幣 5,000 元計算延遲期間之懲罰性違約金，以乙方委辦工程契約金額之 20% 為上限。
- 七、乙方因單項工程未通過驗收且未於甲方所訂期限內完成缺失改善者，除得由乙方提出申請，經甲方同意後展延完成期限外，將處以每日新臺幣 3,000 元計算延遲期間之懲罰性違約金，以乙方委辦工程契約金額之 20% 為上限。
- 八、各項罰則之懲罰性違約金，其總額以本案開發成本總結算審核之代辦費用百分之五為上限，並得於償還乙方已投入之開發成本本息時逕自扣抵之。

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 契約終止或解除

- 一、有下列事由之一者，甲方得以書面通知乙方終止或解除本契約全部或一部，且乙方不得請求甲方補償其所收生之損失：
 - (一) 乙方將辦理本案開發、租售及管理業務之全部或主要部分轉託他人辦理時。
 - (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) 非因不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。

(七) 乙方未能協助於 116 年 11 月 1 日前向主管機關（單位）提出辦理「新園產業園區」（9.64 公頃）之土地使用分區及使用地異動登記作業及提送出流管制計畫書。

上述第(七)款以主管機關或單位收文為準，但因東港鎮有土地無法順利取得而不可歸責於乙方時，致使無法如期提出辦理時，不在此限。

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。但前項第(七)款如係因東港鎮有土地無法順利取得，而不可歸責於乙方致使無法如期提出辦理時，甲方應將乙方原繳納之履約保證金無息退還。

三、甲方依第一項第(七)款終止契約如係因東港鎮有土地無法順利取得，而不可歸責於乙方致使無法如期提出辦理時，乙方並應於本契約終止後 60 日內，將經核准支付之下列開發成本作成結算，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。

(一) 土地取得之估價及作業費。

(二) 調查規劃費：包括測量、釘樁、地質鑽探調查、土壤試驗、環境監測及其他相關調查費用。

(三) 地籍整理費、土地登記（含鑑界）費。

(四) 執行本案應繳納之規費、稅捐。

(五) 經甲方核定之申請設置計畫變更費用。

(六) 履約保證金作業費用、保險費用、信託費用、辦理聯貸相關費用。

(七) 乙方派駐於甲方人員薪資（含勞健保費用）。

(八) 其他經甲方委託專案管理單位審核送甲方核定之費用。

四、另甲方依第一項第(一)款至第(六)款規定終止或解除契約時，

甲方就乙方已投入本案之成本，則不負任何給付責任，包括乙方主張之一切成本及損害補償、賠償責任。

- 五、因本條第一項及第二項事由終止或解除本契約時，應以書面為之，除上開規定外，並同意放棄民法第 216 條之請求權。
- 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，金額為新臺幣 1 億 8,870 萬元整。如乙方符合「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」第 33 條之 5 第 2 項規定所稱優良廠商，履約保證金得予以減收原應繳額度之 20%。
- 二、履約保證金於整體工作進度達 25%、50%、75%，得各發還 20%。但依前條第一項規定且可歸責於乙方而終止或解除契約者，已發還之履約保證金應無息繳回甲方指定帳戶。
- 三、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。
- 四、上述履約保證金保證書手續費得納入開發成本，惟因第二十二條第一項原因終止或解除契約者，沒入部分之手續費不得納入開發成本。
- 六、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。

七、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或解除契約者。但乙方如已依本條第二項規定之比例領回履約保證金者，應於甲方規定期限內無息及無條件返還。

(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。

八、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。除依第二十二條規定終止或解除本契約外，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，雙方同意以臺灣屏東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，所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 項所規範之四種情形，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創新條例、國土計畫法、新園工業用地或新園產業園區開發管理之相關法規有變動時，任何一方取得他方同意配合新法規修正本契約相關規定。

六、甲方依據產業創新條例、產業園區委託申請設置規劃開發租

售管理辦法及本案甄選文件等規定，辦理委託本園區之開發、租售與管理等業務，乙方應自行評估相關開發案執行風險，甲方不保證依上述辦理過程、甄選文件規定之協助事項及土地取得方式必然成就，乙方不得因甲方前述事項未能成就，而主張甲方違反甄選文件規定，或向甲方提出補償或賠償之請求，亦不得據此要求減免乙方應負之義務與責任。

第二十八條 經雙方代表人或其授權人簽署本契約書正本壹式二份，甲方及乙方各執一份，並由雙方各依規定貼用印花稅票。副本八份，由甲方（含甲方相關執行單位）執用五份，乙方執用三份。

第二十九條 本契約書附件：

- 一、新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案甄選須知及相關文件。
- 二、新園工業用地及新園產業園區委託開發、租售及管理案服務建議書及甄選簡報。

立契約書人

甲 方：屏東縣政府

法定代理人：周春米

地 址：屏東縣屏東市自由路 527 號

乙 方：

法定代理人：

地 址：

公司統一編號：

中 華 民 國 年 月 日



附圖 1 新園工業用地及新園產業園區位置示意圖

新園工業用地及新園產業園區土地清冊

分類	編號	地段	地號	使用分區	用地編定	騰本面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
新園工業用地	1	新房段	29	工業區	農牧用地	278.10	278.10	東港鎮	東港鎮公所
	2	新房段	35	工業區	農牧用地	366.04	366.04	東港鎮	東港鎮公所
	3	新房段	36	工業區	農牧用地	58.13	58.13	東港鎮	東港鎮公所
	4	新房段	37	工業區	農牧用地	221.50	221.50	東港鎮	東港鎮公所
	5	新房段	38	工業區	農牧用地	48.75	48.75	東港鎮	東港鎮公所
	6	新房段	45	工業區	農牧用地	41,808.98	41,808.98	東港鎮	東港鎮公所
	7	新房段	46	工業區	農牧用地	3,925.59	3,925.59	東港鎮	東港鎮公所
	8	新房段	48	工業區	農牧用地	11,082.90	11,082.90	東港鎮	東港鎮公所
	9	新房段	50	工業區	農牧用地	7,755.81	7,755.81	東港鎮	東港鎮公所
	10	新房段	51	工業區	農牧用地	13.18	13.18	東港鎮	東港鎮公所
	11	新房段	53	工業區	農牧用地	2,173.71	2,173.71	東港鎮	東港鎮公所
	12	新房段	55	工業區	農牧用地	48,249.39	48,249.39	東港鎮	東港鎮公所
	13	新房段	56	工業區	農牧用地	15,363.87	15,363.87	東港鎮	東港鎮公所
	14	新房段	58	工業區	農牧用地	10,316.15	10,316.15	東港鎮	東港鎮公所
	15	新房段	59	工業區	農牧用地	325.89	325.89	東港鎮	東港鎮公所
	16	新房段	60	工業區	農牧用地	3,314.81	3,314.81	東港鎮	東港鎮公所
	17	新房段	61	工業區	農牧用地	19,237.82	19,237.82	東港鎮	東港鎮公所
	18	新房段	62	工業區	農牧用地	603.95	603.95	東港鎮	東港鎮公所
	19	新房段	64	工業區	農牧用地	888.33	888.33	東港鎮	東港鎮公所
	20	新房段	66	工業區	農牧用地	6,179.43	6,179.43	東港鎮	東港鎮公所
	21	新房段	67	工業區	農牧用地	1,206.73	1,206.73	東港鎮	東港鎮公所
	22	新房段	68	工業區	農牧用地	21,939.18	21,939.18	東港鎮	東港鎮公所
	23	新房段	69	工業區	農牧用地	343.86	343.86	東港鎮	東港鎮公所
	24	新房段	70	工業區	農牧用地	5,518.48	5,518.48	東港鎮	東港鎮公所
	25	新房段	74	工業區	農牧用地	71.40	71.40	東港鎮	東港鎮公所
	26	新房段	76	工業區	農牧用地	50.25	50.25	東港鎮	東港鎮公所
	27	新房段	77	工業區	農牧用地	50.84	50.84	東港鎮	東港鎮公所
	28	新房段	78	工業區	農牧用地	444.81	444.81	東港鎮	東港鎮公所
	29	新房段	79	工業區	農牧用地	923.22	923.22	東港鎮	東港鎮公所
	30	新房段	80	工業區	農牧用地	943.75	943.75	東港鎮	東港鎮公所
	31	新房段	81	工業區	農牧用地	94.14	94.14	東港鎮	東港鎮公所
	32	新房段	82	工業區	農牧用地	1,140.20	1,140.20	東港鎮	東港鎮公所
	33	新房段	83	工業區	農牧用地	16,721.93	16,721.93	東港鎮	東港鎮公所
	34	新房段	84	工業區	農牧用地	4,148.15	4,148.15	東港鎮	東港鎮公所

分類	編號	地段	地號	使用分區	用地編定	騰本面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
	35	新房段	130	工業區	農牧用地	233.15	233.15	東港鎮	東港鎮公所
	36	新房段	131	工業區	農牧用地	99.87	99.87	東港鎮	東港鎮公所
	37	新房段	132	工業區	農牧用地	1,066.45	1,066.45	東港鎮	東港鎮公所
	38	新房段	133	工業區	農牧用地	269.64	269.64	東港鎮	東港鎮公所
	39	新房段	134	工業區	農牧用地	59.21	59.21	東港鎮	東港鎮公所
	40	新房段	135	工業區	農牧用地	3,794.19	3,794.19	東港鎮	東港鎮公所
	41	新房段	136	工業區	農牧用地	13,581.18	13,581.18	東港鎮	東港鎮公所
	42	新房段	137	工業區	農牧用地	21.87	21.87	東港鎮	東港鎮公所
	43	新房段	137-1	工業區	農牧用地	68.46	68.46	東港鎮	東港鎮公所
	小計					245,003.29	245,003.29	-	-
新園產業園區	1	新房段	39	一般農業區	農牧用地	91.74	91.74	東港鎮	東港鎮公所
	2	新房段	40	一般農業區	農牧用地	81.80	81.80	東港鎮	東港鎮公所
	3	新房段	41	一般農業區	農牧用地	2.11	2.11	東港鎮	東港鎮公所
	4	新房段	42	一般農業區	農牧用地	76.55	76.55	東港鎮	東港鎮公所
	5	新房段	43	一般農業區	農牧用地	12.37	12.37	東港鎮	東港鎮公所
	6	新房段	44	一般農業區	農牧用地	36.71	36.71	東港鎮	東港鎮公所
	7	新房段	47	一般農業區	農牧用地	694.05	694.05	東港鎮	東港鎮公所
	8	新房段	49	一般農業區	農牧用地	253.65	253.65	東港鎮	東港鎮公所
	9	新房段	52	一般農業區	農牧用地	137.59	137.59	東港鎮	東港鎮公所
	10	新房段	54	一般農業區	農牧用地	600.67	600.67	東港鎮	東港鎮公所
	11	新房段	57	一般農業區	農牧用地	86.29	86.29	東港鎮	東港鎮公所
	12	新房段	63	一般農業區	農牧用地	71.16	71.16	東港鎮	東港鎮公所
	13	新房段	65	一般農業區	農牧用地	1,164.64	1,164.64	東港鎮	東港鎮公所
	14	新房段	71	一般農業區	農牧用地	272.03	272.03	東港鎮	東港鎮公所
	15	新房段	72	一般農業區	農牧用地	91.11	91.11	東港鎮	東港鎮公所
	16	新房段	73	一般農業區	農牧用地	1,013.68	1,013.68	東港鎮	東港鎮公所
	17	新房段	75	一般農業區	農牧用地	176.92	176.92	東港鎮	東港鎮公所
	18	新房段	85	一般農業區	農牧用地	310.59	310.59	東港鎮	東港鎮公所
	19	新房段	86	一般農業區	農牧用地	1,738.35	1,738.35	東港鎮	東港鎮公所
	20	新房段	87	一般農業區	農牧用地	95.10	95.10	東港鎮	東港鎮公所
	21	新房段	88	一般農業區	農牧用地	592.82	592.82	東港鎮	東港鎮公所
	22	新房段	89	一般農業區	農牧用地	627.78	614.00	東港鎮	東港鎮公所
	23	新房段	90	一般農業區	農牧用地	367.84	345.02	東港鎮	東港鎮公所
	24	新房段	91	一般農業區	農牧用地	3,618.10	2,512.77	東港鎮	東港鎮公所
	25	新房段	91-3	一般農業區	農牧用地	31,058.22	27,795.77	東港鎮	東港鎮公所
	26	新房段	91-4	一般農業區	農牧用地	57,706.44	56,871.77	東港鎮	東港鎮公所
	27	新房段	128	一般農業區	農牧用地	546.59	546.59	東港鎮	東港鎮公所

分類	編號	地段	地號	使用分區	用地編定	騰本面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	所有權人	管理者
	28	新房段	129	一般農業區	農牧用地	105.96	105.96	東港鎮	東港鎮公所
	小計					101,630.86	96,391.81	-	-
	總計					346,634.15	341,395.10	-	-

註：實際使用面積以地政機關實測為準。