

台灣中油股份有限公司

新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、
320-2、322 地號土地設定地上權案

投標須知

案號：111-D42-S01

權利金分期繳納版

中華民國 113 年 3 月 4 日

目 錄

一、 一般說明	1
1.1 聲明事項	1
1.2 名詞定義	4
二、 本基地資料	5
三、 本契約生效、地上權存續期間	6
3.1 契約生效	6
3.2 地上權存續期間	6
四、 本基地開發及使用限制	6
五、 投標人資格	7
六、 投標文件取得及使用限制	7
七、 權利金、地租及履約保證金	8
7.1 權利金	8
7.2 地租	8
7.3 履約保證金	9
八、 投標作業規定	10
8.1 投標人資格證明文件	10
8.2 投標單	11
8.3 投標人應繳押標金、繳交方式及押標金之領回	12
8.4 疑義釋疑及處理	14
8.5 投標方式	14
8.6 投標文件之補件及補正	15
九、 開標及決標作業	15

9.1 開標作業	15
9.2 開啟「價格標封」及決標.....	17
9.3 得標人之遞補	19
9.4 押標金之沒收	20
十、本契約之簽訂	21
10.1 以投標人名義簽訂本契約.....	21
10.2 以新設立公司名義簽訂本契約.....	21
10.3 得標人未於規定時間內完成簽約	21
十一、其他.....	22

附件

附件一、本基地資料.....	須知附件 1
附件二、本基地都市計畫土地使用分區示意圖	須知附件 2
附件二之一、新竹市政府府都發字第 1070019092 號函...須知附件 3	
附件三、定期存款單質權設定申請書	須知附件 5
附件三之一、定期存款單質權設定覆函.....	須知附件 7
附件四、履約保證金連帶保證書	須知附件 8
附件五、中文翻譯切結書.....	須知附件 9
附件六、投標單.....	須知附件 10
附件七、授權書.....	須知附件 11
附件八、投標聲明書	須知附件 12
附件九、資格標封	須知附件 14
附件十、價格標封	須知附件 15
附件十一、投標封	須知附件 16
附件十二、比價單.....	須知附件 17

附錄

附錄一、新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權契約書(草案).....	須知附錄 1
---	--------

新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、 320-2、322 地號土地設定地上權案

投標須知

權利金分期繳納版

一、 一般說明

1.1 聲明事項

- 1.1.1 為加強土地有效利用並增進效益，台灣中油股份有限公司（以下簡稱招標機關）依據民國 111 年 10 月 19 日第 734 次董事會決議，將新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地（以下簡稱本基地）以公開招標設定地上權方式招商開發。
- 1.1.2 本案招標文件分為「權利金一次繳納版」與「權利金分期繳納版」，有意願之投標人可自由選擇權利金繳納版本投標。
- 1.1.3 本案開標以「權利金一次繳納版」為優先開標，若優先標「權利金一次繳納版」決標，則「權利金分期繳納版」無論是否有人投標皆不予開標並原件退還投標人；但若優先標「權利金一次繳納版」無人投標或有投標人投標但因資格不符等情事造成廢標，則接續進行「權利金分期繳納版」開標程序。
- 1.1.4 本須知為投標人研提投標文件及辦理其他後續事項之依據，投標人應同意接受及承諾遵守履行本須知及其附件、附錄（以下簡稱本須知）對投標人所為之規定或要求，並於本須知規定期限內提出投標文

件。

- 1.1.5 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之投標人、得標人及次高得標人。
- 1.1.6 投標人應保證於本案投標前未發生應可歸責於己之事由致未能與政府機關或公營事業單位簽約或履約之情事（詳附件八投標聲明書第四項之規定），且於投標前詳細審閱本須知，其提送投標文件即表示已完全瞭解，並同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，投標人不得提出任何附帶條件或但書。
- 1.1.7 投標人對本須知內招標機關因招標作業所提供之文件、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案」（以下簡稱本案）執行之未來可能變遷狀況，招標機關對投標人依據該資訊研析結果之精確完整，並不負任何保證責任，投標人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.8 投標人對本須知之內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清時，應於本須知規定時限內，依規定方式提出請求澄清。招標機關所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義及未盡詳盡之處，依招標機關解釋為準。
- 1.1.9 投標人應自行判斷、瞭解與本基地開發有關之所有政策法令，就現有之政策、法律、命令、計畫、行政程序及其解釋等內容，投標人亦應自行預測與評估其未來變遷對本案之影響，嗣後不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.10 招標機關不負擔任何得標或未得標投標人參與本案投標作業所支出之各項成本與費用。投標期間任何情況下變更終止本案時，招標機關不負賠（補）償

責任，投標人不得異議或為任何權利之主張。

- 1.1.11 招標機關對投標人所提出之相關證明文件，有查證之權利。投標人所提出之相關證明文件如有不實或偽造者，除自負所有法律責任外，並取消其資格。簽約後發現亦同。
- 1.1.12 本案決標前，招標機關得隨時停止招標，投標人不得異議，並不得要求招標機關賠償投標成本及任何損失。
- 1.1.13 本基地由投標人自行至現場勘查，並應自行瞭解本基地實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 1.1.14 投標人應為依中華民國法令設立登記之我國公司，或依中華民國法令經主管機關認許之外國公司，並應依中華民國法令規定得在中華民國領域內取得地上權權利者。惟大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司或前述公司在臺設立之分公司均不得參與本案之投標。
- 1.1.15 得標人於決標後得申請地政單位鑑界，鑑界費用由得標人負擔，但不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本契約之簽訂。
- 1.1.16 本基地按現況點交，不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本基地之點交。
- 1.1.17 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定。各條之內容效力，悉依各條之條文文字為準。
- 1.1.18 本須知所載之日期，除另有註明或約定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入，並適用民法有關期間及期日之規定。

1.1.19 本須知未盡事項，悉依中華民國相關法令規定辦理。

1.2 名詞定義

1.2.1 政府

指中華民國各級政府機關。

1.2.2 招標機關

指台灣中油股份有限公司。

1.2.3 本案

指「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案」。

1.2.4 本基地

指招標機關所有並以公開招標設定地上權方式招商開發之新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地，總面積共計 4,826.62 平方公尺。(實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準)

1.2.5 投標人

指依本須知規定，投標參與本案之單一公司，並依不同審查作業階段，分別稱之為投標人、得標人或次高得標人。

1.2.6 得標人

指依本須知第 9.2.6 條規定，經公開之開標及決標程序確定為提出最高標價權利金者或經重新比價或抽籤後確定為第一順位得標人者。

1.2.7 次高得標人

指依本須知第 9.2.6 條規定，經公開之開標及決標程序確定為提出次高標價權利金者或經重新比價或抽籤後確定為第二順位得標人者。

1.2.8 本契約

指得標人與招標機關簽訂之「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權契約書」(詳本須知附錄一)。

1.2.9 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

1.2.10 新設立公司

指依本須知第 10.2 條規定完成設立登記之新設立公司。

二、本基地資料

2.1 本基地總面積為 4,826.62 平方公尺(約 1,460.05 坪)，土地所有權人為招標機關。本基地詳細之土地標示、面積、都市計畫土地使用分區、申報地價、容積率、使用現況，詳附件一。

2.2 本基地之都市計畫土地使用分區示意圖，詳附件二，並請自行參考民國 106 年 10 月 23 日公告發布實施之「新竹市都市計畫(第一階段)案」及該區細部計畫等相關資料。惟本須知公告後，上開計畫有修正時，應依最新修正內容辦理。

- 2.3 本基地業已完成 104 年 1 月 14 日公告發布實施之「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(計畫圖重製檢討暨第三次通盤檢討)(第一階段)書」變更回饋規定程序並繳交回饋金完竣(詳附件二之一新竹市政府 107 年 1 月 12 日府都發字第 1070019092 號函)。

三、本契約生效、地上權存續期間

3.1 契約生效

- 3.1.1 本契約經招標機關與得標人簽署並辦理公證後生效。
- 3.1.2 本契約修改部分若涉及租金及違約金之給付者，亦應辦理公證並於公證書載明逕受強制執行，公證費由投標人負擔。

3.2 地上權存續期間

本案地上權存續期間，自地上權設定登記完成之日起算 50 年屆滿之日止，並得於符合地上權契約第 4.2 條優先續約之約定下續約 1 次，續約期間最長以 20 年為上限。

四、本基地開發及使用限制

- 4.1 本基地開發及使用應依據本須知第 2.2 條所屬之都市計畫相關規定辦理。
- 4.2 除依本契約第 13.1.1 條至第 13.1.2 條約定外，得標人不得將本案地上權或建物所有權之一部或全部移轉或以信託方式移轉予第三人，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。
- 4.3 得標人不得分割出售本基地上之建物所有權，且除依本契

約第 13.2.3 條約定外，不得以有償、無償等任何方式移轉本基地上建物之使用權。

- 4.4 得標人不得以本基地為容積移轉之送出基地，但得依據現行容積移轉相關法規規定，申請本基地為容積移轉之接受基地並取得移入容積，且不得再移轉至其他土地，並應自行辦理所需程序及負擔全部費用，得標人並應承諾移入之容積應無條件贈與招標機關所有，且不得以任何理由向招標機關要求補償或主張任何權利。

五、投標人資格

- 5.1 本案採單獨投標方式投標，不得由 2 家（含）以上公司合組企業聯盟或以共同投標方式投標。
- 5.2 同一投標人就本案相同版本之投標以 1 標為限。
- 5.3 投標人應為依中華民國法令設立登記之我國公司，或依中華民國法令經主管機關認許之外國公司，並應依中華民國法令規定得在中華民國領域內取得地上權權利者，均得為本案之單獨投標人。惟大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司或前述公司在臺設立之分公司均不得參與本案之投標。
- 5.4 外國公司參加本案投標，應受土地法第 17 條至第 24 條之限制。

六、投標文件取得及使用限制

- 6.1 投標人如須取得本案投標文件，應自本案招商公告後至民國 113 年 5 月 3 日止，自行於招標機關網站首頁「最新訊息」處(<https://www.cpc.com.tw>)下載，逾期不予受理。
- 6.2 本案投標文件版權為招標機關所有，僅供投標使用，不得轉售、翻印或其他非法之使用。投標文件所載之文字內容與格式不得任意修正變更，否則不具獲選為得標人之資格。

七、權利金、地租及履約保證金

7.1 權利金

7.1.1 本案地上權權利金共分十期，以每年一期繳付。每期權利金底價為新臺幣貳仟壹佰壹拾參萬元整（未含營業稅）。投標人投標金額不得低於底價，經公開競標後以實際得標金額計收每期權利金，所繳之權利金應外加營業稅後一併繳付。

7.1.2 得標人或新設立公司應於決標日次日起 30 日內繳付第一期權利金加計營業稅總額。

7.1.3 除第一期權利金外，得標人或新設立公司應依本契約第 6 條所約定之繳付時間及方式繳付其餘各期權利金加計營業稅總額。

7.1.4 得標人或新設立公司應以現金匯款方式或以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票繳納各期權利金加計營業稅總額，並於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。上述票據受款人為：台灣中油股份有限公司。招標機關以「台灣中油股份有限公司油品行銷事業部竹苗營業處（統一編號：46056809）」開立統一發票予得標人或新設立公司。

7.1.4.1 現金匯款存入下列帳戶，並註明得標人或新設立公司名稱：

銀行及分行名：台新國際商業銀行建北分行

帳戶名稱：台灣中油股份有限公司

銀行帳戶：67044200000011

7.2 地租

- 7.2.1 得標人或新設立公司自本契約第 7.1 條完成本基地點交之日起算按年計收地租，並以當期申報地價 6.25% 計算年地租；年地租隨每期申報地價之調整而隨同調整。
- 7.2.2 得標人或新設立公司應依本契約第 8 條所約定之繳付時間及方式繳付地租，並應外加營業稅後一併繳交予招標機關。

7.3 履約保證金

- 7.3.1 得標人或新設立公司應於決標日次日起 30 日內，以本案得標金額計算十期權利金總額乘以百分之十金額繳付履約保證金（無條件捨去至千元）。
- 7.3.2 履約保證金繳交限用下列方式之一
- 7.3.2.1 現金匯款存入下列帳戶，並註明得標人或新設立公司名稱：
- 銀行及分行名：台新國際商業銀行建北分行
- 帳戶名稱：台灣中油股份有限公司
- 銀行帳戶：67044200000011
- 7.3.2.2 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票。上述票據之受款人應為「台灣中油股份有限公司」，且應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。
- 7.3.2.3 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之匯票，並以「台灣中油股份有限公司」為受款人，且應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。
- 7.3.2.4 設定質權之金融機構定期存款單，且金融機

構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。(定期存款單質權設定申請書詳附件三,定期存款單質權設定覆函詳附件三之一)

7.3.2.5 經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行出具之履約保證金連帶保證書,其有效期限至少二年以上。(履約保證金連帶保證書詳附件四)

7.3.2.6 招標機關認為有必要時,得要求得標人更換提供設定質權定期存款單之金融機構或提供履約保證金連帶保證書之本國銀行,得標人應立即配合更換,其有效期限至少二年以上。

7.3.3 得標人於履約保證金繳交後始成立新設立公司者,應於新設立公司成立後提供新適足履約保證以為替代。

八、投標作業規定

8.1 投標人資格證明文件

投標人應依其資格為我國公司或外國公司,分別檢具本須知第 8.1.1.1 條至第 8.1.1.3 條或本須知第 8.1.2.1 條至第 8.1.2.2 條之公司證明文件之一:

8.1.1 投標人為我國公司

8.1.1.1 登記機關核准公司登記之核准函或公司登記表影本。

8.1.1.2 經濟部商業司全國商工行政服務入口網(網址:<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/>)商工查詢服務之公司登記查詢之公司登記

資料查詢網站之公司基本資料。

8.1.1.3 依公司法第 392 條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本。

8.1.2 投標人為外國公司

8.1.2.1 經濟部商業司全國商工行政服務入口網(網址：<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/>)商工查詢服務之公司登記查詢之公司登記資料查詢網站之公司基本資料。

8.1.2.2 外國公司認許(事項變更)表影本及外國公司分公司設立(變更)登記表影本。

8.1.3 檢具之證明文件如為影本，應加蓋與投標單相同之投標人公司印章(大章)及投標人公司代表人印章(小章)，並加註與正本相符。

8.1.4 證明文件之公證、認證或驗證

8.1.4.1 出具證明者為中華民國政府機關時，所出具之證明文件無須公證或認證。

8.1.4.2 出具證明者為中華民國境內之私人機構或個人時，所出具之證明文件應依中華民國公證法公證或認證。

8.1.4.3 出具證明文件者為外國之政府機構或私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經所在國公證機構及中華民國駐外單位驗證；如有外文者應檢附中文譯本與中文翻譯切結書(詳附件五)，中文譯本及中文翻譯切結書均須依中華民國公證法公證或認證。

8.2 投標單

- 8.2.1 投標人應使用本須知所附蓋有印記之投標單格式（詳附件六），自行列印填寫後投標。
- 8.2.2 投標單應以原子筆、鋼筆、毛筆等不易塗改之書寫工具填寫，且應使用正體中文大寫書寫所有文字、金額（不得使用簡體字）。
- 8.2.3 投標單之投標金額(每期權利金)不得低於本案招標公告之每期權利金底價。
- 8.2.4 投標人應於投標單載明公司名稱、公司統一編號、公司地址與電話，並應蓋投標人公司印章（大章）。
- 8.2.5 投標人應於投標單載明公司代表人姓名、公司代表人身分證統一編號，並應蓋投標人公司代表人印章（小章）。
- 8.2.6 投標單內空白處由投標人書寫之文字或金額如經塗改，需於塗改處加蓋投標人公司印章（大章）及投標人公司代表人印章（小章）確認。

8.3 投標人應繳押標金、繳交方式及押標金之領回

8.3.1 押標金

本案之押標金金額為新臺幣玖佰萬元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納，並將繳納完成之押標金票據依本須知第 8.5.1 條方式裝入「資格標封」內。

8.3.2 押標金繳交限用下列方式之一

8.3.2.1 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票。上述票據之受款人應為「台灣中油股份有限公司」。

8.3.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之匯

票，受款人應為「台灣中油股份有限公司」。

8.3.3 投標人依本須知第 8.3.2 條規定提出之押標金票據應為即期。

8.3.4 押標金之領回

8.3.4.1 投標人所繳之押標金，除得標人、次高得標人、或有本須知第 9.4 條押標金應沒收不予發還之情事外，其餘投標人應依下列方式之一於開標後當日辦公時間內辦理原票據無息發還。

8.3.4.1.1 投標人如係由公司代表人領回押標金，應攜帶代表人本人國民身分證正本、與投標單相同之投標人公司印章（大章）及投標人公司代表人印章（小章）辦理原票據無息發還。

8.3.4.1.2 投標人如係指派代理人領回押標金，應出具授權書（詳附件七，授權書應依中華民國公證法公證或認證）、該代理人本人國民身分證正本及授權書上授權之代用印章，始得代領。

8.3.4.2 押標金未於當日領回者，由招標機關依一般公文處理程序辦理發還。

8.3.4.3 得標人應於本契約簽訂日次日起，洽招標機關無息領回押標金；得標人不得將押標金轉換為權利金或履約保證金之一部分。

8.3.4.4 次高得標人於得標人完成簽約程序後，或得標人未完成簽約程序且次高得標人未依本須知第 9.3 條規定完成遞補為得標人者，由

招標機關另行函文通知次高得標人無息領回押標金。

8.4 疑義釋疑及處理

- 8.4.1 投標人對本須知內容有疑義者，應於民國 113 年 4 月 12 日下午 5 時前，以書面函文向招標機關申請釋疑。
- 8.4.2 招標機關之回覆以書面為之，回覆期限為截止收件日前一日；若涉及變更或補充本須知內容者，招標機關應另行公告，並得視需要延長投標截止收件期限。
- 8.4.3 前述第 8.4.2 條書面釋疑回覆說明或本須知內容變更補充公告置於招標機關網站首頁 (<https://www.cpc.com.tw>) 之「最新訊息」處供投標人下載。

8.5 投標方式

- 8.5.1 投標人應將投標聲明書(詳附件八)、投標人資格證明文件、中文翻譯切結書(詳附件五，若無外文證明文件者免附)、押標金票據裝入「資格標封」(詳附件九)，並於封口加蓋與投標單相同之大章及小章且妥予密封。
- 8.5.2 投標人應將投標單(詳附件六)裝入「價格標封」(詳附件十)，並於封口加蓋與投標單相同之大章及小章且妥予密封。
- 8.5.3 投標人應再將「資格標封」及「價格標封」一併裝入「投標封」(詳附件十一)，並於封口加蓋與投標單相同之大章及小章且妥予密封。(應注意「投標單」

與「投標封」是否為同一版本)

8.5.4 投標文件應以郵寄方式於民國 113 年 5 月 3 日下午 2 時以前寄達「11058 台北信義郵局 68 號信箱」，逾期寄達、親送或其他方式送達前揭信箱，或逕行寄送招標機關者，不予受理，招標機關將不予收受原件退回；遇停止上班日暫停收件，並順延至恢復上班第 1 日之同一時間為收件截止時間。

8.5.5 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；且開標日現場不收受任何投標文件。

8.6 投標文件之補件及補正

投標人所提之所有投標文件均不得補正、補件，投標人應審慎檢視所有投標文件。

九、開標及決標作業

9.1 開標作業

9.1.1 「權利金分期繳納版」投標人達 1 家（含）以上時方進行開標作業；若無人投標，視為流標，招標機關得重新公告辦理招標。

9.1.1.1 開標日期：民國 113 年 5 月 3 日下午 3 時 30 分整。

9.1.1.2 開標地點：於招標機關（臺北市信義區松仁路 3 號）5 樓 511 會議室。

9.1.1.3 開標當日如遇政府宣布停止上班，則順延至恢復上班第 1 日之同一時間進行開標作業。

9.1.2 開標當日，各投標人最多派 2 名自然人代表或代理投標人依下列方式之一進入開標地點參與開標作業；未到場者，不影響其投標文件效力。非為各投標人之代表或代理者，不得進入開標地點參與開標作業。

9.1.2.1 投標人如係由公司代表人到場參與開標作業者，應攜帶代表人本人國民身分證正本、與投標單相同之投標人公司印章（大章）及投標人公司代表人印章（小章），經招標機關查驗無誤後，始得參與開標作業。

9.1.2.2 投標人如係指派代理人（具代理人身分者限 1 人）到場參與開標作業，應出具授權書（詳附件七，授權書應依中華民國公證法公證或認證）、該代理人本人國民身分證正本及授權書上授權之代用印章，經招標機關查驗無誤後，始得參與開標作業。

9.1.3 招標機關於開標當日先開啟「資格標封」，並依本須知第 8.5.1 條規定就應裝入之文件進行審查。

9.1.4 投標人有下列情形之一者，即為資格不符，不得參加下一階段開啟「價格標封」：

9.1.4.1 投標人未附押標金繳交證明文件、或押標金金額不足、或不符合本須知規定之押標金繳交方式者。

9.1.4.2 投標人資格及其證明文件不符合本須知第 5 章及第 8 章規定者。

9.1.4.3 投標人以偽造或變造之文件投標者。

9.1.4.4 投標人借用或冒用他人名義或證件投標者。

9.1.4.5 投標文件有缺漏情形者。

9.1.4.6 投標人違反本須知規定，且經招標機關認定情節重大者。

9.1.5 開啟「資格標封」並進行文件審查時，如有發生爭議，由主持人會同監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。

9.1.6 招標機關開啟「資格標封」並完成所有投標人之投標文件審查後，應宣布通過審查之投標人。

9.1.7 通過資格審查之投標人達 1 家（含）以上時，招標機關應接續進行開啟「價格標封」作業。

9.2 開啟「價格標封」及決標

9.2.1 宣布通過資格審查之投標人並待未通過資格審查之投標人離開開標地點後，招標機關接續開啟通過資格審查投標人之「價格標封」，並依本須知第 8.5.2 條規定就應裝入之文件進行審查。

9.2.2 本案以公開方式招標，開啟「價格標封」並決標，並以決標之日為得標日。但有本須知第 9.3 條「得標人之遞補」情事者，以招標機關依本須知第 9.3.2 條規定發文通知次高得標人遞補之發文日為得標日。

9.2.3 通過資格審查之投標人有下列情形之一者，所投之投標單無效，不得成為得標人：

9.2.3.1 「價格標封」內未附投標單者。

9.2.3.2 同一投標人就本案相同版本之投標超過 1 標，或同一個「價格標封」內裝有 2 張或 2 張以上之投標單者。

9.2.3.3 未使用本須知所附蓋有印記之投標單格

式，或「投標封」與投標單使用不同版本者。

- 9.2.3.4 投標單任一空白處未填寫或漏寫、或經塗改未蓋章確認、或字跡模糊無法辨識、或低於招標權利金底價、或未以中文正體大寫書寫者。
 - 9.2.3.5 投標單附有條件者。
 - 9.2.3.6 未用規定之「價格標封」、或封口未密封、或封口未加蓋投標人公司印章(大章)及投標人公司代表人印章(小章)、或封口破損可疑者。
 - 9.2.3.7 投標單未加蓋投標人公司印章(大章)及投標人公司代表人印章(小章)、或蓋章模糊不清無法辨識者。
 - 9.2.3.8 其他經主持人會同監標人認定為於法不合者。
- 9.2.4 開啟「價格標封」並進行投標單審查時，如有發生爭議，由主持人會同監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。
- 9.2.5 如未有通過資格審查之投標人或所有通過資格審查投標人之投標單均為無效者，視為廢標，招標機關得重新辦理招標。
- 9.2.6 以權利金標價高者得標
- 9.2.6.1 以通過資格審查投標人所投之有效投標單之投標權利金之高低排序順位後，由主持人當場宣布提出高於底價之最高投標權利金者為得標人、提出高於底價之次高投標權利金者為次高得標人。

9.2.6.2 如高於底價之最高標價有二標以上金額相同時，由該等金額相同之投標人重新比價決定得標人順位，重新比價時之標價不得低於原最高標價，比價最多以 3 次為限，單次比價時金額相同之投標人應同時出價 1 次，以出價最高者為得標人，次高者為次高得標人；第 3 次比價結果仍相同者，由最高標價相同之投標人當場以抽籤方式決定得標人順位，並以比價後之權利金為得標價（比價單格式詳附件十二）。

9.2.6.3 如最高標價相同之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順位。

9.2.6.4 如次高標價有 2 標以上金額相同時，由次高標價相同之投標人當場以抽籤方式決定次高得標人。如次高標價相同之投標人均未到場致無法進行抽籤時，由主持人當場以抽籤方式決定次高得標人。

9.2.6.5 本須知第 9.2.6.2 條最高標價及第 9.2.6.4 條次高標價如有 2 標以上金額相同時，該相同金額投標人之抽籤順序，以投標人當場依照投標封上之開標編號先抽出順序籤決定。

9.2.7 本案決標前，招標機關得隨時停止招標，投標人不得異議，並不得要求招標機關賠償投標成本及任何損失。

9.3 得標人之遞補

9.3.1 得標人未於規定期限內繳足第一期權利金加計營業

稅總額、履約保證金或有其他情事致未能完成簽約者，視為拋棄得標權利，除不予退還押標金外，招標機關通知由次高得標人照原得標人之最高標價取得得標權。

9.3.2 次高得標人經遞補後取得得標人資格，由招標機關發文通知，並以招標機關發文日為得標日。

9.3.3 次高得標人若不願照原得標人之最高標價取得得標權，得於開標後以書面向本公司提出聲明放棄遞補權利。

9.3.4 無次高得標人、或次高得標人不願照原得標人之最高標價取得得標權、或次高得標人未於得標日次日起 30 日內繳付原得標人應繳交之第一期權利金加計營業稅總額或履約保證金，或有其他情事致未能完成簽約者，招標機關得重新公告辦理招標。

9.4 押標金之沒收

有下列情形之一者，應沒收投標人所繳之全部押標金，已返還者並應追繳，如為得標者，其得標資格應即喪失：

9.4.1 投標人撤回投標。

9.4.2 投標人以偽造或變造之文件投標。

9.4.3 投標人借用或冒用他人名義或證件投標。

9.4.4 投標人投標權利金金額低於權利金底價。

9.4.5 得標人放棄得標，但次高得標人未依本須知第 9.3 條規定完成遞補程序者不在此限。

9.4.6 得標人逾期不繳或未於規定期間內繳足第一期權利金加計營業稅總額。

9.4.7 得標人未於規定期間內簽訂本契約。

9.4.8 得標人逾期不繳或未於規定期間內繳足履約保證金。

9.4.9 因可歸責於投標人之事由，致生損害於招標機關之情事發生者。

9.4.10 投標人為成為本案之得標人而對於招標機關人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經判決確定者。

9.4.11 投標人違反本須知之其他情形，且經招標機關認定情節重大者。

十、 本契約之簽訂

投標人或新設立公司應依本須知第 7.1 條及第 7.3 條規定繳足權利金及履約保證金後，依本須知第 10.1 條規定以投標人名義或依本須知第 10.2 條規定以新設立公司名義會同招標機關簽訂本契約。

10.1 以投標人名義簽訂本契約

得標人應於得標日次日起 45 日內，以投標人名義與招標機關簽訂本契約。

10.2 以新設立公司名義簽訂本契約

得標人應於得標日次日起 45 日內，以新設立公司名義與招標機關簽訂本契約，並將新設公司主管機關核准公司登記函影本及公司登記表影本，於繳交履約保證金時一併提交於招標機關確認。得標人及新設立公司應遵守下列規定：

10.2.1 得標人應為新設立公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部，且新設立公司應無條件當

然概括繼受得標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因投標所產生之所有權利義務。

10.2.2 新設立公司自設立時起，其實收資本額不得低於新臺幣貳億元整。

10.2.3 得標人對新設立公司之持股比例，自公司設立時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後止，應始終維持不得低於該公司已發行股份總數之 50%。

10.3 得標人未於規定時間內完成簽約

倘若得標人無法於規定時間內完成簽約或無法於規定時間內成立新設立公司並完成簽約者，招標機關應沒收得標人所繳之全部押標金，並將得標人已繳付之權利金加計營業稅總額及履約保證金無息返還，並通知由次高得標人遞補或於次高得標人不願遞補時得重新公告辦理招標。

十一、其他

11.1 得標人與招標機關簽訂本契約時，本須知及本須知附件視為契約文件之一。

11.2 其他未列事項，詳見本契約及其附件與相關法令規範。

附件

- 附件一、本基地資料
- 附件二、本基地都市計畫土地使用分區示意圖
- 附件二之一、新竹市政府府都發字第 1070019092 號函
- 附件三、定期存款單質權設定申請書
- 附件三之一、定期存款單質權設定覆函
- 附件四、履約保證金連帶保證書
- 附件五、中文翻譯切結書
- 附件六、投標單
- 附件七、授權書
- 附件八、投標聲明書
- 附件九、資格標封
- 附件十、價格標封
- 附件十一、投標封
- 附件十二、比價單

附錄

- 附錄一、新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權契約書(草案)

附件一

本基地資料

土地標示	面積(m ²)	權利範圍	所有權人	申報地價 (元/ m ²)	都市計畫土地 使用分區	建蔽率 容積率	使用 現況
新竹市成功段 22 地號	3,980	全部	台灣中油股份有限公司	11,600	第二種住宅區	60% 200%	閒置
新竹市成功段 23 地號	706	全部	台灣中油股份有限公司	11,600	第二種住宅區	60% 200%	閒置
新竹市大學段 320-1 地號	15.93	全部	台灣中油股份有限公司	11,600	第二種住宅區	60% 200%	閒置
新竹市大學段 320-2 地號	0.97	全部	台灣中油股份有限公司	11,600	第二種住宅區	60% 200%	閒置
新竹市大學段 322 地號	123.72	全部	台灣中油股份有限公司	11,600	第二種住宅區	60% 200%	閒置
合計	4,826.62						

備註：

1. 本基地之土地標示、面積及位置，以簽約時地政機關地籍圖及土地登記簿所載為準，都市計畫土地使用分區、容積率，以都市計畫書圖為準。
2. 申報地價資料為土地所有權人依據地政機關於民國 113 年 1 月 1 日所公布之公告地價資料進行申報。

附件二

本基地都市計畫土地使用分區示意圖



備註：

本基地之都市計畫土地使用分區、建蔽率及容積率，以民國 106 年 10 月 23 日公告發布實施之「新竹市都市計畫(第一階段)案」及該區細部計畫等相關資料為準。惟本須知公告後，上開計畫有修正時，應依最新修正內容辦理。

附件二之一

檔 號：
保存年限：

新竹市政府 函

機關地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：柳環瑜
電話：03-5216121#373
電子信箱：02774@ems.hccg.gov.tw

受文者：台灣中油股份有限公司油品行銷事業部

發文日期：中華民國107年1月12日
發文字號：府都發字第1070019092號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

主旨：有關貴公司申請「台灣中油股份有限公司新竹市成功段19(部分)、23地號及大學段320-2、322(部分)地號等4筆土地」開發許可審議案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端107年1月12日油資產發字第10710092540號函。
- 二、旨揭案經查位於「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹市部分)(計畫圖重製檢討暨第三次通盤檢討)」案範圍內，業已依該計畫書變更回饋規定程序辦理並繳交回饋(繳交代金)，尚符都市計畫書相關規定及「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」107年1月5日第215次委員會審議決議事項，原則同意變更為第二種住宅區。
- 三、本案未來申請新建改建時，請依「變更新竹科學工業園區特定區(新竹市部分)細部計畫」土地使用分區管制要點、都市設計準則等法令規定檢討。
- 四、案內涉及都市計畫及建管相關法令部分，仍請依規程序辦理。

五、隨文檢附報備圖說乙份。

正本：台灣中油股份有限公司油品行銷事業部、台灣中油股份有限公司油品行銷事業部竹苗營業處

副本：本府工務處、財政處、都市發展處(都市計畫科、都市設計與開發科)

2018/11/15
09:27:20

表

訂

線

附件三

定期存款單質權設定申請書

- 一、 貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人 提供質權人台灣中油股份有限公司作為質物，以擔保質權人對於「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案(案號：111-D42-S01)」之履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請 貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向 貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、 存款人茲聲明：除依 貴行(機構)規定不得中途解約提取之存單外，茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向 貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由 貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付， 貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、 後列存單， 貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、 後列存單質權設定後，質權人同意存款人向 貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 貴行（機構）領取。

此致

銀行（金融機構）

存款人（出質人）：

（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人：

地址：

質權人(招標機關)：台灣中油股份有限公司 (請加蓋印章)

代理人：台灣中油股份有限公司油品行銷事業部

竹苗營業處 處長 許博彬

地址：新竹市大學路 2 號

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件三之一

定期存款單質權設定覆函

- 一、 中華民國 年 月 日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、 後列存單係以擔保質權人對於「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案(案號：111-D42-S01)」之履約保證金之質物債權。
- 三、 本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國 年 月 日 字 號），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、 本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 五、 後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

台灣中油股份有限公司（質權人）

銀行（金融機構）

啟 （請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件五

中文翻譯切結書

具切結書人_____（請填寫投標人名稱）承諾所送書件中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成資格審查作業有所違誤，概由具切結書人負責，並賠償台灣中油股份有限公司因此所受一切損害，特立此切結書為憑。

此致

台灣中油股份有限公司

具切結書人名稱：（請加蓋公司章）

具切結書人統一編號：

具切結書人地址：

具切結書人電話：

具切結書人公司代表人：（請加蓋代表人章）

代表人身分證統一編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、本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、本切結書應依中華民國公證法公證或認證。

中 華 民 國 年 月 日

附件六

權利金分期繳納版



投標單

案號	111-D42-S01		
案名	新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案		
投標人名稱		投標人公司印章 (大章)	
公司統一編號			
公司地址			
公司電話			
公司代表人姓名		投標人公司代表人 印章(小章)	
代表人身分證統一 編號			
標的物	新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地 面積：4,826.62 平方公尺		
每期權利金 投標金額 (未含營業稅)	新臺幣： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 (請以中文：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、 仟、萬書寫，如有塗改請認章，且不得低於每期權利金底價 <u>貳仟壹 佰壹拾參萬元整</u> 。)		
說明	本人願依上開每期權利金投標金額於上列標的物設定地上權，一切 手續悉願依照招標公告及本須知辦理。		
投標日期	中華民國 年 月 日	領回押標金票據簽章	

附件七

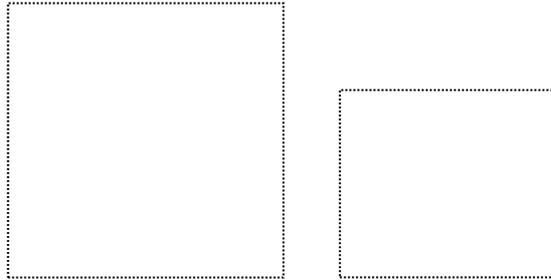
授權書

投標人 (請填寫投標人名稱) 投標「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案」，茲授權下列代理人全權代理參加開標作業、行使比價及領回押標金，其代用印章如下：

一、 代理人姓名：

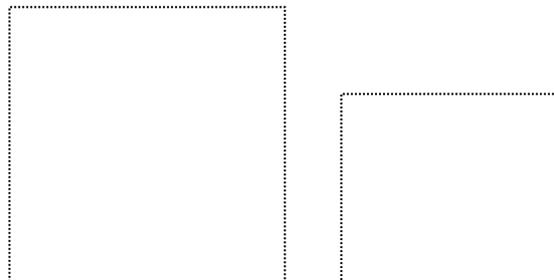
二、 代理人身分證統一編號或身分證明文件編號：

三、 代用印章：



四、 投標人名稱：

代表人姓名：



投標人公司印章

代表人印章

注意事項：

- 一、本授權書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為得標人之資格。
- 二、本授權書之投標人公司印章、代表人印章，應與投標單之投標人公司印章、代表人印章相同。
投標人之代表人或代理人參加開標作業、行使比價及領回押標金時，應依下列規定辦理：
 1. 投標人若由公司代表人參加開標作業、行使比價及領回押標金，應攜帶與投標單相同之公司大小章，該代表人應出示其國民身分證正本，無須填寫及出示本授權書。
 2. 投標人若由代理人參加開標作業、行使比價及領回押標金，應攜帶代用印章，並應填寫蓋妥本授權書，該代理人應出示本授權書、國民身分證正本。
3. 本授權書應依中華民國公證法公證或認證。

附件八

投標聲明書

投標人為參與台灣中油股份有限公司公告招商之「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案」（以下簡稱本案），聲明下列事項：

- 一、 投標人於所有投標文件上所用印章之式樣皆為相同，且係依本案投標須知之規定所為，並無前後不一致或與本案投標須知規定不同之情形。
- 二、 投標人所提供之投標所有證件及相關文件，係現行有效之版本，絕無變造或偽造之情事。
- 三、 投標人聲明已完成下列事項而為投標：
 - (一) 投標人已詳細閱讀及充分瞭解本案之投標須知及其附件、附錄。
 - (二) 投標人已實地勘查本案標的現況，並審閱本案標的之相關文件，投標人對本案標的之所有現況均已充分瞭解並無其他疑義。
 - (三) 投標人同意於得標後不得以未充分瞭解本案之文件或未充分進行本案標的的勘查為由，向台灣中油股份有限公司（以下簡稱中油公司）為任何請求權利金、地租酌減、廢標或為其他任何主張或請求補償。
- 四、 投標人聲明一年內無因可歸責於己之事由不繳交或延誤繳交押標金、權利金或履約保證金致未與政府機關或公營事業單位簽訂契約之情事，亦無與招標機關提前終止或解除契約之情事。前段所稱契約包括但不限於促參投資契約、標租契約、標售契約等與政府機關或公營事業單位所簽訂之相關契約。但若該未繳交、延誤繳交、提前終止或解除契約業經招標機關認定係非可歸責於投標人者，不在此限。
- 五、 投標人聲明內容如有不實，中油公司得為相關處置措施（包括但不限於沒收押標金、依約沒收投標人已支付之權利金及解除土地設定地上權契約書等），投標人並應賠償中油公司因此所受之一切損害及損失，包括但不限於支出之專業顧問費、代書費等。

此致

台灣中油股份有限公司

投標人名稱：

簽章：

代表人名稱：

簽章：

中 華 民 國 年 月 日

附件九

開標編號

「資格標封」

案 名：	新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案
------	--

資 格 標 封

說明：

- 一、本「資格標封」應裝入本須知第 8.5.1 條規定之文件。
- 二、本「資格標封」應妥予密封並於封口加蓋與投標單相同之大章及小章。
- 三、本「資格標封」應裝入「投標封」內。

投標人名稱：

代表人名稱：

公司地址：

公司電話：

附件十

「價格標封」

開標編號

案 名：	新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案
------	--

價 格 標 封

說明：

- 一、本「價格標封」應裝入投標單。
- 二、本「價格標封」應妥予密封並於封口加蓋與投標單相同之大章及小章。
- 三、本「價格標封」應裝入「投標封」內。

投標人名稱：

代表人名稱：

公司地址：

公司電話：

附件十一

權利金分期繳納版

郵遞區號

專
送
時
限

「投標封」

11058 台北信義郵局 68 號信箱

開標編號

案 名：

新竹市成功段 22、23 地號及大學段
320-1、320-2、322 地號土地設定
地上權案

收件人 **台灣中油股份有限公司** 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「投標封」應裝入「資格標封」及「價格標封」，於封口加蓋與投標單相同之大章及小章並妥予密封。(應注意是否與投標單為同一版本)
- 二、本「投標封」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。
- 三、本「投標封」應於截止投標期限前寄達下列地點，逾期寄達或以親送或其他方式送達台灣中油股份有限公司者，不予受理原件退回。
- 四、收受投標文件地點：寄達「11058 台北信義郵局 68 號信箱」

截止投標時間：中華民國 113 年 5 月 3 日下午 2 時

附件十二

權利金分期繳納版

比價單

案號	111-D42-S01		
案名	新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案		
投標人 名稱		公司統一編號	
原投標 金額 (每期權利 金，未含營 業稅)	新臺幣： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整		
第一次 比價金額 (每期權利 金，未含營 業稅)	新臺幣： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整	簽章	
第二次 比價金額 (每期權利 金，未含營 業稅)	新臺幣： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整	簽章	
第三次 比價金額 (每期權利 金，未含營 業稅)	新臺幣： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整	簽章	
說明	1. 請以中文：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬書寫， <u>且不得低於原權利金投標金額或前次比價金額</u> ，如有塗改請認章。 2. 上述金額均未含營業稅。		

附錄一、新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322
地號土地設定地上權契約書(草案)

目 錄

第 1 條	契約文件及其效力	1
第 2 條	設定地上權之標的	3
第 3 條	契約生效.....	4
第 4 條	地上權存續期間	4
第 5 條	雙方聲明事項.....	5
第 6 條	權利金及給付方法	7
第 7 條	本基地之點交.....	8
第 8 條	地租計付標準及給付方法.....	9
第 9 條	履約保證金.....	10
第 10 條	土地及建物使用規範及限制.....	12
第 11 條	地上權設定登記.....	13
第 12 條	建物所有權第一次登記及預告登記.....	14
第 13 條	地上權與建物移轉、處分之約定.....	15
第 14 條	稅捐、費用負擔.....	16
第 15 條	違約之罰則	17
第 16 條	本契約之終止.....	17
第 17 條	契約終止後資產之移轉或拆除.....	21
第 18 條	其他特約條款.....	24
第 19 條	權利之拋棄	25
第 20 條	送達與不能送達之處理	25
第 21 條	爭議處理方式與準據法	26
第 22 條	契約公證	26
第 23 條	契約份數	27

本契約附件

- 附件一、本基地地籍清冊
- 附件二、本基地都市計畫土地使用分區示意圖
- 附件三、變更記事表
- 附件四、定期存款單質權設定申請書
- 附件四之一、定期存款單質權設定覆函
- 附件五、履約保證金連帶保證書
- 附件六、「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案」投標須知及其附件

新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、 320-2、322 地號土地設定地上權契約書(草案)

台灣中油股份有限公司(以下簡稱甲方)

立契約書人：

○○○○○(以下簡稱乙方)

茲雙方同意由乙方取得新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權，甲乙雙方為釐清雙方權利義務，爰議定「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權契約書」(以下簡稱本契約)，條款如後，由雙方確實履行。

第 1 條 契約文件及其效力

1.1 本契約包含下列文件

- 1.1.1 本契約及其變更或修改。
- 1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.3 與本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
- 1.1.4 「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案」投標須知及其附件。
- 1.1.5 其他依本契約約定應納入契約文件者。

1.2 契約文件之效力

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第 1.1 條各款之先後順序定之。
- 1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依本契約第 21 條之約定處理。
- 1.2.3 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。

1.3 名詞定義

- 1.3.1 本案：指甲方依據民國 111 年 10 月 19 日第 734 次董事會決議辦理之「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案」。
- 1.3.2 本契約：指「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權契約書」。
- 1.3.3 本基地：指甲方辦理本案而提供乙方興建建物之五筆土地，即新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地，總面積共計 4,826.62 平方公尺。本基地地籍清冊及都市計畫土地使用分區示意圖詳附件一及附件二，實際土地地段號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載為準。
- 1.3.4 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農

會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

1.3.5 融資機構：指對於興建本基地建物、繳納權利金或履約保證金，提供乙方財務融資之金融機構。

1.4 契約解釋

1.4.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。

1.4.2 本契約所載之日期，除另有註明或約定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入，並適用民法有關期間及期日之規定。

1.4.3 本契約所訂之期限，均至該期限末日下午 5 時止，如期限末日為停止上班日，順延至恢復上班第 1 日下午 5 時止。

1.4.4 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

第 2 條 設定地上權之標的

2.1 設定地上權標的係指新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地（以下簡稱本基地），總面積共計 4,826.62 平方公尺，土地所有權人為甲方，供乙方設定地上權，實際土地地段號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載為準。本基地地籍清冊如附件一所示。

2.2 本基地之都市計畫土地使用分區示意圖如附件二所示，並請自行參考民國 106 年 10 月 23 日公告發布實施之「新竹市都市計畫(第一階段)案」及該區細部計畫等相關資料。惟本須知公告後，上開計畫有修正時，應依最新修正內容辦理。

- 2.3 地上權設定標的標示及面積有變更時，甲乙雙方應偕同辦理變更登記，並將變更登記之結果記載於變更記事表（詳附件三）。

第 3 條 契約生效

- 3.1 本契約經雙方簽署並辦理公證後生效。
- 3.2 本契約修改部分若涉及租金及違約金之給付者，亦應依本契約第 22 條約定辦理公證並於公證書載明逕受強制執行，公證費由乙方負擔。

第 4 條 地上權存續期間

4.1 存續期間

本案地上權存續期間，自地上權設定登記完成之日起算 50 年屆滿之日止。

4.2 優先續約

於本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿 3 年前之期間內，如乙方並無構成本契約第 15.1 條未依甲方所訂期限內完成改善或第 16.1 條契約終止之情形者，乙方得自存續期間屆滿前 3 年起算 90 日內，以書面向甲方提出續約申請。甲方得視土地未來利用及政策方向，決定是否與乙方協商續約事宜，乙方應於接獲甲方同意協商續約之書面通知後 90 日內，與甲方完成續約條件(包括但不限於續約年期、地租與權利金等)之協商。

若符合本契約約定條件及程序，並由乙方與甲方協商完成續約條件之簽訂者，乙方得繼續依續約條件開發經營本基

地，續約以 1 次、期間最長以 20 年為上限。若乙方於接獲甲方同意協商續約之書面通知後 90 日內仍未完成續約之簽訂、或乙方於本契約存續期間屆滿前仍有構成本契約第 15.1 條未依甲方所訂期限內完成改善或第 16.1 條契約終止之情形者，甲方有權不予續約。

- 4.3 乙方應於地上權存續期間屆滿或地上權因其他原因消滅或契約提前終止次日起 30 日內，辦理地上權之塗銷登記。乙方同意不論本契約提前終止是否雙方有爭執，均會依據本條約定辦理塗銷登記，如有逾期者，除按日計算租金外，甲方並有權依本契約第 9.6 條約定自履約保證金中扣除。

第 5 條 雙方聲明事項

5.1 甲方之聲明：

甲方有權簽署本契約及履行本契約所訂之一切義務。

5.2 乙方之聲明：

5.2.1 乙方業經董事會或公司意思決定機關合法決議，並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。

5.2.2 乙方所為之陳述及提供書面之資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實之情事。乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本公平競爭之原則，切實遵守相關法令規定。

5.2.3 本契約之簽訂或履行，並未構成乙方違反法令之情事，亦未構成乙方違反其與第三人間既存契約之情事，本契約之簽訂並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。

- 5.2.4 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本契約執行之不利情事。
- 5.2.5 乙方對於應具備資格文件之申請與取得，已充分瞭解其程序作業，自負風險與責任，如有無法依限取得相關資格文件者，不得以任何理由向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 5.2.6 乙方已充分瞭解本基地實況，及所有可能影響本案執行之現有及預期情況，並同意不得以本案之性質及本基地之一切情形（含地上物、地下掩埋物）與毗鄰之環境及其他可能影響履行本契約、實施本案及與有關成本費用等一切任何已知或未知，或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 5.2.7 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，且本契約期限屆滿或終止時，甲方或甲方所指定之第三人得繼續使用本案營運所必須之智慧財產權，以達成本案後續營運之需求。
- 5.2.8 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- 5.2.9 乙方承諾於本基地點交後，相關用地之維護設施安全、環境保護等責任概由乙方負責。
- 5.2.10 乙方承諾，其與任何第三人簽訂之契約不得違反本契約之各項約定、且不得逾越乙方依本契約所取得之一切權利。其契約至少應約定如下條款：
- 5.2.10.1 如本契約終止時，乙方與該第三人間之契約

亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，如本契約終止者，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。

5.2.10.2 就工程承攬合約，乙方應要求其承攬人就其所完成之建築物或工作物，拋棄請求乙方為抵押權登記或預為登記之權利。乙方不得配合承攬人要求辦理抵押權設定。

5.2.11 乙方承諾於本基地完成點交後，如有必要事項，甲方及其指定之第三人、或其受僱人、受任人或受託人，得進入本基地內執行相關作業。惟甲方應事前通知乙方。

5.2.12 除本契約另有約定外，乙方承諾自行負擔因履行本契約所發生之一切費用（包括但不限於一切設計、拆除、興建、營運等成本費用及依法應繳納之所有規費、稅捐、水電費用及其他有關費用，以及裁罰），並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。

第 6 條 權利金及給付方法

6.1 本案地上權權利金共分十期，以每年一期繳付。每期權利金為新臺幣○○○○○○元整，營業稅應外加並於簽約前繳付第一期權利金加計營業稅總額予甲方。乙方業於民國 113 年○○月○○日支付第一期權利金加計營業稅總額計新臺幣○○○○○○元整。

6.2 除第一期權利金外，乙方應自民國 114 年起至民國 122 年止，每年 1 月 31 日前繳付當年期權利金加計營業稅總額，且不得要求甲方變更分期數或金額。

6.3 乙方應以現金匯款方式或以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票繳付各期權利金加計營業稅總額，並於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。上述票據受款人為：台灣中油股份有限公司。甲方以「台灣中油股份有限公司油品行銷事業部竹苗營業處（統一編號：46056809）」開立統一發票予乙方。

6.3.1 現金匯款存入下列帳戶，並註明乙方名稱：

銀行及分行名：台新國際商業銀行建北分行

帳戶名稱：台灣中油股份有限公司

銀行帳戶：67044200000011

第 7 條 本基地之點交

7.1 通知及點交

甲方應於本契約簽訂日之次日起 15 日內以書面通知乙方指定點交日。乙方應於指定點交日會同甲方辦理本基地之點交，由甲方將本基地以現狀點交予乙方。乙方應於指定點交日當日完成點交，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延，視為乙方違約。

7.2 鑑界

乙方得申請地政單位鑑界，鑑界費用由乙方負擔，但乙方不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本基地之點交。

7.3 甲乙雙方依本契約第 7.1 條約定完成本基地之點交後，倘本基地上仍有未拆除之工作物及地上物、定著物、改良物、設施、設備、地下箱涵及管線、地下掩埋物等，應由乙方自行依法進行拆除、遷移、或騰空作業，並辦理建物滅失

登記，所有費用由乙方負擔，與甲方無涉。

第 8 條 地租計付標準及給付方法

8.1 甲方自本契約第 7.1 條完成本基地點交之日起算，按年計收地租，並以當期申報地價 6.25% 計算年地租，年地租隨每期申報地價之調整而隨同調整。

8.2 乙方所繳之地租應外加營業稅後一併繳交予甲方。

8.3 本基地完成點交之日起至當年 12 月 31 日止之地租，應由乙方於完成點交日起 10 日內繳付。其以後年度（自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止）之每年地租，乙方應於當年 1 月 31 日前繳付，逾期繳納以違約論；如當年度土地使用期間不滿 1 年者，其地租依當年度使用日數與該年總日數比例計算之。

8.4 乙方應以現金匯款方式或以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票繳付年地租加計營業稅總額，並於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。上述票據受款人為：台灣中油股份有限公司。甲方以「台灣中油股份有限公司油品行銷事業部竹苗營業處（統一編號：46056809）」開立統一發票予乙方。

8.4.1 現金匯款存入下列帳戶，並註明乙方名稱：

銀行及分行名：台新國際商業銀行建北分行

帳戶名稱：台灣中油股份有限公司

銀行帳戶：67044200000011

8.5 乙方於取得本基地開發建造執照前之規劃、設計及申請期間得免計地租，惟免計地租期間最長以自本契約第 7.1 條

完成本基地點交之日起算三個月為止；如乙方於本契約第 7.1 條完成本基地點交之日起三個月內取得本基地開發建造執照，自主管機關核發建造執照日次日起計收地租。

- 8.6 本基地面積有增減者，自變更登記完成之日起，重新計算年地租。
- 8.7 本契約第 8.5 條約定免計地租及第 8.6 條地租差額，應按日計算後併入次年度年租金予以找補。
- 8.8 乙方遲延給付地租時，乙方除照所欠租額按中華郵政股份有限公司一年期定期存款利率加 3% 計算遲延期間利息外，甲方並得依下列標準加收懲罰性違約金：
- 8.8.1 遲延一個月者，按所欠租額加收百分之一，遲延未滿一個月者，以一個月計算。
- 8.8.2 遲延二個月者，第一個月按所欠租額加收百分之一，第二個月按所欠租額加收百分之二，遲延逾一個月未滿二個月者，以二個月計算，以此類推，最高加收至百分之二十。

第 9 條 履約保證金

- 9.1 乙方應於得標日次日起 30 日內，繳納履約保證金新臺幣 ○○○ 元整予甲方或甲方指定之機關。
- 9.2 履約保證金繳交限用下列方式之一
- 9.2.1 現金匯款存入下列帳戶，並註明乙方名稱：
- 銀行及分行名：台新國際商業銀行建北分行
- 帳戶名稱：台灣中油股份有限公司

銀行帳戶：67044200000011

- 9.2.2 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票。上述支票之受款人應為「台灣中油股份有限公司」，且應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。
- 9.2.3 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之匯票，並以「台灣中油股份有限公司」為受款人，且應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。
- 9.2.4 設定質權之金融機構定期存款單，且金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。（定期存款單質權設定申請書詳附件四，定期存款單質權設定覆函詳附件四之一）
- 9.2.5 經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期限至少 2 年以上。（履約保證金連帶保證書詳附件五）
- 9.2.6 甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權定期存款單之金融機構或提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換，其有效期限至少 2 年以上。
- 9.3 經甲方書面同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 2 年以上。但距離本契約期間屆滿日或提前終止日已不足 1 年 9 個月時，乙方應使該履約保證有效期間至少為剩餘之契約期限加 3 個月以上，至乙方資產移轉等本契約所有責任及義務完成為止。乙方應於各履約保證方式之有效期限屆滿 30 日前辦妥順延或換單，或提供合於本契約第 9.2 條約定之其他履約保證替代之，如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

- 9.4 履約保證金有效期間，除本契約另有約定外，應至少超過地上權存續期間屆滿日後 90 日以上。
- 9.5 如乙方未能依本契約約定履約或因可歸責於乙方之事由，致無法依本契約約定移轉建物所有權予甲方或依甲方要求拆除本基地在建工程或建物（包含地上物及地下結構物）之一部或全部，履約保證金之有效期間應按延遲期間延長至乙方完成前開事項為止。如乙方逾期未辦妥履約保證之延長者，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。
- 9.6 如乙方履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、違反本契約約定或其他可歸責乙方事由，造成甲方損失或負擔費用或依本契約乙方應給付甲方違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得自履約保證金中扣除，並書面通知乙方扣除金額，甲方如因此有所支出或損害，並得另請求乙方補償或賠償。乙方並應依甲方通知期限內補足履約保證金不足之金額。
- 9.7 如有本契約第 16.1.1 條可歸責乙方之事由而終止契約時，甲方得不經任何爭訟程序逕依本契約第 16.2.2.1 條約定沒收剩餘履約保證金，乙方不得異議。
- 9.8 乙方依本契約第 17 條約定完成資產之移轉或拆除後且無其他待解決事項，甲方應於 90 日內無息返還當時全部剩餘之履約保證金。

第 10 條 土地及建物使用規範及限制

- 10.1 本基地之所有建物應依建築技術規則及相關法令辦理檢討，建物使用應符合都市計畫相關法令規定，不得從事違法之使用。

- 10.2 本案所有建物之起造人應為乙方，不得變更，但依本契約第 13.1.1 條約定辦理並經甲方事前書面同意者，不在此限。
- 10.3 除依本契約第 13.1.1 條至第 13.1.2 條約定外，乙方不得將本案地上權或建物所有權之一部或全部移轉或以信託方式或其他方式移轉予第三人，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。
- 10.4 乙方不得全部或分割出售本基地上之建物所有權，且除依本契約第 13.2.3 條約定外，不得以有償、無償等任何方式移轉本基地上建物之使用權。
- 10.5 乙方不得以本基地為容積移轉之送出基地，但得依據現行容積移轉相關法規規定，申請本基地為容積移轉之接受基地並取得移入容積，且不得再移轉至其他土地，並應自行辦理所需程序及負擔全部費用，乙方並應承諾移入之容積應無條件贈與甲方所有，且不得以任何理由向甲方要求補償或主張任何權利。
- 10.6 乙方於建物之使用執照核發日後 90 日內，應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔交付甲方備查，前述資料應包括但不限於：
- 10.6.1 竣工圖及電腦圖檔、結構計算書之電子檔案；
 - 10.6.2 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；
 - 10.6.3 維修計畫；
 - 10.6.4 其他依投標須知、補充資料、法令規定及甲方指定應提供之資料及文件。

第 11 條 地上權設定登記

- 11.1 乙方應於本契約第 7.1 條約定完成點交日次日起 30 日內，會同甲方向主管地政機關完成本基地之地上權設定登記。但有特殊情形，經甲方書面同意者，得適度延長之。雙方如對地上權起算時點有疑義時，以契約約定為準。
- 11.2 甲乙雙方應於辦理本契約第 11.1 條設定地上權登記時，將本契約第 6 條權利金約定、第 8 條地租約定、第 10 條土地及建物使用規範及限制、第 13 條地上權與建物移轉、處分之約定及限制(乙方取得之地上權，除經甲方事前書面同意外，不得轉讓或設定負擔予第三人)，以及第 17.1.1 條契約終止後資產之移轉或拆除(地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或契約終止時，乙方應配合甲方需求將所有建物之所有權無償移轉登記予台灣中油股份有限公司或拆除所有建物)等事項登記於地上權設定契約書(公契)及土地登記簿之他項權利部。
- 11.3 乙方如有本契約第 13.1.1 條情形或經甲方事前書面同意乙方合併時，其繼受人應於繼受原因事實發生日次日起 30 日內向甲方申請換約，經甲方書面同意後，雙方會同向地政機關辦理地上權移轉或變更登記。
- 11.4 乙方或其繼受人未依本契約第 11.1 條及第 11.3 條約定期限辦理地上權相關登記者，每超過一個月加收一個月租金額之違約金，至多加收十個月。但因不可歸責於乙方或其繼受人之事由並經甲方認定者，不在此限。

第 12 條 建物所有權第一次登記及預告登記

- 12.1 乙方於本基地之所有建物，應於建物使用執照核發日次日起 180 日內，以乙方為建物所有權人名義辦竣建物所有權第一次登記。

12.2 乙方應於辦理本契約第 12.1 條建物所有權第一次登記時，同時辦理本基地建物所有權之預告登記，預告登記內容為：

12.2.1 未經預告登記請求權人書面同意，不得轉讓或設定抵押權。

12.2.2 地上權消滅時，應配合預告登記請求權人要求，將地上建物之所有權無償移轉登記予台灣中油股份有限公司或拆除所有建物。

第 13 條 地上權與建物移轉、處分之約定

13.1 移轉、處分或設定負擔之限制與例外

地上權存續期間，乙方不得將地上權或建物所有權之一部或全部移轉或以信託方式移轉予第三人，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。但有下列情形之一者，不在此限：

13.1.1 乙方經甲方事前書面同意後，得於取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後次日起，經其他第三方單一公司承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，乙方得將本契約一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三方之單一公司。

13.1.2 乙方於本基地興建、營運建物時有融資必要者，於取得甲方書面同意後，得將地上權及地上建物設定抵押權予融資機構，惟乙方融資取得之資金應辦理信託並僅限用於興建、營運本基地建物。乙方應於融資契約書及信託契約書簽訂日之次日起 30 日內，將融資契約書及信託契約書副本提送甲方備查，其後有修正時亦同。乙方並依下列規定辦理地上權及地上建物之抵押權設定登記：

- 13.1.2.1 抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。
- 13.1.2.2 全部地上權應連同全部地上建物一併共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已經登記之建物時，不在此限。
- 13.1.2.3 僅就地上權設定抵押者，地上權人應承諾於地上建物建築完成並辦竣建物所有權第一次登記之次日起三個月內，就建物部分增加辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。
- 13.1.2.4 抵押權契約書約定之抵押權債權確定期日之末日及債務清償日期，應於地上權期限屆滿日前。
- 13.1.2.5 乙方應於融資契約書載明，「抵押權人應以書面承諾，於地上權消滅或契約終止後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於建物之抵押權並辦理塗銷登記」。

13.2 出租或出借之限制與例外

13.2.1 本基地禁止提供乙方以外之第三人建築使用。

13.2.2 允許供他人非建築使用

乙方得將本基地或建物以租賃、使用借貸、委託經營三種方式供他人為非建築使用，但其使用期間不得超過地上權存續期間。

13.2.3 乙方將其建物之一部或全部提供予第三人自行經營、管理、使用及收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營三種方式辦理，不得將建物使用權之一部或全部出售予第三人。甲方有權要求乙方提供與第三人之合約及相關文件。

第 14 條 稅捐、費用負擔

- 14.1 本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除本基地地價稅由甲方負擔外，其餘均由乙方負擔。
- 14.2 有關本契約衍生之登記規費及其他各項費用，如地上權設定登記或變更登記或將來塗銷登記費用（包括但不限於規費、印花稅及代書費等），除本契約另有約定外，均由乙方負擔。
- 14.3 前二項之稅捐及費用，除由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方書面通知繳納期限內繳清，乙方逾期繳納所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利息與費用，乙方應負責一併繳清。

第 15 條 違約之罰則

- 15.1 除本契約另有約定外，本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，乙方如有違反本契約之約定，甲方得通知乙方限期改善。如乙方於期限內未依甲方所訂標準完成改善，自甲方所訂之改善期限屆滿次日起，甲方得視違約情節按日處罰乙方新臺幣拾萬元整之懲罰性違約金，並得連續處罰至乙方改正並經甲方認可之日為止，但每單一違約事件最高以一百八十日為限。
- 15.2 甲方應通知乙方限期繳納違約金，乙方未依期限繳納者，甲方得自履約保證金扣除，乙方並應依本契約第 9.6 條辦理。

第 16 條 本契約之終止

- 16.1 契約終止情形

16.1.1 因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方除得依本契約第 15 條約定辦理外，並得終止本契約：

16.1.1.1 乙方違反本契約第 6.2 條權利金之約定，經甲方限期催告仍不履行者。

16.1.1.2 乙方未依本契約第 7.1 條約定完成本基地之點交，經甲方限期催告仍不履行者。

16.1.1.3 乙方違反本契約第 9 條履約保證金之約定，經甲方限期催告仍不履行者。

16.1.1.4 乙方違反本契約第 13.1.1、13.1.2 及 13.2.1 條約定。

16.1.1.5 乙方積欠地租達 2 年之總額，經甲方限期催告給付仍不履行者。

16.1.1.6 乙方顯無資力清償其債務，並依破產法為和解、破產之聲請、受破產之宣告、或受目的事業主管機關命令解散或經法院裁定確定解散者。

16.1.1.7 乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會決議解散或合併者。但經甲方事前書面同意之合併或重整者，不在此限。

16.1.1.8 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。

16.1.1.9 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

16.1.1.10 乙方未於期限內完成地上權登記者，經甲方限期催告辦理仍不履行者。

16.1.1.11 乙方拋棄地上權者，或不符合契約事由主動表示終止本契約者。

16.1.1.12 依法令或本契約約定，乙方應經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為而未得甲方許可、核准或同意，並經甲方認定情節重大者。

16.1.1.13 乙方為成為本案得標人而對於甲方人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經判決確定者。

16.1.1.14 其他因可歸責於乙方之事由，包括但不限於乙方違反其他法令之強制或禁止之規定、或本契約約定，並經甲方認定情節重大者。

16.1.2 因可歸責於甲方且不可歸責於乙方之事由，甲方得終止本契約，但甲方應依本契約第 17.3.2 條約定給予乙方補償。

16.1.3 因不可歸責於甲方且不可歸責於乙方之事由致嚴重影響本契約履行者，雙方均有權提出終止本契約之協商請求，經雙方合意後終止本契約。

16.2 契約終止之效力

16.2.1 一般效力

16.2.1.1 除本契約另有約定外，甲乙雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

16.2.1.2 乙方應依本契約第 17 條約定辦理資產之移轉或拆除。

16.2.1.3 本契約終止日次日起 30 日內，甲乙雙方應會同辦理地上權塗銷登記，如有設定於本契約地上權及建物之他項權利，乙方並應一併塗銷。如他項權利人因而向甲方求償時，乙方亦應負責賠償甲方因此所生之損害。

16.2.2 特別效力

16.2.2.1 因可歸責於乙方之事由而終止本契約

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應沒收乙方剩餘履約保證金。若履約保證金不夠扣除者，甲方得依法向乙方請求損害賠償。乙方已繳之地租及權利金不予退還。

16.2.2.2 因可歸責於甲方且不可歸責於乙方之事由而終止本契約

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應返還乙方剩餘履約保證金，並按比例退還乙方已預繳之地租。甲方應就地上權及建物之剩餘價值依本契約第 17.3.2 條約定補償乙方。

16.2.2.3 因不可歸責於甲方且不可歸責於乙方之事由而終止本契約

甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應返還乙方剩餘履約保證金，並按比例退還乙方已預繳之地租。甲方應就地上權之剩餘價值依本契約第 17.3.3 條約定補償乙方。

16.3 契約終止之處理

16.3.1 契約終止之通知：

任一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

16.3.2 契約終止後之有效條款：

本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

16.3.2.1 本契約有關第 9 條履約保證之約定。

16.3.2.2 本契約第 17 條有關資產之移轉或拆除之約定。

16.3.2.3 本契約第 21 條有關爭議處理之約定。

16.3.2.4 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 17 條 契約終止後資產之移轉或拆除

17.1 資產之移轉或拆除

17.1.1 地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或契約終止時，乙方應保持本基地及建物資產在合理正常使用之狀態，並塗銷本基地及建物資產一切設定及除去所有負擔後，配合甲方需求將所有建物之所有權無償移轉登記予甲方所有或拆除所有建物。

17.1.2 乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或契約終止次日起 30 日內，備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷及建物所有權移轉登記。

17.1.3 乙方應維護本契約終止後至移轉予甲方或甲方指定之第三人前，本基地及建物資產之正常營運，乙方不得拆除或毀損原有建物及其附屬設施及設備（包括但不限於鋪設於建物之電信、網路、通信、電氣、

煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備)。乙方並應盡善良管理人注意義務，妥為看管維護並維持原有建物及上開設備於合理正常使用之狀態，如因怠於看管維護而致生損害時，應負損害賠償責任。

17.1.4 甲方有權要求乙方自地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或契約終止次日起 3 個月內，將本基地在建工程或建物（包含地上物及地下結構物）之一部或全部拆除完畢並將土地回復原狀，乙方不得拒絕且所需經費概由乙方負擔。除經甲方書面同意得展延外，乙方逾期未拆除完畢者，甲方得委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。

17.2 移轉標的

17.2.1 乙方應返還本基地及無償移轉本基地範圍內乙方依本契約第 17.1.3 條約定所擁有之資產設施、設備及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產予甲方。

17.2.2 除本契約第 17.2.1 條約定之資產、設施及設備乙方應無償移轉於甲方者外，其餘歸屬乙方所有或管理之資產，乙方應於地上權因存續期間屆滿、或其他原因消滅、或契約提前終止後乙方依本契約第 17.2.5 條約定完成提送資產移轉計畫及資產移轉清冊次日起 30 日內遷離或拆除，並將土地回復原狀，乙方逾期未辦理者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並得向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中扣除相關費用及損害賠償。

17.2.3 移轉標的應包括但不限於相關資產之使用或操作有

關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。

17.2.4 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用外，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或契約終止時，一併移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等，授權予甲方或甲方指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方或甲方指定之第三人承擔。

17.2.5 乙方應於地上權存續期間屆滿前 18 個月或於契約提前終止後 2 個月內，完成提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，乙方應就移轉予甲方之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事項與甲方進行協商，逾期視為違反本契約約定。

17.3 移轉條件及計價

17.3.1 除本契約第 17.3.2 條及第 17.3.3 條約定補償範圍外，乙方應將移轉標的資產（不含負債）無償移轉予甲方所有，不得請求任何補償。

17.3.2 終止契約之原因，如係為本契約第 16.1.2 條因可歸責於甲方且不可歸責於乙方之事由，甲方應就地上權及建物之剩餘價值，依下列標準(如計算後為正值)補償乙方，乙方並應移轉該地上權之地上物予甲方。

17.3.2.1 地上權剩餘價值：依下列公式計算地上權

剩餘價值，不足一年者以使用月數占整年十二個月數比例計算，不足一月者不予計算。

地上權剩餘價值=乙方已繳納之權利金加計營業稅總額-[本案十期權利金加計營業稅總額 X(地上權使用年數/50)]

17.3.2.2 建物剩餘價值：依雙方同意之鑑價機構就當時建物殘值所為之鑑價金額計算，鑑價費用由雙方平均負擔。乙方並應將保險理賠金請求權轉讓給甲方。

17.3.3 終止契約之原因，如係為本契約第 16.1.3 條因不可歸責於甲方且不可歸責於乙方之事由，甲方應就地上權之剩餘價值，依下列標準(如計算後為正值)補償乙方，乙方並應移轉該地上權之地上物予甲方。

17.3.3.1 地上權剩餘價值：依下列公式計算地上權剩餘價值，不足一年者以使用月數占整年十二個月數比例計算，不足一月者不予計算。

地上權剩餘價值=乙方已繳納之權利金加計營業稅總額-[本案十期權利金加計營業稅總額 X(地上權使用年數/50)]

第 18 條 其他特約條款

18.1 本契約之變更或修改，應經甲乙雙方書面同意始生效力。

18.2 本契約所載事項如有變更時，甲乙雙方應會同記載於本契約附件三變更記事表。

18.3 地上權設定登記後，乙方之名稱、地址、電話有變更時，

應於變更改次日起 14 日內提供相關證明文件及以書面通知甲方，必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。

18.4 本契約任何條款如依中華民國法令為無效時，僅該條款之規定失其效力，但除去該部分，契約仍可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效部分，甲乙雙方於必要時得依契約原訂定目的變更之。

18.5 本契約如有未盡事宜，應依據中華民國相關法令規定辦理。

18.6 甲方應公務需要或需配合其他機關進行本案查核、督導等作業或索取相關資料時，乙方及其與本案有關之第三方委託人應配合提供資料及說明。

第 19 條 權利之拋棄

19.1 乙方同意拋棄對本基地暨其建築物之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第 104 條第 1 項之優先購買權。

19.2 乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項之建築物時價補償請求權。

19.3 乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約，如有拋棄者，拋棄之意思表示視為乙方無故表示終止本契約。甲方應以契約第 16.1.1 條約定辦理。

第 20 條 送達與不能送達之處理

20.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除經事前通知變更地址者外，雙方接受通知與送達地址應以下列所示者為準：

甲方地址：11010 台北市信義區松仁路 3 號

乙方地址：○○○

20.2 當事人之任一方變更送達之地址時，應於變更前依本契約第 20.1 條約定以書面通知對方；否則他方如按原單位與地址，並依當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

20.3 前項按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

第 21 條 爭議處理方式與準據法

21.1 如經雙方書面同意就本契約之爭議提付仲裁，應以中華民國臺北市作為仲裁地；並以中華民國仲裁法及中華民國仲裁協會相關規範為仲裁程序之準據法。

21.2 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴，獲勝訴判決確定者，不在此限。

21.3 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國相關法令辦理。

21.4 因本契約之爭議而涉訟時，雙方同意以臺灣新竹地方法院為第一審管轄法院。

21.5 本契約之解釋及履行，甲乙雙方同意以中華民國法令為準據法。

第 22 條 契約公證

本契約應經公證，且雙方同意於公證書載明，乙方未依本契約約定給付分期權利金、租金及違約金時，應逕受強制執行。公證費用由乙方負擔。本契約涉及分期權利金、租金及違約金修正時，亦同。

第 23 條 契約份數

本契約壹式拾參份，計正本參份、副本拾份。甲乙雙方各執正本壹份、副本伍份，公證人執正本壹份。

本契約附件

附件一、本基地地籍清冊

附件二、本基地都市計畫土地使用分區示意圖

附件三、變更記事表

附件四、定期存款單質權設定申請書

附件四之一、定期存款單質權設定覆函

附件五、履約保證金連帶保證書

附件六、「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、
322 地號土地設定地上權案」投標須知及其附件

立契約書人

甲 方：台灣中油股份有限公司

代 表 人：李順欽

地 址：81126 高雄市楠梓區左楠路 2 號

統一編號：03707901

乙 方：

代 表 人：

地 址：

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

附件一

本基地地籍清冊

土地標示	面積(m ²)	權利範圍	所有權人	申報地價(元/m ²)	都市計畫土地使用分區	建蔽率 容積率	使用現況
新竹市成功段 22 地號	3,980	全部	台灣中油股份有限公司	11,600	第二種住宅區	60% 200%	閒置
新竹市成功段 23 地號	706	全部	台灣中油股份有限公司	11,600	第二種住宅區	60% 200%	閒置
新竹市大學段 320-1 地號	15.93	全部	台灣中油股份有限公司	11,600	第二種住宅區	60% 200%	閒置
新竹市大學段 320-2 地號	0.97	全部	台灣中油股份有限公司	11,600	第二種住宅區	60% 200%	閒置
新竹市大學段 322 地號	123.72	全部	台灣中油股份有限公司	11,600	第二種住宅區	60% 200%	閒置
合計	4,826.62						

備註：

1. 本基地之土地標示、面積及位置，以簽約時地政機關地籍圖及土地登記簿所載為準，都市計畫土地使用分區、容積率，以都市計畫書圖為準。
2. 申報地價資料為土地所有權人依據地政機關於民國 113 年 1 月 1 日所公布之公告地價資料進行申報。

附件二

本基地都市計畫土地使用分區示意圖



備註：

本基地之都市計畫土地使用分區、建蔽率及容積率，以民國 106 年 10 月 23 日公告發布實施之「新竹市都市計畫(第一階段)案」及該區細部計畫等相關資料為準。惟本須知公告後，上開計畫有修正時，應依最新修正內容辦理。

附件四

定期存款單質權設定申請書

- 一、 貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人 提供質權人台灣中油股份有限公司作為質物，以擔保質權人對於「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案(案號：111-D42-S01)」之履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請 貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向 貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、 存款人茲聲明：除依 貴行(機構)規定不得中途解約提取之存單外，茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向 貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由 貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付， 貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、 後列存單， 貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、 後列存單質權設定後，質權人同意存款人向 貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 貴行（機構）領取。

此致

銀行（金融機構）

存款人（出質人）：

（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人：

地址：

質權人(招標機關)：台灣中油股份有限公司 (請加蓋印章)

代理人：台灣中油股份有限公司油品行銷事業部

竹苗營業處 處長 許博彬

地址：新竹市大學路 2 號

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件四之一

定期存款單質權設定覆函

- 一、 中華民國 年 月 日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、 後列存單係以擔保質權人對於「新竹市成功段 22、23 地號及大學段 320-1、320-2、322 地號土地設定地上權案(案號：111-D42-S01)」之履約保證金之質物債權。
- 三、 本行（機構）已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國 年 月 日 字 號），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、 本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 五、 後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

台灣中油股份有限公司（質權人）

銀行（金融機構）

啟

（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

