

# 南 投 縣 政 府

## 草屯手工藝產業園區委託開發、租售及管理計畫 契約書（草案）

中華民國            年            月            日

## 南投縣政府

### 草屯手工藝產業園區委託開發、租售及管理計畫契約書（草案）

南投縣政府（以下簡稱甲方）為協助工藝等文創業者獲得科技加值並將商品產業化，促進土地資源有效利用，且為輔導縣內未登記工廠合法化、協助傳統產業轉型，提升南投縣整體產業競爭力等目標，爰申請設置「草屯手工藝產業園區」（以下簡稱本園區）。今為順利推動本產業園區開發作業，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，雙方同意訂定本契約書，條款如下：

- 第一條 計畫名稱  
「草屯手工藝產業園區委託開發、租售及管理計畫」（以下簡稱本計畫）
- 第二條 依據  
本計畫係依據「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」規定辦理。
- 第三條 計畫範圍及面積  
計畫基地位於南投縣草屯鎮中正路(省道台 14 線)草屯植物公園南側，東側臨富昌路，南側鄰溪洲埤排水，座標範圍位於 218,600 m.E ~219,300 m.E 及 2,652,100 m.N~2,652,700 m.N 之間，詳如附圖及土地清冊。
- 第四條 開發工作及權責劃分  
一、本計畫主要工作包括：  
（一）本園區之開發、租售及管理相關作業。  
（二）土地取得與地籍整理等相關作業。  
（三）本園區所需各項開發工程之規劃設計、施工、施工管理及監造。  
（四）本園區施工前、施工中及營運階段之環境監測。  
（五）開發資金之籌措、運用與管理，並撥付本計畫開發費用及相關規費。  
（六）編製開發成本計算書及辦理成本結算事宜。  
（七）依甲方核定之價格與租售條件辦理產業專用區土地及建物租售作業。  
（八）未租售土地及建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。

(九) 其他有關本園區開發、租售及管理等相关配合事宜。

## 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（含聯外道路用地撥用）及地籍整理（含都市計畫樁位測定及釘樁之成果確認及公告）等相關作業。
3. 開發工程規劃設計圖說、預算及進度之審核。
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. 開發成本及土地及建物租售價格之審定。
8. 查核開發資金之籌措、運用與管理，並得委託會計師辦理查核。
9. 核定土地及建物租售條件等相關事項。
10. 發給本園區土地租售之產權移轉證明書或土地使用證明書。
11. 成立本園區之管理機構。訂定各項收費標準及制定管理規章及法規制度。
12. 另約委託專案管理單位協助審查及管理有關本計畫開發、租售及管理等相关事宜。

### (二) 乙方

辦理下列本園區之開發、租售及管理相關作業：

1. 協助辦理土地取得（含聯外道路用地撥用）及地籍整理（含都市計畫樁位測定及釘樁並提供成果予甲方辦理公告事宜）等相關作業。
2. 辦理本園區水土保持計畫書之提送審查作業及各項開發工程（包含但不限於假設、整地、道路、排水、給水、公用事業管線〔電力、電信、天然氣等〕、污水、景觀、綠化、照明、交通號誌、園區監視系統等工程及服務中心興建工程、污水處理廠興建工程〔含代操作3年〕與園區北側2條聯外道路之興闢工程及其他本園區所需之相關工程）之設計、施工、監造等作業，並視需要進行相關調查研究、測量、鑽探等工作，且以上書圖文件須

依規定辦理相關技師簽證。

3. 依據本園區環境影響說明書及環評法規辦理施工前、施工中、營運階段之環境監測作業，以及依其他相關規定應辦理之環境檢測或調查作業。
4. 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。
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產業專用區土地及建物租售（住宅區租售作業由甲方另案辦理），與後續作業（含土地或建築物點交、協助進駐廠商之工業廢（污）水納管與聯接使用污水下水道系統等相關事宜）。
7. 負責未租售土地及建物與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。
8. 依開發實際需要（如土地及建物租售、提前交付設廠用地予購地廠商等）或甲方要求，配合辦理本園區開發內容調整、規劃設計內容變更、都市計畫變更、環評變更、開發施工順序調整及其他相關變更作業。
9. 協助成立本園區管理機構、研擬各項收費標準及管理規章草案。
10. 其他由甲方交辦或經甲方同意之本園區開發、租售、管理等工作及其相關配合事宜。

三、乙方應於本契約簽訂之日起 30 日內，就甄選階段所提送之服務構想書內容（不含附件），依甄選委員甄審意見進行修正及補充為「南投縣草屯手工藝產業園區開發、租售及管理工作執行計畫書」，提送甲方核定，以為本計畫執行依據。

四、乙方執行本計畫相關業務，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都市計畫、環境影響說明書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、本園區範圍內屬南投縣縣有地之土地費用，乙方應按南投縣公有房地價格審定小組訂定之地價新臺幣 元，按下列分期及金額撥付予甲方：第 1 期（30%）於本計畫委託契約簽訂之日起 30 日內，撥付新臺幣 元（四捨五入以整數計）；第 2 期（30%）於本園區施工前，水土保持計畫書經主管機關核定之日起 30 日內，撥付新臺幣 元（四捨五入以整數計）；第 3 期（40%）於本

園區第 1 次公告出售後，當次購地廠商之第 1 期土地價款繳交期限截止日（含出售手冊規定得展延之繳款期限）起 30 日內，撥付新臺幣 元（四捨五入以整數計，以總價核計，如收取之土地價款有不足支應部分，仍應由受託開發商籌措資金撥付）。

六、乙方為執行本計畫相關權責事項，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 4 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）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、本契約日數以日曆天計，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，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、乙方應研擬本園區之「工程規劃設計及施工作業程序」，於報經甲方核定後，據以辦理本計畫開發工程之各項作業，並依甲方核定之工程設計圖說及預算額度，辦理施工及結算。乙方自辦工程者，按實際發生費用列入結算；倘乙方委由其他營建廠商承攬，則應於甲方核定之工程預算額度

內辦理發包並提供委辦契約影本予甲方供參，並依所訂委辦契約及結算金額辦理結算。

- 三、甲方於本園區開發工程施工期間，得要求變更或增減工程項目及內容，乙方應配合辦理相關書圖及預算變更作業，不得拒絕。乙方認為有需要變更或增減工程項目及內容時，應報經甲方同意後始得辦理相關書圖及預算之變更，因此須增減之經費，於甲方核定後列入開發成本。
- 四、乙方執行本園區開發工程以外之其他主要工作（非屬「工程規劃設計及施工作業程序」規範之各項作業）前，應提送工作計畫書，敘明工作依據或事由、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。乙方自辦者，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，則應於甲方核定之預算額度內辦理發包，並提供該項工作之委辦契約影本予甲方供參，工作完成後應提送工作成果報告予甲方，且依該項工作之委辦契約及實際執行費用辦理結算。
- 五、乙方執行本計畫時，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。
- 六、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。
- 七、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族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。
- 八、本計畫執行期間，乙方工作團隊廠商如有異動時，應於異動前 1 個月，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。
- 九、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。乙方應造冊並檢附相關學經歷及工作證明文件，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，乙方應於接獲甲方通知之發文日起 14 日內無條件完成更

換。乙方如因故需更換者，應於異動前 14 日內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。

十、乙方須於本契約簽訂之日起 15 日內派遣 1 名專業人員，駐點甲方指定之辦公場所，協助辦理本計畫相關事宜，乙方派遣駐點人員之薪資及相關費用不得納入開發成本，並不得因委託契約之工作期限延長而要求另行加計費用。

十一、甲方已另案委託專案管理單位及會計師，協助辦理本園區之專案管理及成本查核作業，乙方須配合接受其相關審查、督導及查核，不得拒絕。

## 第七條

### 資金籌措、運用與管理

一、乙方執行本計畫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），其中向融資機構或政府基金貸款部分應作為本計畫專款使用，不得移為他用。

二、乙方籌措本園區開發資金如向融資機構貸款，其所訂融資契約內容不得牴觸本契約條文內容，並應於融資契約簽訂之日起 15 日內提送融資契約影本予甲方備查，變更時亦同，以利成本查核之用，且甲方之備查不影響前款乙方自為債權、債務主體之權責。

三、乙方執行本計畫應於金融機構設置專戶，並設置獨立帳簿登帳管理。乙方執行本計畫之各項資金收支，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、乙方代甲方辦理本園區之產業專用區土地及建物租售（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。

五、除依法應繳付南投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，乙方得報請甲方同意，就所收受之租售土地價款，除本契約另有約定者外，於甲方同意之實支成本額度內，償還乙方已投入之開發成本本息，且應以資金來源之利息利率較高者優先償還，但如乙方有本條第七款所列情事之一者，甲

方得拒絕乙方之申請。

六、前款公共設施維護管理費需保留之比例，按本園區開發成本審定時，公共設施維護管理費之編列比例保留。

七、有下列情事之一者，於甲方以書面通知乙方之發文日起至該原因消滅為止，期間之利息不計入開發成本，乙方不得作為停止履約之理由：

(一) 各單項工程實際進度，可歸責於乙方之事由，落後開發工作預定進度達 10% 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 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) 其他乙方有違約事項且情節重大，經甲方認定者。

八、乙方因辦理本計畫開發工作須向國內金融機構融資貸款時，甲方得提供行政作業上必要之協助，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。

## 第八條

### 開發成本

一、除本契約另有規定不得納入開發成本者外，下列各項費用由乙方提報，經甲方核定後納入開發成本：

(一) 調查規劃及申請設置費用（甲方已另案委託辦理，費用 1,500 萬元）。

(二) 環境監測費用（含施工前、施工中、營運階段之環境監測費用及相關法令規定應辦理之環境檢測或調查費用）。

(三) 土地費用（含全區土地費、地上物補償費、遷移費、拆遷獎勵金等）。

(四) 工程設計、監造及開發費用（本園區各項開發工程〔含本園區北側 2 條聯外道路工程及其他本園區所需之相關工程〕之設計、監造、直接工程費〔含施工、工安、環保、工程管理及營業稅〕、間接工程費〔含水土保持計畫送審作業、各項設備試車、工程試驗、線路補助、考古遺址搶救、先人遺骨清理及遷葬、生態復育等費用及上開費用之營業稅〕等）。

- (五) 行銷、廣告及租售作業費用（產業專用區土地及建物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、地籍整理作業費、執行本園區開發工作應繳納之相關規費、稅捐及法律事務費用及甲方委託之專案管理單位及會計師查核費用 2,249 萬元與其契約擴充金額 192 萬元）。
  - (八) 保險費用。
  - (九) 利息：乙方為執行本計畫向融資機構或政府基金借貸及自籌資金（含自有資金）總額之利息。
  - (十) 代辦費。
  - (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預估費用編列開發成本計算書，提送甲方審定後作為執行本計畫各項工作之預算編列依據。各項成本金額經甲方審定後，乙方應秉持專款專用原則，未經甲方同意不得擅自於各成本項目間挪用，惟甲、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、甲方另案委託辦理申請設置規劃、專案管理及成本查核等作業經費應納入本園區開發成本，並於成本結算時歸墊甲方支付之費用，乙方不得拒絕。
- 四、乙方未按甲方核定各單項工程之工期完工，或未依甲方核定各項工作計畫書之作業時程完成工作，則該項工程或工作於延誤期間所衍生之利息（以乙方當時已投入該項工程或工作之資金計算）及因此增加之費用，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結算總金額之\_\_\_\_%（註：不得超過 9%，依乙方服務構想書所載）計算並請領代辦費（含稅）：

- (一) 土地費用。
- (二) 環境監測費用。

(三) 工程設計、監造及開發費用。

(四) 行銷、廣告及租售作業費用。

(五) 公共設施維護管理費用。

(六) 行政作業費用。

二、前款所列得計列代辦費之項目，如非屬乙方負責籌資支應者，該部分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產業專用區土地及建物全部出租售完畢後，得報請甲方同意先依當時成本計算書所列代辦費金額撥付 50%，並俟本計畫全部工作完成後，再報請甲方同意依成本結算撥付其餘金額。

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或乙方有違約罰款經甲方扣減者，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部分，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 0.5% 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之自有資金，按臺灣銀行當期基準利率加 0.25% 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、監造及施工等工作應由乙方及乙方委託之規劃、設計、監造及施工單位依甲方核定之「草屯手工藝產業園區工程規劃設計及施工作業程序」（簡稱「作業程序」）辦理各項工程之相關作業，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、乙方應依甲方核定之各項工程設計圖說及施工規範等辦理施工事宜，並於甲方核定之工程預算額度內執行，如有超出該額度部分，則不得納入於開發成本；乙方於施工前或施工期間認為施工有困難時，得提出修正建議，經甲方書面同意後，依「作業程序」辦理變更作業再行施工。

- 四、乙方未依甲方核定「草屯手工藝產業園區開發、租售及管理工作執行計畫書」之預定時程，提送本園區水土保持計畫、工程設計書圖及預算等成果，或未依本園區「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，經甲方同意後展延期限，否則以每日新臺幣 1,000 元計算延遲期間之懲罰性違約金，以乙方委辦規劃設計契約金額之 20%為上限，於開發成本結算時由代辦費扣繳。乙方應於委辦契約明訂上述罰則，倘未訂定者則由乙方自行負擔違約金，乙方不得以任何理由推諉拒繳。
- 五、乙方於各項工程開工前，應編製施工預算、施工計畫及施工品質管制計畫，報請甲方核定，並據以施工。
- 六、乙方於施工期間，應按月編製施工報表及工程品質檢驗報告表送請甲方備查，甲方並得隨時派員實地督導查核。
- 七、乙方未依前二款規定時間提送施工預算、施工計畫、施工品質管制計畫、施工報表、檢驗報告等，或經甲方或甲方委託之專案管理單位審查認有應補正，而未依通知期限辦理，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，於開發成本結算時由代辦費扣繳。乙方應於委辦契約明訂上述罰則，倘未訂定者則由乙方自行負擔違約金，乙方不得以任何理由推諉拒繳。
- 八、乙方於施工時應符合環境保護有關規定，並依南投縣政府環境保護局核定之本園區環境影響說明書及其審查結論與「變更草屯都市計畫（配合南投縣草屯手工藝產業園區）」確實辦理，且於施工期間確實執行本園區環境監測計畫，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，並處以每次新臺幣 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，於開發成本結算時由代辦費扣繳。乙方應於委辦契約明訂上述罰則，倘未訂定者則由乙方自行負擔違約金，乙方不得以任何理由推諉拒繳。
- 九、乙方於施工期間，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，並處以每次新臺幣 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，於開發成本結算時由代辦費扣繳。乙方應於委辦契約明訂上述罰則，倘未訂定者則由乙方自行負擔違約金，乙方不得以任何理由推諉拒繳。

十、乙方於施工期間，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、本計畫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。乙方除應要求委辦廠商依前述法令、規定辦理外，並應依規定告知本園區區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；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，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，於開發成本結算時由代辦費扣繳，乙方應於委辦契約明訂上述罰則，倘未訂定者則由乙方自行負擔違約金，乙方不得以任何理由推託拒繳。

十一、乙方委託之監造單位如有監造不實或怠於監造工作之情事，經甲方或專案管理單位發現並通知改善，乙方委託之監造單位未於期限內改善，則處以新臺幣 5,000 元之懲罰性違約金，以乙方委辦監造契約金額之 20%為上限，於開發成本結算時由代辦費扣繳，甲方並得要求乙方更換監造人員，乙方應於委辦契約明訂上述罰則，倘未訂定者則由乙方自行負擔違約金，乙方不得以任何理由推託拒繳。

十二、乙方因單項工程延誤，致其施工期限超過甲方原核定之工程進度時，除因不可歸責於乙方之事由時，得由乙方提出申請，經甲方同意後展延工期，否則除依本契約第八條第四款，該項工程或工作於延誤期間所衍生之利息（以乙方當時已投入該項工程或工作之資金計算）及因此增加之費用，不得納入開發成本，並以每日新臺幣 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，於開發成本結算時由代辦費扣繳，乙方應於委辦契約明訂上述罰則，倘未訂定者則由乙方自行負擔違約金，乙方不得以任何理由推託拒繳。

十三、乙方之開發團隊（含設計、施工、監造等單位）於本契

約期間應配合出席甲方或甲方委託之專案管理單位依其委辦契約召開有關本園區開發之相關會議，如乙方及開發團隊有應出席而未出席者，每一單位每次以新臺幣 5,000 元，計算延遲期間之懲罰性違約金，分別以乙方委辦設計、監造、工程之契約金額 20%為上限，於開發成本結算時由代辦費扣繳，乙方應於委辦契約明訂上述罰則，倘未訂定者則由乙方自行負擔違約金，乙方不得以任何理由推託拒繳。

## 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、乙方因單項工程驗收須辦理缺失改善，如未於甲方所訂之期內完成，除因不可歸責於乙方之事由時，得由乙方提出申請，經甲方同意後展延，否則除依本契約第八條第四款，該項工程或工作於延誤期間所衍生之利息（以乙方當時已投入該項工程或工作之資金計算）及因此增加之費用，不得納入開發成本，並以每日新臺幣 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，於開發成本結算時由代辦費扣繳，乙方應於委辦契約明訂上述罰則，倘未訂定者則由乙方自行負擔違約金，乙方不得以任何理由推託拒繳。
- 四、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。
- 五、工程移交前應由乙方提送移交清冊予甲方，並於完成移交管後將移交接管紀錄報請甲方核備。

## 第十三條 工程保固

- 一、本計畫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，結構物保固期限為 3 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 3 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，由乙方負責管理及維護，其所需費用納入本園區開發成本之公共設施維護管理費用。

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，上述保證金保證書手續費得納入開發成本。

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 3 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 3 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 土地預售、出售或標售或出租業務

乙方於辦理產業專用區土地預售、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

乙方於辦理本園區產業專用區土地租售前，應依據甲方審定之開發成本計算書為基礎，擬訂產業專用區土地租售建議價格（價格總額應足以支應全區開發成本）提送甲方，再提請「南投縣政府產業園區土地或建築物租售及價格審定小組」審定土地出租售價格。

#### 第十八條 開發成本總結算

- 一、開發工程完竣且產業專用區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、本園區辦理產業專用區土地租售所得超過甲方認定之開發成本者，乙方應於開發成本總結算後，依甲方通知之期限內將其差額之\_\_\_%（不得低於超成本總金額之 60%），繳交至南投縣產業園區開發管理基金。
- 三、本契約委託工作期限屆至且開發工程已全部完工，惟尚有產業專用區土地或建築物未完成租售，甲方得通知乙方先行辦理成本結算，如產業專用區土地及建物租售所得價款已超出甲方認定之開發成本，甲方得保留未出租售之土地及建物，並通知乙方依本條第一款完成開發成本總結算之相關作業並辦理結案；如產業專用區土地及建物租售所得價款不足甲方認定之開發成本者，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 工作原則

- 一、雙方應於開發期間密切聯繫，協調本計畫有關事項，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) 乙方將辦理本計畫開發、租售及管理業務之全部或主要部分轉託他人辦理時。
  - (二) 乙方未依第四條第五項於甲方通知期限內繳足土地費用時。
  - (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、因前款原因終止本契約時，甲方沒入乙方當時之履約保證金，且乙方投入於本計畫之費用均不得計列利息及代辦費。乙方並應於本契約終止日之次日起 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營事

業接辦本計畫成本之一部分，俟本計畫之業務完成後支付；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（如天然災害）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（包含利息及代辦費），依受託期間核准支付之開發成本作成結算，並經依審計法令規定辦理或由會計師簽證後，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、因政策上之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（包含利息及代辦費），依受託期間核准支付之開發成本作成結算，並經依審計法令規定辦理或由會計師簽證後，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、四款事由終止本契約時，應以書面為之。
- 六、乙方應於結算前，負責清理其執行本計畫所生之債權、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。

## 第二十一條 履約保證

- 一、乙方應於簽訂本契約書前，依甲方通知之期限內，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新臺幣\_\_\_\_\_元予甲方（以乙方之服務構想書預計總開發成本〔不含土地費用〕之10%計算）。
- 二、前款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1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。

## 第二十二條 適用法律

本契約之準據法為中華民國法律。

## 第二十三條 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。除依第二十條規定終止本契約外，其有效期限至完成本計畫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。

#### 第二十四條 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。

#### 第二十五條 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。

#### 第二十六條 其他特約事項

##### 一、管轄法院

因有關本契約爭議而涉訟時，雙方同意以臺灣南投地方法院為第一審管轄法院。

##### 二、作業疏失責任

乙方辦理本計畫相關業務，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 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。

第二十七條 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 6 份，乙方執 2 份。

第二十八條 本契約書附件：

一、草屯手工藝產業園區委託開發、租售及管理計畫甄選須知及相關文件。

二、草屯手工藝產業園區委託開發、租售及管理計畫服務構想書。

立契約書人

甲 方：南投縣政府

法定代理人：縣長 林明溱

地 址：南投縣南投市中興路 660 號

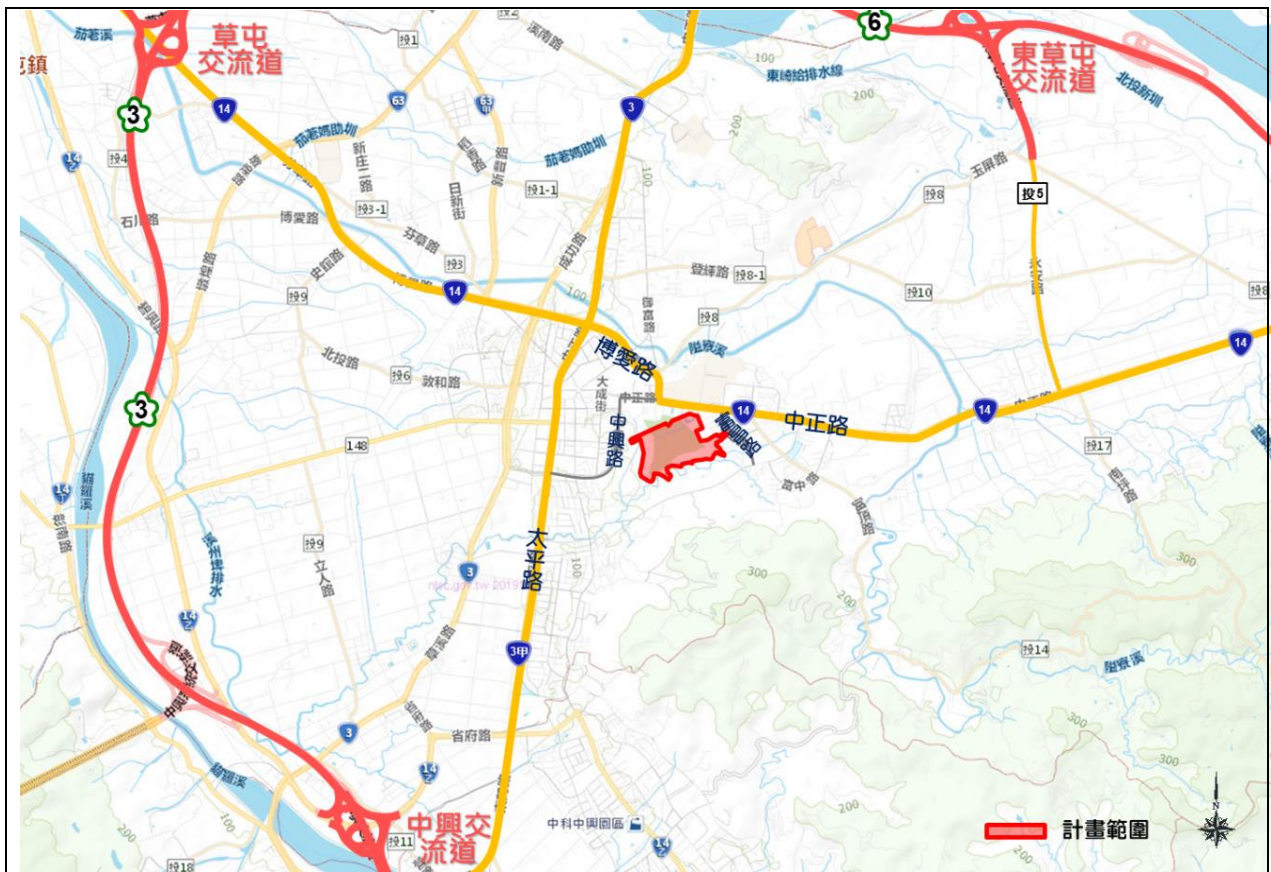
乙 方：

法定代理人：

地 址：

公司統一編號：

中 華 民 國                      年                      月                      日



南投縣草屯手工藝產業園區位置圖

## 南投縣草屯手工藝智慧產業園區土地清冊

| 編號 | 行政區 | 地段  | 地號   | 謄本面積(m <sup>2</sup> ) | 使用面積(m <sup>2</sup> ) | 土地所有權人 | 管理機關  |
|----|-----|-----|------|-----------------------|-----------------------|--------|-------|
| 1  | 草屯鎮 | 新富仁 | 375  | 330.34                | 330.34                | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 2  | 草屯鎮 | 新富仁 | 549  | 325.99                | 325.99                | 彰化縣    | 彰化縣政府 |
| 3  | 草屯鎮 | 新富仁 | 551  | 12.88                 | 12.88                 | 彰化縣    | 彰化縣政府 |
| 4  | 草屯鎮 | 新富仁 | 553  | 187.45                | 187.45                | 彰化縣    | 彰化縣政府 |
| 5  | 草屯鎮 | 新富仁 | 556  | 6.96                  | 6.96                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 6  | 草屯鎮 | 新富仁 | 557  | 15.78                 | 15.78                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 7  | 草屯鎮 | 新富仁 | 558  | 194.46                | 194.46                | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 8  | 草屯鎮 | 新富仁 | 559  | 22.75                 | 22.75                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 9  | 草屯鎮 | 新富仁 | 560  | 4.94                  | 4.94                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 10 | 草屯鎮 | 新富仁 | 561  | 94.60                 | 94.60                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 11 | 草屯鎮 | 新富仁 | 562  | 1,105.37              | 1,105.37              | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 12 | 草屯鎮 | 新富仁 | 563  | 72.63                 | 72.63                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 13 | 草屯鎮 | 新富仁 | 564  | 0.96                  | 0.96                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 14 | 草屯鎮 | 新富仁 | 565  | 2.49                  | 2.49                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 15 | 草屯鎮 | 新富仁 | 566  | 23.73                 | 23.73                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 16 | 草屯鎮 | 新富仁 | 567  | 84,668.13             | 64,071.01             | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 17 | 草屯鎮 | 新富仁 | 570  | 39,985.80             | 921.97                | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 18 | 草屯鎮 | 新富仁 | 571  | 93.57                 | 93.57                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 19 | 草屯鎮 | 新富仁 | 572  | 10.30                 | 10.30                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 20 | 草屯鎮 | 新富仁 | 573  | 121.81                | 121.81                | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 21 | 草屯鎮 | 新富仁 | 574  | 223.02                | 223.02                | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 22 | 草屯鎮 | 新富仁 | 873  | 13,919.01             | 10,450.50             | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 23 | 草屯鎮 | 新富仁 | 874  | 12,630.72             | 11,330.17             | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 24 | 草屯鎮 | 新富仁 | 876  | 134.49                | 1.67                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 25 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1078 | 48,648.25             | 48,648.25             | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 26 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1079 | 45.95                 | 45.95                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 27 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1080 | 11.98                 | 11.98                 | 南投縣    | 南投縣政府 |

| 編號 | 行政區 | 地段  | 地號   | 謄本面積(m <sup>2</sup> ) | 使用面積(m <sup>2</sup> ) | 土地所有權人 | 管理機關  |
|----|-----|-----|------|-----------------------|-----------------------|--------|-------|
| 28 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1081 | 2.06                  | 2.06                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 29 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1082 | 24.07                 | 24.07                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 30 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1083 | 8.16                  | 8.16                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 31 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1084 | 8.93                  | 8.93                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 32 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1085 | 13.34                 | 13.34                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 33 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1086 | 34.47                 | 34.47                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 34 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1087 | 72.32                 | 72.32                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 35 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1088 | 9.73                  | 9.73                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 36 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1089 | 1,807.73              | 762.80                | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 37 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1090 | 36.85                 | 36.85                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 38 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1092 | 65.19                 | 65.19                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 39 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1093 | 46.96                 | 46.96                 | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 40 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1100 | 1.76                  | 1.76                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 41 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1101 | 3.58                  | 3.58                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 42 | 草屯鎮 | 新富仁 | 1102 | 1.52                  | 1.52                  | 南投縣    | 南投縣政府 |
| 總計 |     |     |      | 207,837.15            | 139,423.27            |        |       |

註：實際使用面積以地政機關分割實測為準。