

臺中市「市八十」公有市場用地獎勵民間開發經營補充契約

臺中市政府 (以下簡稱甲方)
立契約書人 鉅眾資產管理顧問股份有限公司 (以下簡稱乙方)
台灣家樂福股份有限公司 (以下簡稱丙方)

前 言

緣甲乙雙方於民國 92 年 11 月 25 日分別訂有「臺中市『市八十』公有市場用地獎勵民間開發經營契約」及「臺中市『市八十』公有市場用地獎勵民間開發經營地上權設定契約」(以下合稱「原契約」)，茲因乙方擬將「原契約」一切權利義務讓與丙方，丙方同意繼受，亦業經甲方同意，為此，甲乙丙三方就「原契約」之移轉及其後權利義務之行使或負擔訂立本補充契約，約定條款如後：

第一條 契約承擔

甲乙丙三方同意，乙方自民國101年03月15日(以下簡稱「契約承擔日」)起將「原契約」之一切權利義務讓與丙方，由丙方繼受並繼續行使負擔「原契約」之一切權利義務。

第二條 營運期間提供財務報告

- 一、 丙方應於「原契約」有效期限內(以下簡稱「營運期間」)，依據中華民國一般公認會計原則及相關法令，編列年度、半年度財務報表；並於每年會計年度終了後 4 個月內，將其依「原契約」所為營運所製作之損益表提送甲方備查。
- 二、 丙方須配合甲方辦理營運績效評估工作，於甲方事前書面通知情形下，丙方應提供前項所定財務報表等相關文件及配合評估工作，並為之說明；於必要時，甲方得委請會計師查核前項財務報表，丙方不得拒絕。

第三條 資產目錄及檢查

一、 資產目錄

- (一) 丙方應自「契約承擔日」起製作資產目錄，將其依「原契約」所自行出資興建之地上物及其定著附屬設施及設備(即敷設於建物之電氣、給水、排水、空調、昇降、消防、防空設備及污水處理等設備)逐項詳細登載，並應註明取得該項資產、權利之名稱、種類、取得時間、使用年限、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。
- (二) 丙方應自「契約承擔日」之次年起，於每年 2 月底前將上年度年底之資

產目錄提送甲方備查，並於「營運期間」屆滿前半年，將資產目錄送交甲方備查，甲方並有權隨時派員加以檢查。

二、資產檢查

甲方得於「營運期間」屆滿前5年、3年及1年就丙方資產目錄所載資產進行檢查，勘驗其可供使用情形，甲方並得根據檢查結果，要求丙方進行必要之維修。

三、除去資產負擔

丙方對於資產目錄所載之資產如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，應於移轉予甲方前，除去該負擔。

第四條 通知

本補充契約及「原契約」對於立契約書人所為之任何通知、要求或其他通訊，應以書面為之，並按本補充契約所載之地址送達。

第五條 契約效力

- 一、「原契約」所載「基本計劃書」，因經營主體變更為丙方，有關「營運計劃」部分，以丙方所送「臺中市『市八十』公有市場用地獎勵民間投資開發經營計畫書」為規範，上述「營運計劃」因法律規定變更、社會經濟環境變化等原因，而有相應修改必要者，丙方得在「原契約」之規範下檢討修正。
- 二、本補充契約為「原契約」之一部，與「原契約」具有相同之效力。

第六條 違約處理

如丙方有違反本補充契約規定情事，經甲方訂相當期限要求改善而丙方未於該期限內改善者，甲方得依原開發經營契約第十七條第二項第一款第三點之方式處理。

第七條 其他

- 一、本補充契約經甲乙丙三方簽妥，加蓋印信並經公證後生效。
- 二、本補充契約正本共乙式肆份，由甲乙丙三方及公證人各執乙份為憑；副本共^六份，由甲方收執^三份，乙方收執^三份，丙方收執^三份。

契約附件

附件:1、臺中市「市八十」公有市場用地獎勵民間開發經營契約

2、臺中市「市八十」公有市場用地獎勵民間開發經營設定地上權契約

3、臺中市「市八十」公有市場用地獎勵民間投資開發經營計畫書

立契約書人

甲方：臺中市政府

法定代理人：胡志強

地址：臺中市臺中港路2段89號

電話：(04) 22289111

傳真：(04) 22221020

代理人：楊敦勝



(印鑑)

(印鑑)



乙方：鉅眾資產管理顧問股份有限公司

法定代理人：石先武

地址：臺中市南屯區文心路1段521號5樓

電話：(04) 22555215

傳真：

代理人：顏直信



(印鑑)

(印鑑)



用印日期 101. 03. 15

丙方：台灣家樂福股份有限公司

法定代理人：康柏德

地址：臺北市中山區樂群三路218號4樓之1

電話：(02) 28981999

傳真：

代理人：許文棋



(印鑑)

(印鑑)



中華民國 壹零壹年 叁 月 拾伍 日



臺中市「市八十」公有市場用地獎勵民間開發經營契約

訂約人：臺中市政府（以下簡稱甲方）

鉅眾資產管理顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）

雙方就臺中市「市八十」公有市場用地獎勵民間開發經營達成協議，共同遵守下列契約條款及其附件，訂立本契約，以資共同遵守履行：

第一條：本基地

- 一、座落：臺中市南屯區惠仁段第 0002 與、0003 地號等二筆，土地面積共一萬一千七百四十點四四平方公尺（正確面積以地政機關土地登記簿面積為準）。
- 二、都市計畫使用分區：市場用地。
- 三、核准機關及文號：業奉台灣省政府八十六年三月十八日 86 府財三字第 149519 號函同意民間開發經營。

第二條：本案界定

- 一、契約中所稱本案，係指甲乙雙方依據本契約及附件規定，由甲方提供「市八十」公有市場用地予乙方進行投資、設計、開發、施工、裝修、裝置設備及經營管理和收益。
- 二、乙方按照本契約規定向甲方支付權利金、地租及履約保證金，並履行本案的開發施工與經營的責任和義務。

三、本基地用地除依經濟部令頒「臺灣省零售市場管理規則」之規定作市場使用外，亦得作多目標使用，惟須符合行政院頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定之使用項目，但不得作住宅之使用。

第三條：開發經營契約期間

本契約自訂約日起生效為期五十年，乙方得經營至屆滿之日止，惟契約中途終止時，經營權亦即終止。

第四條：地上權設定

甲方同意契約存續期間內設定地上權於乙方，雙方另簽訂設定地上權契約（如附件），但本契約因故終止或失效時，地上權設定契約亦隨之終止或失效。

第五條：開發

乙方應在本契約簽訂日起三十日內會同甲方辦理並完成設定地上權登記；並於本契約簽訂日起一年六個月內申領建造執照並開工興建，自開工日起二年內完工申領使用執照。

前項乙方在申領建造執照時如因法令規定，有變更「基本計畫書」之必要時，應檢附變更計畫書圖送甲方審查同意後，再依序報請相關主管機關審查，但以一次為限。

乙方應負擔本用地的全部開發、興辦及經營費用，並自行負擔

全部風險和責任、自行排除開發施工之障礙，按相關法令及本契約及附件之規定，從事設計、建造、維護、裝修、營運市場與其停車場和附屬設施。

第六條：營運

- 一、本市場應以現代化、企業化的方式整體經營管理，維持高品質的服務水準，建立卓越的形象，並使關連設施、設備，維護在良好狀況下。
- 二、乙方應在取得建物使用執照一年內正式開幕營業，並接受甲方業務主管單位之監督與輔導。
- 三、乙方欲就本基地之建物部份出租或以其他方式部份委託他人經營時，其所訂租賃契約存續期間，不得逾越地上權存續期間屆滿日，並應將其結果副知甲方。
- 四、本契約因中途終止，乙方與他人就前款所訂契約之存續期間，亦隨之失效，甲方並得於本基地之建物門首公告周知，以免善意第三人權益受損。

第七條：權利金

- 一、新台幣貳億零貳佰萬元整，乙方應於契約簽訂之日起十日內向甲方繳交得標金額百分之五十之權利金；其餘百分之五十自次年七月起分五年五期逐年逐期繳交完成，第一期於契約訂立後之次年

七月一至三十一日繳交（繳納書向甲方之經濟局市場管理課領取）。

二、乙方在任何情形下不得向甲方要求收回全部或部分之權利金，但如可歸責甲方之事由致不能履行本契約，甲方應依契約期間比率退還乙方已繳納之權利金。

八條：履約保證金

一、新台幣貳仟零貳拾萬元整，乙方應於本契約簽訂前一次繳交予甲方，以保證乙方確實履行本用地的開發和完工的全部責任和義務。

二、本保證金得以現金、即期兌現支票或以金融機構定期存單設定質權質押予台中市政府（應經行庫拋棄行使抵銷權），或以政府公債或行庫保證書等換抵。

三、本保證金俟取得全部使用執照後無息退還半數，餘額俟領得全部營利事業登記證後無息發還。

四、乙方違約時除按本契約及設定地上權契約規定處理外，並由甲方沒收本履約保證金，但本履約保證金半額發還後違約時，則沒收另剩餘款額。

九條：土地租金

依甲乙雙方簽訂之「臺中市「市八十」公有市場用地獎勵民間開

發經營設定地上權契約」規定辦理。

第十條：稅費負擔

本案土地之地價稅及本契約期滿建築物所有權移轉所產生之稅賦由甲方負擔；房屋稅、公證費、建築設計費、監造費、顧問費、興建工程費、設備費、經營稅費及其他開發經營關連稅費等皆由乙方負擔，其他未明列的費用依法令及本契約規定辦理。

第十一條：建築擔保物權設定

乙方未獲甲方事先同意不得將建築物及一切附屬設施或地上權設定擔保物權或其他負擔。

第十二條：轉讓、合併、解散

一、在契約有效期間內，除契約內容另有約定者或經甲方事先同意，乙方不得就本契約之權利或義務私自轉讓、贈與、分割、質押或其他任何方式之處分。

二、本契約所載條款僅係訂約雙方之單獨權益，其他合約及同意書等均不得載有與本契約及設定地上權契約規定有違之條文。亦不得解釋為給與任何個人、公司或團體對甲方要求權利、救濟或賠償。

三、乙方在未經甲方事先同意前，不得與其他任何公司、商號、團體或任何方面合併、自動清算、重整或改組公司、承諾或

採取任何作為以進行強迫結束其公司之步驟。但甲方之同意與否應在三個月內答覆，逾期未答覆視為同意。

第十三條：保險

- 一、 乙方應提供建物在施~~工~~期間及營運期中的足額保險以保障本案的風險，並自行負擔保險費用與維持保單之效力。如保險金不足理賠時，不足理賠部分由乙方負擔。此項保險應至少含「營造保險」、「火險」、「地震險」、「公共意外責任險」及法令規定必要之保險。
- 二、 於特許期間屆滿前第三年開始起，除法令另有規定，建築物火險保單受益人應改為甲方。

第十四條：災害復原

- 一、 如因火災或不可抗力之災害，致使建築物發生部份或全部損害、損失時，乙方應迅速將建築物至少修復至損害、損失發生前之原狀。復原及修理費由乙方負擔。
- 二、 特許期間屆滿前三年，甲方因前條第二款所得之理賠金額得依乙方提出之修復計畫及工程進度全數交由乙方辦理修復。

第十五條：觀察督導

- 一、 甲方或甲方指派人員、授權人，有權在本案施工及未來營運過程中，對本案的開發、施工及營運進行視察及督導，

倘有不良情況或違反契約的情事，甲方有權檢查乙方與第三人所簽立之契約，併可施予要求改善及改正。

- 二、如發現乙方有財物營運狀況不良或違反契約情事時可限期改善。於必要時，甲方得要求乙方限期提出或交出帳簿、表冊、傳票、財務報告及相關文件，以供查核。

第十六條：適用法律

乙方履行本契約之義務，辦理建築物設計施工、營業註冊登記及本市場之營運，均應遵守中華民國法律規章及一切管轄機關之指示。乙方並應負責取得本案施工及營運之全部證照。

第十七條：違約處理

一、乙方如發生下列任一事件，即以違約論：

- (一)、乙方在建物全部結構體未完工前，未經甲方事前書面同意而預收分租建物之訂金、租金。
- (二)、乙方未依「基本計劃書」、「設定地上權契約」、「建築法」、「都市計畫法」或本契約或其他法令之規定使用本基地及其地上物及附屬設施及設備。
- (三)、乙方未能依本契約第五條第一款規定之階段最遲開發進度期限完成者。
- (四)、乙方未維持本基地建物及其他附屬設施與相關設備及其

地上物均在良好狀況下，致甲方權利受損害時，或對「基本計劃書」及建物與相關設施作重大變更，未經甲方事前書面同意者。

(五)、市場停止營業面積達總營業面積百分之五十以上，且停止期間達半年者。但因建物須局部或全部重(修)建，經甲方以書面同意者，不在此限。

(六)、乙方未如期繳納權利金或地租者。

(七)、乙方未經甲方事前書面同意，擅將本基地上建築物(包括一切附屬設施)及地上權，為轉讓、設定擔保物權或其它負擔。

(八)、乙方對於一切按「臺中市『市八十』公有市場用地獎勵民間開發經營投標須知」規定所提送之證明文件與其他投標文件，經查證與事實不符者。

(九)、其他乙方未能遵守或履行本契約或「設定地上權契約」或本契約附件之任一規定之情事。

三、懲罰性違約金的約定：

(一)、有下列情事之一，乙方應自甲方通知改善到達之翌日起，至改善完成之日止，按日給付懲罰性違約金：

1. 乙方有本條第一項第一款情事者，乙方每日應計付之懲

罰性違約金，以乙方預收之租金或訂金總值除以限期改善期間之日曆天數為乙方每日應計付之懲罰性違約金。

2. 乙方有本條第一項第二款、第三款情事者，乙方每日應計付當期年租總金額百分之一之懲罰性違約金。

3. 乙方有本條第一項第五款情事者，乙方每日應計付新臺幣十萬元之懲罰性違約金。

(二)、甲方有本條第一項第六款中斷未如期繳納權利金、土地租金部份，甲方得以下列之規定，計算懲罰性違約金：

1. 逾期繳納在未滿一個月時，照欠額加收百分之二。
2. 逾期繳納在一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
3. 逾期繳納在二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
4. 逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分十。

(三)、乙方有本條第一項第七款情事時，甲方得要求以乙方設定擔保物權或其它負擔所得金額為懲罰性違約金之金額。

三、終止之事由：

(一)、乙方有第一項第六款逾期未繳納權利金達一個月以上，或逾期未繳納地租達六個月以上者，甲方得立即終止本契約及「設定地上權契約」及其他一切約定。

(二)、乙方如有第一項第八款之情事者，甲方得立即終止本契約及「設

定地上權契約」及其他一切約定。

(三)、乙方除前二款情形外，如有任一違約情事時，甲方應以書面通知，乙方於指定之期限內以甲方認為之適當方式改善，如逾期仍未改善者，甲方得終止本契約及「設定地上權契約」及其他一切約定。

(四)、終止後的處置：

1. 無償收回土地。
2. 沒收地上物及其附屬設施及設備。
3. 施工中之建物與相關設施，乙方應於終止之日起一百八十日內自行拆除完畢，逾期不拆除者，甲方得代為拆除或逕為沒收，所需費用概由乙方負擔。
4. 無條件沒收本案開發及經營權。

三、損害賠償的請求：乙方如有違約之情事致甲方受有損害者，甲方得請求損害賠償。

四、甲方依本條處以乙方之懲罰性違約金或損害賠償金，得自履約保證金內抵付之。

十八條：所有權

除設定地上權契約另有規定者外，本契約不得視為構成不動產物權、或對本案建築物或土地之任何性質之擔保物權。無

論乙方對土地或建築物使用期限長短，均未給予乙方或任何
承包商或分租人、設店人以佔有土地、建築物、本案或其中
任何部份之權利，亦不得剝奪甲方由法律、本契約或設定地
上權契約所賦予土地、建築物及本案或其任何部份之復歸所
有權人得行使之權利。

第十九條：權利保有

甲方如延遲、放棄、不作為或未能行使本契約或設定地上權
契約下之任何權利，應不影響或損及甲方於其後對乙方違約
行為所保有的一切權利。

第二十條：條款分別有效

一、設定地上權契約為本契約之下位契約，因本契約之存續行使
而存在。

二、本契約之任何條款、或條款之一部份或條款適用性為本契約
管轄法院宣告無效，或因任何法律規定之變更，或因政府政
策之改變致無法實施時，所有本契約之其他部份仍繼續有效。

第二十一條：繼受

在本契約對訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力，雙
方並承諾負責使各方之繼受簽署同意書確認本契約對其有拘
束力。

第二十二條：通知

一、 依本契約規定應給予對方之任何通知或文件，均應以書面為之，或依當時法令規定之方式為之，並應送達對方於本契約所載之地址。

二、 任何一方地址變更時，應以書面通知對方，否則如載明由對方收受並依當時法律規定之通知送達方式辦理時，即視為業已送達對方。

第二十三條：契約之修正

為因應任何法律規定之變更，或因政府政策之改變，或社會經濟環境之快速變化，致「基本計劃書」內容有不符事實需求時，乙方每五年得在本契約之規範下申請檢討修正，並經雙方協調簽署始生效力，修正內容及事項應以書面為之。

第二十四條：其他約定

一、 本契約適用法律為中華民國法律，未規定事項悉依民法規定辦理，如因本契約涉訟時，雙方同意以台灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

二、 本契約及有關附件經雙方簽妥，加蓋印信及公證後生效，正本一式兩份，甲乙雙方各執一份為憑，副本十二份甲方八份、乙方四份。(甲方送乙份至台中地方法院公証處留存)

附件：

1. 臺中市「市八十」市場用地獎勵民間開發經營投標須知。
2. 臺中市「市八十」市場用地獎勵民間開發經營設定地上權契約。
3. 臺中市「市八十」市場用地獎勵民間開發經營基本計畫書。

甲 方：

臺中市政府：

法定代表人：台中市長胡志強

地址：台中市民權路九十九號

乙 方：

鉅眾資產管理顧問股份有限公司

公司地址：台中市 402 南區忠明南路 27 樓

統一編號：89804142

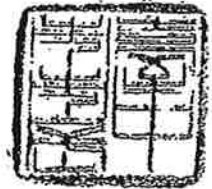
公司電話：(04) 2261-0699

負責人：石先武

身分證字號：E102484796

中華民國九十二年十一月二十

本件用印係依據業務單位
申請書辦理，有關合約
條文之訂立、修改、增刪
概由承辦業務單位負責



(印鑑)



(印鑑)

