



台北市政府



遠雄巨蛋
Farglory Dome

大巨蛋 合約怎麼走

謝志誠

2015年4月19日

2016年3月29日修正



沒有公安，沒有營運；
拆巨蛋？拆商場？你二選一；
要終止契約、要強制接管！

我一面牆都不拆，
你給我照價買回！

是怎樣？

爭議

缺失

違約



嗆聲之餘

回頭看看「興建營運合約」

看看合約條款怎麼說……



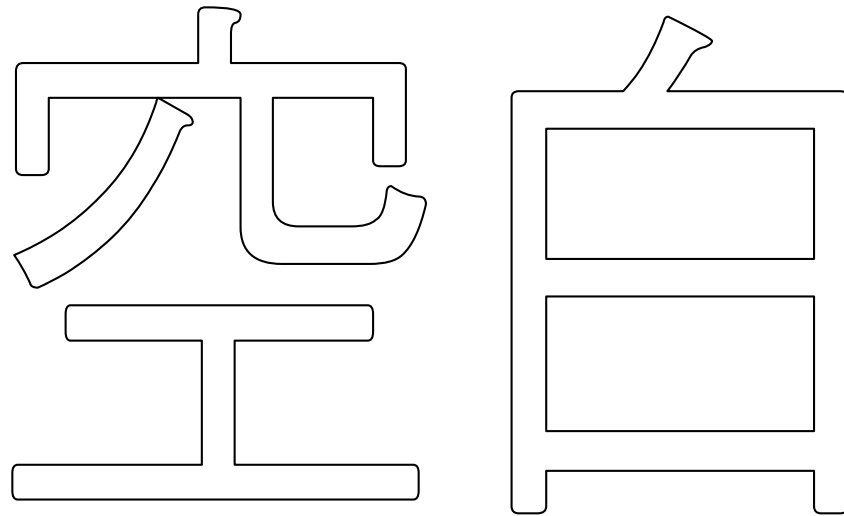


缺失認定

市府哪些行為叫**缺失**？

合約沒有條款提到，

甲方（台北市政府）**缺失**如何認定！



遠雄哪些行為叫**缺失**？

合約第19.1條

除合約明載的「違約」事項外，

乙方（遠雄）的行為

如有不符合約規定者，

均屬於**缺失**。

誰認定？



缺失處理

遠雄有缺失？如何處理？

- 甲方書面通知，要求乙方限期改善。
- 罰款：同一缺失經要求改善二次仍未改善，甲方得向乙方請求按每日5萬元罰款，並以該期履約保證的千分之十為上限。
- 缺失情形足以影響計畫的執行時，甲方得逕以違約處理。

遠雄有缺失？如何處理？

合約第19.2條

遠雄有不符
合約規定的行為

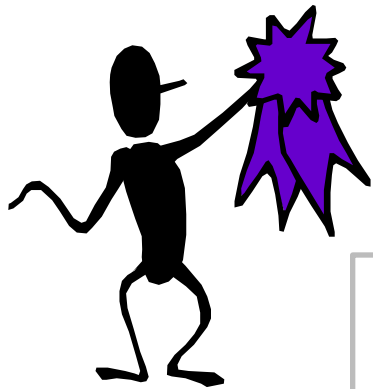
北市府書面通知
遠雄限期改善

要求改善二次
仍未改善，
得按每日5萬元罰款

缺失情形足以
影響計畫執行

違約

以該期履約保證的
千分之十為上限





違約認定

市府哪些行為構成違約？

合約第19.5條

甲方（台北市政府）的行為有「遲延或違反其基於合約的義務，導致乙方（遠雄）遭受損害」者。

遠雄哪些行為構成違約？

合約第19.3條

- 未依約如期提出融資協議書或融資契約。
- 擅自停工。
- 施工進度嚴重落後。
- 工程品質重大違失。
- 經營不善。
- 聲請破產或財務狀況異常。
- 缺失逾期未改善，且缺失情形足以影響計畫執行，經甲方逕以違約認定者。
- 其他嚴重影響計畫執行且情節重大者。



違約處理

市府違約如何處理？

- 乙方得限期要求甲方改善。
- 若未能改善且持續超過30天，雙方同意就補救方案進行協商。
- 方案內容與程度應以足以彌補乙方的損害為原則。
- 雙方若未能於協商開始90天內達成協議，除非雙方同意延長協商期限，乙方得以書面通知甲方終止合約。

市府違約如何處理？

合約第19.5條

北市府有遲延或違反其基於合約義務，導致遠雄遭受損害的行為

遠雄書面通知
北市府限期改善

未能改善且
持續超過30天

協商
補救方案

終止合約

未能於協商開始
90天內達成協議



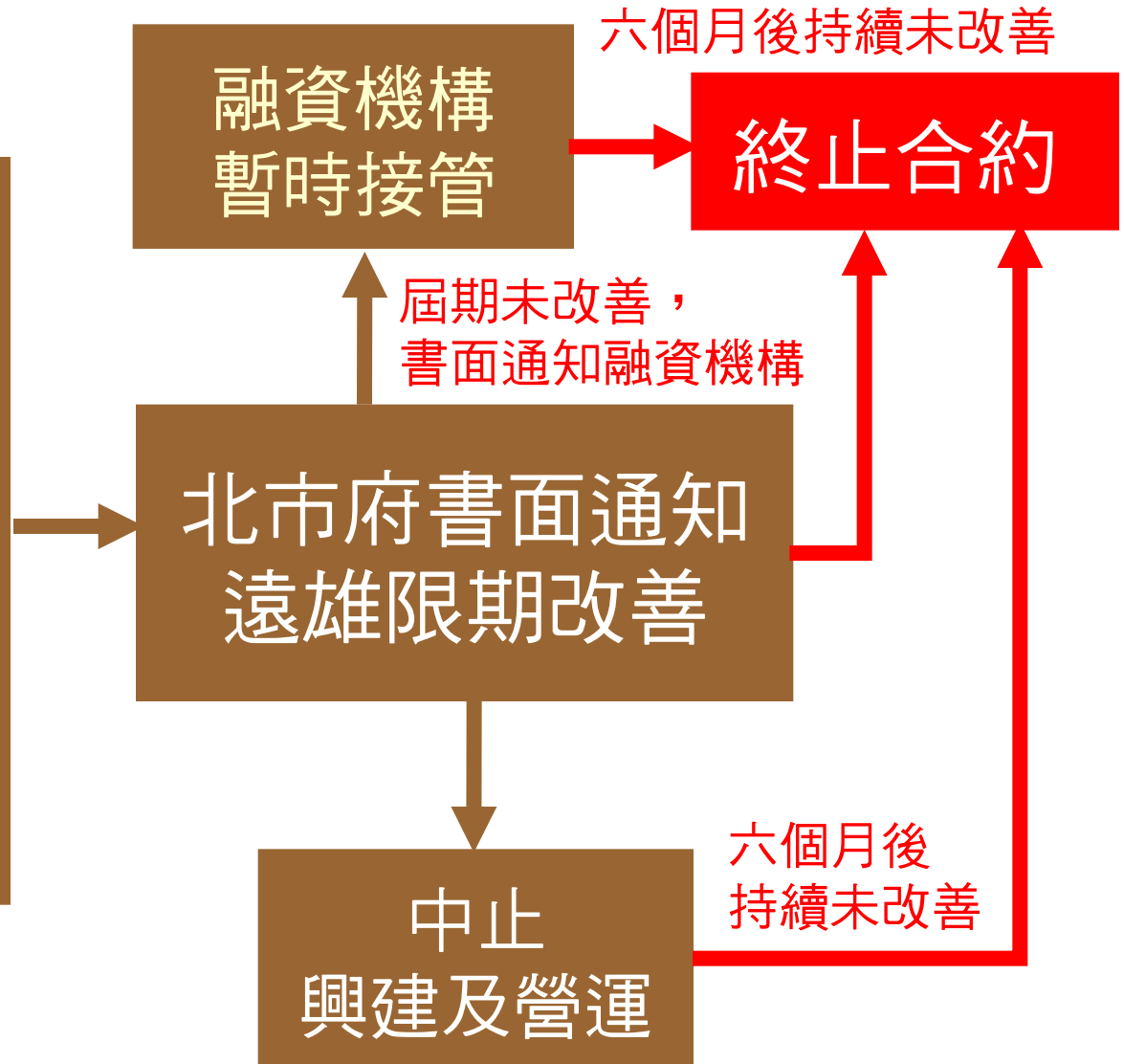
遠雄違約如何處理？

- 書面通知乙方，定期要求改善。
- 屆期未改善，書面通知融資機構及乙方：
 - ▶ 由融資機構暫時接管或繼續辦理興建及營運；
 - ▶ 中止乙方興建及營運的一部分或全部；但興建營運期間的進行不受影響。
 - ▶ 終止合約。
- 乙方在融資機構接管或中止興建或營運六個月後，若持續未改善，則甲方得終止合約。

遠雄違約如何處理？

合約第19.4條

- 擅自停工。
- 施工進度嚴重落後。
- 工程品質重大違失。
- 經營不善。
- 缺失逾期未改善，且缺失情形足以影響計畫執行，經甲方逕以違約認定者。
- 其他嚴重影響計畫執行且情節重大者。……



爭議處理機制



有爭議，該怎麼解決？

- 發生爭議時，雙方應本於誠信原則，先以**協商**方式解決。如無法以協商解決，任一方均得提送協調委員會決議。
- **協商不成，應先經雙方同意成立「協調委員會」解決**
 - 提案協調後，無法在一個月內完成推選協調委員，或召開協調委員會後，無法在三個月內做成有效決議，視為**協調不成立**。
- **提付仲裁**。
- 提起撤銷仲裁判斷之訴。

註：爭議處理期間，雙方均應繼續履行契約。

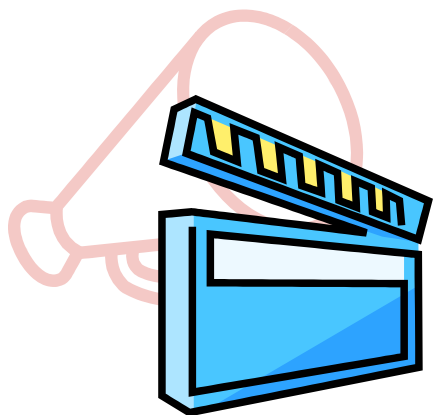
爭議？怎麼解決？

合約第20條



註：爭議處理期間，
雙方均應繼續履行契約。

提案協調後，無法在一個月內完成推選協調委員，或召開協調委員會後，無法在三個月內做成有效決議，視為協調不成立。



合約終止 與後續

合約，終止之因？

合約第21.1條

因遠雄有錯
而終止合約

雙方合意

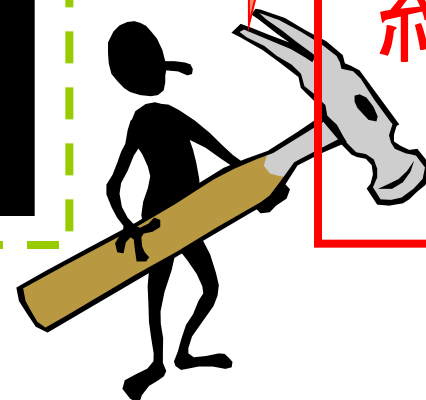
因北市府有錯
而終止合約

政府政策或
法令變更

不可抗力事由

除外情事

終止合約



終止之後？

- 除另有規定外，雙方的權利義務一律終止，但終止前已發生的權利義務不受影響。
- 合約全部終止時，附屬事業的營運權利一併終止。
- 乙方應辦理現有資產移轉。

雙方合意終止合約，後續怎麼辦？

雙方的權利義務關係，
另行議定。

因可歸責於市府的事由而終止合約， 後續怎麼辦？

- 甲方除扣除乙方應付的罰款或因合約衍生的費用外，應返還履約保證金予乙方，並按比例退還乙方已預繳的土地租金。
- 乙方取得所有權的在建工程或營運資產，甲方應依雙方同意的鑑價機構所為鑑價結果予以收買，並依合約規定辦理資產移轉。鑑價費用由甲方負擔。

因可歸責於市府的事由而終止合約， 後續怎麼辦？

因北市府有錯
而終止合約

履約保證金扣除應付
的費用後還給遠雄

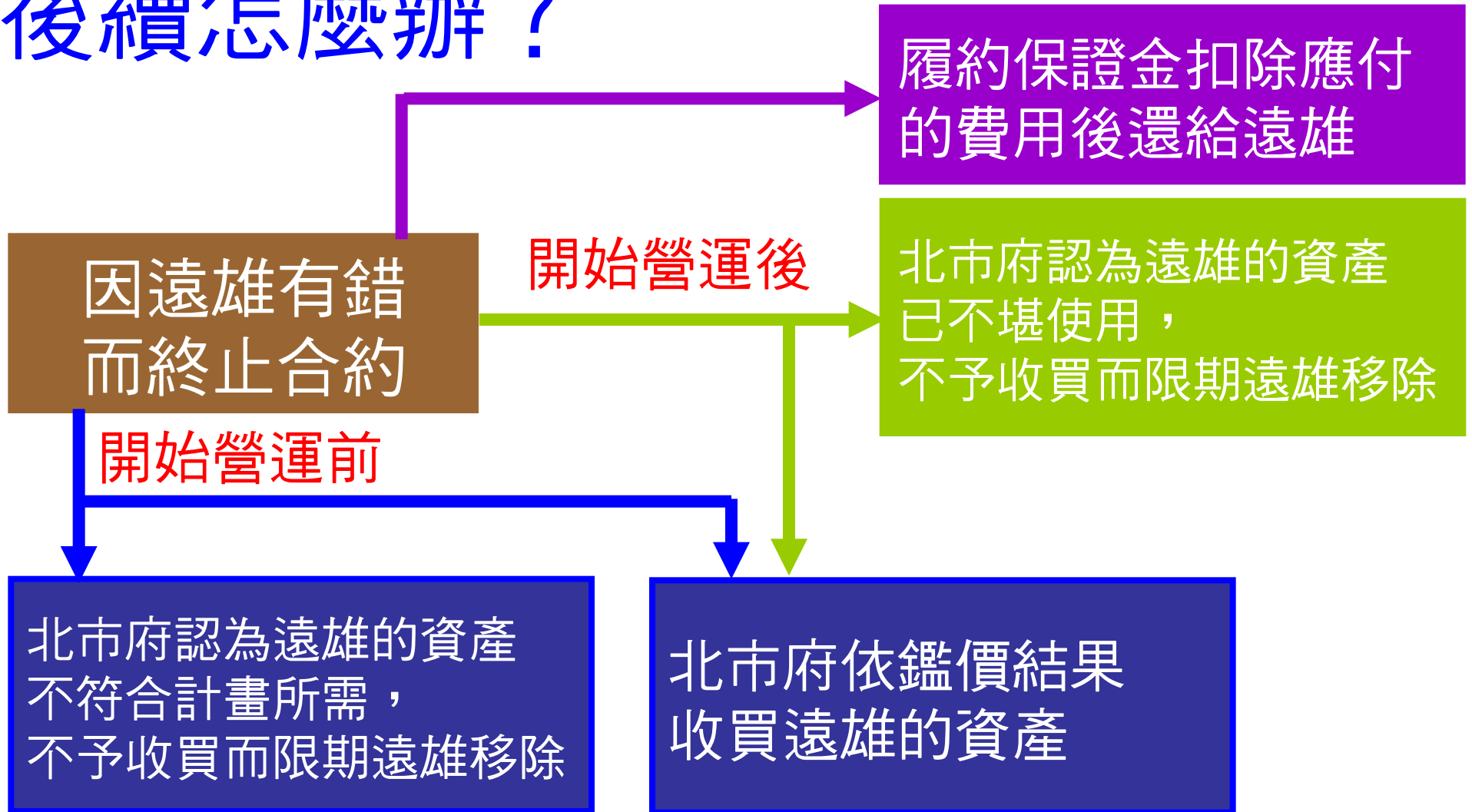
北市府依鑑價結果
收買遠雄的資產



因可歸責於遠雄的事由而終止合約， 後續怎麼辦？

- 乙方同意甲方可以就乙方預繳的土地租金與履約保證金扣繳乙方應付的罰款、損害賠償及其他甲方有權向乙方請求支付的費用。
- 發生在開始營運前：若甲方認為乙方的資產不符合本計畫所需，得不予收買而限期乙方移除；或由甲方依雙方同意的鑑價機構鑑價結果收買乙方於基地上的資產後，完成興建，並將支付乙方的價款扣除乙方應付給甲方的損害賠償。
- 發生在開始營運後：由甲方依雙方同意的鑑價機構鑑價結果收買乙方於基地上的資產，並將支付乙方的價款扣除乙方應付給甲方的損害賠償。若乙方資產已不堪使用，或不符甲方的使用需求，甲方得不予收買而限期乙方移除。
- 鑑價費用由乙方負擔。

因可歸責於遠雄的事由而終止合約， 後續怎麼辦？



這樣看來...



要拆蛋？要拆商場？要照價買回？

似乎都有所「本」！

要終止合約？要中止興建、強制接管？

也都有所「本」！

問題是：所持的理由「站」得住腳嗎？

夠「支持」自己的訴求嗎？

如今，巨蛋變鳥蛋？

鳥蛋變炸彈？詐彈？

Goodbye