臺南市東區商四商業設施促參案

招商文件

【第二部：投資契約（草案）】

主辦機關：臺南市政府

執行機關：臺南市政府經濟發展局、

臺南市政府財政稅務局

中華民國 114 年 o 月

目錄

第一章 總則 1
第二章 契約期間 4
第三章 乙方興建營運權限及工作範圍 5
第四章 聲明與承諾事項 6
第五章 甲方協助事項 10
第六章 用地交付之範圍及方式 11
第七章 興建 13
第八章 營運 19
第九章 附屬事業 25
第十章 費率及費率變更 27
第十一章　土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納..... 28
第十二章　財務事項..... 31
第十三章　契約屆滿時之歸還及移轉(採 BTO 方式適用)..... 33
第十三章　契約屆滿時之移轉(採 BOT 方式適用)..... 36
第十四章　契約屆滿前之歸還及移轉(採 BTO 方式適用)..... 39
第十四章　契約屆滿前之移轉(採 BOT 方式適用)..... 41
第十五章　履約保證..... 43
第十六章　保險..... 45
第十七章　營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約..... 47
第十八章　缺失及違約責任..... 49
第十九章　契約之變更及終止..... 54
第二十章　不可抗力與除外情事..... 58
第二十一章　爭議處理及仲裁條款..... 61
第二十二章　其他條款..... 63

附件 1-1 土地清冊
附件 1-2 土地登記謄本
附件 1-3 地籍圖
附件 2 乙方董事會決議及授權代表簽訂投資契約之文件（乙方提供）
附件 3 乙方組織章程、董事、監察人及主要捐贈人、社員之名冊、捐贈出資分配表資料影本(乙方提供)
附件 4 臺南市東區商四商業設施促參案營運績效評定作業辦法
附件 5 臺南市東區商四商業設施促參案協調會組織章程
附件 6 權利金報價單
附件 7 台灣糖業股份有限公司土地租賃契約書

臺南市東區商四商業設施促參案

投資契約（草案）

立契約書人

臺南市政府（以下簡稱甲方）

○○○○○○○○（以下簡稱乙方）

雙方同意依「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)及相關主管機關之規定，由乙方投資新建「臺南市東區商四商業設施促參案」(以下簡稱本案)，乙方興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還甲方(採 BTO 方式適用)或由乙方投資新建並為營運，營運期間屆滿後，移轉所有權予甲方(採 BOT 方式)。

本契約為私法契約，本契約無約定者，適用民事法相關之規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第 21 章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下條款：

第一章 總則

1.1 契約範圍及文件

1.1.1 契約範圍

本契約之範圍，包括臺南市東區新都心段 25、26 地號等 2 筆土地及其附屬設施、附屬事業等之興建、營運及移轉。

1.1.2 契約文件

本契約之內容，包括下列所有文件：

1.本契約。

2.本契約之附件，包括：

(1) 甲方就招商文件補充規定釋疑之書面說明。

(2) 招商文件補充規定。

(3) 甲方就招商文件釋疑之書面說明。

(4) 招商文件。

(5) 投資執行計畫書。

(6) 其他視個案特性應納入契約文件者。

前項文件，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件或複製品。

1.1.3 契約文件效力規定

1.本契約所有文件均為本契約之一部分，其適用之優先順序依本契約第 1.1.2 條所列文件先後順序定之。

2.本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。

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。

4.契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

(1) 契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款，但附記之條款有特別聲明者，依其聲明。

(2) 招商文件內容優於投資執行計畫書內容。但投資執行計畫書內容經甲方審定優於招商文件內容者，依投資執行計畫書內容。招商文件允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於甄審時接受者，以投資執行計畫書內容為準。

(3) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

(4) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

(5) 同一文件之條款兼有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏之情形致生爭議者，應依本契約第二十一章規定辦理。

1.1.4 本契約及其未盡事項悉依促進民間參與公共建設法及相關法令之規定辦理。

1.2 名詞定義與契約解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)：指中華民國（下同）89 年 2 月 9 日制定公布之「促進民間參與公共建設法」暨其修正條文。
2. 本契約：指「臺南市東區商四商業設施促參案投資契約」。
3. 本案：指「臺南市東區商四商業設施促參案」。
4. 契約期間：本案契約期間自契約簽訂日起生效，特許期間自完成用地交付之次日開始起算，除投資契約另有約定外，包括興建期與營運期，特許期間共計 50 年，以特許期間之末日為契約期間屆滿之日。除投資契約另有約定外，如乙方之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減，特許期間維持 50 年。
5. 主辦機關：指臺南市政府，即本契約之甲方。
6. 執行機關：指臺南市政府經濟發展局、臺南市政府財政稅務局。
7. 申請須知：指本案於 114 年 5 月 27 日公告招商之文件，包含申請須知本文及附件。
8. 本基地：指本案所使用之土地，為臺南市東區新都心段 25、26 地號土地，面積為 23,243.55 平方公尺（基本資料詳申請須知表 1，實際土地地號及面積悉依用地交付時土地登記謄本所載者為準）。
9. 主體事業：指本案公共建設營運之項目，依據促參法及其施行細則規定之商業設施及相關附屬設施。
10. 附屬事業：指乙方於本基地開發經營主體事業以外之事業。
11. 投資計畫書：指乙方依申請須知規定，於申請階段所研提之投資計畫書。
12. 招商文件：指本案於 114 年 5 月 27 日公告招商之文件，包含第一部分申請須知及附件、第二部分投資契約草案及附件。
13. 投資執行計畫書：指最優申請人於收到議約完成函文之次日起 15 日內，將其所提出之投資計畫書依據議約結果、參酌甄審會及甲方意見等修正提出之投資執行計畫書。前開期間倘必要時，得向甲方申請展延，經甲方同意後予以延展 15 日。並於簽約前經甲方核定後作乙方興建營運本案之依據。

14. 融資機構：指對於本案之興建、營運及開發提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外金融機構。
15. 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
16. 協力廠商：指提出協力廠商合作意願書，表達協助乙方或受乙方委託從事本案興建營運工作之廠商。
17. 營運資產：指乙方於契約期間內，因興建營運本案所取得及為繼續經營本案所有之必要資產。
18. 營運開始日：指經乙方載明營運開始之日期，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請甲方同意，並以甲方書面同意乙方所報之日定之。

1.2.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

1.2.3 本契約中同時有中英文版本者（例如工程技術規範），倘中英文文意不一致時，除契約另有約定者外，以中文為主。

1.2.4 契約文件所載之日期，除另有註明者外，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均予計入。

1.2.5 本契約之甲方「同意」，限以書面為之。

1.3契約權利義務之繼受

1.3.1 本契約權利義務之繼受以符合促參法及其相關規定者為限，乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併、分割、轉讓或減資，或繼受第三人之義務。

1.3.2 本契約對於立約當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第二章 契約期間

2.1 契約期間

本案契約期間自契約簽訂日起生效，特許期間自完成用地交付之次日開始起算，除投資契約另有約定外，包括興建期與營運期，特許期間共計 50 年，以特許期間之末日為契約期間屆滿之日。除投資契約另有約定外，如乙方之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減，特許期間維持 50 年。

2.2 興建期

2.2.1 除本契約另有約定或不可歸責於乙方之事由外，本案興建期自完成用地交付之次日起至營運開始日止，最長不得超過 5 年（含調查、規劃、設計、與本案有關之相關審查及證照申請、施工、取得開業許可及甲方同意乙方開始營運之時程等工作）。經甲方同意展延者，不在此限。

2.2.2 乙方應於興建期內依投資執行計畫書完成第 7.2 條設施之興建並取得使用執照。

2.3 營運期

2.3.1 本案之營運期除有提前終止外，自本案營運開始日起至契約期間屆滿之日止。但其實際期間仍應視興建期之增減而依第 2.1 條之約定配合辦理。

2.3.2 除本契約另有規定外，乙方就本案之興建如有提前或延誤，營運期應配合於 2.1 所定本契約期間內增減。

第三章 乙方興建營運權限及工作範圍

3.1 興建及營運權利

乙方於本契約期間內享有下列權利：

1. 於本基地內為規劃、設計、興建及營運本案。
2. 得依本契約之約定開發附屬事業。
3. 其他本契約約定之權利。

3.2 乙方工作範圍

本案之興建、營運及移轉有關者，均為乙方工作範圍，包括但不限於本案主體事業及其附屬設施、附屬事業之調查、規劃、設計、施工、營運、維修及移轉等。其內容分述如下：

3.2.1 興建範圍

本案興建範圍為甲方用地交付之範圍，即本基地。

3.2.2 營運範圍

1. 主體事業「商業設施」：含括商業設施空間之營運、管理、維護、更新及增置。
2. 附屬事業。
3. 本契約所規範之其他事項。
4. 其他經甲方核定之營運事項。

3.3 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方因政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更工作範圍，乙方應配合辦理，並由雙方協議變更後之權利義務關係，雙方協議不成則按本契約第 21 章爭議處理規定辦理。

第四章 聲明與承諾事項

4.1 共同聲明

4.1.1 為使本案之興建及營運順利成功，雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

4.1.2 基於兼顧雙方權益之立場，雙方儘可能以協商、協調方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟。

4.2 甲方之聲明

4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

4.2.2 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

4.2.3 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.3 乙方之聲明

4.3.1 乙方業經董事會合法決議（詳本契約附件 2 乙方董事會決議及授權代表簽訂投資契約之文件），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規章與法令規定。

4.3.2 乙方係依中華民國法律設立並存續之公司，且依中華民國法令及其公司章程得從事本案之興建、營運及依本契約所訂條件履行本契約之一切權利義務。有關乙方公司章程、所有董事、監察人及主要股東之名冊、股權分配表資料影本如本契約附件 3。

4.3.3 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。

4.3.4 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或與第三人現存契約之違約情事。

4.3.5 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可或已經取得有同意權或許可權第三人之同意或許可。

4.3.6 本契約簽訂時，乙方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。

4.3.7 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本於公平競爭原則，因執行本案所提送之所有文件均為真實，並切實遵守相關法令規定。

4.3.8　本契約簽訂時，乙方並無任何重大違法情事，或有重整、破產、遭廢止等影響本案之興建營運或財務狀況之不利情事。

4.4 甲方承諾事項

4.4.1　用地交付

依投資契約第 6.4 條約定辦理用地交付。

4.4.2　提供單一窗口

為便利乙方與甲方行文往來、交涉所有與本案有關之業務，甲方將指定一單位協助本案乙方與其他所有府內單位進行業務溝通，且在人員有所異動時，將本案之相關業務列為移交事項。

4.5 乙方之承諾事項

4.5.1　乙方公司組織非經甲方書面同意，不得辦理合併或分割。

4.5.2　除有促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經甲方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

4.5.3　除本契約另有約定外，乙方承諾概括承受○○○公司/聯盟（最優申請人名稱）在本案甄審、議約等作業階段與甲方達成之各項約定及協議。

4.5.4　乙方同意於其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，以達成本案後續營運之需求。

4.5.5　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、無形財產權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。

4.5.6　除本契約另有約定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本案所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。前述人等因執行本案而有違反本契約之約定者，皆視為乙方違反本契約之約定，悉由乙方單獨負完全責任。乙方或其代理人、受僱人、受任人、承包商、協力廠商在任何情況下，均不得就其與第三人間之債權債務相關事宜，向甲方提出任何追索或要求任何賠償。

4.5.7　乙方承諾就本案興建、營運、移轉相關標的設施與第三人簽訂之相關出租、出借等契約書中應約定除甲方事前或事後另有書面同意者外，於乙方喪失從事本契約興建營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。

4.5.8　乙方承諾在辦理本案興建營運時，均符合相關法令規定，並依相關法令自行負責取得本案興建營運所需相關許可及證照。

4.5.9　乙方承諾為完成本契約之興建及營運而與任何第三人簽訂之租賃、委託經營、承攬、委任、和解、使用借貸、保險等契約，均不得載有與本契約之約定不符或致發生甲方損害之規定，乙方應依甲方要求，隨時配合提供甲方進行查核。甲方之查核措施除對乙方正常興建營運造成重大干擾外，乙方不得妨礙、規避或拒絕。除本契約另有約定外，前述乙方與任何第三人簽訂之合約，於興建期間內合約金額達新臺幣 2,000 萬元以上、營運期間內達新臺幣 1,000 萬元以上，或經甲方要求時，乙方應於簽署或修改後，按月彙整並於次月月底前將該等文件之影本提報甲方備查。與乙方簽約之第三人違反本契約，視為乙方違反本契約，乙方應與該第三人對甲方負連帶損害賠償責任。

4.5.10　乙方應於前條與第三人簽署之契約中依下列規定訂定相關事項：

1.存續期間不得超過本契約之存續期間，於本契約提前一部或全部終止時，甲方得以書面通知，承受乙方於相關契約之權利義務。

2.屬工程承攬契約者，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權。

3.該契約應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有牴觸者，該約定無效。

4.5.11　乙方已充分瞭解本基地之實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況等事項，乙方不得以本案之性質、本基地位置、當地一般狀況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已知或可得預料之情事為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。

4.5.12　乙方同意除本契約另有規定外，自行負擔因履行本契約所發生之一切興建營運成本、規費、稅捐及其他有關之費用，並承擔全部風險，且不得以上開因素向甲方要求任何補償或主張任何權利。

4.5.13　乙方應負責本案之工地安全、環境保護及場地設施安全等。如因設計、施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。

4.5.14 乙方承諾與融資機構或保證人簽訂之融資契約或保證契約中，載明下列事項：

1.經甲方通知後，於第 18.6.2 條所定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，以書面向甲方申請介入。

2.融資機構或保證人於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。

3.於興建期介入時，乙方應將建物起造人名義登記為融資機構、保證人或其輔助人。

4.融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止介入。

4.5.15 乙方應依投資執行計畫書規劃設計之各項設施，開發興建並經營管理，如需變更投資執行計畫書規劃興建營運內容，除於甲方核定投資執行計畫書時同意之範圍外，乙方應提交變更計畫書送經甲方同意後始得為之，變更計畫之費用由乙方負擔。

4.5.16 乙方於本契約簽訂後，如有必須變更協力廠商者，更換後之協力廠商應經甲方事前書面同意者，始得為之。甲方應於接獲乙方提出協力廠商名單後次日起 30 日內表示同意與否。

4.5.17 契約期間內，因乙方作為或不作為致第三人對甲方主張國家賠償責任時，乙方應負擔甲方因此所生之訴訟費、律師費及相關費用，並賠償甲方損害。

4.5.18 乙方承諾依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌。

4.5.19 乙方應於建物一樓規劃該層樓地板面積建築面積之 15%作為開放式空間，並回饋其中 5%作為公益空間供甲方使用。如甲方未使用該空間，乙方得經甲方同意後，自行使用。

4.5.20 乙方應配合本府政策預留未來銜接本市交通運輸之連通廊道空間。

4.6違反聲明或承諾之效果

任一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以他方實際所受損害為限，不包括他方所失利益。

第五章 甲方協助事項

5.1 甲方協助事項

5.1.1 協助辦理中長期融資

甲方得視公共建設資金融通之必要，依促參法第 30 條規定，協助乙方洽請金融機構或特種基金提供乙方中長期資金貸款。

5.1.2 協助申請租稅優惠

甲方得協助乙方取得促進民間參與公共建設法暨相關子法規定之租稅優惠、抵減等，甲方得提供必要之證明文件。

5.1.3 協助申請執照、證照許可

乙方因執行本案而須向相關機構申請證照或許可時，甲方在法規許可及權責範圍內，協助乙方與相關機構進行協調。但乙方應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

5.1.4 協助申設各項公用設備

對於乙方在契約期間所需之各項公用設備，包括自來水、電力、瓦斯、電信、通訊及地區排水防洪工程之申請等，得在法令許可及權責範圍之內，協調各相關目的事業主管機關給予乙方必要之協助。

5.1.5 協助與民眾進行溝通協調

甲方將協助乙方與民眾進行溝通協調作業。

5.1.6 協助辦理重大天然災害復舊貸款

乙方在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，甲方得會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

5.1.7 協助加油站設置用地之取得

配合乙方營運需求，甲方得在法令許可及權責範圍內，協助乙方於本案基地鄰近地區設置加油站之用地取得。

5.1.8 其他事項之協助

如因法規規定致乙方履行本契約有困難時，經乙方書面請求，甲方本於權責協助處理之。

5.2 甲方不保證協助事項之必然成就

甲方不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務、要求賠償、減少權利金及租金等之給付或減免乙方之責任。

第六章 用地交付之範圍及方式

6.1 用地交付範圍

6.1.1 甲方交付之本基地面積以土地登記謄本記載之內容為準；對界址如有爭議，乙方得請求鑑界，鑑界費用由甲方負擔，並以地政機關鑑界成果為準。

6.1.2 甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。

6.2 用地取得

6.2.1 本案基地由甲方負責提供，並由甲方依用地現況點交予乙方。

6.3 用地調查

6.3.1 乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

6.3.2 乙方得於簽訂本契約之次日起、用地交付前，經甲方同意後進入本基地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

6.3.3 乙方不得以本基地之現況，或以探勘後得知之狀況與甲方提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向甲方提出索賠。

6.3.4 乙方如有使用甲方交付本案用地範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用。

6.4 用地交付方式

6.4.1 本案用地採現況點交方式交付予乙方，依甲方與台灣糖業股份有限公司簽訂之土地租賃契約書辦理。

6.4.2 於辦理用地點交前，甲方應於預定交付日之前 7 日以書面通知乙方，並由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地土地複丈鑑界，按土地之現況辦理點交，作成會勘紀錄，經確認無誤後由乙方簽認，始完成土地交付。

6.4.3 甲方無法依約點交提供本案用地予乙方時，應依甲方違約規定辦理。但甲方無法點交之用地，非於乙方施工要徑者，非屬甲方違約，乙方應先就已取得用地進行施工，且不得因部分用地不能交付而拒絕其他用地之點交。

6.4.4 如因可歸責於乙方之事由致點交遲延達 60 日時，甲方得終止本契約。

6.4.5　乙方點收後，除有點收當時無法發現之瑕疵外，不得再對甲方為任何主張。

6.5 土地使用

6.5.1　乙方應依本契約約定、都市計畫及相關法令之規定，使用本基地。若本契約約定、都市計畫及相關法令有不一致時，甲乙雙方應就乙方因此所受影響協議處理。如無法於 30 日內達成協議時，依本契約第 21 章爭議處理之規定處理。

6.5.2　乙方如需開挖土方，應以主管機關核定之計畫所需辦理工程為限。除徵得甲方書面同意，乙方不得運出或出售土方，並應依甲方指定地點及方式堆置，所需費用應由乙方負擔。如需加填土方時，應經甲方書面同意，除不得以建築廢棄土、爐石填土外，所填土方應為無污染之良質土壤,不得為內政部國土管理署土質代碼表所列 B1~B7 之各類土方，且乙方會同甲方與政府核可之環境檢測機構採樣檢驗及出具報告認可，以及符合環保法令等相關規定後為之，所發生費用概由乙方負責。契約期滿或終止時，乙方所填土方無償歸甲方所有。

6.6 用地管理與監督責任

6.6.1　甲方交付土地予乙方後，乙方應負管理、維護及排除他人非法占用等事項之責，並負擔管理維護之相關費用。

6.6.2　乙方應盡善良管理人之注意義務，採取防止土地遭受污染之管理措施。本契約土地如有發生污染情形，乙方應依毒性化學物質管理法、廢棄物清理法、土壤及地下水污染整治法等相關法令辦理，並負責繳交罰鍰，以及污染控制場址或整治場址之調查評估、應變措施(含移除及清理污染物等)及整治等一切費用，如造成任何損害，乙方應負完全賠償責任。

6.6.3　乙方應善盡環境清潔維護管理之責，以避免孳生病源，並應配合台灣糖業股份有限公司及各主管機關之登革熱防治事項辦理，如履約期間於承租範圍內遭受各主管機關開立罰單或處分書時，乙方應支付罰款。

6.7 睦鄰責任

土地交付後，乙方對其使用之土地應負睦鄰責任，遇有損鄰事件者，乙方應自行協調處理。

第七章 興建

7.1 基本原則

7.1.1 乙方應依甲方核定之投資執行計畫書投資興建本案，負責本案之規劃、設計、興建及品質管理。甲方得自行或指派履約管理機構監督乙方。

7.1.2 本案興建範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由建築師、顧問機構、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方或其委託之機構對乙方所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。

7.1.3 除本契約另有約定外，本案如因都市設計、環境影響評估、交通影響評估、樹木保護之審查而經相關權管機關要求調整者，乙方應予配合，且不得向甲方為任何請求，或主張免除或減輕乙方於本案之義務。

7.1.4 本案興建設施之規劃設計與施工，應避免或降低對本基地及周邊地區之地面與地下各項設施形成不利影響，並依法採取適當措施。

7.2 基本興建規範及公共建設需求

7.2.1 本案應興建主體事業「商業設施」及其他依促參法及相關法規可辦理之附屬事業。

7.2.2 附屬事業項目

乙方得依相關法規自行提出符合土地使用分區管制及相關規範之附屬事業規劃，並取得甲方同意後，始得辦理。

7.2.3 乙方應依「文化藝術獎助及促進條例」相關規定設置公共藝術，並自行負擔相關費用。

7.2.4 本基地所興建之建物，應於取得使用執照後 1 年內取得綠建築銀級以上標章、智慧建築合格級以上標章及建築能效 1 級以上標示。

7.3 興建執行計畫書

7.3.1 乙方應於預計開工日 2 個月前，依據本契約及投資執行計畫書，提出執行本案之興建執行計畫書，送甲方書面同意後辦理。興建執行計畫書之項目至少應包含：

1. 計畫內容與目標；

2. 工作組織架構；
3. 土地使用計畫；
4. 興建規劃（含整體施工管理計畫）；
5. 採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）；
6. 興建時程計畫（含重要里程碑）；
7. 風險管理及保險規劃；
8. 品質管理；
9. 安全與衛生管理（含緊急應變、通報及防災計畫）；
10. 低碳智慧停車場系統設備設置規劃；
11. 設計管理、綠建築、建築能效、智慧建築及工程經費；
12. 公共藝術及創新與回饋；
13. 綜合環境管理及交通維持管理計畫。

7.3.2 各項興建執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求，並應按月提出工作月報及施工進度表。

7.4設計

7.4.1 乙方應於用地交付日之次日起 3 個月內，提出基本設計圖說送甲方備查。

7.4.2 乙方應依甲方備查之基本設計內容，於用地交付日之次日起 6 個月內完成細部設計作業，並提送甲方備查。

7.5執照與許可

7.5.1 (採 BTO 適用條款)由甲方擔任起造人，乙方仍應負責所有興建工作，包含但不限於相關興建行政程序、執照取得、施工及品質管制作業等，甲方如因乙方興建工作違反相關規定，致甲方遭受相關處罰，乙方應負擔相關罰金，並完成改善工作。

7.5.1 (採 BOT 適用條款)由乙方擔任起造人，負責所有興建工作，包含但不限於相關興建行政程序、執照取得、施工及品質管制作業等，甲方如因乙方興建工作違反相關規定，致甲方遭受相關處罰，乙方應負擔相關罰金，並完成改善工作。

7.5.2 乙方應自行負擔費用取得與興建工作及使用相關設備機具所需相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方備查，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

7.5.3　因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與興建工作相關之各項執照及許可時，乙方得經甲方同意展延興建期，惟契約期間不予展延。

7.6工程稽核及控管

乙方應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，於興建執行計畫書同意之次日起每月 10 日前提送工作月報予甲方備查。甲方得聘請專業顧問對乙方執行之工作進行監督與查驗，乙方不得妨礙、規避或拒絕，並應提供必要之協助。主要內容包括：

7.6.1　開工日期

1. 乙方應於本案開工前以書面通知甲方，提報預訂開工日期。
2. 乙方於開工前應依規定取得建造執照後始可施工。

7.6.2　乙方應於開工日起 30 日內，依興建執行計畫書內容提送工程計畫書、管理計畫書及監造計畫書報甲方備查。

7.6.3　施工期間之交通維持由乙方負責，乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。如乙方執行有困難時，由甲方予以協助。

7.6.4　甲方得於必要時檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供甲方查核，乙方不得妨礙、規避或拒絕。

7.6.5　工作月報告內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。

7.6.6　工程進度如落後原訂時程達進度 5%時，乙方應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後原訂時程達進度之 10%者，乙方應提趕工計畫報甲方備查。

7.6.7　品質管理及環境衛生

1. 乙方應依「興建執行計畫書」之「品質管理計畫」與「安全與衛生計畫」之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計與施工之品質、安全與衛生。
2. 乙方應將品質管理、安全與衛生及環境保護執行狀況納入工作月報一併提報甲方備查。

7.6.8　甲方得隨時派員至工地現場督導，如有與本契約甲方同意內容或乙方提送之興建執行計畫書不符者，甲方得以書面通知限期改善或請求乙方提出具體之說明。

7.6.9　安全監控與通報計畫

1.乙方於用地交付日之次日起 90 日內，應就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，向甲方提出安全監控執行計畫，自行負擔費用並負責執行本基地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。

2.乙方於用地交付日之次日起 90 日內，應研擬就緊急事故發生時(含興建期間防汛期應變計畫），應採取之應變措施及通報甲方之系統與方法，並應提出通報計畫予甲方。其後如有修正時，亦同。

3.乙方如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽訂日之次日起 30 日內，送交契約影本予甲方備查。

7.6.10　協力廠商之更換

1.乙方如須變更協力廠商者，應報經甲方書面同意。甲方應於接獲乙方提出協力廠商名單後次日起 30 日內表示同意與否。如甲方逾期未表示意見，除契約或法令另有規定外，視為甲方已經同意。

2.於契約期間內，如乙方之協力廠商有施工品質重大違失、發生重大工安事故，或其他足認無法勝任協力廠商工作之情事者，甲方得要求乙方更換。乙方提出之更換人選，應具備與原協力廠商相同經驗能力、實績及規模，經甲方核定後更換之。

7.6.11　資產堪用度之維持

甲方得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求乙方改善。

7.7下包工程契約

7.7.1　乙方應確保所委託下包廠商資格符合相關法令規定。

7.7.2　本契約有效期間內，乙方應將監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方，乙方指定或變更其承包廠商時，應即向甲方報備。

7.7.3　乙方之承包廠商屬政府採購之不良廠商或有違反工程契約之重大情事，足以嚴重影響工程品質，經甲方查核，並書面要求乙方請該承包廠商改善而該承包廠商仍遲未改善後，甲方有權要求乙方更換該承包廠商，乙方不得妨礙、規避或拒絕。

7.8完工與點交(採 BTO 方式適用條款)

7.8.1　完工報告

完工報告之格式應報經甲方核定後為之，包括但不限下列內容：

1.工程概要說明。

2.施工日誌及月報。
3.工程變更設計。
4.竣工圖表。
5.工程結算資料。
6.數量統計明細表。
7.設備設置清單。
8.送審文件追蹤管制表。
9.材料及設備檢驗報告。
10.現場施工查驗記錄。
11.施工照片。
12.操作維護手冊。(若有)

7.8.2 完工資料之交付

乙方應於營運開始日前，依照甲方規定之格式交付下列資料：

1.核定之完工報告
2.移轉清冊，應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載資產項目，及註明該項資產名稱、種類、取得日期、性能、尺寸等及其他主辦機關要求應記載之項目。
3.關於營運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所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書圖說、規格說明、技術資料等。
4.其他甲方請求提供之資料，以順利完成移轉程序。

7.8.3 建物點交

1.甲方取得營運資產所有權後，應點交營運資產予乙方。
2.採全部工程完成後一次移轉之方式，乙方應於興建工程竣工取得使用執照後 60 日內，將上開設施之不動產所有權第一次登記予甲方或甲方指定之第三人，供計畫使用之動產部分應以使甲方或甲方指定之第三人取得間接占有之方式移轉所有權予甲方或甲方指定之第三人。
3.甲方應於收到乙方第 7.8.2 條移轉清冊後 60 日內，製作營運資產清冊交付予乙方。
4.甲方應依第 8.6.1 條編制營運資產清冊。

7.8.4 權利或瑕疵之擔保

乙方應擔保移轉標的於移轉時無權利或其他瑕疵，且可為正常之使用。乙方並應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權等一切權利讓與甲方。

但營運期間內甲方授權乙方代為行使前項權利。

7.8完工資料交付(採 BOT 方式適用條款)

7.8.1 乙方完工時應交付下列資料：

1.竣工圖及電腦圖檔。

2.系統或設施操作、保養維修手冊及安全手冊。

3.維修計畫。

4.其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

7.8.2 智慧財產權

乙方應將第 7.8.1 條所定資料之智慧財產權，無償且永久授權甲方使用。

7.9其他目的事業主管機關之核准

7.9.1 乙方興建完成後，應依規定經相關主管機關核准後，始可營運。

7.9.2 本案雖經核准，不視為免除乙方對本案興建之一切責任與義務。

7.10不良廠商更換

乙方應將監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方，其如屬政府採購之不良廠商，甲方得要求乙方予以更換。

7.11一定種類、比率或人數技術士之設置

乙方應依營造業法第 33 條第 2 項授權訂定營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表所定標準設置技術士。

第八章營運

8.1營運標的物(採 BTO 方式適用條款)

詳第 7.8.3 條資產清冊。

8.2營運開始

8.2.1 乙方完成本案興建，取得使用執照及其他依法應取得之核准文件後，應於預計營運開始日之前 30 日，檢附前述文件影本向甲方申請開始營運，於甲方書面同意後，始得開始營運。

8.2.2 除經甲方同意展延外，乙方應於完成用地交付日之次日起 5 年內，且於取得本案使用執照後 6 個月內，主體事業全部開始營運。

8.2.3 乙方應於營運開始日開始營運。

8.3營運期間乙方應遵守事項

8.3.1 乙方應於營運開始日之 90 日前，依據本契約及投資執行計畫書提出營運執行計畫書，經甲方書面同意後據以進行營運，其後如有修正時，亦同。

8.3.2 乙方應提送「營運執行計畫書」之內容至少應包括：

1.營運開始日。
2.經營組織與業務項目說明。
3.經營構想，包含經營理念與營業方針、預計營業項目。
4.營運計畫，包括空間運用計畫、開幕籌備計畫、人力配置計畫等。
5.危機處理計畫，包含安全維護措施。
6.資產及設施設備管理維護計畫（含重增置計畫）。
7.風險管理與保險規劃。
8.節能減碳推廣及管理計畫。
9.環境安全維護及廢棄物處理計畫。
10.防災及緊急應變計畫。

8.3.3 乙方於開始營運後，應於每年 11 月 30 日前，提送次年度之年度事業計畫書予甲方備查，其內容應至少包括指定營運項目之專業經營團隊（含人力規劃）、次年度預定之經營項目及內容、執行方法及預期達成績效、行銷計畫、費率調整計畫及財務計畫（含預期收益及可能之增減資計畫）、當時有效租賃或委託契約之承租人及受託經營者名冊（包括法人名稱、統一編號或證明文件編號、代表人姓名、主營業所地址及其他甲方所要求之資料）等項目。年度事業計

畫書內容如與營運執行計畫書歧異者應加以說明，且就歧異部分應經甲方書面同意後始得據以實施辦理。

8.3.4 乙方應負責管理維護本案各項設施設備，且應負擔營運費用及所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

8.3.5 乙方應隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度等之狀態，對於營運資產應隨時維持良好之狀態。乙方如發現營運資產或設備有故障或損壞情事，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立即進行維修，如發生意外，概由乙方負賠償責任。

8.3.6 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，乙方應依相關法令規定聘僱專業人員營運本案。

8.3.7 為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗等檢查及申報。

8.3.8 乙方對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。

8.3.9 乙方應於營運開始日起開始營運，並於每月 10 日前，按月提供上 1 個月營運管理月報；並得於開始營運滿 1 年後提出調整申請，經甲方同意後調整為每季或每半年提送。

8.3.10 乙方應依相關法令辦理本案之營運，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

8.3.11 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本案所生之所有權利義務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。

8.4 營運基本要求

8.4.1 乙方應確保其營運管理，符合本契約、相關法令規範及本案營運執行計畫書之內容。

8.4.2 除法令或本契約另有規定外，未經甲方書面同意，乙方不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全緊急維修之必要時，乙方得先行關閉部分或全部營運區域之營運，並應立即通知甲方。

8.4.3　乙方應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」規定，於營運期間設置促參識別標誌，所需費用概由乙方負擔。

8.5營運資產之分類(採 BTO 方式適用條款)

8.5.1　甲方點交：區分為「必須歸還」及「非必須歸還」：

1.「必須歸還」類，指乙方於營運期間屆滿、終止或契約解除時，應歸還予甲方者。

2.「非必須歸還」類，指前項以外之資產。

8.5.2　前項營運資產，乙方應註明使用現況及維修狀況，於會計年度結束後 3 月內，將前一年度最新營運資產清冊送交甲方備查。

8.5.3　資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，詳實載明各項營運資產之名稱、種類、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、取得時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引，以及是否為明訂、替代更新等說明）、他項權利設定情形，其中屬於移轉項目者須另註明使用現況及維修狀況。

8.5.4　資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引），以及檢附相關之保證書與使用說明書。

8.5.5　甲方得每年實施營運資產盤點一次。

8.5編列資產清冊(採 BOT 方式適用條款)

8.5.1　乙方應於開始營運日翌日起 60 日內，編列營運資產清冊，並送甲方同意。

8.5.2　營運資產清冊之編列，應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載資產項目，及註明建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書索引），並檢附相關保證書與使用說明書。

8.5.3　乙方應於營運開始後第 2 年起至本契約期限屆滿時止，每年編列資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，及註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，本契

約第 14.2 條之移轉項目另應註明使用現況及維修狀況，會計年度結束後 3 月內，將前一年度最新營運資產清冊送交甲方。

8.6營運資產維護管理(採 BTO 方式適用條款)

8.6.1 乙方應隨時維持本案之營運資產為良好之營運狀況，並對本案之營運資產作必要之裝修、置換及修繕，並負擔費用，以確保於本契約期間屆滿、終止或因其他事由而失效後仍可維持正常之營運狀態。

8.6.2 乙方應負責本案營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。

8.6.3 乙方辦理本案設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後並須將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送甲方。

8.6.4 甲方點交之營運資產維護管理

1.「必須歸還」財物之處理

(1)除另有約定外，資產毀損滅失、不堪使用或失竊者，乙方應報請甲方辦理報廢後，自行購置相同或以不低於原財物原有功能之新品替代,並於 30 日內更新營運資產清冊及通知甲方張貼甲方之資產標籤。

(2)乙方對於本項營運資產僅具有使用管理權。

(3)乙方應於營運期間屆滿、終止或本契約解除時，將本項營運資產依現況歸還甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應修繕至堪用或更換新品。

2.「非必須歸還」財物之處理

乙方依營運需求購置新品替代，替代品所有權屬乙方。

8.6營運資產維護管理(採 BOT 方式適用條款)

8.6.1 乙方應隨時維持本計畫營運資產為良好營運狀況，並對本計畫營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保於本契約終止後仍可維持正常營運狀態。

8.6.2 乙方應對本計畫營運資產作定期維護與保養，並負責管理及維護公共安全責任。

8.6.3 乙方辦理本計畫設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，並須將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送甲方。

8.7相關政府許可之取得

乙方應依相關法規規定自行負責取得經營辦理本案應通過之各項許可及證照。

8.8使用者(消費者)申訴處理

乙方對於使用者(消費者)申訴意見，應建立適當處理管道。

8.9甲方之查核

8.9.1 甲方及其他公務機關基於職權之行使或為監督乙方確實履行本契約之必要，得進入本基地內為必要之行為，甲方之查核以不影響乙方營運為原則。

8.9.2 甲方得定期或不定期以書面或實地等方式查核乙方是否依本契約約定營運，除緊急情事外，甲方應於進行查核 7 日前通知乙方，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。

8.9.3 乙方應依據本契約對本案設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。

8.9.4 甲方認定乙方之營運資產違反相關法令規定或一般公認之可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求乙方改善。

8.9.5 履約管理機構之監督與職務

1. 為確保乙方之規劃、設計、興建及營運能達到本契約書之功能、品質、成效及安全，甲方得委由履約管理機構執行本案興建期及營運期之查核、管理工作，並定期或不定期提出報告及結果證明文件，以協助甲方督導管理本案進度及乙方。
2. 甲方或其委託之履約管理機構，有權對乙方及其承包商進行之工程，依本契約約定及營運管理所需為必要之監督及稽核，乙方應配合協助，提供相關之資料及文件，並適時執行必要之測試。甲方及其上級機關之查核或其委託之履約管理機構關於監督及稽核等工作之指示，除有違一般工程專業之認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。
3. 甲方委託履約管理機構對乙方及其承包方辦理監督及稽核者，就履約管理機構之監督及稽核意見，仍應以甲方名義對乙方為監督及稽核。

8.10出租或委託他人經營

8.10.1 乙方如因營運需要，經甲方書面同意後，得以出租建築物予第三人或委託第三人方式經營本案之營運資產、設備，且除經甲方事前書面同意外，承租人或受託經營者不得再以任何形式交由他人經營。乙方仍應依本契約之約定負完全之管理維護責任，且就該等承租人或受託人、或經甲方事前以書面同意之次承租人或次受託人等人之行為負完全之責任；上開等人之行為，應視為乙方之行為，上開等

人(不含甲方)之行為如構成本契約第 18 章之情形時，視為乙方之缺失及違約。

8.10.2 乙方得依營運執行計畫書將本案營運資產之一部委託（或出租）第三人。惟其委託（或出租）不得違反下列約定（如有經甲方事前以書面同意之再委託或再出租者亦同）：

1. 不影響公共建設正常營運及不影響契約期滿（或終止）時建設移轉予甲方。
2. 乙方與其受託（或承租）人間之契約內容及權利義務不得牴觸本契約之約定。
3. 乙方之受託（或承租）人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託（或承租）人改善缺失，或經甲方同意更換受託人或承租人。

8.10.3 乙方與受託（或承租）人所簽訂之契約不得違反本契約之約定。其內容至少應包含下列約定：

1. 委託或出租契約（如有經甲方事前以書面同意之再委託或再出租者亦同）之存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約期前終止時，依甲方書面通知，委託（或出租）契約視為於本契約終止時即同時終止。
2. 受託（或承租）者應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有牴觸者，該約定無效。
3. 本契約提前終止時，甲方或其指定之第三人有權於該契約期限屆滿前之一定期限內承受乙方於相關契約之權利義務，乙方並應配合以書面通知第三人。

8.10.4 乙方應將其與受託（或承租）人簽訂之書面契約（包括經甲方事前以書面同意之再委託或再出租書面契約），提供予甲方備查。如其內容違反本契約或法令者，甲方應以書面通知乙方限期修訂、處理。若乙方於修訂期限屆至仍未修訂、或修訂之內容仍違反本契約或法令時，構成乙方之違約。

8.10.5 如乙方之受託人或承租人（包括經甲方事前以書面同意之次受託人或次承租人）違反簽訂之委託或出租契約(包括再委託或再出租契約)或未遵守本契約及相關法令之規定，乙方應立即以書面通知乙方之受託人或承租人（包括經甲方事前以書面同意之次受託人或次承租人）限期改善，並副知甲方。如乙方之受託人或承租人（包括經甲方事前以書面同意之次受託人或次承租人）未於期限內改善，乙方應採行必要措施處置之。如乙方怠於通知或採行必要措施，則構成乙方之缺失。

第九章 附屬事業

9.1 附屬事業

9.1.1 乙方得依促參法第 13 條及其他相關法規之規定，經甲方事前書面同意後，於本基地上開發並經營主體事業以外之附屬事業。如須取得相關主管機關之營業許可者，乙方應於取得許可後，始得為之。

9.1.2 乙方如未於投資執行計畫書中提出，而於契約期間內增加附屬事業之開發經營者，乙方於辦理前應先提出經營與回饋計畫並報經甲方事前書面同意後，始得為之。

9.1.3 乙方辦理開發及經營附屬事業如有地面型及屋頂型再生能源發電設備，應經甲方書面同意，並提供乙方與太陽光電廠商簽約之載有太陽光電分潤比之契約書，與甲方協議售電之分潤相關事宜，並以光電所得利益分潤之 50%予甲方。

9.2 附屬事業經營期間

9.2.1 乙方辦理開發及經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本契約興建及營運期間之屆滿日。

9.2.2 乙方就本契約興建及營運權終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。

9.2.3 本契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業開發經營權限得一併展延。

9.3 附屬事業之監督

乙方辦理開發及經營附屬事業，如有違反本契約及相關法令之規定者，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善且情節重大者，甲方得定期中止其開發權限之一部或全部。

9.4 委託經營

乙方如委託或出租第三人(包括經甲方事前以書面同意之次受託人或次承租人)辦理經營附屬事業時，其委託或出租契約不得違反本契約及附屬事業相關之規定，其內容至少應包含下列規定：

1. 委託或出租契約（包括再委託或再出租契約）之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。

2. 受託者或承租者（包括經甲方事前以書面同意之次受託人或次承租人）應遵守本契約、經營契約及相關法令規定。

3. 乙方開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託或出租（包括再委託或再出租契約）亦隨同終止。

4. 第三人經營附屬事業之行為，倘有違反本契約關於乙方義務之規定者，視為乙方違反本契約。

9.5附屬事業之管理

乙方從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

1. 由專責部門經營及管理。
2. 公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。

9.6附屬事業之移轉

附屬事業應移轉予甲方之營運資產範圍、方式及價金等相關事宜，依甲方同意之附屬事業資產移轉計畫辦理。

第十章 費率及費率變更

10.1 費率訂定標準

乙方應依營運執行計畫，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，向甲方報備後實施，修改時亦同；若甲方認為價格不合理時得要求乙方說明。

10.2 設施使用優惠

乙方營運時應依志願服務法、身心障礙者權益保障法及其他相關法令（含子法）規定提供優惠。

第十一章土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

11.1 土地租金

11.1.1 土地租金依甲方與台灣糖業股份有限公司土地租賃契約書(附件 7)計算。惟每年浮動租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。

11.1.2 本案之土地租金自用地交付之次日起算。

11.1.3 繳交時間與方式

1. 本案用地完成點交之日起至當年 12 月 31 日止之土地租金，乙方應於本案用地完成點交之日起 15 日內繳付。其後年度（自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之土地租金，乙方應於每年 1 月 31 日前繳付該年度之土地租金。土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

2. 乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納土地租金時應將土地租金匯入甲方所指定帳戶內。

11.1.4 乙方未依本契約約定期限繳納土地租金者，則除所欠租金仍應照繳外，甲方得按下列各款，計算懲罰性違約金，遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。倘乙方逾期 30 日仍未繳付，甲方得按違約處理。

1. 遲延 1 個月支付者，按所欠租金總額 1%計算，遲延未滿 1 個月者，以 1 個月計算。
2. 遲延 2 個月支付者，按所欠租金總額 2%計算，遲延逾 1 個月未滿 2 個月者，以 2 個月計算，以此類推，最高至 20%為限。

11.2 開發權利金

於簽約後 30 日內，乙方應一次繳付新臺幣○○○萬元予甲方。

11.3 營運權利金

11.3.1 定額營運權利金

1. 定額權利金依乙方申請本案之權利金報價單（附件 6）之金額繳付，自本案營運開始日起至契約期間屆滿止，每年均繳付定額營運權利金新臺幣○○○萬元整。如乙方前一年度之營運期間不滿一年者，按當年營運期間日數之比例計算當年度定額營運權利金金額。
2. 乙方應於營運開始日起 15 日內，向甲方繳納當年度定額營運權利金。自營運第二年起，乙方應於每年 1 月 31 日前向甲方繳納當年

度定額營運權利金。末年之營運權利金應於契約期間屆滿日前繳交之。

11.3.2 變動營運權利金

1. 乙方應於營運開始日起，每年 6 月 30 日前繳交前一年度之營運權利金予甲方。末年之變動營運權利金應於契約期間屆滿日或終止日之後 30 日內繳交之。

11.3.3 變動營運權利金依乙方申請本案之權利金報價單(附件 6)之百分比繳付，計收方式如下：

級距	權利金計收百分比
營業收入 10 億元（含）以下部分	以營業收入之○%計收
營業收入逾 10 億元至 50 億元（含）以下部分	以營業收入之○%計收
營業收入逾 50 億元至 100 億元（含）以下部分	以營業收入之○%計收
營業收入逾 100 億元部分	以營業收入之○%計收

11.3.4 營業收入定義

營業收入係指會計年度內，乙方依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算營運本案（含本業及附屬事業）所得之全部營業收入，但不包括乙方處分其資產之利得及利息收入。乙方若以委託或出租營運或其他類此方式提供第三人營運之部分，該第三人經營之營運收入，除經甲方同意外，應以乙方名義開立發票或收據，亦須納入乙方之營運收入，扣除民間機構委託或出租第三人經營之租金收入後，計入乙方計算變動營運權利金之營業收入範圍。

11.3.5 乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金時應將權利金匯入甲方所指定帳戶內。

11.3.6 乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日按未繳清數額依法定利率加計兩碼（即 0.5%）作為遲延利息，遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。倘乙方逾期 30 日仍未繳付，甲方得按違約處理。

11.3.7 甲方所收取之土地租金、權利金，依法應繳納營業稅時，乙方應外加營業稅後一併繳納。

11.4地上建築物之興建權利金(採 BOT 方式適用條款)

11.4.1 乙方應依甲方與台灣糖業股份有限公司土地租賃契約書(附件 7),於甲方指定之時限內，繳納地上建築物之興建權利金，並外加營業稅。

11.4.2　乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金時應將權利金匯入甲方所指定帳戶內。

11.5相關稅費負擔

11.5.1　在契約期間內，除地價稅及另有約定外，本案之所有稅捐(包含房屋稅)及規費均由乙方負擔。

11.5.2　本案用地內所需水、電、電信及通訊，由乙方洽請相關事業單位辦理，費用由乙方負擔。

第十二章財務事項

12.1 持股比例要求及股權移轉限制

12.1.1 實收資本額規定

乙方與甲方簽約時，實收資本額不得低於新台幣 3 億元。且於本案興建期間須配合資金籌措計畫完成增資。

12.1.2 自有資金最低比例之維持

乙方於契約期間內，其自有資金比率不得低於 30%。

12.1.3 乙方持股比例之維持

乙方於興建期間，乙方之發起人應維持 51%以上之股份。興建期間乙方之發起人 51%以內之股份，非經甲方事前書面同意不得移轉其持股、設質或辦理減資，但為取得興建或營運有關之授信，不在此限。

12.1.4 股權轉讓之限制

乙方之發起人、董事及監察人持有之股份，自本契約簽訂日起至營運開始日滿 1 年止，除本契約另有約定外，不得移轉、設定負擔、信託或為其他之處分。但為取得與本案興建營運有關之融資或授信，並經甲方書面同意後，不在此限。

12.2 轉投資

非經甲方同意，乙方不得進行轉投資。但乙方為保險公司者，不在此限。

12.3 財務報表提送

12.3.1 乙方應於每年會計年度結束後 5 個月內，將前一會計年度之主要股東持有股份比例及董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書(長式報告書）及會計師針對乙方執行本案之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料提送甲方。

12.3.2 乙方應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件；又一切會計事項應依國際財務報導準則及商業會計法有關規定辦理。

12.4財務檢查權

甲方得自行或委託財務專業顧問定期或不定期以書面或實地等方式檢查本案乙方之財務狀況。甲方執行檢查時，應於 14 日前通知乙方提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件以供查核，並詢問乙方相關人員，

乙方不得妨礙、規避或拒絕。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合不得拒絕、妨礙或阻撓。

12.5公司組織變動通知

乙方及其執行公司(乙方為保險公司時)之公司法人登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 30 日內，通知甲方並檢附相關證明文件。

12.6融資契約簽訂時限

乙方如須辦理融資，應於本案開工前與融資機構簽訂融資契約，並應將融資契約影本送甲方備查，但事前報經甲方書面同意或以自有資金挹注者不在此限。

第十三章契約屆滿時之歸還(採 BTO 方式適用)

13.1歸還標的

13.1.1 乙方應依第 8.5.1 條第一項約定，歸還甲方點交之「必須歸還」之營運資產。

13.1.2 契約期間屆滿時，乙方應除去歸還標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將歸還標的無償返還予甲方。

13.1.3 本契約第 13.1.1 條歸還標的尚須包含乙方原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或為第三人所有，除經甲方書面同意不須返還或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約期間屆滿時歸還或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利歸還或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，返還或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。

13.2歸還程序

13.2.1 乙方應於契約期間屆滿前 3 年提出資產總檢查計畫。資產總檢查計畫經甲方審查核定後，乙方應依核定之資產總檢查計畫辦理資產總檢查並提送資產總檢查報告，完成資產總檢查所需一切費用由乙方負擔。

甲方如認為有早於前項期間辦理資產總檢查之必要時，得通知乙方提前提出資產總檢查計畫。

13.2.2 乙方應委託公正獨立第三人擔任檢查機構辦理資產總檢查。

13.2.3 甲方核定資產總檢查報告後，應以書面通知乙方依核定結果限期提送資產歸還計畫。

13.2.4 甲方有權要求乙方就營運資產進行功能/營運測試，如功能/營運測試不符合營運需求，乙方並應負責自費維護改善或購置代替品。乙方並應勘驗營運資產可供使用情形並做成資產勘驗報告送交甲方。甲方並得依據檢查及運轉測試之結果要求乙方進行必要之維修。

13.2.5 本契約期間屆滿後 60 日內，乙方應依甲方核定之資產歸還計畫辦理點交作業。但乙方為籌措營運所提供融資擔保且經甲方同意之標的，不在此限。

13.2.6 雙方依本契約第 17 章辦理優先定約並簽訂繼續投資契約者，乙方仍應依第 13.2.1 條辦理資產總檢查並提出資產總檢查報告。

13.2.7 除本契約另有約定者外，甲乙雙方在歸還程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

13.3移交接管作業

13.3.1 除本契約另有約定，於營運期間屆滿時，乙方應以核定後資產總檢查報告內所載資產清冊項目內容為基礎，並依當時最新資產清冊，於 60 日內將全部營運資產歸還予甲方，並點交財物及撤離人員。

13.3.2 於營運期屆滿前 30 日，甲方應將接續營運之機構通知乙方，且甲方得自行或指派第三人進駐瞭解乙方之營運，以維持本契約期間屆滿後營運資產之正常營運。

13.3.3 甲方得於本契約屆滿前30日開始派員參與營運訓練預作交接準備事宜，乙方應予配合協助並提供相關作業手冊 5 份予甲方。移交前 15 日，甲方得派員與乙方辦理移交接管事宜，並會同檢驗設備，各項設備必須維持正常營運功能。

13.3.4 乙方並應提供與本案歸還標的有關之各項工程、設施之維修紀錄與圖說、監測紀錄、更新紀錄、補強紀錄。移交內容應包含但不限於資產總檢查合格文件。

13.3.5 甲方得於本契約完成歸還後 30 日內，針對乙方提供歸還之資產清冊及其附件，核對其歸還資產之項目與價值是否與財產清冊一致，功能及數量如有不及或缺漏之改善費用由乙方負擔，相關費用得自履約保證金中扣除(抵)之。

13.3.6 本契約屆滿至完成資產歸還或點交前，除甲方另有指示外，甲乙雙方均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。乙方並仍應負擔營運資產之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。

13.3.7 移交時，經甲方與乙方共同協定改善事項及程序，乙方須於期限內改善完成，否則甲方得沒收尚未歸還乙方之履約保證金結案。

13.4歸還時及歸還後之權利義務

13.4.1 於本契約期間屆滿後，甲方完成點交前，乙方不得繼續經營本案，惟對本案營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。

13.4.2 乙方對其依本契約約定歸還予甲方之標的中，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按歸還標的性質之不同，依甲方同意之訓練計畫對甲方或其指定之第三人提供人員之訓練。

13.4.3 乙方應以免費授權之方式。將資產處理系統操作技術及維修相關之必要技術，提供予甲方或甲方指定之第三人。

13.4.4 歸還予甲方之資產，除雙方另有約定外，乙方均擔保該資產於歸還予甲方時並無權利瑕疵，且有正常良好之使用狀況，並將其對資產之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權利讓與甲方或甲方指定之第三人。

13.4.5 乙方應擔保資產設備於歸還予甲方後 3 月內，除無減少原效用並可正常使用，其維修方式亦應符合歸還時製造者及政府規定之安全標準，若有不符上開情形，經甲方通知限期改善，而乙方未於期限內完成修繕或所在不明，甲方得自行或委託第三人修繕，該費用由乙方負擔，相關費用得自履約保證金扣除之；但遇有緊急之情事，甲方得不通知限期改善而逕行修繕，該費用由乙方負擔，相關費用得自履約保證金扣除(抵)之。

13.4.6 於資產歸還予甲方或甲方指定之第三人前，排除該資產所存在之全部負擔及所有合法使用及非法之占用，但經甲方同意保留者，不在此限。

13.4.7 本契約屆滿或終止時，除經甲方同意外，乙方應於本契約屆滿日或終止日之次日起 7 日內完成清除本契約土地之地上物等相關設施，並將土地回復原狀。

13.5未依約定辦理之處理

13.5.1 乙方如逾期未依本契約約定歸還、點交財物或撤離人員者，甲方得依法請求法院逕為強制執行收回土地、建築物及各項設備。

13.5.2 乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所衍生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害。

第十三章契約屆滿時之移轉(採 BOT 方式適用)

13.1移轉標的

13.1.1 乙方應移轉符合下列情形之現存所有全部營運資產：

1. 記載於資產清冊且應移轉之資產。

2. 記載於營運基本需求書或投資執行計畫書之備品，但備品以移轉時剩餘項目及數量為基準，乙方無須補足原營運基本需求書或投資執行計畫書所載數量。

3. 其他依本契約約定應移轉之資產。

13.1.2 營運資產之移轉應包含關於本契約營運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所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

13.1.3 契約期間屆滿時，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予甲方。

13.1.4 本契約第 13.1.1 條之移轉標的尚須包含乙方原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或為第三人所有，除經甲方書面同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約期間屆滿時移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利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，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。

13.2移轉程序

13.2.1 移轉前之營運資產總檢查

乙方應於契約期間屆滿前 3 年提出資產總檢查計畫。委託獨立、公正且經甲方書面同意之專業機構進行營運資產總檢查，勘驗其可供使用情形，以確定所移轉返還之營運資產，仍符合正常之營運要求，並於契約期間屆滿前 2 年止完成資產總檢查，並提送資產總檢查報告，完成資產總檢查所需一切費用由乙方負擔。甲方如認為有早於前項期間辦理資產總檢查之必要時，得通知乙方提前提出資產總檢查計畫。

13.2.2 編製移轉資產目錄

乙方應於契約期限屆滿前 2 年之前，依歷年提送之資產清冊資料，編製移轉返還資產目錄送交甲方備查。

13.2.3 甲方同意資產總檢查報告後，以書面通知乙方依限期提送「營運資產移轉計畫」，報甲方同意。

13.2.4 各項移轉標的之移轉方式及人員訓練計畫應於「營運資產移轉計畫」中規劃。

13.2.5 本契約期間屆滿後 30 日內，乙方應依甲方同意資產移轉計畫辦理點交作業。但乙方為籌措興建或營運所提供融資擔保且經甲方同意之標的，不在此限。

13.2.6 雙方依本契約第 17 章辦理優先定約並簽訂繼續投資契約者，乙方仍應依第 13.2.1 條辦理資產總檢查並提出資產總檢查報告。

13.2.7 乙方應依甲方要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

13.2.8 除本契約另有約定者外，甲乙雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

13.3移轉條件及計價

13.3.1 有償移轉之範圍

乙方在營運期間內經雙方議定者，或於契約期間營運期間屆滿前 5 年內所增置、重置之移轉標的，其項目、內容及購入價格並已事前徵得甲方同意者，且於營運期限屆滿時維持正常之使用狀態及具有未折減餘額之營運資產，於營運期間屆滿時，為有償移轉。

13.3.2 無償移轉之範圍

前項規定以外之營運資產，除甲乙雙方另有約定外，均屬無償移轉之範圍。

13.3.3 有償移轉之計價方式

本契約期限屆滿前 5 年內之增置、重置資產，其價金之計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準，且折舊以定率遞減法按當時政府相關法令所規定之最低使用年限計算。

13.3.4 有償移轉價金之給付

就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，雙方於「營運資產移轉計畫」中協商訂之。

13.3.5 費用負擔

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包括但不限於鑑定、憑證、酬金及稅捐費用等，由甲乙雙方各自負擔。

13.4移轉時及移轉後之權利義務

13.4.1 於本契約期間屆滿後，甲方完成點交前，乙方不得繼續經營本計畫，惟對本計畫營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。

13.4.2 本契約第 13.1 條之移轉標的如係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除甲方書面同意者外，乙方應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予甲方或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。

13.4.3 本契約第 13.1 條之移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經甲方書面同意保留者不在此限。

13.4.4 乙方應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對本契約第13.1條移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

13.4.5 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，乙方應事先取得該債務人之同意。

13.4.6 乙方應將其所有、持有或占有而未移轉甲方之物品，於甲方所定之期限內將該等物品自本案設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。如乙方於期限屆滿後 1 個月內仍未搬離者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處理，並向乙方請求處置所生之一切費用。但處置如有收益，應與費用抵扣之。

13.4.7 乙方對移轉予甲方之標的，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫及費用分擔，對甲方或其指定之第三人提供人員之訓練。

13.4.8 甲方所有而交付乙方管理、使用之資產之返還程序，準用本章之約定。

13.4.9 本契約屆滿或終止時，除經甲方同意外，乙方應於移轉營運資產完成之次日起 7 日內完成清除本契約土地之地上物等相關設施，並將土地回復原狀。

第十四章契約屆滿前之歸還(採 BTO 方式適用)

14.1歸還發生原因

本契約提前終止時,除本契約或法令另有規定外,乙方應將本計畫之歸還標的歸還予甲方或其指定第三人。

14.2歸還標的

14.2.1 興建期

歸還標的為供興建營運本計畫之用,且為繼續興建營運本計畫所必要之興建中建物、工程及本基地。

14.2.2 營運期

歸還標的為甲方所有並點交予乙方之必須歸還營運資產及未達使用年限之非必須歸還營運資產與本基地。

14.3歸還程序

14.3.1 乙方須於本契約終止日之次日起 3 個月內,將截至終止時之資產清冊(含應歸還資產)提送甲方。

14.3.2 除另有約定外,甲方應在收到乙方之資產清冊之日起 3 個月內,與乙方就歸還程序及期限達成協議或依 14.4.1 條指定專業鑑價機構。

14.3.3 乙方應依甲方要求提供必要之文件、紀錄、報告等,供資產歸還之參考。

14.4歸還條件與資產計價

14.4.1 甲乙雙方應於契約終止後 30 日內合意指定公正之專業鑑價機構就資產清冊所列資產進行鑑價,並作成資產鑑價報告。甲乙雙方無法於上述期間內達成合意時,由甲乙雙方各指定一家鑑價機構,甲方抽籤決定之。

14.4.2 前項資產鑑價報告之項目,應包含甲方與乙方為完成歸還標的歸還程序所發生之全部費用,包含稅捐、規費、代書費等費用之項目及金額。

14.4.3 鑑價之費用,除本契約另有約定外,由甲乙雙方合意分擔比例;甲乙雙方無法合意時,由乙方先行墊付,再依雙方可歸責性分擔費用。

14.4.4 資產價值之計價:

1. 如甲乙雙方合意契約係因可歸責乙方終止者，乙方應將資產無償歸還予甲方。

2. 如甲乙雙方爭執契約終止之可歸責性認定，則資產價值先以鑑價金額計價，甲乙雙方之負擔比例再依第 21 章相關約定處理。

14.4.5 甲方應於歸還完成後，以現金一次或加計利息分期依契約終止效果約定給付價金予乙方。

14.5歸還時與歸還後之權利義務

14.5.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應除去資產上一切負擔，依資產現狀歸還予甲方，並讓與對歸還標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予甲方或甲方指定之第三人。

14.5.2 除第 14.5.1 條規定之外，有關於歸還時及歸還後之權利義務，依本契約第 13.4 條辦理。

14.5.3 因不可抗力事件及除外情事而終止時，相關權利義務由雙方協議定之。

14.5.4 本契約提前終止時，乙方應歸還與本計畫相關之智慧財產權予甲方，包括但不限於關於本契約營運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所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。如智慧財產權非乙方所有，乙方應依第 22.2.1 條辦理。

第十四章契約屆滿前之移轉(採 BOT 方式適用)

14.1移轉對象

本契約提前終止時,除本契約或法令另有規定者外,乙方應將本案之移轉標的移轉予甲方或其指定之第三人。

14.2移轉標的

移轉標的如本契約第 13.1 條,惟如工程尚未完工,則包括興建中工程。

14.3移轉程序

14.3.1 乙方須於本契約終止日之次日起 60 日內,將截至終止時之資產清冊(含應移轉之資產)提送甲方。

14.3.2 除另有約定外,甲方應在收到乙方之資產清冊之日起 90 日內,與乙方就移轉程序及期限達成協議,如協議不成,依本契約爭議處理約定辦理。

14.3.3 乙方應依甲方要求提供必要之文件、紀錄、報告等,以作為資產移轉之參考。

14.4移轉價金之計價與給付

14.4.1 甲乙雙方應於契約終止後 90 日內合意指定公正之專業鑑價機構就資產清冊所列資產進行鑑價,並作成資產鑑價報告。甲乙雙方無法於上述期間內達成合意時,由甲乙雙方各指定一家鑑價機構,再由甲方抽籤決定之。

14.4.2 前項資產鑑價報告之項目,應包含甲方與乙方為完成移轉標的移轉程序所發生之全部費用,包含稅捐、規費、代書費等費用之項目及金額。

14.4.3 鑑價之費用,除本契約另有約定外,由甲乙雙方合意分擔比例;甲乙雙方無法合意時,由乙方先行墊付,再依雙方可歸責性分擔費用。

14.4.4 資產價值之計價:

1. 如甲乙雙方合意契約係因可歸責乙方終止者,乙方應將資產無償歸還及移轉予甲方。

2. 如甲乙雙方爭執契約終止之可歸責性認定,則資產價值先以鑑價金額計價,甲乙雙方之負擔比例再依本契約第 21 章爭議處理相關約定處理。

14.4.5 甲方於完成移轉程序後，如有應給付乙方之款項，甲方應於雙方協議之期限內，以匯款一次或分期(加計利息)依契約終止效果之規定給付價金予乙方。

14.5移轉時及移轉後之權利義務

14.5.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應將資產之一切負擔除去並依資產現狀移轉予甲方。但乙方應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

14.5.2 除前條規定之外，有關雙方於移轉時及移轉後之權利義務，依本契約第 13.4.2 至 13.4.8 條之規定辦理。

14.5.3 因不可抗力事件及除外情事而終止時,相關權利義務由雙方協議之。

14.5.4 本契約提前終止時，乙方應歸還與本計畫相關之智慧財產權予甲方，包括但不限於關於本契約營運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所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。如智慧財產權非乙方所有，乙方應依第 22.2.1 條辦理。

第十五章履約保證

15.1履約保證金之內容與額度

乙方應於簽訂本契約前繳納新臺幣 9,150 萬元之履約保證金，作為本案契約期間履行一切契約責任等之保證。

15.2履約保證金之期間

乙方履約保證之有效期限，應持續至本契約終止或契約期間屆滿且乙方資產(歸還及)移轉完成後 6 個月為止。

15.3履約保證之方式

15.3.1 履約保證應由乙方提供經甲方同意之匯款、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單、由本國銀行(或在台灣設有分行之外國銀行)所開具或保兌之不可撤銷擔保信用狀或書面連帶保證，或其他經甲方認可之方式為履約保證。

15.3.2 經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 2 年以上。但乙方依本契約約定首次提供之各項履約保證或所剩餘之履約保證期間少於前述年限者，不在此限。

15.3.3 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿30日前提供新的履約保證以替代之。否則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。

15.4履約保證金之押提

乙方依本契約約定應給付懲罰性違約金或其他損害賠償或費用予甲方，或因乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部或未依本契約約定完成移轉時，甲方得逕行押提履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之金額。除契約全部終止之情形外，甲方押提履約保證金後，乙方應於 30 日內補足其差額，使該履約保證金額符合第 15.1 條之規定。

15.5履約保證之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞時，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

15.6履約保證金之返還解除

15.6.1 解除與返還

於本契約期限屆滿，且乙方完成資產移轉，如乙方未因缺失或違約而有應押提履約保證金或應扣未結款項者,於乙方完成資產移轉後 6 個月內無息返還履約保證金。

15.6.2 本契約之一部或全部，因不可歸責乙方事由提前終止，於乙方資產移轉完成後，解除該部或全部之履約保證責任。

第十六章保險

16.1保險計畫

興建及營運期間內，乙方應對本案之施工興建、營運及資產，向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。除甲方不適合列為共同被保險人外，甲方應為共同被保險人。

16.2保單應副知甲方

16.2.1 乙方依本契約約定投保各類保險，應於簽訂保險契約後 30 日內，提交保險公司所簽發保單正本或副本及收據副本副知甲方。

16.2.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後之內容較原保單為不利；且乙方或保險人批改或更改保單前，應以書面通知甲方擬變更之內容，並於更改後 30 日內將更改後之保單副知甲方。

16.3保險範圍及種類

16.3.1 於契約存續期間，乙方應就本案之興建、營運及資產，在興建及營運期間內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。

16.3.2 保險種類

1.興建期間乙方應投保並維持下列保險：

(1) 貨物運輸保險。

(2) 營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。

(3) 僱主意外責任保險。

(4) 工程專業責任保險。

2.營運期間乙方應投保並維持下列保險：

(1) 財產綜合保險（應含火險、地震、颱風、洪水等險）。

(2) 公共意外責任保險。

(3) 僱主意外責任保險。

16.3.3 除第 16.3.1 條及 16.3.2 條應投保之保險外，乙方應依相關法規規定及視實際需要投保並維持其他必要之保險。

16.4保險金額

16.4.1 乙方應對營運資產之興建及營運，向政府核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，其保險金額、保險期間、附加

險、附加條款、除外條款之排除及自負額上限應依產業通行之標準定之。

16.4.2 建物由乙方按建造金額投保火險及公共意外責任險。

16.4.3 營造綜合保險之保險金額，應包括本案之全部土木營建、材料、設備及臨時工程之全部足額投保，並依實際工程發包之進度訂定之。

16.5受益人

本案所有營運資產於本契約有效期間內之保險，均由乙方向保險公司投保，以乙方或乙方之融資機構為受益人。但關於甲方所有營運資產之財產保險，其受益人應為甲方。

16.6保險費用

保險費用全部由乙方負擔。

16.7保險給付

保險給付應用於彌補或重建本案設施或營運資產因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付須優先用於清理及移除毀損之本案設施或營運資產。

16.8保險契約移轉

保險單須載明保險人同意保險契約之權利，於營運資產移轉時，於甲方同意後，讓與甲方或其指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或其指定之第三人負擔；乙方已付而未到期之保費，由甲方或其指定之第三人退還乙方。

16.9保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

16.10 乙方未依規定投保之責任

16.10.1 於本契約期間發生任何保險事故，導致乙方之興建、營運受到阻礙而受有損失者，該損失應由乙方投保之保險給付加以填補，倘有不足之部分，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。

16.10.2 乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約第 18 章缺失及違約之規定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

16.11保險效力之延長

本契約興建及營運期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並應使相關承包商適度延長其保險期限；如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害。

第十七章營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約

17.1營運績效評定會之組程及運作方式

17.1.1 營運期間內，甲方每年應至少辦理一次營運績效評定，並於每次辦理營運績效評定作業 1 個月前成立營運績效評定會（以下簡稱「評定會」）。

17.1.2 營運績效評定會之組成及運作辦法，詳本契約附件 4 營運績效評定作業辦法。

17.1.3 營運績效之評定，營運第一年受評期間為營運開始日至當年底，營運第一年未滿 6 個月者，併入次年度辦理，營運末年未滿 6 個月則不辦理。乙方應於每年 6 月底前，將前一年度營運績效說明書提送甲方。

17.1.4 甲方應將每次評定結果通知乙方並公開於資訊網路 10 日以上。

17.1.5 營運績效評定評估項目及基準：

1.首次之營運績效評定項目、基準、配分權重及評定方式及各項目評估準則分配詳附件 4 之表 1。

2.甲方得依投資契約約定營運重要事項或評估會決議，調整營運績效評估項目及基準。其營運績效評估項目及標準之調整，甲方經簽報機關首長或其授權人員核定後，應以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間

17.2營運績效良好

17.2.1 營運績效評定達 75 分為「合格」，營運績效評定達 80 分以上為「良好」。

17.2.2 營運期間若有超過 40 年以上被評定為「合格」，且其中超過 35 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 8 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」。

17.2.3 乙方經依營運績效評定作業辦法評定為營運績效良好者，得依第 17.3 條之約定向甲方申請期滿後優先定約。

17.3優先定約

17.3.1 乙方如經評定為「營運績效良好」者，乙方得於契約期間屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年止，檢附歷年評定報告及繼續投資計畫書，向甲

方申請優先定約一次，期間以 20 年為限，乙方未於上開期限內申請優先定約，甲方得視為乙方放棄優先定約之權利。

17.3.2 乙方申請優先定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，如設施未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，自甲方提出繼續投資契約草案予乙方之契約翌日起至完成議約止之期間，以二個月為原則，必要時得展延二個月，或於契約期間屆滿前 1 年雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業或另為其他之處置，乙方不得異議。

17.3.3 甲乙雙方合意議定之新約為契約屆滿後之新約，乙方仍應依本契約第 13 章約定(歸還及)移轉營運資產予甲方。

第十八章缺失及違約責任

18.1乙方之缺失

除本契約另有約定及第 18.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之規定者，均屬缺失。

18.2缺失之處理

18.2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

1.缺失之具體事實。

2.改善缺失之期限。

3.改善後應達到之標準。

4.屆期未完成改善之處理。

18.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以一般違約處理。

18.3乙方之違約

18.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

1.乙方未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、就權利金或土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。

2.乙方未維持本案營運資產之良好狀況，或未經甲方事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者。

3.乙方未經甲方事前書面同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為或為民事執行之標的。

4.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。

5.乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響本案興建或營運者。

6.資金未依財務計畫約定時程到位者。

7.乙方為保險公司者，發生保險法第 149 條第 3 項規定之情事，經主管機關監管或接管者。

8.其他嚴重影響本案興建營運且情節重大者。

18.3.2 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

1.未依甲方同意之投資執行計畫書、興建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程或工程進度嚴重落後者。

2.乙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。

3.乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。

4.乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為轉讓、設定負擔或其他處分行為或為民事執行之標的。

5.目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

6.其他嚴重影響本案興建營運且情節重大經協調會認定者。

7.一般違約屆期未完成改善者。

8.乙方為保險公司者，發生保險法第 149 條第 3 項規定之情事，經主管機關勒令停業清理或命令解散者。

18.3.3 損害賠償

乙方違反本契約之約定致甲方受有損害者，乙方應按甲方實際所受損害金額予以賠償。

18.3.4 違約不影響契約之履行

1.乙方縱發生違約情事，惟於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。但經甲方同意者不在此限。

2.乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

18.4乙方違約之處理

乙方有本契約第 18.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

18.4.1 違約情形可改善者，通知乙方限期改善。

1.限期改善之程序：

甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

(1)違約之具體事實。

(2)改善之期限。

(3)改善後應達到之標準。

(4)屆期未完成改善之處理。

2.經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：

(1)中止乙方興建營運之一部或全部。

(2)依本契約第 18.6 條規定，由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理興建營運。

(3)終止契約：終止契約之處理方式依本契約第 19 章規定辦理。

(4) 本契約第 18.4.1 條違約情事經乙方改善並經甲方認定已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續興建營運。

3. 甲方辦理中止乙方興建營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

(1) 中止一部或全部興建營運之事由。

(2) 中止興建營運之日期。

(3) 中止興建營運之業務範圍。

(4) 中止興建營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。

(5) 屆期未完成改善之處理。

4. 乙方應於改善完成後，以書面通知甲方。

5. 甲方依第 18.4.1 條通知乙方，中止乙方興建營運之一部或全部，如違約情事經乙方改善，並經甲方認定已消滅者，甲方應以書面限期令乙方繼續興建或營運。

18.4.2 乙方經接管或中止興建或營運 6 個月後，持續相當期間仍未改善者，甲方得終止本契約。

18.4.3 違約金

1. 甲方於乙方發生本契約第 18.1 條規定之缺失情事時，除依第 18.2 條規定處理外，甲方得依情節處以乙方按日 1 萬元以下計算之懲罰性違約金，並得連續處罰，單一事件按日累計之懲罰性違約金以 100 萬元為上限。

2. 甲方於乙方發生本契約第 18.3.1 條規定之違約情事時，除依第 18.4.1 條之規定處理外，甲方得依情節處以乙方按日 1-5 萬元計算之懲罰性違約金，並得連續處罰，單一事件按日累計之懲罰性違約金以 500 萬元為上限。

3. 甲方於乙方發生本契約第 18.3.2 條規定之重大違約情事時，除依第 18.4.1 條之規定處理外，甲方得依情節處以乙方按日 5-10 萬元計算之懲罰性違約金，並得連續處罰，單一事件按日累計之懲罰性違約金以 1,000 萬元為上限。

18.5 甲方違約之處理

18.5.1 除本契約第 4.4.1 條外，甲方如違反本契約第 4.4 條之約定，乙方得以書面通知限期要求甲方改善。經乙方以書面通知限期要求改善而未改善且持續超過 30 日時，甲乙雙方同意準用本契約第 21.1 條之約定協商補救方案，該方案之內容及程度應以足以彌補乙方之損害為原則，但不包含所失之利益。

18.5.2 雙方若未能於協商開始後 60 日內達成協議，除甲乙雙方同意另延長協商期限外，乙方得以書面通知甲方終止契約，並向甲方請求損害賠償。

18.6融資機構或保證人之介入權

18.6.1 乙方發生施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大違約情事時，甲方應以書面通知乙方限期改善，並副知乙方之融資機構或保證人。

18.6.2 乙方有前條規定之情形，經甲方要求限期改善而逾期未改善或改善無效時，雙方同意乙方之融資機構或保證人得暫時接管乙方或繼續辦理興建營運本案（以下簡稱「介入」），並由甲方以書面將該情事通知乙方之融資機構。乙方之融資機構於 60 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構，作為其輔助人，以書面向甲方申請介入。融資機構逾期未向甲方申請介入時，甲方得終止本契約。

18.6.3 甲方通知乙方之融資機構或保證人介入，應以書面載明下列事項：

1.乙方屆期不改善或改善無效之具體事項。

2.乙方之融資機構或保證人得報請甲方同意由乙方之融資機構或保證人介入之期限。

3.介入時，應為改善之期限。

4.應繼續改善之項目及標準。

5.屆期未完成改善之處理。

18.6.4 甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依前項所提介入申請起 30 日內，以書面通知乙方融資機構，是否核准由其介入及指定改善期限，並副知乙方。

18.6.5 融資機構或保證人介入期間內，得與甲方協商其介入期間暫代乙方執行本契約之權利義務範圍，並得排除乙方已發生之違約責任。於介入期間內，融資機構非經甲方事前書面同意不得為下列行為：

1.概括將乙方經營之全部或部分業務及資產讓與其本人或任何第三人。

2.處分營運資產。

3.重大減損營運資產總額。

4.將乙方與他人合併。

18.6.6 融資機構或保證人介入期間為下列行為時，應事先報請甲方同意：

1.拋棄、讓與乙方重大權利或承諾重大義務。

2.委託第三人經營乙方之全部或部分業務，及讓與乙方之全部或部分負債。

3.任免乙方重要人事。

18.6.7 融資機構或保證人改善完成之終止介入：

1.融資機構於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向甲方申請終止介入。

2.融資機構或保證人介入後經甲方認定缺失確已改善者，除乙方與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。

3.甲方得與融資機構或保證人協議終止介入。

18.6.8 融資機構或保證人未完成改善之終止介入：

倘融資機構或保證人介入後，仍未於甲方所定之期限內改善缺失時，融資機構得以書面通知甲方終止介入；甲方亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。任一方依本條終止介入後，甲方得終止本契約。

18.6.9 倘終止介入時，經甲方評估乙方仍不具備繼續履行本契約、或繼續興建、營運本案之能力，甲方得終止本契約。

18.6.10 契約期間不中斷

乙方之融資機構或保證人介入之期間，本契約期間之計算不中斷。

18.6.11 契約主體不變更

乙方之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為乙方，不生契約主體變更之效力。融資機構或保證人與乙方之權利義務關係，在無損於甲方權益之情形及甲方同意下，由其雙方另訂之。

18.7強制接管營運

本案依促參法第 52 條第 1 項中止及第 53 條第 1 項停止其營運一部、全部，或終止投資契約時，甲方得依促參法第 53 條第 2 項採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得依民間參與經建設施公共建設接管營運辦法予以辦理強制接管營運。

第十九章契約之變更及終止

19.1契約之變更

本契約為訂約雙方之全部約定，雙方得合意修訂或補充本契約，本契約之修訂或補充應以書面為之，並經雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分。

19.1.1 契約變更事項

甲方與乙方簽訂本契約後，如有下列情形之一者，雙方得以維護公共利益及公平合理為原則，協議辦理契約變更：

1.發生本契約第 20 章不可抗力或除外情事或有情事變更之情形，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。

2.基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。

3.乙方之興建、營運成本大幅下降或賦稅負擔大幅下降時，非因乙方為履行本契約之行為所致時。

4.本契約條文如有未盡事宜，致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者。

5.整體經濟環境或市場條件大幅變動，致影響本契約之執行者。

6.其他為履行本契約之必要者或經雙方合意者，且不影響公共利益及公平合理時。

19.1.2 定期檢討

自本契約簽訂日起 5 年或距前次契約變更已逾 5 年，甲乙雙方得依前條所定之契約變更事由，檢討本契約是否有變更之必要。檢討標準包括但不限於，因不可歸責於乙方之原因，有下列情事發生，對乙方之履約造成重大影響時：

1.行政院主計總處公布之物價指數年增率連續 3 年上漲 3%或下降 3%。

2.行政院主計總處公布之國家經濟成長率連續 12 季超過 3%或下跌 3%。

3.乙方 3 年內累計之興建營運成本與原財務計畫預估之累計成本漲幅逾 15%時。

19.1.3 契約變更程序

任一方於收受對方提送契約變更相關修約文件後，應即與對方進行協議，除甲乙雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起 3 個月內完成，視為契約變更不成立，應依本契約第 21 章爭議處理約定辦理。

19.1.4 其他

1.契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。

2.乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約義務及期限。但經甲方同意者不在此限。

3.契約變更，非經甲方及乙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

19.2契約終止之事由

19.2.1 雙方合意終止

於契約期間內，雙方得合意終止本契約。

19.2.2 可歸責於乙方之事由而終止契約

甲方依本契約第 18.4 條之約定終止本契約時。

19.2.3 非可歸責乙方之事由而終止契約

1.因不可抗力或除外情事發生而終止契約。

2.因可歸責於甲方之事由終止契約，即乙方依本契約第 18.5 條之約定終止本契約時。

3.因政策變更，乙方依契約繼續履行反不符公共利益者，甲方得終止契約。

19.3契約終止之通知

19.3.1 任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

1.契約終止事由及適用條款。

2.終止契約之表示及終止之日期。

3.通知終止一方擬採取之適當措施。

19.4契約終止之效力

19.4.1 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：

1.除本契約另有約定外，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。

2.本契約終止時，附屬事業之經營權利同時一併終止。

19.4.2 雙方合意終止之效力

甲乙雙方就有關資產之(歸還及)移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

19.4.3 因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

1.甲方得押提乙方留存之履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之懲罰性違約金、損害賠償及其他基於本契約甲方有權向乙方請求支付之費用，如有不足時，得另外再向乙方請求之。

2.乙方同意甲方除扣除乙方已預繳之土地租金及履約保證金之一部或全部抵扣乙方應給付之懲罰性違約金、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用外，應無息返還乙方剩餘履約保證金之全部，並按比例無息退還乙方已預繳之土地租金。

3.終止效果：除有甲方要求乙方移除之情形外，乙方應將資產無償(歸還及)移轉予甲方。

19.4.4 因可歸責於甲方之事由終止契約之效力

1.甲方扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金或其他債務後，應無息返還乙方剩餘履約保證金之全部。

2.終止效果

(1)興建期間終止：甲方應賠償乙方之「已支出工程經費」及終止本案相關契約之一切費用，包含所受損害，但不含所失利益。

(2)營運期間終止:經甲乙雙方同意之鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。甲方或其指定之第三人依鑑價結果給付乙方，以取得本案之資產及一切權利。

3.因可歸責於甲方之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關費用。

4.雙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之(歸還及)移轉。

19.4.5 因不可抗力或除外情事事件而終止契約之效力

1.甲方於扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。

2.由甲乙雙方協議就下列方式擇一辦理：

(1)乙方應負責移除本基地上一切資產及設備後,將本基地返還予甲方。乙方除本契約終止前已發生對甲方之請求權外，不得向甲方主張任何權利。

(2)甲方或甲方指定第三人繼續興建或營運本案。甲方領取保險給付（如有），並依乙方「已支出工程經費」或鑑價機構以乙方資產於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，支付予乙方。

(3)其他雙方同意之方式。

3.因不可抗力或除外情事事件終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲乙雙方平均負擔相關費用。

4.除甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，雙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之(歸還及)移轉。

19.4.6 因政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益，甲方終止契約之效力

1.甲方於扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。

2.終止效果

(1) 興建期間終止：甲方應賠償乙方之「已支出工程經費」及終止本案相關契約之一切費用，包含所受損害，但不含所失利益。

(2) 營運期間終止：經甲方同意之鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。甲方或其指定之第三人依鑑價結果給付乙方，以取得本案之資產及一切權利。

(3) 甲方依前二項約定支付之價金應足以彌補乙方因本契約終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，則不予賠償。

3.因政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方終止本契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關費用。

4.雙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之(歸還及)移轉。

19.4.7 契約終止後仍有效條款

1.本契約第 14 章有關資產(歸還及)移轉之約定。

2.本契約有關第 21 章爭議處理之約定。

3.其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第二十章不可抗力與除外情事

20.1不可抗力

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

20.1.1 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。

20.1.2 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染，或瘟疫與重大傳染病。

20.1.3 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用。

20.1.4 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。

20.1.5 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或預定之開始營運日產生影響者。

20.1.6 用地具有環境污染情事，以致影響興建者。

20.1.7 其他非雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

20.2除外情事

本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

20.2.1 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

20.2.2 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致本案不具自償性時。

20.2.3 其他性質上不屬不可抗力，經甲乙雙方合意或協調委員會認定屬除外情事者。

20.3通知及認定程序

20.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 30 日內，以書面通知他方。

20.3.2 任何一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法達成協議時，任一方得依本契約第 21 章規定辦理。

20.4認定後之效果

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即協議依第下列約定辦理一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於 2 個月內達成協議時，應依本契約第 21 章規定辦理之。

20.4.1 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

20.4.2 損害之補救

1. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先彌補之。

2. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。

3. 乙方於契約期間內因天然災害而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。

4. 甲方得同意停止興建、營運期間之計算，並得視情節適度延長興建、營運期間。

5. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意調整權利金繳納之期限及金額。

6. 調整經甲方同意營運之收費費率。

7. 其他經甲乙雙方同意之措施。

20.5損害之減輕

不可抗力事件及除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

20.6恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本案之正常運作。

20.7終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之約定處理已滿 60 日，乙方仍無法繼續興建營運時，甲乙雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生一年後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

20.8 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，甲乙雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經甲乙雙方同意者，不在此限：

20.8.1　其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

20.8.2　其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第二十一章 爭議處理及仲裁條款

21.1協商

21.1.1 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

21.1.2 一方以書面提出協商之請求後 30 日內無法達成共識時，任一方均得提送協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解。

21.2協調會

21.2.1 甲乙雙方應於本契約簽訂後 3 個月內，依本案協調會組織章程成立協調會。有關協調會之組織章程，如附件 5。

21.2.2 甲乙雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行及契約變更之任何爭議，得依本契約約定之程序提交協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解；調解由乙方申請者，甲方不得拒絕。協調不成或調解不成立時，甲乙雙方合意提付仲裁。

21.2.3 協調會對於本契約之各項爭議所為之決議，應作成書面紀錄，除任一方於收受決議之次日起30日以書面向協調會及他方提出不服或異議外，視為協調成立，甲乙雙方應完全遵守。

21.2.4 除甲乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，於送達協調會於 3 個月未能召開協調會議，或依本契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 21.2.3 條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲乙雙方合意提付仲裁。

21.3仲裁

21.3.1 甲乙雙方協議擇定仲裁機構，如未能獲致協議，由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

21.3.2 若甲乙雙方提付仲裁時，仲裁人之選定：

1. 甲乙雙方應於一方收受他方提付仲裁通知之次日起 14 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上(含本數)之名單，交予對方。
2. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 日內，自該名選單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。

3. 當事人之一方未依本條第 1 項提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。
4. 當事人之一方未依本條第 2 項自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者,他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。

21.4訴訟

21.4.1 因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以中華民國臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

21.5爭議發生後，於爭議處理期間之履約事項處理原則如下：

21.5.1 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約，甲乙雙方均應繼續履行本契約，但經甲方依本契約行使終止權，本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

21.5.2 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契約期限或免除契約責任。

第二十二章 其他條款

22.1契約之修訂或補充

本契約為訂約雙方之全部約定。本契約以外之任何口頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件均不發生效力。本契約之修正或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

22.2智慧財產權之使用

22.2.1 甲方認為必要有權查閱或使用乙方為本計畫投資、興建及營運取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標誌、技術或資料等 （以下簡稱智財權物件），乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。本契約終止時，乙方支付智慧財產權權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方使用該智財權物件。

22.2.2 乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受一切損害，包括但不限於甲方敗訴須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

22.3保密條款

22.3.1 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或做任何與本案無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1.根據法令或法院裁判應為揭露者；

2.上述資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者；

3.為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者；

4.甲方提出於其他政府機關者。

22.3.2 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

22.4通知與文件之送達

22.4.1 通知送達

1.除本契約另有訂定者外，應送達甲乙雙方之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。

2.除經事前書面通知地址變更者外，甲乙雙方之地址應送達他方於本契約所載之地址。

甲方地址：○○○○○○○○○○○○○○

乙方地址：○○○○○○○○○○○○○○○

22.4.2　地址變更

甲乙雙方當事人之任一方變更地址時，應於變更前依第 22.4.1 條約定以書面通知對方；若未通知者，視為原地址未變更，任一方依原地址送達時，生送達之效力。

22.5準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

22.6契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

22.7保有權利

任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

22.8契約份數

本契約正本一式 2 份，甲乙雙方各執 1 份為憑，副本 10 份，由甲乙雙方各執 5 份。

立約人

甲方：臺南市政府

代表人：

統一編號：

地址：

乙方：○○○○○○○○

代表人：○○○

統一編號：○○○○○○○○

地址：○○○○○○○○

中　華　民　國　○　○　年　○　○　月　○　○　日

臺南市東區商四商業設施促參案

招商文件

【第二部：投資契約（草案）-附件】

附件 1-1 土地清冊

地段		地號	面積(㎡)	土地權屬
東區	新都心段	25	11,726.17	台灣糖業股份有限公司
		26	11,517.38	
合計			23,243.55	

註：本表之地號及面積應以實際交付土地時土地登記謄本為準。

附件 1-2 土地登記謄本（應以實際交付土地時之土地登記謄本為準。）

附件 1-3 地籍圖（應以實際交付土地時之地籍圖謄本為準。）

附件 2：乙方董事會決議及授權代表簽訂投資契約之文件（乙方提供）

附件 3：乙方公司章程、所有董事、監察人及主要股東之名冊、股權分配表資料影本（乙方提供）

附件 4

「臺南市東區商四商業設施促參案

營運績效評定作業辦法

第一條　依據及目的

本辦法係依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1、及「臺南市東區商四商業設施促參案」(下稱投資契約)第 17.1 條之約定，經甲方與乙方雙方同意，定期依本辦法，以評定乙方之營運績效。

第二條　評估會成立時機

甲方應於辦理營運績效評定作業前 1 個月成立評估會(以下簡稱評估會)。

第三條　評估會任務

一、本於公平、公正原則，評定乙方營運績效。

二、協助解釋與營運績效評定結果有關事項。

三、提出乙方營運改善及建議事項。

四、提出下次營運績效評估項目、基準及其配分權重之建議。

第四條　評估會組成與遴選

一、評估會置評估委員（下稱委員）5 人至 9 人，由甲方就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，且外聘專家、學者人數不宜少於三分之一，及。評估委員為無給職。

二、前項外聘專家、學者，由甲方參考主管機關所建立「民間參與公共建設委員參考名單資料庫」列出遴選名單，或自行提出資料庫以外之遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。甲方得視個案性質及實際需要，檢討調整委員組成。外聘專家、學者之認定，準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 5 條規定。

第五條　評估會運作

一、評估會置召集人1人，綜理績效評定事宜，由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。

二、評估會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推1人主持該次會議。

三、委員應親自出席評估會會議。

四、評估會會議應有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。

五、前項會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數三分之一。

六、評估會如有對外行文需要，應以甲方名義行之。

第六條　工作小組成立時機及其組成

一、甲方於評估會成立時，得一併成立工作小組，協助評估會辦理與績效評定有關作業。

二、工作小組成員至少3人，由甲方首長或其授權人員指定機關人員擔任，且以至少1人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜，必要時得聘請外部專業顧問協助。

三、評估會會議，工作小組成員至少1人全程出席。

第七條　評估項目及標準

一、各委員之總計分數平均75分以上者為「合格」。各評估項目經委員評分之總計分數未達70分者，評估會應載明具體事實及理由。

二、如乙方該營運年度之評分未達70分者，甲方得命乙方限期改善。

三、各委員之總計分數平均80分以上者為「良好」。

第八條　評估標準之調整及其時機

一、甲方得依投資契約約定營運重要事項或評估會決議，調整營運績效

評估項目及基準。

二、前項營運績效評估項目及標準之調整，甲方經簽報機關首長或其授權人員核定後，應以書面通知乙方，並自下次受評期間開始實施。

第九條　營運績效良好評定方式

依投資契約第 17.2 條之約定辦理。

第十條　乙方提出營運績效說明書

一、自營運開始日起乙方應於每年 6 月底前，將前 1 年度受評期間之營運績效說明書提送甲方，營運績效說明書，內容至少包含但不限於：

（一）促參案件辦理目的及公共建設服務目標。

（二）各營運績效評估項目及標準之自評成果，併附相關佐證資料及文件。

（三）前次評估會改善及建議事項之辦理情形。

二、甲方如認乙方所提營運績效說明書有缺漏或疑義，經書面通知乙方限期補件或補正，其逾期未補件或補正時，依原提營運績效說明書進行營運績效評定。

三、營運績效受評期間，最長為 1 年。

第十一條　工作小組研提初評意見

工作小組依營運績效評估項目及基準，就乙方所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估會，作為績效評訂參考：

（一）促參案件基本資料。

（二）辦理目的及公共建設服務目標。

（三）乙方就營運績效評估項目及基準之自評成果摘要。

（四）乙方就前次評估會改善及建議事項之辦理情形。

（五）其他。

第十二條　評定作業之進行

一、評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由乙方就營運績效說明書進行簡報及說明後，再由委員按營運績效評估項目及標準進行評定。

二、甲方得於評估會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為營運績效評定參考。

三、委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定或評估會任務情形，甲方得另為妥適處理。

第十三條　評定結果明顯差異之處理

評估會評定結果與工作小組初評意見有明顯差異，或不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估會議決或依評估會決議辦理複評，並列入會議紀錄：

（一）退回工作小組初評意見，由工作小組重行提送。

（二）除去個別委員評定結果，重計評定結果。

（三）廢棄原評定結果，重行提出評定結果。

（四）辦理複評。

複評結果仍有明顯差異時，由評估會決議之。

第十四條　評估會會議紀錄之製作

評估會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：

（一）案件名稱。

（二）會議次別。

（三）會議時間。

（四）會議地點。

（五）主席姓名。

（六）出席及請假委員姓名。

（七）列席人員姓名。

（八）記錄人員姓名。

（九）工作小組報告事項。

（十）評定結果及評分彙整總表。

（十一）改善及建議事項。

（十二）營運績效評估項目、標準、配分及其適用之受評期間。

（十三）其他應行記載事項。

第十五條　評定結果之通知

績效評定結果應經簽報甲方首長或其授權人員核定，於核定後 10 日內以書面通知乙方。

第十六條　乙方提送資料之保密

委員及參與績效評定作業之人員對於乙方提送資料,除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

第十七條　評定結果之釋疑及爭議處理

一、乙方對於營運績效評定結果如有疑義，得於收受營運績效評定結果次日起 20 日內，檢附說明與佐證資料，以書面向甲方申請釋疑。

二、甲方應於收受乙方書面申請釋疑次日起 20 日內以書面回復，必要時得召開評估會會議協助處理。

三、甲方逾前項期間未回覆，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。

第十八條　評定結果之公開

一、評估會評定結果應公開於甲方資訊網路，期間不少於 10 日。並依「機關辦理民間參與公共建設案件資訊蒐集及獎勵金核發作業要點」規定，登載相關資訊於促參法主管機關資訊網路。

二、辦理營運績效評定作業之準備文件、乙方提送資料及各出席委員評定內容等資料，應依法令規定辦理申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

三、評定結果依前條辦理有更改時，甲方應依第 15 條約定重新通知乙方，其公開準用第 1 項辦理。

第十九條　績效評定結果之運用

一、評定結果涉及乙方履約情形改善者，甲方應依投資契約約定辦理履約管理。

二、歷次評定結果相關文件，甲方應造冊保存，做為乙方營運期限屆滿時優先定約依據。

表 1：營運績效評估表

面向	評估項目	評估基準	配分	得分
主辦機關需求	營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養	12 分	
		營運資產管理		
	年度營運計畫管理	營運設施投資情形	15 分	
		年度營運計畫執行情形		
		營運管理制度執行情形		
		年度營運目標預估額達成情形		
	營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形	10 分	
	營運場域安全管理	營運場域安全維護情形	15 分	
		緊急災害及意外防範處理情形		
		廢氣、廢水排放及廢棄物處理情形		
	政策配合	乙方對甲方業務配合度	8 分	
		乙方對履約督導事項配合度		
		乙方對於非契約明定之特殊需求配合度		
	財務管理能力	財務管理事項執行情形	10 分	
		契約明定財務條款符合情形		
		財務能力		
	下年度營運及財務計畫編製	下年度營運計畫編製情形	5 分	
		下年度財務計畫編製情形		
	國家安全及資通安全疑慮之威脅評估	軟體、硬體設備、人員及服務內容之資通安全維護維護情形	5 分	
使用者需求	服務滿意度	進駐本案主體事業、附屬事業企業之服務滿意度調查(乙方應每年辦理服務滿意度調查)	5 分	
	客訴處理機制	客訴專線設置情形	5 分	
		客訴案件處理情形		
社會大眾需求	社會責任履行	契約明定優惠費率執行情形	10 分	
		對就業機會、經濟產值等之貢獻		
		其他有助社會經濟之效益(ESG)		
營運整體評價	優良事蹟表現	創新性營運管理作為	總分加分上限 5 分	
		非契約明定重要投資或活動的投入		
		獲公部門機關獎勵及獎項		
		其它特殊貢獻事蹟		

面向	評估項目	評估基準	配分	得分
	改善/違規/違約事件	乙方或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	總分扣分上限5分	
		乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件（如環保、消防、衛生、建築或勞工等..）事件		
		乙方或其承租者違反營運契約事件		
綜合評估意見：			說明：	

評估委員：_____

日期：_____年_____月_____日

附件 5

「臺南市東區商四商業設施促參案」

協調會組織章程

第一條　本章程依促進民間參與公共建設法第 48 條之 1 及臺南市東區商四商業設施促參案投資契約（下稱「投資契約」）第 21.2.1 條之約定，由臺南市政府（以下簡稱「甲方」）及○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條　協調委員會（以下簡稱「本協調會」）之任務如下：

一、投資契約（包含相關文件）爭議事項、未盡事宜及修約之協調及解決。

二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施爭議協調。

三、雙方同意交付協調之事項。

第三條　下列事項除經雙方同意外，本協調會得決議不予協調：

一、同一事件重覆提送協調。

二、經本協調會會認定爭議事件有罹於時效之虞者。

前項第一款所稱同一事件，係指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第四條　本協調會設置 5 名常任委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。委員人數，必要時得增列。

前項常任委員之選任方式係由雙方各自推薦 10 人後，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定 2 人擔任委員，並由雙方各自推薦之人選中共同選定 1 人擔任主任委員。

第五條　本協調會之常任委員每屆任期 3 年，應定期改選之。委員得連任之。委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委

員為止。新任委員之任期自就任時起算。委員如有辭任，依前述名單選任繼任委員，任期至原委員任期屆滿為止。

第六條 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，由主任委員指定常任委員代理。

委員應親自出席會議。

第七條 申請人協調之提送應以書面向主任委員為之。書面應載明：

一、爭議當事人。

二、爭議標的。

三、事實及參考資料。

四、建議解決方案。

前項書面除正本外，應依委員人數備具繕本一併送達予主任委員，並應同時將繕本送達他方。

他方得於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及其建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達申請人及其他委員。

第八條 本協調會於收受爭議提送協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否受理，視為放棄補充。

第九條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經本協調會同意後變更或追加爭議標的：

一、基於同一事實所發生者；

二、擴張或減縮爭議標的者；

三、不妨礙協調程序之進行及終結。

第十條 甲乙雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出解決者，本協調會得決定併案處理或不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第十一條　本協調會應有委員三分之二以上之出席始得開會，由出席委員以多數決決議之。

本協調會會議應作成書面紀錄。

本協調會就爭議標的之解決方案作成決議後，應於 10 日內將書面送達雙方當事人，並於送達後 30 日內，請當事人為同意與否之意思表示。

第十二條　本協調會召開協調會時，應通知甲乙雙方到場陳述意見。本協調會並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費。其費用由雙方共同平均負擔。

第十三條　本協調會視協調之需要，得要求雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本協調會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由雙方共同平均負擔。

第十四條　本協調會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理，或由本協調會徵詢甲乙雙方同意後，委託其他機構辦理。

第十五條　本協調會之委員均為無給職。但各次協調委員會議召開時，甲方應依規定支給出席委員出席費，並依其所提出之資料支給委員審查費；乙方亦應依相同標準，支給出席委員出席費，及依其所提出資料支給委員審查費。委員之交通費應由雙方分擔。

第十六條　本協調會對於爭議標的提出之書面解決方案，除任一方於所定期限內以書面向本協調會及他方表示不服或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第十七條　除本章程另有規定外，因協調所生之費用由本協調會酌量情形，命雙方依比例分擔。若無法達成決議時，所需經費由雙方共同平均負擔。

第十八條　本章程之變更及修改應經雙方同意。

第十九條　組織章程有未盡之事宜得參酌「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」辦理。

第二十條　本章程自民國○○年○○月○○日生效。

附件 6 權利金報價單

附件 7 台灣糖業股份有限公司土地租賃契約書

112.8 版

案號：

公司初次核准文號：114 年 4 月 25 日資用字第 1140002997 號函

台灣糖業股份有限公司土地租賃契約書

（出租政府機關提供他人【建築】使用適用）

立契約書人 台灣糖業股份有限公司（以下簡稱甲方），茲因乙方需要，向甲方 臺南市政府 （以下簡稱乙方）租用土地，經同意簽訂本契約，並約定條款如下：

一、租賃土地標示：臺南市東區新都心段 18 號等 4 筆土地(詳附土地標示清冊及位置圖)。

二、用途：限供乙方開發作為「臺南市東區商四複合式商業設施促參案」使用。

三、租賃期間：

(一)本契約為定期租賃契約，其期間自民國　　年　　月　　日起至民國　　年　　月　　日止共計 20 年。本契約租期屆滿時，如未經甲方以書面同意續約，則租賃關係即當然消滅，甲方不另通知，乙方不得主張民法第 451 條規定之適用。

(二)乙方為開發作為「臺南市東區商四複合式商業設施促參案」使用，而須將本契約土地提供第三人使用時，其使用期間不得超過本契約租賃期間。

四、租金之計算及給付：

(一)乙方應自簽訂本契約之日起，依下列規定加總計算租金，並外加法定營業稅，按年計繳本契約之租金予甲方：

1. 固定租金：每年新臺幣　　元(按簽約當期申報地價總額 4.5%計算，申報地價調整時不隨調整)。本契約期間每屆滿 5 年，應依行政院主計總處公布之當年當月消費者物價房租類指數除以前 5 年當月指數所得之年增率調整之(例如：固定租金×【○○年○月指數/○○年○月指數】；所得之年增率小於 1 則不予調整)。本契約期滿續約時，亦同。

2. 浮動租金：每年按本契約土地當期申報地價總額 5.5%計收，申報地價調整時隨同調整。

3. 每年 1 期，除第 1 年租金應於簽訂本契約之日繳納外，其餘各年期之租金，乙方應於每年　月　日前繳納。

(二)本契約租賃期間，遇政府重新規定地價時，雙方同意按當期公告地價 80%申報地價，該年期浮動租金應按新舊不同之申報地價分別計算；乙方

已繳浮動租金因之有短少或溢繳之情形，由甲方書面通知乙方於繳納次一年期租金時補繳或抵扣。

(三)甲方如需退還租金等相關款項，得以支票支付或直接撥匯(匯費由乙方負擔)方式無息退還。

五、前條所定之租金，如乙方逾期未繳清，則除所欠租金仍應照繳外，甲方得按下列各款，計算懲罰性違約金：

(一)遲延 1 個月支付者，按所欠租金總額 1%計算，遲延未滿 1 個月者，以 1 個月計算。

(二)遲延 2 個月支付者，按所欠租金總額 2%計算，遲延逾 1 個月未滿 2 個月者，以 2 個月計算，以此類推，最高至 20%為限。

六、本契約租期屆滿或終止時，乙方未依本契約第 15 條規定履行時，乙方或乙方提供之第三人仍繼續占用，乙方應自本契約租期屆滿日或終止日之次日起至依約交還土地之日止，依逾期之日數按相當於本契約所定租金總額 1 倍之金額計算使用補償金，給付予甲方。如甲方有其他損害，並得請求乙方賠償之。

七、本契約土地除地價稅由甲方負擔，工程受益費應由甲方與乙方依相關法令規定分擔外，其餘各項稅費概由乙方負擔。

八、本契約租賃期間如有下列情事之一者，甲方得終止本契約：

(一)乙方放棄其承租權利時。

(二)本契約土地甲方需要全部或部分收回自用時。

(三)本契約土地全部或部分變為公共用地時。

(四)乙方未經甲方同意將本契約土地全部或部份轉租或借與他人時。

(五)乙方違反限定使用目的時。

(六)乙方積欠租金額達 2 年之總額，經甲方定相當期限催告乙方支付租金，而乙方於其期限內仍不為支付時。

(七)乙方以建築物供違反法令之使用時。

(八)乙方違反本契約任一規定者。

(九)其他合於法令規定，得予以終止契約者。

甲方依前項第 2 款規定提前終止本契約時，應以書面通知乙方，並以距通知日 3 個月以上之日為終止日，始生提前終止契約之效力。

九、乙方提前終止本契約時，應以書面通知甲方，並以距通知日 3 個月以上之日為終止日，始生提前終止契約之效力。乙方已繳未到期之租金，則由甲

方按乙方使用土地期間之比例核算後，無息退還予乙方。如乙方尚有未繳納之租金，則應於甲方通知之期限內繳納。但乙方租賃期間未達 3 個月者，不得提前終止本契約。

十、本契約依前 2 條規定終止契約時，乙方提供第三人使用之契約，隨同終止。

十一、地上建築物之興建及權利金之計算與給付：

(一)本契約土地如依法令規定申請建築使用時，應先取得甲方書面同意，並由甲方核發土地使用權同意書予乙方或乙方指定之第三人；如核發予乙方指定之第三人時，乙方應按甲方核發同意書之面積乘以簽約當期公告土地現值 1%乘以契約期間之年數計算權利金，並外加法定營業稅，1 次給付予甲方。

(二)權利金於甲方收取後即不退還，但如於契約租賃期間本契約土地全部或一部被徵收時，甲方得就徵收範圍及無法使用之期間比例核計無息退還予乙方。

(三)本契約租期屆滿乙方依本契約第 3 條之規定辦理續約時，乙方應按本契約期間甲方核發予乙方指定之第三人同意書之總面積乘以簽約當期公告土地現值百分之一再乘以契約期間之年數計算之金額，加計該金額乘以續約當時中華郵政股份有限公司一年期定存利率額度未達 500 萬元固定利率(負利率以 0 計算)加 1.5%，乘以契約經過年數重新計算其權利金，並外加法定營業稅，且於簽約時 1 次給付予甲方。

十二、乙方使用本契約土地應維持現有農、水路之功能，並注意基地之排水設計，不得造成鄰地積水問題，如發生災害，乙方應主動負責協調與處理；乙方如需辦理農、水路廢除時，甲方同意提供相關證件由乙方辦理，一切費用由乙方負擔。

十三、土方之處理：

(一)乙方或乙方指定之第三人如需開挖土方，應以主管機關核定之計畫所需辦理工程為限。

(二)本契約土地之土方屬甲方之財產，除徵得甲方書面同意，乙方或乙方指定之第三人不得運出或出售，並應依甲方指定地點及方式堆置，所需費用應由乙方或乙方指定之第三人負擔。

(三)乙方或乙方指定之第三人如需加填土方時，應經甲方書面同意，除不得以建築廢棄土、爐石填土外，所填土方應為無污染之良質土壤，不得為內政部國土管理署土質代碼表所列 B1~B7 之各類土方，且乙方或乙方指

定之第三人應會同甲方與政府核可之環境檢測機構採樣檢驗及出具報告認可，以及符合環保法令等相關規定後為之，所發生費用概由乙方負責。

(四)本契約期滿或終止時，乙方所填土方無償歸甲方所有，甲方亦得視情況要求乙方清除，乙方不得拒絕，且不得向甲方請求任何賠償或補償。

十四、本契約土地標示與面積如經政府機關辦理複丈、分割、更正、重測、重劃或徵收，致發生變動時，雙方同意按變更後之土地標示及登記面積，以書面換文修訂。乙方已繳租金及營業稅，依所增減面積及日期之租金比率，無息退還或於次年期租金抵扣，並按變動後面積計算繳納。

乙方因本契約土地界址不明，或發生界址糾紛而需鑑界時，得洽甲方協助並自行向地政機關繳費申辦，費用應由乙方自行負擔。

十五、地上物清除：

(一)本契約租期屆滿或終止時，乙方應繳清租金及其他未繳清款項，並於本契約租期屆滿日或終止日之次日起 7 日內完成清除本契約土地之地上物等相關設施，並將本契約土地回復原狀交還予甲方。

(二)乙方如將土地提供予第三人使用，於本契約租期屆滿或終止時，應負責以書面通知第三人清除地上物等相關設施並交還土地予甲方，如須訴訟，乙方應以甲方名義為之，其所生之訴訟費用、律師費用及其他一切費用，均應由乙方負擔。

(三)乙方如有本契約第 13 條挖掘堆置土方情形，應於本契約租期屆滿日或終止日之次日起 7 日內完成回填，並回復土地原狀後交還予甲方。

(四)乙方逾期未交還土地予甲方時，應依本契約第 6 條之規定辦理。

十六、環保條款：

(一)甲方土地未受有污染。乙方如有疑慮，可逕洽請政府核可之環境檢驗測定機構進行檢測，出具報告，以釐清責任，所需費用應由乙方負擔。

(二)乙方應依「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」第 4 條第 1 項規定，採取防止土地遭受污染之管理措施，以盡善良管理人之注意義務，做好土壤及地下水污染防治工作。本契約土地如有發生污染情形，乙方應依毒性化學物質管理法、廢棄物清理法、土壤及地下水污染整治法等相關法令辦理，並負責繳交罰鍰，以及污染控制場址或整治場址之調查評估、應變措施(含移除及清理污染物等)及整治等一切費用，如造成任何損害，乙方應負完全賠償責任，概與甲方無涉。

(三)甲方收回土地時，如認有必要，乙方應委託政府核可之環境檢驗測定機構會同甲方進行土壤及地下水採樣作業及出具污染檢測報告，所需費用應由乙方負擔，如有受污染情形，乙方應按前款規定辦理，乙方不得異議。

(四)乙方對於本契約土地應善盡環境清潔維護管理之責，以避免孳生病源，並應配合甲方「台糖公司台南區處出租臺南市東區新都心段 18 地號等 4 筆面積計 56,699.02 平方公尺商業區用地登革熱防治宣導及注意事項」及各主管機關之登革熱防治事項辦理，如履約期間於承租範圍內遭受各主管機關開立罰單或處分書時，乙方應支付罰款及接受各項行政處分。

(五)乙方不得任意挖填土方或掩埋、堆置廢棄物，如因而致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。

十七、土地變更

(一)乙方辦理土地變更或農業用地作農業設施容許使用時，應先取得甲方書面同意，其依法令應提供施設之公共設施，及應繳付之回饋金、代金、開發影響費、改良費或維護費等相關費用，均應由乙方自行負責辦理及負擔費用。不論能否完成上述作業，均不得請求甲方給予任何賠償或補償。

(二)乙方為辦理土地變更，依法得選擇將部分土地捐贈為國有，或改繳交代金或回饋金時，乙方應選擇以繳交代金或回饋金之方式辦理，該土地仍為乙方承租範圍；如依法必須將土地捐贈為國有時，甲方同意辦理，惟乙方應按該土地捐贈或應移轉登記當期公告土地現值計算給付捐贈補償金予甲方，如發生土地增值稅時，應由乙方負擔。

(三)本契約期間甲方依契約第 8 條規定終止本契約或雙方租期屆滿未續約時，乙方應負責回復原土地使用分區及編定。但本契約土地因辦理重劃、被徵收(含區段徵收、徵收前協議價購)或甲方出售者除外。

十八、如因本契約涉訟時，雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

十九、依本契約應給予對方之任何通知或文件，均應以本契約書所載之地址以書面送達。

二十、特約條款：

(一) 乙方應自簽訂本契約後依約繳納租金，但本契約土地乙方未進場使用或未提供予指定第三人使用前，由乙方代管維護免計付租金。

(二) 乙方代管維護本契約土地期間，應協助甲方向稅捐機關申請地價稅豁免，如未豁免應由乙方全數補償甲方。

(三) 乙方或乙方提供第三人建築使用者，如有附設地面型及屋頂型再生能源發電設備需求，應經甲方書面同意，並提供乙方或乙方提供第三人建築使用者與太陽光電廠商簽約之載有太陽光電分潤比之契約書，與甲方協議售電之分潤相關事宜，並以光電所得利益分潤 50%予甲方。

(四) 由乙方擔任起造人之建築物，爾後倘產權移轉予第三人，仍須依契約規定收取權利金。

二十一、本契約書正、副本各 2 份，雙方各執 1 份。本契約內容發生疑義時，應以雙方真意公平解決之。

立契約書人

甲　　方：台灣糖業股份有限公司

法定代理人：董事長 吳 明 昌

簽約代理人：台南區處處長 郭 建 宏

地　　址：臺南市善化區溪美里 310 號

電　　話：06-2669701#170

乙　　方：臺南市政府

市　　長：黃 偉 哲

地　　址：臺南市安平區永華路二段 6 號

電　　話：06-2160216#1618

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附表：土地標示清冊

土地標示					面積 (㎡)	使用分區及編定	土地原狀	備註
縣市	鄉鎮市區	地段	小段	地號				
臺南市	東區	新都心		18	17,640.74	商業區	空地	周圍有水泥柱圍欄
臺南市	東區	新都心		20	15,814.73	商業區	空地	周圍有水泥柱圍欄
臺南市	東區	新都心		25	11,726.17	商業區	空地	周圍有水泥柱圍欄
臺南市	東區	新都心		26	11,517.38	商業區	空地	周圍有水泥柱圍欄
合計				4 筆	56,699.02			

土地位置圖

地籍圖謄本

東南電謄字第032495號

土地坐落：臺南市東區新都心段18,20,25,26地號共4筆

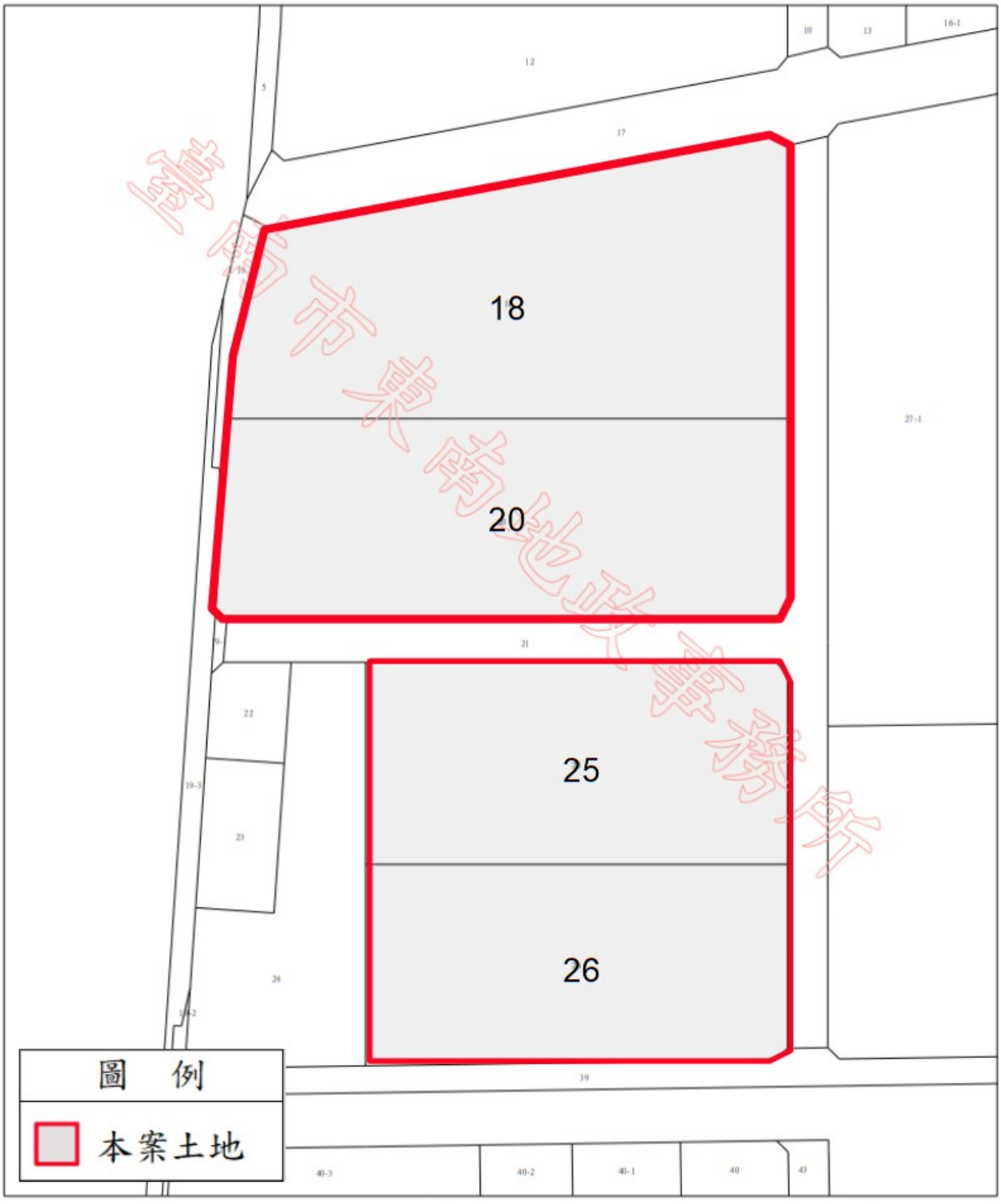
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北

資料管轄機關：　臺南市東南地政事務所

本謄本核發機關：　臺南市東南地政事務所　　主任：林佳樺

中　華　民　國　　114年03月06日15時37分



臺南市東南地政事務所

112.8版

台糖公司台南區處出租臺南市東區新都心段18地號等4筆面積計56,699.02平方公尺商業區用地登革熱防治宣導及注意事項

甲方：台灣糖業股份有限公司

乙方：臺南市政府 （簽名或蓋章）　　告知日期：　　年　　月　　日

一、目的：為落實環境管理，配合政府環境衛生政策，全力進行登革熱防疫及監控措施，澈底清除登革熱病媒蚊孳生源，防止登革熱疫情之發生與蔓延。

二、執行重點：

(一)承租區域中積水容器及排水溝積水清除，避免病媒蚊的孳生。

(二)裝飾容器(花瓶、花盆、水盤等)：每週清洗、換水一次。

(三)儲水容器(水桶、水缸、水槽等)：每週清洗、換水一次或不用時倒置。

(四)承租區域有大型貯水容器，應確實加蓋或覆蓋細紗網等原則，做好孳生源防治工作。

(五)廢棄容器(廢輪胎、空瓶、空罐、空寶特瓶、空保麗龍等)：清除乾淨。

(六)積水地下陰井：抽水排乾，避免病媒蚊的孳生。

(七)天然容器(竹筒、樹洞、石穴等)：用泥土、沙子填滿。

(八)室內外容易積水地方，不可以使用帆布覆蓋；應徹底清除，並保持乾燥。

(九)室內外勿堆積雜物，以免蚊蟲孳生。

(十)除主動清除積水容器、孳生源等工作外，雨季期間或下雨過後應增加巡查及清理密度，尤其易忽略之上述第(二)、(三)、(四)項等要特別注意，澈底落實「巡、倒、清、刷」四大訣竅(如附件登革熱宣導文宣)。

(十一)溫馨提醒：經政府通知或公告應清除登革熱孳生源而不清除時，依傳染病防治法可處新台幣3,000~15,000元以下罰鍰。

本人已閱讀及同意遵守上述條款及細則

承租人 臺南市政府 （簽名或蓋章）

簽名日期:　　年　　月　　日

防治登革熱

隨手清容器　無蚊好家園

埃及斑蚊、白線斑蚊會傳染登革熱、茲卡病毒及屈公病，每週定期清理積水容器，是預防登革熱孳生最根本、最簡單的方法，讓我們來看看哪些地方最容易成為孳生源？

斑蚊（花腳蚊）最常在哪裡孳生？

桶、缸、甕、盆

輪胎

杯、瓶、碗、罐、盒

浴缸、水缸

瓶、各式底盤

保麗龍、塑膠籃

廢馬桶

帆布、塑膠布

你可以怎麼做！

巡 Patrol

雨後一週就會孳生病媒蚊，要定期巡視清理環境，儲水用的容器，一定要完全密封加蓋，種植水生植物的盆內養魚，避免孳生蚊子。

倒 Dump

暫時不使用容器應倒置，盆栽不要用底盤，避免積水。

清 Clear

要儘速清除廢棄容器，如：廢輪胎、帆布、塑膠布及廢棄馬桶等。

刷 Brush

每週定期刷洗花瓶或積水容器，以清除蟲卵。

貼心小提醒

若經政府通知或公告應清除登革熱孳生源而不清除時，依傳染病防治法可處 新台幣3000~15000元 以下罰鍰。