

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提  
興建營運移轉(BOT)案

招商文件

【第二部：投資契約（草案）】

臺中市政府經濟發展局

中華民國 115 年 4 月

## 目 錄

前言 .....	1
<b>第一章 總則 .....</b>	<b>1</b>
1.1 契約範圍、契約文件及其效力.....	1
1.2 名詞定義與契約解釋.....	1
1.3 契約權利義務之繼受.....	3
<b>第二章 契約期間 .....</b>	<b>4</b>
2.1 契約期間.....	4
2.2 興建期.....	4
2.3 營運期.....	4
<b>第三章 乙方興建營運權限及工作範圍 .....</b>	<b>5</b>
3.1 乙方興建及營運權利.....	5
3.2 乙方工作範圍.....	5
3.3 工作範圍變更.....	5
<b>第四章 雙方聲明與承諾事項 .....</b>	<b>6</b>
4.1 雙方共同聲明.....	6
4.2 甲方之聲明.....	6
4.3 乙方之聲明.....	6
4.4 甲方承諾事項.....	7
4.5 乙方承諾事項.....	7
4.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償.....	10
<b>第五章 甲方配合及協助事項 .....</b>	<b>11</b>
5.1 甲方協助事項.....	11
5.2 協助事項未成就之效果.....	11
<b>第六章 用地交付之範圍及方式 .....</b>	<b>13</b>
6.1 用地交付範圍.....	13
6.2 用地取得.....	13
6.3 用地調查.....	13
6.4 用地交付方式.....	13
6.5 土地使用.....	14
6.6 用地管理與監督責任.....	14
6.7 睦鄰責任.....	14
<b>第七章 興建 .....</b>	<b>15</b>

7.1	基本原則.....	15
7.2	開工日期.....	16
7.3	完工期限.....	16
7.4	興建執行計畫書.....	16
7.5	基本興建規範及公共建設需求.....	16
7.6	執照與許可.....	17
7.7	工程稽核及控管.....	17
7.8	營運土石方處理原則.....	20
7.9	下包工程契約.....	20
7.10	完工資料交付.....	20
7.11	預告登記.....	21
7.12	履勘.....	21
<b>第八章</b>	<b>營運.....</b>	<b>22</b>
8.1	營運執行計畫.....	22
8.2	營運基本要求.....	23
8.3	營運資產維護管理.....	24
8.4	編列資產清冊.....	24
8.5	使用者申訴處理.....	25
8.6	甲方之查核.....	25
8.7	出租或委託他人經營.....	25
<b>第九章</b>	<b>附屬事業.....</b>	<b>27</b>
9.1	附屬事業.....	27
9.2	附屬事業經營期間.....	27
9.3	附屬事業之監督.....	27
9.4	附屬事業之出租或委託經營.....	27
9.5	附屬事業之管理.....	27
<b>第十章</b>	<b>土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納.....</b>	<b>28</b>
10.1	土地租金.....	28
10.2	開發權利金.....	28
10.3	定額營運權利金.....	28
10.4	變動營運權利金.....	29
10.5	權利金繳付方式及遲延給付.....	30
10.6	相關稅捐負擔.....	30
<b>第十一章</b>	<b>財務事項.....</b>	<b>31</b>
11.1	持股比例要求及股權移轉限制.....	31
11.2	轉投資.....	31

11.3	財務報表提送.....	31
11.4	財務檢查權.....	31
11.5	組織變動之通知.....	32
11.6	融資契約簽訂時限.....	32
11.7	營運資產處分.....	32
11.8	不補貼貸款利息時之協助.....	32
<b>第十二章 契約屆滿時之移轉 .....</b>		<b>33</b>
12.1	移轉標的.....	33
12.2	移轉程序.....	33
12.3	移轉條件及計價.....	34
12.4	移轉時及移轉後之權利義務.....	35
<b>第十三章 契約屆滿前之移轉 .....</b>		<b>36</b>
13.1	移轉對象.....	36
13.2	移轉標的.....	36
13.3	移轉程序.....	36
13.4	移轉價金之計價與給付.....	36
13.5	移轉時及移轉後之權利義務.....	37
<b>第十四章 履約保證 .....</b>		<b>38</b>
14.1	履約保證金之內容與額度.....	38
14.2	履約保證金之期間.....	38
14.3	履約保證之方式.....	38
14.4	履約保證金之押提.....	38
14.5	履約保證之修改.....	38
14.6	履約保證金之返還解除.....	38
<b>第十五章 保險 .....</b>		<b>40</b>
15.1	保險計畫.....	40
15.2	保單應副知甲方.....	40
15.3	保險範圍及種類.....	40
15.4	保險金額.....	40
15.5	受益人.....	41
15.6	保險費用.....	41
15.7	保險給付.....	41
15.8	保險契約移轉.....	41
15.9	保險事故之通知.....	41
15.10	乙方未依規定投保之責任.....	41
15.11	保險效力之延長.....	42

<b>第十六章</b>	<b>營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約</b>	<b>43</b>
16.1	營運績效評估會之組程及運作方式	43
16.2	營運績效良好	43
16.3	營運期間營運績效不佳之處置	43
16.4	優先定約	44
<b>第十七章</b>	<b>缺失及違約責任</b>	<b>45</b>
17.1	乙方之缺失	45
17.2	缺失之處理	45
17.3	乙方之違約	45
17.4	乙方違約之處理	46
17.5	甲方違約之處理	48
17.6	融資機構或保證人之介入權	48
17.7	強制接管營運	50
<b>第十八章</b>	<b>契約之變更及終止</b>	<b>51</b>
18.1	契約之變更	51
18.2	契約終止之事由	52
18.3	契約終止之通知	52
18.4	契約終止之效力	52
<b>第十九章</b>	<b>不可抗力與除外情事</b>	<b>56</b>
19.1	不可抗力	56
19.2	除外情事	56
19.3	通知及認定程序	56
19.4	認定後之效果	57
19.5	損害之減輕	57
19.6	恢復措施	57
19.7	終止契約	57
19.8	未受影響部分仍依約履行	58
<b>第二十章</b>	<b>爭議處理及仲裁條款</b>	<b>59</b>
20.1	協商	59
20.2	協調會	59
20.3	仲裁	59
20.4	訴訟	60
20.5	爭議處理期間之履約事項處理原則	60
<b>第二十一章</b>	<b>其他條款</b>	<b>61</b>
21.1	契約之修訂或補充	61

21.2	智慧財產權之使用.....	61
21.3	保密條款.....	61
21.4	通知與文件之送達.....	61
21.5	準據法.....	62
21.6	契約條款之可分性.....	62
21.7	保有權利.....	62
21.8	契約權利義務之繼受.....	62
21.9	公證條款.....	62
21.10	契約份數.....	62

- 附件 1 臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案設定地上權契約
- 附件 2 乙方董事會決議及授權代表簽訂投資契約之文件（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 臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案營運績效評定作業辦法
- 附件 5 臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案協調會組織章程
- 附件 6 權利金報價單

# 臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

## 投資契約（草案）

### 前言

#### 立契約書人

執行機關：臺中市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）

民間機構：○○○○○○○○○（以下簡稱乙方）

為因應臺中市北屯區人口急速發展，滿足民眾生活採買需求，規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，興建現代化複合式市場及提供足夠停車空間。除提高公有土地利用價值，亦擴大經濟及社會效益，同時健全都市機能、促進產業發展帶動經濟成長，並兼顧周邊區域之整體共榮共享。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「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」（以下簡稱本案）建設並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予甲方。

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 20 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、契約文件及其效力

#### 1.1.1 契約範圍：

本案之興建、營運及移轉。

#### 1.1.2 本契約文件包括：

1. 本契約及其附件（包含修改或補充）。
2. 申請須知及其附件（包含補充規定及釋疑書面說明）。
3. 投資執行計畫書。
4. 其他視個案特性應納入契約之文件。

#### 1.1.3 前條所稱之文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電磁數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

#### 1.1.4 契約文件效力約定：

1. 第 1.1.2 條所定本契約文件，均為本契約之一部分，其適用優先順序依 1.1.2 所列文件先後順序定之。本契約第 1.1.2 條所列文件若為複數且內容有不一致之情形者，訂定在後之文件效力優於訂定在先之文件。如訂定時間相同，則大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
2. 本契約各條款效力以內容約定為準，各款標題不影響其內容。

### 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「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案投資契約」。
3. 本案:指「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」。
4. 契約期間:本案契約期間自契約簽訂日起算,包括「興建期」及「營運期」,契約期間共計 50 年。乙方之興建期間提前或延誤,則營運期間應配合增減,契約期間維持 50 年。
5. 主辦機關:指臺中市政府,即本契約之甲方。
6. 執行機關:指臺中市政府經濟發展局。
7. 申請須知:指本案於 115 年 4 月 1 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，臺中市北屯區崇德段 336 地號土地，面積為 7,864.72 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，促參法第 3 條第 1 項第 11 款「商業設施」及促參法施行細則第 20 條第 1 項之「供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場」及相關附屬設施。
10. 附屬設施：指經營市場所需之附屬設施，包括但不限於如停車空間、樓梯、電梯、貨梯、機房及廁所等。
11. 附屬事業：指乙方於本基地開發經營主體事業以外之事業。乙方得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表甲、立體多目標使用之零售市場用地使用項目規定，開發經營附屬事業，但不得規劃住宅作為附屬事業，並不得違反本案用地土地使用分區管制之規定。本案附屬事業用地範圍同公共建設計畫範圍；其土地使用期限同本契約期間。
12. 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。
13. 招商文件：指本案於 115 年 4 月 1 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。
14. 投資執行計畫書：指最優申請人或遞補之次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、甄審會及執行機關之意見修正提出投資執行計畫書，並經執行機關同意後作為乙方興建營運本案之依據及投資契約之附件。乙方如有增修或變更投資執行計畫書之必要者，應報請甲方同意。
15. 興建執行計畫書：指乙方應於取得建照 30 日內，依據本契約及投資執行計畫書提出之計畫書，送經甲方同意後，作為乙方興建工程施工、進度與品質管理之執行依據。
16. 設定地上權契約：指乙方與甲方簽訂之「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案設定地上權契約」（詳本契約附件 1）。
17. 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。
18. 地上物：指本案公共建設計畫範圍現有建築物。
19. 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。

20. 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。
21. 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。
22. 營運收入：指會計年度內，依一般公認會計原則規定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之財務報告書中營業收入總額。包括但不限於本業、附屬設施及附屬事業營業收入與營業外收入，但不包括處分固定資產之利得、利息收入及經甲方同意自行開立發票之第三人繳納給乙方之租金。乙方本業、附屬設施或附屬事業若以委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人(包含協力廠商)經營之營運收入，亦應納入乙方之營業總額收入內，除經甲方同意外，應以乙方名義開立發票，且計入乙方計算變動權利金之營業總收入範圍。
23. 終端消費者：指在本案建設範圍內，直接以消費為目的進行交易、購買或使用商品與接受服務者。
24. 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。
25. 年度：指曆年制之每年1月1日起至12月31日止。

- 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 契約文件所載之幣值，除契約另有約定外，皆為新臺幣。
- 1.2.6 本契約之雙方「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 本契約對於立約雙方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算，包括「興建期」及「營運期」，契約期間共計 50 年。乙方之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減，契約期間維持 50 年。

### 2.2 興建期

2.2.1 興建期應自本契約簽訂日起 3 年內為原則。

2.2.2 若因不可抗力事由或其他非可歸責於民間機構之事由，致民間機構無法於期限內完成興建時，始得展延 2 年。

### 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 乙方興建及營運權利

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、保養、更新、增置及移轉等，與既有建物地上物拆除等。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」：供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場，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. 其他經甲方或主管機關核定之營運事項。

### 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 20 章爭議處理規定辦理。

## 第四章 雙方聲明與承諾事項

### 4.1 雙方共同聲明

- 4.1.1 為使本案興建及營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 4.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協商、協調、履約爭議調解方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或訴訟。

### 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 本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。
- 4.2.4 對於乙方之行為，不因甲方對於乙方所為之同意、核准、核備、履勘或其他類似行為而免除相關之法令義務。

### 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間現存契約之違約情事。
- 4.3.5 乙方對本契約之簽署，毋須或已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

甲方承諾依投資契約第 6.4 條約定辦理用地交付。

##### 4.4.2 繳付地價稅

甲方應負責繳付本案用地之地價稅。

##### 4.4.3 提供單一窗口

甲方就本案應提供乙方單一聯絡窗口，在法令許可及權責範圍內，協助乙方與相關政府機關交涉所有與本案有關業務及提供必要證明文件。

#### 4.5 乙方承諾事項

4.5.1 乙方非經甲方書面同意，不得辦理合併或分割。

4.5.2 依本契約所取得之權利，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 乙方承諾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。

- 4.5.7 前述人等因執行本案而有違反本契約之約定者，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。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。
- 4.5.8 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。
- 4.5.9 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計畫興建營運所需相關許可及證照。
- 4.5.10 乙方應依甲方要求，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。
- 4.5.11 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。
- 4.5.12 乙方與第三人簽署之契約中，依下列規定訂定相關事項：
1. 除甲方事前或事後另有書面同意者外，本契約一部或全部終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。甲方得以書面通知，承受乙方於相關契約之權利義務。
  2. 就工程承攬契約者，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。
  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。
- 4.5.13 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。
- 4.5.14 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。但因可歸

責於甲方或第三方等不可歸責於乙方之事由致乙方增加費用時，不在此限。

- 4.5.15 乙方承諾在興建營運本案時，均符合相關法令之規定，因違反相關法令之規定，致甲方遭受處分時，乙方應負擔相關費用。
- 4.5.16 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及及啟用後之場地設施安全等，概由乙方負責。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。
- 4.5.17 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。
- 4.5.18 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。
- 4.5.19 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。
- 4.5.20 契約期間內，因乙方之設施設置或管理有欠缺，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。
- 4.5.21 乙方應依據文化藝術獎助及促進條例相關規定設置公共藝術，其設置公共藝術之價值應不得低於工程造價 1%。
- 4.5.22 乙方承諾於契約期間，每年至少保留因營運所需聘用勞工人數之百分之五十，以同一條件優先聘僱設籍於臺中市之當地居民。前述所稱當地居民，指設籍於臺中市內。但因乙方營運所需人員或不可歸責於乙方事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事。
- 4.5.23 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。

4.5.24 乙方就本契約之履行，應依資通安全管理法相關規定辦理，並包含以下內容：

1. 訂定資通安全維護計畫。
2. 訂定資通安全事件通報及應變機制，包含資通安全事件之認定、資通安全事件通報與處理流程及資通安全事件復原措施等。
3. 定期辦理資通安全事件演練，包含資通安全事件災後復原測試、資通安全入侵測試等。

4.5.25 本案所需之各項設施設備、軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安(含資安)疑慮」之設備，包括但不限於公告陸資資訊服務業之設施設備、軟、硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審議委員會網站規定。乙方承諾就本契約之履行，不從事任何違反國家安全法及相關法令之行為。

4.5.26 本案最低投資金額

乙方應自本契約簽訂日起 5 年內，投資新臺幣 4 億元(含)以上(含稅)，其投資項目限於經甲方核定之本案興建工程、相關營運設備添置或其他有助於本案執行之項目。列為投資金額項目者，乙方應於投資執行計畫書明確列示。完成投資後 30 日內，由乙方提供付款憑證予甲方備查。

#### **4.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償**

因一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定外，以他方實際所受損害為限，不包括所失利益。

## 第五章 甲方配合及協助事項

### 5.1 甲方協助事項

#### 5.1.1 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 用地勘查、測量、鑽探

本契約簽訂日起至甲方辦理完交付本案用地予乙方期間，乙方得向甲方申請進入本案用地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

#### 5.1.3 租稅優惠協助申請

甲方得於法令許可範圍內依促參法暨相關法令規定，提供必要之證明協助乙方申請及取得相關稅捐優惠、抵減、獎勵及補助等。

#### 5.1.4 協助申請執照、證照許可

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

#### 5.1.5 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或公共設施管線之遷移等，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。

#### 5.1.6 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。

#### 5.1.7 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。

#### 5.1.8 其他事項之協助

乙方履行本契約如有窒礙難行，經乙方書面請求，由甲方召集相關權責單位協助。

### 5.2 協助事項未成就之效果

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；乙方對界址如有爭議，如須辦理土地複丈鑑界，費用由乙方負擔，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或用地交付前第三人佔用，應由甲方負責排除。
- 6.1.3 乙方如有使用甲方交付本計畫用地範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用，甲方得提供必要之協助。

### 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。地上物由乙方負責拆除清理，費用由乙方負擔。於乙方完成用地現況點收後，不得再對甲方為任何主張。
- 6.2.2 乙方應於本契約簽訂時，同時與甲方簽訂本案「設定地上權契約」（附件1）。

### 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進行規劃設計所需各項調查工作。
- 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計畫用地範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用，甲方得提供必要之協助。

### 6.4 用地交付方式

- 6.4.1 甲方應於本契約簽訂日起30日內辦理本案用地點交。
- 6.4.2 本案用地採現況點交方式交付予乙方，並依據促參法第15條第1項之規定，以設定地上權之方式供乙方使用。

- 6.4.3 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，雙方作成會勘紀錄一式 2 份，經確認無誤後由雙方簽認，始完成土地交付。
- 6.4.4 甲乙雙方應於完成用地交付日之次日起 15 日內，雙方應會同向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，但得經雙方同意後，得適度延長。相關登記作業所需之相關費用由乙方負擔。
- 6.4.5 本案用地地上權設定時，應請登記機關於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄註記「地上權消滅時，建物所有權移轉予甲方」及「非經甲方同意，不得將地上權轉讓或設定負擔」，並同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，非經甲方同意，不得將地上權轉讓或設定負擔。
- 6.4.6 乙方應自甲方通知點交日起 15 日內完成點收。如因可歸責於乙方之事由致點收遲延達 30 日，經甲方限期催告後仍未完成者，甲方得終止契約並得扣抵履約保證金 5%作為乙方違約金。
- 6.4.7 如因可歸責於乙方之事由致點交遲延達 60 日，甲方得終止本契約。

## **6.5 土地使用**

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 60 日內達成協議時，依本契約第 20 章爭議處理之規定處理。

## **6.6 用地管理與監督責任**

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。

## **6.7 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，乙方得自行處理或請求甲方協調。

## 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。
- 7.1.5 本案興建應符合臺中市政府 105 年 10 月 18 日發布之「變更臺中市都市計畫（四張犁地區）細部計畫（第三次通盤檢討）」書、「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」及都市計畫法臺中市施行自治條例，本案屬市場用地，建蔽率 $\leq 50\%$ ，容積率 $\leq 240\%$ 。
- 7.1.6 本案用地可採多目標使用，乙方如須辦理應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。申請多目標使用受理機關為臺中市政府經濟發展局；並應檢附經主管機關核定後之都市計畫公共設施用地多目標使用計畫書。
- 7.1.7 本案用地屬地下水補注地質敏感區，土地開發行為應加強地質調查與評估，並依地質法第 8 條規定於開發前應進行基地地質調查及地質安全評估。乙方應自行依規定提送「基地地質調查及地質安全評估報告書」予主管機關臺中市政府都市發展局，其費用由乙方負擔。
- 7.1.8 乙方興建前，應先處理與負擔本案地上物拆除及相關雜項工程之費用，並依相關程序與規範向主管機關申請拆除執照等相關作業或併同申請建造時一併辦理拆除作業。地上物拆除所產生廢棄物，乙方依相關法令運至合法土資場，若屬有價廢棄物，如鋼筋(型鋼)或鋁

門窗等金屬製品變賣後所得價款，檢附拆除材料數量價值明細表，併相關主管機關拆除竣工備查文後 30 日內繳交甲方。

7.1.9 乙方興建工程之規劃設計及興建，均須符合中華民國相關法令之規定。

## 7.2 開工日期

7.2.1 乙方應於投資執行計畫書中提供預定開工日期，並依建築法目的事業主管機關同意之開工日期開始興建。

## 7.3 完工期限

乙方應於本契約簽訂日起 5 年內完成本案興建。

## 7.4 興建執行計畫書

7.4.1 乙方應於取得建照 30 日內，依據本契約及投資執行計畫書，提出興建執行計畫書，送甲方同意後辦理，內容包括但不限於：

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（含設計圖說及整體施工管理計畫）；
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. 設計管理、綠建築及工程經費；
11. 公共藝術及創新與回饋；
12. 綜合環境管理及交通維持管理計畫；
13. 其它。

## 7.5 基本興建規範及公共建設需求

7.5.1 本案主體事業「商業設施」及其他依促參法及相關法規可辦理之附屬事業。基本應開發項目要求如下：

1. 乙方應於本案基地興建並營運符合促參法施行細則第 20 條第 1 項供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。
2. 本案最低開發量體規範，建蔽率不得低於 40%、容積率不得低於 120%。

3. 本案應提供足夠停車空間，孕婦、育有六歲以下兒童者之停車位、身心障礙者專用停車位及電動汽車充電專用停車位及其充電設施等，應依相關法令之規定設置。

#### 7.5.2 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。

#### 7.5.3 綠建築標章

本基地所興建之建物，應依「臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法」於取得使用執照後 2 年內取得綠建築標章，並將證明文件提送甲方備查。

#### 7.5.4 智慧建築標章

本基地所興建之建物，應依內政部營建署所訂「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」於取得使用執照後 2 年內取得智慧建築標章，並將證明文件提送甲方備查。

#### 7.5.5 公共藝術

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。

### 7.6 執照與許可

7.6.1 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。

7.6.2 乙方辦理興建之建築物設計及監造工作，應依建築法相關規定由登記開業之建築師負責辦理，其所設計之圖樣、計算書表應符合主管機關證照申請、審查規定，並由技師簽認。

7.6.3 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。

### 7.7 工程稽核及控管

7.7.1 乙方興建期間，應於每月 10 日前提送前月份興建管理工作月報予甲方備查，其內容包括但不限於工作事項、工作進度（含當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）、品質管理、安全與衛生及環境保護執行狀況、異常狀況及因應對策等。

- 7.7.2 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。
- 7.7.3 乙方應於申報開工確認核准後 30 日內，提出「施工管理計畫書」，及主管機關同意相關文件，送甲方備查，其變更或更新時亦同。
- 7.7.4 施工期間之交通維持由乙方負責，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。
- 7.7.5 甲方或其授權人員於書面通知乙方後，得會同乙方人員進入本案用地視查施工狀況，亦得對乙方之設計、施工、監造、品質管制及品質保證等工作進行必要之監督及查驗，並得至施工現場勘查，詢問有關人員或指示乙方提供有關文件、紀錄及圖說，乙方不得妨礙、規避或拒絕。
- 7.7.6 工程進度(以興建執行計畫書為準據)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。
- 7.7.7 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。
- 7.7.8 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。
- 7.7.9 既有管線之處理
1. 既有管線之處理由乙方自行於規劃設計階段自行調查。
  2. 乙方就有關管線之永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令規定辦理，並由甲方提供必要協助。
- 7.7.10 甲方得依乙方所擬之管線遷移計畫與各管線機構協調相關管線之遷移。
- 7.7.11 管線遷移經費，由乙方自行負擔。
- 7.7.12 共同管道
- 乙方辦理管線遷移時，倘需連接或設置共同管道，應依共同管道法

暨相關規定辦理，並依「共同管道建設及管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

#### 7.7.13 安全監控與通報計畫

1. 乙方應於興建執行計畫書內，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案用地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。
2. 乙方應於興建執行計畫書內，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，並應提出緊急事故通報計畫予甲方。其後如有修正時，亦同。
3. 乙方如有與保全公司簽約必要，應於與保全公司簽約後 30 日內，將該等契約副本提交甲方備查。

#### 7.7.14 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，視為甲方同意。
2. 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。
3. 乙方如於簽訂本契約後新增其他廠商協助履行本案，該廠商之更換無須徵得甲方同意。

#### 7.7.15 專業機構

1. 甲方或專業機構，有權對於乙方及其承包商進行之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作（含完工後之查核），乙方與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關計算資料及文件，並適時執行必要測試。甲方或專業機構關於監督、稽查及檢查等工作指示，除有違一般工程專業認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。
2. 經甲方或專業機構查驗確認乙方之設計有明顯疏失或不符合本契約約定要求時，甲方得要求乙方修改至符合設計規範之需求，乙方非有正當理由不得拒絕。於施工、製造、安裝、測試、試運轉與營運模擬階段，甲方如發現乙方工程品質不符合本契約約定，乙方應依甲方指示限期改正。
3. 甲方或專業機構查驗本契約工程品質時，乙方應免費協助查驗。甲方或專業機構所有監督、稽查及檢查等工作，應合理為之。

#### 7.7.16 三級品管

乙方興建工作應參照促參案件三級品管之規定，由乙方之施工廠商自行建立之品質管制系統進行「一級品管」，由專業機構建立施工品質查證系統進行「二級品管」，最後由甲方及相關主管機關採行工程施工品質查核，進行「三級品管」。乙方應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。

#### 7.7.17 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，要求乙方限期改善。

### 7.8 營運土石方處理原則

7.8.1 乙方辦理本案興建規劃設計應力求挖填土石方之平衡及減量，並對處理方式應有整體評估及規劃，基地營建剩餘土石方，應依據「臺中市營建剩餘土石方管理自治條例」及「臺中市建築工程剩餘土石方申報作業辦法」等規定辦理。

7.8.2 乙方於本案用地之土石方處理應以挖填平衡為原則，如需棄置，棄置所需之程序、費用，由乙方負責。

7.8.3 乙方若有販售土石方交易所得，應依販售當時實際行情價格全數繳交甲方指定帳戶，並於販售後 30 日內檢附相關文件予甲方備查。

### 7.9 下包工程契約

7.9.1 乙方委託下包廠商資格，應符合相關法令規定。

7.9.2 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，於開工前 30 日內提送甲方備查，乙方變更其承包廠商時，應即向甲方報備。

7.9.3 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，甲方得要求乙方予以更換該承包廠商，乙方除有正當合理之理由外，不得妨礙、規避或拒絕。

### 7.10 完工資料交付

7.10.1 乙方於完工前應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄、文件及圖說等資料，甲方亦得隨時要求乙方提供前開資料。

7.10.2 乙方應於營運開始日前，完工資料交付甲方備查，包含但不限於下列資料：

1. 經會計師查核簽證之投資金額明細表。

2. 相關測試、檢驗報告與證明文件，包含獨立專業機構之查核、檢驗及認證結果。
3. 竣工圖、電腦圖檔及結構計畫之電子檔案。
4. 各項系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
5. 維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限。
6. 其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方並應提供之資料與文件。

7.10.3 以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後 30 日內送交甲方備查。

7.10.4 乙方應將完工資料之智慧財產權，一併移轉或授權予甲方。

### **7.11 預告登記**

7.11.1 乙方於本案用地辦理地上權設定時，同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，非經甲方同意，不得將地上權轉讓或設定負擔。

7.11.2 乙方於興建完成辦理建築物第一次所有權登記時，同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，乙方應於本契約屆滿或終止時，建物所有權移轉登記予甲方。

### **7.12 履勘**

7.12.1 乙方興建完成後，如需履勘合格後始得營運者，應依規定經相關主管機關核准或履勘後，並應以書面向甲方申請營運開始日，始可營運。

7.12.2 本案雖經履勘合格，並不視為免除乙方對本案興建之一切責任與義務。

## 第八章 營運

### 8.1 營運執行計畫

乙方應於營運開始日前 60 日，提送營運執行計畫，如依相關法令須經目的事業主管機關核准始得營運者，應檢附目的事業主管機關核准文件，提經甲方同意，始得營運。營運執行計畫內容包括但不限於：

1. 營運開始日。
2. 經營組織與業務項目說明：包含人力組織架構及人力配置(如專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置)、員工教育訓練制度等。
3. 經營構想：包含經營理念與經營方針、經營項目、招商狀況。
4. 營運計畫：包括空間運用計畫、開幕籌備計畫、各項設施營運費率及收費標準(如須經主管機關或甲方予以核定或備查者，應隨附佐證文件)、營運缺失處理機制等。
5. 安全監控、防災緊急事故應變及通報計畫。
6. 風險管理與保險規劃。
7. 資產及設施設備管理維護計畫：包含建物管理維護計畫、定期之購置與汰換計畫、保全及清潔計畫。
8. 使用者滿意度及申訴處理機制，包含常態性檢討機制及自我評量。
9. 促參識別標誌設置計畫。
10. 其他有利本案推動之方案，如：回饋及優惠方案、睦鄰方案等。

8.1.1 乙方應於營運開始日起開始營運，每月 10 日前，按月提供前月營運管理月報，內容應至少包含組織概況、當月營業概況、大事紀等；並得於開始營運滿 2 年後提出調整提送頻率申請，經甲方同意後調整為每季或每半年提送。

8.1.2 乙方於開始營運後，應於每年 11 月 30 日前，提送次年度之「年度營運計畫」報甲方備查，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)。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。

8.1.3 乙方對於空間之使用方式或使用範圍有變更需求者，應於年度營運計畫中載明變更之範圍及比例，向甲方提出變更申請，經甲方同意後據以執行。

- 8.1.4 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。
- 8.1.5 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。
- 8.1.6 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。
- 8.1.7 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。
- 8.1.8 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。
- 8.1.9 除本契約另有約定或可歸責於甲方之事由外，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。
- 8.1.10 本案契約期間，除事先以公文或電子郵件報請甲方同意之休息日者，其餘日期均應依乙方所提營運執行計畫書營運之。除本契約另有約定外，未經甲方同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。但為維護安全有緊急關閉、維修之必要者不在此限。有本條但書之情形者，乙方如未於 72 小時內以電話、通訊軟體或傳真等方式（包括但不限於各種傳訊工具）通知甲方者，得依本契約第 17 章辦理。
- 8.1.11

## 8.2 營運基本要求

- 8.2.1 主體事業之營運應符合「零售市場管理條例」及相關主管機關法令之規定事項。其他營運項目均應符合該營運項目之相關主管機關法令之規定事項。
- 8.2.2 乙方應確保其營運管理，符合本契約、本案營運執行計畫書之內容及相關法令規範。

- 8.2.3 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。
- 8.2.4 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。
- 8.2.5 除本契約另有約定或可歸責於甲方之事由外，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，如因此致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。
- 8.2.6 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。

### **8.3 營運資產維護管理**

- 8.3.1 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。
- 8.3.2 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。
- 8.3.3 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。

### **8.4 編列資產清冊**

- 8.4.1 乙方應於開始營運時，編列資產清冊，並於開始營運日起3個月內，送甲方備查。
- 8.4.2 乙方應於營運開始後第二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，並應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13.1條之移轉項目另應註明使用現況及維修狀況，每年2月底前，將前1年度最新營運資產目錄送交甲方備查。
- 8.4.3 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、啟用時間、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 使用者申訴處理

8.5.1 乙方對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。

## 8.6 甲方之查核

8.6.1 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。

8.6.2 甲方得以召開定期會議、定期或不定期以書面或實地等方式隨時查核乙方是否依本契約約定營運，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。

8.6.3 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。

8.6.4 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。

8.6.5 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計畫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計畫進度及乙方。
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，乙方應依甲方指示限期改正。

## 8.7 出租或委託他人經營

8.7.1 乙方應自行經營本案各項設施，若乙方欲分區出租或委託其他廠商經營部分設施，應事前報經甲方同意，但業經載明於投資計畫書或投資執行計畫書中由乙方出租或委託予其他廠商經營之設施及營運項目，不在此限。

8.7.2 乙方得依營運執行計畫書將本案營運資產之一部出租或委託第三人。惟其委託不得違反下列約定(如有經甲方事前同意之再委託者亦同)：

1. 不影響公共建設正常營運及不影響契約期滿（或終止）時，將營運資產移轉予甲方。
  2. 乙方與其受託人(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. 乙方之受託人(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，督促受託人改善缺失，或經甲方同意更換受託人。
- 8.7.3 乙方與受託人(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. 出租或委託契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約提前終止時，依甲方書面通知，委託契約併同終止；
  2. 受託者(或承租人)應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有抵觸者，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。
- 8.7.4 乙方應將其與受託人(或承租人)簽訂之書面契約（包括經甲方事前同意之再委託契約），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。
- 8.7.5 如乙方之受託人(或承租人)違反簽訂之委託或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)限期改善，並副知甲方。如乙方之受託人(或承租人)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，經甲方同意後，於本基地上開發並經營主體事業以外之附屬事業。但不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地准許使用項目之規定，惟本案附屬事業不得為住宅。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。

### 9.2 附屬事業經營期間

乙方辦理開發及經營附屬事業期間，不得超過本契約期間。本契約終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。本契約期間如依本契約約定展延時，附屬事業經營期間得一併展延。

### 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，甲方得定一定期限中止其開發權限之一部或全部。

### 9.4 附屬事業之出租或委託經營

- 9.4.1 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. 除本契約另有約定外，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. 受託者或承租人（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. 除甲方另有同意者外，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。
- 9.4.2 第三人經營附屬事業之行為，不得違反本契約及附屬事業相關之規定，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。

## 第十章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

### 10.1 土地租金

- 10.1.1 土地租金依「促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法」及本案設定地上權契約辦理。
- 10.1.2 土地租金之相關事項悉依設定地上權契約約定辦理。
- 10.1.3 本案之土地租金自契約簽訂日起算。
- 10.1.4 繳交時間與方式
1. 土地租金採半年繳，乙方應於每年1月31日、7月31日前向甲方繳納當年度土地租金之50%。但首年土地租金應於本契約簽訂日起10日內向甲方繳納半年期；期間未滿半年者，依該半年總日數比例計算。
  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。
- 10.1.5 有乙方如未依規定期限繳納土地租金，並經甲方以書面限期通知後，仍未依期限繳納者，視為違約，乙方應補繳約定之應繳金額，及另按月依欠繳金額2%計算遲延違約金，直至乙方繳納所有應繳金額及遲延違約金為止，未滿30日依逾期日數及比率計算遲延違約金。

### 10.2 開發權利金

- 10.2.1 乙方可一次或分期繳付開發權利金新臺幣(下同)○○○○萬元。(將於議約時填入，不得低於新臺幣4,000萬元整)若為一次繳納者，乙方應於本契約簽訂日起30日內，一次繳付開發權利金○○○○萬元(將於議約時填入，不得低於新臺幣4,000萬元整)。若為分期繳納者，第一年應於本契約簽訂日起30日內，繳付○○○○萬元(將於議約時填入，不得低於新臺幣1,000萬元整)；第二年應於當年1月31日前繳付○○○○萬元(將於議約時填入，不得低於新臺幣1,000萬元整)，第三年應於當年1月31日前繳付○○○○萬元(將於議約時填入，應為開發權利金分期餘額)，共分三期繳付開發權利金合計○○○○萬元(將於議約時填入，不得低於新臺幣4,000萬元整)。

### 10.3 定額營運權利金

- 10.3.1 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。(將於議約時填入，不得低於新臺幣 250 萬元整)。

- 10.3.2 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。
- 10.3.3 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。
- 10.3.4 末年之定額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。

#### 10.4 變動營運權利金

- 10.4.1 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。

- 10.4.2 變動營運權利金依乙方申請本案之權利金報價單(附件 6)之金額繳付，計收方式如下(將於議約時填入)：

1. 營業收入 10 億元(含)以下部分，以營業收入之○%計收。
2. 營業收入逾 10 億元至 15 億元(含)以下部分，以營業收入之○%計收。
3. 營業收入逾 15 億元至 20 億元(含)以下部分，以營業收入之○%計收。
4. 營業收入逾 20 億元部分，以營業收入之○%計收。

#### 10.4.3 營業收入定義

1. 指會計年度內，依一般公認會計原則規定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之財務報告書中營業收入總額。包括但不限於本業、附屬設施及附屬事業營業收入與營業外收入，但不包括處分固定資產之利得、利息收入及經甲方同意自行開立發票之第三人繳納給乙方之租金。乙方本業、附屬設施或附屬事業若以委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人(包含協力廠商)經營之營運收入，亦應納入乙方之營業總額收入內，除經甲方同意外，應以乙方名義開立發票，且計入乙方計算變動權利金之營業總收入範圍。
2. 所有委託或出租第三人經營的收入應以乙方名義開立發票，並計入營運權利金的計算範圍。除依相關規定可免開發票，或經甲方同意由店家自行開立發票，並提供營業人銷售額與稅額申報書所列之

銷售額總計數額，民間機構均開立發票（不含營業稅），納入營運總收入計算。

#### **10.5 權利金繳付方式及遲延給付**

- 10.5.1 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。
- 10.5.2 乙方如未依規定期限繳納開發權利金、定額營運權利金及變動營運權利金，並經甲方以書面限期通知後，仍未依期限繳納者，視為違約，乙方應補繳約定之應繳金額，及另按月依欠繳金額 2%計算遲延違約金，直至乙方繳納所有應繳金額及遲延違約金為止，未滿 30 日依逾期日數及比率計算遲延違約金。倘乙方逾期 30 日仍未繳付，甲方得按違約處理。
- 10.5.3 本契約於期間屆滿前終止時，乙方應提供結算資料供甲方書面確認至契約終止日，乙方應繳納之營運權利金若有短少，應於甲方所定期限內補足之。

#### **10.6 相關稅捐負擔**

- 10.6.1 在契約期間內，除地價稅及另有約定外，本案所有稅捐及規費均由乙方負擔。
- 10.6.2 甲方因權利金及土地租金收取應繳納之營業稅由乙方負擔。（註：本案目前權利金及土地租金收入，無須繳納營業稅。惟如甲方將本案權利金或租金收入改列為附屬單位預算收入或因其他原因依法需繳納營業稅時，該營業稅由乙方負擔）。
- 10.6.3 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。

## 第十一章 財務事項

### 11.1 持股比例要求及股權移轉限制

#### 11.1.1 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 1 億元。且於本案興建期間須配合資金籌措計畫完成增資。

#### 11.1.2 自有資金最低比例維持

乙方於契約期間內，其自有資金比率不得低於 30%。

#### 11.1.3 乙方持股比例之維持

以單一公司申請者，其乙方持股比例於營運開始日前不得低於資本額 50%。；以合作聯盟方式申請者，於營運開始日前該合作聯盟授權代表之持股不得低於乙方實收資本額 40%，所有成員持股總和不得低於乙方實收資本額 70%。乙方之全體發起人 50%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。

#### 11.1.4 股權移轉限制

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。

### 11.2 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。

### 11.3 財務報表提送

11.3.1 乙方應於每年 5 月 31 日前，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計畫之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料提送甲方備查。

11.3.2 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。

### 11.4 財務檢查權

- 11.4.1 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，得通知乙方限期提出帳簿、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。
- 11.4.2 乙方依本契約約定向甲方提出之財務報表或對於甲方詢問之答覆，其內容不得有虛偽、隱匿或其他不實之情事。
- 11.4.3 甲方執行財務檢查權，應於必要之範圍內以合理之方法為之，並顧及乙方之營運權利，以最小影響為處理原則。

### **11.5 組織變動之通知**

乙方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。

### **11.6 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，副知甲方，但事前報經甲方書面同意或以自有資金挹注者不在此限。

### **11.7 營運資產處分**

- 11.7.1 乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定之一者，甲方得同意其轉讓、出租或設定負擔：
1. 於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓；
  2. 出租或設定負擔之期間，以本契約之期限為限；
  3. 設定負擔者，以訂有償債計畫或設立償債基金辦法作為融資機構就本案融資之擔保者為限。

### **11.8 不補貼貸款利息時之協助**

本案甲方不補貼乙方貸款利息，乙方應自行向金融機構申請融資，甲方應提供下列協助：

- 11.8.1 視融資需要，依促參法第 51 條規定，同意乙方將其因興建、營運而取得之營運資產、設備設定負擔予融資機構或其指定之第三人。
- 11.8.2 出具相關證明文件，協助乙方依「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向金融機構申請優惠貸款。
- 11.8.3 出具相關證明文件，依促參法第 30 條協助乙方向行政院國家發展委員會，申請中長期貸款及相關稅捐優惠。
- 11.8.4 出具相關證明文件，協助乙方取得相關稅捐優惠。

## 第十二章契約屆滿時之移轉

### 12.1 移轉標的

- 12.1.1 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。
- 12.1.2 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。
- 12.1.3 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。
- 12.1.4 本契約第 12.1.1 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。

### 12.2 移轉程序

- 12.2.1 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。
- 12.2.2 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。

- 12.2.3 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。
- 12.2.4 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。
- 12.2.5 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。
- 12.2.6 雙方依本契約第 16 章辦理優先定約並簽訂繼續投資契約者，乙方仍應依第 12.2.1 條辦理資產總檢查並提出資產總檢查報告。
- 12.2.7 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。
- 12.2.8 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。

### 12.3 移轉條件及計價

- 12.3.1 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。
- 12.3.2 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。
- 12.3.3 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。
- 12.3.4 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。
- 12.3.5 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。

## 12.4 移轉時及移轉後之權利義務

- 12.4.1 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。
- 12.4.2 本契約第 12.1 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。
- 12.4.3 本契約第 12.1 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。
- 12.4.4 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 12.1 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。
- 12.4.5 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。
- 12.4.6 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。
- 12.4.7 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。
- 12.4.8 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。

## 第十三章 契約屆滿前之移轉

### 13.1 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。

### 13.2 移轉標的

移轉標的如本契約第 12.1 條，惟如工程尚未完工，則包括興建中工程。

### 13.3 移轉程序

- 13.3.1 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。
- 13.3.2 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。
- 13.3.3 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。

### 13.4 移轉價金之計價與給付

- 13.4.1 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。
- 13.4.2 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。
- 13.4.3 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。
- 13.4.4 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，其資產價值為鑑價金額之百分之五十。
  - 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 20 章爭議處理相關約定處理。

13.4.5 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。

### **13.5 移轉時及移轉後之權利義務**

13.5.1 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。

13.5.2 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 12.4.2 至 12.4.8 條之規定辦理。

13.5.3 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。

## 第十四章 履約保證

### 14.1 履約保證金之內容與額度

乙方應於簽訂本契約前繳付新臺幣 6,200 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。

### 14.2 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完成資產移轉後 90 日，且無待解決事項止。

### 14.3 履約保證之方式

14.3.1 履約保證應由乙方提供經甲方同意之銀行本票、政府公債、可轉讓銀行定期存單、或由本國銀行(或在台灣設有分行之外國銀行)所開具之不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書，或其他經甲方認可之方式為履約保證。

14.3.2 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。

14.3.3 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。

### 14.4 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(或執行機關)，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(或執行機關)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(或執行機關)押提履約保證金後，乙方應立即補足其差額，使該履約保證金額符合第 14.1 條之規定。

### 14.5 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(或執行機關)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(或執行機關)。

### 14.6 履約保證金之返還解除

- 14.6.1 乙方於契約期間若無違約及缺失情事，或有違約及缺失情事已改善完成，應按下列時程向甲方申請解除部份之履約保證金責任，並於押提款項理算清楚後，將該次剩餘之履約保證金無息返還予乙方：
1. 營運開始日，乙方得申請返還履約保證金 25%。
  2. 營運屆滿 14 年，乙方得再申請返還履約保證金 25%(總計返還 50%)。
  3. 營運屆滿 28 年，乙方得再申請返還履約保證金 25%(總計返還 75%)。
  4. 契約期限屆滿，完成資產移轉日起 3 個月內，甲方應返還剩餘之履約保證金。
- 14.6.2 因不可歸責於乙方之事由而提前終止本契約之一部或全部者，於乙方資產移轉完成後，履約保證金以扣抵乙方應給付之違約金、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後，解除其該部或全部之履約保證責任。

## 第十五章 保險

### 15.1 保險計畫

興建及營運期間內，乙方應自行或確保受託包括但不限於承包商、供應商、專業顧問對本案興建、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。除責任保險外，甲方應為共同被保險人。

### 15.2 保單應副知甲方

- 15.2.1 乙方依本契約約定投保各類保險，應於簽訂或保險契約後 30 日內，提交保險單正本、批單正本及收據副本予甲方備查
- 15.2.2 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，並於變更後 30 日內將更改後之保單副知甲方。

### 15.3 保險範圍及種類

- 15.3.1 於契約存續期間，乙方應就本案之興建、營運及資產，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。
- 15.3.2 保險種類
1. 興建期：
    - (1) 營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。
    - (2) 僱主意外責任保險。
    - (3) 工程專業責任保險。
  2. 營運期：
    - (1) 財產綜合保險（應含火險、地震、颱風及洪水等險）。
    - (2) 公共意外責任保險。
    - (3) 僱主意外責任保險。
- 15.3.3 除第 15.3.1 條及 15.3.2 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。

### 15.4 保險金額

- 15.4.1 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。

- 15.4.2 建物由乙方按建造金額投保火災保險及公共意外責任險。
- 15.4.3 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。
- 15.4.4 公共意外責任險應依「臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」相關規定辦理投保。

### **15.5 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。

### **15.6 保險費用**

保險費用全部由乙方負擔。

### **15.7 保險給付**

- 15.7.1 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。
- 15.7.2 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，甲方不負任何補償之責。
- 15.7.3 乙方不得對保險金為其他任何移轉、設定或法律上負擔，經甲方同意者不在此限。

### **15.8 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。

### **15.9 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。

### **15.10 乙方未依規定投保之責任**

- 15.10.1 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。

15.10.2 乙方或包括但不限於其承包商、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 17 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。

#### **15.11 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。

## 第十六章 營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約

### 16.1 營運績效評估會之組程及運作方式

- 16.1.1 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估會（以下簡稱「評估會」）。
- 16.1.2 營運績效評估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。
- 16.1.3 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 30 前，將前一年度營運績效說明書提送甲方。
- 16.1.4 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。
- 16.1.5 營運績效評估項目及基準如下：
1. 首次之營運績效評估項目、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

### 16.2 營運績效良好

- 16.2.1 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」。
- 16.2.2 營運期間若有超過 40 年以上被評定為「合格」，且其中超過 27 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 7 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」。
- 16.2.3 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 16.4 條之約定向甲方申請期滿後優先定約。

### 16.3 營運期間營運績效不佳之處置

營運績效評估未達 70 分者為不及格者，乙方應於接獲甲方營運績效評定書面通知日起 60 日內提出營運改善計畫，經甲方核准後據以執行之，若改善期間屆滿後未改善完成者，視為一般違約；營運績效評估連續 3 年不及格者，將依重大違約規定辦理。

## 16.4 優先定約

- 16.4.1 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。
- 16.4.2 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，重新辦理招商作業；或甲方亦得通知乙方於上述期限內提出優先定約申請。
- 16.4.3 甲方辦理乙方申請優先定約之作業如下：
1. 接獲乙方書面優先定約申請後，甲方應於30日內召開確認會議，確認是否有優先定約之必要，並將確認會議結果以書面通知乙方。
  2. 有優先定約之必要者，甲方應於確認會議召開後90日內提供乙方基本需求書並限期乙方提出繼續投資計畫書。
  3. 乙方應於收受甲方書面通知之翌日起30日內，依基本需求書內容提出繼續投資計畫書，供甲方審定及確認繼續營運條件。
  4. 甲方得召開審查會，審定乙方繼續投資計畫書及確認繼續營運條件。
  5. 甲方應依審查結果與本契約架構與乙方議定繼續投資契約。
  6. 議約不成，或自甲方提出繼續投資契約草案60日內無法完成議約者，或未能於議約完成後60日內完成簽約者，乙方喪失優先定約權利，甲方得重新辦理招商相關作業。但甲方與乙方已完成議約，僅因行政作業不及於本契約屆滿前完成簽約者，不在此限。
  7. 前項但書情形，雙方得辦理契約變更，延長契約期限至完成繼續投資契約簽訂日。
  8. 議約完成後，乙方應依審查結果及議約會議紀錄修正繼續投資計畫書，經甲方核定後作為繼續投資契約之附件。
- 16.4.4 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12章約定移轉營運資產予甲方。

## 第十七章 缺失及違約責任

### 17.1 乙方之缺失

除本契約另有約定及第 17.3 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。

### 17.2 缺失之處理

17.2.1 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。

17.2.2 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或 6 個月內重複發生同一缺失行為，甲方得以一般違約事由處理。

### 17.3 乙方之違約

17.3.1 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. 乙方未於第 17.2.2 條所定之期限內改善缺失或其缺失改善無效，且情節重大者。
2. 乙方未遵期開始營運、違反投資計畫使用規定、權利金或土地租金逾期 60 日仍未繳付或違反相關法令者。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
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，經主管機關監管或接管者。
9. 其他嚴重影響本案興建營運且情節重大者。

17.3.2 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. 未於本契約第 17.4.1 條所定之期限內改善一般違約情事或改善無效，且情節重大者。

2. 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。
3. 未於契約期限內完成工程，或施工落後預定進度(以興建執行計畫書為準據)達 20%(含)以上之施工進度嚴重落後之情事。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 未經甲方書面同意由陸資任乙方股東。
9. 違反法規之強行或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善者。
10. 違反本契約財務監督之約定，且對本計畫之財務有嚴重影響。
11. 興建工程品質有重大瑕疵或違反法規，致本契約之目的無法達成，或有嚴重危及公共安全或公共衛生之虞。
12. 營運有違反法規或本契約約定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞。
13. 遭有關政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分。
14. 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。
15. 其他嚴重影響本案興建營運且情節重大經協調會認定者。

#### 17.3.3 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。

#### 17.3.4 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。

### 17.4 乙方違約之處理

乙方有本契約第 17.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

- 17.4.1 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並符合相關法規令。
  - (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 17.6 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 18 章規定辦理。
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 17.4.1 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，經甲方認定改善完成，甲方應以書面限期令乙方繼續興建或營運。

17.4.2 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，且乙方同意依本契約所簽訂之「設定地上權契約」亦一併終止。

#### 17.4.3 懲罰性違約金

1. 甲方於乙方發生本契約第 17.1 條規定之缺失情事時，除依第 17.2 條規定處理外，甲方得依情節每日處以懲罰性違約金新臺幣 2 萬元整，至乙方改善為止，並得連續處罰，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 17.3.1 條規定之一般違約情事時，除依第 17.4.1 條之規定處理外，甲方得依情節處以乙方按日 1 至 5

萬元計算之懲罰性違約金，並得連續處罰，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 17.3.2 條規定之重大違約情事時，除依第 17.4.1 條之規定處理外，甲方得依情節處以乙方按日 5 至 10 萬元計算之懲罰性違約金，並得連續處罰，按日累計之懲罰性違約金以 1,000 萬元為上限。

17.4.4 如乙方未按時繳納懲罰性違約金，甲方自乙方繳交之履約保證金抵扣。

### **17.5 甲方違約之處理**

17.5.1 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 20.1 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。

17.5.2 雙方若未能於協商開始後 60 日內達成協議，除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。

### **17.6 融資機構或保證人之介入權**

17.6.1 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。

17.6.2 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。

- 17.6.3 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。

- 17.6.4 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。
- 17.6.5 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。
- 17.6.6 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。
- 17.6.7 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。
- 17.6.8 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。
- 17.6.9 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。
- 17.6.10 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。
- 17.6.11 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。

#### **17.7 強制接管營運**

乙方於本契約期間興建不當、營運不善或有其重大情事發生且情況緊急，如遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，並經中央目的事業主管機關令停止本案營運之一部或全部時，甲方得依促參法第 53 條第 2 項及民間參與經建設施公共建設接管營運辦法，辦理強制接管營運。乙方對其甲方所為之處置，應予無條件配合，因配合所產生之必要費用，應由乙方負擔。

## 第十八章契約之變更及終止

### 18.1 契約之變更

本契約為訂約雙方之全部約定，甲乙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。

#### 18.1.1 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 19 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。

#### 18.1.2 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，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。

#### 18.1.3 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，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起 90 日內完成，視為契約變更不成立，應依本契約第 20 章爭議處理約定辦理。

#### 18.1.4 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。

## 18.2 契約終止之事由

### 18.2.1 雙方合意終止

於契約期間內，雙方得合意終止本契約。

### 18.2.2 可歸責於乙方之事由而終止契約

甲方依本契約第 17.4 條之約定終止本契約時。

### 18.2.3 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 17.5 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。

## 18.3 契約終止之通知

### 18.3.1 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(包括地上權契約)之表示及終止之日期。
3. 通知終止一方擬採取之適當措施。

## 18.4 契約終止之效力

### 18.4.1 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. 除甲方同意無需終止或塗銷地上權外，本契約終止時，地上權契約業已因目的不達而隨同終止，地上權契約期間亦視為終止。故乙方依本契約取得之地上權一律終止，乙方應塗銷地上權登記，並返還土地予甲方。
3. 本契約終止時，附屬事業之經營權利同時一併終止。

### 18.4.2 雙方合意終止之效力

雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

### 18.4.3 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、損害賠償及其他依本契約相關費用，如有不足時，得再向乙方請求之。
2. 終止效果  
乙方應依本契約第 13 章無償移轉予甲方或甲方所指定之第三人。但如乙方資產情形已不堪使用，無法達本案營運之目的時，甲方得令乙方移除其資產，且除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。
3. 因可歸責於乙方之因素終止契約，有委託第三人鑑價之必要時，應由乙方負擔相關費用。
4. 除乙方資產已不堪使用，或不符合甲方之使用需求，甲方不予收買並要求乙方移除之情形外，乙方應依本契約第 14 章之規定辦理資產之移轉。

#### 18.4.4 因可歸責於甲方之事由終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金、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、其他債務且無其他待解決事項後，返還乙方賸餘履約保證金，並按天數比例返還乙方已預繳土地租金及定額權利金。
  - (1) 土地租金：按【當年已繳土地租金乘以(「塗銷地上權翌日起之當年剩餘日數」占「當年全部日數」之比例)】計算，元以下部分四捨五入計算至元。
  - (2) 定額權利金：按【該年已繳定額權利金乘以(「塗銷地上權翌日起之該年剩餘日數」占「該年全部日數」之比例)】計算，元以下部分四捨五入計算至元。
2. 終止效果
  - (1) 興建期間終止：甲方應賠償乙方之「實際已支出工程經費」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 13 章約定辦理資產之移轉。

#### 18.4.5 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、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、其他債務且無其他待解決事項後，返還乙方賸餘履約保證金，並按天數比例返還乙方已預繳土地租金及定額權利金。
2. 由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「實際已支出工程經費」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 13 章約定辦理資產之移轉。

#### 18.4.6 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、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、其他債務且無其他待解決事項後，返還乙方賸餘履約保證金，並按天數比例返還乙方已預繳土地租金及定額權利金。
2. 終止效果
  - (1) 興建期間終止：甲方應賠償乙方之「實際已支出工程經費」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 13 章約定辦理資產之移轉。

18.4.7 契約終止後仍有效條款

1. 本契約第 13 章有關資產移轉之約定。
2. 本契約有關第 20 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。

## 第十九章 不可抗力與除外情事

### 19.1 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：

- 19.1.1 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。
- 19.1.2 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。
- 19.1.3 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用。
- 19.1.4 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。
- 19.1.5 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。
- 19.1.6 用地具有環境污染情事，以致影響興建者。
- 19.1.7 其他非雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

### 19.2 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：

- 19.2.1 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。
- 19.2.2 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。
- 19.2.3 其他性質上不屬不可抗力，經雙方合意或協調會認定屬除外情事者。

### 19.3 通知及認定程序

- 19.3.1 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。

19.3.2 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 20 章規定辦理。

#### **19.4 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 60 日內達成協議時，應依本契約第 20 章規定辦理之。

##### **19.4.1 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。

##### **19.4.2 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. 其他經雙方同意之措施。

#### **19.5 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。

#### **19.6 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。

#### **19.7 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，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。

#### **19.8 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，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

19.8.1 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

19.8.2 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

## 第二十章 爭議處理及仲裁條款

### 20.1 協商

- 20.1.1 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。
- 20.1.2 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。

### 20.2 協調會

- 20.2.1 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。
- 20.2.2 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，得經雙方合意提付仲裁。
- 20.2.3 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，雙方應完全遵守。
- 20.2.4 除雙方另有約定外，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，雙方得另行合意提付仲裁，或另行合意其他方式處理。

### 20.3 仲裁

- 20.3.1 若甲乙雙方另以書面合意提付仲裁時，得協議擇定仲裁機構，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。
- 20.3.2 若甲乙雙方另以書面合意提付仲裁時，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。

20.3.3 提付仲裁時，雙方同意依仲裁法在甲方指定之地點進行仲裁。

20.3.4 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

20.3.5 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

20.3.6 仲裁判斷書應記載事實及理由。

#### **20.4 訴訟**

20.4.1 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中地方法院為第一審管轄法院。

#### **20.5 爭議處理期間之履約事項處理原則**

20.5.1 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。

20.5.2 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。

## 第二十一章 其他條款

### 21.1 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。

### 21.2 智慧財產權之使用

21.2.1 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本案投資、興建與營運而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、標幟、技術或資料等（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。當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之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對該智財權物件之使用。

21.2.2 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之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴所需給付之訴訟費用、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。

### 21.3 保密條款

21.3.1 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. 為關於本案執行之事由，提供予該方之顧問、律師、會計師或類此專業諮詢人員；
5. 甲方提出於其他政府機關者。

21.3.2 雙方應使其包括但不限於受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

### 21.4 通知與文件之送達

21.4.1 通知送達

1. 除本契約另有訂定者外，應送達雙方之通知、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：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓

乙方地址：○○○○○○○○○○○○○○○○

#### 21.4.2 地址變更

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。

21.4.3 雙方同意各授權指派一人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

### 21.5 準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

### 21.6 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。

### 21.7 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。

### 21.8 契約權利義務之繼受

21.8.1 本契約權利義務之繼受以符合促參法規定者為限，乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割。

21.8.2 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

### 21.9 公證條款

本契約應依公證法規定公證，公證費由乙方負擔。

### 21.10 契約份數

本契約正本乙式 3 份，雙方及公證人各執 1 份為憑，副本 10 份，甲方執 5 份，乙方執 5 份，副本如有誤繕，以正本為準。

立約人

甲方：臺中市政府經濟發展局

代表人：

統一編號：

地址：

乙方：

代表人：

統一編號：

地址：

中 華 民 國 1 1 5 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提  
興建營運移轉(BOT)案

招商文件

【第二部：投資契約（草案）-附件】

## 附件 1

# 臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

## 設定地上權契約

立約人臺中市政府經濟發展局（以下簡稱「甲方」）與 \_\_\_\_\_（以下簡稱「乙方」）為履行雙方所簽署之「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」投資契約（以下簡稱「投資契約」），茲同意簽訂設定地上權契約（以下簡稱「地上權契約」）條款如下，以資共同遵守履行：

### 第一條 地上權設定標的

甲方應依投資契約第 6 章約定，將臺中市北屯區崇德段 336 地號土地（詳如地上權契約附件 1 土地清冊，以下簡稱「本基地」）設定地上權作為乙方投資、興建及營運之使用。

本基地之標示及面積，悉依地上權契約附件 2 土地登記謄本及附件 3 地籍圖謄本所載者為準。如因更正、分割、重測或重劃等原因致標示、面積有所變更時，以地政機關登記之資料為準。

### 第二條 地上權設定登記及存續時間

2.1 雙方應於完成用地交付日之次日起 15 日內會同至轄區地政事務所就本標的辦理完成地上權設定登記。

2.2 地上權之存續期間為自地上權登記完成之日起算至投資契約屆滿之日。惟於投資契約期前終止時，地上權契約亦一併終止。但投資契約，經提前終止或延長者，地上權契約期間視為屆滿或隨同延長。

### 第三條 土地租金

#### 3.1 租金標準

土地租金依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權優惠辦法」計收；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。且土地租金自契約簽訂日起算。

#### 3.2 租金繳納

3.2.1 乙方應定期於每年繳納當年度土地租金。

3.2.2 繳交時間與方式

1. 土地租金採半年繳，乙方應於每年1月31日、7月31日前向甲方繳納當年度土地租金之50%。但首年土地租金應於本契約簽訂日起10日內向甲方繳納半年期；期間未滿半年者，依該半年總日數比例計算。
2. 乙方如未依規定期限繳納土地租金，並經甲方以書面限期通知後，仍未依期限繳納者，視為違約，乙方應補繳約定之應繳金額，及另按月依欠繳金額2%計算遲延違約金，直至乙方繳納所有應繳金額及遲延違約金為止，未滿30日依逾期日數及比率計算遲延違約金。

### 3.2.3 繳納方式

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。

## 第四條 地上權處分之限制及預告登記

- 4.1 非經甲方事前書面同意，乙方不得就地上權及契約標的為轉讓、出租或分割，亦不得設定抵押權或其他負擔。雙方同意於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「非經甲方同意，不得將地上權轉讓、設定負擔或為其他處分行為。」。
- 4.2 乙方辦理地上權設定登記時，應依甲方所需一併辦理必要之預告登記等限制登記予甲方(如乙方應於本契約期限屆滿或終止時，塗銷地上權設定登記)，並於辦竣登記後十五日內檢附土地登記謄本送甲方備查。

## 第五條 建物所有權第一次登記

- 5.1 乙方於本案所需用地範圍內興建建物時，就可辦理登記之建物，應於興建完成辦理建物所有權第一次登記時，由登記機關於建物登記簿之所有權部其他登記事項欄註記「本契約期限屆滿或終止時，建物所有權移轉予甲方」。
- 5.2 乙方辦理建物及相關設施之所有權登記時，應依甲方所需一併辦理必要之預告登記等限制登記予甲方(如乙方應於本契約期限屆滿或終止時，應將建物所有權移轉登記予甲方)，並於辦竣登記後十五日內檢附建物登記謄本送甲方備查。

## 第六條 稅費負擔

辦理地上權設定登記、預告登記、變更登記或塗銷登記、及建物預告登記之所有相關費用（包括但不限於規費、罰鍰、代書費等），均由乙方負擔。

#### 第七條 地上權塗銷及標的之返還

地上權契約期限屆滿或期前終止時，乙方應於甲方指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合甲方辦理地上權之塗銷登記，並將本基地返還甲方。

#### 第八條 違約

若乙方有違反地上權契約之行為，或未履行依地上權契約所負擔之義務時，即視為違反投資契約，甲方得將其視為「投資契約」約定之「違約」處理之。

#### 第九條 權利之拋棄

9.1 乙方聲明同意拋棄對本基地之法定優先購買權。

9.2 乙方同意放棄民法第 840 條第 1 項規定之建築物時價補償請求權。

#### 第十條 契約效力

地上權契約為投資契約之附件，除地上權契約有明文排除投資契約之適用外，應以「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」投資契約之約定為準。投資契約之相關約定，並有補充地上權契約之效力。

#### 第十一條 未盡事項之處理

地上權契約未盡事項，甲、乙雙方得以書面合意增訂條款補充之。

#### 第十二條 地上權契約之修改

地上權契約之修改非經雙方當事人以書面為之，不生效力。

#### 第十三條 準據法及爭議之處理

地上權契約之準據法為中華民國法律，雙方並同意依投資契約第 20 章所定之方式，處理因地上權契約所生之爭議。

#### 第十四條 管轄法院

因地上權契約有關事項涉訟時，甲乙雙方合意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第十五條 附件

地上權契約之附件為本基地之土地清冊、土地登記謄本及地籍圖謄本，均視為地上權契約之一部分。

第十六條 地上權契約份數

正本乙式 3 份，雙方及公證人各執 1 份為憑，副本 10 份，甲方執 5 份，乙方執 5 份，副本如有誤繕，以正本為準。

立約人

甲方：臺中市政府經濟發展局

代表人：

地址：

電話：

傳真：

乙方：

代表人（負責人）：

統一編號：

地址：

電話：

傳真：

中 華 民 國            115 年            月            日

【設定地上權契約附件 1】 土地清冊

地段		地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關
北屯區	崇德段	336	7,864.72	臺中市	臺中市政府 經濟發展局

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。

【設定地上權契約附件 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。）

**【設定地上權契約附件 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

## 臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

### 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「臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案」(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，其中外聘專家、學者人數不宜少於三分之一。
- 二、前項外聘專家、學者之認定如下：
  - (一)甲方自行辦理者，指甲方以外人員。
  - (二)甲方為促參法第 5 條第 2 項規定之執行機關者，指主辦機關及甲方以外人員。
  - (三)甲方依促參法第 5 條第 3 項規定委託其他政府機關為執行機關者，指甲方及受委託機關以外人員。

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 16.2 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 30 日前，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，經書面通知乙方面限期補件或補正，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。

#### 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、基準、配分權重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

- 一、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	10 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	5 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	10 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	15 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	主體事業、附屬事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	契約明定回饋事項執行情形	5 分	
		契約明定優惠費率執行情形		
		對就業機會、經濟產值等之貢獻		
		其他有助社會經濟之效益		
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				
乙方或其委託他人經營者違反契約事件				
綜合意見：			說明：	

委員：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案

### 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 及臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案投資契約（下稱「投資契約」）第 20.2.1 條之約定，由臺中市政府經濟發展局（以下簡稱「甲方」）及○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

**第二條** 臺中市北屯區市 30 市場用地民間自提興建營運移轉案協調會（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** 本章程自民國〇〇年〇〇月〇〇日生效。

**附件 6 權利金報價單**

(將於契約簽訂時納入最優申請人所提相關資件。)