

# 臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案 招商文件清單

1. 臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案申請須知
2. 臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案契約書(草案)
3. 附件
  - 附件一：本案用地資料
  - 附件二：申請文件自行檢核表
  - 附件三：投資申請書
  - 附件四：申請人印鑑印模單
  - 附件五：申請切結書
  - 附件六：企業聯盟協議書
  - 附件七：企業聯盟授權書
  - 附件八：代表人委任書
  - 附件九：申請保證金連帶保證書
  - 附件十：申請文件檢核表
  - 附件十一：資格審查補正事項表
  - 附件十二：申請人資格審查結果彙整表
  - 附件十三：投資計畫評審評分表
  - 附件十四：投資計畫評審評分彙整表
  - 附件十五之一：開發權利金價格單(單一公司申請人)
  - 附件十五之二：開發權利金價格單(企業聯盟申請人)
  - 附件十六：設定地上權契約
  - 附件十七：臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案協調委員會組織章程

臺中市「市 81」公有市場用地  
興建營運移轉案

申請須知

100 年 2 月

# 臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案

## 申請須知

### 目 錄

第一章	前言	1
第二章	一般說明	1
2.1	聲明事項	1
2.2	名詞定義	2
第三章	計畫說明	3
3.1	緣起	3
3.2	基地環境與相關規範	4
3.3	最小開發量體	5
3.4	土地提供使用方式	5
3.5	契約期限及委託期滿優先訂約權	5
3.6	安全	6
3.7	移轉要求	6
3.8	設計準則	7
3.9	利息補貼限制	8
3.10	承諾及協助事項	8
第四章	申請人資格條件	9
4.1	申請人類別	9
4.2	申請人資格	9
4.3	申請人資格證明文件一般規定	10
4.4	企業聯盟協議書	10
4.5	申請人之委任代理人	11
4.6	申請人資格撤銷	11
4.7	利益迴避	11
第五章	投資計畫書	12
5.1	申請人注意事項	12

5.2	投資計畫書內容及撰寫方式	12
<b>第六章</b>	<b>申請作業應注意事項</b>	<b>16</b>
6.1	申請應備文件	16
6.2	收件地點	17
6.3	提送申請文件應注意事項	17
<b>第七章</b>	<b>甄審作業程序及甄審準則</b>	<b>20</b>
7.1	組織甄審委員會	20
7.2	甄審作業流程及評定方法	20
<b>第八章</b>	<b>申請保證金及履約保證金</b>	<b>24</b>
8.1	申請保證金	24
8.2	履約保證金	25
<b>第九章</b>	<b>議約及簽約期限</b>	<b>26</b>
9.1	議約	26
9.2	簽約前應完成之事項	27
9.3	簽約	27
<b>第十章</b>	<b>用地設定與點交</b>	<b>28</b>
10.1	地上權之設定	28
10.2	用地之點交	28
10.3	取棄土	29
10.4	本用地外設施	30
<b>第十一章</b>	<b>權利金及土地租金</b>	<b>30</b>
11.1	開發權利給付方式	30
11.2	土地租金給付方式	30
<b>第十二章</b>	<b>簽約後爭議處理</b>	<b>31</b>
12.1	爭議處理	31
12.2	協調機制之建立	31
12.3	仲裁	31
12.4	訴訟	32

12.5 契約繼續執行 .....	32
<b>第十三章 簽約後違約處理 .....</b>	<b>32</b>
13.1 缺失事項 .....	32
13.2 違約事由 .....	33
13.3 處理方式 .....	34
<b>第十四章 介入權之行使 .....</b>	<b>35</b>
14.1 介入權 .....	35
14.2 介入權行使之時機 .....	35
14.3 契約期間不中斷 .....	35
14.4 契約主體不變更 .....	36
14.5 指定機構之資格條件 .....	36
<b>第十五章 契約終止之規定 .....</b>	<b>36</b>
15.1 契約終止之事由 .....	36
15.2 契約終止通知 .....	37
15.3 契約終止之效力 .....	37
15.4 契約終止後之有效條款 .....	37
<b>第十六章 其他事項 .....</b>	<b>37</b>

# 臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案申請須知

## 第一章 前言

臺中市政府經濟發展局（以下簡稱主辦機關）為期引進民間力量，提昇南屯地區生活品質及促進當地經濟發展，依據「促進民間參與公共建設法」徵求民間機構辦理臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案。

主辦機關與最優申請人（以下簡稱民間機構）於規定期限內簽訂臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉契約（以下簡稱「興建營運移轉契約」），進行興建、營運及移轉事宜，期間為自簽約日起30年。期限屆滿後，除續約外民間機構應將現存所有不動產、固定設施物資產及針對本地區相關營運資訊無償移轉予主辦機關。

## 第二章 一般說明

### 2.1 聲明事項

1. 申請人應確實瞭解本用地環境狀況及所有可能影響本計畫執行之過去、現在人文歷史經驗及未來之可能變遷狀況，爾後不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
2. 申請人所提之申請文件內容有瑕疵，或申請人對本計畫之成本、條件或範圍等有所誤解致發生錯誤，除因可歸責於主辦機關之事由外，嗣後均不得以任何理由主張任何文件及興建營運移轉契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償或重新辦理甄選。
3. 申請人應詳閱本申請須知及後續之補充文件，申請人提出申請文件即表示已接受及承諾履行本申請須知及後續之補充文件之規定。
4. 申請人於準備申請文件及提供所有文件之費用完全自費負擔，主辦機關不給付獲選或未獲選申請人參與本招商作業所支出之各項費用。

5. 本申請須知對申請人所為之規定或要求，除有特別規定外，均適用於各階段之申請人、合格申請人、入圍申請人、最優申請人及次優申請人。
6. 本申請須知未盡事宜，悉依「促進民間參與公共建設法」及相關法令規定辦理。

## 2.2 名詞定義

1. 本計畫：指主辦機關依據「促進民間參與公共建設法」第八條第一項第一款規定辦理之臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案。
2. 主辦機關：指臺中市政府經濟發展局。
3. 民間機構：指與主辦機關簽訂臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉契約之公司。
4. 本用地：指主辦機關所提供設定地上權予民間機構之臺中市南屯區惠義段 0150-0000 地號市有土地。
5. 經營不善：指依「促進民間參與公共建設法」第五十二條規定，民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生；以及依「促進民間參與公共建設法施行細則」第四十八條規定，民間機構於營運期間於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或興建營運移轉契約及附件設定地上權契約之規定或約定之情形，暨民間機構於營運開始後 3 個會計年度內稅後淨利未達損益平衡，即為經營不善。
6. 招商文件：指主辦機關公告本計畫之申請須知、契約文件、附件等文件，以及澄清、變更、補充文件。
7. 投資計畫書：指申請人依招商文件規定提送主辦機關之計畫書。
8. 投資執行計畫書：指在簽約前，最優申請人或依法遞補之次優申請人依於甄審委員會時所作承諾加以修正原提送之投資計畫書，或於興建營運移轉契約存續期間，經主辦機關與民間機構雙方同意配合相關法令變更原投資計畫書，並作為日後本計畫執行之準據。

9. 本案契約：指主辦機關與民間機構針對本計畫所簽署之契約。
10. 申請人：指依本申請須知規定申請參與本計畫之單一公司或企業聯盟，且須為依中華民國公司法設立登記之公司，並依不同之評審作業階段，分別稱之為申請人、合格申請人、入圍申請人、最優申請人及次優申請人。「單一公司」指單獨申請參與本計畫之合法獨立公司。「企業聯盟」指由二家以上之合法獨立公司協議共同申請參與本計畫所組成之合作團體。
11. 合格申請人：指依本須知規定通過第一階段資格審查之申請人。
12. 入圍申請人：指依本須知規定通過第二階段投資計畫評審查之申請人。
13. 最優申請人：指依本申請須知規定通過資格審查、投資計畫評審及開發權利金審查，經甄審委員會評定為最優申請案件之申請人。
14. 次優申請人：指依本申請須知規定通過資格審查、投資計畫評審及開發權利金審查，經甄審委員會評定為次優申請案件之申請人。
15. 委任代理人：指為單一公司委任人或由企業聯盟成員個別委任之同一人，代理該單一公司或企業聯盟為申請參與本計畫與主辦機關辦理各項接洽聯繫事宜，其所為之任何承諾或簽認事項直接對該單一公司或企業聯盟發生效力。
16. 日：指日曆天，包括星期六、星期日、國定假日或其他休息日。

### 第三章 計畫說明

#### 3.1 緣起

臺中市位於台灣中部要津，交通便捷，工商業發展，人口亦逐年激增至99年4月底臺中市總人口數1,084,456人，為台灣地區第三大都市，現因核心都市空間結構之形成，人口有逐漸往南屯區發展，而就臺中市現有就業人口素質及人力資源部分，其高專業及高技術之比例，且因應西屯區中部科學園區設置及就業人口大幅增加，人口有逐漸往周邊地區發展之趨勢。



臺中市政府有鑑於此，遂研擬規劃於南屯區的「市81」公有市場用地設置大型商場，以提供當地居民日常生活及消費採購所需，使南屯區整體生活機能更為完備；同時冀望透過促進民間參與投資開發與經營的方式，引進民間在現代化市場經營管理的長才，讓南屯區「市81」公有市場用地BOT計畫成為官民雙方合作經營的最佳典範。

### 3.2 基地環境與相關規範

#### 1. 本用地位置及面積

本計畫用地為台中市南屯區惠義段 0150 地號之市場用地，面積為 20,117.26 平方公尺，為向上路二段、大觀路、大墩十一街、惠文路四條道路所圍繞之街廓。

#### 2. 土地權屬及管理機關

本用地之土地所有權人為臺中市，管理機關為臺中市政府經濟發展局。

#### 3. 土地使用管制規定

建築量體規定為建蔽率 60%，容積率 240%。其它土地使用管制事項，應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及相關法令規定辦理，惟不得供住宅使用，且供辦公室使用之樓地板面積不得大於供一般零售使用之樓地板面積。

#### 4. 本案不屬於重大公共建設，未享有其相關優惠措施。



### 3.3 最小開發量體

本計畫最小開發量體為建蔽率40%、容積率120%，並應於基地東南角至少設1,500平方公尺之廣場式公共開放空間。

### 3.4 土地提供使用方式

1. 本用地將以設定地上權方式由主辦機關提供予民間機構開發經營。
2. 民間機構為本計畫施工之需要，須使用本用地以外之土地時，除興建營運移轉契約另有規定外，應由民間機構自行取得使用同意並負擔費用。
3. 本用地之交付時程，須俟議約、原承租戶完成搬遷及簽約後，始交付民間機構使用。
4. 民間機構應於主辦機關交付用地後，自行負責本用地之維護管理，並負擔必要支出費用。
5. 本計畫土地地上權及建物或相關權利，禁止設定任何負擔或他項權利，民間機構不得將本計畫建築物及一切附屬設施或土地地上權設定擔保物權或其他負擔。

### 3.5 契約期限及委託期滿優先訂約權

1. 契約期限為30年，自興建營運移轉契約簽約日起生效。
2. 民間機構應自簽約日起1年內取得建照執照，並應於取得建造執照日起2年內完成建築物之興建及取得使用執照（上述規定時間含主辦機關及相關主管機關之行政審查時間），契約終止時，建照無條件移轉主辦機關。若遇不可抗拒因素須延長工期時，則須檢附相關證明文件報請主辦機關同意。

#### 3. 優先訂約權之規定

- (1) 由主辦機關邀集學者、專家等就營運績效成立「評估委員會」，自開始營運之日起，每年度營運屆滿後至少辦理1次績效評估，

每次評估作業應於民間機構將該年度財務報表提送主辦機關後 3 個月內辦理完成。

- (2) 營運績效評估項目應包括：消費者滿意度(10%)、整體營運績效與財務狀況(30%)、整體設施管理及設備維護(30%)、契約規定之履行(20%)、配合市政府推動相關政策及活動(5%)、下一年度事業計畫內容(5%)，評分乘以權重，所得權分總合 100 分。
- (3) 評分 70 以下者評定「營運績效差」，70 至 80 分者評定「營運績效普通」，80 至 90 分者評定「營運績效良好」，90 至 100 分者評定為「營運績效優良」。另評定為「營運績效差」者，民間機構並應於 30 日內提出營運改善說明書予主辦機關審核。
- (4) 委託開發經營期間屆滿前 2 年，主辦機關如無本計畫用地使用及建物營運之其他考量，且民間機構經營良好無重大違約情事，經評定為「營運績效良好」或「營運績效優良」之次數達總評定次數 2/3 以上者，民間機構得檢送未來經營計畫書等向主辦機關申請 1 次最高 9 年 9 個月的繼續訂約，續約次數最多以 2 次為限，繼續經營本計畫之業務。
- (5) 主辦機關審核民間機構歷年營運績效評估結果，如民間機構符合優先訂約條件，經主辦機關就委託繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，雙方進行續約年期、新契約內容協商、議定契約及權利金等議價。

### 3.6 安全

1. 民間機構應於設計階段即訂定妥適之安全策略，以防止自然災害所造成的二次災害，預防人為侵害之發生，並於災害發生時能即時偵測，且能維護顧客及工作人安全之原則即時處理。
2. 民間機構應提出一套安全規範，並須針對各設施提出緊急事件處理程序、維修作業計畫、員工安全防護訓練等規定，以作為本計畫安全規範之依據。

### 3.7 移轉要求

1. 民間機構必須提供於營運期間之建物及設施之施工維修、監測及補強紀錄。
2. 契約期間屆滿或終止時，民間機構應將所有與營運有關之不動產、固定設施物資產及相關營運資訊（應除去一切法律之負擔及限制）無償概括移轉於主辦機關或其指定之第三人，且不得以無對價之事由，拒絕移轉。
3. 民間機構於契約期間屆滿或終止時，應提供資產總檢查合格文件，經主辦機關點收同意或產權移轉登記後，始完成移轉手續。
4. 契約期間屆滿或終止必須拆除之建築結構物，由民間機構負責拆除清運完畢，經主辦機關核可後，方可完成移轉程序。

### 3.8 設計準則

有關各項設計準則應以各相關法令規定及設計準則為之。

#### 1. 興建工程

- (1) 興建工程之規劃設計及興建，均須符合中華民國相關法規之規定。
- (2) 民間機構應依據「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」，於核發本計畫建築物之建照執照或建築設計許可前，提經都市設計委員會審議通過。
- (3) 公共藝術設置：民間機構應設置公共藝術，其價值不得少於本計畫建築物工程造價 0.5%，設置方式依公共藝術設置辦法及「臺中市推動公共藝術設置自治條例」規定辦理。
- (4) 主要結構如為鋼骨或鋼筋混凝土，設計耐用年限應至少為 50 年。
- (5) 興建工程之設計應考量各項監測、檢測與維修需求。

#### 2. 環境保護

- (1) 申請人應依環保法規，提出水污染、空氣品質、噪音、振動、廢棄物等之防治對策。
- (2) 如設隔音牆，其設置不得影響顧客逃生及營運維修，同時各組件應具良好固定設計，避免風吹造成鬆脫，並應考慮景觀因素。

### 3.9 利息補貼限制

本計畫不適用「促進民間參與公共建設法」第二十九條規定，即主辦機關不補貼貸款利息。

### 3.10 承諾及協助事項

#### 1. 主辦機關之承諾事項

- (1) 本用地之交付。
- (2) 負責將原有承租戶於土地交付之前搬遷。

#### 2. 主辦機關之協助事項

- (1) 於法令許可範圍內，主辦機關協調其他政府機關協助民間機構取得本計畫開發營運所必需之許可及證照。
- (2) 主辦機關協助民間機構與有關單位協調，使自來水、電力及電信系統和其他公共用設施能配合本計畫興建營運，以使開發能順利及營運。
- (3) 民間機構充分瞭解主辦機關之協助事項非主辦機關之義務，除本案契約另有規定者外，主辦機關不擔保承諾與協助事項必然成就，民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就而主張主辦機關違反協助義務或減免民間機構之責任。

#### 3. 民間機構之承諾事項

- (1) 民間機構之公司登記事項或章程內容有變更，或其董監事有變動時，應於每次變更登記完成後 15 日內，將變更後之公司登記核准函、變更登記事項卡、章程或董監事名單影本各乙份交付予主辦機關備查。
- (2) 營運期間，民間機構需每季提出財務報表，包括損益平衡表、現金流量表、資產負債表，及對未來一季之財務預測。該報告及文件得免經會計師簽證。
- (3) 本用地之現有建物等財產拆除，民間機構應先提報計畫經主辦機關核准，且須俟主辦機關完成應備報廢程序後始得進行拆除，所需拆除、清運及廢棄物處理費用均由民間機構負責，拆除後可變賣物質之變賣所得歸主辦機關所有。

## 第四章 申請人資格條件

### 4.1 申請人類別

#### 1. 申請人之組成

申請人可為單一公司，或由二家以上之公司協議以共同合作方式組成企業聯盟（無須新設立民間機構）。

#### 2. 企業聯盟

由二家以上之公司以共同合作方式參與本計畫，須提出本申請須知規定之企業聯盟協議書，企業聯盟各成員不得為其他申請之企業聯盟成員或自為單一申請人。

### 4.2 申請人資格

#### 1. 為依公司法設立之公司

- (1) 申請人不論為單一公司或企業聯盟，皆各須為依本國公司法設立之公司。
- (2) 申請人應檢具公司資格證明文件，如公司登記事項卡、設立許可等（如為企業聯盟者，其各成員均應檢具公司資格證明文件），並逐頁加註「與正本相符」，且須經公司負責人簽章及加蓋公司印鑑章，主辦機關於必要時得要求申請人限期提供文件正本以供查驗，查驗結果如與正本不符，視為不合格，並沒收申請保證金。
- (3) 企業聯盟須提出本申請須知規定之企業聯盟協議書。

#### 2. 實收資本額規定

- (1) 申請人為單一公司時，最近 1 年財務報表載列之實收資本額應在新臺幣壹億元（含本數在內）以上；申請人為企業聯盟時，最近 1 年財務報表載列之實收資本額各成員合計應在新臺幣貳億元（含本數在內）以上，且其中至少一成員最近 1 年財務報表載列之實收資本額應在新臺幣壹億元以上。
- (2) 申請人應提出最近 1 年內經會計師簽證之財務報表以茲證明。

#### 3. 定期納稅規定

- (1) 申請人須為按期納稅之公司。

- (2)依法定期納稅證明文件為最近 1 期之營業稅及營利事業所得稅納稅證明，如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明。

#### 4. 無退票紀錄

- (1)申請人需最近 3 年內無退票紀錄。
- (2)最近 3 年無退票紀錄之證明文件，為向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄，查詢日期應為本計畫公告日以後。

#### 4.3 申請人資格證明文件一般規定

1. 出具證明者為中華民國各級政府所屬之機關時，所出具之證明文件毋須認證。
2. 出具證明者為中華民國境內之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院或民間公證人之公證或認證。
3. 出具證明者為中華民國境外之政府機構、私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證及中華民國駐外機構驗證。
4. 證明文件若非中文時，應翻譯成中文且經申請人出具切結書，以擔保其翻譯內容文義屬實無誤。
5. 申請人應檢附合法之證明文件，如有偽造、變造相關文件，經查明屬實者應撤銷其取得之一切資格。

#### 4.4 企業聯盟協議書

1. 申請人為企業聯盟者，須提出企業聯盟協議書，協議書內容應包括各成員公司間之分工、權利及義務。
2. 協議書之內容如有變更（包括但不限於成員之變更），須經主辦機關同意，否則即喪失與主辦機關簽訂興建營運移轉契約之資格。
3. 協議書有效期間至少應持續至本計畫之興建營運移轉契約簽訂時為止。
4. 企業聯盟協議書應經依公證法辦理公證或認證。

#### 4.5 申請人之委任代理人

1. 申請人為單一公司時：申請人委任代理人時，應提送代理人委任書。
2. 申請人為企業聯盟時：企業聯盟各成員須各別簽立代理人委任書，並委任同一人為代理人。

#### 4.6 申請人資格撤銷

1. 主辦機關於評定前，發現申請人有下列情形之一者，不得評定為最優申請人或次優申請人：
  - (1) 有詐欺、脅迫、賄賂等情事，致影響評審公正。
  - (2) 對重要甄審項目提供虛偽不實之文件，致影響評審公正。
  - (3) 有關本申請須知第 4.7 節之情事。
2. 申請人經評定為最優申請人或次優申請人後，主辦機關發現有前第一項各款情形之一者，應撤銷其資格。
3. 主辦機關於簽約後發現民間機構於簽約前有第一項各款情形之一者，主辦機關應終止契約或解除契約，並得追償損失。但終止契約或解除契約不符公共利益者，不在此限。

#### 4.7 利益迴避

主辦機關委託辦理與本計畫有關業務之民間機構不得自行參加或協助申請參與。



## 第五章 投資計畫書

### 5.1 申請人注意事項

申請人應於本申請須知公告之開發範圍，提出投資計畫書，該投資計畫書之內容不得附有但書或附帶條件。

### 5.2 投資計畫書內容及撰寫方式

一律以中文西式橫向，由左而右書寫，編訂頁碼並以雙面印刷為原則，於左側裝訂成冊，紙張大小以A4為準（圖表若需要可以A3為之）。一次提送16份，每份投資計畫書之內容至少應包括但不限於下列各項：

第一章：廠商能力及信譽

第二章：土地使用計畫

第三章：興建計畫

第四章：營運計畫

第五章：財務計畫

第六章：風險管理計畫

第七章：移轉及返還計畫

第八章：回饋計畫

申請人應製作投資計畫書之摘要，以說明投資計畫書各章節重要目錄。任何筆誤修正處需清楚訂正並加蓋申請人（如為企業聯盟則為授權代表）之負責人印鑑章。申請人所提送之投資計畫書，不論甄審結果如何，均不返還。

#### 1. 廠商能力及信譽

##### (1) 申請人簡介

申請人（如為企業聯盟申請人，則為主要成員）應就其成立時間、背景、商譽、財務及經營狀況進行說明。

##### (2) 申請人相關興建及營運實績

過去及目前所興建、營運設施之服務品質及管理績效（如為政府機關委託案須檢附契約或驗收證明書等文件）。

##### (3) 團隊籌組計畫

包括興建及營運組織、成員及業務分工等。

## 2. 土地使用計畫

### (1) 計畫可行性

內容應包括經營理念、開發目標及定位、開發時程及開發構想。  
申請人應提出自規劃設計、開發經營迄至移轉及返還予主辦機關為止時之作業流程及工作時程。

### (2) 土地使用規劃方案

詳細之項目如下：

- a. 土地使用配置計畫。
- b. 公共設施及社區安全興闢及維護管理計畫。
- c. 動線系統計畫。
- d. 開發用地維護管理計畫。
- e. 應規劃公園、運動、遊憩等休閒遊憩空間。
- f. 開發用地之剩餘土石方等資源物質處理方式。(該用地如有營建剩餘土石方等概由民間機構依相關法令規定負責清除及處理，預估收益應於第 5.2.5 節財務計畫說明。)

## 3. 興設計畫

- (1) 開工前之籌辦計畫。
- (2) 工程計畫。
- (3) 設計規範。
- (4) 品質、進度、成本管理計畫。
- (5) 環境保護措施。
- (6) 安全及防災計畫。
- (7) 對交通衝擊之評估。

## 4. 營運計畫

申請人應提出符合市場及其附屬設施等營運計畫，內容至少包括：

- (1) 整體經營管理構想。
- (2) 行銷推廣計畫。
- (3) 開發營運計畫(含停車場使用管理計畫)。

- (4)資產維修計畫（含資產增置及汰換計畫）。
- (5)服務管理計畫。
- (6)人力組織及資源管理計畫。
- (7)對交通衝擊之評估。

#### 5. 財務計畫

財務計畫應提出開發經營期間各會計年度(以每年1月1日起至12月31日止為會計年度)之預估損益表及資金流量表等預估財務報表，以及應至少包括下列說明、分析及計畫：

- (1)財務基本參數說明（含配合開發計畫及移轉、返還計畫之資本支出及會計處理原則）。
- (2)興建期投入成本分析  
至少包括土建、內裝工程興建成本及分年投入成本分析，應將各項設施之興建期投入成本彙總，配合開辦費、固定權利金、資本化利息、興建營運期土地租金及其他間接成本等項之預估，編製興建期資金來源去路表。
- (3)營運收支分析  
至少包括營運收入、營運成本及費用（不含折舊）、重增置成本、折舊與攤銷費用等各項分析。
- (4)資本形成計畫。
- (5)折舊及折耗資產分攤預估表及說明。
- (6)營業收入、營業成本及營業費用預估表及說明。
- (7)租稅規劃說明及效益分析。
- (8)各項財務及經營能力預估分析（含損益表、現金流量表、回收期、內部報酬率、淨現值、自償率等）。
- (9)敏感性分析。
- (10)經營期間資產汰舊與增資計畫。
- (11)融資計畫。

如需融資者，申請人須提出金融機構出具之融資意願書及金融機構對投資計畫書之評估意見，其評估意見得載明融資續作主要條

件。

(12)權利金及土地租金給付計畫。

(13)其他項目(含本用地之棄土等剩餘資源變賣、土地開發之其他附屬收益等)。

#### 6. 風險管理計畫

(1)風險管理程序。

至少應包括下列項目:風險管理目標與原則、確認主要風險因素、衡量風險影響效果、保險規劃及風險因應策略、風險管理成效年度報告等。

(2)保險規劃。

本計畫開發及營運期間之保險計畫,至少包括下列項目:主要保險項目、投保時程、投保金額與被保險人、自留及除外不保項目之損失承擔方法。

(3)危機處理計畫

應說明地震、火災等重大災害可能造成損失及處理程序。

#### 7. 移轉及返還計畫

包括開發經營期限屆滿前後資產移轉項目及數量、返還之程序及時程、特殊狀況移轉及返還等。

#### 8. 回饋計畫

(1)民間機構需至少補助臺中市花卉批發市場遷移至新地點之興建工程經費新臺幣貳仟萬元整,繳交時間應配合花卉批發市場遷建時程。

(2)如民間機構可再回饋主辦機關之金額或項目、人員僱用、配合主辦機關辦理相關農產品及生鮮食品促銷活動、活動場地免費借用、社會公益活動參與、社區敦親睦鄰等。

(3)配合政府機關辦理大型活動停車需求。

## 第六章 申請作業應注意事項

### 6.1 申請應備文件

#### 1. 應備文件項目

(1) 申請保證金繳交證明文件

檢具證明已繳納申請保證金之收據或其他證明文件。

(2) 申請人印鑑印模單（格式如本申請須知附件四）

單一公司申請人應提出申請人及其負責人印鑑印模單。

企業聯盟申請人應提出授權代表公司及其負責人印鑑印模單。

(3) 申請書（格式如本申請須知附件三）

填具申請人名稱。如申請人為企業聯盟應載明授權代表公司及成員，並隨附申請所須之相關文件。

(4) 申請切結書（格式如本申請須知附件五）

單一公司申請人之申請切結書應由該公司負責人簽署之。

企業聯盟申請人應由各成員分別出具申請切結書，並由其負責人簽署之；企業聯盟申請人各成員應遵守本申請須知內容並負連帶責任。

(5) 代理人委任書（格式如本申請須知附件八）

單一公司或企業聯盟授權代表公司應指定代理人並檢具代理人委任書。

(6) 申請人資格證明文件

依本申請須知第四章規定辦理。

(7) 企業聯盟協議書（格式如申請須知附件六）

企業聯盟申請人應自行提擬並出具企業聯盟協議書，載明各成員之分工、權利、義務，協議書有效期間至少應持續至簽訂本計畫興建營運移轉契約為止。

(8) 企業聯盟授權書（格式如本招商文件附件七）

企業聯盟申請人應由授權代表公司代理全體辦理相關事宜，各成員應分別出具企業聯盟授權書，載明授權代表公司代表全體參加申請暨成為最優申請人後相關事宜。

### (9) 投資計畫書

依本申請須知第五章「投資計畫書」規定辦理。

## 2. 申請文件之提送

(1) 申請人提送申請文件應分為下述 3 個包封（箱），申請人提送申請文件時，應將各包封分別裝入自備密封箱內或密封信封內後，再合併裝於自備單一密封箱中，併同申請文件檢核表（格式如本申請須知附件十），依序密封包裝後，並於封箱之正面標示『臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案申請文件』，以及申請人名稱、地址及聯絡人姓名、電話。各包封外應標示編號及內容物名稱以示區別。

a. 第 1 包封：含申請保證金繳交證明文件、資格文件等。

b. 第 2 包封：含投資計畫書 12 份。

c. 第 3 包封：含權利金價格 1 份。

(2) 封箱及信封之材質須足夠牢固以免損壞申請文件，如因封箱及信封損壞，導致申請文件失散而致評定不合格申請人，申請人不得異議。

## 6.2 收件地點

申請人應於申請截止期限前，以書面密封，於主辦機關上班時間（國定假日及例假日除外）每日上午 8 時 30 分至下午 5 時 30 分親自送達或郵寄至臺中市政府經濟發展局（地址：40756 臺中市臺中港路 2 段 89 號 A 棟 5 樓市場管理科），郵寄者以送達日期為憑，逾期提送者不予受理。倘截止申請日當日因故停止辦公者，原訂截止申請期限依序順延至恢復辦公之第一日之同一時間。（截止期限以主辦機關公告為準）

## 6.3 提送申請文件應注意事項

### 1. 申請須知之釋疑、澄清、修訂及補充

(1) 申請人對申請須知內容有疑義者，應自公告日起 10 日內以公司名義及中文書面向主辦機關請求釋疑，文件送達以主辦機關收文日期為準，逾期不予受理。主辦機關對於前述疑義處理結果，亦

以中文書面答覆申請人，必要時並得另行公告之（請求釋疑期限以主辦機關公告為準）。如涉及變更或補充本招商文件內容者，主辦機關應另行公告，並視需要延長截止收件期限。

- (2) 主辦機關得視需要自行變更或補充招商文件內容，並另行公告之，並於必要時延長申請截止日期。
- (3) 招商文件如有任何修正或補充，均以最後修訂或補充內容為準，並視為招商文件之一部分。
- (4) 申請人應詳閱全部招商文件，並依相關規定及要求準備申請文件，申請人遞送申請文件後，不得以任何理由請求抽換或更改文件。

## 2. 智慧財產權

- (1) 申請人應保證所提出之文件內容，不侵犯第三人之智慧財產權。
- (2) 若侵害第三人智慧財產權，而引發之訴訟或仲裁，申請人應自費於該訴訟或仲裁中為申請人及主辦機關辯護，並負擔主辦機關因訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或負擔因申請人與第三人達成和解所須支付之賠償費用。
- (3) 若主辦機關因此類爭訟事件延滯本計畫之推動，申請人應負完全責任，並賠償主辦機關因此所受之損害。

## 3. 基地勘查

- (1) 申請人得於提出申請文件前，對現場及其周遭地區進行實際調查，以瞭解現場各種設施及環境狀況。申請人不得以不瞭解現場狀況為由，而要求更改招商文件或為其他任何要求。
- (2) 申請人之申請文件如投遞或送達至主辦機關指定處所時，即表示該申請人已完全瞭解現場之一切狀況，亦表示願意無條件接受本計畫之招商條件。
- (3) 申請人不得以本用地之現況，或以探勘後得知之狀況與主辦機關提供資料不合，或其他可能影響履行興建營運移轉契約、執行本計畫及與成本有關等事項為由，向主辦機關請求賠償。  
勘查本用地之各項旅運費用，由申請人自理。

## 4. 退還

申請人所提送所有申請文件，除主辦機關於申請期限截止後因故停止評審作業，申請人要求發還申請文件者，主辦機關得保留其中 1 份，其餘發還，或僅保留影本；其餘申請人投送申請文件後於任何情況均不可取回全部或部分，或抽換全部或部分其已投送之申請文件。

#### 5. 申請人之聯絡人

申請人應以委任代理人為聯絡人，如有變更，並應以書面通知主辦機關，否則致使補充文件或其他往來函件無法送達時，申請人仍應受該等文件之拘束。

#### 6. 通訊

本申請須知公告後至本計畫興建營運移轉契約簽訂之日止，申請人之詢問與通訊，均應以書面按下列地址送達主辦機關：

聯絡單位：臺中市政府經濟發展局市場管理科

聯絡人：陳先生

聯絡電話：(04) 22289111 分機 31509

傳真電話：(04) 22221020

通訊地址：40756 臺中市臺中港路 2 段 89 號

#### 7. 異議、申訴及檢舉

(1) 依「促進民間參與公共建設法」第四十七條及「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」之規定，受理申請人異議之機關名稱、地址及電話：

臺中市政府 (地址：40756 臺中市臺中港路 2 段 89 號，電話：04-22289111 轉 31509；傳真：04-22221020)。

(2) 依「促進民間參與公共建設法」第四十七條及「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」之規定，受理申請人申訴機關名稱：行政院公共工程委員會採購申訴審議委員會 (地址：臺北市信義區松仁路 3 號，電話：02-87897500。)

(3) 申請人於辦理申請、甄審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、



年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉。

- (4) 法務部調查局，檢舉電話：02-29188888，檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱；台中市調查處，檢舉電話：04-23038888，檢舉信箱：台中郵政 60000 號信箱；中區機動組，檢舉電話：04-24615588，檢舉信箱：台中郵政 76 號信箱。

## 第七章 甄審作業程序及甄審準則

### 7.1 組織甄審委員會

由主辦機關依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定組成甄審委員會，主辦機關為協助甄審委員會辦理與甄審有關之作業，已成立工作小組協辦甄審作業。

### 7.2 甄審作業流程及評定方法

本計畫採申請人一次提出申請，主辦機關分資格審查、投資計畫評審及開發權利金評審三階段辦理甄審作業。

#### 1. 第一階段為「資格審查」：

主辦機關於申請截止日之翌日上午 10 時於主辦機關經濟發展局開啟申請人提送文件，清點各申請人所提送之申請文件是否備齊。申請人得由委任代理人 1 人在場。

#### (1) 審查程序

有一申請人(含)以上提出申請時，即由主辦機關就申請人依本申請須知第六章規定各應備文件項目及份數進行審查，選出合格申請人。

主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符規定，或對所提送之資格文件有疑義，由主辦機關以書面通知申請人，須於 7 日內限期補正或澄清，補正或澄清次數以 1 次為限，逾期不補正或澄清者不予受理，或補正後仍不符合規定者，由主辦機關評定為不合格申請人，申請人不得異議。

(2) 作業通知

主辦機關將審查結果以書面通知所有申請人，合格申請人得繼續參與投資計畫評審，不合格申請人由主辦機關另行通知洽辦無息退還申請保證金。

(3) 申請人所提送之申請文件如缺少申請保證金繳交證明或投資計畫書者，主辦機關應不予受理。

2. 第二階段「投資計畫評審」：

(1) 評審程序

- a. 申請人接獲資格審查合格通知後，取得合格申請人資格，得繼續參與投資計畫評審。
- b. 合格申請人應就其投資計畫書內容，依通知之規定時間列席甄審委員會進行簡報，以及接受甄審委員之詢答，逾時或未參加者視同放棄簡報資格，簡報及答詢該項目以零分計算。
- c. 簡報順序由各合格申請人於當日評審委員會前推派代表抽籤決定之，未推派代表者由主辦機關人員代抽。
- d. 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應退席。
- e. 各申請人應以中文簡報，簡報人員及答詢人員須為其申請人之相關人員，參與簡報及答詢人員人數不得超過 6 人。
- f. 各合格申請人簡報時間不得超過 20 分鐘，簡報結束前 3 分鐘按鈴 1 次，前一分鐘按鈴兩次，結束時按鈴 3 次並應立即停止簡報，甄審委員諮詢後之答詢時間以不超過 10 分鐘為原則，簡報及答詢時間必要時由甄審委員會調整之。
- g. 甄審委員評分時所有合格申請人應一律退席。

(2) 評定方式採「序位法」，由各甄審委員就合格申請人之投資計畫書及簡報答詢內容評定各評審項目之所得分數，分數合計最高者核給「1」序位，次高者核給「2」序位，依此類推，最多評定至序位「4」。最後彙總各委員評定序位，依序位總和由低至高選出 3 家以下之第三階段入圍申請人（平均分數須達 70 分以上），入圍名單須經出席甄審委員過半數委員同意。

## (3) 評審項目及權重

評審項目	權重 (%)
1. 廠商能力及信譽	15
2. 土地使用及興建計畫	25
3. 營運及財務計畫	25
4. 移轉及回饋計畫	25
5. 風險管理計畫	5
6. 簡報及答詢	5
總計	100

## 3. 第三階段為「開發權利金評審」：

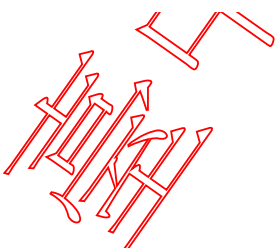
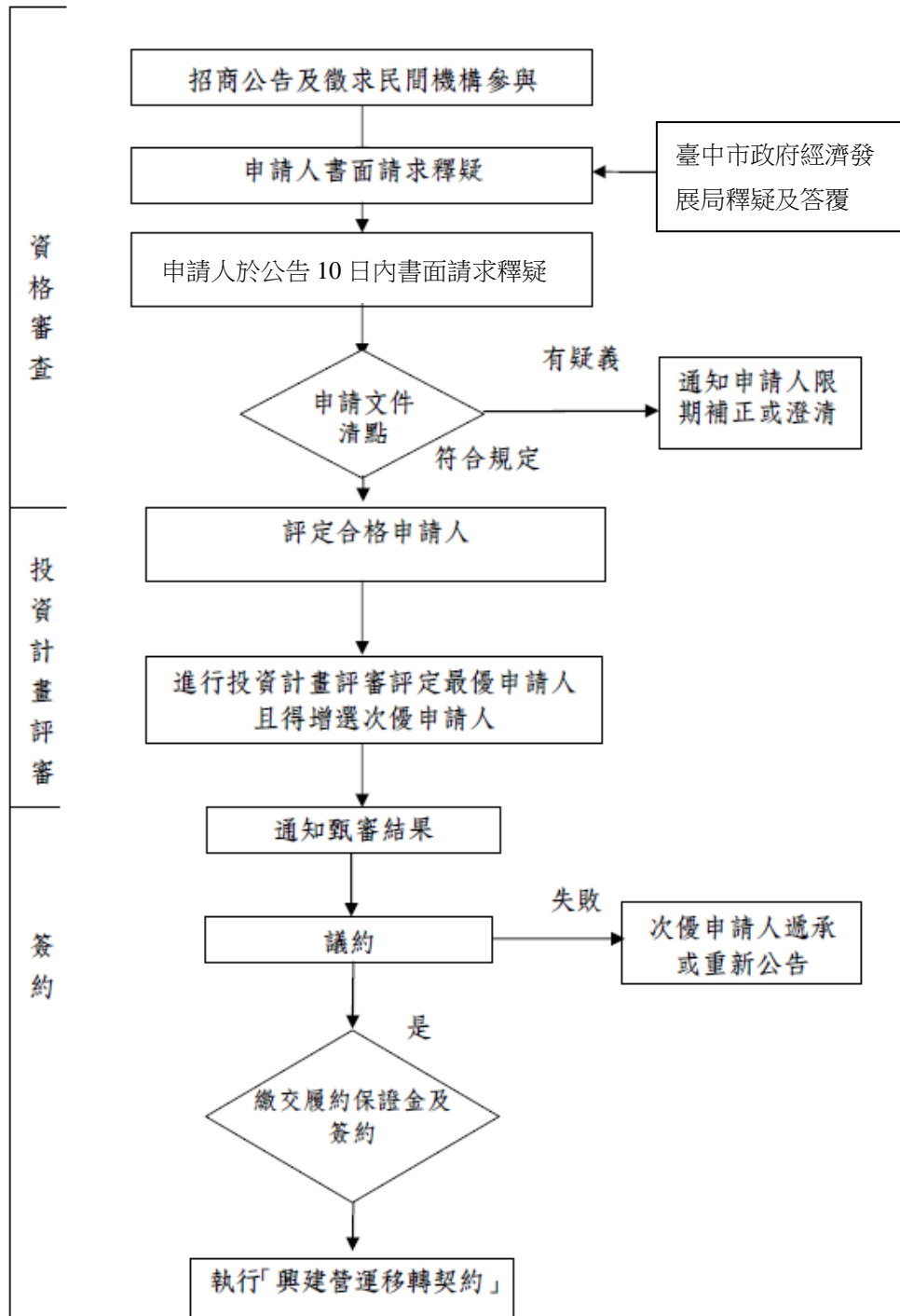
開啟入圍申請人之開發權利金價格標封，金額最高者原則上為最優申請人，必要時增選次優申請人，評定結果須經出席甄審委員過半數委員同意。

4. 甄審結果由甄審委員會報請主辦單位公告之，並以書面通知所有合格申請人。

5. 其他未盡事宜由甄審委員會決議辦理。



### 招商作業流程圖



## 第八章 申請保證金及履約保證金

### 8.1 申請保證金

#### 1. 申請保證金之繳納

申請人提送申請資格文件時，必須繳納申請保證金，申請保證金併同申請資格文件遞交主辦機關收存。

#### 2. 申請保證金額度

申請保證金金額為新臺幣貳仟萬元整。

#### 3. 申請保證金繳付方式

(1) 申請人應以現金、金融機構簽發之銀行本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀（主辦機關為受益人），或取具銀行之書面連帶保證（主辦機關為被保證人）等方式繳納。

(2) 以金融機構之本票或支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期並以「臺中市政府經濟發展局」為受款人；以設定質權之銀行定期存款單、銀行書面連帶保證者，依其性質，應分別記載臺中市政府為質權人、受益人、被保證人。

(3) 以現金繳付者，應繳付至主辦機關指定之金融機構帳號（臺灣銀行（中都分行），戶名：臺中市政府經濟發展局，帳號：278045094063）。

#### 4. 申請保證金有效期限

申請保證金有效期間應自本計畫申請截止日起至 12 個月內有效，如主辦機關要求延長時，申請人應配合辦理，不得拒絕。

#### 5. 申請保證金之沒收

申請人若有下列情事之一者，主辦機關得沒收申請保證金，若已發還者，並予追繳。

(1) 申請人違反本申請須知及補充文件規定，且經甄審委員會認定情節重大者。

(2) 申請人提送證明文件經查證與事實不符，確致影響甄審結果者。

- (3) 申請人借用或冒用他人名義或證件參與申請。
- (4) 申請人提出申請文件後無故撤回申請者。
- (5) 申請人經評定為最優申請人，或獲遞承為最優申請人後，撤回申請者。
- (6) 未依指定期限完成議約、簽約者，且經主辦機關限期通知仍未辦理者。
- (7) 未依規定繳付本計畫履約保證金者。
- (8) 有違反公平交易法等行為者。
- (9) 其他一切因可歸責於申請人之事由，致造成主辦機關損害之情事者。

#### 6. 申請保證金之退還

有下列情形之一者，申請人得向主辦機關無息領回申請保證金。

- (1) 資格審查階段經評定為不合格申請人。
- (2) 合格申請人經投資計畫評審階段評定結果，未獲評選為最優申請人或次優申請人者；次優申請人俟最優申請人完成簽約，並依規定繳交履約保證金後領回。
- (3) 最優申請人於完成簽約，並依規定繳交履約保證金後。
- (4) 主辦機關因故必須停止招商作業。

### 8.2 履約保證金

#### 1. 履約保證金之額度

履約保證金以開發權利金 10% 計算。

#### 2. 履約保證金之繳付及返還

- (1) 民間機構應於簽約前繳交履約保證金，保證金得以現金或金融機構簽發本票或支票、郵政匯票、銀行已拋棄行使抵銷權之可轉讓定期存單、金融機構簽發之保證金保證書、銀行不可撤銷擔保信用狀、不記名政府公債（該項公債須依政府規定可作保證之用），作為履約保證，擔保乙方自本契約簽訂之日起至營運屆滿日或終止日，絕無違反本契約規定之情事。
- (2) 民間機構原繳交申請保證金得轉為抵充履約保證金之一部分，最

優申請人已依規定繳納履約保證金後，應無息發還原繳納之申請保證金。

- (3)如民間機構未能於預定簽約日前完成履約保證之繳納，主辦機關將沒收最優申請人之申請保證金，並不予簽約。
- (4)除本契約另有規定外，履約保證金分 2 次退還予乙方。第 1 次於本計畫各項設施興建完工並取得使用執照時，無息退還 50%，第 2 次於本契約期限屆滿或終止時，乙方完成資產移轉及返還後 6 個月內，無息退還 50%。

### 3. 履約保證金有效期限

- (1)履約保證金有效期限應持續至興建營運移轉契約期限屆滿，且民間機構完成所有資產移轉及返還後 3 個月為止。
- (2)如民間機構以銀行保兌之不可撤銷擔保信用狀，或其他有期限規定之保證金方式繳交保證金者，其有效期限不得少於 2 年，且當有效期限不符合規定者，民間機構應於該有效期限屆滿前 30 日辦妥順延，並將順延後之信用狀等保證文件送交主辦機關，否則主辦機關有權逕自請求擔保銀行如數交付保證金。

## 第九章 議約及簽約期限

最優申請人取得本計畫之開發營運權後，應履行之義務包括下列事項：

### 9.1 議約

#### 1. 議約原則

主辦機關應依下列原則辦理議約：

- (1)依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書、投資計畫評審結果辦理。
- (2)議約內容除符合「促進民間參與公共建設法施行細則」第二十二條第一項第二款或第三款之情形外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

#### 2. 議約期限

主辦機關應於評定最優申請人後，通知最優申請人於簽約前完成本案契約之議約作業。最優申請人如未於規定時間完成議約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請人遞補議約，如無次優申請人者，主辦機關將重新依「促進民間參與公共建設法」第四十二條規定公告接受申請，但因主辦機關之事由所致逾越期限者，不在此限。主辦機關並得視需要延長議約期間。

### 3. 不予議約條件

主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約：

- (1) 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- (3) 未依通知之期限辦理補正，完成議約程序。

## 9.2 簽約前應完成之事項

1. 民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。
2. 最優申請人或依法遞補之次優申請人應於接獲主辦機關評定通知函發文日起 30 日內依甄審委員會時所作承諾加以修正原提送之投資計畫書，並送主辦機關審查，必要時主辦機關得要求其重新修正，核定後作為日後執行本計畫之準據。

## 9.3 簽約

### 1. 簽約期限

主辦機關甄審評定後，依程序辦理議約及現有承租戶之搬遷作業，俟前述作業完成後通知最優申請人辦理簽約，最優申請人應自接獲通知之日起 1 個月內完成簽約手續。

2. 最優申請人如未於規定時間完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請人遞補進行議約及簽約作業，如無次優申請人者，主



- 辦機關將重新依「促進民間參與公共建設法」第四十二條規定公告接受申請，但因主辦機關之事由所致逾越期限者，不在此限。
3. 民間機構應概括承受最優申請人在本計畫甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與主辦機關達成之各項協議。
  4. 如屬由次優申請人遞補進行議約及簽約作業者，該民間機構應承受次優申請人在本計畫甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與主辦機關達成之各項協議。
  5. 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：
    - (1) 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
    - (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
    - (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
    - (4) 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

## 第十章 用地設定與點交

### 10.1 地上權之設定

主辦機關與民間機構應於簽署本案契約時，一併簽署本用地之設定地上權契約，並履行依該契約所負擔之義務。若民間機構違反依該契約所負擔之義務，視為違反本案契約，依本案契約第十一章之規定處理。

### 10.2 用地之點交

#### 1. 交地時程

- (1) 本用地交付時程由主辦機關於簽約日起 15 日內以書面通知民間機構日期及時間，雙方會勘後點交。
- (2) 本用地之交付時程，須俟原承租戶(花卉批發市場)完成搬遷後，始交付乙方使用。

- (3) 主辦機關依本案契約應提供民間機構使用之土地如有變更時，應通知民間機構並經雙方同意後為之。
- (4) 點交本用地前，民間機構為設計、興建各項建築物及設施之必要，得進入本用地為測量、地質鑽探或其他必要行為（包括檢測有害物質），主辦機關不得拒絕。

## 2. 交地程序

- (1) 主辦機關交付土地供民間機構使用時，應事先通知民間機構，並由雙方指派代表辦理現場會勘，主辦機關並應出具相關土地地籍清冊及其他足以標示土地狀況之資料，經雙方確認無誤後，由民間機構簽收完成土地交付。主辦機關得於現場會勘前以書面通知民間機構確認上述文件，民間機構不得無故拒絕主辦機關確認文件之請求。
- (2) 因可歸責主辦機關或其他不可歸責民間機構之事由致主辦機關無法按時交付土地予民間機構時，民間機構不得因用地未能交付而拒絕其他可施工用地之點交，民間機構應基於互相配合之精神，先就已取得之用地進行施工。如經主辦機關努力後，仍造成不利民間機構之影響時，雙方同意視該情事為本案契約第十章之情事。
- (3) 主辦機關用地交付為依目前土地現況交予民間機構，非素地點交。
- (4) 土地交付及清除地上物時，如遇民眾抗爭，不法佔用或阻撓等情事，由主辦機關負責排除。惟土地交付後仍有民眾抗爭等情事發生，則由民間機構負責排除，惟主辦機關仍願盡力協助民間機構。如因此造成工程遲延，雙方同意依本案契約第十章之規定處理。

### 10.3 取棄土

民間機構於本計畫開發營運期間須取、棄土時，如有營建剩餘土石方外運處理，民間機構應按當期營建物價雜誌調查單價及清運三聯單（網路申報）之數量，將土石方收益所得繳交主辦機關。

## 10.4 本用地外設施

除本案契約另有規定外，民間機構應負責其他為本計畫之開發營運所需之一切設施建築設置。

## 第十一章 權利金及土地租金

民間機構應給付主辦機關開發權利金及土地租金。

### 11.1 開發權利金給付方式：

開發權利金底價為新臺幣肆億元整，民間機構應於本案契約簽訂之日起10日內向主辦機關繳交50%之權利金；其餘50%自次年起每年7月31日前分5年5期逐年逐期繳交完成。

### 11.2 土地租金給付方式：

民間機構應自本案契約簽訂之日起計付土地租金，土地租金率按政府當年期公告本用地地價總額年息5%計算，租金採半年繳，分別於每年1月31日、7月31日前各繳納該年土地租金之50%。

契約當年期上半年之土地租金依據本案契約簽訂之日起至同年6月30日累計日數比例計付，並於本案契約簽訂之日起10日內向甲方繳納，下半年之土地租金計算至該年年底，並於7月31日前繳納；若契約簽約日已超過該年6月30日，則累計日數計算至該年年底，並於本案契約簽訂之日起10日內向甲方繳納。契約屆滿或終止當年期之土地租金依契約屆滿或終止日回溯同年尚未繳納土地租金之日數比例計付

民間機構如未依規定期限繳納開發權利金及土地租金，除應補繳約定應繳金額外，另按月依應繳金額2%計算懲罰性違約金，直至民間機構繳納所有應繳金額及懲罰性違約金為止，未滿1個月依逾期日數及比率計算懲罰性違約金。

民間機構在任何情形下不得向主辦機關要求收回全部或部分之權利金，但如可歸責主辦機關之事由致不能履行本案契約，主辦機關應依契約期間比率退還民間機構已繳納之權利金。

民間機構如於開發權利金及土地租金之繳納期限前，仍未接到繳納通知書，應於繳納期限前7日自動洽主辦機關補單及依限繳納。

## 第十二章 簽約後爭議處理

### 12.1 爭議處理

甲、乙雙方就本案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，如無法協商解決時，應提送協調委員會決議。

### 12.2 協調機制之建立

1. 雙方應於本案契約簽訂後 6 個月內，依「臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案協調委員會組織章程」，籌組協調委員會。
2. 雙方就關於本案契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前應先依本案契約規定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
3. 協調委員會對於本案契約之各項爭議所為之決議除任一方收受決議後 20 日內以書面提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
4. 如爭議事項經協調委員會召開第一次協調會後 3 個月內仍無法解決，得以訴訟方式解決爭議。

### 12.3 仲裁

1. 甲、乙雙方得以書面約定以仲裁方式解決爭議。
2. 提付仲裁時，甲、乙雙方同意以仲裁法之仲裁程序解決，並由雙方選定之仲裁機構辦理之。
3. 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。
4. 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，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，並適用中華民國有關法令辦理。

## 12.4 訴訟

因本案契約之爭議提起訴訟時，甲、乙雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

## 12.5 契約繼續執行

除非本案契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行協商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，雙方均應繼續履行本案契約。但本案契約另有約定或雙方另有協議者，不在此限。

# 第十三章 簽約後違約處理

## 13.1 缺失事項

民間機構有以下情形之一者為缺失，主辦機關得要求民間機構於相當期間內改善之，逾期不改善者，主辦機關得視情節輕重，按日要求民間機構繳交新臺幣肆萬元整，作為懲罰性違約金，如民間機構未依期限繳交者，該未納罰款應自逾期之日起至繳納之日止，按日加計罰款總額2%，惟不得超過未納罰款總額20%，主辦機關視情節並得於民間機構履約保證金中扣除未納罰款；如因可歸責民間機構之原因造成任何損失者，主辦機關並得另行向民間機構請求損害賠償：

1. 民間機構之公司登記事項，或章程內容有變更，或其董監事有變動時，未於每次變更登記完成後 15 日內，將公司及營利事業變更登記核准文件、變更登記事項卡、章程或董監事名單影本各乙份交送主辦機關備查。
2. 民間機構未將其與第三人簽訂而與本計畫相關之各式契約，依本案契約規定送交主辦機關備查而未送交。
3. 民間機構未於每一會計年度開始前 30 日，編製年度營運計畫向主辦機關報備。
4. 民間機構未於每半年度終了後 2 個月內，及每年會計年度終了後 6

個月內，分別編列半年度及年度財務報表提送主辦機關備查，或提送之年度財務報表未經會計師查核簽證者。

5. 民間機構未於本案契約期限屆滿前 5 年，無條件將火災、地震保險等財產綜合險之受益保險金交付信託或受益人變更為主辦機關。
6. 民間機構未取得建築物使用執照前，有營利之行為者。
7. 其他因民間機構違反本案契約之規定，而未達違約事由之情形者。

### 13.2 違約事由

民間機構有下列情形之一者，屬違約事由：

1. 開發進度嚴重落後逾 4 個月以上。
2. 除本案契約另有訂定外，民間機構就其所取得之開發營運權或與本計畫有關之設備未經主辦機關書面同意即擅自轉讓、出租或設定負擔者。
3. 除因不可抗力、法令變更或可歸責於主辦機關之事由外，民間機構於營運期間經營不善者。
4. 民間機構為重整之申請，或其股東會為合併或解散之決議。
5. 民間機構對於為本案契約規定應經主辦機關同意之行為，而未經主辦機關同意即從事該行為，且情節重大者。
6. 民間機構對本用地未經主辦機關同意，擅自從事與本案契約無關之業務。
7. 民間機構所為之聲明或承諾，經證明為不實，且其程度足以影響民間機構履行本案契約之能力者。
8. 民間機構無故未於不可抗力或法令變更結束後 3 個月內，重新開始履行本案契約之義務。
9. 民間機構有各項缺失之一，經相當期間仍不改善或拒絕給付主辦機關懲罰性違約金者。
10. 民間機構積欠土地租金達 1 年以上之總額時。
11. 其他因可歸責於民間機構之事由，致施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生者。

### 13.3 處理方式

#### 1. 缺失事項之處理

民間機構如有缺失事項者，除本案契約另有規定外，主辦機關得為下列處理：

- (1) 以書面通知民間機構要求其於一定期限內改善。
- (2) 逾期不改善、改善無效或已無法於原訂期限改善者：
  - a. 雙方應依本案契約相關規定辦理。
  - b. 主辦機關於必要時得代民間機構改善之，一切費用由民間機構負擔，主辦機關並得動用履約保證金。

#### 2. 違約事由之處理

民間機構有本案契約所列違約事由者，主辦機關得視違約情節依下列規定處理：

- (1) 要求定期改善。
- (2) 逾期不改善或改善無效者，中止其興建、營運或開發一部或全部。但許可年限之進行，不受影響。
- (3) 於情況危急，遲延及有損害重大公共利益之虞者，主辦機關得不要求限期改善逕予中止其興建、營運或開發之一部或全部；且縱使於限期改善期間內，亦得逕予中止其興建、營運開發之一部或全部。但許可年限之進行，不受影響。
- (4) 於中止期間內，經主辦機關同意後，民間機構之融資機構、保證人或其指定之其他機構得介入接管以協助民間機構繼續改善。
- (5) 民間機構或其介入接管之機構，於民間機構受中止興建、營運或開發處分 6 個月以上未改善者，主辦機關得終止本案契約之一部或全部。
- (6) 主辦機關於中止民間機構興建、營運與開發之一部或全部或終止本案契約之一部或全部時，主辦機關將採取適當措施，繼續維持本計畫之興建或營運，民間機構不得阻撓。
- (7) 違約情形已無法改善、改善顯有重大困難或顯無實益者，主辦機關得逕予終止本案契約之一部分或全部，且縱使於限期改善或中

止期間內，亦得為之。

(8) 主辦機關於必要時得代民間機構改善之，一切費用由民間機構負擔，主辦機關並得因此動用履約保證金之一部。

(9) 主辦機關得視情節輕重要求民間機構繳納懲罰性違約金每日新臺幣捌萬元，並得按日連續懲罰至改善為止。民間機構不按時繳納懲罰性違約金者，主辦機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。

3. 主辦機關依規定所為之書面通知、民間機構改善後之繼續興建、營運、開發及其他相關事宜，悉依「促進民間參與公共建設法」等相關法令辦理，並同時副知主辦機關所已知之融資機構及保證人。

## 第十四章 介入權之行使

### 14.1 介入權

為避免民間機構於開發營運期間，因違約致本案契約終止，而損及融資關係人之權益，因此依「促進民間參與公共建設法」第五十二條規定，賦予融資關係人享有介入本案契約，以改善民間機構違約狀況機會之權利。

### 14.2 介入權行使之時機

民間機構之融資機構、保證人或其指定之其他機構，於本計畫之開發營運一部或全部中止期間，得經主辦機關同意於一定期限內自行或由民間機構之融資機構、保證人或其指定之其他機構介入民間機構經營，繼續辦理本計畫之開發營運。

### 14.3 契約期間不中斷

民間機構之融資機構、保證人或其指定之其他機構，行使介入權期間，契約存續期間不中斷。

### 14.4 契約主體不變更



民間機構之融資機構、保證人或其指定之其他機構，行使介入權後，本案契約之相對人仍為民間機構，不生契約主體變更之效力。融資機構、保證人或其指定之其他機構與民間機構之權利義務關係，在無損於主辦機關權益之情形及主辦機關同意下，由其雙方另訂之。

#### 14.5 指定機構之資格條件

民間機構依本章規定指定其他機構介入，其他機構之資格條件須符合法令規定及本計畫申請須知中申請人資格條件。

### 第十五章 契約終止之規定

#### 15.1 契約終止之事由

除依本案契約規定外，任何一方皆不得片面終止本案契約，否則不生效力。

##### 1. 雙方合意終止

於本案契約期間，雙方得以書面合意終止本案契約。

##### 2. 可歸責於民間機構之事由而終止

民間機構有本案契約所定重大違約事由時，並依規定處理方式終未能改善者，主辦機關得終止本案契約。

##### 3. 因不可抗力或法令變更而終止

(1) 因不可抗力或法令變更情事發生，經雙方依本案契約之規定處理後，民間機構仍無法或難以繼續開發營運時，雙方應即就是否繼續本計畫之開發營運進行協商。若該不可抗力或法令變更情事發生後 6 個月內，雙方仍無法達成協議，任何一方得以書面通知他方終止本案契約。

因政府政策變更，民間機構繼續執行有不符公共利益時，雙方同意依規定處理。

#### 15.2 契約終止通知

除雙方合意終止之情形外，本案契約若有終止情事發生時，具有終止權之一方得以書面，向他方為契約終止之表示。

### 15.3 契約終止之效力

#### 1. 附屬契約亦終止

本案契約終止時，雙方就本案契約所簽署之設定地上權契約，及其他附屬約定亦一併終止效力。

#### 2. 雙方合意終止契約之效力

雙方合意終止本案契約時，應就有關資產之返還及其他權利義務關係一併達成合意，該合意終止契約始生效力。

#### 3. 因可歸責於民間機構之事由，而終止契約之效力為：

- (1) 主辦機關得沒收民間機構履約保證金之全部。
- (2) 雙方應依本案契約規定辦理資產之移轉。
- (3) 主辦機關得依法向民間機構請求損害賠償。

#### 4. 因不可抗力或法令變更，而終止契約之效力為：

- (1) 主辦機關應將履約保證金全部返還民間機構。
- (2) 雙方應依本案契約之規定辦理資產之移轉。
- (3) 依公平誠信原則，由雙方協議解決處理。

### 15.4 契約終止後之有效條款

本案契約之下列條款，於契約終止後仍繼續有效：

1. 履約保證金之規定。
2. 爭議解決之規定。
3. 資產移轉之規定。
4. 其他處理本案契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第十六章 其他事項

1. 本申請文件各條文之標題係為便利而設，實質上不影響其內容效力，各條文內容效力，悉依各條文文字為準。

2. 申請人所提送申請文件應以中文為準，但涉及特殊技術與材料之工程圖說，得以英文附註表示之。
3. 申請人同意主辦機關有權依法在公告上網期間撤回招商或停止招商作業，絕無異議。

臺中市政府社會處

臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案

契約書（草案）

立契約書人

臺中市政府經濟發展局

（以下簡稱甲方）

（民間機構名稱）

（以下簡稱乙方）

簽約日期： 年 月 日

# 臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案契約書(草案)

## 目錄

### 前 言

### 第一章 總則

- 1.1 詮釋
- 1.2 定義

### 第二章 開發營運權

- 2.1 開發營運權之授與
- 2.2 開發權利金及土地租金之給付
- 2.3 開發營運期間
- 2.4 開發營運權禁止轉讓

### 第三章 當事人

- 3.1 當事人之聲明
- 3.2 雙方之承諾及協助事項

### 第四章 用地

- 4.1 地上權之設定
- 4.2 用地之點交
- 4.3 取棄土
- 4.4 本計畫用地外設施

### 第五章 開發及營運

- 5.1 開發前之籌備工作
- 5.2 提報籌備工作完成報告
- 5.3 開發
- 5.4 興建基本原則
- 5.5 執照與許可
- 5.6 權利與責任
- 5.7 分包工程契約

5.8 經營契約應訂明之事項

5.9 設計

5.10 履勘

5.11 營運

5.12 營運績效評估

5.13 優先訂約

## 第六章 履約保證金

6.1 履約保證金之額度

6.2 履約保證金之繳付及返還

6.3 履約保證金有效期限

6.4 履約保證金之扣抵

6.5 履約保證金之補足

## 第七章 保險

7.1 保險範圍

7.2 保險單

7.3 不足額保險之風險承擔

7.4 保險事故發生之通知

7.5 保險受益人之變更

## 第八章 乙方之其他義務

8.1 乙方之其他義務

## 第九章 爭議解決

9.1 爭議處理

9.2 協調機制之建立

9.3 仲裁

9.4 訴訟

9.5 契約繼續執行

## 第十章 不可抗力與法令變更

10.1 不可抗力與法令變更

10.2 通知與認定

10.3 遲延責任之免除

10.4 損害之減輕與補償

## 第十一章 違約事由及處理

11.1 缺失事項

11.2 違約事由

11.3 處理方式

## 第十二章 介入權之行使

12.1 介入權

12.2 介入權行使之時機

12.3 契約期間不中斷

12.4 契約主體不變更

12.5 指定機構之資格條件

## 第十三章 契約終止

13.1 契約終止之事由

13.2 契約終止通知

13.3 契約終止之效力

13.4 契約終止後之有效條款

## 第十四章 資產移轉

14.1 資產

14.2 移轉方式

14.3 人員訓練

14.4 物品遷移

14.5 移轉程序

14.6 瑕疵擔保

14.7 未依期限之處理

14.8 其他規定

## 第十五章 附則

15.1 契約之修改

15.2 智慧財產權及保密責任

- 15.3 通知與文件之送達
- 15.4 準據法
- 15.5 契約條款之可分性
- 15.6 拋棄權利之效力
- 15.7 本契約解釋原則及檢討修正
- 15.8 契約公證
- 15.9 契約份數

臺中市政府社會局敬啟



# 臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案契約書（草案）

## 前 言

雙方同意，由乙方依據「促進民間參與公共建設法」相關規定，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請核准，辦理臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案（以下簡稱「本計畫」），爰議定臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉契約（以下簡稱「本契約」），雙方謹此確認並承諾保證履行遵守下列一切條款。

雙方同意條款如下：

## 第一章 總則

### 1.1 詮釋

本契約之詮釋原則如下：

1. 本契約包含下列文件，均為本契約一部分，與本契約條款具有同等效力，其內容與本契約抵觸者，優先適用本契約之內容，相互抵觸者，適用順序依次如下：
  - (1) 甲方為本計畫公告之招商文件（含申請須知等），以及書面澄清及補充文件。
  - (2) 執行投資計畫書內容之修訂變更，依其順序，後者優先於前者適用。
  - (3) 乙方參與本計畫於評選程序中，簽署之澄清文件、切結書、投資計畫書及相關文件。
2. 本契約各條文之標題僅為標明方便之用，不影響各條文內容之效力，各條文之內容效力，悉依各條文之文字為準。
3. 本契約所指稱之「人」均包括自然人、法人。
4. 本契約未盡事宜，悉依「促進民間參與公共建設法」及相關法令規定辦理。

## 1.2 定義

本契約所用名詞，定義如次：

1. 本契約：指臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉契約之條款及其附件總稱。
2. 甲方：指臺中市政府經濟發展局。
3. 乙方：指與甲方簽訂臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉契約之公司。
4. 本用地：指甲方所提供設定地上權予乙方之臺中市南屯區惠義段 0150-0000 地號的市有土地。
5. 經營不善：指依「促進民間參與公共建設法」第五十二條規定，乙方於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生；以及依「促進民間參與公共建設法施行細則」第四十八條規定，乙方於營運期間於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或本契約及附件設定地上權契約之規定或約定之情形，暨乙方於營運開始後 3 個會計年度內稅後淨利未達損益平衡，即為經營不善。
6. 招商文件：指甲方公告本計畫之申請須知、契約文件、附件等文件，以及澄清、變更、補充文件。
7. 投資計畫書：指投資申請人依招商文件規定提送甲方之計畫書。
8. 投資執行計畫書：指在簽約前，最優申請人或依法遞補之次優申請人依甄審委員會時所作承諾加以修正原提送之投資計畫書，或在本契約存續期間經甲方與乙方雙方同意配合相關法令，變更原投資計畫書，並作為日後執行本計畫之準據。
9. 動產、不動產：適用民法第六十六條及第六十七條之定義。
10. 融資機構：指就本計畫之開發、營運提供財務上之融通、信用或形式上之授信予乙方之金融機構。
11. 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法或其他法令所保護之圖說、文件、契約、標幟、技術、設計、資料等。

12. 資產：指乙方依本契約經由有償或無償方式，取得所有權或其他權利或依本契約有權經營管理使用，及因本計畫可期待獲得之一切不動產（及其附著於固定設施者）、權利、利益及為表彰各該權益，及針對本用地相關之營運資訊，為進行或實施本計畫開發，或營運各階段或全部所必要之一切文件或物品，包括但不限於權狀、擔保書、契約書、執照、許可、授權書、計畫書、規格說明、圖說、維修手冊或資料簿冊、紀錄（不包括乙方之會員資料等商業機密）、軟體（不包括與乙方之總公司相連結之系統或軟體）、庫存零組件、材料（不包括乙方之商品或存貨）、設備或智慧財產權（僅限於乙方所有，或得以授權或轉授權於本用地使用者為限，且不包括乙方之商標、標誌或其他可表彰乙方之圖樣與文字）等。
13. 營運開始日：本計畫開始營運之日。
14. 日：指日曆天，包括星期六、星期日、國定假日或其他休息日。

## 第二章 開發營運權

### 2.1 開發營運權之授與

#### 2.1.1 開發營運權之範圍

包括乙方按本契約及附件規定，所取得本計畫之投資、開發、施工、裝置設備與經營之權益。

#### 2.1.2 乙方之合意

基於甲方所授與之開發營運權，乙方同意依本契約之規定負責本計畫之投資、開發及營運等事宜。除本契約另有規定外，乙方不得片面終止本契約，或拒絕履行其義務。

### 2.2 開發權利金及土地租金之給付

#### 2.2.1. 開發權利金給付方式：

開發權利金為新臺幣\_\_\_\_\_元整，乙方應於本契約簽訂之日起 10

日內向甲方繳交 50%之權利金；其餘 50%自次年起每年 7 月 31 日前分 5 年 5 期逐年逐期繳交完成。

#### 2.2.2. 土地租金給付方式：

乙方應自本契約簽訂之日起計付土地租金，土地租金率按政府當年期公告本用地地價總額年息 5%計算，租金採半年繳，分別於每年 1 月 31 日、7 月 31 日前各繳納該年土地租金之 50%。

契約當年期上半年之土地租金依據本契約簽訂之日起至同年 6 月 30 日累計日數比例計付，並於本契約簽訂之日起 10 日內向甲方繳納，下半年之土地租金計算至該年底，並於 7 月 31 日前繳納；若契約簽約日已超過該年 6 月 30 日，則累計日數計算至該年年底，並於本契約簽訂之日起 10 日內向甲方繳納。契約屆滿或終止當年期之土地租金依契約屆滿或終止日回溯同年尚未繳納土地租金之日數比例計付

2.2.3. 乙方如未依規定期限繳納開發權利金及土地租金，除應補繳約定應繳金額外，另按月依應繳金額 2%計算懲罰性違約金，直至乙方繳納所有應繳金額及懲罰性違約金為止，未滿 30 日依逾期日數及比率計算懲罰性違約金。

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

2.2.5. 乙方如於開發權利金及土地租金之繳納期限前，仍未接到繳納通知書，應於繳納期限前 7 日自動洽甲方補單及依限繳納。

2.2.6. 乙方地址變更時，應即函知甲方更正，如未通知而甲方依本契約所載地址寄發被退回時，視同已通知送達，乙方不得異議。

### 2.3 開發營運期間

2.3.1. 本契約有效期間自中華民國○○年○○月○○日，即簽約日起至中華民國○○年○○月○○日止，為期 30 年。除因本契約規定之原因中途終止契約外，其有效期間之屆滿日期，與設定地上權契約屆

滿日期相同。

2.3.2. 乙方於本契約有效期間期滿或契約終止，應依本契約第十四章之規定移轉資產予甲方。

## 2.4 開發營運權禁止轉讓

乙方所取得之開發營運權，非經甲方書面同意，不得轉讓、出租或設定負擔予任何第三人，或作為民事執行之標的。

## 第三章 當事人

### 3.1 當事人之聲明

#### 3.1.1 甲方之聲明

甲方所提供設定地上權之土地，業依法定程序取得管理與使用權，本計畫並符合土地使用分區管制法規。

#### 3.1.2 乙方之聲明

1. 乙方係依中華民國法令成立並存續之公司，設立時實收資本額已達新臺幣壹億元以上（含本數在內），依中華民國法令及其公司章程得從事本計畫之開發、營運工作，以及履行本契約所定之一切義務，且已取得開發營運權之授與。乙方公司營利事業資格證明文件及公司章程詳如附件七。

2. 乙方之所有董事、監察人及主要股東之名冊，以及各董事、監察人主要股東持股比例資料詳如附件八。

3. 乙方業經董事會合法決議授權簽署本契約，以及為本契約開發營運工作所須與第三人訂定之各相關契約，包括但不限於如融資契約等。相關董事會決議詳如附件九。

4. 本契約之簽署及履行並未構成乙方與第三人間之任何契約之違約情事。

5. 乙方對本契約之簽署及履行，毋須經任何第三人之同意。

6. 本契約簽署時，乙方並未有依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。

7. 本契約簽署前，乙方如有尚在涉訟中或將涉訟之司法或行政案件，應據實向甲方揭露。如未告知，致甲方對其營運或財務狀況有錯誤評估或有其他重大不利之影響情事，甲方得逕行解除契約並得請求損害賠償。

### 3.2 雙方之承諾及協助事項

#### 3.2.1 甲方之承諾事項

1. 本用地之交付。
2. 負責將原有承租戶於土地交付之前搬遷。

#### 3.2.2 甲方之協助事項

1. 於法令許可範圍內，甲方協調其他政府機關協助乙方取得本計畫開發營運所必需之許可及證照。
2. 甲方協助乙方與有關單位協調，使自來水、電力及電信系統和其他公共用設施能配合本計畫興建營運，以使開發能順利及營運。
3. 乙方充分瞭解甲方之協助事項非甲方之義務，除本契約另有規定者外，甲方不擔保承諾與協助事項必然成就，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或減免乙方之責任。

#### 3.2.3 乙方之承諾事項

1. 乙方之公司登記事項或章程內容有變更，或其董監事有變動時，應於每次變更登記完成後 15 日內，將變更後之公司及營利事業變更登記核准函、變更登記事項卡、章程或董監事名單影本各乙份交付予甲方備查。
2. 本用地之現有建物等財產拆除，乙方應先提報計畫經甲方核准，且須俟甲方完成應備報廢程序後始得進行拆除，所須拆除、清運及廢棄物處理費用均由乙方負責，拆除後可變賣物質之變賣所得歸甲方所有。
3. 乙方需至少補助臺中花卉批發市場遷移至新地點之興建工程經費新臺幣貳仟萬元整，繳交時間應配合花卉批發市場遷建時程。

## 第四章 用地

### 4.1 地上權之設定

甲、乙雙方應於簽署本契約時，一併簽署本用地之設定地上權契約，並履行依該契約所負擔之義務。若乙方違反依該契約所負擔之義務，視為違反本契約，依本契約第十一章之規定處理。

### 4.2 用地之點交

#### 4.2.1 交地時程

1. 本用地交付時程由甲方於簽約日起 15 日內以書面通知乙方日期及時間，雙方會勘後點交。
2. 甲方依本契約應提供乙方使用之土地如有變更時，應通知乙方並經雙方同意後為之。
3. 點交本用地前，乙方為設計、興建各項建築物及設施之必要，得進入本用地為測量、地質鑽探或其他必要行為（包括檢測有害物質），甲方不得拒絕。

#### 4.2.2 交地程序

1. 甲方交付本用地供乙方使用時，應事先通知乙方，並由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地地籍清冊及其他足以標示土地狀況之資料，經雙方確認無誤後，由乙方簽收完成本用地交付。甲方得於現場會勘前以書面通知乙方確認上述文件，乙方不得無故拒絕甲方確認文件之請求。
2. 因可歸責甲方或其他不可歸責乙方之事由致甲方無法按時交付本用地予乙方時，乙方不得因用地未能交付而拒絕其他可施工用地之點交，乙方應基於互相配合之精神，先就已取得之用地進行施工。如經甲方努力後，仍造成不利乙方之影響時，雙方同意視該情事為本契約第十章之情事。
3. 甲方用地交付為依交付當時土地現況交予乙方，非素地點交。

4. 土地交付及清除地上物時，如遇民眾抗爭，不法佔用或阻撓等情事，由甲方負責排除。惟土地交付後仍有民眾抗爭等情事發生，則由乙方負責排除，惟甲方仍願盡力負責乙方。如因此造成工程遲延，雙方同意依本契約第十章之規定處理。

#### 4.3 取棄土

乙方於本計畫開發營運期間須取、棄土時，應自行依法取得所須之取、棄土用地及許可證明，如有營建剩餘土石方外運處理，民間機構應按當期營建物價雜誌調查單價及清運三聯單（網路申報）之數量，將土石方收益所得繳交甲方。

#### 4.4 本計畫用地外設施

除本契約另有規定外，乙方應負責其他為本計畫之開發營運所需之一切設施建築設置。

### 第五章 開發及營運

#### 5.1 開發前之籌備工作

乙方應於開發前完成下列工作：

5.1.1 取得臺中市都市設計審查委員會審議通過開發許可，以及完成其他相關申請開發許可等事宜，並應將審議通過之設計圖說及許可、證照等影本提送甲方。

5.1.2 就用地外各項設施，自行與相關單位洽商並完成申請、取得許可事宜。

5.1.3 依相關建築、土地使用等法令規定，申請本計畫各項設施與建築物之各項建築執照，並將結果副知甲方。

5.1.4 與本計畫之營造廠商簽訂發包工程契約，並將影本送交甲方備查。

5.1.5 自行負責取得本計畫所需之建設資金，乙方如須辦理融資，應將與融資機構簽訂融資契約之影本於簽訂後 15 日內提送甲方備查。

5.1.6 其他相關籌備事宜。



5.1.7 上述相關備查文件為影本時，應加蓋『與正本相符』章。

## 5.2 提報籌備工作完成報告

乙方應於籌備工作完成時，向甲方提出籌備工作完成之書面報告，送交甲方備查。

## 5.3 開發

5.3.1 本計畫建築量體規定為建蔽率 60%，容積率 240%。最小開發量體為建蔽率 40%、容積率 120%，並應於基地東南角至少留設 1,500 平方公尺之廣場式公共開放空間。其它土地使用管制事項，應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及相關法令規定辦理，惟不得供住宅使用，且供辦公室使用之樓地板面積不得大於供一般零售使用之樓地板面積。

5.3.2 土建工程之規劃設計及興建，均須符合中華民國相關法規之規定。

5.3.3 主要結構如為鋼骨或鋼筋混凝土，設計使用年限應為 50 年以上，任何小於 50 年之構件，須設計使其具有可更換性。

5.3.4 第 5.3.3 節所述建物 50 年限之防震設計應能符合「建築技術規則」之相關規定。

5.3.5 甲方得隨時進行工程進度、品質及安全之稽核控管，包括但不限於要求乙方限期交付或提出施工紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，甲方並得委託學者、專家或專業顧問機構，對乙方進行書面、現場監督與查核，乙方不得拒絕。

5.3.6 本計畫之各項建築物及相關設施，須經各有關政府機關檢查合格，並取得雜項及建築使用等執照，以證明該建築物及相關設施、設備已按規定建造完成並得為合法之使用，該等證照影本並應送交甲方備查。

5.3.7 乙方於本用地上所有新增、增建、修建、改建之建築物完工後，應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件影本、電腦圖檔交付甲方備查。

5.3.8 公共藝術設置：民間機構應設置公共藝術，其價值不得少於本計畫

建築物工程造价價 0.5%，設置方式依公共藝術設置辦法及「臺中市推動公共藝術設置自治條例」規定辦理。

#### 5.4 興建基本原則

5.4.1 乙方應負責本計畫建築物及相關設施之設計及興建，並應符合本契約所示之功能規範標準。

#### 5.4.2 興建期限

1. 乙方應自簽約日起 1 年內取得建照執照，並應於取得建造執照日起 2 年內完成建築物之興建及取得使用執照（上述規定時間含甲方及相關主管機關之行政審查時間），契約終止時，建照無條件移轉甲方。若遇不可抗拒因素須延長工期時，則須檢附相關證明文件報請甲方同意。
2. 乙方於興建期間應於每月 10 日前按月提送工程進度報告，應包括已完成、進行中及後續工作之工作進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式、品質保證報告等。甲方比對乙方提出之預定工程進度，如因可歸責乙方原因致使工程進度落後逾 10% 時，甲方將先催告要求進行改善；如工程進度落後逾 20% 時，甲方將處以罰款處分每日新臺幣肆萬元，並得按日連續處分罰款，直至乙方完成改善為止。

#### 5.5 執照與許可

乙方應自行負擔費用取得與興建工作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。

#### 5.6 權利與責任

5.6.1 乙方不得將興建本契約工程之權利與責任之一部或全部讓與第三人。

5.6.2 本契約工程應由乙方之承包廠商履行，不得轉包予第三人。所稱轉包，係指將本契約中應自行履約之全部或其主要部分，由第三人代

為履行。

5.6.3 本工程申報開工時，應先行將變更起造人之相關文件用印完備交甲方備查，以備必須變更起造人使用。

### 5.7 分包工程契約

5.7.1. 本契約有效期間內，乙方指定或變更其分包廠商時，應即向甲方報備。

5.7.2. 乙方之分包廠商有違反工程契約之重大情事，足以嚴重影響工程品質或進度時，甲方有權要求乙方更換該分包廠商，乙方不得拒絕。

5.7.3. 乙方與分包廠商間簽訂之工程契約中，應約定包括但不限於下列事項：

1. 分包廠商對於供應予乙方之設備與材料，均應拋棄其擔保物權。
2. 分包廠商應遵守乙方送審核可之圖說、規範、計畫或有關文件；乙方應要求其下游分包商俱應遵守之。
3. 分包廠商不得將工程轉包或再分包。
4. 承包及分包廠商與乙方連帶負瑕疵擔保責任。

### 5.8 經營契約應訂明之事項

乙方如交由他人經營投資執行計畫書中營運計畫所載事業時，其與該他人所訂定之經營契約應訂明下列事項：

1. 該他人非經乙方同意不得將其經營之權利轉讓、複委任或全部轉租(借)第三人經營。如有違反，該經營契約應予終止。
2. 該他人從事經營時有妨礙安全、衛生或觀瞻者，經通知限期改善，逾期仍未改善時，該經營契約應予終止。
3. 除甲方事前或事後另有同意者外，乙方喪失開發之權時，該他人經營契約亦隨同終止。

### 5.9 設計

#### 5.9.1 細部設計內容

乙方之細部設計內容，應包括但不限於各工程區段中各工程項目之

設計準則、設計規範、基本設計、細部設計圖說、詳細施工計畫、品質保證計畫、監測計畫、安全衛生計畫、興建時程管制計畫、環境保護執行計畫、水土保持計畫、維修計畫、管線遷移計畫、交通維持計畫等。

#### 5.9.2 設計時程

乙方應於本契約簽訂後 3 個月內，提出應辦工作項目及細部設計時程，以符合設計與施工同時進行之要求。該時程須考量細部設計審核及圖說修正所需時間，並不得影響預定開始施工及完成時程。

#### 5.9.3 設計審查

乙方應依據經甲方核定之提送時程，提送細部設計資料予甲方或甲方委託之機構備查。必要時甲方得視本計畫設計功能、安全、環保或其他需要，隨時查驗乙方設計之有關資料。乙方對於甲方關於設計內容修改與審查修正之建議，非有正當理由不得拒絕。

### 5.10 履勘

5.10.1 乙方興建完成後，應依規定經相關主管機關核准或履勘後始可營運，並應提報甲方備查。

5.10.2 本計畫雖經履勘合格，並不視為免除乙方對本計畫興建之一切責任與義務。

### 5.11 營運

5.11.1 乙方應於興建完成取得使用執照後 6 個月內開始營運。如乙方未能於期限內開始營運，應以書面敘明理由，請求甲方同意展延，但許可年限之進行不受影響。如乙方未取得甲方同意展延，或未於所同意展延之期限內開始營運，甲方得依本契約規定辦理。

5.11.2 乙方營運應符合「零售市場管理條例」及相關主管機關、甲方相關法令之規定事項。

5.11.3 乙方應自行經營本計畫各項設施，若乙方欲分租或委託其他廠商或政府機關經營部分設施，應事前報經甲方核可。

5.11.4 乙方應於取得使用執照後或正式營運前 30 日，提送公司組織及經

營管理計畫書作為「投資執行計畫書」之附件，並送交甲方備查。

- 5.11.5 乙方應依「投資執行計畫書」規劃設計之各項設施，開發建造並經營管理，如須變更「投資執行計畫書」開發營運內容，應檢附變更計畫 15 份，送經甲方同意後始得為之，再依程序報請相關主管機關審定，變更計畫之費用由乙方負擔。
- 5.11.6 若有增建、改建計畫或變更、增加使用項目，應將其內容送經甲方同意，並依法向相關主管機關申請，取得許可。
- 5.11.7 乙方應基於善意與合理判斷，關於營運期間與第三人簽訂所有可能影響甲方權益之施工合約、貨物及材料供應合約及其他事項所為之約定，應送交甲方備查。
- 5.11.8 乙方於本契約有效期限內，每一會計年度開始前 30 日，應編年度營運計畫送交甲方備查，其內容至少包括財務預測及當年度可能之增資計畫。
- 5.11.9 乙方對於本計畫之相關財務報表及帳冊應獨立列表及設帳，而乙方應於本契約有效期限內，依據中華民國公認會計原則及相關法令，建立書面會計制度及編列年度、半年度財務報表；並於每半年度終了後 2 個月內及每年會計年度終了後 6 個月內，提送甲方備查，其中年度財務報表須經會計師查核簽證。
- 5.11.10 甲方得委請學者、專家每年定期或不定期查核乙方財務及開發經營狀況，並配合本契約第 5.12 節營運績效評估工作辦理，乙方應提供財務報告等相關文件及配合查核，並為必要之說明，不得拒絕。
- 5.11.11 乙方若非新設定之專案公司，則與本計畫有關之相關財務內容應設立獨立會計科目，必要時甲方得要求乙方提出整體公司財務報表以供查核

## 5.12 營運績效評估

### 5.12.1 評估方法

由甲方邀集學者、專家等成立「評估委員會」，自開始營運之日起，

每年度營運屆滿後至少辦理 1 次績效評估，每次評估作業應於乙方將該年度財務報表提送甲方後 3 個月內辦理完成。

#### 5.12.2 評估項目及標準

1. 營運績效評估項目應包括：消費者滿意度(10%)、整體營運績效與財務狀況(30%)、整體設施管理及設備維護(30%)、契約規定之履行(20%)、配合市政府推動相關政策及活動(5%)、下一年度事業計畫內容(5%)，評分乘以權重，所得權分總合 100 分。
2. 甲方如需調整營運績效評估項目、權重或評審參考標準者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。

#### 5.12.3 評估程序

1. 乙方應於甲方召開評估委員會前 30 日，提送上年度營運績效報告書及相關資料予甲方轉送各委員。
2. 乙方應於評估委員會議現場提出簡報，並答覆各委員詢問。如各委員須查閱所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合，各委員認有查證或實地勘驗之必要，得赴現場實施查證或勘驗。
3. 各委員充分了解乙方營運狀況後，就各評估項目予以評分。評分 70 以下者評定「營運績效差」，70 至 80 分者評定「營運績效普通」，80 至 90 分者評定「營運績效良好」，90 至 100 分者評定為「營運績效優良」。另評定為「營運績效差」者，乙方並應於 30 日內提出營運改善說明書予甲方審核。
4. 甲方俟評估委員會完成評估後，將評估結果以書面通知乙方，以作為委託經營期間屆滿，甲方是否與乙方優先訂約之依據。

#### 5.13 優先訂約

##### 5.13.1 優先訂約條件

本契約屆滿前 2 年，甲方如無本計畫用地使用及建物營運之其他考量，且乙方經營良好無重大違約情事，經評定為「營運績效良好」或「營運績效優良」之次數達總評定次數 2/3 以上者，乙方得檢送

未來經營計畫書等向甲方申請 1 次最高 9 年 9 個月的繼續訂約，續約次數最多以 2 次為限，繼續經營本計畫之業務。

甲方審核乙方歷年營運績效評估結果，如乙方符合優先訂約條件，經甲方就委託繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，甲、乙雙方進行續約年期、新契約內容協商、議定契約及權利金等議價。

#### 5.13.2 不優先訂約之處理

如乙方於本契約屆滿前 2 年未申請優先訂約，或因歷年營運績效評估結果不符合優先訂約條件，經甲方核定不予優先訂約，或於乙方提出優先訂約申請後直至本契約屆滿前 1 年，甲、乙雙方仍無法就新契約內容達成協議，則乙方喪失優先訂約權利，甲方得收回資產經營權自行管理或委託他人管理，乙方不得異議，並應於本契約屆滿 6 個月前提出移轉計畫。

## 第六章 履約保證金

### 6.1 履約保證金之額度

履約保證金以開發權利金 10% 計算。

### 6.2 履約保證金之繳付及返還

6.2.1 民間機構應於簽約前繳交履約保證金，保證金得以現金或金融機構簽發本票或支票、郵政匯票、銀行已拋棄行使抵銷權之可轉讓定期存單、金融機構簽發之保證金保證書、銀行不可撤銷擔保信用狀、不記名政府公債（該項公債須依政府規定可作保證之用），作為履約保證，擔保乙方自本契約簽訂之日起至營運屆滿日或終止日，絕無違反本契約規定之情事。

6.2.2 民間機構原繳交申請保證金得轉為抵充履約保證金之一部分，最優申請人已依規定繳納履約保證金後，應無息發還原繳納之申請保證金。

6.2.3 如民間機構未能於預定簽約日前完成履約保證之繳納，主辦機關將沒收最優申請人之申請保證金，並不予簽約。

6.2.4 除本契約另有規定外，履約保證金分 2 次退還予乙方。第 1 次於本計畫各項設施興建完工並取得使用執照時，無息退還 50%，第 2 次於本契約期限屆滿或終止時，乙方完成資產移轉及返還後 6 個月內，無息退還 50%。

### 6.3 履約保證金有效期限

6.3.1 履約保證金有效期限應持續至興建營運移轉契約期限屆滿，且民間機構完成所有資產移轉及返還後 3 個月為止。

6.3.2 如民間機構以銀行保兌之不可撤銷擔保信用狀，或其他有期限規定之保證金方式繳交保證金者，其有效期限不得少於 2 年，且當有效期限不符合規定者，民間機構應於該有效期限屆滿前 30 日辦妥順延，並將順延後之信用狀等保證文件送交主辦機關，否則主辦機關有權逕自請求擔保銀行如數交付保證金。

### 6.4 履約保證金之扣抵

乙方違反本契約所定義務，且未依本契約相關規定向甲方給付違約金或其他損害賠償或費用時，或因乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部時，甲方得逕自履約保證金中扣抵相當之金額。若有不足，乙方負有補足義務。

### 6.5 履約保證金之補足

甲方依本契約於扣抵部分乙方所提供之履約保證金後，致該履約保證額度已低於甲方要求之額度時，乙方應於甲方通知後 14 日內，補足該履約保證金，使其額度符合甲方要求之標準。

## 第七章 保險

### 7.1 保險範圍

乙方對本計畫之開發、營運及資產等，應於開發及營運期間，購買並維



持必要及足額之各項保險，並應確保其購買之保險理賠範圍涵蓋因不可抗力所造成之損失，該等保險應包括但不限於營造綜合保險、專業顧問責任險、第三人責任險、公共意外險、財產綜合險(包括颱風、地震、洪水、火災、閃電雷擊及營業中斷險)等。

## 7.2 保險單

乙方應將本契約第 7.1 節規定之各保險單及保險契約副本，於投保後 14 日內提送甲方備查，未來如變更保險項目及保險公司等異動事項亦須於 14 日內提送甲方備查。

## 7.3 不足額保險之風險承擔

本契約存續期間發生任何不可預料或不可抗力之事故，致本計畫之開發或營運遭受損失或受損害賠償請求時，除本契約另有規定外，若其損失未能由保險給付完全填補者，其不足部分應由乙方完全承擔，甲方不負任何補償之責。

## 7.4 保險事故發生之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於保險單規定須通知保險人之期限內，以書面通知甲方有關保險事故發生之相關事實、損失情況及處理情形等。

## 7.5 保險受益人之變更

乙方應於本契約期限屆滿前 5 年無條件將火災、地震等財產綜合險之保險受益金交付信託，並應將信託書、保險單及保險契約副本提送甲方備查，該信託內容須確保該保險受益金僅得以供修復、維護本計畫相關營運資產，甲方如認不符標準及應保障事項，有權要求乙方變更信託書或將保險單受益人變更為甲方。倘若保險標的因意外事故毀損、滅失者，甲方受償金額超過本契約第十四章乙方資產之移轉義務時，其超額部分歸乙方所有。

## 第八章 乙方之其他義務

### 8.1 乙方之其他義務

#### 8.1.1 興建包商及其員工行為

於本契約存續期間，乙方之興建包商及其員工之任何作為或不作為，視為乙方之作為或不作為。

#### 8.1.2 法令遵守義務

乙方於本契約存續期間應瞭解並遵守一切相關法令，包括未來任何新頒布之相關法令規章。

#### 8.1.3 文件提供及合作義務

乙方應妥善保存一切有關本計畫開發及營運有關之紀錄與文件，例如工程進度、營運維修報告、財務報告、工作資料等，供甲方查閱。甲方如認為必要時，得於合理時間內，於通知乙方後，由甲方或其指定之人於該時間進入乙方場所，或請求乙方提供前述相關文件或紀錄供其查閱，或詢問有關人員，乙方應配合辦理，不得拒絕。

#### 8.1.4 文件內容無違約情形

乙方應確保於本契約存續期間，所有與本計畫相關之文件，包括但不限於契約、保單、融資文件、股東間或成員與公司間之約定等之內容無違反本契約之規定。

#### 8.1.5 許可證照之取得及效力之維持

除本契約另有約定外，乙方應自行取得所有與本計畫開發及營運相關且必要之許可證照等，並應於本契約存續期間，維持其合法之效力。

#### 8.1.6 環境保護之安全

乙方應確保本計畫建築物及相關設施所需之用地，及其毗鄰地區於開發或營運期間，無因其員工、代理人或其興建包商之事由，所致環境污染或違反任何安全規定或標準之情形。

#### 8.1.7 融資契約應規定事項

乙方應於其與融資機構所訂定之融資契約中，約定融資機構應於乙

方違反融資契約時，立即將乙方之違約情形以書面通知甲方。

#### 8.1.8 稅賦

乙方於本契約存續期間，除依法得享有稅捐之減免優惠或本契約另有規定外，應負擔所有與本計畫興建、營運有關或所生之稅捐，包括但不限於營利事業所得稅、進口關稅及房屋稅。

#### 8.1.9 禁止轉讓

乙方因本計畫之開發、營運所取得之資產、設備，非經甲方書面同意，不得轉讓、出租或設定負擔。

#### 8.1.10 通知義務

乙方於知悉任何將對本契約之履行，產生不利影響之情事時，應立即將該事實以書面通知甲方。

#### 8.1.11 預告登記

乙方於辦理建築物所有權第一次登記時，應通知並會同甲方以預告登記之方式，載明於地上權存續期間屆滿，及地上權契約終止之日，乙方有義務會同甲方辦理塗銷地上權及其他負擔之登記，辦理建物所有權之移轉登記，並將本用地返還甲方所有。

#### 8.1.12 相關產權禁止設定負擔或其他項權利

本計畫土地地上權及建物或相關權利，禁止設定任何負擔或其他項權利，乙方不得將本計畫建築物及一切附屬設施或土地地上權設定擔保物權或其他負擔。

#### 8.1.13 短期彈性之財務查核機制

營運期間，民間機構需每季提出財務報表，包括損益平衡表、現金流表、資產負債表，及對未來一季之財務預測。該報告及文件得免經會計師簽證。

## 第九章 爭議解決

### 9.1 爭議處理

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，如無法協商解決時，應提送協調委員會決議。

## 9.2 協調機制之建立

- 9.2.1 雙方應於本契約簽訂後 6 個月內，依「臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案協調委員會組織章程」，籌組協調委員會。
- 9.2.2 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前應先依本契約規定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 9.2.3 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議除任一方收受決議後 20 日內以書面提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 9.2.4 如爭議事項經協調委員會召開第一次協調會後 3 個月內仍無法解決，得以訴訟方式解決爭議。

## 9.3 仲裁

- 9.3.1 甲、乙雙方得以書面約定以仲裁方式解決爭議。
- 9.3.2 提付仲裁時，甲、乙雙方同意以仲裁法之仲裁程序解決，並由雙方選定之仲裁機構辦理之。
- 9.3.3 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。
- 9.3.4 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以中華民國台灣臺中地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

## 9.4 訴訟

因本契約之爭議提起訴訟時，甲、乙雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

## 9.5 契約繼續執行

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進

行協商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有約定或雙方另有協議者，不在此限。

## 第十章 不可抗力與法令變更

### 10.1 不可抗力與法令變更

#### 10.1.1 不可抗力

本契約所稱不可抗力，係指下列事件或狀態，其發生須非可歸責於甲方或乙方，且非雙方所能合理控制，或縱加以相當之注意，亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約開發或營運工作之履行者：

1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、雷電、惡劣天候或洪水所造成之意外災害。
2. 工地對外交通遭遇重大困難，或因空難、海難、重大車禍或其他重大事故，致交通運輸中斷。
3. 國際情勢發生重大變故、禁運、軍事封鎖或受戰事之影響者。
4. 國內發生叛亂、暴動或發生全國性、地區性（非乙方公司內部）之罷工者。
5. 核子反應、核子輻射或產生放射性污染。
6. 其他非可歸責於甲方或乙方事由，且非雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

#### 10.1.2 法令變更

本契約所稱之法令變更，係指自申請截止日起之法律變更或主管機關之命令或處分變更，且足以嚴重影響本契約開發或營運工作之履行者。

### 10.2 通知與認定

一方因不可抗力或法令變更之發生而受重大影響時，應於事件發生或知

悉後 72 小時內先行通知他方，並於事件發生後 7 日內，檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。任一方未依本條規定為通知者，不得享有本章所規定之權利。

### 10.3 遲延責任之免除

一方因不可抗力或法令變更，致無法如期履行本契約所定之義務時，得不負遲延責任，並得請求他方展延該義務之履行期間。

### 10.4 損害之減輕與補償

不可抗力或法令變更發生後，甲、乙雙方應盡力採取各種必要方法，減輕其因此所受之損害或避免損害之擴大。其方式有二：

1. 乙方應優先以其所投保之保險，及乙方之承包商、供應商、專業顧問機構所投保之保險補償之。
2. 乙方無法以保險填補損失之部分，除法令另有規定外，雙方得商議或協調依下列規定辦理一項或數項之補救措施：
  - (1) 甲方得同意停止本契約開發營運期間之計算，並得視情節適度調整本契約之開發營運期間。
  - (2) 乙方因天然災變而受重大損害時，得請求甲方協助或協調金融機構辦理復舊貸款、融資協助或其他紓困方案。
  - (3) 其他雙方同意之補救措施。
3. 如雙方無法於 3 個月內，達成上開商議與協調時，則移請訴訟處理。

## 第十一章 違約事由及處理

### 11.1 缺失事項

乙方有以下情形之一者為缺失，甲方得要求乙方於相當期間內改善之，逾期不改善者，甲方得視情節輕重，按日要求乙方繳交新臺幣肆萬元整，作為懲罰性違約金，如乙方未依期限繳交者，該未納罰款應自逾期之日起至繳納之日止，按日加計罰款總額 2%，惟不得超過未納罰款總額 20

%，甲方視情節並得於乙方履約保證金中扣除未納罰款；如因可歸責乙方之原因造成任何損失者，甲方並得另行向乙方請求損害賠償：

1. 乙方之公司及營利事業之登記事項，或章程內容有變更，或其董監事有變動時，未於每次變更登記完成後 15 日內，將公司及營利事業變更登記核准文件、變更登記事項卡、章程或董監事名單影本各乙份交送甲方備查。
2. 乙方未將其與第三人簽訂而與本計畫相關之各式契約，依本契約規定送交甲方備查而未送交。
3. 乙方未於每一會計年度開始前 1 個月，編製年度營運計畫向甲方報備。
4. 乙方未於每半年度終了後 2 個月內，及每年會計年度終了後 6 個月內，分別編列半年度及年度財務報表提送甲方備查，或提送之年度財務報表未經會計師查核簽證者。
5. 乙方未於本契約期限屆滿前 5 年，無條件將火災、地震保險等財產綜合險之受益保險金交付信託或受益人變更為甲方。
6. 乙方未取得建築物使用執照前，有營利之行為者。
7. 乙方未依規定於開工前交付變更起造人相關文件。
8. 其他因乙方違反本契約之規定，而未達違約事由之情形者。

## 11.2 違約事由

乙方有下列情形之一者，屬違約事由：

1. 開發進度嚴重落後逾 4 個月以上。
2. 除本契約另有訂定外，乙方就其所取得之開發營運權或與本計畫有關之設備未經甲方書面同意即擅自轉讓、出租或設定負擔者。
3. 除因不可抗力、法令變更或可歸責於甲方之事由外，乙方於營運期間經營不善者。
4. 乙方為重整之申請，或其股東會為合併或解散之決議。
5. 乙方對於為本契約規定應經甲方同意之行為，而未經甲方同意即

從事該行為，且情節重大者。

6. 乙方對本用地未經甲方同意，擅自從事與本契約無關之業務。
7. 乙方所為之聲明或承諾，經證明為不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。
8. 乙方無故未於不可抗力或法令變更結束後3個月內，重新開始履行本契約之義務。
9. 乙方有第11.1節各項缺失之一，經相當期間仍不改善或拒絕給付甲方懲罰性違約金者。
10. 乙方積欠土地租金達1年以上之總額時。
11. 其他因可歸責於乙方之事由，致施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生者。

### 11.3 處理方式

#### 11.3.1 缺失事項之處理

乙方如有缺失事項者，除本契約另有規定外，甲方得為下列處理：

1. 以書面通知乙方要求其於一定期限內改善。
2. 逾期不改善、改善無效或已無法於原訂期限改善者：
  - (1) 雙方應依本契約相關規定辦理，未約定者，依本契約第九章之規定處理。
  - (2) 甲方於必要時得代乙方改善之，一切費用由乙方負擔，甲方並得動用履約保證金。

#### 11.3.2 違約事由之處理

乙方有本契約所列違約事由者，甲方得視違約情節依下列規定處理：

1. 要求定期改善。
2. 逾期不改善或改善無效者，中止其興建、營運或開發一部或全部。但許可年限之進行，不受影響。
3. 於情況危急，遲延及有損害重大公共利益之虞者，甲方得不要求限期改善逕予中止其興建、營運或開發之一部或全部；且縱使於



限期改善期間內，亦得逕予中止其興建、營運開發之一部或全部。但許可年限之進行，不受影響。

4. 於中止期間內，經甲方同意後，乙方之融資機構、保證人或其指定之其他機構得介入接管以協助乙方繼續改善。
5. 乙方或其介入接管之機構，於乙方受中止興建、營運或開發處分6個月以上未改善者，甲方得終止本契約之一部或全部。
6. 甲方於中止乙方興建、營運與開發之一部或全部或終止本契約之一部或全部時，甲方將採取適當措施，繼續維持本計畫之興建或營運，乙方不得阻撓。
7. 違約情形已無法改善、改善顯有重大困難或顯無實益者，甲方得逕予終止本契約之一部分或全部，且縱使於限期改善或中止期間內，亦得為之。
8. 甲方於必要時得代乙方改善之一切費用由乙方負擔，甲方並得因此動用履約保證金之一部。
9. 甲方得視情節輕重要求乙方繳納懲罰性違約金每日新臺幣捌萬元，並得按日連續懲罰至改善為止。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

11.3.3 甲方依第11.3.2節規定所為之書面通知、乙方改善後之繼續興建、營運、開發及其他相關事宜，悉依「促進民間參與公共建設法」等相關法令辦理，並同時副知甲方所已知之融資機構及保證人。

## 第十二章 介入權之行使

### 12.1 介入權

為避免乙方於開發營運期間，因違約致本契約終止，而損及融資關係人之權益，因此依「促進民間參與公共建設法」第五十二條規定，賦予融資關係人享有介入本契約，以改善乙方違約狀況機會之權利。

### 12.2 介入權行使之時機

乙方之融資機構、保證人或其指定之其他機構，於本計畫之開發營運一部或全部中止期間，得經甲方同意於一定期限內自行或由乙方之融資機構、保證人或其指定之其他機構介入乙方經營，繼續辦理本計畫之開發營運。

### 12.3 契約期間不中斷

乙方之融資機構、保證人或其指定之其他機構，行使介入權期間，契約存續期間不中斷。

### 12.4 契約主體不變更

乙方之融資機構、保證人或其指定之其他機構，行使介入權後，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、保證人或其指定之其他機構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。

### 12.5 指定機構之資格條件

乙方依本章規定指定其他機構介入，其他機構之資格條件須符合法令規定及本計畫申請須知中申請人資格條件。

## 第十三章 契約終止

### 13.1 契約終止之事由

除依本契約規定外，任何一方皆不得片面終止本契約，否則不生效力。

#### 13.1.1 雙方合意終止

於本契約期間，雙方得以書面合意終止本契約。

#### 13.1.2 可歸責於乙方之事由而終止

乙方有本契約第十一章所定重大違約事由時，並依第 11.3.2 節處理方式終未能改善者，甲方得終止本契約。

#### 13.1.3 因不可抗力或法令變更而終止

1. 因不可抗力或法令變更情事發生，經雙方依本契約第 10.4 節之

規定處理後，乙方仍無法或難以繼續開發營運時，雙方應即就是否繼續本計畫之開發營運進行協商。若該不可抗力或法令變更情事發生後6個月內，雙方仍無法達成協議，任何一方得以書面通知他方終止本契約。

2. 因政府政策變更，乙方繼續執行有不符公共利益時，雙方同意依第13.1.3節第1項及第13.3.4節之規定處理。

### 13.2 契約終止通知

除雙方合意終止之情形外，本契約若有終止情事發生時，具有終止權之一方得以書面，向他方為契約終止之表示。

### 13.3 契約終止之效力

#### 13.3.1 附屬契約亦終止

本契約終止時，雙方就本契約所簽署之設定地上權契約，及其他附屬約定亦一併終止效力。

#### 13.3.2 雙方合意終止契約之效力

雙方合意終止本契約時，應就有關資產之返還及其他權利義務關係一併達成合意，該合意終止契約始生效力。

#### 13.3.3 因可歸責於乙方之事由，而終止契約之效力為：

1. 甲方得沒收乙方履約保證金之全部。
2. 雙方應依本契約第十四章規定辦理資產之移轉。
3. 甲方得依法向乙方請求損害賠償。

#### 13.3.4 因不可抗力或法令變更，而終止契約之效力為：

1. 甲方應將履約保證金全部返還乙方。
2. 雙方應依本契約第十四章之規定辦理資產之移轉。
3. 依公平誠信原則，由雙方協議解決處理。

### 13.4 契約終止後之有效條款

本契約之下列條款，於契約終止後仍繼續有效：

1. 第六章履約保證金之規定。

2. 第九章爭議解決之規定。
3. 第十四章資產移轉之規定。
4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第十四章 資產移轉

### 14.1 資產

#### 14.1.1 資產目錄

1. 乙方應自營運開始日起 30 日內製作資產目錄，將其資產（即依本契約而自行出資興建、採購或其他有償、無償方式取得之動產、不動產或利益等）逐項詳細登載，並應註明取得該項資產、權利之名稱、種類、取得時間、使用年限、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。
2. 乙方應自開始營運後，於每年 2 月底前將上年度年底最新資產目錄提送甲方備查，並於營運期限屆滿前半年，將最新資產目錄送交甲方備查，甲方並有權隨時派員加以檢查。

#### 14.1.2 資產檢查

乙方同意於營運期限屆滿前 5 年、3 年及前 1 年應分別由甲方進行資產檢查，勘驗其可供使用情形，甲方並得根據檢查結果，要求乙方進行必要之維修。

#### 14.1.3 除去資產負擔

營運資產如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉予甲方前，除去該等資產之一切負擔。

### 14.2 移轉方式

除本契約另有約定外，於契約期間屆滿，或因可歸責於乙方之事由致契約終止時，乙方應依最新資產目錄於契約屆滿或終止日起 30 日內，將所列資產無條件無償移轉或返還予甲方，並於甲方現實佔有前，乙方同意為甲方之利益佔有該資產，由甲方取得間接佔有，以代替現實交付。

#### 14.2.1 動產移轉

乙方依本章規定移轉之資產如為動產者，乙方應於契約屆滿或終止日起 30 日內，交付應移轉之動產予甲方或其指定人。在現實交付前，乙方應為甲方之利益繼續佔有動產。

#### 14.2.2 不動產移轉

乙方依本章規定移轉之資產如為不動產(及其附著之固定設施)者，乙方應於契約屆滿或終止日起 30 日內塗銷其上所有負擔、權利及其他法律上限制，並備妥相關過戶申請文件與甲方共同辦理過戶手續，但甲方另有書面同意無須塗銷之負擔及權利者，不在此限。雙方同意應互相全力配合完成所有過戶手續。

#### 14.2.3 權利移轉

1. 乙方對本案之相關權利，同意無條件移轉予甲方，例如興建期間之起造人權利，規劃興建過程之智慧財產權等。
2. 乙方對於無法移轉之權利，應自行或促使該權利人對甲方或其指定之人為必要之授權，惟該授權內容，應為無償。

#### 14.2.4 軟體及技術移轉

乙方依本章規定將資產移轉甲方時，應為下列軟體及技術之移轉：

1. 乙方針對本用地為有效進行、使用及管理本計畫開發或營運所需之相關資訊及發展營運計畫等資料，應一併完整移轉予甲方後續參考使用。
2. 乙方同意一併移轉，或以授權方式移轉本計畫設備、機器等操作技術以及所有與營運、維修相關之必要技術予甲方，並應無償提供技術支援 3 個月。

### 14.3 人員訓練

乙方依本章移轉予甲方之資產，基於甲方對本計畫未來繼續營運之需要，不得拒絕對甲方或其指定人，按移轉資產性質之不同，就有關機器設備之使用、操作等，對甲方提供人員施予訓練，其訓練計畫內容，屆時由甲、乙雙方商議與協調之。

## 14.4 物品遷移

### 14.4.1 自費遷離

乙方應將屬於其所有、持有或佔有，且未依規定須移轉予甲方之物品，以自費方式於契約屆滿或終止日起 30 日內，或其他由甲方所定，或雙方商議與協調期限內，將該等物品遷離本用地。

### 14.4.2 期限屆滿未遷離

於期限屆滿時未及遷離之物品，乙方應暫時將該物品包裝、收拾、堆置妥當，並確保無妨礙甲方營運、作業之虞或任何安全方面之顧慮。若乙方於期限屆滿後 2 個月內仍未搬離者，則視同乙方已拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並向乙方請求償還因該處置所生之一切費用。

## 14.5 移轉程序

乙方應於契約屆滿前 6 個月，或契約終止後 20 日內，就資產移轉之細節及相關程序，提送營運資產移轉之交接計畫予甲方審查。甲方於必要時得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應予配合協助。

## 14.6 瑕疵擔保

乙方依本章規定移轉予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於移轉予甲方時，並無權利瑕疵，或滅失，或減少其通常效用，或其保證品質等物之瑕疵。乙方移轉予甲方之所有資產，均須維持正常使用之狀態。乙方若有對該資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與甲方或甲方指定之第三人。

## 14.7 未依期限之處理

乙方未依本章規定移轉資產者，每逾 1 日處懲罰性違約金新臺幣壹佰貳拾萬元整，至其依約履行完畢之日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償；乙方如逾期 20 日以上者，甲方得逕行收回土地、地上物及各項設備，並視為廢棄物逕行處理，乙方不得異議；甲方收回前，如乙方繼續營業者，乙方每日應賠償乙方每日總營業收入計算 2 倍之損害金予甲

方。

## 14.8 其他規定

除法令規定或本契約另有約定外，雙方在完成本章規定之移轉程序前，均應繼續履行各自依本契約所負擔之義務。

## 第十五章 附則

### 15.1 契約之修改

雙方得合意修正或補充本契約，本契約之修正或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

### 15.2 智慧財產權及保密責任

#### 15.2.1 智慧財產權物件之使用

甲方必要時有權查閱或使用乙方為本計畫投資、開發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、資料或商業機密等（簡稱「智慧財產權物件」）。乙方應使其所有人或有權使用之人，提供清單及說明1份送交甲方備查，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慧財產權物件之使用。

#### 15.2.2 保密義務

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。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. 上述資料已對外公開者。
3. 為履行本契約規定之任何義務，應為揭露者。

#### 15.2.3 員工及他人之保密義務

乙方應使其董監事、受僱人、員工及受委託之第三人遵守第 15.2.2 節所述保密義務，並應與其簽訂保密契約，包括但不限於乙方之興

建統包商。

### 15.3 通知與文件之送達

#### 15.3.1 通知送達

除本契約另有規定外，依本契約規定應給予雙方當事人或融資機構之通知或文件、資料，均應以書面信函為之，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方當事人之地址應以下列所載者為準：

甲方地址：40756 臺中市臺中港路 2 段 89 號。

乙方地址：

#### 15.3.2 地址變更

雙方當事人之任一方變更地址時，應於變更前 7 日內，依第 15.3.1 節規定以書面通知對方，在對方收到此項通知前，仍以舊地址為準。

### 15.4 準據法

本契約之訂立、解釋與履行應依中華民國法令為之。

### 15.5 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，僅就該條款之規定本身失其效力，並不影響本契約其他條款之效力，惟無效部分對本契約其他條款具有重大影響，致不能履行或雖能履行，但不能達本契約原定之目的者，不在此限。

### 15.6 拋棄權利之效力

當事人一方拋棄本契約某一條款之權利時，不生拋棄其他條款權利之效力。當事人一方對他方之違約行為，不主張其應有權利者，不生視為已拋棄其嗣後主張相同權利之效力。當事人一方未堅持主張他方應嚴守並準時履行其本契約義務者，不生拋棄權利之效果。

### 15.7 本契約解釋原則及檢討修正

本契約如有未盡事宜，悉依中華民國現行有效之法令、裁判解釋適用之。



如因政策、法令變更，或因不可抗力情事之發生，致本契約之履行依其原有效果，顯失公平或窒礙難行者，雙方得協議修訂或補充，並另訂補充契約，經雙方簽署後始生效力。

### 15.8 契約公證

本契約須辦理公證，公證費用須由乙方全額負擔。

### 15.9 契約份數

本契約及有關附件經雙方簽署，加蓋印信及公證後生效。正本一式二份，甲、乙雙方各執一份為憑，副本六份，由甲方、乙方分別執用三份。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約人

甲方：臺中市政府經濟發展局

(印鑑)

代表人：朱蕙蘭

(印鑑)

地址：40756 臺中市臺中港路2段89號

電話：(04) 22289111(分機 31509)

傳真：(04) 22221020

乙方：

(印鑑)

法定代理人：

(印鑑)

地址：

電話：

傳真：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件一、本案用地資料

### 臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案用地資料

本基地「市81」公有市場用地係位於七期重劃區內，新市政中心專用區南側細部計畫範圍內，座落於南屯區惠義段150地號，東至惠文路、西至大觀路、南至向上路二段、北至大墩十一街。基地周邊環境如下圖所示：



附件二、申請文件自行檢核表

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案申請文件自行檢核表

包封	文件項目	申請人自行檢核勾稽	備註
1.	申請保證金繳交證明文件		
	申請人印鑑印模單		
	申請書		
	申請切結書		
	代理人委任書		無者免附
	申請人資格證明文件		
	企業聯盟協議書		無者免附
	企業聯盟授權書		無者免附
2.	投資計畫書12份(裝箱密封)		
3.	開發權利金價格單(密封)		

備註：

1. 申請人之各項繳交項目請註明清楚，依本申請須知規定分別密封並依序排列於本表後。
2. 本表所列各項目不得缺漏、本申請文件檢核表格式及文字內容亦不得變更修改，否則不具獲選為合格申請人之資格。
3. 單一法人申請人或企業聯盟授權代表法人為外國法人者，得由其代表人以簽名替代印鑑章，並應檢附經法人所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書

申請人(單一法人申請人或企業聯盟授權代表法人)

申請人名稱： (印鑑)

申請人負責人： (印鑑)

中華民國 年 月 日

附件三、投資申請書（請依下列格式另行繕打）

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案投資申請書

受文者：臺中市政府

主旨：檢送本申請人申請參與臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案之申請文件，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴府於○○年○○月○○日○○○字第○○○○○○○  
○號公告之臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案之招商文件及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀招商文件之內容，茲同意並承諾遵守招商文件內所規定之全部事項，以及履行招商文件及本申請書內所記載申請人應盡之義務。
- 三、本申請人已確認並無條件同意依招商文件規定及公告之評決方法評定本申請人是否合格。為甄審本申請人之資格，甄審委員會、貴府或其代理人有權以任何方式，查證本申請人所提之申請文件、投資計畫書等一切相關資料。
- 四、本申請人同意對招商文件之任何疑義，以 貴府之解釋為準，對於招商文件之任何誤解或因誤解造成之任何權利之損失，概由本申請人自行負責。
- 五、本申請人依 貴府通知限期補正，澄清及說明之後，同意對本申請書不以任何理由撤回、撤銷、解除、補正、補件或其他變更行為。

申請人（以單一公司申請人方式申請時）

公司名稱（或企業聯盟名稱）：

（印鑑）

統一編號：

公司地址：

電話/傳真號碼：

代表人： (印鑑)

戶籍地址：

身分證字號：

委任代理人： (印鑑)

身分證字號：

戶籍地址：

**申請人 (以企業聯盟方式申請時)**

授權代表公司

公司名稱： (印鑑)

統一編號：

公司地址：

電話/傳真號碼：

代表人： (印鑑)

戶籍地址：

身分證字號：

**企業聯盟申請人各成員 (1) (2)**

公司名稱： (印鑑)

統一編號：

公司地址：

電話/傳真號碼：

代表人： (印鑑)

戶籍地址：

身分證字號：

(本表內企業聯盟成員欄位不敷使用，請自行影印製訂)

中華民國 年 月 日

附件四、申請人印鑑印模單

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案申請人印鑑印模單

申請人：(單一公司或企業聯盟申請人之授權公司)

公司名稱：

統一編號：

公司地址：

電話/傳真號碼：

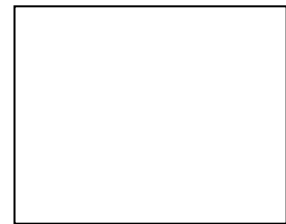
代表人：

身分證字號：

戶籍地址：



(申請人印鑑章)



(代表人印鑑章)

中華民國 年 月 日

備註：

1. 單一公司申請人應提出申請人及其負責人印鑑印模單，並檢附公司最新登記之公司機構及負責人印鑑章之證明文件；企業聯盟申請人應提出授權代表公司及其負責人印鑑印模單，並檢附公司最新登記之公司機構及負責人印鑑章之證明文件。前述印鑑印模單應與公司登記之印鑑章相符。
2. 單一公司或企業聯盟申請人之授權代表外國公司者，得以簽名代替印鑑章。

附件五、申請切結書（請依下列格式另行繕打）

### 臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案申請切結書

具切結人（單一公司申請人或企業聯盟申請人各成員名稱）申請參與臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案之甄選，除願遵守各項作業規定，依規定完成各項手續外，並承諾下列事項：

- 一、具切結人所提送之一切書表及文件之內容均屬真實且合法，如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責，且所提文件之效力及於成為最優申請人後簽署興建營運移轉契約之契約當事人。
- 二、具切結人所出具之證明文件如非中文時，具切結人依「申請須知」規定所提出之中文翻譯文件內容文義，均與該證明文件正本相符且屬實無誤。如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。
- 三、具切結人提出之各項申請計畫構想、文件及資料，授權臺中市政府有權在任何地點、時間，以任何方式利用。具切結人絕不撤銷此項授權，且臺中市政府無須對此授權支付任何費用。
- 四、具切結人茲聲明並保證，所提出之申請文件內容及前項授權，並未侵害任何人之智慧財產權或其他權利。臺中市政府若因利用具切結人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時，具切結人應自費於該等程序中為臺中市政府辯護，並負擔政府因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果（包括政府或具切結人與該第三人達成之和解）所須支付之賠償金及一切相關費用。具切結人若有因違反上述聲明造成臺中市政府損害，或因此類爭訟而延滯本計畫之推動者，具切結人應負完全之責任，並賠償臺中市政府因此所受之損害。

以上切結事項，如未確遵守辦理，願依切結內容及相關規定負完全責任，特立此切結書為憑。



此致

臺中市政府

具切結人：（單一公司申請人或企業聯盟申請人各成員名稱）

公司名稱：

（印鑑）

統一編號：

公司地址：

電話/傳真號碼：

代表人：

（印鑑）

身分證字號：

戶籍地址：

中華民國 年 月 日

（申請人如為企業聯盟，其各成員應各自填寫切結書，本表如不敷使用，請自行影印）

## 附件六、企業聯盟協議書

### 臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案企業聯盟協議書

立協議書人（公司名稱）、（公司名稱）、（公司名稱）...等，共同組成（企業聯盟申請人名稱）為共同合作參與臺中市政府辦理臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案（以下簡稱「本計畫」），茲願意於本企業聯盟獲選為本計畫最優申請人後，由（公司名稱）擔任本案民間機構，辦理後續籌辦、開發、興建、經營等相關工作，共同協議之內容如下：

- 一、各立協議書人之工作分工：（請依實際協議內容填載）
- 二、各立協議書人之義務：（請依實際協議內容填載）
- 三、各立協議書人之權利：（請依實際協議內容填載）
- 四、本協議書內容之變更：

立協議書人茲同意本協議書之內容如有變更（包括但不限於本企業聯盟成員之變更、或本企業聯盟成員有破產或其他重要情事，致無法繼續共同參與本計畫者），須經臺中市政府經濟發展局同意，否則本企業聯盟即喪失投資申請人之資格。

- 五、本協議書之有效期間：

本協議書之有效期間，自本協議書簽訂日起，至本計畫之臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉契約簽訂為止。

立協議書人：（企業聯盟申請人名稱）

公司名稱：（印鑑）

統一編號：

電話/傳真號碼：

公司地址：

代表人：（印鑑）

身分證字號：

戶籍地址：

公司名稱： (印鑑)  
統一編號：  
電話/傳真號碼：  
公司地址：  
代表人： (印鑑)  
身分證字號：  
戶籍地址：

公司名稱： (印鑑)  
統一編號：  
電話/傳真號碼：  
公司地址：  
代表人： (印鑑)  
身分證字號：  
戶籍地址：

中 華 民 國 年 月 日

備註：

1. 本協議書表內企業聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
2. 本協議書所列項目，為「申請須知」所規定之必要記載項目，請依規定核實填明。
3. 企業聯盟如有其他協議，請核實填載。
4. 本協議書須經公證或認證。

附件七、企業聯盟授權書（請依格式另行繕打）

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案企業聯盟授權書

一、（授權人名稱）係依\_\_\_\_\_國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於\_\_\_\_\_，為申請參與臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案投資人之審核，特指定（被授權公司）為本計畫之全權代表人，其就本計畫有權代表（企業聯盟名稱）（以下簡稱本企業聯盟）處理本計畫各階段申請、甄審、簽約與有關之一切事宜。

二、本企業聯盟授權書之授權事項，非經事先書面通知臺中市政府，不得以其變更事項或代理權之限制對抗臺中市政府。

三、本授權書自簽定之日生效。

委任人（企業聯盟申請人各成員）

公司名稱： (印鑑)

統一編號：

電話/傳真號碼：

公司地址：

代表人：

(印鑑)

身分證字號：

戶籍地址：

被授權人

授權代表公司： (印鑑)

統一編號：

電話/傳真號碼：

公司地址：

代表人：

(印鑑)

身分證字號：

戶籍地址：

中華民國 年 月 日

備註：

1. 企業聯盟各成員應各自填寫授權書，並指定同一授權代表公司。
2. 簽立本委任代理書如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑章；如為外國公司，應經該國公證機關及中華民國駐外機構之認證。
3. 本企業聯盟授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

## 附件八、代理人委任書

### 臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案代理人委任書

- 一、(申請人)以下簡稱「本公司」，係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於\_\_\_\_\_，為申請參與「臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案」(以下簡稱「本計畫」)之甄審，謹此授權\_\_\_\_\_為本計畫之全權代理人，有權為本公司向臺中市政府(以下簡稱「主辦機關」)提出申請文件參與本計畫甄審及處理本計畫甄審、協商、議約、簽約及其他相關之一切事宜。
- 二、上開申請文件包括但不限於主辦機關公告之招商文件中規定之申請文件暨其他相關文件、投資計畫書等及其他相關文件，並有權於甄審委員會為審查評估本計畫時，代理本公司出(列)席審查會議為說明。
- 三、該代理人就本計畫之相關事宜享有任免複代理人之全權，並有全權代理本公司收受簽發相關各項通知文件、簽署及增刪修訂申請文件、收受送達文件、代理收受主辦機關發還之申請保證金，及辦理任何與本計畫申請有關之手續或任何其他必要有關事項。
- 四、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。
- 五、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知主辦機關者，不生終止效力。
- 六、本委任書自簽發之日起生效。

**委任人（申請人）**

公司名稱：（印章）  
統一編號：  
公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人：（印章）  
身分證字號：  
戶籍地址：

**被委任人**

姓名：（印章）  
身分證字號：  
戶籍地址：  
電話：  
傳真：

中華民國 年 月 日

附件九、申請保證金連帶保證書

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案  
申請保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人\_\_\_\_\_銀行\_\_\_\_\_分行（以下簡稱「本行」）茲因（合格申請人名稱）（以下簡稱「申請人」），申請參與臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案之甄選，依「申請須知」第8.1節規定，申請人應向「臺中市政府」繳納申請保證金新臺幣貳仟萬元整（以下簡稱「保證總額」），該申請保證金由本行開具本連帶保證書，負連帶保證責任。
- 二、臺中市政府依招商文件規定，認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。
- 四、本行承諾絕不因任何原因，對臺中市政府逕行行使抵銷權。
- 五、本保證書有效期限應自本計畫申請截止日起至12個月內有效，或直至臺中市政府以書面通知本行解除保證責任之日止。
- 六、本保證書正本一式二份，由臺中市政府及本行各執一份，副本一份由申請人存執。
- 七、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信後生效。

保證銀行：(印鑑)

代表人：(印鑑)

地址：

電話：

中華民國 年 月 日

附件十、申請文件檢核表

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案申請文件檢核表

申請人： (單一法人申請人或企業聯盟名稱)			審查結果		
審查項目	正本份數	影本份數	符合	需補正或補件	意見
1. 申請書	1			(不得補正及補件)	
2. 企業聯盟協議書 (無者免附)	1			(除外國法人簽名及認證部分得予補正外, 不得補正及補件)	
3. 企業聯盟授權書 (無者免附)	1			(除外國法人簽名及認證部分得予補正外, 不得補正及補件)	
4. 代理人委任書 (無者免附)	1			(不得補正及補件)	
5. 資格證明文件		1			
6. 財務資格證明文件		1			
7. 申請保證金繳交證明文件	1			(不得補正及補件)	
8. 印鑑印模單	1			(不得補正及補件)	
9. 投資計畫書	12			(不得補正及補件)	
10. 開發權利金價格單	1			(不得補正及補件)	
審 查 結 果	廠 商 資 格				
	本表所稱資格文件係指申請須知要求之文件。 <input type="checkbox"/> 資格及應附文件均符合規定。 <input checked="" type="checkbox"/> 資格及應附文件於補正及補件後始符合規定。 <input type="checkbox"/> 資格不符, 不予評選。 不符理由: _____				
工作小組簽名					

簽認日期： 年 月 日



附件十一、資格審查補正事項表

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案補正事項表

申請人： (單一法人申請人或企業聯盟名稱)			審查結果		
審查項目	正本份數	影本份數	符合	需補正或澄清	意見
1. 企業聯盟協議書 (無者免附)	1			(除外國法人簽名及認證部分得予補正外,不得補正及補件)	
2. 企業聯盟授權書 (無者免附)	1			(除外國法人簽名及認證部分得予補正外,不得補正及補件)	
3. 基本資格證明文件		1			
4. 財務資格證明文件 (無退票證明文件)		1			
工作小組簽名					

簽認日期： 年 月 日

附件十二、申請人資格審查結果彙整表

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案申請人資格審查結果彙整表

審查項目	申請人 1	申請人 2	申請人 3	申請人 4	申請人 5	申請人 6
1. 申請書						

2. 企業聯盟協議書（無者免附）						
3. 企業聯盟授權書（無者免附）						
4. 代理人委任書（無者免附）						
5. 資格證明文件						
6. 財務資格證明文件						
7. 申請保證金繳交證明文件						
8. 印鑑印模單						
9. 投資計畫書						
10. 開發權利金價格單						
是否成為合格申請人						

符合:合、△(○:具備該項資料、△:免附該項資料) 不符合:符

工作小組簽名:

簽認日期: 年 月 日

附件十三、投資計畫評審評分表

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案投資計畫評審評分表

評分表(委員)編號：\_\_\_\_\_

評審日期：中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

評審項目	權重	合格 申請人1	合格 申請人2	合格 申請人3	合格 申請人4	合格 申請人5	合格 申請人6
1. 廠商能力及信譽	15						
2. 土地使用及興建計畫	25						
3. 營運及財務計畫	25						
4. 移轉及回饋計畫	25						
5. 風險管理計畫	5						
6. 簡報及答詢	5						
加總評分	100						
序位							

備註：

一、請委員於甄審完成並簽名後，將簽名處以封條黏貼。

(黏貼處)

委員簽名：

(摺疊線)(請撕去雙面膠紙表層後往上摺疊黏貼)

附件十四、投資計畫評審評分彙整表

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案

投資計畫評審評分彙整表

合格申請人		評審委員編號							評定70分以上委員數	序位總和
		1	2	3	4	5	6	7		
1	序位									
	評分									
2	序位									
	評分									
3	序位									
	評分									
4	序位									
	評分									
5	序位									
	評分									
6	序位									
	評分									
評選結果		入圍申請人 1： 入圍申請人 2： 入圍申請人 3：								
甄審委員會 出席委員 簽名										
日期		中華民國      年      月      日								

附件十五之一、開發權利金價格單（單一公司申請人）

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案開發權利金價格單

填寫說明：本標單各標價均以中文大寫填入，計至小數第一位。

計畫名稱：臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案

開發權利金：

（單一公司申請人名稱） 承諾繳付予臺中市政府經濟發展局  
新台幣 \_\_\_\_\_，作為本計畫之開  
發權利金。

申請人（以單一公司申請人方式申請時）

公司名稱：（印鑑）

統一編號：

公司地址：

電話/傳真號碼：

代表人：（印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

中華民國

年

月

日

附件十五之二、開發權利金價格單（企業聯盟申請人）

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案開發權利金價格單

填寫說明：本標單各標價均以中文大寫填入，計至小數第一位。

計畫名稱：臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案

開發權利金：

（企業聯盟申請人成員名稱） 承諾繳付予臺中市政府經濟發展局新台幣\_\_\_\_\_，作為本計畫之開發權利金。

申請人（以企業聯盟方式申請時）

授權代表公司

公司名稱：（印鑑）

統一編號：

公司地址：

電話/傳真號碼：

代表人：（印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

企業聯盟申請人各成員（1）

公司名稱：（印鑑）

統一編號：

公司地址：

電話/傳真號碼：

代表人：（印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

企業聯盟申請人各成員（2）

公司名稱：（印鑑）

統一編號：

公司地址：

電話/傳真號碼：

代表人：（印鑑）

戶籍地址：

身分證字號：

（本表內企業聯盟成員欄位不敷使用，請自行影印製訂）

中華民國

年

月

日

## 附件十六、設定地上權契約

### 臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案設定地上權契約

立約人：臺中市政府（以下簡稱「甲方」）與\_\_\_\_（於簽約前填入）公司（以下簡稱「乙方」）為履行雙方所簽署之臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉契約（以下簡稱「興建營運移轉契約」），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：甲方之聲明

甲方聲明其依相關法令有權簽訂本地上權契約，以及履行本地上權契約所定之一切義務。

#### 第二條：地上權範圍

甲方同意將臺中市南屯區惠義段0150-0000地號的市有土地，面積合計20,117.26平方公尺（確實面積以地政機關土地登記簿面積為準，以下簡稱「本用地」）設定地上權作為乙方投資、開發及營運之使用。

#### 第三條：地上權存續期間

- 一、地上權起訖存續期間，與興建營運移轉契約相同。惟興建營運移轉契約所訂之開發營運期間，經提前終止或展延者，存續期間視為屆滿或隨同展延。
- 二、乙方應依甲方書面通知之日期，配合甲方辦理本用地之點交並善意占有之。
- 三、本基地土地所屬的建物設備、設施應於地上權期滿前或中途終止契約時，並無償移轉予甲方所有，乙方並同意於契約終止日起30日內協同甲方完成辦理所有權移轉登記，絕無異議。

#### 第四條：土地租金

- 一、乙方應自地上權契約簽約日起計付土地租金，土地租金率按政府當年期公告本用地地價總額年息5%計算，租金採半



年繳，分別於每年1月31日、7月31日前各繳納該年土地租金之50%。

二、地上權契約簽約當年期之土地租金依據地上權簽約日起至同年6月30日累計日數比例計付，若簽約日已超過該年6月30日，則累計日數計算至該年年底，並應於地上權契約簽約日起10日內計算及繳納當年期租金；地上權屆滿或終止當年期之土地租金依地上權截止日回溯同年尚未繳納土地租金之日數比例計付。

#### 第五條：土地用途

乙方在土地存續期間內，須依興建營運移轉契約及相關法令之規定，將本用地僅使用於本計畫之開發營運，以及其他符合興建營運移轉契約精神之事項，而不得作其他用途。

#### 第六條：乙方之義務

乙方於點交並佔有本用地後，應負責保管及排除任何第三人之非法佔有，並應隨時保持本用地、建築物與其附屬設施於良好使用及安全衛生管理法之規定。除興建營運移轉契約及地上權契約另有約定外，地上權期間屆滿或提前終止地上權契約時，乙方應立即除去地上物上一切設定負擔及其他法律上之限制，並將本用地返還甲方。

#### 第七條：不可轉讓性

一、在地上權契約有效期間內，不得轉讓地上權契約，或為其他任何方式之處分。在地上權存續期間內，亦不得將地上權轉讓、出租。

二、前項規定乙方應於辦理地上權設定登記時一併登記之。

#### 第八條：違約

一、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，即視為違反興建營運移轉契約，甲方得依興建營運移轉契約第十一章之相關規定辦理。

- 二、若乙方積欠租金達 1 年時，甲方得終止興建營運移轉契約及地上權契約，所積欠之土地租金及懲罰性違約金由履約保證金中扣繳。

#### 第九條：地上權之設定

地上權契約簽署之日起 2 個月內，雙方應協同辦理完成地上權設定登記。房屋稅、公證費、地上權設定、變更、預告登記或塗銷登記時所生之一切費用及稅捐(包括規費、印花稅、代書費等，以及因辦理地上權登記依法應負擔之費用)，均由乙方負擔，其他稅費悉依相關法令規定負擔。

#### 第十條：建築物所有權登記

- 一、乙方應於取得建築物之使用執照後 3 個月內，辦妥建築物所有權第 1 次登記。
- 二、乙方於辦理前項登記時，應通知並會同甲方以預告登記之方式，載明於地上權存續期間屆滿，及地上權契約終止之日，乙方有義務會同甲方辦理塗銷地上權及其他負擔之登記，辦理建物所有權之移轉登記，並將本用地返還甲方所有。如乙方以本地上權及建築物併同向融資機構抵押設定或其他負擔者，乙方應取得金融機構於地上權存續期間屆滿，以及地上權契約終止之日，無條件同意辦理塗銷地上權登記、塗銷所有他項權利之同意書交甲方。

#### 第十一條：稅捐及規費之負擔

自地上權契約簽署後，除依第九條之規定外，由甲、乙雙方各依相關法令負擔之。

#### 第十二條：優先購買權之拋棄

乙方聲明同意拋棄對本用地之法定優先購買權。

#### 第十三條：地上權契約效力

地上權契約為興建營運移轉契約附件之一，除地上權契約有明文排除興建營運移轉契約之適用外，應以興建營運移轉契約之規定為準。

第十四條：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。

第十五條：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。

第十六條：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，雙方並同意依開發經營契約第九章所定之方式，處理因地上權契約所生之爭議。

第十七條：地上權契約份數

地上權契約經雙方簽署，加蓋印信及公證後生效。正本一式二份，雙方各執一份為憑，副本六份，由甲方、乙方各分別執用三份。副本如有謬繕，以正本為準。

立契約人

甲方：臺中市政府經濟發展局 (印鑑)

代表人： (印鑑)

地址：

電話：

傳真：

乙方：\_\_\_\_\_公司 (印鑑)

法定代理人： (印鑑)

地址：

電話：

傳真：

中 華 民 國 年 月 日

## 附件十七、協調委員會組織章程

### 臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案協調委員會組織章程

第一條 本章程依興建營運移轉契約第九章之規定，由臺中市政府（以下簡稱「甲方」）及民間機構（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條 協調委員會之任務如下：

- 一、興建營運移轉契約（包含相關文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- 三、甲、乙雙方同意交付協調之事項。

第三條 本委員會應於興建營運移轉契約簽訂後 6 個月內成立，設置七名委員，甲、乙雙方共同推薦三人，主任委員自該三位委員中選出；另甲、乙雙方各自推薦二人。

第四條 本委員會委員任期 3 年，應定期改選之。

第五條 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，得於甲、乙雙方共同推薦之委員中指定 1 人為代理人。

第六條 委員應親自出席會議，因故不能出席時，得於甲乙雙方同意後，以書面委任他人代理之。代理人以受一人之委任為限。

第七條 本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。

第八條 本委員會開會時，甲、乙雙方得列席參加。本委員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。其費用由乙方負擔。

第九條 本委員會視協調之需要，得要求甲、乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員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，所需經費由乙方負擔。

第十條 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。

第十一條 本委員會委員均為無給職，但得依規定支給審查費、出席費及交通費。

第十二條 除第八條、第九條規定外，因協調所需之經費由本委員會決議之。若無法達成決議時，所需經費由乙方負擔。

第十三條 本章程之變更及修改應經甲、乙雙方同意。