

臺中產業故事館營運移轉案

投資契約

執行機關：臺中市政府經濟發展局

民間機構：聖僑資訊事業股份有限公司

中華民國 106 年 10 月 13 日

目 錄

第一章	一般說明	2
第二章	委託營運期間	5
第三章	乙方營運權限	6
第四章	雙方聲明與承諾事項	7
第五章	甲方協助事項	9
第六章	委託營運管理資產	10
第七章	營運	13
第八章	費率及費率變更	21
第九章	租金、權利金與其他費用之計算與繳納	22
第十章	財務事項	24
第十一章	資產之返還	25
第十二章	履約保證	27
第十三章	保險	28
第十四章	營運績效評估機制及營運期間屆滿之優先訂約	30
第十五章	缺失及違約責任	32
第十六章	契約之變更及終止	36
第十七章	不可抗力與除外情事	38
第十八章	爭議處理及仲裁條款	40
第十九章	其他條款	42

附 件

附件一	用地範圍示意圖及地籍圖謄本	附件-1
附件二	建築平面示意圖	附件-4
附件三	點交之財產及物品清冊	附件-5
附件四	營運績效評估辦法（草案）	附件-6
附件五	協調委員會組織章程（草案）	附件-12
附件六	階段及年度執行日程管制建議表	附件-17

臺中產業故事館營運移轉案投資契約

立約人

主辦機關：臺中市政府

執行機關：臺中市政府經濟發展局（以下簡稱為「甲方」）

民間機構：聖僑資訊事業股份有限公司（以下簡稱為「乙方」）

本案營運目標在於保存活化歷史建築「帝國製糖廠臺中營業所」，延續原有空間氛圍，並打造為「臺中產業故事館」，除提供藝文活動及文化展演空間外，亦得提供消費餐飲、零售賣店等服務，提高本案各個空間之使用效能，兼具公益與商業服務機能。

雙方同意依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及相關主管機關訂定之規定，以甲方所管理「歷史建築帝國製糖廠臺中營業所」建築及用地範圍之土地（臺中市東區泉源段 10 地號）、建築物、工作物、戶外廣場與庭園以及附屬設施等營運資產（以點交時之財產及物品清冊為準）為營運資產，供乙方營運；營運期間屆滿後，歸還營運權利及資產予甲方。

本契約為私法契約，如有本契約未約定之事宜，依民法相關規定處理，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依第 18 章約定爭議處理程序處理。

雙方除應遵守中華民國相關法令規定外，並同意藉契約以釐清雙方之權利義務，爰議定本「臺中產業故事館營運移轉案投資契約」（以下簡稱「本契約」）以供雙方確實履行。

第一章 一般說明

1.1 契約範圍及文件

1.1.1 契約範圍

本案營運資產之委託營運、維護管理及移轉。

1.1.2 契約文件

1. 本契約

2. 本契約之附件，包括：

- (1) 甲方就申請須知補充規定釋疑之書面說明
- (2) 申請須知補充規定
- (3) 甲方就申請須知釋疑之書面說明
- (4) 申請須知
- (5) 投資執行計畫書
- (6) 其他經雙方同意納入契約文件者
- (7) 其他有關機關就本案所為解釋或決議文件
- (8) 其他視個案特性應納入契約文件者。(包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。)

1.1.3 契約文件效力規定

1. 本契約所有文件均為本契約之一部分，與本契約條款均有同等效力，並得互為補充、解釋。其適用之優先順序依第 1.1.2 條各款之先後順序定之。
2. 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
3. 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。
4. 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：
 - (1) 契約條款優於申請須知內之其他文件所附記之條款，但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
 - (2) 申請須知之內容優於投資執行計畫書之內容。但投資執行計畫書之內容經甲方審定優於申請須知之內容者，不在此限。申請

須知如允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於甄審時接受者，以投資執行計畫書之內容為準。

(3) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

(4) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

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. 促參法：指「促進民間參與公共建設法」。
2. 本契約：指「臺中產業故事館營運移轉案投資契約」。
3. 本案：指「臺中產業故事館營運移轉案」。
4. 本契約所稱「歷史建築帝國製糖廠臺中營業所」係指依據文化資產保存法第 18 條及歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法，於民國 96 年登錄為歷史建築，應遵循文化資產保存法相關法規。本建物座落於臺中市東區泉源段 10 地號，包含戶外廣場與庭園、工作物以及附屬設施。
5. 本案用地：指為完成本案而經甲方同意交付乙方本案所需之用地，含歷史建築、委託經營管理範圍、義務負擔維護管理範圍及其附屬設施所需之用地。
6. 委託經營管理範圍：臺中市東區泉源段 10 地號部分土地及地上物（僅包含建築物及戶外空間之左側廣場部分），土地面積約 2,805.51 平方公尺，建築物樓地板面積約 1,520.71 平方公尺（詳參附件一）。
7. 義務負擔維護管理範圍：臺中市東區泉源段 10 地號部分土地（包含本案歷史建築周邊景觀之前側廣場、後側廣場、景觀花園與排水及部分草地邊坡），土地面積約 2,108.26 平方公尺（詳參附件一）。
8. 委託營運管理標的物：參第 6 章之規定。
9. 營運資產：指乙方依本契約自甲方取得之權利、資產或其他利益，包括但不限於委託營運管理標的物。
10. 契約期間：參第 2 章規定。
11. 正式營運日：指乙方於甲方指定之營運期間之前完成本計畫營運準備後，書面通知甲方預訂開始營運日，並經甲方之事前書面同意本案開始營運之日為準。
12. 營運期間：指自甲方發文同意之正式營運日起算，至投資契約期間屆滿日或終止生效日止。
13. 投資計畫書：指乙方依申請須知之規定提出參與本案所研擬之計畫

內容。

14. 投資執行計畫書：指乙方於接獲甲方議約完成通知後，將其所提出之投資計畫書，依據甄審委員會於甄審程序中提出之意見、乙方於甄審程序中所提出或簽署之澄清、切結或承諾文件及議約結果修正後提出，經甲方核定納為投資契約之一部分，以作為乙方投資營運本案之依據
15. 融資機構：指對於本案之營運提供財務上之借貸、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。
16. 履約保證金：指完成議約之申請人，於簽訂投資契約前繳交，用以擔保契約履行之保證金。
17. 期初投資金額：指乙方應購置相關營運設備，金額不得少於新臺幣 700 萬元整（含稅），期初投資金額 600 萬元部分，應於點交完成翌日起 90 日內完成投資，剩餘金額得視實際需要自營運資產點交完成翌日起 180 日內完成，並均於投資完成後 60 日內製作投資明細表（包含但不限於發票等支付憑證之影本、帳簿文件等）予甲方審定。
18. 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路佈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。
19. 協力廠商：指非申請人，但於申請階段提出協力廠商承諾書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商。
20. 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之營業收入，包括但不限於活動收入、租金收入、停車、餐飲及各項活動收入、銷售或其他因經營本案之業務收入、向中央或地方機關所申請之補助額及其他經甲方同意出租相關設施及空間與第三人方式經營之部分。
21. 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。
22. 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，除契約另有規定者外，以中文為主。
23. 本契約文件所載日期，除另有約定者外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入。
24. 整備期間：指乙方完成營運管理標的物之裝修營繕工程及營運設備之添置時間，該期間自點交完成日起至正式營運日前一日止。

25. 歷史建築管理維護計畫：指依據「文化資產保存法」第 23 條及「古蹟管理維護辦法」相關規定，所擬定之管理維護計畫。
26. 主題展覽或藝文活動：指乙方於營運期間辦理之主題展覽或藝文活動，其內容或主題至少應有 12 場次以上符合本案營運目標之主題展覽或活動（其中包含 2 場次分別為期 2 個月以上之大型企劃主題展覽），且辦理前應經甲方同意者。
27. 文化創意產業：指依文化創意產業發展法第 3 條第 1 項第 1 款至 16 款之產業範疇。
28. 專案公司：指最優申請人或遞補之次優申請人若於投資計畫書中載明其與執行機關簽訂本案契約之民間機構為專案公司時，應自接獲執行機關通知議約完成日起 30 日內，於臺中市依我國公司法完成「股份有限公司」設立登記，並以新設專案公司為民間機構，且最優申請人或遞補之次優申請人應為專案公司之發起人，於委託營運期間內所持有對於民間機構有表決權之股份總數或出資額不得低於 51%。

1.2.2 契約之解釋

1. 本契約各標題僅為便於查閱之用，不作為解釋本契約各條款文義之依據。
2. 本契約及相關文件之疑義解釋，如有使用不同文字時，應以中文之解釋為準。
3. 本契約所載之期間，除另有約定者外，依民法關於期間之規定。
4. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
5. 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

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規定者為限，權利義務繼受者為乙方時，乙方應事先取得甲方之同意。
- 1.3.2 乙方辦理合併或分割時，應事先取得甲方之同意。
- 1.3.3 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 委託營運期間

2.1 契約期間

本契約之期限自委託營運資產點交完成日開始起算 5 年（包含整備期間及營運期）。

2.2 整備期間

2.2.1 本案整備期間自委託營運資產點交完成翌日起算 90 日。

2.2.2 乙方之裝修施工計畫（含規劃設計圖、消防安全措施及投資金額等）應先提送甲方同意後，依法自主取得相關證照及許可，並於取得 30 日內書面提供甲方備查。

整備期間如因不可歸責於乙方之事由，致使乙方無法於點交後 90 日內完成裝修工程時，乙方得以書面向甲方申請展延，惟展延期間最長以 90 日為限，展延期間不得營運，且契約期限不得延長。

第三章 乙方營運權限

3.1 委託營運

3.1.1 甲方應提供本契約第 6 章所約定之營運管理資產，委託乙方營運。營運管理資產之所有權及與乙方使用目的不抵觸之限定物權仍屬甲方，乙方僅享有營運之權利，除經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得將全部或一部轉讓、出租、出借、設定負擔、信託移轉登記予他人或為民事執行之標的。契約期間屆滿後，乙方應將甲方交付之委託營運管理標的物及營運資產無償返還予甲方。

3.1.2 與第三者合約之備查

1. 乙方就為完成本案而與第三人簽訂之合約，應於合約簽訂後 15 日內將副本交予甲方備查，合約如有修改或變更時亦同。
2. 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因合約所生之所有權利義務、債權債務等，均由乙方負責，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，倘因此等事項致甲方受有損害，乙方應負擔一切相關費用（包括但不限於律師費、訴訟費用、裁判費等）並賠償甲方之損害。

3.2 乙方工作範圍

為完成本案之營運管理，乙方應負責辦理本案之營運及維護管理等一切工作，包括但不限於下列事項：

3.2.1 本案之營運管理。

- 3.2.2 委託營運管理資產之維護、保養、更新及增置。
- 3.2.3 本案營運管理資產移轉予甲方時提供必要之協助。
- 3.2.4 其他經甲方指定之事項。

3.3 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方得基於政策變更或公共利益之考量，要求乙方變更工作範圍，乙方應配合辦理。乙方如證明因此受有損失者，甲方應補償之，但不包括所失利益。

第四章 雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

- 4.1.1 為使本案之營運順利成功，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調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。
- 4.1.3 甲乙雙方於本契約中之所有聲明均為真正，並無隱匿或虛偽不實。
- 4.1.4 對於投資計畫書之內容，非經甲方於核定时以書面特別表示願受拘束者，對甲方不生拘束力。但增加乙方之義務或負擔、符合申請須知之規範、或對甲方較為有利、非限制甲方之權力者，不在此限。

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、履勘或其他類此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並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。
- 4.3.2 本契約之簽署及履行並未構成乙方與第三人現存契約之違約情事。
- 4.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。

- 4.3.4 本契約簽署時，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。
- 4.3.5 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，切實遵守相關法令規定。
- 4.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事司法案件繫屬於法院、或接受檢察署、調查機關調查、或有重整、破產等影響本案之經營或財務狀況之不利情事。

4.4 甲方之承諾

- 4.4.1 營運管理標的物與設施點交甲方至遲應於正式營運日 90 日前，將委託營運之財產及物品（以下簡稱財物）列冊，並依使用現況於甲方指定之期限內分批完成點交。（本案配合歷史建築修復暨再利用工程完工期程，辦理分批點交，預定於民國 107 年 12 月底前完成全部資產點交。）
- 4.4.2 甲方繳付本案用地之地價稅及房屋稅。
- 4.4.3 甲方經文化資產主管機關核准後，負責辦理歷史建築之專業修繕工程。前開所指專業修繕工程，限於白蟻防治工程、結構工程、屋頂或牆面防水防漏工程、及地坪修繕工程，其餘未列入者，皆歸屬日常維護由乙方負責，如雙方對非屬上開事項之認定項目（日常維護與專業修繕）有疑慮，則雙方同意由甲方召集文化資產專家學者後會勘確認。

4.5 乙方之承諾

- 4.5.1 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由乙方負責，且因此等事項致甲方受損，乙方應負賠償責任。
- 4.5.2 乙方承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致甲方受損，應由乙方負擔相關費用。
- 4.5.3 乙方承諾於本案整備期間之施工安全、環境保護，及整備期間、營運期間之場地設施安全等概由乙方負責。如因施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔一切費用及賠償責任。
- 4.5.4 乙方承諾為完成本案之營運而與第三人簽訂之重要契約，應即將該等契約報請甲方備查，該等契約如有修改或變更時亦同。非重要契約經甲方要求提送者，準用之。
- 4.5.5 乙方承諾提供下列回饋事項：
 - 1. 乙方依投資執行計畫書所提比例，雇用在地人員（指設籍於臺中市

- 之居民)。
2. 乙方承諾針對在地民眾(指設籍於臺中市東區之居民)，依投資執行計畫書所提，給予優惠措施。
 3. 乙方承諾在地機關及社區組織(指設址於臺中市之機關及臺中市東區之組織)辦理活動場地租用時，依投資執行計畫書所提，給予優惠措施。
 4. 其他投資執行計畫書所提之回饋事項。
 5. 乙方應建立所提供回饋措施之資料檔案，隨時更新並持續紀錄，並接受甲方督導。
- 4.5.6 如乙方執行前項承諾事項，因不可歸責於乙方之事由致無法完成時，乙方不構成本契約之違約情事。於前項情形，如乙方因此有節省成本或產生利益，經甲方書面請求，應由雙方協商其他替代方案。
- 4.5.7 乙方應依文化資產保存法及本案歷史建築之特性，擬定合適本案的管理維護執行內容，於營運開始日 15 日前提送「歷史建築管理維護計畫」經甲方審核同意，並報文化資產主管機關備查後施行，管理維護工作應依核定計畫之內容及文化資產保存法、古蹟管理維護辦法辦理。後續如因實際情況有變更之必要，則應經甲方同意後，由乙方自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用及責任。

4.6 違反聲明及承諾之效果

- 4.6.1 因甲方未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害時，甲方應對乙方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以乙方實際所受損害為限，不包括乙方所失利益。
- 4.6.2 因乙方未能履行承諾事項或違反聲明，致甲方受損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以甲方實際所受損害為限，不包括甲方所失利益，並得由甲方視其情形依第 15 章規定處理。

第五章 甲方協助事項

5.1 甲方協助事項

- 5.1.1 景觀改善及室內裝修之行政協助
甲方得針對本案基地之景觀改善、室內裝修工程、入口意象及指示標

誌設計，提供乙方相關行政協助及指導。

5.1.2 行政協調、申請之協助

乙方因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可、審議或依法申請稅捐優惠時，甲方可在法令許可及權責範圍內，協助乙方與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟乙方應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。

5.1.3 公共設備管線申請之協助

於本案委託營運期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、瓦斯、通訊及電信等公用設備及地方排水防洪工程之申請，甲方得於必要範圍內進行協調。

5.2 甲方不擔保協助事項必然成就

甲方依約提供協助，但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契約。

第六章 委託營運管理資產

6.1 營運資產之內容

6.1.1 委託營運管理標的物

1. 本案「歷史建築帝國製糖廠臺中營業所」，座落於臺中市東區泉源段 10 地號土地，包含本案用地範圍土地、建築物、工作物及其附屬設施等營運資產。土地總面積共 4,913.77 平方公尺，建築物樓地板面積約 1,520.71 平方公尺（詳參附件一）。
2. 本案目前尚在辦理歷史建築修復暨再利用工程，委託營運管理標的物之實際土地地號及各項面積，依交付時實際鑑界、土地登記謄本及資產清冊所載者為準。

6.1.2 委託營運管理範圍

臺中市東區泉源段 10 地號部分土地及地上物（僅包含建築物及戶外空間之左側廣場部分），土地面積約 2,805.51 平方公尺，建築物樓地板面積約 1,520.71 平方公尺。

6.1.3 義務負擔維護管理範圍

臺中市東區泉源段 10 地號部分土地（包含本案歷史建築周邊景觀之前側廣場、後側廣場、景觀花圃與排水及部分草地邊坡），土地面積約 2,108.26 平方公尺。

6.2 營運資產之交付

6.2.1 交付日期

甲方於辦理本案用地與設施之交付前，應提供甲方現有之財物清冊供乙方參考，前開清冊應載明資產項目、數量及使用現況，並以書面通知乙方預定交付期日及進行使用現況點交等事宜，乙方並應於甲方通知之交付期日完成點收，如因可歸責於乙方之事由致點收遲延者，甲方得依第 15 章處理。

6.2.2 以現場會勘方式交付

1. 於用地與設施交付日，雙方應指派代表辦理現場會勘，並由甲方出具用地與設施之相關圖說資料及營運資產清冊等資料影本及辦理實地地點交，製成會勘紀錄乙式 2 份，經確認無誤後由雙方簽認，並交 1 份會勘紀錄由乙方簽收。
2. 營運資產現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之營運資產清冊中註明，如雙方對於營運資產現況有不同意見時，亦得於營運資產清冊中註明雙方意見。
3. 點交日無法發現瑕疵者，乙方須於點交完成翌日起 90 日內更新資產清冊，提交予甲方，雙方協調處理之，逾越 90 日則乙方不得再主張營運資產之瑕疵。
4. 營運資產如屬乙方期初投資項目者，由乙方依本契約執行。反之，不屬乙方期初投資項目者，由甲方與乙方協調處理。
5. 惟乙方不得以營運資產現況為由，拒絕完成交付程序、營運或拒絕履約。

6.2.3 營運資產如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明。點交後，乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護。

6.2.4 乙方應於正式營運日起 90 日內，編列本案之資產清冊，送交甲方備查，且自正式營運日第 2 年起，應依行政院頒佈之「財產標準分類」逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等，並於每年 5 月 31 日前，將前一年度最新之資產清冊送交甲方備查。

6.3 權利及資產處分之限制

6.3.1 乙方依本契約取得之權利或其他利益，除依促參法第 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，不得將全部或一部轉讓、出租、設定負擔、信託移轉予他人或為民事執行之標的。

6.3.2 乙方因營運本案之營運資產，如為甲方所有，非經甲方書面同意或本

契約另有約定外，不得全部或一部轉讓、出租、設定負擔、信託移轉予他人或為民事執行之標的。

6.4 營運資產之分類及其處理

甲方點交予乙方之財產及物品，區分為「必須返還」及「非必須返還」兩類。

6.4.1 「必須返還」之財物，指於委託營運期間屆滿、終止時，乙方應返還予甲方之財產及物品。

1. 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該項財物毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約第 13 章所定之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或經甲方書面同意後以不低於原財物原有價值、功能之新品替代。
2. 本項財物達使用年限時，應依甲方之規定報廢。乙方應於營運管理期間內重置或購置替代品。
3. 乙方依約定重置或購置替代品時，應於購入 30 日內無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。乙方並應將甲方財物分類編號標示於明顯之處，乙方對於該物僅具有使用管理權。
4. 委託營運期間屆滿、終止時，乙方應將代甲方管理之財物或其替代品返還甲方。如返還時，有減損其效用之瑕疵，乙方應修復或更換應有價值功能相當之替代品。

6.4.2 「非必須返還」之財物，指於委託營運期間屆滿、終止時，如該財物已達使用年限而經報廢，乙方無須返還予甲方之財產及物品。

1. 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約第 13 章所定之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。
2. 乙方因上述原因重置或購置替代品時，應立即無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。乙方並應將甲方財物分類編號標示於明顯之處，乙方對於該物僅具有使用管理權。
3. 本項財物或其替代品達使用年限時，得依甲方之規定報廢，乙方無須添購新品替代。乙方如購置替代品，其所有權屬於乙方。
4. 委託營運期間屆滿、終止時，如本項財物或其替代品尚未達使用年限，乙方應將本項財物或其替代品返還甲方。如返還時，有減損其效用之瑕疵，乙方應修復或更換應有價值功能相當之替代品。

- 6.4.3 乙方因本案捐贈所取得之財物，應於取得後立即無償移轉所有權予甲方，並列入資產清冊之必須返還項目送甲方核定。

6.5 財產及物品之管理

甲方得就點交予乙方之財物，實施下列措施以為管理：

- 6.5.1 乙方應每年依國有財產法、公有財產法令、行政院頒佈之「財產標準分類」等相關規定及甲方要求之格式，製作財產及物品之資產清冊報請甲方核備。
- 6.5.2 甲方得就點交乙方代為管理之營運資產實施每年 1 至 2 次盤點，乙方應與配合，不得拒絕盤點。
- 6.5.3 已達使用年限之財產及物品，乙方應通知甲方確認是否辦理報廢。經甲方書面同意報廢後，由甲方依法令規定程序辦理，未經同意前，乙方仍應負保管責任。
- 6.5.4 有關本案各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向甲方請求損害賠償，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。
- 6.5.5 除本契約另有約定者外，委託營運期間內，乙方不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。
- 6.5.6 乙方因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用；其依民法或其他法令規定所有權歸屬甲方者，乙方亦應負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。除屬甲方點交營運資產主結構物之瑕疵，且非使用不當所致者外，其餘皆由乙方負責修繕。如遇責任認定上之爭議，則送交協調委員會處理。

第七章 營運

7.1 正式營運日及營業日

- 7.1.1 除本契約另有規定或經甲方書面同意外，乙方至遲應於全部資產完成點交翌日起 90 日內開始正式營運，並於正式營運日 7 日前，以書面經甲方核定後開始營運。

乙方若於正式營運前，依第 7.3.4 條辦理使用變更，經取得甲方同意後，前項正式營運日得展延至全部資產完成點交翌日起 180 日內，但

契約期限不予延長。

- 7.1.2 乙方違反前條規定者，除因非可歸責於乙方而得經甲方同意後展延外，應依第 15.3 條規定辦理。
- 7.1.3 本案營運期間，除星期一得固定休館，及事先以公文知會甲方同意之休假日外，其他日期均應依乙方所提投資執行計畫營運，且每日營業時間以不逾晚間 10 時為原則。除本契約另有規定外，未經甲方書面同意前，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 24 小時內通知甲方者，得依第 15.3 條規定辦理。
- 7.1.4 乙方如有維修或其他必要，得經甲方書面同意後，暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但關閉期間不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，仍應繳付權利金。

7.2 營運需求

自簽約日起至履約期限止，乙方須執行下列營運管理內容。

7.2.1 建築物、戶外空間、附屬設施之營運管理維護事項

1. 乙方應負責維護及管理本案範圍內之建築物、工作物、戶外廣場與庭園、附屬設施等營運資產，且應符合文化資產保存、建築、都市計畫與消防法規等相關規定。
2. 本案相關營運設施之維護、保養、修繕均應由乙方負責。甲方得視實際需要，要求乙方於正式營運日前提出維修或改善計畫，經甲方同意後實施，相關費用得納入期初投資金額中認列。
3. 歷史建築管理及維護：乙方應於正式開始營運日 15 日前依文化資產保存法研提送「歷史建築管理維護計畫」經甲方同意，並報文化資產主管機關備查後施行，後續管理維護工作應依核定計畫之內容及文化資產保存法辦理。(應研擬之內容及格式可參考「古蹟管理維護計畫參考範本」，並參酌與歷史建築帝國製糖廠臺中營業所相關如調查研究及再利用計畫等文化資產資料。)若有變更之必要，乙方應先取得甲方同意後，始得依相關法令辦理變更。
4. 乙方應負責本案範圍內之設備、設施及環境的維護與管理，維護系統之建立等。歷史建築之專業修繕工程，由甲方經文化資產主管機關核准後辦理。前開所指歷史建築之專業修繕工程，限於白蟻防治工程、結構工程、屋頂或牆面防水防漏工程、及地坪修繕工程，其餘未列入者，皆歸屬日常維護由乙方負責，相關維護費用亦由乙方

自行負擔，如雙方對非屬上開事項之認定項目（日常維護與專業修繕）有疑慮，則雙方同意由文化資產主管機關召集文化資產專家學者後會勘確認。

5. 因應計畫許可：本案歷史建築由甲方依文化資產保存法第 26 條規定取得因應計畫使用許可（詳參「歷史建築帝國製糖廠臺中營業所修復暨再利用工程規劃設計（含因應計畫製作）」），乙方應遵循之，惟如因乙方進駐實際需要變更因應計畫核准內容，應先取得甲方同意後，由乙方自行依相關法令辦理變更作業，經甲方及文化資產主管機關審查同意後辦理，並負擔所需全部費用及責任。
6. 本案歷史建築委託營運期間，乙方為「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」之申報人，並負建築物公共安全檢查結果之一切責任。
7. 乙方應於裝修開始日 15 日前提送裝修施工計畫書，經甲方審核同意後，依建築物室內裝修管理辦法及相關法規取得室內裝修執照，始得辦理。

7.2.2 乙方經營本案主體事業範圍包括視覺藝術產業、或音樂及表演藝術產業、或文化資產應用及展演設施產業、或工藝產業、或產品設計產業、或視覺傳達設計產業、或設計品牌時尚產業、或創意生活產業等相關之服務，以及辦理符合本案營運目標或與臺中糖廠、糖業、臺中產業發展相關之主題展覽或活動，或其它經甲方核准經營之營業項目。

7.2.3 乙方得經營餐飲服務、零售商品販售等有關商業行為。其他事業之經營需經甲方同意，且需依相關法令規定辦理。

7.2.4 乙方投資執行計畫書所提事項。

7.2.5 應辦理或提供服務事項

1. 導覽展示及諮詢服務

(1) 歷史建築導覽傳承空間：為推廣歷史建築藝術文化之美，乙方應於建築室內以多元方式舉辦展覽活動、展示地區及本歷史建築沿革故事、文獻及修復過程，並以文化延續及傳承為優先考量使用，且不得破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋建築物之外貌或阻塞其觀賞通道，其規劃配置需經甲方同意並指導。

(2) 臺中產業故事館主題展覽空間：為妥善設置並維持「臺中產業故事館」之營運，乙方應設置「臺中產業故事館」相關展覽及營運內容，策展主題可包含：臺中糖廠歷史照片、文獻展示；黑手窟、東區產業與生活、臺中地區產業聚落之形成；黑手窟到

精密機械科技產業之形成、生活中的隱形冠軍或中堅企業（如：臺中地區精密機械、手工機具產業中具代表性之中小企業，或曾獲經濟部「卓越中堅企業獎」之企業品牌故事）等內容，並透過立體空間、智慧導覽或資訊互動裝置等方式提供具可體驗之展覽內容。

- (3) 活動資訊空間：為提供臺中市藝文活動資訊、產業發展活動資訊及參觀民眾諮詢等服務，乙方需於本案基地建築物入口處或相關諮詢服務空間，規劃資訊空間，其規劃配置需經甲方同意。由甲方提供相關文宣出版品資訊；由乙方購置硬體設備，並負管理之責。

2. 規劃辦理主題展覽或活動

- (1) 乙方應以臺中產業發展為主軸，整合並表現臺中各特色產業，搭配企劃展覽內容更替及主題活動，增加「臺中產業故事館」之延伸性及豐富性。
- (2) 每年至少辦理 12 場以上符合本案營運目標之主題展覽或活動（其中應包含 2 場次大型企劃主題展覽）；並於投資計畫書內，提出具體辦理展覽或活動可執行方案及目標場次。次年度之展覽或活動構想應於每年 10 月 31 日前提送甲方備查。
- (3) 前述各場次展覽或活動應至遲於活動日前 15 日前將計畫與文宣內容提送甲方備查。
- (4) 前述展覽及活動辦理完成後應製作成果紀錄送甲方備查，並作為年度營運績效評估之依據。
- (5) 前述展覽或活動成果，甲方於宣傳或刊物發行時，有權轉載使用。

3. 乙方應配合甲方及主辦機關需求，無償提供本案場地舉辦相關文化、產業發展活動，其使用時間及場地範圍，甲方及主辦機關需於活動日 15 日前以書面通知使用日期及空間、設施，每年以 48 小時為限。超過部分得由雙方另行協議。

4. 各項行銷宣傳辦理事項

- (1) 因營運需求刊登廣告、文宣及於媒體宣傳時，內容應報經機關同意，方可辦理。
- (2) 「臺中產業故事館」名稱應冠於各項文宣製品、宣傳媒材上。
- (3) 乙方若因營運或活動需求，須將甲方及其他相關單位列為主、協

辦單位時，除應經該單位同意外，並應於相關文宣發布或公告
10 日前，報請甲方同意後，始得辦理。

5. 應建立所提供各項服務方案之資料檔案，隨時更新並持續紀錄，並接受機關督導。
6. 民眾及遊客反映意見之處理：應設立電子信箱或提供書面受理、人員諮詢等方式，處理民眾反映各項建議或疑問，並記錄及建檔。

7.2.6 其他經甲方許可之經營項目

1. 乙方經營本契約工作範圍以外之事業，均應事前取得甲方書面同意始得為之。
2. 投資契約簽訂後，甲方得因公共利益之考量，要求乙方變更工作範圍，乙方應配合辦理，但甲方應賠償乙方因此所受之損害，但不包括所失利益。

7.3 經營原則

- 7.3.1 經營管理本案營運資產應符合文化資產保存、建築、都市計畫與消防法規等相關規定。
- 7.3.2 乙方經營本案之形象應符合甲方推廣「臺中產業故事館」之宗旨，並應配合甲方對於本計畫發展之相關管理及業務推動。
- 7.3.3 本案委託經營管理範圍之室內空間除餐飲設施（廚房）空間以外，其餘本案用地範圍禁止明火之使用。
- 7.3.4 本案歷史建築由甲方依文化資產保存法第 26 條規定取得因應計畫使用許可，乙方應遵循之，惟如因乙方進駐實際需要變更因應計畫核准內容，應先取得甲方同意後，由乙方自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用及責任。
- 7.3.5 本案義務負擔維護管理範圍之戶外空間原則作為公共開放空間、主題展覽、藝文或公益活動使用，除日常維護管理以外，不得作為其他具收益性活動使用。但如有臨時性使用時，乙方得於 30 日前提出使用計畫及相關文件，經甲方同意後辦理。
- 7.3.6 委託經營管理期間內，乙方就建物空間、設施及設備等，應研訂租借（使）用規約及其收費標準函報甲方同意備查後，依該規約之規（約）定，將建物空間、設施及設備提供機關、社區組織、團體或個人辦理符合本案營運目標之相關活動。

7.4 乙方應負擔事項

- 7.4.1 乙方針對本案之期初投資金額不得低於新臺幣 700 萬元（含稅），其中 600 萬元之投資應自營運資產點交完成翌日起 90 日內完成，剩餘金額得視實際需要自營運資產點交完成翌日起 180 日內完成。其投資金額項目僅限於經甲方核定本案之裝修工程、景觀工程、營運設備添置、及其他經甲方同意有關本案營運設備之採購等。於投資完成後 60 日內製作投資明細表（包含但不限於發票等支付憑證之影本、帳簿文件等）予甲方審定。
- 7.4.2 乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之營運資產，並應負擔受託經營所衍生之各項稅捐（但不包括地價稅、房屋稅）、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
- 7.4.3 委託營運資產所衍生之各項清潔、維護、保養、環境綠美化、修繕（不包括歷史建築專業修繕工程）、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，於甲方交付乙方並經乙方點交完成後，概由乙方負擔，當年度期間不足一年者，依佔該年之比例計算。
- 7.4.4 其他事項
1. 乙方負責執行本案活動資訊空間之設置及其硬體設備之購置，並負擔維護管理之責。
 2. 乙方負責執行本案歷史建築導覽人員之培訓及任用，並應負擔所衍生之各項費用。

7.5 經營之限制事項

- 7.5.1 本案歷史建築委託營運期間，應維持「臺中產業故事館」之名稱，乙方非經甲方書面同意不得變更。
- 7.5.2 乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、商品、商品包裝、餐廳、餐飲用具、發票、收據或其他經甲方書面同意之場地、物品或文宣品。乙方為經營設施有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如甲方因乙方使用本案設施之商標或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，甲方得向乙方求償。
- 7.5.3 乙方如欲於本案用地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛之各類文宣、廣告物，須先經甲方書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。甲方認其設置有礙本案營運目標之執行或妨害風俗或其他甲方認定不宜者，得限期命乙方撤除，乙方應無條件配合辦理。
- 7.5.4 乙方對於空間之使用方式或使用範圍有變更需求者，應於年度事業計

畫中，載明變更之範圍及比例，向甲方提出變更申請，經甲方核准後據以執行。

- 7.5.5 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由乙方負責，應自行履行本契約之營運，不得將本契約分包或將履約責任轉讓予他人。

7.6 安全監控及通報計畫

- 7.6.1 乙方至遲於所有資產完成點交後 30 日內，應就營運資產之外部及內部安全，進行詳細評估，並提出安全監控改善計畫，自行負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送甲方同意。乙方應按甲方同意之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。
- 7.6.2 乙方於完成點交後 30 日內，應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報甲方之系統與方式，提出通報計畫送甲方同意。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內送甲方同意。乙方應按甲方同意之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。
- 7.6.3 如發生緊急事故或意外，有影響本案設施內外人員生命財產安全之虞時，乙方應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損失，乙方並應於事故或意外發生後 1 小時內向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。
- 7.6.4 乙方如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後 15 日內，將契約副本送甲方備查；契約其後有變更者，亦同。
- 7.6.5 委託營運管理標的物於營運期間應開放民眾使用，乙方應於正式營運日前訂定辦法以規範其管理及使用方式，報經甲方同意後，公告實施。因管理及安全考量，乙方應於委託營運管理標的物範圍內設立管制措施並訂定管理辦法及使用須知，經甲方同意後公告實施。

7.7 乙方如有協力廠商合作營運之應辦理事項

- 7.7.1 乙方未具有營運能力與實績而須與具有相關經驗之專業廠商（或專業人員）合作者，其合作或協力之營運方式應與「投資執行計畫書」所載相符。
- 7.7.2 協力廠商應按「投資執行計畫書」所載，參與本案經營管理之相關工作或業務。協力廠商參與營運相關工作契約等文件，乙方應於正式營運日 30 日前提送甲方備查。
- 7.7.3 乙方欲更換經甲方核定之協力廠商者，更換後協力廠商之營運能力與實績應不低於原協力廠商。

7.7.4 協力廠商如有異動或更換，乙方應於異動或更換日前 30 日，提出異動或更換之理由及相關證明文件經甲方審核同意後始得為之。

7.7.5 乙方有違反本條規定之情形，得依第 15.3 條規定辦理。

7.8 營運原則禁止分包

7.8.1 乙方應自行營運，非經甲方書面同意不得委託他人營運或將履約責任轉讓予他人。但部分設施設備有分包營運需求時，乙方應事先以書面申請並經甲方同意後，始得委託他人辦理。

乙方應於本契約之「投資執行計畫書」或「下年度營運計畫」中擬具分包計畫報經甲方核准。如經甲方核准後，乙方應於分包契約簽訂後 15 日內提送甲方備查，其修訂、變更時亦同。

如違反下列分包規定時，甲方得要求乙方終止分包契約，或依第 15 章辦理。

7.8.2 乙方與分包廠商簽訂之分包契約至少應包含下列內容規定：

1. 分包契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。
2. 分包廠商應遵守本契約及相關法令之規定。
3. 本契約於期限屆滿前經終止者，甲方或其指定之第三人有權承受乙方於分包契約之權利義務，但應以書面通知分包廠商。
4. 分包契約不得與本契約有所抵觸。
5. 甲方對於分包廠商人負任何損害賠償責任或補償責任。
6. 分包廠商所開立之發票或收據應以乙方名義為之。
7. 分包廠商就本案範圍內之營運事項，不得拒絕甲方之監督或檢查。
8. 分包契約須報請甲方書面核准後始生效力。

7.8.3 乙方不得以不具履行委託他人營運契約能力或未依法登記或設立之廠商為分包廠商。

7.8.4 乙方之分包廠商不得將分包契約再分包。

7.8.5 對於分包廠商履約之部分，分包契約商違反本契約或法令相關規定，甲方有權通知乙方與該分包廠商終止契約。

7.8.6 乙方對於分包廠商之經營管理應負完全責任。

7.8.7 分包廠商如造成甲方或乙方損害者，乙方應與該分包廠商負連帶賠償責任。分包契約已向甲方報備者，亦同。

7.8.8 乙方不得因委託他人營運而減免本契約應盡之義務。

7.9 睦鄰責任

- 7.9.1 乙方於委託營運期間應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。
- 7.9.2 乙方於委託營運期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法佔用土地、設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

7.10 甲方之監督

- 7.10.1 甲方得隨時指定人員瞭解乙方使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，乙方不得拒絕。
- 7.10.2 乙方應於每月 5 日前將上月營運情形，區分設施銷售情形分別統計及加總，併同說明組織概況、當月營業概況及大事紀等，彙整成營運管理月報送交甲方。
- 7.10.3 乙方對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。
- 7.10.4 乙方不得以不合理之收費機制排除一般民眾使用公共設施之權利。
- 7.10.5 乙方應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。

第八章 費率及費率變更

8.1 費率標準及變更

- 8.1.1 乙方應依投資執行計畫書相關內容，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報請甲方同意後實施。
- 8.1.2 乙方得每一年擬定調整方案，書面提送甲方同意後始得調整。

8.2 設施優惠措施

- 8.2.1 乙方應配合甲方及主辦機關需求，無償提供本案場地舉辦相關文化、產業發展活動，其使用時間及場地範圍，甲方及主辦機關需於活動日 15 日前以書面通知使用日期及空間、設施，每年以 48 小時為限。超過部分得由雙方另行協議。
- 8.2.2 乙方營運時應依身心障礙者保護法、老人福利法及其他相關法令（含子法）之規定提供優惠。

第九章 租金、權利金與其他費用之計算與繳納

9.1 土地租金

9.1.1 乙方依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」之規定繳納土地租金，申報地價調整時，土地租金於申報地價調整之日起隨同調整（但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以 6% 為上限）。土地租金計收範圍為臺中市東區泉源段 10 地號土地之委託經營管理範圍，面積為 2,805.51 平方公尺。

（土地租金=申報地價×委託經營管理範圍土地面積×5%×60%）

（本案 105 年申報地價為 7,600 元/m²×委託經營管理範圍面積 2,805.51 m²×年息 3%×=639,656 元/年，供參考。）

9.1.2 若依前述規定計收之租金，不足甲方支付依法應繳納之地價稅、房屋稅者，乙方應改按所應繳納之稅費繳納土地租金，並應於甲方書面通知後 30 日內補足之。

9.1.3 土地租金繳納辦法

1. 本案土地租金自甲方完成所有資產點交翌日起算，乙方應於點交完成日起 30 日內，繳納點交完成日起計至當年度 12 月 31 日止，依日數比例計算之第一期土地租金。
2. 其後年度（依曆計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之土地租金，乙方應於每年之 1 月 31 日前繳納甲方。
3. 如當年度期間不滿 1 年者，其年土地租金依當年度使用日數與該年總日數比例計算之。

9.1.4 於土地租金之原定數額或土地面積於土地租金繳付日期後有變動者，得於調整日起重新計算土地租金，並於次年土地租金繳付時，一併檢討土地租金差額予以補繳或扣抵計算。

9.2 權利金

9.2.1 定額權利金：每年新臺幣 120,000 元 整（簽約時依乙方承諾填入，每年不低於新臺幣 120,000 元）。

9.2.2 定額權利金繳納辦法

乙方依第 9.1.3 條之繳交期限及計算原則，繳納定額權利金予甲方。

9.2.3 營運權利金：乙方自正式營運日起，每年依投資執行計畫「權利金支付計畫表」所載之營運收入級距支付營運權利金比例（應填至小數點第一位），並按其財務報表之總營運收入計算營運權利金之金額繳納予

甲方。

營運權利金支付計畫表

級距	實際年營運收入範圍(元)	該級距支付營運權利金比例(%)	計算說明
1,000 萬元以下	依實際年營運收入	1%	營運權利金之計收依申請人營業額級距分段累計。
1,500 萬元以下	10,000,001 元～ 15,000,000 元	3.75%	
超過 1,500 萬元	15,000,001 元～實際年 營運收入	6.25%	

9.2.4 營運權利金繳納辦法

1. 於本計畫營運期間，乙方應按該年度依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算委託營運範圍之業務經營所得，計算營業收入。
2. 乙方應於次年 5 月 31 日前，按其年度依經會計師查核簽證之財務報表營業收入總額計算報甲方，並經甲方審核核計經營權利金後繳付。
3. 當年度委託營運期間未滿 1 年者，其營運權利金之計算，應以實際營運期間之收入計算之。
4. 最末期之營運權利金，應於委託營運期間屆滿或終止之日起 60 日內繳納，乙方並應具結會計師查核簽證之財務報表於該期間內供甲方備查。

9.2.5 本案收取之土地租金及權利金，未來如編列於機關附屬單位預算之特種基金收入者，所衍生之營業稅應由乙方負擔，並隨同土地租金及權利金計收。

9.3 繳納方式

- 9.3.1 乙方繳納土地租金及權利金之應於期限內以匯款方式繳納之、或以甲方為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票支付。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。
- 9.3.2 乙方於繳納營運權利金同時須檢附經會計師簽證之年度財務報告。
- 9.3.3 如有稅務違章之情事發生，經稅捐稽徵機關查獲，除應補繳短漏報之營業收入對應之權利金金額外，應照短漏報之營業收入對應之權利金金額，處以 3 倍之懲罰性違約金。

9.4 土地租金及權利金遲延給付之違約金計算

土地年租金與權利金乙方應按年依規定期限繳納；乙方未依本契約約定

期限繳納土地租金與權利金者，逾期繳納按日照欠額加收千分之三之懲罰性違約金；逾期繳納在 3 個月以上者，按月照欠額加收百分之十之懲罰性違約金；甲方並得不經催告，逕行依第 16 章規定終止本契約，其積欠之土地租金與權利金或懲罰性違約金，甲方得自履約保證金中扣除。

9.5 土地租金與權利金之補足或返還

本契約於委託營運期間屆滿前終止時，乙方應會同甲方結算本契約簽約日起至契約終止日止，乙方應繳納之土地租金與權利金金額，若有短少，乙方應於甲方所定期限內補足之；若有餘額，由甲方扣抵乙方因本契約所生應給付予甲方之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或甲方為乙方代墊之費用後，無息退還乙方。

第十章 財務事項

10.1 財務報表提送

- 10.1.1 乙方於委託營運期間，其經營本案之營運收入及成本應設帳經會計師查核簽證。
- 10.1.2 乙方應於本案契約簽訂後 30 日內，就本案營運事務完成獨立設帳，並依法為分支機構之登記，其登記之相關資料，送甲方備查。
- 10.1.3 乙方應於每年 5 月 31 日前將前一年度主要股東持有比率、董監事名冊、資產清冊及經會計師查核簽證之財務報告書（包含會計師針對乙方執行本案之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料），提送甲方備查並作為計算營運權利金之基礎。
- 10.1.4 乙方依約應向甲方提出之財務報表，其內容如有虛偽、隱匿或其他不實情事者，甲方得依投資契約第 15 章處理。

10.2 財務檢查權

- 10.2.1 甲方得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況。甲方為執行檢查，得限期通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方應全力配合。
- 10.2.2 於本契約期間，甲方得指派各種專業顧問執行查核工作，並得對乙方經營本計畫之業務及人事提出改善建議。
- 10.2.3 乙方提供之財務檢查文件(包括但不限於帳簿、表冊、傳票等)，均應保證其真實無誤，且就甲方財務檢查所詢內容，並無虛偽、隱匿或其

他不實情事，如有違反甲方得依投資契約第 15 章處理。

10.3 重大財務事項

10.3.1 乙方未取得甲方書面同意前，不得有下列各款之情事，並應依相關法令規定辦理後 15 日內檢附相關文件通知甲方：

1. 分割或與其他公司合併。
2. 辦理減資。
3. 結束乙方之部分營業。
4. 其他可能影響本契約履行之行為。

10.3.2 乙方發生下列各款情形之一時，應於依相關法令規定辦理後 15 日內檢附相關文件通知甲方。

1. 乙方之代表人變更。
2. 乙方之組織變更（包括但不限於乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更）。
3. 乙方之地址變更。
4. 乙方股東持股比例變更。

10.3.3 乙方於本契約存續期間，實收資本總額或財產總額不得低於新臺幣 600 萬元整。

第十一章 資產之返還

11.1 資產返還

11.1.1 移轉前之營運資產總檢查乙方應於契約期間屆滿前 6 個月起，委請甲方同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交甲方審查，並自行負擔費用。

11.1.2 除本契約另有約定者外，於委託營運期間屆滿或終止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於 45 日內將甲方具有所有權、「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。

11.1.3 契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔委託營運管理標的物之各項稅捐（但不包含房屋稅及地價稅）、規費、維修、

行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電信、保全及其他所有相關費用，且須協助甲方辦理相關之用戶人更名作業。

- 11.1.4 乙方應於契約屆滿前 6 個月或契約終止後 30 日內，提送營運資產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。
- 11.1.5 乙方提送之營運資產交接計畫中，應訂明各項營運資產之返還及移轉方式，乙方應提供必要之文件、紀錄及報告等資料作為參考。
- 11.1.6 除契約另有約定外，雙方完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行本契約應盡義務，雙方應於本契約期限屆滿時或終止時完成移轉作業。

11.2 資產返還時及返還後應負之義務

- 11.2.1 乙方依本契約約定返還予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於返還予甲方時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
- 11.2.2 所有資產除甲方於點交予乙方時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，乙方返還予甲方之所有資產，均應維持堪用之狀態。乙方若有對相關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。
- 11.2.3 乙方依本契約返還資產前，須負責處理任何因其作為或不作為所引起之任何未決之糾紛及訴訟。若甲方因本章約定繼受乙方資產而遭受第三人之損害賠償請求權時，乙方應負擔甲方因和解、調解、判決、行政救濟等一切應支付之賠償費用及其他有關支出。
- 11.2.4 乙方保證甲方不因資產之移轉而遭受任何損害，否則乙方應對於甲方所受之損害負賠償之責。

11.3 乙方未依約返還資產之處理

- 11.3.1 乙方未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，甲方得處乙方每日新臺幣 10,000 元之懲罰性違約金，至其依約履行完畢之日止。甲方如受有其他損害並得請求乙方賠償。
- 11.3.2 乙方如逾期未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。甲方收回前，如乙方繼續營業者，甲方得另處以乙方每日新臺幣 10,000 元之懲罰性違約金至依約履行完畢之日止。

11.4 未依期限遷離財物之處理

除契約另有規定或契約終止時之協議期程外，乙方應於契約期間屆滿或終止後 45 日內，將所有權屬乙方之設備或物品遷離，如逾期未遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

11.5 如本契約因不可抗力事件及除外情事而終止時，資產之返還由雙方協議之。

第十二章 履約保證

12.1 履約保證之期間

乙方履約保證之有效期間，應持續至乙方資產返還完成後 90 日止。

12.2 履約保證金金額

乙方應於與甲方完成本契約訂約前，提供新臺幣 80 萬元之履約保證金，以作為對本案委託營運期間一切契約責任履行之保證。

12.3 履約保證之方式

履約保證應由乙方提供現金、或金融機構簽發之本票或支票、或保付支票、或郵政匯票之方式為履約保證。

12.4 履約保證金之扣抵

如乙方依本契約約定應給付違約金或其他損害賠償或費用予甲方，或因乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部或未依本契約約定完成移轉時，甲方得逕行押提履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之金額。除契約全部終止之情形外，甲方押提履約保證金後，乙方應立即補足其差額，使該履約保證金額符合第 11.2 條之規定。履約保證時，乙方應於扣抵後 10 日內補足履約保證之差額。

12.5 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，致履約保證有不足或失效之虞時，甲方得請乙方限期補足或修改原履約保證，乙方不得拒絕。

12.6 履約保證之補足

甲方於本契約終止前，依本契約逕行扣抵履約保證時，乙方應於扣抵

後 10 日內補足履約保證之差額。

12.7 履約保證之沒收

甲方依契約沒收履約保證時，可不經任何和解、調解、判決等其他之一切爭訟程序，即得逕行為之，乙方不得異議。

12.8 履約保證之解除

12.8.1 乙方於本契約所定之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵情事者，甲方得解除其履約保證之責任，並應將履約保證金無息返還乙方。

12.8.2 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解除其該部或全部之履約保證責任。

第十三章 保險

13.1 乙方之投保義務

本契約簽訂日起，乙方應對本案之整備、營運及資產，向行政院金融監督管理委員會保險局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，甲方應為共同被保險人。乙方提交與甲方審核之保險文件，有關保險金額必須載明清楚，如甲方認為保險金額不足，得要求乙方提高投保之保險金額。

13.2 保險範圍及種類

13.2.1 於契約存續時間，乙方應就本案之營運資產辦理保險，在營運管理期間（含整備期間）內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。

1. 雇主意外責任險。

2. 火險（含地震險）及財產綜合保險。

甲方列冊點交乙方代為管理之所有資產或所有權歸屬甲方之增補替換之相關資產，乙方應投保火險及火險附加險（至少包括水災、地震、颱風等險），並以甲方為被保險人及受益人或賠款受領人。

3. 公共意外責任險（包含人及財物）。

（1）不得低於「臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」之要求。

(2) 不得對意外事故範圍有所限制。

(3) 保險範圍包含甲方、第三者（含消費者）及包括財務險，並各以甲方、第三者（含消費者）為受益人或賠款受領人。

4. 第三人責任險。

5. 產品責任保險。

乙方應依照「食品衛生管理法」投保「產品責任保險」。

13.2.2 除第 13.2.1 條規定應投保之保險外，乙方應依甲方需求及相關法令規定，並視實際需要投保及維持其他必要之保險。

13.3 保險條件

除法令明文規定之保險金額外，乙方應依本契約規定足額投保相關必要保險，就委託營運管理標的物及營運資產保險金額不得低於資產總帳面價值（包括建物及自行投資之設備財產等）。保險費全部由乙方負擔。

13.4 保險金受益人及其使用

13.4.1 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，財產保險中屬於甲方資產之部分，受益人應為甲方，其餘以乙方為受益人。

13.4.2 保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關規定終止者外，財產保險屬於甲方資產部分之給付應撥入甲方暫收款帳戶，用於彌補或重建本案資產因保險事故發生所致之損害，甲方得請求乙方為必要之修復或重置，由甲方視乙方修復或重置本案資產狀況撥予乙方，如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，除本契約另有規定外，應由乙方負擔差額。

13.5 保險單之副知及修改

13.5.1 乙方應於簽訂保險契約後 15 日內提交保險公司所簽發之保單正本或副本及收據副本副知甲方。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；且乙方於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更之內容，並於更改後 15 日內將更改後之保單副知甲方。

13.5.2 乙方未依約投保、續保、辦理變更或甲方認為有保額不足，或保險項目、保險期間、保險條件及理賠範圍等有不妥時，甲方得以書面定期要求乙方改善。如乙方逾期仍未改善者，除依本契約第 15 章之約定

處理外，如發生事故，乙方應自行負責，不得請求甲方補償、請求優惠或減免稅費。前開乙方逾期仍未改善之情形，甲方在法令許可範圍內得自行以乙方為被保險人而代乙方投保相關保險，其因此所支出之保險費應由乙方負擔。

13.6 保險契約之移轉

保險單應載明保險人同意保險契約之權利，於資產移轉時，於甲方同意後轉讓予甲方或甲方指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔，乙方已付而未到期之保費，由甲方退還乙方。

13.7 保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應依保險契約之約定通知保險公司，並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，甲方得派人參與事故之會勘。

13.8 未依約定購買保險之效果

乙方依法或依本契約之規定，應對甲方或第三人負損害賠償責任者，如乙方未依本契約約定辦理保險、保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償。

13.9 保險效力之延長

本契約委託營運期間如有延長，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，甲方得先付費延長保險期間，並向乙方求償，或以乙方違約辦理。

第十四章 營運績效評估機制及營運期間屆滿之優先訂約

14.1 營運績效評估委員會之組成及運作方式

14.1.1 甲方為辦理本計畫之營運績效評定，應就個案成立營運績效評估委員會。

14.1.2 營運績效評估委員會之組成及運作辦法詳附件四。

14.1.3 營運績效之評估，應自正式營運日起每年度至少辦理營運績效評估 1 次。但正式營運日晚於該年度 6 月 30 日者，以次一年度為營運第一年度，並將正式營運日所屬年度之績效併入辦理。

14.1.4 營運績效評估項目及標準

1. 第一年度之營運績效評估項目、標準、配分權重及評定方式及各項評估準則分配詳附件四。各項評估項目以權重比例分配，由各領域之評估委員給予 0~100 之評分，評分乘以權重得分總和以 100 分計算，以 70~79 分為營運績效「及格」、80~89 分為營運績效「良好」、90~100 分為營運績效「優良」，而 69 分以下為需改善或不良之營運績效。
2. 營運期間之第二年度起，雙方應於前一年度 12 月以前，參考前一年度營運績效評估委員會就前一年度之評估項目、標準、配分權重及評定方式之建議進行檢討，若有修改必要並應完成修改，以作為次年度評估標準。

14.1.5 營運績效評估方法

1. 乙方應於每年 5 月 31 日前提送前一年度營運績效說明書、財務報表及其他必要資料予甲方及經甲方指定之各委員。乙方所提前一年度營運績效說明書應包括「營運績效評估表」所列項目之說明、自我評估結果及相關數據、資料。
2. 乙方應於營運績效評估委員會召開時提出簡報，並答覆各委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，乙方應充分合作。
3. 委員會認為有調查或實地現勘之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，乙方應充分配合，不得拒絕。

14.2 營運期間屆滿之優先定約及其他獎勵、補貼措施

14.2.1 營運績效良好

乙方於營運期間每年度績效考評為「良好」以上之次數累計達 3 次以上，且最近 3 次績效評估中至少 1 次達「良好」以上，且無「不及格」之營運績效，得評定為「營運績效良好」。

14.2.2 優先訂約

1. 乙方經評定為績效良好，符合優先續營運之訂約資格，得於契約屆滿 1 年前檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請優先訂約 1 次，其期間以 5 年為限，乙方未於上開期限前向甲方申請繼續訂約，視為放棄優先訂約之機會。
2. 乙方申請繼續定約，經甲方同意符合優先定約之條件者，如設施未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於 30 日內雙方

仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。

3. 優先定約以一次為限。

14.2.3 優先定約為契約屆滿後之新約，乙方應盤點營運資產並提交營運資產清冊予甲方備查。

14.3 營運績效不良之處置

14.3.1 營運績效評估委員會於每年完成評分後，甲方應將評分結果及建議改善事項通知乙方，以作為乙方改善之參考依據，如評分未達 70 分者，甲方得以書面通知乙方限期改善，如乙方未依期限改善者，甲方得依第 15 章、第 16 章規定辦理。

14.3.2 若連續 2 年未達 70 分，且乙方未於限期改善者，得視為本契約第 15.3.2 條重大違約事項，並依相關規定辦理。

第十五章 缺失及違約責任

15.1 乙方之缺失

除本契約第 15.3 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。

15.2 缺失之處理

15.2.1 甲方得選擇下列之一種或數種方式處理，並以書面通知乙方：

1. 要求限期改善。
2. 要求乙方繳納懲罰性違約金。

15.2.2 要求乙方限期改善之程序：

1. 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。

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，甲方得視為一般違約處理。

15.2.3 乙方有缺失時，除本契約條文另有規定外，甲方得按情節輕重要求乙

方繳納懲罰性違約金，每件或每日以新臺幣 1,500 元計，並得按日連續懲罰至改善為止，最高為每件新臺幣 50,000 元整。

- 15.2.4 乙方缺失得改善而未改善，連續逾期超過 30 日者，甲方得視為契約第 15.3.1 條所指一般違約，並依 15.4 相關規定辦理。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

15.3 乙方之違約

- 15.3.1 除本契約另有約定者外，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. 乙方未如期開始營運、違反投資執行計畫使用之規定、權利金或土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。
2. 乙方未遵循建築使用執照或因應計畫使用許可經營本案，或未遵循歷史建築管理維護計畫善盡本案營運資產善良管理人責任，經甲方通知限期改善而屆期未完成改善或改善無效者。
4. 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。
5. 違反第 6.3.1、6.3.2 條規定，乙方未經甲方事前書面同意，擅將本案營運資產為讓與、委託他人營運、設定負擔或其他處分行為。
6. 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。
7. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
8. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
9. 乙方違反 7.7 條規定，未經甲方式先書面同意，擅自變更協力廠商。
10. 其他嚴重影響本計畫營運且情節重大者。

- 15.3.2 除本契約另有約定者外，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. 乙方未遵循建築使用執照或因應計畫使用許可經營本案，或未遵循歷史建築管理維護計畫善盡本案資產善良管理人責任，經甲方通知限期改善而屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者。
2. 乙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
3. 乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
4. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定

負擔或其他處分行為。

5. 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併之決議者。
6. 乙方營運績效不良。

15.4 違約之處理

乙方有第 15.3 條所定之違約情事，或甲方認為乙方有營運不善或其他重大情事發生時，除依第 16 章規定終止契約外，甲方得選擇下列之一種或數種方式處理，並以書面通知乙方：

1. 要求定期改善。
2. 要求乙方繳納懲罰性違約金。
3. 暫時中止乙方委託經營之部分或全部。
4. 請求損害賠償。

15.4.1 違約情形可改善者，通知乙方定期改善。

1. 定期改善之程序

甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- (1) 違約之具體事實。
- (2) 改善之期限。
- (3) 改善後應達到之標準。
- (4) 屆期未完成改善之處理。

2. 經甲方通知乙方定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，甲方得代為改善，所生之費用應由乙方負擔。

15.4.2 乙方之一般違約得改善而未改善，連續逾期超過 30 日者，甲方得視為契約第 15.3.2 條所指重大違約，並依相關約定辦理。

15.4.3 乙方應於改善完成後，以書面通知甲方。

15.4.4 違約金

1. 乙方有第 15.3.1 條一般違約時，除本契約條文另有規定外，甲方得按情節輕重要求乙方繳納懲罰性違約金，每件或每日以新臺幣 3,000 元計，並得按日連續懲罰至改善為止，最高為每件新臺幣 100,000 元整。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

2. 乙方有第 15.3.2 條重大違約時，甲方得逕為要求乙方繳納懲罰性違

約金每件新臺幣 300,000 元整。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

15.4.5 中止乙方營運之部分或全部之程序

1. 甲方依第 15.4 條辦理中止乙方營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：
 - (1) 中止一部或全部營運之事由。
 - (2) 中止營運之日期。
 - (3) 中止營運之業務範圍。
 - (4) 中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
 - (5) 屆期未完成改善之處理。
2. 本契約違約情事經乙方改善並經甲方認定已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續營運。乙方於改善期限屆滿前，已改善完成者，得向甲方申請繼續營運。

15.4.6 乙方於委託營運期間，如有任何損毀甲方點交財物或其他設施之事項者，甲方得視情節輕重要求乙方修復或照價賠償。

15.4.7 如甲方違反其承諾事項時，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 90 日時，乙方得於 30 日前以書面通知甲方終止契約。

15.4.8 乙方有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，甲方得視情節令乙方停止營運之一部或全部。必要時，並得依「民間參與文化設施接管營運辦法」相關規定辦理。

15.4.9 違約不影響契約之履行

1. 乙方縱發生違約情事，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。

15.5 甲方違約之處理

如甲方違反本契約承諾事項之義務，經乙方限期要求改善而未改善持續超過 30 日時，乙方得於 30 日前以書面通知甲方終止契約。並向甲方請求損害賠償，惟不包括所失利益、間接利益或衍生性損害賠償。

第十六章 契約之變更及終止

16.1 契約之變更

16.1.1 契約變更之事項

本契約除契約中已載明之變更事項外，如有下列情形之一者，雙方得協議辦理契約變更：

1. 發生第 17 章之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. 本契約附件所載內容經調整後不影響公共利益及公平合理時。
4. 其他為履行契約之需並經雙方合意者，且不影響公共利益及公平合理時。

16.1.2 契約變更程序

任一方於收受對方提送契約變更相關文件（含修約草案、理由及相關分析研究報告等）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，應依第 18 章爭議處理約定辦理。

16.1.3 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。
4. 契約以機關發函通知之日為生效日。

16.2 契約終止之事由

16.2.1 雙方合意終止

於契約期間內，甲乙雙方得以書面合意終止契約；或建物因政策或其他原因無法順利完工交付乙方時，雙方亦得以書面合意終止本契約。

16.2.2 可歸責於乙方事由而終止契約

除本契約另有約定者外，乙方如有第 15.3.2 條規定之情事發生時，甲方得依規定終止本契約。

16.2.3 非可歸責於乙方事由而終止契約

因非可歸責於乙方之下列原因之一，致契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者，雙方得依約終止本契約。

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，即乙方依第 15.4.7 條之規定終止本契約時。
3. 因政策變更，乙方依契約繼續履行反不符公共利益者。

16.3 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項通知他方：

1. 契約終止之事由。
2. 終止契約之意思表示及終止之日期
3. 通知終止一方擬採取之適當措施。

16.4 契約終止之效力

16.4.1 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. 除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利義務不受影響。
2. 乙方應依第 11 章約定辦理資產返還。

16.4.2 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 9 章經營權利金繳交之約定。
2. 第 11 章資產之返還之約定。
3. 第 12 章履約保證金之約定。
4. 第 18 章爭議解決之約定。
5. 其他處理契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

16.4.3 雙方合意終止效力

雙方就權利義務關係，應另行議定之。

16.4.4 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違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部；
2. 乙方得依法向甲方請求所受損害之補償，但不包含所失利益。

16.4.5 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違約金、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費

用；

2. 甲方得向乙方請求違約金或損害賠償。

16.4.6 因不可抗力與除外情事而終止契約之後續處理

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應無息返還乙方留存之履約保證金之全部；
2. 依公平誠信原則，由雙方協議後續處理方式。

16.5 契約終止之資產檢查與鑑價

雙方同意由協調委員會選任獨立公正之專業機構，由甲方委任對乙方提送資產清冊所列項目進行資產檢查，勘驗是否為繼續經營所必要且堪用後，提出資產檢查及鑑價報告，作為有償移轉金額計算之依據。費用負擔方式如下：

16.5.1 因雙方合意、發生不可抗力或除外情事所致終止者，由雙方當事人平均分攤。

16.5.2 因可歸責於一方當事人之事由所致終止，由該方當事人負擔。

第十七章 不可抗力與除外情事

17.1 不可抗力

17.1.1 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：

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；
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；
3. 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用；
4. 不可歸責於乙方所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
5. 其他非雙方所能合理控制之不可抗拒事項，而經協調委員會認定為不可抗力。

17.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指不可歸責於雙方當事人之下列事由：

17.2.1 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。

17.2.2 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之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案件不具獲利能力時。

17.2.3 其他性質上不屬不可抗力而經協調委員會認定係除外情事者。

17.3 通知及認定程序

17.3.1 任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。

17.3.2 任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。如雙方無法於 30 日內達成協議時，任一方得依第 18 章爭議處理約定辦理。

17.4 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即依下列規定辦理一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於 90 日內達成協議時，應依第 18 章規定辦理。

17.4.1 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。

17.4.2 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、乙方之專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先補償之。
2. 於本契約期間內，如發生前述不可抗力或除外情事，乙方得檢具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. 乙方於委託營運期間內因天然災變而受重大損害時，甲方應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. 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。
5. 展延委託營運期間。
6. 其他經雙方同意之措施。

17.5 損害之減輕

於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。

17.6 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。

17.7 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之規定處理 3 個月後，乙方仍無法繼續營運時，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 6 個月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。

17.8 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：

17.8.1 其餘部分之履行已無法達到契約之目的；

17.8.2 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第十八章 爭議處理及仲裁條款

18.1 協商

18.1.1 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。

18.1.2 一方以書面提出協商之請求後 30 日內無法達成共識時，任一方均得以下列方式之一處理：

1. 提送協調委員會協調。
2. 經甲乙雙方訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
3. 提起民事訴訟，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。
4. 依其他法律申（聲）請調解。
5. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

18.1.3 協調委員會或調解機制之建立

1. 甲乙雙方應於投資契約簽訂次日起 90 日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。
2. 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決

議後 30 日以書面提出不服或異議而為協調不成立者外，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。必要時並得全程錄音或錄影。

3. 甲乙雙方之爭議事項，除雙方另有約定外，協調不成立、經提交協調委員會協調後 90 日內仍無法做成協調決議、或一方請求召集協調委員會後 45 日仍未能召開協調委員會時、或任一方依第 18.1.3.2 條對於解決方案以書面提出不服或異議後，雙方始得合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序解決之。

18.2 仲裁

18.2.1 非經甲乙雙方書面同意，並訂立仲裁協議約定仲裁條款後，任一方均不得提付仲裁。

18.2.2 仲裁機構應由雙方協議訂之

18.2.3 仲裁人之選定：

1. 甲乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 15 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 15 日內，自該名單內選出 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 款提出名單者，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 款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。

18.2.4 主任仲裁人之選定：

1. 2 位仲裁人經選定之次日起 30 日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。
2. 未能依本條第 1 項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

18.2.5 以甲方所在地為仲裁地。

18.2.6 除甲乙雙方另有協議外，仲裁程序應公開之，仲裁判斷書雙方均得公開，並同意仲裁機構公開於其網站。

18.2.7 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

18.2.8 仲裁判斷書應記載事實及理由。

18.3 契約繼續履行

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磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

第十九章 其他條款

19.1 契約之修訂或補充

本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力之發生或因政策、法令、情事變更致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者，經雙方同意後得修正或補充之。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，且視為契約之部分。

19.2 智慧財產權及保密義務

19.2.1 智慧財產權之使用

1. 甲方於其認為必要時有權請乙方提供為本案投資與營運而取得之相關智慧財產權或受其他法令保護之有形或無形圖說、文件、契約、標幟、技術、資料或營業秘密等（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，提送甲方備查，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財權物件之使用。
2. 乙方於投資契約存續期間如研發具本案主題特色之產品所取得之智慧財產權亦歸屬甲方。且於資產返還甲方後，需協助甲方取得合法使用與營運本案相關之權利。
3. 本合約屆滿或提前終止時，如機關有繼續使用該智慧財產權物件之必要，乙方應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權機關對該智慧財產權物件之使用，廠商支付智慧財產權之權利金或使用金之義務則一併移轉於機關。

19.2.2 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. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。

19.2.3 員工及他人之保密義務

乙方應使其董事、監察人、受僱人、職員、供應商及受委託之第三人遵守前述保密義務並應與其簽訂保密契約。

19.2.4 乙方之賠償責任

乙方擔保其履行因本契約所須使用之智慧財產權，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方就智慧財產權之使用遭任何第三人請求，損害賠償確定時，乙方應賠償甲方因此所受之一切損失，包括但不限於敗訴所須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參予且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

19.3 通知與文件之送達

19.3.1 通知送達

除本契約另有約定者外，應送達本契約當事人或融資機構委任之管理銀行之通知、文件或資料（如有），均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。

除經事前通知地址變更者外，雙方之地址以下列者為準。

甲方地址：40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓

乙方地址：○○○○

19.3.2 地址變更

當事人之任一方變更地址時，應於變更前依前項規定以書面通知對方，否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，生送達之效力。

19.4 準據法

本契約之變更、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜均以中華民國法令為準據法。

19.5 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。

19.6 契約不得轉讓

除甲乙雙方另有約定外，乙方有關本契約之權利義務及契約當事人地

位均不得轉讓，違反者除轉讓無效外，並依本契約第 15 章之約定處理。

19.7 契約權利義務之繼受

19.7.1 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人（含法定代理人）均有相同拘束力。

19.7.2 甲乙雙方當事人承諾負責使各方之繼受人簽署同意書確認本契約對其有拘束力。

19.8 管轄法院

因本契約之爭議須提起民事訴訟時，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。

19.9 棄權效力

任一方放棄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。

19.10 強制執行及公證條款

乙方未依約給付權利金、違約金、租金、其他費用，或未於本契約屆滿終止後交還本委託經營管理標的物者，乙方同意逕受強制執行。

本契約及情事變更應經臺灣臺中地方法院或其所屬民間公證人依公證法規定公證，公證費由乙方負擔。

19.11 契約份數

本契約正本一式 3 份，經公證後，由甲方、乙方、公證人各執正本乙份。副本 12 份，甲方執 8 份，乙方執 2 份，提供財政部推動促參司、台中市政府財政局各乙份。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：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓

乙 方：聖僑資訊事業股份有限公司

代 表 人：陳柏君

統一編號：97099746

地 址：臺中市北屯區文心路三段 445 巷 2 號

中 華 民 國 1 0 6 年 1 0 月 1 3 日

附件一 用地範圍示意圖及地籍圖謄本

一、用地範圍示意圖




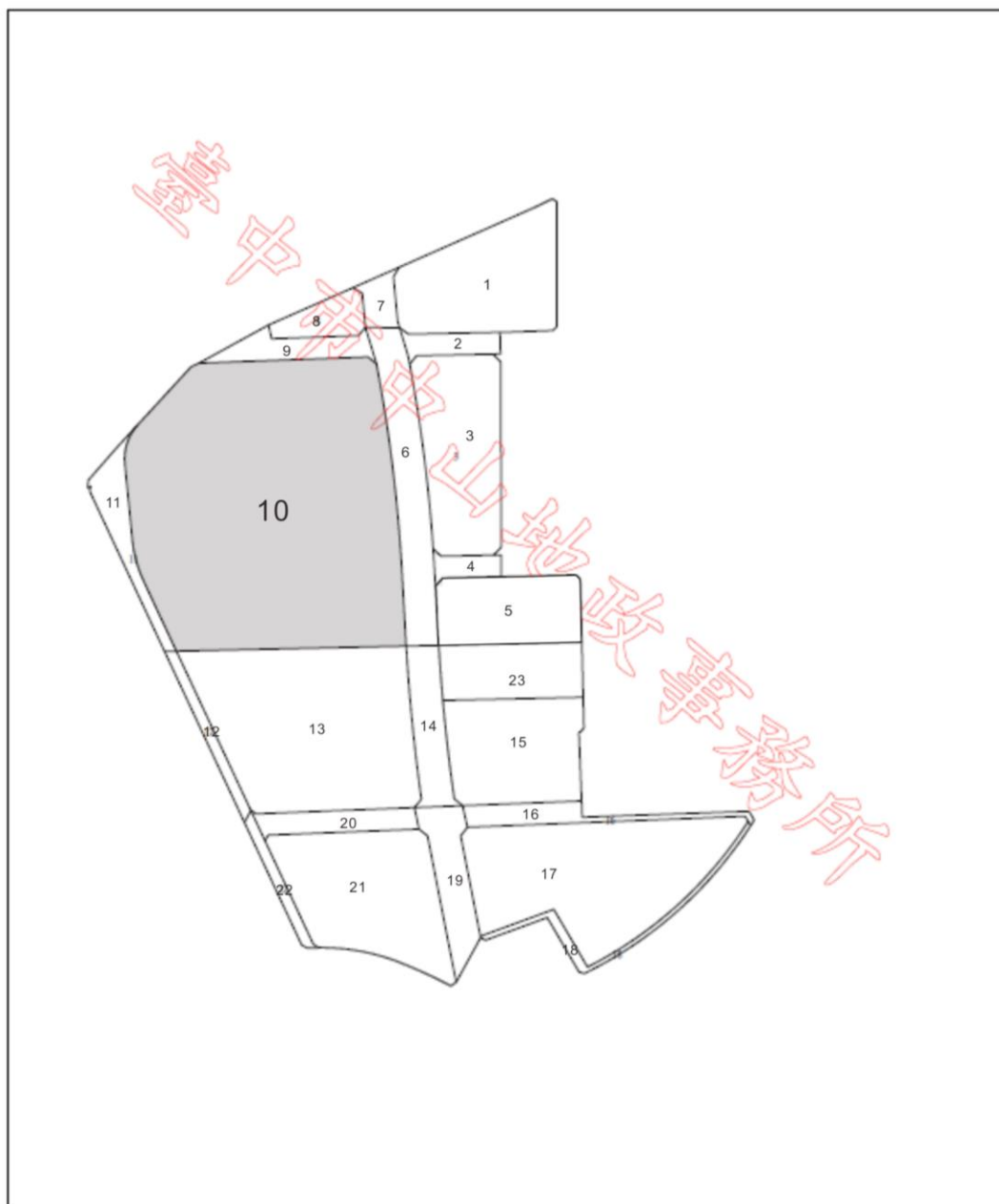

用地範圍及土地權屬一覽表（臺中市東區泉源段）

範圍	地號	使用面積 (m ²)	所有權人	管理者	105年公告 地價 (元/m ²)
委託經營 管理範圍	10 (部分)	2,805.51	臺中市	臺中市政府 府建設局	7,600
義務負擔維護 管理範圍	10 (部分)	2,108.26			
合計		4,913.77			

註：本表所列各筆土地使用面積為自行圖面量測，實際範圍及面積以點交當時現況及現指界測量為準。

二、地籍圖與地籍謄本

地籍圖謄本	
中山電謄字第084835號 土地坐落：臺中市東區泉源段5地號共1筆	
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）	
北 	資料管轄機關： 臺中市中山地政事務所 本謄本核發機關： 臺中市中山地政事務所 中 華 民 國 105年04月22日14時12分
	主任：湯深厚



比例尺：1/5000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由地之恆管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：Q33KD4J36V，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查詢本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查詢期限為三個月。

備註：實際點交範圍以現況地上物為準。

土地登記第二類謄本（地號全部）

東區泉源段 0010-0000地號

列印時間：民國105年04月22日14時05分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由旋之恆管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：HTXPF23QNM，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中山地政事務所主任 湯深厚
中山電謄字第084814號
資料管轄機關：臺中市中山地政事務所 謄本核發機關：臺中市中山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年02月05日 登記原因：區段徵收
地目：(空白) 等則：-- 面積：***60,890.05平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國105年01月公告土地現值：***48,400元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：(空白)

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

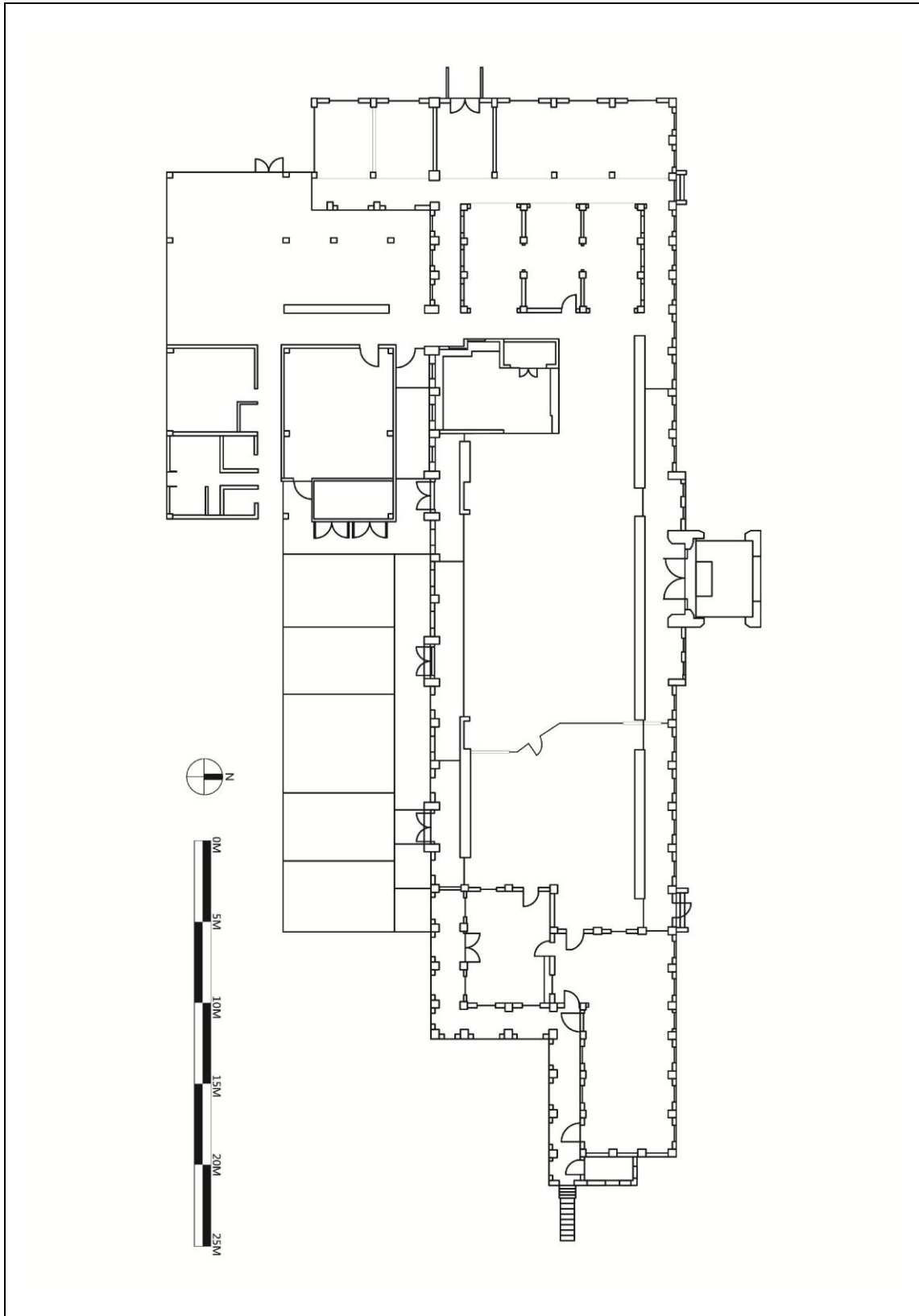
***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：區段徵收
登記日期：民國105年02月05日
原因發生日期：民國105年02月04日
所有權人：臺中市
統一編號：0006600000
住址：(空白)
管理者：臺中市政府建設局
統一編號：10927296
住址：臺中市西屯區臺灣大道三段99號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：105年01月***7,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
105年02月 ***39,900.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件二 建築平面示意圖



備註：實際點交範圍以現況地上物為準。

附件三 點交之財產及物品清冊

(完成後納入)

附件四 營運績效評估辦法

臺中產業故事館營運移轉案 營運績效評估辦法

第一條 為落實營運管理單位之監督及管理工作，甲方將對乙方之營運績效進行評估作業。

第二條 甲方將邀請專家學者組成營運績效評估委員會，於乙方之營運管理期間每 1 年舉辦一次評估工作，甲方將於評估日前 15 日通知乙方準備說明資料，評估委員會任務如下：

- (一) 依促參案件投資契約約定營運績效評估項目之指標、配分權重及評定方式，本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。
- (二) 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- (三) 提出當年度民間機構營運改善、建議事項及次一年度營運績效評估項目之指標、配分權重及評定方式建議。

評估小組除參與座談會外，將赴現場進行參觀及查證工作，並對評估結果進行討論及提出建議事項。

若有必要，甲方亦得隨時辦理營運績效評估或成立輔導小組進行訪視輔導，乙方不得拒絕。

第三條 評估委員會置委員 7 人至 17 人，由甲方就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之；其中外聘專家、學者人數等不得少於二分之一。非由執行機關人員兼任者，得依規定支給費用。

前項外聘專家、學者，由甲方參考主管機關所建立「民間參與公共建設

專家學者建議名單」，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。

外聘專家、學者之認定，準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱評審辦法）第五條規定。

第四條 評估委員會置召集人一人，綜理績效評定事宜；副召集人一人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。

會議之舉行，由召集人召開之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。

評估委員會委員應親自出席會議，不得指派他人代理；並須有委員總額二分之一以上之出席始得開會，出席委員過半數同意始得決議。

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二分之一。

評估委員會如有對外行文需要，應以甲方名義行之。

第五條 甲方應於評估委員會成立時，一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關作業。

工作小組成員至少三人，由甲方首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。

評估委員會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

第六條 乙方應於每年5月31日前提送前一年度之營運績效說明書、財務報告及相關文件報請甲方核備。

第七條 評估委員會議得決定每位委員之分工及應評選之項目，如有必要並得委聘專業人員（如：律師、會計師或相關專業人員）協助，其費用由甲方

負擔。委員認有調查或實地勘驗之必要時，得經委員會決議後實施調查或勘驗。

第八條 甲方於組成評估委員會時應告知評估委員迴避與行為規範準用評審辦法第九條及第十條規定。

評估委員會會議召開時，甲方應先提醒評估委員，如有應行迴避情形者，應自行迴避；如發現有未迴避者，應令其迴避。

第九條 評估委員及工作小組有評審辦法第九條或第十條規定情形未主動辭職者，甲方應予解聘。

第十條 評估委員因前條或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達評估委員會關於人數規定者，甲方應另行遴選委員會補足之。

第十一條 評估委員及參與績效評定工作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。

第十二條 營運績效評估表詳如附表所示。營運績效評估表、評估項目、權重及相關內容，得經委員會決議後調整，並以書面通知乙方後於次年度實施。

第十三條 績效評定結果應經工作小組簽報甲方首長或其授權人員核定，並於核定後兩週內以書面通知乙方。

第十四條 甲方辦理前條年度營運績效評估結果書面通知時，應一併告知乙方，對於績效評定結果如有不同意見，應於評定結果送達二週內檢附說明與佐證資料，以書面向甲方提出申復。

甲方應於收受乙方申復書之次日起六十日內召開評估委員會會議，就乙方意見為必要處置，並將處置情形以書面通知乙方。

甲方未能於前項期間內為必要處置或乙方對甲方處置仍有不同意見

時，依投資契約所定爭議處理相關規定辦理。

第十五條 評估委員會評定結果及會議記錄，應於前條第一項乙方申復期限截止或第二項申復處置情形書面通知乙方後或第二項申復處置期限屆滿後二週內公開於甲方資訊網路。

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。

第十六條 績效評定結果或建議，如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。

各年度績效評定結果及相關文件，甲方應分年造冊保存，作為乙方營運期限屆滿時優先定約依據。

第十七條 本辦法得經評估委員會決議後修正。

第十八條 本辦法自「臺中產業故事館營運移轉案投資契約」簽訂之日起施行。

臺中產業故事館營運移轉案

營運績效評估表

評估指標	配分	指標內容說明
營運資產維護管理	10	1. 歷史建築及周邊環境設施保養情形 2. 營運資產管理
本年度經營管理與績效	15	1. 契約明定營運設施投資情形 2. 年度營運計畫執行情形 3. 營運管理制度執行情形 4. 營運目標預估額達成情形 5. 臺中產業故事館展覽內容、主題活動或藝文活動辦理情形(活動投入規模、活動場次數量、媒體露出次數、活動參與人次)
營運場域衛生及安全管理	10	1. 營運場域清潔衛生維護情形 2. 營運場域安全維護情形 3. 緊急災害及意外事件防範處理情形 4. 營運場域安全計畫執行情形
財務管理能力	10	1. 財務管理事項執行情形 2. 契約明定財務條款符合情形 3. 財務能力
政策配合度	6	1. 民間機構對於執行機關業務配合度 2. 民間機構方對於履約督導事項配合度 3. 民間機構方對於非契約明定之特殊需求配合度
下年度營運及財務計畫編製	4	1. 下年度營運計畫編製情形 2. 下年度財務計畫編製情形
服務滿意度	15	1. 服務滿意度調查結果
客訴處理機制	10	1. 客訴專線設置情形 2. 客訴案件處理情形
社會責任履行	20	1. 契約明定社區回饋執行情形 2. 契約明定弱勢族群關懷執行情形 3. 契約明定優惠費率執行情形 4. 年度環保措施執行情形
優良事蹟表現 (加分上限5分)		1. 創新性營運管理作為 2. 非契約明定重要投資或活動的投入 3. 獲公部門機關獎勵及獎項

評估指標	配分	指標內容說明			
		4. 其他特殊項獻事蹟			
改善/違規/違約事件 (扣分上限5分)		1. 民間機構方不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件(主辦機關書面通知件數) 2. 民間機構方違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或營工...等)事件 3. 民間機構方違反營運契約事件(主辦機關書面通知件數)			
合計					
營運績效總評		優良 (100~90)	良好 (89~80)	及格 (79~70)	不及格 (69 以下)
績效評估意見					

委員：

中華民國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

註 1：本表得依評估委員會決議後調整。

註 2：乙方需提供自評佐證資料。

附件五 協調委員會組織章程

臺中產業故事館營運移轉案 協調委員會組織章程

- 一、本章程依促進民間參與公共建設法（以下簡稱「促參法」）第四十八條之一及「臺中產業故事館營運移轉案投資契約」第 18.1.3 條之規定，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。
- 二、協調委員會（以下簡稱本委員會）成立時點，除甲方及乙方另有約定者外，應於投資契約簽訂次日起 90 日內成立之。
- 三、本委員會之任務如下：
 - （一）投資契約（包含相關文件）爭議事項、未盡事宜及修約協調。
 - （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事項。
- 四、常任委員選任
 - （一）協調委員會置三至五名常任委員，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。
 - （二）前款常任委員選任，由甲乙雙方各自推薦常任委員人數之二倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定一名擔任主任委員。
 - （三）前款雙方於各自推薦人選中，無法共同選定主任委員時，雙方得合意以其他方式選定。
 - （四）乙方應提供各常任委員本契約影本乙份。各委員應就本契約之內容保密，除經雙方同意外，不得揭露予任何第三人。
- 五、常任委員任期
 - （一）協調委員會常任委員任期三年。任期屆滿時改選之；改選得連任。
 - （二）常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。
 - （三）常任委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定方式，選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

六、任務委員之產生及選任

- (一) 協調委員會於收受協調書面申請後，得視個案專業需要通知雙方於一定期間內各自推薦特定領域專家若干名，並由他方名單中選出一名專家委員加入本委員會，擔任任務委員。
- (二) 任一方於前項期間內無法選定任務委員時，雙方同意由協調委員會指定之。
- (三) 任務委員之任期至本委員會依本組織章程做成決議為止；若本委員會未作成決議時，以任一方依本組織章程之規定提起仲裁、訴訟或其他救濟程序為止。
- (四) 任務委員於協調期間權利義務，準用常任委員之規定。

七、召開會議

- (一) 協調委員會會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定常任委員代理。
- (二) 委員應親自出席會議。

八、利益迴避

- (一) 協調委員會應公正、客觀處理爭議事件。
- (二) 協調委員會成員與甲乙雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。
- (三) 前項所稱使用人，包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

第二款所稱利害關係，指：

- (一) 委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益。
- (二) 委員與當事人及其使用人間現有或協調委員會成立之日起三年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前二項規定，於雙方依第三點及第五點推薦及選任委員時，適用之。

當事人依第二項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起五日內，以書面敘明理由，向協調委員會提出，協調委員會應於十日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致推薦人數不足時，應補足之。

九、協調申請書

協調之提送應以書面向主任委員為之，並載明下列事項：

- (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主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起十四日內，提出書面回應及建議解決方案，並備具繕本送達於他方。

十、協調申請書之補充

協調委員會於收受爭議協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

十一、變更或追加爭議標的

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經協調委員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) 不妨礙協調程序進行及終結者。

十二、併案或不予協調情形

- (一) 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途徑提出解決者，協調委員會得決定併案處理或不予協調。
- (二) 前款所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

十三、到場陳述意見

協調委員會召開協調會時，應通知甲乙雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席，且得酌支、出席費及交通費。其費用由甲乙雙方視個案性質協調負擔方式。

十四、專業資料之提供

協調委員會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由甲乙雙方視個案性質協調負擔方式。

十五、解決方案之決議

- (一) 協調委員會應有委員總額三分之二以上出席且至少三人始得開會，由出席委員以多數決決議之。
- (二) 協調委員會會議應作成書面紀錄。
- (三) 協調委員會就爭議標的解決方案作成決議後，應於十日內將書面解決方案送達雙方當事人，並限定期限，請當事人為同意與否之意思表示。

十六、協調成立

協調委員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協調委員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。

十七、應保密事宜

- (一) 甲乙雙方及協調委員對於協調期間所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理第十二點、第十三點、第十八點事項之必要外，不得揭露予第三人。但甲乙雙方為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。
- (二) 甲乙雙方應使所委任顧問遵守保密義務。

十八、向常任委員簡報履約情形

甲乙雙方應自協調委員會成立之日起，定期會同向常任委員簡報案件履約情形，必要時得邀其巡視公共建設。

十九、協調委員會行政工作及費用負擔

- (一) 協調委員會行政及幕僚工作由提出書面請求協調一方辦理，或由協調委員會徵詢甲乙雙方同意後，委託其他機構辦理。
- (二) 前款必要費用由甲乙雙方平均負擔。

第一款受委託機構，適用第七點利益迴避及第十六點應保密事宜規定。

二十、本委員會之委員均為無給職。但各次協調委員會議召開時，得支給出席之公正人士所任委員出席費及交通費。費用由甲乙雙方平均分擔。

二十一、協調不成立之救濟程序

除投資契約另有約定外，爭議事項經任一方提出協調之日起，協調委員會於二個月內未能召開協調委員會議，或依投資契約約定不予協調，或於六個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第十五點對於解決方案以書面表示不服或提出異議，雙方得書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序解決。

二十二、除第十三條、第十四條、第十九條及第二十條之規定外，因協調所生之費用由本委員會酌量情形，命兩造依比例分擔。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

二十三、本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。

二十四、本章程自民國○○年○○月○○日生效。

章程訂定人

甲 方：臺中市政府經濟發展局

代 表 人：呂曜志

地 址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓

電 話：04-22289111

乙 方：聖僑資訊事業股份有限公司

代 表 人：陳柏君

統一編號：97099746

地 址：臺中市北屯區文心路三段 445 巷 2 號

電 話：04-37038928

中 華 民 國 1 0 6 年 1 0 月 1 3 日

附件六 階段及年度執行日程管制建議表

本管制表僅供參考，實際執行事項及期程，仍應依契約約定及投資執行計畫書內容辦理。

一、階段執行

階段	時間點	檢核項目	乙方應辦事項	甲方應辦事項
簽約前	議約完成通知日起 30 日內	投資執行計畫書	申請須知 8.2.1 最優申請人應自接獲執行機關通知議約完成日起 30 日內，依據甄審會於甄審程序中提出之意見、該申請人於甄審程序中提出或簽署之澄清、切結或承諾文件及與執行機關議約之結論，提出「投資執行計畫書」。	甲方審核
	議約完成通知日起 30 日內	獨立設帳	申請須知 8.2.2 最優申請人擬以原單一申請人名義簽訂本案契約時，應自接獲執行機關通知議約完成日起 30 日內，提出獨立部門設置、獨立設帳及分支機構之組織內容等相關規劃方案，經主辦機關同意後辦理。	—
	簽約前	公司設立相關資料	申請須知 8.2.4 最優申請人或遞補之次優申請人完成新設公司設立登記後，應將公司設立登記文件、章程、股東名簿等相關文件，於簽約前報請執行機關備查。	甲方備查
	簽約前	授權辦理簽約之會議決議資料	申請須知 8.2.5 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。	—
	簽約前	履約保證金	申請須知 8.3.1 民間機構應於契約簽訂前，完成履約保證金之繳納。並在履約保證期滿後無息返還。	—
簽約至正式開始營運	正式營運日 90 日前	依現狀點交	投資契約 4.4.1 甲方至遲應於正式營運日 90 日前，將委託營運之財產及物品(以下簡稱	甲方點交通知

階段	時間點	檢核項目	乙方應辦事項	甲方應辦事項
			財物)列冊，並依使用現況於甲方指定之期限內分批完成點交。(本案配合歷史建築修復暨再利用工程完工工期，辦理分批點交，預訂於 107 年 12 月底前完成全部資產點交。)	
	甲方通知之交付期日	點交完成	投資契約 6.2.1 甲方於辦理本案用地與設施之交付前，應提供甲方現有之財物清冊供乙方參考，前開清冊應載明資產項目、數量及使用現況，並以書面通知乙方預定交付期日及進行使用現況點交等事宜，乙方並應於甲方通知之交付期日完成點收，如因可歸責於乙方之事由致點收遲延者，甲方得依第 15 章處理。	—
	簽訂保險契約後 15 日	保險單副知	投資契約 13.5.1 乙方應於簽訂保險契約後 15 日內提交保險公司所簽發之保單正本或副本及收據副本副知甲方。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；且乙方於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更之內容，並於更改後 15 日內將更改後之保單副知甲方。	甲方審核
	點交完成日後 30 日內	安全監控改善計畫	投資契約 7.6.1 乙方至遲於所有資產完成點交後 30 日內，應就營運資產之外部及內部安全，進行詳細評估，並提出安全監控改善計畫，自行負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送甲方同意。乙方應按甲方同意之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。	—
	點交完成日後 30 日內	通報計畫	投資契約 7.6.2 乙方於完成點交後 30 日內，應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措	—

階段	時間點	檢核項目	乙方應辦事項	甲方應辦事項
			施及通報甲方之系統與方式，提出通報計畫送甲方同意。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內送甲方同意。乙方應按甲方同意之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。	
	點交完成日起 30 日內	給付第一期土地租金	投資契約 9.1.3 1. 本案土地租金自甲方完成所有資產點交翌日起算，乙方應於點交完成日起 30 日內，繳納點交完成日起計至當年度 12 月 31 日止，依日數比例計算之第一期土地租金。	—
	點交完成日起 30 日內	給付首年定額權利金	投資契約 9.2.2 乙方依第 9.1.3 條之繳交期限及計算原則，繳納定額權利金予甲方。	—
	契約簽訂次日起 90 日內	組成協調委員會	投資契約 18.1.3 1. 甲乙雙方應於投資契約簽訂次日起 90 日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。	甲乙雙方共同辦理
	裝修開始日前 15 日	裝修施工計畫書	投資契約 7.2.1.7 乙方應於裝修開始日 15 日前提送裝修施工計畫書，經甲方審核同意後，依建築物室內裝修管理辦法及相關法規取得室內裝修執照，始得辦理。	甲方審核
	正式營運日 15 日前	歷史建築管理維護計畫	投資契約 4.5.7 乙方應依文化資產保存法及本案歷史建築之特性，擬定合適本案的管理維護執行內容，於營運開始日 15 日前提送「歷史建築管理維護計畫」經甲方審核同意，並報文化資產主管機關備查後施行，管理維護工作應依核定計畫之內容及文化資產保存法、古蹟管理維護辦法辦理。後續如因實際情況有變更之必要，則應經甲方同意後，由乙方自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用及責任。	—

階段	時間點	檢核項目	乙方應辦事項	甲方應辦事項
	正式營運日 7 日前	正式營運	<p>投資契約 7.1.1</p> <p>除本契約另有規定或經甲方書面同意外，乙方至遲應於全部資產完成點交翌日起 90 日內開始正式營運，並於正式營運日 7 日前，以書面經甲方核定後開始營運。</p> <p>乙方若於正式營運前，依第 7.3.4 條辦理使用變更，經取得甲方同意後，前項正式營運日得展延至全部資產完成點交翌日起 180 日內，但契約期限不予延長。</p>	甲方審核
	正式營運日 30 日前	乙方提送協力廠商參與營運相關工作契約等文件	<p>投資契約 7.7.2</p> <p>協力廠商應按「投資執行計畫書」所載，參與本案經營管理之相關工作或業務。協力廠商參與營運相關工作契約等文件，乙方應於正式營運日 30 日前提送甲方備查。</p>	甲方備查
營運期間至移轉及返還	契約屆滿前 1 年	乙方申請優先訂約	<p>投資契約 14.2.2</p> <p>乙方經評定為績效良好，符合優先續營運之訂約資格，得於契約屆滿 1 年前檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請優先訂約 1 次，其期間以 5 年為限，乙方未於上開期限前向甲方申請繼續訂約，視為放棄優先訂約之機會。</p>	—
	契約屆滿前 6 個月或契約終止後 30 日內	乙方提送營運資產交接計畫	<p>投資契約 11.1.4</p> <p>乙方應於契約屆滿前 6 個月或契約終止後 30 日內，提送營運資產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。</p>	甲方審核
	契約期間屆滿前 6 個月起	委請甲方同意之專業機構進行營運	<p>投資契約 11.1.1</p> <p>移轉前之營運資產總檢查乙方應於契約期間屆滿前 6 個月起，委請甲</p>	甲方審核

階段	時間點	檢核項目	乙方應辦事項	甲方應辦事項
		資產總檢查	方同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交甲方審查，並自行負擔費用。	
	契約屆滿後 60 日內	給付最後一期營運權利金	投資契約 9.2.4 4. 最末期之營運權利金，應於委託營運期間屆滿或終止之日起 60 日內繳納，乙方並應具結會計師查核簽證之財務報表於該期間內供甲方備查。	—
	契約屆滿後 45 日內	乙方完成點交財物及撤離人員	投資契約 11.1.2 除本契約另有約定者外，於委託營運期間屆滿或終止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於 45 日內將甲方具有所有權、「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。	—

二、年度執行

年度檢核點	提送資料	內容
1 月 31 日	土地租金	投資契約 9.1.3 2. 其後年度（依曆計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之土地租金，乙方應於每年之 1 月 31 日前繳納甲方。
	定額權利金	投資契約 9.2.2 乙方依第 9.1.3 條之繳交期限及計算原則，繳納定額權利金予甲方。
5 月 31 日	營運績效資料	投資契約 14.1.5 1. 乙方應於每年 5 月 31 日前提送前一年度營運績效說明書、財務報表及其他必要資料予甲方及經甲方指定之各委員。乙方所提前一年度營運績效說明書應包括「營運績效評估表」

年度 檢核點	提送資料	內容
		所列項目之說明、自我評估結果及相關數據、資料。
	資產清冊	投資契約 6.2.4 乙方應於正式營運日起 90 日內，編列本案之資產清冊，送交甲方備查，且自正式營運日第 2 年起，應依行政院頒佈之「財產標準分類」逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等，並於每年 5 月 31 日前，將前一年度最新之資產清冊送交甲方備查。
	營運權利金	投資契約 9.2.4 2. 乙方應於次年 5 月 31 日前，按其年度依經會計師查核簽證之財務報表營業收入總額計算報甲方，並經甲方審核核計經營權利金後繳付。
	財務資料	投資契約 10.1.3 乙方應於每年 5 月 31 日前將前一年度主要股東持有比率、董監事名冊、資產清冊及經會計師查核簽證之財務報告書（包含會計師針對乙方執行本案之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料），提送甲方備查並作為計算營運權利金之基礎。
10 月 31	次年度展演活動構想	投資契約 7.2.5 2. 規劃辦理主題展覽或藝文活動 (2) 每年至少辦理 12 場以上符合本案營運目標之主題展覽或活動（其中應包含 2 場次大型企劃主題展覽）；並於投資計畫書內，提出具體辦理展覽或活動可執行方案及目標場次。次年度之展覽或活動構想應於每年 10 月 31 日前提送甲方備查。