

# 臺中市西屯區市95市場用地興建營運移轉案

## 投資契約（草案）

執行機關：臺中市政府經濟發展局

民間機構：○○○

中華民國 112 年 月 日

# 目 錄

<b>第 1 章</b>	<b>前言及總則</b> .....	<b>1</b>
1.1	契約範圍及文件.....	1
1.2	名詞定義與契約解釋.....	2
1.3	契約權利義務之繼受.....	4
<b>第 2 章</b>	<b>契約期間</b> .....	<b>5</b>
2.1	契約期間.....	5
2.2	興建期.....	5
2.3	營運期.....	5
<b>第 3 章</b>	<b>乙方興建、營運權限及工作範圍</b> .....	<b>6</b>
3.1	乙方興建及營運權限.....	6
3.2	乙方工作範圍.....	6
3.3	工作範圍變更.....	6
<b>第 4 章</b>	<b>雙方聲明與承諾事項</b> .....	<b>7</b>
4.1	雙方共同聲明.....	7
4.2	甲方聲明事項.....	7
4.3	乙方聲明事項.....	7
4.4	甲方承諾事項.....	8
4.5	乙方承諾事項.....	8
4.6	未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償.....	9
<b>第 5 章</b>	<b>甲方協助事項</b> .....	<b>10</b>
5.1	甲方協助事項.....	10
5.2	甲方不擔保協助事項必然成就.....	10
<b>第 6 章</b>	<b>用地交付範圍及方式</b> .....	<b>11</b>
6.1	用地取得.....	11
6.2	用地調查.....	11
6.3	應交付用地範圍.....	11
6.4	用地點交方式.....	11
6.5	甲方無法點交用地之處理.....	12
6.6	用地使用.....	12
<b>第 7 章</b>	<b>興建</b> .....	<b>13</b>
7.1	基本原則.....	13
7.2	公共建設興建需求.....	13

7.3	興建執行計畫 .....	14
7.4	執照與許可 .....	15
7.5	施工 .....	15
7.6	完工資料之交付 .....	15
7.7	不良廠商之更換 .....	16
7.8	預告登記 .....	16
7.9	促參識別標誌 .....	17
7.10	營建土石方處理原則 .....	17
<b>第 8 章</b>	<b>營運 .....</b>	<b>18</b>
8.1	開始營運 .....	18
8.2	營運期間乙方應遵守事項 .....	18
8.3	乙方營運責任 .....	19
8.4	營運資產維護管理 .....	19
8.5	編列資產清冊 .....	20
8.6	政府許可及使用者申訴處理 .....	20
8.7	協力廠商 .....	20
8.8	睦鄰責任 .....	20
8.9	甲方之監督 .....	20
<b>第 9 章</b>	<b>附屬事業 .....</b>	<b>21</b>
9.1	附屬事業容許範圍 .....	21
9.2	附屬事業經營期間 .....	21
9.3	附屬事業之監督 .....	21
9.4	附屬事業之委託經營 .....	21
9.5	附屬事業之管理 .....	22
<b>第 10 章</b>	<b>費率及費率變更 .....</b>	<b>23</b>
10.1	費率標準及變更 .....	23
10.2	設施使用優惠 .....	23
<b>第 11 章</b>	<b>土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納 .....</b>	<b>24</b>
11.1	土地租金 .....	24
11.2	權利金 .....	25
11.3	土地租金及權利金營業稅負擔 .....	26
11.4	其他費用 .....	26
<b>第 12 章</b>	<b>財務事項 .....</b>	<b>27</b>
12.1	持股比例要求及股權轉讓限制 .....	27

12.2	財務報表提送	27
12.3	財務檢查權	27
12.4	公司組織變動通知	27
12.5	融資契約簽訂時限	28
12.6	自有資金之比例	28
<b>第 13 章</b>	<b>稽核及工程控管</b>	<b>29</b>
13.1	安全監控與通報計畫	29
13.2	品質管理	29
13.3	工作進度定期提報	29
13.4	協力廠商之更換	30
13.5	獨立機構	30
13.6	三級品管	30
13.7	資產堪用度之維持	30
<b>第 14 章</b>	<b>契約屆滿時之移轉</b>	<b>31</b>
14.1	移轉標的	31
14.2	移轉程序	31
14.3	移轉條件及計價	32
14.4	移轉時及移轉後之權利義務	32
<b>第 15 章</b>	<b>契約屆滿前之移轉</b>	<b>34</b>
15.1	移轉發生原因	34
15.2	移轉標的	34
15.3	移轉程序	34
15.4	移轉價金之給付	34
15.5	移轉時及移轉後之權利義務	34
<b>第 16 章</b>	<b>履約保證</b>	<b>35</b>
16.1	履約保證金	35
16.2	履約保證之方式	35
16.3	履約保證之修改	36
16.4	履約保證金之扣抵	36
16.5	履約保證之解除	36
<b>第 17 章</b>	<b>保險</b>	<b>37</b>
17.1	保險計畫	37
17.2	保險範圍及種類	37
17.3	保險金額	37

17.4	受益人	38
17.5	保險給付	38
17.6	保險單之副知及修改	38
17.7	保險契約之移轉	38
17.8	保險事故之通知	38
17.9	乙方未依規定投保之責任	38
17.10	保險效力之延長	39
<b>第 18 章</b>	<b>營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約</b>	<b>40</b>
18.1	營運績效評定委員會組成及運作方式	40
18.2	優先定約	40
18.3	營運績效不良	41
<b>第 19 章</b>	<b>缺失及違約責任</b>	<b>42</b>
19.1	乙方之缺失	42
19.2	缺失之處理	42
19.3	乙方之違約	42
19.4	違約之處理	43
19.5	融資機構或保證人之介入	45
19.6	強制接管營運	46
<b>第 20 章</b>	<b>契約之變更及終止</b>	<b>47</b>
20.1	契約之變更	47
20.2	契約終止之事由	47
20.3	契約終止之通知	48
20.4	契約終止之效力	48
20.5	契約終止後之有效條款	50
20.6	其他	50
<b>第 21 章</b>	<b>不可抗力與除外情事</b>	<b>51</b>
21.1	不可抗力	51
21.2	除外情事	51
21.3	通知及認定程序	52
21.4	認定後之效果	52
21.5	損害之減輕	53
21.6	恢復措施	53
21.7	終止契約	53
21.8	未受影響部分仍依約履行	53

<b>第 22 章 爭議處理</b> .....	<b>54</b>
22.1 協商 .....	54
22.2 協調及調解 .....	54
22.3 仲裁 .....	55
22.4 管轄法院 .....	55
22.5 契約繼續履行 .....	55
<b>第 23 章 其他條款</b> .....	<b>56</b>
23.1 契約之修訂或補充 .....	56
23.2 智慧財產權及保密義務 .....	56
23.3 通知與文件之送達 .....	57
23.4 準據法 .....	57
23.5 契約條款之可分性 .....	57
23.6 棄權效力 .....	57
23.7 契約公證 .....	58
23.8 契約份數 .....	58

## 附件

1. 土地登記與地籍圖謄本
2. 設定地上權契約（草案）
3. 營運績效評定辦法（草案）
4. 協調會組織章程（草案）

立契約書人：

臺中市政府經濟發展局

(以下簡稱「甲方」)

○○○○○

(以下簡稱「乙方」)

## 第1章 前言及總則

為有效利用公有土地，滿足周邊居民對零售市場開發需求，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，開發商業、公共等多目標使用，並提供公益空間，期增進社區服務品質及帶動地方經濟發展。雙方同意依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及相關主管機關規定，由乙方投資興建「市 95 市場用地」建設並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設所有權予甲方。

本契約為私法契約，本契約無約定者，適用民事法相關之規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第 22 章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下條款：

### 1.1 契約範圍及文件

#### 1.1.1 契約範圍

本案之興建、營運及移轉。

#### 1.1.2 契約文件

1.本契約。

2.本契約之附件，包括：

- (1) 甲方就招商文件補充規定釋疑之書面說明。
- (2) 招商文件補充規定。
- (3) 甲方就招商文件釋疑之書面說明。
- (4) 招商文件。
- (5) 投資執行計畫書。
- (6) 其他視個案特性應納入契約文件者。

#### 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本契約第 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. 本契約所含各種文件內容如有不一致，除另有規定外，依下列原則處理：
  - (1) 契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款，但附記之條款有特別聲明者，依其聲明。
  - (2) 招商文件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招商文件之內容者，依投資執行計畫書內容。招商文件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：指民國 89 年 2 月 9 日總統華總一義字第 8900032910 號令制定公布之促進民間參與公共建設法暨其後之修正條文。
2. 本契約：指「臺中市西屯區市 95 市場用地興建營運移轉案投資契約」。
3. 本案：指「臺中市西屯區市 95 市場用地興建營運移轉案」。
4. 本案用地：指經甲方核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。即為臺中市西屯區福安段 795 地號土地，土地面積總計約 2,525 平方公尺（實際面積以土地登記簿為準），詳附件 1。
5. 投資執行計畫書：指乙方自完成議約日起 30 日內，依據投資計畫書、甄審會、議約結果及甲方意見進行修正，所提出之計畫書並經甲方同意後，作為乙方與甲方間投資契約之附件及執行之依據。乙方如有新增或變更投資執行計畫書內容之需求，應經甲方同意後，始得為之。



- 6.興建執行計畫書:指乙方自投資執行計畫書核定日起 60 日內，依據本契約及投資執行計畫書，所提出之計畫書並經甲方同意後，作為乙方興建執行之依據。乙方如有新增或變更興建執行計畫書內容之需求，應經甲方同意後，始得為之。
- 7.營運執行計畫書：指乙方自開始營運日 60 日前，依據本契約及投資執行計畫書，所提出之計畫書並經甲方同意後，作為乙方營運執行之依據。乙方如有新增或變更營運執行計畫書內容之需求，應經甲方同意後，始得為之。
- 8.融資機構:指對於本案之興建、營運及開發提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外金融機構。
- 9.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。
- 10.智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
- 11.本業：指供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場。
- 12.附屬設施：指經營市場所需之附屬設施，包括但不限於如樓梯、電梯、貨梯、機房、廁所、倉庫、辦公室等。
- 13.附屬事業：指乙方於本案用地上，辦理開發經營本業以外之附屬事業，但不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地准許使用項目及其他相關規定，惟本案附屬事業不得開發經營住宅使用。且附屬事業之興建營運期限無論其興辦之起始日期或辦理方式，均與本業及其附屬設施之興建營運期間同時屆滿。
- 14.營業總收入：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總營業收入，包括但不限於本業、附屬設施及附屬事業營業收入與營業外收入，但不包括處分固定資產之利得、利息收入。乙方本業、附屬設施或附屬事業若以委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人（包含協力廠商）經營之營運收入，亦應納入

乙方之收入總額內，應以乙方名義開立發票，且計入乙方計算營運權利金之營業收入範圍。

15.年度：指曆年制之每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

- 1.2.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
- 1.2.3 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
- 1.2.4 本契約所未約定之事項，依「促參法」及相關法規之規定處理。
- 1.2.5 本契約中同時有中英文版本者（例如工程技術規範），倘中英文文意不一致時，除契約另有約定者外，以正體中文為主。
- 1.2.6 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。

### **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，乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割。
- 1.3.2 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

## 第2章 契約期間

### 2.1 契約期間

2.1.1 契約期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。

2.1.2 本契約期間自完成簽約日起 40 年（包括興建期及營運期）。

### 2.2 興建期

本契約興建期自完成簽約日起 3 年為原則。若乙方無法於規定期限內完成，乙方應以書面報經甲方同意後，始得展延興建期。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。

### 2.3 營運期

2.3.1 本契約營運期自興建期截止日之次日（開始營運日）起至契約屆滿日止。

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

## 第3章 乙方興建、營運權限及工作範圍

### 3.1 乙方興建及營運權限

乙方於本契約期間內，享有下列權利：

- 3.1.1 就甲方同意之本案用地，興建及營運本案。
- 3.1.2 就甲方同意之本案用地，另依第 9 章附屬事業規定，辦理開發經營附屬事業。

### 3.2 乙方工作範圍

與本案興建營運有關者均為乙方工作範圍，包括但不限於本案之設計、興建、營運及維修等一切工作。

### 3.3 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方如因政策變更或公共利益之考量，必須變更乙方工作範圍時，乙方應配合辦理，但雙方應就變更後之權利義務進行協議，如協議不成，則依本契約第 22 章爭議處理之約定處理。

## 第4章 雙方聲明與承諾事項

### 4.1 雙方共同聲明

- 4.1.1 為使本案興建及營運順利成功，雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 4.1.2 基於兼顧雙方權益之立場，雙方儘可能以協調或調解方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

### 4.2 甲方聲明事項

- 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 乙方聲明事項

- 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，且未違反乙方法人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間現存契約之違約情事。
- 4.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須或已取得有同意權或許可權第三人之同意或許可。
- 4.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何約定、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、破產等影響本案興建、營運或財務狀況之不利情事。

4.3.7 乙方為本案所為之陳述及提供之口頭或書面資料皆為完整，且無遺漏、隱匿或虛偽不實，亦無侵害他人智慧財產權或任何偽造、變造之情事。

#### 4.4. 甲方承諾事項

##### 4.4.1 用地交付

甲方應自完成簽約日起 60 日內，以現況點交本案用地予乙方。

##### 4.4.2 提供單一窗口

為便利乙方與甲方行文往來、交涉所有與本案有關之業務，甲方將指定一單位協助乙方進行與其他政府單位之業務溝通，人員異動時應通知乙方。

#### 4.5 乙方承諾事項

4.5.1 除有促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經甲方同意外，不得轉讓、出租依本契約所取得之權利，或就依本契約所取得之權利設定負擔或為民事執行之標的。

4.5.2 乙方承諾於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，以達成本案後續營運需求。

4.5.3 乙方承諾依本契約興建及營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產，均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。

4.5.4 乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本案所生之權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如甲方因上述事項遭追索、求償或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。

4.5.5 乙方承諾就與興建、營運、移轉相關標的設施與第三人簽訂相關出租、出借等契約時，不得違反本契約相關規定，其委託契約至少應包含下列規定：

1.除本契約另有約定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。

- 2.受託者應遵守本契約及相關法令規定。
  - 3.除甲方另有同意者外，於乙方喪失辦理本契約興建營運之權利時，乙方與該第三人間之委託亦隨同終止。
- 4.5.6 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。
- 4.5.7 乙方承諾於本案契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。
- 4.5.8 乙方承諾與融資機構或保證人簽訂之融資契約或保證契約中，除載明第 19.5 條融資機構或保證人之介入外，並應載明下列事項：
- 1.經甲方通知後，於第 19.5.3 條所訂期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，以書面向甲方申請介入。
  - 2.融資機構或保證人於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。
  - 3.於興建期介入時，乙方應將建物起造人名義登記為融資機構、保證人或其輔助人。
  - 4.融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止介入。
- 4.5.9 乙方於契約期間，應優先聘用設籍於臺中市居民，其比例不得低於 30%。但因不可歸責於乙方事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事。

#### 4.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償

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

## **第5章 甲方協助事項**

### **5.1 甲方協助事項**

#### **5.1.1 協助行政配合協調**

乙方因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，甲方得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。

#### **5.1.2 協助公用設備申請**

於本案契約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之申請，甲方得於必要範圍內進行協調。

#### **5.1.3 其他協助事項**

乙方於投資計畫書所提，且經本案甄審會及甲方同意後納入。

### **5.2 甲方不擔保協助事項必然成就**

甲方不保證協助事項之完成，亦不擔保必然之成就，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自己之責任，亦不得據此主張甲方違約而要求補償、賠償、延長或縮短契約期間。



## 第6章 用地交付範圍及方式

### 6.1 用地取得

- 6.1.1 本案用地由甲方負責提供。
- 6.1.2 雙方於簽訂本契約時，並應同時簽訂「本案設定地上權契約」(詳附件 2)，該契約視為本契約之一部分，本案用地之地上權相關事項依設定地上權契約之約定辦理。

### 6.2 用地調查

- 6.2.1 乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。
- 6.2.2 乙方得自完成簽約日起至點交日前，經甲方同意後進入本案用地進行規劃設計所需之各項調查工作。惟乙方不得以本案用地之現況，或以探勘後得知之狀況與甲方提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向甲方提出索賠。

### 6.3 應交付用地範圍

- 6.3.1 甲方交付之本案用地範圍為臺中市西屯區福安段 795 地號土地，土地面積總計約 2,525 平方公尺 (詳附件 1 所示)。
- 6.3.2 甲方交付本案用地面積以土地登記簿記載內容為準，範圍以雙方確認之界址為準。對界址如有爭議時以地政單位鑑界成果為準，前開鑑界作業所生費用全部由乙方負擔。
- 6.3.3 甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。
- 6.3.4 乙方如有使用甲方交付本案用地範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用。

### 6.4 用地點交方式

- 6.4.1 甲方應自完成簽約日起 60 日內，以現況點交本案用地予乙方。
- 6.4.2 甲方應於點交日 5 日前，以書面通知乙方辦理點交之時間及地點，並由雙方指派代表辦理現場會勘，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，甲方必要時應出具相關土地登記謄本、地籍圖及土地清

冊，經雙方確認無誤後，由乙方簽收完成點交。完成點交後，本案用地若有經重劃或重測面積不足登記面積者，乙方不得請求交付不足之面積或請求減少權利金。

6.4.3 乙方應自完成簽約日起 15 日內，會同甲方向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由乙方負擔。但有特殊情形，經甲方同意後，得適度延長之。

6.4.4 本案用地現況如有瑕疵，雙方應於點交清冊中註明，但不得影響點交程序。

## 6.5 甲方無法點交用地之處理

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

## 6.6 用地使用

乙方應依本契約約定、都市計畫法、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及相關法令規定，使用本案用地。若前揭約定、都市計畫法、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及相關法令有不一致時，雙方應就乙方因此所受影響協議處理。如無法於提出協議日起 3 個月內達成協議時，依本契約第 22 章爭議處理之規定處理。

## 第7章 興建

### 7.1 基本原則

- 7.1.1 乙方應負責本案興建，包含調查、規劃、設計、相關許可、施工、監造及品質管理等，不論由乙方自行辦理，或委託專業廠商辦理，均由乙方負全部責任及費用。
- 7.1.2 乙方興建工程之規劃設計及興建，均須符合中華民國相關法規之規定。
- 7.1.3 本案如因各相關目的事業主管機關之審查而要求調整者，乙方應配合修正，且不得向甲方為任何請求，或主張免除或減輕乙方於本案之義務。

### 7.2 公共建設興建需求

#### 7.2.1 零售市場興建需求

本案零售市場使用容積樓地板面積不得低於 2,000 平方公尺（含其附屬設施空間，例如樓梯、電梯、貨梯、機房、廁所、倉庫、辦公室等，惟不含其法定停車空間）。

#### 7.2.2 公益空間興建需求

1. 乙方應無償提供 330 平方公尺公益空間予甲方使用。
2. 公益空間應具有獨立出入口、符合建築物無障礙設施設計規範、並設置獨立水表、獨立電表、獨立消防受信總機及無障礙電梯。
3. 基於使用者付費原則，公益空間之水費、電費、清潔費及無障礙電梯保養維護費用由甲方負擔。
4. 乙方規劃公益空間之室內管線設計及預留位置，應經甲方同意。
5. 乙方應負責無障礙電梯重置費用。

#### 7.2.3 其他興建需求

1. 綠建築標章：乙方為本案興建之建築物，其工程總造價達下列規定金額者，應取得並維持綠建築標章，並自開始營運日起 6 個月內取得，但有特殊情形，經甲方同意後，得適度延長之。  
(1) 新臺幣 5,000 萬元以上者，應取得並維持綠建築分級評估

合格級以上標章。

(2) 新臺幣 1 億元以上者，應取得並維持綠建築分級評估銅級以上標章。

2. 智慧建築標章：乙方為本案興建之建築物，其工程總造價達新臺幣 2 億元以上者，應取得並維持合格級以上智慧建築標章。並自開始營運日起 6 個月內取得，但有特殊情形，經甲方同意後，得適度延長之。
3. 公共藝術：乙方應依據「文化藝術獎助及促進條例」相關規定設置公共藝術，並負擔全部相關費用。
4. 本案所需之各項設施設備、軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安（含資安）疑慮」之設備，包括但不限於公告陸資資訊服務業之設施設備、軟、硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審議委員會網站規定。

7.2.4 本案用地內既有樹木以原地保留為原則，乙方若有樹木移植之需求，應經甲方書面同意後，自行依臺中市政府建設局「臺中市公園內植栽及行道樹修剪、種植及移植作業規範」等規定辦理，並負擔所有費用與責任。

### 7.3 興建執行計畫

7.3.1 乙方應自投資執行計畫書核定日起 60 日內，提出興建執行計畫書，送經甲方同意後，作為乙方興建執行之依據。興建執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

1. 工作組織架構。
2. 興設計畫（包括建築基本設計圖說、施工及監造計畫等）。
3. 採購計畫（包括投資金額項目）。
4. 興建時程管理。
5. 風險管理。
6. 品質管理。
7. 安全管理（包括安全監控計畫、緊急通報計畫等）。
8. 設計管理。
9. 綜合環境管理。
10. 促參識別標誌設置計畫（包括告示內容、圖樣及規格、設置

地點等)。

- 7.3.2 乙方應依興建執行計畫書所載之工作項目及興建時程，進行本案之設計興建與相關工作。甲方為控管興建進度，必要時得檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期提出施工記錄、工作進度及相關資料以供甲方備查。

## 7.4 執照與許可

- 7.4.1 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，並將副本提送甲方備查，變更時亦同。
- 7.4.2 因不可歸責乙方，致乙方遲誤取得興建工作所需執照及許可，乙方得向甲方申請展延興建期。

## 7.5 施工

- 7.5.1 乙方應依據興建執行計畫書進行施工。
- 7.5.2 施工期間之交通維持由乙方負責。乙方應提出交通維持計畫予目的事業主管機關，並依該主管機關同意之交通維持計畫確實辦理。
- 7.5.3 施工前準備工作
- 乙方應於開工日前，將核准之建造執照副本（含全部圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送甲方備查。施工計畫書之製作應參酌行政院公共工程委員會建築工程施工計畫書製作綱要手冊及臺中市政府都市發展局施工計畫撰擬，內容至少應包括但不限於以下項目：
- 1.工程基本資料。
  - 2.施工品質管理計畫。
  - 3.施工安全衛生計畫。

## 7.6 完工資料之交付

- 7.6.1 乙方應自開始營運日起 30 日內，提供各項工程完工資料乙份予甲方同意，包括但不限於下列資料：
- 1.竣工圖及電腦圖檔。
  - 2.系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。

3.維護（修）計畫。

4.其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

7.6.2 以上資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 30 日內送交甲方。

7.6.3 乙方應將第 7.6.1 條所定資料之智慧財產權，一併移轉予甲方。

## 7.7 不良廠商之更換

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

## 7.8 預告登記

7.8.1 非經甲方事前書面同意，乙方不得就地上權為轉讓、出租、分租或分割，亦不得設定抵押權或其他負擔。雙方同意於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「非經臺中市政府經濟發展局同意，不得將地上權轉讓、出租、分割或設定負擔」及「地上權消滅時，建物所有權移轉予臺中市政府經濟發展局或臺中市政府經濟發展局所指定之第三人」。

7.8.2 乙方於本案用地內興建建物時，就可辦理登記之建物，應於建物興建完成辦理建物所有權第一次登記時，將前開註記事項轉載於建物所有權部其他登記事項欄，並配合甲方辦理預告登記。

7.8.3 前條預告登記應載明乙方應於本契約期間屆滿或終止時，應將建物所有權移轉登記予甲方。

## 7.9 促參識別標誌

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，並於興建執行計畫書中提出促參識別標誌設置計畫（包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等），經甲方同意後設置。

## 7.10 營建土石方處理原則

- 7.10.1 乙方辦理本案興建規劃設計應力求挖填土石方之平衡及減量，並對處理方式應有整體評估及規劃，基地營建剩餘土石方，應依據「臺中市營建賸餘土石方管理自治條例」及「臺中市建築工程賸餘土石方申報作業辦法」等規定辦理。
- 7.10.2 乙方若有販售土石方交易所得，應依販售當時實際行情價格全數繳交甲方指定帳戶，並於販售後 15 日內檢附相關文件予甲方備查。

## 第8章 營運

### 8.1 開始營運

- 8.1.1 乙方應自開始營運日 60 日前提出營運執行計畫書及其他甲方要求文件，經甲方同意後，始得開始營運。
- 8.1.2 營運執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：
1. 本案使用執照。
  2. 開始營運日。
  3. 整體營運構想（例如營運理念、營運方針、行銷計畫等）。
  4. 本業營運管理計畫（例如營業時間、收費標準、第三人與自營比例等）。
  5. 附屬事業營運管理計畫（若有）。
  6. 安全監控計畫。
  7. 緊急通報計畫。
  8. 創新及公益事項辦理計畫。
  9. 資產及設備維護計畫。
  10. 風險管理與保險計畫。
- 8.1.3 乙方應自開始營運日開始營運。如乙方未於期限內開始營運，且未符合本契約第 2.3 條約定者，甲方得依本契約第 19.3.1 條約定辦理。

### 8.2 營運期間乙方應遵守事項

- 8.2.1 乙方應依營運執行計畫書內容據以營運，並隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。
- 8.2.2 本案契約期間，除事先以公文或電子郵件報請甲方同意之休息日者，其餘日期均應依乙方所提營運執行計畫書營運之。除本契約另有約定外，未經甲方同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。但為維護安全有緊急關閉、維修之必要者不在此限。有本條但書之情形者，乙方如未於 1 小時內通知甲方者，得依本契約第 19.3.2 條約定辦理。
- 8.2.3 為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建



築物公共安全檢查、建築物昇降設備安全檢查、消防安全設備檢修及申報、高低壓電氣設備定期檢測等。

- 8.2.4 為維護本案機械、機電、消防等各項設施正常營運，乙方應依相關法規聘僱專業人員營運本案。
- 8.2.5 乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經甲方同意之場地、物品或文宣品。乙方為營運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。
- 8.2.6 乙方如欲於本案用地範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，應自行依相關法令規定完成相關申辦手續。
- 8.2.7 乙方應於每年 11 月 30 日前提送下一年度營運管理計畫報甲方同意。

### 8.3 乙方營運責任

乙方應依相關法令辦理本案營運，並盡善良管理義務之責，如有任何故意或過失行為致第三人向甲方或其人員索賠或因而涉訟，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

### 8.4 營運資產維護管理

- 8.4.1 乙方應隨時維持本案之營運資產為良好營運狀況，並對本案之營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保本契約終止後仍可維持正常營運狀態。
- 8.4.2 乙方應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。
- 8.4.3 乙方辦理本案設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，並須將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送甲方。

## 8.5 編列資產清冊

- 8.5.1 乙方應於開始營運時，編列本案之資產清冊。除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 30 日內送交甲方備查外，乙方應於每年會計年度結束後 30 日內，將前一年度最新資產清冊送交甲方備查。
- 8.5.2 資產清冊應依甲方要求之格式，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。

## 8.6 政府許可及使用者申訴處理

- 8.6.1 乙方應自行負擔費用取得與營運工作相關之各項執照及許可，並將各項執照及許可文件副本提送甲方備查，變更時亦同。
- 8.6.2 乙方對於使用者申訴意見，應建立適當處理管道。

## 8.7 協力廠商

- 8.7.1 乙方未具有興建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。
- 8.7.2 協力廠商應按「投資執行計畫書」所載，參與本案興建營運管理之相關工作或業務。
- 8.7.3 乙方違反本契約第 8.7 條規定之情形，依本契約第 19.3.1 條規定辦理。

## 8.8 睦鄰責任

乙方於契約期間應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。乙方應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

## 8.9 甲方之監督

甲方得隨時指定人員瞭解本案營運資產之狀況，乙方不得拒絕。

## 第9章 附屬事業

### 9.1 附屬事業容許範圍

- 9.1.1 乙方得於本案用地開發經營本業以外之附屬事業，但不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地准許使用項目及其他相關規定，惟本案附屬事業不得開發經營住宅使用。
- 9.1.2 營運期間內，乙方如認原投資執行計畫書所列附屬事業項目有修正之必要者，得檢具相關文件及證明，敘明理由（包括但不限於權利金是否有調整之必要），向甲方申請增加或修正附屬事業開發經營項目。

### 9.2 附屬事業經營期間

- 9.2.1 乙方辦理開發經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。
- 9.2.2 乙方就本契約興建營運權終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。
- 9.2.3 本契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業開發經營權限得一併展延。

### 9.3 附屬事業之監督

乙方辦理開發經營附屬事業，如有違反本契約之約定，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善且情節重大者，甲方得中止其開發權限之一部或全部。

### 9.4 附屬事業之委託經營

乙方如委由第三人辦理開發或經營附屬事業時，其委託契約不得違反本契約及附屬事業相關規定，其內容至少應包含下列規定：

- 9.4.1 除本契約另有約定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。
- 9.4.2 受託者應遵守本契約及相關法令規定。
- 9.4.3 除甲方另有同意者外，乙方開發權限或經營附屬事業之權利終止

時，該委託亦隨同終止。

## **9.5 附屬事業之管理**

乙方從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

9.5.1 由專責部門經營及管理。

9.5.2 公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。

## **第10章 費率及費率變更**

### **10.1 費率標準及變更**

- 10.1.1 乙方應依營運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，報請甲方同意後始得實施，非經甲方同意，乙方不得任意調整，修改時亦同。
- 10.1.2 乙方應於每年 11 月 30 日前提送下一年度營運管理計畫報甲方同意，其內容須包含收費費率標準，收費費率標準無修改者，應註明前次經甲方同意之實施內容。

### **10.2 設施使用優惠**

其他乙方於投資執行計畫書所提出並經甲方同意之優惠措施。

## 第11章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

### 11.1 土地租金

11.1.1 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，未來若該等法令規定有異動(含增刪及修訂)，應依當時之法令規定辦理，申報地價調整時，土地租金於申報地價調整日起隨同調整。本案簽約當期申報地價為每平方公尺○○元。

11.1.2 依本契約第 11.1.1 條規定計收之租金，不足甲方支付土地依法應繳納之地價稅者，應改按所應繳納之稅費向乙方計收租金，並應自甲方通知日起 30 日內補足之。

11.1.3 繳付時間及方式

#### 1.繳付時間

乙方應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度(自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止)之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。

#### 2.繳付方式

乙方應於繳納期限前匯款至甲方指定帳戶(金融機構名稱：臺灣銀行臺中分行；帳戶名稱：臺中市市庫總存款戶；帳號：010045000088)，並將匯款憑證影本提送予甲方備查。

11.1.4 土地租金遲延給付

如乙方就任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於繳納期限前尚未繳付，每逾 1 日，應加收年利率百分之一之懲罰性違約金，並於欠額繳付時一併繳納。倘乙方逾期 30 日仍未繳付，甲方得逕以違約處理。

11.1.5 土地租金之補足或返還

於契約期間屆滿、終止時，乙方應會同甲方結算本契約自完成簽約日起至契約屆滿或終止日止，乙方應繳納之土地年租金金額，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。

11.1.6 本案用地若有經重劃或重測致面積增減者，應自土地登記謄本之變更登記日起重計土地租金，當年度增減金額併入次年度繳納或抵扣。

## 11.2 權利金

### 11.2.1 權利金金額及繳付時間

#### 1. 開發權利金

乙方應自完成簽約日起 30 日內，一次繳交新臺幣〇〇萬元整。  
(乙方承諾填寫不得少於新臺幣 300 萬元，如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收)。

#### 2. 固定權利金

- (1) 每年新臺幣〇〇萬元整 (乙方承諾填寫不得少於新臺幣 30 萬元，如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收)。
- (2) 乙方應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度 (自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止) 之固定權利金。其餘年度，乙方應於每年 1 月 31 日前繳納。
- (3) 如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數占該年日數比例計算。

#### 3. 變動權利金

- (1) 每年依乙方營運本案所產生之營業總收入，按乙方所提出之權利金支付計畫 (詳下表) 以累進級距方式計算權利金繳納予甲方。

#### 【權利金支付計畫表】

年度營業總收入 (新臺幣)	本案訂定之 變動權利金 百分比	乙方承諾百分比 ※不得低於左列比例 (應填至小數點第一位)
8,000 萬元以下 (含)	0.5%	
超過 8,000 萬元 (不含) 且 1 億 2,000 萬元以下 (含) 之部分	1.0%	
超過 1 億 2,000 萬元 (不含) 之部分	1.5%	

- (2) 以 1 年為 1 期計收 1 次，由乙方於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按乙方承諾之百分比以累進級距方式核算前一

年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知甲方，甲方於收到乙方前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單 30 日內或甲方指定日期內繳納。

- (3) 契約屆滿或終止時，乙方仍應依權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後 3 個月內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之權利金，併同上揭財務報表主動送甲方審核，甲方於審核完成後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單 30 日內或甲方指定日期內繳納。

#### 11.2.2 權利金繳付方式

乙方應於繳納期限前匯款至甲方指定帳戶（金融機構名稱：臺灣銀行臺中分行；帳戶名稱：臺中市市庫總存款戶；帳號：010045000088），並將匯款憑證影本提送予甲方備查。

#### 11.2.3 權利金遲延給付

乙方未依本契約規定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應加收年利率百分之一之懲罰性違約金；如逾期 30 日仍未給付，甲方得逕以違約處理。

#### 11.2.4 權利金之補足或返還

本契約於期間屆滿前終止時，乙方應會同甲方結算自完成簽約日起至契約終止日止，乙方應繳納之權利金金額，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。

### 11.3 土地租金及權利金營業稅負擔

上開規範之土地租金及權利金為未稅金額，未來如編列於甲方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。

### 11.4 其他費用

11.4.1 甲方負責繳付本案用地之地價稅。

11.4.2 除本契約另有約定外，本案之所有稅捐及規費均由乙方負擔。



## 第12章 財務事項

### 12.1 持股比例要求及股權轉讓限制

- 12.1.1 乙方實收資本額應維持新臺幣 7,200 萬元以上，且發起人應為本案甄審評決之最優申請人。
- 12.1.2 乙方發起人於契約期間內所持有對於乙方有表決權之股份總數或出資額，應符合下列規定：
- 1.自完成簽約日起至開始營運日止，乙方發起人之持股不得低於 50%。
  - 2.自開始營運日後 5 年內，乙方發起人之持股不得低於 40%。
  - 3.自開始營運日後第 6 年至 10 年內，乙方發起人之持股不得低於 30%。
  - 4.自開始營運日後第 11 年起，乙方發起人之持股不得低於 20%。
- 12.1.3 除投資契約另有約定外，乙方非經甲方事前同意，不得進行轉投資。

### 12.2 財務報表提送

- 12.2.1 乙方應於每年 6 月 30 日前將前一年度經會計師查核簽證之財務報告書及當期主要股東持有股份比率或董監事名冊等資料，提送甲方備查。
- 12.2.2 乙方應保存其營運本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，且一切會計事項應依一般公認會計原則、商業會計法、國際會計準則等相關規定辦理。

### 12.3 財務檢查權

甲方得定期或不定期派員或委託第三人，以書面或實地等方式檢查乙方之財務狀況。甲方進行檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、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。如乙方未配合上開規定，甲方得依本契約第 19.1 條規定辦理。

### 12.4 公司組織變動通知

乙方法人登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變

更登記完成後 30 日內，檢附相關證明文件通知甲方。

## 12.5 融資契約簽訂時限

12.5.1 乙方如須辦理融資，應於完成融資契約簽訂日起 30 日內提送副本乙份予甲方備查，其後如有修訂時亦同。

12.5.2 乙方應於融資契約中約定下列事項：

1. 融資機構或其委任之管理銀行應將乙方之繳款情形以書面通知甲方。

2. 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。

12.5.3 甲方對於乙方有任何缺失或違約改正之通知時，均得以書面副知融資機構。

12.5.4 甲方不補貼乙方貸款利息。

## 12.6 自有資金之比例

乙方於契約期間內，自有資金比例不得低於 40%。

## 第13章 稽核及工程控管

### 13.1 安全監控與通報計畫

#### 13.1.1 安全監控計畫

乙方於完成簽約後，應就執行本案之外部及內部安全，進行詳細評估，並於投資執行計畫書中提出安全監控計畫，自行負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 30 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。

#### 13.1.2 緊急通報計畫

乙方於完成簽約後，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，於投資執行計畫書中提出緊急通報計畫。其後若有修正，亦應於修正後 30 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。

13.1.3 如發生緊急事故或意外，有影響本案用地範圍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。

13.1.4 乙方如有與保全公司簽約之必要，應與保全公司完成簽約後 30 日內，將契約副本以書面函送甲方備查。

### 13.2 品質管理

乙方應依本契約第 1.2.1 條提送之投資執行計畫書，於其內部組織內成立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。

### 13.3 工作進度定期提報

本案興建期間，乙方應於每月 10 日前向甲方提送工作月報，其內容包括但不限於下列內容：

- 1.工作事項。
- 2.工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）。
- 3.異常狀況及因應對策等。

### **13.4 協力廠商之更換**

- 13.4.1 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同意後始得為之。
- 13.4.2 乙方欲更換經甲方同意之協力廠商者，更換後協力廠商之營運能力與實績應不低於原協力廠商。

### **13.5 獨立機構**

- 13.5.1 為確保乙方設計、興建達到本案規定功能、品質及安全要求，乙方得自費委託經甲方同意之獨立機構為甲方執行本案興建工作查核與監督，及系統驗證及認證工作。該獨立機構應本其專業履約，並由甲方監督其工作進行。
- 13.5.2 甲方或獨立機構，有權對於乙方及其承包商進行之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作（含完工後之查核），乙方與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關計算資料及文件，並適時執行必要測試。甲方或獨立機構關於監督、稽查及檢查等工作指示，除有違一般工程專業認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。
- 13.5.3 經查驗確認乙方之設計有明顯疏失或不符合本契約約定要求時，甲方得要求乙方修改至符合設計規之需求，乙方非有正當理由不得拒絕。於施工、製造、安裝、測試階段，甲方如發現乙方工程品質不符本契約規定，乙方應依甲方指示限期改正。
- 13.5.4 甲方或獨立機構查驗本契約工程品質時，乙方應免費協助查驗。甲方或獨立機構所有之監督、稽查及檢查等工作，應合理為之。

### **13.6 三級品管**

乙方興建工作應符合三級品管規定，乙方應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。

### **13.7 資產堪用度之維持**

甲方得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求乙方改善。

## 第14章 契約屆滿時之移轉

### 14.1 移轉標的

- 14.1.1 乙方應移轉乙方所有辦理本案興建營運且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。
- 14.1.2 營運資產之移轉應包含關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- 14.1.3 本契約第 14.1.1 條之移轉標的尚須包含乙方原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或為第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約期間屆滿時移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。
- 14.1.4 契約期間屆滿時，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予甲方。

### 14.2 移轉程序

- 14.2.1 移轉前之營運資產總檢查  
乙方應於本契約期間屆滿前 3 年起，提送資產總檢查計畫經甲方同意後，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同意，並自行負擔費用。
- 14.2.2 營運資產移轉計畫  
乙方應於本契約期間屆滿前 2 年與甲方協議營運資產移轉計畫，並於本契約期間屆滿前 3 個月完成資產移轉清冊送交甲方同意。
- 14.2.3 乙方必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- 14.2.4 除本契約另有約定者外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。
- 14.2.5 雙方應於本契約期間屆滿時或雙方約定之日期完成移轉。但乙方為

籌措興建或營運所提供融資擔保且經甲方同意之標的，不在此限。

### 14.3 移轉條件及計價

14.3.1 乙方於本契約屆滿時，應將全部資產（不含負債）及權利無償概括移轉予甲方或甲方指定之第三人，且不得以任何理由拒絕移轉。

14.3.2 雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。

### 14.4 移轉時及移轉後之權利義務

14.4.1 於本契約期間屆滿後，雙方完成本案用地點收前，除甲方同意者外，乙方不得繼續營運本案，且對本案營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。

14.4.2 本契約第 14.1 條之移轉標的如係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除甲方書面同意者外，乙方應於本契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予甲方或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產移轉。

14.4.3 本契約第 14.1 條之移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經甲方同意保留者不在此限。

14.4.4 乙方應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對本契約第 14.1 條移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

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

#### 14.4.6 未依期限遷離財物之處理

除本契約另有約定外，乙方應於本契約期間屆滿或終止後 30 日內，將所有權屬乙方之財物遷離，如逾期未遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用全部由乙方負擔，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，其不足部分得另行向乙方請求支付。

- 14.4.7 乙方對其依本契約約定移轉予甲方之標的，有關營運資產之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，由乙方無償對甲方或其指定之第三人提供人員訓練。
- 14.4.8 甲方所有而交付乙方管理、使用之資產返還程序，準用本章約定。

## 第15章 契約屆滿前之移轉

### 15.1 移轉發生原因

如本契約期間屆滿前而終止者，除本契約或法令另有規定者外，乙方應將本案之移轉標的移轉予甲方或甲方指定之第三人。

### 15.2 移轉標的

移轉標的如本契約第 14.1 條，惟如工程尚未完工者，則包括興建中之工程。

### 15.3 移轉程序

15.3.1 乙方須於本契約終止日起 30 日內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予甲方。

15.3.2 除雙方另有約定外，甲方應自收到乙方之資產清冊日起 30 日內，與乙方就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依本契約第 22 章爭議處理約定辦理。

15.3.3 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。

15.3.4 除本契約另有約定者外，雙方在完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依契約應盡之義務。

### 15.4 移轉價金之給付

甲方於完成移轉程序後，依本契約第 20 章終止效果之約定如有應給付乙方之款項，應於雙方協議之期限內給付予乙方。

### 15.5 移轉時及移轉後之權利義務

15.5.1 除雙方另有約定外，乙方應除去資產上一切負擔，依資產現狀移轉予甲方，並讓與對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予甲方或甲方指定第三人。

15.5.2 除前項約定之外，有關雙方於移轉時及移轉後之權利義務，依本契約第 14.4.2 條至第 14.4.8 條辦理。

15.5.3 因不可抗力事件及除外情事而終止時，由雙方協議之。



## 第16章 履約保證

### 16.1 履約保證金

#### 16.1.1 履約保證期間

乙方履約保證之有效期間，應持續至乙方完成本契約資產返還後 3 個月止。

#### 16.1.2 履約保證金金額

乙方應於與甲方完成本契約簽訂前，提供新臺幣 720 萬元整之履約保證金，以作為對本案契約期間一切契約責任履行之保證。

### 16.2 履約保證之方式

履約保證應由乙方提供匯款、國內各金融行庫為發票人之即期支票、設定質權之定期存款單（期滿應自動轉期）、銀行書面連帶保證書之方式為履約保證：

1. 匯款方式繳納：乙方應於甲方通知繳納期限前匯款至甲方指定金融機構（金融機構名稱：臺灣銀行中都分行；帳戶名稱：臺中市政府經濟發展局保管款專戶；帳號：278045094063），並將匯款憑證影本提送予甲方備查。
2. 國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納：乙方應於甲方通知繳納期限前親送或掛號寄達甲方。票據應以「臺中市政府經濟發展局」為受款人。
3. 設定質權之定期存款單（期滿應自動轉期）方式繳納：乙方應自行衡酌設定質權之辦理時間並在繳納截止日前持財政部登記核准之金融機構簽發之定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書，由乙方用印完畢後再向甲方申請在該申請書上加蓋印信，俟甲方蓋妥後，攜帶該已蓋妥印信之定期存款質權設定申請書逕向該簽發定期存款單之金融機構辦理質權設定，俟設定完妥，乙方將存單、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書繳納至甲方。但因可歸責於甲方之事由致延誤繳納期限者不在此限。
4. 銀行書面連帶保證書繳納：乙方應在甲方通知繳納期限前，向銀行申請辦理履約連帶保證金保證書，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署，加蓋銀行印信後，繳交至甲方。乙方應於銀

行書面連帶保證書有效期限屆滿前 30 日內申請更換，未辦理更換者甲方得向保證銀行請求給付該履約保證金。

### 16.3 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。

### 16.4 履約保證金之扣抵

乙方違反本契約約定，或因可歸責於乙方之事由，造成甲方之損害，或發生乙方應依本契約給付甲方懲罰性違約金、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵；扣抵後，乙方應立即補足該履約保證金。

### 16.5 履約保證之解除

- 16.5.1 乙方自開始營運日起 1 年後，如未有任何違約情事，甲方得調降履約保證金為新臺幣 480 萬元整。甲方應自調降日起 30 日內無息返還乙方減少之保證金額，或俟乙方更換新履約保證交付甲方後，原履約保證始行解除。
- 16.5.2 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。
- 16.5.3 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17章 保險

### 17.1 保險計畫

本案興建及營運期間內，乙方應對本案之興建、營運及資產，向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。除經甲方同意者外，甲方應為共同被保險人。

### 17.2 保險範圍及種類

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

17.2.2 興建期間乙方應投保並維持下列保險，包括但不限於：

- 1.營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險、第三人建築物龜裂倒塌責任險）。
- 2.工程專業責任險。
- 3.雇主意外責任險。

17.2.3 營運期間乙方應投保並維持下列保險，包括但不限於：

- 1.商業火災綜合保險（包括地震、颱風及洪水險）。
- 2.公共意外責任險。
- 3.雇主意外責任險。

### 17.3 保險金額

17.3.1 乙方應依臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例及法令明文規定足額投保相關必要保險

17.3.2 除經甲方同意者外，建物應由乙方按建造金額投保商業火災綜合保險。

17.3.3 營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包進度定之。

17.3.4 保險費用全部由乙方負擔。

## 17.4 受益人

本案所有營運資產於本契約期間內之保險，均由乙方向保險公司投保，以乙方為受益人。

## 17.5 保險給付

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

## 17.6 保險單之副知及修改

17.6.1 乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單、批單及繳費收據之副本，應自完成簽訂起 30 日內副知甲方。

17.6.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得修改保單致變更後之條件較原保單為不利。乙方或保險人修改前應以書面通知甲方修改之內容，修改後之保單副本亦應送甲方備查。

## 17.7 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，於資產歸還及移轉時，於甲方同意後，讓與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，由甲方或甲方指定之第三人退還乙方。

## 17.8 保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應依保險契約之規定通知保險公司，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。

## 17.9 乙方未依規定投保之責任

17.9.1 本契約期間發生任何保險事故，致乙方之興建、營運受阻而有損失，應由乙方投保之保險給付填補，倘有不足，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。

17.9.2 乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之約定投保或維持適當之保險，除依本契約第 19 章約定處理外，如發生事故而

受有損害者，由乙方自行負擔。

#### **17.10 保險效力之延長**

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

## 第18章 營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約

### 18.1 營運績效評估委員會組成及運作方式

- 18.1.1 甲方自開始營運後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理 1 次營運績效評定，並成立營運績效評估委員會。
- 18.1.2 營運績效評定作業之運作辦法詳附件 3 營運績效評定作業辦法。
- 18.1.3 營運績效評定項目及標準如下：
  - 1.首次之營運績效評定項目、標準、配分權重及評定方式及各項目評估準則分配詳附件 3。
  - 2.營運期間之次年起，甲方得參考前次營運績效評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或本契約約定營運重要事項，與乙方進行檢討，若有修改必要時，應於完成修改後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

### 18.2 優先定約

#### 18.2.1 營運績效評分

- 1.乙方營運績效評定分數（四捨五入取至小數點第一位）達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為不及格。
- 2.乙方於契約期間之年度績效考評為「良好」之次數累計達 20 次（含）以上，且提出優先定約之前 5 次績效考評為「良好」之次數累計達 3 次（含）以上，得評定為「營運績效良好」。

#### 18.2.2 優先定約

- 1.乙方經評估為營運績效良好，得於契約期間屆滿前 18 個月至 15 個月之期間內，檢附自開始營運日起之歷次評估報告等，向甲方申請優先定約 1 次，其期間以 15 年為限，乙方未於上開期限前向甲方申請，則視為放棄優先定約之機會。
- 2.乙方申請優先定約，經甲方確認符合本案優先定約之資格等事項後，甲方應提出優先定約之基本需求書，限期乙方據以撰擬並提出繼續投資計畫書。經甲方收受並確認繼續營運條件後，甲方應提出繼續投資契約草案，與乙方議定繼續投資契約。

- 3.倘乙方不同意基本需求書之內容，或雙方於甲方提出繼續投資契約草案予乙方之日起 60 日內仍未達成合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得另行公開辦理招商作業，乙方不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。
- 4.雙方合意議定之新約，為本契約屆滿後之新約，乙方仍應依第 14 章規定移轉營運資產予甲方。

### **18.3 營運績效不良**

經評定作業後總成績未達 70 分者屬不及格，甲方得依本契約第 19.2 條規定要求乙方限期改善。

## 第19章 缺失及違約責任

### 19.1 乙方之缺失

除本契約第 19.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之約定者，均屬缺失。

### 19.2 缺失之處理

19.2.1 乙方如有缺失時，甲方得限期要求乙方改善，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。

19.2.2 乙方應於甲方書面所定期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，經甲方確認已達改善後應達到之標準，始解除乙方之缺失責任。如屆期未完成改善或改善無效，甲方得依本契約第 19.3.1 條規定以一般違約處理。

### 19.3 乙方之違約

19.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

1. 乙方有缺失，經通知限期改善後屆期未完成改善或改善無效者。
2. 乙方未遵期開始營運、違反投資執行計畫書、興建執行計畫書及營運執行計畫書使用之約定、就土地租金及權利金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。
3. 乙方未維持本案營運資產之良好狀況，或未經甲方事前同意，對本案營運資產作變更者。
4. 乙方未經甲方事前同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為。
5. 乙方或其董事、監察人、經理人有喪失債信或違法情事，情節影響營運者。
6. 資金未依財務計畫約定時程到位者。



19.3.2 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

1. 乙方有一般違約，經通知限期改善後屆期未完成改善或改善無效者。
2. 未依甲方同意之投資執行計畫書或興建執行計畫書辦理興建工程或工程進度落後達 20% 者。
3. 乙方未經甲方同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
4. 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。
5. 乙方未經甲方事前同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
6. 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲方事前同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
7. 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。
8. 其他嚴重影響本案興建營運且情節重大者。

**19.4 違約之處理**

乙方有本契約第 19.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

19.4.1 違約情形可改善者，通知乙方限期改善。

1. 限期改善之程序

甲方通知乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

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

2. 乙方應於改善完成後，以書面通知甲方。

3. 乙方屆期未完成改善、或改善未達改善後應達到之標準或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：

- (1) 中止乙方興建營運之一部或全部。

(2) 依本契約第 20 章約定辦理終止契約。

4. 甲方中止乙方興建營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

(1) 中止一部或全部營運之事由。

(2) 中止興建或營運之日期。

(3) 中止興建工程範圍或營運之業務範圍。

(4) 中止興建或營運後，應繼續改善之項目、改善後應達到之標準及改善期限。

(5) 屆期未完成改善之處理。

5. 甲方依本契約第 19.4.1 條第 4 項通知乙方，中止乙方興建營運之一部或全部者，相關違約情事經乙方改善並經甲方認定違約情事已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續營運。

#### 19.4.2 懲罰性違約金

1. 甲方於乙方發生本契約第 19.3.1 條所定之一般違約情事時，除依第 19.4.1 條之約定處理外，甲方得處以乙方每件每日新臺幣 5,000 元之懲罰性違約金，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止。惟就本契約第 19.3.1 條第 2 項中土地租金及權利金逾期 30 日未繳付之情形，其違約金則依本契約第 11.1.4 條與第 11.2.3 條計算。如乙方未按時繳納懲罰性違約金，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

2. 甲方於乙方發生本契約第 19.3.2 條所定之重大違約情事時，除依第 19.4.1 條之約定處理外，甲方得處以乙方每件每日新臺幣 1 萬元之懲罰性違約金，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止。如乙方未按時繳納懲罰性違約金，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

#### 19.4.3 終止契約

1. 終止契約之處理方式依本契約第 20 章約定辦理。

2. 乙方有重大違約事由時，甲方得不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。

19.4.4 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 3 個月時，乙方得終止契約，然須於終止契約 30 日前以書面通知甲方。

#### 19.4.5 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契約期限或免除契約責任。

### 19.5 融資機構或保證人之介入

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

19.5.2 乙方經甲方依第 19.5.1 條要求限期改善逾期未改善或改善無效時，甲方應以書面載明下列事項通知之乙方之融資機構或保證人：

1. 乙方屆期不改善或改善無效之具體事項。
2. 乙方之融資機構或保證人得報請甲方同意由乙方之融資機構或保證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建營運本案（以下簡稱「介入」）之期限。
3. 介入時，應為改善之期限。
4. 應繼續改善之項目及標準。
5. 屆期未完成改善之處理。

19.5.3 乙方之融資機構或保證人於接獲甲方書面通知 30 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構作為其輔助人，以書面向甲方申請介入。融資機構或保證人逾期未向甲方申請時，甲方得終止本契約。

19.5.4 甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依第 19.5.3 條申請起 30 日內，以書面通知乙方融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知乙方。

19.5.5 融資機構或保證人於介入期間，得與甲方協商其暫代乙方執行本契約之權利義務範圍，並得排除乙方已發生之違約責任。

19.5.6 融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為：

1. 將乙方經營之全部或部分業務及資產概括讓與其本人或任何第三人。
2. 處分營運資產。

3.重大減損營運資產總額。

4.將乙方與他人合併。

19.5.7 融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請甲方同意：

1.拋棄、讓與乙方重大權利或承諾重大義務。

2.委託第三人經營乙方之全部或部分業務，及讓與乙方之全部或部分負債。

3.任免乙方重要人事。

19.5.8 融資機構或保證人介入後經甲方認定確已改善缺失者，除乙方與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向甲方申請終止介入。

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

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

19.5.11 乙方之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。

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

## 19.6 強制接管營運

本案於本契約期間如有興建不當、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損重大公共利益或造成緊急危難之虞，並經政府機關令停止本案營運之一部或全部時，甲方得依促參法第 53 條第 2 項及《民間參與經建設施公共建設接管營運辦法》規定辦理強制接管營運。乙方對其甲方所為之處置，應予無條件配合，因配合所產生之必要費用應由乙方負擔。

## 第20章 契約之變更及終止

### 20.1 契約之變更

#### 20.1.1 契約變更之事項

甲方與乙方簽訂之投資契約，如有下列情形之一，雙方得協議辦理契約變更：

- 1.發生本契約第 21 章之不可抗力、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。

#### 20.1.2 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次日起 3 個月內完成，視為契約變更不成立，應依本契約第 22 章爭議處理約定辦理。

#### 20.1.3 其他

- 1.契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。
- 2.除經甲方同意者外，乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。
- 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。

### 20.2 契約終止之事由

#### 20.2.1 雙方合意終止

契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。

#### 20.2.2 可歸責於乙方事由而終止契約

即甲方依本契約第 19.4.1 或 19.4.3 條終止本契約。

### 20.2.3 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，雙方得終止本契約。

1. 因可歸責於甲方之事由終止契約，即乙方依本契約第 19.4.4 條之約定終止本契約時。
2. 因政策變更，乙方依契約繼續履行反不符公共利益者。
3. 因不可抗力或除外情事發生而終止契約。

## 20.3 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。

## 20.4 契約終止之效力

20.4.1 除本契約另有約定外，本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

### 20.4.2 雙方合意終止之效力

雙方就有關營運資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

### 20.4.3 因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

1. 甲方得不返還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. 甲方不退還乙方已預繳之土地租金及權利金。
3. 終止效果

(1) 於興建期間之終止，甲方得就下列方式擇一辦理：

- A. 甲方不補償乙方興建中工程所發生之任何費用。乙方應將其投資本案之資產無償移轉予甲方，並依本契約第 15 章約定辦理資產之移轉。
- B. 限期乙方於終止通知送達後一定期間內移除一切乙方資產，乙方逾期未移除時，甲方得代為移除，移除所生費用全部由乙方負擔。且除乙方已於本契約終止前已發生

對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何給付之請求。

(2) 於營運期間之終止，甲方得就下列方式擇一辦理：

A. 乙方應將其投資本案之資產無償移轉予甲方，並依本契約第 15 章約定辦理資產之移轉。

B. 如乙方資產情形已不堪使用，無法達本案營運之目的時，甲方得令乙方移除其資產，乙方逾期未移除時，甲方得代為移除，移除所生費用全部由乙方負擔。且除乙方於本契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何給付之請求。

20.4.4 因可歸責於甲方或因政策變更致乙方依契約繼續履行反不符公共利益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、損害賠償或其他費用後，應無息返還乙方留存之履約保證金。
2. 甲方依本契約第 11.1.5 條與第 11.2.4 條約定退還乙方已預繳之土地租金及權利金。
3. 經甲方同意之鑑價機構就乙方投資本案之資產（包括興建中之工程）當時帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。甲方或其指定之第三人依鑑價結果收買乙方於本案之一切資產及權利。如履約保證金不足清償乙方應給付之違約金、損害賠償及其他費用，甲方得自上開資產收買價金扣抵之。
4. 因可歸責於甲方或因政策變更致乙方依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關費用。
5. 雙方應依本契約第 15 章約定辦理資產之移轉。

20.4.5 因不可抗力與除外情事而終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還乙方留存之履約保證金之全部。
2. 甲方依本契約第 11.1.5 條與第 11.2.4 條約定退還乙方已預繳之土地租金及權利金。
3. 由雙方協議就下列方式擇一辦理：

- (1) 乙方領取相關保險給付（如有）並自行移除一切資產。其所生費用全部由乙方負擔，並恢復本案用地原狀。乙方逾期未移除時，甲方得代為移除，且為移除所生費用全部由乙方負擔。
  - (2) 由甲方或甲方指定第三人繼續興建或營運本案。甲方領取保險給付（如有），並依乙方已支出工程費用或經甲方同意之鑑價機構就乙方投資本案之資產（包括興建中之工程），於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除甲方就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額，擇一較低者給付予乙方。
4. 因不可抗力與除外情事之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。
  5. 除第 3 項甲方不予收買並要求乙方移除一切資產之情形外，雙方應依本契約第 15 章約定辦理資產之移轉。

## 20.5 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具有效力：

1. 本契約第 14 章與第 15 章有關資產移轉之約定。
2. 本契約有關第 16 章履約保證之約定。
3. 本契約有關第 22 章爭議處理之約定。
4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 20.6 其他

- 20.6.1 「已支出工程費用」係指乙方為興建本案所支出之一切成本及費用，但以乙方於其投資執行計畫書估算之興建費用為上限。



## 第21章 不可抗力與除外情事

### 21.1 不可抗力

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

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. 發生依傳染病防治法第 3 條所稱傳染病，且足以影響契約之履行時。
5. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
6. 於施工過程中，發現依法應保護之文化資產，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。
7. 用地具有環境污染情事，致影響興建者。
8. 其他非經雙方所能合理控制之不可抗拒事項，經協調會或主管機關組成之履約爭議調解會或雙方認定屬不可抗力者。

### 21.2 除外情事

本契約所稱除外情事事由，係指非屬不可抗力且不可歸責於雙方，因下列事由之發生，致乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

1. 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
2. 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性者。
3. 其他性質上非屬不可抗力或上開 2 款之除外情事，但對本契約

一部或全部之履行有重大影響，經協調會或主管機關組成之履約爭議調解會或雙方認定屬除外情事者。

### 21.3 通知及認定程序

- 21.3.1 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 7 日內，檢附相關資料、文件及說明，以書面通知他方。
- 21.3.2 任一方於收到他方之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。若雙方無法於 3 個月內達成協議時，任一方得依本契約第 22 章爭議處理約定辦理。

### 21.4 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經雙方或協調會或主管機關組成之履約爭議調解會認定後，雙方應即依下列約定辦理一項或數項之補救措施。如雙方無法於 3 個月內達成協議時，應依本契約第 22 章爭議處理約定辦理。

#### 21.4.1 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。

#### 21.4.2 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. 乙方於契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。
4. 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土地租金或權利金繳納之期限及金額。
5. 調整經甲方同意營運之收費費率。
6. 展延契約期間。

7.其他經雙方同意之措施。

## 21.5 損害之減輕

於不可抗力事件或除外情事發生後，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。

## 21.6 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。

## 21.7 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之約定處理 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議。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。

## 21.8 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：

21.8.1 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

21.8.2 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

## 第22章 爭議處理

### 22.1 協商

- 22.1.1 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。
- 22.1.2 雙方如無法以協商方式解決，雙方均得提送協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解。

### 22.2 協調及調解

- 22.2.1 雙方應自完成簽約日起 3 個月內，依本案協調會組織章程（附件 4）成立協調會。
- 22.2.2 雙方就關於本契約所載事項、協調或調解契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約約定之程序提交協調會，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 22.2.3 協調會對於本契約之各項爭議所為之決議，應於 10 日內以書面送達雙方當事人，雙方當事人均未於送達後 30 日內向協調會以書面提出異議者，即視為協調成立，雙方應完全遵守，不得異議。
- 22.2.4 雙方之協調爭議事項，除雙方另有約定外，經提交協調會協調後 6 個月內仍無法做成協調決議，或一方請求召集協調會後 3 個月內仍未能召開協調會，或依投資契約約定不予協調，或任一方對於協調決議以書面提出異議，均屬協調不成立。任一方得逕行提起民事訴訟，或依本契約第 22.3 條另以書面合意方式提付仲裁，或另行合意其他方式處理。
- 22.2.5 履約爭議之調解經甲乙雙方合意而成立；雙方不能合意者，調解不成立。調解過程中，調解委員得依職權以履約爭議調解會名義提出書面調解建議。任一方當事人不同意調解建議者，應於調解建議送達之次日起 20 日內，以書面向履約爭議調解會及他方當事人表示不同意。期限內未以書面表示意見者，視為同意該建議。調解不成立者，任一方得逕行提起民事訴訟，或依本契約第 22.3 條另以書面合意方式提付仲裁，或另行合意其他方式處理。
- 22.2.6 就履約爭議協調及調解之進行，本契約如有未盡事宜，悉依促參

法相關規定辦理。

## 22.3 仲裁

- 22.3.1 因本契約之爭議，如無法透過本契約第 22.2 條協調或調解方式解決，經雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
- 22.3.2 由雙方協議擇定仲裁機構。如未能獲致協議，乙方同意由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。
- 22.3.3 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。

## 22.4 管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

## 22.5 契約繼續履行

除本契約已全部確定終止或契約期間屆滿外，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、仲裁或訴訟等爭議處理程序，於爭議處理期間，雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

## 第23章 其他條款

### 23.1 契約之修訂或補充

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

### 23.2 智慧財產權及保密義務

#### 23.2.1 智慧財產權

甲方於其認為必要時，有權查閱或使用乙方為本案投資、興建與營運而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟、技術或資料等（以下簡稱「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乙份，送交甲方備查。本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務，一併移轉於甲方或甲方指定之第三人，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方或甲方指定之第三人對該智慧財產權物件之使用。

#### 23.2.2 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或做任何與本案無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 上述資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者。
3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
4. 雙方依法令應提供者。

#### 23.2.3 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。

#### 23.2.4 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、乙方參與且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

### 23.3 通知與文件之送達

#### 23.3.1 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：407610 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號 5 樓

乙方地址：○○○

#### 23.3.2 地址變更

當事人之任一方變更地址時，應於變更前依前項約定以書面通知對方，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，視為業已送達對方。

### 23.4 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。

### 23.5 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，僅就該條款之約定失其效力，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。

### 23.6 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。

### **23.7 契約公證**

本契約應經臺灣臺中地方法院或其所屬民間公證人依法辦理公證，所需費用由乙方負擔之，如乙方不按期給付權利金、租金或違約金，乙方同意逕受強制執行。

### **23.8 契約份數**

本契約正本乙式 3 份，由甲方、乙方及公證人各執 1 份。副本 15 份，甲方執 10 份，乙方執 5 份。



## 立契約書人

甲 方：臺中市政府經濟發展局 (印鑑)

代 表 人：○○○

住 址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號 5 樓

乙 方：○○○ (印鑑)

代 表 人：○○○ (印鑑)


統一編號：○○○

地 址：○○○

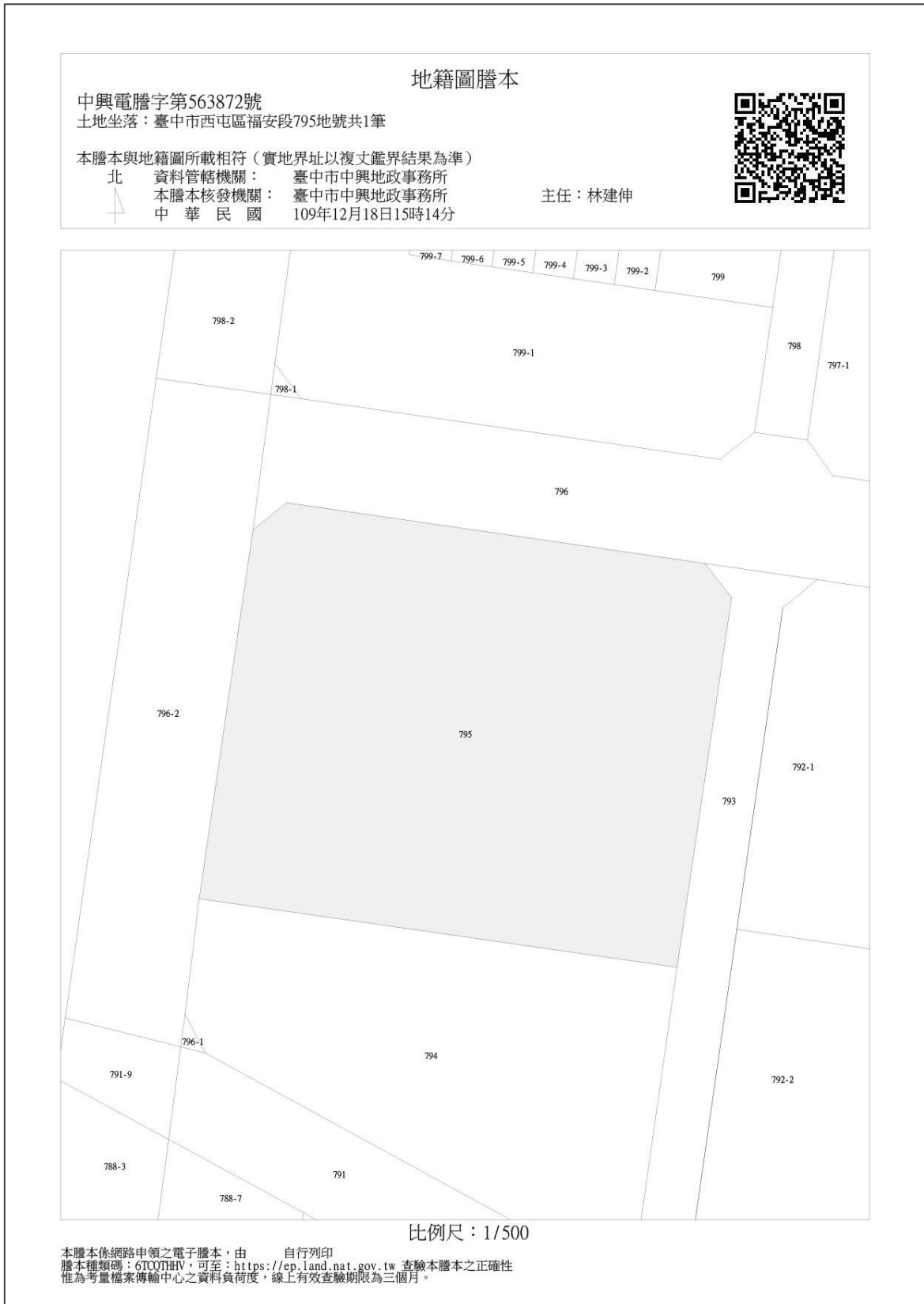
中 華 民 國 112 年 ○ 月 ○ 日

# 附件 1 土地登記與地籍圖謄本

## 一、土地登記謄本

<b>土地登記第二類謄本（地號全部）</b>		
<b>西屯區福安段 0795-0000地號</b>		
列印時間：民國109年12月18日15時14分	頁次：1	
本謄本係網路申領之電子謄本，由 自行列印 謄本種類碼：D6RTNCQOSX，可至 <a href="https://ep.land.nat.gov.tw">https://ep.land.nat.gov.tw</a> 查驗本謄本之正確性 中興地政事務所 主任 林建伸 中興電謄字第563872號 資料管轄機關：臺中市中興地政事務所 謄本核發機關：臺中市中興地政事務所		
***** 土地標示部 *****		
登記日期：民國086年10月17日	登記原因：塗銷註記	
面積：****2,525.00平方公尺		
使用分區：（空白）	使用地類別：（空白）	
民國109年01月 公告土地現值：***73,000元/平方公尺		
地上建物建號：（空白）		
其他登記事項：（空白）		
***** 土地所有權部 *****		
（0001）登記次序：0001		
登記日期：民國100年03月30日	登記原因：接管	
原因發生日期：民國099年12月25日		
所有權人：臺中市		
統一編號：0006600000		
住 址：（空白）		
管 理 者：臺中市政府經濟發展局		
統一編號：10927280		
住 址：台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：109年01月****6,600.0元/平方公尺		
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 <a href="https://ep.land.nat.gov.tw">https://ep.land.nat.gov.tw</a> 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。		

## 二、地籍圖謄本



## 附件 2 設定地上權契約（草案）

### 臺中市西屯區市 95 市場用地興建營運移轉案 設定地上權契約

立約人臺中市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）與○○○（以下簡稱乙方）為開發經營「臺中市西屯區市 95 市場用地興建營運移轉案」（以下簡稱本案），雙方業於民國○○年○○月○○日簽訂本案投資契約（以下簡稱投資契約）在案。茲依投資契約第 6.1.2 條約定，就本案所需用地之設定地上權事宜訂立本契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

#### 第一條 契約標的

座落於臺中市西屯區福安段 795 地號土地，土地面積總計約 2,525 平方公尺（實際面積以土地登記簿為準）。

#### 第二條 地上權設定登記及存續期間

- 一、甲方應自完成簽約日起 60 日內，以現況點交本案用地予乙方，以供乙方興建營運本案相關設施。
- 二、乙方應自完成簽約日起 15 日內，會同甲方向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由乙方負擔。但有特殊情形，經甲方同意後，得適度延長之。
- 三、本契約之存續期間為民國○○年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止。惟於「投資契約」提前終止時，本契約亦一併終止。

#### 第三條 地上權租金

##### 一、租金計收標準

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，未來若該等法令規定有異動（含增刪及修訂），應依當時之法令規定辦理。申報地價調整時，土地租金於申報地價調整日起隨同調整。

## 二、繳付時間

乙方應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。

## 三、繳付方式

乙方應於繳納期限前匯款至指定帳戶（金融機構名稱：臺灣銀行臺中分行；帳戶名稱：臺中市市庫總存款戶；帳號：010045000088），並將匯款憑證影本提送予甲方備查。

## 四、土地租金遲延給付

如乙方就任一年度之土地租金及權利金或土地租金及權利金補繳差額於到期日未繳付，每逾 1 日，應加收年利率百分之一之懲罰性違約金，並於欠額繳付時一併繳納。

五、本案用地若有經重劃或重測致面積增減者，應自土地登記謄本之變更登記日起重計土地租金，當年度增減金額併入次年度繳納或抵扣。

## 第四條 地上權處分之限制及建物之預告登記

- 一、非經甲方事前書面同意，乙方不得就地上權為轉讓、出租、分租或分割，亦不得設定抵押權或其他負擔。雙方同意於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「非經臺中市政府經濟發展局同意，不得將地上權轉讓、出租、分割或設定負擔」及「地上權消滅時，建物所有權移轉予臺中市政府經濟發展局或臺中市政府經濟發展局所指定之第三人」。
- 二、乙方於本案用地內興建建物時，就可辦理登記之建物，應於建物興建完成辦理建物所有權第一次登記時，將前開註記事項轉載於建物所有權部其他登記事項欄，並配合甲方辦理預告登記。
- 三、前項預告登記應載明乙方應於本契約期間屆滿或終止時，應將建物所有權移轉登記予甲方。

#### 第五條 稅費負擔

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

#### 第六條 地上權塗銷及標的之返還

本契約期間屆滿或終止時，乙方應於甲方指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合甲方辦理地上權之塗銷登記，並將本案用地返還甲方。

#### 第七條 建築物時價補償請求權之放棄

乙方同意放棄民法第 840 條第 1 項規定之建築物時價補償請求權。

#### 第八條 違約

乙方違反本契約約定者，依「投資契約」第 11.1.4 條及第 19 章約定辦理。

#### 第九條 其他

雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契紙之附件，並據以辦理設定登記。

#### 第十條 未盡事宜

本契約為「投資契約」之附件，本契約未規定者，適用「投資契約」有關規定。

#### 第十一條 契約份數

本契約正本乙式 3 份，由甲方、乙方及公證人各執 1 份。副本 15 份，甲方執 10 份，乙方執 5 份。

## 立契約書人

甲 方：臺中市政府經濟發展局 (印鑑)

代 表 人：○○○

住 址：臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號 5 樓

乙 方：○○○ (印鑑)

代 表 人：○○○ (印鑑)

統一編號：○○○

地 址：○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

### 附件 3 營運績效評定辦法（草案）

第一條 為執行本契約第 18 章之營運績效評定機制及促參法第 51 條之 1 規定，特訂定本辦法。

第二條 於本契約開始營運日起有完整營運年度期間內，每年至少辦理 1 次營運績效評定作業。

第三條 甲方應於辦理營運績效評定作業前 1 個月成立營運績效評估委員會（以下簡稱評估委員會）。

第四條 評估委員會任務如下：

- 一、依績效評定項目、標準、配分權重及評定方式辦理績效評定。
- 二、協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- 三、研提乙方營運改善及建議事項。
- 四、提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

第五條 評估委員會置委員 5 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、學者人數不得少於二分之一。評估委員為無給職。

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。

第六條 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。

第七條 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，工作小組成員至少一人全程出席會議。

第八條 營運績效評估項目及標準

評估面向	評估項目	評估指標	配分
執行機關 需求	1.營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形	10
		營運資產管理	
	2.當期營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	15
		營運計畫執行情形	
		營運管理制度執行情形	
		人員配置及教育情形	
		營運目標預估額達成情形	
	3.營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形	5
	4.營運場域安全管理	營運場域安全維護及廢棄物處理情形	10
		消防及建築物安全定期申報檢查執行情形	
		餐飲安全稽核制度執行情形	
		身障及婦幼車位管理情形	
		緊急通報計畫執行情形(含防災演練執行情形)	
	5.財務管理能力	安全監控計畫執行情形	10
財務管理事項執行情形			
契約明定財務條款符合情形			
6.政策配合度	年度營運收支狀況(含財務報表)	10	
	乙方對於甲方業務配合度		
7.下一期營運及財務計畫編製	乙方對於甲方履約督導事項配合度	10	
	下一期營運計畫編製情形(含費率調整計畫)		
8.服務滿意度	下一期財務計畫編製情形	10	
	服務滿意度調查結果		
使用者 需求	9.客訴處理機制	客訴專線設置情形	10

評估面向	評估項目	評估指標	配分
		客訴案件數與處理情形	
社會大眾需求	10.創新及公益事項履行	聘用在地員工執行情形	10
		其他創新及公益事項	
小計			100
營運整體評價	11.優良事蹟表現	創新性營運管理作為	加分 上限 5分
		非契約明定重要投資或活動的投入	
		獲公部門機關獎勵及獎項	
		其他特殊貢獻事蹟	
	12.改善/違規/違約事件	乙方或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	扣分 上限 5分
		乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生或勞工等)	
乙方或其承租者違反投資契約事件			
合計			100

註：本表評估項目、指標與配分得由甲方視實際需求調整之。

#### 第九條 營運績效評估標準之調整及其時機：

營運期間之次年起，甲方得參考前次營運績效評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或本契約約定營運重要事項，與乙方進行檢討，若有修改必要時，應於完成修改後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

第十條 乙方營運績效評定分數（四捨五入取至小數點第一位）達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，甲方得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求乙方限期改善，並以書面通知乙方，乙方應於期限內改善缺失（個別評估項目之得分未達該項目配分之 70%，即列為改善項目）。

第十一條 乙方於契約期間，年度績效考評為「良好」之次數累計達 20 次（含）以上，且提出優先定約之前 5 次績效考評為「良好」之次數累計達 3（含）以上，得評定為「營運績效良好」。

第十二條 營運績效評估作業依下列程序辦理：

- 一、乙方提送營運績效說明書

乙方應於每年 6 月 30 日前提送前一年度營運績效說明書（含財務報告），由甲方檢核，如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，通知乙方限期補齊或補正，屆期未補齊或補正時，依原提營運績效說明書及依事實認定之資料及文件進行績效評定。乙方之績效評定說明書應按雙方議定之績效評定項目逐一編列說明之。營運績效說明書說明內容包括但不限於：

- （一）促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
- （二）營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
- （三）各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
- （四）前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

## 二、工作小組研提初評意見

工作小組依營運績效評估項目及標準，就乙方所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估委員會，作為績效評定參考：

- （一）促參案件基本資料。
- （二）辦理目的及公共建設服務目標。
- （三）營運績效評估項目及標準。
- （四）乙方自評成果摘要及工作小組意見。
- （五）乙方就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。
- （六）其他。

## 三、評估作業之進行

評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就乙方所送營運績效說明書進行評定。

甲方得以書面通知乙方，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定情形，甲方得另為妥適處理。

#### 四、評定結果明顯差異之處理

評估委員會不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估委員會作成下列決議，並列入會議紀錄：

- (一) 除去個別委員評定結果，重計評定結果。
- (二) 辦理複評。

複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。

#### 五、評估委員會會議紀錄之製作

評估委員會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：

- (一) 案件名稱。
- (二) 會議次別。
- (三) 會議時間。
- (四) 會議地點。
- (五) 主席姓名。
- (六) 出席及請假委員姓名。
- (七) 列席人員姓名。
- (八) 記錄人員姓名。
- (九) 工作小組報告事項。
- (十) 評定結果及評分彙整總表。
- (十一) 委員所提改善及建議事項。
- (十二) 委員所提營運績效評估指標及其配分權重建議事項。
- (十三) 其他應行記載事項。

#### 六、績效評定結果之處理

- (一) 甲方應將績效評定結果以書面通知乙方，一併告知對評定結果有疑義之申請釋疑期限。
- (二) 乙方對評定結果如有疑義，應於書面通知檢附書面說明及佐證資料向甲方申請釋疑。
- (三) 甲方應於收受乙方書面申請之次日起 60 日內，以書面回復乙方，必要時得召開評估委員會會議協助處理。
- (四) 甲方逾前項期間未回復，或乙方對甲方回復仍有疑

義時，依本契約所定爭議處理相關約定辦理。

第十三條 本辦法如有未盡事宜，得參酌「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」辦理。

#### 附件 4 協調會組織章程（草案）

第一條 本章程依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第 48 條之 1 及「臺中市西屯區市 95 市場用地興建營運移轉案」投資契約（以下簡稱本契約）第 22.2.1 條規定，由臺中市政府經濟發展局（以下簡稱甲方）及○○○（以下簡稱乙方）合意訂定之。

第二條 協調會（以下簡稱本會）成立時點，除甲方及乙方另有約定外，應於完成簽約日起 3 個月內成立之。

第三條 本會之任務如下：

- 一、本契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- 二、不可抗力或除外情事認定。
- 三、雙方同意交付協調事項。

第四條 本會設置 5 名委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。

前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 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 1 名擔任主任委員。

雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。

本會委員為無給職。

第五條 本會之委員每屆任期 3 年，改選得連任。

委員任期屆滿，依前條改選。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。

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。

第六條 協調會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。

委員應親自出席會議。

第七條 本會應公正客觀處理爭議事件。

本會委員與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。前所稱使用人，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、顧問或次承包商及其人員。

第 2 項所稱利害關係，指：

一、委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。

二、委員與當事人及其使用人間現有或本會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前 3 項規定，於雙方依第四條推薦及選任委員時，適用之。當事人於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向本委員會提出，本委員會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

第八條 申請協調應以書面向本會為之，並載明下列事項：

- 一、雙方當事人。
- 二、協調標的。
- 三、事實及參考資料。
- 四、建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

第九條 本會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

第十條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人及本會同意後變更或追加協調標的：

- 一、基於同一事實所發生者。
- 二、擴張或減縮協調標的者。

三、不妨礙協調程序進行及終結者。

第十一條 雙方就同一爭議事件同時或先後申請協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑提出解決者，本會得決定併案處理或不予協調。

同一爭議事件得由雙方合意採協調或申請調解之爭議解決程序，惟程序不應同時進行。

前 2 項所稱同一爭議事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第十二條 本會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

如因不可抗力事由（例如嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情等）無法以實體會議型式，得以視訊方式為之。

第十三條 本會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

第十四條 本會應有委員總額三分之二以上出席始得開會，由出席委員以多數決決議之。

協調會議應作成書面紀錄。

本會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人。

當事人應於收到前項解決方案 30 日內，以書面表示同意與否。

第十五條 前條第 3 項決議，除任一方於所定期限內以書面向本會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第十六條 雙方當事人、協調委員及參與協調程序之相關人員（如雙方所委任專業顧問）對於協調期間所有資料應盡保密義務。

協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將本會組成及協調會議紀錄予以公開。

第十七條 本會行政及幕僚工作，除投資契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由本會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦



理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第七條及第十六條規定。

第十八條 除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得向主管機關申請調解，或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

一、本會未能於 3 個月內召開協調會議。

二、依投資契約約定不予協調。

三、本會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。

四、任一方依第十五條對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十九條 本章程之變更及修改應經雙方同意。

第二十條 本章程有未盡之事宜得參酌「促進民間參與公共建設履約爭議協調會作業指引」辦理。

第二十一條 本章程自本契約完成簽約日起生效。