

高雄市獎勵投資興建市場

投資契約

(公有土地適用)

高雄市政府經濟發展局
中華民國○○○年○月○日

目錄

第 1 章 總則.....	1
1.1 契約範圍、契約文件及其效力.....	1
1.2 名詞定義與契約解釋.....	2
1.3 契約權利義務之繼受.....	4
第 2 章 契約期間.....	5
2.1 契約期間.....	5
2.2 興建期.....	5
2.3 營運期.....	5
第 3 章 乙方興建及營運權限.....	6
3.1 乙方興建及營運權限.....	6
第 4 章 乙方工作範圍.....	7
4.1 乙方工作範圍.....	7
4.2 工作範圍之變更.....	7
第 5 章 雙方聲明與承諾事項.....	8
5.1 雙方共同聲明.....	8
5.2 甲方聲明事項.....	8
5.3 乙方聲明事項.....	8
5.4 甲方承諾事項.....	8
5.5 乙方承諾事項.....	9
5.6 未能履行承諾事項或違反聲明之處理.....	10
第 6 章 甲方協助事項.....	11
6.1 甲方協助事項.....	11
6.2 甲方不擔保協助事項必然成就.....	11
第 7 章 用地取得、調查與點交.....	12
7.1 用地取得.....	12
7.2 用地調查.....	12
7.3 用地範圍.....	12
7.4 用地為公有土地之點交方式及時程.....	12
7.5 土地使用.....	13
7.6 管理與監督.....	13
第 8 章 興建.....	14
8.1 基本原則.....	14

8.2	興建時程及施工管理	14
8.3	設計	16
8.4	執照與許可	16
8.5	職業安全衛生之保障.....	16
8.6	完工資料交付.....	16
8.7	履勘或其他目的事業主管機關之核准	16
8.8	試營運.....	17
第 9 章	營運.....	18
9.1	基本要求.....	18
9.2	營運開始.....	18
9.3	營運期間乙方應遵守事項.....	18
9.4	年度營運計畫.....	19
9.5	乙方營運責任.....	19
9.6	乙方與第三人間權利義務.....	19
9.7	營運資產維護管理.....	19
9.8	使用者申訴處理	20
9.9	甲方之查核	20
第 10 章	多目標使用	20
10.1	本案用地之多目標使用.....	20
10.2	多目標使用之限制	20
第 11 章	費率及費率變更.....	21
11.1	費率之訂定	21
11.2	費率變更	21
11.3	設施使用優惠.....	21
11.4	消費者權益	21
第 12 章	土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納	22
12.1	土地租金	22
12.2	權利金.....	22
12.3	權利金給付方式及給付遲延利息.....	23
12.4	相關稅捐及負擔費用	24
第 13 章	財務事項.....	25
13.1	帳簿表冊之保存	25
13.2	財務檢查權	25
13.3	公司或法人組織變動通知	25

第 14 章 融資.....	26
14.1 融資契約簽訂期限.....	26
14.2 設定抵押權之禁止.....	26
第 15 章 工程控管.....	27
15.1 安全監控與通報計畫.....	27
15.2 工程品質管理計畫.....	27
15.3 資產堪用度之維持.....	27
第 16 章 契約屆滿時之資產返還及移轉.....	28
16.1 移轉標的.....	28
16.2 移轉程序.....	28
16.3 移轉費用.....	29
16.4 移轉時及移轉後之權利義務.....	29
第 17 章 契約屆滿前之移轉.....	31
17.1 移轉發生原因.....	31
17.2 移轉標的.....	31
17.3 移轉程序.....	31
17.4 資產鑑定.....	31
17.5 移轉價金之計價與給付.....	32
17.6 移轉時及移轉後之權利義務.....	32
第 18 章 履約保證金及營運保證金.....	34
18.1 履約保證金期間.....	34
18.2 履約保證金之額度.....	34
18.3 履約保證金之繳付時間及方式.....	34
18.4 履約保證金之押提.....	35
18.5 履約保證之修改.....	35
18.6 履約保證金之解除.....	35
18.7 營運保證金.....	35
第 19 章 保險.....	37
19.1 保險計畫.....	37
19.2 保險範圍及種類.....	37
19.3 保險金額.....	38
19.4 受益人.....	38
19.5 保險給付.....	39
19.6 保險費用.....	39

19.7	保險契約之通知及更改.....	39
19.8	保險契約移轉.....	39
19.9	保險事故發生之通知.....	39
19.10	乙方未依約定投保之責任.....	40
19.11	保險效力之延長.....	40
第 20 章	營運績效評定機制及營運期間屆滿優先定約.....	41
20.1	營運績效評估委員會組成及運作方式.....	41
20.2	經營不善之處置.....	41
第 21 章	缺失及違約責任.....	42
21.1	乙方之缺失.....	42
21.2	乙方缺失之處理.....	42
21.3	乙方一般違約.....	42
21.4	乙方重大違約.....	43
21.5	其他違約處理方式.....	44
第 22 章	契約定期檢討、變更及終止.....	46
22.1	契約定期檢討.....	46
22.2	契約變更.....	46
22.3	契約終止事由.....	46
22.4	契約終止通知.....	46
22.5	契約終止效力.....	47
22.6	雙方合意終止效力.....	47
22.7	因可歸責乙方事由終止之效力.....	47
22.8	因不可抗力或除外情事發生而終止之效力.....	47
22.9	後契約義務.....	48
22.10	契約終止後之有效條款.....	48
第 23 章	不可抗力與除外情事.....	49
23.1	不可抗力情事.....	49
23.2	除外情事.....	49
23.3	通知及認定程序.....	49
23.4	認定後之效果.....	50
23.5	損害之減輕.....	50
23.6	恢復措施.....	50
23.7	未受影響部分仍依約履行.....	50
23.8	終止契約.....	51

第 24 章 爭議處理.....	52
24.1 爭議處理程序.....	52
24.2 協調機制之建立.....	52
24.3 訴訟.....	52
24.4 爭議處理期間履約事項處理原則.....	52
第 25 章 其他條款.....	53
25.1 契約之修訂或補充.....	53
25.2 智慧財產權之使用.....	53
25.3 保密條款.....	53
25.4 通知與文件送達.....	53
25.5 準據法.....	54
25.6 契約條款可分性.....	54
25.7 保有權利.....	54
25.8 公證.....	54
25.9 契約份數.....	54
附件1 土地清冊.....	1
附件2 土地租賃契約.....	1
附件3 履約爭議協調會組織章程.....	1
附件4 營運績效評定作業辦法.....	1

高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案

投資契約（草案）

立契約書人：

高雄市政府經濟發展局（以下簡稱「甲方」）

○○○○○○○○○○（以下簡稱「乙方」）

甲乙雙方同意依都市計畫法、高雄市獎勵投資興建市場辦法（以下簡稱本辦法）及相關主管機關規定，由乙方投資興建並為營運。如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第24章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下之條款：

第 1 章 總則

1.1 契約範圍、契約文件及其效力

1.1.1 契約範圍

本案之興建、營運。

1.1.2 本契約文件包括：

1. 高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案投資契約（以下簡稱本契約）。
2. 本契約之附件，包括：
 - (1) 本契約附件1至附件○。
 - (2) 甲方就招商文件補充規定釋疑之書面說明。
 - (3) 招商文件補充規定。
 - (4) 甲方就招商文件釋疑之書面說明。
 - (5) 招商文件（指本案於公開徵求民間參與公告招商之文件，包含本案申請須知及其附件）。
 - (6) 事業執行計畫書。
 - (7) 其他視個案特性或經雙方同意應納入契約文件者。
3. 前條所稱之文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電磁數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

1.1.3 契約文件效力規定

1. 第1.1.2條所定本契約文件，均為本契約之一部分，其適用優先順序依第1.1.2條所列文件先後順序定之。
2. 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款標題不影響其內容。
3. 本契約之約定條款如與訂約後始生效力之法令不同，悉依契約履行當時有效之法令規定為準。但訂約後始生效力之法令有強制規定，且應適用者，依其規定。
4. 本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) 本契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款，但附記條款有特別聲明者，依其聲明。
 - (2) 招商文件內容優於事業執行計畫書內容，但事業執行計畫書內容經甲方審定優於招商文件之內容者，依事業執行計畫書內容。招商文件如允許乙方於事業執行計畫書內特別聲明，並經甲方於綜合審查時接受者，以事業執行計畫書內容為準。
 - (3) 文件經甲方審定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. 本辦法：指中華民國113年3月11日高雄市政府高市府經市字第11331188100號令訂定發布之「高雄市獎勵投資興建市場辦法」。
2. 政府機關：指中華民國各級政府機關。
3. 主管機關：指高雄市政府經濟發展局。
4. 本契約：指「高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案投資契約」及其附件。
5. 本案：指「高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案」。
6. 本案用地：指為完成本案建設經甲方同意之興建市場之市場用地。
7. 市場：指在高雄市都市計畫市場用地範圍內投資興建之零售市

場，並得以超級市場方式經營。

8. 營運資產：指乙方於契約期間內，因興建、營運本案所取得及為繼續經營市場所必要之資產及設備，包含本案用地、乙方因興建、營運本案所取得及為經營本案所必要之建物、資產及設備。
9. 事業計畫書：指申請人依本案申請須知之規定提出參與本案所研擬之計畫內容。
10. 事業執行計畫書：指最優申請人依本案申請須知於接獲甲方通知次日起60日內，將其所提出之事業計畫書依據綜合審查會議紀錄、議約結果、甲方意見及承諾事項等意見修正後，所提出經甲方書面同意後之事業執行計畫書，作為乙方與甲方間投資契約之附件及執行之依據。乙方如有增修或變更事業執行計畫書之需求，應先經甲方同意後，始得為之。
11. 融資機構：指對於本案之興建及營運，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。
12. 試營運期間：乙方得於全區或分期分區開發之各分區開始營運前，提出試營運計畫，並經甲方同意後為之。試營運期間為本案興建期間之一部分，惟試營運期間除雙方另有約定外，乙方試營運期間如有收入，仍應依第12.2條計收營運權利金。
13. 營運開始日：乙方應於營運執行計畫書載明營運開始之日期(含部分市場分區先開始營運)，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請甲方同意後，以甲方書面通知指定之本案開始營運之日為準。如有分區開始營運者，依各區經甲方同意之日為該分區開始營運之日。
14. 營業收入：詳如本契約第12.2.2條。
15. 施工進度嚴重落後：指乙方未依甲方同意之事業執行計畫書、興建執行計畫完成興建工程或無故停工逾3個月。
16. 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、標誌、技術、樣式、設計或其他資料等。
17. 興建：指建築法第9條所稱之新建、增建、改建或修建。
18. 本契約所稱之「人」，依本契約適用目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

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. 本契約中同時有中英文版本者，其中英文文意不一致時，除契約另有規定者外，以中文為準。
3. 契約文件所載之日期，除另有約定外，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。
4. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

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法令規定者為限，乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割，或繼受第三人之權利義務。
- 1.3.2 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第 2 章 契約期間

2.1 契約期間

2.1.1 本契約期間自本契約簽訂日起算，包括「興建期」（含試營運期間）及「營運期」，合計○○年。除本契約另有約定外，如乙方之興建期提前、展延或延誤，則營運期應配合增減。

2.1.2 本案得採全區或分期分區辦理興建、營運。乙方屬分期分區辦理者，應於事業執行計畫書及興建執行計畫書中敘明分期分區之範圍、投資金額及期程，並經甲方書面同意後分期分區興建、營運。

2.2 興建期

2.2.1 興建期自本本契約簽訂日起算○○年（依最優申請人事業計畫書或綜合審查階段承諾之興建期填入，興建期上限為○○年），且應於興建期完成興建並取得建造執照、使用執照或其他相關許可、證照。如本案採分期分區興建、營運者，全區興建期總計不得超過上開期限，各分期分區興建期程亦應依據乙方事業執行計畫書所載期程辦理。

2.2.2 如有不可歸責於乙方之情事，使其無法於第2.2.1條所定期間內完成興建並取得相關許可、證照者，乙方得向甲方請求辦理展延興建期乙次，展延期間總計以○年為限。

2.2.3 興建期含試營運期間，乙方倘有試營運之必要者，應於試營運開始日前60日提出試營運計畫，並應備具甲方要求及相關法令規定須報請核准之文件，經甲方書面同意後，始得開始試營運。

2.3 營運期

2.3.1 本契約營運期自本案營運開始日起至本契約屆滿或終止日止。

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延誤，營運期應配合於第2.1.1條所定本契約期間內增減。

第 3 章 乙方興建及營運權限

3.1 乙方興建及營運權限

3.1.1 乙方於本契約期間內，就甲方同意之本案用地，興建及營運市場之權利。

3.1.2 開工前本案用地得做臨時停車場使用（如未勾選，視為不得將本案用地做停車場使用）

1. 乙方於本案用地點交後至申報開工前，得將本案用地做停車場使用。乙方應自行依停車場法等相關法令取得相關許可。

2. 就臨時經營停車場之經營效益（如未勾選，視為已於開發權利金內一併考量不另收取）：

已一併於開發權利金內考量並依第12.2.1條收取，不另收取營運權利金。

乙方就臨時經營停車場之收入（如乙方自營為停車費收入，如委託第三人經營則為第三人支付乙方之對價）應開立發票，並依發票所載營業額依第12.2.1條繳納營運權利金予甲方。

第 4 章 乙方工作範圍

4.1 乙方工作範圍

- 4.1.1 與本案之興建、營運有關之事項，均為乙方工作範圍，包括但不限於本案用地之調查、規劃、設計、施工、營運、維修、保養、更新、重置等。
- 4.1.2 為完成本案之興建營運，乙方應負責辦理本案之興建營運及維護管理等一切工作。
- 4.1.3 本案用地所需之地上物拆除、遷移及補償，應由乙方自行處理，並負擔所需費用。

4.2 工作範圍之變更

本契約簽訂後，甲方如因政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更工作範圍，乙方應配合辦理。甲方與乙方應就變更後之權利義務關係，另行議定之。

第 5 章 雙方聲明與承諾事項

5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使本案興建及營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 5.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益立場，甲乙雙方儘可能以協商、協調方式解決爭議。

5.2 甲方聲明事項

- 5.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 5.2.2 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。
- 5.2.3 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。

5.3 乙方聲明事項

- 5.3.1 乙方為公司或法人者，業經董事會（或股東會）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任何內部章則與法令規定。
- 5.3.2 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。
- 5.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須或已取得有同意權或許可權之第三人同意或許可。
- 5.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 5.3.5 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。
- 5.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事、無重大司法程序或有重整、破產等影響本案之興建、營運或財務狀況之不利情事。
- 5.3.7 乙方充分瞭解本契約所定甲方提供協助事項並非甲方之義務，乙方亦不得因甲方提供協助事項之未能成就，而主張甲方違反協助義務或拒絕履行其應盡之義務。

5.4 甲方承諾事項

甲方應依本契約之約定辦理本案用地點交。

5.5 乙方承諾事項

- 5.5.1 乙方承諾於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。
- 5.5.2 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權，並於契約期間屆滿時或於本契約終止時，得依本契約約定移轉予甲方。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。
- 5.5.3 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間，因興建及營運本案所生權利義務，概由乙方負責，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。
- 5.5.4 乙方承諾將完成本計畫而與第三人簽訂之土木建築工程、興建工程契約、設備供應契約、智慧財產權讓與或授權契約等類此重要契約，及其他與本計畫有關之委託經營或設備採購契約之副本(上開契約應載明契約價金)，提送甲方備查。其他乙方與第三人所訂定之契約，甲方認為有必要時，亦同。該等契約如有修改或變更，乙方應主動將其副本交予甲方。
- 5.5.5 乙方承諾與任何第三人簽訂之契約書中約定如下條款：
1. 乙方與第三人所簽訂之分包契約、委託經營契約或租賃契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。如本契約一部或全部終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。
 2. 第三人應遵守本契約及相關法令之規定。其約定與本契約有牴觸者，該約定無效。
 3. 第三人非經甲方事先書面同意者，不得再轉租、複委託或以其他類似方式由他人為之。
 4. 就工程承攬契約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄依民法第五百一十三條規定之法定抵押權登記之請求權。
- 5.5.6 乙方承諾在辦理本案興建及營運時，均符合相關法令規定。
- 5.5.7 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後場地設施安全，概由乙方負責。因設計施工或管理不當，致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。

- 5.5.8 乙方承諾自負盈虧，負責執行一切本案工作內容，並應負擔興建及營運所衍生之各項稅捐、費用（包括但不限於一切設計、興建及營運等成本費用，以及營業稅、營利事業所得稅、房屋稅、娛樂稅、規費、審查費、維修、行銷、人事等）及罰鍰，且不得以任何理由向甲方為任何主張、請求、賠償或補償。
- 5.5.9 乙方同意於本契約期間內，如有因乙方行為致甲方對第三人負有國家賠償責任時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- 5.5.10 乙方已自行了解本案用地之實況，或以探勘後得知之狀況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況等事項，並同意乙方不得以本案之性質、興建、營運標的及毗鄰環境，暨其他可能影響履行本契約、實施本案及相關成本費用等一切任何已知或未知、或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤為理由，向甲方提出賠償、補償、主張或請求，或拒絕履行本契約。

5.6 未能履行承諾事項或違反聲明之處理

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 6 章 甲方協助事項

6.1 甲方協助事項

6.1.1 各項公用設備之行政協助

協助乙方於營運期間所需之各項公用設備，包含自來水、電力、瓦斯、電信、通訊等申設之行政協助，但乙方應自行負責時程掌控及許可之取得。

6.1.2 證照或許可之行政協助

乙方因執行本案而須向相關機關（構）申請證照或許可時，甲方在法令許可及權責範圍內，協助乙方與相關機關（構）進行協調或提供必要之證明文件，但乙方應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

6.2 甲方不擔保協助事項必然成就

甲方不擔保依本契約約定所為之協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務。

第 7 章 用地取得、調查與點交

7.1 用地取得

甲乙雙方應於簽訂本契約之日同時簽訂土地租賃契約，並於簽訂土地租賃契約(附件2)之日起30日內，由甲方依現況點交本案用地予乙方。點交後，若有經重劃或重測面積不足登記面積者，乙方不得請求點交不足之面積或請求減少價金。

7.2 用地調查

7.2.1 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。

7.2.2 乙方得於簽訂本契約之日起、用地或地上物點交前，經甲方同意後進入本案用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

7.2.3 乙方不得以本案用地或地上物之現況、探勘後得知之狀況，或其他可能影響履行本契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向甲方請求損害賠償或補償。

7.3 用地範圍

7.3.1 甲方點交之本案用地範圍如附件1所示（實際面積以實地點交或土地謄本或測量鑑界為準，甲方點交本案用地面積以土地登記簿記載內容為準，使用範圍以甲乙雙方確認之界址為準）。

7.3.2 辦理本案需拆除、遷移及補償本案用地地上物時，應經甲方書面同意後由乙方負責自行處理拆除、遷移及補償事宜，並由乙方負擔相關費用。但如拆除、遷移及補償之行政作業須甲方出具相關同意或許可文件時，甲方應配合辦理。

7.3.3 乙方如有使用甲方點交本案用地範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用。

7.4 用地點交方式及時程

7.4.1 甲方應於第7.1條所定期限內用地依現況點交乙方，經雙方作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄辦理點交。

7.4.2 辦理現場點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地登記謄本、地籍圖及財產清冊辦理點交，經雙方確認無誤後，由乙方簽收。如需辦理土地複丈、測量、鑑界，費用由乙方自行負擔。

7.4.3 由甲方以書面通知點交會勘，乙方應配合出席並完成點收，如因可歸責於乙方事由致點收遲延達30日時，視為已點交。

7.5 用地使用

乙方應依本契約約定、都市計畫法及相關法令規定，使用本案用地。若前揭約定、都市計畫法及相關法令規定有不一致時，雙方應就乙方因此所受影響協商處理之。如雙方無法於一方請求協商後依本契約第24.1條達成協議時，雙方得依本契約第24.2條處理。

7.6 管理與監督

7.6.1 甲方點交用地予乙方後，乙方應負管理、維護及排除他人非法占用等事項之責，並負擔相關費用。

7.6.2 甲方得自行或指定人員會同乙方指派之相關作業人員，實地瞭解乙方使用土地情形，乙方應予配合不得拒絕。

第 8 章 興建

8.1 基本原則

- 8.1.1 乙方應負責本案之規劃設計、興建及取得相關證照或許可，應符合本案招商文件及事業執行計畫書所示之功能與設計規範之要求，並依相關法令(包括但不限於都市計畫法、建築法、本辦法及國內相關法令)之規定辦理。
- 8.1.2 本案興建範圍內各項工程之規劃、設計、興建、施工、裝修、監造等，不論由乙方自行辦理，或委由其他分包廠商辦理，均由乙方負全部責任。乙方不得以甲方或甲方委託之機關（構）對乙方所為之任何同意、核定、備查、監督、建議、提供之參考資料或經勘驗合格之事項，主張減少或免除其應盡之義務與責任。
- 8.1.3 乙方應對其工程作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。工地作業有發生意外事件之虞者，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，乙方應立即採取搶救、復原、重建及賠償等措施。
- 8.1.4 本案工作如因各相關目的事業主管機關之審查而要求調整者，乙方應配合修正或說明，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及責任。
- 8.1.5 乙方於興建期間為完成本案而與第三人簽訂之分包契約(包含但不限於：土木建築工程、設備採購合約、委託或租賃契約等)，應依第5.5.9條規定及約定就其分包部分與乙方對甲方負連帶瑕疵擔保責任，且應於簽訂分包契約之日起30日內，將該等契約之副本送交甲方備查。該等契約如有修改或變更時，亦應於變更之日起30日內送交甲方備查。
- 8.1.6 乙方應將監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方備查，其如屬政府採購之不良廠商，甲方得要求乙方予以更換。

8.2 興建時程及施工管理

- 8.2.1 乙方應依事業執行計畫書所載期程完成本案興建工作，如有變更應經甲方同意後始得為之。
- 8.2.2 乙方應依事業執行計畫書之興建期程，於本契約簽約日起○日內擬具興建執行計畫書送請甲方核定。如為分期分區開發，乙方應於興建執行計畫書中提出各分區預計完成興建（如有疑義時，以取得建築物使用執照或取得其他開始營運所需許可文件認定之）之時程。

8.2.3 興建執行計畫書，經甲方核定後，作為乙方興建執行之依據。興建執行計畫書之項目至少應包含但不限於以下項目：

1. 計畫內容與目標。
2. 工作組織架構。
3. 土地使用及興建規劃（含市場位置圖及工作物或建築物之配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖及其使用計畫說明書等）。
4. 地上物拆除、拆遷補償費概算書、工程費概算（如無地上物者不適用）。
5. 交通及動線計畫（包含車行及人行動線、交通影響分析與對策、交通接駁計畫等）。
6. 興建法規檢討（包含建築面積檢討表、現行都計規定檢討表等）。
7. 興建時程管理：
 - (1) 應提出開發之重要里程碑時程之施工要徑圖（包括但不限於五大管線取得、目的事業主管機關核定之申報開工日、實際開工日、取得建造執照、各層結構完成日、取得使用執照、取得室內裝修執照、預定開始營運日等），送經甲方審查核定後，乙方應據以實施。其後如有變更之必要者，應於變更後30日內提送甲方審查同意後，始得為之。
 - (2) 施工進度表管控計畫。
8. 施工管理計畫。
9. 保險管理計畫(風險管理及保險規劃)。
10. 工程品質管理計畫(品質及文件管理計畫，並符合本契約第15.2條規定)。
11. 安全與衛生管理(含緊急應變、通報及防災計畫)。
12. 綜合環境管理及交通維持管理。

8.2.4 除雙方另有約定外，乙方應於取得建造執照後，於興建期內依建築主管機關及建築相關法令所定期限申報開工及竣工。

8.2.5 施工期間交通維持由乙方負責。乙方應提出交通維持計畫，並依同意後之交通維持計畫確實辦理。如乙方於施工期間之交通維持執行有困難時，甲方在法令許可及權責範圍內得提供行政協助。

8.2.6 乙方應妥善保存設計與施工有關之紀錄、文件及圖說，甲方得隨時要

求乙方提供或為必要之說明。

8.3 設計

8.3.1 乙方應依本契約及事業執行計畫書進行基本設計，提送甲方備查。

8.3.2 乙方應依基本設計內容規劃、執行細部設計，並就細部設計結果自負其責。

8.3.3 甲方對於上述設計所為之任何同意、核准、備查、監督、查驗、建議或提供之參考資料，並不免除乙方依本契約應負之任何義務與責任。乙方不得據此向甲方提出任何補助、補償或賠償之請求，亦不得據此作為拒絕履行本契約之抗辯。

8.4 執照與許可

乙方應自行負擔費用取得與興建、裝修等工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方備查，變更時亦同；與興建工作所有相關之設備、機具等，乙方應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

8.5 職業安全衛生之保障

乙方應遵守職業安全衛生法防止職業災害，保障工作者之安全及健康。

8.6 完工資料交付

8.6.1 乙方應於取得使用執照之日（有分區者為各分區取得使用執照之日）起30日內時，交付下列資料：

1. 竣工圖及電腦圖檔。
2. 乙方與承包商間之工程驗收結算證明或工程結算相關文件（如工程數量明細、工程款結算發票、收據等）。
3. 系統或設施操作、保養維修手冊及安全手冊。
4. 維修計畫。
5. 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。

8.6.2 乙方應將第8.6.1條所定資料之智慧財產權，於交付時一併移轉或授權予甲方。

8.7 履勘或其他目的事業主管機關之核准

8.7.1 乙方於工程完工後，應依規定經相關主管機關履勘核准後，提送甲方

相關副本備查。

8.7.2 本案雖經履勘合格，不免除乙方對本案興建之一切責任與義務。

8.8 試營運

8.8.1 乙方倘有試營運之必要，應於試營運開始日前60日，就營運資產一部或全部提出試營運計畫，且試營運計畫應依甲方同意內容（包含試營運範圍、試營運期間及收費標準等）辦理之。試營運範圍除雙方另有約定外，應與事業執行計畫書所載各分區範圍相符。

8.8.2 試營運期間為本案興建期間之一部分，除雙方另有約定外，乙方試營運期間之收入，應依第12.2條計收營運權利金。

8.8.3 試營運期間，乙方如有違反本契約或雙方另行議定之約定，依本契約第21章缺失及違約責任規定辦理。

第 9 章 營運

9.1 基本要求

乙方應負責本案用地市場之營運，且應妥適負責營運管理設備之管理維護並支應相關費用。營運設備管理維護包含設施設備之更新、更換、保養、修繕維護等。

9.2 營運開始

9.2.1 乙方應於營運開始日前 60 日提出營運執行計畫書及其他甲方要求文件，如依相關法令須經目的事業主辦機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准文件，提經甲方核定後，始得開始營運。

9.2.2 乙方應於甲方核定之營運開始日開始營運。

9.2.3 乙方應於營運開始前，就本案市場之經營設立具獨立稅籍之營業所、分公司或其他營利事業，並於稅籍設立後15日內提送甲方備查。

9.3 營運期間乙方應遵守事項

9.3.1 乙方應提送「營運執行計畫書」之內容至少應包括但不限於：

1. 營運空間名稱、經營業種、項目、收費標準與其調整時機及方式。
2. 營運開始日、營業日及營業時間。
3. 營運管理組織架構。
4. 營運分包、委託經營或租賃計畫。
5. 本案營運資產之清潔、維護、維修、增置與汰換計畫。
6. 本案景觀植栽及道路清潔維護計畫。
7. 安全監控計畫及緊急事故應變通報計畫。
8. 管理專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置。
9. 風險管理與保險規劃。
10. 企業社會責任計畫(如公益事項、創意措施等)。

9.3.2 乙方應依第9.2.1條所定經甲方審查核准之營運執行計畫書營運，並隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。

- 9.3.3 乙方如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由乙方負賠償責任。
- 9.3.4 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。
- 9.3.5 為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。
- 9.3.6 乙方應自行負責取得辦理本案應通過之各項政府許可。

9.4 年度營運計畫

- 9.4.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應於營運期間每年11月30日前提送次年度之本案年度營運計畫予甲方同意。
- 9.4.2 次年度之本案年度營運計畫書內容應至少包括次年度預定之經營項目、內容、費率調整計畫、相關活動辦理計畫、行銷計畫、預期收益等項目與說明，其內容如與事業執行計畫書、興建執行計畫書、營運執行計畫書歧異者應加以說明。

9.5 乙方營運責任

乙方應依相關法令辦理本案營運，如有任何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。

9.6 乙方與第三人間權利義務

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

9.7 營運資產維護管理

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

9.7.2 乙方應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。

9.7.3 乙方辦理本計畫設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後15日內，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。

9.8 使用者申訴處理

乙方對於使用者之反應或申訴意見，應建立適當處理管道，並於營運執行計畫書中載明。

9.9 甲方之查核

9.9.1 甲方及其他公務機關基於職權行使或為監督乙方確實履行本契約必要，得進入本案用地內為必要之行為。

9.9.2 營運開始日後，甲方得隨時查核乙方是否依本契約約定營運，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要協助，不得拒絕。

9.9.3 乙方應依據本契約對本案設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。

9.9.4 甲方認定乙方營運資產違反可靠度、可維修度及安全度標準時，得要求乙方改善。

第 10 章 多目標使用

10.1 本案用地之多目標使用

本案用地符合都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定者，得作多目標使用。

10.2 多目標使用之限制

10.2.1 乙方欲以本案用地作多目標使用者，應依遵守都市計畫法、建築法等相關法令規定，依事業執行計畫書、興建執行計畫書所載內容辦理。

10.2.2 乙方就本案用地多目標使用所需取得之一切費用（包括但不限於興建、營運、使用、管理、維護成本、稅捐、規費、保險等）應自行負擔。

第 11 章 費率及費率變更

11.1 費率之訂定

11.1.1 乙方應依營運執行計畫書，擬定出租市場建物或攤、鋪位之收費費率標準與其調整時機及方式，提送甲方同意備查（請勾選，如未勾選為備查）後實施，修改時亦同。

11.1.2 乙方應於營運開始日後、每年11月30日前，於年度營運計畫內將下一年度出租市場建物或攤、鋪位之收費費率標準敘明，提送甲方同意備查（請勾選，如未勾選為備查）同意實施。

11.2 費率變更

乙方依前條提送出租市場建物或攤、鋪位之收費費率及標準予甲方同意備查（請勾選，如未勾選為備查）後，如有修改、調整或變更，應提送甲方同意備查（請勾選，如未勾選為備查）後實施。

11.3 設施使用優惠

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

11.3.2 其他乙方於事業執行計畫書、營運執行計畫書或年度營運計畫所提並經甲方同意之優惠措施。

11.4 消費者權益

乙方為興建或營運本案而擬預售會員證或其他相類使用權證之行為者，應符合消費者保護法等相關法令規定。

第 12 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

12.1 土地租金

甲乙雙方應依本契約第7.1條簽訂本案土地租賃契約（附件2）並辦理公證，有關本案土地租金之相關事項悉依本案土地租賃契約辦理。

12.2 權利金

12.2.1 權利金金額及繳付時間

1. 開發權利金：新臺幣○○○○○○元整（依最優申請人權利金報價單之承諾金額填入，且最優申請人權利金報價單與事業計畫書所載權利金給付金額或比率不同時，以較高者為準），且營業稅應另行外加，於乙方繳納權利金時同時計收。。乙方應依下列時程繳付開發權利金：（是否收取及期數請依個案填入）
 - (1) 第一期：本契約簽訂日前5日之前，依申請須知繳付開發權利金總額○○%。
 - (2) 第二期：本契約簽訂滿1年後10日內，繳付開發權利金總額○○%。
 - (3) 第三期：本契約簽訂滿2年後10日內，繳付開發權利金總額○○%。
 - (4) 本契約簽訂滿○○年後10日內，繳付剩餘開發權利金。
2. 營運權利金：（是否收取、計算方式及成數請依個案填入）
 - (1) 每年依乙方營運本案所產生之營業收入，按下列標準以累進級距方式計算營運權利金繳納予甲方，且營業稅應另行外加，應於乙方繳納權利金時同時計收。
 - A. 當年度營業收入新臺幣○○元（含）以下之部分，應繳納當年度營業收入之 %（依權利金報價單之承諾金額及比例填入，不得低於○%（含），違者視為資格審查不合格）；
 - B. 當年度營業收入逾新臺幣○○元至○○元（含）之部分，應繳納當年度營業收入之 %（依權利金報價單之承諾金額及比例填入，不得低於○%（含），違者視為資格審查不合格）；
 - (2) 營運權利金以年度為期計收，乙方於每年6月30日前應將
 - 本案之前一年度各期營業稅申報表（401或403報表）
 - 本案前一年度經會計師查核簽證之營業收入
 - 其他（請依實際情形填入）

（請依個案勾選，未勾選者視為選擇經營本案之前一年度各期營業稅申報表）

提送甲方並據以核算前一年度應繳納之營運權利金，並將金額明細一併函知甲方，甲方於收到投資人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20日內繳納。

12.2.2 營業收入之定義

1. 本條之營業收入用於營運權利金之計算，指會計年度內依一般公認會計原則認定，乙方依本契約第9.2.3條所設經營本案具有獨立稅籍之分支機構或營利事業之

本案之前一年度各期營業稅申報表（401或403報表）

本案前一年度經會計師查核簽證之營業收入，但不包括如轉投資、第三人捐獻、政府補助、利息收入及處分資產之收入等非營運而生之收入。

其他（請依實際情形填入）

（請依個案勾選，未勾選者視為選擇經營本案之前一年度各期營業稅申報表）

- 12.2.3 本契約屆滿或終止時，乙方仍應依營運權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後90日內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之營運權利金，併同上揭財務報表函送甲方審核，甲方於審核完成後，函文通知乙方於收文日起算20日內繳納。若最後一年度非完整年度，應將該期間營業收入推算全年後，依第12.2.1條第2項約定計算營運權利金，再依實際營運月份比例換算應繳納權利金金額。

12.3 權利金給付方式及給付遲延利息

- 12.3.1 乙方繳納權利金應於期限內以甲方為受款人之即期本國金融機構簽發本票、支票支付或匯入甲方指定之帳戶內，並將匯款憑證影本提送予甲方備查。

- 12.3.2 以國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納者，應於繳納期限前親送或掛號寄達甲方（以甲方之收受時間為準），且票據應以甲方為受款人。

12.3.3 逾期遲延利息

1. 乙方未依本契約規定期限繳納權利金者，應按逾期日數，每日按照當時臺灣銀行基本放款利率加計0.5%作為遲延利息。

2. 倘乙方逾期30日仍未繳付，甲方得逕以履約保證金扣抵之，並得依本契約第21.3.2條約定處以懲罰性違約金。

12.4 相關稅捐及負擔費用

- 12.4.1 本案用地內所需水、電、電信及通訊，由乙方洽請相關事業單位辦理，費用由乙方負擔。
- 12.4.2 甲方因權利金及土地租金收取而衍生應繳納之營業稅，該營業稅由乙方負擔。乙方依本章約定所繳納之權利金及土地租金金額，營業稅均應另行外加，並於繳納時同時計收。
- 12.4.3 在本案契約期間內，除本案用地為公有土地之地價稅由甲方繳付外，本案衍生之所有稅捐與費用，包括但不限於一切稅捐、本案用地由乙方自有或取得使用權利之地價稅、房屋稅、權利金及土地租金之營業稅、規費、印花稅、地政士費用、測量、鑑界等依法應負擔之費用、以及因移轉時所產生之契稅、公證費等，及因乙方遲延繳納相關稅捐、規費所生之滯納金、罰鍰等，均由乙方負擔。

第 13 章 財務事項

13.1 帳簿表冊之保存

乙方應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件；又一切會計事項應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理。

13.2 財務檢查權

13.2.1 甲方得於本契約期間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，並視乙方工程進度、營運狀況及其他視實際需要隨時調整。

13.2.2 甲方執行檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。

13.3 公司或法人組織變動通知

乙方依公司法（或合作社法）等相關規定應登記之事項或公司章程之變更、董監事（或理監事名單）之變更及改選，應於變更登記完成後30日內，將變更後之公司登記事項抄錄本、變更登記事項卡獲主管機關之核准及變動後之、董事、監察人名單（或理監事名單）提報甲方備查。

第 14 章 融資

14.1 融資契約簽訂期限

乙方如需辦理融資，除事先報經甲方書面同意外，應於本契約簽訂後180日內與融資機構簽訂融資契約，並應將該融資契約副本送交甲方備查。融資契約有修改時，亦同。

14.2 設定抵押權之禁止

本案用地為公有土地，不得設定抵押權。

第 15 章 工程控管

15.1 安全監控與通報計畫

- 15.1.1 乙方於本案用地點交後應自行負責執行安全措施及負擔費用。
- 15.1.2 乙方於應於本案用地開工前，就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，並應提出安全監控執行計畫書予甲方備查。其後如有修正時，亦同。
- 15.1.3 乙方於本案用地點交後60日內，應就緊急事故發生時(含興建期間防汛期應變計畫)，研擬採取應變措施及通報甲方之系統與方法，並應提出通報計畫及緊急應變計畫書予甲方審查。其後如有修正時，亦同。
- 15.1.4 乙方如有與保全公司簽約必要，應於與保全公司簽約後30日內，將該等契約副本副知甲方備查。

15.2 工程品質管理計畫

乙方應自行辦理本案設計及施工品質管理之工作，並應確保工程品質合於建築法及其他相關法令，並應依據甲方同意之興建執行計畫書內之工程品質管理計畫執行。

15.3 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（各項營運資產得依其功能正常使用），並依檢驗結果，要求乙方改善。

第 16 章 契約屆滿時之資產返還及移轉

16.1 移轉標的

16.1.1 本契約期間屆滿時，乙方應移轉符合下列情形之現存所有全部營運資產：

1. 本案用地。
2. 本案用地上由乙方興建之建物除經甲方決定保留者外，乙方應將本案用地上之地上物拆除騰空。
3. 其他依本契約約定或甲乙雙方協議應移轉之資產。

16.1.2 前條所定營運資產，包含與其使用或操作相關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

16.1.3 契約期間屆滿時，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前或甲方指定期限內將移轉標的無償移轉予甲方。

16.1.4 本契約第16.1.1條移轉標的尚須包含乙方原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或為第三人所有，除經甲方書面同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約期間屆滿時移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。

16.2 移轉程序

16.2.1 本案用地上由乙方興建之建物及其他營運資產除經甲方決定保留者，甲方應於契約屆滿日前1年通知乙方。乙方應提出資產檢查計畫送甲方審查核定；甲方認為必要時，並得通知乙方提前提出。資產總檢查計畫之內容，應至少包含以下項目：

1. 檢查範圍。
2. 檢查程序。
3. 檢查標準。
4. 預估檢查費用。

16.2.2 乙方應自甲方審查核定於前條所定資產檢查計畫後60日內，依核定結果自費委請公正、獨立且經甲方同意之專業機構進行資產總檢查，並提出檢查報告送甲方審查核定，所需一切費用均由乙方負擔。資產總檢查報告之內容應至少包含以下項目：

1. 完成檢查之資產現況。
2. 其他雙方約定項目。

16.2.3 甲方核定資產總檢查報告後，應以書面通知乙方依核定結果限期提送資產移轉計畫予甲方審查核定。

16.2.4 乙方應於本契約期間屆滿日或甲方指定期限內，依甲方核定之資產移轉計畫辦理資產之移轉及點交作業。

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

16.3 移轉費用

16.3.1 甲乙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、酬金及稅捐等，除本契約另有約定者外，由雙方各自負擔。

16.3.2 本案用地為公有土地者，其上由乙方興建之建物除經甲方決定保留者外，乙方應將本案用地上之地上物拆除騰空，拆除騰空及清運等一切費用均由乙方負擔。

16.4 移轉時及移轉後之權利義務

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

16.4.2 移轉標的權利與負擔之處理

1. 第16.1條所定移轉標的，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，乙方應於契約期間屆滿前取得其所有權或其他類似權利，移轉予甲方或甲方指定之第三人，不得以任何理由而拒絕各該資產之移轉。
2. 第16.1條所定移轉標的，如係乙方或乙方受託之第三人及其他履行輔助人有出租、出借或設定任何負擔者，乙方應於移轉該標的前，除去該等移轉標的之一切負擔，但經甲方同意保留者不在此限。

16.4.3 債權之移轉

1. 第16.1條所定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或契約相對人之同意。乙方對於無法移轉之權利應自行或促使該權利人對甲方或甲方指定之第三人為必要之授權。
2. 第16.1條所定移轉標的如為債權或其他權利，且乙方因該債權之取得而對第三人負有相對之義務者，除甲方同意承受並通知該第三人外，並不在甲方應概括承受之資產範圍內。

16.4.4 無需移轉標的之處置

1. 乙方應將屬其所有、持有或占有而非屬第16.1條所定移轉範圍之一切資產，均屬無須移轉標的，乙方於本契約期限屆滿前或甲方所定期限內將該等資產移除、清除或遷離，其費用由乙方自行負擔。
2. 乙方如違反前項約定逾期未清除或遷離者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處置，乙方不得異議，甲方並得向乙方請求處置所生之一切費用，但處置如有收益，應與費用抵扣之。

16.4.5 乙方未依約移轉及返還資產之處理

1. 除經甲方書面同意者外，乙方違反本章約定或逾期未完成資產移轉者，甲方除得依第21.4.2條、第22.9條約定辦理外，甲方如受有其他損害並得請求賠償。
2. 乙方違反本契約本章之約定致甲方受有其他損害及支出費用者，乙方應予以賠償及補償(包括但不限於甲方所受損害、所失利益、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用)。

第 17 章 契約屆滿前之移轉

17.1 移轉發生原因

本契約提前終止時，除本契約、法令另有規定者，或甲方認定不予移轉、不予保留者外，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。

17.2 移轉標的

17.2.1 移轉標的依第16.1條約定辦理，如工程尚未完工，並包括興建中工程。

17.2.2 經甲方依本契約第17.4.3條認定為不予移轉、不堪用者，甲方有權不予保留並將該資產排除於移轉標的外，無需移轉。

17.3 移轉程序

17.3.1 如本契約於契約期間屆滿前提前終止時，乙方應於契約終止日翌日起90日內將截至終止時之資產清冊(含應移轉資產)提送甲方。如乙方逾期或拒絕提送，甲方有權依第9.9條、第13.2條、前次營運績效評估結果及其他方式逕行認定之，乙方不得異議。

17.3.2 除另有約定外，甲方應於收到乙方資產清冊日起30日內，與乙方依第17.4.1條指定專業鑑價機構，並應依鑑價結果依本契約第17.3.3條規定辦理資產移轉與無需移轉標的之清除。

17.3.3 本契約終止時，甲方有權依資產鑑價報告結果通知乙方於一定期限內，依當時法令或甲方指定方式完成移轉標的之移轉，並負責將無需移轉標的移除、清除或遷離。如乙方逾期未完成無需移轉標的之處理者，視為廢棄物，甲方得代為處理，所需費用依第22章約定辦理。

17.3.4 乙方應提具必要之文件、紀錄、報告等，以作為移轉之參考。

17.3.5 本契約因期間屆滿前終止而移轉時，甲乙雙方應副知融資機構。

17.4 資產鑑定

17.4.1 建物或興建中工程經甲方決定保留者，甲乙雙方應於本契約終止翌日起60日內合意指定公正之專業鑑價機構就契約第17.2.1條移轉標的進行鑑價。鑑價機構應由公會組織擔任之，並作成「資產鑑價報告」。甲乙雙方如無法於上開期間內達成合意時，由甲乙雙方各指定一家公會之專業機構，再由甲方抽籤決定之。

17.4.2 資產鑑價報告之項目，應至少包含如下項目：

1. 資產現況。

2. 資產重估價值。
3. 資產如需修繕或清除所需費用。
4. 其他雙方約定項目。

17.4.3 第17.4.2條所定資產現況，應包括資產堪用程度，如資產不具正常使用之良好程度、有物之瑕疵、權利瑕疵致甲方或其指定之人無法或難於繼續興建或營運之情事存在，包括但不限於乙方未取得所有權、智慧財產權、資產(含在建工程)遭法院查封或扣押或資產產權有爭議等，且經甲方通知乙方限期改善或除去瑕疵，乙方逾期未完成改善或除去瑕疵，或經甲方認定繼續興建或資產修繕費用過鉅者，甲方有權認定該資產為不予移轉或不堪用而不予保留，並將該資產排除於移轉標的範圍內，且不受契約終止原因之影響。

17.4.4 為完成移轉標的之移轉程序所發生之全部費用，包含稅捐、規費等費用由甲乙雙方依法各自負擔。

17.4.5 鑑定費用之負擔

1. 本契約因可歸責於乙方而終止時，費用由乙方負擔。
2. 本契約因政策變更，乙方依本契約繼續履行不符合公共利益而經甲方終止時，費用由甲方負擔。
3. 本契約因不可抗力或除外情事而終止時，費用由甲乙雙方平均分擔。
4. 本契約因雙方合意終止時，費用由甲乙另行協議。

17.5 移轉價金之計價與給付

建物或興建中工程經甲方決定保留者，甲方應給付乙方移轉標的之移轉補償為「資產重估價額」。

17.5.1 除本契約另有約定外，雙方在移轉程序完成前，均應履行其依本契約所應盡之義務。

17.5.2 甲方於完成移轉程序後，如有應付乙方之款項，甲方應一次或分期（依中央銀行公布之五大銀行平均存款利率加計利息）以現金或國庫支票或本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行所簽發之銀行本行支票支付予乙方或乙方指定之融資機構。

17.6 移轉時及移轉後之權利義務

17.6.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應將移轉標的之一切負擔除去後，並依資產現狀移轉予甲方。但乙方應將其對移轉標的之瑕疵擔保請求權利讓與甲方或甲方指定之第三人。

- 17.6.2 本契約提前終止時，乙方應移轉或授權與本計畫相關之智慧財產權予甲方，包括但不限於關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。如智慧財產權非乙方所有，乙方應依第25.2.1條辦理。
- 17.6.3 於本契約提前終止後至完成資產移轉前，乙方應為甲方之利益以善良管理人之注意義務，維持營運資產之價值與效用，並維護興建或營運場所之安全。
- 17.6.4 除本契約第17.6.1條至17.6.3條約定外，有關甲乙雙方於移轉時及移轉後之權利義務，依第16.4.2條至第16.4.5條辦理。
- 17.6.5 因可歸責於乙方而契約終止，經甲方依本契約第17.4.3條認定資產繼續興建或修繕費用過鉅，或資產不堪用而經甲方認定無需移轉者，乙方仍應對甲方負損害賠償責任，包括但不限甲方需重新購置資產所需費用。

第 18 章 履約保證金及營運保證金

18.1 履約保證金期間

乙方履約保證有效期限，應持續至全區興建建物取得使用執照止。

18.2 履約保證金之額度

- 18.2.1 乙方應於簽訂本契約前依申請須知繳納興建期履約保證金○○元（工程設施物總造價百分之三之履約保證金），作為對本計畫興建期間履行一切契約責任之保證。
- 18.2.2 興建工程每完成百分之25時，無息返還興建期履約保證百分之25。但最後百分之25應於領得使用執照後，無息返還之。
- 18.2.3 前項工程進度之認定，以乙方事業執行計畫書及興建執行計畫書為準。如有分期分區興建者，工程進度應以全區整體進度認定之。
- 18.2.4 履約保證金如有經甲方依本契約沒收或扣抵者，乙方應依甲方通知期限內補足之。

18.3 履約保證金之繳付時間及方式

18.3.1 繳付時期

乙方應於本契約簽訂前繳納興建期履約保證金予甲方。

18.3.2 履約保證金就下列方式擇一繳納：

1. 乙方匯款存入甲方指定帳戶，目前契約指定帳戶如下：銀行及分行名稱：_____銀行_____分行
帳戶名稱：○○○○○ 銀行帳號：_____
加註：高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案履約保證金。
2. 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「高雄市政府經濟發展局」為受款人。
3. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「高雄市政府經濟發展局」為受款人。
4. 無記名政府公債。
5. 設定質權之金融機構定期存款單，應以「高雄市政府經濟發展局」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之

存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。

6. 銀行發行或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納。
7. 經「主管機關」核可之本國銀行（或在臺灣設有分行之外國銀行）所出具之書面連帶保證，最短應以3年為一期。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之銀行，乙方應立即配合更換。
8. 保險公司之連帶保證保險單。
9. 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期間至少3年以上。

18.3.3 經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少3年以上。乙方應於各履約保證方式之有效期限屆滿前30日辦妥順延或換單，或提供合於本契約第18.3.2條約定之其他履約保證替代之，如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

18.4 履約保證金之押提

乙方依本契約約定應給付之土地租金、權利金、違約金、乙方應負擔之滯納金、罰鍰、遲延利息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、清除無需移轉標的時，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，甲方押提履約保證金後，乙方應立即補足至第 18.2條所定金額。

18.5 履約保證之修改

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

18.6 履約保證金之解除

18.6.1 乙方於本契約所定履約保證期間屆滿時，如無違約及應押提履約保證金情事，甲方應解除乙方履約保證責任，並無息返還剩餘履約保證金。

18.6.2 本契約之一部或全部，因不可歸責乙方事由提前終止，於乙方完成資產移轉及清除非移轉標的後，解除該部或全部之履約保證責任並無息返還履約保證金。

18.7 營運保證金

18.7.1 營運保證金之額度

1. 營運保證金應按工程設施物總造價百分之三計收。乙方依營運期限逐年完成營運者，按年無息退還。
2. 營運保證金如有經甲方依本契約沒收或扣抵者，乙方應依甲方通知期限內補足之。

18.7.2 營運保證金之收取及返還

1. 乙方應於營運開始前依甲方通知之期限繳納營運保證金，始得開始營業。
2. 營運保證金之繳納方式：乙方應依第18.3.2條所定方式之一繳納營運保證金，並得依第18.3.3條更新之。
3. 申請人依營運期限逐年完成營運者，除雙方另有約定外，按年於每年○月○日前無息退還。

18.7.3 營運保證金之押提

乙方依本契約約定應給付之土地租金、權利金、違約金、乙方應負擔之滯納金、罰鍰、遲延利息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、清除無需移轉標的時，甲方得逕行押提營運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，甲方押提營運保證金後，乙方應立即補足至第18.7.2條所定金額（即剩餘營運期之營運保證金金額）。

18.7.4 營運保證金之修改

本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致營運保證金之方式有失其效力之虞，甲方得請求乙方修改繳納營運保證金之方式，並於原營運保證金失效前交付甲方。

18.7.5 營運保證金之解除

1. 乙方於營運期屆滿時，如無違約及應押提營運保證金情事，甲方應解除乙方之營運保證責任，並無息返還剩餘營運保證金。
2. 本契約之一部或全部，因不可歸責乙方事由提前終止，於乙方完成資產移轉及清除非移轉標的後，解除營運保證責任並無息返還剩餘營運保證金。

18.7.6 營運保證金之沒收

依本契約第22.7條定之。

第 19 章 保險

19.1 保險計畫

- 19.1.1 本案契約期間內，乙方應自行或確保受託之承包商、供應商、專業顧問對本計畫之興建、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。除責任保險外，甲方於有共同利益情形時應為共同被保險人。
- 19.1.2 乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單及批單之副本、保費繳納收據副本或其他投保證明文件，乙方應於投保日起30日內將各項保險之保險單、批單及繳費收據副本各乙份送交甲方備查。其後有變更者，亦同。
- 19.1.3 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得批改保單致變更後之條件較原保單為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保單副本亦應提送甲方備查。
- 19.1.4 乙方對於興建期間之保險，應維持其保險效力至相關工程完成並取得使用執照或許可之日止。乙方對於營運期間之保險，應維持其保險效力至本契約所約定之資產移轉予甲方或甲方指定之第三人時止。

19.2 保險範圍及種類

- 19.2.1 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。
- 19.2.2 興建期間乙方應至少投保並維持下列各項保險：
1. 貨物運輸保險。
 2. 營造綜合保險：應包含工程綜合損失險、第三人責任險、延遲完工險，且其保險期限不得短於各該設施之興建期。自負額應不高於投保金額之百分之10。
 3. 僱主意外責任險。
 4. 工程專業責任保險：最低保險金額為投資工程金額。
 5. 專業顧問責任險。
- 19.2.3 營運期間時，由乙方或責成其乙方委託之第三人或其他履行輔助人，

就必要之營運資產及公共設施管理範圍，至少投保並維持下列各項保險：

1. 火災綜合保險或財產綜合保險。
2. 公共意外責任險。
3. 僱主意外責任險。
4. 營運中斷險。
5. 於本案用地範圍辦理特定活動者，應依相關法令規定另就該活動投保責任保險。

19.2.4 投保之保險項目，除第19.2.2條及第19.2.3條約定外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保，並維持其他必要之保險，如產品意外責任險。

19.2.5 乙方應合理評估保險金額，並負擔所有賠償責任。保險單記載之不保事項或保險金額不足者，其所有風險及可能之賠償（包括但不限於致甲方所生之損害）由乙方負擔。

19.2.6 一部已開始營運者，若其仍有興建中之工程，其保險項目應依本契約第19.2條分別視為興建期間或營運期間辦理之。

19.2.7 甲方如認為乙方應投保之保險項目或金額有不足者，得要求乙方增加投保或提高保險金額，乙方不得拒絕。

19.3 保險金額

19.3.1 本契約第19.2條所載之保險，其保險金額、保險期間、附加險、附加條款、除外條款之排除及自負額之上限等保險條件，應由乙方依當時保險產業通行之標準慣例訂定之。

19.3.2 建物由乙方按建造金額投保火險及公共意外責任險。

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

19.4 受益人

19.4.1 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，以乙方為受益人。

19.4.2 如乙方於興建期間辦理融資，得經甲方事前書面同意，將興建期營運

資產之保險，以融資機構為受益人。

19.5 保險給付

19.5.1 保險給付應用於修復與重置本案營運資產、彌補或重建本案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，保險給付應優先用於清理及移除毀損之本案營運資產。

19.5.2 除經甲方事前同意之融資需求外，雙方均不得就保險金對第三人為其他任何移轉、處分或設定負擔。

19.6 保險費用

本案各項保險之保險費，全部由乙方負擔。

19.7 保險契約之通知及更改

19.7.1 乙方依本契約約定投保各類保險，應於投保後10日內告知甲方，並於簽訂保險契約後10日內，提交保險公司所簽發保單正本或副本及收據副本予甲方備查。

19.7.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後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內容，更改後10日內將更改後保單副知甲方。

19.8 保險契約移轉

19.8.1 乙方移轉營運資產時，經甲方及保險公司同意後，得將保險契約之權利讓與甲方或其指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或其指定之第三人負擔；乙方已付而未到期之保費，由甲方或其指定之第三人退還乙方。

19.8.2 保險公司如不同意變更保險契約，乙方得於營運資產移轉後終止保險契約，但其已付而未到期之保費，不得向甲方請求。

19.9 保險事故發生之通知

19.9.1 乙方於任何保險事故發生後，於依保險契約之約定通知保險公司時，一併副知甲方，甲方得派人參與事故會勘。乙方於任何保險事故發生後，應於事故發生後5日內以書面通知甲方有關保險事故發生之相關事實、損失情況及處理情形等。

19.9.2 乙方關於前條對於甲方所應為之通知內容，應比照乙方對於保險人之通知內容，包括但不限於保險事故發生之相關事實、損失情況、處理

情形與保險人之賠償狀況等。

19.10 乙方未依約定投保之責任

19.10.1 限期改善

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、續保、辦理變更，或依當時保險產業通行之標準慣例有保額不足，或保險項目、保險期限、保險條件及理賠範圍等有不妥時，甲方得以書面限期要求乙方改善。

19.10.2 未購或不足額保險之風險承擔

1. 因乙方或其承包商、供應商或專業顧問，未購買必要保險或足額保險，致發生事故無法請求。保險理賠者，其損失應完全由乙方承擔，甲方不負任何補償之責。
2. 於本契約期間發生任何保險事故，導致乙方之興建或營運受到阻礙而受有損失者，該損失應由乙方投保之保險給付加以填補，倘有不足之部分，應由乙方完全承擔，甲方不負任何補償之責。

19.11 保險效力之延長

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

第 20 章 營運績效評定機制及營運期間屆滿優先定約

20.1 營運績效評估委員會組成及運作方式

20.1.1 甲方應成立營運績效評估會辦理營運績效評定，營運績效評定辦理頻率如下：

1. 本案自開始營運日起每○年得辦理營運績效評定乙次。
2. 乙方於興建期間如有試營運，且甲方認為有辦理營運績效評估之必要時，就試營運之項目及範圍，亦得辦理營運績效評估。

20.1.2 營運績效評定作業之運作辦法詳附件4營運績效評定作業辦法。

20.1.3 營運績效評估項目及基準如下：

1. 首次營運績效評估項目、基準、配分權重及評定方式及各項目評定準則及其分配詳附件4營運績效評定作業辦法。
2. 甲方得參考前次營運績效評估會就前次評估項目、基準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，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。

20.1.4 本案服務滿意度之調查由乙方委任經甲方同意之第三方專業調查機構進行調查，並由乙方負擔全部費用。

20.2 經營不善之處置

20.2.1 乙方經營營運績效評估會評定如單次低於○分（如未另行填入，為70分）或累計2次低於○分（如未另行填入，為75分）者，視為經營不善，甲方得命乙方限期改善，乙方應於收受評定結果60日內完成營運改善或提出營運改善計畫並經甲方審查同意後據以辦理。

20.2.2 乙方違反第20.2.1條約定或未於甲方書面通知改善期限完成改善者，甲方得得停止本案市場全部或一部經營權，並依本契約第21.3條約定辦理。

第 21 章 缺失及違約責任

21.1 乙方之缺失

除本契約第21.3條、第21.4條及其他條款所定違約情事外，乙方之行為如有不符合本契約規定者，均屬缺失。

21.2 乙方缺失之處理

21.2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方限期改善，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。

21.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善，甲方得再通知限期改善或依第21.3條所定一般違約處理之。

21.3 乙方一般違約

21.3.1 除本契約另有約定一般違約事由外，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. 乙方未於第21.2.2條所定之期限內改善缺失或其缺失改善無效者。
2. 乙方經營不善，經甲方通知限期改善，屆期不改善或改善無效者。
3. 乙方未遵期開始營運、違反投資執行計畫使用約定、就權利金或土地租金逾期30日仍未繳納。
4. 乙方未維持本案營運資產良好狀況，或未經甲方事前書面同意即對本案營運資產作重大變更。
5. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
6. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
7. 乙方之資金未依事業執行計畫書之財務計畫約定或融資計畫約定時程到位者，致影響本案興建或營運者。
8. 乙方未依本契約第16章約定移轉期限完成移轉者。
9. 其他違反本契約致影響本案興建營運之執行，但未達本契約第21.4條重大違約事由者。

21.3.2 一般違約之處理：

1. 乙方有本契約第21.3.1條所定之一般違約情事，除第21.3.1條第1款、第2款及其他無法改善之情形無庸限期改善外，甲方應以書面載明下列事項，並通知乙方限期改善。
 - (1) 違約之具體事實。
 - (2) 一般違約之改善期限。
 - (3) 改善後應達到之標準。
 - (4) 屆期未完成改善之處理。
2. 乙方有未如期繳納權利金或土地租金情形者，甲方除得按逾期日數，每日按照當時臺灣銀行基本放款利率加計0.5%作為遲延利息外，並得按下列計算懲罰性違約金：
 - (1) 逾期繳納滿30日以上未滿45日者，按欠繳金額加收1%。
 - (2) 逾期繳納滿45日以上未滿60日者，按欠繳金額加收2%。
 - (3) 逾期繳納滿60日以上者，甲方得依本契約第21.4條辦理。
3. 乙方有本契約第21.3.1條所定之一般違約情事，除依本契約第21.3.2條第2款處理方式外，甲方得按次得處乙方新臺幣2萬至10萬元之懲罰性違約金。上開違約金之計算，以每一次違約情事獨立計算之。
4. 甲方於必要時得代乙方執行改善，一切費用由乙方負擔，甲方並得逕行以履約保證金墊付之，且乙方均不得異議。

21.3.3 乙方有本契約第21.3.1條所定之一般違約情事，經甲方限期通知改善，未能於甲方指定期限內改善完成或改善無效者，甲方得依本契約第21.4條處理。

21.4 乙方重大違約

21.4.1 除本契約另有約定重大違約事由外，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. 乙方未依本契約第21.3.2條所定期限內改善一般違約情事或改善無效者。
2. 乙方未依本契約第8.2.4條所定期限申報開工或竣工。
3. 乙方擅自變更事業計畫、事業執行計畫書、未依甲方同意之事業執行計畫書、興建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程。

4. 興建工程無故停工逾三個月。
5. 乙方未於契約約定期限內完成興建，或施工落後預定進度達20%以上之施工進度嚴重落後情事。
6. 乙方興建工程品質有重大瑕疵或違反法規，致本契約之目的無法達成，或有嚴重危及公共安全或公共衛生之虞。
7. 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。
8. 乙方違反法規之強行或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善者。
9. 乙方營運有違反法規或本契約約定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞。
10. 乙方遭有關政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分。
11. 乙方經目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
12. 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。
13. 其他經甲方認定違反法令或本契約約定致影響本契約之履行且情節重大者。

21.4.2 重大違約之處理

1. 乙方有前條所定之重大違約情事，甲方得中止乙方興建或營運之一部或全部，或甲方得以書面通知乙方限期改善下列事項：
 - (1) 違約之具體事實。
 - (2) 重大違約之改善期限。
 - (3) 改善後應達到之標準。
 - (4) 屆期未完成改善之處理。
2. 乙方有第21.4.1條所定之重大違約情事時，每一違約情事應處以乙方每次新臺幣○萬至○萬元之懲罰性違約金至改善為止。改善期限屆至時如仍未改善，視為另一違約情事。
3. 甲方於必要時得代乙方執行改善，一切費用由乙方負擔，甲方並得逕行以履約保證金墊付之。

21.5 其他違約處理方式

21.5.1 如乙方有本契約第21.4條所定違約情事，經甲方依本契約通知乙方限期改善，逾期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善致重大影響興建、營運之一部或全部時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方、融資機構：

1. 中止乙方興建、營運之一部或全部。
2. 終止本契約。

21.5.2 甲方依第21.5.1條辦理中止乙方興建或營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項：

1. 乙方屆期不改善或改善無效具體事實。
2. 中止興建或營運日期。
3. 中止興建工程範圍或中止營運業務範圍。
4. 中止興建或營運後，應繼續改善項目、標準及期限。
5. 屆期未完成改善之處理。

21.5.3 甲方依本契約第21.5.2條約定通知乙方中止乙方興建或營運之一部或全部時，相關違約經乙方改善，並經甲方認定已改善且乙方確有繼續興建或營運之能力者，甲方應以書面限期令乙方繼續興建或營運。

21.5.4 乙方有第21.3條及第21.4條所定違約情事，除經甲方同意外，於甲方終止本契約前，乙方應繼續履約。乙方因甲方同意而暫停履約，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

21.5.5 乙方違反本契約致甲方受有其他損害及費用支出者，乙方應予以賠償或補償(包括但不限於甲方所受損害、所失利益、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用等)。

21.5.6 乙方發生個別違約情事時，於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。

第 22 章 契約定期檢討、變更及終止

22.1 契約定期檢討

自契約簽訂日起每○年或距離前次契約變更已逾○年，雙方得檢討本契約是否有變更必要，若檢討結果仍無法達成共識，任一方得依本契約第23章、第24章或依原契約繼續辦理。

22.2 契約變更

22.2.1 除本契約中已載明之變更事項外，如有下列情形之一者，雙方得以維護公共利益及公平合理為原則，協議辦理契約變更：

1. 發生本契約第23章之不可抗力或除外情事、或有情事變更，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行。
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。
3. 乙方之興建、營運成本大幅下降或賦稅負擔大幅下降時，非因乙方為履行本契約之行為所致。
4. 其他為履行契約之需，且本契約內容經調整後不影響公共利益及公平合理。

22.2.2 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之次日起60日內完成，視為契約變更不成立，任一方得依第24章辦理。

22.2.3 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。

22.2.4 契約變更，非經雙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

22.3 契約終止事由

22.3.1 甲乙雙方於契約期間內，得合意終止本契約。

22.3.2 契約期間內有下列事由，得由當事人一方終止本契約：

1. 乙方有第21.4條所定重大違約情事，甲方得撤銷或廢止乙方之投資核准並終止本契約。
2. 因不可抗力或除外情事發生，甲乙雙方均得依契約第23.8條終止本契約。

22.4 契約終止通知

任一方依第22.3.2條單方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

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

22.5 契約終止效力

22.5.1 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，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及義務不受影響。

22.5.2 本契約之一部或全部終止時，如本案用地為公有土地者，於終止之範圍內，土地租賃契約併同一部或全部終止，乙方應返還土地予甲方。

22.6 雙方合意終止效力

甲乙雙方合意終止本契約，雙方除應依第22.5條辦理外，並應另行議定有關資產歸還及移轉與其他權利義務關係。

22.7 因可歸責乙方事由終止之效力

22.7.1 本契約因第22.3.2條第1款事由終止時，雙方除應依第22.5條約定及本契約第17章約定辦理外，甲方並有權沒收乙方履約保證金或營運保證金之全部，且其已發還者，應予追繳。

22.7.2 雙方依本契約第17章約定辦理所生應移轉標的之修繕費用、甲方不予保留之無需移轉標的之拆除費用、清運費及其他相關費用均應由乙方負擔。

22.7.3 甲方沒收乙方履約保證金或營運保證金，於扣抵乙方依本契約約定應付未付之租金、權利金、違約金及其他費用、損害賠償後，如仍不足以填補甲方損害者，乙方仍應負賠償之責。

22.8 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力

22.8.1 本契約因第22.3.2條第2款事由終止時，雙方應依第22.5條約定及本契約第17章約定辦理外，並應無息返還乙方留存履約保證金全部。

22.8.2 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，甲方有權依下列方式處理：

1. 興建中工程：**除經甲方決定保留者外**，乙方應自費移除其一切資產及設備。且乙方除本契約終止前已發生對甲方請求權外，

不得向甲方主張任何權利。

2. 營運資產：**經甲方決定保留者**應依第17.5條約定計算移轉價金，扣除甲方就不可抗力受損部分實際修繕費用（即全部修繕費用扣除保險給付）之餘額予乙方。但乙方如有應投保而未投保或保險不足致無保險給付或保險金不足者，甲方仍有權扣除依一般產業保險之給付金額或差額。

22.8.3 甲方就乙方已繳納之土地租金及權利金，均不予退還。

22.8.4 甲方依本契約第17章約定如有應給付予乙方移轉價金及第 22.9.1條約定應返還之金額後，於扣抵乙方依本契約約定應付未付之租金、權利金、違約金、其他費用及損害賠償後，如有剩餘，甲方始有給付義務。

22.9 後契約義務

22.9.1 本契約終止時，甲方依本契約約定如有應給付乙方款項者，得依第17.5.2條約定辦理。

22.9.2 乙方不得以尚未收到甲方依本契約應給付之款項，包括但不限於移轉價金、權利金、履約保證金、營運保證金之返還等，而拒絕依本契約約定辦理資產移轉、返還土地及清除地上廢棄物等，否則乙方仍應負損害賠償責任。

22.9.3 乙方如違反前條約定時，經甲方限期催告乙方辦理而不辦理者，乙方應賠償甲方每日新臺幣○萬元之損害賠償，並計算至乙方完成契約義務之日為止，甲方並得自應給付乙方之款項中逕行扣抵上開損害賠償金額。

22.10 契約終止後之有效條款

本契約下列條款於本契約終止後仍具效力：

1. 本契約第16章及第17章移轉之約定。
2. 本契約第18章履約保證金及營運保證金之約定。
3. 本契約第22.9條後契約義務約定。
4. 本契約第24章爭議處理之約定。
5. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 23 章 不可抗力與除外情事

23.1 不可抗力情事

23.1.1 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、海嘯、閃電或任何自然力作用。
4. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
5. 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或考古遺址，致對工程進行或開始營運日產生影響。
6. 用地具有環境污染情事，致影響興建、營運者。
7. 其他經甲方或協調會認定屬不可抗力者。

23.2 除外情事

23.2.1 本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

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。
2. 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性。
3. 因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與興建工作相關各項執照及許可達90日以上。
4. 其他性質上不屬不可抗力，經甲方或協調會認定屬除外情事者。

23.3 通知及認定程序

23.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之日起30日內，以書面檢附相關資料、文件及說明通知他方。

23.3.2 任何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

雙方就該事件及其起始日之認定無法於90日內達成協議時，依第24章爭議處理之約定辦理。

23.3.3 如一方未依本契約第23.3.1條約定通知他方者，視為放棄主張本章約定之權利。

23.4 認定後之效果

23.4.1 不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調會認定後，甲乙雙方應即協議依下列規定辦理一款或數款之補救措施：

1. 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。
2. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先彌補之。
3. 契約期間發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。
4. 甲方得同意停止興建、營運期間之計算，並得視情節適度延長興建、營運期間。
5. 契約期間發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意調整權利金繳納之期限及金額。
6. 其他經雙方同意之措施。

23.4.2 如甲乙雙方無法於180日內達成協議時，應依第24章約定辦理。

23.5 損害之減輕

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

23.6 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。

23.7 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件及除外情事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：

1. 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

23.8 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90日後，乙方仍無法繼續興建營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生180日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。

第 24 章 爭議處理

24.1 爭議處理程序

- 24.1.1 為使本契約順利履行，雙方就本契約之履行狀況或須對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以開會方式溝通聯繫協商。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，雙方應先以協商方式解決之。
- 24.1.2 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，一方以書面提出協商請求後翌日起60日內，仍無法達成共識時，提送協調會協調。

24.2 協調機制之建立

- 24.2.1 雙方同意依「履約爭議協調會組織章程」（詳契約附件3），籌組協調會。
- 24.2.2 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約約定之程序提交協調會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 24.2.3 協調會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方收受決議後20日內以書面提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 24.2.4 除雙方另有約定外，協調會未能於60日內召開協調會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於180日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第24.2.3條對協調會決議以書面表示不同意或異議時，任一方得依本契約第24.3條另行提起民事訴訟或另行合意其他方式處理。

24.3 調解或訴訟

就本契約之爭議提起之調解或訴訟，甲乙雙方同意以本案用地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

24.4 爭議處理期間履約事項處理原則

- 24.4.1 與爭議無關或不受影響部分，甲乙雙方均應繼續履行本契約。但經甲方依本契約行使終止權、本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。
- 24.4.2 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約部分要求延長契約期限或免除契約責任。

第 25 章 其他條款

25.1 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。本契約修正或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

25.2 智慧財產權之使用

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

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

25.3 保密條款

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

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 非因任一方違反保密義務而已對外公開者。
3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
4. 甲方提出於其他政府機關者。

25.3.2 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

25.4 通知與文件送達

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

25.4.2 除經事前書面通知地址變更者外，甲乙雙方應受送達地址如下：

甲方地址：（同立契約書人甲方地址）

乙方地址：（同立契約書人乙方地址）

25.4.3 當事人之任一方變更地址時，應於變更前依第25.4.1條以書面通知對方；若未通知者，視為原地址未變更，任一方依原地址送達時，生送達效力。

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

25.5 準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

25.6 契約條款可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款規定失其效力，不影響其他條款效力。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。

25.7 保有權利

任何一方放棄行使本契約某一條款權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方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。

25.8 公證

本案契約及附件2土地租賃契約應辦理公證，公證費用由 甲方負擔。 乙方負擔 雙方平均負擔（未勾選者視為雙方平均負擔），雙方同意公證書應載明逕受強制執行事項：本契約權利金、違約金，及附件2土地租賃契約土地租金之給付。

25.9 契約份數

本契約正本乙式3份，由乙方依規定貼用正本印花稅票，甲、乙雙方各執1份為憑，另1份由公證人依法留存。副本0份，由甲方執0份，乙方執0份（甲乙雙方所需副本份數可於公證前決定並填入契約，以不超過10份為原則）。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人

甲 方：高雄市政府經濟發展局 (印鑑)

代表人： (印鑑)

地 址：高雄市苓雅區四維三路2號

電 話：

乙 方： (印鑑)

統一編號：

負責人： (印鑑)

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件1 土地清冊

表1 本案基地範圍土地基本資料一覽表

都市計畫 分區	筆數	行政區	段名	地號	面積(m ²)	所有權	持分	管理者
	1					高雄市政府		高雄市政府 經濟發展局
	2							
	3							
	4							
	5							
	面積合計							

資料來源：本案用地範圍之土地登記第二類謄本，查詢/下載日期 年 月 日。

備註：面積以實地點交或土地謄本或測量鑑界為準。

附件2 土地租賃契約

高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案

土地租賃契約

立約人高雄市政府經濟發展局(以下簡稱甲方)與○○○○○(以下簡稱乙方)為高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案(以下簡稱本案)，雙方於民國○○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7.1.1條約定，就本案所需用地之土地租賃事宜訂立本契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

第一條 契約標的

甲方應依「投資契約」第7章約定，將本案所需用地範圍內之土地(以下簡稱「本標的」，如附件1之土地清冊)租賃予乙方。

第二條 租賃存續期間

自本契約簽訂日起算至「投資契約」屆滿之日。惟於「投資契約」提前終止時，本契約亦一併終止。

第三條 土地租金

一、計收標準

- (一) 土地租金：參考「高雄市政府財政局經營市有非公用不動產租金及出租作業規定」計算月租金，並以年度為單位收取。如該規定有修正，於次一年度計收時，依最新之規定辦理。
- (二) 甲方因土地租金收取而衍生應繳納之營業稅(如甲方將本案租金收入列為附屬單位預算收入或因其他原因依法需繳納營業稅時)，該營業稅由乙方負擔。
- (三) 申報地價調整致生之租金差額，乙方應與次年租金一併繳納。
- (四) 如簽約當年度及最後年度之租賃存續期間不足1年者，乙方應按租賃存續期間佔該年總日數比例計算土地租金。

二、繳納方式

- (一) 第一年土地租金(計收期間指甲方書面通知完成點交日起至當年12月31日止)乙方應於甲方書面通知完成點交日起15日內，匯入甲方指定之金融機構帳戶。

- (二) 其後年度（依日曆計算，自每年1月1日起至當年12月31日止）之租金，乙方應於每年之1月31日前，將當年度租金匯入甲方指定之金融機構帳戶。

三、 逾期繳納之處理

- (一) 乙方未依本契約規定期限繳納土地租金者，應按逾期日數，每日按照當時臺灣銀行基本放款利率加計0.5%作為遲延利息。
- (二) 倘乙方逾期30日仍未繳納土地租金者，甲方得逕以履約保證金扣抵之，並得依投資契約第21.3條約定處以懲罰性違約金。

- 四、 於本契約期間屆滿或提前終止時，甲乙雙方應於契約屆滿或終止後依本契約第三條第一項結算本契約屆滿或終止日當年度乙方應繳納之土地租金，如有溢繳，甲方應退還溢繳之土地租金予乙方。但如乙方有積欠依投資契約或本契約應繳之遲延利息、違約金、損害賠償或其他應負擔費用時，甲方得以溢繳之土地租金扣抵之。

第四條 稅捐與費用

有關本契約所生之稅捐與費用，包括但不限於收取土地租金所衍生之營業稅、規費、印花稅、及其他費用，除本契約另有約定者外，均由乙方負擔。

第五條 建物處分之限制及建物之預告登記

- 一、 非經甲方事前書面同意，乙方不得就興建之建物為轉讓、出租、分租或分割，亦不得設定抵押權或其他負擔。
- 二、 乙方應於本案各項建築物及設施興建完成取得使用執照之日起3個月內，以乙方名義辦理建物所有權第一次登記。
- 三、 預告登記：
 - (一) 本案用地為公有土地者，應於辦理建物所有權登記時應一併將下列註記事項辦理預告登記：

「本案投資契約存續期間屆滿時或因投資契約約定提前終止後10日內，除建物經高雄市政府經濟發展局決定保留外，應除去本基地上所有建築物及相關設施之一切負擔。」。
 - (二) 土地登記申請書辦理土地登記時如因地政機關土地登記審查之需要，得於不變更前兩款所示雙方權利義務之前提下，依地政機關審查需求酌修前款文字。
 - (三) 乙方於辦理預告登記前，乙方應將登記申請書送交甲方審查

是否依前項約定限制，並於完成登記後15日內檢附建物登記謄本送甲方備查。

- 四、本標的禁止提供乙方以外之第三人建築使用，乙方若違反，將依投資契約第21.3條規定辦理。
- 五、乙方得將本標的供他人為非建築使用，但應經甲方事前書面同意，且其使用期間不得超過本契約期間。
- 六、乙方應依投資契約、建築法及相關法令之規定，按投資契約中所訂甲方審核通過之事業執行計畫書於本標的範圍內興建營運，除經甲方事前書面同意者外，不得將本標的作為其他用途或經營其他業務。如有違反時，乙方應負責立即排除，並負損害賠償責任。
- 七、乙方應於租賃存續期間屆滿或提前終止後完成下列工作，其他相關營運資產則依投資契約之約定處理，若乙方未完成下列工作，將依投資契約第21.3條規定辦理：

除去地上權及本標的上所有建物與設施之一切負擔及其他法律上之限制，並排除占用後點交甲方。

第六條 權利之拋棄

乙方同意拋棄對本標的之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第104條第1項所規定之權利。

第七條 違約之處理

除本契約另有約定者外，若乙方有違反本契約之情事，依投資契約第21章之相關約定處理。

第八條 轉租之限制及土地違背使用計畫之處理

- 一、本標的土地，不得轉租。
- 二、如乙方無力經營本案市場或違背原核准之使用計畫、事業計畫及事業執行計畫等，或不遵守有關法令之規定者，致甲方提前終止投資契約時，本契約併同終止。
- 三、甲方於終止投資契約及本契約後，得另行出租他人經營，必要時並得接管經營。對乙方興建建物及相關設施之補償及移轉，依投資契約第17章辦理。

第九條 公證

本案投資契約及本契約應辦理公證，公證費用由 甲方負擔。
 乙方負擔 雙方平均負擔（未勾選者視為雙方平均負擔），
雙方同意公證書應載明逕受強制執行事項：本案投資契約權利

金、違約金，及本契約土地租金之給付。

第十條 其他

- 一、本契約未約定者，依投資契約有關約定及相關法令辦理，或由雙方合意修訂或補充，應另以書面為之，並經雙方簽訂後始生效力。
- 二、甲乙雙方如因本契約有關事項發生爭議時，其爭議處理應依投資契約之約定辦理。
- 三、本契約以中華民國法律為其準據法，任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。
- 四、本契約若有提起訴訟之必要，甲乙雙方同意以租賃標的所在地方法院為第一審專屬管轄法院。
- 五、本契約正本乙式2份，甲、乙雙方各執1份為憑。副本10份，由甲方執7份，乙方執3份。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人

甲方：高雄市政府經濟發展局 (印鑑)

代表人： (印鑑)

地址：

電話：

乙方： (印鑑)

統一編號：

負責人： (印鑑)

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件3 履約爭議協調會組織章程

高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案 履約爭議協調會組織章程

第一條 本章程依「高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案」投資契約(以下稱「本契約」)第24.2條規定，由高雄市政府經濟發展局(以下簡稱「甲方」)及○○○○(以下簡稱「乙方」)訂定之。

第二條 「高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案」協調會(以下簡稱「本會」)任務如下：

- 一、投資契約(包含相關文件)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爭議協調。
- 三、甲乙雙方同意交付協調事項。

第三條 協調會成立時點，除雙方另有約定者外，於協商不成時，由甲乙任一方向他方提出協調請求後60日內成立：

- 一、本會設置○人。甲乙雙方各自推薦委員人數2倍之人選，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定○名擔任委員；並由甲乙雙方共同選定1名擔任主任委員。
- 二、不同協調事項提案之協調委員，得為不同人選。
- 三、協調委員於完成該項協調任務後解任之。

第四條 本會依一方當事人之書面請求並載明須協調事項，召開會議。

第五條 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得於其他委員中指定其職務代理人。委員應親自出席會議，不得代理。

第六條 本會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。

第七條 本會開會時，甲乙雙方得列席參加。本委員會並得邀請有關甲方、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費。其費用由甲乙雙方共同平均負擔。

第八條 本會視協調之需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本會必要時並得指定具專門知識經驗之甲方、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲

乙雙方共同平均負擔。

第九條 本會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。

第十條 委員均為無給職，但得支給審查費、出席費及交通費。

第十一條 除第七條、第八條規定外，因協調所需之經費由本會決議之。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

第十二條 本辦法之變更及修改應經甲乙雙方同意。

附件4 營運績效評定作業辦法

「高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案」 營運績效評定作業辦法

第一條 依「高雄市○○區○○段○○地號土地獎勵投資興建市場案」投資契約第20章規定，經高雄市政府經濟發展局（以下簡稱「甲方」）與○○○○○○（以下簡稱「乙方」）同意，依本辦法評估乙方之營運績效評定。

第二條 本案自開始營運日起每○年得辦理營運績效評定乙次。

第三條 甲方辦理營運績效評定，應成立營運績效評估委員會（下稱評估委員會）。評估委員會除甲乙雙方另有約定外，宜於辦理營運績效評定作業前60日成立。每次評估作業應於「營運績效評估委員會」召開後60日內辦理完成。

第四條 評估委員會任務如下：

- 一、依本案投資契約約定之營運績效評定作業辦法，本於公平、公正原則，評定乙方營運績效。
- 二、協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- 三、提出乙方營運改善及建議事項。
- 四、提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

第五條 評估委員會組成與遴選

評估委員會置委員○人，由甲方就具有與市場相關之興建工程、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。

前項評估委員為無給職。

第一項外聘專家、學者，由甲方列出遴選名單，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。主辦機關得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。

第六條 評估委員會運作

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

評估委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出

席時，由出席委員互推1人主持該次會議。

評估委員會委員（以下簡稱委員）應親自出席評估委員會會議。

評估委員會會議宜有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。

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。

第七條 工作小組組成

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，工作小組成員應至少1人全程出席會議。

第八條 評估委員會評估程序

一、營運績效評估項目之指標及配分權重之檢討

第1次營運績效評估，應依本案投資契約所定評估項目、指標及配分權重辦理，營運績效評估項目詳附表所示。

甲方得自第2次起，參考評估委員會建議或本案投資契約約定營運重要事項，適時與乙方檢討各評估項目之評估指標及其配分權重。

評估指標及其配分權重經檢討結果有調整必要者，甲方經簽報機關首長或其授權人員核定後，宜以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

評估指標及其配分權重之調整，得逐次辦理。

二、營運績效說明書之提送

除甲乙雙方另有約定者外，甲方應於評估委員會召開前1個月以書面通知乙方提出受評期間之營運績效說明書，並依甲方通知期限配合辦理營運績效評估作業。

三、甲方如認為乙方所提營運績效說明書有缺漏或疑義，經書面通知乙方限期補件或補正，其逾期未補件或補正時，依原提營運績效說明書進行績效評定。營運績效說明書說明內容包括但不限於下列內容：

（一）本案辦理目的及市場服務目標。

- (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。

四、工作小組研提初審意見

工作小組應依營運績效評估項目與指標，就乙方所提年度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)本案基本資料。
- (二)辦理目的及市場服務目標。
- (三)年度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)其他與營運情形有關資料。

五、評定作業之進行

甲方應召開評估委員會會議，辦理績效評定作業。

評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由評估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。

各委員充分瞭解乙方營運狀況後，應就各評估項目予以評分，各委員之總計分數平均90分以上者為優等、80分至90分(不含)者為甲等、70分至80分(不含)者乙等、70分(不含)以下者為丙等。如乙方該年度之評分未達70分者，甲方得依本案投資契約第20.2條規定命乙方限期改善。

評估委員會所提建議或改善事項，由甲方以書面通知乙方，以作為乙方經營管理改進之參考，但委員所提建議或改善事項，如有逾越本案投資契約約定情形，甲方得另為妥適處理。

六、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。

七、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)主席名稱。

(六)出席及請假委員名稱。

(七)列席人員姓名。

(八)紀錄人員姓名。

(九)工作小組報告事項。

(十)評定結果及評分彙整總表。

(十一)委員所提改善或建議事項。

(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。

第九條 評定結果之通知

績效評定結果經甲方簽報機關首長或其授權人員核定後，宜於10日內以書面通知乙方。

第十條 績效評定結果之釋疑及爭議處理

甲方辦理第九條年度營運績效評定結果書面通知時，應一併告知乙方，對於績效評定結果如有疑義，乙方應於收受甲方之評定結果通知日起15日內檢附說明與佐證資料，以書面向甲方申請釋疑。

甲方應於收受乙方書面釋疑次日起60日內以書面回復，必要時得召開評估委員會會議協助處理。

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

第十一條 績效評定結果之運用

績效評定結果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。

乙方以下二條件均符合者，甲方得評定為『營運績效良好』：

（一）於本案投資契約期間內，乙方之營運績效評分未滿70分之次數未達5次者。

（二）於本案投資契約期間屆滿前10年內，乙方營運績效評分累計達5次達甲等以上且未有重大違約情形發生者。

第十二條 保守秘密原則

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

第十三條 績效評估費用負擔

滿意度調查項目乙方須委託經甲方指定或同意之第三人辦理，並約定該第三人於乙方提送營運績效說明書前14日將調查結果提送予甲乙雙方留存。

有關第三人辦理之滿意度調查，其調查時間、調查範圍、抽樣方式、發放問卷數、有效問卷率、統計分析方法等調查設計內容得經甲乙雙方確認後辦理。

本案辦理營運績效評估所需費用（包括但不限於滿意度調查、委員出席費、交通費、誤餐費或住宿費等），由乙方負擔。

附表：營運績效評估項目及指標

營運績效評估需求面項	營運績效評估項目	營運績效評估指標
A. 甲方需求 (配分70分)	營運資產維護管理 (配分：15分)	建築物及附屬設施維修保養情形
		營運資產管理情形
		營運場域清潔衛生維護情形
	本年度營運計畫管理 (配分：15分)	契約明定營運設施投資情形
		本年度營運計畫執行情形
		營運管理制度執行情形
		營運目標達成情形
	營運場域安全管理 (配分：10分)	營運場域安全維護情形
		緊急災害及意外事件防範處理情形
		營運場域緊急通報及安全計畫執行情形
	財務管理能力 (配分：10分)	財務管理事項執行情形
		契約明定財務條款符合情形
		財務能力
	政策配合度 (配分：10分)	乙方對於甲方業務配合度
乙方對於履約督導事項配合度		
乙方對於非契約明定之特殊需求配合度		
下次受評期間營運及財務計畫編製 (配分：10分)	下次受評期間營運計畫編製情形	
	下次受評期間財務計畫編製情形	
B. 使用者需求 (配分20分)	服務滿意度 (配分：10分)	服務滿意度調查結果
	客訴處理機制 (配分：10分)	客訴專線設置情形 客訴案件處理情形
C. 社會大眾需求 (配分10分)	社會責任履行 (配分：10分)	契約明定社會責任履行執行情形 (含企業社會責任(CSR)、ESG或SDGS等指標)
		環境污染防治及環保措施執行情形
D. 營運整體評價 (總得分±5分)	優良事蹟表現 (加分上限5分)	創新性營運管理作為
		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
	改善/違規/違約事件 (扣分上限5分)	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
		乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工等)事件
		乙方或其承租者違反本案投資契約事件