

高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)案

投資契約(草案)

主辦機關：高雄市政府

被授權機關：高雄市政府經濟發展局

中 華 民 國 1 1 2 年 8 月

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 行政監管	2
1.3 名詞定義與契約解釋	2
1.4 契約權利義務之繼受	5
第 2 章 契約期間	6
2.1 契約期間	6
2.2 興建期	6
2.3 營運期	6
第 3 章 乙方興建及營運權限	7
3.1 乙方興建及營運權限	7
第 4 章 乙方工作範圍	8
4.1 乙方工作範圍	8
4.2 工作範圍之變更	8
第 5 章 雙方聲明與承諾事項	9
5.1 雙方共同聲明	9
5.2 甲方聲明事項	9
5.3 乙方聲明事項	9
5.4 甲方承諾事項	10
5.5 乙方承諾事項	10
第 6 章 甲方配合及協助事項	14
6.1 甲方配合協助事項	14
6.2 甲方不擔保協助事項必然成就	14
第 7 章 用地交付範圍及方式	15
7.1 用地取得	15
7.2 用地調查	15
7.3 應交付用地範圍	15
7.4 用地點交方式	15
7.5 甲方無法點交用地之處理	16
7.6 乙方點收用地效力	16
7.7 土地使用	16
7.8 用地責任	16
7.9 管理與監督	16
7.10 睦鄰責任	16

第 8 章 興建	17
8.1 基本原則	17
8.2 開工日期	17
8.3 完工期限	18
8.4 興建執行計畫書	18
8.5 設計	18
8.6 執照與許可	18
8.7 施工	19
8.8 管線遷移	19
8.9 測試、試運轉及營運模擬	20
8.10 完工資料交付	20
8.11 履勘或其他目的事業主管機關之核准	20
8.12 分階段興建及營運	20
8.13 試營運	20
8.14 禁止讓與及預告登記	20
8.15 興建特別要求	21
第 9 章 營運	23
9.1 營運開始	23
9.2 營運期間乙方應遵守事項	23
9.3 年度營運計畫	23
9.4 乙方營運責任	24
9.5 乙方與第三人間權利義務	24
9.6 營運資產維護管理	24
9.7 編列資產清冊	25
9.8 營運管理	26
9.9 相關政府許可之取得	26
9.10 使用者申訴處理	26
9.11 分包、轉讓、出租、設定負擔與委託經營之限制	26
9.12 甲方之查核	27
9.13 促參識別標誌設置	27
第 10 章 附屬事業	28
10.1 附屬事業容許範圍	28
10.2 附屬事業經營期間	28
10.3 附屬事業之監督	28
10.4 附屬事業之委託經營	28
10.5 附屬事業之管理	29

第 11 章 費率及費率變更	30
11.1 費率之訂定	30
11.2 費率變更	30
11.3 設施使用優惠	30
第 12 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納	31
12.1 土地租金	31
12.2 權利金	31
12.3 權利金給付方式	33
12.4 逾期遲延利息	33
12.5 相關稅捐及負擔費用	33
12.6 因甲方收取權利金及土地租金所衍生之營業稅	33
第 13 章 財務事項	34
13.1 財務報表提送	34
13.2 資本及公司經營要求（本條於民間機構為最優申請人成立之專案公司時適用）	34
13.3 分支機構之設立及本案財務查核（本條於最優申請人為民間機構時適用）	35
13.4 財務檢查權	35
13.5 公司組織變動通知	35
第 14 章 融資	37
14.1 設定抵押權	37
14.2 融資機構之介入權	37
14.3 強制接管營運	39
14.4 通知	39
第 15 章 稽核及工程控管	40
15.1 安全監控與通報計畫	40
15.2 工程品質管理	40
15.3 工作進度定期提報	40
15.4 協力廠商更換	40
15.5 獨立機構	41
15.6 三級品管	41
15.7 資產堪用度之維持	41
第 16 章 契約屆滿時之移轉	42
16.1 資產移轉計畫及契約	42
16.2 移轉標的	42
16.3 移轉程序	43

16.4 移轉條件.....	43
16.5 移轉時及移轉後之權利義務返還條件.....	44
第 17 章 契約屆滿前之移轉.....	46
17.1 移轉發生原因.....	46
17.2 移轉標的.....	46
17.3 移轉程序.....	46
17.4 移轉條件及計價.....	47
17.5 移轉時及移轉後之權利義務.....	47
第 18 章 履約保證.....	48
18.1 履約保證期間.....	48
18.2 履約保證金內容與額度.....	48
18.3 履約保證金之繳付時間及方式.....	48
18.4 履約保證金之押提.....	49
18.5 履約保證之修改.....	49
18.6 履約保證金之解除.....	49
第 19 章 保險.....	51
19.1 保險計畫.....	51
19.2 保險單.....	51
19.3 保險範圍及種類.....	51
19.4 保險費用與金額給付.....	52
19.5 保險事故發生之通知.....	53
19.6 保險金處分之限制.....	53
19.7 保險契約暨其他要求.....	53
第 20 章 營運績效評定機制及營運期間屆滿優先定約.....	55
20.1 營運績效評估委員會組成.....	55
20.2 營運績效程序.....	55
20.3 營運績效良好.....	55
20.4 優先訂約權.....	55
20.5 營運績效不佳之處置.....	56
第 21 章 缺失及違約責任.....	57
21.1 乙方之缺失.....	57
21.2 乙方缺失之處理.....	57
21.3 乙方一般違約.....	57
21.4 乙方重大違約.....	58
21.5 損害賠償.....	60
21.6 違約不影響契約之履行.....	60

21.7 甲方未能履行本契約承諾.....	60
第 22 章 契約定期檢討、變更及終止.....	61
22.1 契約定期檢討.....	61
22.2 契約變更.....	61
22.3 契約終止事由.....	61
22.4 契約終止通知.....	62
22.5 契約終止效力.....	62
22.6 雙方合意終止效力.....	62
22.7 因可歸責乙方事由終止之效力.....	62
22.8 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止之效力.....	63
22.9 因可歸責甲方事由終止之效力.....	63
22.10 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力.....	64
第 23 章 不可抗力與除外情事.....	66
23.1 不可抗力情事.....	66
23.2 除外情事.....	66
23.3 通知及認定程序.....	67
23.4 認定後之效果.....	67
第 24 章 爭議處理.....	69
24.1 爭議處理程序.....	69
24.2 協調機制之建立.....	69
24.3 訴訟.....	69
24.4 仲裁.....	69
24.5 爭議處理期間履約事項處理原則.....	69
第 25 章 其他條款.....	71
25.1 契約之修訂及補充.....	71
25.2 智慧財產權之使用.....	71
25.3 保密條款.....	71
25.4 通知與文件送達.....	71
25.5 準據法.....	72
25.6 契約條款可分性.....	72
25.7 保有權利.....	72
25.8 契約份數.....	72
附件1 土地清冊.....	74
附件2 設定地上權契約(草案).....	75
附件3 履約爭議協調會組織章程(草案).....	81

附件4 營運績效評定作業辦法(草案)	85
附表：營運績效評估項目表	91

高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)案

投資契約（草案）

立契約書人：

被授權機關：高雄市政府經濟發展局（以下簡稱「甲方」）

民間機構：（以下簡稱「乙方」）

甲乙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 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、營運及移轉。

1.1.2 本契約文件包括：

1. 「高雄市灣市 38 市場用地興建營運移轉(BOT)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。
 - (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。
- (6) 投資計畫書。
- (7) 其他經甲乙雙方書面同意列入本契約文件者。
- (8) 甲方或其他有關機關就本案所為之解釋或決議文件。
- (9) 其他視個案特性應納入契約文件者。

前項文件，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等。

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) 「高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)案投資契約」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) 招商文件內容優於投資執行計畫書內容。但投資執行計畫書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 行政監管

乙方應受中華民國法律、各級主管機關依法所為之行政命令、行政處分或其他公法上之行政行為所拘束，且不得以履行本契約約定為由拒絕遵守。

1.3 名詞定義與契約解釋

1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 促參法：指中華民國 89 年 2 月 9 日總統(89)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」暨其後修正並經公布施行條文。
2. 政府機關：指中華民國各級政府機關。
3. 主管機關：指財政部。
4. 主辦機關：指高雄市政府。
5. 被授權機關：指高雄市政府經濟發展局。
6. 本契約：指「高雄市灣市 38 市場用地興建營運移轉(BOT)案」投資契約及其附件。
7. 本案：指「高雄市灣市 38 市場用地興建營運移轉(BOT)案」之興建、營運及移轉計畫。
8. 本案基地範圍：
 - (1) 灣市38市場用地（本筆土地為本案公共建設用地）：高雄市左營區菜公段六小段1127地號土地（面積約1,980.56平方公尺，以點交時實測為準）。
 - (2) 灣市38用地北側廣場(兼停車場)用地：高雄市左營區菜公段六小段1126地號土地（面積約770.68平方公尺，以點交時實測為準）。
9. 營運資產：指乙方於契約期間內，因興建、營運公共建設所取得及為繼續經營公共建設所必要之資產及設備，包含甲方交付予乙方之資產、乙方因興建、營運本案所取得及為經營本案所必要之資產及設備。
10. 設定地上權契約：指甲方與乙方為辦理本案簽訂之「高雄市灣市 38 市場用地興建營運移轉(BOT)案設定地上權契約」(以下簡稱設定地上權契約)。
11. 投資計畫書：指申請人依本申請須知之規定提出參與本案所研擬之計畫內容。
12. 投資執行計畫書：指乙方於完成投資契約簽約日起 60 日內，依據議約結果、甄審會意見及甲方意見修正後，所提出經甲方書面同意後之投資執行計畫書，為乙方興建及營運本案之依據。乙方如有增修、變更投資執行計畫書之需求，應先經甲方同意後，始得為之。

13. 興建執行計畫書：指乙方於本案完成點交之日起 90 日內，依據本契約及投資執行計畫書提出之計畫書，經甲方核定後，作為乙方興建工程施工、進度與品質管理之執行依據。
14. 營運執行計畫書：指乙方於本案營運開始日前 45 日，依本契約與投資執行計畫書所提出之計畫書，經甲方核定後，作為營運期間營運執行之依據。乙方如有增修、變更營運執行計畫書之需求，應先經甲方同意後，始得為之。
15. 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。
16. 協調會：指依促參法相關規定及本契約約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。
17. 試營運期間：指乙方於興建期間屆滿前即開始營運，包含分階段完工而部分開始營運之期間。乙方得於正式營運期間開始日前，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，惟試營運期間之權利義務應由雙方另行議定之。
18. 營運開始日：指乙方完成本案興建並取得使用執照後，經乙方載明營運開始之日期(含部分營運)，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請甲方同意，並以甲方發文通知指定之本案開始營運之日為準。
19. 營運收入：按民間機構於營運期間於本案基地內之總收入(包括但不限於民間機構出租予其他廠商或委由第三人經營或營運之市場收入、停車收入、租金等)，且須經合格會計師查核簽證。
20. 施工進度嚴重落後：指乙方施工進度落後達預定進度百分之二十(20%)以上者。
21. 工程品質重大違失：指工程違反法令或本契約規定之工程品質規定，或經雙方同意選任之獨立認證機構認定有損害公共品質之情形，且情節重大者。
22. 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。
23. 附屬事業：指乙方依促參法及其他相關法規，且經甲方同意

後，於本案公共建設範圍內開發經營本業以外之事業，皆納為附屬事業範圍。

24. 年度：指曆年制之每年1月1日起至12月31日止。
25. 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。
26. 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，以中文為主。
27. 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。

1.3.2 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. 本契約及相關文件疑義之解釋，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，悉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。

1.4 契約權利義務之繼受

- 1.4.1 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。
- 1.4.2 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

指自本契約簽訂之當日開始起算，包括「興建期」(含試營運期間)及「營運期」，合計 50 年。除本契約另有規定外，如乙方之興建期提前或延誤，則營運期應配合增減。

2.2 興建期

2.2.1 係指於本案供設定地上權範圍內，為興建本案興建標的，自契約簽訂日起至營運開始前一日止之期間。本案自簽訂投資契約之日起 4 年內應完成興建並取得使用執照及相關許可、證照。

2.2.2 興建期間依據乙方所提投資執行計畫書內規範之。如乙方因依環境影響評估法等相關法令規定申請必要之許可、證照或執照，有不可歸責於乙方之情事，無法於第2.1條所定期間內完成興建並取得使用執照及相關許可、證照者，乙方得向甲方請求辦理展延 1 次，並依甲方同意延長興建期間辦理(依實際情形予以展延)。

2.2.3 乙方若有前述需延長興建期間之正當理由，應以書面載明理由並修正投資執行計畫書及興建執行計畫書向甲方提出，經甲方同意後，依據甲方同意延長之興建期間辦理，惟乙方不得據以延長本契約之契約期間。

2.3 營運期

2.3.1 營運期間自營運開始日起至本契約屆滿或終止日止。

2.3.2 依本契約之規定提前終止或展延本契約者，該營運期間隨之提前屆滿或展延。

第 3 章 乙方興建及營運權限

3.1 乙方興建及營運權限

乙方於本契約期間內，享有就甲方交付之本案用地，興建及營運本案之權利。

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、營運及移轉有關之事項，均為乙方工作範圍，包括但不限於本案高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)案及其附屬設施之調查、規劃、設計、施工、營運、維修及移轉等。

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工作。

4.2 工作範圍之變更

本契約所載之工作範圍，得經甲乙雙方協議變更之。

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調方式解決爭議，避免仲裁或訴訟。

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一切義務。
- 5.2.2 本契約簽署及履行，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 乙方應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任何內部章則與法令規定。
- 5.3.2 本契約簽署及履行，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義務，致未來履行本契約能力有減損之虞。
- 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。
- 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

5.4.1 提供單一聯絡窗口

甲方就本案應提供乙方單一聯絡窗口與乙方行文往來、交涉所有與本案有關之業務，協助乙方進行與其他政府單位之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

5.5 乙方承諾事項

5.5.1 乙方應充分瞭解本案興建及營運標的之實況，及可能影響本案執行之現有及預期情況，並同意不得以本案之性質、興建及營運標的及毗鄰環境之一切情形(含地上、地下)，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。

5.5.2 乙方承諾於本案基地交付後之場地設施安全維護、環境保護等概由乙方負責。

5.5.3 興建工程宜納入節能減碳及環保節能之概念，選用之建材、工法或設備等儘量考量具有環保材質或環保標章，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳及環境永續發展目的。

5.5.4 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。

5.5.5 乙方承諾於合法使用智慧財產權權利範圍內，提供甲方必要協助與使用，以達成本案後續營運需求。

5.5.6 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。乙方在取得授權契約中，應載明本契約屆滿後，原權利人不得拒絕，與甲方或甲方指定之第三人成立授權使用之權利義務關係。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。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。

5.5.7 乙方承諾就與興建、營運及移轉相關設施與第三人簽署出租、出

借等契約書中，應約定除甲方事前另有書面同意者外，於乙方喪失辦理本契約興建及營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。

5.5.8 乙方承諾在辦理本案興建及營運時，均符合相關法令規定。

5.5.9 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。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。

5.5.10 乙方承諾與融資機構或保證人簽訂之融資契約或保證契約中，載明下列事項：

1. 經甲方通知後，於第 14.2 條所定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，以書面向甲方申請介入。
2. 融資機構或保證人於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。
3. 於興建期介入時，乙方應將建物起造人名義登記為融資機構、保證人或其輔助人。
4. 融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止介入。

5.5.11 乙方應依據文化藝術獎助條例相關規定設置公共藝術，其設置公共藝術之價值應不得低於本案建築物造價百分之一。

5.5.12 乙方承諾於甲方交付本基地後，於甲方認為有必要時，甲方及其受僱人、受任人、受託人、承包商及其他使用人得進入本基地內執行相關作業。

5.5.13 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及費用，包括但不限於營業稅、營利事業所得稅、房屋稅、規費、審查費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰與自行營利或委託營利等活動，致必須課徵營業用房屋土地稅賦，其因此較原非營業使用稅額增加之部分費用，由乙方負擔。

5.5.14 除本契約另有規定外，乙方承諾自行負擔因履行本契約所發生之一切費用(包括但不限於一切設計、興建及營運等成本費用，及依法應繳納之所有規費、稅捐、水電費用及其他有關之費用)及罰鍰，並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方為任何主張、請求、

賠償或補償。

- 5.5.15 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。
- 5.5.16 乙方承諾為完成本契約之興建及營運而與任何第三人簽訂之租賃、委託經營、承攬、委任、和解、使用借貸、保險等合約，均不得與本契約之約定牴觸，乙方應依甲方要求，隨時配合提供甲方進行查核。甲方之查核措施除對乙方正常興建營運造成重大干擾外，乙方不得拒絕。乙方承諾為完成本契約之興建及營運而與任何第三人簽訂之租賃、委託經營、承攬、委任、和解、使用借貸、保險等合約，均不得與本契約之約定牴觸，乙方應依甲方要求，隨時配合提供甲方進行查核。甲方之查核措施除對乙方正常興建營運造成重大干擾外，乙方不得拒絕。
- 5.5.17 乙方承諾與任何第三人簽訂之契約中約定如下條款：

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。但乙方應於與該第三人間之契約中載明，如本契約之一部或全部終止者，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。
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. 就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄設定抵押權之請求權。

5.5.18 本案最低投資金額之承諾

乙方於本案興建期內投資金額不少於新臺幣4億元(含稅)，其投資項目僅限於經甲方核定本案之興建工程、相關營運設備添置及其他經甲方同意之項目。乙方應於投資執行計畫書中明確列示投資金額及項目，並於完成投資建置後，送甲方核定。投資金額之認定由乙方提供經合格會計師簽證之付款憑證予甲方備查。

5.5.19 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 甲方配合及協助事項

6.1 甲方配合協助事項

6.1.1 協助申請設置各項公用設備

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，以因應乙方之營運需要。

6.1.2 協助申請相關租稅優惠

乙方之投資計畫如符合促參法及相關法令之租稅優惠，甲方得於法令許可及權責範圍內協助出具相關文件。

6.1.3 申請證照許可之協助

乙方因執行本案而須向相關政府機關申請證照或許可時，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。

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配合及協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述配合及協助事項未能成就而主張甲方違反義務。

第 7 章 用地交付範圍及方式

7.1 用地取得

7.1.1 本案用地及營運資產由甲方負責提供者，並由甲方依土地及營運資產現狀點交予乙方使用。點交後，若有經重劃或重測面積不足登記面積者，乙方不得請求交付不足之面積或請求減少價金。

7.1.2 雙方於簽訂本契約時，並應同時簽訂「設定地上權契約」(附件 2)。

7.2 用地調查

7.2.1 乙方應負責進行規劃設計所需之各項調查工作 並負擔相關費用。

7.2.2 乙方得於簽訂本契約之日起、用地交付前，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。

7.3 應交付用地範圍

7.3.1 甲方交付之本案用地及營運資產之範圍詳如附件一土地及建物基本資料，餘點交項目詳點交時之財產清冊所示。

7.3.2 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。

7.3.3 甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。

7.3.4 除雙方另有約定，甲方交付之本案用地應達足使乙方進場施工狀態。

7.3.5 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。

7.3.6 為辦理本案需拆除本案用地地上物時，應經甲方書面同意並由乙方負責拆除清理及負擔相關費用。

7.4 用地點交方式

7.4.1 本案用地應於依第 7.1.2 條簽訂「設定地上權契約」後 30 日內，由甲方依土地現況現場點交乙方，或由甲方出具土地清冊等資料辦理實際清點作業，經雙方作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄辦理書面點交。

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、地籍圖及辦理實地土地複丈鑑界點交，經雙方確認無誤後，由乙方簽收。

7.4.3 除經甲方同意外，乙方應自甲方通知點交之日起 30 日內完成點交。如因可歸責於乙方之事由致點收遲延達 30 日時，依本契約第 24 章爭議處理程序處理。

7.5 甲方無法點交用地之處理

7.5.1 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。

7.6 乙方點收用地效力

7.6.1 乙方應自甲方通知點交之日起 30 日內完成點收，如因可歸責於乙方事由致點收遲延達 30 日時，甲方得終止本契約。

7.6.2 乙方點收後，除有點收當時無法發現之瑕疵外，不得再對甲方為任何主張。

7.7 土地使用

乙方應依本契約約定、都市計畫法、非都市土地使用管制規則及相關法令規定，使用本案用地。若前揭約定、都市計畫法、非都市土地使用管制規則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議處理。如無法於 60 日內達成協議時，依本契約第 24 章爭議處理之規定處理。

7.8 用地責任

乙方應於甲方交付用地後，自行負責本案用地內土地之管理維護，並負擔管理維護費用，如遇有民眾抗爭等情事，並應自行排除。

7.9 管理與監督

7.9.1 甲方交付用地予乙方後，乙方應負管理、維護及排除他人非法占用等事項之責。

7.9.2 甲方得自行或指定人員定期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。

7.10 睦鄰責任

土地交付後，乙方對其使用之土地應負睦鄰責任，遇有損鄰事件者，乙方應自行協調處理。

第 8 章 興建

8.1 基本原則

- 8.1.1 乙方負責本案所需建築物與工作物之規劃設計、興建，應符合申請須知及投資執行計畫書所示之功能與設計規範之要求，並依相關法令(包括但不限於促參法、建築法及國內相關法令)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、整修、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 本案興建設施之規劃、設計與施工，乙方應進行必要之環境檢測，避免或降低對本案興建範圍及周邊地區之地上與地下各項設施以及鄰近居民發生妨礙交通、污染環境或其他妨礙民眾生活安寧之情事；如遇有民眾抗爭或類似損鄰事件者，乙方應自行協調處理，並自負一切法律責任。
- 8.1.5 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，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。
- 8.1.6 乙方依興建期間規劃設計與施工應遵守中華民國之相關法令與規範，符合本案投資契約，並對設計成果負法律及契約之所有設計責任。
- 8.1.7 本案於興建期間乙方應依「營造業專業工程特定施工項目應置之技術種類比率或人數表準表」，設置技術士。

8.2 開工日期

- 8.2.1 乙方應於本案簽約後 60 日內，提供預定開工日期(得併入投資執行計畫書)，送甲方同意。
- 8.2.2 本案開工日期依法令須經目的事業主管機關核定者，依目的事業

主管機關同意之日開工。

8.3 完工期限

乙方應依投資執行計畫書所載期程完成本案興建工作。

8.4 興建執行計畫書

乙方應於本案完成點交之日起 90 日內，依據本契約及投資執行計畫書提出興建執行計畫書，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(含整體施工管理計畫)。
4. 採購計畫(含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等)。
5. 興建時程管理。
6. 保險管理(風險管理及保險規劃)。
7. 品質管理(品質及文件管理計畫)。
8. 安全與衛生管理(含緊急應變、通報及防災計畫)。
9. 基本設計、綠建築、智慧建築及工程經費。
10. 公共藝術及創新與回饋計畫。
11. 綜合環境管理及交通維持管理。

8.5 設計

8.5.1 乙方應依本契約及投資執行計畫書進行基本設計，提送甲方同意。

8.5.2 乙方應依甲方同意之基本設計內容規劃、執行細部設計，並就細部設計自負其責。

8.6 執照與許可

8.6.1 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，並將其影本提送甲方，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。

8.6.2 如乙方遲誤取得與興建工作相關之各項執照及許可時，乙方應報

請甲方同意後，始得展延興建期間，惟契約期間不得延長。

8.6.3 乙方應於營運開始日前依法取得該項建物之使用執照。乙方應依法令規定完成開工前應辦事項，例如：勞工安全衛生查檢申報、動火申請、施工中消防防護計畫等並應函送甲方備查。

8.7 施工

8.7.1 乙方應依據甲方同意之興建執行計畫書內之施工管理計畫執行，並據以施工。

8.7.2 施工期間交通維持由乙方負責。乙方應提出交通維持計畫，並依同意後交通維持計畫確實辦理。如乙方執行有困難，由甲方予以協助。

8.7.3 乙方辦理本契約之規劃、設計、興建工作得分包予其他廠商，並應於興建執行計畫書研提施工規劃、設計及興建工作之分包計畫。乙方與分包廠商間之分包契約中應約定就其分包部分與乙方對甲方負連帶瑕疵擔保責任。乙方於簽訂分包契約之日起 15 日內，應將契約影本送交甲方備查。該等契約如有修改或變更者，亦同。

8.7.4 因可歸責乙方之事由，致實際興建進度遲延興建執行計畫書施工要徑圖之進度達百分之十(10%)時，甲方得要求乙方提出趕工計畫或補救措施，乙方不得拒絕。乙方未依趕工計畫或補救措施執行或其執行未能達成成效者，甲方得依本契約第 21 章辦理。

8.7.5 因不可歸責於乙方之事由致其無法遵守本契約所定興建時程時，乙方得以書面敘明理由並檢附相關證明文件向甲方申請延展興建期間，經甲方書面同意准予展延者，不視為本契約第 21.4.1 條之重大違約事由。

8.8 管線遷移

8.8.1 既有管線處理方式如下：

1. 甲方所提供管線資料僅供參考，乙方應自負查證之責，規劃設計階段如有需要，並須辦理補充調查。
2. 乙方就管線永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，並由甲方提供必要協助。

8.8.2 甲方應依乙方所擬管線遷移計畫與各管線機構協調遷移事宜。

8.8.3 管線遷移所需經費，由乙方負擔。

8.8.4 乙方辦理管線遷移時，應依共同管道法暨相關規定，施作共同管道，並依「共同管道建設管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

8.9 測試、試運轉及營運模擬

乙方應於本案設備開始進行測試 60 日前，提送符合本契約約定之測試、試運轉及營運模擬計畫送甲方同意後，依計畫確實辦理。

8.10 完工資料交付

8.10.1 乙方完工時應交付下列資料：

1. 竣工圖及電腦圖檔。
2. 系統或設施操作、保養維修手冊及安全手冊。
3. 維修計畫。
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。

8.10.2 乙方應將第 8.10.1 條所定資料之智慧財產權，於交付時一併移轉予甲方。

8.11 履勘或其他目的事業主管機關之核准

8.11.1 乙方興建完成後，應依規定經相關主管機關履勘核准後，始可營運。

8.11.2 本案雖經履勘合格，不視為免除乙方對本案興建之一切責任與義務。

8.12 分階段興建及營運

乙方分階段完工之工程，如有先行使用並營運之必要，應依法及本契約營運規定，取得甲方及相關單位之同意後，始得開始營運。

8.13 試營運

8.13.1 乙方得於正式營運期間開始日前，就營運資產一部或全部提出試營運計畫，並經甲方同意後為之。

8.13.2 試營運期間為本案興建期間之一部分，期間之權利義務應由雙方另行議定之。

8.13.3 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。

8.14 禁止讓與及預告登記

乙方於本案用地辦理地上權設定時，同意配合辦理禁止讓與預告登記。禁止讓與預告登記應載明，非經甲方同意，不得將地上權轉讓或設定負擔予第三人。

乙方於本案用地範圍內興建建築物時，就可辦理登記之建築物，於興建完成辦理建築物第一次所有權登記時，同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，乙方應於本契約屆滿或終止時，即將建物所有權移轉登記予甲方。

8.15 興建特別要求

8.15.1 乙方應依本契約、各項法令規定及經甲方核准之投資執行計畫書與興建執行計畫書設計興建各項設施。

8.15.2 興建工程之規劃應進行整合環境資源，漸進式開發，維護生態友善環境。

8.15.3 乙方如有興建建築，應參酌「文化藝術獎助及促進條例」公有建築辦理公共藝術之規定自行設置公共藝術並負擔相關費用，本案設置公共藝術之價值為本案建物工程造價之1%。

8.15.4 民間機構須於本案基地興建並營運公共建設（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）。

8.15.5 本案興建規劃之建築物為公共建築物，惟非屬建築法第6條之公有建築物，不適用「各機關辦理公有建築物作業要點」。但規劃建議以地標性建築為規劃方向，並要求屋頂須綠美化或設置太陽能板，且須取得綠建築標章。

8.15.6 交通規劃原則：

1. 本案位於全國人口數第一大里福山里，本案基地三面臨路，惟汽機車交通動線規劃之主要出入口不得設置於榮總路，並以右進右出為原則。
2. 興建完成之公共建設提供不低於本案基地評估建議停車位(汽車 22 席、機車 308 席)及法定停車位數量之停車位。
3. 法定空地得合理規劃設置停車位。

8.15.7 民間機構經營附屬事業應符合本案基地之土地使用管制及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及目的事業相關法令規定。申請人於提出投資計畫書時應自行注意欲規劃之附屬事業於都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之樓地板比例及其他相關法令限制。

8.15.8 本案於興建期間民間機構應依「營造業專業工程特定施工項目應置之技術種類比率或人數表準表」，設置技術士。

8.15.9 本案由民間機構自行辦理、或委由廠商辦理之各項工程、設計、施工，均由民間機構負全部責任。主辦機關或被授權機關對民間機構所為之任何同意、核准、核定、核備、備查、監督或其他類似之行為及提供之參考資料，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。

8.15.10 節能減碳規劃

1. 未來本案興建規劃建議參酌綠建築設計以及相關節能減碳規劃，建議未來工程規劃設計與施作應參考節能減碳評估要項進行細部規劃：興建工程宜納入節能減碳及環保節能之概念，選用之建材、工法或設備等儘量考量具有環保材質或環保標章，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳及環境永續發展目的。屋頂應綠美化或設置太陽能板，如設置太陽能板應符合再生能源發展條例第 12 條等相關法令規定。
2. 內政部建築研究所函頒 2023 年版「綠建築評估手冊－基本型」及「綠建築評估手冊－住宿類」兩手冊，自 112 年 7 月 1 日起實施。申請案件之建築執照申請日及評定申請日均於 112 年 7 月 1 日之後者，適用 2023 年版基本型綠建築評估手冊(含建築能效評估基準)，於申請綠建築標章評定時，需同時申請建築能效評估。

第 9 章 營運

9.1 營運開始

9.1.1 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，提經甲方審查核准後，始得開始營運。

9.1.2 乙方應於營運開始日開始營運。

9.2 營運期間乙方應遵守事項

9.2.1 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、項目及收費標準。
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. 本案設施及資產之清潔、維護、維修、增置與汰換計畫。
6. 本案公共設施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、社會效益等)。

9.2.2 乙方應依第 9.1.1 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。

9.2.3 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。

9.2.4 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。

9.2.5 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 年度營運計畫

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，甲方得視計畫內容予以備查或審查。其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、預期收益及可能之增減資計畫等項目與說明，其內容如與投資執行計畫書歧異者應加以說明。

9.4 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。

9.5 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興建及營運本案所生之所有權利義務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。

9.6 營運資產維護管理

9.6.1 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。

9.6.2 乙方應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。

9.6.3 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。

9.6.4 乙方應依本契約及相關法令規定及善良管理人之注意為營運、管理維護本案營運資產，隨時維持本案營運資產為良好之營運狀況，並對本案營運資產作適當之保養、裝修、置換及修繕，以確保於本契約期間屆滿至或提前終止時仍可維持正常之營運狀態，若乙方未維持本案營運資產之良好狀況，將依本契約第 17.3 條規定辦理。本案之各項建物、主要或重要之設施、設備或其他工作物，非經乙方提出申請並經甲方書面同意，不得拆除、毀損。但其有急迫情事有致影響第三人生命、身體、健康或財產者，乙方得先行採取避免危難之緊急措施，但應於緊急措施後 3 日內向甲方提出書面說明。

9.6.5 乙方如因營運、管理、維護甲方所交付之本案興建範圍及其他本案營運資產致他人之生命、身體、健康或財產受損害者，除其原因可歸責於甲方者外，乙方應負一切賠償之責任，並應自行與賠

償請求權人達成協議。如因前述不可歸責於甲方之事由致他人向甲方請求損害賠償者，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用(包括但不限於甲方所受之損害、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用)。

9.6.6 甲方點交之營運資產，乙方應依下列方式處理：

1. 乙方於契約期間，須變更固定性設施、設備者，應報請甲方同意。提報之內容應包含變更之原因、增加之設施(備)名稱、施工圖說及預算、使用年限及折舊計算公式等。
2. 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致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 19 章之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或經先行徵得甲方同意後以不低於原財物原有功能及價值之新品替代。
3. 已達使用年限之營運資產，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，未經核定前，乙方仍應負保管責任。報廢後，該資產之殘值優先變賣予或贈與乙方，乙方得自行處理。乙方應於委託經營期限內添購相同或不低於報廢品原有功能及價值之新品替代。
4. 乙方於重置或購置替代品時，應於購入 15 日內無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方 共同會勘後 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處，乙方對於該財物僅具有使用管理權。
5. 本契約期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將營運資產依第 16 章契約屆滿時之移轉規定辦理移轉予甲方。

9.6.7 乙方應於本契約期間持續辦理本案工作，如有遭致主管機關裁罰之情形，應由乙方自行負責，乙方如有疑義，得主動於主管機關規定期限內提出行政爭訟，乙方並應於主管機關之規定期限內繳納罰款或罰鍰，未依規定繳納則依本契約第 21.3.2 條辦理。

9.7 編列資產清冊

9.7.1 乙方應於開始營運時，編列本案資產清冊(包含甲方點交資產、乙方購置價值新臺幣 1 萬元以上之資產)，並於開始營運日起 2 個月內送交甲方。

9.7.2 乙方應於營運開始後第 2 年起至本契約期限屆滿時止，每年編列本案資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，

及註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，本契約第 16.2 條之移轉項目另應註明使用現況及維修狀況，並於會計年度結束後 2 個月內，將前一年度最新營運資產目錄送交甲方。

- 9.7.3 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書索引)，及檢附相關保證書與使用說明書。

9.8 營運管理

- 9.8.1 於營運期間內乙方應派遣專職主管常駐本案興建範圍內，負責統籌、監督本案之營運管理及與甲方聯繫事項。
- 9.8.2 乙方應每 6 個月彙整本案營運設施及資產、公共設施景觀植栽及道路清潔維護工作之相關檢查紀錄提交甲方備查。
- 9.8.3 乙方應依相關法令執行如公共安全檢查及消防安全設備檢修作業等工作，相關檢查紀錄應依據甲方要求提交甲方備查。

9.9 相關政府許可之取得

乙方應自行負責取得辦理本案應通過各項政府許可。

9.10 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。

9.11 分包、轉讓、出租、設定負擔與委託經營之限制

- 9.11.1 乙方依本契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經甲方書面同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為其他處分或民事執行之標的。
- 9.11.2 乙方取得本案之營運資產、設備，不得轉讓、出租、設定負擔或為其他處分；乙方取得附屬事業之營運資產、設備，非經甲方書面同意，不得轉讓、出租、設定負擔或為其他處分；若乙方違反本項規定，將依本契約第 21.3 條規定辦理。
- 9.11.3 乙方應於營運執行計畫書中具體載明營運分包、委託經營或租賃計畫。
- 9.11.4 乙方與第三人所簽訂之契約，應於契約簽訂後 15 日內將契約影本提送甲方備查，修訂、變更時亦同。該內容如有違反本契約或法

令者，甲方得以書面通知乙方限期修訂，乙方屆期仍未修訂、或修訂之內容仍違反本契約或法令時，則乙方構成一般違約。

9.11.5 乙方委託之第三人如有違反簽訂之委託契約、本契約或相關法令之規定時，視為乙方違反本契約，乙方應與第三人對甲方負連帶損害賠償責任。另乙方應立即以書面通知第三人限期改善，並副知甲方。第三人屆期仍未改善，乙方應採行必要措施處置之。

9.11.6 乙方與第三人簽訂之契約條款與本契約任一條款牴觸者，均不得對抗甲方。

9.11.7 乙方於營運期間內更換受託之第三人，應提出更換分包廠商之履約實績、資本額經甲方事前書面同意後，始得為之。

9.12 甲方之查核

9.12.1 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。

9.12.2 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。

9.12.3 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。

9.12.4 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。

9.13 促參識別標誌設置

乙方應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點規定，自費設置促參識別標誌。

第 10 章 附屬事業

10.1 附屬事業容許範圍

10.1.1 如乙方於本案用地之範圍內規劃附屬事業，應擬具附屬事業開發經營計畫書向甲方提出申請，由甲方審視附屬事業對於公共建設本業之影響，並確保促參案件之公益性，經甲方書面同意後始得為之，再由雙方另行簽訂之「附屬事業契約」後，始得辦理開發經營附屬事業。各項附屬事業之開發作業若涉及相關法規規定，須由乙方依據該管法規辦理。

10.1.2 附屬事業之收入，應計入本案整體財務收入。

10.2 附屬事業經營期間

10.2.1 乙方辦理開發及經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本契約興建及營運期間之屆滿日。

10.2.2 乙方就本契約興建及營運權終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。

10.2.3 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。

10.3 附屬事業之監督

乙方開發經營附屬事業，如有違反本契約或附屬事業契約規定，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善且情節重大者，甲方得定期中止其開發經營權限之一部或全部。

10.4 附屬事業之委託經營

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

1. 除本契約另有規定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約期間之屆滿日。
2. 受託者應遵守本契約、附屬事業契約及相關法令規定。
3. 除甲方另有同意者外，乙方開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託亦隨同終止。
4. 委託第三人經營附屬事業者，第三人之收入仍應計入乙方營運收入計算變動權利金。
5. 受託者就本案範圍內之營運事項，甲方得予監督或檢查，受

託者不得拒絕。

6. 本契約因故提前終止時，甲方有權依據委託契約之約定，以原條件要求受託人繼續履約。

10.5 附屬事業之管理

10.5.1 乙方從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

1. 由專責部門經營及管理。
2. 公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。
3. 公共建設本業營運虧損時，應以經營附屬事業之盈餘填補之。但經營附屬事業虧損時，不得以公共建設本業營運收入填補之。

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，擬定市場及附屬事業之停車場收費費率標準與其調整時機及方式，提送甲方審查後實施，修改時亦同。
- 11.1.2 乙方應於每年11月30日前，於年度營運計畫內將下一年度收費費率標準敘明，提送甲方審查。

11.2 費率變更

非經甲方同意，乙方不得任意調漲收費費率，如發生不可抗力或除外情事，得經雙方協議後調整經甲方同意之收費費率。

11.3 設施使用優惠

- 11.3.1 乙方營運時應依志願服務法、身心障礙者保護法及其他相關法令(含子法)規定提供優惠。
- 11.3.2 其他乙方於投資執行計畫書所提並經甲方同意之優惠措施。

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

12.1.1 土地租金依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定，計算土地租金。如法規有修正，則依新修正之法規辦理。

12.1.2 本案除維護管理範圍外，自完成點交之日起計收土地租金，計收方式如下(如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收)：

1. 興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。範例：土地年租金=本案用地面積 $\times$ 當期申報地價 $\times$ 課徵地價稅稅率
2. 營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。範例：土地年租金=本案用地面積 $\times$ 當期申報地價 $\times$ 課徵地價稅稅率+簽約當期申報地價 $\times 2\%$
3. 同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

12.1.3 土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

12.2 權利金

12.2.1 本案權利金分為開發權利金、固定權利金及變動權利金：

1. 開發權利金：指民間機構於本案簽訂投資契約時一次性繳付主辦機關之定額權利金_____元（依最優申請人自行提出之權利金報價單填入，不得低於新臺幣（下同）100 萬元）。
2. 固定權利金：指民間機構於本案開始營運後至契約期間屆滿，每年應繳付主辦機關之定額權利金_____元（依最優申請人自行提出之權利金報價單填入，不得低於每年新臺幣 200 萬元）。
3. 變動權利金：指民間機構於開始營運後起至契約期間屆滿或終止日止，每年依照營運收入之百分比繳交主辦機關之金額：
(依最優申請人自行提出之權利金報價單填入，採取單一級距或累進級距均可，惟單一級距不得低於營運收入之 1%；採累

進級距者，最低級距不得低於營運收入之 1%，每一級距提高 X%（X%不得小於 1%。）

☐ 採單一級距：____%（不得低於1%）

☐ 採累進級距如下：

年度營運收入 (新臺幣)	申請人承諾百分比	備註
____元 (Y) 以下之 部分	____%	1. 營運收入級距「Y」元請申請人自行提出。 2. 本級距承諾百分比不得小於 1%。
Y+1 元至____元 (Z) 之部分	____% (1+X) %	1. 營運收入級距「Y」元、「Z」元及百分比「X」請申請人自行提出。 2. 因最低級距不得低於營運收入之 1%，每一級距提高 X%（X%不得小於 1%），故本級距承諾百分比不得小於 2%。
Z+1元以上之部分	____% (1+2X) %	1. 營運收入級距「Y」元、「Z」元及百分比「X」請申請人自行提出。 2. 因最低級距不得低於營運收入之 1%，每一級距提高 X%（X%不得小於 1%），故本級距承諾百分比不得小於 3%。

(2) 「營運收入」之定義：

- A. 指民間機構營運本案之公共建設本業及附屬事業，於會計年度內依一般公認會計原則認定，並經合格會計師查核簽證之財務報告書所示之營業收入（包括本業收入及附屬事業收入），惟不包括如第三人捐獻、政府補助、利息收入及投資收入等非營業收入。

- B. 如民間機構依本契約將本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，如非以民間機構名義對終端消費者開立發票，民間機構應確保由該承租或受託之第三人自行對本案之終端消費者開立發票，該第三人對終端消費者開立發票之收入，計入前款之營運收入。但民間機構對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價，不再重複計入前款之營運收入。
- C. 於本契約屆滿或提前終止時，按本契約相關移轉規定計算該年度之變動權利金，並於契約屆滿或提前終止之日起 3 個月內完成財務報表經合格會計師簽證及繳納最後一期變動權利金。

12.3 權利金給付方式

乙方得以現金、即期支票或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票，或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入甲方所指定帳戶內。

12.4 逾期遲延利息

乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應按照當時臺灣銀行基本放款利率加計 0.5% 作為遲延利息；如逾期 60 日仍未繳付，將依本契約第 21.3 條規定辦理。

12.5 相關稅捐及負擔費用

12.5.1 房屋稅繳納應依當年度課徵之金額自行繳納予稅捐機構，由乙方負擔。

12.5.2 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。契約期間內除另有規定外，本案衍生之所有稅捐與費用，包括但不限於地上權設定、變更或塗銷登記時所生之一切費用及稅捐、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、辦理地上權登記依法應負擔之費用、以及因移轉時所產生之契稅、公證費等，均由乙方負擔。

12.6 因甲方收取權利金及土地租金所衍生之營業稅

甲方因土地租金及權利金收取而衍生應繳納之營業稅(如甲方將本案權利金或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。

第 13 章 財務事項

13.1 財務報表提送

13.1.1 乙方應於每年 6 月 30 日前將前一年底之公司概況報告書主要股東持有股份比例或董監事名冊、本契約營運部門資產清冊、經合格會計師查核簽證之財務報告書(長式報告書)及合格會計師針對乙方執行本案營運單位所出具專案財務查核報告等資料提送甲方備查。

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

13.2 資本及公司經營要求（本條於民間機構為最優申請人成立之專案公司時適用）

如乙方為最優申請人成立之專案公司時，應遵守本條之限制：

13.2.1 實收資本額之限制

自本契約簽訂日起，乙方實收資本額不得低於新臺幣 1 億(含)元整。乙方之公司登記事項卡及公司章程含董事、監察人名冊及持股比例等(影本)事項應提供予甲方備查。

13.2.2 自有資金比率及淨值不得為負之限制

契約期間屆滿前，乙方自有資金之比率(淨值/總資產)不得低於百分之三十(30%)且淨值(總資產減去總負債)不得為零或負值，倘有不足者，應於三個月內進行增資、減少負債或其他有效適當之方式，以維持前開自有資金比率及淨值。

13.2.3 重大財務事項

乙方未取得甲方書面同意前，不得辦理增減資、轉投資其他事業、公司全部或主要部分財產之移轉、分割或與其他公司合併。

13.2.4 股份移轉限制

除經甲方同意，最優申請人持有乙方有表決權之股份，於本案興建期間內比例不得低於 50%。

13.2.5 股份轉讓或設質之通知

除經甲方同意，最優申請人不得轉讓所持有乙方股份或以股份設

質。若經甲方同意辦理轉讓或設質，乙方應於辦理股權登記之 3 日內以書面通知甲方，通知內容包括但不限於轉讓或設質股份之單一申請人名稱、轉讓或設質股份數以及轉讓或設質股份事由。

13.3 分支機構之設立及本案財務查核（本條於最優申請人為民間機構時適用）

13.3.1 乙方應依申請須知設立分支機構（如分公司或設有獨立稅籍之營業所）專營本案，且應有專用於本案之銀行帳戶。

13.3.2 乙方應製作下列本案財務報表供甲方查核：

1. 收入報表。
2. 支出報表。
3. 401 或 403 報表。
4. 興建期間之投資明細表。
5. 營運財務月報表
6. 發票清冊。
7. 其他與本案興建營運有關之相關財務報表。

13.3.3 乙方應提出經合格會計師簽證之本案專案財務查核報告及資產清冊。

13.3.4 獨立設帳及分別列帳要求

乙方執行本契約之相關會計、財務帳務應獨立設置，且附屬事業與本業之會計、財務應分別列帳於財務報表或必要之文件。

13.4 財務檢查權

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(甲方應於預定檢查日前 15 日以書面通知)，並視乙方工程進度、營運狀況及其他視實際需要隨時調整每年定期檢查之期數。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。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合。乙方應向甲方提出之財務報表及其他相關文件或對於甲方查詢之答覆，其內容如有虛偽、隱匿或其他不實情事者，甲方得依本契約第21.4 條重大違約辦理。

13.5 公司組織變動通知

乙方依公司法或商業登記法規定應登記之事項或公司章程之變更、董監事之變更及改選，應於變更登記完成後 15 日內，將變更後之公

司登記事項抄錄本、變更登記事項卡或公司章程及變動後之股東名冊、董事、監察人名單提報甲方備查。

第 14 章 融資

14.1 設定抵押權

14.1.1 融資計畫書

本案興建標的設定之地上權及乙方因興建本案而取得之營運資產，於不影響本案正常運作下，乙方如需辦理融資，應檢具融資計畫書(包括設定抵押權之標的、內容、金額與償債計畫)，併同融資契約書草案，向甲方提出申請，經甲方書面同意後始得設定抵押權予融資機構或其指定之第三人，其因此所取得資金僅得用於本案之執行。乙方與融資機構簽約後 30 日內應將融資契約書影本提送甲方備查，其後如有修正時亦同。

14.1.2 分離設定抵押權之禁止

1. 本案興建標的設定之地上權及乙方因興建本案而取得之營運資產，不得分離為設定抵押權。但本案興建標的上無已登記之建物時，不在此限。
2. 乙方僅就本案興建標的之地上權設定抵押權者，應於本案興建標的上之建物完成建築並完成所有權第一次登記後，3 個月內就該興建建物辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

14.1.3 乙方與融資機構簽訂之設定抵押權契約書，約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在本契約附件 2 設定地上權契約約定之地上權存續期間末日之後。

14.2 融資機構之介入權

14.2.1 本契約存續期間，因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情事，經甲方書面要求限期改善而逾期未改善或改善無效時，甲乙雙方同意融資機構得行使介入權。融資機構行使介入權之期間及權利義務範圍內，甲方應暫停行使原依約得向乙方主張之缺失及違約責任。

14.2.2 乙方應於與融資機構簽訂之融資契約中，載明下列事項：

1. 融資機構應經甲方同意後，於一定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理本案之興建、營運。
2. 融資機構行使介入權時，應推派代表人辦理一切介入權事宜，並得與甲方協商承擔乙方基於本契約所取得之權利義務範圍，以繼續辦理本案之興建、營運。前述融資機構承擔之權利義務範圍，得排除乙方已發生之違約或對第三人之賠償責任，仍由乙方自行負擔。
3. 融資機構依本契約第 14.2.1 條約定接管後，乙方關於本契約之權利義務均由融資機構自行或擇定符合法令規定之其他機構履行之。但融資機構為下列行為時，應事先經甲方書面同意：
 - (1) 乙方重大權利之拋棄、讓與或重大義務之承諾。
 - (2) 委託或概括讓與乙方經營全部或部分業務及資產負債。
 - (3) 乙方重要人事之任免。
 - (4) 營業行為以外之乙方財產處分。
 - (5) 乙方與他人合併。
4. 融資機構之終止接管
 - (1) 融資機構自行或擇定符合法令規定之其他機構於改善期限屆滿前，已完成缺失改善者，得向甲方申請終止接管。
 - (2) 融資機構介入後，甲方得與融資機構協議終止介入權之行使。
 - (3) 融資機構接管後，經甲方認定缺失確已改善者，除融資機構自行或擇定符合法令規定之其他機構另有約定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知融資機構或其指定之其他機構終止接管，並載明終止接管之日期。
5. 甲方依本契約第 21.4.2 條第 4 項第(1)款規定與乙方終止契約並完成結算後，融資機構得經甲方同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與甲方簽訂投資契約，繼續辦理興建或營運。

14.3 強制接管營運

本案營運如有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，並經甲方依促參法第 52 條第 1 項規定中止，或經中央目的事業主管機關令停止本案營運之一部或全部時，甲方得依促參法第 53 條第 2 項及相關法令及接管營運辦法規定辦理強制接管營運。

14.4 通知

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

14.4.2 乙方應於融資契約內約定，融資機構或其指定之第三人應於乙方繳款有異常情形或違反融資契約時，立即以書面通知甲方。

第 15 章 稽核及工程控管

15.1 安全監控與通報計畫

- 15.1.1 乙方於本契約簽訂後 60 個月內，應就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，向甲方提出安全監控執行計畫，自行負擔費用並負責執行本案用地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。
- 15.1.2 乙方於本契約簽訂後 60 個月內，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，並應提出通報計畫予甲方。其後如有修正時，亦同。
- 15.1.3 乙方如有與保全公司簽約必要，應於與保全公司簽約後 15 日內，將該等契約副本副知甲方備查。

15.2 工程品質管理

- 15.2.1 乙方應於其內部組織內成立獨立之品質管理部門，以辦理本案設計及施工品質管理之工作，並應依據甲方同意之興建執行計畫書內之品質管理計畫執行。
- 15.2.2 乙方應依照營造業法之規定及「營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表」，於專業工程特定施工項目之施工期間，請求承攬營造廠商設置技術士，並納入品質管理計畫內檢討。

15.3 工作進度定期提報

乙方應於每月 10 日前將其工作進度及施工日誌提報甲方。甲方並得於必要時檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期交付或提出施工紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，供甲方查核，乙方不得拒絕。

15.4 協力廠商更換

乙方更換協力廠商，應經甲方事前書面同意。甲方應於接獲乙方提出協力廠商名單後 30 日內表示同意與否，逾期未表示意見，除契約或法令另有規定外，視為甲方已經同意。

15.5 獨立機構

- 15.5.1 為確保乙方設計、興建達到本案規定功能、品質及安全要求，乙方應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。
- 15.5.2 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。
- 15.5.3 經查驗確認乙方之設計有明顯疏失或不符本契約約定要求時，甲方得要求乙方修改至符合設計規範之需求，乙方非有正當理由不得拒絕。於施工、製造、安裝、測試、試運轉與營運模擬階段，甲方如發現乙方工程品質不符本契約規定，乙方應依甲方指示限期改正。
- 15.5.4 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監督、稽查及檢查等工作，應合理為之。

15.6 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。

15.7 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 16 章 契約屆滿時之移轉

16.1 資產移轉計畫及契約

16.1.1 營運資產移轉原則

1. 除本契約另有約定外，乙方應於本契約屆滿時，將所有本案營運資產移轉予甲方或甲方指定之第三人所有。
2. 乙方將本案營運資產移轉予甲方時，應保持本案興建用地及營運資產在合理正常使用之狀態，並塗銷本案用地興建及營運資產一切設定及除去所有負擔，乙方並應維護本契約期間屆滿後至移轉予甲方或甲方指定之第三人繼續營運前，本案用地興建及營運資產之正常營運。
3. 乙方並應維護本契約期間屆滿後至移轉予甲方或甲方指定之第三人繼續營運前，本案興建範圍及營運資產之正常營運。

16.1.2 乙方應於本契約期間屆滿前 1 年提送資產移轉計畫，雙方開始進行「資產移轉契約」之訂定協商。

16.1.3 乙方應於本契約期間屆滿前 1 年內，將乙方與第三人間就投資計畫有關之所有契約執行情形，列具清冊送交甲方備查。如有影響資產移轉之糾紛者，乙方應負責排除。

16.1.4 乙方應於本契約期間屆滿前 6 個月與甲方議定資產移轉具體時程及方式，及完成資產移轉清冊送交甲方同意。

16.2 移轉標的

16.2.1 乙方應移轉其所有且為繼續營運本案所需之現存且堪用之全部本案營運資產(包括但不限於建築物、工作物及相關動產)。同時甲方有權要求乙方拆除興建或經甲方認定不堪或不合使用之建物或工作物(包含地上物及地下結構物)之一部或全部，並完成土方回填，乙方不得拒絕。拆除及回填等所需全部經費概由乙方負擔。

16.2.2 資產移轉標的項目，應包含甲方點交予乙方之資產設備、乙方投資執行計畫書承諾之投資項目及乙方經甲方核定之財產清冊所列內容。甲方點交予乙方之資產設備如於本契約期間有損壞報廢者，乙方應重新購置後返還甲方。資產移轉標的內容，應包含因執行本案所取得之所有不動產、動產(含依民法規定附合而為不動產重要成分之動產)、權利或利益等，包括但不限於關於本案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

權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。

16.2.3 乙方、乙方委託之第三人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用外，乙方應於本契約期間屆滿時一併移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等，授權予甲方或甲方指定之第三人使用時，原權利人不得拒絕，並應與甲方或甲方指定之第三人成立授權使用之權利義務關係。

16.2.4 乙方應維護本契約終止後至移轉予甲方或甲方指定之第三人前，本案興建範圍及營運資產之正常營運，乙方不得拆除或毀損原有建物及其附屬設施、設備及相關文件檔案(包括但不限於鋪設於建物之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、升降、消防、防空避難及污物處理等設備)。乙方並應盡善良管理人注意義務，妥為管理維護並維持原有建物及上開設備於合理正常使用之狀態，如因怠於管理維護而致生損害或費用時，應由乙方自行負責。

16.3 移轉程序

16.3.1 資產總檢查

乙方應於本契約期間屆滿前1年，自費委託獨立、公正且經甲方同意之專業機構進行本案資產總檢查，勘驗其可供使用情形並作成資產勘驗報告送交甲方。甲方得依據該勘驗報告，要求乙方應進行必要之維修或更新。

16.3.2 本契約期間屆滿前6個月，乙方應提出「資產移轉契約」，內容應包含移轉方式、程序、時程及人員訓練計畫等細節、資產總檢查合格文件、甲方規定之格式提出資產移轉清冊等送交甲方同意與確認。

16.3.3 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

16.3.4 除本契約另有約定外，乙方在完成營運資產移轉程序前，應繼續履行本契約所應盡之義務。

16.4 移轉條件

16.4.1 乙方於本契約期間屆滿時，應將屬第16.2條移轉標的之本案資產

(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所有，且不得以任何理由拒絕。

16.4.2 費用負擔

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、酬金及稅捐費用等，除本契約或設定地上權契約另有約定者外，由雙方各自負擔。

16.5 移轉時及移轉後之權利義務返還條件

16.5.1 移轉標的權利與負擔之處理

1. 本契約之移轉標的，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，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. 本契約之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。

16.5.2 人員訓練

乙方對其依本契約移轉予甲方之標的，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，依雙方同意之訓練計畫及費用分擔，對甲方或甲方指定之第三人提供人員訓練。

16.5.3 債權之移轉

1. 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. 移轉之資產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。

16.5.4 動產之移轉

乙方應於甲方指定之日期，交付應移轉之動產予甲方或甲方指定之第三人。甲方亦得要求乙方為甲方之利益繼續占有動產，由甲方取得間接占有，代替現實交付，惟期間以前述指定日期起 6 個月

為限。

16.5.5 未移轉財物之處置

1. 乙方應將屬其所有、持有或占有而不需移轉甲方之財物，於資產移轉契約所定期限內將該等財物自本案乙方工作範圍遷離，其費用由乙方自行負擔。
2. 乙方如於資產移轉契約所定期限屆滿後仍未搬離者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處置，乙方不得異議，甲方並向乙方請求處置所生之一切費用，但處置如有收益，應與費用抵扣之。

16.5.6 乙方之擔保責任

除經甲方書面同意者外，本契約之移轉標的無論有償或無償移轉，乙方均應擔保移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，其維修狀況亦應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對移轉標的之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

16.5.7 罰則

1. 除經甲方書面同意者外，乙方未依本章約定移轉期限完成移轉者，甲方得處乙方逾期每日新臺幣 20 萬元之懲罰性違約金，甲方並得由乙方繳納之履約保證金中為扣抵。
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)，甲方並得由乙方繳納之履約保證金中為扣抵。

第 17 章 契約屆滿前之移轉

17.1 移轉發生原因

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

17.2 移轉標的

移轉標的準用本契約第 16.2 條之約定辦理，但如因可歸責於乙方事由而終止契約者，且乙方興建中之工程經甲方認定不列入本案移轉標的者，甲方得書面通知乙方限期自費拆除該興建中之工程。若乙方逾期未完成拆除，甲方得代為執行，且其一切費用由乙方負擔。

17.3 移轉程序

17.3.1 乙方應於本契約期間屆滿前終止時起算 30 日內，將截至終止時之本案資產清冊提送甲方。

17.3.2 移轉前之資產總檢查

乙方於營運資產移轉前應委託獨立、公正且經甲方同意之專業機構進行資產總檢查，以確定所移轉之營運資產仍符合合理正常使用之營運要求，並作成資產鑑定報告，其費用分攤方式如下：

1. 因可歸責於乙方之事由而終止契約時，所生之費用由乙方負擔。
2. 因合意終止契約或因不可抗力、除外情事之事由而終止契約時，所生之費用由甲乙雙方平均分擔。

17.3.3 甲乙雙方應自收到資產鑑定報告時起算 60 日內，就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，依本契約第 24 章爭議處理之約定辦理。

17.3.4 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。

17.3.5 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。

17.3.6 乙方應提具必要之文件、紀錄、報告等，以作為移轉之參考。

17.4 移轉條件及計價

所有須移轉資產應依契約終止時之現狀，由進行資產總檢查之專業機構進行鑑價，並依下列規定辦理：

17.4.1 因合意而終止契約者，依本契約第 22.3.1 條及第 22.6 條辦理。

17.4.2 因可歸責於乙方之事由而終止契約者，依本契約第 22.3.2.1 條及 21.6 條辦理。

17.4.3 因不可抗力、除外情事而終止契約者，依本契約第 22.3.2.4 條及 22.10 條辦理。

17.4.4 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止契約者，依本契約第 22.8 條辦理。

17.4.5 因甲方未能履行本契約第 5.4 條之義務而終止契約時，依本契約第 22.3.2.3 條及 22.9 條辦理。

17.5 移轉時及移轉後之權利義務

17.5.1 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。

17.5.2 除本章有約定外，有關雙方移轉時及移轉後之權利、義務及責任，依其性質準用本契約第 16.5 條之約定。

17.5.3 暫時繼續營運

本契約終止後，資產移轉完成且甲方有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，甲乙雙方得經協議由乙方於本契約終止後繼續營運一定期間，其相關權利義務另議定之。乙方於暫時繼續營運期間，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。

第 18 章 履約保證

18.1 履約保證期間

18.1.1 乙方興建期履約保證有效期限，應持續至營運開始日後 6 個月止。

18.1.2 乙方營運期履約保證有效期限，應持續至乙方資產移轉完成後 6 個月止。

18.2 履約保證金內容與額度

18.2.1 乙方應繳付履約保證金新臺幣2,000萬元整；營運開始後，乙方如無重大違約情事，甲方於乙方營運開始日起10日內，得無息返還乙方履約保證金20%。乙方於營運開始日起屆滿5年時，如無履約保證金應被押提情事及其他爭議事項者，甲方得無息返還乙方履約保證金20%。剩餘60%之履約保證金，則於履約保證期間屆滿且完成資產移轉後，甲方再無息返還予乙方。

18.2.2 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 乙方應於本契約簽訂前依本案申請須知之規定繳付履約保證金予甲方或甲方指定之機關。

18.3.2 履約保證金就下列方式擇一繳付：

1. 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以執行機關「高雄市政府經濟發展局」為受款人。
2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以執行機關「高雄市政府經濟發展局」為受款人。
3. 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：高雄銀行公庫部
帳戶名稱：高雄市政府經濟發展局
保管金專戶銀行帳號：102-103-06378-4
加註：高雄市灣市 38 市場用地興建營運移轉(BOT)案履約保證金。
4. 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。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本國銀行，乙方應立即配合更換。

5. 設定質權之金融機構定期存款單，應以執行機關「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. 外國銀行中未經我國政府認許並在我國境內登記營業之外國銀行所開發之不可撤銷擔保信用狀經金融機構保兌者，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。

18.3.4 乙方如未能依本契約約定履約或因可歸責於乙方之事由，致無法依本契約約定完成資產移轉予甲方，或依甲方要求拆除本案興建範圍興建中工程或建物(含地上物及地下物)之一部或全部，履約保證金之有效期間應按遲延期間延長至乙方完成前開事項為止。

18.4 履約保證金之押提

乙方依本契約約定應給付土地租金、權利金、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，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，或取得適當履約保證，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 乙方於本契約所定興建期履約保證期間屆滿時，如無應押提履約保證金情事，甲方應解除乙方興建期履約保證責任，無息返還履約保證金。

18.6.2 乙方於本契約所定營運期履約保證期間屆滿時，如無應押提履約保證金情事，甲方應解除乙方履約保證責任，無息返還履約保證金。

18.6.3 本契約之一部或全部，因不可歸責乙方事由提前終止，於乙方資產移轉完成後，解除該部或全部之履約保證責任。

第 19 章 保險

19.1 保險計畫

19.1.1 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。甲方應為共同被保險人。

19.2 保險單

19.2.1 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，乙方應於投保後 20 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。

19.2.2 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。

19.2.3 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時。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。

19.3 保險範圍及種類

19.3.1 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。

19.3.2 興建期間時，乙方或其承包商、供應商或專業顧問，就投資興建之建物及設施，至少投保並維持下列各項保險：

1. 營造綜合保險(含財務損失險、第三人意外責任險及延遲完工險)。
2. 僱主意外責任險。
3. 工程專業責任險。

19.3.3 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(含爆炸、地震及颱風附加險等)，保險金額應為百分之百實際現金價值(即為重置所須之金額扣除折舊後之餘額)，自負額須經甲方同意。
2. 公共意外責任險。
3. 僱主意外責任險。

19.3.4 投保之保險項目，除前述約定外，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，如產品意外責任險或野生動物危害險。

19.3.5 乙方應合理評估保險金額，並負擔所有賠償責任，其意外或責任險投保金額為每一個人身體傷亡保險金額不得低於新臺幣 500萬元，每一事故身體傷亡之保險金額不低於新臺幣 5,000 萬元，每一事故財物損害之保險金額不得低於新臺幣 1,000 萬元。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。

19.3.6 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 19.3 條分別視為興建期間或營運期間辦理之。

19.4 保險費用與金額給付

19.4.1 保險費用

本契約第 19.3 條各項保險之保險費，全部由乙方負擔。

19.4.2 保險受益人

除乙方與融資機構另有約定外，保險之受益人應為乙方，但責任保險不在此限。

19.4.3 保險金額

本契約第 19.3 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。惟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。

19.4.4 保險金給付之用途

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 保險事故發生之通知

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，甲方得派員參與事故之會勘。

19.6 保險金處分之限制

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。

19.7 保險契約暨其他要求

19.7.1 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。

19.7.2 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。

19.7.3 保險效力之延長

本契約期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並負擔所生之費用，且應使相關承包商、供應商或專業顧問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。

19.7.4 保險契約權利之移轉

乙方應於保險單上載明保險人同意保險契約之權利，於本案營運資產移轉或因其他法令移轉時，經甲方通知後移轉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，乙方已經支付而未到期之保險費，應按保險期間與營運資產移轉

時點，依比例計算，由甲方或甲方指定之第三人退還乙方。

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

20.1.1 甲方依促參法第 51 條之 1 之規定辦理營運績效評定，及依本契約附件 5 之「營運績效評估辦法」之約定設置評估委員會辦理乙方營運績效之評定。

20.1.2 自營運開始日起每營運年度屆滿後辦理營運績效評定 1 次。乙方應自營運開始日之次一年度起，於每年度 6 月 30 日前將前一年度營運績效說明書及經合格會計師簽證之財務報表提送甲方，並依甲方通知期限配合辦理營運績效評定作業。

20.2 營運績效程序

20.2.1 乙方應於評估委員會召開時，進行簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱乙方所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應配合辦理。

20.2.2 各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，乙方應配合辦理。

20.2.3 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。各評估專案分數合計 70 分(如有特殊理由，得另訂之)以上者為及格。評估委員會於每年完成評分後，應將評定結果以書面通知甲方及乙方，以作為契約期間屆滿後，甲方是否與乙方優先訂約之依據。

20.3 營運績效良好

乙方符合以下二條件者，甲方得評定為『營運績效良好』：

1. 於本契約期間內，乙方之營運績效評分未滿 70 分者未達 5 次。
2. 乙方於營運期間之評分為 80 分（含）以上者達營運年期一半以上，且申請優先定約前 5 年之評分，每年均達 80 分（含）以上者，得評定為「營運績效良好」。

20.4 優先訂約權

20.4.1 乙方如經評定為營運績效良好，乙方得於契約期間屆滿前 2 年起至本契約期間屆滿前 1 年之期間內，向甲方提出本契約期滿後另訂契約申請，該期間不得超過 20 年並以 1 次為限；乙方於本契約期間屆滿 1 年前未向甲方申請繼續訂約者，視為放棄優先訂約之機會。

20.4.2 乙方如申請優先訂約並經甲方審核符合優先訂約之資格者，如本案未來仍有委託民間參與公共建設之必要，甲方應研訂續約條件(包括但不限於興建或營運等權利義務事項)，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於本契約期間屆滿前 12 個月雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先訂約之機會，甲方得另行公開辦理招商作業或自行處理，乙方不得異議。

20.5 營運績效不佳之處置

評估委員會於每年完成評定後，甲方應將評定結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為乙方營運管理改進之配合依據，乙方如未於書面通知後適當期日內改善者，甲方得依本契約第 21.3.2 條規定辦理。

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. 應為改善之行為。
3. 改善缺失之期限。
4. 改善後應達到之標準。
5. 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，如屆期未完成改善或改善無效，甲方得以乙方一般違約處理。

21.3 乙方一般違約

21.3.1 一般違約之事由

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. 乙方未遵期開始營運、違反投資計畫使用規定、就權利金或土地租金逾期未繳付或違反相關法令。
2. 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，對本案營運資產作重大變更。
3. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
4. 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。
5. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
6. 乙方未依本契約第 7 章規定完成本案交付範圍之標的點收者。
7. 乙方違反本契約第 5 章乙方聲明或承諾事項以及第 18 章履約保證之約定者。

8. 乙方或其發起人違反本契約第13章財務事項之約定，或乙方、其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，致影響本案興建營運者。
9. 其他違反本契約致影響本案執行者。

21.3.2 一般違約之處理：

1. 乙方具有本契約第 21.3.1 條所定之一般違約情事得改善時，甲方應以書面通知乙方限期改善，如未依限完成改善，得請求乙方支付新臺幣 1 萬元至 10 萬元之連續性懲罰性違約金，至乙方完成改善之日為止，或得以重大違約限期改善處理。
2. 限期改善：
 - (1) 違約之具體事實。
 - (2) 應為改善之行為。
 - (3) 改善違約之期限。
 - (4) 改善後應達到之標準。
 - (5) 屆期未完成改善之處理。

21.4 乙方重大違約

21.4.1 重大違約事由

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. 除不可抗力、除外情事等不可歸責於乙方之事由，致延緩工程之因素外，未依甲方核定之投資執行計畫書、興建執行計畫書或營運執行計畫書辦理興建工程或工程進度嚴重落後者。
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. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。
4. 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。
5. 乙方未依甲方核定之投資執行計畫書、營運執行計畫書經營管理本案附屬事業或本業者。

6. 乙方有破產、重整或其他重大財務困難情事，致無法繼續履約或履約顯有困難。
7. 乙方曾以違反法令之行為，使乙方或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。
8. 乙方或其協力廠商為成為本案最優申請人而對於甲方人員或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經判決確定者。
9. 乙方所作之聲明、承諾或擔保為虛偽不實，足以影響履行本契約之能力者。
10. 其他違反法令或本契約約定致嚴重影響本案執行且情節重大者。

21.4.2 重大違約之處理

1. 甲方於乙方發生本契約所訂之重大違約情事時，甲方應以書面通知乙方限期改善並得請求乙方支付新臺幣 20 萬元~50 萬元之違約金及按日計處懲罰性違約金。
2. 懲罰性違約金自甲方通知乙方重大違約之次日起，按日連續處乙方新臺幣 20 萬元~50 萬元之懲罰性違約金，至乙方完成改善之日；如甲方通知乙方限期改善，於改善期限屆滿，乙方未改善或改善無效，甲方選擇依本條款「4.屆期不改善或改善無效者」處理時，應以書面通知乙方及融資機構，並加計懲罰性違約金至改善期限屆滿為止。
3. 限期改善：
 - (1) 違約之具體事實。
 - (2) 應為改善之行為。
 - (3) 改善違約之期限。
 - (4) 改善後應達到之標準。
 - (5) 屆期未完成改善之處理。
4. 屆期不改善或改善無效者：
 - (1) 由融資機構自行或擇定合法令規定之其他機構，於甲方所定期間內暫時接管繼續辦理興建營運。惟暫時接管後，持續 12 個月乙方仍未改善者，甲方應與乙方終止投資契約。
 - (2) 中止乙方興建或營運之一部或全部。甲方並得限期完成改

善，但本契約期間之進行不受影響。

(3) 依本契約第 22.3 條規定終止契約，並沒收全部履約證金。

21.4.3 甲方辦理中止乙方興建及營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項通知乙方：

1. 屆期不改善或改善無效之具體事實。
2. 中止興建或營運之日期。
3. 中止興建之工程範圍或中止營運之業務範圍。
4. 中止興建或營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
5. 屆期未完成改善之處理。

21.4.4 本契約第 21.4.2 條違約情事經乙方改善並經甲方認定違約情事已消滅時，甲方得以書面通知乙方限期繼續興建或營運。

21.4.5 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 損害賠償

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)。

21.6 違約不影響契約之履行

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。

21.7 甲方未能履行本契約承諾

甲方未能履行本契約之承諾，致乙方受有相當損害時，甲乙雙方同意依本契約第 24 章關於爭議解決之方式處理，處理之方式與內容及程度，應以足以彌補乙方之損害為原則，但不包含所失之利益。

第 22 章 契約定期檢討、變更及終止

22.1 契約定期檢討

22.1.1 自契約簽訂日起 3 年或距前次契約變更已逾 3 年，雙方得檢討本契約是否有變更必要。

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、或有情事變更之情形，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. 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。
5. 其他為履行契約之需並經雙方合意，且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 30 日內完成，視為契約變更不成立，應依第 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，非經甲方及乙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 甲乙雙方合意終止

於本契約存續期間內，甲乙雙方得以書面合意終止本契約。

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 21.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 21.3 條或第 21.4 條所定違約情事，甲方得終止本契約。
2. 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益者，甲方得終止本契約。
3. 甲方有第 5.4 條所定未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害情事，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 30 日時，乙方得終止本契約。
4. 因不可抗力或除外情事發生，甲乙雙方均得終止本契約。

22.4 契約終止通知

22.4.1 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(包括地上權及租賃契約)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，於終止範圍內，除本契約另有規定外，雙方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，於終止範圍內，除甲方同意無須終止或塗銷地上權外，乙方依本契約取得之地上權一律終止，乙方應塗銷地上權登記，並返還土地予甲方。

22.5.3 本契約部分終止時，甲方得併同終止部分附屬事業經營權利。

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 乙方有第 21.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 21.3 條或第 21.4 條所定違約情事而終止本契約，雙方除依第 22.5 條辦理外，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、損害賠償及其他基於本契約甲方有權向乙方請求支付之費用。

22.7.2 乙方有第 21.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 21.3 條或第 21.4 條所定違約情事於營運期間經甲方終止本契約，甲方應要求乙方於終止通知送達後 30 日內移除一切乙方資產，雙方並應依本契約第 17 章規定辦理資產歸還及移轉。

22.8 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止之效力

22.8.1 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止本契約，除應依第 22.5 條辦理外，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。

22.8.2 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方於興建期間終止本契約，應賠償乙方「已支出工程經費」及終止本案相關契約之一切費用。

22.8.3 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方於營運期間終止本契約，應由鑑價機構就乙方資產帳面價值、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下之資產及一切權利。

22.8.4 甲方依第 22.8.2 條及第 22.8.3 條支付之賠償及價金應足以彌補乙方因本契約終止所受損害。但所失利益或其他間接或衍生性損害，不予賠償。

22.8.5 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止本契約有委託第三人鑑價必要時，應由甲方負擔相關費用。

22.8.6 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止本契約，雙方應依本契約第 17 章規定辦理資產歸還及移轉。

22.9 因可歸責甲方事由終止之效力

22.9.1 甲方有第 5.4 條所定未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害情事，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 120 日而終止本契約時，除應依第 21.7 條辦理外，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履約保證金之全部。雙方應依本契約第 17 章規定辦理資產歸還及移轉。

22.9.2 甲方有第 5.4 條所定未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害情事，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 120 日而於興建期間終止本契約，甲方應賠償乙方「已支出工程經費」及終止本案相關契約之一切費用。

22.9.3 甲方有第 5.4 條所定未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害

情事，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 120 日而於營運期間終止本契約，由經甲方同意之鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價，甲方或其指定之第三人依鑑價結果收買乙方於本案下之資產及一切權利。鑑價費用應由甲方負擔。

22.9.4 就乙方已繳之土地租金及權利金依以下方式辦理：

1. 土地租金：按「當年已繳土地租金乘以(『塗銷地上權翌日起之當年剩餘日數』占『當年全部日數』之比例)」計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。
2. 權利金
 - (1) 開發權利金：按「該年已繳開發權利金乘以(『塗銷地上權翌日起之該年剩餘日數』占『該年全部日數』之比例)」計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。
 - (2) 固定及變動權利金：乙方已繳之固定及變動權利金不予退還。

22.10 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力

22.10.1 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，除應依第 22.5 條辦理外，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。

22.10.2 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，雙方應就下列方式則依辦理：

1. 乙方移除其一切資產及設備。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. 由甲方或甲方指定第三人繼續興建及營運本案。甲方應依乙方「已支出工程經費」或經甲方同意之鑑價機構以乙方資產於不可抗力事件發生前一日帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限鑑價結果，扣除甲方就不可抗力受損部分實際支出重建費用(即全部重建費用扣除保險給付)之餘額予乙方。

22.10.3 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約，有委託第三人鑑價必要時，應由雙方共同負擔相關費用。

22.10.4 因不可抗力或除外情事發生，而終止本契約，雙方應依本契約第 17 章規定辦理資產歸還及移轉。

22.10.5 就乙方已繳之土地租金及權利金同第 22.9.4 條辦理。

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. 嚴重特殊傳染性疫情，包括但不限於 COVID-19 等影響。
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，發現依法應保護之古蹟或考古遺址，致對工程進行或開始營運日產生影響。
7. 用地具有環境污染情事，致影響興建、營運者。
8. 其他經本案協調會認定屬不可抗力者。

23.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

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. 其他性質上不屬不可抗力，經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，應於事件發生之日起15日內先行通知他方，並於通知後30日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。
- 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 任何一方因不可抗力或除外情事，至無法如期履行本契約所約定義務之期間，不負遲延責任。
- 23.4.2 因不可抗力或除外情事所受之損害，其補救方式應依下列規定之一項或數項辦理：
1. 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委託之第三人及其他履行輔助人所投保之保險優先補償之。
 2. 本契約期間內，如發生不可抗力或除外情事，甲方得同意乙方申請暫緩或減少繳交土地租金或其他稅費，土地租金減繳之相關事項悉依設定地上權契約辦理。惟乙方應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，並會同甲方進行現場勘查後，始得依規定辦理申請作業。
 3. 如乙方於本契約期間因天然災變受重大災害損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。
 4. 甲方得同意停止契約期間之計算，並得視情節適度展延契約期間。

23.4.3 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響過鉅，致無法於本契約第 23.3.2 條事件認定書面通知後 90 日內達成協議並回復本契約之履行時，雙方得協商合意終止本契約之一部或全部。

23.4.4 未受影響部分繼續履行

不可抗力或除外情事之發生，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。

第 24 章 爭議處理

24.1 爭議處理程序

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，本於誠信原則，雙方應先以協商方式解決之，如無法協商解決時，再提送協調會決議。

24.2 協調機制之建立

24.2.1 雙方應於本契約簽訂次日起 90 日內，依「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，於提付仲裁、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 如爭議事項經協調會召開第 1 次協調會後 60 日內仍無法解決，得以訴訟方式解決爭議，或經雙方書面同意後提付仲裁。但如雙方書面合意展延協調會之協調處理程序者，不在此限。

24.3 訴訟

因本契約之爭議提起訴訟前，雙方應先召開協調會。本案訴訟甲乙雙方同意以中華民國臺灣橋頭地方法院為第一審管轄法院。

24.4 仲裁

因本契約之爭議提付仲裁前，雙方應先召開協調會。本案仲裁須經甲乙雙方另以書面同意後為之。

24.5 爭議處理期間履約事項處理原則

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

24.5.2 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。

24.5.3 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 契約之修訂及補充

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 契約份數

本契約正本乙式 3 份，甲、乙雙方各執 1 份為憑及公證人執 1 份，並由乙方依規定貼用正本印花稅票。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：高雄苓雅區四維三路2號9樓

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

段名	地號	公共設施用地	權屬	面積 (m2)	管理機關
高雄市左營區 菜公段六小段	1126	廣場(兼停車場)用地	市有	770.68	高雄市政府 工務局
高雄市左營區 菜公段六小段	1127	市場用地	市有	1,980.56	高雄市政府 經濟發展局

備註：高雄市左營區菜公段六小段 1126 地號土地（廣場(兼停車場)用地），本筆土地申請人可自由選擇是否納入本案之用地規劃。

附件2 設定地上權契約(草案)**高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)案
設定地上權契約**

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「高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)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 7.1.2 條約定，就本案所需用地之地上權設定事宜訂立本契約，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」第七章約定，將本案所需用地範圍內之土地(以下簡稱「本標的」，如投資契約附件1 之土地清冊)設定地上權予乙方。

第二條 地上權設定登記及存續期間

- 一、雙方應於本契約簽訂後 30 日內共同完成土地點交程序，並會同至轄區地政事務所就本標的辦理完成地上權設定登記，以供乙方興建營運本案相關設施與建築物。
- 二、地上權之存續期間為自地上權登記完成之日起算至民國○○年○○月○○日(即「投資契約」屆滿之日)。惟於「投資契約」期前終止時，本契約亦一併終止。
- 三、地上權之存續期間屆滿或期前終止後，乙方應依甲方通知之指定期日提供同意塗銷之相關證明文件，配合辦理地上權塗銷登記。辦理期限至遲不得晚於存續期間屆滿或期前終止後 3 個月。
- 四、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，並由登記機關於建物登記簿之所有權部其他登記事項欄註記「地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅、終止時，除契約另有約定外，乙方應將建物所有權無償移轉登記予甲方」。
- 五、乙方辦理各項建物及設施之所有權登記時，應於建物所有權第一次登記後 7 日內完成必要之預告登記等限制登記予甲方，並於完成登記後 15 日內檢附建物登記謄本送甲方備查。

第三條 地上權租金

- 一、乙方應繳納之土地租金計算方式如下：

(一) 乙方每年應繳納之土地租金依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第2條規定及最新申報地價計算：

1. 興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收；
2. 營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。若「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」修正，將依最新之規定辦理。

(二) 如當年度乙方使用本契約標的期間不足1年者，乙方應按該年度興建或營運期間佔該年總日數比例計算土地租金數額。

(三) 投資契約所定附屬事業或本業一部開始營運，一部尚在興建者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收，分別依照營運期間及興建期間之費率計收。

(四) 乙方不得因本契約標的之地上或地下結構或現況向甲方提出減免租金之主張或訴求。

二、租金繳納方式

(一) 乙方於用地點交完成交付之日起，應繳交土地租金予甲方；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

(二) 繳納租金之期限及方式如下：

1. 本契約標的點交之日起至當年12月31日止之土地租金，乙方應於本契約標的完成點交之日起15日內且於辦理地上權設定登記之日前繳付。其以後年度(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1月31日前繳付該年度之土地租金。
2. 乙方得以現金、或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票、或以匯款方式繳納土地租金。乙方以匯款方式繳納土地租金時，應將土地租金匯入甲方所指定之帳戶內；如乙方以支票方式繳付土地租金，應於繳付期限前兌現。
3. 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。
4. 逾期繳納之處理

如乙方就任一期應繳之土地租金或土地租金補繳差額於到期日未繳清，每逾一日應按欠額以年利率百分之五(5%)計算之金額按日加收遲延違約金，並於欠額繳付時一併繳納，倘乙方逾期 60 日仍未繳清，甲方並得自投資契約定義之履約保證金中抵扣租金及遲延違約金，並得依投資契約第 21.3 條規定辦理。

三、土地租金之調整

- (一) 土地租金依申報地價調整，應於申報地價調整日起重新計算土地租金。繳付土地租金年度之申報地價若與第一次繳付土地租金年度時之申報地價漲幅逾百分之五十(50%)時甲方得酌予減收應繳之土地租金。
- (二) 土地租金之計收面積如有變動者，應於面積調整日起重新計算土地租金。
- (三) 前述土地租金之差額應於下年度繳付土地租金時補繳或扣抵之。若土地租金不足支付土地法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。

四、土地租金之減免

本契約存續期間如因投資契約所定不可抗力因素或除外情事之事由，致本契約標的不能依原訂投資執行計畫書使用時，乙方得於每年繳納土地租金期限 1 個月前，向甲方申請酌予減收或緩繳應納之土地租金。

五、文件提供

- (一) 乙方辦理地上權設定登記時，甲方應提供相關文件予乙方，並配合用印。
- (二) 乙方於投資契約簽訂後，甲方應配合出具土地權利相關文件，供乙方申辦建築執照及各項許可。

第四條 稅捐與費用

有關本契約所生之稅捐與費用，包括地上權設定、變更或塗銷登記時所生之一切費用及稅捐(包括但不限於規費、印花稅、地政士費，以及因辦理地上權登記依法應負擔之費用)，除本契約另有約定者外，均由乙方負擔。

第五條 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「非經政府同意，不得將地上權轉讓或設定負擔。」及「地上權消滅時，建物所有權移轉予政府」。

- 二、乙方於本案所需用地範圍內興建建物時，就可辦理登記之建物，應於興建完成辦理建物所有權第一次登記時，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限屆滿或終止時，應將建物所有權移轉登記予甲方。
- 四、本契約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、乙方得將本契約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地上權存續期間。
- 六、乙方於地上權存續期間內，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投資執行計畫書於本契約標的範圍內興建營運本業及附屬事業，除經甲方事前書面同意者外，不得將本契約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、乙方應於地上權存續期間屆滿或期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：
 - (一) 於地上權存續期間屆滿或期前終止後 10 日內逕依本契約第五條第三款約定辦理，並塗銷地上權及其他負擔之登記。
 - (二) 除去地上權及投資契約標的上所有建物與設施之一切負擔及其他法律上之限制，並排除占用後交付甲方。

第六條 地上權與建物轉讓、出租及設定負擔之限制

- 一、轉讓：乙方不得將地上權與建物一部或全部轉讓第三人，乙方若違反，將依投資契約第 21.3 條規定辦理。
- 二、出租：乙方不得將地上權出租予第三人，且非經甲方事前書面同意，不得將其上建築物或工作物之一部或全部出租予第三人。
- 三、設定負擔
 - (一) 非經甲方事前書面同意後，乙方不得將地上權或建物設定負擔。

- (二) 乙方如以投資契約標的之地上權及建物設定負擔者，應於地上權存續期間屆滿 1 年前清償全部貸款，並依投資契約第 16.1.1 條約定，辦妥所有他項權利之塗銷登記。

第七條 權利之拋棄

- 一、乙方同意拋棄對投資契約標的暨其地上物之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第 104 條第 1 項所規定之權利。
- 二、乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項前段規定之建物時價補償請求權。
- 三、乙方同意拋棄法定請求延長地上權期間之權利，該權利包括但不限於民法第 840 條第 2 項所規定者。

第八條 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，依投資契約之相關約定處理。

第九條 其他

- 一、本契約未約定者，依投資契約有關約定、促參法及其相關子法及相關法令辦理，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，甲乙雙方同意以臺灣橋頭地方法院為第一審專屬管轄法院。
- 五、本契約正本乙式 3 份，甲、乙雙方各執 1 份為憑及公證人執 1 份，並由乙方依規定貼用正本印花稅票。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：高雄市苓雅區四維三路2號9樓

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(草案)

高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)案
履約爭議協調會組織章程

第1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及高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)案投資契約(以下稱「本契約」)第24.2條規定，由高雄市政府(以下簡稱「甲方」)及○○○○(以下簡稱「乙方」)訂定之。

第2條 協調會(以下簡稱「本委員會」)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3條 協調會成立時點，除雙方另有約定者外，應於投資契約簽訂次日起90日內，由雙方依約完成推舉委員後成立。本委員會設置7名委員，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。委員之選任，由雙方各自推薦2名代表組成，3名公正人士由雙方共同選任，並由委員中相互推選一名擔任主任委員。雙方無法依前項共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。

第4條 本委員會之常任委員每屆任期2年，任期屆滿時改選之，改選得連任。委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，應依委員原選定方式，選定繼任委員。繼任委員之任期至原委員任期屆滿為止。

第5條 本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，由主任委員指定委員代理擔任主席。委員應親自出席會議。

第6條 本委員會應公正、客觀處理爭議事件

本委員會成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，除迴避之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委員會成立之日起3年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前3項規定，於雙方依本章程第3條規定選任委員時，適用之。

當事人依第2項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，如涉有應迴避而致委員人數不足時，應補足之。

第7條 申請協調應以書面向協調會為之，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，申請人應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8條 本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之補充資料，逾期提出或未提出者，視為放棄補充。

第9條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經本委員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、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第10條 雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出解決者，本委員會得決定併案處理或不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第11條 本委員會委員為無給職，但應酌予出席費、交通費或審查費。

本委員召開協調會時，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。

列席人員得酌支出席費、交通費或審查費。

委員及列席人員所需費用由雙方平均負擔。

第12條 本委員會得視需要，要求當事人提供相關之鑑定、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13條 本委員會應有委員總額 3 分之 2 以上之出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。

本委員會會議應作成書面紀錄。

本委員會就協調標的之解決方案作成決議後，應於 10 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。

第14條 本委員會對於協調標的提出之書面解決方案，除任一方於收到決議後30日內以書面向本委員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15條 雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程第 11 條、第 12 條及第 16 條事項之必要外，不得揭露予第三人。但雙方為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、合格會計師及技師等專業人士)不在此限。

雙方應使所委任之顧問遵守投資契約及本章程所訂之保密義務。

第16條 本委員會行政及幕僚工作由提出書面請求協調一方辦理，或由本委員會徵詢雙方同意後，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。受委託機構適用本章程第 6 條利益迴避及第 15 條應保密事宜規定。

第17條 本章程之變更及修改應經雙方同意為之。

第18條 其餘未盡事宜雙方得參酌「促進民間參與公共建設履約爭議協調會運作指引」暨其後之修正指引辦理。

附件4 營運績效評定作業辦法(草案)

高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)案 營運績效評定作業辦法

第1條 為落實營運期間之監督及管理工作的提升公共服務品質，依據促進民間參與公共建設法第51條之1、促進民間參與公共建設法施行細則第65條及「高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)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2條 於本契約營運期間每年至少辦理1次營運績效評定作業。

第3條 甲方應於每年第1次營運績效評定作業前30日成立營運績效評估委員會(以下簡稱評估委員會)。

第4條 評估委員會成立時機

甲方應於辦本案理營運績效評估作業開始前成立。

第5條 評估委員會任務如下：

- 一、依本案契約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、提出當年度乙方營運改善、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。

第6條 評估委員會組成與遴選

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，由甲方參考財政部所建立「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5條規定。

第7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；副召集人 1 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。

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 1 人主持該次會議。

評估委員會委員(以下簡稱評估委員)應親自出席評估委員會會議。

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

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8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。

工作小組成員至少 3 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9條 評估委員之迴避與行為規範

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 9 條及第 10 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10條 評估委員會委員與工作小組之解聘

評估委員及工作小組有評審辦法第 9 條或第 10 條規定情形未主動辭職者，甲方應予解聘。

第11條 評估委員人數之補足

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補足之。

第12條 乙方提送資料之保密

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13條 評估程序

甲方自「高雄市灣市38市場用地興建營運移轉(BOT)案」開始營運日之次一年度起，於每年辦理 1 次前一年度(自 1 月 1 日至 12 月 31 日止)之營運績效評估，但第 1 次及最後一次辦理營運績效評估之年度不滿 1 年者，不在此限。

甲方應自促參案件營運開始日起，依下列程序辦理營運績效評定作業：

一、營運績效評估項目之指標及配分權重之檢討

促參案件第一年度營運績效評估，應依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。

營運期間第二年度起，甲方應於前一年度 12 月以前，依本案契約約定事項並參考前一年度評估委員會建議，與乙方檢討年度營運績效評估項目之指標及配分權重。

檢討結果有修改必要者，甲方應簽報機關首長或其授權人員核定，並於年度營運績效評估作業開始前 3 個月以書面通知乙方。

二、營運績效說明書之提送

甲方應於評估委員會召開前 1 個月以書面通知乙方，乙方應自營運開始日之次一年度起，於每年度 6 月 30 日前將前一年度營運績效說明書及經合格會計師簽證之財務報表提送甲方，並依甲方通知期限配合辦理營運績效評估作業。

三、營運績效說明書說明內容包含但不限於：

- (一) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
 - (二) 年度營運績效評估項目與指標逐項營運成果說明，併附相關資料及文件。
 - (三) 前一年度營運績效評估委員會改善、建議事項之處理情形。
- 甲方如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，應以書面通知乙方限期補件或補正，逾期未補件或補正時，依原提年度營運績效說明書進行績效評定。

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) 促參案件基本資料。
- (二) 辦理目的及公共建設服務目標。
- (三) 年度營運績效評估項目、指標、配分權重及評定方式。
- (四) 個別績效評估項目與指標所報內容摘要。
- (五) 其他與營運情形有關資料。

五、評估作業之進行

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，由工作小組報告績效評估初評意見，並由評估委員按年度營運績效評估項目之指標及配分權重，就乙方所送年度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 70 分以上者為及格。各評估項目經委員

評分之總計分數未達 70 分者，評估委員會應載明具體事實及理由。評估委員會應於完成營運績效評估之評分及提出建議改善事項，由甲方將評分結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為乙方經營管理改進之參考。如乙方該年度之評分未達 70 分者，甲方得命乙方限期改善，乙方應於收受評定結果 2 個月內提出營運改善計畫。

六、評定結果明顯差異之處理

評估委員會評定結果與工作小組初評意見有明顯差異，或不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估委員會議決或依評估委員會決議辦理複評，並列入會議紀錄。

複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。評估委員會得作下列決議：

- (一) 退回工作小組初評意見，由工作小組重行提送。
- (二) 除去個別委員評定結果，重計評定結果。
- (三) 廢棄原評定結果，重行提出評定結果。

評定結果或評估委員所提建議事項，如有逾越投資契約約定情形，甲方應提請評估委員會為適當處理。

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) 改善及建議事項。

(十二) 其他應行記載事項。

第14條 評定結果之通知

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，並於核定後二週內以書面通知乙方。

第15條 績效評定結果之救濟

甲方辦理前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不同意見，應於收受甲方之評定結果後 15 日內以書面向甲方提出異議，甲方應於收受乙方申復書之次日起 60 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16條 評定結果之公開

評估委員會評定結果及會議紀錄，應於前條之乙方申復期限截止，或前條申復處置情形書面通知乙方後或前條申復處置期限屆滿 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17條 績效評定結果之運用

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，做為乙方營運期限屆滿時優先定約依據。

附表：營運績效評估項目表

項次	評估項目	評估指標	配分
一	經營管理健全	1. 契約及相關附件之經營規範符合與否 2. 營運管理制度執行情形 3. 設備維護計畫執行及故障排除效率 4. 環境美觀及保留建物樹種之維持	20
二	財務收支穩健	1. 財務管理事項執行情形 2. 提送財務相關報表或計畫準時與否 3. 各項營運及財務指標情形	30
三	勞安及環保紀錄	1. 有無違反環保法規紀錄 2. 有無違反勞工安全衛生法規紀錄 3. 有無違反消防法規紀錄 4. 緊急應變能力及訓練情形 5. 提供工作維護工具及儀器情形 6. 有無發生公害事件	15
四	政策配合度	1. 民間機構對於執行機關業務配合度 2. 民間機構對於履約督導事項配合度 3. 缺失及違約情形 4. 缺失及違約改善情形	15
五	服務品質及睦鄰事項	1. 地方公共事務回饋 2. 相關民眾意見及客訴處理等 3. 服務滿意度調查結果	20
總分			100

註：甲方得視政策需求及具體營運狀況逐年變更或調整評估項目及其權重，有變更或調整者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。