

高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩  
設施民間自提BOT案

投資契約(草案)

高雄市政府海洋局

中華民國 年 月 日

# 目 錄

第一章 總則 .....	8
1.1 契約文件及其效力 .....	8
1.2 名詞定義與解釋 .....	9
1.3 契約權利義務之繼受 .....	11
第二章 契約期間 .....	11
2.1 契約期間 .....	12
2.2 興建期間 .....	12
2.3 營運期間 .....	12
第三章 乙方之工作範圍 .....	13
3.1 乙方工作範圍 .....	13
3.2 工作範圍變更 .....	13
3.3 工作範圍以外之業務 .....	13
第四章 聲明與承諾 .....	14
4.1 雙方共同聲明 .....	14
4.2 甲方之聲明、承諾 .....	14
4.3 乙方之聲明、承諾事項 .....	15
4.4 違反聲明或承諾事項之效果 .....	18
第五章 用地之交付與維護 .....	19
5.1 用地取得 .....	19
5.2 用地調查 .....	19
5.3 用地點交及使用 .....	19
5.4 用地管理維護 .....	20
5.5 其他 .....	20
第六章 興建 .....	21
6.1 基本原則 .....	21
6.2 最低投資金額及項目 .....	21
6.3 興建執行計畫書 .....	21

6.4	執照與許可 .....	22
6.5	設計 .....	22
6.6	營運期間之重建、整（擴）建 .....	22
6.7	工程監督 .....	22
6.8	測試、試運轉及營運模擬 .....	23
6.9	完工資料之交付 .....	24
6.10	工程基本設計要求 .....	24
6.11	基本應開發項目及規模要求 .....	24
6.12	安全監控與通報計畫 .....	25
6.13	綠建築標章 .....	25
6.14	設置公共藝術 .....	25
6.15	協力廠商之更換 .....	25
<b>第七章 營運</b> .....		<b>27</b>
7.1	基本原則 .....	27
7.2	開始營運 .....	28
7.3	試營運 .....	29
7.4	營運執行計畫書 .....	29
7.5	營運之要求 .....	30
7.6	費率審定及變更 .....	31
7.7	營運之限制事項 .....	31
7.8	優先定約 .....	32
7.9	營運績效評估 .....	32
7.10	營運資產、設備之轉讓、出租、設定負擔與委託經營限制 .....	33
7.11	設置促參識別標誌 .....	33
<b>第八章 融資</b> .....		<b>35</b>
8.1	融資契約草案及融資計畫書 .....	35
8.2	分離設定抵押權之禁止 .....	35
8.3	乙方與融資機構簽訂之設定抵押權契約之限制 .....	35

8.4 乙方履行融資契約發生異常之告知.....	35
8.5 乙方違約改正通知副知融資機構.....	35
8.6 融資機構之介入權.....	35
第九章 監督.....	37
9.1 實收資本額之規定.....	37
9.2 持股比例要求.....	37
9.3 自有資金最低比率之維持.....	37
9.4 轉投資.....	37
9.5 相關資料之提送及保存.....	37
9.6 財務檢查權.....	38
9.7 相關稅捐負擔.....	38
9.8 履約管理機構.....	38
9.9 涉及契約當事人以外之第三人之關係.....	39
第十章 權利金及土地租金.....	40
10.1 權利金.....	40
10.2 權利金繳付方式.....	41
10.3 權利金遲延給付.....	41
10.4 土地租金.....	41
第十一章 履約保證.....	42
11.1 履約保證之提供.....	42
11.2 履約保證期間.....	42
11.3 履約保證金繳付方式.....	42
11.4 履約保證之修改.....	42
11.5 履約保證金之押提.....	43
11.6 履約保證責任之發還.....	43
第十二章 保險.....	44
12.1 保險範圍.....	44
12.2 保險種類.....	44

12.3	保險費用 .....	44
12.4	保險金額 .....	44
12.5	受益人 .....	45
12.6	保險給付 .....	45
12.7	保險事故之通知 .....	45
12.8	保險契約之通知及更改 .....	45
12.9	保險契約移轉 .....	45
12.10	乙方未依規定投保之責任 .....	46
12.11	保險效力之延長 .....	46
	第十三章 期間屆滿時之移轉 .....	47
13.1	營運資產移轉、返還計畫 .....	47
13.2	返還及移轉標的 .....	47
13.3	移轉及返還程序 .....	48
13.4	移轉時及移轉後之權利義務 .....	48
13.5	移轉條件及計價 .....	49
	第十四章 期間屆滿前之移轉 .....	50
14.1	移轉發生之原因 .....	50
14.2	返還及移轉標的 .....	50
14.3	移轉及返還程序 .....	50
14.4	移轉時及移轉後之權利義務 .....	51
14.5	移轉條件及計價 .....	51
	第十五章 不可抗力與除外情事 .....	52
15.1	不可抗力之定義 .....	52
15.2	除外情事 .....	52
15.3	通知及認定程序 .....	52
15.4	認定後之效果 .....	52
15.5	損害之減輕 .....	53
15.6	恢復措施 .....	54

15.7	終止契約	54
15.8	未受影響部分仍依約履行	54
	第十六章 缺失及違約責任	55
16.1	乙方之缺失	55
16.2	缺失之處理	55
16.3	乙方之違約	55
16.4	乙方違約之處理	57
	第十七章 爭議處理條款	60
17.1	聯繫	60
17.2	協商及協調	60
17.3	仲裁	60
17.4	訴訟	61
17.5	契約繼續執行	61
	第十八章 契約之變更及終止	62
18.1	契約之變更	62
18.2	契約終止之事由	62
18.3	契約終止之通知	63
18.4	契約終止之效力	63
	第十九章 其他條款	65
19.1	公證	65
19.2	契約之修定或補充	65
19.3	智慧財產權及保密義務	65
19.4	通知與文件之送達	66
19.5	準據法	66
19.6	契約條款之可分性	67
19.7	保有權利	67
19.8	契約份數	67
	附件 1：營運績效評估辦法	68

附件 2：設定地上權契約 .....	75
附件 2-1：土地登記謄本、地籍圖謄本.....	83
附件 3：用地租賃契約.....	84

## 高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案投資契約書

立約人：

被授權機關：高雄市政府海洋局 (以下簡稱甲方)

民間機構：OO 公司 (以下簡稱乙方)

(「甲方」與「乙方」以下合稱「雙方」)

### 前 言

茲甲方依據「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案公開徵求其他民間投資人申請須知」(以下簡稱申請須知)及「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)及相關法令之規定，委託乙方投資興建及營運漁船暨遊艇修造船廠及遊艇碼頭等農業設施，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權及營運權予甲方。甲乙雙方就本案之興建、營運暨移轉，議定「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案投資契約」(以下簡稱本契約)條款如后，以資雙方遵守。



## 第一章 總則

### 1.1 契約文件及其效力

#### 1.1.1 契約文件包含下列內容

1. 本契約之修改或補充。
2. 本契約及其附件。
3. 申請須知及其書面澄清與補充文件等招商文件。
4. 投資執行計畫書。
5. 乙方於綜合評審之簡報及回覆之答詢。

前項契約文件，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。

#### 1.1.2 契約文件效力規定

1. 本契約所有文件均為本契約之一部分，與本契約條款均有同等效力，並得互為補充、解釋。其適用之優先順序，依本契約第 1.1.1 條各款之先後順序定之。
2. 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
3. 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有約定外，依下列原則處理：
  - (1) 契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款，但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
  - (2) 招商文件之內容優於投資執行計畫書之內容。但投資執行計畫書之內容經甲方審定優於招商文件之內容者，不在此限。招商文件如允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於甄審時接受者，以投資執行計畫書之內容為準。

1.1.4 本契約及其未盡事項悉依促進民間參與公共建設法、國有財產法及相關法令規定辦理。

## 1.2 名詞定義與解釋

### 1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 促參法：指民國 89 年 2 月 9 日總統華總一義字第 8900032910 號令制定公布之「促進民間參與公共建設法」暨其後之修正條文。
2. 本案：指「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案」計畫。
3. 申請須知：指經甲方於中華民國 年 月 日所公告之「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案申請須知」。
4. 本契約：指「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案投資契約」及其附件。
5. 本案用地：指本案所使用之土地，座落於高雄市茄萣區興達段 52-3、53-3、58、59、95-1、95-2、96、97、60、104、105、106、107、99、99-1、100、100-1、101、101-5、101-7、102、102-1、108、109 及 125 地號等 25 筆土地，陸域土地面積合計為 74,968.02 平方公尺，水域使用面積約為 35,390.10 平方公尺(均以地政事務所實測為準)，用地所有權人均為中華民國，管理機關各為財政部國有財產署、高雄市政府海洋局，(均以地政事務所實測為準)。
6. 投資計畫書：指乙方依申請須知規定申請參與本案研擬之計畫內容。
7. 投資執行計畫書：指乙方於簽訂本契約之次日起算 90 日內，依甄審委員會、執行機關意見及議約結果，修正投資計畫書後所提出甲方核定之計畫書，作為乙方興建、營運及移轉執行本案之依據。
8. 興建執行計畫書：指乙方應於甲方同意投資執行計畫書後 30 日，依據本契約及投資執行計畫書，所提出送甲方同意之計畫書，作為乙方興建執行本案之依據。
9. 營運執行計畫書：指乙方應於營運開始日前 90 日內，依據本契約

及投資執行計畫書，所提出經甲方事前書面同意之計畫書，作為乙方營運執行本案之依據。

10. 營業收入：係指營運年度內依一般公認會計原則採應計基礎下計算乙方營運本案所得之全部，包含但不限於乙方自行經營之銷售貨物、租金收入及其他收入。乙方以出租、委託經營或其他類此方式提供予第三人經營之部分，該第三人經營之銷售貨物、租金收入及其他收入亦應計入乙方之營業收入內。但不包括第三人捐獻、政府補助、利息收入及投資收入等非營業收入。乙方於高雄市茄萣區興達段 95-1、95-2、96、97 及 125 地號等 5 筆國有公用土地內之營業收入，應與本案其餘國有非公用土地(即高雄市茄萣區興達段 52-3、60、104、105、106、107、53-3、58、59、99、99-1、100、100-1、101、101-5、101-7、102、102-1、108、109)內之營業收入分別列帳。
11. 融資機構：指對於本案之興建及開發提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式上之授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外金融機構。
12. 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密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。
13. 營運資產：指乙方為本案之執行而自甲方取得之用地及資產，或乙方於本案用地所興建之全部建築物及其定著物，以及為維持本案功能所必要之設備、設施。
14. 開工日期：指乙方應於簽訂本契約之日起算 30 日內，提供甲方預定開工日期，乙方之開工日期不得晚於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。
15. 完工日期：指乙方依投資執行計畫書所載工程全部興建完成，並通知甲方備查之日。
16. 試營運：指乙方得於本案營運開始日起算 60 日內，經甲方同意試行營運之行為。

17. 正式營運：指試營運期滿後，乙方經甲方同意，正式營運之行為。
18. 協力廠商：依照申請須知第 2.1.15 條規定辦理。
19. 最低投資金額及項目：指乙方依第 4.3.2 條承諾之最低投資金額及項目。

#### 1.2.2 契約解釋

1. 本契約之標題係為便利而設，並不影響本契約條款之意義、解釋或規定。
2. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
3. 本契約所稱之「人」包括自然人及法人。
4. 本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為準。
5. 本契約所載之「日」除另有註明外，均依日曆天計算，包含星期六、星期日、國定假日及其他休息日均應計入。
6. 本契約中同時有中英文版本者（例如工程技術規範），倘中英文文意不一致時，除契約另有規定者外，以中文為主。

#### 1.3 契約權利義務之繼受

本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力，但該繼受以符合促參法規定者為限。

## 第二章 契約期間

## 2.1 契約期間

1. 本契約之期間，自甲乙雙方簽訂本契約之日（民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日）起算，包括「興建期間」及「營運期間」，合計 50 年。
2. 如乙方之興建期間提前或延誤、延長，則營運期間應配合增減。
3. 乙方於本契約期間內，享有使用甲方所交付本案興建營運(BOT)範圍土地之權利。除本契約另有約定外，由乙方規劃、設計、興建及營運本契約第 3.1 條所列乙方之工作範圍。

## 2.2 興建期間

1. 乙方應依本契約第六章之規定，最遲應自簽訂本契約之日起算 5 年內(包含乙方調查、設計及各法令規定之開發許可、請照、審議、施工時程)，完成本案全部建物之興建工程，並依法取得使用執照。
2. 如因不可歸責於乙方之事由，在契約期間不變之前提下，乙方得以書面檢具具體理由，向甲方申請展延興建期間。

## 2.3 營運期間

1. 自經甲方同意之營運開始日起算，至契約期間屆滿之日為止為營運期。
2. 除經甲方書面同意外，乙方最遲應於本契約簽訂之日起算 5 年內正式營運本案之全部，但得於營運開始日起試營運 60 日。試營運計入營運期間。

## 第三章 乙方之工作範圍

### 3.1 乙方工作範圍

乙方工作範圍為依本契約規定辦理本案，包括但不限於下列工作或工程：

1. 本案全部之規劃、設計、興建施工。
2. 本案之營運管理，並對本案用地上之建物及相關設施、設備進行適當的維護、保持、更新及增置。
3. 乙方興建營運範圍中之高雄市茄苳區興達段 125 地號陸域提供公務機關優先使用範圍，如有緊急、公益需求，應無條件提供甲方或公務機關優先使用，不得主張減少租金、權利金或損害賠償。
4. 甲方於契約期間依促參法及相關上級主管機關之規定進行履約管理與監督工作。但甲方對於乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、提議或提供之參考資料，並不表示免除乙方依本契約所應負擔之各項義務或責任。

### 3.2 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方得因政策變更或公共利益之考量，要求乙方變更興建營運範圍，乙方應配合辦理。但雙方應就變更後所增加之實際損失（應提出相關單據文件具體證明因此有受損失，不包括所失利益）進行協議，如協議不成，則提送協調委員會並依本契約第十七章規定處理。

### 3.3 工作範圍以外之業務

乙方經營本契約之工作範圍以外之業務，均應事前取得甲方書面同意。

## 第四章 聲明與承諾

### 4.1 雙方共同聲明

- 4.1.1 為使本案之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及解釋本契約各項條款。
- 4.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協調方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟。

### 4.2 甲方之聲明、承諾

#### 4.2.1 甲方聲明

甲方對於本契約之未盡事宜，願基於兼顧甲乙雙方權益之立場與乙方協調解決，以促使本案興建及營運順利進行。

#### 4.2.2 甲方承諾

甲方應依本契約第五章約定將本案之土地按現狀點交予乙方使用。

#### 4.2.3 甲方協助事項

##### 1. 提供融資協助

(1)協助乙方依「中長期資金運用策劃及推動要點」及「中長期資金運用作業須知」相關規定向國家發展委員會申請運用中長期資金時，得由甲方提供協助。

(2)乙方在契約期間因天然災變而受到重大損害時，得由甲方會商財政部協調金融機構或特種基金，依促參法第 35 條提供重大天然災害復舊貸款。

##### 2. 土地租金優惠

乙方於高雄市茄萣區興達段 95-1、95-2、96、97 及 125 地號等 5 筆國有公用土地，得依「促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法」，享有土地租金的優惠；但本案其餘國有非公用土地(即高雄市茄萣區興達段 52-3、60、104、105、106、107、53-3、58、59、99、99-1、100、100-1、101、101-5、101-7、102、102-1、

108、109)地號之地上權土地，無「促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法」之適用，悉依附件 2 之地上權設定契約辦理。

3. 相關執照申請

協助乙方取得相關執照。

4. 公共設備申設

協助乙方協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請。

5. 相關審議作業

協助乙方依相關規定辦理都市設計審議及交通影響評估等相關作業。

6. 甲方不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務。

7. 如有其他需甲方協助事項，乙方得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經甄審會及甲方同意者，得列入投資契約中據以執行。

### 4.3 乙方之聲明、承諾事項

#### 4.3.1 乙方聲明

1. 乙方聲明，本契約之簽訂及履行並未構成乙方與第三人間之違約情事。
2. 乙方聲明，本契約之簽署，不須經任何第三人之同意或許可。
3. 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
4. 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
5. 乙方已充分瞭解本案用地實況，以及所有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、本案用地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



及與有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，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。

#### 4.3.2 乙方承諾

##### 1. 最低投資金額及項目

(1) 乙方承諾本案總投資興建總額之建造費用不得低於新臺幣(下同)7億元(建造費用為工程完成時之實際施工成本並含規費、品管費、環保安衛費、營建利潤及管理費、稅捐、工程保險費、規劃設計監造費、公共藝術設置費、營建空污費、工程管理費、辦理各項工程之各項利息等。不包括土地及權利金、甲方所需工程管理費、本契約未記載之其他除外費用；但乙方申請時所提之投資計畫書記載總投資興建總額之建造費用金額較高者，依其記載金額為準)。

##### (2) 最低投資項目

A. 漁船修造船廠：投資興建總額之建造費用不得低於最低投資金額 90%。

B. 遊艇碼頭及其他應投資項目：投資興建總額之建造費用不得低於最低投資金額 10%。

2. 除本契約另有訂定外，乙方承諾概括承受申請階段最優申請人在本案甄審、議約等作業階段所為之承諾及與甲方達成之各項約定及協議。

3. 乙方承諾於契約期間內負責本案之工地安全、環境保護及場地設施安全等，並採低噪音之工法興建施工。如因設計、施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應全數負擔所有責任。

4. 乙方承諾依提出之「投資執行計畫書」執行本案，並實現及遵守在商業上、技術上之其他重要承諾事項。

5. 本契約簽署時，乙方並無其他契約或任何法令規定之義務，致其未來履行本契約能力有減損之虞。
6. 本契約簽署時，乙方並無任何違法情事或重大司法程序、行政程序或其他訴訟繫屬情事，以致如受不利裁判時對其興建營運或財務狀況有重大不利之影響。
7. 乙方承諾所為之陳述及提供之書面資料與說明均為真實，並無隱匿或虛偽不實之情事。
8. 乙方承諾不因甲方依本契約 4.2.3 條及其他各章所為之協助辦理事項之執行無法達成時，而向甲方提出任何主張或求償。
9. 乙方承諾於其公司章程修訂、組織規程更動、董監事異動等情事發生之翌日起算 30 日內，應主動將修訂後之公司章程、更動後之組織規程、異動後之董監事名冊副本交予甲方備查。
10. 乙方承諾為完成本案而與第三人簽訂之金額達伍佰萬元之契約（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），應於簽約之日起算 30 日內將該等契約之副本交予甲方備查。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時，乙方應主動將其副本交予甲方備查。
11. 乙方承諾其依本契約開發及經營本案所取得或所有之智慧財產權及其他有形無形財產，均係以合法方式取得及使用，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。
12. 乙方承諾本案營運範圍應訂定營運費率上限（停泊之費率標準得參考「第一類漁港遊艇停泊收費標準」），乙方開始營運之費率應低於投資執行計畫書所訂之上限，其後如因不可抗力或除外情事致依照前述之營運費率上限之調漲時間、幅度與一般市場行情差距過大而計畫調整營運費率上限者，每 2 年得擬定調整方案，送交甲方同意後始得實施。
13. 乙方應為營運需求擬定詳實之交通動線及停車需求報告，並應於基地內設置充足之停車設施，應自負興建、維護及管理營運之責，

及給付所衍生之各項費用。

#### **4.4 違反聲明或承諾事項之效果**

因乙方未能履行承諾事項或違反聲明，致甲方受損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任（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）。

## 第五章 用地之交付與維護

### 5.1 用地取得

- 5.1.1 甲方應依本契約約定將本案之土地按現狀點交予乙方使用。
- 5.1.2 甲方交付之本案用地之範圍如下表及本投資契約附件 2-1 之土地登記謄本、地籍圖謄本所示。高雄市茄萣區興達段 52-3、60、104、105、106、107、53-3、58、59、99、99-1、100、100-1、101、101-5、101-7、102、102-1、108、109 地號國有非公用土地係以設定地上權方式提供乙方使用；其餘國有公用土地(即高雄市茄萣區興達段 95-1、95-2、96、97 及 125 地號等 5 筆)則以出租方式提供乙方使用。其標示及面積，悉依訂立附件 2、附件 3 設定地上權契約及用地租賃契約時土地登記謄本及地籍圖謄本所載者為準。如因更正、分割、重測或重劃等原因致標示面積有所變更時，以地政機關登記之資料為準。使用範圍以雙方確認之界址為準。5.1.3 乙方如有使用甲方交付本案用地範圍以外土地之必要，應自行取得並負擔費用。
- 5.1.4 乙方應於本契約簽訂時，就本案用地以設定地上權方式提供乙方使用者同時與財政部國有財產署簽訂「設定地上權契約」(附件 2)。

### 5.2 用地調查

- 5.2.1 乙方應負責進行規劃設計所需之各項調查工作，並自行負擔相關費用。
- 5.2.2 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。

### 5.3 用地點交及使用

- 5.3.1 於辦理本案用地點交前，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、地籍圖謄本及辦理實地土地複丈鑑界點交，經雙方確認無誤後，並交一份點交紀錄由乙方簽收。
- 5.3.2 乙方應自甲方通知點收之日起 7 日內完成點收。如因可歸責於乙方之

事由致點收遲延達 30 日時，甲方得終止本契約。

- 5.3.3 乙方應依包括但不限於本契約約定、都市計畫法令、變更興達港漁業特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案計畫書及相關規定，本於善良管理人之注意義務，使用本案用地。若前揭約定、都市計畫、法令有不一致時，甲乙雙方應就乙方因此所受影響協議處理。如無法達成協議時，依本契約第十七章爭議處理之規定處理。

#### 5.4 用地管理維護

- 5.4.1 乙方應於甲方交付用地後，自行負責本案用地範圍內土地之管理維護，並負擔相關費用。
- 5.4.2 乙方使用本案用地，應防止土壤及地下水遭受污染，並依「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」第 4 條第 1 項規定採取管理措施，作成紀錄，及於契約簽訂後 3 個月內提供所設置管理措施之相片予甲方。如因未採取上述管理措施，致甲方或南區分署須依土壤及地下水污染整治法第 31 條第 1 項規定，負連帶清償責任，乙方應負一切損害賠償責任。
- 5.4.3 乙方應依善良管理人之注意義務管理維護地上建物，並投入適當之資本支出，以使地上建物保持良好運作狀態及符合其使用之目的。如有約定使用方法時，甲方得自行或委託專業機構，定期或不定期檢查乙方是否切實遵循本契約約定之使用方法。檢查時應通知乙方於規定期限內提出帳簿、表冊或其他相關文件供甲方或甲方委託之機構查核；且乙方應即呈交閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

#### 5.5 其他

- 5.5.1 本案用地交付前，如遇民眾抗爭、不法佔用或阻撓等情事，由甲方負責排除。本案用地交付後，則由乙方負責排除。
- 5.5.2 本案用地水域部分之水深，以交付時之現況為準，交付後，甲方不擔保維持水域深度及浚挖。

## 第六章 興建

### 6.1 基本原則

- 6.1.1 乙方負責為本案之規劃、設計、施工及品質管理。
- 6.1.2 乙方規劃、設計及施工本案興建之功能與品質，不得低於本契約第 6.10 條、第 6.11 條及乙方為申請參與本案所提出「投資執行計畫書」之標準。

### 6.2 最低投資金額及項目

- 6.2.1 乙方自簽訂本契約之日起算五年內，投資金額不得少於 7 億元整。
- 6.2.2 乙方最遲應自興建期間屆滿六個月內製作經合格會計師簽證之投資明細表（包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證），提送甲方核算投資金額。

### 6.3 興建執行計畫書

- 6.3.1 乙方應於甲方同意投資執行計畫書後 30 日內，提出「興建執行計畫書」，送甲方同意後辦理。興建執行計畫書內容包括但不限於：
  - 1. 工作組織架構；
  - 2. 興建規劃。
  - 3. 計畫管制【如：施工管理計畫、交通維持計畫等】
  - 4. 興建時程管理。
  - 5. 風險管理。
  - 6. 品質管理。
  - 7. 安全與衛生管理。
  - 8. 設計管理。
  - 9. 綜合環境管理。（包含但不限於交通改善計畫書、設置穿越步道、設置高密度施工綠籬及其他於施工階段能降低環境衝擊之內容）。
- 6.3.2 興建執行計畫應包含達成之管理目標或要求，並應按月提出工作月報

或施工進度表。

## 6.4 執照與許可

- 6.4.1 乙方應自行負擔費用取得與興建、整（擴）建工作相關之各項執照及許可，其涉及都市計畫、消防、環評及建築管理等相關法令時，乙方須依各該規定程序完成相關申辦手續，始可施作，所需費用均由乙方支付，並應將其相關機關所核發之審查結果、執照或許可之副本提送甲方備查，變更時亦同。
- 6.4.2 乙方所有相關之設備、機具等應取得有關執照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

## 6.5 設計

- 6.5.1 乙方應依投資執行計畫書之時程，提出工程基本設計送甲方同意。
- 6.5.2 乙方應依甲方同意之工程基本設計內容，規劃並執行細部設計，並負責細部設計之結果。

## 6.6 營運期間之重建、整（擴）建

營運期間如遇乙方營運需要、法律變更或其他因素致需重建、整（擴）建者，乙方應將重建、整（擴）建計畫先送甲方審核同意，其涉及都市計畫、消防、環評及建築管理等相關法令時，乙方須依各該規定程序完成相關申辦手續，始可施作，所需費用均由乙方支付，並應於重建、整（擴）建工程完工日起算 60 日內向甲方提送完工報告。

## 6.7 工程監督

- 6.7.1 乙方應於開工日起算 15 日內，提送工程計畫書、管理計畫書及監造計畫書報甲方備查，乙方並應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，每月提送月報予甲方。甲方得聘請專業顧問對乙方執行之工作進行監督與查驗，乙方不得

拒絕，並應提供必要之協助。主要內容包括：

1. 乙方於開工前應經甲方同意及經都市設計審議委員會審議通過並取得建築執照後始可施工。
  2. 施工期間之交通維持由乙方負責。乙方應提出交通維持計畫，並依同意後之交通維持計畫確實辦理。如乙方執行有困難時，由甲方予以協助。
  3. 乙方應定期於每月 5 日以前將工作進度提報甲方備查。
  4. 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設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供甲方查核。
  5. 工作進度報告內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。
  6. 施工進度如落後原訂時程達進度百分之 5 時，乙方應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後原訂時程達進度之百分之 10 者，乙方應提趕工計畫報甲方備查。
  7. 乙方應依「興建執行計畫書」之「品質管理計畫」與「安全與衛生管理計畫」之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計與施工之品質、安全與衛生。
  8. 乙方應定期於每月 10 日以前將品質管理及環境衛生執行狀況提報甲方備查。
- 6.7.2 乙方應將監造廠商、施工單位之資格證明文件提送甲方，如前揭廠商屬政府採購之不良廠商時，甲方得要求乙方予以更換。

## 6.8 測試、試運轉及營運模擬

乙方應於本案開始進行測試 90 日前，提送符合本契約約定之測試、試運轉及營運模擬計畫並送甲方同意，並依同意後計畫確實辦理，以驗證工程執行成果及安全標準符合契約要求。



## 6.9 完工資料之交付

6.9.1 乙方應於興建工程完工日起算 60 日內，向甲方提送完工資料。

6.9.2 完工資料應包括如下資料：

1. 乙方完工檢驗紀錄及相關照片。
2. 竣工資料及圖說。其中竣工圖及電腦圖檔，相關圖檔應參照行政院公共工程委員會制訂「公共工程製圖手冊」之相關規定進行圖檔編碼；
3. 系統或設施之操作、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、法令規定及雙方並應提供之資料與文件。

6.9.3 第 6.9.2 條之資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 30 日內送交甲方。

## 6.10 工程基本設計要求

乙方應遵守相關法令、高雄市政府相關自治條例、自治規則等及「變更興達港漁業特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案計畫書」進行規劃、設計、興建及請照，並應依相關規定辦理都市設計審議及交通影響評估等相關作業。

## 6.11 基本應開發項目及規模要求

6.11.1 漁船修造船廠：須可荷載 300 噸之移動式天車，且可以吊起 300 噸以下的漁船，並須可以同時容納 10 艘漁船維修保管。

6.11.2 小船岸置區及維修暫時泊區。

6.11.3 遊艇碼頭(以 50 呎以上之遊艇泊位為基準)。

6.11.4 上開維修暫時泊區及遊艇碼頭合計至少可容納 95 個泊位。

6.11.5 乙方應於簽約後 3 年內興建完成漁船修造船廠、小船岸置區、維修暫時泊區之全部，並興建完成遊艇碼頭中之 40 個泊位。

6.11.6 乙方應於簽約後 5 年內興建完成遊艇碼頭之全部。

6.11.6 其他乙方於投資執行計畫書所提興建計畫之內容。

## **6.12 安全監控與通報計畫**

6.12.1 乙方於簽訂本契約之日起算 90 日內，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。

6.12.2 乙方於簽訂本契約之日起算 90 日內，應研擬就緊急事故發生時(含興建期間防汛期應變計畫)，應採取之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。

6.12.3 乙方如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽約之日起算 30 日內，將該等契約副本副知甲方。

## **6.13 綠建築標章**

乙方興建之公共建設，除須符合高雄市綠建築自治條例之規定外，至少應取得綠建築標章。

## **6.14 設置公共藝術**

乙方應依相關法令設置公共藝術，其金額、設置方式由甲、乙雙方另行協議。

## **6.15 協力廠商之更換**

乙方如遇特殊情形須變更協力廠商者，應以具有不低於原協力廠商規模、經驗相當或更優良之協力廠商取代，並經甲方書面同意者為限。該協力廠商應實際參與本案之興建或營運工作。如前揭協力廠商屬政府採購之不良廠商時，甲方得要求乙方予以更換。

## 第七章 營運

### 7.1 基本原則

7.1.1 乙方應於本契約第 2.3 條所定期限內開始營運。

7.1.2 乙方應於興建完成並依相關規定取得所有營運本案所需之相關執照後，報請甲方同意後，依經甲方核准之營運執行計畫書營運，且乙方應負責本案所有營運資產之營運管理維護、清潔及修繕義務，費用應由乙方負擔。

#### 7.1.3 本案之營運管理規定

1. 乙方應盡善良管理人之注意義務，遇有第三人毀損時，乙方應即進行災害應變並通知甲方(如有船隻撞損碼頭情形，並應即時通知漁港主管機關做成海事報告)，由乙方責由第三人負責修復或賠償，乙方不得向甲方請求減免修繕期間之租金及權利金。若有涉及乙方之營運損失，應由乙方依其所失之營運利益向第三人求償。乙方未盡善良管理人之注意義務或違反通知義務時，應賠償甲方一切損失，如導致第三人向甲方求償時，應由乙方負全責，且乙方應使甲方免於受到任何損害，並對甲方遭受求償所致之損害或損失賠償甲方。
2. 乙方應遵守本契約及治安、保全、港區安全、環保、職業安全衛生、消防及管理等有关法令及港區規定，如致生損害他人或甲方權益時，由乙方負所有損害賠償責任且應儘速與受害人協調解決，並將結果副知甲方。如受害人逕向甲方請求賠償，乙方應依甲方通知，於甲方指定期限前，出面處理完竣。如乙方未於甲方指定期限前處理完竣，甲方得先行賠償受害人之損失，乙方不得對於甲方賠償金額或賠償方式為任何爭執，並應償還甲方先行賠償被害人之金額及賠償甲方因此所受損害。
3. 乙方應負責水域環境之清潔及秩序，不得任意堆積垃圾或其他廢棄物，廢污水不得任意排放港域內，並遵守有關環保法令規定，如有違反，甲方得依有關法令規定逕行舉發或移請主管機關處分。因乙

方之行為經主管機關為限期改善或罰鍰等處分，由乙方負責處理並負擔全部費用(包括且不限於甲方所支付之罰鍰、律師費、規費、損失或賠償)。

4. 乙方使用土地或水域，應依環保法令盡善良管理人之注意義務。若有污染行為，而致土壤或水域污染物濃度有超出「土壤污染管制標準」、「地下水污染管制標準」、「放流水標準」或「海洋環境管制標準」之情事，該等土壤或水域受損、污染物清運、土壤或水域復原等相關不利後續使用事宜等費用或損失，均應由乙方負責。
5. 消防安全規範
  - (1) 消防設施由乙方依消防法規設置、更新及維護，乙方並且為實際支配管理權人。
  - (2) 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。
  - (3) 乙方除經甲方同意外，應每半年舉辦消防逃生演練等安全訓練，如消防設備有應改善之情形，其費用由乙方負擔。
6. 乙方遇有職業災害等事故致人員傷亡時，除應採取救護或其他必要措施外，應依相關法令規定將經過情形向甲方及勞動檢查機構申報，並由乙方自行負賠償責任。
7. 基於維護國家資源及港區作業安全，乙方應依甲方所定之各項防災、防颱、防震措施及災害應變、演訓作業規定確實辦理乙方除應訂定各項防災、防颱、防震措施及災害應變、演訓作業規定及確實辦理外，並應接受甲方督導。

## 7.2 開始營運

### 7.2.1 營運開始日

乙方應於興建完成並依規定取得相關執照後，報請甲方同意後始得開始營運。

### 7.2.2 除因除外情事或不可抗力外，本案所有設施應全年無休(但每年農曆

除夕及大年初一除外)。乙方於營運期間每年遊艇泊區營運天數，除因除外情事或不可抗力外，不得低於 300 天。如遇特殊情事遊艇泊區須暫停營運，應於 30 日內以書面報經甲方核准後始得暫停，違者應依本契約十六章約定辦理。

- 7.2.3 除本契約另有約定或有第十五章不可抗力與除外情事外，未經甲方書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營運區域。乙方如有維修或其他必要，於取得甲方書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，並仍應繳付租金、權利金予甲方。但如為維護安全有緊急維修之必要者，乙方得先行關閉部分或全部營業區域之營運，並應立即依規定通知甲方。

### 7.3 試營運

#### 7.3.1 試營運期間

自營運開始日起算 60 日內，經甲方同意後為試營運期。甲方並得視試營運之結果，將該期間延長、縮短或暫停。

#### 7.3.2 試營運期間之缺失改善

乙方應於試營運期間將日後正式營運所可能發生之缺失或不安全事項先行改善。甲方於該期間得視察乙方試營運之情形，若發現缺失或不安全事項得通知乙方立即或限期改善，乙方不得拒絕。

#### 7.3.3 試營運期間之規範

1. 乙方於試營運期間仍應遵守契約義務，不得以試營運為由，要求免責或減輕義務。
2. 乙方於試營運期間，如有契約所定缺失或違約事由時，甲方得予以免除、減輕、暫緩懲罰或不依違約方式處理。但於要求乙方改善未獲處理時，得以書面通知乙方暫停試營運，直至缺失改善完成為止。

### 7.4 營運執行計畫書

乙方應於營運開始日前 90 日內，提出經甲方同意之「營運執行計畫書」，其

內容至少應包括：

1. 經營組織與業務項目說明。
2. 經營構想，包含經營理念與營業方針、與被授權機關及市民互動構想等。
3. 營運計畫，包括空間運用計畫、人力配置計畫等。
4. 招商及行銷計畫。
5. 危機處理計畫，包含安全維護措施。
6. 資產及設施設備管理維護計畫。
7. 風險管理與保險規劃。
8. 財務計畫。
9. 回饋計畫。
10. 分包計畫(包含分包廠商之經營實績說明、分包廠商權利義務、對分包廠商之監督管理計畫、提供協力廠商意願書、載明合作內容以供參考。)
11. 申訴意見處理管道之設置。

## 7.5 營運之要求

- 7.5.1 所有固定資產皆應依其資產耐用年限，在本契約期間內由乙方負責依序汰舊換新。乙方應於營運期內每年期間屆滿前自提營業收入百分之0.9以上(至少239萬元(含)整)，存入專戶存款且專款專用，如遇緊急需求乙方得以書面函文擬定重置計畫提送甲方審查，甲方應於3個工作日為同意與否之表示。乙方提撥之專款在契約屆滿資產移轉及返還時，如有餘額應一併無條件移轉給甲方。
- 7.5.2 乙方應對本案之營運設施作定期維護與保養，並隨時維持本案之營運資產為良好之營運狀況。相關營運設施之維護、保養、修繕均應由乙方負責。乙方如發現營運設施故障或損壞，足以影響營運安全時，應立刻通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由乙方負賠償責任。乙方應妥善保存與本案營運維修有關之紀錄資料，供甲方查閱。
- 7.5.3 為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物

公共安全檢查、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。

#### 7.5.4 編列資產清冊

1. 乙方應於本案開始營運時，應編列資產清冊，並於營運開始日起算 90 日內送交甲方備查。
2. 乙方應於營運開始後第二年起至契約期間屆滿時止，每年 12 月 31 日前，依行政院頒行之「財物標準分類」登載，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 13.2.2 條之移轉項目另應註明使用現況及維修狀況，於每年會計年度結束後之翌日起算 90 日內，將前一年度最新營運資產目錄送交甲方。
3. 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書、營運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之索引，以及是否為新增、替代更新等說明），以及檢附相關之保證書及使用說明書。

#### 7.6 費率審定及變更

- 7.6.1 本案營運範圍應訂定營運費率上限（停泊之費率標準得參考「第一類漁港遊艇停泊收費標準」），乙方開始營運之費率應低於投資執行計畫書所訂之上限，其後如因不可抗力或除外情事致依照前述之營運費率上限之調漲時間、幅度與一般市場行情差距過大而計畫調整營運費率上限者，每 2 年得擬定調整方案，送交甲方同意後始得實施。
- 7.6.2 乙方營運本案應依法提供法定設施使用優惠。甲方如因政策需要，需乙方提供其他設施使用優惠方案時，乙方應予配合，惟方案內容應經雙方協商同意後實施。

#### 7.7 營運之限制事項

- 7.7.1 乙方應以自己名義對外為法律行為，自為權利義務主體。乙方如須使用甲方之商標或名稱時，應事先徵得甲方書面同意後始得使用。如乙



方不當使用，導致甲方名譽受損或受有他之損害，甲方得向乙方求償。

7.7.2 未經甲方同意，乙方不得在本案範圍內任何處所設置廣告、張貼或類似之設計。

7.7.3 乙方之行銷、廣告行為或辦理之活動與本案無關時，應經甲方書面同意後始得辦理。

7.7.4 乙方自行或第三人利用營運資產辦理與營運項目無關之活動時，應先報經甲方書面同意，且在不影響業務正常運作情形下始得為之。

## 7.8 優先定約

7.8.1 乙方得於符合下列規定之條件，向甲方申請優先定約：

1. 乙方得於營運期間累積共計 25 年以上經評定為「營運績效良好」，且申請優先定約前 10 年皆被評定為「營運績效良好」，及在申請優先定約前 3 年並無重大缺失或不配合甲方之事項時，於契約期間屆滿前 3 年檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請優先定約，且以一次為限。

2. 另訂定之新約契約期間為 10 年。

7.8.2 乙方未於契約期間屆滿前 3 年向甲方申請優先定約，視為放棄優先定約之機會。

7.8.4 乙方申請優先定約，仍應依本契約辦理營運資產移轉予甲方後，始以委託營運或整建營運之方式訂定新約。

7.8.5 甲方應研擬委託營運或整建營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於營運期間屆滿 1 年前，經雙方協議仍未達成契約合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得辦理公開招商作業，乙方不得異議。

## 7.9 營運績效評估

乙方營運績效評估由甲方執行，並按「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案營運績效評估辦法」（詳附件 1）之規定辦理。

## 7.10 營運資產、設備之轉讓、出租、設定負擔與委託經營限制

- 7.10.1 乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經甲方同意，不得轉讓、出租、設定負擔或為其他處分行為。
- 7.10.2 乙方須先經甲方同意後，始得將本案營運資產及設備之一部、或附屬事業之營運資產及設備之一部或全部(如有)，以出租方式供第三人使用，非經甲方事先同意，第三人不得將其承租之營運資產、設備轉租他人。
- 7.10.3 乙方得經甲方事前書面同意後，委託或出租符合本案資格之他人營運。乙方與其受託經營者或承租人所簽訂之委託營運或出租契約不得違反本契約之規定(包括但不限於不得影響公共建設正常營運及不影響契約期滿(或終止)時建設移轉予甲方)。乙方並應於簽約後 30 日內將契約影本送交甲方備查。
- 7.10.4 乙方與他人間委託營運或出租契約內容至少應包含下列規定：
1. 委託營運或出租契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。
  2. 該受託經營者或承租人應遵守本契約及相關法令之規定。
  3. 該受託經營者或承租人應將受託營運之本案公共建設之營業收入製作財務報表並經會計師查核簽證後，送交甲方備查，以作為計算乙方每年度營運權利金之基礎；甲方得直接請求該受託經營者或承租人交付當年度經會計師查核簽證之財務報表，並對該受託經營者或承租人有本契約第 9.6 條之財務檢查權。
  4. 本契約期限屆滿前終止時，甲方或其指定之第三人有權承受乙方於委託營運契約之權利義務，但應以書面通知受託經營者或承租人。
- 7.10.5 受託經營者或承租人未遵守本契約及相關法令，乙方應立即以書面通知該他人限期改善，並副知甲方。如受託經營者或承租人未於期限內改善，乙方應採行必要措施處置之。如乙方怠於通知或採行必要措施，則視為乙方之缺失。

## 7.11 設置促參識別標誌

乙方應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點之規定，自費設置促

參識別標誌。

7.12 乙方應自行負責取得本案應通過之各項政府許可。

7.13 申訴意見處理

7.13.1 乙方對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。

7.13.2 乙方應於營運執行計畫書載明申訴意見處理管道之設置。

7.13.3 乙方應於7日內將使用者之申訴意見處理完畢，並將處理結果報甲方備查。

7.14 乙方應負擔費用

7.14.1 乙方營運所需機具及設備，由乙方自行興建或購置。

7.14.2 乙方營運所需工作人員，由乙方自行向外雇用。

7.14.3 營運範圍所衍生之清潔、維護、保養、修繕、水電等費用，於點交後由乙方自行負擔。

7.14.4 乙方應自行負擔各項證照申請之相關費用。

7.15 甲方之查核

7.15.1 甲方及其他公務機關基於職權之行使或為監督乙方確實履行本契約之必要，得進入本案用地及建物內為必要之行為。但甲方應於事前以書面通知乙方，並以不影響乙方之正常營運為原則。

7.15.2 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之協助，不得拒絕。

7.15.3 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。

7.15.4 甲方認定乙方之營運資產違反可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求乙方改善。

## **第八章 融資**

### **8.1 融資契約草案及融資計畫書**

本案用地有地上權及乙方因興建、營運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，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副本提送甲方備查，其後如有修正時亦同。

### **8.2 分離設定抵押權之禁止**

8.2.1 本案用地有地上權及乙方因興建、營運本案而取得之營運資產，不得分離為設定抵押權。但本案用地上無已登記之建物時，不在此限。

8.2.2 乙方僅就本案用地之地上權設定抵押權者，應於本案用地建物完成建築並辦竣所有權第一次登記後，三個月內就建物增加部分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。

### **8.3 乙方與融資機構簽訂之設定抵押權契約之限制**

8.3.1 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，不得在地上權存續期間末日之後。

8.3.2 抵押權人應以書面承諾，於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權，並辦理塗銷登記。

### **8.4 乙方履行融資契約發生異常之告知**

乙方應於融資契約內約定，當乙方履行融資契約發生異常時，融資機構或其委任之主辦或管理銀行，應將乙方繳息還本及其他履行融資契約之情形告知甲方。

### **8.5 乙方違約改正通知副知融資機構**

甲方對於乙方有任何違約改正之通知時，甲方得同時以書面副知融資機構其主辦銀行或管理銀行。

### **8.6 融資機構之介入權**

- 8.6.1 乙方發生違約情事，經甲方要求限期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，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內，甲方原依約得向乙方主張之乙方違約責任，應暫停行使。
- 8.6.2 融資機構得以下列方式，行使介入權，並於融資機構簽訂之融資契約中，載明下列事項：
1. 融資機構得經甲方同意後，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興建、營運。
  2. 融資機構行使介入權，應推派代表人，辦理一切介入權事宜。
  3. 於興建期間接管時，乙方應將建物之起造人名義登記為融資機構。
  4. 融資機構行使介入權，得與甲方協商承擔乙方基於本契約所取得之權利義務之範圍，以繼續辦理興建、營運。前述之權利義務範圍，得排除乙方已發生之違約或對第三人之賠償責任。
  5. 融資機構或其指定之其他機構於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止接管。
- 8.6.3 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。

## **第九章 監督**

### **9.1 實收資本額之規定**

乙方自設立時起，於契約期間內之實收資本額不得低於壹億元。於契約期間內，非經甲方事前書面同意，乙方不得減資。否則視為違約。

### **9.2 持股比例要求**

單一公司申請人或合作聯盟申請人各成員應為乙方之發起人。契約期間內，單一公司申請人或合作聯盟領銜成員對乙方之持股比例不得低於乙方已發行股份總數 51%。

### **9.3 自有資金最低比率之維持**

於本案契約許可期限屆滿前，乙方之自有資金比率不得少於 30%。如有不足者，應進行增資、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。

### **9.4 轉投資**

乙方於契約間不得進行轉投資。

### **9.5 相關資料之提送及保存**

9.5.1 乙方應於每年 6 月 30 日前將前一年底之主要股東持有股份比例、董監事名冊、前一會計年度之營運資產清冊及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送甲方。

9.5.2 乙方暨受託經營者或承租人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；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。

9.5.3 第 9.5.1 條乙方所聘合格會計師，3 年內不得受有懲戒處分，會計師人選及未受懲戒處分之證明文件應先送甲方備查，變更時亦同。甲方於乙方查核會計師受主管機關懲處、損及獨立性或其他必要情事時，有權要求乙方更換其會計師，乙方應無條件配合辦理

## 9.6 財務檢查權

- 9.6.1 若本案有營運虧損或甲方對乙方提送之財務報表有疑義時，甲方得派員檢查乙方於本案相關之財務狀況。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。
- 9.6.2 甲方得派員檢查受託經營者或承租人的財務狀況。甲方執行檢查時，得要求乙方到場，並得通知受託經營者或承租人限期提出帳簿、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，受託經營者或承租人應予配合。
- 9.6.3 乙方暨受託經營者或承租人財務報表內容有虛偽或隱匿之情事，或重大錯誤，經甲方查核屬實者，視為重大違約，甲方得依本契約第十六章處理之。

## 9.7 相關稅捐負擔

- 9.7.1 在契約期間內，本案之所有罰鍰、稅捐（包括甲方收取權利金應繳納之營業稅及房屋稅）、稅法所生滯納金、利息、規費均由乙方負擔，但地價稅由土地管理機關負擔。
- 9.7.2 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。

## 9.8 履約管理機構

- 9.8.1 為監督乙方所規劃、設計、興建、營運能達到本案規定之功能、品質及安全要求，甲方得自行或委由履約管理機構執行本案興建及營運之監督及稽核工作。乙方暨受託經營者或承租人應依本契約相關規定配合履約管理機構執行。

### 9.8.2 監督及稽核

甲方或其委託之履約管理機構，有權對乙方暨受託經營者或承租人及

其承包商進行之工程，依本契約規定為必要之監督及稽核，乙方暨受託經營者或承租人應配合協助、提供相關資料及文件，並適時執行必要之監測。甲方或其委託之履約管理機構關於監督及稽核等工作之指示，除有違一般工程專業之認知並有具體事由外，乙方暨受託經營者或承租人不得拒絕。

### 9.8.3 改正

甲方或其委託之履約管理機構確認乙方暨受託經營者或承租人之規劃、設計、興建、營運有明顯疏失或不符合本契約要求者，得要求改正。乙方暨受託經營者或承租人拒絕改正或改善後仍未達本契約之要求時，甲方得依本契約第十六章處理。

## 9.9 涉及契約當事人以外之第三人之關係

9.9.1 受託經營者或承租人應依相關法令辦理本案之營運，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，乙方暨受託經營者或承租人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。

9.9.2 乙方暨受託經營者或承租人與其代理人、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，應由乙方暨受託經營者或承租人負責，與甲方無涉。乙方暨受託經營者或承租人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。

9.9.3 受託經營者或承租人違反本契約第9.9.1條及第9.9.2條規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促乙方之受託經營者或承租人履行之。如乙方怠於通知或採行必要措施，則視為乙方之缺失。

## 9.10 財務重大事項

9.10.1 乙方在未取得甲方之書面同意前，不得有下列各款之情事：

1. 解散、清算、分割、與其他公司合併或其他併購行為。
2. 辦理減資。
3. 進行任何可能嚴重影響本契約履行之行為。

9.10.2 經甲方書面同意乙方與其他公司合併者，合併後乙方仍須為存續公司。



## 第十章 權利金及土地租金

### 10.1 權利金

乙方應自契約簽訂之日起，依下列規定繳納開發權利金及營運權利金。

#### 10.1.1 開發權利金

1. 乙方應繳付開發權利金為\_\_\_\_\_元整。

2. 繳付時間

乙方應於簽約前繳清。

#### 10.1.2 營運權利金

1. 營運固定權利金：自簽約後第四年開始每年繳納 250 萬元。第一期、契約期限屆滿或終止，如當年之天數不足一年者，按日比例計算，應於每年 1 月 15 日前繳納。

2. 營運變動權利金：

(1) 營運變動權利金自營運開始日起，乙方當年度營業收入未達新臺幣 7.4 億元部分，按\_\_\_%計算(最低為 0.5%)；當年度營業收入新臺幣 7.4 億元以上未達 8.8 億元部分，按\_\_\_%計算(最低為 0.75%)；當年度營業收入新臺幣 8.8 億元以上未達 10.5 億元部分，按\_\_\_%計算(最低為 1%)；當年度營業收入新臺幣 10.5 億元以上部分，按\_\_\_%計算(最低為 2%)。

(2) 乙方當年度營業收入不及投資執行計畫書所載財務計畫預估當年度營業收入時，以財務計畫中預估之當年度營業收入為基準計收當年度之營運變動權利金；營運未滿 1 年，則按日數依比例計收。

(3) 乙方應於每年 7 月 30 日前繳付前一年之營運變動權利金。

10.1.3 上述之權利金不含營業稅，且甲方因收受權利金而致有其他稅捐產生時，均由乙方負擔。

#### 10.1.4 權利金調整

於營運期間，如有本契約第十五章之不可抗力與除外情事，或因履約當時整體經濟景氣情形，以致影響乙方營運者，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，並視乙方經營實績及發生事由之可歸責性，依相關法令請求甲方書面同意，酌予減免或准予緩繳應繳之營運權利金。

## 10.2 權利金繳付方式

乙方得以本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行即期支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。

## 10.3 權利金遲延給付

10.3.1 乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾一日應罰以按日依欠額 5% 計算之逾期違約金至乙方改善為止，並依前述逾期違約金加計 0.5% 作為遲延利息。如逾期 30 日仍未繳付，則並另按本契約第十六章一般違約處理。

10.3.2 逾期繳納營運權利金達三個月(含)以上者，每逾一個月照欠額追加 5%，最高以欠額之一倍為限。

10.3.3 乙方所積欠之營運權利金或懲罰性違約金，甲方得自履約保證金中扣抵，如有不足，並得向乙方求償。

## 10.4 土地租金

土地租金之相關事項依附件 2 設定地上權契約、附件 3 用地租賃契約辦理。

## 第十一章 履約保證

### 11.1 履約保證之提供

乙方應於簽訂本契約之同時提供柒仟萬元之履約保證金以作為對本案履行一切契約責任等之保證。

### 11.2 履約保證期間

乙方履約保證之有效期限，應自本契約簽約日起持續至本契約終止或契約期間屆滿，且乙方完成資產移轉及返還後 6 個月為止。

### 11.3 履約保證金繳付方式

1. 履約保證應由乙方提供經甲方同意之銀行本票、政府公債、可轉讓銀行定期存單、或由本國銀行（或在本國設有分行之外國銀行）所開具之不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書，或其他經甲方認可之方式為履約保證。
2. 經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少五年以上。但乙方依本契約約定首次提供之各項履約保證或所剩餘之履約保證期間少於前述年限者不在此限。
3. 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿日前一個月內提供新的履約保證以替代之。否則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。

### 11.4 履約保證之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力或保證不足之虞時，乙方應依甲方要求修改原履約保證，或提供適當之履約保證，並於原履約保證失效前 30 日交付甲方。

## 11.5 履約保證金之押提

如乙方依本契約規定應給付違約金或其他損害賠償或費用予甲方，或因乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部份或全部或未依本契約規定完成移轉時，甲方得逕行押提履約保證金之一部份或全部以扣抵乙方應給付之金額。除本契約全部終止之情形外，乙方應於甲方押提履約保證金之日起算 30 日內補足其差額。

## 11.6 履約保證責任之發還

11.6.1 本案進入營運期一年後，乙方得於參仟伍佰萬元之額度內申請無息返還履約保證金。

11.6.2 剩餘之履約保證金如無應押提履約保證金之情事，於契約期間屆至且完成資產移轉程序六個月後，甲方應解除乙方履約保證之責任，無息返還履約保證金。

## 第十二章 保險

### 12.1 保險範圍

於契約期間及營運資產移轉完成前，乙方應就營運資產之興建及營運依本契約之規定投保必要之保險，並維持保單效力至本契約屆滿或提前終止日後 6 個月，且除法令另有規定外，甲方應為共同被保險人。

### 12.2 保險種類

乙方應自行或確保其承包商、供應商、專業顧問或受託經營之廠商等就營運資產至少投保並維持下列保險，並由乙方將各保險之保險單、批單及繳費收據副本各乙份，於投保之日起算 30 日內送交甲方備查：

#### 12.3.1 興建期間

1. 營造工程綜合保險（含第三人意外責任險及遲延完工險）。
2. 鄰屋及公共設施倒塌、坍塌及龜裂責任險。
3. 僱主意外責任險。
4. 工程專業責任險。

#### 12.3.2 營運期間及營運資產移轉完成前

1. 財產綜合保險
2. 公共意外責任險（包含人及財物險、第三人意外責任險）。
3. 僱主意外責任險。
4. 營業中斷險。

### 12.3 保險費用

除本契約另有約定，上述保險之保險費應全部由乙方負擔。

### 12.4 保險金額

12.4.1 乙方應依本契約約定足額投保相關必要保險。

12.4.2 建物由乙方按建造價金額投保火險及公共意外責任險。

12.4.3 營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包之進度訂定之。

## 12.5 受益人

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，以甲乙雙方為共同受益人。

## 12.6 保險給付

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

## 12.7 保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時副知甲方。甲方得派人參與事故之會勘。

## 12.8 保險契約之通知及更改

12.8.1 乙方應於投保後告知甲方，並於簽訂保險契約之日起算 30 日內提交保險公司所簽發之保單正本或副本及收據副本副知甲方。

12.8.2 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之內容較原保單為不利，且乙方於更改保單前須以書面通知甲方擬變更之內容，並於更改後 30 日內將更改後之保單副知甲方。

## 12.9 保險契約移轉

保險單須載明保險人同意保險契約之權利，於營運資產移轉時，於甲方同意後，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。

## 12.10 乙方未依規定投保之責任

12.10.1 於本契約期間發生任何保險事故，導致乙方之興建、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，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。

12.10.2 乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約第十六章之規定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

## 12.11 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。

## 第十三章 期間屆滿時之移轉

### 13.1 營運資產移轉、返還計畫

13.1.1 乙方應於契約期限屆滿前3年提出資產移轉及返還計畫，報請甲方同意後依計畫實施。

13.1.2 契約期限屆滿前2年，甲方得自行或指派第三人進駐本案用地瞭解乙方營運，以維持契約期間屆滿後本案之正常營運。

### 13.2 返還及移轉標的

#### 13.2.1 返還標的

返還標的指依第5.1.1條點交之用地。

#### 13.2.2 移轉標的

1. 乙方應於契約期間屆滿前，除去移轉標的之一切負擔及其他法律上之限制，且於契約期間屆滿之日起算45日內，依當時最新之營運資產清冊，移轉乙方所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產予甲方，並點交財物及撤離人員。
2. 有關營運資產之移轉，包括：
  - (1)興建工程所興建及購置之財產、設施或設備。
  - (2)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。
  - (3)乙方及其受託人及其他履行輔助人為本契約之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，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其指定之第三人使用外，乙方應於契約期限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，應由甲方或其指定之第三人承擔。



### 13.3 移轉及返還程序

#### 13.3.1 移轉及返還前之營運資產總檢查

1. 契約期間屆滿前4年起，乙方應委託獨立、公正且經甲方同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉及返還之營運資產，仍符正常之營運要求。
2. 乙方委託專業機構進行資產總檢查所生之費用由乙方負擔。

#### 13.3.2 「資產移轉及返還計畫」應載明各項移轉標的及返還標的之移轉與返還方式。

#### 13.3.3 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為返還及移轉之參考。

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

### 13.4 移轉時及移轉後之權利義務

#### 13.4.1 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，除甲方書面同意者外，乙方應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予甲方或其指定之第三人，除本契約另有約定外，建物所有權及其全部營運生產設備並應無償移轉登記為甲方所有，不得因無償而拒絕資產之移轉。

#### 13.4.2 本契約之移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產一切負擔。但經甲方書面同意保留者不在此限。如乙方未依限除去該等負擔時，視為違約。

#### 13.4.3 除甲方書面同意者外，本契約之移轉標的無論有償或無償移轉，乙方均應擔保其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。乙方並應將其對本契約之移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保等一切民事請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

- 13.4.4 乙方對其依本契約第13.2.2條規定移轉予甲方之標的中，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，對甲方或其指定之第三人提供人員之訓練，受訓費用由甲方負擔，其餘費用由乙方負擔。
- 13.4.5 乙方應以移轉或授權之方式，將營運資產操作技術及維修相關之必要技術，無償提供予甲方。
- 13.4.6 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。
- 13.4.7 乙方應將屬其所有、持有或占有而依約無庸移轉甲方之物品，於甲方所定之期限內將該等物品自本案設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。如乙方於契約期間屆滿之日起算60日內仍未搬離者，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，並向乙方請求處置所生之一切費用。

### 13.5 移轉條件及計價

- 13.5.1 有償移轉之範圍：乙方在契約期間內經雙方議定者，或於契約期間屆滿前5年內所增置之移轉標的，以維持公共建設本業營運之必要及資產之堪用，且其項目及購入價格已事先徵得甲方同意者為限，於契約期間屆滿時，為有償移轉。
- 13.5.2 無償移轉之範圍：前項範圍以外之營運資產，均屬無償移轉之範圍。
- 13.5.3 有償移轉之計價方式：本契約期限屆滿前5年內之增置資產，其價金之計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準。
- 13.5.4 有償移轉價金之給付：甲方於完成移轉程序後，如有應付乙方之款項，甲方應依雙方之議定一次或分期（依法定利率加計利息）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。

## 第十四章 期間屆滿前之移轉

### 14.1 移轉發生之原因

本契約提前終止時，除本契約另有約定外，乙方應將本契約第13.2.1條及第13.2.2所述之移轉及返還標的移轉予甲方或其指定之第三人。

### 14.2 返還及移轉標的

#### 14.2.1 返還標的

返還標的指依第5.1.1條點交之用地。

#### 14.2.2 移轉標的

1. 興建期中本案用地內乙方因興建本案之必要資產及興建中之工程。
2. 營運期中本案用地內乙方因興建營運本案之必要而取得之現存營運資產（含興建中工程）及為維持本案繼續營運之必要設施或設備。
3. 移轉標的應包含關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及有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。
4. 乙方及其受託人及其他履行輔助人為本契約之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，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其指定之第三人使用外，乙方應於契約期限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。
5. 非屬本案興建暨營運之必要資產，但可輔助或加強營運效能者，甲方得以雙方議定之價格購買之。

### 14.3 移轉及返還程序

- 14.3.1 乙方應於本契約提前終止時起算60日內，將截至終止時之資產清冊(含應移轉之資產)提送予甲方。
- 14.3.2 甲乙雙方應於甲方收到前項清冊時起算30日內就資產返還、移轉程序及期限達成協議；如協議不成，依本契約爭議處理規定辦理。
- 14.3.3 需鑑價之資產於資產移轉前，應由乙方委託並經甲方同意之獨立、公正之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑價報告，鑑價費用由乙方負擔。
- 14.3.4 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為返還、移轉之參考。
- 14.3.5 除契約另有約定外，甲乙雙方在完成營運資產返還、移轉程序前，均應繼續履行其依契約所應盡之義務。

#### **14.4 移轉時及移轉後之權利義務**

準用本契約第13.4條之約定。

#### **14.5 移轉條件及計價**

- 14.5.1 甲方於完成移轉程序後，依本契約第 18章終止效果之規定，如有應給付乙方之款項，甲方應依雙方之議定一次或分期(依法定利率加計利息)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。
- 14.5.2 乙方逾期未將所有權屬乙方之資產遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用及因此造成甲方之損害由乙方負完全責任。甲方並有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之，其不足部分另行向乙方請求支付。

## 第十五章 不可抗力與除外情事

### 15.1 不可抗力之定義

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. 其他非雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項而經協調委員會認定者。

### 15.2 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，致對乙方興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約履行。
2. 其他性質上不屬不可抗力而經協調委員會認定係除外情事者。

### 15.3 通知及認定程序

15.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生，應於事件發生且客觀上能通知之時起算 15 日內，以書面通知他方。

15.3.2 任何一方於收到他方依前條之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。若雙方就該事件之認定無法達成協議者，任何一方均得依本契約第十七章規定之爭議處理程序辦理。

### 15.4 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即依下列規定辦理一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於 2 個月內達成協議時，應依本契約第十七章規定辦理之。

#### 15.4.1 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

#### 15.4.2 損害之補救

1. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、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。
2. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，以致影響乙方營運者，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，並視乙方經營實績及發生事由之可歸責性，依相關法令請求甲方或其他主管機關書面同意，酌予減免或准予緩繳應繳之營運權利金、土地租金或其他稅費等。
3. 乙方於契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害變復舊貸款或其他紓困方案。
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、營運期間或一併延長興建暨營運期間。
5. 調整經甲方同意營運之收費費率。
6. 其他經雙方同意之措施。

### 15.5 損害之減輕

#### 15.5.1

不可抗力事件或除外情事發生後，乙方應盡力採取各種必要之合理方法減輕其因此所致之損害，或避免損害之擴大。

#### 15.5.2

因政府政策變更、不可抗力或除外情事而甲方終止契約者，就營運資產移轉及返還事宜，雙方得依第十七章提交協調委員會依本契約之約定處理。

## 15.6 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。

## 15.7 終止契約

因不可抗力或除外情事發生日起算 60 日內，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 90 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。

## 15.8 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

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。

## 第十六章 缺失及違約責任

### 16.1 乙方之缺失

除本契約第 16.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之規定者，均屬缺失。

### 16.2 缺失之處理

16.2.1 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。

16.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後書面通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以違約處理。

### 16.3 乙方之違約

16.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

1. 乙方違反任何法規，遭主管機關裁罰或為不利處分者。
2. 乙方有缺失事由，經甲方限期通知改善，未能於甲方指定期限內改善完成者。
3. 乙方將地上權標的容積移出、違反投資計畫使用之規定、就權利金或土地租金逾期30日仍未繳付或違反相關法令者。
4. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
5. 於契約期間內，未經甲方事前書面同意，乙方辦理減資。
6. 乙方未依規定期限繳納或更新履約保證金。
7. 其他影響本案興建、營運者。



16.3.2 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

1. 除不可抗力、除外情事等不可歸責於乙方之因素外，致乙方未依甲方同意之投資執行計畫書、興建執行計畫辦理興建工程或工程進度依計畫時程落後進度達10%。
2. 乙方未依本契約第2.3條約定於契約簽訂之日起五年內正式營運。
3. 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。
4. 乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事致無法繼續履約或履約顯有困難者。
5. 乙方未維持本案營運資產之良好狀況者，或未經甲方事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者。
6. 乙方違反本契約第9.1、9.4條約定者。
7. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務及營運資產為出租、轉讓、設定負擔或其他處分行為。
8. 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。
9. 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。
10. 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，董事會或股東會為解散、合併、分割、減資、變更組織、重整及清算決議者。
11. 乙方違反聲明及承諾事項。
12. 其他嚴重影響本案興建、營運且情節重大者。
13. 一般違約事由經甲方依本契約第16.4.1條處理後乙方仍未改善，且情節重大者。

16.3.3 乙方應於改善完成後以書面通知甲方。

## 16.4 乙方違約之處理

乙方有本契約第 16.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

### 16.4.1 一般違約

1. 一般違約情形可改善者，通知乙方定期改善。

甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- (1) 違約之具體事實。
  - (2) 改善之期限。
  - (3) 改善後應達到之標準。
  - (4) 屆期未完成改善之處理。
2. 甲方於乙方發生本契約第 16.3.1 條所定之違約情事時，除依第 16.4.1 條之規定處理外，違約情形無法改善者，甲方得一次性處以 100 萬元以上 500 萬元以下之懲罰性違約金。
  3. 違約經限期改善，未在期限內改善或改善無效果、未依改善標準完成改善者，得按日連續處以乙方 1 萬元以上 10 萬元以下之懲罰性違約金，直至乙方改善完成為止。
  4. 乙方違約情節重大而未在期限內改善或改善無效果、未依改善標準完成改善者，甲方得改依重大違約規定處理。
  5. 乙方之一般違約改善完成後，應具體說明改善完成之事實，以書面通知甲方，經甲方確認改善完成時，以甲方收到書面通知之日為改善完成之日

### 16.4.2 重大違約

1. 發生重大違約情形時，甲方即得處以 500 萬元以上 1,000 萬元以下之懲罰性違約金。並得依下列先後選擇一項或數項方式處理：
  - (1) 如重大違約情形得改善者，甲方並得限期要求乙改善。
  - (2) 如重大違約情形無法改善者，甲方得另一次性處以 500 萬元

以上 1,000 萬元以下之懲罰性違約金。

- (3) 乙方未在期限內改善、或改善無效果、未依改善標準完成改善者，按日連續處罰 10 萬元之上 15 萬元以下之懲罰性違約金至改善完成止。
  - (4) 依第 16.4.2 條第 2 款約定處理。
2. 乙方具有重大違約事由經甲方通知乙方限期改善而未在期限內改善、改善無效果、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：
    - (1) 中止乙方興建或營運之一部或全部。
    - (2) 依本契約第 8.6 條規定，由融資機構於一定期限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興建營運。
  3. 甲方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，通知乙方：
    - (1) 中止一部或全部興建或營運之事由。
    - (2) 中止興建或營運之日期。
    - (3) 中止興建或營運之業務範圍。
    - (4) 中止興建或營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
    - (5) 屆期未完成改善之處理。
  4. 甲方依本條中止乙方興建或營運之一部或全部時，如經乙方改善並由甲方認定違約情事已改善或消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續興建或營運。

#### 16.4.3 違約金之繳納

1. 乙方應依甲方通知所載期限繳納違約金。如乙方未依期限繳納者，該未繳納違約金應自逾期之日起至繳納之日止，按日加計未繳納違約金總額千分之五，惟不得超過未繳納違約金總額 20% 之費用。

2. 甲方依本契約處以乙方之違約金，得連續處罰，其上限不得超過乙方總投資金額之 20%。

#### 16.4.4 終止契約

1. 乙方一般違約情事經依第 16.4.1 條處理後，持續相當期間仍未改善者，甲方得終止本契約之一部或全部。
2. 乙方有重大違約事由時，甲方得不依第 16.4.2 條之處理，不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。
3. 終止契約之處理方式依本契約第十八章規定辦理。

#### 16.4.5 違約不影響契約之履行

1. 乙方縱發生違約情事，於甲方終止本契約前乙方仍應繼續履約。但經甲方同意者不在此限。
2. 乙方因甲方同意而暫停履約時仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

#### 16.5 甲方違反承諾事項，依照本契約第 4.2.2 條規定辦理。

## 第十七章 爭議處理條款

### 17.1 聯繫

- 17.1.1 為使本契約順利履行，甲乙雙方就本契約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。
- 17.1.2 甲乙雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。

### 17.2 協商及協調

#### 17.2.1 協商

1. 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
2. 一方以書面提出協商請求之日起算 30 日內無法達成共識時，任何一方均得提送協調委員會協調決議之。

#### 17.2.2 協調委員會

1. 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、提付仲裁或其他救濟程序前應先依本契約約定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
2. 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議之日起算 20 日內以書面提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
3. 甲乙雙方之爭議事項，除雙方另有約定外，經提交協調委員會協調之日起算 120 日內仍無法做成協調決議，或一方請求召集協調委員會之日起算 60 日內仍未能召開協調委員會時，或任一方依第 17.2.2.2 條對於決議以書面提出不服或異議，始得依法提起訴訟或由甲乙雙方另依本契約第 17.3.1 條之程序協議提付仲裁或其他救濟程序。

### 17.3 仲裁

- 17.3.1 經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議及約定仲裁人選定方式後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
- 17.3.2 由甲乙雙方協議擇定合法設立之國內仲裁機構。如未能獲致協議，由甲方指定仲裁機構。
- 17.3.3 以甲方所在地為仲裁地。
- 17.3.4 除甲乙雙方於仲裁時另有協議外，仲裁程序及仲裁判斷書均應公開，並同意仲裁機構公開於其網站。
- 17.3.5 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。
- 17.3.6 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

#### 17.4 訴訟

因本契約相關事項之爭議提起訴訟時，雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

#### 17.5 契約繼續執行

- 17.5.1 除非本契約已全部確定終止或契約期間屆滿，否則於爭議處理期間，不論甲乙雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間甲乙雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有約定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。
- 17.5.2 前項所謂爭議處理期間，係指本契約所生爭議或爭端之解決方案，尚未經雙方書面和解或依司法程序取得既判力或與確定判決同一效力而言。

## 第十八章 契約之變更及終止

### 18.1 契約之變更

#### 18.1.1 修約之前提

本契約如有下列情形之一者雙方得協議辦理契約變更修約：

1. 基於公共利益考量，依本契約繼續履行或處置有礙公共利益者。
2. 發生不可抗力、除外情事或情事變更等情事致依本契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
3. 本契約載明之變更、修約事項。
4. 其他為履行契約之必要者或經雙方合意者。

#### 18.1.2 修約程序

任一方於收受對方提送修約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，視為修約契約變更不成立，應依本契約第十七章爭議約定辦理。

#### 18.1.3 其他

1. 契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。
2. 乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。但經甲方同意者不在此限。
3. 契約變更，非經甲方及乙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

### 18.2 契約終止之事由

#### 18.2.1 雙方合意終止

於契約期間內甲乙雙方得合意終止本契約。

#### 18.2.2 可歸責於乙方之事由而終止契約

甲方依本契約第 16.4.4 條、第 5.3.3 條之規定終止本契約時。

#### 18.2.3 非可歸責乙方之事由而終止契約

因不可抗力或除外情事發生致乙方依契約繼續履行反不符公共利益者，甲方得終止契約。

### 18.3 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項通知他方：

- 18.3.1 契約終止事由。
- 18.3.2 終止契約之表示及終止之日期。
- 18.3.3 通知終止一方擬採取之適當措施。
- 18.3.4 契約終止之效力

### 18.4 契約終止之效力

18.4.1 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：

- 1. 除本契約另有約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。
- 2. 契約終止部分(如有)附屬事業之經營權利併同終止。
- 3. 地上建物及設施除經甲方同意無償移轉為國有或經乙方取得地上物(設施)所有權及本契約標的合法使用權源外，乙方取得之地上權一律終止，乙方應塗銷地上權登記，並拆除騰空地上物返還土地予甲方。

18.4.2 雙方合意終止之效力

雙方就有關之權利義務關係，應另行議定之。

18.4.3 因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

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。如不足清償者，甲方得另行請求乙方給付。雙方應依本契約第十四章規定辦理資產返還及移轉。

18.4.4 因不可抗力及除外情事事件而終止契約之效力



1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，返還乙方留存之履約保證金之全部。
2. 由雙方協議就下述事項擇一辦理：
  - (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之請求權外，不得向甲方主張任何權利。
  - (2) 繼續興建或營運本案。興建期由甲方依乙方「工程費用」扣除甲方不可抗力、除外情事事件受損部分實際支出之重建費用(即全部重建費用扣除保險給付)之餘額予乙方。營運期甲方應依鑑價機構就乙方資產不可抗力、除外情事事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值之鑑價結果，扣除保險給付之餘額予乙方。
3. 除前款甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，雙方應依本契約十四章規定辦理資產之返還與移轉。

## 第十九章 其他條款

### 19.1 公證

甲乙雙方應就本契約有關租金、權利金、違約金、使用補償金、遲延利息給付及契約期間屆滿，應返還契約標的而未返還者，乙方均同意不經訴訟程序逕受強制執行等辦理公證，並就公證書上記載得逕為強制執行。公證費用，由乙方負擔。

### 19.2 契約之修定或補充

本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力事件之發生或因政策、法令、情事變更致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者，經雙方同意後得修正或補充之。本契約之修正或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

### 19.3 智慧財產權及保密義務

#### 19.3.1 智財權物件之使用

甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本案投資、興建與營運而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟、技術或資料等(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 1 份送交甲方備查。當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用。

#### 19.3.2 保密義務

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

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

#### 19.3.3 員工及他人之保密義務

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。

#### 19.3.4 乙方之賠償責任

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犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損失，包括但不限於甲方敗訴所需給付之訴訟費用、賠償金額、律師費、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。

### 19.4 通知與文件之送達

#### 19.4.1 通知送達

1. 通知送達除本契約另有訂定者外，應送達本契約當事人或融資機構之通知、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。
2. 除經事前通知地址變更者外，甲乙雙方之地址應以下列記載為準。

甲方地址：830201 高雄市鳳山區光復路二段132號後棟3樓

乙方地址：

#### 19.4.2 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依本契約第19.4.1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，即生送達之效力。

### 19.5 準據法

本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜應以中華民國法令為準據法。

### 19.6 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

### 19.7 保有權利

任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

### 19.8 契約份數

本契約壹式 13 份，計正本 4 份、副本 9 份。由雙方各執正本 1 份，副本 3 份，國有財產署南區分署執正本 1 份、副本 3 份及法院公證處(或民間之公證人)執正本 1 份。

立約人：

甲 方： 高雄市政府海洋局

代 表 人： 局 長

地 址： 830201 高雄市鳳山區光復路二段 132 號後棟 3 樓

乙 方： 00 公司

代 表 人：

統 一 編 號：

地 址：

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

附件 1：營運績效評估辦法

## 營運績效評估辦法

## 營運績效評估辦法

### 第一條 評估目的

本辦法係依促進民間參與公共建設法第 54 條第 3 項及依「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案投資契約」7.9 條規定，經甲方與乙方雙方同意，定期依本辦法，以評定乙方之營運績效。

### 第二條 營運績效評估辦理時間與週期

甲方應自乙方正式開始營運之日起，每年度辦理營運績效評估一次為原則。甲方應於乙方將上年度財務報表提送甲方後兩個月內召開「營運績效評估委員會」，辦理乙方上年度營運績效之評估。每次評估作業應於「營運績效評估委員會」召開後兩個月內辦理完成。

### 第三條 營運績效評估方法

- (一) 甲方為辦理本案之營運績效評估作業，應於開始營運之日起 6 個月內成立評估委員會，應設委員 7 至 11 人，由甲方自政府機關人員、專家學者中遴選組成。
- (二) 甲方得委請專業中立單位進行本案營運績效初步評鑑，其初步評鑑結果應提送評估委員會複評。
- (三) 甲方自「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案」開始營運日之次一年度起，於每年 8 月底以前辦理前一年度（自 1 月 1 日至 12 月 31 日止）之營運績效評估乙次。
- (四) 甲方應於評估委員會召開前 30 日前以書面通知乙方。乙方應於每年 6 月 30 日前，將欲評估之營運績效說明書、經合格會計師查核簽證之財務報表，以及該年度之「年度營運計畫」（如該年度無此文件，可免附）等文件提送予甲方或甲方指定之各委員。

(五) 營運績效說明書內容包含但不限於：

1. 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
2. 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。
3. 各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
4. 前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義時，甲方應以書面通知乙方限期補件或補正，逾期未補件或補正時，應以原提年度營運績效說明書進行績效評定。

(六) 乙方應於評估委員會召開時，提出簡報，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，乙方應充分配合。

(七) 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當日，辦理實地查訪或勘察，作為績效評估之參考，乙方應充分配合、妥為安排相關事宜並指派專人進行現場引導及說明。

(八) 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：

1. 除去個別委員評定結果，重計評定結果。
2. 辦理複評。
3. 複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。

(九) 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 75 分以上者為及格。各評估項目經委員評分之總計分數未達 75 分者，評估委員會應載明具體事實及理

由。評估委員會應提出建議改善事項，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 75 分者，甲方得命乙方限期改善。

1. 乙方於本契約期限屆滿前 3 年，如營運期間之營運績效評分為 75 分以上者達 30 次以上，且無連續二年 70 分以下時，始評定為「營運績效良好」，乙方得檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，優先向甲方申請繼續定約 1 次，其期間以 10 年為限。
2. 乙方申請優先定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容。倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於本契約期間屆滿前 1 年雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約權，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。未向甲方提出申請，視為放棄優先定約權。

(十) 倘評估分數未達 75 分者，除應限期改善外，並於三個月內再辦理改善情形查核，衍生之費用由乙方負擔。

#### **第四條 營運績效評估項目及費用負擔**

營運績效評估項目包括經營管理效率、使用者滿意度或客訴情形、設施維護情形、環保及安全衛生、公共關係維持、契約履行執行狀況、下年度營運及財務計畫編製等，各項目評估準則分配詳附表 1 所示。辦理營運績效評估所需費用，由甲方負擔。

#### **第五條 評定結果之爭議處理**

乙方如對評估委員會之評估結果如有疑義，應於收受甲方之評估結果後 15 日內以書面向甲方申請釋疑，甲方應將乙方申請釋疑文件提送評估委



員會再行評估，經評估委員會再行評估後仍維持原結果者，甲方始得依本辦法第 3 條第 10 款為限期改善之通知。

#### **第六條 營運績效評估之其他事宜**

本辦法實施之細部方案，俟評估委員會組成時再行研擬並提送該委員會審議通過後實施。

【評鑑說明】

1. 為落實營運期間之監督及管理工作，甲方將對乙方之營運績效進行考核及評估工作。
2. 由營運績效評估委員會評鑑乙方績效（亦得委請專業中立單位進行初步評鑑），一年評鑑一次為原則，評鑑表詳附表 1 所示。

附表 1：營運績效評鑑表

項次	評估項目	評估指標	配分
一	經營管理效率	1.年度營運收支狀況 2.財務報表 3.營運費率之訂定及調整 4.員工專業能力 5.遊艇停泊率、設施使用率及出租率	15
二	使用者滿意度或客訴情形	1.員工服務態度 2. 申訴管道建立情形及處理情形(包括重複客訴情形、客訴案件及後續追蹤處理情形、客訴率及其與前一年度比較之客訴率改善情形) 3.使用者滿意度	15
三	設施維護情形	1.環境維護及清潔情形及其紀錄 2.公共安全檢查紀錄 3.安全監控及通報計畫之執行情形 4.資產保養維護紀錄 5.資產重增置計畫及執行情形	15
四	環保及安全衛生	1.安全維護計畫及執行情形 2.環境清潔設施維護計畫及執行情形 3. 廢棄物清運及處理計畫及執行情形	15
五	公共關係維持	1. 政策配合度 2. 各項活動之舉辦情形(包括但不限於遊艇娛樂及海洋教育推廣活動) 3. 睦鄰及回饋事項辦理情形 4.其他承諾事項辦理情形	15
六	契約履行執行狀況	1.契約履行執行狀況 2.乙方對於履約管理之配合情形 3.受評年度違法及違約狀況 4.前次缺失及違約情事之改善情形	20

		5.土地租金與權利金繳交情形	
七	下年度營運及財務計畫編製	1. 預定行銷計畫及活動辦理計畫 2. 預定投資計畫 3. 提高設施使用率及出租率之相關計畫及預定目標 4. 費率調整計畫 5. 下年度財務計畫(含營運收支之估算基礎、預估稅後損益及純益率)	5
總分			100

註：1. 不可歸責於乙方者，應列屬符合項目。

2. 本表甲方得視現況需求調整。

評鑑人：\_\_\_\_\_ 乙方代表：\_\_\_\_\_

中華民國

年

月

日

附件 2：設定地上權契約

# 高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案

國有非公用土地設定地上權契約書

立契約書人 甲方：財政部國有財產署南區分署

乙方：

立約人財政部國有財產署南區分署（以下稱甲方）為○○公司（以下簡稱乙方）興建營運高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案（以下簡稱本案），茲依乙方與高雄市政府海洋局簽立之「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案投資契約」（下稱「投資契約」）第 5.1.4 條約定，就本案所需用地之國有非公用土地地上權設定事宜訂立「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案」國有非公用土地設定地上權契約書（以下簡稱，設定地上權契約），並約定下列條款，以資共同遵守：

#### 第一條 設定地上權標的

設定地上權土地標示及面積（亦即「地上權標的」）：

序號	標示	地號	面積(m <sup>2</sup> )
1	高雄市茄萣區興達段	52-3	5,278.93
2	高雄市茄萣區興達段	53-3	45.28
3	高雄市茄萣區興達段	58	428.41
4	高雄市茄萣區興達段	59	6,461.96
5	高雄市茄萣區興達段	60	11,118.52
6	高雄市茄萣區興達段	99	1,978.84
7	高雄市茄萣區興達段	99-1	4,033.87
8	高雄市茄萣區興達段	100	279.71
9	高雄市茄萣區興達段	100-1	7.70
10	高雄市茄萣區興達段	101	1,666.07
11	高雄市茄萣區興達段	101-5	2,270.99
12	高雄市茄萣區興達段	101-7	1.50
13	高雄市茄萣區興達段	102	278.16
14	高雄市茄萣區興達段	102-1	7.48
15	高雄市茄萣區興達段	108	10,935.07
16	高雄市茄萣區興達段	109	10,923.94
17	高雄市茄萣區興達段	104	1,882.57
18	高雄市茄萣區興達段	105	84.24
19	高雄市茄萣區興達段	106	2,863.14
20	高雄市茄萣區興達段	107	2,976.55

前項地上權標的標示及面積，以訂立本契約當時，地政機關土地登記謄本所載為準。

## 第二條 地上權存續期間

地上權存續期間，自投資契約簽訂時起算，共計 50 年。

前項地上權存續期間，除投資契約另有規定外，乙方不得以任何理由要求延長。

## 第三條 設定目的及使用限制

設定目的：建築房屋。

使用限制：

- (一) 乙方應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。
- (二) 乙方不得以地上權標的申請容積移轉。
- (三) 乙方應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。
- (四) 依本契約設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經甲方同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- (五) 地上興建之地上建物不得作住宅使用。
- (六) 乙方不得將地上權標的出租或出借供他人建築使用。乙方將地上權標的或地上物出租或出借供他人為非建築使用者，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

## 第四條 地上權權利金及其給付方法

甲乙雙方同意以投資契約所載之權利金為其權利價值，並據以辦理地上權之登記。甲方已收取之權利金，乙方不得以任何理由請求甲方返還。

## 第五條 地租之給付數額及給付方式

地上權標的地租於簽約日起算，乙方除簽約當年度之地租應於本契約簽

訂之日繳付外，其以後年度（自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止）之年地租，乙方應於每年 1 月底繳付，逾期繳納以違約論；如契約期滿或終止，其當年度土地使用期間不滿 1 年者，依當年使用期間按日曆天比例計算。

前項年地租之計算方式如下：

(一)興建期間：按當期之申報地價百分之一計收。(意即:隨申報地價調整)

(二)營運期間：按當期申報地價百分之一，加計簽約當期申報地價百分之二計收。(意即:其中百分之一隨申報地價調整，餘百分之二以簽約當期申報地價為計算基礎，不隨申報地價調整)

(三)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。

本基地如因更正、分割、重測、重劃或判決等原因致標示有變更時，應自變更登記之次月起，重新計算地租。

#### 第六條 地上權設定登記

本契約簽訂之日起一個月內，甲乙雙方應會同辦理公證，並向主管地政機關申請辦理地上權設定登記。登記事項有應補正者，甲、乙方應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。

前項設定登記應於土地登記簿登載下列約定事項：

(一)設定目的：本契約第 3 條第 1 項。

(二)使用限制：本契約第 3 條第 2 項。

(三)讓與或設定抵押權限制欄：

1. 地上權、地上物所有權轉讓之限制：

(1) 乙方將其所有之地上權或地上權及地上物之全部轉讓第三人，須向甲方提出書面申請徵得甲方同意，並符合下列各款規定：

A. 辦理轉讓後之地上權人或地上權人及地上建物所有權人之登記名義人限為一名且為公司組織。

B. 受讓人承諾繼受本契約之各項權利義務。

C. 受讓人承諾投資契約期間屆滿或提前終止者，地上建物及設

施除經甲方同意無償移轉為國有或經高雄市政府取得地上物(設施)所有權及本契約標的合法使用權源外，自行拆除地上物。

(2) 前開轉讓，應於辦妥地上權設定登記並先辦妥地上建物第一次登記及預告登記後辦理；無地上建物，應於辦妥地上權設定登記後辦理。

(3) 乙方合併時，應於合併原因事實發生之日起 1 個月內向甲方申請換約，並向主管地政機關辦理地上權及地上建物移轉登記。

2. 他項權利設定之限制，悉依投資契約辦理。

(四)其他登記事項欄：

地上權因投資契約期間屆滿或提前終止者，甲方應通知乙方於期間屆滿或終止契約之次日起 1 個月內辦理下列事項：

(1) 地上建物及設施除經甲方同意無償移轉為國有或經高雄市政府取得地上物(設施)所有權及本契約標的合法使用權源外，應拆除騰空地上物，返還地上權標的。

(2) 備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷登記，並無條件遷離。

(3) 點交地上權標的予甲方，點交時如有第三人占用，乙方應負責解決排除之。在未點交甲方前，乙方仍應妥為看管維護，如因怠於看管維護致生損害時，應負賠償責任。

#### 第八條 建物第一次登記

乙方於地上權設定登記後，於地上興建建築改良物（以下簡稱「地上建物」）時，應依法申請建築執照，於領取建物之使用執照之次日起 6 個月內辦理地上建物所有權第一次登記時，應會同甲方連件向登記機關辦理預告登記，並以中華民國(甲方)為權利人，及將各項工程竣工圖全份送甲方及高雄市政府海洋局。

#### 第九條 預告登記

依前條辦理預告登記內容：

(一) 未經預告登記請求權人書面同意，不得轉讓、信託、設定抵



押權或他項權利。

- (二) 投資契約期間屆滿或提前終止時，地上建物及設施除經甲方同意無償移轉為國有或經高雄市政府取得地上物(設施)所有權及本契約標的合法使用權源外，悉依甲方通知，拆除騰空地上物，返還土地。

#### 第九條 稅費負擔

本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔外，餘均由乙方負擔。

有關本契約衍生之登記規費及其他各項費用（包括但不限於地上權設定登記、地上建物第一次登記、公證費用、變更登記或將來之登記費用、公證費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用等），全部由乙方負擔。前2項之稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，經甲方通知之日起五日內，乙方均應付清。

#### 第十條 逾期繳付地租之懲罰性違約金

乙方逾期繳付地租時，應依下列標準加收懲罰性違約金：

- (一) 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 1%。但逾期 2 日以內繳納者，免予加收懲罰性違約金。
- (二) 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。
- (三) 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。
- (四) 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，最高以欠額之 30% 為限。

#### 第十一條-終止後之法律關係

自投資契約期間屆滿或提前終止之次日起，至地上物依投資契約規定處理完成並點交之日止，乙方應按土地當期公告地價年息 10% 計算使用補償金，並應依原約定地租 2 倍之金額計算懲罰性違約金，給付予甲方。甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

#### 第十二條其他特約條款

甲乙雙方同意本契約應作為投資契約之附件，並據以辦理設定登記。

地上權設定登記後，雙方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，雙方應通知他方，並記載於「變更記事」欄。必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。

本契約之第 1 條、第 4 條及第 5 條所載事項如有變更時，甲方應於「變更記事」欄內記載，並通知乙方。

本契約如有未盡事宜，應依中華民國法令規定辦理。

本契約內容有疑義時由甲方本於誠信原則解釋之。

### 第十三條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

### 第十四條 契約生效

本契約為投資契約之附件，本契約未規定者，悉依投資契約規定辦理。

### 第十五條 契約份數

本契約壹式 13 份，計正本 4 份、副本 9 份。由雙方各執正本 1 份，副本 3 份，高雄市政府海洋局執正本 1 份、副本 3 份及法院公證處(或民間之公證人)執正本 1 份。

## 立契約書人

甲 方：財政部國有財產署南區分署

法定代理人：分署長 黃莉莉

地 址：高雄市新興區中正三路 25 號 18 樓

電 話：(07)2293670

乙 方：

身分證統一編號：  
(或法人統一編號)

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 110 年 月 日

變 更 記 事

(本欄由招標機關填寫)

項次	日期	內容	記事專用章

附件 2-1：土地登記謄本、地籍圖謄本

附件 3：用地租賃契約

高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案  
用地租賃契約

# 高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案

## 用地租賃契約(草案)

前言：

立約人(以下簡稱甲方)與○○公司(以下簡稱乙方)為「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案」(以下簡稱本案)，雙方業於民國○○年○○月○○日簽訂「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案投資契約」(以下簡稱「投資契約」)在案。茲依「投資契約」第 10.4 條約定，就本案興建暨營運所需土地之租賃事宜訂立本契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

### 第 1 條 租賃標的

- 1.1 甲方同意將「投資契約」內所示之高雄市茄萣區興達段 95-1、95-2、96、97、125 等地號土地，出租予乙方，作為興建暨營運本計畫之用。
- 1.2 出租土地之標示及面積，悉依地政機關所登記之資料為準。如有更正、分割、重測或重劃等原因致標示或面積有所變更時，亦同。

### 第 2 條 租賃契約存續期間

租賃契約存續期間為本契約簽訂之日起，至「投資契約」期間屆滿日止。但「投資契約」終止時，本契約之效力隨同終止，甲方無須另行通知。

### 第 3 條 租金

- 3.1 乙方應於甲方通知後依約定期限繳交本案租金。
- 3.2 本契約之土地租金計算則依「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」。
- 3.3 乙方繳付租金之方式，得選擇以現金或以甲方為受款人之金融機構所簽發即期本票或支票，或匯入甲方所指定之帳戶內。
- 3.4 本契約租金之原訂數額或出租面積於租金繳付日期後有變動或增減者，得於原訂數額或面積調整日起重新計算租金，並於下一次繳付租金時檢討租金差額予以補繳或扣抵計算。

3.5 租賃期間不足 1 年者，依存續期間按日占該年之比例計算之。

3.6 乙方逾期繳付地租時，應依下列標準加收懲罰性違約金：

- (一) 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 1%。但逾期 2 日以內繳納者，免予加收懲罰性違約金。
- (二) 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。
- (三) 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。
- (四) 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，最高以欠額之 30% 為限。

#### **第 4 條 基地出租、出借供他人建築使用之限制**

乙方不得將本基地出租或出借供他人建築使用。但經甲方同意者，不在此限。

#### **第 5 條 租賃權轉讓、出租(借)及設定負擔之限制**

乙方依本契約取得租賃權後，其使用、收益等權利之行使，除依本契約規定外，並應依相關法令規定辦理。非經甲方同意，不得轉讓、出租或設定負擔。

#### **第 6 條 租賃標的之返還**

本契約期限屆滿或期前終止時，乙方應於甲方指定期限內，除去第三人占用並將租賃標的返還甲方。

本契約期限屆滿或期前終止時，至租賃標的返還甲方止，乙方應按土地當期公告地價年息 10% 計算使用補償金，並依原約定地租 2 倍之金額計算懲罰性違約金，給付予甲方。甲方如有其他損害，並得請求乙方賠償之。

#### **第 7 條 違約**

乙方違反本契約約定，甲方得視為「投資契約」約定之「一般違約」處理之。

#### **第 8 條 其他**

本契約未約定者，悉依投資契約及促參法相關規定辦理。

#### **第 9 條 契約份數**

本契約正本乙式參份，甲、乙雙方及財政部國有財產署各執乙份為憑，副本 6 份，甲方執 4 份，乙方執 2 份。

甲 方：  
代 表 人：  
地 址：

乙 方：  
代 表 人：  
統 一 編 號：  
地 址：

中 華 民 國 年 月 日



#### 附件 4：協調委員會之成立及組織章程

高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案  
協調委員會組織章程

- 第一條 本章程依「高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 案投資契約」第 17.2.2 條之規定，由高雄市政府海洋局（以下簡稱「甲方」）及 OO 公司（以下簡稱「乙方」）訂定之。
- 第二條 高雄市興達漁港修造船區暨海洋遊憩設施民間自提 BOT 計畫協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：
- 一、契約（包含相關文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
  - 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
  - 三、爭議事項提付仲裁之決定。
  - 四、甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 第三條 本委員會視甲乙雙方協調事項提案後成立。
- 一、雙方各選任 2 人，餘 3 名委員則由雙方共同推選之，召集人則由委員互選之，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。雙方所選任或推舉之委員，不得由契約當事人或其重要股東、轉投資公司、僱傭關係等利害關係人擔任。
  - 二、不同協調事項提案之協調委員，得為不同人選。
  - 三、各該協調事項決議後，協調委員即完成該次協調任務。
- 第四條 本委員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，得就其他委員中指定其職務代理人。
- 第六條 委員應親自出席會議，因故不能出席時，得以書面委任他人代理之。代理人以受 1 人之委任為限。
- 第七條 本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員

過半數之同意始得決議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。

第八條 本委員會開會時，甲乙雙方得列席參加。本委員會並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費。其費用由甲乙雙方共同平均負擔。

第九條 本委員會視協調之需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

第十條 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。

第十一條 本委員會委員均為無給職，但得依規定支給審查費、出席費及交通費。

第十二條 除第八條、第九條規定外，因協調所需之經費由本委員會決議之。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

第十三條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。

第十四條 利益迴避

一、協調委員會應公正、客觀處理爭議事件。

二、協調委員會委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

三、前項所稱使用人，包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

四、第2項所稱利害關係，指：

1、委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益。

2、委員與當事人及其使用人間現有或協調委員會成立之日起3

年內曾有僱傭、委任或代理關係。

五、前3項規定，於雙方依第三條推薦、選任委員時，適用之。

六、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，向協調委員會提出，協調委員會應於10日內作成決定。

七、前項決定，如涉有應迴避，致推薦或選任人數不足時，應補足之。

第十五條 本章程自民國 年 月 日生效。

#### 章程訂定人

甲 方： 高雄市政府海洋局 (印章)

代 表 人： 局 長 (印章)

地 址： 830201 高雄市鳳山區光復路二段132號後棟3樓

乙 方： 00 公司 (印章)

代 表 人： 董 事 長 (印章)

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日