

新北市猴硐煤礦博物園區館舍增建、 改建、修建、營運及移轉(ROT)案

投資契約

(草案)

新北市政府觀光旅遊局

中華民國 114 年 12 月

目錄

前言.....	1
第 1 章 總則	2
1.1 契約範圍、契約文件及其效力	2
1.2 名詞定義及契約解釋	3
第 2 章 契約期間	5
2.1 契約期間	5
2.2 增建、改建及修建期	5
2.3 營運期	5
第 3 章 增建、改建、修建及營運權限.....	6
3.1 增建、改建、修建及營運權限	6
第 4 章 工作範圍	7
4.1 乙方工作範圍	7
4.2 工作範圍之變更	7
4.3 投資金額認列	7
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 乙方承諾及協助事項	10
5.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償	13
第 6 章 甲方協助事項	15
6.1 增建、改建、修建期間臨時用地取得或使用	15
6.2 管線遷移	15
6.3 相關單位協調	15
6.4 證照許可協助申請	15
6.5 資料協助提供	15
6.6 使用空間調整之同意	15
6.7 重大天然災害復舊貸款	16
6.8 保固維修之協助	16
6.9 其他事項之協助	16

6.10	協助事項未成就之效果.....	16
第 7 章	營運資產交付之範圍及方式	17
7.1	用地、建物及設施取得.....	17
7.2	用地、建物及設施調查.....	17
7.3	應交付用地、建物及設施範圍	17
7.4	用地、建物及設施點交方式	18
7.5	乙方點收用地、建物及設施	18
7.6	資產使用	18
第 8 章	增建、改建、修建規劃設計與裝修施工	20
8.1	基本原則	20
8.2	增建、改建、修建工作.....	21
8.3	裝修計畫書.....	22
8.4	增建、改建、修建期間.....	22
8.5	施工	23
8.6	監督、查核與管理	23
8.7	設計、施工責任之負擔.....	24
8.8	施工紀錄與文件	25
8.9	完工報告之交付	25
第 9 章	營運	27
9.1	營運開始	27
9.2	編列營運資產清冊	27
9.3	營運期間乙方應遵守事項	28
9.4	乙方營運責任.....	29
9.5	乙方與第三人間權利義務.....	30
9.6	營運資產維護管理	30
9.7	相關政府許可之取得	31
9.8	使用者申訴處理	31
9.9	甲方之查核.....	31
9.10	對一般民眾使用本案委託營運範圍之限制	32
9.11	促參識別標誌設置	32
第 10 章	費率及費率變更	33
10.1	費率訂定	33
10.2	費率變更	33

第 11 章	租金、權利金與其他費用之計算與繳納	34
11.1	土地租金	34
11.2	權利金	34
11.3	相關稅捐及費用負擔	36
第 12 章	財務事項	37
12.1	自有資金及權益(淨值)比例	37
12.2	專案公司持股比例要求及相關限制	37
12.3	獨立設帳	38
12.4	經營管理報表及財務報表提送	38
12.5	財務檢查權	39
12.6	公司組織變動通知	39
12.7	乙方所有之營運資產處分	39
第 13 章	稽核及工程控管	40
13.1	保全契約	40
13.2	品質管理	40
13.3	履約管理會議	40
13.4	協力廠商之更換	40
13.5	資產堪用度之維持	40
第 14 章	契約屆滿時之歸還及移轉	41
14.1	歸還及移轉標的	41
14.2	歸還及移轉程序	41
14.3	移轉條件及計價	42
14.4	歸還及移轉時及歸還及移轉後之權利義務	42
14.5	乙方未依約歸還資產之處理	43
第 15 章	契約屆滿前之歸還及移轉	44
15.1	歸還及移轉發生原因	44
15.2	歸還及移轉標的	44
15.3	歸還及移轉程序	44
15.4	移轉價金之計價與給付	44
15.5	歸還及移轉時及歸還及移轉後權利義務	45
第 16 章	履約保證	46
16.1	履約保證金期間	46
16.2	履約保證金內容與額度	46

16.3	履約保證方式	46
16.4	履約保證金之押提	47
16.5	履約保證之修改	47
16.6	履約保證金之解除	47
第 17 章	保險	48
17.1	保險計畫	48
17.2	保險範圍及種類	48
17.3	保險金額	49
17.4	受益人	49
17.5	保險給付	49
17.6	保險費用	49
17.7	保險契約之通知及更改	50
17.8	保險契約移轉	50
17.9	保險事故之通知	50
17.10	乙方未依約定投保之責任	50
17.11	保險效力之延長	50
第 18 章	營運績效評定機制及營運期間屆滿優先定約	52
18.1	營運績效評估會組成及運作方式	52
18.2	優先定約	52
第 19 章	缺失及違約責任	54
19.1	乙方之缺失	54
19.2	乙方缺失之處理	54
19.3	乙方之違約	54
19.4	乙方違約之處理	56
19.5	強制接管營運	58
第 20 章	契約定期檢討、變更及終止	59
20.1	契約定期檢討	59
20.2	契約變更	59
20.3	契約終止事由	59
20.4	契約終止通知	60
20.5	契約終止效力	60
20.6	雙方合意終止效力	60
20.7	因可歸責乙方事由終止效力	60

20.8	因政策變更，乙方繼續履行不符公共利益，甲方終止之效力	61
20.9	因可歸責甲方事由終止之效力	61
20.10	因不可抗力或除外情事發生而終止效力	62
20.11	契約終止後之有效條款	62
第 21 章	不可抗力與除外情事	63
21.1	不可抗力情事	63
21.2	除外情事	63
21.3	通知及認定程序	63
21.4	認定後效果	64
21.5	損害之減輕	65
21.6	恢復措施	65
21.7	未受影響部分仍依約履行	65
21.8	終止契約	65
第 22 章	爭議處理	66
22.1	爭議處理程序	66
22.2	以書面合意提付仲裁	66
22.3	管轄法院	67
22.4	爭議處理期間履約事項處理原則	67
第 23 章	其他條款	68
23.1	契約修訂或補充	68
23.2	智慧財產權使用	68
23.3	保密條款	68
23.4	通知與文件送達	69
23.5	準據法	69
23.6	契約條款可分性	69
23.7	保有權利	69
23.8	契約權利義務之繼受	69
23.9	契約份數	70

附件 1	71
本案委託範圍(含義務維護範圍)基本資料	71
附件 2	78
增建、改建、修建及營運基本需求書	78
第 一 章 前言	80
第 二 章 計畫概述	81
第 三 章 設計需求及裝修施工	83
第 四 章 營運管理需求	86
附件 3 租賃契約	90
附件 4 協調會組織章程	95
附件 5 營運績效評定作業辦法	99

新北市猴硐煤礦博物園區館舍增建、改建、修建及營運 移轉(ROT)案 投資契約

立契約書人：

執行機關：新北市政府觀光旅遊局(以下簡稱「甲方」)

民間機構：○○○○股份有限公司(以下簡稱「乙方」)

前言

新北市瑞芳區猴硐地區曾為台灣煤礦最大產區，現已轉型為猴硐煤礦博物園區。為體現猴硐煤礦博物園區獨特性及文化魅力，本計畫期藉由民間參與之投資與經營，引進民間專業能力與經營效率，增進園區整體的空間活化與利用、以及帶動地方經濟與觀光效益。

甲乙雙方除應遵守中華民國相關法令規定外，並同意以契約方式明定甲乙雙方之權利義務，爰議定本「新北市猴硐煤礦博物園區館舍增建、改建、修建及營運移轉案投資契約」(以下簡稱「本契約」)如後，以供甲乙雙方確實履行。

本契約為私法契約，本契約約定未盡之事宜者，悉依促參法及民法相關法規處理，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第 22 章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下之條款：

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：本案之增建、改建、修建、營運及移轉歸還。

1.1.2 契約文件

本契約之範圍，包括下列所有文件。甲乙雙方於簽定本契約前所有之一切決議、合意、協議、共識及瞭解等，倘未明訂於本契約內者，均不得作為本契約之一部：

1. 本契約本文及其附件(包含修改或補充)。
2. 申請須知及其附件(包含補充規定及釋疑書面說明)。
3. 乙方提出且經甲方核定之投資執行計畫書。
4. 乙方於本案甄審程序中所提出或簽署之澄清、切結或承諾文件。
5. 其他經甲乙雙方書面同意列入本契約文件者。

1.1.3 前開文件，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。

1.1.4 契約文件效力規定

1. 第 1.1.2 條所定契約文件均為本契約之一部分，其適用之優先順序依本契約第 1.1.2 條所列文件先後順序定之。但本契約第 1.1.2 條所列文件若為複數且內容有不一致之情形者，訂定在後之文件效力優於訂定在先之文件。如訂定時間相同，則大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
2. 本契約各條款效力以其內容約定為準，各條款標題不影響其

內容。

1.2 名詞定義及契約解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 促參法：指民國 89 年 2 月 9 日總統(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之修正條文。
2. 本契約：指新北市猴硐煤礦博物園區館舍增建、改建、修建及營運移轉案投資契約。
3. 本案：指新北市猴硐煤礦博物園區館舍增建、改建、修建及營運移轉案。
4. 申請須知：指經甲方公告之「新北市猴硐煤礦博物園區館舍增建、改建、修建、營運及移轉案」申請須知及其附件。
5. 投資執行計畫書：指依據投資計畫書、本計畫甄審會決議及議約結果修正後，所提出經甲方核定之執行計畫書，以為乙方增建、改建、修建及營運本計畫依據，並作為本契約之附件。
6. 營運資產：指乙方依本契約自甲方取得之權利及甲方以現況點交予乙方之資產及其附屬設施、設備，以及乙方因經營本案另行購置、裝修之必要資產及設備，並均載明於營運資產清冊者。
7. 簽約日：雙方完成本契約簽署之日期。
8. 點交日：甲方將營運資產依據本契約第 7.4.2 完成點交予乙方之日期。

9. 營運日：乙方依據本契約第 2.3.1 條約定取得甲方書面同意進入營運期之日。
10. 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
11. 工作小組：指依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 13 條所成立之組織。
- 1.2.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
- 1.2.3 本契約中同時有中英文版本(例如工程技術規範)，其中英文文意不一致時，除契約另有約定者外，以中文為準。
- 1.2.4 契約文件所載之日期，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日均予計入。
- 1.2.5 契約文件所載之幣值，除契約另有約定外，皆為新臺幣。
- 1.2.6 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. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

第2章 契約期間

2.1 契約期間

- 2.1.1 本案委託增建、改建、修建及營運期間，自完成點交日起算 10 年。

2.2 增建、改建及修建期

- 2.2.1 乙方應於甲方完成點交後之 14 個月內，完成本契約、附件 2 增建、改建、修建及營運基本需求書、及投資執行計畫書所定之增建、改建、修建及裝修等相關工程，並應取得相關合格證明與許可後，以書面向甲方通知完工。
- 2.2.2 本計畫已由甲方依文化資產保存法之相關規定，辦理因應計畫，乙方應遵循之，惟如因乙方進駐改變因應計畫核准內容，則需由乙方自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用及責任。並據此辦理裝修計畫。

2.3 營運期

- 2.3.1 本契約營運標的無試營運。乙方應於第 2.2 條約定期限完成各營運標的之增建、改建、修建工程，經甲方確認後，該營運標的進入營運期；各營運標的可分別進入營運期；乙方如提前完成各別營運標的裝修工程，經甲方書面同意後，該營運標的得提前進入營運期。
- 2.3.2 乙方應自行營運，非經甲方書面同意，不得委託他人營運或將履約責任轉讓予第三人。若經由甲方同意後，乙方應將與第三人契約簽訂後 30 天提送甲方備查，其修訂、變更時亦同。
- 2.3.3 乙方與第三人契約不得與本案相關契約有所牴觸，且契約期間不得超過本案相關契約之存續期間，並應遵守本案相關契約及相關法令之規定。

第3章 增建、改建、修建及營運權限

3.1 增建、改建、修建及營運權限

乙方於本契約期間內，享有下列權利：

1. 就甲方提供本契約第 4 章所定之委託營運範圍及營運資產，乙方得增建、改建、修建及營運管理收益。
2. 其他依本契約約定之權利。

第4章 工作範圍

4.1 乙方工作範圍

- 4.1.1 委託增建、改建、修建及營運範圍(以下簡稱委託營運範圍)，詳依附件 1 所示。
- 4.1.2 乙方應於第 2.2 條約定期限完成附件 2 之第 3 章所定軟、硬體設備購置安裝、設計裝修施工、櫃位設置等一切工作。
- 4.1.3 乙方應於本案營運期間依附件 2 第 4 章辦理一切營運管理及營運資產維護。
- 4.1.4 其餘與本計畫增建、改建、修建及營運有關者，包含本計畫之設計、增建、改建、修建、修繕、裝修或其他提升效能或價值之行為、營運資產之管理維護及維修等。

4.2 工作範圍之變更

- 4.2.1 本契約簽定後，甲方基於政策變更、公共利益之考量或公共業務之需要，必須變更乙方工作範圍時，乙方應配合辦理，甲方並應與乙方就變更後之權利義務進行協議。如協議不成，則依本契約第 22 章爭議處理約定辦理。
- 4.2.2 本契約所定委託營運範圍鄰近之土地或建物，與委託營運範圍具整體開發及營運效益者，得由雙方就包括但不限於範圍界線、雙方權利義務關係、費用分擔、收益分配等事宜另行協議後，納入本契約之工作範圍。該範圍新增之投資金額，不得認列為本契約第 4.3 條之最低期初投資金額。

4.3 投資金額認列

- 4.3.1 乙方應於本案全部營運標的開始營運後 6 個月以前投入不得低於新臺幣 4,000 萬元(未稅)之金額(若投資執行計畫書所載金額

較高者，則以其記載金額為準)為本案最低期初投資金額，如乙方未能於上開規定時間完成期初投資者，應於期限前以書面向甲方敘明理由，並提出差額部分之後續投資計畫，經甲方書面同意後展延。如乙方未取得甲方同意展延，或未於所同意展延之期限前完成，甲方得以第 19.3 條及 19.4 條違約辦理。

- 4.3.2 乙方應依投資執行計畫書記載投資項目，並於本案開始營運後 1 年內完成製作投資明細表並檢附相關證明文件(包括但不限於發票等支付憑證之影本、帳簿文件等)予甲方審定，並登記於資產清冊，其中裝修部分或附著於建物之營運資產依民法附合規定由甲方無償取得所有權，其他營運資產設施設備由甲方於契約期間屆滿或終止後，無償取得所有權並列為應移轉予甲方之營運資產。

第5章 雙方聲明與承諾事項

5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使本案之增建、改建、修建及營運順利成功，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之立場，甲乙雙方應儘可能以協商、協調、履約爭議調解方式解決爭議，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訂之一切義務。
- 5.2.2 本契約之簽署及履行，並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。
- 5.2.3 甲方依本契約應為之核准、同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

5.3 乙方聲明事項

- 5.3.1 乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他任何內部章則與法令規定；並同意概括承受本案最優申請人於本案甄審及議約階段之所有權利義務並聲明其因執行本案所提送之所有文件皆為真實。
- 5.3.2 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或乙方違反與第三人現存契約之情事。
- 5.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經其他任何第三人之同意或許可。
- 5.3.4 本契約簽訂時，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。

- 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，乙方及其負責人並無任何違法情事或重大司法案件繫屬於法院、檢察署、調查機關或金融檢查機關，以致如受不利裁判或處分時，對其營運管理本案或財務狀況產生重大不利之影響。
- 5.3.7 乙方依我國法令、主辦機關相關規定，得經營本契約所訂委託營運管理項目，以及履行本契約所定一切義務。
- 5.3.8 乙方誠實提供關於本案之資料與文件，並無偽造或變造之情事。
- 5.3.9 乙方應自行判斷、瞭解、預測並評估規劃執行本案既存之政策法令環境、公共政策、政府行政及計畫、委託營運範圍、法令內容及其解釋之執行，爾後不得以任何理由就此對甲方提出任何請求、主張或抗辯。

5.4 甲方承諾事項

- 5.4.1 甲方承諾點交營運標的予乙方，實際點交日期由甲方通知。
- 5.4.2 甲方承諾交付點交資產清冊、及委託營運標的之相關圖說及操作手冊。
- 5.4.3 甲方於契約期間同意乙方之協力廠商進駐現場進行裝修施工。
- 5.4.4 甲方承諾於簽訂本契約後 7 日內指定一專責窗口，協助民間機構於本計畫相關之業務溝通及行政協調事項。

5.5 乙方承諾及協助事項

- 5.5.1 乙方承諾依本契約之約定及其他相關法令之規定，以善良管理人之注意義務，營運管理甲方交付之委託營運範圍及營運資產，並負擔其更換、保養、修繕、維護等費用。

- 5.5.2 乙方進行營運標的裝修施工時，除遵守相關法令規定外，承諾配合甲方營繕工程相關規定辦理。
- 5.5.3 乙方承諾非經甲方書面同意，乙方不得移轉或處分本契約之全部或一部分，亦不得將本契約之權利、義務或乙方對甲方之請求權移轉、處分及設定負擔。
- 5.5.4 乙方承諾於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，以達成本計畫後續營運需求。
- 5.5.5 乙方承諾依本契約增建、改建、修建營運本計畫所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。
- 5.5.6 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，因增建、改建、修建及營運本計畫所生權利義務，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(包括但不限於律師費用、會計師費用及其他可能費用)。
- 5.5.7 乙方承諾將完成本計畫而與第三人簽訂之增建、改建、修建工程契約、裝修工程契約、設備供應契約、智慧財產權讓與或授權契約等類此重要契約，及其他與本計畫有關之委託經營或設備採購契約之副本(不包括契約價金，惟甲方要求提供時，乙方不得拒絕)，提送甲方備查。其他乙方與第三人所訂定之契約，甲方認為有必要時，亦同。該等契約如有修改或變更，乙方應主動將其副本交予甲方。
- 5.5.8 乙方承諾於前項契約中約定以下條款：

1. 除甲方事前或事後另有書面同意者外，本契約一部或全部終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。
 2. 就工程承攬契約、裝修工程契約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。
- 5.5.9 乙方承諾在辦理本計畫增建、改建、修建營運時，均符合相關法令規定。
- 5.5.10 乙方承諾於本計畫施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全，概由乙方負責。因設計施工或管理不當，致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。
- 5.5.11 乙方承諾就附件 2 所定範圍為義務維護管理，負責相關清潔維護工作，並負擔因此所生之所有費用。
- 5.5.12 乙方承諾於契約期間若聘任專職或計時人員，聘用總人數 10% 以上應聘用設籍新北市瑞芳區之居民。
- 5.5.13 乙方就本契約之履行，應依資通安全管理法相關規定辦理，並包含以下內容：
1. 訂定資通安全維護計畫。
 2. 訂定資通安全事件通報及應變機制，包含資通安全事件之認定、資通安全事件通報與處理流程及資通安全事件復原措施等。
 3. 定期辦理資通安全事件演練，包含資通安全事件災後復原測試、資通安全入侵測試等。
- 5.5.14 乙方承諾就本契約之履行，不從事任何違反國家安全法及相關法令之行為。

- 5.5.15 乙方承諾依本契約取得之委託營運範圍及營運資產，應限於作為辦理本案之使用，除經甲方書面同意者外，不得將其全部或一部轉讓、出租、出借或設定負擔予他人。
- 5.5.16 乙方承諾委託營運範圍應開放提供一般民眾運使用，不得就其一部或全部或特定時段月租或長期之排他壟斷性使用。
- 5.5.17 乙方承諾設立單一聯絡窗口，作為雙方行文往來、交涉所有與本案有關之業務溝通。
- 5.5.18 乙方承諾本案之增建、改建、修建及營運管理，均符合相關法令之規定，如違反相關法令之規定，致甲方遭受處分或損害時，乙方應負擔相關費用。
- 5.5.19 乙方充分瞭解甲方為監督、審查、核定、核准、備查乙方所提文件時，可能要求乙方再行補充、修正、變更及調整等，並應配合辦理。乙方應自行評估甲方為監督、審查、核定、核准、備查所需時間，並納入本案增建、改建、修建及營運規劃時程之考量。
- 5.5.20 乙方不得對契約甲方人員或其他投標人要求、期約、收受或給予賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益。乙方委託之協力廠商亦同。前述行為經判決有罪確定者，甲方得終止或解除契約，並沒收履約保證金。
- 5.5.21 其他承諾、回饋事項
1. 乙方於投資計畫書、甄審會及議約程序中所提出之承諾、回饋事項其具體執行方法應列為本契約之一部分。
 2. 甲方如因相關行銷需求(包括但不限於社群經營、新聞稿、競賽等)乙方須無償提供、借用，相關資料或硬體設備(包括但不限於圖面、照片、影音、3D模型、實體模型等)。

5.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償

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

第6章 甲方協助事項

6.1 增建、改建、修建期間臨時用地取得或使用

甲方將就乙方於增建、改建、修建期間除本案委託營運範圍以外所需臨時用地之用地取得或使用等事項，依相關法令提供必要之協助。

6.2 管線遷移

甲方將就乙方於施工中所需管線臨時遷移、永久遷移、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續，及與各管線單位就管線遷移等事項，依相關法令提供必要之協助。

6.3 相關單位協調

本案有關之用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備及地區排水防洪工程申請，甲方將協助乙方協調相關單位辦理。

6.4 證照許可協助申請

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，得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，惟乙方自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

6.5 資料協助提供

甲方同意協助乙方取得本案委託營運範圍內既有管線之現況、土地權屬資料等相關資料，供乙方增建、改建、修建及營運規劃參考，惟取得資料所需一切費用由乙方負擔。

6.6 使用空間調整之同意

乙方開始營運後，如認為甲方點交資產有調整委託範圍或使用空間之需要，在符合原空間使用目的、相關法令及無危害建築結構安全之虞者，應於報經甲方書面同意後為之。

6.7 重大天然災害復舊貸款

乙方在營運期間因天然災變而受重大損害時，甲方得依促參法第 35 條，應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

6.8 保固維修之協助

本案委託營運範圍內甲方點交資產，於契約期間，如甲方與該等設施廠商仍訂有保固契約，且屬該等廠商應負之保固責任者，甲方協助依乙方要求協調該等廠商提供保固維修。

6.9 其他事項之協助

因法規規定致乙方履行困難時，經乙方書面請求，由甲方召集相關權責單位協助。

6.10 協助事項未成就之效果

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，進而對甲方為任何賠償、補償之主張或減免自己於本契約之義務或責任。

第7章 營運資產交付之範圍及方式

7.1 用地、建物及設施取得

- 7.1.1 本案用地、建物及設施，由甲方負責提供。
- 7.1.2 雙方於簽訂本契約時，並應同時簽訂租賃契約(附件 3)。
- 7.1.3 乙方應配合就租賃契約辦理公證，公證費用由乙方負擔。雙方同意公證書應載明逕受強制執行事項：
 - 1. 權利金、土地租金、違約金給付。
 - 2. 契約提前解除、中止或屆滿時，租賃土地之歸還。

7.2 用地、建物及設施調查

- 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、建物及設施交付前，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、建物及設施範圍

- 7.3.1 甲方交付之本案用地、建物及設施範圍如附件 1 所示。
- 7.3.2 甲方交付本計畫用地、建物及設施面積以土地及建物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、建物及設施如有任何權利瑕疵，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、建物及設施應達足使乙方進場裝修施工狀態。

7.3.5 乙方如有使用甲方交付本案用地、建物及設施範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用。

7.3.6 為辦理本案而需拆除本案用地地上物時，經甲方事前書面同意後，由乙方負責拆除清理，並負擔相關費用。拆除地上物如產生廢料、廢鋼筋等可用資源，乙方辦理變賣所得價款，支付拆除相關費用後，如有剩餘，應繳交予甲方。

7.4 用地、建物及設施點交方式

7.4.1 甲方點交予乙方之資產，應依第 9.2 條於資產清冊區分為「必須歸還」及「非必須歸還」兩類。

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及建物登記謄本、地籍圖及資產清冊辦理用地、建物及設施點交，經雙方確認無誤後，由乙方簽收。

7.4.3 資產現況如有瑕疵或故障，雙方應於資產清冊中註明，但不得影響點交程序。

7.5 乙方點收用地、建物及設施

7.5.1 乙方未依第 7.4 條配合甲方辦理現場點交者，即屬點收遲延，如因可歸責於乙方事由致點收遲延達 10 日時，甲方得終止本契約。

7.5.2 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。

7.5.3 甲方交付本案用地、建物及設施予乙方後，乙方應依本契約約定盡善良管理人責任，予以保管維護並排除他人占用，如致甲方受有損害者，乙方應負損害賠償責任。

7.6 資產使用

乙方應依本契約約定及相關法令規定，使用本案用地、建物及設施。若前揭約定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 22 章爭議處理之約定處理。

第8章 增建、改建、修建規劃設計與裝修施工

8.1 基本原則

- 8.1.1 整修工程應遵守「文化資產保存法」、「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」、「建築法」、「建築物室內裝修管理辦法」、「消防法」及職業安全衛生管理、環保法系、本案再利用及因應計畫及投資執行計畫書等相關規定。
- 8.1.2 本計畫已由甲方依文化資產保存法之相關規定，辦理因應計畫，民間機構應遵循之，惟如因民間機構進駐需要改變因應計畫核准內容，則需由民間機構自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用及責任。
- 8.1.3 民間機構針對本案歷史建築部分之裝修施工計畫(含規劃設計圖說、消防安全措施等)，應先提送執行機關同意後，由民間機構負責自行依文化資產保存法等相關法令規定取得相關證照及使用許可。
- 8.1.4 乙方應遵守本契約附件 2 及相關法令之要求事項、規定、審核、及備查流程，據以辦理。甲方得自行或指派履約管理機構監督乙方。
- 8.1.5 本案增建、改建、修建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理、或委由顧問機構、協力廠商、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方對乙方所為之任何同意、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，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。
- 8.1.6 乙方應自行負擔本案增建、改建、修建規劃設計與裝修施工之全部費用，不得向甲方要求分攤費用、補助或補償。

- 8.1.7 乙方之增建、改建、修建規劃設計與裝修施工，必須達到本契約附件 2 及相關設計準則及要求。

8.2 增建、改建、修建工作

- 8.2.1 乙方得就甲方依本契約第 7.3 條約定交付之委託營運範圍進行規劃、設計、增建、改建、修建及裝修施工工作。
- 8.2.2 除經甲方事前書面同意外，乙方應以經甲方核定之投資執行計畫書為本案增建、改建、修建工作之依據。
- 8.2.3 乙方因經營本案空間之需要變更建築設計及增添、改修設備與裝潢，或加設自來水、電力、電信、電訊、網路、瓦斯、消防、空調等設備，或其他固定與非固定設施等之裝修，除依本契約第 8.2.2 條辦理外，並應在不危及建築物樑柱等結構系統與安全之原則下，依相關法令規定檢討及辦理本案有關使用執照變更相關事宜。因上述事宜衍生之各項費用，均由乙方全額負擔。
- 8.2.4 乙方並應依「建築物室內裝修管理辦法」規定，擬妥相關申請審核圖說等資料，於裝修施工前取得新北市政府主管建築機關審核圖說合格之文件。倘涉及消防安全設計變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得消防主管機關審核合格之文件。裝修完成後，應取得室內裝修合格證明，以及完成必要執照或許可文件申領。
- 8.2.5 增建、改建、修建工程如有涉及變更樑柱等結構系統與水電設備，經甲方認定有危及建築物安全之虞者，甲方得不予同意辦理，乙方應無條件調整投資執行計畫書。甲方審查乙方提送相關書圖文件並不解除乙方依法應擔負之相關責任。
- 8.2.6 乙方之增建、改建、修建工程設計，應遵守中華民國所有法令、計畫、規範、標準及本契約之相關約定，並對設計成果負法律及

契約責任。

8.3 裝修計畫書

8.3.1 乙方應於甲方核定投資執行計畫書起 60 日內，依甲方核定之投資執行計畫書為本案裝修工程之依據，提送裝修計畫書，其內容包括但不限於下列事項：

1. 工作組織與架構(含緊急連絡人聯繫方式、監造執掌分配)。
2. 裝修進度規劃(含規劃、設計、施工及各式審核進度)。
3. 成本規劃(包含預算及現金流量編制)。
4. 裝修規劃。
5. 設計及整建裝修工作之分包計畫。
6. 工程品質管理計畫。

8.3.2 乙方如須變更第 8.3.1 條之裝修計畫書，須報經甲方同意後，始得為之。

8.4 增建、改建、修建期間

8.4.1 本案之增建、改建、修建期間，依第 2.2 條約定辦理。

8.4.2 前條期限包括規劃、設計、施工、申請變更使用執照、建築物室內裝修合格證明及取得消防安全設備合格證明、申請營業許可等政府部門審查、核准及文件核發時間。

8.4.3 乙方無法依本契約第 8.4.1 條約定期限完工及完成使用執照申請或建築物室內裝修竣工查驗及驗收等，且未能於營運開始日開始營運者，應以書面敘明理由，報經甲方同意後，始得展延。如乙方未取得甲方同意展延，或未於所同意展延之期限內開始營

運，甲方得依本契約第 19 章缺失及違約責任相關規定辦理。前開經甲方同意展延增建、改建、修建期間者，契約期間仍依本契約第 2.1 條約定，不得以此為延長之理由。

8.5 施工

- 8.5.1 乙方應於開工日 2 週前提送施工管理計畫予甲方備查。
- 8.5.2 乙方應自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對其施工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。
- 8.5.3 乙方如有依法令規定於完成開工前之應辦事項，包括但不限於：職業安全衛生查檢申報、動火申請、施工中消防防護計畫等，應逕向主管機關申請，並應函送甲方備查。
- 8.5.4 乙方應自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對其施工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。
- 8.5.5 乙方施工時，應避免妨礙交通、占用道路或通道、損害公私財物、污染環境或妨礙安寧，如有違反致甲方或第三人受有損害時，由乙方負責賠償。

8.6 監督、查核與管理

- 8.6.1 為確保本案增建、改建、修建工程進度與品質，乙方應配合甲方、甲方之上級機關、目的事業主管機關、行政院財政部推動促參司等相關機關之查核或督導，並依相關法令提出必要文件。

- 8.6.2 甲方得隨時為監督、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，提供相關之計算資料及文件。
- 8.6.3 經查驗確認乙方之設計有明顯疏失或不符本契約約定、投資執行計畫書及施工計畫書之要求時，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。
- 8.6.4 於施工階段，甲方、甲方之上級機關、目的事業主管機關等如發現乙方工程品質不符本契約之約定，乙方應依甲方之指示限期改正。
- 8.6.5 乙方應遵守「性別平等教育法」、「性別工作平等法」及「性騷擾防治法」等相關規定等，其負責人或主管有義務告知其人員並要求其遵守。
- 8.6.6 乙方於履約期間涉及智慧財產權時，其有關之智慧財產權益，概由乙方依照有關法令規定處理，其費用由乙方負擔。
- 8.6.7 依行政院政策要求，乙方不得使用危害國家資安之產品(如大陸廠牌軟體、硬體及服務)。

8.7 設計、施工責任之負擔

- 8.7.1 乙方依本契約所為工程之規劃、設計與施工，應由乙方辦理並全權負責。甲方對於上述規劃、設計與施工所為之任何同意、核准、備查、監督、查驗、建議或提供之參考資料，並不免除乙方依本契約應負之任何義務與責任。乙方不得據此向甲方提出任何補助、補償或賠償之請求，亦不得據此作為拒絕履行本契約之抗辯。
- 8.7.2 乙方應於營運前應依建築法、消防法及其他相關法令向權責主管機關依法申辦、取得核准或許可相關證明文件，並自行負擔相

關費用，乙方於取得變更使用執照及其他必要證照、合格文件後，始得開始營運，變更時亦同。

- 8.7.3 乙方應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧，並於契約期間應負睦鄰之責，遇有抗爭事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

8.8 施工紀錄與文件

於本契約存續期間內，乙方應妥善保存所有施工紀錄與文件。甲方或其指定之第三人得隨時請求乙方提供相關文件、資料及圖表，或至現場勘查及詢問有關人員，若發現有任何施工不當或違約情事，甲方得限期要求改善。乙方應備置所有文件，於甲方要求時提供副本予甲方。

8.9 完工報告之交付

- 8.9.1 乙方應於本契約第 9.1 條約定之營運開始日起 30 日內，將下列資料送請甲方備查；如有修正、更新者，應於修正、更新後 30 日內，送請甲方備查：

1. 提送本案全區(包含增建、改建、修建區域及未增建、改建、修建區域)之竣工圖與電腦圖檔(檔案格式至少應包括但不限於 DWG 及 PDF 檔)各 1 式 2 份。
2. 提送新增或完成維修各項設施之操作及維護說明文件各 1 式 2 份。
3. 增建、改建、修建工程施工前後具日期之照片、工程材料品質文件、工程經費明細表、原始單據或發票影本。
4. 前項工程經費明細表、原始單據或發票影本等資料，於提交甲方前應經會計師簽證確認。
5. 因辦理本案而申領之執照、許可核准文件及相關書、圖、表、

簿、冊等文件各 1 式 2 份。

8.9.2 乙方應將第 8.9.1 條所定資料之智慧財產權，無償且永久授權甲方使用。

第9章 營運

9.1 營運開始

- 9.1.1 乙方應於正式營運前 60 日內，依據本契約及投資執行計畫書，提送營運執行計畫書(草案)，並經甲方同意後，作為乙方營運執行之依據。
- 9.1.2 乙方應依第 2.2 條約定期限完成營運標的之裝修工程，經甲方確認後，該營運標的進入營運期。乙方如提前完成裝修工程，經甲方書面同意後得提前進入營運期。
- 9.1.3 乙方應於甲方點交停車場後即開始營運。
- 9.1.4 乙方應依營運執行計畫書之規劃營運。除本契約另有約定外，未經甲方書面同意前，乙方不得擅自關閉部分或全部營業區域。乙方如有維修或其他必要，應取得甲方書面同意，乙方暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，仍應繳付租金及權利金。但為維護安全有緊急維修之必要者不在此限，惟應立即通知甲方。

9.2 編列營運資產清冊

- 9.2.1 乙方應於營運標的全數開始營運之翌日起 30 日內，編列營運資產清冊，並送甲方同意。
- 9.2.2 營運資產清冊之編列，應依第 9.2.3 條營運資產分類、及行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載資產項目，及註明建築物、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)，並檢附相關保證書與使用說明書。

9.2.3 營運資產之分類

1. 甲方點交：區分為「必須歸還」及「非必須歸還」：

(1) 「必須歸還」類，指乙方於營運期間屆滿、終止或契約解除時，應歸還予甲方者。

(2) 「非必須歸還」類，指前項以外之資產。

2. 乙方完成或購置：為乙方辦理本計畫增建、改建、修建及營運所完成或購置之地上物、各項設施、設備及備品等資產。

9.2.4 前項營運資產，乙方應註明使用現況及維修狀況，於每年 6 月 30 日前，將前一年度最新營運資產清冊送交甲方備查。

9.2.5 甲方得每年實施營運資產盤點一次。

9.3 營運期間乙方應遵守事項

9.3.1 乙方應依本契約附件 2 營運管理及維護本案委託營運範圍內之建築物、設機及設備等營運資產，並隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。

9.3.2 乙方如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由乙方負賠償責任。

9.3.3 為維護本計畫機械、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計畫。

9.3.4 為營運本計畫，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。

9.3.5 乙方應於符合法令前提下經營餐廳及停車場或其他經甲方同意

之事業。

- 9.3.6 乙方應自行營運，非經甲方書面同意，不得委託他人營運或將履約責任轉讓予第三人。若經由甲方同意後，乙方應將與第三人契約簽訂後 30 天提送甲方備查，其修訂、變更時亦同。
- 9.3.7 乙方與第三人之契約應約定，除依本契約第 11.2.2.2 規定經甲方同意外，相關廠商所開立之發票或收據，應以乙方名義為之。且就相關營運事項，不得拒絕甲方之監督或檢查。
- 9.3.8 乙方不得因委託他人營運而減免本契約應盡之義務。
- 9.3.9 乙方應配合甲方辦理觀光活動或公務使用空間需求，每年應至少提供 24 天供甲方無償使用委託營運範圍(甲方無償使用場地包括佈置、彩排、預演及撤場之前置作業天數，使用不滿 4 小時者以 0.5 日計算，4 小時以上以 1 日計算)，甲方應於空間使用前 14 日通知乙方。
- 9.3.10 乙方應於每年 11 月 30 日前提送次年度之營運管理計畫，內容至少應包含年度預定之營運策略、預算編製基礎、財務預測、次年度可能之投資及設施設備重置與改善計畫以及當年度營運績效評估後之調整或改善計畫。
- 9.3.11 乙方應於每年 6 月 30 日前提送前一年度營運狀況、收費費率、相關設施管理維護措施、主要股東持有股份比例、經合格之會計師事務所查核簽證之財務報告書或專案查核報告等資料，提送甲方備查。

9.4 乙方營運責任

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

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增建、改建、修建及營運本計畫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 乙方應依本契約附件 2 之要求執行營運資產之維護管理。

9.6.2 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。

9.6.3 乙方應對本案營運資產作定期維護與保養，並負責管理及維護公共安全責任。

9.6.4 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。

9.6.5 甲方點交之營運資產維護管理

1. 「必須歸還」資產

(1) 除另有約定外，資產毀損滅失、不堪使用或失竊者，乙方應報請甲方辦理報廢後，自行購置相同或以不低於原財物原有功能之新品替代，並於 30 日內更新營運資產清冊及通知甲方張貼甲方之資產標籤。

(2) 乙方對於本項營運資產僅具有使用管理權。

(3) 乙方應於營運期間屆滿、終止或本契約解除時，將本項營

運資產依現況歸還甲方。

2. 「非必須歸還」資產

前點以外資產，乙方依營運需求購置新品替代者，替代品所有權屬於乙方。

9.7 相關政府許可之取得

乙方應自行負責取得辦理本計畫應通過各項政府許可。

9.8 使用者申訴處理

乙方對於使用者申訴意見，應建立適當處理管道。

9.9 甲方之查核

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

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

9.9.3 乙方應依據本契約及附件 2 對本案設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。

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

9.9.5 履約管理機構之監督與職務

1. 為確保乙方之規劃、設計、增建、改建、修建及營運能達到本契約書之功能、品質、成效及安全，甲方得委由履約管理機構執行本計畫增建、改建、修建期及營運期之查核、管理工作，

並定期或不定期提出報告及結果證明文件，以協助甲方督導管理本案進度及乙方。

2. 甲方或其委託之履約管理機構，有權對乙方及其承包商進行之工程，依本契約約定及營運管理所需為必要之監督及稽核，乙方應配合協助，提供相關之資料及文件，並適時執行必要之測試。甲方及其上級機關之查核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，乙方不得拒絕。
3. 甲方委託履約管理機構對乙方及其承包方辦理監督及稽核者，就履約管理機構之監督及稽核意見，乙方應依甲方指示限期改正。

9.10 對一般民眾使用本案委託營運範圍之限制

乙方不得以不合理收費機制排除一般民眾使用本案委託營運範圍之餐廳及停車場。

9.11 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 費率及費率變更

10.1 費率訂定

10.1.1 乙方應於營運執行計畫就本案委託營運範圍之各種門票及停車費率，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報經甲方同意後實施，修改時亦同。

10.1.2 乙方營運所提供之商品及服務得參酌市場行情及所提供之內容與品質，自行訂定費率標準，惟費率標準應符合本契約附件 2 之要求。

10.2 費率變更

10.2.1 契約期間，乙方如擬調整門票與停車費率之收費標準者，應於提報年度營運計畫書時一併提出予甲方，並具體說明調整理由，經甲方審查同意後始得辦理。

第11章 租金、權利金與其他費用之計算與繳納

11.1 土地租金

11.1.1 本計畫案土地租金係每年按當期公告地價百分之三，計收本計畫委託範圍用地之土地租金(未含營業稅)。首期按該年剩餘日數之比例計算土地租金(未含營業稅)。第二年度起，應於每年 5 月 31 日前繳納該年度土地租金。契約存續期間不足一年者，依實際使用日數佔該年之比例計算繳納土地租金。

11.1.2 本計畫土地租金需依法繳納營業稅，乙方應將土地租金及營業稅一併外加繳納予甲方。

11.1.3 土地租金其餘相關事項依附件 3 租賃契約約定辦理。

11.2 權利金

11.2.1 固定權利金

1. 固定權利金每年總額新臺幣 50 萬元整，乙方應自本案點交日當年度起逐年繳納。
2. 契約營運首年未滿 1 年者，由甲方按實際營運日數依比例計收，乙方應於收受甲方繳納通知後 30 天內繳納；第 2 年(含)以後，乙方應於當年 1 月 31 日前繳納。
3. 最後 1 年之固定權利金，以當年 1 月 1 日起至契約期間屆滿日之營運天數比例計收，於該年 1 月 31 日前繳納；於契約期間屆滿前即終止時，乙方應會同甲方辦理結算，金額若有短少，乙方應於甲方所定期限內補足之；若有餘額，由甲方扣抵乙方因本契約所生應給付予甲方之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或甲方為乙方代墊之費用後，無息退還乙方。

11.2.2 變動權利金

1. 民間機構應自本案正式營運日起計收變動權利金，並於次年起每年 6 月 30 日前，全額繳交前一年度之變動權利金。正式營運日首年及末年計收變動權利金之營業收入按營業月份佔全年比例調整，營業月份不足一個月者按 1 個月計算。末年之變動權利金應於契約期間屆滿日或終止日後 30 日內繳交。計收級距及算式如表 11-1。

表 11- 1 計收變動權利金之營業收入級距表及算式

級距	計收變動權利金之營業收入級距	變動權利金繳交百分比	應繳變動權利金計算說明
1	營業收入 5,000 萬元以下(含)	1%	營業收入 x1%
2	營業收入逾 5,000 萬元且 6,000 萬元以下(含)	2%	$[(\text{營業收入}-5,000 \text{ 萬元}) \times 2\%] + (5,000 \text{ 萬元} \times 1\%)$
3	營業收入逾 6,000 萬元	3%	$[(\text{營業收入}-6,000 \text{ 萬元}) \times 3\%] + (1,000 \text{ 萬元} \times 2\%) + (5,000 \text{ 萬元} \times 1\%)$

2. 本案委託營運範圍中之附屬設施(餐飲、零售附屬設施)，民間機構得自行經營、委託或出租予第三人經營，所有銷售物品均應以民間機構名義開立發票或收據，並計入民間機構計收變動權利金之營業收入。民間機構委託或出租附屬設施予第三人經營，如情況特殊，無法以民間機構名義開立發票或收據時，應事先經得執行機關同意，並依下列優先順序擇一計收變動權利金之營業收入：

- (1) 民間機構應使第三人申設獨立稅籍開立發票，並將第三人申報之「營業人銷售額與稅額申報書 (401 或 403) 」所載銷售額之總額，作為計收變動權利金之營

業收入計算變動權利金，惟民間機構對第三人之租金收入則不予計入民間機構計收變動權利金之營業收入。

(2) 以民間機構對第三人之租金收入，計入民間機構計收變動權利金之營業收入計算變動權利金。

3. 本條變動權利金如依法須繳納營業稅，民間機構應外加營業稅後一併繳付。

4. 乙方未依契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應依照當時中央銀行公布「五大銀行平均基準利率」2 倍計算遲延利息(營業稅另計)給付予甲方作為違約金，甲方並得依契約違約約定進行處置及辦理履約保證金之扣抵。倘乙方逾期 1 個月仍未給付，甲方得不經催告，逕依契約之約定終止投資契約。

11.2.3 乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納。乙方以匯款方式繳納權利金時應將權利金匯入甲方指定帳戶內。

11.3 相關稅捐及費用負擔

11.3.1 甲方收取之土地租金及權利金，依法須繳納營業稅，乙方應於繳納土地租金及權利金時，一併將其衍生之營業稅繳納予甲方。

11.3.2 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。

11.3.3 本案地價稅與房屋稅由甲方負擔，其餘本案應繳納之稅捐(包括但不限於甲方因收取土地租金應繳納之營業稅、收取權利金應繳納之營業稅、契稅等)均由乙方負擔。

第12章 財務事項

12.1 自有資金及權益(淨值)比例

12.1.1 乙方應全數以自有資金支應本案裝修及期初營運之資金需求，不得以本案辦理專案融資或將本案營運資產設立負擔。

12.1.2 乙方於本案營運期間應維持公司權益(淨值)比率不得為負值。

12.2 專案公司持股比例要求及相關限制

12.2.1 授權代表公司持股比例要求

乙方為專案公司者，乙方設立時之實收資本額不得低於新臺幣 4,000 萬元。乙方應以本案申請時之合作聯盟全部成員為專案公司，且確保授權代表○○公司於契約期間之持有股份比例不低於乙方實收資本額百分之 51；並確保其餘成員○○股份有限公司、○○股份有限公司、○○股份有限公司、○○股份有限公司持股不低於乙方實收資本額百分之 10，且全部成員應認足乙方持股 100%。

12.2.2 股權移轉限制

乙方為專案公司者，非經甲方事前書面同意，於契約第 2.2 條之增建、改建及修建期間，乙方發起人不得將持有乙方之股份移轉予發起人外之第三人。

12.2.3 轉投資

乙方為專案公司者，非經甲方事前書面同意，乙方不得轉投資。

12.2.4 減資

乙方為專案公司者，營運期間乙方如為彌補虧損、帳上現金餘額過多且已完成重大設備投資或依投資執行計畫書之減資規劃，經甲方事前書面同意後，得辦理減資。

12.2.5 合併或分割

乙方為專案公司者，乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割。

12.3 獨立設帳

乙方非專案公司者，應於契約簽訂後 30 日內，就本案營運事務完成獨立部門設置、獨立設帳、設立獨立統一編號(或)稅籍編號，並依法為分支機構之登記，其登記之相關資料，送甲方備查。

12.4 經營管理報表及財務報表提送

12.4.1 乙方為專案公司者，應於每年 6 月 30 日前將前一年底之董(理)監事名冊及經會計師查核簽證之財務報告書(長式報告書)提送甲方。如乙方非專案公司，則應於每年 6 月 30 日前提出其因本案設立之獨立分支機構經執業會計師查核簽證之年度財務報表(含資產負債表、綜合損益表、現金流量表及財務報表附註等)。

12.4.2 乙方應保存其經營本計畫有關之會計帳簿、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。

12.4.3 乙方為專案公司者，需提送公司概况報告書，其內容至少應包括下列事項：

1. 董事、監察人：姓名、性別、國籍或註冊地、主要經(學)歷、目前兼任本公司及其他公司之職務、選(就)任日期、任期、初次選任日期及本人、配偶、未成年子女與利用他人名義持有股份、所具專業知識及獨立性情形。董事、監察人屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例。各該前十名股東屬法人股東者，應註明法人股東名稱及該法人股東持股比例占前十名股東之名稱及其持股比例。

2. 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管：姓名、性別、國籍、主要經(學)歷、選(就)任日期、任期及本人、

配偶、未成年子女與利用他人名義持有股份。

3. 最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形。股權移轉或股權質押相對人為關係人者，應揭露該相對人之姓名、與公司、董事、監察人、持股比例超過百分之十股東之關係及所取得或質押股數。
4. 股本來源：敘明公司最近年度及截至年報刊印日止已發行之股份種類。
5. 股東結構：統計各類股東組合比例。
6. 股權分散情形：敘明公司普通股及特別股股權分散情形，就股東持有股數之多寡分級統計人數及所持股數占已發行之股數之百分比。
7. 主要股東名單：列明股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。

12.5 財務檢查權

甲方得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況。甲方為執行檢查，得通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、財務報表、融資及其他相關文件供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方應全力配合。

12.6 公司組織變動通知

乙方公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 15 日內，通知甲方並檢附相關證明文件。

12.7 乙方所有之營運資產處分

乙方因增建、改建、修建、營運所取得且屬乙方所有之營運資產、設備，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列約定，得向甲方提出並經甲方事前書面同意後，予以轉讓、出租：

1. 於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓；
2. 出租期間，以本契約之期限為限。

第13章 稽核及工程控管

13.1 保全契約

乙方應於與保全公司簽約後 15 日內，將該等契約副本副知甲方。

13.2 品質管理

乙方應依提送裝修計畫書，於其內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。

13.3 履約管理會議

甲方得每季召開履約管理會議，乙方應於會議召開前 14 日提供前一季辦理情形說明文件。必要時，甲方得調整履約管理會議召開頻率，或不定期召開專案會議。

13.4 協力廠商之更換

13.4.1 更換前，乙方應提出具備與原協力廠商相同經驗能力、實績及規模者，且經甲方事前書面同意後始得更換。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。

13.4.2 契約期間，如乙方之協力廠商有施工品質重大違失、發生重大工安事故或其他足認無法勝任協力廠商工作之情事者，甲方得要求乙方更換。乙方提出之更換協力廠商，應具備與原協力廠商相同經驗能力、實績與規模，經甲方事前書面同意後更換之。

13.4.3 協力廠商有公司消滅、清算、破產、重整等類似乙方必須更換協力廠商之情形時，其更換條件需依照第 13.4.1 條辦理。

13.4.4 乙方如於簽訂本契約後新增其他廠商協助履行本案，該廠商之更換無須另徵得甲方同意。

13.5 資產堪用度之維持

甲方得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求乙方改善。

第14章 契約屆滿時之歸還及移轉

14.1 歸還及移轉標的

- 14.1.1 乙方應依第 9.2.3 條第一項約定，歸還甲方點交之必須歸還營運資產。
- 14.1.2 乙方應依第 9.2.3 條第二項約定移轉符合下列情形之現存所有營運資產：
1. 記載於營運資產清冊且應移轉之資產。
 2. 記載於本契約附件 2 或投資執行計畫書之備品，但備品以移轉時剩餘項目及數量為基準，乙方無須補足原營運基本需求書或投資執行計畫書所載數量。
 3. 其他依本契約約定應移轉之資產。
- 14.1.3 營運資產之歸還及移轉應包含關於本契約營運資產之使用或操作有關軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- 14.1.4 契約期間屆滿時，乙方應除去歸還及移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予甲方。
- 14.1.5 本契約第 14.1.2 條移轉標的尚須包含乙方原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或為第三人所有，除經甲方書面同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約期間屆滿時移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。

14.2 歸還及移轉程序

- 14.2.1 乙方應於契約期間屆滿前 24 個月提出資產總檢查計畫。經甲方審查核定後，乙方應依核定之計畫辦理資產總檢查並提送資產總檢查報告，完成資產總檢查所需一切費用由乙方負擔。甲方如認為有早於前項期間辦理資產總檢查之必要時，得通知乙方提前提出資產總檢查計畫。
- 14.2.2 乙方應委託公正獨立第三人擔任檢查機構辦理資產總檢查。
- 14.2.3 甲方核定資產總檢查報告後，應以書面通知乙方依核定結果限期提送資產移轉及歸還計畫。
- 14.2.4 本契約期間屆滿後 30 日內，乙方應依甲方核定之資產移轉及歸還計畫辦理點交作業。乙方之人員並應同時完成撤離。如甲方要求，乙方需派駐人員留守協助甲方。
- 14.2.5 雙方依本契約第 18 章辦理優先定約並簽訂繼續投資契約者，乙方仍應依第 14.2.1 條辦理資產總檢查並提出資產總檢查報告。
- 14.2.6 除本契約另有約定者外，甲乙雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

14.3 移轉條件及計價

- 14.3.1 乙方在營運期間內經雙方議定，或於契約期間營運期間屆滿前 24 個月內所增置、重置，其項目、內容及購入價格並已事前徵得甲方同意之移轉標的，於營運期間屆滿時，為有償移轉。其餘營運資產，除甲乙雙方另有約定外，均為無償移轉。
- 14.3.2 有償移轉資產價金計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限相對折舊價值後未折減餘額為準。甲方應於移轉完成後，以現金一次或加計利息分期給付有償移轉價金予乙方。
- 14.3.3 甲方與乙方為完成移轉標的移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐等，由甲乙雙方各自負擔。

14.4 歸還及移轉時及歸還及移轉後之權利義務

- 14.4.1 本契約第 14.1 條歸還及移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經甲方書面同意保留者，不在此限。
- 14.4.2 乙方應擔保其歸還及移轉標的於歸還及移轉時無權利瑕疵且為正常使用狀況，其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對本契約第 14.1 條歸還及移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。
- 14.4.3 歸還及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同意。
- 14.4.4 乙方應將其所有、持有或占有而未移轉甲方物品，於甲方所定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。如乙方於期限屆滿後一個月內仍未搬離者，視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處理，並向乙方請求處置所生一切費用。但處置如有收益，應與費用抵扣。
- 14.4.5 乙方對歸還及移轉予甲方標的之使用、操作及繼續營運，應依其性質，於必要時，依雙方另行協議之訓練計畫及費用分擔，對甲方或其指定之第三人提供人員訓練。
- 14.4.6 乙方自契約屆滿或終止生效日起至完成歸還或點交止，應負擔委託營運範圍之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、電話、保全及其他所有相關費用。

14.5 乙方未依約歸還資產之處理

- 14.5.1 乙方未依本契約約定歸還、點交委託營運範圍及營運資產或撤離人員者，每逾 1 日處懲罰性違約金 2 萬元整，至其依約履行完畢之日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。
- 14.5.2 乙方如逾期末依本契約約定歸還、點交委託營運範圍及營運資產或撤離人員者，甲方得逕行收回土地及地上物、建築物及各項營運資產，乙方不得異議。

第15章 契約屆滿前之歸還及移轉

15.1 歸還及移轉發生原因

本契約提前終止時，除本契約或法令另有規定外，乙方應將本計畫之歸還及移轉標的歸還及移轉甲方或其指定第三人。

15.2 歸還及移轉標的

歸還及移轉標的如本契約第 14.1 條，如工程尚未完工，並包括增建、改建、修建中工程。

15.3 歸還及移轉程序

15.3.1 乙方須於本契約終止日翌日起 90 日內，將截至終止時之營運資產清冊(含應歸還及移轉資產)提送甲方。

15.3.2 除另有約定外，甲方應於收到乙方營運資產清冊日起 60 日內，與乙方就歸還及移轉程序及期限達成協議或依本契約第 15.4.1 條指定專業鑑價機構。

15.3.3 乙方應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產歸還及移轉參考。

15.4 移轉價金之計價與給付

15.4.1 甲乙雙方應於契約終止後 60 日內合意指定公正之專業鑑價機構就營運資產清冊所列資產進行鑑價，並作成資產鑑價報告。甲乙雙方無法於上述期間內達成合意時，由甲乙雙方各指定一家鑑價機構，再由甲方抽籤決定之。

15.4.2 前項資產鑑價報告之項目，應包含甲方與乙方為完成歸還及移轉標的歸還及移轉程序所發生之全部費用，包含稅捐、規費、代書費等費用之項目及金額。

15.4.3 鑑價之費用，除本契約另有約定外，由甲乙雙方合意分擔比例；甲乙雙方無法合意時，由乙方先行墊付，再依雙方可歸責性分擔費用。

15.4.4 資產價值之計價：

1. 如甲乙雙方合意契約係因可歸責乙方終止者，其資產價值為鑑價金額之百分之 80。非可歸責乙方終止者，其資產價值即為鑑價金額。
2. 如甲乙雙方爭執契約終止之可歸責性認定，則資產價值先以鑑價金額計價，甲乙雙方之負擔比例再依第 22 章相關約定處理。

15.4.5 甲方應於移轉完成後，以現金一次或按照當時臺灣銀行基本放款年利率之利息分期依契約終止效果約定給付價金予乙方。

15.5 歸還及移轉時及歸還及移轉後權利義務

- 15.5.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應除去資產上一切負擔，依資產現狀歸還及移轉予甲方，並讓與對歸還及移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予甲方或甲方指定之第三人。
- 15.5.2 除第 15.5.1 條外，有關雙方於歸還及移轉時及歸還及移轉後之權利義務，依第 14.4.1 條至第 14.4.6 條辦理。
- 15.5.3 因不可抗力事件及除外情事而終止時，相關權利義務由雙方協議定之。
- 15.5.4 本契約提前終止時，乙方應移轉或授權與本案相關之智慧財產權予甲方，包括但不限於關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。如智慧財產權非乙方所有，乙方應依第 23.2.1 條辦理。

第16章 履約保證

16.1 履約保證金期間

乙方履約保證有效期限，應持續至乙方完成本契約資產移轉及歸還、及最後一個營運年度變動權利金完成繳納後 1 個月且無待解決事項止。

16.2 履約保證金內容與額度

16.2.1 乙方應於簽訂本契約之同時提供新臺幣 400 萬元履約保證金，作為對本計畫增建、改建、修建期間履行一切契約責任等保證。

16.2.2 履約保證金如有經甲方依本契約扣除者，乙方須隨時補足。

16.3 履約保證方式

16.3.1 履約保證提供方式

1. 現金，繳納處所為「臺灣銀行板橋分行」；或採轉帳繳納，金融機構為「臺灣銀行板橋分行」，帳號為「93010502700317」，戶名為「新北市政府觀光旅遊局保管金專戶」，本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行為發票人之支票金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀方式繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單等任一方式為之，並以匯款憑證作為履約保證金繳交證明文件。
2. 金融機構簽發之本票或支票，受款人為新北市政府觀光旅遊局。
3. 金融機構之保付支票，受款人為新北市政府觀光旅遊局。
4. 郵政匯票，受款人為新北市政府觀光旅遊局。
5. 政府公債。
6. 設定質權之金融機構定期存款單，且應以「新北市政府觀光

旅遊局」為質權人，金融機構應註明放棄抵銷權。

7. 銀行之書面連帶保證，最短應以 2 年為一期。

16.3.2 經甲方同意，乙方得更新履約保證方式，其有效期間須至少 2 年以上。但乙方依本契約約定首次提供各項履約保證，或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。

16.3.3 乙方應於各履約保證方式有效期間屆滿 60 日前，提供新履約保證。屆期未提供，甲方得依各該保證方式押提取得現金，以該現金續作履約保證至乙方提出新履約保證止。

16.3.4 甲方認為乙方所提供履約保證金保證書之履約保證人，有無法代負履行責任之虞者，乙方應於甲方指定之期間內完成更換。

16.4 履約保證金之押提

乙方依本契約約定應給付違約金或其他損害賠償或費用予甲方，或因乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部或未依本契約約定完成移轉時，甲方得逕行押提履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應給付之金額。除契約全部終止之情形，甲方押提履約保證金後，乙方應立即補足至第 16.2 條所定金額。

16.5 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。

16.6 履約保證金之解除

本契約期間屆滿或契約終止、解除，乙方完成資產歸還及移轉程序及最後一個營運年度變動權利金完成繳納後 1 個月且無待解決事項，甲方無息返還履約保證金之剩餘金額。

第17章 保險

17.1 保險計畫

增建、改建、修建及營運期間內，乙方應自行或確保受託之承包商、供應商、專業顧問對本計畫之增建、改建、修建、營運之資產，向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司購買並維持必要之足額保險。除責任保險外，甲方應為共同被保險人。

17.2 保險範圍及種類

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

17.2.2 增建、改建、修建期間乙方應自行或確保受託之承包商、供應商、專業顧問投保並維持下列保險：

1. 財產綜合保險(至少應含財物滅失險、火險及火險附加險，附加險包括但不限於地震險、颱風險、洪水險等)。
2. 貨物運輸保險。
3. 營造綜合保險(包括營造綜合損失險及第三人意外責任險)。
4. 僱主意外責任險。
5. 工程專業責任險。

17.2.3 營運期間乙方應自行或確保受託之承包商、供應商、專業顧問投保並維持下列保險：

1. 財產綜合保險(至少應含財物滅失險、火險及火險附加險，附加險包括但不限於地震險、颱風險、洪水險及營運中斷險等)。
2. 公共意外責任險(包含人、財務及所有委託營運資產及建物)。

3. 僱主意外責任險。

4. 產品責任險(包含食物中毒)。

17.2.4 除本契約第 17.2.2 條與第 17.2.3 條約定應投保之保險外，乙方應依甲方需求並視實際需要投保及維持其他必要之保險。

17.3 保險金額

17.3.1 除法令明文規定之保險金額外，乙方就委託營運範圍及營運資產投保之財產保險金額，均不得低於上開資產之總帳面價值；另地震保險之賠償限額應為火災保險金額之 100%。

17.3.2 公共意外責任險其最低保險金額如下，如最新相關法令規範高於下列金額時，則應依最新相關法令投保：

1. 每一個人體傷責任：600 萬元。

2. 每一意外事故體傷責任：1 億 2,000 萬元。

3. 每一意外事故財損：600 萬元。

4. 保險期間內之最高賠償金額：2 億 5,200 萬元。

17.3.3 第三人責任保險應依產業通行之標準定其保險金額。

17.3.4 建物由乙方按資產價值加計乙方投資金額投保火險及公共意外責任險。

17.3.5 營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包進度定之。

17.4 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。除責任保險外，以甲方為受益人。

17.5 保險給付

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

17.6 保險費用

保險費用全部由乙方負擔。

17.7 保險契約之通知及更改

17.7.1 乙方依本契約約定投保各類保險，應於簽訂保險契約後 15 日內，提交保險公司所簽發保單正本或副本及收據副本予甲方備查。

17.7.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後內容較原保單為不利，且乙方於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更內容，更改後 15 日內將更改後保單副知甲方。

17.8 保險契約移轉

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

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

17.9 保險事故之通知

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

17.10 乙方未依約定投保之責任

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

17.10.2 乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約約定投保或維持適當之保險，除依本契約第 19 章缺失及違約章約定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

17.11 保險效力之延長

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

第18章 營運績效評定機制及營運期間屆滿優先定約

18.1 營運績效評估會組成及運作方式

- 18.1.1 甲方應成立營運績效評估會辦理營運績效評定，並應每 1 年至少辦理一次營運績效評定。全部營運標的均開始營運後期間未達 1 年者，甲方得免辦理營運績效評定，或併同於次一年辦理營運績效評定。
- 18.1.2 營運績效評定作業之運作辦法詳附件 5 營運績效評定作業辦法。
- 18.1.3 營運績效評估項目及基準如下：
1. 首次營運績效評估項目、基準、配分權重及評定方式及各項目評定準則及其分配詳附件 5 營運績效評定作業辦法。
 2. 甲方得參考前次營運績效評估會就前次評估項目基準及其配分權重建議或本契約約定營運重要事項，與乙方進行檢討，若有修改必要，應於完成修改後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

18.2 優先定約

- 18.2.1 乙方經甲方評定營運績效良好之次數累積達 5 次者，且申請優先定約前之最近 2 次營運績效評定亦達良好時，得依第 18.2.2 條以書面申請優先定約。
- 18.2.2 乙方符合第 18.2.1 條所定營運績效良好者，得於委託營運期間屆滿 18 個月前，向甲方申請優先定約，其期間以 10 年為限，乙方未於上開期限前，向甲方申請優先定約，視為放棄優先定約，甲方得重新辦理招商作業；甲方亦得通知乙方於上述期限內提出優先定約申請。
- 18.2.3 甲方辦理乙方申請優先定約之作業如下：
1. 接獲乙方書面優先定約申請後，甲方應於 30 日內召開確認會議，確認是否有優先定約之必要，並將確認會議結果以

書面通知乙方。

2. 有優先定約之必要者，甲方應於確認會議召開後 90 日內提供乙方基本需求書並限期乙方提出繼續投資計畫書。
3. 乙方應於收受甲方書面通知之翌日起 60 日內，依基本需求書內容提出繼續投資計畫書，供甲方審定及確認繼續營運條件。
4. 甲方得召開審查會，審定乙方繼續投資計畫書及確認繼續營運條件。
5. 甲方應依審查結果與本契約架構與乙方議定繼續投資契約。
6. 議約不成，或是自甲方提出繼續投資契約草案 2 個月內無法完成議約者，或未能於議約完成後 1 個月內完成簽約者，乙方喪失優先定約之權利，甲方得重新辦理招商相關作業。但甲方與乙方已完成議約，僅因行政作業不及於本契約屆滿前完成簽約者，不在此限。
7. 前項但書情形，雙方得辦理契約變更，延長契約期限至完成繼續投資契約簽訂日。
8. 議約完成後，乙方應依審查結果及議約會議紀錄修正繼續投資計畫，經甲方核定後作為繼續投資契約之附件。

18.2.4 甲乙雙方合意議定之繼續投資契約，為本契約屆滿後之新約，乙方仍應依第 14 章約定移轉營運資產予甲方。

第19章 缺失及違約責任

19.1 乙方之缺失

19.1.1 除第 19.3 條所稱違約外，如因可歸責於乙方之事由致乙方之行為如有不符合本契約約定者，均屬缺失。

19.2 乙方缺失之處理

19.2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 缺失具體事實。
2. 改善期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

19.2.2 乙方應於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以一般違約事由處理。

19.2.3 乙方於甲方依第 19.2.1 條書面通知改善期限內完成缺失改善後，如於 1 個月內重複發生同一缺失行為合計達 3 次以上者，甲方得以一般違約事由處理。

19.3 乙方之違約

19.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

1. 乙方未於第 19.2.2 條所定之期限內改善缺失或其缺失改善無效，且情節重大者。
2. 第 19.2.3 條所定之乙方於 1 個月內重複發生同一缺失行為合計達 3 次以上者。
3. 乙方未遵期開始營運或違反投資執行計畫書內容、就權利金、土地租金或建物及設施租金逾期 1 個月仍未繳付或違反相關法令。

4. 乙方未依本契約附件 2 之要求為本案增建、改建、修建或營運，且該事項依附件 2 規範甲方得依違約辦理者。
5. 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。
6. 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。
7. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實。
8. 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。
9. 乙方資金未依財務計畫約定時程到位。
10. 乙方有其他嚴重影響本案增建、改建、修建或營運且情節重大。

19.3.2 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

1. 乙方未於本契約第 19.4.1 條所定之期限內改善一般違約情事或改善無效，且情節重大者。
2. 乙方未依甲方同意之投資執行計畫書、裝修計畫書辦理增建、改建、修建工程。
3. 乙方未於契約期限內完成工程，或施工落後預定進度達 20%以上之施工進度嚴重落後之情事。
4. 乙方擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事。
5. 乙方未依本契約附件 2 之要求為本案增建、改建、修建或營運，且該事項依附件 2 規範甲方得依重大違約辦理者。
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. 乙方擅將依本契約取得之權利為轉讓、出租、設定負擔或

為民事執行之標的。

8. 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。
9. 乙方未經甲方書面同意由陸資任乙方股東。
10. 乙方違反法規之強行或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善者。
11. 乙方違反本契約財務監督之約定，且對本案之財務有嚴重影響。
12. 乙方增建、改建、修建工程品質有重大瑕疵或違反法規，致本契約之目的無法達成，或有嚴重危及公共安全或公共衛生之虞。
13. 乙方營運有違反法規或本契約約定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞。
14. 乙方遭有關政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分。
15. 乙方有其他經甲方認定之違約或違法事由，嚴重影響本契約之履約。

19.4 乙方違約之處理

- 19.4.1 除本契約另有約定外，乙方有第 19.3.1 條所定一般違約情事，甲方應以書面通知乙方定期改善，並得處以新臺幣 1 萬元之違約金。
- 19.4.2 除本契約另有約定外，乙方有第 19.3.2 條重大違約情事時，甲方應以書面通知乙方定期改善，並得依下列方式計罰違約金：
 1. 具有第 19.3.2 條第 2、3 款之重大違約情事者，甲方得處乙方每日新臺幣 1 萬元之逾期違約金，同一事由之違約金上限為新臺幣 20 萬元。
 2. 具有第 19.3.2 條第 2、3 款以外其他重大違約事由者，甲方

得處乙方新臺幣 1 萬元之違約金。如有命定期改善而逾期仍未改善者，逾期一日處乙方新臺幣 1 萬元之違約金，同一事由之違約金上限為新臺幣 20 萬元。

19.4.3 甲方依第 19.4.1 條或第 19.4.2 條要求乙方定期改善時，均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。

19.4.4 乙方違反法令或有發生本契約所定違約情事，於違反行為停止或改善後，其效果仍繼續存在而無法排除者，甲方得視違反情節處以新台幣 1 萬元至 50 萬元之懲罰性違約金。

19.4.5 乙方應依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，按日加計未納違約金總額百分之 1 作為遲延利息，惟不得超過未納違約金總額百分之 20，甲方得自履約保證金中扣抵。

19.4.6 乙方有第 19.3.2 條所定重大違約情事，經甲方依第 19.4.3 條通知乙方定期改善，屆期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及政府有關機關：

1. 中止乙方增建、改建、修建、營運之一部或全部。
2. 終止契約。

相關終止契約處理方式依第 20 章辦理。

19.4.7 甲方依第 19.4.6 條辦理中止乙方增建、改建、修建或營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項：

1. 乙方屆期不改善或改善無效具體事實。

2. 中止增建、改建、修建或營運之日期。
3. 中止增建、改建、修建工程範圍或中止營運業務範圍。
4. 中止增建、改建、修建或營運後，應繼續改善項目、標準及期限。
5. 屆期未完成改善之處理。

19.4.8 甲方依第 19.4.7 條通知乙方中止乙方增建、改建、修建或營運之一部或全部，相關違約情事經乙方改善，並經甲方認定已改善者且乙方確有繼續增建、改建、修建或營運之能力者，甲方應以書面限期令乙方繼續增建、改建、修建或營運。

19.4.9 乙方有第 19.3 條所定違約情事，除經甲方同意外，於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。乙方因甲方同意而暫停履約，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

19.5 強制接管營運

本計畫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，並經中央目的事業主管機關令停止本計畫營運之一部或全部時，甲方得依促參法第 53 條第 2 項及交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法辦理強制接管營運。

第20章 契約定期檢討、變更及終止

20.1 契約定期檢討

自契約簽訂日起 5 年或距前次契約變更已逾 5 年，雙方得檢討本契約是否有變更必要。

20.2 契約變更

20.2.1 除本契約中已載明變更事項外，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 21 章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. 乙方之增建、改建、修建、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。

20.2.2 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日翌日起 90 日內完成，視為契約變更不成立，應依第 22 章辦理。

20.2.3 乙方不得因契約變更通知而延長其履約期限。但經甲方同意者不在此限。

20.2.4 契約變更，非經甲方及乙方合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

20.3 契約終止事由

20.3.1 甲乙雙方於契約期間內，得合意終止本契約。

20.3.2 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 19.3.2 條所定重大違約情事，甲方得依第 19.4.6 條終止本契約。
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 5.6 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 60 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。

20.4 契約終止通知

任一方依第 20.3.2 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(包括租賃契約)表示及終止日期。
3. 通知終止一方擬採取之適當措施。

20.5 契約終止效力

20.5.1 本契約之一部或全部終止時，於終止範圍內，除本契約另有約定外，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。

20.5.2 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。

20.6 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 20.5 條辦理外，並應另行議定有關資產歸還移轉及其他權利義務關係。

20.7 因可歸責乙方事由終止效力

20.7.1 乙方有第 19.3.2 條所定重大違約情事，甲方依第 19.4.6 條終

止本契約，雙方除應依第 20.5 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。

20.7.2 乙方有第 19.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 19.3 條所定違約情事於營運期間終止本契約，有依第 15.4.1 條指定專業鑑價機構必要時，應由乙方負擔鑑價費用。

20.7.3 乙方有第 19.3.2 條所定重大違約情事經甲方依第 19.4.6 條終止本契約，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 15 章約定辦理資產歸還及移轉。

20.8 因政策變更，乙方繼續履行不符公共利益，甲方終止之效力

20.8.1 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 20.5 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，應返還乙方留存履約保證金之全部。

20.8.2 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方得終止本契約，雙方並應依本契約第 15 章約定辦理資產歸還及移轉。

20.8.3 乙方因第 20.8.2 條終止契約所造成之損害，甲方應補償其損失。但所失利益或其他間接或衍生性損害，不予賠償。

20.9 因可歸責甲方事由終止之效力

20.9.1 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 60 日而終止本契約時，除應依第 20.5 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，應返還乙方留存履約保證金之全部。

20.9.2 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 60 日而於增建、改建、修建期間終止本契約，甲方應賠償第 15.4.1 條指定專業鑑價機構所鑑價之乙方「已支出工程經費」及終止本計畫相關契約之一切費用，且由甲方負擔鑑價費用。

20.9.3 因可歸責於甲方之事由終止契約造成乙方之損害，甲方應賠償其損失。但所失利益或其他間接或衍生性損害，不予賠償。

20.9.4 甲方有第 5.4 條所定未能履行承諾事項或違反聲明，經乙方限期要求改善而未改善，且持續超過 60 日，經乙方終止本契約，雙方應依本契約第 15 章約定辦理資產歸還及移轉。

20.10 因不可抗力或除外情事發生而終止效力

20.10.1 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，除應依第 20.5 條辦理外，甲方於扣除乙方依本契約應付違約金或其他債務後，應返還乙方留存履約保證金之全部。

20.10.2 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，由乙方應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，雙方並應依本契約第 15 章約定辦理資產歸還及移轉。。

20.10.3 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約，有依第 15.4.1 條指定專業鑑價機構必要時，應由雙方共同負擔鑑價費用。

20.11 契約終止後之有效條款

本契約下列條款於本契約終止後仍具效力：

1. 本契約第 14 章及第 15 章歸還及移轉之約定。
2. 本契約第 16 章履約保證金之約定。
3. 本契約第 22 章爭議處理之約定。
4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第21章 不可抗力與除外情事

21.1 不可抗力情事

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由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，或重大傳染病。
3. 天災，包括但不限於地震、水災、旱災、海嘯、閃電或任何自然力作用。
4. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛。
5. 於施工過程中，各別營運標的發現依法應保護之古蹟或考古遺址，致對該營運標的工程進行或預定開始營運日產生影響。

21.2 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，致對乙方增建、改建、修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. 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方增建、改建、修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或經濟狀況大幅變動致本計畫不具自償性。
3. 因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與增建、改建、修建工作相關各項執照及許可達 90 日以上。
4. 其他性質上不屬不可抗力之除外情事。

21.3 通知及認定程序

21.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知日翌日起 15 日內，以書面通知他方。

21.3.2 任何一方於收到他方通知後，應即綜合當時情況加以認定。如甲乙雙方無法於 3 個月內達成協議時，應依第 22 章約定辦理。

21.4 認定後效果

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

1. 因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。
2. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受損害，應先以乙方及乙方承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保險優先彌補。
3. 契約期間發生前述不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。
4. 乙方於契約期間內因天然災變受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。
5. 甲方得同意停止增建、改建、修建、營運期間之計算，並得視情節適度延長增建、改建、修建、營運期間。
6. 契約期間發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意調整權利金繳納期限及金額。
7. 其他經雙方同意之措施。

21.4.2 如甲乙雙方無法於 3 個月內達成協議時，應依第 22 章約定辦理。

21.5 損害之減輕

不可抗力事件及除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要合理措施以減輕所受損害，或避免損害擴大。

21.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫正常運作。

21.7 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件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目的。
2. 其餘部分繼續履行有重大困難。

21.8 終止契約

因不可抗力或除外情事事件發生，依本契約約定處理 3 個月後，乙方仍無法繼續增建、改建、修建或營運時，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 9 個月後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

第22章 爭議處理

22.1 爭議處理程序

- 22.1.1 甲乙雙方就本契約有關事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決。
- 22.1.2 一方以書面提出協商請求後 60 日內，仍無法達成共識時，除雙方另有約定外，甲乙雙方應先向協調會申請協調，協調會之組成、協調程序及協調效力如下：
1. 甲乙雙方應於投資契約簽訂後 90 日內，依本案協調會組織章程成立協調會，有關協調會組成及協調程序，如附件 4 履約爭議協調會組織章程。
 2. 協調會對於本契約各項爭議所為決議，除任一方於收受決議後 20 日以書面表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。
- 22.1.3 除雙方另有約定外，協調會未能於 2 個月內召開協調會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 22.1.2 條第 2 款約定對協調會決議以書面表示不同意或異議時，任一方得逕行向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解或提起民事訴訟，或雙方依第 22.2 條另以書面合意方式提付仲裁，或另行合意其他方式處理。

22.2 以書面合意提付仲裁

- 22.2.1 協調會未能於 2 個月內召開協調會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 22.1.2 條第 2 款約定對於協調會決議以書面表示不同意或異議時，甲乙雙方得以書面合意提付仲裁。
- 22.2.2 仲裁人及主任仲裁人之選定、仲裁地、仲裁程序、是否適用衡平原則為判斷及仲裁程序與仲裁判斷書是否公開等事項，由甲乙雙方另行協議。

22.2.3 除甲乙雙方另有約定外，仲裁程序應公開之，甲乙雙方均得同意公開仲裁判斷書，及公開仲裁判斷書於仲裁機構網站。

22.3 管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

22.4 爭議處理期間履約事項處理原則

22.4.1 與爭議無關或不受影響部分，甲乙雙方均應繼續履行本契約。但經甲方依本契約行使終止權、本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

22.4.2 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約部分要求延長契約期限或免除契約責任。

第23章 其他條款

23.1 契約修訂或補充

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

23.2 智慧財產權使用

23.2.1 甲方認為必要有權查閱或使用乙方為本計畫投資、增建、改建、修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。

23.2.2 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犯；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。

23.3 保密條款

23.3.1 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計畫無關目的之使用。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。

23.3.2 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。

23.4 通知與文件送達

23.4.1 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。

23.4.2 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：新北市板橋區中山路一段 161 號 26 樓

乙方地址：---

23.4.3 當事人之任一方變更地址時，應於變更前依第 23.4.1 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。

23.4.4 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。

23.5 準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

23.6 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，僅就該條款約定失其效力，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。

23.7 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。

23.8 契約權利義務之繼受

23.8.1 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。

23.8.2 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

23.9 契約份數

本契約正本乙式貳份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本一式 10 份，由
甲方執 8 份，乙方執 2 份。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人：

甲 方：新北市政府觀光旅遊局

代表人： _ _ _ _ _

地 址： _ _ _ _ _

乙 方：○○○股份有限公司

代表人： _ _ _ _ _

地 址： _ _ _ _ _

中 華 民 國 年 月 日

附件 1

本案委託範圍(含義務維護範圍)基本資料、

土地與建物謄本

計畫委託範圍及義務維護範圍為「猴硐煤礦博物園區」7 棟既有館舍，以及瑞三鑛業整煤廠、願景館與資訊站前面的廣場，以及第一、第二與第三停車場，其中，資訊站、願景館與瑞三鑛業整煤廠已登錄為歷史建築。

一、建物部分

本計畫基地範圍涵蓋 7 棟既有建物，包含委託經營建物部分及義務維護建物部分。委託經營建物分別為資訊館、願景館、瑞三鑛業整煤廠、柴油機車庫(委託經營面積 95 平方公尺)、礦工宿舍；義務維護建物分別為柴油機車庫(義務維護面積 69.2 平方公尺)、烘砂室、礦工浴室。總樓地板面積為 3276.6 平方公尺，其中委託經營樓地板面積為 3012.7 平方公尺，義務維護樓地板面積為 263.9 平方公尺，如附表 1- 1&附圖 1- 1 所示。

附表 1- 1 本案既有七棟建物樓地板面積

編號	行政區	既有建物	建物面積 (m²)	實際面積 (m²)	備註
委託範圍					
1	瑞芳區	資訊站* 新猴硐段 644/646 地號	67.1	67.1	歷史 建築
2		願景館* 新猴硐段 644/646 地號	269.1	269.1	歷史 建築
3		瑞三鑛業整煤廠* 新猴硐段 644/646 地號	2041.3	2041.3	歷史 建築
4-1		柴油機車庫 新猴硐段 1041/1042/1043 地號	164.2	95	
5		礦工宿舍 新猴硐段 1051 /1052 地號	540.20	540.20	
委託經營範圍(m²)			3012.7		
義務維護範圍					
4-2		柴油機車庫 新猴硐段 1041/1042/1043 地號	164.2	69.2	
5		烘砂室 新猴硐段 1043 地號	55.5	55.5	

6	礦工浴室 新猴硐段 1043 地號	139.2	139.2	
義務維護範圍(m ²)		263.9		
合計(m ²)		3276.6		

*資訊站、願景館與瑞三鑛業整煤廠登錄為歷史建築，其餘為一般建物。

資料來源:新北市政府觀旅局(實際面積依建物登記為準)。



附圖 1- 1 本案委託範圍及其相對位置示意圖

二、土地部分

本計畫委託範圍土地除既有 5 棟建物(柴油機車庫僅部分空間委託)及其週邊土地外，另涵蓋第一、第二及第三停車場的範圍，委託範圍為 8,866.56m²；另，本計畫之義務維護範圍土地則包括柴油機車庫(新猴硐段 1034、1043 地號)、烘砂室(新猴硐段 1043 地號)、礦工浴室(新猴硐段 1043、1044 地號)，義務維護範圍為 772.0m²。目前部份土地由新北市政府向國營臺灣鐵路股份有限公司(舊稱為臺鐵局)承租；部份土地由新北市政府向瑞三價購取得，已完成價購程序，目前管理機關為新北市政府。如附表 1- 2 所示。

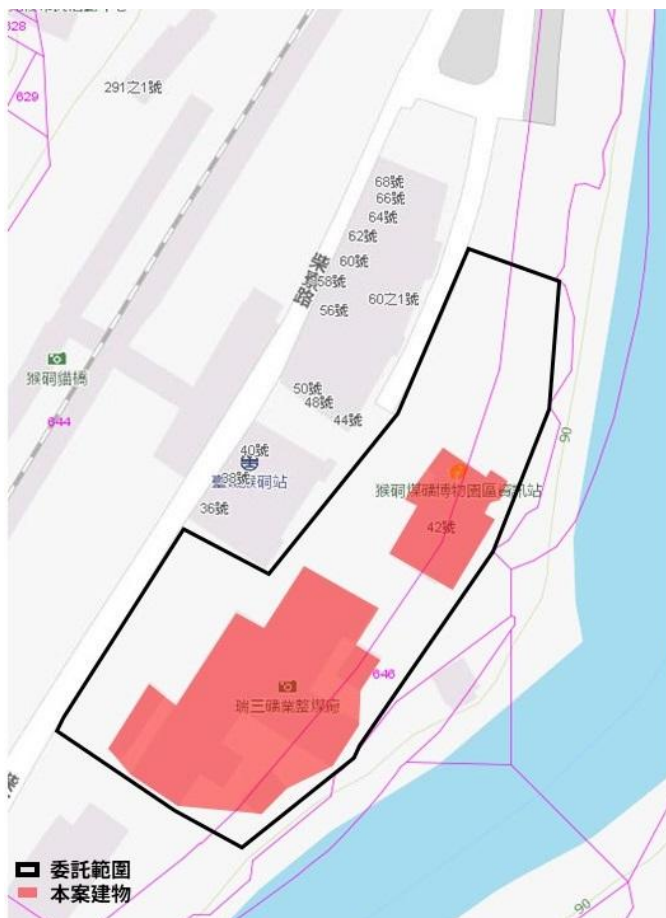
附表 1-2 本案土地範圍面積清冊

名稱	縣市	段	地號	面積(m ²)	使用分區	使用類別	管理機關
委託範圍							
資訊站	新北市 瑞芳區	新猴硐	644	73	山坡地保 育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市 瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保 育區	交通用地	台鐵租賃
瑞三鑛業整 煤場	新北市 瑞芳區	新猴硐	644	1553	山坡地保 育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市 瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保 育區	交通用地	台鐵租賃
願景館	新北市 瑞芳區	新猴硐	644	281	山坡地保 育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市 瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保 育區	交通用地	台鐵租賃
瑞三鑛業整 煤廠前廣場	新北市 瑞芳區	新猴硐	644	1613.57	山坡地保 育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市 瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保 育區	交通用地	台鐵租賃
柴油機車庫	新北市 瑞芳區	新猴硐	1041	95	山坡地保 育區	丙種建築 用地	新北市政府
礦工宿舍	新北市 瑞芳區	新猴硐	1051	215	山坡地保 育區	丙種建築 用地	新北市政府
	新北市 瑞芳區	新猴硐	1052	249	河川區	丙種建築 用地	新北市政府
	新北市 瑞芳區	新猴硐	1047	219.11	山坡地保 育區	農牧用地	新北市政府
	新北市 瑞芳區	新猴硐	1048	14.3	山坡地保 育區	水利用地	新北市政府
	新北市 瑞芳區	新猴硐	1049	114.06	山坡地保 育區	林業用地	新北市政府
	新北市 瑞芳區	新猴硐	1050	219	河川區	水利用地	新北市政府

名稱	縣市	段	地號	面積(m ²)	使用分區	使用類別	管理機關
第三停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1992.01	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	872		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	875		山坡地保育區	特定目的事業用地	新北市政府
第二停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1184.36	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
第一停車場*	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	39	531.54	河川區	交通用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	54-20	512.61	河川區	交通用地	台鐵租賃
委託範圍土地面積合計				8866.56			
義務維護範圍							
柴油機車庫	新北市瑞芳區	新猴硐	1034	456	山坡地保育區	林業用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	58	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
烘砂室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	41	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
礦工浴室	新北市瑞芳區	新猴硐	1043	120	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	1044	98.75	河川區	水利用地	新北市政府
義務維護範圍土地面積合計				773.75			
合計(委託範圍與義務維護範圍)				9640.31			

*資料來源:根據 Googlemap 估算所得的面積，實際面積以實際測量為準。

三、基地平面圖



附圖 1-3 本案既有建物-選煤廠、資訊站
與選煤廠及其周邊廣場土地示意圖



附圖 1-2 本案既有建物-柴油機車庫、烘砂室與礦工浴室及其周邊土地示意圖



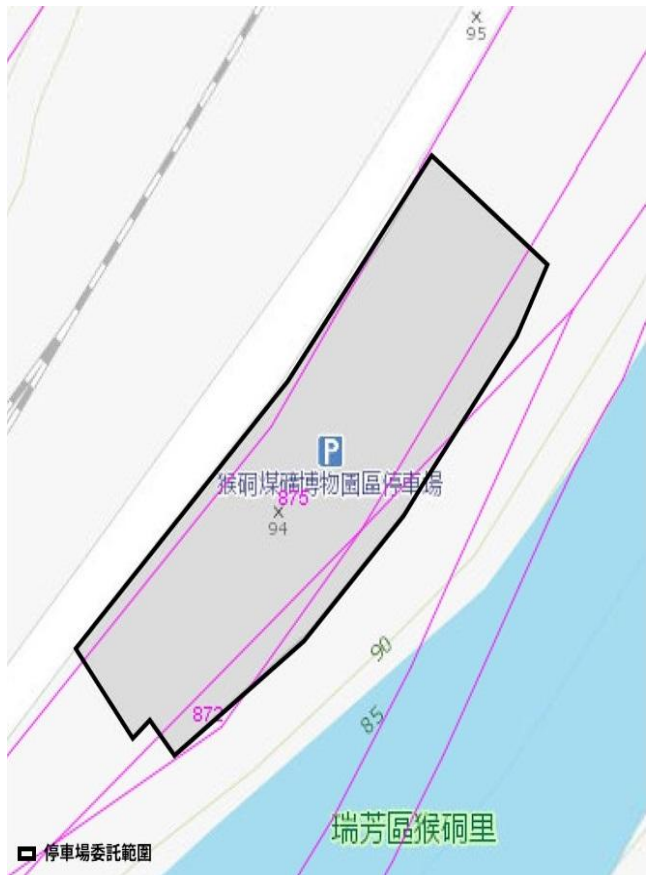
附圖 1-4 本案既有建物-礦工宿舍及其周邊土地示意圖

資料來源：地籍圖及本團隊繪製

備註：以實際測量為準。



附圖 1- 6 本案第二停車場土地範圍示意圖



附圖 1- 5 本案第三停車場土地範圍示意圖



附圖 1-7 本案第一停車場土地範圍示意圖

資料來源：地籍圖及本團隊繪製

備註：以實際測量為準。

附件 2

增建、改建、修建及營運基本需求書

目錄

第一章	前言.....	80
第二章	計畫概述	81
第三章	設計需求及裝修施工	83
第四章	營運管理需求	86

第一章 前言

1. 本需求書內容係針對「新北市猴硐煤礦博物園區館舍增建、改建、修建、營運及移轉案」(以下簡稱本案)增建、改建、修建及營運上重要之室內裝修、營運設備、電氣儀控、消防安全、功能測試及營運管理等設施所訂定的基本需求。乙方應依據本需求書之要求，提供所需的所有人力、材料、設備、機具、水電、費用、會議、協調等以完成本案之設計、設備供應、安裝、測試和達到營運需求的一切相關工作。
2. 乙方於增建、改建、修建階段提供本案之所有材料及設備應為新品，不得使用舊品，且本需求書中未述及或未規定的項目若為法規規定，或標準需要，或整體營運所需，亦皆為乙方為完成本案所應負的責任及義務。
3. 乙方於增建、改建、修建及營運階段皆需符合勞動基準法、職業安全衛生法及環保等相關法規要求、以及相關目的主管機關之相關工程及施工相關規範。

第二章 計畫概述

2.1 委託範圍

本案委託範圍包含建物部分及土地部分 2 大範圍(詳附件 1「委託營運範圍」)。

2.2 契約期間及點交規劃

1. 本案委託增建、改建、修建及營運期間為 10 年。契約期間屆滿時，乙方如符合優先定約資格，乙方得向甲方申請優先定約。優先定約以 1 次為限，且繼續營運期間為 10 年。

2. 相關委託範圍如附表 1-1 與附表 1-2 所示。

2.3 工程規劃及投入時程

乙方應於本案營運標的開始營運後 6 個月以前投入不得低於新臺幣 4,000 萬元(未稅)之金額(若投資執行計畫書所載金額較高者，則以其記載金額為準)為本案最低期初投資金額，如乙方未能於上開規定時間完成期初投資者，應於期限前以書面向甲方敘明理由，並提出差額部分之後續投資計畫，經甲方書面同意後展延。如乙方未取得甲方同意展延，或未於所同意展延之期限前完成，甲方得依違約之約定辦理。

2.4 增建、改建、修建及營運範圍

2.4.1 增建、改建、修建範圍

本案之主要增建、改建、修建項目應包括但不限於下列工作項目：

1. 工程調查與規劃

乙方應為相關之法令資料、工程行政程序、土地資料、建築物資料之調查及委外範圍空調、消防、結構、水電瓦斯之調查等工作事項。

2. 工程設計與施工

- (1) 工程設計與施工應由乙方依法自行或委由建築師、專業技師、工程顧問公司或其他專業機構辦理，乙方應對自行委託辦理作業之品質與進度負責。
- (2) 未來各營運標的之營運項目應符合使用執照登記之使用類組，惟如因乙方實際營運需求，需要變更使用執照核准內容時，乙方需取得甲方同意後，再自行依相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需一切費用及相關責任。

2.4.2 營運範圍

1. 本案之主要營運項目應包括但不限於下列工作項目：

- (1) 文化展覽及餐飲、零售、住宿與停車等項目之經營。
- (2) 提供瑞三鑛業整煤廠為主的相關建物之相關設施的維護管理、活動舉辦、行銷宣傳等事宜。
- (3) 辦理各項文化觀光等推廣活動之教育訓練與推廣等事宜。
- (4) 其他經執行機關同意之經營項目。

第三章 設計需求及裝修施工

3.1. 應用法規與標準

3.1.1. 一般要求

1. 除另有規定，本案設計、設備、材料及施工必須依循國內相關各項法規與標準的要求。
2. 若使用第三者之專利工法或材料，其使用之一切責任及相關費用由乙方負責。
3. 本案投資營運所需相關設施，除投資契約另有約定外，由乙方自行辦理發包施工、採購作業。
4. 於施工前，應確實調查施工場所之既有設施、交通、環境等資料，並妥善協調與規劃、設計，若因施工造成任何損失，乙方應負完全責任。
5. 施工如有營建廢棄物者，乙方應依廢棄物清理法等相關法令處理，並負擔一切清運處理費用。
6. 乙方應協助甲方共同增進公共關係，如協助甲方處理地方意見及爭議。
7. 乙方應自行負責工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，配合甲方管理規定，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。

3.1.2. 度量衡

所有工程中使用的度量單位應為 SI 制或公制單位。

3.1.3. 工程管理與監督

1. 乙方應依文化資產保存法、古蹟修復及再利用辦法、古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法等相關法

令及投資執行計畫書進行本案之裝修工作。

2. 乙方應自行依相關法令辦理變更作業，經甲方同意後辦理，並依建築法、文化資產保存法及相關法令，負擔所需全部費用及責任，乙方於再利用裝修前取得之相關許可或證照，及經目的事業主管機關核定之工程圖樣及說明書，並應於取得後15日內提供甲方備查。
3. 於裝修階段，甲方、甲方之上級機關、目的事業主管機關等如發現乙方工程品質不符本契約之約定，乙方應依甲方之指示限期改正。
4. 乙方應製作工程經費明細表，甲方有權隨時自行或委派專人，查核相關工程契約、工程材料品質文件、傳票、帳簿文件及憑證等。
5. 甲方有權查核本案裝修工作之施工項目、施工品質、是否符合本契約約定及投資執行計畫書之要求，必要時並得要求乙方改正或重新施作，改正或重新施作所需之費用由乙方負擔。惟甲方之查核或未要求改正，不解除乙方依法或本契約應擔負之相關責任。
6. 乙方應自行負擔裝修工作期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對其施工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。
7. 乙方施工時，應避免妨礙交通、占用道路或通道、損害公私財物、污染環境或妨礙安寧，如有違反致甲方或第三人受有損害時，由乙方負責賠償。
8. 乙方應在完成點交後，每季將施工進度及工程經費明細表提報甲方備查，甲方並得於必要時檢查乙方工作內容，乙方應配合提供相關施工紀錄及文件，供甲方備查。
9. 乙方應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧，並應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

10. 乙方應遵守中華民國所有法令、計畫、規範、標準及本契約之相關規定辦理裝修工作，並自負法律及契約責任。

(1) 乙方於執行契約期間，應辦理之各項環境保護工作。

(2) 乙方於施工中針對可能產生揚塵等空氣污染行為，應依據空氣污染防制法等相關環保法令規定設置如圍籬、防塵布、防塵網、定期灑水、鋪設鋼板等防制措施，以免影響環境衛生。

第四章 營運管理需求

4.1 營運管理基本需求

4.1.1 以自行營運為原則

1. 乙方應提供或辦理「會議及展覽服務業」相關之觀光服務與文化創意產業或活動、研習會議、講座及其他經甲方同意之服務項目等，其樓地板面積合計比例不得少於百分之五十。
2. 乙方應自行營運，非經甲方書面同意，不得委託他人營運或將履約責任轉讓予第三人。若經由執行機關同意後，乙方應將與第三人契約簽訂後30天提送甲方備查，其修訂、變更時亦同。
3. 乙方與第三人契約不得與本案相關契約有所牴觸，且契約期間不得超過本案相關契約之存續期間，並應遵守本案相關契約及相關法令之規定。
4. 乙方不得因委託他人營運而減免本契約應盡之義務。

4.1.2 餐飲衛生管理

- (一)有關餐飲之經營，乙方得自行考量民眾需要，引進協力廠商或自製販售各類餐飲、速食、熟食等商品，並符合下列規定：
1. 一般食品衛生規範、食品安全衛生管理法等相關規定。
 2. 熟食品必須符合 GHP(食品良好衛生規範)規定。
 3. 銷售食品之外製餐盒須經「危害分析及重點控制(HazardAnalysisCriticalControlPoint，簡稱 HACCP)」認證合格，或經當地衛生機關檢查合格或符合衛生、安全、品質之標準，且持有證明文件之合法廠商所產製。
- (二)乙方對販售物品之品質，須負瑕疵擔保責任，如因食用發生中毒事件，其所需醫療費概由乙方負擔；如因乙方故意或過失導致甲方或第三者遭受嚴重損害時，乙方應負所有法律責任，並以違約論處。

- (三)乙方需提供符合衛生檢驗標準之食品，並需保留所有進貨物品的明細表及相關證明文件，至少保留一年，以備甲方查核。
- (四)乙方應遵守政府相關法令如食品衛生管理法、消費者保護法及其施行細則、商品標示法相關規範，明確標示各項商品之產地、效期、警告、保證等資訊。
- (五)為保護環境與配合環保署政策，園區全面禁止提供一次性塑膠免洗餐具(含生物可分解塑膠免洗餐具)。

4.1.3 餐飲零售管理

- (一)相關經營內容由乙方提出經甲方同意後辦理。乙方之營運項目須符合土地使用管制及建築管理等相關法令規定。
- (二)乙方不得僱用非法外籍勞工，所僱用員工以在地居民為優先考量。
- (三)乙方應自行辦理垃圾清理，並應負責清潔委託範圍、污水排水溝、公共空間及周邊環境清理。
- (四)乙方應遵守餐飲業污染防治相關法規如空氣污染防制法、水污染防治法等。

4.1.4 停車管理

- (一)停車場需配合智慧停車政策目標，設置智慧停管設備與系統，如車牌辨識、多元支付繳費、剩餘車位顯示、專用格位或優先停車位設置及立面牌設置、LED 標示指引牌及充電設備等。
- (二)乙方應按「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」之第二條第一項第一款設置比例，規劃設置至少 3 席電動汽車停車格，及 3 套電動汽車充電設備。電動汽車充電設施設備規格需符合中華民國國家標準充電系統相關規定及經濟部標準檢驗局審驗合格。

(三) 本案停車場所在區域，位於河川區，有關停車場設施營運管理計畫，應包括使用範圍之配置、停車場出入口、車輛行駛動線；安全設施及綠地之範圍，並應擬具管理規定及車輛之緊急撤離計畫。有關車輛緊急撤離計畫應載明下列事項：

1. 河川區域內外之撤離路線及進出河川區域之出入口。
2. 停駐車輛得於陸上颱風警報或豪雨特報發布後四小時內需完全撤離。

4.1.5 乙方應依投資執行計畫書所定營業時間營運本案設施。除投資契約另有約定外，未經甲方事前書面同意，不得擅自關閉部分或全部營業區域。乙方如有維修或其他必要，須暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，應事先取得甲方書面同意，但不得據以減輕或免除投資契約所規定之義務，仍應繳付租金及權利金。但為維護安全有緊急維修之必要者不在此限，惟應立即通知甲方。

4.1.6 乙方應負責經營及管理本案許可範圍內之建築物、營運設備等營運資產，若涉及歷史建築等文化資產之增建、改建、修建與室內裝修工程，應依文化資產保存法、古蹟修復及再利用辦法、古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法等相關法令及投資執行計畫書辦理；若為一般建物增建、改建、修建與室內裝修等工程，應符合現行土地使用管制與建築管理等法令規定，如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備置標準》等相關法規，並應善盡維護管理之責。

4.1.7 費用負擔

本案除地價稅與房屋稅由甲方支付外，自營運資產點交完成翌日起，因營業衍生之各項規費、維修、行銷、人事、稅捐、水電、清潔、電話、保險等及因違反法令應繳納之罰鍰等費用皆由乙方

負擔。

4.1.8 營運資產維護管理原則

1. 確保營運資產任何時候均可正常使用，以符合本需求書所述之設備功能及品質要求。
2. 承擔營運資產維護的責任，至少包括下列事項：
 - (1) 對餐廳的全面維護(外表及內部)，包括屋頂、牆面、門窗、排水系統及裝潢裝飾等(固定及非固定)，並應維持各項主要設施標示及教育功能。
 - (2) 所有機械、電機、通風、水電、消防、電信、空調、照明、給排水系統之維護。
 - (3) 維持設備及設施面漆良好狀態及一般內務工作之管理及維護。
 - (4) 電信系統、安全系統及火災警報系統維持正常運作及其維修保養工作。
 - (5) 當乙方發現設施異常，有威脅到人員健康、公共安全或有違反相關法令、法規或標準時，應立即處置並通知甲方，其處置費用均由乙方負擔，若因而造成任何損失或危害，乙方應負相關賠償及法律責任。
 - (6) 預防阻止任何闖入、盜竊、盜用、破壞及類似情事等之發生。
 - (7) 除遇天災等不可抗力因素所造成之建築物結構體損壞之修繕(如地震)由甲方負責外(如遇有認定上之爭議，應由公正第三方專業鑑定機構為認定)，其餘皆由乙方負責管理修繕維護。
 - (8) 其它經甲方指定與計畫相關內容事項等。

附件 3 租賃契約

新北市猴硐煤礦博物園區館舍增建、改建、修建、營運及移轉案租賃契約(草案)

立約人新北市政府觀光旅遊局(以下簡稱甲方)與○○股份有限公司(以下簡稱乙方)為開發經營「新北市猴硐煤礦博物園區館舍增建、改建、修建、營運及移轉案」(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、建物及其設施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 契約標的

甲方應依「投資契約」第 7 章約定，將委託範圍所座落之土地、建物騰本所載建物及其設施(以下統稱本標的)出租予乙方。

第2條 本標的點交及契約期間

本契約自甲方將營運標的完成點交予乙方之日生效，並起算 10 年(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。

第3條 租金

1. 土地租金計收範圍

本計畫委託範圍之土地除既有 5 棟建物及其週邊土地外，另涵蓋第一、第二及第三停車場的範圍，委託範圍為 8866.56 平方公尺。

表 1 委託範圍各營運標的計收土地租金面積

名稱	縣市	段	地號	面積 (m2)	使用分區	使用類別	管理機關
資訊站	新北市瑞芳區	新猴硐	644	73	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃

名稱	縣市	段	地號	面積 (m2)	使用分區	使用類別	管理機關
瑞三鑛業 整煤場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1553	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
願景館	新北市瑞芳區	新猴硐	644	281	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
瑞三鑛業 整煤廠前 廣場	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1613.57	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
柴油機車庫	新北市瑞芳區	新猴硐	1041	95	山坡地保育區	丙種建築用地	新北市政府
礦工宿舍	新北市瑞芳區	新猴硐	1051	215	山坡地保育區	丙種建築用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1052	249	河川區	丙種建築用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1047	219.11	山坡地保育區	農牧用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1048	14.3	山坡地保育區	水利用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1049	114.06	山坡地保育區	林業用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	新猴硐	1050	219	河川區	水利用地	新北市政府
第三停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1992.01	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	872		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	875		山坡地保育	特定目的事	新北市政

名稱	縣市	段	地號	面積 (m2)	使用分區	使用類別	管理機關
					區	業用地	府
第二停車場*	新北市瑞芳區	新猴硐	644	1184.36	山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
	新北市瑞芳區	新猴硐	646		山坡地保育區	交通用地	台鐵租賃
第一停車場*	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	39	531.54	河川區	交通用地	新北市政府
	新北市瑞芳區	三爪子段坪林小段	54-20	512.61	河川區	交通用地	台鐵租賃
委託範圍土地面積合計				8866.56			

2. 土地租金計收標準

本契約用地係每年按當期公告地價百分之三計收土地租金，營業稅另計之。

3. 建物及其設施租金，已納入「投資契約」之權利金計收。

4. 租金繳納方式

(1) 甲方完成用地及標的點交之日起計收土地租金本標的使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

(2) 繳納租金之期限及方式如下：

A. 於租賃契約簽訂完成後第 1 年(指自本標的點交完成之日起至當年 12 月 31 日止)之租金，乙方應於本標的點交完成之翌日，匯入甲方指定之銀行帳戶。

B. 其後年度(依曆計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止)之租金，乙方應於每年之 1 月 31 日前，將當年度之租金匯入甲方指定之銀行帳戶。

C. 公告地價調整變更致生之租金差額，乙方應與次年租金一併繳納。

5. 逾期繳納之處理

乙方未按期限繳納土地租金，每逾 1 日，應依照當時中央銀行公布「五大銀行平均基準利率」2 倍計算遲延利息(營業稅另計)給付予甲方作為違約金，甲方並得依契約缺失違約約定辦理及辦理履約保證金之扣抵；如逾期 1 個月仍未給付，乙方並得不經催告，逕終止本契約。

第4條 處分之限制

非經甲方事前書面同意，乙方不得轉讓租賃權、或就本標的為轉租或分租。

第5條 稅費負擔

辦理租賃之所有相關費用(包括但不限於規費、罰鍰、代書費等)，均由乙方負擔。

第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本標的返還甲方。

第7條 登記地上權請求權之放棄

乙方同意放棄民法第 422 條之 1 條及土地法第 102 條規定之登記地上權請求權。

第8條 違約

乙方違反本契約約定者，除租金逾期繳納之違約金另依本契約第 3 條第 4 項約定辦理外，甲方得將其視為「投資契約」約定之「違約」處理之。

第9條 契約效力

本契約為「投資契約」之附件，本契約未約定者，適用「投資契約」有關約定。

第10條 契約份數

本契約正本壹式貳份，甲乙雙方各執乙份為憑，副本○○份，甲方執○○份，乙方執○○份。

立約人

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 協調會組織章程

第1條 本章程依促進民間參與公共建設法第 48 條之 1 及本契約第 22.1.2 條約定，由新北市政府觀光旅遊局(以下簡稱甲方)及○○股份有限公司(以下簡稱乙方)訂定之。

第2條 協調會(以下簡稱本會)之任務如下：

1. 本契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
2. 不可抗力或除外情事認定。
3. 甲乙雙方(以下簡稱雙方)同意交付協調事項。

本會委員為無給職。

第3條 本會設置 5 名委員，得包括經營管理、財務、法律等相關專業領域專家，必要時得增列。

前項委員選任，由雙方各自推薦 5 人後，再由他方推薦名單中選定 2 人。

雙方各自推薦 1 人，並共同選定其中 1 人為主任委員；如雙方無法達成共識，則以抽籤方式決定，由甲方抽籤。

甲乙任一方未依前二項約定推薦、提出委員名單、選定委員者，他方得要求於書面通知後 30 日內推薦、提出名單、選定，如屆期仍未推薦、提出名單、選定時，他方得自經營管理、財務、法律等相關專業領域專家中，逕行代為推薦、選定委員。

第4條 本會之委員任期 3 年。任期屆滿時改選之；改選得連任。

委員任期屆滿，依第 3 條改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。

委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定方式，選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

第5條 協調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 本會應公正、客觀處理爭議事件。

本會委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避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。

第二項所稱利害關係，指：

1. 委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬或共同生活家屬之利益。
2. 委員與當事人及其使用人間現有或本會成立之日起3年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前三項規定，於雙方依第3條推薦及選任委員時，適用之。

當事人依第二項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起5日內，以書面敘明理由，向協調會提出，本會應於10日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致推薦人數不足時，應補足之。

第7條 申請協調應以書面向本會為之，並載明下列事項：

1. 雙方當事人。
2. 協調標的。
3. 事實及參考資料。
4. 建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。

他方應於收受書面之次日起30日內，提出書面回應及其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 本會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送

補充資料，逾期末提出者，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，得經他方當事人及本會同意後變更或追加協調標的：

1. 基於同一事實所發生者。
2. 擴張或減縮協調標的者。
3. 不妨礙協調程序進行及終結者。

第10條 雙方就同一爭議事件同時或先後申請協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑提出解決者，本會得決定併案處理或不予協調。

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

前二項所稱同一爭議事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第11條 召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。

列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

第12條 本會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由甲乙雙方視個案性質協調負擔方式。

第13條 本會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。

協調會會議應作成書面紀錄。

本會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人。

雙方當事人應於收到前項解決方案 20 日內，以書面表示同意與否。

第14條 本會對於協調標的提出之書面解決方案，除任一方於所定期限內以書面向本會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第15條 雙方、協調委員及參與協調程序之相關人員(包括但不限於律師、會計師及技師等雙方所委任之專業顧問)對於協調期間所有資料應盡保密義務。

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

第16條 雙方應自本會成立之日起，於本契約期間內，得每 3 年邀請各委員說明案件履約情形或巡視公共建設，並由雙方輪流辦理。

前項費用由雙方共同平均負擔為原則。

第17條 本會行政及幕僚工作，除本契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由本會徵詢甲乙雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第一項受委託機構，適用本章程第 6 條利益迴避及第 15 條應保密事宜規定。

第18條 除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得向主管機關申請調解，或經雙方書面合意提負重才、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

1. 本會未能於 2 個月內召開協調會議。
2. 依投資契約約定不予協調。
3. 本會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
4. 任一方依第 14 條對於解決方案以書面表示不同意或提出異議。

第19條 本章程之變更及修改應經雙方同意為之。

附件 5 營運績效評定作業辦法

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

第2條 於本契約所有營運標的均開始營運後有完整營運年度期間內，每 1 年度至少辦理 1 次營運績效評定作業。

第3條 甲方應於營運績效評定作業前 1 個月成立營運績效評估會(以下簡稱評估會)。

第4條 評估會任務如下：

- 1.本於公平、公正原則，評定乙方營運績效。
- 2.協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- 3.提出乙方營運改善及建議事項。
- 4.提出下次營運績效評估項目、基準及其配分權重建議。

第5條 評估會置委員 5 人至 9 人，由甲方就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於 3 分之一。

前項委員為無給職。

第 1 項外聘專家、學者，甲方得參考促參法主管機關建立「民間參與公共建設委員參考名單資料庫」列出遴選名單，或自行提出資料庫以外之遴選名單，簽報甲方首長或其授權人員核定。

甲方得視個案特性及實際需要，檢討調整委員組成。

第6條 前條外聘專家、學者之認定，指主辦機關及甲方以外人員。

第7條 評估會置召集人 1 人，綜理營運績效評定事宜，由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。

評估會會議由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。

委員應親自出席評估會會議。

評估會會議宜有委員總額 2 分之 1 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，不宜少於出席委員人數 3 分之 1。

第8條 營運績效評估項目及基準

編號	評估項目	權重	營運績效評估基準
1	年度營運計劃管理	20 分	(1) 營運計畫執行情形(含餐廳及停車場營運管理、使用人數等) (2) 營運管理制度執行情形 (3) 營運目標預估額達成情形
2	營運資產維護管理	15 分	(1) 餐廳建築物及設施設備維修保養情形 (2) 停車場營運資產管理
3	營運場域安全衛生維護情形	10 分	(1) 營運場域清潔衛生維護情形 (2) 營運場域安全計畫執行情形 (3) 緊急災害及意外事件防範處理情形
4	財務管理能力	10 分	(1) 營收達成率 (2) 各項營運及財務指標情形 (3) 權利金及土地租金繳交情形 (4) 契約明定財務條款符合情形
5	顧客滿意度或投訴率	10 分	(1) 定期與不定期之顧客回饋問卷調查統計及分析 (2) 申請案件之處置及後續追蹤
6	公益及回饋事項辦理情形	15 分	(1) 當地居民雇用情形 (2) 承諾回饋事項之辦理情形 (3) 對於 ESG 及 SDGs 之作為 (4) 其他承諾回饋事項辦理情形
7	政策配合度	15 分	(1) 環境政策配合情形 (2) 對於履約督導事項配合度 (3) 對於非契約明定之特殊需求配合度
8	下年度營運計劃	5 分	(1) 下年度營運計畫編製情形 (2) 下年度財務計畫編製情形
9	優良事蹟表現	加分 上限	(1) 創新性營運管理作為 (2) 非契約明定重要投資或活動的投入

編號	評估項目	權重	營運績效評估基準
		5 分	(3) 獲公部門機關獎勵及獎項 (4) 其他特殊貢獻事蹟
10	改善/違規/違約事件	扣分 上限 5 分	(1) 乙方或其承租者不當營運行為未達 違規或違約標準之要求改善事件 (2) 乙方或其承租者違反目的事業主管 機關法令違規事件(如環保、消防、 衛生、建築或勞工...等)事件 (3) 乙方或其承租者違反投資契約事件

第9條 營運績效評估基準之調整及其時機

自營運期間第 2 年起，甲方得依本契約約定營運重要事項或評估會決議，調整營運績效評估項目及基準。

前項營運績效評估項目及基準之調整，甲方經簽報機關首長或其授權人員核定後，於召開下次評估會議 6 個月前，以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間，乙方應配合辦理。

第10條 營運績效評定作業依下列程序辦理：

1. 甲方通知乙方限期提出受評期間之營運績效說明書

甲方應以書面通知乙方，於營運績效評定作業前 1 個月送達受評期間之營運績效說明書(含財務報告)，並進行檢核，甲方如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，經書面通知乙方限期補件或補正，其逾期未補件或補正時，依原提營運績效說明書進行績效評定。

前項營運績效說明書，至少包含下列內容：

- (1) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
- (2) 各營運績效評估項目及基準之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
- (3) 前次評估會改善及建議事項之辦理情形。

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。

2. 工作小組研提初評意見

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會，作為績效評定參考：

- (1) 促參案件基本資料。
- (2) 辦理目的及公共建設服務目標。
- (3) 年度營運績效評估項目、指標、配分及評定方式。
- (4) 個別績效評估項目與指標所報內容摘要及工作小組意見。
- (5) 前次評估會改善及建議事項之辦理情形。
- (6) 其他與營運情形有關資料。

3. 評估作業進行

甲方召開評估會會議並通知乙方與會說明，甲方得於評估會會議召開前或併同該次會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。

評估會會議召開時，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，就乙方所送年度營運績效說明書進行評定。由各評估委員給予 0~100 之評分，其平均分數取四捨五入至小數點第二位，達 80 分為營運績效評定良好。

4. 評估會會議記錄之製作

評估會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：

- (1) 案件名稱。
- (2) 會議次別。
- (3) 會議時間。
- (4) 會議地點。

- (5) 主席姓名。
- (6) 出席及請假委員姓名。
- (7) 列席人員姓名。
- (8) 記錄人員姓名。
- (9) 工作小組報告事項。
- (10) 評定結果及評定彙整總表。
- (11) 委員所提改善及建議事項。
- (12) 委員所提營運績效評估指標及其配分建議事項。
- (13) 其他應行記載事項。

5. 甲方通知乙方績效評定結果

甲方應將績效評定結果於簽報機關首長或其授權人員核定後之 10 日內，以書面通知乙方，並一併告知乙方，對評定結果如有疑義，應於收受營運績效評定結果次日起 20 日內，檢附書面說明及佐證資料向甲方申請釋疑。

甲方應於收受乙方書面申請釋疑之次日起 20 日內以書面回復，必要時得召開評估會會議協助處理。

甲方逾前項期間未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依本契約所定爭議處理相關約定辦理。

第11條 評估會評定結果於前條乙方書面申請釋疑期限截止或甲方書面回復乙方後，公開於甲方資訊網路，期間不少於 10 日。

第12條 績效評定結果涉及乙方履約情形改善者，甲方應依本契約約定辦理履約管理。

歷次績效評定結果相關文件，甲方應造冊保存。