

臺南市新化果菜批發市場
冷藏庫興建營運移轉案

契約草案

主辦機關：臺南市政府

執行機關：臺南市政府農業局

中華民國 107 年 3 月

目 錄

第一章	總則	5
1.1	契約範圍及文件.....	5
1.2	契約文件效力.....	6
1.4	契約解釋原則.....	8
第二章	許可權限及許可期間	8
2.1	許可權限.....	8
2.2	許可期間.....	8
2.4	許可權限處分之限制.....	8
第三章	工作範圍	8
3.1	甲方工作範圍.....	8
3.2	乙方工作範圍.....	8
3.3	工作範圍變更.....	9
3.4	經費分攤.....	9
第四章	聲明與承諾	9
4.1	雙方共同聲明.....	9
4.2	甲方之聲明.....	9
4.3	乙方之聲明.....	9
4.4	甲方承諾.....	9
4.5	乙方承諾.....	9
4.6	甲方協助事項.....	10
4.7	協助事項之法律效果.....	10
4.8	乙方擔保事項.....	10
第五章	財務條款	11
5.1	乙方之資本額限制.....	11
5.2	發起人總持股比例.....	11
5.4	股份轉讓之限制.....	11
5.5	財務重大事項.....	11
5.6	財務計畫之遵守.....	11
5.7	投資執行計畫書.....	12
5.8	財務監督.....	12
5.9	財務檢查權.....	12
第六章	土地	13
6.1	土地交付之範圍.....	13

6.2	土地使用權之取得及使用項目之變更	13
6.3	土地交付	13
6.4	土地使用	13
6.5	土地登記相關費用	13
第七章	興建	14
7.1	規劃及設計	14
7.2	興建執行計畫書	14
7.3	興建時程	15
7.4	計畫時程遲延	15
7.5	興建之監督管理	15
7.6	工程契約	16
7.7	執照與許可	16
7.8	保存紀錄與文件	16
7.9	完工資料之交付	16
7.10	預告登記	17
第八章	營運.....	17
8.1	營運開始	17
8.2	營運之要求與限制	17
8.3	營運責任之承擔	18
8.4	維護及保養	18
8.5	保存紀錄	18
8.6	監督與管理	18
8.7	營運績效評估	18
8.8	許可期間屆滿後之繼續營運	19
第九章	土地租金及權利金.....	19
9.1	土地租金	19
9.2	權利金	19
第十章	融資與籌資.....	20
10.1	融資契約	20
10.2	資產處分	20
10.3	融資機構之介入權	20
10.4	通知.....	21
第十一章	許可期間屆滿時之返還與移轉.....	21
11.1	營運資產返還與移轉計畫書及資產移轉契約.....	21
11.2	返還與移轉標的	21
11.3	移轉程序	22

11.4	移轉條件及計價	22
11.5	移轉時及移轉後之權利義務	23
第十二章 許可期間屆滿前之返還與移轉		23
12.1	返還與移轉發生原因	23
12.2	返還與移轉標的	24
12.3	移轉程序	24
12.4	鑑價及移轉價金之給付	24
12.5	移轉時及移轉後之權利義務	25
第十三章 履約保證		25
13.1	履約保證之期限	25
13.2	興建期間履約保證金額	25
13.3	營運期間履約保證金額	25
13.4	履約保證金繳納方式	25
13.5	履約保證之更換	26
13.6	履約保證之修改	26
13.7	履約保證金不予發還之情形	26
13.8	履約保證金之扣抵及補足	27
13.9	履約保證責任之解除與履約保證金之發還	27
13.10	保證金之發還方式	27
第十四章 保險		27
14.1	保險計畫	27
14.2	保險範圍	28
14.3	投保金額	28
14.4	保險給付	28
14.5	保險契約之移轉	29
14.6	保險單	29
14.7	保險事故之通知	29
14.8	保險效力之延長	29
第十五章 不可抗力與除外情事		29
15.1	不可抗力	29
15.2	除外情事	30
15.3	通知及認定程序	30
15.4	認定後之效果	30
15.5	損害之減輕	30
15.6	終止契約	30
15.7	未受影響部分仍依約履行	31
15.8	考古學者監工及發現遺跡因應流程	31

第十六章 缺失及違約責任	31
16.1 乙方缺失.....	31
16.2 乙方缺失之處理.....	31
16.3 乙方違約.....	32
16.4 乙方違約之處理.....	33
16.5 甲方違約之處理.....	33
第十七章 契約之終止	34
17.1 契約終止之事由.....	34
17.2 契約終止之通知.....	34
17.3 契約終止之效力.....	34
第十八章 爭議處理	35
18.1 聯繫	35
18.2 爭議解決.....	35
18.3 契約繼續執行.....	36
第十九章 其他約款	36
19.1 契約之修改.....	36
19.2 智慧財產權及保密義務	36
19.3 通知與文件之送達.....	37
19.4 準據法.....	37
19.5 契約條款之可分性.....	37
19.6 棄權效力.....	37
19.7 契約份數.....	37
19.8 稅賦.....	37
19.9 其他.....	38
附件甲、「臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案」土地清冊	39
附件乙、地上權設定契約	40
附件丙、營運績效評估辦法	43
附件丁、協調委員會組織及協調辦法	46
附件戊、臺南市新化果菜批發市場全區配置圖及其他建築書圖	48

臺南市新化果菜批發市場 冷藏庫興建營運移轉案契約

立契約書人：

主辦機關：臺南市政府

執行機關：臺南市政府農業局 (以下簡稱甲方)

民間機構： (以下簡稱乙方)

甲方為藉助民間資源參與公共事務，提供大臺南地區果菜批發市場產運銷之便利性，並增進產銷效益，雙方同意依「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)及相關主管機關訂定之規定，由甲方提供臺南市新化果菜市場預定遷建地中，臺南市新化區新化段王公廟小段 938-3 地號，由甲方指定位置之面積為 2,817 m² 之一筆土地(請參考附圖)，作為本案土地，交付乙方使用，希冀藉由政府導引民間資金與企業經營效益，提升公共設施服務水準之滿意程度。

甲、乙雙方除應遵守中華民國相關法令規定外，並同意以契約方式約定甲、乙雙方權利義務，並簽訂「臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案契約」(下稱本契約)，以供甲、乙雙方確實履行。

第一章 總則

1.1 契約範圍及文件

1.1.1 本契約由甲方提供本案土地予乙方興建營運，乙方於本契約關係消滅後，將資產分別返還及移轉予甲方。

1.1.2 契約文件包括如下：

1. 契約本文之變更補充及釋疑。
2. 契約本文及附件。
3. 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。
4. 乙方依本契約及申請須知提出並經甲方審查同意之投資執行計畫書。
5. 申請須知之變更、補充及釋疑。
6. 申請須知及其附件。
7. 其他經甲、乙雙方書面同意列入本契約文件者。
8. 甲方或其他機關就本案所為之解釋或決議文件。

1.2 契約文件效力

- 1.2.1 本契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：
1. 契約條款優於招標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. 招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方之發起人於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
 3. 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
 4. 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
 5. 決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。
- 1.2.2 本契約一切契約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。其適用之優先順序同本契約第 1.1.2 條各款之排列順序。
- 1.2.3 如本契約各項文件或條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或規定內容發生爭議時，甲、乙雙方同意依本契約第 18 章規定處理之。
- 1.2.4 契約文字
1. 契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：
 - (1) 特殊技術或材料之圖文資料。
 - (2) 國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
 - (3) 其他經機關認定確有必要者。
 2. 契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。
 3. 契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。
- 1.2.5 契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以公制為之。
- 1.2.6 契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲、乙雙方必要時得依契約原定目的變更之。
- 1.2.7 乙方應受臺南市自治法規及依法令所為之行政處分與其他公法上行政行為所拘束，且不得以其已履行本契約規定為由，拒絕

遵從之。

1.3 名詞定義

本契約所用名詞，其定義如下：

1. 政府:指中華民國各級政府機關。
2. 主管機關:指財政部。
3. 主辦機關:指臺南市政府農業局，即甲方。
4. 本案:指「臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案」。
5. 本案土地:指甲方提供予乙方興建營運本案之土地(詳附件甲)。
6. 營運資產:指本案土地及乙方所有且為繼續營運本案現存之全部營運資產，包括但不限於建築物、工作物、基地上之附屬設施等。
7. 營運期間:自甲方核准之營運開始日起算，至本契約期間屆滿日或終止生效日止之期間。
8. 營運開始日:指乙方完成本案第一期興建及營運之準備，甲方所核准之本案開始營運之日。
9. 投資執行計畫書:指乙方所提送，內容包含興設計畫與營運計畫等，依據甄審委員會於甄審程序中提出之意見、於甄審程序中所提出或簽署之澄清、切結或承諾文件及與甲方議約之結論，所修改製作，經甲方核定之計畫書。
10. 營業收入:指乙方於營運期間內，經合格會計師查核簽證各年度於本案營運範圍內之各項收入總額(未稅)(含營業及營業外收入；營業外收入不包括處分資產利得及利息收入)。
11. 融資機構:指對於本案之興建、營運及開發提供財務上借貸、保證、信用或其他形式之授信與乙方，有助乙方履行本契約之國內外金融機構。
12. 甄審委員會:指甲方為審核本案之投標案件，依促參法第四十四條及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」規定成立之甄審委員會。
13. 智慧財產權:依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路布局保護法或其他國內外法令所保護之權利客體(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.4 契約解釋原則

- 1.4.1 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之意義、解釋或規定。
- 1.4.2 本契約所稱之「人」包括自然人及法人。
- 1.4.3 本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為主。
- 1.4.4 本契約文件所載日期，除另有規定外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入。
- 1.4.5 本契約所引用之法規均包含其未來增刪及修訂之條文。本契約之規定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依行為當時有效之法令規定為準。
- 1.4.6 除本契約載明者外，甲方提供之其他資料以履行本契約所必要者為限。

第二章 許可權限及許可期間

2.1 許可權限

乙方於許可期間內，享有在本案土地範圍內，興建及營運本案之權限。

2.2 許可期間

許可期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起算，包括「興建期間」及「營運期間」，共計三十年。其中興建期間係自簽訂本契約之日起算計一年六個月，除本契約另有約定外，乙方之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減。

2.3 許可範圍

乙方於許可期間內取得本案土地之興建及營運之權利，用以興建營運冷藏庫設施為限。

2.4 許可權限處分之限制

乙方依本契約所取得之許可權限，除法律另有規定者外，非經甲方書面同意，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

第三章 工作範圍

3.1 甲方工作範圍

為完成本案，甲方除為監督與管理外，負責將本案土地交付與乙方使用。

3.2 乙方工作範圍

除本契約第 3.1 條規定外，本案之興建、營運及移轉均為乙方之工作範圍，包括但不限於下列工作或工程：

- 3.2.1 本案土地範圍內道路、排水溝渠、相關污水處理設施、景觀植栽等之整修及維護工作。

3.2.2 負責辦理本案之營運，並對相關之建物及設備進行適當之維修、保養、更新及增置。

3.3 工作範圍變更

如因甲方政策變更或重大原因必須變更乙方工作範圍時，乙方應配合為之。但甲、乙雙方應就變更後之權利義務及補償事宜進行協議，如協議不成，則依本契約第 18.2 條規定辦理。

3.4 經費分攤

3.4.1 甲方工作範圍內之事項，由甲方出資辦理；乙方工作範圍內之事項，由乙方出資辦理。

3.4.2 乙方不得要求甲方提供利息補貼、投資部分建設，或提供其他任何形式之出資或保證。

第四章 聲明與承諾

4.1 雙方共同聲明

4.1.1 甲、乙雙方共同聲明，為使本案之興建營運順利成功，願本於民間與政府共同辦理公共建設計畫，以合作、誠信、公平及合理之原則履行本契約。

4.1.2 甲、乙雙方共同聲明，儘可能以協調方式解決各種爭議，以避免爭訟。

4.2 甲方之聲明

4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

4.2.2 本契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

4.3 乙方之聲明

4.3.1 乙方為依中華民國法律合法設立之公司，設立時實收資本額不得低於新臺幣伍佰萬元，且自簽訂本契約之日起二年內實收資本額應達到新臺幣參仟伍佰萬元，並依中華民國法令及公司章程得從事本契約之興建營運工作。

4.3.2 乙方業經董事會合法授權並簽署本契約。

4.3.3 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或乙方與第三人間現存契約之違約情事。

4.3.4 本契約簽訂時，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、營運本案或財務狀況有重大不利之影響。

4.4 甲方承諾

甲方承諾交付本案土地予乙方使用。若交付之本案土地有任何權利瑕疵，由甲方負責排除之。

4.5 乙方承諾

4.5.1 乙方承諾就本案之興建營運，除遵守本契約外，並應遵守國有財產相關法令、土地使用管制相關法令、建築相關法令、環境

保護相關法令及農業相關法令等。

- 4.5.2 乙方承諾其公司章程、組織規程經修改者，或董事、監察人有變動者，應於每次修改或變動後 15 日內，將修改之公司章程、組織規程及變動後之董事、監察人名單送甲方備查。
- 4.5.3 乙方承諾就本案建設，應以善良管理人之注意義務，負責其設計及施工品質。
- 4.5.4 乙方承諾負責處理民眾陳情案件之協調結果或承諾事項。
- 4.5.5 乙方承諾其選擇之保險人應具有良好的信譽及理賠能力。
- 4.5.6 乙方承諾於為完成本案之興建而與第三人簽訂之重要契約（包括但不限於土木建築工程、設備採購及監造契約等）中訂定，如本契約之一部或全部終止時，甲方得依本契約規定之條件請求該第三人繼續履行，該第三人不得拒絕。
- 4.5.7 乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之一切權利義務、債權債務等，均由乙方負責，倘因此等事項致甲方受有損害者，乙方應負賠償責任。
- 4.5.8 乙方承諾使其發起人於本契約存續期間內確實遵守本契約第 5.1 條至第 5.5 條財務與股份相關規定，以及保持具備不低於為參與本案於投標資格文件中所表示資格、能力、實績及其他聲明、切結、保證或承諾事項。

4.6 甲方協助事項

- 4.6.1 甲方於法令及權責範圍內，就下列事項協助乙方履行本案之營運。
1. 乙方因執行本案而須向政府申請證照或許可時，甲方得協助乙方與機關進行協調或提供必要之證明文件。
 2. 甲方得出具相關證明文件，協助乙方依法申請相關稅捐優惠。
 3. 就本契約相關事項，盡力協調各相關公用事業機構於必要範圍內與乙方配合。

4.7 協助事項之法律效果

甲方願盡力處理協助事項，但乙方仍應自行負責第 4.6.2 條所載事項之時程掌握及相關費用。乙方並充分瞭解不得因甲方協助事項之不能成就而對甲方為任何賠償、補償之主張，亦不得因此而減免責任或拒絕履行其應盡之義務。

4.8 乙方擔保事項

- 4.8.1 乙方擔保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。
- 4.8.2 乙方擔保不因甲方依本契約第 4.6 條及其他各章所為協助事項之執行無法達成，而向甲方提出任何主張或求償。
- 4.8.3 乙方擔保依本契約規定履行契約義務，絕不以甲方（包括甲方所

屬機關)或中央政府其他機關無法完成相關配合行政事宜為由，拒絕履行本契約。

- 4.8.4 乙方擔保依本契約興建營運所取得之智慧財產權及其他有形、無形財產，均以合法方式取得及行使，並於本契約期間屆滿時或於本契約終止時依本契約規定移轉與甲方。

第五章 財務條款

5.1 乙方之資本額限制

乙方設立時，實收資本額不得低於新臺幣伍佰萬元，並自簽訂本契約之日二年內，實收資本額達到新臺幣參仟伍佰萬元。

5.2 發起人總持股比例

乙方於簽訂契約至開始營運滿二年之末日止，均應使其發起人(即單一公司投標廠商或合作聯盟之全體成員)持有乙方之股份總數合計不得低於乙方已發行股份總數之百分之六十。

5.3 發起人分別持股比例

乙方自簽訂本契約起，至開始營運滿二年之日止，應使其發起人依合作聯盟協議書之比例持有乙方已發行之股份。

5.4 股份轉讓之限制

乙方應使其發起人，於一年內，非經甲方書面同意，不得將其持有之股份讓與或設定負擔與任何第三人。乙方並應要求該發起人，對於甲方簽署切結書承諾遵守前開事項。乙方董事或監察人改選時，乙方亦應使其新任之董事或監察人於此一年內遵守本條規定。

5.5 財務重大事項

- 5.5.1 乙方未取得甲方書面同意前，不得有下列情事：

1. 解散、清算、分割與其他公司合併。
2. 辦理減資。
3. 停業、歇業或結束乙方之部分營業。
4. 進行對本契約公共建設之目的有重大不利影響之行為。

- 5.5.2 乙方於發生下列情事之一時，應依相關法令規定辦理，並於 10 日內檢附相關文件通知甲方：

1. 乙方之代表人變更。
2. 乙方之組織變更。
3. 乙方之地址變更。
4. 其他影響本契約履行之重大事項變更。

5.6 財務計畫之遵守

除本契約另有規定外，乙方執行本案之財務計畫，應以投資執行計畫書為依據，但投資執行計畫書中之財務計畫經甲方出具保留意見者，則以投資計畫書之財務計畫為依據。

5.7 投資執行計畫書

- 5.7.1 乙方應於簽訂本契約後 180 日內，依據本契約及相關法令、甄審委員會於甄審程序中提出之意見、乙方之發起人於甄審程序中所提出或簽署之澄清、切結或承諾文件提出投資執行計畫書，報請甲方審查同意後據以執行。
- 5.7.2 乙方提送之投資執行計畫書審查未獲甲方同意，甲方應以書面檢具審查意見要求乙方於文到後 20 日內依審查意見修正，乙方應於期限內修正後再提送甲方審查。除投資執行計畫書之財務計畫經甲方出具保留意見者外，乙方未於期限內提送投資執行計畫書或未於期限內修正改善完畢者，構成違約。
- 5.7.3 投資執行計畫書之內容，應依本案申請須知規定辦理。

5.8 財務監督

- 5.8.1 乙方應於每會計年度開始一個月前，編製年度事業計畫送甲方備查。年度事業計畫內容應包含該年度預定之營業項目、經營內容、預期收益及甲方所要求之其他項目。
- 5.8.2 財務報表
1. 乙方應依法令及中華民國公認會計原則編製財務報表，包含資產負債表、損益表、股東權益變動表及現金流量表。
 2. 乙方應每季編製財務報表，並於每季終了後一個月內送甲方備查。
 3. 乙方年度財務報表應經甲方認可之合格會計師查核簽證，並於每年 5 月 30 日前送甲方備查。
 4. 本條所稱合格會計師，於最近三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。乙方之查核會計師如受主管機關懲處、損及獨立性或有其他必要情事時，甲方有權要求乙方更換其會計師，乙方應無條件配合辦理。
- 5.8.3 乙方應於每會計年度開始一個月前，提供當時最新乙方前十大股東名冊送甲方備查。

5.9 財務檢查權

- 5.9.1 甲方得每年定期檢查乙方之財務狀況，於必要時並得對乙方執行不定期之財務檢查，乙方不得拒絕。
- 5.9.2 甲方為執行檢查，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供甲方查核。甲方對於財務報表內容及相關財務問題之查詢，乙方應予配合不得拒絕。
- 5.9.3 於本契約期間內，甲方得指派專業顧問（包括但不限於律師、會計師）執行查核工作，並得對乙方經營本案之業務及人事提出改善建議。
- 5.9.4 乙方依本契約第 5.8 條及第 5.9 條規定，應向甲方提出之財務報表或對於甲方詢問之答覆，其內容不得有虛偽、隱匿其他不實

情事。

第六章 土地

6.1 土地交付之範圍

6.1.1 甲方負責將本案土地（臺南市新化區新化段王公廟小段 938-3 地號，由甲方指定位置之面積為 2,817 m² 之一筆土地(請參考附圖)，交付予乙方。

6.1.2 本案土地使用範圍以土地登記簿記載內容為準，如有疑義，乙方應自費自行申辦鑑界測量相關事宜。

6.1.3 乙方如有使用本案土地範圍以外土地之必要，應自行取得並負擔費用。

6.2 土地使用權之取得及使用項目之變更

本案土地以設定地上權方式供乙方使用，並由甲方與乙方簽訂「地上權設定契約」(詳附件乙)。

6.3 土地交付

6.3.1 本案土地於甲方通知乙方之日起 30 日內，應簽訂地上權契約並完成地上權設定登記。

6.3.2 本案土地之交付，由甲方先以書面通知乙方，並由甲方及乙方指派代表辦理現場會勘，另由甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖及土地清冊，經雙方確認無誤後，由乙方簽收相關文件，並以現況點交與乙方。

6.3.3 關於臺南市新化區新化段王公廟小段 938-3 地號，由甲方指定位置之面積為 2,817 m² 之一筆土地(請參考附圖)，作為本案土地，交付乙方使用，且就地上權設定之範圍，亦由甲方單獨決定之。

6.3.4 本案土地地籍若因土地重測、重劃、界址變更、交換、合併及分割等因素致標的內容有變更者，乙方應配合辦理地籍登記及本契約文件修改，並不得以此向甲方主張任何權利。

6.4 土地使用

6.4.1 乙方應依相關法令及本契約之規定，以善良管理人之注意義務，使用及管理本案土地。

6.4.2 甲方交付本案土地與乙方後，乙方應負管理、維護及排除他人占用等事項之責，遇有界址糾紛或損鄰事件者，並應自行協調處理。

6.4.3 甲方得指定人員定期會同乙方指派之相關作業人員，實地瞭解乙方使用土地現況。遇有第三人非法占用土地情事者，乙方應即排除之，甲方並得責令乙方限期排除之。

6.5 土地登記相關費用

乙方因本契約（含附件）規定使用土地而必須辦理之公（認）證或土地登記事項，其相關費用、稅捐、罰鍰及規費，均由乙方自行負擔。

第七章 興建

7.1 規劃及設計

7.1.1 本案之工程規劃得分二期辦理，但第一期工程興建範圍為至少 1,620 m²之冷藏庫，並保留其擴建之可能性，至多得擴建至 5,612 m²。第一期之最低投資金額應於興建期全數投入，最低投資金額應為新台幣肆仟萬元以上。

7.1.2 乙方為本案之新建、增建、改建及修建應遵循相關法令，並應符合本案之目的。

7.1.3 乙方應於簽訂本契約之日起一個月內，提出本案之基本設計送甲方備查並向甲方簡報。乙方應於本案基本設計送經甲方備查之日起六個月內，提送本案工程細部規劃及設計內容送甲方備查並向甲方簡報。

7.1.4 本案工程細部規劃及設計內容至少應包括下列事項：

1. 辦理工程設計作業所需之工程及技術服務採購。
2. 基本設計。
3. 細部設計。
4. 建築許可申請。
5. 建築物防火避難綜合檢討或性能設計審議。
6. 結構外審。
7. 候選綠建築證書。
8. 建築執照。
9. 室內裝修圖說審查。
10. 電力、電信、自來水、消防、衛生下道等五大管線審分包計畫。
11. 品質管理計畫。
12. 工程安全、衛生、環保及保險計畫。
13. 其他經甲方指定之文件。

7.1.5 乙方應依本契約之時程要求辦理相關規劃、設計及興建。但乙方於本契約簽訂後，即可就本案土地進行初步踏勘、現況調查、測量、地質調查、土壤試驗等工作。

7.1.6 乙方依本契約所為工程之規劃、設計與施工，應由乙方自行辦理並全權負責。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。

7.2 興建執行計畫書

7.2.1 乙方應於本契約簽訂之日起六個月內，依據投資執行計畫書內

興建計畫內容，擬定興建執行計畫書（設計計畫、工程管理組織架構、興建時程、計畫管制方式、分包計畫、執行管理月報內容要項及品質保證計畫），送經甲方備查後，據以執行興建作業。

7.2.2 乙方應依據本案興建所需進行之各項工作，提出詳細之工作時程，納入「興建執行計畫書」，一併送請甲方備查，據以實施。

7.2.3 乙方應制定品質保證計畫，納入「興建執行計畫書」，一併送請甲方備查，據以實施。品質保證計畫內容至少應包括品保組織、人員及作業程序。品保組織之地位，應直接隸屬於乙方董事會管轄，以確保其作業之獨立性。

7.2.4 本案如因經濟環境變遷或營業需求改變，致乙方有修訂其「興建執行計畫書」內容之必要時，乙方應於符合本案目的、不損及甲方及公共利益，且不降低乙方契約義務標準之前提下，提出變更內容，經甲方同意後，始得據以執行。

7.3 興建時程

7.3.1 開工期限

乙方至遲應於本案土地交付後六個月內申請建築執照，且應於取得建築執照後 30 日內開工，並應於開工 7 日前通知甲方。

7.3.2 工程進度落後及調整

1. 乙方應依循其所提供並經甲方審核同意之「興建時程」中所載之日期進行興建工程及完工。第一期工程之完工至遲不得逾完成地上權設定登記之日起一年六個月。
2. 乙方應按月檢討並提送與甲方興建計畫時程之執行進度，如未能符合原定時程時，應同時以書面敘明事實、理由、對興建進度之影響及補救措施（包括趕工計畫、或調整時程計畫），送經甲方備查後，據以辦理。
3. 甲方如認為乙方工程進度顯然落後或有落後之虞者，得限期要求乙方提出趕工計畫或補救措施，乙方不得拒絕。乙方如未能提出或未能依趕工計畫內容執行者，依本契約第十六章之規定處理。

7.4 計畫時程遲延

因不可歸責於乙方之事由致無法遵守本契約第 7.3 條之興建時程時，乙方應以書面敘明理由並檢附相關證明文件向甲方申請延展興建期間，經甲方同意者，不視為缺失或違約。但整體許可期限三十年不因此延長。

7.5 興建之監督管理

7.5.1 乙方應依施工進度，每月 15 日前提送上一月份之施工管理月報與甲方。月報內容應至少包括已完成、進行中及後續工作之工

作進度、設計及施工所遭遇之問題及解決方式，以及品質保證報告等。

7.5.2 甲方於認為必要時，得對乙方之設計、施工、監造、品質管制及品質保證等工作進行監督及查驗，並得至施工現場勘查，詢問有關人員或指示乙方提供有關文件、紀錄及圖說。乙方應配合辦理不得拒絕。

7.5.3 乙方於施工期間應設置問題處理中心，委由專人負責處理因施工產生之各項問題，並盡量減少施工噪音及空氣污染。

7.5.4 乙方於施工期間之工作應接受甲方之監督，確實依本契約及政府有關法令規定（包括但不限於建管、工安、環保、交通、植栽等）執行本案。

7.6 工程契約

7.6.1 乙方應依相關法令規定，就其專業工程特定施工項目，置一定種類、比率或人數符合資格之技術人員。

7.6.2 本案之工程規劃設計及施工相關工作之辦理，乙方得交由其他第三人承攬，惟乙方仍應就承攬人所承包部分負連帶責任。

7.6.3 乙方因本案之興建而與其他第三人簽訂之任何工程契約（包括設計、委託監造、工程承攬及機器設備採購契約等），應於工程契約簽訂後 10 日內送交甲方備查。該等契約如有修改或變更者，亦應於修改或變更後 10 日內送交甲方備查。

7.6.4 乙方與承攬人之契約中應規定承攬人拋棄其施作工程之法定抵押權及其登記請求權。

7.7 執照與許可

7.7.1 乙方應自行負責取得與興建工作相關之各項政府執照及許可，並將其副本提送甲方備查，變更時亦同。一切與本案相關之設備、機具等應取得有關證照後始得使用，其變更或更新時亦同。

7.7.2 乙方應於興建完成後，依建築法、消防法及其他相關法令向權責機關申請使用許可。於取得使用執照及其他必要證照後，始得開始營運。

7.8 保存紀錄與文件

乙方應妥善保存一切有關施工之紀錄與文件。甲方得隨時要求乙方提供之，乙方不得拒絕。

7.9 完工資料之交付

乙方應於各該期工程全部完成後，即提供各項工程完工資料與甲方，包括但不限於：

1. 竣工圖及電腦圖檔。
2. 相關測試、檢驗報告與證明文件，包含獨立專業機構之查核、檢驗及認證結果。
3. 其他依招標規範、補充資料、法令規定及甲、乙雙方同意

應提供之完工資料與文件。

以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 30 日內送交甲方。

7.10 預告登記

乙方完工之建物，應以乙方名義辦理建物所有權第一次登記，並配合甲方辦理建物預告登記，載明乙方應於本契約屆滿或終止時，即將建物所有權移轉登記與甲方之意旨。所需登記費用均由乙方負擔。

第八章 營運

8.1 營運開始

8.1.1 乙方於營運開始日之前，應備具相關法令規定及本契約規定所需文件，送經甲方審查同意後，始得開始營運。

8.1.2 乙方於取得甲方事前之書面同意，得辦理第一期工程之部分營運。第一期工程全部營運開始日至遲應於完成地上權設定登記之日起一年六個月。但乙方依本契約第 7.4 條規定報請甲方同意延展興建期間者，不在此限。

8.1.3 乙方應於開始營運前 30 日，依據投資執行計畫書內營運計畫內容，擬定營運執行計畫（包括但不限於預定開始營運日、經理人名冊、營運管理組織架構、整體營運構想、經營項目與收費標準、經營管理計畫、服務品質執行計畫、回饋事項辦理計畫、資產及設備維護計畫），送經甲方審查同意後，據以執行營運作業。

8.1.4 本案如因經濟環境變遷或營業需求改變，致使乙方有修訂其「營運執行計畫」內容之必要時，乙方應於符合本案目的、不損及甲方及公共利益，且不降低乙方契約義務標準之前提下，提出變更內容，送交甲方同意後，始得據以執行。

8.2 營運之要求與限制

8.2.1 乙方應確保其經營管理符合國內相關法令及函令解釋規定，並達到甲方所同意之營運執行計畫之要求。

8.2.2 乙方應自行經營本案之各項設施，不得將本案之全部，由第三人代為經營。本案部分委託第三人代為經營，須經甲方審查同意後始得為之。

8.2.3 除第 8.2.2 條規定外，乙方不得以移轉、出租、授權、信託或其他類似方式，將本案各項設施交由他人營運或經營。

8.2.4 營運開始後乙方之經理人如有異動，乙方應尋覓具有至少相等資歷之人選替代之，並於異動後 10 日內將替代人選及相關資歷文件交與甲方備查。

8.2.5 乙方如擬新增、改善設備或需調整收費標準，應先擬具投資計

畫與新增、調整收費標準及評估報告，送請甲方備查後始得實施。

8.3 營運責任之承擔

8.3.1 乙方應自負本案營運及經營之全部責任，如甲方因此而受有任何損害，由乙方負賠償責任。

8.3.2 乙方應就本案土地、其上建物及相關設施，依法負擔安全維護之責任，如因可歸責於乙方之事由，造成任何人員傷亡或財產損害，乙方均應自行負擔一切損害賠償之責。

8.4 維護及保養

8.4.1 乙方應對本案土地上之建物及各項營運設施、設備、器材等作定期維護與保養，並負責維護、保養、修繕。乙方應於營運開始前提出「保養更新維修計畫書」，經甲方同意後實施，修改時亦同。

8.4.2 乙方對於本契約之土地及其上建物負有清潔管理維護、維持景觀、安全、修繕改良、綠化植栽及廢棄物清運處理之義務，並應於本案土地內設置管理中心，負責辦理。

8.5 保存紀錄

乙方應妥善保存與本案營運維修有關之紀錄資料，供甲方隨時查閱。

8.6 監督與管理

甲方得依促參法及相關子法所賦予甲方權利之規定，監督管理乙方之營運及經營，並得定期或不定期以書面或親赴現場之方式，檢查乙方之營運情形及財產狀況(包括但不限於設備維護、使用安全、環境衛生等)。

8.7 營運績效評估

8.7.1 甲方應依據營運績效評估辦法(附件丙)設置「營運績效評估委員會」，辦理乙方營運績效之評估。營運績效之評估，應於每年度6月底前辦理一次。

8.7.2 營運績效評估項目應包含是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、消費者滿意度、環保及安全衛生等。

8.7.3 營運績效評估程序

1. 乙方應於甲方之評估委員會召開60日前，提送相關資料及文件予甲方或經甲方指定之各委員。
2. 乙方應於評估委員會召開時，進行簡報，並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱乙方所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。
3. 各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，乙方應充分配合。
4. 委員充分瞭解乙方營運狀況後，應就各評估項目予以評

分。分數合計 70 分以上者為及格。評估委員會於每年完成評分後，應將評分結果以書面通知甲方及乙方。如乙方該年度之評分未達 60 分者，甲方得命乙方限期改善。

8.8 許可期間屆滿後之繼續營運

8.8.1 乙方經主辦機關評定為「營運績效良好」，得於許可期限屆滿前三年，申請優先定約。優先定約以 1 次為限，延長契約期間不得超過 10 年。評定為「營運績效良好」之標準為：乙方營運期間內，歷年之營運績效總分平均高於 80 分者。

8.8.2 乙方未於許可期限屆滿前一年申請優先定約者，視為放棄優先定約權，未於許可年限屆滿前十個月完成定約手續者，視為不能完成定約，主辦機關得另行公開辦理招商作業。

第九章 土地租金及權利金

9.1 土地租金

9.1.1 乙方應自簽訂地上權設定契約之日起，依據雙方簽訂之「地上權設定契約」（附件乙）之規定計算及繳納土地租金予甲方。

9.1.2 土地租金繳納時程及方式

本案土地租金計算標準、土地租金繳納方式、逾期繳納之效果、土地租金調整方式以及其他第 9.1.1 條未規定之事項，悉依「地上權設定契約」（附件乙）辦理。

9.2 權利金

9.2.1 權利金之計算

1. 乙方於營運第 1 年至第 10 年間，每年定額權利金為新臺幣○○○○○○元。乙方於營運第 11 年至第 20 年間，每年定額權利金為新臺幣○○○○○○元。乙方於營運第 21 年至許可期屆滿之年間，每年定額權利金為新臺幣○○○○○○元。

2. 自乙方開始營運本案之日起，以經會計師查核簽證之乙方每年營業收入（指依一般公認會計原則認定之全部收入，包括但不限於委外經營本業及轉投資），依乙方之發起人投標時於臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案權利金標單之比率計算當年度之經營權利金。

9.2.2 權利金繳納時程及方式

1. 權利金繳納時程

(1) 定額權利金：簽約年度之定額權利金於簽訂本契約之日前繳付，其定額權利金數額，依該年度之營運起始日至年底占該年度總日曆天數之比例換算，以計算該年度定額權利金。營運第一年爾後於每年年底繳交

次一年度之定額權利金。

(2) 經營權利金：營運期間，乙方應於營運開始日之次年六月三十日前繳納前一年度之經營權利金，爾後每年經營權利金應於次年六月三十日前繳納。於本契約屆滿或提前終止時，按本契約相關移轉規定計算該年度之經營權利金，並於契約屆滿或提前終止之。

2. 權利金應以甲方為受款人之即期銀行本票或即期銀行支票繳付甲方，或匯入甲方指定之銀行帳戶內。
3. 乙方未依規定期限繳納者，每逾一日，應按欠額以年利率百分之五計算之金額，作為遲延利息。倘若乙方逾期二個月仍未給付，甲方得依本契約第十六章之規定處理。

第十章 融資與籌資

10.1 融資契約

- 10.1.1 乙方應於簽訂本契約之日起六個月內，依實際融資需求額度，與融資機構簽訂融資契約，並於簽訂後 7 日內，將副本送交甲方備查。
- 10.1.2 乙方應與其融資機構所簽訂之融資契約中規定，融資機構應於乙方違反融資契約時，立即將乙方之違約情形以書面通知甲方。

10.2 資產處分

- 10.2.1 乙方依本契約所取得本案土地之地上權及因興建所取得之建物，非經甲方事先書面同意，不得轉讓、出租、設定負擔。
- 10.2.2 乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，在不影響本案之正常運作，並符合下列規定者，甲方得同意其轉讓、出租或設定負擔：
 1. 於許可期限屆滿前，以不影響期滿之返還與移轉為前提，附條件准予轉讓。
 2. 出租或設定負擔之期間，以本契約許可期間所剩餘者為限。
 3. 設定負擔者，以定有償債計畫或設立償債基金辦法作為融資機構就本案融資之擔保者為限。

10.3 融資機構之介入權

- 10.3.1 乙方發生違約情事，經甲方要求限期改善而逾期未改善或改善無效時，甲、乙雙方同意融資機構得行使介入權。融資機構行使介入權之期間內，甲方依本契約得向乙方主張之違約責任，應暫停行使。
- 10.3.2 乙方與融資機構簽訂之融資契約應訂明下列事項：
 1. 融資機構行使介入權後，得執行改善計畫。融資機構亦得經甲方同意後，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 融資機構或其擇定之其他機構依前項規定接管乙方後，乙方之經營權及財產處分權均由融資機構或其指定之其他機構行使之。但融資機構或其擇定之其他機構為下列行為時，應事先報請甲方同意：

- (1) 營業行為以外之乙方財產處分。
- (2) 乙方重大權利之拋棄、讓與或重大義務之承諾。
- (3) 委託或概括讓與乙方經營全部或部分業務及資產負債。
- (4) 乙方重要人事之任免
- (5) 乙方與他人合併。

10.3.3 融資機構或其擇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。

10.3.4 融資機構接管後，經甲方認定缺失確已改善者，除融資機構或其指定之其他機構另有規定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知融資機構或其指定之其他機構終止接管，並載明終止接管之日期。

10.4 通知

甲方對於乙方有任何缺失或違約改正之通知時，均應同時以書面副知融資機構。

第十一章 許可期間屆滿時之返還與移轉

11.1 營運資產返還與移轉計畫書及資產移轉契約

1. 乙方於本契約屆滿時，應將本契約第 11.2 條之標的，依甲方之指示移轉於甲方。但甲方就該標的之全部或一部另有指定應受移轉之其他機關者，乙方應依該指定辦理。
2. 乙方應於許可期限屆滿前二年內提出「資產返還與移轉計畫書」，報請甲方核定，並於許可期限屆滿前一年內，依本契約及「資產返還與移轉計畫書」開始協商簽訂「資產移轉契約」，並於本契約屆滿前六個月內完成「資產移轉契約」之簽訂。

11.2 返還與移轉標的

11.2.1 乙方應將乙方所有且為繼續營運本案之現存全部營運資產，移轉與甲方或依第 11.1 條所指定之其他機關，並應塗銷地上權及返還土地。

11.2.2 營運資產之移轉應包含關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔

保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

11.2.3 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與甲方外，乙方應於許可期限屆滿時，移轉或授權與甲方或依第 11.1 條所指定之其他機關使用，並應會同甲方或該指定之機關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，移轉或授權與甲方或該指定之機關使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方或該指定之機關承擔。

11.2.4 如移轉標的中之地上建物，經甲方認定已無使用價值者，乙方應依甲方之指示予以拆除並騰空土地。

11.3 移轉程序

11.3.1 乙方應自簽訂本契約之日起製作資產清冊，依行政院主計處頒行之「財物標準分類」，隨時將其資產逐項詳細登載，並應註明該項資產名稱、種類、取得時間、取得成本、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。於本契約存續期限內，乙方應於每年元月三十一日前，將上一年最新資產清冊送交甲方備查。

11.3.2 乙方應於許可期間屆滿前第三年內，自費委託獨立、公正且經甲方同意之專業機構進行資產總檢查，勘驗其可供使用情形，並做成資產勘驗報告送交甲方備查。

11.3.3 各項營運資產之移轉方式於「資產移轉契約」中規定。

11.3.4 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

11.3.5 除本契約另有規定外，甲、乙雙方在完成營運資產移轉程序前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

11.3.6 乙方應於許可期間屆滿時辦理完成移轉。但乙方為籌措興建或營運所提供融資擔保且經甲方同意之移轉標的，不在此限。

11.4 移轉條件及計價

11.4.1 除於本契約有效期間內所興建之座落於本案土地之建物外；經甲、乙雙方另有約定者；或於本契約屆滿前五年內所增置、重置之移轉標的，其項目、內容及購入價格已事前徵得甲方同意者外，於本契約屆滿時，應為有償移轉。

11.4.2 本契約第 11.4.1 條規定以外之營運資產，除甲、乙雙方另有約定外，均屬無償移轉之範圍。

11.4.3 本契約期限屆滿前五年內之增置、重置資產，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。

11.4.4 甲方應於移轉完成後以現金一次或分期（加計利息）給付移轉價金與乙方，但應扣除相關乙方應支付之違約金、損害賠償與

相關費用。

11.4.5 甲方與乙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐、規費等費用，由甲、乙雙方依法令各自負擔。

11.5 移轉時及移轉後之權利義務

11.5.1 本契約之移轉標的如乙方有出租、出借或設定任何債權或物權之負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。

11.5.2 於移轉完成且甲方有能力或由其指定之第三人繼續營運本案前，乙方應依甲方之要求，為甲方之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護興建或營運場所之安全。

11.5.3 乙方對其依本契約第 11.2 條規定移轉與甲方之標的，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依甲、乙雙方同意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之訓練。

11.5.4 乙方應以移轉或授權之方式，將本案設施操作技術及維修相關之必要技術，提供與甲方。

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

11.5.6 為繼續本案之興建或營運所需之電腦系統軟體、應用軟體或由乙方建立之應用軟體，乙方應負責按原使用方式移轉與甲方，使甲方得為必要之使用。

11.5.7 未移轉物品之處置

1. 乙方應將屬其所有、持有或占有而未移轉甲方之物品，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。

2. 如乙方於前項期限屆滿後三十日內仍未搬離者，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。

11.5.8 除經甲方同意者外，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。乙方並應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或依第 11.1 條所指定之其他機關。

第十二章 許可期間屆滿前之返還與移轉

12.1 返還與移轉發生原因

本契約提前終止時，除本契約或法令另有規定者外，乙方應將本契約第 12.2 條之標的，依甲方之指示移轉於甲方。但甲方就

該標的之全部或一部另有指定應受移轉之其他機關者，乙方應依該指定辦理。

12.2 返還與移轉標的

- 12.2.1 本契約提前終止時，乙方應即塗銷地上權及返還本案土地與甲方。
- 12.2.2 本契約於興建期間提前終止時，移轉標的為乙方所有，供興建營運本案之用，且為繼續興建營運本案所必要之資產及興建中之工程。
- 12.2.3 本契約於營運期間提前終止時，移轉標的為乙方所有，且為繼續營運本案之必要營運資產。
- 12.2.4 本條移轉標的應包含關於移轉標的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。
- 12.2.5 乙方及其受託人及其他履行輔助人為本契約之興建或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與甲方外，乙方應一併移轉或授權與甲方或依第 11.1 條所指定之其他機關使用，並應會同甲方或該指定之機關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，移轉或授權與甲方或該指定之其他機關使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方或該指定之機關承擔。
- 12.2.6 非屬本案興建或營運之必要資產，但可輔助或加強營運效能者，甲方得以甲、乙雙方議定之價格購買之。
- 12.2.7 如本契約係因可歸責於乙方之事由致提前終止，且移轉標的中之地上建物經甲方認定已無使用價值者，乙方應依甲方之指示予以拆除並騰空土地。
- 12.2.8 如本契約係因不可歸責於乙方之事由致提前終止，移轉標的中之地上建物之處理方式，由甲、乙雙方共同協議處理之。

12.3 移轉程序

- 12.3.1 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- 12.3.2 除本契約另有規定外，甲、乙雙方在完成營運資產移轉程序前，均應繼續履行其依契約所應盡之義務，如因乙方之原因延誤移轉，為服務不中斷仍由乙方保持營運，惟計收懲罰性權利金每日新台幣伍仟元，以利移轉順利進行。

12.4 鑑價及移轉價金之給付

- 12.4.1 資產移轉前，應由乙方自費委託經甲方同意之公正專業鑑價機構進行資產檢查，並就該資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限予以鑑價，作成資產鑑定報告。
- 12.4.2 甲方於資產移轉完成後，如將應給付予乙方之移轉價金，扣除違約金、損害賠償及相關費用後，尚有剩餘者，以現金一次或

分期（加計利息）給付移轉價金與乙方。

12.5 移轉時及移轉後之權利義務

12.5.1 除甲、乙雙方另有約定外，乙方應將資產之一切負擔除去，並維持鑑價機構認定時之堪用狀況。乙方應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或依第 11.1 條所指定之其他機關。

12.6 準用規定

除本章規定外，有關甲、乙雙方於移轉時及移轉後之權利義務，準用本契約第 11 章之規定。

第十三章 履約保證

13.1 履約保證之期限

13.1.1 乙方興建期間履約保證之有效期間，應自簽訂本契約之日起至本案正式開始營運之日止。

13.1.2 乙方營運期間履約保證之有效期間，應自本案正式開始營運之日起至乙方依約完成本案資產返還及移轉後三個月止。

13.2 興建期間履約保證金額

乙方應於簽訂本契約之日前提供新臺幣貳佰伍拾萬元之履約保證金，以作為對本案興建期間履行一切契約責任之保證。

13.3 營運期間履約保證金額

13.3.1 乙方應於本案正式開始營運前 10 日內提供新臺幣貳佰伍拾萬元之履約保證金，以作為對本案營運期間履行一切契約責任之保證。

13.3.2 前條營運期間履約保證金，乙方得以原繳交之興建期間履約保證金轉為抵充一部或全部，但須補足新臺幣貳佰伍拾萬元，抵充部分不受前條營運前 10 日之限制，但仍須符合第 13.1.2 條有效期間之規定。

13.3.3 於本案第一期興建工作全部完成前，如乙方經甲方同意部分開始營運者，則自部分開始營運之日起至正式開始營運之日止，以興建期間履約保證金亦充作對本案此段期間內履行，包含興建及部分營運之一切契約責任之保證。

13.4 履約保證金繳納方式

13.4.1 履約保證金應由乙方以現金、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繳納，或取具銀行之書面連帶保證（格式須先經甲方核可）、保險公司之連帶保證保險單（格式須先經甲方核可）為之。

13.4.2 履約保證金以金融機構本票、支票、保付支票或郵政匯票繳納者，應為即期並以甲方為受款人；以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、銀行書面連

帶保證、保險公司之保證保險單或其他擔保繳納者，依其性質，應分別記載甲方為質權人、受益人、被保證人或被保險人。

13.4.3 乙方以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納履約保證金者，其有效期間應較本契約規定之履約保證期限長 120 日。

13.4.4 乙方未能依本契約規定期限履約或因可歸責於乙方之事由，致無法於各履約保證方式之有效期限內完成本案者，各履約保證方式之有效期間應按遲延期間延長之。乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿前 15 日，將履約保證金之有效期間延長，或提供新履約保證方式以為替代，否則甲方得押提之，以其現金續作履約保證，至乙方提出新履約保證方式為止。

13.5 履約保證之更換

甲方認為作為履約保證之金融機構簽發之本票或支票、保付支票、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繳納，或取具銀行之書面連帶保證（格式須先經甲方核可）、保險公司之連帶保證保險單（格式須先經甲方核可），其發行金融機構有無法履行存款或保證債務之虞者，乙方應於甲方指定之期間內完成更換。

13.6 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時，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

13.7 履約保證金不予發還之情形

如發生下列任一情形，乙方所繳納之履約保證金含其孳息，得部分或全部不予發還：

1. 有本契約第 17.1.4 條之情形，得追償損失者，與追償金額相等之保證金。
2. 違反本契約第 8.2.2 條之情形者，全部保證金。
3. 擅自減省工料，其減省工料及所造成損失之金額，與該金額相等之保證金。
4. 因可歸責於乙方之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之保證金；全部終止或解除契約者，全部保證金。
5. 乙方因本契約第 16 章所規定之缺失或違約事由，所造成甲方之損失及負擔額外費用，或依本契約規定應給付甲方懲罰性違約金之金額，與該金額相等之保證金。
6. 其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損失，其應由乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之保證金。

13.8 履約保證金之扣抵及補足

1. 乙方履行本契約有前條所定之事由，造成甲方之損失及負擔額外費用，或依本契約規定應給付甲方懲罰性違約金等情形時，甲方有權逕行押提履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應賠償或給付之金額。
2. 有前項甲方為扣抵之情形者，乙方應於受甲方通知後，立即補足該履約保證金經扣抵後不足之金額。

13.9 履約保證責任之解除與履約保證金之發還

- 13.9.1 乙方於本契約所定興建期間履約保證屆滿，且無待解決之事項時，如無履約保證金應被押提情事者，乙方興建期間之履約保證責任得予解除，甲方應於正式開始營運日後六個月內，將該履約保證金無息發還乙方。但已依本契約第 13.3.2 條轉為抵充營運期間履約保證金者，甲方無須發還。
- 13.9.2 乙方於本契約所定營運期間履約保證屆滿，且無待解決之事項時，如無履約保證金應被押提情事者，乙方營運期間之履約保證責任得予解除，甲方應於乙方依約完成本案資產返還及移轉後三個月內，將該履約保證金無息發還乙方。
- 13.9.3 因不可歸責於乙方之事由而提前終止本契約之一部或全部，且無待解決之事項時，於乙方資產返還及移轉完成後，解除其一部或全部之履約保證責任，甲方應於乙方依約完成資產返還及移轉後三個月內，將該履約保證金無息發還乙方。

13.10 保證金之發還方式

乙方保證金可予發還時，甲方應按下列原則並參考乙方要求之方式辦理：

1. 以現金或票據繳納者，以記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
2. 以無記名政府公債繳納者，發還原繳納人。
3. 以設定質權之銀行定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。
4. 以不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀或保兌銀行。
5. 以銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，發還原繳納人。

第十四章 保險

14.1 保險計畫

1. 乙方於興建開始前，應併同執行計畫書提出保險計畫，並經甲方審核同意後據以辦理，其後如有變更計畫者應於變更前送交甲方審核。

2. 乙方所提保險計畫，除應包括本章所規定者外，乙方保險標的若屬甲方所有或所交付者，應以甲方為受益人。

14.2 保險範圍

- 14.2.1 本契約有效期間，乙方應對本案之興建、營運及資產，向主管機關合法設立登記之保險公司（含依保險法規定許可營業之外國保險業），購買並維持必要之足額保險。
- 14.2.2 乙方應於興建期間投保並維持下列保險：

1. 營造綜合保險（包括營造工程財物損失險、營造工程第三人意外責任險及延遲完工險，並加保建築物龜裂倒塌責任險）。
2. 營建機具綜合保險。
3. 延遲完工險。
4. 僱主意外責任險。
5. 建築師工程師專業責任保險。

- 14.2.3 乙方應於營運期間投保並維持下列保險：

1. 火災保險及財產綜合保險。
2. 營業中斷險。
3. 公共意外責任險。
4. 僱主意外責任險。

- 14.2.4 除本契約另規定應投保之保險外，乙方應依相關法令規定，或視實際需要投保並維持其他必要之保險。

- 14.2.5 保險單如載有除外不保事項，其風險及可能之賠償由乙方負擔。

14.3 投保金額

- 14.3.1 除法令明文規定之投保金額外，乙方投保之各項財產保險金額不得低於重置費用之數額，責任保險金額不得低於產業通行之標準。

- 14.3.2 營造綜合保險之保險金額，應包括但不限於本案工程金額、拆除清理費用、辦公室、房舍、臨時設施及材料之足額保險。興建工程契約金額有變動時，乙方應調整保險金額以維持足額保險。

- 14.3.3 公共意外責任保險之保險金額，每一人一次事故之身體傷亡不得低於新台幣伍佰萬元，每一事故身體傷亡不得低於新台幣貳仟萬元，每一事故財產損失不得低於新台幣參佰萬元，保險期間總保險金額不得低於新台幣參仟萬元。

14.4 保險給付

- 14.4.1 除乙方與融資機構另有規定外，財產保險屬甲方資產部分之受益人應為甲方。除公共意外責任險以受害人本人或其繼承人為受益人外，其餘責任保險均以各該險種被保險人為受益人。

- 14.4.2 保險給付應用於彌補或重建本案資產因保險事故發生所致之損

害，如保險給付金額不足支應修繕或重置費用，除本契約另有規定外，應由乙方負擔差額。無重建實益時，保險給付應優先用於清理及移除毀損之資產。

14.5 保險契約之移轉

保險單應載明保險人同意保險契約之權利，於資產移轉或其他法令上之移轉時，經甲方同意後轉讓與甲方或甲方指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔，乙方已付而未到期之保費，由甲方退還乙方。

14.6 保險單

14.6.1 乙方依本契約規定投保之各類保險，其保險單及批單之副（影）本，應於簽訂後之15日內送甲方備查。

14.6.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得批改保險單。保險單批改變更前，乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保險單亦應送甲方備查。

14.6.3 乙方對於興建期間之保險，應維持其保險之效力至相關工程完工時。乙方對於營運期間之保險，應維持其保險之效力至本契約所規定之資產移轉與甲方或指定之第三人時完成。

14.7 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。

14.8 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。

第十五章 不可抗力與除外情事

15.1 不可抗力

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

15.1.1 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、洪水或其他重大天然災變所造成之意外災害。

15.1.2 對外交通遭遇變故，致交通延續中斷者。

15.1.3 國際情勢發生重大變故，或受戰事、封鎖、恐怖活動、武裝衝突或其他敵對行為之影響者。

15.1.4 核子反應、核子輻射或其他放射性污染。

15.1.5 因傳染病、瘟疫或環境污染等人力、醫學、科學等一時尚無法控制所致之不可抗拒事項。

15.1.6 於施工過程中，發現依法應保護之考古遺址，或古蹟且遷移有

困難，致對工程之進行或預訂之營運日產生重大不利之影響。

15.1.7 其它非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

15.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指非不可抗力情事，亦非可歸責於乙方之事件或狀態，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

15.2.1 經合理之探測並以公認嚴謹之科學方法所作成之地理現象或地下狀況預測，與施工時實際發現之情況有重大差異，致對工程產生重大不利之影響。

15.2.2 非因可歸責於乙方之事由，致任何為履行本契約所需之政府許可或證照，經甲方協助後仍未予核發者。

15.2.3 因法令變更，或政府機關之法令、處分、作為或不作為，致對本案之財務狀況發生重大不利影響者。

15.2.4 因政府決策重大改變，而需更改設計者。

15.2.5 因甲方取得本案土地有延宕等情形，致無法依甲方原先規劃之工期交付乙方者。

15.2.6 其他性質上不屬不可抗力，而經協調委員會認為係除外情事者。

15.3 通知及認定程序

15.3.1 甲、乙任一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響時，應於事件發生且客觀上能通知之時起 15 日內，儘速以書面通知他方。

15.3.2 甲、乙任一方於收到他方依前條之通知後，甲、乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若甲、乙雙方就該事件之認定無法達成協議者，甲、乙任一方均得提請協調委員會處理。

15.4 認定後之效果

15.4.1 在不可抗力或除外情事所生之障礙排除前，乙方不負遲延責任，並得展延本契約義務之相關履行期限，且許可期限得依情節適度展延。

15.4.2 如乙方受重大損害，應優先以乙方保險填補損害，無法以保險填補損害之部分，甲方得協助乙方辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方式或減免收取權利金。

15.5 損害之減輕

不可抗力或除外情事發生後，甲、乙雙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。

15.6 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生，依本契約之規定處理三個月後，乙方仍無法繼續興建營運時，甲、乙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。如於不可抗力或除外情事發生一年後仍無法達成協議時，甲、乙任一方均得以書面通

知他方終止本契約之一部或全部。

15.7 未受影響部分仍依約履行

不可抗力或除外情事之發生，僅嚴重影響本契約之一部履行者，甲、乙雙方就其餘部分仍應繼續履行。

15.8 考古學者監工及發現遺跡因應流程

15.8.1 由甲方之新化果菜市場遷建工程之承攬廠商於一併整地時聘請考古學者監督施工之過程。

15.8.2 倘若於興建期間開挖出文物，應停工並辦理審查委員會，以決定是否將該區列為遺址保留區。若經臺南市文化資產管理處認定為重要遺跡，應進行搶救挖掘，並變更本案冷藏庫工程設計，於挖掘遺址完工後，提報監看報告及文物清冊。

第十六章 缺失及違約責任

16.1 乙方缺失

除本契約第 16.3 條規定之違約情事者外，乙方如有不符本契約規定之情事，均屬乙方之缺失。

16.2 乙方缺失之處理

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 乙方應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，甲方得處以懲罰性違約金，並再定期命乙方改善。但如缺失情形足以嚴重影響本契約之履行時，構成違約。於甲方處以懲罰性違約金期間，如乙方逾期仍未完成改善，甲方得代為改善或以宣告構成違約，並以書面通知乙方。甲方代為改善費用，由乙方負擔。

16.2.3 乙方於本契約第 16.2.1 條通知改善之期限內，未依改善標準完成改善，或未提出獲甲方同意之具體改善計畫者，甲方得為下列措施：

1. 代為執行改善，因執行所生之費用由乙方負擔。
2. 要求乙方按日繳納懲罰性違約金，至改善為止或本契約終止為止。每日懲罰性違約金為新臺幣伍仟元。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方有權自乙方繳納之履約保證金中扣抵之。

16.2.4 乙方逾期未為改善或未提出獲甲方同意之具體改善計畫，足以嚴重影響本案之興建營運時，構成違約。

16.3 乙方違約

因可歸責於乙方而有下列情事之一者，構成違約：

- 16.3.1 施工進度嚴重落後：指乙方未於規定期限內完成本契約相關建物、設施或工作物之興建，或工程進行中依客觀事實，顯然無法於本契約所規定期限內完成者。
- 16.3.2 工程品質重大違失：指乙方興建之工程違反法令或本契約規定之工程品質規定。
- 16.3.3 經營不善：指乙方於興建期間，發生重大損鄰等公共安全事件，或經本契約第 8.8 條規定進行營運績效評估連續二年不及 60 分，或於服務品質及相關管理事項上違反法令或本契約規定且情事重大者。
- 16.3.4 其他重大情事，包括：
 1. 乙方違反本契約第 2.3 條許可範圍之限制；違反本契約第 10.2 條資產處分之限制。
 2. 乙方違反本契約第 4.5.8 條之承諾事項者。
 3. 乙方違反本契約第 5.2 條、第 5.3 條發起人持股比例規定，及第 5.4 條股份轉讓限制規定者。
 4. 乙方違反本契約第 5.7.1 條、第 5.7.2 條資料提送規定，經甲方通知乙方限期 10 日內提送而仍未提送；或違反本契約第 5.8 條配合甲方為財務檢查及財務報表真實性規定者。
 5. 乙方有本契約第 9.2.2 條逾期二個月未繳付權利金者之情事。
 6. 乙方違反地上權設定契約，或乙方遲付土地租金之總額，達二年之租額者。
 7. 乙方違反本契約第 10.1.1 條規定，未於本契約簽訂之日起六個月內，依實際融資需求額度，與融資機構簽訂融資契約者。
 8. 乙方有本契約第 14.2 條未依規定投保之情事，經甲方限期改善而未能改善者。
 9. 乙方提出之履約保證效力有瑕疵，或拒絕提出充分履約保證，經甲方限期改善而未能改善者。
 10. 乙方違反建築法、投資執行計畫書或興建執行計畫書，且拒不改善或改善無效者。
 11. 乙方依破產法為和解或為破產之聲請，經法院宣告破產、經濟部命令解散、或法院裁定解散者。
 12. 乙方為重整之聲請，或其股東會為散解或合併之決議者。但經甲方事前同意之合併或重整者不在此限。

13. 乙方未依甲方所核定本契約第 8.5.1 條「保養更新維修計畫書」維護、保養本契約相關建物、設備，致影響本案之營運。

14. 其他足以影響本案興建經營之情事。

16.4 乙方違約之處理

16.4.1 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. 改善違約之期限。
3. 善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

16.4.2 乙方屆期未改善或改善無效時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構：

1. 甲方得再定期限命乙方改善，甲方並得按日處以懲罰性違約金，直至乙方改善為止或本契約終止為止。每日懲罰性違約金之金額，興建期間及開始營運之當年度為新臺幣伍仟元。
2. 由融資機構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。
3. 中（終）止本契約之一部或全部。

16.5 甲方違約之處理

16.5.1 甲方如違反本契約之義務，乙方得要求甲方限期改善，並以書面載明下列事項，通知甲方：

1. 違約之具體事項。
2. 改善違約之期限。
3. 改善後應達到標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

經乙方以書面通知限期改善而未改善者，或未提出獲乙方同意之具體改善計畫者，視為甲方違約。

16.5.2 乙方因甲方違約所受之實際損失由甲、乙雙方協商依下列一款或數款措施處理：

1. 降低或暫緩權利金之繳納。
2. 展延許可期間之計算。

16.5.3 若甲、乙雙方未於甲方發生違約事由二個月內完成協商時，乙方得逕送協調委員會處理。

第十七章 契約之終止

17.1 契約終止之事由

- 17.1.1 契約存續期間內，甲、乙雙方得合意終止本契約。
- 17.1.2 如因可歸責於乙方之事由，甲方得依本契約第 16.4.2 條之規定終止本契約。
- 17.1.3 如因不可抗力或除外情事，甲、乙任一方得依本契約第 15.6 條終止本契約。
- 17.1.4 於簽約後發現乙方之發起人投標參加本案有下列情形之一者，應撤銷其得標廠商地位、終止契約或解除契約，並得追償損失：
 - 1. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造文件申請。
 - 2. 偽造或變造申請文件。
 - 3. 不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。

17.2 契約終止之通知

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

17.3 契約終止之效力

- 17.3.1 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. 除本契約另有規定外，甲、乙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. 乙方依本契約取得之地上權一律終止，乙方應塗銷地上權登記，並返還土地與土地權利人。
- 17.3.2 如甲、乙雙方合意終止本契約者，雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。
- 17.3.3 因可歸責於乙方之事由終止契約之效果：
 - 1. 興建期間終止，甲方得選擇：
 - (1) 由甲方或其指定之第三人依乙方「工程經費」扣除「額外興建成本」後之餘額，收買乙方於本案下之資產及一切權利。但如「額外興建成本」超過「工程經費」，則乙方須支付差額與甲方。
 - (a) 「工程經費」係指乙方為興建本案所支出之一切成本及費用，但以乙方於其投資執行計畫書估算之工程費用為上限。
 - (b) 「額外興建成本」係指甲方或甲方指定之第三人為接手興建而實際支出之費用，扣除乙方依投資執行計畫書為完成工程應再支出之費用。
 - (2) 要求乙方於終止通知送達後 7 日內移除一切乙方資產，除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。

2. 營運期間終止，由鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限予以鑑價。甲方或其指定之第三人依鑑價結果收買乙方本案之資產及一切權利。但如乙方資產狀況已不堪使用，無法達本案營運之目的時，甲方得令乙方移除其資產，且除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。
3. 本條除甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，甲、乙雙方應依本契約第 12 章規定辦理資產之移轉。

17.3.4 因不可抗力或除外情事而終止契約之效果:

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。
2. 由甲、乙雙方協議就下列事項擇一辦理：
 - (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) 終止興建或營運本案。甲方應依乙方「工程經費」或鑑價機構以乙方資產於不可抗力或除外情事發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除甲方就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額與乙方。
3. 本條除甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，甲、乙雙方應依本契約第 12 章規定辦理資產之移轉。

第十八章 爭議處理

18.1 聯繫

- 18.1.1 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。
- 18.1.2 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。
- 18.1.3 甲、乙雙方得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。

18.2 爭議解決

18.2.1 協調

1. 甲、乙雙方於簽署本契約後，應即成立「協調委員會」，就本契約所載事項、契約履行及未盡事宜解決之。
2. 協調委員會應設置委員 7 名，由甲方推薦 4 名、乙方推薦 3 名之學者專家組成。其組織及協調程序，依附件丁「協調委員會組織及協調辦法」辦理。
3. 協調委員就協調事項之過程及決議應作成書面紀錄。協調委

員會得提出協調方案，召集甲、乙雙方代表溝通後逕付決議。

4. 甲、乙任一方如有不同意協調決議者，應於收到決議文後 20 日內，向協調委員會主任委員提出書面異議。書面異議不成後，依本契約第 18.2.2 條辦理。協調決議未經甲、乙任一方提出書面異議者，甲、乙雙方均應依協調決議履行，不得異議。
5. 協調委員會無法於請求協調之日起四個月內作成決議者，請求協調之一方，得逕依本契約第 18.2.2 條辦理。

18.2.2 爭議經協調不成者，得以下列方式之一處理：

1. 甲、乙雙方得另行書面合意將爭議提付仲裁。
2. 甲、乙任一方皆得向法院提起訴訟。雙方並同意以臺灣台南地方法院為第一審管轄法院。

18.3 契約繼續執行

除本契約已全部確定終止或解除者外，於爭議處理期間，無論甲、乙雙方是否已進行磋商或協調，亦無論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、履約爭議調解、仲裁或訴訟，於爭議處理期間，甲、乙雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或甲、乙雙方另有協議者，不在此限。

第十九章 其他約款

19.1 契約之修改

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，經甲、乙雙方同意後，得修正或補充之。本契約之修正或補充應以書面為之，並經甲、乙雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

19.2 智慧財產權及保密義務

19.2.1 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乙式三份送交甲方備查。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。

19.2.2 甲、乙雙方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與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.上述資料非因甲、乙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。

19.2.3 甲、乙雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守本條保密義務。

19.2.4 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害，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（包含和解金及損害賠償）等。

19.3 通知與文件之送達

19.3.1 除本契約另有規定者外，應送達本契約甲、乙方或融資機構委任之管理銀行之通知、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時即生效。

19.3.2 除經事前通知地址變更者外，甲方及乙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：

乙方地址：

19.3.3 甲、乙任一方變更地址時，應於變更前依第 19.3.2 條規定以書面通知他方，否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

19.4 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。

19.5 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，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。

19.6 棄權效力

甲、乙任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。

19.7 契約份數

本契約正本 2 份，甲、乙雙方各執 1 份為憑，並由雙方各依規定貼用印花稅票。本契約副本 10 份，甲方執 8 份、乙方執 2 份。本契約副本如有誤繕，以正本為準。

19.8 稅賦

地價稅於契約期間由乙方繳交，若乙方未繳納，可由甲方先行繳納，再由履約保證金中扣除相等於該地價稅額之金額。

19.9 其他

契約如有未盡事項，參考民法、促參法或其他相關法令辦理。

立約人

甲方：臺南市政府農業局

代表人：

地址：730 臺南市新營區民治路 36 號

乙方：

代表人：

統一編號：

地址：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件甲、「臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案」土地清冊

附件乙、地上權設定契約

臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案 設定地上權契約草案

立契約書人：

甲方：臺南市政府農業局

乙方：○○○○公司(即民間機構)

為興建營運「臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案」，(以下簡稱「本案」)，甲、乙雙方業已於民國○○年○○月○○日簽訂「臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案契約」(以下簡稱「本案 BOT 契約」)在案。茲依「本案 BOT 契約」第 6.2 條規定，就本案土地之地上權設定事宜訂立本契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

第一條 契約標的

(一) 甲方將臺南市新化區新化段王公廟小段 938-3(部分)、938-18(部分)、938-25、938-27 地號等 4 筆約 8 公頃土地(以下簡稱「本案土地」)設定地上權予乙方。

(二) 本案土地限供乙方依「臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案契約」(以下簡稱「本案 BOT 契約」)之規定使用。

第二條 地上權存續期間

地上權之存續期間自簽訂本契約之日起，至民國○○年○○月○○日(即興建營運契約屆滿之日)止。但興建營運契約期前終止時，本契約亦一併終止，地上權存續期間視同屆滿。

第三條 土地租金

(一) 租金計算方式

本案土地租金參照「土地稅法」辦理。乙方於地上權設定登記完成之日起繳交土地租金予甲方；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。本案土地租金計收方式如下：

1. 興建期間

指自完成地上權設定登記之日起至營運開始日前，土地租金按本案土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收(為繳納當年土地公告地價之百分之一乘以本案土地面積)。

2. 營運期間

自營運開始日起至投資契約屆滿止，土地租金為本案土地依國有出租基地租金計收標準及促參法相關優惠計收(為繳納當年土地公告地價之百分之三乘以本案土地面積)。

3. 上述方式計收之土地租金不足支付本案土地依法應繳納之地價稅及其他與土地有關之稅捐者，應改按所應繳納之稅費計收租金。
4. 土地租金之營業稅及其他費用另行外加並同時計收。

(二) 租金調整

1. 土地租金如因土地公告地價調整、地價稅(含其他費用)或國有出租基地租金計收標準有所變動時，應於公告調整日起重新計算土地租金，其差額並於下一次繳付租金時補繳或扣抵之。
2. 政府機關如不再以公告地價作為土地租金計算基準時，屆時另比照政府機關新的土地租金計算準則，計算本案土地租金。
3. 土地租金之計收面積如有變動者，應於面積調整日起重新計算土地租金，其差額並於下一次繳付租金時補繳或扣抵之。

(三) 租金繳納方式

1. 本契約簽訂第一年之租金，指自完成地上權設定登記之日起至當年十二月三十一日止之租金，乙方應於地上權設定登記完之日起三十日內匯入甲方指定之銀行帳戶。
2. 其後年度(依曆年計算，自每年一月一日起至當年十二月三十一日止)之租金，乙方應於每年之十二月三十一日前，將次年度之租金匯入甲方指定之銀行帳戶。如設定地上權期間未滿一年者，甲方應按比例退還乙方溢繳之租金。

(四) 逾期繳納之處理

乙方未按期限繳納土地租金者，應依下列規定給付違約金予甲方：

1. 逾期繳納未滿三十日者，按欠額加收百分之二。
2. 逾期繳納滿三十日以上者，每逾三十日按欠額加收百分之五，最高以欠額之兩倍為限。
3. 乙方如仍不繳納時，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵。扣抵後，乙方仍應補足該履約保證金。

第四條 地上權處分之限制

乙方不得將本契約之權利義務或基於地上權而使用土地之權益以任何方式處分或供第三人使用。非經甲方事前書面同意，乙方不得就地上權為轉讓、出租、分租或分割，亦不得設定抵押權或其他負擔，並依據促參法及相關法令規定辦理。乙方於地政機關辦理設定登記時，應依各筆土地之所有權將，前開事項一併登記。甲、乙雙方同意於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄，登記「地上權消滅時，建物所有權移轉予

臺南市」，並於建物興建完成辦理建物所有權第一次登記時，應將前開註記事項記載於建物所有權部其他登記事項欄。

第五條 稅賦及相關負擔

辦理地上權設定登記、變更登記或塗銷登記之一切相關費用(包括但不限於規費、罰鍰、代書費等)，均由乙方負擔。

第六條 地上權塗銷及標的之返還

本契約期限屆滿、展延或提前終止時，地上權之設定應予塗銷或隨同展延設定期間。乙方並應於甲方指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用，以返還甲方。

第七條 建築物時價補償請求權之放棄

乙方同意放棄民法第八百四十條第一項規定之建築物時價補償請求權。

第八條 違約

乙方違反本契約約定者，除租金逾期繳納之違約金另依本契約第三條第(四)項約定辦理外，甲方得將其視為本案 BOT 契約第 16.3 條規定之「違約」處理之。

第九條 登記附件

本契約應作為本案土地地上權設定登記附件之契約書，並據以辦理設定登記。

第十條 契約效力

本契約為本案 BOT 契約之附件，本契約未規定者，適用本案 BOT 契約相關規定。

第十一條 契約份數

本契約正本兩份，甲乙雙方各執乙份為憑，副本◎◎份，甲乙雙方各執◎◎份。

立契約書人：

臺南市政府農業局

法定代理人：

地址：

◎◎◎◎公司

法定代理人：

統一編號：

地址：

中華民國

年

月

日

附件丙、營運績效評估辦法

臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案 營運績效評估辦法

第一條 評估目的

本辦法係依據促進民間參與公共建設法第 54 條及臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案第 8.8.1 條之規定，經臺南市政府農業局（以下簡稱「甲方」）與○○○○公司（以下簡稱「乙方」）雙方同意，定期依本辦法，以評估乙方參與臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案案（以下簡稱本案）之營運績效。

第二條 委員會之組成

- 一、甲方評估營運績效前，應成立評估委員會辦理評估作業。
- 二、評估委員會置委員 9 人，由甲方推舉 4 人，其餘 5 人由甲方邀集專家學者、社會公正人士或自財政部推動促參司專家學者名單中組成，並由甲方指定之委員擔任召集人。
- 三、甲方得視實際作業需求或配合評估委員會之要求成立工作小組，協助辦理評估作業。
- 四、評估委員會屬臨時性質，評估作業完成後即予解散。
- 五、評估作業期間，評估委員得依規定酌支審查費、出席費及交通費，評估作業所需之經費由甲方負擔。

第三條 評估項目與標準

- 一、營運績效評估項目應包含但不限於經營計畫之執行、契約之履行、是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、顧客滿意度、下年度營運管理計畫等，詳細評估項目及權重分配如下方表格所示。

營業績效評估項目之評估標準及權重分配表

構面	權重	項目	指標
主辦機關需求	10 分	營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形
			營運資產管理
	15 分	本年度營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形
			年度營運計畫執行情形
			營運管理制度執行情形
	10 分	營運場域安全管理	營運場域安全維護及執行情形
緊急災害及意外事件防範處理			

			情形
契約執行狀況	10分	財務管理能力	財務管理事項執行情形
			契約明定財務條款符合情形
			財務能力
	10分	政策配合度	乙方對於甲方業務配合度
			乙方對於履約督導事項配合度
			乙方對於非契約明定之特殊需求配合度
下年度計畫	10分	下年度營運及財務計畫編製	下年度營運計畫編製情形
			下年度財務計畫編製情形
使用者需求	25分	服務滿意度	設施使用率（出租率及使用情形）
			顧客屬性分析
	10分	客訴處理機制	顧客滿意度調查情形
			客訴案件處理情形
營運整體評價	建議於總得分基礎上±5分	優良品蹟表現 (加分上限 5分)	創新性營運管理作為
			非屬契約明定重要投資之投入
			獲公部門機關獎勵及獎項
			其他特殊貢獻事蹟
		改善/違規/違約事件 (扣分上限 5分)	乙方或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件
			乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工...等)事件
乙方或其承租者違反營運契約事件			

二、各評估項目由評估委員賦予0至100分之評分，評分乘上權重所得分數總和以100分計。

三、甲方如擬調整項目及權重者，應經雙方協商同意後始得為之，並自下一年度開始實施。

第四條 評估程序

一、乙方應於每年度屆滿後四個月內將該年度營運績效說明書及財務報表提送甲方，乙方所提營運績效說明書應包含「營運績效評估項目及標準表」所列項目之說明、自我評估結果及相關數據、資料。但營運第一年，自營運開始日起至當年12月31日止，未滿六個月者，得併入次年度評估辦理。

二、甲方應於評估委員會召開前14日以書面通知乙方。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。

三、各委員如認有調查或時地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，乙方應充分配合。

四、各委員充分瞭解乙方營運狀況後，應就各評估項目予以評分。各委員之總計分數平均70分(含)以上者為及格；總計分數平均80分(含)以上者為營運績效優。各評估項目經委員評分之總計分數未達70分者，評估委員會應載明具體事實及理由。

五、評估委員會完成評分及提出建議改善事項後，由甲方將評分結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為乙方經營管理改進之參考。如乙方該年度之評分未達70分者，甲方應以書面通知命乙方限期改善。

第五條 異議程序

乙方如對評估委員會之評估結果不服者，應於收受甲方之評估結果後15日內以書面向甲方提出異議，甲方應將乙方之異議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4條第5款為限期改善之通知。

附件丁、協調委員會組織及協調辦法

臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案契約 協調委員會組織及協調辦法

本辦法係依據「臺南市新化果菜批發市場冷藏庫興建營運移轉案營運契約」(以下簡稱「興建營運契約」)第 18.2.1 條約定，經臺南市政府農業局、◎◎公司雙方合意訂定，並成立協調委員會，以解決臺南市政府農業局、◎◎公司雙方間之履約爭議事項，其成立及協調辦法如下：

一、協調委員會之成立：

- (一) 於簽訂興建營運契約之日起三個月內，由臺南市政府農業局推薦 3 名委員，◎◎公司推薦 3 名委員，臺南市政府與◎◎公司共同推薦 1 名委員，共 7 人組成協調委員會，並由 7 名委員自行選出主任委員。協調委員會委員任期屆滿改選時亦同。
- (二) 委員之任期為三年。但委員任期屆滿不及改選時，延長其任期至改選委員就任時為止。

二、協調委員會之任務：

- (一) 興建營運契約(包括相關契約文件)爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- (二) 除外情事或不可抗力情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- (三) 其他興建營運契約約定或經臺南市政府農業局、◎◎公司雙方同意交付協調之事項。

三、協調程序：

- (一) 臺南市政府農業局、◎◎公司之任一方提送爭議事項於協調委員會時，應以書面請求並載明需協調事項，通知主任委員，並副知他方。
- (二) 協調委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。
- (三) 協調委員會應有三分之二以上出席始得開會。
- (四) 委員應親自出席，不得代理。

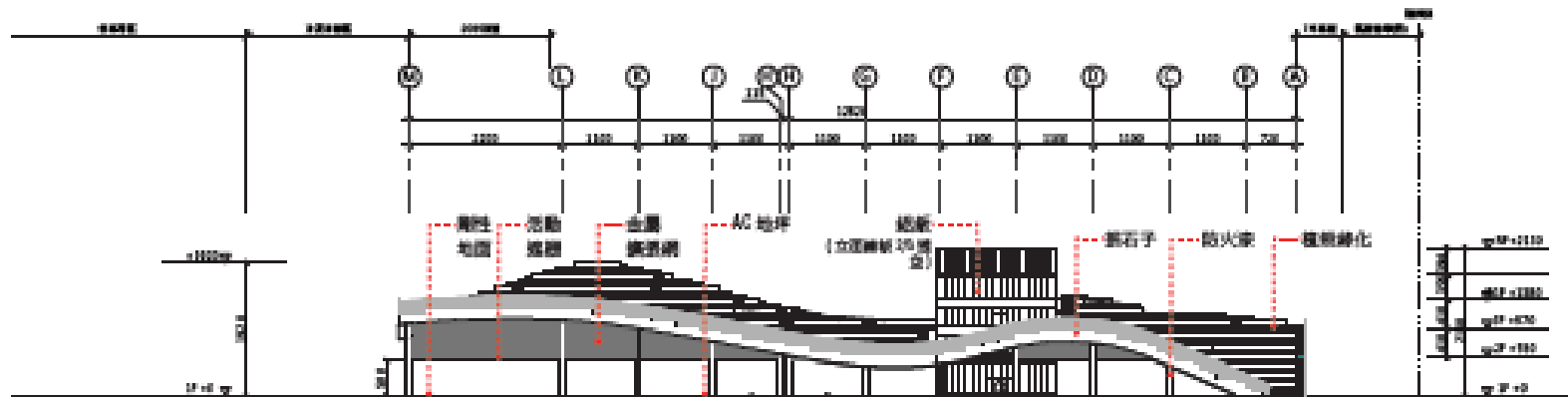
- (五) 協調委員會開會時，臺南市政府農業局、○○○公司雙方均應派員機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需之經費由臺南市政府、○○○公司雙方平均分擔。
- (六) 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。
- (七) 協調委員會得提出協調方案，召集臺南市政府農業局、○○○公司雙方代表溝通後逕付決議。
- (八) 協調委員會之決議應經出席委員人數二分之一以上之同意作成。
- (九) 協調委員會應於臺南市政府農業局、○○○公司一方請求協調之日起，四個月內作成決議。
- (十) 協調委員會之決議應以書面分別送達臺南市政府農業局及○○○公司。

四、協調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。

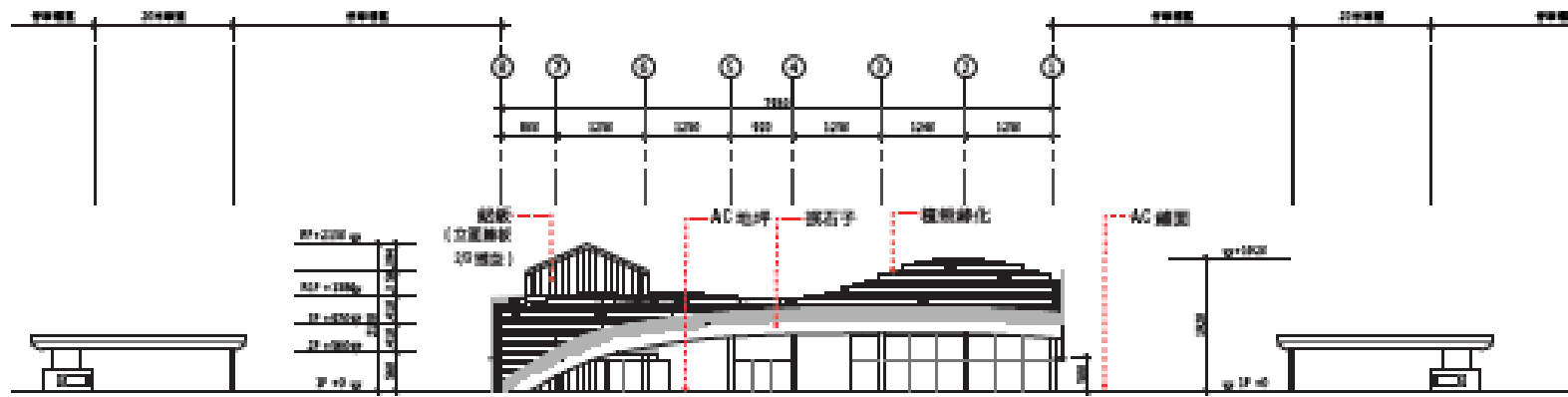
五、委員為無給職，但得支給審查費、出席費及交通費，費用由臺南市政府農業局、○○○公司雙方平均分擔。

附件戊、臺南市新化果菜批發市場全區配置圖及其他建築書圖





C 長向立面圖 Scale: 1/600 (單位: cm)



D 短向立面圖 Scale: 1/600 (單位: cm)



