

「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」

投資契約

中 華 民 國 1 1 3 年 7 月

| | |
|----------------------------------|----|
| 前 言..... | 1 |
| 第 1 章 總則..... | 2 |
| 第 2 章 契約期間..... | 5 |
| 第 3 章 乙方興建及營運權限..... | 6 |
| 第 4 章 乙方工作範圍..... | 7 |
| 第 5 章 雙方聲明與承諾事項..... | 8 |
| 第 6 章 甲方配合及協助事項..... | 12 |
| 第 7 章 用地提供及點交..... | 13 |
| 第 8 章 興建..... | 15 |
| 第 9 章 營運..... | 22 |
| 第 10 章 費率及費率變更..... | 29 |
| 第 11 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納..... | 30 |
| 第 12 章 財務事項..... | 34 |
| 第 13 章 稽核及控管..... | 36 |
| 第 14 章 契約屆滿時之移轉及返還..... | 39 |
| 第 15 章 契約屆滿前之移轉及返還..... | 43 |
| 第 16 章 履約保證..... | 46 |
| 第 17 章 保險..... | 48 |
| 第 18 章 營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約..... | 51 |
| 第 19 章 缺失及違約責任..... | 53 |
| 第 20 章 契約定期檢討、變更及終止..... | 59 |
| 第 21 章 不可抗力與除外情事..... | 64 |
| 第 22 章 爭議處理..... | 67 |
| 第 23 章 其他條款..... | 69 |
| 附件 1.用地範圍..... | 1 |
| 附件 2.興建基本需求..... | 3 |
| 附件 3.租賃契約書..... | 7 |
| 附件 4.營運績效評定作業辦法..... | 11 |
| 附件 5.履約爭議協調會組織章程..... | 18 |

臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案 投資契約

前 言

立契約書人：

執行機關：臺南市政府社會局 (以下簡稱「甲方」)

民間機構：聖威南悅長照社團法人 (以下簡稱「乙方」)

為加速公共建設與服務之提供、提升公共建設服務品質、提振內需與帶動經濟成長，臺南市政府擬於臺南市六甲區採有償 BTO 模式，以民間參與投資興建及營運臺南市六甲區住宿式長照機構。透過民間機構參與，除可節省興建經費外，並達到市府建置長照機構，提供臺南市六甲區長輩友善的長照照顧資源，以減輕照顧者負擔，達到在地老化目的。臺南市政府（主辦機關）授權臺南市政府社會局（下稱社會局）擔任執行機關，辦理臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案（下稱本案）。甲、乙雙方同意依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及相關主管機關規定，乙方投資興建完成後，甲方一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由乙方營運；營運期間屆滿後，營運權返還甲方。

本契約為私法契約，本契約未約定者，適用民事法相關之規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下條款：

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：「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」之興建、移轉及營運。

1.1.2 本契約文件包括：

1. 「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」投資契約及其附件。
2. 甲方就招商文件補充規定釋疑之書面說明。
3. 招商文件補充規定。
4. 甲方就招商文件釋疑之書面說明。
5. 招商文件。
6. 投資執行計畫書。
7. 其他視個案特性應納入契約文件者。

1.1.3 契約文件效力規定：

- 1.1.1.2 所訂本契約文件，均為本契約之一部分，其適用優先順序依 1.1.2 所列文件先後順序定之。
2. 本契約各條款效力悉以內容規定為準，各條款標題不影響其內容。
3. 本契約所含各種文件內容如有不一致，除另有規定外，依下列原則處理：
 - (1) 「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」投資契約條款優於招商文件內其他文件所附記條款。但附記條款有特別聲明者，依其聲明。
 - (2) 招商文件內容優於投資執行計畫書內容。但投資執行計畫書內容經甲方審定優於招商文件內容者，依投資執行計畫書內容。招商文件允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於甄審時接受者，以投資執行計畫書內容為準。
 - (3) 文件經甲方審定日期較新者優於審定日期較舊者。

(4)大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

(5)本案工程地點位於臺南市，其委託及後續協力開發契約應繳納之印花稅，應以臺南市政府財政稅務局開立之印花稅繳款書繳納。

1.2 名詞定義與契約解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

- 1.本契約：指「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」投資契約。
- 2.本計畫：指「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」之興建、移轉及營運計畫。
- 3.本計畫用地：指為完成「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」建設經甲方同意之公共建設整體計畫所需之用地，含附屬設施所需用地。
- 4.投資執行計畫書：指乙方自本契約簽訂之日起 60 日內，就最優申請人於申請階段所提投資計畫書，經按本計畫甄審會及議約結果修正後提出之執行計畫書，經甲方同意後，作為乙方興建及營運本計畫之依據。
- 5.融資機構：指對本計畫之興建、營運及開發提供財務上借貸、保證、信用或其他形式授信予乙方，有助乙方履行本計畫之國內外金融機構。
- 6.智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標誌、技術、樣式、設計或其他資料等。
- 7.協力廠商：指非申請人，但於申請階段提出協力廠商承諾書，表達倘申請人評定為最優申請人，願成為實際協助乙方執行本案之廠商。

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 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。

1.2.4 本契約所載金額之幣值皆為新臺幣。

1.3 契約權利義務之繼受

1.3.1 本契約權利義務之繼受以符合促參法規定者為限，乙方非經甲方事前同意，不得辦理合併或分割。

1.3.2 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第 2 章 契約期間

- 2.1 契約期間自本契約簽訂日次日起算，包括包含興建期 3 年及營運期 30 年，合計 33 年。
- 2.2 興建期自本契約簽訂日次日起算最長不得逾 3 年，並於符合本契約所定條件下，始得進入營運。如乙方無法於期限內完成興建，應以書面敘明原因並提送相關資料，經甲方書面同意後，始得展延 1 次（以 2 年為限），惟契約期間不得延長。而延長期間之土地租金計算方式仍得依租金優惠辦法規定，按興建期間之土地租金計算計收。
- 2.3 營運期：乙方至遲應自簽約後次日起 3 年內開始營運，營運期自甲方書面同意開始營運日起至契約屆滿日或契約終止日止。若無法於規定期限內開始營運，應經甲方同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。

第 3 章 乙方興建及營運權限

3.1 乙方興建及營運權限

乙方於本契約期間內，就甲方同意之本計畫用地（附件 1），享有興建及營運本計畫之權利。

第 4 章 乙方工作範圍

4.1 乙方工作範圍

- 4.1.1 本計畫之興建、移轉及營運有關者，均為乙方工作範圍，包括但不限於本計畫社會福利設施及其附屬設施之調查、規劃、設計、施工、營運、維修及移轉等。
- 4.1.2 乙方興建範圍：依投資執行計畫書、興建執行計畫書之規劃，辦理本案之調查、規劃、設計與施工等，並應符合本契約附件 2. 興建基本需求。
- 4.1.3 乙方營運範圍：依投資執行計畫書及營運執行計畫之規劃，辦理本案之營運、管理、維護、修繕等，並應符合本契約附件 2. 興建基本需求。
- 4.1.4 乙方移轉範圍：依本契約第 8.11 條第 14 章及第 15 章辦理。

4.2 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方因政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更工作範圍，乙方應配合辦理，但甲方應賠償乙方因此所受之損害。

第 5 章 雙方聲明與承諾事項

5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使本計畫之興建及營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 5.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益立場，甲乙雙方儘可能以協商、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定之一切義務。
- 5.2.2 本契約之簽署及履行，並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。
- 5.2.3 甲方依本契約應為之核准、同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

5.3 乙方聲明事項

- 5.3.1 乙方業經董事會或理監事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他任何內部章則與法令規定。
- 5.3.2 本契約之簽署及履行，並未構成乙方與第三人間現存契約之違約事。
- 5.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須或已取得有同意權或許可權第三人之同意或許可。
- 5.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 5.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本計畫之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 5.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本計畫之興建、營運或財務狀況之不利情事。

5.4 甲方承諾事項

5.4.1 興建用地點交

甲方應於簽約日次日起 60 日內，將本計畫興建範圍所需用地列冊並依使用現況點交予乙方。

5.4.2 給付興建費用

依本契約第 9.8 條約定之方式給付長照設施興建費用予乙方。

5.4.3 單一窗口聯繫

甲方就本計畫應提供乙方單一聯絡窗口與乙方行文往來、交涉所有與本計畫有關之業務，協助乙方進行與其他政府單位之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。但乙方因履行本計畫所需取得之執照或許可，仍應由乙方自行向目的事業主管機關申請之。

5.5 乙方承諾事項

5.5.1 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。

5.5.2 乙方承諾依本契約興建及營運本計畫所使用、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。

5.5.3 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商、協力廠商或任何第三人間，因興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。

5.5.4 乙方承諾就與興建、移轉、營運相關標的設施與第三人簽署出租、出借等契約書中，應約定除甲方事前另有同意者外，於乙方喪失辦理本契約興建、營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。

- 5.5.5 乙方承諾在辦理本計畫興建及營運時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致甲方受損，應由乙方負擔相關費用。
- 5.5.6 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，惟甲方辦理之施工項目不在此限。
- 5.5.7 乙方承諾與融資機構或保證人簽訂之融資契約或保證契約中，除載明融資機構或保證人之介入外，並應載明下列事項：
1. 融資機構或保證人於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。
 2. 於興建期介入時，乙方應將建物起造人名義登記為融資機構、保證人或其輔助人。
 3. 融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止介入。
- 5.5.8 乙方應依據「文化藝術獎助及促進條例」、「臺南市政府公共藝術設置審議作業要點」等相關規定設置公共藝術。
- 5.5.9 為確保本計畫興建及營運服務品質，除甲方依本案契約 9.8 條支付乙方之興建費用外，乙方自點交日起至開始營運滿 1 年內，應投資金額不得低於新臺幣 3,000 萬元(不含土地租金、權利金、週轉金)，其投資金額項目僅限於經甲方同意之營運相關裝修工程與設備添置及其他有助於本計畫執行之項目。列為投資金額之項目者，乙方應於投資執行計畫中明確列示，並於完成投資建置後，提供經會計師簽證之付款憑證予甲方備查。
- 5.5.10 乙方承諾於契約期間，本案對外營運名稱應經甲方同意，變更後亦同。

5.5.11 乙方承諾依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌。

5.5.12 本案興建及營運應符合衛生福利部 108 年度辦理「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」規定內容。

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 甲方配合及協助事項

6.1 行政配合協調之協助

乙方因執行本計畫而須向相關政府機關申請證照或許可時，甲方在法令許可及權責範圍內，協助乙方與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟乙方應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

6.2 公用設備申設之行政協助

協助乙方用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請，以因應乙方之營運需要。

6.3 申請各項優惠稅賦之適用

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

6.4 重大天然災害復舊貸款

乙方於契約期間內，因天然災變而受重大損害時，甲方得依促參法規定，協助乙方申請金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款，惟乙方應自行負責時程掌控。

6.5 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協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張甲方違約而要求補償、賠償或延長契約期間。

第 7 章 用地提供及點交

7.1 用地提供

7.1.1 甲方提供第 5.4.1 條用地予乙方使用。

7.1.2 甲方交付本計畫用地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。

7.1.3 甲方交付本計畫用地面積以土地登記簿記載內容為準，範圍以雙方確認之界址為準。

7.1.4 除雙方另有約定，甲方交付之用地應達足使乙方進場施工狀態。

7.2 用地調查

7.2.1 乙方應負責進行並負擔規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

7.2.2 乙方得於簽訂本契約之日起、用地交付前，經甲方同意後進入本計畫用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

7.2.3 乙方不得以本計畫範圍之現況，或以探勘後得知之狀況與甲方提供資料不合，或其他可能影響履行本契約、實施本計畫以及與成本有關等事項為由，向甲方為任何主張，亦不得請求任何賠償或補償。

7.3 用地點交方式

7.3.1 本計畫用地由甲方依第 5.4.1 條規定之時程，由甲方依用地現況現場點交乙方，或由甲方出具用地清冊等資料辦理實際清點作業，經雙方作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄辦理書面點交。

7.3.2 辦理現場點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地土地複丈鑑界點交，經雙方確認無誤後，由乙方簽收。

7.4 甲方無法點交用地之處理

甲方無法依約點交提供本案用地予乙方時，應依本契約第 19.5 條甲方違約規定辦理。

7.5 乙方點收用地

- 7.5.1 乙方應於甲方通知之點交日完成點收，如因可歸責於乙方事由致點收遲延達 10 日時，依本契約第 19.3.1 條第 8 項規定之一般違約處理。
- 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 用地交付後，乙方應盡管理人之義務，負管理、維護及排除他人非法占用之責，如致甲方受有損害者，乙方應負損害賠償責任。

7.6 用地使用

乙方應依本契約約定、都市計畫法及相關法令規定，使用本計畫用地。若前揭約定、都市計畫法或相關法令有不一致時，雙方應就乙方因此所受影響協議處理。如無法於 30 日內達成協議時，依本契約爭議處理之規定處理。

第 8 章 興建

8.1 基本原則

乙方應負責本計畫之設計、興建，且就本計畫之興建，應符合附件 2. 興建基本需求。本契約興建範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由乙方自行辦理或委託他人辦理，均由乙方負完全責任，甲方或甲方所聘專業顧問對乙方所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議、提供參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。

8.2 興建要求：

1. 本案以有償 BTO 方式興建綜合式長照機構，規劃設置至少 100 床位住宿式長照服務，並提供社區式長照服務之日間照顧服務人數 30 人，使長照服務對象接受完善機構住宿式與社區式長照服務，提昇住民生活品質。
2. 另規劃活動空間、停車場、員工宿舍、家屬探訪空間與其他附屬設施（例如與經營住民及家屬相關之附屬設施服務，由乙方依其創意及營運需要自行規劃）。
3. 規劃之停車場，至少須提供本案營運人員、行政人員、個案、訪客使用之停車空間，且汽車停車位不得低於法定停車位數量。
4. 園區之屋頂型及地面型太陽光電工程施作及監工由甲方辦理，且光電回饋金收益歸甲方所有，施作過程中如有乙方需協助配合事項，乙方不得拒絕。日後其光電工程維修及保養由甲方辦理，乙方如發現損壞，應通報甲方處理。
5. 乙方應依據長期照顧服務法第 24 條規定之長期照顧服務機構設立標準進行規劃住宿式長照機構與日間照顧服務中心之服務設施，建構以住民為中心及符合設置標準之居家環境，而優於要求部分，未來返還時列為無償移轉。

6. 本案規劃配置至少 100 床，含公費安置床位 27 床（優先提供臺南市列冊之低收入戶老人、中低收入戶重度失能老人申請安置，其規格配置與長照服務等條件皆須與住宿式長照機構床位相同），且不得拒收長照需要等級第 4 級以上者。其他床位由乙方自行規劃配置。
7. 日間照顧服務人數 30 人。
8. 規劃設置房型之比例應符合以下範圍：

臺南市六甲區住宿式長照機構規劃設置房型之比例

| 房型 | 1 - 2 人房型 | 3 - 4 人房型 | 5 - 6 人房型 |
|--------------|-------------|----------------------|-------------|
| 申請床位佔比 (%) | 50%以上 (A) | 100% - (A) - (B) | 20%以下 (B) |

9. 以上設計規劃需符合衛生福利部公告之長期照顧服務機構評鑑基準內容。

8.3 興建開工日期

- 8.3.1 乙方應於投資執行計畫書提供預定興建開工日期。
- 8.3.2 乙方實際興建開工日期，至遲不得晚於本契約簽訂日起 1 年內。
- 8.3.3 本計畫興建開工日期依法令須經目的事業主管機關核定者，依目的事業主管機關同意之開工日期開始興建。

8.4 興建完工期限

除本契約另有約定外，乙方應於本契約簽訂日次日起 3 年內，完成本案興建計畫之調查、規劃、設計、相關證照申請、施工、取得使用執照、取得相關營運許可及獲甲方審查核准乙方開始營運。

8.5 興建執行計畫

- 8.5.1 乙方應於甲方同意興建執行計畫書次日起就興建計畫內容及應達成之管理目標及要求，每月 10 日前提送前一個月工作月報予甲方備查。工作月報內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。甲方或其所聘專業顧問得對乙方執行之工作進行監督與查核，乙方不得拒絕。

8.5.2 乙方應於本契約簽訂日次日起 6 個月內，提出執行本計畫建設之興建執行計畫，送甲方同意後辦理。

8.5.3 興建執行計畫書之項目至少應包含：

- 1.計畫內容與目標；
- 2.興建工作組織架構；
- 3.土地使用計畫；
- 4.興建規劃（含整體施工管理計畫）；
- 5.採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）；
- 6.興建時程計畫（含預定開工日期等）；
- 7.風險管理及保險規劃；
- 8.品質管理；
- 9.安全與衛生管理（含緊急應變、通報及防災計畫）；
- 10.設計管理、綠建築/智慧建築及工程經費；
- 11.公共藝術及創新與回饋；
- 12.綜合環境管理及交通維持管理計畫；
- 13.促參識別標誌設置計畫(包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等)；
- 14.安全監控與通報計畫。

8.5.4 工程進度如落後興建執行計畫所訂時程進度達 5%以上時，乙方應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後興建執行計畫所訂時程進度達 10%以上時，乙方應提趕工計畫報甲方備查。乙方未依趕工計畫或補救措施執行或其執行未能達成成效者，甲方得依本契約第 19 章第 19.3.1.11 條一般違約規定辦理；工程進度嚴重落後達 15%，甲方得依第 19.3.2.1 條規定辦理。

8.6 基本設計及細部設計

- 8.6.1 乙方應於契約簽訂日之次日起 3 個月內，完成基本設計圖說送甲方核定。
- 8.6.2 乙方應依甲方核定之基本設計內容，於核定次日起 6 個月內完成細部設計及長照設施之工程預算書，送甲方核定。
- 8.6.3 乙方應於基本設計圖說提送之次日起 2 個月內，完成地質鑽探資料、地形測量等資料並提送予甲方。

8.7 執照與許可

- 8.7.1 興建工作及使用相關設備機具所需執照及許可，均應由乙方自行負擔費用及取得，並將副本提送甲方；其變更時亦同。
- 8.7.2 因不可歸責乙方，致乙方遲誤取得興建工作所需執照及許可，乙方應以書面敘明原因並提送相關資料，經甲方書面同意後，始得展延 1 次（以 2 年為限），惟契約期間不得延長。

8.8 施工

- 8.8.1 乙方應於開工日起 15 日內，提送施工管理計畫書、品質管理計畫書、勞工安全衛生管理計畫書及監造計畫書報甲方備查，並據以施工。
- 8.8.2 施工期間之交通維持由乙方負責。乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理，交通維持計畫經主管機關核准後 10 日內應提報甲方備查。如乙方執行有困難時，由甲方予以協助。

8.9 完工資料之交付

- 8.9.1 乙方應自興建工程完工後，自使用執照核發次日起 30 日內，應將各項完工資料彙整為「完工報告」提交甲方備查，包括但不限於下列資料，下列資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 10 日內送交甲方備查：

- 1.竣工圖、電腦圖檔及結構計畫之電子檔案（包含使照核准之相關

圖說及相關資料、水、電、消防、電信、室內裝修等核准圖說及相關資料等)。

- 2.建照核准之相關圖說及相關資料等。
- 3.各項系統或設施、設備之操作、保養維修手冊及安全手冊。
- 4.維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限。
- 5.其他依法令規定及雙方並應提供之資料與文件。
- 6.以上資料除竣工圖須一併交付紙本資料外，餘以交付電子檔案為原則。

8.9.2 乙方應將第 8.11.1 條所定資料之智慧財產權，一併移轉或授權予甲方。

8.9.3 乙方應確保甲方得合法使用所有乙方交付予甲方之各項完工資料。

8.9.4 乙方提交完工報告後 30 日內，應提送興建工程相關金額憑證影本，以供甲方查核工程款項。

8.10 驗收

8.10.1 甲方於接獲乙方提交之完工報告書後，甲方應至現場驗收，驗收時乙方應全力配合甲方並提供必要之協助，由甲方驗收合格後辦理完工報告核定。

8.10.2 乙方應依照細部設計於驗收前應提出驗收計畫書(包括但不限於數量、品質、安全及功能等)，經甲方核定後，做為辦理驗收工作之依據。

8.10.3 興建費用價金之調整

- 1.驗收結果與核定之細部設計不符，而不妨礙安全及使用需求，亦無減少通常效用或契約預定效用，經甲方檢討不必拆換、更換或拆換、更換確有困難，或不必補交者，得於必要時減價收受。
- 2.採減價收受者，按不符項目標的之契約價金 100% 減價。但其屬尺寸不符規定者，減價金額得就尺寸差異部分按契約價金比例計算

之；屬工料不符規定者，減價金額得按工料差額計算之。

- 3.興建需求書其數量為估計之基本數量，實際施作之數量應以完成細部設計之成果為準。
- 4.為完成履約標的所必須具備或提供之工程、財物及勞務，只要符合原招商文件之範圍，廠商應負責設計、施工、供應或安裝，不得要求增加興建費用價金或補償。

8.11 興建完成後之所有權移轉

8.11.1 移轉標的及移轉程序

本案採工程完成後移轉之方式，乙方應於本案工程竣工，並經甲方驗收合格後 30 日內，將上開設施之不動產所有權移轉登記予甲方或甲方指定之第三人，供本案使用之動產部分應以使甲方或甲方指定之第三人取得間接占有之方式移轉所有權予甲方或甲方指定之第三人。並將下列文件及報告交付予甲方：

- 1.核定之完工報告 10 份。
- 2.資產清冊 10 份及電子檔，內容應包含該項資產名稱及種類，購入日期、性能、尺寸等及其他甲方要求應記載之項目。
- 3.關於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。
- 4.其他甲方請求提供之資料，以順利完成移轉程序。

8.11.2 移轉時及移轉後之權利義務

乙方應擔保移轉標的於移轉時無權利或其他瑕疵，且可為正常之使用。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予甲方。但甲方得授權乙方於營運期間內代為行使該等瑕疵擔保請求權。

8.12 履勘或其他目的事業主管機關之核准

8.12.1 乙方興建完成後，應依規定經相關主管機關履勘及（或）核准後，

並應以書面向甲方申請營運開始日，始可營運。

8.12.2 本計畫雖經相關主管機關核准開始營運，不視為免除乙方對本計畫興建之一切責任與義務。

8.13 綠建築標章

為使建築朝向永續低碳之綠建築，整棟建築物至少需取得並於契約期間內維持銀級標準以上之綠建築標章；申請核發建築執照時，倘有更嚴格之法令規定，則依該規定辦理。

8.14 乙方應確保所委託分包廠商資格符合相關法令規定。

8.15 一定種類、比率或人數技術士之設置

乙方應要求承攬本計畫工程者依營造業法第 33 條第 2 項授權訂定營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表所定標準設置技術士。

8.16 不良廠商之更換

乙方應將監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方，其如屬政府採購之不良廠商，甲方得要求乙方予以更換。

第 9 章 營運

9.1 營運開始

9.1.1 乙方應於營運開始日前 3 個月提出營運執行計畫，如依相關法令須經目的事業主管機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准文件，提經甲方審查核准後，始得開始營運，其後如有修正時亦同。營運執行計畫之項目至少應包含：

1. 預定開始營運日。
2. 營運規劃，包含業務項目說明及營運空間規劃。
3. 營運方式，包含照護模式、內容、工作及服務流程暨相關紀錄表格。
4. 營運收費方式、收費標準及收費項目。
5. 營運組織及人力配置計畫，包含主要負責人及工作人員之學歷、經驗及能力、組織結構圖、人力配置、資格要件、工作內容、人員培訓等。
6. 營運目標及預期效益。
7. 營運委託或分包計畫，如保全、清潔等。
8. 設施設備清潔、維護及維修計畫。
9. 安全監控計畫及緊急事故通報計畫。
10. 營運服務品質管理計畫，如照護品質監測與提昇及自我評估考核方法、營運管理月報內容。
11. 營運資產之增置與汰換計畫。
12. 申訴處理機制計畫。
13. 營運開始年度之年度營運管理計畫。
14. 其他。

9.1.2 乙方應於營運開始日開始營運。

9.1.3 除本契約另有約定外，乙方之營運開始日至遲不得晚於本契約簽訂日次日起屆滿 3 年之日；乙方若無法於規定期限內開始營運，應經

甲方同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。

- 9.1.4 乙方應依本契約第 9.1.1 條第 9 項約定提出之安全監控、防災緊急事故應變及通報計畫，其後如有修正，應於修正後送交甲方備查。

9.2 營運期間乙方應遵守事項

- 9.2.1 乙方就本計畫之營運，應符合附件 2. 興建基本需求，且應依第 9.1.1 條所定經甲方審查核准之營運執行計畫營運，並隨時維持營運資產正常使用及安全等狀態。
- 9.2.2 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。
- 9.2.3 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。
- 9.2.4 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。
- 9.2.5 乙方因營運本計畫與第三人簽訂之所有契約（例如設備維護契約、保全契約等），其內容不得違反本契約約定，如有不符本契約、投資執行計畫書或營運執行計畫書時，甲方可要求改正，乙方並應與第三人簽訂契約日起 15 日內，將第三人契約之副本或影本送交甲方備查。
- 9.2.6 乙方應確保本計畫之社會福利設施，不得遭主管機關評鑑或督導考核為不合格，且不得遭主管機關處分停業、廢止開業執照或廢止設立許可。

9.3 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。

9.4 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、協力廠商或任何第三人間因興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。

9.5 營運資產維護管理

9.5.1 營運資產維護管理原則

1. 乙方應隨時維持本計畫之資產為良好之營運狀況，並對本計畫之資產作必要之裝修、置換及修繕，並負擔費用，以確保於本契約終止後仍可維持正常之營運狀態。
2. 乙方應負責本計畫營運資產保養、管理及維護公共安全責任。
3. 乙方辦理本計畫設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，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備查。
4. 甲方點交予乙方之營運標的物，應區分為「必須返還」及「報廢後不須返還」二類，「必須返還」部分，指於許可期間屆滿或終止時，乙方應返還予甲方者；「報廢後不須返還」部分，指於許可期間屆滿或終止前，已辦理報廢者，該財產及物品由甲方依行政院頒布之事務管理規則處理，未辦理報廢者，乙方仍須將該財產及物品返還予甲方（相關報廢程序，乙方應配合甲方依行政院頒布之事務管理規則規定辦理）。
5. 甲方得就點交乙方代為管理之財產及物品實施每年一次盤點，乙方應配合辦理盤點。
6. 已達使用年限之財產及物品，乙方應通知甲方確認是否辦理報廢。經甲方書面同意報廢後，由甲方依法令規定程序辦理，未經同意前，乙方仍應負保管責任。但如依原點交之財產及物品清冊屬

「必須返還」部分，乙方應於甲方要求之期限內購置相同或不低於報廢品原有功能之新品替代，其所有權屬甲方，並於 15 日內更新財產及物品清冊送交甲方。

- 9.5.2 乙方因業務需求自行購置之資產所有權歸屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用；其依民法或其他法令規定所有權歸屬甲方者，乙方亦應負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。
- 9.5.3 乙方應對本計畫之營運設施作定期維護與保養，相關營運設施之維護、保養、修繕均應由乙方負責。
- 9.5.4 本計畫各項設施之設置或管理有欠缺，致第三人生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任。如經賠償請求權人依法向甲方請求損害賠償，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。但如係因可歸責於甲方之事由，且致乙方受有損害時，乙方得於賠償後檢具相關單據向甲方請求。
- 9.5.5 除契約另有約定外，營運期間內乙方不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。
- 9.5.6 甲方得每年實施資產檢查一次，乙方應配合辦理資產檢查。
- 9.5.7 編列資產清冊
1. 乙方應於營運開始時，編列資產清冊，首次應於開始營運日起 3 個月內送交甲方備查。
 2. 乙方應於營運第 2 年起至本契約期限屆滿時止，每年編列資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，及註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，本契約第 14.1 條之移轉項目另應註明使用現況及維修狀況，會計年度結束後 1 個月內，將前一年度最新營運資產目錄送交甲方。

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

9.5.8 乙方應負擔用地點交範圍之環境清潔維護、安全巡檢之相關作業與費用。

9.6 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之各項政府許可。

9.7 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。

9.8 設施興建費用給付

9.8.1 甲方支付乙方興建費用新臺幣 1 億 9,844 萬 702 元。

9.8.2 設施興建費用支付之條件如下：

1.甲方驗收長照設施合格後，乙方提出興建費用 50% 之證明文件後，向甲方請求支付興建費用 50%。但甲方支付之興建費用以新臺幣 99,220,351 元為限。

2.乙方取得住宿式長照機構設立許可證，經衛福部撥付補助尾款後，乙方提出興建費用 50% 之證明文件，向甲方請求支付興建費用 50%。但甲方支付之興建費用以新臺幣 99,220,351 元為限。

9.8.3 乙方於 3 年內不得主動辦理停業、歇業，或經主管機關依長期照顧服務法規定予以停業、廢止其設立許可，乙方如有違反應返還甲方全部之興建費用。且前 3 年平均佔床率應達 60%，未達時乙方應按未達比例返還興建費用。

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之必要，得進入本計畫用地內為必要之行為。
- 9.9.2 營運開始日後，甲方或其所聘專業顧問得隨時查核乙方是否依本契約約定營運，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要協助，不得拒絕。
- 9.9.3 乙方應依據本契約對本計畫設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。
- 9.9.4 甲方認定乙方之營運資產違反正常使用及安全等標準時，得要求乙方改善。
- 9.10 乙方應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌，應於興建執行計畫書中敘明「促參標誌設置計畫」，提請甲方同意其設置位置、內容等，並於開始營運日前完成建置。
- 9.11 營運之限制事項
- 9.11.1 除本契約另有規定外，未經甲方書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全緊急維修之必要時，乙方得先行關閉部分或全部營運，並應於安全緊急維修發生後 72 小時內以通訊軟體或其他方式通知甲方，並於通知後 7 日內檢附相關資料、文件書面通知甲方。
- 9.11.2 本契約權利義務，除有促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經甲方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- 9.12 委託他人經營或出租
- 9.12.1 本契約期間，乙方如經甲方同意委託他人經營或出租時，乙方與受託人或承租人間有關本計畫營運之所有契約均應送請甲方備查，變更時亦同。

- 9.12.2 前項乙方因營運本計畫與第三人簽訂之契約，應於簽訂日起 15 日內將契約影本或副本送甲方備查，變更時亦同。
- 9.12.3 乙方與受託人或承租人所簽訂之契約不得違反本契約規定。其內容至少應包含下列約定：
- 1.委託或出租契約存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約期前終止時，甲方有權以書面通知終止委託或出租契約，或承受乙方於委託或出租契約之權利義務。
 - 2.受託人及承租人應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。
 - 3.非經甲方同意，受託人或承租人不得再委託或出租。
 - 4.甲方對受託或承租廠商不負任何損害賠償責任或補償責任。
 - 5.乙方應負擔委託或出租辦理所衍生之各項費用。
- 9.12.4 乙方不得以不具營運能力或未依法登記或設立之廠商為受託人或承租人。
- 9.12.5 乙方之受託人或承租人違反簽訂之委託或出租契約或未遵守本契約及相關法令規定，乙方應立即以書面通知受託人或承租人限期改善，並副知甲方。受託人或承租人未於期限內改善，乙方應採行必要措施處置之。乙方怠於通知或採行必要措施，則構成乙方之缺失，甲方得依本契約第 19 章相關約定辦理，並有權通知乙方與該受託人或承租人終止契約。

第 10 章 費率及費率變更

10.1 費率之訂定

乙方各項長期照顧服務相關收費標準應依長期照顧服務法等相關法令規定辦理（包括但不限於長期照顧服務申請及給付辦法等）。倘本計畫訂定之收費項目，非屬前揭收費標準所列項目者，應報甲方核定後實施，調整時，亦同。

10.2 費率之調整

乙方如須新增或調整收費標準，應提具理由及書面評估報告，於報經甲方同意後始得辦理。

10.3 設施使用優惠

乙方依投資執行計畫書、營運執行計畫，提供相關設施使用優惠。

第 11 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

11.1 土地租金

11.1.1 乙方自完成點交日起，依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法（以下簡稱租金優惠辦法）」規定，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。

11.1.2 土地租金計收標準

- 1.本計畫土地租金依「租金優惠辦法」規定，計算土地租金。興建期間土地租金，得依租金優惠辦法規定，按興建期間之土地租金計算計收。
- 2.興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
- 3.營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。
- 4.計算過程中如有小數，則四捨五入至個位數繳納土地租金。

11.1.3 土地租金繳納之期限及方式

- 1.乙方應自完成點交日起 30 日內，繳納第 1 年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之租金；並匯入甲方指定之銀行帳戶。
- 2.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 1 月 31 日前繳納；並匯入甲方指定之銀行帳戶。
- 3.土地使用期間不足一年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。
- 4.契約終止或契約屆滿年度，乙方應於契約終止年度或契約屆滿年度之 1 月 31 日前將該年度之土地租金預先繳予甲方。若契約終止或契約屆滿日為該年度之 1 月，則乙方應於契約終止日或契約屆滿之日前 15 日繳交該年度土地租金予甲方。

11.1.4 逾期繳納之處理

乙方未依契約約定於期限內繳納租金，每逾一日應按未繳清數額依到期日當日之臺灣銀行基本放款年利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息給付甲方。如逾期 60 日仍未給付，甲方得逕以違約處理。

11.2 權利金：包括固定權利金及變動權利金。

11.2.1 固定權利金

乙方應於營運開始日之次日起 30 日內，繳納第 1 年度固定權利金（自營運開始日起算至當年度 12 月 31 日），並於每年 1 月 31 日前繳納每年固定權利金新臺幣 75 萬元。（乙方承諾填寫固定權利金時不得低於新臺幣 75 萬元整。如因可歸責於乙方之事由致延遲開始營運，乙方仍應於投資契約約定最遲營運開始日之次日起 30 日內繳納該年度之權利金（自投資契約約定最遲營運開始日起算至當年度 12 月 31 日）。當期營運期間，如不足 1 年者，依實際營運期間之日數佔當年日數比例計算，元以下部分四捨五入計算至元）。

11.2.2 變動權利金

1. 乙方應於本計畫營運開始日起至營運期間屆滿止，按乙方所提出之權利金報價單每年繳納變動權利金予甲方。
2. 變動權利金應依經會計師查核簽證之乙方營業總收入計收（如依本契約 9.12 規定，乙方委託第三人經營或出租部分，該第三人營運之收入納入乙方營業總收入），以累進級距方式計算變動權利金，計算標準如下：

| 臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案 | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 固定權利金 | <u>75</u> 萬（不得低於新台幣 75 萬元整） |
| 變動權利金（年度營運級距） | 佔營收比例 |
| 3,000 萬元以下之部分 | <u>1.0</u> %（不得低於 1.0%） |
| 超過 3,000 萬元且 5,000 萬元以下之部分 | <u>1.5</u> %（不得低於 1.5%） |
| 超過 5,000 萬元之部分 | <u>2.0</u> %（不得低於 2.0%） |

3. 變動權利金以 1 年為 1 期計收 1 次，由乙方於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之年度總收

入，按乙方於投資執行計畫書所載承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之權利金，並將金額明細主動函知甲方，甲方於收到乙方前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單 20 日內繳納。

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之。乙方以匯款方式繳納權利金時應將權利金匯入甲方所指定帳戶內。

11.2.4 乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應按照法定利率加計 0.5% 作為遲延利息；如逾期 60 日仍未繳付，則按違約處理。

11.2.5 權利金調整機制

1. 除有符合促參法施行細則第 66 條第 2 項各款情形或本契約另有約定者外，權利金不應任意調整。
2. 權利金調整之原則：自本計畫營運開始日起每屆滿 10 年之日起 6 個月內，甲乙雙方得依本契約約定或就履約當時之整體經濟景氣情形、乙方營運實情及發生事由之可歸責性，協議檢視權利金計收之合理性。
3. 權利金調整之程序：權利金依前項約定調整時，乙方應提出本計畫之工程、市場環境、營運及財務報告等相關資料予甲方，由甲乙雙方協議調整權利金，如無法達成協議，則依本契約爭議處理程序處理。

11.3 相關稅捐及費用負擔

11.3.1 除本契約另有約定外，房屋稅、營業稅及營運本案所衍生之相關稅捐（除地價稅外）、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用，均由乙方負擔。

11.3.2 甲方收取土地租金及權利金時開立收據，作為乙方帳務憑證。

- 11.3.3 本計畫用地內所需水、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。
- 11.3.4 本計畫契約簽約辦理之公證費用，由乙方負擔。
- 11.3.5 於契約期間內，乙方因營業所需繳納之稅捐、申辦書件執照所需規費、審查費、一切專業簽證費用等，由乙方自行負擔；為執行受託業務之人員人事費用亦由乙方負擔。

第 12 章 財務事項

12.1 財務報表提送

12.1.1 乙方應於每年 6 月 30 日前將前一年之董監事及主要捐贈者、社員名冊、經會計師查核簽證之財務報告書（長式報告書）及會計師針對乙方執行本計畫之營運單位所出具專案財務查核報告等資料提送甲方審查。

12.1.2 乙方應保存其營運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，且一切會計事項應依一般公認會計原則、商業會計法或衛生福利部發布之「長期照顧服務機構法人財務報告編製準則」有關規定辦理。

12.2 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。甲方辦理前項定期檢查，應於檢查前 14 日以書面通知乙方。

12.3 法人組織變動之通知乙方之法人登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 30 日內，通知甲方並檢附相關證明文件。

12.4 融資契約簽訂時限

12.4.1 乙方如需辦理融資，應於本契約簽訂日起 180 日內，提出融資計畫供甲方審查。融資計畫經甲方審查同意日起 30 日內，提送與融資機構簽訂之融資契約副本或影本予甲方備查。前開期限經甲方書面同意展延者，不在此限。

12.4.2 乙方應於融資契約中約定下列事項：

1. 融資機構或其委任之管理銀行應將乙方繳款情形以書面通知甲方。
2. 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。

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

12.4.4 甲方不補貼乙方貸款利息。

12.5 乙方融資時甲方協助事項

12.5.1 甲方不補貼乙方貸款利息，乙方應自行向金融機構申請融資，甲方得提供下列協助：

1. 出具相關證明文件，協助乙方依「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向金融機構申請優惠貸款。
2. 出具相關證明文件，協助乙方向行政院國家發展基金管理會依促參法第 30 條規定，申請中長期貸款。
3. 出具相關證明文件，協助乙方取得相關稅捐優惠。

12.6 乙方於契約期間內，自有資金比例不得低於 40%。

12.7 營運資產處分

12.7.1 乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定之一，甲方得同意其轉讓、出租或設定負擔：

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. 出租或設定負擔期間，以本契約之期限為限。
3. 設定負擔者，以訂有清償計畫或設立償債基金辦法作為融資機構就本案融資擔保者為限。

12.7.2 違反本條文者其轉讓、出租或設定負擔之行為，無效。

第 13 章 稽核及控管

13.1 品質管理

乙方應依第 8.5 條提送之興建執行計畫書，於其內部組織內成立獨立品質部門，確保其設計、施工及營運服務品質。

13.2 安全監控與通報計畫

13.2.1 乙方應於興建執行計畫書內，就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，向甲方提出安全監控執行計畫，自行負擔費用並負責執行本計畫用地範圍全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。

13.2.2 乙方應於興建執行計畫書內，研擬就緊急事故發生時（含興建期間防汛期應變計畫），研擬採取應變措施及通報甲方之系統與方法，並應提出通報計畫予甲方。其後如有修正時，亦同。

13.2.3 乙方如有與保全公司簽約必要，應於與保全公司簽約後 30 日內，將該等契約副本副知甲方。

13.3 工作進度定期提報

乙方營運期間應於每月 10 日前將其前一月工作進度及情形彙整為工作月報提報甲方；並得於開始營運滿 1 年後提出調整申請，經甲方同意後調整為每季或每半年提送。甲方或其所聘專業顧問並得於必要時檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期交付或提出營運相關紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供甲方查核，乙方不得拒絕。

13.4 甲方查核權

甲方或其所聘專業顧問得於必要時檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期交付或提出興建及營運相關紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供甲方查核，乙方不得拒絕。

13.5 協力廠商之更換

乙方更換協力廠商，應經甲方事前書面同意。甲方應於接獲乙方提出協力廠商名單後 60 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。

13.6 獨立機構

13.6.1 為確保乙方設計、興建達到本計畫規定功能、品質及安全要求，乙方得自費委託經甲方同意之獨立機構為甲方執行本計畫興建工作查核與監督，及系統驗證及認證工作。該獨立機構應本其專業履約，並由甲方監督其工作進行。

13.6.2 甲方或獨立機構，有權對於乙方及其承包商進行之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作（含完工後之查核），乙方與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關計算資料及文件，並適時執行必要測試。甲方或獨立機構關於監督、稽查及檢查等工作指示，除有違一般工程專業認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。

13.6.3 經查驗確認乙方之設計有明顯疏失或不符本契約約定要求時，甲方得要求乙方修改至符合設計規定之需求，乙方非有正當理由不得拒絕。甲方如發現乙方工程品質不符本契約規定，乙方應依甲方指示限期改正。

13.6.4 甲方或獨立機構查驗本契約工程品質時，乙方應免費協助查驗。甲方或獨立機構所有之監督、稽查及檢查等工作，應合理為之。

13.7 三級品管

乙方興建工作應符合三級品管規定，乙方應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。

13.8 資產堪用度之維持

甲方得自行或委託他人，定期檢驗資產堪用度，並依檢驗結果，要求乙方改善。

13.9 取得相關許可始得開始營運

乙方應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。

第 14 章 契約屆滿時之移轉及返還

14.1 移轉及返還標的

- 14.1.1 乙方應移轉乙方所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產及返還本案甲方交付乙方營運之資產。
- 14.1.2 營運資產之移轉及返還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。
- 14.1.3 本契約第 14.1.1 條之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 移轉及返還程序

14.2.1 移轉及返還前之營運資產總檢查

乙方應於契約期間屆滿前 2 年起，委託獨立、公正且經甲方書面同意之專業機構進行營運資產總檢查，勘驗其可供使用情形，以確定所移轉及返還之營運資產，仍符合正常之營運要求，並於契約期間屆滿前 1 年止完成資產總檢查，且將資產勘驗報告提交甲方，並自行負擔費用。

14.2.2 編製移轉及返還資產目錄

乙方應於契約期限屆滿前 2 年之前，依歷年提送之資產清冊資料，編製移轉及返還資產目錄送交甲方備查。

- 14.2.3 乙方應於契約期間屆滿前 2 年之前提出「營運資產移轉及返還計畫」，報甲方同意。
- 14.2.4 各項移轉及返還標的之移轉及返還方式及人員訓練計畫應於「營運資產移轉及返還計畫」中規劃。
- 14.2.5 乙方應依甲方要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉及返還之參考。

14.3 移轉條件及計價

14.3.1 有償移轉之範圍

乙方在營運期間內經雙方議定者，或於契約期間營運期間屆滿前 5 年內所增置、重置之移轉標的，其項目、內容及購入價格並已事前徵得甲方同意者，且於營運期限屆滿時維持正常之使用狀態及具有未折減餘額之營運資產，於營運期間屆滿時，為有償移轉。

14.3.2 無償移轉之範圍

前項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。

14.3.3 有償移轉之計價方式

本契約期限屆滿前 5 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，且折舊以定率遞減法按當時政府相關法令所規定之最低使用年限計算。

14.3.4 有償移轉價金之給付

就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，雙方於「營運資產移轉及返還計畫」中協商訂之。

14.3.5 費用負擔

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包括但不限於鑑定、憑證、酬金及稅捐費用等，由甲乙雙方各自負擔。

14.4 移轉返還時及移轉返還後之權利義務

14.4.1 乙方應於本契約屆滿後 60 日內完成資產之點交。

14.4.2 於契約期間屆滿後甲方完成點收前，非經甲方同意乙方不得繼續經營本案，且對本案營運資產、相關設施或設備負保管義務，仍須盡善良管理人之注意義務。

14.4.3 本契約第 14.1 條之移轉及返還標的如係乙方以融資性租賃、租借或其他類似方式取得者，除甲方書面同意者外，乙方應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉及返還予甲方或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉及返還。

14.4.4 乙方應擔保其移轉及返還標的於移轉及返還時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且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 條移轉及返還標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

14.4.5 移轉及返還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之同意。

14.4.6 乙方應將其所有、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。如乙方於期限屆滿後 1 個月內仍未搬離者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處理，並向乙方請求處置所生之一切費用，且賠償甲方因此所受一切損害，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之；但處置如有收益，應與費用抵扣之。

14.4.7 乙方對移轉及返還予甲方之標的中，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。

14.5 乙方未依約移轉及返還資產之處理

14.5.1 乙方未依本契約約定移轉及返還、點交資產或撤離人員者，每逾 1 日處懲罰性違約金新臺幣 5,000 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 乙方如逾期未依本契約約定移轉及返還、點交資產或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。除 14.5.1 規定罰金外，甲方收回前，如乙方仍繼續營業者，甲方得另處以乙方每日新臺幣 5,000 元之懲罰性違約金。

第 15 章 契約屆滿前之移轉及返還

15.1 移轉及返還發生原因

本契約提前終止時，除本契約或法令另有規定外，乙方應將本計畫之移轉及返還標的移轉於甲方或其指定第三人。

15.2 移轉及返還標的

移轉及返還標的如本契約第 14.1 條，如工程尚未完工，並包括興建中工程。

15.3 移轉及返還程序

15.3.1 乙方須於本契約終止之日起 1 個月內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉及返還資產）提送甲方。

15.3.2 除另有約定外，甲方應於收到乙方資產清冊日起 1 個月內，與乙方就移轉及返還程序及期限達成協議，協議不成，依契約爭議處理規定辦理。

15.3.3 乙方應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產移轉及返還之參考。

15.3.4 除本契約另有約定者外，雙方應於本契約終止之日起 60 日內完成移轉及返還，甲乙雙方在移轉及返還程序完成前，乙方仍應負擔委託營運標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。

15.4 移轉條件及計價

15.4.1 有償移轉之範圍

乙方在營運期間內經雙方議定者，且於營運期限屆滿前維持正常之使用狀態及具有未折減餘額之營運資產，於營運期間屆滿前，為有償移轉。

15.4.2 無償移轉之範圍

前項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。

15.4.3 有償移轉之計價方式

1.合意選擇專業機構進行鑑價

於辦理資產移轉前，就非無償移轉之資產部分，雙方應合意指定公正之專業機構進行資產檢查，並作成資產鑑價報告。專業機構費用之支付，由雙方協議分擔之比例。惟如屬可歸責於乙方所致之終止事由者，則應由乙方負擔之。

2.鑑價標準

興建中之工程，其鑑定價格應依「工程成本」及「工程完工程度」之百分比定之；「工程完工程度」應由鑑價機構鑑定之。營運中之資產，應由鑑價機構就乙方資產帳面價值、使用情形、使用價值及契約剩餘年限，予以鑑價。

15.4.4 有償移轉價金之給付

甲方於完成移轉程序後，如有應給付乙方之款項，甲方應於雙方協議之期限內，以現金一次或分期(加計利息)依契約終止效果之規定給付價金予乙方。

15.4.5 費用負擔

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包括但不限於鑑定、憑證、酬金及稅捐費用等，由甲乙雙方各自負擔。

15.5 移轉返還時及移轉返還後之權利義務

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後移轉予甲方，並讓與對移轉及返還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，有關雙方於移轉返還時及移轉返還後之權利義務，依契約第 14 章辦理。

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。

15.6 乙方未依約移轉及返還資產之處理

15.6.1 乙方未依本契約約定移轉及返還、點交資產或撤離人員者，每逾 1 日處懲罰性違約金新臺幣 5,000 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。

15.6.2 乙方如逾期未依本契約約定移轉及返還、點交資產或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。除 15.6.1 規定罰金外，甲方收回前，如乙方仍繼續營業者，甲方得另處以乙方每日新臺幣 5,000 元之懲罰性違約金。

第 16 章 履約保證

16.1 履約保證金期間

乙方履約保證之有效期限，應持續至本契約終止或契約期間屆滿，並於乙方完成資產移轉及返還後 6 個月，且無待解決事項為止。

16.2 履約保證金內容與額度

16.2.1 乙方應於簽訂本契約前提供新台幣 500 萬元之履約保證金，作為對本計畫興建與營運期間履行一切契約責任等之保證。

16.2.2 於本計畫全部開始營運日 6 個月後，如乙方未因缺失或違約而有應扣未結款項時，甲方解除乙方履約保證責任之半數，並將履約保證金半數無息返還予乙方。

16.2.3 於本契約終止或契約期間屆滿且乙方完成資產移轉及返還之 6 個月後，如乙方未因缺失或違約而有應扣未結款項時，甲方應解除乙方履約保證責任，並無息返還履約保證金之餘額；如因可歸責乙方之事由提前終止本契約之一部或全部者，則乙方須繳納懲罰金額或抵扣履約保證金後解除其履約保證責任。

16.2.4 本契約之一部或全部，因不可歸責乙方事由提前中止，於乙方資產移轉完成後，解除該一部或全部之履約保證責任，並無息返還履約保證金之餘額。

16.3 履約保證方式

16.3.1 乙方可自行選定以下列之方式之一繳納履約保證金：

- 1.現金，存入「甲方」指定帳戶。
- 2.金融機構簽發之即期本票或支票，受款人為「甲方」。
- 3.金融機構保付支票，應以「甲方」為受款人。
- 4.郵政匯票，應以「甲方」為受款人。

5.設定質權之金融機構定期存款單，應以「甲方」為質權人。

6.經「甲方」核可之本國銀行（或在臺灣設有分行之外國銀行）所
出具之書面連帶保證，最短應以 3 年為一期。

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 30 日前，提供新履約保證。
屆期未提供，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新履約
保證止。

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，或取得適當之履約保證，並於
原履約保證失效前交付甲方。

第 17 章 保險

17.1 保險計畫

興建及營運期間內，乙方應對本計畫之興建、營運及資產，向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。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，乙方應就本計畫之興建、營運及資產，在興建及營運期間內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。

17.2.2 興建期間乙方至少應投保並維持下列保險：

- 1.營造綜合保險（包括含財物損失險、第三人意外責任險及延遲完工第三人意外責任險及延遲完工險）。
- 2.鄰屋及公共設施倒塌、坍塌及龜裂責任險。
- 3.雇主意外責任險。
- 4.工程專業責任險。

17.2.3 營運期間乙方至少應投保並維持下列保險：

- 1.財產綜合保險（應含火險、地震、颱風及洪水等險）。
- 2.公共意外責任險。
- 3.雇主意外責任險。

17.3 保險金額

17.3.1 乙方應依本契約約定及相關法令規定足額投保相關必要保險。

17.3.2 營造綜合保險應依「工程所需之總工程費金額，含工程材料、組件、工資、運費、稅捐及管理費等費用」投保。

17.3.3 工程專業責任險，依「委託予承包商、供應商或專業顧問之服務費用」投保。

17.3.4 火險不得低於資產總帳面價值（包括甲方點交資產及乙方自行投資之資產）。

17.3.5 公共意外責任險，依「長期照顧服務機構投保公共意外責任險保險範圍及金額認定標準」規定投保。

17.4 受益人

本計畫所有營運資產於本契約有效期間內之保險，均由乙方向保險公司投保，以甲乙雙方為共同受益人。如因乙方融資需求，經甲方同意後，得以融資機構為受益人。

17.5 保險給付

保險給付應用於彌補或重建本計畫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計畫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，應於投保後 30 日內告知甲方，並於簽訂保險契約後 30 日內，提交保險公司所簽發保單正本或副本及收據副本副知甲方。

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 30 日內將更改後保單副知甲方。

17.8 保險契約移轉

保險單須載明保險人同意保險契約之權利，於營運資產移轉時，於甲方同意後，讓與甲方或其指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或其指定之第三人負擔；乙方已付而未到期之保費，由甲方或其指定之第三人退還乙方。

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之會勘。

17.10 乙方未依規定投保之責任

17.10.1 本契約期間發生任何保險事故，致乙方之興建及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之規定投保或維持適當之保險，除依本契約缺失及違約之規定處理外，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

本契約興建及營運期間如有延長，乙方應立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之優先定約

18.1 營運績效評定委員會組成及運作方式

- 18.1.1 營運期間內，甲方每年應至少辦理一次營運績效評定，並成立營運績效評估委員會。第 1 年營運期間不足 1 年，應併同隔年度辦理營運績效評定。
- 18.1.2 營運績效評定作業之運作辦法詳附件 4.營運績效評定作業辦法。
- 18.1.3 營運績效評分：
 - 1.委員就各評估項目之評分，應為整數。
 - 2.於各委員評分後之平均分數（小數點第一位四捨五入至整數）達 70 分以上為「合格」，達 80 分以上為「良好」，達 90 分以上為「優等」。
 - 3.如平均分數未達 70 分為「不合格」，視為缺失，甲方應督促乙方面限期改善，乙方屆期未完成改善或改善無效者，構成本契約第 19.3.1 條第九項規定之一般違約，並得依第 19 章相關規定續辦。

18.2 優先定約及其他獎勵措施

- 18.2.1 乙方經依營運績效評定作業辦法評定為營運績效良好者，得依第 18.2.2 條規定申請優先定約。
- 18.2.2 乙方營運期間經評估為「營運績效良好」及依長期照顧服務機構評鑑辦法，經中央主管機關評鑑皆達「合格」，得於委託營運期間屆滿前 3 年起至屆滿前 1 年止，檢附自營運期間開始之歷次評估報告等文件，向甲方申請優先定約一次，其期間以 20 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。具 25 年以上被評定為「合格」且其中 15 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 6 年中有 4 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」。
- 18.2.3 乙方申請優先定約，經甲方確認符合優先定約條件者，如設施未來

仍有交由民間營運必要，甲方應研訂優先營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於 1 年內雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。

- 18.2.4 甲乙雙方合意議定之新約，為契約屆滿後之新約，乙方仍應依第 14 章規定返還及移轉資產予甲方。

第 19 章 缺失及違約責任

19.1 乙方之缺失

除第 19.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約規定者，均屬缺失。

19.2 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。

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

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. 乙方未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、就權利金或土地租金逾期 60 日仍未繳付或違反相關法令者。
2. 乙方未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經甲方事前同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
3. 乙方未經甲方事前同意，擅將本計畫營運資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
4. 乙方有偽造、變造依本案契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
5. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。

- 6.資金未依投資執行計畫書約定時程到位者。
- 7.違反本契約第 5.5 條乙方承諾事項者。
- 8.違反本契約第 7.5.1 條致點收用地遲延達 10 日時。
- 9.乙方營運績效不合格，經甲方督促乙方限期改善，乙方屆期未完成改善或改善無效者。
- 10.本計畫之社會福利設施，遭主管機關評鑑或督導考核為不合格者。
- 11.其他足以影響本計畫興建及營運者。

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.除不可抗力、除外情事等不可歸責於乙方之事由，致延緩工程之因素外，未依甲方同意之投資執行計畫書、興建執行計畫辦理工程或工程進度嚴重落後達 15% 者。
- 2.乙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
- 3.乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- 4.未經甲方同意，將乙方依本契約取得之權利為轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。
- 5.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同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
- 6.由陸資任乙方之股東。
- 7.本計畫之綜合式長照機構，遭主管機關處分停業、廢止開業執照或廢止設立許可者。
- 8.其他嚴重影響本計畫興建或營運且情節重大者。

19.4 乙方違約之處理

19.4.1 乙方有第 19.2.2 條及第 19.3 條所定違約情事，甲方得以書面載明下列事項，通知乙方定期改善；如為重大違約並得副知融資機構或保證人：

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。

19.4.2 經甲方依第 19.4.1 條通知乙方定期改善逾期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善時，甲方得以書面載明下列事項通知乙方，中止乙方興建及營運之一部或全部，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行、保證人及政府有關機關：

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

19.4.3 甲方依第 19.4.2 條通知乙方，中止乙方興建及營運之一部或全部，相關違約情事經乙方改善，並經甲方認定已消滅者，甲方應以書面限期令乙方繼續興建或營運。

19.4.4 甲方依第 19.4.2 條通知乙方，中止乙方興建及營運之一部或全部，相關違約情事經甲方認定逾期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善時，甲方得終止契約，相關終止契約處理方式依第 20 章辦理。

19.4.5 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，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。

19.4.6 懲罰性違約金

1. 乙方有本契約所定之一般違約情事時，除依第 19.4.1 條至第 19.4.4 條之規定處理外，甲方得處以乙方每件每日新臺幣 5 萬元之懲罰性違約金，有持續之情形者，得連續懲罰至改善為止；如屬不能改善者，則按件處以 25 萬元之懲罰性違約金。如乙方不按時繳納懲罰性違約金，經甲方以書面催告乙方給付而乙方屆期未給付者，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。
2. 乙方有本契約所定之重大違約情事時，除依第 19.4.1 條至第 19.4.5 條之規定處理外，甲方得處以乙方每件每日新臺幣 10 萬元計算懲罰性違約金，至乙方完成改善為止；如屬不能改善者，則按件處以 50 萬元之懲罰性違約金。如乙方不按時繳納懲罰性違約金，經甲方以書面催告乙方給付而乙方屆期未給付者，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

19.5 甲方違約之處理

甲方如違反本契約第 5.4 條之約定，乙方得以書面通知限期要求甲方改善。經乙方以書面通知限期要求改善而未改善且持續超過 30 日時，甲乙雙方同意準用本契約第 22 章規定。

19.6.1 乙方發生施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大違約情事時，甲方應以書面通知乙方限期改善，並副知乙方之融資機構或保證人。

19.6.2 乙方經甲方依第 19.6.1 條要求限期改善逾期未改善或改善無效時，甲方應以書面載明下列事項通知之乙方之融資機構或保證人：

1. 乙方屆期不改善或改善無效之具體事項。
2. 乙方之融資機構或保證人得報請甲方同意由乙方之融資機構或保

證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建及營運本計畫
(以下簡稱「介入」)之期限。

3.介入時，應為改善之期限。

4.應繼續改善之項目及標準。

5.屆期未完成改善之處理。

19.6.3 乙方之融資機構或保證人於 60 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構作為其輔助人，以書面向甲方申請介入。融資機構或保證人逾期未向甲方申請時，甲方得終止本契約。

19.6.4 甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依第 19.6.3 條申請起 60 日內，以書面通知乙方融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知乙方。

19.6.5 融資機構或保證人於介入期間，得與甲方協商其暫代乙方執行本契約之權利義務範圍，並得排除乙方已發生之違約責任。

19.6.6 融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為：

1.將乙方經營之全部或部分業務及資產概括讓與其本人或任何第三人。

2.處分營運資產。

3.重大減損營運資產總額。

4.將乙方與他人合併。

19.6.7 融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請甲方同意：

1.拋棄、讓與乙方重大權利或承諾重大義務。

2.委託第三人經營乙方之全部或部分業務，及讓與乙方之全部或部分負債。

3.任免乙方重要人事。

- 19.6.8 融資機構或保證人介入後經甲方認定缺失確已改善者，除乙方與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向甲方申請終止介入。
- 19.6.9 融資機構或保證人介入後，仍未於甲方所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人得以書面通知甲方終止介入；甲方亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。任一方依本條終止介入後，甲方得終止本契約。
- 19.6.10 終止介入時，經甲方評估乙方仍不具備繼續履行本契約、或繼續興建、營運本計畫之能力，甲方得終止本契約。
- 19.6.11 乙方之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。
- 19.6.12 乙方之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為乙方，不生契約主體變更之效力。融資機構或保證人與乙方之權利義務關係，在無損於甲方權益之情形及甲方同意下，由其雙方另訂之。

19.7 強制接管營運

本計畫之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「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法」規定辦理強制接管營運。乙方對其甲方所為之處置，應予無條件配合，因配合所生之必要費用，應由乙方負擔。

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 10 年或距前次契約變更已逾 10 年，雙方得檢討本契約是否有變更之必要。

20.2 契約之變更

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

- 1.發生本契約第 21 章之不可抗力或除外情事、或有情事變更之情形，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
- 2.基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙或無法提升公共利益發展者。
- 3.乙方之興建或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時。
- 4.本契約附件及投資執行計畫書所載內容經調整後不影響公共利益及公平合理時。
- 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時。

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次日起 60 日內完成，視為契約變更不成立，應依第 22 章爭議處理約定辦理。

20.2.3 乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。但經甲方同意者不在此限。

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

20.3 契約終止之事由

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.可歸責於乙方之事由而終止契約，甲方依本契約第 19.4 條之約定終止本契約時。
- 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.因可歸責於甲方之事由而終止契約。
- 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 契約終止之通知

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.終止契約之表示及終止之日期。
- 3.通知終止一方擬採取之適當措施。

20.5 契約終止之效力

20.5.1 本契約終止時，除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

20.5.2 本契約之下列條款於契約屆滿或終止後仍具效力：

- 1.本契約有關資產移轉及返還之約定。
- 2.本契約有關履約保證之約定。
- 3.本契約有關爭議處理之約定。
- 4.其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要約定。

20.6 雙方合意終止之效力

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之移轉及其他權利義務關係。

20.7 如因可歸責乙方事由之終止契約之效力：

20.7.1 甲方得不發還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、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用，如有不足時，得另外再向乙方請求之。

20.7.2 甲方不退還乙方已預繳之土地租金及權利金。

20.7.3 興建期間終止：甲方不補償乙方興建中工程。

20.7.4 營運期間終止：甲方視將來營運之需求，選擇價購之項目後，再經甲方同意之鑑價機構就乙方該價購項目之帳面價值、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百分之七十收買乙方於本計畫之資產及一切權利。但如乙方資產情形已不堪使用或無法達本計畫營運之目的時，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。

20.7.5 有委託第三人鑑價之必要時，應由乙方負擔相關費用。

20.7.6 除甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，雙方應依本契約第 15 章規定辦理資產移轉。

20.8 如因可歸責甲方或因政策變更致乙方依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約之效力：

20.8.1 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還乙方留存之履約保證金之全部。

- 20.8.2 興建期間終止：甲方應賠償乙方「已支出工程經費」及終止本計畫相關契約之一切費用。
- 20.8.3 營運期間終止：經甲方同意之鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。甲方或其指定之第三人依鑑價結果給付乙方，以取得於本案之一切資產及權利。
- 20.8.4 甲方依第 20.8.2 條及第 20.8.3 條支付之價金應足以彌補乙方因本契約終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，不予賠償。
- 20.8.5 因可歸責於甲方或因政策變更致乙方依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關費用。
- 20.8.6 雙方應依本契約第 15 章規定辦理資產之移轉。
- 20.8.7 就乙方已繳之土地租金及權利金依以下方式辦理：
- 1.土地租金：按【當年已繳土地租金乘以（「資產返還翌日起之當年剩餘日數」占「當年全部日數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。
 - 2.權利金：
 - (1)固定權利金：按【該年已繳固定權利金乘以（「資產返還翌日起之該年剩餘日數」占「該年全部日數」之比例）】計算及退還，元以下部分四捨五入計算至元。
 - (2)變動權利金：乙方已繳變動權利金不予退還。

20.9 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力

- 20.9.1 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。
- 20.9.2 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，雙方應協議就下列方式擇一辦理：
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. 由甲方或甲方指定第三人繼續興建或營運本計畫。甲方應依乙方「已支出工程經費」或經甲方同意之鑑價機構以乙方資產於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，給付予乙方。
- 20.9.3 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。
- 20.9.4 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約，乙方應移轉其一切資產及設備，雙方並應依本契約第 15 章規定辦理資產移轉。
- 20.9.5 就乙方已繳之土地租金及權利金依 20.8.7 方式辦理。

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，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

1. 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
3. 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用或法定傳染病。
4. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
5. 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。
6. 用地具有環境污染情事，致足以影響本契約之履行。

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，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
2. 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性時。
3. 其他性質上不屬不可抗力，經本契約協調會、履約爭議調解會或雙方認定屬除外情事者。

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之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 15 日內，以書面通知他方。

21.3.2 任何一方於收到他方之通知後，應即綜合當時情況加以認定。如甲乙雙方無法於 2 個月內達成協議時，應依第 22 章規定辦理。

21.4 認定後之效果

21.4.1 不可抗力或除外情事經甲乙雙方、本契約協調會或履約爭議調解會認定後，甲乙雙方應即協議依下列規定辦理一款或數款之補救措施：

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

21.4.2 如甲乙雙方無法於認定後 2 個月內達成補救措施之協議時，應依第 22 章規定辦理，或得依第 20.3.2 條第 4 款規定終止契約。

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之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

21.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫之正常運作。

21.7 未受影響部分仍依約履行

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

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

第 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之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

22.1.2 依促參法第 48 條之 1，除投資契約另有約定外，履約爭議得由協調會協調，或向財政部組成之履約爭議調解會申請調解；調解由乙方申請者，甲方不得拒絕。

22.1.3 一方提出協商之請求後，仍無法達成共識時，任一方均得提送協調會協調，協調會之組成、協調程序及協調效力如下：

1. 協調會應於本契約簽訂次日起 90 日內成立，有關協調會之組成及協調程序，如附件 5.履約爭議協調會組織章程。
2. 協調會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 20 日內以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。

22.1.4 除雙方另有約定外，協調會於任一方就爭議事項提送協調之日起 2 個月內未能召開協調會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於協調會就爭議事項召開首次會議後 3 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 22.1.3 條第二款規定，對解決方案以書面提出不服或異議時，任一方得逕行提起民事訴訟，或另行合意其他方式處理。

22.2 管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以中華民國臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

22.3 爭議處理期間之履約事項處理原則

- 22.3.1 與爭議無關或不受影響之部分，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。
- 22.3.2 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，不得就暫停履約之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 契約之修訂或補充

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

23.2 智慧財產權之使用

23.2.1 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本計畫投資、興建與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（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。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業已對外公開者。
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：臺南市安平區永華路二段 6 號 7 樓

乙方地址：

23.4.3 當事人之任何一方變更地址時，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，生送達之效力。

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。

23.7 保有權利

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

23.8 契約份數

本契約正本乙式 3 份，雙方及公證人各執 1 份為憑，副本 4 份，甲方執 2 份，乙方執 2 份。

立約人

甲方：臺南市政府社會局

代表人：盧禹璵

地址：臺南市安平區永華路二段 6 號 7 樓

乙方：聖威南悅長照社團法人

代表人：龔威華

統一編號：00317236

地址：臺南市安平區健康路三段 700 號 10 樓之一

中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

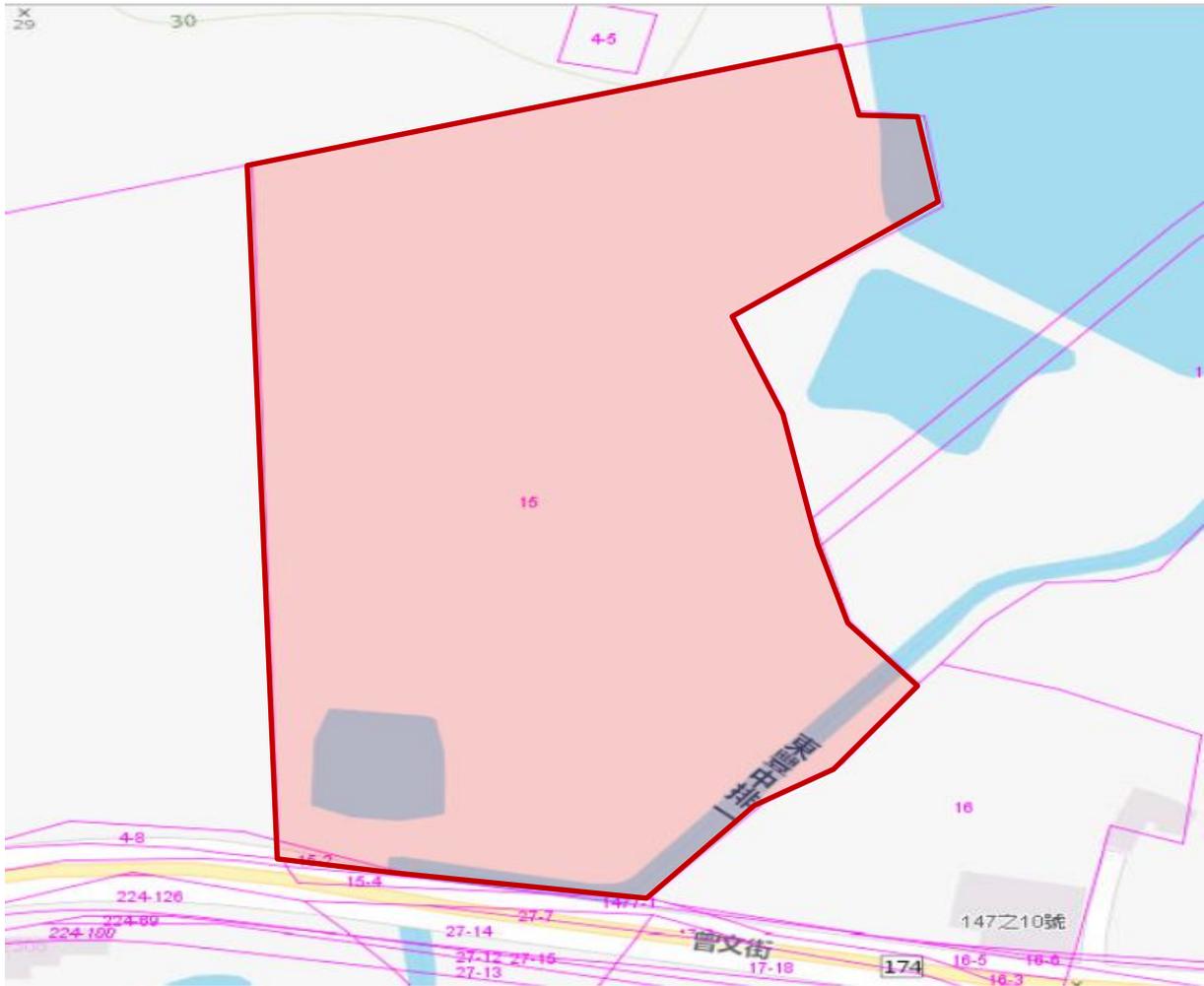
附件 1. 用地範圍

一、本計畫用地

本基地位於臺南市六甲區六甲段 15、15 - 2 地號，共 2 筆土地，基地面積 10,713 平方公尺，原為六甲營房，屬於軍事用途，目前地上建物已拆除。土地所有權人為臺南市，管理單位為臺南市政府社會局，本案用地屬「烏山頭水庫風景特定區計畫」，其土地使用分區為機關用地，依照都市計畫法臺南市施行細則規定，機關用地建蔽率為 60%，容積率為 250%，惟未來實際委外面積仍以最後用地點交後面積為準。

本案土地權屬資訊表

| 編號 | 地段 | 地號 | 土地面積 (M ²) | 公告現值 (元/M ²) | 公告地價 (元/M ²) | 所有權人 | 管理機關 |
|----|-------------------|--------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------|--------------|
| 1 | 臺南市 六甲區 六甲段 | 15 | 10,683 | 3,400 | 720 | 臺南市 | 臺南市政府 社會局 |
| 2 | 臺南市 六甲區 六甲段 | 15 - 2 | 30 | 1,400 | 360 | 臺南市 | 臺南市政府 社會局 |
| 合計 | | | 10,713 | | | | |



本案委託範圍

資料來源：地籍圖資網路便民服務系統。

附件 2.興建基本需求

一、興建基本原則

本計畫應依相關法規、本計畫興建基本規範等，對應本計畫營運基本規範進行興建。

| 類別 | 項目 | |
|----------|-----------------|--------|
| 工程 調查 | 計畫及法規資料調查 | |
| | 興建行政程序調查 | |
| | 土地資料調查 | 土地測量 |
| | | 土地複丈鑑界 |
| | | 其他 |
| | 基地環境調查 | 地質鑽探調查 |
| | | 地下管線調查 |
| | | 其他 |
| | 公用管線及設備資源調查計畫 | 現況資料 |
| | | 其他 |
| | 水土保持計畫 | |
| | 環境影響評估 | |
| | 交通影響評估 | |
| | 土石方資源場調查 | |
| 工程 規劃 | 整體建築規劃設計 | |
| | 整體室內裝修規劃設計 | |
| | 結構及機電系統規劃設計 | |
| | 工程進度規劃 | |
| | 工程經費預估 | |
| | 水土保持計畫及雜項執照 | |
| | 建築執照 (含室裝) 審查 | |
| | 五大管線審查 | |

| 類別 | 項目 |
|----|--------------------|
| | 開工前籌辦計畫 (含發包營造廠) |
| | 監造計畫及管控 |
| | 施工及品質計畫及管控 |
| | 勞工安全衛生管理管控 |
| | 工程進度管控 |
| | 消防勘驗、使用執照及驗收計畫 |

二、空間需求表(參考)

| 項次 | 用途規劃 | 空間內容 | 備註(設置檢討) |
|----|------------|--|---|
| 1 | 社區式日間照顧中心 | 置物換鞋區、服務櫃台、吧台區、沙發交誼區、多功能活動區(用餐區)、吧檯配餐區、運動復健區、躺椅休息區 | 1.設立面積>6.6 m ² / 人 2.日常活動場所面積>4m ² / 人 |
| 2 | 行政管理中心 | 辦公區、討論區 | |
| 3 | 廚房 | | |
| 4 | 展示廳 | 多媒體互動展示、靜態展示 | 社區共享展示空間 |
| 5 | 景觀餐廳 | 住民、員工、社區用餐區、廚房 | |
| 6 | 公共空間 | 大廳、電梯、樓梯、男女廁、會議室、無障礙廁所等服務設施空間 | |
| 7 | 住宿式長照服務空間 | 公共空間：工作站、多功能活動空間、儲藏室、機房 住宿式長照區 | |
| 8 | 員工教育中心暨會議廳 | | |

| 項次 | 用途規劃 | 空間內容 | 備註(設置檢討) |
|----|------|-----------------|----------|
| 9 | 員工宿舍 | 男女住宿區、衛浴區、交誼休閒區 | |

三、興建工程規範

乙方應依投資契約約定及相關法令規範進行規劃、設計及施工作業，應遵循之法規與標準包括但不限於：

- (一) 都市計畫法規及標準包含：1.都市計畫法及其相關法規、2.都市計畫法臺南市施行細則、3.與本計畫有關之都市計畫、土地使用分區管制要點，以及都市設計審議決議等。
- (二) 建築及消防相關法規及標準：1.建築法、建築技術規則及其相關法規、2.建築物室內裝修管理辦法、3.建築物無障礙設施設計規範、4.臺南市建築管理自治條例、5.各類場所消防安全設備設置標準等相關法規。
- (三) 長期照顧服務機構設立標準：1.社區式長照機構之設立標準表、2.住宿式長照機構之設立標準表等。

四、裝修材料原則

- (一) 逃生動線之裝修材料應採用防火及耐燃材料，以提高火災發生時逃生之安全性。
- (二) 並於各處進出口如梯廳、電梯乘場門進出口、寢室入口選擇防撞、耐久、低污染、易清潔、及其他如耐酸鹼、防靜電等適當之裝修材料。
- (三) 所有建築裝修材應符合建築技術規則及室內裝修管理辦法等相關規定，具有法規規定之防火時效、耐燃性或防焰性。
- (四) 本案室內空間裝修材料皆須符合公共工程委員會最新『施工綱要規範』之規定。
- (五) 應依長照機構工程慣例需求提出裝修材料計畫，經業主同意後施作。

- (六) 天花板遇窗戶處應以防火矽酸鈣板設置 15cm 寬之窗簾盒；地坪不同材質界陔應以不鏽鋼壓條區隔並順釘；浴室、廁所門下應裝設下對式不鏽鋼截水溝做為乾溼分界。
- (七) 所有衛生設備空間、茶水間等之地坪及牆面高度 150cm 以下，或淋浴間之地坪及牆陔高度天花板以上 10cm 均需施作複合性防水材，後以 1:2 防水水泥砂漿粉或黏著劑刷貼裝修材。
- (八) 濕式空間之隔間壁板板材採用纖維水泥板(工程會：再生纖維水泥板 09240)。
- (九) 建築物之室外防水應符合 CNS 標準。
- (十) 壁板材高度至少須達天花板以上 6 cm~10 cm。

附件 3.租賃契約書

臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案 租賃契約書

立約人臺南市政府社會局（以下簡稱甲方）與聖威南悅長照社團法人（以下簡稱乙方）為臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案（以下簡稱本案），雙方業於民國113年7月29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」約定，就本案所需用地、建物及其設施（包含財產及物品）（以下簡稱本標的）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，將土地產權清冊所載之土地謄本所載土地及本案營運資產出租予乙方。

第 2 條 本標的點交及契約期間

- 一、雙方應於簽約日次日起 60 日內，共同完成本標的之點交程序，以供乙方興建、營運本案之用。
- 二、本契約之存續期間為自本契約簽訂之日起算至投資契約提前終止或期限屆滿時為止。

第 3 條 土地租金

一、土地租金計收標準

- 1.本計畫土地租金依「租金優惠辦法」規定，計算土地租金。興建期間土地租金，得依租金優惠辦法規定，按興建期間之土地租金計算計收。
- 2.興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
- 3.營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。
- 4.計算過程中如有小數，則四捨五入至個位數繳納土地租金。

二、土地租金繳納之期限及方式

1. 乙方應自完成點交日起，繳納第 1 年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之租金；並匯入甲方指定之銀行帳戶。
2. 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 1 月 31 日前繳納；並匯入甲方指定之銀行帳戶。
3. 土地使用期間不足一年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。
4. 契約終止或契約屆滿年度，乙方應於契約終止年度或契約屆滿年度之 1 月 31 日前將該年度之土地租金預先繳予甲方。若契約終止或契約屆滿日為該年度之 1 月，則乙方應於契約終止日或契約屆滿之日前 15 日繳交該年度土地租金予甲方。
5. 公告地價調整致生之租金差額，乙方應與次年租金一併繳納。

三、逾期繳納之處理

乙方未依契約約定於期限內繳納租金，每逾一日應按未繳清數額依到期日當日之臺灣銀行基本放款年利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息給付甲方。如逾期 60 日仍未給付，甲方得逕以違約處理。

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 違約

乙方違反本契約約定者，甲方得將其視為「投資契約」約定之「違約」處理之。

第 8 條 契約效力

本契約為「投資契約」之附件，本契約未規定者，適用「投資契約」有關規定。

第 9 條 本契約雙方同意辦理公證，下列事項均得逕付強制執行：

- 一、於本契約租期屆至後，乙方仍未返還本租賃契約標的者。
- 二、本契約雙方任一方違約時，另一方得請求之違約金。

第 10 條 契約份數

本契約正本乙式 3 份，雙方及公證人各執 1 份為憑，副本 4 份，
甲方執 2 份，乙方執 2 份。

立約人

甲 方：臺南市政府社會局 (印章)

代 表 人：盧禹璵 (印章)

地 址：臺南市安平區永華路二段 6 號 7 樓

乙 方：聖威南悅長照社團法人 (印章)

代 表 人：龔威華 (印章)

統 一 編 號：00317236

地 址：臺南市安平區健康路三段 700 號 10 樓之一

中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

附件 4.營運績效評定作業辦法

臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案

營運績效評定作業辦法

- 第1條 為落實營運期間之監督及管理工工作以提升公共服務品質，依據促進民間參與公共建設法第 51-1 條、促進民間參與公共建設法施行細則第 65 條及「臺南市六甲區住宿式長照機構有償 BTO 委託民間經營管理案」投資契約第 18 章規定，經臺南市政府社會局（以下簡稱「甲方」）與聖威南悅長照社團法人（以下簡稱「乙方」）同意，依本辦法評估乙方之營運績效評定。
- 第2條 於本契約營運期間每年至少辦理 1 次營運績效評定作業。
- 第3條 甲方應於每年第 1 次營運績效評定作業前 30 日成立營運績效評估委員會（以下簡稱評估委員會）。
- 第4條 組成、遴選與決議：
營運績效評估委員會置委員五至十七人，由甲方就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。前述人員為無給職，但外聘委員得依規定支給出席費或交通費。營運績效評估委員會置召集人一人，綜理績效評定事宜；副召集人一人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由甲方指定委員擔任。營運績效評估委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。營運績效評估委員會委員應親自出席營運績效評估委員會會議。營運績效評估委員會會議應有委員總額二分之一以上出席，且其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數二分之一，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。

第5條 工作小組成立時機及其組成

- 一、甲方於評估委員會成立時，得一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關作業。
- 二、工作小組成員至少 3 人，由甲方首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。
- 三、評估委員會會議，工作小組成員至少 1 人全程出席。

第6條 工作小組及注意事項

甲方於組成營運績效評估委員會時應告知評估委員迴避與行為規範準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第九條及第十條規定。營運績效評估委員會會議召開時，甲方應先提醒評估委員，如有應行迴避情形者，應自行迴避；如發現有未迴避者，應令其迴避。評估委員及工作小組有民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第九條或第十條規定情形未主動辭職者，甲方應予解聘。評估委員因前點或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達營運績效評估委員會關於人數規定者，甲方應另行遴選委員補足之。評估委員及參與績效評定工作之人員對於乙方提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

第7條 評估委員會任務如下：

- 一、依績效評估項目、標準、配分權重及評定方式辦理績效評定。
- 二、協助解釋與營運績效評定結果有關之事項。
- 三、研提乙方營運改善及建議事項。
- 四、提出下次營運績效評估項目之指標及配分權重建議。

第8條 營運績效評估及標準

| 營運績效評估面向 | 項目 | 營運績效評估指標 |
|----------------|---------------------|-------------------------|
| 主辦機關需求 (配分： | 一、營運資產維護管理 (12分) | 建築物及附屬設施維修保養情形(現況、保養紀錄) |
| | | 營運資產管理(清冊、保存現況) |

| 營運績效 評估面向 | 項目 | 營運績效評估指標 |
|----------------|-----------------------|--|
| 74分) | 二、營運計畫管理 (20分) | 營運設施投資情形(期初投資、分年投資項目) |
| | | 營運計畫執行情形(長照諮詢、個案服務情形、適應輔導或支持措施、入出機構之管理) |
| | | 營運管理制度執行情形(教育訓練、聘用工作人員設置情形、防疫機制建置) |
| | | 營運目標預估額達成情形(投資執行計畫書預計分年營收與實際營收比率) |
| | | 前次長期照顧服務機構評鑑結果(若該年無評鑑，應就過去查核缺失及建議事項改善情形進行檢討) |
| | 三、營運場域衛生管理 (10分) | 營運場域清潔衛生維護情形(清潔紀錄、現場情況) |
| | 四、營運場域安全管理 (10分) | 營運場域安全維護情形(巡檢安排、紀錄、現況) |
| | | 緊急災害及意外事件防範處理情形(緊急災害(EOP)應變計畫及作業程序) |
| | | 營運場域安全計畫執行情形(處理機制、現況) |
| | 五、財務管理能力 (10分) | 財務管理事項執行情形(獨立設帳、會計處理流程、財務簽證繳交時間) |
| | | 契約明定財務條款符合情形(資本額、自有資金比率、土地租金/權利金繳納) |
| | | 財務能力(資本結構、變現能力、資產經營能力) |
| | 六、政策配合度 (7分) | 對於機關業務配合度(如活動宣傳、政策宣導) |
| | | 對於履約督導事項配合度(如資料提送、完整度) |
| | | 對於非契約明定之特殊需求配合度(如公益活動) |
| | 七、下次受評期間營運 及財務計畫編製 | 下次受評期間營運計畫編製情形 |
| 下次受評期間財務計畫編製情形 | | |

| 營運績效 評估面向 | 項目 | 營運績效評估指標 |
|----------------------------|-------------------------------|--|
| | (5分) | |
| 使用者 需求 (配分： 16分) | 八、服務滿意度 (8分) | 服務滿意度調查結果(每年至少一次，並就結果 進行分析與調整計畫，保留問卷文件或檔案) |
| | 九、客訴處理機制 (8分) | 客訴機制設置(專線、實體/書面，是否專人處 理) 客訴案件處理情形(每月收件數量及類別分析； 解決方式、速度、及改善措施) |
| 社會大眾 需求 (配分： 10分) | 十、契約明定社會責任 履行 (10分) | 契約明定社區回饋執行情形(如優先聘僱在地居 民、健康促進、社區交流及志工服務) |
| | | 契約明定弱勢族群關懷執行情形(如身障友善空 間規劃及服務、低收入戶) |
| | | 契約明定生態保育執行情形(如廢水處理) |
| | | 環保措施執行情形(回收、節能減碳、廚餘清 運) |
| 營運整體 評價 (總分 ±5分) | 十一、優良事蹟表現 (加分上限5分) | 創新性營運管理作為 |
| | | 非契約明定重要投資或活動的投入 |
| | | 獲公部門機關獎勵及獎項 |
| | | 其他特殊貢獻事蹟 |
| | 十二、改善/違規/違約 事件 (扣分上限5分) | 乙方或其承租者是否有不當營運行為未達違規或 違約標準之要求改善事件 |
| | | 乙方或其承租者是否有違反目的事業主管機關法 令違規事件 |
| 乙方或其承租者是否有違反營運契約事件 | | |

第9條 營運績效評估達 70 分以上為「合格」，營運績效評估達 80 分以上為「良好」，達 90 分以上為「優等」。如平均分數未達 70 分為「不合格」，甲方應依第 19.3.1.9 條督促乙方限期改善。

第10條 營運績效評估標準之調整及其時機

營運期間之第 2 年起，甲方得參考前次營運績效評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議，與乙方進行檢討，若有修改必要時，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。

第11條 營運績效良好之評定方式

本案許可年期為 33 年，優先定約以不超過 20 年為限。故考量到優先定約之申請時點及營運初期之磨合，建議將營運績效良好之指標訂為：「於營運期間，具 25 年以上被評定為「合格」且其中 15 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 6 年中有 4 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」，除此之外，營運期間之機構評鑑結果皆須達「合格」，乙方得向甲方申請優先定約一次，期間以 20 年為限。

第12條 工作小組研提初評意見

工作小組依營運績效評估項目及標準，就乙方所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估委員會，作為績效評定參考：

- (一) 促參案件基本資料。
- (二) 辦理目的及公共建設服務目標。
- (三) 營運績效評估項目及標準。
- (四) 乙方自評成果摘要及工作小組意見。
- (五) 乙方就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。
- (六) 其他。

第13條 營運績效評估作業依下列程序辦理

一、 乙方提送營運績效說明書

甲方應以書面通知乙方於營運績效評定作業開始執行 30 日前送達受評期間之營運績效說明書及經會計師簽證之財務報告提送甲方。甲方如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，通知乙方限期補齊或補正，屆期未補齊或補正時，依原提營運績效說明書

及依事實認定之資料及文件進行績效評定。乙方之績效評定說明書應按雙方議定之績效評定項目逐一編列說明之。

營運績效說明書說明內容包含但不限於：

- (一) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
- (二) 營運績效各評估項目自評成果併附相關佐證資料及文件。
- (三) 各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
- (四) 前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

二、 甲方得以書面通知乙方，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。

三、 績效評定結果之處理

(一) 甲方應將績效評定結果以書面通知乙方，一併告知乙方對評定結果有疑義之申請釋疑期限。

(二) 乙方對於評定結果如有疑義，應以書面通知甲方，並檢附書面說明與佐證資料，向甲方申請釋疑。

(三) 甲方應於收受乙方書面申請之日起 60 日內，以書面回覆乙方，必要時得召開評估委員會會議協助處理。

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

四、 評定結果明顯差異之處理

營運績效評估委員會評定結果與工作小組初評意見有明顯差異，或不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交營運績效評估委員會議決或依營運績效評估委員會決議辦理複評，並列入會議紀錄。複評結果仍有明顯差異時，由營運績效評估委員會決議之。評定結果或評估委員所提建議事項，如有逾越投資契約約定情形，甲方應提請營運績效評估委員會為適當處理。

五、 營運績效評估委員會會議紀錄之製作

- 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.評定結果及評分彙整總表。
- 11.改善及建議事項。
- 12.其他應行記載事項。

第14條 評定結果之公開

- 一、評估委員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覆乙方後，公開於甲方資訊網路，期間不少於 10 日。
- 二、辦理營運績效評定作業之準備文件、乙方提送資料及各出席委員評定內容等資料，應依法令規定辦理申請閱覽、抄寫、複印或攝影。
- 三、依前條第 3 項爭議處理相關約定辦理後，甲方對原評定結果有更改時，其公開準用第 1 項辦理。

附件 5.履約爭議協調會組織章程

第一條 本章程依促進民間參與公共建設法第 48 條之 1 及投資契約第 22.1.2 條規定，由臺南市政府社會局（以下簡稱「甲方」）及聖威南悅長照社團法人（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條 履約爭議協調會（以下簡稱「本協調會」）任務如下：

- 一、投資契約（包含相關文件）爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- 二、不可抗力或除外情事認定爭議協調。
- 三、甲乙雙方同意交付協調事項。

本協調會委員為無給職。

第三條 本協調會設置 7 名委員，得包括工程、財務、法律、長照等相關專業領域專家。委員人數，必要時得增列。

前項委員之選任，由甲乙雙方各自選任 2 名擔任委員，其他 3 名委員由甲乙雙方共同邀請，並從中共同選任主任委員 1 名。

第四條 協調會之委員如因辭任、疾病、死亡或其他原因出缺時，新委員應依原選任方式選定，並應於最近一次會議召開前完成之。

第五條 本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之。

委員應親自出席會議。

第六條 本協調會應公正、客觀處理爭議事件。本協調會之成員與甲乙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。

第一項所稱利害關係，指：

- 一、委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。
- 二、委員與當事人及其使用人間現有或本協調會成立之日起三年內曾有僱傭、委任、代理、或任何合作之關係者。

前三項規定，於雙方依本章程第三條規定選任委員時，適用之。當事人依第一項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因後五日內，以書面敘明理由，向本協調會提出，本協調會應於十日內作成決定。前項決定，如涉有應迴避而致推薦人數不足之情形時，應補足之。

第七條 申請協調應以書面向協調會為之，並載明下列事項：

- 一、爭議當事人。
- 二、爭議標的。
- 三、事實及參考資料。
- 四、建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，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 14 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。

第八條 本協調會於收受爭議協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出或未提出者，視為放棄補充。

第九條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經本協調會同意後變更或追加爭議標的：

- 一、基於同一事實所發生者。
- 二、擴張或減縮爭議標的者。
- 三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十條 甲乙雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出解決者，本協調會得決定併案處理或不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第十一條 本協調會召開協調會時，應通知甲乙雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。

列席人員得酌支出席費、交通費或審查費，所需費用由甲乙雙方平均負擔。

第十二條 本協調會得視需要，要求當事人提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由甲乙雙方視個案性質協調負擔方式。

第十三條 本協調會應有委員總額三分之二以上出席且至少 5 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。

本協調會會議應作成書面紀錄。

本協調會就爭議標的解決方案作成決議後，應於 10 日內將書面解決方案送達雙方當事人，並依投資契約第 22.1.3 條第二款所定期限，由當事人為同意與否之意思表示。

第十四條 本協調會對於爭議標的提出之書面解決方案，除任一方於投資契約第 22.1.3 條第二款所定期限內以書面向本協調會及他方表示不服或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第十五條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經雙方同意、或為辦理本章程第十一條、第十二條及第十六條事項之必要外，不得揭露予第三人。但甲乙雙方為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。甲乙雙方應使所委任之顧問遵守投資契約及本章程所訂之保密義務。

第十六條 本協調會行政及幕僚工作由甲方辦理。

本協調會前項必要費用由甲乙雙方平均負擔，但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第十七條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意為之。