

目 錄

第一章	總則.....	1
1.1	契約範圍及文件.....	1
1.2	期日定義.....	3
1.3	名詞定義與契約解釋.....	3
1.4	雙方共同聲明.....	4
第二章	公共建設之營運及移轉.....	5
2.1	委託營運權限及期間.....	5
2.2	委託營運要求.....	7
2.3	營運之分包廠商.....	13
2.4	附屬事業.....	13
2.5	工作範圍變更.....	14
2.6	資產之返還.....	14
第三章	履約保證金、權利金及費用之負擔.....	16
3.1	履約保證金.....	16
3.2	財務條款.....	17
3.3	土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納.....	18
第四章	費率及費率變更.....	20
4.1	費率及費率變更.....	20
4.2	設施使用優惠.....	20
第五章	營運期間屆滿之優先定約權.....	21
5.1	營運績效.....	21
5.2	優先定約.....	22
第六章	風險分擔.....	23
6.1	聲明與承諾.....	23
6.2	甲方協助事項.....	25
6.3	保險.....	25
6.4	強制代為保險.....	27
第七章	不可抗力及除外情事.....	28
7.1	不可抗力.....	28
7.2	除外情事.....	28
7.3	通知及認定程序.....	28
7.4	認定後之效果.....	28
7.5	損害之減輕.....	29
7.6	恢復措施.....	29
7.7	終止契約.....	29
7.8	未受影響部分仍依約履行.....	30

第八章 缺失及違約之處置.....	31
8.1 缺失.....	31
8.2 缺失之處理.....	31
8.3 違約.....	31
8.4 乙方違約之處理.....	32
8.5 甲方緊急處分權.....	33
8.6 契約之終止或解除.....	34
8.7 契約終止後之有效條款.....	35
第九章 爭議處理及仲裁條款.....	36
9.1 協商.....	36
9.2 協調委員會.....	36
9.3 仲裁.....	36
9.4 管轄法院.....	37
9.5 契約繼續履行.....	37
第十章 其他約定事項.....	38
10.1 契約之變更.....	38
10.2 智慧財產權及保密義務.....	39
10.3 通知與文件之送達.....	39
10.4 準據法.....	40
10.5 契約條款之可分性.....	40
10.6 管轄法院.....	40
10.7 棄權效力.....	40
10.8 強制執行及公證條款.....	40
10.9 契約份數.....	41

契約附件

附件一 基地資料.....	42
附件二 財產清冊-須返還（詳見點交時之財產清冊）.....	47
附件三 財產清冊-非須返還（詳見點交時之財產清冊）.....	47
附件四 營運績效評估各項目評估準則分配表.....	47
附件五 民間參與文化設施接管營運辦法.....	48
附件六 協調委員會組織章程.....	50
附件七 變動權利金標單影本.....	51
附件八 履約保證金繳納證明.....	51
附件九 公司章程、所有董事、監察人及主要股東之名冊、股權分配表資料影本.....	51
附件十 上網公告文件、申請須知.....	51
附件十一 資格審查、綜合評審紀錄.....	51
附件十二 乙方申請文件.....	51
附件十三 投資執行計畫書.....	51

臺南市新化區和平街日式宿舍群營運移轉案 委託營運管理契約 (草案)

立契約書人：

執行機關：臺南市政府文化局（以下簡稱甲方）

民間機構：○○○○○○○○○○公司（以下簡稱乙方）

緣為臺南市新化區和平街日式宿舍群營運移轉案，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，由乙方營運；營運期間屆滿後，歸還營運權予甲方。約定如下：

第一章 總則

1.1 契約範圍及文件

1.1.1 契約範圍

本計畫之營運及移轉。

1.1.2 契約文件

- 1.本契約。
- 2.本契約之附件。
- 3.甲方就補充規定釋疑之書面說明。
- 4.補充規定。
- 5.甲方就招商文件釋疑之書面說明。
- 6.招商文件。
- 7.投資執行計畫書。
- 8.其他視個案特性應納入契約文件者。

1.1.3 契約文件效力約定

- 1.本契約所有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 條各款之先後順序定之。
- 2.本契約各條款之效力悉以其內容約定為準，各條款之標題不影響其內容。
- 3.本契約所引用之法規均包含其未來增刪及修訂之條文。

本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。

4. 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除法律另有規定或約定外，依下列原則處理：
 - (1) 契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
 - (2) 招商文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招商文件之內容者，不在此限。招商文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，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. 契約文件之一切約定得互為補充，如仍有不明確之處，依甲方解釋；如有爭議，由協調委員會協調之。
6. 契約文字：

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) 其他經甲方認定確有必要者。
7. 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。
8. 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。
9. 契約所使用之度量衡單位，除另有約定者外，以公制為之。
10. 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，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

1.2 期日定義

本契約文件所載日期，除另有約定外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日均予計入。

1.3 名詞定義與契約解釋

1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

- 1.促參法：指「促進民間參與公共建設法」。
- 2.本契約：指「臺南市新化區和平街日式宿舍群營運移轉案委託營運管理契約」。
- 3.本計畫：指「臺南市新化區和平街日式宿舍群營運移轉案」。
- 4.營運標的物：如第 2.1.2 條所指稱之範圍。
- 5.營運資產：如第 2.2.1 條所指稱之範圍。
- 6.智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
- 7.總營業收入：指會計年度內，乙方依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算營運本計畫所得之全部稅前營業收入，包括：
 - (1)乙方自為經營本計畫之全部收入(含營業收入及非營業收入)，但不包含乙方處分資產之利得及利息收入。
 - (2)乙方將本計畫部分設施委由分包、出租廠商經營時，該分包、出租廠商經營本計畫部分設施之全部收入；
 - (3)乙方將本計畫部分設施出租他人經營時，乙方所收取之租金。
- 8.融資機構：指對於本計畫之營運提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本計畫之國內外金融機構。
- 9.投資執行計畫書：指乙方於簽訂本契約前，依據投資計畫書、本計畫甄審委員會及甲方意見修正提出經甲方同意後之計畫書，以為乙方營運本計畫之依據。
- 10.文化創意產業：指依文化創意產業發展法第 3 條第 1 項第 1 款~16 款之產業範疇。
- 11.本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

1.3.2 契約解釋

- 1.本契約各條之標題不影響各條之內容，效力悉依各條之文字內容為準。

- 2.本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
- 3.本契約所未約定之事項，依相關法規之規定處理。

1.4 雙方共同聲明

- 1.4.1 為使本計畫之營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 1.4.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

第二章 公共建設之營運及移轉

2.1 委託營運權限及期間

2.1.1 委託營運權限及權利處分之限制

甲方提供臺南市新化區新安段 396 地號（部分土地）及新東段 866 地號等二筆土地，臺南市新化區和平街 45 巷 1 號、3 號、5 號、7 號，臺南市新化區和平街 19 號、21 號、23 號、25 號之建築物、戶外庭園及附屬設施、營運資產委託乙方營運。土地及建築物等營運資產之所有權及與乙方使用目的不牴觸之限定物權仍屬甲方，乙方僅享有營運之權利。

2.1.2 委託營運範圍

本契約所稱之「委託營運範圍」為臺南市新安段 396 地號（部分土地）及新東段 866 地號等二筆土地，土地面積約 2,251.31 平方公尺。臺南市新化區和平街 45 巷 1 號、3 號、5 號、7 號，臺南市新化區和平街 19 號、21 號、23 號、25 號之建築物、戶外庭園及附屬設施等營運資產。（委託營運範圍詳附件一）。

2.1.3 清潔維護範圍

為臺南市新化區新安段 396 地號空地（清潔維護範圍詳附件一）。

2.1.4 委託營運標的物

1. 甲方委託乙方營運標的物為臺南市新化區和平街 45 巷 1 號、3 號、5 號、7 號，委託營運標的物面積約為 181.82 平方公尺。臺南市新化區和平街 19 號、21 號、23 號、25 號，委託營運標的物面積約為 318.02 平方公尺。委託營運標的物合計面積約為 499.84 平方公尺，實際委託營運標的物面積依點交現況為主。
2. 本契約簽訂後，甲方基於政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更履約事項，乙方應配合辦理，雙方之權利義務關係另行協議。乙方如依舉證因此有受損失者，甲方應補償之。但不包括所失利益。
3. 乙方得依法及本契約之規定經營附屬事業。但各附屬事

業經營所需之證照，應由乙方自行向各該目的事業主管機關申請之。

2.1.5 設施使用原則

- 1.本計畫本業營運項目包括：於委託營運範圍辦理或提供「文化創意產業」、「交流研討及會議展演設施」相關之服務，包括展示、藝文展演活動、研習會議、講座及其他經執行機關同意之服務項目等。
- 2.本計畫附屬事業營運項目為乙方得於委託營運範圍依都市計畫法、都市計畫法臺南市施行細則規定使用，惟事前應先徵得執行機關同意。
- 3.委託營運範圍內，因考量建築物為木構造之特性，其經營行為建議不以明火使用為原則。
- 4.乙方應將委託營運範圍提供甲方或臺南市政府辦理藝文活動或公務使用，甲方或臺南市政府於七日前書面通知乙方，乙方應將委託營運範圍保留予甲方或臺南市政府辦理活動之用。
- 5.本計畫設施以原使用方式為民間機構繼續使用原則，若對於現有設施民間機構欲變更使用方式、增減設施、設施遷移、調整空間等變更，於法令許可且不影響建築結構、公共安全及環境衛生之原則下，應由乙方提出相關構想圖說，並經甲方同意後始得為之。
- 6.契約期間乙方針對委託營運範圍戶外庭園如有設置設施、設備計畫，應於遵循相關法令下，由乙方提出相關構想圖說，並經甲方同意後始得為之。
- 7.本計畫本業營運項目面積比例不得低於委託營運標的物合計面積百分之五十。

2.1.6 契約期間

本契約之委託營運期間自甲方發文告知乙方本契約開始生效日起算，計 8 年，自民國 年 月 日至 年 月 日。

2.1.7 權利及資產處分之限制

- 1.乙方依本契約取得之權利，除依促參法第 52 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。
- 2.乙方因營運委託營運標的物所取得之營運資產，如為甲

方所有，非經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

2.2 委託營運要求

2.2.1 營運資產之範圍及其點交

1. 甲方應於本契約生效日起 30 日內，將委託營運之財產及物品（以下簡稱財物）列冊並依使用現況點交乙方。清冊應載明財物項目、數量及使用現況（詳見點交時之財產清冊附件二、附件三）。
2. 乙方應配合甲方通知日期辦理點交，乙方不得拒絕，若因不可歸責雙方之事由，而無法如期完成點交作業，得依本契約第 7.2 條之約定辦理。
3. 現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明。點交後，乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護。

2.2.2 營運資產之分類及其處理

甲方點交予乙方之財產及物品，區分為「必須返還」及「非必須返還」二類。

1. 「必須返還」之財物，指於契約期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應返還予甲方之財產及物品（詳見附件二）。
 - (1) 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約 6.3 所定之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或經先行徵得甲方同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。
 - (2) 本項財物達使用年限，不堪使用時，應依甲方之規定報廢。乙方應於營運之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。
 - (3) 乙方於重置或購置替代品時，應於購入 20 日內無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。乙方並應將甲方財物分類編號標示於明顯處，乙方對於該財物僅有具有使用管理權。
 - (4) 契約期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將該代甲方管理之財物依現狀返還甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品。

2. 「非必須返還」部分，指於契約期間屆滿、終止或本契約解除時，如該財物已達使用年限而經報廢，乙方無須返還予甲方之財產及物品（詳見附件三）。
 - (1) 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用非本契約之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。
 - (2) 乙方於購置替代品時，應立即無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。乙方並應將甲方財物分類編號標示於替代品明顯之處，乙方對於該財物僅有具有使用管理權。
 - (3) 本項財物達使用年限時，應依甲方之規定報廢。乙方無須添購新品替代。乙方如購置替代品，其所有權屬於乙方。
3. 如甲方點交予乙方之財產及物品（含必須返還及非必須返還）尚未達使用年限，而契約期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將本項財物現狀返還甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品。

2.2.3 營運要求

1. 乙方應於本契約生效日起 180 日內，投資金額不得少於新臺幣 300 萬元整（含稅），並於裝修施工計畫完工後 30 日內製作投資明細表，提送甲方核算投資金額。
2. 乙方針對本計畫之裝修施工計畫（含規劃設計圖說、消防安全措施等），應先提送甲方同意後，由乙方負責自行依建築法、建築物室內裝修管理辦法、都市計畫法等相關法令規定取得相關證照及許可，因設計、施工中所取得之證照及許可應於取得 10 日內書面提供甲方備查。相關裝修工程應採取可逆性工法。
3. 乙方在契約期間內，每月應辦理至少 1 場「文化講座」，該講座之辦理，得由乙方自行辦理或與甲方、臺南市政府、其他單位等合作辦理，惟乙方應於每年 10 月 31 日前將次年度與文化講座辦理計畫（含每月辦理場次、模式及講座內容等），提送甲方同意後執行。本契約生效第 1 年之前揭計畫，應於開始營運日起 30 日內提送，契約期間不足一年部分，辦理場次依當年度營運天數比例計算。本契約生效第 1 年之營運天數低於 60 日者，則當年度應辦理之「文化講座」場次，得併入次年度辦

- 理。
4. 乙方對於委託營範圍內之各項營業收入（包括乙方自行經營及分包、出租廠商經營收入等），應以開立乙方發票之方式為之，並計入本計畫變動權利金計算。
 5. 契約期間內乙方如針對委託營運範圍內之植栽有移植或新植計畫，應報請甲方同意後辦理。
 6. 乙方應於本契約第 5 年提列投資金額 5% 以上之重置費用，專用於委託營運標的物之重置、更新或提升。如該年度委託營運標的物並無重置、更新或提升之需求，則乙方應報經甲方同意後，調整重置費用執行年度，惟乙方至遲需於契約期間屆滿前完成執行。
 7. 乙方如發現委託營運範圍內機械故障或損壞足以影響營運安全時，應立即停止營運並通知維修廠商到場進行維修，惟如有發生意外，概由乙方負賠償責任。
 8. 為維護本計畫機械、機電、消防等各項設施之正常營運，乙方應依相關法令規定聘僱專業人員營運本計畫。
 9. 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、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。
 10. 乙方應依相關法令辦理本計畫之營運，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，乙方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。
 11. 乙方應負責本計畫營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。
 12. 契約期間內乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護委託營運標的物，不得有違反相關法令之情事。

2.2.4 乙方應負擔事項

1. 乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之委託營運標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐（除地價稅、房屋稅外）、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
2. 乙方於契約期間內應負擔委託營運範圍內所衍生之各項清潔、設備維護及委託營運範圍內之景觀/植栽養護、建築物設施維護、行銷、保養、保管、保險、水、電、電話、保全及其他所有費用。
3. 乙方每年應交付權利金、土地租金。

2.2.5 營運之限制事項

1. 乙方於契約期間，就委託營運標的物之命名，應於投資計畫書載明，報經甲方同意後才得據以辦理，非經甲方同意不得變更。
2. 乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經甲方書面同意之場地、物品或文宣品。乙方為營運有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如甲方因乙方使用商標或名稱，導致甲方名譽受損，或受有其他之損失，甲方得向乙方求償。
3. 乙方如欲於委託營運範圍之土地、建築物外部張貼、放置、繪製或吊掛 30 日以上之各類文宣、廣告物、招牌，須先經甲方書面同意後，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。
4. 乙方不得於委託營運範圍內從事非法之營運項目，及不得違反善良風氣及良俗。
5. 委託營運標的物本體及其內相關設施，應定期維護保養，不得有人為因素導致遺失或減損。
6. 乙方與本計畫有關之行銷、廣告行為、文宣書類或辦理之活動，應報甲方備查。乙方所檢具之書面資料應包含其活動之實施方式、期間、財務規劃及其影響評估及其他經甲方要求提供之相關事項。

2.2.6 開始營運及營業日

1. 除經甲方書面同意外，乙方至遲應於本契約生效日起 180 日內開始營運，每年營業日不得少於 300 日。乙方如有維修或其他必要，暫時關閉部分或全部營業區域之營運，應取得甲方同意，但不得據以減輕或免除本契約所約定之義務，仍應繳付土地租金及權利金。為維護安全有緊急維修之必要，乙方得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，並立即依本項約定通知甲方，惟仍應繳付土地租金及權利金。
2. 乙方如無法依前項規定日期開始營運，應以書面方式敘明理由，向甲方申請展延，惟契約期間不同時展延，維持原契約期間。
3. 乙方於各投資項目一部或全部開始營運前，應依相關法令規定辦理，並向甲方提出開始營運之申請，經甲方核

准後，方可開始營業。

4. 乙方於開始營運前，應遵循各目的事業主管機關及相關法令規定辦理。

2.2.7 財產及物品之管理

甲方得就點交予乙方之物品，實施下列措施以為管理：

1. 乙方應每年依國有財產法、公有財產法令事務管理手冊等相關規定及甲方要求之格式，製作財產及物品清冊送交甲方。
2. 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。
3. 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，未經核定前，乙方仍應負保管責任。報廢後，該財產及物品之殘值優先變賣予或贈與乙方，乙方得自行處理。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。
4. 乙方因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬乙方者，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，乙方亦應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。
5. 乙方應對本計畫之委託營運標的物作定期維護與保養，相關委託營運標的物之維護、保養、修繕均應由乙方負責。如有修繕之需要，應提出維修計畫，且經甲方核准或備查後實施，修改時亦同。
6. 有關委託營運標的物各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。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。
7. 除本契約另有約定外，契約期間內，乙方不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。

2.2.8 管理維護及安全監控通報計畫

1. 乙方於本契約生效日起 60 日內，針對委託營運範圍提出管理維護計畫，並就委託營運標的物之外部及內部安全，進行詳細評估，提出安全監控改善計畫，並自行負擔費用，於送交甲方同意後執行。其後若有修正，亦應

於修正後 15 日內提送甲方備查。乙方應按備查之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。

2. 如發生緊急事故或意外，有影響委託營運標的物內外人員生命財產安全之虞時，乙方應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損失，乙方並應於事故或意外發生後一小時內向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。
3. 乙方如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後 15 日內，將契約副本送交甲方備查。

2.2.9 乙方投資購置資產之移轉

1. 乙方因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬乙方者，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。
2. 乙方因業務需求增加之投資設備項目，屬國有財產分類中之房屋建築物及設備、機械設備投資、或為變更原空間設計、機電設施、或系統功能，應先經甲方同意，其所有權屬甲方，乙方亦應負管理及維護之責，於契約屆滿、終止或解除時，需維持堪用狀態，不得向甲方請求任何補償或費用。
3. 乙方應於契約期間屆滿時，移除移轉標的上之一切負擔及其他法律上之限制。

2.2.10 睦鄰責任

1. 乙方應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。
2. 乙方於契約期間應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭、第三人非法占用土地、設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

2.2.11 監督

甲方得隨時指定人員瞭解乙方使用土地、建築物、委託營運範圍上之設施及相關資產之狀況，乙方不得拒絕。

2.2.12 促參識別標誌

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

2.3 營運之分包廠商

- 2.3.1 乙方應自行履行契約，不得將本契約之權利轉讓予他人，或由他人承擔本契約之義務。違反轉包限制時，甲方得終止本契約，並得要求損害賠償。
- 2.3.2 乙方對於擬分包之項目及分包廠商，應提出分包說明書，該說明書內容應包括：分包項目、分包廠商資料（包括公司、工作室等登記證明文件）、分包期間、分包租金費率、分包廠商經營費率等，須事先經甲方審查同意後，始得分包委託他人經營，惟合計分包面積不得高於委託營運標的物合計面積百分之五十，且不得違反目的事業相關法令或管理規定，乙方因此與分包廠商間之法律關係概與甲方無涉。分包廠商關於分包契約之履行，視為乙方之履行輔助人，其因履行或不履行分包契約，造成營運資產之毀損滅失，或致生損害於本計畫之營運者，乙方應對甲方負債務不履行之損害賠償責任。
- 2.3.3 乙方分包契約內容至少應包含下列規定，並應於簽約後 7 日內，將契約副本送交甲方備查：
1. 分包契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。
 2. 分包廠商應遵守本契約及相關法令之規定。
 3. 本契約期限屆滿前終止時，分包契約亦同時終止。但甲方得以書面通知分包廠商，由甲方或其指定之第三人承受乙方於分包契約之權利義務。
 4. 甲方對分包廠商不負任何損害賠償責任或補償責任。
 5. 分包廠商經營本計畫之收入應開立乙方發票。
- 2.3.4 乙方不得以不具履行契約分包事項能力或未依法登記或設立之廠商為分包廠商；對於分包廠商履約之部分，分包契約商違反本契約或法令相關規定，視同乙方違約，甲方得依本契約第八章之約定處理。

2.4 附屬事業

- 2.4.1 乙方得於委託營運範圍依都市計畫法、都市計畫法臺南市施行細則規定使用，惟事前應先徵得甲方同意，並不影響本業（即「文化創意產業」、「交流研討及會議展演設施」相關之服務）之功能與經營。本業及附屬事業許可營運項目如下表：

表 2.1 本業及附屬事業許可營運項目

類別	營運項目類別	產業類別	
本業	文化創意產業 (文化創意產業發展法第3條, 15+1類)	藝文類	視覺藝術產業、音樂及表演藝術產業、文化資產應用及展演設施產業、工藝產業。
		媒體類	電影產業、廣播電視產業、出版產業、廣告產業、流行音樂及文化內容產業。
		設計類	產品設計產業、視覺傳達設計產業、設計品牌時尚產業、建築設計產業、創意生活產業。
		數位內容	數位內容產業
	其他	經中央主管機關指定之產業	
	交流研討及會議 展演設施	N類 8202 會議及展覽服務業	
附屬事業	同本業營運項目及產業類別		
	餐飲服務	I類 56 餐飲業 (需經甲方同意)	
	遊憩購物消費	G類 47-48 零售業 (需經甲方同意)	
	其他	其他經主管機關許可之營運項目	

2.4.2 經營附屬事業依法令須經其他有關機關核准者，應申請核准之，亦即附屬事業如須先行取得相關主管機關之營業許可者，乙方應於取得許可後始得為之。

2.4.3 財務約定

乙方從事經營附屬事業，應遵守下列約定：

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

2.5 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方如因政策變更或重大原因必須變更乙方委託營運範圍時，乙方應配合為之。但雙方應就變更後之權利義務進行協議，如協議不成，則依本契約第九章之約定處理。

2.6 資產之返還

2.6.1 原因

1. 除本契約另為約定外，於契約期間屆滿或終止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於 30 日內將甲方具

- 有所有權、「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有之財產及物品（包括但不限於土地、建築物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。
2. 契約期間屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔委託營運標的物之各項稅捐（除地價稅、房屋稅外）、規費、維修、行銷、人事、清潔、景觀/植栽養護、建築物設施維護、保養、修繕、水電、電話、保全及其他所有相關費用。
 3. 乙方應於契約期間屆滿前 60 日或因發生契約終止或解除之事由而致契約終止後 7 日內，提送營運資產移轉返還計畫予甲方審查。甲方於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應予配合協助。

2.6.2 資產返還時及返還後應負之義務

1. 乙方依本契約約定返還予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於返還予甲方時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
2. 所有資產除甲方於點交予乙方時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，乙方返還予甲方之所有資產，均須維持堪用之狀態。乙方若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與甲方或甲方指定之第三人。

2.6.3 乙方未依約返還資產之處理

1. 乙方未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，每逾一日處懲罰性違約金新臺幣壹萬元整，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。
2. 乙方如逾期未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。

2.6.4 未依期限遷離財物之處理

乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並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。

2.6.5 因不可抗力事件及除外情事而終止時，由雙方協議之。

第三章 履約保證金、權利金及費用之負擔

3.1 履約保證金

3.1.1 履約保證之期間

乙方履約保證之有效期限，應持續至乙方資產返還完成後六個月止。

3.1.2 營運期間履約保證金額

乙方為履行本契約之責任，應繳付履約保證金新臺幣捌拾萬元，且應於本契約生效日起 7 日內，完成履約保證金繳納。

3.1.3 履約保證之方式

- 1.履約保證應以匯款、銀行本票或保付支票、無記名政府公債、無記名可轉讓銀行定期存單、設定質權予甲方之金融機構定存單，或由財政部登記有案且經甲方同意之本國銀行（或在臺灣設有分行之外國銀行）出具之履約保證金保證書、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀等方式繳納履約保證金。
- 2.經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 1 年以上。但乙方依本契約約定首次提供之各項履約保證或所剩餘之履約保證期間少於前述年限者，不在此限。
- 3.乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿 15 日前提供新的履約保證以替代之。否則甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

3.1.4 履約保證之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有不足或失效之虞時，甲方得請乙方限期補足或修改原履約保證，乙方不得拒絕。

3.1.5 履約保證金之抵扣

乙方違反本契約約定，或因可歸責於乙方之事由，造成甲方之損害，或發生乙方應依本契約給付甲方懲罰性違約金、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方繳交

之履約保證金中扣抵；扣抵後，乙方應自甲方通知期限內補足該履約保證金。

3.1.6 履約保證之解除

1. 乙方於本契約第 3.1.1 項所定之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵情事者，甲方得解除其履約保證之責任，並應將履約保證金無息返還乙方。
2. 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者，於乙方資產移轉完成後解除其該部或全部之履約保證責任。

3.2 財務條款

3.2.1 財務監督方式

1. 乙方應於單月 20 日前，提供前二個月「營業人銷售額與稅額申報書(401)」予甲方備查。
2. 乙方對本計畫之營運管理應獨立設帳，如有營運分包行為，則應將乙方自行經營及分包廠商經營財務分項說明，每年之財務報表應於翌年 1 月 31 日前提送甲方備查。年度財務報告(如損益表、現金流量表、資產負債表等)應將前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、資產清冊經會計師查核簽證，於翌年 5 月 31 日前送甲方備查。
3. 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。

3.2.2 公司組織變更之通知

乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 10 日內，檢附相關證明文件通知甲方。

3.2.3 自有資金最低比率之維持

乙方在契約期間內，於每一會計年度終了時，經會計師查核簽證之自有資金比率不得低於 40%。

3.3 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

3.3.1 土地租金之計收方式

本計畫委託營運範圍內之土地以出租方式交由乙方使用，乙方應給付甲方土地租金，土地租金金額依「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」之規定計收。惟當年度土地租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。

3.3.2 土地租金繳付方式

- 1.本計畫土地租金自本契約生效日起計收起算，乙方應於每年1月31日前繳交當年度之土地租金，第1年之土地租金應於本契約生效日起14日內繳付。契約期間不足1年者，依當年度期間按日占該年之比例計算之。
- 2.乙方應繳付之土地租金，應以甲方為受款人之即期銀行支票繳付甲方，或匯入甲方指定之帳戶內。
- 3.本契約土地租金之原訂數額或出租面積於土地租金繳付日期後有變動或增減者，得於原訂數額或面積調整日起重新計算土地租金，並於次年土地租金繳付時，一併檢討土地租金差額予以補繳或扣抵計算。

3.3.3 土地租金遲延給付

乙方未按期限繳納土地租金，經甲方定7日以上之期限催告仍不繳納時，乙方應依下列標準，給付違約金於甲方，倘乙方逾期30日仍未給付，甲方得不經催告，逕依第8.3條約定終止本契約。

- 1.自催告期間屆滿起算，逾期繳納未滿14日者，按欠額加收百分之2%。
- 2.自催告期間屆滿起算，逾期繳納滿14日以上者，每逾1日按欠額加收百分之2%，最高以欠額之兩倍為限。

3.3.4 權利金

1.定額權利金

乙方應自本契約生效日起，每年繳付新臺幣貳拾萬元，當期契約期間日數不足整年，則該期權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。

2.變動權利金

每年應依乙方經營本契約所有事業所產生之總營業收入按以下列方式累進依比例計算：（依乙方所提出之變

動權利金標單比例填入)

- (1)每年總營業收入在新臺幣 500 萬元以下者，按該年營業總收入○○%計收。
- (2)每年總營業收入超過新台幣 500 萬元至新台幣 800 萬元(含)者，除 500 萬元部份按○○%計收外，另就超過 500 萬元部份總營業收入按○○%計收變動權利金。
- (3)每年總營業收入超過新台幣 800 萬元以上者，除累計前二級距計收外，另就超過 800 萬元以上部份總營業收入按○○%計收變動權利金。

3.3.5 其他費用

乙方於契約期間內應負擔委託經營所衍生之各項稅捐（除地價稅、房屋稅外）、規費、清潔、景觀/植栽養護、建築物設施維護、維修、行銷、水、電、人事、保全及保險等一切相關費用。

3.3.6 其他事項

1.權利金之繳付時間

(1)定額權利金繳付方式

乙方應於每年 1 月 31 日前繳納當年之定額權利金，本契約第一年之定額權利金應於本契約生效日起 14 日內繳付。

(2)變動權利金繳付方式

變動權利金之繳付方式以曆年制為原則，乙方應於次年 6 月 30 日前依會計師事務所查核簽證之年度財務報表所列之總營業收入，依本契約第 3.3.4 條第 2 項之比例繳付前一年度之變動權利金予甲方。營運最終年之變動權利金，應於契約期間屆滿後 60 日內，依會計師查核簽證之總營業收入依本契約第 3.3.4 條第 2 項之比例繳付甲方。

2.繳納方式

乙方應繳納之權利金應以甲方為受款人之即期銀行支票繳付甲方，或匯入甲方指定之帳戶內。

3.權利金遲延給付

乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾一日，應按照當時台灣銀行基本放款利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息，給付甲方。倘乙方逾期 30 日仍未給付，甲方得不經催告，逕依第 8.3 條約定終止本契約。

第四章 費率及費率變更

4.1 費率及費率變更

乙方應參考市場行情及其經營規劃能力，依投資執行計畫書所擬定收費費率標準，報請甲方同意後實施，修改時亦同。

4.2 設施使用優惠

依乙方投資執行計畫書所列載入。

第五章 營運期間屆滿之優先定約權

5.1 營運績效

5.1.1 營運績效評估

1. 營運績效評估方法

甲方應邀請專家學者組成評估委員會或成立專案評估小組，辦理乙方營運績效之評估，該委員會設置5~9名委員。營運績效之評估，應自營運開始日起，每會計年度終了辦理乙次。乙方依本契約第3.2.1條提出前一年年度會計師簽證財務報告及該年度營運績效說明書等相關資料後60日內完成評估作業。

2. 營運績效評估項目及標準

營運績效評估項目應包含履約情形、年度營運計畫執行情形、使用者滿意度、財產與設施維護情形、活動推廣及睦鄰活動、次年度營運計畫、政策配合度等（各項目評估準則分配詳附件四所示）。各評估項目由評估委員賦予零至一百之評分，評分乘上權重所得分數總和以一百分計。

3. 甲方如擬調整評選項目及權重者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。

4. 營運績效評估程序

- (1) 乙方應於甲方之評估委員會召開前15日，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，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。
- (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) 各委員充分瞭解乙方營運狀況後，就各評估項目予以評分，營運績效評估委員會完成評估後，甲方應將評定結果以書面通知乙方，以作為契約期間屆滿，甲方是否與乙方優先定約之依據。

5.1.2 績效評比之獎懲

1. 乙方在契約期間內4年以上營運績效評估評比列等為「良好」或「優良」，得評定為「營運績效良好」。如

乙方經甲方評定為營運績效良好，乙方得依第 5.2.1 條向甲方申請優先定約。

2. 乙方於契約期間經營運績效評估委員會評定為「營運績效差」或「營運績效劣」者，甲方將以缺失處理，累計達 2 次者，視為經營不善，甲方得以違約處理。

5.2 優先定約

5.2. 1 乙方如符合本契約第 5.1.2 條所規範優先定約之標準，乙方得於契約期間屆滿前 24 個月起檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請繼續定約一次，其期間以 4 年為限，乙方若於契約期間屆滿前 12 個月，未向甲方申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。

5.2. 2 乙方申請繼續定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，如委託營運標的物未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或至契約期間屆滿前 12 個月雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。

第六章 風險分擔

6.1 聲明與承諾

6.1.1 甲方聲明

1. 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
2. 本契約一經簽署即對甲方具有合法拘束力。
3. 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。

6.1.2 乙方聲明

1. 本契約一經簽署即對乙方具有合法拘束力。
2. 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現存契約之違約情事。
3. 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營運本計畫或財務狀況有重大不利之影響。
4. 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之任何內部章則與法令規定。
5. 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。

6.1.3 甲方承諾

1. 甲方自本契約生效日起 30 日內依現況將相關建築物、設施及營運資產交付予乙方。
2. 甲方於本契約生效日起 30 日內，按資產設施內容交付管理維護規範予乙方。

6.1.4 乙方承諾

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，對委託營運標的物應付保管維護責任。
2. 乙方承諾不得移轉或處分本契約之全部或一部分，亦不得移轉、處分及設定負擔，於依本契約所取得之權利、義務或索賠要求。
3. 乙方承諾依本契約取得之委託營運標的物，應限於作為辦理本計畫之使用，除經甲方書面同意者外，不得將其

全部或一部轉租予他人使用。

4. 乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、協力廠商或任何第三人因本計畫之營運管理所生之所有權利義務、債權債務等，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，如致甲方受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
5. 乙方承諾本計畫之營運管理，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。
6. 乙方承諾依本計畫所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均係以合法方式取得授權或所有權。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之損害。
7. 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。乙方應自行評估甲方為監督、審查、核定、核准、備查所需時間，並納入本計畫營運規劃時程之考量。
8. 乙方承諾本契約一經簽署即對乙方具有合法拘束力，甲方並得依其所載條款對乙方強制執行。
9. 乙方承諾按甲方核定之投資執行計畫書中所提投資金額投資本計畫。

6.1. 5 因甲方未能履行承諾事項或違反聲明時致乙方受所損害時，甲方應對乙方所生之損害負賠償責任，賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以乙方實際所受損害為限，不包括乙方所失利益。(乙方實際所受損害指乙方自成為最優申請人後包括下列項目之損害：設立特許公司之經營成本；對第三人所負之損害賠償責任，但不包括備標之成本。)

6.1. 6 因乙方未能履行承諾事項或違反聲明致甲方受所損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任，賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以甲方實際所受損害為限，不包括甲方所失利益。(甲方實際所受損害指甲方對於未完工建築物之拆除費用或重新招商之費用等)

6.2 甲方協助事項

6.2.1 甲方協助事項

甲方承諾於其權責範圍內，就下列事項協助乙方履行本計畫之營運：

1.行政配合及協調

乙方因營運本計畫而須向相關機構申請證照或許可時，甲方在法令許可範圍內，協助乙方與相關機構進行協調，但乙方應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。

2.重大天然災害復舊貸款

乙方在契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得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。

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融資、租稅優惠，甲方得協助出具相關文件。

4.公共設備申設

協助乙方協調用水、用電、電信及通訊等公用設備之申請。

6.2.2 甲方不擔保協助事項

甲方依約提供協助，但不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反義務。

6.3 保險

6.3.1 乙方之投保義務

本計畫自本契約生效日起，乙方應對本計畫之施工修繕、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。

6.3.2 保險範圍及種類

本計畫自本契約生效日起，乙方除依法應保之保險外，應投保並維持下列保險：

- 1.財產綜合保險（如火險、地震、颱風等）；
- 2.公共意外責任險；及

3.雇主意外責任險。

6.3.3 保險條件

- 1.各保單之保險金額應不低於法令所規定之最低額度。
- 2.委託營運標的物之財產保險金額均不得低於資產總帳面價值，無帳面價值者依市值投保（包括建築物及自行投資之設備財產等）。
- 3.第三人責任險應依產業通行之標準定其保險金額。

6.3.4 保險金受益人及其使用

- 1.財產保險中就屬甲方資產之部分，受益人應為甲方，其餘保險之受益人則為乙方。
- 2.保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關約定終止者外，財產保險屬於甲方資產部分之給付應撥入甲方暫收款帳戶，用於彌補或重建本計畫資產因保險事故發生所致之損害，由甲方視乙方修復或重置本計畫資產狀況撥予乙方，如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，除本契約另有約定外，應由乙方負擔差額。

6.3.5 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，於資產移轉時，於甲方同意後轉讓予甲方或甲方指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔，乙方已付而未到期之保費，由甲方退還乙方。

6.3.6 保險單之備查

- 1.乙方應於本契約生效日起 30 日內完成投保並告知甲方，且應於保險契約簽訂後 15 日內，將保險單副本提交甲方備查。乙方並應逐年將保險單副本及繳費收據副本送甲方備查。
- 2.除依法令規定或經甲方事前書面同意外，乙方不得批改保險單致變更後之條件較原保險單為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保險單亦應送甲方備查。

6.3.7 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。

6.3.8 保險效力之延長

本計畫契約期間如有延長，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，甲方得先付費延長保險期間，並向乙方求償，或以乙方違約辦理。

6.4 強制代為保險

乙方依法或依本契約之規定，應對甲方或第三人負損害賠償責任者，如乙方未依本契約約定辦理保險、保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償。

第七章 不可抗力及除外情事

7.1 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雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

1. 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動；
2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染；
3. 因飛機或其他航空器以音速或超音速飛行所導致之海嘯；
4. 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用；
5. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行；及
6. 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行產生影響者。

7.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指：

- 7.2.1 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。
- 7.2.2 其他性質上不屬不可抗力且非可歸責甲乙任一方，而經甲乙雙方或協調委員會認定係除外情事者。

7.3 通知及認定程序

- 7.3.1 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。
- 7.3.2 任何一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法於 30 日達成協議時，應儘速移請協調委員會處理。

7.4 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即依下列約定辦理一項或數項之補救措施。

7.4.1 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

7.4.2 損害之補救

1. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先補償之。
2. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免權利金或其他稅費等。
3. 乙方於契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害變復舊貸款或其他紓困方案。
4. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意乙方暫緩繳交或減繳部分或全部之權利金。
5. 調整乙方公用事業或經甲方核定營運之收費費率。
6. 其他經雙方同意之措施。

7.5 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。

7.6 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。

7.7 終止契約

因不可抗力事件之發生，依本契約之約定處理 90 日後，乙方仍無法繼續營運時，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 120 日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

7.8 未受影響部分仍依約履行

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

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

第八章 缺失及違約之處置

8.1 缺失

除本契約 8.3 所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之約定者，均屬缺失。

8.2 缺失之處理

- 8.2.1 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。
- 8.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以違約處理。

8.3 違約

- 8.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：
1. 乙方未遵期開始營運、違反投資計畫使用之約定、就土地租金、權利金或其他費用逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。
 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. 乙方未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經甲方事前之書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
 5. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本計畫營運資產為讓與、出租、設定負擔或其他處分行為。
 6. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
 7. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
 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，情節重大影響營運者。

9.目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經
甲方事前書面同意，股東會為解散、合併之決議者。

10.其他嚴重影響本計畫營運且情節重大者。

8.3.2 乙方應主動改善，並於改善完成後，以書面通知甲方。

8.4 乙方違約之處理

乙方有本契約第 8.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，
並以書面通知乙方：

8.4.1 違約情形可改善者，通知乙方定期改善。

1.定期改善之程序

甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知
乙方：

(1)違約之具體事實。

(2)改善之期限。

(3)改善後應達到之標準。

(4)屆期未完成改善之處理。

2.經甲方通知乙方定期改善而逾期未改善、改善無效、未
依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處
理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀
行：

(1)中止乙方營運之一部或全部。

(2)由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法令規定
之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理營運。

(3)終止契約，終止契約之處理方式依本契約第 8.6 條約
定辦理。

3.甲方辦理中止乙方營運之一部或全部時，應以書面載明
下列事項，通知乙方：

(1)中止一部或全部營運之事由。

(2)中止營運之日期。

(3)中止營運之業務範圍。

(4)中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。

(5)屆期未完成改善之處理。

4.本契約第 8.4.1 條違約情事經乙方改善並經甲方認定已
消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續營運。

8.4.2 違約金

甲方於乙方發生本契約第 8.3 條所定之違約情事時，甲方並得按次處以乙方新臺幣壹萬至壹拾萬元之違約金。

8.4.3 終止契約

終止契約之處理方式依本契約第 8.6 條約定辦理。

8.4.4 違約不影響契約之履行

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

8.5 甲方緊急處分權

8.5.1 乙方有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，甲方應即通知中央目的事業主管機關（文化部）為必要之處置或由中央目的事業主管機關（文化部）得令乙方停止一部或全部之營運，並要求其為必要之處置。

8.5.2 依前目中止及前款停止乙方營運一部或全部時，甲方得採取適當措施，繼續維持營運移轉標的物之營運。必要時，並得依本契約附件五「民間參與文化設施接管營運辦法」相關規定，由甲方自任或由甲方委任其他第三人為接管人強制接管營運。如由甲方委任第三人接管時，雙方之權利義務關係，得另以契約約定之。

8.5.3 乙方之股東會、董事及監察人職權涉及營運權之行使時，不得違反強制接管處分及妨礙接管人職權之行使。乙方對接管人執行職務所為之處置，應予配合，不得拒絕。乙方之負責人、破產管理人、董事、監察人及經理人對接管人之有關詢問應據實答覆，其他受僱人員，應受接管人之指揮。

8.5.4 接管人執行接管營運所生之必要費用，及其為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除以營運收入支應外，尚得以乙方繳納之履約保證金及違約金支應。

- 8.5.5 乙方於接管營運期間，不得處分被接管營運標的設施之資產；其危險負擔不因接管而移轉於接管人。
- 8.5.6 本條所定甲方緊急處分權如有未盡事宜，悉依本契約附件五「民間參與文化設施接管營運辦法」相關規定辦理。

8.6 契約之終止或解除

8.6.1 契約終止或解除之事由

1. 契約存續期間內，雙方得以書面合意終止或解除。
2. 因可歸責於乙方之事由終止或解除。
 - (1) 乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
 - (2) 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
 - (3) 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
 - (4) 乙方違反本契約之其他義務，其情節重大者。但如其性質屬於可改正者，應先經甲方定期催告乙方改正。
3. 因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止或解除本契約。
4. 任一方因不可抗力事件而終止或解除契約。

8.6.2 契約終止或解除之通知

任一方終止或解除本契約時，應以書面載明契約終止或解除事由、終止或解除契約之意思表示及終止或解除之日期通知他方。

8.6.3 契約終止或解除之效力

1. 本契約之一部或全部終止或解除時，於終止或解除之範圍內，發生下列效力：
 - (1) 除本契約另有約定外，雙方之權利及義務一律終止或解除。但終止或解除前已發生之權利義務不受影響。
 - (2) 本契約終止或解除時，附屬事業之經營權利併同終止或解除。
 - (3) 乙方應依第 2.2.2 條約定辦理資產之返還。
 - (4) 本契約為處理契約終止或解除後之權利義務關係而依其性質應繼續有效之條款，均仍繼續有效。

2. 雙方合意終止或解除之效力：
雙方就權利義務關係，應另行議定之。
3. 因可歸責於乙方之事由終止或解除契約之效力
 - (1) 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、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用；
 - (2) 甲方得向乙方請求違約金或損害賠償。
4. 因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方終止或解除本契約之效力
 - (1) 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部；
 - (2) 乙方得向甲方請求賠償，但不包括所失利益或其他間接或衍生性之損害賠償。
5. 因不可抗力而終止或解除契約之效力
 - (1) 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部；
 - (2) 依公平誠信原則，由雙方協議後續處理方式。

8.7 契約終止後之有效條款

本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

1. 本契約關於期間屆滿前移轉之約定。
2. 本契約關於履約保證金之約定。
3. 本契約關於爭議處理之約定。
4. 本契約關於保密義務之約定。
5. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第九章 爭議處理及仲裁條款

9.1 協商

- 9.1.1 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。
- 9.1.2 雙方同意，一方以書面提出協商之請求後 90 日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：
1. 提送協調委員會協調。
 2. 經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
 3. 提起民事訴訟，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。
 4. 依其他法律申（聲）請調解。
 5. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

9.2 協調委員會

- 9.2.1 甲乙雙方應於本契約生效日起 60 日內，依本計畫協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程，如附件六。
- 9.2.2 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行及契約變更之任何爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。
- 9.2.3 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 90 日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。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 9.2.4 除雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 6 個月未能召開協調委員會議，或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，或任一方依本契約第 9.2.3 條對於解決方案以書面提出不服或異議，雙方得合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序解決之。

9.3 仲裁

- 9.3.1 由甲乙雙方協議擇定仲裁機構。如未能獲致協議，由甲方

指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

9.3.2 仲裁人之選定：

1. 甲乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 14 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上(含本數)之名單，交予對方。
2. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
3. 當事人之一方未依本條第 1 項提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。
4. 當事人之一方未依本條第 2 項自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。

9.3.3 主任仲裁人之選定：

1. 二位仲裁人經選定之次日起 30 日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。
2. 未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

9.3.4 以甲方所在地為仲裁地。

9.3.5 除甲乙雙方另有協議外，仲裁程序應公開之，仲裁判斷書雙方均得公開，並同意仲裁機構公開於其網站。

9.3.6 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

9.3.7 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

9.3.8 仲裁判斷書應記載事實及理由。

9.4 管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

9.5 契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止或契約期間屆滿，否則於爭議處理期間，不論甲乙雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間，甲乙雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

第十章 其他約定事項

10.1 契約之變更

10.1.1 契約變更事項

本契約除契約中已載明之變更事項外，如有下列情形之一者，雙方得協議辦理契約變更：

- 1.發生本契約第七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公共利益者。
- 3.乙方之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。

10.1.2 定期檢討

自契約簽訂日起三年或距前次契約變更已逾三年，雙方得檢討本契約是否有變更之必要。

10.1.3 契約變更程序

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15日內完成，視為契約變更不成立，應依本契約第九章爭議約定辦理。

10.1.4 其他

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

10.2 智慧財產權及保密義務

10.2.1 智財權物件之使用

甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本計畫投資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份送交甲方備查。本計畫契約期間屆滿或提前終止或解除時，如甲方有繼續使用該智財權物件之必要，乙方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，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務則一併移轉於甲方。

10.2.2 保密義務

雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人。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. 上述資料已對外公開者；或
3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。

10.2.3 員工及他人之保密義務

乙方應使其董監事、受僱人、職員、供應商及受委託之第三人遵守前述保密義務並應與其簽訂保密契約。

10.2.4 乙方之賠償責任

乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損失，包括但不限於甲方敗訴所需給付之訴訟費用、賠償金額、律師費、乙方參與且同意甲方給付他人之費用(包括和解金及損害賠償)等。

10.3 通知與文件之送達

10.3.1 通知送達

依本契約約定應給予對方之通知或文件、資料，均應以中文書面寄達，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：

乙方地址：

10.3.2 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依前項約定以書面通知對方，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。

10.4 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。

10.5 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。

10.6 管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以甲方所在地為第一審管轄法院。

10.7 棄權效力

任何一方放棄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。

10.8 強制執行及公證條款

- 10.8.1 乙方未依約給付土地租金、權利金或未於本計畫契約期間屆滿後返還委託營運標的物及營運資產者，乙方同意逕受強制執行。
- 10.8.2 本契約應經臺灣臺南地方法院或其所屬民間公證人公證，公證費由乙方負擔。
- 10.8.3 辦理公證之公證書，應載明乙方依本契約應定期給付甲方之土地租金、權利金及本計畫契約期間屆滿時應返還甲方之委託營運標的物及營運資產，逾期不給付或不返還甲方者，應逕受強制執行之意旨。

10.9 契約份數

契約正本 2 份，甲方及乙方各執 1 份，副本 10 份，由甲方、乙方及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人：

甲方：臺南市政府文化局

代表人： (簽章)

地址：臺南市安平區永華路 2 段 6 號 13 樓

乙方：

負責人： (簽章)

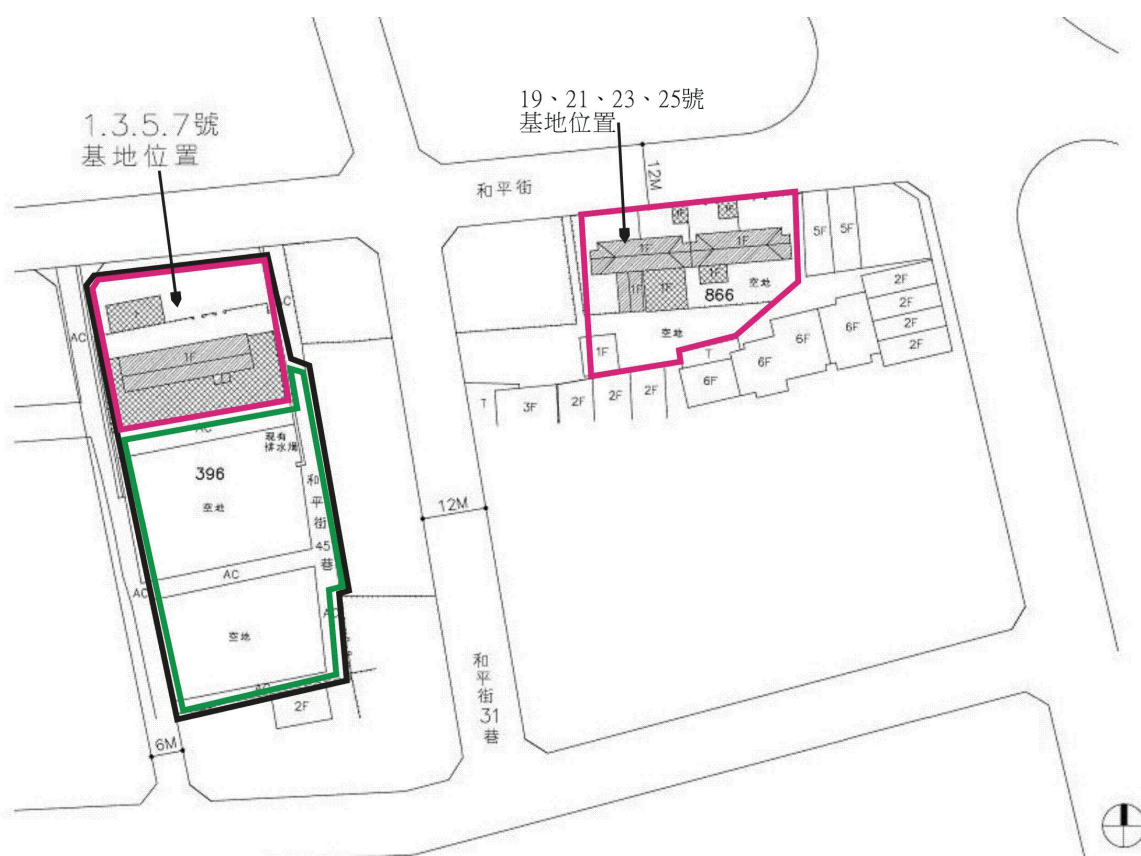
地址：

中華民國 年 月 日

附件一 基地資料

一、土地謄本

基地範圍	和平街45巷1號、3號、5號、7號	和平街19號、21號、23號及25號
地籍資料	新安段396地號(部分)	新東段866地號
地籍登記面積	2,940.89 m ²	1,051.31 m ²
委託營運面積	約1,200 m ²	1,051.31 m ²
建築物結構	木造建築(1F)	木造建築(1F)
建築面積	181.82 m ²	318.02 m ²
所有權人	臺南市	臺南市
管理者	臺南市政府文化局	臺南市政府文化局



- 委託營運範圍
- 清潔維護範圍

委託範圍圖

土地登記第二類謄本(地號全部)

新化區新東段 0866-0000地號

列印時間：民國103年06月16日11時32分

頁次：1



謄本檢查號：103RE053854REG6220F6DC4481DA54123
AF30B1FBC9，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

新化地政事務所 主任 陳顯道

新化電謄字第053854號

資料管轄機關：臺南市新化地政事務所

謄本核發機關：臺南市新化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國085年06月07日

登記原因：地籍圖重測

地目：建 等則：66

面積：****1,051.31平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國103年01月公告土地現值：***31,436元/平方公尺

地上建物建號：(空白)

其他登記事項：重測前：王公廟小段735-2, 735-30地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0002

登記日期：民國100年01月19日

登記原因：接管

原因發生日期：民國099年12月25日

所有權人：臺南市

住址：(空白)

管理者：臺南市政府文化局

住址：臺南市安平區永華路二段6號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---(空白)字第-----號

當期申報地價：102年01月****5,777.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

059年08月 *****121.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理管理者變更登記

(本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本(地號全部)
新化區新安段 0396-0000地號



列印時間：民國103年06月16日 11時32分

頁次：1

謄本檢查號：103RE053854REG6220F6DC4481DA54123
AF30B1FBC9，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
新化地政事務所 主任 陳顯道
新化電謄字第053854號
資料管轄機關：臺南市新化地政事務所 謄本核發機關：臺南市新化地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年10月25日 登記原因：分割
地目：建 等則：66 面積：****2,940.89平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國103年01月 公告土地現值：***20,391元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：王公廟小段758,756-8,756-10,759,759
-2,737-1,756-9,758-2,759-1,759-3,
756-13地號
因分割增加地號：396-4地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國100年01月19日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：臺南市
住址：(空白)
管理 者：臺南市政府文化局
住址：臺南市安平區永華路二段6號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：102年01月****3,810.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年08月 *****125.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理管理者變更登記
(本謄本列印完畢)
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號、查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核實者為依據。

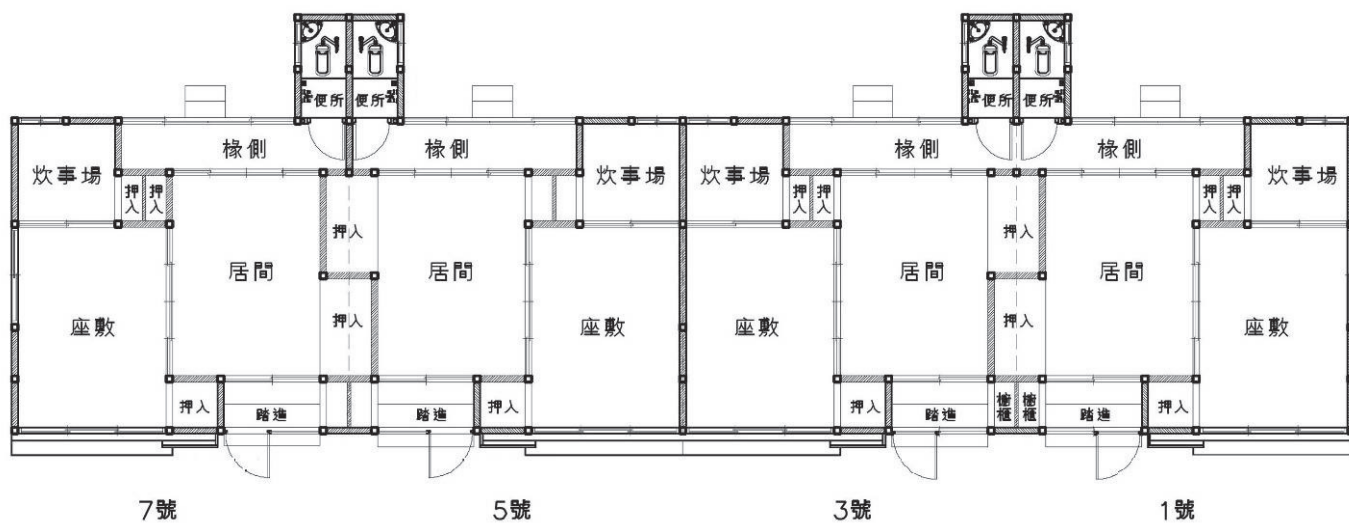


二、基地區位圖

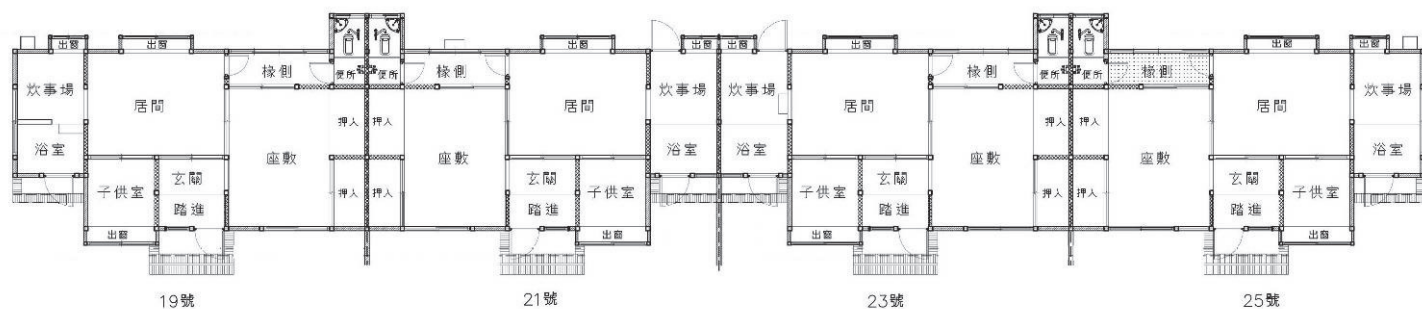


三、平面圖

(一) 臺南市新化區和平街 45 巷 1 號、3 號、5 號、7 號平面圖



(二) 臺南市新化區和平街 19 號、21 號、23 號、25 號平面圖



附件二 財產清冊-須返還 (詳見點交時之財產清冊)

附件三 財產清冊-非須返還 (詳見點交時之財產清冊)

附件四 營運績效評估各項目評估準則分配表

項次	項 目	配分	標 準	分數	備註
1	履約情形	20	A.是否有違反法令之情事 B.是否有違反契約之情事，包含權利金、土地租金繳納情形、營運行為等 C.文化講座辦理情形		
2	年度營運計畫執行情形	20	A.年度營運收支狀況 B.財務報表		
3	使用者滿意度	15	A.滿意度調查結果 B.申訴案件及處理情形		
4	財產與設施維護情形	15	A.是否按照投資計畫、業務計畫以及相關規定與標準維護設施 B.各項維護報表填寫情形 C.環保及安全衛生		
5	推廣及回饋計畫執行	10	A.推廣情形 B.回饋計畫		
6	下年度營運計畫	10	A.營運管理計畫 B.設施配置計畫 C.行銷計畫 D.費率調整計畫 E.設施重置汰換及經費預估 F.預估下年度之營運收支		
7	政策配合度	10	A.是否配合執行機關計畫辦理 B.配合督導改善缺失		
總		分			

附件五 民間參與文化設施接管營運辦法

- 第 1 條 本辦法依促進民間參與公共建設法(以下簡稱本法)第五十三條第二項規定訂定之。
- 第 2 條 本辦法所稱之文化設施，指依本法施行細則第十條規定之下列設施：
一、公立文化機構及其設施。
二、依法指定之古蹟、登錄之歷史建築及其設施。
三、其他經目的事業主管機關認定之文化機構及其設施。
- 第 3 條 主辦機關有為執行民間參與文化設施強制接管營運，得自任為接管人，或委任、委託其他機關(構)為接管人。
除前項自任為接管人外，主辦機關與接管人之權利義務，得由雙方另訂契約約定之。
- 第 4 條 主辦機關於民間依本法第三條第一項第六款及本法施行細則第十條規定參與文化設施，有本法第五十三條規定情事，而有強制接管營運之必要時，應以書面載明下列事項，通知民間機構並公告之：
一、民間機構之名稱及其地址。
二、強制接管之標的設施、事由及依據。
三、強制接管營運之項目及範圍。
四、接管人名稱及地址。
五、接管人之權限。
六、接管營運之期間及起始日。
七、其他由主辦機關認為必要之事項。
八、如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內，依法提起訴願。
前項所列事項並應通知融資機構、保證人及相關政府機關。
第一項第六款所定接管營運之期間，主辦機關認為必要時，得展延之。其通知及公告準用前二項之規定。
- 第 5 條 自前條所定接管營運之起始日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。
有關勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。
- 第 6 條 民間機構於受主辦機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處置，應予配合。
民間機構之董事、監察人、經理人及其他受僱人員，對於接管人所為之有關詢問，有據實答復之義務；其他受僱人員，應受接管人之指揮。
- 第 7 條 接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應。但有不足時，得由主辦機關予以補助。
- 第 8 條 接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方之接管契約或其他契約之約定。
- 第 9 條 民間機構就有關標的設施被接管營運事項召開重要會議，應於七日前以

書面將開會事由、內容及其他有關資料通知接管人參加。

- 第 10 條 民間機構於收受強制接管營運通知後接管前，對標的設施之資產，不得處分。受強制接管之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。
民間機構應將受強制接管營運之項目及範圍、財產目錄、原使用之機器、設備、物料、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他經主辦機關認為必要之文件等項目製作清單，於接管起始日起三十日內提供接管人核對。逾期未能完成者，得由接管人自行清點製作，並報請主辦機關備查。
- 第 11 條 主辦機關停止民間機構營運之一部並強制接管其一部營運者，就該強制接管之部分與未受強制接管部分之資產及營運之配合，及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之。協議不成者，由主辦機關調處之。調處不成者，由主管機關裁決之。但主辦機關自任為接管人時，由主管機關裁決之。
- 第 12 條 民間機構因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律另有規定外，應由民間機構負責處理。
- 第 13 條 主辦機關於有下列情形之一者，得終止強制接管營運：
一、強制接管營運事由已消滅者。
二、有事實足認無法達成接管之目的者。
三、經主辦機關認定已無強制接管營運之必要者。
主辦機關於終止強制接管營運時，應以書面載明下列事項，通知民間機構、融資機構、保證人、接管人、接續營運人及有關機關並公告之：
一、終止強制接管之事由。
二、終止強制接管營運之項目及範圍。
三、終止強制接管之日期。
四、其他經主辦機關認定必要之事項。
- 第 14 條 依前條第一項規定終止接管營運時，接管人應就接管營運事項進行清算，並將接管營運事項相關資料，移交民間機構。
- 第 15 條 本辦法自發布日施行。

附件六 協調委員會組織章程

- 第一條 本章程依「臺南市新化區和平街日式宿舍群營運移轉案委託營運管理契約」(以下簡稱本契約)第 9.1.2 條規定，由臺南市政府文化局(以下簡稱甲方)及○○○公司(以下簡稱乙方)共同訂定之。
- 第二條 臺南市新化區和平街日式宿舍群營運移轉案協調委員會(以下簡稱「本委員會」)之任務如下：
- 一、本契約(包含相關文件)之爭議事項及未盡事宜之協調與解決。
 - 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議之處理。
 - 三、雙方同意交付協調之事項。
- 第三條 本委員會於本契約生效日起 60 日內成立之。
- 一、本委員會設置委員七人，雙方各選任三人，餘一名委員則由雙方共同推選之，召集人則由委員互選之。雙方所選任或推舉之委員，不宜有契約當事人或其重要股東、轉投資公司等利害關係人擔任。
 - 二、委員每次聘任任期以二年為原則。期滿改選應於一個月內完成聘任作業。
- 第四條 本委員會依一方當事人向召集人提出書面請求並載明須協調事項後召開會議。
- 第五條 會議由召集人召集並擔任主席。召集人因故不能行使職權時，得就其他委員指定其職務代理人。
- 第六條 委員應親自出席會議。
- 第七條 本委員會應有委員三分之二以上出席，始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議。
- 第八條 本委員會開會時，雙方得列席參加。本委員會得邀請有關機關、團體之代表、學者或專家列席，並得酌支審查費、出席費或交通費。其費用由雙方平均分攤。
- 第九條 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。
- 第十條 本委員會委員均為無給職，但得依規定支給審查費、出席費及交通費，前項費用由雙方平均分攤。
- 第十一條 本章程之變更及修改應經雙方同意始得為之。
- 第十二條 本章程自本契約(年 月 日)生效。

- 附件七 變動權利金標單影本
- 附件八 履約保證金繳納證明
- 附件九 公司章程、所有董事、監察人及主要股東之名冊、股權分配表資料影本
- 附件十 上網公告文件、申請須知
- 附件十一 資格審查、綜合評審紀錄
- 附件十二 乙方申請文件
- 附件十三 投資執行計畫書