**臺南市安平區橡欣樓ROT案**

**整建營運契約**

**(草案)**

**臺南市政府文化局**

**XXXXXXXXXX**

**中華民國 年 月 日**

**目 錄**

第 1 章 總則 2

第 2 章 特許年限及乙方工作範圍 6

第 3 章 聲明與承諾 8

第 4 章 甲方之協助事項 12

第 5 章 用地之交付與維護 13

第 6 章 整建 15

第 7 章 營運 20

第 8 章 履約保證 28

第 9 章 營運權利金及相關租稅金 30

第 10 章 財務條款 33

第 11 章 保險 36

第 12 章 期間屆滿之移轉 38

第 13 章 期間屆滿前之移轉 42

第 14 章 不可抗力及除外情事 44

第 15 章 缺失及違約 46

第 16 章 爭議處理 49

第 17 章 終止 50

第 18 章 保密義務 53

第 19 章 其他 54

附件1　 土地及建物登記謄本

附件2 乙方授權簽約之董事會議事錄影本

附件3　乙方公司章程、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4　臺南市安平區橡欣樓ROT案營運績效評估辦法

附件5　臺南市安平區橡欣樓ROT案協調委員會組織章程

附件6 促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點總說明

附件7 既有材料一覽表

**臺南市安平區橡欣樓ROT案**

**整建營運契約**

立約人：

臺南市政府文化局 (以下簡稱甲方)

XXXXXXXXX (以下簡稱乙方)

**前 言**

「臺南市安平區橡欣樓ROT案」經甲方依據「促進民間參與公共建設法」及相關法令之規定審核各申請案件後，評定由○○○為本案最優申請人，並於民國（以下同） 年 月 日以○○○字第○○○號函通知最優申請人，將本案之整建營運等相關權利義務移轉予最優申請人成立之○○○○○，即乙方，以辦理整建暨營運本案相關事宜，並簽定「臺南市安平區橡欣樓ROT案整建營運契約」條款如后，以資甲乙雙方共同遵守。

1. **總則**
   1. **契約範圍**

本契約之範圍，包括橡欣樓建築物及其附屬設施、附屬事業等之整建、營運及移轉。

* 1. **契約文件及其效力**
     1. 契約文件

本契約之範圍，包括下列所有之文件。雙方於簽訂本契約前所有之一切決議、合意、協議、共識、與了解等，倘未明訂於本契約內者，均不得作為本契約之一部份。

1. 本契約及附件。
2. 經甲乙雙方書面同意確認列入本契約文件者。
3. 公告之申請須知。
4. 投資執行計畫書。
   * 1. 契約文件效力規定
5. 本契約所有文件均為本契約之一部分，但投資執行計畫書中就甲方應為任何協助或其他配合事項之規定或增加本案招商文件所未規定之甲方義務事項者，除經明定於本契約外，對甲方不生任何效力。乙方不得主張因甲方未完成投資執行計畫書所列任何協助或其他配合或義務事項，主張免除完成其於投資執行計畫書承諾事項之義務。
6. 本契約所有文件適用之優先順序，依本契約第1.2.1條各款之先後順序定之。各款文件若為複數且內容有不一致之情形者，訂定在後文件之效力優於訂定在先之文件。
7. 同一文件之條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形致生爭議者，雙方應依本契約第17章之規定辦理。
8. 契約文件除另有約定外，應以中文製作。如契約文件同時有中、外文版本而有文意不一致者，以中文為準。
   * 1. 本契約及其未盡事項悉依促進民間參與公共建設法及相關法令之規定辦理。
   1. **名詞定義及契約解釋**
      1. 本契約所用名詞，其定義如下：
9. 「政府」係指中華民國政府。
10. 「促參法」係指「促進民間參與公共建設法」。
11. 「本案」係指「臺南市安平區橡欣樓ROT案」，包括「本案遊客服務中心、臺南市農特產品銷售及展示之物產館及其附屬設施」及「附屬事業」之整建、營運及移轉。
12. 「本契約」係指「臺南市安平區橡欣樓ROT案整建營運契約」之各條款及其附件。
13. 「甲方」係指臺南市政府，即辦理本案之公告甄審作業及契約簽訂等相關事宜之機關。
14. 「投資執行計畫書」係指乙方在接獲甲方通知為最優申請人通知之翌日起30日內，將投資計畫書依甄審委員及甲方意見加以修正經甲方審核通過之報告書，作為日後執行本計畫之準據。
15. 「招商文件」係指經臺南市政府於○○○年○○月○○日所公告之「臺南市安平區橡欣樓ROT案」申請須知。
16. 「本案用地」係指甲方交付之土地，用地之實際使用範圍、面積，以用地交付時土地登記簿之記載及地籍圖為準。
17. 「附屬事業」乙方得依促參法、區域計畫法、都市計畫法、[都市計畫公共設施用地多目標使用辦法](http://tw.search.yahoo.com/r/_ylt=A8tUwYwq8GdSZBsALnlr1gt.;_ylu=X3oDMTBydTdmYjgyBHNlYwNzcgRwb3MDMQRjb2xvA3R3MQR2dGlkAw--/SIG=13o6ss9nm/EXP=1382572202/**http%3a/www.cpami.gov.tw/chinese/index.php%3foption=com_content%26view=article%26id=10711%26Itemid=57)、臺南市公園綠地管理自治條例、臺南市公園綠地委託經營管理辦法及其他相關法規，且經甲方同意後，於本案用地上開發經營遊客服務中心、臺南市農特產品銷售及展示之物產館及其附屬設施以外之事業。如須取得相關主管機關或甲方之同意進行營業者，乙方應於取得許可後始得為之。
18. 「整建執行計畫書」係指乙方於本案開工前30日，依據本契約及投資執行計畫書，所提出送甲方備查之計畫書，作為乙方整建執行之依據。
19. 「營運執行計畫書」係指乙方於本案最小投資規模設施整建完成後應依規定取得使用執照後，於正式營運45日前，依據本契約及投資執行計畫書，所提出經甲方事前書面同意之計畫書，作為乙方營運執行之依據。
20. 「主要股東」係指直接持有乙方股份達已發行股份總數百分之50以上者。
21. 「協力廠商」係指提出協力廠商合作意願書，承諾願成為實際協助乙方執行本案之廠商。
22. 「智慧財產權」係指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他國內外法令所保護之（包括）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料。
23. 「營運資產」係指乙方於特許年限內，因整建營運本案所取得及為繼續經營本案所必要之資產及設備。
24. 「營運開始日」係指乙方取得本案最小投資規模設施之使用執照，經乙方載明開始營運之日，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請甲方同意，並以甲方書面同意乙方所報開始營運之日定之。
25. 「事前書面同意」係指乙方辦理前須以書面告知甲方，並經甲方書面同意後始得為之。
26. 「備查」係指乙方就其得全權辦理之事務，於辦理完成後，通知甲方知悉，並將相關資料送交甲方留存。
    * 1. 契約解釋
27. 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。
28. 本契約所稱之“人”包括自然人、法人及其他事業團體。
29. 本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為主。
30. 本契約所載之日期除另有註明外，均依日曆天計算，星期六、星期日、國定假日及其他休息日均計入。
    1. **契約條款之效力**
       1. 本契約任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響其他各條款之效力；本契約任何條款或條款之一部分，如經本契約管轄法院宣告無效，或因任何法令規定之變更，或因政府政策之改變致無法履行時，所有其他部分仍繼續有效。但無效、法令變更或政策變更部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本契約原定目的，不在此限。
       2. 除本契約另有規定，任何條款均不依附其他條款而存在。
    2. **主管機關之行為**

乙方應受甲方以目的事業主管機關依法所為行政命令、行政處分及其他公法上行政行為之拘束。但乙方得依法行使其行政法上之權利。

* 1. **契約權利義務之繼受**

本契約對於訂約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。若乙方有裁撤或變更時，應依法由繼受人概括承受本契約之權利義務。

1. **特許年限及乙方工作範圍**
   1. **特許年限**
      1. 整建營運年限

自民國 ○○○年○○月○○日至民國 ○○○ 年○○月○○日。本案之委託經營期限自簽訂投資契約之日起算，包含「整建期」與「營運期」合計 10年6個月，其中整建期為1年6個月及營運期為9年，若乙方提前完成整建，經甲方同意得提前營運。

* + 1. 整建期限

自契約簽訂起1年6個月內完成本案可營運之裝修工程，並取得使用執照。

* + 1. 經營期展延規定

於契約期滿或依法或依本契約終止前，若甲方未能完成本委託經營之後續招標手續；或已完成上列手續，但取得經營權之第三人未能於契約期滿或終止後隨即完全接手經營；或因緊急情況、或公益上之理由，為避免業務中斷，經甲方認定乙方有繼續經營之必要時，得以書面通知乙方於甲方指定之期間內繼續經營，以 3 個月為原則，但經雙方同意者得延長為 1 年。甲方指定乙方繼續經營期間，雙方權利義務均依本契約之規定。

* 1. **乙方工作範圍**
     1. 依據

本案係依促參法第8條第1項第4款之規定，由乙方整建暨營運本案遊客服務中心、臺南市農特產品銷售及展示之物產館及其附屬設施、附屬事業至特許年限屆滿後，將所有之營運資產依本契約規定移轉予甲方。

* + 1. 乙方工作範圍之內容

與本案之整建、營運及移轉有關者，均為乙方工作範圍，包括本案遊客服務中心、臺南市農特產品銷售及展示之物產館及其附屬設施、附屬事業之設計、整建、營運、維修及移轉等。

* + 1. 工作範圍之變更

甲方如因政策變更或公共利益或其他非可歸責於乙方之原因必須變更乙方工作範圍時，乙方應配合辦理。但甲方與乙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17章之規定處理。

1. **聲明與承諾**
   1. **雙方共同聲明**
      1. 為使本案之整建及營運順利成功，雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
      2. 為兼顧雙方權益之立場，雙方原則上以協商、協調方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免爭訟。
   2. **甲方之承諾**
      1. 用地交付

本案用地於甲方應於本契約簽訂後20日內，將本基地、現有設施及既有材料依現狀點交予乙方使用。

* 1. **乙方之聲明及承諾**
     1. 乙方之聲明
        1. 乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約（詳如附件2），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；並同意概括承受○○○（最優申請人）於本案甄審及議約階段之所有權利義務，並聲明其因執行本案所提送之所有文件皆為真實。
        2. 乙方係依中華民國法律設立並存續之股份有限公司，設立時實收資本總額為新台幣（以下同）3,000萬元，且依中華民國法令及其公司章程得從事本案之整建、營運及依本契約所訂條件履行本契約之一切義務。有關公司章程、所有董事、監察人及主要股東之名冊、股權分配表資料影本如附件3。
        3. 乙方對本契約之簽署，不須經任何第3人之同意或許可。且本契約之簽署及履行並未構成乙方與第3人現存契約之違約情事。
        4. 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
        5. 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
     2. 乙方之承諾事項
        1. 除本契約另有訂定外，乙方承諾概括承受○○○（最優申請人）在本案甄審、議約等作業階段與甲方達成之各項約定及協議。
        2. 乙方承諾依本契約整建營運本案所使用、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及財產之使用，致第3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。
        3. 除本契約另有規定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商、協力廠商或任何第3人間因整建及營運本案所生之權利義務，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。
        4. 乙方承諾與第3人間所簽署之出租、出借契約等約定，除甲方事前或事後另有書面同意外，於本契約一部或全部終止時，乙方與該第3人間之契約亦同時終止。
        5. 乙方已充分瞭解本案用地之實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況等事項，不得以本案之性質及本案用地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約、履行本案以及與有關成本費用等一切任何已知或可得預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方提出索賠請求，或其他任何主張。
        6. 乙方同意除本契約或附件另有規定外，全數負擔因履行本契約所發生之一切設計、整建、營運等成本費用及規費、稅捐及其他有關之費用，並承擔全部風險，且不得以上開因素向甲方要求任何補償或主張任何權利。
        7. 乙方同意於特許年限內負責本案之工地安全、環境保護及場地設施安全等。如因設計、施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應全數負擔所有責任。
        8. 乙方承諾於特許年限內所有與本案相關之文件，包括契約、保單、融資文件、股東間之規定或與其他第3人間之規定，其內容不違反本契約之規定；且除本契約另有規定外，前述文件於整建期內簽約金額達新台幣1,000萬元以上、營運期間內達500萬元以上或經甲方要求時，乙方應於簽署或修改後，按月彙整並於次月月底前將該等文件之影本提報甲方備查。
        9. 除本契約另有規定外，乙方同意在任何情況下均無權請求返還已交付之營運權利金、土地租金或其他任何已給付之款項。
        10. 乙方承諾於本案最小投資規模設施營運開始日後1年內，其發起人、董事及監察人持有之股份非經甲方事前書面同意，不得設定負擔或移轉予第3人。甲方並應於收受乙方申請文件之日起30日內確答是否同意。
        11. 乙方為履行本案之整建及營運與第3人簽訂之契約，乙方應於上述契約中規定該第3人不得對甲方提出任何之請求或賠償。如因此直接或間接導致或發生任何訴訟或有提出任何主張、請求，包括請求履行任何債務或給付、利息、律師費、及其他費用等，均應由乙方與該第3人自行負責辯訴及協調，與甲方無涉。
        12. 乙方同意於特許年限內因乙方行為致甲方對第3人負有國家賠償責任時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
        13. 除本契約另有規定外，乙方與其他第3人簽訂之其他契約及同意書等文件，均不得載有與本契約不符或致生甲方損害之規定。
        14. 為確保本案之設計及營運品質能達預期目標，乙方承諾下列事項：

1. 乙方應將其與協力廠商所簽訂所有契約之副本，交予甲方備查；並該等契約如有修改或變更，乙方應主動將其副本交予甲方。乙方應於前揭契約中約定，如本契約之一部或全部終止者，乙方與其協力廠商之契約亦同時終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該協力廠商共同協議後，得將乙方與該協力廠商間之契約轉讓予甲方，俾該協力廠商繼續履行本案相關工作。
2. 非經甲方事前書面同意不得變更協力廠商。
   * + 1. 乙方依本契約取得之權利，除為促參法第52條規定之改善計畫，或第53條規定之適當措施執行所需，且經甲方事前書面同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔等任何處分或為民事執行之標的。
       2. 乙方承諾依照文化藝術獎助條例及臺南市政府相關規定，於本案用地內設置公共藝術或繳納相關代金。
       3. 乙方應依促參案件識別標誌設計規範(設置要點如附件六)，於委託營運管理標的物門口設置促參標誌，建置經費由乙方負擔。
       4. 為提高本案於觀光遊憩景點之知名度，乙方應積極主動配合參與政府所舉辦之推廣活動，並與鄰近社區建立良好之互動關係。
   1. **違反聲明或承諾之效果**

任一方違反聲明或承諾事項時，應賠償他方因此所受之損害，並得視同違約辦理。

1. **甲方之協助事項**

甲方得依乙方之請求，協助辦理下列事項：

* 1. **協助解決供水、供電及電信系統**

甲方於法令許可及權責範圍內，協助乙方與有關單位協調，使電力、自來水、電信及其他公用設備能配合本案整建營運之需求。

* 1. **證照或許可取得之協助**

乙方因執行本案而需向相關政府機關申請證照或許可時，甲方於法令許可及權責範圍內，得協助乙方與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件。但乙方應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。

* 1. **協助申請中長期資金貸款**

甲方得視本案資金融通之必要，依促參法第30條規定，協助乙方洽請金融機構或特種基金提供乙方中長期貸款。

* 1. **協助申請重大天然災害復舊貸款**

乙方於特許期限內若因天然災變而受重大損害時，甲方得依促參法第35條規定，會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

* 1. **協助辦理租稅優惠**

甲方於法令許可及權責範圍內，得協助乙方取得促參法暨相關子法規定之租稅優惠、抵減等，或提供必要之證明文件。

* 1. **甲方不保證協助事項必然成就**

前揭協助事項，甲方於必要時盡力協助，但不保證、亦無義務及責任使協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務、要求賠償或減少營運權利金及租金等之給付。

1. **用地之交付與維護**
   1. **提供基地**

甲方應提供本案用地為安平區古堡段2022-1地號，共1筆地號，範圍涵蓋橡欣樓主體、橡欣樓建物周邊腹地以及目前為停車場使用的空地(為既有停車場)，交付土地使用面積為12,416.76平方公尺，實際交付面積依地政單位登記之土地謄本登記面積為準，提供建築物總樓地板面積為3,539.94平方公尺。

* 1. **基地使用方式**

本基地以出租方式提供乙方使用，乙方應繳納土地租金及房屋租金。

* 1. **基地位置**
     1. 本案用地之實際使用範圍、面積，以用地交付時土地登記簿之記載及地籍圖為準，乙方得自費請求鑑界。
     2. 本案基地已有既有建築物一棟，地上4層以及突出物1層，無地下室空間，總樓地板面積為3,539.94平方公尺，各層面及高度積詳如下表：

**表1建物各層面積及高度表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 樓層 | 面積(M2) | 高度(M) |
| 地上1層 | 1,279.35 | 5.9 |
| 地上2層 | 1,014.65 | 4 |
| 地上3層 | 1,014.65 | 4 |
| 地上4層 | 172.27 | 3.6 |
| 突出物1層 | 59.02 | 3.25 |
| 面積合計 | 3,539.94 |  |

* 1. **用地交付**
     1. 用地交付時程

甲方應於契約簽訂後20日內，將本基地、現有設施及既有材料(詳附件7)依現狀點交予乙方使用。

* + 1. 用地交付之程序

於辦理用地交付前，甲方應以書面通知乙方，並由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、地籍圖及土地清冊，經雙方確認無誤後，相關文件交乙方簽收，並依現況點交。

* + 1. 既有材料費用交付時程

甲方應於契約簽訂後20日內，將既有材料(詳契約附件7)依現狀點交予乙方使用。既有材料於雙方點交後30日內乙方必須繳清既有材料費於甲方。其費用為新台幣2,094,089元整。

* 1. **用地維護**
     1. 環境污染處理

乙方整建時如發現本案用地存有廢棄物清理法所規定之事業廢棄物或放射性廢棄物，或本案用地有土壤及地下水污染整治法所規定之污染情事時，由甲方依法負責清理，其後續程序並依第16章相關規定辦理。

* + 1. 既有植栽之維護

本案用地上既有植栽，屬甲方所有，未來在進行整體建築及景觀規劃設計時，應以原地保留為原則，以成為植栽景觀之一部份，若因整體規劃設計考量，需進行植栽移植，應擬具完整的植栽移植計畫，報經甲方書面同意後，始得為之，並自行負擔植栽移植所需費用。

* + 1. 用地之土石方

本案基地之土石方屬甲方所有，本案整建開發時，若有土石方之開挖，乙方應依據市場定價將土石方銷售之收益，返還甲方，相關之計算及金額，需經甲方同意後，方能進行實質動工開挖。

1. **整建**
   1. 一**般說明**
      1. 基本原則

乙方應依本契約之規定事項及審核、備查等流程，並符合本案土地之相關土地使用管制規則，進行規劃、設計及施工；乙方應符合「投資執行計畫書」所載之開發項目及進度執行。

* + 1. 設計與施工之責任

本契約整建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由顧問機構、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方或其所委託之機構對乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。

* 1. **最小投資金額**

乙方自簽訂整建營運契約之日起1年6個月內，投資金額不得少於2,000萬元整。

* 1. **最小投資設施**

乙方於本案用地內投資、規劃、設計及整建物產館及其相關設施，其最小投資規模設施如下：

**表2最小投資規模規定表**

| 樓層 | 項目 | 最小面積要求 |
| --- | --- | --- |
| 1樓/2樓 | 規劃內容包含:   1. 遊客服務中心：包含遊客咨詢及導覽服務、農特產品伴手禮販賣 2. 物產館：包含農特產品展示及說明空間。 3. 乙方可依「臺南市公園綠地管理自治條例」及「臺南市公園綠地委託經營管理辦法」規劃營運項目。 | 物產館面積必須為674.65平方公尺（約為204.08坪），遊客服務中心由乙方自行規劃之。 |
| 3樓/4樓 | 廠商可依「臺南市公園綠地管理自治條例」規劃營運項目。需經主管機關或管理單位核准設置者，應於投資計畫書中提出經營項目，另由主管機關或管理單位同意後辦理。 | 無 |

* 1. **大客車停車位之提供**

乙方除應依相關法令設置法定停車外，應提供5輛以上大客車停車位供大客車停放之使用。

本案停車場之收費標準應依臺南市政府相關規定辦理之。

本案設置之大客車停車空間，除客滿外，不得拒絕大客車停放或設定任何停車限制。

* 1. **變更**

乙方如有變更投資執行計畫書時，應檢附變更計畫，送經甲方審查同意後，始得為之。甲方於收受乙方變更計畫後應於45日內確答是否同意，逾期視為同意。但如依程序應報請相關主管機關審查，其所需費用由乙方負擔。

* 1. **整建執行計畫書**

乙方應於本案開工前30日，依據本契約及投資執行計畫書，提出下列「整建執行計畫書」送甲方備查，作為整建執行之依據：

1. 現地勘查、測量之說明。
2. 規劃設計標準、配置圖、平面圖、立面圖、剖面圖及規劃說明。
3. 施工進度計畫及初步概算預算金額等事項。
4. 主要材料或設備規範。
5. 施工管理組織架構與職掌。
6. 施工管理及交通維持計畫。
7. 品質管制計畫，其內容應依照行政院公共工程委員會公布之「品質管制計畫」規劃。
8. 安全與衛生計畫。
9. 環境維護計畫，包括植栽移植計畫。
10. 緊急事故處理計畫。
11. 保險計畫。
    1. **工程監督計畫**

乙方應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，每月提送月報與甲方。甲方得聘請專業顧問對乙方執行之工作進行監督與查驗，乙方不得拒絕，並應提供必要之協助。主要內容包括：

* + 1. 開工日期通知
       1. 乙方應於本案開工前以書面通知甲方，提報預定開工日期。
       2. 乙方於開工前應依規定取得建造執照並經甲方同意後始可施工。
    2. 工作進度提報
       1. 乙方應定期於每月10日以前將工作進度提報甲方備查。
       2. 甲方並得於必要時檢查乙方工作內容，包括要求乙方限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供甲方查核。
       3. 工作進度報告內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。
       4. 施工進度如落後原訂時程達進度百分之5時，乙方應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後原訂時程達進度之10%者，乙方應提趕工計畫報甲方備查。
    3. 品質管理及環境衛生
       1. 乙方應依「整建執行計畫書」之「品質管制計畫」與「安全與衛生計畫」之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計與施工之品質、安全與衛生。
       2. 乙方應定期於每月10日以前將品質管理及環境衛生執行狀況提報甲方備查。
  1. **安全監控與通報計畫**

乙方於開工前30日，應研擬就本案用地安全監控執行計畫及緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報甲方之系統與方法，並應提出通報計畫報甲方備查。其後如有修正時，亦同。

* 1. **整建期間及展延**
     1. 整建期間
        1. 最小投資規模設施之整建期間

乙方應於簽約日起算1年6個月內，完成整建本案用地最小投資規模之設施，取得使用執照並開始營運。

* + - 1. 最小投資規模以外設施之整建期間

最小投資規模以外之設施，乙方應依甲方核定之投資執行計畫書，於各投資項目主要整建時程所訂之完工期限內完成投資整建，並取得使用執照。

* 1. **完工資料之交付**
     1. 乙方應於營運開始日前，依照甲方規定之格式，將各項完工資料1份交付甲方備查，其資料包括：

1. 竣工圖及電腦圖檔。
2. 各項設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
3. 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。
4. 其他依申請須知、補充資料、法令規定或雙方同意應提供之資料與文件。
   * 1. 上述資料於乙方交付予甲方後，如有修正、更新者，應於修正、更新後30日內送交甲方備查。
   1. **相關證照與許可之取得**

乙方應全數負擔費用取得與整建工作相關之各項執照及許可，並將其相關機關所核發之審查結果、執照或許可之副本提送甲方備查，變更時亦同。乙方並應取得有關證照後始得開工或使用，變更時亦同。

1. **營運**
   1. **開始營運**
      1. 乙方應於完成最小投資規模設施整建工程後，正式營運45日前，依據本契約及投資執行計畫書，提送「營運執行計畫書」送交甲方；取得甲方事前書面同意後，始得開始營運。
      2. 營運開始日

乙方應於特許年限起算日起1年6個月內，完成最小投資規模設施之整建，取得使用執照並開始營運。乙方應於最小投資規模之設施正式營運15日前，以書面載明「營運開始日」並檢附使用執照及其他依法令應取得之核准文件向甲方申報；經甲方事前書面同意後，始得開始營運。甲方同意應於收到乙方申報文件後10日內確答是否同意，逾期視為同意。最小投資規模以外之設施，其預定營運開始日應以經甲方核准之投資執行計畫書為準。

* 1. **營運範圍**

乙方之營運範圍，包括下列事項：

* + 1. 遊客服務中心：

遊客服務中心之營運，乙方應自行營運，但得由協力廠商或其他技術顧問團隊協助營運。

* + 1. 臺南市農特產品銷售及展示之物產館：

臺南市農特產品銷售及展示之物產館之營運，乙方應自行營運，但得由協力廠商或其他技術顧問團隊協助營運。

* + 1. 餐飲休閒設施：

餐飲休閒設施，及其他符合本案用地法令許可用途並經主管機關或管理機關核准設置之設施，乙方應自行營運，但得由協力廠商或其他技術顧問團隊協助營運，或經甲方同意後以出租建築物供承租人之方式經營。

* 1. **營運執行計畫書**

乙方應提送「營運執行計畫書」之內容至少應包括：

1. 經營組織與業務項目說明(包含遊客服務中心及物產館)。
2. 遊客服務中心及物產館之經營構想，包含經營理念與營業方針、預計營業項目、當地人民及社區互動構想、藝術文化及休閒旅遊推廣計畫等。
3. 遊客服務中心及物產館之營運計畫，包括空間運用計畫、開幕籌備計畫、人力配置計畫等。
4. 遊客服務中心及物產館之招商及行銷計畫，包括目標客層、行銷規劃(針對臺南市農特產品銷售及展示之物產館、零售餐飲等各項服務，就產品、價格、促銷、通路等行銷課題提出具體規劃)。
5. 場地使用費優惠方案。
6. 危機處理計畫，包含安全維護措施。
7. 資產及設施設備管理維護計畫。
8. 風險管理與保險規劃。
   1. **場地使用原則**
      1. 乙方實際經營項目應依所提送經甲方事前書面同意之「營運執行計畫書」提供服務。
      2. 本案用地之公共開放空間、供公眾使用之盥洗室，未經甲方書面同意前，不得任意關閉。乙方如有維修或其他必要，乙方得暫時關閉部分或全部基地之公共開放空間及供公眾使用之盥洗室。
      3. 乙方因緊急情況或第7.5.2條之情況關閉後，應立即以書面將關閉區域、關閉時間通報甲方；如甲方不同意關閉者，乙方應立即開放。
   2. **營業場所之設置暨變更規範**
      1. 乙方經營之項目及營業場所範圍應符合原規劃；若有特定需求須變動時，應於更動 30 日前向甲方提出書面申請，經甲方審核同意後，乙方始得為之。未經甲方同意，乙方不得任意裝潢、加裝額外之設備或各類廣告標示之設置、修改建築結構，或轉作它用。
      2. 甲方所提供之基本設備、器材若有不敷使用，乙方得自費自行添購，惟營業所需之裝潢佈置、機電設備增設、建築結構裝修等工程，應於更動 30 日前向甲方提出書面申請，經甲方審核同意後，乙方始得為之，乙方之規劃及裝潢應符合場館整體風貌規範及整體美感。
      3. 乙方於營業場所裝潢若涉及建築法、室內裝修管理辦法等相關法規規定時，乙方應依相關規定辦理申請許可。
   3. **臨時使用計畫**

本案開始營運前，乙方如擬利用本案用地從事其他活動時，應於活動開始使用30日前提出臨時使用計畫，報請甲方核准後始得為之。前開臨時使用計畫之內容至少應包含活動行銷計畫、營運計畫及財務計畫。

* 1. **營運績效評估**

有關乙方營運之績效評估，由甲方設置委員會辦理之，並按附件4「臺南市安平區橡欣樓ROT案營運績效評估辦法」之規定辦理營運績效評估。附件4之臺南市安平區橡欣樓促參案使用者滿意度調查問卷，應由乙方委託第三公正單位調查，其份數應達600份。

* 1. **優先訂約**
     1. 乙方於營運期間中共5年以上之營運績效評估為良好，且最後3年之評分每年亦為良好，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，乙方得向甲方申請優先訂約，委託乙方繼續經營。
     2. 乙方如依本契約初步評估為『營運績效良好』，乙方得於委託營運期間屆滿1年前檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請優先訂約，優先訂約以1次為限，期限為5年。乙方未於期限內向甲方申請優先訂約，視同放棄優先訂約之權利。
     3. 乙方申請優先訂約，係於本契約屆滿後，依本契約辦理營運資產移轉予甲方後，以委託營運之方式訂定新約。
     4. 甲方應研擬委託營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於營運期間屆滿1年前經雙方協議仍未達成契約合意者，乙方即喪失優先訂約之機會，甲方得辦理公開招商作業，乙方不得異議。
  2. **公益條款**
     1. 乙方於本案整建期間，對於乙方之幹部及一般員工具有相關學經歷者，應優先錄用設籍於臺南市之當地人士；本案營運期間，乙方於相同用人條件及薪酬下，應優先提供本案30%之工作機會予設籍於臺南市之當地人士。
     2. 乙方應配合地方舉辦之公益性活動，在不影響正常營運情況下，提供必要之協助。
  3. **營運之要求**
     1. 設備維護與更新

1. 乙方應維持本案之營運資產為良好之營運狀況，並對本案之營運資產作必要之裝修、置換及修繕，以確保於本契約終止時仍可維持正常之營運狀態。
2. 乙方應負責保存營運資產之保養維護紀錄，並依甲方之要求提供甲方查閱。
   * 1. 編列資產清冊
3. 乙方應於本案開始營運時，應編列資產清冊，並於90日內送交甲方備查。
4. 乙方應於開始營運後至本契約特許年限屆滿時止，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，且應註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況、維修狀況及該資產是否屬於應移轉之項目，並於開始營運第2年起，每年4月30日前將前1年度營運資產變動部分編列清冊送交甲方備查。
5. 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書、營運執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引，以及是否為新增、替代更新等說明）。
   * 1. 監督方式及管理機制

甲方以專責單位督導乙方營運事宜，監督方式包括：

1. 定期會議之召開，由乙方提報相關資料，並說明營運現況

及相關課題，以瞭解乙方執行進度，並協助解決執行困

難。

2.定期或不定期以書面或實地等方式，檢查乙方之營運情

形。

* 1. **附屬事業之內容**

乙方得依促參法、區域計畫法、都市計畫法、[都市計畫公共設施用地多目標使用辦法](http://tw.search.yahoo.com/r/_ylt=A8tUwYwq8GdSZBsALnlr1gt.;_ylu=X3oDMTBydTdmYjgyBHNlYwNzcgRwb3MDMQRjb2xvA3R3MQR2dGlkAw--/SIG=13o6ss9nm/EXP=1382572202/**http%3a/www.cpami.gov.tw/chinese/index.php%3foption=com_content%26view=article%26id=10711%26Itemid=57)、臺南市公園綠地管理自治條例、臺南市公園綠地委託經營管理辦法及其他相關法規規定，且經甲方同意後，於本案用地上開發經營旅客服務中心、物產館及其附屬設施以外之事業。如須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。

* 1. **附屬事業用地之臨時使用**

附屬事業開始營運前，乙方如擬利用本案用地從事其他活動時，應於活動開始使用30日前提出臨時使用計畫，報請甲方核准後始得為之。前開臨時使用計畫之內容至少應包含活動行銷計畫、營運計畫及財務計畫。

* 1. **附屬事業之經營期間**

附屬事業之經營期間不得逾越本契約之特許年限。乙方就本契約之整建營運權終止時，其經營附屬事業之權限亦併同終止。本契約之特許年限如依本契約規定展延時，附屬事業經營權亦一併展延。

* 1. **附屬事業之監督、缺失與違約處理**

甲方依相關法令及本契約規定辦理附屬事業之監督與管理。乙方經營附屬事業違反本條或相關法規之規定者，甲方得依本契約第17章之規定進行後續處理。

* 1. **乙方販賣物品範圍及限制**
     1. 販賣之商品應符合相關衛生法令之規定，並應為合法乙方製造及批售之商品。
     2. 必須遵守「食品衛生管理法規」、「商品標示法」、「飲用水管理條例」、「水污染防治法」、「農產品市場交易法」等，並不可違反「公平交易法」、「消費者保護法」及其他相關法令之規定。
     3. 代售甲方提供之出版品。
     4. 販賣品應確保品質一貫性與穩定性，依循投資執行企劃書內容營運。
     5. 有關乙方營業登記由乙方自行負責申請，其經營項目應與登記營業項目相同。
     6. 禁止經營項目：

1. 導致本案建物災害可能性之物品或食品。
2. 檳榔販售及其他對遊客健康安全有影響之物品。
3. 非法之報紙、雜誌、書籍、光碟片或電子等產品。
4. 經政府公布限制或禁止流通之物品或食品。
5. 經甲方認定不得經營者。
   1. **經營管理細則**
      1. 乙方將本契約第二條所說明之履約標的，其經營權全部或部份轉讓予第三人或委託第三人經營時，須經甲方書面同意。
      2. 每日營業收入由乙方收取。乙方應依法經營且自行負擔因營業所發生之一切稅捐，不得有漏稅或違反政府規定。
      3. 乙方應負一切營業所需之人事、業務、管銷等費用。
      4. 乙方不得違反公共秩序或善良風俗。
      5. 本案遊客服務中心及物產館每日開館作息時間，原則上自上午 9 時30分至下午9 時30分（但經甲方同意，乙方得彈性調整營業時間），非經甲方同意，不得藉故任意停止開放或提前、延後開放，例假日及國定假日亦同。其在尖峰、離峰時段增加或縮減服務項目，須由甲方同意後實施。
      6. 乙方得經甲方同意，每年訂定 5-10 天歲休時間，但應於年度開始經營管理前公告周知。
      7. 乙方對所屬工作人員應予嚴格考核，其工作人員在館內之行為，乙方應負全責，乙方及工作人員如對甲方發生損害時，乙方及其該工作人員，應負賠償責任。
      8. 乙方應僱用合法勞工，其工作人員與甲方無雇傭關係，在工作期間內之安全，由乙方自行負責（其勞健保由乙方自行投保），其所僱用勞工之意外事故責任及因作業造成之第三人事故責任，概由乙方負責。
      9. 乙方不得將營業場所供作堆棧或販售危險品、違禁品等觸法商品。
      10. 乙方應規範工作人員之服務態度、應對禮節，並嚴禁與民眾爭吵、滋事。
   2. **經營管理使用規範**
      1. 甲方得視需要抽驗乙方之服務品質環境清潔、價格、品質等事項，乙方須依甲方之督導及建議改進。
      2. 乙方須遵守投資執行企劃書內容，執行業務，力求完善。
      3. 乙方於甲方場所履行合約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及甲方規定，如有違反，應負全責，並賠償甲方因此所受之損失，甲方得要求限期回復原狀。
      4. 乙方提供之餐飲及設備，應符合衛生甲方之要求。如有第三人因飲用乙方提供之餐飲導致身體病害或其它嚴重事故時，乙方應付被害人醫療費用及其它損害損失，一切法律責任，概與甲方無涉。
      5. 乙方應依法經營且自行負擔一切水電費、電信、稅捐等，並不得有漏稅或違反政府規定。
      6. 乙方須負責落葉、垃圾、廚餘清理費用，以及違反廢棄物清理法，經環保稽查甲方開立之罰單費用。
6. **履約保證**
   1. **履約保證之提供**

為擔保乙方履行本契約之義務，乙方同意依本條之規定提供履約保證金。乙方應於簽訂本契約之同時，繳付新台幣200萬元整。

* 1. **履約保證期間**

乙方履約保證之有效期限，應持續至本契約終止或特許年限屆滿且乙方完成資產移轉及返還後60日為止。

* 1. **履約保證之方式**
     1. 履約保證得以現金、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、財政部登記有案之本國銀行開發或保兌之保證金保證書或不可撤銷擔保信用狀繳納（到期前可經甲方同意換單）。
     2. 乙方每次所繳交之履約保證有效期間，應自簽發日起，至少維持1年以上之效期，但乙方依本契約規定首次提供之各項履約保證或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。乙方經甲方同意後，得更新履約保證之方式，但乙方更新之履約保證方式如屬第8.3.1條所定者，不在此限。
     3. 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿30日前提供新的履約保證以替代之。否則甲方得逕行押提為現金，並以其所取得之現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。
  2. **履約保證之修改**

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

* 1. **履約保證金之押提**

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

* 1. **履約保證責任之解除與履約保證金返還**
     1. 第1次解除與返還

本案最小投資規模設施於營運開始日起算屆滿1年者，甲方應解除乙方履約保證責任之50%，並扣除乙方因缺失或違約之款項後將履約保證金無息返還乙方。

* + 1. 第2次解除與返還

於本契約終止或特許年限屆滿，且乙方完成資產移轉及返還，甲方應解除乙方履約保證責任之50%，並扣除乙方因缺失或違約之款項後，於乙方完成資產移轉及返還後60日內甲方無息返還履約保證金之餘額。

1. **營運權利金及相關租稅金**
   1. **營運權利金金額**

營運權利金包括「固定權利金(包含房屋年租金)」及「變動權利金」二部分。

* + 1. 固定權利金(包含房屋年租金)：乙方每年度應繳納營運權利金中固定權利金(包含房屋年租金)新台幣130萬元整予甲方。
    2. 變動權利金：乙方於營運期各年度營業額達2,500萬元時，應繳納各年度之實際營業總收入之○○％（不得低於1％），作為變動權利金；若各年度營業額達5,000萬元時，應繳納各年度之實際營業總收入之○○％（不得低於2％），作為變動權利金。
  1. **營運權利金支付時間**
     1. 營運權利金-固定權利金部分：乙方應於每年度1月15日前繳納當年度之營運權利金中固定權利金金額。營運第1年如不足1年部分，以實際營運天數除以365天比例計算，且需於營運開始日起5日內繳納。
     2. 營運權利金-變動權利金部分：乙方應於次年4月30日前，繳納前1年度之營運權利金；且於特許年限屆滿或本契約終止當年，乙方應於屆滿日或終止日後60日內繳交當年度之營運權利金。
  2. **營業收入定義**

營業收入係指會計年度內，民間機構經會計師查核簽證財務報表之損益表營業收入淨額，依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算營運本案(含本案及附屬事業)所得之全部稅前營業收入(含自行經營或委託經營)，包括餐飲、商品展示及銷售等許可範圍內各項設施服務之業務所得，但不包括乙方處分其資產之利得及利息收入。

* 1. **營運權利金支付方式**

乙方得以現金或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本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之帳戶內。

* 1. **土地年租金**

土地年租金由乙方給付。

土地年租金依「促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法」規定辦理。計收之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。

* 1. **土地年租金給付方式**
     1. 乙方應於當年度1月15日前，繳納當年度之土地年租金。
     2. 當年度營運期間日數不足一年者，則該年度之土地年租金依實際營運期間之日數佔該年度日數比例計算。
     3. 乙方應繳納之土地年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。
  2. **營運權利金、土地年租金遲延給付**

每年之營運權利金與每年之土地年租金乙方應依規定期限繳納；乙方未依本契約約定期限繳納營運權利金與土地年租金者，逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二之違約金；逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四之違約金；逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之十之違約金；逾期繳納在3個月以上者；甲方得不經催告，逕行依契約第14章規定終止本契約，其積欠之營運權利金、土地年租金或違約金，並得自履約保證金中扣除。

* 1. **權利金、土地年租金之補足或返還**

本契約於期間屆滿前終止時，乙方應會同甲方結算本契約簽約日起至契約終止日止，乙方應繳納之營運權利金與土地年租金金額，若有短少，乙方應於甲方所定期限內補足之；若有餘額，由甲方扣抵乙方因本契約所衍生應給付予甲方之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或甲方為乙方代墊之費用後，無息退還乙方。

1. **財務條款**
   1. **實收資本額之規定**

乙方與甲方簽約時，其實收資本額不得低於新台幣3,000萬元。若於本案整建期間之投資金額高於3,000萬，而需配合資金籌措計畫而增資者，增資後之實收資本額不得低於投資金額之50%。

* 1. **持有股份要求及股權移轉之限制**

**（單**一**法人適用）**

* + 1. 乙方設立時起至起至本案建築使用執照取得之日止，乙方之發起人應維持高於乙方已發行股份之50%。且非經甲方書面同意，上開發起人不得移轉其股權或設質予融資機構。
    2. 自本案建築使用執照取得後5年內，乙方之發起人應維持高於乙方已發行股份之40%。

**（企業聯盟適用）**

* + 1. 乙方設立時起至起至本案建築使用執照取得之日止，乙方之發起人應維持高於乙方已發行股份之50%。而乙方發起人中之XXXX公司（即授權代表公司）對乙方已發行股份之比例不得低於30%，其他各成員之持股比率合計不得低於50%。且非經甲方書面同意，上開發起人不得移轉其股權或設質予融資機構。
    2. 自本案建築使用執照取得後5年內，乙方之發起人中之XXXX公司（即授權代表公司）應維持高於乙方已發行股份之15%。其他各成員之持股比率合計不得低於40%。
  1. **自有資金最低比率之維持**

於本案特許年限內，乙方之自有資金比率（即股東權益比率）不得少於30%。

* 1. **轉投資**

本案乙方不得轉投資其他事業。

* 1. **財務監督**
     1. 乙方應於每年6月30日前將最新之主要股東持有股份比例、董事及監察人名冊、資產清冊及經會計師查核簽證並經股東會決議通過之上1年度財務報表等資料報甲方備查。
     2. 乙方應於每年1月31日前提送當年度的營運計畫向甲方報備，其內容應至少包括當年度預定之經營項目及內容、行銷計畫、費用調整計畫、預期收益及可能之增資計畫等項目。
     3. 乙方應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件；一切會計事項應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理。
  2. **財務檢查權**

甲方得自行或委託財務專業機構定期或不定期對乙方執行財務檢查。檢查時應事先通知乙方於規定期限內提出會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表或其他相關文件供甲方或甲方委託之機構查核，乙方並應交付上開資料之影本供甲方或甲方委託之機構作為查核之工作底稿；乙方應於10日內交付閱覽並為必要之說明，不得拒絕。

* 1. **公司組織變動之通知**

乙方之登記或認許事項內容有變更，或董事、監察人有變動時，應於每次變更登記完成後10日內，將修改後之變更登記內容或章程影本，及新任董事、監察人名冊，提報甲方備查。

* 1. **相關稅捐負擔**
     1. 在特許年限內，除地價稅及房屋稅由甲方依法繳納外，乙方因整建營運本案所生之稅捐、規費、罰鍰均由乙方全數負擔。
     2. 本案用地內所需水、電、電信及通訊等，由乙方洽請相關事業單位辦理，費用由乙方全數負擔。

1. **保險**
   1. **保險範圍**

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

* 1. **保險金額**

乙方應對營運資產之整建及營運，向政府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，其保險金額及其自負額應依該產業通行之標準定之。

* 1. **保險種類**

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

* + 1. 整建期間

1. 營造工程綜合保險（含第3人意外責任險）。
2. 工程師專業責任險。
   * 1. 營運期間及營運資產移轉完成前
3. 火險及附加險（應含水漬、煙燻、地震及颱風等險）。
4. 營運中斷保險。
5. 公共意外責任險（包含人及財物險、第3人意外責任險）。
   1. **保險費用**

除本契約另有規定，上述保險之保險費應全部由乙方負擔。

* 1. **保險金**
     1. 保險金之用途

除本契約另有規定或乙方與融資機構另有約定外，前項保險受益人為乙方，但本契約屆滿或提前終止日後6個月內，保險受益人應為甲方。

* + 1. 保險金應用於重建本案資產或彌補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，保險金應優先用於清理及移除毀損之資產。
    2. 保險金處分之禁止

除經甲方事前書面同意之融資需求外，雙方均不得就保險金對第3人為其他任何移轉、處分或設定負擔。

* 1. **保險事故之通知**

遇有保險事故發生時，乙方應於事故發生後5日內以書面通知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

* 1. **乙方未依規定投保之責任**

乙方未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約第16章之規定處理外，如發生事故而受有損害者，乙方應全數負擔。

* 1. **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，於經甲方同意後得轉讓予甲方，移轉後之保險費用由甲方負擔，乙方已付而未到期之保險費用，由甲方退還乙方。

1. **期間屆滿之移轉**
   1. **營運資產移轉計畫及契約**

乙方應於特許年限屆滿前2年提出營運資產移轉計畫，雙方開始協商訂定「營運資產移轉契約」，並於特許年限屆滿前1年完成「營運資產移轉契約」之簽訂。

* 1. **移轉標的**
     1. 除本契約另有規定外，乙方應於特許年限屆滿後30日內，依當時所編列最新之資產清冊，移轉乙方所有且為繼續營運本案之本案用地現存營運資產。
     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。
     3. 乙方及其受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第3人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方使用外，乙方應一併移轉或授權予甲方使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方承擔。
  2. **移轉程序**
     1. 編製移轉資產目錄

乙方應於特許年限屆滿前2年依歷年提送之資產清冊資料，編製移轉資產目錄送交甲方確認。

* + 1. 移轉前之營運資產總檢查

乙方應於特許年限屆滿前2年，委託獨立、公正且經由甲方認可之專業機構進行資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，且將檢查報告交予甲方備查，其費用由乙方全數負擔。

* + 1. 各項移轉標的之移轉方式及人員之訓練計畫應於「營運資產移轉契約」中規定。
    2. 乙方應依甲方要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
    3. 除本契約另有規定外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。
  1. **移轉條件及計價**
     1. 乙方所移轉之營運資產，分為有償移轉及無償移轉，其範圍如下：

1. 有償移轉之範圍

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

1. 無償移轉之範圍

本案不動產、營運之必要設施及前項規定以外且為繼續營運本案所需要之營運資產，均屬無償移轉之範圍。乙方應依「營運資產移轉契約」無條件移轉所有權或其他權利予甲方。

* + 1. 計價

1. 有償移轉之營運資產價值計算，應以移轉當時依原始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。
2. 就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，雙方於「營運資產移轉契約」中協商訂定之。
   * 1. 費用負擔

為完成移轉程序所發生之費用，由乙方全數負擔；如甲方對於移轉資產之鑑定價格有疑義需再鑑價者，其費用由甲方負擔。

* 1. **移轉時及其後之權利義務**
     1. 本契約第12.2條之移轉標的如係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除甲方書面同意者外，乙方應於特許年限屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予甲方，不得因無償而拒絕資產之移轉。
     2. 本契約第12.2條之移轉標的如有出租、出借或設定負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經甲方書面同意保留者不在此限。
     3. 乙方應擔保其移轉標的於移轉時，絕無任何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12.2條移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方。
     4. 乙方對其依第12.2條規定移轉予甲方之標的中，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按標的性質之不同，依雙方同意之訓練計畫，對甲方提供人員之訓練，費用由雙方共同負擔。
     5. 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得第3人同意為要件者，乙方應事先取得該第3人同意。
     6. 於營運資產移轉完成且甲方有能力自行或由其指定之第3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，並維護營運場所之安全。但甲方應於本契約屆滿前3個月內通知乙方提供前揭服務。有關因此所生之權利義務，由雙方另立書面契約規範之。
     7. 乙方應以移轉或授權之方式，將本案相關之操作、運轉及維修必要技術，提供予甲方。
     8. 乙方應將屬其所有、持有或占有而不須移轉甲方之物品，於甲方所定之期限內將該等物品自本案用地遷離，其費用由乙方負擔。如乙方於前項期限屆滿後30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。

1. **期間屆滿前之移轉**
   1. **移轉發生之原因**

本契約提前終止時，除本契約或法令另有規定者外，乙方應將第13.2條所述之標的移轉予甲方。

* 1. **移轉標的**
     1. 係指本案用地內乙方因整建營運本案所必要而取得之堪用且現存之營運資產（含整建中工程）及為維持本案繼續營運所必要且堪用之設施。
     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。
     3. 乙方及其受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第3人所有，除經甲方事前書面同意不須移轉或授權予甲方使用外，乙方應一併移轉或授權予甲方使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方承擔。
  2. **移轉程序**
     1. 乙方應於本契約提前終止時起60日內，將截至提前終止時之資產清冊提送甲方。雙方應自甲方收受資產清冊時起60日內就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，則依本契約第16章規定之爭議處理程序辦理。
     2. 需鑑價之資產於資產移轉前，應由乙方委託獨立、公正且經甲方事前書面同意之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑價報告，鑑價費用除契約終止為非可歸責雙方之原因，而由雙方共同分擔外，應由可歸責而造成契約終止之一方支付。
     3. 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。
     4. 除本契約另有規定外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。
  3. **移轉時及其後之權利義務**
     1. 除甲乙雙方另有約定外，乙方應將營運資產之一切負擔除去並依營運資產現狀移轉營運資產之所有權予甲方。但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。
     2. 除前項規定之外，有關雙方移轉時及其後之權利義務，依其性質得準用本契約第12.5條之規定時，應準用之。
  4. **有償移轉金額之給付**

甲方於完成移轉程序後，如有應給付乙方之款項，甲方應於6個月內無息以現金或國庫支票或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之銀行本行支票支付予乙方或乙方指定之融資機構；如不能於6個月內付清者，應依臺灣銀行基本放款利率計付利息。

1. **不可抗力及除外情事**
   1. **不可抗力之定義**

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生或擴大非可歸責於雙方，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，且足致嚴重影響本契約之一部或全部無法履行者，如：

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，包括地震、水災、閃電或任何自然力作用。
4. 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營運期程產生影響者。
5. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工或勞工暴動，致足以影響本契約之履行。
6. 其他非雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項者。
   1. **除外情事之定義**

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力外，因下列事由之發生，致乙方之整建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約之履行者：

1. 因本契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策之變更。
2. 其他性質上不屬不可抗力而經協調委員會認定係除外情事者。
   1. **通知**

任何一方主張不可抗力或除外情事之發生，應於事件發生且客觀上能通知之日起10日內，以書面通知他方。任一方於收到他方之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定於收到通知後30日內雙方仍無法達成協議時，雙方同意任一方均得提請協調委員會就該情況之認定及認定後之處理進行協調。

* 1. **認定後之處理**

於不可抗力或除外情事經雙方或協調委員會認定後，雙方應即議定依下列方式辦理一項或數項之應變措施。如雙方無法於60日內議定應變措施，雙方同意逕送協調委員會處理。

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. 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及其他履行輔助人所投保之保險優先補償之。乙方並應迅速將營運資產修理及恢復至儘可能接近上述損害、損失或毀損前之原狀。修復及修理費用，除由保險人賠償外，應由乙方負擔。於特許年限內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經雙方合意選定之獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，請求減免租金、權利金或其他稅費等。
3. 乙方於特許年限內因天然災變而受重大損害時，甲方應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。
4. 甲方得依乙方之請求或自行以書面同意停止整建或營運期間之計算，並得視情節適度延長特許年限。
5. 終止本契約。
6. 其他經雙方同意之補救措施。
   1. **契約繼續履行**

於不可抗力或除外情事發生期間，雙方就未受影響之部分仍應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

1. **缺失及違約**
   1. **乙方之缺失**

除明載於本契約第15.3條「乙方之違約」事項外，乙方之行為如有不符合本契約規定者，均屬缺失。

* 1. **乙方缺失之處理**
     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。
   * 1. 乙方應於前述期限內改善缺失；如屆期未完成改善，甲方得再定期命乙方改善，並得處乙方按每日2萬元計算之罰款，並得按日連續計算。每次計罰之罰款以新台幣200萬元為上限；如缺失情形足以嚴重影響本案之整建及營運時，甲方得依第15.3條規定以違約處理。
   1. **乙方之違約**

因可歸責於乙方之事由，致乙方有下列情事之一者，構成違約：

1. 擅自停工。
2. 促參法施行細則第48條所稱之施工進度嚴重落後。
3. 促參法施行細則第48條所稱之工程品質重大違失。
4. 促參法施行細則第48條所稱之經營不善。
5. 聲請破產、重整或清算。
6. 經濟部命令解散或股東會為解散之決議或受法院裁定解散者。
7. 乙方或其董事、監察人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
8. 乙方如有第9.7、10.1、10.2、10.3及10.4條之規定。
9. 乙方未依融資契約履行遭融資機構將全部借款視為到期時。
10. 缺失逾期未改善者依第15.2.2條規定，甲方得以違約處理。
11. 有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受第3人之索賠或涉訟。
12. 其他嚴重影響本案之執行且情節重大者。
    1. **乙方違約之處理**
       1. 定期要求乙方改善

甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

1. 違約之具體事實。
2. 改善違約之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。
   * 1. 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。
5. 於甲方所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整建及營運。
6. 中止乙方整建及營運之一部份或全部。但整建營運期間之進行不受影響。乙方收受甲方之中止通知後依期限完成改善並經甲方同意者，應於甲方指定期限內繼續整建或營運。
7. 終止契約。
   * 1. 乙方經接管或中止整建或營運6個月後，持續相當期間仍未改善者，甲方得終止本契約。
     2. 因乙方違約所生之費用，甲方得自履約保證金中扣抵之。
     3. 有促參法第53條第1項所定情事時，甲方得採取適當措施繼續維持本案之整建或營運。必要時得依相關強制接管法令予以強制接管營運。
   1. **甲方之違約**

如甲方未履行第3.2條之承諾事項，乙方得限期要求甲方改善。經乙方限期要求改善而未改善且持續超過30日時，雙方同意準用第16.1條之規定協商補救方案，該方案之內容及程度應以足以彌補乙方之損害為原則。雙方若未能於協商開始後90日內達成協議，除雙方同意另延長協商期限外，乙方得以書面通知甲方終止契約。

* 1. **損害賠償請求權**

除本契約另有規定外，對一方違約或缺失之處理或請求，不影響他方之損害賠償請求權。

1. **爭議處理**
   1. **協商**

本契約有關之事項發生爭議時，雙方應本於誠信原則先以協商方式解決之。如無法以協商方式解決，任一方均得提送協調委員會決議之。

* 1. **協調**
     1. 雙方應本於公平及誠信原則於本契約簽訂後90日內，依附件5 「臺南市安平區橡欣樓ROT案協調委員會組織章程」，籌組協調委員會。
     2. 雙方協商無法解決之爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約規定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
     3. 於一方提出協調事項提案後3個月內，協調委員會應提出協調方案召集雙方代表溝通後逕付決議，任一方如有不同意協調方案者，應於收到決議文後20日內向協調委員會以書面提出異議，則協調方案不生效力，否則雙方均應依協調方案履行不得異議。協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄。
  2. **訴訟**
     1. 本契約所生爭議，如無法透過第16.2條之規定解決時，雙方同意以訴訟方式解決爭議。
     2. 因本契約有關事項涉訟時，雙方合意以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。
  3. **契約繼續履行**

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行協商或協調，不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、協商或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

1. **終止**
   1. **終止之事由**
      1. 雙方合意終止

本契約特許年限內，雙方得合意終止本契約。

* + 1. 因可歸責於甲方之事由終止

即乙方依第15.5條之規定終止本契約。

* + 1. 因可歸責於乙方之事由終止

即甲方依第15.3條之規定終止本契約。

* + 1. 因政府政策或法令變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止本契約。
    2. 因不可抗力事件而終止本契約
    3. 因除外情事而終止本契約
  1. **終止之通知**

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由、適用條款、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。

* 1. **終止之效力**
     1. 本契約之一部份或全部終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：

1. 除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利義務不受影響。
2. 契約全部終止時，附屬事業之營運權利併同終止。
3. 乙方應依第13章規定辦理現有資產之移轉。
   * 1. 雙方合意終止之效力

雙方就合意終止後之權利義務關係，應另行議定之。

* + 1. 損害賠償請求權

除本契約另有規定外，對可歸責致終止契約一方之處理或請求，不影響他方之損害賠償請求權。

* + 1. 因可歸責於甲方之事由終止契約之效力

1. 甲方扣除乙方依本契約應付之罰款及其他債務後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部，並按比例退還乙方已預繳之土地租金。
2. 就乙方取得所有權之在建工程或營運資產，甲方應依雙方同意之鑑價機構就該資產所為鑑價結果收買，並依本契約第13章辦理資產之移轉，鑑價費用由甲方負擔。
   * 1. 因可歸責於乙方之事由終止契約之效力
        1. 乙方同意甲方除扣除乙方已預繳之土地租金及履約保證金之一部或全部扣抵乙方應給付之罰款、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外，應返還乙方剩餘履約保證金之全部，並按比例退還乙方已預繳之土地租金。
        2. 由甲方依下列方式擇一辦理：
3. 乙方資產已不堪使用，或不符甲方之使用需求，甲方得不予收買而限期乙方移除。
4. 就乙方取得所有權之在建工程或營運資產，甲方應依雙方同意之鑑價機構就該資產所為鑑價結果收買，並將該價款扣除乙方對甲方之損害賠償後之餘額給付乙方。
5. 鑑價費用由乙方全數負擔。
   * 1. 因政府政策或法令變更，乙方繼續執行違反不符公共利益時，甲方終止本契約之效力
6. 甲方扣除乙方依本契約應付之罰款及其他債務後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部及按比例退還乙方已預繳之土地及房屋租金；
7. 就乙方取得所有權之在建工程或營運資產，應依契約第13章辦理資產之移轉，鑑價費用由甲方負擔；
8. 乙方得向甲方請求損失補償。
   * 1. 因不可抗力而終止契約之效力
        1. 甲方扣除乙方依本契約應付之罰款及其他債務後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部及按比例退還乙方已預繳之土地及房屋租金。
        2. 由雙方協議依下列方式擇一辦理：
9. 乙方應負責移除本案用地上一切資產及設備後，將本案用地返還予甲方，保險給付歸乙方所有。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。
10. 甲方繼續整建或營運本案。相關鑑價及移轉程序，屆時由雙方依公平原則另議之。有關鑑價費用由雙方共同負擔。保險給付歸乙方所有。
11. 其他經雙方合意之方式。
    * + 1. 除前項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13章規定辦理資產之移轉。
      1. 因除外情事而終止本契約之效力
12. 甲方扣除乙方依本契約應付之罰款及其他債務後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部及按比例退還乙方已預繳之土地及房屋租金。
13. 雙方應依公平誠信原則協議後續處理方式。
14. **保密義務**
    1. **雙方之保密義務**

甲乙雙方對所有因就履行本契約而知悉之智慧財產權、營業秘密、行政資訊或由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件等，均負有保密義務，未經他方事前書面同意，不得以任何形式洩露予任何第3人，如有違反即應賠償他方所受之損害。但有下列情形者，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。
3. 為履行本契約規定之任何義務，應揭露於第3人者。
4. 為維持本案之整建營運而須揭露於第3人者。
   1. **雙方員工及受託人之保密義務**

雙方應使其受僱人、員工及受委託之第3人遵守前述之保密義務，如違反者視為違反本義務。

1. **其他**
   1. **不生棄權效力**

任何一方拋棄行使本契約某1條款之權利時，不生拋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，不生已拋棄其嗣後主張相同權利之效力。

* 1. **通知與文件之送達**
     1. 通知送達

除本契約另有規定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方地址應以下列為準。

甲方地址：

乙方地址：

* + 1. 地址變更

任一方變更地址時，應於變更前依前項規定以書面通知對方，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。

* 1. **契約規定與變更**

本契約之條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力、除外情事或其他情事變更之發生或因相關法令所定情形，經雙方同意後得修正或補充之。本契約之修訂、變更或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

* 1. **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。

* 1. **契約份數**

本契約正本乙式2份，雙方各執乙份為憑，副本15份，由甲方執10份，乙方執5份。

**立約人**

甲 方：

代 表 人：

地 址：

乙 方：

代 表 人：

統一編號：

地 址：

中華民國 年 月 日