

附錄一 「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案」
投資契約（草案）

【附錄一】

新北市新莊區興化市場興建營運移轉案
投資契約
(草案)

新北市政府市場處

○○○○股份有限公司

中華民國○○年○○月○○日

目 錄

第一章	總則.....	2
1.1	契約範圍.....	2
1.2	名詞定義及契約解釋.....	2
1.3	契約權利義務之繼受.....	5
第二章	許可年限、權限及乙方工作範圍.....	6
2.1	許可年限.....	6
2.2	興建及營運權利.....	6
2.3	乙方工作範圍.....	7
2.4	工作範圍之變更.....	7
第三章	聲明與承諾.....	8
3.1	雙方共同聲明.....	8
3.2	甲方聲明及承諾.....	8
3.3	乙方聲明及承諾.....	8
3.4	違反聲明或承諾之效果.....	11
第四章	甲方協助事項.....	12
4.1	甲方協助事項.....	12
4.2	甲方不保證協助事項必然成就.....	12
第五章	用地之交付與維護.....	13
5.1	用地交付範圍.....	13
5.2	用地交付.....	13
第六章	興建.....	15
6.1	一般說明.....	15
6.2	興建範圍.....	15
6.3	興建執行計畫書.....	17
6.4	工程監督.....	17
6.5	安全監控與通報計畫.....	18
6.6	興建期間及展延.....	19
6.7	完工資料之交付.....	19
6.8	相關證照與許可之取得.....	19
第七章	營運.....	20
7.1	開始營運.....	20
7.2	營運範圍.....	20
7.3	營運執行計畫書.....	21
7.4	營運需求.....	21
7.5	營運資產維護管理.....	23
7.6	編列資產清冊.....	23
7.7	監督方式及管理機制.....	24
7.8	公益條款（依申請人於投資計畫書之回饋計畫再增修訂）.....	24
7.9	建物命名權.....	24
第八章	附屬事業.....	25
8.1	附屬事業之內容.....	25
8.2	附屬事業之經營期間.....	25
8.3	出租或委託經營.....	25
8.4	財務規定.....	26
8.5	附屬事業之監督、缺失與違約處理.....	26

第九章	履約保證.....	27
9.1	履約保證金額.....	27
9.2	履約保證期間.....	27
9.3	履約保證之方式.....	27
9.4	履約保證之修改.....	28
9.5	履約保證金之押提.....	28
9.6	履約保證金之解除與返還.....	28
9.7	履約保證方式或金融機構之更換.....	29
第十章	土地租金及權利金.....	30
10.1	土地租金.....	30
10.2	權利金.....	30
第十一章	財務條款.....	34
11.1	實收資本額之規定.....	34
11.2	發起人持股比例及股權移轉之限制.....	34
11.3	自有資金最低比率之維持.....	34
11.4	轉投資.....	34
11.5	財務監督.....	34
11.6	財務檢查權.....	35
11.7	公司組織變動之通知.....	35
11.8	相關稅捐負擔.....	35
第十二章	融資.....	36
12.1	設定負擔.....	36
12.2	融資機構之介入權.....	36
12.3	通知.....	37
第十三章	營運績效評定及優先定約.....	39
13.1	營運績效評定.....	39
13.2	優先定約.....	39
第十四章	保險.....	40
14.1	投保義務.....	40
14.2	保險金額.....	40
14.3	保險種類.....	40
14.4	保險費用.....	41
14.5	保險給付.....	41
14.6	保險事故之通知.....	41
14.7	保險效力之延長.....	42
14.8	乙方未依規定投保之責任.....	42
14.9	保險契約之移轉.....	42
第十五章	許可年限屆滿時之移轉.....	43
15.1	營運資產移轉計畫及契約.....	43
15.2	移轉標的.....	43
15.3	移轉程序.....	44
15.4	移轉條件及計價.....	44
15.5	移轉時及其後之權利義務.....	45
第十六章	許可年限屆滿前之移轉.....	47
16.1	移轉發生之原因.....	47
16.2	移轉標的.....	47

16.3	移轉程序.....	47
16.4	移轉時及其後之權利義務.....	48
16.5	有償移轉金額之給付.....	48
第十七章	不可抗力及除外情事.....	49
17.1	不可抗力之定義.....	49
17.2	除外情事之定義.....	49
17.3	通知及認定.....	50
17.4	認定後之處理.....	50
17.5	損害之減輕.....	51
17.6	契約繼續履行.....	51
17.7	終止契約.....	51
第十八章	缺失及違約.....	52
18.1	乙方之缺失.....	52
18.2	乙方缺失之處理.....	52
18.3	乙方違約.....	52
18.4	乙方違約之處理.....	53
18.5	違約之懲罰性違約金及損害賠償.....	55
18.6	甲方違約.....	55
18.7	違約不影響契約之履行.....	55
第十九章	爭議處理.....	56
19.1	協商.....	56
19.2	協調.....	56
19.3	仲裁.....	56
19.4	訴訟.....	57
19.5	契約繼續履行.....	57
第二十章	契約之變更及終止.....	59
20.1	契約之修訂或補充.....	59
20.2	終止之事由.....	60
20.3	契約終止之通知.....	60
20.4	契約終止之效力.....	60
第二十一章	其他條款.....	63
21.1	智慧財產權.....	63
21.2	保密條款.....	63
21.3	通知與文件之送達.....	64
21.4	契約條款之可分性.....	64
21.5	其他相關規定.....	64

附件一 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案設定地上權契約

附件二 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案協力廠商合作承諾書

附件三 乙方授權簽約之董事會議事錄影本（乙方提供）

附件四 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（乙方提供）

附件五 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案營運績效評估辦法

附件六 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案權利金報價單

附件七 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案協調委員會組織章程

新北市新莊區興化市場興建營運移轉案

投資契約（草案）

立約人：

新北市政府市場處

（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司

（以下簡稱乙方）

前 言

爰為活化公有土地，藉由本基地之開發，賦予興化市場全新的功能定位與角色，並同時增加周邊地區之生活機能、增加就業機會、並活絡經濟，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）及相關主管機關訂定之規定，由乙方投資興建「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案」（以下簡稱本案）建設並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予甲方。甲乙雙方合意訂定「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案投資契約」（以下簡稱本契約）。本契約為私法契約，契約條款如下：

第一章 總則

1.1 契約範圍

1.1.1 契約文件及其效力

本契約之範圍，包括下列文件。雙方於簽訂本契約前之一切決議、合意、協議、共識、與了解等，倘未明訂於本契約者，均不得作為本契約之一部：

1. 本契約本文及其修訂或補充。
2. 本契約之附件及其修訂或補充。
3. 甲方就申請須知補充規定、更正、釋疑之書面說明。
4. 申請須知及其附件。
5. 投資執行計畫書。
6. 其他經甲乙雙方書面同意確認列入本契約文件者。

1.1.2 前條契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

1.1.3 契約文件效力規定

1. 契約文件均為本契約之一部分，其適用之優先順序依本契約第 1.1.1 條各款之先後順序定之。契約文件之內容如有不一致之處，除仍應依本契約第 1.1.1 條之約定適用順序或本契約另有約定外，依下列原則處理之：
 - (1) 後順位之文件內容若有附記條款特別聲明其效力者，按該附記條款之規定定其效力順序。
 - (2) 同一順位之文件經甲方審定之日期較後者優於審定日期較前者。
 - (3) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
2. 本契約所引用之法規均包含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。

1.2 名詞定義及契約解釋

1.2.1 名詞定義

本契約所用之專有名詞，其定義如下：

1. 政府機關：指中華民國各級政府機關。
2. 促參法：指「促進民間參與公共建設法」。
3. 本案：指「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案」。
4. 本契約：指「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案投資契約」。
5. 許可年限：指自甲乙雙方辦理設定地上權登記完成之日起算，包括興建期間與營運期間，共計 50 年。
6. 本基地：指本案所使用之土地，位於新北市新莊區新工段二小段 369 地號，面積 3,801.43 平方公尺(實際土地地號及面積悉依交付時土地登記謄本所載者為準)。
7. 主辦機關：指新北市政府。
8. 執行機關：指新北市政府市場處，即本契約之甲方。本案經主辦機關依促參法第 5 條第 2 項授權新北市政府市場處為執行機關，辦理本案之可行性評估、先期規劃、公告、甄審、議約、簽約及履約管理等事項。
9. 興建：指本案所有新建工作。地上物由民間機構自費拆除。
10. 本業(含附屬設施)：指本案公共建設營運之事業，即新北市新莊區興化市場及其附屬設施。
11. 附屬事業：指乙方興建及營運本業(含附屬設施)以外之事業，附屬事業應依投資契約、非都市土地使用管制規則及相關法令規範辦理，且不得為社區住宅及工業區員工宿舍等項目。
12. 設定地上權契約：指甲乙雙方於本案簽訂之設定地上權契約，其內容如本契約附件一設定地上權契約。
13. 投資計畫書：指設立乙方之本案最優申請人依申請須知規定，於申請階段所研提之投資計畫書。
14. 投資執行計畫書：指乙方於本契約簽訂日次日起 60 日內，依據投資計畫書、甄審委員會意見、乙方之發起人於甄審會之承諾、甲方意見及議約結果，所修正提出經甲方審查並為書面同意後之計畫書，作為乙方興建營運本案之依據。

15. 興建執行計畫書：指乙方於預定開工日前 30 日前，依本契約及投資執行計畫書，所提出予甲方備查之計畫書，作為乙方興建執行之依據。
16. 營運執行計畫書：指乙方於預計營運開始日前 30 日前，依本契約及投資執行計畫書，所提出經甲方審查及書面同意之計畫書，作為乙方營運執行之依據。
17. 營運資產：指乙方於許可年限內，因本案所取得及為營運本案所必要之資產及設備。
18. 營運開始日：指乙方完成本案興建後，檢附使用執照及其他依法令應取得之核准文件影本，申請甲方書面同意全部營運之開始日。
19. 融資機構：指對於本案之興建營運提供乙方財務上之借貸、保證、信用或其他形式授信之國內外金融機構。
20. 乙方之發起人：指本案申請階段時之單一法人申請人或合作聯盟申請人所有成員。
21. 協力廠商：指提出協力廠商合作承諾書（詳如附件二）表達願成為實際協助乙方執行本案之廠商，此處所稱之廠商指依中華民國公司法設立之公司，或依中華民國公司法辦理分公司登記之外國公司，或依法設立之財團法人或社團法人。
22. 協調委員會：指依促參法相關規定及本契約約定，經甲乙雙方同意成立辦理本案相關爭議事項之協調及解決之委員會。
23. 投資總額：本案投資總額之認定，包括「直接工程成本」、「間接工程成本」、「資本化利息」、「開發權利金」及「興建期土地租金」。
24. 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法或其他法令所保護之（包含但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
25. 主要股東：指股權比例達 5%以上或股權比例占前 10 名之股東。

1.2.2 契約解釋

1. 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不

影響其內容之解釋。

2. 本契約文件所載之日期除另有約定外，均以日曆天計算；星期六、星期日、國定假日及其他休息日均計入。
3. 本契約所稱之「人」，包括自然人、法人及其他符合非法人團體認定資格之事業團體。
4. 本契約之甲方「同意」，限以書面為之。
5. 本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為主。

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，權利義務被繼受者為乙方時，乙方應事先取得甲方之同意。
- 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，繼受人並應符合申請須知所列之資格。

第二章 許可年限、權限及乙方工作範圍

2.1 許可年限

2.1.1 契約生效日

自甲乙雙方簽訂本契約之日起，本契約即生效力。

2.1.2 許可年限

本案許可年限自甲乙雙方辦理設定地上權登記完成之日起算，包括興建期間與營運期間，共計 50 年。如乙方之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增、減。除本契約另有約定外，許可年限不變。

2.1.3 興建期間

除本契約另有約定外，本案之興建期間自設定地上權登記完成之日起算 3 年，但經甲方書面同意後得展延本案之興建期間，惟展延期間至多累計 1 年，許可年限不變。

2.1.4 營運期間

本案之營運期間為營運開始日起至許可年限屆滿或本契約提前終止之日止。

2.2 興建及營運權利

乙方於許可年限內取得興建營運本案之權利，且甲方同意乙方享有下列權利：

1. 取得興建及營運本業（含附屬設施）之權利。
2. 乙方於符合投資契約、非都市土地使用管制規則及相關法令規範下，得興建及營運附屬事業，但不得興建及營運社區住宅及工業區員工宿舍等項目，並應於投資執行計畫書中載明擬興建及營運之附屬事業項目內容。
3. 許可年限內，若因整體經濟環境或市場條件大幅變動，致影響本契約之執行並有實據者，乙方得請求與甲方協議辦理修約。

2.3 乙方工作範圍

與本案之興建、營運及移轉有關者，均為乙方工作範圍，包含但不限於本案之規劃、設計、興建、營運、維護、更新、增置及移轉等。

2.4 工作範圍之變更

甲方如因政策變更或公共利益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，則依本契約第十九章之約定處理。

第三章 聲明與承諾

3.1 雙方共同聲明

- 3.1.1 為使本案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。
- 3.1.2 為兼顧雙方權益，雙方同意原則上以協商、協調方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟。

3.2 甲方聲明及承諾

- 3.2.1 甲方聲明
甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 3.2.2 甲方承諾事項
甲方應負責辦理本基地內現有地上物之財產報廢程序，並依本契約第 5.2 條之約定辦理用地交付。

3.3 乙方聲明及承諾

- 3.3.1 乙方聲明
 - 1. 乙方業經董事會合法決議（詳如附件三），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。
 - 2. 乙方所為之陳述及提供書面之資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實之情事。
 - 3. 乙方係依中華民國法律設立並存續之股份有限公司，設立時之實收資本總額為新臺幣 1 億元整，且依中華民國法令及其公司章程得從事本案之興建、營運及依本契約所訂條件履行本契約之一切權利義務。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四。
 - 4. 乙方對本契約之簽署，不須經任何第三人之同意或許可；且於本契約之簽署及履行，並未構成任何現存契約

之違約情事。

5. 本契約簽署時，乙方並未因任何法令規定或契約義務，致履行本契約之能力有減損之虞。
6. 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。
7. 本契約簽署時，乙方並無任何違法情事，或有重整、破產等影響本案之興建營運或財務狀況之不利情事。

3.3.2 乙方承諾事項

1. 除本契約另有約定外，乙方承諾概括承受○○○公司/聯盟（最優申請人名稱）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損害。前述人等因執行本案而有違反契約之約定者，皆視為乙方違反本契約之約定，悉由乙方單獨負完全責任。乙方或其代理人、受僱人、受任人、承包商、協力廠商或專業第三人在任何情況下，均不得就其與第三人間之債權債務相關事宜，向甲方提出任何追索或要求任何賠償。
3. 乙方承諾為完成本契約之興建及營運而與任何第三人簽訂之承攬、委任、租賃、委託經營、和解、使用借貸、保險等合約，均不得與本契約之約定牴觸，乙方應依甲方要求，隨時配合提供甲方進行查核。甲方之查核措施除對乙方正常興建營運造成重大干擾外，乙方不得拒絕。除本契約另有約定外，前述文件於興建期間內金額達新臺幣 5,000 萬元以上、營運期間內達新臺幣 1,000 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或製成光碟提送甲方備查。
4. 乙方承諾為本契約之興建及營運而與任何第三人簽訂之契約中，應約定如下條款：
 - (1) 如本契約一部或全部終止時，乙方與該第三人間之契

約亦同時終止。

- (2) 如本契約之一部或全部終止者，甲方得依原約定之條件，請求該第三人繼續履行契約，最長至本契約終止日後 6 個月，該第三人不得拒絕。
 - (3) 就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權。
5. 除本契約另有約定外，乙方已充分瞭解本基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，乙方不得以本案之性質、本基地位置、當地一般狀況及其他可能影響履行本契約、實施本案及與有關成本費用等一切已知或可得預料之情事為理由，向甲方提出任何索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
 6. 乙方同意除本契約或附件另有約定外，自行負擔因履行本契約所發生之一切規劃、設計、興建、營運等成本及規費、稅捐等相關費用，並承擔全部風險；且不得以上開因素向甲方要求任何補償、賠償或主張任何權利。
 7. 乙方同意於許可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，乙方應自行負擔所有責任。
 8. 乙方承諾自本契約簽訂日起至營運開始日滿 1 年止，乙方之發起人、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。
 9. 許可年限內，因乙方作為或不作為致第三人對甲方主張賠償責任時，乙方應負擔甲方因此所生之訴訟費、律師費及相關費用，並賠償甲方損害。
 10. 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，不得為轉讓、出租、設定負擔等任何處分或為民事執行之標的。
 11. 乙方公司組織非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割。
 12. 除本契約另有約定外，乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經甲方事前書面同意，不得轉讓、出租、

或設定負擔。

13. 乙方承諾於本契約簽訂日次日起 60 日內，依投資計畫書、甄審委員會意見、甲方意見及議約結果修正提出投資執行計畫書草案予甲方，經甲方審查並為書面同意後為投資執行計畫書，作為乙方興建營運本案之依據。若因本基地發生非都市土地使用管制規則內容變更、本契約第 2.4 條、第 6.1.3 條情形或發生本契約第十七章不可抗力及除外情事，而需修正投資執行計畫書時，乙方應以書面向甲方提出申請，並經甲方書面同意始得為之。
14. 乙方承諾依照「文化藝術獎助條例」第 9 條及同法施行細則第 8 條、「公共藝術設置辦法」、「新北市政府公共藝術設置及審議作業要點」等相關規定，提撥經費設置公共藝術，並於取得全部建築物之使用執照後 1 年內完成設置。
15. 乙方承諾依照「營造業法」第 33 條及「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」，於專業工程特定施工項目之施工期間，設置技術士。
16. 乙方承諾於一部或全部開始營運前，依照「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。
17. 乙方於相同職能及薪酬條件下，承諾提供本案工作員工總錄取名額之 20%予設籍新北市新莊區之當地人士，以創造並兼顧地區之就業機會。

3.4 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。

第四章 甲方協助事項

4.1 甲方協助事項

4.1.1 協助用水、用電、瓦斯、電信、通訊等公用設備之申請

甲方於法令許可及權責範圍內，得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興建營運之需求。

4.1.2 協助辦理各項審查程序、證照或許可申請

乙方因執行本案需向相關政府機關辦理審查程序、證照或許可申請時，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。

4.1.3 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。

4.1.4 協助申請重大天然災害復舊貸款

乙方於許可年限內若因天然災變而受重大損害時，甲方將依促參法第 35 條規定，會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

4.2 甲方不保證協助事項必然成就

甲方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協助義務、要求賠償、減少權利金及租金等之給付、展延許可年限或減免乙方依本契約應負之義務與責任。

第五章 用地之交付與維護

5.1 用地交付範圍

- 5.1.1 本基地交付範圍為坐落新北市新莊區新工段二小段 369 地號，面積 3,801.43 平方公尺。詳如附件一設定地上權契約所示。
- 5.1.2 本基地面積以土地登記謄本之記載為準，使用範圍以地籍圖為準；對界址如有爭議，乙方得自費請求鑑界，並以地政機關鑑界成果為準。

5.2 用地交付

5.2.1 用地交付時程

1. 甲乙雙方於本契約簽訂之同時，應一併簽訂設定地上權契約。甲方應於 109 年 8 月 31 日前以書面通知乙方指定用地交付日會同以現況點交本基地。
2. 倘因本基地內現有地上物之報廢作業未如預期，致甲方無法於前款規定期間內交付本基地予乙方時，甲方得以書面通知乙方，於現有地上物報廢作業完成後 30 日內，再交付本基地予乙方，乙方應配合辦理點交且不得向甲方為任何主張或請求。
3. 於本基地完成交付之次日起 30 日內，雙方應會同向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，並由乙方負擔前開登記作業所需之相關費用。但有特殊情形，經甲方核可後，得適度延長之。
4. 乙方應於甲方指定之用地交付日當日完成點交作業。

5.2.2 用地交付程序

甲方依前條第 1 款及第 2 款以書面通知乙方交付本基地時，應提供土地清冊供參。甲方及乙方應於用地交付日指派代表辦理現場會勘，由甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖及其他足以標示土地狀況之資料，按土地之現狀點交，雙方作成會勘紀錄乙式 2 份，經確認無誤後由雙方簽認，始完成土地

及現有地上物交付。

第六章 興建

6.1 一般說明

6.1.1 基本原則

乙方負責本案之設計、興建，依本契約及投資執行計畫書所載之開發項目及進度，進行規劃、設計及施工，且應符合非都市土地使用管制規則及相關法令規範相關規定。

6.1.2 設計與施工之責任

本契約興建範圍內各項工程之設計、施工、監造，不論由乙方自行辦理，或委託顧問機構、承包商辦理，均應由乙方負擔全部責任。甲方或其所委託之機構對乙方所為之同意、核准、備查、監督、建議或提供之任何參考資料，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。

6.1.3 本案如因建築執照、交通影響評估之審查而要求調整者，乙方應配合修正，除本契約另有約定外，乙方不得向甲方為任何請求，或主張免除或減輕乙方於本案之義務。

6.1.4 本案興建設施之規劃設計與施工，應避免或降低對本基地及周邊地區之地面與地下各項設施形成不利影響，並依法採取適當措施。

6.2 興建範圍

6.2.1 興建範圍

本案興建範圍，指提供本基地予乙方投資、規劃、設計及興建興化市場及其附屬設施（本業），及其他依促參法及相關法規可辦理並載明於投資執行計畫書之附屬事業。

6.2.2 基本應開發項目及規模

1. 超級市場：販售生鮮食品（蔬果、魚肉）、乾糧、日用品、衛生紙、清潔用品...等生活所需商品之商業設施，其容積樓地板面積不得低於 1,800 平方公尺
2. 餐飲及零售設施：提供餐飲服務、生活日用服務之商業設施，其容積樓地板面積不得低於 4,000 平方公尺。

3. 公益空間：提供容積樓地板面積達 800 平方公尺之室內空間及依法檢討之法定停車位，並保留予甲方或主辦機關無償使用。

6.2.3 基本設計規範

1. 建築規劃設計：建築物配置應考量與周邊既有人行空間串連，提出適當規劃。
2. 開放空間留設：
 - (1) 臨五工路 68 巷及五工三路側，應留設寬度達 5 公尺以上之帶狀開放空間，供人行通行使用。
 - (2) 座落於化成路 531 巷範圍之部分土地，以維持道路通行使用為原則。
3. 交通規劃：
 - (1) 交通衝擊評估：應就本基地周邊道路系統（至少包括五工路、五工路 68 巷、五工三路、五權一路），分平日、假日進行交通量調查，並就本基地開發之交通影響作分析。
 - (2) 停車規劃：本基地衍生之停車需求應以內部化方式處理，且停車場及裝卸貨區應集中設置，並以臨五工三路側為主要出入口，以降低車輛進出對於人行動線之衝擊與影響。
4. 本契約第 6.2.2 條第 3 款所稱公益空間之規劃設計：
 - (1) 公益空間以設置 1 至 3 樓為限，應含基本裝修、管線（含水、電力、電信（網路及電話）、衛工等）、空調等設施設備，且須集中規劃於同一樓層並設置獨立出入口。
 - (2) 本基地內無障礙設施及其相關出入口與通道，應考量公益空間之設置區位規劃。

6.2.4 綠建築

乙方為本案所興建之建築物，應於取得全部建築物之使用執照後 2 年內，依當時法令規定取得銀級以上之綠建築標章。

6.2.5 其他開發要求及限制

本基地內之現有地上物由甲方辦理財產報廢程序後，由乙方自費辦理拆除。

6.3 興建執行計畫書

6.3.1 乙方應於本案預定開工日前 30 日前，依據本契約及投資執行計畫書，提出「興建執行計畫書」送甲方備查，作為興建執行之依據。其後如有修正時，亦同。興建執行計畫書之內容至少應包含下列事項：

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。
8. 安全與衛生計畫。
9. 環境維護計畫。
10. 緊急事故處理計畫。
11. 保險計畫。

6.3.2 乙方於提交興建執行計畫書時，應同時檢附本案建築 3D 模型之電子檔光碟片乙張，作為附件。其後如有修正時，亦同。建築 3D 模型之檔案格式須為 SketchUp Model files (dae 檔) 或 3ds Max (3ds 檔)，且應無償供甲方作公務、宣導等使用。

6.4 工程監督

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，於每月 10 日前提送施工管理月報予甲方備查。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。監督與查驗主要內容包括：

6.4.1 開工日期

乙方應於本案開工前 30 日前以書面通知甲方，提報預定開工

日期，並將建照執照及其他興建工作相關之各項執照及許可影本提送予甲方備查。

6.4.2 工作進度提報

1. 乙方應按月於每月 10 日前將次月工作進度提報甲方備查。
2. 甲方得於必要時檢查乙方工作內容，包含但不限於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 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。

6.4.3 品質管理及環境衛生

1. 乙方應依「興建執行計畫書」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部門，負責品質管理、安全衛生及環保，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。

- 6.4.4 甲方得隨時派員至工地現場督導，如有與本契約甲方同意內容或乙方提送之興建執行計畫書不符者，甲方得以書面通知限期改善或請求乙方提出具體之說明。

6.5 安全監控與通報計畫

- 6.5.1 乙方應於本契約簽訂日起 90 日內，就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，提出安全監控執行計畫予甲方備查，自行負擔費用並負責執行本基地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。
- 6.5.2 乙方應於本契約簽訂日起 90 日內，研擬就緊急事故發生時(含興建期間防汛期應變計畫)應採取之應變措施及通報甲方之

系統與方法，並應提出應變及通報計畫予甲方備查。其後如有修正時，亦同。

- 6.5.3 乙方如有與保全公司簽約時，應於與保全公司簽約日起 15 日內，送交契約影本予甲方備查。

6.6 興建期間及展延

- 6.6.1 興建期間依本契約第 2.1.3 條辦理。
- 6.6.2 乙方工作進度遲延時，乙方得於事由發生後 30 日內以書面敘明展延之理由及期間，並檢附相關證明文件，向甲方提出申請，經甲方審核同意後，得展延興建期間，惟乙方申請展延之期間至多累計 1 年。

6.7 完工資料之交付

- 6.7.1 乙方應於營運開始日前，依照甲方規定之格式，將各項完工資料交付甲方備查，包含但不限於下列資料：
1. 建築執照及相關圖說。
 2. 竣工圖、電腦圖檔及結構計畫之電子檔案。
 3. 各項設施之操作、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. 其他依法令規定或雙方同意應提供之資料與文件。
- 6.7.2 本契約第 6.7.1 條之資料交付予甲方後，如有修正、更新者，應於修正、更新後 30 日內送交甲方備查。
- 6.7.3 乙方於興建完工前應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄、文件及圖說等資料，甲方亦得隨時要求乙方提供前開資料。

6.8 相關證照與許可之取得

乙方應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並於取得之日起 30 日內，將其相關機關所核發之審查結果、執照或許可之影本提送甲方備查，變更時亦同。

第七章 營運

7.1 開始營運

7.1.1 營運開始日

1. 乙方完成本案興建，取得使用執照及其他依法令應取得之核准文件後，應於預計營運開始日前 15 日前，檢附前述文件影本向甲方申請開始營運，經甲方書面同意後，始得開始營運。
2. 乙方得報請甲方同意後為提前一部營運，並依本契約第 10.1 條約定繳納土地租金及第 10.2.2 條約定繳納營運權利金。
3. 如乙方依本契約第 6.6.2 條申請展延興建期間時，甲方應自乙方申請展延後完成本案興建並開始營運起，按營運期間之規定計收土地租金及營運權利金。如乙方未依本契約第 2.1.3 條完成興建並開始營運時，甲方應自本案設定地上權登記完成之日起屆滿 4 年之次日起，按營運期間之規定計收土地租金及營運權利金。

7.1.2 乙方於取得營業許可及主管機關核發之相關證照前不得營業。

7.2 營運範圍

本案營運範圍，指依本契約第 6.2 條興建完成後，乙方有權進行下列營運事項：

1. 本業：包括興化市場及其附屬設施之營運、管理、維護、更新及增置。
2. 附屬事業：乙方於符合本契約、非都市土地使用管制規則及相關法令規範下，於投資執行計畫書中載明擬營運之附屬事業項目內容，並經甲方同意後據以執行。惟涉及相關法令限制者，仍須以該等規範程序辦理。
3. 本契約所約定之事項。
4. 其他經甲方書面同意之營運事項。

7.3 營運執行計畫書

- 7.3.1 乙方應於預計營運開始日前 30 日前，依據本契約及投資執行計畫書之規定，提送「營運執行計畫書」，經甲方審查及書面同意後實施。修正時，亦同。
- 7.3.2 乙方如欲提前一部營運，應於該部預計營運開始日前 30 日前，依本契約第 7.3.1 條約定，提送該部之「營運執行計畫書」，經甲方審查及書面同意後實施。修正時，亦同。
- 7.3.3 乙方提送「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，包含人力組織架構及人力配置。
 2. 經營構想，包含經營理念、營業方針、預計營業項目。
 3. 營運計畫，包含本契約第 6.2.2 條規定基本應開發項目及其他附屬事業設施項目之營運模式及營運管理方式(分別說明自行經營、委託經營、或出租模式之計畫)、開幕籌備計畫、活動策劃等。
 4. 招商及行銷計畫，包含目標客層、行銷規劃等。
 5. 各項出租設施(若有)之租金費率標準及調整機制。
 6. 資產及設施設備管理維護計畫。
 7. 危機處理計畫，包含安全維護措施。
 8. 節能減碳推廣及管理計畫。
 9. 風險管理與保險規劃。

7.4 營運需求

- 7.4.1 乙方應確保其營運管理，符合本契約、相關法令規範及本案營運執行計畫書之內容。
- 7.4.2 乙方應自行經營本契約第 6.2.2 條第 1 款規定之超級市場，但經甲方事前書面同意後得委託第三人經營之。
- 7.4.3 出租及委託經營之限制
1. 除本契約第 7.4.2 條約定外，乙方如因營運需要，得以委託第三人或出租其他設施與第三人方式經營本案之營運

資產、設備，且除經甲方事前書面同意外，乙方之受託人或承租人不得再以任何形式交由他人經營。乙方仍應依本契約之約定負完全之管理維護責任，且就該等受託人或承租人之行為負完全之責任；該等人之行為，應視為乙方之行為。

2. 乙方因本條第 1 款約定與第三人所簽訂之契約，不得違反本契約之約定，其內容應包含本契約第 3.3.2 條第 4 款及下列條款：

- (1) 契約之存續期間，不得超過本契約之存續期間。
- (2) 第三人應遵守本契約及相關法令之規定，並應與乙方就違反本契約之責任負連帶損害賠償責任。
- (3) 除經甲方事前書面同意外，第三人不得將契約之權利義務一部或全部轉讓、出租、設定負擔或為其他之處分。且第三人亦不得再以任何形式交由他人經營。
- (4) 本契約提前終止時，甲方或其指定之第三人有權於該契約期限屆滿前之一定期限內承受乙方於相關契約之權利義務，乙方並應配合以書面通知第三人。

3. 與乙方簽約之第三人違反本契約，視為乙方違反本契約，乙方應與該第三人對甲方負連帶損害賠償責任。

4. 乙方與第三人簽訂之相關契約條款與本契約任一條款牴觸者，該等契約條款不得對抗甲方。

7.4.4 乙方應隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度等之狀態，對於營運資產應隨時維持良好之狀態。乙方如發現營運資產或設備有故障或損壞情事，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立即進行維修，如發生意外，概由乙方負責。

7.4.5 乙方應依相關法規辦理各項檢查，包含但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高壓電器設備定期檢驗等檢查及申報。

7.4.6 乙方應依相關法令辦理本案之營運，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（含律師費）並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

7.4.7 本契約第 6.2.2 條第 3 款所稱公益空間之水電費及清潔費，由

甲方或主辦機關另行支付。乙方應配合公益空間之營運時間，啟閉本基地內無障礙設施及其相關出入口與通道。

7.5 營運資產維護管理

- 7.5.1 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或屆滿時仍可維持正常之營運狀態。本案之各項建築物、主要或重要之設施及設備，非經乙方提出申請並經甲方書面同意，不得拆除。
- 7.5.2 乙方應負本案營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。
- 7.5.3 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。

7.6 編列資產清冊

- 7.6.1 乙方應於本案營運開始日起編列資產清冊，並於 60 日內送交甲方備查。
- 7.6.2 乙方應於營運開始日後次年起至本契約終止時止，每年更新資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並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。本契約第 15.2 條約定之移轉標的，另應註明使用現況及維修狀況。
- 7.6.3 乙方應於每年 6 月 30 日前將前一年度之營運資產清冊送交甲方備查。
- 7.6.4 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、營運狀況（自行經營、委託經營、出租、閒置等說明）、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、啟用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（包含但不限於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）。

7.7 監督方式及管理機制

- 7.7.1 甲方得以專責單位督導乙方營運事宜，其監督方式包括：
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。乙方應於甲方檢查時，配合提供所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。
- 7.7.2 自本案營運開始日後，乙方應於本案營運開始日前 30 日前提送當年度及每年 11 月 30 日前提出下年度的營運計畫送甲方備查，其內容應至少包括預定之經營項目及內容、行銷計畫、費率調整計畫及財務計畫（含預期收益及可能之增資計畫）等項目。
- 7.7.3 乙方依本契約第 7.4.2 條但書約定，取得甲方同意後將本契約第 6.2.2 條第 1 款規定之超級市場委託第三人經營時，應於每年 12 月 31 日前提送當時有效委託契約之受託經營者資料予甲方備查，前述資料應包含法人名稱、統一編號或證明文件編號、代表人姓名、主營業所地址及其他甲方所要求之資料等。

7.8 公益條款（依申請人於投資計畫書之回饋計畫再增修訂）

- 7.8.1 福興里里民優惠費率方案：包括里民於本基地內之消費優惠、提供予里民租用之汽車停車位數量及優惠費率。
- 7.8.2 其他

7.9 建物命名權

乙方於許可年限內享有本案開發建築物之命名權，惟命名名稱須經甲方事前書面同意。

第八章 附屬事業

8.1 附屬事業之內容

- 8.1.1 乙方於符合投資契約、非都市土地使用管制規則及相關法令規範下，得於本基地興建及營運本業（含附屬設施）以外之附屬事業，但不得興建及營運社區住宅及工業區員工宿舍等項目，且應於投資執行計畫書中載明擬興建及營運之附屬事業項目內容，並經甲方同意始得為之。
- 8.1.2 乙方就附屬事業之性質、規模、容許使用項目等，應依照非都市土地使用管制規則、相關法令及本契約相關規定辦理。
- 8.1.3 乙方如認原附屬事業範圍有修正之必要者，得檢具相關文件及證明，敘明理由，以書面向甲方申請增加或修正附屬事業範圍，經甲方書面同意後為之。

8.2 附屬事業之經營期間

- 8.2.1 附屬事業之經營期間不得逾越本案許可年限。乙方就本契約之興建營運權終止時，其經營附屬事業之權限亦併同終止。本案許可年限如依本契約規定展延時，附屬事業經營權亦一併展延。
- 8.2.2 附屬事業開始營運時間不得早於全部本業（含附屬設施）開始營運時間。

8.3 出租或委託經營

乙方經甲方書面同意後，得將附屬事業之營運資產、設備，以出租、委託或其他類此方式提供予第三人經營或使用，乙方與第三人簽訂之契約，不得違反本契約之約定，其內容至少應包含本契約第 7.4.3 條第 2 款所約定之內容。

8.4 財務規定

乙方從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

1. 由專責部門經營及管理。
2. 本案本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分別列帳。

8.5 附屬事業之監督、缺失與違約處理

甲方將依相關法令規定及本契約約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，甲方得依本契約第十八章之約定進行後續處理。

第九章 履約保證

9.1 履約保證金額

乙方應於簽訂本契約前繳交履約保證金新臺幣 2,700 萬元整，以作為對本案契約期間一切契約責任履行之保證。

9.2 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許可年限屆滿，且乙方完成資產移轉及返還後 90 日為止。

9.3 履約保證之方式

9.3.1 繳付方式

履約保證得以匯款、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）。

9.3.2 繳納格式

1. 以匯款繳納者，由申請人逕向執行機關出納單位繳納，並取得收據，或向執行機關指定之金融機構(銀行及分行名稱：0040277 臺灣銀行板橋分行，戶名：新北市政府市場處保管金專戶，帳號：93019102701057)匯款繳納，並取得匯款收據。
2. 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「新北市政府市場處」為受款人。
3. 以設定質權之金融機構定期存款單、本國銀行開發或保兌之不可撤銷之擔保信用狀繳納者，應依其性質，分別記載「新北市政府市場處」為質權人、受益人、被保證人。

9.3.3 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 2 年以上之效期，但乙方依本契約約定首次提供之各項

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。

- 9.3.4 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。

9.4 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。

9.5 履約保證金之押提

如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抵扣乙方應給付之金額。除本契約全部終止之情形外，甲方押提履約保證金後，以書面通知乙方押提金額，乙方應於甲方通知之日起 30 日內補足其差額。

9.6 履約保證金之解除與返還

9.6.1 第一次解除與返還

於本案營運開始日起屆滿 1 年時，乙方得請求甲方無息返還履約保證金半數。如乙方未因缺失或違約而有應扣未結款項，且無其他待解決事項時，甲方應於接獲乙方書面申請後 45 日內無息返還乙方。

9.6.2 第二次解除與返還

於本契約終止或許可年限屆滿，且乙方完成資產移轉及返還，如乙方未因缺失或違約而有應扣未結款項，且無其他待解決事項時，甲方應於乙方完成資產移轉及返還後 90 日內無息返還履約保證金之餘額。

9.7 履約保證方式或金融機構之更換

甲方認為乙方依本契約第 9.3.1 條所提供負履約保證責任之金融機構有無法代負履約保證責任之虞者，乙方應於甲方指定之期間內，完成履約保證方式或金融機構之更換。

第十章 土地租金及權利金

10.1 土地租金

土地租金之相關事項悉依設定地上權契約（詳如附件一）之約定辦理。

10.2 權利金

10.2.1 開發權利金

1. 本案開發權利金之金額為新臺幣○○○元整，並平均分三期繳付：
 - (1) 第一期：乙方應於本契約簽訂日前 5 日前，繳付開發權利金金額之三分之一予甲方。
 - (2) 第二期：乙方應於本契約簽訂日起滿 1 年（同本契約簽約之月日）前，繳付開發權利金金額之三分之一予甲方。
 - (3) 第三期：乙方應於本契約簽訂日起滿 2 年（同本契約簽約之月日）前，繳付開發權利金金額之三分之一予甲方。
2. 倘因可歸責於乙方事由致本契約期前終止時，已收取之開發權利金不予退還，亦不予補償。

10.2.2 營運權利金

營運權利金計算方式分為定額權利金及變動權利金，分別說明如下：

1. 定額權利金
 - (1) 於本案營運期間，乙方應每年繳交定額權利金新臺幣○○○元整予甲方。
 - (2) 如當年度營運期間不滿 1 年者，按營運期間日數之比例計算當年度定額權利金金額。
2. 變動權利金
 - (1) 於本案營運期間內，乙方應依當年度實際營業收入乘以附件六權利金報價單所載每年固定比例，計算實際

應繳付之金額（計算至仟元，仟元以下四捨五入）予甲方。

- (2) 依前目規定計算得出之變動權利金，如低於附件六權利金報價單中當年度變動權利金之 80%時，應依附件六權利金報價單所載當年度變動權利金之 80%，計算應繳付金額（計算至仟元，仟元以下四捨五入）。
- (3) 乙方提前一部營運時，應依當年度實際營業收入按附件六權利金報價單所載每年固定比例，計算實際應繳付之金額（計算至仟元，仟元以下四捨五入）予甲方。提前一部營運期間，不適用前目規定。
- (4) 本契約所稱之「營業收入」，係指會計年度內，乙方依中華民國一般公認會計原則採應計基礎下計算營運本案（含本業及附屬設施、附屬事業）所得之稅前全部收入（包含自行經營及委託經營之業務收入、及出租之租金收入），但不包括乙方處分其資產之利得及利息收入。
- (5) 如因本契約約定而延長許可年限，致超過附件六權利金報價單所載最後 1 年者，其超過年度實際應繳付之變動權利金以該年度實際營業收入乘以附件六權利金報價單所載每年固定比例計收。惟依前述方式計算得出之變動權利金，如低於附件六權利金報價單中最後 1 年之變動權利金調漲 2%之金額時，取其高者計收。
- (6) 於本案許可年限，如經甲方依本契約第 6.6.2 條約定書面同意展延興建期間致本案延後營運時，展延期間不計收變動權利金且不適用本契約第 10.2.2 條第 2 款第(2)目規定。
- (7) 如當年度營運期間不滿 1 年者，按營運期間日數之比例計算當年度變動權利金金額。
- (8) 於年度終了後，如乙方當年度財務報表（經會計師查核簽證後）所載之實際營業收入，超過附件六權利金報價單中當年度預估營業收入之 130%以上時，應依下列加收級距對應之加收百分比計算累進之超額權

利金（計算至仟元，仟元以下四捨五入）予甲方。

加收級距	加收百分比
預估營業收入 $\times 130\% < \text{實際營業收入} \leq \text{預估營業收入} \times 140\%$	1%
實際營業收入 $> \text{預估營業收入} \times 140\%$	2%

3. 支付時間

- (1) 乙方應於營運開始日後翌年起，每年 6 月 30 日前，乙次全額繳納前一年度之營運權利金予甲方。
- (2) 許可年限屆滿日或提前終止日當年度之營運權利金，乙方應於屆滿日或終止日後 60 日內乙次全額繳清當年度之營運權利金。
- (4) 乙方逾期繳納營運權利金達 30 日以上者，甲方得逕行押提履約保證金抵扣未繳金額及依本契約第 10.2.4 條計算之遲延利息。

10.2.3 權利金繳付方式

乙方得以匯款、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；如乙方以支票方式繳納，應於繳納期限前兌現。

10.2.4 乙方遲延繳付權利金時依下列標準加收遲延利息：

如乙方就任一年度之營運權利金於到期日未繳付，每逾 1 日按未繳清數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息，遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。倘乙方逾期 60 日仍未繳付，甲方得逕以違約處理。

10.2.5 權利金調整機制

1. 營運權利金調整之事由

除符合促參法施行細則第 29 條之情形或本契約約定外，營運權利金不應任意調整。

2. 營運權利金調整之原則

由甲乙任一方依本契約約定或就履約當時之整體經濟景氣情形、乙方經營實情及發生事由之可歸責性協議檢視營運權利金計收之合理性。

3. 營運權利金調整之程序

營運權利金依本條第 2 款調整時，甲方或乙方應提出本案

之工程、營運財務報告、市場環境等相關資料，雙方進行協議調整營運權利金，如雙方無法達成協議時，則由協調委員會作出是否調整及調整金額之決定。

第十一章 財務條款

11.1 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臺幣 1 億元整，且於本案興建期間須配合資金籌措計畫完成增資，興建期間自有資金比率不得低於 40%。

11.2 發起人持股比例及股權移轉之限制

- 11.2.1 乙方之發起人應自行認足乙方第一次發行股份總數之全部。
- 11.2.2 乙方之發起人自本契約簽訂日起至本案營運開始日滿 1 年止，應維持高於乙方已發行股份之 50%。
- 11.2.3 乙方之發起人自本案營運開始日後第 2 年起至第 20 年止，應維持高於乙方已發行股份之 20%。
- 11.2.4 自本案營運開始日後第 21 年起，乙方發起人之股權移轉不受限制。

11.3 自有資金最低比率之維持

於本案營運期間內，乙方之自有資金比率（即股東權益除以資產總額之比率）不得低於 30%。

11.4 轉投資

乙方進行轉投資時，應符合轉投資相關法令之規範，並經甲方事先同意後始得為之。

11.5 財務監督

- 11.5.1 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一年度財務報表等資料報甲方備查。

11.5.2 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。

11.5.3 乙方應針對本案一切收支分別列帳。

11.6 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。甲方檢查時應事先通知乙方提出會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表或其他相關文件原本供甲方或甲方委託之機構查核，乙方應於接獲通知後 15 日內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。

11.7 公司組織變動之通知

乙方之登記事項內容有變更，或董事、監察人有變動時，應於每次變更登記完成後 15 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。

11.8 相關稅捐負擔

11.8.1 在本案契約生效期間內，除地價稅由甲方依法繳納外，乙方因興建營運本案所生之稅捐、規費、罰鍰均由乙方負擔。

11.8.2 本基地內所需水、電、電信及通訊等，由乙方洽請相關事業單位辦理，費用由乙方負擔。

第十二章 融資

12.1 設定負擔

12.1.1 本基地之地上權或乙方因興建、營運本案而取得之營運資產、設備，於不影響本案正常運作下，乙方如有設定負擔之必要，應檢具融資計畫書（包含設定負擔之標的、內容、金額與償債計畫），併同融資契約書草案，向甲方提出書面申請並經同意後，始得設定負擔予融資機構或其指定之第三人，所取得資金僅得用於本案之執行。乙方與融資機構簽約後 30 日內應將融資契約書副本提送甲方備查；其後如有修正時，亦同。

12.1.2 乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，在不影響本案之正常運作，並符合下列規定者，甲方得同意其設定負擔予融資機構，所取得資金僅得用於本案之執行。甲方並應於收受乙方申請文件之日起 45 日內確定是否同意：

1. 設定負擔之期間，以本契約之期限為限。
2. 設定負擔者，以訂有償債計畫或設立償債基金辦法作為融資機構就本案融資之擔保者為限。

12.2 融資機構之介入權

12.2.1 本契約存續期間，因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情事，經甲方書面要求限期改善而逾期未改善或改善無效時，雙方同意融資機構得行使介入權。融資機構行使介入權之期間內，甲方依本契約原得向乙方主張之乙方違約責任，應暫停行使。

12.2.2 乙方與融資機構簽訂之融資契約書應訂明下列事項：

1. 融資機構行使介入權後，得執行改善計畫。融資機構亦得經甲方同意後，於一定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理興建、營運。
2. 融資機構行使介入權時，應推派代表人辦理一切介入權事宜，並得與甲方協商承擔乙方基於本契約所取得之權利義

務範圍，以繼續辦理本案之興建或營運。前述之權利義務範圍，得排除乙方已發生之違約或對第三人之賠償責任。

3. 於興建期間接管時，乙方應將其興建建築物之起造人名義變更登記為融資機構或本條第 1 款融資機構擇定符合法令規定之其他機構。
4. 融資機構依本契約第 12.2.1 條約定接管後，乙方關於本契約之權利義務均由融資機構或其擇定符合法令規定之其他機構行使之。但融資機構為下列行為時，應事先報請甲方書面同意：
 - (1) 營業行為以外之乙方財產處分。
 - (2) 乙方重大權利之拋棄、讓與或重大義務之承諾。
 - (3) 委託或概括讓與乙方經營全部或部分業務及資產負債。
 - (4) 乙方重要人事之任免。
 - (5) 乙方與他人合併。
5. 融資機構或其擇定符合法令規定之其他機構於改善期限屆滿前，已完成改善缺失或違約者，得向甲方申請終止接管。甲方亦有權終止融資機構之介入權及接管。

12.2.3 融資機構終止介入

1. 融資機構或其擇定符合法令規定之其他機構於改善期限屆滿前，已完成改善缺失或違約者，得向甲方申請終止接管。
2. 融資機構介入後，甲方得與融資機構協議終止介入權之行使。
3. 融資機構接管後，經甲方認定缺失或違約確已改善者，除融資機構或其擇定符合法令規定之其他機構另有約定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知融資機構或其擇定符合法令規定之其他機構終止接管，並載明終止接管之日期。

12.3 通知

12.3.1 乙方應於融資契約書內規定，融資機構或其委任之管理銀行

應將乙方之繳息情形以書面告知甲方。

12.3.2 甲方對於乙方有違約改善之通知時，均應以書面副知融資機構之管理銀行、保證人。

第十三章 營運績效評定及優先定約

13.1 營運績效評定

- 13.1.1 甲方應設置營運績效評估委員會（以下簡稱「評估委員會」）辦理乙方營運績效之評定。營運績效之評定，應自營運開始日起每年辦理乙次。
- 13.1.2 關於評估委員會之組成、評估項目及標準、評定程序等，甲方依本契約附件五營運績效評定作業辦法辦理。
- 13.1.3 營運績效良好
如乙方於營運期間之營運績效評分為 80 分以上者達 29 次以上，且申請優先定約前 5 年內有 3 次之營運績效評分亦達 80 分以上時，始評定為「營運績效良好」。如乙方經評定為營運績效良好，得依本契約第 13.2 條約定向甲方申請優先定約。

13.2 優先定約

- 13.2.1 乙方如經甲方評定為營運績效良好者，乙方得於營運期間屆滿前 4 年起至屆滿前 3 年期間，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書，向甲方申請繼續定約 1 次，其期間以 20 年為限。乙方未於規定期間內申請繼續定約，甲方得視為乙方放棄優先定約之機會。
- 13.2.2 乙方申請優先定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，如本案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，或於屆滿前 2 年之前甲乙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。
- 13.2.3 優先定約為契約屆滿後之新約，乙方仍應依本契約第十五章約定移轉營運資產予甲方。

第十四章 保險

14.1 投保義務

於許可年限內及營運資產移轉完成前，乙方應就營運資產之興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日、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。

14.2 保險金額

乙方應對營運資產之興建及營運，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、保險期間、附加險、附加條款、除外條款之排除及自負額上限應依產業通行之標準定之。惟營造綜合保險之保險金額，應包括本案之全部土木營建、材料、設備及臨時工程之全部足額投保，並依實際工程發包之進度訂定之。

14.3 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廠商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. 興建期間乙方應投保並維持下列保險：
 - (1) 營造綜合保險（包括工程綜合損失險、第三人意外責任險及延遲完工險）。
 - (2) 僱主意外責任險。
 - (3) 營建機具綜合保險。
 - (4) 建築師、工程師專業責任險。
 - (5) 鄰屋（含公用設備）倒塌及龜裂責任險。
2. 營運期間及營運資產移轉完成前乙方應投保並維持下列保險：

- (1) 財產綜合保險（含火災、爆炸、地震及颱風、洪水水漬附加險），保險金額應為百分之百實際現金價值（即為重置所須之金額扣除折舊後之餘額），自負額須經甲方同意。
 - (2) 公共意外責任險（含人及財物），其最低投保金額依「新北市消費場所應投保公共意外責任保險之投保範圍及最低投保金額」辦理。
 - (3) 營業中斷險。
 - (4) 僱主意外責任險。
3. 乙方提前一部營運時，若本基地仍有興建中之工程，保險項目應依前 2 款分別視為興建期間及營運期間辦理之。

14.4 保險費用

除本契約另有約定外，上述保險之保險費應全部由乙方負擔。

14.5 保險給付

14.5.1 保險金之用途

除本契約另有約定、或乙方與融資機構另有約定、或責任保險另有約定外，保險受益人為乙方，且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。

14.5.2 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三人為其他任何移轉、處分或設定負擔。

14.6 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，同時以書面副知甲方有關保險事故發生之相關事實、損失情況及處理情形等，甲方得派人參與事故之會勘。

14.7 保險效力之延長

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

14.8 乙方未依規定投保之責任

- 14.8.1 於許可年限內發生任何保險事故，導致乙方之興建、營運受到阻礙而受有損失者，該損失應由乙方投保之保險給付加以填補，倘有不足之部分，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。
- 14.8.2 乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之約定投保或維持適當之保險，除依本契約第十八章之約定處理外，如發生事故而受有損害者，乙方應自行負擔。

14.9 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，於本案營運資產移轉時，於甲方同意後，得讓予甲方或其指定之第三人。移轉後之保險費用由甲方或其指定之第三人負擔；乙方已付而未到期之保險費用，應按保險期間與營運資產移轉時間點，依比例計算，由甲方或其指定之第三人退還乙方。

第十五章 許可年限屆滿時之移轉

15.1 營運資產移轉計畫及契約

- 15.1.1 乙方應於許可年限屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年期間，提出營運資產移轉計畫送甲方同意，同時甲乙雙方開始協商訂定「營運資產移轉契約」，並應於許可年限屆滿前 2 年起至屆滿前 1 年期間完成「營運資產移轉契約」之簽訂。乙方未依本條約定之期限提出營運資產移轉計畫送甲方同意者，除依本契約第十八章之約定處理外，甲方得逕行擬定營運資產移轉計畫，乙方應依該計畫辦理。
- 15.1.2 乙方應於許可年限屆滿前 3 年起至許可年限屆滿日止，逐年將乙方與第三人間就本案有關之所有契約執行情形，列具清冊送交甲方備查。如有影響營運資產移轉之糾紛者，乙方應負責排除。

15.2 移轉標的

- 15.2.1 除本契約另有約定外，乙方應於許可年限屆滿後 30 日內，依當時依本契約第 7.6 條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基地現存營運資產。
- 15.2.2 營運資產之移轉，應包含因執行本案所取得之不動產、動產（含依民法規定附合而為不動產重要成分之動產）、權利或利益等，包含但不限於關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。
- 15.2.3 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，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應一併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，應轉由甲方或其指定之第三人承擔。

15.3 移轉程序

15.3.1 編製移轉資產目錄

乙方應於許可年限屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年期間，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。

15.3.2 移轉前之營運資產總檢查

乙方應於許可年限屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年期間，委託獨立、公正且經由甲方事前書面同意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，其費用由乙方自行負擔。

15.3.3 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」中約定。

15.3.4 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。

15.3.5 除本契約另有約定外，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。

15.4 移轉條件及計價

15.4.1 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

乙方於許可年限屆滿前 3 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，且於許可年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，於許可年限屆滿時，為有償移轉。

2. 無償移轉之範圍

除前款約定以外，繼續為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或其指定之第三人。

15.4.2 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取得成本減去已使用年限之累計折舊後之未折減餘額為準。
2. 就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，甲乙雙方於「營運資產移轉契約」中協商訂定之。

15.4.3 費用負擔

甲乙雙方為完成移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證、酬金及稅捐費用等，除本契約或設定地上權契約另有約定者外，由雙方依法令各自負擔。

15.5 移轉時及其後之權利義務

- 15.5.1 本契約第 15.2 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，乙方應於許可年限屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予甲方或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。

15.5.2 移轉標的上負擔之處理

本契約第 15.2 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。

15.5.3 暫時繼續營運

於營運資產移轉完成且甲方有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，乙方應依甲方之要求，為甲方之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護營運場所之安全。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，由甲乙雙方另立書面契約規範之。

15.5.4 人員訓練

乙方對其依第 15.2 條約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，依甲乙雙方同意之訓練計畫，對甲方或其指定之第三人提供人員之訓練，費用由雙方共同負擔。

15.5.5 技術移轉

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

15.5.6 債權之移轉

移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得第三人同意為要件者，乙方應事先取得該第三人之同意。

15.5.7 動產之移轉

乙方應於甲方指定之日期，交付應移轉之動產予甲方或其指定之第三人。甲方亦得要求乙方為甲方之利益繼續占有動產，由甲方取得間接占有，代替現實交付，惟期間以前述指定日期起 6 個月為限。

15.5.8 軟體之移轉

為繼續本案之興建或營運所需之電腦系統軟體、應用軟體或由乙方建立之應用軟體，乙方應按原使用方式移轉予甲方使用。

15.5.9 未移轉物品之處置

1. 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基地遷離，其費用由乙方負擔。
2. 如乙方於前項期限屆滿後仍未搬離者，則視為乙方已拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並向乙方請求處置所生之一切費用。

15.5.10 乙方擔保責任

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 15.2 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或其指定之第三人。

15.5.11 罰則

1. 乙方未依本章約定移轉期限完成移轉者，甲方得自逾期日起至乙方完成營運資產移轉之日止，處乙方逾期每日新臺幣 20 萬元之懲罰性違約金。
2. 乙方違反本契約第 15.5 條之約定致甲方受有損害者，乙方應按甲方實際所受損害金額予以賠償。

第十六章 許可年限屆滿前之移轉

16.1 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 16.2 條所述之標的移轉予甲方或其指定之第三人。

16.2 移轉標的

- 16.2.1 移轉標的，係指本基地內乙方因興建營運本案所必要而取得且應維持良好之現存之營運資產（含興建中之在建工程）及設施。但如因可歸責於乙方之事由而終止者，興建中之在建工程不列入移轉標的，且甲方不予補償，並由甲方書面通知乙方限期拆除在建工程；若乙方逾期未完成拆除，甲方得代為執行，所需全部費用概由乙方負擔。
- 16.2.2 營運資產之移轉，應包含因執行本案所取得之不動產、動產（含依民法規定附合而為不動產重要成分之動產）、權利或利益，且包含但不限於關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。
- 16.2.3 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，不論為乙方或第三人所有，除經甲方事前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，乙方應一併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，應轉由甲方或其指定之第三人承擔。

16.3 移轉程序

- 16.3.1 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。

- 16.3.2 乙方於資產移轉前，應委託獨立、公正且經甲方事前書面同意之專業機構進行資產檢查，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。甲方並得依據資產鑑價報告，要求乙方進行必要之維修或更新。
- 16.3.3 甲乙雙方應自收受資產鑑價報告時起 60 日內，就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，則依本契約第十九章約定之爭議處理程序辦理。
- 16.3.4 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- 16.3.5 除本契約另有約定外，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。
- 16.3.6 本契約因期間屆滿前終止而移轉時，甲乙雙方應副知融資機構。

16.4 移轉時及其後之權利義務

- 16.4.1 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。且乙方應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或其指定之第三人。
- 16.4.2 除第 16.4.1 條約定之外，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 15.5 條之約定時，應準用之。

16.5 有償移轉金額之給付

本契約提前終止而發生之移轉，其移轉價金之計付，依本契約第 20.2 條終止之事由及第 20.4 條契約終止之效力辦理。甲方於乙方完成移轉程序後，如有應給付乙方之款項，甲方應一次或分期給付予乙方。

第十七章 不可抗力及除外情事

17.1 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甲乙雙方，亦非任一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，包含但不限於：

1. 戰爭（無論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或任何武力或暴力行為。
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、毒氣或瘟疫與重大傳染病。
3. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部氣象局發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。
4. 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或考古遺址，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、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
6. 基地具有環境汙染情事，以致影響興建者。
7. 其他經雙方或協調委員會認定屬不可抗力者。

17.2 除外情事之定義

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之發生，致乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約之履行者：

1. 因法令或政府政策之變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為。
2. 整體經濟狀況大幅變動致本案不具自償性時。
3. 因建築執照審議作業且不可歸責於乙方之因素，致乙方

遲誤投資執行計畫書原訂取得興建工作相關之各項執照及許可達1年以上者。

4. 其他性質上不屬不可抗力而經雙方或協調委員會認定係除外情事者。

17.3 通知及認定

- 17.3.1 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30日內，檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍，以書面通知他方認定。
- 17.3.2 任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。若甲乙雙方就情況之認定於收到通知後45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。
- 17.3.3 如一方未依本契約第17.3.1條約定通知他方者，視為放棄主張本章約定之權利。

17.4 認定後之處理

於不可抗力或除外情事經雙方認定後，甲乙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日內議定應變措施時，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。
3. 於許可年限內，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，並會同甲方進行現場勘查

後，乙方始得依本契約之約定，請求減免或緩繳土地租金、營運權利金或其他稅費等。

4. 乙方於許可年限內因天然災害而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構或特種基金，辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。
5. 甲方得酌予減免或准予緩繳應繳之土地租金。相關事項悉依本契約附件一設定地上權契約辦理。
6. 甲方得同意停止興建或營運期間之計算，並得視情節適度延長許可年限。
7. 終止本契約。
8. 其他經雙方同意之補救措施。

17.5 損害之減輕

不可抗力事件或除外情事發生後，甲乙雙方應盡力採取各種必要之合理方法減輕其因此所致之損害，或避免損害之擴大。

17.6 契約繼續履行

不可抗力或除外情事之發生，僅嚴重影響本契約之一部履行者，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. 其餘部分之履行有重大困難者。

17.7 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之約定處理 6 個月後，乙方仍無法繼續興建營運時，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 1 年後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

第十八章 缺失及違約

18.1 乙方之缺失

除本契約第 18.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約或其他契約文件之約定者，均屬缺失。

18.2 乙方缺失之處理

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

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

18.2.2 乙方應於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方；如屆期未完成改善或改善無效，甲方得再定期命乙方改善，並得按日連續處乙方新臺幣 5 萬元之懲罰性違約金，直至乙方完成改善。每件缺失之懲罰性違約金以新臺幣 150 萬元為上限；如缺失情形足以嚴重影響本案之興建及營運時，甲方得依本契約第 18.3 條以違約處理。

18.3 乙方違約

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 67 條所稱之施工進度嚴重落後。
3. 促參法施行細則第 67 條所稱之工程品質重大違失。
4. 促參法施行細則第 67 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、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
8. 乙方未依融資契約履行遭融資機構將全部借款視為到期時。
9. 乙方違反本契約第 3.3 條之約定。
10. 乙方違反本契約第 5.2.1 條之約定。
11. 乙方違反本契約第 6.2.2 條之約定。
12. 乙方違反本契約第 7.1.2 條或第 7.4.2 條之約定。
13. 乙方有本契約第 10.2.4 條所示逾期 60 日仍未繳付者。
14. 乙方違反本契約第 11.1 條、第 11.2 條、第 11.3 條或第 11.4 條之約定。
15. 乙方違反本契約第 12.1 條之約定。
16. 缺失屆期未完成改善或改善無效，甲方依本契約第 18.2.2 條規定以違約處理者。
17. 乙方違反本契約附件一設定地上權契約第 4.1 條、第 8 條或第 9.1 條之約定。
18. 乙方有本契約附件一設定地上權契約第 5.10 條所示逾期 60 日仍未繳付者。
19. 乙方違反本契約附件一設定地上權契約第 12.1 條第 2 項之約定。
20. 其他乙方違反本契約，情節重大且嚴重影響本案興建營運者。

18.4 乙方違約之處理

乙方有本契約第 18.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理：

1. 限期要求乙方改善
甲方要求乙方限期改善時，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。

2. 乙方屆期未改善、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、融資機構或其委任之管理銀行：
 - (1) 由融資機構於甲方所定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管乙方繼續辦理興建或營運。
 - (2) 中止乙方興建及營運之一部或全部。但興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興建或營運。
 - (3) 終止契約並依本契約第二十章之約定處理。
3. 甲方辦理中止乙方興建營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項通知乙方。乙方應依甲方所定期限內改善，並於改善完成後通知甲方；經甲方認定其違約情形確已改善，甲方應以書面限期通知乙方繼續興建或營運。
 - (1) 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。
4. 融資機構依本契約第 12.2 條及第 18.4 條第 2 款之約定暫時接管之期間內，甲方依本契約原得向乙方主張之乙方缺失或違約責任，應暫停行使。
5. 乙方經接管或中止興建或營運 6 個月後，持續相當期間仍未改善者，甲方得終止本契約，且乙方同意依本契約所簽訂之設定地上權契約亦一併終止。
6. 因乙方違約所生之費用，甲方得自履約保證金中抵扣之。
7. 乙方有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事時，甲方應採取適當措施繼續維持本案之興建或營運。必要時得依相關強制接管法令予以強制接管營運。

18.5 違約之懲罰性違約金及損害賠償

18.5.1 除本契約第 15.5.11 條另有約定外，自甲方依本契約第 18.4 條第 1 款約定通知之次日起，甲方得按日連續處乙方新臺幣 15 萬元之懲罰性違約金，至乙方完成改善之日為止。每件違約之懲罰性違約金以新臺幣 900 萬元為上限。

18.5.2 乙方違反本契約之約定致甲方受有損害者，乙方應按甲方實際所受損害金額予以賠償。

18.6 甲方違約

如甲方未履行本契約第 3.2.2 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，甲乙雙方同意準用本契約第 19.1 條之約定協商補救方案，該方案之內容及程度應以足以彌補乙方之損害為原則，但不包含所失之利益。雙方若未能於協商開始後 30 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。

18.7 違約不影響契約之履行

縱本案發生乙方違約之情事，惟於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。

第十九章 爭議處理

19.1 協商

- 19.1.1 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。
- 19.1.2 一方以書面提出協商之請求後 30 日內，仍無法達成共識時，雙方同意提送協調委員會解決爭議。

19.2 協調

- 19.2.1 甲乙雙方應於本契約簽訂後 90 日內，依本案協調委員會組織章程（詳如附件七協調委員會組織章程）成立協調委員會。
- 19.2.2 甲乙雙方協商無法解決之爭議，於提起仲裁、訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約約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。
- 19.2.3 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 45 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。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 19.2.4 除雙方另有約定外，爭議事項經任一方提出協調之日起，協調委員會於 2 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 19.2.3 條約定對協調委員會決議以書面表示不服或提出異議時，任一方得逕行提起訴訟，或由甲乙雙方協議以書面合意提付仲裁，或另行合意其他救濟程序解決之。

19.3 仲裁

- 19.3.1 甲乙雙方如合意提付仲裁，得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。

19.3.2 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 款提出名單者，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 款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。

19.3.3 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。

19.3.4 以新北市為仲裁地。

19.3.5 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。

19.3.6 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

19.3.7 甲乙雙方合意提付仲裁判斷時，應不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

19.4 訴訟

因本契約有關事項涉訟時，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

19.5 契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止或許可年限屆滿，否則於爭議處

理期間，甲乙雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有規定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

第二十章 契約之變更及終止

20.1 契約之修訂或補充

本契約為訂約雙方之全部約定，甲乙雙方得合意修訂或補充本契約，本契約之修訂或補充應以書面為之，並經雙方簽署後始生效力，且視為契約之一部分。

20.1.1 修約之前提

甲方與乙方簽訂本契約後，如有下列情形之一，雙方得協議辦理修約：

1. 基於公共利益之考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。
2. 發生不可抗力、除外情事或情事變更等，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
3. 本契約條文如有未盡事宜，致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者。
4. 依本契約第 10.2.5 條第 2 款及第 3 款之約定調整營運權利金。
5. 其他為履行本契約之必要者或經雙方合意者。

20.1.2 修約程序

任一方於收受對方提送修約相關文件後，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 3 個月內完成，視為修約不成立，依本契約第十九章爭議處理約定辦理。

20.1.3 其他

1. 甲乙雙方同意修約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. 本契約變更，非經甲方及乙方之合意作為書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

20.2 終止之事由

20.2.1 雙方合意終止

本契約簽訂生效後，經雙方同意後，得合意終止本契約。

20.2.2 因可歸責於甲方之事由終止

即乙方依第 18.6 條之約定終止本契約。

20.2.3 因可歸責於乙方之事由終止

即甲方依第 18.4 條之約定終止本契約。

20.2.4 因不可抗力而終止本契約。

20.2.5 因除外情事而終止本契約。

20.3 契約終止之通知

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。

20.4 契約終止之效力

20.4.1 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：

1. 除本契約另有約定外，甲乙雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利義務不受影響。
2. 契約全部終止時，附屬事業之營運權利併同終止。
3. 乙方應依第十六章約定辦理現有資產之移轉。

20.4.2 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。

20.4.3 因可歸責於甲方之事由終止契約之效力：

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金及其他債務後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部，並按比例無息退還乙方已預繳之土地租金。
2. 甲方應補償乙方地上權之剩餘價值，並以乙方已繳納之開發權利金乘以地上權剩餘年度占許可年限之比例作為補償標準。
3. 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。如已預繳之土地租金及履約保證金不足清償乙方應付之懲罰性違約金及其他債務，甲方得自前開資產收買價款扣抵之。另乙方應依本契約第十六章之約定辦理資產之移轉。

4. 鑑價費用由甲方負擔。

20.4.4 因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

1. 甲方自乙方已預繳之土地租金及履約保證金之一部或全部扣除乙方應付之懲罰性違約金、損害賠償及其他依本契約約定甲方有權向乙方請求支付之費用後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部，並按比例無息退還乙方已預繳之土地租金。
2. 甲方不補償乙方地上權之剩餘價值。
3. 就乙方取得所有權之營運資產，甲方依下列方式擇一辦理：
 - (1) 乙方取得所有權之營運資產已不堪使用，或不符合甲方之使用需求，甲方得不予收買而限期乙方移除。
 - (2) 就乙方取得所有權之營運資產(不含興建中之在建工程)，甲方應依雙方同意之鑑價機構就該資產所為鑑價結果金額之 50%收買。如已預繳之土地租金及履約保證金不足清償乙方應付之懲罰性違約金、損害賠償及其他依本契約約定甲方有權向乙方請求支付之費用，甲方得自前開資產收買價款扣抵之。另乙方應依本契約第十六章之約定辦理資產之移轉。
 - (3) 鑑價費用由乙方負擔。

20.4.5 因不可抗力或除外情事而終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金及其他債務後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部，並按比例無息退還乙方已預繳之土地租金。
2. 甲方應補償乙方地上權之剩餘價值，並以乙方已繳納之開發權利金乘以地上權剩餘年度占許可年限之比例作為補償標準。
3. 由甲乙雙方協議依下列方式擇一辦理：
 - (1) 乙方應負責移除本基地上一切資產及設備後，將本基

地返還予甲方。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) 甲方繼續興建或營運本案。除甲乙雙方另行議定者外，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扣除保險理賠金額後之 70%收買。如已預繳之土地租金及履約保證金不足清償乙方應付之懲罰性違約金及其他債務，甲方得自前開資產收買價款扣抵之。另乙方應依本契約第十六章之約定辦理資產之移轉。

(3) 鑑價費用由甲乙雙方共同負擔。

4. 甲方依本條第 1 款至第 3 款之約定給付乙方之相關費用，為本契約依第 20.2.4 條及第 20.2.5 條約定終止時乙方請求補償之唯一權利，乙方不得向甲方主張不當得利或損害賠償，或為任何其他主張或請求。

20.4.6 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. 本契約第十五章及第十六章有關營運資產移轉之約定。
2. 本契約第九章履約保證之約定。
3. 本契約第十九章爭議處理之約定。
4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第二十一章 其他條款

21.1 智慧財產權

- 21.1.1 甲方於其認為必要時，有權查閱或使用乙方為本案投資、興建與營運而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之（包含但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等（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。當本契約屆滿或終止時，倘相關智財權物件後續仍有支付第三人權利金或使用金之義務，且甲方有使用該智財權物件之使用需求者，乙方應將支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用。
- 21.1.2 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、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。

21.2 保密條款

21.2.1 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或做任何與本案無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
3. 為關於本案執行之事由，提供予其他政府機關或該方之顧問、律師、會計師或類此專業諮詢人員。

21.2.2 員工及他人之保密義務

雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人或類此之第三人

遵守前述之保密義務。

21.3 通知與文件之送達

21.3.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人或融資機構之通知、文件或資料，均應以正體中文書面為之，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，甲乙雙方之地址應以下列為準：

甲方地址：242 新北市新莊區中正路 176 號 8 樓

乙方地址：○○○○○

21.3.2 地址變更

1. 當事人之任一方變更地址時，應於變更前依前條約定以書面通知對方。當事人之任一方未依前述約定辦理地址變更，他方按原址，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。
2. 前款按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

21.4 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，僅就該條款之約定失其效力，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。

21.5 其他相關規定

21.5.1 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律為準據法。

21.5.2 保有權利

任何一方拋棄行使本契約某一條款之權利時，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。

21.5.3 地上權契約之簽訂

甲乙雙方應依本契約附件一「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案設定地上權契約」之格式及內容簽訂設定地上權契約。甲乙雙方並同意以本契約及附件作為設定地上權契約書公定契紙之附件，據以辦理設定登記。

21.5.4 相關資料配合提供

甲方因公務需要或須配合其他機關進行本案查核、督導等作業或索取相關資料時，除法令另有規定外，乙方應配合提供資料及說明。

21.5.5 其他約定

本契約如有未盡事宜，應依中華民國相關法令規定辦理。

21.5.6 契約份數

本契約正本乙式 2 份，甲乙雙方各執乙份為憑；副本 20 份，甲乙雙方各執 10 份。

立約人

甲 方：新北市政府市場處 (印章)

代 表 人： (印章)

地 址：242 新北市新莊區中正路 176 號

乙 方： (印章)

代 表 人： (印章)

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

投資契約（草案）附件

- 附件一 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案
設定地上權契約（草案）
 - 附件 1 土地清冊
 - 附件 2 土地登記謄本
 - 附件 3 地籍圖謄本
- 附件二 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案
協力廠商合作承諾書
- 附件三 乙方授權簽約之董事會議事錄影本(乙方
提供)
- 附件四 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（乙
方提供）
- 附件五 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案
營運績效評定作業辦法（草案）
- 附件六 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案
權利金報價單
- 附件七 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案
協調委員會組織章程（草案）

【投資契約附件一】

新北市新莊區興化市場興建營運移轉案
設定地上權契約
(草案)

新北市政府市場處

○○○○股份有限公司

中華民國○○年○○月○○日

目 錄

第一條	地上權設定標的.....	2
第二條	地上權設定登記.....	2
第三條	地上權存續期間.....	3
第四條	建物所有權第一次登記及預告登記.....	3
第五條	土地租金.....	3
第六條	土地租金之減免.....	5
第七條	稅捐及規費之負擔.....	5
第八條	土地使用方法.....	5
第九條	地上權與建築物轉讓、出租（借）及設定負擔之限制.....	6
第十條	權利之拋棄.....	6
第十一條	終止及違約.....	6
第十二條	地上權消滅後地上物及附屬設施之處理.....	7
第十三條	效力.....	7
第十四條	契約之修訂或補充.....	8
第十五條	準據法.....	8
第十六條	管轄法院.....	8
第十七條	契約條款之個別效力.....	8
第十八條	附件.....	8
第十九條	契約份數.....	8

附件一 土地清冊

附件二 土地登記謄本

附件三 地籍圖謄本

新北市新莊區興化市場興建營運移轉案

設定地上權契約（草案）

立約人：

新北市政府市場處（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

前 言

茲依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）與甲乙雙方於中華民國（以下同）○年○月○日簽訂之「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案投資契約」（以下簡稱「投資契約」）第 5.2.1 條約定，訂定「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案設定地上權契約」（以下簡稱「本契約」），以資甲乙雙方共同遵守履行，並同意下列條款：

第一條 地上權設定標的

本契約之地上權設定標的（以下簡稱「本基地」）如附件一土地清冊所示，範圍為新北市新莊區新工段二小段 369 地號，面積 3,801.43 平方公尺，係供乙方興建暨營運「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案」（以下簡稱「本案」）之用。本基地之標示及面積，悉依附件二土地登記謄本及附件三地籍圖謄本所載者為準。如因更正、分割、重測或重劃等原因致標示、面積有所變更時，以地政機關登記之資料為準。

第二條 地上權設定登記

- 2.1 甲乙雙方應會同向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，並由乙方負擔前開登記作業所需之相關費用。但有特殊情形，經甲方核可後，得適度延長之。
- 2.2 甲乙雙方約定「乙方取得之地上權，除經甲方事前書面同意外，不得轉讓（包含信託方式讓與）或設定抵押權或其他負擔予第三人」及「地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，除投資契約另有約定外，乙方應將所有建物所有權無償移轉登記予中華民國」，並應於辦理地上權登記時，請求地政機關分別登記於土地登記簿之他項權利部「讓與或設定抵押權之限制」欄位、「申請登記以外之約定事項」欄位。
- 2.3 甲乙雙方同意應以投資契約及其附件作為地上權設定契約書公定契紙之附件，據以辦理設定登記。甲乙雙方並同意由甲方摘要將本契約第三條「地上權存續期間」、第五條至第六條有關「土地租金」、第八條「土地使用方法」、第九條「地上權與建築物轉讓、出租（借）及設定負擔之限制」、第十二條「地上權消滅後地上物及附屬設施之處理」以及投資契約第十五章「許可年限屆滿時之移轉」、第十六章「許可年限屆滿前之移轉」及第二十章「契約之變更及終止」等約定內容，於辦理地上權設定登記時填入地上權設定契約書公定契紙

中，俾以辦理登記使其生公示效果。如前揭條文經雙方合意變更者，乙方應配合甲方於 15 日內辦理登記內容之變更。

第三條 地上權存續期間

地上權存續期間為自設定登記完成之日起，至投資契約提前終止或許可年限屆滿時為止，本契約之效力隨同終止或消滅。

第四條 建物所有權第一次登記及預告登記

4.1 乙方應於本案各項建築物及設施興建完成取得使用執照之日起 90 日內，以乙方名義辦理建物所有權第一次登記，該登記費用由乙方負擔，並由登記機關於建物登記簿之所有權部其他登記事項欄註記「除經新北市政府市場處事前書面同意外，不得將建物所有權轉讓（包含信託方式讓與）或設定抵押權或其他負擔予第三人。地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，除投資契約另有約定外，乙方應將建物所有權無償移轉登記予新北市。」。

4.2 乙方辦理建築物及相關設施之所有權登記時，應依本契約第 4.1 條一併辦理必要之預告登記等限制登記予新北市，並於辦竣登記後 15 日內檢附建物登記謄本送甲方備查。

第五條 土地租金

5.1 自本案設定地上權登記完成之日起，計收土地租金。

5.2 乙方應按年給付當年度土地租金予甲方。土地租金繳納額度依投資契約及本契約定義，分興建期間與營運期間採不同標準計收。

- 5.3 興建期間每年土地租金按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收；營運期間每年土地租金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2計收。
- 5.4 如當年度土地使用期間不足1年者，依該年使用期間按日曆天比例計算。
- 5.5 本基地一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用建築物樓地板面積比例，分別依照本契約第5.3條興建期間及營運期間之規定計收。
- 5.6 營運開始日係依投資契約第7.1.1條之方式認定。如乙方依投資契約第6.6.2條申請展延興建期間時，甲方應自乙方申請展延後完成本案興建並營運開始起，按營運期間之規定計收土地租金；如乙方未依投資契約第2.1.3條所定之期限內開始營運者，應自本案設定地上權登記完成之日起屆滿4年之次日起，按營運期間之規定計收土地租金。
- 5.7 本基地交付之日起至當年12月31日止之土地租金，乙方應於地上權設定登記完竣次日起3日內繳付。第2年起，乙方應於每年1月31日前預繳當年之土地租金。
- 5.8 乙方應以匯款、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方式繳納之。乙方以匯款方式繳納土地租金時，應將土地租金匯入甲方所指定帳戶；如乙方以支票方式繳納土地租金，應於繳納期限前兌現。
- 5.9 土地租金之數額或計收面積於土地租金繳付日期後變動者，應於數額或面積調整日起重新計算土地租金，並於下一次繳付租金時檢討因數額或面積調整之租金差額，予以補繳或扣抵計算。
- 5.10 乙方遲延繳付土地租金時依下列標準加收遲延利息：
- 如乙方就任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於到期日未繳付，應依遲延日數與該年度總日數比例，就未繳清數額計付遲延利息。每逾1日按未繳清數額依當時臺灣銀行基本

放款利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息，遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。如乙方逾期 30 日仍未繳清，甲方得逕行押提依投資契約約定之履約保證金抵扣未繳金額及利息。倘乙方逾期 60 日仍未繳付，甲方得逕以違約處理。

第六條 土地租金之減免

本契約存續期間如因不可歸責於乙方之事由，致本基地不能依原定投資執行計畫書使用，甲方得酌予減免或准予緩繳應繳之土地租金。

第七條 稅捐及規費之負擔

7.1 本基地之地價稅由甲方負擔。

7.2 有關本契約所生之稅捐與費用，包括地上權設定、變更或塗銷登記時所生之一切費用及稅捐（包括但不限於規費、印花稅、地政士費，以及因辦理地上權登記依法應負擔之費用），除本契約另有約定者外，均由乙方負擔。

第八條 土地使用方法

8.1 乙方除經甲方事前同意外，應按投資契約之約定內容使用本基地土地，不得做其他用途。如有違反時，乙方應負責立即排除，並負損害賠償責任。

8.2 乙方不得將本基地以出租或出借等其他方式供他人建築使用。

第九條 地上權與建築物轉讓、出租（借）及設定負擔之限制

- 9.1 乙方依本契約取得之地上權，不得轉讓或出租予第三人，且非依投資契約之約定取得甲方事前書面同意者，不得設定負擔，但乙方為取得本案之興建及營運資金，於不影響公共建設正常運作下，得經甲方事前書面同意後，設定負擔予融資機構。
- 9.2 地上權及建築物如有設定負擔之必要時，乙方應檢具融資計畫書（包含設定負擔之標的、內容、金額與償債計畫），併同融資契約書草案，向甲方提出書面申請並經同意後，始得設定負擔予融資機構或其指定之第三人，所取得資金僅得用於本案之執行。

第十條 權利之拋棄

- 10.1 乙方同意拋棄對本基地暨其地上物之法定優先購買權。該權利包含但不限於土地法第 104 條第 1 項所定之權利。
- 10.2 乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項前段規定之建築物時價補償請求權。
- 10.3 乙方同意拋棄法定請求延長地上權期間之權利，該權利包含但不限於民法第 840 條第 2 項所定之權利。

第十一條 終止及違約

乙方如有違反本契約之行為或未履行依本契約所負擔之義務時，依投資契約第十八章及第二十章之有關規定辦理。

第十二條 地上權消滅後地上物及附屬設施之處理

- 12.1 地上權存續期間屆滿時，乙方之地上權因存續期間屆滿而消滅，乙方同意甲方得單獨向地政事務所辦理地上權塗銷登記。
- 地上權存續期間提前終止時，乙方應依甲方指定之期日，提供同意塗銷之相關證明文件，配合辦理地上權塗銷登記。
- 12.2 乙方應依投資契約辦理資產移轉，將本基地返還甲方。本基地返還時如遭第三人占用，乙方應負責排除之，若乙方未履行時，甲方或甲方指定之第三人得代為處理，其所需費用由乙方負擔。
- 12.3 除投資契約或甲乙雙方另有約定外，非屬投資契約所定應移轉之資產，乙方應自行負擔費用清除之，但經甲方同意保留者不在此限，否則甲方或甲方指定之第三人得視為廢棄物處理，其所需費用由乙方負擔。

第十三條 效力

- 13.1 除本契約另有約定外，相關名詞定義及契約解釋與投資契約相同。
- 13.2 如本契約之規定與投資契約有所抵觸時，以投資契約為準。
- 13.3 本契約之意思表示及通知均以書面按投資契約所載之處送達。
- 13.4 任一方變更地址時，應於變更前依前述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。

第十四條 契約之修訂或補充

甲乙雙方得合意修訂或補充本契約。本契約之修訂或補充應以書面為之，並經甲乙雙方簽署始生效力。

第十五條 準據法

本契約未盡事宜，悉依促進民間參與公共建設法及其他相關法令規定辦理。甲乙雙方如因本契約有關事項發生爭議時，其爭議之處理應依投資契約第十九章約定辦理，並以中華民國法律為其準據法。

第十六條 管轄法院

因本契約有關事項涉訟時，甲乙雙方合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十七條 契約條款之個別效力

本契約任一條款依中華民國法律無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。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到本契約原定目的者，不在此限。

第十八條 附件

本契約之附件為本基地之土地清冊、土地登記謄本及地籍圖謄本，均視為本契約之一部分。

第十九條 契約份數

本契約正本乙式 2 份，甲乙雙方各執乙份為憑；副本 10 份，由甲乙

雙方各執 5 份。本契約副本如有誤繕，以本契約正本為準。

立約人

甲 方：新北市政府市場處 (印章)

代 表 人： (印章)

地 址：242 新北市新莊區中正路 176 號

乙 方： (印章)

代 表 人： (印章)

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

【設定地上權契約附件一】土地清冊

行政區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理機關
新莊區	新工段二小段	369	3,801.43	新北市	新北市政府市場處

註：本表之地號及面積應以實際交付時土地登記謄本為準。

【設定地上權契約附件二】土地登記謄本

土地登記第二類謄本（所有權個人全部） 新莊區新工段二小段 0369-0000地號

列印時間：民國109年01月30日14時52分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由策威開發管理顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：SUGJN3VUV，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主 任 莊月桂
莊地電謄字第036669號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國095年12月15日 登記原因：逕為地目變更
面 積：****3,801.43平方公尺
使用分區：工業區 使用地類別：丁種建築用地
民國109年01月公告土地現值：***88,200元／平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：（權狀註記事項）新工段二小段2600至2610建號之建築基地地號：
新工段二小段369地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0005
登記日期：民國100年02月11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：新北市
統一編號：0006500000
住 址：（空白）
管 理 者：新北市政府市場處
統一編號：02923803
住 址：新北市新莊區中正路176號九樓
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：109年01月***17,600.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年12月 ***10,816.2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；辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈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 <https://ep.land.nat.gov.tw> 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種類碼，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、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、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。

【設定地上權契約附件三】地籍圖謄本

地籍圖謄本		
莊地電謄字第036669號		
土地坐落：新北市新莊區新工段二小段369地號共1筆		
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）		
北	資料管轄機關：新北市新莊地政事務所	主任：莊月桂
	本謄本核發機關：新北市新莊地政事務所	
中 華 民 國	109年01月30日14時52分	



比例尺：1/600

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由策威開發管理顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：SUN7TTJ，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

【投資契約附件二】

新北市新莊區興化市場興建營運移轉案

協力廠商合作承諾書

(民間機構於簽訂投資契約前所出具之協力廠商合作承諾書)

【投資契約附件三】

乙方授權簽約之董事會議事錄影本
(乙方提供)

【投資契約附件四】

**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**

（乙方提供）

新北市新莊區興化市場興建營運移轉案
營運績效評定作業辦法
(草案)

新北市政府市場處

○○○○股份有限公司

中華民國○○年○○月○○日

第一條 評定目的

本辦法係依促進民間參與公共建設法第 51 之 1 條、「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」及依「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案投資契約」(以下簡稱「投資契約」)第 13.1.2 條之約定，經新北市政府市場處（以下簡稱「甲方」）與○○○○股份有限公司（以下簡稱「乙方」）雙方同意，定期依本辦法，評定乙方參與興建營運「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案」（以下簡稱「本案」）之營運績效。

第二條 評估委員會成立時機

甲方於辦理營運績效評定作業前，應成立營運績效評估委員會（以下簡稱「評估委員會」）辦理評定作業。

第三條 評估委員會任務

評估委員會任務如下：

- 一、 依本辦法，本於公平、公正原則，評定乙方營運績效。
- 二、 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- 三、 提出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項目、標準及其權重之建議。

第四條 評估委員會組成與遴選

- 一、 評估委員會置評估委員（以下簡稱「委員」）5 至 17 人，由甲方派（聘）具有與本案相關專業知識或經驗之專家、學者及政府單位代表組成，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。評估委員為無給職。
- 二、 甲方得逐年檢討調整委員組成。
- 三、 外聘專家、學者之認定，依「促進民間參與公共建設案件營運

績效評定作業指引」之規定辦理。

第五條 評估委員會運作

- 一、 評估委員會置召集人 1 人，綜理營運績效評定事宜，由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。
- 二、 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，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
- 三、 委員應親自出席評估委員會會議。
- 四、 評估委員會會議應有委員總額二分之一以上出席，始得開會，其中外聘專家、學者人數不得少於出席委員人數二分之一。其決議以出席委員過半數同意行之。

第六條 工作小組組成

- 一、 甲方應於評估委員會成立時一併成立工作小組，協助辦理與營運績效評定有關作業。
- 二、 工作小組成員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、 評估委員會會議召開時，工作小組成員應至少 1 人全程出席。

第七條 評估項目與標準、調整時機

- 一、 甲方就甲方需求、使用者需求、社會大眾需求、營運整體評價等評估面向，訂定評估項目及標準，詳表 1 所示。各評估項目由評估委員賦予 0 至 100 之評分，評分乘上權重所得分數總和以 100 分計。
- 二、 第 1 年之營運績效評估定，依本辦法所定評估項目、評估標準及權重辦理。
- 三、 甲方得自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或投資契約約定營運重要事項，於每年 12 月以前，與乙方檢討評估項目

之評估指標及其權重配分。經檢討結果有調整必要者，甲方經簽報機關首長或其授權人員核定後，應於營運績效評定作業前3個月前以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

第八條 評估程序

- 一、 甲方自本案開始營運日起，於營運第1年及最後1年，由甲乙雙方協商擇定適當月份辦理外，每年9月份辦理營運績效評定一次。
- 二、 甲方應於評估委員會召開前30日前以書面通知乙方，乙方並應於評估委員會召開前15日前，將欲評定之該年營運績效說明書及經會計師簽證後之財務報表等資料提送予甲方或甲方指定之各委員。前述營運績效說明書之內容，至少包含：
 - (一) 本案辦理目的及公共建設服務目標。
 - (二) 營運績效各評估項目之自評成果，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。
- 三、 甲方如認為乙方所提營運績效說明書有缺漏或疑義，得以書面通知乙方限期補件或補正，乙方逾期未補件或補正者，甲方依原提營運績效說明書進行營運績效評定。
- 四、 工作小組就乙方所提營運績效說明書擬具初評意見，連同相關資料送評估委員會，作為營運績效評定參考。
- 五、 評估委員會召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就乙方所提營運績效說明書進行評定。
- 六、 委員如認有實地訪查或勘查之必要時，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次會議辦理實地訪查或勘查，作為營運績效評定參考，乙方應充分配合。

第九條 營運績效評定方式

- 一、 各委員充分瞭解乙方營運狀況後，應就各評估項目予以評分。各委員之總計分數平均 70 分以上者為及格、80 分以上者為良好。各評估項目經委員評分之總計分數未達 70 分者，評估委員會應載明具體事實及理由。除第八條第一項規定者外，評估委員會應於每年 9 月 30 日前完成評分及提出改善及建議事項，由甲方將評分結果、改善及建議事項以書面通知乙方，作為乙方經營管理改進之參考。如乙方該年度之評分未達 70 分者，甲方得命乙方限期改善。
- 二、 前項改善及建議事項，如有逾越投資契約之約定情形，甲方得另為妥適處理。

第十條 評定結果有明顯差異之處理

評估委員會不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估委員會作成下列決議，並列入會議紀錄：

- 一、 除去個別委員評定結果，重計評定結果。
- 二、 辦理複評。

複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。

第十一條 評估委員會會議紀錄之製作

評估委員會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：

- 一、 案件名稱。
- 二、 會議次別。
- 三、 會議時間。
- 四、 會議地點。
- 五、 主席姓名。
- 六、 出席及請假委員姓名。
- 七、 列席人員姓名。
- 八、 記錄人員姓名。

九、 工作小組報告事項。

一〇、評定結果及評分彙整總表。

一一、委員所提改善及建議事項。

一二、委員所提營運績效評估指標及其權重建議事項。

一三、其他應行記載事項。

第十二條 評定結果之通知

績效評定結果經簽報甲方首長或其授權人員核定後，應於 10 日內以書面通知乙方。

第十三條 乙方提送資料之保密

委員及參與營運績效評定作業之人員，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。

第十四條 評定結果之釋疑及爭議處理

- 一、 乙方如對評定結果有疑義，應於甲方之評定結果送達後 15 日內檢附說明及佐證資料，以書面向甲方申請釋疑。
- 二、 甲方應於收受乙方書面申請之次日起 60 日內以書面回復乙方，必要時得召開評估委員會會議協助處理。
- 三、 甲方逾期未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依投資契約第十九章之規定處理。

第十五條 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、或甲方書面回復乙方後，公開於甲方資訊網路，公開期間不少於 10 日。

- 二、 依前條第三項爭議處理相關約定辦理後，甲方對原評定結果有更改時，其公開準運前項規定辦理。

第十六條 績效評定結果之運用

- 一、 評定結果涉及乙方履約情形改善者，甲方應依投資契約第十八章之約定處理。
- 二、 歷次評定結果相關文件，甲方應分年造冊保存，以作為乙方申請優先定約之審核依據。

表 1 營運績效評估項目及標準

評估面向	評估項目	評估標準	權重	評分	得分	備註
甲方需求	一、營運資產維護管理	1.建築物及附屬設施維修保養情形 2.營運資產管理	14%			
	二、營運計畫管理	1.投資契約明定營運設施投資情形 2.營運計畫執行情形 3.營運管理制度執行情形 4.營運目標預估額達成情形	10%			
	三、營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形	3%			
	四、營運場域安全管理	1.營運場域安全維護情形 2.緊急災害及意外事件防範處理情形 3.營運場域安全計畫執行情形	9%			
	五、財務管理能力	1.財務管理事項執行情形 2.投資契約明定財務條款符合情形 3.財務能力	6%			
	六、政策配合度	1.乙方對於甲方業務配合度 2.乙方對於履約督導事項配合度 3.乙方對於非投資契約明定之特殊需求配合度	4%			
	七、下次受評期間營運及財務計畫編製	1.下次受評期間營運計畫編製情形 2.下次受評期間財務計畫編製情形	4%			
使用者需求	八、服務滿意度	服務滿意度調查結果(服務滿意度調查由甲方執行)	30%			
	九、客訴處理機制	1.客訴專線設置情形 2.客訴案件處理情形	5%			
社會大眾	十、投資契約	1.投資契約明定回饋計畫執	15%			

評估面向	評估項目	評估標準	權重	評分	得分	備註
需求	明定社會 責任履行	行情形 2.環保措施執行情形				
營運整體 評價	十一、優良事 蹟表現	1.創新性營運管理作為 2.非投資契約明定重要投資 或活動的投入 3.獲公部門機關獎勵及獎項 4.其他特殊貢獻事蹟	加分 上限 5% (每件 加分 1~2 分)			
	十二、改善／ 違規／ 違約事 件	1.乙方或其承租者不當營運 行為未達違規或違約標準 之要求改善事件 2.乙方或其承租者違反目的 事業主管機關法令違規事 件 3.乙方或其承租者違反投資 契約事件	扣分 上限 5% (每件 扣分 1~2 分)			
總分			100%			

新北市新莊區興化市場興建營運移轉案

權利金報價單

(申請人於申請階段所提之權利金報價單)

新北市新莊區興化市場興建營運移轉案
協調委員會組織章程
(草案)

新北市政府市場處

○○○○股份有限公司

中華民國○○年○○月○○日

第一條 本章程依「新北市新莊區興化市場興建營運移轉案投資契約」(以下簡稱「投資契約」)第 19.2.1 條之約定，由新北市政府市場處(以下簡稱「甲方」)及○○○○股份有限公司(以下簡稱「乙方」)共同訂定之。

第二條 新北市新莊區興化市場興建營運移轉案協調委員會(以下簡稱「本委員會」)之任務如下：

一、投資契約(包含相關文件)之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。

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時之處理。

三、甲乙雙方同意交付協調之事項。

協調委員會委員為無給職。

第三條 本委員會置 5 名常任委員，得包括工程、財務及法律等相關專業領域專家。委員人數，必要時得增列。

本委員會常任委員選任，由甲乙雙方各自推薦 10 名後，再由雙方各自於他方推薦人選中選定 2 名擔任委員，並由雙方各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。

若甲乙雙方於各自推薦人選中，無法共同選定主任委員時，雙方得合意以其他方式選定。

第四條 本委員會常任委員任期 3 年。任期屆滿時改選之；改選得連任。

常任委員任期屆滿，甲乙雙方未能依約改選時，該委員仍續任至甲乙雙方選出新任委員為止。

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

第五條 本委員會於收受協調書面申請後，得通知甲乙雙方於一定期間內各自推薦特定領域專家 6 名，並由甲乙雙方自推薦專家中共同選定 2 名擔任任務委員。

甲乙雙方於前開期間內無法共同選定任務委員時，由本委員會指定之。

任務委員任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆期。

任務委員於協調期間權利義務，準用常任委員之規定。

第六條 協調委員會會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定常任委員代理。

委員應親自出席會議。

第七條 本委員會應公正、客觀處理爭議事件。

本委員會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，包含但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

第二項所稱利害關係，係指下列：

一、委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益。

二、委員與當事人及其使用人間現有或本委員會成立之日起 3 年內曾有僱傭、常任或代理關係。

前二項規定，於甲乙雙方依本章程第三條及第五條推薦及選任委員時，適用之。

當事人依第二項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向本委員會提出，本

委員會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致推薦人數不足時，應補足之。

第八條 協調之提送應以書面向主任委員為之，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。

前項書面除正本外，應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第九條 本委員會於收受爭議協調書面申請後，得請甲乙雙方當事人於一定期間內提送必要補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

第十條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經本委員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、擴張或縮減爭議標的者。
- 三、不妨礙協調程序進行及終結者。

第十一條 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途徑提出解決者，本委員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。

第十二條 本委員會召開協調會時，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。

第十三條 本委員會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由甲乙雙方視個案性質協調負擔方式。

第十四條 本委員會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。

本委員會會議應作成書面紀錄。

本委員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，並限定期限，請當事人為同意與否之意思表示。

第十五條 本委員會對於爭議標的提出之書面解決方案，除任一方於所定期限內以書面向本委員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。

第十六條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理第十二條、第十三條、第十八條事項之必要外，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顧問遵守保密義務。

第十七條 甲乙雙方應自本委員會成立之日起，定期會同向常任委員簡報案件履約情形，必要時得邀其巡視公共建設。

第十八條 本委員會行政及幕僚工作由提出書面請求協調一方辦理，或由本委員會徵詢甲乙雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由甲乙雙方平均負擔。

第一項受委託機構，適用第七條利益迴避及第十六條應保

密事宜規定。

第十九條 除投資契約另有約定外，爭議事項經任一方提出協調之日起，本委員會於 2 個月內未能召開協調委員會議，或依投資契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第十五條對於解決方案以書面表示不服或提出異議，雙方得書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序解決。

第二十條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。