

臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案

契約書

立契約書人

臺中市政府經濟發展局

(以下簡稱甲方)

國泰人壽保險股份有限公司

(以下簡稱乙方)

中華民國 101 年 5 月 23 日



真
條
八
廿
明

地

及
以
金

類

人
婷

人
婷

人
婷

賢
婷



臺中市「市81」公有市場用地興建營運移轉案契約書

目錄

前 言

第一章 總則

1.1 詮釋

1.2 定義

第二章 開發營運權

2.1 開發營運權之授與

2.2 開發權利金及土地租金之給付

2.3 開發營運期間

2.4 開發營運權禁止轉讓

第三章 當事人

3.1 當事人之聲明

3.2 雙方之承諾及協助事項

第四章 用地

4.1 地上權之設定

4.2 用地之點交

4.3 取棄土

4.4 本計畫用地外設施

第五章 開發及營運

5.1 開發前之籌備工作

5.2 提報籌備工作完成報告

5.3 開發

5.4 興建基本原則

5.5 執照與許可

5.6 權利與責任

5.7 分包工程契約

5.8 經營契約應訂明之事項

5.9 設計

5.10 履勘

5.11 營運

5.12 營運績效評估

5.13 優先訂約

第六章 履約保證金

6.1 履約保證金之額度

6.2 履約保證金之繳付及返還

6.3 履約保證金有效期限

6.4 履約保證金之扣抵

6.5 履約保證金之補足

第七章 保險

7.1 保險範圍

7.2 保險單

7.3 不足額保險之風險承擔

7.4 保險事故發生之通知

7.5 保險受益人之變更

第八章 乙方之其他義務

8.1 乙方之其他義務

第九章 爭議解決

9.1 爭議處理

9.2 協調機制之建立

9.3 仲裁

9.4 訴訟

9.5 契約繼續執行

第十章 不可抗力與法令變更

10.1 不可抗力與法令變更

10.2 通知與認定

10.3 遲延責任之免除

10.4 損害之減輕與補償

第十一章 違約事由及處理

11.1 缺失事項

11.2 違約事由

11.3 處理方式

第十二章 介入權之行使

12.1 介入權

12.2 介入權行使之時機

12.3 契約期間不中斷

12.4 契約主體不變更

12.5 指定機構之資格條件

第十三章 契約終止

13.1 契約終止之事由

13.2 契約終止通知

13.3 契約終止之效力

13.4 契約終止後之有效條款

第十四章 資產移轉

14.1 資產

14.2 移轉方式

14.3 人員訓練

14.4 物品遷移

14.5 移轉程序

14.6 瑕疵擔保

14.7 未依期限之處理

14.8 其他規定

第十五章 附則

15.1 契約之修改

15.2 智慧財產權及保密責任

15.3 通知與文件之送達

15.4 準據法

15.5 契約條款之可分性

15.6 拋棄權利之效力

15.7 本契約解釋原則及檢討修正

15.8 契約公證

15.9 契約份數

臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案契約書

前 言

雙方同意，由乙方依據「促進民間參與公共建設法」相關規定，並依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請核准，辦理臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案（以下簡稱「本計畫」），爰議定臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉契約（以下簡稱「本契約」），雙方謹此確認並承諾保證履行遵守下列一切條款。

雙方同意條款如下：

第一章 總則

1.1 詮釋

本契約之詮釋原則如下：

1. 本契約包含下列文件，均為本契約一部分，與本契約條款具有同等效力，其內容與本契約抵觸者，優先適用本契約之內容，相互抵觸者，適用順序依次如下：
 - (1) 甲方為本計畫公告之招商文件（含申請須知等），以及書面澄清及補充文件。
 - (2) 執行投資計畫書內容之修訂變更，依其順序，後者優先於前者適用。
 - (3) 乙方參與本計畫於評選程序中，簽署之澄清文件、切結書、投資計畫書及相關文件。
2. 本契約各條文之標題僅為標明方便之用，不影響各條文內容之效力，各條文之內容效力，悉依各條文之文字為準。
3. 本契約所指稱之「人」均包括自然人、法人。
4. 本契約未盡事宜，悉依「促進民間參與公共建設法」及相關法令規定辦理。

1.2 定義

本契約所用名詞，定義如次：

1. 本契約：指臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉契約之條款及其附件總稱。
2. 甲方：指臺中市政府經濟發展局。
3. 乙方：指與甲方簽訂臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉契約之公司。
4. 本用地：指甲方所提供設定地上權予乙方之臺中市南屯區惠義段 0150-0000 地號的市有土地。
5. 經營不善：指依「促進民間參與公共建設法」第五十二條規定，乙方於興建或營運期間，如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發生；以及依「促進民間參與公共建設法施行細則」第四十八條規定，乙方於營運期間於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或本契約及附件設定地上權契約之規定或約定之情形，暨乙方於營運開始後 3 個會計年度內稅後淨利未達損益平衡，即為經營不善。
6. 招商文件：指甲方公告本計畫之申請須知、契約文件、附件等文件，以及澄清、變更、補充文件。
7. 投資計畫書：指投資申請人依招商文件規定提送甲方之計畫書。
8. 投資執行計畫書：指在簽約前，最優申請人或依法遞補之次優申請人依甄審委員會時所作承諾加以修正原提送之投資計畫書，或在本契約存續期間經甲方與乙方雙方同意配合相關法令，變更原投資計畫書，並作為日後執行本計畫之準據。
9. 動產、不動產：適用民法第六十六條及第六十七條之定義。
10. 融資機構：指就本計畫之開發、營運提供財務上之融通、信用或形式上之授信予乙方之金融機構。
11. 智慧財產權：指依專利法、商標法、著作權法或其他法令所保護之圖說、文件、契約、標幟、技術、設計、資料等。

12. 資產：指乙方依本契約經由有償或無償方式，取得所有權或其他權利或依本契約有權經營管理使用，及因本計畫可期待獲得之一切不動產（及其附著於固定設施者）、權利、利益及為表彰各該權益，及針對本用地相關之營運資訊，為進行或實施本計畫開發，或營運各階段或全部所必要之一切文件或物品，包括但不限於權狀、擔保書、契約書、執照、許可、授權書、計畫書、規格說明、圖說、維修手冊或資料簿冊、紀錄（不包括乙方之會員資料等商業機密）、軟體（不包括與乙方之總公司相連結之系統或軟體）、庫存零組件、材料（不包括乙方之商品或存貨）、設備或智慧財產權（僅限於乙方所有，或得以授權或轉授權於本用地使用者為限，且不包括乙方之商標、標誌或其他可表彰乙方之圖樣與文字）等。

13. 營運開始日：本計畫開始營運之日。

14. 日：指日曆天，包括星期六、星期日、國定假日或其他休息日。

第二章 開發營運權

2.1 開發營運權之授與

2.1.1 開發營運權之範圍

包括乙方按本契約及附件規定，所取得本計畫之投資、開發、施工、裝置設備與經營之權益。

2.1.2 乙方之合意

基於甲方所授與之開發營運權，乙方同意依本契約之規定負責本計畫之投資、開發及營運等事宜。除本契約另有規定外，乙方不得片面終止本契約，或拒絕履行其義務。

2.2 開發權利金及土地租金之給付

2.2.1. 開發權利金給付方式：

開發權利金為新臺幣肆億貳千萬元整，乙方應於本契約簽訂之日起

10日內向甲方繳交50%之權利金；其餘50%自次年起每年7月31日前分5年5期逐年逐期繳交完成。

2.2.2. 土地租金給付方式：

乙方應自本契約簽訂之日起計付土地租金，土地租金率按政府當年期公告本用地地價總額年息5%計算，租金採半年繳，分別於每年1月31日、7月31日前各繳納該年土地租金之50%。

契約當年期上半年之土地租金依據本契約簽訂之日起至同年6月30日累計日數比例計付，並於本契約簽訂之日起10日內向甲方繳納，下半年之土地租金計算至該年底，並於7月31日前繳納；若契約簽約日已超過該年6月30日，則累計日數計算至該年年底，並於本契約簽訂之日起10日內向甲方繳納。契約屆滿或終止當年期之土地租金依契約屆滿或終止日回溯同年尚未繳納土地租金之日數比例計付。

2.2.3. 乙方如未依規定期限繳納開發權利金及土地租金，除應補繳約定應繳金額外，另按月依應繳金額2%計算懲罰性違約金，直至乙方繳納所有應繳金額及懲罰性違約金為止，未滿30日依逾期日數及比率計算懲罰性違約金。

2.2.4. 乙方在任何情形下不得向甲方要求收回全部或部分之權利金，但如可歸責甲方之事由或因不可抗力情事致不能履行本契約，甲方應依契約期間比率退還乙方已繳納之權利金。

2.2.5. 乙方如於開發權利金及土地租金之繳納期限前，仍未接到繳納通知書，應於繳納期限前7日自動洽甲方補單及依限繳納。

2.2.6. 乙方地址變更時，應即函知甲方更正，如未通知而甲方依本契約所載地址寄發被退回時，視同已通知送達，乙方不得異議。

2.3 開發營運期間

2.3.1. 本契約有效期間自中華民國壹零壹年伍月拾貳日，即簽約日起至中華民國壹零肆年伍月拾貳日止，為期30年。除因本契約規定之原因中途終止契約外，其有效期間之屆滿日期，與設定地上權契約屆滿日

期相同。

2.3.2. 乙方於本契約有效期間期滿或契約終止，應依本契約第十四章之規定移轉資產予甲方。

2.4 開發營運權禁止轉讓

乙方所取得之開發營運權，非經甲方書面同意，不得轉讓、出租或設定負擔予任何第三人，或作為民事執行之標的。但業經載明於投資計畫書中由乙方出租或分租予專業經營者所經營之設施及營運項目，不在此限。

第三章 當事人

3.1 當事人之聲明

3.1.1 甲方之聲明

甲方所提供設定地上權之土地，業依法定程序取得管理與使用權，本計畫並符合土地使用分區管制法規。

3.1.2 乙方之聲明

1. 乙方係依中華民國法令成立並存續之公司，設立時實收資本額已達新臺幣壹億元以上（含本數在內），依中華民國法令及其公司章程得從事本計畫之開發、營運工作，以及履行本契約所定之一切義務，且已取得開發營運權之授與。乙方公司營利事業資格證明文件及公司章程詳如附件七。
2. 乙方之所有董事、監察人及主要股東之名冊，以及各董事、監察人主要股東持股比例資料詳如附件八。
3. 乙方業經董事會合法決議授權簽署本契約，以及為本契約開發營運工作所須與第三人訂定之各相關契約，包括但不限於如融資契約等。相關董事會決議詳如附件九。
4. 本契約之簽署及履行並未構成乙方與第三人間之任何契約之違約情事。

5. 乙方對本契約之簽署及履行，毋須經任何第三人之同意。
6. 本契約簽署時，乙方並未有依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。
7. 本契約簽署前，乙方如有尚在涉訟中或將涉訟之司法或行政案件，應據實向甲方揭露。如未告知，致甲方對其營運或財務狀況有錯誤評估或有其他重大不利之影響情事，甲方得逕行解除契約並得請求損害賠償。

3.2 雙方之承諾及協助事項

3.2.1 甲方之承諾事項

1. 本用地之交付。
2. 負責將原有承租戶於土地交付之前搬遷。

3.2.2 甲方之協助事項

1. 於法令許可範圍內，甲方協調其他政府機關協助乙方取得本計畫開發營運所必需之許可及證照。
2. 甲方協助乙方與有關單位協調，使自來水、電力及電信系統和其他公共用設施能配合本計畫興建營運，以使開發能順利及營運。
3. 乙方充分瞭解甲方之協助事項非甲方之義務，除本契約另有規定者外，甲方不擔保承諾與協助事項必然成就，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或減免乙方之責任。

3.2.3 乙方之承諾事項

1. 乙方之公司登記事項或章程內容有變更，或其董監事有變動時，應於每次變更登記完成後 15 日內，將變更後之公司及營利事業變更登記核准函、變更登記事項卡、章程或董監事名單影本各乙份交付予甲方備查。
2. 本用地之現有建物等財產拆除，乙方應先提報計畫經甲方核准，且須俟甲方完成應備報廢程序後始得進行拆除，所須拆除、清運及廢棄物處理費用均由乙方負責，拆除後可變賣物質之變賣所得歸甲方所有。
3. 乙方需至少補助臺中花卉批發市場遷移至新地點之興建工程經

費新臺幣貳仟萬元整，且應於簽約後配合花卉批發市場遷建時程繳交。

第四章 用地

4.1 地上權之設定

甲、乙雙方應於簽署本契約時，一併簽署本用地之設定地上權契約，並履行依該契約所負擔之義務。若乙方違反依該契約所負擔之義務，視為違反本契約，依本契約第十一章之規定處理。

4.2 用地之點交

4.2.1 交地時程

1. 本用地交付時程由甲方於簽約日起 15 日內以書面通知乙方日期及時間，雙方會勘後點交。
2. 甲方依本契約應提供乙方使用之土地如有變更時，應通知乙方並經雙方同意後為之。
3. 點交本用地前，乙方為設計、興建各項建築物及設施之必要，得進入本用地為測量、地質鑽探或其他必要行為（包括檢測有害物質），甲方不得拒絕。

4.2.2 交地程序

1. 甲方交付本用地供乙方使用時，應事先通知乙方，並由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地地籍清冊及其他足以標示土地狀況之資料，經雙方確認無誤後，由乙方簽收完成本用地交付。甲方得於現場會勘前以書面通知乙方確認上述文件，乙方不得無故拒絕甲方確認文件之請求。
2. 因可歸責甲方或其他不可歸責乙方之事由致甲方無法按時交付本用地予乙方時，乙方不得因用地未能交付而拒絕其他可施工用地之點交，乙方應基於互相配合之精神，先就已取得之用地進行施工。如經甲方努力後，仍造成不利乙方之影響時，雙方同意視

該情事為本契約第十章之情事。

3. 甲方用地交付為依交付當時土地現況交予乙方，非素地點交。
4. 土地交付及清除地上物時，如遇民眾抗爭，不法占用或阻撓等情事，由甲方負責排除。惟土地交付後仍有民眾抗爭等情事發生，則由乙方負責排除，惟甲方仍願盡力協助乙方。如因此造成工程遲延，雙方同意依本契約第十章之規定處理。

4.3 取棄土

乙方於本計畫開發營運期間須取、棄土時，應自行依法取得所須之取、棄土用地及許可證明，如有營建剩餘土石方外運處理，乙方應按當期營建物價雜誌調查單價及清運三聯單（網路申報）之數量，將土石方收益所得繳交甲方。

4.4 本計畫用地外設施

除本契約另有規定外，乙方應負責其他為本計畫之開發營運所需之一切設施建築設置。

第五章 開發及營運

5.1 開發前之籌備工作

乙方應於開發前完成下列工作：

- 5.1.1 取得臺中市都市設計審查委員會審議通過開發許可，以及完成其他相關申請開發許可等事宜，並應將審議通過之設計圖說及許可、證照等影本提送甲方。
- 5.1.2 就用地外各項設施，自行與相關單位洽商並完成申請、取得許可事宜。
- 5.1.3 依相關建築、土地使用等法令規定，申請本計畫各項設施與建築物之各項建築執照，並將結果副知甲方。
- 5.1.4 與本計畫之營造廠商簽訂發包工程契約，並將影本送交甲方備查。
- 5.1.5 自行負責取得本計畫所需之建設資金，乙方如須辦理融資，應將與

融資機構簽訂融資契約之影本於簽訂後 15 日內提送甲方備查。

5.1.6 其他相關籌備事宜。

5.1.7 上述相關備查文件為影本時，應加蓋『與正本相符』章。

5.2 提報籌備工作完成報告

乙方應於籌備工作完成時，向甲方提出籌備工作完成之書面報告，送交甲方備查。

5.3 開發

5.3.1 本計畫建築量體規定為建蔽率 60%，容積率 240%。最小開發量體為建蔽率 40%、容積率 120%，並應於基地東南角至少留設 1,500 平方公尺之廣場式公共開放空間。其它土地使用管制事項，應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及相關法令規定辦理，惟不得供住宅使用，且供辦公室使用之樓地板面積不得大於供一般零售使用之樓地板面積。

5.3.2 土木工程之規劃設計及興建，均須符合中華民國相關法規之規定。

5.3.3 主要結構如為鋼骨或鋼筋混凝土，設計使用年限應為 50 年以上，任何小於 50 年之構件，須設計使其具有可更換性。

5.3.4 第 5.3.3 節所述建物 50 年限之防震設計應能符合「建築技術規則」之相關規定。

5.3.5 甲方得隨時進行工程進度、品質及安全之稽核控管，包括但不限於要求乙方限期交付或提出施工紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，甲方並得委託學者、專家或專業顧問機構，對乙方進行書面、現場監督與查核，乙方不得拒絕。

5.3.6 本計畫之各項建築物及相關設施，須經各有關政府機關檢查合格，並取得雜項及建築使用等執照，以證明該建築物及相關設施、設備已按規定建造完成並得為合法之使用，該等證照影本並應送交甲方備查。

5.3.7 乙方於本土地上所有新增、增建、修建、改建之建築物完工後，應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件影本、電腦圖檔交付甲方備

查。

5.3.8 公共藝術設置：民間機構應設置公共藝術，其價值不得少於本計畫建築物工程造價 0.5%，設置方式依公共藝術設置辦法及「臺中市推動公共藝術設置自治條例」規定辦理。

5.4 興建基本原則

5.4.1 乙方應負責本計畫建築物及相關設施之設計及興建，並應符合本契約所示之功能規範標準。

5.4.2 興建期限

1. 乙方應自簽約日起 1 年內取得建造執照，並應於取得建造執照日起 2 年內完成建築物之興建及取得使用執照（上述規定時間含甲方及相關主管機關之行政審查時間），契約終止時，建造執照無條件移轉甲方。若遇不可抗拒因素須延長工期時，則須檢附相關證明文件報請甲方同意。
2. 乙方於興建期間應於每月 10 日前按月提送工程進度報告，應包括已完成、進行中及後續工作之工作進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式、品質保證報告等。甲方比對乙方提出之預定工程進度，如因可歸責乙方原因致使工程進度落後逾 10% 時，甲方將先催告要求進行改善；如工程進度落後逾 20% 時，甲方將處以罰款處分每日新臺幣肆萬元，並得按日連續處分罰款，直至乙方完成改善為止。

5.5 執照與許可

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，並將其副本提送甲方備查，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

5.6 權利與責任

5.6.1 乙方不得將興建本契約工程之權利與責任之一部或全部讓與第三人。

5.6.2 本契約工程應由乙方之承包廠商履行，不得轉包予第三人。所稱轉包，係指將本契約中應自行履約之全部或其主要部分，由第三人代為履行。

5.6.3 本工程申報開工時，應先行將變更起造人之相關文件用印完備交甲方備查，以備本契約依法終止而應辦理資產移轉時變更起造人之用。

5.7 分包工程契約

5.7.1. 本契約有效期間內，乙方指定或變更其分包廠商時，應即向甲方報備。

5.7.2. 乙方之分包廠商有違反工程契約之重大情事，足以嚴重影響工程品質或進度時，甲方有權要求乙方更換該分包廠商，乙方不得拒絕。

5.7.3. 乙方與分包廠商間簽訂之工程契約中，應約定包括但不限於下列事項：

1. 分包廠商對於供應予乙方之設備與材料，均應拋棄其擔保物權。
2. 分包廠商應遵守乙方送審核可之圖說、規範、計畫或有關文件；乙方應要求其下游分包商俱應遵守之。
3. 分包廠商不得將工程轉包或再分包。
4. 承包及分包廠商與乙方連帶負瑕疵擔保責任。

5.8 經營契約應訂明之事項

乙方如交由他人經營投資執行計畫書中營運計畫所載事業時，其與該他人所訂定之經營契約應訂明下列事項：

1. 該他人非經乙方同意不得將其經營之權利轉讓、複委任或全部轉租(借)第三人經營。如有違反，該經營契約應予終止。
2. 該他人從事經營時有妨礙安全、衛生或觀瞻者，經通知限期改善，逾期仍未改善時，該經營契約應予終止。
3. 除甲方事前或事後另有同意者外，乙方喪失開發之權時，該他人經營契約亦隨同終止。

5.9 設計

5.9.1 細部設計內容

乙方之細部設計內容，應包括但不限於各工程區段中各工程項目之設計準則、設計規範、基本設計、細部設計圖說、詳細施工計畫、品質保證計畫、監測計畫、安全衛生計畫、興建時程管制計畫、環境保護執行計畫、水土保持計畫、維修計畫、管線遷移計畫、交通維持計畫等。

5.9.2 設計時程

乙方應於本契約簽訂後 3 個月內，提出應辦工作項目及細部設計時程，以符合設計與施工同時進行之要求。該時程須考量細部設計審核及圖說修正所需時間，並不得影響預定開始施工及完成時程。

5.9.3 設計審查

乙方應依據經甲方核定之提送時程，提送細部設計資料予甲方或甲方委託之機構備查。必要時甲方得視本計畫設計功能、安全、環保或其他需要，隨時查驗乙方設計之有關資料。乙方對於甲方關於設計內容修改與審查修正之建議，非有正當理由不得拒絕。

5.10 履勘

5.10.1 乙方興建完成後，應依規定經相關主管機關核准或履勘後始可營運，並應提報甲方備查。

5.10.2 本計畫雖經履勘合格，並不視為免除乙方對本計畫興建之一切責任與義務。

5.11 營運

5.11.1 乙方應於興建完成取得使用執照後 6 個月內開始營運。如乙方未能於期限內開始營運，應以書面敘明理由，請求甲方同意展延，但許可年限之進行不受影響。如乙方未取得甲方同意展延，或未於所同意展延之期限內開始營運，甲方得依本契約規定辦理。

5.11.2 乙方營運應符合「零售市場管理條例」及相關主管機關、甲方相關法令之規定事項。

- 5.11.3 乙方應自行經營本計畫各項設施，若乙方欲分租或委託其他廠商或政府機關經營部分設施，應事前報經甲方核可，但業經載明於投資計畫書中由乙方出租或分租予專業經營者所經營之設施及營運項目，不在此限。
- 5.11.4 乙方應於取得使用執照後或正式營運前 30 日，提送公司組織及經營管理計畫書作為「投資執行計畫書」之附件，並送交甲方備查。
- 5.11.5 乙方應依「投資執行計畫書」規劃設計之各項設施，開發建造並經營管理，如須變更「投資執行計畫書」開發營運內容，應檢附變更計畫 15 份，送經甲方同意後始得為之，再依程序報請相關主管機關審定，變更計畫之費用由乙方負擔。
- 5.11.6 若有增建、改建計畫或變更、增加使用項目，應將其內容送經甲方同意，並依法向相關主管機關申請，取得許可。
- 5.11.7 乙方應基於善意與合理判斷，關於營運期間與第三人簽訂所有可能影響甲方權益之施工合約、貨物及材料供應合約及其他事項所為之約定，應送交甲方備查。
- 5.11.8 乙方於本契約有效期限內，每一會計年度開始前 30 日，應編年度營運計畫送交甲方備查，其內容至少包括財務預測及當年度可能之增資計畫。
- 5.11.9 乙方對於本計畫之相關財務報表及帳冊應獨立列表及設帳，而乙方應於本契約有效期限內，依據中華民國公認會計原則及相關法令，建立書面會計制度及編列年度、半年度財務報表；並於每半年度終了後 2 個月內及每年會計年度終了後 6 個月內，提送甲方備查，其中年度財務報表須經會計師查核簽證。
- 5.11.10 甲方得委請學者、專家每年定期或不定期查核乙方財務及開發經營狀況，並配合本契約第 5.12 節營運績效評估工作辦理，乙方應提供財務報告等相關文件及配合查核，並為必要之說明，不得拒絕。
- 5.11.11 乙方若非新設定之專案公司，則與本計畫有關之相關財務內容應設立獨立會計科目，必要時甲方得要求乙方提出整體公司財務報表

以供查核

5.12 營運績效評估

5.12.1 評估方法

由甲方邀集學者、專家等成立「評估委員會」，自開始營運之日起，每年度營運屆滿後至少辦理 1 次績效評估，每次評估作業應於乙方將該年度財務報表提送甲方後 3 個月內辦理完成。

5.12.2 評估項目及標準

1. 營運績效評估項目應包括：消費者滿意度(10%)、整體營運績效與財務狀況(30%)、整體設施管理及設備維護(30%)、契約規定之履行(20%)、配合市政府推動相關政策及活動(5%)、下一年度事業計畫內容(5%)，評分乘以權重，所得權分總合 100 分。
2. 甲方如需調整營運績效評估項目、權重或評審參考標準者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。

5.12.3 評估程序

1. 乙方應於甲方召開評估委員會前 30 日，提送上年度營運績效報告書及相關資料予甲方轉送各委員。
2. 乙方應於評估委員會議現場提出簡報，並答覆各委員詢問。如各委員須查閱所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合，各委員認有查證或實地勘驗之必要，得赴現場實施查證或勘驗。
3. 各委員充分了解乙方營運狀況後，就各評估項目予以評分。評分 70 以下者評定「營運績效差」，70 至 80 分者評定「營運績效普通」，80 至 90 分者評定「營運績效良好」，90 至 100 分者評定為「營運績效優良」。另評定為「營運績效差」者，乙方並應於 30 日內提出營運改善說明書予甲方審核。
4. 甲方俟評估委員會完成評估後，將評估結果以書面通知乙方，以作為委託經營期間屆滿，甲方是否與乙方優先訂約之依據。

5.13 優先訂約

5.13.1 優先訂約條件

本契約屆滿前 2 年，甲方如無本計畫用地使用及建物營運之其他考量，且乙方經營良好無重大違約情事，經評定為「營運績效良好」或「營運績效優良」之次數達總評定次數 2/3 以上者，乙方得檢送未來經營計畫書等向甲方申請 1 次最高 9 年 9 個月的繼續訂約，續約次數最多以 2 次為限，繼續經營本計畫之業務。

甲方審核乙方歷年營運績效評估結果，如乙方符合優先訂約條件，經甲方就委託繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，甲、乙雙方進行續約年期、新契約內容協商、議定契約及權利金等議價。

5.13.2 不優先訂約之處理

如乙方於本契約屆滿前 2 年未申請優先訂約，或因歷年營運績效評估結果不符合優先訂約條件，經甲方核定不予優先訂約，或於乙方提出優先訂約申請後直至本契約屆滿前 1 年，甲、乙雙方仍無法就新契約內容達成協議，則乙方喪失優先訂約權利，甲方得收回資產經營權自行管理或委託他人管理，乙方不得異議，並應於本契約屆滿 6 個月前提出移轉計畫。

第六章 履約保證金

6.1 履約保證金之額度

履約保證金以開發權利金 10% 計算。

6.2 履約保證金之繳付及返還

6.2.1 民間機構應於簽約前繳交履約保證金，保證金得以現金或金融機構簽發本票或支票、郵政匯票、銀行已拋棄行使抵銷權之可轉讓定期存單、金融機構簽發之保證金保證書、銀行不可撤銷擔保信用狀、不記名政府公債（該項公債須依政府規定可作保證之用），作為履約保證，擔保乙方自本契約簽訂之日起至營運屆滿日或終止日，絕

無違反本契約規定之情事。

6.2.2 民間機構原繳交申請保證金得轉為抵充履約保證金之一部分，最優申請人已依規定繳納履約保證金後，應無息發還原繳納之申請保證金。

6.2.3 如民間機構未能於預定簽約日前完成履約保證之繳納，主辦機關將沒收最優申請人之申請保證金，並不予簽約。

6.2.4 除本契約另有規定外，履約保證金分2次退還予乙方。第1次於本計畫各項設施興建完工並取得使用執照時，無息退還50%，第2次於本契約期限屆滿或終止時，乙方完成資產移轉及返還後6個月內，無息退還50%。

6.3 履約保證金有效期限

6.3.1 履約保證金有效期限應持續至興建營運移轉契約期限屆滿，且民間機構完成所有資產移轉及返還後3個月為止。

6.3.2 如民間機構以銀行保兌之不可撤銷擔保信用狀，或其他有期限規定之保證金方式繳交保證金者，其有效期限不得少於2年，且當有效期限不符合規定者，民間機構應於該有效期限屆滿前30日辦妥順延，並將順延後之信用狀等保證文件送交主辦機關，否則主辦機關有權逕自請求擔保銀行如數交付保證金。

6.4 履約保證金之扣抵

乙方違反本契約所定義務，且未依本契約相關規定向甲方給付違約金或其他損害賠償或費用時，或因乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部時，甲方得逕自履約保證金中扣抵相當之金額。若有不足，乙方負有補足義務。

6.5 履約保證金之補足

甲方依本契約於扣抵部分乙方所提供之履約保證金後，致該履約保證額度已低於甲方要求之額度時，乙方應於甲方通知後14日內，補足該履約保證金，使其額度符合甲方要求之標準。

第七章 保險

7.1 保險範圍

乙方對本計畫之開發、營運及資產等，應於開發及營運期間，購買並維持必要及足額之各項保險，並應確保其購買之保險理賠範圍涵蓋因不可抗力所造成之損失，該等保險應包括但不限於營造綜合保險、專業顧問責任險、第三人責任險、公共意外險、財產綜合險(包括颱風、地震、洪水、火災、閃電雷擊及營業中斷險)等。

7.2 保險單

乙方應將本契約第 7.1 節規定之各保險單及保險契約副本，於投保後 14 日內提送甲方備查，未來如變更保險項目及保險公司等異動事項亦須於 14 日內提送甲方備查。

7.3 不足額保險之風險承擔

本契約存續期間發生任何不可預料或不可抗力之事故，致本計畫之開發或營運遭受損失或受損害賠償請求時，除本契約另有規定外，若其損失未能由保險給付完全填補者，其不足部分應由乙方完全承擔，甲方不負任何補償之責。

7.4 保險事故發生之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於保險單規定須通知保險人之期限內，以書面通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。

7.5 保險受益人之變更

乙方應於本契約期限屆滿前 5 年無條件將火災、地震等財產綜合險之保險受益金交付信託，並應將信託書、保險單及保險契約副本提送甲方備查，該信託內容須確保該保險受益金僅得以供修復、維護本計畫相關營運資產，甲方如認不符標準及應保障事項，有權要求乙方變更信託書或將保險單受益人變更為甲方。倘若保險標的因意外事故毀損、滅失者，甲方受償金額超過本契約第十四章乙方資產之移轉義務時，其超額部分

歸乙方所有。

第八章 乙方之其他義務

8.1 乙方之其他義務

8.1.1 興建包商及其員工行為

於本契約存續期間，乙方之興建包商及其員工之任何作為或不作為，視為乙方之作為或不作為。

8.1.2 法令遵守義務

乙方於本契約存續期間應瞭解並遵守一切相關法令，包括未來任何新頒布之相關法令規章。

8.1.3 文件提供及合作義務

乙方應妥善保存一切有關本計畫開發及營運有關之紀錄與文件，例如工程進度、營運維修報告、財務報告、工作資料等，供甲方查閱。甲方如認為必要時，得於合理時間內，於通知乙方後，由甲方或其指定之人於該時間進入乙方場所，或請求乙方提供前述相關文件或紀錄供其查閱，或詢問有關人員，乙方應配合辦理，不得拒絕。

8.1.4 文件內容無違約情形

乙方應確保於本契約存續期間，所有與本計畫相關之文件，包括但不限於契約、保單、融資文件、股東間或成員與公司間之約定等之內容無違反本契約之規定。

8.1.5 許可證照之取得及效力之維持

除本契約另有約定外，乙方應自行取得所有與本計畫開發及營運相關且必要之許可證照等，並應於本契約存續期間，維持其合法之效力。

8.1.6 環境保護之安全

乙方應確保本計畫建築物及相關設施所需之用地，及其毗鄰地區於開發或營運期間，無因其員工、代理人或其興建包商之事由，所致

環境污染或違反任何安全規定或標準之情形。

8.1.7 融資契約應規定事項

乙方應於其與融資機構所訂定之融資契約中，約定融資機構應於乙方違反融資契約時，立即將乙方之違約情形以書面通知甲方。

8.1.8 稅賦

乙方於本契約存續期間，除依法得享有稅捐之減免優惠或本契約另有規定外，應負擔所有與本計畫興建、營運有關或所生之稅捐，包括但不限於營利事業所得稅、進口關稅及房屋稅。

8.1.9 禁止轉讓

乙方因本計畫之開發、營運所取得之資產、設備，非經甲方書面同意，不得轉讓、出租或設定負擔，但業經載明於投資計畫書中由乙方出租或分租予專業經營者所經營之設施及營運項目，不在此限。

8.1.10 通知義務

乙方於知悉任何將對本契約之履行，產生不利影響之情事時，應立即將該事實以書面通知甲方。

8.1.11 預告登記

乙方於辦理建築物所有權第 1 次登記時，應通知並會同甲方以預告登記之方式，載明於地上權存續期間屆滿，及地上權契約終止之日，乙方有義務會同甲方辦理塗銷地上權及其他負擔之登記，辦理建物所有權之移轉登記，並將本用地返還甲方所有。

8.1.12 相關產權禁止設定負擔或他項權利

本計畫土地地上權及建物或相關權利，禁止設定任何負擔或他項權利，乙方不得將本計畫建築物及一切附屬設施或土地地上權設定擔保物權或其他負擔。

8.1.13 短期彈性之財務查核機制

營運期間，乙方需每季提出財務報表，包括損益平衡表、現金流量表、資產負債表，及對未來一季之財務預測。該報告及文件得免經會計師簽證。

第九章 爭議解決

9.1 爭議處理

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，如無法協商解決時，應提送協調委員會決議。

9.2 協調機制之建立

- 9.2.1 雙方應於本契約簽訂後 6 個月內，依「臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案協調委員會組織章程」，籌組協調委員會。
- 9.2.2 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，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。
- 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收受決議後 20 日內以書面提出不服或異議外，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 如爭議事項經協調委員會召開第一次協調會後 3 個月內仍無法解決，得以訴訟方式解決爭議。

9.3 仲裁

- 9.3.1 甲、乙雙方得以書面約定以仲裁方式解決爭議。
- 9.3.2 提付仲裁時，甲、乙雙方同意以仲裁法之仲裁程序解決，並由雙方選定之仲裁機構辦理之。
- 9.3.3 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。
- 9.3.4 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以中華民國台灣臺中地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

9.4 訴訟

因本契約之爭議提起訴訟時，甲、乙雙方同意以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

9.5 契約繼續執行

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，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有約定或雙方另有協議者，不在此限。

第十章 不可抗力與法令變更

10.1 不可抗力與法令變更

10.1.1 不可抗力

本契約所稱不可抗力，係指下列事件或狀態，其發生須非可歸責於甲方或乙方，且非雙方所能合理控制，或縱加以相當之注意，亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約開發或營運工作之履行者：

1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、雷電、惡劣天候或洪水所造成之意外災害。
2. 工地對外交通遭遇重大困難，或因空難、海難、重大車禍或其他重大事故，致交通運輸中斷。
3. 國際情勢發生重大變故、禁運、軍事封鎖或受戰事之影響者。
4. 國內發生叛亂、暴動或發生全國性、地區性（非乙方公司內部）之罷工者。
5. 核子反應、核子輻射或產生放射性污染。
6. 其他非可歸責於甲方或乙方事由，且非雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

10.1.2 法令變更

本契約所稱之法令變更，係指自申請截止日起之法律變更或主管機關之命令或處分變更，且足以嚴重影響本契約開發或營運工作之履行者。

10.2 通知與認定

一方因不可抗力或法令變更之發生而受重大影響時，應於事件發生或知悉後 72 小時內先行通知他方，並於事件發生後 7 日內，檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。任一方未依本條規定為通知者，不得享有本章所規定之權利。

10.3 遲延責任之免除

一方因不可抗力或法令變更，致無法如期履行本契約所定之義務時，得不負遲延責任，並得請求他方展延該義務之履行期間。

10.4 損害之減輕與補償

不可抗力或法令變更發生後，甲、乙雙方應盡力採取各種必要方法，減輕其因此所受之損害或避免損害之擴大。其方式有二：

1. 乙方應優先以其所投保之保險，及乙方之承包商、供應商、專業顧問機構所投保之保險補償之。
2. 乙方無法以保險填補損失之部分，除法令另有規定外，雙方得商議或協調依下列規定辦理一項或數項之補救措施：
 - (1) 甲方得同意停止本契約開發營運期間之計算，並得視情節適度調整本契約之開發營運期間。
 - (2) 乙方因天然災變而受重大損害時，得請求甲方協助或協調金融機構辦理復舊貸款、融資協助或其他紓困方案。
 - (3) 其他雙方同意之補救措施。
3. 如雙方無法於 3 個月內，達成上開商議與協調時，則移請訴訟處理。

第十一章 違約事由及處理

11.1 缺失事項

乙方有以下情形之一者為缺失，甲方得要求乙方於相當期間內改善之，逾期不改善者，甲方得視情節輕重，按日要求乙方繳交新臺幣肆萬元整，作為懲罰性違約金，如乙方未依期限繳交者，該未納罰款應自逾期

之日起至繳納之日止，按日加計罰款總額 2%，惟不得超過未納罰款總額 20%，甲方視情節並得於乙方履約保證金中扣除未納罰款；如因可歸責乙方之原因造成任何損失者，甲方並得另行向乙方請求損害賠償：

1. 乙方之公司及營利事業之登記事項，或章程內容有變更，或其董監事有變動時，未於每次變更登記完成後 15 日內，將公司及營利事業變更登記核准文件、變更登記事項卡、章程或董監事名單影本各乙份交送甲方備查。
2. 乙方未將其與第三人簽訂而與本計畫相關之各式契約，依本契約規定送交甲方備查而未送交。
3. 乙方未於每一會計年度開始前 1 個月，編製年度營運計畫向甲方報備。
4. 乙方未於每半年度終了後 2 個月內，及每年會計年度終了後 6 個月內，分別編列半年度及年度財務報表提送甲方備查，或提送之年度財務報表未經會計師查核簽證者。
5. 乙方未於本契約期限屆滿前 5 年，無條件將火災、地震保險等財產綜合險之受益保險金交付信託或受益人變更為甲方。
6. 乙方未取得建築物使用執照前，有營利之行為者。
7. 乙方未依規定於開工前交付變更起造人相關文件。
8. 其他因乙方違反本契約之規定，而未達違約事由之情形者。

11.2 違約事由

乙方有下列情形之一者，屬違約事由：

1. 開發進度嚴重落後逾 4 個月以上。
2. 除本契約另有訂定外，乙方就其所取得之開發營運權或與本計畫有關之設備未經甲方書面同意即擅自轉讓、出租或設定負擔者。
3. 除因不可抗力、法令變更或可歸責於甲方之事由外，乙方於營運期間經營不善者。
4. 乙方為重整之申請，或其股東會為合併或解散之決議。

5. 乙方對於為本契約規定應經甲方同意之行為，而未經甲方同意即從事該行為，且情節重大者。
6. 乙方對本用地未經甲方同意，擅自從事與本契約無關之業務。
- ✓ 7. 乙方所為之聲明或承諾，經證明為不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。
8. 乙方無故未於不可抗力或法令變更結束後 3 個月內，重新開始履行本契約之義務。
9. 乙方有第 11.1 節各項缺失之一，經相當期間仍不改善或拒絕給付甲方懲罰性違約金者。
10. 乙方積欠土地租金達 1 年以上之總額時。
11. 其他因可歸責於乙方之事由，致施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生者。

11.3 處理方式

11.3.1 缺失事項之處理

乙方如有缺失事項者，除本契約另有規定外，甲方得為下列處理：

1. 以書面通知乙方要求其於一定期限內改善。
2. 逾期不改善、改善無效或已無法於原訂期限改善者：
 - (1) 雙方應依本契約相關規定辦理，未約定者，依本契約第九章之規定處理。
 - (2) 甲方於必要時得代乙方改善之，一切費用由乙方負擔，甲方並得動用履約保證金。

11.3.2 違約事由之處理

乙方有本契約所列違約事由者，甲方得視違約情節依下列規定處理：

1. 要求定期改善。
2. 逾期不改善或改善無效者，中止其興建、營運或開發一部或全部。但許可年限之進行，不受影響。
3. 於情況危急，遲延及有損害重大公共利益之虞者，甲方得不要求

限期改善逕予中止其興建、營運或開發之一部或全部；且縱使於限期改善期間內，亦得逕予中止其興建、營運開發之一部或全部。但許可年限之進行，不受影響。

4. 於中止期間內，經甲方同意後，乙方之融資機構、保證人或其指定之其他機構得介入接管以協助乙方繼續改善。
5. 乙方或其介入接管之機構，於乙方受中止興建、營運或開發處分6個月以上未改善者，甲方得終止本契約之一部或全部。
6. 甲方於中止乙方興建、營運與開發之一部或全部或終止本契約之一部或全部時，甲方將採取適當措施，繼續維持本計畫之興建或營運，乙方不得阻撓。
7. 違約情形已無法改善、改善顯有重大困難或顯無實益者，甲方得逕予終止本契約之一部分或全部，且縱使於限期改善或中止期間內，亦得為之。
8. 甲方於必要時得代乙方改善之，一切費用由乙方負擔，甲方並得因此動用履約保證金之一部。
9. 甲方得視情節輕重要求乙方繳納懲罰性違約金每日新臺幣捌萬元，並得按日連續懲罰至改善為止。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

11.3.3 甲方依第 11.3.2 節規定所為之書面通知、乙方改善後之繼續興建、營運、開發及其他相關事宜，悉依「促進民間參與公共建設法」等相關法令辦理，並同時副知甲方所已知之融資機構及保證人。

第十二章 介入權之行使

12.1 介入權

為避免乙方於開發營運期間，因違約致本契約終止，而損及融資關係人之權益，因此依「促進民間參與公共建設法」第五十二條規定，賦予融資關係人享有介入本契約，以改善乙方違約狀況機會之權利。

12.2 介入權行使之時機

乙方之融資機構、保證人或其指定之其他機構，於本計畫之開發營運一部或全部中止期間，得經甲方同意於一定期限內自行或由乙方之融資機構、保證人或其指定之其他機構介入乙方經營，繼續辦理本計畫之開發營運。

12.3 契約期間不中斷

乙方之融資機構、保證人或其指定之其他機構，行使介入權期間，契約存續期間不中斷。

12.4 契約主體不變更

乙方之融資機構、保證人或其指定之其他機構，行使介入權後，本契約之相對人仍為乙方，不生契約主體變更之效力。融資機構、保證人或其指定之其他機構與乙方之權利義務關係，在無損於甲方權益之情形及甲方同意下，由其雙方另訂之。

12.5 指定機構之資格條件

乙方依本章規定指定其他機構介入，其他機構之資格條件須符合法令規定及本計畫申請須知中申請人資格條件。

第十三章 契約終止

13.1 契約終止之事由

除依本契約規定外，任何一方皆不得片面終止本契約，否則不生效力。

13.1.1 雙方合意終止

於本契約期間，雙方得以書面合意終止本契約。

13.1.2 可歸責於乙方之事由而終止

乙方有本契約第十一章所定重大違約事由時，並依第 11.3.2 節處理方式終未能改善者，甲方得終止本契約。

13.1.3 因不可抗力或法令變更而終止

1. 因不可抗力或法令變更情事發生，經雙方依本契約第 10.4 節之規定處理後，乙方仍無法或難以繼續開發營運時，雙方應即就是否繼續本計畫之開發營運進行協商。若該不可抗力或法令變更情事發生後 6 個月內，雙方仍無法達成協議，任何一方得以書面通知他方終止本契約。

2. 因政府政策變更，乙方繼續執行有不符公共利益時，雙方同意依第 13.1.3 節第 1 項及第 13.3.4 節之規定處理。

13.2 契約終止通知

除雙方合意終止之情形外，本契約若有終止情事發生時，具有終止權之一方得以書面，向他方為契約終止之表示。

13.3 契約終止之效力

13.3.1 附屬契約亦終止

本契約終止時，雙方就本契約所簽署之設定地上權契約，及其他附屬約定亦一併終止效力。

13.3.2 雙方合意終止契約之效力

雙方合意終止本契約時，應就有關資產之返還及其他權利義務關係一併達成合意，該合意終止契約始生效力。

13.3.3 因可歸責於乙方之事由，而終止契約之效力為：

1. 甲方得沒收乙方履約保證金之全部。
2. 雙方應依本契約第十四章規定辦理資產之移轉。
3. 甲方得依法向乙方請求損害賠償。

13.3.4 因不可抗力或法令變更，而終止契約之效力為：

1. 甲方應將履約保證金全部返還乙方。
2. 雙方應依本契約第十四章之規定辦理資產之移轉。
3. 依公平誠信原則，由雙方協議解決處理。

13.4 契約終止後之有效條款

本契約之下列條款，於契約終止後仍繼續有效：

1. 第六章履約保證金之規定。
2. 第九章爭議解決之規定。
3. 第十四章資產移轉之規定。
4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第十四章 資產移轉

14.1 資產

14.1.1 資產目錄

1. 乙方應自營運開始日起 30 日內製作資產目錄，將其資產（即依本契約而自行出資興建、採購或其他有償、無償方式取得之動產、不動產或利益等）逐項詳細登載，並應註明取得該項資產、權利之名稱、種類、取得時間、使用年限、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。
2. 乙方應自開始營運後，於每年 2 月底前將上年度年底最新資產目錄提送甲方備查，並於營運期限屆滿前半年，將最新資產目錄送交甲方備查，甲方並有權隨時派員加以檢查。

14.1.2 資產檢查

乙方同意於營運期限屆滿前 5 年、3 年及前 1 年應分別由甲方進行資產檢查，勘驗其可供使用情形，甲方並得根據檢查結果，要求乙方進行必要之維修。

14.1.3 除去資產負擔

營運資產如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉予甲方前，除去該等資產之一切負擔。

14.2 移轉方式

除本契約另有約定外，於契約期間屆滿，或因可歸責於乙方之事由致契約終止時，乙方應依最新資產目錄於契約屆滿或終止日起 30 日內，將

所列資產無條件無償移轉或返還予甲方，並於甲方現實占有前，乙方同意為甲方之利益占有該資產，由甲方取得間接占有，以代替現實交付。

14.2.1 動產移轉

乙方依本章規定移轉之資產如為動產者，乙方應於契約屆滿或終止日起 30 日內，交付應移轉之動產予甲方或其指定人。在現實交付前，乙方應為甲方之利益繼續占有動產。

14.2.2 不動產移轉

乙方依本章規定移轉之資產如為不動產（及其附著之固定設施）者，乙方應於契約屆滿或終止日起 30 日內塗銷其上所有負擔、權利及其他法律上限制，並備妥相關過戶申請文件與甲方共同辦理過戶手續，但甲方另有書面同意無須塗銷之負擔及權利者，不在此限。雙方同意應互相全力配合完成所有過戶手續。

14.2.3 權利移轉

1. 乙方對本案之相關權利，同意無條件移轉予甲方，例如興建期間之起造人權利，規劃興建過程之智慧財產權等。
2. 乙方對於無法移轉之權利，應自行或促使該權利人對甲方或其指定之人為必要之授權，惟該授權內容，應為無償。

14.2.4 軟體及技術移轉

乙方依本章規定將資產移轉甲方時，應為下列軟體及技術之移轉：

1. 乙方針對本用地為有效進行、使用及管理本計畫開發或營運所需之相關資訊及發展營運計畫等資料，應一併完整移轉予甲方後續參考使用。
2. 乙方同意一併移轉，或以授權方式移轉本計畫設備、機器等操作技術以及所有與營運、維修相關之必要技術予甲方，並應無償提供技術支援 3 個月。

14.3 人員訓練

乙方依本章移轉予甲方之資產，基於甲方對本計畫未來繼續營運之需要，不得拒絕對甲方或其指定人，按移轉資產性質之不同，就有關機器

設備之使用、操作等，對甲方提供人員施予訓練，其訓練計畫內容，屆時由甲、乙雙方商議與協調之。

14.4 物品遷移

14.4.1 自費遷離

乙方應將屬於其所有、持有或占有，且未依規定須移轉予甲方之物品，以自費方式於契約屆滿或終止日起 30 日內，或其他由甲方所定，或雙方商議與協調期限內，將該等物品遷離本用地。

14.4.2 期限屆滿未遷離

於期限屆滿時未及遷離之物品，乙方應暫時將該物品包裝、收拾、堆置妥當，並確保無妨礙甲方營運、作業之虞或任何安全方面之顧慮。若乙方於期限屆滿後 2 個月內仍未搬離者，則視同乙方已拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並向乙方請求償還因該處置所生之一切費用。

14.5 移轉程序

乙方應於契約屆滿前 6 個月，或契約終止後 20 日內，就資產移轉之細節及相關程序，提送營運資產移轉之交接計畫予甲方審查。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。

14.6 瑕疵擔保

乙方依本章規定移轉予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於移轉予甲方時，並無權利瑕疵，或滅失，或減少其通常效用，或其保證品質等物之瑕疵。乙方移轉予甲方之所有資產，均須維持正常使用之狀態。乙方若有對該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。

14.7 未依期限之處理

乙方未依本章規定移轉資產者，每逾 1 日處懲罰性違約金新臺幣壹佰貳拾萬元整，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；乙方如逾期 20 日以上者，甲方得逕行收回土地、地上物及各項設

備，並視為廢棄物逕行處理，乙方不得異議；甲方收回前，如乙方繼續營業者，乙方每日應賠償乙方每日總營業收入計算 2 倍之損害金予甲方。

14.8 其他規定

除法令規定或本契約另有約定外，雙方在完成本章規定之移轉程序前，均應繼續履行各自依本契約所負擔之義務。

第十五章 附則

15.1 契約之修改

雙方得合意修正或補充本契約，本契約之修正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。

15.2 智慧財產權及保密責任

15.2.1 智慧財產權物件之使用

甲方必要時有權查閱或使用乙方為本計畫投資、開發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、資料或商業機密等（簡稱「智慧財產權物件」）。乙方應使其所有人或有權使用之人，提供清單及說明 1 份送交甲方備查，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慧財產權物件之使用。

15.2.2 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。
3. 為履行本契約規定之任何義務，應為揭露者。

15.2.3 員工及他人之保密義務

乙方應使其董監事、受僱人、員工及受委託之第三人遵守第 15.2.2 節所述保密義務，並應與其簽訂保密契約，包括但不限於乙方之興建統包商。

15.3 通知與文件之送達

15.3.1 通知送達

除本契約另有規定外，依本契約規定應給予雙方當事人或融資機構之通知或文件、資料，均應以書面信函為之，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方當事人之地址應以下列所載者為準：

甲方地址：40756 臺中市臺中港路 2 段 89 號。

乙方地址：台北市仁愛路四段二九六號

15.3.2 地址變更

雙方當事人之任一方變更地址時，應於變更前 7 日內，依第 15.3.1 節規定以書面通知對方，在對方收到此項通知前，仍以舊地址為準。

15.4 準據法

本契約之訂立、解釋與履行應依中華民國法令為之。

15.5 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，僅就該條款之規定本身失其效力，並不影響本契約其他條款之效力，惟無效部分對本契約其他條款具有重大影響，致不能履行或雖能履行，但不能達本契約原定之目的者，不在此限。

15.6 拋棄權利之效力

當事人一方拋棄本契約某一條款之權利時，不生拋棄其他條款權利之效力。當事人一方對他方之違約行為，不主張其應有權利者，不生視為已拋棄其嗣後主張相同權利之效力。當事人一方未堅持主張他方應嚴守並準時履行其本契約義務者，不生拋棄權利之效果。

15.7 本契約解釋原則及檢討修正

5.2.2
方之興

本契約如有未盡事宜，悉依中華民國現行有效之法令、裁判解釋適用之。如因政策、法令變更，或因不可抗力情事之發生，致本契約之履行依其原有效果，顯失公平或窒礙難行者，雙方得協議修訂或補充，並另訂補充契約，經雙方簽署後始生效力。

10.8 契約公證

本契約須辦理公證，公證費用須由乙方全額負擔。

資機構
生效。
載者為

10.9 契約份數

本契約及有關附件經雙方簽署，加蓋印信及公證後生效，正本一式二份，甲、乙雙方各執一份為憑；副本八份，由甲方、乙方分別執用三份，公證人執用二份。副本如有誤繕，以正本為準。

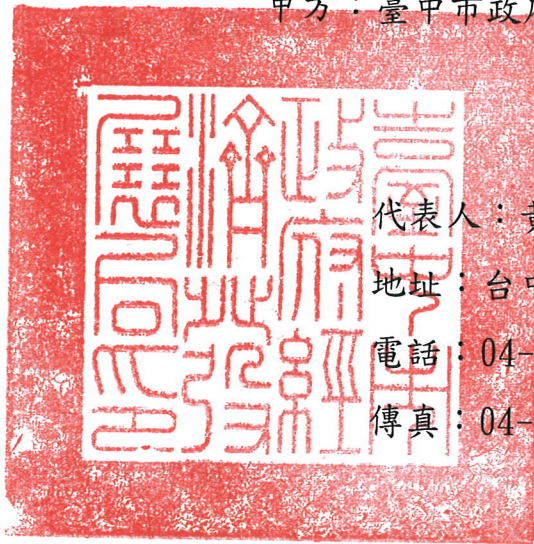
5.3.1
為準。

本身失
其他條
之目的

利之效
視為已
嚴守並

立契約人

甲方：臺中市政府經濟發展局



代表人：黃晴曉

地址：台中市西屯區臺中港路2段89號

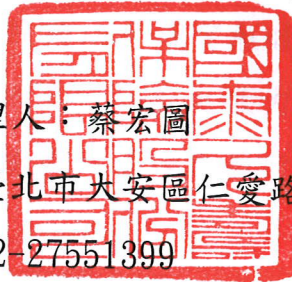
電話：04-22289111

傳真：04-22221020

(印鑑)

(印鑑)

乙方：國泰人壽保險股份有限公司



法定代理人：蔡宏圖

地址：臺北市大安區仁愛路4段296號

電話：02-27551399

傳真：02-27551322

(印鑑)

(印鑑)

用印
日期 101. 05. 23

101. 5. 23

中 華 民 國 年 月 日