

臺中市大安港媽祖文化園區 興建營運移轉案

投資契約 (草案)

主辦機關：臺中市政府

甲 方：臺中市政府觀光旅遊局

乙 方：

中華民國 113 年 10 月 31 日

目 錄

第 1 章	前言及總則.....	1
1.1	契約範圍、文件及其效力.....	1
1.2	名詞定義與契約解釋.....	2
1.3	契約權利義務之繼受.....	3
第 2 章	契約期間	4
2.1	契約期間與許可期間.....	4
2.2	興建期間	4
2.3	營運期間	4
第 3 章	乙方興建及營運權限	5
3.1	興建及營運權限.....	5
3.2	主體事業	5
3.3	附屬設施	5
3.4	附屬事業	5
3.5	乙方工作範圍	5
3.6	工作範圍變更	5
第 4 章	雙方聲明與承諾事項	6
4.1	雙方共同聲明	6
4.2	甲方之聲明.....	6
4.3	乙方之聲明.....	6
4.4	甲方承諾事項	6
4.5	乙方承諾事項	7
4.6	未能履行承諾事項或違反聲明之處理.....	9
第 5 章	甲方協助事項	10
5.1	甲方協助事項	10
5.2	甲方不擔保協助事項必然成就	10
第 6 章	用地及地上物交付之範圍及方式.....	12
6.1	用地及地上物交付之範圍.....	12
6.2	用地取得	12
6.3	用地調查	12
6.4	用地及地上物點交方式	12
6.5	用地及營運資產使用	13

第 7 章	裝修及興建.....	14
7.1	基本原則	14
7.2	規劃設計要求	14
7.3	開工	15
7.4	完工日期	15
7.5	媽祖文化園區遊客中心裝修計畫	16
7.6	興建執行計畫	16
7.7	執照與許可.....	17
7.8	不良廠商更換	17
7.9	工程監督	17
7.10	完工資料之交付.....	18
7.11	綠建築標章.....	18
7.12	環境影響評估	18
7.13	其它項目	18
7.14	土地及建物登記事項.....	19
第 8 章	營運	20
8.1	營運開始	20
8.2	營運期間乙方應遵守事項.....	20
8.3	乙方應負擔事項.....	21
8.4	營運之限制事項.....	22
8.6	乙方與第三人間之權利義務關係	23
8.7	營運資產維護管理	23
8.8	編列資產清冊	24
8.9	甲方之查核.....	24
8.10	促參識別標誌設置	25
第 9 章	費率及費率變更.....	26
9.1	住宿設施收費費率	26
9.2	停車費率	26
9.3	費率變更	26
9.4	設施使用優惠	26
第 10 章	土地租金及權利金之計算與繳納.....	27
10.1	土地租金	27

10.2	權利金	27
10.3	土地租金及權利金之營業稅	28
第 11 章	財務事項	29
11.1	財務監督	29
11.2	財務檢查權	29
11.3	專案公司持股比例要求及股權轉讓限制	29
11.4	組織變動之通知	29
11.5	相關稅捐及其他費用負擔	29
11.6	融資	30
11.7	營運資產處分	30
11.8	不補貼貸款利息時之協助	30
11.9	自有資金之比例	30
第 12 章	稽核及工程控管	31
12.1	安全監控與通報計畫	31
12.2	品質管理	31
12.3	協力廠商之更換	31
12.4	三級品管	31
12.5	資產之維持	31
第 13 章	營運資產移轉及歸還	32
13.1	契約期間屆滿時之移轉及歸還	32
13.2	契約屆滿前之移轉及歸還	34
第 14 章	履約保證	36
14.1	履約保證金之額度及期間	36
14.2	履約保證金繳納時間	36
14.3	履約保證金繳納方式	36
14.4	履約保證金之返還	37
14.5	履約保證之修改	37
14.6	履約保證金之扣抵	37
14.7	履約保證金之補足	37
第 15 章	保險	38
15.1	保險計畫	38
15.2	保單應副知甲方	38

15.3	保險範圍及種類.....	38
15.4	保險金額	39
15.5	保險費用	39
15.6	受益人.....	39
15.7	保險給付	39
15.8	保險事故之通知.....	39
15.9	保險契約移轉	39
15.10	保險效力之延長.....	40
15.11	乙方未依規定投保之責任.....	40
第 16 章	營運績效評定機制及本契約期間屆滿之優先定約	41
16.1	營運績效評估會之組成及運作方式	41
16.2	本契約期間屆滿之優先定約機制.....	41
第 17 章	缺失及違約責任.....	43
17.1	乙方之缺失.....	43
17.2	缺失之處理.....	43
17.3	乙方之違約.....	43
17.4	違約之處理.....	44
17.5	甲方未履行本契約之義務.....	46
17.6	融資機構之介入權	46
17.7	強制接管營運	48
第 18 章	本契約之變更及終止	49
18.1	本契約之變更	49
18.2	本契約終止之事由	49
18.3	本契約終止之通知	50
18.4	本契約終止之效力	50
第 19 章	不可抗力與除外情事	54
19.1	不可抗力	54
19.2	除外情事	54
19.3	通知及認定程序.....	54
19.4	認定後之效果	55
19.5	損害之減輕.....	55
19.6	恢復措施	55

19.7	終止本契約.....	56
19.8	未受影響部分仍依約履行.....	56
第 20 章	爭議處理	57
20.1	協商	57
20.2	協調會.....	57
20.3	管轄法院	57
20.4	本契約繼續履行.....	57
20.5	其他	58
第 21 章	其他條款	59
21.1	本契約之修訂或補充.....	59
21.2	保密條款	59
21.3	智慧財產權條款.....	59
21.4	通知與文件之送達	60
21.5	準據法	60
21.6	本契約條款之可分性.....	60
21.7	保有權利	60
21.8	契約份數	61
 契約附件：		
契約附件 1.....		1
契約附件 2.....		3
契約附件 3.....		6
契約附件 4.....		12

第 1 章 前言及總則

立契約書人：

甲方：臺中市政府觀光旅遊局（以下簡稱「甲方」）

乙方：○○○○○○○○○○（以下簡稱「乙方」）

為活化大安港媽祖文化園區，甲方引入民間資源提供旅遊資訊服務、海線休憩空間、鄰近地方居民活動、餐飲服務。未來全面開放後，預期可提供更佳旅遊資訊服務、增加設施使用率。以增進民眾福祉，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，由甲方將現有臺中市大安港媽祖文化園區之設施交由乙方營運，營運期間屆滿後，營運權歸還甲方；同時由乙方投資興建營運「臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案」相關建設，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予甲方。

雙方合意本契約為私法契約，如有本契約未約定之事宜，依民事法相關規定處理，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第 20 章約定之爭議處理程序辦理，雙方並同意以下條款：

1.1 契約範圍、文件及其效力

1.1.1 契約範圍：本計畫之新建、營運及移轉。

1.1.2 本契約文件包括

- 1.「臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案」投資契約及其附件。
- 2.甲方就招商文件補充規定釋疑之書面說明。
- 3.招商文件補充規定。
- 4.甲方就招商文件釋疑之書面說明。
- 5.招商文件。
- 6.投資執行計畫書。
- 7.其他視個案特性應納入契約文件者。

1.1.3 契約文件效力規定

- 1.本契約所有文件均為本契約之一部分，其適用之優先順序依本契約第 1.1.2 條所列文件先後順序定之。

2. 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。
3. 本契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：
 - (1) 本契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，依其聲明。
 - (2) 招商文件之內容優於投資執行計畫書之內容。但投資執行計畫書之內容經甲方審定優於招商文件之內容者，依投資執行計畫書內容。招商文件如允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於評審時接受者，以投資執行計畫書之內容為準。
 - (3) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
 - (4) 大比例尺圖者優於小比例尺圖。

1.2 名詞定義與契約解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 本契約：指「臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案」投資契約。
2. 本計畫：指「臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案」。
3. 本計畫用地：臺中市大安區安港段 378 地號及部分 379 地號（作為停車場一部分），面積合計約為 44,477.00 平方公尺，屬於非都市土地，土地使用分區為風景區，使用地類別包括遊憩用地與水利用地。為臺中市公有土地，管理機關為臺中市風景區管理所。
4. 投資執行計畫書：指乙方於收到議約完成函文之次日起 30 日內，將最優申請人之投資計畫書依議約結果、甄審會及甲方意見修正後提出計畫書，經甲方同意後作為乙方興建營運本計畫之依據。
5. 融資機構：指對於本計畫之興建、營運及開發提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方之國內外金融機構。
6. 協力廠商：於申請階段提出協力廠商承諾書，表達願成為實際協助乙方執行本計畫之廠商。

7. 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
 8. 全區營運開始日：指乙方完成本計畫全部興建並取得使用執照後，經乙方載明營運開始之日期，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請甲方同意開始營運，並以甲方書面同意乙方所報開始營運之日定之。
 9. 主辦機關：臺中市政府。
 10. 年度：指「曆年制」之每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
 11. 年度總收入：係指會計年度內依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算本計畫用地內之經營所得全部收入，但不包括處分固定資產之利得及利息收入。如乙方係將公共建設本業、附屬設施或附屬事業委託或出租予第三人經營時，該第三人經營之收入亦應納入年度總收入中計算。
- 1.2.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
 - 1.2.3 契約文件所載之日期，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日及其它休息日均予計入。
 - 1.2.4 本契約所載期間之起算日，除契約另有約定者外，應自次日起算。
 - 1.3 契約權利義務之繼受
 - 1.3.1 本契約權利義務之繼受以符合促參法規定者為限，乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割，或繼受第三人之權利或義務。
 - 1.3.2 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第 2 章 契約期間

2.1 契約期間與許可期間

契約期間係自簽訂本契約之翌日起算 50 年，契約期間包含興建期間及營運期間。

2.2 興建期間

自雙方簽訂本契約之翌日起 1 年內，乙方應依投資執行計畫書規劃之內容完成媽祖文化園區遊客中心之整修、改修及裝修。

自雙方簽訂本契約之翌日起算至本計畫開放全區開始營運日之前一日止，期間不得超過 5 年，含辦理環境影響評估作業、既有建物裝修、興建建物施工、取得相關許可及甲方同意乙方開始營運之時程。

乙方應於簽訂本契約之翌日起 6 個月內開始提供本計畫之旅遊服務櫃台、鐵馬休息區、公共廁所等服務。

2.3 營運期間

乙方應於簽訂本契約之翌日起 1 年內依投資執行計畫書規劃之內容完成媽祖文化園區遊客中心之整修、改修及裝修並開始營運。

乙方應於簽訂本契約之翌日起 5 年內依投資執行計畫書規劃之內容完成投資並開放全區開始營運。

自營運開始日起算至投資契約屆滿或終止之日為止。除本契約另有約定外，乙方就本計畫之興建期間如有提前或延誤，營運期間應配合許可期間內增減。

第 3 章 乙方興建及營運權限

3.1 興建及營運權限

乙方於本契約期間內，就甲方同意之本計畫用地，享有興建及營運本計畫之權利。

3.2 主體事業

本計畫主體事業為大安風景區內具遊憩（樂）設施、住宿、餐飲、解說相關設施及其相關設施。

3.3 附屬設施

本計畫之停車場屬於本計畫之附屬設施。

3.4 附屬事業

經甲方書面同意外，本計畫允許於用地開發經營附屬事業。乙方得針對本計畫之遊憩用地依其容許使用項目提出本計畫主體事業及附屬設施以外之相關設施作為附屬事業。

3.5 乙方工作範圍

與本計畫之興建、營運及移轉有關之事項，均為乙方工作範圍。

3.6 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方因政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更工作範圍，乙方應配合辦理。因此所增加之必要費用，由甲乙雙方協商辦理。

第 4 章 雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

- 4.1.1 為順利推動本計畫，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 4.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協調方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟。

4.2 甲方之聲明

- 4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定一切義務。
- 4.2.2 本契約簽署及履行，並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。
- 4.2.3 甲方依本契約應為之核准、同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.3 乙方之聲明

- 4.3.1 乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙公司章程或其他任何內部章則與法令規定。
- 4.3.2 本契約簽署及履行，並未構成乙方與第三人間現存契約之違約情事。
- 4.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須或已取得有同意權或許可權第三人同意或許可。
- 4.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定義務，致未來履行本契約能力有減損或有減損之虞。
- 4.3.5 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本契約履行之興建、營運或財務狀況之不利情事。
- 4.3.6 乙方保證其於簽訂本契約前後所有參與本計畫之行為及為本計畫所為之陳述及提供之書面資料與說明，均為真實完整，並切實遵守相關法令規定，並無遺漏、隱匿或虛偽不實，亦無侵害他人智慧財產權或有任何偽造、變造之情事。

4.4 甲方承諾事項

- 4.4.1 本計畫用地將以設定地上權方式交由乙方負責開發、興建、營運及維護，用地交付時程將依本契約有關用地交付之約定辦理。

- 4.4.2 為便利乙方與主辦機關行文往來、交涉所有與本計畫有關之業務，甲方將指定一單位協助乙方與其他所有府內單位進行業務溝通，且在人員所異動時，將本計畫之業務列為移交事項。
- 4.5 乙方承諾事項
- 4.5.1 除有促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經甲方同意外，乙方不得轉讓、出租依本契約所取得之權利，或就依本契約所取得之權利設定負擔。
- 4.5.2 乙方依本計畫興建、營運所取得之營運資產、設備，非經甲方同意，不得轉讓、出租、設定負擔或委外經營。
- 4.5.3 乙方於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助並同意其使用，且本契約期間屆滿或終止時，甲方或甲方所指定之第三人得繼續使用本計畫營運所必須之智慧財產權，以達成本計畫後續營運之需求。
- 4.5.4 乙方承諾其依本契約興建營運本計畫所使用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。其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。
- 4.5.5 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因興建及營運本計畫所生之權利義務，均應由乙方負責，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，倘因此等事項致甲方受有損害，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- 4.5.6 乙方承諾就與本計畫興建、營運、移轉相關標的設施與第三人簽署之相關出租、出借、委託經營等契約書中，應約定除甲方事前或事後另有書面同意者外，於乙方喪失從事本契約興建營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。
- 4.5.7 乙方承諾在興建營運本計畫時，均符合相關法令之規定，並依相關法令自行負責取得本計畫興建營運所需相關許可及證照。
- 4.5.8 乙方同意於本計畫施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場

地設施安全等概由乙方負責。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。

4.5.9 乙方同意除本契約另有規定外，乙方應自行負擔因履行本契約所發生之一切設計、興建、營運等成本費用及規費、稅捐（但不包括地價稅及媽祖文化園區遊客中心建物之房屋稅）及其他有關之費用，並承擔全部風險。

4.5.10 乙方承諾於本契約期間內所有與本計畫相關之文件，包括但不限於契約、保單、融資文件或與其他第三人間之約定，其內容均不得違反本契約及設定地上權契約之規定或有致生甲方損害之規定；違反而致甲方受有損害，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

4.5.11 乙方為履行本計畫之興建及營運而與第三人簽訂之契約中，應約定該第三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，包含其全部費用，均應由乙方與該第三人自行負責及協調處理或訴訟，與甲方無涉，如有造成甲方損失，應由乙方負賠償責任。除本契約另有約定外，前述乙方為履行本計畫之興建及營運而與第三人簽訂之契約，於興建期間內合約金額達新臺幣 2,000 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該契約文件後，按月彙整並於次月月底前將文件之影本提報甲方備查。

4.5.12 乙方於本契約期間內，因乙方行為致甲方對第三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。

4.5.13 乙方承諾依「投資執行計畫書」執行本計畫，如有變更「投資執行計畫書」之內容或圖說，應檢附變更計畫書、圖，送交甲方審查同意後方得以變更，其所需全部費用由乙方負擔。

4.5.14 乙方承諾應於簽訂本契約之翌日起起 1 年內檢具環境影響說明書交由主管機關審查，但如因非可歸責乙方因素所致者，不在此限。

4.5.15 乙方承諾與融資機構簽訂之融資契約中，除載明第 17.6 條融資機構之介入外，並應載明下列事項：

1. 融資機構於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。

2. 於興建期間介入時，乙方應將建物起造人名義登記為融資機構或其輔助人。

4.5.16 乙方應依據「文化藝術獎助及促進條例」、「公共藝術設置辦法」等相關規定設置公共藝術，以營造美學環境，設置費用及後續維護管理費用均由乙方負擔，並於本計畫取得使用執照 1 年內辦理完成，但如因非可歸責乙方因素所致者，不在此限。

4.5.17 乙方承諾本計畫所需之資通設施設備、軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安（含資安）疑慮」之設備，包括但不限於公告陸資資訊服務業之設施設備、軟、硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審議司網站規定。

4.6 未能履行承諾事項或違反聲明之處理

因一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定外，以他方實際所受損害為限，不包括所失利益。

第 5 章 甲方協助事項

5.1 甲方協助事項

5.1.1 協助公用設備申設之行政協助

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

5.1.2 協助辦理各項審查程序、證照或許可申請

乙方因執行本計畫而須向相關機關或機構辦理審查程序、證照或許可時，如遇有窒礙難行時，甲方在法令許可及權責範圍內，將提供乙方與相關機關協調之行政協助，但乙方應自行負責時程掌控及相關證照或許可之取得。

5.1.3 辦理房屋稅減免流程之協助

乙方得依據「臺中市民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」規定，填具相關申請書及檢附相關證明文件，甲方得於行政流程給予乙方協助。

5.1.4 申請適用各項稅賦優惠之協助

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

5.1.5 媽祖文化園區遊客中心現已取得部分使用執照，建築物可送水送電及合法使用；惟因原建照申請時，尚須全區檢討諸多相關規定如室外無障礙設施、安全維護設施、綠化面積/綠覆率/基地透水率等，非現有部分使照所涵蓋。原建照未完成部分已失效，現場亦有部分已另行設計施作，因此仍須依實際狀況重新檢討、補申請建照、取得全區使用照，此部分將由甲方完成後再行交付乙方，全區使用執照預計於114年6月底前完成。

5.1.6 經乙方提出相關周邊地區交通改善建議規劃經甲方確認後，由甲方協助向主管機關申請辦理。

5.2 甲方不擔保協助事項必然成就

以上非屬甲方之權責，且須視乙方所提之計畫內容而定，甲方不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方前述協助事項未能成就而主張甲方違約，亦不得請求任何賠償、補償或延長契約期間。

第 6 章 用地及地上物交付之範圍及方式

6.1 用地及地上物交付之範圍

- 6.1.1 甲方交付之本計畫用地面積以土地登記簿記載之內容為準，使用範圍以雙方確認之界址為準，餘點交項目詳土地點交時之財產清冊所示。
- 6.1.2 乙方如有使用甲方交付本計畫用地範圍以外用地之必要，應自行取得並負擔費用。
- 6.1.3 甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。
- 6.1.4 甲方應於本契約簽訂翌日起 30 日內，將本計畫所需第一期用地、建物及其設施（包含財產及物品）列冊並依使用現況點交乙方。資產清冊應載明資產項目、數量、使用現況及契約期滿是否必須歸還甲方。
- 6.1.5 資產現況如有瑕疵或故障，雙方於資產清冊中註明是否由甲方修繕或更換期限。

6.2 用地取得

- 6.2.1 本計畫用地由甲方負責提供，並由甲方將土地點交予乙方使用。土地點交後，若有經重劃或重測面積不足登記面積者，乙方不得請求交付不足之面積或請求減少權利金。
- 6.2.2 乙方應於簽訂本契約之同時與甲方簽訂「設定地上權契約」（契約附件 2），並於簽訂本契約之翌日起 30 日內，辦理完成相關登記。

6.3 用地調查

- 6.3.1 乙方應負責進行規劃設計所需之各項調查工作及負擔全部相關費用。
- 6.3.2 乙方得於簽訂本契約之日起至用地點交前，經甲方同意後進入本計畫現址進行規劃設計所需之各項調查工作。
- 6.3.3 乙方不得以本計畫用地之現況，或以探勘後得知之狀況與甲方提供資料不合為由，向甲方為任何主張，亦不得請求任何賠償或補償。

6.4 用地及地上物點交方式

- 6.4.1 用地交付分三期辦理，交付區域如附件 1，預計交付面積及時程如下：

交付期別	交付面積	預計交付時程
第一期	6,626平方公尺	本契約簽訂翌日起30日內
第二期	27,303平方公尺	114年6月30日前
第三期	10,548平方公尺	115年12月31日前

- 6.4.2 甲方應以書面通知點交日期，點交當日雙方指派代表於指定點交日辦理現場會勘點交，經雙方確認無誤後，由乙方當場簽收完成土地、地上物及相關設施點交。
- 6.4.3 除經甲方同意外，乙方應自甲方通知點交之日起 10 日內完成土地及地上物點交。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延達 10 日時，依本契約有關違約之規定處理。
- 6.4.4 乙方於甲方辦理本計畫用地點交前，得申請地政機關鑑界，但乙方不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本計畫用地之點交。鑑界費用由乙方負擔。
- 6.4.5 用地及地上物交付後，乙方應以善良管理人之注意義務，負管理、維護及排除他人非法占用之責，如致甲方受有損害者，乙方應負損害賠償責任。
- 6.5 用地及營運資產使用
- 乙方應依本契約約定及相關法令之規定，使用本計畫用地及營運資產。若本契約約定、相關法令彼此不一致時，甲乙雙方應就乙方因此所受影響協議處理。如無法於 90 日內達成協議時，依本契約第 20 章爭議處理之規定處理。

第 7 章 裝修及興建

7.1 基本原則

7.1.1 乙方應負責本計畫之規劃設計及施工興建。

7.1.2 本契約興建範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由顧問機構、承包商辦理，均由乙方負全部責任。

7.1.3 基地開發前乙方應再針對基地規劃設計執行內涉及相關法令、現況條件及興建需求等相關之事項，包括但不限於環境、用地、土地使用管制、政策計畫…等，進行必要之調查作業。

7.1.4 甲方或其委託之機構對乙方所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。

7.2 規劃設計要求

7.2.1 ROT 部分

1. 乙方須將「媽祖文化主題」與「藝文/展演場域設置」於已興建完成建築物（媽祖文化園區遊客中心）進行強化，透過樓層之功能定位，例如以「海洋生態」、「媽祖人文」、「文化創意」、「文化展演」等不同主題，塑造出具有海洋文化意涵並兼具觀光遊憩吸引力的園區；主要設置內容包含旅遊服務櫃台、解說空間、多媒體會議中心（維持既有 240 席）、餐飲服務設施，並以整、修、改建方式改善其設施功能，提供完整餐飲服務。。
2. 其他使用主題利用已興建完成建築物的空間充分設置；乙方得依園區整體需求規劃相關附屬設施，其項目依規定由目的事業主管機關認定，並取得甲方同意後，始得辦理。

7.2.2 BOT 部分

1. 乙方可運用計畫範圍屬風景區遊憩用地之尚餘建蔽率與容積率，並結合水利地範圍整體規劃，透過原有基座量體延伸之構想，設置高品質觀光住宿及服務設施。其中住宿設施之旅館不少於 100 間客房，旅館之規劃、設施除符合建築、消防等基本法規外，至

少應符合「觀光旅館建築及設備標準」之「一般觀光旅館」設置內容為原則，依營運定位及需求設置標準房型、家庭房型、特色景觀房型等各式客房，及旅館配套設施；住宿設施內附屬之餐飲場所（全日餐廳）淨面積應不少於客房數乘以 1.5 平方公尺。

2. 餐飲設施除旅館附屬之餐飲場所外，應參照遊憩設施之規劃，設置非住宿旅客之餐飲設施，其規劃、設施除符合建築、消防等基本法規外，應滿足非住宿旅客之用餐需求。
3. 本計畫之鐵馬驛站應提供飲水設施、簡易急救箱、單車停放支架及簡易單車維修工具、自行車之道路救援服務等必要服務項目。
4. 農特產品及文創商品銷售以配合觀光遊憩需求及服務為目的，按營運需求面積設置，並提供適當的座席數。乙方得依園區整體需求規劃觀光遊憩設施相關之紀念品、餐飲等附屬設施，相關項目規定由甲方及目的事業主關機關認定；並得依營運需求規劃附屬事業，其內容需經甲方審查同意後設置。

7.3 開工

乙方應於開工日前，將核准之建造執照副本（含全部圖說）、施工及監造計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送甲方備查。施工及監造計畫書之製作應參酌行政院公共工程委員會建築工程施工計畫書製作綱要手冊及臺中市政府都市發展局施工計畫撰寫，內容至少應包括但不限於以下項目：

- 1.工程基本資料。
- 2.施工品質管理計畫。
- 3.施工安全衛生計畫。

7.4 完工日期

7.4.1 乙方應於興建期間內取得使用執照及旅館登記。

7.4.2 乙方應依其所提之媽祖文化園區遊客中心之裝修計畫、興建執行計畫書所載之工作項目及時程，進行本計畫之規劃、設計、興建與相關工作。甲方為控管興建進度，必要時得檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期提出工作進度報告及相關資料以供甲方查驗。

7.5 媽祖文化園區遊客中心裝修計畫

乙方應於簽訂本契約之翌日起 1 個月內提出媽祖文化園區遊客中心之裝修計畫（含後續辦理興建作業前置階段作業如環境影響評估作業、取得建造執照等）相關期程規劃，於經甲方書面同意後，作為乙方後續裝修及執行之依據：

1. 計畫內容與目標。
2. 工作組織架構。
3. 土地使用及裝修規劃（含整體施工管理計畫）。
4. 採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）。
5. 裝修時程管理。
6. 保險管理（風險管理及保險規劃）。
7. 品質管理（品質及文件管理計畫）。
8. 安全與衛生管理（含緊急應變、通報及防災計畫）。
9. 工程經費。
10. 綜合環境管理及交通維持管理。
11. 後續辦理興建作業前置階段（含辦理環境影響評估作業、取得建造執照等）相關期程規劃

7.6 興建執行計畫

乙方應於本計畫之環境影響評估作業通過後 3 個月內，提出包含但不限於以下項目之興建執行計畫書，於經甲方書面同意後，作為乙方興建執行之依據：

1. 計畫內容與目標。
2. 工作組織架構。
3. 土地使用及興建規劃（含整體施工管理計畫）。
4. 採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）。
5. 興建時程管理。
6. 保險管理（風險管理及保險規劃）。
7. 品質管理（品質及文件管理計畫）。
8. 安全與衛生管理（含緊急應變、通報及防災計畫）。

9. 基本設計、綠建築及工程經費。

10. 公共藝術、創新回饋計畫。

11. 綜合環境管理及交通維持管理。

7.7 執照與許可

7.7.1 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，變更時亦同；與興建工作所有相關之設備、機具等，乙方應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

7.7.2 乙方應依法及本契約營運之規定，取得相關單位之核准後，備妥相關使用執照、其他必要證照及營運前應報准之事項，於報經甲方核准後，始得營運。

7.7.3 因不可歸責乙方，致乙方遲誤取得與興建工作相關之各項執照及許可時，乙方得書面報請甲方同意後，始得展延興建期間。

7.8 不良廠商更換

乙方應將設計、監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件，於開工後 30 日內提送甲方備查，並應自行排除屬政府採購之不良廠商，如甲方知悉乙方有聘用不良廠商之情事，甲方得要求乙方予以更換，乙方不得拒絕。

7.8.1 施工

乙方應依「臺中市施工期間使用道路交通維持作業規定」提出交通維持計畫，並依核定之交通維持計畫確實辦理。如乙方執行有困難，由甲方予以協助。

7.9 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，並將設計及施工進度，於簽訂本契約之翌日起至興建期間每月 10 日以前提送月報予甲方備查。甲方得聘請專業顧問對乙方執行之工作進行監督與查核，乙方不得拒絕，並應提供必要之協助。

7.9.1 甲方得隨時查核乙方之施工，包括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。

7.9.2 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、以及設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。

7.9.3 工程進度如落後原訂時程達進度 5%時，乙方應以書面通知甲方敘明事實、理由、對主要興建時程進度之影響及採取補救措施。如落後原訂時程達進度之 10%者，乙方應提趕工計畫，送經甲方核准後，據以辦理。

7.10 完工資料之交付

乙方應於開始營運前，提供各項工程完工之資料乙份予甲方查核，包括但不限於下列資料：

1. 竣工圖及電腦圖檔。
2. 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
3. 維修計畫。
4. 其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 30 日內送交甲方。

7.11 綠建築標章

本計畫於設計規劃時應盡量配合政府推動節能減碳、生態環境之保育政策為原則；建築設計時應考量綠建築 9 大指標評估系統之評估，包括生物多樣性指標、綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、室內環境指標、水資源指標、污水垃圾改善指標。本計畫新建建物至少取得「銀級」綠建築標章為原則，並於本計畫新建建物取得使用執照 1 年內辦理完成。

7.12 環境影響評估

乙方應依環境影響評估法相關規定辦理環境影響評估作業，相關費用由乙方自行負擔。

7.13 其它項目

7.13.1 本計畫之興建規劃設計應力求挖填土石方之平衡及減量，如乙方有開挖及土石外運之需求時，應對收容處理方式應有整體評估及規劃。本計畫賸餘土石方應依「臺中市營建賸餘土石方管理自治條例」及

「臺中市建築工程賸餘土石方申報作業辦法」辦理。乙方若有販售土石方交易所得，應將販售所得全數繳納至甲方指定帳戶，並於販售後 15 日內檢附相關文件予甲方備查。

7.13.2 本計畫用地倘須回填，填方區材料不得含有淤泥、樹根、垃圾、腐植土、石棉、尿素、胺/甲醛泡沫絕緣體等材料及受汙染、其他有害等物質。相關費用均由乙方自行負擔。

7.13.3 乙方於施工期間，應自行負責清理工地、依法令設置相關標示、設施，辦理相關員工及工程施工中之各項保險。

7.13.4 本計畫土地面積已達 2 公頃以上，乙方應依水利法及臺中市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點相關規定向臺中市政府水利局提出出流管制計畫書，辦理出流管制相關作業。

7.13.5 乙方之承包商應依營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表所定標準設置技術士。

7.14 土地及建物登記事項

7.14.1 乙方於本計畫用地辦理地上權設定登記時，應請登記機關於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄註記「地上權消滅時，建物所有權移轉予臺中市」並同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，非經臺中市政府同意，不得將地上權轉讓或設定負擔。

7.14.2 乙方於本計畫用地範圍內興建建築物時，應於取得建築物使用執照之次日起 90 日內辦竣所有權第一次登記，同時於建物登記簿之所有權部其他登記事項欄註記「地上權消滅時，建物所有權移轉予臺中市」並同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，乙方於本契約屆滿或終止時，應將建物所有權移轉登記予臺中市。

7.14.3 相關地上權設定登記及建物所有權第一次登記完成後 10 日內，乙方應將相關土地登記謄本及建物登記謄本予甲方備查。

第 8 章 營運

8.1 營運開始

8.1.1 乙方應於簽訂本契約之翌日起 6 個月內開始提供本計畫之旅遊服務櫃台、鐵馬休息區、公共廁所等服務。旅遊服務櫃台之面積不得小於 15 平方公尺，其服務標準至少應達交通部觀光署「i-center 旅遊服務體系標準化友善服務執行準則」第 3 層級之第一至四點、第七至九點及第十一至第十三點，且應依甲方之要求設置相關標誌。旅遊服務櫃台每日開放時間至少為 8 小時，除第 1 年開放天數由雙方協商確認外，其餘年期每年開放天數不得少於 300 日。鐵馬休息區應提供飲水設施、簡易急救箱、單車停放支架及簡易單車維修工具等多項功能。

8.1.2 乙方應於本契約簽訂翌日起 1 年內依投資執行計畫書規劃之內容完成媽祖文化園區遊客中心整修、改修及裝修並開始營運。解說導覽服務範疇包括但不限於大安地區之生態及文史導覽，於假日期間除天候因素外，每日應最少提供一場導覽解說服務。

8.1.3 乙方應於本契約簽訂翌日起 5 年內依投資執行計畫書規劃之內容完成投資並開放全區開始營運。

8.2 營運期間乙方應遵守事項

8.2.1 乙方應分別於旅遊服務櫃台開始提供服務、媽祖文化園區遊客中心開始營運及全區開始營運 60 日前，提出服務執行計畫書或營運執行計畫書及主管機關核准開業執照等文件經甲方同意後，始得開始營運，並隨時維持營運資產在正常且合理使用之狀態。

8.2.2 乙方應提送服務執行計畫書或營運執行計畫書之內容，須包括但不限於下列項目：

1. 服務或營運開始日。
2. 經營組織與業務項目說明，包含：人力組織架構及人力配置（如：專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置）、員工教育訓練制度等。

3. 經營構想，包括經營理念與經營方針、預計經營項目及試營運計畫等。
 4. 營運計畫，包括空間運用計畫、開幕籌備計畫、營運缺失處理機制、停車場營計畫等。
 5. 安全監控計畫、防災緊急事故應變計畫及通報計畫、風險管理與保險規劃。
 6. 資產及設施設備管理維護計畫，包含建物管理維護計畫、定期之購置與汰換計畫、保全及清潔計畫。
 7. 使用者滿意度及申訴處理機制，包含常態性檢討機制及自我評量。
 8. 促參識別標誌設置計畫。
 9. 其他有利本計畫推動之方案，如：回饋及優惠方案。
- 8.2.3 為維護本計畫機械、機電、消防等各項設施之正常營運，乙方應依相關法規規定聘僱專業人員營運本計畫之機械、機電、消防等各項設施。乙方如發現機械或設備故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止受影響部分之營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修。如有發生意外者，概由乙方負賠償責任。
- 8.2.4 為營運本計畫，乙方應依相關法規辦理各項檢查。包括但不限於建築物公共安全檢查、高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。
- 8.2.5 乙方應自行負責取得辦理本計畫應通過之各項政府許可。
- 8.2.6 乙方對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。
- 8.3 乙方應負擔事項
- 8.3.1 乙方應自負盈虧營運，並負責管理本計畫機械、機電、消防等各項設施，且應負擔受託營運所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
- 8.3.2 本計畫所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，概由乙方負擔。
- 8.3.3 本契約期間，乙方因營業所需繳納之稅捐、申辦書件執照所需規費、審查費、一切專業簽證費用等，由乙方自行負擔。

- 8.3.4 乙方應依相關法令規定僱用人員。
- 8.3.5 本計畫內之媽祖雕像(含夜間照明電力系統)於捐贈完成後交由乙方負責維護管理，媽祖雕像夜間照明每日至少開啟 2 個小時。媽祖雕像將由捐贈單位負責保固共計 3 年，保固期間內如發生雕像維修事件，乙方應儘快通知捐贈單位並副知甲方。
- 8.3.6 乙方自全區開始營運之日起應負責周邊沙灘(最遠範圍至海岸高潮線)及道路之清潔維護(含道路旁割草、水溝清淤等)，乙方如於清潔維護時發現道路毀損應立即通知甲方進行修復，於沙灘清潔發現海洋動物擱淺或特殊狀況應立即通知執行機關，相關範圍詳附件 1。
- 8.3.7 乙方應於每年 11 月 15 日前依營運執行計畫書編製下年度營運執行計畫予甲方，其內容應至少包括營運策略、預算編制、財務預估、下年度行銷計畫及睦鄰回饋方案等。
- 8.4 營運之限制事項
- 8.4.1 除經甲方書面同意前及相關法規規定，不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全緊急維修之必要時，乙方得先行關閉部分或全部營運區域之營運，並應立即通知甲方。
- 8.4.2 本計畫空間對外使用之正式名稱應報請甲方同意。乙方有使用其商標或名稱之必要時，應於本計畫合理且適當之範圍內使用之。如甲方因乙方使用之商標或名稱，導致名譽受損或有受其他之損失，甲方得向乙方求償。
- 8.4.3 乙方如欲於本計畫內之土地、建築物外部、工作物外部及附屬設施等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等時，應依醫療法規及廣告物設置相關規定辦理。
- 8.4.4 乙方應自行履行契約，不得將本契約之權利轉讓予他人，或由他人承擔本契約之義務。違反轉包限制時，甲方得終止本契約，並得要求損害賠償。
- 8.4.5 本計畫所需之資通設施設備、軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安(含資安)疑慮」之設備，包括但不限於公告陸資資訊服務業之設施設備、軟、硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審

議司網站規定。

8.4.6 針對本計畫範圍內之林木，除不得任意砍伐之外，亦不得任意移植或過度修剪，另乙方若有移植或砍伐林木相關規劃，須透過外部審查機制審查通過後方可辦理。

8.4.7 本計畫係以地方文化及觀光遊憩為主，不得進行(一)教義之研習與傳佈。(二)宗教儀式之進行。(三)宗教徒之招募。(四)施以祈禱、撫慰及對於亡靈奠祭等相關儀式。(五)有關宗教經費或宗教善款之募集。(六)其他與宗教發展有關之行為。

8.5 營運責任

乙方應依相關法令辦理本計畫之營運，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

8.6 乙方與第三人間之權利義務關係

8.6.1 乙方承諾與任何第三人簽訂之契約中，應約定如本契約之一部或全部終止時，乙方與該第三人之契約亦同時終止。但甲方另有書面同意時，乙方應無條件將與第三人簽訂之契約權利轉讓予甲方，使該第三人繼續履行本計畫相關工作。

8.6.2 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因第三人合約所生之所有權利義務等，均由乙方負責，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，倘因上述事項致甲方受有損害，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

8.6.3 第三人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應督促第三人改善缺失或經甲方要求時，更換第三人。

8.7 營運資產維護管理

8.7.1 乙方應隨時維持本計畫之營運資產為良好之營運狀況，並應對本計畫之營運資產作必要之檢查、裝修、置換及修繕，並應作成檢查、裝修、置換及修繕紀錄供甲方查核，以確保於本契約終止後仍可維持正常之營運狀態。

8.7.2 乙方對本計畫之營運設施應定期維護與保養，相關營運設施之維護、

保養、修繕均應由乙方負責為之。

8.7.3 有關本計畫各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議或依相關法令規定之紛爭解決途徑處理。如經賠償請求權人依法向甲方請求損害賠償者，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。

8.7.4 非事先經甲方書面同意，乙方不得就點交之用地為出租、分租，亦不得設定抵押權或其它負擔。

8.7.5 乙方辦理本計畫設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送甲方備查。

8.8 編列資產清冊

8.8.1 乙方應於開始營運前編列資產清冊，並於營運開始日起 2 個月內，送交甲方備查。

8.8.2 乙方應於營運開始日後第 2 年起至本契約期限屆滿時止，每年編列資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，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、使用現況及維修狀況，乙方應於每年 5 月 31 日前將前一年度最新資產清冊送交甲方。

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

8.9 甲方之查核

8.9.1 甲方及其他公務機關基於職權行使或為監督乙方履行本契約，得隨時指定人員瞭解乙方使用土地、建築物、本計畫用地上之附屬設施及相關資產之狀況，乙方不得拒絕。

8.9.2 營運開始日後，甲方得隨時查核乙方是否依本契約約定營運，乙方應配合查核，不得拒絕提出所有相關資料及提供必要之協助。

8.9.3 乙方應依據本契約對本計畫設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。

8.9.4 甲方認定乙方之營運資產違反相關法令規定或一般公認之可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求乙方改善。

8.10 促參識別標誌設置

乙方應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」，於營運前備具促參識別標誌設置計畫提請甲方同意後，設置促參識別標誌並自行負擔費用。

第 9 章 費率及費率變更

9.1 住宿設施收費費率

乙方經營住宿設施之費率應依照投資執行計畫書之相關收費標準辦理。

9.2 停車費率

停車場之收費應參考「臺中市公有停車場收費自治條例」規定辦理。

9.3 費率變更

乙方如欲調整費率或因社經環境等重大變遷而有必要調整營運費率上限，應先取得甲方同意。

9.4 設施使用優惠

依最優申請人所提之投資計畫書中有關回饋計畫所載之設施使用優惠列入契約文字。

第 10 章 土地租金及權利金之計算與繳納

10.1 土地租金

土地租金之相關事項悉依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」及設定地上權契約約定辦理，未來如該等法令規定有異動（含增刪及修訂），應依繳款當時之法令規定辦理。

10.1.1 繳納時間及方式

1. 繳納時間：乙方應自完成第一期土地點交之日起 30 日內，繳交第一年度（自完成土地點交之日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。當年度如有辦理用地點交者，新增範圍之土地租金應自完成點交起 30 日內繳交自完成土地點交之日起至當年度 12 月 31 日止之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金。
2. 第一期土地自投資契約簽訂翌日起 1 年後應按營運期計算土地租金。
3. 繳納方式：乙方應以現金匯入甲方指定之銀行帳戶內。
4. 同一宗土地，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土地比例計收。

10.1.2 土地租金遲延繳納

如乙方未依本契約約定期限繳納土地租金者，每逾 1 日，應給付甲方按年利率 5% 計算之遲延利息；如逾期 30 日仍未繳納，仍計收遲延利息，且甲方得逕以本契約第 17.3.1 條一般違約處理。

10.2 權利金

10.2.1 開發權利金金額及繳納時間

乙方應於本契約簽訂前繳納開發權利金 600 萬元。

10.2.2 固定權利金

乙方應於本契約簽訂翌日起 1 年後開始繳納固定權利金新臺幣 250 萬元整，並於每年 6 月 30 日前完成繳交當年度之固定權利金。期間

不足 1 年者，依實際期間占該年度之比例計算。

10.2.3 變動權利金金額及繳納時間

乙方應於開始營運之日起至契約期間屆滿或終止日止，每年度應按經會計師查核簽證之財務報表，以年度總收入按下表計算變動權利金，計收方式採級距式，於每年 6 月 30 日前依前述規定計算且經會計師查核簽證之變動權利金金額（應包括變動權利金計算基礎之年度總收入明細表等）繳交前一年度之變動權利金予甲方。營運最末 1 期變動權利金，應於營運期間屆滿或終止之日起 60 日內完成繳納，乙方應一併提送該期間會計師查核簽證之財務報表，供甲方備查。

級距	當年度總收入	變動權利金比例
1	250,000,000 元以下	依變動權利金報價單所載數額填入
2	250,000,001～500,000,000 元	
3	500,000,001～750,000,000 元	
4	750,000,001～1,000,000,000 元	
5	1,000,000,001 元以上	

10.2.3 權利金繳納方式

乙方應以現金匯入甲方指定之銀行帳戶內。

10.2.4 權利金遲延繳納

如乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應給付甲方按年利率 5% 計算之遲延利息；如逾期 30 日仍未繳納，仍計收遲延利息，且甲方得逕以本契約第 17.3.1 條違約規定處理。

10.3 土地租金及權利金之營業稅

乙方應繳納之土地租金及權利金均不含營業稅，如日後甲方將土地租金及權利金改列為附屬單位預算收入或其他原因依法須繳納營業稅時，該營業稅由乙方負擔。

第 11 章 財務事項

11.1 財務監督

11.1.1 乙方應於每年 5 月 31 日前將前一年度之資產清冊、董監事名冊及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送甲方備查。

11.1.2 乙方應保存其經營本計畫有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件。

11.2 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檢查乙方之財務狀況。甲方執行檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合。

11.3 專案公司持股比例要求及股權轉讓限制

11.3.1 乙方發起人全體持股比例於全區開始營運後 10 年內前不得低於乙方權益總額 60%，於全區開始營運 10 年後不得低於乙方權益總額 30%。乙方如為以合作聯盟方式籌組之專案公司，除須符合上述限制外，該合作聯盟之授權代表於全區開始營運後 10 年內其持股不得低於乙方權益 40%。

11.3.2 乙方之發起人人持有之股份於全區營運開始前非經甲方之同意，不得讓與設質或投資。但為取得興建及營運有關之授信，致設質予融資機構者，不在此限。

11.4 組織變動之通知

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

11.5 相關稅捐及其他費用負擔

11.5.1 在本契約期間內，本計畫之所有稅捐與其他費用除地價稅及媽祖文化園區遊客中心之房屋稅外皆由乙方負擔，包括但不限於規費、印花稅、地政士費、辦理地上權及建物登記依法應負擔之費用，以及因移轉時所產生之契稅、權利金及土地租金之營業稅、房屋稅。

11.5.2 本計畫用地內所需水、電、電信及通訊，由乙方自行洽請相關公用事業單位辦理，費用並由乙方負擔。

11.5.3 本計畫之房屋稅及契稅之負擔依「房屋稅條例」、「臺中市民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」及其他相關規定辦理。

11.6 融資

乙方如須辦理融資，除事先以書面報經甲方同意外，應於簽訂本契約之翌日起 2 年內與融資機構簽訂融資契約，並送甲方備查。

11.7 營運資產處分

乙方因本契約於興建、營運所取得之營運資產，在不影響本計畫之正常運作，並符合下列規定者，甲方得同意其出租、設定負擔或委外經營：

1. 出租、設定負擔或委外經營之期間，以本契約之期限為限。
2. 設定負擔者，應訂有償債計畫或設立償債基金辦法。

11.8 不補貼貸款利息時之協助

本計畫甲方不補貼乙方貸款利息，乙方應自行向金融機構申請融資，甲方可提供下列協助：

1. 視融資需要，依促參法第 51 條規定，同意乙方將其因興建、營運而取得之營運資產、設備設定負擔予融資機構或其指定之第三人。
2. 出具相關證明文件，協助乙方依「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向金融機構申請優惠貸款。
3. 出具相關證明文件，協助乙方依促參法第 30 條向金融機構或特種基金申請中長期貸款。
4. 出具相關證明文件，協助乙方取得相關稅捐優惠。

11.9 自有資金之比例

乙方於契約期間內，自有資金比率不得低於 40%。

第 12 章 稽核及工程控管

12.1 安全監控與通報計畫

12.1.1 乙方於完成本計畫用地第一次點交後 30 日內，應就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，向甲方提出安全監控執行計畫，自行負擔費用，並負責執行本計畫用地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。

12.1.2 乙方於完成本計畫用地第一次點交後 30 日內，應就緊急事故發生時（含興建期間防汛期應變計畫），研擬採取之應變措施及通報甲方之系統與方法，並應提出通報計畫予甲方。其後如有修正時，亦同。

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

12.2 品質管理

乙方應依第 7.6 條提送之興建執行計畫，於其內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。

12.3 協力廠商之更換

12.3.1 乙方更換協力廠商須經甲方事前之書面同意。

12.3.2 於契約期間內，如乙方之協力廠商有施工品質重大違失、發生重大工安事故，或其他足認無法勝任協力廠商工作之情事者，甲方得要求乙方更換。乙方提出之更換人選，應具備與原協力廠商相同經驗能力、實績及規模，經甲方核定後更換之。

12.4 三級品管

乙方興建工作應參考公共工程三級品管制度規定自行於興建執行計畫之品質管理計畫中自行訂定品質管理方式，乙方應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。

12.5 資產之維持

甲方得自行或委託他人，定期檢驗營運資產正常且合理使用，並依檢驗結果，要求乙方改善。

第 13 章 營運資產移轉及歸還

13.1 契約期間屆滿時之移轉及歸還

13.1.1 移轉及歸還標的

1. 乙方應將本契約第 6.1.4 條應歸還甲方之營運資產歸還與甲方。
2. 乙方應移轉乙方所有且為繼續營運本計畫必要之現存所有全部營運資產。
2. 本契約營運資產之使用或操作有關之軟體、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，乙方均應無償移轉予甲方或其指定之第三人。
3. 乙方及其受託人及其他履行輔助人為本契約之營運所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或第三人所有，除經甲方書面同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約屆滿時移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方或其指定之第三人承擔。
4. 本契約期間屆滿時，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於本契約期間屆滿後 10 日內將移轉標的無償移轉予甲方。

13.1.2 移轉程序

1. 營運資產總檢查

甲方應於本契約期間屆滿 42 個月前，通知乙方依財政部公告之「促進民間參與公共建設案件資產總檢查之相關作業指引」提出資產總檢查計畫，並依甲方核定之資產總檢查計畫辦理檢查作業，並自行負擔費用。

2. 提出資產總檢查報告

乙方應於契約期間屆滿前 36 個月辦理完成資產總檢查，並依資產總檢查情形提出資產總檢查報告予甲方確認。

3. 資產移轉及歸還計畫

乙方應於本契約期間屆滿前 24 個月依甲方確認之資產總檢查報告提出「資產移轉及歸還計畫」，經甲方確認後按該計畫辦理營運資產移轉及歸還。

4. 各項標的之移轉方式、人員訓練計畫於「營運資產移轉契約」中約定。

5. 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為歸還及移轉之參考。

6. 除本契約另有約定者外，甲乙雙方在完成營運資產移轉程序前，均應繼續履行其依契約應盡之義務。

7. 雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。

13.1.3 移轉後之權利義務

1. 本契約之移轉標的，除甲乙雙方另有約定外，如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產一切負擔並依資產現狀移轉予甲方。

2. 除甲方書面同意者外，本契約之移轉標的，乙方均應擔保移轉時，無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對本契約移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保等一切民事請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

3. 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，乙方應事先取得該債務人之同意。

4. 乙方對其依本契約第 13.1.1 條規定移轉予甲方之標的中，有關營運資產之使用、操作及對本計畫未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫及費用分擔，對甲方或其指定之第三人提供人員之訓練。

5. 乙方應以移轉或授權之方式，將營運資產操作技術及維修相關之必要技術，無償提供予甲方或其指定之第三人。
6. 乙方未依契約約定點交營運資產、撤離人員或未於期限內辦理水、電、瓦斯、電信及相關規費（依實際需求而定）用戶名轉移者，每逾一日處懲罰性違約金新臺幣 5 萬元整，至依其約履行完畢之日或達應移轉時該資產之價值止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。
7. 乙方應將屬其所有或占有而依約無庸移轉甲方之物品，於甲方所定之期限內將該等物品自本計畫設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。如乙方於本契約屆滿後 1 個月內仍未搬離者，視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為處置，並向乙方請求處置所需之一切費用。
8. 本契約第 13.1.1 條之移轉標的如係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租賃或其他類似方式取得者，除甲方書面同意者外，乙方應於本契約期間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。

13.2 契約屆滿前之移轉及歸還

13.2.1 移轉及歸還發生原因

本契約提前終止時，除本契約另有約定外，乙方應將本契約第 13.2.2 條所定應移轉之標的移轉予甲方或其指定之第三人。

13.2.2 移轉及歸還標的

移轉及歸還標的同本契約第 13.1.1 條。惟工程尚未完工者，興建中工程，亦應移轉之。

13.2.3 移轉程序

1. 乙方須於本契約終止之日起 1 個月內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予甲方。
2. 除另有約定外，甲方應在收到乙方之資產清冊之日起 1 個月內，與乙方就移轉程序及期限達成協議。如協議不成者，依本契約爭議處理規定辦理。

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。

13.2.4 移轉後之權利義務

移轉後之權利義務依第 13.1.4 條約定辦理。

第 14 章 履約保證

14.1 履約保證金之額度及期間

14.1.1 乙方應提供新臺幣 1 億元之履約保證金。

14.1.2 履約保證之有效期間，應持續至本契約終止或本契約期間屆滿且乙方完成營運資產所有權移轉及點交完畢，且無待解決事項後 6 個月為止。

14.2 履約保證金繳納時間

乙方應於簽訂投資契約前繳納履約保證金新臺幣 3,000 萬元，乙方應於本計畫環境影響評估作業經主管機關公告審查通過之日起 30 日內再繳納履約保證金新臺幣 7,000 萬元，以確保本契約之履行。

14.3 履約保證金繳納方式

14.3.1 履約保證應以下列方式為之：

1. 現金，指定存入帳戶：

戶名：臺中市政府觀光旅遊局保管款專戶。

銀行：臺灣銀行豐原分行

帳號：030045094015。

2. 金融機構簽發之本票或支票，受款人為臺中市政府觀光旅遊局。

3. 保付支票，受款人為臺中市政府觀光旅遊局。

4. 郵政匯票，受款人為臺中市政府觀光旅遊局。

5. 設定質權之金融機構定期存款單（金融機構應註明放棄抵銷權）。

6. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。

7. 銀行之書面連帶保證，最短應以 2 年為一期。

14.3.2 經甲方同意，乙方得更換履約保證之方式，其新的履約保證有效期間至少 2 年以上。但所剩餘之履約保證期間少於 2 年者，不在此限。

14.3.3 履約保證期間內，乙方提供之各履約保證方式之有效期間屆滿者，乙方應於有效期間屆滿 30 日前提供新的履約保證以替代之。否則甲方得押提乙方提供之履約保證而以其現金續作履約保證，直至乙方提出新的履約保證為止。

14.4 履約保證金之返還

14.4.1 於本計畫新建部分開始營運後 6 個月無息返還履約保證金 5,000 萬元，於履約保證有效期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵之情事者，且完成資產移轉且無待解決事項後，甲方應無息返還剩餘履約保證金之餘額予乙方；但有應被扣抵之事項者，甲方得暫予扣留履約保證金，俟乙方應給付甲方之金額給付完竣後始予返還。

14.4.2 乙方所繳履約保證金之返還，應依下列方式辦理：

1. 以現金或票據繳納者，以電匯方式返還。
2. 以設定質權之銀行定期存款單繳納者，由乙方提送質權消滅通知書，並經甲方用印後辦理退還。
3. 以履約保證金連帶保證書繳納者，返還原繳納人。

14.5 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之虞時，甲方得請求乙方修改原履約保證，或提供適當之履約保證，以使充足且有效之履約保證，得持續至本契約終止或本契約期間屆滿且乙方完成資產移轉後，且無待解決事項後 6 個月為止。

14.6 履約保證金之扣抵

14.6.1 如乙方有下列情形之一，甲方得逕行自履約保證金中之一部或全部予以扣抵乙方應給付之金額：

1. 乙方依本契約規定應給付甲方違約金、遲延利息或其他損害賠償費用。
2. 乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部。
3. 乙方未依本契約約定完成營運資產移轉。

14.7 履約保證金之補足

除本契約全部終止或解除之情形外，若乙方因本契約之缺失或違約情形而被扣抵履約保證金時，應於扣抵後 7 日內補足其差額。

第 15 章 保險

15.1 保險計畫

本契約期間內，乙方或其承包商應對本計畫之施工興建、營運及資產，向目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。甲方應為共同被保險人。

15.2 保單應副知甲方

乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單、批單及繳費收據之正本或副本，應於簽訂後之 60 日內副知甲方。除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後之條件較原保單為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保單亦應副知甲方。

15.3 保險範圍及種類

15.3.1 保險期間及範圍

於本契約期間，乙方應就本計畫之營運資產，在興建及營運期間內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。

15.3.2 保險種類

1. 乙方或乙方之承包商、專業顧問於興建期間應投保並維持下列保險。

- (1) 營造綜合保險（包括營造綜合損失險、延遲完工險及第三人意外責任險）。
- (2) 僱主意外責任險。
- (3) 工程專業責任險。
- (4) 鄰屋及公共設施倒塌、坍塌及龜裂責任險。

2. 乙方於營運期間應投保並維持下列保險。

- (1) 財產綜合保險（應含火險、地震、颱風等險）。
- (2) 公共意外責任險（應含食品中毒責任、野生動物侵襲責任等

險)。

(3) 僱主意外責任險。

3. 乙方應於甲方點交媽祖文化園區遊客中心後 30 日完成財產綜合保險(應含火險、地震、颱風等險)之投保。

4. 保險單記載之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負責。

15.4 保險金額

15.4.1 乙方應依本契約約定足額投保相關必要保險，且各保單之保險金額應不低於本契約或法令所規定之最低額度，本契約及法令皆無規定者，應參照市場慣例辦理之。

15.4.2 建物由乙方按建造金額投保財產綜合保險。

15.4.3 營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包之進度訂定之。

15.5 保險費用

保險費用全部由乙方負擔。

15.6 受益人

本計畫所有營運資產於本契約期間內之保險，均由乙方向保險公司投保，屬乙方出資者以乙方為受益人，惟如因融資需求，得於經甲方同意後以融資銀行為受益人；屬甲方點交之資產則應以甲方為受益人。

15.7 保險給付

保險給付應用於彌補或重建因保險事故發生所致設施或營運資產之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付須優先用於清理及移除毀損之設施或營運資產。

15.8 保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

15.9 保險契約移轉

保險單須載明保險人同意保險契約之權利，於營運資產移轉時，經甲方同意，即應讓與甲方或其指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或

其指定之第三人負擔；乙方已付而未到期之保費，由甲方或其指定之第三人退還乙方。

15.10 保險效力之延長

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

15.11 乙方未依規定投保之責任

15.11.1 於本契約期間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。

15.11.2 乙方或其承包商或專業顧問未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約第 17 章缺失及違約之規定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

第 16 章 營運績效評定機制及本契約期間屆滿之優先定約

16.1 營運績效評估會之組成及運作方式

16.1.1 甲方為辦理本計畫之營運績效評定，應成立營運績效評估會，其組成及運作辦法詳本契約附件 3 營運績效評定辦法。

16.1.2 自全區開始營運之日後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理營運績效評定乙次，但乙方未能與甲方優先定約者，則最末之年度不辦理。乙方另應於每年 5 月 31 日前將前一年度營運績效說明書提送甲方。

16.1.3 營運績效評估項目、標準、配分權重及評定方式，詳本契約附件 3 營運績效評定辦法。

16.1.4 辦理營運績效評定如因不可抗力事由而受影響，相關事宜悉依相關法令、主管機關函釋辦理。

16.1.5 經營運績效評估作業後總成績未達 70 分者屬不及格，甲方應以書面要求乙方限期改善，如乙方未依期限改善者，甲方得依本契約第 17 章規定辦理。

16.2 本契約期間屆滿之優先定約機制

16.2.1 乙方於本契約期間有達 30 次以上評定為良好且提出優先定約前 5 年之營運績效評定亦有 3 次良好以上者，得依本契約之約定申請優先定約，乙方得於營運期間屆滿 36 個月前，向甲方申請優先定約 1 次，其期間以 20 年為限，乙方如未於上開期限前向甲方申請優先定約，視為乙方放棄優先定約之機會。

16.2.2 甲方應於接獲乙方申請優先定約後 60 日內與乙方召開優先定約確認會議，確認乙方是否具有前述優先定約之資格及本計畫有無繼續委託乙方辦理之必要，並參酌資產總檢查之結果與乙方最近 3 年之財務狀況，決定是否同意辦理優先定約。

16.2.3 優先定約確認會議結果於甲方確認後 15 日內公開於主管機關資訊網路及以書面通知乙方。

16.2.4 經甲方確認辦理優先定約後，甲方應於 120 日內自行或委託專業顧問機構協助研訂繼續營運之基本需求書，通知乙方據以撰擬繼續投資計畫書，基本需求書至少應包含以下事項：

1. 同意乙方繼續參與公共建設目的、公共服務需求及優先定約範圍：以原公告當時之公共建設計畫之性質、目標及範圍為原則。
2. 民間參與方式：以促參法第 8 條第 1 項第 5 款為原則，必要時得以同條項第 4 款方式辦理。
3. 契約期間：期間以 20 年為限。
4. 甲方協助事項。
5. 其他事項。

16.2.4 甲方應通知乙方依基本需求書撰擬繼續投資計畫書並於 90 日內提送甲方審查，繼續投資計畫書至少應包含以下事項：

1. 繼續投資構想。
2. 契約年期。
3. 興建計畫（如有必要）。
4. 營運計畫。
5. 財務計畫：含土地租金、權利金及費用負擔。
6. 費率及費率變更。
7. 需政府承諾及協助事項。

16.2.5 甲方應召開審查會審查繼續投資計畫書，經甲方審定繼續投資計畫書及確認繼續營運條件後，由甲方依審查結論及本契約架構，提出繼續投資契約草案，與乙方進行議約，議約期間以 2 個月為原則，必要時得展延 2 個月。於議約期滿雙方仍未達成繼續投資契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業或另為其他之處置。

16.2.6 前述之繼續投資契約為本契約屆滿後之新約，乙方仍應依本契約約定移轉營運資產予甲方後，再辦理新約簽訂。

第 17 章 缺失及違約責任

17.1 乙方之缺失

除本契約第 17.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之規定者，均屬缺失。

17.2 缺失之處理

17.2.1 乙方如有缺失時，甲方得限期要求乙方改善，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。

17.2.2 乙方應於甲方書面所定期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，乙方屆期未完成改善或經甲方確認改善未達改善後應達到之標準者，甲方得以一般違約處理。

17.3 乙方之違約

17.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

1. 乙方未遵期開始營運、違反投資執行計畫書之規定、就權利金或土地租金逾期 30 日（包含遲延利息）仍未繳付或違反相關法令者。
2. 乙方未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經甲方事前之書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
3. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本計畫營運資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為。
4. 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。
5. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
6. 違反乙方之承諾事項。
7. 違反第 6.4.3 條致點交本計畫用地遲延達 10 日時。
8. 違反第 13.1.4 條未除去一切負擔並依資產現狀移轉予甲方時。

9.其他違反本契約約定事項且足以影響本計畫興建或營運者。

17.3.2 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

- 1.除不可抗力、除外情事等不可歸責於乙方之事由，致延緩工程之因素外，未依甲方同意之投資執行計畫書、興建執行計畫書辦理興建工程或工程進度落後原訂時程進度達 15%者。
- 2.乙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
- 3.乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- 4.乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為設定負擔或其他處分行為。
- 5.乙方擅將本契約點交之用地、營運資產或權利義務為轉讓予他人。
- 6.目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲方事前書面同意，董事會為解散、合併或分割之決議者。
- 7.乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- 8.其他嚴重影響本計畫興建及營運，且情節重大者。
- 9.乙方有第 17.3.1 條之一般違約情形，經通知限期改善後屆期未完成改善或改善無效者。

17.4 違約之處理

乙方有本契約第 17.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

17.4.1 違約情形可改善者，通知乙方限期改善。

1. 限期改善之程序

甲方通知乙方限期改善時，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. 乙方應於改善完成後，以書面通知甲方，甲方得檢查，乙方不得拒絕。

17.4.2 乙方屆期未完成改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行、保證人及政府有關機關：

1. 中止乙方興建營運之一部或全部。
2. 依本契約第 17.6 條規定，由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理興建營運。
3. 依本契約第 18 章規定辦理終止契約。

17.4.3 甲方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：

1. 中止一部或全部興建營運之事由。
2. 中止興建營運之日期。
3. 中止興建營運之業務範圍。
4. 中止興建營運後，應繼續改善之項目、改善後應達到之標準及改善期限。
5. 屆期未完成改善之處理。

17.4.4 本契約第 17.3 條違約情事經乙方改善並經甲方認定違約情事已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續興建營運。

17.4.5 甲方中止乙方興建、營運之期間，乙方不得作為申請延長興建期間及營運期間之理由。

17.4.6 懲罰性違約金

1. 甲方於乙方發生本契約第 17.3.1 條所定之一般違約情事時，除依第 17.4.1 條之規定處理外，甲方得處以乙方每日新臺幣 2 萬元計算之懲罰性違約金，至乙方完成改善為止；如屬不能定期改善者，則得按次處以新臺幣 50 萬元之懲罰性違約金，但懲罰性違約金以新臺幣 2,000 萬元為上限。如乙方不按時繳納懲罰性違約金，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

2. 甲方於乙方發生本契約第 17.3.2 條所定之重大違約情事時，除依第 17.4.1 條之規定處理外，甲方得處以乙方每日新臺幣 4 萬元計算之懲罰性違約金，至乙方完成改善為止；如屬不能定期改善者，則得按次處以新臺幣 100 萬元之懲罰性違約金，但懲罰性違約金以新臺幣 4,000 萬元為上限。如乙方不按時繳納懲罰性違約金，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

17.4.7 終止契約

終止契約之處理方式依本契約第 18 章規定辦理。

17.4.8 違約不影響契約之履行

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

17.5 甲方未履行本契約之義務

17.5.1 甲方如違反本契約第 4.4 條之約定，經乙方以書面通知改善而未改善者，視為甲方違約，並由雙方協商處理方式。

17.5.2 若雙方未於甲方發生違約事由 2 個月內完成協商時，乙方得逕送協調會處理。

17.6 融資機構之介入權

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

17.6.2 乙方經甲方依第 17.6.1 條要求限期改善屆期未改善或改善無效時，甲方應以書面載明下列事項通知乙方之融資機構：

1. 乙方屆期不改善或改善無效具體事項。
2. 乙方之融資機構或保證人得報請甲方同意由乙方之融資機構自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建營運本計畫（以下簡稱「介入」）之期限。
3. 介入時，應為改善期限。

4. 應繼續改善項目及標準。

5. 屆期未完成改善之處理。

17.6.3 乙方之融資機構或保證人於 90 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構，作為其輔助人，以書面向甲方申請介入。融資機構逾期未向甲方申請時，甲方得終止本契約。

17.6.4 甲方應於接獲乙方之融資機構依第 17.6.3 條申請起 30 日內，以書面通知乙方融資機構，是否同意介入申請，並副知乙方。

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

17.6.6 融資機構於介入期間，不得為下列行為：

1. 將乙方經營之全部或部分業務及資產概括讓與其本人或任何第三人。
2. 處分營運資產。
3. 重大減損營運資產總額。
4. 將乙方與他人合併。

17.6.7 融資機構於介入期間所為下列行為，應事先報請甲方同意：

1. 拋棄、讓與乙方重大權利或承諾重大義務。
2. 委託第三人經營乙方之全部或部分業務，及讓與乙方之全部或部分負債。
3. 任免乙方重要人事。

17.6.8 融資機構介入後經甲方認定缺失確已改善者，除乙方與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知終止介入，並載明終止介入日期。融資機構於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向甲方申請終止介入。

17.6.9 融資機構介入後，仍未於甲方所定期限內改善缺失，融資機構得以書面通知甲方終止介入；甲方亦得以書面通知融資機構終止介入。任一方依本條終止介入後，甲方得終止本契約。

17.6.10 終止介入時，經甲方評估乙方仍不具備繼續履行本契約、或繼續興建、營運本計畫能力，甲方得終止本契約。

17.6.11 乙方之融資機構介入期間，本契約期間計算不中斷。

17.6.12 乙方之融資機構介入後，本契約之相對人仍為乙方，不生契約主體變更效力。融資機構與乙方之權利義務關係，在無損於甲方權益情形及甲方同意下，由其雙方另訂之。

17.7 強制接管營運

本計畫之營運如有經營不善或有重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損重大公共利益或造成緊急危難之虞，並經中央目的事業主管機關令停止本計畫營運之一部或全部時，甲方得依促參法第 53 條第 2 項及「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」規定辦理強制接管營運。

第 18 章 本契約之變更及終止

18.1 本契約之變更

18.1.1 本契約如有下列情形之一者，雙方得協議辦理契約變更：

1. 發生本契約第 19 章不可抗力或除外情事、或有情事變更之情形，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行。
2. 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益。
3. 乙方之興建、營運成本大幅下降或賦稅負擔大幅下降時，非因乙方為履行本契約之行為所致。
4. 本契約附件所載內容經調整後不影響公共利益及公平合理。
5. 其他為履行本契約之需並經雙方合意，且不影響公共利益及公平合理。

18.1.2 任一方於收受對方提送本契約變更相關修約文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起 60 日內完成，視為本契約變更不成立，應依本契約第 20 章爭議處理之約定辦理。

18.1.3 其他

1. 本契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。
2. 乙方不得因本契約變更之通知而遲延其履約義務及期限。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成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

18.2 本契約終止之事由

18.2.1 雙方合意終止：

於本契約期間內，甲乙雙方得以書面合意終止本契約。

18.2.2 有下列事由，得由當事人之一方終止本契約：

1. 因政策變更，乙方依本契約繼續履行不符公共利益者，甲方得終止本契約。
2. 不可抗力或除外情事發生，甲乙雙方均得終止本契約。

3. 乙方有本契約第 17.4.2 條情事，甲方得終止本契約。
4. 甲方有本契約第 17.5.1 條情事經協商不成立後，乙方得終止本契約。

18.3 本契約終止之通知

任一方終止本契約（包含設定地上權契約）時，應以書面載明下列事項，通知他方：

1. 本契約終止事由。
2. 終止本契約之表示及終止之日期。
3. 通知終止一方擬採取之適當措施。

18.4 本契約終止之效力

18.4.1 本契約全部終止時，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及義務不受影響。
2. 乙方依本契約取得之地上權一律終止，乙方應塗銷地上權登記，並歸還土地予甲方。

18.4.2 雙方合意終止之效力

雙方就有關資產之歸還、移轉及其他權利義務關係，準用本契約第 13.2 條之規定。

18.4.3 因可歸責於乙方之事由終止本契約之效力

1. 乙方同意甲方得以乙方留存之履約保證金之一部或全部扣抵乙方應給付之懲罰性違約金、損害賠償及其他基於本契約甲方有權向乙方請求支付之費用，扣抵後如有剩餘概不退還。
2. 甲方不退還乙方已繳之權利金及土地租金。
3. 終止效果

（1）籌備及興建期間終止，甲方得依下列方式擇一辦理：

- A. 甲方不補償乙方興建中所發生之任何費用，乙方應將其於本計畫投資之資產無償移轉予甲方。
- B. 限期乙方於終止通知送達後一定期限內移除一切乙方資產，且除乙方已於本契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求

權外，不得向甲方為任何給付之請求。

(2) 營運期間終止，甲方得依下列方式辦理：

A. 乙方應將其投資本計畫之營運資產無償移轉予甲方。

B. 如乙方資產情形已不堪使用，無法達本計畫營運之目的時，
甲方得令乙方移除其資產，且除乙方已於契約終止前已發生
對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何給付之請
求。

4. 因可歸責於乙方之因素終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，
應由乙方負擔相關費用。

5. 雙方應依本契約規定辦理資產之移轉。

18.4.4 因政府政策變更，乙方繼續執行不符公共利益，甲方終止本契約之效力如下：

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應無息返還乙方留存之履約保證金之全部。

2. 甲方退還乙方已預繳之土地租金及按剩餘年期比例計算之開發權利金。

3. 終止效果

(1) 籌備及興建期間終止

甲方應賠償乙方已支出工程經費及終止本計畫相關之一切費用。已支出工程經費以乙方於其投資執行計畫書估算之工程費用為上限，如已支出工程經費有爭議，應經甲方同意之鑑價機構予以鑑價。

(2) 營運期間終止

經甲方同意之鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價，由甲方或其指定之第三人依鑑價結果收買乙方於本計畫下之資產及一切權利。

(3) 甲方依前 2 項規定支付之價金應足以彌補乙方因本契約終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，則不予賠償。

4. 因政府政策變更，乙方繼續執行不符公共利益，甲方終止本契約，而有委託第 3 人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關費用。
5. 雙方應依本契約規定辦理資產之移轉。

18.4.5 因可歸責於甲方之事由終止契約

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應無息返還乙方留存之履約保證金之全部。
2. 甲方退還乙方已預繳之土地租金及開發權利金。
3. 終止效果

(1) 籌備及興建期間終止

甲方應賠償乙方「已支出之工程經費」及終止本計畫相關之一切費用。如已支出工程經費有爭議，應經甲方同意之鑑價機構予以鑑價。

(2) 營運期間終止

經甲方同意之鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。甲方應依鑑價結果給付乙方。

(3) 甲方依前 2 項規定規定支付之價金應足以彌補乙方因本契約終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，則不予賠償。

4. 因可歸責於甲方之事由終止本契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關費用。
5. 雙方應依本契約規定辦理資產之移轉。

18.4.6 因不可抗力及除外情事事件而終止本契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應無息返還乙方留存之履約保證金之全部。
2. 甲方退還乙方已預繳之土地租金。
3. 終止效果

由雙方協議就下述事項擇一辦理：

(1) 乙方應移除其一切資產及設備。乙方除於本契約終止前已發

生對甲方之請求權外，不得向甲方主張任何權利。

(2)由甲方或甲方指定第三人繼續以乙方之資產及設備興建或營運本計畫。甲方應依乙方「已支出之工程經費」或經甲方同意之專業鑑價機構以乙方資產於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除甲方就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）後之餘額予乙方。

4. 因不可抗力及除外情事事件終止本契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同平均負擔相關費用。
5. 雙方應依本契約規定辦理資產之移轉。

第 19 章 不可抗力與除外情事

19.1 不可抗力

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

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

19.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

1. 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
2. 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性時。
3. 其他性質上不屬不可抗力，而經協調會認定屬除外情事者。

19.3 通知及認定程序

19.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 15 日內，以書面通知他方。

19.3.2 任何一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認

定。若雙方就該事件之認定無法於前條之通知後 2 個月內達成協議者，得依本契約第 20 章規定辦理。

19.4 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調會認定後，甲乙雙方應即依認定結果採取補救措施。如甲乙雙方無法於 2 個月內協議達成補救措施時，應依本契約第 20 章規定辦理之。

19.4.1 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

19.4.2 損害之補救

1. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先彌補之。
2. 於本契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。
3. 乙方於本契約期間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辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。
4. 甲方得同意停止興建、營運期間之計算，並得視情節適度延長興建、營運期間。
5. 於本契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意調整權利金繳納之期限及金額。
6. 其他經雙方同意之措施。

19.5 損害之減輕

不可抗力事件及除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

19.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫之正常運作。

19.7 終止本契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約第 19.3.1 條之規定通知他方處理 60 日後，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 180 日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

19.8 未受影響部分仍依約履行

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

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

第 20 章 爭議處理

20.1 協商

20.1.1 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。

20.1.2 甲乙雙方如無法以協商方式解決，雙方均應先提送協調會決議之。

20.2 協調會

20.2.1 甲乙雙方應本公平及誠信原則組成協調會，有關協調會之組成、協調程序及組織章程如契約附件 4。

20.2.2 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約定之程序提交協調會或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

20.2.3 協調會對於本契約之各項爭議所為之決議，應作成書面紀錄，會議決議經送達雙方當事人，雙方當事人均未於送達後 20 日內向協調會以書面提出異議者，即視為協調成立，雙方應完全遵守，不得異議。

20.2.4 爭議未決

甲乙雙方之爭議事項，除雙方另有約定外，經提交協調會協調後 90 日內仍無法就協調標的提出解決方案，或一方請求召集協調會後 60 日仍未能召開協調會，或任一方對於協調決議以書面提出不同意或異議時，均屬協調不成立，甲乙雙方得提起訴訟、以書面合意提付仲裁或以其他救濟程序解決之。仲裁人及主任仲裁人之選定、仲裁地、仲裁程序、是否適用衡平原則為判斷及仲裁程序與仲裁判斷書是否公開等事項，由甲乙雙方另行協議。

20.3 管轄法院

因本契約之爭議而提起訴訟者，雙方同意以臺灣臺中地法院為第一審管轄法院。

20.4 本契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止，或營運期限屆滿外，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，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。

20.5 其他

本契約所生一切爭議進入仲裁或訴訟程序後，任一方不得以他方於協調會前有何種妥協、讓步、和解或類此之意思表示，主張已經發生該種妥協、讓步、和解或類此意思表示之法律效果。

第 21 章 其他條款

21.1 本契約之修訂或補充

本契約為訂約雙方之全部約定。本契約以外之任何口頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件均不發生效力。本契約之修訂、變更或補充應以正式書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

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計畫無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 上述資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者。
3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
4. 甲方提出於其他政府機關者。

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遵守前述保密義務。

21.3 智慧財產權條款

21.3.1 智慧財產權之使用

甲方於其認為必要時有權調閱或使用乙方為本計畫投資、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圖說、文件、契約、標幟、技術或資料等（簡稱「智財權物件」）。乙方應使其所有人或有權使用之人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用，並提供清單及說明予甲方。當本契約終止時，而甲方有繼續自行或委託第三人營運本標的物時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人、權利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。

21.3.2 乙方之賠償責任

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

21.4 通知與文件之送達

21.4.1 通知送達

1. 除本契約另有訂定者外，應送達雙方之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。

2. 除經事前書面通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：420018 臺中市豐原區陽明街 36 號 5 樓

乙方地址：

21.4.2 地址變更

當事人之任一方變更地址時，應於變更前依第 21.4.2 條規定以書面通知對方；若未通知者，視為原地址未變更，任一方依原地址送達時，生送達之效力。

21.5 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。

21.6 本契約條款之可分性

21.6.1 本契約任何條款或條款之一部分，依中華民國法令規定無效、或為本契約管轄法院宣告無效、或因任何法律規定之變更、或因政府政策之改變致無法實施時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

21.6.2 除本契約另有規定外，任何條款均不視為依附其他條款而存在。

21.7 保有權利

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

21.8 契約份數

本契約正本乙式 2 份，副本 10 份，由甲方、乙方各執 1 份正本，甲方、乙方各執 5 份副本。

立約人

甲 方：臺中市政府觀光旅遊局

(印章)

代 表 人：陳美秀

(印章)

地 址：420018臺中市豐原區陽明街36號5樓

乙 方：

(印章)

代 表 人：

(印章)

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

契約附件1

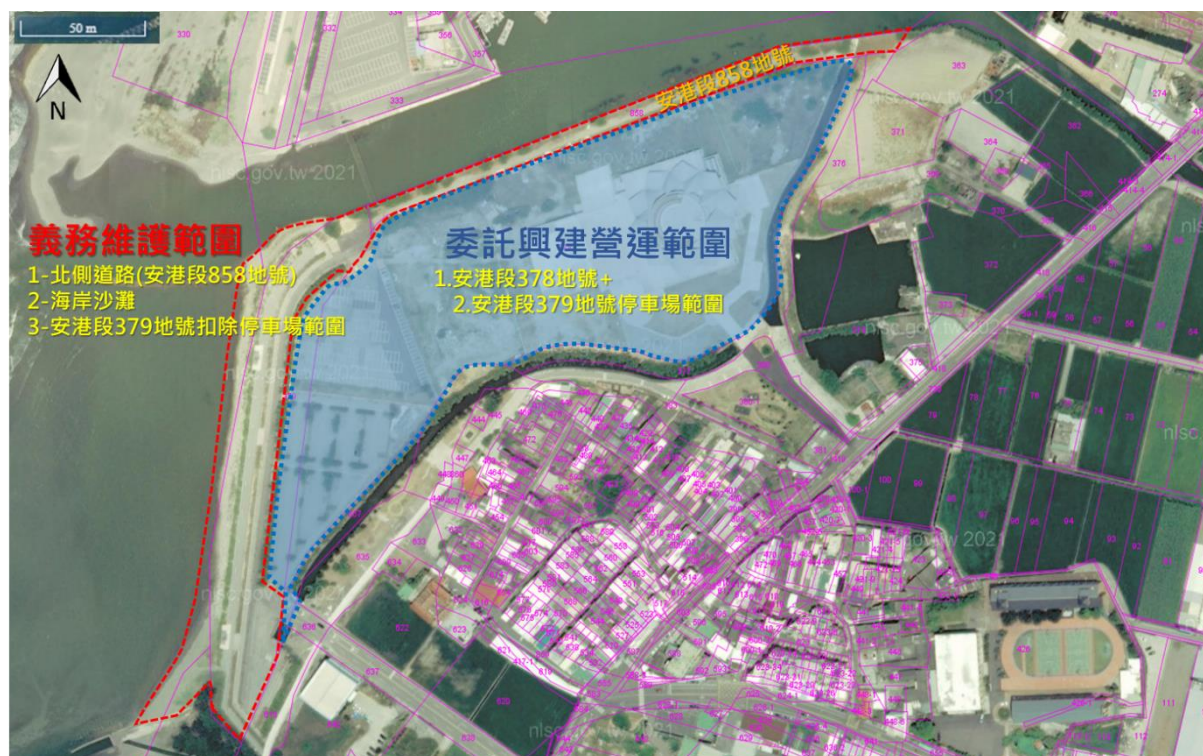
土地基本資料

一、土地權屬及面積一覽表

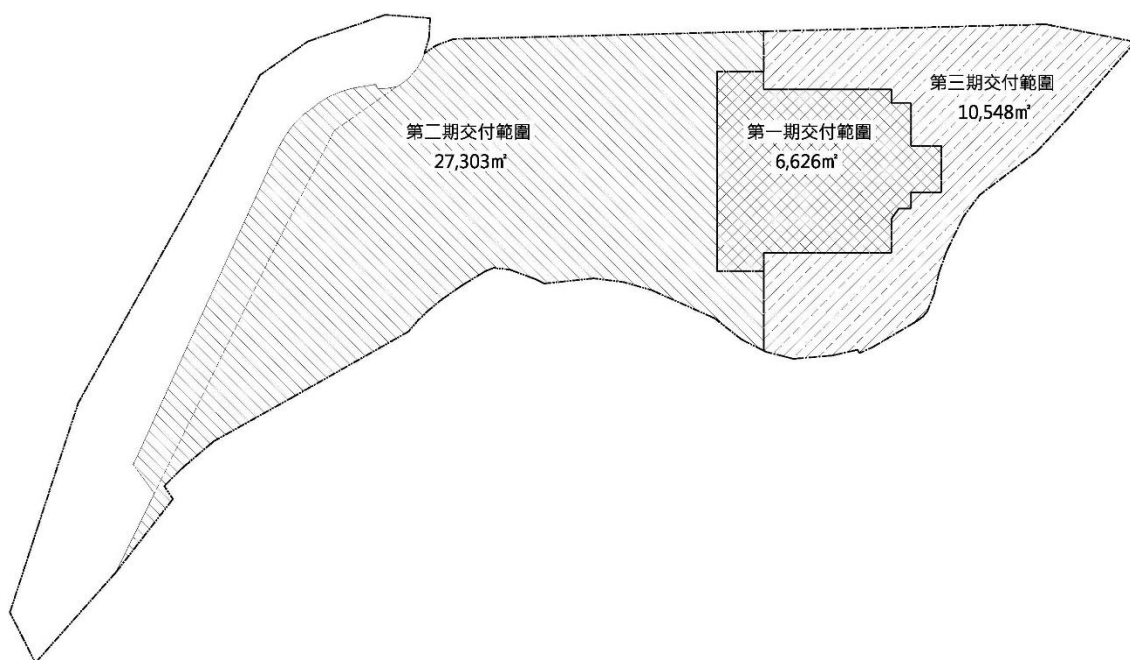
地段與地號	安港段378	安港段379	合計
土地面積 (M ²)	41,541.79	12,920.00	54,461.79
委託營運面積 (M ²)	41,541.79	2,935.21	44,477.00
使用分區	風景區	風景區	
使用地類別	遊憩用地	水利用地	
所有權人	臺中市		
管理單位	臺中市風景區管理所		
使用現況	媽祖園區 (建物、停車場)	部分用地為媽祖園區停車場	

註：本表之地號及面積應以實際交付土地時土地登記謄本為準。

二、委託興建營運範圍與義務維護範圍示意圖



三、用地分期交付範圍圖



契約附件2

臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案 設定地上權契約

立約人臺中市政府觀光旅遊局（以下簡稱甲方）與○○○（以下簡稱乙方）為開發經營臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案（以下簡稱本計畫），雙方業於民國○○年○月○日簽訂本計畫投資契約（以下簡稱「投資契約」）在案。

茲依「投資契約」第6.2.2條約定，就本計畫所需用地之地上權設定事宜訂立本契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

第一條 契約標的

甲方應依「投資契約」約定，將土地產權清冊所載之土地（以下簡稱「本標的」）設定地上權予乙方。

第二條 地上權設定登記及存續期間

- 一、雙方應於投資契約簽訂之翌日起 30 日內至轄區內地政事務所就本標的辦理完成地上權設定登記，以供乙方興建營運本計畫相關設施與建築物之用。
- 二、地上權之存續期間為自地上權登記完成之日起算至「投資契約」屆滿之日。惟於「投資契約」期前終止時，本契約亦一併終止。

第三條 土地租金

一、租金標準

依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」辦理，未來如該等法令規定有異動（含增刪及修訂），應依繳款當時之法令規定辦理。

二、租金繳納方式

繳納租金之期限及方式如下：

1. 乙方應自完成第一期土地點交之日起 30 日內，繳交第一年度（自完成土地點交之日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。當年度如有辦理用地點交者，新增範圍之土地租金應自完成點交起 30 日內繳交自完成土地點交之日起至當年度 12 月 31 日止之土地租

金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金。

2. 第一期土地自投資契約簽訂翌日起 1 年後應按營運期計算土地租金。
3. 繳納方式：乙方應以現金匯入甲方指定之銀行帳戶內。
4. 同一宗土地，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土地比例計收。

三、逾期繳納之處理

如乙方未依本契約約定期限繳納者，每逾 1 日，應給付甲方按年利率 5% 之遲延利息，乙方應於繳納土地租金時一併繳納遲延利息；如逾期 30 日仍未繳納，仍計收遲延利息，且甲方得逕以違約處理。

第四條 地上權處分之限制及建物預告登記

- 一、非經甲方事前書面同意，乙方不得就地上權為轉讓、出租、分租或分割，亦不得設定抵押權或其他負擔。雙方同意於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記註記「地上權消滅時，建物所有權移轉予臺中市」及辦理預告登記，預告登記應載明「非經政府同意，不得將地上權轉讓或設定負擔。」。
- 二、乙方於本計畫所需用地範圍內興建建物時，應於取得建築物使用執照之次日起 90 日內辦竣建物所有權第一次登記及會同甲方辦理完成預告登記，將前款註記事項轉載於建物所有權部其他登記事項欄。
- 三、前款預告登記應載明乙方應於本契約期限屆滿或終止時，應將建物所有權移轉登記予臺中市。
- 四、未經甲方同意，不得讓與或設定抵押權。

第五條 稅費及費用負擔

辦理地上權設定登記、預告登記、變更登記或塗銷登記之所有相關費用（包括但不限於規費、罰鍰、地政士費用等），均由乙方負擔。

第六條 地上權塗銷及標的之歸還

「投資契約」期限屆滿或期前終止時，乙方應於甲方指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用，配合甲方辦理地上權之塗銷登記，並將本標的歸還甲方。

第七條 地上物之處理

「投資契約」期限屆滿或期前終止時，本標的上之地上物處理及價購，悉依投資契約之約定辦理。

第八條 建築物時價補償請求權之放棄
乙方同意放棄民法第 840 條第 1 項規定之建築物時價補償請求權。

第九條 違約
乙方違反本契約約定者，甲方得依「投資契約」約定之「一般違約」處理之。

第十條 其他
甲乙雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契紙之附件，並據以辦理設定登記。

第十一條 契約效力
本契約為「投資契約」之附件，本契約未規定者，適用「投資契約」有關規定。

第十二條 契約份數
本契約正本乙式 2 份，副本 10 份，由甲方、乙方各執 1 份正本，甲方、乙方各執 5 份副本。

立約人

甲 方：臺中市政府觀光旅遊局 (印章)
代 表 人： (印章)
地 址：

乙 方： (印章)
代 表 人： (印章)
統一編號：
地 址：

中 華 民 國 年 月 日

契約附件3

臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案營運績效評定辦法

- 第一條 本辦法係依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 及「臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案」投資契約（下簡稱「投資契約」）第 16.1.1 條約定，經甲乙雙方同意，定期依本辦法評定乙方之營運績效。
- 第二條 本績效評估工作得參考「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」修正辦理。
- 第三條 甲方應於辦理營運績效評定作業前 1 個月邀請專家學者組成營運績效評估會（下簡稱「評估會」），甲方得組成工作小組參與會前討論或赴現場進行參觀及查證工作，並對評估結果進行討論及提出建議事項於評估會。
- 第四條 評估會任務
- 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指標及其配分權重建議。
- 第五條 評估會組成與遴選
- 一、評估會置委員 5 人至 9 人，由甲方就具有促參案件相關專門知識或經驗之人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數等不得少於 3 分之 1。
 - 二、前項委員為無給職。
 - 三、甲方得自行遴選外聘專家、學者名單，或參考主管機關建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。
- 第六條 評估會運作
- 一、評估會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜，由甲方或其授權人員指定委員擔任。
 - 二、評估會會議之舉行，由召集人召開之並為主席，召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該會議。
 - 三、評估會委員應親自出席會議。
 - 四、評估會議應有委員二分之一以上之出席始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。
 - 五、前項會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出

席委員人數二分之一。

第七條 工作小組成立時機及其組成

- 一、甲方於評估會成立時，得一併成立工作小組，協助評估會辦理與績效評定有關作業。
- 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、評估會會議，工作小組成員應至少 1 人全程出席。

第八條 評估標準之調整及其時機

- 一、甲方得自全區開始營運期間第 2 年起，參考投資契約約定營運重要事項或評估會決議，適時與乙方檢討各評估項目之評估標準及其配分權重。
- 二、評估標準及其配分權重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，宜於召開下次評估會議 6 個月前，以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。
- 三、評估標準及其配分權重之調整，得逐年辦理。

第九條 營運期限屆滿優先定約方式

依投資契約第 16.2 條之約定辦理

第十條 營運績效評估之程序

- 甲方通知乙方提出營運績效說明書。
- 甲方召開評估會議並通知乙方與會說明。
- 甲方通知乙方營運績效評定結果。

第十一條 提出營運績效說明書

- 一、乙方應於甲方指定之期日提送前一年度之營運績效說明書及其他必要資料予甲方及經甲方指定之各委員。
- 二、乙方所提前一年度營運績效說明書至少應包括：
 - (一) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
 - (二) 營運績效各評估項目之自評成果，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) 前次評估會改善及建議事項之辦理情形。
- 三、甲方如認乙方所提營運績效說明書有缺漏或疑義，經書面通知乙方限期補件或補正，其逾期未補件或補正時，依原提營運績效說明書進行績效評定。

第十二條 工作小組研提初評意見

工作小組依營運績效評估項目及標準，就乙方所提營運績效說

明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估會，作為績效評定參考：

- 一、促參案件基本資料。
- 二、辦理目的及公共建設服務目標。
- 三、乙方就營運績效評估項目及基準之自評成果摘要。
- 四、乙方就前次評估會改善及建議事項之辦理情形。
- 五、其他。

第十三條 營運績效評估項目及指標表詳如附表所示。

第十四條 評定作業之進行

- 一、評估會會議召開時，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，就乙方所送營運績效說明書進行評定。
- 二、甲方得以書面通知乙方，於評估會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為績效評定參考。
- 三、委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定情形，甲方得另為妥適處理。

第十五條 評估會會議紀錄之製作

評估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。
- 十、評定結果及評分彙整總表。
- 十一、改善及建議事項。
- 十二、營運績效評估項目、基準、配分權重及其適用之受評期間。
- 十三、其他應行記載事項。

第十六條 評定結果之通知與公開

績效評定結果經簽報甲方首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知乙方，並公開於甲方資訊網路，期間不少於 10 日。依本辦法釋疑及爭議處理辦理後，甲方對原評定結果有更改時，

其公開準用前項辦理。

第十七條 乙方提送資料之保密

委員及參與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。

第十八條 評定結果之釋疑及爭議處理

一、甲方辦理營運績效評定結果書面通知時，宜一併告知乙方對於評定結果如有疑義，得於收受營運績效評定結果次日起 20 日內，檢附說明與佐證資料，以書面向甲方申請釋疑。

二、甲方應於收受乙方書面申請釋疑次日起 20 日內以書面回復，必要時得召開評估會會議協助處理。

三、甲方逾前項期間未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。

第十九條 績效評定結果之運用

評定結果涉及乙方履約情形改善者，甲方應依投資契約約定辦理履約管理。歷次評定結果相關文件，甲方宜造冊保存。

營運績效評估項目及標準表

評估面項	評估項目	評估指標	配分
甲方需求	營運資產維護管理	建築物及附屬設施維護保養情形	15
		營運資產管理	
		有無使用危害國安之資通設備	
	當期營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	15
		當年度營運計畫執行情形	
		營運管理制度執行情形	
		預估營運目標達成情形	
	營運場域衛生管理	營運場域衛生清潔維護情形	5
	營運場域安全管理	營運場域安全維護情形	10
		緊急通報計畫執行情形	
		安全監控計畫執行情形	
		營運場域使用合法性（消防、建物等安全檢查）	
	財務管理能力	契約中財務條款之履行	15
		財務管理事項	
		財務能力指標	
	政策配合度	對於甲方政策/業務配合程度	10
		對於甲方履約督導配合程度	
	下期營運計畫編製	下年度營運計劃精進措施	5
使用者需求	服務滿意度	服務滿意度調查	5
	客訴處理機制	客訴專線設置情形	10
		客訴案件與處理情形	
社會需求	創新創意及睦鄰回饋事項履行	乙方所提創新創意及睦鄰回饋事項執行情形	10
小計			100
整體營運評價	優良事蹟表現	創新性營運管理作為	加分上限 5 分
		非契約明訂之重要投資或活動辦理	
		獲得政府機關獎勵或獎項	

評估面項	評估項目	評估指標	配分
	缺失/違約/違規事件	其他特殊貢獻或獎項	扣分上限 10 分
		乙方或其下包商/承租人營運行為遭缺失改善事件	
		乙方或其下包商/承租人營運行為遭違約事件	
		乙方或其下包商/承租人營運行為違反法令規定改善事件	

註：

1. 各委員充分瞭解本計畫營運狀況後，應就各評估項目予以評分。建議分數總和平均 70 分以上者為及格，評分達 90 分以上者，當次營運績效應評定為「優良」；達 80 分以上未達 90 分者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分以上未達 80 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」。
2. 評估會於每年完成評分後，甲方應將評分結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為乙方後續年度經營管理改進之參考；如乙方該年度之評分未達 70 分者（及格分數），視為經營不善，甲方得命乙方限期改善。

契約附件4

臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案履約爭議協調會組織章程

- 第一條 本章程依促進民間參與公共建設法（以下簡稱「促參法」）第 48 條之 1 及臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案投資契約（以下簡稱「本契約」）第 20.2.1 條規定，由臺中市政府觀光旅遊局（以下簡稱「甲方」）及○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。
- 第二條 臺中市大安港媽祖文化園區興建營運移轉案履約爭議協調會（以下簡稱「協調會」）成立時點，除甲方及乙方另有約定者外，應於簽訂本契約之翌日起 90 日內成立之。
- 第三條 協調會之任務如下：
一、本契約書（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及本契約變更協調。
二、不可抗力或除外情事認定爭議協調。
三、甲乙雙方同意交付協調之事項。
協調會委員為無給職。
- 第四條 協調會置 5 名委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。
前項委員選任，由雙方各自推薦委員 7 人，再由雙方各自於他方推薦人選中選定 2 名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。
雙方無法於期限內依前項約定推選各自委員或共同選定主任委員時，則由甲方自財政部促參委員名單中選定。
- 第五條 協調會應公正客觀處理爭議事件。
協調會委員與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，包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問或次承包商及其人員。
第 2 項所稱利害關係，指：
一、委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。
二、委員與當事人及其使用人間現有或協調會成立之日起

3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前 3 項規定，於雙方依第五條推薦及選任委員時，適用之。當事人依第 2 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，以書面敘明理由向協調會提出，協調會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

第六條

協調會之委員每屆任期 3 年，改選得連任。

委員任期屆至但雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。

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。

第七條

申請協調時，應以書面向協調會為之。書面應載明：

一、雙方當事人。

二、協調標的。

三、事實及參考資料。

四、建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。

他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。

申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

第八條

協調會於收受爭議提送協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，視為放棄補充。

第九條

協調開始後，符合下列情形並經協調會同意後，任一當事人得變更或追加爭議標的：

一、基於同一事實所發生者。

二、擴張或減縮協調標的者。

三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十條

雙方及協調會均應就協調期間之所有資料盡保密義務。除法律另有規定經當事人同意，或為辦理本章程第十六條或第十七條事項之必要外，不得揭露予第三人，但當事人為進

行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師、建築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。

第十一條 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，其職權應由主任委員指定委員代理。

第十二條 協調會委員應親自出席會議。

第十三條 協調會應有委員總額 3 分之 2 以上之出席始得開會，其決議應經出席委員過半數之同意行之。

協調會就協調標的之解決方案做決議後，應於 10 日內將書面送達雙方當事人，並限定 20 日內請當事人以書面表示同意與否。

第十四條 前條第 2 項決議，除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第十五條 協調會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。如因不可抗力事由無法以實體會議型式，得以視訊方式為之。

第十六條 協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

第十七條 協調會行政及幕僚工作，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調會徵詢雙方同意後，交由甲方辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第十八條 除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，得向主管機關申請調解，或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

一、協調會未能於 60 日內召開協調會議。

二、依投資契約約定不予協調。

三、協調會無法於 90 日內就協調標的提出解決方案。

四、任一方依第十四條對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十九條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。