

交通部

屏東縣大鵬灣風景特定區  
(遊一區及遊艇港區)  
國際觀光遊憩設施興建營運移轉案

投資契約 (草案)

主辦機關：交通部

執行機關：交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處

中 華 民 國 1 1 3 年 ○ ○ 月

# 目錄

第 1 章	總則	2
1.1	契約範圍、契約文件及其效力	2
1.2	名詞定義與契約解釋	3
1.3	契約權利義務之繼受	5
第 2 章	契約期間	6
2.1	契約期間	6
2.2	興建期	6
2.3	營運期	6
第 3 章	乙方興建及營運權限	7
3.1	乙方於本契約期間內，就甲方同意之本案用地，興建及營運本案之權利。	7
3.2	乙方於本契約期間內，就甲方同意之本案用地，另依第10章附屬事業規定，辦理開發經營附屬事業。	7
第 4 章	乙方工作範圍	8
4.1	乙方工作範圍	8
4.2	工作範圍之變更	8
第 5 章	雙方聲明與承諾事項	9
5.1	雙方共同聲明	9
5.2	甲方聲明事項	9
5.3	乙方聲明事項	9
5.4	甲方承諾事項	10
5.5	乙方承諾事項	10
5.6	未能履行承諾事項或違反聲明之處理	13
第 6 章	甲方配合及協助事項	14
6.1	甲方配合及協助事項	14
6.2	甲方不擔保配合及協助事項必然成就	15
第 7 章	用地點交範圍及方式	16
7.1	用地取得	16
7.2	用地調查	16
7.3	應交付之用地範圍	16
7.4	用地點交方式及時程	16
7.5	土地使用	17
7.6	管理與監督	17
7.7	既有短期租賃契約之處理	17
第 8 章	興建	18

8.1	基本原則	18
8.2	興建時程及施工管理	19
8.3	設計	20
8.4	執照與許可	20
8.5	乙方應遵守職業安全衛生法防止職業災害，保障工作者之安全及健康。	20
8.6	完工資料交付	20
8.7	履勘或其他目的事業主管機關之核准	21
8.8	文化資產之增建、改建、修建	21
8.9	試營運	21
8.10	綠建築標章及智慧建築標章	22
8.11	禁止讓與及預告登記	22
8.12	公共藝術	22
第 9 章	營運	23
9.1	基本要求	23
9.2	營運開始	23
9.3	營運期間乙方應遵守事項	23
9.4	年度營運計畫	24
9.5	乙方營運責任	24
9.6	乙方與第三人間權利義務	24
9.7	協力廠商之更換	25
9.8	營運資產維護管理	25
9.9	甲方點交之營運資產分類及其處理	25
9.10	編列資產清冊	27
9.11	使用者申訴處理	27
9.12	甲方之查核	27
9.13	對一般民眾使用自然資源限制	28
9.14	促參識別標誌	28
9.15	定型化契約與消費者權益保護	28
第 10 章	附屬事業	30
10.1	附屬事業容許範圍	30
10.2	附屬事業經營期間	30
10.3	附屬事業之監督	30
10.4	附屬事業之委託經營	30
10.5	附屬事業之管理	31
第 11 章	費率及費率變更	32
11.1	費率之訂定	32
11.2	費率變更	32

11.3	設施使用優惠	32
11.4	消費者權益	32
第 12 章	土地及房屋租金、權利金與其他費用之計算與繳納	33
12.1	土地及房屋租金	33
12.2	權利金	33
12.3	權利金給付方式及給付遲延利息	35
12.4	相關稅捐及負擔費用	36
12.5	權利金檢討機制	36
第 13 章	財務事項	37
13.1	財務報表提送	37
13.2	實收資本額、資金、股權比例之限制	37
13.3	財務檢查權	38
13.4	公司組織變動通知	38
第 14 章	融資	39
14.1	融資契約簽訂期限	39
14.2	設定抵押權	39
14.3	通知	39
第 15 章	稽核及工程控管	40
15.1	安全監控與通報計畫	40
15.2	工程品質管理	40
15.3	協力廠商更換	40
15.4	專業機構	41
15.5	三級品管	41
15.6	資產堪用度之維持	41
第 16 章	契約屆滿時之返還與移轉	42
16.1	移轉標的	42
16.2	移轉程序	42
16.3	移轉條件及計價	43
16.4	移轉時及移轉後之權利義務	44
第 17 章	契約屆滿前之返還移轉	46
17.1	移轉發生原因	46
17.2	移轉標的	46
17.3	移轉程序	46
17.4	資產鑑定	46
17.5	移轉價金之計價與給付	47
17.6	移轉時及移轉後之權利義務	48
第 18 章	履約保證	49

18.1	履約保證金期間.....	49
18.2	履約保證金金額.....	49
18.3	履約保證金之繳付時間及方式.....	49
18.4	履約保證金之押提.....	50
18.5	履約保證之修改.....	50
18.6	履約保證金之解除.....	50
第 19 章	保險.....	52
19.1	保險計畫.....	52
19.2	保險範圍及種類.....	52
19.3	保險費用與金額給付.....	54
19.4	保險事故發生之通知.....	54
19.5	保險金處分之限制.....	55
19.6	保險契約暨其他要求.....	55
第 20 章	營運績效評定機制及營運期間屆滿優先定約.....	56
20.1	營運績效評估委員會組成及運作方式.....	56
20.2	營運績效不佳之處置.....	56
20.3	優先定約權.....	56
第 21 章	缺失及違約責任.....	58
21.1	乙方之缺失.....	58
21.2	乙方缺失之處理.....	58
21.3	乙方一般違約.....	58
21.4	乙方重大違約.....	60
21.5	其他違約處理方式.....	61
21.6	融資機構或保證人之介入.....	62
21.7	強制接管營運.....	63
第 22 章	契約定期檢討、變更及終止.....	64
22.1	契約定期檢討.....	64
22.2	契約變更.....	64
22.3	契約終止事由.....	64
22.4	契約終止通知.....	65
22.5	契約終止效力.....	65
22.6	雙方合意終止效力.....	65
22.7	因可歸責乙方事由終止之效力.....	65
22.8	因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止之效力.....	65
22.9	因可歸責甲方之事由而終止之效力.....	66
22.10	因不可抗力或除外情事發生而終止之效力.....	66
22.11	後契約義務.....	67

22.12 契約終止後之有效條款.....	67
第 23 章 不可抗力與除外情事.....	68
23.1 不可抗力情事.....	68
23.2 除外情事.....	68
23.3 通知及認定程序.....	68
23.4 認定後之效果.....	69
23.5 損害之減輕.....	69
23.6 恢復措施.....	69
23.7 未受影響部分仍依約履行.....	69
23.8 終止契約.....	70
第 24 章 爭議處理.....	71
24.1 爭議處理程序.....	71
24.2 協調機制之建立.....	71
24.3 調解.....	71
24.4 訴訟.....	72
24.5 仲裁.....	72
24.6 爭議處理期間履約事項處理原則.....	72
第 25 章 其他條款.....	73
25.1 契約之修訂或補充.....	73
25.2 智慧財產權之使用.....	73
25.3 保密條款.....	73
25.4 通知與文件送達.....	73
25.5 準據法.....	74
25.6 契約條款可分性.....	74
25.7 保有權利.....	74
25.8 契約份數.....	74
附件1 土地清冊.....	1
附件2 設定地上權契約.....	1
附件3 履約爭議協調會組織章程.....	1
附件4 營運績效評定作業辦法.....	1

## 屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)

### 國際觀光遊憩設施興建營運移轉案

#### 投資契約(草案)

立契約書人：

交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處 (以下簡稱「甲方」)

○○○○○○○○○○ (以下簡稱「乙方」)

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)及相關主管機關規定，由乙方投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設所有權予甲方。

本契約為私法契約，本契約無約定者，適用民事法相關之規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第24章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下之條款：

## 第 1 章 總則

### 1.1 契約範圍、契約文件及其效力

#### 1.1.1 契約範圍

本案之興建、營運及移轉。

#### 1.1.2 本契約文件包括：

1. 屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案投資契約(以下簡稱本契約)。
2. 本契約之附件，包括：
  - (1) 本契約附件1至附件4。
  - (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(指本案於公開徵求民間參與公告招商之文件，包含本案申請須知及其附件)。
  - (6) 投資執行計畫書。
  - (7) 其他視個案特性或經雙方同意應納入契約文件者。
3. 本條所稱之文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電磁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. 前條所定本契約文件，均為本契約之一部分，其適用優先順序依前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，各條款標題不影響其內容。
3. 本契約之約定條款如與訂約後始生效力之法令不同，悉依契約履行當時有效之法令規定為準。但訂約後始生效力之法令有強制規定，且應適用者，依其規定。
4. 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，但附記條款有特別聲明者，依其聲明。
- (2) 招商文件內容優於投資執行計畫書內容，但投資執行計畫書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，並經甲方於綜合評審時接受者，以投資執行計畫書內容為準。
- (3) 文件經甲方審定日期較新者優於審定日期較舊者。
- (4) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

## 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. 促參法：指中華民國89年2月9日總統(89)華總一義字第8900032910號令制定公布之「促進民間參與公共建設法」暨其後修正並經公布施行條文。
2. 政府機關：指中華民國各級政府機關。
3. 主管機關：指財政部。
4. 主辦機關：指交通部。
5. 執行機關：指交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處。
6. 本契約：指「屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案」投資契約及其附件。
7. 本案：指「屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案」之興建、營運及移轉計畫。
8. 本案用地：指為完成本案建設經甲方同意之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。
9. 營運資產：指乙方於契約期間內，因興建、營運公共建設所取得及為繼續經營公共建設所必要之資產及設備，包含本案用地、甲方點交予乙方之建物及其他資產、乙方因興建、營運本案所取得及為經營本案所必要之建物、資產及設備。
10. 設定地上權契約：指甲方與乙方為辦理本案簽訂之「屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案設定地上權契約」。
11. 投資計畫書：指申請人依本案申請須知之規定提出參與本案所研

擬之計畫內容。

12. 投資執行計畫書：指最優申請人於接獲甲方通知次日起60日內，將其所提出之投資計畫書依據綜合評審會議紀錄、議約結果、甲方意見及承諾事項等意見修正後所提出，經甲方書面同意後之投資執行計畫書，作為乙方與甲方間投資契約之附件及執行之依據。乙方如有增修或變更投資執行計畫書之需求，應先經甲方同意後，始得為之。
13. 融資機構：指對於本案之興建及營運，提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外金融機構。
14. 試營運期間：乙方得於全區或分期分區開發之各分區開始營運前，提出試營運計畫，並經甲方同意後為之。試營運期間為本案興建期間之一部分。惟試營運期間，除雙方另有約定外，乙方於試營運期間之收入，仍應依第12.2條計收營運變動權利金。
15. 營運開始日：乙方應於營運執行計畫書載明營運開始之日期(含部分公共建設分區先開始營運)，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請甲方同意後，以甲方書面通知指定之本案開始營運之日為準。如有分區開始營運者，依各區經甲方同意之日為該分區開始營運之日。
16. 營業收入：詳如本契約第12.2.2條。
17. 施工進度嚴重落後：乙方未於契約約定期限內完成興建，或施工落後預定進度達20%以上之施工進度嚴重落後情事。
18. 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、標誌、技術、樣式、設計或其他資料等。
19. 興建：為中華民國111年12月21日總統華總一經字第11100107761號令修正公布之促參法第8條第2項所稱：「興建，包含新建、增建、改建、修建」。
20. 公共建設本業：指乙方於本案用地所設置之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其相關設施。
21. 附屬事業：指非公共建設本業之事業，但符合本契約第10章所定並經甲方同意辦理者為限。
22. 本契約所稱之「人」，依本契約適用目的，包括自然人、法人及

其他事業團體。

23. 原BOT案：指108年3月13日終止之「民間參與大鵬灣國家風景區建設(BOT)開發經營案」。

### 1.2.2 契約之解釋

1. 本契約各標題僅為便於查閱之用，不作為解釋本契約各條款文義之依據。
2. 本契約中同時有中英文版本者，其中英文文意不一致時，除契約另有規定者外，以中文為準。
3. 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、國定假日或其他休息日均計入。
4. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

### 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

- 2.1.1 本案契約期間自簽訂日開始，包含「興建期」(含試營運期間)及「營運期」，並自本案用地完成點交日起算50年。除本契約另有約定外，如乙方之興建期提前或延誤，則營運期應配合增減。
- 2.1.2 本案得採全區或分期分區辦理興建、營運。乙方採分期分區辦理者，應於投資執行計畫書及興建執行計畫書中敘明分期分區之範圍、投資金額及期程，並經甲方書面同意後分期分區興建、營運。

### 2.2 興建期

- 2.2.1 興建期自本案用地完成點交日起算 年(依最優申請人投資計畫書或綜合評審階段承諾之興建期填入，興建期上限為10年)，且應於興建期完成興建並取得建造執照、使用執照或其他相關許可、證照。如本案採分期分區興建、營運者，全區興建期總計不得超過上開期限，各分期分區興建期程亦應依據乙方投資執行計畫書所載期程辦理。
- 2.2.2 如乙方因依環境影響評估法等相關法令規定申請必要之許可、證照或執照，有不可歸責於乙方之情事，使其無法於第2.2.1條所定期間內完成興建並取得相關許可、證照者，乙方得向甲方請求辦理展延乙次，展延期間總計以2年為限；如有不可歸責於乙方之情事，致乙方仍無法於前述展延期間內完成本案之興建時，得依本契約第23章之規定辦理。
- 2.2.3 當乙方依據第2.2.2條向甲方提出展延請求時，乙方應提出書面理由及修正投資執行計畫書，報經甲方核准展延期間。如經甲方核准展延期間並核定修正後投資執行計畫書，乙方應於接獲核定通知起30日內，依核定之修正後投資執行計畫書提送修正之興建執行計畫書報請甲方核定。
- 2.2.4 興建期含試營運期間，乙方倘有試營運之必要者，應於試營運開始日前60日提出試營運計畫，並應備具甲方要求及相關法令規定須報請核准之文件，經甲方書面同意後，始得開始試營運。

### 2.3 營運期

- 2.3.1 本契約營運期自本案營運開始日起至本契約屆滿或終止日止。
- 2.3.2 除本契約另有規定外，乙方就本案之興建如有提前或延誤，營運期應配合於第2.1.1條所定本契約期間內增減。
- 2.3.3 如興建期間因不可歸責乙方之因素，經甲方核准展延興建期間時，營運期間得視甲方核准之修正投資執行計畫書內容延長之，但營運期延長期間不得逾甲方核准展延興建期間。

### 第 3 章 乙方興建及營運權限

3.1 乙方於本契約期間內，就甲方同意之本案用地，享有興建及營運本案之權利。

3.2 乙方於本契約期間內，就甲方同意之本案用地，另依第10章附屬事業規定，辦理開發經營附屬事業。

## 第 4 章 乙方工作範圍

### 4.1 乙方工作範圍

- 4.1.1 與本案之興建、營運及移轉有關之事項，均為乙方工作範圍，包括但不限於本案公共建設本業及附屬事業之調查、規劃、設計、施工、營運、維修、保養、更新、重置及移轉等。
- 4.1.2 乙方為本案專案公司，如欲經營本契約工作範圍以外之業務，應經甲方事前書面同意，始得為之。
- 4.1.3 為完成本案之興建營運，乙方應負責辦理本案之興建營運及維護管理等一切工作。

### 4.2 工作範圍之變更

本契約簽訂後，甲方如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。甲方與乙方應就變更後之權利義務關係，依據本案契約第22章辦理。

## 第 5 章 雙方聲明與承諾事項

### 5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使本案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。
- 5.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益立場，甲乙雙方儘可能以協商、協調方式解決爭議，避免仲裁或訴訟。

### 5.2 甲方聲明事項

- 5.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 5.2.2 本契約之簽署及履行，並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。
- 5.2.3 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。

### 5.3 乙方聲明事項

- 5.3.1 乙方業經董事會（或股東會）合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他任何內部章則與法令規定。
- 5.3.2 本契約之簽署及履行，並未構成乙方與第三人間現存契約之違約情事。
- 5.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須或已取得有同意權或許可權之第三人同意或許可。
- 5.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 5.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 5.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事、無重大司法程序或有重整、破產等影響本案之興建、營運或財務狀況之不利情事。
- 5.3.7 乙方充分瞭解本契約所定甲方提供配合及協助事項並非甲方之義務，乙方亦不得因甲方提供配合及協助事項之未能成就，而主張甲方違反配合及協助義務或拒絕履行其應盡之義務。

## 5.4 甲方承諾事項

甲方應依本契約之約定辦理本案營運資產點交。

## 5.5 乙方承諾事項

- 5.5.1 環境部於民國97年3月核定「大鵬灣國家風景區BOT開發計畫環境影響說明書」(下稱環說書)，本案用地為該環說書管制範圍，於原BOT案契約終止前，係由甲方與原BOT案民間機構大鵬灣國際開發股份有限公司併列開發單位。於原BOT案契約終止後，即函報經環境部同意由甲方列為開發單位，乙方承諾將於本契約簽訂後就所負責環說書規範內容由甲方函報環境部併列為開發單位，且不得違反環說書及其後續變更(內容對照表)之相關規範內容。
- 5.5.2 乙方承諾其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促參法第53條規定之適當措施所需，且經甲方同意外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。乙方因興建、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。
- 5.5.3 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，以達成本案後續營運需求。
- 5.5.4 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，並於契約期間屆滿時或於本契約終止時，得依本契約約定移轉予甲方。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損害。
- 5.5.5 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間，因興建及營運本案所生權利義務，概由乙方負責，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，如甲方因上述事項遭追索、求償或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。
- 5.5.6 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租賃、委託經營、承攬、委任、和解、使用借貸、保險等合約，均不得與本契約之約定抵觸，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。
- 5.5.7 乙方承諾在其就本案興建、營運及移轉相關標的設施與第三人簽署會員、出租、出借等契約書中，應約定除甲方事前另有書面同意者外，於乙方喪失辦理本契約興建及營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。



5.5.8 乙方承諾將完成本案而與第三人簽訂之土木建築工程、興建工程契約、設備供應契約、智慧財產權讓與或授權契約等類此重要契約，及其他與本案有關之委託經營或設備採購契約之副本(包括契約價金)，提送甲方備查。其他乙方與第三人所訂定之契約，甲方認為有必要時，亦同。該等契約如有修改或變更，乙方應主動將其副本交予甲方。

5.5.9 乙方承諾與第三人簽訂之契約書中約定如下條款：

1. 乙方與第三人所簽訂之契約書，包括但不限於分包契約、委託經營契約、租賃契約或其他相類似之契約，其契約存續期間不得超過本契約之存續期間。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時，該第三人不得拒絕。
3. 第三人應遵守本契約及相關法令之規定。其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。
4. 第三人非經甲方事先書面同意者，不得再轉租、複委託或以其他類似方式由他人為之。
5. 就工程承攬契約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄依民法第513條規定之法定抵押權登記之請求權。

5.5.10 乙方承諾在辦理本案興建及營運時，均符合相關法令規定。

5.5.11 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後場地設施安全，概由乙方負責。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。本案用地點交後如有發生遭棄置廢棄物、土壤或地下水污染等情事者，乙方應自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。

5.5.12 乙方承諾在與融資機構或保證人簽訂之融資契約或保證契約中，應載明下列事項：

1. 融資機構或保證人經甲方(即執行機關)通知後，於第21.6條所定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，以書面向甲方申請介入。
2. 融資機構或保證人於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。
3. 於興建期介入時，乙方應將建物起造人名義登記為融資機構、保證人或其輔助人。
4. 融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止介入。

5.5.13 乙方承諾自負盈虧，負責執行一切本案工作內容，並應負擔興建及營運所衍生之各項稅捐、費用(包括但不限於一切設計、興建及營運等成

本費用，以及營業稅、營利事業所得稅、房屋稅、娛樂稅、特種貨物或勞務稅、規費、審查費、維修、行銷、人事等)及罰鍰，且不得以任何理由向甲方為任何主張、請求、賠償或補償。

5.5.14 乙方同意於本契約期間內，如有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。

5.5.15 乙方承諾已自行了解本案用地之實況，或以探勘後得知之狀況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況等事項，並承諾不得以本案之性質、興建、營運標的及毗鄰環境(如水質、共同管溝等)，暨其他可能影響履行本契約、實施本案及相關成本費用等一切任何已知或未知、或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤為理由，向甲方提出賠償、補償、主張或請求，或拒絕履行本契約。

5.5.16 乙方承諾於本案興建期內投資金額不得少於新臺幣〇億元(含稅，應依投資執行計畫書承諾金額填入，且不得少於新臺幣11億元)，其投資項目僅限於經甲方核定本案之興建工程、相關營運設備添置及其他經甲方同意之項目，且不含土地租金及權利金。乙方應於投資執行計畫書中明確列示投資金額及項目，並於完成投資建置後，送甲方核定。投資金額之認定，由乙方提供經會計師查核簽證之付款憑證予甲方備查。

5.5.17 乙方承諾對本案設計、施工及營運等負全部責任，並保證其品質。

5.5.18 乙方承諾應依據甲方點交本案用地現況，自行辦理本案興建所需土方及整地作業。

5.5.19 乙方承諾應於崎峰抽水站下游留設出流渠道，並維持排水功能及設施妥善性，所需費用概由乙方負擔。

5.5.20 乙方承諾於契約期間，每年至少保留因營運所需聘用勞工人數之20%，以同一條件優先聘僱設籍於屏東縣東港鎮及林邊鄉內之當地居民。但因不可歸責於乙方事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事。

5.5.21 乙方就本契約之履行，應依資通安全管理法相關規定辦理，並包含以下內容：

1. 訂定資通安全維護計畫。
2. 訂定資通安全事件通報及應變機制，包含資通安全事件之認定、資通安全事件通報與處理流程及資通安全事件復原措施等。
3. 定期辦理資通安全事件演練，包含資通安全事件災後復原測試、資通安全入侵測試等。

5.5.22 乙方承諾就本契約之履行，不從事任何違反國家安全法及相關法令之行為。

## 5.6 未能履行承諾事項或違反聲明之處理

任何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 6 章 甲方配合及協助事項

### 6.1 甲方配合及協助事項

#### 6.1.1 各項公用設備之行政協助

協助乙方於營運期間所需之各項公用設備，包含自來水、電力、瓦斯、電信、通訊等申設之行政協助，但乙方應自行負責時程掌控及許可之取得。

#### 6.1.2 融資及租稅優惠之行政協助

乙方在符合促參法及相關法令規定下，向財政部、稅捐稽徵機關等政府機關申請融資、租稅優惠時，甲方得於法令許可及權責範圍內協助出具相關必要文件。

#### 6.1.3 證照或許可之行政協助

乙方因執行本案而須向相關機關(構)申請證照或許可時，甲方在法令許可及權責範圍內，協助乙方與相關機關(構)進行協調或提供必要之證明文件，但乙方應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

#### 6.1.4 重大天然災害復舊貸款之行政協助

乙方於本案契約期間因天然災變而受重大損害時，得由甲方會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，依促參法第35條規定提供重大天然災害復舊貸款。

#### 6.1.5 興建期間臨時用地取得或使用

甲方將就乙方於興建期間除本案用地以外所需臨時用地之用地取得或使用等事項，依相關法令提供必要之協助。

#### 6.1.6 交通計畫維持報核

甲方將本於權責範圍內就乙方提送之交通維持計畫協助轉送主管機關審查，但乙方應善盡計畫書之製作及時程掌控。

#### 6.1.7 辦理授信協助

乙方因執行本案有辦理授信需要時，甲方將協助乙方洽請目的事業主管機關同意本案之授信額度不受銀行法第33條之3、第38條及第72條之2限制。

#### 6.1.8 大鵬灣風景特定區都市計畫相關意見之行政協助

就大鵬灣風景特定區都市計畫涉及本案用地土地使用管制內容，乙方

提出相關人民陳情書件或陳述意見，甲方得參酌其內容向都市計畫主管機關提出陳情或陳述意見。

#### 6.1.9 提供資料之行政協助

甲方將提供本案投資契約簽約前二年內已完成之環境監測資料予乙方參考，但乙方仍應自行監測、分析並依法辦理環境影響評估作業。

#### 6.1.10 大鵬灣灣域遊憩區內底泥疏濬之行政協助

大鵬灣灣域遊憩區範圍之船舶主要航行路線非屬本案用地範圍，為維持船舶航行安全由甲方規劃辦理疏濬工程，甲方將於年度預算經費容許範圍內，持續進行疏濬工程。但已點交予乙方之本案用地範圍，係由乙方自行辦理疏濬工程，甲方在法令許可及權責範圍內得提供行政協助。

#### 6.1.11 大鵬灣灣域遊憩區內水質優化之行政協助

甲方將依據「大鵬灣國家風景區BOT開發計畫環境影響說明書」及歷次環評變更書件進行水質監測作業，並與有關機關持續優化灣域水質。乙方應依本案用地範圍及周邊陸域及灣域之現況評估最適合之營運項目(含水域遊憩活動項目)，甲方在法令許可及權責範圍內得提供行政協助。

#### 6.1.12 本案用地挖填土方之行政協助

乙方於本案範圍內之開發涉及土方挖填作業時，於符合「大鵬灣國家風景區BOT開發計畫環境影響說明書」及歷次環評變更書件規定下，甲方在法令許可及權責範圍內得提供行政協助。

#### 6.1.13 其他事項之協助

因法規規定致乙方履行困難時，經乙方書面請求，於法令及甲方權責範圍內，由甲方召集相關權責單位協助。

### 6.2 甲方不擔保配合及協助事項必然成就

甲方不擔保依本契約約定所為之配合及協助事項必然成就，乙方不得因甲方依前條所定配合及協助事項未能成就而主張甲方違反契約，亦不得據此向甲方請求損害賠償。

## 第 7 章 用地點交範圍及方式

### 7.1 用地取得

- 7.1.1 本案營運資產由甲方負責提供者，並由甲方依營運資產現況點交予乙方。點交後，若有經重劃或重測面積不足登記面積者，乙方不得請求點交不足之面積或請求減少價金。
- 7.1.2 甲乙雙方於簽訂本契約時，應同時簽訂「設定地上權契約」(附件2)，並於本案設定地上權契約簽訂之日起30日內完成本案用地之點交。

### 7.2 用地調查

- 7.2.1 乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。
- 7.2.2 乙方得於簽訂本契約之日起、用地或地上物點交前，經甲方同意後進入本案用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。
- 7.2.3 乙方不得以本案用地或地上物之現況，或以探勘後得知之狀況與甲方所提供資料不合，或其他可能影響履行本契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向甲方請求損害賠償或補償。

### 7.3 應交付之用地範圍

- 7.3.1 甲方點交之本案用地範圍如附件1所示(實際面積以實地點交或土地謄本或測量鑑界為準)，餘點交項目詳點交時之甲方提供財產清冊所示。
- 7.3.2 甲方點交本案用地面積以土地登記簿記載內容為準，使用範圍以甲乙雙方確認之界址為準。
- 7.3.3 乙方如有使用本案用地範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用。
- 7.3.4 為辦理本案需拆除本案用地地上物時，應經甲方書面同意後由乙方負責拆除清理，並由乙方負擔相關費用。

### 7.4 用地點交方式及時程

- 7.4.1 本案用地應於第7.1.2條所定期限內，由甲方依現況點交予乙方，並經雙方作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄辦理書面點交。
- 7.4.2 辦理現場點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地登記謄本、地籍圖及財產清冊辦理點交，經雙方確認無誤後，由乙方簽收。如需辦理土地複丈、測量、鑑界，費用由乙方自行負擔。

7.4.3 由甲方以書面通知點交會勘，乙方應配合出席並完成點收，如因可歸責於乙方事由致點收遲延達30日時，視為已點交。

## 7.5 用地使用

乙方應依本契約約定、都市計畫法及相關法令規定，使用本案用地。若前揭約定、都市計畫法及相關法令規定有不一致時，雙方應就乙方因此所受影響協商處理之。如雙方無法於一方請求協商後依本契約第24.1條達成協議時，雙方得依本契約第24.2條處理。

## 7.6 管理與監督

7.6.1 甲方點交用地予乙方後，乙方應負管理、維護、景觀與綠化植栽之維持、廢棄物清運處理等業務，以及排除他人非法占用等事項之責，並負擔相關費用。

7.6.2 甲方得自行或指定人員會同乙方指派之相關作業人員，實地瞭解乙方使用土地情形，乙方應予配合不得拒絕。

## 7.7 既有短期租賃契約之處理

本案用地範圍內於本契約簽訂時仍有未到期之短期租賃契約（賽車場及卡丁車場為113年12月31日到期，單車館、海上教堂與西塔台為114年8月31日到期，下稱「短期租約」），本案全區用地點交時，屆時如有尚未到期之短期租約，除有依各該契約約定提前終止外，乙方應於點交後無條件承受未到期之短期租約為出租人至短期租約期滿，或經短期租約廠商同意後，由乙方另與短期租約廠商自行協商權利義務關係（如依本案投資契約另行委託短期租約廠商或其他第三人經營，且以不增加短期租約廠商之負擔或義務為原則），不得以短期租約未到期拒絕點交本案用地。

## 第 8 章 興建

### 8.1 基本原則

- 8.1.1 乙方應負責本案之規劃設計、興建及取得相關證照或許可，且應符合本案招商文件及投資執行計畫書所示之功能與設計規範之要求，並依相關法令(包括但不限於促參法、建築法、文化資產保存法及國內相關法令)之規定辦理。若因環境影響評估、都市計畫開發許可、文化資產再利用計畫等審查或法令要求致規劃設計內容與投資執行計畫書不一致時，乙方得提具主管機關、委員會之審查意見或決議等資料，經甲方書面同意後先行依相關意見或決議續辦相關審查，俟審查通過取得相關許可或同意後，乙方應於30日內檢送修正後之投資執行計畫書予甲方備查。
- 8.1.2 本案興建範圍內各項工程之規劃、設計、興建、施工、裝修、監造等，不論由乙方自行辦理，或委由其他分包廠商辦理，均由乙方負全部責任。乙方不得以甲方或甲方委託之機關(構)對乙方所為之任何同意、核定、備查、監督、建議、提供之參考資料或經勘驗合格之事項，主張減少或免除其應盡之義務與責任。
- 8.1.3 乙方應對其工程作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。工地作業有發生意外事件之虞者，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，乙方應立即採取搶救、復原、重建及賠償等措施。
- 8.1.4 本案工作如因各相關目的事業主管機關之審查而要求調整者，乙方應配合修正或說明，且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及責任。
- 8.1.5 乙方於興建期間為完成本案而與第三人簽訂之分包契約(包含但不限於：土木建築工程、設備採購合約、委託或租賃契約等)，應依第5.5.9條規定及約定就其分包部分與乙方對甲方負連帶瑕疵擔保責任，且應於簽訂分包契約之日起30日內，將該等契約之副本送交甲方備查。該等契約如有修改或變更時，亦應於變更之日起30日內送交甲方備查。
- 8.1.6 乙方應將監造建築師、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提送甲方備查，其如屬政府採購之不良廠商，甲方得要求乙方予以更換。
- 8.1.7 乙方應依本契約及相關法令(包括但不限於「建築法」、「建築技術規則」、「屏東縣建築管理自治條例」、「屏東縣建築交通影響評估審查規定」及「大鵬灣風景特定區計土地使用分區管制要點」等)辦理本案興建，並於事前依「大鵬灣風景特定區計畫地區開發許可審議作業



規範」提出整體開發計畫書，報請大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」審查核定，以憑辦理。

## 8.2 興建時程及施工管理

- 8.2.1 乙方應依投資執行計畫書所載期程完成本案興建工作，如有變更應經甲方同意後始得為之。
- 8.2.2 乙方應依投資執行計畫書之興建期程，於本契約簽約日起120日內擬具興建執行計畫書送請甲方核定。如為分期分區開發，乙方應於興建執行計畫書中提出各分區預計完成興建（如有疑義時，以取得建築物使用執照或取得其他開始營運所需許可文件認定之）之時程。
- 8.2.3 乙方應於每月10日前就興建執行計畫書之內容及應達成之重要里程碑（如各分區興建工作之取得建築執照、開工等）時程目標或要求（含預定進度、實際進度及施工進度表），提出前一個月工程進度報告及查核記錄，如乙方之施工進度較預定工程進度落後10%時，應一併提出趕工計畫予甲方備查。甲方或甲方指定機關（構）得於必要時檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期交付或提出施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，乙方不得拒絕。
- 8.2.4 興建執行計畫書經甲方核定後，作為乙方興建執行之依據，其後如有變更之必要者，應提送甲方審查同意後據以執行。興建執行計畫書之項目至少應包含但不限於以下項目：
1. 計畫內容與目標。
  2. 工作組織架構（含三級品管）。
  3. 土地使用及興建規劃（含全區配置圖、建築面積及樓地板面積配置表等）。
  4. 興建時程管理：
    - (1) 應提出開發之重要里程碑時程之施工要徑圖（包括但不限於環境影響評估、開發許可審議、五大管線取得、目的事業主管機關核定之申報開工日、實際開工日、取得建造執照、導溝、連續壁、各層結構完成日、取得使用執照、取得室內裝修執照、預定開始營運日等）。
    - (2) 施工進度表管控計畫。
  5. 施工管理計畫。
  6. 保險管理計畫(風險管理及保險規劃)。
  7. 工程品質管理計畫(品質及文件管理計畫，並符合本契約第15.2條

規定)。

8. 安全與衛生管理(含緊急應變、通報及防災計畫)。

9. 綜合環境管理及交通維持管理。

8.2.5 施工期間交通維持由乙方負責。乙方應提出交通維持計畫，並依同意後之交通維持計畫確實辦理。如乙方於施工期間之交通維持執行有困難時，甲方在法令許可及權責範圍內得提供行政協助。

8.2.6 乙方應妥善保存設計與施工有關之紀錄、文件及圖說，甲方得隨時要求乙方提供或為必要之說明。

### 8.3 設計

8.3.1 乙方應依本契約及投資執行計畫書進行基本設計，提送甲方備查。

8.3.2 乙方應依基本設計內容規劃、執行細部設計，並就細部設計結果自負其責。

8.3.3 甲方對於上述設計所為之任何同意、核准、備查、監督、查驗、建議或提供之參考資料，並不免除乙方依本契約應負之任何義務與責任。乙方不得據此向甲方提出任何補助、補償或賠償之請求，亦不得據此作為拒絕履行本契約之抗辯。

### 8.4 執照與許可

乙方應自行負擔費用取得與興建、裝修及古蹟與歷史建築之再利用計畫等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；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。

8.5 乙方應遵守職業安全衛生法防止職業災害，保障工作者之安全及健康。

### 8.6 完工資料交付

8.6.1 乙方應於各分期分區完工之日起30日內應交付下列資料：

1. 竣工圖及可供編輯之電腦圖檔。
2. 乙方與承包商間之工程驗收結算證明或工程結算相關文件(如工程數量明細、工程款結算發票、收據等)。
3. 系統或設施操作、保養維修手冊及安全手冊。
4. 維修計畫。
5. 營運所需之合格執照、許可或相關主管機關履勘核准文件。

6. 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。

8.6.2 乙方應將第8.6.1條所定資料之智慧財產權，於交付時一併移轉予甲方。

## 8.7 履勘或其他目的事業主管機關之核准

8.7.1 乙方興建完成後，應依規定經相關主管機關履勘後，始可營運。

8.7.2 本案雖經履勘合格，不視為免除乙方對本案興建之一切責任與義務。

## 8.8 文化資產之增建、改建、修建

8.8.1 甲方點交予乙方之縣定古蹟（大鵬灣原日軍水上飛機維修廠-南棟、北棟）及歷史建築（本部連、莊敬樓、舊餐廳、東彈藥庫、西彈藥庫）等文化資產(下稱本案文化資產)之增建、改建、修建乙方除應依投資執行計畫書及興建執行計畫書辦理外，並應遵守文化資產所涉相關法令規定。本案文化資產再利用之補助款如非以甲方名義申請者，乙方應自行為之並通知甲方備查。補助款依法令規定如須以甲方名義申請者，乙方應自行檢具相關文件洽請甲方申請並配合相關審查及作業程序，甲方取得補助款後轉交乙方，乙方應將補助款專款專用於本案文化資產，如補助單位要求或甲方認有必要，乙方應檢具相關事證說明補助款運用之情形。

8.8.2 乙方進行本案文化資產之增建、改建、修建，如因修復或再利用計畫、因應計畫或其他主管機關依相關法令所為之審查、許可等致須修改投資執行計畫書相關內容時，應依第8.1.1條辦理。如因其他主管機關之審查或相關法令致部分本案文化資產無法修復再利用時，甲乙雙方得就該部分依第24章處理之，但乙方就其餘縣定古蹟及歷史建築之增建、改建、修建仍應依投資執行計畫書及第8.1.1條為之。

8.8.3 本案文化資產於甲方點交予乙方後30日內，乙方應配合甲方依文化資產登錄相關規定，檢具相關證明資料（包含但不限於本契約、點交記錄等）向文化資產主管機關請求更新本案文化資產之使用人、管理人基本資料為乙方。

## 8.9 試營運

8.9.1 乙方倘有試營運之必要，應於試營運開始日前60日，就營運資產一部或全部提出試營運計畫，且試營運計畫應依甲方同意內容（包含試營運範圍、試營運期間及收費標準等）辦理之。試營運範圍除雙方另有約定外，應與投資執行計畫書所載各分區範圍相符。

8.9.2 試營運期間為本案興建期間之一部分，除雙方另有約定外，乙方試營

運期間之收入，應依第12.2條計收營運變動權利金。

8.9.3 試營運期間，乙方如有違反本契約或雙方另行議定之約定，依本契約第21章缺失及違約責任規定辦理。

## 8.10 綠建築標章及智慧建築標章

乙方新建之建築物，應至少取得銀級綠建築標章及合格級智慧建築標章。

## 8.11 禁止讓與及預告登記

8.11.1 乙方於本案用地辦理地上權設定時，同意依本案設定地上權契約第5條約定配合辦理禁止讓與預告登記。

8.11.2 乙方於本案用地範圍內興建建築物時，就可辦理保存登記之建築物，應於興建完成後依本案設定地上權契約第5條約定辦理建築物第一次所有權登記及預告登記。

## 8.12 公共藝術

乙方於本案興建及改建建物，如屬建築法第9條及相關法令所稱之「新建、增建、改建、修建」，均應依據文化藝術獎助條例、文化藝術獎助條例施行細則、公共藝術設置辦法等相關法令設置公共藝術，且其設置公共藝術之價值不得少於本案新建及改建工程造价百分之一。

## 第 9 章 營運

### 9.1 基本要求

- 9.1.1 乙方應負責公共建設本業及相關附屬設施之營運，營運範圍包含不限於住宿設施、遊憩設施及相關附屬設施等之營運，且應妥適負責營運管理設備之管理維護並支應相關費用。營運設備管理維護包含設施設備之更新、更換、保養、修繕維護等。
- 9.1.2 乙方應提供優質之觀光旅遊服務，且除符合本契約約定及相關法令規定外，不得對外招攬會員、發行禮券、出售使用權或以其他任何銷售行為收取與本案營運有關之任何費用。

### 9.2 營運開始

- 9.2.1 乙方依本契約第8.6條規定提送完工資料之日起30日內提出營運執行計畫書。如依相關法令須經目的事業主辦機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准文件，提經甲方核定後，始得開始營運。
- 9.2.2 乙方應於甲方核定之營運開始日開始營運。

### 9.3 營運期間乙方應遵守事項

- 9.3.1 乙方應提送「營運執行計畫書」之內容至少應包括但不限於：
1. 營運空間名稱、經營業種、項目、收費標準與其調整時機及方式。
  2. 營運開始日、營業日及營業時間。
  3. 營運管理組織架構。
  4. 營運分包、委託經營或租賃計畫。
  5. 本案營運資產之清潔、維護、維修、增置與汰換計畫。
  6. 本案景觀植栽及道路清潔維護計畫。
  7. 安全監控計畫及緊急事故應變通報計畫。
  8. 管理專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置。
  9. 風險管理與保險規劃。
  10. 企業社會責任計畫(如節能減碳、公益事項、創意措施等)。
  11. 會員管制事項(如有)。

- 9.3.2 乙方應依第9.2.1條所定經甲方審查核准之營運執行計畫書營運，並隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。
- 9.3.3 乙方如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由乙方負賠償責任。
- 9.3.4 為維護本案機械、機電、消防等各項設施正常營運，乙方應依相關法規聘僱專業人員營運本案。
- 9.3.5 為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及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。
- 9.3.6 乙方應自行負責取得辦理本案應通過之各項政府許可。
- 9.3.7 乙方於營運期間內應派遣專職主管常駐本案用地範圍內，負責統籌、監督本案之營運管理及與甲方聯繫事項。

#### 9.4 年度營運計畫

- 9.4.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應於營運開始後每年11月30日前提送次年度之本案年度營運計畫予甲方同意。
- 9.4.2 次年度之本案年度營運計畫書內容應至少包括次年度預定之經營項目、內容、費率調整計畫、相關活動辦理計畫、行銷計畫、淨零營運策略、預期收益及可能之增減資計畫等項目與說明，其內容如與投資執行計畫書、興建執行計畫書、營運執行計畫書歧異者應加以說明。但減資計畫應事先依第13.2.6條約定辦理。

#### 9.5 乙方營運責任

乙方應依相關法令辦理本案營運，如有任何行為致第三人向甲方或其人員索賠或因而涉訟，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。

#### 9.6 乙方與第三人間權利義務

- 9.6.1 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因營運本案所生之所有權利義務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。
- 9.6.2 乙方非經甲方書面同意，不得將本案營運資產之一部委託(或出租)第

三人，且乙方與第三人間之法律關係概與甲方無涉。第三人如造成乙方營運資產之毀損滅失，或致生損害於本案之營運者，視為乙方違反本契約，乙方並應對甲方負債務不履行之損害賠償責任。

9.6.3 乙方經取得甲方書面同意後，將本案營運資產之一部委託（或出租）第三人。惟其委託（或出租）不得違反下列約定：

1. 不影響公共建設正常營運及不影響契約期滿（或終止）時建設移轉予甲方。
2. 乙方與其受託（或承租）人間之契約內容及權利義務不得抵觸本契約之約定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。
3. 乙方之受託（或承租）人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託（或承租）人改善缺失或經甲方同意更換受託（或承租）人。

## 9.7 協力廠商之更換

乙方於本契約期間擬更換協力廠商時，應提出符合招商文件所訂資格及具備不低於原申請時技術能力資格及實績之其他廠商，乙方並應提出維持公共建設服務不中斷計畫等說明，以書面送交甲方，經甲方書面同意後始得為之，否則對甲方不生效力。

## 9.8 營運資產維護管理

- 9.8.1 乙方應隨時維持本案營運資產為良好營運狀況，並對本案營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保於本契約終止後仍可維持正常營運狀態。
- 9.8.2 乙方應對本案營運資產為定期維護與保養，並負責管理及維護公共安全責任。
- 9.8.3 乙方於本案建物、設備或設施辦理修繕、更換或擴充時，應於每年度提送資產清冊時一併將前一年度相關紀錄提送甲方備查。
- 9.8.4 本案之各項建物、主要或重要之設施、設備或其他工作物，非經乙方提出申請並經甲方書面同意，不得拆除、毀損。但其有急迫情事有致影響第三人生命、身體、健康或財產者，乙方得先行採取避免危難之緊急措施，但應於緊急措施後10日內向甲方提出書面說明。

## 9.9 甲方點交之營運資產分類及其處理

- 9.9.1 甲方點交予乙方之本案營運資產，區分為「必須返還」及「非必須返還」兩類，且「必須返還」之營運資產及依本契約相關規定須返還甲

方之所有財產及物品(包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等),於本契約期間屆滿或提前終止時,乙方應無條件返還(移轉)予甲方,並點交財物及撤離人員。

9.9.2 「必須返還」之營運資產,指於契約期間屆滿、終止時,乙方應返還予甲方之財產及物品,且乙方應依下列規定辦理:

1. 除雙方另為協議外,乙方應擔保該營運資產於返還(移轉)予甲方時,確保其無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
2. 若該營運資產毀損、滅失或不堪使用時,乙方應自行負責修繕、購置相同或經甲方同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。倘經甲方通知後,未於期限內修復、購置或補充,則由乙方所繳履約保證金扣除之,不足時甲方得向乙方追償。
3. 乙方依約定重置或購置替代品時,除經甲方同意者外,應依第9.10條詳細登載於資產清冊,且乙方對於該物僅具有使用管理權,於契約期間屆滿、終止時應無償移轉其所有權予甲方。
4. 所有營運資產除甲方於點交予乙方時,依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外,乙方返還(移轉)予甲方之所有營運資產,均須維持堪用之狀態。乙方如對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利時,應將該權利讓與甲方或甲方指定之第三人。

9.9.3 「非必須返還」之營運資產,指於契約期間屆滿或終止時,如該財物已達使用年限而經甲方同意報廢,乙方無須返還予甲方之財產及物品,且乙方應依下列規定辦理:

非必須返還財物或其替代品已達使用年限時,依下列規定辦理:

1. 乙方應通知甲方確認是否辦理報廢。經甲方書面同意報廢後,由甲方依法令規定程序辦理,未經同意前,乙方仍應負保管責任。
2. 經甲方同意並依規定報廢,乙方無須添購新品替代。
3. 乙方依約定重置或購置替代品時,除經甲方同意者外,應依第9.10條規定詳細登載於資產清冊。

9.9.4 非必須返還財物或其替代品未達使用年限時,除經甲方同意者外,若該營運資產毀損、滅失或不堪使用時,乙方於本案契約期間應自行負責修繕、購置相同或經甲方同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。倘經甲方通知後,未於期限內修復、購置或補充,則由乙方所繳履約保證金扣除之,不足時甲方得向乙方追償。

9.9.5 乙方於契約期間屆滿或終止時,如非必須返還財物或其替代品尚未達使用年限,乙方仍應將該項財物或其替代品返還甲方。如返還時,有



減損其效用之瑕疵，乙方應修復或更換應有價值功能相當之替代品。

## 9.10 編列資產清冊

- 9.10.1 乙方應於開始營運時，編列資產清冊（包含甲方依第9.9條點交予乙方之營運資產、乙方為興建營運購置、添置之項目等），並於營運開始日翌日起60日內送交甲方同意。
- 9.10.2 營運資產清冊之編列，應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載資產項目，及註明建築物、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索引)，並檢附相關保證書與使用說明書。
- 9.10.3 乙方應於營運開始後第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，及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16.1條之移轉標的另應註明使用現況及維修狀況，並於每年6月30日前，將前一年度最新營運資產清冊送交甲方。甲方得視實際需要調整第16.1條之移轉標的。
- 9.10.4 甲方得實施每年至少1次之盤點資產清冊，乙方應予配合，不得拒絕。
- 9.10.5 乙方因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用；其依民法或其他法令規定所有權歸屬甲方者，乙方亦應負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。
- 9.10.6 本案相關營運資產之維護、保養、修繕均應由乙方負責，如有毀損、滅失或不堪使用者，除本契約另有約定者外，乙方應於甲方要求之期限內修復。
- 9.10.7 除本契約另有約定者外，契約期間內，乙方不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。

## 9.11 使用者申訴處理

乙方對於使用者之反應或申訴意見，應建立適當處理管道，並於營運執行計畫書中載明。

## 9.12 甲方之查核

- 9.12.1 甲方及其他公務機關基於職權行使或為監督乙方確實履行本契約必要，

得進入本案用地內為必要之行為。

9.12.2 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，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要協助，不得拒絕。

9.12.3 乙方應依據本契約對本案設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。

9.12.4 甲方認定乙方營運資產違反可靠度、可維修度及安全度標準時，得要求乙方改善。

9.12.5 履約管理機構之監督與職務

1. 為確保乙方之規劃、設計、興建及營運能達到本契約書之功能、品質、成效及安全，甲方得委由履約管理機構執行本案興建期及營運期之查核、管理工作，並定期或不定期提出報告及結果證明文件，以協助甲方督導管理本案進度及乙方。
2. 甲方或其委託之履約管理機構，有權對乙方及其承包商進行之工程，依本契約約定及營運管理所需為必要之監督及稽核，乙方應配合協助，提供相關之資料及文件，並適時執行必要之測試。甲方及其上級機關之查核或其委託之履約管理機構關於監督及稽核等工作之指示，除有違一般工程專業之認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。
3. 甲方委託履約管理機構對乙方及其承包方辦理監督及稽核者，就履約管理機構之監督及稽核意見，乙方應依甲方指示限期改正。

### 9.13 對一般民眾使用自然資源限制

乙方不得以不合理收費機制排除一般民眾使用公共設施及觀賞自然風景權利。

### 9.14 促參識別標誌

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

### 9.15 定型化契約與消費者權益保護

9.15.1 如乙方就營運項目擬採會員制招募會員、發行禮券等預收資金模式或其他相似銷售行為者，應符合消費者保護法等相關法令規定（如消保法第16、17條規定與消費者簽訂之契約不得違反主管機關公布之應記載不得記載事項及違反效果），且應有相應之定型化契約範本（應參考主管機關公告之定型化契約範本）、對消費者預收金額之履約保證金機制（如銀行履約保證、信託等）。乙方應將上揭預備與消費者簽訂之定型化契約範本及提供履約保證機制之相關文件提送甲方同意後，

始得根據前揭定型化契約範本與消費者簽訂消費契約。

- 9.15.2 乙方依前條招募會員、發行禮券或其他相似銷售行為時，其會員、禮券或權益期限等除應符合消費者保護法令相關規範（如定型化契約應記載不得記載事項）外，亦不得逾本案投資契約期間。
- 9.15.3 除採會員制模式之營運項目外，如乙方有其他營運模式與消費者成立繼續性契約者（包括但不限於旅館、渡假村以物業管理模式與消費者簽訂代管契約，消費者可享收益者），亦適用前2條約定，且旅館之管理及銷售仍應由旅館業者執行，以符合「觀光旅館業管理規則」第35條及「旅館業管理規則」第28-1條第2項等相關法令之規定。
- 9.15.4 乙方依前3條與消費者簽訂之個別定型化契約，無須逐一送交甲方備查。但甲方或其指定之第三人（如履約管理機構）得視需要（如履約管理會議、主管機關訪視、營運績效評估等）予以抽查，檢視是否符合消費者保護法相關法令及前3條約定，乙方不得拒絕。
- 9.15.5 本案如發生營運中斷、停止或契約終止或其他消費者爭議等情事，致消費者要求退費時，乙方應依其與消費者簽訂之定型化契約辦理保證金或入會費等費用之退還，乙方並應自行確保具備足夠之償還能力。

## 第 10 章 附屬事業

### 10.1 附屬事業容許範圍

- 10.1.1 如乙方於本案用地之範圍內規劃附屬事業，應擬具附屬事業開發經營計畫書向甲方提出申請，經甲方書面同意後始得為之，如有變更時亦同。
- 10.1.2 附屬事業之開發經營如需取得相關機關(構)之營業許可者，應由乙方依據該管法令或規定辦理之，並自行負擔相關費用。
- 10.1.3 附屬事業應符合促參法及相關法規之規定，且不得為任何違反善良風俗之營業項目。
- 10.1.4 各項附屬事業之開發作業若涉及相關法規規定，須由乙方依據該管法規辦理。

### 10.2 附屬事業經營期間

- 10.2.1 乙方辦理開發及經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本案契約期間。
- 10.2.2 乙方就本契約終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。
- 10.2.3 本契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業開發經營權限得一併展延。

### 10.3 附屬事業之監督

乙方辦理開發經營附屬事業，如有違反本契約或附屬事業契約規定，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善且情節重大者，甲方得定期中止其開發經營權限之一部或全部。

### 10.4 附屬事業之委託經營

- 10.4.1 乙方如委由第三人辦理開發或經營附屬事業時，其委託契約不得違反本契約及附屬事業相關規定，其內容至少應包含下列規定：
1. 除本契約另有規定外，附屬事業之委託經營契約屆滿日不得超過本案契約期間之屆滿日。
  2. 受託者應遵守本契約及相關法令規定。
  3. 除甲方另有同意者外，乙方開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託亦隨同終止。
  4. 乙方委託第三人經營附屬事業者，應遵守本契約及相關法令之規定。

5. 乙方委託第三人就本案用地範圍內之營運事項，甲方得予監督或檢查，受託者不得拒絕。

## 10.5 附屬事業之管理

10.5.1 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. 公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。
3. 乙方以本案所得為該公共建設之附屬事業收入，應計入該公共建設整體財務收入中。

10.5.2 除法令另有規定外，乙方所經營之附屬事業不適用促參法第3章融資及租稅優惠規定。

## 第 11 章 費率及費率變更

### 11.1 費率之訂定

- 11.1.1 乙方應依營運執行計畫書，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，提交甲方同意後實施，修改時亦同。
- 11.1.2 乙方應於營運開始日後、每年11月30日前，於年度營運計畫內將下一年度收費費率標準敘明，提交甲方審查同意後實施。

### 11.2 費率變更

乙方依前條約定提交收費費率及標準予甲方核定後，如有修改、調整或變更，應提交甲方同意後實施。

### 11.3 設施使用優惠

- 11.3.1 乙方營運時應依志願服務法、身心障礙者保護法、兒童及少年福利與權益保障法及其他相關法令(含子法)規定提供優惠。
- 11.3.2 其他乙方於投資執行計畫書、營運執行計畫書或年度營運計畫所提並經甲方同意之優惠措施。

### 11.4 消費者權益

- 11.4.1 乙方為興建或營運而擬預售會員證或其他相類使用權證或商品之行為者，除應符合本契約及相關法令外，並應提出消費者權益保障計畫，經甲方事前書面同意，且於取得該預售行為標的之建築執照(若有)或開工許可後始得為之。乙方所提消費者權益保障計畫內容如有變更之必要時，亦同。
- 11.4.2 乙方依第11.4.1條約定所提「消費者權益保障計畫」，應包括但不限於以下內容：
  - 1. 營運設施管理及使用規章(含開放供大眾使用規定)。
  - 2. 銷售計畫(含銷售對象、條件、方式等)。
  - 3. 收費標準、調整時機及繳納方式。
  - 4. 消費者權益保障機制、內容及契約書草案，包括但不限於信託計畫(含信託機構及信託契約草案)或履約保證計畫(應含履約保證人及履約保證契約草案)或其他方式。
  - 5. 預計與消費者簽訂之定型化契約範本。
- 11.4.3 乙方應依據經甲方審查同意之定型化契約範本與消費者簽訂消費契約，所收取之費用應存入乙方金融機構帳戶內，並僅得作為本案興建、營運之用，不得移作他用。

## 第 12 章 土地及房屋租金、權利金與其他費用之計算與繳納

### 12.1 土地及房屋租金

12.1.1 乙方應依「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」規定繳納本案用地範圍之土地租金（且如有營業稅應另行外加，於乙方繳納土地租金時同時計收）。該優惠辦法若有增刪或修訂時，悉依修正後之規定辦理。

12.1.2 甲乙雙方應依本契約第7.1.2條簽訂設定地上權契約並辦理公證，有關本案土地及房屋租金之相關事項悉依本案設定地上權契約（附件2）約定辦理。

### 12.2 權利金

#### 12.2.1 權利金金額及繳付時間

1. 開發權利金：新臺幣○○○○○○元整（依最優申請人權利金報價單之承諾金額填入，且最優申請人權利金報價單與投資計畫書所載權利金給付金額或比率不同時，以較高者為準），且營業稅應另行外加，於乙方繳納權利金時同時計收。乙方應依下列時程繳付開發權利金：

- (1) 第一期：本契約簽訂日前5日之前，繳付開發權利金總額20%。
- (2) 第二期：本契約簽訂滿1年後10日內，繳付開發權利金總額20%。
- (3) 第三期：本契約簽訂滿2年後10日內，繳付開發權利金總額20%。
- (4) 第四期：本契約簽訂滿3年後10日內，繳付開發權利金總額20%。
- (5) 第五期：本契約簽訂滿4年後10日內，繳付剩餘開發權利金。

2. 營運變動權利金：

- (1) 每年依乙方營運本案所產生之營業收入，按下列標準以累進級距方式計算營運變動權利金繳納予甲方：
  - A. 當年度營業收入新臺幣20億元（含）以下之部分，應繳納當年度營業收入之\_\_\_%（依最優申請人權利金報價單之承諾金額及比率填入，不得低於1%（含），且最優申請人權利金報價單與投資計畫書所載權利金給付金額或比率不同時，以較高者為準）；
  - B. 當年度營業收入逾新臺幣20億元至26億元（含）之部分，應繳納當年度營業收入之\_\_\_%（依最優申請人權利金報價單之承諾金額及比率填入，不得低於1%（含），且最優申

請人權利金報價單與投資計畫書所載權利金給付金額或比率不同時，以較高者為準)；

- C. 當年度營業收入逾新臺幣26億元至29億元(含)之部分，應繳納當年度營業收入之\_\_% (依最優申請人權利金報價單之承諾金額及比率填入，不得低於申請人自行填載之第B小目之比例加上1%(含)，且最優申請人權利金報價單與投資計畫書所載權利金給付金額或比率不同時，以較高者為準)；
- D. 當年度營業收入逾新臺幣29億元至32億元(含)之部分，應繳納當年度營業收入之\_\_% (依最優申請人權利金報價單之承諾金額及比率填入，不得低於申請人自行填載之第C小目之比例加上1%(含)，且最優申請人權利金報價單與投資計畫書所載權利金給付金額或比率不同時，以較高者為準)；
- E. 當年度營業收入逾新臺幣32億元以上之部分，應繳納當年度營業收入之\_\_% (依最優申請人權利金報價單之承諾金額及比率填入，不得低於申請人自行填載之第D小目之比例加上1%(含)，且最優申請人權利金報價單與投資計畫書所載權利金給付金額或比率不同時，以較高者為準)。

- (2) 營運變動權利金以年度為期計收，乙方於每年6月30日前應將前一年度經會計師查核簽證之營業收入按前款核算前一年度應繳納之營運變動權利金，並將金額明細函知甲方，甲方於收到乙方前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單20日內繳納。

### 12.2.2 營業收入之定義

- 1. 本條之營業收入用於營運變動權利金之計算，指會計年度內依一般公認會計原則認定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之財務報告書所示之營業收入總額(包括但不限於停車場收入、遊艇收入、會員收入、活動收入、商品販售收入、市集收入或其他因營運本案而生之收入)，惟不包括如轉投資、第三人捐獻、政府補助、利息收入及處分資產之收入等非營運而生之收入。
- 2. 如乙方依本案投資契約規定以本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，且非以乙方名義對終端消費者開立發票，除本項或其他經甲方書面同意之情形外，乙方應確保由該承租或受託之第三人自行對本案之終端消費者開立發票，該第三人對終端消費者開立發票之收入扣除營業稅額後，計入前款之營業收入。但非以乙方名義對終端消費者開立發票，且承租人或受託者無法單獨開立終端消費者於本案消費之發票時，該第三人應確保於本案承租或



受託經營之設施可獨立列帳計費，並提供相關報表（如有必要，甲方得要求該報表須經會計師簽證），計入前項之營業收入。但乙方對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價與第三人對終端消費者開立發票或獨立列帳計費之收入相比，以較高者計入營業收入，避免重複計入營業收入。

3. 如乙方依本案投資契約規定以本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，係由該第三人以舉辦市集或活動並向攤商收費方式辦理時，乙方應確保由該第三人自行對市集或活動攤商開立發票，該第三人對市集或活動攤商開立發票之收入扣除營業稅額後，計入第1項之營業收入。如第三人無法開立發票予市集或活動攤商時，該第三人應提供獨立列帳計費之相關收入報表（如損益表、收入統計表等）（如有必要，甲方得要求該報表須經會計師簽證），以計入第1項之營業收入。但乙方對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價與第三人對市集或活動攤商開立發票或獨立列帳計費之收入相比，以較高者計入營業收入，避免重複計入營業收入。

12.2.3 本契約屆滿或終止時，乙方仍應依權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後90日內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之營運變動權利金，併同上揭財務報表函送甲方審核，甲方於審核完成後，函文通知乙方於收文日起算20日內繳納。若最後一年度非完整年度，應將該期間營業收入推算全年後，依第12.2.1條第2項約定計算營運變動權利金，再依實際營運月份比例換算應繳納權利金金額。

### 12.3 權利金給付方式及給付遲延利息

12.3.1 乙方繳納權利金應於期限內以甲方為受款人之即期本國金融機構簽發本票、支票支付或匯入甲方指定之帳戶內，並將匯款憑證影本提送予甲方備查。

12.3.2 以國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納者，應於繳納期限前親送或掛號寄達甲方（以甲方之收受時間為準），且票據應以甲方為受款人。

#### 12.3.3 逾期遲延利息

1. 乙方未依本契約規定期限繳納權利金者，應按逾期日數，每日按照當時臺灣銀行基本放款利率加計0.5%作為遲延利息。
2. 倘乙方逾期30日仍未繳付，甲方得逕以履約保證金扣抵之，並得依本契約第21.3.2條約定處以懲罰性違約金。

## 12.4 相關稅捐及負擔費用

12.4.1 本案用地內所需水、電、電信及通訊，由乙方洽請相關事業單位辦理，費用由乙方負擔。

12.4.2 甲方因權利金及土地租金收取而衍生應繳納之營業稅，該營業稅由乙方負擔。乙方依本章約定所繳納之權利金及土地租金金額，營業稅均應另行外加，並於繳納時同時計收。

12.4.3 在本契約期間內，除地價稅由甲方繳付外，本案衍生之所有稅捐與費用，包括但不限於地上權設定、變更或塗銷登記時所生之一切費用及稅捐、房屋稅、權利金及土地租金之營業稅、規費、印花稅、地政士費用、測量、鑑界、辦理地上權登記依法應負擔之費用、以及因移轉時所產生之契稅、公證費等，及因乙方遲延繳納相關稅捐、規費所生之滯納金、罰鍰等，均由乙方負擔。

## 12.5 權利金檢討機制

如因「變更大鵬灣風景特定區計畫書」通盤檢討發布實施，乙方修正投資執行計畫書提升財務可行性或效益，雙方得檢討修正第12.2條之開發權利金、變動權利金計收標準後，依第22.2條辦理契約變更。

## 第 13 章 財務事項

### 13.1 財務報表提送

- 13.1.1 乙方應於每年6月30日前將前一年底之主要股東持有股份比例、董監事名冊及經會計師查核簽證之財務報告書(長式報告書)等資料提送甲方備查。
- 13.1.2 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;又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。

### 13.2 實收資本額、資金、股權比例之限制

乙方應於本契約期間遵守下列事項:

- 13.2.1 自本契約簽訂日起,乙方實收資本額不得低於新臺幣5億(含)元整。
- 13.2.2 乙方於本案契約期間內,自有資金比率(即資產負債表股東權益總額除以資產總額之比率)應維持30%以上,如有不足者應立即補足。
- 13.2.3 乙方係本案評審作業之最優申請人依申請須知為發起人設立,乙方之發起人於本契約期間對乙方持有股份應維持以下比例:
1. 發起人為單一公司者,發起人對乙方之持有股份比例應為51%以上。但於本案全區開始營運滿5年後,乙方得經甲方同意,將發起人對乙方之持有股份比例降至30%。
  2. 發起人為合作聯盟者,發起人全部成員對乙方持有股份總和比例應為51%以上。但於本案全區開始營運滿5年後,乙方得經甲方同意,發起人全部成員對乙方持有股份總和比例降至30%。
- 13.2.4 除本契約另有約定者外,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,不得讓與或設質。
- 13.2.5 乙方擬進行轉投資,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。
- 13.2.6 營運期間乙方如為彌補虧損、帳上現金餘額過多且已完成重大設備投資或依投資執行計畫書之減資規劃,經甲方事前書面同意後,得辦理減資。
- 13.2.7 乙方非經甲方事前書面同意,不得辦理合併或分割。

### 13.3 財務檢查權

13.3.1 甲方得於本契約期間不定期派員或委託第三人以書面或實地等方式檢查乙方之財務狀況，並視乙方工程進度、營運狀況及其他視實際需要隨時調整每年定期檢查之期數。

13.3.2 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。

### 13.4 公司組織變動通知

乙方依公司法或商業登記法規定應登記之事項或公司章程之變更、董監事之變更及改選，應於變更登記完成後30日內，將變更後之公司登記事項抄錄本、變更登記事項卡或公司章程及變動後之股東名冊、董事、監察人名單提報甲方備查。

## 第 14 章 融資

### 14.1 融資契約簽訂期限

乙方如需辦理融資，除事先報經甲方書面同意外，應於本案設定地上權契約簽訂後180日內與融資機構簽訂融資契約，並應將該融資契約副本送交甲方備查。融資契約有修改時，亦同。

### 14.2 設定抵押權

#### 14.2.1 融資計畫書

本案興建標的設定之地上權及乙方因興建本案而取得之營運資產，於不影響本案正常運作下，乙方如需辦理融資，應檢具融資計畫書(包括設定抵押權之標的、內容、金額與償債計畫)，併同融資契約書草案，向甲方提出申請，經甲方書面同意後始得設定抵押權予融資機構，其因此所取得資金僅得專款專用於本案。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。

#### 14.2.2 分離設定抵押權之禁止

1. 本案設定之地上權及乙方因興建本案而取得之營運資產，不得分離為設定抵押權。但本案興建標的上無已登記之建物時，不在此限。
2. 乙方僅就本案興建標的之地上權設定抵押權者，應於本案用地範圍上之建物完成建築並完成所有權第一次登記後3個月內就該新建建物辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

14.2.3 乙方與融資機構簽訂之設定抵押權契約書，約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在本契約附件2設定地上權契約約定之地上權存續期間末日之後。

### 14.3 通知

14.3.1 甲方對於乙方有任何缺失或違約改正通知時，均得以書面副知融資機構。

14.3.2 乙方應於融資契約內約定，融資機構或其指定之第三人應於乙方繳款有異常情形或違反融資契約時，立即以書面通知甲方。

## 第 15 章 稽核及工程控管

### 15.1 安全監控與通報計畫

- 15.1.1 乙方於本案用地點交後應自行負責執行安全措施及負擔費用。
- 15.1.2 乙方應於本案用地點交後60日內，就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，並應提出安全監控執行計畫書(其內容應依用地點交後到開工前、施工期間、營運期間及施工併營運期間等情境分別撰擬)予甲方審查。其後如有修正時，亦同。
- 15.1.3 乙方於本案用地點交後60日內，應就緊急事故發生時(含興建期間防汛期應變計畫)，研擬採取應變措施及通報甲方之系統與方法，並應提出通報計畫及緊急應變計畫書予甲方審查。其後如有修正時，亦同。
- 15.1.4 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備查。

### 15.2 工程品質管理

- 15.2.1 乙方應於其內部組織內成立獨立之品質管理部門，以辦理本案設計及施工品質管理之工作，並應依據甲方同意之興建執行計畫書內之工程品質管理計畫執行。
- 15.2.2 乙方應依照營造業法之規定及「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，請求承攬營造廠商設置技術士，並納入工程品質管理計畫內檢討。

### 15.3 協力廠商更換

- 15.3.1 乙方擬更換協力廠商時，應以書面提出符合招商文件所訂資格及具備不低於原申請時技術能力資格及實績之其他廠商，並應提出維持公共建設服務不中斷計畫等說明後，經甲方書面同意後始得為之。
- 15.3.2 除雙方另有約定者外，甲方應於接獲乙方提出協力廠商名單後30日內表示同意與否，逾期未表示意見，除契約或法令另有規定外，視為甲方已經同意。
- 15.3.3 契約期間，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。乙方提出之更換協力廠商，應具備與原協力廠商相同經驗能力、實績與規模，經甲方事前書面同意後更換之。

15.3.4 乙方如於簽訂本契約後新增其他廠商協助履行本案，該廠商之更換無須另徵得甲方同意。

#### 15.4 專業機構

15.4.1 為確保乙方設計、興建達到本計畫約定功能、品質及安全要求，乙方得自費委託經甲方同意之專業機構執行本案興建工作查核與監督，及系統驗證及認證工作。該專業機構應本其專業履約。

15.4.2 甲方或專業機構，有權對於乙方及其承包商進行之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作（含完工後之查核），乙方與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關計算資料及文件，並適時執行必要測試。甲方或專業機構關於監督、稽查及檢查等工作指示，除有違一般工程專業認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。

15.4.3 經甲方或專業機構查驗確認乙方之設計有明顯疏失或不符合本契約約定要求時，甲方得要求乙方修改至符合設計規範之需求，乙方非有正當理由不得拒絕。於施工、製造、安裝、測試、試運轉與營運模擬階段，甲方如發現乙方工程品質不符合本契約約定，乙方應依甲方指示限期改正。

15.4.4 甲方或專業機構查驗本契約工程品質時，乙方應免費協助查驗。甲方或專業機構所有監督、稽查及檢查等工作，應合理為之。

#### 15.5 三級品管

乙方興建工作應符合促參案件三級品管規定，由乙方之施工廠商自行建立之品質管制系統進行「一級品管」，由乙方聘請專業機構建立施工品質查證系統進行「二級品管」，最後由甲方及相關主管機關採行工程施工品質查核，進行「三級品管」。乙方應於取得相關文化資產、建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。

#### 15.6 資產堪用度之維持

甲方得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求乙方改善。

## 第 16 章 契約屆滿時之返還與移轉

### 16.1 移轉標的

16.1.1 乙方應移轉符合下列情形之現存所有全部營運資產：

1. 記載於資產清冊且應移轉之資產及必須返還之資產。
2. 記載於營運基本需求書或投資執行計畫書之備品，但備品以移轉時剩餘項目及數量為基準，乙方無須補足原營運基本需求書或投資執行計畫書所載數量。
3. 其他依本契約約定應移轉之資產。

16.1.2 前條所定營運資產，包含與其使用或操作相關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

16.1.3 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，並於契約期間屆滿前或甲方指定期限內將移轉標的無償移轉予甲方。

16.1.4 移轉標的尚須包含乙方原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或為第三人所有，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，乙方應於契約期間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權利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，應由甲方承擔。

### 16.2 返還及移轉程序

16.2.1 乙方應於契約屆滿日前2年，提出資產總檢查計畫予甲方審查核定。甲方認為必要時，並得通知乙方提前提出。資產總檢查計畫之內容，應至少包含以下項目：

1. 檢查範圍。
2. 檢查機構(應含團隊組織、參與人員及其實績，如需協力單位者，亦應一併提出)。
3. 檢查方式(應含檢測及功能測試項目)。
4. 檢查程序。
5. 檢查標準。



6. 預估檢查費用。
  7. 資產總檢查契約草案。
- 16.2.2 乙方應自甲方審查核定資產總檢查計畫之日起60日內，依核定結果自費委請公正、獨立且經甲方同意之專業機構進行資產總檢查，並提出資產總檢查報告送甲方審查核定，所需一切費用均由乙方負擔。資產總檢查報告之內容應至少包含以下項目：
1. 完成檢查之資產清冊。
  2. 完成檢查之資產現況。
  3. 資產現況如有與資產清冊登載不符、資產損壞或功能未符投資契約約定者，應詳細記載其差異或不符情形以及後續處理方案。
  4. 其他雙方約定項目。
- 16.2.3 甲方核定資產總檢查報告後，應以書面通知乙方依核定結果限期提送資產返還及移轉計畫予甲方審查核定。如有資產損壞或功能未符投資契約約定者者，亦應於資產返還及移轉計畫中載明改善計畫。
- 16.2.4 乙方應於本契約期間屆滿日或甲方指定期限內，依甲方核定之資產返還及移轉計畫辦理資產之改善、返還、移轉及點交作業，乙方並應自費將本案用地上無需移轉標的全部清除或搬遷。
- 16.2.5 甲乙雙方依本契約第20章辦理優先定約並簽訂繼續投資契約者，乙方仍應依第16.2.1條、第16.2.2條辦理資產總檢查並提出資產總檢查報告。
- 16.2.6 除本契約另有約定外，甲乙雙方在返還及移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

### 16.3 移轉條件及計價

- 16.3.1 乙方在營運期間內經雙方議定，或於契約期間營運期間屆滿前5年內所增置、重置，其項目、內容及購入價格並已事前徵得甲方同意之移轉標的，於營運期間屆滿時，為有償移轉。其餘營運資產，除甲乙雙方另有約定外，均為無償移轉。
- 16.3.2 有償移轉標的價金計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限相對折舊價值後未折減餘額為準。甲方應自乙方完成資產移轉翌日起算30日內以現金一次給付或分5年無息給付或經雙方合意之其他方式有償移轉價金予乙方。

16.3.3 甲方與乙方為完成移轉標的移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐等，由甲乙雙方各自負擔。

#### 16.4 返還、移轉時及移轉後之權利義務

16.4.1 於本契約期間屆滿後，甲方完成點交前，乙方不得繼續經營本案，惟對本案之營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。

##### 16.4.2 移轉標的權利與負擔之處理

1. 本契約第16.1條所定移轉標的，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，乙方應於契約期間屆滿前取得其所有權或其他類似權利，移轉予甲方或甲方指定之第三人，不得以任何理由而拒絕各該資產之移轉。
2. 本契約第16.1條所定移轉標的，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，除去該等資產之一切負擔。

##### 16.4.3 人員訓練

乙方對第16.1條所定移轉之使用、操作及繼續營運，應依其性質，於必要時，依雙方協議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訓練。

##### 16.4.4 債權之移轉

1. 第16.1條所定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或契約相對人之同意。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甲方指定之第三人為必要之授權。
2. 第16.1條所定移轉標的如為債權或其他權利，且乙方因該債權之取得而對第三人負有相對之義務者，除甲方同意承受並通知該第三人外，並不在甲方應概括承受之資產範圍內。

##### 16.4.5 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甲方指定之第三人。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180日為限。

##### 16.4.6 無需返還及移轉標的之處置

1. 乙方應將屬其所有、持有或占有而非屬第16.1條所定移轉範圍之一切

資產，或依第9.9條屬「非必須返還」甲方者，均屬無需返還及移轉標的，乙方於本契約期限屆滿前或甲方所定期限內將該等資產移除、清除或遷離，其費用由乙方自行負擔。

2. 乙方如違反前項約定逾期未清除或遷離者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處置，乙方不得異議，甲方並得向乙方請求處置所生之一切費用，但處置如有收益，應與費用抵扣之。

#### 16.4.7 乙方之擔保責任

乙方應擔保第16.1條所定移轉標的於返還及移轉時無權利瑕疵且為正常使用狀況，其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

#### 16.4.8 乙方未依約移轉及返還資產之處理

1. 除經甲方書面同意者外，乙方違反本章約定或逾期未完成資產返還及移轉者，甲方除得依第21.4.2條、第22.11條約定辦理外，並得由乙方繳納之履約保證金中為扣抵，甲方如受有其他損害並得請求賠償。
2. 乙方違反本章之約定致甲方受有其他損害及支出費用者，乙方應予以賠償及補償(包括但不限於甲方所受損害、所失利益、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用)，甲方並得由乙方繳納之履約保證金中為扣抵。
3. 乙方如逾期未依本契約約定移轉及返還、點交資產或撤離人員者，甲方得逕行收回本案用地、建築物及各項設備，乙方不得異議。

## 第 17 章 契約屆滿前之返還與移轉

### 17.1 移轉發生原因

本契約提前終止時，除本契約或法令另有規定者外，乙方應將本案移轉標的移轉予甲方或甲方指定之第三人。

### 17.2 移轉標的

17.2.1 移轉標的依第16.1條約定辦理，如工程尚未完工，並包括興建中工程。

17.2.2 前條移轉標的經甲方依本契約第17.4.3條認定為不堪用者，甲方有權將該資產排除而無需移轉。

### 17.3 返還及移轉程序

17.3.1 如本契約於契約期間屆滿前提前終止時，乙方應於契約終止日翌日起90日內將截至終止時之資產清冊(含應移轉標的)提送甲方。如乙方逾期或拒絕提送，甲方有權依第9.9條、第13.3條、前一年度之營運績效評估結果及其他方式逕行認定之，乙方不得異議。

17.3.2 除另有約定外，甲方應於收到乙方資產清冊日起60日內，與乙方依第17.4.1條指定專業鑑價機構，並應依鑑價結果依本契約第17.3.3條規定辦理資產返還及移轉與無需返還及移轉標的之清除。

17.3.3 本契約終止時，甲方有權依資產鑑價報告結果通知乙方於一定期限內，依當時法令或甲方指定方式完成移轉標的之移轉，並負責將無需移轉標的移除、清除或遷離。如乙方逾期未完成無需移轉標的之處理者，視為廢棄物，甲方得代為清處理，所需費用依第22章約定辦理。

17.3.4 乙方應提具必要之文件、紀錄、報告等，以作為移轉之參考。

17.3.5 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。

### 17.4 資產鑑定

17.4.1 甲乙雙方應於甲方收到乙方資產清冊日起60日內，合意指定公正之專業鑑價機構就契約第17.2.1條移轉標的進行鑑價。鑑價機構應由公會組織擔任之，並作成「資產鑑價報告」。甲乙雙方如無法於上開期間內達成合意時，由甲乙雙方各指定一家公會之專業機構，再由甲方抽籤決定之。

17.4.2 前條資產鑑價報告之項目，應至少包含如下項目：

1. 資產現況。

2. 資產價值(應含各項資產價值，但甲方點交予乙方之必須返還資產不予計價或應扣除其價值)
3. 資產如需修繕或清除所需費用。
4. 其他雙方約定項目。

17.4.3 第17.4.2條所定資產現況，應包括資產堪用程度，如資產不具正常使用之良好程度、有物之瑕疵、權利瑕疵致甲方或其指定之人無法或難於繼續興建或營運之情事存在，包括但不限於乙方未取得所有權、智慧財產權、資產(含在建工程)遭法院查封或扣押或資產產權有爭議等，且經甲方通知乙方限期改善或除去瑕疵，乙方逾期未完成改善或除去瑕疵，或經甲方認定資產修繕費用過鉅者，甲方有權認定該資產為不堪用，並將該資產排除於移轉標的範圍內，且不受契約終止原因之影響。

17.4.4 第17.4.2條所定資產價值之計算，除雙方另有約定外，如採不動產估價技術規則時，應排除收益法。資產鑑價結果，如屬興建中工程者，應與工程總經費比較；其餘營運資產應與資產清冊之資產帳面價值總額(應扣除折舊後之淨值)比較，均應取其低者始為「資產鑑定價值」。

17.4.5 為完成移轉標的之返還及移轉程序所發生之全部費用，包含稅捐、規費等費用由甲乙雙方依法各自負擔。

#### 17.4.6 鑑定費用之負擔

1. 本契約因可歸責於乙方而終止時，費用由乙方負擔。
2. 本契約因政策變更，乙方依本契約繼續履行不符合公共利益而經甲方終止時，費用由甲方負擔。
3. 本契約因可歸責於甲方違反本契約第5.4條承諾事項而終止時，費用由甲方負擔。
4. 本契約因不可抗力或除外情事而終止時，費用由甲乙雙方平均分擔。
5. 本契約因雙方合意終止時，費用由甲乙另行協議。

### 17.5 移轉價金之計價與給付

17.5.1 甲方應給付乙方移轉標的之移轉價金如下：

1. 本契約因可歸責於乙方終止時，乙方應無償移轉第17.2條移轉標的。
2. 本契約因政策變更，乙方依本契約繼續履行不符合公共利益而經甲方終止時，為「資產鑑定價值」。
3. 本契約因可歸責於甲方違反本契約第5.4條承諾事項而終止時，為「資產鑑定價值」。
4. 本契約因不可抗力或除外情事而終止時，除第22.10.2條第1項約定外，

為「資產鑑定價值」之50%。

17.5.2 除本契約另有約定外，雙方在返還及移轉程序完成前，均應履行其依本契約所應盡之義務。

17.5.3 甲方於完成返還及移轉程序後，如有應付乙方之款項，甲方應一次或分期（依中央銀行公布之五大銀行平均存款利率加計利息）以現金或國庫支票或本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行所簽發之銀行本行支票支付予乙方或乙方指定之融資機構。

## 17.6 返還、移轉時及移轉後之權利義務

17.6.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應除去資產上一切負擔，依資產現狀移轉予甲方，並讓與其對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予甲方或甲方指定之第三人。

17.6.2 本契約提前終止時，乙方應移轉或授權與本計畫相關之智慧財產權予甲方，包括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。如智慧財產權非乙方所有，乙方應依第25.2.1條辦理。

17.6.3 於本契約提前終止後至完成資產返還及移轉前，乙方應為甲方之利益以善良管理人之注意義務，維持營運資產之價值與效用，並維護興建或營運場所之安全。

17.6.4 除本契約第17.6.1條至17.6.4條約定外，有關甲乙雙方於返還、移轉時及移轉後之權利義務，依第16.4.2條至第16.4.8條辦理。

17.6.5 因可歸責於乙方而契約終止，經甲方依本契約第17.4.3條認定資產修繕費用過鉅，或資產不堪用而經甲方認定無需返還、移轉者，乙方仍應對甲方負損害賠償責任，包括但不限甲方重新取得資產所需費用。

## 第 18 章 履約保證

### 18.1 履約保證金期間

- 18.1.1 興建期履約保證：乙方興建期履約保證有效期限，應持續至全區開始營運日後屆滿90日止。
- 18.1.2 營運期履約保證：乙方營運期履約保證有效期限，應持續至乙方資產返還及移轉完成後180日且無待解決事項止。

### 18.2 履約保證金金額

- 18.2.1 乙方應於簽訂本契約之同時提供1億5,000萬元履約保證金，作為對本案興建期間履行一切契約責任之保證。
- 18.2.2 乙方於本案全區營運開始日起算屆滿90日，且無違約情事時，履約保證金得減為新臺幣7,500萬元整。
- 18.2.3 履約保證金如有經甲方依本契約沒收或扣抵者，乙方應依甲方通知期限內補足之。

### 18.3 履約保證金之繳付時間及方式

- 18.3.1 乙方應於本契約簽訂日之5日前繳付履約保證金予甲方或甲方指定之機關。

- 18.3.2 履約保證金就下列方式擇一繳付：

1. 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以執行機關「交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處」為受款人。
2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以執行機關「交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處」為受款人。
3. 乙方匯款存入甲方指定帳戶，目前契約指定帳戶如下：

銀行及分行名稱：第一商業銀行東港分行

帳戶名稱：觀光發展基金-大鵬灣風管處405專戶

銀行帳號：752-30-080042

加註：屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案履約保證金。

4. 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期間至少3年以上。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。

5. 設定質權之金融機構定期存款單，應以執行機關「交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。
6. 外國銀行中未經我國政府認許並在我國境內登記營業之外國銀行所開發之不可撤銷擔保信用狀經金融機構保兌者，其有效期間至少3年以上。

18.3.3 經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少3年以上。乙方應於各履約保證方式之有效期限屆滿前30日辦妥順延或換單，或提供合於本契約第18.3.2條約定之其他履約保證替代之，如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

18.3.4 乙方如未能依本契約約定履約或因可歸責於乙方之事由，致無法依本契約約定完成資產返還及移轉予甲方，或依甲方要求清除無需返還及移轉標的，履約保證金之有效期間應按遲延期間延長至乙方完成前開事項為止。如乙方未依本條約定延長有效期間者，甲方得逕行押提或沒收履約保證金。

#### 18.4 履約保證金之押提

乙方依本契約約定應給付之土地租金、權利金、違約金、乙方應負擔之滯納金、罰鍰、遲延利息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資產返還及移轉、清除無需返還及移轉標的時，甲方得逕行押提履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應給付之金額。除契約全部終止之情形，甲方押提履約保證金後，乙方應立即補足至第18.2條所定金額。

#### 18.5 履約保證之修改

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，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

#### 18.6 履約保證金之解除

18.6.1 乙方於本契約所定興建期履約保證期間屆滿時，如無違約及應押提履約保證金情事，甲方應解除乙方興建期履約保證責任，並無息返還履約保證金7,500萬元整。

18.6.2 乙方於本契約所定營運期履約保證期間屆滿時，如無違約及應押提履約



保證金情事，甲方應解除乙方履約保證責任，並無息返還履約保證金7,500萬元整，但如有本契約第18.6.4條約定情事者，則不在此限。

18.6.3 本契約之一部或全部，因不可歸責乙方事由提前終止，於乙方完成資產返還及移轉及清除無需返還及移轉標的後，解除該部或全部之履約保證責任並無息返還履約保證金，但如有本契約第18.6.4條約定情事者，則不在此限。

18.6.4 本契約終止時如有消費者尚未使用之有價證券情事者，本契約如因營運期滿終止或因不可歸責於乙方事由而終止時，甲方返還之履約保證金額應扣除等額之有價證券金額後定之。

## 第 19 章 保險

### 19.1 保險計畫

- 19.1.1 本契約期間內，乙方應自行或確保受託之承包商、供應商、專業顧問對本案之興建、營運及資產，向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司購買並維持必要之足額保險。除責任保險外，甲方應為共同被保險人。
- 19.1.2 乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單及批單之副本、保費繳納收據副本或其他投保證明文件，乙方應於投保日起30日內將各項保險之保險單、批單及繳費收據副本各乙份送交甲方備查。其後有變更者，亦同。
- 19.1.3 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得批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，批改後之保單副本亦應提送甲方備查。
- 19.1.4 乙方對於興建期間之保險，應維持其保險效力至相關工程完成並取得使用執造或許可時。乙方對於營運期間之保險，應維持其保險效力至本契約所約定之資產移轉予甲方或甲方指定之第三人時止。

### 19.2 保險範圍及種類

- 19.2.1 本契約期間，乙方應就本案之興建、營運及資產，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。
- 19.2.2 興建期間乙方應至少投保並維持下列各項保險：
1. 營造綜合保險：包含工程綜合損失險、第三人責任險、延遲完工險，且其保險期限不得短於各該設施之興建期。自負額應不高於投保金額之10%。
  2. 工程專業責任保險：因執行本契約所載業務之疏漏、錯誤或過失、違反業務上之義務，致甲方或第三人受有損失，依法應負賠償責任，最低保險金額為投資工程金額。
  3. 僱主意外責任險：保障乙方人員在本契約服務期間受到任何財產或人身之實質上之損害、損失或傷害之責任，其保額為每1個人體傷或死亡不低於新臺幣600萬元，每1事故體傷或死亡事故不低於新臺幣3,000萬元，每1事故財物損害不低於新臺幣300萬元之保險金額下

限。上述理賠，保險期間最高賠償金額為新臺幣1億元，且不得有自負額。

4. 貨物運輸保險。
5. 專業顧問責任險：保險金額應不低於總設計金額；自負額應不高於投保金額之10%。
6. 火災綜合保險或財產綜合保險(含爆炸、地震及颱風、洪水、海嘯附加險等)：就甲方已點交予乙方之本案建築物本體、營業裝修及所屬各項硬體設備，以能賠償原點交建築物、設備等之殘值為原則，且自負額不得超過10%。本項保險應將甲方列為受益人或被保險人。

19.2.3 營運期間時，由乙方或責成其乙方委託之第三人或其他履行輔助人，就必要之營運資產及公共設施管理範圍，至少投保並維持下列各項保險：

1. 火災綜合保險或財產綜合保險(含爆炸、地震及颱風、洪水、海嘯附加險等)：包含本案建築物本體、營業裝修及所屬各項硬體設備，以能賠償原廠點交設備之殘值為原則，且自負額不得超過10%。本項保險應將甲方列為受益人或被保險人。
2. 公共意外責任險：保險金額為每一個人身體傷亡或死亡不低於新臺幣300萬元；每一事故身體傷亡或死亡事故不低於新臺幣3,000萬元；每一事故財產損失不低於新臺幣200萬元。上述理賠，保險期間最高賠償金額為新臺幣4,800萬元，且不得有自負額。保險期間總保險金額不低於新臺幣6,400萬元。
3. 僱主意外責任險：保障乙方人員在本契約營運期間受到任何財產或人身之實質上之損害、損失或傷害之責任，其保額為每一個人人體傷或死亡不低於新臺幣600萬元，每一事故體傷或死亡事故不低於新臺幣3,000萬元，每一事故財物損害不低於新臺幣300萬元之保險金額下限。上述理賠，保險期間最高賠償金額為新臺幣1億元，且不得有自負額。
4. 營運中斷險。
5. 於本案用地範圍辦理特定活動者，應依相關法令規定另就該活動投保責任保險。

19.2.4 投保之保險項目，除前述約定外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保，並維持其他必要之保險，如產品意外責任險或野生動物危害險。

19.2.5 乙方應合理評估保險金額，並負擔所有賠償責任。保險單記載之不保事項或保險金額不足者，其所有風險及可能之賠償(包括但不限於致甲方所生之損害)由乙方負擔。

19.2.6 一部已開始營運者，若其仍有興建中之工程，其保險項目應依本契約第19.2條分別視為興建期間或營運期間辦理之。

19.2.7 甲方如認為乙方應投保之保險項目或金額有不足者，得要求乙方增加投保或提高保險金額，乙方不得拒絕。

### 19.3 保險費用與金額給付

#### 19.3.1 保險費用

本案各項保險之保險費，全部由乙方負擔。

#### 19.3.2 保險受益人

本案所有營運資產於本契約有效期間內之保險，均由乙方向保險公司投保，以乙方或乙方之融資機構為受益人。

#### 19.3.3 保險金額

本契約第19.2條所載之保險，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之上限等保險條件，應由乙方依當時保險產業通行之標準慣例訂定之。惟營造綜合險之保險金額，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。

#### 19.3.4 保險金給付之用途

保險給付應用於修復與重置本案營運資產、彌補或重建本案營運資產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，保險給付應優先用於清理及移除毀損之本案營運資產。

### 19.4 保險事故發生之通知

19.4.1 乙方於任何保險事故發生後，於依保險契約之約定通知保險公司時，一併副知甲方，甲方得派人參與事故會勘。乙方於任何保險事故發生後，應於事故發生後5日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。

19.4.2 乙方關於前條對於甲方所應為之通知內容，應比照乙方對於保險人之通知內容，包括但不限於保險事故發生之相關事實、損失情況、處理

情形與保險人之賠償狀況等。

### 19.5 保險金處分之限制

除經甲方事前同意之融資需求外，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。

### 19.6 保險契約暨其他要求

#### 19.6.1 限期改善

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、續保、辦理變更，或依當時保險產業通行之標準慣例有保額不足，或保險項目、保險期限、保險條件及理賠範圍等有不妥時，甲方得以書面限期要求乙方改善。

#### 19.6.2 未購或不足額保險之風險承擔

1. 因乙方或其承包商、供應商或專業顧問，未購買必要保險或足額保險，致發生事故無法請求。保險理賠者，其損失應完全由乙方承擔，甲方不負任何補償之責。
2. 於本契約期間發生任何保險事故，導致乙方之興建或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，應由乙方完全承擔，甲方不負任何補償之責。

#### 19.6.3 保險效力之延長

本契約期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並負擔所生之費用，且應使相關承包商、供應商或專業顧問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。

#### 19.6.4 保險契約權利之移轉

乙方應於保險單上載明保險人同意保險契約之權利，於本案營運資產移轉或因其他法令移轉時，經甲方通知後移轉予甲方或甲方指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔，乙方已經支付而未到期之保險費，應按保險期間與營運資產移轉時點，依比例計算，由甲方或甲方指定之第三人退還乙方。

## 第 20 章 營運績效評定機制及營運期間屆滿優先定約

### 20.1 營運績效評估委員會組成及運作方式

20.1.1 甲方應成立營運績效評估委員會辦理營運績效評定，營運績效評定辦理頻率如下：

1. 本案自開始營運日起每年度應辦理營運績效評定乙次，但營運第一年，自開始營運日起至當年度12月31日止，未滿6個月者，得併入次年度評估辦理。
2. 乙方於興建期間如有試營運，且甲方認為有辦理營運績效評估之必要時，就試營運之項目及範圍，亦得辦理營運績效評估。

20.1.2 營運績效評定作業之運作辦法詳附件4營運績效評定作業辦法。

20.1.3 營運績效評估項目及基準如下：

1. 首次營運績效評估項目、基準、配分權重及評定方式及各項目評定準則及其分配詳附件4營運績效評定作業辦法。
2. 甲方得參考前次營運績效評估委員會就前次評估項目、基準及其配分權重建議或本契約約定營運重要事項，與乙方進行檢討，若有修改必要，應於完成修改後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

20.1.4 本案服務滿意度之調查由乙方委任經甲方同意之第三方專業調查機構進行調查，並由乙方負擔全部費用。

### 20.2 營運績效不佳之處置

20.2.1 乙方經營營運績效評估委員會依本契約第20.1條約定評定為營運績效不佳者，甲方得命乙方限期改善，乙方應於收受評定結果60日內完成營運改善或提出營運改善計畫並經甲方審查同意後據以辦理。

20.2.2 乙方違反第20.2.1條約定或未於甲方書面通知改善期限完成改善者，甲方得依本契約第21.1條約定辦理。

### 20.3 優先定約權

20.3.1 乙方經營營運績效評估委員會依本契約第20.1條約定評定為營運績效良好者，得依第20.3.2條以書面申請優先定約。

20.3.2 乙方符合第20.3.1條所定營運績效良好者，得於本案契約期間屆滿2年前，向甲方申請優先定約乙次，其期間以20年為限，乙方未於上開期限前，向甲方申請優先定約，視為放棄優先定約權。

20.3.3 甲方辦理乙方申請優先定約之作業如下：

1. 接獲乙方書面優先定約申請後，甲方應於30日內召開確認會議，確認是否有優先定約之必要，並將確認會議結果以書面通知乙方。
  2. 有優先定約之必要者，甲方應於確認會議召開後90日內提供乙方基本需求書並限期乙方提出繼續投資計畫書。乙方申請優先定約之繼續投資計畫書應載明內容包括下列項目：
    - (1) 繼續投資構想。
    - (2) 優先定約年期。
    - (3) 營運計畫(含費率及費率調整計畫)。
    - (4) 財務計畫：包含繼續投資成本、營業收入及費用預估、土地租金、權利金、現金流量表及財務效益等。
    - (5) 公益回饋或創新構想。
    - (6) 需政府配合及協助事項。
  3. 乙方應於收受甲方書面通知之翌日起60日內，依基本需求書內容提出繼續投資計畫書，供甲方審定及確認繼續營運條件。
  4. 甲方得召開審查會，審定乙方繼續投資計畫書及確認繼續營運條件。
  5. 甲方應依審查結果與本契約架構與乙方議定繼續投資契約。
  6. 議約不成，或自甲方提出繼續投資契約草案180日內無法完成議約者，或未能於議約完成後30日內完成簽約者，乙方喪失優先定約之權利，甲方得重新辦理招商相關作業。但甲方與乙方已完成議約，僅因行政作業不及於本契約屆滿前完成簽約者，不在此限。
  7. 前項但書情形，雙方得辦理契約變更，延長契約期限至完成繼續投資契約簽訂日。
  8. 議約完成後，乙方應依審查結果及議約會議紀錄修正繼續投資計畫，經甲方核定後作為繼續投資契約之附件。
- 20.3.4 甲乙雙方合意議定之優先定約投資契約，為本契約屆滿後之新約，乙方仍應依本契約第16章約定移轉營運資產予甲方。

## 第 21 章 缺失及違約責任

### 21.1 乙方之缺失

除本契約第21.3條、第21.4條及其他條款所定違約情事外，乙方之行為如有不符合本契約規定者，均屬缺失。

### 21.2 乙方缺失之處理

21.2.1 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。

21.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善，甲方得再通知限期改善或依第21.3條所定一般違約處理之。

21.2.3 乙方於甲方依第21.2.1條書面通知改善期限內完成缺失改善後，如於90日內重複發生同一缺失行為合計達3次(含)以上者，甲方得以一般違約事由處理之。

### 21.3 乙方一般違約

21.3.1 除本契約另有約定一般違約事由外，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. 乙方未於第21.2.2條所定之期限內改善缺失或其缺失改善無效者。
2. 第21.2.3條所定之乙方於90日內重複發生同一缺失行為合計達3次(含)以上者。
3. 乙方未遵期開始營運、違反投資執行計畫書使用約定、就權利金或土地租金或房屋稅逾期30日仍未繳付。
4. 乙方未維持本案營運資產良好狀況，或未經甲方事前書面同意即對本案營運資產作重大變更。
5. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
6. 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。
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. 乙方之資金未依投資執行計畫書之財務計畫約定或融資計畫約定時程到位者，致影響本案興建或營運者。
9. 乙方未依本契約第16章約定返還及移轉期限完成返還及移轉者。
10. 乙方違反設定地上權契約第5條第4項或第7項者。
11. 乙方違反本契約第9.15、11.4條約定消費者權益事項者。
12. 其他違反本契約致影響本案興建營運之執行，但未達本契約第21.4條重大違約事由者。

#### 21.3.2 一般違約之處理：

1. 乙方有本契約第21.3.1條所定之一般違約情事，除第21.3.1條第10款及其他無法改善之情形無庸限期改善外，甲方應以書面載明下列事項，並通知乙方限期改善。
  - (1) 違約之具體事實。
  - (2) 一般違約之改善期限。
  - (3) 改善後應達到之標準。
  - (4) 屆期未完成改善之處理。
2. 乙方有未如期繳納權利金或土地租金或房屋稅情形者，甲方除得按逾期日數，每日按照當時臺灣銀行基本放款利率加計0.5%作為遲延利息外，並得按下列計算懲罰性違約金：
  - (1) 逾期繳納滿30日以上未滿45日者，按欠繳金額加收1%。
  - (2) 逾期繳納滿45日以上未滿60日者，按欠繳金額加收2%。
  - (3) 逾期繳納滿60日以上者，甲方得依本契約第21.4條辦理。
3. 乙方有本契約第21.3.1條所定之一般違約情事，除依本契約第21.3.2條第2款處理方式外，甲方得按日處乙方新臺幣2萬至20萬元之懲罰性違約金至乙方完成改善為止。上開違約金之計算，以每一次違約情事獨立計算之。
4. 甲方於必要時得代乙方執行改善，一切費用由乙方負擔，甲方並得逕於履約保證金中扣抵，且乙方均不得異議。

21.3.3 乙方有本契約第21.3.1條所定之一般違約情事，經甲方限期通知改善，未能於甲方指定期限內改善完成或改善無效者，甲方得依本契約第21.4條處理。

## 21.4 乙方重大違約

21.4.1 除本契約另有約定重大違約事由外，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. 乙方未依本契約第21.3.2條所定期限內改善一般違約情事或改善無效者。
2. 乙方未依甲方同意之投資執行計畫書、興建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程。
3. 乙方未於契約約定期限內完成興建，或施工落後預定進度達20%以上之施工進度嚴重落後情事。
4. 乙方興建工程品質有重大瑕疵或違反法規，致本契約之目的無法達成，或有嚴重危及公共安全或公共衛生之虞。
5. 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。
6. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約取得之權利為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
7. 乙方未經甲方書面同意，擅由陸資任乙方之股東。
8. 乙方違反法規之強行或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善者。
9. 乙方違反本契約財務監督之約定，且對本案之財務有嚴重影響。
10. 乙方營運有違反法規或本契約約定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞。
11. 乙方遭有關政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分。
12. 乙方經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，股東會為解散、合併或分割之決議者。
13. 乙方有破產、重整、重大消費爭議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。
14. 其他經甲方認定違反法令或本契約約定致影響本契約之履行且情節重大者。

### 21.4.2 重大違約之處理

1. 乙方有前條所定之重大違約情事，甲方得中止乙方興建或營運之一部或全部，或甲方得以書面通知乙方限期改善下列事項：

- (1) 違約之具體事實。
  - (2) 重大違約之改善期限。
  - (3) 改善後應達到之標準。
  - (4) 屆期未完成改善之處理。
2. 乙方有第21.4.1條所定之重大違約情事時，每一違約情事應處以乙方每日新臺幣20萬至60萬元之懲罰性違約金至完成改善為止。
  3. 甲方於必要時得代乙方執行改善，一切費用由乙方負擔，甲方並得逕於履約保證金中扣抵，且乙方均不得異議。

## 21.5 其他違約處理方式

21.5.1 如乙方有本契約第21.4條所定違約情事，經甲方依本契約通知乙方限期改善，逾期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善致重大影響興建營運之一部或全部時，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、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21.6條約定，由融資機構或保證人於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管本案公共建設繼續辦理興建或營運。
3. 終止契約。

21.5.2 甲方依第21.5.1條辦理中止乙方興建或營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項：

1. 乙方屆期不改善或改善無效具體事實。
2. 中止興建或營運日期。
3. 中止興建工程範圍或中止營運業務範圍。
4. 中止興建或營運後，應繼續改善項目、標準及期限。
5. 屆期未完成改善之處理。

21.5.3 甲方依本契約第21.5.2條約定通知乙方中止乙方興建或營運之一部或全部時，相關違約經乙方改善，並經甲方認定已改善且乙方確有繼續興建或營運之能力者，甲方應以書面限期令乙方繼續興建或營運。

21.5.4 乙方有第21.3條及第21.4條所定違約情事，除經甲方同意外，於甲方終止本契約前，乙方應繼續履約。乙方因甲方同意而暫停履約，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

21.5.5 乙方缺失或違約如有情況緊急，遲延改善即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞，而有立即改正之必要時，甲方除依第21.2條、第21.3條或第21.4條約定通知乙方改正，或依本契約之約定處理者外，並得採取其他必要措施，並得以乙方之費用代為改善。

21.5.6 乙方違反本契約致甲方受有其他損害及費用支出者，乙方應予以賠償或補償(包括但不限於甲方所受損害、所失利益、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用等)。

21.5.7 乙方發生個別違約情事時，於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。

## 21.6 融資機構或保證人之介入

21.6.1 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定期改善，並副知乙方之融資機構或保證人。

21.6.2 乙方經甲方依第21.4.2條要求限期改善而逾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或保證人：

1. 乙方屆期不改善或改善無效之具體事項。
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或保證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建或營運本案(以下簡稱「介入」)之期限。
3. 介入時，應為改善之期限。
4. 應繼續改善之項目及標準
5. 屆期未完成改善之處理。

21.6.3 乙方之融資機構或保證人應於接獲甲方通知日起60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。融資機構或保證人逾期未向甲方申請時，甲方得終止本契約。

21.6.4 甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依本契約第21.6.3條申請日起60日內，以書面通知乙方融資機構或保證人，是否同意介入申請，並副知乙方。

21.6.5 融資機構或保證人於介入期間，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。

21.6.6 融資機構或保證人於介入期間，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。

21.6.7 融資機構或保證人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。

21.6.8 融資機構或保證人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，並載明終止介入之日期。融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向甲方申請終止介入。

21.6.9 融資機構或保證人介入後，仍未於甲方所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人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或保證人終止介入。任一方依本條終止介入後，甲方得終止本契約。

21.6.10 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、營運本案之能力，甲方得終止本契約。

21.6.11 乙方之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。

21.6.12 乙方之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為乙方，不生契約主體變更之效力。融資機構或保證人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。

## 21.7 強制接管營運

本案營運如有經營不善或其他重大情事發生，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，並經甲方依促參法第52條第1項規定中止，或經中央目的事業主管機關令停止本案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 22 章 契約定期檢討、變更及終止

### 22.1 契約定期檢討

自契約簽訂日起算每5年或距離前次契約變更已逾5年，雙方得檢討本契約是否有變更必要。若檢討結果仍無法達成共識，任一方得依本契約第23章、第24章或依原契約繼續辦理。

### 22.2 契約變更

22.2.1 除本契約中已載明之變更事項外，如有下列情形之一者，雙方得以維護公共利益及公平合理為原則，協議辦理契約變更：

1. 發生本契約第23章之不可抗力或除外情事、或有情事變更，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. 本契約內容經調整後不影響公共利益及公平合理。
5. 其他為履行契約之需並經雙方合意，且不影響公共利益及公平合理。

22.2.2 任一方於收受對方提送契約變更相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起60日內完成，視為契約變更不成立，任一方得依第24章辦理。

22.2.3 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。

22.2.4 契約變更，非經雙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

### 22.3 契約終止事由

22.3.1 甲乙雙方於契約期間內，得合意終止本契約。

22.3.2 契約期間內有下列事由，得由當事人一方終止本契約：

1. 乙方有本契約第21.4條所定重大違約情事，甲方得終止本契約。
2. 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。
3. 甲方有違反本契約第5.4條承諾事項致乙方受有損害，經乙方限期要

求改善而未改善且持續超過1年者，乙方得終止本契約。乙方為上開通知改善時，其應記載事項應比照本契約第21.4.2條約定辦理。

4. 因不可抗力或除外情事發生，甲乙雙方均得依契約第23.8條終止本契約。

## 22.4 契約終止通知

任一方依第22.3.2條單方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

1. 契約終止事由。
2. 終止契約(包括設定地上權契約)表示及終止之日期。
3. 通知終止一方擬採取之適當措施。

## 22.5 契約終止效力

22.5.1 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，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。

22.5.2 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除甲方同意無須終止或塗銷地上權外，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除去其負擔，並返還土地予甲方。

22.5.3 本契約部分終止時，甲方得併同終止部分附屬事業經營權利。

## 22.6 雙方合意終止效力

甲乙雙方合意終止本契約，雙方除應依第22.5條辦理外，並應另行議定有關資產返還及移轉與其他權利義務關係。

## 22.7 因可歸責乙方事由終止之效力

22.7.1 本契約因第22.3.2條第1款事由終止時，雙方除應依第22.5條約定及本契約第17章約定辦理外，甲方並有權沒收乙方履約保證金之全部。

22.7.2 雙方依本契約第17章約定辦理所生應返還及移轉標的之修繕費用、無需返還及移轉標的之清除費用及其他相關費用均應由乙方負擔。

22.7.3 甲方沒收乙方履約保證金，於扣抵乙方依本契約約定應付未付之租金、權利金、違約金及其他費用、損害賠償後，如仍不足以填補甲方損害者，乙方仍應負賠償之責。

## 22.8 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止之效力

22.8.1 本契約因第22.3.2條第2款事由終止時，雙方除應依第22.5條約定及本契約第17章約定辦理外，並應無息返還乙方留存履約保證金全部，但如有本契約第18.6.4條約定情事者，則不在此限。

22.8.2 雙方依本契約第17章約定辦理所生應返還及移轉標的之修繕費用、無需移轉標的之清除費用及其他相關費用均應由甲方負擔。

22.8.3 乙方已繳納之開發權利金，均不予退還。

22.8.4 甲方依本契約第17章約定如有應給付予乙方移轉價金及第22.8.1條約定應返還之金額，於扣抵乙方依本契約約定應付未付之租金、權利金、違約金、其他費用及損害賠償後，如有剩餘，甲方始有給付義務。

22.8.5 乙方因甲方依第22.3.2條第2款約定終止契約所造成之損害，甲方應補償其損失。但所失利益或其他間接或衍生性損害，均不予賠償。

22.8.6 除第22.8條約定外，乙方不得向甲方請求任何費用及賠償任何損害。

## 22.9 因可歸責甲方之事由而終止之效力

本契約因第22.3.2條第3款事由終止時，準用本契約第22.8條約定。

## 22.10 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力

22.10.1 本契約因第22.3.2條第3款事由終止時，雙方應依第22.5條約定及本契約第17章約定辦理外，並應無息返還乙方留存履約保證金全部，但如有本契約第18.6.4條約定情事者，則不在此限。

22.10.2 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，甲方有權依下列方式處理：

1. 興建中工程: 乙方應自費移除其一切資產及設備。且乙方除本契約終止前已發生對甲方請求權外，不得向甲方主張任何權利。
2. 營運資產: 甲方應依第17.5.1條第4項約定計算移轉價金，扣除甲方就不可抗力受損部分實際修繕費用(即全部修繕費用扣除保險給付)之餘額予乙方。但乙方如有應投保而未投保或保險不足致無保險給付或保險金不足者，甲方仍有權扣除依一般產業保險之給付金額或差額。

22.10.3 除前條第1項約定外，雙方辦理資產返還及移轉及相關費用由雙方負擔二分之一。

22.10.4 甲方就乙方已繳納之開發權利金，均不予退還。



22.10.5 甲方依本契約第17章約定如有應給付予乙方移轉價金及第22.10.1條約定應返還之金額後，於扣抵乙方依本契約約定應付未付之租金、權利金、違約金、其他費用及損害賠償後，如有剩餘，甲方始有給付義務。

## 22.11 後契約義務

22.11.1 本契約終止時，甲方依本契約約定如有應給付乙方款項者，得依第17.5.3條約定辦理。

22.11.2 乙方不得以尚未收到甲方依本契約應給付之款項，包括但不限於移轉價金、開發權利金、履約保證金之返還等，而拒絕依本契約約定辦理資產返還及移轉、塗銷設定地上權登記、清除無需返還及移轉標的及返還土地等，否則乙方仍應負損害賠償責任。

22.11.3 乙方如違反前條約定時，經甲方限期催告乙方辦理而不辦理者，乙方應賠償甲方每日新台幣100萬元違約金，並計算至乙方完成契約義務之日為止，甲方並得自應給付乙方之款項中逕行扣抵上開損害賠償金額。

## 22.12 契約終止後之有效條款

本契約下列條款於本契約終止後仍具效力：

1. 本契約第16章及第17章返還及移轉之約定。
2. 本契約第18章履約保證金之約定。
3. 本契約第22.11條後契約義務之約定。
4. 本契約第24章爭議處理之約定。
5. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第 23 章 不可抗力與除外情事

### 23.1 不可抗力情事

23.1.1 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考古遺址，致對工程進行或開始營運日產生影響。
6. 用地具有環境污染情事，致影響興建、營運者。
7. 其他經本案協調會認定屬不可抗力者。

### 23.2 除外情事

23.2.1 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。
2. 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性。
3. 因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與興建工作相關各項執照及許可達90日以上。
4. 其他性質上不屬不可抗力，經協調會認定屬除外情事者。

### 23.3 通知及認定程序

23.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之日起30日內，以書面檢附相關資料、文件及說明通知他方。

23.3.2 任何一方於收到他方之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。若

雙方就該事件及其起始日之認定無法於90日內達成協議時，依第24章爭議處理之約定辦理。

23.3.3 如一方未依本契約第23.3.1條約定通知他方者，視為放棄主張本章約定之權利。

## 23.4 認定後之效果

23.4.1 不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調會認定後，甲乙雙方應即協議依下列規定辦理一款或數款之補救措施：

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. 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。
3. 契約期間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。
4. 乙方於契約期間內因天然災變受重大損害時，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。
5. 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。
6. 契約期間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。
7. 其他經雙方同意之措施。

23.4.2 如甲乙雙方無法於180日內達成協議時，應依第24章約定辦理。

## 23.5 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。

## 23.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本案之正常運作。

## 23.7 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件及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. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

### **23.8 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90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。

## 第 24 章 爭議處理

### 24.1 爭議處理程序

- 24.1.1 為使本契約順利履行，雙方就本契約之履行狀況或須對方配合及協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以開會方式溝通聯繫協商。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，雙方應先以協商方式解決之。
- 24.1.2 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，一方以書面提出協商請求後翌日起60日內，仍無法達成共識時，提送協調會協調。

### 24.2 協調機制之建立

- 24.2.1 雙方應於本契約簽訂次日起90日內，依「履約爭議協調會組織章程」(附件3)，籌組協調會。
- 24.2.2 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、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處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 24.2.3 協調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。協調會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 24.2.4 除雙方另有約定外，協調會未能於60日內召開協調會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於180日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第24.2.3條對協調會決議以書面表示不同意或異議時，任一方得依本契約第24.3條提送調解，或另行提起民事訴訟，或依本契約第24.5條另以書面合意方式提付仲裁，或另行合意其他方式處理。

### 24.3 調解

- 24.3.1 本契約所生之爭議，於第24.1.1條協商、第24.1.2條協調後仍未解決時，任一方得提送主管機關財政部推動促參司組成之履約爭議調解會申請調解。
- 24.3.2 履約爭議調解會辦理調解之程序及其效力，依主管機關訂定之履約爭議調解規則辦理。

## 24.4 訴訟

任一方當事人於提起訴訟前，應先踐行本契約第24.2條之協調程序。甲乙雙方同意以中華民國臺灣屏東地方法院為第一審管轄法院。

## 24.5 仲裁

24.5.1 本契約之爭議提付仲裁前，雙方應先召開協調會，協調不成應先經主管機關財政部推動促參司組成之履約爭議調解會調解，調解不成立後須經甲乙雙方另以書面同意後得提付仲裁。

24.5.2 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。

## 24.6 爭議處理期間履約事項處理原則

24.6.1 與爭議無關或不受影響部分，甲乙雙方均應繼續履行本契約。但經甲方依本契約行使終止權、本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

24.6.2 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約部分要求延長契約期限或免除契約責任。

## 第 25 章 其他條款

### 25.1 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。本契約修正或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

### 25.2 智慧財產權之使用

25.2.1 甲方認為必要有權查閱或使用乙方為本案投資、興建及營運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、標誌、技術或資料等(以下簡稱智財權物件)，乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。本契約終止時，乙方支付智慧財產權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使用該智財權物件。

25.2.2 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害；如甲方因乙方或甲方就智財權物件使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受一切損害，包括但不限於甲方敗訴須給付之訴訟費用、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。

### 25.3 保密條款

25.3.1 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. 非因任一方違反保密義務而已對外公開者。
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。

25.3.2 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。

### 25.4 通知與文件送達

25.4.1 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。

25.4.2 除經事前書面通知地址變更者外，甲乙雙方應受送達地址如下：

甲方地址：(同立契約書人甲方地址)

乙方地址：(同立契約書人乙方地址)

25.4.3 當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依第25.4.1條以書面通知對方；若未通知者，視為原地址未變更，任一方依原地址送達時，生送達效力。

25.4.4 雙方同意各授權指派一人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

## 25.5 準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

## 25.6 契約條款可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款規定失其效力，不影響其他條款效力。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。

## 25.7 保有權利

任何一方放棄行使本契約某一條款權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方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。

## 25.8 契約份數

本契約正本乙式3份，甲、乙雙方各執1份為憑，並由乙方依規定貼用正本印花稅票。副本10份，由甲方執7份，乙方執3份。副本如有誤繕，以正本為準。



## 立契約書人

甲 方：交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處 (印鑑)

代表人：許主龍 (印鑑)

地 址：屏東縣東港鎮大潭路169號

電 話：

乙 方： (印鑑)

統一編號：

負責人： (印鑑)

地 址：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件1 土地清冊

表1 本案用地範圍土地基本資料一覽表

都市計畫分區	筆數	鄉鎮	段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權	持分	管理者
遊憩區 (遊一)	1	東港鎮	嘉南段	1-3	62,734.05	中華民國	均為 1/1	交通部觀光 署大鵬灣國 家風景區管 理處
	2	東港鎮	大鵬段	730	675,269.01			
	3	東港鎮	大鵬段	774-1	14,367.19			
	4	東港鎮	大鵬段	809	2,291.03			
	5	東港鎮	大鵬段	812	73.95			
	面積合計				754,735.23			
遊艇港區	1	東港鎮	嘉南段	8	135,282.32	中華民國	均為 1/1	交通部觀光 署大鵬灣國 家風景區管 理處
	2	東港鎮	嘉南段	8-3	182,715.28			
	3	東港鎮	大鵬段	810	16,629.35			
	4	東港鎮	大鵬段	816-1	1,821.91			
	5	東港鎮	大鵬段	817	44,727.73			
	6	東港鎮	大鵬段	817-1	15,746.03			
	面積合計				396,922.62			

資料來源：下載至本案用地範圍之土地登記第二類謄本，下載日期 年 月 日。

備註：面積以實地點交或土地謄本或測量鑑界為準。

## 附件2 設定地上權契約

### 屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)

#### 國際觀光遊憩設施興建營運移轉案

#### 設定地上權契約

立約人交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處(以下簡稱甲方)與○○○○○(以下簡稱乙方)為開發經營屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案(以下簡稱本案)，雙方於民國○○年○○月○○日簽訂本案投資契約(以下簡稱「投資契約」)在案。茲依「投資契約」第7.1.2條約定，就本案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」第7章約定，將本案所需用地範圍內之土地(以下簡稱「本標的」，如附件1之土地清冊)設定地上權予乙方。

#### 第二條 地上權設定登記及存續期間

- 一、雙方應依投資契約第7.1.2條約定由甲方依土地、建物及相關設施現況點交乙方，經雙方作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄完成書面點交，並於甲方書面點交完成之通知日起60日內就本標的辦理完成地上權設定登記，以供乙方興建營運本案相關設施與建築物。
- 二、地上權之存續期間為自地上權設定登記完成之日起算至民國○年○月○日(即「投資契約」屆滿之日)。惟於「投資契約」提前終止時，本契約亦一併終止。
- 三、地上權之存續期間屆滿或提前終止後，乙方應依甲方通知之指定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。辦理期限至遲不得晚於存續期間屆滿或提前終止後60日。

#### 第三條 本案土地租金、房屋租金及房屋稅

##### 一、計收標準

- (一)土地租金：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」第2條規定及最新申報地價計算。若「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」修正，將依最新之規定辦理。

- (二) 房屋租金：已包含於投資契約之營運變動權利金內，不另收取。
- (三) 房屋稅：房屋稅依投資契約營運資產每年應納之房屋稅額計收，由乙方負擔。
- (四) 甲方因土地租金收取而衍生應繳納之營業稅(如甲方將本案租金收入列為附屬單位預算收入或因其他原因依法需繳納營業稅時)，該營業稅由乙方負擔。
- (五) 申報地價調整致生之租金差額，乙方應與次年租金一併繳納。
- (六) 如當年度乙方使用投資契約營運資產期間不足1年者，乙方應按該年度興建或營運期間佔該年總日數比例計算土地租金或房屋稅數額。
- (七) 投資契約所定附屬事業或本業一部開始營運，一部尚在興建者，其土地租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收，分別依照營運期間及興建期間之費率計收。
- (八) 乙方不得因本案營運資產之地上或地下結構或現況向甲方提出減免租金之主張或訴求。

## 二、 繳納方式

### (一) 土地租金

1. 第一年土地租金(計收期間指甲方書面通知完成點交日起至當年12月31日止)乙方應於甲方書面通知完成點交日起15日內，匯入甲方指定之金融機構帳戶。
2. 其後年度(依日曆計算，自每年1月1日起至當年12月31日止)之租金，乙方應於每年之1月31日前，將當年度租金匯入甲方指定之金融機構帳戶。

### (二) 房屋稅

1. 第一年房屋稅(計收期間指甲方書面通知完成點交日起至當年12月31日止)，乙方應於收訖甲方提供之當年度房屋稅單通知後15日內，匯入甲方指定之銀行帳戶。
2. 其後年度(依日曆計算，自每年1月1日起至當年12月31日止)之房屋稅，甲方提供當年度房屋稅單予乙方後，由乙方

於繳納期限內逕行繳納，並於繳納後10日內將繳款收據送交  
甲方備查。

### 三、 逾期繳納之處理

- (一) 乙方未依本契約規定期限繳納土地租金或房屋稅者，應按逾期日數，每日按照當時臺灣銀行基本放款利率加計0.5%作為遲延利息。
- (二) 倘乙方逾期30日仍未繳付土地租金或房屋稅者，甲方得逕以履約保證金扣抵之，並得依投資契約第21.3條約定處以懲罰性違約金。

### 四、 土地租金及房屋稅補足或返還之處理

於契約期間屆滿或提前終止時，甲乙雙方應於契約屆滿或終止後依本契約第3條第1項結算本契約屆滿或終止日當年度乙方應繳納之土地租金及房屋稅額，如已繳納金額短少或當年度房屋稅單尚未核發，乙方應於甲方通知後7日內補足差額；如有溢繳，甲方應退還溢繳之土地租金或房屋稅額予乙方。但如乙方有積欠依投資契約或本契約應繳之遲延利息、違約金、損害賠償或其他應負擔費用時，甲方得以溢繳之土地租金或房屋稅額扣抵之。

## 第四條 稅捐與費用

有關本契約所生之稅捐與費用，包括收取土地租金所衍生之營業稅、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。

## 第五條 地上權處分之限制及建物之預告登記

- 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。
- 二、 甲乙雙方同意於辦理地上權設定登記時，應於土地登記簿他項權利部登記下列事項：
  - (一) 讓與或設定抵押權限制：
    1. 本地上權除經義務人事先書面同意外，不得讓與、設定負擔或為其他處分行為。
    2. 抵押權人就地上權如設定抵押權，於實行抵押權時，不得妨礙交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處或其選定承接興建營

運權利第三人之接管。

3. 地上權人應於地上權存續期間屆滿一年前清償全部貸款,一經地上權人依約清償全部貸款,抵押權人應配合地上權人辦妥所有他項權利之塗銷登記。

(二) 其他登記事項欄(預告登記)：

1. 地上權消滅時,地上建物所有權無償移轉予土地所有權人(中華民國)。
2. 地上權存續期間屆滿時或因投資契約約定提前終止後10日內,權利人應辦地上權之塗銷登記,並除去本基地上所有建築物及相關設施之一切負擔,將本基地及其上有建築物及相關設施返還及移轉予甲方。

(三) 土地登記申請書辦理土地登記時如因地政機關土地登記審查之需要,得於不變更前兩款所示雙方權利義務之前提下,依地政機關審查需求酌修前兩款文字。

- 三、 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3個月內,以乙方名義辦理建物所有權第一次登記,並將前項之註記事項轉載於建物所有權部其他登記事項欄,及配合甲方辦理前項之預告登記,於辦理預告登記前,乙方應將登記申請書送交甲方審查是否依前項約定限制,並於完成登記後15日內檢附建物登記謄本送甲方備查。
- 四、 本標的禁止提供乙方以外之第三人建築使用,乙方若違反,將依投資契約第21.3條規定辦理。
- 五、 乙方得將本標的供他人為非建築使用,但應經甲方事前書面同意,且其使用期間不得超過地上權存續期間。
- 六、 乙方於地上權存續期間內,應依投資契約、建築法及相關法令之規定,按投資契約中所訂甲方審核通過之投資執行計畫書於本標的範圍內興建營運本業及附屬事業,除經甲方事前書面同意者外,不得將本標的作為其他用途或經營其他業務。如有違反時,乙方應負責立即排除,並負損害賠償責任。
- 七、 乙方應於地上權存續期間屆滿或提前終止後完成下列工作,其他相關營運資產則依投資契約之約定處理,若乙方未完成下列工作,將依投資契約第21.3條規定辦理：
  - (一) 於地上權存續期間屆滿或期前終止後10日內逕依本契約第5條第2款約定辦理,並塗銷地上權及其他負擔之登記。

- (二) 除去地上權及本標的上所有建物與設施之一切負擔及其他法律上之限制，並排除占用後交付甲方。

#### **第六條 地上權與建物轉讓、出租及設定負擔之限制**

- 一、轉讓：乙方不得將地上權與建物一部或全部轉讓第三人，乙方若違反，將依投資契約第21.4條規定辦理。
- 二、出租：乙方不得將地上權出租予第三人，且非經甲方事前書面同意，不得將其上建築物或工作物之一部或全部出租予第三人。
- 三、設定負擔
- (一) 非經甲方事前書面同意後，乙方不得將地上權或建物設定負擔。
- (二) 乙方如以本標的之地上權及建物設定負擔者，應於地上權存續期間屆滿1年前清償全部貸款，並依投資契約第16.1.1條約定，辦妥所有他項權利之塗銷登記。

#### **第七條 權利之拋棄**

- 一、乙方同意拋棄對本標的暨其地上物之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第104條第1項所規定之權利。
- 二、乙方同意拋棄民法第840條第1項前段規定之建物時價補償請求權。
- 三、乙方同意拋棄法定請求延長地上權期間之權利，該權利包括但不限於民法第840條第2項所規定者。

#### **第八條 違約之處理**

除本契約另有約定者外，若乙方有違反本契約之情事，依投資契約之相關約定處理。

#### **第九條 公證與強制執行**

- 一、下列事項，乙方同意得不經訴訟程序逕受強制執行：
- (一) 乙方依據投資契約應給付之權利金、土地租金、房屋稅未依期限給付者。
- (二) 乙方於投資契約期限屆滿時應返還及移轉本案營運資產未依期限返還及移轉者。
- 二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就前項所定事項辦理公證，所需費用由乙方負擔。

## 第十條 其他

- 一、本契約未約定者，依投資契約有關約定、促參法及其相關子法及相關法令辦理，或由雙方合意修訂或補充，應另以書面為之，並經雙方簽訂後始生效力。
- 二、甲乙雙方如因本契約有關事項發生爭議時，其爭議處理應依投資契約之約定辦理。
- 三、本契約以中華民國法律為其準據法，任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。
- 四、本契約若有提起訴訟之必要，甲乙雙方同意以臺灣屏東地方法院為第一審專屬管轄法院。
- 五、本契約正本乙式3份，甲、乙雙方各執1份為憑及公證人執1份。副本10份，由甲方執7份，乙方執3份。副本如有誤繕，以正本為準。



## 立契約書人

甲方：交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處 (印鑑)

代表人：許主龍 (印鑑)

地址：屏東縣東港鎮大潭路169號

電話：

乙方： (印鑑)

統一編號：

負責人： (印鑑)

地址：

電話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

### 附件3 履約爭議協調會組織章程

#### 屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區) 國際觀光遊憩設施興建營運移轉案 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「屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案」投資契約(以下稱「本契約」)第24.2條規定，由交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處(以下簡稱「甲方」)及○○○○(以下簡稱「乙方」)訂定之。

第二條 「屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案」協調會(以下簡稱「本會」)任務如下：

- 一、投資契約(包含相關文件)履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- 二、不可抗力或除外情事認定。
- 三、甲乙雙方同意交付協調事項。

第三條 本會成立時點，除雙方另有約定者外，應於本契約簽訂次日起90日內，由雙方依約完成推舉委員後成立。本會設置7名委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。

前項委員之選任，由雙方各自推薦委員至少10名，再由雙方各自於他方推薦人選中選定3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。

雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。

任一方未依第二項約定辦理者，他方得催告於7日內辦理，如屆期仍未辦理時，他方得逕行代為選定缺額之委員。

本會委員為無給職，出席委員出席費、交通費、審查費等得比照相關支給規定辦理，由雙方平均負擔。

第四條 本會之常任委員每屆任期3年，任期屆滿時改選之，改選得連任。

委員任期屆滿，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，應依委員原選

定方式，選定繼任委員。繼任委員之任期至原委員任期屆滿為止。

第五條 本會會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。

委員應親自出席會議。

第六條 本會應公正、客觀處理爭議事件。

本會成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，除迴避之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、協力廠商或次承包商及其人員。

第二項所稱利害關係，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本會成立之日起3年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前三項規定，於雙方依本章程第3條規定選任委員時，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，向本會提出，本會應於10日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避而致委員人數不足時，應補足之。

第七條 申請協調應以書面向本會為之，並載明下列事項：

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，申請人應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 本會於收受爭議協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出或未提出者，視為放棄補充。

第九條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經本會同意後變更或追加協調標的：

- 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程序提出解決者，本會得決定併案處理或不予協調。

同一爭議事件得由雙方合意採協調或申請調解之爭議解決程序，惟程序不應同時進行。

前二項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第十一條 本會召開協調會議時，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。

列席人員得酌支出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

第十二條 本會得視需要，要求當事人提供相關之鑑定、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。

第十三條 本會應有委員總額三分之二以上之出席且至少三人始得開會，由出席委員以多數決決議之。

本會會議應作成書面紀錄。

本會就協調標的之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。

當事人應於收到前項解決方案20日內，以書面表示同意與否。

第十四條 本會對於協調標的提出之書面解決方案，除任一方於收到決議後20日內以書面向本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 雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程第11條、第12條及第16條事項之必要外，不得揭露予第三人。但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。

協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將本會組成及本會議紀錄予以公開。

第十六條 本會行政及幕僚工作由提出書面請求協調一方辦理，或由本會徵詢雙方同意後，委託甲方或其他機構辦理。

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。

第一項受委託機構適用本章程第6條利益迴避及第15條應保密事宜規定。

第十七條 本章程之變更及修改應經雙方同意為之。

第十八條 除投資契約另有約定外，協調事項經本會收受申請協調之書面資料日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得依投資契約第24.3條提送調解，或另行提起民事訴訟，或依投資契約第24.5條另以書面合意方式提付仲裁，或另行合意其他方式處理：

- 一、本會未能於60日內召開協調會議。
- 二、依投資契約約定不予協調。
- 三、本會無法於180日內就協調標的提出解決方案。
- 四、任一方依第14條對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十九條 其餘未盡事宜雙方得參酌「促進民間參與公共建設履約爭議本會運作指引」暨其後之修正指引辦理。

## 附件4 營運績效評定作業辦法

### 屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區) 國際觀光遊憩設施興建營運移轉案

#### 營運績效評定作業辦法

第一條 為落實營運期間之監督及管理以工作以提升公共服務品質，依據促進民間參與公共建設法第51條之1及「屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案」(以下簡稱本案)投資契約第20章規定，經交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處(以下簡稱「甲方」)與○○○○○○(以下簡稱「乙方」)同意，依本辦法評估乙方之營運績效評定。

第二條 本案自開始營運日起每年度應辦理營運績效評定乙次，但營運第一年，自開始營運日起至當年度12月31日止，未滿6個月者，得併入次年度評估辦理。

第三條 甲方辦理營運績效評定，應成立營運績效評估委員會(下稱評估委員會)。

甲方應於每年8月31日前辦理乙方上年度營運績效之評估。前項評估委員會除甲乙雙方另有約定外，宜於辦理營運績效評定作業前30日成立。每次評估作業應於「營運績效評估委員會」召開後60日內辦理完成。

第四條 評估委員會任務如下：

- 一、依本案投資契約約定之營運績效評定作業辦法，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 評估委員會組成與遴選

評估委員會置委員9人，由甲方就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

前項評估委員為無給職。

第一項外聘專家、學者，由甲方參考財政部所建立「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。簽報及核定，均不受建議名單限制。主辦機關得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。

#### 第六條 評估委員會運作

評估委員會置召集人1人，綜理績效評定事宜；由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。

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。

評估委員會委員(以下簡稱委員)應親自出席評估委員會會議。

評估委員會會議宜有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。

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 工作小組組成

甲方應於評估委員會成立時，一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關作業。

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。

評估委員會開會時，工作小組成員應至少1人全程出席會議。

#### 第八條 評估委員會評估程序

##### 一、營運績效評估項目之指標及配分權重之檢討

促參案件第1年度營運績效評估，應依本案投資契約所定評估項目、指標及配分權重辦理，營運績效評估項目詳附表所示。

甲方得自營運期間第2年起，參考評估委員會建議或本案投資契約約定營運重要事項，適時與乙方檢討各評估項目之評估指標及其配分權重。

評估指標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，宜以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

評估指標及其配分權重之調整，得逐年辦理。

##### 二、營運績效說明書之提送

除甲乙雙方另有約定者外，甲方應於評估委員會召開前1個月以書面通知乙方提出受評期間之營運績效說明書，並依甲方通知期限配合辦理營運績效評估作業。

三、甲方如認為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。營運績效說明書說明內容包括但不限於下列內容：

- (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。

四、工作小組研提初審意見

工作小組應依營運績效評估項目與指標，就乙方所提年度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委員會，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)年度營運績效評估項目及標準。
- (四)乙方自評成果摘要及工作小組意見。
- (五)乙方就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。
- (六)其他與營運情形有關資料。

五、評定作業之進行

甲方應召開評估委員會會議，辦理績效評定作業。

評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由評估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。

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會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。

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90分以上者為優等、80分至90分(不含)者為甲等、70分至80分(不含)者乙等、70分(不含)以下者為丙等。如乙方該年度之評分未達70分者，甲方得依本案投資契約第20.2條規定命乙方限期改善。



評估委員會所提建議或改善事項，由甲方以書面通知乙方，以作為乙方經營管理改進之參考，但委員所提建議或改善事項，如有逾越本案投資契約約定情形，甲方得另為妥適處理。

#### 六、評定結果明顯差異之處理

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。

#### 七、評估委員會會議記錄之製作

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)主席名稱。

(六)出席及請假委員名稱。

(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)委員所提改善或建議事項。

(十二)委員所提營運績效評估指標及其配分權重建議事項。

(十三)其他應行記載事項。

#### 第九條 評定結果之通知

績效評定結果經甲方簽報機關首長或其授權人員核定後，宜於10日內以書面通知乙方。

#### 第十條 績效評定結果之釋疑及爭議處理

甲方辦理第9條年度營運績效評定結果書面通知時，應一併告知乙方，對於績效評定結果如有疑義，乙方應於收受甲方之評定結果通知日起15日內檢附說明與佐證資料，以書面向甲方申請釋疑。

甲方應於收受乙方書面釋疑次日起60日內以書面回復，必要時得召開評估委員會會議協助處理。

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

#### 第十一條 評定結果之公開

評估委員會評定結果於第10條乙方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，期間不少於10日。

如依本案投資契約爭議處理相關約定辦理後，甲方對原評定結果有更改時，其公開準用前項辦理。

#### 第十二條 績效評定結果之運用

績效評定結果如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。

各年度績效評定結果及相關文件，甲方應分年造冊保存。

乙方以下二條件均符合者，甲方得評定為『營運績效良好』：

(一)於本案投資契約期間內，乙方之營運績效評分未滿70分之次數未達5次者。

(二)於本案投資契約期間屆滿前10年內，乙方營運績效評分累計達5次達甲等以上且未有重大違約情形發生者。

#### 第十三條 保守秘密原則

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。

#### 第十四條 績效評估費用負擔

滿意度調查項目乙方須委託經甲方指定或同意之第三人辦理，並約定該第三人於乙方提送營運績效說明書前14日將調查結果提送予甲乙雙方留存。

有關第三人辦理之滿意度調查，其調查時間、調查範圍、抽樣方式、發放問卷數、有效問卷率、統計分析方法等調查設計內容得經甲乙雙方確認後辦理。

本案辦理營運績效評估所需費用(包括但不限於滿意度調查、委員出席費、交通費、誤餐費或住宿費等)，由乙方負擔。

附表：營運績效評估項目及指標

營運績效評估需求面項	營運績效評估項目	營運績效評估指標
A. 甲方需求 (配分70分)	營運資產維護管理 (配分：15分)	建築物及附屬設施維修保養情形
		營運資產管理情形
		營運場域清潔衛生維護情形
	本年度營運計畫管理 (配分：15分)	契約明定營運設施投資情形
		本年度營運計畫執行情形
		營運管理制度執行情形
		營運目標達成情形
	營運場域安全管理 (配分：10分)	營運場域安全維護情形
		緊急災害及意外事件防範處理情形
		營運場域緊急通報及安全計畫執行情形
	財務管理能力 (配分：10分)	財務管理事項執行情形
		契約明定財務條款符合情形
		財務能力
	政策配合度 (配分：10分)	乙方對於甲方業務配合度
乙方對於履約督導事項配合度		
乙方對於非契約明定之特殊需求配合度		
下次受評期間營運及財務計畫編製 (配分：10分)	下次受評期間營運計畫編製情形	
	下次受評期間財務計畫編製情形	
B. 使用者需求 (配分20分)	服務滿意度 (配分：10分)	服務滿意度調查結果
	客訴處理機制 (配分：10分)	客訴專線設置情形 客訴案件處理情形
C. 社會大眾需求 (配分10分)	社會責任履行 (配分：10分)	契約明定社會責任履行執行情形(含企業社會責任(CSR)、ESG或SDGS等指標)
		淨零營運策略執行情形
		環境污染防治及環保措施執行情形
D. 營運整體評價 (總得分±5分)	優良事蹟表現 (加分上限5分)	創新性營運管理作為
		非契約明定重要投資或活動的投入
		獲公部門機關獎勵及獎項
		其他特殊貢獻事蹟
	改善/違規/違約事件 (扣分上限5分)	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
乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工等)事件		
乙方或其承租者違反本案投資契約事件		