

臺東縣關山鎮公所

關山稻稈氣化發電處理場公共造產據點公開標租案

第二冊

投資契約（草案）

關山鎮公所

中 華 民 國 1 1 5 年 2 月 10 日

目錄

前言	1
第一章 總則	2
第二章 契約期間	6
第三章 乙方興建及營運權限	7
第四章 乙方工作範圍	8
第五章 雙方聲明與承諾事項	9
第六章 甲方配合及協助事項	13
第七章 用地交付範圍及方式	15
第八章 興建	18
第九章 營運	25
第十章 土地租金、固定權利金與其他費用之計算與繳納	28
第十一章 財務事項	31
第十二章 安全、事件通報與必要訪視	33
第十三章 契約屆滿時之返還、回復原狀及退場	35
第十四章 契約屆滿前之返還、回復原狀及退場	39
第十五章 履約保證	42
第十六章 保險	44
第十七章 履約檢視機制及契約期間屆滿優先定約	47
第十八章 缺失及違約責任	48
第十九章 契約定期檢討、變更及終止	54
第二十章 不可抗力與除外情事	59

第二十一章 爭議處理.....	63
第二十二章 其他條款.....	66

附件

- 附件一 「乙方授權書」
- 附件二 「租賃契約」
- 附件三 「本案固定權利金標單」
- 附件四 「履約查核合格條件檢核表」
- 附件五 「履約爭議協調會組織章程」

關山稻稈氣化發電處理場公共造產據點公開標租案

投資契約（草案）

立契約書人

主辦機關：關山鎮公所（以下簡稱「甲方」）

民間機構：（以下簡稱「乙方」）

前言

為改善境內空氣品質，促進農業廢棄物再利用及能源循環，爰辦理本公共造產據點公開標租計畫，以推動資源永續與地方低碳發展。

本案係以公開標租方式辦理土地出租及使用管理，由乙方依本契約及標租文件約定，自行籌資興建並營運相關設施；甲方就本案之權利義務，係基於土地出租及契約管理立場，辦理履約管理、查核與相關行政配合。

雙方同意依適用之財產管理法令、相關行政規範及政府採購相關規定辦理（包括但不限於國有或公有財產管理相關法令、收益原則、地方自治條例及招標文件之規定）；並得參考民間參與公共建設相關制度之管理精神，作為履約管理及風險控管之參考，惟本案不屬促參/BOT案件。

本契約期滿、終止或解除時，乙方應依本契約約定撤離、拆除、清運並恢復原狀；如甲方基於管理或後續利用需要欲保留現有使用物，則由雙方另以書面協商處理方式及條件。除雙方另有書面約定外，甲方對乙方之任何投資、設施或資產無義務買回或補償。

雙方同意依本契約約定之權利義務及相關法令規定，辦理本案投資、興建及營運事宜。

第一章 總則

1.1 契約範圍、契約文件及其效力

1.1.1 契約範圍

關山稻稈氣化發電處理場公共造產據點公開標租案（以下簡稱本案）之投資、興建及營運，以及甲方就本案用地之出租與使用管理、履約管理、查核及其他與本案相關事項。

1.1.2 契約文件

1. 本契約之範圍，包括下列所有之文件。雙方於簽訂本契約前所有之一切決議、合意、協議、共識與了解等，倘未訂明於本契約內者，均不得作為本契約之一部。
 - (1) 本契約及其附件（包含修改或補充）。
 - (2) 標租文件（即申請須知及其附件，包含補充規定及釋疑書面說明）。
 - (3) 服務建議書核定本。
 - (4) 其他經雙方書面同意納入契約文件者（以書面文件或經雙方簽認之電子文件為限）。
 - (5) 其他經雙方書面同意確認於契約簽訂時列入本契約文件者。
2. 前項所稱契約文件，以書面為準；如以電子方式為之，應以經雙方確認或簽認之電子文件為限。

1.1.3 契約文件效力約定

本契約所有文件均為本契約之一部分，除另有約定外，其適用之優先順序依本契約第 1.1.2 條各文件所列先後順序定之。本契約所含各種文件內容如有不一致，除另有規定外，依下列原則處理：

本契約條款優於標租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並經甲方書面同意者，不在此限。

標租文件內容優於服務建議書核定本內容。但服務建議書核定本內容經甲方審定優於標租文件內容者，依服務建議書核定本內容。

標租文件允許乙方於服務建議書核定本內特別聲明，並經甲方於甄審會紀錄或議約結果中以書面明示接受者，以服務建議書核定本內容為準。

本契約第 1.1.2 條所列文件若為複數且內容有不一致之情形者，訂定在後之文件效力優於訂定在先之文件。如訂定時間相同，則大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

同一文件之條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致生爭議者，甲乙雙方應依本契約爭議處理之約定辦理。

乙方於服務建議書或履約過程所為之承諾，於**不牴觸本契約及標租文件**之前提下，得作為本契約之補充；如有牴觸，以本契約及標租文件之約定為準。

本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。

本契約及其未盡事項，悉依本案用地及資產性質**適用之**財產管理法令、收益規範、地方自治條例、政府採購相關法令及其他相關法令規定辦理。

1.2 名詞定義與契約解釋及條款效力

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 政府：指中華民國各級政府機關。
2. 本案：指「關山稻稈氣化發電處理場公共造產據點公開標租案」。
3. 本契約：指本案投資契約。
4. 本案用地：指為完成關山稻稈氣化發電場公共造產據點所需之用地，並以本案投資契約附件二租賃契約所載之標的土地為範圍。
5. 主辦機關：指關山鎮公所。
6. 服務建議書：指申請人於本案申請階段依申請須知文件規定申請參與本案研擬之計畫內容。
7. 服務建議書核定本：指乙方依據服務建議書、本案甄審會決議及議約結果修正後，所提出經甲方核定後之服務建議書核定本，作為乙方**投資、興建及營運**本案之依據，並作為本契約之附件。
8. 融資機構：指對本案之興建、營運及開發提供財務上借貸、保證、信用或其他形式授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外金融機構。
9. 契約期間：參第二章規定。

10. 智慧財產權：指依專利法、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。
11. 違約金：本契約所稱違約金，依本契約約定請求；除本契約另有約定外，其性質及是否得另行請求損害賠償，依相關法令及本契約約定辦理。
12. 核定：指甲方對乙方陳報之事項，加以審查，並做成決定，該事項始生效力。
13. 備查：指乙方就其得全權辦理之事務，於辦理完成後，通知甲方知悉，並將相關資料送交甲方留存。
14. 原狀回復：指乙方於本契約期滿、終止或解除後，依本契約約定撤離、拆除、清運並使本案用地回復至甲方點交時之狀態；或依本契約第十四章（使用物協商處理）完成協商處理後之狀態。

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. 本契約及相關文件之疑義解釋，如有使用不同文字時，應以中文之解釋為準。
3. 本契約各條款之解釋，應探求雙方之真意，並參酌其他條款為體系解釋，不得拘泥於所用之詞句。
4. 本契約所載之期間，除另有約定者外，依民法關於期間之規定。
5. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
6. 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。
7. 本契約中同時有中英文版本者，倘中英文文意不一致時，除本契約另有規定者外，以中文為主。
8. 本契約文件所載之日期，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日均予計入。
9. 本契約文件所載之幣值，除本契約另有約定外，皆為新臺幣。

1.2.3 契約條款之效力

1. 本契約各條款效力以內容約定為準，各條款標題不影響其內容。

2. 本契約任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款之規定失其效力，對於其他各條款之效力不生影響。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

1.3 契約權利義務之繼受

1.3.1 本契約權利義務之繼受限制

本契約權利義務之繼受以符合本案用地及資產性質適用之財產管理法令、收益規範、地方自治條例、政府採購相關法令及其他相關法令規定者為限。乙方如有合併、分割、讓與營業、控制性股權變更或其他足以影響履約能力之重大變更，應事前報經甲方書面同意，且其繼受或變更後之主體仍應符合本案申請資格及相關法令規定。

1.3.2 本契約之拘束力

本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第二章 契約期間

2.1 契約期間

本案投資契約期間自本契約簽訂日之翌日起算，包括「興建期」及「營運期」，**合計 10 年**。乙方如於營運期間經評估表現優良者，得提出續約申請一次，**申請續約最長以 10 年為限，並依契約期滿時適用之法令及主管機關規定辦理。**

2.2 興建期

本案興建期自本契約簽訂日之翌日起算 **3 年**。乙方應於興建期內完成本案所需之相關法定程序（包括但不限於空氣污染防制許可〔如適用〕、建築執照核發及其他主管機關許可或核准事項），並完成工程施工、設備裝設及試運轉等作業，以具備開始營運之條件。

如因不可歸責乙方之客觀因素致未能於興建期內完成者，乙方得於興建期屆滿 **30 日前**，以書面檢具相關證明資料向甲方申請展延。經甲方審認後，得予展延；每次展延以 **6 個月** 為一期，惟展延總期以 **3 年** 為限。

前項展延期間屆滿後，如乙方仍未完成法定程序及興建作業，甲方得依本契約關於違約、終止或解除之規定辦理；但如屬不可抗力或其他經甲方認定之特殊情形者，得另行議定之。**本案最長興建期（含展延）不得逾 6 年。**

2.3 營運期

2.3.1 營運期起算

營運期起算日，應依乙方實際取得本案營運所需之使用執照（如適用）或主管機關核准（許可）營運之日起算。營運期並應配合本契約第 2.1 條所定總契約期間之規定，於總契約期間內調整。

2.3.2 營運開始及相關期程

除本案投資契約另有約定外，乙方之營運開始及相關期程，依本契約營運章節之約定辦理。

2.3.3 營運期及興建期之調整

除本契約另有約定外，乙方就本案之興建如有提前或延誤，營運期應配合於本契約第 2.1 條所定總契約期間內增減調整；惟無論如何調整，均不得逾越本契約第 2.1 條所定之總契約期間。

第三章 乙方興建及營運權限

3.1 依據

本案係以公共造產據點公開標租方式辦理土地出租及使用管理，由乙方依本契約、標租文件及附件二租賃契約之約定，自行籌資投資興建並營運本案相關設施。

本契約及其未盡事項，悉依本案用地及資產性質適用之財產管理法令、收益規範、地方自治條例、政府採購相關法令及其他相關法令之規定辦理；並得參考民間參與公共建設相關制度之管理精神作為履約管理之參考，惟本案不屬促參/BOT案件。

3.2 乙方興建及營運權限

3.2.1 乙方權利

乙方於契約期間內，於符合本契約、標租文件及附件二租賃契約約定，並取得相關主管機關核准或許可（如適用）之前提下，享有下列權利：

1. 就甲方依租賃契約提供之本案用地，在甲方同意之使用範圍及主管機關核准內容內，投資、興建、設置設備並營運本案。
2. 為履行本案投資、興建及營運所必要，得依本契約及相關法令規定辦理申請許可、報備、檢驗、試運轉及其他必要作業。

第四章 乙方工作範圍

4.1 乙方工作範圍

本案乙方工作範圍，係指與本案「關山稻稈氣化發電處理場公共造產據點公開標租案」之投資、規劃、設計、興建、設備設置、試運轉、營運及維護管理相關之事項，均屬乙方工作範圍，並應依本契約及其契約文件之要求辦理。主要包括但不限於下列工作：

1. 興建、設置並營運關山稻稈氣化發電處理場及其相關附屬設施（含必要之機電設備、管線、附屬構造物及其他與營運必要之設施）。
2. 負責辦理本案相關法規之申請、申報、審查、宣導與辦理事項。
3. 其他所有興建、移轉、營運及維持本案正常運作所需之全部工作。
4. 取得所有興建、營運及維持本案關山稻稈氣化發電處理場所需一切相關許可或證照，為取得相關許可或證照所需配合之相關工作（包括但不限於法定檢驗、測試、功能檢測等）均屬乙方應辦事項，乙方應依相關規定辦理，相關配合工作所需費用均由乙方全額負擔，不得向甲方要求給付。
5. 其他由乙方提出並經甲方事前書面同意之工作。
6. 其餘與本案興建及營運有關者，包含本案之規劃、設計、興建、營運及維修等。

4.2 工作範圍變更

甲方如因政策變更或重大原因必須變更乙方工作範圍時，乙方應配合為之。但甲方與乙方應就變更後之權利義務進行協議，如協議未能於 90 日內達成，則依本契約「爭議處理」章節約定辦理。

第五章 雙方聲明與承諾事項

5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使本案之興建及營運順利成功， 甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 5.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方同意優先以協商、協調、履約爭議調解等方式解決爭議，避免仲裁或訴訟；惟不影響依本契約「爭議處理」章節及相關法令得採行之救濟途徑。

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、核定等類似作為，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第三人之同意或許可。
- 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或有重整、破產、解散、清算終結等影響本案之營運或財務狀況之不利情事。

5.3.7 乙方誠實提供關於本案之資料與文件，並無偽造或變造或侵害第三人權益之情事。

5.3.8 乙方充分瞭解本契約所定之甲方協助辦理事項之成就非甲方之義務，乙方亦不得因甲方協助事項之未能成就，而主張甲方違反協助義務或拒絕履行其應盡之義務。

5.4 甲方協助事項

5.4.1 提供單一窗口

甲方指定承辦單位（或專案窗口）作為本案聯繫窗口，於不違反法令及不逾越權責之前提下，協助乙方就本案與甲方所屬單位及其他機關（構）之行政協調與公文往來。惟乙方因執行本案所需取得之證照或許可，仍應由乙方依規定向權責機關申辦，甲方之協助以行政協調性質為限。

5.4.2 用地交付

甲方應於本契約及本契約附件二租賃契約簽訂，且完成依法應由甲方辦理之用地交付相關程序後，於合理期間內依現況點交本案用地予乙方；如因法定程序、主管機關要求或其他非可歸責於甲方之事由致需順延者，甲方得據實順延並通知乙方。

5.4.3 甲方所屬公有土地管線用地之提供

乙方規劃之管線路徑用地如屬甲方管理，甲方於權責範圍內得協助辦理必要之審核、簽會及行政程序；惟仍以各權責機關（單位）審核結果為準，甲方不保證必然提供或必然取得相關同意。涉及非甲方管理之土地或第三人權利者，概由乙方自行取得並負擔相關責任與費用。

5.5 乙方承諾事項

5.5.1 除本契約另有約定外，乙方承諾承受本案最優申請人在本案甄審、議約等作業階段與甲方達成之各項約定及協議。

5.5.2 除經甲方同意外，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或為民事執行之標的。

5.5.3 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。

如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。

5.5.4 乙方承諾在投資興建及營運本案時，均符合環境保護相關法令之規定；如依法須辦理環境影響評估作業，並應由乙方負責辦理。前述法令規定亦包括其後之修訂內容，並由乙方負責辦理環境監測計畫及審查意見中之應辦事項；惟屬甲方權責範圍內之事項不在此限。若乙方於投資興建及營運期間有變更依法核准文件之必要，應由乙方依規定辦理申請。

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，因營運本案所生權利義務，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 乙方承諾於前項契約中約定以下條款：

1. 如本契約一部或全部終止、解除或期滿不續約時，乙方與該第三人間之契約，應在不影響乙方依本契約辦理撤離、拆除、清運及原狀回復（或依本契約約定協商使用物）之前提下，依約終止或完成結清。甲方如基於公務需要有承接相關契約之必要，得另以書面協議由乙方協助辦理契約讓與或變更；惟甲方無義務承接，亦不因承接而當然負擔任何費用或補償，除非甲方另有書面同意。
2. 就工程承攬契約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。
3. 就與融資機構或保證人簽訂之本案融資契約或保證契約中，除應載明本契約關於融資機構或保證人介入之約定外，並應載明下列事項：
 - (1) 融資機構或保證人於介入期間應推派代表人，負責與甲方及相關單位聯繫，辦理必要事宜。
 - (2) 融資機構或保證人之介入，不得導致本案用地使用權、或依本契約所取得之權利義務發生未經甲方同意之轉讓、出租、分租或其他處分。
 - (3) 融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得依本契約約定向甲方申請終止介入。

- (4) 當乙方履行融資契約發生異常時，融資機構或其委任之主辦或管理銀行，應依本契約約定將乙方繳息還本及其他履行融資契約之情形告知甲方。

5.5.7 乙方承諾在辦理本案興建、營運時，均符合相關法令規定及本契約文件要求（包括但不限於服務建議書核定本等）規定。

5.5.8 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用營運後之場地設施安全，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。

5.5.9 乙方不得對甲方人員或其他投標人要求、期約、收受或給予賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益。乙方委託廠商亦同。前述行為經判決有罪確定者，甲方得終止或解除契約，並沒收履約保證金，乙方不得異議。

5.5.10 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 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償

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。損害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。

第六章 甲方配合及協助事項

6.1 甲方配合及協助事項

6.1.1 興建期間臨時用地取得或使用之協助

乙方於興建期間如因施工或必要作業，需使用本案用地以外之臨時用地者，乙方應自行依相關法令向土地權利人或管理機關洽辦取得或使用。甲方得於其權責及法令許可範圍內，提供必要之行政協助或協調。

6.1.2 非甲方所屬公有土地管線用地之協助

乙方於興建或營運期間，如有非屬甲方管理之公有土地或其他土地之收集管線（含輸送管線）用地取得或使用需求，乙方應自行依相關法令向土地權利人或管理機關洽辦。甲方得於其權責及法令許可範圍內，提供必要之行政協助或協調。

6.1.3 管線遷移之協助

乙方於施工中如需辦理管線之臨時遷移、永久遷移、就地保護、代辦預埋管道、申請手續及與各管線單位協調等事項，乙方應自行負責規劃、申請及費用負擔。甲方得於其權責及法令許可範圍內，協助乙方與各管線單位進行行政協調。

6.1.4 道路挖掘許可之協助

乙方所規劃之收集管線路徑涉及道路挖掘許可申請時，乙方應依相關法令自行申請並負擔相關費用。甲方得於其權責及法令許可範圍內，提供必要之行政協助或協調。

6.1.5 交通維持計畫報核之協助

乙方如依法令規定需提送交通維持計畫者，應自行完成計畫書製作並掌控時程。甲方得於其權責及法令許可範圍內，協助轉送或協調主管機關審查。

6.1.6 相關單位協調

本案有關用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請，或涉及地區排水、防洪等工程之申請或介面協調事項，乙方應自行依規定向相關權責單位辦理。甲方得於其權責及法令許可範圍內，

協助乙方與相關單位進行行政協調。

6.1.7 資料協助提供

甲方得於其權責及法令許可範圍內，協助乙方取得本案用地範圍內及周遭必要之既有管線現況、土地權屬資訊、道路開闢期程、區域規劃等相關資料供乙方規劃參考。惟前述資料之取得，仍應以權責機關（單位）提供內容及實際可得性為準；所需規費、代收費或其他必要費用，由乙方負擔。

6.1.8 證照許可申請之協助

乙方因執行本案需向相關政府機關（構）辦理審查程序、申請證照或許可時，乙方應自行負責申請、取得及時程掌控，並負擔所需一切費用。甲方得於法令許可及權責範圍內，協助乙方與相關政府機關（構）進行行政協調或提供必要之證明文件。

6.1.9 民眾抗爭或陳情事件之協助

乙方如遇因不可歸責於乙方事由所致之民眾抗爭或陳情事件，甲方得基於維護公共秩序及公共利益，於其權責範圍內協助行政協調；前述協助不構成甲方對抗爭結果或事件排除之保證。

6.1.10 其他必要之行政協助

因法令、政策或主管機關審查要求，致乙方履行本案有困難時，經乙方提出具體書面說明及請求，甲方得於權責及法令許可範圍內召集或協調相關權責單位研商。惟該等協助不構成甲方對審查結果、核准時程或乙方取得任何許可之保證。

6.2 協助事項未成就之效果

乙方應自行負責甲方協助事項之時程掌握及相關費用，並充分瞭解協助事項之成就非甲方之義務，甲方不保證依本契約約定所為之配合及協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述配合及協助事項未能成就而主張甲方違反義務。

第七章 用地交付範圍及方式

7.1 用地交付予租賃關係

- 7.1.1 本案用地由甲方負責提供，並由甲方依土地現況點交予乙方。
- 7.1.2 雙方於簽訂本契約時，並應同時簽訂本契約附件二「租賃契約」，作為本案用地使用、管理及租賃關係之依據。
- 7.1.3 乙方應配合就前項「租賃契約」辦理公證，公證費用由乙方負擔。雙方同意公證書應載明逕受強制執行事項：
1. 固定權利金、土地租金及依契約約定應給付之違約金給付義務。
 2. 契約提前解除、中止或屆滿時，本案用地返還、乙方撤離、拆除清運及原狀回復之義務；或經甲方書面同意保留現有使用物時，依書面協議辦理之義務。

7.2 用地調查與風險承擔

- 7.2.1 乙方應負責進行規劃設計所需之各項調查工作並負擔相關費用。
- 7.2.2 乙方得於簽訂本契約之日起、本案用地交付前，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之現況，或以探勘後得知之狀況與甲方提供資料不合，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。
- 7.2.4 乙方於調查或興建中發現有屬本案用地交付前之環境污染情形時，雙方應就乙方因此所受影響依本契約第20章不可抗力與除外情事之約定辦理；惟非屬甲方可歸責者，甲方不負賠償或補償責任。

7.3 用地交付範圍

- 7.3.1 甲方交付之本案用地之範圍及面積，均以本契約附件二「租賃契約」約定及以雙方確認之界址為準。

- 7.3.2 甲方交付之土地，如有甲方可歸責且依法應排除之權利瑕疵者，甲方應於合理期間內負責排除；非屬甲方權責或依法無法排除者，不在此限。
- 7.3.3 除雙方另有約定，甲方所交付之本案用地應達足使乙方進場施工狀態。
- 7.3.4 乙方如有使用甲方交付本案用地範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用。
- 7.3.5 為辦理本案而需拆除本案土地上既有地上物者，除屬甲方依法應處理者外，概由乙方自行負責拆除、清理及相關費用。

7.4 用地點交方式

- 7.4.1 本案用地應於依第 7.1.2 條簽訂「租賃契約」之翌日起 90 日內，由甲方依土地現況現場點交乙方，或由甲方出具土地清冊等資料辦理實際清點作業，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、地籍圖點交，經雙方作成會勘紀錄一式 2 份，經雙方確認無誤後，始完成用地交付。

7.5 甲方無法點交用地之處理

甲方無法依約點交提供本案用地予乙方時，視為除外情事，依本契約「不可抗力與除外情事」之約定辦理。但該未能點交之用地，非屬乙方施工要徑或不影響整體興建之主要進度者，乙方仍應就已點交之用地先行施工，不得拒絕其餘用地之點交。

7.6 乙方點收義務

- 7.6.1 乙方應自甲方通知點交之日起 30 日內完成點收；如因可歸責於乙方事由致點收遲延達 30 日時，遲延期間甲方得按興建期間之土地租金計算，向乙方請求遲延期間之用地保管費用，並得依本契約及「租賃契約」之約定處理。
- 7.6.2 乙方完成點收後，除於點收時客觀上無法發現之重大瑕疵外，不得再就用地現況對甲方主張任何權利。

7.7 土地使用之遵循

乙方應依本契約約定、「非都市土地使用管制規則」、「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」及相關法令規定，使用本案用地。如前揭約定或法令規定間有不一致或適用疑義，雙方應就乙方因此所受影響先行協商處理；如協商未能於 30 日內達成，則依本契約「爭議處理」章節之約定辦理。

第八章 興建

8.1 基本原則

- 8.1.1 乙方應自負成本，負責本案之規劃、設計及興建施工。
- 8.1.2 乙方應遵守本契約、經甲方核定之服務建議書核定本及相關法令之要求事項、申請、審查與備查流程，據以辦理。

8.2 開工日期與進度計畫

- 8.2.1 乙方應依其投資與營運計畫之興建期程，於本契約簽訂後90日內，擬具施工進度計畫書提送甲方備查（必要時甲方得提出修正意見）。施工進度計畫書內容應包括興建期程安排、預定開工日期、預定竣工日期、預定完工日期及預定營運開始日。
- 8.2.2 乙方實際開工日期，至遲不得晚於細部設計完成並經乙方委任專業技師簽證後90日。但依法令或主管機關核定程序致無法如期開工者，不在此限；其仍應依本契約第二章及本章之規定辦理。
- 8.2.3 本案開工日期依法令須經目的事業主管機關核定者，依目的事業主管機關同意之日開工。

8.3 完工期限

- 8.3.1 本案興建期間及其展延，依本契約第 2.2 條辦理。
- 8.3.2 乙方應依其提送之施工進度計畫及興建執行計畫內容執行，並應於興建期間內完成全部工程之竣工、測試、試運轉及營運模擬，並取得依法應取得之主管機關核准、許可與證照。

8.4 興建執行計畫

- 8.4.1 乙方應於本契約簽訂日之翌日起90日內，依本契約文件要求，備具興建執行計畫書提送甲方備查（甲方得就涉及公有財產管理、使用目的及公共安全事項提出意見），乙方應據以實施。
- 8.4.2 乙方如擬就興建執行計畫書內容為重大變更（如涉及使用目的、

主要功能、規模量體、公共安全或可能影響公有財產管理者），應事前以書面報甲方確認後辦理；其餘一般性或技術性調整，乙方仍應自負責任並於變更後提送備查。

8.5 設計

- 8.5.1 乙方應依本契約文件所示之功能規範及相關法令規定，最晚於第8.2.1條所列預定開工日前60日提出基本設計文件，提送甲方確認是否符合本案使用目的、公有財產管理及公共安全之要求。
- 8.5.2 乙方應依其基本設計及本契約文件要求，完成細部設計並自負其責。
- 8.5.3 乙方應自費辦理本案工程規劃設計；甲方就乙方設計內容所為之確認或提出意見，僅就本案使用目的、公有財產管理及公共安全之範圍為之，不構成甲方對設計正確性或施工可行性之保證。
- 8.5.4 乙方得聘請專業設計團隊辦理各專業項目；乙方之基本設計及細部設計，應依相關法令由專業技師簽證後提送。
- 8.5.5 乙方於服務建議書核定本中提出之規劃設計內容，如屬重大變更者（如涉及使用目的、主要功能、規模量體、公共安全或可能影響公有財產管理者），應報甲方確認後辦理；如涉及技術項目，乙方應提出相等或不亞於原設計之證明文件。

8.6 執照與許可

- 8.6.1 興建工作及使用相關設備機具所需執照及許可，均應由乙方自行負擔費用取得，並將副本提送甲方備查；其變更時亦同。
- 8.6.2 因不可歸責乙方，致乙方遲誤取得興建工作所需執照及許可，乙方得向甲方申請展延興建期；其展延次數及期間上限仍依第2.2條辦理。

8.7 施工

- 8.7.1 乙方應依本契約文件要求提出施工管理計畫並據以施工。
- 8.7.2 施工期間施工地點之交通及安全維持由乙方負責。
- 8.7.3 本案由乙方全權自行辦理發包、施工與相關採購作業。
- 8.7.4 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，辦理相關員工或施工人員安全保險，並為興建中之工程辦理各項相關保險。（包括但不限於工程、人員）

8.7.5 乙方應遵守職業安全衛生法及相關規定防止職業災害，保障工作者之安全及健康。

8.7.6 施工管理

1. 工程管理範圍

- (1) 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。
- (2) 應避免妨礙鄰近交通、占用道路、損害公私財物、污染環境或妨礙安寧，如有違反致甲方或第三人受有損害時，由乙方負責賠償。
- (3) 於工地發現化石、錢幣、有價文物、古蹟、具有考古或地質研究價值之構造或物品或其他埋藏物，未來進行相關開發，須依據「文化資產保存法」、「考古遺址監管保護辦法」等相關法規辦理。

2. 施工計畫

乙方整體施工計畫書內容得包括施工範圍、組織架構、設計管理、工期管理、主要材料設備規範、品質與安全管理、緊急應變、防災、環境保護與交通維持等。乙方於各分項工程施工前，應依其計畫掌控時程，並於需要時提送主要材料設備及分項計畫供甲方備查。

3. 責任歸屬

乙方所為工程之規劃、設計與施工，均由乙方自行辦理並負完全責任。甲方就相關事項所為之任何確認、同意、備查、監督、查核、建議或提供參考資料等行為，均不免除乙方之義務與責任。乙方不得據此向甲方請求補助、補償或賠償，亦不得作為拒絕履約之抗辯。

4. 協力廠商或施工單位之更換

乙方辦理本案設計、監造（如適用）、施工、設備供應或其他與興建相關之委託或分包，如涉及主要協力廠商或施工單位之更換，乙方應依本契約關於協力廠商管理、分包管理及重大事項變更之相關約定辦理；於不影響本案品質、安全及工期之前提下，乙方仍應就更換所生之一切責任與風險自行負擔。

5. 一定種類、比率或人數技術士之設置

乙方應依「營造業法」、「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」等相關法規所定標準設置技術士。

6. 執行管理半年報(行政備查)

乙方應就興建計畫之整體推動情形，每半年一次提送執行管理半年報供甲方備查；半年期別以每年上半年（1月1日至6月30日）及下半年（7月1日至12月31日）為原則，並於各期終結後10日內提送。執行管理半年報以摘要為原則，至少包括：

- (1) **租賃/費用履行狀況**：土地租金、固定權利金及其他依契約應繳款項之繳納情形（含繳款日期與憑證影本或對帳摘要）。
- (2) **進度與里程碑摘要**：本期已完成事項、目前辦理中事項及下一期主要工作（以「里程碑/階段性成果」摘要呈現，不要求工法或細部工程管理資料）。
- (3) **法令遵循摘要（僅限必要）**：與本案用地合法使用、公共安全及環境保護直接相關之法定程序、許可/申報辦理情形；如有主管機關要求補正、限期改善或重大裁處事項，應載明改善狀態與預定完成期限。
- (4) **重大事件/異常摘要**：本期若有重大事故、重大缺失或重大民眾陳情事件（如有），載明事件概述、處置結果與後續預防；無則載明「無」。
- (5) **用地使用現況與退場管理所需資訊**：本案用地上主要設施/設備有無新增或拆除之「事實」摘要，並更新增減清單（僅列名稱/數量/設置或拆除日期），供契約終止/屆滿時「恢復原狀/協商保留」辨識使用。

7. 進度落後之管制

若乙方興建進度已明顯可能影響本契約第二章所定期限，甲方得通知乙方提出書面說明及改善措施；乙方未於合理期限內改善，或已構成違約者，甲方得依本契約第十八章缺失及違約責任之約定辦理。

8.7.7 施工品質

1. 乙方應依其品質保證計畫辦理本案設計與施工，並自行負責工程品質及安全；乙方得參考公共工程相關品質管理指引之精神建立品保機制，但不因此使本案當然適用政府採購工程之驗收程序。

2. 乙方應依相關法令委託專業技師辦理設計、監造（如適用）之簽證事宜；其簽證範圍與內容依主管機關規定辦理。

8.8 測試、試運轉及營運模擬

乙方應於設備預定開始測試日前90日，提送測試、試運轉及營運模擬計畫予甲方備查；如涉及公共安全或公有財產管理之事項，甲方得提出意見，乙方應配合調整後辦理。

8.9 完工報告及完工查核

8.9.1 完工通知與資料提送

1. 乙方於本案工程完成並具備申請使用執照（如適用）或主管機關核准營運（如適用）之前，應以書面通知甲方，並檢附本條所列之完工資料供甲方辦理行政備查。
2. 前項通知與資料提送之目的，係供甲方確認本案已具備依約使用土地之基本條件（含使用目的、公共安全與法令遵循之必要事項），不構成政府採購之驗收或甲方對工程品質、工期、成本之保證。

8.9.2 備查範圍與方式

1. 甲方之備查以「文件審閱」為原則；如涉及公共安全、土地使用目的或公有財產管理之必要，甲方得於合理時間內辦理一次必要之現場會勘，以確認主要設施已依核准內容設置並具備基本安全使用狀態。
2. 甲方備查之範圍，限於下列事項：
 - (1) 乙方依法應取得之主要許可、核准或證照（如適用）。
 - (2) 與公有財產管理、使用目的及公共安全直接相關之竣工圖說、操作維護與安全文件。
 - (3) 完工資產清冊與基本設備清單（供後續管理與退場處理使用）。

8.9.3 乙方配合查核之義務

乙方應配合甲方完工查核並提供必要文件與說明；甲方完成查核並不免除乙方就設計、施工品質及法定責任應負之義務。

8.9.4 缺失通知與改善(限重大事項)

1. 如甲方於備查或必要會勘中發現「涉及公共安全、法令遵循、使用目的或可能影響公有財產管理」之重大事項，得以書面通知乙方於合理期限內說明或改善。
2. 前項情形如屬乙方依法應改善事項，乙方應自行負責完成；甲方僅就改善結果辦理備查。

8.9.5 完工資料交付(供備查及退場恢復原狀管理)

乙方應於開始營運前（或取得使用執照／主管機關核准營運後 30 日內，以較早者為準），提送下列資料供甲方備查；其目的僅限於公有財產管理、公共安全之最低限度確認及契約終止／屆滿時恢復原狀或協商保留使用物之處理所需，不構成工程驗收，亦不構成甲方對乙方設計、施工、成本或營運績效之審查：

1. 完工摘要報告（以摘要為原則）：工程概要、主要設備配置、測試/試運轉結果摘要（如適用）、竣工照片及重要變更紀錄。
2. 完工資產清冊：以「可辨識、可點交、可拆除」為原則，載明資產名稱、種類、數量/規格等必要識別資訊（不含成本、單價）。
3. 操作、保養維修及安全文件：含緊急應變要點及必要之操作維護資訊；如涉及原廠機密或專利技術者，得以「公開版本/摘要版本」提供。
4. 安全維護概述（如適用）：以維持安全運轉為目的之年度維護重點與頻率概述，不要求提供工法、成本或內部管理細節。
5. 其他依法令規定，或甲方基於公共安全、公有財產管理或退場恢復原狀必要所合理要求之資料。（甲方不得要求乙方提供涉及成本、價金、配方、製程、源碼、完整施工細圖、或其他足以構成商業機密之內容；但法令、稽核或司法機關依法要求者，不在此限。）

除法令另有規定外，甲方不得以備查名義，要求乙方交付不影響
公共安全、公有財產管理或退場處理之工程細部資料。

8.10 其他目的事業主管機關之核准

8.10.1 乙方興建完成後，應依規定經相關主管機關核准後，始可營運。

8.10.2 本案雖經核准，不視為免除乙方對本案興建之一切責任與義務。

第九章 營運

9.1 營運標的與範圍

9.1.1 本案營運標的係指：

1. 甲方依本契約及附件二「租賃契約」點交乙方使用之土地及（如有）附屬設施，並以點交紀錄及清冊所載者為準；
2. 乙方為執行本案所自行出資興建、設置、購置或投入使用之各項設施、設備、備品及其他營運資產（以下合稱「乙方營運設施」）。

9.1.2 乙方營運設施之範圍，以乙方於完工時依第八章交付之完工資產清冊（第 8.9.6 條）及其後續增減更新紀錄為準。前述清冊之提送僅供甲方公有財產管理、公共安全與契約退場（恢復原狀/協商保留）所需之辨識與管理，不構成甲方對乙方成本、工法或營運決策之審查。

9.1.3 本案契約屆滿、終止或解除後之處理原則，依第十三章及第十四章約定辦理（以恢復原狀為原則；如甲方擬保留現有物，另以書面協商為準；甲方無義務買回或補償）。

9.2 營運開始

9.2.1 乙方最遲應於施工進度計畫書所載預定營運開始日 90 日前，依本契約文件要求備具營運管理計畫書（包括但不限於營運模式、維護計畫、人力配置、環保及安全管理措施、緊急應變等），提送甲方備查；如涉及公有財產管理、公共安全或法令遵循之重要事項，甲方得提出意見，乙方應合理回應並於必要範圍內調整。

9.2.2 乙方於完成興建並取得依法應取得之使用執照（如適用）及營運所需之主管機關核准、許可與證照後，應於 30 日內開始營運，並於開始營運前以書面通知甲方備查（檢附前述必要證照/核准文件影本）。

9.2.3 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，提送甲方備查後，始得開始營運。

9.3 營運期間乙方應遵守事項

9.3.1 乙方應依本契約及其提送之營運管理計畫書內容辦理本案營運，

並隨時維持營運資產之可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。

9.3.2 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。

9.3.3 乙方為營運本案，應依相關法令規定配置及聘僱具備必要專業資格之人員。

9.3.4 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。

9.4 乙方營運責任

乙方應依相關法令辦理本案營運，如有任何故意或過失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。

9.5 乙方與第三人間權利義務

乙方與其代理人、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 營運資產維護管理(最低必要)

9.6.1 乙方應自行維持乙方營運設施於營運期間之安全、堪用及符合法令之狀態，並負責必要之維修、保養、汰換與管理。

9.6.2 乙方應對本案營運資產作定期維護與保養，並負責管理及維護公共安全責任。

9.6.3 乙方辦理涉及公共安全、法令遵循或可能影響本案用地管理之**重大修繕/更新/擴充**（例如主要設備汰換、關鍵系統更新）者，應於完工後提供**摘要資料**（含更新項目、完成日期、對安全/環保之影響評估摘要）及更新資產清冊備查；甲方不得要求提供成本、價金或商業機密之細部資料，除法令、稽核或司法機關依法要求者外，不在此限。

9.6.4 乙方遇有不可預期之營運中斷或設備重大故障而導致運轉有停機之虞或造成緊急停機之情形時，應即刻採取一切緊急補救措施，並

在此類事件發生之 4 小時內通知甲方。

9.7 相關政府許可之取得

乙方應自行負責取得辦理本案應通過各項政府許可。

9.8 使用者申訴處理

乙方對於使用者申訴意見，應建立適當處理管道。

9.9 甲方之查核（限財產管理/安全/法遵，不介入營運決策）

9.9.1 甲方得就本案土地使用是否符合契約目的、租賃/費用履行、公共安全、環境保護及法令遵循等事項，於合理時間內為必要之現場訪視或資料查閱；乙方應配合，不得無故推諉、拖延或阻撓。

9.9.2 前述訪視或資料查閱，不構成甲方對工程品質、工期、營運績效或成本之保證，亦不免除乙方依法及依約應負之責任。甲方不得介入乙方之施工工法選擇、採購決策或營運策略；如發現涉及公共安全、重大法遵或可能影響公有財產管理之情形，甲方得通知乙方限期說明或改善，並依契約相關約定處理。

9.10 委託第三人服務(不構成轉租)

9.10.1 乙方如因營運需要，委託第三人提供設備維護、操作管理或其他服務者，屬**服務委託**，不得構成用地之轉租或變相轉租，且乙方仍負完全責任。

第十章 土地租金、固定權利金與其他費用之計算與繳納

10.1 土地租金

- 10.1.1 乙方自本案投資契約附件二「租賃契約」所定租賃起算日之翌日起，依附件二「租賃契約」之約定繳交土地租金予甲方。
- 10.1.2 乙方應於本案用地點交完成之日起 30 日內，繳交自點交完成日起至當年度 12 月 31 日止，按日數比例計算之土地租金（或依附件二「租賃契約」約定之計算方式辦理）。
- 10.1.3 其後各年度土地租金，乙方應考量公告地價調整情形，於每年 2 月 28 日前繳納該年度土地租金；如本契約屆滿日在當年度 2 月 28 日前者，乙方應於屆滿日前繳清當年度截至屆滿日止之土地租金。
- 10.1.4 土地使用期間不足一年者，該年度土地租金應按該年度使用之日曆天，以一日曆天為一年之 365 分之一，依比例繳交。
- 10.1.5 本案收取之土地租金，未來如衍生之營業稅應由乙方負擔，並隨同土地租金計收。
- 10.1.6 地租金之計算、調整及其他未盡事項，悉依本案投資契約附件二「租賃契約」之約定辦理。

10.2 固定權利金

10.2.1 每年度固定權利金

1. 每年度固權利金不得低於200萬元；實際金額以最優申請人於「本案固定權利金標單」（本契約附件三）所填金額為準（以下稱年度固定權利金）。
2. 固定權利金自乙方營運開始日起算，並以日曆年度為計費基準，採二期計收：
 - (1) 第一期：每年 1 月 1 日至 6 月 30 日。
 - (2) 第二期：每年 7 月 1 日至 12 月 31 日。
3. 各期固定權利金金額，以年度固定權利金之二分之一為原則；但遇乙方營運開始年度或本契約屆滿（或提前終止）年度，因

計費期間不足一整期或不足一年者，按實際營運日曆天數比例計算（以一日曆天為一年之 365 分之一計算）。

4. 繳納期限如下：

- (1) 營運開始年度：乙方應於營運開始日起 30 日內，繳納自營運開始日起至當年度所屬期別期末止，按日數比例計算之固定權利金；同一年度如尚有下一期者，仍應依本款第(2)目之期限繳納。
- (2) 其後各年度：
 - A. 第一期固定權利金：應於每年 2 月 28 日前繳納。
 - B. 第二期固定權利金：應於每年 8 月 31 日前繳納。
- (3) 如本契約屆滿日落於前述各該期繳納期限之前，乙方應於屆滿日前繳清截至屆滿日止應繳之固定權利金。

10.2.2 本案固定權利金如依法應課徵營業稅者，其營業稅負擔及計收方式，依本契約第 10.3.4 條辦理。

10.3 相關稅捐及費用負擔

10.3.1 除本契約另有約定者外，因履行本契約及其附件所生之一切稅捐及費用，概由乙方自行負擔；前述稅捐不包括地價稅、房屋稅及依法應由甲方負擔之稅捐。如因乙方遲繳、短繳或未繳致甲方及其所屬機關（構）遭處利息、罰鍰等責任，乙方應負擔之。

10.3.2 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。

10.3.3 乙方應負擔之費用為包含辦理地政登記之規費、辦理公證之公證費。

10.3.4 本案收取之土地租金、固定權利金，未來如編列於機關附屬單位預算之特種基金收入者，所衍生之營業稅應由乙方負擔，並隨同土地租金、固定權利金計收。

10.4 繳納方式

乙方繳納土地租金、固定權利金，除應分別依本契約相關約定之期限內繳納予甲方，得以匯款方式匯入甲方所指定帳戶內，或以甲方為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票支付。

10.5 遲延繳納及補足或返還

10.5.1 乙方未依本契約約定期限繳納土地租金、固定權利金者，每逾 1 日，均應按照民法第 203 條所定利率計付遲延利息；如逾期 30 日仍未繳付者，除計算遲延利息外，並視為「投資契約」之一般違約。

10.5.2 本契約於契約期間屆滿前終止時，乙方應會同甲方結算本契約簽約日起至契約終止日止，乙方應繳納之土地租金、固定權利金金額：

1. 如有短繳，乙方應於甲方所定期限內補足之；
2. 如有餘額，由甲方扣抵乙方因本契約所生應給付予甲方之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或甲方為乙方代墊之費用後，將餘額無息退還乙方。

第十一章 財務事項

11.1 財務健全與重大公司行為(限於履約及退場風險控管)

11.1.1 乙方自負籌資原則

乙方應依其服務建議書核定本及實際營運需要，自行負責本案興建與營運所需之籌資、資金投入及相關財務安排；除本契約另有明文約定外，甲方不負任何融資、保證或補助義務。

11.1.2 最低實收資本額

乙方於本契約存續期間，其實收資本額不得低於新臺幣 3,000 萬元。乙方如因任何原因致未符合前述要求，應於甲方書面通知之期限內完成改善；逾期未改善者，構成一般違約。

11.1.3 公司發生重大變故之通知同意

乙方如有下列情形之一，可能影響本案履約、用地合法使用、公共安全或退場復原之能力者，應於行為發生前以書面通知甲方（必要時檢附說明）：

- (1) 合併、分割、解散或清算。
- (2) 控制性股權變更（持股比例超過 50% 之移轉）。
- (3) 重大減資致影響履約或退場能力。

前項情形如經甲方合理認定可能重大影響本案履約或退場處理者，乙方應配合甲方提出之風險控管要求（例如補提履約保證或退場保證之合理措施）；乙方拒不配合者，構成一般違約。

11.1.4 轉投資不得影響履約

乙方得自行決定是否轉投資；惟不得因此致其租金、固定權利金繳納能力降低、或影響本案興建/營運及退場復原之履約能力。乙方如因轉投資致發生重大財務惡化並影響履約者，構成一般違約。

11.2 財務報表提送(以年度備查為原則)

11.2.1 年度財務資料(備查)

乙方應於每年 4 月 30 日前，將前一會計年度下列資料提送甲方備查；其目的僅限於確認乙方持續履約及繳費能力，並不構成甲

方對乙方經營之審查或介入：

1. 公司概况(含主要股東持股或董監事名冊如有變動)。
2. 經會計師查核簽證之財務報告書(得以長式或簡式報告書，依乙方依法應編製者為準)。
3. 甲方為確認本案租金、固定權利金繳納與重大風險控管所必要之其他摘要資料。

11.2.2 會計準則與帳簿儲存

乙方會計事項應依商業會計法及適用之會計準則辦理，並保存與本案相關帳簿憑證及財務文件，以供依法或依約之必要查證。

11.2.3 會計師獨立性

乙方之查核會計師如受主管機關懲處致損及獨立性或其他重大事由者，甲方得要求乙方於合理期間內更換會計師。

11.3 乙方所有資產處分準用

乙方處分其資產不得影響用地安全、法遵與退場復原。

第十二章 安全、事件通報與必要訪視

12.1 安全監控與通報計畫(乙方自主管理、甲方僅備查)

12.1.1 安全監控通報計畫

乙方應於本契約簽訂後翌日起 90 日內，就本案興建及營運期間之工地/場域安全、公共安全、緊急事故應變（含防汛期應變）完成風險評估，並提出「安全監控與通報計畫」送甲方備查不代表核定或同意，亦不免除乙方責任。

12.1.2 保全契約備查(如有)

乙方如委託保全或類似服務者，應於契約成立後30日內提供服務內容摘要（含值守時段、巡查範圍、緊急通報窗口）供甲方備查；涉及商業條件得遮蔽。

12.1.3 緊急事故之處置與通報

如發生緊急事故或意外，有影響本案設施內外人員生命財產安全之虞時，乙方應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損害，乙方並應於事故或意外發生後 1 小時內向甲方報告，甲方就涉及公共安全、用地管理或法令遵循之必要事項得提出處置建議。

12.2 乙方之品質與安全責任

乙方應依本契約及相關法令，自行建立並落實必要之品質與安全管理機制，以確保設計、施工及營運符合公共安全、環境保護及用地合法使用之要求。

甲方之備查、訪視或建議，不構成工程監造或驗收，亦不免除乙方應負之責任。

12.3 乙方委外廠商之管理(不介入，僅管理重大風險)

乙方得自行選任設計、監造（如適用）、施工、設備供應及其他協力廠商，並對其履約與結果負完全責任。

惟如乙方或其委外廠商發生下列重大情事之一，足認影響公共安全、法令遵循或本案履約者，甲方得書面通知乙方限期改善；必要時得要求乙方更換相關廠商或提出替代方案：

1. 重大工安事故、重大公共安全事故或重大環境污染事件。
2. 遭主管機關停工命令、重大裁罰或認定有重大違法。
3. 其他足認有重大風險且經甲方合理具體說明者。

12.4 甲方之必要訪視與查證(限於出租管理目的)

12.4.1 訪視目的與方式

甲方為確認本案使用目的、公有財產管理、公共安全、法令遵循及退場恢復原狀準備所必要事項，得採書面查證或於合理時間進行現場訪視；得以書面通知乙方於合理期間內提供必要之摘要資料。

12.4.2 通知與例外

前項現場訪視原則應於事前通知乙方（除重大公共安全/環境事件、緊急事故或其他有立即處置必要之情形外，不在此限），並以不妨礙乙方正常作業為原則；乙方應派員陪同並提供進場所需之基本安全告知。

12.4.3 不構成工程監造與驗收

前述訪視或資料查證，不構成甲方對工程品質、工期或成本之保證，亦不免除乙方依法及依約應負之責任。

12.4.4 缺失之處理

如發現涉及公共安全、重大法遵或可能影響公有財產管理之情形，甲方得通知乙方限期說明或改善，並依本契約第十八章缺失及違約責任之約定處理。

第十三章 契約屆滿時之返 還、回復原狀及 退場

13.1 基本原則與用語

13.1.1 基本原則(土地出租性質)

本契約期滿、提前終止或解除時（以下合稱「退場」），乙方應依本章規定完成下列事項：

1. 返還本案用地（含甲方點交之附屬設施或點交資產，如有）。
2. 回復原狀：將乙方於本案土地上之興建物、設施、設備及其他改良物，依本章及附件二「租賃契約」約定拆除撤離並清運，使土地回復至得由甲方接管管理之狀態（含必要之整地、清理與安全處置）。
3. 保留之例外：如甲方認有保留乙方既有地上物、設施或改良物之必要（例如公有財產管理、公共安全或後續使用需要），應由雙方另以書面協議約定保留範圍、點交方式及相關權利義務；未完成書面協議者，仍以拆除撤離、回復原狀為原則。

13.1.2 名詞定義

1. 「甲方點交資產」：指甲方依本契約及附件二「租賃契約」點交乙方使用之土地及其點交清冊所載之資產或附屬設施（如有）。
2. 「乙方改良物」：指乙方為興建、營運所設置或投入之建築物、設備、管線、基礎、平台、機電、系統、備品及其他地上物或改良物。

乙方改良物除法令另有強制規定外，原則不登記；如依法確需登記，乙方應事前取得甲方書面同意並以乙方名義辦理，且不得設定任何權利負擔。乙方不得以登記主張對用地有任何物權或用益權，亦不得對抗本契約及租賃契約所定之退場拆除、回復原狀與返還土地。期滿/終止/解除時，乙方應自行完成必要之滅失登記或塗銷/變更登記並檢具證明。

13.2 退場計畫、檢查與通知

13.2.1 退場計畫(行政備查)

乙方應於契約期滿前**6個月**（或接獲終止/解除通知後**30日內**）提出「退場及回復原狀計畫」送甲方備查。其內容至少包括：

1. 拆除撤離範圍與期程（含分段作業及最終完成日）。
2. 廢棄物清運與合法處理方式（含去化流向或合法處理證明之取得方式）。
3. 工地安全、交通維持、粉塵噪音及污染防制措施。
4. 地表整復、坑洞回填、危險物清除與場地安全處置。
5. 若乙方主張保留部分改良物，應列出擬保留清單與理由；惟是否保留仍以甲方書面協議為準。

13.2.2 退場前現況檢查

甲方得於退場前合理時間內辦理現況會勘，乙方應配合提供必要資訊以利界定拆除撤離及回復原狀範圍。前述會勘目的僅限於**土地返還與安全管理**，不構成工程驗收或成本審查。

13.3 返還與回復原狀程序

13.3.1 點交與返還程序

乙方應於退場日起**30日內**（或雙方另行書面約定之期限內）完成：

1. 乙方人員撤離；
2. 乙方改良物拆除撤離與清運；
3. 場地清理整復與安全處置；
4. 依本章完成用地返還點交。

13.3.2 回復原狀之範圍

除雙方另有書面協議保留者外，乙方應拆除撤離其乙方改良物，並完成下列回復原狀事項：

1. 地上物、設施、設備、管線、基礎與附屬構造物之拆除與清運。
2. 場地整地、坑洞回填、地表平整及必要之安全防護。
3. 清除營運或拆除過程所生之廢棄物、污染物、危險物或殘留物。
4. 拆除撤離不得損及公共安全、鄰地或第三人權益；如致損害，概由乙方負責。

13.3.3 廢棄物及汙染責任

乙方應依環保及相關法令，負責拆除撤離與營運所生廢棄物之合法清運處理。若退場時發現污染或危害情形，乙方應依法及依主管機關要求辦理改善、整治或清除，費用由乙方負擔；但可證明係點交前既存污染且非可歸責乙方者，依本契約相關約定處理。

13.4 保留既有物之協商機制(例外時)

13.4.1 保留須書面協議

甲方如同意保留乙方改良物之一部或全部，應由雙方另以書面協議明定：

1. 保留標的清單與現況；
2. 點交方式與保固/安全責任分界；
3. 是否給付補償、估價方式（如採第三人鑑估）、或以無償方式處理；
4. 涉及權利負擔（如擔保、租賃、占用）之排除方式；
5. 其他必要之管理及風險分配事項。

未完成前項書面協議者，乙方不得主張已保留或視為移轉，仍應依第13.3條辦理拆除撤離、回復原狀。

13.4.2 不得以保留主張延長占用

是否協議保留，不影響乙方依期返還土地之義務；乙方不得以協商中、估價中或其他理由延長占用或拒絕返還。

13.5 點交文件與必要資料(限出租管理目的)

13.5.1 點交清冊與照片

乙方於點交時應提供下列資料供甲方核對（以摘要/可辨識為原

則)：

1. 退場完成之「拆除撤離與清運成果清單」及去化/處理之合法證明(如有)。
2. 回復原狀完成之現場照片(含關鍵位置前後對照)。
3. 如有保留協議，另附保留標的清冊與點交紀錄。

甲方不得以備查名義要求乙方提供成本、價金、配方、製程、客戶或交易明細等商業機密；但法令、稽核或司法機關依法要求者，不在此限。

13.6 逾期未返還之處理

13.6.1 強制執行

本契約附件二「租賃契約」如已辦理公證並載明逕受強制執行事項者，乙方逾期未返還用地或未依約回復原狀者，甲方得依法請求強制執行收回土地。

13.6.2 逾期遺留物之處理

乙方逾期未將其設備或物品搬離者，經甲方書面通知限期仍未搬離，視為乙方拋棄，甲方得逕為處理；處置費用及因此造成之損害由乙方負擔，甲方得自履約保證金扣抵之。

第十四章 契約屆滿前之返 還、回復原狀及 退場(提前終止)

14.1 提前終止之退場原則

14.1.1 本契約於期滿前提前終止、解除或經雙方合意終止時（以下合稱「提前終止」），除本契約、附件二「租賃契約」或法令另有規定外，乙方應依本章及第十三章之精神，完成返還本案用地及回復原狀等退場作業。

14.1.2 本章所稱「回復原狀」，係指乙方就其於本案土地上之建築物、設施、設備、管線、基礎及其他改良物（以下合稱「乙方改良物」），依契約約定辦理拆除撤離、清運及場地整復，使土地回復至得由甲方接管管理之狀態。

14.1.3 如甲方基於公有財產管理、公共安全或後續使用需要，認有保留乙方改良物之一部或全部之必要，應由雙方另以書面協議明定保留範圍、點交方式及相關權利義務；未完成書面協議者，仍以乙方拆除撤離、回復原狀為原則。

14.2 提前終止之返還及退場標的

14.2.1 甲方點交資產之返還

乙方應返還甲方依本契約及附件二「租賃契約」點交乙方使用之土地及其點交清冊所載之資產或附屬設施（如有），並依點交紀錄辦理返還點交。

14.2.2 乙方改良物之處理

1. 除依第14.1.3條另行書面協議保留者外，乙方應就乙方改良物辦理拆除撤離、清運及回復原狀。
2. 乙方改良物之拆除撤離，不得影響公共安全、鄰地或第三人權益；如致損害，概由乙方負責。

14.3 退場計畫、清冊提送與程序

14.3.1 退場及回復原狀計畫

乙方應於下列期限內提送「退場及回復原狀計畫」予甲方備查：

1. 甲方通知提前終止者：自接獲通知之日起**30日內**；或
2. 雙方合意提前終止者：自合意成立之日起**30日內**。

前開計畫內容至少包括：拆除撤離範圍與期程、廢棄物合法處理方式、安全與污染防治措施、場地整復方式及完成期限。

14.3.2 清冊提送

乙方應於提前終止生效日之翌日起**15日內**，提送截至終止時之：

1. 本案用地使用現況摘要；
2. 甲方點交資產清冊之現況說明（如有）；
3. 乙方改良物清冊（以「可辨識、可拆除、可清運」為原則，列示名稱、數量/規格及設置日期；不含成本、單價）。

14.3.3 返還與回復原狀期限

乙方應於提前終止生效日之翌日起**30日內**完成用地返還點交及回復原狀；如因作業量體或主管機關程序等客觀因素確有延長必要者，得檢具理由申請展延，經甲方書面同意後辦理；惟乙方不得以協商、鑑價或其他理由無限期占用用地。

14.3.4 會勘與點交

甲方得於合理時間內辦理現況會勘與點交確認；乙方應配合提供必要說明與進場協助。前述會勘與點交目的僅限於**土地返還、公有財產管理及公共安全**，不構成工程驗收或甲方對設計、施工、成本之審查。

14.4 提前終止時與終止後之權利義務

14.4.1 負擔排除

乙方就應拆除撤離或經協議保留並點交之標的，應排除其上之一切妨礙返還、點交或管理之負擔（如擔保、占用等）；如需保留負擔者，應經甲方書面同意並於保留協議中明定。

14.4.2 不可抗力及除外情事

因不可抗力事件或除外情事致提前終止者，除本章另有約定外，相關期限展延、責任分配及費用負擔，依本契約第二十章之約定辦理。

14.4.3 交接協助(限必要範圍)

如甲方同意保留乙方改良物並需接續使用者，乙方應就**非專屬核心技術且為安全操作所必要**之事項，提供合理之交接說明；交接期間與方式由雙方協議，原則上不逾二個月。

第十五章 履約保證

15.1 履約保證金期間

15.1.1 乙方所提供之履約保證之有效期限，應持續至乙方於契約屆滿或終止時，完成本案用地返還、撤離清理、依約恢復原狀（或依甲乙雙方書面協議辦理保留／點交之事項），並結清乙方依本契約及附件二「租賃契約」應繳之土地租金、固定權利金、違約金、損害賠償及其他費用之翌日起 6 個月止。

15.2 履約保證內容與額度

15.2.1 乙方應於本契約簽訂日前，向甲方完成履約保證金之繳納；履約保證金為新臺幣 100 萬元整，用以擔保乙方於契約存續期間及退場時，履行本契約及附件二「租賃契約」所定之義務（包括但不限於：土地租金、固定權利金及其他應繳費用之繳納、用地合法使用、公共安全與環境重大法遵之改善、以及契約屆滿或終止時之用地返還、撤離清理與恢復原狀等）。

15.2.2 履約保證金如經依本契約或附件二「租賃契約」押提、扣抵或抵充者，乙方應於甲方通知期限內補足至第 15.2.1 條所定金額；屆期未補足者，構成一般違約，甲方得依本契約相關約定辦理。

15.3 履約保證方式

15.3.1 履約保證提供方式：

1. 以現金繳納者，應存入甲方指定之金融機構帳戶。
2. 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，受款人為由甲方。
3. 以本國銀行（或在臺灣設有分行之外國銀行）開具之履約保證金連帶保證書繳納者，最短應以 2 年為一期。
4. 以金融機構定期存款單設定質權繳納者，質權人由甲方，並應註明放棄抵銷權。

15.3.2 經甲方同意，乙方得更新履約保證方式，其有效期間須至少 2 年以上。但乙方依本契約約定首次提供各項履約保證，或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。

15.3.3 乙方應於各履約保證方式有效期間屆滿 30 日前，提供新履約保證。

屆期未提供，甲方得依各該保證方式押提取得現金，以該現金續作履約保證至乙方提出新履約保證止。

15.4 履約保證金之押提(扣抵)

乙方有下列情形之一者，甲方得押提履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償或其他費用（包括甲方代為處理所支出之必要費用）：

1. 乙方違反本契約約定，依法應負違約責任者。
2. 乙方未依約繳納土地租金、固定權利金或其他應繳費用，經催告仍未於期限內補繳者。
3. 乙方於契約屆滿或終止時，未依約完成本案用地返還、撤離清理、恢復原狀（或依書面協議辦理保留／點交）者。
4. 因可歸責乙方之事由，致本契約之一部或全部提前終止者。

除本契約全部終止之情形外，履約保證金經押提後，乙方仍應補足至本契約第15.2.1條所定金額。

15.5 履約保證之調整

本契約如經變更、修正或展延履約期限，致原履約保證有失其效力之虞者，甲方得請求乙方於原履約保證失效前，提供經調整後之履約保證；乙方不得拒絕。

15.6 履約保證金之解除與返還

15.6.1 於履約保證期間屆滿，且乙方已完成本契約約定之全部義務，並無待處理事項或應押提履約保證金之情形者，甲方應解除乙方履約保證責任，並無息返還履約保證金。

15.6.2 本契約之一部或全部因不可歸責乙方之事由提前終止時，乙方完成相應範圍之用地返還、撤離清理、恢復原狀（或依書面協議辦理保留／點交）及費用結清後，解除相應範圍之履約保證責任；其餘仍依第 15.6.1 條辦理。

第十六章 保險

16.1 目的原則

16.1.1 乙方於興建及營運期間，應自負費用投保並維持本案所需之必要保險，其目的限於公共安全、第三人責任風險控管、（如有）甲方點交資產之公有財產風險管理，以及契約終止／屆滿時用地回復原狀或清理移除之風險保障。

16.1.2 甲方就乙方保險之「備查」僅屬行政管理，不構成對乙方設計、施工、保額、承保範圍、成本或營運之審核、同意或保證，亦不免除乙方依法及依約應負之一切責任。

16.2 投保義務與保險人

16.2.1 乙方應自行投保，或確保其承包商、供應商、專業顧問等就其工作範圍依法投保；惟不論由何人投保，乙方仍應就本案相關風險負最終責任。

16.2.2 保險人應為依法設立登記並得於中華民國境內承作相關保險業務之保險公司。

16.3 保險範圍及總類(最低要求)

16.3.1 乙方於本契約期間至少應投保並維持下列保險（或具相當保障內容之保險），其承保範圍應涵蓋因本案興建、營運、設施或作業所致之**第三人生命、身體健康及財產損害賠償責任**：

1. 公共意外責任險(第三人責任)。
2. 雇主意外責任險/職災相關保險(依適用法令及實務需要辦理)。
3. 如本案作業具環境污染風險（含廢水、廢氣、異味、滲漏、土壤或地下水污染等）者，應投保**環境污染責任保險**或其他具相當保障內容之保險。

16.3.2 興建期間，乙方應依工程實際風險及市場慣例，另投保（或確保承包商投保）與工程風險相當之保險（例如營造綜合保險含第三人責任等）；但本項之約定目的僅在風險保障，**不構成甲方對工程品質或工期之監造或驗收**。

16.3.3 乙方得依實際需要加保財產保險、營運中斷等保險；若保險標的涉及甲方點交資產或甲乙雙方具共同利益者，仍應依第16.5條辦理。

16.4 保險金額、自負額與不保事項

16.4.1 各保單之保險金額不得低於法令規定之最低額度；法令未規定者，應以足以涵蓋本案合理風險之額度投保。

16.4.2 公共意外責任保險之最低投保金額原則如下（如法令或主管機關另有更高要求者，從其要求）：

1. 每一人體傷責任：新臺幣 300 萬元以上。
2. 每一意外事故體傷責任：新臺幣 3,000 萬元以上。
3. 每一意外事故財物損失責任：新臺幣 300 萬元以上。
4. 保險期間最高賠償金額：新臺幣 1 億元以上。

前述金額得因本案風險屬性、主管機關要求或保險市場狀況，經甲方以書面要求乙方於合理期間內調整。

16.4.3 各保險之自負額如有約定，應符合市場慣例且不得顯失保障功能；涉及第三人責任之保險，其自負額不得影響第三人依法求償之保障，自負額由乙方自行負擔。

16.4.4 保單記載之不保事項、除外責任或承保缺口，致事故損害無法由保險給付填補者，其風險及賠償責任概由乙方負擔，甲方不負任何責任。

16.5 共同被保險人、附加被保險人或受償人(限於風險保障)

16.5.1 除責任保險依法性質不設受益人外，於保險標的涉及甲方所有資產（如甲方點交之附屬設施/財物）或甲方可能被主張連帶責任之情形，乙方應使甲方得列為附加被保險人及／或損失受償人。本案所有營運資產於契約期間內之保險，均由乙方向保險公司

16.5.2 如乙方因融資需求擬指定融資銀行為受償人或相關權利人者，應以不減損甲方依前項所需之保障為前提，並事前通知甲方。

16.6 保險提交、備查與變更限制

16.6.1 乙方應於各保險契約成立（或續保）後 30 日內，將保單（正本或副本）及繳費證明文件提送甲方備查。

16.6.2 除法令規定或經甲方書面同意外，乙方不得變更、終止或不續保致保險內容、保額、承保範圍或甲方保障較原保單不利。乙方擬變更保單者，應於變更前以書面通知甲方變更重點，並於變更後 30 日內檢送變更後保單備查。

16.7 保險期間之延長

16.7.1 本契約興建或營運期間如有展延或因其他事由致保險期間不足，乙方應即辦理續保或延長保險期間，使保險保障不中斷。

16.8 保險事故通知與理賠金之使用

16.8.1 乙方於任何保險事故發生後，應依保單約定通知保險公司，並同時副知甲方；甲方得派員參與事故會勘（如保險公司或法令程序許可）。

16.8.2 保險給付原則上應用於彌補損害、修復或重建本案相關設施或營運資產；如損害過鉅致無重建實益或依法令需先行處理者，保險給付應優先用於安全處置、清理移除及用地回復原狀之必要費用。

16.9 未投保、保險不足或違反義務之責任

16.9.1 乙方未依約投保、未維持保單效力或保險不足，致事故損害無法由保險給付填補者，概由乙方自行負擔全部損害、賠償、清理及回復原狀費用，甲方不負任何責任。

16.9.2 乙方違反本章規定者，甲方得通知乙方限期改善，視為違約，甲方得依本契約第十八章等相關違約處理條款辦理。

16.9.3 由保險給付填補者，概由乙方自行負擔全部損害、賠償、清理及回復原狀費用，甲方不負任何責任。

16.10 保險契約之移轉或終止(如適用)

16.10.1 契約終止或屆滿時，如雙方另有書面約定保留設施或接續營運安排，且經保險公司同意者，乙方得將相關保險契約權利義務讓與甲方或甲方指定之第三人；讓與後之保費由受讓人負擔。

16.10.2 如無前項接續安排，乙方得依保單約定終止或不續保；已繳未到期之保費，除依保單約定得退還者外，乙方不得向甲方請求。

第十七章 費用履行確認及契約 期間屆滿優先定約

17.1 費用履行確認(出租管理目的)

17.1.1 本案屬公共據點公開標租之土地出租性質。甲方辦理履約檢視之目的，僅限於確認乙方是否依本契約及其附件約定，按期繳納土地租金、固定權利金及其他應繳款項；不涉及乙方營運內容、營運績效或商業機密之審查。

17.1.2 合格認定標準

履約檢視之合格認定，以乙方是否符合下列事項為準：

土地租金、固定權利金及其他依契約應繳款項，均已依約按期繳納；如有逾期者，已於甲方書面通知所定期限內補繳完畢（含依約應付之遲延利息、違約金或費用，如有）。

17.1.3 處理方式

乙方未依約繳納且未於甲方書面通知所定期限內補繳完畢者，甲方得依本契約第十章及第十八章之約定辦理。

17.2 契約期間屆滿之優先定約

17.2.1 乙方於契約期間內如費用履行狀況良好，且申請時無欠費（含遲延利息、違約金或費用），得於本契約期間屆滿前 18 至 24 個月內，以書面向甲方申請優先定約一次。

17.2.2 甲方得依乙方繳費入帳紀錄確認其符合前條條件；甲方並得基於政策及公共利益決定是否續行優先定約，或另行辦理公開標租或採其他經營方式，乙方不得異議。

17.2.3 續約契約之法律性質

甲乙雙方合意議定之續約契約，為本契約屆滿後之新約；退場處理依本契約第十三章及第十四章（或其出租性質修正後之條文）辦理。

第十八章 缺失及違約責任

18.1 乙方之缺失

除第 18.3 條所稱違約外，凡因可歸責於乙方之事由，致乙方之作為或不作為不符合本契約、附件二「租賃契約」或與本案土地使用、公共安全、環境保護直接相關之法令（含主管機關核准／許可條件）者，均屬「缺失」。

18.2 乙方缺失之處理

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

1. 缺失具體事實。
2. 改善期限。
3. 改善後應達到之標準（以回復合法使用、排除公共安全／環境風險、回復契約約定之出租管理狀態為原則）。
4. 屆期未完成改善之處理方式（含是否依第 18.3 條認定為違約）。

18.2.2 乙方應於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以一般違約處理。

18.2.3 乙方於甲方依第 18.2.1 條書面通知改善期限內完成缺失改善後，如於 3 個月內重複發生同一缺失行為合計達 2 次以上者，甲方得以一般違約事由處理。

18.2.4 情節重大之判定：

本章所稱「情節重大」，指有下列情形之一者：

1. 影響本案之公共衛生、環境安全或污染防治功能，或有造成污染、異味逸散、廢（污）水外溢、重大陳情或事故之虞。
2. 致主管機關裁罰、命限期改善、命停工／停業／歇業或其他足以影響本案用地合法使用或公共安全／環境之行政處分；
3. 影響本案之基本出租管理目的（含按期繳費、合法使用、公共安全／環境風險控管、退場回復原狀之可行性），致情節明顯嚴重者。

18.3 乙方之違約

18.3.1 一般違約

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 18.2.2 條所定之期限內改善缺失或其缺失改善無效，且情節重大者。
2. 第 18.2.3 條重複缺失之情形者行為。
3. 乙方就土地租金、固定權利金或其他依契約應繳款項逾期，經甲方書面催繳並定相當期限仍未繳納者（遲延利息等金錢效果仍依第十章相關約定）。
4. 乙方未依本契約約定提送或通知甲方之「行政備查／通報」資料，經甲方書面通知限期補正仍未補正者；其資料範圍以與出租管理目的直接相關者為限（例如：繳費／繳納證明、保險投保與續保之證明、重大事故／裁罰／停工等重大風險通報、公司登記或送達資訊變更、依法令應備文件之有效性摘要等）。甲方不得以備查名義要求與出租管理目的無關或涉及乙方成本、價金、配方、製程、客戶交易明細等商業機密之內容。
5. 乙方未依主管機關命令或法定義務，維持用地使用及其上設施之基本安全、消防、職安或污染防治措施，經通知限期改善仍未改善者。
6. 乙方擅自將本案用地或租賃權利之全部或一部轉讓、轉租、分租，或以其他方式使第三人取得本案用地之使用或收益權（依法令或附件二「租賃契約」另有明文許可者除外）。前述禁止不因甲方知悉或未即時表示意見而受影響。惟乙方就本案施工、設備安裝、維修保養、保全或其他必要之工作委外，不當然構成轉租、分租或交由第三人使用；但乙方不得以委外名義，使第三人取得排他或準排他之占有使用權。
7. 乙方拒絕或無正當理由阻撓甲方基於出租管理目的所為之必要現場訪視或資料查閱，經書面通知仍未配合者。
8. 乙方有偽造、變造依本契約應提出文件，經查明屬實者。
9. 乙方未依本契約或附件二「租賃契約」之退場約定，於契約終止／屆滿時撤離人員、清理移除、回復原狀或辦理點交者（如契約另有「保留現有物另行協商」之約定者，從其約定）。
10. 乙方違反與本案用地合法使用、公共安全、環境保護／污染防治、廢（污）水／廢棄物處置、職業安全衛生等直接相關之強行或禁止規定，經主管機關或甲方通知限期改善仍未改善者。

18.3.2 重大違約

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. 乙方未於本契約第 18.4.1 條所定之期限內改善一般違約情事或改善無效，且情節重大者。
2. 發生重大公共安全、公共衛生或環境污染事故（包含但不限於重大污染逸散、廢（污）水大量外溢、火災／爆炸、重大職災），且屬可歸責乙方，或因此經主管機關命停工／停業／歇業等足以影響本案之處分者。
3. 乙方擅自停止營運或放任設施停擺，致公共安全／環境風險顯著升高或損害擴大，經通知仍未採取有效處置者。
4. 乙方有破產、重整、清算或其他重大財務困難，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
5. 乙方將依本契約取得之租賃權利或本案用地為違法移轉、違法轉租、或其他處分，致甲方權益受重大影響者。
6. 乙方未繳納土地租金或固定權利金達 1 年以上，或有重大違反附件二「租賃契約」致租賃關係難以維持者。
7. 其他重大違法或重大違約事由，足以嚴重影響本案用地合法使用、公共安全／環境、或退場回復原狀之可行性者（甲方應具體敘明事實與影響，不得僅以概括認定為由）。

18.4 乙方違約之處理

18.4.1 一般違約之處理與違約金

乙方有第 18.3.1 條所定一般違約情事時，甲方應先以書面通知乙方定期改善；乙方屆期未改善或改善無效者，甲方得按下列方式計收違約金：

1. 按日違約金：每日新臺幣 2 萬元，計至乙方改善完成並經甲方書面確認之日止。
2. 按次違約金：屬一次性或無法改善之違約者，得按次計收新臺幣 5 萬元。

前述違約金得自履約保證金或甲方應付乙方之款項中扣抵。

但就同一「繳費遲延」事由，如已依第十章計收遲延利息或其他金

錢效果者，甲方不應就同一遲延期間重複計收同質性費用；如需另以本條違約金處理，應以避免重複為原則。

18.4.2 重大違約之處理與違約金

乙方有第 18.3.2 條重大違約情事時，甲方應以書面通知乙方定期改善；乙方屆期未改善、改善無效或未達改善標準者，甲方得按下列方式計收違約金：

1. 按日違約金：每日新臺幣 5 萬元，計至改善完成並經甲方書面確認之日止。
2. 按次違約金：屬一次性或無法改善之重大違約者，得按次計收新臺幣 10 萬元。

違約金得自履約保證金或甲方應付乙方之款項中扣抵。

18.4.3 定期改善通知內容

甲方依第 18.4.1 條或第 18.4.2 條要求乙方定期改善時，均應以書面載明下列事項，通知乙方定期改善：

1. 違約具體事實。
2. 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。

18.4.4 持續性效果之處理

乙方違反法令或有發生本契約所定違約情事，於違反行為停止或改善後，其效果仍繼續存在而無法排除者，甲方得視違反情節處以新台幣 10 萬元至 50 萬元之懲罰性違約金。

但就同一違約事由，如已依第18.4.1條或第18.4.2條按日計罰者，不得重複計罰；甲方得擇一適用。

18.4.5 違約金逾期之加收

乙方應依通知所載期限繳納違約金。如乙方未依期限繳納者，自逾期之日起至繳納之日止，按欠繳金額每逾一個月加收千分之五；未滿一個月者按比例計收；加收總額以欠繳金額百分之三十為上限。甲方得自履約保證金或應付乙方之款項中扣抵。

18.4.6 重大違約為改善之處理

乙方有第 18.3.2 條所定重大違約情事，經甲方依第 18.4.3 條通知乙方定期改善，屆期末改善、改善無效或未依改善標準完成改善時，甲方得為下列處理（限於出租管理目的與必要範圍）：

1. 中止乙方興建、營運之一部或全部（限於排除公共安全／環境危害或避免損害擴大所必要範圍）。
2. 終止契約（其程序與效果依本契約第十九章及附件二「租賃契約」辦理）。
3. 依法令或本契約得行使之其他權利（含損害賠償、代履行等）。

18.4.7 中止之通知內容

甲方依本契約第 18.4.6 條辦理中止乙方興建、試運轉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. 中止日期。
3. 中止範圍。
4. 中止後，仍應改善項目、標準及期限。
5. 屆期未完成改善之處理。

18.4.8 中止解除與續行

違約情事經乙方改善，並經甲方認定已排除公共安全／環境重大風險且乙方具續行能力者，甲方應以書面通知解除中止並限期令乙方續行。

18.4.9 終止前之繼續履約

乙方有違約情事者，除經甲方書面同意外，於甲方終止契約前仍應繼續履約；乙方不得以甲方要求改善、必要查核或緊急處置為由，主張免責或當然延長契約期限。

18.5 緊急處置與代履行(公共衛生及環境安全)

18.5.1 乙方如因管理不當或其他重大情事，致本案用地或其上設施有污染逸散、異味擴散、廢（污）水外溢、火災爆炸風險、廢棄物處置異常或其他足以影響公共利益、公共安全或公共衛生之虞時，甲方得書面通知乙方限期改善；情況緊急者，甲方得先行採取必要緊急措施，並於事後以書面補行通知乙方。

18.5.2 乙方屆期未改善、改善無效或情況緊急者，甲方得為維持本案污染防治及公共衛生之必要，採取包括但不限於下列措施：

1. 暫時進入現場並採取危害排除、封鎖、疏散、停止危險作業等必要措施；
2. 委託第三人代為操作維持、代為清除處置、代為修復或採取其他必要措施。
3. 為避免損害擴大所必要之緊急調度與處置。

18.5.3 前項緊急處置或代履行所需費用及因此產生之損害，屬可歸責乙方者，由乙方負擔；甲方得自履約保證金、應付乙方之任何款項或其他擔保中扣抵，不足者並得追償。

18.5.4 甲方依本條採取緊急處置或代履行，不影響甲方依本契約主張違約金、損害賠償、終止契約及其他權利。

第十九章 契約定期檢討、變更及終止

19.1 契約定期檢討

自本契約簽訂日起滿 3 年，或距前次契約變更生效日起滿 3 年，甲乙雙方得就本契約之執行情形及是否有變更必要進行檢討；惟檢討不當然構成契約變更或展延之承諾。

19.2 契約變更

19.2.1 契約變更事由

除本契約中已載明變更事項外，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. 發生本契約第二十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. 與本案土地租金、固定權利金或依法應繳稅捐之制度或適用基礎發生重大變動，致原約定顯失公平合理者（僅限費用制度本身之調整需要）。
4. 本契約附件內容因客觀情勢調整，且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。

19.2.2 協議期間

任一方提出契約變更之書面建議及相關文件後，另一方應於收受之日起即與對方進行協議；除雙方另有約定外，如自相關文件送達之翌日起 90 日內仍未能達成合意者，視為本次契約變更不成立。

19.2.3 履約期限不因變更程序而當然展延

乙方不得因契約變更之協議、討論或通知，而主張延長其履約期限或免除契約責任，但經甲方以書面同意者不在此限。

19.2.4 變更方式

契約變更，非經甲方及乙方合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

19.3 契約終止事由

19.3.1 合意終止

甲乙雙方於契約期間內，得合意終止本契約。

19.3.2 甲方得單方終止事由

契約期間內，有下列情形之一者，甲方得以書面終止本契約：

1. 乙方發生本契約第十八章所定重大違約，且經甲方通知限期改善仍未改善、改善無效或情節重大者。
2. 乙方逾期繳納土地租金、固定權利金或其他依本契約應繳款項，經催告後仍未於甲方書面所定期限內繳清者。
3. 乙方有重大違反土地使用、環境保護、公共安全、職業安全衛生或其他與本案用地合法使用直接相關之法令/許可條件，經主管機關或甲方通知限期改善仍未改善，或已受停工/停業/歇業或類此重大處分，致本案用地或公共利益有重大風險者。
4. 因政策變更、依法令或上級機關指示，致本案須停止出租或改作他用，且乙方依約繼續履行不符公共利益者。
5. 其他依法或依本契約約定得終止之情形。

19.3.3 乙方得單方終止事由

契約期間內，有下列情形之一者，乙方得以書面終止本契約：

1. 甲方就出租土地之交付、使用權源或依法應由甲方負擔之事項，有重大違約或瑕疵，致乙方無法依約使用，經乙方書面催告限期改善逾期仍未改善者。
2. 因不可抗力或除外情事致本契約目的無法達成，且依第二十章約定得終止者。

19.4 契約終止通知

任一方依本章單方終止本契約時，應以書面載明下列事項通知他方：

1. 終止事由及具體事實。
2. 終止契約（包括租賃契約）之意思表示及終止生效日期。
3. 土地返還、回復原狀、設備/物品移除之初步安排與期程（如適用）。

19.5 契約終止效力與土地返還

19.5.1 權利義務

本契約之一部或全部終止時，於終止範圍內，除本契約另有約定外，雙方權利義務自終止生效日起消滅；但終止前已發生之權利義務（含應繳未繳之租金、固定權利金、稅捐、違約金、損害賠償等）不受影響。

19.5.2 土地返還與恢復原狀

本契約終止時，乙方應依本契約及附件二「租賃契約」約定返還土地予甲方，並以「回復原狀」為原則；乙方應移除其設置之設備、設施、地上物及其他物件並完成清理（含廢棄物清除），使土地達可再出租或可依甲方管理需要使用之狀態。

但甲方基於管理或後續利用需要，得以書面通知乙方就特定現有物採「保留」方式處理；其保留範圍、點交方式及費用/價金（如有）由雙方另以書面協議之。

19.5.3 結算

契約終止時，甲乙雙方應就租金、固定權利金、違約金、損害賠償、代履行或緊急處置費用（如有）及其他應付款項辦理結算；甲方得自履約保證金中扣抵，餘額依本契約約定返還或追償。

19.6 雙方合意終止之特別約定

甲乙雙方合意終止本契約者，除依第 19.5 條辦理外，並應另以書面議定：

1. 土地返還期程與回復原狀範圍；

2. 現有物是否保留及其點交方式；
3. 費用分擔（含拆除、清運、鑑價或必要第三人費用）；
4. 租金/固定權利金結算方式及履約保證金返還時點；
5. 其他終止後權利義務關係。

19.7 因可歸責乙方事由終止效力

19.7.1 履約保證金與損害扣抵

因可歸責乙方事由終止本契約者，甲方得押提履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償、土地回復原狀/清理/拆除費用及其他甲方得請求之費用；不足者，甲方得追償。。

19.7.2 乙方資產移除與期限

除甲方書面同意保留者外，乙方應於甲方終止通知送達後，依甲方所定合理期限（原則不逾六十（60）日）完成其資產移除及土地回復原狀；逾期仍未完成者，甲方得依本契約及租賃契約相關約定處理，並得將處理費用向乙方追償。

19.8 因政策變更終止之效力

19.8.1 履約保證金返還

因政策變更終止本契約者，甲方於扣除乙方到期應付之租金、固定權利金、違約金或其他債務後，返還乙方履約保證金餘額（如有）。

19.9 因可歸責甲方事由終止之效力

19.9.1 履約保證金返還

因可歸責甲方事由終止本契約者，甲方於扣除乙方到期應付之租金、固定權利金或其他到期債務後，返還乙方履約保證金餘額（如有）。

19.10 因不可抗力或除外情事終止效力

19.10.1 履約保證金返還

因不可抗力或除外情事終止本契約者，甲方於扣除乙方到期應付之租金、固定權利金或其他到期債務後，返還乙方履約保證金餘額（如有）。

19.10.2 現有物處理原則

除甲方書面同意保留者外，乙方仍應依第 19.5.2 條原則移除其資產並回復原狀；如甲方通知保留特定現有物者，其處理及費用/價金（如有）由雙方另行協議。

19.11 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. 有關土地返還、回復原狀、移除/清理及相關費用負擔之約定（含本章及租賃契約相關條款）。
2. 本契約第十五章履約保證金之約定。
3. 本契約第十八章缺失及違約責任之約定（就終止前已發生者）。
4. 本契約第二十一章爭議處理之約定。
5. 其他處理終止後權利義務關係所必要條款。

第二十章 不可抗力與除外情事

20.1 不可抗力情事

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由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，或重大傳染病。
3. 天災，包括但不限於地震、水災、旱災、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。
5. 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或考古遺址，致對工程進行或預定開始營運日產生影響。
6. 用地發現環境污染情事，致影響興建及營運者；但以該污染非屬租賃前既存且乙方已盡合理調查仍無法預見、亦非可歸責於乙方，並經主管機關、法院裁定或甲方認可之第三方專業機構認定者為限。

20.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力，且非可歸責於甲乙雙方之下列事由，致乙方就本案**土地使用、興建或營運之合法性或可行性**發生重大不利影響，並足以影響本契約履行者：

1. 除不可抗力外，因政府政策或法規變更、政府機關之行政命令或處分（含撤銷、廢止、停用、停工、停業、重大限制使用等），致本案用地依原約定目的之使用、興建或營運在法律上或事實上難以進行者。
2. 因政府機關基於防疫、環境保護、公共安全或交通管制等政策命令，致本案料源（指稻稈或其他經甲方書面同意之收受物）之收受、運輸或供應發生重大中斷或限制，且非可歸責於乙方，並足以影響本契約履行者。

本案屬公開標租之自籌營運案，乙方營運收入未達預期、成本上升、利率或物價變動等一般市場或商業風險，原則上不屬除外情事。

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一年（1年）以上者（但乙方應已盡合理努力及配合補正義務，並能提出具體證明）。
4. 其他性質上不屬不可抗力，且非屬乙方應自行承擔之一般商業風險之除外情事。

20.3 通知及認定程序

20.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知日翌日起 7 日內，以書面通知他方，並載明下列事項：

1. 事件發生之原因、時間、地點及初步事實。
2. 受影響之契約義務、範圍及預估影響程度。
3. 已採取或擬採取之減輕損害及恢復措施。
4. 是否需請求適用第20.4條之補救措施（如展延、停算、調整期限、緩繳等）。

20.3.2 補送證明

主張一方應於前款通知後 30 日內，補送足資認定之佐證資料（包括但不限於主管機關公告/命令/處分、氣象或災害證明、照片、檢測報告、第三方鑑定、工程或營運影響評估等）。事件持續者，主張一方並應每 30 日更新一次事件狀態及影響評估，直到事件排除或雙方完成處置協議為止。

20.3.3 認定

任何一方於收到他方通知及其補送資料後，應即綜合當時情況加以認定，並得要求對方提出補充說明或資料。必要時，雙方得合意委託甲方認可之第三方專業機構出具認定或影響評估報告。

20.3.4 雙方協議不成之處理

如甲乙雙方無法於收到完整資料之日起三（3）個月內就事件性質、影響範圍或補救措施達成協議時，應依本契約第二十一章爭議處理辦理；必要時，雙方得再依第十九章協議契約變更或終止。

20.4 認定後效果

20.4.1 不可抗力或除外情事經甲乙雙方認定（或依爭議處理結果認定）後，甲乙雙方應即協議依下列約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，就受影響之

部分不生遲延責任；但未受影響部分仍應依第20.7條繼續履行。

2. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受損害，應先以乙方及乙方承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保險優先彌補；保險不足部分由乙方自行負擔，甲方不負賠償或收益補償責任。
3. 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。
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、營運期限或里程碑期程。
5. 經雙方書面同意，得調整土地租金、固定權利金或其他應繳款項之**繳納期限**（含免計遲延利息／違約金之期間）；**涉及金額調整者**，應依相關法令及程序辦理。
6. 其他經雙方同意之合理措施。

20.4.2 財務條件調整之共同前提

本案屬土地出租性質，甲方不負責融資安排義務。乙方不得以不可抗力或除外情事為由，請求甲方提供融資、保證收益、補貼利息、填補營運虧損或承擔乙方一般商業風險。

前二款所涉期限展延、期間停算、租金／固定權利金調整或其他財務條件變更，均應以雙方**書面合意**為之，且不得牴觸機關核定內容及相關規定；如依法應辦理核定、減收或預算程序者，應於完成相關程序後始生效力。除雙方另有明文約定外，相關調整不得溯及既往。

20.4.3 協議不成

如甲乙雙方就第20.4.1條補救措施無法於 3 個月內達成協議時，應依本契約第二十一章爭議處理辦理；必要時，並得依第十九章評估契約變更或終止。

20.5 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合理措施以減輕所受損害，或避免損害擴大。

20.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫正常運作。

20.7 未受影響部分仍依約履行

不可抗力或除外情事僅影響本契約之一部履行者，雙方就其餘未受影響部分仍應繼續履行；但其餘部分繼續履行已無法達到契約目的或有重大困難者，得由雙方另行協議處理。

20.8 終止契約

20.8.1 因不可抗力或除外情事之發生，致本契約全部或主要部分之目的無法達成，且事件自發生日起持續逾一百八十（180）日仍無法排除或恢復正常履行者，任一方得依本契約第十九章第 19.3.2 款第 4 目，以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

20.8.2 依前款終止者，終止通知應載明終止範圍、終止日期、土地返還、場址回復原狀、設施移除或保留協商（如適用）、污染清理及其他必要措施；其終止後效力、補償（如有）及履約保證金返還等，悉依本契約第十九章及第十四章（如適用）相關約定辦理。

第二十一章 爭議處理

21.1 協商

21.1.1 甲乙雙方就本契約有關事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決。

21.1.2 任一方以書面向他方提出協商請求後逾 60 日仍無法達成共識者，除雙方另有約定外，得依第 21.2 條提付爭議協調（如有）或依第 21.4 條申請調解或提起民事訴訟；亦得依第 21.5 條以書面合意提付仲裁。

21.2 協調會(個案式)

21.2.1 甲乙雙方得於履約爭議發生時，依本契約附件五「履約爭議協調會組織章程」成立協調會，就個案爭議進行協調；協調會為個案成立制，於該次爭議協調程序終結即解散。

21.2.2 任一方提付協調會協調者，應以書面載明爭議事項、爭點、請求內容及建議解決方案（如有），並依本契約第二十二章通知送達之約定送達他方。

21.2.3 協調會成立後，原則上應於受理（或確認成立）後六十（60）日內召開協調會議；必要時得延長一次，延長期間以三十（30）日為限。

21.2.4 協調會所提出之解決方案或建議，須經甲乙雙方以書面明確同意（例如簽署協調紀錄或和解書）者，始為協調成立；未成立者，不拘束任一方。

21.3 進入下一爭議處理程序之事由

除雙方另有約定外，有下列情形之一者，任一方得逕依第 21.4 條申請調解或提起民事訴訟，或依第 21.5 條以書面合意提付仲裁，或另行合意其他方式處理：

1. 依本契約附件五之規定，協調會**未能成立**（例如主任委員無法選定或任一方未配合致無法成立）。
2. 協調會未能依第21.2.3條期限召開協調會議者。
3. 爭議事項依本契約約定或依性質不適合協調者。
4. 協調會自首次召開協調會議之日起 180 日內仍無法就爭議標

的提出可行之解決方案者。

5. 任一方依第 21.2.3 條對協調會決議以書面表示不同意或提出異議者。

21.4 調解或訴訟

21.4.1 甲乙雙方得依法向主管機關所設或指定之履約爭議調解機制（如依法得申請者）申請調解；調解不成立或依法得提起訴訟者，得提起民事訴訟。

21.4.2 因本契約所生訴訟，除法令另有規定外，以臺灣臺東地方法院為第一審管轄法院。

21.5 以書面合意提付仲裁

21.5.1 有第 21.3 條各款情形之一者，甲乙雙方得以書面合意提付仲裁。

21.5.2 仲裁人及主任仲裁人之選定、仲裁機構（或適用規則）、仲裁程序、仲裁語言、是否適用衡平原則為判斷及其他必要事項，由甲乙雙方另以書面協議定之。

21.5.3 除甲乙雙方另有書面約定外，仲裁地為臺東縣。

21.5.4 除法令另有規定或甲乙雙方另有書面合意外，仲裁程序原則上不公開；如依法應公開或經雙方書面同意公開者，得公開仲裁判斷書或其摘要，並得就涉及個資、商業秘密或依法應保密事項為適當遮蔽或去識別化處理。

21.6 爭議處理期間之契約繼續履行

21.6.1 除本契約已確定終止或期間屆滿，或本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者外，於爭議處理期間，不論是否進行協商、協調、調解、仲裁或訴訟，甲乙雙方均應繼續履行本契約。

21.6.2 與爭議無關或不受影響之部分，甲乙雙方均應繼續履行；乙方不得以爭議為由任意暫停履約。

21.6.3 乙方因爭議而暫停履約，經爭議處理結果認定無理由者，乙方不得就暫停履約部分要求延長契約期限、免除契約責任或主張任何損害賠償。

21.7 協商、協調、調解之意思表示不作為不利主張

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商、

協調會或調解程序中所為之妥協、讓步、和解或類此意思表示，主張其已發生該等意思表示之法律效果或作為不利於他方之證據；但法令另有規定或法院（或仲裁庭）依法命提出者，不在此限。

第二十二章 其他條款

22.1 契約修訂或補充

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。

22.2 通知與文件送達

22.2.1 除本契約另有約定外，應送達甲乙雙方之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並以送達對方之日（或視為送達之日）起生效。經雙方書面約定之電子文件（含電子郵件）亦視為書面。

22.2.2 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：95653 臺東縣關山鎮中山路54號

乙方地址：○○（由乙方填列）

（如雙方同意以電子郵件送達者，

電子郵件信箱：甲方○○；乙方○○。）

22.2.3 當事人任一方變更地址或約定之電子郵件信箱時，應於變更前以書面通知他方；未通知者，仍以原地址（或原電子郵件信箱）為準。他方依原地址寄送（或依原電子郵件信箱寄發）者，仍生送達效力。

22.2.4 以掛號郵件、快遞或親送方式送達者，以掛號函件執據、快遞執據或收執據所載日期為送達日。

22.2.5 通知文件如遭拒收、無人收受、搬遷不明或逾招領期限而退回者，以退回日或招領期限屆滿日視為送達日。

22.2.6 如雙方書面約定以電子郵件送達者，以寄件方寄出並未收到退信通知之翌日視為送達日；如他方回覆收悉者，以回覆日為送達日。

22.3 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。

22.4 契約條款可分性

契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款約定失其效力，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。

22.5 契約份數

本契約正本 壹式 貳份，甲乙雙方各執壹份為憑；如辦理公證者，另增製正本壹份由公證人（或公證處）留存。副本若干份，由甲乙雙方依業務需要製作及留存。

本契約附件一「乙方授權書」

_____(公司全銜)股份有限公司 授權書(以下稱「本公司」)

茲授權_____ (代理人姓名) (以下稱「代理人」) 就「關山稻稈氣化發電處理場公共造產據點公開標租案」(以下稱「本案」)，代表本公司與臺東縣關山鎮公所辦理本案投標、甄審、議約、簽約及契約生效前後必要之相關事項，並於本公司授權範圍內為下列行為：

一、出席本案各項會議、說明、協商、議約及簽約相關程序。

二、代表本公司簽署本案相關文件(包括但不限於投標/申請文件、澄清補正文件、切結書、聲明書、往來公文(函)及其他與本案直接相關之文件)。

三、代表本公司收受、簽領本案相關通知、文件及資料，並辦理本案所需之文件補正、說明及提出。

四、關於本案契約(含附件)及其補充協議之簽署：代理人得依本公司之內部決議及授權範圍，代表本公司簽署之；如涉及重大權利義務變更或新增費用負擔者，應另依本公司授權辦理(如有)。

本授權書自簽署日起生效，至下列任一情形發生時終止：

- (一) 本案契約(含附件)完成簽署且契約生效所需之前置作業完成；或
- (二) 本公司以書面通知撤銷本授權；或
- (三) 本案撤回申請、未得標或本案程序終止之日。

本公司資料

公司全銜：_____

統一編號：_____

公司地址：_____

負責人：_____ (簽章)

(公司印鑑章)

代理人資料

代理人姓名：_____ (簽章)

身分證字號：_____

連絡電話：_____

通訊地址：_____

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日

本契約附件二「租賃契約」

關山稻稈氣化發電處理場公共造產據點公開標租案

租賃契約

立約人關山鎮公所（以下簡稱甲方）與 公司（以下簡稱乙方）為開發經營關山稻稈氣化發電處理場公共造產據點公開標租案（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，就本案用地之租賃事宜訂立本租賃契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

第一條 租賃標的

1. 甲方應依「投資契約」第七章約定，將本案用地範圍內之土地（以下稱本案用地）租賃予乙方，作為乙方興建及營運本案之用。
2. 本案用地座落臺東縣關山鎮親水段 422-8 地號，出租面積合計 13,125.54 平方公尺。

土地使用分區及使用地類別：

(1)一般農業區－特定目的事業用地：親水段 422-8 地號。

本案用地之標示及面積悉依土地登記謄本及地籍圖謄本所載者為準（如本租賃契約附件）。如因更正、分割、重測或重劃等原因致標示面積有所變更時，以地政機關登記資料為準。

3. 本案屬公共據點公開標租之土地出租性質。乙方於租賃土地上興建之建築物、工作物、設備及相關改良物，其權利歸屬與期滿（或終止）之處理，原則上由乙方負責回復原狀／移除，並依第十條辦理；惟如「投資契約」或甲乙雙方另以書面明確約定應移轉、無償移交或留置者，從其約定。
4. 乙方於租賃土地上之建築物、工作物及其他改良物，除法令另有強制規定外，原則不登記；如依法確需登記，應事前報經甲方書面同意並以乙方名義辦理，且不得設定抵押或其他權利負擔，亦不得以登記對抗第八條所定拆除清運、回復原狀及返還土地義務。

第二條 租賃期間及點交時程

1. 租賃期間自本租賃契約簽訂之日起，至「投資契約」許可年限屆滿之日止。惟於「投資契約」終止或許可年限屆滿時，本租賃契約之效力隨同終止或消滅。

2. 雙方應於本契約簽訂後翌日起 90 日內共同完成土地點交程序，以供乙方辦理興建及營運本案相關設施與建築物。

第三條 租金

1. 本案租金底價及調整機制

(1) 本案租金底價，參考相關公有不動產收益計收原則及本案土地使用之效益評估訂定。經核算本案法定最低年租金合計為新臺幣 34,126 元，計算方式如下：

土地年租金＝申報地價 × 土地使用面積 × 土地年租金率

A. 親水段 422-8：52 × 13,125.54 × 5% = 34,126 元

(2) 考量出租土地具有提供倉儲、氣化、燃氣發電及相關系統設置之潛力等定價因素，爰將本標租案年租金底價訂為新臺幣 5 萬元整。

(3) 本契約租金第 1 年依乙方得標年租金計收；自第 2 年起，每二年依下列公式調整一次：

調整後租金＝前一期租金 × {50% × (當期 CPI／基準年度 CPI) + 50% × (當期公告地價／基準年度公告地價)}。

(基準年度 CPI、基準年度公告地價，以租賃契約簽訂當年度之數值為準；當期 CPI 以行政院主計總處公布之消費者物價指數為準。公告地價如涉及多地號者，以各地號公告地價加權平均值計算。)

調整後租金以「元」為單位四捨五入，惟調整後租金不得低於新臺幣 50,000 元。

2. 租金繳納方式

(1) 乙方應自本案用地點交完成之日起 30 日內，繳交自點交完成日起至當年度 12 月 31 日止，依日數比例計算之第一期土地租金。

(2) 其後各年度土地租金，乙方應於每年 2 月 28 日前繳納該年度土地租金；如本契約屆滿日在該年度 2 月 28 日前，乙方應於屆滿日前繳清當年度截至屆滿日止之土地租金。

(3) 土地使用期間不足一年者，該年度土地租金以該年度使用之日曆天數，按 365 分之一比例計收。

(4) 本案土地租金如依法應課徵營業稅或其他應附徵之稅捐（如有），由乙方負擔並隨同租金繳納。

(5) 乙方繳納土地租金，得以匯款方式匯入甲方指定帳戶，或以甲方為受款人之即期本票、即期支票支付。

3. 遲延繳納之處理

乙方未依本契約約定期限繳納土地租金者，每逾 1 日，均應按照民法第 203 條所定利率計付遲延利息；如逾期 30 日仍未繳付者，除計算遲延利息外，並視為「投資契約」之一般違約。

第四條 土地用途

乙方應按「投資契約」之約定及「臺東縣關山鎮鎮有財產管理自治條例」、「非都市土地使用管制規則」、「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」、「建築法」及其他相關法令之規定使用本案用地，並應依經核定之服務建議書及相關核定內容興建及營運，不得為其他用途；但經甲方事前書面同意者，不在此限。

第五條 權利負擔禁止(出租管理目的)

1. 乙方不得就租賃土地、租賃權利或甲方權益，設定抵押權、地上權、典權、質權、留置權或任何其他權利負擔，亦不得為使甲方負擔責任或受第三人追索之任何安排。
2. 凡依主契約或本租賃契約約定，於契約終止、解除或屆滿時應歸還、移轉或點交予甲方之任何資產（如有），乙方不得設定任何權利負擔；如已設定者，乙方應自行負擔費用於終止、解除或屆滿前解除（或塗銷）完畢，並不得以此對抗甲方之點交、移轉或用地回復原狀要求。
3. 乙方如就其仍屬乙方所有之設備、機具、可移動資產或應收帳款等對外設定擔保（不論原因），不得影響本案用地之占有、使用及甲方之出租管理權，亦不得使任何第三人得以任何名義對甲方主張追索、代償、補貼、保證或其他給付義務；乙方應自行確保第三人不得以擔保權之行使介入或妨礙甲方依契約行使權利。
4. 乙方如違反第1款規定，或其對外擔保安排致實質影響甲方權益、公有土地管理、退場回復原狀或點交移轉者，視為重大違約，甲方得依主契約違約及終止／解除等相關約定辦理。

第六條 稅費負擔

1. 辦理租賃之所有相關費用（包括但不限於規費、罰鍰、代書費及公證費等），均由乙方負擔。
2. 本租賃契約簽訂後應繳納之各項稅捐、規費，悉依「投資契約」第 10.4.1 條規定辦理。

第七條 土地租金減免（或緩繳）

本租賃契約存續期間如因不可歸責於乙方之事由，致乙方不能依原核定用途或規劃使用，且依法或依相關規定得辦理租金減免（或緩繳）者，雙方得協議辦理之；其範圍、期間及程序，應以維護公共利益及公平合理為原則，並依相關法令及必要程序辦理。

第八條 租賃標的之返還、回復原狀及地上物處理

1. 本租賃契約期限屆滿或提前終止時，乙方應依「投資契約」及本租賃契約約定期限內，完成返還本案用地予甲方；返還時如遭第三人占用，乙方應負責排除之。

2. 乙方應於返還土地前，自費移除其於本案土地上所設置之一切建築物、工作物、設備、管線、基礎及其他地上（下）物，並將土地回復至甲方得合理使用之狀態；涉及廢棄物清除、污染防治或必要整治者，乙方應一併完成並負擔費用。
3. 前項地上（下）物如經甲方書面同意得留置者，甲乙雙方得另以書面協議留置範圍、價金（如有）、保固、維護責任及點交方式；未經甲方書面同意者，逾期未移除視為乙方拋棄，甲方得逕為處理，其費用由乙方負擔，甲方並得就因此所受損害向乙方請求賠償。
4. 如甲方曾點交予乙方之既有設施或附屬物（如有），乙方應依點交清冊原狀返還；正常使用之耗損不在此限。

第九條 違約

乙方違反本租賃契約約定者，除租金逾期繳納之遲延利息依第三條第三項辦理外，甲方並得依「投資契約」第十八章缺失及違約責任等相關約定處理。

第十條 契約效力

本租賃契約為「投資契約」之附件；本租賃契約未約定者，適用「投資契約」有關約定。

第十一條 契約之修訂或補充

雙方得合意修訂或補充本租賃契約；其修訂或補充應以書面為之，並經雙方書面簽署始生效力。

第十二條 準據法

本租賃契約未盡事宜，除依相關法令規定外，以中華民國法律為準據法。

第十三條 爭議處理

雙方如因本租賃契約發生爭議，其處理依「投資契約」第二十一章規定辦理。

第十四條 契約條款之個別效力

本租賃契約任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款失其效力，不影響本租賃契約其他條款之效力。

第十五條 其他約定（公證與強制執行）

乙方如於租賃期滿（或終止）後不返還本案用地、未依約回復原狀（含移除地上（下）物）、或不依約給付租金或違約金者，雙方得依投資契約約定辦理；另本契約如依法辦

理公證，並於公證書載明乙方同意甲方得逕為強制執行者，甲方得依該公證書不經訴訟程序逕為強制執行。

第十六條 附件

本租賃契約附件為本案用地之土地登記謄本、地籍圖謄本（及土地點交清冊/現況照片，如有）。

第十九條 契約份數

本契約正本壹式三份，甲方、乙方、公證人各執壹份為憑；副本十份，由雙方各執五份。

立契約書人

甲方：關山鎮公所

代表人：彭成豐

地址：95653 臺東縣關山鎮中山路 54 號

乙方：_____公司

代表人：_____

地址：_____

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日

租賃契約附件：本案用地之土地登記謄本、地籍圖謄本

本契約附件三「本案固定權利金標單」

本契約附件四「履約查核合格條件檢核表」

關山稻稈氣化發電處理場公共造產據點公開標租案

履約查核合格條件檢核表（年度）

版次：__ 適用查核期間：__年__月__日至__年__月__日

合格條件	檢核項目 (不評分)	判定標準(合格/不合格要件)	乙方 應提供佐證	甲方 查核結果
費用繳納合格	租金/固定權利金/其他費用繳納	依契約期限繳納；如曾逾期，已於通知期限內補繳並結清利息/違約金(如有)	繳款書/匯款憑證/對帳表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 待改善 <input type="checkbox"/> 不合格

綜合認定：☐合格 ☐待改善（改善期限：__年__月__日） ☐不合格

缺失說明/改善要求：_____

甲方承辦：_____（簽章） 乙方：_____（簽收） 日期：__年__月__日

本契約附件五「履約爭議協調會組織章程」

關山稻稈氣化發電場公共造產據點

公開標租案

履約爭議協調會組織章程

第一條 訂定依據與性質

本章程係依「關山稻稈氣化發電處理場公共造產據點公開標租案」投資契約（以下簡稱「投資契約」）第二十一章爭議處理之約定，由甲乙雙方為利履約爭議之協調處理而訂定。

本案屬公共據點公開標租之土地出租性質，協調會之設置僅為爭議協調機制，非促參案件之常設組織，亦不影響雙方依投資契約提付調解、仲裁或訴訟之權利。

第二條 協調會任務

協調會任務如下：

- 一、就投資契約及其附件（含租賃契約）履約爭議事項進行協調，促成解決方案。
- 二、就契約未盡事宜或履約認定歧見，協助釐清爭點並提出協調建議。
- 三、就不可抗力或除外情事之事實爭點及其對履約之影響，協助雙方就處置方向形成共識（必要時得建議委託第三方專業機構出具意見）。
- 四、其他經甲乙雙方以書面合意交付協調之事項。

協調會之意見或建議，除雙方另以書面合意使其成立外，不當然拘束任一方。

第三條 成立時點與存續期間

- 一、除雙方另有約定外，協調會採個案成立制：任一方依投資契約提出協調請求時，即就該爭議成立協調會。
- 二、協調會自成立日起存續至該次爭議協調程序終結為止；程序終結後，協調會即行解散，不設任期及改選續任。

第四條 組成與委員產生方式

- 一、協調會置委員三人：甲方代表一人、乙方代表一人、主任委員（第三方公正人士）一人。必要時，經雙方書面合意，得增置委員至五人（仍應包含第三方公正人士）。
- 二、甲乙雙方代表委員，由各該方以書面指定具決策或協調權限之人員擔任。

三、主任委員由雙方合意選任，選任方式如下：

(一) 甲乙雙方各提出主任委員建議人選二人以上，於提出名單後十四日內協議選定一人。

(二) 如雙方於前款期限內未能合意，得以書面合意委託第三方機構推薦主任委員人選（例如地方律師公會、專業公會、仲裁或調解相關機構等），再由雙方自推薦名單中共同選定。

(三) 仍無法合意者，視為協調會未能成立，雙方得依投資契約第二十一章進入後續爭議處理程序。

四、任何一方未依前二項配合提供名單或指定代表委員者，他方得以書面催告限期配合（期限不得少於七日）；逾期仍不配合者，視為協調會未能成立，雙方得依投資契約第二十一章進入後續爭議處理程序。

第五條 會議召集與主席

一、協調會議由主任委員召集並擔任主席；主任委員因故不能出席時，得指定第三方委員代理主持。

二、委員應親自出席會議；必要時得以視訊方式為之，但應確保身分確認及會議紀錄完整。

第六條 利益迴避

一、協調會應秉持公正、客觀處理爭議。

二、委員與任一方或其關係人有利害關係者，應主動揭露；任一方得於知悉迴避事由次日起五日內以書面請求迴避。

三、利害關係包括但不限於：

(一) 委員與當事人或其關係人具有本人、配偶、二親等內親屬或共同生活家屬之利益關係。

(二) 委員與當事人或其關係人於最近三年內曾有僱傭、委任、代理或顧問關係。

四、協調會應於收受迴避請求後十日內作成決定；如因此致協調會無法運作，依第四條第三項、第四項重新選任或視為協調會未能成立。

第七條 申請協調程序與送達

一、申請協調應以書面為之，並載明：

(一) 當事人名稱、代表人及聯絡方式。

(二) 爭議事項、爭點及請求內容。

(三) 事實及理由、相關證據或參考資料。

(四) 建議解決方案（如有）。

二、送達方式與送達日之認定，依投資契約「通知與文件送達」條款辦理。

第八條 補充資料

協調會得定期命雙方補充資料；逾期未提出者，協調會得依現有資料續行協調。

第九條 變更或追加協調標的

協調程序中，申請方如欲變更或追加協調標的，應經他方及協調會同意，且不得妨礙程序進行。

第十條 受理原則

- 一、同一爭議事件如已進入訴訟、仲裁或調解程序，協調會得不予受理；但經雙方合意者，不在此限。
- 二、同一爭議事件不得同時進行協調與其他救濟程序（除雙方另有書面合意外）。

第十一條 意見陳述與列席

協調會召開會議時，應通知雙方到場陳述意見；必要時得邀請相關機關、專家學者或專業人士列席提供意見。

第十二條 鑑定、勘驗及費用

- 一、協調會認有必要時，得建議雙方合意委託第三方專業機構進行鑑定、勘驗或出具意見書。
- 二、相關費用由雙方協議負擔；未能協議者，原則上各負擔二分之一。甲方所需支出應依預算及相關規定辦理。

第十三條 協調方式、紀錄與協調成立

- 一、協調會得以會議、書面往返或其他適當方式促成協調。
- 二、協調會應作成會議紀錄或協調紀錄，載明爭點、雙方主張、協調過程及結論建議。
- 三、協調會提出之解決方案或建議，須經甲乙雙方以書面明確同意（例如簽署協調紀錄或和解書）者，始為協調成立；未成立者，不拘束任一方。

第十四條 保密

- 一、協調程序中之資料、陳述與文件，除法令另有規定或經雙方書面同意外，均應保密。
- 二、協調程序終結後，協調會組成及會議紀錄是否公開，應依法令及雙方書面同意辦理；涉及個資、商業秘密或依法應保密事項，應予遮蔽或去識別化。

第十五條 行政及幕僚

- 一、協調會幕僚與文書行政，原則上由甲方承辦（含會議通知、紀錄、收文分送與資料彙整），必要時得經雙方同意委託第三方協助。
- 二、前項所需合理費用之分擔，依第十二條第二項辦理。

第十六條 協調程序終結

自任一方提出協調請求日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，任一方得依投資契約第二十一章進入後續爭議處理程序：

- 一、主任委員無法依第四條選定，致協調會未能成立。
- 二、協調會未能於受理後六十日內召開協調會議。
- 三、協調會自首次召開協調會議之日起一百八十日內仍無法促成協調成立。
- 四、雙方之一方書面表示不同意協調方案或拒絕簽署協調成立文件。

第十七條 出席費與交通費

外部列席人員或受託專業人士之出席費、交通費或審查費，得依相關規定支給；費用分擔依第十二條第二項辦理，甲方支出須依預算及相關規定辦理。

第十八條 章程之修改

本章程之變更或修改，應經甲乙雙方書面同意。

立章程人

甲 方：關山鎮公所

代表人：彭成豐

地 址：95653 臺東縣關山鎮中山路54號

乙 方：

代表人：

地 址：

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日