

高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間
遴選出租案

招商文件

【第二部：租賃契約（草案）】

國營臺灣鐵路股份有限公司

中華民國 114 年 ○月

目 錄

第 1 章	總則.....	1
第 2 章	契約期間.....	5
第 3 章	乙方整建營運權限及工作範圍.....	6
第 4 章	雙方聲明與承諾事項.....	7
第 5 章	甲方協助事項.....	11
第 6 章	甲方資產提供及點交.....	12
第 7 章	整建.....	14
第 8 章	營運.....	19
第 9 章	費率及費率變更.....	25
第 10 章	固定租金、權利金與其他費用之計算與繳納.....	26
第 11 章	財務事項.....	30
第 12 章	契約屆滿時之歸還及移轉.....	32
第 13 章	契約屆滿前之歸還及移轉.....	35
第 14 章	履約保證.....	36
第 15 章	保險.....	38
第 16 章	營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約.....	40
第 17 章	缺失及違約責任.....	42
第 18 章	契約之變更及終止.....	45
第 19 章	不可抗力與除外情事.....	48
第 20 章	爭議處理.....	50
第 21 章	其他條款.....	51

附件 1：投資執行計畫書

附件 2：資產清冊

附件 3：乙方董事會決議及授權代表簽訂租賃契約之文件（乙方提供）

附件 4：乙方公司章程、所有董事、監察人及主要股東之名冊、股權分配表資料
影本（乙方提供）

附件 5：營運績效評定作業辦法

附件 6：協調會組織章程

附件 7：營運權利金報價單

高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案

租賃契約（草案）

立契約書人：

國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱「甲方」）

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○（以下簡稱「乙方」）

甲乙雙方同意依「國營臺灣鐵路股份有限公司不動產出租及利用作業要點」（以下簡稱「出租及利用作業要點」）及相關規範，由乙方承租並投資整建「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間」並為營運；營運期間屆滿後，乙方應歸還甲方點交資產及營運權予甲方，且移轉投資設備所有權予甲方。甲乙雙方同意簽訂「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」租賃契約（以下簡稱「本契約」）。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 20 章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下條款：

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

本契約之範圍，包括高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間之承租、整建、營運及移轉。

1.1.2 契約文件之內容包括下列文件：

1. 本契約
2. 本契約之附件，包括：
 - (1) 甲方就招商文件（不含附錄）補充規定釋疑之書面說明。
 - (2) 招商文件（不含附錄）補充規定。
 - (3) 甲方就招商文件（不含附錄）釋疑之書面說明。
 - (4) 招商文件（不含附錄）。
 - (5) 投資執行計畫書。
 - (6) 其他視個案特性或經雙方同意應納入者。

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

1.1.3 契約文件效力規定

1. 本契約所有文件均為本契約之一部分，其適用之優先順序依本契約第 1.1.2 條所列文件先後順序定之。
2. 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
3. 本契約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。
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（不含附錄）內其他文件所附記條款，但附記條款有特別聲明者，不在此限。
 - (2) 招商文件（不含附錄）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（不含附錄）內容者，依投資執行計畫書內容。招商文件（不含附錄）如允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於遴選時接受者，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。
 - (5) 同一文件之條款兼有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏之情形致生爭議者，雙方應依本契約第 20 章約定辦理。

1.1.4 本契約及其未盡事項悉依出租及利用作業要點及相關法令之規定辦理。

1.2 名詞定義與契約解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 本契約：指「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案租賃契約」。
2. 本案：指「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」。
3. 契約期間：自本契約簽訂日起生效，租賃期間自本案完成資產點交日之次日起算，除本契約另有約定外，包含製作期及營運期，共計 20 年，以租賃期間之末日為契約期間屆滿之日。除本契約另有約定外，如乙方之製作期間提前、延誤或展延，營運期間應配合隨之增減，許可期間維持 20 年。
4. 申請須知：指本案於 114 年 7 月 23 日公告招商之文件，包含申請須知本文及附件。
5. 招商文件：指本案於 114 年 7 月 23 日公告招商之文件，包含第一部分申請須知及附件（不含附錄）、第二部分租賃契約（草案）及附件。
6. 租賃標的物：指本案租賃範圍，為高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間，商業大樓為 10 層樓，其樓地板面積為 45,183.41 平方公尺（以實際點交為準），商業空間面積為 8,594 平方公尺，本案租賃範圍之總樓地板面積合計 53,777.41 平方公尺。
7. 義務維護管理範圍：指商業大樓室內樓地板面積 3,177.82 平方公尺、商業大樓一樓戶外面積 658.74 平方公尺、及車站週邊商業空間樓地板面積 390.7 平方公尺之範圍，乙方應負責義務維護管理範圍之檢查、維護、保養、修繕、更新及重置，且該範圍不得為營運使用。
8. 甲方資產：指租賃標的物內現有之一切甲方所有之資產，包括但不限於高雄車站商業大樓及其設施設備、車站週邊商業空間及其設施設備等（詳附件 2）。
9. 投資計畫書：指乙方依申請須知規定，於申請階段所研提之投資計畫書。
10. 投資執行計畫書：指最優申請人接獲甲方通知為本案最優申請人之次日起 15 日內，將其所提出之投資計畫書參酌遴選委員會意見修正後，並經甲方同意之投資執行計畫書，作為乙方整建及營運本案之依據。遞補之次優申請人，則於接獲甲方通知遞補之次日起 15 日內，將其所提出之投資計畫書參酌遴選委員會意見修正後，並經甲方同意之投資執行計畫書。
11. 整建執行計畫書：指乙方於本案完成資產點交日之次日起 3 個月內，依據本契約及投資執行計畫書提出、並經甲方備查，作為乙方整建執行依據之計畫書。

12. 營運執行計畫書：指乙方完成本案整建，並依相關規定取得各項所需執照、證照或設立許可後，應於營運開始日之3個月前，依據本契約及投資執行計畫書提出、並經甲方備查，作為乙方營運執行依據之計畫書。
 13. 融資機構：指對本案之整建及營運提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式授信予乙方，有助於乙方履行本案之國內外金融機構。
 14. 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
 15. 營運資產：指乙方於契約期間內，因整建營運本案所取得及為繼續營運本案所有之必要資產。
 16. 營運開始日：指經乙方載明營運開始之日期，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請甲方同意，並以甲方書面同意之乙方所報之日定之。
 17. 營業總收入：指會計年度內，乙方依中華民國公認會計原則採應記基礎下計算營運本案所得之全部營業收入，但不包括乙方處分其資產之利得及利息收入。如為委託或出租他人經營且為對終端消費者於租賃標的物進行交易類型者（原則應以乙方之名義開立發票，如有窒礙難行者，經甲方書面同意後，得以其他方式證明其營業收入數額），並以該第三人之營業收入（得扣除乙方委託或出租第三人經營之租金），計入乙方之營業總收入；若非為對終端消費者於租賃標的物進行交易類型者，則以乙方委託或出租第三人經營之租金計算（如辦公室出租）。前述營業總收入，乙方應出具會計師查核簽證之財務報告書、或營利事業所得稅查核簽證申報查核報告書等文件證明之。
 18. 終端消費者：指於租賃標的物範圍內以消費為目的而為交易、購買、使用商品或接受服務者。
 19. 投資金額：參酌財政部推動促參司「主辦機關辦理民間參與公共建設案件民間投資金額試算表」之民間機構投資總額認定項目辦理，包括土木工程、購置或租賃機器設備營運設施、無形資產，以及製作期之規劃設計費用、固定租金、資本化利息等項目。
- 1.2.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
 - 1.2.3 本契約中同時有中英文版本者，倘中英文文意不一致時，除本契約另有約定者外，以中文為準。
 - 1.2.4 契約文件所載之日期，以日曆天計算，例假日、國定假日及其他休息

日均予計入。

1.3 契約權利義務之繼受

1.3.1 乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割。

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 本案契約期間自租賃契約簽訂日起生效，租賃期間自本案完成資產點交日之次日起算，除租賃契約另有約定外，包含「製作期」及「營運期」，共計 20 年，以租賃期間之末日為契約期間屆滿之日。除本契約另有約定者外，如乙方之製作期提前、延誤或展延，營運期應配合隨之增減，許可期間維持 20 年。
- 2.1.2 乙方不得主張本案有民法第 451 條為不定期契約之適用。

2.2 製作期

- 2.2.1 除本契約另有約定外，製作期自本案完成資產點交日之次日起至營運開始日止，最長不得超過 2 年（含調查、規劃、設計、與本案有關之相關審查及證照申請、施工，以及甲方同意乙方開始營運之時程等工作）。如有不可歸責於乙方之情形，經甲方同意展延者，不在此限。
- 2.2.2 乙方應於製作期依投資執行計畫書完成本契約第 7 章之整建。

2.3 營運期

- 2.3.1 除提前終止外，本契約營運期自本案營運開始日起至契約期間屆滿之日止。但其實際期間仍應視製作期之增減而依本契約第 2.1 條配合辦理。
- 2.3.2 除本契約另有約定外，乙方就製作期如有提前或延誤，營運期應配合本契約第 2.1 條所定契約期間內增減。

第 3 章 乙方整建營運權限及工作範圍

3.1 乙方整建及營運權限

乙方於本契約期間內，享有下列權利：

1. 就甲方同意之整建營運範圍，整建及營運本案之主要公共建設項目及其附屬設施。
2. 其他本契約約定之權利。

3.2 乙方工作範圍

本案之整建、營運及移轉有關之事項，均為乙方工作範圍，包括但不限於租賃標的物及其設備設施之調查、規劃、設計、施工、營運、維修及移轉等。

3.2.1 整建範圍

整建範圍為甲方交付之範圍，即租賃標的物。

3.2.2 營運範圍

1. 為完善車站之商業活動服務機能等相關業務之營運、管理、維護、更新及增置。
2. 本契約所規範之其他事項。
3. 其他經甲方核定之營運事項。

3.3 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方因政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更工作範圍，乙方應配合辦理，並由雙方協議變更後之權利義務關係，雙方協議不成則按本契約第 20 章爭議處理之約定辦理。

第 4 章 雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

- 4.1.1 為使本案整建及營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 4.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協商、協調方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟。

4.2 甲方之聲明

- 4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 4.2.2 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。
- 4.2.3 甲方依本契約應為之核准、同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.3 乙方之聲明

- 4.3.1 乙方應經董事會合法決議（詳附件 3），並由其合法授權代表人簽署本契約，且不得違反乙方公司章程或其他任何內部章則與法令規定。
- 4.3.2 乙方所為之陳述及提供書面之資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實之情事。
- 4.3.3 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。
- 4.3.4 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可，或已經取得有同意權或許可權第三人之同意或許可。
- 4.3.5 本契約簽訂時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 4.3.6 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，因執行本案所提送之所有文件均為真實，並切實遵守相關法令規定。
- 4.3.7 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本案履行之整建營運或財務狀況之不利情事

4.4 甲方承諾事項

- 4.4.1 資產點交
甲方應依本契約第 6.3 條約定辦理資產點交。
- 4.4.2 提供單一窗口
為便利乙方與甲方行文往來、交涉所有與本案有關之業務，甲方將指定一單位協助乙方進行與其他所有單位之業務溝通，且在人員有所異動時，將本案之相關業務應列為移交事項。

4.5 乙方承諾事項

- 4.5.1 依本契約所取得之權利，除經甲方同意外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- 4.5.2 除本契約另有約定外，乙方承諾概括承受○○○○○（最優申請人名稱）在本案遴選等作業階段與甲方達成之各項約定及協議。
- 4.5.3 乙方承諾於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，以達成本案後續營運之需求。
- 4.5.4 乙方承諾依本契約整建及營運本案所使用、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。
- 4.5.5 除本契約另有約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，因整建及營運本案所生權利義務，均應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，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。
- 4.5.6 乙方承諾就與整建、營運及移轉資產相關設施與第三人簽署出租、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整建營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。
- 4.5.7 乙方承諾在整建營運本案時，均符合相關法令規定，並依相關法令自行負責取得本案整建營運所需相關許可及證照。
- 4.5.8 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。
- 4.5.9 乙方承諾為完成本契約之整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、保險等契約，均不得載有與本契約之約定牴觸或致發生甲方損害之規定，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整建及營運造成重大干擾外，乙方不得妨礙、規避或拒絕。除本契約另有約定外，前述乙方與任何第三人簽訂之契約，於製作期間內簽約金額達新臺幣 2,000 萬元、營運期間內達新臺幣 1,000 萬元，或經甲方要求時，乙方應於簽署或修改後，按月彙整並於次月月底前將該等文件之影本提報甲方備查。與乙方簽約之第三人違反本契約，視為乙方違反本契約，乙方應與該第三人對甲方負連帶損害賠償責任。
- 4.5.10 乙方應於本契約第 4.5.9 條與第三人簽署之契約中依下列規定訂定相關事項：

1. 存續期間不得超過本契約之存續期間，於本契約提前一部或全部終止時，甲方得以書面通知，承受乙方於相關契約之權利義務。
 2. 屬工程承攬契約者，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權。
 3. 該契約應遵守本契約及相關法令規定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。
- 4.5.11 乙方已充分瞭解租賃標的物之實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況等事項，乙方不得以本案之性質、當地一般狀況及其他可能影響履行本契約、實施本案及與有關成本費用等一切已知或可得預料之情事為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 4.5.12 除本契約另有約定者外，乙方同意在任何情況下均無權請求返還已交付之權利金、固定租金或其他任何已給付甲方之款項。
- 4.5.13 乙方同意除本契約另有約定外，自行負擔因履行本契約所發生之一切整建營運成本、規費、稅捐及其他有關之費用，並承擔全部風險，且不得以上開因素向甲方要求任何補償或主張任何權利。
- 4.5.14 乙方應依投資執行計畫書規劃設計之各項設施，開發整建並經營管理。如乙方需變更投資執行計畫書規劃整建營運內容，除於甲方核定投資執行計畫書時同意之範圍外，乙方應提交變更計畫書送經甲方同意後始得為之，變更計畫之費用由乙方負擔。
- 4.5.15 乙方應就本案義務維護管理範圍為檢查、維護、保養、修繕、更新及重置並負擔所需一切費用，除經甲方事前書面同意外，乙方不得就本案義務維護管理範圍為任何營運使用(包括但不限於刊登或架設廣告)：
1. 自點交完成後，契約期間內乙方即應盡善良管理人責任，除負責義務維護管理範圍內之環境清潔、公共安全、交通動線及秩序外，並負擔義務維護管理範圍內所有設施(備)之維護管理責任(包含但不限於地坪、磁磚、植栽、消防、通風、廁所、電力、給(排)水、樓梯、電梯、指示標識設備等)，乙方應負責檢查、維護、保養、修繕義務維護管理範圍內所有設施(備)及更換補充所需消耗品，自行負擔稅捐、規費、修繕、清潔、維護、保養、更新、水電、保全、消耗品更換補充等其他所有相關費用，並應配合甲方所屬相關單位及政府機關督導事項，積極配合改善。
 2. 如義務維護管理範圍內設施(備)有故障或損壞或其他類此情形，乙方應自行添購相同或不低於原財物原有功能之新品替代，如乙方未確實履行自費維保修繕義務或延遲辦理，致造成第三人或甲

方之損害(失)時，悉由乙方負賠償之責。

3. 甲方點交予乙方之義務維護管理範圍之設施(備)達使用年限且不堪使用時，乙方須依甲方之財產報廢規定配合辦理，並應自行添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。如該等設施(備)有財物毀損滅失、不堪使用或減損其效用之瑕疵情形時，乙方應自行購置相同或經徵得甲方同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。乙方於重置或購置替代品時，除雙方另有約定外，乙方無需無償移轉其所有權予甲方。

4.5.16 租賃標的物與高雄車站界面處如有滲漏水、積水、淹水、地坪損壞等情形，乙方承諾立即通知甲方並辦理改善相關事宜(如止漏防漏、設置排導水等設施等)，以維護公共安全並避免造成民眾財損或受傷。前揭工程或改善所需一切費用由乙方自行負擔，如因乙方未辦理或辦理不實致第三人之損害(失)時，相關賠償責任悉由乙方負責，如因此造成甲方損害時，乙方應賠償甲方。

4.5.17 本案商業大樓 2 樓及 3 樓為甲方自用，乙方應於本案資產點交日之次日起 1 個月內提送「商業大樓配合臺鐵公司公務使用計畫」，內容應包含整建及營運期間之門禁管理、樓梯、電梯(含貨梯)使用，並符合甲方下列使用需求：

1. 2 樓為甲方高雄餐旅分處之廚房，其備菜每日上午 6 點即開始，且進貨及便當之運送需使用貨梯，貨梯等設備乙方應無償且無條件提供使用。
2. 3 樓辦公室區域，自上午 6 點至晚間 10 點間均有甲方員工進出，並應保留有輪班人員時之進出彈性，門禁、樓梯、電梯乙方應無償且無條件提供使用。
3. 3 樓空中花園門禁，乙方應依甲方指示配合辦理(如配合後續旅館大樓啟用、配合甲方業務需要等)，並無償且無條件供甲方進駐單位進出。

4.6 違反聲明或承諾之效果

任一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以他方實際所受損害為限，不包括他方所失利益。

第 5 章 甲方協助事項

5.1 甲方協助事項

5.1.1 行政協助及協調

乙方因執行本案開發計畫而需向相關機關（構）申請證照、許可、都市設計審議等作業時，甲方在法令許可範圍內得協助乙方與相關機關（構）進行協商，但乙方仍應自行負責證照、許可之取得，或都市設計審議作業程序之完備，並自行掌控時程。

5.1.2 協助申設各項公用設備

對於乙方在契約期間所需之各項公用設備，包括自來水、電力、瓦斯、電信、通訊等，甲方得在法令許可及權責範圍內，協調各相關目的事業主管機關給予乙方必要之協助。

5.1.3 甲方點交資產之保固修繕

甲方點交資產於保固期間需修繕者，甲方協助乙方聯絡相關業者。

5.1.4 協助與既有停車場租賃業者協調車位租賃

甲方協助乙方與既有停車場租賃業者，協調車位租賃數量。

5.1.5 授權乙方使用商標

乙方於契約期間需使用甲方商標時，甲方得在國營臺灣鐵路股份有限公司商標授權管理要點及權責範圍內，同意授權乙方使用，並視商標使用目的收取費用。

5.1.6 其他協助事項

如因法令規定致乙方履行本契約有困難時，經乙方書面請求，甲方本於權責協助處理之。

5.2 甲方不擔保協助事項必然成就

甲方不擔保依本契約約定所為之協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務、要求賠償、減少營運權利金及固定租金等之給付或減免乙方之責任。

第 6 章 甲方資產提供及點交

6.1 資產提供

6.1.1 甲方提供之本案租賃範圍內所需建物及其設施（包含財產及物品）（以下簡稱甲方資產），詳附件 2（以實際點交為準）。本案資產預計 114 年下半年點交，實際點交以甲方通知為主。

6.1.2 甲方點交資產，包含商業大樓 U-M 層南側之 12 格專用卸貨車格、U-1 層南側之 11 格專用卸貨車格、及商業大樓 U-M 層至 U-1 層之垃圾暫存區（乙方應配合車站其他使用單位調整使用），位置詳附件 2。

6.1.3 甲方交付本案資產如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。

6.2 資產調查

6.2.1 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。

6.2.2 乙方得於租賃契約簽訂日之次日起、甲方資產交付前，經交通部鐵道局相關單位及甲方同意後進入租賃標的物進行規劃設計所需各項調查工作。

6.3 資產點交方式

6.3.1 於辦理甲方資產點交前，甲方應於預定點交日之前 7 日以書面通知乙方，並由交通部鐵道局、甲方及乙方各指派代表辦理現場會勘。交通部鐵道局及甲方應出具相關資產清冊等資料辦理實際清點作業，並作成會勘紀錄，經三方確認無誤後簽認，始完成甲方資產交付。

6.3.2 資產現況如有瑕疵或故障，雙方應於資產清冊中註明，但不得影響點交程序。

6.4 甲方無法點交資產之處理

6.4.1 甲方無法依約點交提供本案甲方資產予乙方時，應依甲方違約約定辦理。但甲方無法點交之甲方資產，非於乙方施工要徑，乙方應先就取得之甲方資產進行施工，且不得因部分甲方資產不能交付而拒絕其他甲方資產之點交。

6.4.2 如甲方就本案甲方資產部分點交予乙方，乙方不得妨礙、規避或拒絕。

6.5 乙方點收資產

6.5.1 乙方應自甲方通知點交之日起 30 日內完成點收，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延達 60 日時，甲方得終止本契約。

6.5.2 乙方點收後，除有點收當時無法發現之瑕疵外，不得再對甲方為任何主張。

6.5.3 乙方如有使用甲方交付甲方資產範圍以外設施及用地之必要，應自行取得並負擔費用。

6.6 資產使用

乙方應依本契約約定、都市計畫法、交通部審議特種建築物申請案處理原則及相關法令規定，使用甲方資產。若前揭約定、都市計畫法、交通部審議特種建築物申請案處理原則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議處理。如無法於 30 日內達成協議時，依本契約第 20 章爭議處理之約定處理。

6.7 資產管理與監督責任

本案甲方資產交付後，乙方應負管理、維護及排除他人非法占用等事項之責，並負擔管理維護相關費用。

6.8 睦鄰責任

本案甲方資產交付後，乙方對其使用之資產應負睦鄰責任，遇有損鄰事件者，乙方應自行協調處理。

6.9 資產分類

甲方點交予乙方之甲方資產，區分為「必須歸還」及「非必須歸還」兩類。

6.9.1 必須歸還資產

1. 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該資產毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約第 15 章所定之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或經先行徵得甲方同意後以不低於原財物原有功能之新品或經甲方同意之替代品替代。
2. 本項資產達使用年限且不堪使用時，應依甲方之規定報廢。除經甲方事前書面同意外，乙方應添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。
3. 乙方於重置或購置替代品時，應於購入 30 日內無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。乙方並應將甲方財物分類編號標示於明顯處，乙方對於該財物僅具有使用管理權。
4. 本契約期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將該代甲方管理之財物，依現狀歸還甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品或經甲方同意之替代品。

6.9.2 非必須歸還資產

1. 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該資產毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品或經甲方同意之替代品替代。
2. 乙方購置替代品時，財物分類編號標示於替代品明顯之處。
3. 本項資產達使用年限且不堪使用時，應依甲方之規定報廢。乙方無須添購新品替代。乙方如購置替代品，其所有權屬於乙方，本契約期間屆滿時無須移轉予甲方。
4. 本項資產尚未達使用年限，而本契約期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將該資產以現狀返還甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品或經甲方同意之替代品。

第 7 章 整建

7.1 基本原則

- 7.1.1 乙方應依甲方核定之投資執行計畫書投資整建本案，負責本案之規劃、設計、整建及品質管理。
- 7.1.2 本案整建範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由建築師、顧問機構、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方或其委託之機構對乙方所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。
- 7.1.3 本案設計應符合都市計畫、「高雄車站天棚及商業大樓變更設計都市設計審議報告書」、交通部審議特種建築物申請案處理原則及相關法規與標準辦理，且應符合建築技術規則等相關規定。
- 7.1.4 除本契約另有約定外，本案如因都市設計、環境影響評估、交通影響評估、交通部審議特種建築物之審查而經相關權管機關要求調整者，乙方應予配合，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。
- 7.1.5 本案整建範圍之規劃設計與施工，應避免或降低對租賃標的物及其周邊地區之地面與地下各項設施形成不利影響，並依法採取適當措施。

7.2 基本整建規範

乙方應依甲方核定之整建執行計畫書整建開發租賃標的物。

7.3 開工日期

乙方應於本案完成資產點交日之次日起 3 個月內提供預定開工日期(得併入整建執行計畫書)，並送甲方備查。

7.4 完工期限

除經甲方同意或本契約另有約定外，乙方應依投資執行計畫書所載之期程完成本案之規劃、整建與相關工程。

7.5 整建執行計畫書

- 7.5.1 乙方應於本案完成資產點交日之次日起 3 個月內，依本契約及投資執行計畫書提出整建執行計畫書，經甲方備查後始得辦理。其後如有修正時，亦同。
- 7.5.2 乙方應提送整建執行計畫書之項目至少應包含但不限於：
1. 施工管理組織架構與職掌。
 2. 整建規劃：包含規劃設計標準、配置圖、平面圖、立面圖、剖面

- 圖等相關工程圖說。
3. 整體施工管理計畫：包含施工進度計畫、預定開工日期。
 4. 主要材料或設備規範。
 5. 基本設計及工程經費：包含初步概算預算金額。
 6. 品質管理計畫：包含品質及文件管理計畫。
 7. 安全及衛生管理計畫：包含緊急應變、通報及防災計畫。
 8. 保險計畫：包含風險管理及保險規劃。
 9. 環境維護管理及交通維持計畫。

7.6 執照與許可

- 7.6.1 乙方應自行負擔費用取得與整建工作相關之各項執照及許可，並將其副本以書面提送甲方備查，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。
- 7.6.2 因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與整建工作相關之各項執照及許可時，乙方得經甲方同意展延製作期。除甲方另有同意外，契約期間不予展延。

7.7 工程規範

租賃標的物規劃於完工時取得鑽石級綠建築標章，乙方應於租賃標的物取得鑽石級綠建築標章有效期間內，盡力維持租賃標的物之鑽石級綠建築標章等級，上開有效期間屆至後，乙方應於契約期間至少維持租賃標的物之合格級綠建築標章等級，並依相關法令規定辦理延續認可申請事宜。

7.8 工程發包施工

乙方負責投資整建之租賃標的物，由乙方自行辦理發包、施工、採購及驗收作業等，並依各階段進度提送甲方備查。前開工程發包、施工、採購及驗收作業等，均屬於許可期間之製作期內。

7.9 工程施工管理

- 7.9.1 本案乙方所負責投資整建工程及各項設施，由乙方自行辦理施工管理及監督監造事宜，並應依法令聘請專業技術顧問辦理，由乙方負完全責任，並於各階段提送整建執行進度至甲方備查。

- 7.9.2 工程監督計畫

乙方應負責整建工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生工作，並應依設計及施工進度，於本契約簽訂日起每月 10 日前提送上個月工作月報予甲方備查。甲方得聘請專業顧問對乙方執行之工作進行督導與查核，乙方不得拒絕，並應提供必要之協助。主要內容包括：

1. 乙方應依法令規定完成開工前應辦事項，包括但不限於職業安

全衛生查檢申報、動火申請、施工中消防防護計畫、建造執照或室內裝修施工許可等，除動火申請應於事前3日向甲方提出外，其餘逕向主管機關申請者，並應送甲方備查。

2. 乙方應依交通部審議特種建築物申請案處理原則及相關法規辦理本案設計及施工。
3. 施工期間之交通維持由乙方負責，乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。如乙方執行有困難時，由甲方予以協助。
4. 甲方得於必要時查核乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供甲方查核。
5. 工作月報內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。
6. 工程進度如落後原訂時程達進度5%時，乙方應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後原訂時程達進度10%者，乙方應提趕工計畫報甲方備查。
7. 乙方應依整建執行計畫書之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理、安全衛生及環保部門，以確保其設計與施工之品質、安全、衛生及環境保護。
8. 乙方應將品質管理、安全衛生與環境保護執行狀況納入工作月報一併提報甲方備查。
9. 乙方應確保其所委託下包廠商資格符合相關法令規定。

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

7.9.4 安全監控與通報計畫

1. 乙方於本案完成資產點交日之次日起3個月內，應就本契約執行之內部及外部安全進行詳細評估，向甲方提出安全監控執行計畫（得併入整建執行計畫書），自行負擔費用並負責執行租賃標的物全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。

2. 乙方於本案完成資產點交日之次日起3個月內，應研擬就緊急事故發生時(含製作期間防汛期應變計畫)，應採取之應變措施及通報甲方之系統與方法，並應提出通報計畫予甲方(得併入整建執行計畫書)。其後如有修正時，亦同。
3. 乙方如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽約日之次日起30日內，送交契約影本予甲方備查。

7.9.5 三級品管

乙方之整建工作應參考三級品管之規定，乙方應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關之許可後，始得辦理整建工程。

7.9.6 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。

7.10 管線遷移

7.10.1 既有管線處理方式如下：

1. 甲方所提供管線資料僅供參考，乙方應自負查證之責，規劃設計階段如有需要，並須辦理補充調查。
2. 乙方就有關管線之永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，並由甲方提供必要協助。

7.10.2 甲方應依乙方所擬管線遷移計畫與各管線機構協調遷移事宜。

7.10.3 管線遷移所需經費與費用，均由乙方負擔。

7.10.4 乙方辦理管線遷移時，應依共同管道法暨相關規定，施作共同管道，並依「共同管道建設管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

7.11 下包工程契約

7.11.1 乙方應確保所委託下包廠商資格符合相關法令規定。

7.11.2 本契約有效期間內，乙方應將室內裝修廠商、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，乙方指定或變更其承包廠商時，應即向甲方報備。

7.11.3 乙方之承包廠商屬政府採購之不良廠商、施工品質重大違失、發生重大工安事或有違反工程契約之重大情事，足以嚴重影響工程品質，經甲方查核，並書面要求乙方請該承包廠商改善而該承包廠商仍遲未改善後，甲方有權要求乙方更換該承包廠商，乙方不得拒絕。

7.12 完工資料之交付

7.12.1 乙方應於營運開始日前，依照甲方規定之格式，將各項完工資料交付甲方備查，包含但不限於下列資料：

1. 全區（含整建及未整建區域）竣工圖、電腦圖檔及結構計算書之電子檔案；
2. 新增或完成維修各項系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；
3. 整建工程施工前後具日期之照片、工程材料品質文件、工程經費明細表等；
4. 維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限；
5. 其他依法令規定及雙方並應提供之資料與文件。

7.12.2 以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後 30 天內送請甲方備查。

7.12.3 乙方應將完工資料之智慧財產權，一併移轉予甲方。

7.12.4 乙方於本契約期間內應妥善保存所有規劃、設計、施工、監造等有關之紀錄文件與圖說，甲方亦有權要求乙方提供之。

7.12.5 乙方應製作經會計師簽證確認之工程經費明細表、原始單據或發票影本等資料，併同完工資料送予甲方審查。如乙方實際投入之投資金額未達投資執行計畫書所載金額者，甲方得要求乙方限期提出差額部分之後續投資項目計畫，經甲方審查通過後始得辦理，或要求乙方就差額部分限期匯付甲方指定帳戶。如乙方未依前開約定辦理，即構成乙方之違約，甲方得依本契約第 17 章缺失及違約責任之約定處理。

第 8 章 營運

8.1 開始營運

- 8.1.1 乙方完成本案整建，依相關法令規定取得各項所需執照、證照或設立許可後，應於營運開始日之 3 個月前，檢附前述文件影本向甲方申請開始營運，於甲方書面同意後，始得開始營運。
- 8.1.2 乙方應於營運開始日開始營運。
- 8.1.3 除經甲方同意展延外，乙方應於本案完成資產點交之日起算 2 年內開始營運。經甲方事前書面同意者，乙方得就本案部分設施進行部分營運。

8.2 營運期間乙方應遵守事項

- 8.2.1 乙方應於營運開始日之 3 個月前，依本契約及投資執行計畫書提出營運執行計畫書，經甲方備查後始得開始營運，其後如有修正時，亦同。
- 8.2.2 乙方應提送營運執行計畫書之項目至少應包括但不限於：
 - 1. 預定營運開始日。
 - 2. 經營組織與業務項目說明。
 - 3. 營運構想：包含整體營運目標、預計營業項目。
 - 4. 營運管理計畫：包括空間運用計畫、開幕籌備計畫。
 - 5. 人力配置計畫：包含人力訓練計畫、人員僱用計畫。
 - 6. 危機處理計畫：包含安全維護措施。
 - 7. 資產及設施設備管理維護計畫：包含重增置計畫。
 - 8. 風險管理與保險規劃。
 - 9. 節能減碳推廣及管理計畫。
 - 10. 環境安全維護及廢棄物處理計畫。
 - 11. 防災及緊急應變計畫。
 - 12. 回饋及敦親睦鄰創意計畫。
- 8.2.3 乙方於開始營運後，應於每年 11 月 30 日前，提送次年度之年度營運計畫書予甲方備查，其內容至少應包括但不限於次年度預定之經營項目及內容、執行方法及預期達成績效、行銷計畫、費率調整計畫、財務計畫（含預期收益及可能之增減資計畫）、當時有效租賃或委託契約之承租人及受託經營者名冊（包括法人名稱、統一編號或證明文件編號、代表人姓名、主營業所地址及其他甲方所要求之資料）等項目。年度營運計畫書內容如與營運執行計畫書歧異者應

- 加以說明，且就歧異部分應經甲方書面同意後始得據以實施辦理。
- 8.2.4 乙方於租賃標的物之營運項目以為對終端消費者進行交易類型者為主，租賃標的物作為辦公空間出租不得超過商業大樓總樓地板面積 50%。
- 8.2.5 乙方如欲於租賃標的物外觀進行美化、設置與本案營運項目相關之店招廣告等設施，須提出企劃書經甲方同意後依相關法令自費設置。
- 8.2.6 乙方應負責管理維護本案各項設施設備，且應負擔營運費用及所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
- 8.2.7 乙方應隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度等狀態，對營運資產應隨時維持良好狀態。乙方如發現營運資產或設備有故障或損壞情事，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立即進行維修，如發生意外，概由乙方負賠償責任。
- 8.2.8 乙方應自行負責取得辦理本案應通過之各項政府許可。
- 8.2.9 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，乙方應依相關法規聘僱專業人員營運本案。
- 8.2.10 為營運本案，乙方應依相關規定辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等。
- 8.2.11 乙方對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。
- 8.2.12 乙方應於每年至少應進行 1 次滿意度調查，並於前一年 11 月 30 日前提出滿意度調查計畫書送甲方備查。滿意度調查結果，乙方應併入營運績效說明書提送予甲方。
- 8.2.13 除法令或本契約另有約定外，未經甲方書面同意，乙方不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全緊急維修之必要時，乙方得先行關閉部分或全部營運區域之營運，並應立即通知甲方。
- 8.2.14 為配合政府資安政策及維護甲方出租場域資通訊安全，乙方應定期進行資安檢視並訂定資安事件應變作為，營運場域內供不特定人士直接收視或收聽之電子看板、數位燈箱或其他具類似功能產品等設備（含軟、硬體及服務），不得使用中國大陸廠牌或經甲方禁止之廠牌，且不得介接甲方公務網路。

- 8.2.15 為因應行政院國土安全政策，乙方應積極配合甲方關鍵基礎設施（CI）各式演練（如消防演習）、各項查核、檢查或防護規範，並將商場、清潔人員等人力一併納入甲方防護團隊，共同維護安全。
- 8.2.16 乙方就甲方進行太陽能板管理維護相關事宜應提供必要協助。
- 8.2.17 乙方應負責營運期間租賃標的物出入口區域之打掃清潔。
- 8.2.18 乙方應負責契約期間租賃標的物設置植栽之養護管理，包括但不限於撫育、修剪、整枝、除草、澆水、施肥、病蟲害防治、防災、支架等，及必要時之更換作業。
- 8.2.19 車站周邊商業空間於契約期間所使用之水電，如與車站共用，乙方應自行設置分表，並依比例核算水、電等分攤費用，共用電表任一用電方如需增加或減少用電契約容量，乙方應依甲方與高雄車站協調結果配合辦理並負擔相關費用；如使用之水電未與車站共用者，乙方應自行申設用電，並得自行決定是否另行申請用水，其申設費用及經營停車場衍生相關支出費用概由乙方負擔。
- 8.2.20 租賃標的物(包括但不限於地坪、磁磚、植栽、消防、通風、廁所、電力、給(排)水、樓梯、電梯、指示標識設備、管線、設施(備)等)均由乙方檢查、維護、保養、修繕、汰換、更新及重置，倘涉及與甲方高雄車站等其他使用單位界面相連(鄰)時，乙方應依甲方履約單位與相關使用單位內部協調結果，配合辦理並負擔相關費用。
- 8.2.21 另如甲方為管理或政策等需要，通知乙方於本案租賃範圍延伸、調整或新設有關於消防及安全等設施(備)(包含不僅止於消防)時，同前條約定方式辦理。
- 8.2.22 甲方為管理或政策等需要，通知乙方於本案租賃範圍延伸、調整或新設 CCTV 等設施(備)及接引至甲方指定中控系統時，乙方應配合辦理並負擔一切費用。

8.3 乙方營運責任

- 8.3.1 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甲方或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。
- 8.3.2 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因整建及營運本案所生之所有權利義務等，均由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，倘因上述事項致甲方受有損害，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

8.4 資產維護管理

- 8.4.1 自點交完成後，契約期間內乙方即應盡善良管理人責任，除負責租賃標之物之環境清潔、公共安全、交通動線及秩序外，並負擔所有設施(備)之維護管理責任(包含但不限於地坪、磁磚、植栽、消防、通風、廁所、電力、給(排)水、樓梯、電梯、指示標識設備等)，乙方應負責檢查、維護、保養、修繕租賃標之物內所有設施(備)及更換補充所需消耗品，自行負擔稅捐、規費、修繕、清潔、維護、保養、更新、水電、保全、消耗品更換補充等其他所有相關費用，並應配合甲方所屬相關單位及政府機關督導事項，積極配合改善。
- 8.4.2 乙方應隨時維持本案營運資產為良好之營運狀況，並應對營運資產作必要之檢查、裝修、置換及修繕，並應作成檢查、裝修、置換及修繕紀錄供甲方查核，以確保於本契約期間終止後仍可維持正常之營運狀態。乙方應負責本案營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。
- 8.4.3 乙方辦理本案設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，需將工程整建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送甲方備查。
- 8.4.4 乙方應就甲方點交之電梯設備定期維護管理。
- 8.4.5 乙方應就甲方點交之天棚下商業空間定期維護管理。

8.5 編列資產清冊

- 8.5.1 乙方應於營運開始日起至契約期間屆滿為止編列本案資產清冊，除營運開始當年度資產清冊應於營運開始日起 3 個月內送交甲方備查外，其後每年乙方應於會計年度結束後 5 個月內，將前一年度最新資產清冊送交甲方備查。
- 8.5.2 資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，詳實載明各項營運資產之名稱、種類、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、取得時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書之索引，以及是否為明訂、替代更新等說明)、他項權利設定情形，其中屬於移轉項目者須另註明使用現況及維修狀況。
- 8.5.3 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、啟用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書之索引)，以及檢附相關之保證書與使用說明書。

8.6 甲方之查核

- 8.6.1 甲方及其他公務機關基於職權行使或為監督乙方履行本契約之必要，得進入租賃標的物為必要之行為，乙方不得妨礙、規避或拒絕。
- 8.6.2 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之協助，不得妨礙、規避或拒絕。
- 8.6.3 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。
- 8.6.4 甲方認定乙方之營運資產違反相關法令規定或一般公認之可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求乙方改善。

8.7 出租或委託第三人營運

- 8.7.1 乙方如因營運需要，經甲方書面同意後，得以出租予第三人或委託第三人方式經營本案之營運資產、設備，且除經甲方事前書面同意外，承租人或受託經營者不得再以任何形式交由他人經營。乙方仍應依本契約約定負完全之管理維護責任，且就該等承租人或受託人、或經甲方事前以書面同意之次承租人或次受託人等人之行為負完全之責任；上開等人之行為，應視為乙方之行為，上開等人(不含甲方)之行為如構成本契約第 17 章之情形時，視為乙方之缺失及違約。
- 8.7.2 乙方得依營運執行計畫書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)不得違反下列規定(如有經甲方事前以書面同意之再委託或再出租者亦同)：
 - 1. 不影響租賃標的物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牴觸本契約之約定。
 - 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。
- 8.7.3 乙方與受託(或承租)人所簽訂之契約不得違反本契約之約定。其內容至少應包含下列規定：
 - 1. 委託或出租契約(如有經甲方事前以書面同意之再委託或再出租者亦同)之存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約期前終止時，依甲方書面通知，委託(或出租)契約視為於本契約終止時即同終止。

2. 受託（或承租）者應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有牴觸者，該約定無效。
 3. 受託（或承租）者就本案範圍內之營運事項，不得妨礙、規避或拒絕甲方之監督或檢查。
 4. 本契約提前終止時，甲方或其指定之第三人有權於該契約期限屆滿前之一定期限內承受乙方於相關契約之權利義務，乙方並應配合以書面通知第三人。
 5. 本契約提前終止時，甲方有權依據委託（或出租）契約之約定，以原條件要求受託（或承租）人繼續履約。
- 8.7.4 乙方應將其與受託（或承租）人簽訂之書面契約（包括經甲方事前以書面同意之再委託或再出租書面契約），提供予甲方備查。如其內容違反本契約或相關法令規定者，甲方應以書面通知乙方限期修訂。若乙方於修訂期限屆至仍未修訂、或修訂之內容仍違反本契約或相關法令規定時，構成乙方之違約。
- 8.7.5 如乙方之受託或承租人（包括經甲方事前以書面同意之次受託人或次承租人）違反簽訂之委託或出租契約（包括再委託或再出租契約）或未遵守本契約及相關法令之規定，乙方應立即以書面通知乙方之受託人或承租人（包括經甲方事前以書面同意之次受託人或次承租人）限期改善，並副知甲方。如乙方之受託人或承租（包括經甲方事前以書面同意之次受託人或次承租人）未於期限內改善，乙方應採行必要措施處置之。如乙方怠於通知或採行必要措施，則構成乙方之缺失。

第 9 章 費率及費率變更

9.1 費率標準

乙方應依營運執行計畫書，擬訂收費費率標準、調整時機及方式，報經甲方同意後實施；修改時亦同。

9.2 使用優惠

9.2.1 乙方應提供優惠折扣或措施予甲方員工，甲方員工應於消費時出示員工識別證等證明文件。乙方應於每年 11 月 30 日前以書面（得併入年度營運計畫書）提送次一年度優惠折扣清冊予甲方備查。

9.2.2 乙方營運時應依志願服務法、身心障礙者保護法及其他相關法令（含子法）規定提供優惠。

9.2.3 其他乙方於投資執行計畫書所提並經甲方同意之優惠措施。

第 10 章 固定租金、權利金與其他費用之計算與繳納

10.1 固定租金

10.1.1 本案之固定租金自本案完成資產點交日之次日起計收。土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

10.1.2 計收方式

1. 製作期免收固定租金。
2. 營運期之固定租金為新臺幣 15,000 萬元整，並加計依高雄車站商業大樓暨車站周邊商業空間所佔建築面積之當期公告地價總額與簽約當期公告地價總額差額之 1%，且以租賃樓地板面積占總樓地板面積比例計算之數額。

釋例：

以高雄市三民區雄中段 0093 地號每平方公尺公告地價分別為 119 年 25,165 元及 114 年 23,300 元為例。

(1)高雄車站商業大樓應繳納加計數額部分

當期公告地價總額=建造執照所載建築面積× 當期公告地價× 1%=38,010.12m² × 25,165 元×1%=9,565,270 元

簽約當期公告地價總額=建造執照所載建築面積× 當期公告地價× 1%=38,010.12m² × 23,300 元×1%=8,856,358 元

高雄車站商業大樓應繳納加計數額=(當期公告地價總額-簽約當期公告地價總額) ×其租賃樓地板面積占總樓地板面積比例=(9,565,270 元 - 8,856,358 元) × 83.80%(= 45,183.41m²/53,921.3m²)=594,034 元

(2)高雄車站週邊商業空間應繳納加計數額部分

當期公告地價總額=特種建築申請書第 1 次修正版所載設計建築面積× 當期公告地價×1%=27,764.29m² × 25,165 元×1%=6,986,901 元

簽約當期公告地價總額=建造執照所載建築面積× 當期公告地價× 1%=27,764.29m²× 23,300 元×1%=6,469,080 元

高雄車站週邊商業空間應繳納加計數額=(當期公告地價總額-簽約當期公告地價總額) ×其租賃樓地板面積占特種建築申請書第 1 次修正版所載設計總樓地板面積比例=(6,986,901 元- 6,469,080 元) × 5.49%(= 8,594m²/ 156,640.07m²)=28,409 元

(3)綜上，119 年度應繳納固定租金=15,000 萬元+高雄車站商業大樓應繳納加計數額+高雄車站週邊商業空間應繳納加計數額

=15,000 萬元+594,034 元+28,409 元=150,622,443 元。

3. 如乙方經甲方同意就本案部分設施提前營運者，其固定租金應按當年營運期間日數及提前營運範圍占用租賃標的物樓地板面積之比例計收。

10.1.3 繳納期限

1. 第 1 年（指自本案完成資產點交日之次日起至當年 12 月 31 日止）之固定租金，乙方應於本案完成資產點交日之次日 30 日內繳納。
2. 其後年度（依曆年制計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之固定租金，乙方應於當年 1 月 31 日前繳納。

10.1.4 繳納方式

乙方應以匯款，或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票方式繳納之。乙方以匯款方式繳納固定租金時，應將固定租金匯入甲方指定之銀行帳戶；如乙方以支票方式繳納固定租金，應於繳納期限前兌現。

10.1.5 固定租金遲延繳付

乙方未依本契約約定期限繳納固定租金者，每逾 1 日按未繳清數額依法定利率加計兩碼（即 0.5%）作為遲延利息，遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。倘乙方逾期 60 日仍未繳付，甲方得按第 17 章約定處理。

10.2 權利金

10.2.1 營運權利金

1. 自本案營運開始日（含部分設施提前營運）起，乙方應於每年 6 月 30 日前，繳交前一年度之營運權利金。末年之營運權利金應於契約期間屆滿日或終止日後 30 日內繳交之。
2. 按乙方申請本案之營運權利金報價單所載之營運權利金支付額度計收（未含法定營業稅，簽約時依權利金報價單填入）：
 - (1) 營業總收入 8 億元（含）以下部分不收取。
 - (2) 營業總收入逾 8 億元至 13 億元（含）以下部分，每年不得低於營業總收入之〇〇%。
 - (3) 營業總收入逾 13 億元至 18 億元（含）以下部分，每年不得低於營業總收入之〇〇%。
 - (4) 營業總收入逾 18 億元至 23 億元（含）以下部分，每年不得低於營業總收入之〇〇%。
 - (5) 營業總收入逾 23 億元至 28 億元（含）以下部分，每年不

得低於營業總收入之〇〇%。

- (6) 營業總收入逾 28 億元至 33 億元（含）以下部分，每年不得低於營業總收入之〇〇%。
- (7) 營業總收入逾 33 億元至 38 億元（含）以下部分，每年不得低於營業總收入之〇〇%。
- (8) 營業總收入逾 38 億元至 43 億元（含）以下部分，每年不得低於營業總收入之〇〇%。
- (9) 營業總收入逾 43 億元至 48 億元（含）以下部分，每年不得低於營業總收入之〇〇%。
- (10) 營業總收入逾 48 億元部分，每年不得低於營業總收入之〇〇%。

10.2.2 營業總收入定義

營業總收入係指會計年度內，乙方依中華民國公認會計原則採應記基礎下計算營運本案所得之全部營業收入，但不包括乙方處分其資產之利得及利息收入。如為委託或出租他人經營且為對終端消費者於租賃標的物進行交易類型者（原則應以乙方之名義開立發票，如有窒礙難行者，經甲方書面同意後，得以其他方式證明其營業收入數額），並以該第三人之營業收入（得扣除乙方委託或出租第三人經營之租金），計入乙方之營業總收入；若非為對終端消費者於租賃標的物進行交易類型者，則以乙方委託或出租第三人經營之租金計算（如辦公室出租）。前述營業總收入，乙方應出具會計師查核簽證之財務報告書、或營利事業所得稅查核簽證申報查核報告書等文件證明之。

10.2.3 權利金繳付方式

乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入甲方指定之銀行帳戶。

10.2.4 權利金遲延給付

乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日按未繳清數額依法定利率加計兩碼（即 0.5%）作為遲延利息，遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併繳付。倘乙方逾期 60 日仍未繳付，甲方得按第 17 章約定處理。

10.2.5 甲方所收取之固定租金、權利金，如依法應繳納營業稅者，乙方應外加營業稅後一併繳納。

10.3 相關稅捐負擔

10.3.1 本案租賃期間之地價稅及房屋稅均由甲方負擔。

10.3.2 在契約期間內，除本契約第 10.3.1 條約定外，本案所有稅捐、規費與費用（包括但不限於印花稅，以及因移轉時所產生之契稅）均應由乙方負擔。

10.3.3 本案所需水、電、瓦斯、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。

第 11 章 財務事項

11.1 持股比例要求及股權移轉限制

11.1.1 自有資金最低比例之維持

乙方於契約期間內，自有資金比率(即股東權益比率)不得低於30%。倘有不足者，應進行增加財產、減少負債或其他有效適當之方式，以維持前開自有資金比率。

11.1.2 持股比例之維持

1. 乙方由單一申請人所設立者，於全部開始營運後1年內，發起人之持股比例不得低於乙方實收資本額之30%。
2. 乙方由合作聯盟所設立者，於全部開始營運後1年內，授權代表之持股比例不得低於乙方實收資本額之20%；合作聯盟其他各成員之持股比率不得低於乙方實收資本額之5%。合作聯盟授權代表及其他各成員總持股比例不得低於乙方實收資本額30%。

11.1.3 股權轉讓之限制

乙方之發起人、董事及監察人持有之股份，自本契約簽訂日起至營運開始日滿1年止，不得移轉、設定負擔、信託或為其他之處分。但為取得與本案整建營運有關之融資或授信，並經甲方書面同意後，不在此限。

11.2 轉投資

非經甲方同意，乙方不得進行轉投資。

11.3 財務報表提送

11.3.1 乙方應於每年會計年度結束後5個月內，將前一會計年度之主要股東持有股份比例、董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書及營利事業所得稅查核簽證申報查核報告書等資料提送甲方備查。

11.3.2 乙方應保存其營運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國際財務報導準則及中華民國商業會計法有關規定辦理。

11.4 財務檢查權

甲方得自行或委託財務專業顧問定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況。甲方為執行檢查，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供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方不得妨礙、規避或拒絕。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合不得妨礙、規避或拒絕。

11.5 組織變動之通知

乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 15 日內，通知甲方並檢附相關證明文件。

11.6 融資契約簽訂時限

乙方如須辦理融資，應於本契約簽訂後 1 年內與融資機構簽訂融資契約，並應將融資契約影本送甲方備查，但事前報經甲方書面同意或以自有資金挹注者不在此限。

11.7 乙方所有資產處分

乙方因整建、營運所取得屬乙方所有之資產，在不影響本案之正常運作，並符合下列規定之一，甲方得同意其轉讓、出租或設定負擔：

1. 於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓。
2. 出租或設定負擔之期間，以本契約之期限為限。
3. 設定負擔者，以訂有償債計畫或設立償債基金辦法作為融資機構就本案融資之擔保者為限。

11.8 不補貼貸款利息時之協助

甲方不補貼乙方貸款利息，乙方應自行向金融機構申請融資，甲方得視融資需要，同意乙方將其因整建、營運而取得之營運資產、設備設定負擔予融資機構或其指定之第三人。

第 12 章 契約屆滿時之歸還及移轉

12.1 歸還及移轉標的

- 12.1.1 乙方應歸還及移轉甲方點交「必須歸還資產」及未達使用年限之「非必須歸還資產」，及移轉乙方所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。
- 12.1.2 營運資產之歸還及移轉應包含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。
- 12.1.3 本契約第 12.1 條之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。
- 12.1.4 契約期間屆滿時，乙方應除去歸還及移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿時將歸還及移轉標的無償移轉予甲方。

12.2 歸還及移轉程序

- 12.2.1 歸還及移轉前之營運資產總檢查
乙方應於契約期間屆滿前 3 年起，委託獨立、公正，且經甲方書面同意之專業機構進行營運資產總檢查，勘驗其可供使用情形，以確定歸還及移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，並於契約期間屆滿前 2 年止完成營運資產總檢查，且將資產勘驗報告提交甲方，並自行負擔費用。
- 12.2.2 乙方應於契約期間屆滿前 2 年前提出「營運資產歸還及移轉計畫」報甲方同意。其內容至少應包括各項歸還及移轉標的之歸還及移轉方式及人員訓練計畫。
- 12.2.3 乙方應依甲方要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為歸還及移轉之參考。
- 12.2.4 除本契約另有約定外，甲乙雙方在歸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。
- 12.2.5 雙方應於本契約期間屆滿時完成歸還及移轉。但乙方為籌措整建或營運所提供融資擔保且經甲方同意之歸還及移轉標的，不在此限。

12.3 移轉條件及計價

12.3.1 有償移轉之範圍

乙方於營運期間內經雙方議定者，或於契約期間屆滿前 2 年內所增置、重置之移轉標的，且為營運所必要者，其項目、內容及購入價格並已事前徵得甲方同意，並於契約期間屆滿時維持正常之使用狀況及具有未折減餘額之營運資產，於契約期間屆滿時，為有償移轉。

12.3.2 無償移轉之範圍

本契約第 12.3.1 條約定以外之營運資產，除甲乙雙方另有約定外，均屬無償移轉之範圍。

12.3.3 有償移轉之計價方式

本契約期間屆滿前 2 年內之增置、重置資產，其價金之計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準，且折舊以定率遞減法按當時政府相關法令所規定之最低使用年限計算。

12.3.4 有償移轉價金之給付

就有償移轉之營運資產，其給付時間及方式，雙方應於「營運資產歸還及移轉計畫」中協商訂之。

12.3.5 費用負擔

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包括但不限於鑑定、憑證、酬金及稅捐費用等，由乙方負擔。

12.4 移轉及歸還時及移轉及歸還後之權利義務

12.4.1 乙方應於本契約期間屆滿前完成資產之歸還及移轉。

12.4.2 於契約期間屆滿後甲方完成點收前，非經甲方同意乙方不得繼續經營本案，且對本案營運資產、相關設施或設備負保管義務，仍須盡善良管理人之注意義務。

12.4.3 本契約第 12.1 條之移轉標的如係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除甲方書面同意者外，乙方應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予甲方或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。

12.4.4 本契約第 12.1 條之移轉標的如有出租、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，但經甲方書面同意保留者不在此限。

- 12.4.5 乙方應擔保其移轉標的及歸還於歸還及移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對本契約第 12.1 條歸還及移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。
- 12.4.6 歸還及移轉標的如為債權或其他權利且其歸還及移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，乙方應事先取得該債務人之同意。
- 12.4.7 乙方應將其所有、持有或占有而未移轉甲方之物品(包括但不限於可拆除之室內裝修)，於甲方所定之期限內將該等物品自本案設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。如乙方於期限屆滿後 1 個月內仍未搬離者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處理，並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。
- 12.4.8 乙方對移轉予甲方之標的中，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫及費用分擔，對甲方或其指定之第三人提供人員之訓練。
- 12.4.9 甲方所有而交付乙方管理、使用之資產之歸還程序，準用本章之約定。

第 13 章 契約屆滿前之歸還及移轉

13.1 歸還及移轉發生之原因

本契約提前終止時，除本契約或法令另有規定外，乙方應將本案之歸還及移轉標的歸還及移轉予甲方或其指定之第三人。

13.2 歸還及移轉標的

13.2.1 歸還及移轉標的如本契約第 12.1 條，惟如工程尚未完工，則包括整建中工程。

13.3 歸還及移轉程序

13.3.1 乙方須於本契約終止日之次日起 60 日內，將截至終止時之資產清冊提送甲方。

13.3.2 除另有約定外，甲方應在收到乙方資產清冊之日起 60 日內，與乙方就歸還及移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依本契約第 20 章爭議處理約定辦理。

13.3.3 乙方應依甲方要求提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉返還之參考。

13.3.4 移轉價金之給付

甲方於完成移轉程序後，如有應給付乙方款項，甲方應於雙方協議之期限內，以匯款一次或分期（加計利息）依契約終止效果之規定給付價金予乙方。

13.4 移轉及歸還時及移轉及歸還後之權利義務

13.4.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應將資產之一切負擔除去並依資產現狀移轉予甲方。但乙方應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

13.4.2 除本契約第 13.4.1 條約定外，有關雙方於移轉時及移轉後之權利義務，依本契約第 12.4.3 條至第 12.4.9 條約定辦理。

13.4.3 因本契約第 19 章所稱不可抗力事件及除外情事而終止時，相關權利義務由雙方協議之。

第 14 章 履約保證

14.1 履約保證金內容及額度

14.1.1 本契約履約保證金為新臺幣 5,500 萬元，作為本案契約期間履行一切契約責任等之保證。

14.1.2 履約保證金分二期繳納，乙方應於簽訂本契約前，經甲方通知，完成繳納第一期履約保證金新臺幣 1,000 萬元，並得將申請保證金轉換作為第一期履約保證金之全部或一部分；乙方應於甲方辦理本案資產點交前，完成繳納第二期履約保證金新臺幣 4,500 萬元。

14.2 履約保證金期間

乙方履約保證之有效期限，應持續至契約期間屆滿或終止且乙方完成資產歸還及移轉後 60 日為止。

14.3 履約保證方式

14.3.1 履約保證應由乙方提供經甲方同意之銀行本票、政府公債、可轉讓銀行定期存單、或由本國銀行或在我國設有分行之外國銀行所開具不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書，或其他經甲方認可之方式為履約保證。

14.3.2 經甲方同意，乙方得更換履約保證方式，其有效期間至少 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。

14.3.3 乙方應於各履約保證方式有效期間屆滿 30 日前提供新的履約保證以替代之。屆期未提供，甲方得押提乙方提供之履約保證而以其現金續作履約保證，直至乙方提出新的履約保證為止。

14.4 履約保證金之押提

乙方依本契約約定應給付懲罰性違約金或其他損害賠償或費用予甲方，或因乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部或未依本契約約定完成移轉時，甲方得逕行押提履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應給付之金額。除本契約全部終止之情形，甲方押提履約保證金後，乙方應立即補足其差額，使該履約保證金額符合本契約第 14.1 條之約定。

14.5 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，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

14.6 履約保證之解除

14.6.1 第一次解除與返還

乙方於本案開始營運後屆滿1年，如乙方未因缺失或違約而有應扣未結款項時，甲方應解除乙方履約保證責任之半數，將履約保證金半數無息返還予乙方。

14.6.2 第二次解除與返還

於本契約期間屆滿或終止時，且乙方完成資產歸還及移轉，如乙方未因缺失或違約而有應押提履約保證金或應扣未結款項者，於乙方完成資產歸還及移轉後60日內無息返還履約保證金之餘額。

14.6.3 本契約之一部或全部，因不可歸責乙方事由提前終止，於乙方完成資產歸還及移轉後，解除該部或全部之履約保證責任。

第 15 章 保險

15.1 保險計畫

整建及營運期間內，乙方應對本案之整建、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。除甲方不適合列為共同被保險人外，甲方應為共同被保險人。

15.2 保險契約之通知及更改

15.2.1 乙方依本契約約定投保各類保險，應於簽訂保險契約後 30 日內提交保險公司所簽發之保險單或批單正本及繳費收據副本副知甲方。

15.2.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後之條件較原保單為不利，且乙方於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更之內容，並於更改後 10 日內將更改後保單副知甲方。

15.3 保險範圍及種類

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

15.3.2 保險種類

1. 製作期間乙方或其承包商、供應商或專業顧問應投保並維持下列保險：
 - (1)營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。
 - (2)貨物運輸保險。
 - (3)僱主意外責任險。
 - (4)工程專業責任險。
2. 營運期間乙方應投保並維持下列保險：
 - (1)財產綜合保險（應含火險、地震、颱風、洪水、水漬等險）。
 - (2)公共意外責任險。
 - (3)僱主意外責任險。

15.3.3 除本契約第 15.3.1 條及第 15.3.2 條應投保之保險外，乙方應依相關法令規定及視實際需要投保並維持其他必要之保險。

15.4 保險金額

15.4.1 乙方應就本案之整建、營運及資產，向政府核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，其保險金額、保險期間、附加險、附加條款、除外條款之排除及自負額上限應依產業通行之標準定之。

15.4.2 建物由乙方按建造金額投保火險及公共意外責任險。

15.4.3 營造綜合保險之保險金額，應包括本案之全部土木營建、材料、設備及臨時工程之全部足額投保，並依實際工程發包進度訂定之。

15.5 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。但關於甲方資產之財產保險，其受益人應為甲方。

15.6 保險給付

保險給付應用於彌補或重建本案設施或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，保險給付優先用於清理及移除本案毀損之設施或營運資產。

15.7 保險費用

保險費用全部由乙方負擔。

15.8 保險契約移轉

保險單須載明保險人同意保險契約之權利，於營運資產歸還及移轉時，於甲方同意後，讓與甲方或其指定之第三人。歸還及移轉後之保險費由甲方或其指定之第三人負擔；乙方已付而未到期之保費，由甲方或其指定之第三人退還乙方。

15.9 保險事故之通知

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

15.10 乙方未依約定投保之責任

15.10.1 本契約期間發生任何保險事故，致乙方之整建及營運受阻而受有損失，該損失應由乙方投保之保險給付填補，倘有不足，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。

15.10.2 乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約約定投保或維持適當之保險，除依本契約第 17 章缺失及違約責任之約定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

15.11 保險效力之延長

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

第 16 章 營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約

16.1 營運績效評估會組成及運作方式

- 16.1.1 營運期間內，甲方每年應至少辦理一次營運績效評定，並於每次辦理營運績效評定作業 1 個月前成立營運績效評估會。
- 16.1.2 營運績效評估會之組成及營運績效評定作業之運作辦法，詳附件 5 營運績效評定作業辦法。
- 16.1.3 營運績效受評期間，最長為一年。於營運期間首末年未滿半年者，免予辦理。
- 16.1.4 甲方應將每次評定結果通知乙方。
- 16.1.5 營運績效評定評估項目及標準：
 - 1. 首次之營運績效評定項目、標準、配分權重及評定方式及各項目評估準則分配詳附件 5 之表 1。
 - 2. 營運期間之次年起，甲方得參考前次營運績效評估會就前次評定項目之指標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，若有修改必要時，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。

16.2 營運績效良好

- 16.2.1 營運績效評定達 70 分為「合格」，營運績效評定達 80 分以上為「良好」。
- 16.2.2 營運期間若有 11 年以上被評定為「合格」，且其中有 8 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 5 年中有 3 年以上被評定為「良好」，始評定為「營運績效良好」。
- 16.2.3 乙方經依營運績效評定作業辦法評定為營運績效良好者，得依本契約第 16.3 條約定申請第一次優先定約。

16.3 第一次優先定約

- 16.3.1 乙方經評估為營運績效良好者，最遲應於契約期間屆滿前 2 年之前，檢附自營運期間開始之歷次營運績效評定報告，以書面向甲方申請第一次優先定約，期間以 10 年為限，乙方未於上開期限內申請第一次優先定約，甲方得視為乙方放棄優先定約之權利。
- 16.3.2 乙方依前條提出申請，經甲方確認符合前條優先定約條件者，且本案有繼續委託乙方營運之必要，除有情事變更而須調整雙方權利義務外，雙方依本契約條件簽訂新約，乙方應於甲方通知簽訂新約之次日起至完成簽約止之期間，以一個月為原則，必要時得展延一個

月。逾期完成簽約，乙方即喪失優先定約機會，甲方得公開辦理招商作業或另為其他之處置，乙方不得異議。

16.3.3 雙方合意簽訂之新約為契約屆滿後之新約，乙方仍應依本契約第 12 章約定歸還及移轉營運資產予甲方。

16.4 第二次優先定約

16.4.1 雙方依第 16.3 條簽訂新約後，新約之契約期間，乙方超過 5 年以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 3 年中有 2 年以上被評定為「良好」，得於新約契約期間屆滿前 3 年起至屆滿前 2 年止，檢附自新約營運期間開始之歷次營運績效評定報告，以書面向甲方申請第二次優先定約，期間以 10 年為限，乙方未於上開期限內申請第二次優先定約，甲方得視為乙方放棄優先定約之權利。

16.4.2 乙方依前條提出申請，經甲方確認符合前條優先定約條件者，且經評估本案繼續委託乙方營運之必要，甲方應研訂繼續營運條件，通知乙方提出繼續投資計畫書，並議定新約內容，自甲方提出繼續租賃契約草案予乙方之次日起至完成議約止之期間，以二個月為原則，必要時得展延二個月，或於新約期間屆滿前 1 年雙方仍未達成契約合意者，乙方即喪失優先定約機會，甲方得公開辦理招商作業或另為其他之處置，乙方不得異議。

16.4.3 雙方合意議定之新約為第一次優先定約新約屆滿後之新約，乙方仍應依本契約第 12 章約定歸還及移轉營運資產予甲方。

第 17 章 缺失及違約責任

17.1 乙方之缺失

除本契約另有約定者及第 17.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約約定者，均屬缺失。

17.2 乙方缺失之處理

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

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

17.3 乙方之違約

17.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

1. 乙方未遵期開始營運、違反投資執行計畫書使用之規定、就權利金或固定租金逾期 60 日仍未繳付或違反相關法令者。
2. 乙方未維持本案營運資產用之良好狀況，或未經甲方事前書面同意，對本案營運資產作重大變更者。
3. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為或為民事執行之標的。
4. 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。
5. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響本案整建或營運者。
6. 資金未依財務計畫約定時程到位者。

17.3.2 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

1. 未依甲方同意之投資執行計畫書、整建執行計畫書辦理整建工程或工程進度嚴重落後報經甲方核定預定進度達 20% 者。
2. 乙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
3. 乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
4. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將依本契約取得之權利義務為轉讓、設定負擔或其他處分行為或為民事執行之標的。
5. 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同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
6. 其他嚴重影響本案整建及營運，且情節重大經協調會認定者。
7. 一般違約屆期未完成改善或改善無效者。

17.4 一般違約之處理

乙方有本契約第 17.3.1 條所定違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

17.4.1 違約情形可改善者，通知乙方限期改善。

1. 限期改善之程序

甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- (1) 違約之具體事實。
 - (2) 改善之期限。
 - (3) 改善後應達到之標準。
 - (4) 屆期未完成改善之處理。
2. 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善時，甲方得依本契約第 17.5 條辦理。
3. 乙方應於改善完成後，以書面通知甲方。

17.4.2 懲罰性違約金

甲方於乙方發生本契約第 17.3.1 條所定違約情事時，除依本契約第 17.4.1 條之約定處理外，甲方得依情節併處以乙方按次新臺幣 3 萬至 20 萬元或按日新臺幣 1 萬至 5 萬元計算之懲罰性違約金。

17.5 重大違約之處理

乙方有本契約第 17.3.2 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

17.5.1 違約情形可改善者，通知乙方限期改善。

1. 限期改善之程序

甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- (1) 違約之具體事實。
 - (2) 改善之期限。
 - (3) 改善後應達到之標準。
 - (4) 屆期未完成改善之處理。
2. 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：
- (1) 中止乙方整建營運之一部或全部。
 - (2) 終止契約，終止契約之處理方式依本契約第 18 章約定辦理。
3. 甲方辦理中止乙方整建營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：
- (1) 中止一部或全部與整建營運之事由。

- (2)中止整建營運之日期。
 - (3)中止整建營運之業務範圍。
 - (4)中止整建營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
 - (5)屆期未完成改善之處理。
4. 本契約第 17.3.2 條違約情事經乙方改善並經甲方認定已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續整建營運。
- 17.5.2 乙方經接管或中止整建或營運 6 個月後，持續相當期間仍未改善者，甲方得終止本契約，且乙方同意依本契約所簽訂之租賃權契約亦一併終止。
- 17.5.3 懲罰性違約金
- 甲方於乙方發生本契約第 17.3.2 條所定違約情事時，除依本契約第 17.5.1 條之約定處理外，甲方得依情節併處以乙方按次新臺幣 20 萬至 200 萬元或按日新臺幣 5 萬至 20 萬元計算之懲罰性違約金。
- 17.5.4 損害賠償
- 乙方違反本契約之約定致甲方受有損害者，乙方應按甲方實際所受損害金額予以賠償。
- 17.5.5 違約不影響契約之履行
- 1. 乙方縱發生違約情事，惟於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。但經甲方同意者不在此限。
 - 2. 乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。
- 17.5.6 終止契約
- 1. 終止契約之處理方式依本契約第 18 章約定辦理。
 - 2. 乙方有重大違約事由且違約情形不可改善時，甲方得不經通知改善，逕行終止本契約之一部或全部。

17.6 甲方違約之處理

- 17.6.1 除本契約第 4.4.1 條外，甲方如違反本契約第 4.4 條之約定，乙方得以書面通知限期要求甲方改善。經乙方以書面通知限期要求改善而未改善且持續超過 30 日時，雙方同意準用本契約第 20.1 條協商補救方案，該方案內容及程度應以足以彌補乙方之損害為原則，但不包含所失之利益。
- 17.6.2 雙方若未能於協商開始後 60 日內達成協議，除雙方同意另延長協商期限外，乙方得以書面通知甲方終止契約，並向甲方請求損害賠償。

第 18 章 契約之變更及終止

18.1 契約之變更

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

18.1.1 契約變更事項

甲方與乙方簽訂本契約後，如有下列情形之一者，雙方得協議辦理契約變更：

1. 發生本契約第 19 章之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者。
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者。
3. 乙方因整建、營運成本大幅下降或增加，或賦稅負擔大幅下降或增加等，非因乙方履行本契約之行為所致者。
4. 本契約條文如有未盡事宜，致本契約履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者。
5. 整體經濟環境或市場條件大幅變動，致影響本契約之執行者。
6. 其他為履行本契約之必要或經雙方合意者，且不影響公共利益及公平合理時。

18.1.2 契約定期檢討

自本契約簽訂日起 5 年或距前次契約變更已逾 5 年，雙方得依本契約第 18.1.1 條所定契約變更事由，檢討本契約是否有變更之必要。

18.1.3 契約變更程序

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 3 個月內完成，視為契約變更不成立，應依本契約第 20 章爭議處理辦理。

18.1.4 其他

1. 契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。
2. 乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約義務及期限。但經甲方同意者不在此限。
3. 契約變更，非經甲方及乙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

18.2 契約終止事由

18.2.1 雙方合意終止

於契約期間內，甲乙雙方得以書面合意終止本契約。

18.2.2 可歸責於乙方之事由而終止契約

除本契約另有約定外，甲方得依本契約第 17.5 條約定終止本契約。

18.2.3 非可歸責乙方之事由而終止契約：

1. 因不可抗力或除外情事發生而終止契約。
2. 因政策變更，乙方依本契約繼續履行反不符公共利益者，甲方得終止契約。
3. 因可歸責於甲方之事由終止契約，即乙方依本契約第 17.6 條約定終止本契約時。

18.3 契約終止通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

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

18.4 契約終止效力

18.4.1 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。

18.4.2 雙方合意終止效力

雙方就有關營運資產歸還及移轉與其他權利義務關係，應另行議定之。

18.4.3 因可歸責於乙方事由終止契約之效力

1. 甲方得押提乙方留存之履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之懲罰性違約金、損害賠償及其他基於本契約甲方有權向乙方請求支付之費用，如有不足時，得另外再向乙方請求之。
2. 乙方同意甲方除扣除乙方已預繳之固定租金及履約保證金之一部或全部抵扣乙方應給付之懲罰性違約金、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用外，應無息返還乙方剩餘履約保證金之全部，並按比例無息退還乙方已預繳之固定租金。
3. 終止效果
乙方應無償移轉所有營運資產予甲方。

18.4.4 因可歸責於甲方之事由終止契約之效力

1. 甲方扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金或其他債務後，應無息返還乙方剩餘履約保證金之全部。
2. 終止效果
 - (1)製作期間：甲方應賠償乙方「已支出工程經費」及終止本案相關契約之一切費用，包含所受損害，但不含所失利益。
 - (2)營運期間：經雙方同意之鑑價機構就乙方營運資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。甲方或其指定之第三人依鑑價結果給付乙方，以取得本案營運資產及一切權利。
3. 因可歸責於甲方之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關費用。
4. 雙方應依本契約第 13 章約定辦理營運資產之移轉。

18.4.5 因不可抗力及除外情事事件而終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部，並按比例無息退還乙方已預繳之固定租金。
2. 由雙方協議就下列方式擇一辦理：
 - (1) 乙方應負責移除租賃標的物上一切資產及設備後，將租賃標的物歸還予甲方。乙方除本契約終止前已發生對甲方之請求權外，不得向甲方主張任何權利。
 - (2) 甲方或其指定第三人繼續整建或營運本案。甲方領取保險給付（如有），並依乙方「已支出工程經費」或鑑價機構以乙方資產於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，支付予乙方。
 - (3) 其他雙方同意之方式。
3. 因不可抗力及除外情事事件終止本契約，有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。
4. 除甲方不予收買並要求乙方移除資產及設備之情形外，雙方應依本契約第 13 章約定辦理營運資產之歸還及移轉。

18.4.6 因政策變更，乙方依本契約繼續履行不符公共利益，甲方終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部，並按比例無息退還乙方已預繳之固定租金。
2. 終止效果
 - (1) 製作期間：甲方應賠償乙方「已支出工程經費」及終止本案相關契約之一切費用，包含所受損害，但不含所失利益。
 - (2) 營運期間：經雙方同意之鑑價機構就乙方營運資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。甲方或其指定之第三人依鑑價結果給付乙方，以取得本案營運資產及一切權利。
 - (3) 甲方依前二項約定支付之價金應足以彌補應僅限乙方因本契約終止所受之損害，不包含所失利益或其他間接或衍生性損害，不予賠償。
3. 因政策變更，乙方依本契約繼續履行不符公共利益，甲方終止本契約有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關費用。
4. 雙方應依本契約第 13 章約定辦理營運資產之歸還及移轉。

第 19 章 不可抗力與除外情事

19.1 不可抗力情事

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，或瘟疫與重大傳染病。
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，致足以影響本契約履行。
5. 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或營運開始日產生影響者。
6. 用地具有環境污染情事，以致影響整建者。
7. 其他非雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

19.2 除外情事

本契約所稱除外情事事由，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，致對乙方整建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
2. 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方整建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性時。
3. 其他性質上不屬不可抗力，經雙方合意或協調會認定屬除外情事者。

19.3 通知及認定程序

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

19.3.2 任何一方於收到他方之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。若雙方就該事件之認定無法於本契約第 19.3.1 條通知後 2 個月內達成協議者，得依本契約第 20 章規定辦理 

19.4 認定後之效果

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

19.4.1 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

19.4.2 損害之補救

1. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方承包商、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。
2. 於契約期間內，如發生前述不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。
3. 乙方於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. 甲方得同意停止整建、營運期間之計算，並得視情節適度延長整建、營運期間。
5. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意調整權利金繳納之期限及金額。
6. 其他經雙方同意之措施。

19.5 損害之減輕

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

19.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本案之正常運作。

19.7 未受影響部分仍依約履行

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

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

19.8 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 60 日後，乙方仍無法繼續整建、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 120 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 20 章 爭議處理

20.1 協商

- 20.1.1 甲乙雙方就本契約有關事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- 20.1.2 一方以書面提出協商之請求後 30 日內，仍無法達成共識時，任何一方均得提送協調會協調。

20.2 協調會

- 20.2.1 甲乙雙方應於本契約簽訂日之次日起 60 日內，依本案協調會組織章程成立協調會。有關協調會之組織章程，如附件 6 協調會組織章程。
- 20.2.2 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行及契約變更之任何爭議，得依本契約約定提交協調會。
- 20.2.3 協調會對於本契約之各項爭議所為之決議，應作成書面紀錄，除任何一方於收受決議之次日起 30 日以書面向協調會及他方提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。
- 20.2.4 除雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，於送達協調會於 3 個月未能召開協調會議，或依本契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 20.2.3 條對於協調會決議以書面提出不服或異議時，雙方得另行合意提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序解決爭議。

20.3 法院

因本契約之爭議而提起訴訟者，雙方同意以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

20.4 爭議處理期間之履約事項處理原則

- 20.4.1 與爭議無關或不受影響之部分，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。
- 20.4.2 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，不得就暫停履約之部分要求延長契約期限或免除契約責任。

第 21 章 其他條款

21.1 契約之修正或補充

本契約為訂約雙方之全部約定。本契約以外之任何口頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件均不發生效力。本契約之修正、變更或補充應以書面為之，並經雙方同意始生效力。

21.2 智慧財產權之使用

21.2.1 甲方於其認為必要時，有權查閱或使用乙方為本案投資、整建與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。當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方使用該智財權物件。

21.2.2 乙方之賠償責任

乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴所須給付之訴訟費用、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。

21.3 保密條款

21.3.1 保密義務

雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或做任何與本案無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
2. 上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者。
3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
4. 甲方提出於其他政府機關者。

21.3.2 員工及他人之保密義務

雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

21.4 通知與文件之送達

21.4.1 通知送達

1. 除本契約另有訂定者外，應送達雙方之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。
2. 除經事前書面通知地址變更者外，甲乙雙方應受送達地址如下：
甲方地址：○○○○○
乙方地址：○○○○○

21.4.2 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依本契約第 21.4.1 條以書面通知對方；若未通知者，視為原地址未變更，任何一方依原地址送達時，生送達之效力。

21.5 準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

21.6 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

21.7 保有權利

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

21.8 契約公證

21.8.1 甲乙雙方簽訂本契約時，應會同至本案委託整建營運標的所在地之管轄法院或民間公證人事務所公證，公證所需一切費用均由乙方負擔。本契約修訂或補充時，亦同。

21.8.2 公證書應載明逕受強制執行事項：

1. 權利金、租金、違約金給付。
2. 契約屆滿時，委託整建營運標的之返還。
3. 本契約應依公證法第 13 條規定辦理公證，乙方依本契約應給付之權利金、租金、違約金或應交還之建築物與資產，如不履行時，乙方同意願逕受強制執行。

21.9 契約份數

本契約正本壹式貳份，甲、乙雙方各執乙份為憑；副本○份，甲方執 7 份，乙方執○份。

立約人

甲 方：國營臺灣鐵路股份有限公司

代 表 人：○○○

地 址：臺北市中正區北平西路3號

乙 方：○○○○○○○○○

代 表 人：○○○

統一編號：○○○○○○○○○

地 址：○○○○○○○○○

中華民國 ○○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

契約工作項目及預估時程

工作項目	預估時程
乙方提送投資執行計畫書	接獲甲方通知為最優申請人之次日起 15 日內
發起設立專案公司	甲方通知簽約前
繳納第一期履約保證金	甲方通知簽約前
簽約	依甲方通知
繳納第二期履約保證金	甲方辦理本案資產點交前
點交本案租賃標的物	依甲方通知
乙方提送「商業大樓配合臺鐵公司公務使用計畫」	完成本案資產點交日之次日起 1 個月內
乙方提送「整建執行計畫書」	完成本案資產點交日之次日起 3 個月內
乙方提送「營運執行計畫書」	營運開始日之 3 個月前

附件1

投資執行計畫書(乙方提送經甲方核定後置入)

附件2

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

資產清冊

附件3

乙方董事會決議及授權代表簽訂租賃契約之文件（乙方提供）

附件4

乙方公司章程、所有董事、監察人及主要股東之名冊、股權分配表

資料影本（乙方提供）

附件5

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

營運績效評定作業辦法

第一條 依據及目的

本辦法係國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱甲方）與○○○○○公司（以下簡稱乙方）於民國○○年○○月○○日簽訂之「高雄車站商業大樓暨週邊商業空間遴選出租案」租賃契約（以下簡稱「租賃契約」）第 16.1 條約定，定期依本辦法以評定乙方之營運績效。

第二條 營運績效評估會成立時機

甲方應於辦理營運績效評定作業前 1 個月成立營運績效評估會（以下簡稱評估會）。

第三條 評估會任務

- 一、依租賃契約約定營運績效評定項目、指標、配分權重及評定方式，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定項目之指標及其配分權重建議。

第四條 評估會組成與遴選

- 一、評估會置評估委員（以下簡稱委員）5 人至 17 人，由甲方就具有與本案營業項目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。
- 二、前項外聘專家、學者，由甲方自行遴選或參考財政部所建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」列出遴選名單，簽報甲方首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。甲方得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。外聘專家、學者之認定，準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 5 條規定。

第五條 評估會運作

- 一、評估會召集人 1 人，綜理營運績效評定事宜，由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。
- 二、評估會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
- 三、委員應親自出席評估會會議。
- 四、評估會會議應有委員總額二分之一以上出席，且其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數二分之一，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。
- 五、評估會如有對外行文需要，應以甲方名義行之。

第六條 工作小組成立時機與其組成

- 一、甲方於評估會成立時，得一併成立工作小組，協助評估會辦理與營運績效評定作業。
- 二、工作小組成員至少 3 人，由甲方首長或其授權人員指定人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。
- 三、評估會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

第七條 評定項目及標準

- 一、各委員之總計分數平均 70 分以上者為「合格」。各評估項目經委員評分之總計分數未達 70 分者，評估會應載明具體事實及理由。
- 二、乙方該營運年度之評分未達 70 分者，甲方得通知乙方限期改善。
- 三、各委員之總計分數平均 80 分以上者為「良好」。

第八條 評定標準之調整及其時機

- 一、甲方得自營運期間第 2 年起，參考評估會建議或租賃契約約定之營運重要事項，適時與乙方檢討各評定項目之評定指標及其配分權重。
- 二、評定指標及其配分權重經檢討結果有調整必要者，甲方經簽報甲方首長或其授權人員核定後，應以書面通知乙方，並自下次

營運績效評定開始實施。

三、評定指標及其配分權重之調整，得逐年辦理。

第九條 營運績效良好評定方式

依租賃契約第 16.2 條約定辦理。

第十條 乙方提出營運績效說明書

一、自營運開始日起，乙方應於每年 6 月底前，將前一年度受評期間之營運績效說明書提送甲方。營運績效說明書內容至少應包含但不限於：

- (一) 案件辦理目的及營運目標。
- (二) 營運績效各評定項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
- (三) 各評定指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
- (四) 租賃契約第 8.2.12 條之滿意度調查結果。
- (五) 前次評估會改善及建議事項之辦理情形。

二、甲方如認乙方所提營運績效說明書及相關資料有缺漏或疑義，經書面通知乙方限期補件或補正。乙方屆期未補件或補正時，甲方依原提營運績效說明書進行營運績效評定作業。

三、營運績效受評期間，最長為一年。

第十一條 工作小組研提初評意見

工作小組依營運績效評定項目及標準，就乙方所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估會，作為營運績效評定參考：

- (一) 案件基本資料。
- (二) 辦理目的及營運目標。
- (三) 營運績效評定項目及標準。
- (四) 乙方自評成果摘要及工作小組意見。
- (五) 乙方就前次評估會改善及建議事項之辦理情形。
- (六) 其他。

第十二條 評定作業之進行

- 一、評估會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評定項目及標準，就乙方所送營運績效說明書進行營運績效評定作業。
- 二、甲方得以書面通知乙方，於評估會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為營運績效評定參考。
- 三、委員所提改善及建議事項，如有逾越租賃契約約定情形，甲方得另為妥適處理。

第十三條 評定結果明顯差異之處理

評估會評定結果與工作小組初評意見有明顯差異，或不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估會決議或依評估會決議辦理複評，並列入會議紀錄：

- 一、退回工作小組初評意見，由工作小組重行提送。
 - 二、除去個別委員評定結果，重計評定結果。
 - 三、廢棄原評定結果，重行提出評定結果。
 - 四、辦理複評。
- 複評結果仍有明顯差異時，由評估會決議之。

第十四條 評估會會議紀錄之製作

評估會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：

- 一、案件名稱。
- 二、會議次別。
- 三、會議時間。
- 四、會議地點。
- 五、主席姓名。
- 六、出席及請假委員姓名。
- 七、列席人員姓名。
- 八、記錄人員姓名。
- 九、工作小組報告事項。
- 十、評定結果及評分彙整總表。
- 十一、委員所提改善及建議事項。

- 十二、委員所提營運績效評定指標及其配分權重建議事項。
- 十三、其他應行記載事項。

第十五條 評定結果通知

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

第十六條 乙方提送資料之保密

委員及參與營運績效評定作業之人員對於乙方提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。營運績效評定作業完成後，亦同。

第十七條 評定結果之釋疑及爭議處理

- 一、甲方辦理本辦法第 15 條營運績效評定結果書面通知時，應一併告知乙方，對於評定結果如有疑義，得於一定期限內檢附說明與佐證資料，以書面向甲方申請釋疑。
- 二、甲方應於收受乙方書面申請日之次日起 60 日內以書面回覆，必要時得召開評估會會議協助處理。
- 三、甲方逾前項期間未回覆，或乙方對甲方回覆仍有疑義時，依租賃契約爭議處理相關約定辦理。

第十八條 評定結果運用

- 一、評定結果涉及乙方履約情形改善者，甲方應依租賃契約約定辦理履約管理。
- 二、歷次評定結果相關文件，甲方應造冊保存，做為乙方營運期限屆滿時優先定約依據。

表 1 營運績效評定表

面向	項目	指標	配分	得分
臺鐵公司要求	營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養	10	
		營運資產管理		
	本年度營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	15	
		年度營運計畫執行情形		
		年度營運目標預估額達成情形		
	營運場域衛生管理	營運參與清潔衛生維護情形	5	
	營運場域安全管理	營運場域安全維護情形	15	
		緊急災害及意外防範處理情形		
		營運場域安全計畫執行情形		
	政策配合	民間機構對臺鐵公司業務配合度	10	
		民間機構對履約督導事項配合度		
		民間機構對於非契約明定之特殊需求配合度（如 ESG 提倡等）		
	財務管理能力	財務管理事項執行情形	15	
契約明定財務條款符合情形				
財務能力				
下年度營運及財務計畫編製	下年度營運計畫編製情形	5		
	下年度財務計畫編製情形			
國家安全及資通安全疑慮之威脅評估	軟體、硬體設備、人員及服務內容之資通安全維護維護情形	5		
使用者需求	服務滿意度	消費者滿意度	5	
	客訴處理機制	客訴專線設置情形	5	
客訴案件處置情形				
睦鄰與回饋	敦親睦鄰創意計畫管理	敦親睦鄰創意計畫執行情形	5	
	與周邊居民關係	地方居民申訴處理	5	
整體	優良事蹟表現	獲公部門機關獎勵及獎項	總分加分	

面向	項目	指標	配分	得分
營運 評價		綠建築標章等級及維持	上限 5 分	
		其它特殊貢獻		
		非契約明定重要投資或活動投入		
整體 營運 評價	改善/違規/違約 事件	民間機構不當營運行為未達違規或 違約標準之要求改善事件	總分扣分 上限 5 分	
		民間機構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		
		民間機構違反營運契約事件		
綜合評鑑意見：			說明：	

評估委員：_____

日 期：_____年_____月_____日

附件6

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

協調會組織章程

- 第一條** 本章程依「高雄車站商業大樓暨週邊商業空間遴選出租案」租賃契約（以下簡稱「租賃契約」）第 20.2.1 條約定，由國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱甲方）與○○○○公司（以下簡稱乙方）訂定之。
- 第二條** 協調會任務如下：
- 一、租賃契約（含相關文件）爭議事項、未盡事宜及契約變更之協調及解決。
 - 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施爭議協調。
 - 三、甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 第三條** 下列事項除經雙方同意外，協調會得決議不予協調：
- 一、同一事件重覆提送協調。
 - 二、經協調會認定爭議事件有罹於時效之虞者。
- 前項第一款所稱同一事件，係指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。
- 第四條** 協調會設置 5 名常任委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。委員人數，必要時得增列。
- 前項常任委員之選任方式係由雙方各自推薦 10 人後，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定 2 人擔任委員，並由雙方各自推薦之人選中共同選定 1 人擔任主任委員。
- 第五條** 協調會之常任委員每屆任期 3 年，應定期改選之。委員得連任之。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。
- 新任委員之任期自就任時起算。委員如有辭任，依前述名單選任繼任委員，任期至原委員任期屆滿為止。

- 第六條** 協調會於收受協調書面申請後，得視個案專業需要通知雙方於一定期間內各自推薦特定領域專家6名，並由雙方自推薦專家中共同選定2名擔任任務委員。甲乙雙方於前開期間內無法共同選定任務委員時，由協調會指定之。任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆期。組織章程第七條之規定，於任務委員準用之。任務委員於協調期間之權利義務，準用常任委員之規定。
- 第七條** 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，由主任委員指定常任委員代理。
- 第八條** 委員應親自出席會議。
- 第九條** 申請人協調之提送應以書面向主任委員為之。書面應載明：
- 一、爭議當事人。
 - 二、爭議標的。
 - 三、事實及參考資料。
 - 四、建議解決方案。
- 前項書面除正本外，應依委員人數備具繕本一併送達予主任委員，並應同時將繕本送達他方。
- 他方得於收受書面之次日起14日內，提出書面回應及其建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達申請人及其他委員。
- 第十條** 協調會於收受爭議提送協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，協調會得決定是否受理，視為放棄補充。
- 第十一條** 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經協調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、擴張或減縮爭議標的者。
 - 三、不妨礙協調程序之進行及終結。
- 第十二條** 甲乙雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。
- 前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第十三條 協調會應有委員三分之二以上之出席始得開會，由出席委員以多數決議之。

協調會會議應作成書面紀錄。

協調會就爭議標的之解決方案作成決議後，應於 10 日內將書面送達雙方當事人，並於送達後 30 日內，請當事人為同意與否之意思表示。

第十四條 協調會召開協調會會議時，應通知甲乙雙方到場陳述意見。協調會並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費。其費用由雙方共同平均負擔。

第十五條 協調會視協調之需要，得要求雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。協調會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費應由雙方共同平均負擔。

第十六條 協調會行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理，或由協調會徵詢甲乙雙方同意後，委託其他機構辦理。

第十七條 協調會之委員均為無給職。但各次協調會會議召開時，甲方應依相關規定支給出席委員出席費，並依其所提出之資料支給審查費；乙方亦應依相同標準，支給出席委員出席費，及依其所提出資料支給委員審查費。委員之交通費應由雙方共同平均負擔。

第十八條 協調會對於爭議標的提出之書面解決方案，除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不服或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第十九條 除本章程另有規定外，因協調所生之費用由協調會酌量情形，命雙方依比例分擔。若無法達成決議時，所需經費由雙方共同平均負擔。

第二十條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意為之。

第二十一條 組織章程有未盡之事宜得參考「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」辦理。

第二十二條 本章程自民國〇〇年〇〇月〇〇日生效。

附件7

「高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案」

營運權利金報價單