

民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉
(BOT)計畫

興建營運移轉契約

臺北市政府

臺北文創開發股份有限公司

中華民國 98 年 1 月 15 日

目 錄

第 1 章	總則	2
1.1	契約範圍	2
1.2	行政監管	2
1.3	名詞定義及解釋	2
1.4	契約權利義務之繼受	5
第 2 章	興建營運權利及期間	6
2.1	興建營運權利	6
2.2	興建營運期間	6
2.3	興建期間	6
2.4	營運期間	6
第 3 章	工作範圍	7
3.1	甲方工作範圍	7
3.2	乙方工作範圍	7
3.3	工作範圍之變更	7
第 4 章	甲乙雙方聲明事項	8
4.1	甲乙雙方共同聲明	8
4.2	甲方之聲明	8
4.3	乙方之聲明	8
4.4	甲方協助事項	9
4.5	乙方承諾事項	10
第 5 章	財務條款	13
5.1	財務比率	13
5.2	股份轉讓之限制	13
5.3	財務計畫之遵守	13
5.4	轉投資之限制	13
5.5	財務監督	14
第 6 章	土地及設施	16
6.1	範圍、面積及使用狀況	16
6.2	設定地上權	16

6.3	土地租金	16
6.4	土地及設施交付	16
6.5	土地及設施使用	17
6.6	管理及監督	17
6.7	睦鄰責任	17
第 7 章	規劃、設計及興建	18
7.1	相關審查資料備查	18
7.2	開發時程	18
7.3	合作義務	18
7.4	完工資料之交付	18
7.5	設計、施工責任之負擔	19
第 8 章	營運	20
8.1	營運開始日及其調整	20
8.2	營運之基本要求	20
8.3	設施之維護及改善	21
8.4	監督、管理及績效評鑑	21
8.5	營運期間屆滿之優先定約	21
第 9 章	權利金	22
9.1	權利金	22
9.2	給付方式	22
9.3	權利金之補足或返還	22
第 10 章	附屬事業	23
10.1	經營原則	23
10.2	經營內容	23
10.3	經營期間	23
10.4	委託經營	23
10.5	財務事項	23
10.6	監督及處理	24
第 11 章	興建營運期間屆滿時之移轉	25
11.1	適用範圍	25
11.2	資產移轉計畫及契約	25
11.3	移轉標的	25
11.4	移轉程序	26

11.5 移轉方式.....	27
11.6 移轉條件.....	27
11.7 移轉時及移轉後之權利義務.....	27
第 12 章 興建營運期間屆滿前之移轉	29
12.1 移轉發生原因	29
12.2 移轉標的	29
12.3 移轉程序	30
12.4 有償移轉範圍及計價方式	30
12.5 資產計價之期間	31
12.6 移轉價金之計算	31
12.7 移轉價金之給付方式	32
12.8 移轉時及移轉後之權利義務	32
第 13 章 融資	33
13.1 融資契約之簽訂	33
13.2 資產處分	33
13.3 融資機構之介入權	33
13.4 融資機構之終止接管	34
第 14 章 保險	35
14.1 保險範圍	35
14.2 保險種類	35
14.3 保險公司	35
14.4 保險費用	36
14.5 保險金額	36
14.6 保險給付	36
14.7 保險單	36
14.8 保險事故發生之通知	36
14.9 保險之延長	37
14.10 保險及擔保移轉	37
14.11 保險之其他事項	37
第 15 章 履約保證	38
15.1 履約保證之提供	38
15.2 履約保證之調整	38
15.3 履約保證之期間	38

15.4 履約保證之方式.....	38
15.5 履約保證之動用.....	39
15.6 履約保證之補足.....	39
15.7 履約保證之沒收.....	39
15.8 履約保證之解除及返還.....	39
第 16 章 不可抗力及除外情事.....	40
16.1 定義.....	40
16.2 通知及認定程序.....	41
16.3 認定後之效果.....	41
第 17 章 缺失及違約責任.....	42
17.1 缺失.....	42
17.2 缺失之處理.....	42
17.3 違約.....	42
17.4 乙方違約之處理.....	43
17.5 甲方違約之處理.....	43
第 18 章 契約終止.....	44
18.1 契約終止之事由.....	44
18.2 契約終止之通知.....	44
18.3 契約終止之效力.....	45
18.4 契約終止時相關契約之效力.....	45
第 19 章 聯繫、協調及爭議解決.....	46
19.1 聯繫.....	46
19.2 協調.....	46
19.3 爭議解決.....	46
19.4 契約繼續執行.....	47
第 20 章 其他條款.....	48
20.1 公司組織變動.....	48
20.2 契約之修改.....	48
20.3 智慧財產權物件之使用.....	48
20.4 保密義務.....	48
20.5 契約及相關文件之解釋.....	49
20.6 契約不得轉讓.....	49
20.7 準據法.....	49

20.8	契約條款之可分性	49
20.9	棄權效力	49
20.10	通知及文件之送達	49
20.11	契約份數.....	50

契約附件

- 附件 1 切結書
- 附件 2 地上權設定契約(草案)
- 附件 3 簽約授權書
- 附件 4 協調委員會組織章程
- 附件 5-1 履約保證金保證書
- 附件 5-2 履約保證金不可撤銷擔保信用狀
- 附件 6 营運績效評鑑辦法

民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫 興建營運移轉契約

立契約書人：

臺北市政府 (以下簡稱甲方)
臺北文創開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

甲乙雙方同意以促進民間參與公共建設方式，由乙方投資興建營運松山菸廠文化園區建設計畫。甲乙雙方除應遵守中華民國相關法令規定外，並同意以契約方式釐清甲乙雙方權利義務，爰議定本「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」(下稱「本契約」)如後，以供甲乙雙方確實履行。

第1章 總則

1.1 契約範圍

1.1.1 契約文件

本契約之範圍，包括下列所有文件。甲乙雙方於簽訂本契約前所有之一切決議、合意、協議、共識及瞭解等，倘未明訂於本契約內者，均不得作為本契約之一部：

1. 契約本文及其附件。
2. 執行計畫書。
3. 投資執行計畫書。
4. 申請須知之變更補充及釋疑。
5. 申請須知。
6. 其他經甲乙雙方書面同意列入本契約文件者。

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。

1.1.2 契約文件效力

1. 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得互為補充、解釋。其適用之優先順序同本契約第 1.1.1 條各款之排列順序。
2. 如本契約各項文件或條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，甲乙雙方同意依本契約第 19 章約定處理之。

1.2 行政監管

乙方應受各級主管機關依法所為之行政命令、行政處分或其他公法上之行政行為所拘束，且不得以履行本契約約定為由拒絕遵守。

1.3 名詞定義及解釋

1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 促參法

指「促進民間參與公共建設法」。

2. 政府

指中華民國各級政府機關。

3. 主管機關

指中華民國行政院公共工程委員會。

4. 主辦機關

指臺北市政府，以下簡稱甲方。

5. 執行機關

指臺北市政府文化局，經甲方依促參法第5條第2項規定授權辦理本計畫案，授權範圍涵蓋甲方依據促參法應辦之事項。

6. 本計畫案

指「臺北市政府辦理民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫案」。

7. 申請須知

指「臺北市政府辦理民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫案」申請須知及其附件。

8. 本基地

指為完成本計畫案公共建設所需使用之土地，含主體設施及其附屬設施所需之用地。位於臺北市逸仙段2小段350地號土地，面積約1.2公頃(實際面積以設定地上權面積為準)。

9. 主體事業

指依據經濟部中央文化創意產業定義與範疇之文化創意產業區(文化創意產業、數位內容產業)，及周邊資源區(工商服務顧問公司)：

A. 文化創意產業：

視覺藝術產業、音樂與表演藝術產業、文化展演設施產業、工藝產業、電影產業、廣播電視產業、出版產業、廣告產業、設計產業、設計品牌時尚產業、建築設計產業、創意生活產業、數位休閒娛樂產業。

B. 數位內容產業：

數位遊戲產業、電腦動畫產業、數位學習產業、數位影音應用產業、行動應用服務產業、網路服務產業、內容軟體產業、數位出版與數位典藏。

C. 工商服務顧問公司：

如行銷顧問業、法律事務所、智財業等。

10. 附屬事業

指於本基地上開發經營主體事業以外之事業，如餐飲美食業、銀行業等。

11. 主體設施

指供本計畫案主體事業使用之設施。

12. 附屬設施

指供本計畫案附屬事業使用之設施。

13. 承諾投資項目

指乙方依甄審委員會評決要求，承諾投資興建營運並納入本契約之投資項目。

14. 投資執行計畫書

指乙方之投資計畫書依據甄審委員會於甄審程序中提出之意見、乙方於甄審程序中所提出或簽署之澄清、切結或承諾文件及乙方與甲方議約之結論，所修改製作於簽訂本契約前提出經甲方核定之計畫書。

15. 執行計畫書

指乙方於簽訂本契約後 6 個月內，依據投資執行計畫書所製作並經甲方核定之計畫書。

16. 開工日期

指乙方依本契約第 7.2 條所提送且經甲方同意之執行計畫書中所定各項投資項目之開始動工日期。

17. 完工日期

指乙方依本契約第 7.2 條所提送且經甲方同意之執行計畫書中所定各項投資項目之興建完工日期。

18. 營業總收入

指乙方依商業會計處理準則第 29 條、第 32 條之規定，每年申報營利事業所得稅時，經稅捐機關核定之營業收入及營業外收益 2 項目數字之總和。

19. 融資機構

指就本計畫案之興建營運提供財務上之借貸、保證、或其他形式上之授信予乙方之國內外金融機構。

20. 期日

本契約文件所載日期，除另有約定外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入。

1.3.2 契約之解釋

1. 本契約各標題僅為標示方便之用，不作為解釋本契約各條款文義之依據。
2. 本契約及相關文件疑義之解釋，如有使用不同文字時，應以中文之解釋為準。
3. 本契約所載之期間，除另有約定者外，悉依民法關於期間之規定。

1.4 契約權利義務之繼受

- 1.4.1 本契約對於立約甲乙雙方當事人及其繼受人(含法定代理人)均有相同拘束力。
- 1.4.2 甲乙雙方當事人承諾負責使各方之繼受人簽署同意書確認本契約對其有拘束力。

第2章 興建營運權利及期間

2.1 興建營運權利

本計畫案係採設定地上權方式，由乙方於本契約第 2.2 條之興建營運期間內，享有本計畫案興建營運之權利。

2.2 興建營運期間

1. 本計畫案興建營運期間自簽訂本契約之翌日開始起算，分為興建期及營運期，共計 50 年。
2. 除本契約另有約定外，乙方不得以任何理由，要求甲方延長本計畫案興建營運期間。但依本契約約定提前終止或展延者，興建營運期間隨之提前屆滿或展延。

2.3 興建期間

乙方應自簽訂本契約之翌日起算 12 個月內取得本計畫案主體設施之建造執照，並自簽訂本契約之翌日起算 48 個月內取得主體設施之使用執照。但乙方於上開期間屆期前申請展延興建期限，並經甲方同意者，不在此限。

2.4 營運期間

乙方應自簽訂本契約之翌日起算 52 個月內開始營運，營運期間自甲方核准之營運開始日起算，至興建營運期間屆滿日或本契約終止日止。

第3章 工作範圍

3.1 甲方工作範圍

為完成本計畫案之興建營運，甲方除監督與管理外，應辦理下列工作：

- 3.1.1 本基地交付乙方使用。
- 3.1.2 聯外道路之闢設。
- 3.1.3 成立本計畫案專案審查及推動小組。

3.2 乙方工作範圍

為完成本計畫案之興建營運，乙方應負責辦理甲方工作範圍以外之本計畫案規劃、設計、興建、營運及維護管理等一切工作。包括但不限於下列事項：

- 3.2.1 本計畫案之規劃、設計、興建及營運。
- 3.2.2 本計畫案公共建設之維護、保養、更新及增置。
- 3.2.3 本計畫案公共建設移轉予甲方時提供必要之協助。
- 3.2.4 於簽訂本契約後 6 個月內提出執行計畫書，經甲方審核同意後實施。
- 3.2.5 執行計畫書之內容，應按申請須知第 3 章投資計畫書規定內容增修，並提出綜合開發計畫、營運計畫、財務計畫、風險管理及保險計畫、移轉計畫等分項計畫之執行計畫，包括但不限於工作組織架構、各投資項目之主要興建時程(含開工及完工日期)、計畫管制方式等。
- 3.2.6 其他經甲方指定之事項。

3.3 工作範圍之變更

甲方如因政策變更或重大原因須變更乙方工作範圍時，應先與乙方協商，但其變更涉及公共利益者，乙方應配合為之，惟甲乙雙方應就變更後之權利義務進行協議；倘協議不成，則依本契約提送協調委員會處理。

第4章 甲乙雙方聲明事項

4.1 甲乙雙方共同聲明

- 4.1.1 為使本計畫案之興建及營運順利，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 4.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免以訴訟或其他爭訟方式解決。
- 4.1.3 甲乙雙方於本契約中之所有聲明均為真正，並無隱匿或虛偽不實。

4.2 甲方之聲明

- 4.2.1 甲方有權簽訂本契約及履行本契約所定之義務。
- 4.2.2 本契約之簽訂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。

4.3 乙方之聲明

- 4.3.1 乙方係依中華民國法律成立並存續之股份有限公司，其設立時實收資本額應達新臺幣 5 億元。
- 4.3.2 乙方依中華民國法令及其公司章程，得從事本計畫案之興建營運工作，以及履行本契約所定之一切義務。
- 4.3.3 乙方業經董事會合法決議，並授權代表人簽署本契約(附件 3)。
- 4.3.4 乙方同意概括承受本計畫案最優申請人於本計畫案甄審及議約階段之所有權利義務及承諾，並聲明乙方因執行本計畫案所為之陳述及提供之口頭或書面資料皆為完整，且無隱匿或虛偽不實。
- 4.3.5 本契約之簽訂或履行，並未構成乙方違反法令之情事，亦未構成乙方違反其與第三人間既存契約之情事。

- 4.3.6 乙方簽訂本契約，毋須經任何第三人之同意或許可。
- 4.3.7 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。
- 4.3.8 本契約簽訂時，乙方及其發起人並無任何違法情事或重大司法案件繫屬於法院或檢察、調查機關，以致如受不利裁判或處分時，對其興建、營運本計畫案或財務狀況，產生重大不利之影響。
- 4.3.9 乙方於簽訂本契約前所有參與本計畫案之行為，均本公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 4.3.10 乙方誠實提供關於本計畫案之資料及文件，並無侵害他人智慧財產權或任何偽造、變造之情事。
- 4.3.11 乙方充分瞭解本契約所定之甲方提供協助事項並非甲方之義務，乙方亦不得因甲方提供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。

4.4 甲方協助事項

- 4.4.1 行政作業之協助
1. 建立本計畫案興建及營運期間之聯繫窗口，依本計畫案執行之進度由甲方提供乙方必要之協助。未來乙方因執行本計畫案而須向相關單位申請證照或許可時，甲方將於法令許可範圍及權責範圍內，協助乙方與相關機構進行協調。倘有涉及須向中央主管機關或其他機關報核者，甲方就該事項提供必要之協助。
 2. 本基地及周邊地區交通系統之改善(如調整停車空間、增設公車站牌等)，乙方得視其整體規劃方案，自行提出改善措施，並經甲方同意後，提供行政上之協助。
 3. 有關本基地與周邊空間等景觀整體規劃之協調及處理，乙方得洽請甲方協助與相關單位協調界面設計整合。
 4. 於本計畫案興建期間，甲方同意依法於必要之範圍內，協助乙方與各相關管線單位及公用事業機構協調管線遷移或相關申請等事項。
 5. 乙方依促參法及其相關法令，向主管機關或其他機關申請

融資、經費補助及租稅優惠時，甲方於乙方符合相關法令規定時將提供必要之行政協助。

4.4.2 甲方不擔保上述所為之協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方上述協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務，或要求甲方賠償或減少權利金及租金等給付。惟若前述事項不能成就，致影響乙方履行本契約者，雙方應依第 19 章約定處理，甲方得不課予乙方違約責任。

4.5 乙方承諾事項

4.5.1 乙方承諾依本契約約定，以善良管理人注意義務，使用及管理甲方交付之本基地。

4.5.2 乙方承諾依本契約取得之興建營運權利，以及於本契約期間內因興建、營運所取得之資產或設備等，非經甲方書面同意，不得轉讓或設定負擔予他人。

4.5.3 乙方承諾乙方及其代理人、受雇人、受任人、分包商或任何第三人因本計畫案所生之義務，應由乙方完全負責，與甲方無涉；乙方並承諾乙方及其代理人、受雇人、受任人、分包商在任何情況下，均不得就其等與第三人間之權利義務相關事宜，向甲方提出任何索賠或要求任何賠償。乙方並應使甲方免於前開事項之任何追索、求償或涉訟，否則如因而致甲方受損，乙方應承擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

4.5.4 乙方承諾為完成本計畫案而與第三人所簽訂之土木建築工程、興建工程契約、主要機器設備採購契約、設備供應契約、營運維護契約、結合關係或控制與從屬關係契約及其他契約等，不得與本契約抵觸，並應將該契約之副本(不含契約價格及詳細價目)交予甲方備查；該契約嗣後如有變更者，亦同。

4.5.5 乙方應於本契約第 4.5.4 條之契約中約定如下條款：

1. 如本契約一部或全部終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該第三人共同協議後，得使乙方與該第三人間之契約不終止，而由乙方將該契約權利轉讓予甲方，俾該第三人繼續履行本計畫案相關工作。
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。

- 4.5.6 乙方承諾於興建營運期間內所有與本計畫案相關之文件，包括但不限於保單、融資文件或與其他第三人間之約定，不得與本契約抵觸，並應將該文件之副本交予甲方備查；該文件嗣後如有變更者，亦同。
- 4.5.7 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及使用，以達成促參法第 54 條規定移轉公共建設予甲方後之營運需求。
- 4.5.8 乙方承諾依本契約興建營運本計畫案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均係以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之正當使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- 4.5.9 **相關費用負擔**
1. 本基地內所需水、電、瓦斯、電信及通訊，由乙方洽請相關事業單位辦理，其費用由乙方負擔。
2. 申請道路挖掘、復舊、銑刨及加鋪等費用，概由乙方負擔。
3. 其他因履行本契約所需之相關稅賦、費用等，除本契約另有約定者外，概由乙方自行負擔。
- 4.5.10 乙方承諾本計畫案之興建營運，均符合政府相關法令之規定，如違反相關法令之規定，致甲方遭受處分或損害時，乙方應負擔相關費用並賠償甲方之一切損失。
- 4.5.11 乙方就興建完成之建築物、相關設施及其周邊環境、均應善盡維護之責任，並負擔其更換、保養、修繕、維護等費用。
- 4.5.12 乙方應秉持敦親睦鄰原則，辦理協助民眾參訪，於本契約期間內如因可歸責於乙方事由造成鄰損或抗爭事件，乙方應自行負責。
- 4.5.13 **土地及公共建設之使用及維護**
1. 乙方應依本契約、設定地上權契約及相關法令之規定使用本基地。

2. 乙方應依投資執行計畫書及執行計畫書辦理，非經甲方書面同意，不得變更。如因營運業務所需，擬於本基地新建、擴建、修建、改建建築物時，應事先取得甲方同意，並遵守本契約及相關法令之規定。
- 4.5.14 乙方充分瞭解甲方為監督、審查、核定、核准、備查乙方所提文件時，可能要求乙方再行補充、修正、變更及調整等。乙方應自行評估甲方為監督、審查、核定、核准、備查所需時間，並納入本計畫案興建營運規劃時程之考量。
- 4.5.15 乙方承諾依本契約第 2.3 條興建期間施工進度之約定期限完成計畫案之興建。
- 4.5.16 違反承諾之效果
乙方違反其承諾事項時，應賠償甲方因此所生之損害，並得視其情形分別依本契約第 17 章之約定處理。

第5章 財務條款

5.1 財務比率

- 5.1.1 乙方於興建營運期間應維持下列財務比率：
1. 股東權益佔總資產之比率不得低於 30%。
 2. 流動資產佔流動負債之比率不得低於 100%。
- 5.1.2 違反本契約第 5.1.1 條財務比率之限制時，甲方得通知乙方於定期內辦理增資或作其他必要之改善措施以符合上述比率，乙方應配合辦理，否則甲方得依本契約第 17 章之約定處理。

5.2 股份轉讓之限制

- 5.2.1 乙方應促使其發起人(富邦建設股份有限公司)簽立切結書(附件 1)，使其持股自本契約簽訂之日起算 50 年期間(至中華民國 148 年 1 月 15 日止)，非經甲方書面同意，不得將其持有之股份設定負擔予任何第三人。但為取得本計畫案融資所為之設定負擔則不在此限。
- 5.2.2 乙方應促使其發起人(富邦建設股份有限公司)簽立切結書(附件 1)，使其持股自乙方成立後，至本計畫案營運開始日起滿 1 年止之期間內，其所持有之總股數不得低於乙方已發行股份總數 50%(不含本數)；前述期間屆滿後翌日起，至興建營運期間屆滿日或本契約終止日止，非經甲方書面同意，其所持有之總股數不得低於乙方已發行股份總數 30%(不含本數)。
- 5.2.3 興建營運期間依本契約之約定延展時，本契約第 5.2.1 條及第 5.2.2 條所定股份轉讓限制之期間亦展延之。

5.3 財務計畫之遵守

除本契約另有約定外，乙方辦理之財務計畫，應以投資執行計畫書為調整基礎。

5.4 轉投資之限制

乙方於本契約有效期間內，非經甲方同意，不得轉投資其他事業。

如有違反，甲方得依本契約第 17 章之約定處理。

5.5 財務監督

5.5.1 資料報表提送

1. 事業計畫

乙方於興建營運期間內，每會計年度開始 1 個月前應編製年度事業計畫(含年度出租計畫)送甲方備查。

2. 財務報表

- (1) 乙方應依法令及中華民國公認會計原則編製年度財務報表，經會計師查核簽證及乙方股東常會承認後，於每會計年度終了後 6 個月內送甲方備查。
- (2) 乙方於興建營運期間內，應每季編製財務報表，並於每季終了後 1 個月內送甲方備查。
- (3) 財務報表至少應包括資產負債表、損益表、股東權益變動表、現金流量表及發起人持股比例統計表。甲方必要時得要求乙方提供相關資料說明。

3. 編制資產目錄

乙方應自簽訂本契約之日起，將資產(即依本契約而自行出資興建、採購或其他有償、無償方式取得之動產、不動產、權利或利益等)逐項詳細登載製作成資產目錄，並應註明取得該資產、權益之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況(如出租第三人使用之情形)及維修狀況。乙方應於每年 1 月 31 日前將上年度底最新資產目錄送交甲方備查。

5.5.2 財務檢查權

1. 甲方得每年定期檢查乙方之財務狀況。必要時，甲方並得隨時派員對乙方執行財務檢查，乙方不得拒絕。
2. 甲方為執行檢查，得通知乙方定期提出帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核。甲方對於財務報表內容及相關財務問題之查詢，乙方應予配合不得拒絕。

5.5.3 財務報表不實之處罰

乙方依本契約第 5.5.1 條及第 5.5.2 條約定，應向甲方提出之財務報表、資產目錄或對於甲方查詢之答覆，其內容如有虛偽、隱匿或其他不實情事者，甲方得依本契約第 17 章約定處

理。必要時，甲方並得派員進行相關查核，乙方不得拒絕。

5.5.4 乙方會計師之更換

甲方於乙方之查核會計師受主管機關懲處、乙方行為或會計師行為，有損及本計畫案查核獨立性或其他必要情事時，有權要求乙方更換其會計師，乙方應無條件配合辦理。

第6章 土地及設施

6.1 範圍、面積及使用狀況

- 6.1.1 甲方應提供本基地，供乙方興建營運。
- 6.1.2 本基地之土地實際面積以設定地上權面積為準，使用範圍以地籍圖之界址為準。
- 6.1.3 乙方為興建營運之需要，需使用本契約第 6.1.1 條用地範圍以外之土地時，應自行取得並負擔費用。
- 6.1.4 甲方依本基地之現況交付予乙方使用。本基地之上地物及地下物由乙方負責清除。
- 6.1.5 本契約第 6.1.4 條之地下物，若為化石、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者，除法律另有規定外，其所有權均屬甲方，乙方不得占為己有。若因上開地下物發現而造成乙方興建工作有所阻礙時，甲方同意依本契約第 16 章之除外情事約定處理。

6.2 設定地上權

除本契約另有約定外，甲方依促參法第 15 條第 1 項規定，將本基地設定地上權予乙方，甲乙雙方並應於交付本基地時簽訂「地上權設定契約」(附件 2)。

6.3 土地租金

乙方應依附件 2 「地上權設定契約」之約定繳交土地租金。

6.4 土地及設施交付

6.4.1 交付時程

1. 甲方應於簽訂本契約之日起 30 日內，交付本基地及座落其上之建物予乙方。
2. 如甲方無法依前述約定期程交付本基地全部用地予乙方時，乙方應基於合作精神，先就已取得之用地進行施工。

6.4.2 交付程序

1. 甲方交付土地及設施供乙方使用時，應事先以書面通知乙方，並由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關不動產清冊、都市計畫樁位座標及其他足以標示土地狀況之資料，經甲乙雙方確認無誤後，由乙方簽收。
2. 乙方應自甲方通知交付之日起 10 日內會同甲方完成用地交付。如因可歸責於乙方之事由致遲延達 30 日者，甲方得向乙方請求用地之保管費用(依營運期間土地租金之方式計收)，並依本契約第 17 章處理。

6.5 土地及設施使用

6.5.1 乙方之使用

乙方應依本契約及相關法令之規定以善良管理人之注意義務，使用及管理本基地及設施。

6.5.2 設施之使用

公共設施之主管機關如需在乙方所設定地上權之本基地上開闢道路、排水或其他公共設施致乙方無法使用土地時，乙方應無異議同意，且不得向甲方請求任何費用、補償或賠償。但乙方得請求按無法使用土地之面積及期間，減免該部分之土地租金。

6.6 管理及監督

6.6.1 管理

甲方交付土地及設施予乙方後，乙方應負管理、維護及排除他人非法占用等事項之責。

6.6.2 監督

甲方得自行或指定人員定期或不定期通知乙方指派之相關作業人員，會同實地瞭解乙方使用土地及設施狀況。

6.7 瞽鄰責任

土地及設施交付後，乙方對其使用之土地及設施應負睦鄰之責，遇有損鄰事件者，乙方並應自行協調處理。

第7章 規劃、設計及興建

7.1 相關審查資料備查

乙方辦理本計畫案作業時，依相關法令須擬具相關文件提送各目的事業主管機關審查時，應將審查結果及核定內容資料送交甲方備查。惟必要時，甲方得要求乙方提供其他相關資料。

7.2 開發時程

7.2.1 開工通知

乙方應依甲方審核同意之執行計畫書各投資項目主要興建時程所定之開工日開工，且乙方至遲應於開工日 7 日前通知甲方。

7.2.2 興建期間之調整

1. 乙方應依甲方審核同意之執行計畫書之主要興建時程所定之完工日完工。如因可歸責於乙方之事由致完工遲延時，不得要求延長興建營運期間。
2. 乙方應定期檢討並每月提送工作執行報告予甲方備查。
3. 乙方如未能符合原定計畫時程時，應以書面敘明事實、理由、對主要興建時程進度之影響及補救措施(包括趕工計畫或調整興建時程計畫)，送經甲方核定後，據以辦理。

7.3 合作義務

乙方應妥善保存一切有關施工之紀錄及文件。甲方或其指定之第三人得隨時請求乙方提供乙方及其分包廠商或協力廠商之相關文件、資料及圖說，並至現場勘查及詢問有關人員，乙方不得拒絕。乙方並應使分包商或協力廠商依甲方或其指定之第三人之要求辦理。

7.4 完工資料之交付

乙方應於本計畫案各興建項目開始營運前，提供各項工程完工之資料乙份予甲方，其資料包括但不限於：

1. 竣工圖及其電腦圖檔。

2. 各項設施之操作、使用、保養、維修及安全手冊。
3. 維修計畫。
4. 其他依申請須知、法令規定及經甲乙雙方同意應提供之資料及文件。

以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 1 個月內送交甲方。

7.5 設計、施工責任之負擔

乙方依本契約所為工程之規劃、設計及施工，應由乙方辦理並全權負責。甲方對於上述規劃、設計及施工所為之任何建議或提供之參考資料、所為之同意、核准、備查、監督、查驗等，並不免除乙方依本契約應負之任何義務及責任。

第8章 營運

8.1 營運開始日及其調整

- 8.1.1 乙方檢送具備執行計畫書及主體設施營運依法所須之各項核准或證照之文件供甲方審核，經甲方審查通過並核定營運開始日後，始得開始營運。
- 8.1.2 乙方應依甲方所核定之營運開始日於甲方所核定區域內開始營運，但營運開始日得經甲乙雙方以書面協議調整之。
- 8.1.3 倘乙方未能於營運開始日後 45 日內開始營運者，應以書面敘明理由，請求甲方同意展延。乙方未取得甲方同意展延，或未於所同意展延之期限內開始營運，甲方得依本契約第 17 章之約定辦理。

8.2 營運之基本要求

- 8.2.1 乙方應確保本計畫案之營運，符合申請須知、本契約及相關法令所定之各項規範及要求。
- 8.2.2 乙方營運本計畫案應經營主體事業，且主體事業空間量體應至少佔總容積樓地板面積 65%。
- 8.2.3 乙方因營運本計畫案所擬定之主體事業營運費率，應於開始經營前事先提報甲方備查；其後有調整者，亦同。
- 8.2.4 如有本契約第 16 章所定不可抗力或除外情事發生，或其他重大事故發生，甲方基於安全考慮，得要求乙方封閉經甲方核定營業區域之一部或全部，或採取其他必要措施，乙方應予配合。
前項所稱重大事故，若不可歸責於乙方者，準用第 16.3 條之約定。
- 8.2.5 乙方執行本計畫案時，包含但不限於租金收入、場地設備使用收入、門票收入、住宿收入、停車場收入及店鋪收入等，均應以乙方名義開立統一發票。

8.3 設施之維護及改善

- 8.3.1 本計畫案相關營業設施之維護、保養、修繕，均應由乙方負責為之。甲方為確保營運安全及環境品質，亦得要求乙方為之，乙方應予配合辦理不得拒絕。
- 8.3.2 為維持本計畫案建物及相關營業設施之品質，乙方於興建營運期間屆滿前 3 年之各年經常維護費用，不得低於屆滿前第 4、5 年之平均值。

8.4 監督、管理及績效評鑑

- 8.4.1 甲方除得依本契約約定監督管理乙方之營運外，亦得依促參法、其他相關法令監督管理乙方。
- 8.4.2 乙方營運績效之評鑑，由甲方依本契約附件 6 營運績效評鑑辦法為之。

8.5 營運期間屆滿之優先定約

如本計畫案設施於營運屆滿後仍有交由民間經營之必要，應依下列程序辦理：

- 8.5.1 乙方如依本契約第 8.4.2 條經甲方評鑑為營運績效良好者，乙方得於委託經營期間屆滿前第 48 個月起檢附歷年評鑑報告及未來投資計畫書等，向甲方申請優先定約；其優先定約權以 2 次為限，每次不得超過 10 年，合計最長營運期間為 20 年。乙方若於營運期間屆滿前第 36 個月前，未向甲方申請繼續定約者，視為放棄優先定約之機會。
- 8.5.2 乙方申請繼續定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容；倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於乙方提出申請後 1 年內甲乙雙方仍未簽訂新約者，乙方即喪失優先定約之權利，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。

第9章 權利金

9.1 權利金

9.1.1 權利金包括「開發權利金」及「營運權利金」二部份。

1. 開發權利金：開發權利金為新台幣 13 億元整。

開發權利金分兩階段繳交。第一階段乙方應於簽訂本契約之日起 30 日內，繳交開發權利金總額之 10%予甲方；第二階段乙方應於簽訂本契約第 5 年起，分 16 期(每期 1 年)，於每期開始之 1 個月內，平均繳交開發權利金總額 90% 予甲方(即每期繳交開發權利金總額 5.625%)。乙方依第 2.3 條約定申請展延興建期限，並經甲方同意者，前述開發權利金第二階段第 1 期之繳交期限，亦一併配合展延，惟展延期間以 1 年為限。

2. 營運權利金：乙方應於營運期間，每年依營業總收入 0.5% 計算繳交營運權利金予甲方。

9.2 紿付方式

乙方應繳納之權利金應以甲方為受款人之即期銀行支票繳付甲方，或匯入甲方指定之帳戶內。

9.2.1 逾期違約金

乙方未依本契約約定期限繳付權利金時，乙方每日應按照應繳付權利金金額之 0.05% 計算之懲罰性違約金給付甲方。

9.3 權利金之補足或返還

9.3.1 本契約於期間屆滿前終止時，乙方應會同甲方結算本契約簽約日起至契約終止日止，乙方應繳納之權利金金額，若有短少，乙方應於甲方所定期限內補足之；若有餘額，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，無息退還乙方。

9.3.2 前開第 9.3.1 條乙方應繳納之權利金結算方式如下：

1. 開發權利金：依開發權利金總額除以興建營運期間，再乘以契約終止前實際之興建營運期間，所計算得出之金額。
2. 營運權利金：依本契約終止該年度 1 月 1 日起至契約終止日止，乙方營運總收入之 0.5% 計算當年度應繳交之營運權利金。

第10章 附屬事業

10.1 經營原則

10.1.1 乙方得於本基地上經營主體事業以外之附屬事業，如餐飲美食業、銀行業等。

10.1.2 附屬事業之空間量體至多不得超過總容積樓地板面積 35%。

10.2 經營內容

10.2.1 乙方經營本契約之附屬事業，應依相關法令之規定辦理，並取得有關機關之許可及證照。

10.2.2 附屬事業經營執行計畫書

乙方應於預定開始經營附屬事業 6 個月前提出「附屬事業經營執行計畫書」，經甲方審核同意後實施。甲方並得於日後隨時依「附屬事業經營執行計畫書」檢查乙方附屬事業之經營。

10.3 經營期間

附屬事業之經營期間不得逾越本契約有效期間。本契約終止時，乙方經營附屬事業之權利亦一併終止。乙方於本契約期間屆滿時如獲繼續營運之權利，附屬事業經營權利得經甲方同意一併展延。

10.4 委託經營

乙方如委由第三人辦理附屬事業時，其委託契約不得違反本契約之約定，且其契約內容至少應包含下列約定：

1. 委託契約之存續期間不得超過本契約之存續期間；
2. 受託者應遵守本契約及相關法令之規定；
3. 除甲方另有同意者外，本契約終止時，該委託契約亦隨同終止。

10.5 財務事項

乙方經營附屬事業，應遵守下列約定：

1. 由專責部門經營及管理。
2. 主體事業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。

10.6 監督及處理

1. 甲方依相關法令及本契約約定監督附屬事業之辦理。
2. 乙方辦理附屬事業，如有違反本契約之約定，經甲方通知定期改善，逾期仍未改善且情節重大者，甲方得定期停止其開發或經營權利之一部或全部，甲方並得視其情形依本契約第 17 章之約定處理。

第11章 興建營運期間屆滿時之移轉

11.1 適用範圍

本章所稱之移轉，係指甲乙雙方依促參法第 54 條第 1 項規定於興建營運期間屆滿時所為之移轉。

11.2 資產移轉計畫及契約

11.2.1 乙方應於本契約期間屆滿第 18 個月前提出「資產移轉計畫書」予甲方，並於提出「資產移轉計畫書」前一定期間內自費委託獨立、公正且經甲方同意之專業機構進行營運資產總檢查，查核營運資產可供使用情形並做成營運資產查核報告送交甲方備查。

11.2.2 乙方應於提出「資產移轉計畫書」後 6 個月內，依下列之基本原則與甲方完成「資產移轉契約」之簽訂：

1. 移轉之營運資產標的係本契約第 5.5.1 條登載於資產目錄中，為本契約興建、營運、維護、操作及行銷服務所有必要之資產，包括但不限於乙方於本基地範圍內所取得所有權之現存建物、設施、權利(含智慧財產權)。
2. 就前款範圍內之營運資產，甲方有權決定應移轉予甲方或甲方指定之第三人之標的清單。
3. 未列於前款標的清單而位於本基地範圍內之營運資產，甲方有權於「資產移轉契約」要求乙方無條件拆除或移置。
4. 甲乙雙方應於「資產移轉契約」約定各項營運資產標的之移轉或授權方式。

11.3 移轉標的

11.3.1 營運期間屆滿時移轉之標的範圍悉依本契約第 11.2.2 條「資產移轉契約」標的清單定之。甲乙雙方若於營運期間屆滿前未能簽訂「資產移轉契約」，得由甲方先行決定營運資產移轉標的之範圍，乙方不得拒絕，但乙方得依本契約之爭議處理機制尋求救濟。

11.3.2 乙方應於營運期間屆滿後 3 個月內移轉前條所定應移轉之營

運資產標的予甲方或甲方指定之第三人。

- 11.3.3 依本契約第 11.2.2 條應移轉之營運資產，應包括關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之權利文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明及技術資料等。
- 11.3.4 乙方、乙方受託人及其履行輔助人為本契約營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統或其他智慧財產權等，不論為乙方或第三人所有，除經原授權之第三人拒絕、經甲方同意不須移轉或授權甲方或其指定之第三人使用外，乙方均應於營運期間屆滿時依專利法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他相關法令及乙方與第三人契約之約定，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方辦理移轉或授權登記手續。
但乙方、乙方受託人及其履行輔助人原應支付第三人之權利金或使用金之義務，一併移轉由甲方承擔。
- 11.3.5 除本契約第 11.2.2 條應移轉之營運資產外，乙方應依甲方所定期限自費清除地上物及廢棄物。逾期未清除者，甲方得代為清除，所需費用由乙方負擔。

11.4 移轉程序

- 11.4.1 移轉前之資產總檢查
1. 乙方應依本契約第 5.5.1 條第 3 項之約定編制資產目錄，並按時將最新資產清冊送交甲方備查。甲方並得隨時派員加以檢查。
 2. 乙方應於「資產移轉契約」簽訂後 1 年內，委託經由甲方所認可之公正專業機構，就本契約第 11.2.2 條應移轉之營運資產確實進行資產總檢查，勘驗其可供使用情形，做成資產移轉勘驗文件，並送交甲方審查。乙方委託專業機構進行資產總檢查所生之費用由乙方負擔。
 3. 甲方得自行或指定專業機構檢查乙方依本契約第 11.2.2 條應移轉之營運資產現況，檢查項目由甲方決定。甲方並得根據專業機構所提維修計畫之內容或檢查結果，指示乙方進行維修，乙方應於合理期間內，自費完成所有維修事項。甲方因聘任專業機構所生之各項費用，由甲方自行負擔。

11.4.2 乙方應將甲方依本契約第 11.4.1 條第 2 項審查合格之資產以及依本契約第 11.4.1 條第 3 項指示修繕完畢之資產，於辦妥所有權移轉之手續並移轉占有後，始完成移轉程序。甲乙雙方在完成本章約定之移轉程序以前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

11.5 移轉方式

各項資產之移轉方式於「資產移轉契約」中約定。

11.6 移轉條件

乙方應於營運期間屆滿時，將本契約第 11.2.2 條應移轉之營運資產無償移轉予甲方。

11.7 移轉時及移轉後之權利義務

11.7.1 乙方依本章約定移轉予甲方之資產，除甲乙雙方另有約定外，乙方應擔保其無權利瑕疵，並應擔保該資產符合資產總檢查時所勘驗合格之狀態，標的仍得為正常之使用狀況，其維修狀況亦應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

11.7.2 乙方於本契約第 11.2.2 條應移轉之營運資產移轉予甲方或其指定之第三人前，應塗銷或排除該資產所存在之全部負擔及占有，並應使甲方或其指定之第三人取得直接占有。

11.7.3 就乙方依本契約第 11.2.2 條應移轉所有權之營運資產標的，係以融資租賃、動產擔保交易、租借或其他方法而占有使用者，除經甲方同意者外，乙方應於營運期間屆滿前取得所有權，並依本契約第 11.2.2 條移轉予甲方。

11.7.4 本契約第 11.2.2 條應移轉之營運資產標的，屬於服務而係以委任、承攬、僱傭、智慧財產權授權契約或其他方式取得者，於前開營運資產之範圍確定後，乙方應於營運期間屆滿前依相關法令及乙方與第三人契約之約定，完成必要之通知與取得同意移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並會同甲方依相關法令辦理移轉或授權登記手續。

11.7.5 乙方於本契約期間屆滿前，須負責處理任何因其作為或不作為

所引起之任何未決之糾紛及訴訟。若甲方因本章約定繼受乙方資產而遭受第三人之損害賠償請求時，乙方應負擔甲方因和解、調解、判決、行政救濟等一切應支付之賠償費用及其他有關支出。

- 11.7.6 乙方保證甲方不因資產之移轉而遭受任何損害，否則乙方應對於甲方所受之損害負賠償之責。
- 11.7.7 乙方於營運期間屆滿未獲繼續營運之權利時，其有關人員之退休、資遣及相關勞資問題，應由乙方負責依當時有關法令規定辦理之。
- 11.7.8 乙方於營運期間屆滿未獲繼續營運之權利時，就未列於「資產移轉契約」標的清單而位於甲方管理資產範圍內之營運資產，應依本契約第 11.3.5 條之約定辦理，逾甲方所定期限內拆除或移置，視同拋棄。甲方得自行為任何處置，因處置所生之費用由乙方負擔。

第12章 興建營運期間屆滿前之移轉

12.1 移轉發生原因

本契約一部或全部期前終止時，除本契約或法令另有規定者外，甲乙雙方同意依本章之約定辦理資產之移轉。

12.2 移轉標的

12.2.1 乙方應移轉之標的包括：

1. 甲乙雙方於執行計畫書所確定之移轉項目，包含興建中工程及營運資產。
2. 其他乙方為本計畫案所購置之資產，於移轉原因發生時，如甲方認為必要，得以書面通知，列入移轉標的內。

除甲乙雙方另有協議外，乙方應於本契約終止後 3 個月內移轉前開資產予甲方或其指定之第三人，並依甲方指示，無條件將不屬於本章移轉範圍而位於本基地內之資產拆除或移置。

12.2.2 本契約第 12.2.1 條所稱之「興建中工程」，係指乙方執行計畫書所載投資項目，且尚未依本契約第 8.1.1 條取得甲方核定開始營運之資產。「營運資產」係指乙方依本契約第 8.1.1 條取得甲方核定開始營運之資產。

12.2.3 本契約第 12.2.1 條所稱之「移轉標的」，應包括關於移轉標的之使用或操作有關軟體或使用、操作、保養、維修及安全手冊等各項文件、物品，及相關智慧財產權之權利文件、使用手冊、擔保書、契約書、計畫書、圖說、規格說明及技術資料等。

12.2.4 乙方、乙方受託人及其履行輔助人為本契約營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統或其他智慧財產權等，不論為乙方或第三人所有，除經原授權之第三人拒絕、經甲方同意不須移轉或授權甲方或其指定之第三人使用外，乙方均應於營運期間屆滿時依專利法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他相關法令及乙方與第三人契約之約定，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方辦理移轉或授權登記手續。

但乙方、乙方受託人及其履行輔助人原應支付第三人之權利金或使用金之義務，一併移轉由甲方承擔。

12.3 移轉程序

- 12.3.1 乙方應於本契約期前終止之日起 30 日內依本契約第 5.5.1.3 條之約定，將截至本契約終止日之資產清冊、與第三人契約執行情形及為繼續興建營運所必要之文件、紀錄、報告等資料提送予甲方。
- 12.3.2 甲乙雙方應於甲方收到前項清冊時起 15 日內，就移轉程序、移轉期限、移轉標的清單達成協議，如協議不成，依本契約第 19 章約定辦理。
- 12.3.3 資產移轉前，由乙方建議公正之專業鑑價機構(以下簡稱「鑑價機構」)名單，經甲方同意後委任進行資產檢查，並作成資產鑑定報告。
- 12.3.4 除本契約另有約定外，甲乙雙方在完成資產移轉前，均應繼續履行本契約所定之義務及責任。
- 12.3.5 除本契約因任一方之違約而終止外，甲乙雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，應各自負擔。

12.4 有償移轉範圍及計價方式

12.4.1 有償移轉之範圍

乙方應為有償移轉之範圍為本契約第 12.2.1 條依法取得建築執照或使用執照之資產及本契約第 12.2.1 條移轉標的內之有償移轉項目。

12.4.2 資產計價方式

1. 興建中工程：

為乙方實際支出之工程經費。前開工程經費，應依甲乙雙方同意之鑑價機構之鑑價金額為準。

2. 營運資產之資產價值

營運資產之價值應由本契約第 12.3.3 條所定之「鑑價機構」就該資產及工程之實際成本、使用情形、使用價值及營運期間剩餘年限，並參考本契約之約定予以鑑價。

12.5 資產計價之期間

甲乙雙方同意應於本契約終止之日起 2 個月內完成本契約第 12.4 條所約定之資產計價程序。

12.6 移轉價金之計算

12.6.1 因可歸責於乙方之事由而終止本契約之移轉價金：

1. 因可歸責於乙方之事由而終止本契約時，甲方對乙方應給付之移轉價金，應為資產價值減去下列金額之餘額：
 - (1) 乙方依本契約應給付甲方之金額，包括但不限於租金、權利金及懲罰性違約金等。
 - (2) 乙方應給付予甲方按本契約第 12.4 條所定資產計價金額之下列百分比計算之違約金(不含履約保證金)，且甲方同意乙方依本合約其他條款約定所應繳納之懲罰性違約金總額如超過上述之違約金時，仍以本條所定之違約金為上限。
 - I 興建中之工程：按本契約第 12.4.2 條第 1 項計算之資產價值 30% 作為違約金。
 - II 營運資產：按本契約第 12.4.2 條第 2 項計算之資產價值 10% 作為違約金。
 - (3) 甲方依本契約第 12.3.3 條委託鑑價機構之費用及其他為辦理資產移轉所生之一切相關費用。
2. 若資產價值少於前項第 1、2、3 款之總額，乙方應另支付差額予甲方。

12.6.2 因可歸責於甲方之事由而終止本契約之移轉價金：

因可歸責於甲方之事由而終止本契約時，甲方對乙方應給付之移轉價金，應為資產價值減去乙方依本契約應給付甲方之金額，包括但不限於租金、權利金及懲罰性違約金等之餘額。

12.6.3 因不可抗力或除外情事而終止本契約之移轉價金：

因不可抗力或除外情事而終止本契約時，甲方對乙方應給付之移轉價金，應為資產價值減去下列金額之餘額：

1. 乙方依本契約應給付甲方之金額，包括但不限於租金、權利金及懲罰性違約金等。
2. 甲方依本契約第 12.3.3 條委託鑑價機構之費用及其他為辦

理資產移轉所生一切相關費用總額之 50%。

12.7 移轉價金之給付方式

- 12.7.1 甲方應於本契約終止日起 3 個月內，將本契約第 12.6 條之移轉價金給付乙方(該價金給付日下稱「給付日」)。就乙方對甲方依本契約享有之移轉價金請求權，甲方同意乙方得將之讓與融資機構。如乙方已將前開讓與之事實通知甲方者，甲方應於給付日直接將移轉價金給付予融資機構。
- 12.7.2 乙方如依本契約第 12.7.1 條之約定將移轉價金請求權讓與融資機構時，甲方如未能於受讓與通知後 3 個月內給付移轉價金予融資機構，甲方得就移轉價金之給付方式及利息等相關事宜，逕與融資機構協議之。
- 12.7.3 乙方不得因尚未收到移轉價金而拒絕履行其因移轉所負之義務。

12.8 移轉時及移轉後之權利義務

- 12.8.1 乙方應塗銷或排除資產所存在之全部負擔及占有，並應使甲方或其指定之第三人取得直接占有。
- 12.8.2 除甲乙雙方另有約定外，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其指定之第三人。
- 12.8.3 除前項約定外，有關甲乙雙方移轉時及移轉後之權利義務，準用本契約第 11.7 條之約定。
- 12.8.4 清除地上物及廢棄物所生之費用，準用本契約第 11.3.5 條之約定。但因可歸責於甲方之事由而終止本契約者，則由甲方負擔之。
- 12.8.5 乙方依第 12.2.1 條第 2 項約定拆除或移置不屬於本章移轉範圍而位於本基地內之資產時，乙方應自行負擔費用，除乙方於本契約終止前已發生對甲方之請求權外，不得因此再向甲方為任何請求。

第13章 融資

13.1 融資契約之簽訂

- 13.1.1 乙方應與融資機構於乙方依本契約第 7.2 條提出之執行計畫書所預定之最早開工日期 1 個月前簽訂融資契約，並將副本送交甲方備查。
- 13.1.2 乙方應於其與融資機構所簽訂之融資契約中，約定融資機構應於乙方被融資機構宣告違反融資契約時，立即將乙方之違約情形以書面通知甲方。

13.2 資產處分

- 13.2.1 乙方依本契約取得之權利，於興建營運期間，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經甲方書面同意者外，不得轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。
- 13.2.2 乙方因興建營運所取得之營運資產，除符合促參法施行細則第 47 條之規定並經甲方同意外，不得轉讓或設定負擔。
- 13.2.3 違反本契約第 13.2.1 條及第 13.2.2 條約定者，依本契約第 17 章約定處理。

13.3 融資機構之介入權

- 13.3.1 本計畫案興建營運期間，倘因可歸責於乙方之事由而有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生者，經甲方以書面通知乙方定期改善缺失，而乙方未能於甲方所定期限內改善缺失或改善無效者，經甲方書面同意後，融資機構得享有介入之權利，並應依下列約定辦理：
1. 融資機構得自行或擇定具有興建、營運本計畫案資格之專業機構，並檢附資格證明文件，向甲方申請接管本計畫案。
 2. 甲方於接獲乙方融資機構依前項所提接管申請後 30 日內，以書面通知乙方融資機構是否同意由其接管本計畫案及改善期限，並副知乙方。
 3. 融資機構依前項約定接管後，乙方關於本契約之權利義務

均由融資機構或其擇定之其他機構履行之。但融資機構為下列行為時，應事先以書面報請甲方同意：

- (1) 乙方重大權利之拋棄、讓與或重大義務之承諾；
- (2) 委託或概括讓與乙方經營全部或部分業務；
- (3) 乙方重要人事之任免。

13.3.2 融資機構並不得為以下行為：

1. 主體設施及附屬設施之處分；
2. 重大減損主體事業及附屬事業營運之行為；
3. 乙方與他人合併。

13.3.3 通知

乙方應將融資契約之融資機構送達地址以書面告知甲方，俾便甲方為必要之通知。

13.4 融資機構之終止接管

融資機構或其擇定之其他機構於改善期間屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止接管，或甲方得以書面通知融資機構或其擇定之其他機構終止接管，並載明終止接管之日期。

第14章 保險

14.1 保險範圍

本契約期間內，乙方對本計畫案之施工興建、營運、開發及資產等，應以乙方為被保險人向經甲方認可之國內(含外商)保險公司購買並維持必要之足額保險，甲方應為共同被保險人，乙方並應將保單提供甲方備查。乙方未依契約約定購買足額保險，發生事故而受有損害時，應由乙方自行負責。

14.2 保險種類

14.2.1 興建期間乙方應維持之保險

各項設施興建時，由乙方或責成其分包商、協力廠商、供應商或專業顧問，就投資興建之資產及設備，至少投保並維持下列各項保險：

1. 營造綜合保險：包括工程綜合損失險、雇主意外責任險、第三人意外責任險，且其保險期間不得短於各項設施之興建期。
2. 專業顧問（建築師及工程師專業）責任險。
3. 延遲完工險。

14.2.2 營運期間乙方應維持之保險

各項設施興建完成後，由乙方就必要之營運資產及設備，至少投保並維持下列各項保險：

1. 火險(含地震險、颱風洪水險)及財產綜合險。
2. 公共意外責任險(包含人及財物)。
3. 營運中斷險。

14.2.3 除本契約第 14.2.2 條約定應投保之保險外，乙方應依相關法令規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

14.3 保險公司

乙方應於選定保險公司前，將保險公司之選擇標準送交甲方審核。乙方應依甲方之請求變更其選擇之保險公司，以符合甲方指定標準。

14.4 保險費用

本契約第 14.2 條各項保險之保險費應全部由乙方負擔。

14.5 保險金額

除法令明文規定之保險金額外，乙方所有資產之財產保險金額均不得低於重置費用之數額。第三人責任保險應依產業通行之標準定其保險金額。

14.6 保險給付

除乙方與融資機構另有約定外，保險之受益人應為乙方，且保險給付應用於彌補或重建本計畫案。

14.7 保險單

14.7.1 提出時間

興建期間乙方應將投保之保險單(或其副本)或其他之投保證明文件，於開工日前 30 日提交甲方備查。營運期間之保險單(或其副本)應於營運開始日前 30 日提交甲方備查。

14.7.2 投保之證明文件

乙方於提交保險單(或其副本)時，應將保險費收據副本一併送交甲方備查。

14.7.3 乙方未依約定投保、續保、辦理變更或甲方認為有保額不足，或保險項目、保險期限、保險條件及理賠範圍等有不妥時，甲方得以書面定期要求乙方改善。如乙方逾期仍未改善者，除依本契約第 17.4 條之約定處理外，如發生事故，乙方應自行負責，不得請求甲方補償或請求優惠或減免稅費。前開乙方逾期仍未改善之情形，甲方在法令許可範圍內得自行以乙方為被保險人而代乙方投保相關保險，其因此所支出之保險費應由乙方負擔。

14.8 保險事故發生之通知

乙方於任何保險事故發生後，應依保險契約之約定通知保險公司之期限及方法，以書面通知甲方有關保險事故發生之相關事實、損失情況及處理情形等，甲方得派人參與事故之會勘。

14.9 保險之延長

乙方之興建及營運期間如發生有延長之情事，乙方應即延長相關保險期間，並應使相關分包商、協力廠商、供應商或專業顧問適度延長其保險期間，如有違反，應自行承擔相關風險及損害。

14.10 保險及擔保移轉

乙方於資產移轉時應將所有未滿期之保險單權益及其分包商、協力廠商、供應商或專業顧問所提供之尚未失效之擔保，於甲方同意後，一併移轉予甲方或其指定之第三人。

14.11 保險之其他事項

- 14.11.1 各保險於本契約期間屆滿前第 3 年起，除法令另有規定外，保單受益人應一律改為甲方，保險費則仍由乙方負擔。
- 14.11.2 各保險項目應訂定乙方執行損害防阻之計畫及其他事項。
- 14.11.3 乙方應要求保險公司放棄對於甲方之代位求償權，否則，由乙方代甲方負擔賠償之責。

第15章 履約保證

15.1 履約保證之提供

為擔保乙方履行其依本契約所負之義務，乙方最遲應於簽訂本契約時，繳納履約保證金，其金額以本契約第 9.1.1 條開發權利金總額之 5% 計算，計新台幣陸仟伍佰萬元整。

15.2 履約保證之調整

除有本契約第 17.3 條情形外，甲方得同意乙方於營運開始日起，調降履約保證金，其金額以本契約第 9.1.1 條開發權利金總額之 2.5%，計新台幣參仟貳佰伍拾萬元整。

15.3 履約保證之期間

履約保證期間應持續至依本契約第 11 章或第 12 章完成所有資產移轉程序後 6 個月為止。

15.4 履約保證之方式

15.4.1 履約保證得以現金、由乙方提供經甲方核可之銀行本票或保付支票、無記名政府公債、無記名可轉讓銀行定期存單、設定質權予甲方之金融機構定存單，或由財政部登記有案且經甲方同意之本國銀行(或在臺灣設有分行之外國銀行)出具之履約保證金保證書(附件 5-1)、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀(附件 5-2)等方式為之。

15.4.2 乙方如提供銀行履約保證金保證書為履約保證時，其有效期間一次至少 5 年。但最後一次應提出履約保證時，本契約有效期間不滿 5 年者，則以本契約剩餘之有效期間為履約保證期間。

前項履約保證之有效期間，若乙方查詢市場具體狀況，確實無法取得銀行提供有效期間一次 5 年之履約保證金保證書時，經報請甲方書面同意後，則得視該具體情況縮短之。

15.4.3 乙方應於各項履約保證之期間屆滿失效前 15 日，提供新的履約保證代替，以延續履約保證，否則甲方得押提以其現金續作履約保證，至乙方提出新的履約保證代替為止。

15.5 履約保證之動用

甲方得不經任何爭訟程序逕行以履約保證之一部或全部扣抵乙方因本契約所生應給付予甲方之金額，包括但不限於權利金、違約金、損害賠償或甲方為乙方代墊之費用。

15.6 履約保證之補足

甲方於本契約終止前，依本契約逕行扣抵履約保證時，乙方應於扣抵後 30 日內補足履約保證之差額。

15.7 履約保證之沒收

甲方依本契約沒收履約保證時，可不經任何和解、調解、判決等其他之一切爭訟程序，即得逕行為之，乙方不得異議。

15.8 履約保證之解除及返還

15.8.1 甲方依本契約第 15.2 條約定調降履約保證額度時，若乙方係以現金提供履約保證，甲方無息返還乙方減少之保證金額度；若乙方係以現金以外之方式提供履約保證，則俟乙方更換履約保證金保證書，或取得其他適當之履約保證並交付甲方後，原來之履約保證責任始行解除。

15.8.2 於本契約第 15.3 條所定之履約保證期間屆滿，且無甲方得扣抵或沒收履約保證之事由時，解除乙方之履約保證責任。甲方並於履約保證責任解除後 15 日內將履約保證金無息返還乙方，或將銀行支票、無記名政府公債、無記名可轉讓銀行定期存單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、履約保證金保證書等返還乙方。

第16章 不可抗力及除外情事

16.1 定義

16.1.1 本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲乙雙方，且非任一方所得合理控制，或縱加以相當之注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約之履行者：

1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、天外異物撞擊、或類此之自然災害。
2. 戰爭(不論是否宣戰)、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
3. 因空難、海難、重大車禍或類此之重大交通事故，導致本基地對外交通受阻或運輸中斷。
4. 國際情勢重大變故、禁運、貿易制裁或類此之事件。
5. 核子污染、放射性污染等污染事件，或重大傳染病。
6. 於乙方履行本契約過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址，致對於本契約之履行產生嚴重影響。
7. 其他非甲乙雙方所能合理控制之不可抗拒事項，而經協調委員會認定為不可抗力。

16.1.2 本契約所稱除外情事，係指非可歸責於乙方之下列事件或狀態，足以嚴重影響本契約之履行者：

1. 因契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策變更，致乙方對本計畫案之興建、營運，或財務狀況發生不利影響者。
2. 其他性質上非屬不可抗力，致對本契約一部或全部之履行有重大影響，而經協調委員會認定為除外情事者。

16.2 通知及認定程序

- 16.2.1 任何一方主張有不可抗力或除外情事之發生而受重大影響時，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。
- 16.2.2 任何一方於收到他方依本契約第 16.2.1 條之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若甲乙雙方就該事件及其起始日之認定於收到對方通知後 30 日內仍無法達成協議者，應儘速移請協調委員會處理。

16.3 認定後之效果

- 16.3.1 於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，乙方所受之損害應先以乙方及乙方之分包商、供應商、協力廠商及專業顧問機構所投保之保險優先補償之。
- 16.3.2 乙方無法以保險填補損害之部分，除法令另有規定外，甲乙雙方得依下列約定辦理一項或數項之補救措施，如甲乙雙方無法於 3 個月內達成協議時，應移請協調委員會處理之：
1. 甲方得暫緩收取權利金。
 2. 甲方得減免權利金。
 3. 甲方得同意停止興建營運期間之計算，並得視情節適度調整興建營運期間。
- 16.3.3 契約終止
- 倘因不可抗力或除外情事導致本契約之目的無法達成 6 個月內，甲乙雙方應即就是否繼續履行本契約、終止契約或相關處理方案進行協調。不可抗力或除外情事發生 1 年後甲乙雙方仍無法達成協議，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之全部或一部。
- 16.3.4 未受影響部份繼續履行
- 本契約第 16.1 條不可抗力及除外情事之發生，僅嚴重影響本契約之一部履行者，甲乙雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經甲乙雙方同意者，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顯有重大困難。

第17章 缺失及違約責任

17.1 缺失

除本契約第 17.3 條所列情形外，乙方行為如有不符本契約之約定者，均屬缺失。

17.2 缺失之處理

17.2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，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；及
4. 屆期未完成改善之處理。

17.2.2 乙方應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，甲方得採取下列措施：

1. 經協調委員會確認乙方無正當理由者，按日處乙方 2 萬元之缺失懲罰性違約金至改善為止，或
2. 由甲方代為改善，甲方代為改善所生費用，由乙方負擔。或
3. 視情節輕重，依本契約第 17.4 條約定處理，並以書面通知乙方。

17.3 違約

乙方有下列各項情事之一者，即構成違約事由：

1. 乙方依本契約取得興建營運之權利或資產，未經甲方同意，擅自轉讓或設定其他負擔。
2. 乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會為解散或合併之決議。但經甲方事前同意之重整者，不在此限。
3. 依法令或本契約約定，乙方應得甲方許可、核准或同意始可從事之行為而未得甲方許可、核准或同意，情節重大。
4. 乙方有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，經甲方通知定期改善仍未完成改善。
5. 乙方違反本契約第 15 章履約保證之約定。

6. 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力。
7. 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約。
8. 乙方未於本契約約定之期限內與融資機構簽訂融資契約，或乙方違反融資契約之重大違約事項或情節重大。
9. 乙方未按時繳付土地租金或權利金。
10. 乙方違反本契約第 5.2 條約定，未經甲方同意而轉讓發起人持股。
11. 其他乙方違反本契約、法令之強制或禁止規定之行為，且情節重大。

17.4 乙方違約之處理

17.4.1 定期要求改善

甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方，但情形嚴重且情況緊急者，不在此限：

1. 違約之具體事實；
2. 改善違約之期限；
3. 改善後應達到之標準；及
4. 屆期未完成改善之處理。

17.4.2 於情形嚴重且情況緊急者，或乙方屆期未改善或改善無效果者，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構：

1. 按日處乙方 5 萬元之懲罰性違約金，至乙方完成改善；或
2. 依本契約第 13.3 條約定處理；或
3. 中止乙方興建、營運或經營之一部或全部。

17.4.3 甲方依第 17.4.2 條之約定處理，而以書面通知乙方持續相當期間仍未改善或改善無效者，甲方得終止本契約。

17.5 甲方違約之處理

如甲方因故遲延或違反其基於本契約之義務，致乙方受有相當損害時，甲乙雙方同意協商補救方案，該方案之程度及內容應足以彌補乙方之損害為原則。

第18章 契約終止

18.1 契約終止之事由

18.1.1 甲乙雙方合意終止

於本契約存續期間內，甲乙雙方得以書面合意終止本契約。

18.1.2 因可歸責於甲方事由之終止

甲方未履行本契約第 3.1 條之工作範圍，經乙方定期要求改善而未改善且持續超過 30 日時，乙方得於 10 日前以書面通知甲方終止契約。

18.1.3 因可歸責於乙方事由之終止

1. 於本契約期間，乙方發生解散、歇業、破產、重整或清算或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者，甲方得終止本契約。
2. 乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者，甲方得終止本契約。
3. 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，甲方得終止本契約。
4. 甲方得依本契約第 17.4.3 條之約定終止本契約。

18.1.4 因不可抗力或除外情事之終止

任何一方得依本契約第 16.3.3 條約定，以書面通知他方終止本契約之全部或一部。

18.1.5 因政府政策或法令變更，乙方繼續執行不符公共利益時，甲方得終止本契約。

18.2 契約終止之通知

任何一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

18.3 契約終止之效力

18.3.1 契約終止之一般效力

本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除本契約另有約定外，甲乙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。

18.3.2 因可歸責於乙方之事由而終止契約之效力：

1. 甲方得沒收履約保證金之一部或全部。
2. 甲乙雙方應依本契約第 12 章約定辦理資產移轉。
3. 甲方得向乙方請求損害賠償。

18.3.3 因可歸責於甲方之事由而終止契約之效力：

1. 甲方應無息返還乙方履約保證金之全部。
2. 甲乙雙方應依本契約第 12 章約定辦理資產移轉。
3. 乙方得向甲方請求損害賠償。

18.3.4 因不可抗力或除外情事而終止契約之效力：

1. 甲方應無息返還乙方履約保證金之全部。
2. 甲乙雙方應依本契約第 12 章約定辦理資產移轉。
3. 經甲乙雙方協議之其他補償。

18.4 契約終止時相關契約之效力

本契約終止時，基於本契約所簽訂之「地上權設定契約」亦一併終止。

第19章 聯繫、協調及爭議解決

19.1 聯繫

- 19.1.1 為確保本契約順利履行，甲乙雙方就本契約履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。
- 19.1.2 甲乙雙方應竭所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解決因本契約所引起或與本契約之權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。
- 19.1.3 甲乙雙方同意各授權指派一人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

19.2 協調

- 19.2.1 甲乙雙方因本契約條款解釋、本契約履行窒礙難行之解決、違約情事之認定、違約處理方式及其他對於本契約之權利義務所生之爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約約定程序提交「協調委員會」處理。但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 19.2.2 甲乙雙方同意本於公平及誠信原則，於本契約簽訂後 3 個月內組成協調委員會；協調委員會之組織、召集程序、議決方法及相關事項如附件 4 所定。
- 19.2.3 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄。協調委員會得提出協調方案，任一方如有不同意協調方案者，應於收到協調方案後 20 日內向協調委員會以書面提出異議，否則視為協調成立。

19.3 爭議解決

- 19.3.1 仲裁
1. 甲乙雙方因本契約履行之相關事項所生爭議，於提交協調委員會後 3 個月內仍未作成調解方案，或甲乙任一方不同

意協調委員會所作成之協調方案時，經甲乙雙方同意後，得以仲裁方式解決爭議。

2. 提付仲裁時，雙方同意依中華民國仲裁法為仲裁程序之準據法，並以中華民國臺北市為仲裁地。仲裁使用之語文，應以中文為之。
3. 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。

19.3.2 訴訟

本契約任一方提起訴訟時，雙方同意以中華民國臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

19.4 契約繼續執行

除甲乙雙方對本契約已全部確定終止均無異議外，於爭議處理期間，不論甲乙雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，甲乙雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有約定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

第20章 其他條款

20.1 公司組織變動

乙方承諾其公司章程、組織規程經修改者，或董事、監察人有變動者，應於每次修改或變動後 15 日內，將修改之公司章程、組織規程及變動後之董事、監察人名單送甲方備查。

20.2 契約之修改

本契約如有未盡事宜、意義不明或因政策、法令變更，或因不可抗力或除外情事之發生，致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者，甲乙雙方得協議修訂或補充之。本契約之修訂或補充應以書面為之，並經甲乙雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

20.3 智慧財產權物件之使用

甲方為履行本契約之必要時，有權查閱或經乙方同意後使用乙方因本計畫案而取得之相關智慧財產權或受其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟、技術、資料或營業秘密等(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，提送甲方備查，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用。

20.4 保密義務

20.4.1 保密義務

甲乙雙方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供任何與本計畫案無關目的之使用。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。

20.4.2 員工及他人之保密義務

甲乙雙方應使其受雇人、員工及受委託之第三人遵守前述保

密義務。

20.5 契約及相關文件之解釋

本契約及相關文件之解釋應以中文為主。

20.6 契約不得轉讓

除甲乙雙方另有約定外，乙方有關本契約之權利義務及契約當事人地位均不得轉讓，違反者除轉讓無效外，並依本契約第 17 章之約定處理。

20.7 準據法

本契約之訂立、修改、效力、履行、解釋及其他一切事項，悉依中華民國法令規定。

20.8 契約條款之可分性

本契約任何條款因違反法令規定而無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本契約其他條款之效力。但無效部份對本契約其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行亦不能達本契約原定目的者，不在此限。

20.9 放棄權效力

任何一方放棄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。

20.10 通知及文件之送達

20.10.1 依本契約約定應給予對方之通知或文件、資料，均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，甲乙雙方之地址應以下列者為準：

甲方：臺北市政府

地址：臺北市信義區市府路 1 號

乙方：臺北文創開發股份有限公司

地址：臺北市大安區基隆路二段 172-1 號 13 樓之 1

20.10.2 甲乙雙方之任一方變更地址時，應於變更前依本契約第

20.10.1 條約定以書面通知對方，否則他方如按原址送達，即視為業已送達對方。

20.11 契約份數

本契約正本 1 式 2 份，甲乙雙方各執乙份為憑，副本 10 份，甲乙雙方各執 5 份。

立契約書人：

甲方：臺北市政府

代表人：郝龍斌

地址：臺北市信義區市府路 1 號

乙方：臺北文創開發股份有限公司

負責人：劉國治

地址：臺北市大安區基隆路二段 172-1 號 13 樓之 1

中華民國 98 年 1 月 15 日

附件 1 切結書

切 結 書

立切結書人為臺北文創開發股份有限公司(以下簡稱臺北文創公司)之發起人，持有臺北文創公司每股新臺幣 10 元之股份共 25,050,000 股，茲願依臺北文創公司與臺北市政府於中華民國 98 年 1 月 15 日簽訂之「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」(以下簡稱「興建營運移轉契約」)第 5.2 條之約定，否則立切結書人願負擔相當於股權轉讓或設定負擔價值十倍數額之懲罰性違約金：

- 1.於臺北文創公司依「興建營運移轉契約」所定之興建營運期間內，除為臺北文創公司融資之必要而設定負擔與「興建營運移轉契約」之融資機構外，非經取得臺北市政府之事前書面同意，絕不將立切結書人所有股權設定負擔予任何人。
- 2.於臺北文創公司成立後，至營運開始日起滿 1 年止之期間內，所持有之總股數不得低於臺北文創公司已發行股份總數 50%(不含本數)；前述期間屆滿後翌日起，至興建營運期間屆滿日或「興建營運移轉契約」終止日止，非經臺北市政府書面同意，所持有之總股數不得低於臺北文創公司已發行股份總數 30%(不含本數)。

此致

臺北市政府

立切結書人：富邦建設股份有限公司

負 責 人：劉國治

身份證字號：(法人免填)

地 址：臺北市大安區仁愛路四段 258 號 8 樓

中華民國 年 月 日

備註：立本切結書人若為法人時，應附經董事會議決通過之董事會議事錄正本 1 份。

地上權設定契約

前　　言

依甲乙雙方於中華民國(下同)98年1月15日共同簽訂之「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」(以下簡稱「興建營運移轉契約」)第6.2條之約定，訂定地上權契約(以下簡稱本契約)，並約定以下條款，以資共同遵守。

第1條 地上權設定標的

- 1.1 本基地設定地上權標的(以下簡稱設定標的)為臺北市逸仙段2小段350-2地號土地，面積為1.2公頃。
- 1.2 本基地土地之標示及面積，悉依土地登記謄本及地籍圖所載者為準，使用範圍以甲乙雙方確認之界址為準。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。

第2條 地上權存續期間及設定

- 2.1 地上權存續期間，自設定地上權登記完成之日起算，至興建營運移轉契約終止或期限屆滿時為止，本契約之效力隨同終止或消滅，且地上權存續期間視為屆滿。地上權存續期間屆滿後，毋須甲方另行通知，乙方應立即辦理地上權塗銷登記。
- 2.2 甲乙雙方於簽訂本契約後10日內，會同向本基地所屬地政事務所辦理完成地上權設定登記；並於辦理設定登記時，以附記方式載明：地上權不得讓與、設定負擔或為其他處分行為，且地上權存續期間屆滿時，毋須甲方另行通知，乙方應立即辦理塗銷地上權登記事項。
- 2.3 乙方於本契約簽訂時，已充分瞭解本基地及周邊之現狀，且甲方對於本基地之狀況，自本契約簽訂日起因不可歸責於甲方任何因素所致之改變，即不負其責。
- 2.4 地上權設定登記、變更登記及將來塗銷登記等所需之費用(包括但不限於規費、印花稅、代書費等費用)均由乙方負擔。

第3條 土地租金

- 3.1 設定標的之土地租金，自地上權設定登記完成之日起算，依甲方指定方式，以每年為一期繳交予甲方。乙方應於地上權設定完成之日起10日內繳交首年度之土地租金；次年起，乙方應於每年5月31日前繳交當年度土地租金。

倘該年度地上權存續期間不足 1 年者，依存續期間占該年總日數之比例計算。所有土地租金均應於地上權存續期間屆滿前繳納完畢。

3.2 每年土地租金應繳金額，依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」、「臺北市獎勵民間投資自治條例」及「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」等規定，計算租金如下：

3.2.1 興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。

3.2.2 營運期間：依當年公告地價之 5% 計算，並以 60% 計收租金。

第 4 條 土地用途

乙方應依區域計畫法、都市計畫法、建築法及相關法令之規定使用本基地土地，並應依興建營運移轉契約、甲方核定通過之投資執行計畫書及執行計畫書之內容興建營運，不得做為其他用途。乙方如有違反，應依興建營運移轉契約第 17 章辦理，並應賠償甲方所受之損害。

第 5 條 建物所有權第一次登記及預告登記

5.1 乙方應於本計畫案各項建築物及相關設施興建完成取得使用執照之日起 30 日內，以乙方名義辦理建物所有權第一次登記。該登記費用由乙方負擔。

5.2 乙方辦理建築物及相關設施之所有權第一次登記時，應依甲方之需要，一併辦理預告登記等限制登記予甲方，並以附記登記方式，登記內容載明地上權存續期間屆滿時，乙方應將本計畫案各項建築物及相關設施移轉登記為甲方所有。

5.3 乙方應於辦理登記後 30 日內檢附建物登記謄本送甲方備查。

第 6 條 基地出租、出借供他人建築使用之限制

乙方不得將本基地出租或出借供他人建築使用。但經甲方事前書面同意者，不在此限。

第 7 條 地上權轉讓或設定負擔之限制

7.1 乙方依本契約取得地上權後，除經甲方事前書面同意外，不得將地上權轉讓或設定負擔。但乙方為取得本計畫案之興建或營運資金而經甲方事前書面同意設定負擔予融資機構者，不在此限。

7.2 乙方依本契約第 7.1 條申請設定負擔時，應同時提出償債計畫或設立償債基金辦法送請甲方核定後始得為之，其所取得資金僅得用於本計畫案之執行，且乙方至遲應於地上權存續期間屆滿 5 年前清償全部貸款並辦妥所有抵押權之塗銷登記。

第8條 稅捐及規費之負擔

本契約簽訂後應繳納之各項稅捐、規費，除本契約另有約定外，依法令之規定各自負擔。

第9條 土地租金之調整

本契約簽訂後，若因相關法令之規定或法令變更，致土地租金應繳金額之計算方式較有利於乙方者，甲乙雙方得另行依法協議調整之。

第10條 終止及違約

10.1 興建營運移轉契約屆滿或終止時，本契約亦當然終止。

10.2 乙方未依期限繳納租金者，應依興建營運移轉契約第17.3條約定辦理。

10.3 乙方若有違反本契約之行為，或未履行依本契約所負擔之義務時，應依興建營運移轉契約第17章之約定辦理。

第11條 地上權消滅後地上物及附屬設施之處理

11.1 本契約存續期間屆滿或終止本契約後，乙方應立即辦妥地上權之塗銷登記，並應依興建營運移轉契約之約定辦理資產之移轉予甲方或甲方指定之第三人。本基地返還時如遭第三人占用，乙方應負責排除之，若乙方未履行時，甲方得代為處理，其所需費用由乙方負擔。

11.2 除甲乙雙方另有約定外，非屬前項所定應移轉之資產，乙方應自行負擔費用清除之。但經甲方同意保留者不在此限，否則甲方得視為廢棄物處理，其清除費用由乙方負擔。

第12條 效力

12.1 除本契約另有約定外，相關名詞定義及契約解釋與興建營運移轉契約同。

12.2 如本契約之約定與興建營運移轉契約有所抵觸時，以興建營運移轉契約為準。

12.3 本契約之意思表示及通知均以書面按本契約所載之處送達。

12.4 任一方變更地址時，應於變更前依前述約定以書面通知對方，否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

第13條 契約之修訂或補充

甲乙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，並經甲乙雙方簽署始生效力。

第 14 條 準據法

本契約未盡事宜，悉依促進民間參與公共建設法、國有財產法及其他相關法令規定辦理。甲乙雙方如因本契約有關事項發生爭議時，其爭議之處理應依興建營運移轉契約第 17 章約定辦理，並以中華民國法律為準據法。

第 15 條 管轄法院

本契約若有提起訴訟之必要，甲乙雙方同意以中華民國臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第 16 條 契約條款之個別效力

本契約任一條款依中華民國法律無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。

第 17 條 附件

本契約之附件為本基地之土地登記謄本(附件 A)、地籍圖謄本(附件 B)，均視為本契約之一部分。

第 18 條 契約份數

本契約正本乙式 2 份，甲乙雙方各執乙份為憑，副本 10 份，由甲方執 5 份，乙方執 5 份。

立約人

甲方：臺北市政府

代 表 人：郝龍斌

地 址：臺北市信義區市府路 1 號

乙方：臺北文創開發股份有限公司

法定代表人：劉國治

統一編號：28973905

地 址：臺北市大安區基隆路二段 172-1 號 13 樓之 1

中華民國 98 年 7 月 27 日

附件3 簽約授權書

民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約 興建營運公司簽約授權書

- 一、_____公司(授權人名稱)，係依中華民國法律籌組設立且現仍存續之公司，設址於_____，為與臺北市政府簽訂「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」(以下簡稱「本契約」)之人，經本公司董事會之決議，特指定(被授權人名稱)為本契約之全權代表人，得代表本公司簽署本契約。
- 二、本公司之授權事項，非經事先書面通知臺北市政府，不得以其變更事項或代理權之限制對抗臺北市政府。
- 三、本授權書自簽署之日起生效。

授權人(授權人名稱)

公司名稱：_____ (印鑑)

統一編號(或公司證明文件編號)：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：_____ (印鑑)

身分證字號：

戶籍地址：

被授權人

姓名：_____ (印鑑)

身分證字號：

戶籍地址：

中華民國

年

月

日

備註：

- 一、本授權書應附經興建營運公司董事會議決通過之董事會議事錄正本1份。
- 二、本授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

附件 4 協調委員會組織章程

協調委員會組織章程

有關臺北市政府辦理民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫案(以下簡稱「本計畫案」)之爭議解決，甲乙雙方茲依促進民間參與公共建設法及「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」(以下簡稱「興建營運移轉契約」)第 19.2.2 條就協調委員會(以下簡稱本委員會)之組織、召集程序、議決方法及相關事項議定如下：

1. 協調委員會之任務

- 1.1 興建營運移轉契約(包括相關契約、文件)之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- 1.2 不可抗力或除外情事及其起始日之認定，及認定後應變措施之協調及處理。
- 1.3 其他由甲乙雙方同意交付協調之事項。

2. 協調委員會之設置

- 2.1 本委員會設置 7 人。由甲乙雙方於「臺北市政府採購申訴審議委員會」之委員，共同選任 3 人；另由甲乙雙方各自選任 2 人。主任委員及副主任委員，由委員於甲乙雙方共同選任之 3 位委員中選出。
- 2.2 委員任期 4 年，期滿得續聘之。委員出缺時，得予補聘，其任期至原委員任期屆滿之日為止。

3. 召集程序

- 3.1 本委員會依任一方之書面請求並載明需協調事項，召開會議。
- 3.2 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，由副主任委員代理之。
- 3.3 本委員會須有委員 3 分之 2(含)以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議，且應作成書面記錄。

4. 委員之出席

委員均應親自出席會議，不得委託他人代理。

5. 其他條款

- 5.1 本委員會開會時，甲乙雙方應列席參加。本委員會並得邀請有關機關、學

者、專家或團體之代表列席，且得依規定酌支審查費、出席費及交通費。所需費用由提出請求協調之一方負擔。

- 5.2 本委員會視協調之需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具有專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由提出請求協調之一方負擔。
- 5.3 本委員會之行政幕僚工作由甲方辦理，因召集本委員會所需之一切行政與作業費用，悉由甲方負擔。
- 5.4 本委員會委員均為無給職，但得依規定支給審查費、出席費及交通費。除甲乙雙方另有協議或本委員會另有決議外，本委員會所需經費，由提出請求協調之一方負擔。
- 5.5 本組織章程之變更及修改應經甲乙雙方之同意。
6. 本組織章程自中華民國 98 年 1 月 15 日生效。

訂定人：

甲方：臺北市政府

代表人：郝龍斌

地址：臺北市信義區市府路 1 號

乙方：臺北文創開發股份有限公司

代表人：劉國治

地 址：臺北市大安區基隆路二段 172-1 號 13 樓之 1

中華民國 98 年 1 月 15 日

附件 5-1

履約保證金保證書

臺北市政府

「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」

履約保證金保證書

- 一、立保證金保證書人_____ (以下簡稱「本行」)，設址
於_____，茲因_____ (公司/公司名稱，以下簡稱「被
保證人」)與臺北市政府(以下簡稱「甲方」)簽訂「辦理民間參與投資松山菸廠文
化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約(以下簡稱「本契約」)，並依
本契約繳交履約保證金新臺幣□□□元整予甲方。經本行同意出據此保證金保證書
為其擔保，以保證被保證人確實履行義務。
- 二、本保證書為本行與甲方之獨立債務，本行保證在本保證書有效期限及保證金範圍
內，於接獲甲方要求本行履行履約保證責任時，本行承諾放棄先訴抗辯權，且不
經任何協調或爭訟之程序，應即將甲方所主張之金額如數給付甲方，本行絕不提
出任何異議，亦絕不以任何理由推諉拖延。
- 三、本行承諾絕不因任何原因對甲方行使抵銷權。
- 四、本保證書有效期間為自本保證書簽發之日起至民國□年□月□日為止；或至甲方以
書面通知本行解除保證責任之日止(以先發生者為準)。
- 五、被保證人及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。
- 六、本保證書由本行_____ (簽署人姓名)全權代表本行簽署，並加蓋本行印信
後生效。
- 七、本保證書正本 1 式 2 份及副本 1 份，正本由甲方及本行各執 1 份，副本由被保
證人存執。

立書人：_____ 銀行

(加蓋金融機構印信)

負責人(或代表人)：

(職銜)

(姓名)

(簽章)

地址：

電話：

中華民國

年

月

日

附件 5-2 履約保證金不可撤銷擔保信用狀

臺北市政府

「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」 履約保證金不可撤銷擔保信用狀

銀行

地址：_____ 電話：_____

茲循右列申請人之請求開發本信用狀，本信用狀約定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」第 600 號 2007 年版之規定	申請人：	信用狀號碼：	通知銀行編號：
通知銀行：	地址：	金額：	日期：
受益人：臺北市政府 地址：	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限： 至中華民國 年 月 日止		

本信用狀係為擔保 (興建營運公司) 與信用狀受益人臺北市政府所簽訂之「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」所須繳納之履約保證。

上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。

一、付款人：_____ 銀行

二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。

三、金額：不逾本信用狀金額。

四、應檢附之單證如下：

1.付款申請書乙份。

2.匯票。

上列單證應載明本信用狀之日期、號碼及案件名稱。

特別指示：

1.與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。

2.受益人得請求分批付款。

備註：

- 上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。
- 上述單證與本信用狀約定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。
- 本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。

銀行

中華民國 年 月 日

附件 6 营运绩效评鉴办法

营运绩效评鉴办法

一、本办法依据促進民間參與公共建設法（下稱促參法）及相關子法，及臺北市政府（以下簡稱甲方）與臺北文創開發股份有限公司（興建營運公司，以下簡稱乙方）於中華民國 98 年 1 月 15 日共同簽訂「臺北市政府辦理民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫案」興建營運移轉契約第 8.4 條訂定之。

二、自乙方辦理「臺北市政府辦理民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫案」（以下簡稱本計畫案）正式營運次一年度起，每年度辦理營運績效評鑑 1 次。

三、营运绩效评鉴方法

(一) 甲方為辦理本計畫案之營運績效評鑑作業應成立營運績效評鑑委員會，置委員 9 人，由甲乙雙方各推舉 3 人，餘 3 人由甲方邀集專家學者、社會公正人士及自行政院公共工程委員會促參法學者專家名單各 1 人組成。

(二) 乙方應於營運開始日起每年 6 月 30 日前，提出上年度營運績效說明書，供甲方辦理營運監督及績效評鑑。

四、評鑑項目及標準

(一) 乙方所提上年度營運績效說明書應包括「營運績效評鑑項目及標準表」所列項目之說明及相關數據、資料。

(二) 甲方或營運績效評鑑委員會如調整營運績效評鑑項目、標準及權重者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。

五、营运绩效评鉴資料来源及調查

(一) 甲方進行營運績效評鑑作業時，乙方應提供營運績效評鑑項目之必要資料。

(二) 甲方或相關主管機關例行監督及督導之記錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之案件。

六、評鑑程序

(一) 乙方應於營運績效評鑑委員會召開前 15 日，提送相關資料及文件於甲方或經甲方指定之各委員。

(二) 乙方應於營運績效評鑑委員會召開時提出簡報，並答覆各委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，乙方應充分配合。營運績效評鑑委員會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，乙方應充分配合，不得拒絕。

(三) 营运绩效评鉴委员会依据乙方所提营运绩效说明书及相关资料，充分瞭解乙方营运状况后，就各评鉴项目进行评鉴。乙方當年度之营运绩效是否评鉴為「营运绩效良好」，由营运绩效评鉴委员会决定之。

(四) 营运绩效评鉴委员会應於乙方提出上年度营运绩效说明书予甲方後，2個月內完成评鑑。完成评鑑後，甲方應將营运绩效评鑑結果，以书面通知乙方。

营运绩效评鉴项目及標準表

項次	項目	權重	標準	分數	備註
1	主體設施空間設置合乎投資計畫書及相關規定	10%	A.各項設施之各月份使用率 B.空間使用達成比例 C.是否有違法、違約情事		
2	上年度營運計畫執行情形	10%	A.上年度營運收支狀況 B.財務報表 C.設施設置、汰換及經費預估 D.預估本年度之營運收支		
3	消費者、演出者、駐館廠商滿意度或投訴率	15%	A.問卷調查之結果 B.申訴案件之處理是否恰當		
4	設施維護情形	10%	A.是否按照投資計畫、業務計畫以及相關規定、標準維護設施 B.各項維護報表填寫情形		
5.	藝文活動辦理情形	15%	A.公民參與藝文生活程度及反應分析 B.擴大參與族群類型 C.提供公益活動場次		
6.	下年度營運計畫	10%	A.管理運作計畫 B.空間調整及設施設置計畫 C.行銷計畫 D.費率調整計畫		
7.	政策配合度及公共建設費率之合理性	30%	A.對文化產業發展之貢獻 B.扶植國內具潛力文化藝術產業 C.成為國內外文化活動之重要聯繫平台 D.與社區互動、國際串連及與鄰近景點策略聯盟效應 E.社會大眾對公共建設收費標準之反應		

中華民國 98 年 1 月 15 日

TUH 09800002-01
等級：○

第一次增補協議書

副本

臺北市政府 (下稱甲方)

立增補協議書人：臺北文創開發股份有限公司 (下稱乙方)

甲乙雙方茲依民國(下同)98年1月15日「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」(下稱原契約)第20.2條之約定，簽訂本增補協議書如下：

一、 原契約第9章「權利金」等相關約定條文仍續予維持，惟乙方承諾依原契約第9.1.1第2款約定所繳交之旅館業務營運權利金，於外加營業稅前，最低不得低於乙方依執行計畫書第五章第5頁以每坪月租金新台幣(下同)2,500元與旅館營運面積5,273坪，所計算得出之營運權利金790,950元。

二、 原契約附件6營運績效評鑑辦法，雙方合意增修如下

(一) 第三點第(一)款「營運績效評鑑委員會」全部9名營運績效評鑑委員，自103年度之營運績效評鑑起，均由甲方遴選。

(二) 第六點第(三)款修訂為

「營運績效評鑑委員會依據乙方所提營運績效說明書及相關資料，充分瞭解乙方營運狀況後，應就各評估項目予以評分。各委員之總計分數平均75分(含)以上者為及格；總計分數平均85分(含)以上者為營運績效優良。各評鑑項目經委員評分之總計分數平均未達70分者，評鑑委員應載明具體事實及理由。」。

(三) 第六點第(四)款修訂為

「營運績效評鑑委員會應於乙方提出上年度營運績效說明書予甲方後，2個月內完成評鑑。營運績效評鑑委員會完成評分及提出建議改善事項後，由甲方將評分結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為乙方經營管理改進之參考。如乙方該年度之總計分數平均未達75分者，甲方得命乙方限期改善。」。

三、 本案契約文件投資執行計畫書，第五章「財務計畫」第5.4.2節「營運成本及費用分析」載明於開始營運當年暨於營運期間每年捐助基金會5百萬元，仍續予維持。

四、 自本增補協議簽訂日起，後續乙方依據原契約繳交甲方之開發權利金、營運權利金、捐贈、回饋金、土地租金等金額，如涉有需繳交營業稅等事宜，一律營業稅採外加方式繳交。

五、 本增補協議書視為原契約之一部分，其效力優於原契約第1.1.1條第1款之「契約本文及其附件」。

六、本增補協議書正本1式2份，由甲乙雙方各執乙份為憑，副本10份，由甲乙雙方各執5份。

立增補協議書人--

甲 方：臺北市政府

代表人：郝龍斌 **市長郝龍斌**

地 址：台北市信義區市府路1號



乙 方：臺北文創開發股份有限公司

代表人：蔡明興

地 址：台北市信義區菸廠路88號6樓



中華民國 103 年 11 月 05 日



TWH10300258

審覈：○

文創回饋金提撥契約

臺北市政府 (以下簡稱甲方)

立契約書人：誠品旅館事業(股)公司 (以下簡稱乙方)

臺北文創開發股份有限公司(以下簡稱丙方)

緣預期臺北文創大樓旅館空間進入營運期後，乙方更能藉由與臺北文創大樓各空間的營業結合，將松山文創園區打造為商務及觀光的文創勝地，為進一步支持「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫」(下稱本計劃案)計畫目標及政策目的，乙方願提撥文創回饋金予甲方，甲乙丙三方簽訂本「文創回饋金提撥契約」(下稱本契約)如下：

一、回饋承諾：

基於扶植臺灣文化創意產業為乙方之企業核心理念，乙方承諾自附屬事業旅館『誠品行旅』開始營運後的次年度起，提撥文創回饋金予甲方。

二、文創回饋金之計算及支付方式：

- 1、自本計劃案附屬事業旅館開始營運後的次年度起，乙方於受託管理契約期間內(包括續約)，每年 6 月 30 日前提撥前一年度文創回饋金予甲方，金額為以下之計算：
 - a. 展演、商場及辦公室空間部分，第 1 年民國 103 年為新台幣(下同)34.375 萬元(暫以旅館於 103 年 12 月 1 日開始營運計算，此部分回饋金數額將隨旅館實際營運日調整之)，第 2~6 年為每年 330 萬元，第 7 年起每 5 年調高 30 萬元；加計
 - b. 依附屬事業旅館每年營業收入之 0.6% 比例計算之金額。
- 2、前述旅館營業收入金額以丙方按「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」(下稱本 BOT 契約)規定，每年送交甲方之會計師簽證財務報表內之數字為準。
- 3、乙方依前述第 1、2 項核算文創回饋金金額，於每年 6 月 30 日前匯入甲方指定之下列帳戶，甲方收到文創回饋金後 7 日內開立收據交付乙方，有關回饋金所發生之稅、費由乙方負擔。
帳戶：台北富邦銀行公庫部， 16151013400004，戶名：臺北市文化設施發展基金
- 4、如文創回饋金按甲方認定標準無稅法上捐贈免稅額適用，乙方同意遵照辦理。
- 5、依本契約支付之文創回饋金，如涉有需繳交營業稅等事宜，營業稅一律採外加方式支付。

三、文創回饋金之用途如下：

甲方得於符合臺北市文化設施發展基金相關規定之用途，以專款專用方式自由運用文創回饋金，並得視情況揭示乙方及丙方名稱。

四、其它約定事項：

- 1、乙方與丙方間之旅館委託經營契約因期間屆滿不續約或提前終止時，乙方將於該契約屆滿或終止時結清應支付之文創回饋金，其後丙方應促使並擔保與丙方另行簽訂

合約專用章

旅館委託經營契約者(下稱繼任者)依本契約之約定續行提撥文創回饋金，如乙方或其繼任者拒絕或拖延交付文創回饋金，均由丙方負責支付。如有延誤，比照本BOT契約第9.2.1條之規定，由丙方支付每日萬分之五之逾期違約金予甲方。丙方代為支付文創回饋金後，得逕自依旅館委託經營契約應支付乙方(或繼任者)之款項中扣除。

2、除本條第1項之情事外，乙方不得以任何理由拒絕交付文創回饋金。

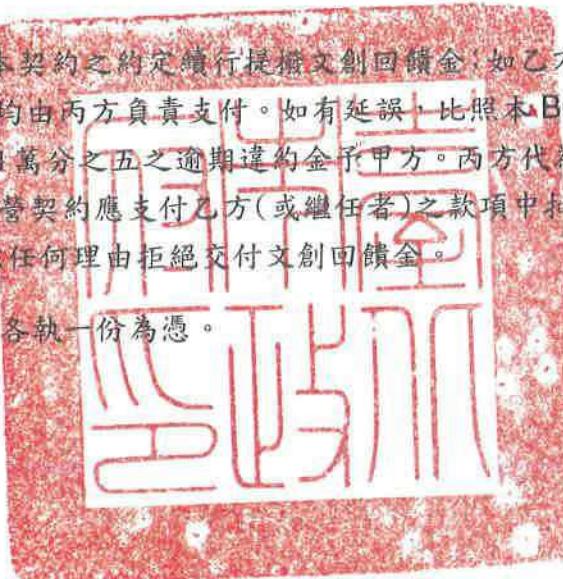
五、本契約書一式三份，甲方、乙方及丙方各執一份為憑。

立契約書人—

甲 方：臺北市政府

代表人：郝龍斌 **市長郝龍斌**

地 址：臺北市信義區市府路1號



乙 方：誠品旅館事業股份有限公司

代表人：吳清友

地 址：臺北市信義區菸廠路98號2樓、3樓及14樓



丙 方：臺北文創開發股份有限公司

代表人：蔡明興

地 址：臺北市信義區菸廠路88號6樓



中華民國 103 年 11 月 05 日

誠品
旅館

松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫案

「文創回饋金提撥契約」第一次增補協議書

臺北市政府 (下稱甲方)

立增補協議書人：誠品旅館事業股份有限公司 (下稱乙方)

臺北文創開發股份有限公司 (下稱丙方)

緣乙方與丙方於民國（下同）103年11月25日簽訂之松菸BOT文化園區（旅館空間）委託經營契約（下稱旅館委託經營契約）業經雙方協議終止，乙丙雙方另訂有105年2月1日松菸BOT文化園區（旅館空間）租賃契約（下稱旅館租賃契約），現甲乙丙三方茲就103年11月5日「文創回饋金提撥契約」（下稱原契約），簽訂第一次增補協議書（下稱本增補協議書）如下：

一、甲乙丙三方同意原契約修改如下：

(一) 原契約第二條第1項修改為：

「自本計劃案附屬事業旅館開始營運後的次年度起，乙方於受託管理契約期間及旅館租賃契約期間內（包括續約），每年6月30日前提撥前一年度文創回饋金予甲方，金額為以下之計算：

- a. 展演、商場及辦公室空間部分，第1年民國103年為新台幣（下同）34.375萬元（暫以旅館於103年12月1日開始營運計算，此部分回饋金數額將隨旅館實際營運日調整之），第2~6年為每年330萬元，第7年起每5年調高30萬元；加計
- b. 依附屬事業旅館每年營業收入之0.6%比例計算之金額。」

(二) 原契約第二條第2項修改為：

「前述旅館營業收入金額以乙方每年經二位會計師簽證財務報表內之數字為準。」

(三) 原契約第二條第3項修改為：

「乙方依前述第1、2項核算文創回饋金金額，於每年6月30日前匯入甲方指定之下列帳戶，甲方收到文創回饋金後7日內開立收據交付乙方，有關回饋金所發生之稅、費由乙方負擔。

帳戶：台北富邦銀行公庫處，帳號：1615340340000-1，戶名：臺北市文化設施發展基金」

(四) 原契約第四條第1項修改為：

「乙方與丙方間之旅館租賃契約因期間屆滿不續約或提前終止時，乙方將於該契約屆滿或終止時結清應支付之文創回饋金，其後丙方應促使並擔保與丙方另行簽訂旅館租賃契約或旅館委託經營契約者（下稱繼任者）依本契約之約定續行提撥文創回饋金，如乙方或其繼任者拒絕或拖延交付文創回饋金，均由丙方負責支付。如有延

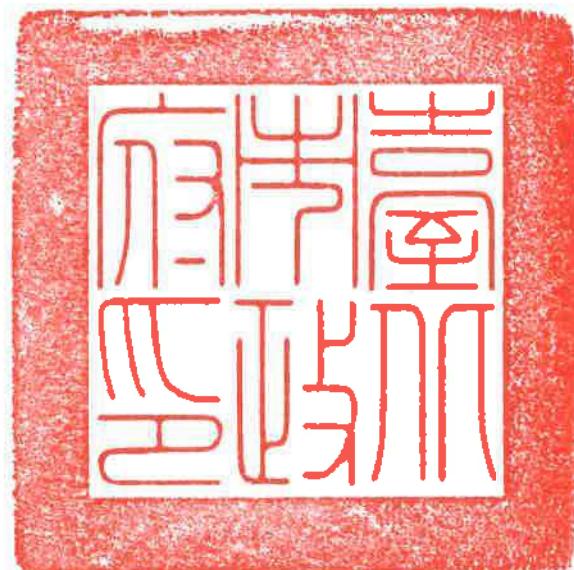
誤，比照本BOT契約第9.2.1條之規定，由丙方支付每日萬分之五之逾期違約金予甲方。丙方代乙方支付文創回饋金後，得逕自依旅館租賃契約應支付乙方之款項中扣除。如丙方有代繼任者支付文創回饋金之情事，丙方亦得逕自依旅館租賃契約或旅館委託經營契約應支付繼任者之款項中扣除」。

二、本增補協議書未規範之權利義務仍以原契約之內容為依據，並視為原契約之一部分，本增補協議書特別約定事項，其效力優先於原契約或三方另以書面協議之約定；本增補協議書未特別約定事項，均適用原契約或三方另行以書面協議之相關約定。

三、本增補協議書正本壹式參份，經三方當事人簽章後生效，由甲乙丙三方各執壹份為憑。

立增補協議書人--

甲 方：臺北市政府
代表人：柯文哲 市長
地址：臺北市信義區市府路1號



乙 方：誠品旅館事業股份有限公司
代表人：陳怡林
統一編號：53931593
地址：臺北市信義區於廠路98號、2樓、3樓及14樓

丙 方：臺北文創開發股份有限公司
代表人：蔡明忠
統一編號：28973905
地址：臺北市信義區於廠路88號6樓



中 華 民 國 1 0 7 年 1 2 月 1 2 日

TNH10400127

備 忘 錄

今就松菸文化園區BOT計畫，臺北市政府（下稱北市府）與臺北文創開發股份有限公司（下稱臺北文創）達成以下協議項目，並簽訂本備忘錄如下：

壹、關於辦公室部分：

- 一、雙方確認臺北文創自簽訂本備忘錄後3個月內，使台灣大哥大股份有限公司（下稱台灣大哥大）遷出8樓及9樓西側樓層。臺北文創提報整棟大樓全部樓層空間主體、附屬事業比例，由北市府文化局依BOT合約認定。
- 二、雙方同意各推薦若干人選組成委員會，就辦公樓層之出租對象及租金等事宜共同研商，以達成本計畫目標—打造一座激發創造力視野與兼具知識氣質之「文化創意產業資源基地」。

貳、關於發票及營運權利金部分：

- 一、臺北文創同意，於北市府同意就商場及展演部分可開立第三方發票時，以該第三方銷售額與稅額申報書(403)申報之銷售額0.5%計算營運權利金，付予北市府。
- 二、臺北文創就前述商場及展演開立之租金收入，則不再重複計入營運總收入計算營運權利金。

參、關於旅館及營運權利金部分：

臺北文創同意將旅館事業之營業收入計入0.5%營業總收入計算營運權利金，且於住房率不及六成時，營業收入亦以住房率六成計算。

肆、關於超額利潤部分：

臺北文創同意年度稅後淨利超過北市府核定之投資執行計畫書同年度預估稅後淨利時，就該超過部份之金額繳交 50%予北市府。

伍、土地租金

雙方同意依 BOT 合約第十九章約定送協調委員會，解決土地租金爭議。

陸、關於增補協議

雙方同意將第貳至第伍點納入第二次增補協議書中。

柒、附則

第貳點所稱第三方係指誠品生活股份有限公司及誠品股份有限公司。

立備忘錄人：

臺北市政府

代表人：柯文哲 柯文哲

北市長 柯文哲

地址：臺北市信義區市府路 1 號

臺北文創開發股份有限公司

負責人：蔡明興

蔡明興

地址：臺北市菸廠路 88 號 6 樓



中華民國一〇四年六月十六日



第二次增補協議書

立增補協議書人：

臺北市政府 (下稱甲方)

臺北文創開發股份有限公司 (下稱乙方)

甲乙雙方茲為變更及補充「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約」(下稱原契約)第8.2.5條及第9.1.1條第2款約定，特依原契約第20.2條進行協商並簽訂本增補協議條款如下：

第一條 營業收入之認定與營運權利金之計收

一、甲乙雙方同意乙方於執行本計畫案時，依下列方式計算商場、展演空間營運權利金：

- (一)乙方以其名義開立發票自行經營之營運空間，依原契約第8.2.5條及第9.1.1條第2款辦理。
- (二)乙方如以出租、委託經營或其他類此方式交由第三人經營(以下簡稱第三方經營者)之營運空間，若非以乙方名義對終端消費者開立發票時，乙方應確保由第三方經營者對終端消費者開立發票，並以第三方經營者對終端消費者開立發票之收入據以計算乙方之營業收入，且乙方應依本款約定方式計算並繳交原契約第9.1.1條第2款所定之營運權利金。
- (三)乙方應以第三方經營者向財政部臺北國稅局申報之「營業人銷售額與稅額申報書(403)」所載銷售額之總額計算「營業收入」。為簡化甲方之稽核程序，乙方除應要求第三方經營者應以設立分公司、分支機構或營業處所之方式開立發票外，並應於每年二月前2個工作日內檢具第三方經營者前一年度各期「營業人銷售額與稅額申報書(403)」影本予甲方查核。如前

述申報書有更正申報情事，乙方應提供更正後之申報書影本予甲方重新核算，甲乙雙方並應自提供更正後之申報書影本 30 日內，依重新核算結果，由乙方補足營運權利金差額或由甲方退回溢付款予乙方。

- 二、甲方同意乙方對第三方經營者所收取之租金或委託經營之權利金收入，不再重複計入營業總收入計算原契約第 9.1.1 條第 2 款所定之營運權利金。
- 三、乙方應自本協議書簽訂日起七日內，依據本條第一項約定就本計畫案之商場、展演空間是否係由乙方自行經營以及是否由第三方經營部分之樓層面積及經營方式等內容，交予甲方備查。日後如有變更者，亦同。

第二條 旅館空間營運權利金之計收

- 一、為鼓勵文創業者或一般消費者使用乙方之文創旅館，以達促進、推廣及提升松山菸廠文化園區之功能，乙方同意旅館部分，不論由乙方自行或委由第三人經營或出租等，若係開立乙方發票予終端消費者，依第一條第一項第(一)款計算營運權利金；若係開立第三方經營者發票予終端消費者，依第一條第一項第(二)、(三)款及第二項計算營運權利金。惟如當年度旅館空間客房住用率不及 60%(不含)時，乙方同意，至少仍按客房住用率 60% 計算當年度旅館空間之「最低營業收入」，並據此計算應繳納予甲方之營運權利金(未稅)，原契約民國(下同)103 年 11 月 5 日第一次增補協議書(下稱第一次增補協議書)第一條約定不再適用。
- 二、前項旅館空間所定「最低營業收入」與「年度客房住用率」之認定及計算標準如下：

$$\text{最低年度營業收入} = [\text{實際年餐飲營業收入}] + [\text{實際年客房營業收入} \div \text{年度客房住用率} \times 0.6]$$

年度客房住用率=當年實際銷售客房累計數÷【實際客房總數×當年實際天數】

- 三、實際年客房營業收入，應經乙方或第三方經營者委任之會計師事務所中之二位執業會計師共同查核簽證之年度財務報表所載之住房收入認定之，實際年餐飲營業收入認定方式亦同。
- 四、乙方應於每季終了後 1 個月內提報前一季之客房住用率與自結之營業收入資料予甲方，並應備妥詳細資料俾便甲方隨時進行查核。

第三條 超額利潤之共享

乙方同意如每年度經乙方委任之會計師事務所中之二位執業會計師共同查核簽證財務報表之稅後淨利超過甲方核定投資執行計畫書當年度預估稅後淨利之金額為超額利潤。乙方應於次年度 7 月 31 日前按超額利潤二分之一計算之金額(未稅)繳付甲方。

第四條 其他

- 一、乙方如未遵守本增補協議約定期，依原契約第 17 章約定辦理。
- 二、甲乙雙方同意，乙方自 105 年起，依本增補協議開始支付前一年度之商場、展演、旅館營運權利金。
- 三、本增補協議為原契約、第一次增補協議書之一部分。本增補協議之內容如與原契約、第一次增補協議書約定不同者，其效力優於原契約、第一次增補協議書之約定。本增補協議未約定之部分，悉依原契約、第一次增補協議書之約定。

第五條 份數



本增補協議書正本1式2份，由甲乙雙方各執1份為憑，副本10份，由甲乙雙方各執5份。

立第二次增補協議書人：

甲 方：臺北市政府

代表人：柯文哲


地 址：臺北市信義區市府路1號

乙 方：臺北文創開發股份有限公司

代表人：蔡明興

地 址：臺北市信義區菸廠路88號6樓



中華民國 104年9月10日

