

雲林縣政府

雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地  
興建營運移轉案

【投資契約】

中華民國 113 年 8 月

# 目錄

<b>第 1 章</b>	<b>總則</b> .....	<b>1</b>
1.1	契約範圍及文件 .....	1
1.2	名詞定義與契約解釋 .....	2
1.3	契約權利義務之繼受 .....	6
<b>第 2 章</b>	<b>契約期間</b> .....	<b>7</b>
2.1	契約期間 .....	7
2.2	興建期 .....	7
2.3	營運期 .....	8
2.4	契約期間屆滿或終止時之乙方配合繼續營運 .....	8
<b>第 3 章</b>	<b>乙方興建及營運權限</b> .....	<b>10</b>
3.1	乙方興建及營運權限 .....	10
<b>第 4 章</b>	<b>乙方工作範圍</b> .....	<b>11</b>
4.1	乙方工作範圍 .....	11
4.2	工作範圍變更 .....	11
<b>第 5 章</b>	<b>雙方聲明與承諾事項</b> .....	<b>12</b>
5.1	雙方共同聲明 .....	12
5.2	甲方之聲明事項 .....	12
5.3	乙方之聲明事項 .....	12
5.4	甲方承諾事項 .....	13
5.5	乙方承諾事項 .....	13
5.6	未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償 .....	15
<b>第 6 章</b>	<b>甲方配合及協助事項</b> .....	<b>16</b>
6.1	重大天然災害復舊 .....	16
6.2	行政配合協調之協助 .....	16
6.3	協助辦理中長期融資 .....	16
6.4	協助各項優惠稅賦之適用申請 .....	16
6.5	協助申設各項公用設備 .....	16
6.6	委外標的之推廣使用 .....	16
6.7	其他協助事項 .....	16
6.8	協助事項未成就之效果 .....	17
<b>第 7 章</b>	<b>用地交付範圍及方式</b> .....	<b>18</b>
7.1	用地取得 .....	18
7.2	用地調查 .....	18
7.3	應交付用地範圍 .....	18
7.4	用地點交方式 .....	18

7.5	甲方無法點交用地之處理.....	19
7.6	乙方點收用地.....	19
7.7	用地使用.....	19
7.8	地上權設定登記.....	19
7.9	其餘事項悉依設定地上權契約約定辦理。.....	20
<b>第 8 章</b>	<b>興建.....</b>	<b>21</b>
8.1	基本原則.....	21
8.2	開工日期.....	21
8.3	完工期限.....	21
8.4	興建執行計畫.....	21
8.5	設計.....	22
8.6	執照與許可.....	22
8.7	施工.....	23
8.8	管線遷移.....	23
8.9	興建完成資料之交付.....	23
8.10	其他目的事業主管機關之核准.....	24
8.11	全區或分階段興建.....	24
8.12	不良廠商更換.....	25
8.13	一定種類、比率或人數技術士之設置.....	25
<b>第 9 章</b>	<b>營運.....</b>	<b>26</b>
9.1	營運開始.....	26
9.2	受託機構之管理(註：如乙方為長照機構法人時，得配合議約需求修正文字) 27	27
9.3	營運要求.....	28
9.4	乙方營運責任.....	29
9.5	乙方與第三人間權利義務.....	29
9.6	營運資產維護管理.....	29
9.7	編列資產清冊.....	29
9.8	相關政府許可之取得.....	30
9.9	使用者申訴處理.....	30
9.10	甲方之查核.....	30
9.11	出租或委託他人營運.....	31
9.12	促參識別標誌設置.....	32
<b>第 10 章</b>	<b>附屬事業.....</b>	<b>33</b>
10.1	附屬事業容許範圍.....	33
10.2	附屬事業經營期間.....	33
10.3	附屬事業之監督.....	33

10.4	附屬事業之委託經營.....	34
10.5	附屬事業之管理.....	34
<b>第 11 章</b>	<b>費率及費率變更.....</b>	<b>35</b>
11.1	費率訂定.....	35
11.2	費率之調整.....	35
11.3	設施使用優惠.....	35
<b>第 12 章</b>	<b>土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納.....</b>	<b>36</b>
12.1	土地租金.....	36
12.2	權利金.....	36
12.3	相關稅收及費用負擔.....	38
<b>第 13 章</b>	<b>財務事項(註：如乙方為長照機構法人時，得配合議約需求修正文字)</b>	<b>39</b>
13.1	資本及公司經營要求.....	39
13.2	財務報表提送.....	40
13.3	財務檢查權.....	40
13.4	公司組織變動通知.....	40
13.5	融資契約.....	40
13.5	營運資產處分.....	40
13.6	設定抵押權.....	41
13.7	通知.....	41
<b>第 14 章</b>	<b>稽核及工程控管.....</b>	<b>42</b>
14.1	工作進度定期提報.....	42
14.2	協力廠商更換.....	42
14.3	獨立機構.....	42
14.4	三級品管.....	43
14.5	資產堪用度之維持.....	43
<b>第 15 章</b>	<b>契約屆滿時之移轉.....</b>	<b>44</b>
15.1	移轉標的.....	44
15.2	移轉程序及資產總檢查.....	44
15.3	移轉條件及計價.....	45
15.4	移轉時及移轉後之權利義務.....	45
15.5	乙方未依約歸還及移轉資產之處理.....	47
15.6	未依期限遷離資產之處理.....	47
<b>第 16 章</b>	<b>契約屆滿前之移轉.....</b>	<b>48</b>
16.1	移轉發生原因.....	48
16.2	移轉標的.....	48
16.3	移轉程序.....	48

16.4	移轉價金之給付.....	48
16.5	移轉時及移轉後權利義務.....	48
<b>第 17 章</b>	<b>履約保證.....</b>	<b>50</b>
17.1	履約保證金之額度及期間.....	50
17.2	履約保證金繳納時間.....	50
17.3	履約保證之方式.....	50
17.4	履約保證金之押提.....	50
17.5	履約保證金之修改.....	51
17.6	履約保證金之解除.....	51
<b>第 18 章</b>	<b>保險.....</b>	<b>52</b>
18.1	保險計畫.....	52
18.2	保單應副知甲方.....	52
18.3	保險範圍及種類.....	52
18.4	保險金額.....	53
18.5	受益人.....	53
18.6	保險給付.....	53
18.7	保險費用.....	54
18.8	保險契約之通知及更改.....	54
18.9	保險契約移轉.....	54
18.10	保險事故之通知.....	54
18.11	乙方未依規定投保之責任.....	54
18.12	保險效力之延長.....	55
<b>第 19 章</b>	<b>營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約.....</b>	<b>56</b>
19.1	營運績效評定委員會組成及運作方式.....	56
19.2	優先定約.....	56
<b>第 20 章</b>	<b>缺失及違約責任.....</b>	<b>58</b>
20.1	乙方之缺失.....	58
20.2	乙方缺失之處理.....	58
20.3	乙方之違約.....	58
20.4	乙方違約之處理.....	59
20.5	重大違約之處理.....	61
20.6	甲方未能履行契約承諾事項.....	62
20.7	融資機構或保證人之介入.....	63
20.8	強制接管營運.....	65
<b>第 21 章</b>	<b>契約之變更及終止.....</b>	<b>66</b>
21.1	契約變更.....	66
21.2	契約終止之事由.....	66

21.3	契約終止之通知.....	67
21.4	契約終止之效力.....	67
21.5	雙方合意終止之效力.....	67
21.6	因可歸責於乙方之事由終止契約之效力.....	67
21.7	因政策變更終止.....	68
21.8	因可歸責甲方事由終止之效力.....	68
21.9	因不可抗力或除外情事發生而終止之效力.....	69
<b>第 22 章</b>	<b>不可抗力與除外情事.....</b>	<b>70</b>
22.1	不可抗力.....	70
22.2	除外情事.....	70
22.3	通知及認定程序.....	70
22.4	認定後之效果.....	71
22.5	損害之減輕.....	71
22.6	恢復措施.....	71
23.7	未受影響部分仍依約履行.....	72
22.8	終止契約.....	72
<b>第 23 章</b>	<b>爭議處理及仲裁條款.....</b>	<b>73</b>
23.1	協商.....	73
23.2	協調會.....	73
23.3	仲裁.....	73
23.4	爭議發生後之履約.....	74
<b>第 24 章</b>	<b>其他條款.....</b>	<b>75</b>
24.1	契約之修訂或補充.....	75
24.2	智慧財產權、營業秘密及保密義務.....	75
24.3	契約不得轉讓.....	76
24.4	通知與文件之送達.....	76
24.5	準據法.....	77
24.6	契約條款之可分性.....	77
24.7	契約權利義務之繼受.....	77
24.8	管轄法院.....	77
24.9	棄權效力.....	77
24.10	公證條款.....	77
24.11	契約份數.....	78
<b>附件1</b>	<b>：甲方交付之本案用地範圍.....</b>	<b>1</b>
<b>附件2</b>	<b>：委託營運範圍及公共設施義務維護範圍土地清冊.....</b>	<b>3</b>
<b>附件3</b>	<b>：營運績效評估辦法.....</b>	<b>4</b>
<b>附件4</b>	<b>：協調會組織章程.....</b>	<b>11</b>

附件5：設定地上權契約草案 .....	15
附件6：乙方董事會決議及授權代表簽訂投資契約之文件(乙方提供).....	20

主辦機關：雲林縣政府

立契約書人 甲方：雲林縣政府（以下簡稱「甲方」）

乙方：000000000000（以下簡稱「乙方」）

## 前言

為引進民間機構資金與創意加速完成衛生福利及醫療設施之公共建設，提供需頻繁回診或探望臺大雲林分院虎尾醫院民眾住宿休憩的養護空間，透過跨域整合，以帶動雲林大健康產業發展，整合醫療、照護及相關附屬服務之功能，成為雲林復能養護新標竿，實現民眾在地老化、健康養老之福祉，更加完善大健康產業鏈。

雙方同意依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及相關主管機關規定，由乙方投資新建「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地」（以下簡稱本案）建設並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設所有權予甲方。

本契約為私法契約，本契約無約定者，適用民事法相關之規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第 23 章爭議處理程序處理，雙方並同意以下條款：

## 第 1 章 總則

### 1.1 契約範圍及文件

#### 1.1.1 契約範圍

本案之新建、營運及移轉。

#### 1.1.2 契約文件

1. 「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地」徵求民間參與公共建設新建、營運及移轉投資契約。
2. 本契約之附件，包括：
  - (1) 甲方就申請須知補充規定釋疑之書面說明。
  - (2) 申請須知補充規定。
  - (3) 甲方就申請須知釋疑之書面說明。
  - (4) 申請須知。

- (5)投資執行計畫書。
- (6)招商文件及其他補充。
- (7)其他視個案特性應納入契約文件者。

### 1.1.3 契約文件效力約定

1. 1.1.2 所定本契約文件，均為本契約之一部分，其適用優先順序依 1.1.2 所列文件先後順序定之。
2. 本契約各條款效力以內容規定為準，各條款標題不影響其內容。
3. 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，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)「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案」投資契約條款優於招商文件內其他文件所附記條款。但附記條款有特別聲明者，依其聲明。
  - (2)招商文件內容優於投資執行計畫書內容。但投資執行計畫書內容經甲方審定優於招商文件內容者，依投資執行計畫書內容。招商文件允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於評審時接受者，以投資執行計畫書內容為準。
  - (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. 上述原則均無法處理時，依本契約約定之履約爭議處理程序處理。
6. 契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

## 1.2 名詞定義與契約解釋

### 1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 促參法：指民國 89 年 2 月 9 日總統華總一義字第 8900032910 號令制定公布之「促進民間參與公共建設法」暨其後之修正條文。
2. 本契約：指「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案」投資契約及其附件。
3. 本案：指「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案」。
4. 申請須知：指經甲方於中華民國 000 年 00 月 00 日所公告之「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案申請須知」。
5. 政府機關：指中華民國各級政府機關。
6. 主管機關：指財政部。
7. 主辦機關：指雲林縣政府。
8. 主體事業：指本案公共建設營運之項目，依據促參法及其施行細則規定之衛生福利及醫療設施及相關附屬設施。
9. 長照設施：包含住宿式長照機構、社區式長照機構及其他支援長照服務附屬設施。
10. 附屬事業：指乙方於本案用地開發經營本案主體事業以外之事業。
11. 申請人：指依本招商文件規定向主辦機關申請參與本案之廠商，並依不同之甄審作業階段，分別稱之為合格申請人、最優申請人及次優申請人。
12. 民間機構：指依公司法於雲林縣成立之股份有限公司、長照機構之財團法人或社團法人，並與主辦機關簽訂本案之投資契約者。
13. 本案用地：指建設經甲方同意之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地，為雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號，基地面積約 10,026.18 平方公尺(詳附件 1，實際土地面積悉依用地交付時土地登記謄本所載者為準)。

14. 營運資產：指乙方依本契約自甲方取得之權利、資產或其他利益，包括但不限於委託營運管理標的物。
15. 營運開始日：指乙方於完成新建、裝修營繕工程及營運設備之購置，且取得相關證照許可後，以書面經甲方同意開始營運之日。如為分期分區營運時，各期之開始營運日亦同。
16. 營運期間：自本案一部或全部正式營運之日起至契約期間期滿之日止。
17. 投資計畫書：指乙方依申請須知規定申請參與本案之計畫書。
18. 投資執行計畫書：指乙方自應自接獲甲方議約完成通知之次日起 30 日，依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及甲方意見修正後，所提出經甲方書面同意後之計畫書，作為乙方營運本案之依據。
19. 興建執行計畫書：指乙方自於本契約簽訂日之次日起 180 日內依據本契約及投資執行計畫書，所提出經甲方書面同意之計畫書，作為乙方興建執行之依據。乙方如有新增或變更興建執行計畫書內容之需求，應經甲方書面同意後始得為之。
20. 營運執行計畫：指乙方於營運開始日 60 日前，依據本契約及投資執行計畫書，所提出經甲方書面同意之計畫書，作為乙方營運執行之依據。乙方如有新增或變更營運執行計畫之需求，應經甲方書面同意後，始得為之。
21. 年度營運執行計畫：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執行計畫予主辦機關備查。其內容應包括但不限於經營組織與業務項目說明、營運計畫、安全監控、防災緊急事故應變及通報計畫、風險管理與保險規劃、資產及設施設備管理維護計畫、財務計畫、ESG 項目、營運收費率調整、使用者滿意度及申訴處理機制、及其他與營運有關之事項等。
22. 融資機構：指對本案之新建、營運及開發提供財務上借貸、保證、信用或其他形式授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外

金融機構。

23. 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。
  24. 受託機構：指乙方為股份有限公司時，依《長期照顧服務法》規定設立或委託之長照機構法人並與乙方簽訂委託契約，受託協助乙方履行投資契約長照設施營運責任者。
  25. 協力廠商：指非申請人，於乙方申請階段替代乙方提出本案所需之營運能力，並提出協力廠商承諾書表達，願成為實際協助乙方執行本案之廠商。
  26. 履約保證金：指完成議約之申請人，依本契約第 17.2 條之約定繳交，用以擔保契約履行之保證金。
  27. 營業收入：指會計年度內，依一般公認會計原則經會計師查核簽證，乙方因營運本計畫(包含本業及附屬事業)之全部收入總額，包括但不限於乙方自行經營、委託經營、轉投資或出租等方式所收取之收入總額並扣除銷貨退回及銷貨折讓。但乙方自行經營或委由受託機構執行投資契約長照設施者，所營運之營業收入不含配合醫療衛生及社會福利政策之政府補助收入。
  28. 會計年度：自每年 01 月 01 日起至 12 月 31 日止
  29. 設定地上權契約：指乙方與財政部國有財產署中區分署為辦理本案簽訂之「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案設定地上權契約」。
- 1.2.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
  - 1.2.3 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
  - 1.2.4 本契約所未約定之事項，依「促參法」及相關法規之規定處理。
  - 1.2.5 本契約中同時有中英文版本（例如工程技術規範），其中英文文意不一致時，除契約另有規定者外，皆以中文為準。
  - 1.2.6 契約文件所載之日期，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假

日均予計入。

### 1.3 契約權利義務之繼受

- 1.3.1 本契約權利義務之繼受以符合促參法規定者為限，乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割。
- 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

本案之契約期間自雙方簽訂本契約之日起算，除投資契約另有約定外，包括興建期與營運期，契約期間共計 50 年。除本契約另有規定外，如乙方之興建期間提前或延後，契約期間不予變動，則營運期間應配合調整。

### 2.2 興建期

2.2.1 興建期自本契約簽訂日之次日起計算興建期，最長不得超過 6 年。如採分期分區開發者，自本契約簽訂日之次日起，第一期興建期最長不得超過 2 年；全部興建完成最長不得超過 6 年。

2.2.2 乙方應於投資執行計畫中表明本案開發係採全區一次開發或分期分區開發及長照設施基本需求規劃，除因不可抗力等原因所致，不允許於簽約後再行更換：

#### 1. 住宿式

(1) 乙方自雙方簽訂本契約日之次日起算 6 年內至少提供住宿式長照 305 床服務，住宿式長照機構應符合「長期照顧服務機構設立標準」附件三 住宿式長照機構設立標準表及其他相關規範設置。

(2) 分期分區開發第一期至少需提供住宿式長照機構床位數 155 床，全部興建完成後合計共需提供住宿式長照 305 床服務，住宿式長照機構應符合「長期照顧服務機構設立標準」附件三 住宿式長照機構設立標準表及其他相關規範設置。

#### 2. 社區式

(1) 乙方自雙方簽訂本契約日之次日起算 6 年內至少提供社區式長照機構可服務 120 人空間，社區式長照機構應符合「長期照顧服務機構設立標準」附件二 社區式長照機構設立標準表及其他相關規範設置。

(2) 分期分區開發第一期至少需提供社區式長照機構可服務 60 人空間，全部興建完成後合計共需提供社區式長照機構可

服務 120 人空間，社區式長照機構應符合「長期照顧服務機構設立標準」附件二 社區式長照機構設立標準表及其他相關規範設置。

3. 乙方應於投資執行計畫書中提出分期分區開發計畫，每期興建完成後均應先報請甲方書面同意後，始得開始營運。

2.2.3 乙方應於興建期內依投資執行計畫書及興建執行計畫書完成興建並取得使用執照及長照設施之經營許可。

2.2.4 乙方依據本契約及投資執行計畫書，所提出經甲方書面同意之興建執行計畫書，作為乙方興建執行之依據。乙方如有新增或變更興建執行計畫書內容之需求，應經甲方書面同意後始得為之。

2.2.5 乙方如無法於興建期內完成興建工程並取得使用執照開始營運時，乙方得以書面向甲方申請展延，甲方書面同意展延期間以 180 日為限，契約期間不得延長，惟經雙方另行協議者不在此限。

### **2.3 營運期**

2.3.1 乙方之全部營運開始日，至遲不得晚於本契約簽訂日之次日起屆滿 6 年之日。

2.3.2 乙方應於興建完成後，以書面向甲方申請開始營運。如採分期分區開發，應依分期分區開發計畫內容每期興建完成後均應先報請甲方書面同意後，始得開始營運。

2.3.3 本案之營運期自本案營運開始日起至契約期間屆滿或終止之日止。

2.3.4 依本契約之規定提前終止或展延本契約者，營運期間隨之提前屆滿或展延。

### **2.4 契約期間屆滿或終止時之乙方配合繼續營運**

本契約屆滿或終止，若甲方因故未能完成後續委託營運業務之招商手續或法令允許招商以外之其他手續，或雖經完成上開手續但取得營運權之第三人未能於本契約期滿後隨即完全接手經營管理或其他公益上理由，為避免公共建設閒置及影響長照設施之營運時，甲方

得指示乙方配合繼續營運並辦理展延營運期間。甲方得於本契約期滿前 120 日或終止前以書面通知乙方，於甲方指定之期間內展延營運期間，最長一年為原則。乙方仍應按原約條件繼續營運。

### 第 3 章 乙方興建及營運權限

#### 3.1 乙方興建及營運權限

乙方於本契約期間內，享有下列權利：

- 3.1.1 就甲方同意之本案用地，興建及營運本案。
- 3.1.2 就甲方同意之本案用地，另依第 10 章附屬事業規定，辦理開發經營附屬事業。
- 3.1.3 其他經甲方指定之事項。

## 第 4 章 乙方工作範圍

### 4.1 乙方工作範圍

4.1.1 本案用地範圍如附件 1 所示。

4.1.2 本案之興建、營運及移轉有關者，均為乙方工作範圍，包括但不限於本案衛生福利及醫療設施及其附屬設施、附屬事業之調查、規劃、設計、施工、營運及移轉等。

4.1.3 乙方興建範圍：依投資執行計畫書及興建執行計畫之規劃，辦理本案之調查、規劃、設計與施工等。

4.1.4 乙方營運範圍：依投資執行計畫書及營運執行計畫之規劃，辦理本案之營運、管理、維護、修繕等。

### 4.2 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，但雙方應就變更後之權利義務進行協議，如協議不成，則依本契約第 23 章爭議處理之約定處理。

## 第 5 章 雙方聲明與承諾事項

### 5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使本案之興建及營運順利推動，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 5.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協商、協調方式解決爭議，避免仲裁或訴訟。

### 5.2 甲方之聲明事項

- 5.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 5.2.2 本契約之簽署及履行不得使甲方違反法令或違反甲方與第三人間之現存契約。
- 5.2.3 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，均應適時為之。

### 5.3 乙方之聲明事項

- 5.3.1 乙方應經董事會合法決議並由其合法授權代表人簽署本契約，不得違反乙方章程或其他任何內部章則與法令規定。
- 5.3.2 本契約之簽署及履行不得使乙方違反其與第三人間之現存契約。
- 5.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。但法令另有規定者，不在此限。
- 5.3.4 乙方應擔保其於簽署本契約時，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或有減損之虞。
- 5.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，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，無遺漏、隱匿或虛偽不實，亦無侵害他人智慧財產權或有任何偽造、變造之情事。
- 5.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或重整、破產等影響本契約履行之興建營運或財務狀況之不利情事。
- 5.3.7 乙方充分瞭解本契約所定甲方提供協助事項並非甲方之義務，乙

方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。

#### 5.4 甲方承諾事項

##### 5.4.1 用地及地上物交付

甲方將於財政部國有財產署中區分署與乙方簽訂本案設定地上權契約簽訂日之次日起 30 日內完成土地交付作業，並於土地點交前以書面通知乙方，由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地現況點交，經乙方確認無誤後簽收。

##### 5.4.2 提供單一窗口

甲方成立一專責窗口，負責乙方與甲方各行政作業單位間之行文往來，及交涉所有與本案相關之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

#### 5.5 乙方承諾事項

5.5.1 除有促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經甲方書面同意外，不轉讓、出租依本契約所取得之權利，或就依本契約所取得之權利設定負擔或為民事執行之標的。

5.5.2 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需求。

5.5.3 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。

5.5.4 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間，因興建及營運本案所生權利義務，由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如甲方因上述事項遭追索、求償或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。

- 5.5.5 乙方承諾就興建、營運、移轉相關標的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興建營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。
- 5.5.6 乙方承諾在辦理本案興建營運時，均符合相關法令規定。
- 5.5.7 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。
- 5.5.8 乙方承諾與融資機構或保證人簽訂之融資契約或保證契約中，載明下列事項：
1. 經甲方通知後，於第 20.7.3 條所定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，以書面向甲方申請介入。
  2. 融資機構或保證人於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。
  3. 於興建期介入時，乙方應將建物起造人名義登記為融資機構、保證人或其輔助人。
  4. 融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止介入。
- 5.5.9 乙方於建物規劃時，應在符合相關規範下留設適當戶外公共空間，以利於附近民眾使用，並應依據文化藝術獎助條例相關規定設置公共藝術，公共藝術之價值不得少於該建築物造價 1%。
- 5.5.10 乙方於投資執行計畫書所承諾之創新及回饋計畫內容。
- 5.5.11 乙方承諾在辦理本案興建營運時，均符合相關法令規定，並依相關法令自行負責取得本案興建營運所需相關許可及證照。
- 5.5.12 乙方承諾依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌。
- 5.5.13 乙方因可歸責事由違反其承諾、聲明事項時，甲方得依法向乙方請求所受損害之補償，但不包含所失利益，並得由甲方視其情形依第 21 章契約之變更及終止約定處理。

## 5.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償

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

## **第 6 章 甲方配合及協助事項**

### **6.1 重大天然災害復舊**

因重大天然災害發生，致設施損害或其建築基礎結構有安全之虞時，得由甲方協調補救措施或協助修復。此外乙方在營運期間因天然災變而受重大損害時，得由甲方會商金管會及相關目的事業主管機關協調金融機構或特種基金，依促參法第 35 條規定提供重大天然災害復舊貸款。

### **6.2 行政配合協調之協助**

乙方因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或各項補助時，甲方在法令許可及權責範圍內，得協助乙方與相關機關進行協調或提供必要之證明文件，惟乙方應自行負責時程掌控及證照、許可或各項補助之取得程序。

### **6.3 協助辦理中長期融資**

甲方得視公共建設資金融通之必要，依促參法第 30 條規定，協助乙方洽請金融機構或特種基金提供乙方中長期資金貸款。

### **6.4 協助各項優惠稅賦之適用申請**

乙方之投資計畫如符合促參法及相關法令之融資、租稅優惠，甲方得協助出具相關證明文件。

### **6.5 協助申設各項公用設備**

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、通訊及地區排水防洪工程之申請等，得在法令許可及權責範圍之內，協調各相關目的事業主管機關給予乙方必要之協助。

### **6.6 委外標的之推廣使用**

乙方在契約期間，甲方將協助或協調相關機關(構)優先考慮使用本案空間，包括但不限於舉辦相關會議研習、參訪等活動。

### **6.7 其他協助事項**

乙方於投資計畫書所提，且經本案甄審委員會及甲方書面同意後納入。

#### **6.8 協助事項未成就之效果**

甲方不擔保依本契約約定所為之配合及協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述配合及協助事項未能成就而主張甲方違反義務。

## 第 7 章 用地交付範圍及方式

### 7.1 用地取得

- 7.1.1 本案用地由甲方負責提供。
- 7.1.2 甲方應於本契約簽訂時，就本案用地以設定地上權方式提供乙方使用者同時與財政部國有財產署簽訂「設定地上權契約」（附件 5）。

### 7.2 用地調查

- 7.2.1 乙方應負責進行規劃設計所需之各項調查工作並負擔相關費用。
- 7.2.2 乙方得於簽訂本契約之日起、用地交付前，經甲方書面同意後進入本計畫用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

### 7.3 應交付用地範圍

- 7.3.1 甲方交付之本案用地範圍為雲林縣虎尾鎮大學段 274 地號，基地面積約 10,026.18 平方公尺，詳如附件 1 所示。
- 7.3.2 甲方交付本案用地面積以土地登記簿記載內容為準，範圍以雙方確認之界址為準。
- 7.3.3 甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。
- 7.3.4 除雙方另有約定，甲方交付之本案用地應達足使乙方進場施工狀態。
- 7.3.5 乙方如有使用甲方交付本案用地範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用。
- 7.3.6 為辦理本案需拆除本案用地地上物時，由乙方負責拆除清理，並負擔相關費用。

### 7.4 用地點交方式

- 7.4.1 本案用地應於依第 7.1.2 條簽訂「本案設定地上權契約」日之次日起 30 日內，由甲方依土地現況現場點交乙方，並於預定交付日之前 7 日以書面通知乙方。
- 7.4.2 辦理現場點交時應由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應

出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地土地複丈鑑界點交，經雙方確認無誤作成會勘紀錄乙式 2 份由雙方簽認後，完成用地點交。

#### 7.5 甲方無法點交用地之處理

甲方無法依約點交提供本計畫用地予乙方時，應依甲方違約規定辦理。但甲方無法點交之用地，非於乙方施工要徑，乙方應先就已取得用地進行施工，且不得因部分用地不能交付而拒絕其他用地之點交。

#### 7.6 乙方點收用地

7.6.1 乙方應於甲方通知之點交日完成點收，如因可歸責於乙方事由致點收遲延達 30 日時，依本契約違約之規定處理。

7.6.2 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。

7.6.3 用地交付後，乙方應以善良管理人之注意義務，負管理、維護及排除他人非法占用之責，如致甲方受有損害者，乙方應負損害賠償責任。

#### 7.7 用地使用

乙方應依本契約約定、都市計畫法及相關法令規定，使用本案用地。若前揭約定、土地使用管制規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。如無法於提出協議之日起算 90 日內達成協議時，依本契約第 23 章爭議處理之規定處理。

#### 7.8 地上權設定登記

7.8.1 乙方依第 12.2 條繳納開發權利金。

7.8.2 乙方應於投資契約簽訂時，與財政部國有財產署中區分署簽訂本案「設定地上權契約」(附件 5)。

7.8.3 甲方應於設定地上權契約簽訂日之次日起 30 內日應完成土地交付作業。

- 7.8.4 本案於完成用地交付後 30 日內，雙方應會同向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，並由乙方負擔前開登記作業所需之相關費用。
- 7.8.5 乙方於本案用地辦理地上權設定登記時，應請登記機關於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄註記「地上權消滅時，地上建物及設施除經國產署中區分署同意無償移轉為國有或經甲方取得地上物（設施）所有權及本案土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理」，並同意配合辦理預告登記。預告登記應載明，「非經財政部國有財產署同意，不得將地上權轉讓或設定負擔」。
- 7.8.6 地上權設定登記完成後 10 日內，乙方應檢送土地登記謄本予甲方備查。
- 7.8.7 地上權契約期限屆滿，或期限屆滿前因可歸責乙方事由終止契約者，地上建物及設施除經國產署中區分署同意無償移轉為國有或經甲方取得地上物（設施）所有權及本案土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理；因不可歸責乙方事由終止契約者，由國產署中區分署、甲方與乙方三方協議處理。
- 7.9 其餘事項悉依設定地上權契約約定辦理。

## 第 8 章 興建

### 8.1 基本原則

8.1.1 乙方應負責本案之設計及興建，且就本案之興建，應符興建營運基本規範所示功能規範標準。本契約興建範圍內各項工程之調查、規劃、設計、施工，不論由乙方自行辦理或委託他人辦理，均由乙方負完全責任，甲方或甲方所聘專業顧問對乙方所為任何之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議、提供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。

### 8.2 開工日期

8.2.1 乙方應於簽約次日起 90 日內，先行提供預定施工期程計畫。

8.2.2 乙方開工日期，至遲不得逾本契約簽訂之次日起 1 年內。

### 8.3 完工期限

乙方應於本契約簽訂日之次日起 6 年內完成本案興建及取得使用執照。

### 8.4 興建執行計畫

8.4.1 乙方應於契約簽訂日之次日起 180 日內，依據本契約及投資執行計畫書，提出執行本案之興建執行計畫書，送甲方書面同意後辦理。興建執行計畫書之項目至少應包含

1. 計畫內容與目標
2. 興建工作組織架構
3. 土地使用計畫
4. 興建規劃（含整體施工管理計畫）
5. 採購計畫（含規劃、設計、施工、監造、專案管理及設備採購等）
6. 興建時程計畫（含重要里程碑）
7. 風險管理及保險規劃
8. 品質管理:內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工

及營運服務品質。

#### 9. 衛生管理

10. 安全監控執行計畫:自行負擔費用，並負責執行本計畫用地全日之安全措施。

11. 通報及防災計畫:就緊急事故發生時(含興建期間防汛期應變計畫)，研擬採取應變措施及通報甲方之系統與方法。

12. 設計管理、綠建築及工程經費

13. 公共藝術及創新與回饋

14. 綜合環境影響管理及交通維持管理計畫

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

8.4.3 乙方興建期間應配合甲方召開之會議說明興建執行情形，並應於每月 10 號前提送工作月報(至少包含已完成、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，以及品質管理、安全與衛生及環境保護執行狀況)予甲方備查，甲方或其所聘專業顧問得對乙方執行之工作進行監督與查核，乙方不得拒絕。

8.4.4 乙方就興建執行計畫之內容及應達成之管理目標或要求，應按月提出工作月報或施工進度表。

8.4.5 工程進度如落後興建執行計畫所訂時程進度達 5%以上時，乙方應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後興建執行計畫所訂時程進度達 10%以上時，乙方應提趕工計畫報甲方備查。

#### 8.5 設計

8.5.1 乙方應於本契約簽訂日次日起 180 日內提出基本設計送請甲方備查。如有變更，應於變更前送請甲方備查，始得辦理。

8.5.2 乙方應依甲方書面同意之基本設計內容規劃、執行細部設計，並就細部設計自負其責。

#### 8.6 執照與許可

- 8.6.1 興建工作及使用相關設備機具所需執照及許可，均應由乙方自行負擔費用及取得，並將副本提送甲方；其變更時亦同。
- 8.6.2 因不可歸責乙方，致乙方遲誤取得興建工作所需執照及許可，乙方得向甲方申請展延興建期。

## 8.7 施工

- 8.7.1 乙方應依據本契約興建執行計畫提出施工管理計畫並據以施工。
- 8.7.2 施工期間之交通維持由乙方負責。乙方應於施工前提出交通維持計畫，並依目的事業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。

## 8.8 管線遷移

### 8.8.1 既有管線處理方式如下：

1. 乙方得洽甲方協助取得本案用地範圍內既有管線資料，相關資料僅供參考，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。

### 8.8.2 甲方得依乙方所擬管線遷移計畫與各管線機構協調遷移事宜。

### 8.8.3 管線遷移所需經費，由乙方負擔。

### 8.8.4 乙方辦理管線遷移時，倘需連接或設置共同管道，應依共同管道法暨相關規定辦理，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。

## 8.9 興建完成資料之交付

### 8.9.1 乙方興建完成時應交付下列資料：

1. 竣工圖、電腦圖檔及結構計畫之電子檔案。
2. 各項系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
3. 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。

4. 使用執照。
  5. 其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。
  6. 以上資料如有修正、更新者，應於修正、更新後之 30 日內送交甲方。以上資料除竣工圖須一併交付紙本資料外，餘以交付電子檔案為原則。
- 8.9.2 乙方應將第 8.9.1 條所定資料之智慧財產權，一併移轉予甲方。
- 8.9.3 乙方於應妥善保存本案興建規劃、設計、施工、監造有關之紀錄、文件及圖說等資料，期限不得少於 10 年，甲方亦得隨時要求乙方提供前開資料。

#### **8.10 其他目的事業主管機關之核准**

- 8.10.1 乙方興建完成後，應依規定經相關目的事業主管機關(包括但不限於長照、建築、消防等)核准後，始可營運。
- 8.10.2 本案雖經相關目的事業主管機關核准開始營運，不視為免除乙方對本案興建之一切責任與義務。

#### **8.11 全區或分階段興建**

##### **8.11.1 全區或分階段興建要求**

##### **1. 住宿式**

- (1) 乙方自雙方簽訂本契約日之次日起算 6 年內至少提供住宿式長照 305 床服務。
- (2) 分期分區開發第一期至少需提供住宿式長照機構床位數 155 床，全部興建完成後合計共需提供住宿式長照 305 床服務。

##### **2. 社區式**

- (1) 乙方自雙方簽訂本契約日之次日起算 6 年內至少提供社區式長照機構可服務 120 人空間。
- (2) 分期分區開發第一期至少需提供社區式長照機構可服務 60 人空間，全部興建完成後合計共需提供社區式長照機構可服務 120 人空間。

##### **3. 乙方應於投資執行計畫書中提出分期分區開發計畫，每期興建**

完成後均應先報請甲方書面同意後，始得開始營運。

8.11.2 如因不可抗力或除外情事，或因不可歸責於乙方事由延誤開發計畫、環境影響評估、或都市設計審議之時程，致乙方無法依第8.11.1條約定之開發經營期程，完成建物與設施之興建並取得相關執照或許可者，乙方得以書面詳述具體理由向甲方申請展延，並應依甲方所核定之展延期間為之。

## 8.12 不良廠商更換

乙方應將監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方，其如屬政府採購之不良廠商、因發生重大工安事故或有具體事由甲方認為有不適宜擔任者，甲方得要求乙方予以更換。

## 8.13 一定種類、比率或人數技術士之設置

乙方應依營造業法第33條第2項授權訂定營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表所定標準設置技術士。

## 第 9 章 營運

### 9.1 營運開始

9.1.1 乙方應至遲於開始營運日 60 日前提出營運執行計畫。

9.1.2 營運執行計畫之項目至少應包含：

1. 預定營運開始日。
2. 經營組織與業務項目說明：包含人力組織架構及人力配置（如專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置）、員工教育訓練制度等。
3. 經營構想：包含經營理念與經營方針、預計經營項目。
4. 財務計畫
5. ESG 項目
6. 營運收費費率調整
7. 收費機制及控管
8. 整體營運規劃
9. 安全管理
10. 服務品質管理
11. 敦親睦鄰及回饋方案
12. 設施設備狀況及更新或重置：包含建物管理維護計畫、定期之購置與汰換計畫、保全及清潔計畫。
13. 風險管理與保險規劃。
14. 使用者滿意度及申訴處理機制，包含常態性檢討機制及自我評量。
15. 促參識別標誌設置計畫。
16. 其他有利本案推動之方案。

9.1.3 乙方應於興建完成後，如依相關法令須經各目的事業主管機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准或許可文件（如長照、建築、消防等），提經甲方書面同意後，始得開始營運。乙方應於經甲方書面同意之開始營運日開始營運。如採分期分區

開發，應依分期分區開發計畫內容每期興建完成後均應先報請甲方書面同意後，始得開始營運。

9.1.4 除經甲方書面同意外，乙方應於營運開始日開始對外營運，違者應按第 20 章違約處理方式約定辦理。

9.1.5 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執行計畫書予甲方備查。其內容應包括但不限於經營組織與業務項目說明、營運計畫、安全監控、防災緊急事故應變及通報計畫、風險管理與保險規劃、資產及設施設備管理維護計畫、財務計畫、ESG 項目、營運收費費率調整、使用者滿意度及申訴處理機制、及其他與營運有關之事項等。

## 9.2 受託機構之管理(註：如乙方為長照機構法人時，得配合議約需求修正文字)

9.2.1 本案營運應符合長期照顧服務法、長期照顧服務機構設立標準、身心障礙福利機構設施及人員配置標準、身心障礙者權益保障法等相關規定，設立並委託長照機構法人為受託機構負責營運長照設施。

9.2.2 乙方委託受託機構應事前提報甲方書面同意，該契約並應經公證。除另有約定者外，本契約第 9.11 條之約定於受託機構準用之。

9.2.3 受託機構應以善良管理之注意義務營運長照設施，甲方得隨時派員查核，但以不影響長照設施營運為原則。

9.2.4 受託機構執行本案長照設施之營運，視為乙方之行為。如有違反法令或本案契約時，甲方得依第 20 章之約定辦理。

9.2.5 受託機構如遭目的事業主管機關處分停業、廢止開業執照或廢止設立許可時，甲方得依本契約第 20.5 條重大違約處理。

9.2.6 受託機構因營運本案長照設施有經營不善、管理不當、遭主管機關評鑑或督導考核為不合格、違反法令情節重大、或有損公共利益之虞時，經甲方定相當期限催告改善未果，甲方得限期要求乙

方更換受託機構。乙方逾期仍未更換受託機構時，甲方得依本契約第 20.5 條重大違約處理。

### 9.3 營運要求

- 9.3.1 本案營運範疇包含主體事業之住宿式長照機構、社區式長照機構及其他支援長照服務附屬設施，基地主體事業及附屬事業之經營管理，乙方應依經甲方所核定之營運執行計畫書所載之內容據以辦理。
- 9.3.2 開始營運日後 90 日內乙方應製作投資明細表（包含但不限於發票等支付憑證之影本、帳簿文件等）及建置成果照片，提予甲方備查。
- 9.3.3 乙方應依第 9.1.1、9.1.2 條所定經甲方同意之營運執行計畫營運，並隨時維持營運資產安全度、正常使用之品質，如需符合建築物公共安全檢查簽證及申報辦法、長期照顧服務機構設立許可及管理辦法等相關法令規範之規範。
- 9.3.4 乙方如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止受影響部分之營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由乙方負賠償責任。
- 9.3.5 為維護本案機械、機電、消防等各項設施正常營運，乙方應依相關法規聘僱專業人員營運本案。
- 9.3.6 為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報，並依相關法規增購輪椅、急救箱、冰敷用品等基本急救設備，並依照公共場所必要緊急救護設備管理辦法之規定，設置自動體外心臟電擊去顫器（Automated External Defibrillator，以下簡稱 AED），以維護工作人員及使用者之安全。
- 9.3.7 本案人力規範除依相關長照、身障法令規定外，亦應依勞動基準法等法令納入工作人員輪班、休假、各種服務設施需求配置、人

力職種等綜合考量，設置符合實務需求之人力。

9.3.8 乙方為完成本案之營運而與第三人簽訂之重要契約(採購或委託金額達 1000 萬以上者)，應於契約簽訂之日起 30 日內將副本交予甲方備查，契約如有修改或變更時亦同，乙方之分包契約分包廠商不得將分包契約再分包。其他契約如經甲方要求提送者，準用之。

9.3.9 乙方如有變更協力廠商之必要時，更換後之協力廠商之技術能力及營運實績應不低於原協力廠商，乙方並應提出相關說明理由並檢附營運實績等證明文件，經甲方書面同意後始得為之。

#### 9.4 乙方營運責任

乙方應依相關法令辦理本案營運，如有任何故意或過失行為致第三人向甲方或其人員索賠或因而涉訟，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

#### 9.5 乙方與第三人間權利義務

乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本案所生之所有權利義務等，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，如因此致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。

#### 9.6 營運資產維護管理

9.6.1 乙方應隨時維持本案營運資產為良好營運狀況，並對本案營運資產作必要裝修、置換及修繕，以確保於本契約終止後仍可維持正常營運狀態。

9.6.2 乙方應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。

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

#### 9.7 編列資產清冊

- 9.7.1 乙方應於開始營運後編列資產清冊，並於開始營運日起 90 日內送交甲方。
- 9.7.2 乙方應於開始營運日起第 2 年至本契約期限屆滿止，每年編列資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，及註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，本契約第 15.1 條之移轉標的另應註明使用現況及維修狀況，每年 5 月 30 日前提送前一年度最新資產清冊予甲方備查。
- 9.7.3 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引），及檢附相關之保證書與使用說明書。

## 9.8 相關政府許可之取得

乙方應自行負責取得辦理本案應通過各項政府許可。

## 9.9 使用者申訴處理

乙方對於使用者申訴意見，應建立適當處理管道。

## 9.10 甲方之查核

- 9.10.1 甲方及其他公務機關基於職權行使或為監督乙方確實履行本契約必要，得進入本案用地內為必要之行為。
- 9.10.2 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，乙方應於甲方或甲方委由之第三方進行查核時，提出所有相關資料及必要協助，不得拒絕。
- 9.10.3 乙方應依據本契約對本案設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。
- 9.10.4 甲方認定乙方之營運資產違反安全度標準時，得要求乙方改善，如未符合建築物公共安全檢查簽證及申報辦法、長期照顧服務機構設立許可及管理辦法等相關法令規範之規範。

## 9.11 出租或委託他人營運

9.11.1 乙方得經甲方書面同意後，將本案營運資產之一部委託(或出租)第三人。惟其委託(或出租)不得違反下列規定：

1. 不影響公共建設正常營運及不影響契約期滿(或終止)時建設移轉予甲方。
2. 乙方與其受託(或承租)人間之契約內容及權利義務不得抵觸本契約之規定。
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書面同意更換受託(或承租)人。

9.11.2 乙方與受託(或承租)人所簽訂之契約不得違反本契約之規定。其內容至少應包含下列規定：

1. 委託(或出租)契約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)契約併同終止。
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抵觸者，該約定無效。
3. 受託(或承租)人就本案範圍內之營運事項，不得拒絕甲方之監督或檢查。
4. 本契約因故提前終止時，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。

9.11.3 乙方應將其與受託(或承租)人簽訂之書面契約，提供予甲方備查。如其內容違反本契約或法令者，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法令時，構成乙方之違約。

9.11.4 如乙方之受託(或承租)人違反簽訂之委託(或出租)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(或承租)人限期改善，並副知甲方。如乙方之受託(或承租)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。

#### 9.12 促參識別標誌設置

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

## 第 10 章 附屬事業

### 10.1 附屬事業容許範圍

10.1.1 乙方得於本案用地開發經營附屬事業，但不得違反本案用地土地使用分區管制之規定，住宅區使用除依「都市計畫法台灣省施行細則」有關住宅區之規定，且不得作以下使用：1. 工業廠房。2. 性病防治所、慢性病防治所、傳染病院、精神科等醫院。3. 前述不得使用之相關辦公場所。乙方應依經主辦機關所核定之投資執行計畫書所載之內容據以辦理，若有變更或調整應依契約相關條文之規定提出變更投資執行計畫書，並提送主辦機關審定，惟為確保本案主體事業之經營，主體事業比例最少不得低於60%，附屬事業比例最高不得超過40%。各事業依實際營運之樓地板面積與全部興建樓地板總面積之比例計算之(共用之空間或戶外空間不予計算)。

10.1.2 營運期間內，乙方如認原投資執行計畫書所列附屬事業項目有修正之必要者，得檢具相關文件及證明，敘明理由（包括但不限於權利金是否有調整之必要），向甲方申請增加或修正附屬事業開發經營項目，但不得逾招商文件所訂本案得經營之附屬事業項目。

### 10.2 附屬事業經營期間

10.2.1 乙方辦理開發及經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本契約興建及營運期間之屆滿日。

10.2.2 乙方就本契約興建營運權終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。

10.2.3 本契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業開發經營權限得一併展延。

### 10.3 附屬事業之監督

甲方得隨時派員對附屬事業之營運、財務或其他事務進行查核，乙

方應配合辦理，但查核作業以不影響附屬事業之營運為原則。

#### 10.4 附屬事業之委託經營

乙方如委由第三人辦理開發或經營附屬事業時，其委託契約不得違反本契約相關規定，其內容至少應包含下列規定：

1. 除本契約另有規定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。
2. 受託者應遵守本契約及相關法令規定。
3. 除甲方另有同意者外，乙方開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託亦隨同終止。

#### 10.5 附屬事業之管理

乙方經營附屬事業，應遵守下列規定：

1. 由專責部門經營及管理。
2. 公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目應予分列。
3. 其配置之執行人員及設備，除必要或共用空間者外，不得與主體事業重疊，但經甲方書面同意者不在此限。
4. 應依營運執行計畫，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，向甲方報備後實施，修改時亦同。

## 第 11 章 費率及費率變更

### 11.1 費率訂定

11.1.1 乙方應依營運執行計畫，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，經甲方同意後始得實施，修改時亦同。

11.1.2 乙方營運長照設施及其附屬設施應依長照法令、目的事業主管機關核定之費率辦理。

11.1.3 乙方應於每年依 9.1.5 條約定於提送下一年度營運執行計畫報甲方備查，其內容須包含收費費率標準，收費費率標準無修改者，應註明前次經甲方同意之實施內容。

### 11.2 費率之調整

乙方於營運期間得每 2 年檢討設施收費標準，如須新增或調整，應提具理由及書面評估報告，於報經甲方書面同意後始得辦理。

### 11.3 設施使用優惠

11.3.1 乙方依投資執行計畫書、營運執行計畫及年度營運執行計畫，提供相關設施使用優惠。

11.3.2 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）之規定提供優惠。

## 第 12 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

### 12.1 土地租金

土地租金相關事項悉依本契約設定地上權契約約定(附件 5)辦理。

### 12.2 權利金

#### 12.2.1 開發權利金

本案應繳納開發權利金為 5,998 萬元整，按下列規定計收：

4. 除有下款情形者外，如乙方採一次性興建開發者，應於簽訂設定地上權契約前繳納全額之開發權利金；如乙方申請分期分區開發者，興建期間分六期按 30%、15%、15%、14%、13%、13% 收取，除第一期於簽訂設定地上權契約前繳納者外，其餘各期應於每年 1 月 30 日前繳清當年度應繳開發權利金。
5. 乙方於申請地上權設定負擔者，應先行繳清全額之開發權利金後，始得辦理。

#### 12.2.2 變動營運權利金

1. 每年依乙方營營業收入，按乙方所提出之權利金報價單（詳申請須知附件 6）所填具之百分比，不得低於 0.3%（議約時調整）。
2. 契約屆滿、終止時，乙方仍應依變動營運權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後 90 日內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之變動營運權利金，併同上揭財務報表主動送甲方審核，甲方於審核完成後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單 20 日內繳納。
3. 繳交期限：乙方應自本案營運開始日起第 2 個會計年度起，於每年度 5 月 30 日前，將前一會計年度經會計師事務所查核簽證之營業收入呈報甲方，經甲方核計變動營運權利金後，於 6 月 30 日前繳付。但契約期間屆滿年度之變動營運權利金應於契約期間屆滿或終止後 90 日內給提送財務報表交甲方審

核後依限繳納。

### 12.2.3 固定營運權利金

1. 固定營運權利金每年新臺幣 62 萬元整。
2. 除第一次固定營運權利金乙方應自營運開始日之次日起 30 日內繳納，其餘乙方應於每年 1 月 30 日前繳清當年度應繳全部固定營運權利金。
3. 除本契約另有規定外，如繳交當年之契約期間天數未滿一年，則該年固定經營權利金數額為依 62 萬元乘以該年實際契約期間天數占該年總天數之比例計算（元以下部分四捨五入計算至元）。

### 12.2.4 超額利潤權利金

1. 本案採級距式方式計收超額利潤權利金，依當年期實際營業收入超過投資執行計畫書原預估營業收入者，就超過部分另按級距累進計收。

當年期實際營業收入淨額超過原預估營業收入	計收比例
10%以下之部分	3%
超過 10%-20%以下之部分	4%
超過 20%以上之部分	5%

2. 超額利潤權利金係另行計收之權利金，不影響變動營運權利金應繳納之數額。其實際營業收入與原預估營業收入計算部分，如當年之契約期間天數未滿一年，以該年實際契約期間天數占該年總天數之比例計算（元以下部分四捨五入計算至元）。
3. 繳交期限：乙方應自本案營運開始日起第 2 個會計年度起，於每年度 5 月 30 日前，將前一會計年度經會計師事務所查核簽證之營業收入呈報甲方，經甲方核計超額利潤權利金後，於 5 月 30 日前繳付。但契約期間屆滿年度之超額利潤權利金應於契約期間屆滿或終止後 90 日內給付，並應具結會計師事務所

查核簽證之財務報告供甲方查核。未滿一年以該年實際契約期間天數占該年總天數之比例計算（元以下部分四捨五入計算至元）。

#### 12.2.5 逾期遲延利息

乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾1日，應按照當時臺灣銀行基本放款利率加計0.5%作為遲延利息；如逾期60日仍未繳付，則按違約處理。

### 12.3 相關稅收及費用負擔

12.3.1 除本契約另有規定外，本案之稅捐及規費應依法辦理。

12.3.2 本案除依據《雲林縣促進民間參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例》相關稅費得減免支出外，因營運衍生之各項稅捐（含房屋稅、營業稅等）、登記費、代書費、規費、公證費、維修、行銷、人事、清潔、各種公用事業費用、保險等皆由乙方負擔。

## 第 13 章 財務事項(註：如乙方為長照機構法人時，得配合議約需求修正文字)

### 13.1 資本及公司經營要求

#### 13.1.1 實收資本額之限制

自本契約簽訂日起，乙方實收資本額、資本額或財產總額不得低於2億（含）元整。

#### 13.1.2 自有資金比例限制

契約期間內，乙方之自有資金比例(總資產減去總負債)不得低於30%，倘有不足者，應於三個月內進行增資、減少負債或其他有效適當之方式，以維持之。

#### 13.1.3 最優申請人之持股及移轉限制

1. 在本契約期間內，除經甲方書面同意，最優申請人（如申請人為合作聯盟，應包含全體成員）持有乙方有表決權之股份不得低於51%。

2. 發起人之持股於本案興建期間內不得移轉，營運期間應經甲方書面同意後始得轉讓，但不得違反前款持股比例之限制。

#### 13.1.4 重大財務事項

乙方未取得甲方書面同意前，不得辦理減資、轉投資其他事業、公司全部或主要部分財產之移轉、分割或與其他公司合併。

#### 13.1.5 股份轉讓或設質之通知

除經甲方書面同意，最優申請人（如申請人為合作聯盟，應包含全體成員）不得轉讓所持有乙方股份或以股份設質。若經甲方書面同意辦理轉讓或設質，乙方應於辦理股權登記之3日內以書面通知甲方，通知內容包括但不限於轉讓或設質股份之單一申請人或合作聯盟成員名稱、轉讓或設質股份數以及轉讓或設質股份事由。

#### 13.1.6 分別列帳要求

乙方執行本契約，本業與附屬事業應分別列帳於財務報表或必要

之文件。

## 13.2 財務報表提送

13.2.1 乙方應於每年5月30日前將前一年底之公司概況及主要股東持有股份比例、董監事名冊、資產清冊、經會計師查核簽證之財務報告書（長式報告書）等資料，提送甲方。

13.2.2 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，且一切會計事項應依商業會計法及商業會計處理準則與財務報表編製有關之規定暨企業會計準則公報及其解釋或衛生福利部發布之「長期照顧服務機構法人財務報告編製準則」有關規定辦理。

## 13.3 財務檢查權

13.3.1 甲方得定期或不定期，以書面或實地或委託第三人等方式檢查乙方及其受託機構財務狀況。

13.3.2 甲方為執行檢查，得通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方應全力配合。

## 13.4 公司組織變動通知

乙方公司登記事項、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。

## 13.5 融資契約

乙方如需辦理融資，與融資機構簽訂融資契約完成後30日內，應副知甲方。

## 13.5 營運資產處分

乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經甲方書面同意不得轉讓或設定負擔。

## 13.6 設定抵押權

### 13.6.1 融資計畫書

本案用地設定之地上權及乙方因興建本案而取得之營運資產，於不影響本案正常運作下，乙方如需辦理融資，應檢具融資計畫書（包括設定抵押權之標的、內容、金額與償債計畫），併同融資契約書草案，向甲方提出申請，經甲方書面同意後始得設定抵押權予融資機構或其指定之第三人，其因此所取得資金僅得用於本案之執行。乙方與融資機構簽約後30日內應將融資契約書影本提送甲方備查，其後如有修正時亦同。

### 13.6.2 分離設定抵押權之禁止

本案用地設定之地上權及乙方因興建本案而取得之營運資產，不得分離為設定抵押權。但本案用地上無已登記之建物時，不在此限。

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

## 13.7 通知

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

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

## 第 14 章 稽核及工程控管

### 14.1 工作進度定期提報

乙方應每個月 10 號前將其工作進度提報甲方。甲方並得於必要時檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期交付或提出施工紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，供甲方查核，乙方不得拒絕。

### 14.2 協力廠商更換

乙方更換協力廠商，應經甲方事前書面同意。甲方應於接獲乙方依第 9.3.9 條提出協力廠商說明、相關證明文件及名單後 30 日內表示同意與否，如乙方文件欠缺並得限期要求補充，經乙方補充之次日或無須補充者自提出申請後，逾 60 日甲方仍未表示意見時，視為甲方已經同意。

### 14.3 獨立機構

14.3.1 為確保乙方設計、興建達到本計畫規定功能、品質及安全要求，乙方得自費委託經甲方同意之獨立機構為甲方執行本計畫興建工作查核與監督。該獨立機構應本其專業履約，並由甲方監督其工作進行。

14.3.2 乙方所應就所選定之獨立機構提供具有獨立性且具有專業能力之說明，惟如屬各地之建築師公會、土木技師公會時，視為具有獨立性。

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

14.3.4 經查驗確認乙方之設計有明顯疏失或不符本契約約定要求時，甲

方得要求乙方修改至符合設計規範之需求，乙方非有正當理由不得拒絕。甲方如發現乙方工程品質不符本契約規定，乙方應依甲方指示限期改正。

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

14.3.6 獨立機構於本案興建完成時(如分期分區興建則應於分期興建完成時)，應就其所進行之監督、稽查及檢查等出具報告提供甲方備查。

#### 14.4 三級品管

乙方興建工作應符合三級品管規定，乙方應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。

#### 14.5 資產堪用度之維持

甲方得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求乙方改善。

## 第 15 章 契約屆滿時之移轉

### 15.1 移轉標的

- 15.1.1 除本契約另有約定者外，契約屆滿時乙方應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。
- 15.1.2 營運資產之移轉應包含關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- 15.1.3 契約期間屆滿時，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予甲方。
- 15.1.4 本契約第 15.1.1 條移轉標的尚須包含乙方原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或為第三人所有，除經甲方書面同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約期間屆滿時移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。

### 15.2 移轉程序及資產總檢查

- 15.2.1 移轉前之營運資產總檢查
  1. 乙方應於契約期間屆滿前 3 年，提出資產總檢查計畫，經甲方書面同意後據以辦理。
  2. 資產總檢查應委託獨立、公正且經甲方書面同意之專業機構進行，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交甲方審核，並由乙方負擔費用。
- 15.2.2 資產總檢查之程序及其內容，雙方同意依契約期間屆滿前 3 年時有效之「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」或其修正替代規定辦理。

- 15.2.3 辦理資產總檢查之程序及內容有疑義時，得洽詢主管機關意見辦理。
- 15.2.4 雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。但雙方另有協議者，不在此限。
- 15.2.5 編製移轉資產目錄  
乙方應於契約期限屆滿前 2 年，依歷年提送之資產清冊資料，編製移轉資產目錄送交甲方備查。
- 15.2.6 乙方應於契約期間屆滿前 1 年提出營運資產移轉計畫，雙方開始協商訂定「營運資產移轉契約」，並於契約期間屆滿前 6 個月完成「營運資產移轉契約」之簽訂。
- 15.2.7 各項移轉標的之移轉方式於「營運資產移轉契約」中約定。
- 15.2.8 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- 15.2.9 除本契約另有約定者外，甲乙雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

### 15.3 移轉條件及計價

- 15.3.1 除在營運期間內經雙方議定移轉價格者外，於營運期間屆滿時，均為無償移轉。
- 15.3.2 有償移轉資產價金之計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值(折舊價值以定率遞減法計算)後之未折減餘額為準。經甲方認定移轉完成後，以現金一次或加計利息分期給付有償移轉價金予乙方。
- 15.3.3 除本契約另有約定者外，雙方為完成移轉標的移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐等，由雙方各自負擔。

### 15.4 移轉時及移轉後之權利義務

- 15.4.1 雙方應依「營運資產移轉契約」之內容及程序於本契約屆滿後 30 日內完成資產移轉。但雙方無法完成「營運資產移轉契約」簽訂時或仍有疑義時，乙方仍應先完成第 15.1 條之標的移轉。

- 15.4.2 乙方依本契約約定歸還及移轉予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於歸還及移轉予甲方時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
- 15.4.3 本契約屆滿或終止，若甲方因故未能完成後續委託營運業務之招商手續或法令允許招商以外之其他手續，或雖經完成上開手續但取得營運權之第三人未能於本契約期滿後隨即完全接手經營管理或其他公益上理由，為避免公共建設閒置及影響長照設施之營運時，甲方得指示乙方配合繼續營運並辦理展延營運期間。甲方得於本契約期滿前 120 日或終止前以書面通知乙方，於甲方指定之期間內展延營運期間，最長一年為原則。乙方仍應按原約條件繼續營運。
- 15.4.4 本契約第 15.1 條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，除經甲方書面同意外，乙方應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予甲方或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產移轉。
- 15.4.5 本契約第 15.1 條移轉標的如有出租、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。
- 15.4.6 乙方應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常使用狀況，其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對本契約第 15.1 條移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。
- 15.4.7 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，乙方應事先取得該債務人同意。
- 15.4.8 乙方應將其所有、持有或占有而未移轉甲方物品，於甲方所定期限內將該等物品自本計畫設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。如乙方於期限屆滿後一個月內仍未搬離者，視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處理，並向乙方請求處置所生一切費用。但處置如有收益，應與費用抵

扣。

15.4.9 乙方對移轉予甲方標的之使用、操作及繼續營運，應依其性質，於必要時，依雙方另行協議之訓練計畫及費用分擔，對甲方或其指定之第三人提供人員訓練。

15.4.10 甲方所有而交付乙方管理、使用之資產返還程序，準用本章規定。

#### **15.5 乙方未依約歸還及移轉資產之處理**

15.5.1 乙方未依本契約約定歸還及移轉、點交資產或撤離人員者，每逾1日處懲罰性違約金新臺幣5萬元整，至其依約履行完畢之日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。

15.5.2 乙方如逾期未依本契約約定歸還及移轉、點交資產或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。甲方收回前，如乙方仍繼續營業者，甲方得另處以乙方每日新臺幣10萬元之懲罰性違約金。

#### **15.6 未依期限遷離資產之處理**

乙方逾期未將所有權屬乙方之資產遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

## 第 16 章 契約屆滿前之移轉

### 16.1 移轉發生原因

本契約提前終止時，除本契約或法令另有規定外，乙方應將本案之移轉標的移轉甲方或其指定第三人。

### 16.2 移轉標的

移轉標的如本契約第 15.1 條，如工程尚未完工，並包括興建中工程。

### 16.3 移轉程序

16.3.1 乙方須於本契約終止之日起 2 個月內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予甲方。

16.3.2 除另有約定外，甲方應在收到乙方之資產清冊之日起 1 個月內，與乙方就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依契約爭議處理規定辦理。

16.3.3 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。

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

### 16.4 移轉價金之給付

16.4.1 資產移轉價金之計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值（折舊價值以定率遞減法計算）後之未折減餘額為準。經甲方認定移轉完成後，以現金一次或加計利息分期給付有償移轉價金予乙方。

16.4.2 若契約終止可歸責於乙方，依 16.4.1 計算之餘額六折計收，為甲方予乙方之有償移轉價金。

### 16.5 移轉時及移轉後權利義務

16.5.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應除去資產上一切負擔，依資產現狀移轉予甲方，並讓與對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保

請求權予甲方或甲方指定之第三人。

16.5.2 除第 16.5.1 條外，有關雙方於移轉時及移轉後之權利義務，依第 15.4.4 條至第 15.4.10 條辦理。

16.5.3 因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定之。

16.5.4 非可歸責於乙方之事由而終止本契約時，其地上物及相關設施之處理方式，由雙方協議處理。

## 第 17 章 履約保證

### 17.1 履約保證金之額度及期間

17.1.1 乙方應繳付履約保證金，興建期為 2,000 萬元；主體事業全部興建完成並全部開始營運後為 1,000 萬元，以為乙方確實履行本契約、應支付甲方之違約金、損害賠償、及其他依法律或約定應付予甲方之任何款項及費用之履行保證。

17.1.2 履約保證之有效期間，應持續至本契約終止或本契約期間屆滿且乙方完成資產返還及移轉後 6 個月為止。

### 17.2 履約保證金繳納時間

乙方應於與甲方完成本契約簽訂日前，向甲方完成履約保證金之繳納，以確保本契約之履行。

### 17.3 履約保證之方式

17.3.1 履約保證金得以現金、金融機構簽發之本票或支票、金融機構保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、或由本國銀行（或在臺灣設有分行之外國銀行）所開具之履約保證金連帶保證書，或其他經甲方認可之方式繳納。

17.3.2 經甲方書面同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 2 年以上。但乙方依本契約約定首次提供之各項履約保證或所剩餘之履約保證期間少於前述年限者，不在此限。

17.3.3 乙方應於各履約保證方式有效期間屆滿 30 日前，提供新履約保證。屆期未提供，甲方得依各該保證方式押提取得現金，以該現金續作履約保證至乙方提出新履約保證止。

### 17.4 履約保證金之押提

17.4.1 如乙方有下列情形之一，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。

1. 乙方依本契約規定應給付甲方違約金或其他損害賠償費用時。
2. 乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部時。

3. 乙方未依本契約規定完成營運資產返還及移轉時。

17.4.2 乙方有下列情形之一，其所繳交之履約保證金及其孳息不予返還。

1. 偽造、變造本契約或履約相關文件，經查明屬實者。
2. 因可歸責於乙方之事由，致終止或解除本契約者。
3. 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
4. 未依本契約規定延長履約保證金之有效期者。
5. 其他無正當理由不履行本契約而情節重大者。

17.4.3 除本契約全部終止或解除之情形外，若乙方因本契約之缺失或違約情形而被押提履約保證金以扣抵乙方應給付之金額時，應於扣除後 7 日內補足其差額。

### 17.5 履約保證金之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞時，甲方得於原履約保證失效前，要求乙方修改原履約保證，或提供適當之履約保證，以使充足且有效之履約保證，得持續至本契約終止或本契約期間屆滿且乙方完成資產返還及移轉後 6 個月為止。

### 17.6 履約保證金之解除

17.6.1 乙方於本契約所定興建期履約保證期間屆滿時，如無應押提履約保證金情事，甲方應解除乙方興建期履約保證責任，無息返還履約保證金。

17.6.2 乙方於本契約所定營運期履約保證期間屆滿時，如無應押提履約保證金情事，甲方應解除乙方履約保證責任，無息返還履約保證金。

17.6.3 本契約之一部或全部，因不可歸責乙方事由提前終止，於乙方資產移轉完成後，解除該部或全部之履約保證責任。

## 第 18 章 保險

### 18.1 保險計畫

興建及營運期間內，乙方應對本案之施工興建、營運及資產，向目的事業主管機關核准設立登記之保險公司，購買並維持必要之足額保險。甲方應為共同被保險人。

### 18.2 保單應副知甲方

乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單、批單及繳費收據之副本，應於簽訂後之 30 日內副知甲方。除依法令規定或經甲方書面同意者外，乙方不得更改保單致變更後之條件較原保單為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保單亦應副知甲方。

### 18.3 保險範圍及種類

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

18.3.2 興建期間乙方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. 僱主意外責任險。
3. 工程專業責任險。
4. 鄰屋及公共設施倒塌、坍塌及龜裂責任險。
5. 其他依法令規定應辦理之保險。

18.3.3 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、颱風等險）。
2. 公共意外責任險。
3. 僱主意外責任險。
4. 其他依法令規定應辦理之保險。

18.3.4 保險單記載之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負責。

#### 18.4 保險金額

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

18.4.2 營造綜合保險應依「工程所需之總工程費金額，含工程材料、組件、工資、運費、稅捐及管理費等費用」投保。

18.4.3 工程專業責任險，依「委託予承包商、供應商或專業顧問之服務費用」投保。

18.4.4 財產綜合保險不得低於資產總帳面價值（包括甲方點交資產及乙方自行投資之資產）

18.4.5 公共意外責任險，依「長期照顧服務機構投保公共意外責任險保險範圍及金額認定標準」及「雲林縣供公共使用營利場所所強制投保公共意外責任保險自治條例」，且以兩者較高之金額投保。

18.4.6 保險金額之計算應由乙方提出佐證並說明，甲方如認為有必要者，得要求乙方調整之。

#### 18.5 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，以甲乙雙方為共同受益人。如因乙方融資需求，經甲方書面同意後，得以融資機構為受益人。

#### 18.6 保險給付

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

18.6.2 除本契約經任一方依本契約相關約定終止者外，以甲方為受益人之保險，其保險給付應先行撥入甲方保管款專戶，用於彌補或重建本案資產因保險事故所致之損害，由甲方視乙方修復或

重置本案資產狀況撥予乙方，如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，且屬可歸責乙方之事由者，應由乙方負擔差額。

## 18.7 保險費用

保險費用全部由乙方負擔。

## 18.8 保險契約之通知及更改

18.8.1 乙方依本契約約定投保各類保險，應於投保後 30 日內告知甲方，並於簽訂保險契約後 30 日內，提交保險公司所簽發保單正本或副本及收據副本副知甲方。

18.8.2 除依法令規定或經甲方書面同意者外，乙方不得更改保單致變更後內容較原保單為不利，且乙方於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更內容，更改後 30 日內將更改後保單副知甲方。

## 18.9 保險契約移轉

保險單須載明保險人同意保險契約之權利，於營運資產移轉時，經甲方書面同意，即應讓與甲方或其指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或其指定之第三人負擔；乙方已付而未到期之保費，視為甲方或其指定之第三人繳納，而逕由甲方或其指定之第三人退還乙方。

## 18.10 保險事故之通知

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

## 18.11 乙方未依規定投保之責任

18.11.1 於興建及營運期間內發生任何保險事故，導致乙方之興建、營運受到阻礙而受有損失者，該損失應由乙方投保之保險給付加以填補，倘有不足之部分，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。

18.11.2 乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約第 20 章缺失及違約責任之規定

處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

#### 18.12 保險效力之延長

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

## 第 19 章 營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約

### 19.1 營運績效評定委員會組成及運作方式

19.1.1 營運期間內，甲方每年應至少辦理一次營運績效評定，並成立營運績效評估委員會。

19.1.2 營運績效評定作業之運作辦法詳「營運績效評估辦法」(附件 3)。

19.1.3 營運績效評定項目及標準如下：

1. 首次營運績效評定項目、標準配分權重及評定方式及各項目評估準則分配詳附件 3。
2. 營運期間次年起，甲方得參考前次營運績效評估委員會就前次評估項目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，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。

19.1.4 甲方得依「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」暨其後之修正指引，調整「營運績效評估辦法」(附件 3)之內容，並適用於修正後之年度。

### 19.2 優先定約

#### 19.2.1 營運績效良好

本契約「營運績效良好」之指標為下列二項，乙方應同時符合始得申請優先定約：

1. 於本案營運期間，合計至少 20 年(含)以上被評定為「良好」，同時申請優先定約之前 10 年中有 7 年以上被評定為「良好」
2. 營運期間受託機構評鑑結果不得有超過 3 次「不及格」。

#### 19.2.2 優先定約

1. 乙方經評估為營運績效良好，得於委託營運期間屆滿前 4 年起至前 3 年間，檢附自營運期間開始之歷次評估報告及繼續投資計畫書等，向甲方申請繼續定約一次，其期間以 20 年為限，乙方未於上開期限向甲方申請時，視為放棄優先定約。

2. 乙方申請優先定約，經甲方確認乙方符合優先定約條件，如設施仍有交由民間營運必要，甲方應研訂繼續營運條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於契約期限屆滿前 2 年雙方仍未達成契約合意者，乙方即喪失優先定約機會。
  3. 甲乙雙方合意議定之新約，為本契約屆滿後之新約，乙方仍應依第 15 章規定移轉營運資產予甲方。
- 19.2.3 其餘有關優先定約之事項，雙方均同意遵守營運期間屆滿前 3 年時有效之「促進民間參與公共建設案件優先定約作業指引」或其修正替代規定。

## 第 20 章 缺失及違約責任

### 20.1 乙方之缺失

除本契約第 20.3 條所稱違約或其他約定視為違約之情形外，乙方之行為如有不符合本契約約定或違反本契約所約定之義務者，均屬缺失。

### 20.2 乙方缺失之處理

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

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

20.2.2 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，甲方得依 20.3 條以一般違約處理。

### 20.3 乙方之違約

20.3.1 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、違反投資計畫使用規定、就權利金或土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令。
2. 乙方未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經甲方事前書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
3. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本計畫營運資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
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，情節重大影響營運者。
6. 資金未依投資執行計畫書之財務計畫約定時程到位者。

7. 乙方違反簽約時或本契約約定之承諾事項。
  8. 受託機構對其業務及財務為不實之記載或陳報者。
  9. 本案之長照設施，遭主管機關評鑑或督導考核為不合格。
  10. 相同缺失經改善後於 180 日內再次發生者。
  11. 營運績效評估如連續 2 年未達 75 分（不及格），且乙方未於限期改善或改善無效者。
  12. 違反第 10.1.1 條附屬事業之規定。
  13. 因可歸責於乙方之重大公共安全、勞動安全、消防安全及其他缺失或違約情事致使人員重傷或死亡者。
  14. 其他足以影響本案興建及營運者。
  15. 本契約另有約定者。
- 20.3.2 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. 未依甲方書面同意之投資執行計畫書、興建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程或工程進度嚴重落後達 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. 擅將乙方依本契約取得之權利為轉讓、設定負擔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書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。
  6. 未經甲方書面同意由陸資任乙方之股東。
  7. 本案之長照設施，遭目的事業主管機關處分停業、廢止開業執照或廢止設立許可者。
  8. 違反第 13 章財務事項之約定，其情節重大者。
  9. 其他嚴重影響本案興建及營運，且情節重大者。

#### 20.4 乙方違約之處理

- 20.4.1 乙方有第 20.3 條所定違約情事，甲方應以書面載明下列事項，通知乙方定期改善，並副知融資機構或保證人：
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。
- 20.4.2 乙方有第 20.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 20.3 條所定違約情事，經甲方依第 20.4.1 條通知乙方定期改善逾期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善時，甲方得以書面載明下列事項通知乙方，中止乙方興建營運之一部或全部，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行、保證人及政府有關機關：
1. 乙方屆期不改善或改善無效之具體事實。
  2. 中止興建或營運之日期。
  3. 中止興建之工程範圍或中止營運之業務範圍。
  4. 中止興建或營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
  5. 屆期未完成改善之處理。
- 20.4.3 甲方依第 20.4.2 條通知乙方，中止乙方興建營運之一部或全部，相關違約情事經乙方改善，並經甲方認定已消滅者，甲方應以書面限期令乙方繼續興建或營運。
- 20.4.4 甲方依第 20.4.2 條通知乙方，中止乙方興建營運之一部或全部，相關違約情事經甲方認定逾期未改善、改善無效或未依改善標準完成改善時，甲方得終止契約，相關終止契約處理方式依第 21 章辦理。
- 20.4.5 乙方有第 20.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 20.3 條所定違約情事，除經甲方書面同意外，於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。乙方因甲方書面同意而暫停履約，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。
- 20.4.6 違約情形無法改善者，甲方得一次性處以新臺幣 100,000 元以

上 1,000,000 元以下之懲罰性違約金。

- 20.4.7 違約經限期改善，屆期仍未完成改善或改善無效果時，得按日連續處以乙方新臺幣 5,000 元以上 50,000 元以下之懲罰性違約金，直至乙方改善完成為止，所有日數均應納入（包含例假日）。
- 20.4.8 乙方違約情節重大、或甲方再限期令乙方改善，惟屆期仍未完成改善或改善無效果時，甲方得改依第 20.5 條重大違約約定處理。
- 20.4.9 乙方之一般違約改善完成後，應具體說明改善完成之事實，以書面通知甲方，經甲方確認改善完成時，以甲方收到書面通知之日為改善完成之日。
- 20.4.10 同一事件所生之一般違約懲罰性違約金以新臺幣 3,000,000 元為上限，但改依重大違約辦理者，不在此限。

## 20.5 重大違約之處理

- 20.5.1 發生重大違約情形時，甲方即得處以新臺幣 1,000,000 元以上 5,000,000 元以下之懲罰性違約金。並得依下列先後選擇一項或數項方式處理：
1. 如重大違約情形得改善者，甲方並得限期要求乙方改善。
  2. 如重大違約情形無法改善者，甲方得另一次性處以新臺幣 1,000,000 元以上 5,000,000 元以下之懲罰性違約金。
- 20.5.2 重大違約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. 終止乙方委託營運之一部或全部。
  2. 依本契約第 20.7 條約定，由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理興建營運。
  3. 終止契約。
  4. 按日連續處罰新臺幣 100,000 元以上 300,000 元以下之懲罰性

違約金至改善完成止，所有日數均應納入（包含例假日）。

5. 押提履約保證金。
6. 其它依法令或約定得為之處理方式。

20.5.3 終止契約之處理方式依本契約第 21 章約定辦理。

20.5.4 甲方之緊急處分權

1. 違約情形經甲方認定情節重大或不能改善者，甲方得依下列任一方式辦理：

- (1) 乙方中止部分或全部之營運。
- (2) 終止契約，並依本契約第 21 章約定辦理。

2. 甲方依本契約第 21 章約定乙方中止部分或全部營運時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- (1) 中止全部或部分營運之事由。
- (2) 中止營運之日期。
- (3) 中止營運之業務範圍。
- (4) 中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- (5) 屆期未完全改善之處理。

3. 乙方經甲方要求中止營運部分或全部後，經甲方認定已無中止營運之事由者，應以書面限期通知乙方繼續營運。乙方亦得於中止營運之事由消滅時，向甲方申請繼續營運。

4. 中止營運係因可歸責於乙方之事由所致，乙方不得據此要求延長本案契約期間或免除契約責任。

20.5.5 違約不影響契約之履行

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

**20.6 甲方未能履行契約承諾事項**

20.6.1 甲方如違反本契約第 5.4 條之約定，經乙方以書面通知改善而

未改善者，視為甲方違約。

20.6.2 乙方因甲方違約所受之實際損失由雙方共同認定，並由雙方協商依下列一項或數項措施處理：

1. 降低或暫緩土地租金之繳納。
2. 降低或暫緩權利金之繳納。
3. 停止興建期或營運期之計算。
4. 延長興建期或營運期。

## 20.7 融資機構或保證人之介入

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

20.7.2 乙方經甲方依第 20.7.1 條要求限期改善逾期未改善或改善無效時，甲方應以書面載明下列事項通知之乙方之融資機構或保證人：

1. 乙方屆期不改善或改善無效之具體事項。
2. 乙方之融資機構或保證人得報請甲方同意由乙方之融資機構或保證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建營運本計畫（以下簡稱「介入」）之期限。
3. 介入時，應為改善之期限。
4. 應繼續改善之項目及標準。
5. 屆期未完成改善之處理。

20.7.3 乙方之融資機構或保證人於 60 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構作為其輔助人，以書面向甲方申請介入。融資機構或保證人逾期未向甲方申請時，甲方得終止本契約。

20.7.4 甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依第 20.7.3 條申請起 30 日內，以書面通知乙方融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知乙方。

20.7.5 融資機構或保證人於介入期間，得與甲方協商其暫代乙方執行

本契約之權利義務範圍，並得排除乙方已發生之違約責任。

20.7.6 融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為：

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

20.7.7 融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請甲方書面同意：

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

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

20.7.9 融資機構或保證人介入後，仍未於甲方所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人得以書面通知甲方終止介入；甲方亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。任一方依本條終止介入後，甲方得終止本契約。

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

20.7.11 乙方之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。

20.7.12 乙方之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為乙方，不生契約主體變更之效力。融資機構或保證人與乙方之權利義務關係，在無損於甲方權益之情形及甲方同意下，由其雙方另

訂之。

## 20.8 強制接管營運

本計畫之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損重大公共利益或造成緊急危難之虞，並經中央目的事業主管機關令停止本計畫營運之一部或全部時，甲方得依促參法相關規定辦理強制接管營運。乙方對甲方強制接管之處置，應無異議配合辦理，所生必要費用由乙方負擔。

## 第 21 章 契約之變更及終止

### 21.1 契約變更

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

1. 發生本契約第 22 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. 乙方之營運成本大幅成長或賦稅負擔大幅提高等非因乙方為履行本契約之行為所致時。
4. 本契約條文有未盡事宜、意義不明者。
5. 其他為履行契約之需並經雙方合意者，且不影響公共利益及公平合理時。

21.1.2 任一方於收受對方提送契約變更相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起 30 日內完成，視為契約變更不成立，得依第 23 章辦理。

21.1.3 乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限，但經甲方書面同意者不在此限。

21.1.4 自契約簽約日次日起 10 年或距前次契約變更已逾 10 年，雙方得依當時有效之法令、政策、市場環境、營運需求等檢討本契約是否有變更之必要。

21.1.5 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。

### 21.2 契約終止之事由

21.2.1 甲乙雙方於契約期間內，得合意終止本契約。

21.2.2 契約期間內有下列事由，得由當事人一方終止本契約：

1. 乙方有本契約所訂得終止契約之情事，甲方得終止本契約。
2. 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益者，甲方得終

止本契約。

3. 甲方有第 5.4 條所定未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害情事，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 180 日時，乙方得終止本契約。
4. 因不可抗力或除外情事發生，甲乙雙方均得終止本契約。

### 21.3 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

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

### 21.4 契約終止之效力

- 21.4.1 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。
- 21.4.2 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除甲方書面同意無須終止或塗銷地上權外，乙方依本契約取得之地上權一律終止，乙方應塗銷地上權登記，並返還土地予甲方。
- 21.4.3 本契約部分終止時，甲方得併同終止部分附屬事業經營權利。

### 21.5 雙方合意終止之效力

甲乙雙方合意終止本契約，雙方除應依第 21.4 條辦理外，並應另行議定有關資產之移轉及其他權利義務關係。

### 21.6 因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

- 21.6.1 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。
- 21.6.2 甲方得向乙方請求違約金或損害賠償。
- 21.6.3 提前終止之當年度已繳納之土地租金、管理費、變動管理費及

定額權利金不予退還乙方。

21.6.4 除甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，雙方應依本契約第 16 章約定辦理資產之移轉。

## 21.7 因政策變更終止

21.7.1 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止本契約，除應依第 21.4 條辦理外，甲方於扣除乙方依本契約應付之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。

21.7.2 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方於興建期間終止本契約，應賠償乙方「已支出工程經費」及終止本計畫相關契約之一切費用。

21.7.3 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方於營運期間終止本契約，應由鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價，甲方或其指定之第三人依鑑價結果收買乙方於本計畫下之資產及一切權利。

21.7.4 甲方依第 21.7.2 條及第 21.7.3 條支付之價金應足以彌補乙方因本契約終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，不予賠償。

21.7.5 因政策變更，乙方依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，應由甲方應負擔相關費用。

21.7.6 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止本契約，雙方應依本契約第 16 章規定辦理資產之移轉。

## 21.8 因可歸責甲方事由終止之效力

21.8.1 因可歸責於甲方之事由終止契約之效力

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

2. 甲方應付足以彌補乙方因本契約終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，則不予以賠償。

3. 雙方應依本契約第 16 章約定辦理資產之移轉。

## 21.9 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力

21.9.1 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，除應依第 21.4 條辦理外，甲方於扣除乙方依本契約應付之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。

21.9.2 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，雙方應協議：

1. 乙方應移除其一切資產及設備。乙方除於本契約終止前已發生對甲方之請求權外，不得向甲方主張任何權利。

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

3. 其他雙方同意協議之事項。

21.9.3 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。

21.9.4 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約，乙方應移除其一切資產及設備，雙方並應依本契約第 16 章規定辦理資產移轉。

## 第 22 章 不可抗力與除外情事

### 22.1 不可抗力

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

1. 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
3. 天災，包括但不限於颱風、地震、水災、閃電或任何自然力作用之天然災害。
4. 不可歸責於乙方所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
5. 重大傳染病。
6. 其他非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。

### 22.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

1. 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
2. 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致案件不具獲利能力時。
3. 其他不可歸責於雙方當事人之事由者。

### 22.3 通知及認定程序

22.3.1 任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 30 日內，以書面通知他方。

22.3.2 任一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定是否符合不可抗力或除外情事。如甲乙雙方無法於 90 日內達成協議時，應依本契約第 21 章約定辦理之。

## 22.4 認定後之效果

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

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

22.4.2 如甲乙雙方無法於 90 日內達成協議時，應依第 23 章規定辦理。

## 22.5 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。

## 22.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫之正常運作。

### 23.7 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契約之目的。
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

### 22.8 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之約定處理 90 日後，乙方仍無法繼續營運時，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 6 個月後仍無法達成協議時，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

## 第 23 章 爭議處理及仲裁條款

### 23.1 協商

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

23.1.2 經雙方協商後仍無法達成共識時，應先提送協調會協調，協調不成立時，任一方均得以下列方式之一處理：

1. 依法向主管機關提起履約爭議調解。
2. 經甲乙雙方書面合意提付仲裁。
3. 提起民事訴訟，並以臺灣雲林地方法院為第一審管轄法院。

### 23.2 協調會

23.2.1 甲乙雙方應於本契約簽訂完成之日起 60 日內，依本案協調會組織章程成立協調會(詳附件 4)。

23.2.2 雙方得就本契約有關之事項或爭議提送協調會協調。

23.2.3 本案協調會組織章程得每 3 年檢視，參考主管機關之意見，經雙方協商後變更之。

### 23.3 仲裁

23.3.1 經甲乙雙方書面合意約定提付仲裁之案件範圍、案件金額、仲裁機構、及仲裁地並訂立仲裁協議後，任一方得依本契約約定及仲裁法約定提付仲裁。

23.3.2 雙方之仲裁協議應敘明仲裁意旨，並具體約定仲裁條款後，以書面經雙方用印完成者為限。雙方間之往來函文、會議紀錄或其他文件等，均不得視為仲裁協議。

23.3.3 仲裁人之選定：

1. 甲乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 30 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別選出 1 位仲裁人，交予對方。
2. 當事人之一方未依本條第 1 款提出名單者，他方得從指定之

仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。

3. 當事人之一方未依本條第 2 款自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。

#### 23.3.4 主任仲裁人之選定：

1. 二位仲裁人經選定之次日起 30 日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。
2. 未能依本條第 1 項共推主任仲裁人者，當事人得聲請臺灣雲林地方法院為之選定。

23.3.5 由雙方協議中擇定仲裁地及仲裁機構。如未能獲致協議，由甲方指定之。

23.3.6 除甲乙雙方另有協議外，仲裁程序應公開之，仲裁判斷書雙方均得公開，並同意仲裁機構公開於其網站。

23.3.7 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

23.3.8 仲裁判斷書應記載事實及理由。

### 23.4 爭議發生後之履約

23.4.1 本契約與爭議無關或不受爭議影響之部分，雙方應繼續履約，但經雙方同意暫停履約者，不在此限。

23.4.2 乙方因爭議而自行暫停履約，其爭議處理結果被認定為無理由者，不得就暫停履約部份要求延長履約期限或免除責任。

## 第 24 章 其他條款

### 24.1 契約之修訂或補充

本契約為訂約雙方之全部約定。本契約以外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、補充或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

### 24.2 智慧財產權、營業秘密及保密義務

#### 24.2.1 智慧財產權

##### 1. 智慧財產權之歸屬

乙方於簽約後，為營運所衍生且與本案建物、設施及景觀有關之識別標誌(包括但不限於商標權及著作權)、產品(下稱衍生產品)，其智慧財產權由甲方所有，並同意乙方得於本契約有效期間內使用。但產品所有權為乙方所有，乙方應自行確保衍生產品合法性。

##### 2. 智慧財產權之使用

甲方於其認為必要時有權請乙方提供為本案投資與營運而取得之相關智慧財產權或受其他法令保護之有形或無形圖說、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。

##### 3. 智慧財產權之註冊

本契約任一方認為乙方衍生之識別標誌有註冊商標權之需時，乙方應以甲方為商標權人辦理之，並於本契約有效期間，自行負擔申請及維護費用。

#### 24.2.2 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或揭露予任何第三人。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。

#### 24.2.3 員工及他人之保密義務

乙方應使其董監察人、受僱人、職員、分包商、供應商及受委託之第三人遵守前述保密義務並應與其簽訂保密契約。

#### 24.2.4 乙方之賠償責任

乙方擔保其履行因本契約所須使用之智慧財產權，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方就智慧財產權之使用遭任何第三人請求損害賠償確定時，乙方應賠償甲方因此所受之一切損失，包括但不限於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。

### 24.3 契約不得轉讓

雙方當事人同意本契約之權利義務，除經他方同意外，不得轉讓。惟甲方日後依法改制者，除法律有特別規定或政府政策決定外，本契約應由改制後繼受甲方權責之單位繼受甲方契約地位，乙方不得拒絕。

### 24.4 通知與文件之送達

#### 24.4.1 通知送達

除本契約另有約定者外，如有應送達本契約當事人或融資機構委任之管理銀行之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址以下列者為準。

甲方：雲林縣政府

地址：640 雲林縣斗六市雲林路二段 515 號

乙方：000

地址：000

#### 24.4.2 地址變更

當事人之任一方變更地址時，應於變更前依前項約定以書面通知他方，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，生送達之效力。

## 24.5 準據法

本契約之變更、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜，悉依中華民國法令辦理。

## 24.6 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，僅該條款失其效力，不生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。

## 24.7 契約權利義務之繼受

24.7.1 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

24.7.2 甲乙雙方承諾負責使各方之繼受人簽署同意書確認本契約全部條款對其均生效力。

## 24.8 管轄法院

因本契約之爭議須提起民事訴訟時，雙方同意以臺灣雲林地方法院為第一審管轄法院。

## 24.9 棄權效力

任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。

## 24.10 公證條款

24.10.1. 本契約應經由臺灣雲林地方法院或其所屬民間公證人依公證法規定辦理公證，所需公證費用由乙方負擔。

24.10.2. 公證事項並應載明「1. 本案投資契約或設定地上權契約如屆滿或提前終止時，本案之土地及地上權登記，逾期未返還或塗銷

登記時，應逕受強制執行。2. 本案投資契約或設定地上權契約如屆滿或提前終止時，乙方依約應負擔之租金、權利金及違約金，未給付者，應逕受強制執行。」

#### 24.11 契約份數

本契約正本乙式3份，經公證後由雙方、臺灣雲林地方法院或其所屬民間公證人各執正本乙份。

另製作副本12份，由甲方、乙方及促參相關機關分別執用(財政部推動促參司、雲林縣政府財政處、財政部國有財產署)。副本如有誤繕，以正本為準。

### 立約人

甲 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

傳 真：

乙 方：

代 表 人：

統一編號：

地 址：

電 話：

傳 真：

中 華 民 國 年 月 日

# 附件：投資契約附件

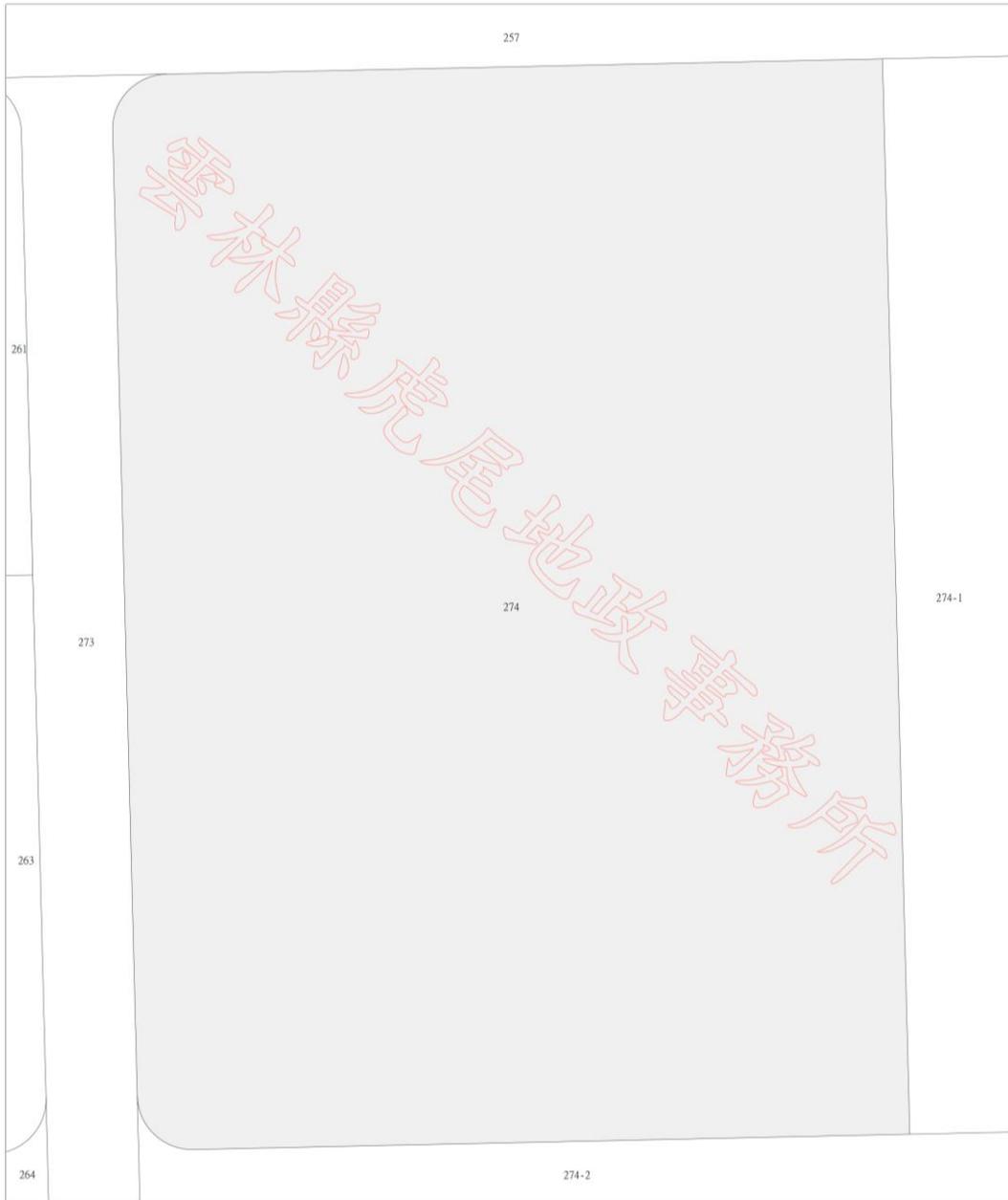
# 附件 1：甲方交付之本案用地範圍

地籍圖謄本

虎尾電謄字第068840號  
土地坐落：雲林縣虎尾鎮大學段274地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北	資料管轄機關：	雲林縣虎尾地政事務所	主任：田吉祥
	本謄本核發機關：	雲林縣虎尾地政事務所	
	中華民國	112年10月30日11時44分	



比例尺：1/600

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由惇陽工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：J8590DTS856，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

虎尾鎮大學段 0274-0000地號



列印時間：民國112年10月30日11時44分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由惇陽工程顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：2879JDT\*7EGH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
虎尾地政事務所 主任 田吉祥  
虎尾電謄字第068840號  
資料管轄機關：雲林縣虎尾地政事務所 謄本核發機關：雲林縣虎尾地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國104年12月08日 登記原因：面積更正  
面積：\*\*\*10,026.18平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國112年01月 公告土地現值：\*\*\*18,400元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：因分割增加地號：0274-0001、0274-0002、0274-0003地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國094年12月13日 登記原因：領回土地  
原因發生日期：民國094年01月09日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：(空白)  
管理者：財政部國有財產署  
統一編號：03732401  
住址：台北市光復南路116巷18號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：字第號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*2,900.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
094年01月 \*\*\*8,200.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理管理者變更登記  
( 本謄本列印完畢 )

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

## 附件 2：委託營運範圍及公共設施義務維護範圍土地清冊

縣市	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關	用地別
雲林縣 虎尾鎮	大學段	274	10,026.18	18,400	2,900	中華民國	財政部國有財產 署	第三種 住宅區

## 附件 3：營運績效評估辦法

### 營運績效評估辦法

第一條 為落實營運管理單位之監督及管理工作，由雲林縣政府（以下簡稱「甲方」）對OO公司（以下簡稱「乙方」）之營運績效進行評估作業。

第二條 營運績效評估委員會及工作小組之成立

（一）營運績效評估委員會

#### 1. 成立時機

甲方應於辦理本契約之年度營運績效評估作業開始前 1 個月成立營運績效評估委員會。

#### 2. 任務

- (1) 依本契約約定營運績效評估項目之指標、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。
- (2) 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- (3) 提出當年度乙方營運改善、建議事項及次一年度營運績效評估項目、基準及其配分權重之建議。

#### 3. 組成與遴選

營運績效評估委員會置委員 5 至 9 人，由甲方就具有與促參案件工程、財務、法律、長照、經營管理相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不宜於三分之一。前項委員為無給職，但外聘委員得依規定支給出席費或交通費。

#### 4. 運作執行

- (1) 營運績效評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由甲方指定委員擔任。
- (2) 營運績效評估委員會會議，由召集人召開之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召

集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。

(3)營運績效評估委員會委員（以下簡稱評估委員）應親自出席營運績效評估委員會會議。

(4)營運績效評估委員會會議應有委員總額二分之一以上出席，前項會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數三分之一，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。

## （二）工作小組

1. 甲方應於營運績效評估委員會成立時，一併成立工作小組，協助營運績效評估委員會辦理與績效評定有關作業。工作小組成員至少 3 人，工作小組成員由甲方或其授權人員指定機關人員擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜，必要時得聘請外部專業顧問協助。

2. 評估委員會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

## （三）其他應注意事項

1. 甲方於組成營運績效評估委員會時應告知評估委員迴避與行為規範準用民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 9 條及第 10 條規定。營運績效評估委員會會議召開時，甲方應先提醒評估委員，如有應行迴避情形者，應自行迴避；如發現有未迴避者，應令其迴避。

2. 評估委員及工作小組有民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 9 條或第 10 條規定情形未主動辭職者，甲方應予解聘。

3. 評估委員因前點或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達營運績效評估委員會關於人數規定者，甲方應另行遴選委員補足之。

4. 評估委員及參與績效評定工作之人員對於乙方提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作

業完成後亦同。

第三條 營運績效評估項目及程序

甲方自正式營運日起每年度應辦理營運績效評估乙次。但正式營運日晚於該年度 6 月 30 日者，得經雙方同意後，以次一年度為營運第一年度，並將正式營運日所屬年度之績效併入辦理。

(一) 營運績效評估項目、指標及配分權重

1. 營運第一年度，應依本營運績效評估辦法所定評估項目、指標及配分權重辦理營運績效評估，詳如下表：

## 營運績效評估表

營運績效評估項目	營運績效評估基準	配分	得分
一、營運計畫執行情形	營運投資情形	30	
	營運管理制度(例如：人員訓練、場域衛生安全管理、工作人員權益相關制度訂定及執行情形)		
	危機或緊急事件風險管理情形		
	營運目標預估額達成情形(例如：投資執行計畫書預估營業收入與實際營業收入比率)		
	訂定符合機構特性及需要之緊急災害(EOP)應變計畫及作業程序，並落實演練		
	服務滿意度		
	客訴處理機制(客訴專線設置情形及客訴案件處理情形)		
二、營運資產維護管理情形	公共建設及附屬設施維修保養情形(例如：公共空間及寢室空間採光、照明及通風設備情形、日常活動空間及設施、設備設置情形)	30	
	建築物公共安全檢查簽證申報及消防安全設備設置、檢修及防火管理情形		
	營運資產清冊與文件管理		
	營運資產設備、人員及服務內容對國安及資安之威脅評估。		
三、財務管理情形	財務能力(例如：現有資本結構)	15	
	財務管理事項執行情形(例如：獨立設帳、財務報告)		
	契約明定財務條款符合情形		
四、政策配合度	對於履約管理事項配合度(例如：相關資料提送期程)	10	
	對於非投資契約明定之特殊需求配合度		
五、優良品蹟或缺失違約事件	創新性營運管理作為	15	
	社會企業責任履行(CSR)		
	永續經營行為(ESG)		
	其他特殊貢獻事蹟		
	民間機構缺失及其改善情形		
民間機構違約及其改善情形			
額外加分事項	非契約明定重要投資或活動的投入	總分加分 上限 5 分	
	獲公部門機關獎勵及獎項		
額外扣分事項	乙方或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	總分扣分 上限 5 分	

營運績效評估項目	營運績效評估基準	配分	得分
	乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件（如環保、消防、衛生、建築或勞工…等）事件		
合計			
綜合評估意見			

2. 營運第 2 年度起，甲方得於前一年度 12 月以前，依本營運績效評估辦法規定事項並參考前一年度營運績效評估委員會建議，檢討年度營運績效評估項目、指標及配分權重。

3. 檢討結果有修改必要者，甲方應簽報機關首長或其授權人員核定，應以書面通知乙方。

(二) 營運績效說明書之提送

甲方應於年度營運績效評估作業開始前 90 日，以書面通知乙方於一定期限前，將前一年度營運績效說明書送達甲方。

營運績效說明書說明內容包含但不限於：

1. 本案辦理目的及公共建設服務目標。
2. 年度營運績效評估項目與指標逐項營運成果說明，併附相關資料及文件。
3. 前一年度營運績效評估委員會改善、建議事項之處理情形。

甲方如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，應以書面通知乙方限期補件或補正，逾期未補件或補正時，依原提年度營運績效說明書進行績效評定。

(三) 工作小組研提初評意見

工作小組應依營運績效評估項目與指標，就乙方所提年度營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送營運績效評估委員會，作為績效評定參考：

1. 本案基本資料。

2. 辦理目的及公共建設服務目標。
3. 年度營運績效評估項目、指標、配分權重及評定方式。
4. 個別績效評估項目與指標所報內容摘要。
5. 其他與營運情形有關資料。

(四) 評估作業之進行

1. 甲方應召開營運績效評估委員會會議，辦理績效評定作業。
2. 營運績效評估委員會會議召開時，由工作小組報告績效評估初評意見，並由評估委員按年度營運績效評估項目之指標及配分權重，就乙方所送年度營運績效說明書進行評定。
3. 甲方得以書面通知乙方，於營運績效評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。
4. 甲方得要求乙方於營運績效評估委員會會議召開時提出簡報，並答覆各評估委員之詢問。如評估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。營運績效評估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。
5. 甲方或相關主管機關例行監督及督導之紀錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之資料，均為評估之依據。

(五) 評定結果明顯差異之處理

營運績效評估委員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，召集人應提交營運績效評估委員會決議或依營運績效評估委員會決議辦理複評，並列入會議紀錄。

複評結果仍有明顯差異時，由營運績效評估委員會決議之。

評定結果或評估委員所提建議事項，如有逾越投資契約約定情形，甲方應提請營運績效評估委員會為適當處理。

(六) 營運績效評估委員會會議紀錄之製作

1. 案件名稱。

2. 會議次別。
3. 會議時間。
4. 會議地點。
5. 主席姓名。
6. 出席及請假委員姓名。
7. 列席人員姓名。
8. 記錄人員姓名。
9. 工作小組報告事項。
10. 評定結果及評分彙整總表。
11. 改善及建議事項。
12. 營運績效評估項目、基準、配分權重及其適用之受評期間。
13. 其他應行記載事項。

#### 第四條 營運績效評定結果

- (一) 各委員充分瞭解乙方營運狀況後，就各評估項目予以評分，評分達 90 分至 100 分者，當次營運績效應評定為「優良」；達 80 分至 89 分者，當次營運績效應評定為「良好」；達 75 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 75 分者，當次營運績效應評定為「不及格」。
- (二) 營運績效評估委員會完成評估後，甲方應將評定結果以書面通知乙方。乙方對於營運績效評定結果如有疑義，得於收受營運績效評定結果次日起 20 日內，檢附說明與佐證資料，以書面向主辦機關申請釋疑。甲方於收受乙方書面申請釋疑次日起 20 日內以書面回復，必要時得召開評估會會議協助處理。甲方逾前項期間未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。
- (三) 經評估作業後總成績未達 75 分者屬不及格，甲方應以書面要求乙方限期改善，如乙方未依期限改善者，甲方得依本契約第 20 章、第 21 章規定辦理。
- (四) 各年度績效評定結果及相關文件，甲方應分年造冊保存，做為乙方營運期限屆滿時優先定約依據。

第五條 其餘未盡事宜依照甲方辦理「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」暨其後之修正指引辦理。

## 附件 4：協調會組織章程

### 協調會組織章程

- 第一條 本章程係依「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案」(以下簡稱契約)第 23.2.1 條之規定，由雲林縣政府(以下簡稱甲方)與(以下簡稱乙方)合意訂定之。
- 第二條 本會之任務如下：  
一、投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。  
二、不可抗力或除外情事認定。  
三、甲乙雙方(以下簡稱雙方)同意交付協調事項。
- 第三條 本會應於本契約簽訂完成之日起60日內成立。  
協調會置5名委員，得包括工程、財務、法律、長照、經營管理等相關專業領域專家。  
前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定2名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。  
雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。  
協調會委員為無給職。
- 第四條 協調會委員任期 3 年，改選得連任。  
任期屆滿，依第三條辦理改選。  
雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。
- 第五條 委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，應依第三條選定繼任委員。  
繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。
- 第六條 協調會議由主任委員召集，並擔任主席。  
主任委員未能出席時，由主任委員指定委員擔任主席。
- 第七條 委員應親自出席會議，不得代理。

第八條 協調會應公正、客觀處理爭議事件。

委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱利害關係，指：(一)委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。(二)委員與當事人及其使用人間現有或協調會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

所稱使用人，包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

雙方依第三條推薦及選任委員時，就有使用人及利害關係之事項應予告知。

當事人依第 2 項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調會提出，協調會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

第九條 申請協調應以書面向協調會為之，並載明下列事項：

- (一)雙方當事人。
- (二)協調標的。
- (三)事實及參考資料。
- (四)建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具相當數量之繕本一併送達其他委員及他方。

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

申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

第八條 協調會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補

充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

第九條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人及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）擴張或減縮協調標的者。（三）不妨礙協調程序進行及終結者。

第十條 雙方就同一爭議事件同時或先後申請協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。

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

前 2 項所稱同一爭議事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第十一條 召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。

列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

第十二條 協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

第十三條 協調會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。

協調會議應作成書面紀錄。

協調會應自提出協調之日起6個月內做成決議，但經雙方同意得展延之，最長不得逾1年。

協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於10日內以書面送達雙方當事人。

當事人應於收到前項解決方案 20 日內，以書面表示同意與否。

第十四條 第十三條之決議，除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第十五條 雙方當事人、協調委員及參與協調程序之相關人員(如雙方所委任專業顧問)對於協調期間所有資料應盡保密義務。

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

第十六條 協調會行政及幕僚工作，原則上由甲方辦理，但提出申請之一方表示欲辦理時，亦得由申請之一方為之。

前項辦理行政及幕僚工作之必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

協調會並得徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理，其費用由雙方協議負擔。

前項受委託機構，適用第八條利益迴避及第十五條保密事宜之規定。

第十七條 除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得向主管機關申請調解，或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

(一) 協調會未能於2個月內召開協調會議。

(二) 依投資契約約定不予協調。

(三) 協調會未於本章程規定期限內就協調標的提出解決方案。

(四) 任一方依第十三條對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十八條 本章程之變更及修正應經雙方同意為之。

## 附件 5：設定地上權契約草案

立契約書人 甲方：財政部國有財產署中區分署

乙方：

立約人財政部國有財產署中區分署（以下簡稱甲方）為○○公司（以下簡稱乙方）開發經營「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案」（以下簡稱本案），茲依乙方與雲林縣政府簽立之「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案投資契約」（下稱「投資契約」）第 7.1.2 條約定，就本案所需用地之國有非公用土地地上權設定事宜訂立「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地興建營運移轉案」國有非公用土地設定地上權契約書（以下簡稱，設定地上權契約），並約定下列條款，以資共同遵守：

### 第一條 契約標的

甲方應依「投資契約」第 7 章約定，將本案所需用地範圍內之土地（以下簡稱「本標的」，如附件二之土地清冊）設定地上權予乙方。

### 第二條 地上權設定登記及存續期間

- 一、雙方應於本契約簽訂後 30 日內共同完成土地點交程序，並會同至轄區地政事務所就本標的辦理完成地上權設定登記，以供乙方興建營運本案相關設施與建築物。
- 二、地上權存續期間，自投資契約簽訂時起算，共計 50 年。
- 三、前項地上權存續期間，除投資契約另有規定外，乙方不得以任何理由要求延長。

### 第三條 設定目的及使用限制

- 一、乙方應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。
- 二、乙方不得以地上權標的申請容積移轉。
- 三、乙方應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。
- 四、依本契約設定之地上權，不得分割轉讓，所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。但經甲方書面同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。
- 五、地上興建之地上建物不得作住宅使用。
- 六、乙方不得將地上權標的出租或出借供他人建築使用。乙方將地上權標的或地上物出租或出借供他人為非建築使用者，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

### 第四條 地上權租金

#### 一、租金計收標準

- (一) 乙方於地上權設定登記完成之日起，並依各年度繳交土地租金當時有效之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定，繳交土地租金予甲方；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

#### 二、租金繳納方式

- (一) 乙方於地上權契約簽訂日，應繳交土地租金予甲方；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。
- (二) 繳納租金之期限及方式如下：
  1. 土地地租第 1 年應於地上權契約簽訂日繳付，匯入甲方指定之銀行帳戶。
  2. 其後年度（依曆計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之應繳納之費用，乙方應於每年之 1 月 30 日前，將當年度之應繳納費用匯入甲方指定之銀行帳戶。
  3. 公告地價調整或國有出租基地租金計收標準變更致生之租金差額，乙方應與次年租金一併繳納。

### 三、逾期繳納之處理

乙方逾期繳付地租時，應依下列標準加收懲罰性違約金：

- (一) 逾期繳納未滿 1 個月者，照欠額加收 1%。但逾期 2 日以內繳納者，免予加收懲罰性違約金。
- (二) 逾期繳納 1 個月以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。
- (三) 逾期繳納 2 個月以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 4%。
- (四) 依此類推，每逾 1 個月，加收 2%，最高以欠額之 30% 為限。

### 第五條 地上權處分之限制及建物之預告登記

本契約簽訂之日起 30 日內，甲乙雙方應會同辦理公證，並向主管地政機關申請辦理地上權設定登記。登記事項有應補正者，甲、乙方應就各自辦理事項於補正期間配合辦理，不得延誤。

- 一、非經甲方事前書面同意，乙方不得就地上權為轉讓、出租、分租或分割，亦不得設定抵押權或其他負擔。雙方同意於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「非經財政部國有財產署同意，不得將地上權轉讓或設定負擔。」及「地上權消滅時，地上建物及設施除經國產署中區分署同意無償

移轉為國有或經雲林縣政府取得地上物（設施）所有權及本案土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理」。

二、乙方於本案所需用地範圍內興建建物時，就可辦理登記之建物，應於興建完成辦理建物所有權第一次登記時，將前開註記事項轉載於建物所有權部其他登記事項欄，並配合甲方辦理預告登記。

三、前項預告登記應載明乙方應於本契約期限屆滿或終止時，地上建物及設施除經國產署中區分署同意無償移轉為國有或經雲林縣政府取得地上物（設施）所有權及本案土地合法使用權源外，以拆除騰空方式處理。

四、未經主辦機關同意，不得讓與或設定抵押權。

#### 第六條 稅費負擔

本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，餘均由乙方負擔。

有關本契約衍生之登記規費及其他各項費用（包括但不限於地上權設定登記、地上建物第一次登記、公證費用、變更登記或將來之登記費用、公證費用，例如規費、印花稅、經辦地政士費用等），全部由乙方負擔。

前 2 項之稅捐及費用，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，經甲方通知之日起五日內，乙方均應付清。

#### 第七條 地上權塗銷及標的之返還

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

#### 第八條 建築物時價補償請求權之放棄

乙方同意放棄民法第 840 條第 1 項規定之建築物時價補償請求權。

第九條 違約

乙方違反本契約約定者，除租金逾期繳納之違約金另依本契約規定辦理外，甲方得將其視為「投資契約」約定之「違約」處理之。

第十條 其他

雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契紙之附件，並據以辦理設定登記。

第十一條 管轄法院

因本契約之履行而涉訟時，以臺灣雲林地方法院為第一審管轄法院。

第十二條 契約效力

本契約為「投資契約」之附件，本契約未規定者，適用「投資契約」有關規定。

第十三條 契約份數

本契約乙式 12 份，計正本 3 份、副本 9 份，甲方執正本 1 份副本 3 份、乙方執正本 1 份副本 3 份、雲林縣政府執正本 1 份副本 3 份。

立約人

甲 方：財政部國有財產署中區分署

代 表 人：

地 址：

乙 方：

代 表 人：

統 一 編 號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 6: 乙方董事會決議及授權代表簽訂投資契約之文件(乙方提供)