

嘉義市歷史建築舊嘉義市公所 ROT 案

投資契約（草案）

（核定版）

執行機關：嘉義市政府財政稅務局

民間機構：_____

中 華 民 國 1 1 5 年 月 日

目 錄

第一章	總則	2
1.1	契約範圍、契約文件及其效力.....	2
1.2	名詞定義與契約解釋.....	3
1.3	契約權利義務之繼受.....	5
第二章	契約期間	6
2.1	契約期間.....	6
2.2	正式營運日.....	6
2.3	裝修期間.....	6
第三章	乙方營運權限	7
3.1	委託營運.....	7
第四章	乙方工作範圍	8
4.1	乙方工作範圍.....	8
4.2	工作範圍變更.....	8
4.3	工作執行之基本原則.....	8
第五章	雙方聲明與承諾事項	9
5.1	雙方共同聲明.....	9
5.2	甲方聲明事項.....	9
5.3	乙方聲明事項.....	9
5.4	甲方承諾事項.....	9
5.5	乙方承諾事項.....	10
5.6	未履行承諾或違反聲明之效果.....	11
第六章	甲方協助事項	12
6.1	甲方協助事項.....	12
6.2	協助事項未成就之效果.....	12
第七章	營運資產提供及點交	13
7.1	營運資產提供.....	13
7.2	營運資產調查.....	13
7.3	應交付用地範圍.....	13
7.4	營運資產點交方式.....	13
7.5	甲方無法點交營運資產之處理.....	14
7.6	乙方點收營運資產.....	14
7.7	營運資產使用.....	14
第八章	營運	15
8.1	委託營運管理標的物.....	15
8.2	委外營運範圍.....	15

8.3	正式營運日及營業日	15
8.4	營運需求	15
8.5	營運期間乙方應遵守事項	18
8.6	乙方營運責任	18
8.7	乙方與第三人間權利義務	18
8.8	資產管理維護	18
8.9	相關政府許可之取得	20
8.10	使用者申訴處理	20
8.11	甲方之查核	20
8.12	對一般民眾使用之限制	20
8.13	促參識別標誌設置	20
8.14	乙方如有協力廠商合作營運之應辦理事項	20
8.15	委託他人營運之限制	20
第九章	費率及費率變更	22
9.1	費率標準及變更	22
9.2	設施使用優惠	23
第十章	租金、權利金與其他費用之計算與繳納	24
10.1	土地租金	24
10.2	房屋租金	24
10.3	權利金	24
10.4	繳納方式	26
10.5	土地租金及權利金遲延給付之違約金計算	26
10.6	土地租金與權利金之補足或返還	27
10.7	其他費用負擔	27
第十一章	財務事項	28
11.1	財務報表提送	28
11.2	財務檢查權	28
11.3	公司組織變動通知	28
11.4	重大財務事項	28
11.5	乙方所有資產處分	28
第十二章	契約屆滿時之歸還及移轉	30
12.1	歸還及移轉標的	30
12.2	歸還及移轉程序	30
12.3	移轉條件及計價	30
12.4	乙方於資產歸還及移轉時歸還及移轉後應負之義務	31
12.5	乙方未依約歸還及移轉資產之處理	31

12.6	未依期限遷離資產之處理	31
第十三章	契約屆滿前之歸還及移轉.....	32
13.1	歸還及移轉發生原因.....	32
13.2	歸還及移轉標的.....	32
13.3	歸還及移轉程序.....	32
13.4	移轉價金之給付.....	32
13.5	歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務.....	32
第十四章	履約保證.....	33
14.1	履約保證金期間.....	33
14.2	履約保證金內容與額度.....	33
14.3	履約保證方式.....	33
14.4	履約保證金之扣抵及補足.....	33
14.5	履約保證之修改.....	33
14.6	履約保證之解除.....	33
第十五章	保險.....	34
15.1	保險計畫.....	34
15.2	保險範圍及種類.....	34
15.3	保險金額.....	34
15.4	受益人.....	35
15.5	保險給付.....	35
15.6	保險費用.....	35
15.7	保險契約之通知及更改.....	35
15.8	保險契約移轉.....	35
15.9	保險事故之通知.....	35
15.10	乙方未依規定投保之責任.....	36
15.11	保險效力之延長.....	36
第十六章	營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約.....	37
16.1	營運績效評定委員會組成及運作方式.....	37
16.2	優先定約及其他獎勵.....	37
第十七章	缺失及違約責任.....	38
17.1	乙方之缺失.....	38
17.2	乙方缺失之處理.....	38
17.3	乙方之違約.....	38
17.4	乙方違約之處理.....	39
17.5	融資機構或保證人之介入.....	40
17.6	強制接管營運.....	41

第十八章	契約定期檢討、變更及終止	42
18.1.	契約定期檢討	42
18.2	契約變更	42
18.3	契約終止事由	42
18.4	契約終止通知	42
18.5	契約終止效力	43
18.6	雙方合意終止效力	43
18.7	因可歸責乙方事由終止之效力	43
18.8	因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止之效力	43
18.9	因不可抗力或除外情事發生而終止之效力.....	43
第十九章	不可抗力與除外情事	45
19.1	不可抗力情事	45
19.2	除外情事	45
19.3	通知及認定程序	45
19.4	認定後之效果	45
19.5	損害之減輕	46
19.6	恢復措施	46
19.7	未受影響部分仍依約履行	46
19.8	終止契約	46
第二十章	爭議處理	47
20.1	爭議處理程序	47
20.2	另以書面合意提付仲裁.....	47
20.3	管轄法院	47
20.4	爭議處理期間之履約事項處理原則	47
第二十一章	其他條款	48
21.1	契約之修訂或補充	48
21.2	智慧財產權之使用	48
21.3	保密條款	48
21.4	通知與文件送達	48
21.5	準據法.....	49
21.6	契約條款之可分性	49
21.7	保有權利	49
21.8	強制執行及公證條款.....	49
21.9	契約份數	49
附件 1	基地範圍地籍資料表	51
附件 2	基地範圍示意圖	52

附件3	基地地籍謄本 (共九筆土地)	53
附件4	建物資料一覽表及示意圖	62
附件 5	營運資產清冊 (參考格式，得依實際辦理情形調整)	69
附件 6	營運績效評定作業辦法	70
附件 7	履約爭議協調會組織章程	75
附件 8	嘉義市公有收費停車場管理自治條例	78
附件 9	管理維護查核表	81
附件 10	租賃契約草案	84

嘉義市歷史建築舊嘉義市公所 ROT 案投資契約

立契約書人

主辦機關：嘉義市政府

執行機關：嘉義市政府財政稅務局（以下簡稱為「甲方」）

民間機構：（以下簡稱為「乙方」）

甲乙雙方（以下簡稱「雙方」）同意依「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱「促參法」）及相關主管機關訂定之規定，由甲方委託乙方營運「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所 ROT 案」（以下簡稱「本案」）；乙方投資修建並為營運，營運期間屆滿後，營運權及所約定之相關資產歸還予甲方。為此，雙方合意訂定「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所 ROT 案投資契約」（以下簡稱「本契約」）。本契約為私法契約，如有本契約未約定事宜，依民事法相關規定處理，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第 20 章爭議處理相關約定辦理。茲雙方經審慎評估後同意並約定契約條款如下：

第一章 總則

1.1 契約範圍、契約文件及其效力

1.1.1 契約範圍

本案之投資修建、委託營運、維護管理及移轉歸還。

1.1.2 契約文件

1. 「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT案投資契約」。
2. 前款契約之附件，包括：
 - (1) 甲方就招商文件補充規定釋疑之書面說明。
 - (2) 招商文件補充規定。
 - (3) 甲方就招商文件釋疑之書面說明。
 - (4) 招商文件。
 - (5) 投資執行計畫書。
 - (6) 其他經雙方同意納入契約文件者。
 - (7) 其他有關機關就本案所為解釋或決議文件。
 - (8) 其他視個案特性應納入契約文件者。(包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。)

1.1.3 契約文件效力規定

1. 契約第 1.1.2 條所定本契約文件，均為本契約之一部分，其適用優先順序依 1.1.2 所列文件先後順序定之。
2. 本契約各條款之效力悉以內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
3. 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。
4. 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) 契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款，但附記之條款有特別聲明者，依其聲明。
 - (2) 招商文件之內容優於投資執行計畫書之內容。但投資執行計畫書內容經甲方審定優於招商文件之內容者，依投資執行計畫書內容。招商文件允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於甄審時接受者，以投資執行計畫書內容為準。
 - (3) 文件經甲方審定日期較新者優於審定日期較舊者。
 - (4) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.2 名詞定義與契約解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 促參法：指「促進民間參與公共建設法」。
2. 本契約：指「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT案投資契約」。
3. 本案：指「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT案」。
4. 本契約所稱「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT案」座落於嘉義市新富段四小段20-2、20-15、20-36、27、27-1、28、29、27-4、27-7地號共9筆土地，土地面積合計7,542平方公尺，包含建物及附屬設施停車場。105年6月24日，嘉義市文化資產審議委員會決議將1、2樓登錄為歷史建築，3樓則為嘉義市新創設計中心(3樓非屬本案ROT範圍)。
5. 本案用地：指為完成本案而經甲方同意交付乙方本案所需之用地。
6. 委外營運範圍：本案委外營運範圍包含嘉義市新富段四小段20-2、20-15、20-36、27、27-1、28、29、27-4、27-7地號共9筆土地，土地面積合計7,542平方公尺。
7. 經營管理範圍：本案經營管理範圍為嘉義市新富段四小段20-2、20-15、20-36、27、28、29、27-4、27-7地號及27-1地號部分面積合計6,185平方公尺為經營管理範圍，標的物基地範圍占地3,429平方公尺，附屬設施停車場占地2,756平方公尺。
8. 義務維護管理範圍：本案義務維護管理範圍為嘉義市新富段四小段27-1地號部分面積計1,357平方公尺。
9. 委託營運管理標的物：指甲方為完成本案目的將所管理之土地、建築物、地上物及相關設施、設備經點交程序交付乙方作為其經營本案並負管理維護義務之標的。
10. 投資計畫書：指乙方依招商文件之規定提出參與本案所研擬之計畫內容。
11. 投資執行計畫書：指乙方於接獲甲方評審結果通知後，依據投資計畫書、乙方於甄審程序中所提出或簽署之澄清、切結或承諾文件、本案甄審會及甲方意見修正提出，且經甲方審定後之計畫書，以作為乙方營運本案之依據。乙方若認為原投資計畫之規劃內容有變更之需要者，應於投資執行計畫書核定後，循本契約所定相關變更程序，向甲方提出變更申請，經甲方書面同意後，方得依變更後之投資執行計畫書履行。
12. 融資機構：指對於本案之營運提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外金融機構。

13. 履約保證金：指完成議約之申請人，於簽訂投資契約前繳交，用以擔保契約履行之保證金。
 14. 投資金額：指乙方針對本案之投資金額不得低於新臺幣 950 萬元（依乙方承諾之投資金額為準），未來乙方裝修期6個月內，歷史建築至少需投資 600萬元，附屬設施停車場新建完工後續投資相關設備至少350萬元。
 15. 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路佈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。
 16. 協力廠商：指非申請人，係於申請階段提出協力廠商承諾書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商。乙方不得於簽訂本投資契約前更換原提出之協力廠商；契約簽訂後，乙方如有變更協力廠商之需要，應以書面敘明理由向甲方提出變更廠商之申請，並經甲方書面同意後，方得變更之。
 17. 營運收入：指會計年度內，依企業會計準則規定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之營業收入，包括但不限於乙方自行辦理或委託第三人經營之收入。前開收入包括但不限於活動收入、商品銷售、餐飲收入、租金收入、附屬設施停車場收入等與本案經營有關之收入。
 18. 歷史建築管理維護計畫：指依據「文化資產保存法」及「古蹟管理維護辦法」等相關規定，所擬定之管理維護計畫。
 19. 文化主題策展辦理：每年應辦理至少 4 場次文化主題策展，該活動之辦理得由乙方自行辦理或與嘉義市政府、其他單位等合作辦理，惟乙方應於每年10月31日前將次年度文化系列活動辦理計畫（含辦理場次、模式、目標人次及活動內容（如策展、演講）等），提送甲方同意後執行。
 20. 投資裝修：係指乙方辦理相關建築裝修工程等為營運所需之裝修工作，且應為增益本案原有相關建築、設施（備）之內容。
- 1.2.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
- 1.2.3 本契約文件所載日期，除另有約定者外，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。
- 1.2.4 契約之解釋
1. 本契約各標題僅為便於查閱之用，不作為解釋本契約各條款文義之依據。
 2. 本契約及相關文件之疑義解釋，如有使用不同文字時，應以中文之解釋為準。
 3. 本契約所載之期間，除另有約定者外，依民法關於期間之規定。
 4. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
 5. 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

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。

第二章 契約期間

2.1 契約期間

- 2.1.1 本案契約期間自契約簽訂日起生效，至許可年限屆滿或契約終止之日止。
- 2.1.2 本案許可年限自「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所」（以下簡稱「歷史建築」）點交完成次日起算，包含裝修期間與營運期間，合計 8 年。「附屬設施停車場」後續分別點交，其營運期間仍以「歷史建築」之許可年限屆滿日為終止。

2.2 正式營運日

1. 乙方至遲應於「歷史建築」點交完成次日起算 6 個月內完成裝修工作並正式營運。
2. 乙方完成部分裝修範圍（至少需達委託營運建築樓地板面積 50%以上）後，得以書面向甲方申請該部分正式營運。
3. 乙方於各階段正式營運前，應以書面向甲方申請該部分正式營運，經甲方書面同意後始得正式營運該部分。
4. 附屬設施停車場無裝修期，場地點交完成後，交由乙方設置必要設備，設置完成應向甲方申請正式營運。

2.3 裝修期間

- 2.3.1 裝修期間指乙方辦理本案契約 1.2.1.20 之投資修建等為營運所需裝修工作之期間，該期間自「歷史建築」點交完成次日起至正式營運日前一日止。
- 2.3.2 乙方應負責執行基地裝修期間之工程管理責任，並應於裝修期間，負責本案裝修施工計畫與監督及掌握施工品質，乙方於開工前應提送裝修施工計畫，經甲方核備後始得施作。
- 2.3.3 開工日應事先報甲方核准，並依法自行取得相關證照及許可。裝修期間如因不可歸責於乙方之事由，致使乙方無法於點交完成次日起 6 個月內完成裝修工作時，乙方得以書面敘明具體理由向甲方申請展延，經甲方同意後方能展延裝修期間，惟展延期間最長以 6 個月為限，且許可年限不得延長。

第三章 乙方營運權限

3.1 委託營運

3.1.1 甲方應提供本契約第 7 章所約定之營運資產，委託乙方營運。營運資產之所有權及與乙方使用目的不抵觸之限定物權仍屬甲方，乙方僅享有營運之權利，除經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得將全部或一部轉讓、出租、出借、設定負擔、信託移轉登記予他人或為民事執行之標的。契約期間屆滿後，乙方應將甲方交付之委託營運管理標的物及營運資產無償歸還予甲方。

3.1.2 與第三人合約之備查

乙方就為完成本案而與第三人簽訂之合約，應於合約簽訂後 30 日內將副本交予甲方備查，合約如有修改或變更時亦同。

第四章 乙方工作範圍

4.1 乙方工作範圍

為完成本案之營運管理，乙方應負責辦理本案之營運及維護管理等一切工作，包括但不限於下列事項：

- 4.1.1 本案歷史建築及其附屬設施、戶外空間之經營管理。
- 4.1.2 本案營運資產之維護、保養、更新及增置。
- 4.1.3 本案營運資產歸還或移轉予甲方時提供必要之協助。
- 4.1.4 其他經甲方指定之事項。

4.2 工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方如因政策變更或公共利益之考量，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 20 章爭議處理之約定處理。

4.3 工作執行之基本原則

乙方應依本契約、投資執行計畫書及其他符合契約效力之文件、指示或會議結果辦理工作。如發現互有衝突或矛盾時，乙方應即提出異議，不得事後主張。如因營運需求變化而有修正投資執行計畫書必要時，乙方應先行提出具體理由並說明修正內容，經甲方核定後始得辦理。

第五章 雙方聲明與承諾事項

5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使本案之營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 5.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益立場，甲乙雙方儘可能以協調方式解決爭議，避免仲裁或訴訟。
- 5.1.3 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。
- 5.1.4 對於投資計畫書之內容，非經甲方於核定時以書面特別表示願受拘束者，對甲方不生拘束力。但增加乙方之義務或負擔、符合招商文件之規範、或對甲方較為有利、非限制甲方之權利者，不在此限。

5.2 甲方聲明事項

- 5.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 5.2.2 本契約之簽署及履行，並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。
- 5.2.3 甲方依本契約應為之核准、同意，或應提供之文件資料，應適時為之。
- 5.2.4 對於乙方之行為，不因甲方對於乙方所為之同意、核准、核備、履勘或其他類此行為而免除相關之法令義務。

5.3 乙方聲明事項

- 5.3.1 乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。
- 5.3.2 本契約之簽署及履行，並未構成乙方與第三人現存契約之違約情事。
- 5.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須或已取得有同意權或許可權第三人之同意或許可。
- 5.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 5.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 5.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事、司法案件繫屬於法院、或接受檢察署、調查機關調查、或有重整、破產等影響本案之經營或財務狀況之不利情事。

5.4 甲方承諾事項

- 5.4.1 甲方應將本案所需用地、建物及其設施（包括財產及物品）（以下統稱營運

資產) 列冊，於契約簽訂後以書面通知乙方依營運資產清冊辦理點交作業。營運資產清冊應依行政院主計總處財產標準分類載明資產項目、數量及使用現況(附件5)。

- 5.4.2 甲方指定單一窗口協助乙方往來、交涉所有與本案有關之業務溝通及行政協調事項。

5.5 乙方承諾事項

- 5.5.1 乙方應於甲方指定期限或自接獲通知日起 30 日內完成點交程序，並不得無正當理由拒絕或拖延。
- 5.5.2 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，且經甲方同意外，不得轉讓、出租依本契約所取得之權利，或就依本契約所取得之權利設定負擔或為民事執行之標的。
- 5.5.3 乙方承諾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。
- 5.5.4 乙方承諾依本契約營運本案所使用、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。
- 5.5.5 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，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(包括但不限於律師費、訴訟費用、裁判費等)並賠償甲方之損害。
- 5.5.6 乙方承諾就本案裝修、營運及資產相關設施與第三人簽署出租、出借等契約書中，應約定除甲方事前另有書面同意者外，於乙方喪失辦理本契約營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。
- 5.5.7 乙方承諾為完成本案之營運而與第三人簽訂之契約，應即將該等契約報請甲方備查，該等契約如有修改或變更時亦同。
- 5.5.8 乙方承諾在辦理本案之裝修、營運使用及維護管理等相關事項，均符合相關法令規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致甲方受損，應由乙方負擔相關費用。
- 5.5.9 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 17.5.4 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. 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。

5.5.10 乙方於契約期間內，因營運本案所需聘用之勞工，每年至少應保留當年需用勞工人數 30% (含管理職缺比例3%)，以同一條件優先聘僱設籍於嘉義市之當地居民。

5.5.11 乙方承諾於本案裝修期間或營運期間之施工安全、環境保護及設施安全等概由乙方負責。如因施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔一切費用及賠償責任。

5.5.12 本案管理維護工作應依核定之歷史建築管理維護計畫及文化資產保存法、古蹟管理維護辦法辦理。後續如因實際情況有變更之必要，則須經甲方同意後，由乙方自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用及責任。

5.5.13 乙方承諾提供下列回饋事項：

1. 投資執行計畫書所提之回饋事項。
2. 乙方應建立所提供回饋措施之資料檔案，隨時更新並持續紀錄，並接受甲方督導。

5.5.14 乙方執行前項承諾之回饋事項，因不可歸責於乙方之事由致無法完成時，如乙方因此有節省成本或產生利益，經甲方書面請求，乙方應提出補償措施或由雙方協商之方式作為替代方案。

5.6 未履行承諾或違反聲明之效果

5.6.1 因甲方未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害時，甲方應對乙方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以乙方實際所受損害為限，不包括乙方所失利益。

5.6.2 因乙方未能履行承諾事項或違反聲明，致甲方受損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以甲方實際所受損害為限，不包括甲方所失利益，並得由甲方視其情形依第 17 章規定處理。

第六章 甲方協助事項

6.1 甲方協助事項

6.1.1 相關單位協調

本案有關之用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備及地區排水防洪工程申請，甲方將協助乙方協調相關單位辦理。

6.1.2 資料協助提供

甲方同意協助乙方取得本案基地範圍內既有管線之現況、土地權屬資料、道路開闢期程等相關資料，供乙方裝修及營運規劃參考，惟取得資料所需一切費用由乙方負擔。

6.1.3 租稅優惠協助申請

乙方依促參法及其他法令規定，向財政部或稅捐稽徵機關申請租稅優惠時，甲方將出具相關證明文件協助乙方申請相關租稅優惠。

6.1.4 證照許可協助申請

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

6.1.5 相關文物之提供

甲方得就其具管理能力之文物提供清冊與商借予乙方。

6.1.6 其他事項協助提出

因法規規定致乙方履行困難時，經乙方書面請求，由甲方召集相關權責單位協助。

6.2 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。

第七章 營運資產提供及點交

7.1 營運資產提供

- 7.1.1 本案所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍、既有建物及其設施設備由甲方負責提供。
- 7.1.2 雙方於簽訂本契約時，並應同時簽訂「租賃契約」(附件10)。
- 7.1.3 乙方應配合就第7.1.2條「租賃契約」辦理公證，公證費用由乙方負擔。雙方同意公證書應載明逕受強制執行事項，如發生乙方遲繳權利金、土地租金、違約金、或契約提前解除、中止或屆滿時乙方拒絕歸還租賃土地，甲方得免去訴訟程序，逕向法院聲請強制執行。

7.2 營運資產調查

- 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、建物及設施交付前，經甲方同意後進入本案用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

7.3 應交付用地範圍

- 7.3.1 甲方交付之本案用地、建物及設施範圍(如附件1)。
- 7.3.2 甲方交付本案用地、建物及設施面積以土地及建物登記簿記載內容為準，範圍以雙方確認之界址為準。
- 7.3.3 甲方交付之用地、建物及設施如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。
- 7.3.4 除雙方另有約定，甲方交付用地、建物及設施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用地、建物及設施範圍以外土地必要，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。拆除地上物如產生廢料、廢鋼筋等可用資源，乙方辦理變賣所得價款，支付拆除相關費用後，如有剩餘，應繳交予甲方。

7.4 營運資產點交方式

- 7.4.1 甲方點交予乙方之營運資產，區分為「必須歸還及移轉」及「非必須歸還及移轉」兩類。
- 7.4.2 辦理本案用地與營運資產點交前，甲方應提供依行政院主計總處財產標準分類編列之營運資產清冊(附件5)供乙方參考，並以書面通知乙方預定點交日及依使用現況辦理點交等事宜，乙方不得拒絕。乙方應於甲方通知點交之日起30日內完成點收，如因可歸責於乙方之事由致點收遲延者，視為乙方違約並依第17章規定處理。

- 7.4.3 辦理現場點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲乙雙方指派代表現場會勘，甲方並應出具相關土地及建物登記謄本、地籍圖及資產清冊辦理用地及建物設施點交，經雙方確認無誤後，由乙方簽收。
- 7.4.4 營運資產現況如有瑕疵或故障，雙方應於營運資產清冊中註明，但不得影響點交程序。點交後，乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護。

7.5 甲方無法點交營運資產之處理

- 7.5.1 甲方無法依約點交提供本案營運資產予乙方時，乙方同意先與甲方辦理部分點交或另為點交日之協商，若甲方仍無法依協商日期辦理點交，應依甲方違約規定處理。但甲方無法點交之用地或設施，非於乙方施工要徑，乙方應先就已取得用地或設施部分進行施工或營運，且不得因部分用地不能交付而拒絕其他用地之點交。
- 7.5.2 甲方得辦理部分點交，乙方應予配合，並仍應於 6 個月裝修期間完成全區營運前之準備。若因部分點交導致裝修期程延長，乙方應檢附相關證明文件及具體理由，報經甲方核准後，始得展延裝修期程。
- 7.5.3 乙方同意依前開甲方辦理部分點交或另協商點交期程，若有裝修期展延之情形，不得向甲方請求因裝修成本增加或營業延後所生之損失或其他補償。

7.6 乙方點收營運資產

- 7.6.1 乙方應自甲方書面通知點交之日起 30 日內完成點收，如因可歸責於乙方事導致點收遲延達 30 日時，甲方得終止本契約。
- 7.6.2 乙方須於點交完成日起 3 個月內自行檢視點交資產狀況，如發現有點收當時無法發現之瑕疵，應即通知甲方辦理現勘確認，並註記於點交資產清冊。乙方逾越 3 個月未通知甲方有點收資產瑕疵情形者，嗣後不得向甲方主張點交營運資產之瑕疵。

7.7 營運資產使用

乙方應依本契約約定、文化資產保存法、都市計畫法、建築法及相關法令規定，使用本案營運資產。若前揭約定、文化資產保存法、都市計畫法、建築法及相關法令規定有不一致時，雙方應就乙方因此所受影響協議處理。如無法於 30 日內達成協議時，依契約第 20 章爭議處理之規定處理。

第八章 營運

8.1 委託營運管理標的物

(詳營運資產清冊)

8.2 委外營運範圍

8.2.1 本案用地「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所」座落於嘉義市新富段四小段 20-2、20-15、20-36、27、27-1、28、29、27-4、27-7地號共9筆土地。土地面積合計7,542平方公尺(詳附件1)。

8.2.2 經營管理範圍：本案經營管理範圍為嘉義市新富段四小段 20-2、20-15、20-36、27、28、29、27-4、27-7地號及27-1地號部分面積合計6,185平方公尺為經營管理範圍，其中標的物基地範圍占地3,429平方公尺，附屬設施停車場占地2,756平方公尺(詳附件1)。

8.2.3 義務維護管理範圍：本案義務維護管理範圍為嘉義市新富段四小段27-1地號部分面積計1,357平方公尺(詳附件1)。義務維護管理範圍不得作為營運使用；如有營運行為，應事先報經甲方同意，並依法開立統一發票，計入營業收入，並依約計收變動權利金。

8.2.4 範圍變更

契約簽訂後，甲方基於政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更履約事項，乙方應配合辦理且不得要求補償，雙方之權利義務關係另行協議並修改本契約。

8.3 正式營運日及營業日

8.3.1 除本契約另有規定或經甲方書面同意外，乙方至遲應於「歷史建築」點交完成次日起 6 個月內正式營運，並於正式營運日前，以書面經甲方核定後正式營運，違者應按契約第 17 章違約處理規定辦理。

8.3.2 本案營業日每年不得少於300日。其餘非營業日(休假日) 應依乙方所提之投資執行計畫營運內容規劃，經甲方同意後辦理。

8.3.3 除本契約另有規定外，未經甲方書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域，違者應按契約第 17 章違約處理規定辦理。乙方如有維修或其他必要，應取得甲方書面同意，暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，仍應繳付租金及權利金。為維護安全有緊急維修之必要者不在此限，惟應立即通知甲方。

8.4 營運需求

自簽約日起至履約期限止，乙方須執行下列營運管理內容。

- 8.4.1 乙方應符合「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所」營運目標，於每年 10 月 31 日前提送「次年度營運計畫」供甲方核備，內容至少包含營運目標與營運計畫（包含但不限於次年度主題策展活動規劃、營運執行方案與目標、收費費率標準、營運時間）、管理維護計畫、風險管理計畫、財務計畫、營運 ESG 永續計畫、睦鄰及回饋計畫等。乙方應於正式營運日前 60 日提送首年之營運計畫予甲方，經甲方核備後方能正式營運。
- 8.4.2 乙方針對本案之投資金額不得低於新臺幣 950 萬元，乙方應自「歷史建築」點交完成次日起 6 個月內完成投資 600 萬元，「附屬設施停車場」新建完工後續投資相關設備至少 350 萬元（議約時，依乙方承諾投資金額修正）。其投資金額項目應於投資執行計畫書中敘明，並僅限於經甲方核定本案投資修建及其他於裝修期間經甲方書面同意有關本案之採購等。乙方應於投資完成後 60 日內製作投資明細表（包含但不限於發票等支付憑證之影本、帳簿文件等）並由會計師出具核閱報告書及建置成果予甲方審定。甲方得視實際需要至現場進行查核或審定作業。經甲方審定之投資資產內容，乙方應依本契約之規定，將該等資產編製於資產清冊中，應經甲方確認後註記「必須移轉」與「非必須移轉」之項目。
- 8.4.3 管理維護注意事項
1. 乙方應負責維護及管理本案範圍內之歷史建築（含一、二層）、附屬設施及戶外空間等營運資產，必須遵守相關法規並進行定期維護與管理，確保建築物的安全、功能性及文化價值的永續性。如因乙方進駐實際需要變更因應計畫核准內容，應先取得甲方同意後，由乙方自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用及責任。
 2. 建築結構維護定期檢查與保養，定期清理屋瓦、排水溝、雨水管，防止漏水與積水，檢查木質結構是否有蟲害、腐朽，必要時進行防蟲與防潮處理。
 3. 外觀與裝飾維護，定期清潔外牆、門窗、雕刻裝飾，避免污染物累積，保護門窗、鐵件、欄杆等細部構造，必要時進行防鏽與加固。
 4. 室內空間與設施維護，使用隱藏式或低衝擊的燈具，避免影響歷史建築氛圍，確保空調、通風設備運行正常，減少濕氣對建築的影響。
 5. 環境管理與維護，修剪庭園樹木，保護原有石材步道、圍牆、庭院設施，建立完善的垃圾分類與排水管理，避免污染建築周邊環境。
 6. 自主防盜防災措施，設置 24 小時監視錄影，重點區域加強監控，設置緊急

照明與明確逃生動線標示，定期檢查電線、瓦斯設備，避免火災風險，定期舉辦消防與地震避難演練，提高應變能力。

7. 為保障電動汽車之停車權益及強化充電樁使用之安全管理，停車場經營業者應依「嘉義市路外停車場電動汽車充電專用停車位使用規定」設置相關設施，並建立完善之緊急應變與防災措施。
8. 三樓「嘉義市新創設計中心」因不納入本案委外營運，其維護管理費用由管理單位自行負擔。乙方應與三樓單位協調必要之維護作業，但該協調不影響乙方履行維護義務及費用承擔責任。

8.4.4 乙方得經營展演、展覽、商品展售、餐飲服務等相關內容，或其他經甲方同意且符合因應計畫使用許可所核准之內容，並依相關法令規定辦理。餐飲服務部分，**不得使用明火**，惟得採用經安全認證之替代設備。

8.4.5 乙方投資執行計畫書所提事項。

乙方應依據投資執行計畫書內容辦理營運、維護管理及回饋事項等各項工作。

8.4.6 本案營運期間，如有辦理僅限特定人士參與或封閉單一建物以上或全部場域之活動 8 小時（含）以上者，乙方應於活動辦理前 30 日提送相關計畫予甲方，並經甲方書面同意後方能辦理。

8.4.7 應辦理或提供服務事項

1. 規劃辦理文化主題策展

- (1) 每年應辦理至少 4 場次，該活動之辦理得由乙方自行辦理或與嘉義市政府、其他單位等合作辦理。其內容須展現本案建築空間之歷史意義、推廣在地藝文或當代藝術展示等。
- (2) 次年主題策展活動企劃應於每年 10 月 31 日前應併入次年度營運計畫提送甲方同意後辦理，其內容應完整清楚說明活動構想、執行方案、目標場次、目標人次及必要完整之說明，活動辦理前 30 日，將相關文宣內容提送甲方備查。
- (3) 前述文化主題策展活動辦理完成後應製作成果紀錄送甲方備查，並作為年度營運績效評定之依據。
- (4) 文化主題策展活動成果，甲方於宣傳或刊物發行時，有權轉載使用。

2. 乙方應配合甲方及主辦機關需求，無償使用舊嘉義市公所及其設施設備，其場地使用需求全年度不超過30日為原則（包括場地佈置、彩排、預演及撤場之前置作業天數，使用不滿4小時者以0.5日計算，4小時以上以1日計算。），如有疑義由甲方及主辦機關認定之。甲方及主辦機關並應於空間使用前 14 日通知乙方。如甲方所通知之使用日期與乙方已規劃之文化策展活動

日期發生衝突，甲方應優先避開乙方已排定活動日期；如無法避開，甲乙雙方應協調調整使用日期或活動日期，並以書面確認。

3. 歷史文物之保管與陳列

甲方得提供與本案標的物相關之歷史文物、文獻資料或其他具文化意義之物品，由乙方代為保管並負保管責任。乙方應妥善維護該等文物之完整性與安全性，並依甲方書面同意之方式陳列於本案營運空間中，供民眾參觀或教育推廣之用。如有毀損、遺失，乙方應負損害賠償責任。

4. 應建立所提供各項服務方案之資料檔案，隨時更新並持續紀錄，並接受甲方督導。
5. 民眾及遊客反映意見之處理：應設立電子信箱或提供書面受理、人員諮詢等方式，處理民眾反映各項建議或疑問，並記錄及建檔。

8.5 營運期間乙方應遵守事項

- 8.5.1 乙方應隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。
- 8.5.2 乙方如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由乙方負賠償責任。
- 8.5.3 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及申報等檢查。
- 8.5.4 乙方如欲於本案用地、建築物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛之各類文宣、廣告物，須先經甲方書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。甲方認其設置有礙本案營運目標之執行或妨害風俗或其他甲方認定不宜者，得限期命乙方撤除，乙方應無條件配合辦理。
- 8.5.5 乙方於營運期間應依「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」第四點辦理，且不得使用第三點第一項所定之廠商產品。

8.6 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。

8.7 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營運本案所生之所有權利義務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。

8.8 資產管理維護

- 8.8.1 乙方應依契約及相關法令規定確實進行營運資產管理維護工作，並於每年1月31日前，完成前一年度之管理維護工作紀錄（如附件9）並提交甲方備查。
- 8.8.2 於重大災害發生後（如水災、颱風、地震等），乙方應即進行設施檢查並做成勘驗紀錄，並提送甲方。
- 8.8.3 乙方對本案相關資產，應依下列方式辦理管理與維護事項：
1. 屬必須歸還及移轉之資產，於委託營運期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應歸還及移轉予甲方者。
 - (1) 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約第十五章所定之保險所涵蓋，乙方應自行添置相同或先行徵得甲方同意後以不低於原有功能之新品替代，並應於購入30日內無償移轉其所有權予甲方，由甲方登記於資產清冊。
 - (2) 委託營運期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應依現狀歸還及移轉予甲方，但如有減損其效用之瑕疵，乙方應更換新品。
 2. 乙方應依實際使用現況更新資產清冊，屬必須歸還及移轉之資產及乙方所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產，應註明使用現況及維修狀況，於每年6月30日前，將會計師核閱後之前一年度最新資產清冊併同本案契約11.1.1規定之經會計師查核簽證財務報告送交甲方。
 3. 甲方得每年實施盤點1次，乙方應予配合，不得拒絕盤點。
 4. 已達使用年限之資產，乙方應通知甲方確認是否辦理報廢。經甲方書面同意報廢後，由甲方依法令規定程序辦理，未經同意前，乙方仍應負保管責任。報廢後，該資產之殘值優先變賣或贈與乙方，乙方得自行處理。
- 8.8.4 乙方因業務需求自行添置之資產，所有權歸屬乙方者，乙方應自負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用；其依民法或其他法令規定所有權歸屬甲方者，乙方亦應負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。
- 8.8.5 乙方應對本案之營運設施作定期維護與保養，相關營運設施之日常維護、保養、修繕均應由乙方負責。
- 8.8.6 本案各項設施之設置或管理有欠缺，致第三人生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任。如經賠償請求權人依法向甲方請求損害賠償，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害及一切費用。但如係因可歸責於甲方之事由，且致乙方受有損害時，乙方得於賠償後檢具相關單據向甲方請求。
- 8.8.7 除本契約另有約定者外，委託營運期間內，乙方不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。

8.9 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之各項政府許可。

8.10 使用者申訴處理

乙方對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。

8.11 甲方之查核

8.11.1 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之必要，得進入本案設施及用地內為必要之行為。

8.11.2 正式營運日後，甲方得隨時查核乙方是否依本契約約定營運，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要協助，不得拒絕。

8.11.3 甲方認定本案相關資產違反可靠度、可維修度及安全度標準時，得要求乙方改善。

8.12 對一般民眾使用之限制

乙方不得以不合理收費機制排除一般民眾使用公共設施之權利。

8.13 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之規定，自費設置促參識別標誌。

8.14 乙方如有協力廠商合作營運之應辦理事項

8.14.1 乙方未具有營運能力與實績而須與具有相關經驗之專業廠商（或專業人員）合作者，其合作或協力之營運方式應與「投資執行計畫書」所載相符。

8.14.2 協力廠商應按「投資執行計畫書」所載，參與本案經營管理之相關工作或業務。協力廠商參與營運相關工作契約等文件，乙方應於正式營運日 30 日前提送甲方備查。

8.14.3 乙方欲更換經甲方核定之協力廠商者，更換後協力廠商之營運能力與實績應不低於原協力廠商。

8.14.4 協力廠商如有異動或更換，乙方應於異動或更換日前 30 日，提出異動或更換之理由及相關證明文件經甲方審核同意後始得為之。

8.14.5 乙方有違反本條規定之情形，得依第 17 章相關規定辦理。

8.15 委託他人營運之限制

8.15.1 乙方應自行營運，非經甲方書面同意不得委託他人營運或將履約責任轉讓予他人。但部分設施設備有委託他人營運需求時，乙方應事先以書面申請並經甲方同意後，始得委託他人辦理。

乙方應於本契約之「投資執行計畫書」或「下年度營運計畫」中擬具委託他人營運計畫報經甲方核准。如經甲方核准後，乙方應於委託他人營運契約簽訂後 30 日內提送甲方備查，其修訂、變更時亦同。

如違反下列規定時，甲方得要求乙方終止委託他人營運契約，或依第 17 章相關規定辦理。

- 8.15.2 乙方與受委託營運廠商簽訂之委託他人營運契約至少應包含下列內容規定：
1. 委託他人營運契約之屆滿日不得超過本契約期間之屆滿日。
 2. 受委託營運廠商應遵守本契約及相關法令之規定。
 3. 本契約於期限屆滿前經終止者，甲方或其指定之第三人有權承受乙方於委託他人營運契約之權利義務，但應以書面通知受委託營運廠商，並另訂定協議或契約。如甲方或其指定之第三人不承受乙方與受委託營運廠商之契約時，該委託契約自本契約終止日起視為終止，乙方應自行與受委託營運廠商妥為處理相關終止或結算事宜。甲方對於該等契約之存續、終止或因此所生之任何爭議，均不負擔任何責任或補償。
 4. 委託他人營運契約不得與本契約有所牴觸。
 5. 甲方對於受委託營運廠商人負任何損害賠償責任或補償責任。
 6. 受委託營運廠商所開立之發票或收據應以乙方名義為之。
 7. 受委託營運廠商就本案範圍內之營運事項，不得拒絕甲方之監督或檢查。
 8. 委託他人營運契約須報請甲方書面核准後始生效力。
- 8.15.3 乙方不得以不具履行委託他人營運契約能力或未依法登記或設立之廠商為受委託營運廠商。
- 8.15.4 受委託營運廠商不得將受委託營運事項再委託第三人。
- 8.15.5 對於受委託營運廠商履約之部分，受委託營運廠商違反本契約或法令相關規定，甲方得要求乙方與該受委託營運廠商終止契約。
- 8.15.6 乙方對於受委託營運廠商之經營管理應負完全責任。
- 8.15.7 受委託營運廠商如造成甲方損害者，乙方應與該受委託營運廠商負連帶賠償責任。委託他人營運契約已向甲方報備者，亦同。
- 8.15.8 乙方不得因委託他人營運而減免本契約應盡之義務。

第九章 費率及費率變更

9.1 費率標準及變更

9.1.1 乙方應依投資執行計畫書相關內容，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報經甲方同意後實施，修改時亦同。

9.1.2 乙方得每一年擬定調整方案，併入下年度營運計畫中書面提送甲方同意。

9.1.3 附屬設施停車場應符合以下內容：

一、停車收費：收費費率及月票出售方式依「停車場法」或「嘉義市公有收費停車場管理自治條例」修訂收費標準，並遵守下列各目規定。

(一) 停車臨停收費費率：

1. 平日收費費率：小型車以每三十分鐘收費新臺幣十元，停車時數未滿三十分鐘者，以三十分鐘計算收費。

2. 假日收費費率：小型車以每三十分鐘收費新臺幣十五元，停車時數未滿三十分鐘者，以三十分鐘計算收費。

3. 如「嘉義市公有收費停車場管理自治條例」收費費率進行修訂，須比照新規定內容收費。

(二) 停車月票收費：

1. 以月計算者小型車每月新台幣2,400元。乙方為提升停車使用率另訂折扣費率，不在此限，但應將此折扣費率及規定詳盡公告於停車場管理處所或收費處所，並應依「嘉義市公有收費停車場管理自治條例」規定實施管理。

2. 乙方出售之停車月票應分別造冊（內容應包含車主姓名、電話、車號、月票號碼及車主繳交月租費用）。如涉及隱私，車主不願提供則資料得以部份隱匿提供，供甲方不定期查核；月票用戶之個人資料，於契約結束前三個月，乙方須提供月租清冊點交至甲方。

3. 乙方所發售之月票數於各時段內可使用之總數量不得超過本停車場停車格位數之百分之五十。但報經甲方許可，不在此限。另因本措施所可能產生之營收減少金額，不得要求於所繳交權利金中扣除。在月票出售未達乙方公告月票發售額度上限前，不得拒絕里民購買里民優惠月票。

4. 前子所稱里民優惠月票係指停車場出入口週邊服務半徑三百公

尺內之里民（可使用之總數量不得超過前目之百分之五十）於購買停車月票時，按全日月票金額給予優惠之月票。

5.與里長召開依市場機制及工作會議決議優惠額度。如一般月票及里民優惠月票登記之民眾超出預期，則公開抽籤。

（三）乙方須提供臨時停車民眾進場時15分鐘免費離場緩衝時間優惠，且須於入口處明顯文字告知民眾本場次提供該項優惠。

二、「充電樁」充電收費：充電以度計費，【慢充】每度以10元/度為收費上限、【快充】每度以15元/度為收費上限，實際充電費用於出入口處及充電車格前告示牌面公告每度費率計費。

9.2 設施使用優惠

9.2.1 乙方應依投資執行計畫書所提睦鄰及回饋計畫，提供相關在地民眾優惠措施。

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

第十章 租金、權利金與其他費用之計算與繳納

10.1 土地租金

10.1.1 土地租金之計收依乙方繳納時「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」之規定辦理。土地租金若遇申報地價調整時，土地租金於申報地價調整之日起隨同調整。

10.1.2 土地租金繳納辦法

1. 乙方應於本案標的歷史建築及附屬設施停車場分別點交完成次日起 30 日內，分別繳納自各點交完成日起至當年度 12 月 31 日止，依日數比例計算之第一期土地租金。
2. 其後年度（依曆計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之土地租金，乙方應於每年之 1 月 31 日前繳納甲方。
3. 如當年度期間未滿 1 年者，其年土地租金依當年度使用日數與該年總日數比例計算之。
4. 土地租金計算方式
 - (1) 裝修期間：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」之興建期間計算方式，係按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
 - (2) 營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。
 - (3) 同一宗土地，一部屬裝修期間，一部已正式營運者，其租金按二者實際占用土地比例計收。

10.1.3 於土地租金之原定數額或土地面積於土地租金繳付日期後有變動者，得於調整日起重新計算土地租金，並於次年土地租金繳付時，一併檢討土地租金差額予以補繳或扣抵計算。

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

10.2 房屋租金

已併入本案權利金中一併計算，不另行計收。

10.3 權利金

10.3.1 固定權利金：每年新臺幣 _ _ _ _ _ 元整（簽約時依乙方承諾填入，每年不低於新臺幣 250 萬元）。

10.3.2 固定權利金繳納辦法

1. 乙方應自本案標的歷史建築及附屬設施停車場各自完成點交之次日起30日內，依分攤比例（歷史建築 5%、附屬設施停車場 95%）分別計算，繳納自各點交完成次日起至當年度12月31日止、按日數比例計算之固定權利金。
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）之固定權利金，乙方應於每年之 1 月 31 日前繳納甲方。
3. 如當年度期間未滿 1 年者，其年固定權利金依當年度使用日數與該年總日數比例計算之。

10.3.3 變動權利金：自正式營運日起，乙方每年依投資執行計畫「變動權利金報價單」所載之營運收入級距支付變動權利金比例（應填至小數點第二位），依歷史建築及附屬設施停車場之營運收入分別獨立計算變動權利金之金額繳納予甲方。

變動權利金報價單

實際年營運收入（元）	該級距支付變動權利金比例（%）	計算說明
15,000,000 元以下	_____ % (不得低於 1.25%)	變動權利金之計收依乙方營業額級距分段累計。
15,000,001 元 ~ 25,000,000 元	_____ % (不得低於 1.75%)	
25,000,001 元 ~ 30,000,000 元	_____ % (不得低於 2.25%)	
30,000,001 元以上	_____ % (不得低於 2.75%)	

10.3.4 變動權利金繳納辦法

1. 於本案營運期間，乙方應按該年度依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算委外營運範圍之業務經營所得，計算營業收入。
2. 乙方應於次年 6 月 30 日前，按會計師查核簽證之年度財務報表所列之歷史建築及附屬設施停車場營運收入，分別依乙方自行提出之比例完成繳納變動權利金。
3. 當年度委託營運期間未滿 1 年者，其變動權利金之計算，應以實際營運期間之收入計算之。
4. 最末期之變動權利金，應於委託營運期間屆滿或終止之日起 60 日內繳納，乙方並應具結會計師查核簽證之財務報表於該期間內供甲方備查。

10.3.5 本案收取之權利金，如編列於主辦機關附屬單位預算之特種基金收入者，所衍生之營業稅應由乙方負擔，並隨同權利金計收。附屬設施停車場屬前瞻補助計畫，依規定須具自償性，故停車場權利金應納入交通作業基金。

10.4 繳納方式

10.4.1 乙方繳納土地租金及權利金應於期限內以匯款方式繳納之、或以甲方為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票支付。乙方以匯款方式繳納土地租金及權利金時應分別匯入甲方所指定帳戶內。

項目	歷史建築指定帳戶
土地租金	銀行：臺灣銀行嘉義分行 帳號：014-038-00001-5 戶名：嘉義市政府市庫存款戶
	附屬設施停車場指定帳戶
	銀行：臺灣銀行嘉義分行 帳號：014-038-00001-5 戶名：嘉義市政府市庫存款戶 請備註：交通作業基金

項目	歷史建築指定帳戶
權利金	銀行：臺灣銀行嘉義分行 帳號：014-038-00001-5 戶名：嘉義市政府市庫存款戶
	附屬設施停車場指定帳戶
	銀行：臺灣銀行嘉義分行 帳號：014-038-00001-5 戶名：嘉義市政府市庫存款戶 請備註：交通作業基金

10.4.2 乙方於繳納變動權利金同時須檢附經會計師簽證之年度財務報告。

10.4.3 如有稅務違章之情事發生，經稅捐稽徵機關查獲，除應補繳短漏報之營業收入對應之權利金金額外，應照短漏報之營業收入對應之權利金金額，處以 3 倍之懲罰性違約金。

10.5 土地租金及權利金遲延給付之違約金計算

乙方應按規定期限繳納土地租金與權利金；乙方未依本契約約定期限繳納土地租金與權利金者，逾期繳納按日數依欠繳金額加收千分之一之懲罰性違約

金；逾期繳納在 90 日以上者，按日數依欠繳金額加收千分之三之懲罰性違約金，甲方並得不經催告，逕行依第 18 章規定終止本契約，其積欠之土地租金與權利金或懲罰性違約金，甲方得自履約保證金中扣除。

10.6 土地租金與權利金之補足或返還

本契約於委託營運期間屆滿前終止時，乙方應會同甲方結算本契約簽約日起至契約終止日止，乙方應繳納之土地租金與權利金金額，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。

10.7 其他費用負擔

- 10.7.1 乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之營運資產，並應負擔受託經營所衍生之各項稅捐（不包括地價稅）、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
- 10.7.2 本案相關營運資產所衍生之各項清潔、維護、保養、環境綠美化、修繕（不包括歷史建築專業修繕工程）、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，除另有約定外，於甲方交付乙方並經乙方點交完成後，概由乙方負擔，當年度期間不足一年者，依佔該年之比例計算。

第十一章 財務事項

11.1 財務報表提送

- 11.1.1 乙方應於每年 6 月 30 日前將前一年之公司概況報告書主要股東持有股份比例或董監事名冊、本契約營運部門之資產清冊及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送甲方備查。
- 11.1.2 乙方應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件；又一切會計事項應依企業會計準則規定及商業會計法有關規定辦理。

11.2 財務檢查權

- 11.2.1 甲方得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況。甲方為執行檢查，得限期通知乙方提供帳簿、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。
- 11.2.2 於本契約期間，甲方得指派各種專業顧問執行查核工作，並得對乙方經營本案之業務及人事提出改善建議。
- 11.2.3 乙方提供之財務檢查文件（包括但不限於帳簿、表冊、傳票等），均應保證其真實無誤，且就甲方財務檢查所詢內容，並無虛偽、隱匿或其他不實情事，如有違反，甲方得依契約第 17 章缺失或違約相關規定處理。

11.3 公司組織變動通知

乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 30 日內，以書面通知甲方並檢附相關證明文件。

11.4 重大財務事項

- 11.4.1 乙方於本契約存續期間，實收資本總額不得低於新臺幣 900 萬元整。
- 11.4.2 乙方應為專案公司，最優申請人或遞補之次優申請人於本契約存續期間，應持有乙方有表決權股份總數不少於 51%，並非經甲方事前書面同意不得減資。
- 11.4.3 乙方除經甲方書面同意外，不得轉投資或經營本案以外之事業。

11.5 乙方所有資產處分

- 11.5.1 乙方因營運所取得屬乙方所有之資產，在不影響公共建設正常運作，並符合下列規定之一，甲方得同意其轉讓、出租或設定負擔：
1. 於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓。

2. 出租或設定負擔之期間，以本契約之期限為限。

第十二章 契約屆滿時之歸還及移轉

12.1 歸還及移轉標的

- 12.1.1 乙方應於契約屆滿時，依本契約規定，將必須歸還及移轉資產、未達最低使用年限之非必須歸還及移轉資產，以及現存且為繼續營運本案所需之營運資產（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產、軟體資產及相關營運資料文件等），移轉予甲方。
- 12.1.2 前項所稱資產，包括經甲方核定列入投資金額之資產，該等資產於契約屆滿時均應無償移轉予甲方。但若資產已達使用年限、後續營運無實益或另案不需使用，經甲方書面同意者，得不列入移轉。

12.2 歸還及移轉程序

- 12.2.1 乙方應於契約期間屆滿前 2 年起進行資產總檢查，以確定歸還及移轉之資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交甲方。如甲方認為有必要，得要求乙方委託獨立、公正且經甲方書面同意之專業機構進行資產總檢查，並由乙方負擔相關費用。
- 12.2.2 乙方應於契約屆滿前 60 日前或契約終止後 60 日內，提送資產移轉及歸還計畫予甲方審查。甲方於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應予配合協助。
- 12.2.3 乙方提送之資產移轉及歸還計畫中，應訂明各項營運資產之歸還及移轉方式，乙方應提供必要之文件、資產使用現況、設定負擔情形及其存放位置、移轉程序、方法、期程、執行人員等資料作為參考。
- 12.2.4 除本契約另有約定者外，於委託營運期間屆滿時，乙方應依當時最新之資產清冊，於 60 日內將契約第 12.1 條全部營運資產歸還及移轉予甲方，並點交財物及撤離人員。
- 12.2.5 契約屆滿至歸還及移轉程序完成前，乙方仍應依契約第 10.7 條負擔相關稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、電話、保全及其他所有相關費用，且須協助甲方辦理相關之用戶人更名作業，並將營業登記地址遷出。
- 12.2.6 乙方應於契約屆滿至歸還及移轉程序完成前，將場域網路識別項目（包含但不限於 Google 地標、IG、FB 等社群媒體）之權限移轉予甲方。
- 12.2.7 除契約另有約定外，雙方完成營運資產歸還及移轉程序前，均應繼續履行本契約應盡義務。

12.3 移轉條件及計價

- 12.3.1 乙方在營運期間內經雙方議定，其項目、內容及購入價格並已事前徵得甲方同意之移轉標的，於營運期間屆滿時，為有償移轉。其餘資產，除甲乙雙方

另有約定外，均為無償移轉。

12.3.2 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後之未折減餘額為準。甲方應於移轉完成後，以現金一次或分期給付有償移轉價金予乙方。

12.3.3 甲方與乙方為完成有償移轉標的之移轉程序所發生費用，包含憑證、酬金及稅捐等，由乙方負擔。

12.4 乙方於資產歸還及移轉時歸還及移轉後應負之義務

12.4.1 乙方依本契約約定歸還及移轉予甲方之營運資產，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。

12.4.2 所有資產除甲方於點交予乙方時，於資產清冊註明有瑕疵或故障情形外，乙方歸還及移轉予甲方之所有資產，均維持堪用狀態。乙方若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與甲方或甲方指定之第三人。

12.4.3 本契約第 12.1 條歸還及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，以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。

12.4.4 乙方於契約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。

12.5 乙方未依約歸還及移轉資產之處理

12.5.1 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 5,000 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。

12.5.2 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，如乙方繼續營業者，甲方得另處以乙方每日新臺幣 20,000 元之懲罰性違約金至依約履行完畢之日止。

12.6 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，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，如有不足，並得向乙方求償。

第十三章 契約屆滿前之歸還及移轉

13.1 歸還及移轉發生原因

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

13.2 歸還及移轉標的

歸還及移轉標的如本契約第 12.1 條。

13.3 歸還及移轉程序

13.3.1 乙方須於本契約終止後 30 日內，將截至終止時之資產清冊提送甲方。

13.3.2 除另有約定外，甲方應於收到乙方資產清冊日起 30 日內，與乙方就歸還及移轉程序及期限達成協議，協議不成，依契約爭議處理規定辦理。

13.3.3 乙方應提供必要文件、紀錄、報告等，以作為資產歸還及移轉之參考。

13.4 移轉價金之給付

甲方應於移轉完成後，以現金一次或分期依契約終止效果給付價金予乙方。

13.5 歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務

13.5.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應除去資產上一切負擔，依資產現狀歸還及移轉予甲方，並讓與對歸還及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。

13.5.2 除第 13.5.1 條外，有關雙方於歸還及移轉時及歸還及移轉後之權利義務，依第 12.2 條至第 12.6 條辦理。

13.5.3 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。

第十四章 履約保證

14.1 履約保證金期間

乙方營運期履約保證之有效期限，應持續至乙方完成本契約資產歸還及移轉後 90 日止。

14.2 履約保證金內容與額度

乙方應於與甲方完成本契約訂約前，提供新臺幣 300 萬元之履約保證金，作為對本案營運期間一切契約責任履行之保證。

14.3 履約保證方式

- 14.3.1 履約保證應由乙方提供現金、金融機構簽發之本票或支票、郵政匯票或金融機構保付支票繳納、政府公債、可轉讓銀行定期存單、或經甲方核可之由本國銀行（或在我國設有分行之外國銀行）所開具不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書，或其他經甲方認可之方式為履約保證。
- 14.3.2 經甲方同意，乙方得更新履約保證方式，其有效期間須至少 1 年以上。但乙方依本契約約定首次提供各項履約保證，或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。
- 14.3.3 乙方應於各履約保證方式有效期間屆滿前，提供新履約保證。屆期末提供，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新履約保證止。

14.4 履約保證金之扣抵及補足

乙方依本契約約定應給付違約金或其他損害賠償或費用予甲方，或因乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部或未依本契約約定完成移轉時，甲方得逕行就履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應給付之金額。除契約全部終止之情形外，甲方扣抵履約保證金後，乙方應於甲方書面通知後 7 日內，立即補足至第 14.2 條所定金額。

14.5 履約保證之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有不足或失效之虞時，甲方得請乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

14.6 履約保證之解除

- 14.6.1 乙方於本契約所定營運期之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。
- 14.6.2 本契約之一部或全部，因不可歸責乙方事由提前終止，於乙方資產歸還及移轉完成後，解除該部或全部之履約保證責任。

第十五章 保險

15.1 保險計畫

乙方應對本案委託營運範圍、義務維護範圍及營運資產，向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。乙方未依契約約定購買足額保險，發生事故而受有損害時，由乙方自行負責。甲方應為共同被保險人。乙方提交與甲方審核之保險文件，有關保險金額必須載明清楚，如甲方認為保險金額不足，得要求乙方提高投保之保險金額。

15.2 保險範圍及種類

15.2.1 本契約期間，乙方應就本案之裝修、營運及營運資產，在營運管理期間（含裝修期間）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、身體及財產等損害賠償責任。

15.2.2 契約期間乙方應依實際需求及相關法規辦理相關投保：

1. 火險等財產綜合保險。

所有權歸屬甲方並列冊點交乙方之營運資產、依契約約定或投資執行計畫書所載應投資金額之資產，乙方應投保火險等財產綜合保險。甲方基於政策或公益性考量，所增設相關設施（備）等資產，乙方亦應投保上開相關保險。

2. 公共意外責任險。

不得低於「嘉義市供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例」之要求。

3. 雇主意外責任險。

4. 第三人責任險。

5. 產品責任保險。

乙方應依照「食品衛生管理法」投保「產品責任保險」。

6. 裝修期間應視實際需求，另投保並維持營造綜合保險、工程專業責任險等。

15.2.3 除第 15.2.2 條規定應投保之保險外，乙方應依甲方需求及相關法令規定，並視實際需要投保及維持其他必要之保險。

15.2.4 如保險相關法令變更或保險實務作法調整，均依當時之最新法令及保險實務作法辦理。乙方應維持各保單之效力至少至本契約屆滿後 1 個月。

15.3 保險金額

15.3.1 乙方應依本契約規定足額投保相關必要保險，營運管理標的及營運資產保險金額不得低於資產總帳面價值（包括建物及自行投資之設備財產等）。

15.3.2 乙方於正式營運前，應先以不低於已投資之設備財產金額，為保險金額投保，並依應投資之實際決算金額確定後 30 日內，就增加金額部分辦理加保。

15.4 受益人

本案所有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，財產保險中屬於甲方資產之部分，受益人應為甲方，依契約約定或投資執行計畫書所載應投資金額之資產，應以甲方為受益人，其餘由乙方投資之資產部分，得以乙方為受益人。

15.5 保險給付

保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關規定終止者外，屬甲方財產的保險給付撥入甲方暫收帳戶，用於彌補本案資產因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付優先用於清理及移除本案毀損之資產。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，除本契約另有規定外，應由乙方負擔差額。

15.6 保險費用

保險費用全部由乙方負擔。

15.7 保險契約之通知及更改

15.7.1 乙方依本契約約定投保各類保險，應於簽訂保險契約後 30 日內提交保險公司所簽發之保單正本或副本及收據副本副知甲方，倘未於期限內提送，將依本契約 17.2 條辦理。

15.7.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後之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之內容，並於更改後 30 日內將更改後保單副知甲方。

15.7.3 乙方未依約提交保險文件、辦理投保、續保、變更或甲方認為有保額不足，或保險項目、保險期間、保險條件及理賠範圍等有不妥時，甲方得以書面限期要求乙方改善。如乙方逾期仍未改善者，除依本契約第 17 章之約定處理外，如發生事故，乙方應自行負責，不得請求甲方補償、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。

15.8 保險契約移轉

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

15.9 保險事故之通知

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

15.10 乙方未依規定投保之責任

- 15.10.1 本契約期間發生任何保險事故，致乙方之營運受阻而受有損失，應由乙方投保之保險給付填補，倘有不足，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。
- 15.10.2 乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約第 17 章缺失及違約責任之規定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

15.11 保險效力之延長

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

第十六章 營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約

16.1 營運績效評定委員會組成及運作方式

16.1.1 正式營運日後有完整營運年度期間內，甲方每年應至少辦理 1 次營運績效評定作業，並成立營運績效評定委員會。第一年之營運若未滿一年者，得併入第二年之營運績效評定辦理。

16.1.2 營運績效評定作業之運作辦法詳附件 6 營運績效評定作業辦法。

16.1.3 營運績效評定項目及標準

1. 第一次辦理之營運績效評定項目、標準、配分權重及評定方式及各項目評估準則分配詳附件 6。
2. 自辦理第二次營運績效評定起，甲方得參考前次評估項目之指標及其配分權重建議或本契約約定營運重要事項，與乙方進行檢討，若有修改必要時，應於完成修改後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

16.2 優先定約及其他獎勵

16.2.1 營運績效評估結果

1. 乙方於營運期間績效評定結果為：90~100分為優良；80~89分為良好；70~79分為及格；未達70分者為不及格。
2. 營運績效評列等為「不及格」時，甲方得要求乙方限期改善，如屆期未完成改善或改善無效，甲方得視為一般違約處理。
3. 乙方經依營運績效評定作業辦法評定為「營運績效良好」達 4 次以上（含 4 次），得依第 16.2.3 條規定申請優先定約。

16.2.2 乙方依規定申請優先定約，得於許可年限屆滿前 18 個月前，檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請優先定約 1 次，其期間以 4 年為限。乙方未於上開期限前，向甲方申請優先定約，視為放棄優先定約。

16.2.3 乙方申請優先定約，經甲方確認符合優先定約條件者，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，或於許可許可年限屆滿前 1 年雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。

16.2.4 甲乙雙方合意議定之新約，為契約屆滿之新約，乙方仍應依第 12 章規定歸還及移轉資產予甲方。

第十七章 缺失及違約責任

17.1 乙方之缺失

除本契約第 17.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約規定者，均屬缺失。

17.2 乙方缺失之處理

17.2.1 乙方如有缺失時，甲方得以書面載明下列事項，通知乙方定期改善：

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. 屆期末完成改善之處理。

17.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期末完成改善或改善無效，甲方得視為一般違約處理。

17.3 乙方之違約

17.3.1 因可歸責於乙方之事由，而有下列情事之一者，構成一般違約：

1. 乙方未遵期正式營運、違反投資執行計畫使用之規定、權利金或土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。
2. 乙方未維持本案營運資產之良好狀況，或未經甲方事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者。
3. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本案營運資產及所有權屬乙方之資產為轉讓、出租、委託他人營運、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. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
7. 乙方未遵循已核定之因應計畫使用許可，或未遵循歷史建築管理維護計畫善盡本案營運資產善良管理人責任，經甲方通知限期改善而屆期末完成改善或改善無效者。
8. 其他嚴重影響本案營運之情形，經甲方通知限期改善而屆期末完成改善或改善無效者。

17.3.2 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

1. 擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。

2. 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。
3. 擅將乙方依本契約取得之權利義務為轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。
4. 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併之決議者。
5. 未經甲方書面同意由陸資任乙方之股東。
6. 其他嚴重影響本案營運且情節重大者。

17.4 乙方違約之處理

- 17.4.1 乙方有第 17.3 條所定違約情事，甲方應以書面載明下列事項，通知乙方限期改善：
 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。
- 17.4.2 乙方須於期限內改善違約情事，並於改善完成後通知甲方。
- 17.4.3 乙方有第 17.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 17.3 條所定違約情事，經甲方依第 17.4.1 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，應繼續改善之標準及期限。
 5. 屆期未完成改善之處理。
- 17.4.4 甲方依第 17.4.3 條通知乙方，中止乙方營運之一部或全部，相關違約情事經乙方改善，並經甲方認定已改善者，甲方應以書面限期令乙方繼續營運。
- 17.4.5 甲方依第 17.4.3 條通知乙方，中止乙方營運之一部或全部，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 18 章辦理。
- 17.4.6 乙方有第 17.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 17.3 條所定違約情事，除經甲方同意外，於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。乙方因甲方同

意而暫停履約，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

17.4.7 違約金

1. 乙方有第 17.2.2 條所定得以違約處理之缺失或第 17.3 條所定違約情事，除依第 17.4.1 條至第 17.4.6 條辦理外，甲方得要求乙方繳納懲罰性違約金，每件或每日以新臺幣 5,000 元計，並得按日連續懲罰至改善為止，連續懲罰最高累計至新臺幣 150,000 元整。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。「每件或每日以新臺幣 5,000 元計」係指一般違約事件，可依違約情節性質計算：
 - (1) 每件計罰：單一違約事項已明確發生，按事件計算一次。
 - (2) 每日計罰：違約情事持續存在且每日影響營運者，每日均依規定計罰，連續計至改善完成為止。
 - (3) 甲方應依具體違約事實及營運影響範圍，於書面通知中明確指出計罰方式（每件或每日）。
2. 乙方有第 17.3.2 條重大違約情事，甲方得要求乙方繳納懲罰性違約金每件新臺幣 300,000 元整。乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方得自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

17.5 融資機構或保證人之介入

- 17.5.1 乙方發生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。
- 17.5.2 乙方經甲方依第 17.5.1 條要求限期改善時，甲方應以書面載明下列事項通知乙方之融資機構或保證人：
 1. 乙方屆期不改善或改善無效之具體事項。
 2. 乙方之融資機構或保證人得報請甲方同意由乙方之融資機構或保證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理營運本案（以下簡稱「介入」）之期限。
 3. 介入時，應為改善之期限。
 4. 應繼續改善之項目及標準
 5. 屆期未完成改善之處理。
- 17.5.3 乙方之融資機構或保證人於 30 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。
- 17.5.4 甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依第 17.5.3 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。

- 17.5.5 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。
- 17.5.6 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. 處分資產。
 3. 重大減損資產總額。
 4. 將乙方與他人合併。
- 17.5.7 融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請甲方同意：
1. 拋棄、讓與乙方重大權利或承諾重大義務。
 2. 委託第三人經營乙方之全部或部分業務，及讓與乙方之全部或部分負債。
 3. 任免乙方重要人事。
- 17.5.8 融資機構或保證人介入後經甲方認定缺失確已改善者，除乙方與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知終止介入，並載明終止介入日期。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。
- 17.5.9 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。
- 17.5.10 終止介入時，經甲方評估乙方仍不具備繼續履行本契約、或繼續營運本案之能力，甲方得終止本契約。
- 17.5.11 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。
- 17.5.12 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，在無損於甲方權益情形及甲方同意下，由其雙方另訂之。

17.6 強制接管營運

本案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案營運之一部或全部時，甲方得依促參法第 53 條第 2 項及「民間參與文化設施接管營運辦法」規定辦理強制接管營運。

第十八章 契約定期檢討、變更及終止

18.1. 契約定期檢討

自契約簽訂日起 3 年或距前次契約變更已逾 3 年，雙方得檢討本契約是否有變更必要。檢討標準包括但不限於因不可歸責於乙方原因，有下列情事之一發生，對乙方履約造成重大影響時：

1. 行政院主計總處公布之消費者物價指數年增率連續 3 年上漲超過 3% 或連續 3 年下降超過 3%。
2. 行政院主計總處公布之國家經濟成長率連續 3 年上漲超過 5% 或連續 3 年下降超過 3%。

18.2 契約變更

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

1. 發生本契約第 19 章之不可抗力或除外情事、或有情事變更之情形，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行。
2. 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益。
3. 本契約附件所載內容經調整後不影響公共利益及公平合理。
4. 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。

18.2.2 契約變更程序

任一方於收受對方提送契約變更相關文件（含修約草案、理由及相關分析研究報告等）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 90 日內完成，視為契約變更不成立，應依第 20 章爭議處理約定辦理。

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

18.2.4 契約變更，非經甲方及乙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

18.3 契約終止事由

18.3.1 甲乙雙方於契約期間內，得合意終止本契約。

18.3.2 契約期間內有下列事由，得由當事人一方終止本契約：

1. 乙方有第 17.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 17.3 條所定違約情事，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. 因不可抗力或除外情事發生，甲乙雙方均得終止本契約。

18.4 契約終止通知

任一方依第 18.3.2 條單方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

1. 契約終止事由。
2. 終止契約 (包括租賃契約) 之表示及終止之日期。
3. 通知終止一方擬採取之適當措施。

18.5 契約終止效力

本契約之一部或全部終止時，於終止範圍內，除本契約另有規定外，雙方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。

18.6 雙方合意終止效力

甲乙雙方合意終止本契約，雙方除應依第 18.5 條辦理外，並應另行議定有關資產歸還及移轉與其他權利義務關係。

18.7 因可歸責乙方事由終止之效力

18.7.1 乙方有第 17.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 17.3 條所定違約情事而終止本契約，雙方除應依第 18.5 條辦理外，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、損害賠償及其他基於本契約甲方有權向乙方請求支付之費用。

18.7.2 乙方有第 17.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 17.3 條所定違約情事於營運期間經甲方終止本契約，甲方應要求乙方於終止通知送達後 90 日內移除一切乙方資產，雙方並應依本契約第十二章規定辦理資產歸還及移轉。

18.8 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止之效力

18.8.1 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 18.5 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。

18.8.2 所有權屬乙方之資產，甲方依第 12.3.2 條計算價金，支付乙方。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，不予賠償。

18.8.3 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，雙方應依本契約第十二章規定辦理資產之歸還及移轉。

18.9 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力

18.9.1 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，除應依第 18.5 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。

18.9.2 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，依公平誠信原則，由雙

方協議資產移轉之計價方式。

- 18.9.3 因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，雙方應依本契約第 12 章規定辦理資產之歸還及移轉。

第十九章 不可抗力與除外情事

19.1 不可抗力情事

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

1. 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動；
2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染；
3. 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用；
4. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛；
5. 中央主管機關依「傳染病防治法」第 3 條公告之傳染病，且已成立中央流行疫情指揮中心並採行防治措施，致足以影響本契約之履行。

19.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指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自償性。
3. 其他性質上不屬不可抗力之除外情事。

19.3 通知及認定程序

19.3.1 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。

19.3.2 任一方於收到他方之通知後，應即綜合當時情況加以認定。如甲乙雙方無法於 90 日內達成協議時，應依第 20 章規定辦理。

19.4 認定後之效果

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

1. 因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。
2. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、

供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先彌補之。

3. 契約期間發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。
4. 乙方於契約期間內因天然災變受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。
5. 甲方得同意停止營運期間之計算，並得視情節適度延長營運期間。
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。

19.4.2 如甲乙雙方無法於 90 日內達成協議時，應依第 20 章規定辦理。

19.5 損害之減輕

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

19.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本案之正常運作。

19.7 未受影響部分仍依約履行

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

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

19.8 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之規定處理 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 180 日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

第二十章 爭議處理

20.1 爭議處理程序

- 20.1.1 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。
- 20.1.2 一方以書面提出協商之請求後 30 日內，仍無法達成共識時，提送協調會協調，協調會之組成、協調程序及協調效力如下：
1. 甲乙雙方應於投資契約簽訂後 90 日內，依本案協調會組織章程成立協調會，有關協調會之組成及協調程序，如附件 6 履約爭議協調會組織章程。
 2. 協調會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 30 日以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。
- 20.1.3 除雙方另有約定外，協調會於 60 日內未能召開協調會議，或於 90 日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 20.1.2 條第 2 款規定，對協調會決議以書面提出不服或異議時，任一方得逕行提起民事訴訟，或依第 20.2 條另以書面合意提付仲裁，或另行合意其他方式處理。
- 20.1.4 雙方亦得依促參法第 48-1 條向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解。若調解不成立，得另經雙方合意提付仲裁或提起訴訟。

20.2 另以書面合意提付仲裁

- 21.2.1 因協調會於 60 日內未能召開協調會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於 90 日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 20.1.2 條第 2 款規定，對於協調會決議以書面提出不服或異議時，甲乙雙方得另以書面合意提付仲裁。仲裁人及主任仲裁人之選定、仲裁地、仲裁程序、是否適用衡平原則為判斷及仲裁程序與仲裁判斷書是否公開等事項，由甲乙雙方另行協議並以書面訂之。

20.3 管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以中華民國臺灣嘉義地方法院為第一審管轄法院。

20.4 爭議處理期間之履約事項處理原則

- 20.4.1 與爭議無關或不受影響部分，甲乙雙方均應繼續履行本契約。但經甲方依本契約行使終止權、本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。
- 20.4.2 乙方不得因爭議而自行暫停履約，如乙方暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長契約期限或免除契約責任。

第二十一章 其他條款

21.1 契約之修訂或補充

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，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，並經雙方簽署始生效力，且視為本契約之一部分。

21.2 智慧財產權之使用

21.2.1 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本案營運取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標誌、技術或資料（簡稱「智財權物件」），乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方使用該智財權物件。

21.2.2 乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

21.3 保密條款

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

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 非因任一方違反保密義務而業已對外公開者。
3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
4. 甲方提出於其他政府機關者。

21.3.2 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

21.4 通知與文件送達

21.4.1 除本契約另有訂定者外，應送雙方之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。

21.4.2 除經事前通知地址變更者外，甲乙雙方應受送達地址如下：
甲方地址：600214 嘉義市中山路154號 嘉義市政府財政稅務局

乙方地址：○○○○

21.4.3 當事人之任何一方變更地址時，應於變更前依第 21.4.1 條以書面通知對方；若未通知者，視為原地址未變更，任一方依原地址送達時，生送達之效力。

21.4.4 前開按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之日期，視為送達。

21.5 準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

21.6 契約條款之可分性

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

21.7 保有權利

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

21.8 強制執行及公證條款

乙方未依約給付權利金、違約金、租金、其他費用，或未於本契約屆滿終止後交還本案營運資產者，乙方同意逕受強制執行。

本契約及情事變更應經臺灣嘉義地方法院或其所屬民間公證人依公證法規定公證，公證費由乙方負擔。

21.9 契約份數

本契約正本一式 3 份，甲、乙雙方及公證人各執乙份為憑。副本 8 份，甲方執 6 份，乙方執 2 份。副本如有誤繕，以正本為準。

立約人

甲 方：嘉義市政府財政稅務局

代 表 人： 局長洪彩燕

地 址：嘉義市中山路154號

電 話：05-2224371

乙 方：

代 表 人：

統 一 編 號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件 1 基地範圍地籍資料表

一、委外營運範圍：

地段	地號	面積 (平方公尺)	113 年公告地價 (元/平方公尺)	所有權人 /管理者
新富段 四小段	20-2	769	13,055	嘉義市 /嘉義市政府
	20-15	431	21,574	
	20-36	6	15,300	
	27	3,725	14,801	
	27-1	1,627	23,857	
	28	325	29,661	
	29	623	21,335	
	27-4	6	40,751	
	27-7	30	41,200	
合計		7,542	-	-

備註：實際範圍面積以點交當時現況及現場指界測量為準。

二、經營管理土地範圍 (計收土地租金)：

經營管理土地範圍				歷史建築基地 範圍	停車場範圍
項次	地號	分區	面積(m2)	面積(m2)	面積(m2)
1	20-2	商業區	769	163	606
2	20-15	公園道用地	431	-	431
3	20-36	公園道用地	6	-	6
4	27	商業區	3,725	3,266	459
5	27-1 (部分)	公園道用地	270	-	270
6	28	公園道用地	325	-	325
7	29	公園道用地	623	-	623
8	27-4	公園道用地	6	-	6
9	27-7	公園道用地	30	-	30
面積合計			6,185	3,429	2,756

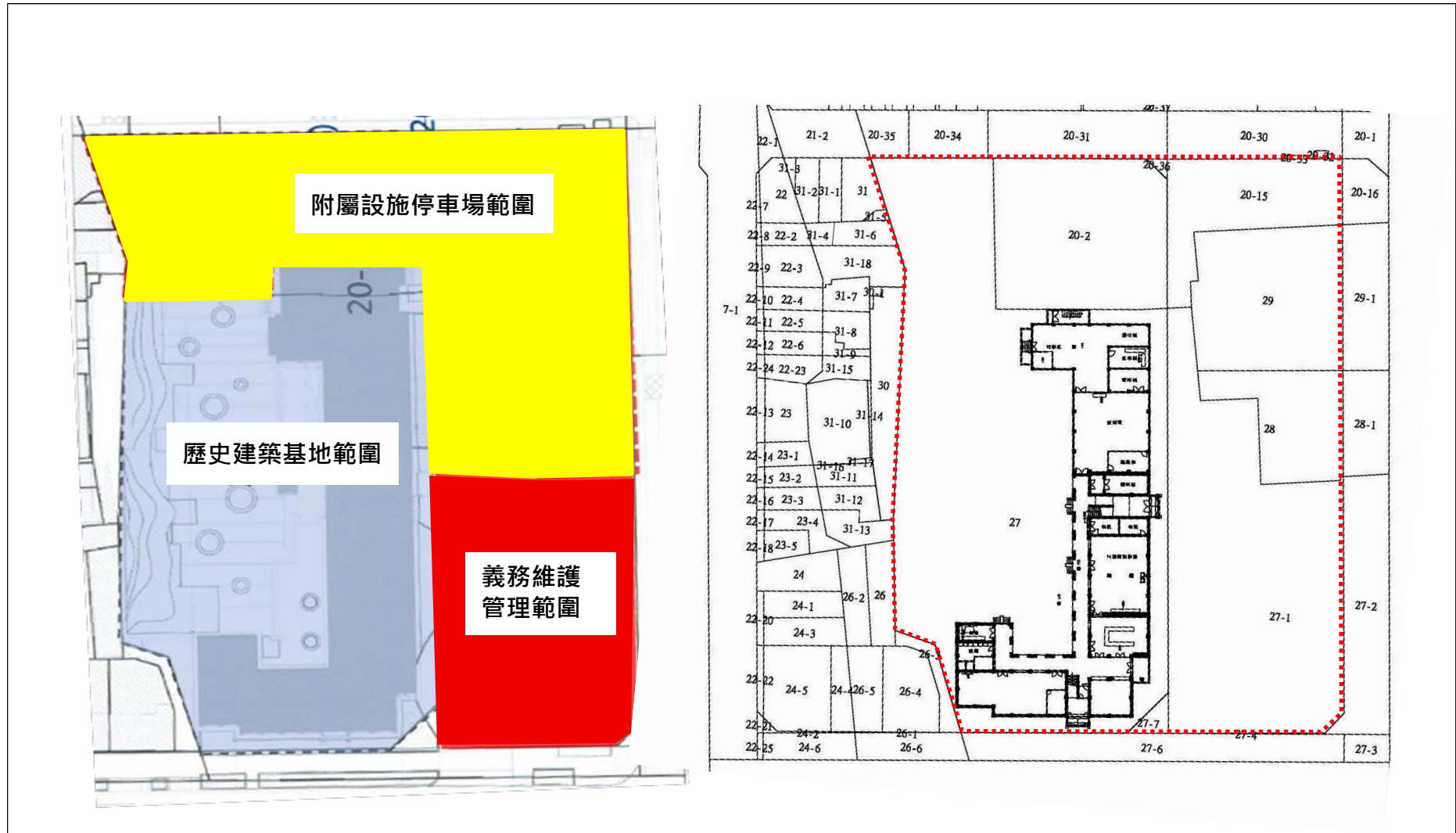
備註：實際範圍面積以點交當時現況及現場指界測量為準。

三、義務維護管理土地範圍 (不計收土地租金)：

義務維護管理土地範圍			
項次	地號	分區	面積(m2)
1	27-1 (部分)	公園道用地	1,357

備註：實際範圍面積以點交當時現況及現場指界測量為準。

附件 2 基地範圍示意圖



土地建物查詢資料

嘉義市嘉義市新富段四小段 0020-0015地號

資料查詢時間：民國114年08月22日10時52分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國---年--月--日
 地目：建 等則：0
 使用分區：(空白) 面積：*****431.00平方公尺
 民國114年01月 公告土地現值：***66,701元/平方公尺
 地上建物建號：(空白) 使用地類別：(空白)
 其他登記事項：分割自：20-2

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
 登記日期：民國053年07月08日 登記原因：分割轉載
 原因發生日期：民國053年05月27日
 所有權人：嘉義市
 統一編號：0001002000
 住 址：(空白)
 管 理 者：嘉義市政府
 統一編號：66014005
 住 址：嘉義市中山路199號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：--- (空白) 字第-----號
 當期申報地價：113年01月***21,574.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 053年08月 *****151.3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；辦理工有土地權利登記
 (資料顯示完畢)

列印人員：賴秋彤
 收件號：114IA013739
 查驗號碼：114IA013739REG0974E1CDFE8340C59D2448049420D
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

嘉義市嘉義市新富段四小段 0020-0036地號

資料查詢時間：民國114年08月22日10時52分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年02月18日 登記原因：逕為分割
地目：建 等則：0 面積：*****6.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國114年01月 公告土地現值：***47,500元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：0020-0002地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國042年05月07日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國042年01月21日
所有權人：嘉義市
統一編號：0001002000
住址：(空白)
管理者：嘉義市政府
統一編號：66014005
住址：嘉義市中山路199號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：113年01月***15,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****177.3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：(空白)

(資料顯示完畢)

列印人員：賴秋彤
收件號：114IA013739
查驗號碼：114IA013739REG0974E1CDFE8340C59D2448049420D
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

嘉義市嘉義市新富段四小段 0027-0000地號

資料查詢時間：民國114年08月22日10時52分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年02月18日
 地目：建
 使用分區：(空白)
 民國114年01月
 地上建物建號：(空白)
 其他登記事項：

登記原因：逕為分割
 面積：****3,725.00平方公尺
 使用地類別：(空白)
 等則：0
 公告土地現值：***44,946元/平方公尺
 因分割增加地號：27-1, 27-2, 27-3
 因分割增加地號：0027-0007地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
 登記日期：民國042年03月04日
 原因發生日期：民國041年05月24日
 所有權人：嘉義市
 統一編號：0001002000
 住址：(空白)
 管理者：嘉義市政府
 統一編號：66014005
 住址：嘉義市中山路199號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：嘉市地字第 27331號
 當期申報地價：113年01月***14,801.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 053年08月 *****111.1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：(空白)

(資料顯示完畢)

列印人員：賴秋彤
 收件號：114IA013739
 查驗號碼：114IA013739REG0974E1CDFE8340C59D2448049420D
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

嘉義市嘉義市新富段四小段 0027-0001地號

資料查詢時間：民國114年08月22日10時52分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國076年06月27日 登記原因：逕為分割
地目：建 等則：0 面積：****1,627.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國114年01月 公告土地現值：***72,878元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：因分割增加地號：27-4

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國053年07月08日 登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國053年05月27日
所有權人：嘉義市
統一編號：0001002000
住址：(空白)
管理者：嘉義市政府
統一編號：66014005
住址：嘉義市中山路199號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：--- (空白) 字第-----號
當期申報地價：113年01月***23,857.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****559.3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：辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：賴秋彤
收件號：114IA013739
查驗號碼：114IA013739REG0974E1CDFE8340C59D2448049420D
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

嘉義市嘉義市新富段四小段 0028-0000地號

資料查詢時間：民國114年08月22日10時52分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國053年07月08日 登記原因：逕為分割
地目：建 等則：0 面積：*****325.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國114年01月 公告土地現值：***91,291元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：因分割增加地號：28-1

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國042年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國041年05月24日
所有權人：嘉義市
統一編號：0001002000
住址：(空白)
管理者：嘉義市政府
統一編號：66014005
住址：嘉義市中山路199號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：113年01月***29,661.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****559.9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：辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)



列印人員：賴秋彤
收件號：1141A013739
查驗號碼：1141A013739REG0974E1CDFE8340C59D2448049420D
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

嘉義市嘉義市新富段四小段 0029-0000地號

資料查詢時間：民國114年08月22日10時52分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國053年07月08日 登記原因：逕為分割
地目：建 等則：0 面積：*****623.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國114年01月 公告土地現值：***65,609元/平方公尺
地上建物建號：新富段四小段 00292-000
其他登記事項：因分割增加地號：29-1

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國045年06月25日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國041年11月29日
所有權人：嘉義市
統一編號：0001002000
住址：(空白)
管理者：嘉義市政府
統一編號：66014005
住址：嘉義市中山路199號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：113年01月***21,335.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****559.9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：辦理工有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：賴秋彤
收件號：1141A013739
查驗號碼：1141A013739REG0974E1CDFE8340C59D2448049420D
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

嘉義市嘉義市新富段四小段 0027-0007地號

資料查詢時間：民國114年08月22日10時52分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年02月18日 登記原因：逕為分割
地目：建 等則：0 面積：*****30.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國114年01月 公告土地現值：**125,000元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：0027-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國042年03月04日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國041年05月24日
所有權人：嘉義市
統一編號：0001002000
住址：(空白)
管理者：嘉義市政府
統一編號：66014005
住址：嘉義市中山路199號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：--- (空白) 字第-----號
當期申報地價：113年01月***41,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****289.5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：(空白)

(資料顯示完畢)

列印人員：賴秋彤
收件號：114IA013739
查驗號碼：114IA013739REG0974E1CDFE8340C59D2448049420D
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



附件4 建物資料一覽表及示意圖

一、舊嘉義市公所建物資料一覽表

門牌號碼	樓層	面積(m ²)	歷史建築	使用用途	備註
嘉義市民生 北路1號	一	1,379.45	是	B-3 (餐飲、店鋪)	現正整建中預計 114年12月完工
	二	1,260.97	是	D-2 (展示、集會)	
	三	982.1	否	D-2 (展示、集會)	三樓層為嘉義市 新創設計中心， 非屬本案 ROT 範 圍。
合計		3,622.52	-	-	-

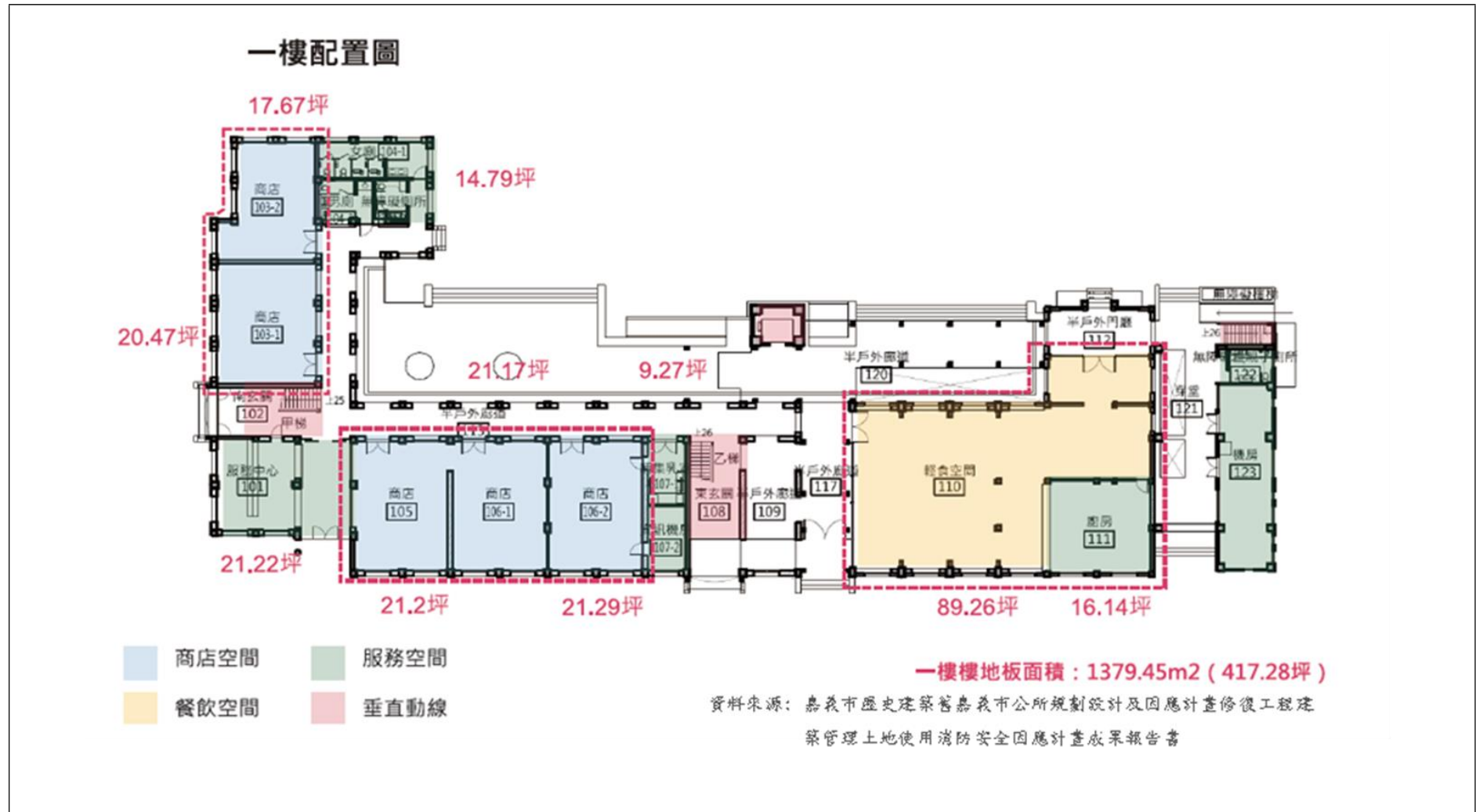
備註：實際範圍面積以點交當時現況及現場指界測量為準。

二、附屬設施停車場汽車位統計資料一覽表

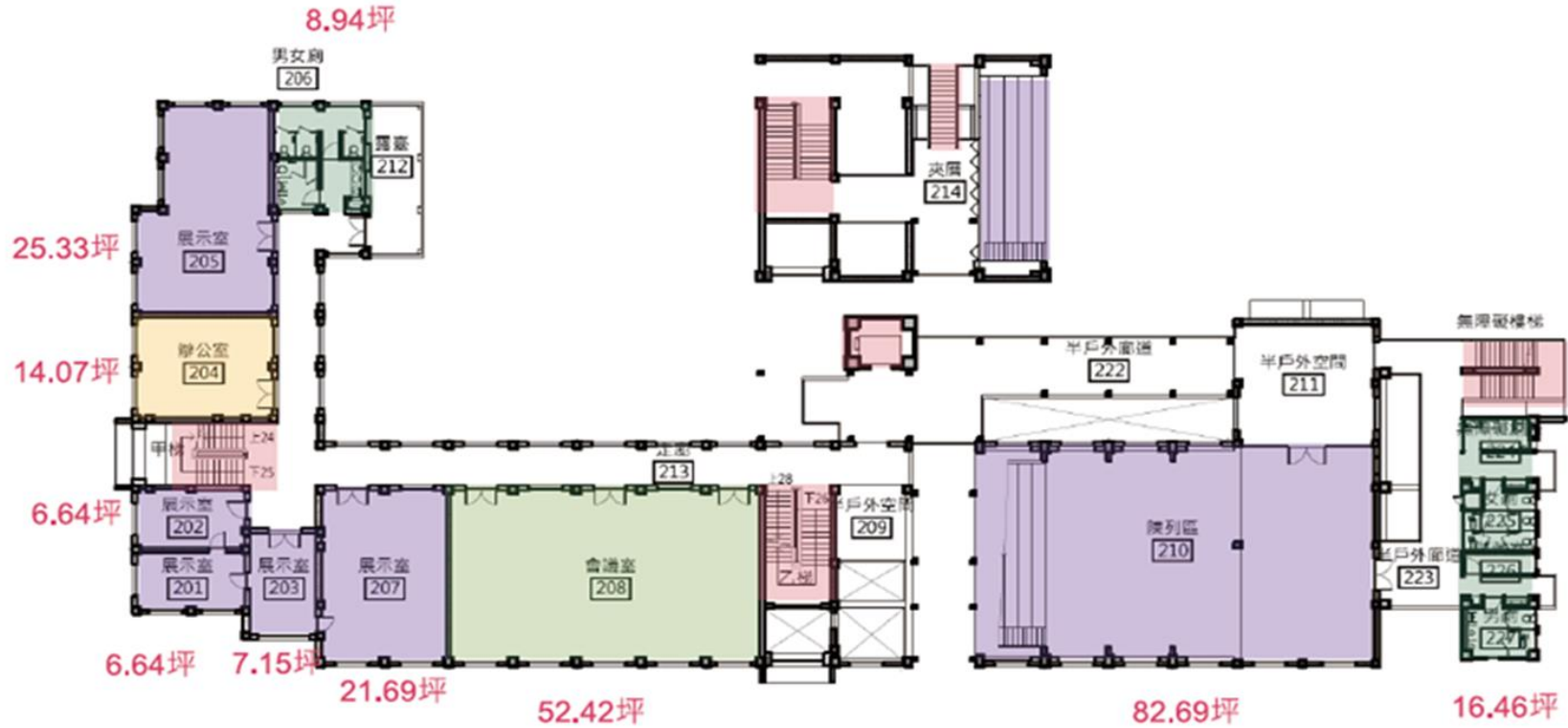
嘉義市舊市公所地下停車場設計暨監造			
總格位數	143	無障礙車位	3
		婦幼停車位	3
		綠能停車位	15
		汽車停車格	122
層位	格位數	汽車格位規劃	
平面層 (地上一樓)	47	無障礙車位	2
		婦幼停車位	2
		綠能停車位	10
		汽車停車格	33
地下一樓	47	無障礙車位	1
		婦幼停車位	1
		綠能停車位	5
		汽車停車格	40
地下二樓	49	無障礙車位	0
		婦幼停車位	0
		綠能停車位	0
		汽車停車格	49

備註：實際範圍面積或格位數以點交當時現況及現場指界測量為準。

三、舊嘉義市公所樓層平面示意圖



二樓配置圖

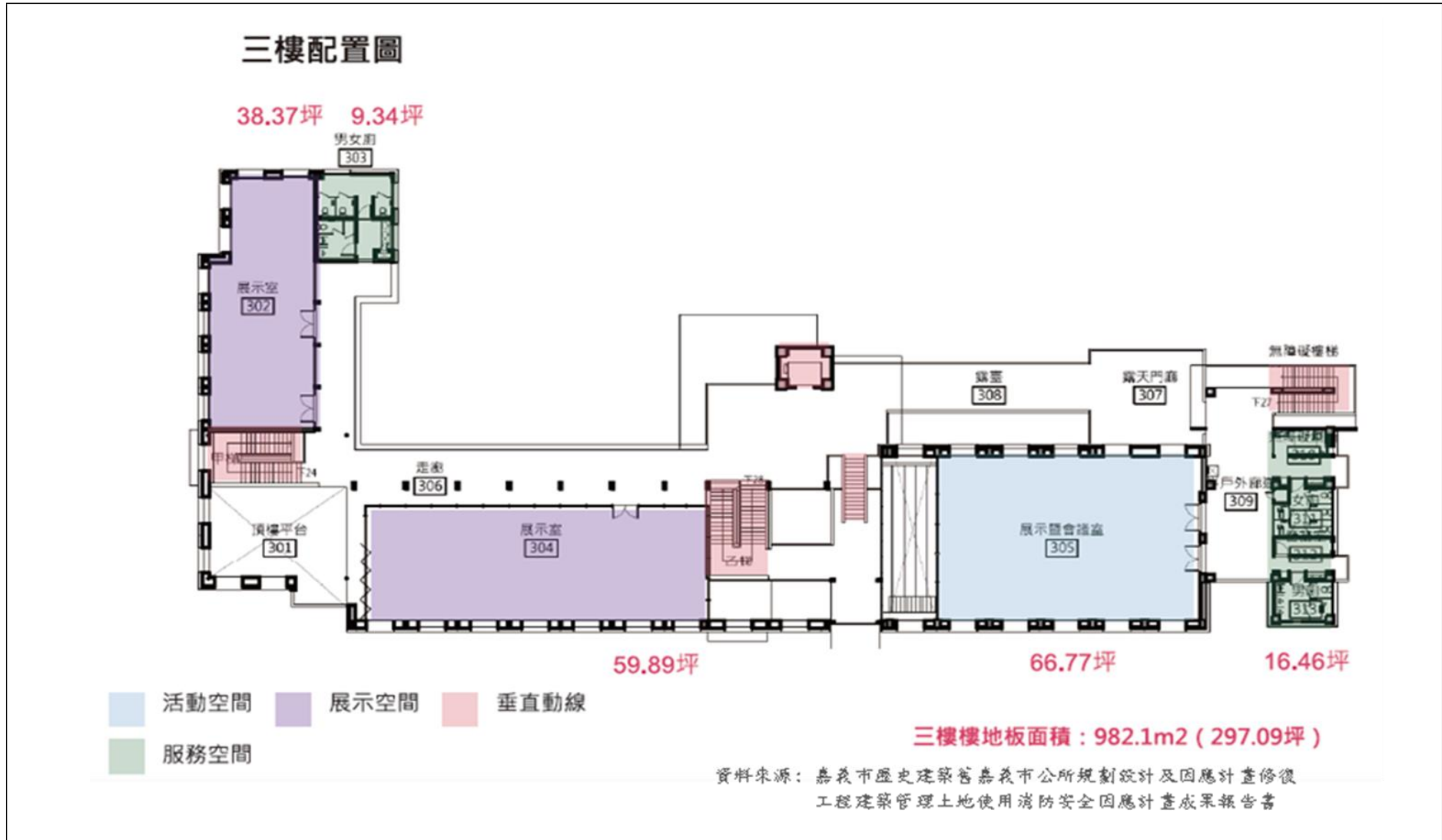


- 商店空間
- 展示空間
- 活動空間
- 辦公空間
- 服務空間
- 垂直動線

二樓樓地板面積：1260.97m² (381.44坪)

資料來源：嘉義市歷史建築舊嘉義市公所規劃設計及因應計畫修復工程建築管理土地使用消防安全因應計畫成果報告書

註：三樓為嘉義市新創設計中心，非屬本案ROT範圍。



地下一層

「嘉義市政府嘉義市舊公所地下停車場設計監造」- 新建工程開發涉及文資法第34條之專案計畫

(三)地下一層平面圖

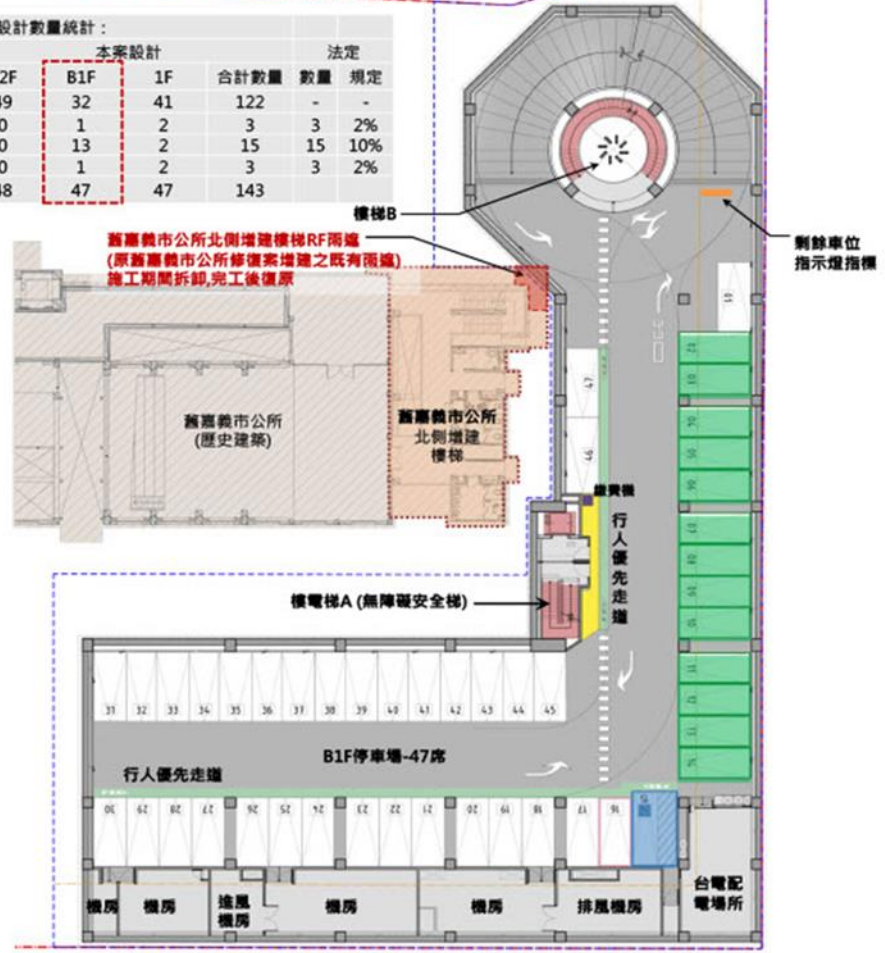
- 基地範圍
- 施工圍界線
- 行人優先走道

汽、機車停車位設計數量統計：

圖例	汽車位名稱	本案設計			法定		
		B2F	B1F	1F	合計數量	數量	規定
	一般車位	49	32	41	122	-	-
	無障礙車位	0	1	2	3	3	2%
	電動車位	0	13	2	15	15	10%
	婦幼車位	0	1	2	3	3	2%
	各層合計	48	47	47	143		



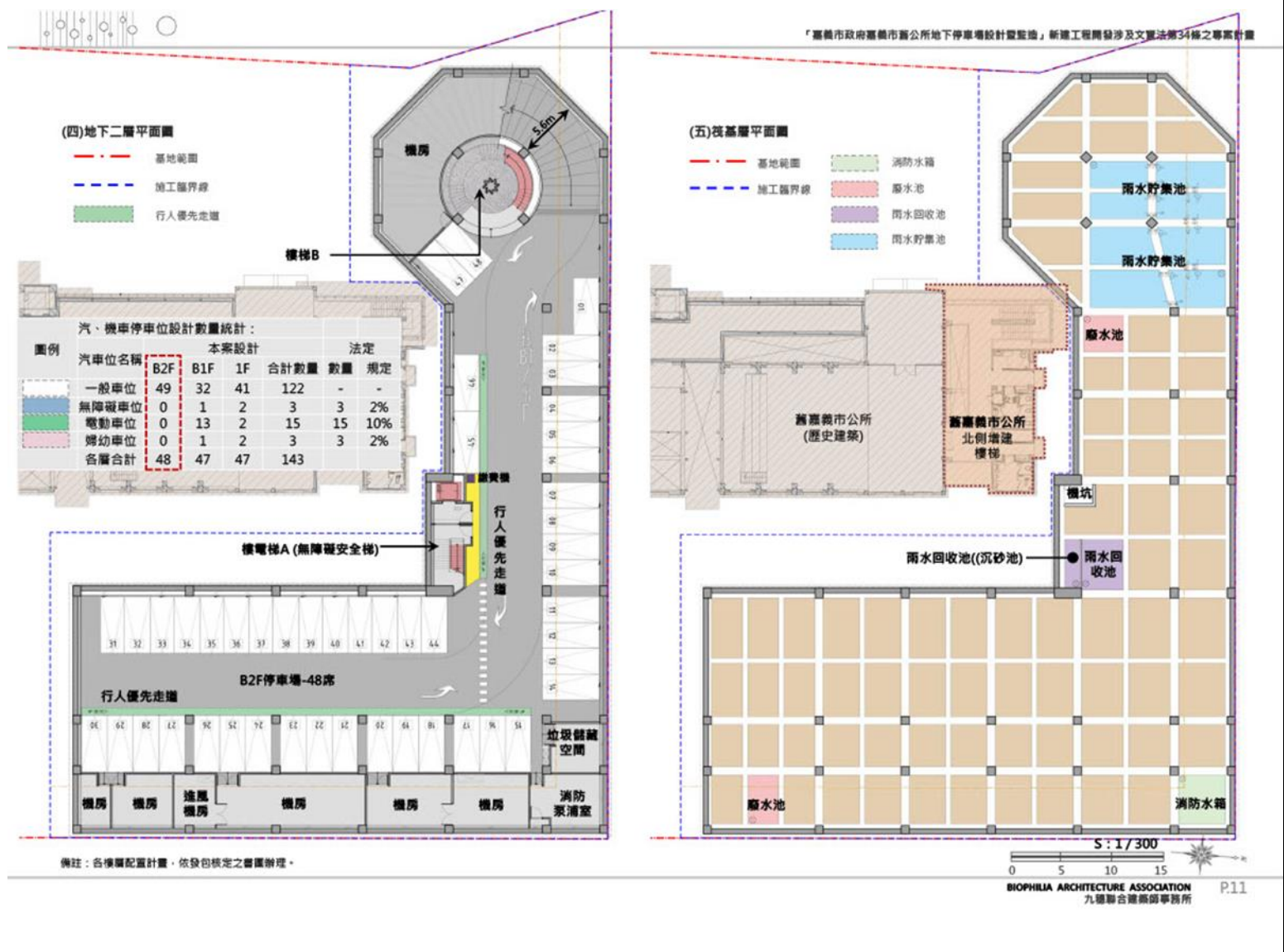
1F之B1F車坡道處設有剩餘車位指示燈指標，可提醒駕駛者可往哪樓層尋找剩餘車位。



備註：各樓層配置計畫，依發包核定之圖圖辦理。



圖 1-7-1



附件 6 營運績效評定作業辦法

嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT案

營運績效評定作業辦法

為執行本契約第 16 章之營運績效評定機制及促參法（以下簡稱本法）第 51 條之 1 規定，特訂定本辦法。

第一條 本營運績效評定作業得參考「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」修正辦理。

第二條 評估會成立時機

本案最遲於辦理營運績效評定作業前 1 個月前，成立營運績效評估會（以下簡稱「評估會」）。

第三條 評估會任務

- 一、本於公平、公正原則，評定乙方營運績效。
- 二、協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- 三、提出乙方營運改善及建議事項。
- 四、提出下次營運績效評估項目、基準及其配分權重之建議。

第四條 評估會組成與遴選

- 一、評估會置委員 5 人至 9 人，由甲方就具有本案相關專門知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於三分之一。
- 二、前項委員為無給職。
- 三、第一項外聘專家、學者，甲方得自行提出遴選名單，或參考促參法主管機關建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。
- 四、甲方得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。

第五條 外聘專家、學者之認定

外聘專家、學者之認定，準用「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」相關規定。

第六條 評估會運作

- 一、評估會置召集人 1 人，綜理營運績效評定事宜，由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。
- 二、評估會會議由召集人召開之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
- 三、委員應親自出席評估會會議，不得指派他人代理。
- 四、評估會會議應有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。
- 五、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。

第七條 工作小組成立時機及其組成

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

第八條 營運績效評估項目及基準

詳本辦法附表。

第九條 營運績效評估項目、基準及其配分權重之調整方式

- 一、甲方得參考評估會決議、評估會委員建議、投資契約約定之營運重要事項、本案實際營運情形、促參法相關子法及「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」之修正內容，適時檢討營運績效評估項目、基準及其配分權重。
- 二、前項營運績效評估項目、基準及其配分權重之檢討，經檢討後確有調整必要者，甲方經簽報機關首長或其授權人員核定後，於召開下次評估會會議 6 個月前，以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。
- 三、營運績效評估項目、基準及其配分權重之調整，得逐年辦理。

第十條 評定為營運績效良好之標準

依投資契約第 16.2.1 條約定辦理。

第十一條 辦理營運績效評定之時間

除有特殊情況外，自營運期間有完整營運之會計年度次一年度起，每年 8 月 31 日前辦理前一年度（指 1 月 1 日至 12 月 31 日止）之營運績效評定作業。前述特殊情況，指不可抗力情事或其他經甲方認定之情事，甲方得視該情事之影響情形，調整辦理營運績效評定。

最後一次辦理營運績效評定作業之年度，不受前項限制，甲方得視需要決定是否辦理營運績效評定作業，並以書面通知乙方。

第十二條 受評範圍

以營運期間內各該年度營運中之受託營運範圍，為辦理營運績效評定作業之受評範圍；營運期間內，尚未交付予乙方或尚未開始營運範圍，不列入該年度營運績效評定作業之受評範圍。

第十三條 營運績效說明書

除本辦法或投資契約另有約定外，乙方應於每年 6 月 30 日前提送前一年度之營運績效說明書，內容至少包含：

- 一、本案辦理目的及公共建設服務目標。
- 二、各營運績效評估項目及基準之自評成果，包括質性說明及量化比較（如預期營收達成率、營收成長率、稅後淨利成長率等），併附相關佐證資料及文件。
- 三、與評估項目相關之營運績效及品質查核紀錄（不限於甲方所辦理之稽查，如其他機關所辦理之衛生、消防等稽查結果）。
- 四、前次評估會改善及建議事項之辦理情形、未完成事項之後續辦理計畫及期程。

甲方如認乙方所提營運績效說明書有缺漏或疑義，經書面通知乙方限期補件或補正，其逾期未補件或補正時，依原提營運績效說明書進行營運績效評定。

第十四條 營運績效評定作業之進行

- 一、評估會會議召開時，應先說明當次營運績效評定之受評範圍及受評期間，再依序由工作小組報告初評意見、由乙方簡報說明營運績效說明書內容及佐證資料、委員提問及乙方答詢，最後由乙方安排適當人員辦理實地訪查或勘查。
- 二、完成前項作業後，再由委員按當時之營運績效評估項目及基準進行評定，並得提出改善及建議事項。
- 三、委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定或評估會任務情形，甲方得另為妥適處理。

第十五條 評估會會議紀錄之製作

評估會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：

- 一、案件名稱。
- 二、會議次別。
- 三、會議時間。
- 四、會議地點。
- 五、主席姓名。
- 六、出席及請假委員姓名。
- 七、列席人員姓名。
- 八、記錄人員姓名。
- 九、工作小組報告事項。
- 十、評定結果及評分彙整總表。
- 十一、委員所提改善及建議事項。
- 十二、營運績效評定項目、基準、配分權重及其適用之受評期間。
- 十三、其他應行記載事項。

第十六條 保密義務

委員及參與營運績效評定作業之人員對於個別委員評分表及乙方提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定

作業完成後亦同。

第十七條 評定結果之釋疑及爭議處理

- 一、乙方對於當次營運績效評定結果如有疑義，得於收受當次營運績效評定結果次日起 20 日內，檢附說明與佐證資料，以書面向甲方申請釋疑。
- 二、甲方於收受乙方書面申請釋疑次日起 60 日內以書面回復，必要時得召開評估會會議協助處理。
- 三、甲方逾前項期間未回復，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。

第十八條 評定結果之通知及公開

- 一、營運績效評定結果經簽報甲方首長或其授權人員核定後，除有特殊情形外，應於 10 日內以書面通知乙方，並於前條乙方書面申請釋疑期限截止或甲方書面回復乙方後，公開於甲方資訊網路，期間不少於 10 日。
- 二、前述營運績效評定結果，應登載相關資訊於促參法主管機關資訊網路。
- 三、依前條第 3 項爭議處理相關約定辦理後，甲方對原營運績效評定結果有更改時，其通知及公開準用本條第一項辦理。

第十九條 評定結果之後續處理方式

- 一、營運績效評定結果涉及乙方履約情形改善者，甲方應依投資契約約定辦理履約管理。
- 二、歷次評定結果相關文件，甲方宜造冊保存。

附表

營運績效評估項目及基準

需求面向	配分	營運績效評估項目	營運績效評估指標
機關需求 (65分)	10	一、營運資產維護管理	1.建築物及附屬設施維修保養情形 2.營運資產管理 3.歷史建築維護費提撥及管理情形
	20	二、本年度營運計畫管理	1.契約明定營運設施投資情形 2.年度營運計畫執行情形(含創意構想) 3.營運管理制度執行情形 4.年度營運目標預估額達成情形 5.相關文化系列活動辦理情形
	10	三、營運場域安全衛生管理	1.營運場域安全計畫執行情形 2.營運場域清潔衛生維護情形 3.無障礙設施規定辦理情形 4.緊急災害及意外事件防範處理 5.國家安全及資通安全疑慮執行情形
	5	四、財務管理能力	1.財務管理事項執行情形 2.契約明定財務條款符合情形 3.財務能力
	10	五、政策配合度	1.乙方對於甲方業務配合度 2.乙方對於履約督導事項配合度 3.乙方對於非契約明定之特殊需求配合度
	10	六、下年度營運及財務計畫編製	1.下年度營運計畫編製情形 2.下年度財務計畫編製情形
使用者需求(20分)	10	七、服務滿意度	服務滿意度調查結果
	10	八、客訴處理機制	1.客訴專線設置情形 2.客訴案件處理情形
社會大眾需求(15分)	10	九、契約明定社會責任履行	1.契約明定社區回饋執行情形 2.契約明定弱勢族群關懷執行 3.契約明定優惠費率執行情形 4.年度環保措施執行情形
	5	十、創新性營運管理作為	創新性營運管理作為情形
總計	本表評估項目一至十配分總分應為 100 分。		

註：本表項目、指標與配分權重得由甲方視實際需求調整之。

附件 7 履約爭議協調會組織章程

嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT案履約爭議協調會組織章程

- 第一條、本章程依促進民間參與公共建設法（以下簡稱「促參法」）第 48-1 及「嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT案投資契約」第 20.1.2 條之規定，由嘉義市政府財政稅務局（以下簡稱「甲方」）及_____（以下簡稱「乙方」）合意訂定之。
- 第二條、本案履約爭議協調會（以下簡稱本協調會）任務如下：
- （一）投資契約（含相關文件）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及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
 - （三）甲乙雙方（以下簡稱雙方）同意交付協調事項。
- 本協調會委員為無給職。
- 第三條、本協調會成立時間點，除雙方另有約定外，以不逾投資契約簽訂日起 90 日為原則。
- 第四條、本協調會設置 5 名委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。前項委員之選任，由雙方各自推薦委員人數 10 人，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定 2 名擔任委員，並由雙方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。
- 第五條、本協調會之委員每屆任期 3 年，改選得連任。任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前條委員原選定方式，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、協調會會議（以下簡稱協調會議）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代理擔任主席。委員應親自出席會議。
- 第七條、本協調會應公正、客觀處理爭議事件。本協調會之成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。前項所稱使用人，包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。第 2 項所稱利害關係，指：
- （一）委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。
 - （二）委員與當事人及其使用人間現有或本協調會成立之日起 3 年內曾

有僱傭、代理、或任何合作之關係者。

前 3 項規定，於雙方依本章程第 4 條規定推薦及選任委員時，適用之。當事人依第 2 項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因後 5 日內，以書面敘明理由，向本協調會提出，本協調會應於 10 日內作成決定。前項決定，如涉有應迴避而致委員人數不足之情形時，應補足之。

第八條、申請協調之提送應以書面向本協調會為之，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，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。

申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

第九條、本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，逾期提出或未提出者，視為放棄補充。

第十條、任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經本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) 不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十一條、雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出解決者，本協調會得決定併案處理或不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第十二條、本協調會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見。

本協調會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，由甲乙雙方平均負擔。

第十三條、本協調會得視需要，要求當事人提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

第十四條、本協調會至少應有委員 3 人以上（包含 3 人）出席始得開會，由出席委員以多數決決議之。

協調會議應作成書面紀錄。

本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，並限定期限，請當事人書面表示同意與否。

第十五條、前條第 3 項決議，除任一方於所定期限內以書面向本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。

第十六條、雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經雙方同意、或為辦理本章程第 12 條、第 13 條及第 17 條事項之

必要外，不得揭露予第三人。但甲乙雙方為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。

雙方應使所委任之顧問遵守投資契約及本章程所定之保密義務。

第十七條、本協調會行政及幕僚工作由提出書面請求協調一方辦理，或由本協調會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第 7 條利益迴避及第 16 條應保密事宜規定。

第十八條、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，得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 60 日內召開協調會議。
- (二) 依投資契約約定不予協調。
- (三) 協調會無法於 180 日內就協調標的提出解決方案。
- (四) 任一方依第 15 點對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十九條、本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意為之。

附件 8 嘉義市公有收費停車場管理自治條例

嘉義市公有收費停車場管理自治條例

第一條

嘉義市政府（以下簡稱本府）為加強公有停車場之經營管理，增進交通流暢，改善交通秩序，依停車場法第三十一條規定制定本自治條例。

第二條

本自治條例所稱公有收費停車場（以下簡稱停車場）係指本府規劃設置之下列停車場：

- 一、路邊停車場：指以道路部分路面劃設，供公眾停放車輛之場所。
- 二、路外停車場：指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之場所。

第三條

停車場之主管單位為本府交通處。主管單位應對本市公有停車場進行經營管理及考核。

第四條

路外停車場視停車需要，就可用之廣場規劃及利用公共設施用地，分年編列經費闢建立體或地下停車場。

第五條

路邊停車場之設置由本府視道路寬度、交通流量及停車需要規劃辦理。

第六條

公有收費停車場應由本府依區域、流量、時段之不同，擇定費率種類、收費方式、收費時間、設置地點、停車種類，分別規定並公告之，其收費標準如附表。

本府得依路邊停車場及公有路外公共停車場使用情形及所在地區停車需求，每二年得調查檢討一次；如收費時間內平均車位使用率高於百分之六十或低於百分之三十，得據以提高或降低費率種類或變更其計費時區，並應公告之。

第七條

停車場由本府僱用臨時人員負責收費管理；必要時，得由本府以自治事業或以公開標租方式，委託民間經營辦理。

第八條

路邊停車場收費如下：

- 一、開單收費時間每日八時至二十二時。停放於路邊停車場不同停車格，應分別計收。
- 二、將身心障礙者專用停車位識別證張貼車前擋風玻璃內或懸掛有身心障礙者專用

車牌之車輛收費規定如下：

(一)領有身心障礙者專用停車位識別證或懸掛有身心障礙者專用車牌之車輛，停放身心障礙者專用停車格，停車時間四小時以內停車費免費優待，超過四小時起停車費半價優待。

(二)領有身心障礙者專用停車位識別證或懸掛有身心障礙者專用車牌之車輛、本府核發身心障礙者停車優惠證，停放一般汽車停車格停車費半價優待。

三、汽車駕駛人應於停車日起二十日內繳費，未依規定繳費本府以郵政雙掛號併行政送達證書交寄並限期繳費，並加收必要之工本費用新臺幣五十元；逾期再不繳納，依法舉發。

四、管線單位施工、民眾辦理房屋裝修、婚喪喜慶、祭典及其他活動等需使用路邊停車場時，除應向相關單位取得核可證明外，並應於使用三日前，向本府交通處提出申請，路邊停車場使用按半價計收。工程單位道路施工完畢後應於三日內，將原停車格位恢復原狀，如未依規定申請辦理，依法舉發。路邊停車場內禁止未達汽缸排氣量二百五十立方公分之各型機車（慢）車、廢棄（無牌）車、聯結車、全聯結車、半聯結車、拖車、全拖車、半拖車、曳引車、拖架等停放，違規停放車輛依道路交通管理處罰條例第五十六條第一項第九款、第三項規定處理。

公有路邊收費停車格禁止臨時停車。

第九條

路外停車場收費如下：

一、以時計算者，停車時數未滿一小時者，以一小時計算收費。停車時數逾一小時以上，其超過之不滿一小時部分，如不逾三十分鐘者，以半小時計算；如逾三十分鐘者，仍以一小時計算收費。

二、以月計算者，月票售價按計時費率乘三十天乘四小時為計算基準，但得考量地區停車供需情形酌予折扣。

第十條

停車場僅供停車位，對停放車輛及車內物品，如有遺失，不負保管暨賠償責任。

第十一條

車輛繳費後逾時出場，依原費率加收逾時停車費。車輛在路邊停車場停車，未依規定繳費者，依道路交通管理處罰條例第五十六條第三項、第五項規定處理。

第十二條

凡連續停車逾三日未繳費之車輛，停車場應以書面通知車主限期領車繳費。逾期無故拒領時，得將該車輛拖吊移置其他處所，移置費及保管費分別依有關法令規定辦理。

第十三條

路外停車場於車輛進場時應即掣據給停車場使用者收執，輛出場時應憑據出車，收據遺失經他人使用出場者，應由車輛駕駛人自行負責。

第十四條

經規劃為單側收費停車之路段，另一邊不得停車。應劃設禁停標線及設立禁止停車標誌予以管制。

第十五條

駕駛人停車應依照停車標線、標誌及管理人員之指引停放整齊，否則以違規停車論處，並不得使用遮陽防雨布套，停車如有損毀停車場所各種設備者，應照價賠償。

第十六條

公有停車場內不得有商業行為。

第十七條

停車場之收支應本自給自足原則編列年度預算決算，並得依法設立作業基金專戶存儲專款專用。

第十八條

下列車輛因執行勤務需要停放路邊停車場者，免予收費：

- 一、本府各機關之公務車（包括本市區域立法委員、議員執行公務車）。
- 二、執行勤務之義警、義消、民防人員穿著制服之車輛。
- 三、新聞記者為配合政令宣導或採訪新聞所駕駛之自有車輛。
- 四、本市各里長為服務里民所駕駛本人或其配偶之車輛。

第十九條

本自治條例自公布日施行。

附件 9 管理維護查核表

嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT案管理維護查核表

(參考格式，得依實際辦理情形調整)

名稱		查核日期	年 月 日			
地址		查核人員				
管理人		會同人員				
查核內容	<input type="checkbox"/> 定期查驗 <input type="checkbox"/> 複查 <input type="checkbox"/> 其他					
項次	查核項目		查核結果			說明
	內容	要求	內容	通過	不通過	
一、土地 使用	再利用途為	符合用途				
二、建築 管理 (項目依文 化資產類 別、使用 情況、可 調整項目 內容)	1	避難層出入口	暢通			
	2	避難層以外樓層出入口	暢通			
	3	走廊(室內通路)	暢通			
	4	直通樓梯	暢通			
	5	昇降設備	定期維修			
	6	其他				
三、消防 保全設備 (數量位置 與竣工圖 說相符， 且在正常 使用年限 可正常運 作)	1	移動式滅火器	具			(應確認可及性與操作性)
			位置、運作恰當			
	2	標示設備	處			
位置、運作恰當						
3	緊急照明	處				

	設備	位置、運作恰當					
4	火警自動警報設備	正常運作					
5	避難器具	處 位置、運作恰當					(應確認可及性與操作性)
6	緊急廣播設備	正常運作					
7	其他						
四、致災因子排除	1	使用明火	不得使用				
	2	用電量	未超過負載容量				
	3	插座或延長線	未不當或過多使用				
	4	易燃物品	未堆置				
	5	基地排水	順暢				
	6	植物附生	無附生				
	7	外觀	無明顯變形或破壞				
	8	其他					
五、管理維護事項·限制與加註事項(依因應計畫填入4.5兩項之要求)	1	日常保養記錄	有紀錄				
	2	定期維修記錄	有紀錄				
	3	定期檢測記錄	有紀錄				
	4	限制事項	有依限制事項管理				

嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT案 投資契約

	5	註記事項	有依註記 事項管理				
	6	其他					
綜合建議							

附件 10 租賃契約草案

嘉義市歷史建築舊嘉義市公所 ROT 案租賃契約草案

立約人嘉義市政府財政稅務局（以下簡稱甲方）與○○公司（以下簡稱乙方）為嘉義市歷史建築舊嘉義市公所ROT案（以下簡稱本案），雙方於民國○○年○○月○○日簽訂本案契約在案。茲依「投資契約」第 7.1.2 條約定，就本案所需用地、建物及其設施之租賃事宜訂立本契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

第一條 契約標的

甲方應依「投資契約」第七章約定，將本案所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍內之土地出租予乙方，其範圍座落於嘉義市新富段四小段 20-2、20-15、20-36、27、27-1、28、29、27-4、27-7地號共9筆土地，土地面積合計7,542平方公尺（以實際點交為準）。

第二條 資產點交及契約期間

- 一、 乙方應於甲方通知點交之日起 30 日內完成資產點交程序，以供乙方裝修及營運本案之用。
- 二、 本契約之存續期間為自本契約簽訂日起算至民國○○年○○月○○日（即「投資契約」屆滿之日）。惟於「投資契約」提前終止時，本契約亦一併終止。

第三條 租金

- 一、 土地租金計收標準
乙方依「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」之規定繳納土地租金，未來若該等法令規定有異動（含增刪及修訂），應依繳付土地租金當時之法令規定辦理。申報地價調整時，土地租金於申報地價調整日起隨同調整。
（一）裝修期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
（二）營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價2%計收。
- 二、 繳納時間
乙方應於本案標的歷史建築及附屬設施停車場分別完成點交次日起30日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度12月31日止）之土地租金。其餘年度，應於每年1月31日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足1年者，依實際日數占該年度之比例計算。
- 三、 繳付方式
乙方應於繳納期限前匯款至指定帳戶或以甲方為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票支付。
- 四、 土地租金遲延給付
如乙方就任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於到期日未繳付，

逾期繳納按日數依欠繳金額加收千分之一之懲罰性違約金；逾期繳納在 90 日以上者，按日數依欠繳金額加收千分之三之懲罰性違約金，並於欠額繳付時一併繳納。

- 五、 本案所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍若有經重劃或重測致面積增減者，應自土地登記謄本之變更登記日起重計土地租金，當年度增減金額併入次年度繳納或抵扣。

第四條 處分之限制

非經甲方事前同意，乙方不得就租賃物為轉讓、出租、分租或分割，亦不得設定抵押權或其它負擔。

第五條 稅費負擔

辦理租賃之所有相關費用（包括但不限於規費、罰鍰、代書費等），均由乙方負擔。

第六條 租賃標的之返還

本契約期間屆滿或終止時，乙方應於甲方指定期限內，除去第三人占用，並將本案所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍返還甲方。

第七條 違約

乙方違反本契約約定者，除租金逾期繳納之違約金依本契約第3 條第4 項約定辦理外，甲方得將其視為「投資契約」約定之「違約」處理之。

第八條 契約效力

本契約為「投資契約」之附件，本契約未約定者，適用「投資契約」有關約定。

第九條 契約份數

本契約正本一式 3 份，甲、乙雙方及公證人各執乙份為憑。副本 8 份，甲方執 6 份，乙方執 2 份。副本如有誤繕，以正本為準。

立約人

甲 方：嘉義市政府財政稅務局

代 表 人：局長洪彩燕

地 址：嘉義市中山路154號

乙 方：

代 表 人：

統 一 編 號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日