

新北市龜吼漁港漁夫市集
營運移轉(OT)案

投資契約(草案)

中華民國 112 年 4 月 24 日

目錄

第 1 章 總則.....	7
1.1 契約範圍、契約文件及其效力	7
1.2 行政監督.....	8
1.3 名詞定義與契約解釋	8
1.4 契約權利義務之繼受	10
第 2 章 契約期間.....	11
2.1 契約期間.....	11
2.2 裝修期.....	11
2.3 營運期.....	11
第 3 章 乙方營運權限	12
3.1 乙方營運權限	12
第 4 章 工作範圍.....	13
4.1 甲方工作範圍	13
4.2 乙方工作範圍	13
第 5 章 雙方聲明與承諾事項	14
5.1 雙方共同聲明	14
5.2 甲方聲明事項	14
5.3 乙方聲明事項	14
5.4 甲方承諾事項	15
5.5 乙方之承諾事項	15
5.6 乙方違反承諾之效果	17
第 6 章 甲方配合及協助事項	18
6.1 協助事項.....	18
6.2 甲方不擔保協助事項必然成就	19
第 7 章 委託營運資產	20
7.1 委託營運資產	20
7.2 委託營運資產之交付	20
7.3 營運資產之分類及返還	21
7.4 營運資產管理	22

第 8 章 營運.....	23
8.1 營運開始.....	23
8.2 營運管理計畫書	23
8.3 營運基本要求	24
8.4 費率及費率變更	25
8.5 乙方營運責任	26
8.6 乙方與第三人間權利義務	26
8.7 資產管理維護	26
8.8 相關政府許可之取得	27
8.9 使用者申訴處理	27
8.10 監督.....	27
8.11 委託他人經營.....	27
8.12 促參識別標誌	29
第 9 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納	30
9.1 土地租金.....	30
9.2 權利金.....	30
9.3 相關稅捐及費用負擔	32
9.4 土地租金、權利金及各項稅捐之延遲給付	32
9.5 土地租金及權利金之補足或返還	32
第 10 章 財務事項.....	33
10.1 資本額限制	33
10.2 財務報表提送	33
10.3 財務檢查權	33
10.4 公司組織變動之通知	33
10.5 融資契約簽訂時限	34
10.6 乙方所有資產處分	34
第 11 章 契約屆滿時之歸還及移轉	35
11.1 歸還及移轉標的.....	35
11.2 歸還及移轉程序.....	35
11.3 乙方於資產歸還及移轉時與歸還及移轉後應負之義務	36
11.4 乙方未依約歸還及移轉資產之處理	36

11.5 未依期限遷離財物之處理	37
第 12 章 契約屆滿前終止之資產返還	38
12.1 資產返還之原因	38
12.2 資產返還之標的	38
12.3 資產返還之程序	38
12.4 資產返還時及返還後應盡之義務	38
12.5 乙方未依約返還資產之處理	38
12.6 未依期限返還資產之處理	39
12.7 移轉價金之給付	39
第 13 章 履約保證.....	40
13.1 履約保證金期間	40
13.2 履約保證金內容與額度	40
13.3 履約保證金之補足	40
13.4 履約保證金之扣抵	40
13.5 履約保證金之沒收	40
13.6 履約保證金之方式	40
13.7 履約保證之修改	41
13.8 履約保證金之解除	41
第 14 章 保險.....	42
14.1 保險計畫	42
14.2 保險範圍及種類	42
14.3 保險金額	42
14.4 保險給付	43
14.5 保險費用	43
14.6 保險契約移轉	43
14.7 保險事故發生之通知	43
14.8 保險單及未依規定投保之責任	44
14.9 保險效力之延長	44
第 15 章 營運績效評定機制及優先定約	45
15.1 營運績效評估目的	45
15.2 營運績效評定委員會	45
15.3 營運績效評估程序	45
15.4 營運績效評估方式	47

15.5 優先定約	47
第 16 章 缺失及違約責任	49
16.1 乙方之缺失	49
16.2 缺失之處理	49
16.3 乙方之違約	49
16.4 違約之處理	50
16.5 違約金.....	51
16.6 終止契約	51
16.7 甲方未能履行契約承諾事項	52
16.8 強制接管營運	52
第 17 章 契約之變更及終止	53
17.1 契約之變更	53
17.2 契約終止之事由	54
17.3 契約終止之通知	54
17.4 契約終止之效力	54
17.5 契約終止後之有效條款	57
第 18 章 不可抗力與除外情事	58
18.1 不可抗力	58
18.2 除外情事	58
18.3 通知及認定程序	59
18.4 認定後之效果	59
18.5 損害之減輕	60
18.6 恢復措施	60
18.7 終止契約	60
18.8 未受影響部分仍依約履行	60
第 19 章 爭議處理及仲裁條款	61
19.1 聯繫與溝通	61
19.2 協商.....	61
19.3 協調委員會	62
19.4 仲裁.....	62
19.5 管轄法院	63
19.6 爭議處理期間之履約事項處理原則	63

第 20 章 其他條款.....	64
20.1 契約之修訂或補充	64
20.2 保密條款	64
20.3 通知與文件之送達	65
20.4 其他相關規定	66
附件1 土地及營運資產基本資料	68
附件2 營運績效評定作業辦法	78
附件3 協調委員會組織章程.....	82

新北市龜吼漁港漁夫市集營運移轉(OT)案 投資契約

立契約書人：

主辦機關： 新北市政府 (以下簡稱「甲方」)

執行機關： 新北市政府漁業及漁港事業管理處

民間機構： (以下簡稱「乙方」)

緣為提升龜吼漁港環境品質以及結合周邊觀光資源，形塑港區多元化特色之目標，並解決新北市龜吼漁港漁夫市集空間設備之問題，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，由乙方營運「新北市龜吼漁港漁夫市集營運移轉(OT)案」；營運期間屆滿後，歸還營運權予甲方。

甲乙雙方除應遵守中華民國相關法令規定外，並同意以契約方式釐清甲乙雙方權利義務，爰議定本「新北市龜吼漁港漁夫市集營運移轉(OT)案投資契約」（以下簡稱「本契約」）如後，以作為甲乙雙方執行之準據。

本契約為私法契約，如有本契約未約定之事項，適用民事法相關規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第 19 章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下之條款：

第 1 章 總則

1.1 契約範圍、契約文件及其效力

1.1.1 契約範圍

本案之營運及移轉。

1.1.2 契約文件

本契約之範圍，包括下列所有契約文件。雙方於簽署本契約前所有之一切決議、合意、協議或來往文件等，倘未訂明於本契約者，均由本契約取代，不作為本契約之一部分。

1. 本契約本文及其變更或補充。
2. 本契約之附件及其變更或補充。
3. 乙方或乙方之發起人投標參加本案於評選程序中所為之澄清、說明或承諾以及評選委員會之結論。
4. 招商文件及其變更或補充。
5. 經甲方審查通過之投資執行計畫書及其變更或補充。
6. 其他有關機關就本案所為解釋或決議文件
7. 其他視個案特性或經雙方認定應納入契約文件者。

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

1.1.3 契約文件效力規定

1. 本契約第 1.1.2 條所訂文件均為本契約之一部分，其適用之優先順序依本契約第 1.1.2 條所列文件先後順序定之。
2. 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
3. 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依修改後之法令規定為準。
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) 本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。但投資執行計畫書之內容經甲方審定優於招商文件之內容者，依投資執行計畫書之內容。招商文件如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，以投資執行計畫書之內容為準。
- (3) 文件經甲方審定之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 行政監督

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

1.3 名詞定義與契約解釋

1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 促參法：指促進民間參與公共建設法。
2. 政府：指中華民國各級政府機關。
3. 主辦機關：新北市政府。
4. 執行機關：新北市政府漁業及漁港事業管理處。
5. 本契約：指「新北市龜吼漁港漁夫市集營運移轉(OT)案投資契約」。
6. 本案：指「新北市龜吼漁港漁夫市集營運移轉(OT)案」。
7. 本案用地：指經甲方同意之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施所需用地。
8. 營運資產：指甲方以現況點交予乙方之委託營運標的物(包括但不限於本案土地、建築物空間及其附屬設施、設備)，以及乙方因經營本案另行購置、裝修之必要資產及設備(期初投資項目)，並載明於營運資產清冊者。

9. 本契約期間：指本契約第 2.1 條所定之期間。
 10. 營運開始日：指甲方指定或雙方合意之本案開始營運日。
 11. 營運期間：指自營運開始日起算，至本契約期間屆滿日；或至契約終止生效日止。
 12. 投資執行計畫書：指乙方於接獲甲方通知後，依據甄審會於甄審程序中所提出之意見、乙方於甄審程序中所提出或簽署之澄清、切結或承諾文件及與甲方議約之結論，於簽訂投資契約翌日起 60 日內提送，並經甲方核定之執行計畫書，做為乙方營運本案依據。乙方如有增修、變更投資執行計畫書之必要者，應報請甲方同意始得為之。
 13. 營運管理計畫書：指乙方應於預計營運開始日前 60 日內，依據本契約與投資執行計畫書所提出之營運管理計畫書，作為營運期間營運執行之依據。
 14. 年度營運管理計畫書：除營運首年外，乙方應於每年 11 月 30 日前提送下一年度之營運計畫書送甲方審查，內容應依營運管理計畫書編制，且至少應包含經營策略、預算編製基礎、財務預測及次年度可能之增資計畫等。如營運首年正式營運日在 10 月 1 日後，可與下一年度併同辦理。
 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、標誌、技術、樣式、設計或其他資料等。
 16. 年度：指曆年制之每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- 1.3.2 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。
 - 1.3.3 本契約中同時有中英文版本者，其中英文文意不一致時，除契約另有規定者外，以中文為準。

1.3.4 契約文件所載之日期，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日及其他休息日均予計入。

1.3.5 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。

1.3.6 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

1.4 契約權利義務之繼受

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。
2. 本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第 2 章 契約期間

2.1 契約期間

2.1.1 本契約期間自簽約日起至營運期間屆滿或終止。(包含裝修期及營運期 10 年)

2.1.2 契約期間屆滿後，倘因甲方公開辦理招商作業或需營運接管處理需要，乙方應配合甲方之要求，持續營運委託營運管理標的物及營運資產(具體延長營運天數，由雙方於契約期間屆滿前以書面議定；如雙方因故未能議定者，該延長天數將以不超過 6 個月為原則)，土地租金及各項應繳納費用按當次延長營運天數之比例計算。

2.2 裝修期

甲方應於本案建築物申請室內裝修許可證前通知乙方進行點交，本案裝修期應自點交完成日起算，裝修期不超過 90 日；如乙方依其規劃或進度延宕，對於裝修期之天數有所調整，超過 90 日時應經過甲方之同意，並提出趕工計畫。

2.3 營運期

本案營運期間自甲方指定或雙方合意之正式營運開始日起算(提前營運或試營運視為營運開始日)，至委託營運管理契約期間屆滿日為止，為期 10 年；或至契約終止生效日為止。

第 3 章 乙方營運權限

3.1 乙方營運權限

- 3.1.1 甲方提供本契約第 7、8 章所定之委託營運管理標的物及營運資產，委託乙方營運管理。
- 3.1.2 委託營運管理標的物及營運資產之所有權，以及其他與乙方使用目的不牴觸之限定物權，仍屬甲方所有，乙方僅享有營運管理之權利。
- 3.1.3 除經甲方書面同意或本契約另有約定外，不得將本案營運權利或營運資產之全部或一部分轉讓、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返還予 甲方。
- 3.1.4 與第三者合約之備查
1. 乙方為完成本案而與第三人簽訂之合約，應符合本契約相關規定，且契約期限不得逾本契約期限，並於合約簽訂後 15 日內將副本交予甲方備查，合約如有修改或變更時亦同。
 2. 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因合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，倘因此等事項致甲方受有損害，乙方應負擔相關費用(包括但不限於律師費、訴訟費用、裁判費等)並賠償甲方因此所受之損害。

第 4 章 工作範圍

4.1 甲方工作範圍

4.1.1 甲方於本契約期間應依促參法及其相關子法、中華民國相關法令及相關上級主管機關之規定進行履約管理與監督工作。

4.1.2 甲方對於乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、提議或提供之參考資料，並不免除乙方依本契約所應負擔之各項責任。

4.2 乙方工作範圍

乙方工作範圍如下：

1. 營運範圍：甲方交付之「營運標的物」為新北市萬里區龜吼漁港漁夫市集所座落之土地、建築物、工作物、附屬設施及營運資產，其座落於新北市萬里區翡翠段 281 地號等 32 筆土地，委託營運建築物為地上 2 層之建築物，包含 1 樓 32 攤生鮮攤位（含乾貨攤位）、2 處商業空間及包冰區，合計 195 平方公尺，以及 2 樓 12 攤熟食攤位；本案停車場為同屬乙方協助管理維護範圍但不得收費。委託營運標的物以實際點交範圍為準。（本案土地及營運資產基本資料詳附件 1）。
2. 其中乙方僅可自營或出租市集一樓 2 處商業空間及包冰區，以及二樓 4 攤熟食攤位，其他市集攤位須優先承租既有攤商（以甲方辦理招商公告時之既有攤商為準）。
3. 本案營運範圍內營運有關者，包含本案之營運及維修等。

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，甲乙雙方應儘可能以協調方式解決爭議，避免仲裁或訴訟。
- 5.1.3 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。

5.2 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、履勘或其他類似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違反法令或乙方與第三人間現存契約之違約情事。
- 5.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須或已取得有同意權或許可權第三人之同意或許可。
- 5.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 5.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。

5.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本計畫之營運或財務狀況之不利情事。

5.4 甲方承諾事項

5.4.1 甲方應於本案建築物申請室內裝修許可證前通知乙方進行點交，甲方應將委託營運之土地、建物及設施設備造冊(以下簡稱營運資產清冊)，與乙方進行現場點交並交付營運資產清冊。

營運資產清冊應至少載明資產項目、保固到期日、使用年限及使用現況，並輔以照片。

5.4.2 甲方就本案應提供乙方單一聯絡窗口與乙方行文往來、交涉所有與本案有關之業務。但乙方因履行本案所需取得之執照或許可，仍應由乙方自行向相關機關、單位申請之。

5.5 乙方之承諾事項

5.5.1 本契約權利(義務)不得轉讓。

5.5.2 前項之權利（義務），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，且經甲方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

5.5.3 乙方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，以達成本案後續營運之需求。

5.5.4 乙方承諾依本契約營運本計畫所使用、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間因營運本案所生之權利義務，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，如致甲方受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。

5.5.6 乙方承諾就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 乙方應於前條與第三人簽訂之所有契約中訂定下列事項：

1. 如本契約一部或全部終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。但甲方得依原約定之條件請求該第三人繼續履行，該第三人不得拒絕。
2. 該等契約之條款不得與本契約任一條款牴觸，如有牴觸，該等契約不得對抗本契約之約定。

5.5.8 乙方承諾在營運本案時，均符合相關法令之規定。因違反相關法令之規定，致甲方遭受處分時，乙方應負擔相關費用。

5.5.9 乙方承諾就本案提供下列事項：

1. 乙方於契約期間，在相同薪酬條件下，優先聘雇設籍於新北市萬里區之居民。
2. 新北市龜吼漁港漁夫市集攤位，乙方應優先出租具有下列資格之對象，其承租順序如下，且每戶一攤為限：
 - (1) 原先既有承租之簽約攤商（以甲方在公告時之既有攤商為主）。
 - (2) 新北市萬里區漁會漁業人、漁業從業人、甲類或乙類漁會會員。
 - (3) 新北市漁民：指新北市各區漁會之漁業人、漁業從業人、甲類或乙類漁會會員。
 - (4) 如仍有攤位無人承租者，由甲乙雙方再行協商由乙方逕予使用或依8.11委託他人經營規定辦理。

本案投資執行計畫書規劃攤位租金等和各種攤位配置利用方式皆應經過甲方同意後始可執行辦理。

3. 如乙方執行前項承諾事項，因不可歸責於乙方之事由致無法完成時，不構成本契約之違約情事。

5.5.10 除本契約另有規定外，乙方應自行負擔因履行本契約所發生之一切費用(包括但不限於一切營運等成本費用及依法應繳納之所有規費、稅捐、水電費用及其他有關之費用)並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。

5.5.11 本案最低投資金額

乙方應自點交完成日起算5年內至少投資新臺幣 1,000 萬元(含稅)，其投資項目限於室內裝修、營運設備之添置或其他有助於本案執行之資本支出，投資金額以投資執行計畫書所列金額為準。列為投資金額之項目者，乙方應於投資執行計畫書中明確列示，並於完成投資建置後，送甲方核定。投資金額之認定由乙方提供付款憑證予甲方備查。

5.5.12 乙方應於投資執行計畫書經甲方同意核定後，應於 60 日內依據投資執行計畫書之內容提送「建築物室內裝修及期初投資計畫」，並確認裝修期之天數及正式營運日，如與投資執行計畫書內容不一時應予以載明，並經過甲方之同意始可辦理。

5.5.13 本案裝修期應自點交完成日起算，裝修期不超過 90 日；如乙方依其規劃或進度延宕，對於裝修期之天數有所調整，超過 90 日時應經過甲方之同意，並提出趕工計畫。

5.5.14 乙方就本案建築物、相關設施及其用地範圍，均應盡維護之責任，並負擔其更換、保養、修繕、維護等費用。本契約期間如因可歸責乙方事由造成鄰損事件，應由乙方自行負責處理。

5.6 乙方違反承諾之效果

乙方違反其承諾事項時，應賠償甲方因此所生之損害，甲方並得視其情形依第 16 章缺失及違約相關規定辦理。

第 6 章 甲方配合及協助事項

6.1 協助事項

6.1.1 行政協調

協助乙方與攤商、萬里區漁會，或相關機關、單位進行本案執行之各項協調。

6.1.2 協助申設各公用設備

甲方應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協助乙方申設在營運期間所需之各項公用設備，包括但不限於自來水、電力、瓦斯、電信通訊等。

6.1.3 協助申請相關證照許可

乙方因執行本計畫而須向相關機構申請證照或許可時，甲方應在法規許可及權責範圍內，協助乙方與相關機構進行協調，但乙方應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

6.1.4 協助與新建工程之承攬廠商進行協商

因本案營運範圍有新建工程，故就委託營運標的物之維修如須與甲方之承攬廠商進行協商時，提供必要之協助。

6.1.5 協助重大天然災害復舊貸款協調

乙方於契約期間因天然災變而受重大損害時，甲方得依促參法第 35 條規定，會行政院金融監督管理委員會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

6.1.6 其他事項之協助

如有其他需甲方辦理及協助之事項，乙方得於申請參與本案時於投資計畫書內容中提出，依甄審委員會與甲方同意，得列入委託營運管理契約中據以執行。

若甲方提供之建物未符合本案成立之要求，或未符合土地管制規定，甲方應協助辦理。若造成乙方損失，其得已提出異議。

6.2 甲方不擔保協助事項必然成就

甲方不擔保依本契約約定所為協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述協助事項未能成就而主張甲方違反義務或請求任何賠償及補償。

第 7 章 委託營運資產

7.1 委託營運資產

7.1.1 委託營運標的物：甲方交付乙方之「委託營運標的物」為新北市萬里區龜吼漁港漁夫市集所座落之土地、建築物、工作物、附屬設施及營運資產，其座落於新北市萬里區翡翠段 281 地號等 32 筆土地，土地面積為 3,972.08 平方公尺（使用面積仍應以實際點交為準）。委託營運建築物為地上 2 層之建築物，包含 1 樓 32 攤生鮮攤位（含乾貨攤位）、2 處商業空間及包冰區，合計 195 平方公尺，以及 2 樓 12 攤熟食攤位；本案停車場為同屬乙方協助管理維護範圍但不得收費。委託營運標的物以實際點交範圍為準。（附件1）。

其中乙方僅可自營或出租市集一樓 2 處商業空間及包冰區，以及二樓 4 攤熟食攤位，其他市集攤位須優先承租既有攤商（以甲方辦理招商公告時之既有攤商為準）。

7.2 委託營運資產之交付

7.2.1 甲方應於本案建築物申請室內裝修許可證前通知乙方進行點交，甲方應將委託營運之土地、建物及設施設備造冊(以下簡稱營運資產清冊)，與乙方進行現場點交並交付營運資產清冊。營運資產清冊應至少載明資產項目、數量、保固到期日、使用年限及使用現況，並輔以照片。

7.2.2 辦理現場點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地及建物登記謄本、地籍圖及辦理實地土地複丈鑑界點交，經雙方確認無誤後，由乙方簽收。

7.2.3 甲方點交予乙方之營運資產，乙方應確認使用狀況，如點交時發現有異常或損壞，甲方應負責維修至可使用狀態方進行第二次點交。

乙方於點收後不得就資產實質上或權利上之瑕疵再為主張。

點交後之營運資產如因乙方裝修或使用不當造成損壞時，應由

乙方自行負責修繕完成，且不得向甲方申請任何費用。

7.2.4 乙方應自通知點交之翌日起 15 日內，會同甲方進行營運資產之點交，並於雙方議定期限內完成點交。如因可歸責於乙方之事由致未於前開期限前完成點交者，甲方得依本契約第 16.2 條之缺失相關規定處理。

7.2.5 乙方如有使用甲方交付本案資產範圍以外設施及用地必要，應自行取得並負擔費用。

7.3 營運資產之分類及返還

7.3.1 甲方點交予乙方之資產，區分為「必須歸還及移轉」及「非必須歸還及移轉」兩類。

7.3.2 「必須歸還及移轉」之資產，指於委託營運期間屆滿或終止時，乙方應返還予甲方之資產：

1. 甲方點交予乙方之現有營運資產。
2. 乙方於投標時承諾添置之營運設備。

乙方於契約期間如有使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該資產於達使用年限前毀損、滅失或未能達到合理且正常使用狀態時，如無法由本契約之保險所涵蓋，乙方應自行購置相同或不低於原資產原有功能之新品替代。點交資產如使用年限屆滿，乙方應依甲方規定協助辦理報廢程序。對於報廢之資產，乙方得自行添置，且不得向甲方申請任何補償。

乙方添購或重置之營運資產，應依 8.7.4 規定列入資產清冊。

7.3.3 「非必須返還及移轉」之資產，指於委託營運期間屆滿或終止時，如該資產已達使用年限而經甲方同意後報廢，乙方無須返還予甲方之財產及物品。

本項財物達使用年限時，應依本契約規定報廢。乙方如購置替代品，其所有權屬於乙方。

7.3.4 除前項情形外，如本項財物尚未達使用年限，而營運期間屆滿或本契約終止時，乙方仍應將本項財物依現狀返還甲方，乙方並應確保本項財物於返還及移轉予甲方時無滅失、無減少其通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損其效用之瑕疵，乙方應於返還及移轉前更換新品或修復完畢。並將因此可對第三人主張之瑕疵擔保或債務不履行之相關權利，均隨同本項財物讓與甲方或甲方所指定之第三人，或告知得行使此項權利。

7.4 營運資產管理

乙方應依本契約約定、都市計畫法、非都市土地使用管制規則及相關法令規定，管理使用本案營運資產。若前揭約定、都市計畫法、非都市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。如無法達成協議時，依契約爭議處理之規定處理。

第 8 章 營運

8.1 營運開始

8.1.1 乙方應於預計營運開始日前 60 日內，提出營運管理計畫書經甲方同意後，據以執行營運，並隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度等之狀態，乙方對於營運資產應隨時維持良好之狀態。

本案營運期間自甲方指定或雙方合意之正式營運開始日（提前營運或試營運視為營運開始日）起 10 年。

8.1.2 乙方應全年無休（國定例假日除外）營運本案設施，若乙方另有規劃，應於投資執行計畫書中提出並經甲方同意，並據此辦理。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，違者應按違約處理規定辦理。乙方如有維修或其他必要，暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，應事先取得甲方書面同意，且不得據以要求減少或免除關閉期間之土地租金及權利金。

8.2 營運管理計畫書

8.2.1 營運管理計畫書，應包含下列項目：

1. 營運空間名稱、經營業種、項目。
2. 營運開始日、營業日及營業時間。
3. 行銷計畫、促參識別標誌設置計畫
4. 裝修計畫及交通管理計畫（含停車場管理）。
5. 營運設備及資產之增置與汰換計畫。
6. 設施設備清潔、維護及維修計畫。
7. 安全監控計畫及緊急事故通報計畫。
8. 服務品質管理計畫（含新北市龜吼漁港漁夫市集管理要點、營運缺失處理機制、常態性檢討機制，以及攤商評鑑與退場、遞補機制等）。
9. 管理專責人員之指派、申訴意見處理管道之相關設置。

10. 經營組織（含組織架構、人力配置、人員招募計畫/養成計畫、在職訓練計畫等）。
11. 其他有利新北市龜吼漁港漁夫市集推動之方案（如既有攤商之攤號保留、宅配相關規劃等措施）。

8.2.2 甲方核定同意裝修完成並指定營運開始之日。

8.2.3 乙方應於營運期間內，依營運管理計畫書每年 1 月 15 日、4 月 15 日、7 月 15 日、10 月 15 日以前按季提出營運管理季報，內容應至少包含組織概況、當季大事紀及營業概況（包含但不限於服務人次、商業空間營運狀況、攤商營運銷售情形、行銷活動辦理紀錄、市府政策配合事項、民眾投訴事件及處理情形與重大設施改善等）與截至本季為止之統計資料送甲方備查。

8.3 營運基本要求

8.3.1 乙方應以確保新北市龜吼漁港漁夫市集正常營運為主要標的，且須符合雙方合意簽訂之契約，及相關法令所訂之各項範圍與要求，營運期間乙方應全力配合甲方所舉辦各項活動，並應辦理各項社會公益活動（例如但不限於淨灘、免費送餐...等），每年至少 2 場。

8.3.2 乙方於契約期間，應自行辦理或與甲方、其他單位等合作辦理市集行銷活動(每年至少5場以上)，惟乙方應於活動開始日 30 日前，將活動辦理計畫（包括主辦與協辦單位、活動主題、活動對象、活動內容等）提送甲方備查。

8.3.3 乙方因營運需求刊登廣告、文宣及於媒體宣傳時，其內容應提送甲方備查。

8.3.4 乙方應於營運次日起 60 日內設立或經營專有網站從事行銷，等相關資訊。

8.3.5 乙方應提供電子化支付（例如但不限於信用卡、手機行動支付或電子支付）供民眾付費使用。市集 1 樓 2 處商業空間及 2 樓熟食攤應於營運日次日起 6 個月內裝設完成；其餘各攤位應於營運日次日起 1 年內完成 60%、2 年內完成 90%。

8.3.6 乙方應於自營空間建置收銀管理系統，並視營業性質開立發票或收據，另應輔導1樓生鮮攤(含乾貨攤)、2樓熟食攤開立收據。

8.3.7 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，乙方應依相關法規規定聘僱專業人員協助本案相關設施正常運作。並依相關法規定期辦理各項檢查，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等檢查及申報。

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，如有發生意外，概由乙方負賠償責任。

8.3.8 乙方因營運本案與第三人簽訂契約（例如設備維護契約、保全契約與公共安全相關契約等），其內容不得違反本契約約定，且契約期限不得逾本契約期限，如有不符本契約、投資執行計畫書或營運管理計畫書時，甲方可要求改正，乙方並應於契約簽訂日起 15 日內送甲方備查，該等契約如有修改或變更者時亦同。

8.4 費率及費率變更

乙方出租予第 5.5.9 條 2、攤位之租金(含公共區域清潔維護費)等，應依本契約約定辦理。

本契約開始營業前 3 年，出租 1 樓(生鮮及乾貨)攤位月租金平均不得高於新臺幣(下同)15,000 元、出租 2 樓(熟食)攤位月租金平均不得高於 20,000 元。另乙方自行使用之攤位(1 樓 2 處商業空間及 2 樓 4 攤熟食攤位)不受此限。第 4 年起本契約攤位租金之調整，乙方得視營運狀況先予攤商協調後，送甲方備查，始得為之。

各攤位之水電費、廚餘處理費由乙方按各承租人(攤商)實際使用金額收取之。

8.5 乙方營運責任

乙方應依相關法令辦理本案之營運，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

8.6 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。

8.7 資產管理維護

8.7.1 乙方應隨時維持本案之營運資產為良好之營運狀況，並對本案之營運資產作必要之裝修、置換及修繕，以確保於本契約終止後仍可維持正常之營運狀態。

8.7.2 乙方應負責本案營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。

8.7.3 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紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送甲方備查。

8.7.4 編列資產清冊

1. 乙方應以甲方點交時之資產清冊為基準，將期初投資項目納入製作財產清冊，於營運開始日起第二年起，於每年 1 月 31 日前將前一年度為止之最新資產清冊送甲方備查，甲方得適時進行現場資產盤點，乙方不得拒絕並應配合辦理。如營運首年正式營運日在 10 月 1 日後，則應與下一年度併同辦理。
2. 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資產項目、數量、保固到期日、使用年限及使用現況，並輔以照片。

8.7.5 本案設備設施已依現況點交，除契約另有約定外，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。

8.8 相關政府許可之取得

乙方應自行負責取得辦理本計畫應通過之各項政府許可。

8.9 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。

8.10 監督

- 8.10.1 甲方於本契約期間得指派相關人員、顧問或邀請專家學者督導、查核本案履約進度及營運管理相關事項，乙方應配合辦理。
- 8.10.2 甲方得不定期派員作運動推廣、衛生、環境、清潔、服務、安全及保養等營運管理相關作業之記錄檢查，所列缺失甲方得要求乙方限期改善，甲方並得視其情形依第 16 章缺失及違約責任相關規定處理之。
- 8.10.3 甲方認定乙方之營運資產違反可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求乙方改善。
- 8.10.4 甲方應於每半年定期召開一次履約管理會議，瞭解乙方執行進度，並協助解決執行困難。第 1 次會議應於簽訂本投資契約之日起 2 個月內為之。進入營運期後至少每半年召開一次，以利掌握本案執行之狀況，甲方可視乙方實際營運狀況彈性調整召開履約管理會議之時程；履約期間如有與履約有關之處理或釐清事項，甲方得不定期召開履約管理會議，乙方不得拒絕。

8.11 委託他人經營

- 8.11.1 乙方不得將本契約委託營運範圍所定之營業場所、全部轉租(借)或全部委託同一人營運管理，亦不得將營運權轉讓他人或做財務或債務上之質押。
- 8.11.2 乙方若將特定攤位、商業空間出租、委託第三人營運管理，其營運行為視為乙方之營運行為，乙方應確實直接管理監督，並要求所委託之第三人遵守如下規定：
1. 不得轉租。
 2. 不得擅自變更裝潢設計。

3. 營業時間應配合乙方。
 4. 服務品質與銷售貨物等事宜應受乙方之管控等規定。
- 8.11.3 乙方如委託第三人營運管理者，應與該營運管理之分包廠商於契約中明定應遵守甲方與乙方所定本契約乙方應履行之義務及應負擔之責任，且應就分包部分與乙方對甲方負連帶責任，乙方應於簽訂日起 15 日內將契約影本送甲方備查，變更時亦同，甲方具備隨時查閱正本之權利。
- 8.11.4 乙方得經甲方書面同意後，將本案營運資產之一部份委託第三人。惟其委託不得違反下列規定：
1. 乙方與其受託人間之契約內容及權利義務不得抵觸本契約之規定。
 2. 乙方之受託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，督促受託人改善缺失或經甲方同意更換受託人。
- 8.11.5 乙方與第三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. 委託契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約提前終止時，依甲方書面通知，委託契約併同終止。
 2. 受託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. 第三人應遵守本契約及相關法令之規定。
- 8.11.6 乙方與受託人簽訂之書面契約，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，構成乙方之一般違約。

8.11.7 如乙方之受託人違反簽訂之委託契約或未遵守本契約及相關法令之規定，乙方應立即以書面通知乙方之受託人限期改善，並副知甲方。如乙方之受託人未於期限內改善，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。

8.12 促參識別標誌

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。促參識別標誌於促參案件營運期滿、中止營運或終止投資契約時，乙方應自行拆除。

第 9 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

9.1 土地租金

- 9.1.1 土地租金之相關事項悉依「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」辦理。
- 9.1.2 本案應自點交完成日起計收土地租金。
- 9.1.3 土地租金計算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。
- 9.1.4 本案營運範圍之土地面積共 1,485 平方公尺(使用面積仍應以實際點交為準)，申報地價以新北市政府所公布為準，申報地價調整時，土地租金隨同調整。
- 9.1.5 土地租金按年計收。首期土地租金在點交日起 30 日內繳交，第 2 年起乙方應於每年 1 月 31 日前，繳納當年度土地租金。
- 9.1.6 如點交完成日非在當年 1 月 1 日、契約期間屆滿日或期前終止日非在該年之 12 月 31 日者，該年度土地租金應依該年度實際使用日數占該年度總日數之比例繳交予甲方。
- 9.1.7 契約期間屆滿日或期前終止日非在該年 1 月 31 日以前，乙方應於屆滿日或終止日前 15 日以前繳交該年度土地租金予甲方。

9.2 權利金

9.2.1 定額權利金

1. 以乙方填寫權利金支付計畫表內定額權利金之金額繳納新臺幣_____萬元整。
2. 乙方應於營運開始日起，於營運期間內每年 7 月 31 日前繳付「定額權利金」予甲方。每年定額權利金以乙方填寫定額權利金支付計畫表內之金額為依據。營運期未滿一年者，定額權利金依營運期日數按比例計收。

9.2.2 營運權利金

1. 乙方應自開始營運日起計繳營運權利金。營運權利金按經會計師簽證之本案總營業收入之__%(以營運權利金標單所填寫數額，但不得低於2%)，作為當年度之營運權利金。本案總營業收入指會計年度內，依一般公認會計原則規定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之總營業收入，包括但不限於本業、附屬設施及附屬事業營業收入與營業外收入，但不包括處分固定資產之利得、利息收入。乙方本業、附屬設施或附屬事業若以委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人經營之營運收入，第三人應提供可茲證明營運收入之文件，包含但不限於損益表、資產負債表、營業稅申報或繳納證明，亦須納入乙方之營運總收入，且計入乙方計算營運權利金之營業收入範圍。
2. 乙方應於7月31日前繳納前一年度之營運權利金。於本契約屆滿或提前終止時，按本契約相關移轉規定計算該年度之營運權利金。

9.2.3 超額營收權利金：

1. 如乙方任一年度因本案營運所取得之實際營運收入超出營運管理計畫書所預估營運收入之10%時，其所超過部分視為計收權利金營運收入外之超額營收，並應按下列累計方式計收超額營收權利金：
 - (1) 實際營運收入超出預估營運收入10%-20%，就超出部分全部計收3%之超額營收權利金。
 - (2) 實際營運收入超出預估營運收入20%-30%，就超出部分全部計收3.5%之超額營收權利金。
 - (3) 實際營運收入超出預估營運收入30%以上，就超出部分全部計收4%之超額營收權利金。
2. 乙方於次年度繳付權利金時應併同該年度超額營收權利金繳付與甲方。

9.2.4 乙方得以現金匯入甲方指定之帳戶，或以甲方為受款人之即期支票支付。

9.3 相關稅捐及費用負擔

9.3.1 契約期間乙方負責繳付本案房屋稅與地價稅，其餘費用例如稅捐、規費等相關費用均由乙方負擔。

9.3.2 本案收取之土地租金與權利金不含營業稅，未來土地租金收入或權利金收入如編列於機關附屬單位預算之特種基金收入者或因其他原因依法應繳營業稅時，該營業稅由乙方負擔。並隨同土地租金及權利金一併計收。

9.3.3 本案用地內所需水、電、電信及通訊，由乙方洽請相關事業單位辦理，費用由乙方負擔。

9.4 土地租金、權利金及各項稅捐之延遲給付

乙方未依本契約約定繳納土地租金、權利金及各項稅捐者，應自繳納期限屆滿之次日起至繳納之日止，依到期日當日之臺灣銀行基本放款年利率（按月）加計 0.5% 作為遲延利息給付甲方；逾期 30 日以上者，以一般違約論。

9.5 土地租金及權利金之補足或返還

本契約期間屆滿或提前終止時，乙方應會同甲方結算至契約終止日止，乙方應繳納之土地租金及權利金金額，若有短少，乙方應於甲方所定期限內補足之，未於期限內補足，甲方得逕行依契約第9.4 條辦理。

第 10 章 財務事項

10.1 資本額限制

乙方自本契約簽訂日起，實收資本額不得低於新臺幣 1,000 萬元整，若為專案公司則發起人持股比例於契約期間須逾 50%。

10.2 財務報表提送

10.2.1 乙方應於每年 5 月 31 日前將前一年底之公司概況報告書、主要股東持有股份比例或董監事名冊、經會計師查核簽證之財務報告書（長式報告書）等資料提送甲方備查。（如非屬專案公司，乙方對於本案之一切收入支出等財務事項，應設獨立之會計帳本及年度財務報告，並經合格會計師查核簽證後，於次年5月31日以前提送甲方備查。）

10.2.2 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中華民國公認會計原則及商業會計法、國際會計準則及企業會計準則有關規定辦理。

10.3 財務檢查權

10.3.1 甲方得自行或委託專業機構每年定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況，乙方不得拒絕。

10.3.2 甲方為執行檢查，得通知乙方限期提供與本案有關之帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核。甲方對於財務報表內容及相關財務問題之查核與詢問乙方相關人員，乙方應全力配合不得拒絕。

10.3.3 乙方依本契約約定向甲方提出之財務報表或對於甲方詢問之答覆，其內容不得有虛偽、隱匿或其他不實之情事。

10.3.4 甲方執行財務檢查權，應於必要之範圍內以合理之方法為之，並顧及乙方之營運權利，以最小影響為處理原則。

10.4 公司組織變動之通知

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

10.5 融資契約簽訂時限

乙方如需辦理融資，應於投資契約簽訂後 180 日內與融資機構簽訂融資契約，並於融資契約簽訂完成 10 日內將契約影本提送甲方備查。

乙方不得要求甲方提供土地、建物或營運資產做為融資抵押之依據。

10.6 乙方所有資產處分

10.6.1 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，未經甲方書面同意不得轉讓、出租或設定負擔：

1. 於移轉期限屆滿前 18 個月，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓。
2. 未逾本契約期限之出租或設定負擔予第三人。

第 11 章 契約屆滿時之歸還及移轉

11.1 歸還及移轉標的

- 11.1.1 乙方應返還甲方之營運資產，依 7.3.2.條規定辦理。
- 11.1.2 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。
- 11.1.3 本契約第 11.1.1 條之歸還及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。
- 11.1.4 契約期間屆滿或本契約提前終止者，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，並無償移轉予甲方。

11.2 歸還及移轉程序

11.2.1 移轉前之營運資產總檢查

乙方應於契約期間屆滿前 6 個月，委託獨立、公正且經甲方書面同意之專業機構進行營運資產總檢查，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(含資產清冊)提交甲方查核，並自行負擔費用。

- 11.2.2 乙方必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。
- 11.2.3 除本契約另有約定者外，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。
- 11.2.4 雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。但乙方為籌措營運所提供融資擔保且經甲方同意之移轉標的，不在此限。

11.3 乙方於資產歸還及移轉時與歸還及移轉後應負之義務

- 11.3.1 本案於契約期間屆滿後甲方完成點交前，乙方應對本案營運資產、相關設施或設備負保管義務，並須盡善良管理人之注意義務。
- 11.3.2 本契約第 11.1 條之移轉標的如係乙方以動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除甲方書面同意者外，乙方應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予甲方或甲方指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。
- 11.3.3 本契約第 11.1 條之移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經甲方書面同意保留者不在此限。
- 11.3.4 乙方應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，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 11.1.1 條歸還及移轉標之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。
- 11.3.5 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之書面同意。
- 11.3.6 乙方對移轉予甲方之標的中，有關營運資產之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，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之訓練。
- 11.3.7 甲方所有交付乙方管理、使用之資產之返還程序，準用本章之規定。

11.4 乙方未依約歸還及移轉資產之處理

- 11.4.1 乙方未依本契約約定歸還及移轉、點交財物或撤離人員者，每逾 1 日處懲罰性違約金新臺幣 20,000 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，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

11.4.2 乙方如逾期未依本契約約定歸還及移轉、點交財物或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。

11.5 未依期限遷離財物之處理

乙方應將其所有、持有或占有而未移轉甲方之物品，於甲方所定之期限內將該等物品自本案設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。如乙方於期限屆滿後 30 日內仍未搬離者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處理，並向乙方請求處置所生之一切費用，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。但處置如有收益，應於費用抵扣之。

第 12 章 契約屆滿前終止之資產返還

12.1 資產返還之原因

本契約提前終止時，除本契約或法令另有規定者外，乙方應將本案之資產返還標的移轉於甲方或其指定之第三人。

12.2 資產返還之標的

資產返還之標的如本契約第 11.1 條。

12.3 資產返還之程序

12.3.1 乙方在委託經營管理期間終止或解除時，應於終止或解除前 30 日內盤點所有有關新北市龜吼漁夫市集營運資產及其附屬設備（含各項軟硬體），並無償移轉予甲方或其指定之第三人。

12.3.2 除另有約定外，甲方應在收到乙方之資產清冊之日起 30 日內，與乙方就資產返還、移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依契約第 19 章爭議處理之規定辦理。

12.3.3 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產返還之參考。

12.4 資產返還時及返還後應盡之義務

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

12.4.2 除前項規定之外，有關雙方於返還時及返還後之權利義務，依本契約第 11.3 條之規定辦理。

12.4.3 因不可抗力事件及除外情事而終止時，由雙方協議之。

12.5 乙方未依約返還資產之處理

乙方如逾期未依本契約約定返還、點交財物或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建築物及各項設備，乙方不得異議。

12.6 未依期限返還資產之處理

乙方未依本契約約定期限返還、點交財物或撤離人員者，每逾 1 日處懲罰性違約金新臺幣 20,000 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，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

12.7 移轉價金之給付

1. 甲方應於移轉完成後，依本契約終止效果之規定如有應給付乙方之款項，應於雙方協議之期限內給付乙方現金或國庫支票或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之銀行本行支票。
2. 乙方如逾期未將所有權屬乙方之設備或物品遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處置，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。但處置如有收益，應於費用抵扣之。

第 13 章 履約保證

13.1 履約保證金期間

乙方履約保證之有效期限，應持續至本契約終止或契約期間屆滿且乙方完成資產移轉及歸還後 6 個月止。

13.2 履約保證金內容與額度

乙方應於預定簽約日前提供新臺幣 120 萬元整之履約保證金，以作為對本案契約期間履行一切契約責任等之保證。

13.3 履約保證金之補足

本案履約保證金如有經依本契約扣除者，乙方應於甲方通知日起 15 日內，補足該履約保證金，使其額度符合甲方要求之標準。

13.4 履約保證金之扣抵

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

13.5 履約保證金之沒收

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

13.6 履約保證金之方式

乙方可自行選定以下列之方式之一繳納履約保證金：

1. 現金，存入「甲方」指定帳戶。
2. 金融機構簽發之即期本票或支票，受款人為「甲方」。
3. 金融機構保付支票，應以「甲方」為受款人。
4. 郵政匯票，應以「甲方」為受款人。
5. 設定質權之金融機構定期存款單(並經行庫拋棄行使抵銷權)，應以「甲方」為質權人。

6. 經「甲方」核可之本國銀行（或在臺灣設有分行之外國銀行）所出具之書面連帶保證，最短應以 3 年為一期。

13.7 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，致履約保證有失其效力之虞時，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

13.8 履約保證金之解除

乙方於本契約所定營運期間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。

第 14 章 保險

14.1 保險計畫

乙方應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，且應將甲方列為共同被保險人，並維持保單效力至契約屆滿後 1 個月。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。

14.2 保險範圍及種類

14.2.1 保險期間及範圍於契約存續期間，乙方應就本案營運資產，在營運期間內，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。

14.2.2 保險種類

1. 營運期間乙方應投保並維持下列保險：
 - (1) 僱主意外責任險。
 - (2) 商業火險及財產綜合險(至少應含地震保險、颱風洪水保險、營運中斷險、竊盜險、財產滅失保險)。
 - (3) 公共意外責任險(包含遊客、人員、財物及所有委託營運資產及建物、與第三人責任險、公共意外責任保險建築物承租人(如攤商攤位)火災責任附加條款等)。
 - (4) 產品意外責任險。
2. 除上述約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定及視實際需要投保並維持其他必要之保險。

14.3 保險金額

14.3.1 除法令明文規定之保險金額外，乙方就營運資產保險金額不得低於簽約時資產總帳面價值(包括自行投資之設備財產等)。

14.3.2 建物由乙方按建造金額投保商業火險及財產綜合險。

14.3.3 公共意外責任險應依「新北市消費場所應投保公共意外責任險之投保範圍及最低投保金額」相關規定辦理投保；如前述法規有所修訂，並應辦理加保或提高保險金額。乙方應合理評估保險金額，並負擔所有賠償責任，每一個人身體傷亡保險金額不得低於六百萬元，每一事故身體傷亡之保險金額不低於三千萬元，每一事故財物損害之保險金額不得低於三百萬元。

14.4 保險給付

14.4.1 保險給付應用於彌補或重建本案設施或營運資產因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付應優先用於清理及移除毀損之本案設施或營運資產。

14.4.2 於本契約期間發生任何保險事故，導致乙方之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，甲方不負任何補償之責。

14.4.3 乙方不得對保險金為其他任何移轉、設定或法律上負擔，經甲方同意者不在此限。

14.5 保險費用

本契約第 14.2.2 條各項保險之保險費用全部由乙方負擔。

14.6 保險契約移轉

乙方投保之保險單應載明保險人同意保險契約之權利，於營運資產移轉或其他法令上之移轉時，經甲方同意後，轉讓與甲方或甲方指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔；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。

14.7 保險事故發生之通知

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

乙方需於事故發生後 7 日內，以書面向甲方說明有關保險事故發生之相關事實、損失情況及處理情形等。

14.8 保險單及未依規定投保之責任

14.8.1 文件備查

1. 乙方應於投保後後 20 日內，將保險單及繳費收據副本提交甲方備查；並應逐年於保險到期日前，將續期保險單及繳費收據副本提送甲方收執。
2. 除甲方書面同意者外，乙方不得批改保險單致變更後之條件較原保險單為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保險單 20 日內亦應送甲方備查。

14.8.2 乙方未依約定投保、續保、辦理變更或甲方認為有保額不足，或保險項目、保險期限、保險條件及理賠範圍等有違反本契約約定時，甲方得以書面通知要求乙方限期改善。如乙方逾期仍未改善者，除依本契約第 19 章缺失及違約責任相關規定處理外，如發生事故，乙方應自行負責，不得請求甲方補償或請求優惠或減免稅費。

14.8.3 前開乙方逾期仍未改善之情形，甲方在法令許可範圍內得自行以乙方為被保險人而代乙方投保相關保險，其因此所支出之保險費應由乙方負擔。

14.9 保險效力之延長

本契約營運期間如有延長，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 15 章 營運績效評定機制及優先定約

15.1 營運績效評估目的

15.1.1 為落實營運期間之監督及管理工工作以提升公共服務品質，依據促進民間參與公共建設法第 51-1 條、促進民間參與公共建設法施行細則第 65 條規定，本案將依附件 2 營運績效評定作業辦法評估乙方之營運績效評定。

15.1.2 於本契約營運期間每年至少辦理 1 次營運績效評定作業。

15.2 營運績效評定委員會

15.2.1 甲方應於每年營運績效評定作業前 1 個月前成立營運績效評估委員會(以下簡稱評估委員會)。

15.2.2 評估委員會置評估委員 5 人至 17 人，均為無給職。由甲方就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，並得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。工作小組成員，則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。

15.3 營運績效評估程序

15.3.1 營運績效之評估，應自本案營運開始日起，每年度辦理營運績效評估 1 次。但營運開始日晚於該年度 6 月 30 日者，未滿一年度之營運績效評估，甲方得視實際作業擇期辦理或併次一年度辦理。

15.3.2 乙方提送營運績效說明書

1. 甲方應以書面通知乙方，於營運績效評定作業開始執行 1 個月前送達受評期間之營運績效說明書畫(含財務報告)，並進行檢核，如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，通知乙方限期補齊或補正，屆期未補齊或補正時，依原提營運績效說明書及依事實認定之資料及文件進行績效評定。乙方之績效評定說明書應按雙方議定之績效評定項目逐一編列說明之。
2. 營運績效說明書說明內容包含但不限於：
 - (1) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
 - (2) 營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
 - (3) 前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

15.3.3 甲方得以書面通知乙方，於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。

15.3.4 績效評定結果之處理

1. 甲方應將績效評估結果以書面通知乙方，一併告知乙方對評定結果有疑義之申請釋疑期限。
2. 乙方對於評定結果如有疑義，應以書面通知甲方，並檢附書面說明與佐證資料，向甲方申請釋疑。
3. 甲方應於收受乙方書面申請之次日起 60 日內，以書面回覆乙方，必要時得召開評估委員會會議協助處理。
4. 甲方逾前項期間未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依投資契約所定爭議處理相關約定辦理。

15.4 營運績效評估方式

15.4.1 營運績效評定作業之運作辦法詳附件 2 營運績效評定作業辦法。

15.4.2 營運績效評定項目及標準

1. 首次之營運績效評定項目、標準、配分權重及評定方式及各項目評估準則分配詳附件 2。
2. 營運期間之次年起，甲方得參考前次營運績效評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議，若有修改必要時，得與乙方協商權重分配比例於完成修改後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

15.4.3 乙方經依營運績效評定作業辦法評定為營運績效良好者，得依第15.2.3 條規定申請優先定約。

15.4.4 如乙方經評定為 80 分以上之次數歷年累計達 6 次以上，且最後 2 次評分未低於 80 分者，得評定為「營運績效良好」。

15.4.5 營運期間營運績效不佳之處置

營運績效評估未達 70 分者為不及格者，乙方應於接獲甲方營運績效評定書面通知日起 60 日內提出營運改善計畫，經甲方核准後據以執行之，若改善期間屆滿後未改善者，視為一般違約；營運績效評估連續 3 年不及格者，將依重大違約規定辦理。

15.5 優先定約

15.5.1 乙方經評估為營運績效良好，得於許可年期屆滿前第 24 個月起至屆滿前第 18 個月止，乙方得依本案投資契約之規定向甲方申請優先定約。優先定約權以 1 次為限，該契約為期 5 年，乙方未於期限內向甲方申請優先定約，逾前開期限未提出者，甲方得視為乙方放棄優先定約之機會。

- 15.5.2 乙方申請優先定約，經甲方確認符合優先定約之條件者，如設施未來仍有交由民間機構營運之必要，甲方應會同乙方辦理資產總檢查，並就營運規劃及財務評估研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於申請優先定約後 1 年內雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。
- 15.5.3 優先定約權為契約屆滿後之新約，且乙方仍應依本契約第 11 章規定移轉營運資產予甲方。

第 16 章 缺失及違約責任

16.1 乙方之缺失

除本契約第 16.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之規定者，均屬缺失。

16.2 缺失之處理

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

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

16.2.2 乙方應於甲方書面所定期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，經甲方確認已達改善後應達到之標準，始解除乙方之缺失責任。如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以違約處理。

16.3 乙方之違約

16.3.1 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、違反投資計畫使用之規定或違反相關法令者。
2. 乙方未維持本案營運資產之良好狀況，或營運績效評估低於 70 分未限期改善，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. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
4. 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。

5. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
6. 違反第 5.5 條乙方之承諾事項。

16.3.2 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. 乙方擅將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。
4. 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。
5. 其他嚴重影響本案營運且情節重大者。

16.4 違約之處理

乙方有本契約第 16.3 條及其他條款所定之違約情事，甲方應為下列處理，並以書面通知乙方：

16.4.1 違約情形可改善者，通知乙方定期改善。

1. 定期改善之程序

甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

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

2. 經甲方通知乙方定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，甲方應為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行、保證人及政府有關機關：

- (1) 中止乙方營運之一部或全部。
- (2) 依本契約規定，由融資機構或保證人於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管或繼續辦理營運。
- (3) 終止契約

終止契約之處理方式依本契約第 17 章規定辦理。

3. 甲方辦理中止乙方營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項：

- (1) 乙方屆期不改善或改善無效之具體事實。
- (2) 中止營運之日期。
- (3) 中止營運之業務範圍。
- (4) 中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- (5) 屆期未完成改善之處理。

4. 本契約第 19.4.1 條違約情事經乙方改善，並經甲方認定已消滅者，甲方以書面限期令乙方繼續營運。

16.4.2 乙方之違約情形若為不能改善者，甲方得立即終止乙方委託營運範圍之全部或一部，或依第 17 章規定終止契約。

16.5 違約金

除本契約另有規定外，甲方於乙方發生本契約第 16.3 條所定之一般違約與重大違約情事時，除依第 16.4.1 條之規定處理外，於情形嚴重且情況緊急者或乙方屆期未改善或改善無效果者，甲方得自違約事項發生日起按日處以乙方懲罰性違約金(一般違約為每日 5,000 元；重大違約為每日 3 萬元)，直至乙方完成改善為止。若契約另有處罰規定，則依契約各項規定處罰之。

16.6 終止契約

終止契約之處理方式依本契約第 17.4 條規定辦理。

16.7 甲方未能履行契約承諾事項

16.7.1 如甲方違反本契約承諾事項之義務，經乙方以書面限期要求改善而未改善且持續超過 180 日時，乙方得於 30 日前以書面通知甲方終止契約。

16.7.2 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. 延長營運期。
3. 其他雙方同意之補救方案。

16.7.3 若雙方未於甲方發生違約事由 3 個月內完成協商時，除雙方同意延長協商期限外，乙方得逕送協調委員會處理或書面通知甲方終止本契約。

16.8 強制接管營運

乙方於本契約期間營運不善或有其重大情事發生且情況緊急，如遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，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 項及民間參與經建設施公共建設接管營運辦法，辦理強制接管營運。乙方對其甲方所為之處置，應予無條件配合，因配合所產生之必要費用，應由乙方負擔。

第 17 章 契約之變更及終止

17.1 契約之變更

17.1.1 契約變更原則

除本契約中已載明之變更事項外，如有下列情形之一，雙方得協議辦理契約變更：

1. 本契約有未盡事宜、意義不明或因政策、法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者。
2. 發生第 18 章不可抗力或除外情事。
3. 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。
4. 其他為履行契約之必要者或經雙方合意者。

17.1.2 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之必要。

17.1.3 契約變更之程序

任一方於收受對方提送修約相關文件後，應立即與對方進行協議，除雙方另有約定外，如未能於相關文件送達之次日起 60 日內完成，視為變更不成立，應依本契約第 19 章爭議解決辦理。

17.1.4 其他

1. 契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。
2. 甲方未同意變更契約前，乙方不得自行變更契約。
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。
4. 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。

5. 契約變更，非經雙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

17.2 契約終止之事由

17.2.1 雙方合意終止

於契約期間內，雙方得合意終止本契約。

17.2.2 可歸責於乙方之事由而終止契約

即因本契約第16.3.1 條及第16.3.2 條之事由致甲方終止本契約時。

17.2.3 非可歸責乙方之事由而終止契約

1. 因不可抗力或除外情事發生而終止契約。
2. 因可歸責於甲方之事由終止契約即乙方依本契約第 16.7 條之規定終止。
3. 因政府政策或法令變更，乙方依契約繼續履行反不符公共利益者。

17.3 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. 契約終止事由。
2. 終止契約之表示及終止日期。
3. 通知終止一方擬採取之適當措施。

17.4 契約終止之效力

17.4.1 本契約之一部或全終止時，於終止範圍內，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。

17.4.2 雙方合意終止契約之效力

雙方就有關乙方資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

17.4.3 因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

1. 因可歸責乙方之事由提前終止本契約之一部或全部者，於乙方資產歸還完成後，甲方得押提乙方留存之履約保證金之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後，解除其該部或全部之履約保證責任。
2. 雙方應依本契約第 12 章規定辦理營運資產之移轉。
3. 當年度乙方已預繳之土地租金、權利金及履約保證金則不予返還，甲方得扣留非必須歸還及移轉資產。

17.4.4 因政府政策或法令變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止本契約之效力：

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、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、其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金，並按當年度契約終止月份之比例返還乙方已預繳之土地租金及定額權利金，另按當年度契約終止月份之比例繳納營運權利金與超額權利金（如有）。
2. 有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方負擔相關費用。
3. 雙方應依本契約第 12 章規定辦理資產之移轉。

17.4.5 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、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、其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金，並按當年度契約終止月份之比例返還乙方已預繳之土地租金。
2. 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。甲方應依鑑價結果給付乙方。
3. 甲方應付足以彌補乙方因本契約提前終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，則不予以賠償。

4. 因可歸責於甲方之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方應負擔相關費用。
5. 辦理資產總檢查之費用由甲方負擔，因而發現需汰換或修繕以維持資產之正常且合理使用者，汰換、修繕之責及費用由甲方負擔之。
6. 雙方應依本契約第 12 章規定辦理資產之移轉。
7. 因可歸責於甲方之事由終止契約，當年度乙方已預繳之定額權利金則不予返還，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、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、其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金，並按當年度契約終止月份之比例返還乙方已預繳之土地租金及定額權利金，另按當年度契約終止月份之比例繳納營運權利金與超額權利金（如有）。

17.4.6 因不可抗力及除外情事而終止契約之效力

1. 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。甲方應依鑑價結果給付乙方。
2. 甲方應付足以彌補乙方因本契約提前終止所受之損害。但所失利益或其他間接或衍生性之損害，則不予以賠償。
3. 辦理資產總檢查之費用由甲乙雙方共同負擔，因而發現需汰換或修繕以維持資產之正常且合理使用者，汰換、修繕之責及費用由甲乙雙方共同負擔之。
4. 雙方應依本契約第 12 章規定辦理資產之移轉。
5. 因不可抗力及除外情事之事由而提前終止本契約之一部或全部者，於乙方資產歸還完成後解除其該部或全部之履約保證責任，並無息返還履約保證金。
6. 當年度乙方已預繳之土地租金、定額權利金按當年度契約終止月份之比例返還。

17.5 契約終止後之有效條款

本契約之下列條款於契約終止後仍繼續有效：

1. 本契約有關資產移轉之約定。
2. 本契約有關履約保證之約定。
3. 本契約有關爭議處理之約定。
4. 其他處理契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 18 章 不可抗力與除外情事

18.1 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，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用。
4. 依傳染病防治法第3條發生傳染病且足以影響契約之履行時。
5. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
6. 其他非經雙方所能合理控制之不可抗拒事項，經協調委員會認定屬不可抗力者。

18.2 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時。
3. 其他性質上非屬不可抗力，但對本契約一部或全部之履行有重大影響，經協調委員會認定屬除外情事者。

18.3 通知及認定程序

18.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生或知悉後 72 小時內先以通訊軟體或其他方式行通知他方，並於通知後 7 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。

18.3.2 任何一方於收到他方前條通知後之相關資料，雙方應即綜合當時情況加以認定。若雙方無法於 3 個月內達成協議時，應依本契約 19 章規定辦理之。

18.4 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經雙方或協調委員會認定後，雙方應即依下列規定辦理一項或數項之補救措施。如雙方無法於 3 個月內達成協議時，應依本契約第 19 章規定辦理之。

18.4.1 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

18.4.2 損害之補救

1. 乙方承諾因不可抗力事件或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問及乙方之受託人所投保之保險優先補償之。
2. 於契約期間內，如發生前述不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。其中土地租金減免之相關事項悉依設定地上權契約辦理。
3. 乙方於契約期間內因天然災變而受重大災損害時，甲方得依政府相關法令協助金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。
4. 甲方得同意停止營運期間之計算，並得視情節適度延長營運期間。

5. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意調整權利金繳納之期限及金額。
6. 其他經雙方同意之措施。

18.5 損害之減輕

不可抗力或除外情事發生後，乙方應盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所之損害，或避免損害之擴大。

18.6 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。

18.7 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 60 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。

18.8 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件或除外情事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。

第 19 章 爭議處理及仲裁條款

19.1 聯繫與溝通

19.1.1 為確保本契約順利履行，雙方就本契約履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。

19.1.2 雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行協商，以解決因本契約所引起或與本契約之私權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。

19.1.3 雙方同意各授權指派一人代表己方發出或收受各項通知或其他文件。

19.2 協商

19.2.1 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。如無法以協商方式解決，得提送協調委員會決議之。

19.2.2 雙方同意本於公平及誠信原則，於任一方向他方以書面提出協商之請求後 30 日內無法達成共識，任一方如無法以協商方式解決，雙方均得採取下列方式之一解決爭議：

1. 提送協調委員會決議之協調。
2. 經雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
3. 提起民事訴訟，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
4. 依其他法律申（聲）請調解。
5. 依本契約或雙方合意之其他方式處理。

19.3 協調委員會

- 19.3.1 雙方應於投資契約簽訂日起 90 日內，依本案協調委員會組織章程，成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程，如附件3。
- 19.3.2 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行及契約變更之任何爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。
- 19.3.3 協調委員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 日內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。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 19.3.4 除雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 3 個月未能召開協調委員會會議，或依本契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方對於解決方案以書面提出不服或異議時，雙方得成立書面仲裁協議提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序解決之。
- 19.3.5 協調委員會的費用由雙方共同負擔。

19.4 仲裁

- 19.4.1 經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
- 19.4.2 由甲乙雙方協議擇定仲裁機構。如未能獲致協議，由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構
- 19.4.3 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 14 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，分別提出 10 位以上(含本數)之名單，交予對方。
 2. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。

3. 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。
4. 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。

19.4.4 主任仲裁人之選定：

1. 2 位仲裁人經選定之次日起 30 日內，由雙方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，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

19.4.5 以甲方所在地為仲裁地。

19.4.6 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。

19.4.7 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

19.4.8 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

19.4.9 仲裁判斷書應記載事實及理由。

19.5 管轄法院

19.5.1 因本契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以中華民國臺灣新北地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

19.6 爭議處理期間之履約事項處理原則

19.6.1 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約，雙方均應繼續履行本契約，但經甲方依本契約行使終止權、本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

19.6.2 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長契約期限或免除契約責任。

第 20 章 其他條款

20.1 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，甲乙雙方得協議修訂或補充之。本契約之修訂或補充應以書面為之，並經甲乙雙方簽署始生效力，且視為本契約之一部分。

20.2 保密條款

20.2.1 智慧財產權之使用

1. 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本案投資營運而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、標幟、技術或資料等（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對該智財權物件之使用。
2. 乙方擔保其履行因本契約所需使用之智慧財產權，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需給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參予且同意甲方給付他人之費用(包括和解金及損害賠償)等。

20.2.2 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予任何第三人或做任何與本案無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者。
2. 上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者。
3. 為履行本契約約定之任何義務或公務需要，應為揭露者。
4. 甲方提出於其他政府機關者。
5. 為關於本案執行之事由，提供予該方之顧問、律師、會計師或類此專業諮詢人員。

20.2.3 任一方均應使其受僱人、員工、受託人或其他類此之第三人遵守前述保密義務，該第三人違反保密義務者，視為該方違反保密義務。

20.2.4 雙方關於本條款之保密義務，不因契約不生效力、無效、遭撤銷、解除或終止而受影響。

20.3 通知與文件之送達

20.3.1 通知送達

1. 除本契約另有訂定者外，應送達雙方之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。
2. 除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應送達他方於本契約所載之地址。

甲方地址：新北市板橋區中山路1段143號5樓

乙方地址：

20.3.2 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，應於變更前以書面通知對方；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。

20.3.3 指定專案代表人

雙方同意各授權指派一人為專案代表人，代表乙方發出或收受各項通知或其他文件。

20.4 其他相關規定

20.4.1 準據法

本契約之訂定、修改、效力、履行、解釋及本契約有關之一切事宜，均以中華民國法令為準據法。

20.4.2 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，乙方同意逕受強制執行。

本契約應依公證法規定公證，公證費由乙方負擔。

20.4.3 契約條款可分性

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。

20.4.4 契約不得轉讓

除雙方另有約定外，乙方有關本契約之權利義務及契約當事人地位均不得轉讓，違反者除轉讓無效外，並依本契約第 19 章之約定處理。

20.4.5 契約權利義務之繼受

本契約對於立約雙方當事人及繼受人(含法定代理人)均有相同拘束力。

雙方當事人承諾負責使各方之繼受人簽屬同意確認本契約對其有拘束力。

20.4.6 保有權力

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。

20.4.7 印花稅

本契約之簽訂若須繳納印花稅，由乙方負擔。

20.4.8 契約份數

本契約正本乙式 3 份，雙方及公證人各執 1 份為憑，副本 10 份，甲方執 6 份，乙方執 4 份，副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人

甲方：新北市政府 (印章)

代表人： (印章)

電話：

地址：

乙方： (印章)

代表人： (印章)

電話：

身分證字號：

統一編號：

地址：

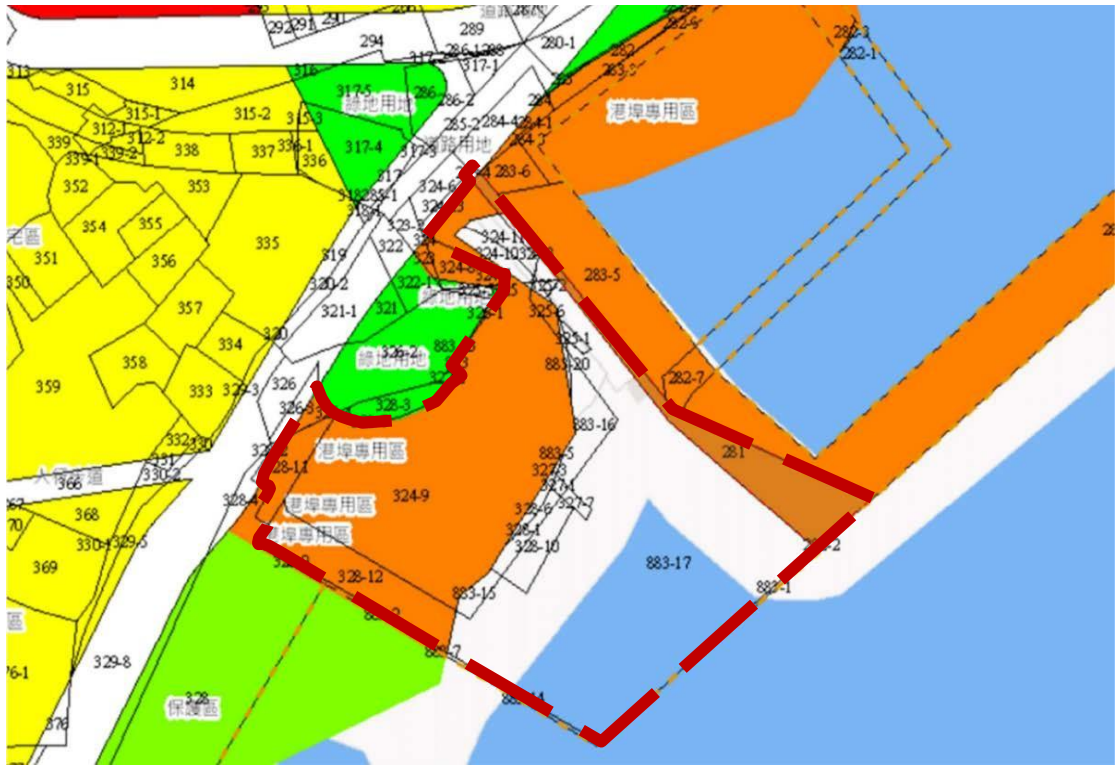
中 華 民 國 年 月 日

附件 1 土地及營運資產基本資料

1. 本案土地清冊、地籍圖

本案基地位於新北市萬里區翡翠段 281 地號等 32 筆土地，土地總面積約 3,972.08 平方公尺，本案土地所有權人為中華民國，管理機關為新北市政府漁業及漁港事業管理處，本案用地範圍劃分確認如下所示。本案「營運標的物」為新北市萬里區龜吼漁港漁夫市集所座落之土地、建築物、工作物、附屬設施及營運資產，本案停車場為乙方協助管理維護範圍但不得收費。

序號	地號	地號面積(㎡)	公告土地 地價(元/㎡)	公告土地 現值(元/㎡)	土地使用分區	備註
1	281	296.18	3,300	16,400	港埠專用區	
2	283-4	2.48	2,808	13,954	道路用地	
3	324-2	0.41	200	990	特定目的事業用地	
4	324-3	15.24	200	990	特定目的事業用地	
5	324-9	1,240.10	3,300	16,400	港埠專用區	
6	324-10	36.73	200	990	特定目的事業用地	
7	324-11	38.48	200	990	特定目的事業用地	
8	324-14	49.06	3,300	16,400	港埠專用區	
9	325-1	8.81	200	990	特定目的事業用地	
10	325-2	3.76	200	990	特定目的事業用地	
11	325-3	1.40	200	990	特定目的事業用地	
12	325-4	0.87	200	990	特定目的事業用地	
13	325-6	15.50	3,300	16,400	港埠專用區	
14	325-8	3.54	200	990	特定目的事業用地	
15	326-5	11.18	3,300	16,400	港埠專用區	
16	327-1	4.86	200	990	特定目的事業用地	
17	327-3	2.26	200	990	特定目的事業用地	
18	327-7	10.19	200	990	特定目的事業用地	
19	328-1	32.02	200	990	特定目的事業用地	
20	328-4	28.05	2,808	13,954	部分人行步道 部分道路用地	
21	328-6	13.88	200	990	特定目的事業用地	
22	328-10	60.09	200	990	特定目的事業用地	
23	328-11	72	3,300	16,400	港埠專用區	
24	328-12	219.25	3,300	16,400	港埠專用區	
25	883-4	1.26	200	990	特定目的事業用地	
26	883-5	1.73	200	990	特定目的事業用地	
27	883-9	0.51	200	990	特定目的事業用地	
28	883-10	0.16	200	990	特定目的事業用地	
29	883-15	24.54	200	990	特定目的事業用地	
30	883-16	86.61	200	990	特定目的事業用地	
31	883-17	1,686.16	200	990	特定目的事業用地	
32	883-20	4.77	200	990	特定目的事業用地	
合計		3972.08				



資料來源：新北市政府城鄉資訊查詢平台、本規劃團隊繪製。

本案基地範圍與地籍圖

2. 本案地籍資料詳附於契約文件之後

3.本案基地現況空拍與建築工程圖面



本案基地現況空拍圖



本案模擬示意圖



本案模擬示意圖

龜吼漁夫市集-基地配置計畫

一樓規劃平面圖

生鮮攤	12.4 m ²	32 攤
商店	66 m ²	1 間
超商	100 m ²	1 間
男廁	15.2 m ²	1 間
女廁	16.2 m ²	1 間
哺乳室	6.1 m ²	1 間
無障礙廁所	4.9 m ²	1 間
管理室	11.9 m ²	1 間
包冰區	7.5 m ²	1 區
垃圾集中區	20 m ²	1 區
空調機房	24 m ²	1 間
消防機房	17 m ²	1 間
發電機室	22.5 m ²	1 間
受電室	21 m ²	1 間
電梯	5.2 m ²	2 台
樓梯	20 m ²	2 處
汽車位	13.7 m ²	21 位
機車位	2	22 位

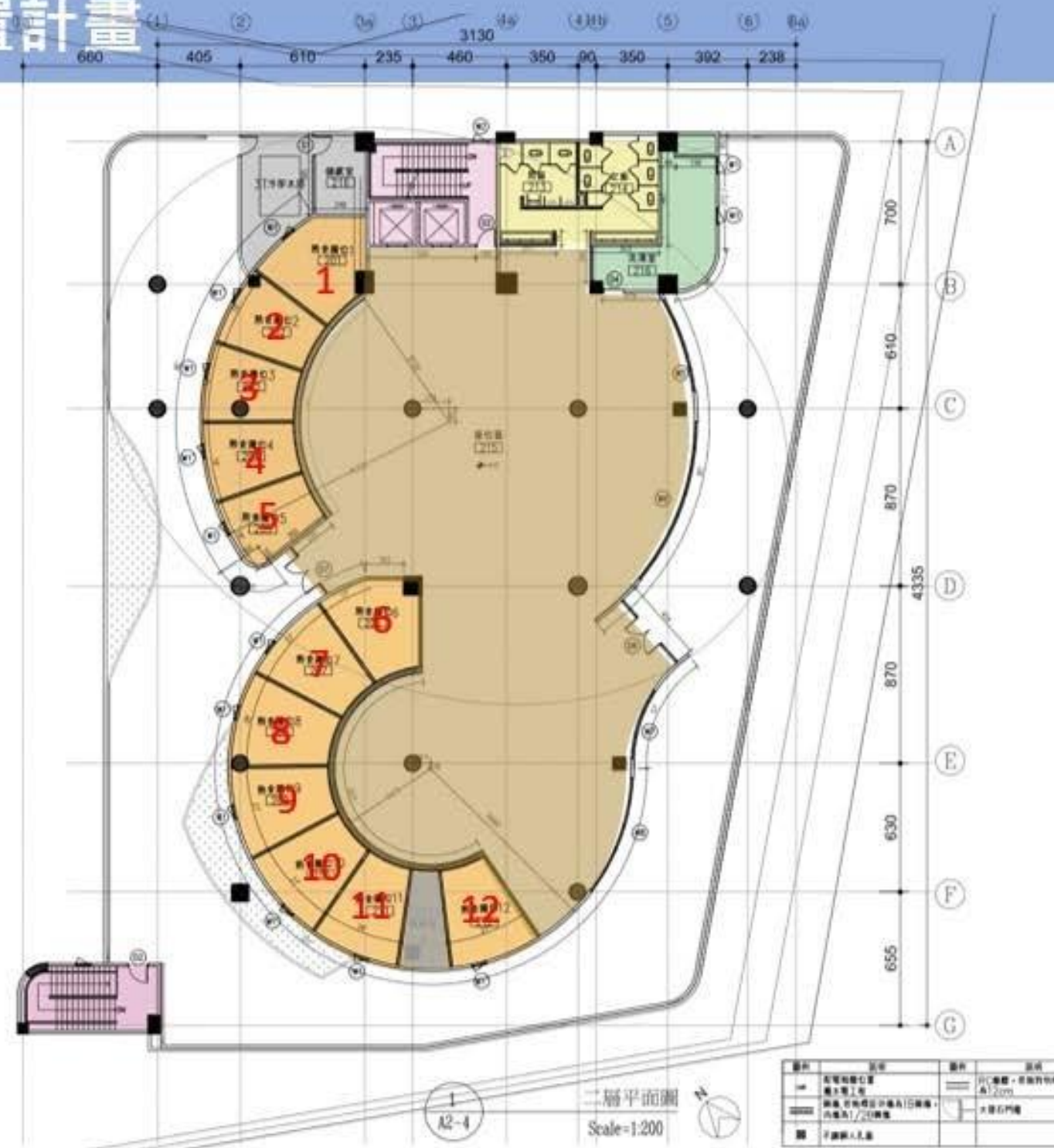


本案一樓規劃平面圖

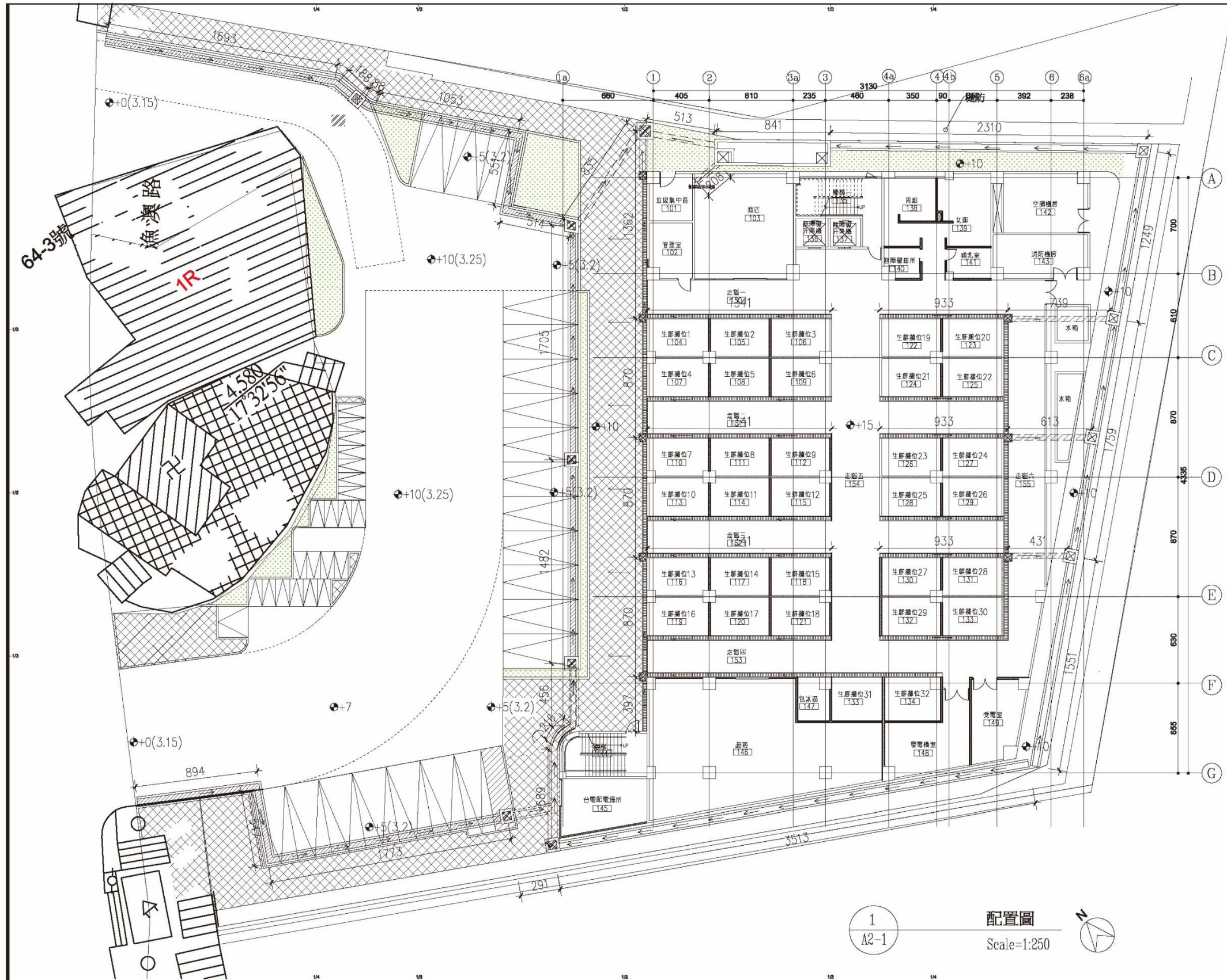
龜吼漁夫市集-基地配置計畫

二樓規劃平面圖

熟食攤	17 m ²	12 攤
座位區	448.8 m ²	
洗滌室	26.8 m ²	1 間
男廁	17.5 m ²	1 間
女廁	20 m ²	1 間
電梯	11.1 m ²	2 台
樓梯	20 m ²	2 處
儲藏室	19.4 m ²	2 處



本案二樓規劃平面圖



臺北市士林區中山北路五段829巷36號1樓
TEL: (02)8862101 FAX: (02)26346493
1F No. 36 L. 829 Sec. 5 Chung Shan N. Rd
Taipei, Taiwan 111

編號 No.	日期 Date	註記/文號 Note / Issue

專案編號
Project Number 20202001
業主/工程名稱
Client / Project Name
新北市政府漁業及漁港專業管理處
龜吼漁夫市集新建工程
(修正後)

審核
Signature

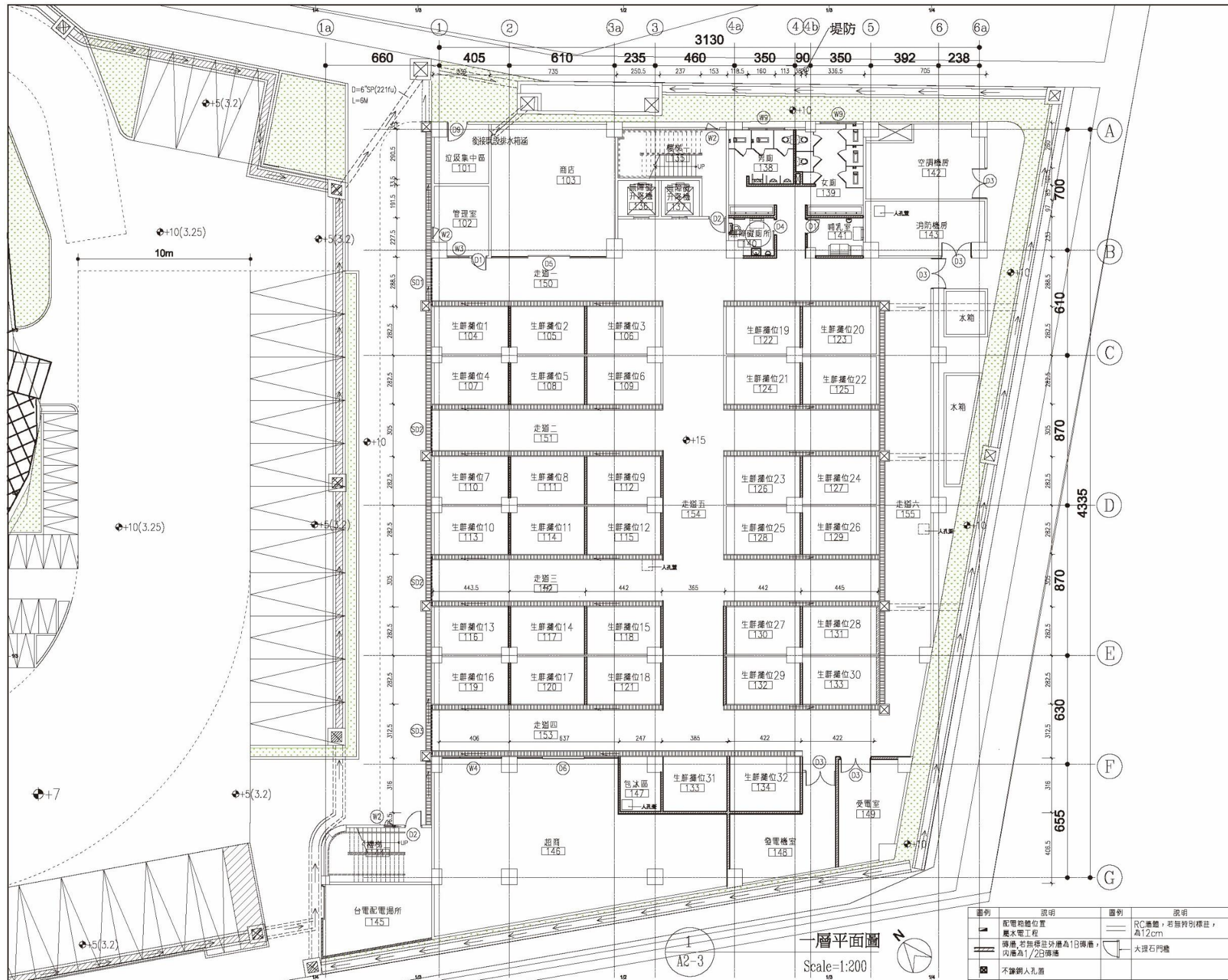
圖名
Drawing Name
配置圖

核准
Approved By 陳勇佑
審核
Checked By
繪圖
Drawn By
日期/版本
Date / Version
圖號
Drawing Number A2-1
總張/總圖數
Sheet / Total



1
A2-1
配置圖
Scale=1:250

本案配置圖



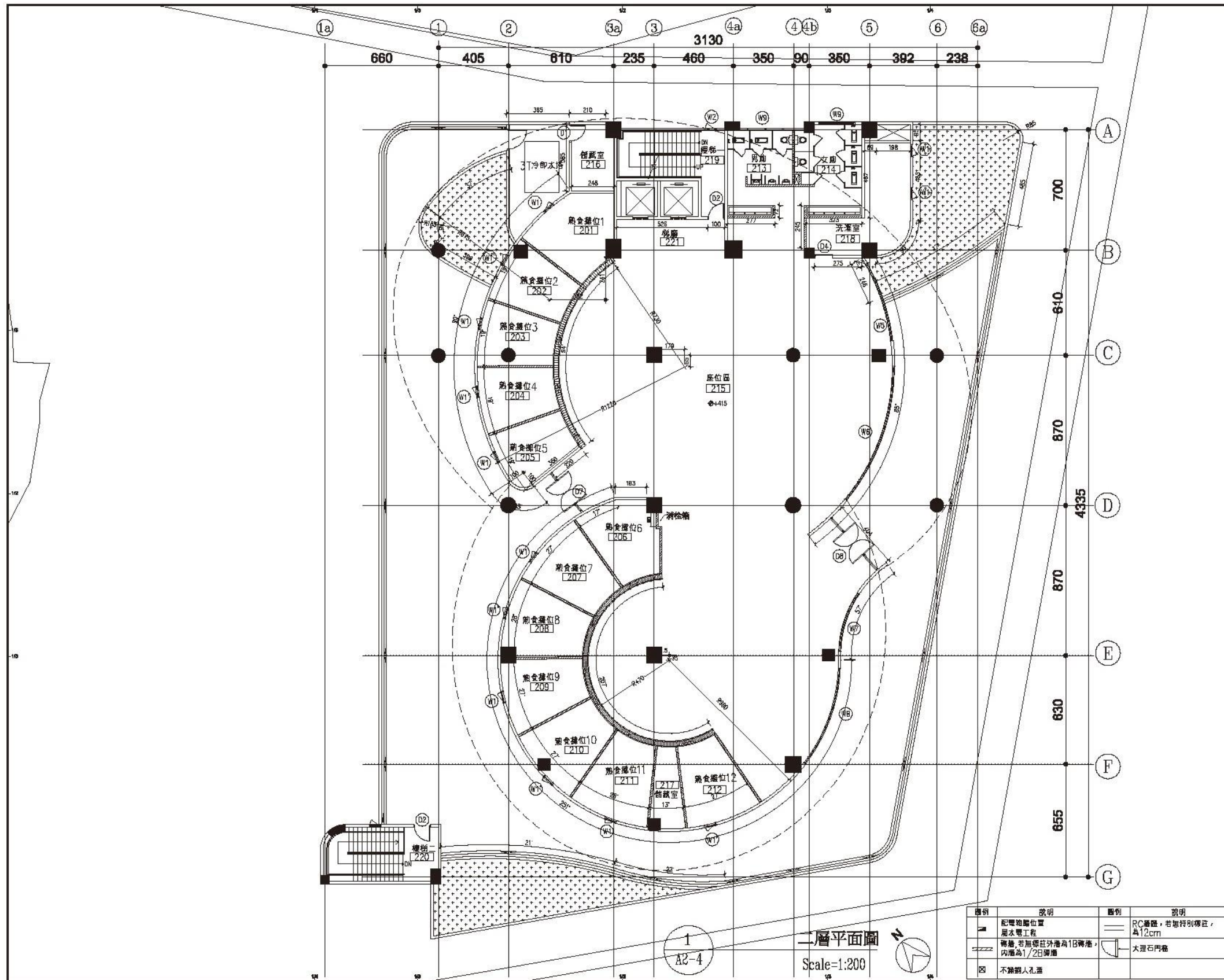
本案一層平面圖

陳勇佑 建築師事務所
Yung Yu Chen Architect

臺北市士林區中山北路五段829巷36號1樓
TEL: (02) 8862101 FAX: (02) 28346493
1F No. 36 L. 829 Sec. 5 Chung Shan N. Rd Taipei, Taiwan 111

編號 No.	日期 Date	修訂/交與 Note / Issue
Project Number	20202001	
Client / Project Name	新北市政府漁業及漁港事業管理處 龜吼漁夫市集新建工程 (修正後)	
圖名 Drawing Name	一層平面圖	
核准 Approved By	陳勇佑	
審核 Checked By		
繪圖 Drawn By		
日期/版本 Date / Version		
圖號 Drawing Number	A2-3	張數 / 總張數 Sheet / Total
比例 Scale	1:200	

9



陳勇佑 建築師事務所
Yung Yu Chen Architect

新北市士林區中山北路五段29號36樓1樓
TEL: (02) 26662101 FAX: (02) 26348463
1F No. 36 L. 529 Sec. 5 Chung Shan N. Rd
Taipei, Taiwan 111

日期 Date	修訂/之號 Rev./ Issue

Project Number: 20202001
Client / Project Name: 新北市政府漁業及漁港事務管理處
龜吼漁夫市集新建工程
(修正後)

Architect Signature:

Drawing Name: 二層平面圖

Approved by: 陳勇佑
Checked by:
Drawn by:
Date / Version:

Sheet Number: A2-4
Scale: 1:200



圖例	說明	圖例	說明
■	配電箱位置	▬	RC牆體, 若無特別標註, 高12cm
—	屋水管工程	▬	大理石門框
▬	牆體, 若無標註外牆高18磚牆, 內牆高1/2磚牆		
⊗	不鏽鋼人孔蓋		

本案二層平面圖

附件 2 營運績效評定作業辦法

新北市龜吼漁港漁夫市集營運移轉(OT)案 營運績效評定辦法

第1條 為落實營運期間之監督及管理工工作以提升公共服務品質，依據促進民間參與公共建設法第 51-1 條、促進民間參與公共建設法施行細則第 65 條及「新北市龜吼漁港漁夫市集營運移轉(OT)案」投資契約第 15 章規定，經新北市政府（以下簡稱「甲方」）與○○○○○○○○○○○○（以下簡稱「乙方」）同意，依本辦法評估乙方之營運績效評定。

第2條 於本契約營運期間每年至少辦理 1 次營運績效評定作業。

第3條 甲方應於每年營運績效評定作業前 1 個月前成立營運績效評估委員會(以下簡稱評估委員會)。

評估委員會置評估委員 5 人至 17 人，均為無給職。由甲方就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，並得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。工作小組成員，則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。

第4條 評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜，由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。會議由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。

各委員應親自出席評估委員會會議，宜有委員總額二分之一以上及工作小組成員（至少 1 人）全程出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。出席委員中之外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數二分之一。

第5條 評估委員會任務評如下：

- 一、依績效評估項目、標準、配分權重及評定方式辦理績效評定。
- 二、協助解釋與營運績效評定結果有關之事項。
- 三、研提乙方營運改善及建議事項。

四、提出下次營運績效評估項目之指標及配分權重建議。

第6條 營運績效評估及標準

營運績效評估 需求面向	項目	營運績效評估指標
主辦機關需求 (配分：70分)	一、營運資產維護管理 (14分)	建築物及附屬設施維修保養情形（現況、保養紀錄）
		營運資產管理（清冊、保存現況）
	二、營運計畫管理 (15分)	營運設施投資情形（期初投資、分年投資項目）
		營運計畫執行情形（每月人次、攤商銷售額、行銷活動）
		營運管理制度執行情形（員工情形、攤商管理、淘汰機制、租金調整機制、電子支付實行率）
		營運目標預估額達成情形（投資執行計畫書預計分年營收與實際營收比率、攤位出租率）
	三、營運場域衛生管理 (9分)	營運場域清潔衛生維護情形（清潔紀錄、現場情況）
	四、營運場域安全管理 (14分)	營運場域安全維護情形（巡檢安排、紀錄、現況）
		緊急災害及意外事件防範處理情形（處理機制、案例）
		營運場域安全計畫執行情形（處理機制、現況）
	五、財務管理能力 (10分)	財務管理事項執行情形（獨立設帳、會計處理流程、財務簽證繳交時間）
		契約明定財務條款符合情形（資本額、自有資金比率、土地租金/權利金繳納）
		財務能力（依財報檢視資本結構、變現能力、資產經營能力）
	六、政策配合度 (4分)	對於主辦機關業務配合度（如活動宣傳、政策宣導）
		對於履約督導事項配合度（如資料提送、完整度）
		對於非契約明定之特殊需求配合度（如公益活動）
七、下次受評期間營運及財務計畫編製 (4分)	下次受評期間營運計畫編製情形	
	下次受評期間財務計畫編製情形	

營運績效評估需求面向	項目	營運績效評估指標
使用者需求 (配分: 20 分)	八、服務滿意度 (10 分)	服務滿意度調查結果 (並就結果進行分析與調整計畫, 並保留問卷文件或檔案)
	九、客訴處理機制 (10 分)	客訴機制設置 (專線、實體、網頁, 是否專人處理) 客訴案件處理情形 (每月收件數量及類別分析; 解決方式、速度、及改善措施)
社會大眾需求 (配分: 10 分)	十、契約明定社會責任履行 (10 分)	契約明定社區回饋執行情形 (如優先聘僱萬里區民)
		契約明定弱勢族群關懷執行情形 (如身障友善空間規劃及服務、低收入戶)
		契約明定生態保育執行情形 (如廢水處理)
		契約明定優惠費率執行情形 (如低收、身障租金優惠)
		環保措施執行情形 (保麗龍箱回收、節能減碳、垃圾廚餘清運)
營運整體評價 (總分±5 分)	十一、優良事蹟表現 (加分上限 5 分)	創新性營運管理作為
		非契約明定重要投資或活動的投入
		獲公部門機關獎勵及獎項
		其他特殊貢獻事蹟
	十二、改善/違規/違約事件 (扣分上限 5 分)	乙方或其承租者是否有不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件
		乙方或其承租者是否有違反目的事業主管機關法令違規事件
乙方或其承租者是否有違反營運契約事件		

第7條 營運績效評估標準之調整及其時機

營運期間之第 2 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之指標及其配分權重建議, 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。

第8條 乙方營運績效符合下列情形時為營運績效良好

本案許可年期包含裝修期 90 日及營運期 10 年, 考量到優先定約之申請時點及裝修期、營運初期之磨合, 應將營運績效良好之指標訂為: 「營運績效評定平均分數 80 分以上, 歷年累計達 6 次以上, 且最後 2 次評分未低於 80 分者」, 如符合營運績效良好之定義, 乙方得優先定約。

第9條 營運績效評估作業依下列程序辦理

一、 乙方提送營運績效說明書

甲方應以書面通知乙方，於營運績效評定作業開始執行 1 個月前送達受評期間之營運績效說明書(含財務報告)，並進行檢核，如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，通知乙方限期補齊或補正，屆期未補齊或補正時，依原提營運績效說明書及依事實認定之資料及文件進行績效評定。乙方之績效評定說明書應按雙方議定之績效評定項目逐一編列說明之。

營運績效說明書說明內容包含但不限於：

1. 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
2. 營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
3. 前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

二、 甲方得以書面通知乙方，於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。

三、 績效評定結果之處理

1. 甲方應將績效評估結果以書面通知乙方，一併告知乙方對評定結果有疑義之申請釋疑期限。
2. 乙方對於評定結果如有疑義，應以書面通知甲方，並檢附書面說明與佐證資料，向甲方申請釋疑。
3. 甲方應於收受乙方書面申請之次日起 60 日內，以書面回覆乙方，必要時得召開評估委員會會議協助處理。
4. 甲方逾前項期間未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依投資契約所定爭議處理相關約定辦理。

第10條 其餘未盡事宜依照甲方辦理「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 3 協調委員會組織章程

新北市龜吼漁港漁夫市集營運移轉(OT)案 協調委員會組織章程

第1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 條之 1 及新北市龜吼漁港漁夫市集營運移轉(OT)案投資契約（以下簡稱「本契約」）第 19.3.1 條之規定，由新北市政府（以下簡稱「甲方」）及○○○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第2條 協調委員會(以下簡稱「本委員會」)任務如下：

- 一、 投資契約（包含相關文件）爭議事項、未盡事宜及契約變更。
- 二、 不可抗力或除外情事認定爭議協調。
- 三、 雙方同意交付協調之事項。

本委員會委員無給職。

第3條 協調委員會成立時點，除雙方另有約定者外，應於投資契約簽訂日起 90 日內，由雙方完成推舉委員後成立。

本委員會之設置 7 名以上常任委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。委員人數，必要時得增列。

前項常任委員選任方式，由雙方各自推薦常任委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。

前項雙方各自推薦人選中，無法共同選定主任委員時，雙方得合意以其他方式選定。

第4條 本委員會之常任委員每屆任期 3 年，任期屆滿時改選之；改選得連任。

常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。

常任委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，應依委員原選定方式，選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

第5條 本委員會於收受協調書面申請後，得視個案專業需要通知雙方於一定期間內各自推薦特定領域專家若干名，並由雙方自推薦專家中選定若干名專家擔任本委員會之任務委員。

雙方於前開期間內無法共同選定任務委員時，由本委員會指定之。

任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆期。

本組織章程第 6 條之規定，於任務委員準用之。

任務委員於協調期間之權利義務，準用常任委員之規定。

第6條 本委員會會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定常任委員代理之。

委員應親自出席會議。

第7條 本委員會應公正、客觀處理爭議事件。

本委員會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，包括但不限於任何一方之董監事、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。

第二項所稱利害關係，指：

一、委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益。

二、委員與當事人及其使用人間現有或本委員會成立之日起3年內曾有僱傭、代理、或任何合作之關係者。

前二項規定，於雙方依本章程第4條及第10條規定推薦及選任委員時，適用之。

當事人依第二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，向本委員會提出，本委員會應於10日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避而致推薦人數不足之情形時，應補足之。

第8條 申請人協調之提送應以書面向主任委員為之，並載明下列事項：

- 一、爭議當事人。
- 二、爭議標的。
- 三、事實及參考資料。
- 四、建議解決方案。

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起14日內，提出書面回應及其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第9條 本委員會於收受爭議協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出或未提出者，視為放棄補充。

第10條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經本委員會同意後變更或追加爭議標的：

- 一、基於同一事實所發生者。
- 二、擴張或減縮爭議標的者。
- 三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第11條 雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他就濟程序提出解決者，本委員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12條 本委員召開協調會時，應通知雙方到場陳述意見。

本委員會並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。

列席人員依規定酌支出席費、交通費或審查費。

前項必要費用，由雙方平均負擔。

第13條 本委員會得視需要，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14條 本委員會應有委員總額 3 分之 2 以上之出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。

本委員會會議應作成書面紀錄。

本委員會就爭議標的之解決方案作成決議後，應於 15 日內將書面解決方案送達雙方當事人，並限定期限，請當事人為同意與否之意思表示。

第15條 本委員會對於爭議標的提出之書面解決方案，除任一方於所定期限內以書面向本委員會及他方表示不服或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

第16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、經當事人同意、或為辦理本章程第 12 條、第 13 條及第 18 條事項之必要外，不得揭露予第三人。但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訂之保密義務。

第17條 雙方應自本委員會成立之日起，於本契約期間內定期會同向
常任委員簡報案件履約情形，必要時得邀其巡視公共建設。

第18條 本委員會行政及幕僚工作由提出書面請求協調一方辦理，或
由本委員會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

本委員會前項必要費用由雙方平均負擔。

第一項受委託機構，適用第7條利益迴避及第16條應保密事宜
規定。

第19條 本章程之變更及修改應經雙方同意為之。

第20條 本章程自民國○○○年○○月○○日生效。

第21條 嗣後「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」修
正，逕依新公布之指引辦理。

章程訂定人

甲 方: 新北市政府 (印章)

代表人: (印章)

地 址:

電 話:

乙 方: (印章)

代表人: (印章)

統一編號:

地 址:

電 話:

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日