目　錄

第一章　總則 1
1.1　契約範圍、契約文件及其效力 1
1.2　名詞定義與契約解釋 2
1.3　契約權利義務之繼受 3
第二章　契約期間 4
2.1　契約期間 4
2.2　契約生效日 4
第三章　乙方營運權限 5
3.1　乙方營運權限 5
第四章　乙方工作範圍 6
4.1　乙方工作範圍 6
第五章　雙方聲明與承諾事項 7
5.1　雙方共同聲明 7
5.2　甲方聲明事項 7
5.3　乙方聲明事項 7
5.4　甲方承諾事項 7
5.5　乙方承諾事項 8
第六章　甲方協助事項 10
6.1　協助事項 10
6.2　協助事項未成就之效果 10
第七章　資產提供及點交 11
7.1　資產提供 11
7.2　資產分類 11
7.3　資產點交方式 11
7.4　甲方無法點交資產之處理 11
7.5　乙方點收資產 11
7.6　資產使用 12
第八章　乙方營運績效或貸款利息之補貼 13
第九章　營運 14
9.1　營運標的物 14
9.2　營運範圍 14
9.3　營運開始 14
9.4　營運期間乙方應遵守事項 15
9.5　乙方營運責任 19
9.6　乙方與第三人間權利義務 19
9.7　資產管理維護 19
9.8　相關政府許可之取得 21
9.9　使用者申訴處理 21

9.10　甲方之查核 21
9.11　對一般民眾使用自然資源之限制 21
9.12　促參識別標誌設置 21
第十章　附屬事業 22
10.1　附屬事業容許範圍 22
10.2　附屬事業經營期間 22
10.3　附屬事業之監督 22
10.4　附屬事業之委託經營 22
10.5　附屬事業之管理 23
第十一章　費率及費率變更 24
11.1　費率之訂定 24
11.2　設施使用優惠 24
第十二章　土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納 25
12.1　土地租金 25
12.2　增額土地租金 25
第十三章　財務事項 27
第十四章　契約屆滿時之歸還及移轉 29
第十五章　契約屆滿前之歸還及移轉 31
第十六章　履約保證 32
第十七章　保險 34
第十八章　營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約 36
第十九章　缺失及違約責任 37
第二十章　契約定期檢討、變更及終止 41
第二十一章　不可抗力與除外情事 44
第二十二章　爭議處理 46
第二十三章　其他條款 48

契約附件

附件一　租賃契約草案 50
附件二　基地資料 52
附件三　財產清冊（詳見點交時之財產清冊） 64
附件四　營運績效評定作業辦法 64
附件五　民間參與文化設施接管營運辦法 67
附件六　履約爭議協調委員會組織章程草案 69
附件七　增額土地租金報價單 71
附件八　履約保證金繳納證明 71
附件九　公司章程、所有董事、監察人及主要股東名冊、股權分配表資料影本 71
附件十　上網公告文件、申請須知 71
附件十一　資格審查、綜合評審紀錄 71
附件十二　乙方申請文件 71
附件十三　投資執行計畫書 71

新竹市市定古蹟李克承博士故居及辛志平校長故居營運移轉案
投資契約（草案）

立契約書人：
執行機關：新竹市文化局（以下簡稱甲方）
民間機構：○○○○公司（以下簡稱乙方）

為新竹市市定古蹟李克承博士故居及辛志平校長故居營運移轉案，雙方同意依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及相關主管機關規定，由乙方營運李克承博士故居及辛志平校長故居公共建設；營運期間屆滿後，歸還營運權予甲方。
本契約為私法契約，本契約無約定者，適用民事法相關之規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第22章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下條款：

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

本計畫之營運及移轉。

1.1.2　本契約文件包括：

1.「新竹市市定古蹟李克承博士故居及辛志平校長故居營運移轉案投資契約」。
2.前款契約之附件，包括：
(1)主辦機關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)主辦機關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)其他視個案特性應納入契約文件者。

1.1.3 契約文件效力約定

1.1.1.2 所定本契約文件，均為本契約之一部分，其適用優先順序依 1.1.2 所列文件先後順序定之。

2.本契約各條款效力悉以內容規定為準，各條款標題不影響其內容。

3.契約所含各種文件之內容如有不一致，除另有規定外，依下列原則處理：

(1)「新竹市市定古蹟李克承博士故居及辛志平校長故居營運移轉案投資契約」條款優於招商文件內其他文件所附記條款。但附記條款有特別聲明者，依其聲明。

(2)招商文件內容優於投資執行計畫書內容。但投資執行計畫書內容經甲方審定優於招商文件之內容者，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.本契約：指「新竹市市定古蹟李克承博士故居及辛志平校長故居營運移轉案投資契約」。

2.本計畫：指「新竹市市定古蹟李克承博士故居及辛志平校長故居營運移轉案」。

3.本計畫用地：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、附屬設施及附屬事業所需用地。

4.投資執行計畫書：指乙方依據投資計畫書、本計畫甄審委員會及甲方意見修正提出經甲方同意後之計畫書，以為乙方營運本計畫依據。

5.融資機構：指對本計畫之營運提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式授信予乙方，有助乙方履行本計畫之國內外金融機構。

6.智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標誌、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.2.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用目的，包括自然人、法

人及其他事業團體。

1.2. 3　本契約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。

1.2. 4　契約文件所載之日期，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日均予計入。

1. 3　契約權利義務之繼受

1.3. 1　本契約權利義務之繼受以符合促參法規定者為限，乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割。

1.3. 2　本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第二章　契約期間

2.1　契約期間

本契約之委託營運期間自甲方發文告知乙方契約開始生效日起算，為期6年。

2.2　契約生效日

本契約生效日自甲方發文告知乙方契約開始生效日起算，為期6年。

第三章　乙方營運權限

3.1　乙方營運權限

乙方於本契約期間內，享有下列權利：

3.1.1　就甲方同意之本計畫設施及用地營運本計畫。

3.1.2　就甲方同意之本計畫設施及用地,另依第 10 章附屬事業規定，辦理經營附屬事業。

第四章　乙方工作範圍

4.1　乙方工作範圍

乙方工作範圍如下：

4.1.1　營運範圍

本契約所稱之「營運範圍」為新竹市南門段四小段 52-1、94、108-1、108-5 等四筆地號及新竹市榮光段一小段 10 及 16 二筆地號之部分土地，李克承博士故居（新竹市勝利路 199 號）、辛志平校長故居及後棟藝文館（新竹市東門街 32 號、新竹市東門街 32-5 號）之建築物、戶外庭園及附屬設施等營運資產。（基地座落位置詳附件二）。

4.1.2　營運範圍外，與本計畫營運有關者，包含本計畫之營運及維修等。

第五章　雙方聲明與承諾事項

5.1　雙方共同聲明

5.1.1　為使本計畫之營運順利成功，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。

5.2　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。

5.3　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計畫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　按交付時情況點交營運資產

甲方自本契約生效日起 30 日內依現況完成相關建築物、設施及營運資產交付予乙方。

5.4. 2　按資產設施內容交付管理維護規範

甲方於本契約生效日起 30 日內,交付相關設施管理維護規範予乙方。

5. 5　乙方承諾事項

5.5. 1　除有促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意外，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. 2　乙方承諾於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，以達成本計畫後續營運需求。

5.5. 3　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. 4　除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間，因營運本計畫所生權利義務，由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如甲方因上述事項遭追索、求償或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。

5.5. 5　乙方承諾就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. 6　乙方承諾在辦理本計畫營運時，均符合相關法令規定。

5.5. 7　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 19.5.4 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，

得向主辦機關申請終止介入。

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

第六章　甲方協助事項

6.1　協助事項

6.1.1　行政配合及協調

乙方因營運本計畫而須向相關機構申請證照或許可時，甲方在法令許可範圍內，協助乙方與相關機構進行協調，但乙方應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。

6.1.2　重大天然災害復舊貸款

乙方在契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得協助乙方申請金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

6.1.3　申請各項優惠稅賦之適用

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

6.1.4　公共設備申設

協助乙方協調用水、用電、電信及通訊等公用設備之申請。

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　資產提供及點交

7.1　資產提供

7.1.1　甲方提供第 5.4.1 條資產委託乙方營運。

7.1.2　雙方於簽訂本契約時，並應同時簽訂「本案租賃契約」(如附件一)。

7.1.3　甲方交付本計畫資產如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。

7.2　資產分類

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　資產點交方式

7.3.1　本計畫資產應於依第 7.1.2 條簽訂「本案租賃契約」生效日起 30 日內，由甲方依資產現況現場點交乙方，或由甲方出具資產清冊等資料辦理實際清點作業，經雙方作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄辦理書面點交。

7.3.2　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。

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

7.4　甲方無法點交資產之處理

甲方無法依約點交提供本計畫資產予乙方時，應依甲方違約規定辦理。

7.5　乙方點收資產

7.5.1　乙方應自甲方通知點交之日起 14 日內完成點收，如因可歸責於乙方事由致點收遲延達 30 日時，甲方得終止本契約。

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

7.5. 3　乙方如有使用甲方交付本計畫資產範圍以外設施及用地必要，應自行取得並負擔費用。

7.6　資產使用

乙方應依本契約約定、都市計畫法、文化資產保存法及相關法令規定，使用本計畫資產。若前揭約定、都市計畫法、文化資產保存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 60 日內達成協議時，依契約爭議處理之規定處理。

第八章　乙方營運績效或貸款利息之補貼

本計畫甲方不提供乙方營運績效或貸款利息之補貼。

第九章　營運

9.1　營運標的物

甲方委託乙方營運標的物為李克承博士故居及戶外空間（新竹市勝利路 199 號），委託營運建物面積約為 130 平方公尺，辛志平校長故居及戶外空間（新竹市東門街 32 號），委託營運建物面積約為 148.8 平方公尺，辛志平校長故居後棟藝文館（新竹市東門街 32-5 號），委託營運建物面積約為 397.34 平方公尺，實際委託營運建物面積依點交現況為主。

9.2　營運範圍

9.2.1　甲方委託乙方營運範圍

本契約所稱之「營運範圍」為新竹市南門段四小段 52-1、94、108-1、108-5 等四筆地號及新竹市榮光段一小段 10 及 16 二筆地號之部分土地之建築物、戶外庭園及附屬設施等營運資產（基地座落位置詳附件二）。

1.古蹟範圍

(1)李克承博士故居（新竹市勝利路 199 號）

(2)辛志平校長故居（新竹市東門街 32 號）

2.非古蹟範圍

辛志平校長故居後棟藝文館（新竹市東門街 32-5 號）。

9.2.2　委託營運開始前應先徵得甲方同意或核准。

9.3　營運開始

9.3.1　乙方如依相關法令須經目的事業主辦機關核准始得營運者，應檢附目的事業主管機關核准文件，提經甲方審查核准後，始得開始營運。

9.3.2　除經甲方書面同意外，乙方至遲應於點交完成後 180 日內開始營運，並至遲於營運開始日前 7 日，以書面通知甲方，違者應按第 19 章違約處理方式規定辦理。倘採懲罰性違約金方式時，本條之懲罰性違約金上限為新臺幣壹拾萬元。

9.3.3　乙方每年開館營業日需配合甲方所屬文化館舍之開館時間，除每週一及三節（中秋節、端午節、春節）休館外，均需維持兩故居全館營業，前述休館時間，乙方如有營業

之需求，得開館營業。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，應取得甲方同意，但不得據以減輕或免除本契約所約定之義務，仍應繳付土地租金及增額土地租金。為維護安全有緊急維修之必要，乙方得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，並立即依本項約定通知甲方，惟仍應繳付土地租金及增額土地租金。

9.4 營運期間乙方應遵守事項

9.4.1 本計畫本業營運項目包括：於委託營運範圍辦理或提供「文化創意產業」、「交流研討及會議展演設施」相關之服務，包括展示、藝文展演活動、研習會議、講座及其他經甲方同意之服務項目等。

9.4.2 本計畫本業營運項目面積比例規範，李克承博士故居及辛志平校長故居之古蹟範圍，本業營運項目面積合計比例不得低於百分之七十。

9.4.3 乙方應於契約生效日起 180 日內，投資金額不得少於新臺幣 100 萬元整（含稅）。並於裝修施工計畫完工後 30 日內製作投資明細表，提送甲方核算投資金額。其投資項目包括表 9.1 所規範之必要性投資項目及其他乙方自行規劃投資項目經甲方同意有關營運設備之採購等。

表 9.1 本計畫必要性投資項目

編號	項目內容	說明	照片
必要性投資項目			
1	辛志平校長故居藝文館旁修繕圍牆、地坪	辛志平校長故居鄰房土地因泥土流失，造成故居外圍的地坪破裂，未來乙方應針對地坪補土加固，避免未來面臨同樣泥土流失情況。	
2	銅製落水管復原	因強颱吹落，乙方應請專業廠商復原並加固。	

編號	項目內容	說明	照片
3	抽換地燈老舊管線	目前地燈管線業有破損狀況。	
4	機房櫃整修	外部的木頭圍欄業已有剝落脆化的狀況。	
5	排水管洩水孔加裝管線至公用水溝	96 年完成修復時，並未裝設管線至公用水溝，至館內灑掃之廢水，皆會直接流至公用停車場路面，不美觀。	
自行規劃投資項目			
乙方針對本計畫營運需求，自行規劃提出其他投資項目者。			

9.4.4 針對乙方投資本計畫必要性投資項目之修繕金額，可依「出資修復公有文化資產租金減免辦法」減免土地租金，其減免金額不得逾年土地租金，並於次年度土地租金繳納時計算。

9.4.5 乙方針對本計畫之古蹟裝修施工計畫（含規劃設計圖說、消防安全措施等），應先提送甲方同意後，由乙方負責自行依文化資產保存法等相關法令規定取得相關證照及許可。(如裝修計畫須提「修復再利用計畫」送審議委員會同意；本計畫經營項目如倘涉及與原「因應計畫」之不同，則使用許可須提重提「因應計畫」進行使用許可變更)。

9.4.6 乙方針對本計畫之非古蹟裝修施工計畫（含規劃設計圖說、消防安全措施等），應先提送甲方同意後，由乙方負責自行依建築法、建築物室內裝修管理辦法、都市計畫法

等相關法令規定取得相關證照及許可。

9.4. 7 乙方如針對營運範圍戶外空間有增設建物空間需求，應提出相關計畫，報經甲方同意後，依相關法律執行，並自行負擔相關費用。

9.4. 8 契約期間內李克承博士故居，應保留李克承博士生平簡介及文物展示；辛志平校長故居，應保留辛志平校長生平簡介及文物展示。乙方並於經營管理上，融合李克承博士及辛志平校長於醫學及教育界之精神傳承。

9.4. 9 委託營運範圍內，因考量古蹟建物之特性，其古蹟範圍經營行為禁用明火（辛志平校長故居後棟藝文館非屬古蹟範圍，則無限制）。

9.4. 10 乙方在契約期間內，每年應於委託營運範圍內辦理至少 20 場「文化系列活動」，該活動之辦理，得由乙方自行辦理或與甲方、新竹市政府、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（含每月辦理場次、模式及活動內容等），提送甲方同意後執行。簽約第 1 年之前揭計畫，應於開始營運日起 30 日內提送，契約期間不足一年部分，辦理場次依當年度營運天數比例計算。簽約第 1 年之營運天數低於 60 日者，則當年度應辦理之「文化系列活動」場次，得併入次年度辦理。

9.4. 11 乙方對於委託營範圍內之各項營業收入，應以開立乙方發票之方式為之，並計入本計畫增額土地租金計算。

9.4. 12 乙方於本契約日生效日起 60 日內，應遵循文化資產保存法等相關法令規範，針對李克承博士故居及辛志平校長故居提出管理維護計畫，並就委託營運範圍之外部及內部安全，進行詳細評估，提出安全監控改善計畫，並自行負擔費用，於送交甲方同意後執行。

9.4. 13 乙方應配合甲方或新竹市政府辦理藝文活動或公務使用空間需求，每年應至少提供 10 天供甲方或新竹市政府無償使用營運範圍，前述乙方配合之藝文活動，得納入當年度文化系列活動辦理場次。

9.4. 14 基本上以設施原使用方式為乙方繼續使用原則，若對於現有設施乙方欲變更使用方式、增減設施、設施遷移、調整

空間等變更，於法令許可且不影響建築結構、公共安全及環境衛生之原則下，應由乙方提出相關構想圖說，並經甲方同意後始得為之。

9.4. 15 乙方於契約期間，就委託營運標的物之命名，應維持「李克承博士故居」及「辛志平校長故居」之名稱，非經甲方同意不得變更。

9.4. 16 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。

9.4. 17 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。

9.4. 18 為維護本計畫機械、機電、消防等各項設施正常營運，乙方應依相關法規聘僱專業人員營運本計畫。

9.4. 19 為營運本計畫，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。

9.4. 20 營運之分包廠商

1. 乙方應自行履行契約，不得將本契約之權利轉讓予他人，或由他人承擔本契約之義務。違反轉包限制時，甲方得終止本契約，並得要求損害賠償。
2. 乙方對於擬分包之項目及分包廠商，應提出分包說明書，該說明書內容應包括：分包項目、分包廠商資料（包括公司、工作室等登記證明文件）、分包期間、分包租金費率、分包廠商經營費率等，須事先經甲方審查同意後，始得分包委託他人經營，並不得違反目的事業相關法令或管理規定，乙方因此與分包廠商間之法律關係概與甲方無涉。分包廠商關於分包契約之履行，視為乙方之履行輔助人，其因履行或不履行分包契約，造成營運資產之毀損滅失，或致生損害於本計畫之營運者，乙方應對甲方負債務不履行之損害賠償責任。
3. 乙方分包契約內容至少應包含下列規定，並應於簽約後7日內，將契約副本送交甲方備查：
   (1)分包契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。
   (2)分包廠商應遵守本契約及相關法令之規定。
   (3)本契約期限屆滿前終止時，分包契約亦同時終止。但

甲方得以書面通知分包廠商，由甲方或其指定之第三人承受乙方於分包契約之權利義務。

(4)甲方對分包廠商不負任何損害賠償責任或補償責任。

(5)分包廠商經營本計畫之收入應開立乙方發票。

4.乙方不得以不具履行契約分包事項能力或未依法登記或設立之廠商為分包廠商；對於分包廠商履約之部分，分包契約商違反本契約或法令相關規定，視同乙方違約，甲方得依本契約第 19 章之約定處理。

9.5 乙方營運責任

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

9.6 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計畫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。

9.7 資產管理維護

9.7.1 甲方得就點交予乙方之資產，以下列方式管理維護：

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（詳附件三）。

(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 17 章所定之保險所涵蓋，乙方應自行購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 7 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計畫之現存所有全部營運資產，應註明使用現況及維修狀況，會計年度

結束後2個月內，將前一年度最新資產清冊送交甲方。

3.甲方得每年實施盤點一次。

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。

9.7. 2 乙方因業務需求自行購置之資產，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。

9.7. 3 契約應載明乙方應對本計畫之營運設施作定期維護與保養，相關營運設施之維護、保養、修繕均應由乙方負責。

9.7. 4 本計畫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。

9.7. 5 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。

9.7. 6 契約期間委託營運範圍建築物本體（含木構造及土建工程）、機電工程及防水工程瑕疵，乙方應於發現瑕疵後應以書面通知甲方，得報請甲方洽修復承攬廠商辦理修復更新，如係因乙方未善盡善良管理人之責任或使用維護操作上之疏失或錯誤所造成時，其修復或更新之費用由乙方負責。前述瑕疵責任歸屬未能釐清且經甲方書面通知，乙方應於接獲前揭通知，即先行辦理修復作業並墊支修復相關費用。如日後確認屬甲方維護責任者，由甲方不加計利息返還乙方先行墊支之修復相關費用或依「出資修復公有文化資產租金減免辦法」減免次年度土地租金。

9.7. 7 乙方應於契約生效日起三年內，完成委託營運範圍所有建築物全棟護木漆之維護施作，該維護施作計畫（包括施作工法、材料、期程、預計經費、施作廠商等）應由乙方報經甲方同意後執行，並依「出資修復公有文化資產租金減免辦法」可減免次年度土地租金。

9.7. 8　契約期間乙方針對委託營運範圍建築物之管理維護計畫，應經甲方同意後執行，並得依「出資修復公有文化資產租金減免辦法」減免次年度土地租金。

9. 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。

9. 9　使用者申訴處理

乙方對於使用者申訴意見，應建立適當處理管道。

9. 10　甲方之查核

9.10. 1　甲方及其他公務機關基於職權行使或為監督乙方確實履行本契約之必要，得進入本計畫設施及用地內為必要之行為。

9.10. 2　營運開始日後，甲方得隨時查核乙方是否依本契約約定營運，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要協助，不得拒絕。

9.10. 3　甲方認定乙方之資產違反可靠度、可維修度及安全度標準時，得要求乙方改善。

9. 11　對一般民眾使用自然資源之限制

乙方不得以不合理收費機制排除一般民眾使用公共設施及觀賞自然風景權利。

9. 12　促參識別標誌設置

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

第十章　附屬事業

10.1　附屬事業容許範圍

10.1. 1　乙方得於本計畫設施及用地上，辦理經營本業以外之附屬事業。

10.1. 2　乙方得於委託營運範圍依都市計畫法、都市計畫法臺灣省施行細則、「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」土地使用分區管制要點中商業區、住宅區（二）及保存區規定使用，惟事前應先徵得甲方同意，並不影響本業（即「文化創意產業」、「交流研討及會議展演設施」相關之服務）之功能與經營。

10.1. 3　營運期間內，乙方如認原投資執行計畫書所列附屬事業項目有修正必要，得檢具相關文件及證明，敘明理由（包括但不限於增額土地租金是否有調整之必要)，向甲方申請增加或修正附屬事業經營項目，但不得逾招商文件所定本計畫得經營之附屬事業項目。

10.2　附屬事業經營期間

10.2. 1　乙方辦理經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本契約營運期間之屆滿日。

10.2. 2　乙方就本契約營運權終止時，其經營附屬事業權限一併終止。

10.2. 3　本契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業經營權限得一併展延。

10.3　附屬事業之監督

乙方辦理經營附屬事業，如有違反本契約或附屬事業契約之規定，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善且情節重大者，甲方得定期中止其經營權限之一部或全部。

10.4　附屬事業之委託經營

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

1.除本契約另有規定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約營運期間之屆滿日。

2.受託者應遵守本契約，經營契約及相關法令規定。

3.除甲方另有同意者外，乙方營運權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託亦隨同終止。

10.5 附屬事業之管理

乙方從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

1.由專責部門經營及管理。

2.公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。

第十一章　費率及費率變更

11.1　費率之訂定

乙方應依營運執行計畫，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，向甲方報備後實施，修改時亦同。

11.2　設施使用優惠

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。

第十二章　土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

12.1　土地租金

12.1.1　乙方於租賃契約生效日起，依雙方簽訂本契約時之租金優惠辦法規定，土地租金計收按國有出租基地租金計收標準二折計收，繳交予甲方；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

12.1.2　土地租金其餘相關事項悉依租賃契約約定辦理。

12.1.3　前述收取之土地租金不含稅，未來土地租金收入如編列於甲方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。

12.2　增額土地租金

12.2.1　乙方當年度應繳交之增額土地租金，為其前一年度經會計師查核簽證後之總營業收入____%計收。

12.2.2　乙方應於次年 6 月 30 日前依會計師查核簽證之年度財務報表所列之總營業收入依前項比例，繳交增額土地租金予甲方。

12.2.3　營運最後一年之增額土地租金，應於契約期間屆滿後 60 日內支付甲方。

12.2.4　前述收取之增額土地租金不含稅，未來增額土地租金收入如編列於甲方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，並隨同增額土地租金計收。

12.3　權利金

12.3.1　乙方依第 12.1 條及第 12.2 條繳納之土地租金總金額，若高於本計畫營運範圍當年度申報地價總值之 3%者，甲方就超出部分視為本計畫應繳納之權利金。

12.3.2　前項收取之權利金不含稅，未來權利金收入如編列於甲方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。

12.4 相關稅捐及費用負擔

12.4.1 乙方於契約期間內應負擔委託經營所衍生之各項稅捐（除地價稅、房屋稅外)、規費、清潔、景觀/植栽養護、建物設施維護、維修、行銷、水、電、人事、保全及保險等一切相關費用。

12.4.2 本計畫用地內所需水、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。

12.4.3 本計畫之地價稅及房屋稅負擔應依新竹市民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例之相關規定辦理。

第十三章　財務事項

13.1　財務報表提送

13.1. 1　乙方對本計畫之營運管理應獨立設帳，且應於每年 6 月 30 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（財團法人及社團法人則免）、本契約營運部門之資產清冊、經會計師查核簽證之會計師針對乙方執行本計畫之營運單位所出具之專案財務查核報告等資料提送甲方，如有陸資參與，並應檢送公司概況報告書（財團法人及社團法人則免）。

13.1. 2　乙方應保存其經營本計畫有關之會計帳簿、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有關規定辦理。

13.1. 3　乙方如需提送公司概況報告書，其內容至少應包括下列事項：

1.董事、監察人：姓名、性別、國籍或註冊地、主要經（學）歷、目前兼任本公司及其他公司之職務、選（就）任日期、任期、初次選任日期及本人、配偶、未成年子女與利用他人名義持有股份、所具專業知識及獨立性之情形。董事、監察人屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例。各該前十名股東屬法人股東者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名股東之名稱及其持股比例。

2.總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管：姓名、性別、國籍、主要經（學）歷、選（就）任日期、任期及本人、配偶、未成年子女與利用他人名義持有股份。

3.最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形。股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，應揭露該相對人之姓名、與公司、董事、監察人、持股比例超過百分之十股東之關係及所取得或質押股數。

4.股本來源：敘明公司最近年度及截至年報刊印日止已發行之股份種類。

5.股東結構：統計各類股東之組合比例。

6.股權分散情形：敘明公司普通股及特別股股權分散情形，就股東持有股數之多寡分級統計人數及所持股數占已發行股數之百分比。

7.主要股東名單：列明股權比例達百分之五以上之股東或股權

比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。

13.2 財務檢查權

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

13.3 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 7 日內，通知甲方並檢附相關證明文件。

13.4 融資契約簽訂時限

乙方如需辦理融資，應於與融資機構簽訂融資契約後 7 日內副知甲方。

13.5 乙方所有資產處分

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。

13.6 不補貼貸款利息時之協助

甲方不補貼乙方貸款利息，乙方應自行向金融機構申請融資，甲方得提供下列協助：

1.視融資需要，依促參法第 51 條第 2 項規定，同意乙方將其因營運而取得之資產、設備設定負擔予融資機構或其指定之第三人。
2.出具相關證明文件，協助乙方依「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向金融機構申請優惠貸款。
3.出具相關證明文件，協助乙方向國家發展基金會依促參法第 30 條規定，申請中長期貸款。
4.出具相關證明文件，協助乙方取得相關稅捐優惠。

第十四章　契約屆滿時之歸還及移轉

14.1　歸還及移轉標的

乙方應歸還、移轉甲方點交「必須歸還及移轉」資產及移轉乙方所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產。

14.2　歸還及移轉程序

14.2.1　乙方應於契約期間屆滿前 1 年起，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，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，並自行負擔費用。

14.2.2　除本契約另為約定外，於委託營運期間屆滿時，乙方應依當時最新之資產清冊，於 30 日內將第 14.1 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。

14.2.3　乙方必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為歸還及移轉之參考。

14.2. 4　契約期間屆滿至歸還及移轉程序完成前，乙方仍應依第 12.4 條負擔相關稅捐及規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全等所有相關費用。

14.2. 5　乙方應於契約屆滿前 6 個月或契約終止後 14 日內，提送資產之交接計畫予甲方審查。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。

14.3　移轉條件及計價

14.3.1　乙方在營運期間內經雙方議定，或於契約期間營運期間屆滿前 1 年內所增置、重置，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。

14.3.2　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，以現金一次或加計利息分期給付有償移轉價金予乙方。

14.4　乙方於資產歸還及移轉時與歸還及移轉後應負之義務

14.4.1　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。

14.4. 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，均應維持堪用狀態。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。

14.4. 3　本契約第 14.1 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。

14. 5　乙方未依約歸還及移轉資產之處理

14.5. 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壹萬元整，至其依約履行完畢之日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。

14.5. 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。

14. 6　未依期限遷離資產之處理

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

14. 7　因不可抗力事件及除外情事而終止時，由雙方協議之。

第十五章　契約屆滿前之歸還及移轉

15.1　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，乙方應將本計畫之歸還及移轉標的歸還及移轉予甲方或其指定第三人。

15.2　歸還及移轉標的

歸還及移轉標的如本契約第 14.1 條。

15.3　歸還及移轉程序

15.3.1　乙方須於本契約終止之日起 1 個月內，將截至終止時之資產清冊提送甲方。

15.3.2　除另有約定外，甲方應於收到乙方資產清冊日起 2 個月內，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。

15.3.3　乙方應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產歸還及移轉參考。

15.4　移轉價金之給付

甲方應於移轉完成後，以現金一次或加計利息分期依契約終止效果給付價金予乙方。

15.5　歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務

15.5.1　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。

15.5.2　除第 15.5.1 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 14.2 條至第 14.6 條辦理。

15.5.3　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。

第十六章　履約保證

16.1　履約保證金期間

乙方營運期履約保證有效期限，應持續至乙方完成本契約資產歸還及移轉後 6 個月止。

16.2　履約保證內容與額度

乙方為履行本契約之責任，應繳付履約保證金新臺幣參佰萬元，且應於簽訂本契約前，完成履約保證金之繳交。

16.3　履約保證方式

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

16.3.2　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。

16.3.3　乙方應於各履約保證方式有效期間屆滿 15 日前，提供新履約保證。屆期未提供，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。

16.4　履約保證之押提

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，甲方得逕行押提履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應給付之金額。除契約全部終止之情形，甲方押提履約保證金後，乙方應立即補足至第 16.2 條所定金額。

16.5　履約保證之修改

本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

16. 6 履約保證之解除

16.6. 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。

16.6. 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。

第十七章　保險

17.1　保險計畫

營運期間內，乙方應對本計畫之營運及營運資產，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。甲方應為共同被保險人。

17.2　保險範圍及種類

17.2.1　本契約期間，乙方應就本計畫之營運及營運資產，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。

17.2.2　營運期間乙方應投保並維持下列保險：

1.財產綜合保險（包括：火險、地震、颱風等）。
2.公共意外責任險。
3.僱主意外責任險。

17.3　保險金額

17.3.1　乙方應依本契約約定足額投保相關必要保險，其保險金額、保險期間及自負額上限，應不低於法令所規定之最低額度。

17.3.2　建物由乙方按建造金額投保火險及公共意外責任險。

17.4　受益人

本計畫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，以乙方為受益人。

17.5　保險給付

保險給付應用於彌補本計畫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計畫毀損之資產。

17.6　保險費用

保險費用全部由乙方負擔。

17.7 保險契約之通知及更改

17.7.1 乙方依本契約約定投保各類保險，應於投保後 7 日內告知甲方，並於簽訂保險契約後 7 日內，提交保險公司所簽發保單正本或副本及收據副本副知甲方。

17.7.2 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內容較原保單為不利，且乙方於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更內容，更改後 7 日內將更改後保單副知甲方。

17.8 保險契約移轉

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

17.9 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。

17.10 乙方未依規定投保之責任

17.10.1 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。

17.10.2 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 19 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。

17.11 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。

第十八章　營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約

18.1　營運績效評定委員會組成及運作方式

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

18.1.2　營運績效評定作業之運作辦法詳附件四營運績效評定作業辦法。

18.1.3　營運績效評定項目及標準如下：

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四。

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。

18.2　優先定約及其他獎勵措施

18.2.1　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 18.2.3 條規定申請優先定約。

18.2.2　乙方經評估為營運績效良好，得於委託營運期間屆滿 18 個月前，檢附自營運期間開始之歷次評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請繼續定約一次，其期間以 4 年為限，乙方未於上開期限前，向甲方申請繼續定約，視為放棄優先定約。

18.2.3　乙方申請繼續定約，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 12 個月內雙方仍未達成契約合意者，乙方即喪失優先定約機會。

18.2.4　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 14 章規定歸還及移轉資產予甲方。

第十九章　缺失及違約責任

19.1　乙方之缺失

除第 19.3 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。

19.2　乙方缺失之處理

19.2.1　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。

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

19.3　乙方之違約

19.3.1　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、就土地租金或增額土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令。
2.乙方未維持本計畫資產之良好狀況，或未經甲方事前書面同意，對本計畫資產作重大變更者。
3.乙方未經甲方事前書面同意，擅將本計畫所有權屬乙方之資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
4.乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實。
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。
6.資金未依財務計畫約定時程到位。
7.其他嚴重影響本計畫營運且情節重大。

19.3.2　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。
2.乙方有破產、重整或其他重大財務困難情事，致無法繼續履約或履約顯有困難。
3.擅將乙方依本契約取得之權利為轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。
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。

5.未經甲方書面同意由陸資任乙方之股東。

19.4 乙方違約之處理

19.4.1 乙方有第 19.3 條所定違約情事，甲方應以書面載明下列事項，通知乙方定期改善：

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。

19.4.2 乙方有第 19.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 19.3 條所定違約情事,經甲方依第 19.4.1 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，應繼續改善之項目、標準及期限。

5.屆期未完成改善之處理。

19.4.3 甲方依第 19.4.2 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。

19.4.4 甲方依第 19.4.2 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 20 章辦理。

19.4.5 乙方有第 19.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 19.3 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。

19.4.6 乙方有第 19.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 19.3 條所定違約情事，除依第 19.4.1 條至第 19.4.5 條辦理外，並應支付甲方新臺幣壹拾萬元之違約金。

19.5 融資機構或保證人之介入

19.5.1 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。

19.5.2 乙方經甲方依第 19.5.1 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計畫（以下簡稱「介入」）之期限。

3.介入時，應為改善之期限。

4.應繼續改善之項目及標準

5.屆期未完成改善之處理。

19.5.3 乙方之融資機構或保證人於 14 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。

19.5.4 甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依第 19.5.3 條申請起 14 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。

19.5.5 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。

19.5.6 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。

19.5.7 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。

19.5.8 融資機構或保證人介入後經甲方認定已改善缺失確已改善者，除乙方與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經甲方同意者外，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。

19.5. 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。

19.5. 10 終止介入時，經甲方評估乙方仍不具備繼續履行本契約、或繼續營運本計畫之能力，甲方得終止本契約。

19.5. 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。

19.5. 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。

19. 6 強制接管營運

本計畫之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損重大公共利益或造成緊急危難之虞，並經中央目的事業主管機關令停止本計畫營運之一部或全部時，甲方得依促參法第 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。

第二十章　契約定期檢討、變更及終止

20.1　契約定期檢討

自契約簽訂日起三年或距前次契約變更已逾三年，雙方得檢討本契約是否有變更必要。

20.2　契約變更

20.2.1　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為原則，協議辦理契約變更：

1.發生本契約第 21 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.乙方之營運成本大幅下降或賦稅負擔大幅下降時，非因乙方為履行本契約之行為所致。
4.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。
5.其他為履行契約之需並經雙方合意，且不影響公共利益及公平合理。

20.2.2　任一方於收受對方提送契約變更相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起 60 日內完成，視為契約變更不成立，應依第 22 章辦理。

20.2.3　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。

20.2.4　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。

20.3　契約終止事由

20.3.1　甲乙雙方於契約期間內，得合意終止本契約。

20.3.2　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 19.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 19.3 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.甲方有第 5.6 條所定未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害情事，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過○○日時，乙方得終止本契約。

4.因不可抗力或除外情事發生，甲乙雙方均得終止本契約。

20.4 契約終止通知

任一方依第 20.3.2 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。

20.5 契約終止效力

20.5.1 本契約之一部或全部終止時，於終止範圍內，除本契約另有規定外，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。

20.5.2 本契約部分終止時，甲方得併同終止部分附屬事業經營權利。

20.6 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 20.5 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。

20.7 因可歸責乙方事由終止之效力

20.7.1 乙方有第 19.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 19.3 條所定違約情事而終止本契約，雙方除應依第 20.5 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。

20.7.2 乙方有第 19.2.2 條所定得以違約處理之缺失，或第 19.3 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 30 日內移除一切乙方資產，雙方並應依本契約第 14 章規定辦理資產歸還及移轉。

20.8 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

20.8.1 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 20.5 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。

20.8. 2　所有權屬乙方之資產甲方依第 14.3.2 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。

20.8. 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 14 章規定辦理資產之歸還及移轉。

20. 9　因可歸責甲方事由終止之效力

20.9. 1　甲方有第 5.6 條所定未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害情事，經乙方限期要求改善而未改善，且持續超過◯◯日而終止本契約時，除應依第 20.5 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。

20.9. 2　甲方有第 5.6 條所定未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害情事，經乙方限期要求改善而未改善，且持續超過 60 日而終止本契約，所有權屬乙方資產，甲方應依第 14.3.2 條計算價金給付乙方，並加計於本計畫開始營運 1 年以後，以終止前 1 年間乙方「平均稅前盈餘」1 倍作為乙方所失利益。

20.9. 3　乙方因甲方有第 5.6 條所定未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害情事，經乙方限期要求改善而未改善，且持續超過 60 日而終止本契約，雙方應依本契約第 14 章規定辦理資產歸還及移轉。

20. 10　因不可抗力或除外情事發生而終止之效力

20.10. 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 20.5 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。

20.10. 2　因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約時，雙方應協議由乙方移除其一切資產及設備。乙方除本契約終止前已發生對甲方之請求權外，不得向甲方主張任何權利。

20.10. 3　因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約，乙方應移除其一切資產及設備，雙方並應依本契約第 14 章規定辦理資產歸還及移轉。

第二十一章　不可抗力與除外情事

21.1　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，致足以影響本契約之履行。

21.2　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。
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。

21.3　通知及認定程序

21.3.1　任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 30 日內，以書面通知他方。

21.3.2　任何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 6 個月內達成協議時，應依第 22 章規定辦理。

21.4　認定後之效果

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

1.因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

2.乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先彌補之。

3.契約期間發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、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增額土地租金繳納之期限及金額。

7.其他經雙方同意之措施。

21.4. 2　如甲乙雙方無法於 6 個月內達成協議時，應依第 22 章規定辦理。

21. 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。

21. 6　恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫之正常運作。

21. 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。

21. 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 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 120 日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

第二十二章　爭議處理

22.1　爭議處理程序

22.1.1　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。

22.1.2　一方以書面提出協商之請求後 30 日內，仍無法達成共識時，提送協調委員會協調，協調委員會之組成、協調程序及協調效力如下：

1. 甲乙雙方應於投資契約生效後 60 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成及協調程序，如附件六履約爭議協調委員會組織章程。
2. 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。

22.1.3　除雙方另有約定外，協調委員會於 2 個月未能召開協調委員會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 22.1.2 條第 2 款規定，對協調委員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 22.2 條另以書面合意提付仲裁，或另行合意其他方式處理。

22.2　另以書面合意提付仲裁

因協調委員會於 2 個月未能召開協調委員會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 22.1.2 條第 2 款規定，對於協調委員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之。

22.3　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新竹地方法院為第一審管轄法院。

22.4　爭議處理期間之履約事項處理原則

22.4.1　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。

22.4. 2　乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長契約期限或免除契約責任。

第二十三章　其他條款

23.1　契約之修訂或補充

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

23.2　智慧財產權之使用

23.2.1　甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本計畫營運取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標誌、技術或資料等 （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。

23.2.2　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。

23.3　保密條款

23.3.1　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計畫無關目的之使用。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。

23.3.2　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。

23.4　通知與文件送達

23.4.1　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。

23.4.2　除經事前書面通知地址變更者外，甲乙雙方應受送達地址如

下：
甲方地址：
乙方地址：

23.4. 3　當事人之任一方變更地址時，應於變更前依第 23.3.1 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。

23.4. 4　雙方同意各授權指派一人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

23. 5　準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

23. 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。

23. 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。

23. 8　契約份數

本契約正本乙式 2 份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本 10 份，由甲方、乙方及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

立契約書人：

甲方：新竹市文化局

代表人：　　（簽章）

地址：新竹市東大路二段 15 巷 1 號

乙方：

負責人：　　（簽章）

地址：

中華民國　　年　　月　　日

附件一　租賃契約草案

新竹市市定古蹟李克承博士故居及辛志平校長故居營運移轉案
租賃契約（草案）

立約人○○（以下簡稱甲方）與○○公司（以下簡稱乙方）為新竹市市定古蹟李克承博士故居及辛志平校長故居營運移轉案(以下簡稱本案)，雙方業於民國○○年○○月○○日簽訂本案投資契約（以下簡稱「投資契約」）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（以下統稱本標的）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7章約定，將土地產權清冊所載之土地、建物謄本所載建物及其設施出租予乙方。

第二條　本標的點交及契約期間

一、雙方應於本契約生效日起30日內共同完成本標的之點交程序，以供乙方營運本計畫之用。

二、本契約之存續期間為自本契約生效日起算為期6年（即「投資契約」屆滿之日）。惟於「投資契約」期前終止時，本契約亦一併終止。

第三條　租金

一、租金計收標準

（一）土地租金

1.按國有出租基地租金計收標準二折計收。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。

2.依前目計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。

（二）建物及其設施租金

計收方式為：不另計收。

二、租金繳納之期限及方式

（一）於租賃契約生效日起第1 年（指自租賃契約生效日起至當年12 月31 日止）之租金，乙方應於委託營運標的點交完成後7日，匯入甲方指定之銀行帳戶。

（二）其後年度（依曆計算，自每年1 月1 日起至當年12 月31日止）之租金，乙方應於每年之1月31日前，將當年度之租金匯入甲方指定之銀行帳戶。

（三）公告地價調整或國有出租基地租金計收標準變更致生之租金差額，乙方應與次年租金一併繳納。

三、逾期繳納之處理

乙方未按期限繳納租金，經甲方定7日以上之期限催告仍不繳納時，乙方應依下列標準，給付違約金予甲方：

（一）自催告期間屆滿起算，逾期繳納未滿30個月者，按欠額加收

百分之10。

（二）自催告期間屆滿起算，逾期繳納滿1個月以上者，每逾一個月按欠額加收百分之20，最高以欠額之兩倍為限。

第四條　處分之限制

非經甲方事前書面同意，乙方不得轉讓租賃權、或就本標的為轉租或分租。

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

本契約期限屆滿或期前終止時，乙方應於甲方指定期限內，除去第三人占用並將本標的返還甲方。

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另依本契約第3 條第3 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，本契約未規定者，適用「投資契約」有關規定。

第九條　契約份數

本契約正本乙式2份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本10份，由甲方、乙方及相關機關、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

立約人：

甲方：新竹市文化局

代表人：　　（簽章）

地址：新竹市東大路二段 15 巷 1 號

乙方：

負責人：　　（簽章）

地址：

中華民國　　年　　月　　日

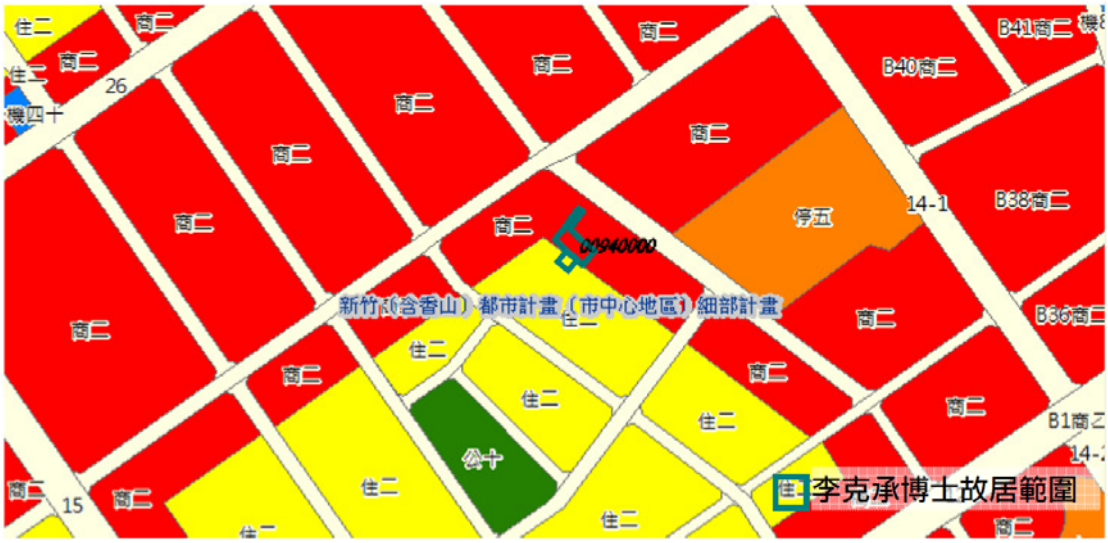
附件二　基地資料

一、土地謄本

（一）李克承博士故居

地段	地號	面積	所有權人	管理者	土地使用分區
新竹市南門段四小段	52-1	18 ㎡	中華民國	新竹市文化局	商業區
	94	227 ㎡	新竹市	新竹市文化局	商業區
	108-1	46 ㎡	新竹市	新竹市文化局	商業區
	108-5	239 ㎡	新竹市	新竹市文化局	住宅區
小計		530 ㎡			

李克承博士故居委託土地範圍圖



李克承博士故居周邊土地使用現況

土地登記第二類謄本（地號全部）
新竹市南門段四小段 0052-0001地號

列印時間：民國102年05月24日16時45分　　頁次：1

謄本檢查號：102OA124196REGAAE1F9744402C998C4388064F51E6，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
新竹市地政事務所　主　任　　趙汝剛
新竹市電謄字第124196號
資料管轄機關：新竹市新竹市地政事務所　　謄本核發機關：新竹市新竹市地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國065年10月21日　　登記原因：地籍圖重測
地　　目：道　　等則：--　　面　　積：*******18.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國102年01月　公告土地現值：***88,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（空白）

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國039年07月25日　　登記原因：總登記
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
住　　址：（空白）
管 理 者：新竹市文化局
住　　址：新竹市東區東大路二段15巷1號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：101新地土字第003511號
當期申報地價：102年01月***30,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
064年02月　****2,969.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://land.hinet.net 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
新竹市南門段四小段 0094-0000地號

列印時間：民國102年05月24日16時45分　　頁次：1

謄本檢查號：102OAI24196REGAAE1F9744402C998C43
88064F51E6，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
新竹市地政事務所　主　任　　趙汝剛
新竹市電謄字第124196號
資料管轄機關：新竹市新竹市地政事務所　　謄本核發機關：新竹市新竹市地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國065年07月02日　　登記原因：地籍圖重測
地　　目：建　　等則：--　　面　　積：******227.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國102年01月　公告土地現值：***46,344元／平方公尺
地上建物建號：南門段四小段　01892-000
其他登記事項：（空白）

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國046年09月30日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國042年04月30日
所有權人：新竹市
住　　址：（空白）
管 理 者：新竹市文化局
住　　址：新竹市東區東大路二段1-5巷1號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：100新地土字第052223號
當期申報地價：102年01月***14,119.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　******179.7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）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://land.hinet.net 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
新竹市南門段四小段 0108-0001地號

列印時間：民國102年05月24日16時45分　　頁次：1

謄本檢查號：102OA124196REGAAE1F9744402C998C43
88064F51E6，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
新竹市地政事務所　主　任　　趙汝剛
新竹市電謄字第124196號
資料管轄機關：新竹市新竹市地政事務所　　謄本核發機關：新竹市新竹市地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國065年07月02日　　登記原因：地籍圖重測
地　　目：建　　等則：--　　面　　積：＊＊＊＊＊＊＊46.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國102年01月　公告土地現值：＊＊＊40,000元／平方公尺
地上建物建號：南門段四小段　01892-000
其他登記事項：（空白）

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國046年09月30日　　登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國042年04月30日
所有權人：新竹市
住　　址：（空白）
管 理 者：新竹市文化局
住　　址：新竹市東區東大路二段15巷1號
權利範圍：全部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊1分之1＊＊＊＊＊＊＊＊＊
權狀字號：100新地土字第052224號
當期申報地價：102年01月＊＊＊11,700.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　＊＊＊＊＊＊160.6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）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://land.hinet.net 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
新竹市南門段四小段 0108-0005地號

列印時間：民國102年05月24日16時45分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由高碧蘭自行列印
謄本檢查號：102OA124196REGAAE1F9744402C998C43
88064F51E6，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
新竹市地政事務所　主　任　　趙汝剛
新竹市電謄字第124196號
資料管轄機關：新竹市新竹市地政事務所　　謄本核發機關：新竹市新竹市地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國065年07月02日　　登記原因：地籍圖重測
地　　目：建　　等則：--　　面　　積：******239.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國102年01月　公告土地現值：***40,000元／平方公尺
地上建物建號：南門段四小段　01892-000
其他登記事項：（空白）

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國053年07月16日　　登記原因：分割轉載
原因發生日期：民國053年06月26日
所有權人：新竹市
住　　址：（空白）
管 理 者：新竹市文化局
住　　址：新竹市東區東大路二段15巷1號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：100新地土字第052225號
當期申報地價：102年01月***11,700.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　　******160.6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）

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://land.hinet.net 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

（二）辛志平校長故居

地段	地號	面積	所有權人	管理者	土地使用分區
新竹市榮光段一小段	10	1,166.82 ㎡	中華民國	新竹市文化局	保存區
	16	214.84 ㎡	新竹縣	新竹市文化局	保存區
		1,381.66 ㎡			

辛志平校長故居委託土地範圍圖

辛志平校長故居周邊土地使用現況

土地登記第二類謄本（地號全部）
新竹市榮光段一小段 0010-0000地號

列印時間：民國102年05月24日16時38分　　頁次：1

謄本檢查號：１０２０Ａ１２４１７１ＲＥＧ３６９８９５９Ｅ５４２８９８９ＢＡ７Ｂ７０３０ＢＣＢ０９Ｅ，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
新竹市地政事務所　主　任　　趙汝剛
新竹市電謄字第124171號
資料管轄機關：新竹市新竹市地政事務所　　謄本核發機關：新竹市新竹市地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國099年06月04日　　登記原因：註記
地　　目：建　　等則：--　　面　　積：****1,579.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國102年01月　　公告土地現值：**144,623元／平方公尺
地上建物建號：榮光段一小段　　00074-000
00297-000
其他登記事項：因分割增加地號：１０－６．１０－４地號
因分割增加地號：００１０－０００８地號
(權狀註記事項)榮光段一小段２９７建號之建築基地地號：榮光段一小段１０、１６地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國088年10月21日　　登記原因：接管
原因發生日期：民國087年12月21日
所有權人：中華民國
住　　址：（空白）
管 理 者：新竹市文化局
住　　址：新竹市東區東大路二段１５巷１號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：100新地土字第018659號
當期申報地價：102年01月***48,043.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　　******795.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*********1分之1*********
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　http://land.hinet.net　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
新竹市榮光段一小段 0016-0000地號

列印時間：民國102年05月24日16時38分　　頁次：1

謄本檢查號：１０２ＯＡ１２４１７１ＲＥＧ３６９８９５９Ｅ５４２８９８９ＢＡ７Ｂ７０３０ＢＣＢ０９Ｅ，可至：http://land.hinet.net 查驗本謄本之正確性
新竹市地政事務所　主　任　　趙汝剛
新竹市電謄字第124171號
資料管轄機關：新竹市新竹市地政事務所　　謄本核發機關：新竹市新竹市地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國099年06月04日　　登記原因：註記
地　　目：建　　等則：--　　面　　積：******271.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國102年01月　　公告土地現值：**113,000元／平方公尺
地上建物建號：榮光段一小段　　00297-000
其他登記事項：因分割增加地號：１６－１地號
因分割增加地號：００１６－０００２地號
(權狀註記事項)榮光段一小段２９７建號之建築基地地號：榮光段一小段１０、１６地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國046年02月19日　　登記原因：接管
原因發生日期：民國039年10月25日
所有權人：新竹縣
住　　址：（空白）
管 理 者：新竹市文化局
住　　址：新竹市東區東大路二段１５巷１號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：100新地土字第019646號
當期申報地價：102年01月***33,800.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月　　******124.9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：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽，本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 http://land.hinet.net 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

新竹市政府　使用執照　　(099)府工使字第00042號

起造人	姓名	新竹市政府			
	住址	新竹市中正路120號			
設計人	姓名	陳忠民	事務所	陳忠民建築師事務所	
監造人	姓名	陳忠民	事務所	陳忠民建築師事務所	
承造人	姓名	林書安	營造廠	豐泉營造有限公司	
基地概要	地　號	新竹市榮光段一小段10地號等2筆（如附表）			
	地　址	新竹市育賢里5鄰東門街32-5號			
	使用分區	保存區			
	基地面積	騎樓地	***	其　他	1009.29 ㎡
		退縮地	16 ㎡	合　計	1025.29 ㎡
	層棟戶數	地上1層 1幢 1棟 1戶		法定空地面積	~~695.92 ㎡~~ 692.12 ㎡
	建蔽率	29.53 %		總樓地板面積	397.34 ㎡
建物概要	容積率	39.37 %		建物高度	6.6 m　簷高 5.7 m
	建造類別	通領使照		構造種類	木造，2樓基礎
	建築面積	騎樓面積	***	其　他	298.08 ㎡
	法定防空避難面積	地上	***	地　下	***
	停車輛數	法定輛數	***	自設輛數	***
		獎勵輛數	***	合　計	***
	雜項工程	***			
	工程造價	壹佰壹拾壹萬參仟元整			
	發照日期	099年02月25日		領照日期	099年02月26日
建造執照	發照日期	095年10月20日		建照號碼	(095)府工建臨建字第00384號
	開工日期	095年11月15日		竣工日期	097年03月30日
	供公眾使用建築物			無保留地	

附件所列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙份准予給照使用

上給　新竹市政府　　收執

市長許明財
(建築管理專用)

中　華　民　國　九十九　年　二　月　二十五　日

新竹市政府　使用執照附表　　(099)府工使字第00042號
本附表共　1　頁（第　1　頁）

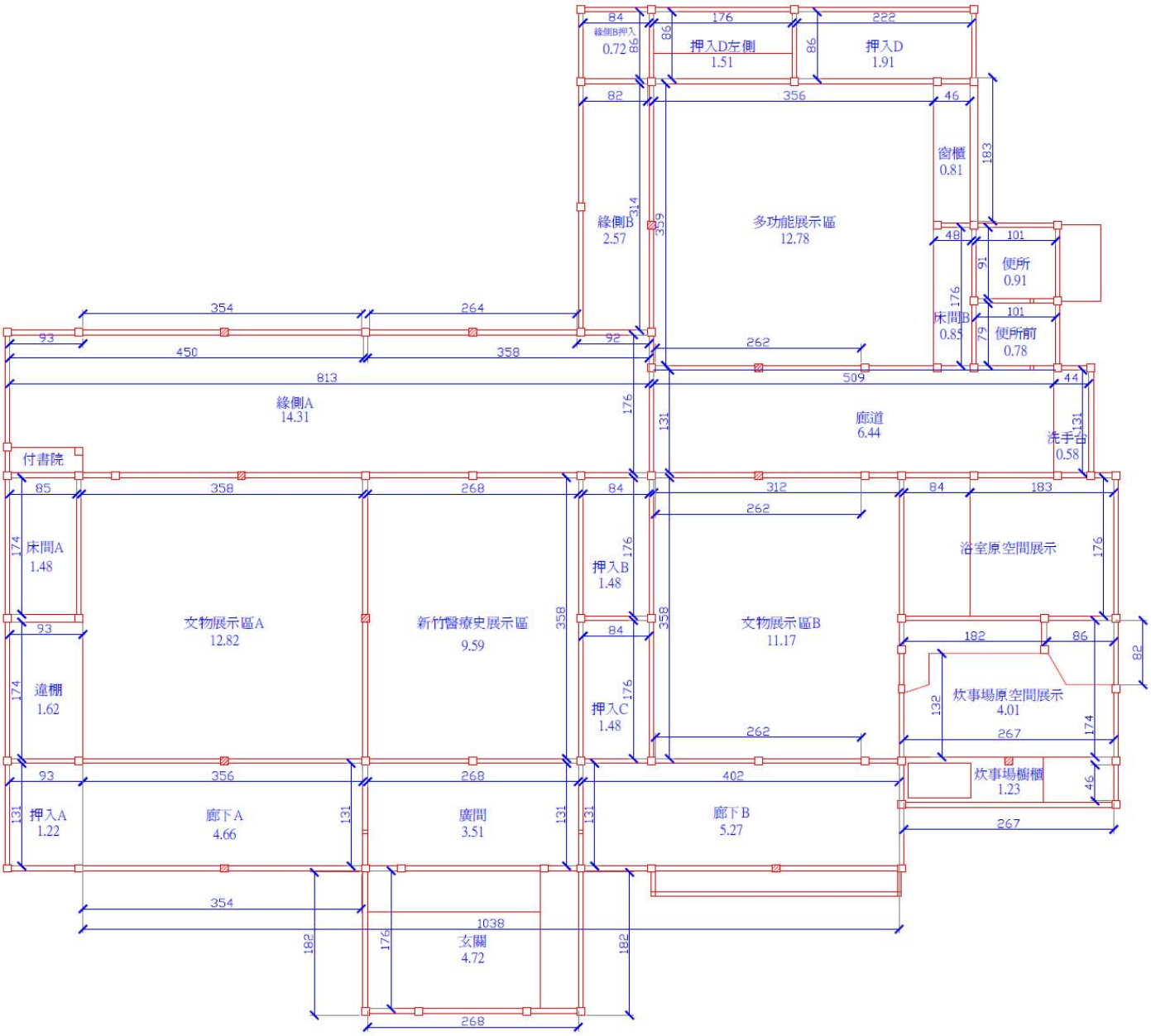
地號表：
榮光段一小段10地號(部份使用)　　榮光段一小段16地號

建築物概要：
地上001層、面積：298.08㎡、高度：2.75M　　用途：D2古蹟歷史文物展覽館
閣樓、面積：99.26㎡、高度：2.35M 、陽台：7.74㎡　　用途：D2古蹟歷史文物展覽館

加註事項：
1.97年4月3日領有(97)府工建臨使字第230號臨時建築物使用許可證。
2.本案榮光一小段10地號爲部份使用。
以下空白

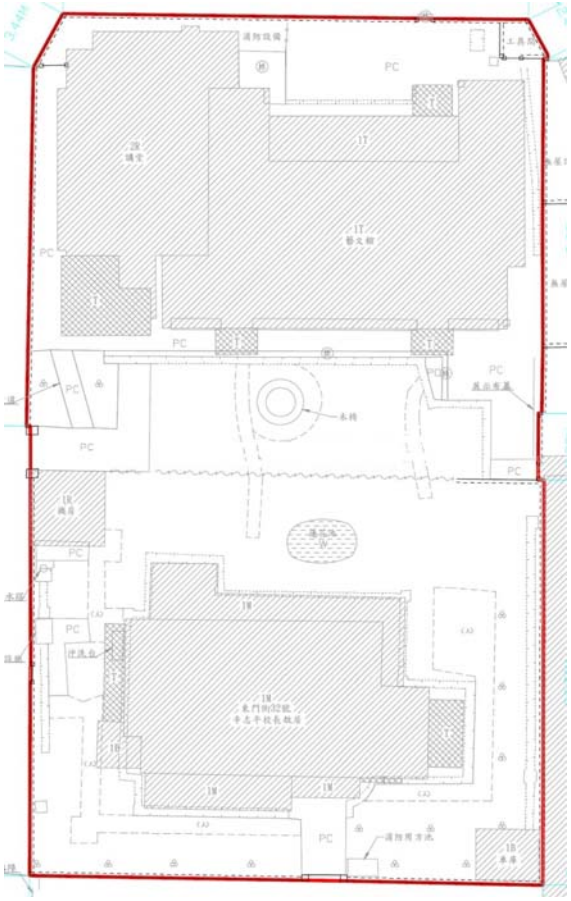
二、平面圖

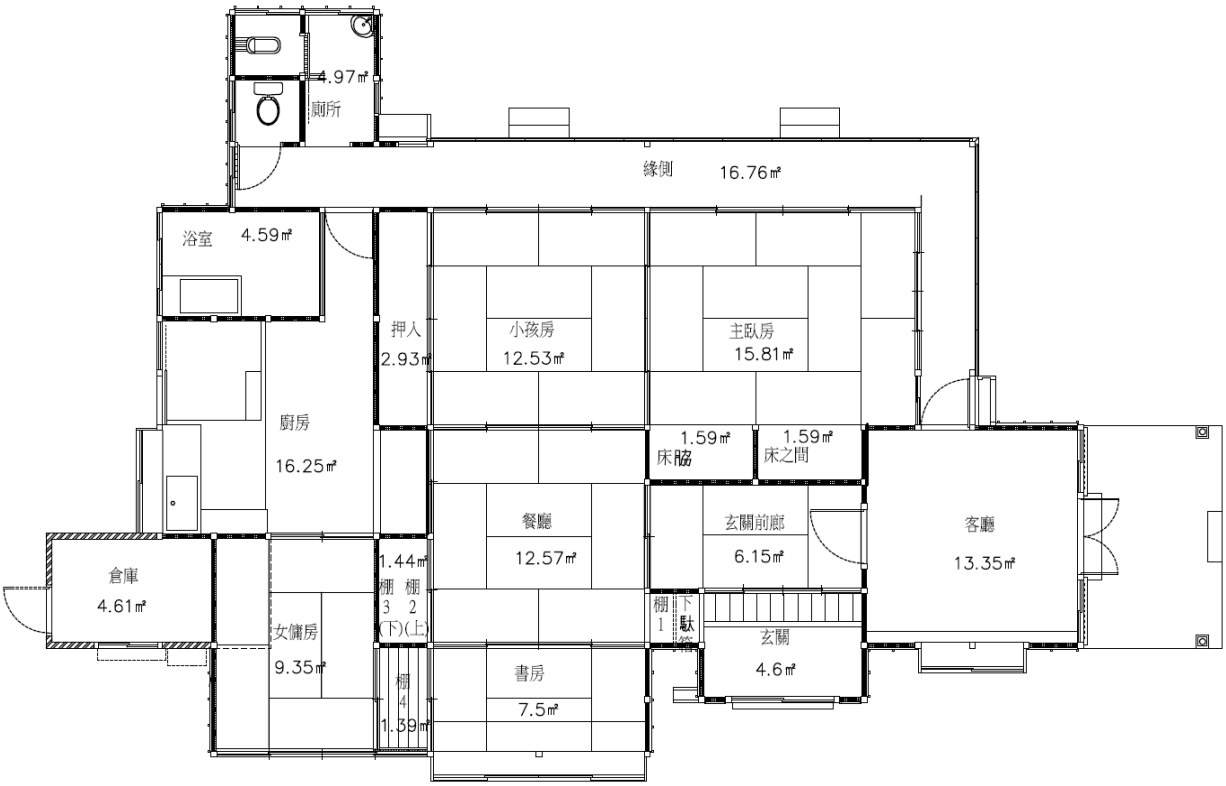
（一）李克承博士故居平面圖



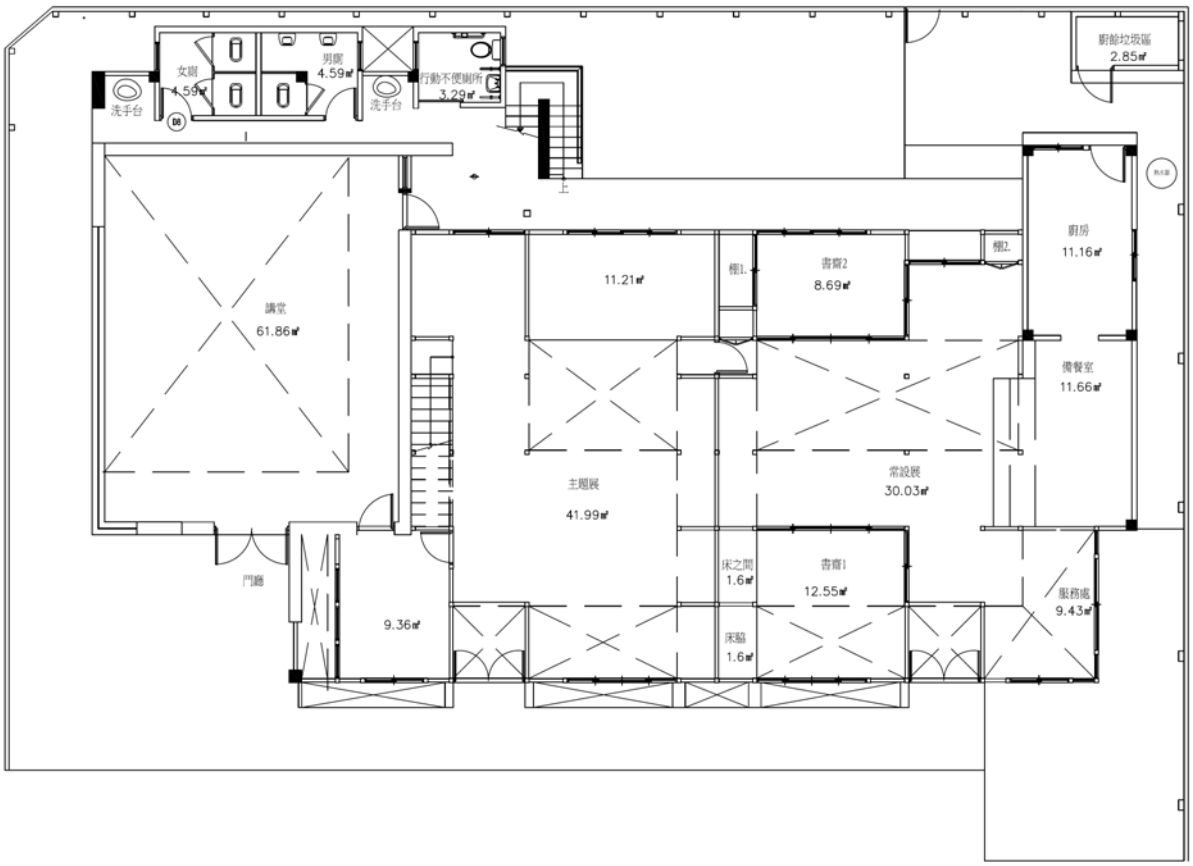
(各空間面積以實際現場測量為準)

（二）辛志平校長故居平面圖

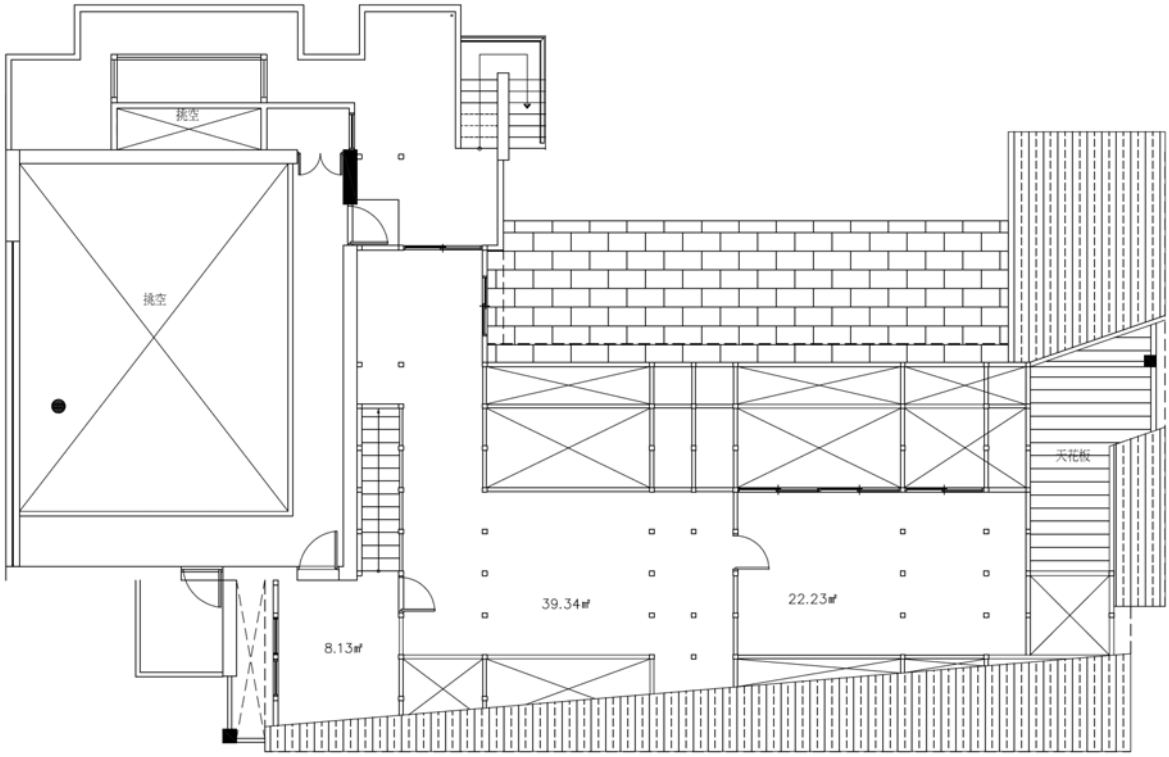




辛志平校長故居平面圖
(各空間面積以實際現場測量為準)



辛志平校長故居後棟藝文館平面圖
(各空間面積以實際現場測量為準)



辛志平校長故居後棟藝文館夾層平面圖
(各空間面積以實際現場測量為準)

附件三　財產清冊（詳見點交時之財產清冊）

附件四　營運績效評定作業辦法

第一條　為執行本契約第 18 章之營運績效評定機制及促參法第 51 條之 1 規定，特訂定本辦法。

第二條　於本契約營運期間每年至少辦理 1 次營運績效評定作業。

第三條　甲方應於每年第 1 次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)，本案評估委員會設置委員 7 名，其中外聘專家、學者人數不宜少於二分之一。

第四條　評估委員會任務如下：

(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其配分權重建議。

第五條　營運績效評估項目及標準

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(50 分)	14	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
	10	二、本年度營運計畫管理	1.文化資產價值呈現的具體表現 2.契約明定營運設施投資情形 3.年度營運計畫執行情形 4.營運管理制度執行情形 5.年度營運目標預估額達成情形 6.相關文化教育活動辦理情形
	3	三、營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形
	9	四、營運場域安全管理	1.營運場域安全維護情形 2.緊急災害及意外事件防範處理 3.營運場域安全計畫執行情形
	6	五、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
	4	六、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
	4	七、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

需求面向	配分	營運績效評估項目	營運績效評估指標
使用者需求(35 分)	30	八、服務滿意度	服務滿意度調查結果
	5	九、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)	15	十、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
總計	本表評估項目一至十配分總分應為 100 分。		
營運整體評價	加分上限 5 分	十一、優良事蹟表現	1.創新性營運管理作為 2.非契約明定重要投資或活動 3.獲公部門機關獎勵及獎項 4.其他特殊貢獻事蹟
	扣分上限 5 分	十二、改善/違規/違約事件	1.乙方或其分包廠商不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件 2.乙方或其分包廠商違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工...等)事件 3.乙方或其分包廠商違反投資契約事件

第六條　營運績效評估標準之調整及其時機：

營運期間之第 2 年起，甲方得參考前次評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或於本契約約定營運重要事項作為指標，與乙方進行檢討，若有調整必要時，應於完成調整後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

第七條　乙方營運績效符合下列情形時為營運績效良好

(一)各委員充分瞭解乙方營運狀況後，就各評估項目予以評分，平均評分 100~90 分評定為營運績效優良；平均評分 89~80 分評定為營運績效為良好；平均評分 79~70 分為評定為營運績效尚可；平均評分 69~60 分評定為營運績效差；平均評分 59~0 分評定為營運績效為劣。營運績效評估委員會完成評估後，甲方應將評定結果以書面通知乙方，以作為契約期限屆滿，乙方是否得優先定約之申請依據。

(二)經營運績效評估委員會評定為「營運績效良好」以上達 3 次，乙方得依本契約第 18 章之規定向甲方申請優先定約。

(三)乙方於契約期限經營運績效評估委員會評定為「營運績效差」或「營運績效劣」者，甲方將以缺失處理，累計達 2 次者，視為經營不善，甲方得以違約處理。

第八條　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

乙方應於營運次年起每年 4 月底前將前一年度營運績效說明書(含財務報告)送達甲方，甲方應先行進行檢核，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.各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。

4.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.甲方應將績效評定結果以書面通知乙方，一併告知對評定結果有疑義之申請釋疑期限。

2.乙方對評定結果如有疑義，應於書面通知檢附書面說明及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，以書面回復乙方，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，依本契約所定爭議處理相關約定辦理。

附件五　民間參與文化設施接管營運辦法

第 1 條　本辦法依促進民間參與公共建設法（以下簡稱本法）第五十三條第二項規定訂定之。

第 2 條　本辦法所稱之文化設施，指依本法施行細則第十條規定之下列設施：

一、公立文化機構及其設施。

二、依法指定之古蹟、登錄之歷史建築及其設施。

三、其他經目的事業主管機關認定之文化機構及其設施。

第 3 條　主辦機關有為執行民間參與文化設施強制接管營運，得自任為接管人，或委任、委託其他機關（構）為接管人。

除前項自任為接管人外，主辦機關與接管人之權利義務，得由雙方另訂契約約定之。

第 4 條　主辦機關於民間依本法第三條第一項第六款及本法施行細則第十條規定參與文化設施，有本法第五十三條規定情事，而有強制接管營運之必要時，應以書面載明下列事項，通知民間機構並公告之：

一、民間機構之名稱及其地址。

二、強制接管之標的設施、事由及依據。

三、強制接管營運之項目及範圍。

四、接管人名稱及地址。

五、接管人之權限。

六、接管營運之期間及起始日。

七、其他由主辦機關認為必要之事項。

八、如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內，依法提起訴願。

前項所列事項並應通知融資機構、保證人及相關政府機關。

第一項第六款所定接管營運之期間，主辦機關認為必要時，得展延之。其通知及公告準用前二項之規定。

第 5 條　自前條所定接管營運之起始日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。

有關勞工接續權益，依強制接管當時相關勞工法規辦理。

第 6 條　民間機構於受主辦機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處置，應予配合。

民間機構之董事、監察人、經理人及其他受僱人員，對於接管人所為之有關詢問，有據實答復之義務；其他受僱人員，應受接管人之指揮。

第 7 條　接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應。但有不足時，得由主辦機關予以補助。

第 8 條　接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方之接管契約或其他契約之約定。

第 9 條　民間機構就有關標的設施被接管營運事項召開重要會議，應於七日前以

書面將開會事由、內容及其他有關資料通知接管人參加。

第 10 條 民間機構於收受強制接管營運通知後接管前，對標的設施之資產，不得處分。受強制接管之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。

民間機構應將受強制接管營運之項目及範圍、財產目錄、原使用之機器、設備、物料、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他經主辦機關認為必要之文件等項目製作清單，於接管起始日起三十日內提供接管人核對。逾期未能完成者，得由接管人自行清點製作，並報請主辦機關備查。

第 11 條 主辦機關停止民間機構營運之一部並強制接管其一部營運者，就該強制接管之部分與未受強制接管部分之資產及營運之配合，及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之。協議不成者，由主辦機關調處之。調處不成者，由主管機關裁決之。但主辦機關自任為接管人時，由主管機關裁決之。

第 12 條 民間機構因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律另有規定外，應由民間機構負責處理。

第 13 條 主辦機關於有下列情形之一者，得終止強制接管營運：

一、強制接管營運事由已消滅者。

二、有事實足認無法達成接管之目的者。

三、經主辦機關認定已無強制接管營運之必要者。

主辦機關於終止強制接管營運時，應以書面載明下列事項，通知民間機構、融資機構、保證人、接管人、接續營運人及有關機關並公告之：

一、終止強制接管之事由。

二、終止強制接管營運之項目及範圍。

三、終止強制接管之日期。

四、其他經主辦機關認定必要之事項。

第 14 條 依前條第一項規定終止接管營運時，接管人應就接管營運事項進行清算，並將接管營運事項相關資料，移交民間機構。

第 15 條 本辦法自發布日施行。

附件六　履約爭議協調委員會組織章程草案

第一條

本章程依促進民間參與公共建設法第48條之1及投資契約第22.1.2條規定，由新竹市文化局(以下簡稱「甲方」)及○○(以下簡稱「乙方」)訂定之。

第二條

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協調。

二、不可抗力或除外情事認定爭議協調。

三、甲乙雙方同意交付協調事項。本委員會委員為無給職。

第三條

本委員會設置7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，由甲乙雙方各自推薦委員人數之2倍以上，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定3名擔任委員，並由甲乙雙方各自推薦人選中共同選定1名擔任主任委員。

前項甲乙雙方於各自推薦人選中，無法共同選定主任委員時，甲乙雙方得合意以其他方式選定。

第四條

本委員會委員任期2年，改選得連任。

任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。

委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

第五條

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。

第六條

本委員會應公正、客觀處理爭議事件。

本委員會之成員與甲乙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三年內曾有僱傭、代理、或任何合作之關係者。

前四項項規定，於雙方依本章程第3條及第5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，應於知悉原因後五日內，以書面敘明理由，向本委員會提出，本委員會應於十日內作成決定。

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。

第七條

申請協調應以書面向本委員會為之，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。

前項書面除正本外，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，並備具繕本送達於申請方。

申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

第八條

本委員會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

第九條

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經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。

第十條

甲乙雙方就同一事件同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出解決者，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。

第十一條

本委員會召開協調會時，應通知甲乙雙方到場陳述意見。

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，所需費用由雙方平均負擔。

第十二條

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，所需費用由甲乙雙方視個案性質協調負擔方式。

第十三條

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

本委員會會議應作成書面紀錄。

本委員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，請當事人以書面表示同意與否。

第十四條

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同意或提出異議外,視為協調成立,雙方應予遵守。

第十五條

雙方及協調委員對於協調期間所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經雙方同意、或為辦理第13條、第14條、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。

雙方應使所委任顧問遵守保密義務。

第十六條

協調委員會行政及幕僚工作，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調委員會徵詢雙方同意後，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6條利益迴避及第15條應保密事宜規定。

第十七條

本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意為之。

附件七　增額土地租金報價單

附件八　履約保證金繳納證明

附件九　公司章程、所有董事、監察人及主要股東名冊、股權分配表資料影本

附件十　上網公告文件、申請須知

附件十一　資格審查、綜合評審紀錄

附件十二　乙方申請文件

附件十三　投資執行計畫書