



彰化縣衛生局

彰化縣埤頭鄉強化復健功能及復能照護
複合式長照機構投資裝修營運移轉

(ROT) 案
投資契約

中華民國 113 年 9 月 20 日

奇生星

李

目錄

第 1 章 總則	2
1.1 契約範圍及文件	2
1.2 行政監督	3
1.3 名詞定義及解釋	3
1.4 契約權利義務之繼承	5
第 2 章 契約期間	6
2.1 本契約期間	6
2.2 細部設計建議權	6
第 3 章 乙方營運權限	7
3.1 乙方營運權限	7
第 4 章 乙方工作範圍	9
4.1 乙方工作範圍	9
第 5 章 雙方聲明與承諾事項	10
5.1 雙方共同聲明	10
5.2 甲方聲明事項	10
5.3 乙方聲明事項	10
5.4 甲方承諾事項	11
5.5 乙方承諾事項	11
5.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償	12
第 6 章 甲方配合及協助事項	13
6.1 申請各項優惠稅賦之適用	13
6.2 協助事項未成就之效果	13
第 7 章 資產提供及點交	14
7.1 資產提供	14
7.2 資產分類	14
7.3 資產點交方式	14
7.4 乙方點收資產	14
7.5 資產使用	14

第 8 章 裝修及營運	16
8.1 投資執行計畫書	16
8.2 建築物室內裝修及期初投資計畫	16
8.3 營運管理計畫書	16
8.4 營運開始日及其調整	17
8.5 裝修及營運之特別要求	18
8.6 設施之維護及改善	20
8.7 委託第三人營運之限制	21
8.8 稽核及控管	21
第 9 章 費率及費率變更	23
9.1 費率之訂定	23
9.2 費率之調整	23
9.3 設施使用優惠	23
第 10 章 附屬事業	24
10.1 附屬事業容許範圍	24
10.2 附屬事業營運期間	24
10.3 附屬事業之監督	24
10.4 附屬事業之委託經營	24
10.5 附屬事業之管理	25
第 11 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納	26
11.1 土地租金	26
11.2 權利金	27
11.3 繳納方式	28
11.4 其他費用	28
11.5 土地租金、權利金及各項稅捐之延遲給付	28
第 12 章 財務事項	29
12.1 財務報告提送	29
12.2 財務檢查權	29
12.3 法人組織變動之通知	29
12.4 融資契約簽訂時限	29
12.5 營運資產處分	30
12.6 乙方融資時甲方協助事項	30
12.7 乙方財務重大事項	30

第 13 章 契約屆滿時之歸還及移轉.....	32
13.1 歸還及移轉標的.....	32
13.2 歸還及移轉程序.....	32
13.3 資產歸還及返還時及歸還及移轉後應負之義務.....	32
13.4 乙方未依約歸還及移轉資產之處理.....	33
13.5 未依期限遷離財物之處理.....	33
13.6 不可抗力及除外情事之終止.....	33
第 14 章 契約屆滿前之歸還及移轉.....	34
14.1 歸還及移轉發生原因.....	34
14.2 歸還及移轉標的.....	34
14.3 歸還及移轉程序.....	34
14.4 移轉條件及計價.....	34
14.5 移轉價金之給付.....	34
14.6 歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務.....	35
第 15 章 履約保證.....	36
15.1 履約保證之期間.....	36
15.2 營運期間履約保證金額.....	36
15.3 履約保證金繳付方式.....	36
15.4 履約保證金之押提.....	36
15.5 履約保證之修改.....	37
15.6 履約保證之解除.....	37
第 16 章 保險.....	38
16.1 乙方之投保義務.....	38
16.2 保險範圍及種類.....	38
16.3 保險金額.....	39
16.4 保險費用.....	39
16.5 保險受益人.....	39
16.6 保險給付.....	39
16.7 保險契約之移轉.....	39
16.8 保險事故之通知.....	40
16.9 未購買足額保險之效果.....	40
16.10 保險效力之延長.....	40
16.11 保險契約之通知及更改.....	40

第 17 章 營運績效評估機制及優先定約.....	41
17.1 營運績效評估委員會之組成及運作方式.....	41
17.2 營運期間屆滿之優先定約.....	42
17.3 營運期間營運績效不佳之處置.....	42
17.4 其他事項.....	42
第 18 章 缺失及違約責任.....	43
18.1 乙方之缺失.....	43
18.2 缺失之處理.....	43
18.3 乙方之違約.....	43
18.4 違約之處理.....	45
18.5 融資機構或保證人之介入.....	47
18.6 強制接管營運.....	48
18.7 甲方未能履行契約承諾及配合事項.....	49
第 19 章 契約之變更及終止.....	50
19.1 契約之變更.....	50
19.2 契約終止.....	51
19.3 契約終止之效力.....	51
第 20 章 不可抗力與除外情事.....	53
20.1 不可抗力.....	53
20.2 除外情事.....	53
20.3 通知及認定程序.....	53
20.4 認定後之效果.....	54
20.5 損害之減輕.....	54
20.6 恢復措施.....	55
20.7 終止契約.....	55
20.8 未受影響部分仍依約履行.....	55
第 21 章 爭議處理及仲裁條款.....	56
21.1 協商.....	56
21.2 協調會.....	56
21.3 仲裁.....	57

星奇

字

第 22 章 其他條款.....	59
22.1 契約之修訂或補充.....	59
22.2 智慧財產權及保密義務.....	59
22.3 通知及文件之送達.....	59
22.4 準據法.....	60
22.5 契約條款之可分性.....	60
22.6 管轄法院.....	60
22.7 強制執行.....	60
22.8 公證事宜.....	60
22.9 印花稅.....	61
22.10 棄權效力.....	61
22.11 契約份數.....	61
附件 1 委託營運管理範圍圖書圖資料及地籍資料.....	62
附件 2 建物清冊(待點交之後增補).....	68
附件 3 營運管理資產清冊(待點交之後增補).....	68
附件 4 營運管理績效評估辦法.....	69
附件 4-1 營運管理績效評估表.....	72
附件 5 協調委員會組織章程.....	74
附件 6 促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點總說明.....	78
附件 7 長期照顧服務機構投保公共意外責任保險範圍及金額認定標準 (發布日期：民國 107 年 06 月 14 日).....	81

彰化縣埤頭鄉強化復健功能及復能照護複合式長照機構投資裝修營運移轉 (ROT) 案-投資契約

立契約書人：

主辦機關：彰化縣政府

執行機關：彰化縣衛生局 (以下簡稱「甲方」)

民間機構：星奇長照社團法人 (以下簡稱「乙方」)

甲方為引進民間資源參與彰化縣埤頭鄉複合式長照機構之營運階段，以達成提高本案營運效益及服務品質，提供優質長期照顧環境、促進老人安養、永續經營本委託營運管理目標的物、及配合推廣彰化縣政府長照政策等目標，雙方同意依「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)及相關主管機關規定，由乙方投資裝修及營運彰化縣埤頭鄉複合式長照機構委託範圍地上 3 至 7 樓；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「彰化縣埤頭鄉強化復健功能及復能照護複合式長照機構投資裝修營運移轉 (ROT) 案投資契約」(以下稱「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 21 章爭議處理及仲裁條款程序處理，雙方並同意以下之條款：

第 1 章 總則

1.1 契約範圍及文件

1.1.1 契約範圍

本案之投資裝修營運及移轉。

1.1.2 契約文件

1. 本契約
2. 本契約之附件，包括：
 - (1) 「彰化縣埤頭鄉強化復健功能及復能照護複合式長照機構投資裝修營運移轉(ROT)案」投資契約及其附件。
 - (2) 甲方就招商文件補充規定釋疑之書面說明。
 - (3) 招商文件補充規定。
 - (4) 招商文件。
 - (5) 投資執行計畫書。
 - (6) 其他視個案特性或經雙方認定應納入契約文件者。
3. 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. 1.1.2 所訂本契約文件，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) 招商文件之申請須知與投資契約(草案)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

- 1.2.1 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 名詞定義及解釋

1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 促參法：指促進民間參與公共建設法。
2. 政府：指中華民國各級政府機關。
3. 主管機關：指財政部。
4. 主辦機關：彰化縣政府。
5. 執行機關：彰化縣衛生局。
6. 本案：指「彰化縣埤頭鄉強化復健功能及復能照護複合式長照機構投資裝修營運移轉 (ROT) 案」之投資裝修營運及移轉計畫。
7. 本契約：指「彰化縣埤頭鄉強化復健功能及復能照護複合式長照機構投資裝修營運移轉 (ROT) 案投資契約」。
8. 融資機構：指對本案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，有助乙方履行本案之國內外金

融機構。

9. 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。

10. 委託營運標的物：指本契約第7章條所指稱之範圍。

11. 營運資產：指甲方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。

12. 契約期間：指本契約第2.1條所定之期間。

13. 營運開始日：營運開始日應由乙方提出並經甲方同意後為正式開始營運之日。

14. 營運期間：開始營運日起算20年。

15. 投資執行計畫書：指乙方自本契約簽訂日之次日起25日內，將其所提出之投資計畫書，依據本案契約、甄審委員會及甲方於甄審程序中提出之意見、乙方於甄審程序中所提出或簽署之澄清、切結或承諾及議約結果修正後，提出投資執行計畫書，經甲方核定後作為未來營運執行之依據。

16. 建築物室內裝修及期初投資計畫：指乙方於投資執行計畫書核備後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。

17. 營運管理計畫書：指乙方於本案點交完成日之次日起30日內，依據本契約與投資執行計畫書所提出之計畫書，作為營運期間營運執行之依據。

18. 年度營運管理計畫書：除營運首年外，乙方應於每年11月30日前提送甲方備查，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。

19. 履約保證金：指乙方於簽約前應繳交之第一期履約保證金(新台幣250萬元整);及點交日後繳交第二期履約保證金(新

台幣250萬元整)，共新臺幣500萬元，用以擔保契約履行之保證金。

20. 營運收入：指會計年度內，依一般公認會計原則，乙方辦理本案經會計師查核簽證之營運所得全部收入，包括但不限於租金收入、餐飲及各項活動收入、銷售或其他因經營本案之業務收入、向中央或地方機關所申請之補助額及其他他經甲方同意出租相關設施及空間與第三人方式經營之收入(第三人應開立乙方發票)，但不包括處分資產產利得及利息收入。

21. 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。

22. 日期：本契約所載之日期，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日等均計入。

23. 期間：本契約所載之期間，除另有約定者外，悉依民法關於期間之規定。

1.3.2 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 契約權利義務之繼承

- 1.4.1 本契約權利義務之繼承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。
- 1.4.2 本契約對於立約雙方當事人及其繼承人均有相同拘束力。

第 2 章 契約期間

2.1 本契約期間

2.1.1 契約期間自甲方與乙方完成簽約後至營運屆滿日止(含契約簽訂日至開始營運日前), 包含籌設、裝修、設立及營運期間。

2.1.2 乙方應於投資執行計畫書核備後 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, 裝修期間自點交完成日起算, 裝修期不超過 210 日; 超過 210 日時應經過甲方之同意, 並提出趕工計畫。乙方至遲應自建築物完成點交日起 300 日內開始營運, 若無法於規定期限內開始營運, 應經甲方同意後, 始得延後開始營運日。乙方經評估為營運績效良好, 得向甲方申請優先定約 1 次, 其期間 10 年為限, 相關規範詳如投資契約第 17.2 條之約定。

2.1.3 營運許可年期自開始營運日起算 20 年。

2.1.4 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理需要, 乙方應配合甲方之要求, 持續營運管理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 細部設計建議權

2.2.1 乙方得於本案建築物興建期間相關會議配合出席參與, 並聘請專業廠商或專家針對本案標的物之空間配置、營運動線、牆面、材質及公共安全等設計及室內裝修設計方案提出書面建議供甲方參考; 乙方建議在法令許可且不增加造價, 並經甲方同意後可採用, 但不能變動本案之核心項目與結構(主結構樑、柱位置)及外觀。

2.2.2 乙方不得因建議事項未採納而拒絕點收。

第 3 章 乙方營運權限

3.1 乙方營運權限

3.1.1 就甲方同意之本計畫用地, 投資裝修及營運本案計畫設施及用地營運標的物。

3.1.2 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。

3.1.3 甲方委託乙方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抵觸之限定物權, 仍屬甲方所有, 乙方僅享有營運管理之權利。

3.1.4 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。

3.1.5 本案之裝修及營運管理: 設置長照服務內容, 規劃內容應符合長期照顧服務法及長照法令相關規定, 並經甲方同意後為之。規劃(1)住宿長照機構 150 床, (2)復健科診所或物理治療所或職能治療所或語言治療所或其他可完整提供具備亞急性照護及復健功能之完整服務, (3)日間照顧中心(可彈性設置, 可設置或不少設置), 其中, 住宿長照機構之床位數應配置單、雙人房型最少 75 床、5-6 人房型最多設置 30 床, 餘則可設置 3-4 人房型。另本案委託營運管理標的物之公共空間、公共設施之維護、維修、清潔、管理及費用負擔, 均應由乙方負責為之。

3.1.6 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。

3.1.7 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, 應符合契約第 8.7 條「委託第三人營運之限制」相關規定, 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 乙方工作範圍

4.1 乙方工作範圍

- 4.1.1 本計畫之投資裝修營運及移轉有關者，均為乙方工作範圍，包括但不限於本計畫衛生福利及醫療設施及其附屬設施、附屬事業之調查、規劃、設計、施工、營運及移轉等。

- 4.1.2 乙方營運範圍：本案以「彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓」委託民間參與公共建設，預計委託營運範圍為該棟建物地上3樓至地上7樓，依投資執行計畫書及營運執行計畫之規劃，辦理本案之裝修及營運、管理、維護、修繕等並應符合本契約附件1至附件3，惟實際營運範圍仍依實際點交為準。

- 4.1.3 本案委託營運管理標的物，須遵循甲方訂定之使用管理規範，除各使用單位專用空間、設施以外，其餘非屬僅供各使用單位使用之空間、設施維護、維修、清潔、管理及其所生費用及保險費、水電費、消防檢修申報、建物檢查申報，均應由乙方負責、負擔費用，且須有專責人員負責。各使用單位專用空間由甲方訂定。該使用管理規範列為契約之一部份，供雙方遵循。

4.1.4 期初投資金額

1. 為確保本案服務品質，乙方於營運初期應投入相關營運設備購置及裝修金額不得低於新臺幣 5,000 萬元整(不得低於新臺幣 5,000 萬元整，含營業稅，不含土地租金及權利金；但乙方申請時所提之投資計畫書記載金額較高者，依其記載金額為準)，其投資項目得由乙方自行提出規劃，惟需經甲方同意後始得辦理，並應於營運期間屆滿後 30 日內完成移轉點交予甲方。
2. 乙方於完成期初投資項目後，如投資金額超過新臺幣 5,000 萬元整(不得低於新臺幣 5,000 萬元整，含營業稅，不含土地租金及權利金；但乙方申請時所提之投資計畫書記載金額較高者，依其記載金額為準)，應一併於前項送交投資明細表及建置成果時備具理由說明，並提出差額部分之後續投資項目計畫，報請甲方核准後，於甲方核准期限內辦理完成。

第 5 章 雙方聲明與承諾事項

5.1 雙方共同聲明

5.1.1 為使本計畫之裝修及營運順利成功，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商、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 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。

5.3.2 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。

5.3.3 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。

5.3.4 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。

5.3.5 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。

5.3.6 乙方如欲異動或更換該協力廠商時，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同意後始得為之，更換後協力廠商之營運能力與實績不可低於原協力廠商。

5.4 甲方承諾事項

5.4.1 營運標的物之交付

甲方應依照現況將本案營運及維護管理範圍之土地及建築物點交予乙方，本案建築物驗收合格後並取得使用執照後 30 日 (或甲乙雙方合意日) 內通知乙方進行點交，且最遲應於通知後 60 日內完成。營運資產現況如有瑕疵或故障，雙方並應於點交清冊中註明之。

5.4.2 提供單一窗口

為便利乙方與甲方行文往來、交涉所有與本案有關之業務，甲方將指定一單位協助乙方進行與政府其他單位之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

5.5 乙方承諾事項

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

5.5.2 乙方承諾於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，以達成本計畫後續營運需求。

5.5.3 乙方承諾依本契約裝修及營運本計畫所使用、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 乙方承諾就與裝修及營運、移轉相關標的設施與第三人簽署出租、出借等契約書中，應約定除甲方事前另有同意者外，於乙方喪失辦理本契約裝修及營運之權利時，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，並配合甲方辦理各項政策推動及執行。

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 18.5.4 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。

5.5.8 乙方承諾於契約期間，每年至少保留因營運所需聘用勞工人數之 1/3 比例，以同一條件優先聘僱設籍於埤頭鄉內之當地居民。但因不可歸責於乙方事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事。

5.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償

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

第 6 章 甲方配合及協助事項

6.1 申請各項優惠稅賦之適用

6.1.1 乙方之投資計畫如符合促進參法及相關法令之租稅優惠，甲方得於法令許可及權責範圍內協助出具相關文件。

6.1.2 協助乙方協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備申請。

6.1.3 出具相關證明文件協助乙方申請相關租稅優惠、證照或許可。

6.2 協助事項未成就之效果

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

第 7 章 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 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

7.2.1 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 資產點交方式

7.3.1 辦理本案用地與營運資產點交前，應提供甲方現有之營運資產清冊供乙方參考，並以書面通知乙方預定點交日及進行使用現況點交等事宜，本計畫資產應於甲方取得使用執照後 30 日(或雙方合意日)內通知乙方進行點交，且最遲應於通知後 60 日內完成，如因可歸責於乙方之事由致點收遲延者，視為乙方違約。

7.3.2 辦理現場點交時由甲乙雙方指派代表辦理現場會勘，並由甲方出具用地與設施之相關圖說資料及營運資產清冊等資料影本及辦理實地點交，製成會勘紀錄乙式二份，經確認無誤後由雙方簽認，並交 1 份會勘紀錄由乙方簽收。

7.3.3 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。

7.4 乙方點收資產

7.4.1 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。

7.4.2 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。

7.5 資產使用

7.5.1 乙方應依本契約約定、都市計畫法及相關法令規定，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8章 裝修及營運

8.1 投資執行計畫書

8.1.1 乙方應自本契約簽訂日之次日起 25 日內，依據申請須知第五章明定項目所提出之投資計畫書，依據本案契約、甄審委員會及甲方於甄審程序中提出之意見、乙方於甄審程序中所提出或簽署之澄清、切結或承諾及議約結果修正後提出投資執行計畫書，經甲方核定後作為未來營運執行之依據。

8.2 建築物室內裝修及期初投資計畫

8.2.1 乙方應於投資執行計畫書核備後 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，裝修期間自點交完成日起算，裝修期不超過 210 日；超過至 210 日時應經過甲方之同意，並提出趕工計畫。

8.2.2 乙方至遲應自建築物完成點交日起 300 日內開始營運，若無法於規定期限內開始營運，應經甲方同意後，始得延後開始營運日。

8.3 營運管理計畫書

8.3.1 乙方應於本案點交完成日之次日起 30 日內，依該投資執行計畫書提出「營運管理計畫書(需分成兩冊)」送請甲方核定，據以執行，其後如有調整之必要而需變更者，亦應事先送請甲方審查核定；其內容包括但不限於下列事項：

第一冊：

1. 營運空間名稱、經營業種、項目及收費標準。
2. 長期照顧相關設施規劃。
3. 相關設施人員配置標準。
4. 經營策略及行銷計畫。
5. 促參識別標誌設置計畫。
6. 保全及清潔方案。

7. 設施設備清潔、維護及維修計畫。
8. 安全監控計畫及緊急事故通報計畫。
9. 服務品質管理計畫(含營運管理月報內容規劃)。
10. 年度營運管理計畫。
11. 營運設備及資產之增置與汰換計畫。
12. 管理專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置。
13. 配合政府防治傳染疾病之相關措施及預防措施。
14. 其他有利本案推動之方案。

第二冊：

1. 本大樓公共空間維護管理計畫：公共空間年度清潔維護計畫、公共設施設備年度維護維修計畫、公共空間消防檢修及建物檢查申報辦理計畫等。

8.3.2 甲方核定營運管理計畫書後，除營運首年外，乙方於營運期間內，應於每年度 11 月 30 日前依營運管理計畫書完成編製次年度之「年度營運管理計畫(需分成兩冊)」，並以書面正式報請甲方備查。其內容應至少包含經營策略、預算編製基礎、財務預測及次年度可能之增資計畫等。

8.3.3 乙方提送之營運管理計畫書，審查若未獲甲方核定，甲方應以書面檢具審查意見，要求乙方於文到次日起 15 日內依審查意見修正。乙方應於期限內修正再提送甲方審查，乙方未於期限內提送或未於期限內修正完成者，得以缺失論。

8.4 營運開始日及其調整

8.4.1 乙方應提出營運開始日並經甲方同意後開始營運，並應依甲方核定之營運管理計畫書所載營運日期及營運時段營運委託營運標的物，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運區域。

8.4.2 倘乙方未能於營運開始日開始營運者，應以書面敘明理由，報經甲方同意後，自甲方另訂之營運開始日開始營運，乙方應於

營運開始日前，以書面提送合法營運證明文件予甲方備查。如乙方未取得甲方同意後展延，或未於所同意展延之期限內開始營運，違者除不得營運外，並依一般違約規定辦理。

8.5 裝修及營運之特別要求

8.5.1 本契約期間內，乙方應依據契約規定之裝修及營運方式，負責裝修及營運本案設施，提供相關服務及配合甲方政策推動與執行，並符合長期照顧服務法及長期照顧服務機構設立標準等相關規定及相關管理法規。

8.5.2 1. 本案裝修及營運項目：

- (1) 整合復健及復能之住宿長照機構。
- (2) 復健科診所或物理治療所或職能治療所或語言治療所或其他可完整提供具備亞急性照護及復健功能之完整服務等項目，可彈性設置(可設置或不設置)強化復能服務之日間照顧中心。

以提供在地優質長照服務，提升在地民眾取得長照資源之可近性，其規劃內容應符合相關法令規定，並經甲方同意後為之。

2. 本案樓層規劃地上 3 至 7 樓設置住宿長照機構(計 150 床，其中應設置單、雙人房型最少 75 床;5-6 人房型最多設置 30 床，餘則可設置 3-4 人房型)，復健科診所或物理治療所或職能治療所或語言治療所或其他可完整提供具備亞急性照護及復健功能之完整服務等項目，可彈性設置(可設置或不設置)強化復能服務之日間照顧中心，空間可彈性運用，惟需符合甲方所需求營運服務項目。

本案基本需求概列如下：

- (1) 住宿長照機構應配合提供最少 15 床公費安置床位(優先提供彰化縣列冊之低收入戶老人、中低收入戶重度失能老人申請安置)，其收費標準設定須依甲方需求調整之。
- (2) 住宿長照機構及日間照顧中心(可彈性設置，可設置或不設置)需依照衛生局長照計畫服務提供復能服務予個案，且需每月

定期向甲方報備執行情形，並接受主管機關評值；除依長期照顧服務法等相關規定設置外，應提供額外特約服務，如營養師、醫師、藥師等，以提服務個案個別化、適切之服務。

(3) 住宿長照機構、日間照顧中心(可彈性設置，可設置或不設置)及復健科診所或物理治療所或職能治療所或語言治療所或其他可完整提供具備亞急性照護及復健功能之完整服務，應訂定銜接出院準備、長照 2.0 等相關服務，與縣內各相關醫療院所合作辦理急性後期整合照護服務(含健促)，並得與縣外醫療院所合作，每年需制定計畫報甲方同意，並受甲方評核。

(4) 復健科診所或物理治療所或職能治療所或語言治療所或其他可完整提供具備亞急性照護及復健功能之完整服務等項目，優先整合出院準備服務及復能服務，配合住宿長照機構、日間照顧中心(可彈性設置，可設置或不設置)個案，提供適切、個別之復建及復能服務。

每年的計畫執行及成果需報備甲方同意並配合甲方及主管機關辦理政策執行及推廣，除報甲方同意外，不得擅自結束或停止辦理。

8.5.3 本案應依據長期照顧服務法第 24 條規定之長期照顧服務機構設立標準進行規劃，建構以住民為中心及符合新設置標準之居家環境，其中住宿長照機構則應依據住宿式長照機構設立標準表相關規定配置；日間照顧中心(可彈性設置，可設置或不設置)之空間規劃應依據社區式長照機構設立標準表相關規定配置；其他空間配置應經甲方同意。復健科診所、物理治療所、職能治療所、語言治療所則應依據醫療機構設置標準、物理治療所設置標準、職能治療所設置標準、語言治療所設置標準等相關醫事法規規定配置。

8.5.4 乙方應於投資計畫書敘明設置項目收費率標準與其調整時機及方式，並報請機關核定後公告實施，修改時亦同。其中長照設施應依彰化縣衛生局核定之收費標準，復健科診所、物理治

療所、職能治療所、語言治療所之收費標準應符合衛生福利部暨中央健康保險署規定之全民健康保險醫療服務給付項目及支付標準收費。自費的部分，需符合彰化縣醫療機構收費基準自治條例及醫療法規定、彰化縣物理治療所收費基準自治條例、職能治療所收費基準自治條例及物理治療師法、職能治療師法、語言治療師法等相關法規。

8.5.5 本案裝修及營運項目應符合使用執照所登載之內容，惟如因乙方進駐實際需要變更使用執照所登載之內容，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與責任。

8.5.6 乙方自行規劃本案對外營運名稱，並得設計促參作業標示商標，惟該名稱及商標應經甲方同意，變更時亦同。

8.5.7 乙方於營運初期應投資金額不得低於新臺幣 5,000 萬元整(不得低於新臺幣 5,000 萬元整，含營業稅，不含土地租金及權利金；

但乙方申請時所提之投資計畫書記載金額較高者，依其記載金額為準)。其投資金額項目僅限於經甲方同意本案之裝修工程與相關營運設備添置及其他經甲方同意之項目。列為投資金額項目者，乙方應於投資執行計畫書中明確列示，並於完成投资建置後，提供經會計師簽證之付款憑證予甲方備查。

8.6 設施之維護及改善

8.6.1 乙方於開始對外營運前，應提出建築物修繕維護、機電設備修繕維護及各項管線設施維護計畫書，並於送交甲方同意後實施。

8.6.2 本案委託營運管理標的物，除各使用單位專用空間、設施以外，其餘非屬僅供各使用單位使用之空間、設施維護、維修、清潔、管理及其所生費用及保險費、水電費、消防檢修申報、建物檢查申報，均應由乙方負責、負擔費用，且須有專責人員負責。各使用單位專用空間由甲方訂定。

8.6.3 須遵循本大樓使用管理規範，簽約後執行機關另訂本大樓之使用管理規範並列為契約一部份，供雙方遵循。

8.6.4 乙方於本案營運資產進行更新、修繕或保養時，需於該營運資產顯著處張貼公告並揭示重新啟用日期，甲方必要時得要求乙方限期完成。乙方接獲民眾或其他第三人投訴，本案營運資產有故障或損壞，經確認需進行更新或修繕時，除有特殊情形經甲方書面同意者外，乙方應自接獲投訴之日起 14 日內完成更新或修繕。

8.7 委託第三人營運之限制

8.7.1 乙方應自行履行契約，除經甲方同意外，不得將本契約之全部或一部委託第三人營運管理、或將履約責任轉讓予他人。

8.7.2 乙方委託第三人營運管理之委託契約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，本契約期限屆滿前終止時，委託契約應一併終止。
2. 受託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，甲方或其指定之第三人有權承受乙方於委託契約之權利義務，但應以書面通知受託廠商。

8.7.3 乙方不得以不具履行契約能力或未依法登記或設立之廠商為受託廠商。對於受託廠商履約之部分，違反本契約或法令相關規定，甲方有權通知乙方與該受託廠商終止契約。乙方仍應負完全責任。委託契約已報請甲方備查者，亦同。

8.8 稽核及控管

8.8.1 重點稽核項目

本契約期間應依履約各階段進行稽核，主要控管及查核項目包括營運、財務、保全及安全、資產管理、返還等事項進行查核。

8.8.2 督導查核處分機制

1. 甲方於本契約期間得指派相關人員、履約管理顧問或邀集專家學者督導查核履約進度及管理事項，乙方應配合之。
2. 甲方得不定期派員做長照推廣、衛生、環境、清潔、服務、

安全及保養記錄檢查，所列缺失乙方應隨時改善。

3. 乙方如有經營不善或其他重大情事發生，甲方將以書面通知乙方定期改善及依促參法第 52 條、第 53 條或本契約之規定辦理。

第9章 費率及費率變更

9.1 費率之訂定

- 9.1.1 乙方營運衛生福利及醫療設施之費率，應依主管機關核定或備查之費率辦理，且應依甲方同意之投資執行計畫書辦理，非經甲方同意，乙方不得任意調整。

9.2 費率之調整

- 9.2.1 乙方於營運期間得檢討衛生福利及醫療設施之費率，如須新增或調整應提具理由及書面評估報告，於報經甲方同意後始得辦理。

9.3 設施使用優惠

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

第 10 章 附屬事業

10.1 附屬事業容許範圍

10.1.1 乙方得於本計畫設施及用地經營附屬事業，但不得違反本計畫用地土地使用分區管制之規定。

10.2 附屬事業營運期間

10.2.1 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（包括但不限於權利金是否有調整之必要），向甲方申請增加或修正附屬事業經營項目，但不得逾招商文件所定本計畫得經營之附屬事業項目。

10.2.2 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，附屬事業營運權限得一併展延。

10.3 附屬事業之監督

10.3.1 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

10.4.1 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

10.5.1 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別。

第 11 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

11.1 土地租金

11.1.1 乙方每年應依「促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權利金優惠辦法」之規定繳納本案用地範圍之土地租金，該優惠辦法若有增刪或修訂時，悉依修正後之規定辦理。

1. 本案之土地租金係自委託範圍點交日後起算，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。

2. 本案屬地下 1 樓至地上 7 樓之建物，委外範圍僅地上 3 樓至地上 7 樓，故土地租金計收面積依委託營運範圍之樓地板面積占總樓地板面積比例計算。

3. 前述委託營運範圍樓地板面積以 5,851.53 平方公尺為基礎，惟使用面積仍應以實際點交面積為準；申報地價以彰化縣政府所公布為準，申報地價有所調整時，土地租金於申報地價調整之日起隨同調整。

4. 土地租金計收時點

(1) 營運首年之土地租金應自完成委託範圍點交日起至當年度 12 月 31 日，依比例計收。

(2) 營運次年起，土地租金自 1 月 1 日起至當年度 12 月 31 日計收之。

(3) 契約終止或契約屆滿年度之土地租金應自當年度 1 月 1 日起至契約終止日或契約屆滿日按比例計收。

(4) 依比例計算方式如下：若營運期間並非完整年度(非 1 月 1 日起至 12 月 31 日)，該年度之土地租金為整年度土地租金*總營運天數/整年度天數，若有小數點則四捨五入至個位數。

5. 土地租金給付時間

(1) 營運首年土地租金自委託範圍點交日起 30 日內繳予甲方。

(2) 營運次年起，乙方應於每年 1 月 31 日前將當年度(1 月 1 日至 12 月 31 日)土地租金預先繳予甲方。

(3) 契約終止或契約屆滿年度，乙方應於契約終止年度或契約屆滿年度之 1 月 31 日前將該年度之土地租金預先繳予甲方。若契約終止或契約屆滿日為該年度之 1 月，則乙方應於契約終止日或契約屆滿之日前 15 日繳交該年度土地租金予甲方。

6. 本案收取之土地租金收入不含營業稅，如甲方須繳納營業稅時，該營業稅應依法另行核算，依調整後土地租金收入計收。

11.2 權利金

11.2.1 本案規劃收取定額權利金及變動權利金。

11.2.2 定額權利金

1. 每年新臺幣 60 萬元整。

2. 乙方應於營運開始後，於營運期間內每年 12 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權利金報價單之金額為依據。營運期未滿一年者，定額權利金依實際營運期間之日按比例計收。

11.2.3 變動權利金

1. 每年依乙方營運本案所產生之營業總收入，按乙方所提出之權利金報價單以累進級距方式計算變動權利金繳納予甲方。
2. 乙方應於每年 6 月 30 日前提交經會計師查核簽證之前一年度財務報告書予甲方備查，而經甲方計算營運權利金後，乙方於每年 7 月 30 日前繳付前一年度權利金。

3. 契約終止或契約屆滿當年度之權利金應於契約終止日或契約屆滿日起 30 日內完成繳納，乙方並應具結會計師事務所查核簽證之財務報告供甲方查核。

11.2.4 本案營收超出預期，後續得以營運權利金之模式控管，甲方若仍有需求得設置超額利潤機制。

11.3 繳納方式

11.3.1 乙方應繳納之土地租金及權利金，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銀行本行本票或即期銀行本行支票支付。

11.4 其他費用

11.4.1 乙方在契約期間內應負擔本案營運期間之營業稅及依法應繳納之所有稅捐及規費。

11.4.2 乙方依本契約約定以分包商名義對消費者開立統一發票時，乙方應一併提供其分包商依法申報及查核之營業人銷售額與稅額申報書予甲方備查。

11.4.3 本案委外營運空間之房屋稅、地價稅由乙方負擔，依當年度課徵之金額繳納予稅捐機關，並於完稅後 15 日內將繳款證明文件報請甲方備查。其他因營運衍生之各項稅捐及規費亦皆由乙方負擔。

11.5 土地租金、權利金及各項稅捐之延遲給付

11.5.1 乙方未依本契約約定繳納土地租金、權利金及各項稅捐者，逾期繳納未滿一個月者，每日照欠額加收 2% 之違約金；逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，超過一個月之日數，每日照欠額加收 4% 之違約金；逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，超過二個月之日數，每日照欠額加收 10% 之違約金。

第 12 章 財務事項

12.1 財務報告提送

12.1.1 乙方應於次年度 6 月 30 日前將前一年度之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、經會計師查核簽證之財務報告書（長式報告書）及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。

12.1.2 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。

12.2 財務檢查權

12.2.1 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。

12.2.2 乙方應要求所結合之專業第三人、再受託人配合甲方檢查其財務狀況。（如乙方為保險業時適用）

12.3 法人組織變動之通知

12.3.1 乙方或專業第三人、再受託人之法人登記事項、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，通知甲方並檢附相關證明文件。（如乙方為保險業時，始須保留本條「專業第三人、再受託人」文字）。

12.4 融資契約簽訂時限

12.4.1 乙方如需辦理融資，應依投資執行計畫書之規定期程或於本契約簽訂日起乙方應與融資機構簽訂融資契約後 15 日內將融資契約書副本提送甲方備查；後續若有修正，比照辦理，詳細內容仍依甲方決議為準。

12.5 營運資產處分

12.5.1 乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定之一，甲方得同意其轉讓、出租：

- 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. 出租期間以本契約之期限為限。

12.6 乙方融資時甲方協助事項

12.6.1 本計畫甲方不補貼乙方貸款利息，乙方向金融機構申請融資時，甲方得提供下列協助：

- 1. 視融資需要，依促參法第 51 條第 2 項及細則第 74 條規定，同意乙方將其因興建、營運而取得之營運資產、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。

12.7 乙方財務重大事項

12.7.1 乙方於契約期間之實收資本額或財產總額之金額均應持續維持在新臺幣 1,500 萬元以上。

12.7.2 乙方在未取得甲方之書面同意前，不得有下列各款之情事：

- 1. 解散、清算、分割與其他公司合併。
- 2. 辦理減資。
- 3. 轉投資(僅專案公司適用)。
- 4. 進行任何可能嚴重影響本契約履行之行為。

12.7.3 乙方於發生下列各款情事之一時，應依本契約及相關法令規定，於辦理 15 日內檢附相關文件以書面通知甲方：

- 1. 結束乙方之部分營業。
- 2. 乙方之代表人變更。
- 3. 乙方之組織變更。
- 4. 乙方之地址變更。
- 5. 其他可能影響本契約履行之行為且有通知甲方之必要。

第 13 章 契約屆滿時之歸還及移轉

13.1 歸還及移轉標的

13.1.1 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。

13.2 歸還及移轉程序

13.2.1 乙方應於契約期間屆滿前，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。

13.2.2 乙方必須提供必要之文件、紀錄、報告以及住民個案資料及法定資料等資料，以作為移轉之參考。

13.2.3 契約屆滿或終止生效日至完成歸還及移轉或點交前，乙方仍應負擔委託營運標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全、消防、建築物公共安全檢查、電信及通訊等公用設備、地區排水防洪工程、其他依法規定應申報申請事項及其他所有費用。

13.2.4 乙方應於契約屆滿前 6 個月提送營運資產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。

13.3 資產歸還及返還時及歸還及移轉後應負之義務

13.3.1 乙方依本契約約定歸還及移轉予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於歸還及移轉予甲方時並無權利瑕疵或減失或減少其通常效用之瑕疵。

13.3.2 所有資產除甲方於點交予乙方時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，乙方歸還及移轉予甲方之所有資產，均應維持堪用之狀態。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。

13.4 乙方未依約歸還及移轉資產之處理

13.4.1 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 日按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，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。

13.4.2 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。

13.5 未依期限遷離財物之處理

13.5.1 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。

13.6 不可抗力及除外情事之終止

13.6.1 因不可抗力事件及除外情事而終止時，由雙方協議之。

第 14 章 契約屆滿前之歸還及移轉

14.1 歸還及移轉發生原因

- 14.1.1 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。

14.2 歸還及移轉標的

- 14.2.1 歸還及移轉標的如本契約第 13.1 條。

14.3 歸還及移轉程序

- 14.3.1 乙方須於本契約終止之日起期限內，將截至終止時之資產清冊提送甲方。

- 14.3.2 除另有約定外，甲方應於收到乙方資產清冊日 60 天內，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。

- 14.3.3 乙方應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產歸還及移轉參考。

14.4 移轉條件及計價

- 14.4.1 乙方在於契約期間營運期間屆滿前年內所增置、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，除甲乙双方另有約定外，均為無償移轉。

- 14.4.2 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。

14.5 移轉價金之給付

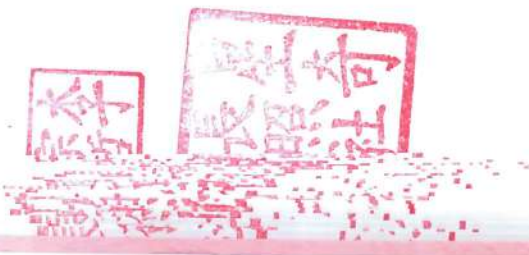
- 14.5.1 甲方應於移轉完成後，以現金一次或加計利息分期依契約終止效果給付價金予乙方。

14.6 歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務

- 14.6.1 除甲乙双方另有約定外，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。

- 14.6.2 除第 14.6.1 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 13.2 條至第 13.5 條辦理。

- 14.6.3 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 15 章 履約保證

15.1 履約保證之期間

15.1.1 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。

15.2 營運期間履約保證金額

15.2.1 乙方應於簽訂本契約前提供新臺幣 250 萬元之第一期履約保證金(可由申請保證金轉換)，並於營運資產點交完成日之次日起 30 日內提供新臺幣 250 萬元之第二期履約保證金，共計新臺幣 500 萬元整，以作為對本案營運期間一切契約責任履行之保證。

15.3 履約保證金繳付方式

15.3.1 乙方可自行選定以下列方式之一繳納履約保證：

1. 現金，存入甲方指定帳戶。
2. 金融機構簽發之本票、支票。
3. 保付支票。
4. 郵政匯票。
5. 無記名政府公債。
6. 設定質權之金融機構定期存款單。
7. 金融機構開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具金融機構之書面連帶保證。

15.3.2 經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 10 年以上。但乙方依本契約約定首次提供各項履約保證，或所剩餘之履約保證期間少於前述年限者，不在此限。

15.4 履約保證金之押提

15.4.1 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竣完成移轉時，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，乙方應於 15 日內補足至第 15.2 條所定金額。

15.5 履約保證之修改

15.5.1 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，甲方得請求乙方限期補足、修改或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

15.6 履約保證之解除

15.6.1 乙方於本契約所定營運期之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵之情事者，甲方得解除其履約保證之責任，並應將履約保證金無息返還乙方。

15.6.2 因不可歸責於乙方之事由而提前終止本契約之一部或全部者，於乙方資產移轉完成後解除其該部或全部之履約保證責任。

第 16 章 保險

16.1 乙方之投保義務

16.1.1 本案應自裝修期開始日起 15 日內，乙方應對本計畫之裝修期與營運期之營運管理標的物，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。

16.2 保險範圍及種類

16.2.1 乙方於本契約存續期間就本案之營運資產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。

16.2.2 本契約期間乙方除依法應保之保險外，應投保並維持下列保險：

1. 財產綜合保險(至少應含火災保險、地震保險、颱風洪水保險、營運中斷險、竊盜險、財產滅失保險)。
2. 公共意外責任險(包含人員、財物及所有委託營運資產及建物、與第三人責任險)。
3. 產品意外責任險。
4. 僱主意外責任險。
5. 依中華民國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險。
6. 營業處所公共意外責任保險。
7. 長照機構責任保險。

16.2.3 財產綜合保險、公共意外責任險應列甲方為共同被保險人。

16.2.4 除本契約和約定應投保之保險外，乙方應依其他相關法令規定且視實際需要投保，並維持其他必要之保險。

16.2.5 如因法規或保險公司拒絕承保等情事，致無法依前述規定辦理時，乙方得檢附相關證明向甲方說明無法辦理之緣由，並提

出替代之方案，經甲方同意後據以實施。

16.3 保險金額

16.3.1 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資產總帳面價值(包括建物及自行投資之設備財產等)。

16.3.2 公共意外責任險(包含人員、財物)，並應依「行政院公共場所或舉辦各類活動投保責任保險適足保險金額建議方案」辦理本案公共意外責任險之保險金額。但如「彰化縣公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」或「長期照顧服務機構投保公共意外責任險保險範圍及金額認定標準」等辦法所規定之保險金額較高者，則應依該辦法辦理加保或提高保險金額；如前述法規有所修訂，並應辦理加保或提高保險金額。

16.3.3 建物由乙方按建造金額投保火險。

16.4 保險費用

16.4.1 本契約各項保險之保險費應全部由乙方負擔。

16.5 保險受益人

16.5.1 本案所有營運資產於本契約有效期間內之保險，均由乙方向保險公司投保，財產保險中屬於甲方資產之部分，受益人應為甲乙雙方，其餘以乙方為受益人。

16.6 保險給付

16.6.1 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，財產保險屬於甲方資產部分之給付應撥入甲方暫收款帳戶，用於彌補或重建本案資產因保險事故發生所致之損害，由甲方視乙方修復或重置本案資產狀況撥予乙方；如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，且該保險事故係因可歸責於乙方之事由所致者，除本契約另有規定外，應由乙方負擔差額。

16.7 保險契約之移轉

16.7.1 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時，讓與甲方或其指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或其指定之第三人負擔，乙方已付而未到期之保費，由甲方或其指定之

第三人退還乙方。

16.8 保險事故之通知

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

16.9 未購買足額保險之效果

16.9.1 乙方依法或依本契約之規定，應對甲方或第三人負損害賠償責任者，如乙方（含乙方之分包商）未依本契約約定辦理保險、保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他因素，致甲方或第三人未能自保險人獲得足以填補損害之理賠者，乙方應負擔所有損失及損害賠償，若乙方未依限完成投保或保險額度不足，則每日每一險種以新臺幣 1,000 元之標準計收懲罰性違約金。

16.10 保險效力之延長

16.10.1 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。

16.11 保險契約之通知及更改

16.11.1 乙方應於投保後 15 日內告知甲方，並於簽訂保險契約後 15 日內提交保險公司所簽發之保單正本或副本及收據副本予甲方。

16.11.2 乙方並應逐年於保險到期日前，將保險契約及保險費收據副本提交予甲方。

16.11.3 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 15 日內將更改後之保單副知甲方。

第 17 章 營運績效評估機制及優先定約

17.1 營運績效評估委員會之組成及運作方式

17.1.1 營運期間內，甲方每年應至少辦理一次營運績效評定(未滿 3 個月則併入下一年度)，並成立營運績效評估委員會。

17.1.2 營運績效評估委員會之運作辦法詳附件 4 營運績效評估辦法。

17.1.3 自營運開始日起每一會計年度應辦理營運績效評估至少 1 次，甲方應於每年 9 月 30 日前召開評估委員會會議，辦理績效評估定作業。

17.1.4 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、財務報告及相關文件予甲方，以利甲方辦理後續營運績效評估作業。

17.1.5 營運績效評估項目及標準

1. 第一年度之營運績效參照長期照顧服務機構評鑑辦法評估項目、標準、配分權重及評定方式及各項目評估準則分配詳附件 4-1。

2. 雙方應於營運績效評估會議參考前一年度營運績效評估委員會就前一年度之評估項目、標準、配分權重及評定方式之建議進行檢討，若有修改必要並應完成修改，以作為次年度評估標準。

3. 評分級距及結果：

結果	分數級距	效果
良好	80 分以上	符合 17.2.1 之條件即可優先定約
尚可	70 分以上、未達 80 分	如有應改善情形應限期改善
不佳	未達 70 分	依 17.3.1 辦理

17.2 營運期間屆滿之優先定約

17.2.1 營運績效良好

乙方於營運期間之評分未有3次低於80分，且最後2次評分未低於80分者，得評定為「營運績效良好」。

17.2.2 優先定約

1. 乙方經評估為營運績效良好，得於委託營運管理期間屆滿前第12個月起，檢附自營運管理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10年為限，乙方若於委託營運管理期間屆滿前第10個月，未向甲方申請優先定約，視為放棄優先定約之機會。

2. 乙方申請優先定約，經甲方同意符合優先定約之條件者，如設施未來仍有交由民間營運之必要，甲方應會同乙方辦理資產總檢査，並就繼續營運進行規劃與財務評估，研訂繼續營運管理之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於乙方提出申請後6個月內雙方仍未達成新契約之合意者，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與賠償。

17.3 營運期間營運績效不佳之處置

17.3.1 營運績效評估未達70分者，為不佳，列為應限期改善之情形；營運績效評估連續2年不佳者，將依一般違約規定辦理。

17.4 其他事項

17.4.1 優先定約權為契約屆滿後之新約，乙方仍應依本契約第13章規定移轉營運資產予甲方。

第18章 缺失及違約責任

18.1 乙方之缺失

18.1.1 除本契約第18.3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。

18.2 缺失之處理

18.2.1 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。

18.2.2 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

18.3 乙方之違約

18.3.1 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而致營運績效評估連續2年不佳，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，擅將本案營運資產為讓與、出租、設定負擔或其他處分行為。
- 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，財務報表有隱匿或其他不實情事者亦同。
- 5. 乙方違反本契約第5.3條所規定之聲明事項或第5.5條所

規定之承諾事項者。

6. 乙方違反本契約第 12.7 條之財務重大事項者。
7. 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。
8. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
9. 乙方有本契約第 18.2.2 條之缺失未改善或改善無效之情形者。
10. 營運績效評估未達 70 分者，為不佳，列為應限期改善之情形；營運績效評估連續 2 年不佳者，將依一般違約規定辦理。
11. 未遵循本大樓之使用管理規範。
12. 未善盡專用空間、設施以外之維護、維修、清潔、管理之責任，未申報消防檢修、建物檢查。
13. 未繳納專用空間以外之保險費、水電費等費用。
14. 違反長期照顧服務法經主管機關通知限期改善及罰鍰確定情形。
15. 其他嚴重影響本案營運且情節重大者。

18.3.2 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. 乙方未經甲方書面同意擅自中止營運一部或全部，或有促參法施行細則第 78 條規定所稱經營不善之情形且情節重大者。
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. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
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、合併或分割之決議者。

5. 乙方 5 年內不得主動辦理停業、歇業，或經主管機關依長期照顧服務法規定、評鑑結果予以停業、廢止其設立許可，則一併屬重大違約事項，將依據 18.4.3 第 2 項處理。

18.3.3 乙方應於改善完成後，以書面通知甲方。

18.4 違約之處理

乙方有本契約第 18.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

18.4.1 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，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：

- (1) 甲方代為處理專用空間、設施以外之維護、維修、清潔、管理、消防檢修申報、建物檢查申報等事項，相關費用自履約保證金扣抵，並處以三倍之代行處理費（自履約保證金扣抵），有不足另行追償。
- (2) 甲方代為繳納專用空間以外之保險費、保全費、水電費、滯納金等費用，自履約保證金扣抵，並處以三倍之代行處理費（自履約保證金扣抵），有不足另行追償。
- (3) 甲方逕洽其他廠商代為營運之部分，所需費用由乙方負擔，或動用履約保證金逕為處理，不足時向乙方追

續履約。但經甲方同意者不在此限。

2. 乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

18.5 融資機構或保證人之介入

18.5.1 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。

18.5.2 乙方經甲方依第 18.5.1 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. 乙方居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。

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

18.5.4 甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依第 18.5.3 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。

18.5.5 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。

18.5.6 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。

償。

- (4) 中止乙方營運之一部或全部。

- (5) 依本契約第 19 章終止契約之規定辦理。

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，通知乙方：

- (1) 中止一部或全部營運之事由。
- (2) 中止營運之日期。
- (3) 中止營運之業務範圍。
- (4) 中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- (5) 屆期未完成改善之處理。

4. 本契約第 18.4.1 條違約情事經乙方改善並經甲方認定已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續營運。

18.4.2 違約金

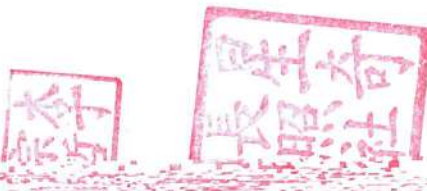
甲方於乙方發生本契約第 18.3 條所定之違約情事時，除依第 18.4.1 條之規定處理外，於情形嚴重且情況緊急者或民間機關屆期未改善或改善無效果者，得自違約事項發生日或甲方認定日按日處以乙方懲罰性違約金(一般違約之情形為每日 3,000 元;重大違約之情形則為 1 萬元),至乙方完成改善為止,但單一事件之違約金上限為新臺幣 300 萬元,甲方得逕行自履約保證金扣抵,有不足另行追償。若契約另有處罰規定,則依契約各項規定處罰之。

18.4.3 終止契約

1. 終止契約之處理方式依本契約第 19 章之規定辦理。
2. 乙方有重大違約事由時，甲方得不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。

18.4.4 違約不影響契約之履行

1. 乙方縱發生違約情事，於甲方終止本契約前，乙方仍應繼



- 3. 重大減損資產總額。
- 4. 將乙方與他人合併。

18.5.7 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。

18.5.8 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。

18.5.9 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。

18.5.10 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。

18.5.11 乙方之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不斷。

18.5.12 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。

18.6 強制接管營運

18.6.1 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「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法」辦理強制接管營運。

18.7 甲方未能履行契約承諾及配合事項

18.7.1 如甲方違反本契約承諾事項之義務，而致本契約無法執行時，乙方得限期要求甲方改善。

第 19 章 契約之變更及終止

19.1 契約之變更

19.1.1 契約之變更事項

本契約除契約中已載明之變更事項外，如有下列情形之一者，雙方得協議辦理契約變更：

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者。
2. 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。
3. 乙方之營運成本大幅下降或賦稅負擔大幅下降非因乙方為履行本契約之行為所致時。
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時。
5. 其他為履行契約之需並經雙方合意者，且不影響公共利益及公平合理時。

19.1.2 契約變更

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，應依本契約第 21 章爭議處理約定辦理。

19.1.3 其他

1. 契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。
2. 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。
3. 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。

19.2 契約終止

19.2.1 契約終止之事由

甲乙雙方於契約期間內，得合意終止本契約。

19.2.2 契約期間內有下列事由，得由當事人一方終止本契約：

1. 因可歸責於甲方之事由而違反第 5.2 條、5.4 條所規定之承諾，致乙方無法執行本案時，乙方得請求終止本契約。
2. 有下列可歸責於乙方之事由，甲方得終止本契約：
 - (1) 有第 18.3.2 條所定重大違約情事。
 - (2) 有第 18.3.1 條所定一般違約或第 18.2.2 條所定得以違約處理之缺失，經甲方依第 18.4.1 條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。
3. 因不可抗力或除外情事發生，甲乙雙方均得終止本契約。若因情事變更，乙方依契約繼續履行反不符公共利益且顯失公平者，甲方得終止本契約。

19.2.3 契約終止通知

任一方依第 19.2.2 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. 終止契約表示及終止日期。
3. 通知終止一方擬採取之適當措施。

19.3 契約終止之效力

19.3.1 本契約之一部或全部終止或解除時，於終止或解除之範圍內，發生下列效力：

1. 除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止或解除。但終止或解除前已發生之權利義務不受影響。

2. 本契約終止或解除時，附屬事業之經營權利併同終止或解除。

3. 乙方應依本契約第 13 章約定辦理資產歸還及移轉。

19.3.2 雙方合意終止或解除之效力

雙方就權利義務關係，應另行議定之。

19.3.3 因可歸責於甲方之事由終止或解除契約之效力：

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

2. 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 13 章規定辦理資產歸還及移轉。

19.3.4 因可歸責於乙方之事由終止或解除契約之效力：

1. 甲方得押提乙方留存之履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用。

2. 甲方得向乙方請求違約金或損害賠償。

19.3.5 因不可抗力而終止或解除契約之效力：

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

2. 依公平誠信原則，由雙方協議後續處理方式。

第 20 章 不可抗力與除外情事

20.1 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：

20.1.1 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。

20.1.2 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。

20.1.3 天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用。

20.1.4 不可歸責於乙方所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。

20.1.5 因衛生福利部疾病管制署或地方政府制定法定傳染病防治政策致影響本契約之履行。

20.2 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：

20.2.1 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。

20.2.2 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或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。

20.2.3 其他性質上不屬不可抗力者。

20.3 通知及認定程序

20.3.1 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 15 日內，以書面通知他方。

20.3.2 任一方向於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。如甲乙雙方就該事件及其起始日之認定無法達成協議時，應依本契約第21章規定辦理之。

20.4 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即依下列 20.4.2 規定辦理一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於3個月內達成協議時，應依本契約第21章規定辦理之。

20.4.1 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。

20.4.2 損害之補救

1. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方、乙方之專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先補償之。
2. 於本契約期間內，如發生前述不可抗力或除外情事，乙方得檢具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。
3. 乙方於契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害變復舊貸款或其他紓困方案。
4. 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土地租金及權利金繳納之期限及金額。
5. 調整乙方公用事業或經甲方同意營運之收費費率。
6. 展延契約期間。
7. 其他經雙方同意之措施。

20.5 損害之減輕

20.5.1 於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。

20.6 恢復措施

20.6.1 乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫之正常運作。

20.7 終止契約

20.7.1 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60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。

20.8 未受影響部分仍依約履行

20.8.1 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。

第 21 章 爭議處理及仲裁條款

21.1 協商

21.1.1 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。

21.1.2 一方以書面提出協商之請求後 60 日內無法達成共識時，任一方均得以下列方式之一處理：

1. 提送協調會協調。
2. 經甲乙雙方訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
3. 提起民事訴訟，並以甲方所在地之法院為第一審管轄法院。
4. 依其他法律申（聲）請調解。
5. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

21.2 協調會

21.2.1 協調會成立時點，除甲方及乙方另有約定者外，以不逾投資契約簽訂次日起 90 日內，由甲乙雙方完成推舉委員後成立。後續程序依照協調會之組織章程辦理，詳如附件 5。

21.2.2 協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人。當事人應於收到前項解決方案 20 日內，以書面表示同意與否。前列決議，除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

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

1. 協調會未能於 2 個月內召開協調會議。
2. 依投資契約約定不予協調。

3. 協調會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。

4. 任一方依附件 5 第 13 條對決議以書面表示不同意或提出異議。

21.3 仲裁

21.3.1 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。

21.3.2 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。

21.3.3 仲裁人之選定：

1. 甲乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 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。

21.3.4 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。

21.3.5 以甲方所在地為仲裁地。

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

21.3.7 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

21.3.8 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

21.3.9 仲裁判斷書應記載事實及理由。

第 22 章 其他條款

22.1 契約之修訂或補充

22.1.1 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，若與本契約內容有所抵觸，則有所抵觸之內容均不發生效力。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。

22.2 智慧財產權及保密義務

22.2.1 智慧財產權之使用甲方於其認為必要時有權請乙方提供為本案投資與營運而取得之相關智慧財產權。

22.2.2 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。但下列情形不在此限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
 2. 上述資料已對外公開者；
 3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
- 22.2.3 員工及他人之保密義務乙方應使其董事、監察人、受僱人、職員、分包商、供應商及受委託之第三人遵守前述保密義務並應與其簽訂保密契約。

22.2.4 乙方之賠償責任

乙方擔保其履行因本契約所須使用之智慧財產權，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方就智慧財產權之使用遭任何第三人請求損害賠償確定時，乙方應賠償甲方因此所受之一切損失，包括但不限於敗訴所須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參予且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

22.3 通知及文件之送達

22.3.1 通知送達除本契約另有約定者外，應送達本契約當事人或融資機構委任之管理銀行之通知、文件或資料（如有），均應以

中文書面信函為之，並於送達對方時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址以下列者為準。

甲方地址：500009 彰化縣彰化市中山路二段 162 號

(彰化縣衛生局)

乙方地址：彰化縣二林鎮華崙里光復路 61 巷 45 弄 40 號

(星奇長照社團法人)

22.3.2 地址變更

當事人之任一方變更地址時，應於變更前依前項規定以書面通知對方，否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，生送達之效力。

22.4 準據法

22.4.1 本契約之變更、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜均以中華民國法令為準據法。

22.5 契約條款之可分性

22.5.1 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。

22.6 管轄法院

22.6.1 因本契約之爭議如須提起民事訴訟時，雙方同意以中華民國臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

22.7 強制執行

22.7.1 乙方未依約給付土地租金、權利金、違約金，或未於本契約期間屆滿後歸還及移轉營運資產者，乙方同意於公證書約定逕受強制執行。

22.8 公證事宜

22.8.1 本契約應依公證法進行公證，公證費由乙方負擔。

22.9 印花稅

22.9.1 本契約之簽訂若需繳納印花稅，應由乙方負擔其費用。

22.10 棄權效力

22.10.1 任一方放棄本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

22.11 契約份數

22.11.1 本契約正本乙式 3 份，由甲方、乙方及公證人各執 1 份，並由雙方各依規定貼用印花稅票。副本 10 份，由甲方執 6 份，乙方執 4 份。副本如有誤繕，以正本為準。

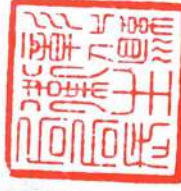
立契約書人

立契約書人：

甲方：彰化縣衛生局

代表人：局長葉彥伯

地址：彰化縣彰化市中山路二段 162 號



乙方：星奇長照社團法人

代表人：李哲宗

地址：彰化縣林鎮崙里光復路 61 巷 45 弄 40 號



中 華 民 國 1 1 3 年 9 月 20 日