

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區
鳩之澤（仁澤）修建營運移轉案

投資契約
（草案）

主辦機關：農業部

執行機關：農業部林業及自然保育署宜蘭分署

民間機構：_____

中華民國 113 年 11 月 12 日

目錄

第一章 總則	2
1.1 契約範圍及文件	2
1.2 名詞定義與契約解釋	3
1.3 契約權利義務之繼受	5
第二章 契約期間	6
2.1 契約期間	6
2.2 委託期間	6
2.3 裝修期間	6
第三章 乙方權限	7
3.1 乙方權限	7
第四章 乙方工作範圍	8
4.1 乙方工作範圍	8
第五章 雙方聲明與承諾事項	9
5.1 雙方共同聲明	9
5.2 甲方聲明事項	9
5.3 乙方聲明事項	9
5.4 甲方承諾事項	9
5.5 乙方承諾事項	10
5.6 未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償	11
第六章 甲方配合及協助事項	12
6.1 配合及協助事項	12
6.2 協助事項未成就之效果	12
第七章 營運資產提供及點交	13
7.1 營運資產提供	13
7.2 營運資產分類	13
7.3 營運資產點交方式	13
7.4 乙方點收營運資產	13
7.5 營運資產使用	13
第八章 修建營運	15
8.1 修建營運管理標的物	15
8.2 修建營運範圍	15
8.3 修建營運開始	15
8.4 營運計畫	16
8.5 營運之基本要求	17
8.6 修建營運期間乙方應負擔事項	21
8.7 乙方修建營運責任及限制	21
8.8 資產之分類及其處理	22
8.9 資產之管理	23
8.10 相關政府許可之取得	24
8.11 使用者申訴處理	24
8.12 甲方之查核	24
8.13 對一般民眾使用公共建設之限制	25
8.14 促參識別標誌設置	25

第九章 附屬事業	26
9.1 附屬事業容許範圍.....	26
第十章 費率及費率變更	27
10.1 費率之訂定.....	27
10.2 設施使用優惠.....	27
第十一章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納	28
11.1 土地租金.....	28
11.2 權利金.....	28
11.3 繳納方式.....	30
11.4 其他費用.....	30
11.5 土地租金及權利金遲延給付.....	30
11.6 土地租金與權利金之補足或返還.....	30
第十二章 財務監督事項	31
12.1 財務報表提送.....	31
12.2 財務檢查權.....	31
12.3 財務相關事項.....	31
12.4 乙方所有資產處分.....	32
第十三章 契約屆滿時之歸還及移轉	33
13.1 歸還及移轉標的.....	33
13.2 歸還及移轉程序.....	33
13.3 移轉條件及計價.....	35
13.4 乙方於資產歸還及移轉時與歸還及移轉後應負之義務.....	35
13.5 乙方未依約歸還及移轉資產之處理.....	36
13.6 未依期限遷離資產之處理.....	36
第十四章 契約屆滿前之歸還及移轉	37
14.1 歸還及移轉發生原因.....	37
14.2 歸還及移轉標的.....	37
14.3 歸還及移轉程序.....	37
14.4 移轉條件及計價.....	37
14.5 歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務.....	37
第十五章 履約保證	39
15.1 履約保證金期間.....	39
15.2 履約保證金內容與額度.....	39
15.3 履約保證方式.....	39
15.4 履約保證金之押提.....	39
15.5 履約保證之修改.....	39
15.6 履約保證金之解除.....	40
第十六章 保險	41
16.1 保險計畫.....	41
16.2 保險範圍及種類.....	41
16.3 保險金額.....	41
16.4 保險金受益人及其使用.....	42
16.5 保險給付.....	42
16.6 保險費用.....	42
16.7 保險契約之通知及更改.....	42
16.8 保險契約移轉.....	43

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

16.9	保險事故之通知.....	43
16.10	乙方未依規定投保之責任.....	43
16.11	保險效力之延長.....	43
第十七章	營運績效評定機制及契約期間屆滿之優先定約.....	44
17.1	評估會組成及運作方式.....	44
17.2	營運績效評估項目及標準.....	44
17.3	營運績效評定程序.....	44
17.4	營運績效良好.....	45
17.5	優先定約.....	45
第十八章	缺失及違約責任.....	47
18.1	乙方之缺失.....	47
18.2	乙方缺失之處理.....	47
18.3	乙方之違約.....	47
18.4	乙方違約之處理.....	49
18.5	強制接管修建營運.....	50
第十九章	契約變更及終止.....	51
19.1	契約變更.....	51
19.2	契約終止事由.....	51
19.3	契約終止通知.....	52
19.4	契約終止效力.....	52
19.5	雙方合意終止效力.....	52
19.6	因可歸責乙方事由終止之效力.....	52
19.7	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.....	52
19.8	因可歸責甲方事由終止之效力.....	53
19.9	因不可抗力或除外情事發生而終止之效力.....	53
第二十章	不可抗力與除外情事.....	54
20.1	不可抗力.....	54
20.2	除外情事.....	54
20.3	通知及認定程序.....	54
20.4	認定後之效果.....	55
20.5	損害之減輕.....	55
20.6	恢復措施.....	55
20.7	未受影響部分仍依約履行.....	55
20.8	終止契約.....	56
第二十一章	爭議處理.....	57
21.1	爭議處理程序.....	57
21.2	調解.....	57
21.3	另以書面合意提付仲裁.....	57
21.4	管轄法院.....	57
21.5	爭議處理期間之履約事項處理原則.....	58
第二十二章	其他條款.....	59
22.1	契約之修訂或補充.....	59
22.2	智慧財產權之使用.....	59
22.3	保密條款.....	59
22.4	通知與文件送達.....	60
22.5	準據法.....	60
22.6	契約條款之可分性.....	60
22.7	保有權利.....	60

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

22.8	契約公證.....	60
22.9	契約份數.....	61
附件 1：本案用地範圍		1
附件 2：本案用地土地建物查詢資料及地籍圖		2
附件 3：鳩之澤溫泉設施管線設備 1~3 級保養維護項目及頻率表.....		20
附件 4：履約爭議協調會組織章程		21
附件 5：營運績效評定作業辦法		25
附件 6：營運績效評估項目考核表		30
附件 7：資產管理保養紀錄表單.....		32

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤（仁澤）修建營運移轉 案 投資契約（草案）

立契約書人

主辦機關：農業部

執行機關：農業部林業及自然保育署宜蘭分署（以下簡稱「甲方」）

民間機構：（以下簡稱「乙方」）

主辦機關為推動民間參與公共建設政策，鼓勵民間資金投入、提升經營效率及減輕政府財務負擔，結合民間機構資源與專業經驗，增進經營管理績效，提升服務品質，爰依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)辦理「宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤（仁澤）修建營運移轉案」。雙方同意依促參法及相關主管機關訂定之規定，由乙方投資修建宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)公共建設並為營運；營運期間屆滿後，歸還營運權予甲方。

本契約為私法契約，如有本契約未約定之事宜，依民事法相關規定處理，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第二十一章爭議處理程序處理，雙方並同意以下之條款：

第一章 總則

1.1 契約範圍及文件

1.1.1 契約範圍

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案(下稱本案)之委託營運、維護管理及移轉。

1.1.2 契約文件

1. 「宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案委託營運契約」。
2. 本契約之附件，包括：
 - (1) 甲方就招商文件補充規定釋疑之書面說明。
 - (2) 招商文件補充規定。
 - (3) 甲方就招商文件釋疑之書面說明。
 - (4) 招商文件。
 - (5) 投資執行計畫書。
 - (6) 其他經雙方同意納入契約文件者(包括但不限於書面、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. 本契約所有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 條各文件所列先後順序定之。
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，悉依當時有效之法令規定為準。
4. 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

- (1) 「宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案委託營運契約」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，不在此限。
- (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，不在此限。招商文件如允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於甄審會紀錄中特別聲明接受者，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 名詞定義與契約解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1. 促參法：指民國 89 年 2 月 9 日總統華總一義字第 8900032910 號令制定公布之促進民間參與公共建設法暨其後之修正條文。
2. 本契約：指「宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案委託營運契約」。
3. 本案：指「宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案」。
4. 本案用地：指經甲方同意之公共建設整體計畫所需之用地，位於宜蘭縣大同鄉仁澤段 40、41、42、43、44、46、50、50-1、51-1、51-2、51-3、51-4、53 及 53-1 等 14 筆地號全部土地，及同段 45、48、51 等 3 筆地號部分土地，面積計 178,676.57 平方公尺（詳附件 1），其中委託修建營運管理範圍計 5,216.95 平方公尺，餘土地計約 173,459.62 平方公尺納入維護管理範圍（委託修建營運管理範圍及維護管理範圍計算，依現況點交時實際測量面積為準）。
5. 營運資產：指乙方依本契約自甲方取得之權利、資產或其他利益，包括但不限於委託修建營運管理標的物。
6. 委託期間：自本案營運資產現況點交完成之日起算 8 年(含裝修期間)。

7. 營運開始日：於現況點交完成後之次日即以現況營運。
8. 營運資產點交之日：本案委託修建營運管理範圍交付設施完成現況點交予乙方之日。
9. 投資計畫書：指乙方依招商文件之規定提出參與本案所研擬之計畫內容。
10. 投資執行計畫書：指乙方於接獲甲方通知後，將其所提出之投資計畫書，依據甄審委員會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、切結或以口頭或書面承諾等文件及議約結果，所提出經甲方審定之執行計畫書，為本案契約之一部分，並作為本案執行營運管理之依據。
11. 融資機構：指對於本案之營運提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外金融機構。
12. 履約保證金：指完成議約之申請人，於簽訂營運委託契約前完成繳交，用以擔保契約履行之保證金。
13. 期初投資金額：指乙方應於裝修期間進行裝修及購置相關營運設備所支出之資本支出之金額（不含土地租金與權利金及日常維護保養費用），針對鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部、會議室、哺乳室、廁所、污水處理廠、消防設備)、SPA 區、溫泉湯屋區、男女裸湯區、男女裸湯區旁建物（僅供員工宿舍使用）、仁澤三館（僅供辦公室及員工宿舍使用）、煮蛋槽（含公廁）、機械室及溫泉管線之裝修及設備購置投資總金額不得少於新臺幣 1,200 萬元整（未稅）(以投資執行計畫書所列金額及修建項目為準)，投資期間自完成現況點交之日起算 6 個月完工並取得室內裝修合格證明及旅館業登記證，乙方若無法如期完成裝修時，得以書面向甲方申請展延，但展延最多不得超過 6 個月。
14. 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

15. 計收變動權利金之營業總收入：指會計年度內，依「會計師受託查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則規定，乙方經營本案經會計師查核簽證之全部收入（包括營業收入及營業外收入，但不包括資產處分利得及利息收入）；如乙方以出租、委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分，其營業額均應納入本案之計收變動權利金之營業總收入。營業額之認定以該第三人對外營運以乙方名義開具發票之金額，或該第三人於本案營業處所完成獨立稅籍作業，向稅捐單位申報之 401 或 403 報表上所載之銷售額(未稅)。
16. 年度：指曆年制之每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
17. 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。
18. 本契約中同時有中英文版本者，倘中英文文意不一致時，除契約另有規定者外，以中文為主。
19. 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。

1.2.2 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. 本契約及相關文件之疑義解釋，如有使用不同文字時，應以中文之解釋為準。
3. 契約所載之期間，除另有約定者外，依民法關於期間之規定。
4. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

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

自本契約簽訂之日起至委託期間屆滿之日止。

2.2 委託期間

自本案營運資產現況點交完成之日起算 8 年（含裝修期間）。

2.3 裝修期間

2.3.1 乙方應於委託修建營運管理標的物現況點交完成日之日起 6 個月內投入期初投資金額完成裝修並取得室內裝修合格證明及旅館業登記證。本案委託修建營運管理範圍裝修及營運使用內容應符合建物使用登記用途。

2.3.2 乙方如於裝修期間提前完成裝修，經甲方同意後得提前開始營運。乙方若無法如期完成裝修時，得以書面向甲方申請展延，但展延最多不得超過 6 個月，且委託營運期限除契約另有約定外不得延長。

第三章 乙方權限

3.1 乙方權限

- 3.1.1 乙方於契約期間內，除本契約另有約定外，乙方享有資產裝修、使用及營運收益之權利。
- 3.1.2 於本案委託修建營運管理範圍內，允許乙方提供住宿、餐飲、溫泉泡湯及休憩、商品販售及生態教育活動等服務項目。
- 3.1.1 本案不允許乙方經營附屬事業。

第四章 乙方工作範圍

4.1 乙方工作範圍

4.1.1 委託修建營運管理範圍

鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部、會議室、哺集乳室、廁所)、SPA區、溫泉湯屋區、男女裸湯區、男女裸湯區旁建物(僅供員工宿舍使用)、仁澤三館(僅供辦公室及員工宿舍使用)、煮蛋槽(含公廁)、機械室及溫泉管線。

4.1.2 維護管理範圍

1.乙方應負責以下維護管理範圍之維護管理工作，並負擔其所衍生之相關費用，以確保園區內整齊清潔：

- (1) 鳩之澤範圍戶外停車場之清潔維護管理(含假日疏導)。
- (2) 水源地、水管路巡檢及維護水源暢通。
- (3) 步道(鳩之澤自然步道、鳩之澤手作步道)、等巡檢、除草、小型倒木等人工可處理及搬運，若遇事故及大型倒木則通報甲方(樹木修剪需報甲方同意)。
- (4) 多望吊橋之清潔及狀況回報。
- (5) 解說系統(解說牌面清潔、設施故障回報)。
- (6) 溫泉一號井及二號井之井頭巡檢及溫泉管線，及請中油例行性檢測及維護井頭作業。
- (7) 燈柱電燈電線等公共設施耗材更換及維護。

2.乙方應配合甲方、台灣電力股份有限公司或其他甲方同意之第三人，於前項第 6 點溫泉一號井及二號井之維護管理範圍辦理電力工程及相關後續維修、維護工作。

4.1.3 甲方如為充實本案之執行成效及目的，另於本案範圍內所增設之相關設施設備，如認有納入維護管理範圍者，乙方不得拒絕，因此所增加之維護管理費用，由雙方另行議定之。

第五章 雙方聲明與承諾事項

5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使本案之修建營運順利成功，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之立場，甲乙雙方儘可能以協調方式解決爭議，避免以訴訟或其他爭訟方式解決。

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(理事會)合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司(社團法人、財團法人)章程(捐助章程)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、解散、清算終結等影響本案之營運或財務狀況之不利情事。

5.4 甲方承諾事項

- 5.4.1 甲方應將本案委託修建營運管理範圍內之資產、設施，依本契約約定

現況點交予乙方修建營運。

5.4.2 甲方應指定專責單位為單一窗口，負責與本案有關行政事務，及協助乙方。

5.5 乙方承諾事項

5.5.1 乙方應依第 7.3 條規定配合甲方辦理點交事宜，並應於現況點交完成後盡善良管理人之責任，保管維護委託修建營運管理範圍內資產及負擔更新、更換、修繕、保養所生之費用。

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

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

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

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

5.5.6 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 乙方承諾在辦理本案修建營運時，均符合相關法令規定。

5.5.8 乙方承諾與融資機構或保證人簽訂之本案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 18.5.3 條所定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，以書面向甲方申請介入。
2. 保證人於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。
3. 保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止介入。

5.5.9 乙方不得對甲方人員要求、期約、收受或給予賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益。乙方委託廠商亦同。前述行為經判決有罪確定者，甲方得終止或解除契約，並沒收履約保證金，乙方不得異議。

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。損害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 甲方配合及協助事項

6.1 配合及協助事項

甲方於法令許可及其權責範圍內，就下列事項協助乙方履行本案之修建營運：

6.1.1 行銷推廣

甲方得協助或協調相關機關(構)優先考慮與本園區辦理相關活動，並得視實際情況，協助本案相關行銷、宣傳活動。

6.1.2 協助行政配合協調

1. 協助乙方協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備申請。
2. 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。
3. 乙方因執行本案需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，協助乙方與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件。但乙方應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。

6.2 協助事項未成就之效果

乙方應自行負責甲方協助事項之時程掌握及相關費用，並充分瞭解協助事項之成就非甲方之義務，甲方不保證依本契約約定所為之配合及協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述配合及協助事項未能成就而主張甲方違反義務。

第七章 營運資產提供及點交

7.1 營運資產提供

7.1.1 甲方提供第 5.4.1 條資產委託乙方修建營運。

7.1.2 甲方交付本案之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。

7.2 營運資產分類

甲方現況點交予乙方之資產，區分為「必須歸還」及「非必須歸還」兩類，其處理方式依投資契約第 8.8 條辦理。

7.3 營運資產點交方式

7.3.1 於簽訂本契約後，由甲方於簽約日起 30 日內通知乙方辦理點交。於辦理點交前，甲方應先製作財產及物品清冊，並以書面通知乙方，由雙方指派代表辦理現場會勘，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，甲方必要時應出具相關土地登記謄本、地籍圖及土地清冊，經雙方確認無誤後，按現況辦理點交，經雙方作成點交紀錄確認無誤後，由乙方簽收，完成資產點交。

7.3.2 資產現況如有瑕疵或故障，雙方應於資產清冊中註明，不得影響點交程序，並由乙方負責修繕，並可列入期初投資金額。

7.4 乙方點收營運資產

7.4.1 乙方應自甲方通知點交之日起 30 日內會同甲方完成點收，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。

7.4.2 乙方如未能於點收時確認，或隱蔽部分存有瑕疵而未於裝修時間內發現並立即向甲方提出且經雙方協商該項資產之處理方式者，乙方不得再向甲方主張該項資產具瑕疵或要求應與修繕或更換。

7.4.3 乙方如有使用甲方交付本案委託修建營運管理範圍以外之土地、建物、資產及其設施之必要，應自行取得並負擔費用。

7.5 營運資產使用

乙方應依本契約及相關法令規定，使用本案營運資產。若本契約及相關法令規定有抵觸時，雙方應就乙方因此所受影響協議處理。如無法於 30 日內達成協議時，依契約爭議處理之規定處理。

第八章 修建營運

8.1 修建營運管理標的物

本案委託修建營運管理標的物指甲方為完成本案，交付乙方使用之土地、建物、附屬設施及設備，包括鳩之澤本館（餐廳、住宿、販賣部）、SPA 區、溫泉湯屋區、男女裸湯區、煮蛋槽（含公廁）等溫泉相關設施、仁澤三館（僅供辦公室及員工宿舍使用）及男女裸湯區旁建物（僅供員工宿舍使用）、機械室及溫泉管線。

8.2 修建營運範圍

8.2.1 甲方委託乙方營運範圍為 8.1 所示之範圍，乙方應負責辦理本案之營運及維護管理等工作，包括但不限於下列事項：

1. 本案之營運管理。
2. 委託營運資產之維護、保養、更新及增置。
3. 本案營運資產移轉予甲方時提供必要之協助。
4. 其他經甲方指定之事項。

8.2.2 契約簽訂後，甲方基於政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更履約事項(包括委託修建營運管理範圍之變更)，乙方應配合辦理，雙方之權利義務關係另行協議並修改本契約。乙方如舉證因此受有損失者，甲方應補償之，但不包括所失利益。

8.3 修建營運開始

8.3.1 乙方應於裝修開工前 30 日內依核定之投資執行計畫書提出「裝修工程執行管理計畫書」，送請甲方核定作為裝修之依據。乙方應於委託修建營運管理標的物現況點交之日起算 6 個月內完成裝修及開始營運，且乙方至遲於預定開始營運日(含)20 日前，檢附取得相關依法令應取得之核准文件及其他必要證照，報經甲方核定營運起始日後，乙方始得對外開始營運。倘乙方未能於裝修期間完成裝修並取得營運必要之證照後就本案全部或一部委託修建營運管理範圍開始營運，應以書面敘明理由，報經甲方同意展延，惟展延最多不得超過 6 個月，且委託期限除契約另有約定外不得延長。乙方未取得甲方同意展

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

延，或未於所同意展延之期限內開始營運，應按第十八章違約處理方式規定辦理。

8.3.2 本案營運期間，須配合太平山國家森林遊樂區之開園 (<https://tps.forest.gov.tw/TPSWeb/wSite/ct?xItem=2995&ctNode=227&mp=1>) (平日(星期一~星期五)及寒假期間開放時間為 06:00~20:00、假日(星期六、星期日)、國定例假日及暑假開放時間為 04:00~20:00；園區於晚間八點後休園，入口售票站會關閉通道，乙方須提醒於鳩之澤住宿之遊客須於當日 20:00 前完成購票入園，並不得要求延後入園時間)與休園情形及營業時間營運(除夕休園；小年夜不提供住宿，中午起休園)，除經甲方事前書面同意之休息日外，應全年無休。且除本契約另有規定外，未經甲方書面同意，不得擅自關閉部分或全部營業區域，違者應按第十八章違約處理規定辦理。但為維護安全有緊急關閉、維修之必要者，不在此限，惟仍應即時通知執行機關。

8.3.3 於甲方因颱風、地震、洪水、豪雨、土石流及傳染病之天災、事變等因素，宣布園區暫時休園時，乙方必須同步宣告休園期間停止營運，並積極配合甲方之應變措施。包含除夕休假 1 日在內，若每年休園天數於 21 日(含)以內，乙方不得以此為由請求減免權利金、減免土地租金及不得展延契約期限；若每年休園天數超過 21 日，乙方得請求依本契約第 11.2.5 條第 1 款權利金減收調整機制，按休園日數占比減收定額權利金，但不得減免土地租金及不得展延契約期限。(休園日數-21)*____萬(依權利金報價單為準，不得低於 600 萬元)/365 天)

8.3.4 乙方如有維修或其他必要，應取得甲方書面同意，暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但為維護安全有緊急關閉、維修之必要者，不在此限，惟應立即通知甲方。乙方不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，仍應繳付土地租金及本契約視為權利金之金額。

8.4 營運計畫

8.4.1 營運管理計畫書

乙方應於營運前 60 日，依投資執行計畫書提出「營運管理計畫書」，作為乙方營運之依據，其內容應包括但不限於下列事項：

1. 營運目標及營運構想，包含：經營理念、營運定位、目標客層、空間運用、營業項目等。
2. 經營組織：包括營運團隊、人力組織架構、主要經理人資歷、各部門之分工及應負之權責以及招募訓練計畫。
3. 行銷宣傳計畫。
4. 財務預測、營運預期收益及可能增資計畫。
5. 費率標準與調整原則。
6. 資產及設施設備管理維護計畫。
7. 防災緊急應變計畫及通報計畫、風險管理與保險規劃。
8. 睦鄰計畫或回饋計畫。
9. 營運自主管理規劃：包括營運缺失處理機制、常態性檢討機制及自我評量辦法。
10. 其他有利本案推動之方案。

8.4.2 年度事業計畫書

乙方應依甲方核定之營運管理計畫書，於每年 11 月 30 日前提報次年度事業計畫書予甲方，並經甲方審查同意後實施。其內容應包含但不限於下列事項：

1. 人力組織架構與招募訓練計畫
2. 行銷宣傳計畫
3. 資產及設施設備管理維護計畫
4. 防災緊急應變計畫及通報計畫
5. 風險管理與保險規劃
6. 睦鄰計畫或回饋計畫
7. 經營項目、經營內容、營運費率
8. 財務預測、營運預期收益及可能增資計畫

8.5 營運之基本要求

8.5.1 乙方應確保本案之營運，除須符合招商文件及相關法令所定之各項規範及要求，並應符合下列原則：

1. 乙方應以現有建物設施狀況進行營運為原則，不得新建、改建、新增或變更設施及範圍，不得於本案用地範圍內新設貨櫃屋，惟因營運需求欲調整本案委託修建營運管理範圍內各空間使用原核准使用機能或區內各項設施功能時，應經甲方同意後始得辦理。
2. 乙方應負責維護及管理本案範圍內之建築物、工作物、設施、設備及環境等營運資產，建立維護系統，並落實營運資產之營運管理，包括行政管理、設備維護、環境衛生、清潔維護及行銷規劃等。
3. 乙方對於營運項目之住宿設施應至少以「銅級環保旅館」為營運目標，並依「旅館業」環保標章規格相關標準於本契約簽訂2年內取得環保旅館標章；其他設施亦應使用環保建材、節能設施設備為原則。
4. 太平山國家森林遊樂區自2004年起導入ISO系統認證至今超過20年，並取得金級環保旅館，為維持整體服務品質，乙方於契約期間需獨立申請鳩之澤之ISO 9001、ISO 14001及銅級環保旅館(含以上)之認證，若於開始鳩之澤本館開始營業後2年內取得，取得認證之該年度營運績效評估之營運整體評價得加1分，於營業後第3年起尚未取得則年度營運績效評估之營運整體評價得扣1分，直到取得認證為止(ISO 9001、ISO 14001、銅級環保旅館項目各扣1分)。
5. 乙方之經營形象不得違反甲方之宗旨，本案委託修建營運管理範圍應以旅館、餐廳、溫泉設施、商品販售為主要經營項目，其餘彈性使用範疇，除考量本案之發展定位及基地條件所適合之項目，並須符合相關土地使用管制、建築以及商業法令等規定，且應經甲方同意始得為之。
6. 乙方應致力建構優質便民之服務環境、合理售價，並負本案委託修建營運管理標的物之管理維護責任，並應確實依據稅務法規規定開立統一發票及申報。
7. 乙方應落實並保障關於智慧財產權物件之使用。並不得違反智慧

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約
財產權法令等相關規定。

8. 其他經甲方核准與委託營運管理相關之業務。

- 8.5.2 乙方應配合甲方對於太平山國家森林遊樂區執行之觀光旅遊活動或區域產業發展之相關業務推動工作。
- 8.5.3 乙方宜善用本案特色規劃以深度旅遊型態消費層級，結合大同鄉或南澳鄉進行太平山森林遊樂區等套裝旅遊行程，或半日遊生態旅遊行程。
- 8.5.4 乙方於契約期間應優先聘用當地大同鄉、南澳鄉或宜蘭縣民眾，並不得低於 30% 員工數(於營業後次年起尚未達標，則每年年度營運績效評估之營運整體評價得扣 1 分，直到達標為止)，乙方所聘用之全體員工於工作時需穿著統一之制服。
- 8.5.5 乙方針對本案各營運項目設施實價(皆以實收價格為對外公告基礎，並明訂於投資契約書中)應以合理互惠為原則，以確保本案能廣泛提供民眾使用本案公共建設，本案客房總計 18 間(每間客房至少為 2 人房之房型；其中必須包含平價房(公務房)至少 5 間)，客房依觀光旅館建築及設備標準規定，至少(或優於)應裝設寢具、空調設備、彩色電視機、冰箱及電話、浴室應設置淋浴設備、沖水馬桶及洗臉盆等，並應供應冷熱水。
- 8.5.6 非平價房(公務房)之客房，訂房系統須比照現行太平山訂房系統(<https://tpsr.forest.gov.tw/TPSOrder/wSite/index.do?action=indexPage#>)於住宿前 2 個月前開放公告訂房。
- 8.5.7 平價房(公務房)需於住宿前 1 個月內開放公告訂房。平價房(公務房)需至少包含一泊一食(早餐)，平價房(公務房)之實價不得超過中央機關公務員工國內出差旅費報支數額表規定金額上限。甲方若因公務需求得需乙方保留平價房(公務房)時，甲方需於 1 個月前向乙方提出申請，同一天保留之平價房(公務房)至多 5 間，每個月累計至多 20 間次，費用以每房平價房(公務房)實價金額計收。
- 8.5.8 鳩之澤本館 1 樓及 2 樓之開放公共空間至少(或優於)需裝設冷熱水飲水機各 1 臺，提供遊客免費使用。

- 8.5.9 鳩之澤本館既有之會議室及哺集乳室須維持其正常空間及功能，並須備有簡易醫護用品。會議室需維持 20 人可以開會之空間，甲方若因公務或開會需求須使用鳩之澤會議室，需於 2 周前事先向乙方提出預約會議室，若無公務或開會需求則可作為餐飲空間或環教活動等多元使用。
- 8.5.10 乙方經營應規劃生態體驗、生態教育活動或生態教育空間，達到全齡樂活暨森林教育推廣。
- 8.5.11 乙方須設立專有網站從事行銷，以提供民眾訂房查詢實價(皆以實收價格為對外公告基礎；依投資計畫書載明之收費標準為準)或活動收費標準等相關資訊，並配合甲方網站規劃提供民眾相關資訊服務。
- 8.5.12 乙方期初投資針對鳩之澤本館(餐廳、住宿、販賣部、會議室、哺集乳室、廁所、污水處理廠、消防設備)、SPA 區、溫泉湯屋區、男女裸湯區、男女裸湯區旁建物(僅供員工宿舍使用)、仁澤三館(僅供辦公室及員工宿舍使用)、煮蛋槽(含公廁)、機械室及溫泉管線之裝修及設備購置投資總金額不得少於新臺幣 1,200 萬元整(未稅)(以投資執行計畫書所列金額及修建項目為準)。乙方並應於投資完成後 30 日內提送投資明細表(包含但不限於發票等支付憑證之影本、帳簿文件等)予甲方審定。期初投資之設備於契約屆滿時無償轉移甲方。
- 8.5.13 營運期間乙方應遵守事項
1. 乙方應隨時維持營運資產正常使用、安全度、及具通常效用狀態。
 2. 乙方如發現設施設備故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即防止損害發生或擴大，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。
 3. 為維護本案機械、機電、消防等各項設施正常營運，乙方應依相關法規聘僱專業人員營運本案。
 4. 為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。
 5. 太平山國家森林遊樂區內(包含鳩之澤全區)禁止車宿及露營，夜晚

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

前往鳩之澤之住宿之遊客因安全問題，不得於夜間前往太平山、翠峰等區域，乙方須協助配合勸離，甲方得不定期會同警方巡邏及勸離。

8.6 修建營運期間乙方應負擔事項

8.6.1 乙方修建營運本案應自負盈虧，應自行負責經營管理業務，營運所需資產、設備、工作人員均由乙方自行購置與聘用。

8.6.2 地價稅、房屋稅、大型機具及機電設備汰換（空調設備、溫泉鍋爐等）及政策推廣行銷之費用由甲方負擔外，乙方應負擔委託修建營運及維護管理所衍生之各項稅捐、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、保險及因違反法令應繳納之罰鍰等一切相關費用。

8.6.3 本案資產內所需水、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。

8.6.4 乙方應維護委託營運之新設溫泉管線(巡檢、維持水源暢通、敲管、換管)之正常運作。

8.6.5 委託期間乙方應於每年之 1 月 31 日前提撥原住民回饋金新臺幣 100 萬元予甲方或甲方指定之第三人(未滿一年者之提撥原住民回饋金=新臺幣(1,000,000 元/365 天)*實際委託日數，乙方應自本案現況點交完成之日起 30 日內，繳交當年度原住民回饋金。契約期滿之該年度應依契約剩餘委託日數先行計算回饋金，並納入當年度之 1 月 31 日前提撥)，並檢具提供甲方備查。

8.7 乙方修建營運責任及限制

8.7.1 乙方如欲於委託修建營運管理範圍內之土地、建物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，得自行依法令規定設置。甲方如認設置之方式、位置或內容有不適當之情形時，得要求乙方撤換或停止設置。

8.7.2 乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、餐廳、餐飲用具、發票、收據或其他經甲方書面同意之場地、物品或文宣品。乙方為營運管理委託修建營運管理標的物有使用其商標或名稱之必要時，應於

合理且適當之範圍內使用之。如甲方因乙方使用之商標或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，甲方得向乙方求償。

8.7.3 乙方於契約期間內，就本案受託經營之各項服務及場地、設施設備之租用，均應依相關法令規定辦理，含場地租用保證金；租借場地、設施及設備，其使用期限亦不得逾本契約之期限。如有特別行銷策略應報經甲方同意後始得辦理。

8.7.4 若有販賣木製商品，須取得合法國產材驗證之「台灣木材」標章，包含 CAS、TAP、林產品生產追溯條碼 QR code 才能上架販售。並應配合甲方文宣品或商品上架販賣。

8.7.5 乙方應依相關法令辦理本案修建營運，以自己名義對外為法律行為，自為權利義務主體，與甲方無涉。如有任何故意或過失行為致第三人向甲方或其人員索賠或因而涉訟，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

8.8 資產之分類及其處理

8.8.1 甲方現況點交予乙方之資產，屬於「必須歸還」者，係指於契約期間屆滿、終止時，乙方應歸還予甲方之財產及物品(簡稱財物)。其處理如下：

1. 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該項財物毀損、滅失或不堪使用時，乙方應自行購置相同或經甲方書面同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。
2. 乙方於契約期間屆滿、終止時，應將代甲方管理之財物或其替代品歸還甲方。如歸還時，有減損其效用之瑕疵，乙方應修復或更換應有價值功能相當之替代品。
3. 甲方如因前開各款事由受有保險理賠時，乙方得於履行本條應負之義務後，檢具支出證明，於甲方受領之保險理賠金額內，請求甲方核實給付。

8.8.2 甲方現況點交予乙方之資產，屬於「非必須歸還」者，係指於契約期間屆滿、終止時，如該財物已達使用年限而經甲方同意報廢，乙方無須歸還予甲方。其處理如下：

1. 乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該財物毀損滅失或不堪使用時，乙方應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。
 2. 本項財物或其替代品達使用年限時，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，未經同意前或報廢後該資產之殘值依相關法令處理前，乙方仍應負保管責任。報廢後，乙方無須添購新品替代。乙方如購置替代品，其所有權屬於乙方。
 3. 乙方於契約期間屆滿、終止時，如本項財物或其替代品尚未達使用年限，乙方應將本項財物或其替代品歸還甲方。如歸還時，有減損其效用之瑕疵，乙方應修復或更換應有價值功能相當之堪用替代品。
 4. 甲方如因前開各款事由受有保險理賠時，乙方得於履行本條應負之義務後，檢具支出證明，於甲方受領之保險理賠金額內，請求甲方核實給付。
- 8.8.3 除本契約第 8.5.12 條規定之期初投資金額範圍內投資項目外，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，契約屆滿時所有權屬乙方所有；其依民法或其他法令規定所有權歸屬甲方者，乙方亦應負管理及維護之責，不得向甲方請求任何補償或費用。

8.9 資產之管理

- 8.9.1 乙方應以善良管理人之注意義務定期管理維護本案資產，相關資產之更新、更換、保養、修繕、維護應依相關規定辦理，其費用均由乙方負責。
- 8.9.2 乙方應善盡日常維護保管責任，並依建築物公共安全、消防設備檢查及申報辦法等相關規定，定期辦理用電設備檢驗、消防安全檢查、建築物公共安全、建築物昇降設備及消防設備檢查簽證與申報，所需費用由乙方負擔。
- 8.9.3 乙方應於本案營運開始日起製作資產清冊，依行政院頒行之「財物標準分類」及甲方要求之格式逐項詳細登載，至少包括取得資產之名稱

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

、種類、取得時間、他項權利設定情形等內容，並於每年1月31日前檢送前一年度之資產清冊報請甲方核備。甲方得就現況點交予乙方之營運資產實施每年1次之盤點，乙方應予配合，不得拒絕。

8.9.4 乙方應每年訂定設備維護計畫，確實執行並保存設備維護紀錄資料，甲方並得隨時查閱。

8.9.5 有關本案各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。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。

8.9.6 除本契約另有約定者外，契約期間內，乙方不得要求甲方辦理增購財產、物品或設備。

8.10 相關政府許可之取得

乙方應自行負責取得辦理本案應通過之各項政府許可。

8.11 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。

8.12 甲方之查核

8.12.1 甲方及其他公務機關或委託之顧問公司基於職權行使或為監督乙方確實履行本契約之必要，得進入本案修建營運資產之土地及建物內為必要之行為。

8.12.2 修建營運期間甲方得隨時查核乙方是否依本契約約定辦理修建及營運，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要協助，不得拒絕。

8.12.3 甲方認定乙方之資產違反安全標準時，得要求乙方改善。

8.12.4 甲方得不定期召開履約管理會議，乙方應配合出席會議並提出報告。

8.12.5 甲方及甲方之上級機關、相關之公務單位對鳩之澤區域所進行之所督導、查核、訪視、會勘、調查、評估、審核、巡查、考察或秘密客評核之行程乙方須配合，相關單位提供改進報告及建議，乙方應配合改善。

8.13 對一般民眾使用公共建設之限制

乙方不得以不合理之收費機制排除一般民眾使用公共建設之權利。

8.14 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。

第九章 附屬事業

9.1 附屬事業容許範圍

9.1.1 本案不允許乙方經營附屬事業。

第十章 費率及費率變更

10.1 費率之訂定

10.1.1 乙方應依甲方核定之投資執行計畫書，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，提送甲方核定後實施，修改時亦同。其中溫泉設施於營運第一年應維持現有之營運票價，乙方自第二年起始得提出費率調整方案進行費率調整，但非經甲方同意，乙方不得任意調整。

10.2 設施使用優惠

10.2.1 乙方應依據投資執行計畫書內容，提供睦鄰設施及設施使用優惠。

10.2.2 乙方營運時應依志願服務法、身心障礙者保護法、兒童及少年福利與權益保障法、老人福利法及其他相關法令(含子法)規定提供使用優惠。

第十一章 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 乙方應於本案現況點交完成之次日起，依繳交土地租金時之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」(下稱土地租金優惠辦法)規定，繳交土地租金予甲方。民間機構應於本案用地完成點交之日起，依雙方簽訂本契約時之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」(下稱土地租金優惠辦法)規定，繳交土地租金予執行機關。本案委託期間全期土地租金按委託修建營運管理範圍全部面積以土地租金優惠辦法規定之營運期方式計收，維護管理範圍屬民間機構不得營運收益之範圍，不計收土地租金。

11.1.2 乙方應自本案現況點交之日起 30 日內，繳交當年度土地租金，其後年度乙方應於每年之 1 月 31 日前繳納當年度之土地租金予甲方，並依實際點交委託修建營運管理範圍計收土地租金。

11.1.3 土地使用期間不足一年者，依當年度日數占比計收該年度土地租金(每年以 365 日計算)。

11.2 權利金

11.2.1 定額及變動權利金

本案計收定額權利金及變動權利金，

1. 委託期間定額權利金以每年新臺幣_____萬元計收(依權利金報價單為準，不得低於 600 萬元/年)。
2. 變動權利金以乙方當年度營業總收入百分比為計價基礎，並依營業總收入級距調整收取比例，並以累進方式計收，計算級距比例如下表，若當年委託營運日數不足一年時，則該年計收級距標準依實際委託營運日數佔該年日數比例計算：

項目	收取費率/金額(單位：新臺幣元)
定額權利金	_____萬元/年 (備註：依權利金報價單為準，不得低於 600 萬元/年)

變動權利金	1. 營業總收入 5,000 萬元(含)以下之部分，以 3%計算
	2. 營業總收入逾 5,000 萬~5,500 萬元之部分，以 4%計算
	3. 營業總收入逾 5,500 萬之部分，以 5%計算

11.2.2 乙方應自現況點交之日起 30 日內，繳交當年度之定額權利金。其後年度，乙方應於每年 1 月 31 日前繳納當年度之定額權利金予甲方，若委託營運日數不足一年時，依當年度實際委託營運日數佔比計收該年度定額權利金(每年以 365 日計算)。契約期滿之該年度應依契約剩餘委託日數先行計算回饋金，並納入當年度之 1 月 31 日前繳交。

11.2.3 變動權利金自乙方營運開始日計收，以會計年度 1 年為一期計收一次(不足 1 年者，依該年度營業總收入亦依 11.2.1-2 表計收變動權利金)，由乙方於每年度終了後次年 5 月 30 日(含)前，依 1.2.1 條第 17 項規定核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知甲方，甲方於收到乙方前述金額明細並審核完成後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單 20 日內繳納。

11.2.4 契約屆滿或終止時，乙方仍應依權利金繳交之相關約定，於契約屆滿、終止後 60 日內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並依投資契約第 1.2.1 條第 15 項定義之營運總收入計算應繳交之權利金，併同上揭財務報表主動送甲方審核，甲方於審核完成後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單 20 日內繳納。如有溢繳或不足情形，方由甲方於核定後 30 日內通知乙方無息返還或補足。

11.2.5 權利金調整機制：

1. 本案因天災之不可抗力因素(如颱風、水災、豪雨、土石流或地震等)致每年休園天數超過 21 日，而影響營運時，得按休園日數占比減收定額權利金(每日減收金額為_____元=每年定額權利金新臺幣____萬元(金額依定額權利金報價單金額為準；不得低於 600 萬元/365 天)；如為契約末年，甲方則於契約期限屆滿後 60 日內退還乙方減收金額。(逾 21 日之定額權利金計算公式=(休園日數-

21)*600 萬/365 天)

11.2.6 本案收取之土地租金及權利金不含營業稅，未來如編列於機關附屬單位預算之特種基金收入者，所衍生之營業稅應由乙方負擔，並隨同土地租金及權利金計收。

11.3 繳納方式

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

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

11.4 其他費用

11.4.1 本案除地價稅、房屋稅、大型機具及機電重大設備汰換（空調設備、溫泉鍋爐等）及政策推廣行銷之費用由甲方負擔外，自現況點交之日起因修建營運衍生之各項規費、維修、行銷、人事、稅捐、水電、清潔、電話、保險等及因違反法令應繳納之罰鍰等費用等皆由乙方負擔。

11.4.2 乙方應負擔之費用包含辦理地政登記之規費、辦理公證之公證費。

11.5 土地租金及權利金遲延給付

乙方未依本契約約定期限繳納土地租金及權利金者，每逾 1 日，應按照週年 5% 之利率作為遲延利息，於欠繳繳付時一併給付甲方。乙方倘逾期 90 日仍未繳付，甲方得逕以違約處理。

11.6 土地租金與權利金之補足或返還

本契約於委託經營期間屆滿前終止時，乙方應會同甲方結算本契約簽約日起至契約終止日止，乙方應繳納之土地租金與權利金金額，若有短少，乙方應於甲方所定期限內補足之；若有餘額，由甲方扣抵乙方因本契約所生應給付予甲方之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或甲方為乙方代墊之費用後，無息退還乙方。

第十二章 財務監督事項

12.1 財務報表提送

12.1.1 非以專案公司簽訂本契約之乙方對本案之修建營運應獨立設帳，乙方應於每年 1、4、7 及 10 月 15 日前，提送前一季自行結算財務報表予甲方備查。乙方應於每年 4 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、本契約營運部門資產清冊、經會計師查核簽證之財務報告書（長式報告書，包含損益表、資產負債表、現金流量表）及會計師針對乙方執行本計畫營運單位所出具專案財務查核報告等資料提送甲方。但契約期間屆滿年度之財務報表應於契約期間屆滿後 60 天內提送。

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。

12.1.3 甲方於乙方查核會計師受主管機關懲處、損及獨立性或其他必要情事時，有權要求乙方更換其會計師，乙方應無條件配合辦理。

12.2 財務檢查權

12.2.1 甲方得視業務需求定期或不定期，以書面或實地方式檢查乙方之財務狀況，乙方不得拒絕。

12.2.2 甲方為執行檢查，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核，並得對於財務報表內容及相關財務問題之查詢及詢問，乙方應予配合不得拒絕。

12.2.3 於本契約期間，甲方得指派各種專業顧問執行查核工作，並得對乙方經營本案之業務及人事提出改善建議。

12.2.4 乙方提出之帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件或對於甲方查詢之答覆，其內容如有虛偽、隱匿或其他不實情事者，甲方得依本契約第十八章處理。

12.3 財務相關事項

12.3.1 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.進行任何可能嚴重影響本契約履行之行為。

12.3.2 乙方於發生下列各款情事之一時，應於發生日後 15 日內檢附相關文件通知甲方：

- 1.乙方之代表人變更。
- 2.乙方之組織、登記事項、章程變更時。
- 3.乙方之地址變更。

12.4 乙方所有資產處分

12.4.1 乙方因修建營運所取得屬乙方所有之資產，在不影響公共建設正常運作，並符合下列規定之一，甲方得同意其轉讓、出租或設定負擔：

- 1.於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓。
- 2.出租或設定負擔之期間，以本契約之期限為限。

第十三章 契約屆滿時之歸還及移轉

13.1 歸還及移轉標的

- 13.1.1 本契約期間屆滿時，乙方應將甲方所點交「必須歸還及移轉」資產及移轉乙方所有且為繼續營運本案之現存所有全部資產及其附屬設備，無償歸還、移轉予甲方或其指定之第三人。
- 13.1.2 乙方應移轉與歸還之標的應包含關於移轉與歸還標的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。
- 13.1.3 乙方及其受託人及其他履行輔助人為本契約之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應一併移轉或授權甲方或其指定之第三人使用，並經會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權執行機關或其指定第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。

13.2 歸還及移轉程序

- 13.2.1 乙方應於提出資產總檢查計畫，經甲方核定後，應委託獨立、公正且經甲方書面同意之專業機構進行資產總檢查作業，並得於契約期間屆滿前委託第三者進行資產鑑定作業，完成資產總檢查所需一切費用由乙方負擔，以確定歸還及移轉之資產，仍符合正常堪用之營運要求。計畫內容應至少包含下列項目：
1. 檢查範圍。
 2. 檢查機構。
 3. 費用負擔。
 4. 檢查方式。
 5. 檢查程序。
 6. 檢查標準。

7.其他事項。

13.2.2 乙方應依前款核定之資產總檢查計畫辦理資產總檢查，且至遲須於契約期間屆滿前1年6個月前完成檢查作業並提送資產總檢查報告予甲方審查，報告內容應至少包含下列項目：

- 1.完成檢查之資產清冊。
- 2.完成檢查之資產現況。
- 3.資產現況與清冊登載不符、資產損壞或功能未符投資契約約定之情形及其後續處理方案。

13.2.3 乙方提送之資產總檢查報告經甲方核定後，甲方應以書面通知乙方依核定結果提送資產移轉及歸還計畫予甲方審查，計畫內容應至少包含下列事項：

- 1.資產移轉目錄及歸還清冊。
- 2.資產使用現況、設定負擔情形及其存放位置。
- 3.移轉程序、方法、期程、執行人員。
- 4.投資契約約定有償移轉者，其移轉條件、計價、給付期程。
- 5.資產移轉時相關稅負及費用負擔。
- 6.執行點交時之注意事項。
- 7.其他。

13.2.4 除本契約另有約定外，於契約期間屆滿時，乙方應依經甲方核定之資產移轉及歸還計畫，於契約屆滿後30日內將第13.1條全部資產歸還及移轉予甲方，並點交財物及撤離人員。

13.2.5 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。

13.2.6 契約期間屆滿至歸還及移轉程序完成前，乙方仍應依第8.5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。

13.2.7 契約期間屆滿前3個月，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 移轉條件及計價

13.3.1 乙方於契約期間內經雙方議定，或於契約期間屆滿前2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，於契約期間屆滿時，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。

13.3.2 有償移轉資產價金計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限(依公有財產使用年限標準)相對折舊(採平均法)價值後未折減餘額為準。甲方應於移轉完成後，以現金一次或加計利息(依法定利率計算)分期給付有償移轉價金予乙方。另裝修中工程之實際支出經費，乙方應提出相關證明文件。

13.3.3 甲方與乙方為完成移轉標的移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐等，由甲乙雙方各自負擔。

13.4 乙方於資產歸還及移轉時與歸還及移轉後應負之義務

13.4.1 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滅失或減少其通常效用之瑕疵。

13.4.2 所有資產除甲方於現況點交予乙方時，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。

13.4.3 乙方應歸還及移轉之資產如有缺損、滅失或瑕疵情形，乙方即應於甲方授權代表人所訂期限內購置新品補足，或由乙方支付費用，由甲方代為補足；如有違反補足義務，乙方應負責賠償甲方因此所受之全部損害。

13.4.1 本契約第13.1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。

13.5 乙方未依約歸還及移轉資產之處理

13.5.1 乙方未依本契約約定歸還及移轉、點交資產或撤離人員者日止，甲方如受有其他損害並得請求賠償。

13.5.2 乙方如逾期未依本契約約定歸還及移轉資產或撤離人員者，甲方得逕行收回土地、建物及各項設施，乙方不得異議。

13.6 未依期限遷離資產之處理

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

第十四章 契約屆滿前之歸還及移轉

14.1 歸還及移轉發生原因

本契約期間屆滿前終止時，除本契約或法令另有規定外，乙方應將本案歸還及移轉標的歸還及移轉予甲方或其指定之第三人。

14.2 歸還及移轉標的

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 1 個月內，將截至終止時之資產清冊提送甲方。

14.3.2 除本契約另有約定外，雙方應於收到乙方前條規定之資產清冊日起 60 日內將第 13.1 條全部資產歸還及移轉予甲方，並點交財物及撤離人員。

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。

14.3.4 如因不可抗力事件及除外事件而終止時，資產歸還及移轉程序，除依本章規定辦理外，如有不足，由雙方協議定之。

14.4 移轉條件及計價

14.4.1 雙方合意終止時，移轉條件由雙方另行議定之。

14.4.2 本契約若因可歸責於乙方事由而終止時，乙方應將本案乙方所有且為繼續營運本案之現存所有全部資產及其附屬設備無償移轉予甲方。

14.4.3 本契約若因不可歸責於乙方事由而終止時，乙方應將乙方所有且為繼續營運本案之現存所有全部資產及其附屬設備有償移轉予甲方。有償移轉資產價金之計算如本契約第 13.3.2 條規定。

14.5 歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務

14.5.1 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。

- 14.5.2 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 13.4 條至第 13.6 條辦理。
- 14.5.3 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。

第十五章 履約保證

15.1 履約保證金期間

乙方履約保證有效期限，應持續至乙方完成本契約資產歸還及移轉日後 6 個月止。

15.2 履約保證金內容與額度

15.2.1 乙方應於簽訂本契約前提供新臺幣 600 萬元之履約保證金，作為對本契約期間一切契約責任履行之保證。

15.3 履約保證方式

15.3.1 乙方得以現金、匯款、金融機構簽發之本票、支票或銀行開具之不可撤銷擔保信用狀、連帶保證書或履約保證金保證書方式繳交履約保證金。

15.3.2 經甲方同意，乙方得更新履約保證方式，其有效期間須至少 2 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。

15.3.3 乙方應於各履約保證方式有效期間屆滿日 30 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。

15.4 履約保證金之押提

乙方依本契約約定應給付土地租金、權利金、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 15.2 條所定金額。

15.5 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。

15.6 履約保證金之解除

15.6.1 乙方於本契約所定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。

15.6.2 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。

第十六章 保險

16.1 保險計畫

契約期間內，乙方應對本案之修建營運及資產，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。

16.2 保險範圍及種類

16.2.1 本契約期間內，乙方應自行或保證其承包商、供應商、專業顧問或受託經營廠商等，就本案之營修建營運及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。其中資產若屬甲方所有且點交委託維護管理者，應以甲方為該等資產之被保險人及受益人。

16.2.2 契約期間乙方應依裝修期及營運期分別投保並維持下列必要之保險：

1. 財產綜合保險（至少應含火災保險、地震保險、颱風險及洪水險及期初投資之項目(財產)納入）。
2. 公共意外責任險（附加食物中毒險、包含人、財務及所有委託資產及建物）。
3. 雇主意外責任險。
4. 裝修工程保險（含第三人責任意外險）。
5. 營運中斷險。
6. 產品責任險。
7. 依中華民國法規為其員工投保勞工保險、職業災害保險及全民健康保險等。

16.2.3 除本契約第 16.2.2 條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。

16.3 保險金額

16.3.1 乙方應全額投保財產綜合保險，且投保之財產保險金額，不得低於

資產之總帳面價值及乙方期初投資金額(包括建物及甲方現況點交予乙方之所有設施財產及乙方期初投資項目等)。

16.3.2 乙方投保之公共意外責任險須比照或優於現行太平山國家森林遊樂區之投保金額，每人身體傷亡保險金額不得低於新臺幣 410 萬元，每一事故身體傷亡之保險金額不低於新臺幣 8,000 萬元，每一事故財物損失之保險金額不得低於新臺幣 400 萬元，保險期間累積責任為新臺幣 1 億元，自負額 0 元。

16.3.3 產品責任險，每人身體傷亡保險金額不得低於新臺幣 200 萬元，每一事故身體傷亡之保險金額不低於新臺幣 1,000 萬元，每一事故財物損失之保險金額不得低於新臺幣 200 萬元，保險期間累積責任為新臺幣 2,400 萬元。

16.4 保險金受益人及其使用

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，甲方具有保險利益時，應列為共同被保險人。財產保險中就屬於甲方資產部分，其受益人應為甲方。

16.5 保險給付

保險給付應用於彌補本案資產因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付優先用於清理及移除本案毀損之資產。

16.6 保險費用

保險費用全部由乙方負擔。

16.7 保險契約之通知及更改

16.7.1 乙方依本契約約定投保各類保險，應於投保日後 15 日內告知甲方，並於簽訂保險契約日後 15 日內，提交保險公司所簽發保單正本或副本及收據副本予甲方備查，變更時亦同。甲方為共同被保險人之保險應提送保單及批單之正本，其餘則應提送保單及批單之副(影)本。

16.7.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得擅自變更保單致變更後內容較原保單為不利，且乙方於變更保單前，須以書面通知甲方擬變更內容。

16.8 保險契約移轉

保險單應載明保險人同意保險契約之權利，於資產歸還及移轉時，於甲方同意後，讓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。

16.9 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。

16.10 乙方未依規定投保之責任

16.10.1 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。

16.10.2 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，除依本契約第十八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。

16.11 保險效力之延長

本契約期間如有延長，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。

第十七章 營運績效評定機制及契約期間屆滿之優先定約

17.1 評估會組成及運作方式

17.1.1 營運績效之評定，應自營運開始之日起，每年度辦理一次。乙方首年營運期間未滿3個月者，該年度之營運績效評定得與次年度營運績效評定一併辦理。

17.1.2 營運績效評定作業之運作辦法詳附件5 營運績效評定作業辦法。

17.2 營運績效評估項目及標準

17.2.1 營運績效評估項目應包含但不限於經營計畫之執行、契約之履行、是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、顧客滿意度等，詳細評估項目及權重分配(如附件6)。

17.2.2 營運期間之次年起，甲方得參考前次營運績效評定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。

17.2.3 甲方及營運績效評定會得調整評估項目及其權重，有調整或變更者，應以書面通知乙方，並自下一年度開始實施。

17.3 營運績效評定程序

17.3.1 乙方應於每年5月30日前，依營運績效指標要求，提送上年度營運績效說明書、財務報表及其他必要資料予甲方及經甲方指定之各委員。乙方所提上年度營運績效說明書應包括「營運績效評估項目考核表」所列項目之說明及相關數據、資料。

17.3.2 乙方應於評定會召開時提出簡報，並答覆各委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始紀錄，乙方應充分配合。評估會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，乙方應充分配合，不得拒絕。

17.3.3 評定會依據乙方所提營運績效說明文件及其他相關資料(包括不限於甲方或相關主管機關例行監督及督導之紀錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之案件)，充分瞭解乙方營運狀況後，就各評估項目進行評估。

17.3.4 各委員充分了解乙方營運狀況後，應就各評估項目予以評分；評分總計以 100 分計算，未滿 70 分為營運績效「不合格」；70 分以上未滿 80 分為營運績效「良」；80 分以上未滿 90 分為營運績效「優等」；90 分以上為營運績效「特優」。

17.3.5 評估會於每年完成評分後，甲方應將評分結果及建議改善事項以書面通知乙方，以作為後續營運管理之參考。

17.3.6 乙方如經評定為「不合格」者，應於收受評估結果 60 日內，提出營運改善計畫書，甲方並得命乙方限期改善。如連續 3 年達「不合格」，且乙方未於限期改善者，甲方得依契約之約定，終止民間機構營運管理之一部分或全部。

17.4 營運績效良好

營運期間營運績效「優等」或「特優」之次數合計達 4 次以上，且不得連續 2 次為不及格，乙方得依第 17.5 條於委託營運年限屆滿前 2 年起，向甲方申請優先定約，委託乙方繼續營運。

17.5 優先定約

17.5.1 乙方如依本契約第 17.4 條經甲方評估為「營運績效良好」者，得於契約期間屆滿前 2 年起至契約屆滿前 1 年 6 個月止，檢附自契約期間開始之歷次評估報告及資產總檢查結果、未來投資計畫等，向甲方申請優先定約，優先定約權以 1 次為限，不得超過 7 年。乙方未於期限內向甲方申請優先定約，視為放棄優先定約之權利。

17.5.2 乙方依前項所訂期限內申請優先定約，經甲方確認乙方符合優先定約條件，如設施仍有交由民間營運必要，甲方應就委託繼續營運進行評估，研訂基本需求書，並通知乙方依基本需求書提送繼續投資計畫書，其內容至少應包含下列項目：

1. 繼續投資構想。
2. 契約年期。
3. 營運計畫。
4. 財務計畫：含土地租金、權利金及費用負擔。
5. 費率及費率變更。

6. 需政府承諾及協助事項。

- 17.5.3 乙方依前項提出繼續投資計畫書經甲方審定及確認繼續營運條件後，由甲方提出繼續投資契約草案通知乙方議定新約內容，倘雙方未能於甲方提出繼續投資契約草案予乙方之翌日起2個月內完成議約，或未能於議約完成之翌日起1個月內完成簽約者，或未能於契約屆滿前1年就新約內容達成合意，乙方即喪失優先定約機會，甲方得自行經營或公開辦理招商作業，乙方不得異議。但如已完成議約，僅因行政作業不及於本契約屆滿前完成簽約者，雙方得辦理本契約之變更，延長本契約之契約期限至完成繼續投資契約簽定日。

第十八章 缺失及違約責任

18.1 乙方之缺失

18.1.1 除第 18.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約約定者，均屬缺失。

18.2 乙方缺失之處理

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 乙方應於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，視為一般違約處理。甲方得依第 18.4.7 條處乙方懲罰性違約金，甲方並得代為執行改善，改善所生費用，由乙方負擔，甲方並得逕行以履約保證金墊付之。

18.2.3 乙方於甲方依第 18.2.1 條書面通知改善期限內完成缺失改善後，如於 2 個月內重複發生同一缺失行為合計達 3 次以上者，甲方得以一般違約事由處理。

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. 乙方未於第 18.2.2 條所定之期限內改善缺失或其缺失改善無效。
2. 第 18.2.3 條所定之乙方於 2 月內重複發生同一缺失行為合計達 3 次以上者。
3. 乙方未遵期開始營運或違反投資執行計畫書內容、就權利金、土地租金或建物及設施租金逾期 90 日仍未繳付或違反相關法令。
4. 未依本契約規定完成期初投資金額投入。

5. 乙方未維持本計畫營運資產良好狀況，或未經甲方事前書面同意，對本計畫營運資產作重大變更。
6. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本計畫營運資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
7. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實。
8. 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。
9. 乙方資金未依財務計畫約定時程到位。
10. 乙方有其他嚴重影響本計畫修建或營運且情節重大。

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. 乙方未於本契約第18.4.1條所定之期限內改善一般違約情事或改善無效，且情節重大者。
2. 乙方未依甲方同意之投資執行計畫書、修建執行計畫或營運執行計畫辦理修建工程。
3. 乙方未於契約期限內完成工程，或施工落後預定進度達5%以上之施工進度嚴重落後之情事。
4. 乙方擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事。
5. 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。
6. 乙方擅將依本契約取得之權利為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
7. 乙方經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。
8. 乙方未經甲方書面同意由陸資任乙方股東。
9. 乙方違反法規之強行或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善者。
10. 乙方違反本契約財務監督之約定，且對本計畫之財務有嚴重影

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約
響。

11. 乙方修建工程品質有重大瑕疵或違反法規，致本契約之目的無法達成，或有嚴重危及公共安全或公共衛生之虞。
12. 乙方營運有違反法規或本契約約定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞。
13. 乙方遭有關政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分。
14. 乙方有其他經甲方認定之違約或違法事由，嚴重影響本契約之履約。

18.4 乙方違約之處理

18.4.1 乙方有第 18.3 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。

18.4.2 乙方有第 18.3 條所定違約情事，經甲方依第 18.4.1 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，甲方得依當時實際情況為下列處理，並以書面載明下列事項通知乙方

1. 甲方得代為執行改善，其衍生之費用由乙方負擔。
2. 發生一般違約或重大違約情事時，得按日處乙方懲罰性違約金，至乙方完成改善為止，乙方不按時繳納懲罰性違約金者，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。
3. 得中止乙方營運之一部或全部，但委託期間之進行不受影響。
4. 終止本契約之一部或全部。

18.4.3 甲方依第 18.4.2 條通知乙方，中止乙方營運一部或全部，應以書面載明下列事項通知乙方，並通知其委任之管理銀行、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。

18.4.4 甲方依第 18.4.2 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。

18.4.5 甲方依第 18.4.2 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 19 章辦理。

18.4.6 乙方有違約情事而得由甲方終止契約之情形，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。

18.4.7 除本契約另有約定外，乙方有第 18.2.2 條所定視為違約處理之缺失，或第 18.3.1 條所定一般違約情事，甲方應以書面通知乙方定期改善，甲方得按日處乙方每日新臺幣 5 仟至 2 萬元之懲罰性違約金，除本契約另有約定外，乙方有第 18.3.2 條重大違約情事時，甲方應以書面通知乙方定期改善，甲方得處乙方每日新台幣 2 至 5 萬元之懲罰性違約金，並得按日或按次連續處罰至乙方改善完成之日止，但單一事件總罰款不得超過新臺幣 70 萬元，並得自履約保證金抵扣。

18.5 強制接管修建營運

本案之修建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修建營運之一部或全部時，甲方得依促參法第 53 條第 2 項及民間參與交通建設及觀光遊憩設施接管營運辦法規定辦理強制接管。

第十九章 契約變更及終止

19.1 契約變更

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

1. 發生本契約第二十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。

19.1.2 任一方於收受對方提送契約變更相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達日之次日起 90 日內完成，視為契約變更不成立，應依第二十一章辦理。

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

19.1.4 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。

19.2 契約終止事由

19.2.1 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. 乙方有第 18.3 條所定違約情事，且經甲方通知限期改善，逾期未完成改善或無法完成改善者，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. 甲方有違反第 5.2 條及第 5.4 條規定，未能履行承諾事項或違反

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

聲明，致乙方受損害情事，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 180 日時，乙方得終止本契約。

4. 如因可歸責於乙方事由致無法完成營運資產點交達 30 日時，甲方得終止本契約。

19.3 契約終止通知

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

19.4 契約終止效力

本契約之一部或全部終止時，於終止範圍內，除本契約另有約定外，雙方權利及義務一部或全部終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

19.5 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 19.4 條辦理外，有關營運資產歸還及移轉與其他權利義務關係，依第 14 章規定辦理，如有不足，得由雙方協議定之。

19.6 因可歸責乙方事由終止之效力

19.6.1 因可歸責於乙方之事由，經甲方終止本契約，雙方除應依第 19.4 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，並另行請求乙方支付違約金、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。

19.6.2 因可歸責於乙方之事由，經甲方終止本契約，甲方得要求乙方於終止通知送達後 60 日內移除一切乙方自行購置之資產，期初投資無償移轉甲方，雙方並應依本契約第 14 章規定辦理資產歸還及移轉。

19.7 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

19.7.1 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止本契約

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

，除應依第 19.4 條辦理外，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金及其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金。

19.7.2 所有權屬乙方之資產甲方依第 13.3.2 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。

19.7.3 因政策變更，乙方依契約繼續履行不符公共利益，甲方終止本契約，雙方應依本契約第十四章規定辦理資產之歸還及移轉。

19.8 因可歸責甲方事由終止之效力

19.8.1 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。

19.8.2 乙方得依法向甲方請求損害賠償，惟不包含所失利益。

19.9 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力

19.9.1 因不可抗力或除外情事發生，任一方終止本契約時，除應依第 19.4 條辦理外，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金。

19.9.2 因不可抗力或除外情事發生，任一方終止本契約，雙方應依本契約第十四章規定辦理資產之歸還及移轉。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。

第二十章 不可抗力與除外情事

20.1 不可抗力

20.1.1 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。
5. 法定傳染病(如狂犬病)之傳播。

20.2 除外情事

20.2.1 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，足以重大影響本契約一部或全部之履行者：

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，致對乙方修建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，致對乙方修建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而經協調會或調解會認定係除外情事者。

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3日內通知他方。

20.3.2 任一方於收到他方之通知後，應即綜合當時情況加以認定。如甲乙

雙方無法於 30 日內達成協議時，依第二十一章規定辦理。

20.4 認定後之效果

20.4.1 不可抗力或除外情事經認定後，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. 甲方得同意停止契約期間之計算，並得視情節適度延長契約期間。
6. 其他經雙方同意之措施。

20.4.2 前條情形之補救措施，如甲乙雙方無法於 30 日內達成協議時，應依第二十一章規定辦理。

20.5 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。

20.6 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。

20.7 未受影響部分仍依約履行

20.7.1 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。

20.8 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，甲乙雙方依第 20.4.1 條規定達成協議，自甲方通知協議內容之日起算 90 日後，乙方仍無法繼續修建營運時，甲乙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。如於事件發生日起 180 日後仍無法達成協議且無法繼續修建營運時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

第二十一章 爭議處理

21.1 爭議處理程序

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。

21.1.2 一方以書面提出協商之請求後 60 日內，仍無法達成共識時，得提送協調會協調，協調會之組成、協調程序及協調效力如下：

1. 雙方應於本契約簽訂之日起 90 日內，依本案協調會組織章程組成「協調會」，有關協調會之組成及協調程序，如附件 4「履約爭議協調會組織章程」。
2. 協調會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 10 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。

21.1.3 除雙方另有約定外，協調不成時，任一方得逕行提起調解民事訴訟或另行合意其他方式處理。

21.2 調解

21.2.1 本契約所生之爭議，任一方得提送主管機關財政部推動促參司組成之履約爭議調解會申請調解；調解由乙方申請者，甲方不得拒絕。

21.2.2 履約爭議調解會辦理調解之程序及其效力，依主管機關促參司訂定之履約爭議調解規則辦理。

21.3 另以書面合意提付仲裁

21.3.1 因協調會於 2 個月未能召開協調會議，或爭議事項依本契約約定不予協調，或於 6 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 21.1.2 條第 2 款規定，對於協調會決議以書面提出不服或異議時，甲乙雙方得另以書面合意提付仲裁。仲裁人及主任仲裁人之選定、仲裁地、仲裁程序、是否適用衡平原則為判斷及仲裁程序與仲裁判斷書是否公開等事項，由甲乙雙方另行協議之。

21.4 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宜蘭地方法院為第一審管轄法院。

21.5 爭議處理期間之履約事項處理原則

21.5.1 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。

21.5.2 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。

第二十二章 其他條款

22.1 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。

22.2 智慧財產權之使用

22.2.1 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本案修建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。

22.2.2 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。

22.3 保密條款

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

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

22.3.2 甲乙雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

22.4 通知與文件送達

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

22.4.2 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：265008 宜蘭縣羅東鎮中正北路 118 號

乙方地址：

甲乙雙方之任一方變更地址時，應於變更前依第 22.4.1 條以書面通知對方；若未通知者，視為原地址未變更，任一方依原地址送達時，生送達之效力。

22.4.3 前項按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執據所載之日期，視為送達。

22.5 準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

22.6 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。

22.7 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。

22.8 契約公證

22.8.1 乙方未依約給付土地租金、權利金、違約金、其他費用，或未於本契約期間屆滿或終止後歸還委託修建營運管理標的物者，乙方同意逕受強制執行。

22.8.2 本契約應經臺灣宜蘭地方法院或其所屬民間公證人依公證法規定公證，公證費由乙方負擔。

22.9 契約份數

本契約正本乙式參份，甲、乙雙方及公證人各執乙份為憑，副本拾份，由甲乙雙方各執伍份。

立契約書人

甲方：農業部林業及自然保育署宜蘭分署

代表人：蕭崇仁

地址：265008 宜蘭縣羅東鎮中正北路 118 號

乙方：

代表人：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 1：本案用地範圍



備註：本案用地(公共建設整體計畫所需用地)計 178,676.57 平方公尺，包含委託修建營運管理範圍計 5,216.95 平方公尺及維護管理範圍 173,459.62 平方公尺。(委託修建營運管理範圍及維護管理範圍計算，依現況點交時實際測量面積為準)

附件 2：本案用地土地建物查詢資料及地籍圖

土地建物查詢資料
宜蘭縣大同鄉仁澤段 0040-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年01月04日 登記原因：地籍圖重測
地 目：林 等則：-- 面 積：***10,005.84平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：仁澤段0015-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：(空白)
管 理 者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住 址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
宜蘭縣大同鄉仁澤段 0041-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年01月04日 登記原因：地籍圖重測
地目：林 等則：-- 面積：***19,061.85平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：仁澤段0008-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001
登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住址：(空白)
管理者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀： < 資料顯示完畢 >

列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0042-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年01月04日
 地目：林
 使用分區：風景區
 民國112年01月
 地上建物建號：共0棟
 其他登記事項：重測前：仁澤段0005-0000地號

登記原因：地籍圖重測
 面積：***22,357.08平方公尺
 使用地類別：遊憩用地
 公告土地現值：*****550元/平方公尺
 等則：--

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
 登記日期：民國087年09月07日
 原因發生日期：民國087年07月16日
 所有權人：中華民國
 統一編號：000000158
 住址：(空白)
 管理者：農業部林業及自然保育署
 統一編號：03726702
 住址：台北市中正區杭州南路一段2號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---(空白)字第-----號
 當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 086年07月 *****38.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：陳建忠
 收件號：112GA030347
 查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0043-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年01月04日
 地目：林 等則：--
 使用分區：風景區 公告土地現值：*****550元/平方公尺
 民國112年01月 地上建物建號：共0棟
 其他登記事項：重測前：仁澤段0004-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
 登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
 原因發生日期：民國087年07月16日
 所有權人：中華民國
 統一編號：0000000158
 住址：(空白)
 管理者：農業部林業及自然保育署
 統一編號：03726702
 住址：台北市中正區杭州南路一段2號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---(空白)字第-----號
 當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 086年07月 *****38.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：陳建忠
 收件號：112GA030347
 查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0044-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年01月04日 登記原因：地籍圖重測
地目：林 等則：-- 面積：***15,478.67平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：仁澤段0009-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住址：(空白)
管理者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀： (資料顯示完畢)

列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
宜蘭縣大同鄉仁澤段 0045-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年01月04日 登記原因：地籍圖重測
地目：林 等則：-- 面積：***29,182.01平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：仁澤段0003-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國087年09月07日
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0046-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年01月04日 登記原因：地籍圖重測
地目：林 等則：-- 面積：****5,741.77平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：仁澤段0002-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住址：(空白)
管理者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀： < 資料顯示完畢 >

列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0048-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年01月04日 登記原因：地籍圖重測
地目：林 等則：-- 面積：***23,479.72平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：仁澤段0011-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：--- (空白) 字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：
(資料顯示完畢)

列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
宜蘭縣大同鄉仁澤段 0050-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國112年02月18日 登記原因：分割
地目：林 等則：-- 面積：***15,036.82平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：仁澤段0014-0000地號
因分割增加地號：0050-0001地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國087年09月07日
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住址：(空白)
管理者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：--- (空白) 字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0050-0001地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國112年02月18日 登記原因：分割
地目：林 等則：-- 面積：*****298.42平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0050-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國087年09月07日
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住 址：(空白)
管 理 者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住 址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：--- (空白) 字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)



列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0051-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國112年02月18日
 地目：林
 使用分區：風景區
 民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
 地上建物建號：共0棟
 其他登記事項：重測前：仁澤段0013-0000地號
 因分割增加地號：0051-0001、0051-0002地號
 因分割增加地號：0051-0003、0051-0004地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
 登記日期：民國087年09月07日
 原因發生日期：民國087年07月16日
 所有權人：中華民國
 統一編號：0000000158
 住址：(空白)
 管理者：農業部林業及自然保育署
 統一編號：03726702
 住址：台北市中正區杭州南路一段2號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---(空白)字第-----號
 當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 086年07月 *****38.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
 (資料顯示完畢)

列印人員：陳建忠
 收件號：112GA030347
 查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0051-0001地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國111年05月16日
 地目：林
 使用分區：風景區
 民國112年01月
 地上建物建號：共1棟
 其他登記事項：分割自：0051-0000地號
 公告土地現值：*****550元/平方公尺
 權狀註記事項：仁澤段1建號之建築基地地號：仁澤段51-1、51-2地號
 登記原因：註記
 面積：****1,886.06平方公尺
 使用地類別：遊憩用地

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
 登記日期：民國087年09月07日
 原因發生日期：民國087年07月16日
 所有權人：中華民國
 統一編號：0000000158
 住址：(空白)
 管理者：農業部林業及自然保育署
 統一編號：03726702
 住址：台北市中正區杭州南路一段2號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---(空白)字第-----號
 當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：086年07月 *****38.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
 (資料顯示完畢)

列印人員：陳建忠
 收件號：112GA030347
 查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0051-0002地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國111年05月16日
 地目：林 等則：-- 登記原因：註記
 使用分區：風景區 面積：*****434.24平方公尺
 民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺 使用地類別：遊憩用地
 地上建物建號：共0棟
 其他登記事項：分割自：0051-0000地號
 權狀註記事項：仁澤段1建號之建築基地地號：仁澤段51-1、51-2地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
 登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
 原因發生日期：民國087年07月16日
 所有權人：中華民國
 統一編號：000000158
 住址：(空白)
 管理者：農業部林業及自然保育署
 統一編號：03726702
 住址：台北市中正區杭州南路一段2號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---(空白)字第-----號
 當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 086年07月 *****38.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
 (資料顯示完畢)

列印人員：陳建忠
 收件號：112GA030347
 查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0051-0003地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國112年02月18日
 地目：林 等則：-- 登記原因：分割
 使用分區：風景區 面積：****1,273.74平方公尺
 民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
 使用地類別：遊憩用地
 地上建物建號：共0棟
 其他登記事項：分割自：0051-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
 登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
 原因發生日期：民國087年07月16日
 所有權人：中華民國
 統一編號：0000000158
 住址：(空白)
 管理者：農業部林業及自然保育署
 統一編號：03726702
 住址：台北市中正區杭州南路一段2號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---(空白)字第-----號
 當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 086年07月 *****38.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
 (資料顯示完畢)

列印人員：陳建忠
 收件號：112GA030347
 查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0051-0004地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國112年02月18日 登記原因：分割
地目：林 等則：-- 面積：*****930.28平方公尺
使用分區：風景區 公告土地現值：*****550元/平方公尺 使用地類別：遊憩用地
民國112年01月 地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0051-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001
登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住址：(空白)
管理者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料
宜蘭縣大同鄉仁澤段 0053-0000地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年08月16日 登記原因：分割
地目：林 等則：-- 面積：****5,604.40平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：遊憩用地
民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：重測前：仁澤段0012-0000地號
因分割增加地號：0053-0001地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001
登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

宜蘭縣大同鄉仁澤段 0053-0001地號

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年09月28日 登記原因：變更編定
地目：林 等則：-- 面積：****1,990.00平方公尺
使用分區：風景區 使用地類別：特定目的事業用地
民國112年01月 公告土地現值：*****550元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：分割自：0053-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國087年09月07日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國087年07月16日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：(空白)
管 理 者：農業部林業及自然保育署
統一編號：03726702
住 址：台北市中正區杭州南路一段2號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：111年01月*****67.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年07月 *****38.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：陳建忠
收件號：112GA030347
查驗號碼：112GA030347REG7040CC2B3A23426CA28D3334E5626
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。
本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得與辦事業計畫核准文件辦理使用地變更
編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。



宜蘭縣大同鄉地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國112年10月18日17時29分 收件號：112GA030347
土地坐落：宜蘭縣大同鄉仁澤段40地號共1筆

北
↑

列印人員：陳建忠



比例尺：1/5000

查詢碼：112GA030347PIC1FBC96AC724B64DE48A2A243F18CF

附件 3：鳩之澤溫泉設施管線設備 1~3 級保養維護項目及頻率表

1 級保養	維護頻度
1.蓮蓬頭、水龍頭清理及耗材更換.	每次損壞
2.進排水口清理(敲/鑽/刷)	每周交班
3.區域熱水閥組全開全放	每周接班
4.spa區循環管線及沈澱池清理	颱風/休園
5.煮蛋槽清洗及量水堰及其連接管線清潔	每日
6.煮蛋槽內管線清理及雜物清理	周/至少一次
7.維修保養紀錄表	次
8.確認水表及上傳機制正常	每周

2 級保養	維護頻度
1.維修保養紀錄檢查/統計/分類	每日
2.主幹管閥組全開全放(不含降溫槽)	每月
3.3 英吋(含)以下閥組更換(損壞時動員 1 級)	損壞時
4.檢查溫泉井狀況是否正常(含降溫槽水位及聲音)	每日
5.檢查主幹管剩餘功能(管徑給水%)	年
6.維修工具及備料檢查	月

3 級保養	維護頻度
1.敲管、1 及 2 號井及排氣口	年/阻塞時
2.中油檢查保養井頭	年/次
3.落石/臨時狀況	小額/招標
4.spa、男女裸湯區外包清洗(含藻類藥水清洗及達衛生局標準)	周/次

註 1:此表為重要檢查項目清單,其餘檢查項目依現行鳩之澤 ISO 9001、ISO 14001 各項表單為依據。

註 2:附件 7 各表單為現行鳩之澤 ISO 9001、ISO 14001 之管理、檢查、記錄表單範例,乙方在獨立取得 ISO 9001、ISO 14001 認證前,需依現行鳩之澤 ISO 9001、ISO 14001 表單進行日常巡檢及維護工作。

附件 4：履約爭議協調會組織章程

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤（仁澤）修建營運移轉案 履約爭議協調會組織章程

- 第一條 本章程依促進民間參與公共建設法(以下簡稱「促參法」)第 48 條之 1 及促參法施行細則 73 條及宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤（仁澤）修建營運移轉案投資契約第 21.1.2 條之規定，由甲乙雙方訂定之。
- 第二條 協調會成立時點，除甲方及乙方另有約定者外，應於投資契約簽訂之日起 90 日內成立之。
- 第三條 協調會之任務如下：
- 一、 契約書(包含相關文件)之履約爭議事項、未盡事宜及修約之協調及解決。
 - 二、 不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
 - 三、 甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 第四條 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途徑提出解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。
- 前項所稱同一事件，係指同一當事人就同一法律關係而為之請求。
- 第五條 協調會之設置：協調會由甲乙雙方完成推舉委員後成立。協調會設置 5 人，盡可能涵蓋工程、財務及法律領域之專家。由甲乙雙方各自推薦 2 名委員，再由該 4 名委員共同推舉 1 名主任委員。前項甲乙雙方於各自推薦人選，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。
- 第六條 委員每屆任期 3 年，任期屆滿時改選之；改選得連任。
- 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。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。繼任委員之任期至原委員任期屆滿為止。
- 第七條 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。委員應親自出席會議。
- 第八條 協調會應公正客觀處理爭議事件。
- 協調會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

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱使用人，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係指有下列情形之一：

- 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協調會成立之日前三年曾有僱傭、委任或代理關係。

前二項規定，於雙方依第五條及第七條推薦及選任委員時，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五日內，以書面敘明理由，向協調會提出，協調會應於十日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致推薦人數不足時，應補足之。

第九條 申請協調應以書面向協調會為之，並載明下列事項：

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

前項書面除正本外，應依委員人數備置繕本一併送達予主任委員，並應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。

第十條 協調會於收受爭議提送協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，視為放棄補充。

第十一條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經協調會同意後變更或追加協調標的：

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

第十二條 雙方及協調會均應就協調期間之所有資料盡保密義務。除法律另有規定經當事人同意，或為辦理本章程第九條、第十一條或第十九條事項之必要外，不得揭露予第三人，但當事人為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、會計師、建築師及技師等專業人士)不在此限。

甲乙雙方應使所委任顧問遵守保密義務。

第十三條 協調會開會時，應通知甲乙雙方到場陳述意見。協調會並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支、出席費及交通費。其費用由甲乙雙方平均負擔。

第十四條 協調會視協調之需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。協調會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由提出請求之一方負擔。

第十五條 協調會應有委員總額三分之二以上之出席且至少 4 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。

協調會會議應做成書面紀錄。

協調會就協調標的之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。

第十六條 協調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協調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。

第十七條 協調會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調一方辦理，或由協調會徵詢甲乙雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由甲乙雙方平均負擔。

第一項受委託機構，適用第八條利益迴避及第十二條應保密事宜規定。

第十八條 除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，得經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

- 一、協調會於 2 個月內未能召開協調會議。

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

二、依投資契約約定不予協調。

三、協調會無法於6個月內就協調標的提出解決方案。

四、任一方依第十五條對於解決方案以書面表示不服或提出異議。

第十九條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。

甲 方：農業部林業及自然保育署宜蘭分署

代表人：蕭崇仁

地 址：265008 宜蘭縣羅東鎮中正北路 118 號

乙 方：

代表人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件 5：營運績效評定作業辦法

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤（仁澤）修建營運移轉案

營運績效評定作業辦法

第一條 為落實營運管理單位之監督及管理工作，由甲方對乙方之營運績效進行評估作業。

第二條 甲方將邀請專家學者組成營運績效評估會，於乙方之營運管理期間每年舉辦一次評估工作，甲方將於評估日前 7 日通知乙方準備說明資料，評估會任務如下：

- 一、 依促參案件營運委託契約約定營運績效評估項目之指標、配分权重及評定方式，本於公平、公正原則，評定乙方營運績效。
- 二、 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- 三、 提出當年度乙方營運改善、建議事項及次一年度營運績效評估項目之指標、配分权重及評定方式建議。

評估會除參與座談會外，將赴現場進行參觀及查證工作，並對評估結果進行討論及提出建議事項，評估表詳如附表所示。

若有必要，甲方亦得隨時辦理營運績效評估或成立輔導小組進行訪視輔導，乙方不得拒絕。

第三條 評估會置委員 5 人至 9 人，由甲方就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於三分之一。評估委員為無給職。

前項外聘專家、學者，由甲方參考管所建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。

外聘專家、學者之認定，準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(以下簡稱評審辦法)第五條規定。

第四條 評估會置召集人一人，綜理績效評定事宜；副召集人一人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由甲方首長或其授權人員指定委員擔任。

會議之舉行，由召集人召開之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

評估會委員應親自出席會議，不得指派他人代理；並須有委員二人之一以上之出席始得開會，出席委員過半數同意始得決議。

前項會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數二分之一。

評估會如有對外行文需要，應以甲方名義行之。

第五條 主管機關應於評估會成立時，一併成立工作小組，協助評估會辦理與績效評定有關作業。

工作小組成員至少三人，由主管機關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。

評估會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

第六條 乙方應於每年5月30日前，依營運績效指標要求，提送前一年度之營運績效說明書、財務報告及相關文件報請甲方核備。

第七條 評估會議得決定每位委員之分工及應評選之項目，如有必要得委聘律師、會計師或相關專業人員協助，其費用由乙方負擔。委員如認有調查或實地勘驗必要時，得經評估會決議後實施調查或勘驗。

第八條 主管機關於組成評估會時應告知評估委員迴避與行為規範準用評審辦法第九條及第十條規定。

評估會會議召開時，甲方應先提醒評估委員，如有應行迴避情形者，應自行迴避；如發現有未迴避者，應令其迴避。

第九條 評估委員及工作小組有評審辦法第九條或第十條規定情形未主動辭職者，甲方應予解聘。

第十條 評估委員因前條或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達評估會關於人數規定者，甲方應另行遴選委員補足之。

第十一條 評估委員及參與績效評定工作之人員對於乙方提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

第十二條 甲方應自促參案件營運開始日起，依下列程序辦理營運績效評定作業：

一、營運績效評估項目之指標及配分權重之檢討

促參案件第1年度營運績效評估，應依營運委託契約所定評估項目、指標及配分權重辦理。

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

營運期間第 2 年度起，甲方得依前次評估會調整之評估項目之指標及其配分權重辦理。

二、營運績效說明書之提送

營運績效說明書內容包含但不限於：

(一)促參案件辦理目的及公共建設服務目標。

(二)年度營運績效評估項目與指標逐項營運成果說明，併附相關資料及文件。

(三)前一年度營運績效評估會改善、建議事項之處理情形。

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

三、工作小組研提初評意見

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

(一)促參案件基本資料。

(二)辦理目的及公共建設服務目標。

(三)年度營運績效評估項目、指標、配分權重及評定方式。

(四)個別績效評估項目與指標所報內容摘要。

(五)其他與營運情形有關資料。

四、評估作業之進行

甲方應召開評估會會議，辦理績效評定作業。

評估會會議召開時，由工作小組報告績效評估初評意見，並由評估委員按年度營運績效評估項目之指標及配分權重，就乙方所送年度營運績效說明書進行評定。

甲方得以書面通知乙方，於評估會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為績效評定參考。

五、評定結果明顯差異之處理

評估會評定結果與工作小組初評意見有明顯差異，或不同委員評

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

定結果有明顯差異，召集人應提交評估會議決或依評估會決議辦理複評，並列入會議紀錄。

複評結果仍有明顯差異時，由評估會決議之。

評估會得作下列決議：

(一)退回工作小組初評意見，由工作小組重行提送。

(二)除去個別委員評定結果，重計評定結果。

(三)廢棄原評定結果，重行提出評定結果。

評定結果或評估委員所提建議事項，如有逾越營運委託契約約定情，甲方應提請評估會為適當處理。

六、評估會會議紀錄之製作

評估會會議應作程會議紀錄，記載下列事項：

(一)案件名稱。

(二)會議次別。

(三)會議時間。

(四)會議地點。

(五)主席姓名。

(六)出席及請假委員姓名。

(七)列席人員姓名。

(八)記錄人員姓名。

(九)工作小組報告事項。

(十)評定結果及評定彙整總表。

(十一)改善及建議事項。

(十二)其他應行記載事項。

第十三條 績效評定結果應經工作小組簽報主管機關首長或其授權人員核定，並於核定後兩週內以書面通知乙方。

第十四條 甲方辦理前條年度營運績效評估結果書面通知時，應一併告知乙方，對於績效評定結果如有不同意見，應於評定結果送達二週內檢附說明與佐證資料，以書面向甲方提出申復。

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

甲方應於收受乙方申復書之次日起 60 日內召開評估會會議，就乙方意見為必要處置，並將處置情形以書面通知乙方。

甲方未能於前項期間內為必要處置或乙方對甲方處置仍有不同意見時，依營運委託契約所定爭議處理相關規定辦理。

第十五條 評估會評定結果及會議記錄，應於前條第一項乙方申復期限截止或第二項申復處置情形書面通知乙方後或第二項申復處置期限屆滿後二週內公開於甲方資訊網路。

辦理營運績效評定作業之準備文件、乙方提送資料及各出席委員評定內容等資料，應依法令規定辦理申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

第十六條 績效評定結果或建議，如涉及乙方履約情形改善者，甲方應依營運委託契約約定辦理履約管理。

各年度績效評定結果及相關文件，甲方應分年造冊保存，作為乙方營運期限屆滿時優先定約依據。

附件 6：營運績效評估項目考核表

營運績效評估項目考核表

評估項目	權重	乙方自評	委員評分
<p>一、年度營運計畫管理</p> <p>1. 營運計畫執行情形(含環保旅館執行情形及房價費率標準)</p> <p>2. 營運管理制度執行情形</p> <p>3. 營運目標預估額達成情形</p>	20%		
<p>二、營運資產維護管理</p> <p>1. 建築物及附屬設施維修保養情形</p> <p>2. 營運資產管理</p>	15%		
<p>三、營運場域安全衛生維護情形</p> <p>1. 營運場域清潔衛生維護情形</p> <p>2. 營運場域安全計畫執行情形</p> <p>3. 緊急災害及意外事件防範處理情形</p>	15%		
<p>四、財務管理能力</p> <p>1. 營收達成率</p> <p>2. 各項營運及財務指標情形</p> <p>3. 權利金及土地租金繳交情形</p> <p>4. 契約明定財務條款符合情形</p>	20%		
<p>五、顧客滿意度或投訴率</p> <p>1. 定期與不定期之顧客回饋問卷調查統計及分析</p> <p>2. 申請案件之處置及後續追蹤</p>	10%		
<p>六、公益及回饋事項辦理情形</p> <p>1. 當地居民雇用情形</p> <p>2. 承諾回饋事項之辦理情形</p> <p>3. 環保措施</p> <p>4. 其他承諾回饋事項辦理情形</p>	10%		

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

<p>七、政策配合程度</p> <p>1. 環境政策配合情形</p> <p>2. 各項政策之配合情形</p> <p>3. 對於履約督導事項配合度</p> <p>4. 對於非契約明定之特殊需求配合度</p>	5%		
<p>八、下年度營運計劃</p> <p>1. 下年度營運計畫編製情形</p> <p>2. 下年度財務計畫編製情形</p>	5%		
<p>九、營運整體評價</p> <p>1. 優良品蹟表現(加分上限 5 分)</p> <p>2. 改善/違規/違約事件(扣分上限 5 分)</p>	±5		
<p>總分：</p>			
<p>綜合意見：</p>			

委員：

中 華 民 國 年 月 日

註 1：本表得依本契約第 17.2.2 及 17.2.3 條規定調整。

註 2：乙方需提供自評佐證資料。

附件 7：資產管理保養紀錄表單

太平山國家森林遊樂區
年 月份機器設備保養紀錄表

機型		60KW 防音型						機名				發電機			
製造廠								製造日期							
使用年限		啟用日期						保養者							
保養項目	日期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		確認	備註	
1	發動														
2	檢視及換機油														
3	檢視及添加柴油														
4															
5															
保養項目	日期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		確認	備註	
1	發動														
2	檢視及換機油														
3	檢視及添加柴油														
4															
5															
保養項目	日期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	確認	備註	
1	發動														
2	檢視及換機油														
3	檢視及添加柴油														
4															
5															

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

太平山國家森林遊樂區
年 月份機器設備保養紀錄表

機型													機名		鼓風氣泡機(裸湯)	
製造廠													製造日期			
使用年限		啟用日期										保養者				
保養項目	日期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		確認	備註		
1	出風口清洗(週)															
2	皮帶是否龜裂(週)															
3																
4																
5																
保養項目	日期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		確認	備註		
1	出風口清洗(週)															
2	皮帶是否龜裂(週)															
3																
4																
5																
保養項目	日期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	確認	備註		
1	出風口清洗(週)															
2	皮帶是否龜裂(週)															
3																
4																
5																

TPS-NFRA-FOR-0705-01 A/0

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

太平山國家森林遊樂區
年 月份機器設備保養紀錄表

機型													機名		鼓風氣泡機(SPA)	
製造廠													製造日期			
使用年限		啟用日期											保養者			
保養項目	日期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		確認	備註		
1	出風口清洗(週)															
2																
3																
4																
5																
保養項目	日期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		確認	備註		
1	出風口清洗(週)															
2																
3																
4																
5																
保養項目	日期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	確認	備註		
1	出風口清洗(週)															
2																
3																
4																
5																

TPS-NFRA-FOR-0705-01 A/0

宜蘭縣太平山國家森林遊樂區鳩之澤(仁澤)修建營運移轉案-投資契約

太平山國家森林遊樂區---鳩之澤溫泉

年 月份機器設備保養紀錄表

機型		川利 3HP					機名					SPA 抽水機(1)			
製造廠		百祿					購買日期					107/8/20			
使用年限		2 年			啟用日期		107/8/25			保養者					
保養項目	日期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		確認	備註	
1	運轉是否正常														
2	檢視出水量(週)														
3															
4															
5															
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		確認	備註	
1	運轉是否正常														
2	檢視出水量(週)														
3															
4															
5															
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	確認	備註	
1	運轉是否正常														
2	檢視出水量(週)														
3															
4															
5															

TPS - NFRA - FOR - 0705 - 01 A/0

