

經濟部「彰濱工業區崙尾區委託專業營管團隊 投資營運管理計畫」契約書（草案）

立契約人：委託人：經濟部（以下簡稱甲方）

受託人：（以下簡稱乙方）

茲為辦理【彰濱工業區崙尾區委託專業營管團隊投資營運管理計畫】案（以下簡稱本計畫），甲乙雙方同意共同遵守訂立本委託契約。

為達成產業園區永續經營之政策目標，依行政院五加二創新產業政策指導，同時加速振興經濟發展及公共投資，依據行政院秘書長 106 年 9 月 18 日院臺經字第 1060028552 號函辦理「擴大投資方案-工業區土地出租優惠方案(與壽險資源、專業營管團隊鏈結模式)」(實施期程至 108 年 12 月 31 日止)，評估未來產業園區納入專業營管團隊角色，及導入保險業資金來源，投資園區開發與經營；為鼓勵廠商快速投資建廠，提供前 2 年免租金之優惠，惟廠商於簽訂土地租賃契約時，需先預繳 2 年租金，如承租 2 年內取得使用執照並按核定計畫完成使用者，即享有前 2 年免土地租金之優惠。本計畫適用範圍彰濱崙尾東區規劃「綠能園區」，採全區只租不售方式釋出土地；其餘各區為滿足廠商資金運用及選地需求，爰以「租售並行，出租優於出售」釋出產業用地提供廠商使用。是以基於促進國家經濟發展及協助產業持續創新之公共利益必要，本計畫委託業務係針對出租土地部分，負責籌措資金歸墊開發成本，並辦理後續土地出租之營運管理及服務事項，並以租金收入為乙方資金償還來源。前開方案實施期程屆滿後，則依甲方指定之租(售)方式續行辦理。

第一條 契約文件及效力

一、契約包括下列文件：

- (一)甄選文件及其變更或補充。
- (二)投標文件及其變更或補充。
- (三)決標文件及其變更或補充。
- (四)契約本文、附件及其變更或補充。
- (五)依契約所提出之履約文件或資料。

二、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：

- (一)甄選文件內之甄選須知及契約條款優於甄選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。
- (二)甄選文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於甄選文件之內容者，不在此限。甄選文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
- (三)文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- (四)決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。
- (五)同一優先順位之文件，其內容有不一致之處，屬甲方文件者，以對乙方有利者為準；屬乙方文件者，以對甲方有利者為準。
- (六)甄選文件內之標價清單，其品項名稱、規格、數量，優於甄選文件內其他文件之內容。

三、契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，應依公平合理原則解釋之。如有爭議，得依相關規定協處之。

四、契約文字：

- (一)契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：
 - 1. 國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
 - 2. 其他經甲方認定確有必要者。
- (二)契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。
- (三)契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，除契約另有規定或當事人同意外，應以中文(正體字)書面為之。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄、傳真或電子資料傳輸至雙方預為約定之人員或處所。

五、契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以法定度量衡單位為之。

六、契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。

但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。
該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

七、經雙方代表人或其授權人簽署契約正本 2 份，甲方及乙方各執 1 份，並由雙方各依規定貼用印花稅票。副本 9 份，由甲方、乙方及相關甲方、單位分別執用。副本如有誤繕，以正本為準。

第二條 計畫範圍

本計畫委託範圍為彰濱工業區崙尾區。

彰化濱海工業區	崙尾東區(綠能園區)
	崙尾西一區一、二期
	崙尾金屬表面處理專區
	崙尾西一區(三期)
	崙尾西二區

第三條 依據

- 一、產業創新條例暨其施行細則。
- 二、產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法。
- 三、保險法。
- 四、其他相關法令。

本契約簽訂後，第一款至第四款法令如有修正，乙方不得主張依新法令規定辦理，但法令另有規定或經甲方同意者，不在此限。

第四條 委託業務範圍及權責劃分

- 一、本計畫委託業務範圍主要包括：
 - (一)負責本計畫所需資金籌措，並歸墊本計畫委託範圍出租部分之開發成本。
 - (二)本計畫出租土地之營運管理，以及承租廠商租期屆滿或提前終止租約待重行租(售)與維護管理業務。
 - (三)負責建立本計畫出租土地之租賃資訊智慧管理系統，以及時進行履約控管、管理查核等相關事項。
 - (四)其他經甲方核定有關事項。
- 二、權責劃分：

(一) 甲方

1. 策劃本計畫推動並協調有關機關配合本計畫營運管理業務。
2. 辦理本計畫土地出售價格與年租率之審定。
3. 核定土地租售有關事宜。
4. 監督本計畫出租土地之營運管理業務。
5. 委託會計師查核本計畫資金籌措、運用與管理及核定本計畫營運管理成本總結算事宜。
6. 甲方得委託專業機構或法人擔任總顧問，協助審查有關本計畫相關事宜。

(二) 乙方

1. 負責籌措資金歸墊開發成本，並撥付本計畫各項業務相關費用。
2. 會同甲方、受託開發單位辦理本計畫出租土地簽訂租賃契約及土地點交作業。
3. 辦理本計畫出租土地之營運管理，以及本計畫承租土地之廠商，因租期屆滿或提前終止租約時應辦理重行租(售)作業及維護管理業務。
4. 配合本部推動產業園區用地管理智聯化體系，建立本計畫出租土地之租賃資訊智慧管理系統，納入用地物聯網，以及時進行履約控管、管理查核等相關事項。
5. 編製本計畫各項營運管理成本資料及辦理營運管理成本總結算事宜。
6. 其他有關本園區土地租售、營運管理業務與配合事宜。

第五條 契約期限

本計畫委託期間為自契約簽訂之日起 50 年(即民國○○○年○○月○○日至民國○○○年○○月○○日止)，甲方得視實際執行情形檢討及修訂契約。乙方應於委託期限內辦理本計畫出租土地之營運管理工作，並辦理營運管理成本總結算，依審計法令或由會計師查核簽證，報請甲方核定。如因政策變更或其他不可歸責乙方之情事致無法於期限內達成預計之收益時，乙方得提出本契約

期限展延之需求，經甲方書面同意後延長之。

前項但書之情形，乙方不得主張任何事由，向甲方請求本契約第九條及第十條以外之任何報酬或損失。

第六條 計畫執行

- 一、本計畫土地之營運管理工作，乙方應依本工業區可行性規劃報告及環境影響說明書執行，但雙方得視市場需求及土地租(售)情形進行檢討後，並依甲方之指示調整之。
- 二、本計畫土地之出售價格，依經濟部工業局產業園區土地或建築物價格審定小組予以審定之售價及年租金率為準。
- 三、本契約簽訂前，委託範圍內土地於承租廠商簽訂租賃契約後，由甲方逐筆歸墊開發成本者，乙方應於甲方書面通知送達之日起 30 日內按實際核算之金額(歸墊開發成本(含利息)扣除租金收入)撥付經濟部產業園區開發管理基金。逾期按臺灣銀行當期基準利率加兩碼(即百分之零點五)加計延遲利息，其所支付之延遲利息不得納入營運管理成本。
- 四、乙方受託辦理本計畫時，應自接獲甲方書面通知送達之日起 30 日內將甲方應歸墊之開發成本撥付至受託開發單位指定帳戶，以完成歸墊程序。逾期按臺灣銀行當期基準利率加兩碼(即百分之零點五)加計延遲利息，其所支付之延遲利息不得納入營運管理成本。
- 五、本計畫出租土地之投資營運管理維護所需費用，由乙方依本契約第八條、第九條及第十條規定計算基準之數額內使用。
- 六、乙方執行本計畫時，應盡善良管理人之注意義務。如可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害時，乙方應負損害賠償責任。
- 七、本計畫執行期間，乙方工作團隊中之協力廠商有異動時，應報甲方同意後始得更換。
- 八、乙方辦理本計畫之各項工作執行與推動成效，定期提送執行報告並出席專案管考會議；甲方得視實際需要辦理績效評核監督品質。
- 九、乙方承諾於其公司章程修訂、組織規程更動、董監事異動等情

事發生之翌日起算 30 日內，應主動將修訂後之公司章程、更動後之組織規程、異動後之董監事名冊副本交予甲方備查。

第七條 資金籌措、運用與管理

- 一、乙方執行本計畫所需資金均需自行籌措，並為債權、債務之主體。乙方不得以任何形式，使甲方為乙方所負之債權、債務，擔任擔保、保證或其他類似性質之法律行為。
- 二、乙方執行本計畫之各項資金收支情形應開立專戶管理，並將本計畫資金收支及使用情形，按季報請甲方備查；甲方得視實際需要委託會計師查核乙方資金之收支、保管及使用情形(包括但不限於檢查有關帳簿、憑證及會計表冊等相關有必要之保護措施)，乙方不得拒絕，其所需費用納入本計畫營運管理成本。
- 三、乙方代甲方辦理土地出租之收入，由承租廠商直接繳納至乙方專戶，優先償還乙方已投入之歸墊開發成本。
- 四、甲方另行委託第三方協助辦理本計畫相關工作依其規定須支付費用時，乙方應於甲方書面通知送達之日起 30 日內撥付，並納入營運管理成本。逾期按臺灣銀行當期基準利率加兩碼(即百分之零點五)加計延遲利息，其所支付之延遲利息不得納入營運管理成本。

第八條 營運管理成本

- 一、除本契約另有規定不得納入成本之項目外，下列各款經甲方核定後得納入成本：
 - (一)營管費用：依出租面積訂定不同級距之費率，原則不得超過下列費率計算之數額，但視實際執行情形定期檢討之。本項費用之用途，係支付乙方因執行委託業務所需設立服務據點之租金、水電費、通訊費、交通費、人事薪資、差旅費及建立租賃資訊智慧管理系統等費用，並檢據核實納入成本。

出租土地面積	費率
0-100 公頃(含)	4,800 元/公頃/月
100-200 公頃(含)	3,000 元/公頃/月
> 200 公頃	1,800 元/公頃/月

(二)利息。

(三)公費。

(四)行政作業費：包括會計師查核費用、履約保證金手續費用、規費及其他行政業務等費用。

(五)其他經甲方核定之費用。

二、本計畫契約簽訂前，彰濱工業區崙尾區依目前規劃開發所預估之開發成本總額為 33,774,007,000 元（暫估至 107 年 12 月 31 日金額，實際依甲方審定開發成本為準）。

分區別		預估開發成本(元)
彰化 濱海	崙尾東區(綠能園區)	8,493,820,000
	崙尾西一區一、二期	4,940,124,000
	崙尾金屬表面處理專區	7,285,610,400
	崙尾西一區(三期)	7,920,477,600
	崙尾西二區	5,133,975,000
合計		33,774,007,000
備註：開發成本利息結算基準日為 107 年 12 月 31 日，自 108 年 1 月 1 日起逐月加計開發成本利息。		

第九條 公費之計列

一、乙方完成本計畫之工作後，得就投資於下列各款費用經甲方核定後之總金額，以百分之〇計算公費（含稅），為其提供專業服務所得之報酬，包括風險、利潤及有關之稅捐等。

(一)歸墊開發成本。

(二)營管費用。

(三)行政作業費。

第十條 第八條第一款(二)利息計算

自歸墊開發成本動支之日起按中華郵政股份有限公司二年期定期儲蓄存款機動利率計算。

第十一條 土地管理

一、自乙方會同甲方、受託開發單位點交租賃標的予承租廠商後，由乙方負責後續土地之管理維護事宜。

- 二、如發生承租廠商於租期屆滿前自行申請退租，或依租賃契約規定得終止租約時，乙方應協助甲方收回土地，並重行辦理土地租售業務。
- 三、本計畫出租土地因乙方疏於管理致被占用或傾倒廢棄物，乙方必須負責收回並予清除，其所需費用、罰鍰及衍生之損害，全數由乙方負擔，不得納入營運管理成本。

第十二條 土地租售

乙方於辦理本計畫土地重行租(售)業務時，應根據「產業創新條例」及「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」等有關規定訂定租售手冊及須知並報經甲方核定後執行。本計畫簽約前由甲方核定之租售手冊並辦理土地出租之結果，乙方應概括承受。

第十三條 營運管理成本編製

乙方於辦理本計畫土地重行租(售)前，應編製營運管理成本計算書，送請甲方審定租售價格；倘有須重行審定售價，甲方得要求乙方於一定期間內編製營運管理成本計算書，送請甲方依法審定價格。上述審定價格自審定基準日起，得由乙方逐月按第十條利息計算方式加計利息。

第十四條 營運管理成本總結算

- 一、本計畫契約期限屆滿或經甲方書面通知後，乙方應即辦理營運管理成本收支總結算，並依審計法令規定辦理或由會計師簽證後轉由甲方指定之會計師查核簽證再送請甲方核定；甲方於核定時，對於乙方不符合本契約約定所支出之成本費用得予剔除。
- 二、乙方如未依規定辦理成本總結算時，甲方得依委託期間核准支付之費用，逕行作成總結算，並依相關規定辦理；其因而所生之損失，概由乙方負責。
- 三、本計畫乙方出租土地所得超過營運管理成本者，應於甲方通知期限內將差額之百分之五十繳交至經濟部產業園區開發管理基金。

第十五條 罰則

- 一、乙方未依甲方通知一定期限內，將甲方應歸墊之開發成本撥付至受託開發單位指定帳戶，致衍生延遲給付之利息費用，全數由乙方負擔，不得納入營運管理成本。經甲方書面通知限期改善，未於甲方所訂期限內改善者，甲方應就給付乙方之公費按延遲天數每日扣減本計畫營運管理成本總結算核定之公費千分之零點五，累積扣款金額以本計畫營運管理成本總結算審核之公費百分之五為限。
- 二、前款扣款於本計畫營運管理成本總結算核定完成時，甲方由應給付乙方之公費逕自扣除。

第十六條 工作原則

- 一、雙方應於委託期間密切聯繫，協調本計畫有關事項，共同商討原則，檢討成果。
- 二、為迅速有效執行本契約，雙方應各指定專人辦理協調及函件收受等例行工作。
- 三、本契約有關之一切通知及信函均應以中文書面為之，並以當面送交或付郵方式按本契約書所列雙方之地址送達對方。
- 四、甲乙雙方任何一方變更地址時，應於變更前7日內依前項規定以書面通知對方；對方當事人未收受通知前，依本契約書所載地址之送達，均視為合法送達。
- 五、乙方於契約有效期間發生破產、退票等情形時，甲方得依法作適當處置。
- 六、乙方就執行本契約而接觸知悉甲方之秘密須負保密義務。
- 七、乙方因執行本契約提送甲方之文件報表圖說資料及租賃資訊智慧管理系統等，其所有權及智慧財產權均歸甲方所有，並承諾不得有侵害第三人智慧財產權情事，若有則乙方負完全責任。

第十七條 契約終止

- 一、有下列事由之一，甲方得終止本契約：
 - (一)乙方未經甲方同意，將委託業務範圍轉委託他人辦理時。

- (二)除不可歸責於乙方之事由外，乙方管理品質未達規範要求或有其他違約事由，且未能依甲方所定期限內改善時。
- (三)乙方喪失本契約書附件之委託甄選須知所列參與甄選之資格時。
- (四)乙方資金收支及使用情形有異常之情事，經甲方書面通知限期改善，且未於甲方所訂期限內改善完成。
- (六)乙方未於契約期限內完成營運管理成本總結算時。

二、因前項事由終止本契約時，甲方沒收未退還乙方之履約保證金。另乙方投入於本計畫之費用均不得計列利息及公費，乙方並應於本契約終止後 60 日內，將經核准支付之營運管理成本作成總結算，經依審計法令規定辦理或由會計師查核簽證。

營運管理成本總結算核定完成後，確認乙方仍有未回收營運管理成本之情形，甲方於完成辦理總結算後，將總結算實際應付金額無息支付乙方，其支付期限由雙方協議之。

三、因政策上之變更致無法繼續時，甲方得終止本契約，乙方已投入本計畫營運管理所發生之一切費用，依委託期間核准支付之營運管理成本作成結算，並經依審計法令規定辦理或由會計師簽證後轉由甲方指定之會計師查核簽證，再送請甲方核定。

四、因不可歸責於乙方之事由致雙方同意終止本契約時，乙方投入於本計畫營運管理期間所發生一切費用，依委託期間核准支付之營運管理成本作成結算，並經依審計法令規定辦理或由會計師簽證後轉由甲方指定之會計師查核簽證，再送請甲方核定，其支付期限由雙方協議之。

五、因第一項、第三項、第四項事由終止本契約時，應以書面為之。

六、乙方於依第二項至第四項作成結算前，應負責清理其執行本計畫所生之債權、債務關係，並作成書面報告併同佐證資料，送請甲方核定。

第十八條 履約保證

一、履約保證金：新台幣 5,000 萬元整。

- (一)履約保證金繳納期限：甲方通知繳納日起 30 日內。
 - (二)履約保證金有效期限：應較契約所訂之最後委託期限長 180 日以上，乙方未能依契約規定期限履約或因可歸責於乙方之事由致無法於有效期內完成驗收者，履約保證金之有效期應按遲延期間延長之。
 - (三)乙方如以銀行之書面連帶保證或開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納履約保證金者，甲方得視該銀行之債信、過去履行連帶保證之紀錄等，經審核後始予接受。乙方以押標金轉換為履約保證金時，亦同。
- 二、乙方於完成本契約約定所有委託業務範圍並完成營運管理成本總結算後，且雙方無待解決事項時，甲方應退還所有履約保證金。
- 三、乙方未於契約期限內完成本契約約定所有委託業務範圍並完成營運管理成本總結算，甲方得沒收未退還之履約保證金。

第十九條 適用法律

本契約之準據法為中華民國法律。

第二十條 契約附件及相關文件之效力

本契約之附件及雙方根據協議所訂之其他相關文件亦為本契約之一部，與本契約具有同等效力，本契約如有未盡事宜，雙方得另立協議補充之；無約定者，悉依民法及相關法令規定辦理。

第二十一條 契約之修訂

本契約之修訂，經雙方同意後，以書面為之。

第二十二條 其他約定事項

一、管轄法院

因有關本契約爭議而涉訟時，雙方同意以甲方所在地為第一審管轄法院。

二、作業疏失責任

乙方辦理本計畫相關業務，因作業疏失或錯誤致損害他人權

益，所支付之賠償金額由乙方自行負擔，不得納入營運管理成本。

第二十三條 本契約書附件有二：

- 一、彰濱工業區崙尾區委託專業營管團隊投資營運管理計畫甄選須知。
- 二、彰濱工業區崙尾區委託專業營管團隊投資營運管理計畫服務建議書。

立契約書人

甲 方：經濟部

法定代理人：

地 址：臺北市福州街 15 號

乙 方：

法定代理人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日