

新北市政府：五股老人公寓

一、前言

臺灣因醫療衛生進步，致平均餘命不斷延長，老年人口占總人口比率亦逐年提升，新北市老年人口於 100 年 12 月底已佔新北市總人口比率 8.54%，已達聯合國世界衛生組織所訂的高齡化社會指標，而推動適合老人安居之住宅為目前重要社福政策之一。

二、設施現況

建築物主體於 86 年完工，水電工程及綠化於 89 年完工，90 年元月開始使用。B1 停車場；1 樓派出所；2 樓托兒所及社區動中心；3 樓至 7 樓老人公寓，可提供 94 位老人租賃居住，其設施如下：

- (一)單人房 48 間(5.8 坪/間)，雙人房 23 間(7.8 坪/間)，均配有浴廁 1 間、床、衣櫃、緊急呼叫鈴等。
- (二)交誼廳：設有視聽音響設備。
- (三)餐廳(含廚房)：提供老人三餐及辦理活動使用。
- (四)其它：小型公共廚房、小型交誼室、宗教區、圖書室...等。

三、規劃緣起

鑑於我國人口老化快速，內政部結合社會照顧與社會住宅政策，於 80 年 6 月頒布「80 年度獎助建立老人公寓改善老人居住實施計畫」獎助各縣市政府及民間籌設老人公寓。

五股老人公寓緣係 81 年，配合內政部推動之政策及五股工業區之填土需求，特選定毗鄰五股水碓景觀公園及中山高速公路五股交流道之五股水碓社區作為興建位址。

基於政府應有之社會責任，照顧弱勢老人及位於福利邊緣之老人，老人公寓其服務對象並未全面開放，限制以無自用住宅為原則之獨居或中低收入之老人。

四、適用相關法令依據

依內政部獎助興建老人公寓經營管理原則，老人公寓應採公設民營方式辦理，其歷年適用法規如下：

- (一)90 年至 94 年：依推動社會福利民營化實施要點辦理，採公開評選方式委外經營。

(二)95 年至 100 年：依促進民間參與公共建設法辦理，以 OT 案採公開甄審方式委外經營。

(三)101 年至 103 年：依政府採購法 99 條辦理，以公開評選並準用最有利標方式委外經營。

五、辦理委外步驟

(一)適用法規確認：委外經營適用法規隨年度有所不同，須函請內政部釋示。

(二)研擬委外經營計畫：依委外法規規定，並配合老人公寓設施設備現況、服務對象性質、應配合政府辦理事項等重新檢視計畫。

(三)依採購法定程序辦理上網公告、投標、開標、評選、議價、決標。

(四)契約書規範內容包含：總則、委託經營權限與期間、監督管理、雙方聲明與承諾、甲方協助事項、委託經營要求、財務條款、經營權利金、經營資產返還、履約保證、保險、營運績效評估及優先續約權、不可抗力及除外情事、缺失及違約責任、爭議處理、法令變更、契約終止、替代方案規定、其他約款等內容。

六、委外後之履約管理及監督查核情形

(一)營運單位應定期報送書面資料：

1.每月 5 日前報送收容人數動態月報表。

2.每月 20 日前報送上月收支報告表。

3.每年 3、6、9、10 月報送住民名冊。

4.每年 5 月報送上年度業務報告、經會計師簽證年度決算、工作人員名冊、公共意外責任保險單、履行營運擔保證明、每月捐款目錄及徵信說明、董事會議紀錄。

5.每年 10 月檢具下年度之業務計畫書、年度預算書、董事會議紀錄。

6.工作人員如有異動，應於異動次日 30 日內報送資格證明及體檢資料。

7.其他要求之資料。

(二)定期與不定期現場監督查核

1.不定期前往實地查核，必要時辦理相關機關之聯合稽查。

- 2.定期辦理公共安全檢查、消防安全及設備檢查、無障礙設施檢查。
- 3.定期辦理財產之盤點。
- 4.每年委請會計師進行財務查核。
- 5.聘請專家（含行政專家、護理專家、社工專家）辦理營運績效評估。

七、委外實際效益

- (一)民間單位具有營運經驗且資源豐富，老人公寓居住環境品質明顯提昇。
- (二)民間單位本身具有專業團隊及人力，可提供完整服務，政府毋需再編制人力(約 14 人)提供管理及專業服務，僅設 1 人辦理業務即可。
- (三)擺脫政府補助辦理社會福利之傳統思惟，改由民間參與投資營運(包含營運期間之設備自行修繕)。
- (四)配合政府落實老人福利政策，同時服務週邊社區居民，如成立社區關懷據點，辦理獨居老人訪視、老人送餐服務、護理諮詢服務、松年大學、文康活動等。

八、遭遇困難與解決之道

- (一)委外法規常異動，計畫及契約之研擬較難周延，必須時常請教其它有類似經驗之單位。
- (二)未具財會專業，財務無法精算，僅能進行簡易試算。

九、結語

社會福利公設民營化是未來趨勢，應創造政府、民間單位、服務對象三贏局面，政府順利推動福利政策，民間單位可積極參與福利落實，服務對象可就近得獲得多元化之服務。

新北市政府五股老人公寓委外經營契約

立契約書人：

新北市政府社會局 (以下簡稱「甲方」)

(以下簡稱「乙方」)

前 言

茲雙方同意依政府採購法(以下簡稱採購法)，由甲方委託乙方經營新北市五股老人公寓(以下簡稱老人公寓)。甲乙雙方除應遵守中華民國相關法令規定外，並同意藉契約釐清雙方權利義務，爰議定「新北市政府五股老人公寓委外經營契約」(以下簡稱「本契約」)條款如后，以供雙方切實履行。

第一條 總則

1.1 契約範圍

包括老人公寓及其相關附屬設施之經營及返還。

1.2 契約文件

1.2.1 契約文件包含下列內容：

1. 本契約及其附件。
2. 本案之申請須知及其相關之補充或更正文件。
3. 經雙方書面同意確認列入本契約文件者。

1.2.2 契約文件效力規定

本契約所有文件均為本契約之一部分，與本契約條款具有同等效力，並得互為補充、解釋。其適用之優先順序同第1.2.1條各款之排列順序。

1.2.3 本契約及其未盡事項悉依採購法及相關法令之規定辦理。

1.3 名詞解釋及契約解釋

1.3.1 名詞解釋

1. 「採購法」：指「政府採購法」。
2. 「投標須知」：指經甲方於中華民國(下同) 年 月 日所公告之「新北市五股老人公寓委外經營案投標須知」及其後補充公告之文件。
3. 「本契約」：指新北市五股老人公寓委外經營契約之條款及其附件。
4. 「本案」：指新北市五股老人公寓委外經營案。
5. 「服務建議書」：指投標單位依投標須知規定所研擬

之計畫內容。

6. 「智慧財產權」：指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密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。

1.3.2 契約解釋

1. 本契約各條款之效力悉以其內容為準，各條款之標題不影響其內容之意義、解釋或規定。
2. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
3. 本契約所稱之「人」，包括自然人、法人及其他事業團體。
4. 本契約及相關文件疑義之解釋應以中文為主。
5. 本契約所載之日期除另有註明者外，均依日曆天計算，星期六、星期日、國定假日及其他休息日均計入。

1.4 契約條款之效力

- 1.4.1 本契約任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

- 1.4.2 除本契約另有規定外，任何條款均不依附其他條款而存在。

1.5 契約權利義務之繼受

本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。若因政策而組織有裁撤或變更時，應依法由繼受之機關概括承受本契約之權利義務。

1.6 行政行為之拘束力

乙方應受甲方或其他主管機關依法所為行政命令、行政處分、行政規則或其他公法上行政行為之拘束。

第二條 委託經營權限與期間

2.1 委託經營權限

甲方依採購法第 99 條之規定，提供本契約第 2.2 條建築物及經營資產（以點交時之財產清冊為準）委託乙方經營，其所有權及其他與乙方使用目的不牴觸之限定物權仍屬

於甲方所有，乙方享有經營之權利，並應負責維護管理。

2.2 委託經營標的

老人公寓座落新北市五股區水碓二路1號，包括地下室停車場部分(以實際協調使用為準)、1樓老人公寓入口大廳、3樓、4樓、5樓、6樓及7樓，面積共約1,015坪及經營資產(以點交時之財產清冊為準)。

2.3 委託經營期間

委託期間自民國101年1月1日起至民國103年12月31日止。

2.4 委託經營範圍

2.4.1 本契約第2.2條所述標的之經營管理。

2.4.2 利用委託經營標的辦理老人住宿、文康休閒服務、餐飲服務、諮詢服務、社區活動、社區關懷據點、社會資源轉介及其他服務。

2.5 附屬事業

乙方於經營期間，除配合甲方推動之政策外，不得經營本業以外之附屬事業。

2.6 權利處分限制

2.6.1 乙方依本契約所取得之權利或其他權益，除因社會公益，且經甲方書面同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

2.6.2 乙方因經老人公寓所取得之經營資產、設備，不論為甲方或乙方所有，非經甲方書面同意或本契約另有約定者外，不得轉讓、出租或設定負擔。

2.7 最少投資

2.7.1 為確保老人公寓服務品質，乙方除自簽訂本契約之日起1年內至少再投資60萬元，投資設置之設施設備應立即無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。

- 2.7.2 為推展工作之需，於不影響建築結構、公共安全及衛生環境之原則下，乙方得增添設備。惟以老人公寓名義向政府單位申請補助或向民間單位募集所設置之設施設備，應立即無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。
- 2.7.3 乙方工作人員至少應置符合老人福利機構專業人員資格要點、老人福利服務提供者資格要件及服務準則等規定之主任 1 人、社會工作人員 1 人、廚師 1 人。

第三條 監督管理

- 3.1 乙方需定期提送下列報表給甲方。
- 1.每月 5 日前報送收容人數動態月報表。
 - 2.每月 20 日前報送上月收支報告表。
 - 3.每年 3、6、9、10 月報送住民名冊。
 - 4.每年 5 月報送上年度業務報告、經會計師簽證年度決算、工作人員名冊、公共意外責任保險單、履行營運擔保證明、每月捐款目錄及徵信說明、董事會議紀錄。
 - 5.每年 10 月檢具下年度之業務計畫書、年度預算書、董事會議紀錄。
 - 6.其他甲方要求之資料。
- 3.2 甲方得視需要對乙方辦理稽查，乙方應予配合，不得拒絕。

第四條 聲明與承諾

- 4.1 雙方共同聲明
- 4.1.1 為使本案之經營順利成功，甲、乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 4.1.2 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本契約之未盡事宜或各種爭議，避免爭訟。
- 4.2 甲方聲明
- 4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所訂之一切義務之責任。
- 4.2.2 本契約一經簽署即對甲方具有合法拘束力。
- 4.2.3 甲方對於本契約之未盡事宜，願基於兼顧甲乙雙方權益之立場與乙方協調解決，以促使本案營運之成功。

- 4.2.4 甲方依本契約約定應為之核准、同意，或應提供之文件、資料，同意依法適時為之。
- 4.3 乙方聲明
- 4.3.1 乙方應為中華民國法令合法設立之社團法人或財團法人，其基金總額應有新臺幣 676 萬 8,000 元以上，且依中華民國法令及其章程得從事本案經營及依本契約所訂內容履行一切義務。
- 4.3.2 乙方授權代表人簽署本契約，並聲明其因執行本案所提送之所有文件皆為真實。
- 4.3.3 本契約一經簽署即對乙方具有合法拘束力。
- 4.3.4 本契約之簽署，不須經任何第三人之同意或許可。且本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或乙方與第三人間現存契約之違約情事。
- 4.3.5 本契約簽署時，乙方並無任何違法情事或重大司法程序、行政程序或其他訴訟繫屬情事，以致如受不利裁判時對其經營本案或財務狀況有重大不利之影響，或致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 4.3.6 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。
- 4.3.7 乙方於簽約後如組織章程有變更者，乙方應重新提送合法證明文件。
- 4.4 違反聲明之效果
- 任一方違反其聲明事項時，應賠償他方因此所生之損害，並得視同缺失或違約辦理。
- 4.5 甲方承諾
- 4.5.1 甲方對於本契約之未盡事宜，願基於兼顧甲乙雙方權益之立場與乙方共謀解決方法，以促使本案之圓滿成功。
- 4.5.2 除本契約另有規定外，甲方應於契約簽定後 30 日內將經營資產依其現狀點交予乙方使用。
- 4.5.3 甲方違反其承諾事項時，應依本契約第 14.5 條規定辦理。
- 4.6 乙方承諾
- 4.6.1 乙方經營期間應依建築、消防相關法規，定期辦理相關申

辦。

- 4.6.2 乙方承諾本契約所使用及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及財產之使用，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之損害。
- 4.6.3 經營期間屆滿後，乙方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，以達成本案後續營運之需求。
- 4.6.4 除本契約另有約定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商、協力廠商或任何第三人間因本案或本契約所生之權利義務，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，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- 4.6.5 除本契約另有約定外，乙方就本案與第三人間所簽署之出租、出借等契約中應約定，非經甲方事前書面同意，乙方於喪失從事本契約經營之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。
- 4.6.6 乙方應自行了解本標的之實況，或以探勘後得知之狀況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況等事項，除本契約另有約定外，乙方不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約、實施本案以及與有關成本費用等，一切任何已知或不知或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方提出索賠或請求。
- 4.6.7 乙方應自負盈虧負責管理，除本契約另有約定者或不可抗力外，自行負擔因履行本契約設施設備管理維護、修繕及經營上所衍生之成本費用(包含電費、水費...等)及規費(包含公共安全、消防申報...等)、稅捐及其他有關之費用，並承擔全部風險，及同意放棄以上開因素為理由向甲方要求任何補償或主張任何權利。

- 4.6.8 乙方承諾於經營期間內，所有為完成本案而與第三人簽署之相關文件，包括但不限於契約、保單、或其他與第三人間之約定，皆未違反本契約之規定；除本契約另有約定外，乙方應於簽署上開文件後 10 日內，將該等文件之副本送交甲方備查。如有變更或修改時亦同。乙方並應於前項文件中約定，如本契約之一部或全部終止者，甲方得依原約定之條件請求該第三人繼續履行，該第三人不得拒絕。
- 4.6.9 除本契約另有約定外，乙方同意在任何情況下均無權請求返還已交付之權利金或其他任何已給付之款項。
- 4.6.10 本契約權利義務為甲乙雙方專屬並行使，除本契約另有約定者外，許可期間內，乙方不得就本契約之權利義務為轉讓、分割、設定質權或其他任何方式之處分。
- 4.6.11 乙方為履行本案之經營義務，與第三人簽訂之契約，包括符合本案之土地使用管制，且合於服務建議書之契約，乙方應於上開契約中規定其契約相對人不得對甲方提出任何之請求或賠償。如因上開契約而直接或間接導致或發生任何訴訟或有提出任何主張、請求，包括請求履行任何債務或給付、利息、律師費、及其他費用等，均應由乙方與其契約相對人自行負責辯訴及協調，與甲方無涉。
- 4.6.12 乙方同意若於經營期間內因乙方行為致甲方對第三人負有賠償責任時，甲方得於上開責任範圍內向乙方請求損害賠償。
- 4.6.13 乙方承諾其與第三人簽訂之其他契約及同意書等文件，均不得載有與投資執行計畫書及本契約、設定地上權契約不符之規定。
- 4.6.14 乙方違反其承諾事項時，應依本契約第 14 條規定辦理。

第五條 甲方協助事項

- 5.1 甲方倘因標的大樓管理無法與其他使用單位協調時，可請甲方協助行政協調。
- 5.2 甲方協助事項未能成就之效果
甲方不擔保協助事項必然成就，除本契約另有規定外，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反協助義

務。乙方亦不得因協助事項之未能成就而要求減免自己之義務。

第六條 委託經營要求

6.1 現有經營資產之交付

6.1.1 交付方式

- 1.由甲方依財產及物品清冊交付予乙方，並提供點交後之財產及物品清冊予乙方。
- 2.甲方應於本契約簽訂後 30 內交付現有經營資產予乙方，並應於交付前 20 日以書面通知乙方。
- 3.於甲方之指定點交日，甲乙雙方應指派代表辦理現場點交，甲方應出具財產及物品清冊依使用現況辦理實際清點作業，現況如有瑕疵或故障者，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明，點交後，乙方應盡善良管理人之責任予以保管維護。
- 4.乙方不得拒絕甲方之點交。若因可歸責於乙方之事由，而無法如期完成點交作業者，視同甲方點交完畢，乙方應自該完成點交時起負保管維護責任。

6.1.2 現有經營資產之處理

- 1.經營期間屆滿、終止或本契約解除時，乙方應將該經營資產或其替代品現狀返還甲方。
- 2.乙方如使用不當或有其他不可歸責於甲方之事由，導致該經營資產毀損滅失或不堪使用時，如該毀損滅失或不堪使用無法由本契約第 11 條所定之保險所涵蓋，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。
- 3.經營資產達使用年限時，乙方得通知甲方辦理報廢及繳回，如報廢之資產為經營必要設施設備，乙方應於經營之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。
- 4.乙方於購置替代品時，應立即無償移轉其所有權予甲方，並通知甲方登記於財產及物品清冊。乙方並應將甲方財物分類編號標示於替代品明顯之處，乙方對於該經營資產僅具有使用管理權。

6.1.3 瑕疵擔保責任

乙方於進行現有經營資產點收時，如發現重大瑕疵，應立即通知甲方。完成設施及設備點收後，乙方就所點收之設施及設備即不得對甲方主張任何瑕疵擔保責任。

6.1.4 管理維護

1. 乙方應於甲方交付用經營資產之時起，以善良管理人之注意義務自行負責。
2. 甲方得就點交予乙方代為管理之經營資產，實施每年一次盤點，乙方應妥善保存與本案經營維修暨資產重置有關之紀錄資料，供甲方查閱。
3. 有關經營資產之設置或管理有欠缺，致第三人之生命、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。
4. 有關甲方具有所有權部分之經營資產，如有未盡事項，悉依國有財產法、行政院頒定事務管理規則及新北市市有財產管理自治條例等相關規定辦理。

6.2 經營需求

乙方應確保其經營管理，符合甲方審核通過之服務建議書、本契約及相關法令所訂之各項規範與要求。

6.3 經營之限制事項

6.3.1 服務對象資格：

1. 設籍新北市，並實際居住本市年滿 60 歲以上者。(申請同住配偶年齡不在此限)
2. 未具法定傳染病、精神疾病、身心健康生活可自理且有繳費能力，並為獨居老人或中低收入老人，另無自用住宅者為優先。
3. 如有特殊情況則以專案方式申請。

- 6.3.2 費率規定及調整機制
1. 單人房：保證金：4 萬 8,000 元，管理維護費：每月 8,000 元。
 2. 雙人房：保證金：7 萬 2,000 元，管理維護費：每月 12,000 元。
 3. 伙食費：原則每人每天約 130 元(不得強迫服務對象購買)。
 4. 水電費及其他費用依每戶實際使用量計費。
 5. 乙方調整相關收費標準，須經甲方同意。
- 6.3.3 乙方訂定之服務契約，須經甲方同意。
- 6.3.4 乙方自開始經營前 3 日內，應與原已入住服務對象簽訂服務契約，報送甲方備查。
- 6.3.5 乙方必需配合甲方政策推展辦理社會福利服務工作。
- 6.3.6 乙方變更委託經營範圍時，須經甲方同意。

第七條 財務條款

- 7.1 財務監督方式
- 7.1.1 乙方應依第三條規定將財務報表提送甲方備查。
- 7.1.2 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。
- 7.2 變更之通知
- 乙方董(理)事、章程內容或地址有變更時，應於每次變更登記完成後 7 日內，檢附相關證明文件通知甲方。

第八條 經營權利金

- 8.1 經營權利金
- 8.1.1 乙方應依所提送之服務建議書中，給付本案之權利金，並應於營運之日起前 3 日全部一次繳付。
- 8.1.2 乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應按照當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息，並依本契約第 14.3 條之規定處理。
- 8.2 繳納方式

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於期限內支付。或依甲方所製繳款書，於期限內至新北市轄內臺灣銀行各分行繳納，並將繳款收據影本寄回甲方銷案。

第九條 經營資產返還

9.1 經營資產返還

9.1.1 除本契約另為約定外，於委託經營期間屆滿、終止、解除時，乙方應依當時最新之財產清冊，於 10 日內將甲方所有之財產及物品（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），依現狀無條件返還予甲方。

9.1.2 乙方如逾期未將可取回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。

9.1.3 甲方得視需要於契約屆滿前 90 日或契約終止或解除前 30 日，派員預作交接準備事宜。契約屆滿、終止或解除生效日至完成移轉前，乙方仍應維持老人公寓之正常營運。

9.2 返還時與返還後之權利義務

9.2.1 乙方依本章規定返還予甲方之資產，除雙方另為協議外，乙方應擔保該資產於返還予甲方時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用或具有其所保證之品質。

9.2.2 所有資產除甲方於點交予乙方時，依財產清冊註明有瑕疵或故障之情形外，乙方返還予甲方之所有資產，均須維持勘用之狀態。乙方若有對該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。

9.3 未依期限返還之處理

乙方未依本章規定返還、點交或撤離人員者，每逾 1 日處懲罰性違約金新臺幣 5 萬元整，至其依約履行完畢之日止，甲方如有其他損害並得請求賠償；乙方如逾期 20 日以上者，甲方得逕行收回標的及各項設備，乙方不得異議。

第十條 履約保證

- 10.1 履約保證之期間及金額
乙方應於簽訂本契約前，繳納完成履約保證金新臺幣 5 萬元整，以作為對本案營運期間履行一切契約責任之擔保。履約保證金之有效期限，應至少持續至委託期限屆滿且乙方完成資產返還及移轉後 90 日為止。
- 10.2 履約保證金之返還
乙方於委託期限屆滿且完成資產返還及移轉後 90 日內，如乙方無任何違約之情事，甲方將履約保證金無息返還予乙方。
- 10.3 履約保證金之繳納方式
- 10.3.1 履約保證金以現金、匯票、保付支票或設定質權之定期存單（金融機構須加註拋棄行使抵銷權）繳納，並以「新北市政府」為受款人。
- 10.3.2 經甲方同意，乙方得變更履約保證之方式，其有效期間須至少 1 年以上。但乙方依本契約規定首次提供之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。
- 10.3.3 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿 30 日前提供新的履約保證以替代之。否則甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。
- 10.4 履約保證之修改
如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞時，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。
- 10.5 履約保證金之押提
如乙方依本契約規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。
- 10.6 履約保證金之補足
除本契約全部終止之情形外，甲方押提履約保證金後，乙方應於扣除後 7 日內補足之，以使履約保證之金額符合本

契約第 9.1 條規定。

第十一條 保險

11.1 保險範圍

11.1.1 經營期間內，乙方應向財政部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，並以甲方為共同被保險人。

11.1.2 乙方未依契約規定購買足額保險，發生事故而受有損害時，應由乙方自行負責。

11.2 保險種類

11.2.1 營運期間，乙方應至少投保並維持下列各項保險：

1. 火災保險，投保額 500 萬元；
2. 公共意外責任險(比照老人福利機構標準辦理)；
3. 僱主意外責任險。

11.2.2 除前述應投保之保險外，乙方仍須依相關法規規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

11.3 保險費用

上述保險之保險費用，應全部由乙方負擔。

11.4 保險給付

11.4.1 財產保險中就屬甲方資產之部分，受益人應為甲方，其餘保險之受益人則為乙方。

11.4.2 保險給付應用於彌補經營因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付應優先用於清理及移除毀損之經營資產。

11.4.3 保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約之相關規定終止外，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，用於彌補或重建經營因保險事故發生所致之損害，由甲方視乙方修復或重置經營資產狀況撥予乙方，如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，除本契約另有規定外，應由乙方負擔差額。

- 11.5 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，同時副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。
- 11.6 保險契約之轉移
- 11.6.1 保險單應載明保險人同意保險契約之權利，因本契約終止而致發生資產移轉或其他法令上之移轉時，經甲方請求應轉讓予甲方或甲方指定之第三人。
- 11.6.2 依前項規定移轉後之保險契約，其保險費由甲方或甲方指定之第三人負擔，乙方已付而未到期之保費，由甲方退還乙方。
- 11.7 保險效力之延長
本契約經營期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害。

第十二條 營運績效評估及優先續約權

- 12.1 營運績效評估方法
乙方於經營滿 1 年及滿 2 年，應接受並配合甲方辦理評鑑，其評鑑方法、項目、程序、標準及相關規定，依甲方當年
- 12.2 營運績效良好
如乙方於經營期間經甲方辦理評鑑之評分均達甲等以上(80 分以上)者，得評定為「營運績效良好」。
- 12.3 優先續約權
- 12.3.1 乙方如經評估為營運績效良好，乙方得於委託經營期間屆滿 120 日前檢附歷年評估報告及未來經營管理計畫書等，向甲方申請繼續定約一次，其期間以 3 年為限，乙方若於委託經營期間屆滿前 120 日，未向甲方申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。
- 12.3.2 乙方申請繼續定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，如老人公寓設施未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續經營之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於其滿前 60 日前雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，乙方同意甲方

得公開辦理招標作業。

第十三條 不可抗力及除外情事

13.1 不可抗力之定義

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、閃電或任何自然力作用；
4. 法定傳染病，包括但不限於 SARS；
5. 不可歸責於乙方或其承包商所致之罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行者；
6. 因不可歸責於乙方或其承包商所致之環境污染，致對本案整建之執行發生影響者。

13.2 除外情事之定義

本契約所稱除外情事，係指：

1. 因契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策之變更，致對乙方經營之執行，或財務狀況發生不利影響者；
2. 其他性質上不屬不可抗力而經甲方認定係除外情事者。

13.3 通知及認定程序

13.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大之影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方。

13.3.2 任何一方於收到他方依第 13.3.1 條之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。若雙方就情況之認定於收到通知後起算 30 日內仍無法達成協議時，任一方均得依採購法第 85 條之 1 處理。

- 13.4 認定後之處理及損害之補救
- 於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或履約爭議調解後，除法令另有規定外，應即依下列規定辦理一項或數項之補救措施：
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. 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，以及乙方之受託人及其他履行輔助人所投保之保險優先補償之。
 3. 如發生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或緩繳土地租金或其他稅費等。
 4. 其他雙方同意之補救措施。

- 13.5 終止契約
- 因不可抗力或除外情事之發生，依本契約第 13.4 條之規定處理 30 日後，乙方仍無法繼續經營時，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。如於上開協商進行 120 日後仍無法達成協議時，任一方均得依本契約第 14.2 條之規定以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

- 13.6 未受影響部分仍依約履行
- 不可抗力或除外情事之發生，如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；或
 2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第十四條 缺失及違約責任

- 14.1 缺失
- 除本契約第 14.3 條所稱乙方之違約外，乙方之行為如有不符合本契約之規定者，或違反相關法令規定或標準者，均屬缺失。
- 14.2 缺失之處理

14.2.1 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；及
4. 屆期未完成改善之處理。

14.2.2 乙方應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，甲方得再定期命乙方改善，並得每日每件處以乙方違約金 5 千至 1 萬元，直至乙方改善為止。但如缺失情形嚴重足以影響經營時，甲方得逕以違約處理。於甲方處以違約金期間，如乙方逾期仍未完成改善者，甲方得代為改善，並以書面通知乙方。甲方代為改善之費用，由乙方負擔。乙方繳納違約金或改善費用者，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之，並於扣抵後要求乙方限期補足之。

14.3 乙方之違約

1. 經營不善；
2. 違反本契約第 4.6.14 條之規定者；
3. 乙方破產或有破產之虞者；
4. 乙方未經契約變更程序，擅自變更本案之內容或乙方放棄本案者；
5. 其他嚴重影響本案之執行且情節重大者。

14.4 乙方違約之處理

14.4.1 定期要求乙方改善

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. 改善違約之期限；
3. 改善後應達到之標準；及
4. 屆期未完成改善之處理。

- 14.4.2 乙方屆期未改善或改善無效時，依當時為經營期間及實際情況，甲方得為下列處理：
1. 甲方得視情節輕重要求乙方繳納懲罰性違約金每日 1 萬至 2 萬元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止。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；
 2. 解除或終止本契約。
- 14.5 甲方違約
- 14.5.1 甲方如違反其基於本契約之義務致乙方受有相當損害時，乙方得以書面限期要求甲方改善。
- 14.5.2 經乙方限期要求改善而甲方仍未改善或改善無效時，雙方應於限期改善屆滿後 30 日內進行協商。
- 14.5.3 雙方若未能於開始協商後 90 日內達成協議者，除雙方同意另延長協商期限外，乙方得依本契約第 17.2 條之規定通知甲方終止契約。

第十五條 爭議處理

- 15.1 協商
- 15.1.1 本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則先以協商方式解決之。如無法以協商方式解決，任一方均依採購法第 85 條之 1 處理。
- 15.2 爭議處理
- 如經採購履約爭議調解該爭議事項應以訴訟解決者，任一方均得逕行起訴。
- 15.3 管轄法院
- 一方提起訴訟時，雙方同意以中華民國臺灣板橋地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。
- 15.4 契約繼續執行
- 除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

第十六條 法令變更

16.1 法令變更之定義

本契約所稱法令變更，係指因本契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策之變更，致對乙方營運之執行，或財務狀況發生不利影響者。

16.2 法令變更之通知及認定

16.2.1 於發生法令變更之情形時，任何一方均得以書面通知他方：

1. 本契約之委託經運範圍是否應配合變動。
2. 本契約內容是否應配合修改。
3. 本契約相關期日是否應配合展延。
4. 因法令變更所致之損害。

16.2.2 任何一方於收到他方依前條之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。若雙方就該事件之認定無法達成協議者，任何一方均採購法第 85 條之 1 處理。

16.3 損害之減輕

於發生法令變更之情形，雙方均應盡力採取各種必要之合理方法，以減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

第十七條 契約之終止

17.1 契約終止之事由

17.1.1 雙方合意終止

契約存續期間內，雙方得合意終止。

17.1.2 因可歸責於甲方之事由終止

即乙方依本契約第 17.3 條之規定終止本契約。

17.1.3 因可歸責於乙方之事由終止

即甲方依本契約第 17.3 條之規定終止本契約。

17.1.4 因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止本契約。

17.1.5 因不可抗力或除外情事而終止本契約。

17.1.6 乙方於經營期間經甲方辦理營運績效評估之評分有未達乙等(未達 70 分)。

17.1.7 乙方有本契約第 18.6 條之情事。

- 17.2 終止之通知
依本契約之相關規定，任一方得終止本契約之一部或全部者，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。
- 17.3 終止之效力
- 17.3.1 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，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。但終止前已發生之權利義務不受影響；
 2. 乙方應依本契約第 9.2 條之規定辦理現有營運資產之返還及移轉。
- 17.3.2 雙方合意終止之效力
雙方就相關權利義務關係，應另行議定之。
- 17.3.3 因可歸責於乙方之事由終止本契約之效力
1. 甲方得押提乙方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；及
 2. 甲方得向乙方請求損害賠償。
- 17.3.4 因除外情事而終止本契約之效力
1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之費用後，應返還乙方履約保證金之全部；及
 2. 依公平誠信原則，雙方協議後續處理方式。
- 17.3.5 因不可抗力而終止契約之效力
甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方履約保證金之全部，雙方應依本契約第 9.2 條之規定辦理資產之返還及移轉。
- 17.3.6 因可歸責於甲方之事由終止本契約之效力
1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部；及
 2. 乙方得向甲方請求損害賠償。

17.4 契約終止後之有效條款

除本契約另有規定外，本契約之終止不影響雙方於終止前已產生之權利義務。本契約之下列條款於契約終止後仍繼續有效：

1. 本契約第 9.2 條許可期間屆滿前之移轉及返還之規定；
2. 本契約第 15 條爭議處理之規定；
3. 本契約第 10 條履約保證金之規定；及
4. 其他處理本契約終止後權利義務關係而依其性質應繼續有效之一切必要條款。

第十八條 替代方案之規定

18.1 替代方案之內容，應包括下列事項：

1. 替代方案之項目及其詳細說明。
2. 替代方案與主方案差異之處。
3. 替代方案確可縮減工期、減省經費或提高效率等效益之理由。
4. 替代方案可能涉及之各種有利與不利情形及效益分析。
5. 招標文件規定之其他事項。

18.2 替代方案不予審查之情形如下：

1. 乙方未依招標文件之規定提出主方案者。
2. 主方案經審查不合於招標文件之規定者。
3. 乙方提出之替代方案與招標文件中規定允許提出替代方案之項目無關者。
4. 乙方提出之替代方案不合規定程式者。

18.3 替代方案應不降低招標文件所規定之原有功能條件，且與主方案比較結果確能縮減工期、減省經費或提高效率。替代方案有下列情形之一者，應不予採用。但招標文件規定得協商更改之項目或乙方提出之替代方案經綜合評估各有利不利情形，其總體效益更有利於甲方者，不在此限。

1. 降低招標文件所規定之原有功能條件。
2. 延長主方案之工期。
3. 增加主方案之經費。
4. 降低主方案之效率。
5. 對甲方辦理之其他採購有造成類似前四款情形之一之

虞。

6.替代方案可縮減工期、減省經費、提高效率或其他效益之情形，低於招標文件所定條件。

7.替代方案顯不可行。

第3款經費之計算，應考量後續使用或營運成本、維修成本、殘值、報廢處理費用等。

- 18.4 乙方於決標後須提出之資料及提出時限，應預留甲方所定審查作業之時間。乙方履行替代方案所需之調查、研究、試驗、設計等費用，由乙方負擔或包含於標價中。甲方實施替代方案所增加之必要費用，亦同。
- 18.5 乙方應於使用替代方案前提出，並預留甲方所定審查作業所需時間。其提出、審查、採用或不採用替代方案所費時間，不得因而延長履約期限。
- 18.6 乙方於得標後提出替代方案，而未能依替代方案履約，或履行替代方案有本契約第18.3條情形之一者，甲方應終止或解除契約，並得追償損失。但乙方願改以合於招標文件規定之主方案或其他對乙方更有利之方式履約者，不在此限。而改依主方案或其他方式履約者，甲方為處理該方案所增加之必要費用，由乙方負擔。其履約期限之計算，應自原契約開始履約日起算，且不得扣除履行替代方案所費時間。
- 18.7 甲方於招標文件中規定允許乙方於得標後提出替代方案且定有獎勵措施者，其獎勵額度，以不逾所減省契約價金之50%為限。所減省之契約價金，並應扣除甲方為處理替代方案所增加之必要費用。
- 18.8 乙方審查替代方案，得視個案情事成立審查小組為之，並得邀請專家、學者、規劃設計者與會協助。必要時並得將替代方案之一部或全部委託審查。

第十九條 其他約款

19.1 契約約定與變更

本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力之發生或因政策、法令、情事變更致本契約之履行依其原有效果

顯失公平或窒礙難行者，經雙方同意後得修訂、變更或補充之。本契約之修訂、變更或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

19.2 保密義務

19.2.1 保密義務

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

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；或
2. 上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者；或
3. 為履行本契約規定之任何義務，應為揭露者。

19.2.2 員工及他人之保密義務

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。

19.3 通知與文件之送達

19.3.1 通知送達

除本契約另有訂定者外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，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，雙方之地址應以下列者為準。

甲方地址：臺北縣板橋市中山路一段 161 號 25 樓。

乙方地址：

19.3.2 地址變更

當事人之任何一方變更地址時，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，視為業已送達對方。

19.4 準據法

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

19.5 棄權效力

任何一方放棄本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其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。

19.6 生效日

本契約自簽訂日起立即生效。

19.7 契約份數

本契約正本 1 式 2 份，雙方各執 1 份為憑，並依規定貼用印花稅票；副本 2 份，雙方各執 1 份為憑。副本如有誤繕，以正本為準。

立約人：

甲 方：新北市政府社會局 (印鑑)

代表人： (印鑑)

地 址：新北市板橋區中山路一段 161 號 25 樓

乙 方： (印鑑)

代表人： (印鑑)

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日