

# 臺南市南門勞工育樂中心 BOT 案前置作業計畫

## 先期計畫書（摘要版）

本公開內容僅供申請人參考之用，主辦機關對本內容之精確完整並不負任何保證責任及不為契約附件，申請人應自行判斷並確實調查與分析檢核等，不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。申請階段及後續營運期間相關圖說及數據資料，應依本案正式公告之申請須知及投資契約(草案)為準。

中華民國 112 年 10 月

# 目 錄

|            |                           |            |
|------------|---------------------------|------------|
| <b>第一章</b> | <b>公共建設目的及民間參與方式.....</b> | <b>1-1</b> |
| 第一節        | 公共建設目的 .....              | 1-1        |
| 第二節        | 公共建設類別及民間參與方式 .....       | 1-3        |
| <b>第二章</b> | <b>民間參與期間及範圍.....</b>     | <b>2-1</b> |
| 第一節        | 民間參與期間 .....              | 2-1        |
| 第二節        | 民間參與範圍 .....              | 2-2        |
| <b>第三章</b> | <b>興建 .....</b>           | <b>3-1</b> |
| 第一節        | 工程調查及規劃（含時程規劃） .....      | 3-1        |
| 第二節        | 功能性要求或特殊規範 .....          | 3-5        |
| 第三節        | 工程品質要求 .....              | 3-10       |
| 第四節        | 其他特殊考量 .....              | 3-13       |
| 第五節        | 工程經費估算 .....              | 3-20       |
| <b>第四章</b> | <b>營運 .....</b>           | <b>4-1</b> |
| 第一節        | 營運計畫(含營運項目及內容).....       | 4-1        |
| 第二節        | 營運期之時程規劃 .....            | 4-4        |
| 第三節        | 營運特殊考量 .....              | 4-7        |
| 第四節        | 營運期間自主管理 .....            | 4-9        |
| <b>第五章</b> | <b>土地取得 .....</b>         | <b>5-1</b> |
| 第一節        | 土地權屬 .....                | 5-1        |
| 第二節        | 土地取得方式及難易度分析 .....        | 5-2        |
| 第三節        | 土地取得時程、成本及點交 .....        | 5-2        |
| 第四節        | 用地變更作業單位及程序 .....         | 5-2        |
| 第五節        | 地上物拆遷及補償 .....            | 5-3        |
| <b>第六章</b> | <b>環境影響評估與開發許可.....</b>   | <b>6-1</b> |
| 第一節        | 環境影響評估項目、辦理方式與時程 .....    | 6-1        |
| 第二節        | 環境影響項目與對策 .....           | 6-4        |
| 第三節        | 開發許可辦理方式與時程 .....         | 6-6        |
| 第四節        | 水土保持規劃、辦理方式與時程 .....      | 6-6        |
| <b>第七章</b> | <b>風險配置 .....</b>         | <b>7-1</b> |
| 第一節        | 計畫各階段風險項目及分擔方式 .....      | 7-1        |
| 第二節        | 風險分擔原則 .....              | 7-6        |
| 第三節        | 風險因應策略 .....              | 7-8        |

# 目 錄

---

|             |                          |             |
|-------------|--------------------------|-------------|
| <b>第八章</b>  | <b>政府承諾與配合事項 .....</b>   | <b>8-1</b>  |
| 第一節         | 政府承諾事項、完成程度及時程 .....     | 8-1         |
| 第二節         | 政府配合事項、完成程度及時程 .....     | 8-3         |
| <b>第九章</b>  | <b>附屬事業 .....</b>        | <b>9-1</b>  |
| <b>第十章</b>  | <b>履約管理 .....</b>        | <b>10-1</b> |
| 第一節         | 履約管理機制 .....             | 10-2        |
| 第二節         | 營運績效評定 .....             | 10-11       |
| 第三節         | 協調會籌組 .....              | 10-17       |
| <b>第十一章</b> | <b>移轉規劃 .....</b>        | <b>11-1</b> |
| 第一節         | 政府取得公共建設所有權規劃 .....      | 11-1        |
| 第二節         | 投資契約簽訂後之點交規劃 .....       | 11-1        |
| 第三節         | 營運期屆滿之返還及移轉計畫 .....      | 11-2        |
| 第四節         | 營運期屆滿前之移轉計畫 .....        | 11-5        |
| 第五節         | 資產清冊建立及管理 .....          | 11-8        |
| 第六節         | 資產總檢查計畫 .....            | 11-8        |
| <b>第十二章</b> | <b>後續作業事項及期程規劃 .....</b> | <b>12-1</b> |
| 第一節         | 後續作業事項 .....             | 12-1        |
| 第二節         | 作業期程規劃 .....             | 12-9        |

# 第一章 公共建設目的及民間參與方式

## 第一節 公共建設目的

### 一、計畫背景

臺南市南門勞工育樂中心座落於臺南市南區南門路 261 號，自民國 72 年落成啟用，採公設公營方式，主要業務為場地出租、住宿與勞工學苑，建物現況主要包含具有 10 間容納 30 人至 700 人不等大小之教室或會議室，與 56 間單人至 8 人大小不等之住宿單元，提供勞工朋友優質的住宿、會議及研習之場所。

臺南市南門勞工育樂中心自興建迄今，屋齡已近 40 年，各項設備已經老舊，經市府綜合評估耐震能力不足，且補強效益低，故決議亟需拆除重建，後續採 BOT 方式，打造全新的各項服務設施，期能提供勞工朋友們更優質之休閒場所，並達永續經營目標。

臺南市政府後續擬將臺南市南門勞工育樂中心依促參法第 42 條，採 BOT 方式委外開發營運，爰辦理「臺南市南門勞工育樂中心 BOT 案前置作業計畫」之可行性評估暨先期作業規劃、招商準備作業、公告招商、甄審、評定、議約及簽約等前置作業工作，期透過引進民間資源與新型態之服務與管理模式，共創政府、民間及市民多贏局面。

### 二、計畫目的

參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表 (BOT)」，就本案本質說明是否達到下列公共建設目的之一：

#### (一) 加速公共建設與服務提供

本案藉由引入民間機構資金與專業經營能力，新建規劃符合政策需求之臺南市南門勞工育樂中心，除提供勞工朋友更優質的住宿、教室、會議研習等服務，並可降低政府財政負擔。透過民間機構效率與專業能力，應可加速公共建設與服務提供，提升公共服務品質及達成公共建設興辦目的。

#### (二) 提升公共建設服務之品質

本案後續由民間機構 BOT 打造全新的勞工育樂中心，引進新

型態之服務與管理模式，提供勞工朋友們更優質之休閒場所，有效提升當地公共建設服務品質，以促進勞工身心平衡發展之效，增進勞工福祉，並達永續經營目標。

### **(三) 提振內需與帶動經濟成長**

本案藉由民間機構投資新建臺南市南門勞工育樂中心，除可促進在地就業及相關產業發展外，同時藉由興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長，繁榮地方，創造政府、廠商、地方三贏局面。

## 第二節 公共建設類別及民間參與方式

### 一、公共建設類別

#### (一) 促參法規定之公共建設類別

依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第3條規定，公共建設係指供公眾使用且促進公眾利益之建設，共包括 15 種類別，詳如表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 促進民間參與公共建設法（第 3 條）規定之公共建設類別表

| 公共建設類別             |                 |
|--------------------|-----------------|
| 1.交通建設及共同管道        | 9.運動設施          |
| 2.環境污染防治設施         | 10.公園綠地設施       |
| 3.污水下水道、自來水及水利設施   | 11.工業、商業及科技設施   |
| 4.衛生醫療設施           | 12.新市鎮開發        |
| 5.社會及勞工福利設施        | 13.農業及資源循環再利用設施 |
| 6.文教及影視音設施         | 14.政府廳舍設施       |
| 7.觀光遊憩設施           | 15.數位建設         |
| 8.電業、綠能設施及公用氣體燃料設施 | —               |

資料來源：1.促進民間參與公共建設法(111.12.21 修正發布實施)；2.本案整理。

#### (二) 本案公共建設類別適用「勞工福利設施」

依促參法施行細則第 10 條規定略以，「本法第三條第一項第五款所稱勞工福利設施，指經中央目的事業主管機關認定之勞工育樂、訓練、教育機構及其設施」。而本案臺南市南門勞工育樂中心係為提供勞工朋友優質的住宿、會議及研習之場所，應符合促參法所稱經中央目的事業主管機關認定之勞工育樂、訓練、教育機構及其設施。本案目前已取得勞動部認定函（勞動部 111.11.29 勞動福 1 字第 1110146325 號函）。

## 二、民間參與方式

依促參法第 8 條所規定之民間參與公共建設方式，包括 BOT、無償 BTO、有償 BTO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之方式等七類，詳如表 2-2-2 所示，本案未來擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式辦理，BOT 為「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」。

表 2-2-2 民間參與公共建設方式比較表

| 民間參與方式   | 法規內容   |
|--|--|
| <b>BOT</b><br><b>(Build-Operate-Transfer)</b><br>新建-營運-移轉            | 民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。                         |
| <b>無償 BTO</b><br><b>(Build-Transfer-Operate)</b><br>興建-移轉-營運         | 民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。           |
| <b>有償 BTO</b><br><b>(Build-Transfer-Operate)</b><br>興建-移轉-營運         | 民間機構投資興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 |
| <b>ROT</b><br><b>(Rehabilitate-Operate-Transfer)</b><br>增/改/修建-營運-移轉 | 民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。                  |
| <b>OT</b><br><b>(Operate-Transfer)</b><br>營運-移轉                      | 民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。                         |
| <b>BOO</b><br><b>(Build-Own-Operate)</b><br>新建-擁有-營運                 | 配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。              |
| <b>其他經主管機關核定之方式</b>  | 其他經主管機關核定之方式。  |

資料來源：1.促進民間參與公共建設法(111.12.21 修正發布實施)；2.本案整理。

## **第二章 民間參與期間及範圍**

### **第一節 民間參與期間**

#### **一、契約期間**

本案契約期間自完成點交日起 50 年（包括興建期及營運期）或契約終止日止。民間機構至遲應自完成點交日起 3 年內開始營運，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。

##### **(一) 興建期：**

自完成點交日起至開始營運日止。

##### **(二) 營運期：**

自開始營運日起至契約屆滿日止。

#### **二、契約期間屆滿之優先定約**

依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 3 項規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

本案契約期間屆滿之優先定約年期初步建議 20 年。



## 第二節 民間參與範圍

### 一、基地位置

本基地位址為臺南市南區南門路 261 號，座落於臺南市南區東北側，位於臺南市立游泳池及臺南市立棒球場之西側，地處健康路一段（20m）及南門路（20m）交叉處向南約 100 公尺處，詳如圖 2-1-1 所示。

### 二、基地範圍

本基地整體呈倒 L 型，範圍以東至臺南市立游泳池，西、南側以南門路、北至臺鹽公司為界。土地總面積約 4,373.96 平方公尺，詳圖 2-2-1 所示。



圖 2-2-1 本案基地與範圍示意圖

### 三、公共建設投資興建營運範圍

本案公共建設興建營運範圍（以下簡稱本案用地範圍）為臺南市南區公英段 1133-4 地號等 1 筆停車場用地與 1130-6 地號等 2 筆機關用地，土地面積共約 4,373.96 平方公尺（實際面積以土地登記簿為準），土地所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府勞工局，詳如表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 本案用地範圍基本資料一覽表

| 名稱                  | 停車場用地（停 S15）   | 機關用地（機 8）   |
|---------------------|----------------|-------------|
| 行政區                 | 臺南市南區          |             |
| 地段                  | 公英段            |             |
| 地號                  | 1133-4         | 1130-6、1133 |
| 面積(m <sup>2</sup> ) | 619            | 3,754.96    |
| 使用分區                | 停車場用地          | 機關用地        |
| 建蔽率                 | 平面 10%/立體 80%  | 60%         |
| 容積率                 | 平面 20%/立體 960% | 250%        |
| 所有權人                | 臺南市            |             |
| 管理者                 | 臺南市政府勞工局       |             |
| 使用分區<br>示意圖         |                |             |



資料來源：1.臺南市政府；2.地籍圖資網路服務；3.本案整理。

## 第三章 興建

### 第一節 工程調查及規劃（含時程規劃）

民間機構進行新建工程前應先針對基地與周邊環境進行「工程調查」，包括土地資料、基地環境與公用設備等調查，以及「工程規劃」，包括新建工程、工程進度等規劃，同時擬定開工前籌辦、施工及監造等計畫。以下就工程調查、環境調查與公用設備調查及相關規劃作業之分工原則、辦理方式及建議時程進行說明，詳如表 3-1-1 所示。

#### 一、工程調查

民間機構負責本案新建工程進行前之各項調查，其所生全部費用皆由民間機構自行負擔，包括地質鑽探調查工作及現場地形測量工作等；執行機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。其中，民間機構負責工程調查之辦理方式，由民間機構自辦（向執行機關諮詢、現場調查及基地資料蒐集等）或委託專業廠商辦理。

#### 二、工程規劃

工程規劃內容包括建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫、品質規劃及管控、施工及監造計畫、建築執照審查、五大管線審查等，皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用。

民間機構應先行將建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫、品質規劃及管控、施工及監造計畫提供予執行機關確認是否符合政策需求後，由民間機構依據相關法令規定，提送予建管單位審查。

其餘如建築執照審查、五大管線審查，則由民間機構逕為提送予建管單位審查，執行機關則為備查。

表 3-1-1 工程調查與規劃之辦理權責分工表

| 類別        | 項目         |          | 分工   |      | 辦理方式   |
|-----------|------------|----------|------|------|--|
|           |            |          | 執行機關 | 民間機構 |  |
| 工程調查      | 計畫及法規資料調查  |          | 協助   | 民間機構 | 1.民間機構辦理或由其委託專業廠商辦理。<br>2.執行機關協助提供相關資料供民間機構參考。 |
|           | 興建行政程序調查   |          |      |      |  |
|           | 土地資料調查     | 基地鑑界     |      |      |  |
|           |            | 其他       |      |      |  |
|           | 基地環境調查     | 地質鑽探調查   |      |      |  |
|           |            | 地下管線調查   |      |      |  |
|           |            | 其他       |      |      |  |
|           | 公用設備資源調查計畫 | 公用設備現況資料 |      |      |  |
| 其他        |            |          |      |      |  |
| 交通現況調查    |            | 辦理執行     |      |      |  |
| 土石資源場調查規劃 |            |          |      |      |  |
| 工程規劃      | 建築設計規劃     |          | 同意   |      | 民間機構自辦或委託專業廠商辦理。                               |
|           | 結構及機電系統設計  |          |      |      |  |
|           | 工程進度規劃     |          |      |      |  |
|           | 工程費用概算     |          |      |      |  |
|           | 開工前籌辦計畫    |          |      |      |  |
|           | 品質規劃及管控    |          |      |      |  |
|           | 施工及監造計畫    |          |      |      |  |
|           | 建築執照審查     |          | 備查   |      |  |
|           | 五大管線審查     |          |      |      |  |

資料來源：1.財政部推動促參司；2.本案整理。

### 三、辦理方式

建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定雙方工作事項，列舉說明如下：

#### (一) 民間機構負責事項

- 1.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- 2.民間機構承諾於本案契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。
- 3.民間機構應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

#### (二) 執行機關協助事項

- 1.允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意後進入本案用地進行規劃設計所需之各項調查工作。惟民間機構不得以本案用地之現況，或以探勘後得知之狀況與執行機關提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向執行機關請求賠償。
- 2.民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。
- 3.於本案契約期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、通訊、電信等公用設備之申請，執行機關得於必要範圍內進行協調。

### 四、時程規劃

因工程調查作業為工程規劃設計、施工作業之基礎，建議後續執行機關得允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意後進入本案用地進行規劃設計所需之各項調查工作。其餘興建期間之時程規劃詳如表 3-1-2 所示。

表 3-1-2 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

| 控制及查核項目              | 執行機關處理方式 | 時間                    | 注意事項  |
|----------------------|----------|-----------------------|---|
| 完成點交<br>(含完成設定地上權登記) | 點交資產     | 依執行機關指定日期             | 執行機關將本案用地以現況點交予民間機構（含完成設定地上權登記）。  |
| 投資執行計畫書              | 同意       | 完成簽約日起<br>60 日內       | 依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及執行機關意見修正後，以為民間機構營運本案之依據。   |
| 興建執行計畫書              | 同意       | 自投資執行計畫書核定日起<br>60 日內 | 內容應包括但不限於工作組織架構、興建計畫、採購計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。                                |
| 設計施工單位資料             | 備查       | 開工日前                  | 民間機構應將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。   |
| 工作月報                 | 備查       | 每月 10 日前              | 內容應包括但不限於：<br>1.工作事項。<br>2.工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）<br>3.異常狀況及因應對策等                                 |
| 完工資料                 | 備查       | 使用執照核發日起 60 日內        | 民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件等。   |
| 保險單及繳費收據             | 備查       | 完成簽訂起<br>30 日內        | 興建期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險：<br>1.營造綜合保險（包括財物損失險、第三人意外責任險、延遲完工險、第三人建築物龜裂及倒塌責任險）。<br>2.工程專業責任險。<br>3.雇主意外責任險。 |

## 第二節 功能性要求或特殊規範

本案新建工程皆應遵守中華民國所有法令、計畫、規範或標準等，如《都市計畫法》、《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》、《建築物無障礙設施設計規範》及《廢棄物清理法》等；以及都市發展類、工務類等相關法令，如《都市計畫法臺南市施行細則》及《臺南市建築管理自治條例》等其他依據不同開發項目應遵行之相關法規。

民間機構並應符合契約文件等約定，承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。有關本案後續功能性要求或特殊規範，重點說明如下：

### 一、設計需求之特殊規範

本案基地原南門勞工育樂中心建物後續由民間機構負責依法拆除(含清運)及負擔全部費用，並興建結合住宿、會議及研習之設施。有關本案設計需求規範主要分為「營運空間規劃」及「建築規劃設計」，說明如下：

#### (一) 營運空間規劃

依據執行機關政策需求，本案應開發項目主要包括「休憩住宿」及「會議研習」，其規劃需求之規範說明如下：

##### 1. 休憩住宿方面

自民國 104 年 2 月 4 日發展觀光條例修法後，已刪除原供特定對象住宿使用規定，修法後所設立之提供住宿旅館，應取得旅館登記證及專用標識後，始得營業。後續本案民間機構 BOT 新建完成後，應依旅館業管理規則等相關規定申請取得旅館登記證，始得繼續對外營業，以符適法性。

另有關客房數初步建議 100 間以上之住宿設施，以維持住宿服務質與量，提供勞工朋友優質之休憩住宿場域。



## 2.會議研習方面

依執行機關政策需求，未來招商規劃建議仍要有一定比例的會議室空間，參考南門勞工育樂中心現況及潛在廠商意見回饋，初步建議會議室及教室空間占比應不低於總容積樓地板面積 20%，以提供勞工朋友會議及教育培訓之場域。

### (二) 建築規劃設計

依據中華民國航空測量及遙感探測學會 112 年 1 月 6 日航測會字第 1129000404 號函相關環境敏感地區查詢結果，本案基地位屬「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法劃定公告之臺南航空站禁止或限制範圍」、「第三級航空噪音防制區」、「重要軍事設施管制區之禁建、限建地區」，後續建築規劃設計應遵守其相關限制規定，綜整如下：

- 1.應提供建物高度（含屋突、水塔、避雷針、天線及其他雜項工程之總高度）及基地高程等資料予交通部民用航空局評估是否影響助航設備訊號及民航機儀航程序。
- 2.應符合「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」，相關燈光設置規定：
  - (1)設置旋轉式燈光且非屬航空用途者，不得使用綠、白相間光源。( § 3)
  - (2)為作為地標、橋樑、建築物、景觀、舞台佈景、廣告看板等設施而使用聚光型投射燈光（含雷射光束）者，不得以該設施主體以外標的為投射範圍。( § 4)
  - (3)非供緊急目的使用之聚光型投射燈光，不得照射於第 2 條所劃定一定範圍內之空域(即長度為距臺南航空站跑道兩端各向外延伸 4,500 公尺，寬度為距臺南航空站跑道中心線及其延長線向兩側各延伸 750 公尺所構成之矩形)。( § 4)
- 3.位屬第三級航空噪音防制區，依噪音管制法第 18 條第 1 項第 3 款，不得新建學校、圖書館、醫療機構及不得劃定為住宅區。
- 4.座落於空軍第一戰術戰鬥機聯隊禁限建範圍（屬臺南機場禁限建範圍），土地建物建議限建絕對高度 45.04 公尺(含當地海拔高度)。

## 二、設計成果審查(或備查)機制

為提高民間參與意願，執行機關得視公共建設特性，於符合公共建設目的及法令許可範圍，賦予民間機構細部規劃、設計、配置彈性，惟民間機構設計成果仍須經執行機關審核。以下就「興建執行計畫書」、「發包施工作業」及「相關執照與許可」等項目進行說明：

### (一) 興建執行計畫書

民間機構應自投資執行計畫書核定日起 60 日內，提出興建執行計畫書並經執行機關同意後，作為民間機構興建執行之依據。興建執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

- 1.工作組織架構。
- 2.興建計畫（包括施工及監造計畫等）。
- 3.採購計畫（包括投資金額項目）。
- 4.興建時程管理。
- 5.風險管理。
- 6.品質管理。
- 7.安全管理（包括安全監控計畫、緊急通報計畫等）。
- 8.設計管理。
- 9.綜合環境管理。
- 10.促參識別標誌設置計畫（包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等）。

### (二) 發包施工作業

本案應由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，民間機構需依照相關規定辦理。執行機關得於契約文件中約定民間機構應提供細部設計圖說供執行機關備查，相關建議條文詳下所述；並得成立專責小組或委託專業顧問法人、機構或團體（即履約管理顧問）辦理監督管理民間機構，以利督導民間機構如期提送規劃設計圖說，確保規劃內容符合公共建設目的。

- 1.民間機構應參照臺南市建築爭議事件處理及評審自治條例第 12

條等相關規定，於申報開工前，完成鄰房現況鑑定報告書並提送執行機關備查

- 2.民間機構應於開工日前，將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書（包括但不限於工程基本資料、施工品質管理計畫及施工安全衛生計畫等）、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
- 3.民間機構應依據興建執行計畫書及施工計畫書進行施工，若未依據興建執行計畫書及施工計畫書進行施工，執行機關得列為缺失或違約，並依情節處以懲罰性違約金（初步建議一般違約每日每件 3,000 元；重大違約每日每件 6,000 元，違約金額後續將配合執行機關政策需求調整，並納入投資契約中載明）。
- 4.施工期間之交通維持由民間機構負責。民間機構應自行檢視開發規模是否已達到「臺南市交通影響評估送審門檻規定」辦理交通影響評估提送之門檻，並提具施工期間交通維持計畫予臺南市政府交通局審查。
- 5.民間機構至遲應自完成點交日起 3 年內開始營運，若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，民間機構應經執行機關同意後，始得延後開始營運日。

### **(三) 相關執照與許可**

民間機構應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並於取得日起 30 日內，將各項執照及許可文件副本提送執行機關備查，變更時亦同。

### **(四) 其他規範事項**

- 1.民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由民間機構負責，且因此等事項致執行機關受損，民間機構應負賠償責任。
- 2.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- 3.民間機構承諾於本案契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理

不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。

### **三、公共藝術設置要求**

依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，公有建築物及重大公共工程之興辦機關（構）應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造价百分之一。

上述公有建築物之定義，依據「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第 6 條規定，指公有建築物：為經主管建築機關核發建造執照，政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業、依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物及具紀念性之建築物。

基此，本案辦理公共藝術其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造价百分之一。後續公共藝術之申請程序應依「臺南市政府公共藝術設置審議作業要點」等相關規定辦理，擬具公共藝術設置計畫書經臺南市政府文化局初審通過後，提送臺南市公共藝術審議會審議核定，經核定之公共藝術設置計畫書由臺南市政府文化局通知興辦機關准予設置，興辦機關應依核定計畫辦理徵選及設置，並於設置完成後將公共藝術完成報告書送臺南市政府文化局備查。

### **第三節 工程品質要求**

民間機構辦理本案興建工程應符合「公共工程施工品質管理作業要點」規定之實施方式辦理，說明如下。

#### **一、施工管理重點**

鑒於民間機構負責本案工程施工管理，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定民間機構施工管理重點工作事項，以利執行機關掌握民間機構工程進度與公共建設品質，列舉說明如下：

##### **(一) 設置足額技術士**

民間機構應依據「營造業法」第 33 條及「營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表」所定標準設置技術士。

##### **(二) 不良廠商更換**

民間機構應將規劃設計監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送執行機關，如其屬政府採購之不良廠商，執行機關得要求民間機構予以更換。

#### **二、工程監督方式與程序**

為利執行機關掌握民間機構之工程進度與公共建設品質，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定工程監督方式與程序，列舉說明如下：

##### **(一) 施工計畫書**

民間機構辦理申報開工前，應依據「臺南市建築管理自治條例」與「臺南市建築物施工中管制要點」等規定，向臺南市政府工務局提送施工計畫書，包括但不限於工程基本資料、施工方法及作業時間及施工安全衛生措施等，並應提送執行機關備查。

##### **(二) 安全監控計畫**

民間機構於完成簽約後，應就執行本案之外部及內部安全，進行詳細評估，並於興建執行計畫書中提出「安全監控計畫」，自行

負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

### **(三) 緊急通報計畫**

民間機構於完成簽約後，應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，於興建執行計畫書中提出「緊急通報計畫」。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

### **(四) 品質管理**

執行機關得要求民間機構於其內部組織內成立獨立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。惟考量本案非屬大規模公共建設，建議可比照中小型工程，由民間機構委任專業技師或建築師監督本案工程品質。

### **(五) 工作進度定期提報**

執行機關得要求民間機構定期（建議每月 10 日前）將其工作進度提報執行機關。執行機關並得於必要時檢查民間機構工作內容，其內容包括但不限於工作事項、工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）、異常狀況及因應對策等。

## **三、完工查核**

民間機構應自使用執照核發日起 60 日內，提供各項工程完工資料乙份予執行機關備查，其完工資料內容及查核程序說明如下：

### **(一) 完工資料之交付**

民間機構完工時，應交付之資料包括但不限於以下項目，下列資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 30 日內送交執行機關。同時，民間機構應將相關之智慧財產權，一併移轉予執行機關。

1. 竣工圖及電腦圖檔。
2. 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。

- 3.維修計畫。
- 4.其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

## **(二) 查核程序**

民間機構辦理興建工程完工後，應依契約文件約定時程提出相關文件經執行機關及相關主管機關核准後始可營運。

惟執行機關對於民間機構所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於興建階段所應負擔之各項責任。

## **四、建議時程**

民間機構至遲應自完成點交日起 3 年內開始營運，若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，應經執行機關同意後，始得延後開始營運日。

## 第四節 其他特殊考量

本案開發時應考量周邊環境，並配合政府推動節能減碳與環境保護政策為原則，以下就綠建築及智慧建築規劃進行說明。

### 一、綠建築標章

依據「臺南市低碳城市自治條例」第 21 條規定及「臺南市淨零永續城市管理自治條例」（草案）第 13 條規定，「公有及供公眾使用之建築物須為銀級以上之綠建築」。基此，若民間機構未來實際投資本案新建建築物，至少應取得「銀級」以上綠建築標章並維持。

民間機構所進行之相關新建工程，應朝向具備生態、節能、減廢、健康之「綠建築」，建立舒適、健康、環保、智能之環境，並落實節能減碳之目標。有關綠建築規劃其建築設計施工規劃之作業要點建議應符合內政部建築研究所研擬之「綠建築評估手冊」九大指標，包含生物多樣性、綠化量、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、污水垃圾改善、室內環境之評估內容。本案亦拋磚引玉，初步羅列綠建築相關具體作法供參，詳如表 3-4-1 所示。

### 二、智慧建築標章

本案智慧建築擬比照內政部「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」規定略以，公有新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 2 億元以上，且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定者，應取得合格級以上智慧建築標章。

本案公共建設使用性質為旅館設施等，屬上揭「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」所載之「商業類－B4 旅館」，且本案規劃開發初估總工程經費已達 2 億元以上，爰初步建議應取得合格級以上智慧建築標章並維持。

以下就內政部建築研究所「2016 年智慧建築評估手冊」所述之評估指標規劃內容（詳如表 3-4-2 所示），供後續執行機關與民間機構參採。



表 3-4-1 綠建築設計規劃說明表

| 綠建築指標  | 規劃內容  |
|--------|---|
| 生物多樣性  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 道路（人行道）兩旁植樹及種植綠籬，配合透水性鋪面，形成連接塊狀綠網之生態綠廊。</li> <li>· 採用多樣化之植栽混種（例如：原生樹種及誘蝶鳥植物），以營造多樣化本土生態體系。</li> <li>· 禁用農藥，採用醋酸柑橘類溶劑作除蟲劑。</li> </ul>   |
| 基地綠化   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 綠化方式主要採喬木、灌木及草花類混合之生態複層綠化。</li> <li>· 基地內大型喬木保留移植，並大小喬木混種。</li> <li>· 基地開放空間以喬木綠蔭為主之綠化，以兼顧綠化與活動。</li> <li>· 建築物屋頂平台設置花圃綠化。</li> </ul>  |
| 日常節能   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 建築座向：主要使用空間配置於建築北側，以減少日曬耗能。</li> <li>· 空調分區：依使用及時段不同，放置適當系統，以節省空調成本。</li> <li>· 採用省電型燈具，如使用 LED 燈。</li> <li>· 電力監控：設置智慧型電力需求量監視控制系統，合理管理用電。</li> <li>· 輔助風扇：室內使用輔助風扇，可節約空調成本約 15%至 20%。</li> <li>· 採用回收再利用建材，如環保仿木及高爐水泥。</li> <li>· 設置太陽能光電板。</li> </ul> |
| CO2 減量 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 建築結構規則對稱，合理配置。</li> <li>· 外牆除輕質遮陽外，無過度裝飾。</li> </ul>   |
| 廢棄物減量  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 施工期間採營建廢棄物減量措施，及空氣污染防治措施。</li> </ul>   |
| 室內環境   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 加強室內外隔牆及樓板隔音性能。</li> <li>· 室內牆面採環保面漆，天花板採木絲水泥、吸音板等生態建材施作。</li> </ul>   |
| 水資源    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 筏基設置雨水貯存池，貯存池作為噴灌用水。</li> <li>· 採用省水性馬桶、小便器及水龍頭以省水。</li> </ul>   |
| 基地保水   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 透水鋪面設計：周邊鋪面以透水磚、植草磚、碎石或跳石，輔以透水性，以利滲水。</li> <li>· 雨水回收設施：於建築物屋頂、陽台及有地下室地面等人工地盤上的花園植栽槽，採用截留雨水的設計，以達到部分保水的功能。</li> </ul>  |

資料來源：內政部建築研究所。

表 3-4-2 智慧建築設計規劃說明表

| 智慧建築指標                  | 規劃內容  |
|-------------------------|---|
| <p>綜合佈線<br/>(4 個項目)</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 佈線規劃與設計               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 線規劃應納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。</li> <li>(2) 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。</li> </ol> </li> <li>2. 佈線應用與服務               <p>佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。</p> </li> <li>3. 佈線性能與整合               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。</li> <li>(2) 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定等級基準配置。</li> <li>(3) 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。</li> </ol> </li> <li>4. 佈線管理與維運               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合 EL-3600 規範之基本基準。</li> <li>(2) 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。</li> </ol> </li> </ol> |
| <p>資訊通信<br/>(5 個項目)</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 廣域網路之接取               <p>設置寬頻電路接取廣域網路。</p> </li> <li>2. 數位式(含 IP)電話交換               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 具有數位式（含 IP）公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。</li> <li>(2) 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。</li> </ol> </li> <li>3. 區域網路               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 設置網路管理系統。</li> <li>(2) 設置適當的資訊安全保障設備。</li> </ol> </li> <li>4. 公共廣播               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。</li> <li>(2) 可以依區域別控制不同區域 之播放與否。</li> </ol> </li> <li>5. 公共天線               <p>依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。</p> </li> </ol>   |

| 智慧建築指標                  | 規劃內容  |
|-------------------------|---|
| <p>系統整合<br/>(3 個項目)</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 系統整合基本要求               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。</li> <li>(2) 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表（具備監控點數與軟體功能）。</li> <li>(3) 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。</li> <li>(4) 提供各監控主機操作、管理之集中處所。</li> </ol> </li> <li>2. 系統整合程度               <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 中央監控系統                   <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 中央監控系統預採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。</li> <li>(2) 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均預納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能。</li> </ol> </li> <li>◆ 整合子系統                   <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。</li> <li>(2) 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。</li> </ol> </li> <li>◆ 系統間之互動關連                   <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。</li> <li>(2) 公共共用電表耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。</li> <li>(3) 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。</li> <li>(4) 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室) 訊號連線之整合性功能。</li> </ol> </li> </ul> </li> <li>3. 整合安全機制               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。</li> <li>(2) 各系統需具備電源備援之設備機制。</li> <li>(3) 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關 資料，包括：測誦報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟、通訊協定文件、出廠證明等。</li> <li>(4) 提出整體整合系統之資安防護機制。</li> </ol> </li> </ol> |
| <p>設施管理<br/>(4 個項目)</p> | <p>以下係呈現新建建物時提出候選證書申請之內容，詳細內容及功能於申請正式標章時會再作實質審查。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 資產管理</li> </ol>  |

| 智慧建築指標 | 規劃內容  |
|--------|---|
|        | <p>(1) 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>(2) 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施…等，其相關辦法或應用作業系統的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>2. 效能管理<br/>與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>3. 組織管理</p> <p>(1) 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>(2) 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或証照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。</p> <p>(3) 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>4. 維運管理</p> <p>(1) 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>(2) 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> |

| 智慧建築指標   | 規劃內容  |
|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>安全防災</b><br/>(8 個項目)</p> | <p>1. 防火系統</p> <p>(1) 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。</p> <p>(2) 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。</p> <p>(3) 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。</p> <p>(4) 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。</p> <p>(5) 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。</p> <p>(6) 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。</p> <p>(7) 建築物各區域或樓層設置識 火警位置的聲光顯示裝置。</p> <p>(8) 防火系統故障之自動回報及記錄系統：系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。</p> <p>(9) 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示 幕或圖控軟體顯示監測消防 設備狀態等。</p> <p>(10)系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。</p> <p>(11)系統能監控排煙設備。</p> <p>(12)系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。</p> <p>(13)火災發生後即時自動引導人員避難系統。</p> <p>2. 防水系統</p> <p>抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。</p> <p>3. 防盜系統（設置防盜自動警報設備）</p> <p>4. 監視系統（設置人車自動監視設備）</p> <p>5. 門禁系統（設置自動門禁管制設備）</p> <p>6. 停車管理（設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能）</p> <p>7. 有害氣體防制（設置致命有害氣體之偵測設備或措施）</p> <p>8. 緊急求救系統</p> <p>(1) 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物升降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。</p> <p>(2) 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動（重要出入口、停車場區、屋頂區等）。</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>節能管理</b><br/>(4 個項目)</p> | <p>1.能源監視</p> <p>設置數位電錶、數位水錶及數位瓦斯錶。</p> <p>2. 能源管理系統</p> <p>(1) 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統（固裝或手持式）監視控制盤。顯</p>  |

| 智慧建築指標                  | 規劃內容   |
|-------------------------|--|
|                         | <p>示值至少含電壓、電流、實（虛）功率、功因及累積瓦數(kWh)等。</p> <p>(2) 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。</p> <p>(3) 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；可作契約容量管制，協助作必要之卸載；監視功因改善；累計主要設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析。</p> <p>3. 設備效率<br/>冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗（壁）型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。</p> <p>4. 需量控制<br/>(1) 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。<br/>(2) 用電需量管理與能源管理具整合連動。</p> |
| <p>健康舒適<br/>(1 個項目)</p> | <p>室內高度</p> <p>1. 住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。</p> <p>2. 非住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。</p>  |

資料來源：1.內政部建築研究所，2016 年智慧建築評估手冊（此版本為最新版本）。；2.本案整理。

### 三、辦理方式

民間機構為本案新建之建築，應自開始營運日起 6 個月內，依法取得綠建築標章及智慧建築標章並維持。但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。

## 第五節 工程經費估算

本案採促參 BOT 方式辦理，為提供後續民間機構興建、營運之彈性，實務上工程經費估算係由民間機構依其營運需求進行建築規模與配置後所估算之金額。

本案工程費用估算主要依據行政院公共工程委員會之「公共建設工程經費編列估算手冊」及本團隊建築工程實務經驗所擬定，並已考量近期因營建原物料行情及缺工因素下，所導致之營建成本增加。

經初步估算本案開發之工程費用約 7.91 億元。惟未來實際開發投資金額應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

## **第四章 營運**

### **第一節 營運計畫 (含營運項目及內容)**

#### **一、營運目標**

本案用地期委由民間機構開發經營，提供勞工朋友優質住宿、會議及研習之休閒場所，貫徹勞工福利政策，使勞工生活品質提升並增進勞工福祉為目的。

#### **二、營運項目及內容**

本案屬促參法施行細則第 10 條所稱勞工福利設施，指經中央目的事業主管機關認定之勞工育樂、訓練、教育機構及其設施。依據執行機關政策需求，本案營運項目主要包括休憩住宿、會議研習及其他服務等，說明如下：

##### **(一) 休憩住宿**

本案將以提供勞工朋友及其眷屬優質的休憩住宿機能為主，且針對臺南市勞工團體與具勞工身分者使用住宿設施之優惠(例如依實收價格享折扣優惠等)，除政策另有要求外，建議後續可列為甄審評分項目之一，由民間機構自行提出並經執行機關同意後為之。

##### **(二) 會議教育**

提供會議室及教室等場地出租，例如接受企業等團體舉辦研討會議、產品發表與職員教育等活動，俾使勞工朋友能於此場域彼此交流產業資訊與技術新知。另針對臺南市勞工團體與具勞工身分者使用教學、會議設施或場地之優惠(例如依實收價格享折扣優惠等)，除政策另有要求外，建議後續可列為甄審評分項目之一，由民間機構自行提出並經執行機關同意後為之。

##### **(三) 其他服務**

由民間機構視營運需求及土管規定等自行規劃提出，並經執行機關同意後始得為之，例如延續現況格子鋪精神設置公益展售空間，或設置旅遊諮詢服務設施及物產展銷等，加強在地休閒推廣行銷，或提供勞資事務基金會等團體進駐之諮詢服務空間等，使本案勞工育樂中心服務更多元，同時提升勞工生活品質並增進勞工福祉。



### **三、費率標準與調整機制**

本案非屬公用事業者，應依契約文件約定之原則，協商費率之擬定與調整機制。後續民間機構應依營運執行計畫書相關內容，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報請執行機關同意後始得實施，非經執行機關同意，民間機構不得任意調整，修改時亦同。

### **四、禁止營運權轉移**

民間機構除為促進民間參與公共建設法第 52 條之改善計畫或第 53 條之適當措施執行所需，且經執行機關書面同意外，不得將營運權轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。若符合前開要件者，民間機構轉讓、出租或設定負擔等處分，期限以委託營運期間為限。另民間機構因營運本案設施所使用執行機關所有之營運資產，非經執行機關書面同意或契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

### **五、營運應負擔事項**

民間機構應依相關法令辦理本案營運，如有任何故意或過失行為致第三人向執行機關或其人員索賠或因而涉訟，民間機構應負擔一切相關費用，並賠償執行機關及其人員因此所受之一切損害。契約期間，除本契約另有約定外（後續將於投資契約草案約定由甲方負責繳付本案用地之地價稅），本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。

### **六、營運限制事項**

本案營運之相關限制事項係就民間機構之商標使用、文宣、廣告物張貼或吊掛等事項，說明其適用範圍，如下所述：

#### **（一）商標（或標章）之使用**

民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經執行機關書面同意之場地、物品或文宣用品。民間機構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。如執行機關因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損或有受其他之損失，執行機關得向民間機構求償。

#### **（二）文宣、廣告物之張貼及吊掛**

民間機構如欲於本案用地範圍內之土地、建築物外部、工作物外部等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等，應依臺南市廣告物管理自治條例相關規定辦理。

## 七、營運執行計畫

為維持本案之正常運作，民間機構應自開始營運日 60 日前，依據本案投資契約及投資執行計畫書，提出「營運執行計畫書」及其他執行機關要求文件，經執行機關同意後，始得開始營運。由於本案之實際經營管理主體為民間機構，其所提出之營運執行計畫書應具完整性、專業性、適切性與可行性，內容包括但不限於表 4-1-1 所列：

表 4-1-1 營運執行計畫書應包括但不限於之項目一覽表

| 項目            | 說明  |
|---------------|---|
| 1.開始營運日       | 應提出預定開始營運日、營運時間等。   |
| 2.營運管理組織架構    | 包含人力配置計畫、人員組織架構、內部監控與稽核人事管理及人員培訓等。                            |
| 3.整體營運構想      | 包含營運理念、營運方針、行銷計畫等。  |
| 4.營運管理計畫      | 營運項目、營運管理模式及收費標準等內容。  |
| 5.安全監控計畫      | 包含營運場域安全監控計畫與機制等。   |
| 6.緊急通報計畫      | 包含緊急事故通報與應變計畫、新興傳染病之防疫作業等。內容敘明處置計畫與反應、通報系統與方式，並建立危機處理流程作業的方法。 |
| 7.創新及公益事項辦理計畫 | 承諾對本案創新及公益事項之執行計畫。  |
| 8.資產及設備維護計畫   | 包含設施管理維護計畫、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫等。                       |
| 9.風險管理與保險計畫   | 針對營運中可能發生之風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫（含保險規劃），確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策等。  |

## 八、促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌，並於投資執行計畫書及興建執行計畫書中提出促參識別標誌設置計畫，經執行機關同意後於開始營運日前完成設置。

## 第二節 營運期之時程規劃

### 一、開始營運日與屆滿日

本案契約期間自完成點交日起 50 年（包括興建期及營運期）或契約終止日止。契約期間民間機構應依投資執行計畫書所訂期限執行營運工作，執行機關需辦理營運督導及管理工作，營運期各項工作建議辦理期限詳如表 4-2-1 所示。

表 4-2-1 本案營運期各項工作辦理期限綜整表

| 控制及查核項目         | 執行機關處理方式 | 時間                 | 注意事項  |
|-----------------|----------|--------------------|---|
| 營運執行計畫書(含開始營運日) | 同意       | 開始營運日<br>60 日前     | 應包括但不限於：開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。                                    |
| 開始營運            | 同意       | 完成點交日起<br>3 年內     | 若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，民間機構應經執行機關同意後，始得延後開始營運日。  |
| 營運績效評估          | 辦理       | 每年至少 1 次           | 1.執行機關應成立營運績效評估委員會。<br>2.民間機構應配合提供營運績效及品質查核紀錄等相關文件資料，以供查核。  |
| 保險單及繳費收據        | 備查       | 完成簽訂起<br>30 日內     | 營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險：<br>1.火險（包括地震、颱風及洪水等險）。<br>2.公共意外責任險。<br>3.雇主意外責任險。  |
| 第一年資產清冊         | 備查       | 開始營運日起<br>30 日內    | 民間機構應製作資產清冊並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。   |
| 提送前一年度最新資產清冊    | 備查       | 每年會計年度<br>結束後 1 個月 | 民間機構應將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。   |
| 土地租金            | 確認金額     | 每年<br>1 月 31 日前    | 民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。 |

| 控制及查核項目 | 執行機關處理方式 | 時間           | 注意事項   |
|---------|----------|--------------|--|
| 固定權利金   | 確認金額     | 每年<br>1月31日前 | 1.民間機構自完成點交日起算至契約期間屆滿止，每年繳納固定權利金予執行機關。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。<br>2.民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部固定權利金。如當年營運期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際營運期間日數占該年日數比例計算。 |
| 變動權利金   | 同意       | 每年<br>6月30日前 | 由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比以累進級距方式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執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並同意後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內繳納。   |
| 提送財務資料  | 備查       | 每年<br>6月30日前 | 提送主要股東持有比例或董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料。   |
| 財務檢查    | 書面或實地檢查  | 定期或不定期       | 執行機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。  |

## 二、營運績效評估及優先定約機制

### (一) 營運績效評估機制

執行機關應依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 1 項及施行細則第 65 條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行 1 次營運績效評估。有關營運績效評估辦理方式與程序、營運績效評估項目詳第十章「履約管理」說明。

民間機構營運績效評估達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；

未達 70 分者，當次營運績效評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

## **(二) 優先定約機制**

建議本案民間機構於契約期間之年度績效考評為「良好」以上之次數累計達執行機關總評次數二分之一（含）以上者，且最後 5 次績效考評為「良好」以上之次數累計達 3 次（含）以上，得於契約期間屆滿 2 年前檢附歷年營運績效評估報告及未來投資計畫書等，向執行機關申請繼續定約 1 次，其期間以 20 年為限，民間機構若於上開期限前，未檢附相關文件向執行機關申請繼續定約，視為放棄優先定約。

民間機構申請繼續定約，經執行機關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，執行機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或於 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，執行機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

### 第三節 營運特殊考量

#### 一、原有員工權益保障

目前臺南市南門勞工育樂中心現有員工 15 名，依市府政策，其係屬臺南市政府員工，後續擬由臺南市政府協助安置，惟為更加強員工權益保障，建議後續招商可納入相關規範：

民間機構應保障臺南市南門勞工育樂中心之員工權益：

- (一) 簽訂投資契約時：民間機構得擇優聘請原有員工，並依勞動基準法等相關法令規定聘用。
- (二) 契約屆滿或終止時：民間機構應協助安置員工，或依其就業意向協助轉業或媒合配對。

#### 二、節能減碳與環境保護

配合環保署推廣綠色旅遊政策，建議未來本案可規範民間機構自開始營運日起 6 個月內，應依行政院環境保護署等相關單位之規定，申請成為環保旅店，並於契約期間內維持為環保旅店。

此外，另建議本案營運階段可參考行政院公共工程委員會「建立永續公共工程指標系統之研究」計畫內容，詳如表 4-3-1 所示，約定民間機構將節能減碳規劃（如綠美化、節水、節電等措施）納入營運規劃，並列為評選及績效評估等監督機制之考評內容。

表 4-3-1 永續公共工程指標營運維護階段評估內容綜整表

| 指標項目 | 評估內容   |
|------|--|
| 安全指標 | 完備可行的營運管理機制，確保使用者安全                          |
| 效益指標 | 工程效益檢討與回饋，避免浪費造成環境負荷，減少天然資源耗費                |
| 生態指標 | 1.完善之植栽養護計畫<br>2.生態環境監測與資料收集<br>3.透水設施定期檢測維修 |
| 節能指標 | 1.設施與設備之定期保養維護<br>2.替代能源設備之定期保養維護            |

| 指標項目 | 評估內容                               |
|------|------------------------------------|
| 減廢指標 | 1.廢棄物減量與再利用<br>2.廢水、雨水回收再利用        |
| 耐久指標 | 1.耐久性功能檢視與維持<br>2.落實設施維護管理機制延長使用壽命 |
| 人文指標 | 1.景觀美化維護<br>2.民眾意見反映與回應            |
| 創意指標 | 發揮創意採用任何有利工程永續與節能減碳實質效益之行為         |

### 三、民間機構創新及公益事項

民間機構得按案件特性及所在地特性，規劃創新及公益事項或睦鄰方案。本團隊拋磚引玉，初步規劃以下事項予執行機關參酌運用。

- (一) 民間機構於契約期間，優先聘用設籍於臺南市居民一定比例，但因不可歸責於民間機構事由，致未達承諾聘用人數，不構成本契約之違約情事。
- (二) 民間機構提出針對周邊里民相關使用優惠、敦親睦鄰計畫。
- (三) 民間機構提出回饋計畫，例如依每年營業總收入提撥一定比例回饋予社區發展基金及勞工團體發展基金等。

## **第四節 營運期間自主管理**

### **一、管理組織及制度**

民間機構未來管理組織，應有現場經理人及對應之管理組織架構，並應擬定員工教育訓練制度（至少包括新進員工教育訓練、定期在職員工通識性教育訓練、定期在職員工技術性教育訓練、定期緊急應變訓練及演練等），並律定明確之災害通報流程與疏散系統，納入前開定期緊急應變訓練及演練中，相關納入應載入緊急通報計畫。

民間機構並應將內部管理之自我評量機制定期紀錄，於辦理營運績效評估時載明於營運績效評估報告書中，提供予執行機關審閱。

### **二、營運缺失處理機制**

本案之興建或營運期間，除屬投資契約所稱違約事項外，民間機構之行為如有不符合投資契約之規定者，均屬缺失。執行機關得要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理。

### **三、緊急應變措施**

營運期間如遇天然災害（例如風災、水災、震災等）或公共安全事件，為降低民眾或職員傷害，民間機構應訂定緊急應變措施，以下就緊急應變處理流程進行初步規劃，詳如表 4-4-1 所示。惟後續實際應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。



表 4-4-1 緊急應變措施處理流程初劃表

| 類型             | 預防及緊急應變措施   |
|----------------|---|
| 天然<br>災害       | <p><b>(一) 預防措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.定期檢修營運資產內消防設備、供電線路、避雷針及建物結構安全性。</li> <li>2.定期檢查營運資產之排水系統及疏通排水溝渠。</li> <li>3.定期辦理緊急避難、防災或消防等演練。</li> <li>4.不定期安排災害之認識、因應措施及防災重要事項宣導或研討。</li> <li>5.注意交通部中央氣象局之天候預報並事前作防災準備。</li> </ol> |
|                | <p><b>(二) 應變措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。</li> <li>2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。</li> <li>3.統計傷亡人數，並迅速將傷亡人員送醫救治。</li> <li>4.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及執行機關，並建立通暢連結網絡。</li> <li>5.危機處理小組統籌處理緊急天然災害時一切狀況。</li> </ol>      |
|                | <p><b>(三) 善後措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.檢修受損建物及各項硬體設施，並依實際狀況研擬配套措施及方案。</li> <li>2.檢討災害應變處理過程及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。</li> <li>3.清點損失，彙整災後需求調查。</li> <li>4.為事件相關人員進行創傷後心理輔導治療計畫。</li> </ol>                         |
| 公共<br>安全<br>事件 | <p><b>(一) 預防措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.定期檢修營運資產內消防設備、機電、弱電設備及建物結構安全性。</li> <li>2.定期辦理營運資產之電梯、高壓電設備等公共設施之檢測及保養。</li> <li>3.定期辦理員工防災或消防編組訓練。</li> <li>4.加強施工區域安全措施，並通報各單位同仁及民眾注意安全。</li> </ol>                                 |
|                | <p><b>(二) 應變措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。</li> <li>2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。</li> <li>3.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及執行機關，並建立通暢連結網絡。</li> <li>4.召開緊急危機處理小組會議，採取適當應變措施。</li> </ol>                                      |
|                | <p><b>(三) 善後措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.檢討事件發生原因及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。</li> <li>2.儘速補強維修或汰換受損之建物及公共設施設備。</li> <li>3.評估損害情形，處理保險與賠償問題。</li> </ol>   |

## 四、常態性檢討機制及自我評量

民間機構後續得運用 PDCA 循環機制作為常態性檢討機制及自我評量原則，概述如下。後續應由民間機構依其營運需求自行規劃。

### (一) P 計畫階段 (Plan)

藉由每年度進行周邊區域市場調查及服務對象訪問等，了解本案鎖定客群之服務需求，以作為後續營運政策、營運目標和營運計畫之基礎。爰此本案未來營運期間，除透過滿意度調查，亦將定期進行市場情報蒐集，以作為服務改進之基礎。

### (二) D 設計與執行階段 (Do)

藉由質量標準進行本案服務規劃，以及正式營運前之人員培訓。爰此後續規劃各項服務前，得有內部試營運及人員培訓作業，使各項服務規劃的推動目標具體落實。

### (三) C 檢查階段 (Check)

藉由本案推動過程中或執行後進行檢查、或檢覈，確認是否符合原規劃內容之預期成果，例如各項督導、監督會議及期中、期末的考核與評鑑，內容涵蓋服務對象、人員、服務品質與各項設施設備的維護等。

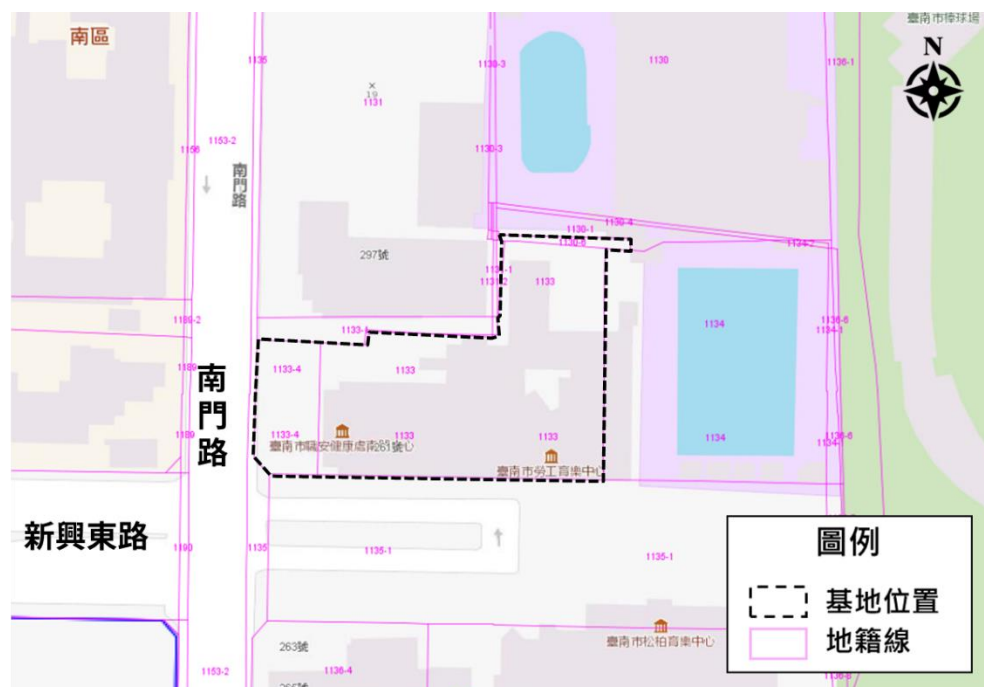
### (四) A 處理階段 (Act)

依據本案各項督導的檢查結果，採取相應的措施，並將達成目標之成功經驗納入標準程序，而尚未完成之課題則納入下一階段之 PDCA 循環予以研擬解決方案，以利提升本案公共建設服務品質。

## 第五章 土地取得

### 第一節 土地權屬

本案基地為臺南市公英段 1133 地號等 3 筆地號土地，總面積為 4,373.96 平方公尺，土地所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府勞工局，後續土地取得應無虞，土地基本資料詳如圖 5-1-1 及表 5-1-1 所示。



資料來源：1.地籍圖資網路便民系統；2.本案套繪。

圖 5-1-1 本案用地範圍地籍示意圖

表 5-1-1 本基地土地權屬一覽表

| 地段        | 地號     | 土地面積 (m <sup>2</sup> ) | 小計 (m <sup>2</sup> ) | 使用分區  | 所有權人 | 管理者          |
|-----------|--------|------------------------|----------------------|-------|------|--------------|
| 南區<br>公英段 | 1130-6 | 84.96                  | 3,754.96             | 機關用地  | 臺南市  | 臺南市政府<br>勞工局 |
|           | 1133   | 3,670                  |                      |       |      |              |
|           | 1133-4 | 619                    | 619                  | 停車場用地 |      |              |
| 合計        |        |                        | 4,373.96             |       |      |              |

資料來源：1.臺南市政府 2.本案整理。

## 第二節 土地取得方式及難易度分析

本案所需用地之所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府勞工局，執行機關無需再辦理土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，土地取得應無虞。

## 第三節 土地取得時程、成本及點交

本案無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，應無用地價購、徵收或撥用等用地取得時程問題。

基於本案無須辦理用地取得程序，並無用地價購、徵收或撥用等用地取得成本。後續由執行機關以設定地上權方式提供予民間機構使用，並依「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法」第 2 條規定，向民間機構收取土地租金。

## 第四節 用地變更作業單位及程序

依「發展觀光條例」第 70 條之 2 規定略以，於本條例民國 104 年 1 月 22 日修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應自本條例修正施行之日起 10 年內（即民國 114 年 1 月 22 日前），向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續營業。本案臺南市南門勞工育樂中心現況住宿服務係屬供特定對象（勞工）使用之設施性質，後續民間機構 BOT 新建完成後，應依旅館業管理規則等相關規定申請取得旅館登記證，始得繼續對外營業。

基此，為配合上開條例修正及本案機關用地申請作旅館住宿等之適法性，臺南市政府已完成「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」都市計畫變更程序（業經民國 111 年 11 月 11 日府都綜字第 1111377711A 號公告發布實施），本案土地使用管制依下列規定辦理：公共設施用地土地及建築物之使用除「機 8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。綜上所述，本案應無須另行辦理用地變更作業。

## **第五節 地上物拆遷及補償**

### **一、地上物現況分析**

本案基地地上物現況為南門勞工育樂中心(地下一層及地上四層建築物)，地下一層為停車場、機房等，地上一層至四層主要為辦公室、會議室、教室及客房等設施使用，現由臺南市政府自行經營。

### **二、地上物拆遷及補償**

依據執行機關政策需求，本案用地之地上物，後續由執行機關完成報廢程序後，擬以現況點交予民間機構負責拆除(含清運)並負擔全部相關費用。地上物拆除所產生廢棄物，民間機構依相關法令運至合法土資場，若屬有價廢棄物，如鋼筋(型鋼)或鋁門窗等金屬製品，經變賣後其所得價款應繳交執行機關，並檢附拆除材料數量價值明細表。

## 第六章 環境影響評估與開發許可

### 第一節 環境影響評估項目、辦理方式與時程

本案主要為旅館及會議設施等之新建營運，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條及第 23 條第 1 項第 1 款進行檢討，應無須辦理環境影響評估（詳如表 6-1-1 所示），惟未來開發仍應依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，由主管機關正式予以認定應否實施環境影響評估。說明如下：

#### 一、旅館認定方面

就旅館開發部分，依第 20 條第 1 項第 9 款規定：「位於都市土地，申請開發或累積開發面積 5 公頃以上。」本案雖位於都市土地，惟開發面積約 0.5 公頃 < 5 公頃，應無須辦理環境影響評估。

#### 二、文教建設認定方面

就文教建設（教育、訓練、研習設施）開發部分，依第 23 條第 1 項第 1 款第 8 目規定：「申請開發或累積開發面積 10 公頃以上。」，本案開發面積約 0.5 公頃 < 10 公頃，應無須辦理環境影響評估。

表 6-1-1 適用開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準一覽表

| 條文內容         |   | 本案檢討 |
|--------------|---|------|
| 第 20 條 第 1 項 | <b>旅館或觀光旅館之興建或擴建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</b>  |      |
|              | <b>1</b> 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。   | 未屬此區 |
|              | <b>2</b> 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物保護區或野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離 | 未屬此區 |

| 條文內容       |   | 本案檢討                                  |
|------------|---|---------------------------------------|
|            | 五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。  |                                       |
| 3          | 位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。 | 未屬此區                                  |
| 4          | 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。   | 未屬此區                                  |
| 5          | 位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。   | 未屬此區                                  |
| 6          | 位於海拔高度一千五百公尺以上。   | 未屬此區                                  |
| 7          | 位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。  | 未屬此區                                  |
| 8          | 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。  | 未屬此區                                  |
| 9          | 位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。  | 開發面積約 0.5 公頃 (<5 公頃..OK)              |
| 10         | 位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。   | 未屬此區                                  |
| 11         | 位於既設高爾夫球場。  | 未屬此區                                  |
| 第 23 條 第 1 | <b>文教建設之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</b>  |                                       |
|            | 一   | 各種文化、教育、訓練、研習設施或研究機構之興建或擴建，符合下列規定之一者： |
| 1          | 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事  | 未屬此區                                  |

| 條文內容 |   | 本案檢討                     |
|------|---|--------------------------|
| 項    | 業主管機關同意者，不在此限。  |                          |
| 2    | 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。                     | 未屬此區                     |
| 3    | 位於重要濕地。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。   | 未屬此區                     |
| 4    | 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 | 未屬此區                     |
| 5    | 位於海拔高度一千五百公尺以上。   | 未屬此區                     |
| 6    | 位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積五公頃以上；其同時位於自來水水質水量保護區或水庫集水區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。         | 未屬此區                     |
| 7    | 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。  | 未屬此區                     |
| 8    | 申請開發或累積開發面積十公頃以上。   | 開發面積約 0.5 公頃 (<5 公頃..OK) |



## 第二節 環境影響項目與對策

以下就本案興建及營運期間對環境可能造成之影響項目、程度及因應對策進行說明，詳如表 6-2-1 所示。

表 6-2-1 本案環境影響說明及預擬之對策綜合分析表

| 類別         | 評估因子     | 影響程度 |    | 可能影響說明與<br>環境影響預擬之對策   | 影響評估     |    |
|------------|----------|------|----|--|----------|----|
|            |          | 興建   | 營運 |  | 範圍       | 程度 |
| 物化生活<br>環境 | 空氣<br>品質 | √    |    | 影響：整地開挖造成揚塵與施工機<br>具或運輸車輛所排放廢氣。<br>對策：施工區域勤灑水抑揚塵；施<br>工車輛進出清洗；施工機具<br>或運輸車輛定期保養。           | 周邊<br>區域 | □  |
|            |          |      | √  | 影響：旅客及工作人員車輛進出所<br>產生之廢氣排放。<br>對策：車道妥適規劃；鼓勵大眾交<br>通運輸。                                     | 周邊<br>區域 | △  |
|            | 水質       | √    |    | 影響：施工人員生活污水、施工車<br>輛與機具清洗廢水可能污染<br>鄰近水體。<br>對策：施工及洗車廢水應先經沉澱<br>處理，機具車輛保養廢液應<br>請代處理業者妥為處置。 | 周邊<br>區域 | □  |
|            |          |      | √  | 影響：本業與附屬設施所使用之事<br>業廢水及生活汙水。<br>對策：汙水排放應經汙水處理（化<br>糞池）以符合放流水標準。                            | 周邊<br>區域 | □  |
|            | 噪音<br>振動 | √    |    | 影響：新建工程所產生之振動與噪<br>音；以及工程車輛運輸所引<br>起之振動。<br>對策：避免夜間施工；物料運輸避<br>免集中同一日。                     | 周邊<br>區域 | □  |
|            |          |      | √  | 影響：民眾車輛進出所生之振動。<br>對策：採用無震動防滑車道。   | 本案<br>基地 | △  |
|            | 廢棄物      | √    |    | 影響：新建工程所生之廢棄物及廢<br>建材。<br>對策：委託合格代清運處理業者。  | 本案<br>基地 | □  |
|            |          |      | √  | 影響：營運過程所產生之事業或生<br>活廢棄物。<br>對策：委託合格代清運處理業者。  | 本案<br>基地 | □  |

| 類別         | 評估因子     | 影響程度 |    | 可能影響說明與<br>環境影響預擬之對策  | 影響評估     |    |
|------------|----------|------|----|---|----------|----|
|            |          | 興建   | 營運 |   | 範圍       | 程度 |
| 自然生態<br>環境 | 地形<br>地貌 | √    |    | 影響：開挖地下室或施作地基將影響既有地貌。<br>對策：開挖所生棄土應委託合格廢棄物代清除處理機構置於合格土石方資源堆置處理場。          | 本案<br>基地 | □  |
|            | 地質<br>土壤 | √    | √  | 影響：應注意工程與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免汙染土壤。<br>對策：放置場所應鋪上隔水墊；並定期清運避免長期存放。             | 本案<br>基地 | □  |
|            | 地震<br>斷層 | √    | √  | 影響：本基地鄰近後甲里斷層(第二類活動斷層)。<br>對策：開發應考量建築物耐震設計法規及緊急應變計畫。                      | 本案<br>基地 | □  |
|            | 水文       | √    |    | 影響：降雨所造成之地面積水。<br>對策：應設置沉沙池降低地面逕流量，避免增加雨水下水道之排水負荷。                        | 周邊<br>區域 | □  |
|            |          |      | √  | 影響：降雨所造成之地面積水。<br>對策：開放空間規劃增加基地保水效果及綠覆率，以減少雨水逕流量。                         | 周邊<br>區域 | □  |
| 社會經濟<br>環境 | 土地<br>使用 |      | √  | 影響：本案開發後改善旅宿品質、促進勞工權益，提昇土地經濟及社會效益。<br>對策：藉委託民間機構營運管理，可望提升整體服務品質，加強土地使用效益。 | 本案<br>基地 | ○  |
|            | 產業<br>經濟 |      | √  | 影響：除增加就業機會外並可結合多元服務機能。<br>對策：藉委託民間機構營運管理，可望提升整體服務品質。                      | 周邊<br>區域 | ○  |
|            | 交通<br>衝擊 | √    |    | 影響：施工車輛進出，將提高鄰近交通危險性。<br>對策：工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。                     | 本案<br>基地 | □  |
|            |          |      | √  | 影響：本案勞工福利設施開發後，可能增加當地車潮，降低交通用路品質。   | 周邊<br>區域 | △  |

| 類別     | 評估因子 | 影響程度 |    | 可能影響說明與<br>環境影響預擬之對策   | 影響評估 |    |
|--------|------|------|----|--|------|----|
|        |      | 興建   | 營運 |  | 範圍   | 程度 |
|        |      |      |    | 對策：妥善規劃車輛進出（停車）動線與引導設施，迅速正確引導車輛至合適區域停車，避免基地停車亂象影響周邊交通。                           |      |    |
| 景觀遊憩環境 | 視覺景觀 | ▽    |    | 影響：施工期間工地材料與機具擺放，造成不良視覺景觀，且運輸機具往來，亦將成為活動性污染源。<br>對策：工地材料與機具等應擺放整齊，長期置放應覆上帆布。     | 周邊區域 | □  |
|        |      |      | ▽  | 影響：新建物將改變原有天際線。<br>對策：新建及裝修完成後，可增加本案自明性。   | 周邊區域 | ○  |
|        | 休閒遊憩 |      | ▽  | 影響：本案為勞工福利設施，除提供勞工育樂外，亦提供旅宿服務，應有聚集人潮效益，有助當地休閒遊憩發展。<br>對策：藉由串聯周邊自然生態及觀光遊憩景點，共榮互利。 | 周邊區域 | ○  |

註：1.影響階段以▽說明。

2.影響程度符號：●顯著性正面影響；○輕微性正面影響；△幾無影響；

□輕微性負面影響；■顯著性負面影響。

### 第三節 開發許可辦理方式與時程

本案土地屬都市土地，無涉及國土計畫法等相關規定應辦理申請開發許可之情形。

### 第四節 水土保持規劃、辦理方式與時程

依據行政院農業委員會山坡地範圍查詢系統，本案基地非屬山坡地範圍，因此非位屬水土保持法第 8 條及第 16 條須實施一般水土保持及特定水土保持之處理與維護範圍內，後續開發無須依水土保持法相關規定辦理水土保持計畫。

## 第七章 風險配置

### 第一節 計畫各階段風險項目及分擔方式

#### 一、興建期風險

##### (一) 設計及請照風險

基地開發之規劃設計及相關執照請領皆由民間機構負責，而規劃設計除須符合都市計畫土地使用管制規定外，本案須取得綠建築標章等，其設計及請照時程更應審慎掌握。

##### (二) 技術施工風險

###### 1. 建築工程

民間機構必須檢討開發之量體及相關之開發限制，包含高度之限制、結構承載之限制、停車位之檢討、允建容積等規模及相關開發要求或限制，避免形成因錯誤之設計導致其財務計畫之失真，影響其投資之決策判斷。另外，在進行挖填前應依建築技術規則之規定進行地質調查，並應考慮大面積開挖、支撐工程、鋼構組立等興建之工地安全風險。

###### 2. 環保工程

施工期對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險，民間機構需妥善考量，避免引起居民抗爭。

###### 3. 排水工程

考慮排水功能風險，並避免有工程廢水污染之風險。

###### 4. 完工風險

民間機構應訂定完善之施工計畫，掌握相關審議時程，民間機構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，執行機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件，降低興建延遲之風險。

### **(三) 營造商風險**

#### **1. 工程契約內容不完備**

工程興建常因契約內容不當導致無法施工，或因契約條款合法性之爭議，產生工程糾紛，影響工程進度造成停工。

#### **2. 履約保證不足**

雖訂有工程違約保證，但如果違約金不足以彌補損失或限制後續工程之進行，則民間機構存在工程違約之風險。

#### **3. 營造商糾紛**

營造商存在財務風險或工程糾紛，導致工程停擺或延誤。

### **(四) 營建管理風險**

#### **1. 工地管理**

舉凡工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員工地安全管理訓練，以及興建工程，如吊運、開挖、填土、打樁等施工安全之維護等，皆是降低工安風險與工程污染之重要措施。

#### **2. 工程進度控制**

開發工程進度能否如期完成並開始營運，將影響預期財務規劃之可行性。

#### **3. 營造商施工不確實**

營造商或其分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定，嚴重影響工程安全。

#### **4. 營建材料供應控制**

材料供應不足將導致工程延誤，而庫存過量則又會徒增工程成本，因此如何適時適量做存貨控制應是營建工程之風險控制重點之一。

### **(五) 興建成本超支風險**

#### **1. 成本控制不當**

成本控制不當將嚴重影響未來營運之自償能力，甚或因財務困難導致計畫中斷之風險。

## **2. 工程延宕成本**

由於工程進度受阻，增加施工成本與利息負擔，造成興建成本大幅超支。

## **3. 規劃設計不當**

因規劃不當或設計不正確造成變更設計使成本超支。

# **(六) 財務風險**

## **1. 融資與募股計畫**

融資計畫是否可行，攸關是否有足夠資金執行本案，故應在投資執行計畫書中詳述融資條件、償債計畫，以及民間機構財力證明、持股方式與繳納時程等。

## **2. 匯率波動**

若民間機構未來會進行國外採購或融資，應就其採購或融資幣別，分析匯率波動對興建期之財務風險影響，進而提出避險操作規劃。

## **3. 利率及物價**

利率走勢將影響本案資金成本，物價變動亦直接影響工程採購成本，故投資執行計畫書中皆應詳細說明規劃假設基礎，以及如何控制此類風險。

# **二、營運期風險**

## **(一) 市場風險**

受新冠肺炎疫情影響，整體經濟景氣及產業環境趨緊，致民間投資趨於保守，且本案採 BOT 方式，投資金額較高，致民間機構之經營較有風險，未來本案仍具有競爭與需求風險，民間機構應自行負擔風險。

## **(二) 管理能力風險**

提供安全的環境應是經營管理之重點，任何意外責任對民間機構而言，將是頗高的營運風險。

### **(三) 營運中斷風險**

倘若發生經營不善或公司本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失。

### **(四) 營運成本超支風險**

民間機構應妥善控制成本，使設施能維持正常運作，以控制經營風險。

### **(五) 財務風險**

營運初期之利息負擔較重，如能達到財務規劃所展現之獲利能力，應不致產生財務風險。而在匯率風險方面，因營運期無進口設施重大需求，故除非有海外融資，否則匯率風險應可避免。

## **三、移轉期風險**

### **(一) 移轉契約風險**

投資契約須就許可期屆滿或屆滿前之移轉及返還予以詳細規範，以降低移轉期風險。

### **(二) 移轉品質風險**

無論期限屆滿之無償移轉或是經嚴格審核之期前有償移轉，都可能會造成設施更新不足，故其移轉後品質與功能是否維持合格標準，應是移轉期必須監控之風險因素。

### **(三) 軟體設施移轉風險**

建築物使用所需之軟體或有受智慧財產權保護之資產，建議須於移轉契約中明文規範民間機構必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交（包含使用權利），並要求民間機構必須轉授操作與維修技術，避免移轉後無法正常使用建築物之情況。

## **四、不可抗力風險**

### **(一) 天然災害風險**

#### **1. 異常天候造成之災害**

如颱風、豪雨、地震等天然災害對營建工程造成地陷、土崩、坍塌等影響工進及興建成本增加，或對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境損壞，影響營運等。

## 2. 防災應變能力不足

興建期中施工機具、人員皆處在高風險狀態，故天然災害造成損失之減低，尤賴防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財產與工程風險。

### (二) 政治風險

#### 1. 計畫中斷風險

政府因政策或經濟考量，突然宣布停止開發，可謂最大之政治風險。

#### 2. 政策變動風險

促參案須由政府設定地上權給民間機構，由民間機構營運相關事業，因此政府必須介入督導；然而，政府介入程度深淺受主管機關決策高層影響甚鉅，促參案將可能隨決策層異動而改變政策。

### (三) 政府承諾及配合協助事項風險

如政府承諾或協助事項等，皆須按一定時程進行，以免延誤進度，影響工程成本與整體營運計畫。此外，在相關法令之配合方面，其立法進度與內容能否配合民間參與開發之實務需要，亦影響民間機構與融資機構參與意願。

### (四) 群眾抗爭及其他風險

開發案件最常面臨的就是群眾抗爭，群眾抗爭往往由經濟、環保等起因，造成工程進度延宕甚或停擺，其影響風險甚大。爰此，除考量發展型態與當地業者經營型態之競合關係外，需妥善加以協調與溝通，廣納地方意見，避免發生抗爭事件。

### (五) 重大傳染病風險

從民國 108 年 12 月由中國武漢傳出嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19) 以來，我國衛生福利部為因應疫情推動之防疫對策，影響休閒等產業發展。基此，為避免未來有類似情事發生致影響促參營運財務，本案後續可將「依傳染病防治法第 3 條發生傳染病且足以影響契約之履行時」列於投資契約不可抗力範圍。



## 第二節 風險分擔原則

為達到確保計畫投資可行性、降低風險成本與簡化管理作業等目標，將前節所述主要風險類種類，就各項風險之性質，依執行機關（政府）、民間機構與融資機構等三方之風險承擔能力，及考量本案融資可行性之影響，以公平合理方式，將風險於參與計畫的三方間作適當分擔，並於風險承擔之程度劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者，而本案之風險分擔原則如下：

- 一、擬定風險分擔原則時，應確定主要風險因素皆已納入，並確實考量國內的政經環境，避免過於樂觀的情況。
- 二、風險分擔應依成本及控制能力為標準，按比例優先分擔給較具承擔能力的一方。
- 三、分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種契約及財務承諾工具進行管理。

另本案以 BOT 方式辦理委外，經營主體為民間機構，爰此民間機構主要承擔興建、營運設備購置期程延誤及營運時期所產生之風險；而執行機關則承擔政治及政策法令變動的風險，未來公私部門可藉由風險管理技術或保險機制來轉嫁相關風險，期將損失降至最低，以下即就各風險類型及承擔者綜整詳如表 7-2-1 所示。

表 7-2-1 風險分擔分析表

| 主要風險項目          | 風險分擔 |      |     |
|-----------------|------|------|-----|
|                 | 執行機關 | 民間機構 | 融資者 |
| <b>1.興建期風險</b>  |      |      |     |
| 設計及請照風險         | ○    | ●    | —   |
| 技術施工風險          | —    | ●    | —   |
| 營造商風險           | —    | ●    | —   |
| 營建管理風險          | —    | ●    | —   |
| 興建成本超支風險        | —    | ●    | —   |
| 財務風險            | —    | ●    | ○   |
| <b>2.營運期風險</b>  |      |      |     |
| 市場風險            | —    | ●    | —   |
| 管理能力風險          | —    | ●    | —   |
| 營運中斷風險          | ○    | ●    | ○   |
| 營運成本超支風險        | —    | ●    | —   |
| 財務風險            | —    | ●    | ○   |
| <b>3.移轉期風險</b>  |      |      |     |
| 移轉契約風險          | ●    | ○    | —   |
| 移轉品質風險          | ●    | ○    | —   |
| 軟體設施移轉風險        | ●    | ○    | —   |
| <b>4.不可抗力風險</b> |      |      |     |
| 天然災害風險          | ○    | ●    | ○   |
| 政治風險            | ●    | ○    | —   |
| 政府承諾及協助事項風險     | ●    | ○    | —   |
| 群眾抗爭及其他風險       | ○    | ●    | ○   |
| 重大傳染病風險         | ○    | ●    | ○   |

註：風險承擔者 ●主要風險承擔者；○次要風險承擔者。

### 第三節 風險因應策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法，惟風險涉及層面很廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或管理策略如下：

#### 一、審慎計畫控管

##### (一) 審慎評估

參與遞件申請前即組成評估團隊，就公司之開發或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就公司財力與資金籌措能力進行妥善分析，以了解公司本身投資風險，並訂定公司之風險管理計畫。

##### (二) 專業規劃設計與營運

簽訂投資契約後，須由專業之規劃設計團隊，於各階段掌控法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程控管，降低違約風險。

#### 二、營運收支風險因應

根據本案財務敏感性分析結果，顯示營運收入及支出變動對本案財務影響程度較高，為降低財務部分風險影響，分別就政府與廠商面提出對策如下：

- (一) 政府面：合理招商條件誘因（合理固定權利金＋累進級距式變動權利金）、協助辦理優惠貸款。
- (一) 廠商面：開源-增加多元收入、節流-營運成本管控。廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，並運用專業經營能力減低營運風險。

#### 三、風險轉移

透過保險制度以降低風險所造成損失，就目前一般保險公司之保險種類，建議民間機構保險計畫應依各階段特性規劃保險內容，詳如表 7-3-1 所示。契約未來得規範民間機構必須投保之項目，再由民間機構視實際興建營運需求，於投資計畫書中提具符合該公司所需之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，俾使民間機構得據以研擬保險計畫。

表 7-3-1 民間機構保險內容建議綜整表

| 因應對象          | 保險項目                           | 保險內容   |
|---------------|--------------------------------|--|
| <b>興建期</b>    |                                |  |
| 財物及受傷<br>害第三人 | 營造綜合保險<br>(營造工程財物損失險：主險)       | 1.承保工程在施工處所因突發而不可預料之意外事故所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，除約定不保事項外，保險公司對被保險人負賠償之責。<br>2.為營建承保工程所需之施工機具設備或為進行修復所需之拆除清理費用，保險公司負賠償責任。<br>3.依據產險公司承保事項所示，本保險採承保危險不列舉式之綜合保險，凡保險標的在施工處所，於保險期間內，因不可預料及突發之意外事故，致有毀損或滅失，需予以修復或重置時，除保險單載明為不保者外，均予以理賠。本保險主要危險事故如下：<br>(1) 火災、雷擊、閃電、爆炸、航空器墜落。<br>(2) 淹水、洪水泛濫、雨水、雪、雪崩。<br>(3) 颱風、旋風、颶風。<br>(4) 地震、海嘯、地陷、山崩、落石。<br>(5) 偷竊、盜竊，第三人非善意行為。 |
|               | 營造綜合保險<br>(營造工程第三人意外責任險：附加險)   | 被保險人在施工處所或毗鄰地區，於保險期間內，因營建本保險契約承保工程發生意外事故，致第三人體傷、死亡或財物受有損害，被保險人依法應負賠償責任而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。  |
|               | 營造綜合保險<br>(延遲完工險：附加險)          | 遇有意外事故致主保險契約營造工程財物損失險發生承保範圍內之毀損或滅失，影響營造、安裝或試車時程並且造成主保險契約承保工程之延遲完工，延誤後續正式商業營運之時程，保險公司針對延誤期間可列舉之固定費用損失，依本附加條款之約定負賠償責任。   |
|               | 營造綜合保險<br>(第三人建築物龜裂及倒塌責任險：附加險) | 被保險人於施作第三人建築物現況鑑定並加繳保險費後，於本附加條款有效期間內，保險公司就被保險人為營建承保工程，因主保險契約所載原因，致施工處所或其毗鄰地區之第三人建築物龜裂或倒塌，依法應負賠償責任而受賠償請求時，除不保事項外，保險公司依照本附   |

| 因應對象       | 保險項目                      | 保險內容  |
|------------|---------------------------|---|
|            |                           | 加保險之約定對被保險人負賠償責任。   |
|            | 工程專業責任險<br>(建築師工程師專業責任保險) | 被保險人直接因執行業務之疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致第三人受有損失，依法應負賠償責任，而受第三人之賠償請求，保險公司對被保險人負賠償之責。  |
| 施工相關人員     | 僱主意外責任保險                  | 被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。  |
| <b>營運期</b> |                           |   |
| 財物及受傷害第三人  | 火險（包括地震、颱風及洪水等險）          | 1.包括火災與閃電雷擊所致毀損或滅失、爆炸所引起之火災、因救護保險標的物致保險標的物發生損失者，保險公司負賠償責任。<br>2.或由於地震、颱風及洪水危險事故，或因其引起之火災或其延燒所致之損失者，保險公司負賠償責任。   |
|            | 公共意外責任保險                  | 被保險人因保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責：<br>1.被保險人或其受僱人因經營業務之行為在保險單載明之營業處所內發生之意外事故。<br>2.被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故。 |
| 營運相關人員     | 僱主意外責任保險                  | 被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。  |

## **第八章 政府承諾與配合事項**

### **第一節 政府承諾事項、完成程度及時程**

政府承諾事項係指執行機關承諾民間機構應於一定期限或一定範圍內完成保證之事項，執行機關須保證、且有義務及責任完成其所承諾辦理之事項。說明如下：

#### **一、營運標的物之交付**

##### **(一) 承諾事項之內容**

執行機關與民間機構於簽訂契約時，應同時就本案用地之使用簽訂設定地上權契約。執行機關應依契約約定之時程，將本案之土地現況點交予民間機構使用。

除雙方另有約定外，地上物（包含既有建物及相關財產物品，以點交之財產清冊為準）將由執行機關依規定程序完成報廢後（約1~3個月），再點交予民間機構。

※注意事項：點交後由民間機構負責地上物之拆除清運並負擔全部費用，且地上物拆除產生有價廢棄物，經變賣後應繳交執行機關。

##### **(二) 完成程度與時程**

執行機關應於指定之點交日，將本案用地依使用現況點交予民間機構。

#### **二、提供單一窗口**

##### **(一) 承諾事項之內容**

為便利民間機構與執行機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，執行機關將指定一單位協助本案民間機構進行與其他政府機關之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

##### **(二) 完成程度與時程**

執行機關應自完成簽約日起 10 日內提供聯絡窗口資訊。

### **三、繳納本案用地之地價稅**

#### **(一) 承諾事項之內容**

本案用地範圍之地價稅由執行機關負責繳付。

#### **(二) 完成程度與時程**

執行機關應依每年稅捐稽徵機關開立之地價稅單於規定期限內完成繳納。

### **四、未能完成之配套措施**

有關甲方（執行機關）及乙方（民間機構）承諾未能完成之配套措施，本案後續將依據財政部函頒「投資契約參考條款（BOT 案）」，於投資契約約定如下：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。以明定一方對違反承諾事項之損害賠償責任，以所受損害為限，雙方得就損害賠償範圍為約定。

## **第二節 政府配合事項、完成程度及時程**

政府配合事項指執行機關應或得配合或協助民間機構完成之事項，但執行機關不擔保依投資契約各章節所為之協助事項必然成就，民間機構不得因協助事項未能成就，而主張執行機關違反協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張執行機關違約而要求補償、賠償或延長契約期間。說明如下：

### **一、行政配合協調之協助**

#### **(一) 配合事項之內容**

民間機構因執行本案而須向政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關在法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責掌控證照或許可之取得程序。

#### **(二) 完成程度與時程**

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

### **二、公用設備申設之協助**

#### **(一) 配合事項之內容**

協助民間機構用水、用電、電信及通訊等公用設備之申請，以因應民間機構之營運需要。

#### **(二) 完成程度與時程**

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

### **三、其他配合協助事項**

如有其他需執行機關承諾與配合事項，民間機構得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經本案甄審委員會及執行機關同意後，納入投資契約中據以執行。



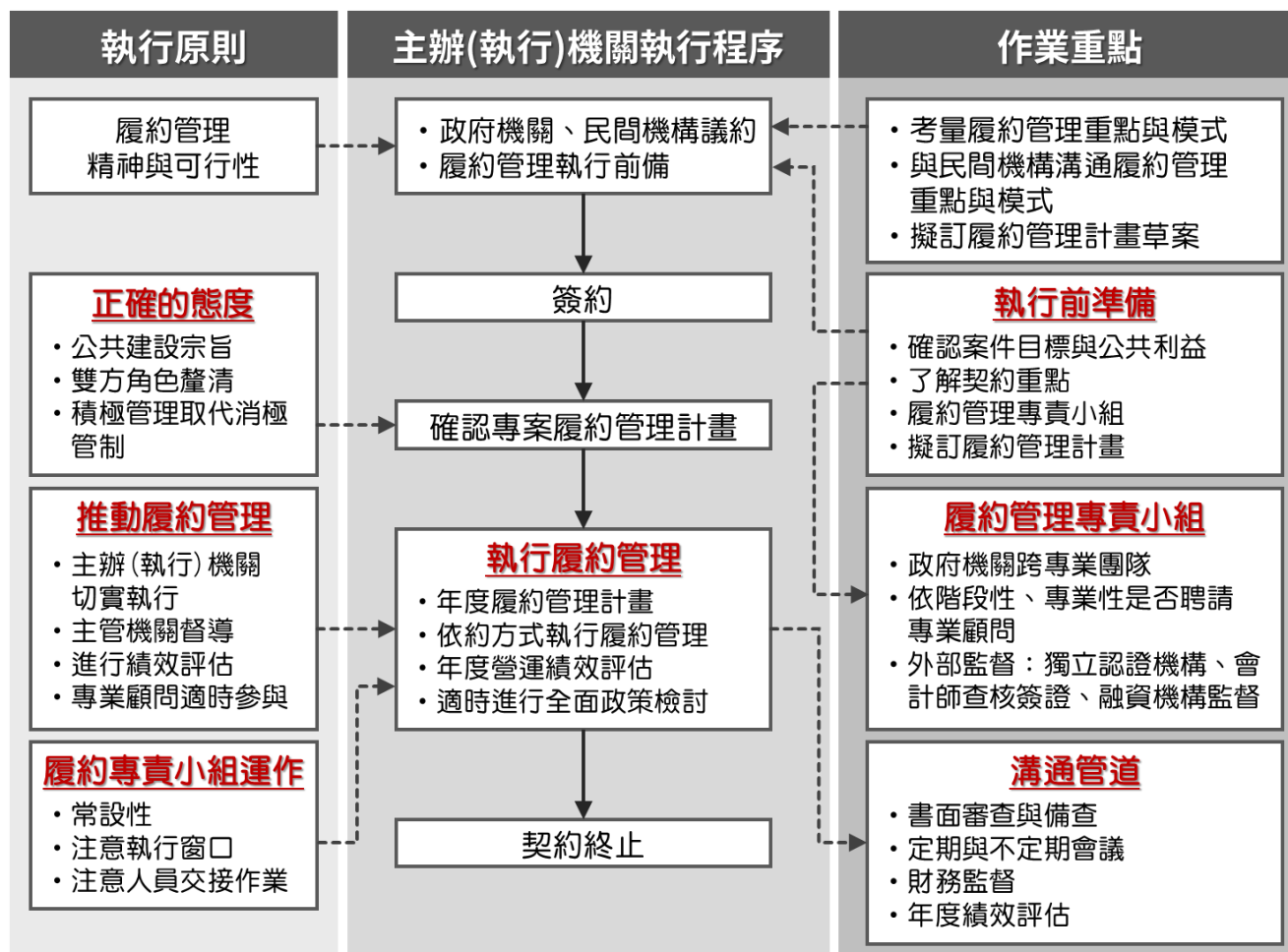
## 第九章 附屬事業

依據促參法第 13 條第 1 項及促參法施行細則第 34 條之規定，所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。前項附屬事業之開發經營，以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

本案臺南市南門勞工育樂中心擬採BOT委外開發營運，得作旅宿業、會議、教育訓練、行政等多元使用，提供勞工朋友優質休閒場域，另經初步財務評估，在投資契約年期 50 年下，具財務效益及自償能力，本案應無需容許附屬事業開發之必要性。

## 第十章 履約管理

委外招商有民間機構進駐是成功的第一步，惟後續之履約時期占整個促參案生命週期的絕大部分，其成效亦是促參辦理成功與否之關鍵，若民間機構進駐之後，因營運管理不佳，導致公共建設品質低落，反而失去公共建設辦理促參委外之原意。爰此，履約管理係促參案辦理成功與否之一環，有關履約管理執程序詳如圖 10-1-1 所示。



註：履約管理專責小組中之獨立認證機構係指第三方公正機構，例如台灣省結構工程技師公會、臺南市不動產估價師公會等。

圖 10-1-1 履約管理執程序示意圖

## 第一節 履約管理機制

### 一、履約管理組織與方式

參酌財政部促參司「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」，執行機關得視需要成立履約管理專責小組，或委託專業顧問協助辦理履約管理。以下就履約管理單位之設置進行說明：

#### (一) 履約管理組織：履約管理專責小組

執行機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。辦理之案件如涉及工程者，專責小組之人員應至少 1 人具工程專業；涉及政府補貼利息或投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。

綜合上述，建議履約管理專責小組人員中應至少 1 人具工程專業，至少 1 人應具法律專業，至少 1 人應具財務專業等，詳如圖 10-1-2 所示。另在履約管理過程中，執行機關與民間機構應有一固定的窗口，以為溝通的橋樑，並於契約文件中約定之。

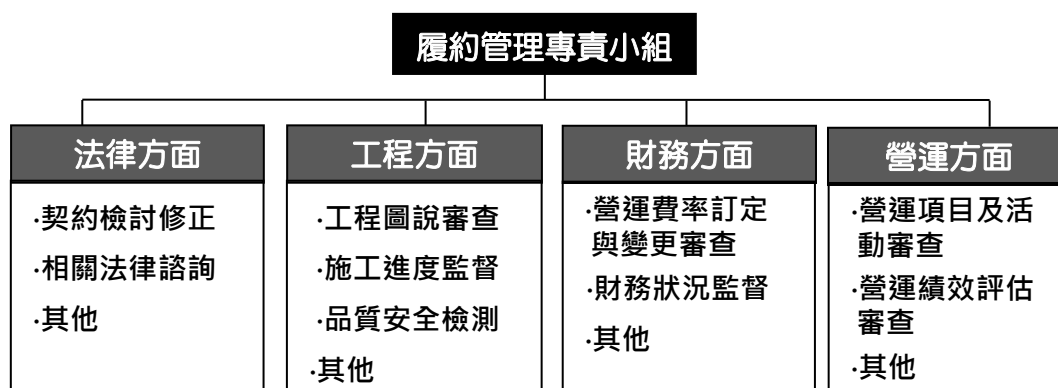


圖 10-1-2 履約管理組織架構圖

#### (二) 履約管理方式：得委託專業顧問機構協助

促參案履約管理之工作項目龐雜，且多涉及建築工程、契約法律、財務會計等專業事項，考量政府人力負擔，除得就上開專業事項邀請專家學者協助外，執行機關得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。

受託辦理履約管理之法人、機構或團體，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合

夥人亦不得同時為該促參案件民間機構之負責人或合夥人。前項協助履約管理之專家、學者，亦同。

## 二、各階段履約管理項目與時點

為確保民間機構在執行本案之規劃設計與興建工作時，相關設備品質與內容符合投資契約之要求，履約管理應針對民間機構按照契約規劃所提供之相關文件進行審閱、審查的工作，以確定民間機構在執行本案時皆按照投資契約與相關法令規範執行。

未來執行機關可透過民間機構提送之書件，掌握民間機構執行進度與品質，各階段履約管理項目與時點說明詳如表 10-1-1 及表 10-1-2 所示。

### (一) 興建期

表 10-1-1 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

| 控制及查核項目              | 執行機關處理方式 | 時間                    | 注意事項  |
|----------------------|----------|-----------------------|---|
| 完成點交<br>(含完成設定地上權登記) | 點交資產     | 執行機關指定日期              | 執行機關將本案用地以現況點交予民間機構(含完成設定地上權登記)。  |
| 投資執行計畫書              | 同意       | 完成簽約日起<br>60 日內       | 依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及執行機關意見修正後，以為民間機構營運本案之依據。                               |
| 興建執行計畫書              | 同意       | 自投資執行計畫書核定日起<br>60 日內 | 內容包括但不限於工作組織架構、興設計畫、採購計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。   |
| 設計施工單位資料             | 備查       | 開工日前                  | 民間機構應將核准之建造執照副本(含細部設計圖說)、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。               |
| 工作月報                 | 備查       | 每月 10 日前              | 工作月報應包括但不限於：<br>1.工作事項。<br>2.工作進度(包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度)<br>3.異常狀況及因應對策等 |

| 控制及查核項目  | 執行機關處理方式 | 時間             | 注意事項  |
|----------|----------|----------------|---|
| 完工資料     | 備查       | 使用執照核發日起 60 日內 | 民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件等。   |
| 保險單及繳費收據 | 備查       | 完成簽訂起 30 日內    | 興建期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險：<br>1.營造綜合保險（包括財物損失險、第三人意外責任險、延遲完工險、第三人建築物龜裂及倒塌責任險）。<br>2.工程專業責任險。<br>3.雇主意外責任險。 |

## (二) 營運期

表 10-1-2 本案營運期之營運控制及查核項目與時點綜整表

| 控制及查核項目         | 執行機關處理方式 | 時間          | 注意事項   |
|-----------------|----------|-------------|--|
| 營運執行計畫書(含開始營運日) | 同意       | 開始營運日 60 日前 | 應包括但不限於：開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。 |
| 開始營運            | 同意       | 完成點交日起 3 年內 | 若非可歸責於民間機構而無法於規定期限內完成，民間機構應經執行機關同意後，始得延後開始營運日。                                       |
| 營運績效評估          | 辦理       | 每年至少 1 次    | 1.執行機關應成立營運績效評估委員會。<br>2.民間機構應配合提供營運績效及品質查核紀錄等相關文件資料，以供查核。                           |
| 保險單及繳費收據        | 備查       | 完成簽訂起 30 日內 | 營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險：<br>1.火險（包括地震、颱風及洪水等險）。<br>2.公共意外責任險。<br>3.雇主意外責任險。           |

### 三、財務檢查機制

#### (一) 民間機構定期提送財務報表資料項目及審查方式

藉由財務監督，除可以充分掌握民間機構之營運能力及財務狀況外，亦可評估本案之營運目標是否達成。建議後續於本案投資契約約定：民間機構應自每年 6 月 30 日前，將主要股東持有比率、董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予執行機關備查。有關財務控制及查核項目與時點，詳如表 10-1-3 所示。

表 10-1-3 本案營運期之財務控制及查核項目與時點綜整表

| 控制及查核項目      | 執行機關處理方式 | 時間              | 注意事項   |
|--------------|----------|-----------------|--|
| 第一年資產清冊      | 備查       | 開始營運日起<br>30 日內 | 民間機構應製作資產清冊，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。   |
| 提送前一年度最新資產清冊 | 備查       | 每年會計年度結束後 1 個月  | 民間機構應將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。  |
| 土地租金         | 確認金額     | 每年<br>1 月 31 日前 | 民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。  |
| 固定權利金        | 確認金額     | 每年<br>1 月 31 日前 | 1. 民間機構自完成點交日起算至契約期間屆滿止，每年繳納固定權利金予執行機關（依其所提權利金報價單內所填固定權利金金額）。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。<br>2. 民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部固定權利金。如當年營運期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際營運期間日數占該年日數比例計算。 |

| 控制及查核項目 | 執行機關處理方式    | 時間           | 注意事項   |
|---------|-------------|--------------|--|
| 變動權利金   | 同意          | 每年<br>6月30日前 | 由民間機構於每年度終了後翌年6月30日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構於所提權利金報價單內所填百分比以累進級距方式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執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並同意後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單30日內或執行機關指定日期內繳納。 |
| 提送財務資料  | 備查          | 每年<br>6月30日前 | 提送主要股東持有比例或董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料。   |
| 財務檢查    | 書面或<br>實地檢查 | 定期或不定期       | 執行機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。  |

## (二) 實地查核辦理方式

另為瞭解營運及財產狀況，執行機關得不定期派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況。執行機關進行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。執行機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合，不得拒絕。

## 四、履約管理會議

建議契約期間可藉由定期與不定期會議建置執行機關及民間機構雙方直接溝通平台，有利雙方意見順暢溝通，另所有會議決議事項均列管紀錄，做為履約規範一部份：

- (一) 定期會議：一般為協商委託業務的相關事宜，如召開「履約管理會議」，以瞭解民間機構執行進度並協助解決執行困難等。
- (二) 不定期會議：如遇重大或緊急事故則召開臨時會，或不定期進行事項溝通或追蹤。

## 五、施工與經營不善之處理及關係人介入

依據促進民間參與公共建設法第 11 條第 6 款規定略以，執行機關與民間機構簽訂投資契約應依個案特性，記載施工或經營不善之處置及關係人介入。次依促進民間參與公共建設法第 52 條規定，民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，執行機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構。

- (一) 要求定期改善。
- (二) 屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經執行機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。
- (三) 因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

## 六、接管營運機制

依據促進民間參與公共建設法第 53 條第 2 項之規定略以，公共建設之興建期與營運期，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，執行機關必要時得強制接管營運。

本案屬促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 5 款所稱「勞工福利設施」，故未來本案如民間機構有經營不善而須由政府強制接管時，應依「民間參與勞工福利設施接管營運辦法」進行接管處分。民間機構對執行機關所為之處置，應予無條件配合，因配合所生之必要費用，應由民間機構負擔。

### (一) 政府接管類型

「民間參與經建設施公共建設接管營運辦法」係由促進民間參與公共建設法第 53 條第 2 項授權，而依促進民間參與公共建設法第 53 條第 2 項規定內容「依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時」以觀，此包括「中止及停止營運一部、全部」以及「終止投資契約」兩種，此兩種類型因投資契約是否繼續發生效力而不同，分述如下：



## 1.中止或停止營運後之接管

係指執行機關或中央目的事業主管機關依促進民間參與公共建設法第 52 條、第 53 條僅中止或停止民間機構營運權之一部或全部後，執行機關認為有接管必要所為之暫時接管。原投資契約並未被終止，營運資產亦未轉移予執行機關，民間機構之經營權與財產處分權僅處於暫時停止狀態，執行機關將接管營運之權限移由接管人代為行使。

## 2.終止投資契約後之接管

係指執行機關與民間機構已終止投資契約，但資產尚未移轉前，因維持營運不中斷之需要而進行強制接管營運。

### (二) 暫時接管規範與程序

倘經執行機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，相關暫時接管規範及程序，詳如表 10-1-4 所示。

表 10-1-4 融資機構或保證人介入暫時接管規劃綜整表

| 項目             | 內容說明   |
|----------------|--|
| 1.書面通知融資機構或保證人 | <p>民間機構經執行機關要求限期改善逾期未改善或改善無效時，執行機關應以書面載明下列事項通知之民間機構之融資機構或保證人：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.民間機構屆期不改善或改善無效之具體事項。</li> <li>2.民間機構之融資機構或保證人得報請執行機關同意由民間機構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興建營運本案（以下簡稱「介入」）之期限。</li> <li>3.介入時，應為改善之期限。</li> <li>4.應繼續改善之項目及標準。</li> <li>5.屆期未完成改善之處理。</li> </ol> |
| 2.申請暫時接管       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.民間機構之融資機構或保證人於接獲執行機關書面通知之 30 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構作為其輔助人，以書面向執行機關申請介入。融資機構或保證人逾期未向執行機關申請時，執行機關得終止本契約。</li> <li>2.執行機關應於接獲民間機構之融資機構或保證人申請起 30 日內，以書面通知民間機構融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知民間機構。</li> </ol>   |

| 項目               | 內容說明  |
|------------------|---|
| 3. 暫時接管期間之權利義務   | 1. 融資機構或保證人於介入期間，得與執行機關協商其暫代民間機構執行本契約之權利義務範圍，並得排除民間機構已發生之違約責任。<br>2. 融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為：<br>(1) 將民間機構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。<br>(2) 處分營運資產。<br>(3) 重大減損營運資產總額。<br>(4) 將民間機構與他人合併。<br>3. 融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請執行機關同意：<br>(1) 拋棄、讓與民間機構重大權利或承諾重大義務。<br>(2) 委託第三人經營民間機構之全部或部分業務，及讓與民間機構之全部或部分負債。<br>(3) 任免民間機構重要人事。 |
| 4. 暫時接管之終止       | 1. 融資機構或保證人介入後經執行機關認定缺失確已改善者，除民間機構與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經執行機關同意者外，執行機關應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向執行機關申請終止介入。<br>2. 融資機構或保證人介入後，仍未於執行機關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執行機關終止介入；執行機關亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。  |
| 5. 暫時接管期間之投資契約效力 | 1. 民間機構之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。<br>2. 民間機構之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為民間機構，不生契約主體變更之效力。<br>3. 融資機構或保證人與民間機構之權利義務關係，在無損於執行機關權益之情形及執行機關同意下，由其雙方另訂之。   |

### (三) 強制接管規範與程序

因中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約，並由執行機關強制接管。有關於政府強制接管之委任、權利及義務、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，詳如表 10-1-5 所示。

表 10-1-5 本案強制接管規劃綜整表

| 項目          | 內容說明  |
|-------------|---|
| 1.接管人之委任    | 主辦機關為強制接管營運，得自任、委任所屬機關（構）或委託其他機關（構）、團體為接管人。（§ 3）  |
| 2.接管之權利與義務  | (1) 自所定接管營運之起始日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。（§ 4）<br>(2) 民間機構於主辦機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處置，應予配合。民間機構之董事、監察人及經理人對於接管人之有關詢問，應據實答覆；其他受僱人員，應受接管人之指揮。（§ 18）  |
| 3.原員工權利之保障  | 因中止或停止營運而為強制接管營運時，有關民間機構之勞工權益，應依原委託投資營運契約書或勞動契約及相關勞動法令之規定辦理。但接管人與民間機構另有約定時，從其約定。（§ 6）   |
| 4.營運費用之支應來源 | 接管人執行接管營運所需之下列費用，在營運收入內支應：（§ 7）<br>接管人指派或聘用之人員薪資報酬。<br>(1) 接管營運所增置或更換必要設備之費用。<br>(2) 其他接管營運所採取必要行為之費用。<br>接管營運之起始日起，強制接管營運期間之營運收入及支出均由接管人支配管理。如營運收入不足以支付接管人執行接管營運所需之費用時，接管人應報請主辦機關為必要之處置。（§ 16） |
| 5.接管權利之保障   | (1) 民間機構就有關標的設施召開董事會、股東會及其他涉及營運資產之會議，均應於七日前以書面將開會事由、內容及其他有關資料通知接管人參加。<br>(2) 民間機構之股東會、董事及監察人職權涉及營運權之行使，不得違反強制接管處分及妨礙接管人職權之行使。   |
| 6.接管營運之終止   | 主辦機關於有下列情形之一者，應終止強制接管營運：（§ 11）<br>(1) 強制接管營運之事由已消滅。<br>(2) 有事實足認無法達成強制接管營運之目的。<br>(3) 已無強制接管營運之必要。  |

註：本表內容係依據「民間參與勞工福利設施接管營運辦法」規定綜整。

## 第二節 營運績效評定

執行機關應依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 1 項及其施行細則第 65 條規定，於投資契約中訂定營運績效評估辦法，並成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行 1 次營運績效評估。以下就「營運績效評估委員會之組成」、「營運績效評定作業辦法」及「優先定約之辦理程序」進行說明。

### 一、營運績效評估委員會之組成

有關本案營運績效評估委員會之組成，後續將按財政部函頒「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」內容進行執行，說明如下：

#### (一) 成立時機

執行機關應於辦理年度營運績效評估作業開始前，成立營運績效評估委員會。

#### (二) 任務

1. 依契約約定之營運績效評定作業辦法，本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。
2. 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
3. 提出民間機構營運改善及建議事項。
4. 提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

#### (三) 組成與遴選

營運績效評估委員會置委員 5 至 17 人，由執行機關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、學者人數不得少於二分之一。前述人員為無給職，但外聘委員得依規定支給出席費或交通費。

#### (四) 運作執行

1. 營運績效評估委員會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由執行機關指定委員擔任。

2. 營運績效評估委員會會議，由召集人召集之，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 1 人主持該次會議。
3. 營運績效評估委員會委員（以下簡稱評估委員）應親自出席營運績效評估委員會會議。
4. 營運績效評估委員會會議應有委員總額過半數出席，且其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數二分之一，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。

### **(五) 工作小組**

1. 執行機關得於營運績效評估委員會成立時，一併成立工作小組，協助營運績效評估委員會辦理與績效評定有關作業。工作小組成員至少 3 人，由執行機關指定執行機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。
2. 評估委員會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

### **(六) 其他注意事項**

1. 執行機關於組成營運績效評估委員會時應告知評估委員迴避與行為規範準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 9 條及第 10 條規定。營運績效評估委員會會議召開時，執行機關應先提醒評估委員，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。
2. 評估委員及工作小組有民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 9 條或第 10 條規定情形未主動辭職者，執行機關應予解聘。
3. 評估委員因前點或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達營運績效評估委員會關於人數規定者，執行機關應另行遴選委員補足之。
4. 評估委員及參與績效評定工作之人員對於民間機構提送資料，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。

## 二、營運績效評定作業辦法

### (一) 營運績效受評期間

執行機關自開始營運日起，每年度應辦理績效評估 1 次，民間機構應於每年 6 月 30 日或執行機關指定日期前，將該年度營運績效說明書送達執行機關。

### (二) 營運績效評估項目及標準

本案參考財政部函頒「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」初擬評估項目、指標與配分詳如表 10-2-1 所示，惟未來仍得由執行機關依實際需求調整。

另有關服務滿意度調查部分，考量應具有公信力原則，服務滿意度調查後續建議可於招商文件中規範，必要時，由民間機構委任經執行機關同意之第三方專業調查機構進行調查，並由民間機構負擔全部費用。

表 10-2-1 營運績效評估項目建議一覽表

| 評估面向       | 評估項目                     | 評估指標                           | 配分 |
|------------|--------------------------|--------------------------------|----|
| 執行機關<br>需求 | 1.營運資產維護管理               | 建築物及附屬設施維修保養情形                 | 10 |
|            |                          | 營運資產管理                         |    |
|            | 2.年度營運計畫管理               | 營運設施重增置執行情形                    | 16 |
|            |                          | 年度營運計畫執行情形(含住房率、會議教室設施使用率等)    |    |
|            |                          | 營運管理制度執行情形(含員工人數、員工教育訓練、營運費率等) |    |
|            |                          | 年度營運目標預估額達成情形                  |    |
|            | 3.營運場域衛生管理               | 營運場域清潔衛生維護情形                   | 5  |
|            | 4.營運場域安全管理               | 營運場域安全維護及事業廢棄物處理情形             | 16 |
|            |                          | 消防及建築物安全定期申報檢查執行情形             |    |
|            |                          | 緊急通報計畫執行情形 (含防災演練執行情形)         |    |
|            |                          | 安全監控計畫執行情形                     |    |
|            | 5.財務管理能力                 | 年度營運收支狀況                       | 15 |
|            |                          | 財務管理事項執行情形                     |    |
|            |                          | 契約明定財務條款符合情形                   |    |
| 6.政策配合度    | 民間機構對於執行機關業務配合度(如勞工服務政策) | 8                              |    |
|            | 民間機構對於執行機關履約督導事項配合度      |                                |    |

| 評估面向              | 評估項目            | 評估指標  | 配分             |
|-------------------|-----------------|---|----------------|
|                   | 7.下一年度營運及財務計畫編製 | 下一年度營運計畫編製情形                                  | 10             |
|                   |                 | 下一年度財務計畫編製情形                                  |                |
| 使用者需求             | 8.服務滿意度         | 服務滿意度調查結果(含勞工使用住宿、會議教室等設施)                    | 4              |
|                   | 9.客訴處理機制        | 客訴專線設置情形                                      | 4              |
| 客訴案件數與處理情形        |                 |   |                |
| 社會大眾需求            | 10.創新及公益事項履行    | 勞工及周邊里民優惠執行情形                                 | 12             |
|                   |                 | 聘用在地員工執行情形                                    |                |
|                   |                 | 其他創新及公益事項                                     |                |
| 小計                |                 |   | 100            |
| 營運整體評價            | 11.優良事蹟表現       | 創新性營運管理作為                                     | 加分<br>上限<br>5分 |
|                   |                 | 非契約明定重要投資或活動的投入                               |                |
|                   |                 | 獲公部門機關獎勵及獎項                                   |                |
|                   |                 | 其他特殊貢獻事蹟                                      |                |
|                   | 12.改善/違規/違約事件   | 民間機構或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件               | 扣分<br>上限<br>5分 |
|                   |                 | 民間機構或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如停車場法、環保、消防、衛生或勞工等) |                |
| 民間機構或其承租者違反投資契約事件 |                 |   |                |
| 合計                |                 |   | 100            |

註：本表項目、標準與配分得由執行機關視實際需求調整之。

### (三) 營運績效評估標準之調整及其時機

針對營運績效評估標準之調整及其時機，於營運期間之第2年起，執行機關得參考前次評估委員會就前次評估項目之指標及其配分權重建議或於投資契約約定營運重要事項作為指標，與民間機構進行檢討，若有調整必要時，應於完成調整後以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

### (四) 營運績效良好之評定方式

民間機構營運績效評估達80分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達70分至79分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達70分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

### **(五) 營運績效評估程序**

民間機構於執行機關進行查核時，應積極配合相關作業並提出相關資料，不得有推諉或不合作之情形。

- 1.執行機關應召開營運績效評估委員會會議，辦理績效評定作業。
- 2.營運績效評估委員會會議召開時，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，就民間機構所送年度營運績效說明書進行評定。
- 3.執行機關得通知民間機構，於營運績效評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。
- 4.執行機關得要求民間機構於營運績效評估委員會會議召開時提出簡報，並答覆各評估委員之詢問。如評估委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，民間機構應充分配合。營運績效評估委員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，民間機構應充分配合，不得拒絕。
- 5.執行機關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資料，均為評估之依據。

## **三、優先定約之辦理程序**

依據促進民間參與公共建設法第51條之1第1項及第2項規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定」，次按該條第3項規定：「經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限」。基此，建議執行機關後續可於招商文件約定優先定約之條件，以提升本案投資誘因。初步建議約定內容如下：



建議本案民間機構於契約期間之年度績效考評為「良好」以上之次數累計達執行機關總評次數二分之一（含）以上者，且最後 5 次績效考評為「良好」以上之次數累計達 3 次（含）以上，得於契約期間屆滿 2 年前檢附歷年營運績效評估報告及未來投資計畫書等，向執行機關申請繼續定約 1 次，其期間以 20 年為限，民間機構若於上開期限前，未檢附相關文件向執行機關申請繼續定約，視為放棄優先定約。

民間機構申請繼續定約，經執行機關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，執行機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或於 6 個月內雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，執行機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

另依據促進民間參與公共建設法施行細則第 66 條規定「主辦機關依本法第 51 條之 1 第 2 項規定與該民間機構優先定約前，應依第 80 條規定辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。」，本案後續將依據財政部函頒「108 年促進民間參與公共建設 BOT 案投資契約參考條款」，於營運績效評定章節約定「甲乙雙方合意議定之新約，為本契約屆滿後之新約，乙方仍應依投資契約移轉章節之規定，移轉營運資產予甲方」。

### **第三節 協調會籌組**

依民國 111 年 12 月 21 日修正之促進民間參與公共建設法第 48 條之 1 第 1 項及第 2 項規定，投資契約應明定組成協調會（修法前名稱為：協調委員會），以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。除投資契約另有約定外，履約爭議得由協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解；調解由民間機構申請者，主辦機關不得拒絕。協調不成或調解不成立，得經雙方合意提付仲裁。

基上，未來本案若有履約爭議，甲乙雙方得以協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解，有關協調會之運作執行，參酌財政部於民國 112 年 2 月 20 日台財促字第 11225504720 號函修正「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引」整理如下，供執行機關辦理協調會籌組事宜參考。

#### **一、組成時機**

雙方應自完成簽約日起 3 個月內，成立協調會。

#### **二、協調會任務**

協調會委員任務如下：

- (一) 投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (二) 不可抗力或除外情事認定。
- (三) 甲乙雙方同意交付協調事項。

#### **三、協調會委員選任**

協調會置 3 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。協調會委員為無給職。

## 四、協調會委員任期

協調會委員任期 3 年，改選得連任。任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

## 五、召開會議

協調會由主任委員召集，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。

## 六、利益迴避

協調會應公正、客觀處理爭議事件。委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避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，包括但不限於任何一方之董監事、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 2 項所稱利害關係，指：(一) 委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。(二) 委員與當事人及其使用人間現有或協調會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前 3 項規定，於雙方推薦及選任委員時，適用之。當事人依第 2 項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調會提出，協調會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

## 七、協調申請及撤回

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。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。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送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。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。

## **八、協調資料之補充**

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

## **九、變更或追加協調標的**

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人及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) 擴張或減縮協調標的者。(三) 不妨礙協調程序進行及終結者。

## **十、併案或不予協調**

雙方就同一爭議事件同時或先後申請協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。同一爭議事件得由雙方合意採協調或申請調解之爭議解決程序，惟程序不應同時進行。前 2 項所稱同一爭議事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

## **十一、到場陳述意見**

召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

## **十二、專業資料之提供**

協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

## **十三、解決方案之決議**

協調會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。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。

## 十四、協調成立

解決方案之決議，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。

## 十五、應保密事宜

雙方當事人、協調委員及參與協調程序之相關人員(如雙方所委任專業顧問)對於協調期間所有資料應盡保密義務。協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將協調會組成及協調會議紀錄予以公開。

## 十六、協調會行政工作及費用負擔

協調會行政及幕僚工作，除投資契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第 6 點利益迴避及第 15 點應保密事宜規定。

## 十七、協調不成立之救濟程序

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，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：

- (一) 協調會未能於 2 個月內召開協調會議。
- (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) 任一方對決議以書面表示不同意或提出異議。

## 第十一章 移轉規劃

### 第一節 政府取得公共建設所有權規劃

本案用地後續將採設定地上權方式提供予民間機構開發營運並為管理，後續將於投資契約中約定雙方於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「非經臺南市政府勞工局同意，不得將地上權轉讓或設定負擔」及「地上權消滅時，建物所有權移轉予臺南市政府勞工局或臺南市政府勞工局所指定之第三人」。

於本契約期間屆滿或終止時，民間機構應於執行機關指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合執行機關辦理地上權之塗銷登記，並將本案用地及建物返還移轉予執行機關。以使執行機關取得公共建設所有權。

### 第二節 投資契約簽訂後之點交規劃

#### 一、點交期程

執行機關應於指定之點交日，將本案用地依使用現況點交予民間機構。

#### 二、點交標的

執行機關點交標的為本案用地及其地上物（地上物後續由民間機構負責拆除及清運並負擔全部相關費用）。本案用地範圍為臺南市南區公英段 1130-6、1133 及 1133-4 地號等 3 筆土地，土地面積共約 4,373.96 平方公尺（實際面積以土地登記簿為準）；地上物為南門勞工育樂中心（地下一層及地上四層建築物），總樓地板面積 11,670 平方公尺。

#### 三、點交方式

- （一）執行機關應以書面通知民間機構辦理點交之時間及地點，並由雙方指派代表辦理現場會勘。本案用地面積以土地登記謄本記載內容為準，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，執行機關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，由民間機構簽收完成點交。

- (二) 民間機構對界址如有爭議時，以地政單位鑑界成果為準，前開鑑界作業所生費用全部由民間機構負擔。
- (三) 完成點交後，本案用地若有經重劃或重測面積不足登記面積者，民間機構不得請求交付不足之面積或請求減少權利金。
- (四) 本案用地若有經重劃或重測致面積增減者，應自土地登記謄本之變更登記日起重計土地租金，當年度增減金額併入次年度繳納或抵扣。
- (五) 民間機構應自執行機關指定之點交日，會同執行機關向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由民間機構負擔。

### **第三節 營運期屆滿之返還及移轉計畫**

「營運期屆滿之返還及移轉計畫」係指民間機構與執行機關簽訂投資契約後，依約完成興建、營運，直迄契約所訂期限屆滿，並無發生任何違約事由等致契約被終止之情事。以下僅就辦理契約屆滿時之移轉標的、程序、條件、計價及雙方行使相關權利義務內容說明之。

#### **一、返還及移轉營運資產標的**

- (一) 民間機構應移轉民間機構所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。
- (二) 營運資產之移轉應包含關於本案契約營運資產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。
- (三) 契約約定之移轉標的尚須包含民間機構原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為民間機構或為第三人所有，除經執行機關同意不須移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於契約期間屆滿時移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用，並應會同執行機關依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務應由執行機關承擔。

- (四) 契約期間屆滿時，民間機構應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予執行機關。

## **二、返還及移轉營運資產程序**

### **(一) 返還及移轉前之營運資產總檢查**

民間機構應於本案契約期間屆滿前 3 年起，委請執行機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所返還及移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交執行機關同意，並自行負擔費用。

### **(二) 營運資產移轉計畫**

民間機構應於契約期間屆滿前 2 年與執行機關協議營運資產移轉計畫，並於屆滿前 3 個月完成資產移轉清冊送交執行機關同意。

### **(三) 其他事項**

- 1.民間機構須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，作為移轉參考。
- 2.除本案契約另有約定者外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依契約所載應盡之義務。
- 3.雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。但民間機構為籌措興建或營運所提供融資擔保且經執行機關同意之移轉標的，不在此限。

## **三、返還及移轉營運資產條件及計價**

### **(一) 移轉範圍**

除雙方另有約定外，民間機構於本契約屆滿時，應將全部資產（不含負債）及權利無償概括移轉予執行機關或執行機關指定之第三人所有，且不得以任何理由拒絕移轉。

### **(二) 費用負擔**

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。



#### 四、返還及移轉前後之權利義務

- (一) 於契約期間屆滿後，執行機關完成本案用地範圍點收前，除執行機關同意者外，民間機構不得繼續營運本案，且對營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。
- (二) 移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除執行機關同意者外，民間機構應於本契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予執行機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。
- (三) 移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經執行機關同意保留者不在此限。
- (四) 民間機構應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對本案移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
- (五) 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人之同意。
- (六) 除投資契約另有約定外，民間機構應於契約期間屆滿後 30 日內，將所有權屬民間機構之財物遷離，如逾期未遷離者，視為廢棄物，任由執行機關處理，其所生費用全部由民間機構負擔，並賠償執行機關因此所受一切損害，此項賠償，執行機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之，其不足部分另行向民間機構請求支付。
- (七) 民間機構對其依投資契約約定移轉予執行機關之標的，有關營運資產之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫，對執行機關或其指定之第三人提供人員訓練，所生之費用全部由民間機構負擔。

## 第四節 營運期屆滿前之移轉計畫

「營運期屆滿前之移轉計畫」，係因某種履約障礙事由之發生，導致契約不能依雙方之契約目的與契約本旨履行，僅能於契約所定期限前終止契約之履行。因此須就契約終止後已履約之營運資產現狀、相關權利義務，進行移轉等相關處理，故契約屆滿前之移轉實為投資契約「終止」之後續法律效果。

如本案契約期間屆滿前而終止者，除本契約或法令另有規定者外，民間機構應將本案之移轉標的移轉予執行機關或執行機關指定之第三人，有關契約期間屆滿前之移轉標的與程序等，說明如下。

### 一、移轉標的

移轉標的與契約期間屆滿時之移轉標的相同，惟如工程尚未完工者，則包括興建中之工程。

### 二、移轉程序

- (一) 民間機構須於本案契約終止日起 30 日內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予執行機關。
- (二) 除雙方另有約定外，執行機關應自收到民間機構之資產清冊日起 30 日內，與民間機構就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依本契約爭議處理約定辦理。
- (三) 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。
- (四) 除投資契約另有約定者外，雙方在完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依契約應盡之義務。

### 三、移轉價金之給付

執行機關於完成移轉程序後，依本案契約終止效果之約定如有應給付民間機構之款項，應於雙方協議之期限內給付予民間機構。

### 四、移轉時及移轉後之權利義務

除另有約定外，民間機構應將資產之一切負擔除去並依資產現狀移轉執行機關。因不可抗力事件及除外情事而終止時，雙方協議之。

## 五、契約終止之效力

有關契約終止之效力認定，主要為四種情況，包含：雙方合意終止、因可歸責於民間機構之事由終止契約、因可歸責於執行機關或因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約、因不可抗力與除外情事而終止契約。契約終止效力與權利義務如下：

### (一) 雙方合意終止之效力

雙方就有關營運資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

### (二) 因可歸責於民間機構之事由終止契約之效力

1. 執行機關得不發還民間機構留存之履約保證金之一部或全部以扣抵民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約執行機關有權向民間機構請求支付之費用。
2. 執行機關不退還民間機構已預繳之土地租金及權利金。
3. 執行機關不補償民間機構興建中工程。
4. 民間機構投資本案之營運資產，執行機關得就下列方式擇一辦理：
  - (1) 民間機構投資本案之營運資產已不堪使用，執行機關得限期民間機構自行移除，其所生費用全部由民間機構負擔，並恢復本案用地原狀。民間機構逾期未移除時，執行機關得代為移除，且為移除所生費用全部由民間機構負擔。
  - (2) 民間機構應將其投資本案之營運資產無償移轉予執行機關，並依本案契約約定辦理資產之移轉。

### (三) 因可歸責於執行機關或因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約之效力

1. 執行機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。
2. 執行機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已預繳之土地租金及權利金。
3. 經執行機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之營運資產（包括興建中之工程）當時帳面價值、使用情形、使用價值及本契約

剩餘年限，予以鑑價。執行機關或其指定之第三人依鑑價結果收買民間機構於本案之一切資產及權利。如履約保證金不足清償民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他費用，執行機關得將上開資產收買價金扣抵之。

- 4.因可歸責於執行機關或因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由執行機關負擔相關費用。
- 5.雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

#### **(四) 因不可抗力與除外情事而終止契約之效力**

- 1.執行機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。
- 2.執行機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已預繳之土地租金及權利金。
- 3.由雙方協議就下列方式擇一辦理：
  - (1) 民間機構領取相關保險給付（如有）並自行移除一切資產。其所生費用全部由民間機構負擔，並恢復本案用地原狀。民間機構逾期未移除時，執行機關得代為移除，且為移除所生費用全部由民間機構負擔。
  - (2) 由執行機關或執行機關指定第三人繼續興建或營運本案。執行機關領取保險給付（如有），並依民間機構已支出工程費用或經執行機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之營運資產（包括興建中之工程），於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除執行機關就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額，擇一較低者給付予民間機構。
- 4.因不可抗力與除外情事之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。
- 5.除執行機關不予收買並要求民間機構移除一切資產之情形外，雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

## **第五節 資產清冊建立及管理**

### **一、定期編制資產清冊**

民間機構應於開始營運時，編列本案之資產清冊。

除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 30 日內送交執行機關備查外，應於每會計年度後 1 個月，將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查。資產清冊應註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

### **二、定期盤點資產**

執行機關得就點交予民間機構之營運資產實施每年 1 次之盤點，民間機構應予配合，不得拒絕。

## **第六節 資產總檢查計畫**

民間機構應於本案契約期間屆滿前 3 年起，委請執行機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交執行機關同意，並自行負擔費用。

## 第十二章 後續作業事項及期程規劃

### 第一節 後續作業事項

依據本案後續工作項目規劃後續招商作業等程序，主要分成「招商準備作業階段」、「公告招商階段」、「甄審及評定階段」、「議約及簽約階段」等四個階段，說明如後。

#### 一、招商準備作業階段

##### (一) 協助成立甄審委員會及工作小組

執行機關依促參法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定籌組甄審委員會。甄審委員會之委員由執行機關遴選聘任，其召集人可就委員中指派，同時成立工作小組，協助辦理甄審作業。

有關後續成立甄審委員會應注意事項，說明如下，另依本案案性，初步建議委員之遴聘應具相關專業背景，如休閒事業開發、建築工程、法律實務、財務會計及其他。

1. 主要法令依據：民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法
2. 甄審委員會委員組成人數(§ 4)：7~17 人，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。
3. 甄審委員會出席委員人數(§ 8)：
  - (1) 甄審委員會會議應有委員總額 1/2 以上，且至少 5 人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。
  - (2) 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之 1/2。

##### (二) 研擬招商文件及公告內容

依促參法第 42 條規定略以：「經執行機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，執行機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與」。因此，為利後續公告招商作業進行，應擬訂及備妥相關招商文件，包括申請須

知及投資契約草案等，如下：

- 1.申請須知（含相關附件）
- 2.投資契約草案（含相關附件）
- 3.甄審作業須知草案（含甄審項目、標準、時程及評定方式）

### **（三）協助發佈投資資訊與辦理招商座談會**

為充分瞭解潛在投資者對於本案招商條件與規劃之意見，執行機關應先行公開各項資訊，並辦理招商座談會之各項事務（包括：場地佈置、投資資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作、意見蒐集及回應等），以使投資人能充分瞭解招商作業相關規定事項，並蒐集投資人對招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為修正招商文件參考。

## **二、公告招商階段**

### **（一）協助正式公告招商文件**

將本案招商相關文件公告上網，徵求民間投資，申請人得於此階段提出招商文件疑問澄清，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，執行機關應提出說明、澄清並檢討之，以作為修訂或補充招商文件之參考。招商文件內容之說明、澄清及修訂，均應公開發布訊息，使所有申請人皆能了解。

### **（二）招商文件澄清及釋疑**

招商文件正式公告後，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，執行機關應提出說明、澄清，並檢討之，以作為修訂招商文件之參考。應公開發布訊息使所有申請人均能瞭解。

### **（三）協助發佈投資資訊與辦理招商說明會**

為充分瞭解潛在投資者對於本案招商條件與規劃之意見，除於促參司網站公告招商文件，並辦理招商說明會之各項事務（包括：場地佈置、投資資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作、意見蒐集及回應等），以使投資人能充分瞭解招商作業相關規定事項，並蒐集投資人對招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為後續修正招商文件參考。

### 三、甄審評定階段

依據「促進民間參與公共建設法」第 44 條第 1 項規定設置甄審委員會，並依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 條，甄審流程分為資格審查與綜合評審二階段：

#### (一) 第一階段：資格審查

申請人達 1 家（含）以上，即進行資格審查，申請人提出申請並繳交申請保證金後，由執行機關就申請人應檢附的文件進行審查，選出合格申請人，並通知進行第二階段綜合評審。有關本案投資廠商之申請資格主要包括基本及財務資格，初步建議說明如下。

##### 1. 基本資格要求

申請人得以單一法人，或允許至多 3 家之公司以共同合作方式組成合作聯盟參與申請作業：

- (1) 單一法人：依我國公司法設立之單一公司。
- (2) 合作聯盟：由 2 家以上、3 家以下依我國公司法設立之單一公司為申請投資參與本案所組成之合作聯盟，應授權其中一成員為合作聯盟代表。合作聯盟代表所為一切行為，對各成員均有拘束力，合作聯盟各成員均應對執行機關負連帶責任。

##### 2. 財務資格要求

- (1) 實收資本額：單一法人申請者，不得低於新臺幣 1 億元；合作聯盟申請者，合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣 1 億元。
- (2) 依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
- (3) 最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。

#### (二) 第二階段：綜合評審

合格申請人達一家（含）以上，即進行綜合評審，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所



遞送之投資計畫書及相關文件進行審查。甄審委員會依投資計畫書審查結果，依公平、公正原則，審查評定選出最優申請人(必要時得增選次優申請人)。

## 1. 評審項目及配分

有關綜合評審項目及配分，初步建議詳如表 12-1-1 所示（未來實際公告招商之綜合評審項目及配分應以甄審委員會審定內容為準）。

## 2. 評定方式

甄審委員會就合格申請人所提投資計畫書及簡報內容，按甄審項目及甄審標準予以評分。有關綜合評審階段之評定方式如下：

- (1) 綜合評審時，由甄審委員會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所提送之投資計畫書及相關文件，進行審查。
- (2) 甄審委員會對合格申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得由合格申請人於甄審委員會當場澄清。
- (3) 合格申請人應準時報到，逾預定簡報時間並經執行機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，即視同放棄簡報資格。未出席簡報及現場詢答者，不影響其申請文件之有效性，仍得納入評定，惟其甄審項目「簡報與答詢」以零分計算，由甄審委員會就其投資計畫書逕行書面審查。
- (4) 合格申請人所派參與綜合評審之人員不得超過 5 人，且需為其投資計畫書中所列之相關人員（以上人員應準備身分證明文件等以供必要時查驗），並應自行準備相關簡報器材。簡報順序依申請文件送達執行機關之順序定之。簡報時間以 15 分鐘為限，簡報時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報。答詢時間以 10 分鐘為限，答詢時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止答詢（採統問統答方式，不含委員詢問時間），必要時得由甄審委員會調整之。
- (5) 合格申請人於綜合評審時承諾之事項或所提出之相關文件，

經錄音或書面記載者，視為投資契約之一部。若經綜合評審為最優申請人，前項甄審時所提出之所有文件及承諾事項，均應載入投資執行計畫書。

- (6) 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- (7) 甄審委員會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
- (8) 甄審委員會各委員依各甄審項目所占之配分評予各合格申請人所得之配分（應為整數，得為零分但不得為負分），且給予各合格申請人之總評分不得為同分。
- (9) 甄審委員會各委員給予各合格申請人之總評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推，並小計序位總和。
- (10) 最後以序位總和最低者為最優申請人，必要時得增選次優申請人（名次第「2」者為次優申請人）；如序位總和相同者，則以序位「1」最多者優先。若序位「1」個數再相同者，則以評分總和最高者優先；如再相同，則由主席代為抽籤決定之，合格申請人不得異議。
- (11) 如合格申請人經出席委員過半數以上評審未達甄審標準 75 分者，不得為最優申請人及次優申請人。若甄審委員會各委員給予各合格申請人總評分未達 60 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。

表 12-1-1 綜合評審項目及配分表

| 甄審項目            | 甄審標準  |    |
|-----------------|---|----|
|                 | 內容  | 配分 |
| 公司籌組計畫<br>及組織架構 | 1.申請人之簡介<br>2.經營團隊籌組計畫（含組織架構、成員及業務分工等）<br>3.經營管理實績及技術說明<br>4.其它 | 15 |

| 甄審項目        | 甄審標準   |     |
|-------------|--|-----|
|             | 內容   | 配分  |
| 土地使用計畫及興建計畫 | 1.土地使用配置規劃<br>2.建物外觀與構造設計（含全區配置圖、平面圖等）<br>3.整體開發構想<br>4.施工作業規劃（含施工方法、施工時程、工程經費〈投資項目及金額規劃〉、工程管理及施工安全管理計畫等）<br>5.景觀植栽規劃<br>6.其它  | 20  |
| 營運計畫        | 1.整體營運管理構想（包括營運特色、定位、市場分析等）<br>2.營運服務規劃（包括營運項目、收費標準、收費方式、員工規劃等）<br>3.品牌行銷與宣傳規劃<br>4.雇用員工及培訓規劃(包括保障原有員工權益〈含薪資福利、升遷〉、員工招募規劃等)<br>5.資產及設備維護規劃<br>6.安全監控規劃<br>7.緊急通報規劃<br>8.促參識別標誌設置規劃<br>9.其它 | 25  |
| 財務計畫        | 1.基本假設參數說明<br>2.分年投入經費預估<br>3.營運收支預估<br>4.資金籌措規劃<br>5.財務效益分析（包括財務報表）<br>6.敏感性分析<br>7.權利金支付規劃<br>8.風險管理規劃（包括主要風險因素、風險承擔能力與因應方式等）<br>9.保險規劃（包括保險項目及投保金額等）<br>10.移轉及返還規劃<br>11.其它             | 20  |
| 創新及公益事項     | 1.增進地方及協助公益事項（包括勞工使用優惠、雇用臺南市在地員工之比例、辦理勞工教育講座、諮詢輔導中心、公益展售空間等）<br>2.其它具創意並可行之措施或回饋計畫   | 15  |
| 簡報及答詢       | —  | 5   |
| 合計          | —  | 100 |

## 四、議約簽約階段

### (一) 協助辦理議約作業

#### 1. 議約原則

執行機關與本案最優申請人應依下列原則辦理議約：

- (1) 依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書、綜合評審結果辦理。
- (2) 議約內容除符合促參法施行細則第 29 條所定情形外，不得違反公告內容、招商文件之內容。

#### 2. 議約時程

- (1) 最優申請人應於接獲評定結果通知後，於執行機關指定之期間內，與執行機關開始進行議約。最優申請人若未能於指定期間內完成議約時，執行機關得訂定期限展延之或通知該最優申請人喪失資格，並由次優申請人遞補之。
- (2) 如無次優申請人者，執行機關將重新依促參法第 42 條規定公告接受申請。

#### 3. 不予議約情形

執行機關於選出最優申請人後，發現最優申請人有下列情形之一者，應不予議約，執行機關並得沒收最優申請人之申請保證金：

- (1) 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
- (4) 未按規定時間籌辦或完成議約手續。

## **(二) 協助辦理簽約及後續作業**

### **1. 簽約作業**

於議約完成後，最優申請人應自接獲執行機關通知之規定期限與執行機關完成簽約。如最優申請人無法於指定期限內簽訂投資契約，執行機關得訂定期限通知補正之，最優申請人如逾期限內無法補正者視為放棄簽約，執行機關得沒收其申請保證金。

### **2. 後續作業**

民間機構應自完成簽約日起 60 日內，依據投資計畫書、甄審委員會、議約結果及執行機關意見修正後，提出經執行機關同意之「投資執行計畫書」，作為民間機構與執行機關間投資契約之附件及執行之依據。

## 第二節 作業期程規劃

執行機關得依促參法施行細則第 58 條規定通知延長議約及簽約時間，其餘甄審作業時程得由執行機關視實際作業需要彈性調整之，惟執行機關如未主動通知延長者，申請人不得據此提出要求延長，後續作業時程規劃詳如表 12-2-1 所示。

表 12-2-1 後續作業事項與時程表

| 作業階段                      |          | 預計完成時間                      | 民間機構辦理事項                             |
|---------------------------|----------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 招商公告階段<br>(60 日)          |          | 公告日後第 30 日內                 | 申請人提出書面請求釋疑。                         |
|                           |          | 公告日後第 45 日內                 | 執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告。                  |
|                           |          | 公告日後第 60 日<br>(截止日)         | 申請文件截止收件。                            |
| 甄審<br>階段<br>(60 日)        | 資格<br>審查 | 截止日後第 7 日內                  | 執行機關進行資格審查。                          |
|                           |          | 截止日後第 14 日內                 | 申請人提出補正或澄清文件內容。                      |
|                           |          | 截止日後第 21 日內                 | 執行機關選出合格申請人。                         |
|                           | 綜合<br>評審 | 截止日後第 60 日內<br>(評定日)        | 召開甄審委員會，合格申請人應出席進行簡報，遴選出最優申請人或次優申請人。 |
| 議約及<br>簽約<br>階段<br>(60 日) | 議約       | 接獲評定通知日後<br>第 30 日內 (完成議約日) | 執行機關與最優申請人完成議約。                      |
|                           | 簽約       | 完成議約日後第 30 日內<br>(完成簽約日)    | 執行機關與最優申請人完成投資契約簽訂。                  |

註：本表作業時程係以公告日起算，僅供參考，執行機關於必要時得調整之。