

「臺南市新化區虎頭埤青年活動中心暨周邊 土地促參前置作業及招商」委託專業服務案 先期規劃報告書（摘要版）

本摘要版節錄公開內容僅供申請人參考，不為主辦機關對本計畫之保證及契約附件，申請階段及後續興建、營運期間相關圖說及數據資料，應依本次公告之申請須知及投資契約草案為準，且申請人不得據以向主辦機關要求任何賠償

中華民國 105 年 11 月

第一章	可行性評估成果彙整	1-1
第二章	特許範圍及年限	2-1
第三章	興建規劃	3-1
第四章	營運規劃	4-1
第五章	土地取得規劃	5-1
第六章	環境影響評估辦理方式及時程	6-1
第七章	風險規劃	7-1
第八章	政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程	8-1
第九章	容許民間投資附屬事業之範圍	9-1
第十章	履約管理規劃	10-1
第十一章	移轉規劃	11-1
第十二章	後續作業事項及期程規劃	12-1

第一章 可行性評估成果彙整

依據本案可行性評估報告書就採 BOT 方式辦理之可行性評估結果摘要綜整如表 1-1-1 所示。

表 1-1-1 可行性綜合評估彙整表

項目	分析內容
土地取得 可行性	<p>一、土地取得難易分析 土地所有權人為中華民國，管理者為臺南市政府觀光旅遊局，無用地取得問題。</p> <p>二、土地取得方式分析 土地所有權人為中華民國，管理者為臺南市政府觀光旅遊局，無用地取得問題。</p> <p>三、地上物拆遷及補償 本案採 BOT 方式委外，後續由民間機構負責拆除地上物並負擔全部相關費用。</p>
市場 可行性	<p>一、市場供需現況調查分析</p> <p>1. 觀光遊憩市場分析</p> <p>(1) 供給面：民國 99 年至 103 年臺南主要觀光遊憩據點遊客人數平均約為 559 萬人，平均成長率約 4.82%，顯示臺南市觀光遊憩市場具穩定發展潛力。</p> <p>(2) 需求面：近年來樂活休閒及自然風景遊憩據點遊客人數朝較穩定的趨勢發展，顯示國民越趨重視休閒活動及戶外遊憩，本案擁有多樣觀光資源，近五年觀光人數平均 35 萬人以上，為未來發展契機。</p> <p>2. 休憩住宿市場分析 截至 104 年 12 月份，臺南市旅館共有 224 家，提供 8,622 間房間數；臺南市合法民宿共有 73 家，提供 295 間房間數，總計有 297 家，提供 8,917 間房間數。</p> <p>3. 會議市場分析</p> <p>(1) 民間企業－近年職業訓練人次平均成長率約 3.8%。</p> <p>(2) 公務機關－近年研訓人次平均成長率約 1.9%。</p>
工程技術 可行性	<p>一、基礎資料調查分析</p> <p>1. 地形地勢：地形標高大多介於 10 公尺至 75 公尺之間，地勢大致平。</p> <p>2. 地質土壤：屬沖積層、階地堆積及頭嵙山層等地層（由粉砂、黏土、砂質壤土所組成）。</p> <p>3. 活動斷層：未有已知活動斷層經過本案基地。</p> <p>4. 氣候條件：副熱帶季風氣候區，氣候舒適宜人。</p> <p>5. 水文環境：屬於鹽水河流域之範圍。</p> <p>6. 災害潛勢：未位於高淹水潛勢及土石流潛勢溪流地區。</p> <p>7. 環境敏感區：本案基地屬山坡地範圍，部分屬保安林範圍。</p> <p>二、初步工程規劃</p> <p>1. 建築工程規劃：擬採興建（BOT）工程。</p> <p>2. 建管相關規定：建蔽及容積率符合規定，停車空間則需設置 76 輛小客車位。</p> <p>3. 維護管理權責</p> <p>(1) 建築主體：由民間機構負責全部管理維護。</p> <p>(2) 戶外空間：民間機構負責日常清潔維護；其餘硬體與植栽等維護，由民間機構通報臺南市政府處理。</p>

項目	分析內容
法律 可行性	<p>一、業務面</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理機關：主辦機關為「臺南市政府」。 2. 公共建設類型：本案適用「觀光遊憩設施」類型。 3. 開發方式：本案採「BOT」之民間參與方式開發營運。 4. 籌資及租稅優惠： <ol style="list-style-type: none"> (1) 籌資優惠：本案投資總額若大於新臺幣 1 億元，得享有籌資優惠 (2) 租稅優惠：本案投資規模若大於 3 億元，始符合促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」，得享有相關租稅優惠。 5. 土地租金優惠： <ol style="list-style-type: none"> (1) 興建期：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。 (2) 營運期：按國有出租基地租金計收標準六折計收。 <p>二、空間面</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 興建使用強度：本基地現行都市計畫為「變更虎頭埤特定區計畫（第二次通盤檢討）案」，土地使用分區為旅遊服務區，建蔽率為 40%，容積率為 120%。 2. 土地使用項目：本案規劃旅宿、餐飲、商店等使用，初視應符合所屬都市計畫土地使用管制規定，未來應不需辦理都市計畫變更，惟其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%。 3. 建築管理： <p>民間廠商應申請拆除執照、建造執照、使用執照、裝修許可，並依據建築法、建築技術規則、室內裝修管理辦法、消防法及其他建築管理與營建相關法令規定辦理。</p> 4. 都市設計審議：本案旅遊服務區之申請建築基地，應辦理都市設計審議。 5. 旅館登記證：應依據旅館業管理規則，向臺南市政府觀光旅遊局申請登記，領取旅館業登記證及旅館業專用標識後，始得營業。 6. 水土保持計畫：本案未來於山坡地開發建設，應依水土保持法先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 7. 保安林解編：開發範圍內涉及保安林部分，未解編前僅得供公共設施零星用之點狀使用，且面積不得超過 660 m²。
環境影響 分析	<ul style="list-style-type: none"> · 本案如經認屬旅館之開發行為：應辦理環評 委外基地面積約 1.309 公頃>1 公頃，應依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。

第二章 特許範圍與年限

第一節 投資興建營運範圍之界定

一、計畫範圍

本案委外範圍為臺南市新化區礁坑子段 589-100 地號內之旅遊服務區用地，面積約 1.309 公頃，現況地上物主要包含建物一棟（即虎頭埤青年活動中心），為地上三層樓之鋼筋混凝土建築物，總樓地板面積約 3,816.25 m²，後續由民間機構負責拆除並負擔其全部費用，詳圖 2-1-1 及表 2-1-1 所示。



圖 2-1-1 計畫範圍示意圖

表 2-1-1 計畫範圍現況設施內容一覽表

樓層	第一層	第二層	第三層	屋頂突出部份
面積(m ²)	1,313.81 m ²	1,321.0 m ²	1,126.0 m ²	55.44 m ²
使照用途	活動中心	活動中心	活動中心	梯間
使用現況	大廳、會議室、餐廳、客房等	交誼廳、會議室、客房	客房、儲藏室	-
建物外觀		天井景觀		客房內部

資料來源：1.臺南市政府 2. 虎頭埤風景區管理所 3.本案整理

二、規劃內容

為提升虎頭埤風景區整體遊憩服務品質，規劃拆除原青年活動中心，於原址新建有 80 間客房以上之旅宿大樓，以及會議研習、餐飲展售設施。未來建築物實際規劃內容由民間機構自行研擬提出，並經臺南市政府觀光旅遊局同意後為之。

- (一) **旅宿服務**：基於市府為維護公共利益，提供更佳服務水準、優質住宿環境品質之政策，定位旅館至少客房數 80 間(含)以上。
- (二) **會議研習**：提供大、中、小型會議場域，充份因應不同規模活動的需要，提供適當之場所，並藉由結合會議、觀光旅遊作為企業會議、公務訓練之休閒會議場域，同時亦可作為政府辦理講座、說明會之場域。
- (三) **餐飲展售**：適度導入輕食餐飲、地方特產、藝文展售（如以展售虎頭埤風景區自然美景為基底之特色商品為主）等，成為新化特產展示及文化展現創意的舞台。
- (四) **戶外休憩**：提供一般民眾及遊客體驗感受虎頭埤自然環境之美。

第二節 許可年限

本案許可年限為自主辦機關點交完成之日起算 50 年，包含「興建期」及「營運期」。

一、興建期

興建期為 4 年。如民間機構無法於期限內完成，應書面報請市府同意後，始得展延興建期，惟契約總期程 50 年不變。

二、營運期

營運期自興建完成之日起算至契約終止日止。

第三章 興建規劃

本章主要包括工程調查及規劃、工程細部設計規範、工程發包施工、工程施工管理、工程監督方式與程序、節能減碳等，說明如下：

第一節 工程調查及規劃

工程進行前需針對基地周邊環境及基地內事前進行基地調查、環境調查及公共設施之調查等，同時擬定開工前籌辦計畫、施工計畫及監造計畫。以下為工程調查及規劃之分工原則、辦理方式及建議時程，詳表 3-1-1 所示：

表 3-1-1 工程調查與辦理方式權責分工表

類別	項目	分工		辦理方式	
		主辦機關	民間機構		
工程調查	計畫及法規資料調查	督導及協助	民間機構	1.民間機構辦理或由其委託專業廠商辦理。 2.主辦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
					其他資料
	基地環境調查				地質調查
					其他資料
	公用設備資源調查計畫				公用設備現況資料
其他資料					
	交通現況調查				
	土石資源場之調查規劃				
工程規劃	新建規劃	督導或核備	民間機構	民間機構自辦或委託專業廠商辦理。	
	工程進度規劃				
	品質規劃及管控				
	成本規劃				

資料來源：1.財政部推動促參司、2.本案整理。

一、工程調查

本案於工程進行前之各項調查，皆以民間機構辦理為主，並應自行負擔拆除工程、新建工程、相關營運設備之添置及取得營運所需之各項證照、許可及其全部費用。主辦機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。工程調查辦理方式，包括民間機構自辦（向主辦機關諮詢、現場調查及基地資料蒐集等），或委託專業廠商辦理等。

二、工程規劃

本案工程規劃皆以民間機構辦理為主，主辦機關則負責督導辦理情形及協助提供相關資料，說明如後：

（一）開發定位

本案開發定位為「親水擁綠的入口」、「虎埤樂活的推手」，另基於市府為維護公共利益，提供更佳服務水準、優質住宿環境品質之政策，擬定位旅館至少客房數 80 間（含）以上以提供舒適、優質之住宿空間。

（二）規劃內容

本案擬採興建營運移轉（BOT）方式辦理，本案基地面積約 13,090 m²，屬旅遊服務區，建蔽率 40%、容積率 120%，法定建築面積為 5,236m²，法定容積樓地板面積為 15,708m²，另土地使用項目依土管規定，限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%。民間機構應依據上述規定進行建築規劃設計，並符合都市計畫及建築等相關法令規定。

三、辦理方式

（一）民間機構負責事項

1. 本案工程規劃所需之事前調查及工程規劃事宜，由民間機構負責辦理，並負擔全部相關調查費用。
2. 由民間機構負責辦理拆除及新建工程、相關營運設備添置之相關規劃事宜，並得視工程需要委託專業廠商負責相關規劃作業。
3. 工程調查結果，如發現有任何妨礙、阻止、延誤民間機構履約之情事，民間機構應立即通報主辦機關，以共同協商規劃解決方式。

（二）主辦機關協助事項

1. 允許民間機構自完成簽約之日起，進入基地進行規劃設計所需之相關調查工作。
2. 視需要提供相關資訊予民間機構作為工程規劃之參考。

四、建議時程

因工程調查作業為工程規劃設計、施工作業之基礎，建議主辦機關同意民間機構自完成簽約之日起，即可開始辦理工程調查作業。

第二節 工程細部設計規範

本案之各項工程規劃皆應依據建築法、建築技術規則、建築物室內裝修管理辦法、身心障礙者專用停車位設置管理辦法、建築物無障礙設施設計規範、停車場法、各類場所消防安全設備設置標準、廢棄物清理法及其他相關法令規定進行規劃。

一、辦理方式

(一) 民間機構負責事項

- 1.民間機構之工程細部設計應於完成簽約後，依投資執行計畫書之時程規劃提出，並得委託建築師、專業技師、工程顧問公司或其他專業機構辦理，並負擔全部相關費用。
- 2.民間機構因執行本案而須向相關機關申請審查、證照或許可時，主辦機關在法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關機關進行協調，但民間機構應自行負責時程掌控及相關審查、證照或許可之取得與全部費用並掌控時程。
- 3.民間機構應自主辦機關完成簽約之日起 90 日內，依據投資執行計畫書以書面提出興建執行計畫，送主辦機關同意後辦理。至少應包含但不限於以下項目：(1)工作組織架構、(2)土地使用及興建規劃、(3)採購計畫、(4)興建時程管理、(5)風險管理、(6)品質管理、(7)安全與衛生管理、(8)綜合環境管理及交通維持管理等。
- 4.民間機構應於正式施工前提擬妥設計相關圖說提送相關主管機關申請相關執照或許可，並於審查通過後據以施工。
- 5.民間機構應自行委託建築師、專業技師或工程顧問公司辦理建造執照請領及水電、瓦斯、消防、環保、交通及電信等審查，並負擔全部相關費用。

(二) 主辦機關協助事項

- 1.主辦機關及相關主管機關協助民間機構提出之各項許可申請之審查事項。
- 2.主辦機關及相關主管機關對於民間機構所為之任何同意、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設計階段所應負擔之各項責任。

二、建議時程

民間機構於完成簽約後，依投資執行計畫書之時程進行本案新建工程之細部設計規範等，並由民間機構自行委託建築師、專業技師、裝修公司或其他專業機構辦理建造執照請領及水電、瓦斯、消防、環保、交通及電信等審查，並負擔全部相關費用。

第三節 工程發包施工

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，並於投資契約中規定該部份設計圖需送主辦機關確認。

一、辦理方式

(一) 民間機構負責事項

- 1.民間機構投資興建之規劃項目及相關設備，皆應由民間機構自行辦理發包施工、採購作業。
- 2.民間機構應自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。與本案有關之所有工程承攬者，均應簽訂書面承攬契約，報請主辦機關備查，如有工程承攬業者變更時，亦同。
- 3.民間機構需依勞工安全衛生及其他相關法令提供符合安全標準之工地設施、為參與興建之員工及工人及施工期間之工程，依法辦理各項相關保險。
- 4.民間機構得聘請獨立、公正並經主辦機關同意之專業技師或機構或專家學者，執行本案獨立查核、檢驗及認證工作。
- 5.民間機構如因不可歸責於自身之事由，造成無法依投資契約規定之期限內完工並取得使用執照時，民間機構得於興建期間以書面詳述具體理由向主辦機關申請延展。

(二) 主辦機關督導或協助事項

- 1.民間機構辦理之工程進度若嚴重落後、工程品質有重大違失或其它重大情事發生，主辦機關應以書面通知民間機構限期改善，及依促參法第 52 條、第 53 條或投資契約之規定辦理。
- 2.主辦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設計及施工階段所應負擔之各項責任。

二、建議時程

民間機構應自主辦機關完成點交之日起算 4 年內完成新建工程。如民間機構無法於期限內完成，應書面報請市府同意後，始得展延興建期，惟契約總期程 50 年不變。

第四節 工程施工管理

民間機構進行工程施工管理，包含施工計畫書、施工管理重點、施工期間管理責任歸屬等，說明如下。

一、施工計畫書

施工計畫書之製作內容可依據「行政院公共工程委員會施工計畫書製作綱要手冊」撰擬，包括工程概述、開工前置作業、施工作業管理、整合性進度管理、假設工程計畫、測量計畫、分項工程施工管理計畫、設工程施工管理計畫、勞工安全衛生管理計畫、緊急應變及防災計畫、環境保護執行與溝通計畫、施工交通維持及安全管制措施及驗收移交管理計畫等。

二、施工管理重點

民間機構執行施工管理，應負責工程之品質管理、環境衛生、施工安全等工作，重點項目如下：

(一) 品質管理

施工品質管制為公共建設重要環節，考量本案非屬大規模公共建設，故建議比照單一中小型工程，由民間機構委任具有特定資格之技師或建築師，進行監督工程品質。

(二) 環境衛生

1. 施工中營建廢棄物清運時，廢棄物上部應有妥適之遮護設施。
2. 施工中需設防塵屏及防塵被覆措施，以防止粉塵飛揚。
3. 設置臨時施工車輛清洗措施，以維護周邊環境清潔。
4. 各類型機械音量應符合營建工程噪音管制標準等。

(三) 施工安全

本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之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、施工期間管理責任歸屬

施工期間主辦機關及民間機構之責任歸屬，應由民間機構負責工程之規劃、設計及施工責任，主辦機關則盡監督之責。說明如下：

(一) 民間機構之施工管理責任

民間機構應負之施工管理責任包含如下：

1. 民間機構應依主辦機關審核通過投資執行計畫書中之興建執行計畫，負責辦理工程之規劃、設計及施工，並負擔本案興建工程之規劃、設計及施工所產生之一切法律責任。

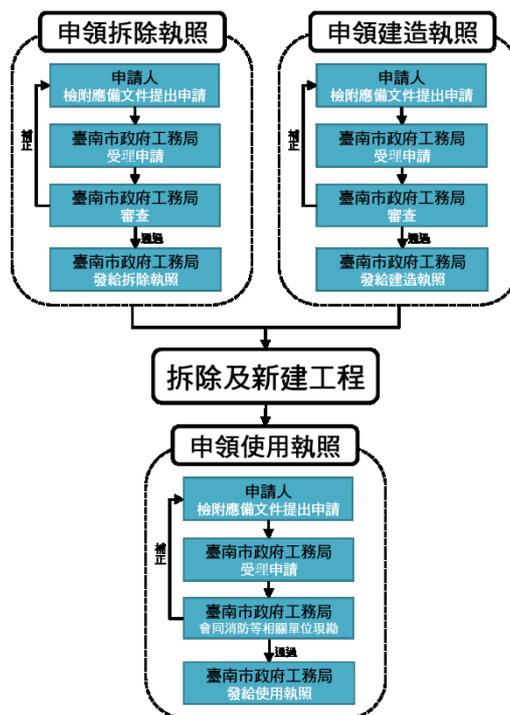
- 2.如因民間機構之規劃、設計或施工，致與第三人發生爭議糾紛時，應由民間機構負責。如因民間機構之規劃、設計或施工，至與主辦機關或第三人而受損害者，由民間機構負賠償責任。
- 3.民間機構於施工期間，應自行負責清理工地、依相關法令設置相關標示、設施，辦理興建工程中之相關員工或施工人員安全保險等各項相關保險。
- 4.民間機構應於每月 10 日前將工程進度納入工作月報中，提報主辦機關備查。

(二) 主辦機關之監督管理責任

- 1.主辦機關應依促參法第 11 條第 1 項第 7 款規定，於投資契約記載施工期間之有關工程品質、進度稽查及控管等事項，並得指派相關業務人員負責。
- 2.民間機構施工期間違反法令或契約之工程品管規定，或經主辦機關認定有損害建築結構、施工安全或服務品質之情形，主辦機關應以書面載明缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準及逾期不改善之處理等事項，通知民間機構。

四、申領建築相關執照

民間機構應依建築法及建築技術規則相關規定申領拆除執照、建造執照、使用執照等建築相關執照，一般申照作業時程約需 1 至 2 個月(不含工程)，相關作業流程詳圖 3-4-1。



資料來源：1.臺南市政府工務局 2.本案整理

圖 3-4-1 申領建築相關執照作業流程

第五節 工程監督方式與程序

工程監督包括工作進度定期提報及完工查核等事項，主辦機關應適度監督民間機構工作之進行，但不宜過度介入，以賦予民間機構設計施工之彈性，避免因過度介入而產生主辦機關是否亦應承擔部分修建工程風險之疑慮，造成風險轉移之結果。

因此，民間機構主要負責工程施工中品保、品管的執行，主辦機關應就品保作業程序是否確實按計畫執行，或工程所能提供的服務是否合宜進行檢視，並就工程品質得進行適度督導。主辦機關於施工期間查核工程品質及進度，得要求民間機構聘任或由主辦機關邀請專業技師、機構或專家學者協助進行工程品質查核。

一、工作進度定期提報

1. 依促參法施行細則第 23 條規定，主辦機關應依公共建設之特性及民間投資方式，於投資契約明定，民間機構應於一定期間內提出或交付工程品質管理計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。
2. 為確保工程品質，民間機構應定期於每月 10 日前將工作進度報告納入工作月報內提報主辦機關備查。主辦機關並得於必要時查核民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供主辦機關查核。
3. 工作進度報告內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。
4. 工程進度如落後原訂時程達進度 5%時，民間機構應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後原訂時程達進度 10%時，民間機構應提趕工計畫報主辦機關備查。

二、完工查核

民間機構應於取得使用執照後 30 日內，提供各項工程之完工報告乙份交付主辦機關查核，其完工資料內容及查核程序說明如下：

(一) 完工資料內容

民間機構完工時應交付之資料建議包括以下項目，民間機構並應將完工資料之智慧財產權，一併移轉予主辦機關。

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

民間機構辦理之新建工程、相關營運設備添置完成後，應依規定經相關主管機關查核合格後，始可營運。另本案如經查核合格，民間機構仍不免除對本案興建等相關工程之一切責任與義務。

第六節 節能減碳

依內政部頒訂之綠建築標章申請審核認可及使用作業要點：工程總造價在新臺幣 5,000 萬元以上之公有新建建築物均須取得綠建築標章，且基本門檻為合格級，因本案興建營運移轉（BOT）契約期間屆滿後，建物須無償移轉主辦機關，故本案均須符合「綠建築」各指標之規定。另依「智慧綠建築推動方案」規定，自民國 101 年 1 月起凡造價新臺幣 2 億以上之公有建築物均需規劃編列與審議智慧化工程預算，並自民國 102 年 7 月 1 日起實施。

本案範圍之綠建築規劃設計以「建築技術規則」第 17 章之綠建築基準，第 298 條至第 323 條規範之，為法規最低標準，相關指標如表 3-6-1 所示。

本案節能減碳規劃設計以「建築技術規則」第 17 章之綠建築基準，第 298 條至第 323 條規範之，為法規最低標準。未來可於招商文件中要求民間機構應將節能減碳（如綠建材之使用等）納入工程規劃，並列為評選及績效評估等監督機制之考評內容。有關綠建材材料構成相關規定詳如表 3-6-1 所示。

表 3-6-1 綠建材材料構成規定說明表

綠建材材料規定	
塑橡膠類再生品	塑橡膠再生品的原料須全部為國內回收塑橡膠，回收塑橡膠不得含有行政院環境保護署公告之毒性化學物質。
建築用隔熱材料	建築用的隔熱材料其產品及製程中不得使用蒙特婁議定書之管制物質且不得含有環保署公告之毒性化學物質。
水性塗料	不得含有甲醛、鹵性溶劑、汞、鉛、鎘、六價鉻、砷及銻等重金屬，且不得使用三酚基錫(TPT)與三丁基錫(TBT)。
回收木材再生品	產品須為回收木材加工再生之產物。
資源化磚類建材	資源化磚類建材包括陶、瓷、磚、瓦等需經窯燒之建材。其廢料混合攙配之總和使用比率須等於或超過單一廢料攙配比率。
資源回收再利用建材	資源回收再利用建材係指不經窯燒而回收料摻配比率超過一定比率製成之產品。
其他經中央主管建築機關認可之建材	

資料來源：1.建築技術規則 2.本案整理。

第四章 營運規劃

本章主要包括營運計畫辦理方式、營運監督與管理、辦理時程等內容，說明如下：

第一節 營運計畫辦理方式

一、營運目標

基於市府為維護公共利益，提供更佳服務水準、優質住宿環境品質之政策，擬定位旅館至少客房數 80 間（含）以上。並依發展觀光條例規定申請旅館登記證，以提供舒適、優質之住宿空間。

二、營運管理原則

- 1.民間機構之營運形象不得違反主辦機關之宗旨，並應配合主辦機關對於本案發展之相關管理及業務推動工作。
- 2.民間機構營運管理部分應依投資執行計畫內容辦理，如欲變更投資執行計畫內容者，應先報請主辦機關核可後方可執行。
- 3.營運管理本案標的須符合相關旅館、建築、都市計畫、消防法規等其他相關法令之規定。
- 4.民間機構行銷、廣告行為或辦理之活動與主辦機關委託營運項目無關時，應經主辦機關書面同意始得辦理。
- 5.民間機構對於委託營運管理標的物及資產應善盡管理維護之義務。

三、營運項目及內容

未來由民間機構依土管規定辦理，可經營遊客之旅館及住宿、旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售等服務設施使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%。

四、費率標準與調整機制

本案非公用事業，應依契約約定之原則，協商費率之擬定與調整機制，主辦機關得要求民間機構納入申請時所研提之投資計畫書內，參照成本支出、事業收入、營運年限、權利金及物價指數水準等因素，載明營運費率訂定標準、調整時機及調整方式，並經主辦機關同意後施行之。

營運期間，民間機構應依其投資執行計畫書，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報請主辦機關同意後實施，修改時亦同。民間機構應於每年 11 月 30 日前，將下一年度收費費率標準報主辦機關備查。

五、公益回饋事項

未來民間機構應適當規劃敦親睦鄰措施，納入投資計畫書載明承諾，並作為未來招商評審項目之一，後續納入民間機構契約履行要求項目之一。

六、禁止營運權轉讓

民間機構除為促參法第 52 條之改善計畫或第 53 條之適當措施執行所需，且經主辦機關書面同意外，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主辦機關所有之營運資產，非經主辦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。

七、營運應負擔事項

(一) 費用負擔

民間機構應自負盈虧負責管理、維護主辦機關所交付之委託營運標的物，並應負擔營運本案所衍生之相關稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

委託營運期間，民間機構因營業所需繳納之稅捐、申辦書件執照所需規費、審查費、一切專業簽證費用等，由民間機構自行負擔；為執行受託業務之人員人事費用亦由民間機構負擔。

(二) 食品衛生要求

民間機構所提供餐飲應符合飲食衛生及食品安全管制系統(HACCP)等相關規範之要求，必要時，主辦機關得商求衛生單位定期或臨時抽驗以符合公眾食用衛生安全，如因民間機構飲食衛生管理不妥，致發生中毒等情事，概由民間機構負全部責任。

八、營運限制事項

本案營運之相關限制事項係就民間機構之空間使用、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) 空間之使用

民間機構應於興建及營運籌備完成後，需備妥相關營業使用執照及營運前應報准之事項，向主辦機關提出履勘申請，經主辦機關履勘核准後，始可營運。此外，營運空間之命名，應報請主辦機關同意。

除契約另有規定外，未經主辦機關書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全緊急維修之必要時，民間機構得先行關閉部分或全部營運區域之營運，並應立即通知主辦機關。

(二) 商標之使用

民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經主辦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。如主辦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，主辦機關得向民間機構求償。

(三) 文宣、廣告物之張貼及吊掛

民間機構如欲於委託範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等，應依臺南市政府廣告物設置相關規定辦理。

九、營運執行計畫

民間機構為維持本案之正常運作，應於營運開始之日前 30 日依投資執行計畫書提出營運執行計畫書經主辦機關備查後，據以進行各項經營管理工作，並於每年 11 月 30 日前提送下一年度營運執行計畫書予主辦機關備查。

營運執行計畫書內容包括但不限於預定開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、自行營運及第三人營運之項目、營運管理計畫、營運管理規章、防災緊急應變計畫及通報計畫、環境保護及安全管理計畫、回饋事項辦理計畫、資產及設備維護計畫。民間機構如有變更計畫內容，應報請主辦機關審查同意後據以執行。

十、申領旅館登記證

依據旅館業管理規則第 4 條規定，本案應由民間機構依法辦妥公司登記或商業登記，並向臺南市政府觀光旅遊局申請登記，領取旅館業登記證及旅館業專用標識後，始得營業。

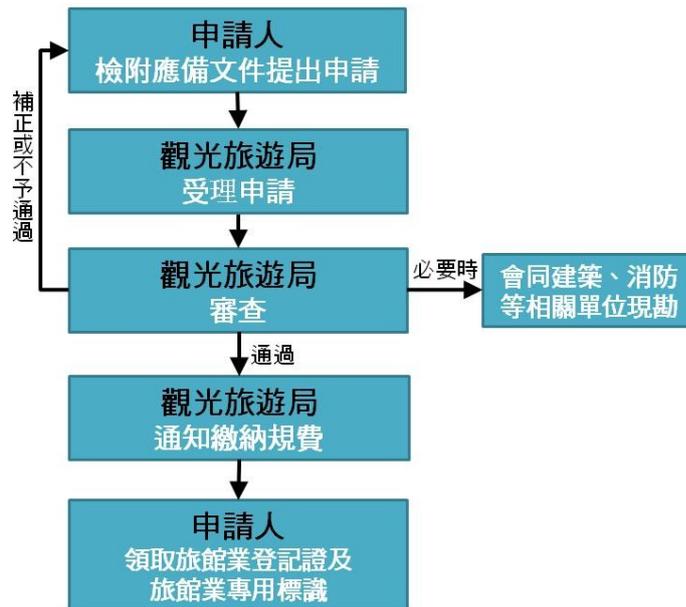


圖 4-1-1 申領旅館登記證作業流程圖

第二節 營運監督與管理

一、營運監督規範

(一) 年度營運計畫備查

民間機構應於每年 11 月 30 日前提送下一年度營運執行計畫書予主辦機關備查，並依此進行營運，並隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度等之狀態，民間機構對於營運資產應隨時維持堪用之狀態。

(二) 財務報表備查

1. 民間機構應於每年 6 月 30 日前將前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予主辦機關備查。
2. 民間機構應保存其營運本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，且一切會計事項應依中華民國公認會計原則、商業會計法及其他相關法令規定辦理。
3. 主辦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。主辦機關進行檢查時，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。主辦機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合。

二、營運設施管理與維護

(一) 管理維護範圍

民間機構應就本案委外範圍之相關設施、設備負責維護與管理，善盡管理人責任。另於營運期間民間機構欲進行任何重大修繕或改善計畫前，應以書面通知主辦機關同意。

(二) 營運資產清冊備查

民間機構應於開始營運之日起 30 日內，編列本案之資產清冊，送交主辦機關備查，且自開始營運之第 2 年起，應依行政院頒行之「財務標準分類」逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等，並於會計年度結束後 30 日內，將前一年度最新營運資產清冊送交主辦機關備查。

(三) 營運資產維護管理

民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，包含但不限於主辦機關所點交之土地、建築物及各項設備之清潔、維護、修繕、保管及管理，以確保投資契約終止後移轉於主辦機關時，仍可維持正常營運狀態。民間機構辦理修繕、更新、擴充新設施或設備前，應先經主辦機關同意，完工後，並應將相關工程施工紀錄及資料文件等函送主辦機關備查。

第三節 辦理時程

一、開始營運

民間機構應依所提之營運執行計畫書內所訂定之期限，執行本案營運工作。除另經主辦機關書面同意外，民間機構至遲應於自點交完成之日起4年內開始營運，並至遲於營運開始日前30日，依據投資執行計畫書提出營運執行計畫書經主辦機關備查，並備具主辦機關要求及相關法令規定須報請核准之文件，經主辦機關及相關機關核准後，始得開始營運。

除契約另有規定外，未經主辦機關書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。民間機構如有維修或其他必要，應取得主辦機關書面同意，暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，但不得據以減輕或免除投資契約所規定之義務，仍應繳付權利金。

二、辦理期限

契約期間民間機構應依營運執行計畫書所訂期限執行營運工作，主辦機關需辦理營運督導及管理工作，各項工作辦理期限如表 4-3-1 所示。

表 4-3-1 營運期間各項工作辦理期限

工作項目	主辦機關 辦理事項	時間	注意事項
營運執行計畫書	備查	開始營運之日前 30日內	依投資執行計畫書
開始營運日期	核准	開始營運之日前 30日內	依投資執行計畫書
民間機構開始營運	—	點交完成之日起 4年內	依投資執行計畫書、營運執行計畫書
第一年資產清冊	備查	開始營運之日起 30日內	民間機構應製作財產清冊，每年更新之，主辦機關得協同民間機構之會計師進行盤點。
財務資料備查	備查	每年6月30日前	提送前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、資產清冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料。
年度營運執行計畫書	備查	每年11月30日前	應包含下一年度收費費率標準
年度營運資產清冊	備查	會計年度結束後 30日內	民間機構應製作財產清冊，每年更新之，主辦機關得協同民間機構之會計師進行盤點。
營運績效評估	查核	每年	民間機構應配合提供相關備審文件資料，以供查核。
財務檢查	查核	不定期	主辦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，以供查核。

第四節 節能減碳

未來民間機構營運時，考量納入環保節能之概念降低成本及減少對環境之破壞。為符合環境保育、社會公義和經濟成長所規劃、建置、營運與管理之公共工程，依據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，將營運維護階段永續公共工程指標評估內容，綜整如表 4-3-1 所示，未來可於招商文件中要求民間機構應將節能減碳規劃（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 4-4-1 永續公共工程指標營運維護階段評估內容

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 2.生態環境監測與資料收集 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 2.替代能源設備之定期保養維護
減廢指標	1.廢棄物減量與再利用 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 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 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。

第五章 土地取得規劃

依據促參法第 13 條規定，所謂「公共建設所需用地」係指經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。有關本案之土地取得規劃，詳細內容說明如后：

第一節 用地範圍劃定

本案委外之用地範圍座落於臺南市新化區礁坑子段 589-100 地號內之旅遊服務區用地，面積約 1.309 公頃。詳如圖 5-1-1。



資料來源：1. 臺南市政府 2. 地籍圖資網路便民服務系統 3. 本案整理

圖 5-1-1 用地範圍示意圖

第二節 土地取得方式

本案委外之用地屬國有土地，管理者為臺南市政府觀光旅遊局，主辦機關無需辦理國有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，詳如圖 5-1-1 及表 5-2-1。

表 5-2-1 土地基本資料彙整表

地號 (礁坑子段)	面積(m ²)	土地使用分區	所有權人	管理單位
589-100 部分土地	13,090	旅遊服務區	中華民國	臺南市觀旅局

註：表內面積應以實際點交及土地登記謄本資料為準。

資料來源：1. 臺南市政府觀光旅遊局 2. 本案整理

第三節 土地交付時程

依據促參法第 15 條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。」有關土地交付時程與方式說明如下：

一、土地交付時程

於簽訂投資契約後，由主辦機關於一定期間內通知民間機構辦理土地交付；民間機構應自通知交付之日起 30 日內會同主辦機關完成土地交付。

二、土地交付方式

於辦理用地交付前，主辦機關應以書面通知民間機構，並由雙方指派代表辦理現場會勘，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，主辦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，按用地現況辦理點交，並由民間機構簽收。現況如有瑕疵，雙方應於點交之財產及物品清冊中註明。點交後，民間機構應盡善良管理人之責任予以保管維護。

第四節 地上物拆遷及補償

本案委外之用地現有地上物青年活動中心一棟，所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府觀光旅遊局，後續由民間機構負責拆除地上物並負擔全部相關費用。

第六章 環境影響評估辦理方式及時程

本案屬旅館之興建且基地位於山坡地及國家風景區（西拉雅國家風景區），後續開發面積若>1公頃，依現行相關法令規定，應依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估，詳細說明如后：

第一節 環境影響評估辦理方式

一、本案是否辦理環評之分析

依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第31條第1項第14款規定略以，旅館之興建或擴建，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，應實施環境影響評估。本案位於山坡地及國家風景區（西拉雅國家風景區），後續開發面積若>1公頃，應依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估，惟未來仍應於開發許可申請階段，以開發單位向目的事業主管機關申請許可之計畫內容（開發行為、面積）及敏感區位證明等文件，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，詳表6-1-1所示並說明如後。

表 6-1-1 本案「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」綜整表

項目	法條	說明
其他開發行為(觀光飯店、旅館之興建(擴建))	第 31 條 第 1 項 第 14 款	<p>其他開發行為，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>十四、觀光（休閒）飯店、旅（賓）館之興建或擴建，符合下列規定之一者：</p> <p>（一）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。</p> <p>（二）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。但申請擴建面積五百平方公尺以下或累積擴建面積二千五百平方公尺以下，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，不在此限。</p> <p>（三）位於國家重要溼地，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。</p> <p>（四）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。</p> <p>（五）位於自來水水質水量保護區。但申請擴建面積五百平方公尺以下或累積擴建面積二千五百平方公尺以下，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。</p> <p>（六）位於海拔高度一千五百公尺以上。</p> <p>（七）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。</p> <p>（八）位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，經農業主管機關同意變更使用，且申請開發或累積開發面積一公頃以上。</p> <p>（九）位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃。</p> <p>（十）位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃。</p> <p>（十一）位於既設高爾夫球場。</p>

二、辦理環境影響評估相關規定

(一) 環境影響評估內容

依據上述分析，本案如需辦理環境影響評估作業，後續則需依據「環境影響評估法」第 6 條及第 7 條，製作開發基地之環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，進行第一階段之環境影響評估及審查作業，若經審查認定需進入第二階段環境影響評估，除需依據第 8 條規定辦理相關作業外，並應依第 11 條規定提出環境影響評估報告書初稿，進行後續審查作業（詳表 6-1-2 所示）。

表 6-1-2 本案環境影響評估適用相關內容綜整表

法條	說明
第 4 條	環境影響評估：指開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查。環境影響評估工作包括第一階段、第二階段環境影響評估及審查、追蹤考核等程序。
第 5 條	下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估： 一、工廠之設立及工業區之開發。 二、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。 三、土石採取及探礦、採礦。 四、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。 五、農、林、漁、牧地之開發利用。 六、遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。 七、文教、醫療建設之開發。 八、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。 九、環境保護工程之興建。 十、核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。 十一、其他經中央主管機關公告者。 (觀光飯店、旅館之興建/擴建) 前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。
第 6 條	開發行為為依第五條規定應實施環境影響評估者，開發單位於規劃時，應依環境影響評估作業準則，實施第一階段環境影響評估，並作成環境影響說明書。 前項環境影響說明書應記載下列事項： 一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。 三、環境影響說明書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。 四、開發行為之名稱及開發場所。 五、開發行為之目的及其內容。 六、開發行為可能影響範圍之各種相關計畫及環境現況。 七、預測開發行為可能引起之環境影響。 八、環境保護對策、替代方案。 九、執行環境保護工作所需經費。 十、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。
第 7 條	開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。 主管機關應於收到前項環境影響說明書後五十日內，作成審查結論公告之，並通知目的事業主管機關及開發單位。但情形特殊者，其審查期限之延長以五十日為限。前項

法條	說明
	<p>審查結論主管機關認不須進行第二階段環境影響評估並經許可者，開發單位應舉行公開之說明會。</p>
第 8 條	<p>前條審查結論認為對環境有重大影響之虞，應繼續進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、將環境影響說明書分送有關機關。 二、將環境影響說明書於開發場所附近適當地點陳列或揭示，其期間不得少於 30 日。 三、於新聞紙刊載開發單位之名稱、開發場所、審查結論及環境影響說明書陳列或揭示地點。 <p>開發單位應於前項陳列或揭示期滿後，舉行公開說明會。</p>
第 11 條	<p>開發單位應參酌主管機關、目的事業主管機關、有關機關、學者、專家、團體及當地居民所提意見，編製環境影響評估報告書（以下簡稱評估書）初稿，向目的事業主管機關提出。前項評估書初稿應記載下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。 三、評估書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。 四、開發行為之名稱及開發場所。 五、開發行為之目的及其內容。 六、環境現況、開發行為可能影響之主要及次要範圍及各種相關計畫。 七、環境影響預測、分析及評定。 八、減輕或避免不利環境影響之對策。 九、替代方案。 十、綜合環境管理計畫。 十一、對有關機關意見之處理情形。 十二、對當地居民意見之處理情形。 十三、結論及建議。 十四、執行環境保護工作所需經費。 十五、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。 十六、參考文獻。

（二）審查主管機關

環境影響評估之中央主管機關為行政院環境保護署，在直轄市為直轄市政府、在縣（市）則為縣（市）政府，環境影響評估採一級一審制，即由核定或審議開發行為之目的事業主管機關所對應之同級環境影響評估主管機關負責審查。依據環保署 104.7.3 頒布之「環境影響評估法施行細則」第 12 條之附表一「環境影響評估審查及監督主管機關分工表」規定略以，觀光（休閒）飯店、旅（賓）館開發行為之環境影響評估審查及監督主管機關為縣（市）主管機關，爰此本案之環境影響評估審查主管機關為臺南市政府環保局。

第二節 相關開發審查規定及程序

本案後續新建開發，民間機構除可能需辦理前述環境影響評估作業外，另應辦理水土保持計畫及都市設計審議等相關開發審查作業，其辦理方式及程序說明如後：

一、水土保持計畫審查及核定

經向臺南市政府水利局查詢結果，本基地全部範圍屬公告之山坡地範圍，依水土保持法第 12 條第 1 項略以，於山坡地內開發建築用地、設置公園、遊憩用地或其他開挖整地者，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核。

本案於山坡地範圍開發建築用地，未來民間機構應擬具水土保持計畫併同目的事業開發或利用許可申請文件，向目的事業主管機關（觀光局）申請後，由目的事業主管機關將水土保持計畫送請主管機關（水利局）審核，主管機關將交予外審單位審查，並召開審查會與現場會勘。

二、都市設計審議

依本基地所屬都市計畫之土地使用分區管制及都市設計管制要點第 19 點規定略以，旅遊服務區之興建，應辦理都市設計審議。本案旅遊服務區申請建築基地，應辦理都市設計審議，未來民間機構應依「臺南市都市設計審議原則」及「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定，向臺南市政府都市發展局提送都市設計審議報告書，由臺南市都市設計審議委員會進行開會審查。

第七章 風險規劃

本案執行上所面臨的風險大致可區分為政策風險、金融風險、市場風險、完工風險、營運風險、財務風險及不可抗力風險等七大類，各風險因素及可能產生之影響說明如后。

一、政策風險

政策風險分為政治風險、法令變動風險、政府終止補助，以及稅賦的增加等。

(一) 政治風險

係指政府政策有所變更致計畫暫停、片面中止特許權或政權輪替等因素，導致計畫終止或暫停等無法預期之政策風險。若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

(二) 法令變動風險

主要為法令的變動調整，如促參法、土地使用及營建、環保等相關法令的變更，若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

(三) 政府終止補助風險

係指因政策變更等因素，終止計畫補助之風險，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

(四) 稅賦增加風險

係指稅賦制度變更而導致民間機構營運發生重大困難時，造成計畫資金成本的變動，無法預期之稅負增加風險，若因而受到影響時，應列入投資契約除外情事，政府並得予以協助。

二、金融風險

包括利率風險、匯率風險及通貨膨脹風險等。

(一) 利率風險

係指利率變動將導致利息成本負擔相對增加，亦會增加計畫風險，若未來本案於興建、營運期間利率有巨幅變動，則對本案投資財務產生風險影響。民間機構應採取適當避險措施（如：期貨、保險等方式），不至於因金融市場波動影響本案之進行，使利率風險影響降至最低。

(二) 匯率風險

民間機構在興建期或營運期，若有部分之資金取得及支付係以外幣方式處理，則相關匯率等變動將可能造成計畫資金成本的變動，進而影響資金之調度運用。爰此，未來民間機構可進行避險的安排，以降低匯率風險之影響。

(三) 通貨膨脹風險

興建期內之工程成本，可能會受到物價波動等相關變動之影響，進而影響工程成本的變動，在營運期間，建築設備的維修或更新等成本亦可能會受到物價波動等相關變動之影響，進而影響營運成本的變動。未來民間機構應採取適當避險措施（如：期貨、保險等方式），以降低通貨膨脹風險之影響。

三、市場風險

主要為競爭與需求風險。本案未來以提供住宿、餐飲、休憩等服務為主，周邊鄰近之渡假場域，包括尖山埤江南渡假村、南元花園休閒農場、曾文青年活動中心及烏山頭湖境渡假會館等。經比較本案與其他競爭者之競爭優勢，本案位虎頭埤風景區內，區內自然環境與景觀遊憩資源豐富，配合環湖自行車道及園內運動休閒設施，提供全方位的旅遊、會議服務，並可串連結合周邊特色景點，如新化老街、新化街役場等，吸引不同需求之旅客，提升本案觀光資源優勢。但臺南市尚有其他旅館等，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。

四、財務風險

包括擔保強制風險及融資協議不履行風險等。

(一) 擔保強制風險

因金融機構提出加強債權擔保的要求，民間機構應自行與金融機構協議，降低擔保強制對財務計畫之風險。

(二) 融資協議不履行風險

民間機構負有籌措資金之義務，融資即是一個企業（機構）的資金募集之行為與過程，民間機構應根據自身的經營、資金狀況以及未來發展性，檢視自有財務狀況及發展所需，尋求最適切且合法之融資方法，以避免不適切之融資方式造成融資協議不履行風險。

五、完工風險

包括工期延誤、成本超支、無法完工、審核延誤、技術與品質、勞工糾紛及貸款增加等風險。

(一) 工期延誤風險

本案自申請作業、工程設計、設備採購、拆除與新建工程、施工完成，若任一環節出問題，均可能造成工程延遲，致影響未來營運，因此，本案是否能如期完工並開始營運，其各階段仍應注意本案之延遲施工風險。

(二) 成本超支風險

成本超支風險主要有幾項，一為固定及變動成本的波動，導致成本超支預期；二為營運管理不當所造成的超支情形；三為因超支情形

而波及民間機構整體財務操作與運作的穩定性。民間機構應自行掌控、承擔，並採取適當的避險方式。

(三) 無法完工風險

若非因不可抗力因素，民間機構於履約期間無法完工，影響本案營運時，於投資契約中明訂主辦機關得以終止投資契約。

(四) 審核延誤風險

本案執行可分為規劃設計、設備採購、拆除與新建工程及施工完成等階段，若任一階段出現問題，均可能造成審核延誤影響未來營運，為避免上述情形的發生，可於投資契約明定民間機構應按時向各該主辦機關提出申請並掌控時程。

(五) 技術與品質風險

計畫於執行階段，有關之工程調查及規劃、工程細部設計及工程發包施工等階段皆由民間機構自行負責，若民間機構委託之承包商無法達預期之工程進度或施工品質低劣，將影響本案之開發進度與設施品質，對於後續經營勢必需投入額外之維修費，將增加本案之營運支出，恐影響經營成效。

為避免上述情形的發生，民間機構應評選有經驗之優良統包商，並應肩負起確認承包商履約能力及現場監督其施工品質，且制定施工及工程品質管制計畫；而主辦機關可藉由重點稽查的工作，以維持工程進度的順遂，使民間機構與主辦機關能達良好之合作關係。

(六) 勞工糾紛風險

民間機構應依照勞工安全衛生組織管理等相關法令進行開發經營，如有糾紛應依既有勞資爭議處理模式。

(七) 貸款增加風險

因金融機構貸款利率變動、金融政策變更等因素，導致計畫貸款增加，影響計畫成本增加，民間機構應自負與金融機構協議之責任，必要時，民間機構得請主辦機關協助申請中長期基金貸款。

六、營運風險

本案委由民間機構營運，由民間機構運用其經營策略以確保其市場之營收能符合預期財務計畫，然市場上不確定因素甚多，茲將營運階段產生之風險分述如后。

(一) 勞資糾紛風險

民間機構應確實依勞基法等相關法令經營，以避免勞資糾紛，若有糾紛應採取勞資雙方協議方式處理。

(二) 經營不善風險

主辦機關除了在甄選階段需審慎地評選民間機構，並定期監督其經營績效外，應要求民間機構提供一定金額之履約保證金以擔保履約之責任。民間機構應負責營運期間之現金流量穩定，除編制獨立財務報表，並可藉由定期及不定期檢視財務狀況，隨時掌握本案營運期間之現金流量，並於投資契約中規範民間機構經營不善時之後續處理措施，以降低風險。

(三) 營運成本超支風險

若民間機構預估之營運成本與實際金額差距過大，可能造成計畫進行之困難，而營運成本的控制取決於民間機構經營之效率與成本控制能力，故此部份風險應由民間機構承擔。民間機構應自行掌控、承擔，並採取適當的避險方式。

(四) 營收不足風險

若民間機構所預測之營運收入與實際數差距過大，則未來之營運收入將可能無法支應融資利息與本金，甚至不足以支應營運及維修成本，而使計畫無法繼續進行，營運收入若未達原先預估值之風險應由民間機構自行承擔，惟主辦機關可依據促參法等相關法令規定協助民間機構適用有關租稅及融資等優惠措施，以減少其營運風險。

(五) 維修及重增置風險

本案相關營運設施應定期維修、重置及增置部份設施，以確保正常之營運，其零組件供應以及價格變動之風險應由民間機構負擔。民間機構應自行掌控、承擔，並採取適當的避險方式。

七、不可抗力風險

(一) 天然災害風險

異常天候造成之災害：如颱風、豪雨、地震等天然災害，或對營運資產造成損毀、坍塌，對地區環境損壞，影響營運，此時應於契約中明列入不可抗力範圍，包括颱風、地震、水災、海嘯等，同時要求民間機構應規劃適當保險機制以避險。

(二) 群眾抗爭風險

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，不容忽視。因此，需考量發展型態與當地業者經營型態之競合關係，也需考量開發完成後對地方之效益，需妥善加以協調與溝通，廣納地方意見，避免發生抗爭事件。

第八章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程

未來本案投資契約得視公共建設之特性與需要，載明政府承諾與配合事項。有關本案之政府承諾與配合辦理事項及時程，分述如下：

第一節 政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項係指主辦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，主辦機關須保證、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

主辦機關應依契約約定將本案之土地、建築物及相關設施及設備等點交予民間機構使用。

(二) 完成程度與時程

自主辦機關通知之日起 30 日內將本案之土地點交予民間機構。

二、提供單一窗口

(一) 承諾事項之內容

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

(二) 完成程度與時程

主辦機關需自完成簽約之日起算 10 日內提供聯絡窗口資訊。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

政府配合事項指主辦機關應或得配合或協助民間機構完成之事項，但主辦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，而主張主辦機關違反協助義務。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或許可時，主辦機關在法令許可及權責範圍內，將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。

(二) 完成程度與時程

主辦機關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、重大天然災害復舊貸款

(一) 配合事項之內容

民間機構在契約期限內因天然災變而受重大損害時，主辦機關得協助民間機構申請金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款

(二) 完成程度與時程

主辦機關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、申請各項優惠稅賦之適用

(一) 配合事項之內容

民間機構之投資計畫如符合促參法及其他相關法令之融資、租稅優惠，主辦機關得協助出具相關文件。

(二) 完成程度與時程

主辦機關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。

四、公共設備申設之協助

(一) 配合事項之內容

協助民間機構用水、用電、瓦斯、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

主辦機關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。

五、協助辦理優惠貸款

(一) 配合事項之內容

民間機構如符合行政院經濟建設委員會之「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」等規定，得依該規定辦理優惠貸款，主辦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。

(二) 完成程度與時程

主辦機關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。

六、其他配合及協助事項

如有其他需主辦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，經甄審會及主辦機關認可者，將列入投資契約中據以執行。

第九章 容許民間投資附屬事業之範圍

附屬事業定義依促參法施行細則第 31 條規定，係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。本案應以本業及附屬設施經營（旅館及住宿、餐飲、地方特產展售、旅遊諮詢、休憩等相關業務營運），並經主辦機關認定同意者為主，不允許民間機構投資經營附屬事業。

第十章 履約管理規劃

委外招商有民間機構進駐是成功的第一步，惟後續之履約時期佔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。有關履約管理執行程序詳如圖 10-1-1 所示。

履約管理規劃應含進度及品質管理機制、控制及查核項目及時點、營運績效評估指標、施工或經營不善之處置及關係人介入、接管規劃等。本案參考行政院公共工程委員會之《民間參與公共建設推動議題改進之研究－加強促參案件履約管理機制委託專業服務案》研究報告及依本案特性等說明如後：

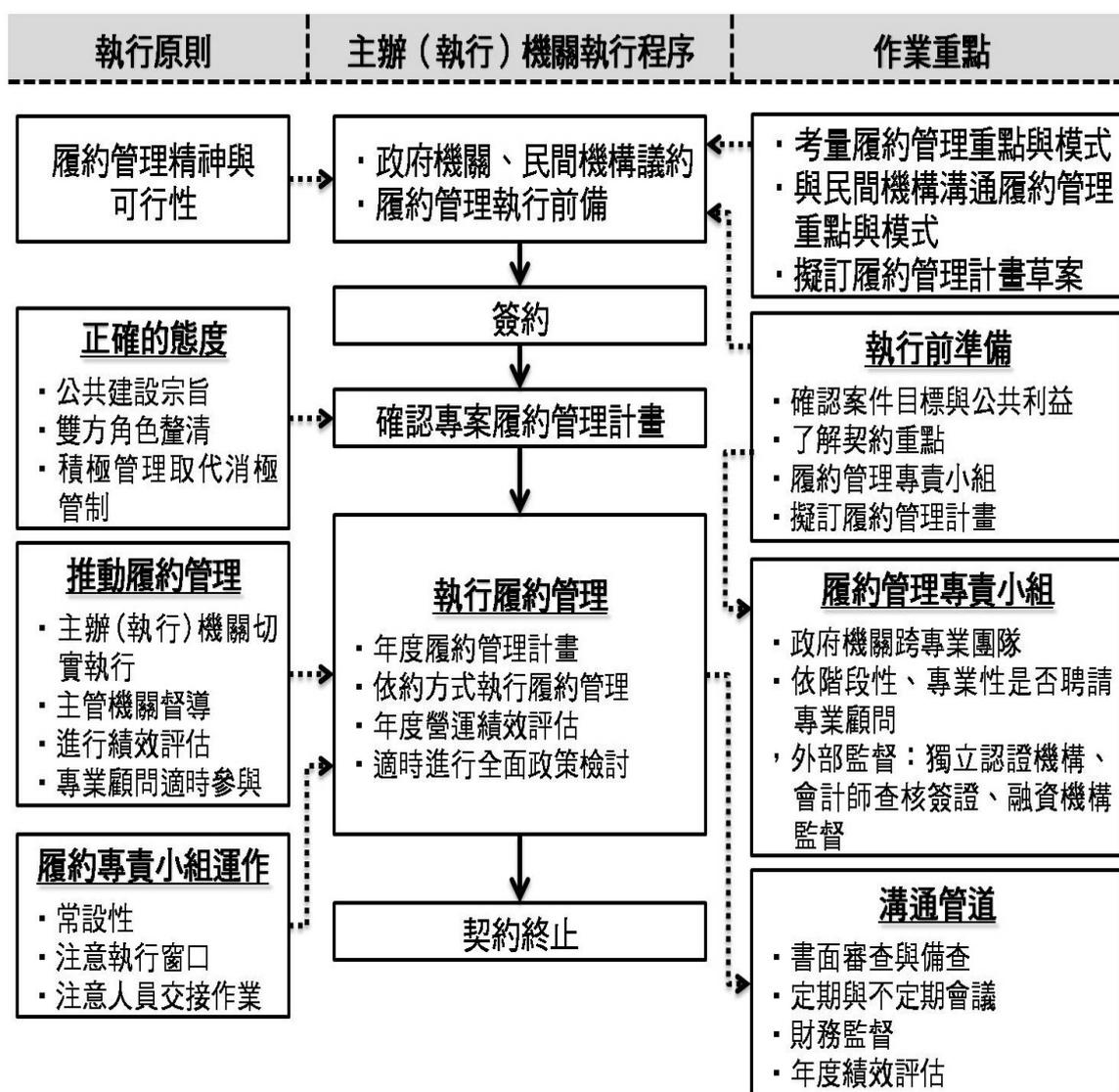


圖 10-1-1 履約管理執行程序圖

第一節 進度及品質管理機制

一、進度管理機制

(一) 投資執行計畫書

為民間機構營運本案之依據，指民間機構自完成簽約之日起 60 日內，依據申請階段所提出之投資計畫書、審核委員會及主辦機關意見修正提出經主辦機關同意後之投資執行計畫書，其內容至少應包括但不限於 1.土地使用計畫、2.興建計畫、3.營運計畫、4.財務計畫等。

(二) 工作進度控管

民間機構應依投資執行計畫書所載之工作項目與期程，進行本案之規劃與新建工程。主辦機關為控管進度，必要時得檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期提出記錄、工作進度及相關資料以供主辦機關查核。

(三) 興建執行計畫書

為落實主辦機關對民間機構之各項興建工作之監督，得要求民間機構應於簽約之日起 90 日內提出興建執行計畫書經主辦機關備查後，據以進行各項興建工作。

興建執行計畫書內容至少應包含但不限於以下項目：(1)工作組織架構、(2)土地使用及興建規劃、(3)採購計畫、(4)興建時程管理、(5)風險管理、(6)品質管理、(7)安全與衛生管理、(8)綜合環境管理及交通維持管理等，民間機構如有變更計畫內容，應報請主辦機關同意後據以執行。

(四) 營運執行計畫書

主辦機關為監督民間機構之營運能符合主辦機關之需求及維持正常運作，得要求民間機構應自營運開始前 30 日依投資執行計畫書提出營運執行計畫書經主辦機關備查後，據以進行各項經營管理工作，並自每年 11 月 30 日前提送下一年度營運執行計畫書予主辦機關備查。

營運執行計畫書內容包括但不限於預定開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、經營管理計畫、營運管理規章、防災緊急應變計畫及通報計畫、環境保護及安全管理計畫、回饋事項辦理計畫、資產及設備維護計畫。民間機構如有變更計畫內容，應報請主辦機關同意後據以執行。

二、品質管理機制

(一) 辦理營運績效評估

主辦機關得依促參法第 51-1 條及施行細則第 61、62 條規定，於契約中訂定營運績效評估辦法，及成立營運績效評估小組，於營運期間，每年進行一次營運績效評估。

(二) 財務報表備查

- 1.民間機構應自每年 6 月 30 日前將前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、資產清冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送與主辦機關備查。
- 2.主辦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。主辦機關進行檢查時，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。主辦機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合。

(三) 營運資產維護管理

民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，以確保經營管理契約終止後移轉於主辦機關時，仍可維持正常營運狀態。主辦機關並得隨時指定人員瞭解民間機構使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。民間機構辦理修繕、更新、擴充新設施或設備前，應先經主辦機關同意，完工後，並應將相關工程施工紀錄及資料文件等函送主辦機關備查。

(四) 資產堪用度之維持

主辦機關得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求民間機構改善。

(五) 設置內部品質管理部門

民間機構應依所提出之投資執行計畫書，於其內部組織內成立獨立品管部門，以確保其營運服務之品質。

(六) 定期與不定期會議

藉由定期與不定期會議建置主辦機關及民間機構直接溝通平台，有利雙方意見順暢溝通，另所有會議決議事項均列管紀錄，做為履約規範一部分：

- 1.定期會議：一般為協商委託業務的相關事宜，如履約管理會議、營運績效評估會議等。
- 2.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。

第二節 控制及查核項目與時點

以下就主辦機關各階段應予控管及查核之項目、時點等履約管理執行要項予以表列之，詳表 10-2-1、10-2-2、10-2-3 所示，並針對本案之特性，於注意事項中說明本案之處理建議，俾供將來執行履約管理之參考：

一、興建期

表 10-2-1 本案興建期之控制及查核項目與時點

控制及查核項目	主辦機關處理方式	時間	注意事項
點交完成	點交資產	經主辦機關通知之日起 30 日內	主辦機關將本案之委託、營運資產移轉與民間機構。
投資執行計畫書	查核	完成簽約之日起 60 日內	依據投資計畫書、審核委員會及主辦機關意見修正提出，以為民間機構營運本案之依據。
興建執行計畫書	備查	完成簽約之日起 90 日內	內容包括但不限於工作組織架構、興建規劃、採購計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理及綜合環境管理等。
設計施工單位資料	備查	正式施工前	民間機構應依興建執行計畫書，將建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者等之資格證明文件提送主辦機關備查。
工作月報	備查	每月 10 日前	應符合各項工作執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求。
完工資料	查核	取得使照後 30 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付主辦機關備查

二、營運期

表 10-2-2 本案營運期之控制及查核項目與時點

控制及查核項目	主辦機關辦理事項	時間	注意事項
營運執行計畫書開始營運日期	備查	開始營運之日前 30 日內	依投資執行計畫書
開始營運日期	核准	開始營運之日前 30 日內	依投資執行計畫書
民間機構開始營運	—	點交完成之日起 4 年內	依投資執行計畫書、營運執行計畫書
第一年資產清冊	備查	開始營運之日起 30 日內	民間機構應製作財產清冊，每年更新之，主辦機關得協同民間機構之會計師進行盤點。
財務資料備查	備查	每年 6 月 30 日前	提送前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、資產清冊、經會計師查核簽證之財務報告書等資料。
年度營運執行計畫書	備查	每年 11 月 30 日前	應包含下一年度收費費率標準
年度營運資產清冊	備查	會計年度結束後 30 日內	民間機構應製作財產清冊，每年更新之，主辦機關得協同民間機構之會計師進行盤點。

營運績效評估	查核	每年	民間機構應配合提供相關備審文件資料，以供查核。
財務檢查	查核	不定期	主辦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，以供查核。

三、移轉期

表 10-2-3 本案移轉期之控制及查核項目與時點

控制及查核項目	主辦機關處理方式	時間	注意事項
資產總檢查	備查	契約期間屆滿前 3 年	擬定移轉及返還資產之財產清冊並確認資產情形，進行營運資產檢查、功能測試或鑑價，且資產應維持可使用狀況。
資產返還及移轉計畫	審查	契約期間屆滿前 1 年或契約終止後 60 日內	應依當時最新之財產及物品清冊，無條件無償返還予主辦機關，並點交財物及撤離人員。主辦機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。

第三節 營運績效評估指標

主辦機關可包含但不限於從下列各方面，於招商文件擬定時一併將營運指標與績效訂定，以作為後續與得標廠商於許可期間評鑑與續約之考評參考，另在實施上可採定期年度績效評鑑，以確保民間機構妥善經營。

一、營運績效評估項目及標準

本團隊依財政部「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」等，並考量本案案性初擬評估項目、指標與配分如表 10-3-1 所示，惟未來仍得由主辦機關依實際需求逐年檢討並調整之。

表 10-3-1 營運績效評估表

評估項目	評估指標	配分
一、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	
二、本年度營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	10%
	年度營運計畫執行情形	
	營運管理制度執行情形	
	年度營運目標預估額達成情形	
三、營運場域管理	營運場域安全計畫執行情形	15%
	營運場域安全維護情形	
	緊急災害及意外事件防範處理情形	
	營運場域清潔衛生維護情形	
四、財務管理能力	財務管理事項執行情形	10%
	契約明定財務條款符合情形	
	財務能力	
五、政策配合度	民間機構對於主辦機關業務配合度	15%
	民間機構對於履約督導事項配合度	
六、下年度營運及財務計畫編製	下年度營運計畫及財務計畫編製情形	10%
七、服務滿意度及客訴處理機制	服務滿意度調查結果	20%
	客訴專線設置情形	
	客訴案件數與處理情形	
八、契約明定社會責任履行	契約明定社區回饋執行情形	10%
	契約明定優惠費率執行情形	

註：1.依據財政部 104.7.7 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」。

2.本表項目、標準與權重得由主辦機關視實際需求調整之。

二、辦理方式

主辦機關得依促參法第 51-1 條及施行細則第 61 條第 1 項與第 62 條規定，對民間機構進行績效之監督與評估。主辦機關除隨時可查核民間機構是否依契約與其他相關法令規定進行營運外，應每年辦理 1 次營運績效評估，且得成立「績效評估委員會」辦理之。

(一) 營運績效評估委員會

1. 成立時機

主辦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。

2. 任務

- (1) 依本契約約定營運績效評估項目之指標、配分權重及評定方式，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) 提出當年度民間機構營運改善、建議事項及次一年度營運績效評估項目之指標、配分權重及評定方式建議。

3. 組成與遴選

營運績效評估委員會置委員 7 至 17 人，由主辦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。

4. 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；均由主辦機關指定委員擔任。
- (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二分之一以上出席，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。

(二) 每年度辦理一次績效評估

自開始營運之日起，每年辦理績效評估 1 次，主辦機關應於年度營運績效評估作業開始前 90 日，以書面通知民間機構於一定期限前，將該年度營運績效說明書及財務報表提送主辦機關查核。

(三) 營運績效評估程序

民間機構於主辦機關進行查核時，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. 主辦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.主辦機關得以書面通知民間機構，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.主辦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.主辦機關或相關主管機關例行監督及督導之記錄，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、營運績效評估結果

民間機構營運績效評估達 90 分至 100 分者，當次營運績效應評定為「優良」；達 80 分至 89 分者，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，主辦機關得依契約中「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，主辦機關得以違約處理，主辦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。

四、優先定約

民間機構於契約期間，前 47 年績效評估為「良好」或「優良」之次數累計達 28 次以上，其中第 40 年至 47 年績效考評為「良好」或「優良」之次數累計達 5 次以上，得於契約屆滿前 2 年檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請繼續定約 1 次，其期間以 20 年為限，民間機構若於契約期間屆滿前 2 年，未向主辦機關申請繼續定約，視為放棄優先定約之權利。

民間機構申請繼續定約，經主辦機關同意符合優先定約之條件者，如委託營運標的物未來仍有交由民間營運之必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘若民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於民間機構提出申請後 1 年內雙方仍未簽訂新約者，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議。

第四節 施工或經營不善之處置及關係人介入

民間機構於相關設備之添置或營運期間，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等施工或經營不善之情形，依促參法第 52 條規定，主辦機關得依投資契約要求定期改善、中止其相關設備之添置、營運一部或全部，或同意融資機構、保證人或擇定符合法令規定之其他機構於一定期限內暫時接管，說明如下：

一、退場機制：界定廠商未具營運、管理能力之標準

(一) 缺失

除違約外，民間機構之行為如有不符合本契約之規定者，均屬缺失，主辦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，主辦機關得以違約處理。

(二) 違約

1. 一般違約：因可歸責於民間機構之事由而有下列情事之一者，構成一般違約。

- (1) 民間機構未遵期開始營運、違反投資執行計畫書使用之規定、就權利金或土地租金逾期 60 日仍未繳付或違反相關法令者。
- (2) 民間機構未維持本案營運資產之良好狀況，或未經主辦機關事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者。
- (3) 民間機構未經主辦機關事前書面同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為。
- (4) 民間機構有偽造、變造依投資契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (5) 民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，致影響營運者。
- (6) 資金未依財務計畫約定時程到位者。
- (7) 其他嚴重影響本案設施新建工程、營運者。

2. 重大違約：因可歸責於民間機構之事由而有下列情事之一者，構成重大違約。

- (1) 除不可抗力、除外情事等不可歸責於民間機構之事由，致延緩工程之因素外，未依主辦機關同意之投資執行計畫書、興建執行計畫書或營運執行計畫書辦理新建工程或工程進度嚴重落後者。
- (2) 民間機構未經主辦機關書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
- (3) 民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。

- (4) 民間機構未經主辦機關事前書面同意，擅將本案之權利義務為轉讓、設定負擔或其他處分行為。
- (5) 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經主辦機關事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

(三) 缺失及違約事項之處理

1. 通知定期改善

民間機構如有缺失或違約情形可改善者，主辦機關應以書面通知民間機構定期改善，主辦機關要求民間機構定期改善時，應依促參法施行細則第 49 條規定，以書面載明下列事項，通知民間機構。

- (1) 缺失之具體事實。
- (2) 改善缺失之期限。
- (3) 改善後應達到之標準。
- (4) 屆期未完成改善之處理。

民間機構逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，主辦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。

2. 中止民間機構營運之一部或全部

主辦機關辦理中止民間機構營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

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

違約情事經民間機構改善並經主辦機關認定已消滅時，主辦機關應以書面限期令民間機構繼續營運。

3. 違約金

除通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部等方式處理外，主辦機關並得依情節輕重處以一般違約每件每日新臺幣 2 萬元，重大違約每件每日新臺幣 4 萬元之違約金，得連續處罰至改善為止。

4. 終止契約

如因可歸責於民間機構之事由終止契約時，主辦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、損害賠償及其他基於本契約主辦機關有權向民間機構請求支付之費用。如不發還之履約保證金不足彌補主辦機關之損害時，不足部分民間機構仍應負賠償責任。

二、糾紛處理與預防措施

(一) 民間機構未妥善保管招標機關財產

民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，以確保經營管理契約終止後移轉於主辦機關時，仍可維持正常營運狀態。主辦機關並得隨時指定人員瞭解民間機構使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。民間機構辦理修繕、更新、擴充新設施或設備前，應先經主辦機關同意，完工後，並應將相關工程施工紀錄及資料文件等函送主辦機關備查。

另於投資契約規定，民間機構如未維持本案營運資產之良好狀況，或未經主辦機關事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者，構成一般違約，主辦機關得通知定期改善並處以每件每日新臺幣 2 萬元。民間機構逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，主辦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) 民間機構未經主管機關許可擴增建設施

依本案可行性規劃與政策目標，擬以既有設施委託民間機構經營，除於投資契約規定，非經許可不得擴增建設施外，並列入一般違約事項，屬「未經主辦機關事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者」，主辦機關得通知定期改善並處以每件每日新臺幣 2 萬元。民間機構逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，主辦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。

(三) 建立互助、互信平台之策略

為便利民間機構與主辦機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，主辦機關將指定一單位協助民間機構進行與其他府內單位之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

(四) 公正第三者之認定

履約期間，為保障契約雙方權益之公平性，得委由公正第三者辦理如營運資產總檢查、監督、鑑價、爭議處理等事務。公正第三者之產生，得由主辦機關指定，或由民間機構提出，並經主辦機關書面同意後始認定之。其中費用之負擔方面，建議應由民間機構委託公正第三者並自行負擔費用，惟如因主辦機關或政策因素終止契約辦理鑑價，應由主辦機關負擔；如因不可抗力因素終止契約辦理鑑價，或召開協調委員會所需費用，應由雙方共同負擔。

(五) 爭議處理

為使本案契約順利履行，雙方就契約之履行狀況或需對方協助事項等，除隨時以書面方式聯繫外，並定期或不定期以會報方式溝通聯繫協商。雙方應竭盡所能，本於誠信隨時聯繫進行磋商，以解

決因契約所引起或與契約之權利義務有關之解釋、履行、效力等事項所產生之歧見。

雙方發生爭議事項時，依序以協商、協調、訴訟或仲裁解決之，說明如下：

1.協商

- (1) 契約雙方就本案契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- (2) 契約一方以書面提出協商之請求後 30 日內仍無法達成共識時，任一方得提送協調委員會決議之。

2.協調

- (1) 契約雙方應自完成簽約之日起 90 日內，依協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程另行訂定。
- (2) 契約雙方就關於契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前，應先依契約約定之程序提交協調委員會處理。
- (3) 協調委員會對於契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 14 日以書面提出不服或異議外，視為協調成立，契約雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- (4) 契約雙方之爭議事項，除另有約定外，經提交協調委員會協調後 90 日內仍無法做成協調決議，或一方請求召集協調委員會後 30 日仍未能召開協調委員會，或任一方對於協調決議以書面提出不服或異議時，始得提起訴訟或經雙方合意提付仲裁。

3.訴訟

因契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以主辦機關所在地法院為第一審管轄法院。

4.仲裁

- (1) 雙方得另以書面約定以仲裁方式解決爭議。
- (2) 提付仲裁時，雙方同意以仲裁法之仲裁程序解決，並由雙方選定之仲裁機構辦理。
- (3) 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。
- (4) 一方提起撤銷仲裁判斷之訴時，雙方同意以主辦機關所在地法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

5.契約繼續履行

除契約已全部確定終止外，於爭議處理期間，雙方均應繼續執行本案契約。但雙方另有協議者，不在此限。

第五節 接管規劃

有關廠商於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善、無法繼續經營或其他重大情事發生等，主辦機關得依《民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法》進行接管處分。民間機構對主辦機關所為之處置，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。主要內容綜整詳如表 10-5-1 所示。

表 10-5-1 接管規劃綜整表

項目	內容說明
1.接管人之委任	主辦機關為執行強制接管營運，得自任為接管人，或委任、委託其他機關（構）為接管人。（§ 2）
2.接管之權利	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）
3.原員工權利之保障	自接管營運之起始日起，為維持營運不中斷，民間機構原雇用人員得由接管人繼續雇用，民間機構應為必要之協助。（§ 15）
4.營運費用之支應來源	1.接管人執行接管營運所需下列費用，在營運收入內支應。（§ 6） (1) 接管人指派或聘用之人員薪資報酬。 (2) 接管營運所增置或更換必要設備之費用。 (3) 其他接管營運所採取必要行為之費用。 2.營運收入不足以支付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理。（§ 10）
5.接管權利之保障	1.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。（§ 8） 2.民間機構於受主辦機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處理，應予配合。民間機構之董事、監察人、經理人及其他受僱人員，對於接管人所為之有關詢問，有據實答復之義務；其他受僱人員，應受接管人之指揮。（§ 18） 3.民間機構應於接管起始日起三十日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，提供接管人強制接管營運查核之用。逾期未能完成者，得由接管人自行清點製作，但所需費用由民間機構負擔，並報請主辦機關備查。（§ 19）
6.接管營運之終止	主辦機關於有下列情形之一者，得終止強制接管營運：（§ 11） 1.強制接管營運事由已消滅者。 2.有事實足認無法達成接管營運之目的。 3.經主辦機關認定已無強制接管營運之必要。

第六節 組織架構

依「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 條規定略以主辦機關辦理履約管理，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。辦理之案件如涉及興建工程者，專責小組之人員應至少一人具工程專業；涉及政府投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。但性質單純、投資規模較小，且未涉及興建工程或未有政府投資者，得由承辦業務單位人員負責，免成立專責小組。主辦機關辦理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。

爰此，政府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、履約管理專責小組

有關履約管理專責小組之成立，原則上係依履約管理工作範圍、專業複雜度與案件規模與重要性，決定履約管理專責小組成員。主辦機關辦理履約管理，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。

若專案需要，除業務單位外，可組成跨專業小組，如包含財會、工務、法務等單位，因本案涉及建築之新建工程以及經營，建議履約管理專責小組人員中應至少 1 人具工程專業、1 人具旅館營運專業、1 人應具法律專業、1 人應具財務專業等，詳如圖 10-6-1 所示。另在履約管理過程中，主辦機關與民間機構須有一專責的窗口，以為溝通的橋樑。

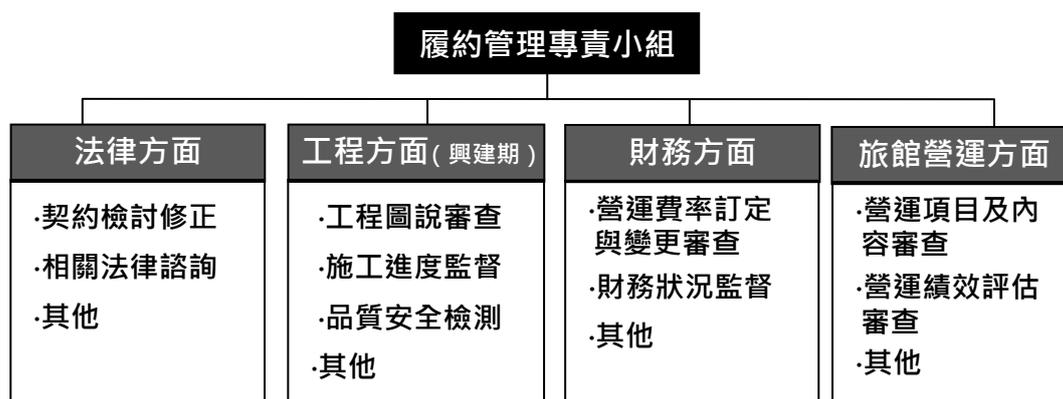


圖 10-6-1 履約管理組織架構圖

二、委外專業顧問機構

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，同時考量政府人力負擔，除得就上開專業事項邀請專家學者協助外，並得委託專業顧問法人、機構或團體辦理全案之履約管理。惟須注意的是前述受託辦理履約管理之專家學者及專業顧問法人、機構或

團體，該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民間機構之負責人或合夥人。

第十一章 移轉規劃

資產返還及移轉規劃為雙方可預期之情形，故民間機構應於契約屆滿前即提出資產返還移轉計畫，雙方並應於契約屆滿前依投資契約所定基本原則協商資產返還及移轉事宜，包含返還及移轉標的、返還及移轉內容、返還及移轉程序以及期間之相關權利義務等。

第一節 維護設施要求

一、移轉標的

除雙方另有約定外，民間機構應將其所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產，作為移轉標的無償移轉予主辦機關。移轉內容應包含關於營運資產之使用或操作有關之軟體（包含民間機構原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統）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。

二、設施維護管理

民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，以確保經營管理契約終止後移轉於主辦機關時，仍可維持正常營運狀態。主辦機關並得隨時指定人員瞭解民間機構使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。民間機構得就主辦機關點交之物品，實施下列措施以為維護管理：

- 1.民間機構應每年依國有財產法、公有財產法令事務管理手冊等其他相關規定及主辦機關要求之格式，製作財產及物品清冊送交主辦機關。
- 2.主辦機關得就點交民間機構代為管理之財產及物品實施每年一次盤點。
- 3.已達使用年限之財產及物品，民間機構應通知主辦機關確認是否辦理報廢。經主辦機關書面同意報廢後，由主辦機關依相關法令規定程序辦理，未經同意前，民間機構仍應負保管責任。報廢後，該財產及物品之殘值優先變賣予或贈與民間機構，民間機構得自行處理。但如依原點交之財產及物品清冊屬「必須返還」部分，民間機構應於主辦機關要求之期限內購置相同或不低於報廢品原有功能之新品替代，其所有權屬主辦機關。
- 4.民間機構因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬民間機構者，民間機構應自負管理及維護之責，不得向主辦機關請求任何補償或費用；其依民法或其他相關法令規定所有權歸屬主辦機關者，民間機構亦應負管理及維護之責，不得向主辦機關請求任何補償或費用。

- 5.民間機構應對本案之營運設施作定期維護與保養，相關營運設施之維護、保養、修繕均應由民間機構負責。主辦機關得視個案需要，要求民間機構於營運開始前提出維修計畫，經主辦機關同意後實施，修改時亦同。
- 6.除契約另有約定外，委託營運期間內，民間機構不得要求主辦機關辦理增購財產、物品或設備。

第二節 移轉時程

一、移轉程序

民間機構應自契約期間屆滿前 3 年起，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，且將檢查報告提交主辦機關，並自行負擔費用。

民間機構應於契約期間屆滿前 1 年或契約終止後 60 日內，提送資產返還及移轉計畫予主辦機關審查。並應於規定期限內依當時最新之財產及物品清冊，無條件無償返還予主辦機關，並點交財物及撤離人員。主辦機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。

- 1.各項移轉標的之移轉方式於資產移轉契約中規定。
- 2.民間機構須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉參考。
- 3.雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依契約所應盡之義務。

二、移轉時及移轉後之權利義務

民間機構應確保資產於返還時並無任何負擔，且返還標的均可正常使用。其權利義務包括：

- 1.民間機構應於契約期間屆滿前 1 年或契約終止後 60 日內，提送營運資產返還及移轉計畫予主辦機關審查。主辦機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。
- 2.民間機構應於規定期限內依當時最新之財產及物品清冊，無條件無償返還予主辦機關，並點交財物及撤離人員。
- 3.民間機構依約定返還予主辦機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於返還予主辦機關時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。
- 4.所有資產除主辦機關於點交予民間機構時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構返還予主辦機關之所有資產，均應維持堪用之狀態。民間機構若有對相關資產製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。
- 5.契約屆滿或終止生效日至完成返還及點交前，民間機構仍應負擔委託營運標的物之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用

三、未依期限返還資產之處理

若民間機構未依期限返還、點交或撤離人員，主辦機關得以懲罰性違約金予以處罰，並得逕行收回土地、建築物及各項設備。

(一) 懲罰性違約

民間機構未依約定返還、點交或撤離人員者，應繳交逾期懲罰性違約金，至其依約履行完畢之日止，主辦機關如受有其他損害並得請求賠償。

(二) 逕行收回土地、建築物及各項設備

民間機構如逾期未依約定返還、點交財物或撤離人員者，主辦機關得逕行收回土地、建築物及各項設備，民間機構不得異議。

四、未依期限遷離財物之處理

民間機構逾期未將所有權屬民間機構之資產遷離者，同意視為廢棄物，任由主辦機關處理，其所生費用及因此造成主辦機關之損害由民間機構負完全責任。主辦機關並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。

第三節 財產清冊

民間機構應於開始營運之日起 30 日內，編列本案之資產清冊，送交主辦機關備查，且自開始營運之第 2 年起，應依行政院頒行之「財務標準分類」逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等，並於會計年度結束後 30 日內，將前一年度最新營運資產清冊送交主辦機關備查。

資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書之索引)，以及檢附相關之保證書與使用說明書。

第十二章 後續作業事項及期程規劃

本案於先期計畫書經核定後，主辦機關即須依促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 40 條至 43 條規定，辦理後續之招商甄審、議約及簽約等作業，本案主要工作包括：撰擬招商文件草案、辦理招商說明會、公告招商文件、資格審查、綜合評審、議約及簽約等項目。

第一節 後續作業事項

依據本案後續工作項目規劃，後續招商及甄審作業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，其作業程序分述如下：

一、招商準備作業階段

(一) 研擬招商策略

在展開招商工作前，應就本案辦理招商之規劃內容建立初步正確之了解，並掌握各項政策或重要施政計畫與招商工作相關的內容，以確保招商規劃之行動方針與政策一致。

(二) 協助成立甄審委員會及工作小組

主辦機關依促參法第 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主辦機關遴選聘任，其召集人可就委員中指派，同時得應甄審委員會之要求成立甄審工作小組，協助辦理甄審作業。

(三) 研擬招商文件及公告內容

依促參法第 42 條規定略以：「經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦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）

(四) 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，主辦機關應先行公開各項資訊，並辦理招商座談會，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之參考。

二、公告招商階段

(一) 招商文件公告

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，主辦機關應提出說明、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) 協助辦理招商說明會

後續配合主辦機關辦理招商說明會時，屆時將配合公開發佈訊息，邀請潛在廠商共襄盛舉。有關招商說明會辦理重點說明如後：

說明項目	重點內容
基地概況說明	· 基地位於臺南市新化區，委外範圍基地面積約 13,090 平方公尺。 · 為朝向健康與永續環境及活絡地方經濟發展方向推動，提供旅遊服務、文化推廣、休閒遊憩發展有關之服務。
營運項目說明	結合健康休閒、慢活住宿等多功能設施。
廠商意見回饋	藉由瞭解潛在廠商對本案內容及招商文件等相關文件之看法與建議，進而作為修訂相關規劃內容與文件之參考，期使後續計畫得以順利推動。
投資服務窗口	臺南市政府 觀光旅遊局

三、甄審及評定階段

依據「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，甄審流程分資格審查與綜合評審二階段：

(一) 協助審查申請人資格條件（第一階段資格審查）

申請人達一家（含）以上，即進行資格審查，申請人提出申請並繳交押標金後，由甄審委員會就申請人依所提出資格文件及應檢附的資料進行審查，選出合格申請人，並通知進行第二階段綜合評審。

(二) 協助審查投資計畫書（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，由甄審委員會針對合格申請人所提出之投資計畫書及相關文件，依評定方法，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

四、議約及簽約階段

(一) 協助辦理議約作業

主辦機關應與最優申請人本於合作之精神及不違反本案各項公告內容之精神進行議約；在議約過程中，最優申請人如為合作聯盟者，其組成員不得更換；主辦機關得依甄審委員會於甄審時就最優申請人

投資計畫書所提之意見，與最優申請人商訂投資契約內容；雙方議約時，除有下列情事外，原公告之內容、公告之投資契約草案及其他相關附件等，原則上不予修正：

1. 為使文字明確化。
2. 契約條款間之衝突。
3. 於不損害主辦機關權益之條件下，並有益於契約之執行。
4. 其內容之變更，符合公共利益，且不影響公平競爭者。

(二) 協助辦理簽約及後續作業

最優申請人應自接獲主辦機關評定通知後，依規定期限與主辦機關完成簽約。簽約前，並應依投資計畫書、甄審會及主辦機關意見修正提出投資執行計畫書草案，並經主辦機關核定為投資執行計畫書後，作為營運執行之依據。

1. 如最優申請人無法於指定期限內簽定開發經營契約，主辦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，主辦機關得沒收其申請保證金。
2. 最優申請人應依甄審委員會時所做之承諾，修正所提之「投資計畫書」作為「投資執行計畫書」，作為未來本案開發經營之執行依據。

第二節 作業時程規劃

主辦機關得依促參法施行細則第 41 條之 2 規定通知延長議約及簽約時間，其餘甄審作業時程得由主辦機關視實際作業需要彈性調整之，惟主辦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

階段	流程	內容說明	預計期間說明	
招商公告 (60日)	招商公告	公告於財政部推動促參司網站、臺南市政府、臺南市政府觀光旅遊局網站。	○○年○○月○○日至 ○○年○○月○○日	
	申領本案 申請文件	60 日：以公告日起算至截止收件之日止	○○年○○月○○日至 ○○年○○月○○日	
	疑義 處理	徵詢	14 日內；領件人提出書面釋疑	公告日起第 14 日內
		答覆	疑義徵詢期限屆滿 14 日內函覆，必要時補充公告	公告日起第 28 日內
	申請書 截止收件	60 日：以公告日起算至截止收件之日止	公告日起第 60 日 (截止日)	
資格審查 (21日)	資格審查 (工作小組 審查)	由工作小組就資格文件及公告所規定資格需檢附資料做審查。	截止日後第 7 日內	
		申請人就資格文件完成補正或澄清。	截止日後第 14 日內	
		通知合格申請人準備綜合評審。	截止日後第 21 日內	
綜合評審 (30日)	綜合評審	召開甄審委員會，得通知申請人限期澄清，合格申請人應出席進行簡報。	截止日後第 50 日內 (評定日)	
完成議 約、簽約 (60日)	議約	最優申請人應於主辦機關函文通知之日起 30 日內，完成議約。	評定日後 30 日內完成	
	繳納履約保 證金及簽約	民間機構應依主辦機關函文通知繳付履約保證金及製作契約書，並於與主辦機關完成本契約訂約，同時完成履約保證金之繳納。	議約後 30 日內完成	

- 註：1. 本表所述之時程定義：公告日起（含公告日）、截止日後（不含截止日）、評定日後（不含評定日）。
2. 本表作業時程係以公告日起算，僅供參考，主辦機關於必要時得調整之，並公告於財政部推動促參司網站。