

案號：104AGR0039

新化果菜批發市場興建冷藏庫設施 及委託管理促參案前置作業

先期計畫書(核定本)

聚得企管顧問有限公司

民國 105 年 9 月



目錄

第壹章、公共建設目的.....	1
第一節、政策概述.....	1
第二節、法律可行性.....	2
第三節、市場可行性.....	2
第四節、財務可行性.....	3
第五節、可行性評估綜合建議.....	3
第貳章、特許範圍與年限.....	4
第參章、興（整）建規劃.....	5
第一節、工程調查及規劃.....	5
第二節、工程細部設計與施工規範.....	6
第三節、工程發包施工.....	7
第四節、工程施工管理.....	7
第五節、第一期與第二期介接工程規劃.....	9
第六節、發現遺址因應措施.....	9
第七節、節能減碳（光電設施、綠建築等）.....	10
第肆章、營運規劃.....	12
第一節、營運計畫辦理方式.....	12
第二節、營運監督與管理.....	12
第三節、辦理時程.....	14
第四節、節能減碳.....	15
第伍章、土地取得規劃.....	16
第一節、用地取得方式.....	16
第二節、土地交付時程.....	16
第三節、用地交付之程序.....	16
第四節、用地變更作業單位及程序之界定.....	16
第五節、地上物拆遷及補償.....	18
第陸章、環境影響評估辦理方式及時程.....	19
第一節、環境影響評估方式及時程.....	19
第二節、相關開發審查機關有關開發規模、審查程序.....	20
第柒章、財務規劃.....	21
第一節、基本規劃資料.....	21
第二節、政府資金規劃.....	21
第三節、民間資金規劃.....	21
第四節、可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施.....	22
第五節、權利金及其他.....	23
第捌章、風險規劃.....	25
第一節、確認風險因素與可能之影響.....	25
第二節、風險分擔原則.....	30
第三節、風險因應或減輕策略.....	30



第四節、超額利潤之回饋機制	34
第玖章、政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程.....	36
第一節、政府承諾事項、完成程度及時程	36
第二節、政府配合事項、完成程度及時程	36
第拾章、容許民間投資附屬事業之範圍.....	38
第拾壹章、履約管理規劃.....	39
第一節、進度及品質管理機制	39
第二節、控制及查核項目與時點	41
第三節、營運績效評估指標	44
第四節、施工或經營不善之處置及公正第三者介入	46
第五節、接管規劃	47
第六節、組織架構	50
第七節、爭議處理機制	52
第拾貳章、移轉規劃.....	58
第一節、維護軟硬體設施要求	58
第二節、維護頻率與時程	61
第三節、財產清冊	63
第拾參章、後續作業事項及期程.....	錯誤! 尚未定義書籤。
第一節、後續作業事項	錯誤! 尚未定義書籤。
第二節、後續作業期程	錯誤! 尚未定義書籤。
第拾肆章、其他事項.....	67
第一節、政府是否出資、出資比例與時機	67
第二節、使用者意見處理機制	67
第三節、提高業者(承租者)回流率策略(問卷及滿意度調查分析).....	67
第四節、冷藏庫安全規範	67



圖目錄

圖 1-1 各階段工作項目及順序	2
圖 2-1 本案委託範圍圖(如虛線標註之範圍).....	4
圖 11-1 專責小組組織圖	50
圖 12-1 返還接管程序圖	63

表目錄

表 3-1 興建規劃分工原則表	8
表 4-1 本案營運規劃辦理時程表	14
表 11-1 營業績效評估項目之評估標準及權重分配表.....	45



第壹章、公共建設目的

第一節、政策概述

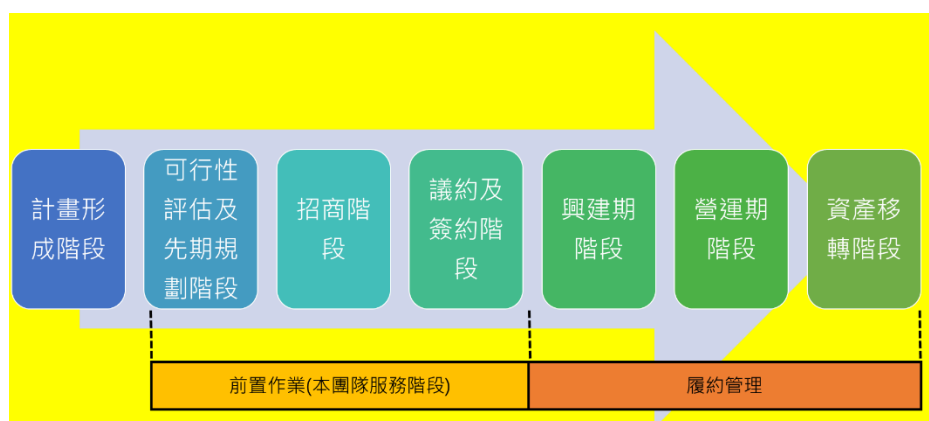
臺南市農產運銷股份有限公司新化場（原新化果菜市場，臺南市新化區建國街 40 號）為新化區、大內區、山上區及關廟區等地方之重要蔬果集運中心，惟既有果菜市場坐落於市區，且因 101 年、102 年合併整合佳里、麻豆、左鎮、關廟及玉井等區之果菜市場、集貨場後，擴大營運發展需求及長期市場蔬果交易、市集、貨車運輸及無停車空間等所造成之用地面積不足、噪音困擾、交通壅塞、違規停車及環境清潔等問題，嚴重影響都市發展及鄰近居住品質。未來擬將果菜市場遷至虎踞營區附近(臺南市新化區新化段王公廟小段 938-3(部分)、938-18(部分)、938-25、938-27 等 4 筆地號土地，約 8 公頃)，其具體目標為：

- 一、改善市場現址區位引起的空氣、噪音污染及停車空間不足等環境問題，提升周邊住戶居住品質。
- 二、整合大臺南地區果菜批發市場產運銷環境，透過系統化拍賣機制及交易制度，提升產銷效益，行銷當地農產特色與農業發展。
- 三、規劃現代化集貨、貯藏、貯運之功能，延長農產品保存期限，平衡市場數量及價格，減少農民利潤折損。

依據新化果菜市場遷建興辦事業計畫書，本遷建工程包含隔離綠帶、沉砂滯洪池、污水處理設施、交易場、冷藏庫、辦公大樓、停車場及垃圾處理場及周邊環境與附屬設施等，其中冷藏庫採 BOT 模式辦理，餘為臺南市政府農業局（以下簡稱農業局）興建，作為調節供銷平衡、穩定價格、確保品質之重要設施及**撙節**建設經費，辦理興建冷藏庫設施及委託管理促參案。

本 BOT 案各階段工作項目及順序如下圖：





資料來源：本團隊繪製

圖 1-1 各階段工作項目及順序

如圖中所示，本團隊係於前置作業階段協助機關進行可行性評估與先期規劃作業，並協助進行招商、甄審及議約簽約；機關則自簽約起監督廠商進行興建及營運，及最終之移轉等履約管理。

為使興建冷藏庫設施及委託管理促參案作業縝密、順利，農業局特委託本公司辦理本案委託經營促參案前置作業，進行可行性評估及先期規劃作業，及委託經營促參案之申請須知、契約草案等相關文件，並協助招標機關辦理公告、招商、甄審、議約及簽約等程序。

第二節、法律可行性

本案係依據促參法第 3 條第 1 項第 6 款、第 8 條第 1 項第 1 款規定辦理興建營運移轉相關作業，其所涉之法令尚包括促參法其他條文及相關子法，合先敘明。經可行性評估分析後得知，本案公共建設類型為「農業設施」，以臺南市政府為主辦機關，授權其所屬之農業局執行，本案符合促參法規定之公共建設類別，且本基地之委託營運並無違反目的事業法、土地使用管制與建管及安全相關規定。

未來民間機構應視其營運之業種，依法辦理營利事業登記及相關商業登記，營運期限屆滿，應依契約規定將相關設施與財產歸還主辦機關。

第三節、市場可行性

就本案市場可行性面向，臺南市為臺灣農業重鎮，而新化果菜批發市場為臺南地區重要蔬果集運中心，每年蔬果交易量龐大，市場內之批發業者對冷藏



庫之需求相對較高；本案冷藏庫位於市場內部，相對於周邊競爭對手，批發商較方便運作且運輸成本較低，若未來本案冷藏庫租金設定合宜，則市場內之批發商對於本案冷藏庫應有使用需求及付費意願，市場應屬可行。

第四節、財務可行性

就本案財務可行性面向，計畫淨現值為 251 仟元，淨現值大於 0，代表計畫具財務可行性；計畫內部報酬率為 5.90%，高於本案預估稅後加權平均資金成本 5.86%，能為民間業者所接受；計畫回收年期為第 16 年，小於評估年期之 30 年，資金回收風險在合理範圍內；自償率為 1.005，大於 1，表示民間期初投資可由營運淨現金回收，無須動用政府部門資金。

第五節、可行性評估綜合建議

綜合本案可行性評估之結論，本案委託民間經營，期透過引入民間企業經營之精神與機制，作為調節供銷平衡、穩定價格、確保品質之重要設施及擷節建設經費。委外擬依據促參法第 3 條第 1 項第 13 款方式辦理。其收費機制與服務範圍比例，可參考市場機制彈性或放寬相關規範，建議應妥善監督未來廠商對於冷藏庫之空間規劃，以維持良好的設施服務品質，並提高設施使用率。綜合以上公共建設目的、市場、法律、財務等分析結果，初步認為新化果菜批發市場冷藏庫以委託民間興建營運之方式應屬可行。



第貳章、特許範圍與年限

第一節、本業及附屬事業投資興建營運範圍之界定

本次委託民間參與營運管理計畫範圍，為臺南市新化區新化段王公廟小段 938-3(部分)、938-18(部分)、938-25、938-27 等 4 筆地號土地（實際委託營運範圍依照本案地籍謄本所載）。



資料來源：新化果菜批發市場興辦事業計畫書

圖 2-1 本案委託範圍圖(如虛線標註之範圍)

第二節、本業及附屬事業許可年限

一般促參 BOT 案係依據民間機構期初投資一般設備重增置年期，並綜合財務可行性評估、初期投資成本及攤提、營運規劃情形，審慎評估合理之許可期限。

本案之許可年限係依本案可行性評估報告之結論，訂定其許可期限自雙方簽定投資契約起算共計 30 年。若民間機構規劃作附屬事業，其許可年限與本案委託營運管理範圍之許可年限相同。

第參章、興（整）建規劃

本章節將針對本案興建期間之工程調查規劃、工程細部設計與規範、節能減碳方案分析本案興建規劃，此外，本案位於新化 A 遺址環境敏感區，依臺南市文化資產管理處 103 年 11 月 10 日南市文資處字第 1031052095 號函之說明，本案工程開發期間需聘請考古學家，並提供施工監看報告予文化資產管理處，期間若發現重要考古現象則需停止開發，因此，本章節將針對本案開發過程可能發現之文化資產處理提出因應措施。

第一節、工程調查及規劃

一、工程調查階段

(一) 作業內容：包含 1.辦理工程調查所需之工程及技術服務採購、2.計畫及法令資料調查、3.興建行政程序調查、4.基地土地權利資料調查、5.基地及周邊地區環境影響因子監測、調查、6.基地地形測量、7.基地地質鑽探及試驗分析。

(二) 分工辦理方式

1.民間機構負責事項：工程調查作業應由民間機構依法自行辦理，或委託建築師、專業技師、工程顧問或其他專業機構辦理。民間機構應對自行或委託辦理作業品質與進度負責，並負擔費用。工程調查結果，若發現有任何妨礙、阻止、延誤民間機構履約之情事，民間機構應立即通知主辦機關，並共同協商解決之道。

此外因經文資處發函，依法本案工程開發期間，須由民間機構聘請考古學者監督施工之過程，如有發現遺址相關文物，應停工並由民間機構與主管機關協商處理方式，並依契約規範之凍結工期及退場機制進行後續處理。

2.政府協助事項：主辦機關同意民間機構於簽訂興建營運契約起至用地交付前，進入基地進行規劃、設計及施工所需之工程調查作業。

(三) 建議時程：工程調查作業建議於興建營運契約簽約後，民間機構應即刻動員辦理。除興建營運契約另有規定外，建議於簽訂興建營運契約日起兩個月內完成工程調查作業。



二、工程規劃階段

(一) 作業內容：包含 1.辦理工程規劃作業所需之工程及技術服務採購、2.建築執照申請、3.環境影響評估差異分析審議、4.其他相關審查、5.工程進度規劃、6.品質管理計畫。

(二) 分工辦理方式

1.民間機構負責事項：工程規劃作業應由民間機構依法自行辦理，或委託建築師、專業技師、工程顧問或其他專業機構辦理。民間機構應對自行或委託辦理作業品質與進度負責，並負擔費用。工程規劃成果若與興建營運契約、投標須知或民間機構提出之「投資執行計畫書」有重大差異，民間機構應提出差異分析及優於原提案之說明與佐證，提交主辦機關審查。

2.政府協助事項：主辦機關可自行或聘請履約管理顧問，執行工程規劃階段之相關監督工作，以及協助辦理相關審查工作，並就民間機構提出之各項許可申請，協助進行相關主辦機關審查事宜。

(三) 建議時程：民間機構最遲應於契約簽訂日起 1.5 年內全部興建完成及取得使用執照開始營運，但考量執照申請等作業，非主辦機關或民間機構能全盤掌控，若因不可歸責於民間機構之原因而需要延展興建時程，應以書面方式敘明理由向主辦機關申請展延。

第二節、工程細部設計與施工規範

一、 作業內容：包含 1.辦理工程設計作業所需之工程及技術服務採購、2.基本設計、3.細部設計、4.建築許可申請、5.建築物防火避難綜合檢討或性能設計審議、6.結構外審、7.候選綠建築證書、8.建築執照、9.其他相關審查、10.室內裝修圖說審查、11.電力、電信、自來水、消防、衛生下水道等五大管線審查。

二、 分工辦理方式

(一) 民間機構負責事項：工程設計作業應由民間機構依法自行辦理，或委託建築師、專業技師、工程顧問或其他專業機構辦理，並負擔費用，民間機構應對自行或委託辦理作業品質與進度負責。



- (二) 政府協助事項：主辦機關可自行或聘請履約管理顧問，執行工程設計階段之相關監督工作。主辦機關就民間機構提出之各項許可申請，協助進行相關審查事宜。主辦機關或履約管理顧問對於民間機構所為之任何審查、核定、備查、監督、提議或提供之參考資料，並不免除民間機構於工程設計階段所應負擔之各項責任。
- (三) 建議時程：民間機構應依照工程規劃作業成果辦理工程設計作業。除契約另有規定外，建議於簽訂興建營運契約日起六個月內完成工程設計作業。

第三節、工程發包施工

由民間機構自行辦理發包施工及採購作業。

第四節、工程施工管理

- 一、興建執行計畫書：民間機構應於工程作業前擬具興建執行計畫書，經主辦機關審查同意後施行。興建執行計畫書包括但不限於：(一)各階段民間機構應辦作業項目說明、(二)政府應辦及協助事項說明、(三)工作組織架構、人員學經歷及職掌、(四)預定作業時程（含重要里程碑及政府應辦及協助事項）、(五)依法或興建營運契約規定，應送審書圖文件項目及審查作業時程、(六)計畫管制方式、(七)分包計畫、(八)工程品質管理計畫、(九)工程安全、衛生及環保計畫。

二、工程施工管理方法

- (一) 由民間機構自行辦理施工管理及監造，工程如達營造業法第 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」所定標準者，於專業工程特定施工項目之施工期間，應依法配置技術士。
- (二) 民間機構應於興建執行計畫書中敘明，主要及分包工程及技術服務之採購項目、作業流程、預定時程，並提交主辦機關備查後施行。
- (三) 民間機構不得以不具備履行興建營運契約所規定之工程作業能力、未依法登記或設立之廠商為承包商或分包廠商。



- (四) 民間機構對於承包商及其分包廠商履約之部分，仍應負完全責任。採購契約經主辦機關備查者，亦同。
- (五) 承包商應規範其砂石、廢土、廢棄物、建材等分包廠商，不得有使用非法車輛或超載等行車違規行為。
- (六) 承包商及其分包廠商使用之預拌混凝土，應為領有工廠登記證之預拌混凝土廠供應。
- (七) 施工計畫書：為確保施工品質，民間機構及承包商應考量本計畫之工程特殊性，擬定整體及分項作業施工計畫書，其內容至少應包含工程概要、基地環境、工程預定進度、施工管理組織及分包管理規劃等。
- (八) 工程督導：主辦機關將於興建期間指派相關人員或成立專責單位督導民間機構，負責本計畫興建期間有關工程品質、進度及環保等任何與本計畫有關之督導工作。

表 3-1 興建規劃分工原則表

單位 階段	臺南市政府農業局	民間機構
前置規劃與 招商階段	1.評估分析整體開發之可行性 2.提出申請須知 3.提出 BOT 設施相關計畫與資料	依招商資料，提出投資計畫書
民間機構 規劃階段	審查民間機構所提之規劃內容	依招商文件及投標時所提出投資計畫書，辦理規劃作業
民間機構 設計階段	1.審查民間機構所提之設計書圖及經費預算 2.協助民間機構請領建築執照	1.依投資執行計畫書辦理設計作業 2.提出設計書圖及經費預算 3.請領建築執照
施工階段	1.督導民間機構之營建管理，以控管進度、品質及環保 2.協助民間機構請領建築使用執照	1.統籌辦理工程發包、施工與監造 2.請領建築與使用相關執照



資料來源：本團隊編製

第五節、第一期與第二期介接工程規劃

依本案工程規劃，第一期興建範圍為至少 1,620m² 之冷藏庫，並保留其擴建之可能性，至多可擴建至 5,612 m²。

第六節、發現遺址因應措施

本案位於新化 A 遺址環境敏感區，依臺南市文化資產管理處 103 年 11 月 10 日南市文資處字第 1031052095 號函之說明，本案興建期間須聘雇考古學家在場監看施工，倘若於興建期間，開挖出文物時，應停工並辦理審查委員會，以決定是否將該區列為遺址保留區，而可能影響民間機構施工期程，進而衍生凍結工期及退場機制等議題。針對上述議題，本團隊認為，此種狀況實無法歸責於甲乙任何一方，應於訂定契約時考量前項因素，將其屬列入不可抗力事由，其認定方式及補償措施之建議條文如下：

一、有關不可抗力事由之定義

本興建營運契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲乙雙方，且非任一方得合理控制，或縱加以相當之注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約之履行者。於乙方履行本契約過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址，致對於本契約之履行產生嚴重影響者。

二、有關認定為不可抗力事由之效果

(一) 民間機構之補償措施

1. 如因本興建營運契約所定不可抗力事由，致乙方(即民間機構)受有損害時，應先以乙方及乙方之協力廠商、分包廠商、供應商及專業顧問機構所投保之保險優先補償之。
2. 乙方無法以保險填補損害之部分，除法令另有規定外，甲乙雙方得依下列約定辦理一項或數項之補救措施，如甲乙雙方無法於 3 個月內達成協議時，應移請協調委員會處理之：1.如乙方需繳納權利金，甲方得暫緩收取權利金。2.如乙方需繳納權利金，甲方得減免



權利金。3. 甲方得視情節適度調整本契約期間。4. 其他經雙方同意之補償措施。

(二) 契約終止或暫停執行

倘因本興建營運契約所定不可抗力事由導致本契約之目的無法達成持續 3 個月，甲乙雙方應即就是否繼續履行本興建營運契約、暫停執行、終止契約或相關處理方案進行協調。本興建營運契約所定不可抗力事由發生 1 年後甲乙雙方仍無法達成協議，任何一方均得以書面通知他方終止本興建營運契約之全部或一部。

(三) 發現遺跡因應流程圖



第七節、節能減碳（光電設施、綠建築等）

民間機構於興建期間應具體落實節能減碳之措施，例如：取得綠建築候選證書及標章、照明設備採用節能環保或再生利用之材料及物品等，除與全球趨勢接軌外，尚可形成以低碳經濟帶動產業發展之特色，深拓永續發展理念。

一、節能措施及對策

- (一) 配置：大規模之大型冷藏庫，為降低冷藏負荷，採用較集中的長方形平面，減少表面積也減少日射之熱能，且顧及晝光分布及通風考量。
- (二) 造型：採簡潔合理建築造型，避免結構體與材料不必要之浪費。
- (三) 雨、廢水利用：雨水、生活廢水經過處理並過濾達規定水質標準後，可重複用於清潔、澆花用水等非飲用水及非與身體接觸的水。
- (四) 節水器具：全面使用節水器具（如：省水馬桶、水栓、淋浴設備）。

二、儘量使用綠色建材

- (一) 以鋼結構取代鋼筋混凝土，達營建廢棄物及 CO2 減量目標。



- (二) 以可回收、低耗能之材料為外牆及裝修材料。
- (三) 使用再生建材，如再生混凝土，再生骨材，再生磚。



第四章、營運規劃

第一節、營運計畫辦理方式

本案營運計畫辦理方式，由民間機構於簽約後提出本案執行計畫書，經主辦機關審核同意後，民間機構應依據執行計畫書自行負責經營管理業務，民間機構營運所需資產及設備，由民間機構自行投資或購置，經營所需之工作人員，由民間機構自行僱用。

一、營運目標

本計畫之營運目標在於因應大臺南地區果菜批發市場產銷環境之整合，為期提供具現代化集貨、儲藏、儲運之重要設備，發揮延長農產品保存期限、平衡市場數量及價格等功能。

二、費率標準及其調整機制

參考一般冷藏庫收費方式，其營運費率計費方式有兩種，一為基本費用，例如出入庫費、預冷費及卸櫃費，二為實際使用面積之費用，依其計算面積之單位，有零星坪、巧固架、短期計件及整庫等方式。

委託營運管理期間，民間機構擬新增、改善設備或需調整收費標準，應先擬具投資計畫及新增、調整收費標準及評估報告，報經主辦機關決議通過後，始得辦理。

第二節、營運監督與管理

為加強委託經營服務品質，主辦機關須負責履約督導管理作業，並依契約內容訂定相關標準化督導檢查表，每年實施履約督導乙次並召開履約督導管理會議，同時做成紀錄資料函送民間機構，對於缺失應限期改善，民間機構未於限期內改善者，則依契約罰則處理。履約督導管理作業內容列示如下：

一、成立專責組織

主辦機關得成立專責小組或單一窗口，負責與民間機構之協調橋樑、監督後續投資契約之執行及其他民間機構營運事宜。

二、備查年度營運計畫及財務報表等資料及營運資產



民間機構應於營運期間提送之各年度營運計畫、前年度主要股東持有股份比例及經會計師查核簽證之財務報表等資料予主辦機關備查。其中營運計畫內容應包含當年度預定之經營項目、經營內容、預期收益等項目。

民間機構應依行政院主計處所頒行之「財物標準分類」逐項登載須移轉之營運資產目錄並註明資產名稱、種類、取得時間、他項權利等，提供予主辦機關備查。

三、辦理營運績效評估

主管機關應根據民間機構提送之各年度營運計畫及經會計師查核簽證之財務報表等資料，辦理營運績效評估，以審視民間機構營運之情形。

四、檢查財務狀況

主管機關可於契約期間內不定期進行財務狀況檢查，檢查內容包括「股東權益及財務比例之限制」、「持股比例要求及股權移轉之限制」、「政府、公營事業出資或捐助」、「轉投資之限制」等，以檢視民間之機構是否符合投資契約規定。民間機構應配合提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供主管機關查核，主管機關對於財務報表內容及相關財務問題之查詢，民間機構應予配合不得拒絕。

五、檢查設施維護狀況

主管機關可不定期派員作設備維護、衛生、環境、清潔及安全檢查，所列缺失乙方應隨時改善。

六、履約督導查核

每季實施履約督導查核 1 次，可視情況召開不定期履約督導查核會議，並將查核缺失紀錄提送主管機關處理。

七、履約督導管理



每季召開促參履約管理會議 1 次，並視情況召開不定期履約管理會議，討論查核缺失處置作為，並將議決事項及缺失函送民間機構限期改進，並將會議紀錄呈報主管機關核示。

八、履約督導追蹤

必要時將每月追蹤管制民間機構缺失改進情形，簽奉權責長官核示。

九、履約督導罰則

民間機構有違反履約督導檢查項目者，民間機構應立即改善；如經主辦機關要求改善而未改善者，則適用契約缺失及違約之規定辦理。

第三節、辦理時程

民間機構應於簽約後提出執行計畫書，並於每會計年度開始 1 個月前提出當年度事業計畫書送主辦機關備查，並自簽約日起 1.5 年內完成興建並開始營運。此外，民間機構應於每年 5 月 30 日前提出營運績效說明書及財務報表，該說明書之內容並應參酌先前提出之年度計畫書予以進行比對，以審視提出之年度計畫達成之程度。而主辦機關應於收到民間機構所提出之營運績效說明書後 60 日內辦理營運績效評估會議，另須於每季實施履約督導查核及召開促參履約管理會議各 1 次，辦理時程表如下表 4-1。

表 4-1 本案營運規劃辦理時程表

工作事項	辦理時程	負責單位 (◎表主辦，○表協辦)	
		主辦機關	民間機構
提交執行計畫書	簽約後 1 個月內		◎
提出年度事業計畫	每會計年度開始 1 個月前		◎
開始營運	簽約日起 1.5 年內		◎
提交營運績效說明書	每年 5 月 30 日前		◎
提交財務報表	每年 5 月 30 日前		◎
辦理營運績效評估會議	主辦機關收到營運績效 說明書後 60 日內	◎	○
辦理履約督導查核	每季	◎	○
召開促參履約管理會議	每季	◎	○

資料來源：本團隊編製



第四節、節能減碳

公共建設之營運應配合國家能源政策，民間機構經營本案冷藏庫應於經營理念中導入節能減碳概念，並實際執行能源再利用以及降低日常能源消耗。例如：導入新式環保冷媒冷凍系統、增設 40 hp 變頻器及配電系統、設置雙層冷凍庫門、選購具有節能標章之相關設備等，除與全球趨勢接軌外，尚可形成以低碳經濟帶動產業發展之特色，深拓永續發展理念。

第五節、配合政府產銷調節政策

因應農糧署要求及政府政策方向，本案冷藏庫未來將納入配合政府產銷調節政策，如每年夏季提供一定冷藏庫之面積作為儲備耐儲蔬菜之防颱庫。

經本團隊之調查，以部分冷藏庫之空間供政府單位儲存果菜作為調節市場供需，於台灣已早有先例，如台北市及桃園市之果菜市場冷藏中心皆有類似措施。本案若欲依此模式辦理，應於招商文件中對此進行規範，如明定政府使用冷藏庫之空間、時段(全年或每年之特定月份)與租用價格，亦可建議廠商提供此空間作為公益回饋方案。



第五章、土地取得規劃

第一節、用地取得方式

本案所需用地於主辦機關以徵收方式取得後為臺南市之公有土地，土地所有人為中華民國、管理機關為臺南市政府；本案之主辦機關為臺南市政府，將於簽訂投資契約時，以設定地上權方式提供本案所需用地予民間機構使用。

第二節、土地交付時程

本案用地由主辦機關於通知民間機構起 30 日內辦理地上權簽約及用地交付，及會同向土地登記機關辦理完成設定地上權登記。

第三節、用地交付之程序

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，主辦機關並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，相關文件交民間機構簽收，並依現況點交。

第四節、用地變更作業單位及程序之界定

一、本基地地號為臺南市新化區新化段王公廟小段 938-3(部分)、938-18(部分)、938-25、938-27 等 4 筆地號土地，使用分區為特定目的事業用地。本案之公共建設為「新化果菜批發市場冷藏庫」，本計畫基地得變更為特定目的事業用地

(一) 按「土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。非都市土地變更編定執行要點，由內政部定之。」、「申請變更編定為特定目的事業用地，以各該使用區無其他適當使用地可變更編定者為限，且以政府機關或公營事業機構興辦者為主。但有下列情形之一，經直轄市或縣(市)目的事業主管機關依本規則第三十條規定徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意後核准其興辦事業計畫者，得申請變更編定為特定目的事業用地：



……(七)農(漁)業團體興建農、水產品集貨、運銷場所、冷凍(藏)庫等相關設施。……」非都市土地管制規則第 27 條及非都市土地變更編定執行要點第 8 點分別揭有明文。

準此以言，土地使用分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定，且依使用分區內各種使用地變更編定原則表辦理。

- (二)本基地位於非都市土地，目前編定使用分區為特定專用區，使用地為農牧用地及水利用地。現擬於特定專用區中，將農牧用地及水利用地變更編定為特定目的事業用地，符合使用分區內各種使用地變更編定原則。

二、本基地位於非都市土地，擬由農牧用地變更為特定目的事業用地，茲就使用地變更編定之作業單位及程序說明如后：

- (一)申請人應擬具興辦事業計畫並經目的事業主管機關核准

1. 依非都市土地管制規則第 30 條第 1 項規定：「辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。」、第 30 條第 4 項規定：「第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣(市)目的事業主管機關之核准。直轄市或縣(市)目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣(市)目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。」、第 28 條第 2 項規定：「下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件(註：興辦事業計畫核准文件及土地使用計畫配置圖及位置圖)：一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。二、依第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書。三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。四



、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。
。」

準此以言，辦理非都市土地變更編定時，申請人原則上應擬具興辦事業計畫，並經變更前直轄市或縣(市)目的事業主管機關及有關機關同意，及直轄市或縣(市)目的事業主管機關核准。

2. 本基地辦理非都市土地變更編定時，申請人應先擬具興辦事業計畫，並經臺南市政府農業局及有關機關同意。又興辦事業計畫既以興建及經營冷藏庫為事業計畫使用項目，則應經臺南市政府農業局核准之。

(二) 土地所在地直轄市或縣(市)政府核准使用地變更編定

依非都市土地管制規則第 28 條第 1 項規定：「申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣(市)政府申請核准，並依規定繳納規費：一、非都市土地變更編定申請書如附表四。二、興辦事業計畫核准文件。三、申請變更編定同意書。四、土地使用計畫配置圖及位置圖。五、其他有關文件。」

本基地辦理使用地編定時，申請人應檢附興辦事業計畫核准文件等資料，向臺南市政府申請核准。

第五節、地上物拆遷及補償

本案無涉及地上物拆遷之情事。



第陸章、環境影響評估辦理方式及時程

第一節、環境影響評估方式及時程

一、按「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。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。」環境影響評估法第 5 條定有明文。

次按「農、林、漁、牧地之開發利用，其設置提供住宿、餐飲或溫泉服務之休閒農場或農產品加工場所(不含屬農產運銷加工設施之農產品加工室)，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：一、位於國家公園。但申請開發面積五百平方公尺以下或累積開發面積二千五百平方公尺以下，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。二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請開發面積五百平方公尺以下或累積開發面積二千五百平方公尺以下，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。三、位於國家重要濕地。四、位於台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。五、位於海拔高度一千五百公尺以上。六、位於山坡地或台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十公頃以上，或挖填土石方十萬立方公尺以上；其同時位於自來水水質水量保護區，申請開發或累積開發面積五公頃以上，或挖填土石方五萬立方公尺以上。七、申請開發或累積開發面積三十公頃以上。」為開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 15 條第 1 項所明揭。



二、本案興建冷藏庫之用途，厥為提供現代化集貨及儲藏果菜農產品，以發揮調節供銷平衡之功能，並非農產品加工場所，並無前揭法規之適用；且依目前規劃之構想，至多興建二層樓，其樓地板面積預估為 5,612 平方公尺，尚無大規模開發情形。是以，本案冷藏庫之興建，爰無辦理環境影響評估之需要。

第二節、相關開發審查機關有關開發規模、審查程序

按「公、私有土地之經營或使用，依本法應實施水土保持處理與維護者，該土地之經營人、使用人或所有人，為本法所稱之水土保持義務人。」、「水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，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：一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路或整坡作業。二、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。三、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。四、開發建築用地、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。前項水土保持計畫未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。第一項各款行為申請案依區域計畫相關法令規定，應先報請各區域計畫擬定機關審議者，應先擬具水土保持規劃書，申請目的事業主管機關送該區域計畫擬定機關同級之主管機關審核。水土保持規劃書得與環境影響評估平行審查。第一項各款行為，屬中央主管機關指定之種類，且其規模未達中央主管機關所定者，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之；其種類及規模，由中央主管機關定之。」、「國家公園範圍內土地，需實施水土保持處理與維護者，由各該水土保持義務人擬具水土保持計畫，送請主管機關會同國家公園管理機關核定，並由主管機關會同國家公園管理機關監督水土保持義務人實施及維護。」水土保持法第 4 條、第 12 條及第 14 條分別定有明文。

本案之基地並非坐落於山坡地、森林地或國家公園範圍內土地，且本案之基地擬變更為特定目的事業用地，是於本基地內興建冷藏庫與從事農牧地之開發利用所需修築農路或整坡作業尚無關係，故無需擬具水土保持計畫。



第七章、財務規劃

第一節、基本規劃資料

財務評估係衡酌本案場在預計空間規劃及設施配置下，假設未來可能之營運規劃，以作為財務試算之基礎。未來民間機構實際之財務狀況，視其經營策略而可能有不同之結果，茲就特許公司之角度，進行本案財務估算。

一、財務效益評估結果

本計畫淨現值為 251 仟元，淨現值大於 0，代表計畫具財務可行性；計畫內部報酬率為 5.90%，高於本案預估稅後加權平均資金成本 5.86%，能為民間業者所接受；計畫回收年期為第 16 年，小於評估年期之 30 年，資金回收風險在合理範圍內；自償率為 1.005，大於 1，計畫具完全自償能力，綜上，本計畫具財務可行性。

表 7-1 財務評估結果

單位：新台幣仟元

評估指標	指標值
計畫淨現值 Project NPV	251
計畫內部報酬率 Project IRR	5.90%
計畫回收年期 Project DPB	第 16 年
計畫自償率 Self-Liquidation Ratio	1.005

資料來源：本團隊編製

第二節、政府資金規劃

本案委託民間機構興建與經營管理，由民間機構負責本案興建、經營及營運所衍生之相關費用。依促參法第 29 條規定政府出資部份僅限於該計畫自償能力不足部份，如後續經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。

本案為民間參與興建營運移轉案，財務規劃中，民間機構應自行承擔工程興建及營運成本。就目前財務效益評估之結果，民間機構具有完全自償能力，基於促參法第 29 條之立法目的，對於有自償能力之民間機構，政府無須出資。

第三節、民間資金規劃



本案非屬重大公共建設，惟其工程興建所需金額龐大，預期未來民間機構除以自有資金投資營運外，尚須協商融資，因此經營期間或有舉債或利息等支出費用。根據本團隊預估之現金流量表，期初應準備 6,200 萬元之資金，其中自有資金佔 3,720 萬元，融資資金為 2,480 萬元，並分十年攤還本金及利息。

一、自有資金募集原則

特許公司設立時之自有資金除原始股東之出資外，依促進民間參與公共建設法第三十三條規定「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第二百七十條第一款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」亦有助於特許公司對外公開募股，以利自有資金之籌措。

二、融資處理原則

本案興建及營運期間如需舉借工程款項或週轉性融資，將向國內銀行融資為主。

三、財務計畫辦理時程

為確保民間機構財務計畫之可行性，主辦機關於各階段對民間機構之要求如下：(一) 於甄審最優申請人階段，申請人若需要融資，應提出融資意願書或融資委託接受函，其中應敘明提供貸款之前提條件及貸款內容（包括貸款期限、利率、金額、費用及還款方式等），併同投資計畫書提送甄審委員會審查。(二) 民間機構於興建營運契約簽訂後一定期間內，應與融資機構簽訂融資協議書，融資協議書內容應承諾承貸建設計畫所需資金及貸款內容。

第四節、可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施

一、本案屬於公共建設可適用促參法之優惠

(1) 中長期貸款

依促參法第 30 條規定：「主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。但主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過。」



(2) 重大天然災害復舊貸款

依促參法第 35 條規定：「民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。」

(3) 發行新股不受公司法第 270 條之限制

依促參法第 33 條規定：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第二百七十條第一款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」

(4) 發行公司債不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制

依促參法第 34 條規定：「民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條、第二百四十九條第二款及第二百五十條第二款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。」

二、土地出租租金之優惠

依促參法第 15 條第 1 項規定：「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，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」本案主辦機關得以定期出租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，並得依「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辦法」規定計算租金。

第五節、權利金及其他

本案預計設定每年收取定額權利金 50 萬元，及每年收取經營權利金不低於營業收入（不含營業稅）之 2%（以將來民間機構於投資計畫書所提之百分比為準）。



此外，未來民間機構若有增建之情形，建議在協商簽約條件時，主辦機關可考慮依據建置面積收取定額權利金，並依營收級距收取經營權利金，收取方式建議如下：

- 一、定額權利金依樓地板面積線性計算：依目前財務可行性分析之結果，民間機構第一期興建之樓地板面積（含公共空間、梯廳及雨遮等）至少為 490 坪，每年應繳交 50 萬元之定額權利金，興建面積大於 490 坪之部分，每 10 坪應多繳交 1 萬元之定額權利金，尾數不及 10 坪則無條件進位，以 1 萬元計算。
- 二、經營權利金按照營收金額，級距式往上增加百分比收取：參考財務可行性分析結果，建議若民間機構之營收小於 1,400 萬元，至少應收取營收之 2%，而後每增加 50 萬元則針對該部分營收加收取至少 1%（如 1,400~1,450 萬元間至少收取營收之 3%；1,450~1,500 萬元間至少收取營收之 4%），實際百分比則由民間機構視其經營能力，於投資計畫書提出。

另依促參法第 51-1 條第 2 項：「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。」，主辦機關得與於營運期限屆滿前與該營運之民間機構優先定約，此時建議主辦機關得參考促參法施行細則修正草案第 66 條之規定，就民間機構之資產辦理資產總檢查，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。



第捌章、風險規劃

民間參與公共建設之基本精神在於：減輕政府財政負擔、風險合理分擔、及引進更有效率之經營管理；其中所謂的風險可謂委託民間營運至移轉完成之期間內民間機構經營能力，又或為本案各項參數之設定，如民間機構投資成本、營運收入評估、營業所衍生費用等，民間參與公共建設與政府自辦公建設於風險項目之差異即在於政府具有無限的風險承擔能力，民間機構承擔風險能力相對較小，故於民間參與公共建設之評估規劃中應考量風險之因素。

依據可行性評估之結果，本案具備民間投資之可行性，然對於主辦機關及民間機構而言，在確認風險均可合理控制時，主辦機關才願將公共建設委託民間機構營運管理，亦即本案於前置規劃作業時，應先對風險進行審慎評估，並調整對風險之認知及處理態度，藉由臺南市政府農業局承諾及協助辦理之方式，來分擔民間機構無法合理控制或承擔之風險；以下將依據本案特性，來確認風險因素及可能影響，並擬定風險分擔之原則及相關措施。

第一節、確認風險因素與可能之影響

自主辦機關與民間機構簽訂投資契約日起至契約期限屆滿止，履約過程於不同執行期程，各存有影響契約執行之風險。茲分別就契約執行過程(包括營運期及移轉期等階段)臚列可能風險與可能產生之影響，作為規劃風險分擔之參考。

一、興建期風險

(一) 規劃設計風險

基地配合土地使用分區管制，其公共設施空間之設計與營運規模之調整，須滿足原先財務規劃之水準。

(二) 技術施工風險

1. 建築工程

進行整建時應考慮大面積開挖、支撐工程、鋼構組立等整建之工地安全風險，考量開挖過程中可能發現之重要考古現象。

2. 環保工程



本案整建期期間應避免對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險。

(三) 營造商風險

1. 工程契約內容不完備

工程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而產生工程糾紛。民間機構應加強法律專業顧問，確保契約合法性避免工程延宕。

2. 違約保證不足

雖訂有工程違約保證，但若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

民間機構應加強控管營造商及分包商存在財務風險或工程糾紛，避免導致工程停擺或延誤。

(四) 營建管理風險

1. 工程進度控制

各階段工程進度應控管才能如期完成並陸續開始營運。

2. 營造商施工不確實

避免營造商或分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定。

3. 營建材料供應控制

確認材料供應之適當性，材料不足導致工程延誤、過量則成本增加。

4. 工地管理

增加工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員施工安全管理訓練，以及整建工程安全之維護等。



(五) 興建成本超支風險

整建成本超支風險包括：成本控制不當、工程延宕成本、規劃設計不當等因素，民間機構應嚴謹控管各項因子。

(六) 財務風險

財務分析中應將融資與募股計畫、利率及物價因素納入。

二、營運期風險

(一) 市場風險

本案係以委外經營方式委託民間機構經營管理，未來民間機構將依其所提出並奉主辦機關同意之投資計畫書內容營運，因此，民間機構需對市場狀況進行調查，並自行負擔市場風險。

(二) 價格風險

民間機構所開出之冷藏庫租金價格若未能為批發業者所接受，可能因而產生租借率低之狀況，連帶影響其營運績效。

(三) 營運成本超支風險

本案冷藏庫之成本主要為水電費及人事費，於營運時若未能有效控管，則將產生成本費用較原預期為高之超支風險。

(四) 營運績效風險

營運績效係由營運成果，即收入及成本費用控管之結果，因而營運績效風險係由上述之收入面風險（含市場風險與價格風險）及成本面風險所組成。

(五) 營運中斷風險

倘發生經營不善而導致營運中斷，對於使用本案場地冷藏之批發業者將造成重大不便與營業損失。

(六) 勞資風險

近年來勞工意識抬頭，輔以政府法令規範亦著重於勞工權益之確



保，連帶使得勞資雙方對立升溫及勞資關係緊張，衍生出較以往更高漲之勞資風險。

(七)期滿前退場風險

營運之過程中，恐因雙方合意、或因可歸責於民間機構或主辦機關之原因致營運期滿前營運終止之風險

(八)財務風險

營運初期財務負擔較重，若未能達到財務規劃所展現之獲利能力，可能產生財務風險。

三、移轉期風險

(一)移轉契約風險

特許期限屆滿後，公共建設之移轉方式、項目、條件與資產總檢查時間之完備，關乎整體計畫之運作。本案採無償移轉之方式辦理，雖然作業較為方便，但是民間機構在經營期屆滿前增置資產之意願相對較低，可能影響未來移轉後設施品質功能與增加公共意外風險。

(二)移轉品質風險

移轉後品質與功能是否維持合格標準，應係移轉期必須監控之風險因素，故主辦機關於本案移轉前，仍應加強督導民間機構做好維護管理工作。本團隊建議可設定量化指標，以規範待移轉物維護之品質，如冷藏設備效能應維持固有效能之 75%以上，及整體運轉後由常溫降溫至目標溫度所需時間應低於半小時，以作為設備品質是否可接受移轉之依據。

(三)承接經營能力風險

移轉後承接經營之單位是否有足夠經營管理能力，尤其是軟體與人員專業能力，應是風險控制之重點。

1.相關軟體設施之移轉

部分軟體或有受智慧財產權保護之資產，如在移轉契約未明



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，將造成移轉後無法正常運作之窘境。是以，未來投資契約應對相關軟體或操作手冊併同硬體設施移轉妥為規範。

2. 經營管理經驗之傳承

經營管理累積之營運經驗，如未能明文予以傳承，則承接之單位恐將無法順利接手，但或可考量基層員工以隨同移轉或採漸進式替換方式處理，以使經營、維護等工作不致產生中斷之風險。是以，未來投資契約內宜對經營管理經驗傳承為適當規範。

四、不可抗力風險

(一) 天然災害風險

1. 異常天候造成之災害

異常天候如颱風，可能造成災害之風險，另地震也會產生地陷、土崩、坍塌之風險，將影響本案營運，甚至可能造成營運中斷。因此，民間機構應做好風險規避或藉由適當之轉嫁方式予以減輕。

2. 防災應變能力不足

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生命與財產風險，故民間機構應做好防災應變工作。

(二) 政治風險

1. 計畫中斷風險

政府因政策或經濟考量，突然宣布停止委託營運可謂最大之政治風險，將造成民間機構之損失。

2. 政策變動風險

本案係由政府提供土地及資產，委託民間機構經營，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，如政策改變恐造成民間機構經營本案不確定之風險。



(三) 政治承諾辦理及配合協助事項風險

倘政府承諾提供土地及資產，或營運期滿之優先定約等，皆須按契約進行配合辦理及協助，以免影響投資人參與本案之意願。

(四) 群眾抗爭風險

開發計畫最常面臨的就是群眾抗爭事件，其往往由經濟、環保等起因，造成工程進度延宕甚而停擺。

(五) 遺址敏感區風險

本案案場位於新化A遺址敏感區域，若於興建期間發現文物，必須凍結工期，並審查是否作為遺址保留區，若最終裁定須作為遺址保留區，則尚有民間機構之退場機制議題。

第二節、風險分擔原則

風險分擔主要可分為二個層次，就主層次而言，其分擔對象主要為政府、民間機構及融資機構(如有融資之情形)等三方面；就次層次而言，民間機構的風險上可分擔至分包商及保險公司等。本案所可能面臨之風險如前述依據時期分為三大類，而在決定風險承擔主體間風險分擔之原則時，合理之考量因素包括：對風險控制之能力、承受風險之能力、以及風險實現所造成之損失；根據分擔原則公平合理分擔風險至各分擔主體，並在風險承擔之程度規劃主要分擔者及次要分擔者。本案執行過程中可能風險因素分配原則列表如下，並於後詳述之。

第三節、風險因應或減輕策略

所謂風險管理即透過對風險的確認、評估和控制，而以最小之成本使風險所產生的衝擊減至最低的管理方法，惟風險管理涉及層面很廣，建議申請人於本案申請時提出，而主辦機關應藉由成立甄審委員會來審慎審查各項計畫書內容，並針對招商公告階段已確認風險因應或減輕策略來評估其實際可行性。以下分別針對就營運期、移轉期及不可抗力之風險，針對風險內容提出因應或減輕之策略。

一、興建期風險



(一) 規劃設計風險

民間機構於設計規劃階段，其基地之設計須配合土地使用分區管制，其公共設施空間之設計與營運規模之調整，須滿足原先財務規劃之水準。

(二) 技術施工風險

進行整建時可能面臨大面積開挖等工地安全風險，廠商應確實做好保險之措施，於意外發生之時得以因應。另針對施工期間可能產生之噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險，可透過隔離綠帶之設置，降低對鄰近區域之干擾。

(三) 營造商風險

工程常因工程契約內容不完備而導致工程糾紛或延宕，民間機構應加強法律專業顧問，確保契約合法性避免工程延宕。於訂立違約保證金時，其金額應足以彌補損失或限制後續工程之進行，假使工程違約時仍得以持續進行後續工程。此外民間機構應加強控管營造商及分包商之財務風險或減少工程糾紛之發生，避免導致工程停擺或延誤。

(四) 營建管理風險

應廠商應確實控管各階段工程之進度，並避免營造商或分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定。此外應增加工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員施工安全管理訓練，以及整建工程安全之維護等，以降低工地管理風險。

(五) 興建成本超支風險

民間機構可藉由嚴謹控管工程用料及人員支出等各項因子，避免興建成本超支情況發生。

(六) 財務風險



財務分析中應將融資與募股計畫、利率及物價因素納入，減低財務不可預期性，使財務預估能夠貼近實際財務狀況。

二、營運期

(一) 市場風險

民間機構於參與之階段，應先了解市場之供需，如調查周邊之冷藏庫業者之冷藏庫空間供給情形，及批發業者需求狀況，對自身做出精確市場定位，確立比較優勢，減輕可能之市場風險。

(二) 價格風險

本案冷藏庫租金收取較固定，應由民間機構針對中南部冷藏庫之租金收取模式作調查，參酌設定以確認價格之合理性。根據本團隊先前之調查，市場上平均冷藏庫所收取之租金，約落在 1,800-2,400 元/坪之範圍，可做為民間機構價格設定之參考。

(三) 營運成本超支風險

本案之營運成本較固定，較有超出預估之項目為人事費用及水電費，民間機構若能有效控管人事並發揮運作效率，以及採用節能減碳設施以節省水電費，其營運成本超支風險將可有效降低。

(四) 營運績效風險

營運績效風險可透過收入面及成本面做檢視，收入應檢視預估及實際情況之差異，諸如實際出租率與原預估出租率之差異，以及所訂定之冷藏庫租金之市場接受度等，成本則須調查是否有超支之情形，如前述水電費是否得以節約及人事費是否有效控管，皆係減輕營運績效風險之對策。

(五) 營運中斷風險



主辦機關應隨時了解出租營運之狀況，並檢視其財務報表，以控管民間機構營運可能中斷之風險。

民間機構則應隨時注意自身財務狀況，透過冷藏庫實際營運與預估數值之差異分析，時時了解營運與預估之落差及其所造成之財務效果，作有效之因應。

(六) 勞資風險

民間機構應依法辦理勞工足額之勞保、健保及勞工退休金，及避免違法超時加班情況，並依法給予勞工必要之休假，除每年適度調薪外，或可加碼給予三節獎金或生日禮等關懷，以減少勞資糾紛之風險。

(七) 期滿前退場風險

主管機關可於契約中明訂退場機制，於雙方簽約時須預想可能發生之狀況，以便於終止之事由發生時，可釐清責任之歸屬。

(八) 財務風險

民間機構應擬定營運計畫，並撰寫財務之估算，減少財務不可預期性，進而提高其可控性。

融資機構則可依據民間機構提交之營運計畫之財務估算，與其財務報表進行比對，以了解民間機構之財務面落差以盡早發現問題予以因應。

三、移轉期

(一) 移轉契約風險

主管機關可於契約中明訂契約之屆期及期前退場之機制，以減低民間機構移轉契約之風險。

(二) 移轉品質風險

設量化指標，以規範待移轉物維護之品質，如冷藏設備效能應維持固有效能之 75% 以上，及整體運轉後由常溫



降溫至目標溫度所需時間應低於半小時，以作為設備品質是否可接受移轉之依據。

四、不可抗力風險

(一)天然災害風險

民間機構宜參酌新化區及其周邊過往之天然災害發生情況，納入其興建設計考量。

契約中可明定關於天然災害之修繕分擔原則，並規範民間機構進行投保，使民間機構根據契約執行保險契約，以分散天然災害風險。

(二)政治風險

契約中應明確規範雙方權利義務，使為時數十年之契約，不會因主管之異動而有改變情況。

(三)民眾抗爭風險

本案服務對象為批發商，與市場民眾較無關聯，風險較小，為興建其有可能引起周邊住戶反彈，可藉由舉辦公聽會，納入周邊居民聲音，以降低民眾抗爭風險。

(四)遺址敏感區風險

可於契約中明訂，遭遇遺址敏感區因應措施，並設定退場機制，以明確律定遇此情況下之雙方得進行之作為。

第四節、超額利潤之回饋機制

民間機構獲得公有資產之營運權利，因此享受之實質獲利與無形利得，基於公平合理之原則，主辦機關可要求民間機構就獲利之超額部分，於契約中落實一定的回饋機制。回饋機制未必需以現金繳納方式，亦可採取由民間機構負擔一定勞務或其他方式付出，以符合公共建設之公共利益立法意旨。故在超額利潤之回饋，建議民間機構採勞務或進行推廣教育、社區回饋等方式，並納入甄審項目之回饋計畫中，由民間機構自行提出執行方式及內容，執行成果則納入年度營運績效評估。





第玖章、政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程

第一節、政府承諾事項、完成程度及時程

為使本案得以順利招商成功，經可行性評估作業後，於先期規劃中訂定主辦機關於本方案中須承諾及配合之事項，以利全計畫之推動。

一、用地點交

本計畫於民間機構通知主辦機關起 30 日內，以現況辦理用地點交。

二、營運期滿優先續約

(一) 民間機構應於營運期限屆滿後，移轉本標的物予主辦機關者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。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時與該民間機構優先續約，委託其繼續營運。

(二) 前項營運績效評估辦法應於契約中明定之。

(三) 民間機構得於委託營運期間屆滿 2 年前，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請優先訂約。優先訂約以 1 次為限，為避免因續約期限過短致民間機構對於維持經營績效欠缺誘因期限，設定續約年期為 10 年。民間機構未於期限內向主辦機關申請優先訂約，視同放棄優先訂約之權利。

第二節、政府配合事項、完成程度及時程

一、協助解決供水、供電及電信系統

主辦機關於法令許可及權責範圍內，協助民間廠商與有關單位協調，使電力、自來水、電信及其他公用設備能配合本案營運之需求。

二、協助證照或許可取得之協助

民間機構因執行本計畫而需向相關政府機關申請證照或許可時，主辦機關於法令許可及權責範圍內，應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證照、許可之取得並掌控時程。



三、協助申請中長期資金貸款

主辦機關將視本計畫資金融通之必要，依促參法第 30 條規定，協助民間廠商洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。

四、協助申請重大天然災害復舊貸款

民間機構於許可期限內，若因天然災變而受重大損害時，主辦機關將依促參法第 35 條規定，會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

五、協助辦理租稅優惠

主辦機關於法令許可及權責範圍內，協助民間機構取得促參法暨相關子法規定之租稅優惠等，或提供必要之證明文件。

六、主辦機關不保證協助事項必然成就

前揭協助事項，主辦機關將於必要時盡力協助，但不保證、亦無義務及責任使協助事項必然成就。民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就而主張主辦機關違反協助義務、要求賠償或減少權利金及租金等之給付。



第壹拾章、容許民間投資附屬事業之範圍

第一節、土地權屬及營業業種

一、本案之土地屬台灣糖業公司所有。依促進民間參與公共建設法第 13 條第 3 項規定：「第一項附屬事業之容許項目，由主辦機關會同內政部及有關機關定之。附屬事業之經營，須經其他有關機關核准者，應由民間機構申請取得核准。民間機構經營第一項附屬事業之收入，應計入公共建設整體財務收入。」及促進民間參與公共建設法施行細則第 31 條第 1 項規定：「本法第二十七條第三項所稱附屬事業，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。」

復依行政院公共工程委員會 99 年 4 月 14 日工程促字第 09900113060 號函：「(一)除依上開促參法第 27 條所引條文外，復依促參法施行細則第 31 條：『...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。』公共建設用地務必確保公共建設之興建營運公共利益之目的，附屬事業之經營目的僅係為有效利用公共建設所需用地，並不得妨礙公共建設之原定用途；且其所得並應計入該公共建設整體財務收入中。.....」

就此以觀，附屬事業使用所容許之項目，由主辦機關會同內政部及有關機關定之，倘容許經營之事業，依法令需經其他有關機關核准者，並應申請核准之，且附屬事業之經營目的不得妨礙公共建設之原定用途。

二、依特定目的事業用地規劃建築項目，除冷藏庫相關設施外，似無法進行其他附屬事業，故宜於招商文件中禁止附屬事業之經營。

第二節、附屬事業興辦時點及許可年期

附屬事業興辦時點與主業相同，惟不得早於主業開始經營。民間機構經機關書面同意後，即可經營附屬事業，而其許可年期與主體事業許可年期相同。



第壹拾壹章、履約管理規劃

第一節、進度及品質管理機制

一、履約管理進度

履約管理進度詳見第肆章第二節之辦理時程所述。

二、履約管理品質管理重點

- (一) 依投資契約所定營運績效評估機制，落實評估民間機構營運績效。
- (二) 限期民間機構提出或交付營運計畫、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。
- (三) 為瞭解民間機構營運及財產狀況，主辦(執行)機關應定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構之營運狀況。

三、履約管理作業方式

(一) 書面之審查及備查

契約雙方當事人書面文件之往來，可謂履約管理工作最為直接且最具證明力之證據。除可提供稽查軌跡外，亦得作為將來界定雙方權利義務之依據。因此，本計畫主辦機關宜於契約中明確規定民間機構應提送下開書件，包括但不限於工程進度、工程經費、興建及營運計畫、空間變更、財務報表、安全監控及通報計畫、維護報表及保險等工作項目，並由主辦機關進行審查或備查，俾以透過政府部門之審核與備查作業，隨時掌控履約現況。

(二) 定期與不定期會議

為求雙方對履約事項之意見得以順暢溝通，避免因爭執而影響執行之進度，本計畫得以定期與不定期會議方式建置直接溝通之平台。就協商委託業務之相關事宜



，如履約管理會議，得以定期會議方式為之；至遇有重大或緊急事故發生，或需就不定期進行事項為溝通或追蹤時，則召開諸如臨時會之不定期會議。針對上開會議決議事項，為便於追蹤管理並強化其效力，宜作成紀錄並歸檔，以為履約規範一部。就會議結論執行之情形，並宜納入績效評估之參考準據，以有效提升本計畫履約效能。

（三）財務監督

主辦機關得藉由財務監督，就民間機構之營運能力及財務狀況形成初步認識，並瞭解契約雙方締約當時設定之目標是否達成。為達成上開目的，主辦機關宜於契約中明文要求民間機構辦理下列事項，民間機構應配合提供相關文件或為答詢，不得拒絕。

1. 民間機構應於年度結束後一定時間內，提送經會計師查核簽證之財務報表及附註說明，送主辦機關查核。
2. 為明瞭本計畫營運及財產狀況，主辦機關得定期或不定期，以書面或實地等方式查核民間機構營運狀況。

（四）年度營運績效評估

依促參法施行細則第 61 條第 2 項規定：「主辦機關依本法第 54 條第 2 項規定辦理營運績效之評定，應於營運期間內辦理，每年至少 1 次；並得成立評估委員會辦理之」。準此，本計畫主辦機關得設置營運績效評估委員會，自營運開始日起，每年度辦理乙次營運績效評估。至於營運績效評估項目，應包含民間機構興建、營運本計畫是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、使用者滿意度、環保及安全衛生等事項，並由契約雙方當事人協商符合計畫目標、可量度的指標，以收主辦機關目標管理之效。

四、履約管理計畫之擬訂



- (一) 履約管理計畫包含履約事項、時間、提交文件與處理方式等，訂定履約管理計畫有助主辦機關依約管理，掌握專案進度、重點並進行追蹤，履約管理計畫之擬定至少應包括興建期、營運期、移轉期等各階段之查核要點，並依未來民間機構之執行計畫，擬定實際之管理計畫。主辦機關應於招商文件說明履約管理作法與原則，以利潛在投資人評估執行成本，並於申請時提出具體之營運計畫，俾供主辦機關評選最優申請人之參考。
- (二) 主辦機關宜於簽約前完成或簽約後儘快訂定履約管理計畫，必要時可委請顧問公司於議約時進行協助，以利簽約後儘快展開履約管理工作。準此，本計畫主辦機關應先了解契約於各階段要求項目與標準，依時程、項目、文件、承辦單位等擬訂履約管理計畫。依契約條款，區分各階段與執行點，如以營運、移轉不同期程予以區分，不同期程中又依時間(如年、月)區分不同執行點。在各執行點應注意下列事項：時間、提交文件(內容規範)、處理方式(審查或備查)、結果(繼續執行、罰則、履約保證金)等。
- (三) 至本計畫執行階段，建議主辦機關應於每年底提出次一年度履約管理計畫，檢視次年度應執行之履約管理項目，並通知民間機構，或以備忘錄方式知會民間機構，俾使民間機構得就履約管理之重要事項嚴加遵守。

第二節、控制及查核項目與時點

一、參酌機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第48點規定，依本計畫進行之階段，臚列控制及查核項目如下：

(一) 規劃設計階段

依規劃設計圖說檢核結構、使用效能、材料等，並掌握其進度。

1. 確保規劃設計內容符合公共建設目的。



2. 掌握民間機構如期提送規劃設計圖說。
3. 適時注意民間機構資金籌措情形。

(二) 興建階段

民間機構應依核可之細部設計圖施工，施工過程終須對工法、進度、品質、勞安、衛生進行監造與查核工作。

1. 建立內部完整工程品質控管與財務查核機制及流程。
2. 掌握民間機構如期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。
3. 督導民間機構落實施工安全衛生責任。
4. 要求民間機構於申報竣工時，提交竣工圖說及相關證明文件。
5. 涉及政府投資其建設之一部者，確實辦理勘驗。
6. 依其他法令規定或個案需要，要求民間機構於正式營運前進行測試或試營運。

(三) 營運階段

1. 落實評估民間機構營運績效。
2. 掌握民間機構如期提出或交付營運計畫、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件。
3. 定期或不定期以書面或實地等方式，檢查民間機構之營運情形。
4. 公共建設依契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關者，要求民間機構於營運期屆滿前一定期限內辦理資產總檢查，並將結果提送主辦機關審查。

二、公司組織變動後之通知及修正



民間機構之公司登記事項、各項執照或章程內容有所變更時，應於變更登記後 15 日內，檢附相關證明文件送主辦機關備查。

三、財務檢查權

主辦機關得定期或不定期檢查民間機構之財務狀況。主辦機關執行檢查時，得通知民間機構限期提供帳簿、帳冊、傳票、財務報表及其他相關文件供主辦機關查核。主辦機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合。

四、履約保證金之期間及金額

- (一) 民間機構應提供契約規定之履約保證金新臺幣貳佰伍拾萬元整，以作為對本案營運期間履行契約義務及責任之擔保。
- (二) 履約保證金之有效期限，應持續至契約期限屆滿且民間機構完成資產返還並移轉後 3 個月為止。

五、履約保證金之繳納時間

民間機構應於與主辦機關完成契約之簽訂同時，完成履約保證金之繳納，以確保契約之履行。

六、履約保證金之繳納方式

- (一) 履約保證金得以現金、本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行為發票人之支票金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀方式繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單為之。
- (二) 經主辦機關同意，民間機構得更新履約保證之方式，其有效期間須至少 1 年以上。但民間機構依契約規定首次提供之各項履約保證或所剩餘之履約保證期間少於前述年限者，不在此限。
- (三) 民間機構應於各履約保證方式之有效期間屆滿前 1 個月，提供新的履約保證以替代之。否則主辦機關得提兌以其現金續作履約保證至民間機構提出新的履約保證為止。



七、履約保證金之發還

履約保證金有效期屆滿時，如民間機構無待解決之違約事項者，主辦機關應於民間機構完成資產返還並移轉後 3 個月內無息發還；但有待解決之事項者，主辦機關得暫予扣留履約保證金，俟有關損失索賠圓滿解決後始予發還。

八、履約保證之修改

契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有失其效力之虞時，主辦機關得要求民間機構修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付主辦機關。

九、履約保證金之扣抵

民間機構依契約規定應給付違約金或其他損害賠償或費用予主辦機關，或有違約情事致主辦機關終止契約之一部或全部時，主辦機關得逕行提兌履約保證金之一部或全部以扣抵民間機構應給付之金額。

十、履約保證金之補足

民間機構因契約之缺失或違約情形致被扣抵履約保證金時，民間機構應於接獲主辦機關扣抵通知後 7 日內補足之。

第三節、營運績效評估指標

- 一、有關營運績效之評估，由主辦機關依促參法及相關法令子法設置評估委員會，自開始營運之日起，每年度營運屆滿後辦理績效評估乙次，每次評估作業應於民間機構將該年度營運績效說明書提送主辦機關後，60 天內辦理完成。
- 二、營運績效評估項目應包含主辦機關需求、契約執行狀況、下年度計畫、使用者需求、營運整體評價等。各項目評估準則及權重分配詳下附表所示。各評估項目將由評估委員賦予 0 至 100 分之評分，評分乘上權重，所得權分總和以 100 分計。

本團隊參酌促參司於 104 年發布之「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」，其「促參案件共同性營運績效評估項目及指標建



議表」，依據本案之特性，修改為本案之「營業績效評估項目之評估標準及權重分配表」列示呈現如下。

表 11-1 營業績效評估項目之評估標準及權重分配表

構面	權重	項目	指標
主辦機關需求	10 分	營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形
			營運資產管理
	15 分	本年度營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形
			年度營運計畫執行情形
			營運管理制度執行情形
	10 分	營運場域安全管理	營運場域安全維護及執行情形
緊急災害及意外事件防範處理情形			
契約執行狀況	10 分	財務管理能力	財務管理事項執行情形
			契約明定財務條款符合情形
			財務能力
	10 分	政策配合度	乙方對於甲方業務配合度
			乙方對於履約督導事項配合度
			乙方對於非契約明定之特殊需求配合度
下年度計畫	10 分	下年度營運及財務計畫編製	下年度營運計畫編製情形
			下年度財務計畫編製情形
使用者需求	25 分	服務滿意度	設施使用率（出租率及使用情形）
			顧客屬性分析
	10 分	客訴處理機制	顧客滿意度調查情形
客訴案件處理情形			
營運整體評價	建議於總得分基礎上±5 分	優良事蹟表現 (加分上限 5 分)	創新性營運管理作為
			非屬契約明定重要投資之投入
			獲公部門機關獎勵及獎項
		其他特殊貢獻事蹟	
		改善/違規/違約事件 (扣分上限 5 分)	乙方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
乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工...等)事件			



			乙方或其承租者違反營運契約事件
--	--	--	-----------------

資料來源：本團隊編製

三、績效評估委員充分瞭解民間機構營運狀況後，就各評估項目予以評分。評分 70 分以下者評定為「營運績效差」，70 至 80 分者評定為「營運績效良好」，80 至 100 分者評定為「營運績效極佳」。評估委員會完成評估後，應將評估結果以書面通知主辦機關及民間機構，以作為委託經營期間屆滿，主辦機關是否與民間機構優先定約之依據。

第四節、施工或經營不善之處置及公正第三者介入

一、施工或經營不善之處置

依促參法第 52 條、第 53 條規定，民間機構於興建或營運期間內，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，將缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準及未完成改善之處理等事項，以書面方式通知民間機構，主辦機關並得依下列方式處理：

- (一) 要求定期改善。
- (二) 屆期不改善或改善無效者，中止營運之一部或全部。
- (三) 終止契約，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。

二、爭議處理程序及公正第三人

依機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 55 點規定，履約爭議處理程序有協商、協調委員會、仲裁、訴訟等方式，而協調委員會宜由雙方合意且具專業背景之第三方任之，茲說明如下：

- (一) 主辦機關與民間機構於契約期間發生之履約爭議，應依投資契約以協商、協調委員會、仲裁、訴訟等方式處理；契約未約定者，主辦機關得與民間機構協議於契約中增訂之。



- (二) 協調委員會由主辦機關與民間機構共同組成，其委員應具工程、財務或法律等專業背景，並由雙方合意選聘公正客觀之第三方人士擔任。

第五節、接管規劃

本計畫之接管規劃依促參法第 52 條第 2 項、促參法第 53 條及「民間參與農業設施公共建設接管營運辦法」辦理。茲就民間參與農業設施公共建設接管營運辦法說明如下：

一、接管人

主辦機關為執行強制接管營運，得自任為接管人，或委任其所屬行政機關(構)，或委託其他機關(構)、公法人、團體為接管人。除主辦機關自任為接管人外，主辦機關與接管人之權利義務，得由雙方另訂契約約定之。

二、接管通知

主辦機關於民間依促參法第 3 條第 1 項第 13 款及施行細則第 19 條之 1 規定參與農業設施，有促參法第五十三條規定情事，而有強制接管之必要時，應以書面載明下列事項，通知被接管之民間機構(以下簡稱民間機構)、融資機構、保證人及政府有關機關並公告之：

- (一) 民間機構之名稱及其地址。
- (二) 強制接管之標的設施、事由及依據。
- (三) 強制接管營運之項目及範圍。
- (四) 接管人名稱及地址。
- (五) 接管人之權限。
- (六) 接管營運之期間及起始日。主辦機關認為必要時，得展延所定接管營運之期間。
- (七) 如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內，依法提起訴願。



(八) 其他主辦機關認為必要之事項。

三、接管期間經營權及管理權

- (一) 自接管營運日起，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。
- (二) 接管人得僱用民間機構原為該營運所僱用之人員，接續辦理營運。
- (三) 有關勞工接續權益依強制接管當時相關勞工法規辦理。

四、民間機構配合事項

- (一) 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置，應予配合。
- (二) 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。

五、接管期間費用分攤及給付方式

- (一) 因中止或停止營運而為強制接管營運時，接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應。但有不足時，得由主辦機關予以補助。
- (二) 接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方接管契約或其他契約之約定。
- (三) 主辦機關中止或停止民間機構營運之一部並強制接管其一部營運者，就該強制接管部分與未受強制接管部分之資產與營運之配合，以及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之；協議不成者，由主辦機關調處之；調處不成者，由主管機關裁決之。但主辦機關自任為接管人時，由主管機關裁決之。



六、民間機構對標的設施資產之處分

- (一) 民間機構於收受強制接管營運通知後接管前，對標的設施之資產，不得處分。其危險負擔不因接管而移轉於接管人。
- (二) 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、軟硬體系統等財物資料，以及人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件製作清單，提供接管人強制接管查核之用。但必要時，得由接管人自行清點製作清單，並報主辦機關備查。

七、終止強制接管營運

- (一) 主辦機關於有下列情形之一者，得終止強制接管營運
 1. 強制接管營運事由已消滅。
 2. 有事實足認無法達成接管之目的。
 3. 經主辦機關認定已無接管營運之必要。
- (二) 主辦機關於終止強制接管營運時，應以書面載明下列事項，通知民間機構、融資機構、保證人、接管人及政府有關機關，並公告之
 1. 終止強制接管之事由。
 2. 終止強制接管營運之項目及範圍。
 3. 終止強制接管之日期。
 4. 其他由主辦機關認為必要之事項。

八、接管營運之財產進行結算

終止接管營運時，接管人應就接管營運之財產進行結算，並製作結案報告書移交民間機構及主辦機關，如有賸餘財產，應移交民間機構。

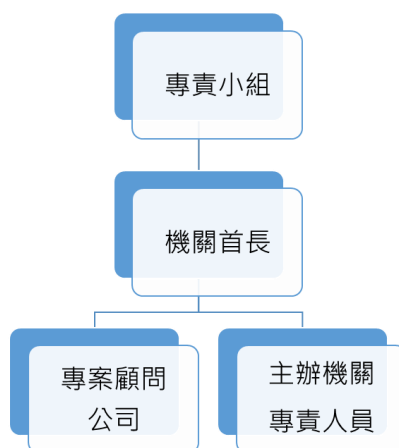


第六節、組織架構

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。本案係以臺南市政府農業局為被授權機關，實際履約作業則得由局長或其授權人員，指派適當人員組成專責小組。

一、組織架構及人數規定

(一) 組織架構



資料來源：本團隊繪製
圖 11-1 專責小組組織圖

(二) 人數規定

依機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 47 點規定，主辦機關得視需要成立專責之履約管理小組，配置必要專業人員，或委託符合一定資格條件之專業顧問辦理履約事項，茲說明如下：

1. 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。
2. 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。但性質單純、投資規模較小，且未涉及興建工程或未有政府補貼利息或投資者，得由承辦業務單位人員負責，免成立



專責小組。

3. 主辦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民間機構之負責人或合夥人。協助履約管理之專家、學者，亦同。

(三) 稽核頻率

稽核的目的在於確保民間機構是否依照政策目的經營案場，為落實「及早發現，及早修正」之概念，應設立稽核之頻率，以避免民間機構之經營已偏離政策目的，而機關仍未發現之窘境。稽核之頻率宜以月為單位規劃，本團隊建議應每季舉辦一次工作進度會議，以了解工作進度及協助解決執行困難。

二、營運監督方式

民間機構營運應符合契約文件中所有對於委託經營之要求，主辦機關得指定人員隨時了解民間機構使用設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。另外，主辦機關可以下列方式之一辦理履約管理：

(一) 自行管理

由主辦機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組。必要時得邀請專家學者協助。

(二) 委託管理

主辦機關得視本案特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體成立專責小組辦理履約管理。

三、執行計畫及稽核頻率

(一) 定期會議



履約期間，主辦機關應定期召開會議，瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難，第 1 次會議應於簽約後 2 個月內為之。為掌握民間機構執行進度，並就期間民間機構提送備查文件，進行瞭解，至少每季定期召開 1 次定期會議，另就履約期間重要查核點，民間機構提送之文件涉及需主辦機關審查同意事項，另召開該審查議題之審查會議。

(二) 不定期會議

就履約期間之財產檢查權、須與民間機構協調溝通事項、或認為有必要就特定履約事項進行瞭解之事項。

(三) 履約管理表單稽查

未來應於簽約完成後擬定履約管理計畫及相關表單文件，由履約專責單位按規定期程檢核稽查。

第七節、爭議處理機制

一、缺失及違約責任

(一) 缺失

除契約所稱民間機構之違約外，民間機構之行為如有不符合契約之規定者，均屬缺失。

1. 缺失之處理

除契約另有規定外，民間機構如有缺失時，主辦機關得要求民間機構定期改善，並以書面載明下列事項，通知民間機構：

- (1) 缺失之具體事項。
- (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。

2. 民間機構應於期限內改善缺失，如逾期未完成改善者，主辦機關得按日處以新台幣 5 千元至 1 萬元之懲罰性違約金，直至民間機構改



善時止。民間機構如不按時繳納上開違約金，主辦機關得自其履約保證金中扣抵之。

- 3.民間機構於違約罰款期間仍應繼續依主辦機關所定期限改善缺失，如逾期未能完成改善者，主辦機關得逕以違約處理，亦得代為執行改善，並以書面通知民間機構。主辦機關代為執行改善時，所生費用由民間機構負擔。

(二) 民間機構之違約

- 1.因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成違約：

- (1)民間機構未依契約或主辦機關同意之營運範圍、時程營運時，經主辦機關通知改善仍未改善者。
- (2)民間機構未經主辦機關同意擅自終止營運之一部或全部，或有經營不善之情事者。
- (3)民間機構有破產或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約有困難者。
- (4)民間機構有偽造變造依約應提出之相關文件，查明屬實者。
- (5)民間機構就土地租金、權利金逾期90日仍未繳付者。
- (6)民間機構於違約罰款期間仍應繼續依主辦機關所定期限改善缺失，如逾期未能完成改善者，經主辦機關逕以違約處理者。
- (7)其他經主辦機關認定嚴重影響本計畫營運且情節重大者。

- 2.民間機構違約之處理

民間機構有契約所定之違約情事，主辦機關得為下列處理，並以書面通知民間機構：

- (1)違約情形可改善者，主辦機關除通知民間機構定期改善外，並得逕自民間機構違約時起按日處以新台幣5千元至1萬元之懲罰性違約金，直至改善時止。民間機構若逾期繳納上開違約金，主辦機關得自其履約保證金中扣抵之。



■定期改善之程序

主辦機關要求民間機構定期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：

- 違約之具體事項。
- 改善違約之期限。
- 改善後應達到之標準。
- 屆期未完成改善之處理。

■經主辦機關通知民間機構定期改善而逾期未改善或改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，主辦機關得為下列處理，並以書面通知民間機構及融資機構：

- 中止民間機構營運之一部或全部。
- 依契約規定，由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管民間機構或繼續辦理營運。

■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：

- 中止全部或一部營運之事由。
- 中止營運之日期。
- 中止營運之營運範圍。
- 中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- 屆期未完成改善之處理。

(2)終止契約

違約情形無法改善時，主辦機關得終止契約，並依規定辦理。

二、爭議處理

(一) 協商

契約有關之事項發生爭議時，主辦機關及民間機構雙方應本誠信原則，先以協商方式解決之。如無法以協商方式解決者，任一方均得請求提送協調委員會處理。



(二) 協調

1. 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄。委員會得提出協調方案召集主辦機關及民間機構雙方代表溝通後逕付決議，任一方如有不同意協調方案者，應於收到決議後 20 日內向協調委員會以書面提出異議，一經提出，則協調方案不生效力。否則主辦機關及民間機構雙方均應依協調方案履行，不得異議。
2. 主辦機關及民間機構雙方應本公平及誠信原則組成協調委員會。

(三) 仲裁與訴訟

1. 協調委員會決議提付仲裁或訴訟時，主辦機關及民間機構雙方同意依該決議內容以仲裁或訴訟方式解決爭議。
2. 就訴訟與仲裁而言，仲裁具有兩造對立性較低、由專業人士出任仲裁人、及較訴訟程序迅速等特性，以促參案件常具有履約期間較長、案件內容涉及各領域之判斷，一旦雙方發生爭議，以仲裁作為解決方式，對於契約之繼續執行亦有幫助。此外，依促參司提供之 BOT 招商文件及投資契約範本之範本，亦係以仲裁作為爭議解決之方式。故建議以仲裁作為兩造爭議解決之機制。

(四) 管轄法院

一方提起訴訟或提撤銷仲裁判斷之訴時，雙方同意以臺南地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

(五) 契約繼續執行

除契約已全部確定終止外，於爭議處理期間，雙方仍應繼續執行契約。但契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

三、契約之終止

(一) 契約終止之事由

1. 雙方合意終止

契約存續期間內，雙方得以書面合意終止契約。



2.可歸責於民間機構之事由而終止契約

主辦機關依契約規定終止契約。

3.非可歸責於民間機構之事由而終止契約

(1) 因政府政策變更，主辦機關得終止一部或全部契約。

(2) 因不可抗力或除外情事，經主辦機關及民間機構雙方協商及經協調委員會協調後，於該不可抗力或除外情事發生1年後，若雙方就該事件及狀態之性質之認定仍無法達成協議時，任一方得終止契約。

(二) 契約終止之通知

任一方終止契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

- 1.終止契約之事由。
- 2.終止契約之表示及終止之日期。
- 3.任一方擬採取之適當措施。

(三) 契約終止之效力

- 1.雙方合意終止契約之效力
- 2.主辦機關及民間機構雙方就有關資產之返還、移轉及其他權利義務關係，應另議定之。
- 3.可歸責於民間機構而終止契約之效力
- 4.主辦機關及民間機構雙方應依契約規定辦理資產之交付，且主辦機關得沒收民間機構依約繳交之履約保證金之全部作為終止契約之賠償金。如該等經沒收之履約保證金不足彌補主辦機關因此所造成之損害時，民間機構並應負賠償責任。
- 5.政府基於政策終止契約之效力
- 6.主辦機關應無息歸還民間機構已繳交之履約保證金，主辦機關及民間機構雙方應依契約規定辦理資產交付。若造成民間機構之損



失，主辦機關應賠償其損失，但賠償總額至多不超過履約保證金之餘額。

- 7.因不可抗力或除外情事而終止契約之效力
- 8.主辦機關及民間機構雙方應就資產返還等事項依公平誠信原則協議解決處理。
- 9.主辦機關應於主辦機關及民間機構雙方協議處理完成後，無息歸還民間機構已繳交之履約保證金餘額。

(四) 契約終止後之有效條款

契約下列條款於契約終止後仍繼續有效：

- 1.有關契約期間屆滿前移轉或返還之約定。
- 2.有關履約保證之約定。
- 3.有關爭議處理之約定。
- 4.其他處理契約終止後權利義務關係之一切必要條款。



第壹拾貳章、移轉規劃

第一節、維護軟硬體設施要求

一、設施維修紀錄之提供

民間機構應提供各設施設備之施工維修紀錄與圖說、監測記錄。

二、系統維修紀錄之提供

民間機構應提供各系統之安裝測試及營運後各設備使用、維修、更新紀錄等之完整檔案。

三、移轉標的須符合量化指標規範

民間機構應使移轉之標的維持一定使用效率，符合契約中所規範之量化指標，如冷藏設備效能應維持固有效能之 75% 以上，及整體運轉後由常溫降溫至目標溫度所需時間應低於半小時。

四、移轉及返還前之準備

(一) 人員僱用

- 1.主辦機關於營運期限屆滿後如擬自行經營時，得於不抵觸當時公務人員任用法令或其他相關法令之前提下，依原聘僱條件留用民間機構之員工。
- 2.主辦機關如擬委託第三人經營時，則該第三人亦得以原聘僱條件繼續僱用民間機構之員工。其相關權利義務，悉依勞動基準法之規定辦理。

(二) 人員訓練

除依前述內容留用之民間機構人員外，營運之主辦機關或其他第三人之人員應完成一定之訓練，以達成順利接收營運之責。該訓練課程之內容、標準、期限之長短等相關事項，主辦機關必須先確定接收人員之相關訊息並通知民間機構後，民間機構始依主辦機關之通知擬訂適當訓練計畫，交予主辦機關核備。惟辦理該訓練所支出之費用，應由主辦機關或主辦機關指定之第三人全額負擔。



五、移轉及返還標的

(一) 移轉標的

- 1.民間機構所修建及購置之財產、設施或設備。
- 2.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權利文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- 3.民間機構及其受託人或其他履行輔助人為契約之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，不論為民間機構或第三人所有，除經主辦機關同意不須移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於許可年限屆滿時移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並應會同主辦機關依法辦理移轉或授權登記手續。但民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予主辦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，應由主辦機關承擔。

(二) 返還標的

- 1.返還標的指屬於主辦機關所有，未經報廢之營運資產，包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等。
- 2.民間機構如使用不當或有其他不可歸責於主辦機關之事由，導致應返還資產毀損、滅失或不堪使用時，民間機構應自行購置相同或經主辦機關同意後以不低於原有價值、功能之新品替代。

六、稅費責任

因資產返還或移轉所生之費用，包括但不限於稅捐費用等，除雙方另有約定者外，由民間機構負擔。

七、移轉及返還條件

民間機構應除去一切負擔及其他法律上之限制後，均應無償移轉予主辦機關。民間機構不得因無償而拒絕資產之移轉。

(一) 債權或其他權利之移轉



應移轉之資產如係債權或其他權利者，民間機構將以書面通知相對人（包括債務人及債務人之保證人），移轉於營運期限屆滿之次日起生效。

如移轉依法律或投資契約規定須相對人之同意，民間機構將於營運期限屆滿前取得其書面同意。如移轉之債權或其他權利同時附有相對應之義務者，主辦機關或其指定之第三人應概括承受，民間機構亦將依相關規定取得相對人之書面同意。

八、移轉時及移轉後之權利義務

- （一）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，除經主辦機關同意者外，民間機構應於許可年限屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予主辦機關或其指定之第三人。
- （二）資產移轉及返還後，在主辦機關有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，民間機構仍應依主辦機關之要求，為主辦機關之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運，以維持營運資產之價值與效用，並維護營運場所之安全。就民間機構上開暫時營運所生之費用，主辦機關得參照正常營運狀況予以補償。
- （三）民間機構依契約條款規定移轉予主辦機關之標的中，有關營運資產之使用、操作及對未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫，對主辦機關或其指定之第三人提供人員之訓練。受訓費用由主辦機關負擔，其餘費用由民間機構負擔。
- （四）民間機構應以移轉或授權之方式，將營運資產操作技術及維修相關之必要技術，無償提供予主辦機關。
- （五）移轉標的如為債權或其他權利，且其移轉生效以取得第三人或相關契約相對人同意為要件者，民間機構應事先取得該第三人或契約相對人之同意。
- （六）民間機構應將屬其所有、持有或占有而依約無庸移轉主辦機關之物品，於主辦機關所定期限內將之遷離，費用由民間機構負擔。民間機構如於許可年限屆滿後 1 個月內仍未遷離者，視為民間機構已拋棄



其所有權或其他權利，主辦機關得逕為任何處置，並向民間機構請求處置所生之一切費用。

第二節、維護頻率與時程

為期維持軟硬體設施之效能，民間機構應定期就各設施設備為保養及維修之責，且各系統之維修及更新亦應定期為之，俾將來移轉時仍具備軟硬體設施應有之功能。

冷藏庫維護之頻率，建議一年至少 1-2 次，以維持冷藏庫運轉之效率，維護之項目包括清洗盤管及水塔等，民間機構並應記錄冷藏庫維修之時間及維修工作之事項。

民間廠商應於營運期屆滿時，做好移轉及返還之準備，其工作事項如下：

一、期前返還之準備工作

(一) 設施記錄

民間機構應提供營運期間各設施設備施工維修記錄與圖說、監測記錄。

(二) 系統記錄

民間機構應提供各系統之安裝測試及營運後各設備使用、維修、更新紀錄等之完整檔案。

(三) 系統總檢查合格文件、人員僱用與人員之訓練，應參照上開營運期限屆滿時之相關規定辦理。

二、移轉及返還條件

投資契約提前終止之移轉及返還，應依終止事由歸責對象之不同，分別採行以下處理方式：

(一) 因可歸責於民間機構之事由，致主辦機關提前終止契約之情形：

1. 主辦機關應以書面載明終止契約事由及移轉返還日期通知民間機構。前開移轉返還日期應預留合理期間供民間機構進行準備工作。



2.主辦機關就民間機構依投資契約所取得之權利不另行給付該民間機構任何費用。又如政府因回復土地原狀、維護資產之適當價值及安全狀態、或另行重新招商所增加支出之成本及費用，應由民間機構負擔之。

(二) 因可歸責於主辦機關之事由或法令變更等事由，致民間機構提前終止契約之情形：

1.民間機構應以書面載明終止契約事由及移轉返還日期，於預定移轉返還日期前之合理期間前通知主辦機關，使主辦機關得配合辦理返還工作。

2.主辦機關就民間機構依投資契約所取得之權利不另行給付該民間機構任何費用。惟民間機構因此受有損害者，主辦機關應予補償，但不包括所失利益。

(三) 因不可歸責於雙方之事由或雙方合意終止契約之情形：

1.終止之一方應以書面載明終止事由及返還日期，於預定返還日前之合理期間前通知他方，他方應配合辦理返還工作。

2.主辦機關就民間機構依投資契約所取得之權利不另行給付該民間機構任何費用。

三、移轉及返還程序

(一) 移轉及返還前之營運資產總檢查

1.許可年限屆滿前半年起，民間機構應委託獨立公正且經主辦機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉及返還之營運資產，仍符正常之營運要求。

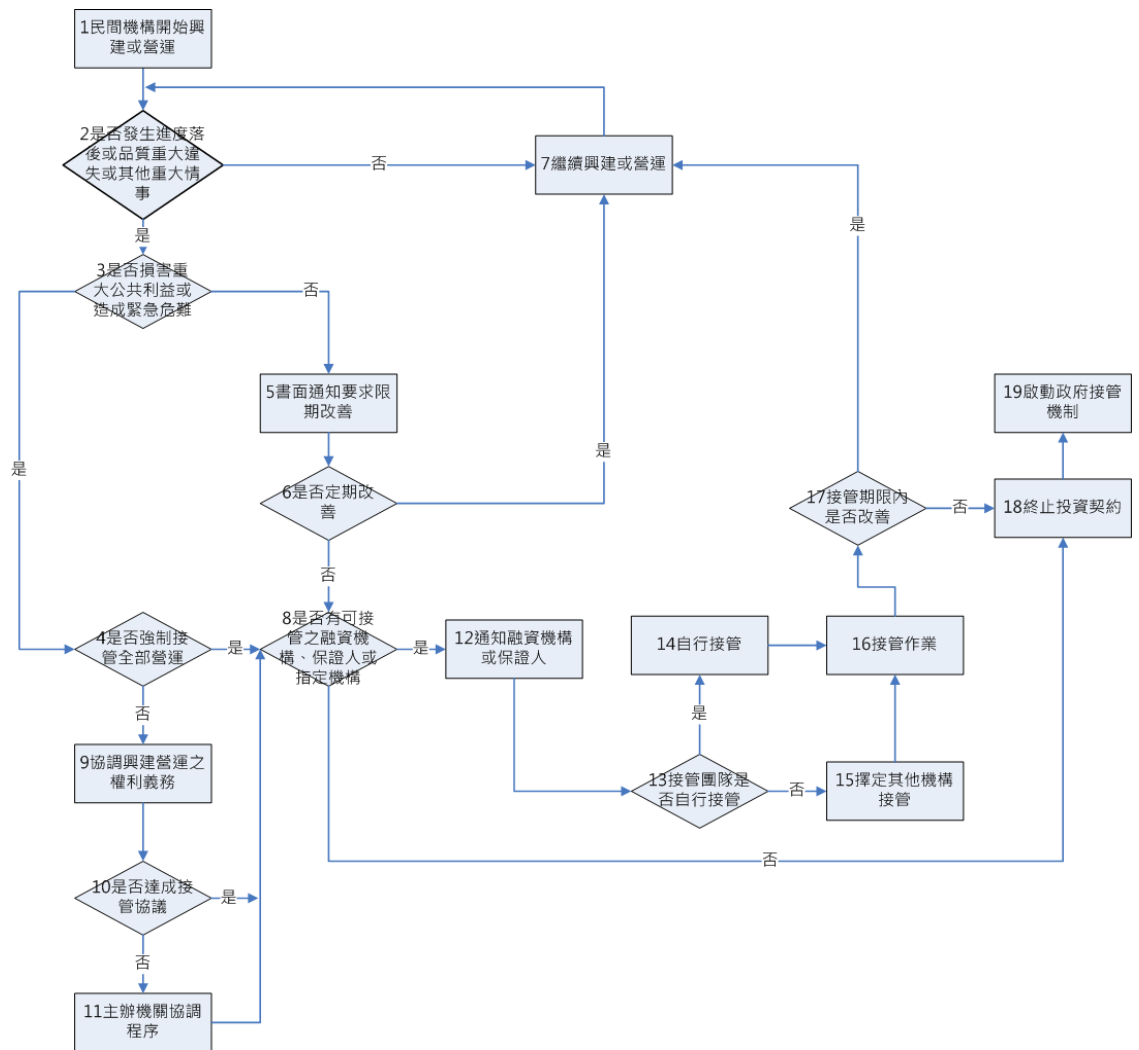
2.民間機構委託專業機構進行資產總檢查所生之費用應自行負擔。

(二) 移轉及返還計畫

1.民間機構應於許可年限屆滿前半年提出資產移轉及返還計畫，與主辦機關進行協商。



- 2.主辦機關為維持許可年限屆滿後仍能正常營運，得於許可年限屆滿前 3 個月，自行或指派第三人進駐本基地，以瞭解實際營運情形。
- (三) 各項移轉標的及返還標的，其移轉及返還方式，均應於資產移轉及返還計畫中規定。
- (四) 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉及返還之參考。
- (五) 除契約另有規定外，主辦機關及民間機構雙方在完成營運資產移轉及返還程序前，仍應繼續履行其依契約所應盡之義務。



資料來源：本團隊彙整

圖 12-1 返還接管程序圖

第三節、財產清冊



一、財產清冊文件之製作

(一)資產清冊：

1. 民間機構應製作修建、購置及裝修工程經費明細表，並提供文件或原始憑證予主辦機關。雙方並應會同將民間機構購置之設備登記於營運財產清冊。主辦機關並擁有該等設備之所有權。
2. 民間機構應於開始營運後，每年定期就營運所涉資產製作營運財產清冊。於投資契約所定期間內，營運財產清冊將定期更新，每次更新之營運資產清冊亦應定期送主辦機關核定。
3. 民間機構應於投資契約終止時提出截至契約終止日止之財產清冊予主辦機關。主辦機關應於收到上開財產清冊後，與民間機構就財產移轉及返還之程序及期限達成協議。除雙方另有約定外，各項資產移轉及返還之方式、權利義務等，準用營運期限屆滿時之規定辦理。

二、財產清冊維護管理

(一) 移轉及返還前之營運財產總檢查

許可年限屆滿前半年起，民間機構應委託獨立公正且經主辦機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉及返還之營運資產，仍符正常之營運要求。民間機構委託專業機構進行資產總檢查所生之費用，由民間機構負擔。

三、各項資產之盤點、點交

(一) 移轉標的及返還標的

1. 移轉標的

- (1) 興建工程所修建及購置之財產、設施或設備。
- (2) 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權利文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

- (3)民間機構及其受託人或其他履行輔助人為契約之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，不論為民間機構或第三人所有，除經主辦機關同意不須移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於許可年限屆滿時移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並應會同主辦機關依法辦理移轉或授權登記手續。但民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予主辦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，應由主辦機關承擔。

2. 返還標的

- (1)返還標的係指屬於主辦機關所有，未經報廢之營運資產，包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等。
- (2)民間機構如使用不當或有其他不可歸責於主辦機關之事由，導致應返還資產毀損、滅失或不堪使用時，民間機構應自行購置相同或經主辦機關同意後以不低於原有價值、功能之新品替代。

(二) 財產之點收

為繼續營運之需要，本計畫民間機構應移轉及返還之各項資產，並不限於動產或不動產等有體物，亦包括相關之智慧財產權及技術移轉、授權等。茲說明如下：

1. 動產之點收

應點收之資產為動產者，包括前所述及之設施、系統記錄及系統總合格文件，民間機構將於營運期屆滿後之次日，於現場交付予主辦機關或其指定之第三



人點收，並得以指示交付代之。

2. 不動產之點收

應移轉之資產為不動產者，民間機構應於雙方議定之期間內現場點交與主辦機關或其指定之第三人，並依實際情形辦理登記。

3. 智慧財產權及相關技術之授權

民間機構為有效使用、管理營運資產及為經營本計畫所擁有或取得授權使用之電腦程式、軟體、資料、系統及相關技術之權利或利益，應於營運期屆滿時，依照投資契約約定之移轉條件與非排他性授權合約，或依其與擁有該項智慧財產權之第三權利人所議定之授權使用合約之原有條件，負責協助主辦機關或其指定之第三人取得非排他性使用之權利。

4. 債權或其他權利之移轉

應移轉之資產如係債權或其他權利者，民間機構將以書面通知相對人(包括債務人及債務人之保證人)，移轉於營運期限屆滿之次日起生效。

如移轉依法律或投資契約規定須相對人之同意，民間機構將於營運期限屆滿前取得其書面同意。



第壹拾參章、其他事項

第一節、政府是否出資、出資比例與時機

本案冷藏庫委託民間經營管理，係規劃由民間機構投資，並無政府出資之情形。

第二節、使用者意見處理機制

依本案經營特性，建議將使用者意見處理情形納入履約管理規劃，民間機構應規劃之處理機制至少包含使用者意見提供管道、處理流程及改善措施等。

第三節、提高業者(承租者)回流率策略(問卷及滿意度調查分析)

依本團隊與現場批發商之訪問及問卷調查，批發商對於目前承租之新化區農會及台南綜合農產品批發市場等冷藏庫設施皆表示滿意，而針對本案冷藏庫之建議，其表示硬體設計若可因應其冷藏需求，則批發商多數承租意願較高。

除硬體設計外，尚應規範現場冷藏庫管理人員之軟體服務品質，配合現場批發商之需求進行協調與溝通，並建議未來冷藏庫營運業者可考慮參考台北第二果菜批發市場之管理經驗，冷藏庫承租對象以長租者優先，如此可提升業者之營收及獲利穩定性、減少季節性空間閒置及營收獲利波動。

而未來批發商承租冷藏庫之滿意度調查分析，參考促參司於 104 年 7 月 7 日公布之「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」，其中要求使用者需求項目（包含服務滿意度及客訴處理機制）須納入每年營運績效評估，建議本案可配合促參司公布之作業指引，將滿意度調查分析納入本案營運績效評估項目。

第四節、冷藏庫安全規範

由於冷藏庫內環境低於室溫，若長時間滯留在內將有失溫之危險，雖然目前之新型冷藏庫都有安全機制，惟基於安全原則，尚應訂定進出冷藏庫之相關安全規範，並安排工作人員接受緊急處理之訓練課程，以確保人員進出之安全。

第五節、民眾使用自然生態資產與公共空間權益

本案施工範圍廣大，施工期間應注意是否影響周邊民眾，確保隔離綠帶之維護，將施工對環境造成之影響減至最小可能範圍。

