

**台南市中西區建興段商四(1)開發案
申請人釋疑回覆對照表**

一、申請須知

條次	原條文內容	疑義	回覆說明
2.4.5.2	<p>民間機構得將本基地內建物或設施出租或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）經營。該承租人或受託人就開發案投資契約之履行，應視為民間機構之代理人或使用人。民間機構除應要求其等遵守投資契約約定外，並應就其等違反開發案投資契約之行為，對於主辦機關負完全之責任。民間機構之受託(或承租)人未履行其與民間機構所定契約規範責任時，民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人。</p>	<p>本公司擬為壽險公司之協力廠商，惟承租人或受託人(即本公司)視為民間機構(即壽險公司)之代理人以及民間機構應對主辦機關負完全之責任的情形下，將違反保險法第 138 條之規定。是否依照行政院 102 年 7 月 1 日研商「引導保險業資金投入公共建設案」會議記錄(詳如附件)所載，如本案民間機構為壽險公司時，應解釋為承租人或受託人視為民間機構之使用人，就經營管理對主辦機關負完全之責任，而「民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人。」此外，本公司願另行出具書面直接對主辦機關承諾於受託或承租期間內對於主辦機關就經營管理負完全之責任。</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 本開發案目前處於公告招商階段，招商對象並非僅限於壽險公司，合先敘明。 · 本案已依據行政院 102 年 7 月 1 日研商「引導保險業資金投入公共建設案」會議記錄所載，將「民間機構之受託(或承租)人未履行其與民間機構所定契約規範責任時，民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人」納入本案申請須知及契約中。 · 乙方之受託人或承租人究為乙方之代理人或使用人應視雙方契約內容而異，應可於雙方訂立契約時自行議定。 · 依本約款後段之規定，乙方之受託人/承租人(下稱使用人)為履行其與乙方所定契約責任時，乙方有督促其改善之義務；又民法 224 條規定債務人就其使用人於債之履行有故意、過失時，應與自己之故意、過失負同一責任，故若乙方之使用人有違反本契約之行為時，依前揭規定，當屬乙方之違約，而應依本契約條款負違約之責任，並非要求乙方為其使用人負起經

			<p>營管理之責任，當與保險法第 138 條無違。</p> <ul style="list-style-type: none"> 為免法律關係越趨複雜，就貴公司所提願另行書面對本機關承諾於受託期間內自負經營管理之全部責任乙事，應於評審出最優申請人後視實際情況再行研議
2.4.5.4	2. 民間機構應自負經營管理之全部責任；民間機構之受託(或承租)人未履行其與民間機構所定契約規範責任時，民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人。	本公司擬為壽險公司之協力廠商，惟民間機構(即壽險公司)應自負經營管理之全部責任的情形下，將違反保險法第 138 條之規定。是否依照行政院 102 年 7 月 1 日研商「引導保險業資金投入公共建設案」會議記錄(詳如附件)所載，如本案民間機構為壽險公司時，由承租人或受託人(即本公司)另行出具書面對主辦機關承諾於承租或受託期間內自負經營管理之全部責任，民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人。	<ul style="list-style-type: none"> 本條前段規定民間機構應自負經營管理之全部責任，係指乙方應自負營虧並就其他因經營管理所生之權利義務關係，自行負責。至於乙方自行經營亦或委託經營，僅須合於契約規範即可。 本案已依據行政院 102 年 7 月 1 日研商「引導保險業資金投入公共建設案」會議記錄所載，將「民間機構之受託(或承租)人未履行其與民間機構所定契約規範責任時，民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人」納入本案申請須知及契約中。
2.4.5.2	民間機構得將本基地內建物或設施出租或委託第三人(以下簡稱承租人或受託人)經營。該承租人或受託人就開發案投資契約之履行，應視為民間機構之代理人或使用人。民間機構除應要求其等遵守投資契約約定外，並應就其等違反開發案投資契約之行	1. 依申請須知第 2.4.5.2 條規定，「民間機構得將本基地內建物或設施出租或委託第三人(以下簡稱承租人或受託人)經營。該承租人或受託人就開發案投資契約之履行，應視為民間機構之代理人或使用人。民間機構除應要求其等遵守投資契約約定外，並應就其等違反開	<ul style="list-style-type: none"> 依本約款後段之規定，乙方之受託人/承租人(下稱使用人)為履行其與乙方所定契約責任時，乙方有督促其改善之義務；又民法 224 條規定債務人就其使用人於債之履行有故意、過失時，應與自己之故意、過失負同一責任，故若乙方之使用人

<p>為，對於主辦機關負完全之責任。民間機構之受託(或承租)人未履行其與民間機構所定契約規範責任時，民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人。</p>	<p>發案投資契約之行為，對於主辦機關負完全之責任。…(餘略)」然依現行保險法規定，除經主管機關核准，保險業不得兼營保險法規定以外之業務；如申請人為保險業，則就本案僅得經營出租不動產相關設施，惟投資計畫內容涉有保險業無法經營之業務，恐有違反保險法第 138 條規定之虞。</p> <p>2. 再者，不論是一般設定地上權開發不動產投資案或適用促參法投資案，如申請須知或投資契約內有類如「民間機構對受託人之行為對主辦機關負連帶責任、負同一責任或由民間機關負完全責任」之規定者(如申請須知第 2.4.5.2 條)，金管會認為類似規定，將使保險業過度承擔「非保險業務」之營運責任及風險，有違反保險法第 138 條之虞。參行政院 102 年 7 月 1 日研商「引導保險業資金投入公共建設案」會議記錄(詳附件二)，金管會認為有關財政部修正之「促參案件 BOT 招商文件及投資契約參考範本」中第十章 10.10.1 第 3 點「乙方之受託(或承租)人未履行其與乙方所定契約之規範責任時，乙方應以契約當事人地位，負擔契約缺失改善或違約之責」之規範，將使保險業承擔營運責任及風險，有違保險法第 138 條之虞。經財政部、金管會及行政院法規會等會商同意將該點修正為「…乙方應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人</p>	<p>有違反本契約之行為時，依前揭規定，當屬乙方之違約，而應依本契約條款負違約之責任，並非要求乙方為其使用人負起經營管理之責任，當與保險法第 138 條無違。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 乙方須就其使用人違反本契約之行為負責，係依民法第 224 條之規定負自己責任，並非為使用人之保證人，故與保險法第 143 條無違。再者，乙方因使用他人進而使自身獲利，對其使用人當須盡相當之選任監督義務，如此方可能避免損失；且就可能發生之責任，乙方亦得以事先保險或其他方式轉嫁風險。 • 本開發案招商對象並非僅限於壽險公司，且以公平、公正、公開方式評審出最優申請人，本府應與最優申請人簽訂契約，惟最優申請人是否自行經營或委託出租經營應視實際情況而定。另已依據行政院 102 年 7 月 1 日研商「引導保險業資金投入公共建設案」會議記錄所載，將「民間機構之受託(或承租)人未履行其與民間機構所定契約規範責任時，民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人」納入本案申請須知及契約中。
--	--	--

		<p>改善缺失或經招商案件主辦機關同意更換受託（或承租）人」，本案雖非屬促參案件，相關約定容或有異，然衡酌其經營管理之精神相似，是民間機構應本於監督之角色，督促受託（或承租）人遵守開發案投資契約之約定。</p> <p>3. 此外，保險法第 143 條規定：「保險業不得向外借款、為保證人或以其財產提供為他人債務之擔保」。本申請須知第 2.4.5.2 條規定，要求民間機構對受託（或承租）人之行為對主辦機關負完全責任，其情形甚於「擔保他人保證人」、「為他人債務之擔保」，本規定之適用也有違法保險法第 143 條之虞。</p> <p>4. 為使保險業符合保險相關法令及本案之申請規定，建議本條修正方向為就經營事項之履行改由承租人或受託人負責，而民間機構則是應善盡監督之責；惟民間機構是否應就經營事項對主辦機關負完全之責任，建請主辦機關釐清其對應主體。</p>	<ul style="list-style-type: none"> •
2.4.5.4	2. 民間機構應自負經營管理之全部責任；民間機構之受託(或承租)人未履行其與民間機構所定契約規範責任時，民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人。	同申請須知第 2.4.5.2 條之疑義說明。	<ul style="list-style-type: none"> • 同申請須知第 2.4.5.2 條之說明。 • 本條前段規定民間機構應自負經營管理之全部責任，係指乙方應自負營虧並就其他因經營管理所生之權利義務關係，自行負責。至於乙方自行經營亦或委託經營，僅須合於契約規範即可。
2.5.1.3	民間機構應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相	<ol style="list-style-type: none"> 1. 同申請須知第 2.4.5.2 條之疑義說明。 2. 如申請人為保險業，則就本案僅有興建完 	<ul style="list-style-type: none"> • 同申請須知第 2.4.5.2 條之回覆說明 • 已於申請須知 2.5.1.3 納入如屬 2.4.5.2 之

	<p>關文件，並應與民間機構公司之其他業務，分別列帳。惟如屬2.4.5.2之情形，民間機構就本案出租或委託之部分，承租人或受託人就本案實際經營之業務依上開規定辦理，民間機構或承租人或受託人應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理一切會計事項。</p>	<p>成之不動產出租之業務及相關帳務，是否與主辦機關所擬查核目的相符？建請主辦機關釐清，以昭明確。</p> <p>3. 若民間機構將本基地內建物或設施出租或委託第三人（以下簡稱承租人或受託人）經營，且主辦機關係為了解或監督該建物或設施之營運情形等而執行財務檢查或查核攸關營運狀況之帳簿等相關文件，建議本條應增加承租人或受託人為應接受財務檢查及提出相關文件之對象。</p>	<p>情形，民間機構就本案出租或委託之部分，承租人或受託人就本案實際經營之業務有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，並應與承租人或受託人之其他業務，分別列帳，承租人或受託人應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理一切會計事項。</p>
--	---	---	---

二、契約書

條次	原條文內容	疑義	回覆說明
5.4.2	<p>乙方應自負經營管理之全部責任；乙方之受託(或承租)人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經甲方同意更換受託(或承租)人。</p>	<p>本公司擬為壽險公司之協力廠商，惟乙方(即壽險公司)應自負經營管理之全部責任的情形下，將違反保險法第 138 條之規定。是否依照行政院 102 年 7 月 1 日研商「引導保險業資金投入公共建設案」會議記錄(詳如附件)所載，如乙方為壽險公司時，由承租人或受託人(即本公司)另行出具書面對主辦機關承諾於承租或受託期間內自負經營管理之全部責任，乙方應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本條前段規定民間機構應自負經營管理之全部責任，係指乙方應自負營虧並就其他因經營管理所生之權利義務關係，自行負責。至於乙方自行經營亦或委託經營，僅須合於契約規範即可。 • 已依據行政院 102 年 7 月 1 日研商「引導保險業資金投入公共建設案」會議記錄所載，將「民間機構之受託(或承租)人未履行其與民間機構所定契約規範責任時，民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人」納入本案申請須知及契約中。
5.5.1	<p>乙方得將本基地內建物或設施出租(作非建築使用)或委託第三人(以下簡稱承租人或受託人)經營。該承租人或受託人就本契約之履行，應視為乙方之代理人或使用人。乙方之受託(或承租人)未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經甲方同意更換受託(或承租)人。</p>	<p>本公司擬為壽險公司之協力廠商，若承租人或受託人(即本公司)視為乙方(即壽險公司)之代理人的情況下，壽險公司將違反保險法第 138 條之規定，是否按行政院 102 年 7 月 1 日研商「引導保險業資金投入公共建設案」會議記錄精神，本條應解釋為承租人或受託人視為乙方之使用人。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 乙方之受託人或承租人究為乙方之代理人或使用人應視雙方契約內容而異，應可於雙方訂立契約時自行議定，以釐清關係。 • 依本約款後段之規定，乙方之受託人/承租人(下稱使用人)為履行其與乙方所定契約責任時，乙方有督促其改善之義務；又民法 224 條規定債務人就其使用人於債之履行有故意、過失時，應與自己之故意、過失負同一責任，故若乙方之使用人

			<p>有違反本契約之行為時，依前揭規定，當屬乙方之違約，而應依本契約條款負違約之責任，並非要求乙方為其使用人負起經營管理之責任，當與保險法第 138 條無違。</p> <ul style="list-style-type: none"> · 另已依據行政院 102 年 7 月 1 日研商「引導保險業資金投入公共建設案」會議記錄所載，將「民間機構之受託(或承租)人未履行其與民間機構所定契約規範責任時，民間機構應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經主辦機關同意更換受託(或承租)人」納入本案申請須知及契約中。 ·
5.4.2	<p>乙方應自負經營管理之全部責任；乙方之受託(或承租)人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經甲方同意更換受託(或承租)人。</p>	<p>同申請須知第 2.4.5.2 條之疑義說明。</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 同申請須知第 2.4.5.2 條之回覆說明
5.5.1	<p>乙方得將本基地內建物或設施出租(作非建築使用)或委託第三人(以下簡稱承租人或受託人)經營。該承租人或受託人就本契約之履行，應視為乙方之代理人或使用人。乙方之受託(或承租人)未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經甲方同意更換受</p>	<p>同申請須知第 2.4.5.2 條之疑義說明。</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 同申請須知第 2.4.5.2 條之回覆說明 ·

	託(或承租)人。		
--	----------	--	--