

標案案號：109AGR077

臺南市太康有機農業專區 ROT 前置作業

委託專業服務案

可行性評估暨先期規劃報告(摘錄)

(公告版)

主辦機關：臺南市政府

執行機關：臺南市政府農業局

規劃單位：聚得企管顧問有限公司

中華民國 109 年 11 月



## 目 錄

第壹章 興辦目的.....	1
第一節 計畫緣起與目的及政策概述.....	1
第二節 基地基本資料.....	2
第貳章 民間參與可行性綜合評估及計畫替選方案評估.....	4
第一節 民間參與可行性綜合評估.....	4
第二節 小結.....	4
第參章 特許範圍與年限.....	5
第一節 本業及附屬事業投資興建營運範圍之界定.....	5
第二節 本業及附屬事業契約年限.....	5
第肆章 營運規劃.....	7
第一節 營運計畫辦理方式.....	7
第二節 營運監督與管理.....	7
第三節 辦理時程.....	7
第伍章 財務規劃.....	8
第一節 基本規劃資料.....	8
第二節 政府資金規劃.....	8
第三節 民間資金規劃.....	8
第陸章 風險規劃.....	9
第一節 確認風險因素與可能之影響.....	9
第二節 風險分擔原則.....	10
第三節 風險因應或減輕策略.....	11
第四節 超額利潤之回饋機制.....	11
第柒章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程.....	13
第一節 政府承諾事項、完成程度及時程.....	13
第二節 政府配合事項、完成程度及時程.....	13
第捌章 附屬事業容許範圍.....	15
第玖章 履約管理規劃.....	16
第一節 進度及品質管理機制.....	16
第二節 控制及查核項目與時點.....	16
第三節 營運績效評估指標.....	18
第四節 施工或經營不善之處置及公正第三者介入.....	20
第五節 接管規劃.....	21
第六節 組織架構.....	21
第壹拾章 移轉規劃.....	23
第一節 維護設施要求.....	23
第二節 維護時程.....	24
第三節 財產清冊.....	26
第壹拾壹章 後續作業及期程規劃.....	29
第一節 撰擬招商文件草案.....	29
第二節 辦理招商說明會.....	29
第三節 公告招商.....	29
第四節 甄審與評決.....	29



第五節 議約及簽約..... 30

### 圖目錄

圖 1 太康有機農業專區委外營運及代管範圍圖..... 2

### 表目錄

表 1 預計委託營運及代管範圍（土地）..... 3  
表 2 預計委託營運範圍（建物）..... 3  
表 3 預計委託營運及代管範圍(土地)..... 5  
表 4 本案營運規劃辦理時程表..... 7  
表 5 營運績效評估評量建議表..... 19



## 第壹章 興辦目的

### 第一節 計畫緣起與目的及政策概述

#### 一、計畫緣起與目的

有機農業之推展，受限於生產面積小且零散，土地承租長期不易，使經營規模擴充受限，無法達經濟效益之生產規模，且要維持有機耕地的完整性及克服農田土壤和灌溉水質，完全不受污染的主客觀因素，十分不易，因此向台糖公司承租土地設立太康有機農業專區，以克服鄰田污染問題，並藉公共設施之設置，以降低生產成本，提升競爭力。

為評估案場公共設施後續委外營運之方向與可行性，爰先以委託專業服務方式，遴選顧問團隊辦理「臺南市太康有機農業專區 ROT 前置作業委託專業服務案」(以下簡稱「本案」)之可行性評估暨先期計畫、招商準備、公告招商、甄審、評定、議約及簽約等工作，期藉由引進民間廠商資金及技術參與營運，以民間機構專業經營理念、創意與永續方式，達成多贏局面。

#### 二、政策概述

##### (一)上位政策：配合農業委員會中程施政計畫

依據行政院農業委員會中程施政計畫（106 至 109 年度），中央機關之施政重點包含提升臺灣農業之競爭力，將在地農業推向國際、調整農業結構，培育農業人才、整合農業資源發展並建構農業安全體系，同時維護生態永續發展、營造安居樂業農村、強化農民組織、照顧農民福祉等，並於其施政細項中列出未來將建構農業雲端服務體系、推動在地生產在地消費觀念及推動農產品安全供應體系、及持續推動有機農業等。

##### (二)台南市政府農業局 110 年度施政綱要

依臺南市政府農業局 110 年度施政綱要中，與本案相關之施政重點包括活化休耕農地、發展農業生產區及有機農業，以及建構安全衛生體系與強化產銷通路，並推廣、推動農村再生，與優化農村生活同時傳承農業達人技術，以活



化農業人力等相關規劃。

綜合前揭上位計畫及地方施政計畫，可知未來將持續推廣有機農業，並將著重於多元認證體系以及推廣、推動農村再生，以讓民眾更加認識有機農業。

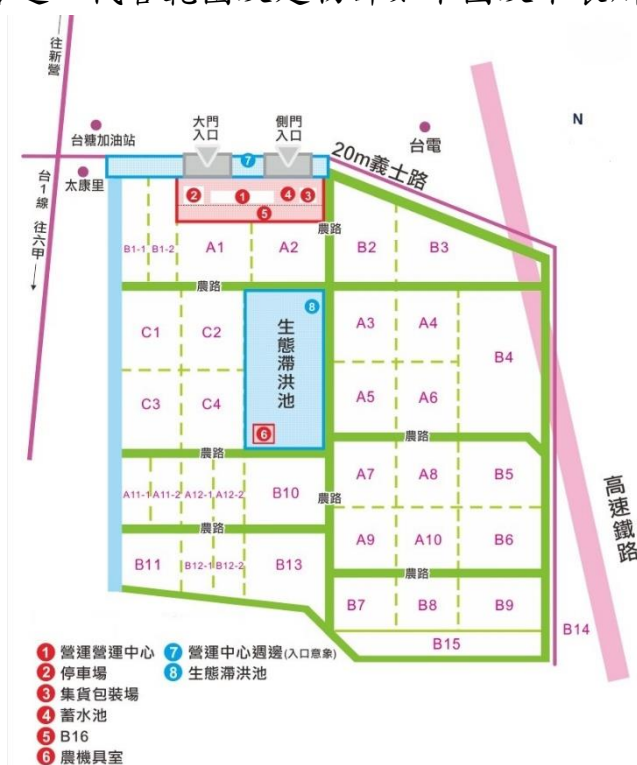
### 三、公共建設目的之確保

本團隊規劃將前述目標及相關政策目的適當納入促參招商文件，使廠商了解本案政策目標，再於營運期間透過每年營運績效評估之機制，誘導廠商落實本案公共建設目的，即可於促參引進民間投資之同時，亦有效確保本案公共建設目的之達成。

## 第二節 基地基本資料

### 一、本次計畫委外範圍

本次委託民間機構營運範圍包括營運中心、B16 區域、營運中心附屬用地停車場、集貨包裝場、農機具室及蓄水池，委託代管範圍包括營運中心周邊入口意向用地、生態滯洪池，預計委託營運、代管範圍及建物詳如下圖及下表所示。



資料來源：臺南市政府農業局提供

圖 1 太康有機農業專區委外營運及代管範圍圖



表 1 預計委託營運及代管範圍（土地）

委託營運範圍	面積 (平方公尺)	土地座落	用地類別
營運中心	1,238	太康段 652 號	特定專用區農牧用地
B16	6,413	太康段 652 號	特定專用區農牧用地
營運中心附屬 用地(停車場等)	7,295	太康段 652 號	特定專用區農牧用地
集貨包裝場	498	太康段 652 號	特定專用區農牧用地
蓄水池	320	太康段 652 號	特定專用區農牧用地
農機具室	320	太康段 655 號	特定專用區農牧用地
合計	16,084		
委託代管範圍	面積 (平方公尺)	土地座落	用地類別
營運中心週邊 用地(入口意向 等)	4,478	太康段 617-5 號	特定專用區農牧用地
	991	太康段 619-10 號	
	1,849	太康段 650-6 號	
	13	太康段 650-5 號	
生態滯洪池	19,210	太康段 655 號	特定專用區農牧用地
合計	26,541		

資料來源：臺南市政府農業局、本團隊彙整編製

表 2 預計委託營運範圍（建物）

建物名稱	土地座落	建築面積(m <sup>2</sup> )	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )
營運中心 (農作產銷設施)	太康段 652 號	1238.32	1780.44
集貨包裝場	太康段 652 號	498.1	498.1
農機具室	太康段 655 號	320	320

資料來源：臺南市政府農業局

## 二、委外範圍現況

本團隊成員前往現場實地勘查本專區之建物(如營運中心及農機具室)及農地狀況，而了解到目前本專區中有機農作物之栽植狀況良好，亦有種植有機農作物加工製成醋及果醬等。





## 第貳章 民間參與可行性綜合評估及計畫替選方案評估

為提升太康有機農業專區之營運效能，擬依「促進民間參與公共建設法」之程序辦理委外營運管理，藉由引進民間資金、營運效率、與靈活之策略，可望提升本案之服務與設施水準，預期不影響本案公共建設目的。

### 第一節 民間參與可行性綜合評估

#### 一、市場可行性評估小結

於市場可行性方面，太康有機農業專區為全臺第一座公辦專區，爰具公部門之公信力，且近年逐漸轉型為具生產效能之栽培模式，未來營運廠商除展售、代銷在地有機農特產品外，亦可推出環境導覽、有機農業課程、農特產品加工體驗或在地農業輕旅行等活動，讓民眾親臨現場並親身體驗農活；此外，未來營運廠商亦可建立自有品牌，並自行開設或與線上市集合作，開通線上銷售通路，並透過粉絲專頁等方式與民眾間保持溝通管道，結合線下及線上資源共同推廣。綜上所述，本案應具市場可行性。

#### 二、財務可行性評估小結

於財務可行性面向，本計畫淨現值大於 0，計畫內部報酬率高於本案預估稅後加權平均資金成本，自償能力大於 1，財務方面應屬可行。

#### 三、法律可行性評估小結

於法律可行性方面，經本團隊分析，本案採用促進民間參與公共建設法以 ROT 方式經營，公共建設類型為「農業設施」，整體而言，本案委託民間經營於法律面係屬可行，倘有非農業設施之設置需求，可朝變更用地方式辦理，並由臺南市政府農業局協助變更事宜。

### 第二節 小結

綜合上述公共建設目的、市場、財務、法律等分析結果，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，以提升設施及服務品質，初步認為本案以委託民間經營之方式應屬可行。



## 第參章 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

本次委託民間參與投資興建營運計畫範圍，為柳營區太康段 652、655 地號之部分土地（實際委託營運範圍依照本案地籍謄本所載）。點交後，若有施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價金。

委託民間機構投資興建營運範圍包括營運中心、B16 區域、營運中心附屬用地(停車場)、集貨包裝場、農機具室及蓄水池，附屬事業之範圍亦同；委託代管範圍包括營運中心周邊用地(入口意向)、生態滯洪池。預計委託營運、代管範圍及建物詳如下表所示。

表 3 預計委託營運及代管範圍(土地)

委託營運範圍	面積 (平方公尺)	土地座落	用地類別
營運中心	1,238	太康段 652 號	特定專用區農牧用地
B16	6,413	太康段 652 號	特定專用區農牧用地
營運中心附屬用地 (停車場等)	7,295	太康段 652 號	特定專用區農牧用地
集貨包裝場	498	太康段 652 號	特定專用區農牧用地
蓄水池	320	太康段 652 號	特定專用區農牧用地
農機具室	320	太康段 655 號	特定專用區農牧用地
合計	16,084		
委託代管範圍	面積 (平方公尺)	土地座落	用地類別
營運中心週邊用地 (入口意向等)	4,478 991 1,849 13	太康段 617-5 號 太康段 619-10 號 太康段 650-6 號 太康段 650-5 號	特定專用區農牧用地
生態滯洪池	19,210	太康段 655 號	特定專用區農牧用地
合計	26,541		

資料來源：本案招標文件、本團隊彙整編制

### 第二節 本業及附屬事業契約年限

一般促參 OT 案係依據民間機構期初投資之重增置年期，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。

本案之許可年限設定係考量民間機構於前期需投入較多資金添購設備及整修本案場，故建議本案許可年期不宜太短，以免造成民間機構財務無法回收或降低其投資意願；因此參酌本案可行性評估報告，訂定其許可期限為自雙方簽定投資契約起算共計 4 年；如營運績效評估良好則建議可於規定期限前申請續約 1 次，惟本案採 ROT 方式委外，續約期限係作為誘導廠商遵循政策之獎勵機制，本團隊建議續約年期不宜過長，以續約 1 次 3 年為限。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營運執行計畫書，經臺南市政府農業局審核同意後，民間機構應依據營運執行計畫書自行負責經營管理業務，民間機構營運所需財產及設備，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。

本團隊於招商文件將依本案之公益性需求並考量民間機構之營運存續性，設定營運服務之基本要求，以此篩選具備合適營運能力之廠商參與本案。

### 第二節 營運監督與管理

為加強委託經營服務品質，臺南市政府農業局須負責履約督導管理作業，並依契約內容訂定相關履約管理報表，實施履約督導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限期改善，未於限期內改善者，依契約罰則處理。

### 第三節 辦理時程

民間機構應於每年 4 月 30 日前提出營運績效說明書及財務報表，而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。

表 4 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)	
		臺南市政府 農業局	民間機構
提交營運執行計畫書	投資執行計畫書經機關 核定之日起 30 日內		◎
提出年度營運管理計畫	每會計年度開始 1 個月前		◎
提交營運績效說明書	每年 4 月 30 日前		◎
提交財務報表	每年 4 月 30 日前		◎
辦理營運績效評估會議	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



## 第五章 財務規劃

### 第一節 基本規劃資料

本案以營運期之現金流量為基礎，配合淨現值法 (NPV)、內部報酬率 (IRR)、還本期限法 (Payback Period)、自償能力等財務評估方法作為參考依據。

依據前述規劃及假設，本案民間機構之營業收入來源為農特產品展售及有機農作物處理及代銷收入，其支付相關成本費用、土地租金及權利金後，經財務評估本案自償能力高於 1，顯示本案財務可完全自償，故就財務面而言尚屬可行。

### 第二節 政府資金規劃

本案為民間參與營運移轉案，財務規劃中民間機構應自行承擔營運成本。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

因本案非屬重大公共建設，預期未來民間機構以自有資金投資營運，可免除經營期間舉債或利息等支出費用。



## 第陸章 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，然對於臺南市政府農業局及民間機構而言，在確認風險均可合理控制時，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，藉由機關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

自臺南市政府農業局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)列舉可能風險與可能產生之影響，作為規劃風險分擔之參考。

#### 一、營運期風險

- (一)市場風險
- (二)價格風險
- (三)營運成本超支風險
- (四)營運績效風險
- (五)營運中斷風險

#### 二、移轉期風險

- (一)移轉契約風險
- (二)移轉品質風險



(三)承接經營能力風險

三、不可抗力風險

(一)天然災害風險

(二)政治風險

**第二節 風險分擔原則**

倘臺南市政府農業局透過促進民間參與方式辦理公共建設，即須調整對風險之認知及處理態度，對於民間機構無法承擔之風險，機關應合理分擔，茲按不同期程階段分述風險分擔原則如下：

一、營運期風險

(一)政府承擔風險

營運期之風險與民間機構之營運方式有關，故營運風險應多由民間機構承擔，政府除須監督民間機構之營運與維護狀況外，僅需於必要時控管民間機構之財務結構。

(二)民間機構承擔風險

營運中斷風險應為民間機構在營運期所承擔重大風險之一。此外，市場風險及價格風險為未來民案本案接受程度之考驗，其他諸如營運成本超支、營運績效等風險，亦由民間機構完全承擔。

二、移轉期風險

(一)政府承擔風險

營運期履約保證金依規定須在投資契約期滿後若干時間退回民間機構，倘屆時仍無法順利承接營運，或民間機構放棄保證金(依投資契約規定)，則移轉後營業風險恐將悉數由政府承擔。

(二)民間機構承擔風險

本案採資產返還，民間機構在移轉期風險並不高，只須考慮退還可能所剩不多之營運履約保證金，以及是否爭取優先續約。



### 三、不可抗力風險

#### (一)政府承擔風險

民間參與案旨在借重資金經營效率，因此提供一免除政治風險之環境，應係政府責任與義務，故政治風險應由政府排除與承擔。

#### (二)民間機構承擔風險

營運期間民間機構雖投保公共意外責任險、雇主意外責任險、火災保險等，但由於戰爭、天災、罷工、暴動等不可抗力風險皆屬於不在保險承保範圍之除外不保事項，保險公司不予理賠，故其風險須由民間機構自行承擔。

### 第三節 風險因應或減輕策略

#### 一、臺南市政府農業局

- (一)停止計算或視情節適度延長委外年期
- (二)減免或暫緩繳納權利金及土地租金之全部或一部份
- (三)其他雙方同意之補救措施

#### 二、民間機構

##### (一)審慎控管

- 1. 審慎評估
- 2. 專業規劃設計與營運
- 3. 慎選分包廠商與謹慎訂定分包契約

##### (二)研擬妥善保險計畫

### 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，茲將建議方案分述如下：





- 一、採取提供場地等方式，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。
- 二、未來民間機構若有超額利潤之現象，主辦機關可於協商續約條件時，提高經營權利金之級距式收取比例，以分享廠商經營成果。



## 第柒章 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，於先期計畫中訂定臺南市政府農業局於本案例中須承諾及配合之事項，以利全計畫之推動。

#### 一、用地點交

本計畫應於民間機構通知臺南市政府農業局起 30 日內，以現況辦理營運範圍內用地及建物之點交，所點交之資產應列清冊，並記載財務項目、數量、及使用現況等。

#### 二、營運期滿優先續約

(一)經臺南市政府農業局評定為營運績效良好之民間機構，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 1 年前，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向臺南市政府農業局申請優先訂約。優先訂約以 1 次為限，設定續約年期為 3 年。民間機構未於期限內向機關申請優先訂約，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

臺南市政府農業局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、瓦斯、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，臺南市政府農業局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、臺南市政府農業局不保證協助事項必然成就

前揭協助事項，臺南市政府農業局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。民間機構不得因機關協助事項未能成就而主張機關違反協助義務、要求賠償或減少權利金及租金等之給付。



## 第捌章 附屬事業容許範圍

民間機構得依非都市土地使用管制規則規定之使用容許項目擇定；惟民間機構欲營業之業種若逾規定之使用容許項目，如欲將相對較閒置及低度使用之 B16 區域擴建為集貨包裝場、或改建農機具室作為其它用途等，則其應先報請臺南市政府農業局核准同意，並自行辦理用地變更及容許使用之程序及負擔相關費用。



## 第玖章 履約管理規劃

### 第一節 進度及品質管理機制

依機關辦理促進民間參與公共建設案件注意事項第 14 點規定辦理，本案履約管理規劃應包含進度及品質管理機制、控管及查核項目及時程、營運績效評估指標、施工或經營不善之處置及關係人介入、接管規劃等項目。

### 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，列舉控制及查核項目如下：

- (一) 落實評估民間機構營運績效。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 公共建設依契約返還予臺南市政府農業局者，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機關備查。

三、財務檢查權

臺南市政府農業局得定期或不定期檢查民間機構之財務狀況。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機關查核。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 100 萬元，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後 3 個月為止。

#### 五、履約保證金之繳納時間

民間機構應於與臺南市政府農業局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)經臺南市政府農業局同意，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有效期間屆滿前 1 個月，提供新履約保證以替代之。否則臺南市政府農業局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，臺南市政府農業局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，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，致履約保證有失效力之虞，臺南市政府農業局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臺南市政府農業局，或有違約情事致機關終止契約之一部或全部時，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，民間機構應於接獲臺南市政府農業局扣抵通知後 7 日內補足。

### 第三節 營運績效評估指標

臺南市政府農業局依據促參法第 51 條之規定設置營運績效評估委員會，辦理民間機構營運績效之評估，並訂定營運績效評估之組織及審查辦法。(營運績效評估辦法將於招商文件中投資契約中載明其組織及審查辦法等內容)

#### 一、營運績效評估程序

- (一)民間機構應於每年 4 月 30 日前，提出前一年度營運績效說明書，其內容應包括營運績效評估審查所規定評估項目。
- (二)民間機構於評估委員會召開時，應提出簡報並答覆各委員之詢問。如各委員要求查閱民間機構所提送相關資料及文件之原始紀錄，民間機構應充分配合。
- (三)評估委員會如認為有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，民間機構應充分配合。
- (四)臺南市政府農業局應於民間機構提送營運績效說明書後 60 日內，完成營運績效評估作業。
- (五)營運績效評估結果，以所有委員過半數之出席，出席委員全體評分之平均分數為準。

#### 二、評估項目、權重、及標準

依據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，臺南市政府農業局得參考促參案件共同性營運績效評估項目及指標建議表，依個案特性及投資契約相關約定，研訂各該評估項目之評估指標及配分權重。本團隊依據選取之必要性及選擇性，初步規劃本案未來委託民間經營管理之營運績效評估項目與



標準如下表所示。

表 5 營運績效評估評量建議表

需求面向	項目	建議配分	指標
主辦機關 需求(建議 配分： 70±14分)	營運資產維護 管理	15±3	建築物及附屬設施維修保養情形
			營運資產管理
	本年度營運計 畫管理	15±3	契約明定營運設施投資情形
			營運計畫執行情形
			營運管理制度執行情形
			營運目標預估額達成情形
	營運場域衛生 管理	5±1	營運場域清潔衛生維護情形
	營運場域安全 管理	10±2	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
			營運場域安全計畫執行情形
	財務管理能力	10±2	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
政策配合度	10±2	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	
下次受評期間 營運及財務計 畫編製	5±1	下次受評期間營運計畫編製情形	
		下次受評期間財務計畫編製情形	
使用者需 求(建議配 分：15±3 分)	服務滿意度	10±2	服務滿意度調查結果
	客訴處理機制	5±1	客訴專線設置情形
客訴案件處理情形			
社會大眾 需求(建議 配分：15±3 分)	社會責任履行	15±3	社區回饋執行情形
			弱勢族群關懷執行情形
			生態保育執行情形
			優惠費率執行情形
			環保措施執行情形
營運整體 評價(總得 分±5分)	優良事蹟表現	加分上 限5分	創新性營運管理作為
			非契約明定重要投資或活動的投入
			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：促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引

### 三、營運績效評估結果

契約期間每年營運績效評估之評分，平均分數達 70 分以上者為合格，平均分數達 80 分以上為優良。

## 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

依據促參法第 11 條第 6 款「主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項……六、施工或經營不善之處置及關係人介入。……」故對於施工或經營不善之處置，應於投資契約中詳細約定。

依促參法第 52 條規定，廠商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，臺南市政府農業局要求限期改善無效或於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，機關得令民間機構停止營運之一部或全部，並介入接管。民間機構於履約期間若有缺失時，機關應先以書面方式通知其定期改善。通知內容應包含下列項目：缺失之具體事實、缺失改善期限、改善後應達到之標準、屆時未完成改善之處置方式。而經機關通知定期改善卻逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，機關得令民間機構停止營運之一部或全部；停止期間機關得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；機關亦可終止契約。

### 二、施工或經營不善時，中央目的事業主管機關之緊急處分權

依據促參法第 53 條第 1 項「公共建設之興建、營運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，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。」可知，原則上，在民間機構有施工進度嚴重落後等情事之一發生時，臺南市政府農業局得先要求定期改善，屆期不改善或改善無效者，再採取中止營運或終止投資契約之處理。惟如機關怠於中止營運，或施工進度



嚴重落後發生，屬情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成危難之虞時，已經不能等待民間機構定期改善，乃賦予中央目的事業主管機關主動依職權令民間機構停止營運之一部或全部，以維護公益。

### 三、關係人介入

依據促參法第 52 條第 3 項「主辦機關依第一項第三款規定終止投資契約並完成結算後，融資機構、保證人得經主辦機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與主辦機關簽訂投資契約，繼續辦理興建或營運。」。

本案屬 ROT 案，但投資金額相對較小，相對無民間機構融資等情事，故關係人介入暫不討論。

## 第五節 接管規劃

本案因無預期發生強制接管情形可能，故接管規劃暫不討論。

## 第六節 組織架構

臺南市政府農業局辦理履約管理，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。

### 一、組織架構

執行機關應成立專責小組，協助民間辦理相關事宜、進行履約管理等事項，專責小組成員得包含營運管理、勞工安全、財務、工程等專業，進行履約管理相關作業。

### 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，臺南市政府農業局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，機關可以下列方式之一辦理履約管理：

#### (一)自行管理

由臺南市政府農業局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

臺南市政府農業局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，臺南市政府農業局應定期召開會議，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。





## 第壹拾章 移轉規劃

### 第一節 維護設施要求

#### 一、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. 契約營運財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，除經臺南市政府農業局同意不須移轉或授權予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機關或其指定之第三人使用，並應會同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，移轉或授權予機關或其指定第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務，應由機關承擔。

##### (二) 返還標的

1. 返還標的係指屬於臺南市政府農業局所有，未經報廢之營運財產，包括但不限於土地、建物、設備、無形財產及相關營運資料、文件等。
2. 民間機構如使用不當或有其他不可歸責於臺南市政府農業局之事由，導致應返還財產毀損、滅失或不堪使用時，民間機構應自行購置相同或經機關同意後以不低於原有價值、功能之新品替代。

#### 二、稅費責任

因財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。

#### 三、移轉及返還條件

民間機構於除去一切負擔及其他法律之限制後，均應無償移





轉予臺南市政府農業局。民間機構不得因無償而拒絕財產之移轉。

#### 四、移轉及返還時及移轉及返還後之權利義務

- (一)財產移轉及返還後，在臺南市政府農業局有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，民間機構仍應依機關之要求，為機關之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運，以維持營運財產之價值與用，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，機關得參照正常營運狀況予以補償。
- (二)民間機構依契約條款規定移轉予臺南市政府農業局之標的，有關營運財產之使用、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，對機關或其指定之第三人提供人員之訓練。受訓費用由機關負擔，其餘費用由民間機構負擔。
- (三)民間機構應以移轉或授權之方式，將營運財產操作技術及維修相關之必要技術，無償提供予機關。
- (四)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。
- (五)民間機構應將屬其所有、持有或占有而依約無庸移轉臺南市政府農業局之物品，於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，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 維護時程

### 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，致臺南市政府農業局提前終止契約之情形：

1. 臺南市政府農業局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. 臺南市政府農業局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。

- (二)因可歸責於臺南市政府農業局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臺南市政府農業局，使機關得配合辦理返還工作。
2. 臺南市政府農業局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，機關應以財產之殘值予民間機構作為補償，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. 臺南市政府農業局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財產總檢查

1. 許可年限屆滿前半年起，民間機構應委託獨立公正且經臺南市政府農業局同意之專業機構進行資產總檢查，以確定所返還之資產，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由民間機構負擔。

#### (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返還計畫，與臺南市政府農業局進行討論。
2. 臺南市政府農業局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，以瞭解民間機構營運情形。
3. 臺南市政府農業局得要求民間機構配合與未來營運民間機構辦理三方點交，民間機構不得拒絕。

(三) 各項移轉標的及返還標的，其移轉及返還方式，均應於財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，臺南市政府農業局及民間機構雙方在完成營運財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。

若臺南市政府農業局有其他維護時程之相關意見，亦可提出並納入本案招商文件。

### 第三節 財產清冊

#### 一、財產清冊及文件之製作

##### (一) 財產清冊

為確保本案服務品質，民間機構投入營運設備購置及裝



修之財產，包括但不限其所修建及購置之財產、設施或設備等，其所有權均應移轉予臺南市政府農業局。

民間機構應製作購置及裝修工程經費明細表並提供文件或原始憑證送予臺南市政府農業局，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，機關並擁有該等設備之所有權。

民間機構應於開始營運後，每年定期就營運所涉財產製作財產清冊。財產清冊在投資契約所定期間內將定期更新，每次更新之財產清冊亦應定期送臺南市政府農業局核定。

## (二) 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。

## (三) 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。

## 二、各項財產之點收方式

為繼續營運之需要，本案民間機構應移轉及返還之各項財產，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。

而民間機構為使本案得以正常營運而取得之債權或其他權利及其負擔之相對義務，未能於營運期限屆滿時履行完畢者，或為本案繼續正常營運所必要者，亦應由臺南市政府農業局或機關指定接續營運之第三人概括承受。

### (一) 動產之點收

應點收之財產為動產者，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，於現場交付予臺南市政府農業局或其指定之第三人點收，並得以指示交付代之。

### (二) 不動產之點收



應移轉及返還之財產為不動產者，民間機構應於雙方議定之期間內現場點交與臺南市政府農業局或其指定之第三人，並依實際情形辦理登記。

智慧財產權及相關技術之授權民間機構為有效使用、管理營運財產及為經營本案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及返還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，負責協助臺南市政府農業局或其指定之第三人取得非排他性使用之權利。





## 第壹拾壹章後續作業及期程規劃

先期計畫書核定通過後，即須依據促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 53 條至 55 條之規定，辦理後續之前置及招商作業，爰此，本章說明後續作業之主要工作內容及辦理期程，說明如下。

### 第一節 撰擬招商文件草案

臺南市政府農業局依據相關法令應於徵求民間參與公告中，公告內容應載明投標廠商資格、申請須知（包含評審方式與時程、申請人資格條件、投資計畫書格式、政府承諾及配合事項等）、契約草案（包含權利金額度及給付方式、營運移轉事項、營運監督與管理等）、及評選辦法（包含甄審項目、甄審標準、評定方式）。除上述內容外，公告內容應依公共建設之性質亦應載明下列事項：公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍、申請程序及保證金與投資契約權利義務有關事項。

### 第二節 辦理招商說明會

依促參法施行細則第 53 條之規定，臺南市政府農業局得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定公告及招商文件內容。因此，本案於完成先期計畫書核定，正式公告招商前，本團隊得藉由將評估規劃摘要內容事先公開於網路、發布投資資訊徵詢民間投資機構意見。另外除可於行政院公共工程委員會官方網站發布本案相關訊息外，本團隊亦可對潛在廠商寄送電子郵件，或採由電話、一般郵件及傳真等聯繫方式，並依照實際需求適時調整，以可達到發布投資資訊之目的。

### 第三節 公告招商

本案公告徵求民間機構參與公共建設時，依據促參法施行細則第 55 條規定，應將公告摘要公開於資訊網路，並將公告摘要刊登於政府採購公報。另臺南市政府農業局於公告後起至申請人文件截止日前，應彙整各申請人對公告內容所提書面疑義，以公告方式說明之。

### 第四節 甄審與評決

依促參法第 44 條之規定，臺南市政府農業局為審核申請案件時，由甄審委員會，按公共建設之目的，決定甄審標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於期限內，擇優評定之。





## 第五節 議約及簽約

本項作業主要內容為申請人若經評定為最優申請人者，應自接獲臺南市政府農業局通知之日起按規定時間籌辦，並與機關完成簽約手續，依法營運。如未於規定時間內辦理籌辦者，機關得訂定期限通知其補正。該申請人如於期限內無法補正者，機關得決定由合格之次優申請人遞補簽約或重新公告接受申請。

有關簽約作業事宜，本團隊將協助確認簽約版本之投資契約內容，並審查簽約前應提出或檢查之文件，以及履約保證金是否繳納之確認等作業。

