

布洛灣遊憩區上臺地營運移轉(OT)案 計畫委託專業服務

先期規劃報告書(定稿版)

委託機關：太魯閣國家公園管理處

執行廠商：聚得企管顧問有限公司

日期：112年10月





目錄

第壹章	可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整.....	1
第貳章	公共建設目的及民間參與方式.....	7
第一節	公共建設目的.....	7
第二節	公共建設類別及民間參與方式.....	7
第參章	民間參與期間及範圍.....	8
第一節	公共建設及附屬事業契約期間.....	8
第二節	公共建設及附屬事業契約期間營運範圍.....	8
第肆章	營運.....	
第一節	工程調查及規劃.....	10
第二節	功能性要求或特殊規範.....	12
第三節	工程細部設計規範.....	15
第四節	裝修工程發包施工.....	16
第五節	裝修工程施工管理.....	18
第六節	工程經費估算.....	20
第七節	後續維護成本估算.....	20
第八節	正式營運前進行測試或試營運.....	20
第九節	營運計畫辦理方式.....	20
第十節	費率標準、調整機制與使用優惠.....	27
第十一節	營運監督與管理.....	28
第十二節	辦理時程.....	31
第十三節	施工與經營不善之處置及公正第三者介入.....	33
第十四節	節能減碳.....	34
第十五節	地方回饋及睦鄰計畫.....	35
第伍章	土地取得.....	36
第一節	土地權屬現況.....	36
第二節	土地取得方式、時程及成本.....	36
第三節	地上物拆遷及補償.....	36
第四節	工作範圍及營運權限.....	36
第陸章	環境影響評估與開發許可.....	37
第一節	確認是否進行環境影響評估.....	37
第二節	公共建設可能造成的環境影響.....	37
第三節	環境影響預擬的對策.....	37
第四節	節能減碳評估.....	39
第柒章	財務計畫.....	42
第一節	基本假設參數.....	42
第二節	可行性評估財務規劃成果.....	42
第三節	土地租金規劃.....	43



第四節 權利金規劃.....	44
第五節 權利金繳付方式及時間.....	44
第六節 遲延給付利息計算方式.....	45
第七節 權利金調整機制.....	46
第八節 政府財源規劃.....	46
第捌章 風險配置.....	47
第一節 計畫各階段風險項目評估結果.....	47
第二節 風險因應或減輕策略.....	51
第玖章 政府承諾與配合事項.....	54
第一節 完成程度及時程.....	54
第二節 政府配合事項、完成程度及時程.....	54
第拾章 容許民間投資附屬事業範圍.....	56
第拾壹章 履約管理.....	57
第一節 履約管理機制.....	57
第二節 營運績效評定.....	70
第三節 協調會籌組.....	74
第拾貳章 移轉.....	77
第一節 投資契約簽訂後之點交規劃.....	77
第二節 營運資產建立及管理.....	77
第三節 營運期限屆滿之返還及移轉計畫.....	80
第四節 資產總檢查計畫.....	84
第拾參章 後續作業事項及期程.....	87
第一節 籌組甄審委員會及工作小組.....	87
第二節 招商準備作業階段.....	87
第三節 公告招商階段.....	88
第四節 甄審及評定階段.....	88
第五節 議約及簽約階段.....	89
第拾肆章 其他事項.....	91
第一節 政府是否補貼，補貼方式、上限及調整機制與時機.....	91
第二節 使用者意見處理機制.....	91
第三節 先期規劃報告書之審查與公開.....	91
第四節 其他.....	91



表目錄

表 1	公聽會與會者發言重點及主辦機關回應彙整表	4
表 2	本案委外範圍土地基本資料及委外設施	8
表 3	工程調查及規劃之辦理方式與分工	11
表 4	本案建議投資項目	14
表 5	工程調查及規劃之辦理方式與分工	16
表 6	本案營運規劃辦理時程表	33
表 7	本案委外範圍土地基本資料	36
表 8	與本案相關的開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	37
表 9	本案民間機構可能的能源使用形式	39
表 10	分年損益表	42
表 11	分年現金流量表	43
表 12	財務評估結果	43
表 13	本案 113 年度土地租金	44
表 14	初步研擬營運權利金計收方式表	44
表 15	風險類別及內容整理表	47
表 16	本案風險分擔整理表	51
表 17	保險計畫	52
表 18	營運績效評估評量建議表	72
表 19	資產總檢查及移轉、歸還作業流程	86
表 20	招商準備作業階段工作內容彙整表	87
表 21	招商準備作業階段工作內容彙整表	88
表 22	甄審及評定階段工作內容彙整表	88
表 23	議約及簽約階段服務內容彙整表	89
表 24	本案後續期程進度表	90



第壹章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

依據可行性評估報告分析，本案無論在市場、技術、法律、土地及財務等各面向，本 OT 案皆具可行性，且具財務效益，顯示本計畫除有可行性外，同時對民間廠商亦具有投資吸引力；彙整本案可行性綜合評估如下：

一、公共建設促進公共利益具體項目、內容、欲達成目標

近年來，藉由民間投資興建公共建設，引進企業經營理念，以改善公共服務品質，已成為國際趨勢；而國內為減輕政府財政負擔，擴大公共建設投資以活絡經濟及產業，行政院已將民間參與公共建設列為重要施政方向。

配合政府組織再造政策，建立小而能之政府，本案依據促參法及其子法，以促參 OT 模式經營布洛灣遊憩區上臺地，將本案場屬於公共服務性質及不涉及公權力之業務、相關建築及設備設備等委託民間機構營運管理，由其自負盈虧，期能引入民間企業之精神，不但活化國有資產，擷節公務預算之支出，亦可提升經營績效及服務品質，提高高部門財務效能。

本案布洛灣遊憩區上臺地營運管理政策係以「服務導向」，包「文化觀光」、「地方創生」、「地方行銷」等三大理念，再以創新服務塑造各具特色之體驗、旅遊服務項目；藉由本案之民間參與以及政府之履約監督，將可確保布洛灣遊憩區上臺地之服務性及公益性，以達成服務前來太魯閣國家公園遊憩之遊客及永續經營等目標，亦達成本案之委託營運管理之目的。

二、民間參與效益

本案為公共建設依據促參法委託民間機構營運，重點在於委外經營模式需同時顧慮到維護民眾公益性、政策目的性以及民間機構營運利基，以下將分別從「地方社會」、「太魯閣國家公園管理處」及「民間機構」等方面，進一步闡述本案帶來的效益。

(一)對地方社會效益而言

1. 本案藉由民間機構經營管理能量及資源，除可促進在地就業及相關產業發展，更可藉由營運管理公共建設提振內需與帶動經濟成長，並促進太魯閣國家公園旅遊質與量的提升，增長地方人口及產業發展。
2. 後續民間機構規劃提供旅遊服務、生態體驗及多元遊憩等機能，以及舉辦太魯閣族特色藝文表演、節慶活動、體驗課程等，應可滿足前來太魯閣遊客遊憩需求，使遊客藉此認識太魯閣族文化。



(二)對太魯閣國家公園管理處效益而言

1. 本案依據促參法委託民間機構營運管理，提供旅遊服務、生態體驗及多元遊憩等機能，可滿足民眾太魯閣旅遊所需，同時媒介串連周邊觀光景點與業者，以促進太魯閣觀光遊憩產業發展，應符合促參精神，增進公共建設服務性及公益性。
2. 藉由民間機構的創意與效率，除節省政府行政資源與預算支出、提升太魯閣旅遊服務品質的外，同時更可促進公有土地使用效能，減輕政府財政支出負擔，創造民眾、地方、政府、廠商等多贏局面，符合促參精神。

(三)對民間機構實質效益而言

1. 本案所在地太魯閣國家公園內遊憩區資源豐富，且周邊觀光景點與設施多樣，未來藉由提供旅遊服務、生態體驗及多元遊憩等機能，民間機構可透過本案建立觀光旅遊戰略據點，提升國內外知名度。
2. 本案擬採促參 OT 方式辦理，依促參法第 15 條第 1 項後段的規定得享有土地租金優惠；另依促參法第 30 條規定，執行機關視公共建設資金融通的必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。

三、市場可行性

本報告根據近年國際旅遊狀況調查、國人旅遊狀況調查、國人至東部地區旅遊的遊客特性、太魯閣國家公園遊客的旅遊特性、太魯閣遊憩設施及旅遊資源分析調查，並對照至與本案性質類似的館舍，如煙波花蓮太魯閣及太魯閣晶英酒店等，而本案場鄰近類似館舍相較展現原民文化的獨特性，並可規劃以之吸引更多住宿民眾及參訪遊客。

此外，本案場刻正由德魯固公司以 OT 方式營運管理，由可行性評估報告之市場可行性章節可見，本案現行營運與一般住宿設施不同之處包含戮力宣傳太魯閣族文化暨促進族人自我認同、關懷原住民社區並獲支持、取得相關認證並爭取成為全國各地觀摩 OT 成功個案以增加客源等，在德魯固公司營運下，本案場多次獲得營運優良認證，同時在服務品質方面多有好評。

為使本案永續發展並維持族群夥伴關係，未來民間機構宜推動生態旅遊，並在發展同時應儘量運用當地社區民俗材料生產與製品、以及居民提供的服務，聘用當地原住民族，及瞭解當地文化的原住民擔任解說員，以活絡當地社區經濟；此外，營運廠商並可思考將本案部分收益轉化為促進原住民族群



權益方式，如設置原住民學生獎學金、原住民學校活動發展基金等，除維護社區部落利益外，並可建立和諧友善共生的夥伴關係。

如上所述，本案民間機構宜參酌類似規模館舍的住宿、餐飲服務及體驗活動的費率及相關使用者需求，訂定合理價位以因應類似館舍的競爭推估供需預測分析的結果，並以發展觀光體驗新亮點等規劃，其具有市場可行性。

四、技術可行性

本 OT 案的設施設備裝修工程以及室內設備採購的經費總計約為 2,700 萬元；此外，經整體開發規劃、空間定量與法規等相關項目檢討，初步評估其工程建置項目包含建物室內裝修工程及添購等相關符合民間機構未來營運需求設施為主，依國內目前營建技術檢討，裝修期間應無需特殊技術，且過去已有民間機構於本案場營運，故本案應具技術可行性。

五、法律可行性

經本團隊就本案對照至國家公園法、太魯閣國家公園計畫保護利用管制原則、國家公園區域內預先評估環境影響原則、發展觀光條例及與本案相關之土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類法規，初步評估本案具法律可行性；且依國家公園法，民間機構營運管理之項目均須經主辦機關許可，並於申請許可時，依施行細則規範檢附有關使用計畫並詳述理由及預先評估環境影響。

另因本案場位於太魯閣國家公園內，故民間機構需依國家公園法及國家公園的主管機關內政部補充的規定，禁止內政部公告之「太魯閣國家公園區域內的禁止事項」相關行為；在發展觀光條例方面，民間機構應依法規辦妥公司登記後，領取觀光遊樂業執照，始得營業，主管機關並可對觀光旅館業、旅館業、旅行業、觀光遊樂業或民宿經營者的經營管理、營業設施，實施定期或不定期檢查。

此外，經檢視促參法及促參法細則等相關法律規定，本案促參前置作業計畫具法律可行性。經查，本案符合促參法第 3 條第 1 項第 7 款及促參法施行細則第 12 條所稱觀光遊憩設施，而得適用促參法及其相關子法，公開徵求民間機構參與營運；在委託民間參與公共建設方面，依據促參法第 8 條第 1 項第 5 款之規定辦理本案民間參與方式。

六、土地取得可行性

本案場土地面積約為 2.5 公頃，土地所有權人為中華民國，管理者為太魯閣國家公園管理處。爰此，基地範圍內並無土地取得問題。



七、財務可行性

本案以營運期的現金流量為基礎，計算出淨現值 (NPV) 為 29,248,299 元大於 0、內部報酬率 (IRR) 12.56% 大於股東要求報酬率、可於委外年期內回收投資金額、自償能力為 1.561，大於 1 代表具自償能力；綜上，本案初步評估本案具財務可行性。

此外，由可行性評估之財務可行性敏感性分析可見，本案如同一般 OT 案，於營業收入及成本費用等皆相對敏感，此亦呼應 OT 案之營運受市場波動影響較大，以及成本費用相對不小而有必要擷節開支作有效率之管理；期初投資則相對影響較小，惟民間機構仍需審度市場狀況進行精準之投資配置，以使其財務體質良善，同時降低經營壓力。

八、環境影響

本案初步規劃採 OT 模式進行委外，經評估民間機構雖並未有較大的開發行為，且經對照上述規範並無符合須環境影響評估的項目，故初步評估不需進行環境影響評估；然而，未來整體開發需考量於施工期間可能會對於環境產生些許影響，應視實際情況依相關規定辦理，並就能源耗費及其因應模式，針對營運業者進行宣導。

此外，就本案公共建設可能造成的環境影響，本調查研究初步研判裝修施工期間影響主要來自施工作業，主要的環境課題包括空氣品質、噪音震動、水質及廢棄物處理等問題；營運期間的影響包括廢棄物、廢污水處理，並已就主要環境影響預擬相關對策。

九、公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本案已於 112 年 2 月 15 日於花蓮縣秀林鄉太魯閣遊客中心舉辦公聽會，與會民眾及專家學者之意見與本案規劃方向大致相符，同時已於可行性評估報告彙整相關意見，並規劃於後續招商文件配合機關修正相關招商條件及回饋機制。

表 1 公聽會與會者發言重點及主辦機關回應彙整表

與會者發言重點	主辦機關回應及是否參採此意見	因應對策
本案近年有持續進用當地原住民就業，期待未來民間機構可持續僱用，並參考其資歷考量提升為主管職。	參採此意見。 將延續現有營運廠商公共政策回饋計畫，並將相關營運需求納入招商文件，以確保民間機構持續進用當地原住民就業。	擬於招商文件納入「民間機構承諾於契約期間，每年至少保留因營運所需聘用勞工人數之 50%，以同一條件優先聘僱設籍花蓮縣之居



		民」之規範，若申請人可提出優於 50% 或敘明進用原住民之人數或比例等，則可作為「地方回饋及睦鄰計畫」之內容。
有關簡報所述民間機構營運應融入在地文化，公所建議可藉由秀林鄉編織從業人員販售相關商品，或將案場部分空間提供給在地業者做小生意或販售小農產品；此外，公所亦期待如馬拉松或峽谷音樂節等活動於未來亦可定期舉辦，以帶動在地經濟與產業。	參採此意見。 未來將鼓勵本案民間機構營運融入原住民服務、原住民文化及在地文化，使本案場營運更加精彩。	擬於後續招商說明會及契約規範說明本案民間機構營運應融入原住民服務、原住民文化及在地文化，使本案場營運更加精彩。
秀林鄉擁有相當多特色與資源，期待未來民間機構可與在地傳統舞蹈團體及音樂人才進行串連。	參採此意見。 未來將鼓勵本案民間機構營運融入在地文化，使本案場營運更加精彩。	擬於後續招商說明會及契約規範說明本案民間機構營運應融入原住民服務、原住民文化及在地文化，使本案場營運更加精彩。
本人很佩服現有營運團隊都聘雇在地小孩，本案場過去即為族人住過的地方，很希望在此工作的員工是以太魯閣族為主，並可考慮將獵人學校資源納入營運規劃；布洛灣資源相當多，無論是自然資源或是人文歷史都可考慮納入規劃活用。	參採此意見。 未來將鼓勵本案民間機構營運融入原住民服務、原住民文化，使本案場營運更加精彩。	擬於後續招商說明會及契約規範說明本案民間機構營運應融入原住民服務、原住民文化及在地文化，使本案場營運更加精彩。
本人認為原住民生計是最重要的，很多原住民小孩去外地讀書回來不知道要以什麼職業維生，如果原住民可運用我們原住民土地進行相關商業活動則是最恰當的；國家公園屬於中央單位，公所亦為公部門，本人期待未來可以結合公部門力量與營運廠商協助推動在地事務。	參採此意見。 歸結各方看法，本案場營運已形成一種「文化」，既為文化，則其沿續與傳承即為重中之重，相關具體內容或要求之展現，亦將是本案下一期招商之規劃重點。	擬於招商文件規範民間機構每年至少保留因營運所需聘用勞工人數之 50%，以同一條件優先聘僱設籍花蓮縣之居民；而若申請人提案之在地任用百分比超過規範之 50%，則可視為加碼回饋地方之相關措施
本案目前規劃以促參方式進行委外，本人認為未來長期而言可參照三地門案，由公	參採此意見。 未來將鼓勵本案民間機構持續進用當地原住民就業。	同前述於招商文件之規範及甄審項目中納入優先聘用在地居民之說



<p>部門承攬並持續聘雇在地居民來營運本案場。</p>		<p>明。</p>
<p>小農收購的部分，同禮部落也有很多當地特色農產品，像是箭竹箭筍等等，且因海拔、溫溼度等條件與平地不同，所以農特產品都相當有特色，但在地居民很難推廣出去，未來本案可考慮提供合作機會，將在地農特產品共同進行推廣。</p>	<p>參採此意見。 未來將鼓勵本案民間機構營運融入地方特色產業，以帶動在地經濟與產業。</p>	<p>擬於招商文件甄審項目之「地方回饋及睦鄰計畫」納入鼓勵本案民間機構營運融入地方特色產業。</p>
<p>大魯閣境內還有很多部落，包含我們同禮部落，未來都可以作為民間機構合作對象，要怎麼合作大家也可以一起發想。</p>	<p>參採此意見。 就與周邊景點串聯、政府淨零排放政策或是執行中的盈餘回饋等，皆將由規劃團隊評估後適切地納入本案招商條件草稿。</p>	<p>本團隊已於本報告書「營運計畫辦理方式」規範民間機構應配合辦理政府部門(如環保署、觀光局等)推行之環保、觀光、行銷政策，相關內容並將納入招商文件之「乙方工作範圍」。</p>
<p>建議民間機構未來可以跟地方一起合辦活動，或是協助收購在地小農相關食材以製作山月村特色飲食。</p>	<p>參採此意見。 本案儼然已是國家公園指標性促參案件，希望下一期規劃可以把一些目前執行中且蠻不錯的作法保留下來，使下一期案件能繼續打造為促參經典案件。</p>	<p>擬於招商文件甄審項目之「地方回饋及睦鄰計畫」納入鼓勵本案民間機構營運融入地方特色產業。</p>

綜上所述，經初步檢視本案各項可行性評估結果，本案具有初步市場潛力，且投資計畫具初步財務效益，顯示本計畫具有初步投資之可行性。



第貳章 公共建設目的及民間參與方式

第一節 公共建設目的

本案規劃由民間參與營運以達到以下公共建設目的：

一、加速公共建設與服務提供

本案藉由引入民間機構資金與能力，對布洛灣遊憩區上臺地現有建築及設施(備)進行必要汰換、更新及維修，以及營運管理相關附屬服務活動(包括住宿、餐飲、文化體驗活動等)，以降低政府對布洛灣遊憩區上臺地投入經營管理之財政負擔；此外，透過民間機構效率與專業工程能力，可加速公共建設與服務提供以達成公共建設興辦目的。

二、提升公共服務品質及提振內需與帶動經濟成長

本案後續由民間機構對布洛灣遊憩區上臺地現有建築及設施(備)進行必要之汰換、更新及維修，以及提供其他附屬服務活動，為社會大眾提供一個兼具「國家公園自然環境學習體驗」、「地區原住民文化特色資源整合」與「休閒遊憩服務」等特性之自然與人文教育園區，同時藉由委託民間機構經營促使公共服務品質更為提升，與促進在地就業及相關產業發展，更可透過興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長。

三、引進更多原住民實質文化內涵

本案期望在公私部門的專業知識分工下引進更多原住民實質文化內涵，將本案場打造為在地原住民族人才培訓基地，提供培養如解說導覽、串聯套裝遊程、飯店經營、餐飲管理等技能，並結合國家公園生態，使布洛灣遊憩區能確實落實「原住民文化的保存與展示」之規劃與建設宗旨，成為太魯閣國家公園內重要的人文生態與遊憩服務據點。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

本案屬促參法第3條第1項第7款及其施行細則第12條規定之觀光遊憩設施，本案擬依促參法第8條第1項第5款規定「五、民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」之OT方式辦理。

本案前置作業依「促進民間參與公共建設法」之程序與相關規定，辦理可行性評估、完成先期規劃及辦理委外營運管理，甄選出優秀民間專業經營團隊投入營運，藉由引進民間資金、營運效率、與靈活之策略，結合民間機構之力量，可望提升本案之服務與設施水準，發揮公共服務空間之功能與特色。



第參章 民間參與期間及範圍

第一節 公共建設及附屬事業契約期間

本案投資契約自簽訂後生效，委外期間自點交完成日之次日起算，為期 12 年或至契約終止生效日止。契約期間包含裝修期間(含試營運)及營運期間，其中裝修期間自營運移轉範圍點交完成日之次日起算，至營運開始日前一日止，或至主辦機關與民間機構合意日止；**營運期間則自主辦機關核定之營運開始日(含)起算**，至投資契約期間屆滿日或至契約終止生效日止。

契約期間屆滿時，民間機構符合優先定約資格，民間機構得向主辦機關申請優先定約。優先定約以 1 次為限，且期間為 8 年。

第二節 公共建設及附屬事業契約期間營運範圍

本次委外範圍係布洛灣遊憩區上臺地，計有建物 27 棟 (37 間)，詳如表 1 所示，目前係採 OT 方式經營，規劃有住宿、會議研習、餐飲服務等，經營目標以自然保育及環境教育理念經營及行銷；除聘任當地原住民員工外，住宿房間內陳設佈置、大廳內裝潢及藝術品等，均以當地太魯閣族原住民文化為主，餐飲美食以太魯閣族美食結合當地食材，將原住民傳統美食提昇至國際能見度舞臺。

表 2 本案委外範圍土地基本資料及委外設施

委外設施/內容		所在地號	面積
1. 建築設施 27 棟 (37 間)，包括：套房小屋 16 棟、通鋪 4 棟、服務中心 1 棟、會議集會所 1 棟、衛浴空間 3 棟、機房 1 棟、員工宿舍 1 棟等及其內部固定設備等		布洛灣段 114 地號	約 2.5 公頃 (非 114 地號 全筆土地)
2. 綠地開放空間 布洛灣上臺地停車場 (大客車位 8 格、小客車位 21 格、機車位 8 格)			
門牌號	房號	房號	用途
富世 232-2			圓型，管理中心
富世 231-1	A23	A24	雙併套房
富世 231-2	A25	A26	雙併套房
富世 231-3	A27	A28	雙併套房
富世 231-4	A21	A22	雙併套房
富世 231-5	A19	A20	雙併套房
富世 231-6	B07	B08	雙併通鋪
富世 231-7			公共浴廁
富世 231-8	B05	B06	雙併通鋪
富世 231-9			機房
富世 231-10			公共浴廁
富世 231-11	B03	B04	雙併通鋪
富世 231-12			公共浴廁
富世 231-13	B01	B02	雙併通鋪
富世 231-14			活動中心



富世 231-15	A13	A14	雙併套房
富世 231-16	A15	A16	雙併套房
富世 231-17	A17	A18	雙併套房
富世 231-18	V01		單間套房
富世 231-19	A11	A12	雙併套房
富世 231-20	A09	A10	雙併套房
富世 231-21	C01~C04		職員宿舍
富世 231-22	A07	A08	雙併套房
富世 231-23	A05	A06	雙併套房
富世 231-24	A03	A04	雙併套房
富世 231-25	A01	A02	雙併套房
富世 231-26			庫房

委外營運範圍為布洛灣段 114 地號內約 2.5 公頃土地，包含上述建物、上臺地停車場及前方廣場、公園等

依據文號：太管處 111 年 8 月 2 日太行字第 1111009231 號

布洛灣遊憩地圖



資料來源：太魯閣山月村官網、google map



第肆章 營運

第一節 工程調查及規劃

為使本案布洛灣遊憩區上臺地提供民眾安全舒適之觀光遊憩設施，及達成良好營運之目標，於工程裝修前須有妥善慎密之調查及規劃。以下說明辦理本案工程至少應辦理之調查工作及規劃內容。

一、工程調查內容

(一)計畫及法令資料調查

本案工程內容可能涉及建築物室內設計裝修、施工及行政，故法令調查至少包括下列系統：

1. 建築法令：建築法、建築法施行細則、建築技術規則、建築物室內裝修管理辦法、花蓮縣建築物室內裝修審查作業事項規範等。
2. 消防法令：消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備設置標準等。
3. 其他相關法令：如職業安全衛生法令、身心障礙者權益保障法、廢棄物清理法、花蓮縣建築管理自治條例等。

上述法令係屬工程規劃設計至少應遵守之法令，實際應遵行之相關法令應由民間機構自行檢討並依相關規定辦理。

(二)裝修工程行政程序調查

民間機構自規劃設計至竣工日止，至少應辦理下列行政程序調查：

1. 須申請室內裝修圖審
2. 須申報消防圖審（書面審查）
3. 申請室內裝修竣工查驗、消防圖審竣工審查

上述行政係屬裝修工程規劃設計應辦理行政事宜，民間機構應於申請本案前審慎評估確實可行，並依規劃結果負責申領有關許可，主辦機關將協助因執行本案而須向相關機構申請證照或許可部份，並在法令許可及權責範圍內，協助申請用印與相關機構進行協調；但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得，主辦機關不必然保證協調之成就。



(三) 土地及建築物資料調查

該類調查資料包括土地所有權狀、地籍圖謄本、建築物使用執照、使用照圖及竣工圖說等資料。

上述建築物資料調查係屬本案裝修工程規劃設計應辦理事宜，應由民間機構負責檢討，而建築物調查係屬裝修工程規劃設計應辦理調查事宜，應由民間機構負責辦理；調查後，若委託營運移轉契約規定得由民間機構提出本案營運移轉範圍之裝修評估，如涉及現有交付範圍中之資產需調整、遷置或移除者，則民間機構應將此評估成果函報主辦機關，俾利主辦機關核定後依相關法令規定辦理財產搬遷、移交、報廢拆除等事宜。

二、辦理方式及分工

本案裝修須辦理之各項調查，至少包括計畫及法令資料調查、工程行政程序調查、建築物資料調查、基地內建築物現況調查、基地環境調查、交通現況調查等。

(一) 民間機構負責事項

本案裝修設計所需之事前調查，將由民間機構負責辦理，並負擔相關費用。

(二) 主辦機關協助事項

1. 民間機構辦理營運移轉範圍進行現勘作業，主辦機關應協助確認營運移轉範圍，並說明設施內容現況，除在公告期間依主辦機關公告之現勘時間外，後續民間機構得視規劃設計需要，於簽約後至交付營運移轉範圍期間，民間機構至遲必須於調查日7日前向主辦機關申請，以利相關配合作業再次辦理現勘。
2. 主辦機關協助提供相關營運移轉範圍圖面及必要文件，倘主辦機關提供文件不足或欠缺，民間機構應於需求發生或發現之日，旋即備妥具體項目及內容向主辦機關提出協助說明；惟民間機構應向建築管理主管機關申請複印原圖或縮影圖，並自行查對及確保資料內容正確。

表 3 工程調查及規劃之辦理方式與分工

項次	辦理項目	分工		辦理方式
		民間機構	主辦機關	



1.	計畫及法令資料調查		辦理	--	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
2.	工程行政程序調查		辦理	--	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
3.	建築物資料調查	交付範圍空間調查	辦理	協助確認	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
		其他資料調查	辦理	協助提供資料	
4.	建築物現況調查	本範圍空調、消防、機電設備、水電及瓦斯等調查	辦理	協助提供諮詢	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
5.	規劃設計		辦理	備查	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
6.	施工進度表		辦理	備查	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
7.	品質規劃及工程管控		辦理	備查	由民間機構負責，自行辦理或由其委託專業廠商辦理，並作為施工期間之工程品質計畫書之依據。
8.	變更設計		辦理	備查	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。

第二節 功能性要求或特殊規範

本案民間機構若欲增加附屬設施或進行裝修工程，須依現行建築法令檢討及建築物室內裝修管理辦法等申請許可；另考量本案下一期並非首次委外且過往營運廠商每年均有就設施設備進行汰換更新，經本報告初步評估，建議下一期民間機構採局部修繕或部分空間調整方式進行改善。

一、初步整修需求構想

為符合太魯閣各類觀光遊客需求及本案的公共性與多元性，本報告初步提出本案整修需求構想如下：

A. 公共空間整修原則-設施設備汰換更新

- a. 大廳、門廳櫃檯空間及活動中心的天花板、牆面、隔屏、接待櫃檯、櫥櫃工程及廣播音響監視設備、電器設備更新及標示更新



- b. 公共浴廁的天花板、地坪、牆面磁磚、衛浴設備改善
- c. 走廊及附屬空間整修更新
- B. 住宿空間整修原則-本案場因**位處山區而溼氣重**，**需加強建物內除濕及防潮的建材及設備**，**以提供住宿遊客優質空間品質**，初步規劃整修原則如下：
 - a. 天花板、牆面防潮整修及粉刷
 - b. 其他介面整修及小木屋浴室設備更新工程
 - c. 固定櫥櫃、活動家具及電器設備更新
- C. 活動中心(集會所)整修原則-目前營運廠商安排晚餐後於活動中心舉辦迎賓晚會，活動中心並作為教育與生態資源等多功能使用，復考量未來營運廠商可能增設原住民DIY教學、故事分享、表演等各項硬體設施，初步規劃整修原則如下：
 - a. 天花板、牆面、地坪、櫥櫃整修工程
 - b. 視聽設備更新及活動設備採購
- D. 廚房、餐廳及藝術小街(管理中心)整修原則-提升住宿旅客及當日旅客需求，並考量可能的調整供餐方式，初步規劃整修原則如下：
 - a. 天花板、牆面整修、供餐臺與視聽音響設備改善
 - b. 現有廚房設施空間侷限，後續民間機構應於現有空間內依其營運規劃配置足夠之收納、冷藏與儲藏空間
- E. 全區管線整修、老舊設備拆除更新：就全區電氣設備整修、空調設備、室內日光燈組更新、全區給水管線更新、排水及汙水系統修繕局部更新等，營運廠商亦可於其規劃中一併考量。
- F. 消防工程：須依建築及消防法令檢討裝修工程的消防配套措施。
- G. 鍋爐間整修工程：更新或汰換鍋爐設備以提升民眾服務品質。

二、建議投資項目、期初投資項目及金額

本案委外標的物如依現況委外營運，依據上述空間運用規劃構想進行裝修工程，並納入公共空間調整的各項作業，民間機構必要投資金額預估為 2,700 萬元，本報告彙整建議投資項目如下表所示。



表 4 本案建議投資項目

期初投資項目	投資項目說明
一般投資項目	冷卻水塔、中央系統、冷凍空調、電熱水器、熱泵、電暖器等設施設備的汰舊換新、增設廚房油水分離設施
住宿空間室內裝修	房型較大者共 5 間以每間 50 萬元計，另 32 間以每間 25 萬元計
儲電裝置及電動汽車充電樁相關設施設備	不斷電系統(UPS)、儲能組件、電力轉換系統及電能管理系統、電動汽車充電樁相關設施設備、電線管路更新工程等
儲藏空間及水管破裂之修繕空間	增設儲藏空間及消防水管線及設施之修繕作業
其他項目	開辦費、直接工程費用，加計環保、職業安全衛生、保險工程品質等間接工程費用，及汙水處理改善工程、火災與防震預防作業

此外，民間機構可參考上表之建議投資項目提出本案期初投資項目及金額，該期初投資項目之金額合計不得低於 2,700 萬元，民間機構並應於投資計畫書中提出投資項目、投資金額、履行內容、執行方式及辦理時間等；另民間機構應於期初投資完成後 30 日內，製作經費明細表並提供文件或原始憑證送予機關審查。如民間機構未依上開規定辦理者，即構成違約，主辦機關得依違約論處。

如上所述，民間機構於申請時投資計畫書中所載之期初投資項目，應於完成後 30 日內登記於「必須移轉之營運資產清冊」，主辦機關即擁有該等設備之所有權；民間機構並須於契約屆滿時將該等設備之所有權無償移轉予主辦機關。

三、裝修時程

民間機構應於裝修期間內完成本案期初投資及辦理不超過 7 個日曆天之試營運，並於營運移轉範圍點交完成日次日起算不超過 200 個日曆天內正式營運。

此外，民間機構應於試營運開始日前 7 日提送合法營運證明文件（包括但不限於建築物室內裝修合格證明文件、消防安全設備合格證明、營運必要執照或許可文件）予主辦機關備查。

民間機構未能於上開時間於完成本案期初投資、辦理試營運、於主辦機關所核定之營運開始日開始營運者，應以書面向主辦機關敘明理由，經主辦機關書面同意後展延。如民間機構未取得主辦機關同意展延，或未於所同意展延之期限前開始營運，主辦機關得依違約論處。



第三節 工程細部設計規範

依本案基地現況、發展條件限制及可行性評估建議，經工程調查蒐集相關法令規定及計畫後，依法令規定、投資執行計畫書辦理規劃設計、相關行政程序及施工。本基地內建築物裝修之工程細部設計規範說明如下。

一、基本設計功能規範

(一)辦理基本要求

- 1.民間機構裝修工程設計應遵守中華民國所有法令、計畫、規範、標準及委託營運移轉契約所有文件等規定，並對設計成果負法律及委託營運移轉契約之所有設計責任。
- 2.為發揮民間參與之精神及彈性，以達成主辦機關及民間機構最大之營運利益，本案工程設計之功能規範僅為基本原則之規定，民間機構得於投資執行計畫書內提報較本規範為佳之各項規劃設計方案。

(二)室內建材色彩及材質規劃建議

- 1.符合室內裝修耐燃材料審核認可，申請審核認可之建築防火材料，依其性能分為下列三類：
 - (1)第一類：耐燃材料及防火漆類。
 - (2)第二類：防火門（窗）及防火牆類。
 - (3)第三類：建築物鋼骨結構被覆材及其他類。
- 2.根據營業空間所需整體形象做色彩規劃，以舒適、明亮、自然為基本原則，避免過多裝飾，造成使用者不適並應考量本案特色形象。
- 3.裝修材質應考量日後清潔、維護，以耐磨、不易沾污、易清理為較佳選擇。
- 4.裝修材料應儘量採用具綠建材標章認證之產品。

二、分工辦理方式

(一)民間機構負責事項

- 1.民間機構負責本案整體規劃、整修、室內裝修設計及使用用途規劃，由民間機構委託開業建築師或室內裝修公司辦理，並考量室內裝修許可審查時間，儘速辦理。



- 2.民間機構應於室內裝修施工前，擬妥相關申請審核圖說，包含變更使用、室內裝修，並於裝修施工前取得花蓮縣政府主管建築機關審核圖說合格之文件，倘如涉及消防安全設計變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

(二)主辦機關協助事項

主辦機關協助提供相關申請所需文件及申請書圖所需之用印。

表 5 工程調查及規劃之辦理方式與分工

項次	調查項目	分工		辦理方式
		民間機構	主辦機關	
1.	整體規劃、室內裝修細部設計	辦理	備查	由民間機構委託開業建築師或室內裝修業辦理。
2.	室內裝修、消防安全設備等圖說審查及竣工查驗申領	辦理	備查	由民間機構委託開業建築師或室內裝修業辦理，主辦機關協助提供相關申請所需文件及申請書圖所需之用印。

第四節 裝修工程發包施工

一、進行室內裝修之行政流程

(一)申請審核圖說

依室內裝修辦法第22條，供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。

(二)施工前申請消防圖說審查

室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

(三)竣工前申請消防查驗

室內裝修涉及消防安全設備者，應由消防主管機關於核發室內裝修合格證明前完成消防安全設備竣工查驗。

(四)申請竣工查驗

依室內裝修辦法第32條，室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣



工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

二、作業內容與分工辦理方式

(一)民間機構負責事項

- 1.民間機構應依據建築法、建築物室內裝修管理法規、消防法、職業安全衛生管理及環保相關法令規定進行裝修施工。
- 2.本案投資裝修及營運所需相關設施，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業，包括但不限於土木、建築、景觀、結構、水電、消防、空調、衛工、天然瓦斯設備(如有)等。
- 3.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業者，包括但不限定於一切次承攬人，均應簽訂書面承攬契約，其中如有主要工程承攬業者變更時，應向主辦機關報備。
- 4.民間機構需依職業安全衛生管理法令提供符合安全標準之工地設施、為參與裝修員工與工人及施工期間之工程，依法辦理各項相關保險等。
- 5.民間機構如因不可歸責於自身之事由，造成無法依委託營運移轉契約規定限期完工及完成建築物室內裝修竣工查驗及驗收等，民間機構應於裝修期間以書面敘明理由申請展延，並經主辦機關同意後展延。申請展延及同意展延期間均列入許可期間計算。

(二)主辦機關辦理事項

- 1.可於裝修期間指派相關人員或成立專責單位督導負責本案裝修期間有關工程品質、進度控管及環保等任何與本案相關督促，並於委託營運移轉契約明定，限期民間機構提出或交付工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報表、工作資料、竣工書圖及其他文件以供查核必要事項。
- 2.民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，主辦機關將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第52條、第53條或委託營運移轉契約之規定辦理。
- 3.主辦機關對於民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、提議或提供之參考資料，並不免除民間機構所應負擔之各項責任。



第五節 裝修工程施工管理

本案布洛灣遊憩區上臺地未來整修工程之工程進度、工地安全衛生等防護及作業，均由民間機構依相關法令規定辦理，主辦機關則就民間機構工程進度、工程發包施工作業及工地安全衛生之執行，依作業指引第26點、第51點進行督導查核，主要內涵如下：

一、施工計畫

民間機構應於投資執行計畫書經主辦機關核定之日起30日內，依投資執行計畫書提出施工計畫書送請主辦機關核定，其內容包括但不限於下列事項：

- (一) 整修進度規劃（含規劃、設計及施工進度）。
- (二) 成本規劃（包含細項預算）。
- (三) 空間及設施整修規劃。
- (四) 品質管理計畫，其內容應依照行政院公共工程委員會公布之「品質計畫」規劃。
- (五) 職業安全衛生管理計畫。
- (六) 遊客安全維護計畫。
- (七) 施工詳圖及主要項目施工材料及施工要徑圖。

二、品質規劃及管控

本案布洛灣遊憩區上臺地品質取決於硬體及軟體設施之妥善設計及施工，故不僅應重視施工品質，更應對設計品質有良好之規劃與控制。於品質規劃及管控之分工方面，民間機構應於施工期前提送施工計畫書，俾利進行設計及確保施工品質。

三、開工報備程序

民間機構應依法令規定完成開工前應辦事項，包括但不限於：職業安全衛生查檢申報、動火申請、施工中消防防護計畫等，除動火申請應於事前3日向主辦機關提出外，其餘逕向主管機關申請者，應函送主辦機關備查。

四、督導查核標準與處分機制

主辦機關施工期間依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第48點，由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，主辦機



關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。並於投資契約明定，限期民間機構提出或交付工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報表、工作資料及其他相關文件，以供查核。

建議主辦機關得視需要自行或委請履約管理顧問，督導查核前述工程施工進度、施工品質及管理事項；民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，主辦機關將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第52條、第53條，或投資契約之規定辦理。

五、完工報告

本案民間機構應於營運移轉範圍營運開始日起30日內將下列資料送請主辦機關備查；如有修正、更新者，應於修正、更新後30日內送請主辦機關備查：

- (一) 提送布洛灣遊憩區上臺地（包含整修及未整修區域）之竣工圖與電腦圖檔各1式2份。
- (二) 提送新增或完成維修各項設施之操作及維護說明文件各1式2份。
- (三) 提送布洛灣遊憩區上臺地整修工程施工前後標示日期之照片、工程材料品質文件、工程經費明細表、原始單據或發票影本。
- (四) 因辦理布洛灣遊憩區上臺地而申領之執照、許可核准文件及相關書、圖、表、簿、冊等文件各1式2份。

六、節能減碳

未來民間機構進行相關整修作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」（97年10月17日核定本）相關政策要求辦理。

- (一) 規劃設計納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展目的。
- (二) 引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具（如T5燈管或LED省電燈泡等）等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中整修所使用之綠建材依建築技術規則建築設計施工編第321條規定為建築物室內裝修材料、樓地板面材料及窗，其綠建材使用率應達總面積百分之六十以上。但窗戶未使用綠建材者，得不計入總面積檢討。



第六節 工程經費估算

民間機構可參考建議投資項目提出本案期初投資項目及金額，並概估其開辦費、直接工程費用，加計環保、職業安全衛生、保險工程品質等間接工程費用，且該期初投資項目之金額合計不得低於2,700萬元，民間機構並應於投資計畫書中提出投資項目、投資金額、履行內容、執行方式及辦理時間等；另民間機構應於期初投資項目完成後30日內，製作經費明細表並提供文件或原始憑證送予機關審查。如民間機構未依上開規定辦理者，即構成違約，主辦機關得依違約論處。

如上所述，民間機構於申請時投資計畫書中所載之期初投資項目，應於完成後30日內登記於「必須移轉之營運資產清冊」，主辦機關即擁有該等設備之所有權；民間機構並須於契約屆滿時將該等設備之所有權無償移轉予主辦機關。

第七節 後續維護成本估算

本案之後續維護成本，包含景觀維護成本及修繕維護成本等，參酌過往營運廠商之營運數據以估算後續維護成本每年約為200萬元。

第八節 正式營運前進行測試或試營運

本案各案場裝修期間自營運移轉範圍點交完成日次日起算，至營運移轉範圍營運開始日前一日止，或至主辦機關與民間機構合意日止。

此外，民間機構應依主辦機關所核定之營運移轉範圍營運開始日(含)前7日辦理試營運，並於試營運開始日前7日提送合法營運證明文件（包括但不限於建築物室內裝修合格證明文件、消防安全設備合格證明、營運必要執照或許可文件）予主辦機關備查。

民間機構未能於上開時間於營運移轉範圍辦理試營運，或於主辦機關所限定之營運開始日開始營運者，應以書面向主辦機關敘明理由，經主辦機關同意後展延。如民間機構未取得主辦機關同意展延，或未於所同意展延之期限前開始營運，主辦機關得依違約論處。

第九節 營運計畫辦理方式

一、營運管理計畫書、年度營運管理計畫及營運管理月報

(一) 營運管理計畫書

民間機構應於其建議之營運開始日前 30 日，依該投資執行計畫書、裝修及營運基本規範內容，就本案布洛灣遊憩區上臺地研擬「營運管理計畫書」送請主辦機關核定，據以執行，其內容包括但不限於下列事項：



1. 營運團隊經營理念、人員組織概況。
2. 營運空間名稱、空間運用計畫、各空間人力配置、主要營運項目(如：住宿、餐飲、遊憩體驗等)及收費標準。
3. 試營運、開幕籌備計畫、營運開始日、營業日及營業時間。
4. 營運分包計畫。
5. 遊客市場及行銷計畫、促參識別標誌設置計畫。
6. 保全及環境清潔方案。
7. 設施設備清潔、維護及維修計畫。
8. 遊客安全管理及緊急事故。
9. 服務品質管理計畫 (含營運管理月報內容規劃)。
10. 自主管理計畫，如：管理組織及制度、員工教育訓練制度、營運缺失處理機制、緊急應變措施、常態性檢討機制及自我評量。
11. 營運開始年度之「年度營運管理計畫」。
12. 營運設備及設施之增置與汰換計畫。
13. 管理專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置。
14. 其他有利本案推動之方案。

(二) 年度營運管理計畫

年度營運管理計畫應於每年 11 月 30 日前依營運管理計畫書編制次年度之「年度營運管理計畫」，其內容至少應包括經營策略、預算編制基礎、財務預測及次年度可能增資計畫等，報請主辦機關備查。

(三) 營運管理月報

民間機構應於每月 10 日前將上月營運情形，區分設施銷售情形分別統計及加總，併同說明組織概況、當月營業概況及大事紀等，彙整成營運管理月報送交主辦機關。

二、營運內容規劃

(一) 營運基本規範



民間機構應確保本案之營運，除須符合投資契約及相關法令所定之各項規範及要求外，並應符合下列原則：

1. 遵循本案委託營運範圍之設置目的，整體對外形象以「推廣原民族文化」為營運定位，規劃辦理民眾休閒遊憩活動。
2. 配合主辦機關辦理原民族文化推廣系列活動、社會教育活動及地方創生活動（如小農市集或特色餐飲活動等）。
3. 民間機構對於主辦機關所辦理之自然、人文及教育活動等，亦應積極配合宣傳等，以協助政策推廣。其他經主辦機關核准與委託營運管理相關之業務。
4. 民間機構提供之餐飲服務應以在地食材為主。
5. 民間機構應配合辦理政府部門（如環保署、觀光局等）推行之環保、觀光、行銷政策。
6. 民間機構所販售之林產品應通過臺灣木材標章或相關驗證。
7. 民間機構承諾於契約期間，每年至少保留因營運所需聘用勞工人數之50%，以同一條件優先聘僱設籍花蓮縣之居民。但因不可歸責於民間機構事由，致未達承諾聘用人數，不構成投資契約之違約情事。
8. 民間機構應本著本案係為提供民眾富有休閒遊憩意義性質之活動及教育場所之宗旨善盡管理責任，並應切實維護本委託營運範圍之安全及功能屬性。

(二) 營運業種及項目

民間機構之營運項目除需符合土地使用管制及建築管理規定外，應辦理以提供住宿、餐飲、研習及體驗在地自然及文化等遊憩服務為主，經營目標以自然保育及環境教育理念經營行銷。

三、營業日及營業時間

民間機構應全年無休營運管理本案場，如民間機構欲依營業情形及案場特性調整營業時間，須事先須向主辦機關報請同意後始得調整；未經主辦機關書面同意前，民間機構不得擅自關閉部分或全部區域，違者應按投資契約缺失及違約責任相關規定辦理。



四、營運限制事項

- (一) 民間機構於契約期間，就委託營運管理標的物，可變更「布洛灣遊憩區上臺地」之對外名稱，惟須經主辦機關書面同意後始得變更。
- (二) 民間機構應以自己名義對外為法律行為，自為權利義務主體。
- (三) 民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、本案場室內外空間、餐飲用具、發票、收據或其他經主辦機關書面同意之場地、物品或文宣品。民間機構於其他營運資產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，或受有其他之損失，得向民間機構求償。
- (四) 民間機構如欲於委託營運範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經主辦機關書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。
- (五) 在不影響委託營運管理標的物機能、資產價值及設施安全原則下，如民間機構擬調整、變更使用空間、機電設備或系統功能，應先擬具投資計畫及評估報告，經主辦機關書面同意後，循相關法令規定程序自費向各該業務主管機關辦理，並於施作完成後提交修正後之竣工圖 2 份送主辦機關備查。
- (六) 如有特別行銷策略，須於活動辦理前報經主辦機關同意後始得辦理。
- (七) 民間機構對於主辦機關所提供之委託營運範圍及營運資產，應限於作為辦理委託營運管理項目使用；民間機構自行或使第三人利用委託營運範圍或營運資產辦理與委託營運管理項目無關之活動時，應先報經主辦機關書面同意，在不影響業務正常運作情形下始得為之。
- (八) 主辦機關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。
- (九) 主辦機關得不定期派員做文化推廣、衛生、環境、清潔、服務、安全及保養等營運管理相關作業之記錄檢查，所列缺失主辦機關得要求乙方限期改善，主辦機關並得視其情形依相關規定處理之。

五、委託他人經營或出租

- (一) 本基地之設施，民間機構應自行營運。但部分附屬設施（如將活動中心



出租辦理原住民DIY教學、故事分享、表演，或將管理中心部分空間出租予在地小農販售農產品等），經民間機構申請並獲主辦機關同意後，得委託（或出租）他人辦理。

(二) 民間機構委託（或出租）契約內容至少應包含下列規定：

1. 委託（或出租）契約之存續期間不得超過委託營運移轉契約之契約期間。於投資契約期前終止時，依主辦機關書面通知，委託（或出租）契約併同終止。
2. 委託（或出租）契約應載明受託（或承租）之廠商因不履行契約所生之金錢給付、營運資產之返還或移轉等義務者，民間機構得強制執行。
3. 受託（或承租）之廠商應遵守本契約及相關法令之規定；如其約定與投資契約有牴觸者，該約定無效。
4. 本契約期間屆滿前終止時，主辦機關或其指定之第三人有權承受民間機構於委託（或出租）契約之權利義務，受託（或承租）廠商不得拒絕，但主辦機關應以書面通知受託（或承租）廠商。

(三) 民間機構不得因更換受託（或承租）廠商而影響投資契約義務之履行。

(四) 民間機構因營運本案與第三人簽訂之契約，除法律另有規定或經主辦機關同意外，應於契約簽訂後 15 日內將該等契約之副本交予主辦機關備查；該等契約如有修改或變更者，應於變更之日起 7 日內將該等契約之副本交予主辦機關備查。

六、民間機構應負擔、辦理事項

(一) 民間機構應負擔事項

1. 民間機構應自負盈虧，負責裝修、營運、管理、維護營運資產，並應負擔受託裝修營運所衍生之稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰。上述各項費用，於營運資產點交完成後概由民間機構負擔。
2. 民間機構因經營或委託經營、出租第三人經營附屬商業活動，包括但不限於設置餐廳、販賣部等活動，所致所生之增額房屋稅、增額地價稅及其他一切費用，亦由民間機構自行負擔。
3. 本案中之營運資產，無論所有權歸屬主辦機關或民間機構者，民間機構自點收或取得時起至完成營運資產之移轉返還日止，均應負責定期



之維護與保養，相關維護與保養所衍生之費用均應由民間機構負擔，民間機構並應隨時保持營運資產之正常運作，如有毀損或短少者，民間機構應負責修復或負賠償責任。

4. 民間機構如因營運、管理、維護營運資產致他人之生命、身體、健康或財產受損害者，民間機構應負一切賠償之責任，並應自行與賠償請求權人達成協議。如因前述事由致他人向主辦機關請求損害賠償者，民間機構應負責賠償主辦機關因此所受之損害及一切費用（包括但不限於主辦機關所受之損害、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用）。
5. 民間機構及其所僱用或使用之工作人員與主辦機關無僱傭關係，該等人員之權益及安全均由民間機構自行負責（包括但不限於由民間機構自行投保勞保、健保），民間機構應依勞動相關法令善盡僱用人之義務，民間機構僱用或使用之工作人員如發生傷亡或其他損害等情事時，概由民間機構自行負責處理，與主辦機關無涉，民間機構絕不以任何理由對主辦機關提出任何要求。如主辦機關因上開情事發生損害時，民間機構並應負擔賠償責任。
6. 民間機構於契約期間如因履約行為涉及他人之智慧財產權時，概由民間機構依相關法令規定辦理，並自行負擔費用。
7. 民間機構應確保個人資料妥善使用，若個人資料使用有違反法令之規定者，民間機構應負一切賠償之責任，並應自行與賠償請求權人達成協議。如因前述不可歸責於主辦機關之事由致他人向主辦機關請求損害賠償者，民間機構應負責賠償主辦機關因此所受之損害及一切費用（包括但不限於主辦機關所受之損害、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用）。
8. 主辦機關對於民間機構、民間機構委託他人經營或出租及其他人員因履約所致之人體傷亡或財物損失，不負賠償責任。對於人體傷亡或財物損失之風險，民間機構應投保必要之保險。民間機構應對其履約場所作業及履約方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。民間機構並應擔保主辦機關不因民間機構營運管理所致之損害致他人向主辦機關求償。

(二) 民間機構應辦理事項

1. 民間機構應依其投資執行計畫書、施工計畫書及營運管理計畫書負責本案裝修暨營運之業務。



2. 民間機構之營運項目除須符合土地使用管制及建築管理規定外，應辦理以休閒遊憩為目的之使用、教學等業務，及提供之住宿、餐飲、研習及體驗等遊憩服務應以自己名義對外為法律行為，自為權利義務主體。
3. 民間機構應於布洛灣遊憩區上臺地辦理生態導覽及文化體驗活動。
4. 民間機構於營運期間因應服務需求須變更營運業種時，應於「年度營運管理計畫」中載明或因時效性亦得採專案提出，並報經主辦機關書面同意後始得營運「投資執行計畫書」範圍以外之營運業種。
5. 民間機構承諾全力配合主辦機關開會之需要，派員出席相關會議，並提供資料前往說明。
6. 於營運期間，民間機構應派遣具管理專業之專職主管統籌委外範圍之營運管理及主辦機關聯繫事項，並將營運期間營運場所之所有作業人員及緊急聯絡人員姓名、電話、身分證字號、簡歷、照片等資料造冊，於營運開始日前15日內送交主辦機關備查，如有變動應於15日內以書面通知主辦機關。

七、促參識別標誌設置計畫

民間機構須依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」於營運前擬具促參識別標誌設置計畫，經主辦機關同意後自費製作及設置；於本案營運期滿、中止營運或終止投資契約時，並應拆除該促參識別標誌。

八、設施之維護及改善

- (一) 民間機構於營運管理計畫書中提出之「設施設備清潔、維護及維修計畫」，應就本案空間之外部及內部，進行詳細評估，且應自行負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後7日內提送主辦機關核定。
- (二) 本案委託營運管理標的物設施之維護、保養、修繕，均由民間機構負責為之。
- (三) 民間機構於本案營運資產進行更新、修繕或保養時，需於該營運資產顯著處張貼公告並揭示重新啟用日期，民間機構所訂日期不得超過14日。必要時，主辦機關得要求民間機構限期完成。民間機構接獲民眾或其他第三人投訴本案營運資產故障或損壞，且經確認須進行更新或



修繕時，除有特殊情形經主辦機關書面同意者外，民間機構應自接獲投訴之日起 14 日內完成更新或修繕。

- (四) 民間機構依投資契約規定，於更新、修繕或保養本案營運資產之期間內，應備置不低於原數量、品質、功能之代用品提供民眾使用。

九、安全監控及通報計畫

- (一) 民間機構於營運管理計畫書中提出之「安全監控計畫」，應就本案空間之外部及內部安全，進行詳細評估，且應自行負擔費用並負責執行；其後若有修正，亦應於修正後 7 日內提送主辦機關核定。民間機構應按備查之計畫辦理，主辦機關得隨時抽查之。
- (二) 民間機構之安全監控計畫應與主辦機關之保全或安全管理之計畫妥善協調及整合。
- (三) 民間機構於營運管理計畫書中提出之「緊急事故通報計畫」，並應研擬就緊急事故發生時，所應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方式，其後若有修正，亦應於修正後 7 日內提送主辦機關核定。民間機構應按備查之計畫辦理，定期施作消安、公安演練，主辦機關得隨時抽查之。
- (四) 如發生緊急事故或意外，致有影響委託營運管理標的物內外人員生命財產安全之虞時，民間機構應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損失，民間機構並應於事故或意外發生後 2 小時內向主辦機關報告，如主辦機關有所指示時，民間機構應立即遵照辦理。
- (五) 民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後 7 日內，將契約副本送交主辦機關備查；契約其後有變更者，亦同。
- (六) 民間機構應於營運開始日前訂定辦法以規範其管理及使用方式，報經主辦機關同意後公告實施；因管理及安全考量，民間機構應於委託營運管理標的物之範圍內設立管制措施並訂定管理辦法及使用須知，經主辦機關同意後公告實施。
- (七) 民間機構應對於委託營運範圍訂定空間使用最適承載管制標準、設施設備養護期限及維修操作標準作業程序。報主辦機關同意後公告實施，以確保場地設施服務品質。

第十節 費率標準、調整機制與使用優惠



一、費率標準

民間機構於營運管理計畫書所載營運管理之收費項目及擬定之收費標準，可參考其他國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩（樂）性質之區域內之遊憩（樂）設施等相關設施之住宿、餐飲費率，同時亦可參酌在地市場行情等擬定收費標準，並報經主辦機關書面同意後公告實施，且應依機關核定之收費標準向使用者收費。但民間機構基於行銷需求，而採專案方式降低經機關核定之收費標準時，不在此限。民間機構應訂定場地使用及住宿費用等相關規定，報經機關書面同意後，公告周知(如：公告於本案場官網)辦理。

二、調整機制

營運管理期間，民間機構如擬調整收費標準者，應研擬新增、調整收費標準、調整理由及評估書面報告，個別或彙整於該年度營運管理計畫中，報經主辦機關書面同意後始得辦理。

三、使用優惠

- (一) 主辦機關如因業務需要，需民間機構提供其他優惠方案者，民間機構應盡力予以配合，惟方案內容應經雙方協商同意後實施。
- (二) 民間機構所訂收費標準若經使用者或消費者反應意見時，民間機構應提供合理說明，必要時應檢討收費之合理性。

第十一節 營運監督與管理

一、營運監督方式

為加強委託經營服務品質，機關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，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

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) 備查年度營運管理計畫及財務報表等資料及營運資產

民間機構應分別於營運期間內每年 11 月 30 日及每年 5 月 31 日前，分別提送各年度營運管理計畫及經會計師查核簽證之財務報表等資料予機關備查。其中年度營運管理計畫內容應包含當年度預定之經營策略、預算編制基礎、財務預測及次年度可能之增資計畫等項目。

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，提供予機關備查。

(三) 辦理營運績效評估

機關應根據民間機構提送之各年度營運管理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

機關可於契約期間內不定期進行財務狀況檢查。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機關查核，機關對於財務報表內容及相關財務之查詢，民間機構應予配合不得拒絕。

(五) 檢查設施維護狀況

機關可不定期派員作設備維護、衛生、環境、清潔及安全檢查，所列缺失民間機構應隨時改善。

(六) 履約督導查核

每季實施履約督導查核 1 次，機關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民間機構進行改進。

(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。



(八) 履約督導追蹤

主辦機關得視需要每月追蹤管制民間機構缺失改進情形。

(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；如經機關要求改善而未改善者則視狀況循契約缺失及違約之規定辦理。

二、營運管理機制

(一) 權利限制

營運資產中由主辦機關點交民間機構者，其所有權及限定物權仍歸屬於主辦機關，民間機構僅享有整修及營運之權利。

民間機構為履行投資契約依民法規定附合於主辦機關所有建築物、工作物、土地上之附屬設施之材料、設備及其他設施，其所有權亦歸屬於主辦機關。

至於裝修後之資產，若屬原本主辦機關所交付之資產設備、依民法規定添附於本案場建築之裝潢或設備、民間機構為完成本案「期初投資」所增設之資產設備及民間機構同意依本投資契約規定將其他自行投資所購置之資產設備列為必須返還資產者，其資產所有權則歸屬主辦機關所有。

民間機構依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。民間機構因整修、營運所取得或使之營運資產，除經主辦機關書面同意或投資契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

(二) 改善計畫

民間機構於裝修或營運期間，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，主辦機關將以書面通知民間機構進行改善，及依促參法第 52 條與投資契約之約定辦理。促參法第 52 條：「一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設



繼續辦理興建或營運者，不在此限。三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。主辦機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。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。

(三) 適當措施

公共建設之整修、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。依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，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；其接管營運方式、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，由中央目的事業主管機關定之（促參法第 53 條）。

第十二節 辦理時程

一、營運開始日

- (一) 民間機構應於辦理試營運後，將試營運成果、所需進行之必要調整及建議之營運開始日日期提報予主辦機關，再由主辦機關檢視後發函核定本案營運開始日。
- (二) 民間機構未能於上開時間正式營運者，應以書面向主辦機關敘明理由，經主辦機關書面同意後展延。如民間機構未取得主辦機關同意展延，或未於所同意展延之期限前開始營運，主辦機關得依違約論處。
- (三) 民間機構至遲應於辦理試營運前 7 日，以書面通知主辦機關，並提送合法營運證明文件予主辦機關備查。違者除不得營運外，並得視狀況依缺失及違約相關規定辦理。

二、營業日與營業時間

- (一) 民間機構營運本案布洛灣遊憩區上臺地應全年無休，除投資契約另有約定外，未經主辦機關書面同意前，不得擅自停止部分或全部營運。違者應依缺失及違約相關規定辦理。



- (二) 民間機構如因修繕、整修設備或因其他重大事故欲暫時停止營運者，應於停止營運 30 日前，報經主辦機關書面同意後，始得暫時停止部分或全部營運，並公告周知，但不得據以減輕或免除投資契約所約定之義務，包括但不限於繳付土地租金及權利金之義務。若於情況急迫，不立即停止營運將產生重大損害，或為維護安全，有緊急維修之必要時則不適用。惟民間機構應立即通知主辦機關，並公告周知(如：公告於本案場官網)。
- (三) 主辦機關基於安全考量，亦得要求民間機構暫時停止部分或全部營運，民間機構不得拒絕。如主辦機關基於安全考量要求民間機構暫時停止部分或全部營運，係因可歸責於民間機構之事由所致者，民間機構仍應繳付土地租金及權利金；如係因非可歸責於民間機構之事由所致者，民間機構得與主辦機關協調按比例扣減土地租金及權利金。

三、營運提送文件時程

(一) 營運管理計畫書

民間機構應於其建議之營運開始日前 30 日之前，依本案投資執行計畫書、裝修及營運基本規範內容，就本案布洛灣遊憩區上臺地研擬「營運管理計畫書」送請主辦機關核定，據以執行。

(二) 年度營運管理計畫

民間機構應於每年 11 月 30 日前依營運管理計畫書，就本案布洛灣遊憩區上臺地編制次年度之「年度營運管理計畫」，其內容至少應包括經營策略、預算編制基礎、財務預測、次年度可能增資計畫等，報請主辦機關備查。

(三) 營運管理月報

民間機構應於每月 10 日前將上月營運情形，區分設施銷售情形分別統計及加總，併同說明組織概況、當月營業概況及大事紀等，彙整成營運管理月報送交主辦機關。

四、各項工作辦理時程

民間機構應於簽約日次日起 90 日內提出投資執行計畫書，並於每年 11 月 30 日前提出次年度營運管理計畫送機關備查，並依經核定之投資執行計畫書所載營運開始日開始營運。此外，民間機構應於每年 4 月 30 日前提出



營運績效說明書及每年 5 月 31 日前提出財務報表，該說明書之內容並應參酌先前提出之年度營運管理計畫予以進行比對，以審視提出之年度營運管理計畫達成之程度。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 6 本案營運規劃辦理時程表

各項重要工作時程	內容	
投資契約生效時點	投資契約自簽訂後生效。	
契約期間	包含裝修期間(含試營運)及營運期間。	
裝修期間	自營運移轉範圍點交完成日之次日起算，至營運開始日前一日止，或至主辦機關與民間機構合意日止；民間機構應於裝修期間內完成本案期初投資及辦理不超過 7 個日曆天之試營運，並於營運移轉範圍點交完成日次日起算不超過 200 個日曆天內正式營運。 另民間機構應於試營運開始日前 7 日提送合法營運證明文件（包括但不限於建築物室內裝修合格證明文件、消防安全設備合格證明、營運必要執照或許可文件）予主辦機關備查。	
營運期間	自主辦機關核定之營運開始日(含)起算，至投資契約期間屆滿日或至契約終止生效日止。	

工作事項	辦理時程	負責單位 (◎表主辦，○表協辦)	
		機關	民間機構
提交投資執行計畫書	簽約日次日起 90 日內		◎
提交營運管理計畫書	民間機構建議之營運開始日前 30 日之前		◎
提交年度營運管理計畫	每年 11 月 30 日前提交次年度計畫		◎
提交營運管理月報	每月 10 日前		◎
提交營運績效說明書	每年 4 月 30 日前		◎
提交財務報表	每年 5 月 31 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	◎	○

第十三節 施工與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，機關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，於民間機構有施工進度嚴重落後等情事之一發生時，機關原則上得先要求定期改善，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。」。

本案因屬 OT 案，就實務運作性質相段單純，民間機構鮮少以 OT 案對銀行申請融資（因無相應合適之不動產作融資擔保），故關係人介入暫不討論。

第十四節 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：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。

如上所述，本案初步規範民間機構就節能減碳之辦理工作如下：

- 針對本案場範圍之樹木，除不得任意砍伐之外，亦不得任意移植或過度修剪，如民間機構有移植或砍伐樹木相關規劃，須依「景觀樹木修剪作業指引」擬具景觀樹木修剪施工計畫書，經主辦機關審查同意後執行。
- 推行相關「行綠措施」以因應政府「臺灣 2050 淨零排放」目標，導入環保旅館標章或推廣計畫，並於本案營運開始日起 3 年內向主管機關取得相關認證。(如：金級、銀級或銅級等環保標章規格標準等)
- 民間機構須配合環保署「一次用旅宿用品限制使用對象及實施方式」政策，於經營本案住宿、餐飲等營運項目時，不得主動提供或讓遊客自由取用一次用旅宿用品，僅於遊客有使用需要時再行提供。
- 導入電子票證及憑證系統，如電子發票、電子付費等，以達到無紙化之目的。
- 導入智慧電表或水表，透過系統紀錄用電量與用水量，以分析實際用電用水情形並掌握用電用水狀況，藉此調整相關營運管理策略改變用電用水行為，達到降低營運水電費用及節能減碳之目的。

第十五節 地方回饋及睦鄰計畫

於地方回饋方面，本案規範「民間機構承諾於契約期間，每年至少保留因營運所需聘用勞工人數之 50%，以同一條件優先聘僱設籍花蓮縣之居民」雖為強制性規範，惟其亦有回饋地方之效果；而若申請人提案之在地任用百分比超過規範之 50%，則可視為加碼回饋地方，若投資計畫書及甄審項目有「地方回饋及睦鄰計畫」，亦可為申請人自行發揮之回饋事項。

此外，為鼓勵本案民間機構營運融入地方特色產業，以帶動在地經濟與產業，擬於招商文件甄審項目之「地方回饋及睦鄰計畫」納入鼓勵本案民間機構營運融入地方特色產業，以誘導申請人提案發揮相關內容。



第五章 土地取得

第一節 土地權屬現況

本次委外範圍係布洛灣遊憩區上臺地，計有建物 27 棟 (37 間)，本報告彙整該等建築物座落的土地基本資料如下表所示。

表 7 本案委外範圍土地基本資料

建物門牌號	用途	所在地號	面積	所有權人/管理者
富世 232-2	圓型，管理中心	布洛灣段 114 地號	約 2.5 公頃	中華民國/ 太魯閣國家公園管理處
富世 231-1	雙併套房			
富世 231-2	雙併套房			
富世 231-3	雙併套房			
富世 231-4	雙併套房			
富世 231-5	雙併套房			
富世 231-6	雙併通舖			
富世 231-7	公共浴廁			
富世 231-8	雙併通舖			
富世 231-9	機房			
富世 231-10	公共浴廁			
富世 231-11	雙併通舖			
富世 231-12	公共浴廁			
富世 231-13	雙併通舖			
富世 231-14	活動中心			
富世 231-15	雙併套房			
富世 231-16	雙併套房			
富世 231-17	雙併套房			
富世 231-18	單間套房			
富世 231-19	雙併套房			
富世 231-20	雙併套房			
富世 231-21	職員宿舍			
富世 231-22	雙併套房			
富世 231-23	雙併套房			
富世 231-24	雙併套房			
富世 231-25	雙併套房			
富世 231-26	庫房			

第二節 土地取得方式、時程及成本

本案土地用地均為國有土地，土地管理機關為太魯閣國家公園管理處，故無須辦理用地取得。

第三節 地上物拆遷及補償

本案委外範圍內無私有地上物，故無須辦理拆遷及補償。

第四節 工作範圍及營運權限

民間機構於本案契約期間內，就主辦機關同意之本案土地用地營運管理營運資產，包括但不限於清潔、維護、保養、更新及重置。



第陸章 環境影響評估與開發許可

第一節 確認是否進行環境影響評估

本案是否實施環境影響評估，應以未來民間機構向主辦機關所提營運計畫內容，依申請時的「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」適用的開發行為類別、規模予以判認。

經檢視「環境影響評估法」，開發行為可能包含第 5 條第 1 項第 6 款的「遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地的開發」、第 7 款的「文教、醫療建設的開發」及第 11 款的「其他經中央主管機關公告者」。依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」：本報告初步彙整本案可能的開發行為應實施環境影響評估的相關規定如下表所示。

表 8 與本案相關的開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準

條號	類別	認定標準
19	遊樂、風景區的開發	遊樂、風景區的開發，有下列情形的一者，應實施環境影響評估： 一、遊樂區、動物園的興建或擴建，符合下列規定的一者： (一) <u>位於國家公園</u> 。 (後略)
23	文教建設的開發	文教建設的開發，有下列情形的一者，應實施環境影響評估： 一、各種文化、教育、訓練設施或研究機構的興建或擴建，符合下列規定的一者： (一) <u>位於國家公園</u> 。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。 (後略)

對照上表「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，本案以現有硬體設施並規劃以 OT 方式委外，民間機構未有遊樂、風景區的開發或文教建設的開發，故未來無須實施環境影響評估。

第二節 公共建設可能造成的環境影響

就本案公共建設可能造成的環境影響，本報告初步研判裝修施工期間影響主要來自施工作業，主要的環境課題包括空氣品質、噪音震動、水質及廢棄物處理等問題；營運期間的影響包括廢棄物、廢污水處理，茲就主要環境影響預擬對策如後。

第三節 環境影響預擬的對策

一、裝修施工期間

(一) 空氣品質

1. 就進行裝修施工車輛經常行駛的路線定時灑水：避免附近路面泥沙堆積，尤其雨後放晴更須灑水沖洗附著的泥沙。



2. 砂石、物料的堆置及運輸過程均需加以覆蓋：運輸車輛車斗需予覆蓋，車行路面需予鋪設適當材質，以防塵土飛揚，並嚴格限制車輛不得超速超載。
3. 可適時增設施工圍籬以減少施工材料直接受風的機會，亦可防止塵土飛揚及保障使用人的安全。
4. 選用良好的施工機具及運輸卡車，定期維護保養，以維持機件正常運轉，減少廢氣排放量及降低排放濃度。

(二) 噪音及震動

1. 採用低噪音的施工機具及施工方法：避免使高噪音的施工機具多輛同時運轉或做長時間的運轉，以降低施工噪音的衝擊。另要求民間機構對施工機具及車輛的運轉時段與使用數量等妥為安排，俾使施工時，能符合「營建工程噪音管製標準」的規定。施工機具及運輸車輛需做定期保養，以維持良好狀況，並針對具高噪音的非移動式設備，例如發電機、油壓泵浦等，採用附有吸音板包覆的型式，以減低其音量。
2. 運輸車輛如有行經住宅區附近時則減速慢行，並禁鳴喇叭及禁止超載或避免於交通尖峰時段行駛，以減少噪音。
3. 正常施工時段原則上以白天工作時間為限，避免在夜間趕工，若需夜間施工則限制為產生低噪音的施工程序，以免妨礙周邊安寧。
4. 經常對鄰近道路路面進行檢修，俾能經常維持其行駛路面的平整，以防止行車經過凹凸不平的路面，因而加大其噪音及振動值等。
5. 設置施工圍籬。

(三) 水質

1. 生活污水：就裝修施工期間產生的生活污水，為避免其造成水質污染，應視需要於施工區設置移動廁所，以妥善處理工地的生活污水，並避免因處理不當滲透而污染地表水及地下水質，且嚴格規定工程人員不得有隨地便溺情事發生，以免影響環境衛生。
2. 工程廢水：裝修施工期間若有大量的洗車廢水、地表逕流廢水則應先導入沉砂池，使懸浮固體動力沉澱後，再予放流至基地外的排水溝。

(四) 廢棄物：施工期間的廢棄物的主要為裝修材料包裝與廢料，及施工人員生活垃圾；針對各項廢棄物，本報告擬訂防制措施如下，以減少對環境的污染。



1. 裝修材料包裝與廢料的處理對策：於裝修施工區域內設置定點收集，並由裝修施工廠商自行清運。
2. 施工人員生活垃圾：裝修施工人員生活垃圾將於裝修施工區域內設置定點收集，並由裝修施工廠商自行清運。

二、營運期間

本案布洛灣遊憩區上臺地經重新裝修施工並開始營運後，使用性質與對布洛灣遊憩區上臺地本身及週邊環境實質環境影響不大。本案未來污水來源為遊客及住宿、餐廳與其他設施等生活廢水，其性質為廁所、盥洗與廚房產生的污水，與一般家庭污水性質較接近，另尚有因應日常生活所產生的垃圾等問題，並提出改善對策如下：

- (一) 廢棄物收集設施及堆放位置，應避免產生臭味或妨礙景觀。
- (二) 未來民間機構因營運活動所產生的廢棄物，可自行、委託合格清運業者代為清運。
- (三) 加強向遊客宣導切勿將異物投入至馬桶與亂丟垃圾。
- (四) 要求民間機構平時應做好油水分離，廚餘、廢食用油應回收處理，不可直接排進管線內，以免造成管線阻塞、惡臭及孳生蚊蠅。

第四節 節能減碳評估

節能減碳的評估主要為二大範疇：即「節能」及「減碳」。本案所應節約的能源，多為水、電、天然氣（或煤氣）；而減碳係指減輕或補償碳足跡。

一、能源節約對策

本報告初步彙整本案民間機構可能的能源使用形式如下表所示。

表 9 本案民間機構可能的能源使用形式

可能的能源使用形式	說明
水	本案使用水的形式為餐飲用水、浴廁用水、植物澆灌用水等。
電	電主要分為強電（動力電）及弱電，本案使用強電的形式為照明、空調、營運設備、影音、馬達（抽送水、澆灌）、餐廚衛浴、辦公設備等，營運所需用電量於夏日空調使用時相對可觀。
桶裝瓦斯	本案場並無天然氣供應，民間機構營運均使用桶裝瓦斯。

二、節約對策

(一) 水的節約



1. 審視整體供水系統及日常使用狀況，記錄用水量，研擬整體節約策略，並以每季為單位檢討歷年來用水趨勢。
2. 使用省水水龍頭及省水馬桶。
3. 餐飲及洗手排放水宜設置回收管線或溝槽，簡易處理後作為澆灌用水或機具洗滌用水。並應設置中水儲存槽，水槽應盡量防止蒸散損耗，務必落實回收利用。
4. 植栽盡量選擇耐旱種類，減少澆灌用水量。
5. 進行用水宣導，洗浴及做菜時不宜開著水龍頭放水溢流。
6. 建議未來民間機構可考量增加雨水回收與中水回收系統等設施，以供布洛灣遊憩區上臺地內澆灌等使用。

(二) 電的節約

1. 審視整體供電系統及日常使用狀況，記錄用電量，研擬整體節約策略，並以每季為單位檢討歷年來用電趨勢。
2. 使用省電插座、節能燈具，一般電器也應選用有節能標章的。
3. 局部改善建築空間環境，強化陰涼、通風及採光。
4. 進行用電宣導，離開一個空間較久或布洛灣遊憩區上臺地員工下班時，務必檢查照明、空調、電器、電腦的關閉。

(三) 桶裝瓦斯的節約

1. 使用效能較佳的爐具。
2. 明火烹飪時只需適度火焰，無須大火徒耗燃氣。
3. 無須攪拌的加熱盡量加蓋，或使用燜燒代替久煮。
4. 多開發輕食，避免運用大量過度烹調或加工的食品菜色。

三、碳足跡減輕或補償對策

碳足跡可被定義為與一項活動或產品的整個生命週期過程所直接與間接產生的溫室氣體排放量。日前世界各國相當重視碳排放對於整體環境的污染，具體做法為減輕或補償。



(一) 碳足跡形式

本案可能涉及的碳足跡包括「個人碳足跡」與「產品碳足跡」等兩個部分，其相關說明如下：

1. 個人碳足跡

遊客從事遊憩行為所導致的碳排放，包括自居住地出發的交通距離及運輸工具、活動消耗的水、電、視聽娛樂及其他電器設備，此外尚有餐飲等。

2. 產品碳足跡

企業提供旅遊服務，包括人員接待、產品使用或販售，本案主要為人員行政、環境維護、醫護處理、接待、餐廚提供等；產品則包含營帳、野炊用具、旅遊便利品及文件紙張等。

(二) 減輕對策

主要方式為「減量」及「質變」。減量即直接減少該碳排放源，質變則是以其他較低碳排放行為替代（如原本開車 1 公里產生 0.22kg 的二氧化碳，若改搭乘公車則以 1 公里產生 0.08kg 的二氧化碳替代）。

1. 遊客前往當地，盡量以低碳運具為主，如大眾運輸或甚至自行車等，故應配合便利的大眾運輸系統。
2. 盡量以輕食、簡易處理代替肉類或繁複加工食物。
3. 產品盡量減少包裝，並以附加實用功能為主，提倡簡約消費。
4. 產品源頭要採用對環境有益的原料，所生廢棄物亦應便於回收再利用。
5. 盡量選擇交通距離短的產品，如當地農特產取代遠地甚至進口產品。
6. 減少使用免洗筷及杯具，同時減少文宣品的印製等。

(三) 補償對策

國際間尚有以捐款方式，作為政府推動減碳的經費。本案長期而言尚可研擬減碳基金的概念，由企業在消費金額中提撥一定比例金額作為碳排放的補償費用。

綜上，本案以現有硬體設施並規劃以 OT 方式委外，民間機構未有遊樂、風景區的開發或文教建設的開發，故未來無須實施環境影響評估。



第柒章 財務計畫

第一節 基本假設參數

本案相關財務基本假設參數整理如下表說明。

基本假設與參數	說明	
1. 評估年期	12 年	預估 114 年起，共 12 年。
2. 物價上漲率	1.20%	參酌近 10 年(102 年 4 月至 112 年 3 月)行政院主計總處公布的「消費者物價指數」年增率平均值，以每年 1.20%計算
3. 營業收入		本案的營業收入可分為 ■ 餐飲收入 ■ 住宿空間收入
4. 資金規劃		
(1) 自有資金比率	60%	假設由民間機構自有資金出資 60%
(2) 股東要求報酬率	8%	依據產業特性估算
(3) 銀行融資利率	2.5%	考量本案抵押資產有限及參酌現行銀行融資利率設定
5. 折現率	5.80%	稅後加權平均資金成本(WACC)
6. 折舊		
(1) 方法		直線法
(2) 營運資產耐用年限	11.75 年	以評估年期扣除 3 個月裝修期後計算耐用年限
(3) 殘值	0	
7. 全年營業天數	365 天	本案場營業天數以全年無休 365 天進行計算，參酌人事行政局公布的 113 年行事曆，平日共 248 天，假日共 117 天
8. 營業稅	5%	依加值型及非加值型營業稅法規定估算
9. 營利事業所得稅率	20%	依所得稅法規定估算

第二節 可行性評估財務規劃成果

依據本案可行性評估財務參數假設及營運收支預估，進行分年損益及現金流量試算，據以評估各項財務效益指標，財務效益評估表如下表所示。

表 10 分年損益表

單位：新臺幣元

	營運期											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
住宿空間收入	47,123,496	71,533,467	76,011,462	76,923,600	77,846,683	78,780,843	79,726,213	80,682,928	81,651,123	82,630,936	83,622,507	84,625,977
餐飲收入	6,655,425	10,102,935	10,735,379	10,864,204	10,994,574	11,126,509	11,260,027	11,395,147	11,531,889	11,670,272	11,810,315	11,952,039
營業收入(含營業稅)	53,778,921	81,636,402	86,746,841	87,787,804	88,841,257	89,907,352	90,986,240	92,078,075	93,183,012	94,301,208	95,432,822	96,578,016
減：營業稅	(2,560,901)	(3,887,448)	(4,130,802)	(4,180,372)	(4,230,536)	(4,281,302)	(4,332,678)	(4,384,670)	(4,437,286)	(4,490,534)	(4,544,420)	(4,598,953)
營運收入(不含營業稅)	51,218,020	77,748,954	82,616,039	83,607,432	84,610,721	85,626,050	86,653,562	87,693,405	88,745,726	89,810,674	90,888,402	91,979,063
人事成本	17,238,200	24,921,512	25,220,570	25,523,217	25,829,496	26,139,450	26,453,123	26,770,560	27,091,807	27,416,909	27,745,912	28,078,863
食材成本	7,108,303	10,790,404	11,465,882	11,603,473	11,742,715	11,883,627	12,026,231	12,170,546	12,316,592	12,464,392	12,613,964	12,765,332
業務費用	5,250,000	7,590,000	7,681,080	7,773,253	7,866,532	7,960,930	8,056,461	8,153,139	8,250,977	8,349,989	8,450,189	8,551,591
活動費用	7,316,860	7,774,895	8,261,604	8,360,743	8,461,072	8,562,605	8,665,356	8,769,341	8,874,573	8,981,067	9,088,840	9,197,906
水電費	5,853,488	6,219,916	6,609,283	6,688,595	6,768,858	6,850,084	6,932,285	7,015,472	7,099,658	7,184,854	7,271,072	7,358,325
清潔費	1,463,372	1,554,979	1,652,321	1,672,149	1,692,214	1,712,521	1,733,071	1,753,868	1,774,915	1,796,213	1,817,768	1,839,581
景觀維護費用	1,200,000	1,214,400	1,228,973	1,243,721	1,258,646	1,273,750	1,289,035	1,304,503	1,320,157	1,335,999	1,352,031	1,368,255
修繕維護費用	925,000	936,100	947,333	958,701	970,205	981,847	993,629	1,005,553	1,017,620	1,029,831	1,042,189	1,054,695
緊急應變準備金	1,000,000	1,012,000	1,024,144	1,036,434	1,048,871	1,061,457	1,074,194	1,087,084	1,100,129	1,113,331	1,126,691	1,140,211
雜費	3,658,430	3,887,448	4,130,802	4,180,372	4,230,536	4,281,303	4,332,678	4,384,670	4,437,286	4,490,534	4,544,420	4,598,953
折舊	1,723,408	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872	2,297,872
利息費用	345,000	315,000	285,000	255,000	225,000	195,000	165,000	135,000	105,000	75,000	45,000	15,000
房屋稅	144,180	141,296	138,470	135,701	132,987	130,327	127,721	125,166	122,663	120,210	117,806	115,449
地價稅	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499	3,499
土地租金	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500
定額權利金	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000	5,900,000
營運權利金	1,536,541	2,332,469	2,491,561	2,526,260	2,561,375	2,596,912	2,632,875	2,669,269	2,706,100	2,743,374	2,781,094	2,819,267
營業成本與費用	60,676,781	76,902,290	79,348,894	80,169,490	81,000,378	81,841,684	82,693,530	83,556,042	84,429,348	85,313,574	86,208,847	87,115,299
營業利益	(9,458,761)	846,664	3,267,145	3,437,942	3,610,343	3,784,366	3,960,032	4,137,363	4,316,378	4,497,100	4,679,555	4,863,764
稅前純益	(9,458,761)	846,664	3,267,145	3,437,942	3,610,343	3,784,366	3,960,032	4,137,363	4,316,378	4,497,100	4,679,555	4,863,764
營利事業所得稅	0	0	636,222	687,588	722,069	756,873	792,006	827,473	863,276	899,420	935,911	972,753
本期純益	(9,458,761)	846,664	2,630,923	2,750,354	2,888,274	3,027,493	3,168,026	3,309,890	3,453,102	3,597,680	3,743,644	3,891,011



表 11 分年現金流量表

單位：新臺幣元

	營運期											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
營業收入	51,218,020	77,748,954	82,616,039	83,607,432	84,610,721	85,626,050	86,653,562	87,693,405	88,745,726	89,810,674	90,888,402	91,979,063
營業支出(不含折舊)	(58,953,373)	(74,604,418)	(77,051,022)	(77,871,618)	(78,702,506)	(79,543,812)	(80,395,658)	(81,258,170)	(82,131,476)	(83,015,702)	(83,910,975)	(84,817,427)
支付所得稅	0	0	(636,222)	(687,588)	(722,069)	(756,873)	(792,006)	(827,473)	(863,276)	(899,420)	(935,911)	(972,753)
營業活動淨現金流量合	(7,735,353)	3,144,536	4,928,795	5,048,226	5,186,146	5,325,365	5,465,898	5,607,762	5,750,974	5,895,552	6,041,516	6,188,883
期初投資	(27,000,000)											
投資活動淨現金流量合	(27,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
自有資金	21,600,000											
銀行融資	14,400,000											
銀行融資還本	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)
理財活動淨現金流量合	34,800,000	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)	(1,200,000)
年度淨現金流量	64,647	1,944,536	3,728,795	3,848,226	3,986,146	4,125,365	4,265,898	4,407,762	4,550,974	4,695,552	4,841,516	4,988,883
年底累計淨現金	64,647	2,009,183	5,737,977	9,586,203	13,572,349	17,697,714	21,963,612	26,371,374	30,922,348	35,617,900	40,459,416	45,448,299
名目回收期	尚未回收	8	9	10	11	12						

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(PaybackPeriod)、自償能力等財務評估方法作為參考依據，各項財務評估方法之簡要結果如下表所示。

表 12 財務評估結果

評估指標	
計畫淨現值 NPV	29,248,299 元
計畫內部報酬率 IRR	12.56%
回收年期 PB	第 8 年
自償能力	1.561

本案以營運期的現金流量為基礎，計算出淨現值 (NPV) 為 29,248,299 元大於 0、內部報酬率 (IRR) 12.56%大於股東要求報酬率、可於委外年期內回收投資金額、自償能力為 1.561，大於 1 代表具自償能力，各財務評估方式顯示本案財務具可行性。

此外，由可行性評估之財務可行性敏感性分析可見，本案如同一般 OT 案，於營業收入及成本費用等皆相對敏感，此亦呼應 OT 案之營運受市場波動影響較大，以及成本費用相對不小而有必要擷節開支作有效率之管理；期初投資則相對影響較小，惟民間機構仍需審度市場狀況進行精準之投資配置，以使其財務體質良善，同時降低經營壓力。

第三節 土地租金規劃

本案土地租金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，營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收，計算公式如下：

土地租金=土地租金 A(當期申報地價 x 基地土地面積 x 地價稅稅率)+土地租金 B(簽約時申報地價 x 基地土地面積 x 2%)。



而本案預計於 113 年簽約並開始營運，考量本案土地未來調漲幅度不大，故本報告自花蓮縣政府地政處公告土地現值及公告地價專區查得本案基地土地 111 年公告地價，據以計算本案 113 年度土地租金。

此外，本案場所在地號為布洛灣段 114 地號，惟該二地號含括面積共約 193 公頃，而本案場委外範圍僅其中之 2.5 公頃，故以本案場 111 年度地價稅繳款書所示之委外範圍面積 2.5 公頃據以計算本案場土地租金，經計算彙整後如下表所示。

表 13 本案 113 年度土地租金

地段	地號	委外面積 (m ²)	當期申報地價 (元/m ²)(註)	課徵地價稅 稅率	簽約時申報地價 (元/m ²)(註)	計收 比例	土地租金(元)
		A	B	C	D	E	A×B×C+ A×D×E
花蓮縣 秀林鄉 布洛灣段	114	25,000(註 2)	14	1%	14	2%	10,500
小計							10,500

註 1：簽約時申報地價及當期申報地價暫以 111 年度公告地價計算

註 2：本案暫以委外範圍面積 25,000 平方公尺據以計算土地租金

第四節 權利金規劃

一、定額權利金

依上列財務估算結果，在廠商能獲取合理報酬之前提下，本案初步設定民間機構每年應繳付定額權利金 5,900,000 元。

二、營運權利金

依上列財務估算結果，初步規劃本案營運權利金擬採累進費率方式計收，其比例如下表所示。

表 14 初步研擬營運權利金計收方式表

年度營業收入(不含營業稅)	經營權利金繳交百分比
80,000,000 元(含)以下部分	不得低於 3.0%
80,000,001~100,000,000 元部分	不得低於 3.5%
100,000,001 元(含)以上部分	不得低於 4.0%

第五節 權利金繳付方式及時間

一、權利金繳付方式

民間機構應繳納之權利金，應以主辦機關為受款人之即期銀行支票繳付主辦機關，或匯入主辦機關指定之帳戶內。



二、定額權利金繳付時間

- (一)民間機構自點交完成日之次日起每年應繳付定額權利金新臺幣590萬元整予主辦機關。
- (二)本案第1年(指自點交完成日之次日起至當年12月31日止)之定額權利金，民間機構應於點交完成日之次日起30日內依比例給付主辦機關；第2年及其後年度(自每年1月1日起至當年12月31日止)之定額權利金，民間機構應於每年1月31日前給付主辦機關。當年度營運期間不滿1年者，其定額權利金計算，應按當年度營運期間日數佔整年日數之比例計收定額權利金。

三、營運權利金繳付時間

- (一)每年依年度營業收入採級距之方式，累計額度計算。
- (二)民間機構於委託營運期間，每年應依年度營業總額級距，累進額度繳交營運權利金。(詳見下表)

營運權利金(累進額度)級距表

年度營業收入(不含營業稅)	經營權利金繳交百分比
80,000,000 元(含)以下部分	不得低於 3.0%
80,000,001~100,000,000 元部分	不得低於 3.5%
100,000,001 元(含)以上部分	不得低於 4.0%

- (三)民間機構應於次年5月31日前，參酌前一年度經會計師查核簽證財務報表及營業收入，按上表營運權利金(累進額度)級距計算繳納營運權利金。
- (四)最末期之營運權利金，應於營運期間屆滿或終止之日起60日內繳納，如當年度尚未經會計師完成查核簽證者，民間機構得以自行暫結報表及依本案招商文件定義之營業收入計算應繳納之「營運權利金」。民間機構於當年度會計師查核簽證後15日內，並應檢具財務報表報請主辦機關核備，並參酌其中相關營業收入數據進行權利金找補。
- (五)當年度營運期間不滿1年者，其營運權利金計算，應將上表年度營業收入基準值按實際營業期間日數佔整年日數之比例調整年度營業收入基準值。

第六節 遲延給付利息計算方式

民間機構未依投資契約約定期限繳納權利金者：

- 一、逾期繳納未滿一個月者，就其逾期天數佔一個月之比例按欠額之2%計罰懲罰性違約金。



- 二、逾期繳納在一個月(含)以上未滿二個月者，就其逾期天數佔二個月之比例按欠額之 4% 計罰懲罰性違約金。
- 三、逾期繳納在二個月(含)以上未滿三個月者，就其逾期天數佔三個月之比例按欠額之 10% 計罰懲罰性違約金。
- 四、逾期繳納在三個月(含)以上未滿四個月者，就其逾期天數佔四個月之比例按欠額之 15% 計罰懲罰性違約金。
- 五、逾期繳納在四個月(含)以上者，每逾一個月照欠額追加 5%，最高以欠額之一倍為限，且甲方得不經催告，逕依本契約第 19 章規定終止本契約，乙方所積欠之土地租金或懲罰性違約金，甲方得自履約保證金中扣抵，如有不足，並得向乙方求償。

第七節 權利金調整機制

依「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」，權利金收取及計算方式，除下列各款所列情形外，不宜任意調整：

- 一、有促參法施行細則第 29 條但書各款情形。
- 二、發生不可抗力及除外情事等，依投資契約約定協議辦理契約變更者。

前項各款權利金之調整，民間機構應依投資契約約定配合提供個案工程、營運及財務報告等相關資料；主辦機關與民間機構雙方就權利金調整無法達成協議時，應依投資契約所定爭議處理程序處理。

第八節 政府財源規劃

本案係依促參法採 OT(營運-移轉)模式辦理，由主辦機關太魯閣國家公園管理處負擔可行性評估、先期規劃、招商等所需委託專業服務經費，至於營運費用(包括裝修、營運費用等)由於本案採民間機構完全自償之方式參與公共建設投資，故其相關費用均由民間機構負擔，主辦機關除行政協助外，未有負擔經費項目。



第捌章 風險配置

第一節 計畫各階段風險項目評估結果

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，藉由主辦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。

一、確認風險因素與可能之影響

民間參與公共建設案件中，風險之確認及管理為最基本之工作要求，其風險之內容可分為七大類，下表為財政部促參司所建議促參案件中關風險項目之分類及說明。

表 15 風險類別及內容整理表

類別	政策風險	金融風險	市場風險	完工風險
內容	費率政策 法律變化 開發核准變化 公共設施配合 稅賦增加 特許權變化等	利率變化 匯率變化 通貨膨脹等	競爭風險 需求風險等	工期延誤 成本超支 無法完工 用地徵收 環境保護 審核延誤 技術與品質問題 勞工風險 貸款增加等
類別	營運風險	法律風險	不可抗力風險	風險類別
內容	勞資糾紛 營運績效等	擔保結構 特許公司破產 金融協不履行等	地震、水災、颱風 不可預知之災害 不可抗力之災害等	

依據本案之計畫特性與民間參與方式 (OT)，就本案未來之營運移轉等時程，彙整可能產生之風險並分析各項風險所帶來之影響，以作為風險規劃之參考；本案針對裝修期風險、營運期間風險、移轉期間風險、及不可抗力風險整理如下表，並於後說明各期間之風險內容。



(一)裝修期風險

1.政府承擔風險

由民間機構以自有資金支應裝修成本，政府毋須負擔裝修成本。民間機構於裝修期間若有重大進度落後等延宕工程之情事，將影響服務之延續性，故對政府仍有部份風險。政府應於簽約後如期交付委外經營營運資產，使民間機構裝修工程得以順利展開。民間機構因本案須向政府機關辦理審查程序、證照或許可申請時，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證明文件。

2.民間機構承擔風險

(1)完工風險

民間機構除須於計畫範圍內依契約規定及投資執行計畫書或施工計畫書之工程項目於期限內進行相關工程控管外，亦須妥善控管工程成本，以免影響後續營運作業。

(2)成本超支風險

成本超支風險主要有三項，一為固定及變動成本之波動，導致成本超支預期；二為營運管理不當所造成之超支情形；三為因超支情形而波及民間機構整體財務操作與運作之穩定性，民間機構應自行掌控、承擔並採取適當避險方式。

(二)營運期風險

1.政府承擔風險

營運期風險多由民間機構承擔，政府應隨時瞭解民間機構之營運績效與維護狀況，定期檢視其財務報表，並宜另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，並於委託營運移轉契約內容中規範民間機構應遵守之事項，將風險降至最低。

2.民間機構承擔風險

本案委由民間機構開始營運後，由民間機構運用其經營策略以確保其營收能符合預期財務計畫，並節省營運成本與費用。民間機構於營運期間可能面臨之風險，說明如下：

(1)市場風險



本案設施為提供民眾觀光、休憩之良好環境，營業收入主要為住宿、餐飲、活動及場地租用等相關收費。屆時倘若營業收入或相關設施使用率未如預期目標，將面臨營運策略與目標客群合適性等市場考驗。

(2) 價格風險

當競爭條件改變是否能維持規劃之住宿收費、餐飲收費水準，為營運期間須注意之重點。民間機構可分析價格變動對營收影響，做為後續定價之參考。

(3) 營運管理風險

除追求營業收入外，對於營運成本之管控亦屬營運期重要之一環，否則即使民間機構營運達到預期水準，若營運成本無法控制得宜，亦恐難維持穩定營運。

(4) 營運中斷風險

倘若發生經營不善或民間機構本身危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失，且影響提供觀光、休憩服務之延續性。

營運中斷風險為民間機構在營運期所承擔較大風險之一，市場風險、價格風險與營運管理風險，民間機構為主要風險承擔者。

(三) 返還移轉期風險

1. 政府承擔風險-承接經營能力風險

許可年期屆滿後，民間機構須將營運管理標的物及營運資產返還給政府，而營運期履約保證金依規定須在許可年期屆滿後退還至該民間機構。假使屆時仍無法順利承接營運，或者民間機構放棄履約保證金，則返還後之營運風險將悉數由政府承擔。故返還移轉期風險主要由政府承擔，返還後續承接經營單位是否有足夠營運管理能力，亦是風險控管重點。

2. 民間機構承擔風險-返還移轉品質風險

許可年期屆滿後，民間機構須將營運管理標的物及營運資產返還移轉給政府，返還移轉方式、項目、條件、資產檢查之規定，應於委託營運移轉契約中訂定，使後續返還作業得以順利展開，返還移轉之



營運管理標的物及營運資產符合契約要求。倘若委託營運移轉契約之返還移轉內容規範不盡完備時，必然發生後續返還相關爭議，然本案民間機構在返還移轉期須面臨風險相對有限，涉及返還移轉資產之品質、營運期履約保證金之退還，及後續爭取優先定約之利弊。

(四)不可抗力風險

參與本案之任何一方均有可能遭受無法合理控制或預防之外在風險，如天然災害、人為之因素及因國內外政治、經濟情勢改變所引起之各種風險。

1.天然災害風險

不可抗力之重大天然災害，如颱風、水災、地震及因天災造成交通中斷等天然災害，將影響民間機構之營運，民間機構應有防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財務與營運風險。

2.政策風險

民間參與是由民間機構取得許可權後進行相關營運管理，政府介入深淺不一，常受政府相關政策影響，民間參與亦因此而受到影響。

3.政府承諾辦理事項風險

政府承諾事項皆須按一定時程進行，以免影響民間機構整體營業計畫。政府配合協助事項若能儘量予以協助，可使民間機構營運更為順利或降低風險。

二、風險分擔原則

風險管理在於以最小耗費使風險減至最低，以達到最大風險保障為目標，因此必須做風險合理分擔，以期減少風險發生的概率、風險發生後造成的損失以及風險管理成本；另，建議以有能力控制、有能力負擔及獲利較多者分擔較多的風險來劃分風險分擔者。

本案主要風險茲條列如下表，並分別依裝修期、營運期、返還移轉期及不可抗力等四階段分類，再就各項風險之性質，依據政府、民間機構之風險承擔能力，以公平合理的方式，將風險在參與本案做適當且合理之分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者(如下表中之實體圈●)及次要風險承擔者(如下表中之空心圈○)。



表 16 本案風險分擔整理表

本案各階段	風險項目	風險分擔	
		主辦機關	民間機構
裝修期風險	完工風險	○	●
	財務風險		●
營運期風險	市場風險		●
	價格風險		●
	營運管理風險		●
	營運中斷風險	○	●
	營運成本超支風險		●
	勞資糾紛		●
返還移轉期風險	返還移轉品質風險	○	●
	承接經營能力風險	●	○
不可抗力風險	天然災害風險	○	●
	政治風險	●	
	政府承諾辦理事項風險	●	○

第二節 風險因應或減輕策略

一、裝修期

民間機構之完工風險可藉由民間機構之裝修承包商合約加以規範，減少延遲完工風險。對於取得使用執照延遲，若屬非可歸責於民間機構之因素，主辦機關應予以行政上協助與協調溝通，以減輕裝修完工延後之影響。

此外，民間機構可藉由研擬妥善保險計畫並投保以降低或分散裝修期可能面臨之風險，例如營造工程綜合保險（含第三人意外責任險）、僱主意外責任險、工程師專業責任險等，並將加強履約管理，如遇延宕情事，將依約處理並尋求替代因應方案。

二、營運期

(一)市場風險

民間機構應檢討營運情形與市場動態，在符合委託營運移轉契約相關規定範圍內，因應市場與民眾需求，適時調整營運內容。

(二)價格風險

住宿空間及餐飲之收費水準變動將影響營運與財務效益，因應市場需求，可透過營運內容之調整以減少價格變動所帶來的衝擊，並應關注價格變動對財務效益評估之影響程度。



(三) 營運管理風險

可藉由研擬妥善保險計畫並投保以降低或分散營運管理風險，例如財產綜合保險(至少應含火災保險、財產滅失保險、地震保險、颱風洪水保險)、公共意外責任險(包含人員及財物)、產品意外責任險(如有)、僱主意外責任險以及依我國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險等。

另於委託營運移轉契約中亦得明訂：「有關本案空間各項設施之施工、設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，除其原因可歸責於主辦機關者外，民間機構應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。如因前述不可歸責於主辦機關之事由致賠償請求權人依法向主辦機關請求損害賠償者，民間機構應負責賠償主辦機關因此所受之損害及一切費用」，以釐清最終負擔賠償責任之主體，避免產生困擾。

表 17 保險計畫

保險種類	風險項目發生期間	裝修期	營運期
1. 綜合保險(含第三人意外責任險)		V	
2. 工程專業責任險等		V	
3. 僱主意外責任險		V	V
4. 財產綜合保險(至少應含火災保險、地震保險、颱風洪水保險、營運中斷險、財產滅失保險等)		V	V
5. 公共意外責任險(包含人員及財物)			V
6. 產品意外責任險(如有)			V

(四) 營運中斷風險

民間機構承擔大部分營運中斷風險；然營運期間民間機構若有經營不善或其他重大情事發生，造成營運部分或全部中止，主辦機關亦將承擔相關風險。主辦機關宜按委託營運移轉契約的規定，監督民間機構營運情形，而民間機構亦可提供履約保證金以擔保履約責任，並於委託營運移轉契約中規範民間機構違約之處理程序，以降低政府分攤之風險。

三、返還移轉期

(一) 返還移轉品質風險

於委託營運移轉契約中應訂定返還及移轉標的、返還及移轉程序、返還移轉時及返還移轉後之權利義務，否則於民間機構之返還移轉程序上可能產生糾紛，或甚至影響後續承接者之順利營運。主辦機關可於委



託期間屆滿前，先行了解營運移轉範圍資產情形，做為返還移轉時之準備依據。

(二)承接經營風險

許可期限屆滿時，民間機構若營運績效良好，得有優先定約權利，並依規定提出優先定約申請。若無法於既定時間內優先定約協議，則主辦機關應依委託營運移轉契約規定，準備執行返還移轉程序，並應依時程規劃，進行後續新營運者之招商作業，防止服務提供不中斷與維持應有之服務品質。

四、不可抗力風險

部分天然災害可透過購買保險方式以降低民間機構風險，而不可抗力因素非民間機構可獨立排除者，應排除民間機構可能因該風險項目導致損失責任，提供免除政治與政策變更風險為政府之責任與義務，故政策變更與政府承諾辦理事項無法達成，所產生風險應由主辦機關負擔。



第玖章 政府承諾與配合事項

第一節 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案例中須承諾及配合之事項，以利全計畫之推動。

一、營運資產點交

本計畫應於民間機構通知機關起 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)經機關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)民間機構最遲得於契約期間屆滿前第 24 至 22 個月止，檢送優先定約自評報告及未來具體投資、營運計畫、財務計畫等，向主辦機關申請優先定約。優先定約以 1 次為限，設定優先定約年期為 8 年。民間機構未於期限內向機關申請優先定約，視同放棄優先定約之權利。

三、設立單一聯絡窗口

主辦機關承諾設立單一聯絡窗口，作為雙方行文往來、交涉所有與本案有關之業務溝通。

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、用水、電信及其他公用設備能配合本案營運之需求。

二、證照或許可取得之協助

民間廠商因執行本案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，協助民間廠商與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件。但民間廠商應自行負責證照、許可之取得並掌控時程。



三、協助申請重大天然災害復舊貸款

民間機構於許可年期內，若因天然災變而受重大損害時，機關將依促參法第 35 條規定，會商金管會協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

四、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。

五、其他事項

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。



第壹拾章 容許民間投資附屬事業範圍

依促參法施行細則第 34 條第 1 項，促參法第 13 條所稱附屬設施，指附屬於公共建設之必要營運設施。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。

而辦理附屬事業之目的，依促參法施行細則第 34 條第 2 項，前項附屬事業開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

考量本案場附屬事業經營空間有限，且本案非為首次委外並具一定知名度，同時以經營餐飲與住宿設施之營運項目具初步財務效益，由可行性評估報告書之財務可行性亦顯示本計畫具有初步投資之可行性，故規劃不容許民間機構經營附屬事業。



第壹拾壹章 履約管理

第一節 履約管理機制

依「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 點至第 56 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；本案未來履約管理規劃列示如下：

一、履約管理作業

依「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 點：「主辦機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理。前項受託辦理履約管理之專業顧問，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 48 點第 1 項協助履約管理之專家、學者，亦同。」

二、履約管理組織

依作業指引第 48 點規定：「主辦機關辦理履約管理，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，主辦機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。」

三、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管理計畫、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。

四、主要履約管理內容

參酌作業指引第 49 點並依據本案特性，本團隊列示本案辦理促參案件履約管理重點如下：

(一) 裝修階段

1. 民間機構應依據主辦機關所核定之投資執行計畫書進行整修工程。



2. 前項預定工程作業時程經主辦機關備查者，不因此免除民間機構對委託營運管理契約履約期限所應負之全部責任。
3. 民間機構於執行該工程之作業期間，應於每月將前月工程進度報表提送主辦機關備查，以為工程執行進度管控及日後勘驗之依據。前月工程進度報表之內容應包括但不限於：
 - (1) 前月預定及實際完成作業項目及進度說明。
 - (2) 前月預定及實際使用人力、機具、成本及其他資源統計及說明。工程品質管理計畫執行情形。
 - (3) 作業安全、衛生及環保執行情形。異常狀況及因應對策。
 - (4) 重要會議、待解決事項及建議事項。
4. 確認民間機構投保足額營造綜合保險(含第三人意外責任險)、僱主意外責任險、工程專業責任險、財產綜合保險(至少應含火災保險、地震保險、颱風洪水保險、營運中斷險、財產滅失險等)等。
5. 要求民間機構於報竣工時，除提交竣工圖說、各項新增或完成維修設施之操作、維護說明及相關證明文件等予主辦機關備查外，主辦機關亦有權查核全案裝修工程之施工項目以及施工品質，必要時並得要求民間機構改正缺失。惟主辦機關之查核或未要求改正不解除民間機構依法或委託營運管理契約應擔負之相關責任。

(二) 營運階段

1. 民間機構應依主辦機關所核定之營運開始日開始營運。
2. 掌握民間機構營運情形、依約應送文件與應辦事項。
3. 掌握民間機構如期提送「營運管理計畫書」、「年度營運管理計畫」、「營運管理月報」、「營運績效說明書」等依約應送文件。
4. 掌握民間機構如期提送之年度財務報表。
5. 落實辦理財務檢查、稽核及營運品質管理。
6. 成立「營運績效評估委員會」，並依約定期進行監督、考核及輔導，及辦理營運績效之評定。



7. 確認民間機構投保足額財產綜合保險(至少應含火災保險、地震保險、颱風洪水保險、營運中斷險、財產減失保險等)、公共意外責任險(包含人員及財物)、僱主意外責任險、第三人責任險以及依中華民國法規為其員工投保勞工保險、職業災害保險及全民健康保險。
8. 要求民間機構營運期限屆滿應移轉公共建設予政府者，於期滿前一定期限辦理資產總檢查。
9. 相關配合事項之達成，如配合辦理建築物公共安全檢查、配合辦理消防安全設備檢修作業、配合參與食安、衛生管理檢查等事項。

五、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，包括但不限於營運管理計畫、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臺。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

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，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，送機關查核。
2. 為明瞭本計畫營運及財產狀況，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

依促參法第 51-1 條第 1 項規定：「主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。」及促參法施行細則第 65 條第 1 項規定：「主辦機關依本法第五十一條之一第一項規定辦理營運績效評定，應成立評估委員會辦理之。」準此，本計畫機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定，並成立營運績效評估委員會。至於營運績效評估項目，應包含民間機構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，以收機關目標管理之效。

六、履約管理計畫之擬訂

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營運期、移轉期等階段之查核要點，並依未來民間機構之執行計畫，擬定實際之管理計畫。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管理計畫，俾供機關作為評選最優申請人之參考。

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，本計畫機關應先了解契約之要求項目與標準，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。

至本計畫執行階段，建議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。

七、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 49 點規定，依本計畫進行之階段，列舉控制及查核項目如下：

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管理計畫、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. 公共建設依契約返還予機關者，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

機關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。

八、履約保證金

(一) 履約保證金之期間及金額

1. 民間機構應提供契約規定之履約保證金新臺幣 500 萬元整，以作為對本案契約期間履行契約義務及責任之擔保。
2. 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財產返還並移轉後 3 個月為止。

(二) 履約保證金繳納時間

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。

(三) 履約保證金繳納方式

1. 履約保證金得以現金、本國銀行或在臺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。

2. 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。
3. 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。

(四) 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財產返還並移轉後 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

九、施工或經營不善之處置及關係人介入

(一) 未能履行契約之處置

在主辦機關發現民間機構有未能履行投資契約之義務(例如民間機構無法維持營運不中斷)者，主辦機關均得定期要求民間機構改善。民間



機構如未於主辦機關指定期間內完成改善者，主辦機關得視違約情節是否重大處以一定額度之懲罰性違約金(金額得再予斟酌並於投資契約訂明)，並以履約保證金作為擔保。如民間機構仍無法改善者，主辦機關得中止營運範圍之全部或一部，嚴重者甚至可以終止投資契約，並請求損害賠償，此等機制均將於投資契約中規定處理程序。

(二) 施工或經營不善之處理方式

依促參法第 52 條規定：民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：(一)要求定期改善。(二)屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。(三)因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

主辦機關依前述規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。主辦機關依促參法第 52 條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，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，與主辦機關簽訂契約，繼續辦理裝修及營運。

綜上，民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關應依「缺失及違約」進行處理；如主管機關要求訂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，主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並介入接管。

(三) 施工或經營不善之緊急處分

依促參法第 53 條規定：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。

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，機關得先要求定期改善，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。

十、缺失及違約處理

為因應民間機構未依約如期營運、或經營不善，主辦機關得要求其於期限內改善，如屆期未完成改善，得每日處以違約金或代為改善（費用由民間機構支付）。另民間機構如有違約之情事，將於委託營運管理契約中明訂，缺失及違約之責任，以利民間機構經營不善時，主辦機關可採取適當措施因應，關於本案委託營運管理契約之缺失及違約處理機制內容如下說明：

(一) 缺失

因民間機構違約之後果可能導致契約之終止，故民間機構違約之情事宜明確約定且該情事應足以嚴重影響本案之營運，始足作為違約終止事由。除委託營運管理契約中所稱民間機構之違約之事項外，均列為民間機構之缺失，以避免契約關係動輒即走向終止。

1. 缺失之處理

參照「促參法施行細則」第 68 條規定，於民間機構有缺失時，主辦機關應具體列明民間機構之缺失具體事實及改善缺失之期限、改善後應達到之標準，及屆期未改善之處理，並載明民間機構屆時仍未改善之後果。

實務上之具體作法是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

2. 懲罰性違約金之訂定及代為改善

民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，初步設定主辦機關每日得處以民間機構懲罰性違約金新台幣 1 萬元，主辦機關並再定期命民間機構改善；但如缺失情形足以嚴重影響本案之營運時，



主辦機關得逕以違約處理。

主辦機關除處以懲罰性違約金外，於民間機構屆期未完成改善之情形，主辦機關亦得選擇代為改善或視情節輕重以違約處理，並以書面通知民間機構。主辦機關代為改善費用，由民間機構負擔。

(二) 違約

民間機構違約事由應於委託營運管理契約中明訂且其違約情節應十分明確，避免雙方日後就是否違約產生爭議。參酌類似性質促參案件投資契約規定，爰依民間機構違約情節，區分一般違約及重大違約事由，於民間機構有重大違約事由時，主辦機關得不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。

1. 一般違約

因可歸責於民間機構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讓與、出租、設定負擔或其他處分行為。
- (4) 民間機構有偽造、變造依委託營運管理契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (5) 民間機構所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響民間機構履行委託營運管理契約之能力。
- (6) 民間機構或其負責人、董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，經主辦機關認定情節重大致有影響營運之虞者。
- (7) 民間機構違反委託營運管理契約履約保證之約定。
- (8) 民間機構向主辦機關陳報或提供之營運資料、營運資產現況、資產目錄及財務資料(包括但不限於帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件)有虛偽、隱匿或其他不實情事。
- (9) 依法令或委託營運管理契約約定，民間機構應得主辦機關許可、核



准或同意始可從事之行為而未得主辦機關許可、核准或同意，且經主辦機關認定情節重大者。

(10)民間機構於營運期間內，營運績效評分有未達 70 分之情事。

(11)其他嚴重影響本案營運，經主辦機關認定情節重大者。

2.重大違約

因可歸責於民間機構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，致延緩裝修工程之因素外，未依主辦機關同意之投資執行計畫書辦理裝修工程或工程進度嚴重落後。

(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且有具體事實者。

(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，擅將委託營運管理契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。

(5) 目的事業主管機關命令民間機構解散、受法院裁定解散者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。

(6) 民間機構於營運期間內，任兩年之營運績效評分有未達 70 分之情事。

(7) 其他重大違反契約約定，或違反法令，經主辦機關認定構成情節重大之情事者。

3.違約之處理

參照促參法第 52 條規定，如民間機構違約情節非屬重大且可改善者，宜先賦予改正救濟之機會。亦即：

(1) 限期要求民間機構改善

主辦機關要求民間機構限期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

■違約之具體事實。



- 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。
- (2) 民間機構經主辦機關通知限期改善，屆期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或違約情事無法改善者，主辦機關得依下列方式處理，並以書面通知民間機構：
- 按日處民間機構 5 萬元之懲罰性違約金至改善為止。
 - 中止民間機構營運之一部或全部。
 - 終止契約。
- (3) 主辦機關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：
- 中止一部或全部營運之事由。
 - 中止營運之日期。
 - 中止營運之業務範圍。
 - 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。
- (4) 民間機構應於改善完成後，以書面通知主辦機關。
- (5) 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整修或營運。
- (6) 終止契約

民間機構有委託營運管理契約約定之重大違約事由時，主辦機關得不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。

十一、接管營運機制

投資契約簽訂後，如民間機構之運作未能達到本案委託營運之預期目的者，在符合相關要件之前提下，仍能透過退場機制之設計使民間機構退出本案運作。退場機制主要有兩大範疇，一是透過委託營運管理契約的規定啟動退場機制；另一則是透過強制接管處分的方式以啟動之。



(一) 透過委託營運管理契約之規定啟動退場機制即期前終止

民間機構如有未能履行本案投資契約義務(例如民間機構無法於規定期限內完成對外營運作業)之情事，且達「違約」狀態時，主辦機關即得選擇終止委託營運管理契約，此即是透過委託營運管理契約約定行使之退場機制。

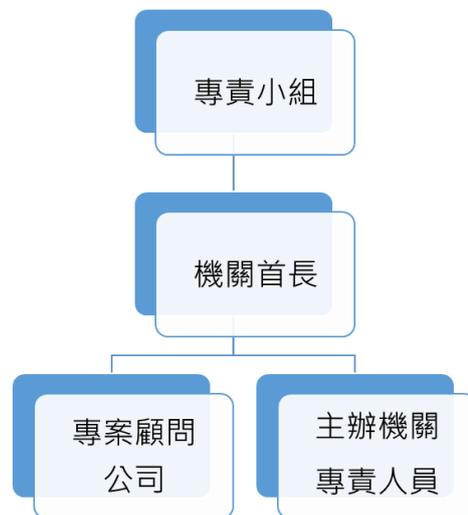
(二) 透過強制接管處分之方式啟動退場機制

民間機構如有促參法第 53 條第 1 項之情形而須中止或停止營運之全部或一部，或終止委託營運移轉契約時，主辦機關於必要時得予以強制接管營運；此外，經查交通部於 110 年 1 月 8 日即依據促參法第 53 條第 2 項規定發布「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」供主辦機關遵循。

十二、履約管理組織架構

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。

(一) 組織架構



(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 48 點規定，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. 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. 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。

十三、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，執行機關得指定人員隨時了解民間機構使用設施及相關財產之狀況，民間機構不得拒絕。另外，執行機關可以下列方式之一辦理履約管理：

(一) 自行管理

由執行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

執行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。

十四、執行計畫

(一) 定期會議

履約期間，主辦機關可視需求定期不定期召開會議，瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難，第 1 次會議宜於簽約後 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，建議定期召開履約管理會議，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。

第二節 營運績效評定

促參法第 51-1 條第 1 項規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。」，本案雖非屬重大公共建設，然考量本案為國家公園內具指標性之觀光遊憩設施類型之促參案件，且觀光遊憩設施之營運模式與其具體呈現等與國家公園之政策目標就本質上關聯相對有限，為確保政策目標得以於本案場確實展現，故本團隊建議機關於本案營運期間內每年度至少辦理一次營運績效評定。並參考促參法施行細則第 65 條第 1 項規定：「主辦機關依本法第五十一條之一第一項規定辦理營運績效評定，應成立評估委員會辦理之。」而成立營運績效評估委員會；至於營運績效評估項目，應包含民間機構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，以收機關目標管理之效。

一、營運績效評估程序

- (一) 民間機構應於每年 4 月 30 日前前，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之評估項目。
- (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) 主辦機關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) 各委員充分瞭解民間機構營運狀況後，於每次完成督導或評估後，應將督導或評估結果以書面通知主辦機關及民間機構，以作為營運改進依據。
- (六) 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、營運績效評估委員會之成立

(一) 評估委員會成立時機

主辦機關宜於辦理營運績效評定作業開始前一個月成立營運績效評估委員會。

(二) 任務

1. 依營運績效評估辦法，本於公平、公正原則評定民間機構營運績效。
2. 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
3. 提出民間機構營運改善及建議事項。
4. 提出下次營運績效評估項目之指標及配分權重建議。

(三) 組成及遴選

1. 評估委員會置評估委員 7 人至 11 人，由主辦機關就具有與本案相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於二分之一。評估委員為無給職。
2. 前項外聘專家、學者，執行機關得自行遴選名單，或參考財政部所建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。主辦機關得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。
3. 外聘專家、學者之認定，指主辦機關及執行機關（構）以外人員。

(四) 評估委員會運作

1. 評估委員會置召集人一人，綜理績效評定事宜，由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任。
2. 評估委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。
3. 委員應親自出席評估委員會會議。
4. 評估委員會會議宜有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。
5. 前項會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數二分之一。



三、評估項目、配分、及標準

依據財政部促參司公布之「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，其中評量指標主要分為 3 大面向，分別為主辦機關需求、使用者需求、社會大眾需求。為避免民間機構過度投注於可獲利項目，而忽略了本案無法獲取收入之代管服務、設施維護及安全管理維護等業務，本案依據選取之必要性及選擇性，並參考主辦機關現行觀光遊憩設施促參案件營運績效評估項目，並增列營運整體評價之項次，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 18 營運績效評估評量建議表

項次	項目	評估指標	單項配分	總配分
一. 主辦機關需求	財產與設施維護情形	建築物及各類設施、設備保養更換紀錄	4	15
		設施設置、汰換及投資情形	4	
		是否定期盤點各項資產，並備有完整記錄及相關資料	4	
		各項設施正常運作情形	3	
	年度營運計畫執行情形	上年度營運績效建議事項之執行情形	4	25
		年度營運收支、投資金額等之達成情形	4	
		下年度營運情形預估之合理性(與前一年度實際數、投資執行計畫書比較)	3	
		土地租金、權利金繳納情形	5	
		是否有違約情事	5	
		是否如期提送各項報表	4	
	財務管理	財務報表提送情形	7	15
		年度財務報表會計師意見形態	8	
	整體設施之完整性	環境清潔維護紀錄之完整性	2	10
		整體環境清潔衛生情形	3	
		整體設施安全維護情形	2	
		緊急意外事件之處理情形	3	
政策配合度	主辦機關政策配合情形	7	10	
	其他政策之配合情形	3		
二. 使用者需求	顧客滿意度與客訴處理機制	滿意度調查之調查內容、數量與結果	8	15
		客訴案件之處理情形	7	
三. 社會大眾需求	公益及回饋事項辦理情形	當地居民雇用情形	5	10
		承諾回饋事項之辦理情形	3	
		其他承諾回饋事項辦理情形	2	
四. 營運整體評價	整體營運狀況	1. 優良事蹟表現 (加分上限 5 分) 2. 改善/違規/違約事項 (扣分上限 5 分)		

註：

1. 本案第一次營運績效評估，宜依上表所定之評估項目、標準及配分權重辦理；第二次營運績效評估起，主辦機關得依需求調整項目、標準及權重。評估指標及其配分權重檢討結果有調整必要者，宜以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。
2. 評估指標及配分權重之調整，得逐年視需要進行調整。



四、營運績效評估項目之指標及配分之檢視

本案第一年度營運績效評估，應依投資契約所定評估項目、指標及配分辦理；營運期間第二年度起，主辦機關應於前一年度十二月以前，依投資契約約定事項並參考前一年度評估委員會建議，與民間機構檢討年度營運績效評估項目之指標及配分。檢討結果有修改必要者，主辦機關核定後，應於年度營運績效評估作業開始前三個月以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

評估指標及其配分之調整，得逐年辦理。

五、營運績效評估結果

- (一) 契約期間每年營運績效評估之評分，未低於 70 分者，得評定為營運績效合格，高於 80 分者，得評定為營運績效優良。
- (二) 如民間機構該經營年度之評分未達 70 分者為不合格，視為構成委託營運管理契約之一般違約情事，主辦機關得依委託營運管理契約缺失及違約責任規定，命民間機構限期改善。
- (三) 民間機構於營運期間內，如有任兩年營運績效評分未達 70 分者，視為構成委託營運管理契約之重大違約情事，主辦機關得依委託營運管理契約缺失及違約責任規定，終止契約。

六、契約期間屆滿之優先定約權

- (一) 民間機構於契約期間已辦理營運績效之評估分數，若有 6 次達 80 分(含)以上，且申請優先定約前最後 2 次評估分數亦達 80 分之情形，得向主辦機關申請優先定約。惟民間機構未依契約約定期間提出優先定約之申請，則視為放棄優先定約之機會。
- (二) 民間機構如符合前項之申請資格，最遲得於契約期間屆滿前第 24 至 22 個月止，檢送優先定約自評報告及未來具體投資、營運計畫、財務計畫等，向主辦機關申請優先定約，並以 1 次為限。前開資料不足時，主辦機關得通知民間機構於一定期間內補正。
- (三) 民間機構提出優先定約之申請，並經主辦機關審酌有續行委外經營之需求後，主辦機關得依營運績效評估委員會之意見，決定是否續約。如主辦機關決定不予續約時，應於民間機構提出申請後 6 個月內以書面回覆民間機構。



- (四) 民間機構於投資契約所訂期限內向主辦機關申請優先定約者，經主辦機關審核本案未來仍有交由民間營運之必要，且民間機構符合優先定約之條件者，主辦機關應會同民間機構辦理資產總檢查，並就營運規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件（包括但不限於投資額度、土地租金及權利金），通知民間機構議定新約內容，倘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 6 個月內雙方仍未簽定新約者，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或自行處理，民間機構不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。

第三節 協調會籌組

一、協調會

按依據促參法第 48 條之 1 規定：「1.投資契約應明定組成協調會，以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。2.除投資契約另有約定外，履約爭議得由協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解；調解由民間機構申請者，主辦機關不得拒絕。協調不成或調解不成立，得經雙方合意提付仲裁。..(後略)」因此，日後於本案委託營運管理契約中應明定協調會之組成及任務等條款，俾利主辦機關與民間機構之間發生履約或相關爭議事項時，除了透過雙方自行磋商、溝通協調外，若仍無法解決時，能透過委託營運管理契約所約定之協調會機制，藉由公正客觀第三者，有效解決雙方爭議，並賦予協調會決定有一定約束力，以避免動輒將履約爭議事項另訴請仲裁或訴訟程序，導致廢時耗工。

(一) 協調會組織時機

本案協調會應於投資契約簽訂次日起 90 日內成立。

(二) 協調會任務

1. 投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
2. 不可抗力或除外情事認定。
3. 執行機關與民間機構雙方同意交付協調之事項。

(三) 協調委員選任

1. 協調會設置 7 名常任委員，考量本案觀光遊憩設施性質，建議委員得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。



2. 雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。
3. 協調會委員為無給職。
4. 協調會委員任期 3 年，改選得連任。任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。
5. 委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。
6. 協調會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。
7. 委員應親自出席會議。

(四) 協調作業程序

1. 提案申請人提送協調應以書面向協調會為之，書面內容應載明爭議雙方當事人、爭議標的、事實及參考資料及建議解決方案。
 2. 前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。
 3. 協調會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。
 4. 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人及協調會同意後變更或追加協調標的：
 - (1) 基於同一事實所發生者。
 - (2) 擴張或減縮協調標的者。
 - (3) 不妨礙協調程序進行及終結者。
 5. 雙方就同一爭議事件同時或先後申請協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。同一爭議事件得由雙方合意採協調或申請調解之爭議解決程序，惟程序不應同時進行。
- 前 2 項所稱同一爭議事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。



6. 召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。
7. 協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。
8. 協調會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。
9. 協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人。當事人應於收到前項解決方案 20 日內，以書面表示同意與否。
10. 前點第 3 項決議，除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。
11. 雙方當事人、協調委員及參與協調程序之相關人員(如雙方所委任專業顧問)對於協調期間所有資料應盡保密義務。
12. 協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將協調會組成及協調會議紀錄予以公開。
13. 協調會行政及幕僚工作，除投資契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。
前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。
第 1 項受委託機構，適用上述利益迴避及應保密事宜規定。
14. 除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得向主管機關申請調解，或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：
 - (1) 協調會未能於 2 個月內召開協調會議。
 - (2) 依投資契約約定不予協調。
 - (3) 協調會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
 - (4) 任一方對決議以書面表示不同意或提出異議。



第壹拾貳章 移轉

第一節 投資契約簽訂後之點交規劃

- 一、本案投資契約簽訂後，執行機關應將委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊影本交付於民間機構，並依使用現況分批或一次辦理點交，民間機構不得拒絕。民間機構於執行機關通知後應立即配合辦理點交手續，由雙方確認點交之財產及物品，並於財產清單上註明實際點交時財產及物品之現況及時點，並交付相關設施之操作手冊副本，經民間機構確認內容無誤後簽收。然若對資產狀況認定產生歧見，而不影響後續投資契約履行者，得協議先行點交。
- 二、雙方就委託經營管理之標的物及營運資產點交完成後，執行機關應依據點交清單將點交民間機構代為管理之財產及物品，製作成財產清冊(原則應載明名稱、規格、購買價格、購買日期、數量、使用期限、放置地點等相關資料，附註實際點交時財產及物品之現況及時點)並於民間機構營運開始日前交付民間機構。
- 三、執行機關點交予民間機構之財產及物品，將區分為「必須返還」及「非必須返還」二類，其中「必須返還」部分，指於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，民間機構應返還予執行機關之財產及物品；而「非必須返還」部分，如於委託經營管理期間屆滿、終止或解除前，執行機關若已辦理報廢者，該財產及物品經執行機關同意民間機構得依相關規定處理。但如於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，尚未經辦理報廢者，民間機構仍須將該財產及物品返還。

第二節 營運資產建立及管理

一、營運資產分類

如上所述，主辦機關點交予民間機構之營運資產，區分為「必須返還」及「非必須返還」二類。

(一)必須返還

必須返還之營運資產，指於契約期間屆滿、終止或解除時，民間機構應返還予主辦機關之財產及物品。

1. 營運資產清冊所列之必須返還資產，除另有特別約定外，至少應包括主辦機關交付之資產設備、依民法規定添附於委託營運標的物之裝潢或設備、民間機構為完成本案必要期初投資所應增設之資產設備以及



民間機構於申請時所提投資計畫書中所載自行投資項目並同意列為必須返還資產者。

2. 如因民間機構使用不當或有其他不可歸責於主辦機關之事由，導致該財物於使用年限內毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或經先行徵得主辦機關同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。
3. 本項財物達使用年限且已不堪使用，應依主辦機關之規定辦理報廢。除依投資契約所列之設施設備項目編列預算予以更新外，民間機構應於主辦機關要求之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。
4. 民間機構於重置或購置本項財物替代品時，應於購入15日內無償移轉其所有權予主辦機關，並通知主辦機關登記於營運資產清冊。民間機構並應將主辦機關財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該等財物僅具有使用管理權。
5. 契約期間屆滿、終止或解除時，針對財物未達使用年限或未經報廢，民間機構應將該代主辦機關管理之財物，依現狀返還主辦機關，但如有減損其效用之瑕疵，民間機構應修復或更換新品。

(二)非必須返還

非必須返還之營運資產，指於契約期間屆滿、終止或解除時，民間機構無須返還予主辦機關之財產及物品。

1. 本項財物達使用年限時且已不堪使用，應依主辦機關之規定報廢。民間機構無須添購新品替代。民間機構如購置替代品，其所有權屬於民間機構。
2. 除前款情形外，如本項財物尚未達使用年限，而契約期間屆滿、終止或解除時，民間機構應將本項財物依現狀返還主辦機關，民間機構並應確保本項財物於返還及移轉予主辦機關時無滅失、無減少其通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損其效用之瑕疵，民間機構應於返還及移轉前更換新品或修復完畢。
3. 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，導致該財物於使用年限內毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由保險所涵蓋，民間機構應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。



- 4.除投資契約另有約定外，民間機構於重置或購置替代品時，應於購入15日內無償移轉其所有權予主辦機關，並通知主辦機關登記於營運資產清冊。民間機構並應將主辦機關財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該等財物僅具有使用管理權。

二、營運資產管理

主辦機關得就點交予民間機構之財產及物品，實施下列措施以為管理：

- (一)民間機構應每年依公有財產相關法令規定及主辦機關要求之格式，更新營運資產清冊送交主辦機關備查。
- (二)主辦機關得就營運資產實施每年一次之盤點。
- (三)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，由主辦機關依法令規定程序辦理，未經核定前，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。
- (四)對主辦機關提供之營運資產，民間機構應以善良管理人之注意維護保管，如有毀損或滅失，民間機構應負修繕及賠償責任。於受託營運管理期間，如因民間機構、民間機構之使用人或民間機構之受託或協力廠商(無論經主辦機關同意與否)之行為或管理疏失，致人民生命、身體或財產受損害者，民間機構應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向主辦機關請求損害賠償(包括但不限於國家賠償)，民間機構應負責賠償主辦機關因此所受之損害及一切費用(包括但不限於主辦機關所受之損害、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用)。
- (五)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；其依投資契約、民法或其他法令規定，財物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。
- (六)除投資契約另有約定外，契約期間內，民間機構不得要求主辦機關辦理增購財產、物品、設備或增減營運空間。



第三節 營運期限屆滿之返還及移轉計畫

促參法第 54 條：「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，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。」故民間機構應依約移轉、歸還營運資產於主辦機關或主辦機關指定之第三人，未來將於投資契約中規範下列事項：

一、資產返還程序

資產返還規範內容如下：

- (一)民間機構應於契約期間屆滿前 6 個月之前，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。
- (二)除投資契約另有約定外，於契約期間屆滿或終止時，民間機構應依當時最新營運資產清冊，於 30 日內將主辦機關具有所有權之委託營運管理標的物、營運資產中之「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有財產及物品(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)，無條件返還予主辦機關，並點交財物及撤離人員。
- (三)民間機構應於契約期間屆滿前第 6 個月前，提送「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。
- (四)民間機構提送之「資產返還及移轉計畫」中，應明訂各項營運資產之返還及移轉方式。民間機構並應提供必要之文件、紀錄及報告等資料，以作為返還及移轉之參考，但相關返還及移轉之標的與程序仍以主辦機關之核定為準。
- (五)契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，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。

二、移轉條件及計價

(一)期限屆滿時之移轉條件及計價

本案於期限屆滿時如有所有權之移轉者，其移轉原則上應為無償，但考慮公共建設之耐用年限及重置需求，得約定民間機構於屆滿前一定年期內經主辦機關同意購買之設備或財產及物品，為維持本案正常營運之必要者，於期限屆滿時得為有償移轉。



(二) 期限屆滿前之移轉條件及計價

投資契約如於期限屆滿前終止者，主辦機關與民間機構之間將審慎面對後續處理程序以及後續招商作業、原計畫智慧財產權之對價、資產返還等亟待解決之課題。

契約許可年限屆滿前終止者，按其終止事由不同對於資產返還及移轉之條件應有不同。故本案雙方除應將收買程序及計價標準具體約定於投資契約外，可考慮依當事人是否有可歸責事由，而將計畫失敗風險更精緻地分配如下：

1. 終止發生於整修期間者

如民間機構整修之標的經主辦機關認定符合「完成公共建設所必要且堪用」之要件者，則準用下述「終止發生於整修期間者」之相關方式辦理。如民間機構整修之標的經主辦機關認定不符合「完成公共建設所必要且堪用」之要件者，則主辦機關得請求民間機構回復原狀，其回復原狀所需費用由民間機構自行負擔，且民間機構不得向主辦機關請求任何補償或賠償。

2. 終止發生於營運期間者

(1) 因可歸責於民間機構之事由而終止契約

若係因可歸責於民間機構之事由致契約期前終止者，無論為依民法相關規定所有權已歸屬於主辦機關之委託營運管理標的物、營運資產中之「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有財產及物品，宜於契約中明訂民間機構仍應按投資契約中之資產移轉相關約定無償移轉予主辦機關，主辦機關不必另行給付該民間機構任何費用。又如主辦機關因回復土地及建物原狀、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費用或所生之損害，均應由民間機構負擔或賠償之。

(2) 可歸責於主辦機關之事由或主辦機關單方面基於公益考量而終止契約。

若係因可歸責於主辦機關之事由或主辦機關單方面基於公益考量而終止投資契約者，依民法相關規定所有權已歸屬於主辦機關之委託營運管理標的物、營運資產中之「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有財產及物品，宜於契約中明訂民間機構仍應按投資契約中之資產移轉相關約定無償移轉予主辦機關。



但如民間機構之自有設備或財產及物品係為維持本案正常營運之必要，主辦機關得請求民間機構將該自有資產有償移轉所有權予主辦機關，其計價方式以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準。至於，就民間機構已附加之工作、設施及資產現存價值、民間機構因提前終止所受之一切損失(例如：因合約終止而應對下游承包商負擔之責任)得向主辦機關負擔損害賠償或補償責任，但其賠償範圍可約定不包括民間機構之所失利益及其他間接或衍生性損害。

3. 因不可抗力、除外情事、其他不可歸責於雙方之事由或雙方合意而終止契約

若係因不可抗力、除外情事、其他不可歸責於雙方之事由或雙方合意而終止契約者，主辦機關對於民間機構不負損害賠償責任，民間機構並應將主辦機關原先依契約所交付之資產，依投資契約中之資產移轉相關約定返還，但就民間機構出資且依民法相關規定所有權已歸屬於主辦機關之資產，應按現存價值給予補償。

另就投資契約中由民間機構出資取得之必須返還以及未達最低使用年限之非必須返還資產，或裝修期間民間機構已附加之工作或設施，除為公共建設非必要或不堪用者，宜由民間機構取回並回復原狀外，則應明訂主辦機關得按該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準收買之權利，民間機構不得拒絕，以合理分配風險並使公共建設之目的不致因契約終止而受過度影響。

(三) 移轉費用

主辦機關與民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由民間機構負擔。

三、返還移轉時及返還移轉後之權利義務

除雙方另有約定外，原則上民間機構應確保資產於返還及移轉時並無任何負擔，且返還及移轉標的均可正常使用。

(一) 投資契約之返還及移轉標的，如民間機構有出租、出借或存有任何債權或設定物權之負擔者，民間機構應於返還及移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經主辦機關同意保留者不在此限。

(二) 暫時繼續營運

於資產返還及移轉完成且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，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護場所之安全。

(三)人員訓練

民間機構對其依規定移轉予主辦機關之標的，有關營運建設之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫及費用分擔，對主辦機關或其指定之第三人提供人員之訓練。

(四)技術移轉

民間機構應以移轉或授權之方式，將本案營運設備操作技術及維修相關之必要技術與文件，提供予主辦機關。

(五)債權之移轉

移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人或契約相對人之同意。

(六)軟體之移轉

為繼續本案之營運所需之電腦系統軟體、應用軟體或由民間機構建立之應用軟體，民間機構應負責按原使用方式移轉予主辦機關，使主辦機關得為必要之使用。

(七)未返還移轉物品之處置

1. 民間機構應將屬其所有、持有或占有而未移轉主辦機關之物品，於主辦機關所定之期限內，遷離該等物品，其費用由民間機構負擔。
2. 如民間機構於前項期限屆滿後一定期限內仍未搬離者，則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。

(八)民間機構之擔保責任

1. 民間機構依投資契約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。
2. 除主辦機關另有同意者外，投資契約之移轉標的無論有償或無償移轉，民間機構均應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，其維修狀況亦應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權，讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。



第四節 資產總檢查計畫

促參法施行細則第 80 條規定，民間機構依促參法第 54 條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於期滿前一定期限辦理資產總檢查。民間機構應於契約期間屆滿前 6 個月起進行營運資產總檢查，必要時得委託獨立、公正且經被授權機關書面同意之專業機構執行，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交被授權機關，並自行負擔費用。

民間機構合於優先定約條件申請優先定約，被授權機關除應依契約約定辦理外，並應依上開規定辦理資產總檢查。

本案主辦機關應於投資契約屆滿前 2 年起通知民間機構提出資產總檢查計畫；但仍應視資產總檢查及辦理優先定約作業所需時間提前或延後辦理。民間機構亦得於前項所定時間向主辦機關提出資產總檢查計畫。前 2 項資產總檢查計畫之內容，至少包含下列項目：

1. 檢查範圍。
2. 檢查機構。
3. 費用負擔。
4. 檢查方式。
5. 檢查程序。
6. 檢查標準。
7. 其他事項。

前項「檢查範圍」，指為執行促參案件興建、營運所需之下列資產：

1. 主辦機關交付且屬依投資契約必須歸還之資產。
2. 民間機構購置，且記載於營運資產清冊之資產。
3. 其他依投資契約應移轉之資產。

前項檢查機構，如屬重大公共建設案件或主辦機關認有必要時，得要求民間機構委託獨立、公正第三人擔任，並於資產總檢查計畫敘明。

另主辦機關核定之資產總檢查計畫，應以書面通知民間機構依核定之內容辦理檢查作業，並於檢查作業完成後提送資產總檢查報告。



前項資產總檢查報告至少包含下列項目：

1. 完成檢查之資產清冊。
2. 完成檢查之資產現況。
3. 資產現況與清冊登載不符、資產損壞或功能未符投資契約約定之情形及其後續處理方案。

主辦機關經審查後核定之資產總檢查報告，應以書面通知民間機構依核定結果提送資產移轉及歸還計畫。

前項資產移轉及歸還計畫，至少包含下列事項：

1. 資產移轉及歸還清冊。
2. 資產使用現況、設定負擔情形及其存放位置。
3. 移轉程序、方法、期程、執行人員。
4. 投資契約約定有償移轉者，其移轉條件、計價、給付期程。
5. 資產移轉時相關稅負及費用負擔。
6. 執行點交時之注意事項。
7. 其他。

前項第 4 款有償移轉價金計價方式應依投資契約約定；未約定者得按下列方式辦理：

1. 資產帳面價值。
2. 鑑價機構鑑價。
3. 其他由雙方同意之方式。

主辦機關經審查後核定之資產移轉及歸還計畫，應以書面通知民間機構依核定之計畫辦理點交作業，主辦機關與民間機構應於投資契約屆滿後 30 日內辦理點交作業；惟確認辦理優先定約者不在此限。

辦理點交作業期間，由民間機構繼續占有資產，並盡維護或管理資產之責。

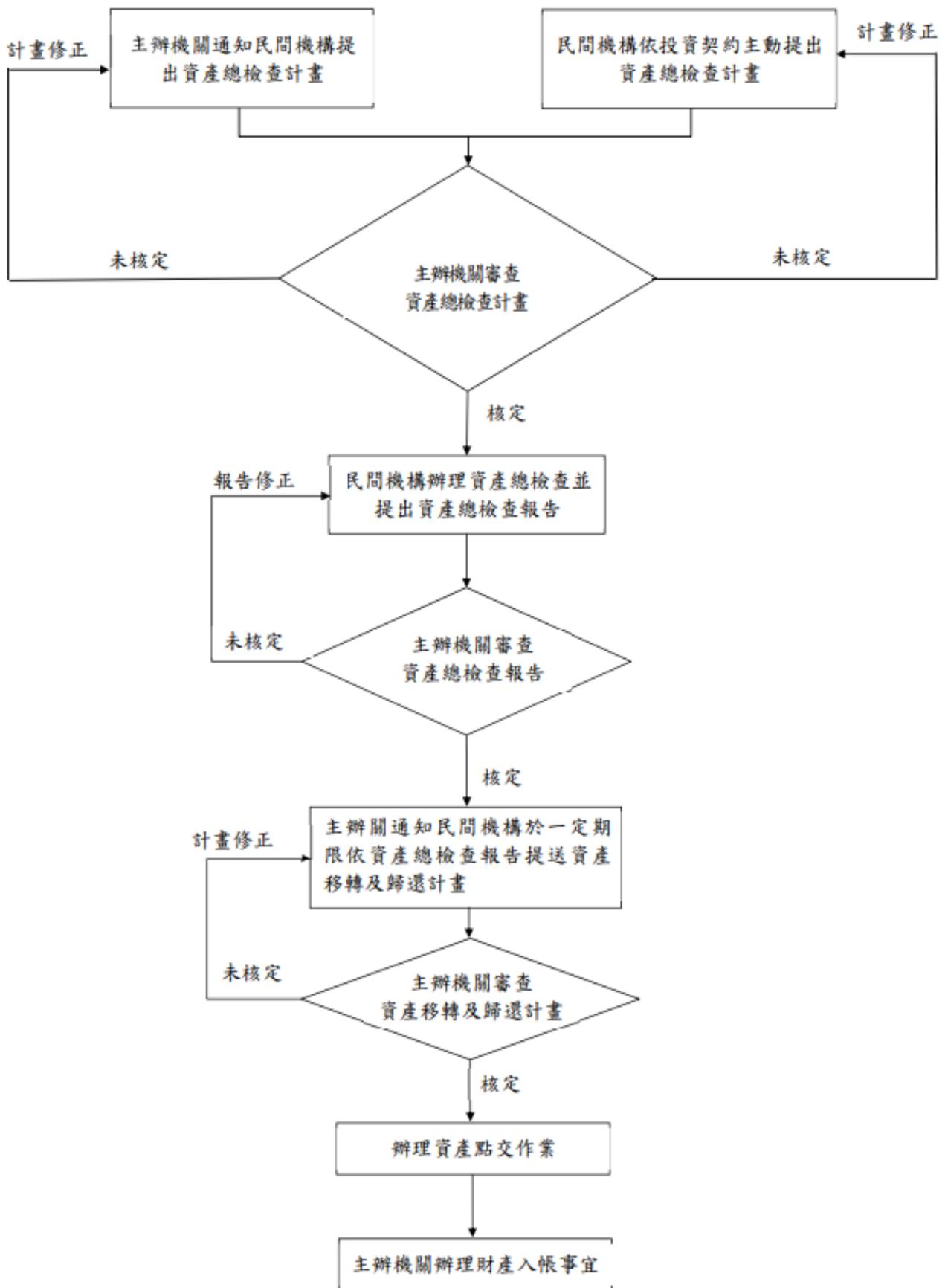
點交後主辦機關辦理財產入帳事宜。

符合下列情形者，得視個案性質及實際需求簡化程序及內容：

1. 依本法第 8 條第 1 項第 5 款規定辦理之營運移轉案件，得簡化第 3 點至第 6 點規定。
2. 經主辦機關與民間機構確認辦理優先定約者，得簡化第 5 點及第 6 點規定。



表 19 資產總檢查及移轉、歸還作業流程



第壹拾參章 後續作業事項及期程

本案採促參法第 42 條民間參與政府規劃，並依促參法第 8 條第 1 項第 5 款：民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府(OT)之方式辦理；目前本案於可行性評估及先期規劃階段，俟辦理完成後，將儘速辦理後續招商準備作業、公告招商、甄審及評定、議約及簽約作業以及整修期履約管理等，針對後續階段之工作內容及作業流程說明如下：

第一節 籌組甄審委員會及工作小組

依促參法第 44 條及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」規定，主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，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，於評審期限內擇優評定之。

考量甄審會之任務包括訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式、辦理申請案件之綜合評審及協助解釋與各前項有關之事項等工作項目，本團隊建議甄審會及工作小組可於辦理招商文件審查會議前成立，以協助訂定或審定本案徵審項目、甄審標準及評定方式；此外，依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 13 條第 1 項規定，主辦機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關作業。

一、甄審委員會

依甄審辦法第 4 條、第 5 條及第 7 條規定，甄審會置委員 7 至 17 人，由主辦機關首長就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

二、工作小組

依甄審辦法第 13 條第 2 項規定工作小組成員至少 3 人，由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。甄審會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

第二節 招商準備作業階段

本案後續招商作業準備階段工作內容如下表所示。

表 20 招商準備作業階段工作內容彙整表

項目	內容
撰擬招商文件草案	包含「申請須知」及「投資契約草案」兩部分，並涵蓋營運規範，以明確規範包括委託民間辦理之業務範圍、功能及效益、辦理時程、委託費率上限及申請人之資格限制等項目。



	投資契約草案架構應以「整修」、「營運」、「移轉」及「返還」之權利義務事項為主軸，並輔以一般契約所必須之條款所構成。
協助舉辦招商座談會	透過招商座談會之辦理於適當時機發布投資資訊，並藉此徵詢民間投資機構對於本案布洛灣遊憩區上臺地之規劃及後續整修營運等要求之意見與看法，並將關鍵之民間投資機構意見於招商文件草案之適切考量，以加速招商文件相關規範與民間投資機構之基本共識。
訂定評審項目、評審時程、甄審標準及評定方法	初步規劃整個評審作業含資格審查及綜合評審兩階段，並依據 110 年 7 月 23 日台財促字第 11025517260 號令修正發布施行之「民間參與公共建設甄審委員會組織及甄審委員會組織及評審辦法」之相關規定及與太魯閣國家公園管理處討論後所獲之結論，協助擬定評審辦法草案供甄審委員會參考核定，其內容至少包括下列各點：甄審項目、甄審標準及評定方式。

第三節 公告招商階段

本案公告招商階段工作內容如下表所示。

表 21 招商準備作業階段工作內容彙整表

項目	內容
招商文件疑義之書面答覆及修正補充或制定相關文件	民間機構如對招商文件之內容或程序有不明瞭或疑義之處，甚至提出修改之建議時，本處將針對投資廠商所提出疑義部份予以說明、澄清，並檢討窒礙難行之處，最後整合相關意見，以作為修改或補充招商文件之參考，維持競標之公平性與資訊透明化之要求。
協助舉辦招商說明會及提供招商所需之諮詢	藉由招商文件草案事先以網路公開，發布投資資訊以徵詢民間投資機構意見，並協助舉辦招商說明會，促使潛在業者在公平公開之基準上與市府互動，縮短公私部門對本案認知之差距，並反映在招商文件上。此外，將藉由以往各主要民間參與經營公共建設之案例，並考量目前之市場環境，協助提供太魯閣國家公園管理處合適之潛在投資廠商資訊及策略建議。

第四節 甄審及評定階段

本案甄審及評定階段工作內容如下表所示。

表 22 甄審及評定階段工作內容彙整表

項目	內容
協助辦理資格審查	<ul style="list-style-type: none"> ■ 成立工作小組：依據促參法相關法令規定，工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任；而其與甄審事項有利害關係者，應自行迴避；甄審會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。 ■ 成立甄審委員會：依促參相關法令規定，為審核申請案件，應設甄審委員會，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、公正原則於評審期限內擇優評定之。
提供辦理評審作業諮詢	<p>本案未來評審作業須依促參法及其子法等相關規定辦理評審作業，本顧問服務將於評審作業中提供諮詢建議及相關文件彙整工作，工作內容包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 協助太魯閣國家公園管理處依評審辦法辦理資格審查作業 ■ 協助太魯閣國家公園管理處就資格文件內容要求申請人提出說明、澄清或補正 ■ 協助工作小組依甄審項目或甄審會指定事項，就申請案擬具初審意見



	<ul style="list-style-type: none"> ■ 協助說明評審程序，並由甄審委員會就合格申請人之投資執行計畫書，評審出最優案件申請人或增選次優申請人；協助提供甄審委員會就投資執行計畫書內容要求合格申請人提出說明及澄清所須之諮詢
--	--

第五節 議約及簽約階段

有關議約作業，太魯閣國家公園管理處除依促參法施行細則第 29 條所列：「一、原公告及招商文件內容載明得經協商後變更。二、於公告後投資契約訂立前發生情事變更。三、原公告及招商文件內容不符公共利益或公平合理之原則。」情形外不予議約，並對可協商事項之範圍預作限制，有關議約及簽約階段服務內容彙整如下表所示。

表 23 議約及簽約階段服務內容彙整表

項目	內容
議約	<ul style="list-style-type: none"> ■ 協助研擬議約談判之議題、解決方案及最後底線，並附具各議題解釋或說明理由。 ■ 參與議約談判，隨時提供專業之技術分析及諮詢服務。 ■ 根據與最優申請人議約結果修訂投資契約草案，及其他必要之技術或契約文件。 ■ 研擬投資契約，供雙方議約定案參考。 ■ 議約期滿，未能獲得共識時，協助研擬因應對策及後續方案。
簽約	<ul style="list-style-type: none"> ■ 協助太魯閣國家公園管理處製作投資契約。 ■ 協助審查最優申請案件申請人在簽約前應提出之文件、履約保證金或簽約前應完成之工作。 ■ 協助確認簽約代表業經合法授權。

綜上，列示本案後續期程進度如下表。



第壹拾肆章 其他事項

第一節 政府是否補貼，補貼方式、上限及調整機制與時機

本案委託民間經營管理，係規劃由民間機構投資，無政府出資或補貼之情形。

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、改善措施、報府核備等項目。

第三節 先期規劃報告書之審查與公開

主辦機關(執行機關)應邀請相關領域人士審查先期規劃報告書，並於公告徵求民間參與前，公開於機關資訊網路，期間不少於 10 日。

第四節 其他

為如期完成本案場財產點交作業，建議於簽約後，機關及早提供財產清冊及各項財產現況規格、耐用年限、照片等資料，以利後續盡快辦理財產點交事宜。

