

雲林縣文化生活產業園區—布袋戲傳習中心
營運移轉(OT)案先期規劃及招商作業
先期規劃報告(先期計畫書)

核定版



執行單位：寰宇國際財務顧問有限公司

地 址：台北市大安區敦化南路 2 段 98 號 3 樓

中華民國 111 年 3 月 30 日

目 錄

第一章	可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整.....	1
1.1	公共建設目的	1
1.2	市場可行性	1
1.3	法律可行性	2
1.4	財務可行性	2
1.5	環境影響分析	3
1.6	用地取得可行性	3
1.7	技術可行性綜合評估	4
1.8	綜合評估	5
第二章	公共建設目的及民間參與方式.....	6
2.1	公共建設目的	6
2.2	民間參與的效益	6
2.3	民間參與方式	7
第三章	民間參與期間及範圍	8
3.1	許可年限	8
3.2	許可範圍	8
第四章	裝修規劃	12
4.1	工程調查與規劃	12
4.2	辦理方式與分工	12
4.3	工程施作與管理監督	13
4.4	管理維護權責	15
4.5	工程經費預估與最低投資分析	16
4.6	工程規劃時程	16
4.7	相關限制事項	16
第五章	營運規劃	18

5.1	營運目標	18
5.2	營運之特別要求	18
5.3	辦理方式	19
5.4	費率標準與調整機制	20
5.5	睦鄰與創意增值計畫	20
5.6	營運監督及管理	20
5.7	優先定約機制	21
第六章	土地取得	22
6.1	土地權屬現況	22
6.2	建物委託範圍	23
6.3	建物與土地交付之時程及程序規劃	25
第七章	環境影響評估	26
7.1	確認是否要實施環境影響評估	26
7.2	節能減碳分析	26
第八章	財務計畫	28
8.1	可行性評估財務規劃成果	28
8.2	土地租金規劃	28
8.3	權利金規劃	29
8.4	自償能力	32
8.5	民間資金籌措規劃	32
8.6	政府財源規劃	33
第九章	風險配置	35
9.1	計畫各階段風險項目評估結果	35
9.2	風險因應策略	36
第十章	政府承諾與配合事項	38
10.1	政府承諾事項、完成程度及時程	38
10.2	政府配合事項、完成程度及時程	38

第十一章 附屬事業	40
第十二章 履約管理	41
12.1 履約管理機制	41
12.2 營運績效評定	44
12.3 協調委員會籌組	48
第十三章 移轉規劃	50
13.1 投資契約簽訂後之點交規劃	50
13.2 財產清冊之建立	50
13.3 營運期限屆滿之歸還及移轉計畫	52
13.4 營運期限屆滿前之歸還及移轉計畫	54
第十四章 後續作業事項及期程	56
14.1 後續作業事項	56
14.2 後續招商作業時程	59
第十五章 其他事項	60
15.1 公聽會提出建議及反對意見之處理說明	60
15.2 先期規劃報告書之審查與公開	60

附件一：預估財務報表

附件二：重要訪談意見記錄

圖表目錄

圖 1 園區基地全區範圍使用類別示意圖.....	10
圖 2 本計畫委託範圍空間配置圖.....	10
圖 3 委託範圍(除輕食餐廳外)空間配置圖.....	11
圖 4 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖.....	58
表 1 園區基地之土地清冊一覽表.....	9
表 2 本案計畫擬委託之用地範圍.....	9
表 3 計畫範圍之建物樓地板面積清冊.....	11
表 4 計畫範圍之土地清冊一覽表.....	22
表 5-1 本案計畫用地範圍.....	23
表 5-2 特定目的事業用地(地號 300、307-1)之營業範圍與義務維護範圍.....	23
表 6-1 計畫範圍之建物樓地板面積清冊.....	24
表 6-2 營運範圍及清潔範圍土地面積統整表.....	24
表 7 契約首年土地租金預估表.....	29
表 8 本計畫案分潤制權利金分潤比例.....	30
表 9 財務指標計算結果.....	32
表 10 主辦機關收益項目彙總.....	33
表 11 各階段產生風險彙整表.....	35
表 12 各階段各項風險分擔原則.....	36
表 13 風險因應或減輕策略分析表.....	36
表 14 相關資產設施交付期程表.....	38

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

1.1 公共建設目的

公共建設目的為將布袋戲傳習中心打造成未來國家文創產業的領頭羊，透過娛樂、教育、推廣及發揚，傳承臺灣本土傳統文化的核心價值，融入文化創新元素，搭起文創產業橋梁，提供文藝表演平臺，進而將本土布袋戲文化推向世界的舞臺。

據此，本案公共建設目的如下：

- 一、協助推動傳統藝術保存、表演藝術創新、專業人才培育，推動布袋戲文化創意產業鏈之發展。
- 二、藉由布袋戲之展演，打造雲林縣重要的文化休憩體驗空間及重要的觀光景點。
- 三、協助推動國家級之文化生活產業園區的設立。
- 四、為減輕政府經管雲林縣文化生活產業園區—布袋戲傳習中心之相關財務、人力負擔。
- 五、促進地方就業，與活絡地方經濟與觀光。

1.2 市場可行性

本案藉由未來環境預測，以及整體國內文化創意產業市場、布袋戲產業市場、觀光旅遊市場、縣內住宿業市場、共同工作空間市場，瞭解各類型市場經營現況及相關案例分析，以利後續提出具市場性之開發構想及定位。

本案初步建議分為二階段進行，並透過公私協力的方式開發園區，布袋戲傳習中心區域中，關於布袋戲傳統之教學、傳習、推廣等負政策性任務之工作由政府負責，而具商業性、體驗、宣傳性質之設施則由民間負責經營，希冀藉由任務分工及風險管理，達到第一階段可行模式。而第二階段 BOT 之啟動需視第一階段 OT 經營成果。綜觀前述，本案初步

具市場可行性，加上潛在廠商的投資意願調查結果顯示，潛在投資人表示對本計畫的經營項目有興趣。據此推論本計畫具備民間參與之市場可行性。

1.3 法律可行性

- 一、本計畫係依據促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第3條第1項第6款及促參法施行細則第11條第1款所規定之「公立文化機構及其設施」辦理，而得適用促參法及其相關子法，由雲林縣政府擔任本計畫之主辦機關，但雲林縣政府可依促參法第5條第2項之規定，授權文化處執行，並採促參法第8條第1項第5款之OT方式公開徵求民間機構參與本計畫。本計畫經評估後，在適用促參法辦理時並無重大窒礙之處，應屬可行。
- 二、本計畫如擬適用促參法委託民間機構參與營運，於法律面上應屬可行，且無違反目的事業法令及其他相關法令規定，然本計畫土地範圍內之人工濕地、滯洪池、大排等係分別適用濕地保育法、水利法、排水管理辦法等規定，應於招商文件中明確揭露此等法令限制，以避免發生爭議。

1.4 財務可行性

本計畫原方案二因配合招商政策調整，擬將全園區除文教會館基地範圍及部分公益設施外，其餘區域均委託予民間廠商經營，惟因土地租金大幅增加致財務不具可行性，經減收土地租金後方具財務效益。根據本方案財務效益評估結果，在民間廠商支付65折後土地租金及必要成本後，仍具收取權利金空間，經前述現況調整後方案二之股權淨現值為168仟元，營運期間可收取營運權利金及分潤權利金。另，因文教會館之興建計畫已暫行中止，故文教會館基地範圍及部分公益設施仍委由民間廠商負責清潔維護，未來視本計畫案之執行成效及民間廠商之需求，建議採促參法第46條民間自提方式辦理。

1.5 環境影響分析

因本計畫土地面積高達 17 公頃，應辦理環境影響評估，現本計畫基地相關環境影響評估作業程序皆已完備。且「布袋戲傳習中心非都市土地開發許可案環境影響說明書」已於中華民國 107 年 6 月 29 日經縣府環保局審核備查。因此，在進行第一階段 OT 作業時，已無需辦理環評事宜，但在第 2 階段作業啟動前，需再檢視當時開發內容，以判斷是否需做環差或重做環評。

1.6 用地取得可行性

基地目前地上物多為配合農博設置，未來可配合新園區整體規劃保留使用或拆遷、報廢。本計畫基地各項地上物均屬雲林縣政府所有，若需拆遷或報廢地上物，得依循相關報廢程序辦理，並無補償之情況。並依據「非都市土地使用管制規則」規定，維持現行使用分區為特定專用區。後續將依據開發計畫辦理各用地變更作業，用地類別為特定目的事業用地、國土保安用地及水利用地等，本案基地無用地取得之疑慮。

園區基地之土地清冊一覽表

土地範圍	分割前園區基地範圍		分割後園區基地範圍		
使用類別	用地類別	面積 m ²	用地類別	面積 m ²	地號
布袋戲傳習中心及附屬設施	特定目的事業用地 (地號 300、307-1)	177,106	特定目的事業用地	106,233.77	廉使段 300、307-1
保育區			國土保安用地*	70,872.23	廉使段 300-7~300-27
緩衝綠帶					
溝渠用地					
滯洪池			水利用地*		
合計		177,106		177,106	

資料來源：「布袋戲傳習中心非都市土地開發許可案」開發計畫書、本團隊整理

*後續辦理用地類別變更中

本案計畫案擬委託之土地範圍

更正後擬委託之本計畫範圍	地號	土地面積 m ²	計收土地租金面積 m ²	義務維護土地面積 m ²
特定目的事業用地	廉使段 300、307-1	106,233.77	84,689.00	21,544.77
國土保安用地*	廉使段 300-22	10,296.57	—	10,296.57
合計(M ²)		116,530.34	84,689.00	31,841.34

*後續辦理用地類別變更中

特定目的事業用地(地號 300、307-1)之營業範圍與義務維護範圍

特定目的事業用地(地號 300、307-1)	土地面積(m ²)	委託範圍土地面積(m ²)	義務維護土地面積(m ²)
建物範圍定著面積	14,707.30	1,495.86	13,211.44
停車場【(既有)+(1)】	6,172	6,172.00	—
戶外市集區域	85,354.47	77,021.14	8,333.33
合計	106,233.77	84,689.00	21,544.77

1.7 技術可行性綜合評估

目前以全區規劃及分期分區開發為主，基地建築物以低密度開發及低層建物為主，儘量保有該園區原有自然生態。本案採分期分區開發方式進行，第一期採 OT 方式辦理，營運標的園區基礎建設大都已由政府完成整建，無新建或增建之標的，民間機構僅需針對建物空間進行室內裝修及設備購置，因此於工程技術部分並無窒礙難行。第二期開發，將視第一階段營運狀況再行規劃及興建，建議以民間自提 BOT 的方式辦理。

1.8 綜合評估

經評估委託民間營運並未影響本計畫之公共建設目的，且可達成提供公共建設服務品質之目的，復綜據市場可行性、技術可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響評估及財務可行性分析結果，本計畫配合政策需求，以原方案二進行現況調整後，經減收土地租金後具備依促參法民間參與之可行性。後續則依據政策決議之招商模式及標的範圍，進行相關招商作業。

經由財務評估效益得知，於營業收入穩定狀態下，現況調整後之方案二及原方案四之報酬率皆高於資金成本率，顯示具備民間參與之誘因。但因原文教會館興建計畫已暫行中止，故文教會館基地範圍及部分公益設施仍委由民間廠商負責清潔維護；未來將視第一階段營運狀況再行規劃及興建，並建議以民間自提 BOT 的方式辦理。

第二章 公共建設目的及民間參與方式

2.1 公共建設目的

雲林縣為「布袋戲故鄉」及布袋戲傳統藝術發展重鎮，為強化布袋戲及偶戲產業之發展，擬以布袋戲傳習中心為定位，推動國家級之文化生活產業園區，打造文化休憩體驗空間及觀光產業推展樞紐，推動布袋戲之展演及欣賞，以達成傳統藝術保存、表演藝術創新、專業人才培育，推動布袋戲文化創意產業鏈發展之目標。

據此，本案公共建設目的如下：

- 一、協助推動傳統藝術保存、表演藝術創新、專業人才培育，推動布袋戲文化創意產業鏈之發展。
- 二、藉由布袋戲之展演，打造雲林縣重要的文化休憩體驗空間及重要的觀光景點。
- 三、協助推動國家級之文化生活產業園區的設立。
- 四、為減輕政府經管雲林縣文化生活產業園區—布袋戲傳習中心之相關財務、人力負擔。
- 五、促進地方就業，與活絡地方經濟與觀光。

2.2 民間參與的效益

藉由民間參與方式，引進民間機構對文化創意產業之經營創意，以帶動布袋戲產業的傳承與發展，乃有其必要性，而民間參與所能達到之效益及可能產生之疑慮皆須於可行性評估階段一併予以考量，其民間參與效益：

- 一、引進民間資源及活力

透過引進民間有效率的經營及靈活的行銷模式推動布袋戲傳統文化，並透過多元化經營特色，推廣及保存文化資產。

二、帶動地方繁榮及提供就業機會

未來民間廠商於本計畫基地進行相關投資，將可帶動布袋戲產業之經濟發展，提高並擴大就業機會。

三、形塑地方文化形象

文創產業的發展及傳統文化的保存為國家重要的發展政策，本計畫將大幅提升地方文化發展成果之能見度。

2.3 民間參與方式

本計畫按促參法第 3 條第 1 項第 6 款及其施行細則第 11 條第 1 款規定，應屬「公立文化機構及其設施」之公共建設類別；又本計畫規劃並無興建、整建事宜，故應依促參法第 8 條第 1 項第 5 款之規定：「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。」，以全區 OT(operation and transfer)方式辦理。

第三章 民間參與期間及範圍

3.1 許可年限

本案契約期限，自完成營運資產點交之翌日起算 10 年。契約期限屆滿時，民間機構如符合優先定約資格，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 5 年。

如民間機構對主辦機關優先定約內容及條件拒絕同意，或至營運期間屆滿 12 個月前，雙方仍無法達成優先定約內容及條件之合意者，民間機構喪失優先定約之權力，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。

3.2 許可範圍

一、土地權屬

本園區基地範圍包含虎尾鎮廉使段 300 及 307-1 地號等共 2 筆公有土地，管理者皆為雲林縣政府。虎尾鎮廉使段 300 地號係由虎尾鎮廉使段 314-9 地號等 131 筆土地合併而成，原為國防部軍備局管理之國有地，雲林縣政府因辦理本案之需依法申請撥用，經國防部軍備局同意依程序辦理，並經行政院核准撥用，縣府辦理合併為 300 地號及更正面積為 177,099m²，一筆為虎尾鎮廉使段 307-1 地號(面積為 7m²)原為雲林農田水利會所有，雲林縣政府以價購方式取得此土地。虎尾鎮廉使段 300 地號於 109 年 8 月 20 日完成分割登記，分割為 300、300-7~300-27 地號等共 22 筆土地，分割後 300 地號之土地面積為 106,233.77m²，其餘 300-7~300-27 地號等 21 筆之土地面積共 70,872.23m²，目前土地使用類別均為特定目的事業用地，後續機關擬將 300-7~300-27 地號等 21 筆分別變更為國土保安用地及水利用地，並仍由機關負責維護管理，暫不納入本計畫之委託範圍內。

本計畫擬委託之土地範圍包含虎尾鎮廉使段 300、307-1 及 300-22 地號共 3 筆公有土地，總面積為 116,530.34m²。如表 1、表 2 及圖 1、2 所示。

表 1 園區基地之土地清冊一覽表

土地範圍	分割前園區基地範圍		分割後園區基地範圍		
使用類別	用地類別	面積 m ²	用地類別	面積 m ²	地號
布袋戲傳習中心及附屬設施	特定目的事業用地 (地號 300、307-1)	177,106	特定目的事業用地	106,233.77	廉使段 300、307-1
保育區			國土保安用地*		
緩衝綠帶					
溝渠用地					
滯洪池					
合計		177,106		177,106	

資料來源：參考雲林縣文化生活產業園區—布袋戲傳習中心 BOT 案可行性評估計畫期末報告定稿版，依實際點交為準。

*後續會辦理用地類別變更。

表 2 本案計畫擬委託之用地範圍

本計畫更正後擬委託之土地範圍	地號	土地面積 (m ²)	計收土地租金面積(m ²)	義務維護土地面積(m ²)
特定目的事業用地	廉使段300、307-1	106,233.77	84,689.00	21,544...77
國土保安用地*	廉使段300-22	10,296.57	—	10,296.57
合計(M ²)		116,530.34	84,689.00	31,841.34

*後續會辦理用地類別變更。

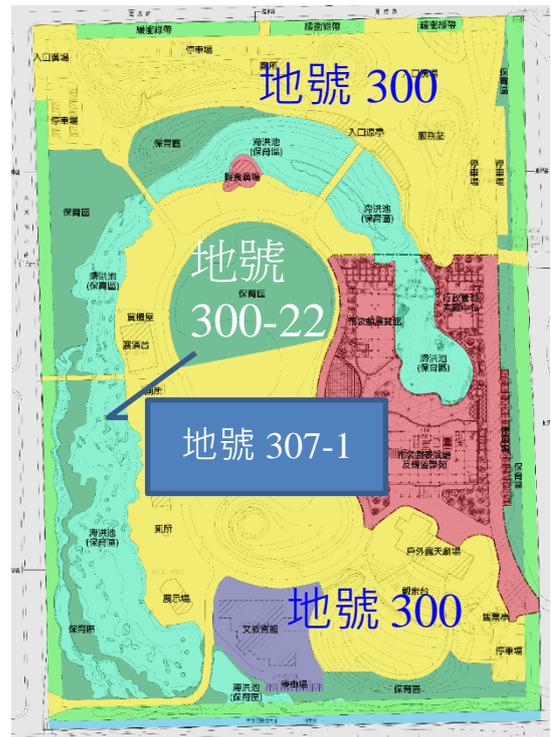
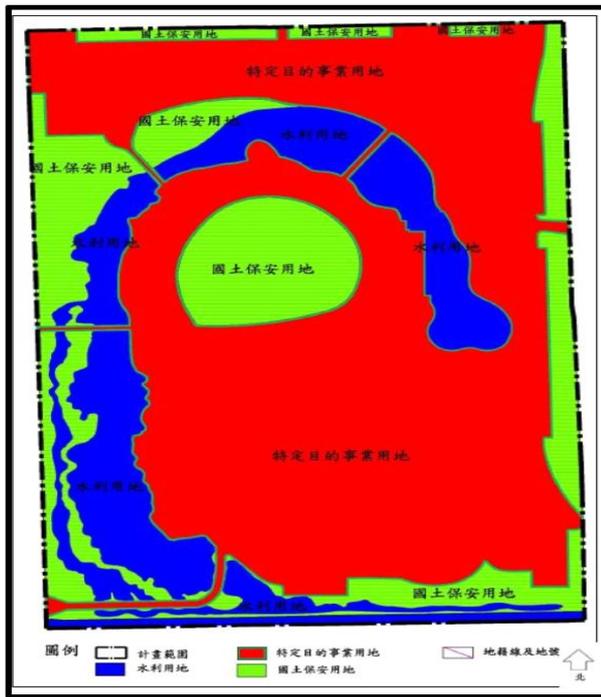


圖 1 園區基地全區範圍使用類別示意圖 圖 2 本計畫委託範圍空間配置圖

二、建物委託範圍與現況

本計畫基地之地上物目前多數為配合農博設置之展覽空間、棚架，除輕食餐廳委託給廠商經營及戶外露天劇場由廠商維護管理必須保留外，其餘地上物未來可配合新園區整體規劃保留使用或拆遷、報廢。本計畫基地各項地上物均屬雲林縣政府所有，若需拆遷或報廢之地上物，得依循相關報廢程序辦理，並無補償之情況

新建物部份，依據「布袋戲傳習中心非都市土地開發許可案」之規劃，「布袋戲傳習中心興建工程」已於 109 年 12 月 23 日完成決標作業，工程經費高達新臺幣 9.6 億元。布袋戲傳習中心主題建物群（表演廳、展覽館及行政典藏中心）已於 110 年 3 月 15 日開工，預計 112 年 5 月 3 日完工。

本計畫擬委託之建物項目包含新建物之布袋戲表演廳及布袋戲展覽館之商業設施、與現有建物—輕食餐廳，採 OT 方式經營，相關建物面積如表 3 所示，全區配置圖如圖 3 所示。

表 3 計畫範圍之建物樓地板面積清冊

項目	委外營運樓地板面積(m ²)	辦公樓地板面積(m ²)	建築物總樓地板面積(m ²)	建築物委外營運及辦公範圍佔比(%)
	A	B	C	D=(A+B)/C
行政典藏中心	-	-	1,184	0%
布袋戲展覽館	316.54	44.82	4,317.65	8.37%
布袋戲表演廳	512.24	-	5,854.55	8.75%
布袋戲傳習學苑	-	-	1,143.84	0%
輕食餐廳	324.38	-	324.38	100%
面積合計	1,197.98		12,824.42	-

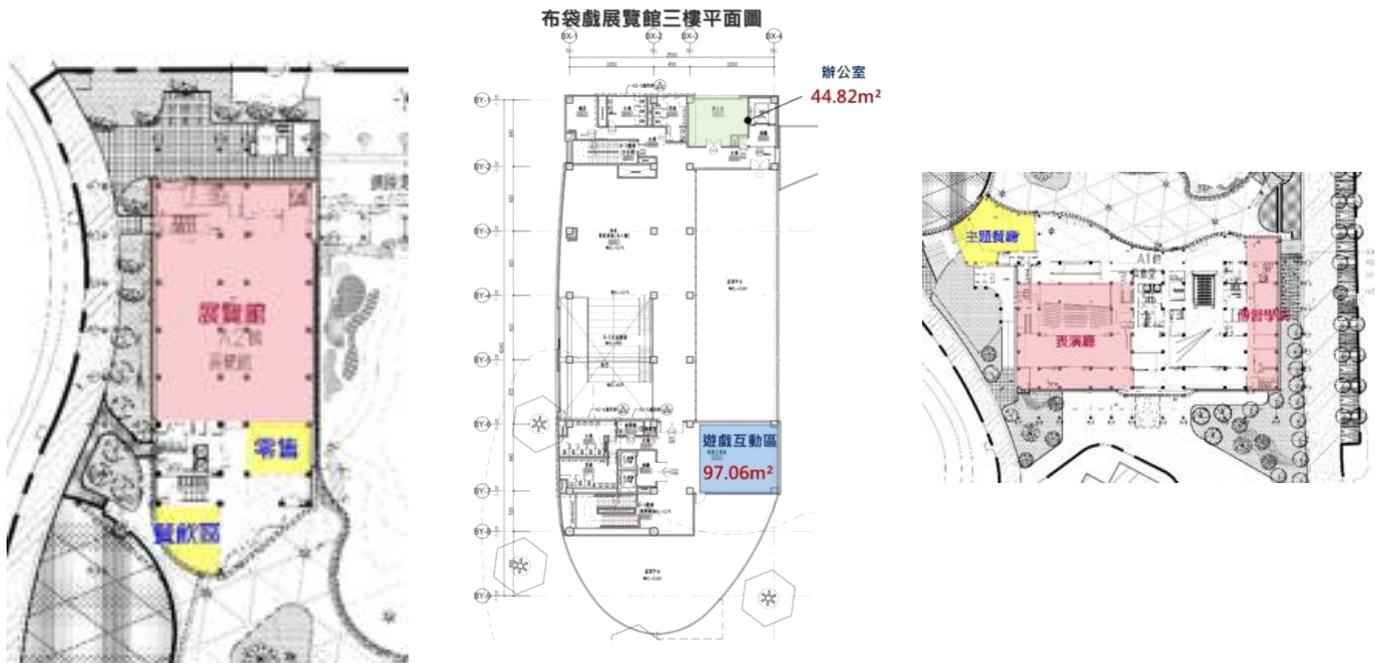


圖 3 委託範圍(除輕食餐廳外)空間配置圖

備註：黃色區塊為委託範圍

第四章 裝修規劃

本計畫初步以促參法第8條第1項第5款OT方式部份委託民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，未來民間機構僅針對營運所需之裝修及設備購置進行施工作業。

4.1 工程調查與規劃

為利後續進行相關規劃作業，民間機構應為相關之法令資料、工程行政程序、土地資料、建築物資料之調查及委外範圍空調、消防、結構、水電瓦斯之調查等工作事項。

本計畫應辦理之各項調查與規劃皆以民間機構辦理為主，主辦機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料，其各項調查與規劃項目之辦理方式包括民間機構自辦及委託顧問公司辦理等。

4.2 辦理方式與分工

一、民間機構負責事項

工程設計與施工應由民間機構依法自行或委由建築師、專業技師、工程顧問公司或其他專業機構辦理，民間機構應對自行委託辦理作業之品質與進度負責。

本計畫各營運設施若涉及室內裝修工程之規劃設計，應符合現行建築管理法令規定，如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》及《廢棄物清理法》等及其他依據不同裝修項目應遵行之相關法規。

又因本計畫係採促參法OT方式辦理，未來各營運標的之營運項目應符合使用執照登記之使用類組。惟如因民間機構實際營運需求，需要變更使用執照核准內容時，須取得主辦機關之同意後，由民間機構自行依相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

二、主辦機關督導及協助事項

主辦機關可聘請履約管理顧問以協助進行工程設計階段之相關查核工作。若民間機構因執行本計畫須向相關政府機關或機構辦理審查或需可申請時，主辦機關於法令許可及權責範圍內得協助民間機構進行協調或提供必要之證明文件。

4.3 工程施作與管理監督

一、工程施作原則

民間機構須針對營運所需之室內裝修進行施工作業。惟以下為施工之限制條件及規範：

(一) 結構體

1. 樑、柱、版等主要結構體及外牆不可擅自變更修改(包含鑽孔)。
2. 管道間及公共管線不可擅自變更改位。
3. 若須鑽孔等類似事項，嚴禁切除及切斷其部位之鋼筋。
4. 廠商若因規劃設計之需，而有樓板開孔或是增加載重等影響結構安全一事，應事先委託結構技師檢核其結構安全並且出具結構安全證明書，向主辦機關取得同意後方可施作。

(二) 建築物外觀

屬於建築外觀、屋頂平臺、露臺、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按原有之規劃永久維護使用，如有變更形式、顏色、使用目的、設置廣告物、占用或加建等其他類似行為，須向主辦機關取得同意後方可施作。

(三) 室內隔間牆

室內隔間牆若需拆除，若為 RC 牆，應事先請委託結構技師確認不影響結構並出具結構安全證明書後，依指定工法施作方可動工。

二、工程施工作

- (一) 本計畫投資營運所需相關設施，除投資契約另有約定外，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業。
- (二) 民間機構應自行負責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。
- (三) 民間機構須依勞工安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施，為參與裝修之員工及工人及施工期程之工程依法辦理各項相關保險等，其中工程保險應將主辦機關(包括但不限於主辦機關及受主辦機關委託之執行機構)列為共同被保險人。
- (四) 民間機構如因不可歸責於自身事由，致無法於投資契約規定限期完工及竣工查驗及驗收，民間機構得於裝修期間屆期前以書面詳述具體理由申請展延，本項申請展延及同意申請展延期間均列入許可期限內。

三、工程管理與監督

(一) 裝修計畫：

民間機構應於投資契約約定期限，**提送裝修計畫書予主辦機關同意**，有關裝修計畫書之內容，應具備以下項目：工作組織與架構，含緊急連絡人聯繫方式、監造執掌分配；裝修進度規劃(含規劃、設計、施工及各式審核進度)；成本規劃(包含預算及現金流量編制)；裝修規劃、設計及整建裝修工作之分包計畫；工程品質管理計畫，應依照行政院公共工程委員會公布之品質計畫規劃辦理。

(二) 施工管理：

本計畫施工期間，民間機構應負責執行基地裝修工程之管理責任，民間機構於開工日期二周前，應提送施工管理計畫予主辦機關備查。

(三) 施工監督：

工程監督包含工作進度定期提報等事項，主辦機關應適度監督民間機構工作之執行，但不宜過度介入，以賦予民間機構規劃設計及施工之彈性，避免因過度介入而產生風險轉移之結果。

(四) 完工查核：

民間機構應於裝修工程完工後將完工資料交付主辦機關查核，俟主辦機關查核後，並以正式書面函知民間機構，方可正式營運。

(五) 處分機制：

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，主辦機關將依促參法第 52 條及第 53 條規定以書面通知民間機構有關經營不善之處置或行使緊急處分權或依投資契約規定辦理。

四、節能減碳

(一) 規劃設計應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、延壽之目的。

(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。

4.4 管理維護權責

本計畫係以促參法所定 OT 方式辦理，主辦機關交付予民間機構以現況點交為主，除遇天災等不可抗力因素所造成之建築物結構體損壞之修繕(如地震)由主辦機關負責外(如遇有認定上之爭議，應由公正第三方專業鑑定機構為認定)，其餘皆由民間機構負責管理修繕維護。

4.5 工程經費預估與最低投資分析

本計畫係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 方式辦理，委託民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，民間機構僅針對營運所需之室內裝修及設備購置進行施工作業。

民間機構至少應投資新臺幣 1,350 萬元(未稅)以上，主要負責各營運標的應投資項目，包括但不限於以下項目：

- 一、委託範圍室內裝修，以及相關營運設備與備品購置等。
- 二、戶外停車管理設備系統建置與相關戶外設施添置或更新。

惟未來實際工程項目應視民間機構提出之確切投資規劃，並經主辦機關審查同意為準。

4.6 工程規劃時程

民間機構應自點交之日起 90 日內分別完成裝修工程並開始營運。如民間機構未能於上開規定時間完成裝修工程者，應於期限前以書面向主辦機關敘明理由，經主辦機關書面同意後，始得展延。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完成裝修工程，主辦機關得依違約之約定辦理。

民間機構需於全區營運開始日起 6 個月內辦理完成期初投資。若達投資執行計畫書所記載金額者(不得低於新臺幣 1,400 萬元)，其差額應於期初投資完成後 30 日內備具理由說明，並提出後續投資項目計畫，報請主辦機關同意後執行。

為儘速完成本計畫之裝修工程，民間機構應於簽約點交後儘速辦理裝修工程規劃設計作業，如民間機構於簽約後，認為於本計畫委託營運管理範圍點交之日前有必要預先作業，主辦機關得視情形提供相關之協助，以利本計畫之進行。

4.7 相關限制事項

本案之相關限制事項係就民間機構之空間使用、商標使用、文宣、廣

告物張貼或吊掛等事項，說明其適用範圍，如下所述：

一、空間之使用

民間機構應於裝修及營運籌備完成後，需備妥相關營業使用執照及營運前應報准之事項，向目的事業主管機關提出履勘申請，經目的事業主管機關履勘核准，並報請主辦機關同意後始可營運。另因營運及管理維護所發出之聲音，不得超過噪音管制法及噪音管制標準之有關規定。

二、文宣、廣告物之張貼及吊掛

民間機構如欲於計畫範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施等張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等，應依內政部營建署「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」相關規定辦理。

第五章 營運規劃

5.1 營運目標

- 一、保存雲林傳統布袋戲與在地文化與發展，展現雲林縣傳統布袋戲文化與多元化產業發展脈絡，並跨域整合在地文化，結合文化觀光，營造本案特色。
- 二、以布袋戲傳習文化為核心，以新舊融合方式，創造雲林獨特布袋戲文化與在地文化發展的典範與意象。
- 三、創造傳統布袋戲文化與在地觀光結合之公共休憩空間，以實現空間獨特性與多元使用之目標。
- 四、利用鄰近雲林高鐵站之關鍵區位，串連虎尾與雲林重要周邊文化空間及強化雲林虎尾特色小鎮，形塑雲林縣入口意象與重要文化活動軸線。

5.2 營運之特別要求

- 一、提供相關建物等相關設施設備之維護管理、活動舉辦、行銷宣傳等事宜。
- 二、辦理相關建築群及附屬設施之規劃及經營。
- 三、辦理各項傳統與在地文化等推廣活動之教育訓練與推廣等事宜。
- 四、民間機構在契約期間內，每年應於展覽廳與表演廳辦理至少 20 場「展覽與表演活動」，該活動之辦理，得由民間機構自行或與執行機關、主辦機關及其他單位合作辦理，惟民間機構應於每年 11 月 31 日前，將次年度「展覽與表演活動」辦理計畫(含辦理場次、模式及活動內容等)，提送執行機關同意後，始得執行。簽約後首次提送之前揭計畫，應於正式營運開始日前 30 日前提送，契約期間不足 1 年部分，辦理場次依當年度營運天數比例計算。開始營運後首年之營運天數低於 60 日者，則當年度應辦理之「文化活動」場次，得併入次年度辦理。

五、其他經營內容由民間廠商提出經縣府同意後辦理，民間機構之營運項目須符合土地使用管制及建築管理規定。

上述各項活動與服務，應以民間機構名義對外為法律行為，自為權利義務主體。

5.3 辦理方式

一、申請人資格

由於本計畫以促參案方式辦理，主辦機關擬定營運原則、規範後，公告徵求投資人，投資人依規範提出投資計畫，經甄審過程評定選出最優申請人後辦理簽約，成為投資契約書之乙方(即民間機構)。目前預計規劃申請人之資格如下：

本計畫目前規劃民間機構得為單一公司或以共同合作方式組成之合作聯盟，並應授權其中一成員為合作聯盟代表。申請人應為單一公司且最低實收資本額不低於新臺幣 500 萬元，申請人應具備藝術展演、文化展示或其他與文化創意產業有關之營運經驗，如未具備相關營運經驗者，應邀請協力廠商替代。相關民間機構資格細節將於招商文件中詳細訂定。

二、投資計畫書內容

民間機構所提送之投資計畫書至少應包括：

- (一) 團隊籌組、整體構想及政策配合。
- (二) 空間利用與配置規劃，以及管理維護計畫。
- (三) 裝修計畫
- (四) 營運理念及營運計畫、風險管理及資產返還計畫。
- (五) 財務計畫。
- (六) 睦鄰及創意加值計畫。
- (七) 相關應包含內容將於招商文件中詳細訂定。

民間機構並應就申請時所提之投資計畫書，依據甄審會及主辦機關意見修正為投資執行計畫書，經主辦機關核定後列為本契約之一部分，作為本計畫之依據。

5.4 費率標準與調整機制

本計畫為非公用事業，無相關費率管制之規定。依本計畫性質及類似案例來看，無需訂定費率管制之規定，但民間機構之各項收費費率仍須報請主辦機關備查。

5.5 睦鄰與創意加值計畫

民間機構可於投資計畫書內載明其規劃之相關回饋計畫，如優先聘雇當地居民、當地居民優惠措施等的回饋計畫等。另民間機構得研擬提供予主辦機關之其他創意加值之服務。

5.6 營運監督及管理

一、營運監督方式

民間機構之營運應配合主辦單位相關管理及推動業務工作，主辦機關可就營運監督管理相關內容進行規範，以作為後續擬定契約之參考。

項目	內容	方式
營運監督管理	營運與財務檢查	透過定期與不定期檢核
	營運績效評定	由營運績效評估委員會進行評估
	興辦目的之達成	由主辦機關針對活動辦理、進駐企業之意見等加以查核
民間機構所提計畫及資料審核、備查	投資執行計畫書	依據甄審委員會及主辦機關意見之要求修訂
	相關契約與財產清冊等	留存備查，必要時得以查核

(一) 民間機構應於每年 11 月 30 日前提送次年度之營運管理計畫，內容至少應包含年度預定之營運策略、預算編制基礎、財務預測、次年度可能之投資及設施設備重置與改善計畫。

(二) 民間機構應於每年 6 月 30 日前提送前一年度之營運狀況、收費費率、營運資產清冊、相關設施管理維護措施、主要股東持

有股份比例、經合格之會計師事務所查核簽證之財務報告書等資料，提送主辦機關備查。

二、營運管理機制

(一) 權利限制

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。民間機構因營運所取得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，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，中止其裝修、營運一部份或全部，但經主辦機關同意，不在此限。三、因前款中止裝修或營運，在一定期間後，仍未改善者，終止契約。

5.7 優先定約機制

民間機構於營運期間經主辦機關評定為營運績效良好之次數累積達 6 次、且於契約屆滿前之最近 2 次營運績效評估達良好者，民間機構得於本計畫契約期間屆滿前 12 個月前申請優先定約，並檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請優先定約。優先定約以 1 次為限，且其期間以 5 年為限。如本計畫設施未來仍有交由民間營運之必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，倘雙方未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先續約之機會，主辦機關得重新公開辦理招商作業。

第六章 土地取得

6.1 土地權屬現況

本計畫園區基地範圍包含虎尾鎮廉使段 300 及 307-1 地號等共 2 筆公有土地，管理者皆為雲林縣政府。虎尾鎮廉使段 300 地號係由虎尾鎮廉使段 314-9 地號等 131 筆土地合併而成，原為國防部軍備局管理之國有地，雲林縣政府因辦理本案之需依法申請撥用，經國防部軍備局同意依程序辦理，並經行政院核准撥用，縣府辦理合併為 300 地號及更正面積為 177,099m²，一筆為虎尾鎮廉使段 307-1 地號(面積為 7m²)原為雲林農田水利會所有，雲林縣政府以價購方式取得此土地。虎尾鎮廉使段 300 地號於 109 年 8 月 20 日完成分割登記，分割為 300、300-7~300-27 地號等共 22 筆土地，分割後 300 地號之土地面積為 106,233.77m²，其餘 300-7~300-27 地號等 21 筆之土地面積共 70,872.23 m²，目前土地使用類別均為特定目的事業用地，後續擬將 300-7~300-27 地號等 21 筆分別變更為國土保安用地及水利用地。

本計畫擬委託之土地範圍包含虎尾鎮廉使段 300、307-1 及 300-22 地號共 3 筆公有土地，總面積為 116,530.34m²。如表 4 與 5 所示。

表 4 計畫範圍之土地清冊一覽表

土地範圍	分割前園區基地範圍		分割後園區基地範圍		
	用地類別	面積 m ²	用地類別	面積 m ²	地號
布袋戲傳習中心及附屬設施	特定目的事業用地 (地號 300、307-1)	177,106	特定目的事業用地	106,233.77	廉使段 300、 307-1
保育區			國土保安用地*		
緩衝綠帶					
溝渠用地				水利用地*	
滯洪池					
合計		177,106		177,106	

資料來源：參考雲林縣文化生活產業園區—布袋戲傳習中心 BOT 案可行性評估計畫期末報告定稿版，依實際點交為準。

*後續辦理用地類別變更中

表 5-1 本案計畫用地範圍

更正後擬委託計畫範圍	地號	土地面積(m ²)	計收土地租金面積(m ²)	義務維護土地面積(m ²)
特定目的事業用地	廉使段 300、307-1	106,233.77	84,689.00	21,544.77
國土保安用地*	廉使段 300-22	10,296.57	--	10,296.57
合計(M ²)		116,530.34	84,689.00	31,841.34

*後續辦理用地類別變更中

表 5-2 特定目的事業用地(地號 300、307-1)之營業範圍與義務維護範圍

特定目的事業用地(地號 300、307-1)	土地面積(m ²)	委託範圍土地面積(m ²)	義務維護土地面積(m ²)
建物範圍定著面積	14,707.30	1,495.86	13,211.44
停車場 【(既有)+(1)】	6,172	6,172.00	—
戶外市集區域	85,354.47	77,021.14	8,333.33
合計	106,233.77	84,689.00	21,544.77

6.2 建物委託範圍

第一期計畫項目包含布袋戲表演廳、布袋戲展覽館、布袋戲傳習學苑、行政管理典藏中心，採 OT 方式經營，相關建物面積如表 6 所示，全區配置圖如圖 3 所示。

表 6-1 計畫範圍之建物樓地板面積清冊

項目	委外營運樓地板面積(m ²)	辦公樓地板面積(m ²)	建築物總樓地板面積(m ²)	建築物委外營運及辦公範圍佔比(%)
	A	B	C	D=(A+B)/C
行政典藏中心	—	—	1,184	0%
布袋戲展覽館	316.54	44.82	4,317.65	8.37%
布袋戲表演廳	512.24	—	5,854.55	8.75%
布袋戲傳習學苑	—	—	1,143.84	0%
輕食餐廳	324.38	—	324.38	100%
面積合計	1,197.98		12,824.42	—

表 6-2 營運範圍及清潔範圍土地面積統整表

項目	建築面積(m ²)	建蔽率(%)	基地面積(m ²)	建築物委外營運及辦公範圍佔比(%)	委外營運範圍土地面積(m ²)	清潔維護範圍土地面積(m ²)
	A	B	C=A/B	D	E=C*D	F=C-E
行政典藏中心	850	60	1,416.67	0	0	1,416.67
布袋戲展覽館	3,210		5,350	8.37	447.76	4,902.24
布袋戲表演廳	3,480		5,800	8.75	507.47	5,292.53
布袋戲傳習學苑	960		1,600	0	0	1,600
輕食餐廳	324.38		540.63	100.00	540.63	—
建物區域面積小計	8,824.38	—	14,707.30	—	1,495.86	13,211.44
停車場(既有)+(1)	—	—	6,172	—	6,172.00	—
戶外空間區域	—	—	85,354.47	—	77,021.14 ^①	8,333.33 ^②
特目事業用地(地號 300、307-1)合計	—	—	106,233.77	—	84,689.00	21,544.77
保育區*(地號 300-22)	—	—	10,296.57	—	—	10,296.57
本案計畫範圍面積總計	—	—	116,530.34	—	84,689.00	31,841.34

說明：①戶外市集範圍：戶外空間區域之營運範圍(計收土地租金)

②文教會館基地預定範圍

*後續由機關辦理用地類別變更

6.3 建物與土地交付之時程及程序規劃

本計畫營運標的將依現況點交，並就已點交範圍依法依約收取土地租金。雙方於本案委託營運範圍預定交付日，民間機構應會同執行機關完成委託營運範圍之點交，並以雙方簽認會勘紀錄之日為完成點交日。

第七章 環境影響評估

7.1 確認是否要實施環境影響評估

因本計畫土地面積高達 17 公頃，應辦理環境影響評估，現本計畫基地相關環境影響評估作業程序皆已完備，且「布袋戲傳習中心非都市土地開發許可案環境影響說明書」已於中華民國 107 年 6 月 29 日經縣府環保局審核備查。因此，在進行第一階段 OT 作業時，已無需辦理環評事宜，但在第 2 階段作業啟動前，需再檢視當時開發內容，以判斷是否需做環差或重做環評。

7.2 節能減碳分析

本計畫建物規劃取得綠建築標章，並可達到綠建築銀級指標，對於基地保水、綠化及建築之節能省水與營建廢棄物減量、垃圾分類回收等均達到一定的標準，符合國內外最新的環境標準與觀念。

未來民間機構進行相關裝修工程時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，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、室內裝修優先採用耐久性管材，延長使用年限。
- 二、進行室內裝修工程時，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。
- 三、採行各項污染防制措施，加強施工過程之工地污染管理，如有效灑水、設置防塵網，以減輕施工過程空氣污染。
- 四、室內外空間規範僅使用 LED 節能燈具，以降低用電量；針對公共設施空間及夜間照明設備透過電源控制與調光、自動點滅節能設計及例行性的維護管理等方式，可有效減少電力的消耗量，強化整體照明節能效益。

五、空調設備與營運設備電器，如冷氣設備、除濕機等應以獲得政府節能標章為主，降低耗電量。

六、水龍頭、馬桶換裝省水設備。

第八章 財務計畫

8.1 可行性評估財務規劃成果

依據本計畫現況調整後之財務可行性評估報告財務章節方案二所述，擬將全園區除文教會館基地範圍及部分公益設施外，其餘區域均委託予民間機構經營，預計於民國 113 年 1 月 1 日辦理點交，在變更委託營運範圍及基本假設條件下，評估負擔減收後之土地租金及權利金後，契約期間為 113 年 1 月 1 日至 122 年 12 月 31 日止，(10 年)之計畫淨現值為 2,542 仟元，契約期間股權內部報酬率為 10.42%、自償率為 102.46%，符合民間預期效益且自償率>100%，具備以促參模式辦理之財務可行性，且民間機構將可獲得一定之利潤及土地租金負擔能力，應具有投資價值可吸引民間機構參與。

8.2 土地租金規劃

民間機構於部分經營或委託經營管理期間內應依「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，營運期間每年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，繳交本計畫營運範圍用地之土地租金(未含營業稅)。民間機構應於委託經營設施完成部分或全部點交日後 30 日內繳交當年度已完成點交範圍之土地租金，首期按該年剩餘日數之比例計算土地租金(未含營業稅)。第二年度起，應於每年 5 月 31 日前繳納該年度土地租金。契約存續期間不足一年者，依實際使用日數佔該年之比例計算繳納土地租金。

另，依財政部 110 年 1 月 22 日台財促字第 11025502030 號函釋：「促參案土地租金及權利金為民間機構成本項目，主辦機關辦理財務可行性評估時，應就土地租金及權利金分別估算，並以達計畫自償為試算條件，適度調整互為修正。」；另，土地租金：「於規劃階段經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，依租金優惠辦法第 2 條第 2 項及第 3 項規定，得酌予減收(惟不得免收)，並應於投資契約載明減收方式。」。

本計畫案配合園區招商策略調整，園區營運範圍(計收土地租金部分)由 9,067.59 平方公尺調整為 84,689 平方公尺，如按原土地租金計收原則，則不具財務自償性，故於可行評估現況調整分析報告建議給予土地租金減收之優惠，依據本計畫計收土地租金之土地面積暫估為 84,689 平方公尺，委託營運範圍為布袋戲展覽館商業設施、布袋戲表演廳商業設施及輕食餐廳等建物，另包含停車場及戶外市集活動場地，前述建物容積預估約 12,824.42 平方公尺，其中委外營運樓地板面積為 1,197.98 平方公尺，依最新(111 年)公告地價並假設自 113 年起每 2 年地價上漲 3%、預估簽約年為 112 年及自 113 年 1 月 1 日起開始設算契約期間減收後(僅計收每年當期申報地價 x 地價稅稅率 1%)之土地租金總額約 6,206 仟元；前述土地租金計算未含營業稅，如須依法課徵營業稅時，該營業稅由民間機構負擔，土地租金預估請詳表 7。

表 7 契約首年土地租金預估表

地段	基地	委託營業範圍面積(m ²)	111 年公告地價(元/m ²)	113 年減收後土地租金(仟元)
廉使段	300 地號、 307-1 地號及 300-22 地號	84,689	670	6,206

註 1：土地登記第一類騰本虎尾鎮廉使段 0300 地號、0307-0001 地號、0300-0022 地號。

8.3 權利金規劃

一、權利金收取項目、額度、年限及計算方式

本計畫案擬採「分潤制權利金+營運權利金(定率)」之計收模式，茲分別說明如下：

(一) 分潤制權利金

本計畫案配合政策需求變更，擬將全園區除文教會館基地範圍及部分公益設施外，其餘區域之商業設施均委託予民間機構經營，其中部分公益設施之裝修及設備維護由執行機關負責，並負責公益表演、展覽之空間出租。除公益表演、展覽外之營運

內容則委由民間機構負責—即表演廳表演區及展覽館展覽區之定期表演及展覽節目，且均採售票制，前述售票收入由公部門與民間廠商共同分潤之，分潤比例為 10：90。

上述由執行機關所收取之營收分潤即為本案之分潤制權利金(營業稅另計)，另由民間機構所收取之營收分潤，則不再計入營運權利金(定率)之計算中，以免重複計收，說明如表 8：

表 8 本計畫案分潤制權利金分潤比例

項目	公益設施商業展演收入	布袋戲展覽館展覽節目	布袋戲表演廳表演節目
1	公部門營收分潤比例 (分潤制權利金)	10%	10%
2	民間機構營收分潤比例	90%	90%
	合計	100%	100%

(二) 營運權利金(定率)

本計畫經評估，於契約期間計算折扣後土地租金及分潤制權利金後、計算營運權利金前之**股權內部報酬率為 14.76%、自償率為 104.76%**，顯示本計畫在計收折扣後土地租金及分潤制權利金、未收營運權利金之情形具有自償率。

本計畫於收取折扣後土地租金、10%公益設施商業展演收入分潤權利金及營運權利金採固定比率(1.0%)之條件下，股權要求報酬率 10.42%、自償率為 102.46%。

依據前述權利金計收模式分析，本計畫案建議採「分潤制權利金+營運權利金(定率)」之計收模式。

(三) 契約期間前 3 年免收權利金

本案目前委託經營範圍主要為戶外空間為主，戶外市集空間面積達 7.7 萬公頃，建物內(室內)商業設施之樓地板面積則僅 1,197.98 平方公尺，顯見未來經營廠商之營收極易受天候變化

所影響。依據財務敏感度分析顯示，當營運收入較預估減少 5% 時，即無法達成財務自償，對經營廠商而言本案營運風險過高，故建議本案於契約期間給予廠商前 3 年免權利金之優惠，以提高廠商之投資誘因。

二、權利金繳付方式及時間

(一) 分潤制權利金

民間機構應於契約期間第 4 年起，將每年之分潤制權利金於當年度 5 月 15 日、8 月 15 日、11 月 15 日及次年之 2 月 15 日(如逢例假日順延)前，以自結報表之公益設施商業展演收入計算前一季分潤制權利金(未含營業稅)，並繳交予主辦機關。另於次年之 7 月 15 日前，以會計師出具之財務報告營業收入之公益設施商業展演收入作為分潤制權利金計算之基準，核算整年度應繳金額扣除當年度已繳納分潤制權利金之差額，繳交予主辦機關；若核算結果為溢繳時，於次期繳付分潤制權利金金額中抵減。

(二) 營運權利金(定率)

民間機構應於契約期間第 4 年起，依會計師查核簽證之年度財務報表所列之營業收入(不含公益設施商業展演收入)計算營運權利金，並於年度結算申報期限後 15 日內繳交前一年度營運權利金(未含營業稅)。但委託營運期間最後 1 年度之財務報表應於委託營運期間屆滿或終止後 3 個月內檢附送甲方查核，民間機構應於甲方查核同意後 15 日內繳交最後 1 年度之經營權利金(未含營業稅)。

執行機關以機關團體銷售貨物或勞務申報銷售額與營業稅繳款書記帳聯及扣抵聯供民間機構作為繳交權利金憑證。

三、遲延給付利息計算方式

民間機構未依契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應依照當時中央銀行公布「五大銀行平均基準利率」2 倍計算遲延利息(營業稅另計)給付予主辦機關作為違約金，主辦機關並得依契約違約約定進行處置及辦理履約保證金之扣抵。倘民間機構逾期 1 個月仍未給付，主辦機關並得不經催告，逕依契約之約定終止投資契約。

四、檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序

考量本計畫委託營運管理期間為 10 年期，建議依本案投資契約之不可抗力、除外情事及協調委員會機制處理權利金調整事宜。

8.4 自償能力

按前述規劃給予廠商土地租金優惠及免計收前三年權利金後，試算本計畫案財務效益評估結果，自償能力為 103.19% 且權益報酬率高於設定，係具備財務可行性，如表 9。

表 9 財務指標計算結果

評估期間	10 年
財務效益指標	計算結果
股權內部報酬率	12.17%
權益淨現值(仟元)	3,406
權益實質回收年期(年)	8
自償能力	103.19%

8.5 民間資金籌措規劃

一、資金需求用途

本計畫依可行性評估分析結果，民間機構於本案預估所須投入金額約 1,350 萬元(含物調)，民間機構應按其投資及營運規劃期程，投入所需資金。

二、資金籌措規劃

本計畫係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款委託民間機構營運，所須全部投資金額除包括前述直接工程項目經費及工程預備費等，概估裝

修工程總經費約 976 萬元。惟上述工程經費金額係以 111 年物價水準估算，如加計物價調整後，以 113 年之工程總經費預估為 1,006 萬元，再加計營運初期所需之營運週轉金，民間機構若以專案公司型態投資，預估總投資金額約 1,350 萬元。

依可行性評估現況調整分析結果，民間機構全數以自有資金來挹注裝修及期初營運資金需求，而就自有資金金額及比率，擬建議民間機構於裝修期間實收資本額不得低於 1,350 萬元。

8.6 政府財源規劃

一、主辦機關收益項目

本計畫未來可直接收益項目包括：特許期間可收取之土地租金及權利金。如表 10。

表 10 主辦機關收益項目彙總

主辦機關收益項目	合計(單位：仟元)
土地租金(減收)	6,206
分潤制權利金(前 3 年免收)	1,871
營運權利金-定率 1%(前 3 年免收)	1,267
總計	9,344

二、政府部門經費負擔

本計畫未來委託民間機構經營期間，初步評估主辦機關須負擔營業稅及履約管理作業成本，說明如下：

(一) 營業稅

依財政部 109 年 5 月 22 日「機關辦理促參民間參與公共建設案件事宜參考文件」，促參案主辦機關收取土地租金或權利金收入為銷售勞務，屬營業稅課徵範圍，次依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定，政府機關如將銷售貨物或營力之收入列為單位預算(即公務預算)且全數解繳公庫者，免徵營業稅；如編列於附屬單位預算(即特種基金預算)未全數解繳公庫

，應依法課徵營業稅。本案向民間廠商收取之土地租金及權利金收入依法應課徵營業稅，倘主辦機關視個案情形，於本案擬由民間機構負擔，必須於公告招商文件及投資契約內載明。

(二) 履約管理作業成本

如主辦機關擬依促參法第 81 條聘請專業顧問協助辦理相關作業，主辦機關尚需負擔履約管理作業成本。

第九章 風險配置

因本計畫將營運移轉範圍交由民間機構進行經營，政府與民間機構應秉持共同公平分擔風險原則，追求互惠雙贏之合作關係。在民間機構須承擔風險之同時，政府部門亦應以承諾或協助辦理等方式，分擔民間機構無法合理控制或承擔之風險，未來亦應於營運移轉契約內容中，明確訂定兩方就各項風險之分擔方式。依本計畫特性，確認風險因素及可能影響，並將政府部門與民間機構在營運期及返還移轉期等各階段的主要風險分擔與不可抗力風險說明如下。

9.1 計畫各階段風險項目評估結果

一、風險因素及可能影響

本計畫委由民間機構營運管理，應採取經營策略以符合投資計畫之執行，茲就涉及之裝修期、營運期及移轉期間各階段能發生之風險彙整表列如表 11 所示：

表 11 各階段產生風險彙整表

類型	風險項目	內容
裝修期間	期程管理風險	民間機構因各種因素(如使用執照之變更)未能於期限內完成設施裝修工程，將影響本園區之招商。
	裝修費用超支風險	原物料價格波動或成本管控不當，使裝修費用超支或造成工程施作期程延宕，增加營運及財務風險。
營運風險	營運收入降低風險	管理能力或服務品質不佳，影響廠商進駐意願，致營運收入降低。
	營運成本費用增加風險	因物價上漲、通貨膨脹或維護管理不善，致營運費用支出增加。
其他風險	財產損失或人員損傷	可能遭到無法控制或預期的外在風險，包括天然及人為災害，可能面臨災害或緊急事件造成成本增加或人員損傷的問題，影響營運收益。

類型	風險項目	內容
移轉期	設施設備毀損風險	營運期間民間機構應妥善維護主辦機關交付之設施設備，如於營運期限至屆滿移轉前設施設備有遭毀損或遺失所造成之損害。

二、風險分擔原則

前述各項風險分擔原則如表 12 所示：

表 12 各階段各項風險分擔原則

各階段	風險項目	風險承擔者		保險公司
		主辦機關	民間機構	
裝修期間	期程管理風險	*	◎	
	裝修費用超支風險	*	◎	
營運期間	營運收入降低風險	*	◎	
	營運成本費用增加風險	*	◎	
移轉期間	設施設備毀損	◎		
各階段	不可抗力風險	*	◎	□

註：風險承擔者：◎主要風險承擔、*次要風險承擔、□部分轉嫁

9.2 風險因應策略

透過風險確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低，確認案件營運。因風險層面很廣泛，民間機構應於投標時提出本計畫風險之確認及因應策略，詳見表 13。

表 13 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
裝修期間	期程管理風險	嚴格控管開始進行裝修及廠商進駐之時程，並擇選具豐富經驗之經理人或合作廠商統籌施工事宜。
	裝修費用超支風險	利用固定價格工程發包契約來規避成本超支風險。
營運風險	營運收入降低風險	提供進駐廠商相關優惠，提升廠商意願。
	營運成本費用增加風險	1.加強服務設施平日維護及保養工作，以減少故障修繕營運費用。 2.利用科技，採用智慧化設施，以降低營業費用。

類型	風險項目	風險因應對策
移轉期間	設施設備毀損	投資契約應將移轉設施區分為「必須返還」、「不須返還」二類，並載明委託經營期間民間機構應盡之維修保管責任。
其他風險	不可抗力風險	<ol style="list-style-type: none"> 1. 購買適當保險以轉嫁相關風險。 2. 建立完善預防措施及管理計畫，加強緊急應變能力以減少災害損失。 3. 於契約中明訂不可抗力及除外情事與相關補救措施。

第十章 政府承諾與配合事項

10.1 政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，本計畫政府承諾事項主要為委託經營範圍資產及設施交付，各項目及預定期程如下：

表 14 相關資產設施交付期程表

編號	項目	內容	辦理時程
一	點交委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊	交付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，並依使用現況分批辦理點交	簽約後，由主辦機關指定一日辦理
二	交付財產清冊	依據點交清單將點交民間機構代為管理之財產及物品所製作成之財產清冊	簽約後、民間機構營運開始日前完成
三	同意廠商進駐現場進行裝修	向主管機關申請並取得執照或許可文件後，方可施工或使用，施工期間可採分期分區施工方式。	簽約後

10.2 政府配合事項、完成程度及時程

政府協助及配合辦理事項係指政府應或得協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達成民間機構之要求。本計畫政府配合事項如下：

一、行政協調

民間機構因執行本計畫而須向相關政府機關申請證照或許可時，主辦機關在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

二、使用空間調整之同意

民間機構開始營運後，如認為主辦機關交付基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產等有調整使用空間之需要，在符合原空間使用目的、相關法令及無危害建築結構安全之虞者，應於報經主辦機關書面同意後為之。

三、重大天然災害復舊貸款

民間機構在營運期間因天然災變而受重大損害時，主辦機關依促參法第 35 條，應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

四、協助辦理優惠貸款

民間機構如符合「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」之規定，得依該要點辦理優惠貸款，主辦機關在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控。

五、保固維修之協助

本計畫之建築物、工作物、營運資產或相關設備等，於本計畫營運期間，如主辦機關與該等設施廠商仍訂有保固契約，且屬該等廠商應負之保固責任者，主辦機關將依民間機構之要求協調該等廠商提供保固維修。

第十一章 附屬事業

依促參法第 13 條第 1 項規定：「本章所稱公共建設所需用地，係指經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地」。又依促參法施行細則第 34 條第 1 項規定：「本法第 13 條第 1 項所稱附屬設施，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」。

另依促參法施行細則第 34 條第 2 項規定：「前項附屬事業之開發經營，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」。準此，主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地含附屬事業所需用地，民間機構經營附屬事業之目的乃為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。

經查，初步檢視本計畫於相關法令並未限制附屬事業之營運，且配合本計畫標的現況與空間配置，戶外市集區域尚有多餘空間供經營附屬事業，爰建議本計畫同意民間機構可規劃經營附屬事業，惟其附屬事業之業種應以合於本計畫土地使用分區管制規定、以增進本計畫公共服務品質和有效利用本計畫用地使用之經營事業為限，所需用地使用期限不得逾本計畫特許期間，且特許年期提前終止時，附屬事業應併同停止營運。另，民間機構經營公共事業及附屬事業之收支應分別列帳。

第十二章 履約管理

12.1 履約管理機制

一、履約管理組織與方式

(一) 管理組織架構

主辦機關辦理履約管理可採指定單位或設置專責小組進行履約管理等事項，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，得視履約管理作業需求，遴派其他單位具營運管理、工程、法務及財務等相關專業背景人員，進行履約管理相關作業。

(二) 履約管理方式

民間機構營運應符合投資契約文件中所有對於委託經營之要求，主辦機關得指定第三人查核及監督民間機構履約管理計畫之履行。

二、主要履約管理內容

(一) 裝修期

1. 若民間機構需進行內部裝修工程必要設施時，須依相關法規規定提送申請文件。

(1) 民間機構辦理建築物之各項裝修行為，如有涉及相關法令須辦理建築許可者，應依法向主辦機關申請並取得執照或許可文件後，方可進行裝修或使用。

(2) 民間機構開始營運後，如認為主辦機關所交付基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產等，有設計不完善之處或有調整使用空間之需要者，在符合原空間使用目的及相關法令且無危害建築結構安全之虞者，民間機構得提送改善計畫予主辦機關，經主辦機關

授權代表人書面同意後，依投資契約約定及相關法令規定辦理。民間機構於施作完成後應提交修正後之竣工圖送主辦機關備查並修改電腦圖檔。若涉及消防、建築管理、環保等相關法令者，民間機構應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由民間機構負擔。

2. 主辦機關依投資契約所定稽核及裝修控管規定，建立內部完整之裝修品質控管及查核機制與流程。

(二) 營運期

1. 依本計畫契約所定營運績效評估機制，落實評估民間機構營運績效。
2. 民間機構應提出或交付帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。
3. 為瞭解民間機構營運及財務狀況，主辦機關應定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構之營運狀況。

(三) 財務檢查機制

1. 民間機構於本計畫契約期間內應依相關法令及一般公認會計原則編製財務報表，並應於每年年度結束後 5 個月內提送經會計師事務所查核簽證之本計畫及民間機構之財務報表予主辦機關查核。
2. 主辦機關得定期或不定期以書面或實地等方式檢查民間機構財務狀況，民間機構應提出相關文件備供查核。

(四) 履約管理會議

為促進本計畫經營管理效益，主辦機關得定期召開履約管理會議，以瞭解本計畫經營管理事項，並協助解決執行困難。

三、經營不善之處置及關係人介入

(一)主辦機關得依投資契約規定同意融資機構、保證人或其他機構暫時接管營運。

1.依促參法第 52 條第 1 項第 1 款及促參法施行細則第 68 條規定，民間機構於營運期間如有經營不善或其他重大情事發生，主辦機關應以書面方式通知其定期改善，通知內容應包含缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準、屆時未完成改善之處理。

2.經主辦機關通知民間機構定期改善卻屆期不改善或改善無效時，依促參法第 52 條第 1 項第 2 款規定，主辦機關得中止民間機構營運一部或全部，或同意融資機構、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本計畫以繼續營運。

3.民間機構經主辦機關依促參法第 52 條第 1 項第 2 款規定中止營運一部或全部，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，主辦機關得終止投資契約，待主辦機關完成結算後，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營運。

4.另財政部為利主辦機關辦理融資機構或保證人依促參法第 52 條第 1 項第 2 款但書規定申請暫時接管公共建設或依同條第 3 項規定申請簽訂投資契約繼續辦理興建或營運，於 109 年 3 月 6 日以財政部台財促字第 10925505940 號函訂定發布「機關辦理融資機構或保證人申請暫時接管或另行簽訂投資契約參考原則」供主辦機關遵循。

(二)中央目的事業主管機關得依促參法第 53 條第 1 項規定，令民間機構停止修繕或營運之一部或全部，而主辦機關於必要時得予以強制接管營運。

1. 依促參法第 53 條第 1 項及促參法施行細則第 75 條第 2 項規定，公共建設之營運如有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營運之一部或全部，且即以書面載明缺失之具體事實、停止營運之日期及停止營運之業務範圍通知民間機構，並通知有關機關。
2. 民間機構經主辦機關依促參法第 52 條第 1 項中止及經中央目的事業主管機關依促參法第 53 條第 1 項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，依促參法第 53 條第 2 項規定，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。
3. 本計畫為促參法第 3 條第 1 項第 6 款及促參法施行細則第 11 條第 1 款所規定之「公立文化機構及其設施」，主管機關針對主辦機關強制接管民間參與文化設施公共建設之接管營運方式、範圍、執行、終止及其相關事項，已於 96 年 3 月 6 日以文壹字第 0962106257 號令訂定發布「民間參與文化設施接管營運辦法」供主辦機關遵循。

12.2 營運績效評定

為督促民間機構依照投資執行計畫書經營本計畫，以提昇服務品質且展現服務績效，並評估民間機構是否具有申請優先定約資格，主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效之評定作業，民間機構應配合辦理。

一、營運績效評估委員會之組成

- (一) 於營運期間內，每年辦理營運績效評定，由主辦機關成立營運績效評估委員會，由 5 至 17 位評估委員組成之，其中外聘專家、學者人數不宜少於 2 分之 1。

(二) 主辦機關於評估委員會成立時，得一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關作業。工作小組成員由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助，工作小組成員宜至少 1 人全程出席評估委員會會議。

二、營運績效評定作業辦法

(一) 營運績效受評期間

每年辦理 1 次營運績效評定。

(二) 營運績效評估項目及標準

研擬營運績效評估項目、評估指標及配分權重等內容，以進行績效評估。

(三) 營運績效評估標準之調整及其時機

1. 自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或本計畫契約所約定之營運重要事項，適時與民間機構檢討各項評估項目之評估指標及其配分權重。
2. 評估指標及配分權重經檢討結果有調整必要者，主辦機關經簽報機關首長或其授權人員核定後，宜以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

(四) 營運績效評估程序

1. 主辦機關於辦理營運績效評定作業前 2 個月以書面通知民間機構應於期限內提出受評期間之營運績效說明書，該說明書內容應至少包含：
 - (1) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
 - (2) 營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。

- (3)各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
 - (4)前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。
- 2.工作小組依營運績效評估項目及標準，就民間機構所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估委員會，作為績效評定參考：
- (1)促參案件基本資料。
 - (2)辦理目的及公共建設服務目標。
 - (3)營運績效評估項目及標準。
 - (4)民間機構自評成果摘要及工作小組意見。
 - (5)民間機構就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。
 - (6)其他。
- 3.評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就民間機構所送營運績效說明書進行評定。
- 主辦機關得以書面通知民間機構，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為績效評定參考。
- 委員所提改善及建議事項，如有逾越本計畫契約約定情形，主辦機關得另為妥適處理。
- 4.評估委員會不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估委員會作成下列決議，並列入會議紀錄：
- (1)除去個別委員評定結果，重計評定結果。
 - (2)辦理複評。
- 複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。
- 5.製作評估委員會會議紀錄。

6.營運績效評定結果經簽報主辦機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構，並一併告知民間機構，對於評定結果如有疑義，得以書面向主辦機關申請釋疑。

(五) 評定結果

民間機構經主辦機關依本計畫契約相關約定評定為營運績效良好者，得申請優先定約。

三、優先定約

經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先定約，將本計畫委託民間機構繼續營運管理，爰就優先定約之辦理方式建議如下：

(一)民間機構於營運期間經主辦機關評定為營運績效良好之次數累積達 6 次者且於契約屆滿前之最近 2 次營運績效評估須達良好，民間機構得於本計畫契約期間屆滿前 12 個月前申請優先定約。檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請優先定約，優先定約以 1 次為限，且其期間以 5 年為限。若民間機構未於上開期間前向主辦機關申請優先定約，視為放棄優先定約之權利。

(二)民間機構向主辦機關提出優先定約之申請，經主辦機關確認符合優先定約之條件，如評估本計畫仍有交由民間機構營運之必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，並通知民間機構議定新約內容，若民間機構對主辦機關優先定約內容及條件拒絕同意，或至營運期間屆滿 12 個月前雙方仍無法達成優先定約內容及條件之合意者，民間機構喪失優先定約之權力，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。

(三)主辦機關與民間機構合意訂定之新約，為本計畫契約期間屆滿後之新約，民間機構仍應依本計畫契約相關約定歸還及移轉資產予主辦機關。

12.3 協調委員會籌組

主辦機關與民間機構於契約期間發生之履約爭議時，雙方應本於誠信原則，應先以協商方式解決之，協商不成，則以協調方式解決之。

一、協調委員會組織時機

協調委員會應於投資契約簽訂之翌日起算 60 日內成立，並得由雙方合意延展之，惟延展期限不得超過 30 日，若雙方不同意延展或延展期限屆滿協調委員會仍未成立者，視為協調不成立。

二、協調委員會任務

- (一)投資契約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (二)不可抗力或除外情事認定爭議協調。
- (三)主辦機關與民間機構同意交付協調事項。

三、協調委員選任

協調委員會設置 3 至 5 名委員，由雙方各自推薦 6 至 10 人後，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定 1 人至 2 人擔任委員，主任委員並由委員互選 1 人為主任委員。

協調委員會委員任期 2 年，改選得連任。委員任期屆滿，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。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，應選任繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

四、協調作業程序

- (一)申請協調應以書面向協調委員會為之，書面內容應載明雙方當事人、協調標的、事實及參考資料及建議解決方案，且除將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人。

- (二) 協調委員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。
- (三) 協調委員會委員應親自出席會議，不得代理。
- (四) 協調委員會應有委員總額三分之二以上之出席且至少 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。
- (五) 協調委員會召開協調會議時，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。
- (六) 協調委員會得視需要，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。
- (七) 協調委員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，並限定期限，請當事人以書面表示同意與否。除任一方於所定期限內以書面向謝調委員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。
- (八) 雙方及協調委員對於協調期間所有資料資盡保密義務。除法律另有規定、經雙方同意，或為辦理陳述意見、提供專業資料、協調委員會行政工作及費用負擔之必要外，不得揭露予第三人。但雙方為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士)不在此限。雙方應使所委任顧問遵守保密義務。
- (九) 除本計畫契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有協調委員會未能於 2 個月內召開協調會議、依本計畫契約約定不予協調、協調委員會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案或任一方對決議以書面表示不同意或提出異議之情形之一者，得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。

第十三章 移轉規劃

13.1 投資契約簽訂後之點交規劃

投資契約簽訂後，主辦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，並依使用現況分批辦理點交。民間機構於主辦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。

雙方就委託經營管理之標的物及營運資產完成點交後，主辦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。

13.2 財產清冊之建立

營運資產中除民間機構因經營本案另行購置且依法主辦機關未取得所有權之部分外，其餘營運資產應記載於營運資產清冊中，並將營運資產區分為「必須歸還及移轉」與「非必須歸還及移轉」二類。

一、「必須歸還及移轉」之營運資產

「必須歸還及移轉」之營運資產指於本計畫營運期間屆滿或本計畫契約終止時，民間機構應歸還及移轉予主辦機關之財產及物品。

(一)營運資產清冊所列之必須歸還及移轉資產，除另有特別約定外，至少應包括主辦機關交付之資產設備、依民法規定添附於本計畫之裝潢或設備、民間機構為完成本案初期投資項目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歸還及移轉資產者。

- (二)如因非可歸責於主辦機關之事由，導致本項財物毀損、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。
- (三)本項財物達使用年限時，應依主辦機關之規定報廢。民間機構應於主辦機關要求之期限內，添購功能相當或價值不低於該報廢品之同等品替代。
- (四)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。
- (五)本計畫營運期間屆滿或本計畫契約終止時，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權利瑕疵及無滅失、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，民間機構應於歸還及移轉前更換新品或修復完畢。並將因此可對第三人主張之瑕疵擔保或債務不履行之相關權利均隨同本項財物讓與主辦機關或主辦機關所指定之第三人。

二、「非必須歸還及移轉」之營運資產

「非必須歸還及移轉」之營運資產指於本計畫營運期間屆滿或本計畫契約終止時，如該財物已達使用年限而經報廢，民間機構無須歸還及移轉予主辦機關之財產及物品。

- (一)本項財物達使用年限時，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。
- (二)除前款情形外，如本項財物尚未達使用年限，而本計畫營運期間屆滿或本計畫契約終止時，民間機構仍應將本項財物依

現狀歸還及移轉予主辦機關，民間機構並應確保本項財物於歸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，民間機構應於歸還及移轉前更換新品或修復完畢。並將因此可對第三人主張之瑕疵擔保或債務不履行之相關權利均隨同本項財物讓與主辦機關或主辦機關所指定之第三人。

(三)如因非可歸責於主辦機關之事由，導致本項財物於達使用年限前毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由本計畫契約之保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。

(四)除本計畫契約另有約定外，民間機構於重置或購置替代品時，應於 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，民間機構對於該財物僅具有使用管理權。

13.3 營運期限屆滿之歸還及移轉計畫

一、歸還及移轉標的

民間機構應歸還、移轉主辦機關點交「必須歸還及移轉」資產，以及移轉民間機構所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產。

二、歸還及移轉程序

(一)民間機構應於本計畫契約期間屆滿前 6 個月起，委託獨立、公正且經主辦機關書面同意之專業機構進行資產總檢查，以確定歸還及移轉之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)民間機構於本計畫契約期間屆滿時，應依當時最新之資產清冊，於主辦機關指定之期限內歸還、移轉主辦機關點交「必須

歸還及移轉」資產，以及移轉民間機構所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產，並點交財物及撤離人員。

(三)於本計畫契約期間屆滿至歸還及移轉程序完成前，民間機構仍應依約負擔本計畫相關稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全等所有相關費用。

(四)民間機構應於本計畫契約屆滿前 3 個月，提送資產之交接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。

三、歸還及移轉條件

民間機構應無條件歸還及移轉主辦機關點交「必須歸還及移轉」資產，以及移轉民間機構所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產予主辦機關或其指定之第三人。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，由民間機構自行負擔。

四、民間機構所應負之義務

(一)民間機構依本計畫契約約定歸還及移轉予主辦機關之營運資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於歸還及移轉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。

(二)所有資產除主辦機關於點交予民間機構時，於財產清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構歸還及移轉予主辦機關之所有資產，均須維持堪用之狀態。民間機構若有對該資產製造商或出賣人之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。

(三)民間機構應歸還及移轉之營運資產如有缺損、滅失或瑕疵情形，民間機構即應於主辦機關所訂期限內購置新品補足，或

由民間機構支付費用，由主辦機關代為補足；如有違反，民間機構應負責賠償主辦機關因此所受之全部損害。

(四)民間機構未依契約規定返還或點交者，每逾一日處懲罰性違約金新臺幣 2 萬元整，至其依約履行完畢之日止，主辦機關如受有其他損失並得請求賠償。

(五)民間機構如逾期未依本計畫契約約定歸還及移轉、點交資產或撤離人員者，主辦機關得逕行收回土地、建築物及各項設備，民間機構不得異議。

(六)民間機構逾期未將所有權屬民間機構之資產遷離者，同意視為廢棄物，任由主辦機關處理，其所生費用由民間機構負擔，並賠償主辦機關因此所受一切損害，此項賠償，主辦機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之。

13.4 營運期限屆滿前之歸還及移轉計畫

一、歸還及移轉發生原因

本計畫契約提前終止時，除本計畫契約或法令另有規定外，民間機構應將本計畫之歸還及移轉標的歸還及移轉予主辦機關或其指定第三人。

二、歸還及移轉標的

民間機構應歸還、移轉主辦機關點交「必須歸還及移轉」資產，以及移轉民間機構所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產。

三、歸還及移轉程序

(一)民間機構須於本計畫契約終止之日起6個月內，將截至終止時之資產清冊提送主辦機關。

(二)除另有約定外，主辦機關應於收到民間機構資產清冊日起2個月內，與民間機構就歸還及移轉程序及期限達成協議，協議不成，依契約爭議處理規定辦理。

(三)民間機構應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產歸還及移轉參考。

四、移轉價金之給付

主辦機關應於移轉完成後，以現金一次或加計利息分期依契約終止效果給付價金予民間機構。

五、歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務

除主辦機關與民間機構另有約定外，民間機構應除去資產上一切負擔，依資產現狀歸還及移轉予主辦機關，並讓與對歸還及移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予主辦機關或主辦機關指定之第三人。其餘有關主辦機關與民間機構於歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務，依營運期限屆滿之歸還及移轉計畫辦理。

第十四章 後續作業事項及期程

14.1 後續作業事項

後續作業事項包括籌組甄審委員會、招商文件之研擬與審核、招商說明會及公告、申請案件之甄審及議約、簽約等事項，爰說明如下：

一、籌組甄審委員會

依促參法第 44 條、民間與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 2 條、第 4 條及第 13 條規定，主辦機關為審核申請案件，應於公告徵求民間參與前成立甄審委員會(以下簡稱甄審會)，甄審會置委員 7 至 17 人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得小於 2 分之 1。另主辦機關於甄審會成立時，應一併成立工作小組，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，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

二、招商文件之研擬與審核

招商文件內容包括申請須知(含相關申請文件表單)、投資契約(含土地租賃契約、協調委員會組織章程、營運績效評定作業辦法等內容)。而於招商文件提出後，將配合主辦機關、甄審會委員意見以及招商說明會潛在申請人就本計畫所提出之建議以調整其內容。

三、招商說明會及公告

依促參法第 42 條第 1 項規定：「經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與」。又依促參法施行細則第 53 條規定，主辦機關依上開規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，辦理招商說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定公告及招商文件內容，以符合主辦機關之要求及民間投資人之需求，並增加民間投資人向主辦機關提出申請參與本計畫之誘因。

又依促參法施行細則第 55 條規定，主辦機關辦理公告徵求民間參與，應將公告摘要公開於主管機關資訊網路，並刊登於政府採購公報。

四、甄審及評決

依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 16 條、第 17 條第 1 項、第 18 條第 1 項及第 25 條規定，申請人依申請須知之規定提出申請文件後，評審作業分資格審查及綜合評審 2 階段，第 1 階段由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件進行審查，選出合格申請人。第 2 階段綜合評審時，由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查所選出之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。而綜合評審結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，並於核定後 2 週內公開於主管機關資訊網路及以書面通知各申請人。

五、議約及簽約

依促參法施行細則第 57 條規定，主辦機關與最優申請人進行議約，應依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果，而議約內容除符合於公告後本計畫契約訂立前發生情事變更或原公告及招商文件內容不符公共利益或公平合理原則之情形外，不得違反公告內容及招商文件。主辦機關與最優申請人完成議約後，應於簽約期限內簽訂本計畫契約，並依時程完成點交，由民間機構管理、營運本計畫。

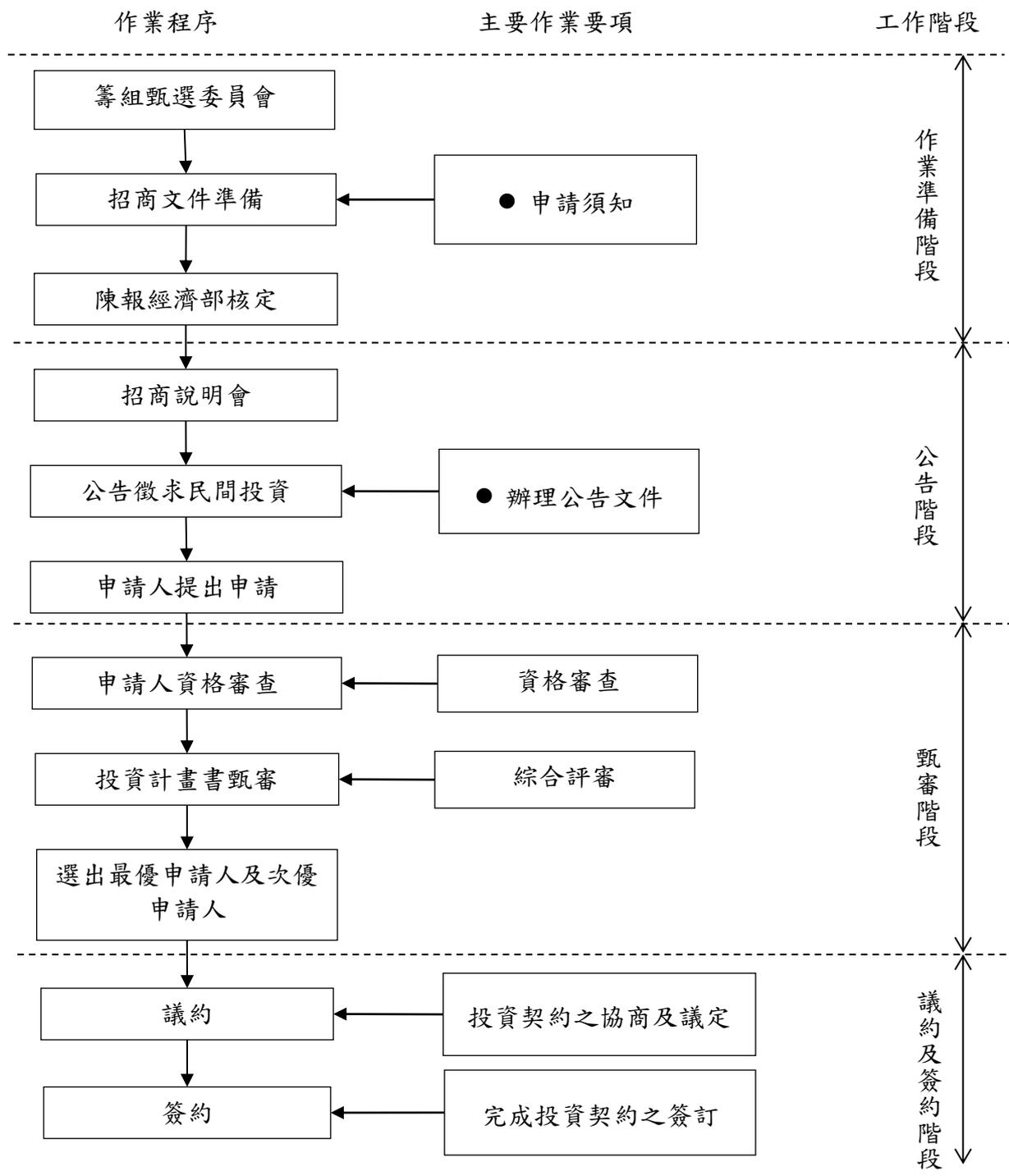


圖 4 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖

14.2 後續招商作業時程

本計畫可行性評估報告調整及先期規劃，經主辦機關核定授權後，將繼續執行後續招商作業，後續作業期程規劃如下表所示，預計於民國111年第5月下旬辦理公告招商作業，初步規劃公告期間45日，於公告截止後展開甄審作業，包括資格審查與綜合評選，預計於111年月7月底評選出最優申請人，並隨即展開議約，且於民國111年8月底完成簽訂投資契約。



第十五章 其他事項

15.1 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本案依據促參法第 6 條之 1 及促參法施行細則第 26 條及 27 條，完成辦理兩場地方公聽會，與會民眾及專家學者之意見與本計畫規劃方向大致相符，已予以納入原可行性評估內。

15.2 先期規劃報告書之審查與公開

主辦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，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。