

連江縣南竿四維生態渡假園區  
興建營運移轉招商委託專業服務案

成果報告書

委託單位：交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

規劃單位：佳境工程顧問股份有限公司

中華民國 105 年 12 月

## 目 錄

壹、計畫目的與執行歷程.....	壹—1
貳、公聽會.....	貳—1
參、招商文件（公告版）.....	參—1
肆、招商說明會.....	肆—1
伍、評審作業.....	伍—1
陸、結論與建議.....	陸—1

## 附 件

附件一 招商文件

附件二 釋疑回覆內容

## 《壹》

計畫目的與執行歷程

## 一、計畫目的

馬祖於民國 45 年劃定為戰地政務實驗區後，歷經多次戰役考驗終能屹立不搖，早已成為聞名海內外堅強堡壘。民國 81 年解除戰地政務後，於民國 83 年開放觀光，政府陸續提出許多利於觀光發展之政策，國內遊客倍數成長，以及北竿機場提昇為 3C 機場之建設計畫將於今年起逐步落實等，未來馬祖地區國內遊客成長幅度相當可觀。又小三通、陸客自由行及馬祖與大陸地區新增黃岐—白沙航線等重大政策開放下，預計將會有大批陸客進入馬祖旅遊。

馬祖擁有豐富且多元的自然、人文風貌等觀光資源，然相關觀光配套設施質與量至今尚未相對成長，仍須相對應設置及檢討改善的空間，例如觀光旅館等住宿、餐飲、休閒遊憩及購物消費等質與量空間不足；馬祖境內迄今尚無觀光旅館設立，依據交通部觀光局統計資料，連江縣於 105 年旅館民宿業者之房間數僅 588 間，未能因應旅客成長幅度而提供足夠客房供遊客居住。另依據交通部觀光局「103 年國人旅遊狀況調查」結果顯示，國人於 103 年旅遊花費與 102 年比較，除交通費用減少外，其餘（含住宿費用）各項費用均明顯增加，故馬祖境內之住宿設施於質量上亦將無法滿足旅客需求。

交通部觀光局馬祖國家風景區管理處為提昇馬祖地區旅宿及遊憩品質，在維護當地生態及特色人文景觀為前提下，於連江縣南竿鄉原四維營區，規劃以觀光、生態旅遊、休閒度假以及購物消費為導向之生態旅遊渡假園區，「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」業於 102 年 5 月 17 日經交通部觀光局初核推薦，並於 103 年 9 月 19 日經交通部核定授權 貴處辦理促參相關業務。

期望藉由民間參與公共建設政策之推動，依促參法相關規定辦理民間參與投資開發作業，融入民間資源來帶動地方繁榮，創造遊客休憩空間，提昇馬祖旅遊服務品質，以促進馬祖地區之觀光事業整體發展。

## 二、執行歷程

依據本案契約之各階段作業項目執行，相關作業歷程整理如下表。

各階段工作項目執行作業歷程表

階段	工作項目	履約日期	文號(備註)
簽約	檢送勞務委託契約書	105年4月15日	佳字第1050415074號
第一階段 招商準備 作業	檢送工作執行計畫書	105年4月28日	佳字第1050428087號
	工作執行計畫書審查會議	105年5月16日	觀馬企字第1050100186號
	檢送工作執行計畫書 (修正版)	105年5月25日	佳字第1050525116號
	舉辦公聽會	105年6月3日	觀馬企字第1050100208號
	工作執行計畫書(修正版) 通過審查	105年6月4日	觀馬企字第1050100230號
第二階段 公告招商 階段	召開甄審委員會會議	105年6月20日	—
	105年度民間參與公共建設招商大會	105年6月21日	台大醫院國際會議中心 201室及202室
	檢送招商說明會(臺北場) 企劃書	105年7月1日	佳字第1050701157號
	舉辦招商說明會(臺北場)	105年7月11日	觀馬企字第1050100271號
	招商文件上網公告	105年7月14日	期間:105年7月14日 ~105年9月14日
第三階段 申請甄審 階段	招商文件核定	105年7月20日	—
	招商說明會(馬祖場)	105年8月10日	觀馬企字第1050100301號
	展延第三階段完成日為 105年11月1日	105年9月6日	觀馬企字第1050100341號
	協助釋疑回覆	105年9月26日	—
	開標資格審查	105年10月18日	—
	申請文件依資格審查作業 結果於105年11月28日 前完成補正	105年10月27日	觀馬企字第1050100395號
	同意第三階段履約期日展 延至105年12月15日	105年11月7日	觀馬企字第1050100410號
	評選會議	105年12月7日	交通部旅遊服務中心2F
結案報告提送	105年12月15日	佳字第1051215??號	
其他	檢送履約保證金匯款證明	105年4月21日	佳字第1050421081號
	檢送專業責任保險單	105年4月27日	佳字第1050427085號
	提送4月份工作月報	105年5月3日	佳字第1050503091號
	提送5月份工作月報	105年6月1日	佳字第1050601121號
	提送6月份工作月報	105年7月1日	佳字第1050701151號
	提送7月份工作月報	105年8月2日	佳字第1050802197號
	提送8月份工作月報	105年9月2日	佳字第1050902227號
	提送9月份工作月報	105年10月4日	佳字第1051004256號
	提送10月份工作月報	105年11月1日	佳字第1051101282號
	提送11月份工作月報	105年12月1日	佳字第1051201306號

### 三、本案經費分配表

本案經費分配明細表如下：

工作項目	數量	單價(元)	總價(元)	備註
<b>一、完成招商準備作業</b>	<b>1 式</b>	<b>182,400</b>	<b>182,400</b>	
(一)研擬招商策略		60,000	60,000	
(二)修訂招商文件及公告內容		122,400	122,400	
<b>二、完成公告招商作業</b>	<b>1 式</b>	<b>228,000</b>	<b>228,000</b>	
(一)協助機關召開招商文件草案甄審會議及完成招商文件		34,000	34,000	
(二)協助發布投資資訊		80,000	80,000	
(三)協助機關辦理招商文件(中英文版招商資訊概要)公告作業		34,000	34,000	
(四)協助備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領		80,000	80,000	
<b>三、完成申請、甄審作業</b>	<b>1 式</b>	<b>228,000</b>	<b>228,000</b>	
(一)辦理招商說明會		50,000	50,000	
(二)配合參加 105 年度民間參與公共建設招商大會		10,000	10,000	
(三)招商文件之澄清及釋疑		36,000	36,000	
(四)協助審查申請人資格條件		36,000	36,000	
(五)協助機關處理申請人提出之異議及申訴事件		36,000	36,000	
(六)協助審查投資計畫書		36,000	36,000	
(七)協助完成甄審(評選)會議		24,000	24,000	
<b>四、完成議、簽約作業</b>	<b>1 式</b>	<b>30,000</b>	<b>30,000</b>	
(一)協助辦理修訂作業		0	0	
(二)協助辦理議約作業		0	0	
(三)協助機關辦理簽約及後續作業		0	0	
(四)提送成果報告書		30,000	30,000	
<b>五、營業稅</b>	<b>1 式</b>	<b>33,420</b>	<b>33,420</b>	一至四項合計之 5%
<b>總計金額</b>			<b>701,820 元整</b>	

《貳》  
公聽會

## 交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

### 「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案」

#### 公聽會 會議紀錄

開會時間：105年6月3日（星期五）下午14：00

開會地點：連江縣文化局附設圖書館（南竿鄉馬祖村5號）

主席：王處長忠銘

記錄：陳瑩潔

#### 壹、主席致詞（略）

#### 貳、規劃單位簡報（略）

#### 參、與會單位意見記錄與回覆

單位	意見記錄	主辦單位回覆
處長	有關投資金額，以北竿遊客中心而言，投資暫定1億元，山海一家14間宿舍也初估1億元，以本案規模而言，1.5億元投資金額有無可能會太少。	有關本案規定1.5億元投資金額為最低投資金額。
陳技正	1.本案是否有規定投資廠商資本額限制，因很多標案廠商財務狀況不是很好。 2.本案建蔽率50%、容積率200%，如果要蓋60間客房以上，是否會影響當初都委會對生態渡假園區的定義，是否會破壞生態，本案需在經濟和生態之間思考。	1.以本案BOT案件性質來說，一般規定，如本案為1.5億元投資金額，其30%為資本額門檻，資本額為5,000萬元。 2.本案規定60間客房為最小投資規模，容積率還使用不到30%，與相關規定容積率200%距離還很多；以四星級旅館來說，60間客房為最經濟開發規模，而最大或最適宜規模，宜由民間投資廠商提送之投資計畫書自行評估，現階段規定太多，會限制民間投資廠商的類別與規劃，且未來有甄審委員會進行投資計畫書內容嚴格審議，將會有最適宜的廠商進駐。
村長	首先先感謝馬管處將生態園區設在四維；對於外地的遊客來觀光，本案若沒有與周邊環境作通盤規劃，則僅來住一宿而已，可結合如	馬管處除在四維營區作規劃，未來視開發狀況與進駐廠商意願，會持續在國有土地開發上作努力，將周邊配套措施與公



單位	意見記錄	主辦單位回覆
	沙灘，提供旅館另一種休閒活動；另對村長來說，希望發展觀光，而對村民來說有社會責任，本案有考量到相關制度相當好。	共設施做的更好，包括 77 據點附近小沙灘等。 另未來開發土地如需做都市計畫變更等，馬管處也會協助。
林秘書長	未來是否有可能由村民來投資，但村民無經營旅館經驗，是否有可能請廠商保留部份投資額度給村民投資。	廠商投資資格有公司與法人 2 種，可由村民集資成立公司或法人來投資，或找有經營旅館業者合作。
村民	本案非高度開發相當好；可推廣由鄉親集資開發，地區居民自己造產計畫，因在自己土地，自己村莊，會更珍愛這片土地。	這是一個很好想法，與其由外地人來開發，不如由村民集資，但需先找運作經營的人或團隊，與村民做一個媒合。

肆、散會：105 年 6 月 3 日（星期五）下午 15 時 10 分

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案  
公聽會 海報



交通部觀光局馬祖國家風景區管理處  
Matsu National Scenic Area Administration

# 南竿四維生態渡假園區 興建營運移轉案 公聽會

## — 議 程 —

- 14:00-14:30 報到
- 14:30-14:40 主席致詞
- 14:40-14:50 計畫內容簡報
- 14:50-15:10 意見表示與回應
- 15:10 散會

# 連江縣南竿四維生態度假園區興建營運移轉招商委託專業服務案 公聽會 相關公告



馬祖日報 105.06.03

馬祖日報 105.06.04



南竿鄉公所 105.05.20

南竿鄉公所 105.06.03



馬祖國家風景區管理處 105.05.19

《参》

招商文件（公告版）

本案招商文件公告版詳請參閱附件 1。

《肆》

招商說明會

## 交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

### 「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案」

#### 第一場招商說明會（臺北場） 會議紀錄

開會時間：105 年 7 月 11 日（星期一）下午 14：00

開會地點：交通部觀光局旅遊服務中心 3 樓訓練教室（台北市松山區敦化北路 240 號）

主席：王處長忠銘

出席者：如簽到簿

記錄：陳瑩潔

壹、主席致詞（略）

貳、規劃單位簡報（略）

參、與會單位意見記錄與回覆

單位	意見記錄	主辦單位回覆
中華民國觀光旅館商業同業公會	有關於馬祖開發旅館，其用水、用電、瓦斯等，是否都已解決。	1.水源：有湖水庫和海水淡化廠，海水淡化廠一天可提供 25,000 公升。 2.電力：目前南竿有珠山火力發電廠，有 2 組機組運作，尚有 1 組未啟動。 3.瓦斯：馬祖皆用桶裝瓦斯。
行政院全球招商聯合服務中心	本案是否有開放陸資投標，有哪些條件或限制？	有關觀光旅館可以開放給陸資，其限制依照兩岸服務貿易協議等規定辦理。
安信商務法律事務所	1.興建期 3 年是否有收取土地租金？ 2.有關本案附屬設施，是否為簡報所列，或是有相關規定？	1.興建期土地租金為當期公告地價 1%計收。 2.依都市計畫法和觀光旅館建築及設備標準容許項目皆可設立。
博華鑫旅館管理顧問有限公司	於馬祖設立飯店，其員工來源為何？	1.馬祖與台科大、世新、銘傳等學校有策略聯盟，作為學生進入職場前之實習，若有表現良好學生，則在地就職，為「育才由政府，養才由民間」。 2.以南竿機場采盟為例，約有 30 幾位員工，其中主管為臺灣聘請，90%員工為當地人。
明新科大	1.建築之形狀建議可規劃為圓形。 2.以簡報所提供資料，每間	1.本案所提供建築為模擬圖，供廠商參考用，實際建築形狀由投標廠商設計。

單位	意見記錄	主辦單位回覆
	<p>房間造價成本偏高。</p> <p>3.本案 BOT 許可年限 50 年是否過長？</p> <p>4.開發權利金 1,000 萬元是否偏高？營運權利金分為 2 種，是否可合併成單一收取？</p> <p>5.私有地是否有長期提供土地同意書。</p>	<p>2.本案為星級旅館，造價會較高，以及本案僅設有最低房間數，廠商可在符合規定下提高房間數，惟希望廠商保有生態觀念，開發量勿過大。</p> <p>3.許可年期為參考澎湖、金門等案子，以及經本案試算所得。</p> <p>4.權利金訂定亦為財務試算結果。</p> <p>5.私有土地目前為租用，俟得與國有地交換後即可取得管理權。</p>

肆、散會：105 年 7 月 11 日（星期一）下午 16 時 00 分



連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案  
第一場招商說明會 簽到簿 (1)

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案 招商說明會  
簽到簿

單位	職稱	姓名	電話	地址
力麒建設				臺北市吉林路 99 號 9 樓
力麗觀光開發				臺北市松江路 162 號 3 樓
麗實建設	課長	許明達	092-002515	新北市五股區成泰路一段 189 巷 16 號 4 樓
台灣土地開發股份有限公司			02-23311234 #7246	北市中正區衡陽路 51 號 14 樓之 1
安信商務法律事務所	顧問	李仁傑	02-27099889	臺北市仁愛路四段 376 號 15 樓
兆里國際專利商標事務所			02-27174088	臺北市敦化北路 102 號 9 樓
祥智法律事務所			02-33936718	臺北市金山南路二段 3 號 11 樓

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案 第一場  
招商說明會 簽到簿 (2)

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案 招商說明會  
簽到簿

單位	職稱	姓名	電話	地址
英商奧雅納工程顧問有限公司台北分公司		羅光育	02-77438601	臺北市大安區敦化南路二段 65 號 3 樓
台灣大食代餐飲有限公司		葉昭洋	0988506523	新北市板橋區新站路 28 號 B1 大食代
博華鑫旅宿顧問公司 CEO.		林博章	0982219085	
剛新特	助理教授	李濟一	0926628703	
台灣博特顧問公司		林若茹	093955229	

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案 第一場  
 招商說明會 簽到簿 (3)

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案 招商說明會  
 簽到簿

單位	職稱	姓名	電話	地址
行政院全球招商聯合服務中心	專員	司志軒	0987335735	臺北市襄陽路1號8樓
中華民國觀光旅館商業同業公會	秘書長	何生福	0981789066	臺北市松山區復興北路369號8樓-1
交通部觀光局馬祖國家風景區管理處	室長	王忠銘	0836-25631	連江縣南竿鄉仁愛村95-1號
交通部觀光局馬祖國家風景區管理處	技正	許為霖		
交通部觀光局馬祖國家風景區管理處	課長	李進益		
交通部觀光局馬祖國家風景區管理處	課長	劉仕謙		
		林慧萍		

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案 第一場  
 招商說明會 簽到簿 (4)

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案 招商說明會  
 簽到簿

單位	職稱	姓名	電話	地址
佳境工程顧問公司		周錫宇	02-27213939	臺北市大安區忠孝東路四段75-17號
佳境工程顧問公司		黃照婷		臺北市大安區忠孝東路四段75-17號
佳境工程顧問公司		顧郁珊		臺北市大安區忠孝東路四段75-17號
佳境工程顧問公司		蔡宛如		臺北市大安區忠孝東路四段75-17號
佳境工程顧問公司		王錦昌		臺北市大安區忠孝東路四段75-17號
佳境工程顧問公司		李宜堇		臺北市大安區忠孝東路四段75-17號



連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案  
第一場招商說明會 海報

交通部觀光局馬祖國家風景區管理處  
Matsu National Scenic Area Administration

南竿四維生態渡假園區  
興建營運移轉案  
招商說明會

時間：105年7月11日(一) 14時  
地點：旅服中心3樓訓練教室

- 議程 -

14:00-14:30 報到  
14:30-14:40 主席致詞  
14:40-15:00 計畫內容簡報  
15:00-16:00 綜合討論與意見交流  
16:00 賦歸

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案  
第一場招商說明會 活動照片

	
<p>廠商簽到</p>	<p>顧問公司簡報</p>
	
<p>廠商提問與回覆(1)</p>	<p>廠商提問與回覆(2)</p>
	
<p>廠商提問與回覆(3)</p>	<p>廠商提問與回覆(4)</p>
	
<p>廠商提問與回覆(5)</p>	<p>廠商提問與回覆(6)</p>

## 交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

### 「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案」

#### 第二場招商說明會（馬祖場） 會議紀錄

開會時間：105 年 8 月 10 日（星期三）上午 10：00

開會地點：連江縣南竿鄉四維村老人活動中心（連江縣南竿鄉四維村 97 號）

主席：王處長忠銘

出席者：如簽到簿

記錄：陳瑩潔

#### 壹、主席致詞（略）

#### 貳、規劃單位簡報（略）

#### 參、與會單位意見記錄與回覆

單位	廠商意見	意見回覆
與會廠商	請說明馬祖地區交通運輸是否會因氣候條件影響而造成客源不穩定。	<p>一、針對許多投資業者都有之兩點疑慮回覆，包括：1.交通問題 2. 客源問題。</p> <p>本案之投資規模較小，因此交通與客源皆不是問題。於旺季時，馬祖可說是一房難求，於氣候不佳時，旅客「進不來」，亦代表「出不去」，此案規模小，客流量必定能達到業者需求。而旅客為何選擇本案之旅館？因本案所開發之旅館為星級旅館之標準，於普遍差異不鉅之住宿旅館，旅客應當會選擇具有相關附屬設施且景觀佳之星級旅館，客源應不具問題。</p> <p>二、馬祖私人很難有大規模之土地，因其幾乎皆為軍方所握有，而軍方在釋出之過程中亦為困難重重，本案之土地即為軍方釋出由我們接收，因此私有土地很難找到 2 公頃之規模，公家機關</p>

單位	廠商意見	意見回覆
		所有土地即便有如此之規模，亦受制於都計相關規範，因此我認為在此 20 年之間，政府再釋出具一定規模土地之機率極低，於本案而言剛好是一機會。
與會 廠商	請說明如以簡報所提馬祖地區房價僅 1,900 元，本案財務將不可行。	現今馬祖旅館平均價格為 1,900 元（一房一天），而此數據係綜合較便宜背包客旅館之平均值，一床大約台幣 700~800 元，因此拉低了平均數。我們初步定價，本案客房定價約為 3,500 元以上（一房一天）。
與會 廠商	為何本案容積率這麼少？	因本案係個案變更，當初變更時都是計畫委員會委員要求容積率應降低，以打造一低密度之生態度假園區。

肆、散會：105 年 8 月 10 日（星期三）上午 12 時 00 分



連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案

第二場招商說明會 簽到簿 (1)

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案 招商說明會  
簽到簿

單位	職稱	姓名	電話	地址
邑軒科技	經理	杜從育	0922670080	台中市梧棲區四維路106號
	副理	林聖素	0934296695	
金馬翔揚		楊建平	0932924286	馬祖南竿
神裝店		蔡國民	0933999003	
駁客	主任	吳晏濱	0933113117	

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案

第二場招商說明會 簽到簿 (2)

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案 招商說明會  
簽到簿

單位	職稱	姓名	電話	地址
交通部觀光局馬祖國家風景區管理處			0836-25631	連江縣南竿鄉仁愛村 95-1 號
交通部觀光局馬祖國家風景區管理處			0836-25631	連江縣南竿鄉仁愛村 95-1 號
交通部觀光局馬祖國家風景區管理處			0836-25631	連江縣南竿鄉仁愛村 95-1 號
交通部觀光局馬祖國家風景區管理處		薛慶宗	0836-25631	連江縣南竿鄉仁愛村 95-1 號
交通部觀光局馬祖國家風景區管理處		李進益	0836-25631	連江縣南竿鄉仁愛村 95-1 號
交通部觀光局馬祖國家風景區管理處		陳瑩潔	0836-25631	連江縣南竿鄉仁愛村 95-1 號
佳境工程顧問公司				臺北市大安區忠孝東路四段 75-17 號
佳境工程顧問公司		李昱堯		臺北市大安區忠孝東路四段 75-17 號

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉招商委託專業服務案  
第二場招商說明會 活動照片

	
<p>簽到處</p>	<p>廠商簽到</p>
	
<p>專案簡報(1)</p>	<p>專案簡報(2)</p>
	
<p>專案簡報(3)</p>	<p>廠商提問與回覆(1)</p>
	
<p>與會廠商(2)</p>	<p>現地踏勘</p>



《伍》

評審作業

## 一、初審及甄審委員會

本案經工作小組就受評申請人資料之初審意見認定，除第四項回饋及睦鄰計畫尚可外，其餘項目皆屬不良，限期申請人於 105 年 11 月 28 日前完成申請文件之補正。

評審項目	申請人
	涵館汽車旅館有限公司
一、民間機構籌組計畫及組織架構。(20%)	未見其明確提出說明。
二、土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、移轉及返還計畫。(35%)	營運計畫僅列出人力組織簡介，未見其詳盡說明，過於空洞。
三、財務計畫。(25%)	財務試算僅列部分投資項目，投資年期未見其詳盡規劃，另未見風險及保險計畫。
四、回饋及睦鄰計畫。(10%)	僅列出簡略計畫，未見其明確詳細說明。

## 二、評審結果

本案甄審委員會業於 105 年 12 月 7 日召開，涵館汽車旅館有限公司未於甄審會當日到場參與評選，經出席甄審委員會之委員過半數評定分數未達 70 分，依本招商案申請須知第 6.2.7 條之規定，涵館汽車旅館有限公司未達甄審標準，不列入「總優先順序值」之排名，並列為不合格申請人。

## 《陸》

### 結論與建議

## 一、結論

近年來因整體環境背景、投資氣氛不若以往，BOT 公私合夥模式亦不似以往之投資信心水準，致使本案件基本條件雖屬優良，卻亦較難獲得廠商之投資信心，綜觀本案主要係因下列三項原因致未能有效吸引廠商投資：(一) 陸客大幅減少，觀光產業萎縮。(二) 媒體曝光度不足，未能有效宣傳。(三) 馬祖地區具 4 處 BOT 案，產生競合。

## 二、建議

本計畫提出相關建議如下：

- (一) **擴大大陸地區已同意增加訪馬陸客之宣傳**：由 貴處建議連江縣政府增加馬祖地區與中國大陸就增加陸客訪馬人數之宣傳，每年約可增加 20 萬訪馬陸客，宣傳效果應可有效提升，於整體觀光產業提升之氛圍下，推動廠商之投資興趣。
- (二) **馬祖與金門辦理聯合招商**：建議可結合連江縣政府聯合金門等藍色執政離島辦理聯合招商活動。
- (三) **於臺灣本島重要媒體發佈招商資訊**：目前本案或連江縣政府各項招商活動僅見於馬祖日報、馬資網或中央通訊社，其曝光度較差，建議可於下次招商時增加於臺灣本島重要媒體刊登招商資訊之宣傳經費，以增加本案於台灣地區之招商規模及曝光度。
- (四) **適度檢討招商條件**：就權利金收取方式、最小投資規模(60 間客房)、星級旅館(3 星級)等條件重新檢討，以增加誘因。
- (五) **先行辦理鑑界等先期作業**：本案都市計畫業已完成變更，可請連江縣政府儘速辦理都市計畫訂樁作業，並於完成訂樁後即申請土地鑑界等相關作業，以縮短後續用地交付時程。
- (五) **拓寬基地東側道路為 10 公尺**：本案係行政院核定之離島重大建設投資計畫，然位於基地東側聯外道路四維路路寬僅 6 公尺，實不足以

顯現重大建設投資計畫之氣勢，建議配合連江縣政府課正辦理之保護區、公共設施等二通盤檢討案，建議增加本基地東側四維路之寬度為 10 公尺，以增加本案可及性。

- (六) **強調本案與馬祖地區其他三處招商案之差異性**：本案後續招商作業時，應加強強調本案與馬祖地區其他三處招商案之差異性，本案之優勢條件在於基地條件上具備基地條件大，可分期開發、開發後旅館房間數可達觀光旅館營運規模，景觀上可觀海、觀夕陽，財務條件上具初期投資規模低（1.5 億元）等優勢條件。

附件一  
招商文件

連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案

## 申請須知

交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

中華民國105年07月14日

# 連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案

## 申請須知

### 目 錄

第 1 章	公告事項之詳細規範.....	1
第 2 章	名詞定義及一般說明.....	1
第 3 章	計畫說明.....	3
第 4 章	申請作業規定.....	5
第 5 章	投資計畫書主要內容及格式.....	11
第 6 章	申請案件之評定方式及說明評審時程.....	16
第 7 章	政府協助配合事項.....	20
第 8 章	協商項目及程序.....	20
第 9 章	議約及簽約期限.....	20
附件、表單及參考資料.....		23
附件 1：基地範圍圖.....		24
附件 2：土地使用分區圖.....		25
附件 3：申請及甄審流程圖.....		26
附件 4：申請文件自主檢核表.....		27
附件 5：資格文件自主檢核表.....		28
附件 6：投資計畫書頁次表.....		29
附件 7：申請書.....		30
附件 8：申請切結書.....		31
附件 9：申請人代表授權書.....		32
附件 10：申請人印鑑印模單.....		33
附件 11：退還保證金申請書.....		34
附件 12：合作聯盟協議書.....		35
附件 13：合作聯盟授權書.....		37
附件 14：協力廠商意願書.....		39
附件 15：超額營收回饋金報價單.....		40



# 連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案

## 申請須知

### 第 1 章 公告事項之詳細規範

1. 公共建設計畫之性質：觀光遊憩設施。
2. 基本規範：詳如投資契約(草案)。
3. 契約期間：自契約簽訂日起算包含興建期及營運期，共計50年。
4. 委託經營權利與義務：本處依「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)第8條第1項第1款之規定，民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
5. 公共建設計畫範圍：詳第3章計畫說明及附件1、2。
6. 申請人之資格條件：詳第4章規定。
7. 申請案件之甄審項目及甄審標準：詳第6章規定。
8. 有無協商事項：無。
9. 公告日：105年07月14日。
10. 申請文件遞送截止日：105年09月13日。
11. 申請程序及保證金：詳第4章規定及附件3。
12. 容許民間投資附屬事業之範圍：依促參法及相關法規可辦理之附屬事業。
13. 主辦機關依促參法第5條規定授權或委託事項：(1) 辦理民間參與公共建設可行性評估及先期規劃。(2) 訂定公告招商相關文件之內容。(3) 辦理公告及甄審。(4) 辦理議約、簽約、履約管理等事宜。

### 第 2 章 名詞定義及一般說明

#### 第 1 節 名詞定義

本招商文件所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

- 2.1.1 促參法：指民國89年2月9日總統華總一義字第8900032910號令制定公布之促進民間參與公共建設法暨其後之修正條文。
- 2.1.2 本計畫：指連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案。
- 2.1.3 主辦機關：指交通部。
- 2.1.4 被授權機關：指交通部觀光局馬祖國家風景區管理處(以下簡稱本處)，係由主辦機關於103年9月29日交授觀技字第1030913147號函授權辦理本計畫可行性評估及先期規劃、招商文件、公告及甄審議約、簽約、履約管理等事項之機關，另依規定於105年6月3日辦理本案公聽會。
- 2.1.5 甄審會：指本處為審核本計畫申請案件，依促參法及民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法所成立本計畫之甄審委員會。

- 2.1.6 申請人：指依本招商文件規定向本處申請參與本計畫之廠商，並依不同之甄審作業階段，分別稱之為合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.1.7 合格申請人：指依本招商文件規定通過資格審查之申請人。
- 2.1.8 最優申請人：指依本招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為最優申請人。
- 2.1.9 次優申請人：指依本招商文件規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為次優申請人。
- 2.1.10 民間機構：指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與本處簽訂參與公共建設之投資契約者。
- 2.1.11 投資計畫書：指申請人依本招商文件之規定提出參與本計畫所研擬之計畫內容。
- 2.1.12 投資執行計畫書：指最優申請人於接獲本處通知後，將其所提出之投資計畫書依據議約結果及參酌甄審會之意見修正後，所提出經本處同意之執行計畫。
- 2.1.13 投資契約：指本處與民間機構就本計畫有關營運等事項所簽訂之契約。
- 2.1.14 廠商：指公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供工程、勞務之自然人、法人、機構或團體。
- 2.1.15 合作聯盟：指依本「申請須知」規定，由兩個以上申請人為申請參與本計畫所組成之合作團體。
- 2.1.16 協力廠商：指非申請人，但於申請階段替代申請人提出本計畫所需之技術能力，並提出協力廠商意願書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助民間機構執行本計畫之廠商。

## **第 2 節 一般說明**

- 2.2.1 本招商文件為申請人提送投資計畫書及辦理其他後續事項之依據，對申請人所為之規定或要求，除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.2.2 申請人應詳閱本招商文件，其提送申請文件即表示已同意遵守本招商文件所規定之事項，除列入協商事項的文件部分外，申請人不得逾越本招商文件規定或提出任何附帶條件或但書，違反者，以招商文件為準，超過、逾越招商文件規定部分視為無效。
- 2.2.3 申請人對本招商文件之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，應於招商公告規定期限內依規定方式提出。本處所為之書面澄清視為本招商文件之一部分，本處得視澄清內容之必要性，重新公告或酌予延長申請期限。
- 2.2.4 招商文件所用之章節標題僅為便於查閱之用，如與條文之意義、解釋或規定有衝突時，以條文為準。
- 2.2.5 本招商文件所提及之法令亦包括該等法令於本計畫公告後至申請截止日前之修訂內容。若該等法令有重大修正時，本處應酌予延長申請期限。

- 2.2.6 申請人須自行負擔參與本計畫申請作業所支出之各項費用，除本招商文件另有規定者外，本處不給付申請人參與本計畫申請作業所支出之各項費用。
- 2.2.7 招商文件所載之日期除另有註明者外，皆依日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日等均計入。
- 2.2.8 招商文件未盡事項，悉依促參法及相關法令規定辦理。
- 2.2.9 不同申請人提出於本處之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，本處得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定。如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。

### 第 3 章 計畫說明

#### 第 1 節 本計畫基本資料說明

- 3.1.1 本計畫公共建設設置依據為促進民間參與公共建設法第3條第7款之規定。
- 3.1.2 本計畫公共建設採民間參與方式辦理擬達成之目標為引入民間力量，有效利用活化土地，促進當地觀光發展。
- 3.1.3 本計畫公共建設之類別為：觀光遊憩設施。
- 3.1.4 本計畫公共建設項目為觀光遊憩設施。
- 3.1.5 本計畫非為重大公共建設。
- 3.1.6 本計畫之營運期間自○年○月開始起算，民間機構至遲應於○年○月○日前開始營運。
- 3.1.7 本計畫用地範圍：位於連江縣南竿鄉四維村，連江縣南竿鄉風景特定區計畫範圍內，土地使用分區為都市計畫區旅館區，地號為南竿鄉四維段地號387、1142等2筆土地，總計面積為9,568.89平方公尺，1142地號為國有土地，387地號私有土地業奉行政院102年10月25日院臺交字第1020064450號函核准依國有非公用不動產交換辦法辦理國私有土地交換。作業完成前，土地所有權人同意先行以租賃方式提供土地使用權利。**點交時以現場指界為準**，詳如附件1、2。
- 3.1.8 本計畫民間參與之方式屬：民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府（即BOT模式）。
- 3.1.9 本計畫非屬公用事業。
- 3.1.10 本計畫允許開發附屬事業：依促參法及相關法規可辦理之附屬事業。
- 3.1.11 本計畫民間機構如為專案公司時，不准許轉投資。
- 3.1.12 本計畫是不允許民間機構經營本計畫以外之業務。
- 3.1.13 本計畫公共建設之興建基本規範詳如投資契約(草案)規定。
- 3.1.14 本計畫用地及設施提供民間機構使用方式：由民間機構支付開發權利金及營運權利金後，取得營運權利。
- 3.1.15 本計畫有關民間機構外國人持股比例限制：無。
- 3.1.16 本計畫屬民間機構所有之營運資產不容許設定負擔。

## 第 2 節 營運之特別要求

- 3.2.1 本計畫中營運項目之收費標準，由民間機構報本處核備，非經本處同意，民間機構不得任意調整。
- 3.2.2 本計畫之開放時間，原則全年開放營業，非經本處同意，民間機構不得任意調整。
- 3.2.3 民間機構投資本計畫之金額不得低於新臺幣1.5億元，投資項目包括但不限於旅館所需設備及餐飲服務等。其投資金額認定以旅館生財設備、室內裝修、水電、機電、電器及固定於土地或建築物之景觀工程為原則。（不含買進賣品、食物原物料或管銷、人事費用），應依投資執行計畫書內之投資金額、項目及內容執行。
- 3.2.4 本計畫營運範圍可允許營業項目包括：提供管理諮詢、旅遊服務、特產及旅遊用品販售及提供休憩、旅館、餐飲服務等，且須符合都市計畫區「旅館區」之土地容許使用及其建物使用執照登記項目，並經本處同意。
- 3.2.5 委託營運標的範圍中屬非建物之土地區域，非經本處同意不得建設固定式建物及設施且不得破壞既有植栽。
- 3.2.6 民間機構營運前工作人員進用、工作環境衛生、安全及軟硬體設備條件須符合當地主管機關所訂相關規定。
- 3.2.7 建物戶外入口、具公益性之公廁、哺乳室及非住宿區域之戶外開放空間等須開放自由使用，且不得收取費用。
- 3.2.8 民間機構如經營水域遊憩活動，須報經本機關同意後，並依水域遊憩活動管理辦法辦理遊客安全維護及保險相關事宜。
- 3.2.9 民間機構於本委託標的辦理異業聯盟事業，須事先報經本處同意，非經本處同意不得經營。
- 3.2.10 其餘營運要求及規範請參閱本招商文件所附之投資契約草案。

## 第 3 節 費用負擔

- 3.3.1 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」第二條，土地租金興建期以公告地價1%計，營運期以公告地價3%計。
- 3.3.2 權利金
1. 開發權利金：簽約後10日內繳納，一次繳交新臺幣1,000萬元整。
  2. 營運權利金：營運權利金則採固定營運權利金及變動營運權利金兩種方式同時計收，規劃固定營運權利金以每年新臺幣60萬元計，變動營運權利金每年依總營收之1.5%計收，計算所得當期幣值金額做為計收基礎。
- 3.3.3 其他費用：
- 本計畫將由民間機構負擔稅捐、規費及費用為：因營運衍生之房屋稅及地價稅、各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、水電（含附屬設施停車場、廣場路燈用電）、電話、保險等皆由民間機構負擔。

## 第 4 章 申請作業規定

### 第 1 節 申請人資格及應提出之資格證明文件

4.1.1 本計畫允許多數廠商以合作聯盟方式參與本計畫之申請。

#### 4.1.2 申請人一般資格

申請人之基本資格為營業項目列有旅館、餐飲業、零售業或其他與觀光遊憩有關之項目。

##### 1. 單一公司申請人

以單一申請人方式申請者，申請人應為依中華民國法律成立之本國公司、財團法人、社團法人或經認許並辦理分公司登記之外國公司。

##### 2. 合作聯盟

以合作聯盟方式申請者，其組成員應包含領銜成員與其他成員，並應分別指明之，各組成員應為依中華民國法律成立之本國公司、財團法人、社團法人、經認許並辦理分公司登記之外國公司或依外國法設立之外國公司；但合作聯盟領銜成員不得為外國公司。

##### 3. 申請人應注意事項

(1) 單一申請人不得重覆申請，並不得為其他合作聯盟申請人之任一成員。合作聯盟申請人之任一成員，不得為其他單一申請人，亦不得為其他合作聯盟申請人之任一成員。

(2) 申請人之授權：單一公司申請人及合作聯盟領銜成員應指定授權代表人並出具授權書（附件9：申請人代表授權書）。

(3) 合作聯盟申請人成員之組成，不得違反促參法、公平交易法與相關法令之規定，簽訂合作聯盟授權書（附件13：合作聯盟授權書）指定領銜成員並應經公證，作為合作聯盟申請人於申請期間之全權代表，於本計畫申請期間就本計畫申請與審核事件，有代表合作聯盟全體申請人為所有申請與審核行為與法律行為之權利。

(4) 單一申請人或合作聯盟申請人之成員，如有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該申請人實收資本總額20%。

#### 4.1.3 基本資格之證明文件如下：

1. 屬依我國公司法成立之公司，其證明文件為本計畫公告日前經主管機關核發之公司登記抄錄資料且營業項目列有旅館、餐飲業、零售業或其他與觀光遊憩有關之項目。

2. 屬財團法人或社團法人者，其證明文件為目的事業主管機關核發之設立許可文書及法院核發之法人登記證書，其服務項目列有旅館、餐飲業、零售業或其他與觀光遊憩有關之項目。（以上文件如有變更登記者，以最近一次變更登記內容為準）。

#### 4.1.4 申請人之財務資格要求如下：

##### 1. 最低實收資本額之要求

(1)申請人為單一申請人：實收資本額須在新臺幣5,000萬元(含)以上(財團法人或社團法人得以資產負債表金額代替)。

(2)申請人為合作聯盟：領銜成員實收資本額須在新臺幣2,000萬元(含)以上，各組成員實收資本額加總須在新臺幣5,000萬元(含)以上(財團法人或社團法人得以資產負債表金額代替)。

2. 依法定期繳納營業稅及所得稅。

3. 於最近3年內無退票紀錄。

4.1.5 財務資格證明文件如下：

1. 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產、淨值、流動資產、流動負債及總負債金額之證明文件為最近3年經會計師簽證之財務報表。

2. 依法定期納稅證明文件為最近1期之營業稅及營利事業所得稅納稅證明，如為依法免納營業稅及營業事業所得稅者，應出具免繳稅證明。若非營業稅之納稅義務人，應提上年度所得稅繳稅證明文件影本；申請人若為新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。

3. 最近3年內無退票記錄或非拒絕往來戶之證明文件，為本計畫公告日以後向臺灣票據交換所或金融聯合徵信中心查詢之紀錄。

4.1.6 申請人所提出之資格證明文件均為影本(須加註與正本相符並加蓋公司《或社團、財團法人》及代表人印章)，本處於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為不合格，並沒收申請保證金。

4.1.7 資格證明文件之認證：

1. 出具證明者為中華民國政府所屬之機關時，其所出具之證明文件無須認證。

2. 出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院或民間公證人公證或認證。

3. 所有資格證明文件若非採用中文，則須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

## 第 2 節 申請程序

4.2.1 申請人應提送之申請文件包含：

1. 申請書1份。

2. 基本資格證明文件影本1份。

3. 財務能力資格證明文件影本1份。

4. 投資計畫書**1式15份**。

5. 申請人印鑑印模單。

6. 退還保證金申請書。

7. 申請人代表授權書。(負責人未能出席時須檢附，於開標時當場繳交)

8. 申請切結書。

9. 申請文件自主檢核表。
10. 資格文件自主檢核表。
11. 投資計畫書頁次表。(請併於投資計畫書首頁)
12. 申請保證金票據，以現金繳付者，則附申請保證金繳交證明文件正本乙份。
13. 金融機構融資意願書正本乙份(無融資計畫者免附)。
14. 經認證之合作聯盟協議書正本乙份，影本1份(非合作聯盟方式申請者免附)。
15. 合作聯盟授權書(非合作聯盟方式申請者免附)正本乙份，影本1份。
16. 協力廠商意願書(無者免附)。
17. 超額營收回饋金報價單

#### 4.2.2 申請文件之方式及領購費用：

(一)網路免費下載(財政部推動促參司首頁「促參公告中案件」查詢)或向本處領購(領購費用及方式如下說明)。

(二)領購費用：本申請文件費為新臺幣 300 元整。前項費用以郵局匯票或現金逕洽本處秘書室支付。凡合於公告所規定之申請人，均得依下列方式擇一購領文件：

(三)領購方式：

1.自行領取：自**105年07月14日起至105年09月13日**止；逕向本處秘書室購取(本處住址：連江縣南竿鄉仁愛村95-1號)。

2.通訊領取：自**105年07月14日起至105年09月13日**止；請自行考量郵遞時程，信封請書明索取「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」招商文件，附大型(A3)回郵信封(信封上預先書妥自行選定之收費件人姓名、地址，並貼足限時掛號或快捷回信郵資，以500公克所需信函郵資計算)，一併於公告領取申請文件期限截止前(以投信郵戳為憑，申請人應自行估計寄達時間)，寄20942連江縣南竿鄉仁愛村95-1號「交通部觀光局馬祖國家風景區管理處」，向本處秘書室函購；本處最遲於申請之次日前(末日為例假日者順延一日)將申請文件寄送領標人。

(1)寄出回信郵費如數額不足，不予受理，原件退還郵購人。

(2)申請人有下列情形之一，致申請文件延誤寄達時，主辦機關不負任何責任，不退還任何費用。

A.誤書收件單位，致未收到申請函者。

B.未附回件信封或誤書回件信封收件人姓名、地址者。

C.回件信封郵資不足，致改用其他郵類寄回者。

D.來信未書明或誤書標的名稱，因而誤寄申請文件、圖說者。

E.未預留正常郵遞時間致延誤郵遞時。

3.本計畫不受理電子領投標。

4.2.3 領購之申請文件內容：全份應包括申請須知、投資契約(草案)、評審作業要點、標封、證件封、申請人印鑑印模單、申請書、申請文件自主檢核表、資格文件自主檢核表、投資計畫書頁次表、申請切結書、退還保證金申請書及申請人代表授權書等資料，請於領購時應詳細核對並自行檢視所領申請文件是否缺頁或未蓋主辦單位專用章；如有缺漏時，應於收件期限內持原領購文件至本處辦理補正，以免影響參與投標權益。

4.2.4 申請人購領本申請文件、圖說後，不論投標或得標與否，其購取費概不退還。但開標延期或停辦時，廠商得於公告日起7日內（末日為例假日者順延1日），檢附原購取收據及所有申請文件、圖說，請求退還購取費，逾期不予受理。

4.2.5 申請之收件期限及地點：

申請人應依本申請須知第4.2.1條規定備齊相關申請文件並妥予封裝後，於**105年09月13日下午17時**前寄達本處「連江縣南竿鄉仁愛村95-1號」或專人送達，交由本處秘書室收發處收件，收件截止時間後概不受理，如有延誤則由申請人自行負責。

4.2.6 申請文件及其封裝方式：

（一）申請文件應含「標封」、「證件封」及「投資計畫書」；其個別之內容如下所述。

1.「證件封」應封裝入「標封」內，且應包括下列文件：

- (1) 基本資格證明文件影本(依本申請須知第 4.1.3 條規定辦理)。
- (2) 財務能力資格證明文件影本。(依本申請須知第 4.1.5 條規定辦理)。
- (3) 申請書。
- (4) 申請人印鑑印模單。
- (5) 退還保證金申請書。
- (6) 申請人代表授權書。(負責人未能出席時須檢附，於開標時當場繳交)
- (7) 申請文件自主檢核表。
- (8) 資格文件自主檢核表。
- (9) 投資計畫書頁次表。(請併於投資計畫書首頁)
- (10) 申請切結書。
- (11) 申請保證金票據，以現金繳付者，則附申請保證金繳交證明文件正本乙份。
- (12) 金融機構融資意願書正本 1 份（無融資計畫者免附）。
- (13) 經認證之合作聯盟協議書正本乙份，影本 1 份（非合作聯盟方式申請者免附）。
- (14) 合作聯盟授權書（非合作聯盟方式申請者免附）正本乙份，影本 1 份。
- (15) 協力廠商意願書（無者免附）。
- (16) 超額營收回饋金報價單



2.投資計畫書 1 式 15 份，撰寫內容及格式詳本申請須知第 5 章規定。

(二)封裝方式：

1. 將「證件封」裝入其規定文件後，應予密封，再予裝入本處發給之「標封」，封口並密封之，封套外部應書明申請人名稱、地址及本計畫案號或名稱。
2. 投資計畫書 1 式 15 份應妥予包裹並封裝成乙份後，並將前項之「標封」予浮貼於上。

(三)注意事項：

- 1.申請人於投標時，應將所有申請文件依規定格式填妥簽章、密封，並請項查核，以免喪失申請資格。
- 2.申請文件請於收件截止時間前寄(送)交本處(收件截止日期及地址詳本申請須知第 4.2.5 條規定)，以免喪失申請資格。
- 3.申請人應自行負責了解所有投標內容、服務項目及範圍、契約草案及其相關之資料；得標者於簽訂服務契約後，不得以任何藉口終止契約。
- 4.申請人將申請文件向本處提出時，則表示此申請人已完全了解所有相關之文件。
- 5.申請文件經本處收件後概不退還。
- 6.申請人所提供之資料需詳實，如有虛偽、隱匿或其他不實之情事，不論是否完成甄審作業，本處均得取消其申請資格。
- 7.智慧財產權：申請人應保證所提出申請文件內容，並未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利。本處若因申請人所提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議，或因立申請人與該第三人達成和解所須支付之賠償費用，以致造成本處損害，或因此類爭訟事件而延滯本計畫之推動，申請人應負完全之責任，並賠償本處因此所受之損害。

### 第 3 節 申請保證金

4.3.1 本計畫之申請保證金金額為新臺幣500萬元整。

4.3.2 申請人可自行選定以下列之方式之一繳納申請保證金：

- 現金。
- 金融機構簽發之本票或支票，受款人為交通部觀光局馬祖國家風景區管理處。
- 保付支票，受款人為交通部觀光局馬祖國家風景區管理處。
- 郵政匯票，受款人為交通部觀光局馬祖國家風景區管理處。

4.3.3 申請人欲以現金繳納申請保證金者，應於提出申請文件前繳納至本處，並以該收款單位出具之收據作為申請文件之申請保證金繳交證明文件。申請人如欲以現金以外之其它方式繳納申請保證金者，請附於申請文件中一併繳納。

4.3.4 申請人有下列情形之一者，其所繳納之申請保證金，不予發還，其已發還者，並予追繳：

1. 申請人以偽造、變造文件申請或申請內容不實者。
2. 申請人另行借用或冒名他人名義或證件者。
3. 申請人經評定為最優申請人不接受結果，或次優申請人不接受遞補者。
4. 申請人提出文件後，於甄審程序完成前撤回申請。
5. 最優申請人未於指定期限內完成議約或簽約，或未於規定期限內繳足履約保證金。
6. 申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響審核結果者。
7. 以違反法令之行為擬使申請人或其他第三人獲得本計畫之本計畫最優申請人者。
8. 申請人違反本申請須知及補充文件規定，經甄審委員會認定情節重大者。
9. 其他一切因可歸責於申請人之事由致生損害於政府之情事發生，經甄審會認定情節重大者。
10. 經本處認定有影響本計畫公平之違反法令行為者。

4.3.5 申請保證金退還：

本處應於下列情事發生時，於15日內無息發還申請保證金予申請人。

1. 未獲評定為最優申請人或次優申請人者，於評決結果公佈後無息發還。
2. 申請文件已確定為不符合申請須知規定資格，經申請人要求先予退還。
3. 經評定為次優申請人者，其申請保證金俟最優申請人依規定繳納履約保證金，且完成簽約後無息返還。

4.3.6 申請保證金轉入履約保證金：

評定為最優申請人或次優申請人遞補，經與本處簽約完成者，得將申請保證金部分或全部轉入履約保證金。

#### **第 4 節 釋疑及回覆**

4.4.1 對本招商文件內容有疑義者，應於105年8月12日前，以書面向本處請求釋疑。

4.4.2 本處之回覆應以書面為之，回覆之期限為105年8月19日前。若涉及變更或補充本招商文件內容者，本處應另行公告（另行公告於本處網站 (<http://www.matsu-nsa.gov.tw>)、財政部促參司網站 (<http://ppp.mof.gov.tw/PPP.Website/>) 民間參與公共建設案件資訊系統，並視需要延長截止收件期限。

#### **第 5 節 異議、申訴及檢舉**

4.5.1 依促參法第47條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人異議之機關名稱、地址及電話：（交通部觀光局馬祖國家風景區管理處、20942連江縣南竿鄉仁愛村95-1號，電話為：0836-25631）。

4.5.2 依促參法第47條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人申訴機關名稱為：財政部促參司申訴審議會，其地址為臺北市中正區愛國西路二號，其電話為：02-23228000。

4.5.3 申請人於辦理申請、甄審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉，檢舉電話：0836-25631。檢舉電子信箱：[aa6771.matsu@tbroc.gov.tw](mailto:aa6771.matsu@tbroc.gov.tw)。

## 第 5 章 投資計畫書主要內容及格式

5.1 投資計畫書以橫書直式編排，紙張大小採 A4 規格紙張，圖樣得採 A3 規格紙張（請摺頁為 A4 規格），以連續編列頁碼方式以不超過 150 頁為限（不含封面、封底、首頁及目錄），不可分冊，採中文書寫及雙面印刷，於左側裝訂成冊。直式裝訂 1 式各 15 份，封面應註明「投資計畫書」及「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」字樣，外頁得加蓋申請人章及其負責人印鑑，內頁則得加蓋騎縫章。

### 5.2 投資計畫書內容及撰寫方式

5.2.1 申請人應就本處提供投資契約(草案)中有關本標案之標的範圍、委託經營內容、准予營業項目、經營管理之要求、經營管理之限制事項、標的物之維護及公共安全等主要事項予以研提本計畫之「投資計畫書」，其內容之編排次序及至少所應包含項目，列如下述：

- 1.前言：摘要(說明所提投資計畫書各章節重要內容，且其頁數以不超過 15 頁 A4 規格為原則)
- 2.第一章：民間機構籌組計畫及組織架構
- 3.第二章：土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、移轉及返還計畫
- 4.第三章：財務計畫
- 5.第四章：回饋及睦鄰計畫

#### 5.2.2 民間機構籌組計畫及組織架構

其內容至少應含：

- 1.民間機構籌組構想、籌組作業流程與時程、計畫目標、開發經營理念、股款募集計畫。
- 2.申請人背景、企業形象、商譽、財務與經營狀況，請提供上述相關證明文件或佐證資料，並以附錄形式附於投資計畫書末尾。
- 3.申請人或協力廠商對本計畫相關之興建與經營實績，例如觀光旅館經營、旅館品牌經營等經驗者，請提供上述經營實績之相關證明文件或佐證資料，並以附錄形式附於投資計畫書末尾。

#### 5.2.3 土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、移轉及返還計畫

## 1. 土地使用計畫

- (1) 申請人應依循「都市計畫法」、「連江縣(南竿地區)風景特定區計畫」等土地使用管制規定、觀光旅館建築及設備標準等相關法令，提出本計畫土地使用計畫。
- (2) 申請人應提出至少包括各分區之用途構成、量體配置、開放空間、交通規劃等設施配置方案及建築初步設計方案，其內容至少應含：
  - A. 土地配置計畫：土地使用範圍、土地使用強度、土地使用種類等。
  - B. 建築量體規劃：主體建築規劃及配置(包含旅館及旅館附屬設施)、公共設施與公用設備規劃配置。
  - C. 交通計畫：動線與設施之規劃及配置實質計畫。
  - D. 環境保護計畫：環境影響說明、汗水空汙之管控及處理方式。
  - E. 景觀計畫：景觀綠化與美化。申請人如提出綠建築計畫，將以加分方式計算，綠建築等級由合格至最優等依序為合格級(0.4分)、銅級(0.8分)、銀級(1.2分)、黃金級(1.6分)、鑽石級(2分)等五級。

## 2. 興建計畫

申請人應依本招商文件之內容，並應符合本計畫基本功能需求及各類技術規範，以提出本計畫之興建計畫；其內容至少應含：

- (1) 管理組織計畫：開工前之籌辦計畫及管理組織、符合本計畫之基本功能需求及各類技術規範、品保、安全與衛生計畫。
- (2) 興建工程綱要及進度表：含工程時程、工程進度與工程經費概算等；其中開發時程計畫與工程經費概算等應與財務計畫相配合，並含成本與進度控制、相關工程介面、協調事宜。
- (3) 保險計畫：興建相關保險及職災防護計畫。

本計畫觀光旅館之興建計畫，應依交通部觀光局頒訂施行之「星級旅館評鑑作業要點」規定進行三星級(含)以上旅館之規劃設計與興建，並於契約規定期限內完成三星級(含)以上之旅館等級評鑑事宜，且應符合節能、環保之要求。

## 3. 營運計畫、移轉及返還計畫

申請人應擬具經營管理計畫，對於旅館及旅館附屬設施經營之人員組織、營運策略及行銷推廣計畫等妥予規劃；另對於營運後之環境衛生與安全管理、資產及設備維護與重置等應先行提出構想及執行方式。其內容至少應含：

- (1) 經營組織、經營管理方式及作業流程規劃：含人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。
- (2) 旅館市場分析及行銷計畫：含市場分析(包括客層分析與運量預估)、活動企劃(包括規劃馬祖地區旅遊景點、本計畫基地與周邊島嶼等套裝行程)、

行銷推廣計畫等。以上行銷企劃內容，合格申請人如採會員制方式行銷者，應提出會員制招募計畫及會員證款項專款專用之執行計畫，並擔保其所收取之會員證款項，不得移作本計畫目的以外用途之用。

- (3)依「星級旅館評鑑作業要點」及契約（草案）規定，提出符合本計畫旅館設施及服務之等級評鑑、升級計畫。
- (4)基地設施如有部份委外或分租經營時，營業收入之統計及管控計畫。
- (5)各期程營運量目標：訂定營運總體目標及各期程營運量目標、提供之服務水準與品質等。
- (6)各事業收費費率之訂定與調整機制：各事業營運費率標準與調整機制等。
- (7)防災及緊急應變計畫。
- (8)資產及設備維護與重置計畫：含設施維修計畫、資產汰換、設施規模之擴建與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫。
- (9)許可期間屆滿之資產移轉計畫：申請人應提出開發經營期限屆滿時之移轉及返還計畫，內容至少應符合開發經營契約(草案)中有關移轉及返還之規定，並表列說明開發經營期限屆滿時將移轉予政府之資產項目。

#### 5.2.4 財務計畫

財務計畫內容至少應含：

##### 1.財務效益評估

###### (1)財務基本參數說明

財務基本參數說明至少（但不限於）應包括興建期程、營運期程、物價調整、折舊方式及折舊年期、賦稅、資本結構、資金成本（分為股權、融資及計畫整體）及股利政策等。

###### (2)土地租金假設

申請人應依相關法令規定計算租金，並以 105 年起每 3 年以 3.0% 調整一次為假設基礎試算。

###### (3)權利金設定

應於財務計畫中納入開發權利金與營運權利金設定。

###### (4)興建期投入成本分析

興建期投入成本分析，應依各項設施分別編列，至少（但不限於）應包括分項興建計畫及分年投入成本分析。另應將各項設施之興建期投入成本彙總，配合開辦費、開發權利金、資本化利息、興建期土地租金、工程準備金及工程保險費等預估，編製興建期資金來源用途表。

###### (5)營運收入分析

營運收入分析，應依各項營運設施分別說明，至少（但不限於）應包含分項營運量預估（含營運初期營運量及成長率假設）及分年分項營運收入預估。

###### (6)營運成本及費用分析

營運成本及費用分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括分項營運成本說明及成長率假設、分項營運費用說明及成長率假設。

(7)重增置成本分析

重增置成本分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括各項設施重增置計畫及重增置成本預估。

(8)折舊與攤銷費用分析

折舊與攤銷費用分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括分項設施（含重增置設施）之折舊與攤銷費用預估。

(9)財務效益分析

財務效益分析結果至少（但不限於）應包括「計畫淨現值（Project NPV）」、「計畫內部報酬率（Project IRR）」、「計畫還本年期（Project Pay-Back Period）」、「股權淨現值（Equity NPV）」、「股權內部報酬率（Equity IRR）」及「股權還本年期（Equity Pay-Back Period）」分析。

(10)償債能力分析

應根據以上結果，提出融資還款期各年之償債能力預估分析，分析結果至少（但不限於）應包括長期償債能力（負債涵蓋比率）預估及利息保障倍數預估。

(11)敏感性分析

應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率及長期償債能力之影響，分別進行敏感性分析，分析之風險因素至少（但不限於）應包括延遲完工風險、興建成本超支風險、營收不如預期風險及利率風險。

(12)預估財務報表

即開發經營期間內分年之財務報表，其至少應包括資產負債表、損益表及現金流量表。

(13)投資總額估算

按申請須知投資總額定義分別估算興建期及營運期投資金額加總計算之。

2.資金籌措計畫

資金籌措計畫應包括股本籌措及融資計畫。

(1)股本籌措：內容應包括發起人及其他資金募集對象之股本籌措時程、金額及其他事項。

(2)融資計畫

申請人投資計畫書中之融資計畫內容至少包括如下：

A.融資項目。

B.融資金額。

C.融資幣別及來源。

D.融資期限（分寬限期與還款期）。

E.預估融資利率。

F.還款計畫（分期還款金額與時程）。

G.融資相關成本（如支付主辦銀行之主辦費、承諾費、管理費等）。

### 3.風險管理及保險計畫

在風險管理部分，申請人應就資金財務、政策法令及其他可能之影響因素等提出風險分析及保險規劃，以提出本計畫興建及開發經營期間完整之風險管理計畫，其內容至少應含：

(1)風險管理規劃重點（風險管理目標與原則）。

(2)主要風險因素及其影響。分為興建期與營運期，其中至少須包括下列項目：

A.工程進度延遲風險。

B.興建成本超支風險。

C.資金募集風險。

D.市場風險。

E.服務設施故障風險。

F.營運成本超支風險。

G.財務風險（匯率、利率、物價風險）。

(3)風險預防、減輕、移轉策略。

(4)保險計畫：申請人應提出本計畫營運期間之完整保險計畫。

4.金融機構融資意願書與評估意見：申請人需檢附金融機構針對申請人投資計畫之融資意願書與評估意見。

5.超額營收回饋金：申請人應提出履行本招商案所需支付本機關之超額營收回饋金報價與支付計畫，投資計畫書中報價與投標之報價單不一致時，以金額較高者為準。（附件 15：超額營收回饋金報價單）

#### 5.2.5 回饋及睦鄰計畫

請分別以本處、馬祖地區為對象，研提本回饋計畫，其內容以量化呈現為原則，可包含如下：

1.敦親睦鄰之回饋計畫：對於當地社區之地方公共事務回饋措施。

2.活絡旅遊市場之回饋計畫：對於本處辦理旅遊活動贊助或由民間機構自行規劃辦理有助當地旅遊發展活動等相關回饋措施。

3.地方就業之回饋計畫：提供連江縣居民之回饋計畫與方式（含就業保障名額）。

4.其他。

5.3 申請人如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。申請人不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本計畫申請、簽約之事由。

5.4 任何筆誤修正處需清楚訂正並加蓋申請人之負責人印章。

- 5.5 投資計畫書各頁均應標示章節及頁碼。
- 5.6 申請人應製作投資計畫書之頁次表，併於投資計畫書首頁，以說明所提投資計畫書各章節重要內容，且其頁數以A4規格1頁為原則。
- 5.7 申請人所提送之投資計畫書，不論甄審結果如何，均不返還。

## 第 6 章 申請案件之評定方式及說明評審時程

6.1 依據「促參法」第 44 條第 1 項及「甄審委員會組織及評審辦法」第 3 條規定成立甄審委員會（以下簡稱甄審會）。

6.2 甄審程序：本計畫之甄審程序分「資格審查」及「綜合評審」二階段辦理。

### 第 1 節 資格審查

6.1.1 資格文件審查之時間為**105年9月19日上午10時00分**，資格文件審查之地點為本處會議室，申請人得自行選擇是否到場。

6.1.2 資格審查項目：

1. 申請書。
2. 基本資格證明文件。
3. 財務能力資格證明文件。
4. 投資計畫書1式15份。
5. 申請人印鑑印模單。
6. 退還保證金申請書。
7. 申請人代表授權書。(負責人未能出席時須檢附，於開標時當場繳交)
8. 申請切結書。
9. 申請文件自主檢核表。
10. 資格文件自主檢核表。
11. 投資計畫書頁次表。(請併於投資計畫書首頁)
12. 申請保證金票據，以現金繳付者，則附申請保證金繳交證明文件正本乙份。
13. 金融機構融資意願書(無融資計畫者免附)。
14. 合作聯盟協議書(非合作聯盟方式申請者免附)
15. 合作聯盟授權書(非合作聯盟方式申請者免附)
16. 協力廠商意願書(無者免附)
17. 超額營收回饋金報價單

6.1.3 資格文件係指基本資格證明文件、財務能力證明文件，申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，本處得通知申請人限期補件，申請人逾期而未補件者，不予受理，即喪失申請資格，不得參加第二階段綜合評審。

6.1.4 申請人所提送之申請文件不符招商文件規定之程式或有疑義時，本處得通知申請人限期補正或提出說明，申請人於接獲通知日起3日內應送達本處，逾期未補正



或提出說明者，不予受理，即喪失申請資格，不得參加第二階段綜合評審。

6.1.5 申請人所提送之申請文件如缺少申請保證金繳交證明或投資計畫書者，本處應不予受理，即喪失申請資格。

6.1.6 申請人所提送之相關文件如有下列情形之一者，即喪失申請資格：

1. 未於申請截止時間前將投標應檢附文件寄(送)交本處者。
2. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
3. 投標申請人或負責人名稱與登記資料不符者。
4. 依相關法令規定，限制申請人不得經營本計畫營業項目之行業者。

6.1.7 審查結果由本處以書面通知全體申請人。

6.1.8 本處於截止收件時間依「促參法」規定不受申請人申請家數限制，有1家(含)以上提出申請時，得依規定辦理資格審查與綜合評審。

## 第 2 節 綜合評審

6.2.1 綜合評審時，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，進行審查。

6.2.2 甄審會對申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得通知本處要求申請人限期澄清，逾期不澄清者，視同放棄澄清說明之權利，不予受理。

6.2.3 合格申請人應依規定時間列席甄審會就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。

6.2.4 各合格申請人簡報時，簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍。各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。簡報與答詢方式：

1. 各合格申請人於甄審會議當日到場提出簡報說明、答詢。
2. 簡報順序於甄審會議開始前，由各合格申請人抽籤決定，未到者由承辦單位代為抽籤。
3. 簡報形式由各合格申請人自行決定，簡報時間以不超過 15 分鐘為限，並經各出席甄審委員逐一詢問後，再由合格申請人一次答覆，且須於 15 分鐘內答覆完畢後退場，至簡報時間不足 15 分鐘者，剩餘時間不得併入答詢時間；時間終止前 1 分鐘按 1 短鈴，終止後按 1 長鈴。
4. 依排定之順序及時間，由各合格申請人親自向甄審會簡報及答覆甄審委員所提詢問(各合格申請人含其負責人或其授權人，僅限 5 名人員進入會場)。如未依排定之時間參與簡報者，其投資計畫書甄審項目之「簡報與答詢」配分 10 分，將不予計分。
5. 甄審委員於評審中得就各合格申請人之資格條件所提書面資料、投資計畫書及簡報有關內容提出詢問，其他列席人員僅得就甄審委員詢問事項發言。

6.2.5 甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。

6.2.6 綜合評審甄審項目、標準及配分如下：

項次	評審項目	甄審標準	配分	
1	民間機構籌組計畫及組織架構	1.民間機構籌組構想、籌組作業流程與時程、計畫目標、開發經營理念、股款募集計畫。 2.申請人背景、企業形象、商譽、財務與經營狀況。 3.申請人或協力廠商對本計畫興建與經營有關之經驗。	20	
2	A.土地使用計畫	1.土地配置計畫。 2.建築量體規劃。 3.交通計畫。 4.環境保護計畫。 5.景觀計畫。 申請人如提出綠建築計畫，將以加分方式計算，綠建築等級由合格至最優等依序為合格級(0.4分)、銅級(0.8分)、銀級(1.2分)、黃金級(1.6分)、鑽石級(2分)等五級。	8+2	35
	B.興建計畫	1.管理組織計畫。 2.興建工程綱要及進度表。 3.興建相關各項保險計畫。	10	
	C.營運計畫、移轉及返還計畫	1.經營組織、經營管理方式及作業流程規劃。 2.旅館市場分析及行銷計畫。 3.基地設施如有部份委外或分租經營時，營業收入之統計及管控計畫。 4.各期程營運量目標。 5.各事業營運費率標準與調整機制等。 6.防災及緊急應變計畫。 7.資產及設備維護與重置計畫。 8.許可期間屆滿及許可期間屆滿前之資產移轉計畫。	15	
3	財務計畫	1.財務效益評估。 2.資金籌措計畫。 3.風險及保險計畫。 4.金融機構融資意願書與評估意見。	20	25
		5.超額營收回饋金	5	
4	回饋及睦鄰計畫	1.敦親睦鄰之回饋計畫。 2.活絡旅遊市場之回饋計畫。 3.地方就業之回饋計畫。 4.其他	10	

項次	評審項目	甄審標準	配分
5	簡報及答詢		10
	總評分		100

#### 6.2.7 評定方式：

1. 評決方法係由各出席甄審委員就甄審項目中評審項目分別評分，評定總分 90 分以上及未達 70 分者，請敘明意見。倘經過半數之出席甄審委員第一至七項總評分未達 70 分者，即不列入「總優先順序值」之排名，亦列為不合格申請人；若僅 1 家合格申請人之評分符合上開標準者，亦同。
2. 由各出席甄審委員就各合格申請人所得之總分由高至低分別給予「1」、「2」、「3」...等之「優先順序值」，同一合格申請人就所獲各甄審委員之「優先順序值」累加後，為該申請人之「總優先順序值」，「總優先順序值」最低者為最優申請人，次低者為次優申請人。
3. 若有超過 1 家之合格申請人受評之序位和相同時，以甄審委員給予評定第 1 較多者優先。若仍相同，以配分最高之項目(第 2 項「土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、移轉及返還計畫」)得分總合最多者優先，若仍相同，以配分次高(第 3 項「財務計畫」)得分總和最多者優先。若仍相同，抽籤決定之。
4. 前述甄審事宜，主席應於甄審會現場再次徵詢各出席甄審委員意見是否同意，並經超過半數出席甄審委員同意，由主席當場宣布評審結果。

#### 6.2.8 廢(流)標處理：招商程序有下列情形產生者，視為廢(流)標。

1. 無任一合格申請人通過本計畫案甄審會評審合格者。
2. 最優及次優申請人之各項證明文件經查證與事實不符，或以不正當手段得標，或得標後未遵行本計畫案招商文件之規定時。
3. 最優及次優申請人未於規定時限內與本處完成簽約事項。

### 第 3 節 甄審作業時程及結果公告

#### 6.3.1 本計畫相關甄審作業預定時間表如下：

1. 本處公告日期：105 年 7 月 14 日。
2. 申請人釋疑截止日期：105 年 8 月 12 日。
3. 本處回復釋疑之截止日期：105 年 8 月 19 日。
4. 本計畫申請截止日期：105 年 9 月 13 日。
5. 本計畫預計召開資格審查作業時間：105 年 9 月 19 日。
6. 本計畫預計召開甄審會進行綜合評審之日期：105 年 0 月 0 日，由本處另行通知。

#### 6.3.2 本甄審作業預定時間表僅供申請人參考，如因行政作業或其他因素影響，致有展

延，以本處書面公告為主。

6.3.3 甄審會評定最優申請人後，由本處公告之，並通知各申請人甄審結果。

## 第 7 章 政府協助配合事項

7.1 本計畫之本處協助事項詳如投資契約(草案)第6章規定。

## 第 8 章 協商項目及程序

8.1 本計畫不採行協商程序。

## 第 9 章 議約及簽約期限

### 第 1 節 議約

9.1.1 議約原則：

本處應依下列原則，辦理議約：

1. 依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書、綜合評審結果辦理。
2. 議約內容除符合促參法施行細則第 22 條第 1 項第 2 款或第 3 款之情形外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

9.1.2 議約前需完成之事項：

1. 最優申請人應於接獲評定通知之次日起 15 日內，依據甄審委員會及本處意見修正所提之投資執行計畫書送本處備查，以作為民間機構投資營運本計畫之依據。
2. 議約前最優申請人應檢附與本計畫委託經營項目相符之主管機關核准相關證明文件。
3. 釐清投資契約之最終文字，以確認政府、民間機構間之權責。
4. 完成議約後，將發函通知最優申請人，最優申請人應於通知函到次日起 30 日內發起設立民間機構，並與本處簽訂投資契約。前開期間於必要時，得由最優申請人向本處提出申請，經本處同意後予以延展，惟最長不得超過 30 日。

9.1.3 議約期限：

1. 除「促參法施行細則」第 22 條所列情事，不經議約程序外，最優申請人應於接獲評決結果通知後，於本處指定之期間內，與本處開始進行議約。若未依規定期限辦理者，本處得訂定期限展延之，或通知該最優申請人喪失資格，並由次優申請人遞補之。
2. 如無次優申請人者，本處將重新依促參法第 42 條規定公告接受申請。

9.1.4 本處於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約：

1. 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
2. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。

3. 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。

## 第 2 節 修正投資契約之理由

9.2.1 除下列情形外，公告之投資契約不予修正：

1. 文字明確化。
2. 在不損及更符合本處權益前提下，有益合約之執行。
3. 其內容變異，且不影響公平競爭者。

## 第 3 節 履約保證

9.3.1 履約保證金之繳納期限：簽約日前。

9.3.2 履約保證之金額：新臺幣1,000萬元。

9.3.3 履約保證之繳納方式為：

- 現金，指定存入中央銀行國庫局之第24293102120060號帳戶。
- 金融機構簽發之本票或支票，受款人為交通部觀光局馬祖國家風景區管理處。
- 保付支票，受款人為交通部觀光局馬祖國家風景區管理處。
- 郵政匯票，受款人為交通部觀光局馬祖國家風景區管理處。
- 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。
- 銀行之書面連帶保證，最短應以一年為一期。

## 第 4 節 簽約

9.4.1 簽約期限與新設立之專案公司

1. 本處應於議約完成後，通知最優申請人於本處指定期限內完成投資契約之簽約手續。
2. 本計畫應由最優申請人依我國公司法於連江縣完成設立登記並以新設立之專案公司為民間機構。民間機構之最低實收資本額須在新臺幣5,000萬元(含)以上。
3. 最優申請人完成民間機構設立登記後，應將設立登記文件、章程、股東名簿等相關文件，於簽約前報請機關備查。

9.4.2 最優申請人如未於規定時間完成簽約手續者，本處得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，本處得決定由合格之次優申請人遞補進行議約及簽約作業，如無次優申請人者，本處將重新依促參法第42條規定公告接受申請，但因本處之事由所致逾越期限者，不在此限。

9.4.3 民間機構應概括承受最優申請人在本計畫甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與本處達成之各項協議。

9.4.4 如屬由次優申請人遞補進行議約及簽約作業者，該民間機構應承受最優申請人在本計畫甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與本處達成之各項協議。

9.4.5 本處於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

1. 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
  2. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
  3. 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
  4. 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
- 9.4.6 若最優申請人或次優申請人有本招商文件第9.1.3、9.4.2以及9.4.5條之事由發生，則評選出最優申請人或次優申請人之原評定應予撤銷。
- 9.4.7 民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。
- 9.4.8 單一申請人應為將來民間機構之發起人，且自行認足第一次發行股份總數之三分之二以上。企業聯盟申請人各成員應為民間機構之發起人，且自行認足第一次發行股份總數之三分之二以上，其中領銜成員對民間機構之持股比率不得低於民間機構實收資本額之30%；企業聯盟其他成員對民間機構之持股比率不得低於民間機構實收資本額之10%。
- 9.4.9 民間機構簽約時，其實收資本額須達投資計畫書所記載之投資總額30%以上，並不得低於新臺幣5千萬元。
- 9.4.10 除經馬管處同意，最優申請人全體成員持有民間機構有表決權之股份，於興建期間不得移轉，且興建期間全體成員持股比例不得少於民間機構已發行有表決權股份總數50%，其中企業聯盟領銜成員之持股比例，不得少於民間機構已發行表決權股份總數之30%。
- 9.4.11 許可年限屆滿前，民間機構之股東權益不得低於資產之30%，倘有不足者，應進行增資、減少負債或其他有效適當之方式，以維持前開股東權益比率。

## **第 5 節 點交**

- 9.5.1 點交：本處與民間機構雙方至遲於訂約後15日內辦理點交事宜。

## **第 6 節 申請人聯絡方式**

- 9.6.1 申請人應以書面告知聯絡單位其通訊地址、聯絡人及電話相關資料，如有變更，應以書面通知聯絡單位。倘若未通知，而致文件或信函無法送達時，申請人仍應受該等文件及信函之拘束。
- 9.6.2 本計畫公告後至投資契約簽訂之日止，申請人之通訊，均應以書面按下列地址送達聯絡單位。
1. 聯絡單位：交通部觀光局馬祖國家風景區管理處／企劃課
  2. 聯絡人：陳瑩潔
  3. 聯絡電話：(0836)25631轉24
  4. 傳真電話：(0836)25627
  5. 通訊地址：(20942)連江縣南竿鄉仁愛村95-1號

## 附件、表單及參考資料

附件1：基地範圍圖

附件2：土地使用分區圖

附件3：申請及甄審流程圖

附件4：申請文件自主檢核表

附件5：資格文件自主檢核表

附件6：投資計畫書頁次表

附件7：申請書

附件8：申請切結書

附件9：申請人代表授權書

附件10：申請人印鑑印模單

附件11：退還保證金申請書

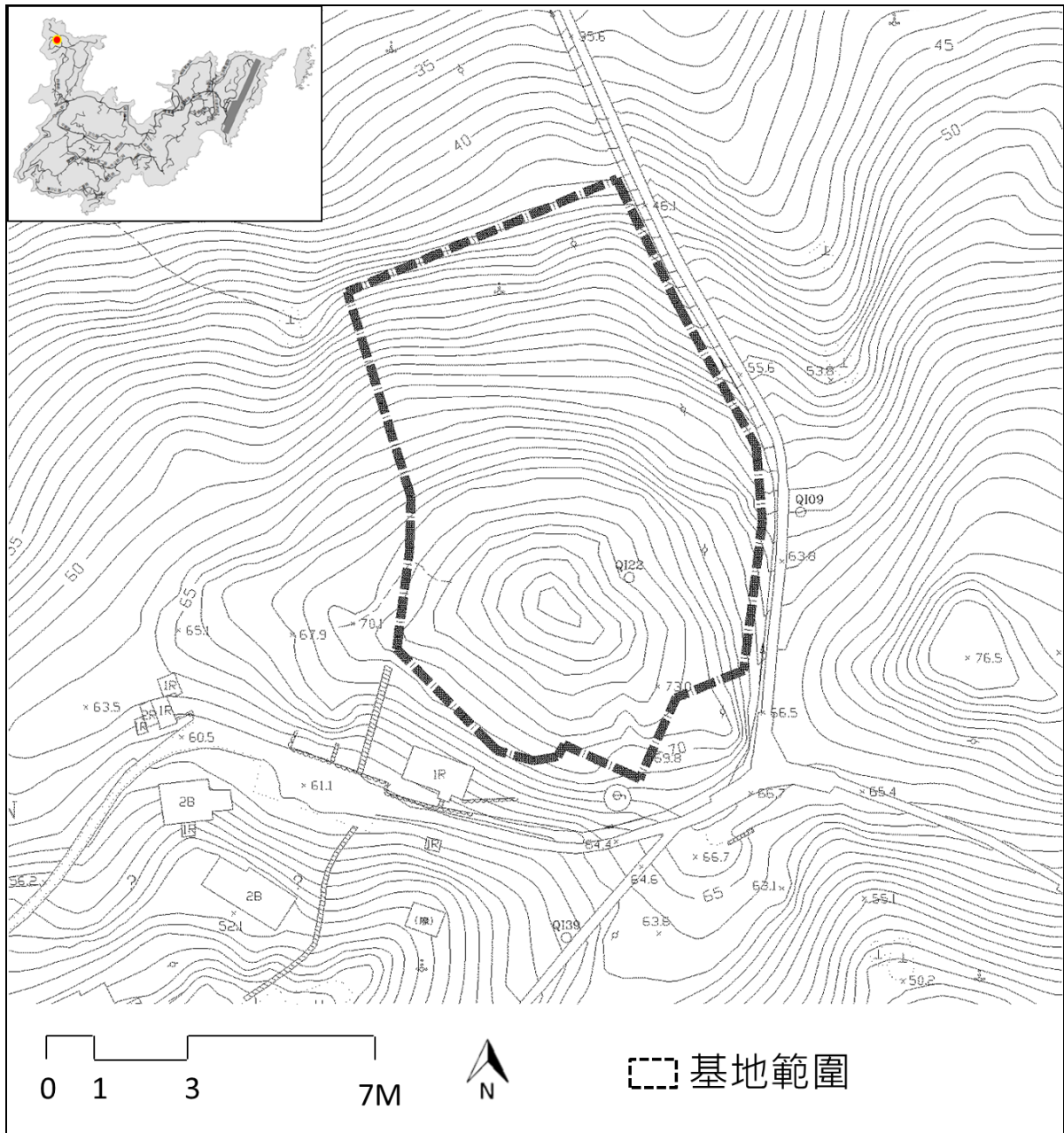
附件12：合作聯盟協議書

附件13：合作聯盟授權書

附件14：協力廠商意願書

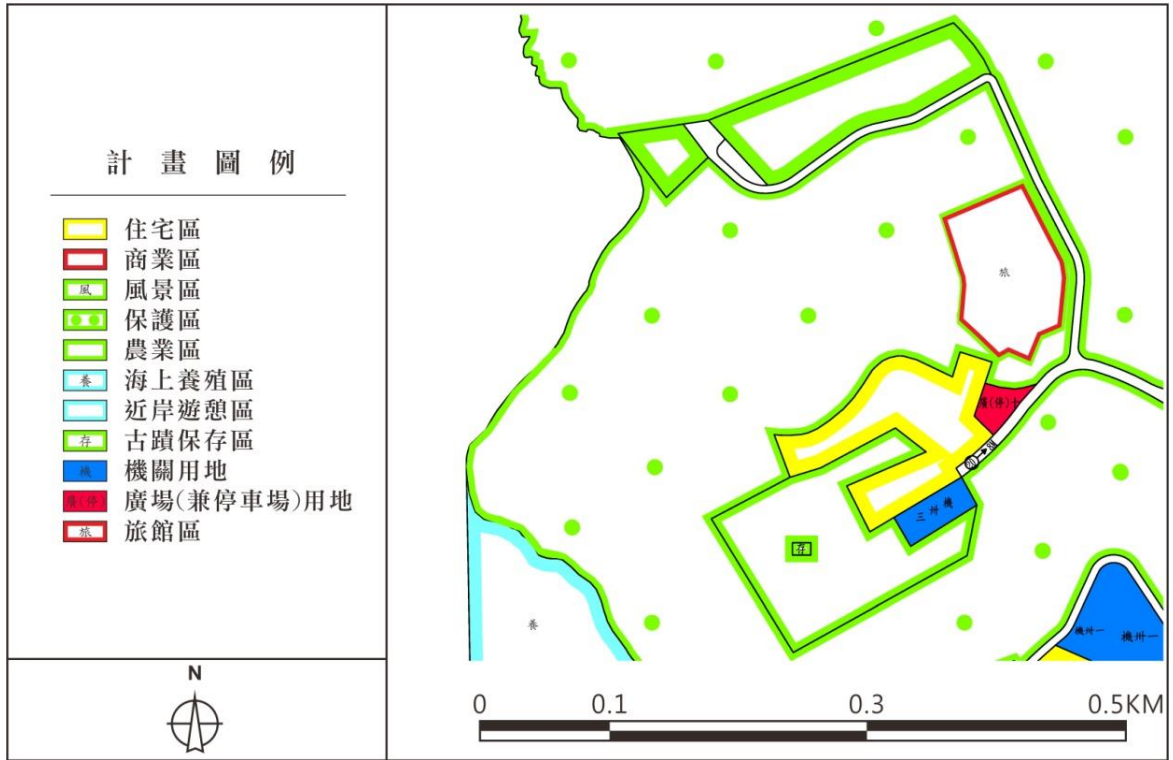
附件15：超額營收回饋金報價單

# 附件 1：基地範圍圖



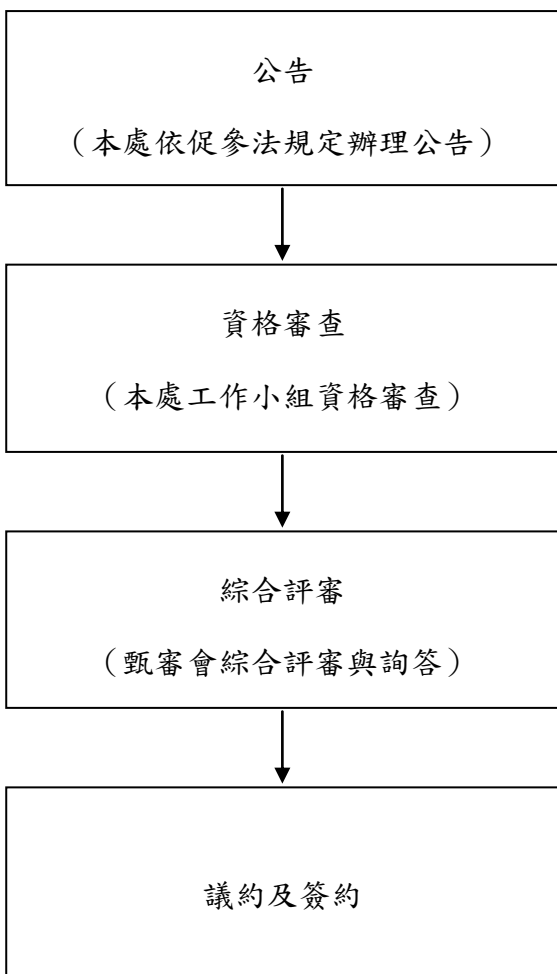


## 附件 2：土地使用分區圖



### 附件 3：申請及甄審流程圖

#### (馬祖國家風景區管理處甄審流程)



#### (民間機構、業者、申請人流程)

- 申請人於公告開始期限內申請
- 於公告期限內勘查、釋疑
- 於公告截止期限內提送申請文件
  
- 本處判定資格是否符合  
(相關文件不符程序或有疑義，得通知限期補正或澄清，逾期不予受理。)
- 符合者進入綜合評審
  
- 合格申請人簡報及詢答
- 需澄清事項或協商修正計畫書
- 甄審會評決最、次優申請人公告

附件 4：申請文件自主檢核表

「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」  
申請文件自主檢核表

項次	項 目	申請人檢核 自行勾稽 (符合請打✓)	免 附	備 註
1	標封及投資計畫書於截止收件期限前寄(送)達。			
2	標封	投標封上標示申請人名稱、負責人姓名及地址。		
3		標封封口密封、內裝有證件封。		
4	證件封	證件封上標示申請人名稱、負責人姓名及地址並密封。		
5	投資計畫書	妥予包裹並封裝成乙份。		
6		將前項標封(內有證件封)浮貼於上。		
7		投資計畫書乙式 15 份。		
8		封面應註明 1.投資計畫書 2.「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」。		
9		以 A4 橫書直式編排，以連續編列頁碼方式以不超過 150 頁為限（不含封面、封底、首頁及目錄），採中文書寫及雙面印刷，於左側裝訂成冊。		
10	投資計畫書頁次表。			
11	申請文件檢核表。			
12	申請書。			
13	申請人切結書。			
14	申請人印鑑印模單。			
15	申請保證金繳交證明文件。(新臺幣 500 萬元整)			
16	退還保證金申請書。			
17	金融機構融資意願書（無融資計畫者免附）			
18	合作聯盟協議書（非合作聯盟方式申請者免附）			
19	合作聯盟授權書（非合作聯盟方式申請者免附）			
20	協力廠商意願書（無者免附）			
21	超額營收回饋金報價單			

申請人：\_\_\_\_\_（印鑑）

負責人：\_\_\_\_\_（簽章）

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

附件 5：資格文件自主檢核表

「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」  
資格文件自主檢核表

項次	項 目	申請人檢核 自行勾稽 (符合請打✓)	備 註
1	資格文件檢核表。(即本檢核表)		
2	基本資 格證明 文件	(1)公司登記證明文件，其營業項目列有旅館、餐飲業、零售業或其他與觀光遊憩有關之項目。(申請人為公司時檢附)	
		(2)目的事業主管機關核發之設立許可文書及法院核發之法人登記證書，其服務項目列有旅館、餐飲業、零售業或其他與觀光遊憩有關之項目。(申請人為社團或財團法人時檢附)	
3	財務資 格證明 文件	(1) 公司實收資本額或財團法人或社團法人之財產、淨值、流動資產、流動負債及總負債金額之證明文件。為最近3年經會計師簽證之財務報表	
		(2) 繳稅證明文件影本： ■最近一期營業稅及營利事業所得稅繳稅證明文件影本。	
		■若非營業稅之納稅義務人，應提上年度所得稅繳稅證明文件影本。	
		■新設立之廠商或團體且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。	
		■申請人依法免繳營業稅及所得稅者，應出具免繳稅證明。	
		(3)最近3年內無退票記錄或非拒絕往來戶之證明文件本。	

申請人：\_\_\_\_\_ (印鑑)

負責人：\_\_\_\_\_ (印鑑)

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件 6：投資計畫書頁次表

「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」  
投資計畫書頁次表

項次	項 目	頁 次 (請以頁碼對應表示，如:"P37")
一	摘要	
二	民間機構籌組計畫及組織架構	1.民間機構籌組構想、籌組作業流程與時程、計畫目標、開發經營理念、股款募集計畫。 2.申請人背景、企業形象、商譽、財務與經營狀況。 3.申請人或協力廠商對本計畫興建與經營有關之經驗。
三	A.土地使用計畫	1.土地配置計畫。2.建築量體規劃。3.交通計畫。4.環境保護計畫。5.景觀計畫。 申請人如提出綠建築計畫，將以加分方式計算，綠建築等級由合格至最優等依序為合格級(0.4分)、銅級(0.8分)、銀級(1.2分)、黃金級(1.6分)、鑽石級(2分)等五級。
	B.興建計畫	1.管理組織計畫。2.興建工程綱要及進度表。 3.興建相關各項保險計畫。
	C.營運計畫、移轉及返還計畫	1.經營組織、經營管理方式及作業流程規劃。 2.旅館市場分析及行銷計畫。3.基地設施如有部份委外或分租經營時，營業收入之統計及管控計畫。4.各期程營運量目標。5.各事業營運費率標準與調整機制等。6.防災及緊急應變計畫。7.資產及設備維護與重置計畫。8.許可期間屆滿及許可期間屆滿前之資產移轉計畫。
四	財務計畫	1.財務效益評估。 2.資金籌措計畫。 3.風險及保險計畫。 4.金融機構融資意願書與評估意見。 5.超額營收回饋金。
五	回饋及睦鄰計畫	1.敦親睦鄰之回饋計畫。 2.活絡旅遊市場之回饋計畫。 3.地方就業之回饋計畫。 4.其他

申請人：\_\_\_\_\_ (印鑑)

負責人：\_\_\_\_\_ (印鑑)

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 附件 7：申請書

### 申 請 書

受文者：交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

主 旨：為申請參與貴處「連江縣南竿四維生態度假園區興建營運移轉案」之甄審，茲檢送本申請書及相關文件，詳如說明，請查照。

說 明：

- 一、依據本計畫契約及申請須知等相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀契約及申請須知之內容，茲承諾同意遵守申請須知內所規定之全部事項。
- 三、本申請人有意願參與投資辦理本計畫之工作範圍，並同意達到甄審委員會及主辦機關所提之要求。
- 四、本申請人茲確認並無條件同意甄審委員會按招商文件之規定評估本申請人是否合格。為評審本申請人之資格，甄審委員會、工作小組、主辦機關或其代理人有權以任何方式查證本申請人所提之申請文件、投資計畫書等一切相關資料。
- 五、本申請人所提投資計畫書各項投資計畫構想、文件、資料及其他一切相關資訊之內容，貴處有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不得撤銷此項授權且貴處不須因此支付任何費用。
- 六、隨申請書檢送下列有關文件：
  - (一)「標封」：內裝有「證件封」；該「證件封」內含申請人基本資格證明文件、財務資格證明文件、申請書、申請人印鑑印模單、申請保證金票據或證明、退還申請保證金申請書、申請文件自主檢核表、資格文件自主檢核表及申請切結書、金融機構融資意願書（有無附）。
  - (二)投資計畫書 1 式 15 份。

申請人(公司)名稱： (印鑑)

公司地址：

電話／傳真號碼：

負責人： (印鑑)

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件 8：申請切結書

### 申請切結書

立切結書人\_\_\_\_\_（即申請人）參加交通部觀光局馬祖國家風景區管理處（以下簡稱貴處）「連江縣南竿四維生態度假園區興建營運移轉案」招商作業之評審，除願遵守各項規定，並依規定完成各項手續外，並聲明下列事項：

- 一、所提送之一切書表及文件之內容均屬事實且合法，如有虛偽或不實情事，所發生之任何糾紛及後果，概由具切結人自行負責。
- 二、立切結書人茲聲明並保證所提出申請文件內容，並未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利。貴處若因立切結書人所提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟或仲裁或其他爭議，或因立切結書人與該第三人達成和解所須支付之賠償費用，以致造成貴處損害，或因此類爭訟事件而延滯本計畫之推動，立切結書人應負完全之責任，並賠償貴處因此所受之損害。

以上切結事項，如未確實遵照辦理，願依切結內容及相關規定負完全責任，特立此切結書為憑。

此致

**交通部觀光局馬祖國家風景區管理處**

立切結書人：

申請人(公司)名稱： (印鑑)

公司地址：

公司執照號碼：

負責人： (印鑑)

戶籍地址：

身份證字號：

電話/傳真號碼：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件 9：申請人代表授權書

申請人代表授權書

一、\_\_\_\_\_（以下簡稱申請人）為「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」（以下簡稱本計畫）之申請，特指定\_\_\_\_\_為授權代理人處理本計畫各階段之申請、澄清說明、甄審、議約、簽約以及本計畫有關之一切事宜。

二、本授權書自簽發之日生效。

此致

交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

授權人（申請人）：

公司名稱： (印鑑)  
統一編號：  
公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人： (印鑑)  
身分證字號：  
戶籍地址：

被授權人：

姓名： (印鑑)  
身份證字號：  
戶籍地址：  
電話：  
傳真：

中 華 民 國                      年                      月                      日



附件 10：申請人印鑑印模單

申請人印鑑印模單

標的名稱：「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」

申請人名稱：

負責人名稱：

申請人印鑑印模



負責人印鑑印模



## 附件 11：退還保證金申請書

### 退還保證金申請書

一、申請人\_\_\_\_\_參加 貴處「連江縣南竿四維生態度假園區興建營運移轉案」申請，倘資格審理不符或甄審結果未獲最、次優申請人，請將保證金以下列方式退還：

1. 當場退還原票據（如未到場時由貴機關自行選擇其他方式辦理）。
2. 以簽開支票方式退還。
3. 以代存方式退還。
4. 以入戶信匯方式退還。（匯費由貴機關支付）

二、附存款行、庫戶名、帳號等明細表一份，如因填報錯誤，致貴機關所退還保證金誤入他人帳戶時，由本公司（申請人）自行處理。

申請保證金計新臺幣：\_\_\_\_\_萬元整。

存款行庫					備註
名稱	地址	戶名	種類	帳號	1.戶名以申請人本身為限。 2.代存方式以主辦機關所在地為限。

此致

### 交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

申請人：\_\_\_\_\_（印鑑）

負責人：\_\_\_\_\_（印鑑）

被授權人：\_\_\_\_\_（印鑑）

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 附件 12：合作聯盟協議書

### 合作聯盟協議書（自然人不得領銜）

（請依下列格式另行繕打）

立協議書人\_\_\_\_\_（合作聯盟申請人各成員之名稱）  
共同組成\_\_\_\_\_（合作聯盟申請人名稱）（以下簡稱  
本合作聯盟），為共同合作參與交通部觀光局馬祖國家風景區管理處（以下  
簡稱貴處）主辦「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」（以下簡  
稱本計畫）之甄選，茲願意於本合作聯盟獲選為本計畫最優申請人後，籌  
組民間機構，辦理後續籌辦、開發、興建、經營等相關工作，共同協議之  
內容如下：

#### 一、各立協議書人之工作分工：

（請依實際協議內容填載）

#### 二、各立協議書人之義務：

（請依實際協議內容填載，但須包括各立協議書人應認足之民間機構股份數）

#### 三、各立協議書人之權利：

（請依實際協議內容填載）

#### 四、本協議書內容之變更

立協議書人茲同意，本協議書之內容如有變更（包括但不限於本合作  
聯盟成員之變更、或本合作聯盟成員有破產或其他重要情事，致無法  
繼續共同參與本計畫者，聯盟成員如為具有技術能力資格者，其替代  
者之技術能力不得低於原成員），須經貴處同意。

#### 五、本協議書之有效期間

本協議書自簽訂日起生效，並持續至下列任一情事發生時，為本協議  
書之終止日：

1. 貴處通知本合作聯盟，本合作聯盟非最優申請人，亦非次優申請人  
之日。
2. 貴處通知本合作聯盟為次優申請人後，俟貴處與民間機構完成簽訂  
投資契約之日。
3. 貴處通知本合作聯盟為最優申請人，本合作聯盟完成籌組民間機構  
與貴處完成簽訂投資契約，並於民間機構完成本計畫之興建及依法

取得所需證照，報請貴處備查後開始營運之日。

立協議書人（合作聯盟申請人各組成員）

1. 公司名稱：（印章）

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：（印章）

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為在台居住地址）

2. 公司名稱：（印章）

統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：（印章）

身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）

戶籍地址：（負責人為外國人者為在台居住地址）

中 華 民 國                      年                      月                      日

備註：

1. 本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽訂。
2. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
3. 本協議書所列項目為本計畫招商文件所規定之必要記載項目，請依規定核實議定。
4. 合作聯盟如有其他協議，請核實填載。
5. 本協議書應經認證，簽立本合作聯盟協議書如為本國法人，應加蓋法人及負責人印章，如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書上被授權人，以簽名代替印章。
6. 立協議書人於經濟部公司登記之代表人有同一之情形時，公司負責人應依民法第106條、公司法第59、108、115及223條之規定行之。

## 附件 13：合作聯盟授權書

### 合作聯盟授權書（自然人不得被授權為代表）

（請依下列格式另行繕打）

- 一、（合作聯盟申請人各成員之名稱）\_\_\_\_\_，為依\_\_\_\_\_國法律籌組設立且現仍合法存續之法人，設址於\_\_\_\_\_，為申請參與交通部觀光局馬祖國家風景區管理處（以下簡稱貴處）辦理之「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」（以下簡稱「本計畫」），特指定\_\_\_\_\_（授權代表公司名稱）為本計畫之全權代表，其就本計畫有代表\_\_\_\_\_（合作聯盟申請人名稱）（以下簡稱「本合作聯盟」）處理本計畫各階段申請、甄審、議約及與本計畫有關之一切事宜。
- 二、本合作聯盟授權書之授權事項，非經事先書面通知貴處者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗貴處。
- 三、本合作聯盟授權書自簽訂之日生效。

#### 授權人（合作聯盟各成員）

公司名稱：\_\_\_\_\_（印章）  
統一編號（或法人證明文件號碼）：  
公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人：\_\_\_\_\_（印章）  
身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）  
戶籍地址：（負責人為外國人者為在台居住地址）

#### 被授權人

公司名稱：\_\_\_\_\_（印章）  
統一編號：  
公司地址：  
公司電話：  
公司傳真：  
公司負責人：\_\_\_\_\_（印章）  
身分證字號：（負責人為外國人者填外國護照號碼）  
戶籍地址：（負責人為外國人者為在台居住地址）

中 華 民 國                      年                      月                      日

備註：

- 1.合作聯盟之所有成員應各自填寫合作聯盟授權書，並指定同一授權代表公司。
- 2.簽立本合作聯盟授權書如為本國法人，應加蓋法人及負責人印章，如為外國公司，應由經該國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書上被授權人，以簽名代替印章。
- 3.授權人與被授權人於經濟部公司登記之代表人同一時，公司負責人應依民法第106條、公司法第59、108、115及223條之規定行之。

附件 14：協力廠商意願書

協力廠商意願書

(請依下列格式另行繕打)

本公司願意於 貴公司 (或合作聯盟) 獲選為交通部觀光局馬祖國家風景區管理處主辦「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」(以下簡稱本計畫) 最優申請案件申請人後，接受 貴公司 (或合作聯盟) 之委託，從事本計畫之\_\_\_\_\_ (工作項目) 之主要協力廠商，特立此書。

此致

交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

立意願書人(簽章)：

公司名稱：

(印章)

統一編號 (或法人證明文件號碼)：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：

(印章)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在台居住地址)

中華民國

年

月

日





## 注意事項

### 一、報價單填寫說明

- (一) 申請人應按本處提供之報價單格式填寫，並簽章。外國廠商如無騎縫章，則以有權代表人逐頁簽名代之。
- (二) 以不可擦拭之工具（如黑色或藍色之墨筆、鋼筆、原子筆等）及方式（如打字、蓋章等）依式填寫，且字跡清楚。
- (三) 超額營收回饋比率以中文大寫書寫，並計算至小數點下 2 位。
- (四) 本報價單有關超額營收回饋比率報價若與投資計畫書中超額營收回饋比率支付計畫不同時，應以本報價單為準。
- (五) 本報價單所填具之預估營業收入係指營運期間本案營運開始日起每年營業收入(指依一般公認會計原則認定之全部營業收入，包括但不限於自行經營、委託經營或出租等方式所收取之收入)。

### 二、本項超額營收回饋比率報價之評分方式

- (一) 超額營收回饋金報價總分為 5 分(佔總配分之 5%)。
- (二) 本項超額營收回饋比率報價由 1~5 分進行評分，無填寫回饋比率者得 0 分。

# 連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案

## 投資契約（草案）

委託機關：交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

民間機構：○○○○○○○

中華民國 105 年○○月○○日

# 連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案 投資契約

## 目 錄

第一章 前言及總則 .....	1
第二章 契約期間 .....	2
第三章 乙方興建及營運權限 .....	3
第四章 工作範圍 .....	3
第五章 雙方聲明與承諾事項 .....	4
第六章 甲方協助事項 .....	6
第七章 用地之交付之範圍及方式 .....	6
第八章 興建 .....	7
第九章 營運 .....	8
第十章 附屬事業 .....	10
第十一章 費率及費率變更 .....	11
第十二章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納 .....	11
第十三章 財務事項 .....	12
第十四章 稽核及工程控管 .....	14
第十五章 契約屆滿時之移轉 .....	15
第十六章 契約屆滿前之移轉 .....	17
第十七章 履約保證 .....	17
第十八章 保險 .....	18
第十九章 營運績效評鑑機制及營運期間屆滿之優先定約 .....	20
第二十章 缺失及違約責任 .....	21
第二十一章 契約之變更及終止 .....	25
第二十二章 不可抗力與除外情事 .....	28
第二十三章 爭議處理及仲裁條款 .....	30
第二十四章 其他條款 .....	31
附件 1：本計畫用地之範圍 .....	35
附件 2：設定地上權契約草案 .....	36
附件 3：營運績效評估委員會之組成及運作辦法 .....	38
附件 4：協調委員會組織章程 .....	42
附件 5：觀光旅館建築及設備標準 .....	44
附件 6：星級旅館評鑑作業要點暨其附表(星級旅館建築設備評鑑基準表) .....	47

# 連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案 投資契約

立契約人

主辦機關：交通部觀光局馬祖國家風景區管理處（以下簡稱「甲方」）

民間機構：○○○○○○○○（以下簡稱「乙方」）

緣為引入民間力量，有效利用活化土地，促進當地觀光發展，雙方同意依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及相關主管機關訂定之規定，由乙方投資興建四維生態渡假園區建設並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予甲方。

本契約為私法契約，如有本契約未約定之事宜，依民事法相關規定處理，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第23章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下之條款：

## 第一章 前言及總則

### 1.1 契約範圍及文件

#### 1.1.1 契約範圍

本計畫之興建、營運及移轉。

#### 1.1.2 契約文件

1. 本契約
2. 本契約之附件
3. 議約紀錄
4. 主辦機關就招商文件補充規定釋疑之書面說明
5. 招商文件補充規定
6. 主辦機關就招商文件釋疑之書面說明
7. 招商文件
8. 投資執行計畫書
9. 其他視個案特性應納入契約文件者

#### 1.1.3 契約文件效力規定

1. 本契約所有文件均為本契約之一部分，其適用之優先順序依本契約第1.1.2條各款之先後順序定之。
2. 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
3. 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。
4. 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：
  - (1) 契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款，但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
  - (2) 招商文件之內容優於投資執行計畫書之內容。但投資執行計畫書之內容經甲方審定優於招商文件之內容者，不在此限。招商文件如允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於甄審時接受者，以投資執行計畫書之內容為

準。

(3) 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

(4) 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

## 1.2 名詞定義與契約解釋

1.2.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1.促參法：指「促進民間參與公共建設法」。

2.本契約：指「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案投資契約」。

3.本計畫：指「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」

4.本計畫用地：指為完成四維生態渡假園區建設而經甲方同意之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設及其附屬設施所需之用地。

5.投資執行計畫書：指乙方應自接獲甲方評審結果通知之次日起15日內，依據投資計畫書、本計畫甄審委員會及甲方意見修正提出經甲方同意後之計畫書，以為乙方興建營運本計畫之依據。

6.融資機構：指對於本計畫之興建、營運及開發提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本計畫之國內外金融機構。

7.智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

8.本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

9.本契約中同時有中英文版本者（例如工程技術規範），倘中英文文意不一致時，除契約另有規定者外，以中文為主。

10. 契約文件所載之日期，以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日均予計入。

## 1.3 契約權利義務之繼受

1.本契約權利義務之繼受以符合促參法規定者為限，權利義務繼受者為乙方時，乙方應事先取得甲方之同意。

2.本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

## 第二章 契約期間

### 2.1 契約期限

本契約之期間自本契約簽訂日開始起算，包括「興建期」及「營運期」，合計50年。

除本契約另有規定外，如乙方之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減。

### 2.2 興建期

興建期應自本契約簽訂之日起算3年。

### 2.3 營運期

本計畫之營運期自營運開始日起算47年。但其實際期間仍應視興建期之增減而依第2.1條之規定配合辦理。

### 第三章 乙方興建及營運權限

乙方於本契約期間內，享有下列權利：

1. 就甲方同意之本計畫用地，興建及營運本計畫。
2. 乙方得就甲方同意之本計畫用地，另依第10章附屬事業之規定，辦理開發附屬事業。

### 第四章 工作範圍

#### 4.1 乙方工作範圍

乙方對於最少投資項目之最低投資總額至少應達新臺幣1.5億元，以完成本計畫之興建及營運，乙方之工作範圍包括但不限於下列工作：

##### 4.1.1 興建範圍

包括興建旅館及其附屬設施如下：

- 4.1.1.1 最少投資興建60間房間數以上不低於三星級(含三星級)之觀光旅館，並應取得觀光旅館業營業執照及觀光旅館業專用標識。
- 4.1.1.2 興建旅館附屬設施包括但不限於：餐廳、會議室、商店、辦公室、休閒設施等可提升旅館經營及遊客服務品質之設施。
- 4.1.1.3 其他依促參法及相關法規可辦理之附屬事業。
- 4.1.1.4 上述第4.1.1.1條、第4.1.1.2條及第4.1.1.3條為最少投資項目。

##### 4.1.2 營運範圍

- 4.1.2.1 觀光旅館及其附屬設施之營運。
  - 4.1.2.2 旅館及其附屬設施之清潔、維護及管理工作。
  - 4.1.2.3 附屬事業營運、清潔、管理及維護。
  - 4.1.2.4 前述各項資產之維修、保養、更新及增置。
- 4.1.3 取得興建與營運本計畫之相關證照及許可，包含但不限於：
- 4.1.3.1 依相關建築、環保、土地使用等法令規定申請本計畫用地之各項設施與建築物，及其所需之附屬設施之核准開工興建。
  - 4.1.3.2 本計畫設定地上權土地之各項設施與建築設計圖說，乙方應依交通部觀光局頒訂施行之「觀光旅館建築及設備標準」(詳附件5)與「星級旅館評鑑作業要點」暨其附表(星級旅館建築設備評鑑基準表)(詳附件6)等規定進行規劃設計與興建，並依程序向主管機關申請評鑑。旅館開始營運2年內，須依規送請主管機關評鑑為不低於三星級之觀光旅館。

#### 4.2 環境影響評估

- 4.2.1 乙方之開發行為及規模應否免實施環境影響評估應依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。
- 4.2.2 未來本計畫如須辦理環境影響評估作業，由乙方自行負責辦理，並由乙方辦理環境影響評估審查結論及承諾與應辦事項。但甲方應於職權範圍內盡力協助之，且環境影響評估之作業審查期間，不包含於興建期間內。

環境影響評估之審議結果，致無法依原投資執行計畫書辦理者，雙方得另行協議本契約之履行條件。但如已影響開發經營目的之達成，且不可歸責於乙方時，乙方得與甲方協議終止契約，甲方並應返還已收取之履約保證金及開發權利金。

#### 4.3 工作範圍之變更

本契約所載之工作範圍，得經甲乙雙方協議變更之。

### 第五章 雙方聲明與承諾事項

#### 5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使本計畫之興建及營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 5.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

#### 5.2 甲方之聲明

- 5.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 5.2.2 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。
- 5.2.3 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

#### 5.3 乙方之聲明

- 5.3.1 乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。
- 5.3.2 本契約之簽署及履行並未構成乙方與第三人間現存契約之違約情事。
- 5.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。
- 5.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 5.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本計畫之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 5.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本計畫之興建營運或財務狀況之不利情事。

#### 5.4 甲方之承諾

- 5.4.1 甲方應於簽訂本契約15日內辦理用地點交。
- 5.4.2 本計畫私有土地甲方業奉行政院102年10月25日院臺交字第1020064450號函核准依國有非公用不動產交換辦法辦理國私有土地交換。作業完成前，土地所有權人同意先行以租賃方式提供土地使用權利。

#### 5.5 乙方之承諾

- 5.5.1 本契約權利（義務）不得轉讓，乙方因辦理本計畫興建營運之必要，需由專業第三人協助執行全部營運時，承諾自行辦理下列事項：
  - 1. 擔任本契約當事人地位。

- 2.如期如質完成本計畫之興建。
  - 3.確保本計畫之正常營運，以及公共服務之提供不中斷。
  - 4.繳交本契約之土地租金、權利金。
  - 5.本計畫屬公用事業涉收取使用者，向使用者收取使用費。
  - 6.契約期滿(或終止)後，移轉公共建設所有權、營運權予政府。
- 5.5.2 前項之權利（義務），除有促參法第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。
- 5.5.3 乙方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，以達成本計畫後續營運之需求。
- 5.5.4 乙方承諾依本契約興建營運本計畫所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- 5.5.5 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本計畫所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- 5.5.6 乙方承諾就與興建、營運、移轉相關標的設施與第三人簽署之相關出租、出借等契約書中應約定除甲方事前或事後另有書面同意者外，於乙方喪失從事本契約興建營運之權利時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。
- 5.5.7 乙方承諾在興建營運本計畫時，均符合相關法令之規定。
- 5.5.8 乙方同意於本計畫施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。
- 5.5.9 乙方同意就本計畫提供下列之承諾事項：
- 1.乙方於契約期間，因營運本計畫所需聘用之勞工，每年至少應保留當年需用勞工百分之〇〇，以同一條件優先聘僱當地居民。前述所稱當地居民，指設籍於〇〇內之居民。
  - 2.如乙方執行前項承諾事項，因不可歸責於乙方之事由致無法完成時，乙方不構成本契約之違約情事。  
於前項情形，如乙方因此有節省成本或產生利益，經甲方書面請求，應：  
以同等金額給付甲方。  
由雙方協商其他替代方案。
- 5.6 因甲方未能履行承諾事項或違反聲明，致乙方受損害時，甲方應對乙方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以乙方實際所受損害為限，不包括乙方所失利益。



5.7 因乙方未能履行承諾事項或違反聲明，致甲方受損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定者外，以甲方實際所受損害為限，不包括甲方所失利益。

## 第六章 甲方協助事項

- 6.1 興建期間臨時用地之取得或使用。
- 6.2 協助乙方協調管線遷移事宜。
- 6.3 交通計畫維持報核。
- 6.4 協助乙方協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備及地區排水防洪工程之申請。
- 6.5 協助乙方洽請目的事業主管機關同意本計畫之授信額度不受銀行法第72-2條之限制。
- 6.6 甲方不擔保依本契約約定所為之協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述協助事項未能成就而主張甲方違反義務。

## 第七章 用地之交付之範圍及方式

- 7.1 用地交付之範圍
  - 7.1.1 甲方交付之本計畫用地之範圍如附件1所示。
  - 7.1.2 甲方交付之本計畫用地面積以土地登記簿記載之內容為準，使用範圍以雙方確認之界址為準。
  - 7.1.3 乙方如有使用甲方交付本計畫用地範圍以外土地之必要，應自行取得並負擔費用。
  - 7.1.4 甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。
- 7.2 用地取得
  - 7.2.1 本計畫用地由甲方負責提供，並由甲方依土地現狀點交予乙方使用。
  - 7.2.2 乙方應於本契約簽訂時，同時與甲方簽訂本計畫「設定地上權契約」(如附件2)。
- 7.3 用地調查
  - 7.3.1 乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。
  - 7.3.2 乙方得於簽訂本契約之日起、用地點交前，經甲方同意後進入本計畫用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。
- 7.4 用地點交方式
  - 7.4.1 本計畫用地應由甲方於簽訂設定地上權契約後15日內，將土地依現況點交乙方。
  - 7.4.2 甲方交付之本計畫用地應達足使乙方進場施工之狀態。如甲方無法依約點交提供本計畫用地予乙方，應依甲方違約之規定辦理。但如甲方無法點交交付之用地非在乙方施工要徑上時，乙方不得因部分用地不能交付而拒絕其他用地之點交，應先就已取得之用地進行施工。
  - 7.4.3 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲乙雙方指派代表辦理現場

會勘，甲方並應出具相關土地登記謄本、地籍圖及辦理實地土地複丈鑑界點交，經雙方確認無誤後，由乙方簽收。

7.4.4 乙方應自甲方通知點交收之日起15日內完成點收。如因可歸責於乙方之事由致點收遲延達10日時，甲方得終止本契約。

#### 7.5 土地使用

乙方應依本契約約定、都市計畫及相關法令之規定，使用本計畫用地。若前揭約定、都市計畫、法令有不一致時，甲乙雙方應就乙方因此所受影響協議處理。如無法於15日內達成協議時，依本契約第23章爭議處理之規定處理。

## 第八章 興建

### 8.1 基本原則

乙方應負責本計畫之設計及興建。

### 8.2 開工日期

乙方應於簽約後60日內，提供預定開工日期，並依甲方同意之開工日期開始興建。乙方之開工日期至遲不得晚於○○年○○月○○日。

### 8.3 完工期限

乙方應於開工日期後3年內完成本計畫之興建。

### 8.4 興建執行計畫

乙方應於簽約後180日內，提出執行該公共建設之興建執行計畫，送甲方同意後辦理。興建計畫之項目應視計畫特性而定。例如：

- 1.工作組織架構；
- 2.興建規劃；
- 3.採購計畫；
- 4.興建時程管理；
- 5.風險管理；
- 6.品質管理；
- 7.安全管理；
- 8.設計管理；及
- 9.綜合環境管理。

各項興建執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求，並應按月提出工作月報或施工進度表。

### 8.5 設計

1.乙方應依「南竿四維生態渡假園區暨七七軍事體驗園區離島重大建設投資計畫書」和「變更連江縣（南竿地區）風景特定區計畫（部分保護區為旅館區、風景區）」所示之功能規範及公共建設需求，提出基本設計送甲方同意。

2.乙方應依甲方同意之基本設計內容，規劃並執行細部設計，並負責細部設計之結果。

## 8.6 執照與許可

1. 乙方應自行負擔費用取得與興建设工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。
2. 因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與興建设工作相關之各項執照及許可時，乙方得向甲方申請展延興建期。遲誤達180日以上時，雙方均得依據第21條約定終止本契約。

## 8.7 施工

1. 乙方應依據本契約之規定提出施工管理計畫並據以施工。
2. 甲方依本契約第7.2條規定協助所取得之施工用地，甲方得應乙方之請求，依法交付乙方使用。
3. 施工期間之交通維持由乙方負責。乙方應提出交通維持計畫，並依同意後之交通維持計畫確實辦理。如乙方執行有困難時，由甲方予以協助。

## 8.8 完工資料之交付

契約應依計畫特性，載明乙方完工時應交付之資料，如：

1. 竣工圖及電腦圖檔；
  2. 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；
  3. 維修計畫；及
  4. 其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。
- 乙方應將完工資料之智慧財產權，一併移轉予甲方。

## 8.9 履勘（或其他目的事業主管機關之核准）

契約應載明：

1. 乙方興建完成後，應依規定經相關主管機關派員履勘後，始可營運。
2. 本計畫雖經履勘合格，並不視為免除乙方對本計畫興建之一切責任與義務。

## 8.10 綠建築標章

乙方所興建之公共建設，應取得綠建築標章。

# 第九章 營運

## 9.1 開始營運

乙方於營運開始日前，應備具甲方要求及相關法令規定須報請核准之文件，經甲方及相關機關審查核准後，始得開始營運。乙方應於營運開始日開始營運。乙方之營運開始日至遲不得晚於〇〇年〇〇月〇〇日。

## 9.2 營運期間乙方應遵守事項

- 9.2.1 乙方應於營運前3個月，提出營運執行計畫，依此進行營運，並隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度等之狀態，乙方對於營運資產應隨時維持堪用之狀態。
- 9.2.2 乙方如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻

通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由乙方負賠償責任。

9.2.3 為維護本計畫機械、機電、消防等各項設施之正常營運，乙方應依相關法規定聘僱專業人員營運本計畫。

9.2.4 為營運本計畫，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。

9.3 乙方應依相關法令辦理本計畫之營運，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

9.4 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本計畫所生之所有權利義務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。

#### 9.5 營運資產維護管理

9.5.1 乙方應隨時維持本計畫之營運資產為良好之營運狀況，並對本計畫之營運資產作必要之裝修、置換及修繕，以確保於本契約終止後仍可維持正常之營運狀態。

9.5.2 乙方應負責本計畫營運資產之保養、管理及維護公共安全之責任。

9.5.3 乙方辦理本計畫設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後並須將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送甲方。

#### 9.6 編列資產清冊

1. 乙方應於開始營運時，編列資產清冊，並於開始營運日起3個月內，送交甲方。

2. 乙方應於營運開始後第2年起至本契約期限屆滿時止，每年編列資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並應註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，本契約第15.1條之移轉項目另應註明使用現況及維修狀況，會計年度結束後○○月內，將前一年度最新營運資產目錄送交甲方。

3. 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引），以及檢附相關之保證書與使用說明書。

9.7 乙方應自行負責取得辦理本計畫應通過之各項政府許可。

9.8 乙方對於使用者之申訴意見，應建立適當之處理管道。

#### 9.9 甲方之查核

9.9.1 甲方及其他公務機關基於職權之行使或為監督乙方確實履行本契約之必要，得進入本計畫用地內為必要之行為。

9.9.2 營運開始日後，甲方得隨時查核乙方是否依本契約約定營運，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。

9.9.3 乙方應依據本契約對本計畫設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。

9.9.4 甲方認定乙方之營運資產違反可靠度、可維修度及安全度之標準時，得要求乙

方改善。

#### 9.10 委託他人經營或出租

9.10.1 乙方得經甲方書面同意後，將本計畫營運資產之一部委託(或出租)第三人。惟其委託(或出租)不得違反下列規定：

- 1.不影響公共建設正常營運及不影響契約期滿(或終止)時建設移轉予甲方。
- 2.乙方與其受託(或承租)人間之契約內容及權利義務不得抵觸本契約之規定。
- 3.乙方之受託(或承租)人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經甲方同意更換受託(或承租)人。

9.10.2 乙方與受託(或承租)人依第9.10.1所簽訂之契約不得違反本契約之規定。其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本契約之存續期間。於本契約期前終止時，依甲方書面通知，委託(或出租)契約併同終止；
- 2.受託(或承租)者應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。

9.10.3 乙方應將其與受託(或承租)人簽訂之書面契約，提供予甲方備查。如其內容違反本契約或法令者，甲方應以書面通知乙方限期修訂。若乙方於修訂期限屆至仍未修訂、或修訂之內容仍違反本契約或法令時，構成乙方之違約。

9.10.4 如乙方之受託(或承租)人違反簽訂之委託(或出租)契約或未遵守本契約及相關法令之規定，乙方應立即以書面通知乙方之受託(或承租)人限期改善，並副知甲方。如乙方之受託(或承租)人未於期限內改善，乙方應採行必要措施處置之。如乙方怠於通知或採行必要措施，則構成乙方之缺失。

9.11 乙方不得以不合理之收費機制排除一般民眾使用公共設施及觀賞自然風景之權利。

9.12 乙方應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點之規定，自費設置促參識別標誌。

## 第十章 附屬事業

### 10.1 附屬事業

10.1.1 乙方得於本計畫用地上，辦理開發並經營本業以外之附屬事業。

#### 10.1.2 附屬事業項目

乙方得於本計畫用地開發經營附屬事業，但不得違反本計畫用地土地使用分區管制之規定。

10.1.3 營運期間內，乙方如認原投資執行計畫書所列附屬事業範圍有修正之必要者，得檢具相關文件及證明，敘明理由(包括但不限於權利金是否有調整之必要)，向甲方申請增加或修正附屬事業開發經營範圍。除有正當理由外，甲方應予同意。

### 10.2 經營附屬事業之期間

乙方辦理開發及經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿

日。

乙方就本契約興建營運權終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。  
本契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業開發經營權限得一併展延。

### 10.3 甲方之監督與檢查

乙方辦理開發及經營附屬事業，如有違反本契約或附屬事業契約之規定，經甲方通知限期改善，逾期仍未改善且情節重大者，甲方得定期中止其開發權限之一部或全部。

### 10.4 委託經營

乙方如委由第三人辦理開發或經營附屬事業時，其委託契約不得違反本契約及附屬事業相關規定，其內容至少應包含下列規定：

- 1.除本契約另有規定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。
- 2.受託者應遵守本契約，開發經營契約及相關法令規定。
- 3.除甲方另有同意者外，乙方開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託亦隨同終止。

### 10.5 財務規定

乙方從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

- 1.由專責部門經營及管理。
- 2.公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。
- 3.公共建設本業營運虧損時，應以經營附屬事業之盈餘填補之。但經營附屬事業虧損時，不得以公共建設本業營運收入填補之。

## 第十一章 費率及費率變更

### 11.1 費率及費率變更

11.1.1 乙方應於「投資執行計畫書」中載明各營業服務項目之營運費率上限，其後乙方如欲調整營運費率上限（須參考行政院主計總處公布之物價上漲率），應報經甲方同意後始得實施。

11.1.2 若因社經環境等重大變遷或特別情況，致年度內依照第11.1.1條約定之營運費率上限經營，顯與市場差距過大，乙方得專案擬具調整計畫書及理由，報請甲方審定，甲方並有保留裁量權。

### 11.2 設施使用優惠

11.2.1 甲方員工因公務使用設施或場地，乙方應比照對其他公、私立機關團體、社區提供服務之定價給予優惠。

11.2.2 乙方營運時應依志願服務法、身心障礙者保護法及其他相關法令（含子法）之規定提供優惠，並應給予身心障礙者免費進入的優惠。

## 第十二章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

### 12.1 土地租金

- 12.1.1 土地租金依「促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法」規定辦理。
- 12.1.2 土地租金之相關事項悉依設定地上權契約約定辦理。
- 12.1.3 本計畫私有土地之付款帳戶及租金比例，依私有土地所有權人指定方案配合繳納。
- 12.1.4 未來申報地價與乙方原財務計畫預估之當年地價漲幅逾50%，得以向甲方請求減免租金。

## 12.2 權利金

### 12.2.1 開發權利金

乙方應於簽約後10日內繳納，一次繳交開發權利金共計新臺幣1,000萬元整。

### 12.2.2 營運權利金

1. 固定營運權利金：乙方應自契約起始日（105年○月○日）起每年繳付固定營運權利金新臺幣60萬元整；不足1年部分，按比例計算之。（年固定營運權利金×該年度履約天數/該年度全年天數）。
2. 變動營運權利金：乙方應自契約起始日（105年○月○日）起每年繳付變動營運權利金，為年營業總收入(包括自行出租及委託他人經營之收入)之1.5%。

### 12.2.3 權利金繳付方式

乙方應繳納之權利金，以金融機構簽發本票、支票、保付支票、郵政匯票支付時，應以即期並以甲方為受款人；或匯入甲方指定之帳戶內。

### 12.2.4 權利金繳付時間

每年應繳付之固定營運權利金，乙方應於簽約同時繳納第1期之固定營運權利金新臺幣60萬元整；並於每年○月○日前繳納每年固定營運權利金同時繳納前一年度之變動營運權利金。

### 12.2.5 權利金遲延給付之違約金計算

乙方未依本契約約定期限內繳納權利金，每逾1日，應按當期應繳之定額權利金額乘以當時臺灣銀行基本放款年利率加2碼（1碼=0.25%）作為遲延利息，計算每日違約金給付甲方；連續逾期日數超過30日時，視為重大違約，甲方得不經催告，逕依第21章之約定終止契約。

## 12.3 相關稅捐負擔

- 12.3.1 在契約期間內，除另有約定外，本計畫之所有稅捐（不含甲方收取權利金應繳納之營業稅及地價稅）及規費均由乙方負擔。
- 12.3.2 本計畫用地內所需水、電、電信及通訊，由乙方洽請相關事業單位辦理，費用由乙方負擔。

## 第十三章 財務事項

### 13.1 持股比例要求及股權轉讓之限制

#### 13.1.1 發起人持股比例

乙方之發起人於本計畫興建期間內持有乙方之股份總數不得低於百分之50。

#### 13.1.2 股權轉讓之限制

乙方之發起人、董事及監察人持有之股份於營運開始日前非經甲方之同意，不得讓與或設質。但為取得興建及營運有關之授信，致設質予融資機構者，不在此限。

#### 13.1.3 自有資金最低比例之維持

契約得約定乙方於契約期間內，其自有資金比率不得低於百分之40。

### 13.2 轉投資

乙方擬進行轉投資，應符合轉投資相關法令之規範，並經甲方事先同意後始得為之。

### 13.3 財務報表提送

13.3.1 乙方應於每年6月30日前將前一年底之主要股東持有股份比例或董監事名冊、資產清冊及經會計師查核簽證之財務報告書（長式報告書）等資料提送甲方。

### 13.4 財務檢查權

甲方得定期或不定期，以書面或實地等方式檢查乙方財務狀況。甲方為執行檢查，得通知乙方提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方應全力配合。

### 13.5 公司組織變動之通知

乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後7日內，通知甲方並檢附相關證明文件。

### 13.6 融資契約簽訂時限

乙方如須辦理融資，除事先報經甲方書面同意或以自有資金挹注外，應於○○年○○月○○日前與融資機構簽訂融資契約，並應副知甲方。

### 13.7 營運資產處分

乙方因興建、營運所取得之營運資產、設備，在不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定者，得經甲方同意後轉讓、出租或設定負擔：

13.7.1 於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓；

13.7.2 出租或設定負擔之期間，以本契約之期限為限；或

13.7.3 設定負擔者，以訂有償債計畫或設立償債基金辦法作為融資機構就本計畫融資之擔保者為限。

13.8 甲方不補貼乙方貸款利息，乙方應自行向金融機構申請融資，甲方應提供下列協助：

13.8.1 視融資需要，依促參法第51條規定，同意乙方將其因興建、營運而取得之營運資產、設備設定負擔予融資機構或其指定之第三人。

13.8.2 出具相關證明文件，協助乙方依「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向金融機構申請優惠貸款。



## 第十四章 稽核及工程控管

### 14.1 安全監控與通報計畫

14.1.1 乙方於本契約簽訂後1個月內，應就本契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，向甲方提出安全監控執行計畫，自行負擔費用並負責執行本計畫用地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。

14.1.2 乙方於本契約簽訂後1個月內，應研擬就緊急事故發生時（含興建期間防汛期應變計畫），應採取之應變措施及通報甲方之系統與方法，並應提出通報計畫予甲方。其後如有修正時，亦同。

14.1.3 乙方如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽約後30日內，將該等契約副本副知甲方。

### 14.2 品質管理

乙方應依其依第8.4條所提送之興建執行計畫，於其內部組織內成立獨立品管部門，以確保其設計、施工及營運服務之品質。

### 14.3 工作進度定期提報

乙方應定期將其工作進度提報甲方。甲方於必要時並得於必要時檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期交付或提出施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供甲方查核，乙方不得拒絕。

### 14.4 協力廠商之更換

乙方更換協力廠商，應經甲方事前之書面同意。甲方應於接獲乙方提出協力廠商名單後30日內表示同意與否。如甲方逾期未表示意見，除契約或法令另有規定外，視為甲方已經同意。

### 14.5 獨立機構

#### 14.5.1 獨立機構之職務

為確保乙方設計、興建達到本計畫規定之功能、品質及安全之要求，乙方得自費委託經甲方同意之獨立機構為甲方執行本計畫興建工作之查核與監督，及系統之驗證及認證工作。該獨立機構應本其專業履約，並由甲方監督其工作之進行。

#### 14.5.2 監督、稽查及檢查

甲方或獨立機構，有權對於乙方及其承包商進行之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作（含完工後之查核），乙方與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關之計算資料及文件，並適時執行必要之測試。甲方或獨立機構關於監督、稽查及檢查等工作之指示，除有違一般工程專業之認知並有具體之事由外，乙方不得拒絕。

#### 14.5.3 改正

經查驗確認乙方之設計有明顯疏失或不符合本契約約定之要求時，甲方得要求乙方修改至符合設計規範之需求，乙方非有正當理由不得拒絕。

於施工、製造、安裝、測試、試運轉與營運模擬階段，甲方如發現乙方工程品

質不符本契約之規定，乙方應依甲方之指示限期改正。

#### 14.5.4 協助查驗

甲方或獨立機構查驗本契約工程品質時，乙方應免費協助查驗。甲方或獨立機構所有之監督、稽查及檢查等工作，應合理為之。

#### 14.6 三級品管

乙方之興建工作應符合三級品管之規定，乙方應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關之許可後，始得開始營運。

#### 14.7 資產堪用度之維持

甲方得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求乙方改善。

### 第十五章 契約屆滿時之移轉

#### 15.1 移轉標的

15.1.1 乙方應移轉乙方所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產。

15.1.2 營運資產之移轉應包含關於本契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

15.1.3 本契約第15.1.1條之移轉標的尚須包含乙方原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或為第三人所有，除經甲方書面同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約期間屆滿時移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。

15.1.4 契約期間屆滿時，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予甲方。

#### 15.2 移轉程序

##### 15.2.1 移轉前之營運資產總檢查

乙方應於契約期間屆滿前3年起，委託獨立、公正且經甲方書面同意之專業機構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，且將檢查報告提交甲方，並自行負擔費用。

15.2.2 各項移轉標的之移轉方式於資產移轉契約中規定。

15.2.3 乙方必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

15.2.4 除本契約另有約定者外，甲乙雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

15.2.5 雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。但乙方為籌措興建或營運所提供融資擔保且經甲方同意之移轉標的，不在此限。

#### 15.3 移轉條件及計價

##### 1. 有償移轉之範圍

乙方在營運期間內經雙方議定者，或於契約期間營運期間屆滿前5年內所增置、重置之移轉標的，其項目、內容及購入價格已事前徵得甲方同意者，於營運期間屆滿時，為有償移轉。

## 2.無償移轉之範圍

前項規定以外之營運資產，除甲乙雙方另有約定外，均屬無償移轉之範圍。

## 3.有償移轉之計價方式

本契約期限屆滿前5年內之增置、重置資產，其價金之計算，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。

## 4.有償移轉價金之給付

甲方應於移轉完成後以現金一次或分期（加計利息）給付移轉價金予乙方。

## 5.費用負擔

甲方與乙方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，由甲乙雙方各自負擔。

## 15.4 移轉時及移轉後之權利義務

### 15.4.1 返還

15.4.1.1 乙方須於本契約屆滿前6月內將截至終止時之須移轉資產目錄提送甲方，雙方應自甲方收受目錄時起1個月內就移轉程序及期限達成協議。

15.4.1.2 乙方應於本契約屆滿前完成前述不動產及動產之點交。

15.4.1.3 於契約期間屆滿後甲方完成點交前，乙方不得繼續經營本計畫，且對本計畫營運資產、相關設施或設備負保管義務，並須盡善良管理人之注意義務。

15.4.2 本契約第15.1條之移轉標的如係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除甲方書面同意者外，乙方應於契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予甲方或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。

15.4.3 本契約第15.1條之移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經甲方書面同意保留者不在此限。

15.4.4 乙方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，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。乙方並應將其對本契約第15.1條移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

15.4.5 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，乙方應事先取得該債務人之同意。

15.4.6 乙方應將其所有、持有或占有而未移轉甲方之物品，於甲方所定之期限內將該等物品自本計畫設施所在地或營運處所遷離，其費用由乙方負擔。如乙方於期限屆滿後一個月內仍未搬離者，則視為乙方已拋棄其所有權或其他權利，甲方得逕為任何處理，並向乙方請求處置所生之一切費用。但處置如有收益，應與費用抵扣之。

15.4.7 乙方對移轉予甲方之標的中，有關營運設施之使用、操作及對本計畫未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫及費用分擔，對甲方或其指定之第三人提供人員之訓練。

15.4.8 甲方所有而交付乙方管理、使用之資產之返還程序，準用本章之規定。

## **第十六章 契約屆滿前之移轉**

### **16.1 移轉發生原因**

本契約提前終止時，除本契約或法令另有規定者外，乙方應將本計畫之移轉標的移轉於甲方或其指定之第三人。

### **16.2 移轉標的**

移轉標的如本契約第15.1條，惟如工程尚未完工，則包括興建中工程。

### **16.3 移轉程序**

16.3.1 乙方須於本契約終止之日起1個月內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予甲方。

16.3.2 除另有約定外，甲方應在收到乙方之資產清冊之日起2個月內，與乙方就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依契約爭議處理規定辦理。

16.3.3 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。

### **16.4 移轉價金之給付**

甲方應於移轉完成後以現金一次或分期（加計利息）依契約終止效果之規定給付價金予乙方。

### **16.5 移轉時及移轉後之權利義務**

16.5.1 除甲乙雙方另有約定外，乙方應將資產之一切負擔除去並依資產現狀移轉予甲方。但乙方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甲方或甲方指定之第三人。

16.5.2 除前項規定之外，有關雙方於移轉時及移轉後之權利義務，依本契約第15.4.2至15.4.8條之規定辦理。

16.5.3 因不可抗力事件及除外情事而終止時，由雙方協議之。

## **第十七章 履約保證**

### **17.1 履約保證金之期間**

17.1.1 乙方營運期履約保證之有效期限，應持續至乙方資產移轉完成後6個月止。

### **17.2 履約保證金內容與額度**

17.2.1 乙方應於簽訂本契約前提供新臺幣(下同) 1,000萬元之履約保證金，以作為對本計畫興建與營運期間履行一切契約責任等之保證。

17.2.2 乙方於營運開始10年內，如無重大違約情事，履約保證金之額度得減為600萬元。

### **17.3 履約保證之方式**

17.3.1 履約保證應由乙方提供經甲方同意之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，或其他經甲方認可之方式為履約保證。

17.3.2 經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少3年以上。但乙方依本契約約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。

17.3.3 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿90日前提供新的履約保證以替代之。否則甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

#### 17.4 履約保證金之押提

如乙方依本契約約定應給付違約金或其他損害賠償或費用予甲方，或因乙方有違約情事致甲方終止本契約之一部或全部或未依本契約約定完成移轉時，甲方得逕行押提履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之金額。除契約全部終止之情形外，甲方押提履約保證金後，乙方應立即補足其差額，使該履約保證金額符合第17.2條之規定。

#### 17.5 履約保證之修改

如本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，甲方得請求乙方修改原履約保證，或取得適當之履約保證，並於原履約保證失效前交付甲方。

#### 17.6 履約保證金之解除

17.6.1 乙方於本契約所定興建期之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被押提情事者，甲方應解除乙方興建期履約保證之責任，並將該履約保證金無息返還乙方。

17.6.2 乙方於本契約所定營運期之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被押提情事者，甲方應解除乙方履約保證之責任，並應將履約保證金無息返還乙方。

17.6.3 因不可歸責於乙方之事由而提前終止本契約之一部或全部者，於乙方資產移轉完成後解除其該部或全部之履約保證責任。

## 第十八章 保險

### 18.1 乙方之投保義務

興建及營運期間內，乙方應對本計畫之興建、營運及資產，向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。甲方應為共同被保險人。

### 18.2 保險範圍及種類

#### 18.2.1 保險期間及範圍

於契約存續期間，乙方應就本計畫之營運資產，在興建及營運期間內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，

須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。

#### 18.2.2 保險種類

1. 興建期間乙方除依法應保之保險外，應投保並維持下列保險：

- (1) 貨物運輸保險；
- (2) 營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）；
- (3) 僱主意外責任險；及
- (4) 工程專業責任險。

2. 營運期間乙方除依法應保之保險外，應投保並維持下列保險：

- (1) 財產綜合保險(包括火險及至少含地震及颱風洪水等附加險，以重置成本為基礎且自付額為零)；
- (2) 大眾運輸系統旅客運送責任險；（此為選項，交通建設方需加保）
- (3) 公共意外責任險（每一個人身體傷亡新臺幣500萬元，每一事故身體傷亡新臺幣2,500萬元，每一事故財產損失新臺幣300萬元；保險期間總保險金額不得低於新臺幣5,000萬元，自負額不得高於新臺幣2,500元）；
- (4) 僱主意外責任險。

#### 18.3 保險金額

18.3.1 乙方應依本契約約定足額投保相關必要保險，其保險金額、保險期間及自負額上限，應依本契約辦理。

18.3.2 建物由乙方按建造金額投保火險及公共意外責任險。

18.3.3 營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包之進度訂定之。

#### 18.4 受益人

本計畫所有營運資產於本契約有效期間內之保險，均由乙方向保險公司投保，以乙方為受益人。

#### 18.5 保險給付

保險給付應用於彌補或重建本計畫設施或營運資產因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付須優先用於清理及移除毀損之本計畫設施或營運資產。

#### 18.6 保險費用

保險費用全部由乙方負擔。

#### 18.7 保單應副知甲方

乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單及批單之副本，應於簽訂後之10日內副知甲方。除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更批改保單致變更後之條件較原保單為不利。乙方或保險人批改前應以書面通知甲方批改之內容，批改後之保單亦應副知甲方。

#### 18.8 保險契約之通知及更改

18.8.1 乙方應於投保後30日內告知甲方，並於簽訂保險契約後30日內提交保險公司所簽發之保單正本或副本及收據副本副知甲方。

18.8.2 除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後之內容較原保單為不利；且乙方於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更之內容，並於更改後30日內將更改後之保單副知甲方。

#### 18.9 保險契約移轉

保險單須載明保險人同意保險契約之權利，於營運資產移轉時，於甲方同意後，讓與甲方或其指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或其指定之第三人負擔；乙方已付而未到期之保費，由甲方或其指定之第三人退還乙方。

#### 18.10 保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

#### 18.11 乙方未依規定投保之責任

18.11.1 於本契約期間發生任何保險事故，導致乙方之興建、營運受到阻礙而受有損失者，該損失應由乙方投保之保險給付加以填補，倘有不足之部分，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。

18.11.2 乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約第20章缺失及違約章之規定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

#### 18.12 保險效力之延長

本契約興建及營運期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並應使相關承包商適度延長其保險期限；如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害。

### 第十九章 營運績效評鑑機制及營運期間屆滿之優先定約

#### 19.1 營運績效評估委員會之組成及運作方式

19.1.1 甲方為辦理本計畫之營運績效評定，應就個案成立營運績效評估委員會。

19.1.2 營運績效評估委員會之組成及運作辦法詳附件3。

19.1.3 自營運開始日起每年度應辦理營運績效評估1次（至少乙次）。但營運開始日晚於該年度6月30日者，得經雙方同意後，以次一年度為營運第一年度，並將營運開始日所屬年度之績效併入辦理。

#### 19.1.4 營運績效評估項目及標準

1. 第一年度之營運績效評估項目、標準、配分權重及評定方式及各項目評估準則分配詳附件3。

2. 營運期間之第二年度起，雙方應於前一年度12月以前，參考前一年度營運績效評估委員會就前一年度之評估項目、標準、配分權重及評定方式之建議進行檢討，若有修改必要並應完成修改，以作為次年度評估標準。

#### 19.2 營運期間屆滿之優先定約及其他獎勵措施

##### 19.2.1 營運績效良好

乙方於營運期間之評分為80分(含)以上達40年以上，且營運期間屆滿前5年之評

分，每年均達80分(含)以上者，得評定為「營運績效良好」。

19.2.2 如乙方經甲方連續3年達85分(含)以上者為「營運績效特優」時或取得觀光旅館4星級評鑑，甲方得：

就次年度固定權利金減免10%。

其他：○○

19.2.3 優先定約

1. 乙方經評估為營運績效良好，得於委託營運期間屆滿2年前，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，向甲方申請繼續定約一次，其期間以20年為限，乙方未於上開期限前，向甲方申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。

2. 乙方申請繼續定約，經甲方同意符合優先定約之條件者，如設施未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於3個月內雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。

19.3 優先定約權為契約屆滿後之新約，乙方仍應依本契約第15章規定移轉營運資產予甲方。

## 第二十章 缺失及違約責任

20.1 乙方之缺失

除本契約第20.3條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之規定者，均屬缺失。

20.2 缺失之處理

20.2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

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。

20.2.2 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以違約處理。

20.3 乙方之違約

20.3.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

1. 乙方未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、就權利金或土地租金逾期30日仍未繳付或違反相關法令者。
2. 乙方未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經甲方事前之書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
3. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本計畫營運資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為。



4. 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
5. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
6. 資金未依財務計畫約定時程到位者。
7. 其他嚴重影響本計畫興建營運且情節重大者。

20.3.2 因可歸責於乙方之事由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乙方之事由，致延緩工程之因素外，未依甲方同意之投資執行計畫書、興建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程或工程進度嚴重落後者。
2. 乙方未經甲方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。
3. 乙方有破產、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. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為轉讓、設定負擔或其他處分行為。
5. 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

20.3.3 乙方應於改善完成後，以書面通知甲方。

#### 20.4 違約之處理

乙方有本契約第20.3條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

20.4.1 違約情形可改善者，通知乙方定期改善。

##### 1. 定期改善之程序

甲方要求乙方定期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- (1) 違約之具體事實。
- (2) 改善之期限。
- (3) 改善後應達到之標準。
- (4) 屆期未完成改善之處理。

2. 經甲方通知乙方定期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：

- (1) 中止乙方興建營運之一部或全部。
- (2) 依本契約第20.6條規定，由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理興建營運。
- (3) 終止契約

終止契約之處理方式依本契約第21章規定辦理。

3. 甲方辦理中止乙方興建營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- (1) 中止一部或全部興建營運之事由。

- (2) 中止興建營運之日期。
- (3) 中止興建營運之業務範圍。
- (4) 中止興建營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
- (5) 屆期未完成改善之處理。

4. 本契約第20.4.1條違約情事經乙方改善並經甲方認定已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續興建營運。

#### 20.4.2 違約金

甲方於乙方發生本契約第20.3條所定之違約情事時，除依第20.4.1條之規定處理外，甲方得按日處乙方5萬元之違約金，至乙方完成改善並報甲方同意為止。

#### 20.4.3 終止契約

20.4.3.1 終止契約之處理方式依本契約第21章規定辦理。

20.4.3.2 乙方有重大違約事由時，甲方得不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。

#### 20.4.4 違約不影響契約之履行

20.4.4.1 乙方縱發生違約情事，於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。但經甲方同意者不在此限。

20.4.4.2 乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任。

#### 20.5 甲方未能履行契約承諾及配合事項

如甲方違反本契約承諾及配合事項之義務，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過60日時，乙方得於30日前以書面通知甲方終止契約，並向甲方請求損害賠償。

#### 20.6 融資機構或保證人之介入

20.6.1 乙方發生施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大違約情事時，甲方應以書面通知乙方限期改善，並副知乙方之融資機構或保證人。

20.6.2 前項情形，經甲方要求限期改善而逾期未改善或改善無效時，雙方同意乙方之融資機構或保證人得暫時接管乙方或繼續辦理興建營運本計畫（以下簡稱「介入」），並由甲方以書面將該情事通知乙方之融資機構或保證人。乙方之融資機構或保證人於90日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構，作為其輔助人，以書面向甲方申請介入。融資機構或保證人逾期未向甲方申請介入時，甲方得終止本契約。

20.6.3 甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依前項所提介入申請起30日內，以書面通知乙方融資機構或保證人，是否核准由其介入及指定改善期限，並副知乙方。

20.6.4 乙方與融資機構或保證人簽訂之融資契約或保證契約中，應載明下列事項：

- 1. 經甲方通知後，於20.6.2所訂期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，以書面向甲方申請介入。
- 2. 融資機構或保證人於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。
- 3. 於興建期介入時，乙方應將建物之起造人名義登記為融資機構、保證人或其輔助人。

4.融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向主辦機關申請終止介入。

20.6.5 融資機構或保證人介入期間內，得與甲方協商其介入期間暫代乙方執行本契約之權利義務範圍，並得排除乙方已發生之違約責任。

於介入期間內，融資機構或保證人不得為下列行為：

- 1.概括將乙方經營之全部或部分業務及資產讓與其本人或任何第三人。
- 2.處分營運資產。
- 3.重大減損營運資產總額。
- 4.將乙方與他人合併。

融資機構或保證人介入期間為下列行為時，應事先報請甲方同意：

- 1.拋棄、讓與乙方重大權利或承諾重大義務。
- 2.委託第三人經營乙方之全部或部分業務，及讓與乙方之全部或部分負債。
- 3.任免乙方重要人事。

20.6.6 融資機構或保證人改善完成之終止介入

1.融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向甲方申請終止介入。

2.融資機構或保證人介入後經甲方

認定已改善缺失確已改善者，除乙方與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經甲方同意者外，甲方應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。

3.甲方得與融資機構或保證人協議終止介入。

20.6.7 融資機構或保證人未完成改善之終止介入

倘融資機構或保證人介入後，仍未於甲方所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人得以書面通知甲方終止介入；甲方亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。任一方依本條終止介入後，甲方得終止本契約。

20.6.8 倘終止介入時，經甲方評估乙方仍不具備繼續履行本契約、或繼續興建、營運本計畫之能力，甲方得終止本契約。

20.6.9 契約期間不中斷

乙方之融資機構或保證人介入之期間，本契約期間之計算不中斷。

20.6.10 契約主體不變更

乙方之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為乙方，不生契約主體變更之效力。融資機構或保證人與乙方之權利義務關係，在無損於甲方權益之情形及甲方同意下，由其雙方另訂之。

20.7 強制接管營運

本計畫之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損重大公共利益或造成緊急危難之虞，並經中央目的事業主管機關令停止本計畫營運之一部或全部時，甲方得依促參法第53條第2項，辦理強制接管營運。

## 第二十一章 契約之變更及終止

### 21.1 契約之變更

#### 21.1.1 契約變更事項

本契約除契約中已載明之變更事項外，如有下列情形之一者，雙方得協議辦理契約變更：

- 1.發生本契約第22章之不可抗力或除外情事或有情事變更之情形，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
- 2.基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。
- 3.乙方之興建、營運成本大幅下降或賦稅負擔大幅下降時非因乙方為履行本契約之行為所致時。
- 4.本契約附件所載內容經調整後不影響公共利益及公平合理時。
- 5.其他為履行契約之需並經雙方合意，且不影響公共利益及公平合理時。

#### 21.1.2 不定期檢討

自契約簽訂日起5年或距前次契約變更已逾5年，雙方得檢討本契約是否有變更之必要。檢討標準包括為因不可歸責於乙方之原因，對乙方之履約造成重大影響。

#### 21.1.3 契約變更程序

任一方於收受對方提送契約變更相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起30日內完成，視為契約變更不成立，應依本契約第23章爭議約定辦理。

#### 21.1.4 其他

- 1.契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。
- 2.乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。但經甲方同意者不在此限。
- 3.契約變更，非經甲方及乙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

### 21.2 契約終止之事由

#### 21.2.1 雙方合意終止

於契約期間內，甲乙雙方得合意終止本契約。

#### 21.2.2 可歸責於乙方之事由而終止契約

即甲方依本契約第20.4.1條2之規定終止本契約時。

#### 21.2.3 非可歸責乙方之事由而終止契約

- 1.因不可抗力或除外情事發生而終止契約。
- 2.因可歸責於甲方之事由終止契約即乙方依本契約第20.5條之規定終止本契約時。
- 3.因政策變更，乙方依契約繼續履行反不符公共利益者。

### 21.3 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方

- 1.契約終止事由。

2. 終止契約之表示及終止之日期。
3. 通知終止一方擬採取之適當措施。

#### 21.4 契約終止之效力

21.4.1 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：

1. 除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。
2. 除甲方同意無需終止或塗銷地上權外，乙方依本契約取得之地上權一律終止，乙方應塗銷地上權登記，並返還土地予甲方。
3. 契約終止部分附屬事業之經營權利併同終止。

#### 21.4.2 雙方合意終止之效力

雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

#### 21.4.3 因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

1. 甲方得押提乙方留存之履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他基於本契約甲方有權向乙方請求支付之費用。
2. 終止效果

(1) 興建期間終止，甲方得選擇：

A. 由甲方或其指定之第三人依乙方「已支出工程經費」扣除「額外興建成本」後餘額之百分之75，收買乙方於本計畫下之資產及一切權利，但如「額外興建成本」超過「已支出工程經費」，則乙方須支付差額予甲方。

「已支出工程經費」係指乙方為興建本計畫所支出之一切成本及費用，但以乙方於其投資執行計畫書估算之工程費用為上限。

「額外興建成本」係指甲方或甲方指定之第三人為接手興建而實際支出之費用，扣除乙方依投資執行計畫書為完成工程應再支出之費用；

或

B. 要求乙方於終止通知送達後90日內移除一切乙方資產，除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。

(2) 營運期間終止

由鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。甲方或其指定之第三人依鑑價結果百分之90收買乙方於本計畫下之資產及一切權利。但如乙方資產情形已不堪使用，無法達本計畫營運之目的時，甲方得令乙方移除其資產，且除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。

3. 因可歸責於乙方之因素終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由乙方應負擔相關費用。
4. 除前項甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，雙方應依本契約第16章規定辦理資產之移轉。

21.4.4 因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方終止本契約之效力。

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。

2. 終止效果

(1) 興建期間終止

甲方應賠償乙方「已支出工程經費」及終止本計畫相關契約之一切費用。

(2) 營運期間終止

由鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價，甲方或其指定之第三人依鑑價結果收買乙方於本計畫下之資產及一切權利。

(3) 甲方依前二項規定支付之價金應足以彌補乙方因本契約終止所受之損害。

但所失利益或其他間接或衍生性之損害，則不予以賠償。

3. 因政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方終止本契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方應負擔相關費用。

4. 雙方應依本契約第16章規定辦理資產之移轉。

21.4.5 因可歸責於甲方之事由終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。

2. 終止效果

(1) 興建期間終止

甲方應賠償乙方之「已支出工程經費」及終止本計畫相關契約之一切費用，甲方並應以乙方「已支出工程經費」加計百分之5作為乙方所失利益之賠償。

(2) 營運期間終止

由鑑價機構就乙方資產之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。甲方應依鑑價結果給付乙方，並加計依下列規定計算乙方之所失利益：

a. 於本計畫開始營運前10年（含第10年）終止時，應以乙方「已支出工程經費」加計百分之2.5，作為乙方所失利益。

b. 於本計畫開始營運10年以後，應以終止前5年間乙方「平均稅前盈餘」1.5倍作為乙方所失利益。

3. 因可歸責於甲方之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲方應負擔相關費用。

4. 雙方應依本契約第16章規定辦理資產之移轉。

21.4.6 因不可抗力及除外情事事件而終止契約之效力

1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。

2. 終止效果

由雙方協議就下述事項擇一辦理：

- (1) 乙方移除其一切資產及設備。乙方除本契約終止前已發生對甲方之請求權外，不得向甲方主張任何權利。
- (2) 由甲方繼續興建或營運本計畫。甲方應依乙方「已支出工程經費」或鑑價機構以乙方資產於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除甲方就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額予乙方。
3. 因不可抗力及除外情事事件終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。
4. 除前項甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，雙方應依本契約第16章規定辦理資產之移轉。

## 第二十二章 不可抗力與除外情事

### 22.1 不可抗力

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

1. 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動；
2. 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染；
3. 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用；
4. 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行；
5. 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者；及
6. 用地具有環境污染情事，以致影響興建者。

### 22.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

1. 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
2. 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性時。
3. 因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與興建工作相關之各項執照及許可達180日以上者。
4. 其他性質上不屬不可抗力者。

### 22.3 通知及認定程序

- 22.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客

觀上能通知之日起15日內，以書面通知他方。

22.3.2 任何一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法達成協議時，任一方得依本契約第23章規定辦理。

#### 22.4 認定後之效果

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即依下列規定辦理一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於6個月內達成協議時，應依本契約第23章規定辦理之。

##### 22.4.1 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

##### 22.4.2 損害之補救

1. 乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先彌補之。
2. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。其中土地租金減免之相關事項悉依設定地上權契約辦理。
3. 乙方於契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害變復舊貸款或其他紓困方案。
4. 甲方得同意停止興建、營運期間之計算，並得視情節適度延長興建、營運期間。
5. 於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意調整權利金繳納之期限及金額。
6. 調整乙方公用事業或經甲方同意營運之收費費率。
7. 其他經雙方同意之措施。

#### 22.5 損害之減輕

不可抗力事件及除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

#### 22.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本計畫之正常運作。

#### 22.7 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之規定處理60日後，乙方仍無法繼續興建營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生180日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

#### 22.8 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：



- 1.其餘部分之履行已無法達到契約之目的；或
- 2.其餘部分之繼續履行有重大困難者。

## 第二十三章 爭議處理及仲裁條款

### 23.1 協商

- 23.1.1 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- 23.1.2 雙方同意，一方以書面提出協商之請求後60日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：
  - 1.提送協調委員會協調。
  - 2.經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
  - 3.提起民事訴訟，並以甲方；本促參計畫（由甲方於招商時勾選；未勾選者，為甲方）所在地之地方法院為第一審管轄法院。
  - 4.依其他法律申（聲）請調解。
  - 5.依契約或雙方合意之其他方式處理。

### 23.2 協調委員會

- 23.2.1 甲乙雙方應於投資契約簽訂後6個月內，依本計畫協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程，如附件4。
- 23.2.2 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行及契約變更之任何爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。
- 23.2.3 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後20日以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 23.2.4 除雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於1個月未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於1個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依23.2.3對於解決方案以書面提出不服或異議，雙方得合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序解決之。

### 23.3 仲裁

- 23.3.1 由甲乙雙方協議擇定仲裁機構。如未能獲致協議，由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。
- 23.3.2 仲裁人之選定：
  - 1.甲乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起14日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出10位以上(含本數)之名單，交予對方。
  - 2.當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起14日內，自該名單內選出1位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
  - 3.當事人之一方未依本條第1項提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人

名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定1位仲裁人。

4.當事人之一方未依本條第2項自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請法院；指定之仲裁機構（由甲方於招商時勾選；未勾選者，為指定之仲裁機構）代為自該名單內選定1位仲裁人。

#### 23.3.3 主任仲裁人之選定：

1.二位仲裁人經選定之次日起30日內，由雙方共推；雙方選定之仲裁人共推（由甲方於招商時勾選）第三仲裁人為主任仲裁人。

2.未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請法院；指定之仲裁機構（由甲方於招商時勾選；未勾選者，為指定之仲裁機構）為之選定。

23.3.4 以甲方所在地；本促參計畫所在地；其他：\_\_\_\_\_為仲裁地（由甲方於招商時載明；未載明者，為甲方所在地）。

23.3.5 除甲乙雙方另有協議外，仲裁程序應公開之，仲裁判斷書雙方均得公開，並同意仲裁機構公開於其網站。

23.3.6 仲裁程序應使用國語及中文正體字；其他語文：\_\_\_\_\_。（由甲方於招商時載明；未載明者，為國語及中文正體字）

23.3.7 甲方同意；不同意（由甲方於招商時載明；未勾選者，為不同意）仲裁庭適用衡平原則為判斷。

23.3.8 仲裁判斷書應記載事實及理由。

### 23.3 管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，甲乙雙方同意以福建連江地方法院為第一審管轄法院。

### 23.4 契約繼續履行

除非本契約已全部確定終止或契約期間屆滿，否則於爭議處理期間，不論甲乙雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間，甲乙雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

## 第二十四章 其他條款

### 24.1 契約之修訂或補充

本契約為訂約雙方之全部約定。本契約以外之任何口頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件均不發生效力。本契約之修正或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

### 24.2 保密條款

#### 1.智慧財產權之使用

甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本計畫投資、興建與營運而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟、技術或資料等（簡稱「智財權物件」）。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說

明乙份副知甲方。當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用。

## 2. 保密義務

雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或做任何與本計畫無關目的之使用。但下列情形不在此限：

- (1) 根據法令或法院裁判應為揭露者；
- (2) 上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者；
- (3) 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者；及
- (4) 甲方提出於其他政府機關者。

## 3. 員工及他人之保密義務

雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

## 4. 乙方之賠償責任

乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴所需給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

## 24.3 通知與文件之送達

### 24.3.1 通知送達

1. 除本契約另有訂定者外，應送達雙方之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。
2. 除經事前書面通知地址變更者外，甲乙雙方之地址應送達他方於本契約所載之地址。

甲方地址：20942連江縣南竿鄉仁愛村95-1號

乙方地址：○○

### 24.3.2 地址變更

當事人之任一方變更地址時，應於變更前依第24.3.1條規定以書面通知對方；若未通知者，視為原地址未變更，任一方依原地址送達時，生送達之效力。

### 24.3.3 指定專案代表人

雙方同意各授權指派一人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

## 24.4 準據法

本契約應以中華民國法律為準據法。

## 24.5 契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能

達本契約原定目的者，不在此限。

#### 24.6 保有權利

任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。  
一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

#### 24.7 契約份數

本契約正本乙式2份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本8份，由甲乙雙方各執4份。

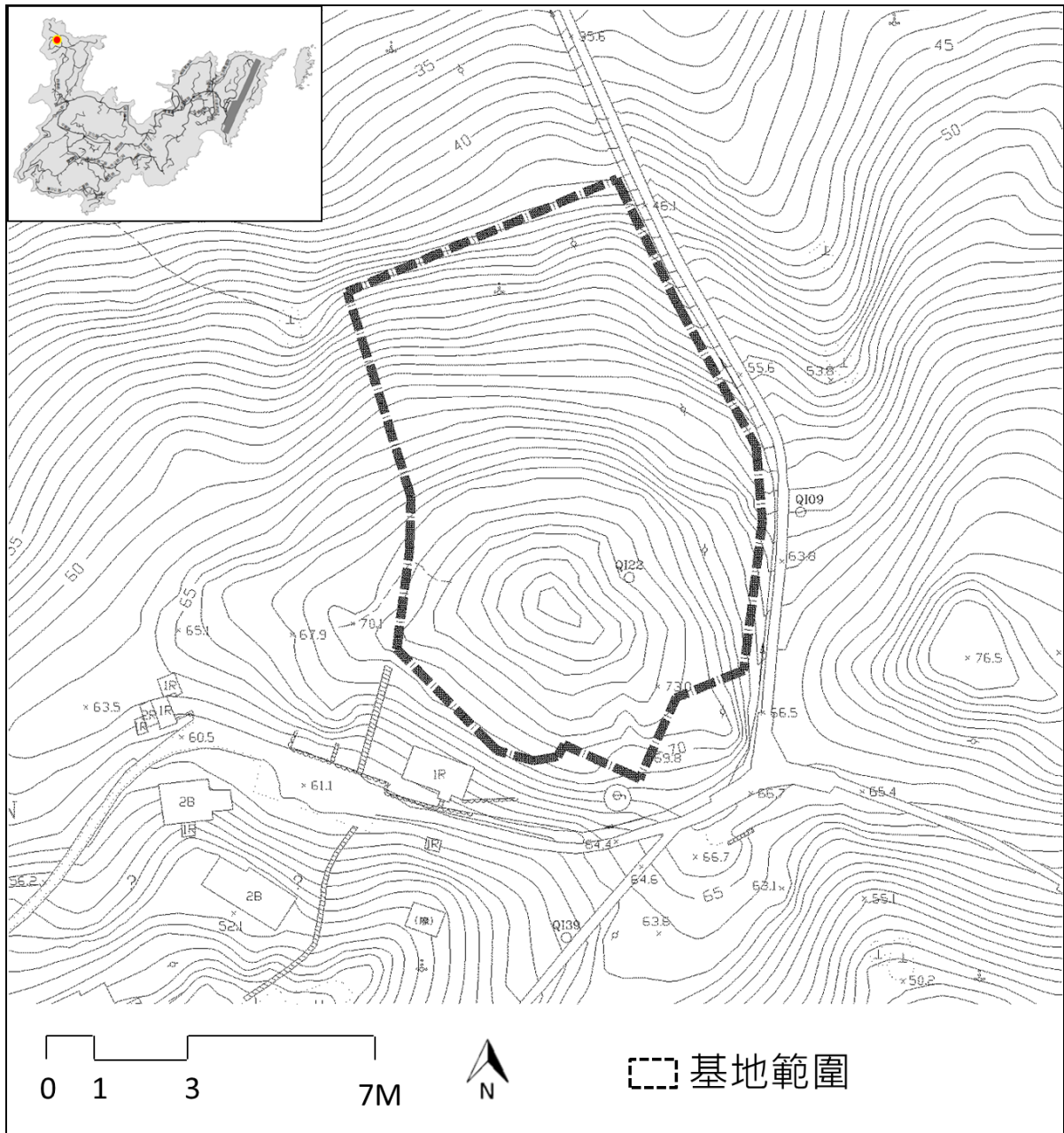
立約人

甲 方：交通部觀光局馬祖國家風景區管理處  
代 表 人：王忠銘  
地 址：20942連江縣南竿鄉仁愛村95-1號  
電 話：(0836) 25631  
傳 真：(0836) 25627

乙 方：○○  
代 表 人：○○  
統 一 編 號：○○  
地 址：○○  
電 話：○○○○  
傳 真：○○○○○○

中 華 民 國 年 月 日

# 附件 1：本計畫用地之範圍



## 附件 2：設定地上權契約草案

# 連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案

## 設定地上權契約（草案）

立約人交通部觀光局馬祖國家風景區管理處（以下簡稱甲方）與○○公司（以下簡稱乙方）為開發經營興建-營運-移轉（BOT）案（以下簡稱本計畫），雙方業於民國○○年○○月○○日簽訂本計畫投資契約（以下簡稱「投資契約」）在案。茲依「投資契約」第 7.3.2 條約定，就本計畫所需用地之地上權設定事宜訂立本契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

### 第一條 契約標的

甲方應依「投資契約」第 7 章約定，將土地產權清冊所載之土地（以下簡稱「本標的」）設定地上權予乙方。

### 第二條 地上權設定登記及存續期間

- 一、雙方應於本契約簽訂後 15 日內共同完成土地點交程序，並會同至轄區地政事務所就本標的辦理完成地上權設定登記，以供乙方興建營運本計畫相關設施與建築物之用。
- 二、地上權之存續期間為自地上權登記完成之日起算至民國○○年○○月○○日（即「投資契約」屆滿之日）。惟於「投資契約」期前終止時，本契約亦一併終止。

### 第三條 地上權租金

#### 一、租金標準

乙方於地上權設定登記完成之日起，應依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權優惠辦法」第 2 條規定，繳交土地租金予甲方；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。

#### 二、租金繳納方式

- （一）乙方應定期每年預納次一年度土地租金。
- （二）繳納租金之期限及方式如下：

- 1.地上權設定登記完成後第1年(指自地上權設定登記完成之日起至當年12月31日止)之租金,乙方應於地上權設定登記完成之日,匯入甲方指定之銀行帳戶。
- 2.其後年度(依曆計算,自每年1月1日起至當年12月31日止)之租金,乙方應於每年之○○月○○日前,將次年度之租金匯入甲方指定之銀行帳戶。
- 3.公告地價調整年度之租金差額,乙方應與次年租金一併繳納。

### 三、逾期繳納之處理

乙方未按期限繳納土地租金,經甲方定○○日以上之期限催告仍不繳納時,乙方應依下列標準,給付違約金於甲方:

- (一)自催告期間屆滿起算,逾期繳納未滿一個月者,按欠額加收百分之○○。
- (二)自催告期間屆滿起算,逾期繳納滿一個月以上者,每逾一個月按欠額加收百分之○○,最高以欠額之兩倍為限。

### 第四條 地上權處分之限制

非經甲方事前書面同意,乙方不得就地上權為轉讓、出租、分租或分割,亦不得設定抵押權或其它負擔。雙方同意於辦理地上權設定登記時,於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「地上權消滅時,建物所有權移轉予政府」,並於建物興建完成辦理建物所有權第一次登記時,應將前開註記事項轉載於建物所有權部其他登記事項欄。

### 第五條 稅費負擔

辦理地上權設定登記、變更登記或塗銷登記之所有相關費用(包括但不限於規費、罰鍰、代書費等),均由乙方負擔。

### 第六條 地上權塗銷及標的之返還

本契約期限屆滿或期前終止時,乙方應於甲方指定期限內,除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合甲方辦理地上權之塗銷登記,並將本標的返還甲方。

### 第七條 建築物時價補償請求權之放棄



乙方同意放棄民法第 840 條第 1 項規定之建築物時價補償請求權。

#### 第八條 違約

乙方違反本契約約定者，除租金逾期繳納之違約金另依本契約第 20.4.2 條約定辦理外，甲方得將其視為「投資契約」約定之「違約」處理之。

#### 第九條 其他

雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契紙之附件，並據以辦理設定登記。

#### 第十條 契約效力

本契約為「投資契約」之附件，本契約未規定者，適用「投資契約」有關規定。

#### 第十一條 契約份數

本契約正本壹式貳份，甲乙雙方各執乙份為憑，副本○○份，甲方執○○份，乙方執○○份。

#### 立約人

甲 方：交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

代 表 人：王忠銘

地 址：20942 連江縣南竿鄉仁愛村 95-1 號

乙 方：

代 表 人：

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

### 附件 3：營運績效評估委員會之組成及運作辦法

#### 「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」

#### 營運績效評估委員會之組成及運作辦法

第一條 為落實營運管理單位之監督及管理工作，甲方將對乙方之營運績效進行考核評鑑。

第二條 甲方將另邀請專家學者組成評鑑委員會共 7 名，於乙方之營運管理期間每年舉辦一次評鑑工作，甲方將於評鑑日前 2 個月行文通知乙方準備說明資料，乙方應於甲方之評鑑委員會召開前 30 日，提送相關資料及文件予甲方或經甲方指定之各委員。評鑑委員會除參與座談會外，將赴現場進行參觀及查證工作，並對評鑑結果進行討論及提出建議事項，評鑑表詳如附表所示。

第三條 營運績效評估結果

1. 營運績效評估達 90 分者，當年度應評定為「營運績效優良」。
2. 營運績效評估達 80 分至 89 分者，當年度應評定為「營運績效良好」。
3. 營運績效評估達 70 分至 79 分者，當年度應評定為「營運績效及格」。
4. 營運績效評估未達 70 分者，評定為「營運績效不及格」。民間機構應於收受「營運績效不及格」結果 2 個月內，提出營運改善計畫書。

#### 連江縣南竿四維生態渡假園區營運績效評鑑委員評分表

委員編號：\_\_\_\_\_

營運績效評估需求面向	共同性績效評估項目	共同性績效評估指標	分數	備註
1. 主辦機關需求 配分：50 分	財產維護管理	1. 營運設施投資情形 2. 建築物及附屬設施保養情形 3. 營運資產管理		
	本年度經營計畫與績效	1. 經營管理計畫 2. 經營績效		
	設施衛生安全管理	1. 整體環境清潔衛生管理 2. 整體設施安全管理		
	財務管理與能力	1. 財務管理 2. 財務能力		
	政策配合度	1. 乙方對於甲方一般業務配合度 2. 乙方對於履約督導事項配合度 3. 乙方對於承諾事項配合度 4. 乙方對於甲方特殊政策配合度		
	下年度經營與	1. 下年度經營與管理計畫		

營運績效評估 需求面向	共同性績效評估項目	共同性績效評估指標	分數	備註
	財務計畫	2.下年度財務計畫		
2.使用者需求 配分：35分	服務滿意度調查	服務滿意度		
	客訴處理機制	1.客訴專線設置 2.客訴處理程序		
3.社會大眾需求 配分：15分	社會責任履行	1.社會回饋 2.優惠費率實施情形 2.環保措施及成果		
4.營運整體評價 總得分±5分	優良性績表現 (加分上限5分)	1.創新性營運管理 2.非契約性重要投資或活動 3.獲公部門機關獎項 4.其他特殊貢獻事蹟		
	改善/違規/違約事件 (扣分上限5分)	1.乙方或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件 2.目的事業主管機關法令違規事件(環保、消防、衛生、建築或勞工...等) 3.違反營運契約事件		
總得分				
備註： 總分未達70分之意見：				

評鑑委員(簽名)：

中華民國      年      月      日

註：本表被授權機關得視現況需求調整

連江縣南竿四維生態渡假園區評分統計總表

評鑑項目	委員編號	1	2	3	4	5	6	7
		得分	得分	得分	得分	得分	得分	得分
1.主辦機關需求								
2.使用者需求								
3.社會大眾需求								
4.營運整體評價								
總分								
總分合計								
平均分數								

評鑑委員(簽名)：

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件 4：協調委員會組織章程

### 「連江縣南竿四維生態渡假園區興建營運移轉案」

#### 協調委員會組織章程

- 第一條 本章程依投資契約第23.1.2條之規定，由交通部觀光局馬祖國家風景區管理處（以下簡稱「甲方」）及○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。
- 第二條 協調委員會之任務如下：
- 一、投資契約（包含相關文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
  - 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
  - 三、甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 第三條 本委員會應於投資契約簽訂後6個月內成立，設置七名委員，由甲乙雙方各自推薦二人，甲乙雙方共同推薦三人，主任委員自該三位委員中選出。
- 第四條 本委員會任期3年，應定期改選之。
- 第五條 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得就其他委員中指定其職務代理人。
- 第六條 委員應親自出席會議，因故不能出席時，得於甲乙雙方同意後，以書面委任他人代理之。代理人以受一人之委任為限。
- 第七條 本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。
- 第八條 本委員會開會時，甲乙雙方得列席參加。本委員會並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費。其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- 第九條 本委員會視協調之需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。
- 第十條 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。
- 第十一條 本委員會委員均為無給職，但得依規定支給審查費、出席費及交通費。
- 第十二條 除第八條、第九條規定外，因協調所需之經費由本委員會決議之。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。
- 第十三條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。
- 第十四條 本章程自民國○○年○○月○○日生效。

章程訂定人

甲 方：交通部觀光局馬祖國家風景區管理處

代 表 人：○○○

地 址：○○○

電 話：○○○

傳 真：○○○

乙 方：○○○

代 表 人：○○○

統 一 編 號：○○○

地 址：○○○

電 話：○○○

傳 真：○○○

中 華 民 國 年 月 日

## 附件 5：觀光旅館建築及設備標準

公發布日：民國99年10月08日

- 第 1 條 本標準依發展觀光條例第二十三條第二項規定訂定之。
- 第 2 條 本標準所稱之觀光旅館係指國際觀光旅館及一般觀光旅館。
- 第 3 條 觀光旅館之建築設計、構造、設備除依本標準規定外，並應符合有關建築、衛生及消防法令之規定。
- 第 4 條 依觀光旅館業管理規則申請在都市土地籌設新建之觀光旅館建築物，除都市計畫風景區外，得在都市土地使用分區有關規定之範圍內綜合設計。
- 第 5 條 觀光旅館基地位在住宅區者，限整幢建築物供觀光旅館使用，且其客房樓地板面積合計不得低於計算容積率之總樓地板面積百分之六十。  
前項客房樓地板面積之規定，於本標準發布施行前已設立及經核准籌設之觀光旅館不適用之。
- 第 6 條 觀光旅館旅客主要出入口之樓層應設門廳及會客場所。
- 第 7 條 觀光旅館應設置處理乾式垃圾之密閉式垃圾箱及處理濕式垃圾之冷藏密閉式垃圾儲藏設備。
- 第 8 條 觀光旅館客房及公共用室應設置中央系統或具類似功能之空氣調節設備。
- 第 9 條 觀光旅館所有客房應裝設寢具、彩色電視機、冰箱及自動電話；公共用室及門廳附近，應裝設對外之公共電話及對內之服務電話。
- 第 10 條 觀光旅館客房層每層樓客房數在二十間以上者，應設置備品室一處。
- 第 11 條 觀光旅館客房浴室應設置淋浴設備、沖水馬桶及洗臉盆等，並應供應冷熱水。
- 第 11-1 條 觀光旅館之客房與室內停車空間應有公共空間區隔，不得直接連通。
- 第 12 條 國際觀光旅館應附設餐廳、會議場所、咖啡廳、酒吧（飲酒間）、宴會廳、健身房、商店、貴重物品保管專櫃、衛星節目收視設備，並得酌設下列附屬設備：一、夜總會。二、三溫暖。三、游泳池。四、洗衣間。五、美容室。六、理髮室。七、射箭場。八、各式球場。九、室內遊樂設施。十、郵電服務設施。十一、旅行服務設施。十二、高爾夫球練習場。十三、其他經中央主管機關核准與觀光旅館有關之附屬設備。  
前項供餐飲場所之淨面積不得小於客房數乘一點五平方公尺。  
第一項應附設宴會廳、健身房及商店之規定，於中華民國九十二年四月三十日前已設立及經核准籌設之觀光旅館不適用之。
- 第 13 條 國際觀光旅館房間數、客房及浴廁淨面積應符合下列規定：  
一、應有單人房、雙人房及套房三十間以上。  
二、各式客房每間之淨面積（不包括浴廁），應有百分之六十以上不得小於下列標準：  
（一）單人房十三平方公尺。

(二) 雙人房十九平方公尺。

(三) 套房三十二平方公尺。

三、每間客房應有向戶外開設之窗戶，並設專用浴廁，其淨面積不得小於三點五平方公尺。但基地緊鄰機場或符合建築法令所稱之高層建築物，得酌設向戶外採光之窗戶，不受每間客房應有向戶外開設窗戶之限制。

第 14 條 國際觀光旅館廚房之淨面積不得小於下列規定：

供餐飲場所淨面積	廚房（包括備餐室）淨面積
一五〇〇平方公尺以下	至少為供餐飲場所淨面積之三三%
一五〇一至二〇〇〇平方公尺	至少為供餐飲場所淨面積之二八%加七五平方公尺
二〇〇一至二五〇〇平方公尺	至少為供餐飲場所淨面積之二三%加一七五平方公尺
二五〇一平方公尺以上	至少為供餐飲場所淨面積之二一%加二二五平方公尺

未滿一平方公尺者，以一平方公尺計算。  
餐廳位屬不同樓層，其廚房淨面積採合併計算者，應設有可連通不同樓層之送菜專用升降機。

第 15 條 國際觀光旅館自營業樓層之最下層算起四層以上之建築物，應設置客用升降機至客房樓層，其數量不得少於下列規定：

客房間數	客用升降機座數	每座容量
八〇間以下	二座	八人
八一間至一五〇間	二座	十二人
一五一間至二五〇間	三座	十二人
二五一間至三七五間	四座	十二人
三七六間至五〇〇間	五座	十二人
五〇一間至六二五間	六座	十二人
六二六間至七五〇間	七座	十二人
七五一間至九〇〇間	八座	十二人
九〇一間以上	每增二〇〇間增設一座，不足二〇〇間以二〇〇間計算	十二人

第 16 條 一般觀光旅館應附設餐廳、咖啡廳、會議場所、貴重物品保管專櫃、衛星節目收視設備，並得酌設下列附屬設備：

- 一、商店。
- 二、游泳池。
- 三、宴會廳。
- 四、夜總會。
- 五、三溫暖。
- 六、健身房。
- 七、洗衣間。
- 八、美容室。
- 九、理髮室。



- 十、射箭場。
  - 十一、各式球場。
  - 十二、室內遊樂設施。
  - 十三、郵電服務設施。
  - 十四、旅行服務設施。
  - 十五、高爾夫球練習場。
  - 十六、其他經中央主管機關核准與觀光旅館有關之附屬設備。
- 前項供餐飲場所之淨面積不得小於客房數乘一點五平方公尺。

第 17 條 一般觀光旅館房間數、客房及浴廁淨面積應符合下列規定：

- 一、應有單人房、雙人房及套房三十間以上。
- 二、各式客房每間之淨面積（不包括浴廁），應有百分之六十以上不得小於下列標準：
  - （一）單人房十平方公尺。
  - （二）雙人房十五平方公尺。
  - （三）套房二十五平方公尺。
- 三、每間客房應有向戶外開設之窗戶，並設專用浴廁，其淨面積不得小於三平方公尺。但基地緊鄰機場或符合建築法令所稱之高層建築物，得酌設向戶外採光之窗戶，不受每間客房應有向戶外開設窗戶之限制。

第 18 條 一般觀光旅館廚房之淨面積不得小於下列規定：

供餐飲場所淨面積	廚房（包括備餐室）淨面積
一五〇〇平方公尺以下	至少為供餐飲場所淨面積之三〇%
一五〇一至二〇〇〇平方公尺	至少為供餐飲場所淨面積之二五%加七五平方公尺
二〇〇一平方公尺以上	至少為供餐飲場所淨面積之二〇%加一七五平方公尺

未滿一平方公尺者，以一平方公尺計算。  
餐廳位屬不同樓層，其廚房淨面積採合併計算者，應設有可連通不同樓層之送菜專用升降機。

第 19 條 一般觀光旅館自營業樓層之最下層算起四層以上之建築物，應設置客用升降機至客房樓層，其數量不得少於下列規定：

客房間數	客用升降機座數	每座容量
八〇間以下	二座	八人
八一間至一五〇間	二座	十人
一五一間至二五〇間	三座	十人
二五一間至三七五間	四座	十人
三七六間至五〇〇間	五座	十人
五〇一間至六二五間	六座	十人
六二六間以上	每增二〇〇間增設一座，不足二〇〇間以二〇〇間計算	十人

第 20 條 本標準自發布日施行。

## 附件 6：星級旅館評鑑作業要點暨其附表(星級旅館建築設備評鑑基準表)

公發布日：民國105年3月30日

- 一、交通部觀光局（以下簡稱本局），為依觀光旅館業管理規則第十四條及旅館業管理規則第三十一條規定辦理星級旅館評鑑，特訂定本要點。
- 二、領有觀光旅館業營業執照之觀光旅館及領有旅館業登記證之旅館（以下簡稱旅館），得依本要點規定，申請星級旅館評鑑。
- 三、星級旅館之評鑑等級及基本條件如下：
  - （一）一星級旅館：係指此等級旅館提供旅客基本服務及清潔、安全、衛生、簡單的住宿設施，其應具備條件如下：
    1. 基本簡單的建築物外觀及空間設計。
    2. 門廳及櫃檯區僅提供基本空間及簡易設備。
    3. 設有衛浴間，並提供一般品質的衛浴設備。
  - （二）二星級旅館：係指此等級旅館提供旅客必要服務及清潔、安全、衛生、舒適的住宿設施，其應具備條件如下：
    1. 建築物外觀及空間設計尚可。
    2. 門廳及櫃檯區空間舒適。
    3. 提供簡易用餐場所，且裝潢尚可。
    4. 客房內設有衛浴間，且能提供良好品質之衛浴設備。
    5. 二十四小時服務之櫃檯服務。
  - （三）三星級旅館：係指此等級旅館提供旅客親切舒適之服務及清潔、安全、衛生良好且舒適的住宿設施，並設有餐廳、旅遊（商務）中心等設施，其應具備條件如下：
    1. 建築物外觀及空間設計良好。
    2. 門廳及櫃檯區空間寬敞、舒適，傢俱品質良好。
    3. 設有旅遊（商務）中心，提供影印、傳真、電腦網路等設備。
    4. 設有餐廳提供早餐服務，裝潢良好。
    5. 客房內提供乾濕分離及品質良好之衛浴設備。
    6. 二十四小時之櫃檯服務。
  - （四）四星級旅館：係指此等級旅館提供旅客精緻貼心之服務及清潔、安全、衛生優良且舒適的住宿設施，並設有二間以上餐廳、旅遊（商務）中心、宴會廳、會議室、運動休憩及全區智慧型網路服務等設施；其應具備條件如下：
    1. 建築物外觀及空間設計優良，並能與環境融合。
    2. 門廳及櫃檯區空間寬敞、舒適，裝潢及傢俱品質優良，並設有等候空間。
    3. 設有旅遊（商務）中心，提供影印、傳真、電腦網路等設備。
    4. 二間以上各式高級餐廳，裝潢設備優良，其中一餐廳提供三餐之餐飲服務。

5. 客房內裝潢、傢俱品質設計優良，設有乾濕分離之精緻衛浴設備，空間寬敞舒適。
6. 提供全日之客務、房務服務，及適時之餐飲服務。
7. 服務人員具備外國語言能力。
8. 設有運動休憩設施。
9. 設有宴會廳及會議室。

(五) 五星級旅館：係指此等級旅館提供旅客頂級豪華之服務及清潔、安全、衛生，且精緻舒適的住宿設施，並設有二間以上高級餐廳、旅遊（商務）中心、宴會廳、會議室、運動休憩及全區智慧型無線網路服務等設施。其應具備條件如下：

1. 建築物外觀及室、內外空間設計特優且顯現旅館特色。
2. 門廳及櫃檯區寬敞舒適，裝潢及傢俱品質特優，並設有等候及私密的談話空間。
3. 設有旅遊（商務）中心，提供商務服務，配備影印、傳真、電腦網路及智慧型無線網路等設備。
4. 設有二間以上各式高級餐廳、會議室及宴會廳，裝潢、設備品質特優，提供頂級之餐飲服務，其中一餐廳提供三餐餐飲服務。
5. 客房內裝潢、傢俱品質設計特優，設有乾濕分離之豪華衛浴設備，空間寬敞舒適。
6. 提供全日之客務、房務及客房餐飲服務。
7. 服務人員精通多種外國語言。
8. 設有運動休憩設施。
9. 設有宴會廳及會議室。

四、 星級旅館評鑑分為「建築設備」及「服務品質」二階段辦理，配分合計一千分。

(一) 「建築設備」評鑑配分分 A、B 式，均為六百分，兩式併行，項目如下：（各項配分詳如附表一：星級旅館建築設備評鑑基準表 A 式、附表二：星級旅館建築設備評鑑基準表 B 式）

1. 建築物外觀及空間設計。
2. 整體環境及景觀。
3. 公共區域。
4. 停車設備。
5. 餐廳及宴會設施。
6. 運動休憩設施。
7. 客房設備。
8. 衛浴設備。
9. 安全及機電設施。

10. 綠建築環保設施。

(二) 「服務品質」評鑑配分為四百分，項目如下：（各項配分詳如附表三：星級旅館服務品質評鑑基準表）

1. 總機服務。

2. 訂房服務。

3. 櫃檯服務。

4. 網路服務。

5. 服務中心。

6. 客房整理品質。

7. 房務服務。

8. 客房餐飲服務。

9. 餐廳服務。

10. 用餐品質。

11. 運動休憩設施服務。

五、參加「建築設備」評鑑之旅館，經評定為一百分至一百八十分者，核給一星級；一百八十一分至三百分者，核給二星級；三百零一分至六百分而未參加「服務品質」評鑑者，核給三星級。

參加「服務品質」評鑑之旅館，「建築設備」與「服務品質」兩項總分未滿六百分者，核給三星級；六百分至七百四十九分者，核給四星級；七百五十分以上者，核給五星級。

六、申請評鑑，應具備合格文件向本局提出，並依「交通部觀光局辦理觀光旅館及旅館等級評鑑收費標準」繳納評鑑費及標識費。

(一) 星級旅館評鑑申請書。

(二) 觀光旅館業營業執照影本或旅館業登記證影本。

(三) 投保責任險保險單。

(四) 公共安全檢查申報紀錄。

七、本局就旅館經營管理、建築、設計、旅遊媒體等相關領域之專家學者遴聘評鑑委員辦理評鑑。

前項評鑑委員不得為現職旅館從業人員。

評鑑委員於實施星級旅館評鑑前，應參加本局辦理之訓練。

八、實施評鑑時由四名評鑑委員先就旅館之建築設備依第四點第一款（附表一、附表二）所列項目逐項評核，經評定為三星級者，依其申請再辦理「服務品質」評鑑。

建築設備評鑑，旅館客房數在四百零一間以上者，至少應評核八間；客房數在二百零一間至四百間者，至少應評核六間；客房數在二百間以下者，至少應評核四間（含單人房、雙人房、套房等各式房間）。

服務品質評鑑由二名評鑑委員依第四點第二款（附表三）所列項目，以不預警留宿受評業者之方式評核。

九、評鑑作業受理時間由本局公告之，經星級旅館評鑑後，由本局核發星級旅館評鑑標識。

星級旅館評鑑標識之效期為三年；前次評鑑效期屆滿後，再次評鑑結果取得同一星等者，該次評鑑之「建築設備」效期延長為六年。

前項取得六年效期之旅館，其服務品質效期屆滿後，再次評鑑結果致未能取得同一星等者，應向本局申請換發星級旅館評鑑標識。

本要點 104 年 5 月 1 日修正生效前，已連續二次取得同一星等之旅館，得適用前項規定。

星級旅館評鑑標識之效期，自本局核發評鑑結果通知書之年月當月起算。

十、星級旅館評鑑標識應載明本局中、英文名稱核發字樣、星級符號、效期等內容。

十一、受評業者接獲本局星級旅館評鑑結果通知書並經評定為星級旅館者，應於通知之日起十五日內，向本局提出星級旅館評鑑標識申請，本局於收件後四十五日內核發星級旅館評鑑標識。

評定未達一星級者，檢附所繳納標識費收據，向本局申請退還標識費。

參加「建築設備」評鑑之旅館，經核給三星級以上者，參加「服務品質」評鑑之旅館，以最終核定之星級起算，受評業者再依第一項規定辦理。

依十二點提出申訴，經本局受理者，不適用第一項至第三項之規定。

十二、受評業者不服「建築設備」評鑑所評鑑之星級者，得於收到星級旅館評鑑結果通知書翌日起三十日內，填具申訴書向本局提出申訴。

申訴案件須有申訴審議小組全體委員二分之一以上出席，及出席委員二分之一以上之同意為決議。

申訴審議小組審議案件應就申訴人不服之理由及所提文件、照片並調閱原評鑑資料審查。認為申訴無理由者，應為「駁回」之決議；其有理由者，應為「複評」之決議，並由召集人指派其他評鑑委員複評，複評分數與原評分數不同時，以複評結果為準，並提申訴審議小組審議後確認。

第三項審議結果，本局以書面答復受評業者。

申訴人對於申訴審議小組「駁回申訴」之決議及複評結果，不得再申訴。

十三、本局受理申訴案件，成立申訴審議小組，置委員九人，由觀光、法律、消費者保護、公平交易等專家及社會公正人士組成，並由本局副局長擔任召集人，本局副局長未克擔任時，申訴審議小組得推派一名委員擔任召集人。

十四、評鑑委員及申訴審議小組委員有下列情形之一者，應自行迴避：

（一）現為或曾為該受評業者之董事、監察人、經理人、執行業務之股東或顧問。

（二）與該受評業者之負責人或經理人有配偶、前配偶、三親等內血親、三親等以內之

姻親或家長、家屬之關係者。

(三) 現為該受評業者之職員或曾為該受評業者之職員，離職未滿二年者。

(四) 本人或配偶與該受評業者有投資或分享利益之關係者。

本局發現或經舉發有前項應自行迴避之情事而未依規定迴避者，應請其迴避。

十五、受評業者經成績評定，得於改善後申請重新評鑑。服務品質重新評鑑應於成績評定後半年內提出申請。

十六、本局核發星級旅館評鑑標識後，如經消費者投訴且情節嚴重，或發生危害消費者生命、財產、安全等事件，或經查有違規事實等，足認其有不符該星級之虞者，經查證屬實，本局得提會決議，廢止或重新評鑑其星等。

十七、受評業者向本局申請第一階段「建築設備」評鑑或第二階段「服務品質」評鑑，應支付評鑑相關費用。

受評業者提出申訴，經申訴審議小組決議應再予複評者，及經改善後重新申請評鑑者，應支付評鑑相關費用。

十八、評鑑標識應懸掛於門廳明顯易見之處。評鑑效期屆滿後，不得再懸掛該評鑑標識或以之作為從事其他商業活動之用。

應懸掛而不懸掛評鑑標識者，依觀光旅館業管理規則第十四條、旅館業管理規則第三十一條及發展觀光條例第五十五條第二項第三款規定處罰。

十九、星級旅館評定後，由本局選擇運用電視、廣播、網路、報章雜誌等媒體，以及製作文宣品、錄影帶廣為宣傳。

二十、評鑑結果本局將主動揭露於本局文宣、網站等，提供消費者選擇旅館之參考。

附表一：星級旅館建築設備評鑑基準表A式

附表二：星級旅館建築設備評鑑基準表B式

附表三：星級旅館服務品質評鑑基準表

附件二  
釋疑回覆內容

一、105年7月21日申請人申請釋疑回復

項次	文件標的	原條文	請求釋疑問題	釋疑回復
1	申請須知	第3章第2節: 3.23: 「民間機構投資本計畫之金額不得低於新臺幣 1.5 億元... 投資金額認定...	因本司未取得 貴處提供之地質鑽探資料及現況等高線圖等資料, 經本司派員實地勘查基地現況, 發現本案興建前之整地工程(包含但不限於工程設計費、工程間接成本、鑽探、測量、水土保持、排水系統、坡坎、擋土牆、土石開挖搬運平衡、廢棄物清除等), 其上開工程費用所贊不貲, 惟「申請須知」並未將實質整地工程費用、建築設計費納入投資金額之認定項目?	依據 97 年 12 月 8 日行政院公共工程委員會工程促字第 09700487350 號有關促參案件稅額納入投資總額認定函示, 有關民間投資總額, 經該會參採財政部 96 年 11 月 30 日台財稅字第 09600472650 號函, 係指: 「民間機構於所參與公共建設自核定計畫之日起, 至開始營運前, 為使計畫達適於營業使用狀態所取得之可資本化資產所支付一切必要合理支出及由民間機構負擔之相關稅賦。」。本案係屬公共建設案件, 有關投資總額中於工程費用部分, 公共工程委員會編製「公共建設工程經費估算編列手冊」第十七章山坡地開發工程及第十八章建築工程所列之建造成本(工程經費)均得納入。
2	申請須知		第3章第2節: 3.3.1 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第二條, 土地租金興建期以公告地價 1% 計, 營運期以	本案所指之零售業係指行政院主計總處 105 年 1 月修訂之行業標準分類(第 10 次修訂)G 大類 47-48 中類所包含之各小類或細類行業, 惟不包含 486 零售攤販小類及 487 其他非店面零售業。



項次	文件標的	原條文	請求釋疑問題	釋疑回復
			公告地價 3% 計  上開土地租金是否為每年計算一次?繳交方式為何?	
3	申請須知		3.若合作聯盟中之商業夥伴有營建工程的資格,則我司所籌組之合作聯盟是否可歸屬於具有“觀光遊憩有關”之認定?	該項觀光遊憩有關之資格係指依據「發展觀光條例」第二條第一項第一款所定義之觀光產業。如僅具營建工程資格之策略聯盟成員應不符合觀光遊憩之標準。另申請人(包含合作聯盟之任一成員)僅需具備旅館、餐飲業、零售業或其他與觀光遊憩有關之項目之一即可,無需同時具備該四項資格。
4	申請須知	1.本計畫用地範圍:位於連江縣南竿鄉四維村,連江縣南竿鄉風景特定區計畫範圍內,土地使用分區為都市計畫區旅館區,地號為南竿鄉四維段地號387、1142等	文內未載明容積率與建蔽率,請問本案中就旅館區之部分能建築之土地面積為多少平方公尺?	有關本案容積率與建蔽率及可供建築之土地,或相關土地使用管制規定,悉依連江縣政府公告實施之「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為旅館區、風景區)」,及行政院核定之「南竿四維生態度假園區暨七七軍事體驗園區離島重大建設投資計畫書」規定辦理。上述計畫可分別至連江縣政府工務局都計建管課及本處查詢閱覽。
5	申請須知	2筆土地,總	可建設之樓板面積為多少平方公尺?	
6	申請		地面下之建築面積	有關地面下之建築面積,悉

項次	文件標的	原條文	請求釋疑問題	釋疑回復
	須知	計面積為 9,568.89 平方公尺，1142 地號為國有土地，387 地號私有土地業奉行政院 102 年 10 月 25 日院臺交字第 1020064450 號函核准依國有非公用不動產交換辦法辦理國私有土地交換。作業完成前，土地所有權人同意先行以租賃方式提供土地使用權利。點交時以現場指界為準，詳如附件 1、2。	(如停車場)是否也算在有效之建築面積之內？	依建築相關法令(包括但不限於建築技術規則)及連江縣政府公告實施之「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為旅館區、風景區)」，及行政院核定之「南竿四維生態渡假園區暨七七軍事體驗園區離島重大建設投資計畫書」規定辦理。
7	申請須知	土地使用計畫之土地配置計畫與建築量體規劃	為進行此計畫案之土地配置與建築量體之規劃，是否有地籍資料可以提供以建築設計師使用？	有關本案地籍資料建請自行向地政單位申請並請參照本案申請須知附件 2. 土地使用分區圖。
8	申請		除四維段 387、1142	本案用地交付範圍僅限於

項次	文件標的	原條文	請求釋疑問題	釋疑回復
	須知		兩筆土地外，承攬此案之開發商可否使用附近之近岸遊憩區開發經營水上遊憩設施及活動？	四維段 387、1142 兩筆土地，申請人如另對其餘地點具建設經營意願，建請依據促參法第 46 條或其他相關法令提出申請。

二、105年9月26日 申請人申請釋疑回復

項次	文件標的	原條文	請求釋疑問題	釋疑回復
1	申請須知	<p>3.2.3 民間機構投資本計畫之金額不得低於新臺幣1.5億元，投資項目包括但不限於旅館所需設備及餐飲服務等。其投資金額認定以旅館生財設備、室內裝修、水電、機電、電器及固定於土地或建築物之景觀工程為原則。(不含買進賣品、食物原物料或管銷、人事費用)，應依投資執行計畫書內之投資金額、項目及內容執行。</p>	<p>因本司未取得 貴處提供之地質鑽探資料及現況等高線圖等資料，經本司派員實地勘查基地現況，發現本案興建前之整地工程(包含但不限於工程設計費、工程間接成本、鑽探、測量、水土保持、排水系統、坡坎、擋土牆、土石開挖搬運平衡、廢棄物清除等)，其上開工程費用所費不貲，惟「申請須知」並未將實質整地工程費用、建築設計費納入投資金額之認定項目？</p>	<p>依據 97 年 12 月 8 日行政院公共工程委員會工程促字第 09700487350 號有關促參案件稅額納入投資總額認定函示，有關民間投資總額，經該會參採財政部 96 年 11 月 30 日台財稅字第 09600472650 號函，係指：「民間機構於所參與公共建設自核定計畫之日起，至開始營運前，為使計畫達適於營業使用狀態所取得之可資本化資產所支付一切必要合理支出及由民間機構負擔之相關稅賦。」。本案係屬公共建設案件，有關投資總額中於工程費用部分，公共工程委員會編製「公共建設工程經費估算編列手冊」第十七章山坡地開發工程及第十八章建築工程所列之建造成本（工程經費）均得納入。</p>
2	申請須知	<p>3.3.1 土地租金：依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定</p>	<p>上開土地租金是否為每年計算一次？繳交方式為何？</p>	<p>1. 本案土地租金係為一年計算一次。 2. 依據本案投資契約（草案）附件二第三</p>

項次	文件標的	原條文	請求釋疑問題	釋疑回復
		<p>地上權租金優惠辦法」第二條，土地租金興建期以公告地價 1%計，營運期以公告地價 3%計。</p>		<p>條第二項之規定，租金繳納方式為：</p> <p>(一) 乙方應定期每年預納次一年度土地租金。</p> <p>(二) 繳納租金之期限及方式如下：</p> <p>1. 地上權設定登記完成後第 1 年（指自地上權設定登記完成之日起至當年 12 月 31 日止）之租金，乙方應於地上權設定登記完成之日，匯入甲方指定之銀行帳戶。</p> <p>2. 其後年度（依曆計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止）之租金，乙方應於每年之 00 月 00 日前，將次年度之租金匯入甲方指定之銀行帳戶。</p> <p>3. 公告地價調整年度之租金差額，乙方應與次年租金一併繳納。</p>
3	申請須知	<p>3.3.2 權利金</p> <p>1. 開發權利金：簽</p>	<p>是否准予修正為「...變動營運權</p>	<p>依據財政部 103 年度專業服務採購案：促進民</p>

項次	文件標的	原條文	請求釋疑問題	釋疑回復
		<p>約後10日內繳納，一次繳交新臺幣1,000萬元整。</p> <p>2. 營運權利金：營運權利金則採固定營運權利金及變動營運權利金兩種方式同時計收，規劃固定營運權利金以每年新臺幣60萬元計，變動營運權利金每年依總營收之1.5%計收，計算所得當期幣值金額做為計收基礎。</p>	<p>利金每年依獲利之1.5%計收...」？</p>	<p>間參與公共建設 BOT 及 OT 案件招商文件及投資契約參考文件—BOT 招商文件及投資契約，其有關營運權利金之解釋內容：</p> <p>營運權利金之收取方式為</p> <p>(1) 固定百分比：經營權利金依每年總營收百分比收取。</p> <p>(2) 固定金額：每年收取固定額度的經營權利金。</p> <p>(3) 變動百分比：權利金佔總營收比例級距調整。</p> <p>(4) 變動金額：經營權利金額度逐年調整。</p> <p>是以此部分諒難從述。</p>

項次	文件標的	原條文	請求釋疑問題	釋疑回復
4	投資契約（草案）	<p>8.9 履勘（或其他目的事業主管機關之核准）</p> <p>契約應載明：</p> <p>1. 乙方興建完成後，應依規定經相關主管機關派員履勘後，始可營運。</p> <p>2. 本計畫雖經履勘合格，並不視為免除乙方對本計畫興建之一切責任與義務。</p>	<p>貴處可否准予本公司提出分期分區開發計畫（總投資金額仍不低於新臺幣 1.5 億元），俟計畫完成後，可分期分區開始營運？</p>	<p>貴公司得提出分期分區開發計畫（總投資金額仍不低於新臺幣 1.5 億元），俟計畫完成後，可分期分區開始營運。</p>