第三章　法律可行性分析

第一節　相關法律分析

一、促參法類

為提升公共服務水準，加速社會經濟發展，促進民間參與公共建設，特制定本法。與本計畫區民間參與興建和經營之相關促參法類法規如下：

(一)促進民間參與公共建設法

1. 本計畫區屬於「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法）第三條第七款規定之觀光遊憩重大設施。
2. 計畫區預計之經營管理模式採適用於促參法第八條第一款所規範民間機構參與公共建設之方式：由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
3. 土地出租方式依據促參法第十五條之規定：公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之。
4. 且依據促參法第三十條之規定：主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。
5. 稅捐之減免依據促參法第三十九條規定：參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。

(二)促進民間參與公共建設法施行細則

本計畫區符於「促進民間參與公共建設法施行細則」第十一條中規定：所稱觀光遊憩及森林遊樂重大設施，指在國家公園、風景區、風景特定區、森林遊樂區及其他經中央目的事業主管機關認定之遊憩（樂）區內之遊憩（樂）設施、住宿、餐飲、解說等相關服務設施、區內及聯外運輸設施。

(三)促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍

本計畫由於其投資金額依照「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」所規定公共建設類別屬於觀光遊憩重大設施之重大公共建設範圍：一、依本法(指促進民間參與公共建設法)第八條第一項第一款、第二款及第四款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣三億元以上者。因此本計畫享有「促進民間參與公共建設法」中所規定重大公共建設之營所稅優惠。

(四)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

依據本辦法第二條規定：營運期間公有土地之租金按國有出租基地租金計收標準六折計收，同一宗土地，一部份屬興建時期，一部份已開始營運者，其租金按二者實際佔用土地比例或地上建築物樓地面積比例計收。

若租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。而營運期間，用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。在計收之租金上，於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，得酌予減收之。

(五)民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法

1. 適用本辦法中第三條第一項第十款規定：民間機構參與重大公共建設免納營利事業所得稅之範圍，以經營重大公共建設之下列所得為限。本計畫區符合於免納營利事業所得稅中觀光遊憩重大設施--勞務所得的部份。

2. 依第四條規定民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅者，其免稅年限為五年。且免稅年限應連續計算，不得中斷。民間機構在免稅期間內，應按所得稅法規定之固定資產耐用年數，逐年提列折舊。

3. 依第五條之規定：參與重大公共建設之民間機構，應自申報日起六個月內提出相關文件向財政部申請核定免納營利事業所得稅。

(六)民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法

1. 依第三條規定：民間機構參與重大公共建設購置自行使用之興建、營運設備或技術，在同一課稅年度內購置總金額達新臺幣六十萬元者，

得就購置成本按下列百分比限度內，抵減其當年度應納營利事業所得稅額；當年度應納營利事業所得稅額不足抵減者，得在以後四年度應納營利事業所得稅額中抵減之：

⑴國內產製之興建、營運設備：抵減百分之十五。

⑵國外產製之興建、營運設備：抵減百分之五。

⑶興建、營運技術：抵減百分之五。

適用前項第一款及第二款之興建、營運設備，以全新者為限。

2. 依照第四條規定：民間機構參與重大公共建設購置自行使用之防治污染設備或技術，在同一課稅年度內購置總金額達新臺幣六十萬元者，得就購置成本按下列百分比限度內，抵減其當年度應納營利事業所得稅額；當年度應納營利事業所得稅額不足抵減者，得在以後四年度應納營利事業所得稅額中抵減之：

⑴國內產製之防治污染設備：抵減百分之二十。

⑵國外產製之防治污染設備：抵減百分之十。

⑶防治污染技術：抵減百分之五。

適用前項第一款及第二款之防治污染設備，以全新者為限。

(七)南投縣民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例

1. 依第二條規定，民間機構參與本法第三條第二項規定之本縣重大公共建設，有關地價稅、房屋稅及契稅之減免，依本自治條例之規定；本自治條例未規定者，適用其他有關法令規定。但其他法令規定較本自治條例更有利於民間機構者，適用最有利之法令。

2. 依照第三條之規定：民間機構參與本法第三條，本縣重大公共建設者，其興建或營運期間用地之地價稅減免標準，其第二點之規定，供社會及勞工福利設施、觀光遊憩及森林遊樂重大設施、運動、水利、農業設施及重大工業、商業、科技設施之用地，按千分之十稅率計徵。

3. 依第四條規定，民間機構參與本法第三條規定之本縣重大公共建設，新建供直接使用之自有房屋，其房屋稅之減徵標準第二點之規定，供社會及勞工福利設施、觀光遊憩及森林遊樂重大設施、運動、水利、農業設施及重大工業、商業、科技設施使用之房屋，自供直接使用之當月起五年內，減徵應納稅額百分之五十。原依本自治條例或相關法令經核准減徵房屋稅之民間機構，於減徵期間未屆滿五年，經移轉第三人繼續為興建或營運者，准予減徵至五年期滿為止。

4. 而依據第五條規定，民間機構參與本法第三條規定之本縣重大公共建設，在興建或營運期間，取得或設定典權供直接使用之不動產，減徵契稅百分之三十。

5. 在申請程序上則依第七條之規定，合於第三條至第五條減免規定者，納稅義務人應填具減免申請書表，檢同相關證明文件，依下列規定向本府稅捐稽徵處申請：

   (1)申請依第三條規定減免地價稅者，於每年(期)地價稅開徵四十日前提出申請；逾期申請者，自申請之次年(期)起減免。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

   (2)申請依第四條規定減免房屋稅者，於減徵原因事實發生之日起三十日內提出申請；逾期申請者，自申請當月份起減徵。

   (3)申請依第五條規定減免契稅者，申報契稅時提出申請。

   依前項第一款規定減免地價稅者，於減免原因消滅時，應即向本府稅捐稽徵處申報，自次年(期)恢復按原稅率徵收。

   依前項第二款規定減徵房屋稅者，於減徵原因消滅時，應即向本府稅捐稽徵處申報，自次月起恢復全額徵收。

二、目的事業法類

(一)發展觀光條例

本條例立法之目的旨在發展觀光產業，宏揚中華文化，永續經營台灣特有之自然生態與人文景觀資源，敦睦國際友誼，增進國民身心健康，加速國內經濟繁榮。

本計畫區之整體開發、交通運輸設施、觀光設施、建物設置、發展順序、用地取得方式、生態之保存及導覽...等應依據本條例第二章規劃建設之相關規定；有關經營管理方面則依照第三章規定辦理；相關獎勵條件及辦法依照第四章規定，其中興建營運之遊憩設施與住宿設施，依本法第四十九條規定民間機構經營觀光遊樂業、觀光旅館業之租稅優惠，依促進民間參與公共建設法第三十六條至第四十一條規定辦理。

(二)觀光旅館業管理規則

本規則依發展觀光條例第六十六條第二項規定訂定之。本計畫中觀光旅館之管理應遵循本規則各項規定：有關觀光旅館業之籌設、發照及變更、觀光旅館業之經營與管理、觀光旅館業從業人員之管理、規定之獎勵及處罰措施，均應依照本規則辦理。

1. 有關觀光旅館業之籌設依據本規則「第二章觀光旅館業之籌設、發照及變更」第四條規定，經營觀光旅館業者，應先備具下列文件，向主管機關申請核准籌設：

   ⑴觀光旅館業籌設申請書。

   ⑵發起人名冊或董事、監察人名冊。

   ⑶公司章程。

   ⑷營業計畫書。

   ⑸財務計畫書。

   ⑹土地所有權狀影本或土地使用權同意書及土地使用分區證明；一般旅館及其他既有建築物擬作為觀光旅館者，並應備具建築物所有權狀影本或建築物使用權同意書。

   ⑺建築設計圖說。

   ⑻設備總說明書。

   申請籌設觀光旅館業之案件，除在直轄市籌設一般觀光旅館業者，由交通部委託直轄市主管機關受理外，其餘由交通部委任觀光局受理。受理之主管機關應於收件後十五日內，將審查結果函復申請人；對於符合規定之案件，並應將核准籌設函件副本抄送有關機關。主管機關審查觀光旅館建築設計圖說，得向申請人收取審查費；設計圖說變更時，亦同。

2. 依據本規則第五條規定，依前條規定申請核准籌設觀光旅館業者，應依法辦理公司登記，並備具下列文件報請原受理機關備查：

   ⑴公司登記證明文件影本。

   ⑵董事、監察人及經理人名冊。

   前項登記事項有變更時，應於公司主管機關核准日起十五日內，報請原受理機關備查。

3. 關於觀光旅館之興建依據本規則第七條規定，經核准籌設之觀光旅館，其申請人應於二年內依建築法之規定，向當地主管建築機關申請核發用途為觀光旅館之建造執照依法興建；觀光旅館業於核准籌設前，其建築物已領有使用執照者，其申請人應於核准籌設後二年內，向當地主管建築機關申請核發用途為觀光旅館之使用執照；逾期即廢止其籌設之核准，並副知相關機關。但有正當事由者，得於期限屆滿前報請原受理機關予以展期。觀光旅館業其建築物於興建前或興建中變更原設計時，應備具變更設計圖說及有關文件，報請原受理機關核准，並依建築法令相關規定辦理。

4. 關於觀光旅館之營業與發照依據本規則第八條規定，觀光旅館業籌設完成後，應備具下列文件報請原受理機關會同警察、建築管理、消防及衛生等有關機關查驗合格後，由交通部發給觀光旅館業營業執照及觀光旅館業專用標識，始得營業：

   (1)觀光旅館業營業執照申請書。

   (2)建築物使用執照影本及竣工圖。

   (3)公司登記證明文件影本。

5. 依據本規則第九條規定，興建觀光旅館客房間數在三百間以上，具備下列條件，得依前條規定申請查驗，符合規定者，發給觀光旅館業營業執照及觀光旅館專用標識，先行營業：

   (1)領有觀光旅館之全部建築物使用執照及竣工圖。

   (2)客房裝設完成已達百分之六十，且不少於二百四十間；營業之樓層並已全部裝設完成。

   (3)餐廳營業之合計面積，不少於營業客房數乘一點五平方公尺，營業之樓層並已全部裝設完成。

   (4)門廳樓層、會客室、電梯、餐廳附設之廚房、衣帽間及盥洗室均已裝設完成。

   (5)未裝設完成之樓層，應設有敬告旅客注意安全之明顯標識。

   前項先行營業之觀光旅館業，應於一年內全部裝設完成，並依前條規定報請查驗合格。但有正當理由者，得報請原受理機關予以展期，其期限不得超過一年。

6. 另外，依據本規則第十五條規定，申請觀光旅館業營業執照及其換發或補發，應繳納執照費。

(三)觀光旅館建築及設備標準

本標準依發展觀光條例第二十三條第二項規定訂定之，所稱之觀光旅館係指國際觀光旅館及一般觀光旅館。其中建築設計、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。除一般觀光旅館應附設之設備外，並得依本標準所列酌設附屬設備。並規定有一般觀光旅館房間數、客房及浴廁淨面積應符合之規定數量及大小。未來本計畫觀光旅館建築及設備之設置，均需依照辦理。以下茲列舉觀光旅館建築及設備興建之標準：

1. 依本標準第十六條之規定，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：

(1)商店。

(2)游泳池。

(3)宴會廳。

(4)夜總會。

(5)三溫暖。

(6)健身房。

(7)洗衣間。

(8)美容室。

(9)理髮室。

(10)射箭場。

(11)各式球場。

(12)室內遊樂設施。

(13)郵電服務設施。

(14)旅行服務設施。

(15)高爾夫球練習場。

(16)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。

2. 依本標準第十七條之規定，一般觀光旅館房間數、客房及浴廁淨面積應符合下列規定：

(1)應有單人房、雙人房及套房，在直轄市及省轄市至少五十間，其他地區至少三十間。

(2)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：

i. 單人房十平方公尺。

ii. 雙人房十五平方公尺。

iii. 套房二十五平方公尺。

(3)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。

3. 依本標準第十八條之規定，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。

4. 依本標準第十九條之規定，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
八一至一五〇間	二座	十人
一五一至二五〇間	三座	十人
二五一至三七五間	四座	十人
三七六至五〇〇間	五座	十人
五〇一至六二五間	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

一般觀光旅館客房八十間以上者應設工作專用升降機，其載重量不得少於四百五十公斤。

三、土地類

(一)地權類

1. 國有財產法及其施行細則

本計畫範圍全屬公有土地。土地管理單位為財政部國有財產局。依據「國有財產法」第三十八條規定非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。前項撥用，應由申請撥用機關檢具使用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得財政部國有財產局同意後，層報行政院核定之。

「國有財產法施行細則」第二節第三十條至第三十二條亦規定需以中央機關名義並具財政部規定之申請撥用書類，提出申請。且中央機關則指總統府或各院部會行處局署，因此日月潭國家風景區管理處得報請交通部轉國有財產局層報行政院核准撥用後使用。

2. 國有不動產撥用要點

本計畫區內現有之土地管理機關為財政部國有財產局，未來開發時，日月潭國家風景區管理處得依據國有財產法暨國有不動產撥用要點之規定擬定撥用不動產計畫等文件報請交通部轉國有財產局層報行政院核准撥用，由管理處取得土地管理權。

區內土地將依國有財產法暨國有不動產撥用要點之規定擬定撥用不動產計畫等文件報請交通部轉國有財產局層報行政院核准撥用，申請撥用國有不動產應檢具下列書件，一式三份，報經其上級機關核明屬實後，二份送國產局辦理：

(1)撥用不動產計畫書。

(2)撥用不動產清冊。

(3)撥用土地有無妨礙都市計畫使用分區之證明文件

(4)撥用不動產之登記(簿)謄本。

(5)撥用土地地籍圖謄本或建築改良物平面圖謄本。

(6)撥用土地使用計畫圖(附平面圖及基地配置圖，基地配置圖應標明申請撥用土地範圍、建築位置、樓層、面積及使用方式)。

(7)有償撥用之具體經費來源文件或預算編列證明。

(二)地用類

目前本計畫用地位於都市土地，其使用分區及使用編定依據變更日月潭特定區計畫，係由電力事業用地變更為旅遊事業專用區，目前已通過個案變更程序，因此規劃作為觀光旅館之興建用地並無土地使用上之問題。

依據「變更日月潭特定區計畫之土地使用分區管制要點」之規定，容許使用項目如下：

1. 旅遊事業專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十，容許使用項目以戶外遊憩設施、觀光服務管理設施、賞景台、步道、停車場、零售、住宿、餐飲服務設施及其他經中央觀光目的事業主管機關核准者。
2. 旅遊事業專用區內申請建築時，留設停車位數除依建築技術規則表列停車空間設置標準之二倍設置外，應至少劃設申請建築基地面積的百分之十土地供作平面式停車空間使用，該供停車使用土地得計入法定空地，並應保持至少二分之一以上之透水性，並適當植栽綠化。

3. 本計畫區內各基地申請建築執照時，應檢附地質鑽探資料並經地質相關技師簽證認可安全無虞後，始得准予辦理。

4. 本計畫區內之基地開發如涉及國有林班地及保安林範圍內土地時，應依森林法相關規定辦理解除後，始得申請開發。

5. 本計畫區內之各項開發行為如有符合建築法、環境影響評估法、及水土保持法等相關法令規定者，應按其規定辦理。

四、營建類

本計畫區未來興建各項設施需遵循管制規則之規定，計畫區土地之建蔽率與容積率，則依本法第九條第一項第七款規定之旅遊事業專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十，容許使用項目以戶外遊憩設施、觀光服務管理設施、賞景台、步道、停車場、零售、住宿、餐飲服務設施及其他經中央觀光目的事業主管機關核准者。

五、環評類

本計畫區依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三十一條第一項第三款規定：位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者，其應實施環境影響評估。

由於本計畫使用開發面積約 2.7949 公頃，已達到應實施環境影響評估之上限，故依法需辦理環境影響評估作業。

六、經濟賦稅類

本計畫區未來委託民間經營時，涉及經濟稅賦之主要法令如下：

1. 土地稅法

(1)第三條：土地所有權人為地價稅之納稅義務人。

(2)第十六條：地價稅基本稅率為千分之十。

(3)第二十條：公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。

本計畫依照「南投縣民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」第三條，本縣重大公共建設者，其興建或營運期間用地之地價稅減免標準，其第二點之規定，供社會及勞工福利設施、觀光遊憩及森林遊樂重大設施、運動、水利、農業設施及重大工業、商業、科技設施之用地，按千分之十稅率計徵。

2. 房屋稅條例

(1)第三條：房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。

(2)第四條：房屋稅向房屋所有人徵收之。

(3)第五條：房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。

本計畫房屋稅依照「南投縣民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」規定，自供直接使用之當月起五年內，減徵應納稅額百分之五十。

3. 所得稅法

(1)第三條：凡在中華民國境內經營之營利事業，應依本法規定，課徵營利事業所得稅。

(2)第五條第四項：營利事業所得稅起徵額、課稅級距及累進稅率。

本開發計畫在地價稅、營利事業所得稅上屬於民間機構需負擔部分，由於本計畫符合重大公共建設範圍之規定，享有民間參與重大公共建設之營利事業所得稅之五年內免稅優惠。

而依照「民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法」第三條與第四條之規定，本計畫民間機構參與重大公共建設購置自行使用之興建、營運設備或技術與防治污染設備或技術，在同一課稅年度內購置總金額達新臺幣六十萬元者，得就購置成本按下列百分比限度內，抵減其當年度應納營利事業所得稅額；當年度應納營利事業所得稅額不足抵減者，得在以後四年度應納營利事業所得稅額中抵減之。

第二節　作業分析

依據工程會建議將本項工作區分為業務面與空間面，業務面主要探討BOT 立案之適法性，辦理方式及融資的可行性，而空間面主要在探討立地條件開發規模之相關法規要求，分別說明如下：

一、業務面

本計畫之主辦機關為交通部，提案機關為交通部觀光局日月潭國家風景區管理處。

本計畫符合促參法第三條第七款所規定之觀光遊憩重大設施。依其投資金額照「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」所規定公共建設類別屬於觀光遊憩重大設施之重大公共建設範圍。除可依約享有政府承諾及配合事項，並依法可享有公有土地出租及設定地上權租金之優惠、融資優惠、營所稅優惠…等。可提升對於民間業者投資及經營之意願。

依照本章第一節分析，本案民間參與之方式符合促參法系或目的事業法系之相關規定。相關優惠辦法如下：如需資金融通者，依照「促參法」第三十條：主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款；二十九條：公共建設經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。補貼利息及投資建設，應循預算程序辦理。其他相關優惠方面：依照「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：營運期間公有土地之租金按國有出租基地租金計收標準六折計收。

二、空間面

由於本計畫區需興建住宿所需之建物，目前計畫區範圍位於都市土地，依據變更日月潭特定區計畫，本基地範圍係由電力事業用地變更為旅遊事業專用區，目前已通過個案變更程序因此規劃作為觀光旅館之興建用地並無土地使用上之問題。計畫區營運後所設置之住宿及服務設施，符合於目的事業法「發展觀光條例」之規定。且土地上針對特定目的事業用地之容許使用項目檢討後，土地使用之適法性與合法性較無問題，營運上亦需符合於土地使用管制的規定。

本計畫區範圍內均屬於公有土地；依據「國有財產法」第三十八條規定：非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。另

依「國有財產法施行細則」第二節第三十條至第三十二條亦規定需以中央機關名義並具財政部規定之申請撥用書類，提出申請。且上述中央機關則指總統府或各院部會行處局署，因此日月潭國家風景區管理處得報請交通部轉國有財產局層報行政院核准撥用後使用。

而本計畫區依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第三十一條第一項第三款規定：位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者，其應實施環境影響評估。由於本計畫使用開發面積約 2.7949 公頃，已達到應實施環境影響評估之上限，故依法需辦理環境影響評估作業。