

新北市貢寮區龍洞南口海洋公園及遊艇港營運移轉 (OT)案

先期計畫書

先期計畫書內容：

- 一、 可行性評估報告擇訂計畫方案成果彙整
- 二、 公共設施目的及民間參與方式
- 三、 許可範圍與年限
- 四、 工程規劃
- 五、 營運規劃
- 六、 土地取得規劃
- 七、 環境影響評估辦理方式及時程
- 八、 財務規劃
- 九、 風險規劃
- 十、 政府承諾與配合事項
- 十一、 容許民間投資附屬事業之範圍
- 十二、 履約管理規劃
- 十三、 移轉規劃
- 十四、 後續作業事項及期程

主辦機關：交通部

提報機關：交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處

提報時間：中華民國 113 年 9 月

公共建設類別：觀光遊憩設施

目錄

一、 可行性評估報告擇訂計畫方案成果彙整	1
二、 公共設施目的及民間參與方式	5
三、 許可範圍與年限	6
四、 工程規劃	10
五、 營運規劃	17
六、 土地取得規劃	26
七、 環境影響評估辦理方式及時程	27
八、 財務規劃	31
九、 風險規劃	41
十、 政府承諾與配合事項	47
十一、 容許民間投資附屬事業之範圍	48
十二、 履約管理規劃	49
十三、 移轉規劃	69
十四、 後續作業事項及期程	73

一、 可行性評估報告擇訂計畫方案成果彙整

(一) 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

本案公共建設包含龍洞南口海洋公園及龍洞遊艇港，推動國內海上觀光活動及周邊水上娛樂等親海遊憩體驗，促進遊艇休閒活動與水域遊憩活動相關產業發展。藉由 OT(營運—移轉)方式委託民間機構營運，配合「提供新北至宜蘭海域中、小型遊艇休閒活動與水域遊憩多元服務中繼站」之市場定位，增加公共設施發展多元服務的可能性，如餐飲、環境教育、旅館、展售、展演、其他遊艇活動相關服務等，提供每年約計 4 萬人次使用。

(二) 民間參與效益

預計每年創造觀光產值約計新臺幣 0.8 億元(依據「112 年東北角及宜蘭海岸國家風景區遊客滿意度調查報告」，於東北角及宜蘭海岸國家風景區的每人每日平均消費為新臺幣 1,381 元，平均旅遊天數為 1.4 天計算觀光產值)，帶動每年至少約 20 個就業機會，預估民間投資金額計新臺幣 0.33 億元，估計每年節省政府支出負擔約計新臺幣 1,005 萬元(包含需額外支付園區及港區維護與管理、海域開放救生員、環境清潔人員、保險、水電費及相關規費等費用)。評估本計畫至少每年平均增加政府土地租金及固定權利金收入約計新臺幣 1,998,218 元。

(三) 市場可行性

龍洞南口海洋公園及遊艇港提供遊艇休閒遊憩、旅館住宿、餐飲、海水游泳池等設施服務，市場定位為「提供新北至宜蘭海域中、小型遊艇休閒活動與水域遊憩多元服務中繼站」。現有遊憩、遊艇設施具穩定的使用對象，而設施使用付費及相關需付費項目普遍受使用者接受。龍洞南口海洋公園及遊艇港具豐富的地質地景及海洋魚類資源，具備發展遊艇遊憩服務，提供水域遊憩設施、住宿、餐飲、解說服務等多功能之遊憩場域，具獨特性與市場可行性，已接獲民間機構詢問投資經營，民間參與意願明確。

(四) 技術可行性

執行機關已委託專業廠商設計監造，於 112 及 113 年辦理本基地公共建設設施改善工程，投入預算計 70,847,619 元，應能與本計畫民

間業者協商分區營業，以逐步完成基地設施服務品質改善作業。允許民間機構於營運場域進行室內裝修及資產購置，以維持既有公共設施效能與價值，預估民間機構投資經費約 1253.5 萬元，應能於本區遊憩活動旺季（水域開放期 5 至 10 月）前開始營運。技術上應屬可行。

(五) 法律可行性

本案符合「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱促參法）第 3 條第 1 項第 7 款所定「觀光遊憩設施」，主辦機關為交通部，執行機關得為交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處，採促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 之民間參與方式，民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。符合促參法公共建設類別及民間參與方式規定。

(六) 土地取得可行性

土地所有權人為中華民國，土地管理機關為交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處。土地使用分區為都市計畫地區（變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫案)公園用地及遊艇專用區，無須辦理用地取得及用地變更。惟基地之新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 565、708、711 及 711-1 地號等計 4 筆土地座落山坡地邊界，餘 60 筆基地土地皆屬法定山坡地範圍，其中新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 9 地號土地座落於山崩與地滑地質敏感區，基地全區 64 筆土地皆非屬特定水保區、非國家公園範圍、非水庫集水區、非保安林且非土石流潛勢溪流影響範圍。本案就既有公共設施與已開發區域施作工程，未涉及水土保持法第 12 條及山坡地保育利用條例第 9 條規定從事、經營或使用事項。

(七) 環境影響

本案整修工程規模與現況相同，僅針對現有設施進行增建、改建及修建工程，而民間機構主要進行室內裝潢及擺設等調整，非屬「環境影響評估法」第 5 條應實施環境影響評估細目及範圍認定標準規定範圍內應辦理環境影響評估者，故無須進行環境影響評估。而基地具 1 筆地號（新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 9 地號）小部分區域位於山崩與地滑地質敏感區，然本計畫預計施行工程範圍，未包含前述重疊區域，僅就現地既有公共設施與已開發區域執行整建、改建與裝修工程，戶外設施執行工程累積面積未達 2.5 公頃，尚不符「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 8 條第 2 項及第 19 條

第 1 項規定應實施環境影響評估之情事，故無需辦理相關調查與評估作業。

(八) 財務可行性

財務效益評估結果顯示，本計畫僅收土地租金(每年平均計約 1,448,218 元)的條件下，淨現值為正值，內部報酬率高於股東要求報酬率 10%，民間參與具財務可行性，且主辦機關尚有權利金收取空間。民間機構於許可期內每年加收 55 萬元為「固定權利金」，並依表 1-1 之變動權利金收取條件級距表，以累進級距方式計算當年度之「變動權利金」，民間機構期初投資可於營運後第 7 年(即民國 120 年)回收，計畫淨現值為正值，內部報酬率高於股東要求報酬率 10%，顯示仍具民間機構營運之財務可行性。

表 1-1 變動權利金收取條件級距表

年度營業總收入(A)(新臺幣)	變動權利金百分比	變動權利金(B)(新臺幣)
1,500 萬元以下(含)	1%	$B=A \times 1\%$
超過 1,500 萬元(不含) 且 3,000 萬元以下(含)	2%	$B=15 \text{ 萬}+(A-1,500 \text{ 萬}) \times 2\%$
超過 3,000 萬元(不含)	3%	$B=45 \text{ 萬}+(A-3,000 \text{ 萬}) \times 3\%$

(九) 民間參與可行性綜合評估

綜合上述市場可行性、技術可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響分析及財務可行性分析結果顯示，本案具可行性。

(十) 公聽會提出之建議或反對意見

交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處(以下簡稱東北角管理處)於 112 年 9 月 26 日於福隆遊客中心召開「新北市貢寮區龍洞南口海洋公園及遊艇港營運移轉(OT)案」公聽會暨招商說明會，邀集專家學者、公共建設所在地在地居民，及對本案有投資興趣之民間機構等相關人員，說明龍洞南口海洋公園及龍洞遊艇港依促參法辦理情形並廣納各方意見，並依據「促進民間參與公共建設法施行細則」(以下簡稱促參法施行細則)第 31 條第 4 項規定，續於 112 年 10 月 11 日辦理本案之公聽會紀錄公開事宜。有關專家、學者、地方居民及民間團體於該會議提出之建議或反對意見，及東北角管理處回應說明如次，並已納入本案規劃內容。

1. 專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見

- (1) 本計畫基地經營受氣候影響程度大，園區旅遊淡旺季落差明顯，是民間機構營運時須面對的課題。
- (2) 想請教本計畫已規劃收取每年 200 萬元權利金，又要求民間機構期初投資金額不得低於新臺幣 1253.5 萬元整的原因。另請教本案規劃民間機構期初應投資項目內容。
- (3) 本案「公共建設促參與評估檢核表」之公共建設委外經營現況，顯示最近 1 年營業收入約計新臺幣 902.5 萬元，想請教該營業收入主要來源項目。
- (4) 本案公共建設鄰近濱海礁岩區，想請教本計畫規劃執行之土地利用方式，是否需要進行環境影響評估？
- (5) 想請教本計畫預測未來營業收入狀況，另請說明龍洞遊艇港泊區收費標準訂定方式及收費額度。
- (6) 感謝本基地原營運民間機構經營，使本案園區及遊艇港營運已逐漸步入正軌。請基地原營運民間機構分享過去經營有無窒礙難行的部分，供其他有意投資之民間機構因應規劃。
- (7) 建議管理處將本計畫財務分析報告予以公告，包含本案收入面向與項目，以利有意申請投資本案之民間機構辦理相關評估工作。
- (8) 關於本案政府單位應負責任項目與民間機構應投資項目，相關事項應予敘明，以降低後續履約爭議發生。
- (9) 有關本案權利金是否將稅金納入，請於後續招商文件中敘明。
- (10) 後續評審階段，建議將社會責任及民間機構回饋事項納入甄審會審查項目。
- (11) 建議管理處將本案現況相關資料，包含泊位停泊狀況、旅館住房率等資訊予以揭露。
- (12) 關於民間機構期初投資內部裝修項目，相關投資條件設定請管理處納入投資計畫要件說明。

2. 回應說明

- (1) 關於本案後續地價稅及房屋稅稅金費用繳納等事宜，管理處將於招商文件中敘明。
- (2) 針對本基地受冬季東北季風而呈現旅遊淡旺季，管理處持續開發旅遊淡季遊程，營運之民間機構亦可就淡季開發專屬東北季風相關遊程。
- (3) 本計畫權利金係衡酌機關預計投入整建工程費用、民間機構可能之獲利及期初投資負擔及土地租金，訂定民間機構於許可期內以每年之「固定權利金」。民間機構期初投資項目包含營運期間營

運所需設施設備，如餐飲、住宿及其他營業空間家具更換，廚房設備購置，室內空間裝潢等。

- (4) 本計畫以既有建築與設施整建與整修為主，係屬小規模裝修，非屬「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍內應辦理環境影響評估者，故無須進行環境影響評估。
- (5) 關於本案營運收入項目，包含門票、旅館、餐飲、停車場、水域開放期間水上遊憩活動及岸上休憩娛樂相關設備租賃服務、水域遊憩活動相關服務、遊艇港泊位租金等。本計畫預估可於民間機構營運9年後回收。
- (6) 龍洞遊艇港泊區目前是以泊靠之船舶尺寸計算停泊費用，而鄰近該港之專屬遊艇泊區包含八斗子遊艇港及烏石遊艇碼頭則是以船席長度計價，另需額外收取水電費、管理費及清潔費。未來營運民間機構訂定收費標準，可參考鄰近遊艇港泊區計費方式，依市場行情定價，相關收費辦法應送執行機關核備後方能執行。

(十一) 其他事項

依據促參法施行細則第29條第3項規定，可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於審查通過後辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於10日。待預評估、可行性評估及先期規劃階段完成後，辦理後續招商作業及議簽約作業。

二、 公共設施目的及民間參與方式

(一) 政策概述與計畫背景

1. 龍洞南口海洋公園及龍洞遊艇港位於新北市貢寮區，屬東北角及宜蘭海岸國家風景區轄內，為臺灣北部唯一結合遊艇港、海水游泳池、解說展示館及住宿的多功能遊憩場域。配合行政院於109年推動「向海致敬」政策，鼓勵民眾「知海」、「近海」及「進海」，以「開放、透明、服務、教育及責任」，促進藍色產業升級及形塑全民親海風氣，交通部航港局於111年研提「遊艇泊區整體發展計畫(112-115年)」，推動遊艇產業生態鏈(包含遊艇管家、碼頭管理等專業人才，餐飲住宿提供，以及海上旅遊觀光活動與周邊水上娛樂等旅遊體驗)應為未來產業發展重點之一。東北角管理處依據促參法第42條規定公告徵求民間參與，持續運用民間投資、共同規劃、經營公共建設量能，引進企業經營理念，提升龍洞南口海洋公園及遊艇港服務效能，以

推動國內海上觀光活動及周邊水上娛樂等親海遊憩體驗。

2. 自 92 年至 96 年 12 月 31 日止委託民間機構採 OT 方式委外經營，後於 97 年 7 月 14 日至 106 年 7 月 13 日並續約至 112 年 7 月 13 日改採 ROT 方式辦理。現行契約已持續營運達 15 年（約期 9 年，續約 6 年），於 112 年 7 月 13 日屆期。本案由原 ROT 改採為 OT 方式，執行「新北市貢寮區龍洞南口海洋公園及遊艇港營運移轉(OT)案」(以下簡稱本案)於東北角管理處投資辦理相關設施整建完成後，委託民間機構負責營運。為此依據促參法第 6 條之 1 及促參法施行細則第 30 條規定，於上開民間參與公共建設前，先行辦理可行性評估及先期規劃作業，並依促參法第 42 條等相關規範，進行後續公告徵求民間參與。

(二) 興辦目的

1. **有效補足政府營運公共建設所需之人力與專業技術，減輕政府財政負擔：**透過民間參與營運之方式，發揮民間機構企業經營之創新精神與彈性機制，補足經管機關營運人力及專業能力，由民間機構負擔清潔維護管理、植栽養護、設施設備之維護、維修、更新汰換及相關營運成本，以有效擷節政府營運管理本基地所需編列之預算。
2. **藉由引入業界專業經營服務，強化及提升服務品質：**期經由引進民間機構資金與經營管理人才，提升觀光遊憩設施之使用效率及服務品質，提供能滿足國內外觀光客旅遊需求之服務。另創造就業機會，並配合政府觀光推廣政策，更有效的推廣海洋遊憩活動知能。
3. **創造政府、民眾與民間機構三贏的局面：**考量公益與營利之平衡，於兼顧相關公益與回饋方案之前提下，給予民間機構合理經營利潤，有效節省政府支出，增加收入及提供就業機會，創造政府、民間機構與社會大眾的三贏局面。

三、 許可範圍與年限

(一) 許可範圍

本案委託營運範圍包含龍洞南口海洋公園及龍洞遊艇港，計新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 8 地號等計 64 筆土地（詳如圖 3-1）。委託營運範圍土地計 **93,654** 平方公尺，維護管理範圍土地計 **42,192** 平方公尺，土地總面積為 **135,846** 平方公尺。委託營運範圍內現有建築物計 1 棟，樓地板面積為 4,474.8 平方公尺（1 樓為 2692.04 平方公尺，2 樓為 1782.76 平方公尺），地上 2 層樓。設有室外停車場 1 處、海泳池、

遊艇港碼頭及相關設備等公共遊憩設施（圖 3-2、圖 3-3 及圖 3-4）。

(二) 許可營運項目

民間機構之營運項目除需符合土地使用管制及建築管理規定外，允許營運及基本要求服務項目包含以下各項：

- (1) 提供大眾海泳、潛水等水域遊憩活動。
- (2) 遊艇港泊位出租、水電補給等與遊艇各項活動相關服務。
- (3) 提供餐飲、住宿服務、停車設施及消費場所。
- (4) 設有「i」標誌旅遊諮詢服務及代為管理既有地質展示館、多媒體放映空間。
- (5) 其他經主辦機關同意經營之與觀光遊憩相關服務項目。

上述範圍內建物、設施、設備及停車場，應負責保管維護、環境清潔維護、植栽養護。對不特定遊客於基地內進行遊憩活動，以及遊艇泊區船舶進出港與活動，負有安全維護及秩序管理之責。該維護範圍除民間機構經相關單位核准開辦，並取得經營之水域遊憩活動範圍外，餘均為公共開放區域，民間機構無權禁止他人進入。

(三) 許可年限

本案契約許可期限自機關完成營運資產點交之日起算 12 年為止，包含整修及營運期間。許可期限屆滿時，民間機構符合優先定約資格，民間機構得向執行機關申請優先定約。優先定約以 1 次為限，並以 8 年為上限。

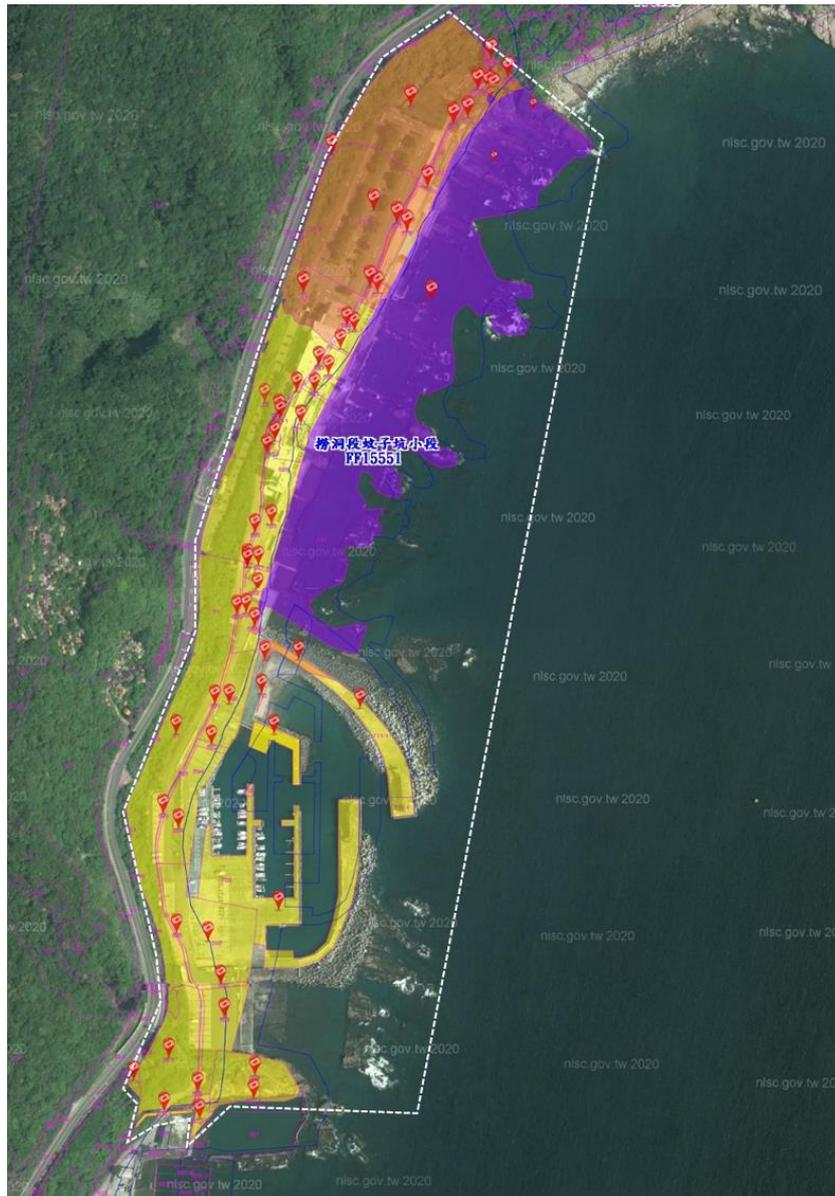


圖 3-1 本基地範圍都市計畫土地使用分區示意圖。白色虛線範圍為基地範圍。委託營運範圍包含橘色區塊(為公園用地)，及黃色區塊(為遊艇港專用區)。維護管理範圍紫色區塊為，皆為公園用地。



圖 3-2 「龍洞南口海洋公園及遊艇港」現有設施配置圖。

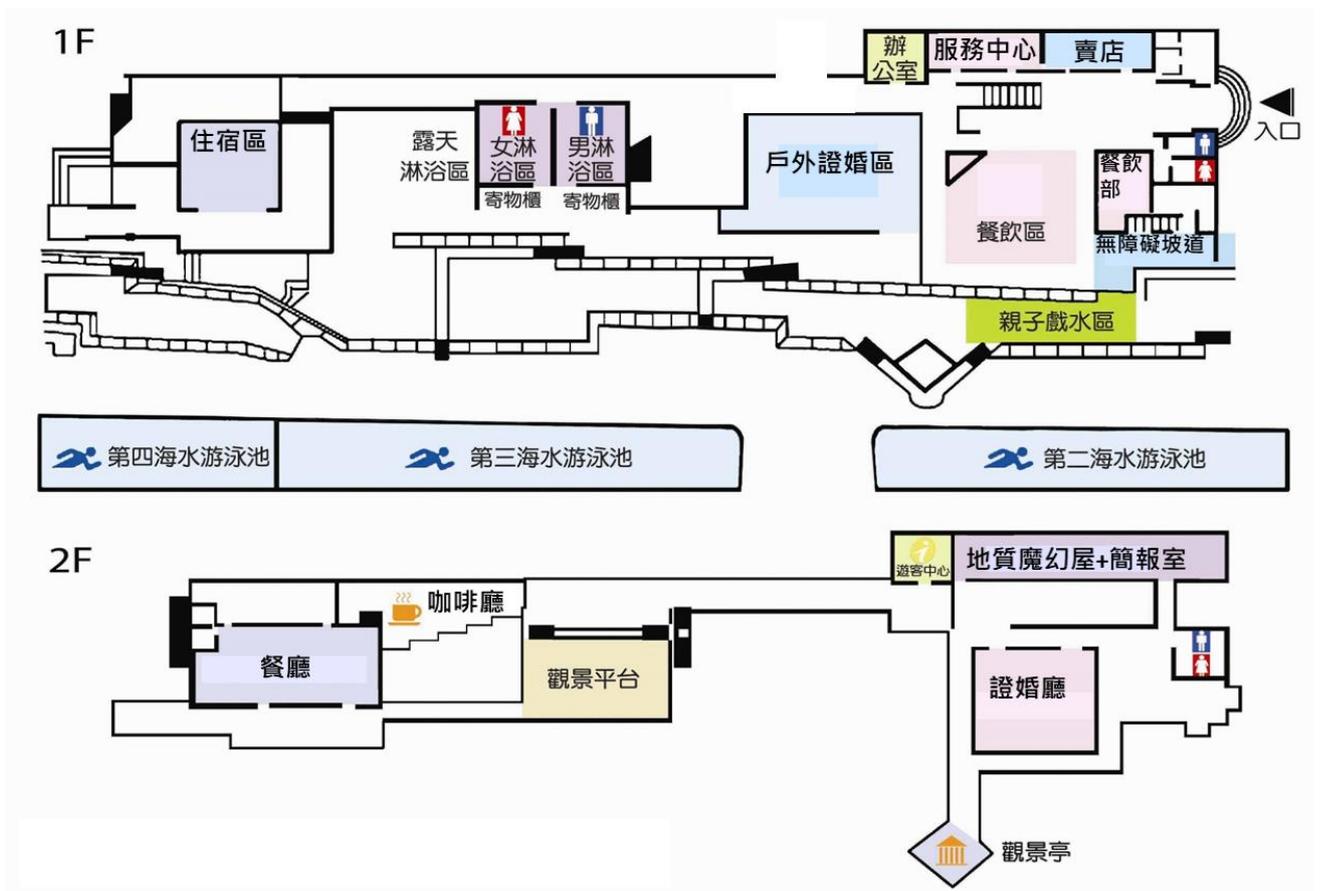


圖 3-3 龍洞南口海洋公園建物(龍洞南口服務中心)內部空間圖。



圖 3-4 龍洞遊艇港遊艇泊區配置圖。

四、工程規劃

(一) 整修規範與限制

1. 建議期初投資金額

- (1) 建議民間機構期初投資金額為新臺幣 1253.5 萬元整 (含稅；但民間機構申請時所提之投資計畫書記載金額較高者，依其記載金額為準)。依民間機構所提投資計畫書內容執行，民間機構於完成期初投資項目後，如投資金額未達民間機構所提投資計畫書所載金額者，應於完成後 30 日內備具理由說明，提出差額部分之後續投資項目計畫，報請執行機關核准後，並自營運開始日起 2 年內辦理完成。
- (2) 民間機構所提之後續投資項目計畫於執行前，執行機關得隨時通知民間機構修正之，並得指定後續優先投資項目，並得自行擬定差額部分之後續投資項目計畫交由民間機構執行，民間機構不得拒絕。如民間機構未依上開規定辦理者，即構成違約，執行機關得依缺失及違約責任處理。

2. 建議期初投資項目

建議民間機構期初投資項目包含：

- (1) 龍洞南口海洋公園建物及遊艇港室內裝潢及設備購置。
- (2) 停車場相關設備。

有關停車場相關設備購置，配合交通部政策，民間機構應於基地停車空間建置充電樁2座。另建議針對停車場票券導入電子票證系統。

(二) 工程調查及規劃

1. 工程調查辦理方式

本案裝修工程須辦理之各項調查，至少包括計畫及法令資料調查、行政程序調查、土地及建築物資料調查、基地內建築物現況調查、基地環境調查、交通現況調查等（表 4-1）。

- (1) 民間機構負責事項：本案營運空間調整規劃設計所需之前期調查，將由民間機構負責辦理，並負擔相關費用。
- (2) 政府協助事項

a. 協助辦理營運管理範圍現勘作業

預計本案公告期間本基地內尚有整建工程（即「龍洞四季灣建物空間優化工程」）施工中，故民間機構辦理委託營運管理範圍進行現勘作業，執行機關應邀集本基地整建工程委辦單位、監造及施工單位協助確認委託營運管理範圍，並說明本基地目前設施設備內容（包含已安裝、已購置但尚未安裝及預定採租賃方式之設施設備）、施工現況及施工進度。

除在公告期間依執行機關公告之現勘時間外，後續民間機構得視規劃設計需要，於簽約後至交付委託營運管理範圍期間，民間機構至遲必須於調查日 10 日前向執行機關申請，以利相關配合作業，再次辦理現勘。

b. 協助提供相關委託營運管理範圍圖面及必要文件

執行機關協助提供相關委託營運管理範圍圖面及必要文件，倘執行機關提供文件不足或欠缺，民間機構應於需求發生或發現之日，旋即備妥具體項目及內容向執行機關提出協助說明。惟民間機構均應於本基地完工後，自行向新北市政府工務局申請影印圖說（竣工圖），並自行查對及確保資料正確。

表 4-1 工程調查與規劃辦理方式及權責分工表

項次	辦理項目		分工		辦理方式
			民間機構	執行機關	
1	計畫及法令資料調查		辦理	—	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
2	裝修工程行政程序調查		辦理	—	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
3	建築物資料調查	交付委託營運管理範圍空間調查	辦理	協助確認	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
		其他資料調查	辦理	協助提供資料	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
4	建築物現況調查	委託營運管理範圍空調、消防、結構、水電及瓦斯調查	辦理	協助提供諮詢	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
5	動線現況調查		辦理	協助確認	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
6	規劃設計		辦理	備查	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
7	施工進度表		辦理	審查	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。
8	品質規劃及工程管控		辦理	審閱	由民間機構負責，自行辦理或由其委託專業廠商辦理，並作為施工期間之工程品質計畫書之依據
9	變更設計、變更建照及使照		辦理	審閱	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理。

2. 工程調查建議時程

因工程調查作業為所有規劃、設計及施工作業之基礎作業，故建議民間機構於本案公告後，有意願申請參與者即可依執行機關公告時間申請著手進行相關調查作業，並於簽約後辦理。

(三) 工程細部設計規範

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

1. 基本設計功能規範

(1) 辦理基本要求

- a. 民間機構裝修工程設計應遵守中華民國所有法令、計畫、規範、標準及委託營運管理契約所有文件等規定，並對設計成果負法律及委託營運管理契約之所有設計責任。
- b. 為發揮民間參與之精神及彈性，以達成執行機關及民間機構最大之營運利益，本設計功能規範所提列之各項規範僅為基本原則之規定，民間機構得於營運執行計畫書內提報較本規範為佳之各項規劃設計方案。

(2) 室內建材色彩及材質規劃建議

- a. 符合室內裝修耐燃材料審核認可，申請審核認可之建築防火材料，依其性能分為下列三類：
 - (a) 第一類：耐燃材料及防火漆類。
 - (b) 第二類：防火門（窗）及防火牆類。
 - (c) 第三類：建築物鋼骨結構被覆材及其他類。
- b. 根據營業空間所需整體形象做色彩規劃，以舒適、明亮、自然為基本原則，牆壁及內裝盡量採淺色系，讓觀光遊憩環境較為清爽且便於清潔，避免過多裝飾，造成遊客不適。
- c. 裝修材質應考量日後清潔、維護等問題，以耐磨、不易沾污、易清理為較佳選擇。
- d. 裝修材料應儘量採用具綠建材標章認證之產品。

2. 分工辦理方式

(1) 民間機構負責事項

民間機構負責為民服務設施整體規劃、室內裝修設計及使用用途規劃，由民間機構委託開業建築師或室內裝修公司辦理，並考量室內裝修許可審查時間，儘速辦理。

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

(2) 執行機關協助事項

執行機關協助提供相關申請所需文件及申請書圖所需之用印。

表 4-2 細部設計辦理方式及權責分工表

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

3. 設計建議時程

除委託營運管理契約另有規定外，民間機構得於本案簽約後，辦理相關申請作業，並待設施設備清點後，即可進場施工，積極掌握相關裝修工程期程。

(四) 工程發包施工

1. 民間機構負責事項

- (1) 民間機構應依據都市計畫法、建築法、建築物室內裝修管理法規、消防法、勞工安全衛生管理及環保相關法令規定進行裝修施工。
- (2) 本案投資裝修及營運所需相關設施，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業，包括但不限於土木、建築、景觀、結構、水電、消防、空調、衛工、天然瓦斯設備等。
- (3) 民間機構應自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全之責任。與本案有關之所有工程承攬業者，包括但不限定於一切次承攬人，均應簽訂書面承攬契約，其中如有主要工程承攬業者變更時，應向執行機關報備。
- (4) 民間機構需依勞工安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施、為參與裝修之員工與工人及施工期間之工程，依法辦理各項相關保險等。
- (5) 民間機構如因不可歸責於自身之事由，造成無法依委託營運管理契約規定限期完工及完成建築物室內裝修竣工查驗及驗收等，致無法依期限全部開始營運，民間機構應於契約規定之期限內以書面敘明理由申請展延，並經執行機關同意後展延。民間機構申請展延及執

行機關同意展延之期間仍計入契約期間內。

2. 政府辦理事項

- (1) 執行機關得於民間機構裝修工程施作期間指派相關人員或成立專責單位督導組織，負責本案裝修工程施作期間有關工程品質、進度控管及環保等任何與本案有關之督促，並於委託營運管理契約明定，限期民間機構提出或交付工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報表、工作資料、竣工書圖及其他相關文件，以供查核必要事項。執行機關得視需要自行或委請專案管理顧問監督前述工程施工進度及品質管理事項。
- (2) 民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，執行機關將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第 52 條、第 53 條或委託營運管理契約之規定辦理。
- (3) 執行機關對於民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、提議或提供之參考資料，並不免除民間機構所應負擔之各項責任。

3. 建議時程

- (1) 民間機構應自點交之日起 90 日內完成期初投資並開始營運。如民間機構未能於上開規定時間完成裝修工程者，應以書面向執行機關敘明理由，經執行機關書面同意後展延。如民間機構未取得執行機關同意展延，或未於所同意展延之期限前完成裝修工程，執行機關得依違約之約定辦理。
- (2) 民間機構於完成期初投資後，如最少期初投資金額未達投資執行計畫書所記載金額者，其差額應於期初投資完成後 30 日內備具理由說明，並提出後續投資項目計畫，報請執行機關核准後，自營運開始日起 2 年內辦理完成。民間機構所提之後續投資項目計畫於執行前，執行機關得隨時通知民間機構修正之，並得指定後續優先投資項目，執行機關並得自行擬定差額部分之後續投資項目計畫交由民間機構執行，民間機構不得拒絕。
- (3) 又為儘速完成本案之裝修工程，民間機構應於簽約後即可辦理裝修工程規劃設計作業，如民間機構於簽約後認為於本案委託營運管理範圍點交之日前有必要預先作業者，建議民間機構得先進行室內裝修及消防等相關執照申請及審查事項。執行機關可提供必要之協助，以利本案於辦理點交作業期間即可就已點交部分進場施工。

(五) 工程施工管理

整修期間因民間機構自負執行工程之管理責任，執行機關得視情況要求民間機構於簽約後一定期間內，提出工程品質計畫，以落實執行機關對民間機構整修工作之監督。未來整修工程之工程進度、工

地安全衛生等防護及作業，皆由民間機構依相關法令規定辦理，執行機關係就民間機構工程進度、工程發包施工作業及工地安全衛生之執行，主要內容如下：

1. 施工計畫

- (1) 民間機構辦理建築物之各項建築行為(如建造、使用、拆除等)，如有涉及相關法令須辦理建築許可者，應依法向執行機關申請並取得執照或許可文件後，方可施工或使用，不得擅自建造、使用或拆除。
- (2) 本案整修工程之辦理時程為簽約後 60 日內提出依營運執行計畫書之建築物室內裝修平面圖，提出經建築師簽證之建築物室內裝修細部設計圖供執行機關審查。廠商應依審查結果於施工前取得建築物室內裝修之施工許可證明，始得動工。

2. 督導查核標準與處分機制

- (1) 執行機關於施工期間，指派相關人員或邀請專家學者進行督導查核。並於營運移轉契約明定，限期民間機構提出或交付工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報表、工作資料及其他相關文件，以供查核。建議執行機關得視需要自行或委請履約管理顧問督導查核前述工程施工進度、施工品質及管理事項。
- (2) 民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，執行機關將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第 52 條、第 53 條，或營運移轉契約之規定辦理。

(六) 節能減碳

未來民間機構進行相關裝修作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」(100 年 5 月修正本) 相關政策要求辦理。

1. 規劃設計納入環保節能之概念：

- (1) 考量最小營建規模或輕量設計，因地制宜、就地取材等原則，應用高效能、自然或再生營建材料。
 - (2) 加強對動植物棲地的維護，並進行優質基地環境設計，以「迴避、減輕、補償」等原則減少對原有生態環境的衝擊，必要時採用原生物種進行的植生綠化，落實二氧化碳排放量的減低。
 - (3) 選擇高效率之機電設備，並針對性能需求規劃適當的規模與數量。
- #### 2. 執行階段提昇工程施工品質，落實節能減碳規劃。包含基地土方平衡，使用節能減碳之工法及機具，減少並妥善處理營建廢棄物，能源有效利用等。
3. 引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具(如 T5 燈管或 LED 省電燈泡等) 等，減輕對能源的依賴和消耗，或使

用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中裝修所使用之綠建材依「建築技術規則建築設計施工編」第 321 條規定，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積 60%以上，但窗未使用綠建材者，得不計入總面積檢討。建築物戶外地面扣除車道、汽車出入緩衝空間、消防車輛救災活動空間、依其他法令規定不得鋪設地面材料之範圍及地面結構上無須再鋪設地面材料之範圍，其餘地面部分之綠建材使用率應達 20%以上。

五、營運規劃

本案配合「提供新北至宜蘭海域中、小型遊艇休閒活動與水域遊憩多元服務中繼站」之市場定位及基地已開發規模，針對一般遊客推出入園門票（包含開放場館設施使用、停車費用）、遊艇海上活動套裝行程、水域活動體驗套票、特展與表演門票、室內運動項目收費、專業導覽服務、住宿專案、餐券等產品，相關產品定價依據平均市價，而就遊艇海上活動套裝行程、住宿專案、餐券定價，為高端消費者開發中、高價位商品。就遊艇玩家提供泊位租賃方案、遊艇管家照護服務專案、遊艇駕駛培訓課等產品，參酌平均市價計費。

(一) 營運計畫辦理方式

1. 營運執行計畫書：民間機構應依投資執行計畫書於契約簽訂之翌日起 15 日內提送營運執行計畫書，並經執行機關同意後據以實施，營運執行計畫書至少包含以下各項目營運組織與業務項目說明。
 - (1) 營運空間名稱、經營業種、項目及收費標準。
 - (2) 營運開始日、營業日及營業時間。
 - (3) 委託他人經營或出租計畫。
 - (4) 行銷計畫、促參識別標誌設置。
 - (5) 保全、清潔、植栽養護方案。
 - (6) 水域遊憩活動與遊艇泊區經營管理計畫。
 - (7) 設施設備清潔、維護及維修計畫(包含營業設施水質相關檢測、保養作業)。
 - (8) 陸域及水域安全管理計畫、衛生管理、安全監控計畫、防災緊急應變計畫及通報計畫、風險管理與保險規劃。
 - (9) 服務品質管理計畫(含營運管理月報內容規劃)。
 - (10) 營運開始年度之「年度營運管理計畫」。
 - (11) 營運資產之增置與汰換計畫。
 - (12) 管理專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置。

(13) 其他有利本案推動之方案。

2. 年度營運管理計畫：於執行機關核定營運執行計畫書後，民間機構應自營運開始日當年度起，於每年 11 月 30 日前依營運執行計畫書編製次年度之「年度營運管理計畫」，其內容至少應包含營運策略、預算編制基礎、財務預測、次年度可能之投資及設施設備重置與改善計畫等，報請執行機關備查。

3. 營運開始日及營業日：

(1) 營運開始日

a. 民間機構應於執行機關指定之營運開始日開始對外營運。

b. 民間機構未能於營運開始日開始營運或於完成期初投資日之翌日起 7 日內全面營運者，應事先以書面向執行機關敘明正當理由申請展延，經執行機關於營運開始日前或於完成期初投資日前書面同意後，方得以展延。如民間機構未事先取得執行機關同意展延而未於上述時間開始營運或全面營運，或民間機構未於執行機關所同意展延之期限前開始營運或全面營運，執行機關得依違約處理方式規定辦理。

(2) 營業日與營業時間

a. 營業日：民間機構應全年開放營運。非經執行機關書面同意前，不得擅自停止部分或全部營運。違者應依缺失及違約責任之處理方式規定辦理。

b. 民間機構如因裝修、修繕設備或因其他重大事故有暫時停止部分或全部營運之必要者，應於停止部分或全部營運 30 日前，報經執行機關書面同意後，始得暫時停止部分或全部營運，並公告周知，但不得據以減輕或免除營運移轉契約所約定之義務，包括但不限於繳付土地租金及權利金之義務。

c. 前款約定，於情況急迫，不立即停止部分或全部營運將產生重大損害，或為維護安全，有緊急維修之必要時，不適用。惟民間機構應立即通知執行機關，並公告周知。

d. 執行機關基於安全或公共利益考量，亦得要求民間機構暫時停止部分或全部營運，民間機構不得拒絕。如執行機關基於安全考量要求民間機構暫時停止部分或全部營運，係因可歸責於民間機構之事由所致者，民間機構仍應繳付土地租金及權利金；如係因非可歸責於民間機構之事由所致者，民間機構得按比例暫時免繳付土地租金及權利金。

4. 營運限制事項

- (1) 民間機構於營運期間，就執行機關依營運移轉契約相關規定點交之用地與設施，應維持經執行機關核定之名稱，非經執行機關書面同意不得變更。
- (2) 民間機構應以自己名義對外為法律行為，自為權利義務主體。
- (3) 民間機構如欲使用執行機關之名稱或標誌，應先徵得執行機關書面同意。
- (4) 民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、本基地室內外空間、餐飲用具、發票、收據或其他經執行機關書面同意之場地、物品或文宣品。民間機構於其他營運資產有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如執行機關因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，得向民間機構求償。
- (5) 民間機構對於營運資產應盡善良管理人之維護保管以及修繕義務，在不影響營運資產機能、建築物結構體及安全原則下，如擬調整使用空間或於委託營運移轉範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，應先經執行機關書面同意，始得自行循相關法令規定程序並自費向法定主管機關申請辦理。
- (6) 民間機構自行或使第三人利用營運資產辦理與營運業種或項目無關之活動時，應先報經執行機關書面同意，並不得影響正常營運。
- (7) 委託營運及維護管理範圍內禁止販售、陳列法令所禁止之動植物及其標本與加工製品。
- (8) 委託營運及維護管理範圍內除廚房、餐飲區、住宿區、遊艇泊區、安檢站、停車場、淋浴室、儲藏室外，其餘通道、多媒體播放室、解說服務大廳、公廁及綠地等設施，應無償提供予遊客使用，並不得堆置物品或器具。
- (9) 委託營運及維護管理範圍內之烹調方式，若有使用電力以外之設備，須先報請執行機關同意。
- (10) 執行機關及相關主管機關有權隨時進入委託營運及維護管理範圍督導，於必要時得進入委託營運及維護管理範圍進行整修工作，增建或興建必要設施或設備或利用委託營運及維護管理範圍土地之上空、地面或地下作為通道或架設管線或工作設施，民間機構不得拒絕。民間機構於接獲執行機關通知後，應配合為必要之營業調整，惟民間機構不得因此要求執行機關給付因營業調整之損失補償或損害賠償。
- (11) 營業管理應依「發展觀光條例」、「風景特定區管理規則」、「旅館業

管理規則」、「水域遊憩活動管理辦法」、「遊艇管理規則」及相關法規規定辦理。

- (12)於契約範圍內不得使用大陸廠牌（陸資）之資通訊產品，其泛指電子看板、CCTV 監視器、AR、VR、資訊設備、資訊系統、資訊軟體等，若使用視為違反契約規範。

5. 民間機構應負擔、辦理事項

- (1) 民間機構應依其投資執行計畫書及營運執行計畫書負責本案營運之業務。
- (2) 民間機構應自負盈虧負責裝修、營運、管理、維護執行機關所交付之營運資產，並應負擔受託營運管理所衍生之各項稅捐（除應由執行機關負擔之地價稅及房屋稅之外）、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰。上述各項費用，於營運資產點交完成後概由民間機構負擔。
- (3) 地價稅及房屋稅由執行機關負擔。但民間機構因經營或委託、出租他人經營停車場及附屬商業活動，包括但不限於設置餐廳、販賣部等活動，所致生之房屋稅、地價稅及其他一切費用，均由民間機構自行負擔。
- (4) 民間機構應負擔因裝修、營運及其他履行營運移轉契約之權利義務所生之一切費用，並自行承擔全部風險，且不得以任何理由向執行機關請求補償或主張權利。
- (5) 民間機構如因裝修、營運、管理、維護營運資產致他人之生命、身體、健康或財產受損害者，除其原因可歸責於執行機關者外，民間機構應負一切賠償之責任，並應自行與賠償請求權人達成協議。如因前述不可歸責於執行機關之事由致他人向執行機關或主辦機關請求損害賠償者，民間機構應負責賠償執行機關因此所受之損害及一切費用（包括但不限於執行機關或主辦機關所受之損害、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用）。
- (6) 民間機構及其所僱用或使用之工作人員與執行機關無僱傭關係，該等人員之權益及安全均由民間機構自行負責（包括但不限於由民間機構自行投保勞保、健保），民間機構應依勞動相關法令善盡僱用人之義務，民間機構僱用或使用之工作人員如發生傷亡或其他損害等情事時，概由民間機構自行負責處理，與執行機關無涉，民間機構絕不以任何理由對執行機關提出任何要求。如執行機關因上開情事發生損害時，民間機構並應負擔賠償責任。
- (7) 民間機構應確保個人資料妥善使用，若個人資料使用有違反法令之

規定者，民間機構應負一切賠償之責任，並應自行與賠償請求權人達成協議。如因前述不可歸責於執行機關之事由致他人向執行機關請求損害賠償者，民間機構應負責賠償執行機關因此所受之損害及一切費用（包括但不限於執行機關所受之損害、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用）。

- (8) 承攬場域內之設備或服務倘發生資通安全事件，須立即通報執行機關，執行緊急應變通報及處理，並配合執行機關進行後續處理作業。
- (9) 遊艇進出龍洞遊艇港及使用遊艇泊區申請程序與管理作為，應配合交通部航港局各項管控措施執行，及向海洋委員會海巡署機關辦理遊艇出海報備，並配合海巡人員進駐遊艇港安檢所，與執行遊艇安全檢查勤務相關事宜。民間機構應於遊艇港區提供海巡人員進駐之空間處所。
- (10) 為推動智慧觀光，便利遊客查詢本轄停車資訊，停車場經營業者應配合執行機關要求無償提供 API 或其他相關介接欄位及資料。如有強化管理需要，需額外增加攝影機，業者應無償提供攝影機所需電源以利智慧觀光應用。
- (11) 配合交通部推動公共停車場充電設施設置政策，裝設充電樁設備。
- (12) 規劃並實施在地回饋或睦鄰計畫。(預計將本項納入本案甄審項目及標準)
- (13) 規劃並實施性別平等措施，如公共建設提供服務融入性別觀點與需求、性別意識教育訓練等。
- (14) 規劃並實施促進婦女參與公共設施措施，如營造友善婦女工作環境等。

6. 營運分包之規定

龍洞南口海洋公園園區主體建物與設施，及龍洞遊艇港泊區，民間機構應自行營運。但附屬設施如停車場、旅館、簡易餐飲、販售商品或行銷廣告，經民間機構以書面申請並經執行機關同意後，得委託他人辦理。

民間機構應依投資執行計畫書於本契約簽訂翌日起 15 日內，於「營運執行計畫書」擬具分包計畫報經執行機關核准。如經執行機關核准後，民間機構應於分包契約簽訂後 15 日內提送執行機關備查，其修訂、變更時亦同。除非可歸責於民間機構之事由所致或本契約另有約定外，民間機構不得更換營運分包廠商。民間機構因上開例外事由更換分包廠商前，應提出更換後分包廠商之履約實績、資本額經執行機關書面同意後，始得為之。民間機構與分包廠商簽訂之分包契約，至少應包含下列內容：

- (1) 分包契約之存續期間不得超過營運移轉契約之契約期間。
- (2) 分包契約應辦理公證，並載明分包廠商因不履行分包契約所生之金錢給付、營運資產之歸還或移轉等義務者，民間機構得逕為強制執行。
- (3) 分包廠商應遵守本契約及相關法令之規定。
- (4) 本契約期間屆滿前終止時，執行機關或其指定之第三人有權承受民間機構於分包契約之權利義務，分包廠商不得拒絕，但應以書面通知分包廠商。

民間機構不得因更換分包廠商而影響營運移轉契約義務之履行。民間機構因營運本案與第三人簽訂之契約，除法律另有規定或經執行機關同意外，應於契約簽訂後15日內將該等契約之副本交予執行機關備查。該等契約如有修改或變更者，應於變更之日起15日內將該等契約之副本交予執行機關備查。

7. 促進民間參與公共建設識別標誌設置計畫

依據「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」規定，民間機構應依投資執行計畫書中之「促進民間參與公共建設識別標誌設置計畫」，進行促進民間參與公共建設識別標誌之設置事宜，相關設置、維護更新及拆除費用由民間機構負責。經執行機關審查促參識別標誌設置計畫，認有修正計畫內容之必要者，得備具理由通知民間機構修正之。促進民間參與公共建設識別標誌之告示內容應正確，字體清晰，如有破損或老舊，民間機構應即時更新。促參識別標誌設置計畫，應包括以下事項：

- (1) 告示內容（至少應載明公共建設名稱、主辦機關、執行機關及民間機構名稱、契約期間、服務專線及電子信箱等）。
- (2) 圖樣及規格（圖樣應符合促參法主管機關所定者外，其規格得依本案需求調整）。
- (3) 設置地點、位置（應設置於營運設施入口處或收費處）。
- (4) 設置數量。
- (5) 維護更新及拆除。

促參識別標誌於本案營運期滿、中止營運或終止營運契約時，應予拆除。

8. 安全監控及通報計畫

(1) 安全監控計畫

民間機構於營運執行計畫書中提出之「安全監控計畫」，應就本案空間之外部及內部安全，進行詳細評估，並應自行負擔費用與負責執行。

其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送執行機關核定。民間機構應按執行機關核定之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。民間機構之安全監控計畫應與執行機關之保全或安全管制計畫妥善整合。

(2) 緊急事故通報計畫

民間機構於營運執行計畫書中提出之「緊急事故通報計畫」，應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送執行機關核定。民間機構應按執行機關核定之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。如發生緊急事故或意外，有影響本案空間內外人員生命財產安全之虞時，民間機構應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損失，民間機構並應於事故或意外發生後立即向執行機關報告，如執行機關有所指示時，民間機構應立即遵照辦理。

民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽約後 15 日內，將契約副本送交執行機關備查。

(3) 水域安全計畫

民間機構應依照「水域遊憩活動管理辦法」及水域管理機關公告之相關規定，擬定水域活動安全維護計畫（含設置救生站）。包含每年水域開放前救溺演練，同時配合執行機關安全設備檢查。民間機構於營運執行計畫書中提出之「水域安全計畫」，應就本案營業及僱用帶客從事潛水訓練或活動時，遊客、潛水訓練學員及相關工作人員安全，進行詳細評估，並應自行負擔費用與負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 15 日內提送執行機關核定。

(二) 費率標準、調整機制與使用優惠

1. 費率標準、調整機制

(1) 費率標準

民間機構於營運執行計畫書就營運管理之收費項目，擬定之收費標準，應報經執行機關書面同意後公告實施，且應依執行機關核定之收費標準執行。但民間機構基於行銷需求降低經執行機關核定之收費標準時，不在此限。

(2) 調整機制

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

2. 設施使用優惠

- (1) 民間機構營運管理本案，應符合身心障礙者權益保障法、老人福利法、志願服務法、兒童及少年福利與權益保障法、停車場法及其他相關法令規定，提供法定優惠。
- (2) 執行機關如因政策需要，需民間機構提供其他優惠方案者，民間機構應予配合，惟方案內容應經雙方協商同意後實施。
- (3) 民間機構所訂收費標準若經遊客或消費者反應意見時，民間機構應提供合理說明，必要時應檢討收費之合理性。

(三) 營運監督與管理

1. 營運監督方式

營運監督方式將以專責單位督導民間機構營運事宜，並於營運移轉契約明定下列事項：

- (1) 定期或不定期召開會議，民間機構應配合出席並依執行機關提供相關資料（包括但不限於執行現況、進度）或簡報說明。
- (2) 定期或不定期以書面或實地勘驗等方式稽核。
- (3) 透過民間機構定期提送之書圖、財務報表及檢修維護紀錄等相關資料，瞭解其營運情形。

2. 營運管理機制

(1) 權利限制

營運資產中由執行機關點交民間機構者，其所有權及限定物權仍歸屬於執行機關，民間機構僅享有整修、營運權利。民間機構為履行營運移轉契約依民法規定附合於執行機關所有建築物、工作物、土地上之附屬設施之材料、設備及其他設施，其所有權亦歸屬於執行機關。而整修後之資產，若屬原本執行機關所交付之資產設備，依民法規定添附於本服務區之裝潢或設備，民間機構為完成本案最少投資金額與「期初投資項目需求」所增設之資產設備，以及民間機構同意依本營運移轉契約規定將其他自行投資所購置之資產設備列為必須歸還資產者，其資產所有權則歸屬執行機關所有。

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

(2) 改善計畫

民間機構施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，執行機關將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第 52 條或營運移轉契約之約定辦理。

(3) 適當措施

公共建設之整修、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得依據促參法第 53 條規定辦理。

(四) 辦理時程

1. 民間機構應依投資執行計畫書於本契約簽訂翌日起 15 日內提出「營運執行計畫書」送請執行機關核定。
2. 民間機構於營運期間內，應於每年 11 月 30 日前依營運執行計畫書編制次年度之「年度營運管理計畫」，其內容應至少包含經營策略、預算編制基礎、財務預測、次年度可能之投資及設施設備重置與改善計畫等，報請執行機關備查。
3. 營運期間內，民間機構應於每月 10 日前將上月營運情形（遊客人次、各類票券收入及遊艇港泊位使用、進出港船舶資料等），區分設施銷售情形分別統計及加總，併同說明組織概況、當月營業概況、設施與環境維護紀錄及大事紀等，彙整成營運管理月報送交執行機關報請備查。
4. 契約期間，執行機關將配合成立專責小組責成各相關單位辦理營運督導及管理工作。

(五) 節能減碳

未來民間機構營運時，考量納入環保節能之概念，降低營運成本及減少對環境之破壞。而「節能減碳」與「環境保護營運規劃」預計納入本案甄審項目及標準。

1. 餐飲區使用可重複使用之餐具，並須設置餐具之洗滌設備。
2. 提供紙袋，或由使用者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。
3. 空調溫度避免過低，尤其夏日時更應控制室內溫度，或以其他方式降低溫度，達到節能減碳之目的。
4. 其他如照明設備等，盡量採用節能環保或再生利用之材料及物品，以降低營運成本，如 T5 燈管或 LED 省電燈泡等。
5. 導入電子票證及憑證系統，如電子發票、電子付費，達到無紙化之目的。

6. 導入智慧電表或水表，透過系統紀錄用電量與用水量，以分析實際用電用水情形並掌握用電用水狀況，藉此調整相關營運管理策略改變用電用水行為，達到降低營運水電費用及節能減碳之目的。

(六)其他經營規劃

民間機構規劃於本計畫公共設施販售預售票券，相關定型化契約依據消費者保護法第 11 條至第 17-1 條及消費者保護法施行細則第 12 條至 15 條規定辦理。就發行人發行一定金額之憑證、磁條卡、晶片卡或其他類似性質之證券，依據「商品(服務)禮券定型化契約應記載及不得記載事項」規定，訂立契約。針對現場演出之音樂、戲劇、舞蹈或其他形式之藝文表演活動所公開販售並向消費者收取對價之無記名式(或記名式)證券，則依據文化部 107 年 5 月 16 日文藝字第 10710128232 號公告修正「藝文表演票券定型化契約應記載及不得記載事項」規定，訂立契約。

六、土地取得規劃

(一)土地權屬及土地使用分區

龍洞南口海洋公園及龍洞遊艇港包含新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 8、9、21、21-4、22-2、28、30-1、31、36-1、37-4、564、565、567、569 至 600、583-1、584-1、586-1、587-1、589-1、589-2、589-3、601-1、602-1、604-1、708 至 711、711-1、711-2、712 地號，面積為 **135,846** 平方公尺，土地所有權人為中華民國，土地管理機關為交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處。土地使用分區為都市計畫地區(變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫案)公園用地、遊艇港專用區，公告地價為 60、61(公園用地)及 590(遊艇港專用區)。

基地現有室外停車場設置於都市計畫地區公園用地及遊艇專用區。室外停車場原停車場證許可計小客車 318 格兼停大客車及機車位 23 格(內含身心障礙者專用停車位，小型車 7 格，機車位 1 格)，使用期限至 106 年 7 月 13 日止，後經新北市政府交通局以本基地領有之 81 貢使字第 830 號使用執照竣工圖所載停車格數，僅核發停車登記證許可小型車位計 14 格(新北市附建停登字第 5660 號)，使用期限至 112 年 7 月 13 日止。為滿足本基地遊客停車需求，執行機關已於 109 年 3 月 24 日委託行遠國際規劃設計股份有限公司(統一編號:89444082)辦理法定空地確認、使用執照面積更正、法定空地分割及變更使用執照作業，預計於 113 年 12 月 20 日前完成，以利續

申請符合實際停車格數之停車場登記證作業。

(二) 用地取得方式

本基地土地包含新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 8、9、21、21-4、22-2、28、30-1、31、36-1、37-4、564、565、567、569 至 600、583-1、584-1、586-1、587-1、589-1、589-2、589-3、601-1、602-1、604-1、708 至 711、711-1、711-2、712 地號，管理機關皆為東北角管理處，無須辦理用地取得及用地變更。

(三) 水土保持及相關程序

本基地之新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 565、708、711 及 711-1 地號等計 4 筆土地座落山坡地邊界，餘 60 筆基地土地皆屬法定山坡地範圍，其中新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 9 地號土地座落於山崩與地滑地質敏感區，基地全區 64 筆土地皆非屬特定水保區、非國家公園範圍、非水庫集水區、非保安林且非土石流潛勢溪流影響範圍。本案就既有公共設施與已開發區域施作工程，未涉及水土保持法第 12 條及山坡地保育利用條例第 9 條規定從事、經營或使用事項。

七、環境影響分析及因應策略

(一) 環境影響分析

1. 環境背景說明

龍洞南口海洋公園及龍洞遊艇港位於位於新北市貢寮區濱海公路(台 2 線) 88K+150 海側處，屬「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第三次通盤檢討)」範圍，面積計 135,846 平方公尺，除了新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 8、36-1、565、573、601-1、604-1 及 712 地號部分土地，現地屬天然礁岩或水域而無開發行為，餘基地土地多已開發建置遊憩服務設施，包含海水泳池 5 座、2 層樓多功能服務中心 1 棟、遊艇港區 1 處及停車空間。

本基地坐落於貢寮區，為濱海丘陵地形，區民多以農、漁、養殖為業，盛產海鮮、九孔、紫菜、石花菜、山藥等。基地位於鼻頭角至三貂角海域，沿岸多為大型的岬灣地形，具海蝕溝、海蝕崖、海蝕平台、海階等多樣的地質景觀，該海域魚類資源豐富，與大海相連的海水游泳池，泳池深度會隨著潮汐變化而改變，漲潮時深度可達三公呎，適合浮潛、游泳戲水及觀察海洋生態等水域遊憩活動。所在區域登山、賞景、水域遊憩活動熱絡。

本計畫公共建設鄰近海邊，設施服務、維護與可施工時段受梅雨

(每年5月及6月)、颱風(每年7月及8月)、東北季風(每年10月起)影響大,溼度高且海風強。

2. 對環境造成影響分析

未來本基地土地改良物及建物整修工程規模與現況相同,僅針對現有設施進行增建、改建及修建工程,民間機構主要進行室內裝潢及擺設等調整,故土地主要利用形態不致有大幅度異動。並就部份空間進行照明、裝修及植栽綠美化改善,以提升整體遊憩環境及服務品質,增加本基地土地利用價值。由於本計畫以原有建築與設施整建為主,整修後之建物規模及經營型態與現況相似,故對周邊自然環境影響程度低。

3. 公共建設與環境因子關係評估

本計畫公共建設鄰近海邊,設施服務、維護與可施工時段受氣候影響大,相關需投入成本與需承擔風險高。

4. 交通影響評估

本基地土地使用分區屬於都市計畫公園用地及遊艇港專用區,不屬於都市計畫停車場用地或依規定得以多目標使用方式附建停車場之公共設施用地,或投資興建可供50輛以上小型汽車停放之路外公共停車場者,不涉及停車場法第24條及建築物交通影響評估準則規定,尚不符新北市政府建築物交通影響評估審議相關規範。就本計畫後續營運帶動遊客量對該區交通影響評估如次。

- i. 道路系統:本基地聯外道路為省道臺2線,相關交通條件於本案委託民間經營後與現況應無大幅度變動。未來本基地所設定主要服務遊憩客群與目前差異不大,然為因應疫後旅客不同旅遊型態,避免往返或路經本基地據點車流量高導致交通壅塞。建議將鄰近服務據點納入本據點經營管理規劃策略,並評估導入智慧停車場設備以提供旅客即時停車資訊,以疏導旺季車流。
- ii. 停車供需:委託民間經營後仍維持現有停車空間,且東北角管理處業於111年至本基地鄰近地區完成增設1處停車場(龍洞灣停車場提供小型車99格、大型車7格),應能提供足夠車位予遊客使用。另本基地為「台灣好行—黃金福隆線」服務站點之一,可鼓勵民眾搭乘運用。

(二) 環境影響因應對策

1. 經查新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段9地號(屬公園用地)小部分區域與山崩與地滑地質敏感區與岩屑崩滑潛勢區重疊(如圖7-1、圖7-2)。依據地質法第8條規定,土地開發行為基地有全部或一部

位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估。並依該法第 9 條規定，應視情況採由現有資料檢核或進行現地調查之方式辦理，並評估地質安全。經檢視農業部林業及自然保育署航測及遙測分署所拍攝航照圖，本案基地與前述山崩與地滑地質敏感區重疊部分現地覆蓋植被，為新北市貢寮區濱海公路(台 2 線)下邊坡。查本計畫預計施行工程範圍，未包含前述重疊區域，僅就現地既有公共設施與已開發區域執行整建、改建與裝修工程，戶外設施執行工程累積面積未達 2.5 公頃，尚不符「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 8 條第 2 項及第 19 條第 1 項規定應實施環境影響評估之情事，故無需辦理相關調查與評估作業。

2. 民間機構期初投資工程期及營運期可能造成環境影響項目與減輕對策，說明如次：

- (1) 空氣品質：工區裸露面持續灑水或加覆蓋，減少揚塵逸散情形。
- (2) 用水排放：妥善收集並處理工區污廢水排放。
- (3) 噪音影響：使用低噪音振動機具。
- (4) 避開尖峰期間工程車輛運輸管材、交通維持計畫。

3. 節能減碳

未來民間機構進行相關裝修作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」(100 年 5 月修正本) 相關政策要求辦理。

(1) 規劃設計納入環保節能之概念：

- a. 考量最小營建規模或輕量設計，因地制宜、就地取材等原則，應用高效能、自然或再生營建材料。
- b. 加強對動植物棲地的維護，並進行優質基地環境設計，以「迴避、減輕、補償」等原則減少對原有生態環境的衝擊，必要時採用原生物種進行的植生綠化，落實二氧化碳排放量的減低。
- c. 選擇高效率之機電設備，並針對性能需求規劃適當的規模與數量。

(2) 執行階段提昇工程施工品質，落實節能減碳規劃。包含基地土方平衡，使用節能減碳之工法及機具，減少並妥善處理營建廢棄物，能源有效利用等。

(3) 引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具（如 T5 燈管或 LED 省電燈泡等）等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再

利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中裝修所使用之綠建材依「建築技術規則建築設計施工編」第 321 條規定，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積 60% 以上，但窗未使用綠建材者，得不計入總面積檢討。建築物戶外地面扣除車道、汽車出入緩衝空間、消防車輛救災活動空間、依其他法令規定不得鋪設地面材料之範圍及地面結構上無須再鋪設地面材料之範圍，其餘地面部分之綠建材使用率應達 20% 以上。

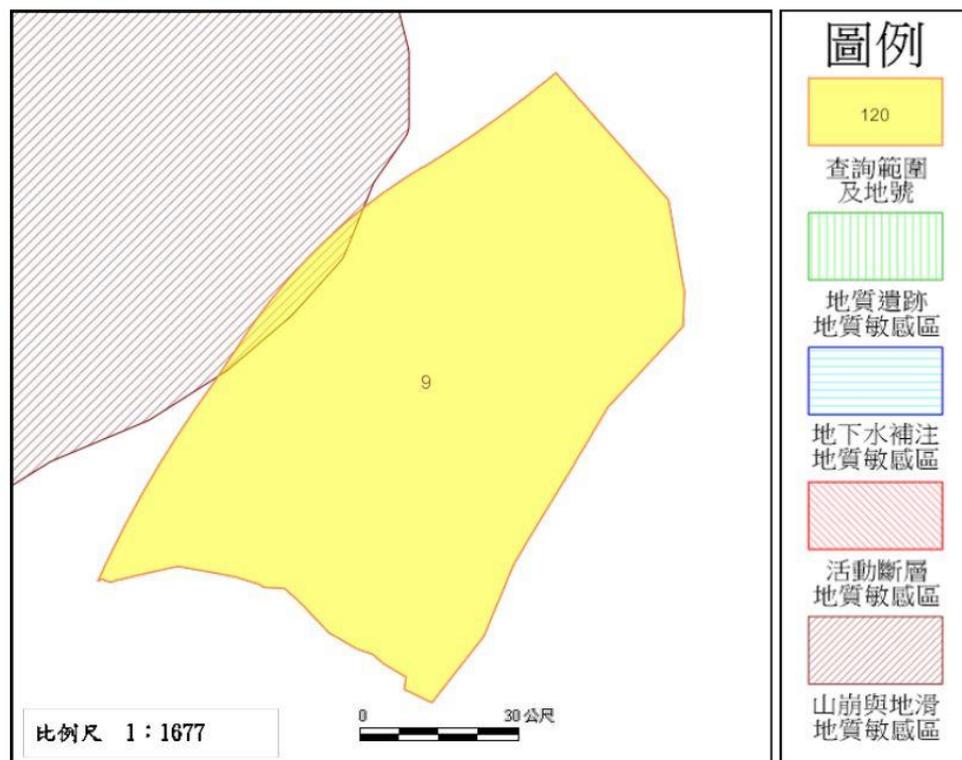


圖 7-1 新北市貢寮區撈洞段蚊子坑小段 9 地號地質敏感區查詢結果圖。資料來源為經濟部中央地質調查所網路線上製發圖。



圖 7-2 基地山崩與地滑地質敏感區查詢結果圖。資料來源為國家災害防救科技中心 3D 災害潛勢地圖。(白色虛線範圍為基地範圍，黃色區塊為岩屑崩滑潛勢區。)

八、財務規劃

(一) 基本規劃資料

1. 期初投資

本案係採 OT 方式辦理，機關預計投入金額為 70,847,619 元，後續由民間機構針對營運期間營運所需設施設備項目，包含餐飲、住宿及其他出租空間裝修及設備購置、停車場設備更新購置等，進行初期投資。民間機構期初估計投資項目清單如表 8-1，投資金額約為 1,253.5 萬元。

表 8-1 龍洞南口海洋公園及遊艇港初期投資清單

工程項目		單位	數量	費用(元)
直接工程費	餐飲、住宿及其他出租營業空間家具更換	式	24	3,500,000
	廚房設備更換	式	2	2,400,000
	室內空間裝修(包含遊艇港室內空間)	坪	560	4,000,000
	停車場相關設備(包含充電樁2座)	式	2	1,000,000
	直接工程費 小計			10,900,000
間接工程費	工程品管費、施工中環境保護費及工地安全衛生費、包商利潤、管理費及保險費、營業稅等	式	1	1,635,000
合計				12,535,000

2. 營運收入規劃

本區旅遊旺季為 6 至 8 月，並假設週休假日亦為高峰期，故旅遊高峰期日數計約 170 日。本基地營運收入分就龍洞南口海洋公園及遊艇港說明如次。

(1) 龍洞南口海洋公園

a. 門票收入

龍洞南口海洋公園遊客人次依本基地 106 年至 111 年每月遊客人次資料推估結果，以 3.4 萬遊客人次為評估期間首年之遊客數，並以現行票價及票別人次比例平均值為基礎推估門票收入。按 108、109 及 111 年售票統計數據，平均各類票別售出比例如表 7-2，評估期間首年門票收入約為 3,431,584 元。另參考 COVID-19 疫情爆發前 3 年內東北角及宜蘭海岸國家風景區遊客數年成長率約為 8.2%，本基地遊客數年成長率為 -1.1%，鄰近據點龍洞灣公園遊客數年成長率為 3.7%，故以 3% 作為本案門票收入年成長率。

表 8-2 民間經營龍洞南口海洋公園票價結構假設表

票別	收費人次比例(%)	票價(元)
全票	51.21	120
優待票	17.14	100
團體票	28.41	80
寵物票	3.24	80

註 1：為 3 歲以下兒童、身心障礙人士(含陪伴者 1 名)及貢寮鄉居民免費入園。

註 2：為 65 歲(含)以上年長者適用團體票，依據「老人福利法」第 25 條規定，予以半價(60 元)優待。本案門票收入暫不納入此項收入計算。

註 3：水域關閉期(每年 10 月至隔年 4 月)團體票為 50 元，該期間團體票售票數約佔該票別全年售票數之 35%。

註 4：寵物票於陸上寵物泳池開放時(每年 5 月至 9 月)販售。

註 5：以上票別條件視未來需要，民間機構得另行規劃。

b. 旅館收入

龍洞南口海洋公園目前可提供住宿計 2 人房 14 間。按市場供需預測分析結果，假設全年共計有 9%遊客住宿，參照目前住宿價目表，以每位遊客住 1 日 2000 元計算，推估評估期間首年旅館收入為 6,120,000 元，並以 3%作為旅館收入年成長率。

c. 餐飲收入

遊客於龍洞南口海洋公園餐飲區消費，假設全年計 21%遊客入園用餐，以平均每位用餐遊客之用餐消費金額為 200 元，推估評估期間首年餐飲收入為 1,428,000 元，以 3%作為餐飲收入年成長率。

d. 遊戲場及購物商場收入

龍洞南口海洋公園購物商場主要提供水域開放期間水上遊憩活動及岸上休憩娛樂相關設備租賃服務。假設有 10%之遊客於水域開放期間入園消費，以每位遊客消費金額 300 元計算，預估評估期間首年購物商場收入約 1,020,000 元，以 3%作為本項收入年成長率。

e. 停車場收入

目前停車場管理清潔費係大客車 100 元/次，小客車 60 元/次，機車 30 元/次。假設每年計 25% 入園遊客具停車需求，而小客車、機車及大客車分別占總售出停車票券之 96%、3% 及 1%，推估評估期間首年停車管理清潔費收入約 505,750 元，以 3% 作為本項收入年成長率。

f. 水域遊憩活動相關服務收入

參考目前園區浮潛、體驗潛水、潛水證照課程及立式划槳收費標準，以每人 2,000 元計之。假設願意從事前述水域遊憩活動遊客數，為水域開放期間入園遊客數（以全年遊客數 87.21% 計算）之 10%，推估評估期間首年收入約 5,930,280 元，以 3% 作為本項收入年成長率。

(2) 龍洞遊艇港

遊艇港營運收入來源包含租金（泊位費用）及遊艇相關服務費用，另能發展海上活動套裝行程販售等服務。每年收入參照目前龍洞遊艇港收費標準與營運狀況推估，並參酌其他遊艇專用泊區收費標準評估，說明如下。

a. 租金收入

包含水域泊靠、臨時泊靠及陸置泊位租金等項，水域與陸置泊位費用以泊靠之船舶尺寸（英尺）計算，假設水域泊位每年租金約 8 萬元，以現況水域泊位 56 席滿泊估算，推估每年泊位費用收入計 4,480,000 元；陸置泊位以每年租金約 6 萬元計算，就目前使用情形估算每年遊艇需求約 20 艘，估計每年該泊位收入為 1,200,000 元。關於臨時泊靠部分，以每次 800 元/日，每年概計 480 次，共 384,000 元/年。預計每年總租金收入為 6,064,000 元。

b. 服務費收入

遊艇相關服務項目包含上下架費用、防颱收費、洗船服務、船隻代驗費、船隻加油服務及船底漆與打蠟等。假設水上泊位上下架 3000 元/次計 56 次/年，陸置泊位上下架 1200 元/次計 480 次/年，估計每年收入 744,000 元。關於防颱收費，防颱繫繩及移泊開船費用分別為 1,200 元/次，斜坡道借用收費為 1000 元/次，以每年 56 艘遊艇進行 1 次防颱作業（以防颱繫繩 1 次、移泊開船 1 次及斜坡道借用 1 次計之），推估每年 190,400 元。而其他保養服務收費，

洗船服務費依遊艇長度而定，以 3500 元/艘共 35 艘/年計之，船隻代驗費（不含規費）計 6,600 元以每年 35 筆計 353,500 元，船隻加油服務為每公升按價加收 5 元，船底漆與打蠟價格另議等，預估每年收入計 1,500,000 元。自用級及營業級遊艇駕駛訓練費用參考台灣遊艇帆船協會收費，以每人次 25,000 元計算，推估每期 10 人，每年可辦理約 2 期，每年收費 500,000 元。

d. 銷售收入

海上活動套裝行程以 20,000 元/團次，每年 20 團次，每年可以產生 400,000 元，以 3%作為本項收入年成長率。

3. 營運支出規劃

本案相關營運成本含括薪資支出、旅館成本、餐飲成本、遊戲場及購物商場經營成本、遊艇活動相關服務成本及其他營運相關成本等，說明如次。

(1) 薪資支出

本基地預計編制負責人及總經理各 1 名，其他管理人員計 5 名，並設有港務、餐飲、旅館、維修及清潔人員等，共計 15 人。月薪分別為 60,000 元計 1 名、40,000 元計 6 名及 30,000 元計 8 名，考量勞健保費、勞退提撥、加班費、年終獎金等費用，以 14 個月月薪計算每年薪資成本，薪資年成長率為 2%，評估期間首年人事費用約 7,560,000 元。另本案需加臨時約聘如救生員、潛水教練等專業人員，配置水域開放期（5 至 9 月）4 名救生員、5 名潛水教練，以月薪新臺幣 45,000 元/人估算，以月薪之 0.4 倍加計勞健保費、勞退提撥、加班費、年終獎金等費用，薪資年成長率為 2%，評估期間首年本項薪資費用約 2,835,000 元。綜上，預估評估期間首年用人成本共計約 10,395,000 元。

(2) 旅館成本

根據 108 至 110 年龍洞南口海洋公園旅館財務資料（表 8-3），以本項年成本占旅館年收入之 31%計算。

表 8-3 龍洞南口海洋公園及遊艇港 108 至 110 年度收支情形

單位：元

科目	項目	年度			平均	所 占 比 率 (%)
		108 年度	109 年度	110 年度		
收入	門票收入	2,893,230	4,513,707	1,120,580	2,842,506	22.22
	旅館收入	2,762,440	3,139,175	1,242,617	2,381,411	18.62
	出租中心收入	1,062,666	1,912,702	199,405	1,058,258	8.27
	咖啡廳收入	747,774	1,907,062	913,548	1,189,461	9.30
	場租收入	387,027	288,815	78,020	251,287	1.96
	其他收入	817,269	717,000	888,357	807,542	6.31
	租金收入	4,542,279	4,320,228	3,924,988	4,262,498	33.32
	合計	13,212,685	16,798,689	8,367,515	12,792,963	100.00
營業成本	旅館成本	886,345	893,352	454,471	744,723	53.08
	咖啡廳成本	273,705	613,586	303,056	396,782	28.28
	場租成本	36,784	33,216	20,870	30,290	2.16
	租賃中心成本	209,732	395,260	58,995	221,329	15.77
	其他營業成本	27,663	1,643	658	9,988	0.71
	合計	1,434,229	1,937,057	838,050	1,403,112	100.00
營業費用	薪資費用	5,684,157	6,121,264	5,382,146	5,729,189	40.43
	其他費用	9,266,859	8,044,215	8,017,238	8,442,771	59.57
	合計	14,951,016	14,165,479	13,399,384	14,171,960	100.00
營業外收 益及費損	營業外收入	246,347	799,244	675,535	573,709	
	營業外費用	1,197,700	67,883	29,331	431,638	
	合計	-951,353	731,361	646,204	142,071	
損益		-4,123,913	1,427,514	-5,223,715	-2,640,038	

(3) 餐飲成本

參考過去 108 至 110 年經營財務資料（表 8-3），以餐飲年收入之 33% 計算本項年成本。

(4) 遊戲場及購物商場經營成本

假設未來龍洞南口海洋公園遊戲場及購物商場循目前營運模式，主要提供水域開放期間水上遊憩活動及岸上休憩娛樂相關設備租賃服務，故參考 108 至 110 年租賃中心營運財務資料（表 8-3）評估本項成本，以本項年成本以遊戲場及購物商場收入之 21% 計算。

(5) 遊艇活動相關服務成本

假設遊艇活動及訓練等項作業成本為遊艇活動相關服務收入之 50%。

(6) 其他營運相關成本

其他營運所需成本包含水電瓦斯、維護修繕，保險、行政與行銷費用、稅賦及保險費用等，分述如次。

a. 水電瓦斯費

查 106 至 111 年基地水電瓦斯費平均年支出為 106.5 萬，約占年平均營業收入之 8%，故本項年支出以 8% 年營業收入估算。

b. 維護修繕成本

參酌 106 至 111 年(相當於基地自整建完成營運 9 至 14 年)基地平均年修繕支出 76.4 萬元，約占平均年營業收入之 6%。另考量本計畫營運前已進行部分設施設備整修、新建及汰換，估計占基地整體公共建設之 10%，相關整建及裝修金額計 9053.5 萬元(包含依第三節機關工程預計投入金額，及第七節、(二)第 1 點預估民間機構期初投入金額)，以其 0.5% 推估評估期間相關工程首年設施維護修繕支出計約 452,675 元，餘其他 90% 設施設備維護修繕費用以 5.4% 年營業收入計算首年支出計約 1,369,913 元，評估期首年維護修繕成本共計 1,415,181 元。本基地營運第 2 年起，基地每年整體維護修繕成本，以當年度營業收入之 6% 計算。

c. 行政及行銷費用

以每年行政雜項支出及廣告行銷費用分別為營運收入之 2%。

d. 稅賦及保險費用

依 109 至 111 年各項稅賦(含年地價稅及年房屋稅計 401,940 至 433,683 元)及保險費用年支出約 1,253,525 至 1,274,640 元。考量本基地未來主要營運項目及規模應與現況差異不大，營運期間民間機構所需投保火險及附加險(含地震險、颱風險、洪水險及竊盜險等)、公共意外險、遊艇意外責任保險等，與目前基地要求相同，故推估評估期間前述相關保險項目每年支出計 128 萬元。本案房屋稅及地價稅規劃由授權執行機關支付，故扣除推估

每年地價稅及每年房屋稅合計 40 萬元後，推估前述稅賦及保險費用每年支出計 88 萬元。

另依 112 年 2 月 22 日修正水域遊憩活動管理辦法第 10 條規定，帶客從事水域遊憩活動、提供場地或器材供遊客從事水域遊憩活動而具營利性質者，須投保「公共意外責任險附加超額責任(水域遊憩活動)」及「水域遊憩活動責任保險」，依據保險業者報價，「公共意外責任險附加超額責任(水域遊憩活動)預收年保費至少計 33,890 元，「水域遊憩活動責任保險」預收年保費以「期初預估遊客人數」×「每位遊客保險費計 51 元」計算。關於「水域遊憩活動責任保險」，預計採直接向進入園區從事水域遊憩活動之遊客收取，故本項保險費用成本不予計算。有關依據水域遊憩活動管理辦法第 10 條投保保險成本，以「公共意外責任險附加超額責任(水域遊憩活動)」每年 33,890 元計之。

綜上，推估評估期間稅賦及保險費用每年支出計 913,890 元。

e. 土地租金

依財政部「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 2 條規定，按申報地價（參照新北市 102 至 111 年平均公告地價調幅 5.05%，每 2 年調當期申整 1 次，預估每 2 年漲幅為 10.09%，以 113 年公告地價約 43,180,340 元為基準，預估每年申報地價）及課徵地價稅稅率（依據土地稅法第 20 條規定，以 10%計算）之乘積，加計簽約當期申報地價（以 43,180,340 元計算）2%計收，推估本案營運期間 114 年至 125 年平均每年土地租金計約 1,448,218 元，詳細土地租金試算如附件一所示。

f. 折舊費用

本計畫預估期初投資金額為 1,253.5 萬元，營運期預計自 114 年 1 月 1 日起至 125 年 12 月 31 日，共 12 年，採用直線法進行折舊攤提，每年折舊費用約為 1,044,583 元。

g. 營利事業所得稅

依據所得稅法第 5 條第 5 項規定「一、營利事業全年課稅所得額在十二萬元以下者，免徵營利事業所得稅。二、營利事業全年課稅所得額超過十二萬元者，就其全部課稅所得額課徵百分之

二十。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過十二萬元部分之半數。三、營利事業全年課稅所得額超過十二萬元未逾五十萬元者，就其全部課稅所得額按下列規定稅率課徵，不適用前款規定。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過十二萬元部分之半數。」

(二) 政府資金規劃

執行機關委託專業廠商設計監造，排定於 112 年辦理「四季灣海濱休憩步道改善工程」(總預算 32,219,048 元)，針對基地內海濱步道區及停車場進行鋪面改善工程，並於游泳池設施旁空間增設兒童戲水池，於 113 年 1 月結案。另於 113 年進行「龍洞四季灣建物空間優化工程」(預算金額 38,628,571 元)，就龍洞南口海洋公園建築物外觀與防水、廁所與淋浴間設施及部分建物內部公共空間、消防與機電設備，執行整修改善工程。餘項目參酌本案財務效益評估結果，具財務可行性，尚無須政府部門出資。

(三) 民間資金規劃

1. 民間資金來源與運用

本案由民間機構僅需針對部分空間進行室內裝修及設備購置，及停車場相關設備裝設，加上工程品管、施工中環境保護及工地安全衛生、包商利潤、管理、保險與稅捐等間接工程費用，初期投資(裝修期間)所需資金約 1253.5 萬元，相關資金來源與用途如表 8-4。

表 8-4 整修期間民間資金來源與用途

資金來源		資金用途	
項目	金額 (元)	項目	金額 (元)
自有資金	14,975,000	期初投資金額	12,535,000
		固定權利金	550,000
		營運零用金	1,890,000
合計	14,975,000	合計	14,975,000

2. 自有資金籌措管道

評估本案投資資金額度，民間機構應可以自有資金因應。

3. 民間投資額度預計投入時程

依據本案財務規劃，整修期預計約 3 個月內，民間機構期初投資金額需投入約 1253.5 萬元。關於營運前之週轉金（包含權利金），以首年人事費用（不含水域開放期臨時約聘如救生員、潛水教練等專業人員）約 7,560,000 元推估，需另提撥約 1,890,000 元。

(四) 投資獎勵及租稅優惠措施

因本案不符合促參法所定「觀光遊憩設施」重大公共建設標準，故不適用促參法重大公共建設之相關融資與稅賦優惠。

(五) 土地租金及權利金機制

本案公共設施主由政府興建完成，並已進行營運，未來將委託民間機構經營。因此，在許可年限內之營運狀況許可下，應予分配適當之權利金予政府，以達到政府與民間機構共享獲利之雙贏成果。參酌機關預計投入 7,800 萬元進行基地公共建設整建工程，民間機構可能之獲利及期初投資 1253.5 萬元之負擔，另依財政部「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 2 條規定，按當期申報地價（參照新北市 102 至 111 年平均公告地價調幅 5.05%，每 2 年調當期申整 1 次，以 113 年公告地價約 43,180,340 元為基準，預估每年申報地價）及課徵地價稅稅率（依據土地稅法第 20 條規定，以 10% 計算）之乘積，加計簽約當期申報地價（以 43,180,340 元計算）2% 計收，推估本案營運期間 114 年至 125 年平均每年土地租金計約 1,448,218 元等條件，民間機構於許可期內以每年 55 萬元為「固定權利金」，並依表 8-5 之變動權利金收取條件級距表，以累進級距方式計算當年度之「變動權利金」。

表 8-5 變動權利金收取條件級距表

年度營業總收入(A)(新臺幣)	變動權利金百分比	變動權利金(B)(新臺幣)
1,500 萬元以下(含)	1%	$B=A \times 1\%$
超過 1,500 萬元(不含) 且 3,000 萬元以下(含)	2%	$B=15 \text{ 萬}+(A-1,500 \text{ 萬}) \times 2\%$
超過 3,000 萬元(不含)	3%	$B=45 \text{ 萬}+(A-3,000 \text{ 萬}) \times 3\%$

九、風險規劃

(一) 營運期風險

1. 政府承擔風險

營運期間的風險多由民間機構承擔，政府應隨時瞭解民間機構之營運績效與維護狀況，定期檢視其財務報表，並宜另要求民間機構提供一定金額之履約保證金，以擔保履約責任，並於委託營運管理契約中規範民間機構應遵守之事項，將風險降至最低。

2. 民間機構承擔風險

(1) 營運空間調整之裝修工程相關風險

a. 技術施工風險

(a) 裝修工程設計規劃風險

民間機構必須檢討本基地既有建物、營運空間之整體可調整項目及相關之限制，包含高度限制、結構承載限制等規模及建築相關法令要求或限制，避免形成因錯誤之營運空間調整設計，導致其財務計畫失真，影響其投資之決策判斷。

(b) 設計及請照風險

營運空間調整之規劃設計及相關執照請領，皆由民間機構負責，而該調整之規劃設計，除須符合都市計畫土地使用管制規定外，若民間機構設計方案涉及須重新辦理環境影響評估或環境影響差異分析時，其請照時程更應審慎掌握。

(c) 環保風險

就裝修工程施作期間對本基地周邊環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險，民間機構需妥善考量，避免引起周邊居民抗爭以及危害周邊自然環境生態。

(d) 完工風險

民間機構應訂定完善之裝修工程施工計畫，並應妥善控管裝

修成本，以免影響整體財務狀況致影響後續營運管理。

b. 施工廠商風險

(a) 工程契約內容不完備

工程施作常因工程契約內容不當導致無法施工，或因契約條款合法性之爭議，產生工程糾紛，影響工程進度造成停工。

(b) 違約保證不足

雖訂有工程違約保證，但如果違約金不足以彌補損失或限制後續工程之進行，則民間機構存在工程違約之風險。

(c) 施工廠商糾紛

施工廠商存在財務風險或工程糾紛，導致工程停擺或延誤。

c. 營建管理風險

(a) 工程進度控制

各營運空間之裝修工程進度能否如期完成並陸續開始營運，將影響預期財務規劃之可行性。

(b) 施工廠商施工不確實

裝修工程施工廠商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定，嚴重影響工程安全。

(c) 工地管理

舉凡工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員工地安全管理訓練，以及裝修工程施工安全之維護等，皆是降低工安風險與工程污染之重要措施。

d. 財務風險

(a) 裝修成本超支

本案裝修工程施作期間預計約 3 個月，評估本案投資資金額度，民間機構應可以自有資金支應，故應較不難進行控管。若因工程延宕或變更設計等情事，致裝修成本超支，民間機構應仍可承擔該風險。

(b) 物價波動

物價變動將直接影響裝修工程之採購成本，故民間機構應於投資計畫書中詳細說明規劃假設基礎，以及如何控制此類風險。

(2) 市場風險

龍洞南口海洋公園及遊艇港提供遊艇休閒遊憩、旅館住宿、餐飲、海水游泳池、海洋與地質教育等服務，就該公共設施收入結構而言，主要營運收入為租金收入（大部分為遊艇停泊費收入）、門票收入（包含海泳池、淋浴設施、園區廣場及停車場等設施使用）及旅館收入。本基地營運受天候與海氣象影響，包含每年 10

月至隔年4月東北季風，5、6月梅雨及7至9月間颱風季等，使遊客活動呈現明顯的淡旺季。屆時倘若營業收入或相關設施使用率未如預期目標，將面臨營運策略改變（包括檢討所調整增設之營運空間項目與規模、園區動線、與相關保育及教育活動之安排等）與各設施定價之市場考驗風險。

(3) 價格風險

當競爭條件改變時，民間機構可藉由分析價格變動、競爭分析等方式瞭解價格變動對整體營收之影響，做為後續定價之參考，以維持規劃之收費水準。

(4) 管理能力風險

本案涉及水域遊憩、遊艇活動、遊艇港泊區使用與船舶進出港，及園區場域活動安全維護管理，多數活動於天然場域進行，需因應天候海象狀況評估設施開放與人員進出，並應配置具備相關證照之專業人員執行。遊客從事相關遊憩活動所衍生之任何意外責任，對民間機構而言將是高營運風險。

(5) 營運中斷風險

公共設施經營不善或公司本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失，影響本案提供觀光休憩服務之延續性。

(6) 營運成本超支風險

民間機構除追求最大營運收益外，亦需管理調控其投入之營運成本，以維持公共設施正常營運，控制經營風險。

(二) 歸還移轉風險

1. 政府承擔風險

許可年期屆滿後，民間機構須將委託營運管理標的物及營運資產歸還予政府。委託營運管理契約及移轉歸還契約之內容規範不盡完備時，將衍生後續移轉歸還相關糾紛。假使屆時無法順利承接營運，或是民間機構放棄履約保證金，則移轉歸還後之營運風險將由執行機關承擔。

(1) 移轉歸還契約風險

民間投資計畫於結束營運年限後，移轉方式、項目、條件、資產總檢查及不同狀況細節規範完備程度，攸關本基地後續是否能運作順利。本基地在營運期限屆滿後，無論是無償移轉或是經嚴格審核之部分資產有償移轉予執行機關，然民間機構在營運期屆滿前將不會有增置資產之誘因，影響未來移轉後設施品質功能與增加公共意外風險。

(2) 移轉歸還品質風險

期限屆滿之無償移轉，或是經嚴格審核之期前或期限屆滿之有償移轉，皆會造成營運設施更新不足，故其移轉後品質與功能是否維持合格標準，應是移轉歸還期必須監控的風險因素。

(3) 軟體設施移轉風險

委託營運管理標的物，如由民間機構另外增置使用該標的物所需之軟體，或有受智慧財產權保護之資產，建議於移轉歸還契約明文規範，民間機構必須將相關軟體或操作手冊，併同硬體設施移交，並要求民間機構必須轉授操作與維修技術，避免移轉後無法正常使用委託營運管理標的物之情況。

(4) 承接營運能力風險

本項風險控管重點為委託營運管理標的物及營運資產移轉歸還後，後續承接經營單位有無足夠之營運管理能力，亦為風險控管重點。

2. 民間機構承擔風險

於期限屆滿之無償移轉，或是經審核之期前或期限屆滿之有償移轉期，民間機構僅需考慮營運期履約保證金之退還，以及後續是否爭取優先定約之利弊，其須面臨風險有限。

(三) 不可抗力風險

1. 天然災害風險

異常天候造成之災害如颱風、豪雨、地震等天然災害，對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境造成損壞，進而影響本基地正常營運。故民間機構應事先妥善擬定防颱等防災應變計畫，並加強相關應變措施，以降低財務與營運風險。

2. 政治風險

(1) 計畫中斷風險

政府因政策或經濟考量，突然宣布停止委託營運。

(2) 政策變動風險

民間參與公共建設委託營運案是由民間機構取得許可權後進行經營管理，而政府介入主導民間參與公共建設委託營運案的程度，將可能隨著該公共設施主辦機關決策層異動而改變政策。

3. 政府承諾辦理及配合協助事項風險

政府承諾辦理或協助事項等，皆須按一定時程進行或盡量予以協助，以避免影響民間機構整體營運計畫。而相關法令之配合方面，其立法進度與內容能否配合民間參與營運管理之實務需要，亦影響民間

機構參與意願。

4. 群眾抗爭及其他風險

如戰爭、叛亂、暴動與人為破壞等風險，對民間參與公共建設委託營運案可能造成莫大之災害損失。

(四) 風險分擔原則

風險管理為以最小耗費使風險減至最低的方式，達到最大風險保障為目標，故須做風險合理分擔，以期減少風險發生的概率、風險發生後造成的損失以及風險管理成本。本案主要風險分別依整修期、營運期、歸還移轉期及不可抗力等 4 階段分類，再就各項風險之性質，按政府、民間機構之風險承擔能力，以公平合理的原則，將風險於參與本案做適當且合理之分擔，另在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者，如表 9-1。

(五) 風險因應或減輕策略

1. 執行機關

若因不可抗力或因不可歸責於民間機構之事由，於委託營運管理契約中明定下列補救措施，協助民間機構降低風險，減少損失，或避免風險持續擴大。

- (1) 減免或緩繳權利金、土地租金等
- (2) 停止計算或適度延長許可期限
- (3) 其他雙方同意之補救方式

2. 民間機構

(1) 審慎計畫控管

a. 審慎評估

參與投標前即組成評估團隊，就公司之開發或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就公司財力與資金籌措能力進行妥善分析，以了解公司本身之投資風險，並訂定公司之風險管理計畫。

b. 專業規劃設計與營運

於簽訂委託營運管理契約後，須由專業之規劃設計團隊，於各階段掌控法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程控管，降低違約風險。

c. 慎選分包廠商與謹慎訂定分包契約

於營運階段，除慎選分包廠商外，亦應與分包廠商訂定合理分包契約，以免影響分包廠商協助意願。

(2) 提具保險計畫

透過保險制度，降低發生風險所造成之損失。就目前一般保險公司之保險種類，建議民間機構保險計畫應依營運期之特性規劃保險內容，如表 9-2。委託營運管理契約未來亦得規範民間機構必須辦理保險之投保項目及內容，再由民間機構依實際營運需求，於投資計畫書中提具符合該公司營運管理所需之保險計畫，包括保險種類、保險期限、保險金額、自負額等項目，以利民間機構得據以擬訂保險計畫。

(六) 若有超額利潤之回饋機制

民間機構實際營運後，因經濟環境改變，或民間機構的創意經營、民間機構營運管理績效之提昇等因素，致本案實際營收比預期營收更加樂觀，以至於有超額利潤產生之情形，則優先以權利金機制，如經營權利金，其以營業收入作為計收基礎加收一定比例之額度等，一般應可平衡一部分民間機構之超額利潤。此外，對於其他回饋部分，則由民間機構依其創意，及以睦鄰、社區或地區融合等角度，自行規劃並提出，並於招商文件中明定為綜合評審之項目。

表 9-1 主要風險分攤表

主要風險項目	風險分攤	
	政府	民間機構
1. 整修期風險		
(1) 完工風險	▲	●
(2) 財務風險		●
2. 營運期風險		
(1) 市場風險		●
(2) 價格風險		●
(3) 營運管理風險		●
(4) 營運中斷風險	▲	●
3. 歸還移轉期風險		
(1) 歸還品質風險	▲	●
(2) 承接經營能力風險	●	▲
4. 不可抗力風險		
(1) 天然災害風險		●
(2) 政策風險	●	
(3) 政府承諾辦理事項風險	●	

註：●主要風險承擔者；▲次要風險承擔者。

表 9-2 民間機構保險內容建議

因應對象	保險項目	保險內容
受傷 第三人	公共意外責任保險 (註 1)	被保險人因保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責： 1. 被保險人或其受雇人因經營業務之行為在保險單載明之營業處所內發生之意外事故。 2. 被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故。
營運 財產	商業火災綜合保險 (註 2)及附加條款， 附加條款含： 1. 第三人意外責任保險 2. 營運中斷保險	除表列之不保事項外，包括火災、閃電及雷擊、地震、颱風及洪水、爆炸、煙燻、水漬、竊盜、自動消防裝置滲漏、罷工及民眾惡意破壞等財產損害事故所致毀損或滅失、爆炸所引起之火災、因救護保險標的物致保險標的物發生損失者，保險公司負賠償責任。 1. 保險標的物因火災或爆炸所致第三人體傷、死亡或財物損害，依法應由被保險人負賠償責任而受賠償請求時，保險公司負賠償責任。 2. 被保險人因火災或其附加保險事故，造成財產毀損而導致營業停頓，影響原可賺取的預期利潤以及發生持續費用的損失。保險範圍包括所投保之財產綜合保險項下所涵蓋之財務所產生之債務(本金及利息)及特定之固定費。
施工 相關 人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
所屬 員工	團體意外傷害險	被保險人因遭受意外傷害事故，致其身體蒙受傷害而致殘廢或死亡時，保險公司給付保險金。
	其他保險(全民健康保險、勞工保險及汽車責任保險)	-

註 1：帶客從事水域遊憩活動、提供場地或器材供遊客從事水域遊憩活動而具營利性質者，投保責任保險給付項目及最低保險金額，依據「水域遊憩活動管理辦法」第 10 條規定辦理。

註 2：一般促參案件契約通常規範民間機構須投保財產綜合保險，並要求至少應包含火險、財產滅失保險、地震險、水漬險、颱風險等，惟實務上，產物保險公司將之稱為「商業火災綜合保險」(為全險式保單，表列出不保事項，除此以外其它事故都承保)。

十、政府承諾與配合事項

(一) 政府承諾事項

執行機關應於營運移轉契約簽訂日之翌日起 30 日內，將營運資產列冊後以書面通知民間機構，並依使用現況點交予民間機構。營運資產清冊應載明財產及物品項目、數量及使用現況。但為避免雙方於點交時因對於財產及物品現況有所爭議，故於營運移轉契約中應約定一方如主張點交之財產或物品有瑕疵或故障等情形者，應於點交之財產及物品清冊中註明。惟民間機構不得以營運資產現況為由，拒絕完成交付程序、營運或拒絕履約。

(二) 政府配合事項

1. 協助與有關單位協調用水、電、瓦斯、電信及通訊等公用設備。
2. 民間機構於營運期間，許可期限內因天然災變而受重大損害時，執行機關依促參法第 35 條規定，會商金融監督管理委員會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。
3. 民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可申請時，執行機關於法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件。但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得，執行機關不保證必然成就。民間機構亦不得因協助事項之不能成就而對執行機關為任何賠償、補償之主張或減免自己之義務或責任。
4. 設置單一窗口以負責協助民間機構履行本案之整修營運。

十一、容許民間投資附屬事業之範圍

依據促參法施行細則第 42 條規定辦理。

- (一) 附屬事業指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。
- (二) 主辦機關規劃附屬事業，應於可行性評估報告或政策公告徵求民間自行規劃申請參與內容，載明其辦理目標及達成該目標之容許項目與內容。
- (三) 附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。
- (四) 民間機構經營公共建設及附屬事業之收支，應分別列帳。
- (五) 本案禁止原營運規劃（遊艇休閒遊憩、旅館住宿、餐飲、海水游泳池等設施服務）以外之附屬事業。

十二、履約管理規劃

(一) 進度及品質管理機制

1. 基本監督管理原則

本案為依促參法之 OT 方式辦理，參考行政院公共工程委員會 BOT 專案進度與品質管理參考手冊（民國 98 年 7 月版），採用「基本監督管理」原則，主辦機關或執行機關僅對工作標的物或民間機構，執行一般性的審查工作。按「基本監督管理」之作業原則，主辦機關應具備以下認知：

- (1) 應以長期事業夥伴的角度出發進行監督管理。監督管理的過程不可過度干涉或要求，除重大異常或特殊情況，主辦機關不宜直接涉入專案的各項作業或管理活動，以免造成權責糾葛不清，否則可能誤將民間機構原應承擔的風險轉移由政府負擔。
- (2) 主辦機關得就民間機構的執行成效是否達到預期目標，品質管理是否切實執行，管理系統運作是否順暢，以及財務狀況是否異常等進行瞭解及監督，並配合激勵因素、獎勵措施、補救規定形成有效率的運作機制。
- (3) 除攸關政府重大權益者，或營運移轉契約中明訂由政府決定之事項外，主辦機關不對民間機構的作為或文件進行「核定」，以免不當移轉風險。
- (4) 為能對現況作出確實、廣泛而正確的判斷與掌握，應就專案過程進行定期與不定期的重點查核工作。另就財務現況進行瞭解，由比對其收入支出帳目與實際執行現況，進行專案評估。
- (5) 監督管理工作可與融資機構等密切配合，並共同分享品質進度資訊，與進行同步配合措施，形成連動機制，更有利於監督管理之執行。

2. 履約管理重點

- (1) 規劃設計階段
 - a. 確保規劃設計內容符合公共建設目的。
 - b. 適時注意民間機構執照申請期程。
 - c. 掌握民間機構如期提送規劃設計圖說及其品質。
- (2) 整修階段
 - a. 建立內部完整之工程品質控管與財務查核機制及流程。
 - b. 掌握民間機構如期提出或交付施工計畫書、工程品質計畫、工

程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及裝修工程分包計畫、分包契約及其他相關文件。

c. 確認民間機構投保足額營造工程綜合保險（含第三人意外責任險）、僱主意外責任險、工程師專業責任險等。

d. 派員、邀請專家學者，或責令民間機構委請營建工程專案管理公司，進行督導查核。

e. 要求民間機構於報竣工時，除提交竣工圖說、各項新增或完成維修設施之操作、維護說明及相關證明文件等，予執行機關備查外，執行機關亦有權查核全案整修工程之施工項目，以及施工品質，必要時並得要求民間機構改正缺失。惟執行機關之查核或未要求改正，不解除民間機構依法或營運移轉契約應擔負之相關責任。

f. 確實辦理勘驗。

g. 要求民間機構於正式營運前進行測試或試營運。

(3) 營運階段

a. 要求民間機構於各設施或區域營運開始之日前進行整修工程測試。

b. 民間機構應依營運移轉契約及經核定之投資執行計畫書所訂之營運開始日，就各設施或區域開始一部或全部營運。

c. 掌握民間機構如期提送「營運管理計畫」，包含營運分包計畫及營運分包契約書、保全簽約。

d. 掌握民間機構如期提送營運自評報告，及當年度營運計畫書，並落實評鑑民間機構營運績效。

e. 掌握民間機構如期提送經會計師查核簽證之財務報表，及自行結算之財務報表。

f. 掌握民間機構如期提出或交付年度營運管理計畫。

g. 掌握民間機構如期提出或交付營運管理月報。

h. 確認民間機構投保足額財產綜合保險（至少應含火災保險、財產滅失保險、地震保險、颱風洪水保險）、公共意外責任險（包含人員、財物。並應依新北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法辦理）、產品意外責任險、僱主意外責任險、以及依中華民國法規為其員工投保勞工保險、職業災害保險及全民健康保險。

i. 定期或不定期以書面或實地等方式，檢查民間機構之營運情形，包含營運績效調查、財務檢查、公司組織是否變動等事項。

j. 公共建設依契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關者，要求民間

機構於營運期屆滿前一定期限內辦理資產總檢查，並將結果提送主辦機關審查。

- k. 相關配合事項之達成，如配合參與消防訓練，配合參與建築物公共安全檢查，配合參與消防安全設備檢修，配合參與衛生管理檢查等事項。

(二) 控制及查核項目與時點

1. 履約管理會議

依據「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」(以下簡稱促參作業手冊)第三篇之第 10.3 節，主辦機關於履約期間，應適時邀集民間機構召開履約管理會議，承辦單位為幕僚，以瞭解民間機構實際進度，並協助民間機構解決執行困難。第 1 次履約管理會議，最遲應於簽訂投資契約後 3 個月內，依投資契約有關履約管理會議之約定召開。履約期間應定期召開，建議視案件性質得以月、季、半年或年召開 1 次為原則。主辦機關亦得依個案需求與實際履約情形，不定期召開履約管理會議。

2. 查核項目與時點

履約管理執行的要項與控制查核的項目依促參案形式之不同而有所差異，以本案為例，控制及查核的項目主要分為營運階段、移轉階段，及各該階段的財務、設備維護、保險與保全、資產管理等，分述各時點之控制與查核項目如表 12-1。

(三) 營運績效評估指標

按促參法第 51 條之 1 第 2 項規定，主辦機關應依投資契約約定定期辦理營運績效評估作業。藉由營運績效評估，瞭解民間機構執行營運管理計畫情形。而營運績效評估之結果，亦是未來特許年期屆滿前民間機構得否取得優先議約權利之依據。

1. 營運績效評估方式

依據促參法第 51 條之 1、同法施行細則第 75 條、「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」之規定，主辦機關依本法第 51 條之 1 第 1 項及第 2 項規定辦理營運績效評定，應成立評估會辦理之。本案非屬重大公共建設案件，依投資契約約定辦理營運績效評定，得自開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次。民間機構應於主辦機關通知之一定期限前(宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月)，將前一年度之營運績效說明書提送審查，而主辦機關於核定

營運績效評估結果於 10 日內以書面通知民間機構。

2. 營運績效評估項目及標準

有關本案營運績效評估項目及標準初步建議如表 12-2 所示，另於營運開始後，主辦機關得視政策需求及具體營運狀況逐年變更或調整評估項目及其權重，有變更或調整者，應以於年度營運績效評估作業開始前 3 個月，以書面通知民間機構。

表 12-1 各階段控制及查核項目

履約階段與項目	處理方式		時間	注意事項
	審查	備查		
一、營運前準備				
1.通知主辦機關正式營運日	◎		營運前	是否有於一定期限內須正式對外營業之規定。
2.政府應辦事項	◎		依契約	依契約規定項目。
二、營運期間				
1.年度營運管理計畫書	◎		每年	含營運與財務計畫。
2.營運績效評估	◎		每年	民間機構自提績效說明由評估委員會按評估標準評估之。
3.營運費率之訂定與變更	◎		定期	若因客觀環境變動，得申請專案核定。
4.履約管理會議	◎		定期	會議紀錄
5.協商營運績效評估標準	◎		定期	視契約有約定
6.契約政策性檢討	◎		定期	建議定期檢討機制
財務				
1.權利金繳交	◎		定期	
2.提送財務報告		◎	每年	
3.財務檢查權	◎		定期	以書面或實地查核方式進行；得委託專業人員。
設備維護				
設備維護計畫		◎	定期	若由第三人為之，契約設備副本備查。
資產管理				
1.營運資產交付	—	—	點交後	
2.期初投資	◎		完成後	民間提供投資明細以供查核。
3.財產盤點		◎	每半年	應製作財產清冊
4.資產重置與報廢	◎		依情形	
移轉期				
1.優先定約	◎		屆滿前	經營運績效評定良好者。
2.營運交接	◎		屆滿前	
3.資產歸還	◎		屆滿或 終止前	

表 12-2 營運績效評估項目及標準初步建議

項次	項目	權重	標準
1	營運計劃管理	15%	1. 契約明定營運設施投資情形與效益 (如各項設施之各月份使用率) 2. 營運計畫執行情形 3. 營運管理制度執行情形 4. 是否有違法情事 5. 營運目標預估額達成情形
2	財務管理能力	10%	1. 財務管理事項執行情形 2. 契約明定財務條款符合情形 3. 財務能力
3	政策配合度	5%	1. 民間機構對於執行機關業務配合度 2. 民間機構對於履約督導事項配合
4	下次受評期間營運及財務計畫編製	5%	1. 下次受評期間營運計畫編製情形 2. 下次受評期間財務計畫編製
5	遊客服務管理	35%	1. 遊客整體滿意度及問卷調查結果 2. 申訴及客訴案件之處理是否恰當 3. 旅遊資訊提供執行情形 4. 餐飲休閒服務滿意度 5. 婦幼、弱勢團體關懷及遊客貼心服務執行情形 6. 內部人力資源配置及專業訓練
6	營運資產維護、場域衛生及安全管理	30%	1. 是否按照投資執行計畫、營運執行計畫以及相關規定與標準維護設施 2. 各項維護報表填寫情況 3. 環境整潔美化執行情形 4. 安全維護計畫執行情形 5. 保險計畫執行情形
總分		100%	合計

3. 營運績效評估程序

- (1) 主辦機關通知民間機構限期提出受評期間之營運績效說明書，除投資契約另有約定外，宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月以書面為之。受評期間最長為 1 年。
- (2) 民間機構應於每年 7 月 31 日前，轉呈相關營運績效評估資料及文件予評估委員會。
- (3) 民間機構應於評估委員會召開時，提出簡報，並指派實務執行或負責人員答覆各委員之詢問。
- (4) 如各委員認有調查或實地勘驗之必要時，得實施調查或勘驗，民間機構應充分配合。
- (5) 績效評定結果經簽報主辦機關首長或其授權人員核定後，於 10 日內以書面通知民間機構。
- (6) 民間機構收到評定結果後，對於評定結果如有疑義，得於一定期限內檢附說明與佐證資料，以書面向主辦機關申請釋疑。
- (7) 主辦機關應於收受民間機構書面申請之次日起 60 日內以書面回復，必要時得召開評估委員會會議協助處理。主辦機關逾前項期間未回復，或民間機構對主辦機關回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。
- (8) 評估委員會評定結果於前點民間機構書面申請釋疑期限截止或主辦機關書面回復民間機構後，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。
- (9) 委員及參與績效評定作業之人員對於民間機構提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。
- (10) 民間機構之各年度績效評定結果及相關文件，主辦機關應分年分造冊保存，做為民間機構營運期限屆滿時優先定約之依據。

4. 優先定約

(1) 優先定約資格

- a. 民間機構於本案之營運期間各年度營運績效之評估分數，總計分數平均 70 分以上者為及格。若民間機構營運之前 6 年未曾有 2 年低於 70 分，且亦未有申請優先定約前 2 年評估分數未達 70 分之情形及未履行承諾事項，或可歸責於民間機構之重大公共安全、勞動安全、消防安全、其他缺失致使人員死亡等事件，得向主辦機關申請優先定約。但民間機構若未依約定期限前提出優先定約之申請，視為放棄優先定約之機會。

- b. 民間機構如符合申請優先定約資格，最遲得於營運期間屆滿前第 18 個月止，檢送優先定約自評報告及未來具體投資、營運計畫等，向主辦機關申請優先定約。惟主辦機關有權決定是否優先定約。
- (2) 優先定約、審查及議約程序
- a. 民間機構雖提出優先定約之申請，但主辦機關基於政策考量等因素有權決定是否優先定約。如果主辦機關決定不予優先定約時，應於民間機構提出申請後 6 個月內以書面回覆民間機構。如經主辦機關同意優先定約者，主辦機關應以書面通知民間機構議訂新約內容；倘民間機構對主辦機關優先定約內容及條件拒絕同意，或至營運期間屆滿前 12 個月止雙方仍無法達成優先定約內容及條件之合意者，民間機構即喪失優先定約之權利，主辦機關得公開辦理招商作業或自行處理，民間機構不得異議。
- b. 依據促參法施行細則第 76 條規定，主辦機關依本法第 51 條之 1 第 3 項規定與該民間機構優先定約前，應依第 91 條規定辦理資產總檢查，由雙方就優先定約進行規劃、財務評估及研訂繼續履約之條件，完成議約及簽約。
- 未來民間機構辦理優先定約前，主辦機關除進行繼續營運規劃及財務評估外，亦須完成資產盤點後，始得研訂該民間機構之繼續營運條件與議定契約之相關作業。
- (3) 申請優先定約次數及期間之限制
- 民間機構申請優先定約以 1 次為限，且期間為 8 年。
5. 營運績效不佳之處置
- (1) 依據促參法中第 52 條及促參法施行細則第 78 條至第 88 條中規定，民間機構於營運期間如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主管機關要求訂期改善無效或於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部，並介入接管。
- (2) 民間機構於履約期間若有缺失時，主辦機關應先以書面方式通知定期改善。通知內容須包含下列項目：
- a. 缺失之具體事實。
- b. 缺失改善期限。
- c. 改善後應達到之標準。
- d. 屆時未完成改善之處理方式。
- (3) 經主辦機關通知定期改善逾期而未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，主辦機關得：
- a. 中止民間機構興建或營運之一部或全部。

- b. 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民間機構或繼續辦理興建營運。
- c. 終止契約。

(四) 不可抗力、除外情事事項與情事變更處理機制

對於不可抗力、除外情事事項與情事變更，主張之原則、主張之程序及雙方爭議處理方式，主要係依據促參法第 12 條第 1 項及民法第 227 條之 2 第 1 項辦理，說明如下。

1. 處理原則

(1) 不可抗力、通常事變及除外情事之定義

- a. 不可抗力之定義：人力所不能抗拒，即任何人縱加以最嚴密之注意，亦不能避免，例如颱風、地震、戰爭。
- b. 通常事變之定義：債務人縱盡其應盡之注意義務仍不免發生之事故。
- c. 除外情事之定義：以雙方特別約定之方式，於該約定事件發生時，效果比照不可抗力事件之發生者，例如：除不可抗力外，因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對民間機構之裝修或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響營運移轉契約之履行者或經協調會認定者。

(2) 不可抗力（除外情事）所致之損害責任

關於因不可抗力事故所致之損害，當事人原則上不負賠償義務。對此損害風險之分擔，除透過保險制度來解決，並將保費納入財務評估外，就當事人間之風險分配，可針對不同之不可抗力事由，由最可控制風險者負擔該風險，或透過民法情事變更原則之適用（例如減少租金之繳納、延長許可期間等等）來調節所發生之風險。

(3) 不可抗力事故之風險分擔

目前多數促參案件對於不可抗力或除外情事事件之發生，在營運移轉契約中僅約定認定程序及認定後之補救措施，一旦被認定後，民間機構即可取得補救之補償。此規定既在排除民間機構之投資風險，免除民間機構因無法不確定因素而影響履約意願，仍應為妥善之規定。

(4) 情事變更原則之適用

促參法第 12 條第 1 項明訂，促參案件應適用民事法律之規定，故不論投資契約中有無約定增減給付，甲乙雙方均得引用民法第 227 條之 2 第 1 項規定辦理。契約之當事人應不得以合意方式排除本條之適用。

2. 處理機制建議

(1) 不可抗力及除外情事之風險分擔

對於不可抗力及除外情事發生時之風險分擔，應於契約中明訂以保險方式補救，在保險範圍之外，不可抗力事件及除外情事，一旦經雙方合意或由協調會做成決議並經雙方同意時，民間機構即應依契約約定補償措施，取得相關之補償。又因不可抗力及除外情事而發生損害時，因該等損害並非雙方得以控制或減輕，建議應以補償之概念，於投資契約於不可抗力及除外情事章節中，事先規範以下可能之情事變更、不可抗力及除外情事。

(2) 情事變更原則之適用

a. 契約之任何一方均有權依法主張不可抗力、除外情事及情事變更投資契約中不論有無約定增減給付，雙方均得引用民法第 227 條之 2 第 1 項規定。與情事變更有關之契約條款，包括契約之修訂與變更、履約條件等。

b. 適用情事變更原則之要件

(a) 須有事後情事變更之發生，即該情事變更須發生在契約成立之後，其效果完成以前。

(b) 該情事變更須為當事人當時未可預料。

(c) 該情事變更之發生，係因不可歸責於當事人之事由所致以及因該情事變更，依一般觀念認為如仍依當時之原有效果，即有顯失公平之情形。

(3) 不可抗力及除外情事建議處理程序及措施

主張不可抗力及除外情事發生之一方，應於一定期間通知對方，並主張因不可抗力及除外情事發生所欲主張之權利，例如租金之免繳、緩繳、展延工期或延長特許期等，被通知方如同意該主張，並對於處置措施並無意見，則雙方可逕依契約約定辦理，並視實際變更狀況修正契約之內容。

如契約雙方對於一方是否構成不可抗力或除外情事有所爭議，或雖認同為不可抗力或除外情事，但對於處置措施並無法達成共識時，則應為爭議事項，雙方應進行協商程序，協商不成時則由協調會進行協調，再不成時，主張為不可抗力或除外情事之一方應以契約約定之司法救濟途徑（訴訟程序或仲裁條款）提出主張。

綜合上述說明補救措施以滿足民間機構損失為上限：

a. 停止計算或視情節適度延長「許可年限」。

b. 停止計算或視情節適度展延整修期間工期。

c. 租金、其他經繳付費用之免繳、緩繳。

d. 其他雙方同意之補救措施。

(4) 明定政策變更、法令變更、其他機關所為之行政行為均屬除外情事

主辦機關辦理促參案件，本於政策之推動，如因主辦機關政策變更、法令變更或其他機關所為之行政行為，而導致原案件無法繼續推動，則應慎重考量結束契約關係，為使主辦機關有權利終止契約，且對於民間機構之損害予以適當之補償，建議應於契約中明確約定政策變更、法令變更、其他機關所為之行政行為等，均屬除外情事之一，雙方得在除外情事發生後一定期間，協商補救措施，協商不成時，雙方均得終止契約，主辦機關並應補償民間機構所受之損害。

促參案件契約履行期間若遭遇不可抗力、除外情事或法令變更等非屬雙方可控制或預料之事項，有修訂投資契約之需要者，應載明投資契約之修訂方式及修訂時機。

4. 契約簽訂方式及時機說明

(1) 契約修訂適用分析

a. 契約應明訂情事變更原則之適用

(a) 促參案件於履約期間若遭遇不可抗力、除外情事或法令變更等非屬雙方可控制或預料之事項，以致履約不能或強制履約將造成顯失公平者，除契約另有約定從其約定外，就契約未約定之部分，依據民法規定，就履約（給付）不能者，將生債務人免負給付義務或不負遲延責任之效果（參照民法第 225 及 230 條）。就履約困難而強制履約將造成顯失公平者，將生情事變更增減給付或變更契約之效果（參照民法第 227 條之 2 第 1 項）。

(b) 情事變更原則乃私法上之原則，當事人於訴訟外或訴訟上為主張，均無不可。現行民法就不可歸責於契約雙方之事由而生之履約障礙，已有相關規範，縱使契約未為規範，亦應依法律規定做調整或變更，不宜存在契約漏洞。

(c) 契約雙方如因不可歸責於雙方之事由，而有調整或變更契約效果之必要者，為符合公共利益及公平合理原則，投資契約應訂明契約變更之原則、條件以及相關程序等，俾使投資契約能順利執行，達成公益之效果。

(d) 按促參作業手冊第三篇第 10.4 節，雙方經定期與不定期檢討契約後，仍得依原契約內容繼續履行契約，如認現行契約內容文字不清或未有約定而影響契約之繼續履行，或有不合時令之情形等，亦得依檢討結果及個案需求，選擇以協商、訂定增補協議或辦理契約變更的方式處理。

b. 允許變更條件及時點

- (a) 因法令變更，或政府機關之行政命令、處分、作為或不作為或決策重大改變，致對民間機構整修裝修或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響。
- (b) 其他性質上不屬不可抗力，而經雙方或合意組成之協調會認定係除外情事者。
- (c) 整體經濟狀況大幅變動致對民間機構整修執行或財務狀況發生不利影響，且足以影響營運移轉契約之履行者。
- c. 裝修施工期間允許變更條件及時點
 - (a) 於施工期間，因委外範圍遭受風災淹水、地震等自然災害，形成施工期間延宕。
 - (b) 於施工期間因發生重大傳染病，採取人員隔離形成無發施工情形。
 - (c) 於申請評估完成投資計畫書後，因建築法、建築物室內裝修法規、消防法及環保法規等法令變更，造成室內裝修申請、施工等時程延宕。
 - (d) 於裝修施工期間，物價大幅變動，與投資執行計畫書之財務計畫，有明顯差異，對民間機構履約有重大影響。
 - (e) 因室內裝修、消防圖說申請、審查、查驗等作業，因相關主管機關之作為或不作為影響裝修時程。
- d. 營運期間
 - (a) 因委外範圍遭受風災淹水、地震等自然災害，形成營運重大影響者。
 - (b) 因發生重大傳染病，採取人員隔離形成營運重大影響。
 - (c) 因法令變更形成營運情況改變，導致財務狀況有大幅變動。
 - (d) 物價大幅變動，與投資執行計畫書之財務計畫，有明顯差異。
- e. 移轉及歸還移轉期間
 - (a) 於移轉及歸還移轉期間因委外範圍遭受風災淹水、地震等自然災害，形成移轉及歸還移轉期間延宕。
 - (b) 於營運期間因發生重大傳染病，採取人員隔離，形成無法辦理歸還及移轉營運重大影響。
- f. 契約明訂經由第三人而取得具有拘束雙方之決議，為契約文件之一部，不須再進行修約。於契約修訂過程中，或有經由第三人而取得具有拘束力決議、判斷或判決後雙方當事人合意修訂投資契約者，如係經由協調會之決議、仲裁機關之仲裁判斷或法院之確定判決而達成之投資契約修訂之實質效果等情形，此時投資契約修訂之內容將可能會被視為於該決議、判斷或判決後之新合意，而取代原來決議、判斷或判決之效力。為免發生類似情事而另一方拒不履行之窘境，建議可

將該決議、判斷或判決納為投資契約文件之一部分，避免因另行修約所生效力上之爭議，發生情事變更原則協商、決議或判決流程如圖 12-1 所示。

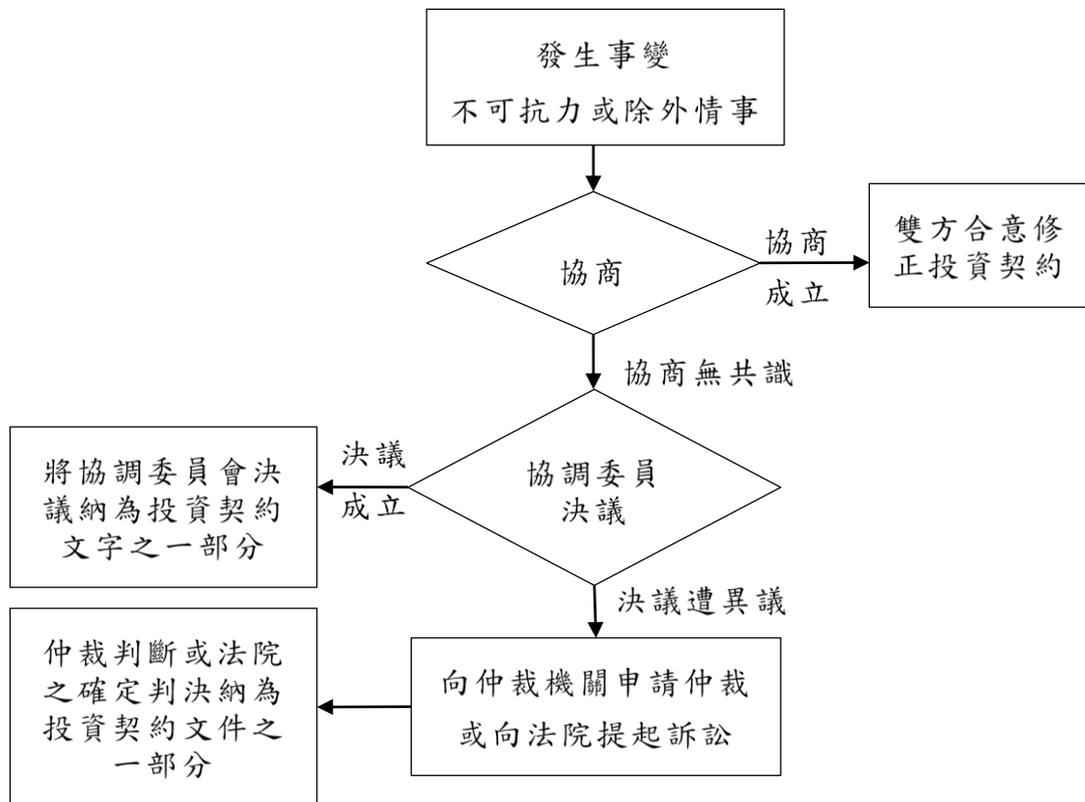


圖 12-1 發生情事變更原則協商、決議或判決流程示意圖

(3) 後續作業建議

a. 主辦機關與民間機構簽訂之投資契約，如有下列情形之一，雙方得協議辦理修約。

(a)營運移轉契約載明之修約事項。

(b)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。

(c)發生不可抗力、除外情事或情事變更等情事，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。

(d)其他為履行契約之必要者或經雙方合意者。

b. 修約程序係任一方於收受對方提送修約相關文件後，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，視為修約不成立，應依營運移轉契約爭議約定辦理。

c. 其他

- (a) 修約應以維護公共利益及公平合理為原則。
- (b) 主辦機關未同意變更契約前，民間機構不得自行變更契約。民間機構不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。但經主辦機關同意者不在此限。
- (c) 主辦機關因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，民間機構不得拒絕變更。契約變更，非經主辦機關及民間機構之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

(五) 施工或經營不善之處置及關係人介入

1. 未能履行契約之處置

在執行機關發現民間機構有未能履行營運移轉契約之義務（例如民間機構無法於契約規定期限內完成對外營運作業）者，執行機關得指定期間要求民間機構改善。民間機構如未於執行機關指定期間內完成改善者，執行機關得視違約情節是否重大處以一定額度之違約金（金額得再予斟酌並於營運移轉契約訂明），並以履約保證金作為擔保。如民間機構仍無法改善者，執行機關得中止營運範圍之全部或一部，嚴重者甚至可以終止營運移轉契約，並請求損害賠償，此等處理機制均詳細規定於營運移轉契約中。

2. 施工或經營不善之處理方式

依促參法第 52 條規定辦理。執行機關依該條規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。當執行機關要求民間機構定期改善，融資機構、保證人得經執行機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理整修、營運。

3. 施工或經營不善之緊急處分

依促參法第 53 條規定辦理。按該條第 1 項規定中止、停止民間機構營運一部、全部或終止委託經營管理契約時，執行機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得依「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」之規定予以強制接管營運。

4. 缺失及違約處理

為因應民間機構未依約如期營運、或經營不善時，得要求其於期限內改善，如屆期未完成改善，執行機關得以每日處以違約金，或代為改善（費用由民間機構支付）。另民間機構如有違約之情事，將於營

運移轉契約中明訂，缺失及違約之責任，以利有效防止民間機構經營不善時，執行機關可採取適當措施因應，未來擬定營運移轉契約之要求內容說明如次。

(1) 缺失

民間機構違約之情事宜明確約定，且該情事應足以嚴重影響本案之整修或營運，始足作為違約終止事由。

a. 缺失之處理

參照促參法施行細則第 79 條第 1 項規定，於民間機構具缺失時，執行機關得要求民間機構定期改善，並以書面載明下列事項，通知民間機構：

- (a) 缺失之具體事實
- (b) 改善缺失之期限
- (c) 改善後應達到之標準
- (d) 屆期未完成改善之處理

b. 懲罰性違約金之訂定及代為改善

民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，參考「龍洞南口海洋公園及遊艇港 ROT 案」，建議執行機關除再定期命民間機構改善，可約定每日處以違約金新臺幣 2,000 元，且得按日連續處罰至民間機構改善為止。但如缺失情形足以嚴重影響本案之裝修及營運時，執行機關得逕以違約處理。於執行機關處以懲罰性違約金期間，如民間機構逾期仍未完成改善，執行機關得代為改善或以違約處理，並以書面通知民間機構。執行機關代為改善費用，由民間機構負擔。

(2) 違約

民間機構違約事由應於營運移轉契約中明訂，且其違約情節應明確，避免雙方日後就是否違約產生爭議。

a. 違約之定義

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成違約。

- (a) 未經執行機關同意，擅自將本案營運資產及依營運移轉契約取得之權利全部或部分移轉、出租、出借或設定負擔與第三人者。
- (b) 因可歸責於民間機構之事由，致施工進度嚴重落後、未依約如期完工或未如期營運。
- (c) 擅自停工。
- (d) 工程品質重大違失。
- (e) 違反基地或建物使用限制規定者。
- (f) 未經執行機關同意擅自於許可範圍內辦理營運業種及項目以外之業務者。

- (g) 未依約按期繳交除土地租金及權利金外之其他應繳納之費用。
- (h) 對於受託業務及財務為不實之記載、陳報或冒名經營者。
- (i) 未經執行機關同意超收或另立名目收取費用者。
- (j) 未依期程完成年度評鑑或違反簽約時承諾事項者。
- (k) 因可歸責於民間機構之事由經營管理不善，或違反各目的事業主管機關相關法令遭裁罰者。
- (l) 未依約辦理公益或回饋事項。
- (m) 其他嚴重影響計畫之執行且情節重大者。

b. 違約之處理

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

(a) 定期要求民間機構改善

執行機關要求民間機構定期改善時，應以書面通知民間機構，應載明事項包含違約之具體事實、改善違約之期限、改善後應達到之標準、屆期未完成改善之處理。

(b) 經執行機關通知民間機構定期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善、無法改善或違約情節重大時，執行機關得依①中止民間機構整修或營運之一部或全部②通知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，暫時接管民間機構或繼續辦理營運③終止契約，終止契約之處理方式依營運移轉契約約定辦理等任一方式處理，並以書面通知民間機構。

(c) 執行機關中止民間機構營運之一部或全部時，應以書面載明通知民間機構之事項，包含中止一部或全部營運之事由、中止營運之日期、中止營運之業務範圍、中止營運後，應繼續改善之項目與標準及期限、屆期未完成改善之處理。

(d) 民間機構應於改善完成後，以書面通知執行機關。

(e) 違約情事經民間機構改善並經執行機關認定已消滅時，執行機關應以書面限期令民間機構繼續整修或營運。

(六) 接管規劃

營運移轉契約簽訂後，如民間機構之運作未能達到本案委外規劃、投資及營運之預期目的者，在符合相關要件之前提下，仍能透過退場機制之設計使民間機構退出本案運作。退場機制主要有兩大範疇，一是透過營運移轉契約的規定啟動退場機制，另一則是透過強制接管處分的方式。

1. 透過營運移轉契約之規定啟動退場機制

(1) 期前終止之程序

- a. 促參案件之投資契約，通常依民間機構履約不良情節之輕重程度，而區分有「缺失」和「違約」兩種類型，投資契約中通常會明示違約限於可歸責於民間機構者，且其事由可能包括施工進度嚴重落後、擅自停工、工程品質重大違失、經營不善、未於期限內繳納租金、民間機構破產或重整或清算、民間機構放棄本計畫，缺失逾期未改善並經主辦機關以違約處理或其他嚴重影響計畫之執行且情節重大者。如執行機關發現民間機構有未能履行本案營運移轉契約義務（例如民間機構無法於規定期限內完成對外營運作業之機制設計）之情事，且達「違約」之狀態時，執行機關即得選擇終止營運移轉契約。
- b. 於研訂招商文件時，通常即將營運移轉契約期前終止之處理程序預納入契約條款，其內容包括有①終止之事由（通常可區分為可歸責於主辦機關、可歸責於民間機構、不可抗力或除外情事、因雙方合意終止）②終止之書面通知③終止之效力（為執行本案所訂之其他契約或協議除有特別約定外亦一併終止）④資產移轉之權利義務關係等。
- c. 研擬營運移轉契約期前終止之處理程序時，亦應注意將促參法第52條第1項第1款規定及促參法施行細則第85條規定應以書面載明之事項等精神納入。
- d. 當促參案發生興建營運困難時，融資機構為確保債權即可能就抵押物（指民間機構自行購置之營運資產，提供作為融資擔保，但於本案中，民間機構不享有地上權及建物所有權，不得持以辦理融資）為求償而影響契約規範之資產移轉機制，考量促參案件運用民間力量之精神，建議執行機關可考量是否透過營運移轉契約約定之方式，使融資機構之介入權成為營運移轉契約期前終止之前置程序，僅於融資機構放棄介入或介入無效時，方依促參法第52條及營運移轉契約相關規定終止契約。

(2) 期前終止之資產移轉

- a. 營運移轉契約之期前終止，執行機關與民間機構間待處理程序，包括整修中資產價值鑑定、後續招商作業、原計畫智慧財產權之對價、資產歸還等課題。
- b. 契約許可年限屆滿前終止者，按其終止事由不同，對於資產歸還及移轉之條件應有不同。發生時點若於整修期，建議如執行機關經評估後認為該整修工程已附加之工作或設施對於完成公共建設非必要或不堪用者，可選擇終止營運移轉契約，並要求民間機構

回復原狀。如該整修工程已附加之工作或設施經評估為完成公共建設所必要且堪用者，執行機關得依不同終止事由以無償或有償方式取得。於有償方式取得時，並應事先考量建設資產整修成本、施工進度與使用價值等因素，於契約中明訂期前終止之資產移轉計價方式，以使民間機構及融資機構得以事先為可能之風險評估。

- c. 本案雙方除應將收買程序及計價標準具體約定於營運移轉契約外，建議可考慮依「發生期間」(整修期間抑或營運期間)以及「當事人對於契約終止是否有可歸責事由」(可歸責於民間機構、可歸責於執行機關或主辦機關或因不可抗力、除外情事、其他不可歸責於雙方之事由或雙方合意而終止契約)，而將計畫失敗風險不同方式之分配，以符促參法第 12 條第 2 項規定原則。

2. 透過強制接管處分之方式啟動退場機制

(1) 裝修階段

以強制接管處分之方式促使民間機構退場者，涉及民間機構權益之損害。於增建、改建及修建或裝修期間之民間參與案，若確實發生重大情事時，建議除可依促參法第 52 條及第 53 條第 1 項規定採取前述限期改善、中止、終止、介入或停止等措施外，行政院公共工程委員會 95 年 8 月 31 日工程技字第 09500334790 號函釋意旨，依個案特性於投資契約中明訂主辦機關與民間機構雙方權利義務，如有促參法第 52 條第 1 項第 2 款暫時接管者，依相關法令規定辦理(如行政程序法)。

(2) 營運期階段

交通部依據促參法第 53 條第 2 項授權於民國 95 年 5 月 19 日以交通部交路字第 09500850201 號令發布「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」，計 20 條，主要內容說明如次。

- a. 明定法源依據、強制接管營運時之接管人，以及主辦機關與接管人行使權利與義務之約定方式。(第 2 條)
- b. 強制接管營運公告事項及展延程序。(第 3 條)
- c. 強制接管時經營權及管理權之行使，及民間機構、民間機構董事、監察人、經理人與其他受僱人員對於接管人應配合之事項。(第 4 條、第 7 條及第 8 條)
- d. 強制接管營運所生費用之負擔。(第 6 條)
- e. 民間機構就被接管營運事項召開董事會會議及其他重要會議之程序。(第 8 條)
- f. 民間機構因履行原委託經營管理契約或標的設施受強制接管前

所發生之債務規定。(第 12 條)

- g. 接管人報請主辦機關採取適當措施或依本法第 52 條規定終止委託經營管理契約之情形。(第 13 條)
- h. 民間機構的配合義務。(第 18 條)

以上開原則性規範為依據，並建議主辦機關仍應衡酌組織人力及相關經驗，依本個案特性擬訂強制接管計畫，並考量個案接管範圍、系統複雜度、營運契約考量、資產接管時程、民間機構人員情形、有無其他備案等因素，平時即熟悉民間機構之促參案件運作，以免強制接管事由發生時之應變不及。

(七) 履約管理組織架構

依促參作業手冊第三篇第 10.1 節，主辦機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組，必要時得視履約管理作業需求，邀請專家、學者協助，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。於本案因交通部授權管理處辦理履約管理作業，則由處長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組。

1. 組織架構

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

2. 營運監督方式

民間機構營運應符合契約文件中所有對於委託經營之要求，執行機關得指定人員隨時了解民間機構使用設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。另外，執行機關可以下列任一方式辦理履約管理：

(1) 自行管理

由執行機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組，必要時得視履約管理作業需求，邀請專家、學者協助。

(2) 委託管理

執行機關得視本案特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體成立履約管理小組辦理履約管理。

3. 執掌項目

履約管理小組負責本案履約期間一切與契約執行有關事務，為一常設性組織，建議由署長指派 1 名召集人統籌本案履約管理事務，另

指派 1 名專責人員，執行本案履約管理相關事務及單一聯絡窗口，主要職掌說明如下：

- (1) 考量本案履約管理重點與模式、與民間機構溝通履約管理重點與模式、擬定履約管理計畫、履約管理表單。
- (2) 依契約執行本案履約工作，負責履約期間與民間機構之有關履約事務之溝通及履約管理表單查檢。
- (3) 瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難
- (4) 就民間機構依契約規定所提之相關文件進行審查或備查。
- (5) 有關履約定期與不定期會議之執行。
- (6) 財務監督之執行。
- (7) 年度營運績效之辦理執行、協助營運績效評鑑委員會之行政及幕僚工作。
- (8) 協調會之行政及幕僚工作。
- (9) 辦理本案依促參法、本案契約及相關法律規定有關本案履約之所有事務。

4. 執行計畫

(1) 定期會議

依據促參作業手冊第三篇第 10.3 節，履約期間應定期召開，建議視案件性質得以月、季、半年或年召開 1 次為原則，討論重點包含民間機構當月工作報告、次月預計辦理事項、上月會議追蹤辦理事項及履約提醒及配合事項。

(2) 不定期會議

就履約期間之財產檢查權、須與民間機構協調溝通事項、或認為有必要就特定履約事項進行瞭解之事項。

(3) 履約管理表單勾稽查檢

於履約期間擬定履約管理計畫及相關表單文件，由履約專責單位按月檢核勾稽查檢。

(八) 協調會籌組方式

依促參法第 48-1 條規定，投資契約應明訂組成協調會，以協調履約爭議。

1. 組織運作方式

參照促參作業手冊第三篇第 14.3 節，執行機關應依投資契約所定之協調會組成方式及運作機制，成立常設型之履約爭議協調會，於契

約期間處理契約履行及其爭議事項，提升協調效率，解決履約爭議。協調會成立時點，應於投資契約簽訂次日起 90 日內組成，必要時得經執行機關同意後展延，展延期限不得授權所屬或委託其他機關（構）執行之。

2. 協調會任務

參考促參作業手冊第三篇第 14.3.1 節，協調會任務如次。

- (1) 投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (2) 不可抗力或除外情事認定。
- (3) 執行機關及民間機構雙方（以下簡稱雙方）同意交付協調事項。

3. 協調會之委員選任

參照促參作業手冊第三篇第 14.3.1 節第 3 點辦理，協調會置 3 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。委員之選任，由執行機關及民間機構各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。雙方無法依前述於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。協調會委員為無給職，任期 3 年，改選得連任。

4. 協調程序

參照促參作業手冊第三篇第 14.3.2 節辦理。

- (1) 協調會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。委員應親自出席會議。
- (2) 協調會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。
- (3) 召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。
- (4) 協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。
- (5) 協調會行政及幕僚工作，除投資契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。
- (6) 協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送

達雙方當事人。當事人應於收到前項解決方案 20 日內，以書面表示同意與否。

5. 協調結果之處理

參照促參作業手冊第三篇第 14.3.3 節辦理。

- (1) 協調成立，協調會提出之書面解決方案，如致須變更或補充契約，應檢視是否符合契約變更約定要件，循增補協議或契約變更方式處理。
- (2) 除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得向主管機關申請調解，或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理。
 - a. 協調會未能於 2 個月內召開協調會議。
 - b. 依投資契約約定不予協調。
 - c. 協調會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
 - d. 對協調會就協調標的解決方案所作成之決議，以書面表示不同意或提出異議。

(九) 履約爭議調解會

履約爭議調解會由財政部成立，履約爭議調解會之組織、委員之任期、選任及其他相關事項之準則，按「促進民間參與公共建設案件履約爭議調解規則」及「促進民間參與公共建設案件履約爭議調解會組織準則」辦理。申請履約爭議調解，應繳納調解費、鑑定費及其他必要之費用，依「促進民間參與公共建設案件履約爭議調解收費辦法」辦理。

十三、 移轉規劃

(一) 維護設施要求

1. 執行機關得就點交予民間機構之財產、物品及其他「必須歸還」之營運資產實施每年至少一次之盤點。
2. 已達使用年限之財產及物品，民間機構應通知執行機關確認是否辦理報廢。經執行機關書面同意報廢後，由執行機關依相關法令規定程序辦理，未經同意前，民間機構仍應負保管責任。報廢後之財產及物品由執行機關授權代表人依行政院頒行事務管理彙編有關國有公用財產及物品管理手冊之規定處理。
3. 民間機構如因興建、營運、管理、維護營運資產致他人之生命、身體、健康或財產受損害者，除其原因可歸責於執行機關者外，民間機構應負一切賠償之責任，並應自行與賠償請求權人達成協議。如因前述不可歸責於執行機關之事由致他人向執行機關請求損害賠

償者，民間機構應負責賠償執行機關因此所受之損害及一切費用（包括但不限於執行機關所受之損害、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用）。

4. 除委託經營管理契約另有約定外，委託營運期間內，民間機構不得要求執行機關辦理增購財產、物品、設備或增減營運空間。

(二) 維護時程

本案中之營運資產，無論所有權歸屬執行機關或民間機構者，民間機構自點收或取得時起至完成營運資產之移轉歸還日止，均應負責定期之維護與保養，相關維護與保養所衍生之費用均應由民間機構負擔。民間機構並應隨時保持營運資產之正常運作，如有毀損或短少者，民間機構應負責修復或負賠償責任。

(三) 財產及物品清冊

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

1. 「必須歸還」之營運資產

「必須歸還」之營運資產指於委託營運期間屆滿或委託經營管理契約終止時，民間機構應移轉歸還予執行機關之財產及物品。

- (1) 營運資產清冊所列之必須歸還資產，除另有特別約定外，至少應包括主辦機關交付之資產設備、依民法規定添附於服務區建築之裝潢或設備、民間機構為完成本案初期投資項目所應增設之資產設備以及民間機構於申請時所提投資計畫書中所載自行投資項目並同意列為必須歸還資產者。
- (2) 如因非可歸責於執行機關之事由，導致本項財物毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或經先行徵得執行機關同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。
- (3) 本項財物達使用年限時，應依執行機關之規定報廢。民間機構應於執行機關要求之期限內，添購功能相當或價值不低於該報廢品之同等品替代。
- (4) 民間機構於重置或購置本項財物替代品時，應於購入 15 日內無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於營運資產清冊。民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該等財物僅具有使用管理權。

(5) 委託營運期間屆滿或委託經營管理契約終止時，民間機構應將本項財物依現狀歸還執行機關，民間機構並應確保本項財物於歸還及移轉予執行機關時無權利瑕疵及無滅失、無減少其通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損其效用之瑕疵，民間機構應於歸還及移轉前更換新品或修復完畢。並將因此可對第三人主張之瑕疵擔保或債務不履行之相關權利均隨同本項財物讓與執行機關或執行機關所指定之第三人。

2. 「非必須歸還」之營運資產

「非必須歸還」之營運資產指於委託營運期間屆滿或委託經營管理契約終止時，如該財物已達使用年限而經報廢，民間機構無須歸還予執行機關之財產及物品。

(1) 本項財物達使用年限時，應依執行機關之規定報廢。民間機構無須添購新品替代。民間機構如購置替代品，其所有權屬於民間機構。

(2) 除前款情形外，如本項財物尚未達使用年限，而營運期間屆滿或委託經營管理契約終止時，民間機構仍應將本項財物依現狀歸還執行機關，民間機構並應確保本項財物於歸還及移轉予執行機關時無滅失、無減少其通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損其效用之瑕疵，民間機構應於歸還及移轉前更換新品或修復完畢。並將因此可對第三人主張之瑕疵擔保或債務不履行之相關權利均隨同本項財物讓與執行機關或執行機關所指定之第三人。

(3) 如因非可歸責於執行機關之事由，導致本項財物於達使用年限前毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由委託經營管理契約之保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。

(4) 除委託經營管理契約另有約定外，民間機構於重置或購置替代品時，應於 15 日內無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於營運資產清冊。民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該財物僅具有使用管理權。

(四) 資產歸還及移轉規範

民間機構應於營運期限屆滿後，依據促參法第 54 條及促參法施行細則第 91 條規定，辦理資產總檢查及移轉、歸還相關作業。期滿前辦理資產總檢查之期限、資產總檢查之程序、費用負擔及擇定檢查機構方式，現存所有營運資產範圍、期滿移轉有關之移轉條件、價金決定方法、給付方式及給付時間等相關事項，參考促參作業手冊第三篇第 15 章，明定於投資契約中。

1. 資產總檢查

- (1) 主辦機關得於投資契約屆滿前 2 年起通知民間機構提出資產總檢查計畫。但仍應視資產總檢查及辦理優先定約作業所需時間提前或延後辦理。
- (2) 民間機構亦得於前述所定時間向主辦機關提出資產總檢查計畫。資產總檢查計畫之內容，至少包含檢查範圍(指為執行促參案件營運所需資產)、檢查機構、費用負擔檢查方式、檢查程序、檢查標準及其他事項。
- (3) 主辦機關核定之資產總檢查計畫，應以書面通知民間機構依核定之內容辦理檢查作業，並於檢查作業完成後提送資產總檢查報告。資產總檢查報告至少包含完成檢查之資產清冊、資產現況，以及資產現況與清冊登載不符、資產損壞或功能未符投資契約約定之情形及其後續處理方案。

2. 資產歸還規範

- (1) 經主辦機關審查核定後之資產總檢查報告，應以書面通知民間機構依核定結果提送資產移轉及歸還計畫。民間機構應於委託經營管理契約屆滿前 6 個月內，提送資產歸還及移轉計畫予執行機關審查。執行機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。
- (2) 執行機關與民間機構雙方應於委託經營管理契約期間屆滿前或終止前 15 日內完成營運資產之歸還或移轉。
- (3) 如執行機關認定民間機構添置之營運資產設備非屬維持基地公共設施正常營運之必要者，得要求民間機構將其撤離、移除並將服務區空間及設施回復原狀，民間機構不得向執行機關請求補償任何費用。民間機構不履行本條規定時，執行機關得代為履行之，其所生之費用由民間機構負擔。
- (4) 民間機構添置之營運設備是否屬維持服務區正常營運之必要，應由執行機關授權代表人考量園區與遊艇港區運作之必要性後加以認定。
- (5) 民間機構應於委託經營管理期間屆滿、終止或解除後 30 日內，將除應移轉予執行機關之資產設備外之其他物品遷離，若未依期遷離，執行機關得將之視為廢棄物處理，因此所生費用由民間機構負擔，並應賠償執行機關所受一切損害，此項賠償，執行機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之。
- (6) 營運資產完成歸還或移轉前所生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其

他所有相關費用，均由民間機構負擔。

- (7) 民間機構於歸還營運資產予執行機關時，應至少於歸還前 5 個工作日通知執行機關授權代表人授辦理點交。由雙方人員會同就財產及物品清冊逐項清點。營運資產如有滅失或減少其通常效用之情形，並應由雙方人員逐一確認紀錄。待雙方人員於點交程序完畢並於紀錄上簽名後，始得認為民間機構已依約歸還營運資產予執行機關。

2. 歸還移轉時及歸還移轉後之權利義務

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

- (1) 民間機構依約定歸還予執行機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於歸還予執行機關時具有通常效用之品質且無權利瑕疵。
- (2) 所有資產除執行機關授權代表人於點交予民間機構時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構歸還之所有資產，均須維持堪用之狀態。民間機構若有對該資產製造商或出賣人之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
- (3) 民間機構應交付之營運資產如有缺損、滅失或瑕疵情形，民間機構即應於執行機關授權代表人所訂期限內購置新品補足，或由民間機構支付費用，由執行機關代為補足。如有違反補足義務，民間機構應負責賠償執行機關因此所受之全部損害。

十四、 後續作業事項及期程

(一) 後續作業程序

本案採用促參法第 42 條第 1 項，經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，由主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與。並依促參法第 8 條第 1 項第 5 款，採取民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府 (OT) 之方式辦理。待預評估、可行性評估及先期規劃階段完成後，續辦招商作業及議簽約作業。針對後續階段之工作內容及作業流程說明如次。

1. 將預評估、可行性評估報告及先期計畫及招商文件草案提送交通部報核，並於報核同意授權後進行公告招商作業。
2. 公告招商階段：工作內容詳如表 14-1。

3. 議約及簽約階段(依據促參法施行細則第 66 條及第 67 條規定辦理)

主辦機關應依據公告徵求民間參與之招商文件、投資計畫書及綜合評審結果辦理議約，並依議約結果與民間機構簽訂投資契約。議約內容不得違反招商文件。但有下列情形之一者，不在此限：

- (1) 招商文件誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤。
- (2) 招商文件文字或語意不清。
- (3) 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平。
- (4) 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則。
- (5) 經雙方合意且有助於案件履行。

主辦機關應視公共建設性質，訂定合理之議約及簽約期限。議約及簽約期限，不得逾下列期限：

- (3) 議約期限：自主辦機關通知最優申請人開始議約之日起至完成議約止之期間，不得超過申請期間之 2 倍，且以 6 個月為限。
- (4) 簽約期限：自議約完成至簽訂契約期間，以 1 個月為原則，並得展延一個月。但簽約前依本法第 45 條第 1 項及第 2 項規定之籌辦及補正時間，不予計算。

(二) 後續作業流程 (如圖 14-1)

表 14-1 公告招商階段工作內容彙整表

項次	項目	內容
1	撰擬招商文件草案	1. 包含「申請須知」及「委託營運管理契約草案」兩部分，並涵蓋營運規範，以明確規範包括委託民間辦理之業務範圍、功能及效益、辦理時程、委託費率上限及申請人之資格限制等項目。 2. 委託營運管理契約草案架構應以「營運」、「移轉」及「歸還」之權利義務事項為主軸，並輔以一般契約所必須之條款所構成。
2	招商文件疑義之書面答覆及修正補充或制定相關文件	民間機構如對招商文件之內容或程序有不明瞭或疑義之處，甚至提出修改之建議時，將針對投資機構所提出疑義部份予以說明、澄清，並檢討窒礙難行之處，最後整合相關意見，以作為修改或補充招商文件之參考，維持競標之公平性與資訊透明化之要求。
3	訂定評審項目、評審時程、甄審標準及評定方法	初步規劃評審作業含資格審查及綜合評審兩階段，將依據110年7月23日修正「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」相關規定，擬定評審辦法草案供甄審委員會核定，其內容至少包括甄審項目、甄審標準及評定方式。
4	舉辦招商說明會	透過以網路先行公開招商文件草案，發布投資資訊以徵詢民間投資機構意見，並協助舉辦招商說明會，促使潛在業者在公平公開之基準上與執行機關互動，縮短公私部門對本案認知之差距，並反映在招商文件上。
5	辦理評審作業	本案未來評審作業，須依促參法及其子法等相關規定辦理評審作業，評審作業視民間參與公共建設之性質，分資格審查及綜合評審二階段。工作內容包括： 1. 依評審辦法辦理資格審查作業。 2. 就資格文件內容要求申請人提出說明、澄清或補正。 3. 工作小組依甄審項目或甄審會指定事項，就申請案擬具初審意見。 4. 綜合評審時主辦機關應請合格申請人就其所遞送之投資計畫書及相關文件，向甄審會進行簡報及現場詢答。並由甄審會應依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就合格申請人選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

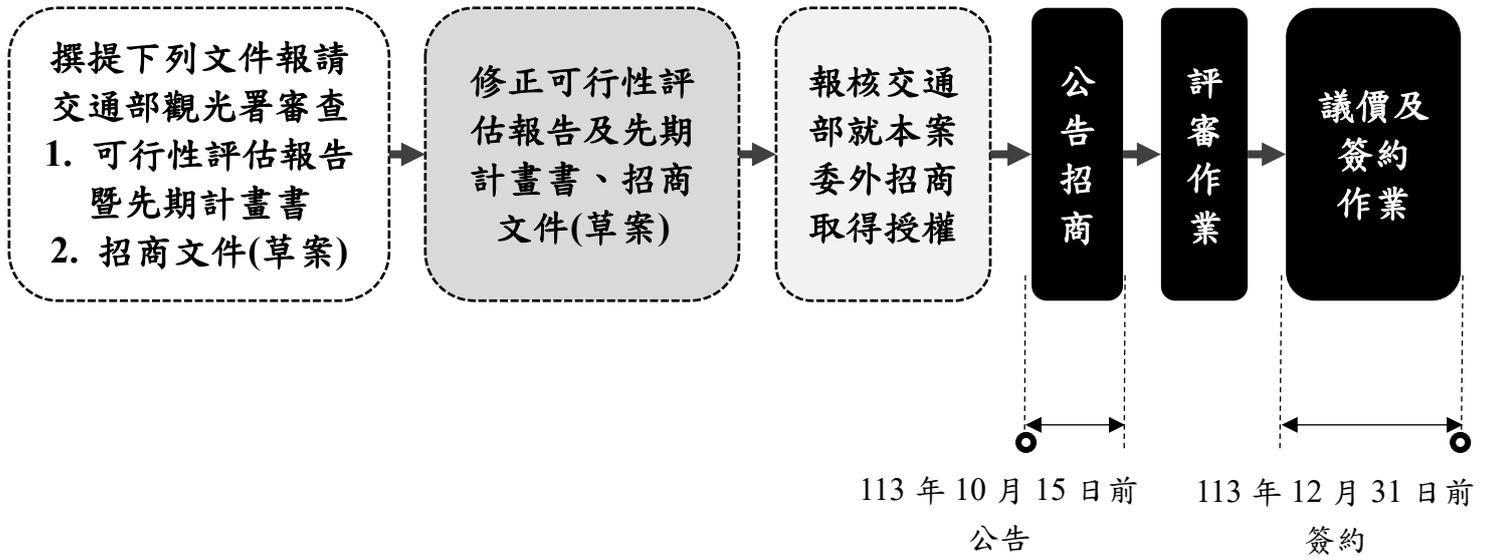


圖 14-1 後續作業流程圖