

交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處

「屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案」

釋疑內容回應表

交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處

113年11月26日

一、A公司

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
一	初審通過者優惠條件	「綜合評審評分表」評分合計加2分，是否指個別委員評分合計加2分？	<u>申請須知</u> 1.14 本計畫「初審通過申請人」於本計畫享有履約保證金減收5%、「綜合評審評分表」評分合計加2分之優惠條件，詳本申請須知第6.5.12條規定及附件8。	本案須知 1.14 優惠條件，如本申請須知第 6.5.12 條規定「評分合計加 2 分之優惠條件」，附件 8 為個別委員之綜合評審評分表，計分方式為委員對簡報者逐一評分後得出「評分合計」欄位分數，如該申請人為初審通過者，則於「評分合計」後再加 2 分。	無
二	變動權利金計算基礎「營業收入」是否含稅？	乙方開立發票金額係含5%營業稅，該項稅額屬代收轉付性質，將來應繳交予稅捐機關。故「營業收入」計算權利金應為未稅金額始臻合理。	<u>申請須知</u> 3.3.2. 第一項第2款(1) 每年依民間機構營運本計畫所產生之營業收入，按下列標準以累進級距方式計算營運變動權利金繳納予執行機關，且營業稅應另行外加，	投資契約 12.2.2 第 1 款計收權利金之乙方「營業收入」數額不包含乙方營業所產生之營業稅。於出租或委託第三人經營時，依投資契約第 12.2.2 第 2 款，乙方出租或委託第三人時，「該第三人對終端消費者開	無

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			於民間機構繳納營運變動權利金時同時計收。 <u>投資契約</u> 12.2.1 第 2 款 2. 營運變動權利金： （1）每年依乙方營運本案所產生之營業收入，按下列標準以累進級距方式計算營運變動權利金繳納予甲方： （以下略） （2）營運變動權利金以年度為期計收，乙方於每年 6 月 30 日前應將前一年度經會計師查核簽證之營業收入按前款核算前一年度應繳納之營運變動權利金，並將金額明細函知甲方，甲方於收到乙方前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單 20 日內繳納。	立發票之收入扣除營業稅額後，計入前款之營業收入。」亦同。 另外，申請須知 3.3.2. 第 1 項第 2 款(1)所載營業稅應另行外加之情形，是指執行機關因收取權利金而衍生之機關營業稅，將於民間機構收取之權利金中外加，由民間機構支付該營業稅。	

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
三	第三人短期租約	1. 本契約係委託興建營運契約，應無民法 425 條第一項規定之適用。 2. 在無民法 425 條第一項規定適用之情形下，短期租賃契約之承受需經承租人同意，左列條文之約定是否已取得承租人之同意？如承租人不願變更租約或另簽委託經營合約時，該期間三方之權利義務為何(諸如：應收租金、土地租金、權利金、許可年限)？ 承租人如於租期屆滿而未返還租賃標的物時，則進入訴訟階段乃至取回標的物期間(恐需數年)，雙方之權利義務為何(諸如：應收租金、土地租金、權利金、許可年限)？	<u>申請須知</u> 3.2.8 本計畫範圍內於目前尚有履約中之短期租賃契約(賽車場及卡丁車場為 113 年 12 月 31 日到期，單車館、海上教堂與西塔台為 114 年 8 月 31 日到期，下稱「短期租約」)，本計畫全區用地點交時，屆時如有尚未到期之短期租約，除有依各該契約約定提前終止外，民間機構應於點交後無條件承受未到期之短期租約為出租人至短期租約期滿，或經短期租約廠商同意後，由民間機構另與短期租約廠商自行協商權利義務關係(如依本計畫投資契約另行委託短期租約廠商或其他第三人經營，且以增加短期租約廠商之負擔或義務為原則)，不得以短期租約未到期拒絕點交本計畫用地。	就本案既有短期租約(租期約至 114 年 8 月)，執行機關將本於與第三人租賃契約當事人及本案執行機關之地位進行相關協調、移轉事宜。	無

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
四	合作聯盟發起人對民間機構持股比例	申請須知 8.2.3. 第一項第 4. 款與 4.1.2、投資契約 13.2.3 第一項第 2. 款規定不一致，是否為誤植請釐清。	<u>申請須知</u> 4.1.2. 第 2 款 申請人為本計畫新設立專案公司簽訂投資契約時，單一申請人應自為民間機構之發起人，且應自行認足第一次發行股份總數之 100%；合作聯盟申請人各成員均應為民間機構之發起人，其發起人對民間機構之持股比率不得低於 51%。 8.2.3. 第一項第 4 款 以合作聯盟申請者，新設專案公司成立時，應以該合作聯盟全部成員為民間機構發起人，該合作聯盟授權代表與其他成員持股合計 100%，且其中授權代表持股不得低於 51% <u>投資契約</u> 13.2.3 第一項第 2 款 發起人為合作聯盟者，發起人全部成員對乙方持有股份總和比例應為 51%以上。但於本案全區開始營運滿 5 年後，乙方得經甲方同意，發起人全部成員對乙方持有股份總和比例降至 30%	申請須知誤植修正。 於投資契約簽訂之前與簽訂當日，不論為單一申請人或合作聯盟申請人全體成員，均應自為民間機構之發起人且認足第一次發行股份總數 100%。 考量簽約後為本促參案興建期間，民間機構之發起人原則應對民間機構有重要之控制持股，並活化民間機構資金之運用，而於投資契約 13.2.3 第 1 項第 2 款要求發起人對乙方持股總和比例 51%以上；進入營運期後，考量收入趨於穩定及活化民間機構資金之運用，因此經執行機關同意後，發起人對民間機構之持股總和比例得降至 30%。	<u>申請須知</u> 4.1.2. 第 2 款 「申請人於成為最優申請人後為本計畫新設立專案公司簽訂投資契約時，<u>最優申請人不論為單一申請人或合作聯盟申請人全體成員均應自為民間機構之發起人，且應自行認足第一次發行股份總數之 100%</u>」。 8.2.3. 第一項第 4 款 「<u>以合作聯盟申請者，新設專案公司成立時，應以該合作聯盟全體成員為民間機構發起人，該合作聯盟授權代表與其他成員持股合計 100%</u>」。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
五	民間機構設立地點	為利於籌備齊相關籌備作業期程掌控及契約如期如質進行，建議不應限制民間機構設置地點；俟正式營運時民間機構地址應在屏東縣。	<u>申請須知</u> 8.2.3 第一項第 2 款 民間機構實收資本額不得低於新臺幣 5 億元整，其設立地點為屏東縣。	考量本案投資金額較大，為利將申請人與民間機構之財務風險獨立，且為使民間機構專注於促參案之興建、營運，因此規範應新成立專案公司，且設立於屏東縣，以利投資契約之履行。	無
六	申請文件概括授權主辦機關或執行機關任意無償使用，嚴重影響申請人權益	此階段未完成甄選程序，申請人是否為得標廠商尚未確定，投標相關構想資料提出計畫構想、文件及資料等智慧財產權應受保護，不宜於強制要求概括授權主辦機關或執行機關任意無償使用。建議應於廠商獲選為最優申請人或履約階段再與民間機構協商相關構想、文件及資料授權使用，始臻合理。	<u>申請須知</u> 附件 3-3 說明七 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，授權主辦機關或執行機關有權在任何地點、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主辦機關或執行機關不須因此支付任何費用 附件 3-5 承若事項第三點 具切結人提出之各項申請計畫構想、文件及資料，主辦機關或執行機關有權於任何地點、時間，以任何方式利用。具切結人不得撤銷此項授權，且主辦機關或執行機關不須對此授權支付任何費用	參酌財政部推動促參司招商文件範本文字修正為簽訂投資契約後始無償授權。	<u>申請須知</u> 附件 3-3 說明七： 「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，於簽訂投資契約後授權主辦機關或執行機關有權在任何地點、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，且主辦機關或執行機關不須因此支付任何費用」。 附件 3-5 說明三 「具切結人所提送之投資計畫書各項內容及構想之智慧財產權於簽訂投資契約後，無償授權主辦機關（交通部）或執行機關，主辦機關或執行機關有權因本計畫業務需要使用或轉授權他人使用該等資料內

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					容及構想之權利。」。 附件 3-5 說明四 「具切結書人茲聲明並保證所提出申請文件之內容及前項授權，無侵犯第三人智慧財產權或其他專有權利之情事。主辦機關(交通部)或執行機關若因具切結書人提供之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時，具切結書人應負責對外澄清說明並自費於該等程序中為主辦機關或執行機關辯護，並負擔主辦機關或執行機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果所生一切費用及賠償責任，或因主辦機關或執行機關與第三人達成和解所須支付之賠償費用。若主辦機關或執行機關因此類爭訟事件延滯本計畫之推動，具切結書人應負完全責任，並賠償主辦機關或執行機關因此所受之損害及費用」。
七	配合崎峰抽水	崎峰抽水站在遊二範圍	投資契約	誤植修正。	投資契約

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	站下游留設出流渠道	邊，與遊一基地相隔甚遠，應無配合留設出流渠道之需求，請確認是否為誤植。	5.5.19 乙方承諾應於崎峰抽水站下游留設出流渠道，並維持排水功能及設施妥善性，所需費用概由乙方負擔。		5.5.19 乙方承諾應於崎峰抽水站下游留設出流渠道，並維持排水功能及設施妥善性，所需費用概由乙方負擔。
八	營業收入認定	「營業收入」為變動權利金計算基礎，未來園區營運除乙方自營項目外；部分設施將以出租或委託第三人方式營運，或以活動舉辦方式(市集、配合政府政策滯銷農特產推廣)，合作方式包括營業抽成、收取租金或場地清潔費。惟依契約草案按規定，無論是否以乙方名義開立發票、獨立列帳，園區所有收入均計入「營業收入」計算影響未來乙方經營彈性及招商。因園區營運初期遊憩市場尚未成熟，加上地方特色廠商較為保守，為能順利招商，無論連鎖品牌或特色廠商，收取定額租金普遍較能被接受；至於市集或配合政府政策舉辦活動多數只能收優惠租金或場地清潔費。因此，如以全部園區收入計算「營業收入」收取權	<u>投資契約</u> 12.2.2 1. 本條之營業收入用於營運變動權利金之計算，指會計年度內依一般公認會計原則認定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之財務報告書所示之營業收入總額（包括但不限於停車場收入、遊艇收入、會員收入、活動收入、商品販售收入、市集收入或其他因營運本案而生之收入），惟不包括如轉投資、第三人捐獻、政府補助、利息收入及處分資產之收入等非營運而生之收入。 2. 如乙方依本案投資契約規定以本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，且非以乙方名義對終端消費者開立發票，除本項或其他經甲方書面同意之情形外，乙方應確保由該承租或受託之第三人自行對本案之終端消費者開立發票，該第三人對	遊一區範圍較廣，包含之遊憩設施種類多元（如觀光旅館、歷史建築、國際級賽車場、遊艇港等），故本案以民間機構經營為主，惟亦於投資契約草案中明定民間機構得經取得執行機關書面同意後，將本案營運資產之一部委託（或出租）第三人，以利民間機構與其他不同專長之營運廠商合作。 本案後續公告將參酌遊一區之設施多元性、歷次招商說明會廠商建議及主辦機關權益等事項研擬權利金計收及檢討方案，以達成本案為國際級觀光遊憩設施之目標。	<u>投資契約</u> 5.5.8 乙方承諾將完成本案而與第三人簽訂之土木建築工程、興建工程契約、設備供應契約、智慧財產權讓與或授權契約等類此重要契約，及其他與本案有關之 <u>出租</u> 、委託經營或設備採購契約之副本(包括契約價金)， <u>於簽約後 30 日內</u> 提送甲方備查。其他乙方與第三人所訂定之契約，甲方認為有必要時，亦同。該等契約如有修改或變更，乙方應主動將其副本交予甲方。 9.6.3 乙方經取得甲方書面同意後，將本案營運資產之一部委託（或出租）第三人， <u>並將與該第三人簽訂之契約依第 5.5.16 條提送予甲方備查</u> ，委託（或出

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
		利金，無疑高估乙方實際收入，影響乙方權益至鉅。 因此，如配合甲方收取權利金計算方式，乙方必須以保底抽成方式招商，以目前大鵬灣觀光遊憩市場狀況，招商工作將窒礙難行。 建議，仍應以乙方實際開立發票計算「營業收入」（包括自營收入、租金、委託經營抽成及其他活動舉辦、體驗或場地費用）；配合乙方與合作廠商契約公證予以核實。	終端消費者開立發票之收入扣除營業稅額後，計入前款之營業收入。但非以乙方名義對終端消費者開立發票，且承租人或受託者無法單獨開立終端消費者於本案消費之發票時，該第三人應確保於本案承租或受託經營之設施可獨立列帳計費，並提供相關報表（如有必要，甲方得要求該報表須經會計師簽證），計入前項之營業收入。但乙方對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價與第三人對終端消費者開立發票或獨立列帳計費之收入相比，以較高者計入營業收入，避免重複計入營業收入。 3. 如乙方依本案投資契約規定以本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，係由該第三人以舉辦市集或活動並向攤商收費方式辦理時，乙方應確保由該第三人自行對市集或活動攤商開立發票，該第三人對市集或活動攤商開立發票之收入扣除營業稅額後，計入第1項之營業收入。如第三人無法開		租）之契約應包含下列約定： 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約定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。 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。 4. 第三人就營運項目擬採會員制招募會員、發行禮券等預收資金模式或其他相似銷售行為者，準用本契約第 9.15 條辦理。 12.2.2 營業收入之定義 本條之營業收入用於營運變動權利金之計算： 1. 興建期（分期分區營運）之營業收入 (1) 如依第 2.1 條採分期

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			立發票予市集或活動攤商時，該第三人應提供獨立列帳計費之相關收入報表（如損益表、收入統計表等）（如有必要，甲方得要求該報表須經會計師簽證），以計入第 1 項之營業收入。但乙方對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價與第三人對市集或活動攤商開立發票或獨立列帳計費之收入相比，以較高者計入營業收入，避免重複計入營業收入。		分區興建、營運者，於興建期屆滿前，營業收入指會計年度內依一般公認會計原則認定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之財務報告書所示之營業收入總額（包括但不限於乙方自行經營本案、乙方出租或委託第三人經營本案之營業收入），惟不包括如轉投資、第三人捐獻、政府補助、利息收入及處分資產之收入等非營運而生之收入。 (2) 乙方自行經營之部分應開立發票，本案之水上遊憩活動、園區門票及住宿設施等乙方應自行經營。其餘設施或營業項目如出租或委託第三人經營，乙方向該第三人收取之租金或經營對價亦應開立發票。 2. 營運期之營業收入 (1) 興建期屆滿進入營運期（即全區營運）後，除依第 12.5 條辦理外，營業收入指會計年度內依一般公認會計原則認定，乙方辦理本案經會計師查核簽

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					證之財務報告書所示之營業收入總額（包括但不限於停車場收入、遊艇收入、會員收入、活動收入、商品販售收入、市集收入或其他因營運本案而生之收入），惟不包括如轉投資、第三人捐獻、政府補助、利息收入及處分資產之收入等非營運而生之收入。 (2) 如乙方依本案投資契約規定以本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，且非以乙方名義對終端消費者開立發票，除本項或其他經甲方書面同意之情形外，乙方應確保由該承租或受託之第三人自行對本案之終端消費者開立發票，該第三人對終端消費者開立發票之收入扣除營業稅額後，計入前款之營業收入。但非以乙方名義對終端消費者開立發票，且承租人或受託者無法單獨開立終端消費者於本案消費之發票時，該第三人應確保於本案承租或受託經營之設施可獨立列

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					帳計費，並提供相關報表（如有必要，甲方得要求該報表須經會計師簽證），計入前項之營業收入。但乙方對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價與第三人對終端消費者開立發票或獨立列帳計費之收入相比，以較高者計入營業收入，避免重複計入營業收入。 (3) 如乙方依本案投資契約規定以本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，係由該第三人以舉辦市集或活動並向攤商收費方式辦理時，乙方應確保由該第三人自行對市集或活動攤商開立發票，該第三人對市集或活動攤商開立發票之收入扣除營業稅額後，計入第1項之營業收入。如第三人無法開立發票予市集或活動攤商時，該第三人應提供獨立列帳計費之相關收入報表（如損益表、收入統計表等）（如有必要，甲方得要求該報表須經會計師簽證），以計入第1項之營業

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					收入。但乙方對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價與第三人對市集或活動攤商開立發票或獨立列帳計費之收入相比，以較高者計入營業收入，避免重複計入營業收入。 12.5 權利金檢討機制 12.5.1 如因「變更大鵬灣風景特定區計畫書」通盤檢討發布實施，乙方修正投資執行計畫書提升財務可行性或效益，雙方得檢討修正第 12.2 條之開發權利金、變動權利金計收標準後，依第 22.2 條辦理契約變更。 12.5.2 本案進入營運期（即全區營運）後，如權利金之計收有檢討之必要，乙方得依第 22.1 條約定，檢具興建、營運前間之支出及營收等相關文件（如興建期間工程經費支出、乙方投資金額、營運執行計畫書、年度營運計畫、出租

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
					或委託第三人之廠商進駐意願書等)向甲方請求協商檢討調整權利金計收方式。。
九	逾期遲延利息	左列條文規定，權利金如有遲延繳納之情形應按「臺灣銀行 <u>基本放款利率</u> 加計 0.5%作為遲延利息」，依此計算之遲延利息約年息約 6%，顯較法定遲延利息為高，有過苛之情形。	<u>投資契約</u> 12.3.3 1. 乙方未依本契約規定期限繳納權利金者，應按逾期日數，每日按照當時臺灣銀行基本放款利率加計 0.5%作為遲延利息。 2. 倘乙方逾期 30 日仍未繳付，甲方得逕以履約保證金扣抵之，並得依本契約第 21.3.2 條約定處以懲罰性違約金。	本條為約定利率未逾民法第 205 條週年利率 16%之上限。	無。
十	移轉價金之計價與給付	左列條文約定，如因可歸責乙方之事由而終止契約時，乙方應無償移轉第 17.2 條之移轉標的。此約定之效果意謂沒入乙方興建營運之資產，罰則等同 100%。但同樣的條文，如因可歸責甲方之事由而終止契約時，甲方只是艦價買回乙方興建營運之資產，甲方無損失亦無沒有罰則，對乙方顯然過苛而有不公平之情形。	<u>投資契約</u> 17.5.1 甲方應給付乙方移轉標的之移轉價金如下： 1. 本契約因可歸責於乙方終止時，乙方應無償移轉第 17.2 條移轉標的。 2. 本契約因政策變更，乙方依本契約繼續履行不符合公共利益而經甲方終止時，為「資產鑑定價值」。 3. 本契約因可歸責於甲方違反本契約第 5.4 條承諾事項而終止時，為「資產鑑定價	維持原條文。	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			值」。 4. 本契約因不可抗力或除外情事而終止時，除第22.10.2條第1項約定外，為「資產鑑定價值」之50%。		
十一	移轉價金之計價與給付	左列條文約定，甲方如有應給付乙方之款項而無法一次給付而分期時，甲方依中央銀行公布之五大銀行平均 <u>存款利率</u> 加計利息。同樣是遲延給付之情形，乙方是負擔放款利率+0.5%之利息；甲方卻是負擔 <u>存款利率之利息</u> ，顯然有不公平之情形。	<u>投資契約</u> 17.5.3 甲方於完成返還及移轉程序後，如有應付乙方之款項，甲方應一次或分期（依中央銀行公布之五大銀行平均存款利率加計利息）以現金或國庫支票或本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行所簽發之銀行本行支票支付予乙方或乙方指定之融資機構	維持原條文。	無。